

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2016年12月31日止年度之  
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2016年12月31日止年度的經審核綜合業績，連同截至2015年12月31日止年度的比較數字如下：

匯總損益及其他全面收益表  
截至2016年12月31日止年度  
(以人民幣列示)

|                 | 附註   | 截至12月31日止年度    |                |
|-----------------|------|----------------|----------------|
|                 |      | 2016年<br>人民幣千元 | 2015年<br>人民幣千元 |
| 營業額             | 3(a) | 1,400,827      | 1,556,962      |
| 銷售成本            |      | (974,095)      | (1,128,778)    |
| 毛利              |      | 426,732        | 428,184        |
| 其他收入            |      | 143            | 3,126          |
| 投資物業公平值變動       |      | 5,938          | 4,773          |
| 銷售及分銷開支         |      | (67,764)       | (36,625)       |
| 行政開支            |      | (74,638)       | (57,337)       |
| 其他開支            |      | (7,003)        | (5,367)        |
| 經營溢利            |      | 283,408        | 336,754        |
| 財務收入            |      | 1,128          | 13,467         |
| 財務成本            |      | (53,126)       | (14,374)       |
| 融資成本淨額          | 4(a) | (51,998)       | (907)          |
| 分佔聯營公司虧損        |      | —              | (640)          |
| 出售合營企業收益        |      | —              | 6,922          |
| 出售附屬公司收益        |      | —              | 12             |
| 來自持續經營業務的除稅前溢利  |      | 231,410        | 342,141        |
| 所得稅             | 5    | (183,366)      | (157,988)      |
| 來自持續經營業務的溢利     |      | 48,044         | 184,153        |
| 已終止經營業務         |      |                |                |
| 已終止經營業務的溢利，扣除稅項 |      | —              | 1,210          |
| 年內溢利            |      | 48,044         | 185,363        |

## 匯總損益及其他全面收益表 (續)

截至2016年12月31日止年度

(以人民幣列示)

|                   | 附註 | 截至12月31日止年度    |                |
|-------------------|----|----------------|----------------|
|                   |    | 2016年<br>人民幣千元 | 2015年<br>人民幣千元 |
| 以下應佔：             |    |                |                |
| 本公司權益股東           |    | 65,012         | 191,812        |
| 非控股權益             |    | (16,968)       | (6,449)        |
| 年內溢利              |    | <u>48,044</u>  | <u>185,363</u> |
| 每股基本及攤薄盈利         | 6  | <u>0.25</u>    | <u>0.83</u>    |
| 年內溢利              |    | <u>48,044</u>  | <u>185,363</u> |
| 其他全面收入            |    |                |                |
| 可能於其後重新列入損益的項目    |    |                |                |
| — 換算海外業務財務報表的匯兌差額 |    | 8,575          | —              |
| 年內其他全面收入          |    | <u>8,575</u>   | <u>—</u>       |
| 年內全面收入總額          |    | <u>56,619</u>  | <u>185,363</u> |
| 以下應佔：             |    |                |                |
| — 本公司權益股東         |    | 73,587         | 191,812        |
| — 非控股權益           |    | (16,968)       | (6,449)        |
| 年內全面收入總額          |    | <u>56,619</u>  | <u>185,363</u> |

## 匯總財務狀況表

於2016年12月31日

(以人民幣列示)

|                 | 附註    | 於12月31日          |                  |
|-----------------|-------|------------------|------------------|
|                 |       | 2016年<br>人民幣千元   | 2015年<br>人民幣千元   |
| <b>非流動資產</b>    |       |                  |                  |
| 物業、廠房及設備        | 7     | 49,367           | 53,581           |
| 投資物業            | 8     | 172,600          | 165,180          |
| 無形資產            |       | 815              | 977              |
| 可供出售金融資產        |       | –                | 17               |
| 遞延稅項資產          |       | 87,815           | 40,606           |
|                 |       | <u>310,597</u>   | <u>260,361</u>   |
| <b>流動資產</b>     |       |                  |                  |
| 發展中物業           | 9     | 2,333,986        | 3,672,318        |
| 持作銷售已落成物業       | 9     | 1,807,600        | 1,244,114        |
| 貿易及其他應收款項       | 10    | 174,634          | 301,287          |
| 即期稅項資產          |       | 72,208           | 41,710           |
| 可供出售金融資產        |       | 100,000          | –                |
| 受限制現金           | 11    | 14,635           | 4,074            |
| 現金及現金等價物        | 12    | 451,182          | 142,991          |
|                 |       | <u>4,954,245</u> | <u>5,406,494</u> |
| <b>總資產</b>      |       | <u>5,264,842</u> | <u>5,666,855</u> |
| <b>流動負債</b>     |       |                  |                  |
| 貿易及其他應付款項       | 13    | 1,828,823        | 2,715,553        |
| 貸款及借款           | 14    | 272,511          | 485,000          |
| 即期稅項負債          |       | 238,919          | 99,481           |
|                 |       | <u>2,340,253</u> | <u>3,300,034</u> |
| <b>流動資產淨值</b>   |       | <u>2,613,992</u> | <u>2,106,460</u> |
| <b>總資產減流動負債</b> |       | <u>2,924,589</u> | <u>2,366,821</u> |
| <b>非流動負債</b>    |       |                  |                  |
| 貸款及借款           | 14    | 701,342          | 442,290          |
| 遞延稅項負債          |       | 534,733          | 538,849          |
|                 |       | <u>1,236,075</u> | <u>981,139</u>   |
| <b>資產淨值</b>     |       | <u>1,688,514</u> | <u>1,385,682</u> |
| <b>權益</b>       |       |                  |                  |
| 股本              | 15(b) | 2,585            | 10,359           |
| 儲備              |       | 1,751,676        | 1,501,495        |
| 累計虧損            |       | (385,388)        | (420,828)        |
|                 |       | <u>1,368,873</u> | <u>1,091,026</u> |
| 本公司權益股東應佔總權益    |       | 1,368,873        | 1,091,026        |
| 非控股權益           |       | 319,641          | 294,656          |
|                 |       | <u>1,688,514</u> | <u>1,385,682</u> |

## 匯總權益變動表

截至2016年12月31日止年度

(以人民幣列示)

|                            |         |           |           | 法定盈餘    |           |       |           |          |           |
|----------------------------|---------|-----------|-----------|---------|-----------|-------|-----------|----------|-----------|
|                            | 股本      | 股份溢價      | 其他儲備      | 儲備      | 累計虧損      | 交換儲備  | 總計        | 非控股權益    | 總權益       |
| 附註                         | 人民幣千元   | 人民幣千元     | 人民幣千元     | 人民幣千元   | 人民幣千元     | 人民幣千元 | 人民幣千元     | 人民幣千元    | 人民幣千元     |
|                            | 附註15(b) |           |           |         |           |       |           |          |           |
| 於2015年1月1日                 | 410,359 | -         | 1,488,066 | 80,300  | (578,117) | -     | 1,400,608 | 301,105  | 1,701,713 |
| 2015年權益變動：                 |         |           |           |         |           |       |           |          |           |
| 年內溢利及全面收益總額                | -       | -         | -         | -       | 191,812   | -     | 191,812   | (6,449)  | 185,363   |
| 轉撥至法定儲備                    | -       | -         | -         | 4,856   | (4,856)   | -     | -         | -        | -         |
| 年內宣派的股息                    | 15(a)   | -         | -         | -       | (29,667)* | -     | (29,667)  | -        | (29,667)  |
| 因重組而產生                     |         | (400,000) | (71,727)  | -       | -         | -     | (471,727) | -        | (471,727) |
| 於2015年12月31日及<br>2016年1月1日 | 10,359  | -         | 1,416,339 | 85,156  | (420,828) | -     | 1,091,026 | 294,656  | 1,385,682 |
| 2016年權益變動：                 |         |           |           |         |           |       |           |          |           |
| 年內溢利                       | -       | -         | -         | -       | 65,012    | -     | 65,012    | (16,968) | 48,044    |
| 其他全面收入                     | -       | -         | -         | -       | -         | 8,575 | 8,575     | -        | 8,575     |
| 年內全面收入總額                   | -       | -         | -         | -       | 65,012    | 8,575 | 73,587    | (16,968) | 56,619    |
| 因重組而產生                     | 15(b)   | (10,359)  | (24,757)  | -       | (1,709)   | -     | (36,825)  | 36,825   | -         |
| 資本化發行                      | 15(b)   | 1,939     | (1,939)   | -       | -         | -     | -         | -        | -         |
| 通過首次公開發售發行普通股，<br>經扣除發行成本  | 15(b)   | 646       | 238,730   | -       | -         | -     | 239,376   | -        | 239,376   |
| 以股權結算的股份交易                 |         | -         | -         | -       | 1,709     | -     | 1,709     | 5,128    | 6,837     |
| 轉撥至法定儲備                    |         | -         | -         | 29,572  | (29,572)  | -     | -         | -        | -         |
| 於2016年12月31日               | 2,585   | 236,791   | 1,391,582 | 114,728 | (385,388) | 8,575 | 1,368,873 | 319,641  | 1,688,514 |

