

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



**Hailan Holdings Limited**

**海藍控股有限公司**

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：2278)

**截至2021年12月31日止年度之  
未經審核年度業績公告**

海藍控股有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然公佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2021年12月31日止年度(「報告期間」)的未經審核綜合業績，連同截至2020年12月31日止年度的比較數字如下：

由於下文「審核委員會及審閱未經審核年度業績」闡述的原因，本公司年度業績的審核程序尚未完成。本公司未經審核綜合業績尚未經本公司核數師同意。

未經審核綜合損益及其他全面收益表  
截至2021年12月31日止年度

	附註	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (經審核)
收益	3	557,571	720,670
銷售成本		<u>(257,877)</u>	<u>(394,585)</u>
毛利		299,694	326,085
其他收入	4	6,732	12,050
投資物業公平值變動		(29,978)	(1,824)
按公平值計入損益的金融資產的 已變現收益淨額		8,538	7,292
分佔聯營公司業績		(2,784)	(3,505)
出售附屬公司的收益		17,142	—
出售聯營公司的收益		4,720	—
銷售及分銷開支		(67,587)	(43,342)
作出其他應收款項信貸虧損撥備		—	(1,547)
行政開支		<u>(119,806)</u>	<u>(96,778)</u>
經營溢利		<u>116,671</u>	<u>198,431</u>
財務收入		5,827	5,461
財務成本		<u>(32,197)</u>	<u>(18,458)</u>
財務成本淨額	5	<u>(26,370)</u>	<u>(12,997)</u>
除稅前溢利		90,301	185,434
所得稅開支	6	<u>(132,021)</u>	<u>(153,478)</u>
年內(虧損)溢利	7	<u>(41,720)</u>	<u>31,956</u>
以下各項應佔年內(虧損)溢利：			
本公司擁有人		15,448	64,034
非控股權益		<u>(57,168)</u>	<u>(32,078)</u>
		<u>(41,720)</u>	<u>31,956</u>
本公司擁有人應佔之每股盈利 (以每股人民幣列示)			
—基本及攤薄	9	<u>0.05</u>	<u>0.21</u>

未經審核綜合損益及其他全面收益表(續)  
截至2021年12月31日止年度

	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (經審核)
其他全面虧損：		
會於／或會於其後重新分類至 損益的項目：		
換算財務報表為呈列貨幣的匯兌差額	(4,299)	(11,446)
出售境外業務相關重新分類調整	(256)	-
	<u>(4,555)</u>	<u>(11,446)</u>
除稅後年內其他全面虧損	(4,555)	(11,446)
年內全面(虧損)收入總額	<u>(46,275)</u>	<u>20,510</u>
以下各項應佔全面(虧損)收入總額：		
本公司擁有人	12,552	53,649
非控股權益	(58,827)	(33,139)
	<u>(46,275)</u>	<u>(33,139)</u>
年內全面(虧損)收入總額	<u><u>(46,275)</u></u>	<u><u>20,510</u></u>

## 未經審核綜合財務狀況表

於2021年12月31日

	附註	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		34,908	37,127
使用權資產		–	957
投資物業		75,176	105,155
無形資產		1,003	239
於聯營公司的權益		9,038	109,020
貿易及其他應收款項	10	5,566	206,513
遞延稅項資產		44,453	34,969
		<u>170,144</u>	<u>493,980</u>
<b>流動資產</b>			
發展中物業		6,575,356	4,625,077
持作銷售已落成物業		799,786	374,873
合約成本		28,228	55,161
貿易及其他應收款項	10	387,394	266,321
收購土地和物業支付的訂金		–	680,000
即期稅項資產		50,490	10,679
按公平值計入損益的金融資產		2,607	5,654
受限制現金		453,731	304,042
現金及現金等價物		454,088	727,489
		<u>8,751,670</u>	<u>7,049,296</u>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	11	2,048,098	1,556,320
合約負債		2,874,733	1,684,632
銀行及其他借款		492,400	703,154
租賃負債		–	1,049
即期稅項負債		213,661	124,105
		<u>5,628,882</u>	<u>4,069,260</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>3,122,788</u>	<u>2,980,036</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>3,292,932</u>	<u>3,474,016</u>

未經審核綜合財務狀況表(續)

於2021年12月31日

	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (經審核)
	附註	
<b>非流動負債</b>		
銀行及其他借款	1,148,502	1,050,532
遞延稅項負債	492,125	509,526
	<u>1,640,627</u>	<u>1,560,058</u>
<b>資產淨值</b>	<u>1,652,305</u>	<u>1,913,958</u>
<b>資本及儲備</b>		
股本	2,585	2,585
儲備	1,467,029	1,481,968
	<u>1,469,614</u>	1,484,553
本公司擁有人應佔權益	1,469,614	1,484,553
非控股權益	182,691	429,405
	<u>1,652,305</u>	<u>1,913,958</u>
<b>總權益</b>	<u>1,652,305</u>	<u>1,913,958</u>

