

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2017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2017年12月31日止年度（「報告期間」）的經審核綜合業績，連同截至2016年12月31日止年度的比較數字如下：

綜合損益及其他全面收益表  
截至2017年12月31日止年度  
(以人民幣列示)

	附註	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
營業額	3(a)	2,005,308	1,400,827
銷售成本		<u>(1,114,934)</u>	<u>(974,095)</u>
毛利		890,374	426,732
其他收入		453	143
投資物業公平值變動		-	5,938
銷售及分銷開支		(53,111)	(67,764)
行政開支		(48,480)	(74,638)
其他開支		<u>(140)</u>	<u>(7,003)</u>
經營溢利		789,096	283,408
財務收入		8,967	1,128
財務成本		<u>(17,231)</u>	<u>(53,126)</u>
財務成本淨額	4(a)	(8,264)	(51,998)
除稅前溢利		780,832	231,410
所得稅	5	<u>(521,320)</u>	<u>(183,366)</u>
年內溢利		<u>259,512</u>	<u>48,044</u>
以下應佔：			
本公司權益股東		251,181	65,012
非控股權益		<u>8,331</u>	<u>(16,968)</u>
年內溢利		<u>259,512</u>	<u>48,044</u>

## 綜合損益及其他全面收益表 (續)

截至2017年12月31日止年度

(以人民幣列示)

	附註	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
每股盈利			
基本及攤薄 (人民幣元)	6	<u>0.84</u>	<u>0.25</u>
年內溢利		<u>259,512</u>	<u>48,044</u>
其他全面收入			
或會於其後重新列入損益的項目			
可供出售金融資產公平值變動的收入		1,749	—
不會於其後重新列入損益的項目			
換算本公司財務報表的匯兌差額		<u>(15,232)</u>	<u>8,575</u>
年內其他全面收入		<u>(13,483)</u>	<u>8,575</u>
年內全面收入總額		<u>246,029</u>	<u>56,619</u>
以下應佔：			
本公司權益股東		237,698	73,587
非控股權益		<u>8,331</u>	<u>(16,968)</u>
年內全面收入總額		<u>246,029</u>	<u>56,619</u>

## 綜合財務狀況表

(以人民幣列示)

		2017年 12月31日 人民幣千元	2016年 12月31日 人民幣千元
	附註		
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	7	45,587	49,367
投資物業	8	48,788	172,600
無形資產		660	815
長期應收款項	12	13,995	–
遞延稅項資產		140,935	87,815
		<u>249,965</u>	<u>310,597</u>
<b>流動資產</b>			
發展中物業	10	2,328,981	2,333,986
持作銷售已落成物業	11	1,177,299	1,807,600
貿易及其他應收款項	12	162,979	174,634
即期稅項資產		127,516	72,208
可供出售金融資產		209,830	100,000
受限制現金	13	41,235	14,635
現金及現金等價物	14	896,833	451,182
		<u>4,944,673</u>	<u>4,954,245</u>
<b>總資產</b>		<b><u>5,194,638</u></b>	<b><u>5,264,842</u></b>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	15	1,991,832	1,828,823
貸款及借款	16	–	272,511
即期稅項負債		740,102	238,919
		<u>2,731,934</u>	<u>2,340,253</u>
<b>流動資產淨值</b>		<b><u>2,212,739</u></b>	<b><u>2,613,992</u></b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b><u>2,462,704</u></b>	<b><u>2,924,589</u></b>

綜合財務狀況表 (續)  
(以人民幣列示)

	附註	2017年 12月31日 人民幣千元	2016年 12月31日 人民幣千元
<b>非流動負債</b>			
貸款及借款	16	–	701,342
遞延稅項負債		<b>527,183</b>	534,733
		<u>527,183</u>	<u>1,236,075</u>
<b>資產淨值</b>		<b>1,935,521</b>	1,688,514
<b>權益</b>			
股本	17(b)	2,585	2,585
儲備		1,785,860	1,751,676
累計虧損		<b>(181,874)</b>	(385,388)
<b>本公司權益股東應佔總權益</b>		<b>1,606,571</b>	1,368,873
非控股權益		<b>328,950</b>	319,641
<b>總權益</b>		<b>1,935,521</b>	1,688,514

## 綜合權益變動表

截至2017年12月31日止年度

(以人民幣列示)