\* 於2015的所有股息指先前財政年度應佔的股息。

## 匯總現金流動表

截至2016年12月31日止年度

(以人民幣列示)

|                         | 附註    | 截至12月31日止年度      |                  |
|-------------------------|-------|------------------|------------------|
|                         |       | 2016年<br>人民幣千元   | 2015年<br>人民幣千元   |
| <b>經營活動</b>             |       |                  |                  |
| 營運產生／(所用)的現金            |       | 1,148,430        | (314,916)        |
| 已付所得稅                   |       | (125,876)        | (117,573)        |
| <b>經營活動產生／(所用)的現金淨額</b> |       | <b>1,022,554</b> | <b>(432,489)</b> |
| <b>投資活動</b>             |       |                  |                  |
| 已收利息                    |       | 1,128            | 13,467           |
| 購買物業、廠房及設備所付款項          |       | (179)            | (2,621)          |
| 購買可供出售金融資產所付款項          |       | (100,000)        | —                |
| 購買於一家合營企業的權益所付款項        |       | —                | (2,450)          |
| 出售合營企業所得款項              |       | —                | 52,372           |
| 已收應收關聯方款項的所得款項          |       | —                | 63,654           |
| 出售附屬公司所得款項，經扣除出售的現金     |       | —                | (80,147)         |
| 附屬公司股份轉讓所得款項            |       | 10,000           | —                |
| 銷售物業、廠房及設備所得款項          |       | 532              | —                |
| 出售其他投資所得款項              |       | 895              | —                |
| <b>投資活動(所用)／產生的現金淨額</b> |       | <b>(87,624)</b>  | <b>44,275</b>    |
| <b>融資活動</b>             |       |                  |                  |
| 新股發行所得款項，經扣除相關費用        |       | 239,376          | —                |
| 新造計息貸款所得款項              |       | 769,000          | 58,000           |
| 償還銀行貸款                  |       | (719,000)        | (195,000)        |
| 償還貸款利息                  |       | (69,256)         | (97,454)         |
| 已付股息                    |       | (489,630)        | (29,667)         |
| 受限制現金增加                 |       | (10,557)         | (1,871)          |
| 予／自中惠南京的現金淨額            | 19(b) | (328,019)        | 626,452          |
| 予／自南京三龍的現金淨額            | 19(b) | (27,228)         | 93,050           |
| 三亞海惠的現金淨額               |       | —                | (58,000)         |
| <b>融資活動(所用)／產生的現金淨額</b> |       | <b>(635,314)</b> | <b>395,510</b>   |
| <b>現金及現金等價物增加淨額</b>     |       | <b>299,616</b>   | <b>7,296</b>     |
| 於1月1日的現金及現金等價物          |       | 142,991          | 135,695          |
| 外匯率變動影響                 |       | 8,575            | —                |
| <b>年底的現金及現金等價物</b>      | 12    | <b>451,182</b>   | <b>142,991</b>   |

## 財務報表附註

(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

### 1 一般資料

海藍控股有限公司(「本公司」)根據開曼群島公司法於2015年8月31日在開曼群島註冊成立為豁免有限公司。本集團重組於2016年4月8日完成及本公司股份於2016年7月15日在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市(「上市」)。註冊辦事處地址為PO Box 1350, Clifton House, 75 Fort Street, Grand Cayman KY1-1108, Cayman Islands。

### 2 編製基準

#### (a) 遵例聲明

本集團所載的財務報表乃根據所有適用的香港財務報告準則編製，而香港財務報告準則包括由香港會計師公會頒佈的所有適用的個人香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋，香港普遍接納的會計原則及《香港公司條例》(第622章)的披露規定。

#### (b) 編製及呈列基準

截至2016年12月31日止年度的綜合財務報表包括本公司及其附屬公司。

楊敏先生(「最終控股股東」)實益擁有及控制多家開曼群島、英屬處女群島(「英屬處女群島」)、香港及中國的公司，主要從事投資控股、物業發展、出售及出租開發的物業。為籌備本公司股份於聯交所上市時，根據開曼群島《公司法》第22章，(1961年第3號法律，經合併及修訂)本公司於2015年8月31日在開曼群島註冊成為豁免有限公司。根據於2016年4月8日完成的重組(「重組」)，詳情載於本公司日期為2016年6月30日之招股章程(「招股章程」)「歷史、重組及集團架構」一節，公司成為本集團(「本集團」)公司的控股公司。

本集團的綜合財務報表以人民幣(「人民幣」)呈列，四捨五入至最接近的千元。用於編製財務報表的計量基準是歷史成本基準，但投資物業及分類為可供出售的金融資產以公允價值呈列。

管理層需在編製符合香港財務報告準則的財務報表時作出判斷、估計及假設。該等判斷、估計及假設會影響會計政策的應用和所呈報的資產、負債、收入與支出的呈報數額。該等估計及各相關假設是根據以往經驗及在當時情況下相信屬合理的多項其他因素作出，其結果構成了管理層就無法從其他途徑實時得知的資產與負債賬面值所作判斷的基礎。實際業績可能有別於該等估計。

該等估計及相關假設按持續經營基準審閱。倘會計估計的修訂僅對作出修訂的期間產生影響，則於該期間確認有關修訂(倘修訂對當期及以後期間均產生影響，於修訂當期及以後期間均確認)。

#### (c) 會計政策變動

香港會計師公會已頒佈若干於本集團現有會計期間首次生效的香港財務報告準則修訂。這些發展對於本集團的當前或以前期間的結果和財務狀況如何編製或提出均無產生重大影響。

本集團並無應用任何於本會計期間尚未生效的新訂準則或詮釋。

### 3 營業額及分部報告

#### (a) 營業額

本集團的主要業務是在中國發展及銷售物業以及發展和租賃物業。

營業額主要指來自銷售及租賃物業，並扣除營業稅及其他銷售相關稅項和扣減任何貿易折扣後的收入。

各主要收入類別金額如下：

|                 | 截至12月31日止年度      |                  |
|-----------------|------------------|------------------|
|                 | 2016年<br>人民幣千元   | 2015年<br>人民幣千元   |
| 物業發展：           |                  |                  |
| － 發展項目（不包括儋州一期） | 1,348,212        | 1,402,150        |
| － 儋州一期          | 48,462           | 154,276          |
| 投資物業租金          | 4,153            | 536              |
|                 | <b>1,400,827</b> | <b>1,556,962</b> |

#### (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此等匯總財務報表的報告格式。

由於本集團的業務分部主要在中國海南省管理及營運，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海南省。

分部收入、開支、業績、資產及負債包括直接歸屬於分部的項目以及可按合理基準分配至該分部的項目。舉例而言，分部資產可包括存貨、貿易應收款項及物業、廠房及設備。在本集團內並無分部間銷售或其他交易。

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. 儋州一期

儋州一期項目指在海南省根據儋州雙聯房地產開發有限公司（「儋州雙聯」）第一期進行的住宅物業單位的發展及銷售。

##### II. 發展項目

本集團所有發展項目指在海南省進行的住宅物業單位的發展及銷售，其中不包括儋州一期，但包括儋州雙聯第二期進行的項目。

用於報告分部溢利之計算方法為「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，本集團之盈利乃對並未指定屬於個別分部之項目作出進一步調整，如分佔聯營公司虧損、出售合營企業收益、上市開支及其他非經營項目。