## 附註

### 1. 編製基準

該等未經審核綜合財務報表乃按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)，包括所有香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋、香港公認會計原則及香港公司條例之披露規定編製。該等未經審核綜合財務報表亦遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)規定之適用披露條文。

除投資物業及按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)的金融資產按公平值計量外，編製該等未經審核綜合財務報表所使用的計量基準為歷史成本慣例。

該等未經審核綜合財務報表乃以人民幣(「人民幣」)呈列，除另有指明者外，所有數值均湊整至人民幣千元。

除採納附註2所詳述與本集團相關並由本年度起生效的新訂／經修訂香港財務報告準則外，該等未經審核綜合財務報表已按截至2020年12月31日止年度的綜合財務報表所採納的會計政策一致的基準編製。

### 2. 會計政策變動

本集團已首次應用以下與本集團相關的新訂／經修訂香港財務報告準則：

**香港會計準則第39號、香港財務報告準則第4號、第7號、第9號及第16號(修訂本)：利率基準改革—第二階段**

該等修訂本解決因利率基準改革(「改革」)而導致公司以替代基準利率代替舊有利率基準時可能影響財務報告之事宜。該等修訂本對於2019年11月頒佈之修訂本進行補充，內容有關：

- 合約現金流量之變動—公司毋須就改革要求之變動終止確認或調整金融工具之賬面值，而是更新實際利率以反映替代基準利率之變動；
- 對沖會計處理—倘對沖符合其他對沖會計標準，則公司毋須僅因其作出改革所要求之變動而中止處理其對沖會計；及
- 披露—公司將被要求披露有關改革產生之新風險以及其如何管理過渡至替代基準利率之資料。

採納該等修訂本對綜合財務報表並無任何重大影響。

### 3. 收益及分部資料

#### (a) 收益

收益主要指來自銷售及租賃物業，並扣除銷售相關稅項和扣減任何貿易折扣後的收入。

各主要收益類別金額如下：

	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (經審核)
物業銷售：		
— 發展項目(不包括儋州一期)	552,928	715,126
投資物業的租賃收入：		
— 發展項目(不包括儋州一期)	3,039	4,329
— 儋州一期	1,604	1,215
	<u>557,571</u>	<u>720,670</u>

#### (i) 收益分拆

	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (經審核)
其他收益來源：		
投資物業的租賃收入	4,643	5,544
於香港財務報告準則第15號範圍內的 客戶合約收益：		
收益確認的時間 — 於某一時間點	<u>552,928</u>	<u>715,126</u>
	<u>557,571</u>	<u>720,670</u>

## (b) 分部報告

### 業務分部

根據本集團的內部財務報告系統，本集團選擇業務分部資料作為本集團此等綜合財務報表的報告格式。

由於本集團的業務分部主要在中華人民共和國(「中國」)管理及營運，因此並無獨立呈列地區分部資料。本集團業務分部的主要市場為中國。

就管理而言，本集團根據呈報項目組織成業務單位，並有如下兩個須予報告經營分部：

#### I. 發展項目(不包括儋州一期，但包括儋州二期)

執行董事認為本集團發展項目指主要在中國進行的住宅物業單位的發展及銷售。

#### II. 儋州一期

儋州一期項目(「儋州一期」)指儋州雙聯房地產開發有限公司(「儋州雙聯」)在中國海南省開發的第一期住宅物業單位的發展及銷售。

執行董事(即主要經營決策者)獨立監察各業務單位的經營業績，以就資源分配及表現評估作出決策。

所得稅按集體基準管理，並不分配至經營分部。

### 分部業績、資產及負債

分部資產及負債包括本集團所有資產及負債並由分部直接管理。

收益及開支乃參考該等分部所得銷售額及該等分部所產生之開支或另外因該等分部應佔資產之折舊或攤銷而產生之開支分配至須予報告分部。

用於報告分部溢利(虧損)之計算方法為「經調整EBIT」，即「未計利息及稅項前經調整盈利」，其中「利息」視為包括投資收入。為達至經調整EBIT，本集團之盈利(虧損)乃對並未指定屬於個別分部之項目作出進一步調整。