		股本	股份溢價	其他儲備	法定 盈餘儲備	可供出售 金融資產 公平值變動	累計虧損	匯兌儲備	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	人民幣千元
於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	17(b)	(10,359)	-	(24,757)	-	-	(1,709)	-	(36,825)	36,825	-
資本化發行	17(b)	1,939	(1,939)	-	-	-	-	-	-	-	-
通過首次公开发售 (「首次公开发售」)											
發行普通股：											
經扣除發行成本	17(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日及 2017年1月1日		2,585	236,791	1,391,582	114,728	-	(385,388)	8,575	1,368,873	319,641	1,688,514
2017年權益變動：											
年內溢利		-	-	-	-	-	251,181	-	251,181	8,331	259,512
其他全面收入		-	-	-	-	1,749	-	(15,232)	(13,483)	-	(13,483)
年內全面收入總額		-	-	-	-	1,749	251,181	(15,232)	237,698	8,331	246,029
以股權結算的股份交易		-	-	-	-	-	-	-	-	978	978
轉撥至法定儲備		-	-	-	47,667	-	(47,667)	-	-	-	-
於2017年12月31日		2,585	236,791	1,391,582	162,395	1,749	(181,874)	(6,657)	1,606,571	328,950	1,935,521

## 綜合現金流量表

截至2017年12月31日止年度

(以人民幣列示)

	附註	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
<b>經營活動</b>			
營運產生的現金		1,817,861	1,148,430
已付所得稅		(136,115)	(125,876)
<b>經營活動產生的現金淨額</b>		<b>1,681,746</b>	<b>1,022,554</b>
<b>投資活動</b>			
已收利息		8,712	1,128
購買物業、廠房及設備所付款項		(39)	(179)
購買可供出售金融資產所付款項		(208,081)	(100,000)
贖回可供出售金融資產所得款項		100,255	–
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		74	532
出售其他投資所得款項		–	895
<b>投資活動所用的現金淨額</b>		<b>(99,079)</b>	<b>(87,624)</b>
<b>融資活動</b>			
新股份發行所得款項，經扣除相關費用		–	239,376
新造計息貸款所得款項		–	769,000
償還銀行貸款		(980,000)	(719,000)
償還貸款利息		(14,207)	(69,256)
已付股息		–	(489,630)
受限制現金減少／(增加)		12,463	(10,557)
予控股股東的現金淨額	20(c)	–	(328,019)
予非控股股東的現金淨額	20(c)	(140,040)	(27,228)
<b>融資活動所用的現金淨額</b>		<b>(1,121,784)</b>	<b>(635,314)</b>
<b>現金及現金等價物增加淨額</b>		<b>460,883</b>	<b>299,616</b>
於1月1日的現金及現金等價物		451,182	142,991
外匯率變動影響		(15,232)	8,575
<b>年末的現金及現金等價物</b>	14	<b>896,833</b>	<b>451,182</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」）根據開曼公司法於2015年8月31日在開曼群島註冊成為豁免有限公司。本集團的重組已於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」）上市（「上市」）。其註冊辦事處的地址為PO Box 1350, Clifton House, 75 Fort Street, Grand Cayman KY1-1108, Cayman Islands。

### 2 主要會計政策

#### (a) 遵例聲明

本集團的財務報表乃根據所有適用的香港財務報告準則（包括由香港會計師公會頒佈的所有適用的個別香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋）、香港公認會計原則及香港公司條例的披露規定而編製。

#### (b) 編製及呈列基準

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」）、香港及中華人民共和國（「中國」）的公司，該等公司主要從事投資控股、物業開發、出售及出租已開發物業。為籌備本公司股份於聯交所上市，本公司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）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」），本公司成為本集團（「本集團」）旗下各公司的控股公司。

截至2017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。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，但下列資產及負債以公平值呈列，如下文所列會計政策所述：

- 投資物業
- 分類為可供出售的金融工具

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。會計估計的修訂於估計作出修訂的期間確認（倘變更對當期及以後期間均產生影響時，於變更當期及以後期間均確認）。

由於重組之前及之後，參與重組的本集團現時屬下所有公司均由最終控股股東控制，因此風險及利益仍繼續由最終控股股東承擔和享有。重組視為在共同控制下的業務合併，並已採用會計指引第5號「共同控制合併的合併會計處理」。因此，重組完成之前財務資料乃假設本集團已一直存在而編製。