(i) 分部業績、資產及負債

截至2016年及2015年12月31日止年度向本集團最高行政管理人員提供以供分配資源及評估表現的有關本集團須予報告分部資料列載如下：

| 截至該日期止年度                   | 發展項目             |                  | 儋州一期           |                | 總計               |                  |
|----------------------------|------------------|------------------|----------------|----------------|------------------|------------------|
|                            | 2016年<br>人民幣千元   | 2015年<br>人民幣千元   | 2016年<br>人民幣千元 | 2015年<br>人民幣千元 | 2016年<br>人民幣千元   | 2015年<br>人民幣千元   |
| 外部客戶收益                     | 1,351,507        | 1,402,686        | 49,320         | 154,276        | 1,400,827        | 1,556,962        |
| 分部間收益                      | -                | -                | -              | -              | -                | -                |
| 須予報告分部收益                   | <u>1,351,507</u> | <u>1,402,686</u> | <u>49,320</u>  | <u>154,276</u> | <u>1,400,827</u> | <u>1,556,962</u> |
| 須予報告分部毛利                   | 423,110          | 414,390          | 3,622          | 13,794         | 426,732          | 428,184          |
| 須予報告分部溢利／(虧損)<br>(經調整EBIT) | <u>308,840</u>   | <u>346,340</u>   | <u>(5,717)</u> | <u>5,382</u>   | <u>303,123</u>   | <u>351,722</u>   |
| 於12月31日                    |                  |                  |                |                |                  |                  |
| 須予報告分部資產                   | <u>4,865,950</u> | <u>5,254,564</u> | <u>398,892</u> | <u>412,291</u> | <u>5,264,842</u> | <u>5,666,855</u> |
| 包括：                        |                  |                  |                |                |                  |                  |
| －現金及現金等價物                  | 448,485          | 131,906          | 2,697          | 11,085         | 451,182          | 142,991          |
| －發展中物業                     | 2,333,986        | 3,672,318        | -              | -              | 2,333,986        | 3,672,318        |
| －持作銷售已落成物業                 | 1,476,732        | 917,095          | 330,868        | 327,019        | 1,807,600        | 1,244,114        |
| 須予報告分部負債                   | <u>3,244,055</u> | <u>3,976,072</u> | <u>332,273</u> | <u>305,101</u> | <u>3,576,328</u> | <u>4,281,173</u> |
| 包括：                        |                  |                  |                |                |                  |                  |
| －貸款及借款                     | 973,853          | 927,290          | -              | -              | 973,853          | 927,290          |
| －貿易及其他應付款項                 | <u>1,509,171</u> | <u>2,420,313</u> | <u>319,652</u> | <u>295,240</u> | <u>1,828,823</u> | <u>2,715,553</u> |

(ii) 須予報告分部損益對賬

|                     | 截至12月31日止年度    |                |
|---------------------|----------------|----------------|
|                     | 2016年<br>人民幣千元 | 2015年<br>人民幣千元 |
| 須予報告分部溢利(經調整EBIT)   | 303,123        | 351,722        |
| 對銷分部間溢利             | -              | -              |
| 產生自本集團外部客戶的須予報告分部溢利 | <u>303,123</u> | <u>351,722</u> |
| 其他收入                | 143            | 3,126          |
| 上市開支                | (12,855)       | (12,727)       |
| 其他開支                | (7,003)        | (5,367)        |
| 財務收入                | 1,128          | 13,467         |
| 財務成本                | (53,126)       | (14,374)       |
| 分佔聯營公司虧損            | -              | (640)          |
| 出售合營企業的收益           | -              | 6,922          |
| 出售附屬公司的收益           | -              | 12             |
| 來自持續經營業務的除稅前匯總溢利    | <u>231,410</u> | <u>342,141</u> |

#### 4 來自持續經營業務的除稅前溢利

除稅前溢利已扣除／(計入) 以下項目：

##### (a) 財務成本

|                           | 附註   | 截至12月31日止年度    |                |
|---------------------------|------|----------------|----------------|
|                           |      | 2016年<br>人民幣千元 | 2015年<br>人民幣千元 |
| <b>財務收入</b>               |      |                |                |
| 並非透過損益按公平值計量的金融資產所產生的利息收入 | (i)  | (1,128)        | (13,467)       |
| 小計                        |      | (1,128)        | (13,467)       |
| <b>財務成本</b>               |      |                |                |
| 並非透過損益按公平值計量的金融負債所產生的利息開支 |      | 93,031         | 91,893         |
| 減：資本化利息開支                 | (ii) | (39,905)       | (77,519)       |
| 小計                        |      | 53,126         | 14,374         |
| <b>財務成本淨額</b>             |      | <b>51,998</b>  | <b>907</b>     |

附註(i)：金融資產指銀行存款及應收關聯方的計息款項。

附註(ii)：截至2016年及2015年12月31日止兩個年度，借款成本分別按年利率4.20%及5.89%進行資本化。

##### (b) 員工成本

|               | 截至12月31日止年度    |                |
|---------------|----------------|----------------|
|               | 2016年<br>人民幣千元 | 2015年<br>人民幣千元 |
| 薪金、工資及其他福利    | 15,999         | 11,444         |
| 以股權結算之股份交易開支  | 6,837          | —              |
| 對界定供款退休計劃所作供款 | 1,119          | 510            |
|               | <b>23,955</b>  | <b>11,954</b>  |

##### (c) 其他項目

|                     | 截至12月31日止年度    |                |
|---------------------|----------------|----------------|
|                     | 2016年<br>人民幣千元 | 2015年<br>人民幣千元 |
| 折舊                  | 4,231          | 5,037          |
| 攤銷                  | 162            | 129            |
| 核數師酬金               | 2,300          | 88             |
| 出售物業成本              | 974,095        | 1,128,778      |
| 就貿易及其他應收款項作出的減值虧損準備 | —              | 19             |

## 5 於匯總損益及其他全面收益表的所得稅

|                    | 截至12月31日止年度    |                |
|--------------------|----------------|----------------|
|                    | 2016年<br>人民幣千元 | 2015年<br>人民幣千元 |
| <b>即期稅項</b>        |                |                |
| 年內中國企業所得稅（「企業所得稅」） | 110,415        | 97,881         |
| 過往年度超額撥備           | (11,091)       | —              |
| 年內中國土地增值稅（「土地增值稅」） | 135,367        | 116,101        |
| 小計                 | 234,691        | 213,982        |
| <b>遞延稅項</b>        |                |                |
| 暫時性差異的產生及撥回        | (48,311)       | (10,911)       |
| 土地增值稅撥備撥回          | (3,014)        | (44,540)       |
| 小計                 | (51,325)       | (55,451)       |
| 持續經營業務的稅項開支        | 183,366        | 157,988        |
| 已終止經營業務的稅項開支       | —              | 543            |
| 所得稅開支總額            | 183,366        | 158,531        |

根據中國《企業所得稅法》及其相關條例，就中國企業向其位於中國境外的直接控股公司就2008年1月1日開始產生的盈利所分派的股息而言，本集團須按10%的稅率繳納預扣稅，除非按稅收協定或安排予以減免。本集團毋須繳納英屬處女群島、開曼群島及香港的任何所得稅或利得稅。

本集團於中國開發的待售物業乃就土地增值部分按介乎30%至60%的累進稅率徵繳土地增值稅，根據適用法規，土地增值稅乃按出售物業所得款項減可扣稅開支（包括土地使用權租賃費用、借款成本及所有合資格物業開發開支）計算。

## 6 每股基本及攤薄盈利

每股基本盈利乃基於本公司的普通股股東應佔溢利人民幣65,012,000元（2015年：人民幣190,602,000元來自持續經營業務，人民幣1,210,000元來自已終止經營業務）及普通股加權平均數259,631,148股（2015年：225,000,000股普通股）進行計算。

截至2016年12月31日止年度期間的已發行股份加權平均數乃基於本公司就上市開展的已發行225,000,000股普通股的假設，其中包括1股已發行股份、根據重組的完成發行的999股股份及根據資本化發行而發行的224,999,000股股份（猶如該等股份於2016年1月1日至上市日期的整段期間內一直發行在外）以及根據上市發行的75,000,000股股份。截至2015年12月31日止年度期間的已發行股份加權平均數乃基於本公司已發行225,000,000股普通股的假設，其中包括1股已發行股份、根據重組的完成發行的999股股份及根據資本化發行而發行的224,999,000股股份，猶如該等股份於截至2015年12月31日止整個年度內一直發行在外。

於截至2016年及2015年12月31日止兩個年度期間，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。

## 7 物業、廠房及設備

於截至2016年12月31日止年度期間，本集團以成本人民幣178,000元（2015年：人民幣2,621,000元）收購設備項目。於截至2016年12月31日止年度的出售賬面淨值為人民幣161,000元（2015年：人民幣591,000元）。

## 8 投資物業

於截至2016年12月31日止年度期間，由於實際用途改變，本集團按公平值合共人民幣1,482,000元將若干賬面值為人民幣1,482,000元的發展中物業轉撥至投資物業（2015年：公平值合共人民幣165,180,000元的物業，賬面值為人民幣160,407,000元）。

本集團的所有投資物業於2016年12月31日由獨立測量師事務所Cushman & Wakefield的國際物業顧問進行重新估值，該事務所的部分職員為香港測量師學會會員，且在所估物業的地理區域及類別具有近期從業經驗。