截至2021年及2020年12月31日止年度有關本集團須予報告分部資料載列如下。

截至12月31日止年度	發展項目		儋州一期		總計	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (經審核)
外部客戶收益	555,967	719,455	1,604	1,215	557,571	720,670
分部間收益	-	-	-	-	-	-
須予報告分部收益	<u>555,967</u>	<u>719,455</u>	<u>1,604</u>	<u>1,215</u>	<u>557,571</u>	<u>720,670</u>
須予報告分部毛利	298,190	325,099	1,504	986	299,694	326,085
須予報告分部溢利(虧損) (經調整EBIT)	<u>101,389</u>	<u>179,388</u>	<u>12</u>	<u>(299)</u>	<u>101,401</u>	<u>179,089</u>
於12月31日						
須予報告分部資產	8,825,941	7,445,324	95,873	97,952	8,921,814	7,543,276
包括：						
現金及現金等價物	453,892	724,987	196	2,502	454,088	727,489
發展中物業	6,575,356	4,625,077	-	-	6,575,356	4,625,077
持作銷售已落成物業	708,886	283,889	90,900	90,984	799,786	374,873
投資物業	73,976	103,485	1,200	1,670	75,176	105,155
須予報告分部負債	7,265,539	5,617,750	3,970	11,568	7,269,509	5,629,318
包括：						
貿易及其他應付款項	2,044,506	1,545,131	3,592	11,189	2,048,098	1,556,320
合約負債	2,874,733	1,684,632	-	-	2,874,733	1,684,632
其他分部資料						
折舊及攤銷	3,273	2,990	3	5	3,276	2,995
使用權資產折舊	945	1,735	-	-	945	1,735
所得稅開支(抵免)	136,987	153,590	(4,966)	(112)	132,021	153,478
作出其他應收款項信貸 虧損撥備	-	1,547	-	-	-	1,547
投資物業的公平值 變動虧損	29,508	1,375	470	449	29,978	1,824
添置物業、廠房及設備	921	758	-	-	921	758
添置無形資產	924	-	-	-	924	-

#### 主要客戶的資料

截至2021年及2020年12月31日止年度，概無向佔本集團收益10%或以上的單一客戶作出的銷售。

須予報告分部損益對賬

	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (經審核)
須予報告分部溢利(經調整EBIT)	101,401	179,089
沖銷分部間溢利	-	-
產生自本集團外部客戶的須予報告分部溢利	101,401	179,089
其他收入	6,732	12,050
按公平值計入損益的金融資產 的已變現收益淨額	8,538	7,292
財務成本淨額	(26,370)	(12,997)
除稅前綜合溢利	<u>90,301</u>	<u>185,434</u>
<b>4. 其他收入</b>		
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (經審核)
分步收購一間附屬公司的收益	-	8,953
公司管理費收入	846	1,394
其他	5,886	1,703
	<u>6,732</u>	<u>12,050</u>
<b>5. 財務成本淨額</b>		
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (經審核)
<b>財務收入</b>		
銀行利息收入	<u>5,827</u>	<u>5,461</u>
<b>財務成本</b>		
銀行及其他借款利息	67,050	51,224
合約負債融資部分利息	45,002	29,564
租賃負債利息	24	166
其他	24	427
減：資本化利息開支	(79,903)	(62,923)
	<u>32,197</u>	<u>18,458</u>
財務成本淨額	<u>(26,370)</u>	<u>(12,997)</u>

## 6 所得稅開支

	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (經審核)
中國企業所得稅(「企業所得稅」)	47,250	44,536
中國土地增值稅(「土地增值稅」)	112,232	106,761
遞延所得稅	(27,461)	2,181
	<u>132,021</u>	<u>153,478</u>

本公司根據開曼群島公司法在開曼群島註冊成立為豁免有限公司，因此獲豁免繳納開曼群島所得稅。在英屬處女群島的集團成員公司乃根據英屬處女群島國際商業公司法註冊成立，因此獲豁免繳納英屬處女群島所得稅。

### 香港利得稅

由於本集團的實體於截至2021年及2020年12月31日止年度並無產生自或源於香港的應課稅溢利，故並無就該兩個年度的香港利得稅計提撥備。

### 企業所得稅

已就在中國營運的附屬公司的估計應課稅溢利按25%(2020年：25%)的稅率作出企業所得稅撥備。

### 土地增值稅

土地增值稅以土地增值(即物業銷售所得款項減可扣除開支(包括土地使用權成本及所有物業開發開支))按30%至60%的累進稅率徵收。

## 7. 年內(虧損)溢利

年內(虧損)溢利已扣除下列各項：

	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (經審核)
出售物業成本	257,877	394,585
物業、廠房及設備折舊	3,131	2,843
使用權資產折舊	945	1,735
無形資產攤銷(計入行政開支)	145	152

## 8 股息

董事會不建議派發截至2021年12月31日止年度之末期股息(2020年：無)。

## 9 每股盈利

每股基本盈利(虧損)乃根據本公司擁有人應佔溢利人民幣15,448,000元(未經審核)(2020年：溢利人民幣64,034,000元(經審核))及年內已發行普通股加權平均數300,000,000股(未經審核)(2020年：300,000,000股(經審核))計算。

截至2021年及2020年12月31日止年度，並無潛在攤薄普通股，故每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