(c) 會計政策變動

香港會計師公會已頒佈若干於本集團本會計期間首次生效的香港財務報告準則修訂本。概無該等發展已對本集團於本期間或過往期間的業績及財務狀況的編製或呈列方式產生重大影響。

本集團於本會計期間並無應用尚未生效之任何新訂準則或詮釋。

### 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：

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
物業發展：		
— 發展項目（不包括儋州一期）	1,805,604	1,348,212
— 儋州一期	158,346	48,462
投資物業租金	4,959	4,153
發展中物業轉投資物業重估收益	36,399	—
	<u>2,005,308</u>	<u>1,400,827</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. 發展項目 (不包括儋州一期，但包括儋州二期)*

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。

#### *II. 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第一期進行的住宅物業單位的發展及銷售。

本集團主席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。

## (i) 分部業績、資產及負債

就評估分部表現及於分部間分配資源而言，本集團高級行政管理人員按下列基準監察各可報告分部之應佔業績、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可報告分部。

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。

截至2017年及2016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分部業績的有關本集團須予報告分部資料載列如下。

截至該日期止年度	發展項目		儋州一期		總計	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
外部客戶收益	<b>1,846,962</b>	1,351,507	<b>158,346</b>	49,320	<b>2,005,308</b>	1,400,827
分部間收益	-	-	-	-	-	-
須予報告分部收益	<b>1,846,962</b>	1,351,507	<b>158,346</b>	49,320	<b>2,005,308</b>	1,400,827
須予報告分部毛利	<b>869,350</b>	423,110	<b>21,024</b>	3,622	<b>890,374</b>	426,732
須予報告分部溢利／(虧損) (經調整EBIT)	<b>778,423</b>	308,840	<b>10,360</b>	(5,717)	<b>788,783</b>	303,123
於12月31日						
須予報告分部資產	<b>4,951,772</b>	4,865,950	<b>242,866</b>	398,892	<b>5,194,638</b>	5,264,842
<i>包括：</i>						
現金及現金等價物	<b>895,015</b>	448,485	<b>1,818</b>	2,697	<b>896,833</b>	451,182
發展中物業	<b>2,328,981</b>	2,333,986	-	-	<b>2,328,981</b>	2,333,986
持作銷售已落成物業	<b>979,559</b>	1,476,732	<b>197,740</b>	330,868	<b>1,177,299</b>	1,807,600
須予報告分部負債	<b>3,067,462</b>	3,244,055	<b>191,655</b>	332,273	<b>3,259,117</b>	3,576,328
<i>包括：</i>						
貸款及借款	-	973,853	-	-	-	973,853
貿易及其他應付款項	<b>1,821,907</b>	1,509,171	<b>169,925</b>	319,652	<b>1,991,832</b>	1,828,823

(ii) 須予報告分部損益對賬

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
須予報告分部溢利(經調整EBIT)	<b>788,783</b>	303,123
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	<b>788,783</b>	303,123
其他收入	<b>453</b>	143
上市開支	-	(12,855)
其他開支	<b>(140)</b>	(7,003)
財務收入	<b>8,967</b>	1,128
財務成本	<b>(17,231)</b>	(53,126)
除稅前匯總溢利	<b>780,832</b>	231,410

## 4 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	2017年 人民幣千元	2016年 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)	<u>(8,967)</u>	<u>(1,128)</u>
小計		<u>(8,967)</u>	<u>(1,128)</u>
<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		20,354	93,031
減：資本化利息開支	(ii)	<u>(3,123)</u>	<u>(39,905)</u>
小計		<u>17,231</u>	<u>53,126</u>
<b>財務成本淨額</b>		<u><b>8,264</b></u>	<u><b>51,998</b></u>

附註(i)： 金融資產指銀行存款。

附註(ii)： 截至2017年及2016年12月31日止年度，借款成本分別按年利率3.97%及4.20%進行資本化。

### (b) 員工成本

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
薪金、工資及其他福利	12,695	15,999
以股權結算之股份交易開支	978	6,837
對界定供款退休計劃所作供款	<u>296</u>	<u>1,119</u>
	<u><b>13,969</b></u>	<u><b>23,955</b></u>

根據中國相關勞動規則及法規，本集團參與由有關地方政府當局管理和營運的界定供款退休計劃（「有關計劃」）。本集團須按地方市政府同意的僱員薪金的若干百分比對有關計劃作出供款。地方政府當局承擔應付予退休僱員的全部退休金責任。