於2016年12月31日，本集團若干投資物業已抵押，作為本集團獲授銀行貸款的抵押品（附註14）。

## 9 發展中物業及持作銷售已落成物業

於截至2016年12月31日止年度期間，人民幣974,095,000元（2015年：人民幣1,128,778,000元）已於期內在損益透過扣減持作銷售已落成物業金額確認為開支，即已售物業的成本。

於2016年12月31日及2015年12月31日，若干本集團發展中物業及持作銷售已落成物業已抵押為若干本集團獲授銀行貸款的抵押品（附註14）。

## 10 貿易及其他應收款項

|            | 於12月31日        |                |
|------------|----------------|----------------|
| 附註         | 2016年<br>人民幣千元 | 2015年<br>人民幣千元 |
| 應收第三方款項    |                |                |
| — 貿易應收款項   | 4,074          | 1,866          |
| 減：呆賬準備     | (19)           | (19)           |
| — 非貿易應收款項  | 100,561        | 121,822        |
| — 應收票據     | —              | 1,700          |
| 應收關聯方款項    | 19(c)          |                |
| — 非貿易應收款項  | —              | 12,919         |
| 向承包商支付的預付款 |                |                |
| — 向第三方承包商  | 41,695         | 41,723         |
| — 向關聯方承包商  | 19(c) 1,812    | 89,289         |
| 預付營業稅及其他稅項 | 26,511         | 31,987         |
| 總計         | <u>174,634</u> | <u>301,287</u> |

## 11 受限制現金

|          | 於12月31日        |                |
|----------|----------------|----------------|
|          | 2016年<br>人民幣千元 | 2015年<br>人民幣千元 |
| 就下列各項抵押： |                |                |
| — 發展中物業  | 2,172          | 2,168          |
| — 銀行貸款   | 12,463         | 1,906          |
| 總計       | <u>14,635</u>  | <u>4,074</u>   |

## 12 現金及現金等價物

|           | 於12月31日        |                |
|-----------|----------------|----------------|
|           | 2016年<br>人民幣千元 | 2015年<br>人民幣千元 |
| 銀行存款及手頭現金 |                |                |
| — 手頭現金    | 91             | 149            |
| — 銀行存款    | 451,091        | 142,842        |
|           | <u>451,182</u> | <u>142,991</u> |

## 13 貿易及其他應付款項

|                   | 於12月31日          |                  |
|-------------------|------------------|------------------|
|                   | 2016年<br>人民幣千元   | 2015年<br>人民幣千元   |
| 應付第三方款項           |                  |                  |
| — 貿易應付款項          | 610,877          | 607,610          |
| — 預收款             | 463,312          | 583,389          |
| — 應計薪金            | 2,441            | 1,495            |
| — 其他應付款項及應計費用     | 206,194          | 172,054          |
| — 保證按金            | 251,022          | —                |
|                   | <u>1,533,846</u> | <u>1,364,548</u> |
| 應付關聯方款項 (附註19(c)) |                  |                  |
| — 貿易應付款項          | 153,083          | 275,011          |
| — 非貿易應付款項         | 141,894          | 1,075,994        |
|                   | <u>294,977</u>   | <u>1,351,005</u> |
|                   | <u>1,828,823</u> | <u>2,715,553</u> |

截至報告期末，貿易應付款項基於其獲確認之日計算的賬齡分析如下：

|        | 於12月31日        |                |
|--------|----------------|----------------|
|        | 2016年<br>人民幣千元 | 2015年<br>人民幣千元 |
| 3個月內   | 482,120        | 550,170        |
| 3至6個月  | 45,837         | 142,666        |
| 6至12個月 | 55,217         | 40,040         |
| 12個月以上 | 180,786        | 149,745        |
|        | <u>763,960</u> | <u>882,621</u> |

## 14 貸款及借款

於2016年12月31日，貸款及借款獲得如下抵押：

|                | 於12月31日        |                |
|----------------|----------------|----------------|
|                | 2016年<br>人民幣千元 | 2015年<br>人民幣千元 |
| <b>即期</b>      |                |                |
| <b>有抵押</b>     |                |                |
| — 非即期銀行貸款的流動部分 | 272,511        | 485,000        |
|                | <b>272,511</b> | <b>485,000</b> |
| <b>非即期</b>     |                |                |
| <b>有抵押</b>     |                |                |
| — 銀行貸款         | 408,853        | 927,290        |
| — 非銀行金融機構貸款    | 565,000        | —              |
| 減：非即期銀行貸款的流動部分 | (272,511)      | (485,000)      |
|                | <b>701,342</b> | <b>442,290</b> |
| <b>貸款及借款總計</b> | <b>973,853</b> | <b>927,290</b> |

銀行貸款以下列資產作抵押：

|                 | 於12月31日          |                  |
|-----------------|------------------|------------------|
|                 | 2016年<br>人民幣千元   | 2015年<br>人民幣千元   |
| 發展中物業 (附註9)     | 573,285          | 1,802,894        |
| 持作銷售已落成物業 (附註9) | 693,045          | 762,003          |
| 投資物業 (附註8)      | 115,253          | 165,180          |
| 受限制現金 (附註11)    | 12,463           | 1,906            |
| <b>總計</b>       | <b>1,394,046</b> | <b>2,731,983</b> |

## 15 資本、儲備及股息

### (a) 股息

董事會不建議分派截至2016年12月31日止年度的末期股息（2015年：人民幣29,667,000元）。

(b) 股本

已發行股本

|              | 2016年          |              | 2015年       |          |
|--------------|----------------|--------------|-------------|----------|
|              | 股份數目<br>(千)    | 人民幣千元        | 股份數目<br>(千) | 人民幣千元    |
| 已發行之全數繳足普通股： |                |              |             |          |
| 於1月1日        | -              | -            | -           | -        |
| 已發行股份        | 1              | -            | -           | -        |
| 資本化發行        | 224,999        | 1,939        | -           | -        |
| 首次公開發售後發行股份  | 75,000         | 646          | -           | -        |
|              | <u>300,000</u> | <u>2,585</u> | <u>-</u>    | <u>-</u> |
| 於12月31日      | <u>300,000</u> | <u>2,585</u> | <u>-</u>    | <u>-</u> |

附註：

本集團重組（於2016年4月8日完成）期間，本公司分別於2016年3月23日及2016年8月8日配發及發行972股及27股每股面值0.01港元之額外股份。因此，10港元（相當於人民幣9元）入賬為股本，此金額與所收購資產之賬面值之差額已轉撥至其他儲備。

根據本公司股東於2016年6月22日通過的書面決議案，董事獲授權透過將本公司股份溢價賬的進賬額2,279,990港元（相當於約人民幣1,939,000元）資本化，向於緊接上市日期前營業日的營業時間結束時名列本公司股東名冊的股東按其各自持有股權之比例配發及發行合共224,999,000股股份，並按面值入賬列作繳足。有關上市之資本化發行已於2016年7月15日完成。資本化發行於2016年7月15日完成後，股份總數目從1,000股進一步增至225,000,000股。

本公司在以每股3.96港元的發行價完成75,000,000股每股面值0.01港元之股份的上市後，於2016年7月15日在聯交所成功上市。

## 16 承諾

綜合財務報表內於2016年12月31日尚未支付的資本承擔如下：

|         | 於12月31日          |                |
|---------|------------------|----------------|
|         | 2016年<br>人民幣千元   | 2015年<br>人民幣千元 |
| 已訂約但未撥備 | 273,925          | 126,797        |
| 已授權但未訂約 | 6,885,685        | 512,733        |
|         | <u>7,159,610</u> | <u>639,530</u> |

## 17 或然負債

### (a) 按揭融資擔保

本集團為若干銀行就本集團物業買家訂立的按揭貸款授出的按揭融資提供擔保。根據擔保條款，倘該等買家拖欠按揭還款，則本集團有責任償還未償還按揭貸款，連同拖欠買家結欠銀行的任何應計利息及罰款。本集團的擔保期自授出相關按揭貸款之日起，至銀行收到相關物業按揭以銀行為受益人的所需證明或買家結清按揭貸款之日（以較早者為準）止。

於報告期末，本集團就授予本集團物業買家的按揭融資而給予銀行的最高擔保金額如下：

|                             | 於12月31日        |                |
|-----------------------------|----------------|----------------|
|                             | 2016年<br>人民幣千元 | 2015年<br>人民幣千元 |
| 就授予本集團物業買家的<br>按揭融資向銀行提供的擔保 | <u>247,737</u> | <u>65,058</u>  |

董事認為，本集團不可能因該等擔保而蒙受損失，因為本集團於擔保期間可接管有關物業的所有權並出售該等物業，藉以收回本集團向銀行支付的任何款項。董事亦認為，倘買家拖欠銀行還款，相關物業的公允市值足以彌補本集團所擔保的未償還按揭貸款。