## 10 貿易及其他應收款項

	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (經審核)
貿易應收款項—第三方(附註i)		
— 非流動	5,566	8,072
— 流動	6,747	9,726
	<u>12,313</u>	<u>17,798</u>
減：虧損撥備	(19)	(19)
	<u>12,294</u>	<u>17,779</u>
其他應收款項	392,632	466,821
減：虧損撥備	(11,766)	(11,766)
	<u>380,866</u>	<u>455,055</u>
總計	<u><u>393,160</u></u>	<u><u>472,834</u></u>
分類為：		
非流動資產	5,566	206,513
流動資產	387,594	266,321
	<u><u>393,160</u></u>	<u><u>472,834</u></u>

- (i) 貿易應收款項包括就銷售物業應收客戶的應收款及租金收入。銷售物業的所得款項乃根據相關買賣協議的條款以一次性付款或分期付款的方式作出。逾一年收回的應收款項已分類為非流動貿易應收款項。貿易應收款項的餘下結餘預期於一年內收回。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品。就物業銷售而言，概無向客戶授出信貸期。

(a) 貿易應收款項賬齡分析

於報告期末，貿易應收款項總額於其獲確認之發票日期的賬齡分析如下：

	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (經審核)
1年以內	10,157	10,200
1年以上但少於2年	1,700	7,142
3年以上	456	456
	<u>12,313</u>	<u>17,798</u>

11. 貿易及其他應付款項

	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (經審核)
貿易應付款項(附註i)		
— 第三方	862,352	589,839
— 關聯方	82,778	168,871
	<u>945,130</u>	<u>758,710</u>
其他應付款項	<u>1,102,958</u>	<u>797,610</u>
	<u>2,048,098</u>	<u>1,556,320</u>

(i) 貿易應付款項

貿易應付款項主要指應付承包商款項。向承包商作出的付款根據進度及協定里程碑分期支付。本集團一般保留5%作為保留金。

於報告期末，貿易應付款項於其獲確認當日的賬齡分析如下：

	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (經審核)
3個月以內	763,756	281,920
3個月以上但少於6個月	7,878	2,238
6個月以上但少於12個月	16,471	2,821
12個月以上	157,025	471,731
	<u>945,130</u>	<u>758,710</u>

## 主席報告書

尊敬的股東：

本人謹代表本公司董事會欣然提呈本集團於報告期間之財務業績。

2021年，作為「十四五」規劃開局之年，經濟在積極穩健的宏觀調控政策驅動下持續穩定恢復，經濟基礎得到進一步加固，政策驅動、結構性復甦、出口額擴大等諸多因素共同作用下，我國經濟繼續呈現穩中加固、穩中向好的發展態勢。政策趨勢方面，房地產市場調控政策整體保持連續性和穩定性，中央將繼續堅持「房住不炒」基調不變，全面落實因城施策，以實現「穩地價、穩房價、穩預期」目標。下半年樓市調整的態勢深化，對國內的房地產開發方面也帶來一定的影響，地方積極落實因城施策，確保房地產市場平穩健康運行，區域發展方面，海南自貿港深入建設，持續利好海南省發展，企業和人才落戶數量明顯增加，對海南的固定投資信心正在走強。

於報告期內，本集團合約銷售額達至人民幣1,500.6百萬元，較2020年減少35.0%。合約銷售建築面積（「**建築面積**」）約為100,016.2平方米（「**平方米**」），較2020年減少約41.8%。合約銷售均價（「**銷售均價**」）每平方米人民幣15,003.5元，較2020年增加約11.7%。合約銷售額及合約銷售建築面積減少主要由於2021年中國物業市場的物業需求有所放緩。

2022年，隨著經濟增長內生動力的逐漸恢復，宏觀政策更加靈活精準，中國經濟增速總體平穩運行，穩中向好。在國內戰略層次，本集團仍將繼續聚焦海南省項目，自貿港的歷史發展機遇以及持續利好政策支持本集團未來海南省的業務發展。

為進一步推動本集團發展，我們將憑藉現有優勢，穩健經營，提升產品力和服務力，提升品牌競爭力。持續深耕已拓展區域的同時，在全國範圍內積極尋求新區域的進入，優化城市佈局，聚焦主流城市。

管理層已製定好未來發展藍圖，透過立足香港、深耕中國市場、拓展北美、佈局全球，推動本集團的業務發展更上一層樓，為股東締造最佳回報。

最後，本人謹代表董事會對全體員工的辛勤工作致以誠摯的感謝。同時，向廣大投資者、客戶及業務夥伴給予本集團的大力及持續支持表示由衷地感謝。

周莉  
主席

2022年3月31日

## 管理層討論與分析

### 業務回顧

#### 整體表現

報告期間，本集團的收益及毛利分別約為人民幣557.6百萬元及人民幣299.7百萬元，分別較2020年減少約22.6%及8.1%。本公司權益股東應佔溢利約為人民幣15.4百萬元(2020年：人民幣64.0百萬元)。基本盈利為每股人民幣5分(2020年：人民幣21分)。