本集團並無在上述每年供款以外就有關計劃支付養老金福利的其他重大責任。

(c) 其他項目

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
折舊	3,794	4,231
攤銷	155	162
核數師酬金	2,745	2,300
出售物業成本	<u>1,114,934</u>	<u>974,095</u>

## 5 於綜合損益及其他全面收益表的所得稅

	2017年 人民幣千元	2016年 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」）	231,811	110,415
過往年度超額撥備	-	(11,091)
年內中國土地增值稅（「土地增值稅」）	<u>350,179</u>	<u>135,367</u>
小計	<u>581,990</u>	<u>234,691</u>
<b>遞延稅項</b>		
暫時性差異的產生及撥回	<u>(60,670)</u>	<u>(51,325)</u>
總計	<u>521,320</u>	<u>183,366</u>

- (i) 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。本集團毋須於英屬處女群島、開曼群島及香港繳納任何所得稅或利得稅。
- (ii) 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 每股盈利

每股基本盈利乃根據年內本公司的普通股股東應佔溢利人民幣251,181,000元（2016年：人民幣65,012,000元）及已發行股份之加權平均數300,000,000股（2016年：259,631,148股普通股）進行如下計算：

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）以及根據首次公開招股發行的75,000,000股股份。

於截至2017年及2016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。

## 7 物業、廠房及設備

於截至2017年12月31日止年度，本集團按成本人民幣39,000元（2016年：人民幣178,000元）收購若干設備項目。於截至2017年12月31日止年度，有賬面淨值為人民幣25,000元的出售（2016年：人民幣161,000元）。

## 8 投資物業

投資物業  
人民幣千元

賬面淨值：

於2016年1月1日 165,180

從發展中物業轉撥 1,482

公平值調整 5,938

於2016年12月31日 172,600

代表  
估值 172,600

賬面淨值：

於2017年1月1日 172,600

從發展中物業轉撥 42,188

轉撥至持作銷售物業 (166,000)

於2017年12月31日 48,788

代表  
估值 48,788

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，及所有有關抵押已於2017年在償還銀行貸款後解除（附註16）。

## 9 於附屬公司的投資

\* 於2013及2014年度，本集團與南京三龍水泥有限責任公司（「南京三龍」）及儋州雙聯訂立一系列投資協議，根據該等協議，本集團最終於2014年1月向南京三龍收購儋州雙聯60%的股權（「收購」）。儋州雙聯項目分為一期及二期。於收購之時，面積約為89畝的一期其中部分正在開發並進行預售，而面積約為569畝的二期為一幅未開發土地。根據相關投資協議，非控股股東南京三龍繼續管理、開發及全面承擔一期的風險及回報，直至其竣工及出售為止；同時就一期及二期設置獨立的分類賬及銀行賬戶。儋州一期是一個自主及營運獨立的業務分部，於收購後仍將由南京三龍指揮。

與儋州雙聯一期相關的資產及負債以及營業額、銷售成本及綜合損益及其他全面收益表內的其他項目已計入作為儋州雙聯資產及負債以及損益及其他全面收益項目的一部分，此乃由於上述各項在法律上不能與儋州雙聯二期相關的其他資產及負債以及損益及其他全面收益項目分割出來。儘管儋州雙聯的名義非控股權益百分比為40%，非控股股東的經濟權益按照一期100%的權益及二期40%的權益計算。

儋州雙聯的收購已當作業務合併入賬，儋州一期所產生的損益淨額、淨資產或負債，全部計入（因此於該等計入總額內被扣除）本集團綜合損益及其他全面收益表以及綜合權益變動表的內非控股權益。

## 10 發展中物業

截至2017年12月31日止年度，由於實際用途改變，本集團將若干賬面值為人民幣5,789,000元的發展中物業轉撥至總公平值為人民幣42,188,000元的投資物業（附註8）（2016年：人民幣1,482,000元）。

於2016年12月31日，本集團若干發展中物業已予抵押，作為本集團獲授若干銀行貸款的抵押品，及所有該等抵押已於2017年在償還銀行貸款後解除（附註16）。

## 11 持作銷售已落成物業

所有持作銷售已落成物業均位於中國的租賃土地，租期為40年或以上。所有持作銷售已落成物業均按成本值列賬，且並無減值撥備。於2016年12月31日，本集團若干持作銷售已落成物業已予抵押，作為本集團獲授若干銀行貸款的抵押品，及所有該等抵押已於2017年解除。