本集團尚未就該等擔保確認任何遞延收入，原因為董事認為其公平值甚低。

### (b) 訴訟

於2016年12月31日，本集團為於日常業務過程中產生的法律訴訟的被告人。儘管目前未能確定該等或然事項、訴訟或其他法律程序的結果，管理層相信，任何相關負債將不會對本集團的財務狀況或財務表現有任何重大不利影響。

## 18 重大關聯方交易

### (a) 關聯方名稱及與關聯方的關係

截至2016年12月31日止年度，與以下各方的交易被視為關聯方交易

| 關聯方名稱                      | 與本集團的關係     |
|----------------------------|-------------|
| 南京惠智安裝工程有限公司（「南京惠智」）       | 最終控股股東控制的實體 |
| 南京中惠建築工程有限公司（「南京中惠建築」）     | 最終控股股東控制的實體 |
| 中惠南京房地產開發有限公司（「中惠南京」）      | 最終控股股東控制的實體 |
| 南京迪壘工程設計諮詢有限公司（「南京迪壘」）     | 最終控股股東控制的實體 |
| 南京嘉協投資管理諮詢有限公司（「南京嘉協」）     | 最終控股股東控制的實體 |
| 樂山惠智科技發展有限公司（「樂山惠智」）       | 最終控股股東控制的實體 |
| 中惠（中國）置業集團有限公司（「中惠（中國）置業」） | 最終控股股東控制的實體 |

| 關聯方名稱                      | 與本集團的關係           |
|----------------------------|-------------------|
| 連雲港惠柯建設開發有限公司（「連雲港惠柯」）     | 最終控股股東控制的實體       |
| 中惠（江蘇）裝飾園林工程有限公司（「中惠（江蘇）」） | 最終控股股東控制的實體       |
| 南京恒紀達工程設計諮詢有限公司（「南京恒紀達」）   | 最終控股股東控制的實體       |
| 連雲港惠能基礎建設工程有限公司（「連雲港惠能」）   | 最終控股股東控制的實體       |
| 南京茂恒工程設計諮詢有限公司（「南京茂恒」）     | 最終控股股東控制的實體       |
| 海南中寰房地產開發有限公司（「海南中寰」）      | 最終控股股東控制的實體       |
| 南京博肯企業策劃諮詢有限公司（「南京博肯」）     | 最終控股股東控制的實體       |
| 南京天惠通達企業策劃諮詢有限公司（「南京天惠」）   | 最終控股股東控制的實體       |
| 南京惠耀裝飾公司（「南京惠耀」）           | 由最終控股股東控制的集團的聯營公司 |
| 南京三龍水泥有限責任公司（「南京三龍」）       | 少數股東              |

(b) 與關聯方的交易

|                     | 於12月31日        |                |
|---------------------|----------------|----------------|
|                     | 2016年<br>人民幣千元 | 2015年<br>人民幣千元 |
| 工程及顧問服務 (附註(i))     | 47,004         | 276,732        |
| 與股東進行的資金安排 (附註(ii)) | (355,247)      | 719,502        |
| 利息收入                | -              | 13,149         |
| 利息開支                | 11,487         | 13,078         |
| 股息分派                | -              | 29,667         |

(i) 工程及顧問服務

截至2016年12月31日止年度，本集團自下列關聯方獲得工程服務：

|        | 於12月31日        |                |
|--------|----------------|----------------|
|        | 2016年<br>人民幣千元 | 2015年<br>人民幣千元 |
| 南京惠智   | 46,083         | 247,054        |
| 南京中惠建築 | -              | 6,785          |
| 連雲港惠能  | -              | 18,930         |
| 南京惠耀   | 921            | 3,963          |
| 總計     | 47,004         | 276,732        |

(ii) 與股東進行的資金安排

截至2016年12月31日止年度，本集團有資金安排來自（給予）以下股東，其現金流入／（流出）淨額如下：

|      | 於12月31日          |                |
|------|------------------|----------------|
|      | 2016年<br>人民幣千元   | 2015年<br>人民幣千元 |
| 中惠南京 | (328,019)        | 626,452        |
| 南京三龍 | (27,228)         | 93,050         |
| 總計   | <u>(355,247)</u> | <u>719,502</u> |

以上本集團與其關聯方的交易主要包括建築公司就本集團發展中物業提供與土方工程、景觀設計及建造工程相關的工程服務，該等建築公司亦受最終控股股東所控制。

董事確認，除南京惠智提供的建造服務外，以上交易於2016年6月30日已停止。

(c) 與關聯方的結餘

於2016年12月31日與關聯方的結餘詳列如下：

應收關聯方款項

|        | 於12月31日        |                |
|--------|----------------|----------------|
|        | 2016年<br>人民幣千元 | 2015年<br>人民幣千元 |
| 非貿易相關： |                |                |
| 南京中惠建築 | —              | 9,950          |
| 范文燦女士  | —              | 68             |
| 周莉女士   | —              | 5              |
| 海南中寰   | —              | 200            |
| 其他     | —              | 2,696          |
|        | <u>—</u>       | <u>12,919</u>  |

|       | 於12月31日        |                |
|-------|----------------|----------------|
|       | 2016年<br>人民幣千元 | 2015年<br>人民幣千元 |
| 預付款：  |                |                |
| 南京惠智  | 1,075          | 87,443         |
| 南京博肯  | —              | 1,329          |
| 南京天惠  | —              | 98             |
| 南京恒紀達 | 737            | —              |
| 南京迪壘  | —              | 199            |
| 南京茂恒  | —              | 220            |
|       | <u>1,812</u>   | <u>89,289</u>  |

應付關聯方款項

|                | 於12月31日        |                  |
|----------------|----------------|------------------|
|                | 2016年<br>人民幣千元 | 2015年<br>人民幣千元   |
| <i>貿易相關：</i>   |                |                  |
| 南京惠智           | 117,831        | 237,074          |
| 南京茂恒           | 943            | 943              |
| 南京天惠           | 4,978          | 5,194            |
| 連雲港惠能          | 21,541         | 23,577           |
| 南京恒紀達          | 3,236          | 3,236            |
| 中惠（江蘇）         | 1,426          | 1,426            |
| 南京中惠建築         | 1,422          | 1,875            |
| 南京迪墾           | 1,236          | 1,236            |
| 樂山惠智           | 50             | 450              |
| 南京惠耀           | 420            | —                |
|                | <b>153,083</b> | <b>275,011</b>   |
| <i>非貿易相關：</i>  |                |                  |
| 應付以下公司的股息：     |                |                  |
| 中惠南京           | —              | 489,630          |
| 應付以下公司的其他應付款項： |                |                  |
| 南京三龍           | 141,894        | 180,609          |
| 中惠南京           | —              | 328,019          |
| 中惠（中國）置業       | —              | 13,676           |
| 翠屏國際           | —              | 41,972           |
| 中惠（江蘇）         | —              | 16,279           |
| 南京嘉協           | —              | 4,900            |
| 連雲港惠柯          | —              | 36               |
| 其他             | —              | 873              |
|                | <b>141,894</b> | <b>1,075,994</b> |

## 主席報告

各位股東：

本人欣然在此代表董事會報告截至2016年12月31日止年度的經審核財務業績。

### 截至2016年12月31日止年度的業務回顧

2016年，中國宏觀經濟的增長繼續下滑，對房地產業的壓力尤大，當中，存貨問題依然是極需解決的難題，尤其是存貨滯後情況最嚴重的第三及第四線城市。為此，中華人民共和國（「中國」）中央政府已將「解決房地產存貨問題，促進房地產業的可持續發展」納入供應面改革工作的重點，從而開拓供求渠道，以便有效解決存貨問題及促進房地產業的穩定發展。而為了約制2016年首半年房價飆升及頻繁出現貴價土地情況，一些城市於國慶日後引入新政策規管房地產市場，重點是對購買房屋及貸款施加限制。整體房地產市場因此而面臨重大調整，同時，市場份額逐漸集中到業內表現出色的公司手中。在這種營商環境及行業發展模式下，本公司不但能維持穩定表現及在業內地位不斷提升，更早著先機把握土地市場的機遇，從新趨勢中獲益，使得集中發展海南省的部署基本上完成，為本公司未來的策略發展建立穩實的基礎。