#### 表現摘要

	於12月31日		
	2021年	2020年	變動
合約銷售(人民幣百萬元) <sup>1</sup>	<b>1,500.6</b>	2,309.4	-35.0%
合約銷售建築面積(平方米) <sup>1,2</sup>	<b>100,016.2</b>	171,961.5	-41.8%
合約平均售價(「平均售價」) (人民幣/平方米) <sup>1,2</sup>	<b>15,003.5</b>	13,429.8	11.7%
收益 <sup>1</sup> (人民幣百萬元)	<b>557.6</b>	720.7	-22.6%
其中：物業銷售			
— 已交付物業收益(人民幣百萬元) <sup>1</sup>	<b>552.9</b>	715.1	-22.7%
— 已交付物業建築面積(平方米)	<b>13,973.9</b>	27,114.6	-48.5%
— 已交付物業平均售價(人民幣/平方米)	<b>39,566.6</b>	26,373.2	50.0%
租賃收入(人民幣百萬元) <sup>3</sup>	<b>4.6</b>	5.6	-17.9%
投資物業公平值變動虧損(人民幣百萬元)	<b>(30.0)</b>	(1.8)	15.6倍
毛利(人民幣百萬元)	<b>299.7</b>	326.0	-8.1%
年度溢利(虧損)			
— 擁有人應佔(人民幣百萬元)	<b>18.5</b>	64.0	-71.1%
— 非控股權益應佔(人民幣百萬元)	<b>(60.3)</b>	(32.1)	87.9%
總資產(人民幣百萬元)	<b>8,921.8</b>	7,543.3	18.3%
現金及銀行結餘(包括現金及現金等 價物，以及受限制現金)(人民幣百萬元)	<b>907.8</b>	1,031.5	-12.0%
總權益(人民幣百萬元)	<b>1,652.3</b>	1,914.0	-13.7%

#### 主要財務比率

毛利率 <sup>4</sup>	<b>53.7%</b>	45.2%	8.6個百分點
資產負債率 <sup>5</sup>	<b>99.3%</b>	91.6%	7.7個百分點



附註：

1. 根據儋州雙聯股東之間的協議，儋州雙聯其中一名前股東繼續管理、發展及承擔和享有儋州一期的風險及回報。儋州雙聯的收購已當作業務合併入賬，而儋州雙聯自收購日期起已全面綜合至本集團的綜合財務報表。根據上述協議，由於本集團並無分享及承擔與儋州一期相關的任何風險及回報，因此儋州一期所產生的損益淨額以及淨資產或負債，全部計入本集團綜合損益及其他全面收益表內以及綜合權益變動表內的非控股權益。就討論目的而言，本分析並未載入儋州一期合約銷售。
2. 計算並無計及車位應佔的建築面積。
3. 租金收入指扣除銷售相關稅項後的收入金額。
4. 毛利率：毛利 ÷ 收益 × 100%
5. 資產負債率：銀行及其他借款總額 ÷ 總權益 × 100%

## 物業開發

### 合約銷售

於報告期間，本集團錄得合約銷售約人民幣1,500.6百萬元，較2020年減少約35.0%。2020年合約銷售建築面積為100,016.2平方米，按年減少約41.8%。合約銷售平均售價為每平方米人民幣15,003.5元，按年增加約11.7%。

合約銷售及合約銷售建築面積減少主要由於本集團於2021年在海南省三亞市及海口市、廣東省湛江市及佛山市以及廣西省南寧市進行新開發項目。

項目	城市	截至12月31日止年度			
		2021年		2020年	
		合約 建築面積 平方米	合約銷售 人民幣 百萬元	合約 建築面積 平方米	合約銷售 人民幣 百萬元
三亞鳳凰水城左岸	三亞	17,240.8	700.0	230.6	8.4
三亞鳳凰水城南岸 一期及二期	三亞	3,376.0	58.4	28,366.5	1,139.0
海口鳳凰水城一期	海口	44,499.9	316.6	14,210.7	249.4
湛江濱江一號	湛江	14,724.4	165.6	60,470.0	413.2
景著雅苑	佛山	3,409.5	38.4	8,825.2	121.0
海藍金鐘府	南寧	16,765.6	221.7	59,858.5	378.4
		<u>100,016.2</u>	<u>1,500.7</u>	<u>171,961.5</u>	<u>2,309.4</u>

## 物業銷售收益

於報告期間，已交付的物業建築面積減少至13,973.9平方米，較2020年減少約48.5%，主要由於三亞市及海口市項目的已交付物業減少所致。物業銷售收益約為人民幣552.9百萬元，較2020年減少約22.7%，佔收益總額的99.2%，繼續成為本集團主要的收益來源及增長動力。