於截至2017年12月31日止年度，本集團聘請銷售代理對公寓銷售進行促銷。由於用途實際改變，本集團將若干投資物業轉撥至持作出售的已落成物業（總賬面值為人民幣166,000,000元）。

## 12 長期應收款項以及貿易及其他應收款項

	附註	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
應收第三方款項			
— 貿易應收款項 — 即期		5,540	4,074
— 貿易應收款項 — 非即期		13,995	—
減：呆賬準備		(19)	(19)
— 非貿易應收款項		67,525	100,561
應收關聯方款項	20(d)		
— 非貿易應收款項		21,258	—
向承包商支付的預付款			
— 向第三方承包商		27,877	41,695
— 向關聯方承包商	20(d)	—	1,812
預付營業稅及其他稅項		40,798	26,511
總計		<u>176,974</u>	<u>174,634</u>
包括：			
貿易和其他應收款項		162,979	174,634
長期應收款項		<u>13,995</u>	<u>—</u>

## 13 受限制現金

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
就下列各項抵押：		
— 發展中物業	41,235	2,172
— 銀行貸款 (附註(i))	—	12,463
總計	<u>41,235</u>	<u>14,635</u>

附註(i)：指於受一家銀行監管的託管銀行戶口內的現金結餘。

## 14 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括：

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
銀行存款及手頭現金		
— 手頭現金	14	91
— 銀行存款	896,819	451,091
	<u>896,833</u>	<u>451,182</u>

## 15 貿易及其他應付款項

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
應付第三方款項		
— 貿易應付款項 (附註(i))	374,306	610,877
— 預收款	704,575	463,312
— 應計薪金	4,208	2,441
— 其他應付款項及應計費用	138,684	206,194
— 保證按金 (附註(ii))	492,003	251,022
	<u>1,713,776</u>	<u>1,533,846</u>
應付關聯方款項 (附註20(d))		
— 貿易應付款項 (附註(i))	254,944	153,083
— 非貿易應付款項	23,112	141,894
	<u>278,056</u>	<u>294,977</u>
	<u>1,991,832</u>	<u>1,828,823</u>

附註：

(i) 於報告期末，貿易應付款項於其獲確認之日的賬齡分析如下：

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
3個月內	222,070	482,120
3至6個月	25,475	45,837
6至12個月	281,275	55,217
12個月以上	100,430	180,786
	<u>629,250</u>	<u>763,960</u>

貿易應付款項主要指應付承包商款項。向承包商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。

(ii) 截至2017年12月31日止年度，本集團向銷售代理授予在某一期內推銷若干已落成物業的專有權利，並獲得人民幣492,003,000元作為保證按金（2016年12月31日：人民幣251,022,000元）。

## 16 貸款及借款

於2017年12月31日，貸款及借款獲得如下抵押：

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
<b>即期</b>		
有抵押		
— 非即期銀行貸款的流動部分	<u>—</u>	<u>272,511</u>
	<u>—</u>	<u>272,511</u>
<b>非即期</b>		
有抵押		
— 銀行貸款	—	408,853
— 非銀行金融機構貸款	—	565,000
減：非即期銀行貸款的流動部分	<u>—</u>	<u>(272,511)</u>
	<u>—</u>	<u>701,342</u>
<b>貸款及借款總計</b>	<u><u>—</u></u>	<u><u>973,853</u></u>

銀行貸款以下列資產作抵押：

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
發展中物業 (附註10)	-	573,285
持作銷售已落成物業 (附註11)	-	693,045
投資物業 (附註8)	-	115,253
受限制現金 (附註13)	-	12,463
	<hr/>	<hr/>
總計	<b><u>-</u></b>	<b><u>1,394,046</u></b>

抵押已於截至2017年12月31日止年度解除。

## 17 資本、儲備、股息及非控股權益

### (a) 股息

董事會不建議分派截至2017年12月31日止年度的末期股息 (2016年：零)。

### (b) 股本

#### 已發行股本

	2017年		2016年	
	股份數目 (千)	人民幣千元	股份數目 (千)	人民幣千元
已發行之全數繳足普通股：				
於1月1日	300,000	2,585	-	-
已發行股份	-	-	1	-
資本化發行	-	-	224,999	1,939
根據首次公開發售發行股份	-	-	75,000	646
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
於12月31日	<b><u>300,000</u></b>	<b><u>2,585</u></b>	<b><u>300,000</u></b>	<b><u>2,585</u></b>