年內，本集團股東應佔溢利錄得盈利，但較去年下跌逾70%，主因是由於各項費用的增加以及房地產市場的已發展物業的結算與銷售之間出現若干時間差距。由於本集團的物業項目的部分銷售額計為預售金而尚未結轉收入，且當跟隨市況增加推售，銷售佣金亦會提高，以致銷售費用增加。同時，三亞鳳凰水城南岸及海口鳳凰水城相關項目的多個物業項目完成後，本集團未有再將相關利息開支資本化，導致利息開支增加。上市前本集團所採納的股份獎勵計劃的攤銷成本亦引致行政開支增加。因此，雖然年內整體毛利大致穩定，純利仍難免受到影響。

2016年，中國房地產業巨頭於海南增加部署，加上大陸霧霾持續惡化，令海南的環境優勢更形突出。在市場迅速發展的情勢下，集團的三亞鳳凰水城於2016年表現出色。本集團發展出目標為本的營銷策略，加強清理存貨，並已取得若干成果。截至2016年12月31日止，本集團的合約銷售額達到大約人民幣1,218.1百萬元，按年增加122.54%；合約銷售面積達至約52,630.6平方米，較去年同期增加99.12%。平均售價為每平方米人民幣23,144元，按年增加約11.76%。

## 2017年展望

雖然中國房地產業的發展逐漸放慢，以及中國整體經濟增長虛弱無力及市場供應放緩，本集團將於2017年繼續維持審慎購入新土地，著重加快清理存貨，加強風險控制，完善業務結構及提升營運能力。本集團將繼續發展鳳凰水城二期項目並提升發展速度。有關項目將注重市場需求，採納最新設計，預期將於本年終取得建築規劃許可，於2018年開始預售，屆時會推廣綠色住屋組合新概念，融合文化、旅遊、業務及住宅於一身。透過實施上述策略，我們相信能達成今年的營運目標－鞏固競爭優勢及達致長期的健康發展。

## 鳴謝

本人謹此代表董事會衷心感謝所有員工勤勉兢業，並對各投資者、客戶及業務夥伴對本集團的大力支持表達至誠的謝忱。

主席

楊敏

## 管理層討論與分析

### 業務回顧

#### 整體表現

截至2016年12月31日止，本集團的收益為約人民幣1,400.8百萬元，較2015年同期減少約10.0%。毛利為約人民幣426.7百萬元，較2015年同期減少約0.3%。截至2016年12月31日止，本公司權益股東應佔溢利為約人民幣65.0百萬元，較2015年同期減少約66.1%。每股基本盈利為人民幣25.0分(2015年同期：人民幣83.0分)。

於2016年12月31日，本集團的淨債項權益比率為30.1%。

| 表現摘要   | 截至12月31日止       |          |         |
|--|-----------------|----------|---------|
|  | 2016年           | 2015年    | 變動%     |
| 合約銷售金額(人民幣百萬元) <sup>3</sup>                  | <b>1,268.6</b>  | 710.6    | 78.52%  |
| 合約銷售建築面積(「建築面積」)(平方米) <sup>2、3</sup>         | <b>60,710.6</b> | 55,048.7 | 10.29%  |
| 合約銷售平均售價(「平均售價」)<br>(人民幣/平方米) <sup>2、3</sup> | <b>20,895</b>   | 12,909   | 61.86%  |
| 收益(人民幣百萬元)                                   | <b>1,400.8</b>  | 1,557.0  | (10.0)% |
| 其中：物業銷售                                      |                 |          |         |
| — 已交付物業收益(人民幣百萬元) <sup>1</sup>               | <b>1,396.7</b>  | 1,556.5  | (10.3)% |
| — 已交付物業建築面積(平方米)                             | <b>76,434</b>   | 77,432   | (1.3)%  |
| — 已交付物業平均售價(人民幣售價均售)                         | <b>18,273</b>   | 20,101   | (9.1)%  |
| 租賃收入(人民幣百萬元) <sup>1</sup>                    | <b>4.1</b>      | 0.5      | 720.0%  |
| 毛利(人民幣百萬元)                                   | <b>426.7</b>    | 428.2    | (0.4)%  |
| 期內溢利   |                 |          |         |
| — 股東應佔(人民幣百萬元)                               | <b>65.0</b>     | 191.8    | (66.1)% |
| — 非控股權益應佔(人民幣百萬元)                            | <b>(17.0)</b>   | (6.4)    | 165.6%  |
| 總資產(人民幣百萬元)                                  | <b>5,264.8</b>  | 5,666.9  | (7.1)%  |
| 現金及銀行結餘(包括現金、現金等價物及<br>受限制現金)(人民幣百萬元)        | <b>465.8</b>    | 147.1    | 216.7%  |
| 銀行及其他貸款總額(人民幣百萬元)                            | <b>973.9</b>    | 927.3    | 5.0%    |
| 股本權益總額(人民幣百萬元)                               | <b>1,688.5</b>  | 1,385.7  | 21.9%   |
| <b>主要財務比率</b>                                |                 |          |         |
| 毛利率 <sup>(4)</sup>                           | <b>30.5%</b>    | 27.5%    |         |
| 淨債項權益率 <sup>(5)</sup>                        | <b>30.1%</b>    | 56.3%    |         |
| 資產負債率 <sup>(6)</sup>                         | <b>57.7%</b>    | 66.9%    |         |

附註：

1. 指扣除營業稅及其他銷售相關稅項後的收入金額。
2. 並無計及車位應佔的建築面積。
3. 根據儋州雙聯房地產開發有限公司（「儋州雙聯」）股東之間的協議，儋州雙聯其中一名股東繼續管理、發展及承擔和享有位於儋州的發展項目第一期（「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併入本集團的合併財務報表。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、淨資產或負債，全部計入本集團合併損益及其他全面收益表內以及合併權益變動表的非控股權益。就討論目的而言，本分析已載入儋州一期合約銷售的詳情。
4. 毛利率：毛利 ÷ 收益 × 100%
5. 淨債項權益率：(銀行及其他貸款總額 - 現金及銀行結餘) ÷ 權益總額 × 100%
6. 資產負債率：銀行及其他借款總額 ÷ 權益總額 × 100%

## 合約銷售

截至2016年12月31日止年度，本集團實現合約銷售約人民幣1,268.6百萬元，較截至2015年12月31日止年度的約人民幣710.6百萬元增加約78.52%；2016年已出售建築面積（「**建築面積**」）約為60,710.6平方米，較截至2015年12月31日止年度的約55,048.7平方米增加約10.29%。按地理位置劃分，於三亞，儋州，本集團分別實現合約銷售約人民幣1,218.1百萬元及人民幣50.5百萬元，分別約佔2016年本集團總合約銷售的96%及4%。

下表載列截至2016年及2015年12月31日止年度，本集團按項目劃分的合約銷售、合約建築面積及合約平均售價（「**平均售價**」）的地理明細：

| 項目         | 截至2016年12月31日止年度             |                     |                             | 截至2015年12月31日止年度             |                     |                             |
|------------|------------------------------|---------------------|-----------------------------|------------------------------|---------------------|-----------------------------|
|            | 合約銷售<br>人民幣<br>(百萬元)<br>(概約) | 合約<br>建築面積<br>(平方米) | 合約<br>平均售價<br>(每平方米<br>人民幣) | 合約銷售<br>人民幣<br>(百萬元)<br>(概約) | 合約<br>建築面積<br>(平方米) | 合約<br>平均售價<br>(每平方米<br>人民幣) |
| 三亞鳳凰水城左岸   | 1,192.1                      | 51,290.7            | 23,243.0                    | 521.8                        | 24,747.7            | 21,083.0                    |
| 三亞鳳凰水城南岸一期 | 25.9                         | 1,339.4             | 19,358.0                    | 25.6                         | 1,684.0             | 15,195.0                    |
| 儋州一期       | 50.5                         | 8,080.0             | 6,247.0                     | 163.3                        | 28,617.0            | 5,705.0                     |
| <b>總計</b>  | <b>1,268.5</b>               | <b>60,710.1</b>     | <b>48,848.0</b>             | <b>710.7</b>                 | <b>55,048.7</b>     | <b>41,983.0</b>             |

## 物業項目

根據發展階段，本集團將物業項目分為三類：已落成物業、發展中物業及持作未來開發物業。由於其部分項目包括滾動推出的多期開發項目，單一項目可能包括處於已落成、發展中或持作未來開發等多個階段的不同時期。

於2016年12月31日，本集團已落成建築的總建築面積為0.3百萬平方米，擁有的土地儲備總建築面積為1.64百萬平方米，包括(a)已落成但仍未出售或持作投資的總建築面積0.19百萬平方米，(b)發展中的總建築面積0.08百萬平方米及(c)持作未來開發的總規劃建築面積1.37百萬平方米，地盤面積為0.8百萬平方米。