## 持作銷售已落成項目

持作銷售已落成項目指於各報告期末仍未交付的已落成建築面積。於年末，所有持作銷售已落成物業均位於中國。

於2021年12月31日，本集團有4個已落成物業項目，達人民幣799.8百萬元，較2020年增加113.3%。

## 持作未來發展項目及發展中物業

持作未來發展項目及發展中物業擬於竣工後持作銷售。於2021年12月31日，本集團有10個發展中物業項目，達人民幣6,575.5百萬元，較2020年增加42.1%。

## 物業投資

### 租金收入

本集團於報告期間的租金收入約為人民幣4.6百萬元，即租賃位於三亞鳳凰水城左岸的服務式公寓及車位及位於儋州一期的店鋪的收入。

## 投資物業

本集團投資物業指本集團持作租賃的車位。於2021年12月31日，投資物業的賬面值約為人民幣75.2百萬元，較2020年減少約28.5%，主要由於公平值減少約人民幣30.0百萬元。

## 財務回顧

### (一) 收益

本集團的收益主要來自物業開發及物業投資的收益。於報告期間，本集團的收益約為人民幣557.6百萬元，較2020年減少約22.6%，主要由於2021年已交付的物業總建築面積減少所致。

### (二) 銷售成本及毛利率

本集團銷售成本及毛利分別約人民幣257.9百萬元及人民幣299.7百萬元，較2020年分別減少約34.6%及8.1%，主要由於2021年已交付總建築面積及已交付的物業項目有較高盈利能力所致。

### (三) 銷售及分銷開支以及行政開支

本集團於報告期間的銷售及分銷開支約為人民幣67.6百萬元(2020年：約人民幣43.3百萬元)，主要由於銷售代理佣金開支及銷售人員成本增加所致。

行政開支增加23.8%至人民幣119.8百萬元，主要由於行政人員成本上升及產生中國稅項附加費所致。

### (四) 財務成本淨額

本集團於報告期間的財務成本淨額約為人民幣26.4百萬元(2020年：人民幣13.0百萬元)。財務成本淨額增加主要由於報告期間銀行及其他借款的利息開支以及合約負債融資部分利息較2020年增加所致。

## (五) 所得稅開支

本集團的所得稅開支減少14.0%至約人民幣132.0百萬元。其中企業所得稅及土地增值稅分別約為人民幣47.3百萬元及人民幣112.2百萬元。減少主要由於2021年錄得經營溢利減少所致。

## (六) 本公司擁有人應佔溢利

於報告期間，本公司擁有人應佔溢利約為人民幣15.4百萬元(2020年：人民幣64.0百萬元)，主要由於2021年交付物業減少，投資物業的公平值變動虧損及新物業發展項目的營運開支增加導致利潤下降。

## (七) 流動資金及財務資源

於2021年12月31日，本集團資產總值約為人民幣8,921.8百萬元(2020年：約人民幣7,543.3百萬元)，其中流動資產約為人民幣8,751.7百萬元(2020年：約人民幣7,049.3百萬元)。負債總額約為人民幣7,269.5百萬元(2020年：約人民幣5,629.3百萬元)，其中非流動負債約為人民幣1,640.6百萬元(2020年：約人民幣1,560.1百萬元)。總權益約為人民幣1,652.3百萬元(2020年：約人民幣1,914.0百萬元)。本公司擁有人應佔總權益為人民幣1,469.6百萬元(2020年：約人民幣1,484.6百萬元)。

於2021年12月31日，本集團現金及銀行結餘(包括受限制現金)約為人民幣907.8百萬元(2020年：約人民幣1,031.5百萬元)。銀行及其他借款約為人民幣1,640.9百萬元(2020年：人民幣1,753.7百萬元)。

## (八) 承擔

於2021年12月31日，本集團尚未償還但未於綜合財務報表撥備的資本承擔約為人民幣1,720.4百萬元(2020年：約人民幣1,259.4百萬元)。

## 重大收購及出售事項及重大投資

### (i) 收購土地使用權

於2021年1月6日，本公司的間接附屬公司儋州雙聯、海藍實業廣州及湖南金鐘置業投資集團有限公司(「**湖南金鐘置業**」)於拍賣中中標，標書標的位於中國海南省儋州市的該地塊，代價為人民幣1,080百萬元，並已收訖拍賣公司就該土地收購發出的確認通知。儋州海藍金鴻於2021年1月7日成立，分別由儋州雙聯、海藍實業廣州及湖南金鐘擁有50%、35%及15%權益。儋州濱海新區管理委員會(作為轉讓人)與儋州雙聯、海藍實業廣州及湖南金鐘置業(作為買方)就該土地收購於2021年1月7日訂立資產轉讓協議。