本集團保留部分自建商業物業的所有權以賺取經常性收入。於2016年12月31日，本集團有總建築面積為12,900平方米的投資物業。

### 發展中物業及持作未來開發物業

下表載列於2016年12月31日，本集團按項目劃分稅務發展中物業、持作未來開發物業及項目階段概要：

| 項目       | 項目類型    | 預計<br>竣工日期      | 地盤面積<br>(平方米)    | 發展中                  | 可銷售/<br>可出租    | 持作未來開發              |                     | 所有者<br>權益<br>% |
|----------|---------|-----------------|------------------|----------------------|----------------|---------------------|---------------------|----------------|
|          |         |                 |                  | 發展中<br>建築面積<br>(平方米) | 建築面積<br>(平方米)  | 預售<br>建築面積<br>(平方米) | 規劃<br>建築面積<br>(平方米) |                |
| 鳳凰水城南岸一期 | 車庫及附屬設施 | 2017年<br>12月20日 | -                | 11,672.7             | -              | 2,415.2             | -                   | 100            |
| 鳳凰水城南岸二期 | 規劃及報建中  | 2021年<br>10月15日 | 365,572.1        | -                    | -              | -                   | 617,580.0           | 100            |
| 鳳凰水城左岸   | 多層公寓    | 2017年<br>6月30日  | -                | 3,448.5              | 3,448.5        | 3,448.5             | -                   |                |
| 鳳凰水城左岸   | 車庫及附屬設施 | 2017年<br>11月30日 | -                | 65,165.7             | -              | -                   | -                   | 97             |
| 海口鳳凰水城   | 規劃及報建中  | 2020年<br>2月2日   | 61,761.0         | -                    | -              | -                   | 48,173.8            | 100            |
| 儋州鳳凰水城   | 規劃及報建中  | 2023年<br>1月31日  | 399,657.2        | -                    | -              | -                   | 704,312.8           | 60             |
| 應佔總建築面積  |         |                 | <u>826,990.3</u> | <u>80,286.9</u>      | <u>3,448.5</u> | <u>5,863.7</u>      | <u>1,370,066.6</u>  |                |

## 投資物業

下表載列於2016年12月31日本集團投資物業的概要：

| 項目             | 持作投資<br>總建築面積<br>(平方米) | 已出租<br>建築面積<br>(平方米) | 租金收入總額                |                       |
|----------------|------------------------|----------------------|-----------------------|-----------------------|
|                |                        |                      | 2016年<br>(人民幣<br>百萬元) | 2015年<br>(人民幣<br>百萬元) |
| 三亞鳳凰水城左岸一組團4#樓 | 11,436.5               | 11,436.5             | 4.0                   | 0.4                   |
| 三亞鳳凰水城左岸二三組團車庫 | 1,465.9                | 1,465.9              | 0.1                   | 0.1                   |
| 總計             | <u>12,902.4</u>        | <u>12,902.4</u>      | <u>4.1</u>            | <u>0.5</u>            |

## 已落成物業

下表載列本集團於2016年12月31日按項目劃分的已落成及項目期數的概要：

| 項目       | 項目類型 | 地盤面積<br>(平方米)    | 已落成<br>建築面積<br>(平方米) | 可銷售／<br>可租用<br>建築面積<br>(平方米) | 仍未售出的<br>可銷售<br>建築面積<br>(平方米) | 持作物業                        | 所有權權益<br>% |
|----------|------|------------------|----------------------|------------------------------|-------------------------------|-----------------------------|------------|
|          |      |                  |                      |                              |                               | 投資的<br>可租用<br>建築面積<br>(平方米) |            |
| 鳳凰水城南岸一期 | 低層住宅 | 189,921.7        | 23,853.0             | 14,661.6                     | 911.9                         | –                           | 100        |
|          | 多層公寓 |                  | 89,756.2             | 79,658.6                     | 1,411.7                       | –                           | 100        |
|          | 中高層  |                  | 44,640.3             | 41,351.5                     | 1,115.1                       | –                           | 100        |
|          | 高層   |                  | 119,997.9            | 107,279.5                    | 415.9                         | –                           | 100        |
| 鳳凰水城左岸   | 多層公寓 | 139,797.7        | 95,681.8             | 77,138.7                     | 49,490.9                      | –                           | 97         |
|          | 中高層  |                  | 113,974.4            | 83,756.3                     | 22,684.6                      | 11,436.5                    | 97         |
| 海口鳳凰水城   | 中高層  | 25,490.2         | 45,790.3             | 30,157.0                     | 30,157.0                      | –                           | 100        |
| 儋州一期     | 住宅   | 38,465.9         | 129,628.5            | 106,006.6                    | 66,427.9                      | –                           | –          |
| 總計       |      | <u>393,675.5</u> | <u>663,322.4</u>     | <u>540,009.8</u>             | <u>172,615.0</u>              | <u>11,436.5</u>             | <u>–</u>   |

## 土地儲備

截至2016年12月31日止年度，本集團並無獲取新項目。

截至2016年12月31日止年度，本集團土地儲備持作未來開發的總規劃建築面積約為1.4百萬平方米。本集團的土地儲備當中，分別45.1%、51.4%及3.5%於中國海南省三亞市、儋州市及海口市。

## 財務回顧

### 收益

本集團的收益主要來自(i)物業開發；及(ii)物業投資。截至2016年12月31日止年度，本集團的收益約為人民幣1,400.8百萬元，較2015年約人民幣1,557.0百萬元減少約10.0%，主要由於物業開發項目收益減少。

### 物業開發

本集團來自物業開發的收益包括銷售住宅、商用物業及酒店。本集團於所有權的重大風險及回報轉移至買方時（即相關物業已落成且所有代價已收取而物業管有權已交付予買方時）確認物業銷售收益。截至2016年12月31日止年度，物業開發收益約為人民幣1,396.7百萬元，較2015年約人民幣1,566.5百萬元減少約10.3%。物業銷售收入的減少主要源於總確認收入面積的減少，以及銷售均價的下降。2016年三亞鳳凰水城南岸一期C區和儋州一期進入尾盤銷售的後續階段，因此確認的物業銷售面積相比2015年大幅減少，雖然考慮到三亞鳳凰水城左岸確認收入物業面積增加，但總體交付物業面積仍有所下降。同時2016年確認收入的物業中三亞鳳凰水城左岸三組團物業由於市場定位較低，因此單價比較低廉。

### 物業投資

本集團的物業投資主要包括出租住宅物業及停車場。物業投資所得收益由2015年的約人民幣0.5百萬元增加約720.0%至2016年的約人民幣4.1百萬元。增加主要是由於2016年租賃住宅物業的首次全年影響以及已訂約租賃的停車場數目增加。

### 毛利及毛利率

毛利由2015年的約人民幣428.2百萬元減少約0.4%至2016年的約人民幣426.7百萬元，本集團2016年的毛利率為30.5%，2015年的毛利率則為27.5%。毛利率增加主要是由於產品組合出現變化。毛利率的增加主要是由於2016年三亞鳳凰水城左岸中層公寓的交付比例上升，該等公寓單位成本較低且毛利率較高；而2015年由於土地成本較高，本集團交付了多棟毛利率較低的低層公寓。2016年儘管毛利率較高，但由於所交付總建築面積減少，毛利小幅減少。

### 其他收入、收益及虧損

本集團於2016年及2015年的其他淨收益淨額分別約為人民幣0.1百萬元及人民幣3.1百萬元。其他淨收益淨額減少約96.8%，原因是本集團於2015年確認人民幣2.6百萬元的一次性政府補貼收入。

### 投資物業的公平值變動

本集團的投資物業公平值變動由2015年的約人民幣4.8百萬元增加至2016年的約人民幣5.9百萬元，增幅約為22.9%，主要是由於投資物業的價值上升及已訂約租賃的新物業數目增加。

## **銷售及分銷開支**

銷售及分銷開支由2015年的約人民幣36.6百萬元增加至2016年的約人民幣67.8百萬元，增幅約為85.2%，主要是由於引入新銷售代理而令銷售佣金上升，以及2016年的銷售收款額上升。

## **行政開支**

本集團行政開支由2015年的約人民幣57.3百萬元增加約30.2%至2016年的約人民幣74.6百萬元，主要是由於人工成本及首次公開發售前股份獎勵計劃的攤銷成本上升。

## **其他開支**

本集團的其他開支由2015年的約人民幣5.4百萬元增加至2016年的約人民幣7.0百萬元，增幅約為29.6%，主要是由於2016年就集團內公司間貸款的利息收入繳納人民幣1.7百萬元的一次性交易稅。