有關詳情，請參閱本公司日期為2021年1月6日的公告。

### (ii) 出售一間附屬公司

於2021年4月1日，本公司、南海翔龍房地產開發有限公司(「**南海翔龍**」，本公司之間接附屬公司)(作為賣方)與Center Drive Investment, LLC(「**Center Drive**」)(作為買方)訂立出售協議，據此，Center Drive同意收購而南海翔龍同意出售Crossland Development, Inc.的290,000股股份(相當於Crossland Development, Inc.的58%股本)，代價為2.9百萬美元。於同日，本公司與Center Drive訂立附函，據此，本公司同意轉讓總金額達1.05百萬美元的待售貸款予Center Drive，代價為待售貸款面值。

有關詳情，請參閱本公司日期為2021年4月1日的公告。

**(iii) 收購一間附屬公司的進一步股權**

於2021年7月7日，本公司的間接全資附屬公司三亞中澤凱實業有限公司（「三亞中澤凱」）、儋州雙聯及海藍實業（廣州）有限公司（「海藍實業廣州」）（兩間均為本公司的間接非全資附屬公司）以及湖南金鐘訂立股權轉讓協議（「第一份股權轉讓協議」），據此，三亞中澤凱同意收購而湖南金鐘同意出售本公司間接非全資附屬公司儋州海藍金鴻房地產開發有限公司（「儋州海藍金鴻」）的15%股權，代價為人民幣93,050,000元。

**(iv) 出售一間聯營公司**

於2021年7月7日，海藍實業廣州及中投置業訂立股權轉讓協議（「第二份股權轉讓協議」），據此，海藍實業廣州同意出售而中投置業同意收購本公司聯營公司金鐘房地產的49%股權，代價為人民幣71,880,400元。

**(v) 出售一間附屬公司**

於2021年7月7日，海藍實業廣州及中投置業訂立股權轉讓協議（「第三份股權轉讓協議」），據此，海藍實業廣州同意出售而中投置業同意收購本公司間接非全資附屬公司金鐘置業的51%股權，代價為人民幣97,010,000元。

有關第一份股權轉讓協議、第二份股權轉讓協議及第三份股權轉讓協議的詳情，請參閱本公司日期為2021年7月7日的公告。

**(vi) 收購一間附屬公司的進一步股權**

於2021年9月10日，本公司的間接全資附屬公司海藍浩越控股（深圳）有限公司（「海藍浩越」）及衡南萬物企業管理有限公司（「衡南萬物」）訂立股權轉讓協議，據此，海藍浩越同意購買而衡南萬物同意出售廣東金鐘鴻鵬置業有限公司的27.39%股權，總代價為人民幣74,836,700元。

有關詳情，請參閱本公司日期為2021年9月10日的公告。

除本公告所披露者外，於報告期間並無其他重大收購事項、出售事項及重大投資。

## 資產負債率

於2021年12月31日，資產負債率(按總債務除以總權益計算；總債務包括計息銀行及其他借款)為99.3% (2020年：91.6%)。

## 重大投資的未來計劃

倘本集團認為適當，將會繼續投資物業開發項目及收購中國、香港、東南亞及美國的合適地塊。預期內部資源及銀行借款將足以滿足必要的資金需求。除本公告所披露者外，於本公告日期，本集團並無任何未來重大投資計劃。

## 僱員及薪酬政策

於2021年12月31日，經計及僱州一期，本集團有328名僱員(於2020年12月31日：364名僱員)。本集團於報告期間產生僱員成本約人民幣77.7百萬元。僱員薪酬一般包括薪金及績效獎金。根據適用的中國法律及法規，本集團參與由省市政府舉辦的各種僱員福利計劃，包括住房公積金、退休金、醫療、婦產、工傷及失業福利計劃。

## 資產抵押

於2021年12月31日，就發展中物業抵押的受限制現金約人民幣375.7百萬元(2020年：人民幣269.9百萬元)。此外，賬面值分別約人民幣3,358.3百萬元及人民幣569.8百萬元(2020年：人民幣1,145.4百萬元及人民幣119.8百萬元)的發展中物業及持作出售的已落成物業已就銀行及其他借款抵押。



## 外幣風險

本集團主要於中國經營業務。本集團的功能貨幣及本集團計值及結算其絕大部分交易所用的貨幣均為人民幣。外幣計值的商業交易、資產及負債，以及海外業務的淨投資額主要為美元。本集團並未面對任何重大外匯風險，因本集團海外營運附屬公司的收益、開支及借款以該等營運的功能貨幣計值。人民幣貶值將影響本集團向本公司中國境外的股東派付任何股息的價值。本集團目前並無進行計劃或有意管控外匯匯率風險的任何對沖活動。

## 末期股息

董事會不建議向本公司股東派發報告期間的任何股息(2020年：無)。

## 股東週年大會

本公司應屆股東週年大會(「股東週年大會」)將於2022年6月30日(星期四)舉行，股東週年大會通告將按上市規則規定的方式於適當時候刊發及寄發。

## 暫停辦理股份過戶登記手續

為確定有權出席股東週年大會並於會上投票的股東，本公司將由2022年6月27日(星期一)至2022年6月30日(星期四)(包括首尾兩天)，暫停辦理股份過戶登記手續，期間不會辦理任何股份過戶登記。為符合資格出席股東週年大會並於會上投票，本公司股東須最遲於2022年6月24日(星期五)下午4時30分前，將所有過戶文件連同相關股票交回本公司的香港股份過戶登記分處，香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。