## **財務成本淨額**

本集團的財務成本淨額由2015年的約人民幣0.9百萬元增加至2016年的約人民幣52.0百萬元，增幅約為5,677.8%，主要是由於本集團於完成相關項目的若干產品類型後不再把相關利息開支資本化而令利息開支上升，以及財務收入因2015年人民幣12.4百萬元的利息收入僅屬一次性質而下跌。

## **所得稅開支**

本集團的所得稅開支由2015年的約人民幣158.0百萬元增加至2016年的約人民幣183.4百萬元，增幅約為16.1%，主要是由於(i)鑒於2016年產品組合的溢利率高，土地增值稅因土地大幅升值而由2015年的人民幣71.6百萬元增加至2016年的人民幣132.4百萬元，以及2016年三亞鳳凰新城的土地增值稅撥備撥回的抵銷效應降低；加上(ii)中國企業所得稅由2015年的人民幣87.0百萬元減少至2016年的人民幣51.0百萬元，主因是扣除土地增值稅後的除稅前溢利由2015年的人民幣272.3百萬元減少至2016年的人民幣99.1百萬元。

## **本公司權益股東應佔溢利及全面收益總額**

基於上述原因，本公司權益股東應佔溢利及全面收益總額由2015年的約人民幣191.8百萬元減少約61.6%至2016年的約人民幣73.6百萬元。

## 流動資金、財務資源及資金資源

### 現金狀況

於2016年12月31日，本集團已抵押／受限制銀行存款、銀行結餘及現金總額約為人民幣465.8百萬元（2015年：約人民幣147.1百萬元），較2015年12月31日增加約216.7%。於2016年12月31日，為遵守建築合約或獲得本集團籌集的銀行借款而抵押的銀行存款為人民幣14.6百萬元（2015年：人民幣4.1百萬元）。

### 本集團資產借款及費用

於2016年12月31日，本集團銀行及其他借款約為人民幣973.9百萬元（2015年：約人民幣927.3百萬元）。其中，約人民幣272.5百萬元（2015年：約人民幣485.0百萬元）將須於一年內償還，約人民幣701.4百萬元（2015年：約人民幣442.3百萬元）將須於一年後償還。

於2016年12月31日，銀行及其他借款約人民幣408.9百萬元（2015年：約人民幣927.3百萬元）已由本集團的發展中物業、持作出售的已落成物業、投資物業及受限制現金抵押。於2016年12月31日，為獲得向本集團提供的若干借款而抵押的資產為人民幣1,394.0百萬元（2015年：約人民幣2,732.0百萬元）。

### 淨資本負債率

於2016年12月31日，資本負債率（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57.7%（2015年12月31日：66.9%）。

### 外幣風險

本集團主要在中國經營業務。除本公司以港元為功能貨幣外，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。人民幣貶值將對本集團向中國境外的本公司股東（「股東」）派付任何股息的價值構成影響。本集團目前並無進行計劃或有意管控外匯風險的任何對沖活動。

### 承諾

於2016年12月31日，本集團已以預算方式授權或承諾支付建設及土地開發支出約人民幣7,159.6百萬元（2015年：約人民幣639.5百萬元）。

## **或然負債**

於2016年12月31日，本集團已就若干銀行就本集團的物業買家達成的按揭貸款提供的按揭融資提供約為人民幣247.7百萬元（2015年：約人民幣65.1百萬元）的擔保。根據擔保條款，倘該等買家拖欠按揭還款，則本集團有責任償還未償還按揭貸款，連同拖欠買家結欠銀行的應計利息及任何罰款。本集團有權接管相關物業的法定業權。該擔保將於買方取得相關房屋所有權證並完成相關按揭登記或買家按揭貸款（以較早者為準）後獲得解除。董事認為，截至2016年12月31日止年度的財務報表中並無確認擔保合約撥備，原因是本集團因相關擔保而蒙受損失的可能性極低。

## **重大收購及出售事項**

截至2016年12月31日止年度，就本集團為籌備上市而進行的重組而言，本集團對附屬公司及聯屬公司進行了重大收購及出售。詳情請參閱本公司日期為2016年6月30日的招股章程（「招股章程」）。除招股章程所披露者外，截至2016年12月31日止年度期間，本集團概無任何重大收購及出售事項。

## **重大投資的未來計劃**

倘本公司認為適當，將會繼續投資物業發展項目及收購海南省的合適地塊。預期內部資源及銀行借款將足以滿足必要的資金需求。除招股章程及本公告所披露者外，截至本公告刊發日期，本集團並無任何未來重大投資計劃。

## **僱員、薪酬政策及購股權計劃**

於2016年12月31日，本集團有約61名僱員。截至2016年12月31日止年度，本集團產生僱員成本約人民幣24.0百萬元，其中約人民幣22.3百萬元在損益表中支銷，另外約人民幣1.7百萬元被資本化計入發展中物業。僱員薪酬一般包括薪金和績效獎金。根據適用的中國法律和法規，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。薪酬亦包括截至2016年12月31日止年度已產生的以股份為基礎付款開支約人民幣6.8百萬元（2015年：零），此乃關於首次公開發售前股份獎勵計劃（定義見招股章程）。

## 銷售及市場推廣

與客戶之間的良好關係為本集團成功的因素之一，該基礎建立在相互信任、高水平及一致的工作標準及質量、如期交付、員工的不懈精神及與客戶的有效溝通等方面之上。我們的內部營銷管理部門負責批准銷售及市場推廣整體規劃，並監察有關代理的銷售及市場推廣活動，確保我們的市場推廣策略及計劃得以實施及我們的產品做好充分準備及展示。本集團將繼續利用其強大的行業網絡並加大市場推廣力度，以獲得更多項目並最大限度地提高投資者回報。

## 末期股息

董事會不建議向本公司股東派發截至2016年12月31日止年度的末期股息（2015年：人民幣29,667,000元）。

## 所得款項用途

就上市（「上市」）而言，本公司股份上市所得款項淨額約為249百萬港元。自上市日期至2016年12月31日期間，上市所得款項淨額的使用情況如下：

|                  | 招股章程<br>所述所得款項<br>的百分比 | 實際所得<br>款項總額<br>減估計上市<br>開支的所得<br>款項用途<br>(百萬港元) | 招股章程<br>所述的<br>於回顧期內<br>的計劃<br>所得款項用途<br>(百萬港元) |
|------------------|------------------------|--|---|
| 撥付三亞鳳凰水城南岸二期發展資金 | 90%                    | 224.1  | —   |
| 營運資金及一般企業用途      | 10%                    | 24.9   | —   |

所得款項尚未用於三亞鳳凰水城南岸二期發展，原因為該項目處於申請規劃許可的初始階段。預期三亞鳳凰水城南岸二期將於2017年底正式動工建設。本公司日期為2016年6月30日的招股章程所述的業務目標、未來計劃及計劃所得款項用途乃基於本集團於編製招股章程時對未來市況作出的最佳估計及假設，而所得款項的使用情況乃基於本集團業務及行業的實際發展情況。

## 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2017年6月27日（星期二）舉行，股東週年大會通告將以聯交所證券上市規則（「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名單，本公司將由2017年6月22日（星期四）至2017年6月27日（星期二）（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2017年6月21日（星期三）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卓佳證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心22樓。

## 企業管治常規及其他資料

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。本公司自上市日期至2016年12月31日止期間已一直遵守企業管治守則所載守則條文。本公司將繼續審核及加強其企業管治常規，以確保遵守企業管治守則。

## 遵守上市發行人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，各董事確認其由上市日期至2016年12月31日止一直遵守標準守則。

## 購入、出售或贖回本公司上市證券

由上市日期至2016年12月31日止期間，本公司或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。

## 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，自上市日期起至本公告日期期間，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

本公司已成立審核委員會（「**審核委員會**」），並已根據上市規則第3.21條及企業管治守則C.3段及D.3段以書面制定其職權範圍。審核委員會由三名獨立非執行董事組成，分別為李忠先生、鄂俊宇先生及陳世敏博士（主席）。

審核委員會已審閱本集團截至2016年12月31日止年度的年度業績。

### 於聯交所網站及本公司網站刊登截至2016年12月31日止年度的年度業績及年度報告

本公告於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.hailanholdings.com](http://www.hailanholdings.com))刊登。截至2016年12月31日止年度的年度報告（載有上市規則規定的全部資料）將於適時寄發予股東，並於聯交所及本公司各自的網站刊登。

承董事會命  
海藍控股有限公司  
主席  
楊敏

香港，2017年3月29日

於本公告日期，本公司董事會包括執行董事楊敏先生、周莉女士及范文燦女士；非執行董事王培先生；獨立非執行董事李忠先生、鄂俊宇先生及陳世敏博士。