## 企業管治常規守則

本公司致力維持高水準企業管治，以確保本公司管理層的職業操守並維護全體股東的利益。本公司深諳股東對於企業管治透明度及問責的重要性，而董事會認為，良好的企業管治能為股東創造最大利益。

本公司已採納上市規則附錄十四所載企業管治守則(「企業管治守則」)，作為其本身企業管治守則。

於報告期間，本公司一直遵守企業管治守則所載的守則條文，惟下文企業管治守則第C.2.1條守則條文的偏離情況除外。

根據企業管治守則第C.2.1條守則條文，主席與行政總裁的職能應有所區分且不應由同一人士出任。根據本集團目前的組織架構，行政總裁的職能由周莉女士擔任。董事會認為，由周莉女士兼任主席及行政總裁職務有利於確保本集團的領導貫徹一致，並可使本集團的戰略規劃更有效力及效率。

根據此項安排，董事會亦相信，權力與權責之間的平衡不會受到影響，而現時之董事會由經驗豐富及能幹的人士組成，當中有三分之一以上為獨立非執行董事，確保有足夠的權力與權責制衡。因此，董事會認為，於有關情況下偏離企業管治守則守則第C.2.1條守則條文為適當。

## 董事就財務報表的責任

董事知悉其編製本集團的財務報表的責任。財會部門受本公司之首席財務官監督，而在該部門協助下，董事確保本集團財務報表之編製符合有關法定要求及適用之會計準則。董事亦確保適時刊發本集團之財務報表。

## **遵守董事進行證券交易的標準守則**

本公司已採納上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)，作為其本身有關董事證券交易的操守守則。經向全體董事作出具體查詢後，各董事確認其於報告期間一直遵守標準守則。

## **購入、出售或贖回本公司上市證券**

於報告期間，本公司及其任何附屬公司概無購入、出售或贖回本公司任何上市證券。

## **委任董事**

於本公告日期，根據上市規則第13.51B(1)條，本公司董事資料變動如下：

賈濱先生獲委任為執行董事，自2021年12月1日起生效。

## **充足的公眾持股量**

根據本公司可獲取的公開資料以及據董事所知，於報告期間，本公司一直維持上市規則規定的充足公眾持股量。

## **審核委員會及審閱未經審核年度業績**

審核委員會已根據上市規則第3.21條成立，其書面職權範圍遵循企業管治守則第D.3條所載之指引，旨在透過審閱及監督財務報告、風險管理及內部控制系統，協助董事會履行其審計職責，審閱財務資料並考慮有關外聘核數師及彼等委任的事宜。審核委員會由三名獨立非執行董事趙國慶博士(主席)、李勇先生及范從來教授組成。審核委員會已連同本公司管理層審閱本集團所採納之會計原則及慣例。

截至2021年12月31日止年度綜合年度業績的審核程序因香港及中國若干城市實施COVID-19疫情防控檢疫措施而中斷。因此，核數師需要更多時間完成審核程序。本公告載列的未經審核全年業績尚未經本公司核數師中審眾環(香港)會計師事務所有限公司(「中審眾環」)同意。根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則完成審核程序後，本公司將會刊發有關經審核綜合年度業績的公告。本公告載列的未經審核全年業績已由審核委員會審閱。

## 進一步公告

於審核程序完成後，本公司將會進一步刊發有關經中審眾環同意的截至2021年12月31日止年度經審核綜合年度業績及比較本公告載列的未經審核綜合年度業績之重大相異之處(如有)的公告。本公司將盡最大努力，在可行情況下盡快刊發經中審眾環同意的截至2021年12月31日的經審核年度業績，並預期截至2021年12月31日止年度的經審核年度業績將於2022年4月20日或之前刊發。

## 於聯交所網站及本公司網站刊登報告期間的年度業績及年報

本年度業績公告可於香港聯合交易所有限公司網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.hailanholdings.com](http://www.hailanholdings.com))查閱。報告期間的年報(載有上市規則規定的全部資料)將於適時寄發予股東，並於以上網站刊登。

本公告所載有關本集團截至2021年12月31日止年度的未經審核年度業績的財務資料尚未經審核，亦未經本公司核數師同意。股東及本公司潛在投資者於買賣本公司股份時務請審慎行事。

承董事會命  
海藍控股有限公司  
主席  
周莉

香港，2022年3月31日

於本公告日期，執行董事為周莉女士、范文燦女士、陳祥先生及賈濱先生；及獨立非執行董事為李勇先生、趙國慶博士及范從來教授。