附註：

#### (i) 股份的發行

本公司於2015年8月31日在開曼群島註冊成立為一家獲豁免有限責任公司。本公司的初始法定股本為3,000,000港元，分為300,000,000股每股面值0.01港元之股份，並發行了1股未繳款股份。

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4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2,249,990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股股份的首次公開發售後，於2016年7月15日在聯交所成功上市。人民幣646,000元的所得款項，即所發行股份的面值，已入賬列作本公司之股本。剩餘人民幣257,807,000元的所得款項，經扣除發行開支人民幣19,077,000元後，已計入股份溢價賬。

## 18 承諾

綜合財務報表內於2017年12月31日尚未支付的資本承擔如下：

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
已訂約但未撥備	51,492	273,925
已授權但未訂約	<u>6,833,208</u>	<u>6,885,685</u>

## 19 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：

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
就授予本集團物業買家的按揭融資向銀行提供的擔保	<u>252,130</u>	<u>247,737</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) 土地使用權

於2018年1月17日，本集團附屬公司海南南海翔龍房地產開發有限公司（「南海翔龍」）收到海口市人民政府有關沒收南海翔龍擁有的位於海口市濱海西路北側，總面積約88,209.07平方米之土地（土地證號為海口市國用(2008)第001431號）（海口鳳凰水城二期（「二期」））的國有建設用地使用權的決定書（「決定書」），原因為該宗土地未有按時開發建設。

就二期而言，根據海口市規劃局於2013年7月2日發出的通知，二期的規劃地盤面積由88,209.07平方米減少至61,761.00平方米，地積比率由0.5增加至0.78，藉此就被徵用土地向本集團作出補償，而土地使用權用途改為「旅遊」。截至該等財務報表批准日期，政府仍未釐定二期的估值及補償方案且本集團未就二期收到更新的土地使用權證，導致本集團未能進一步開發二期。

然而，決定書認為，根據閒置土地處置辦法及海南省閒置土地認定與處置規定，由於該宗土地未能根據原定時程表開發建設並已延期超過兩年，該土地已屬閒置並將沒收該宗土地使用權。南海翔龍有權於接獲決定書60日內向海南省人民政府申請行政覆議或六個月內向海口市的中級人民法院提起行政訴訟。

本集團認為，海口市人民政府作出的沒收土地使用權的決定書所依據的事由與二期實際情況完全不相符。本集團認為，政府規劃及海岸線保護政策變化以及延遲辦理土地使用證，客觀上造成二期開發受阻，導致該宗土地未能按時開發建設。且政府將二期與海口鳳凰水城一期地塊（已完工、驗收及備案）分做兩宗地而認定閒置情況，與二期實際情況不符。

截至該等財務報表的批准日期，本集團正在準備就海口市人民政府侵犯其二期有關權利向海口市人民法院提起訴訟。本集團亦已繼續與海口市規劃局討論，表明其有意在規劃局批准其設計規劃後開發二期。截至該等財務報表批准日期，董事經尋求法律意見後認為，本集團有合理理由對決定書提起上訴，因而，經考慮所有現有證據後，不大可能在報告期末存在無償交出土地的現有義務。因此，概無就決定書作出撥備。倘海口市人民政府成功強制執行決定書，本集團可能蒙受沒收損失人民幣179,182,000元，即於發展中物業確認的二期賬面值。

## 20 重大關聯方交易

除本集團綜合財務報表其他部分披露的關聯方資料外，本集團截至2017年12月31日止年度訂立以下重大關聯方交易。

### (a) 關聯方名稱及與關聯方的關係

截至2017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
南京惠智建築安裝工程有限公司（「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
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
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
南京三龍水泥有限責任公司（「南京三龍」）	少數股東

(b) 主要管理人員薪酬

本集團主要管理人員薪酬如下：

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
工資、薪金及其他福利	3,241	4,544
退休計劃供款	—	—
	<u>3,241</u>	<u>4,544</u>

上述支付予主要管理人員的酬金載於「員工成本」(附註4(b))。

(c) 與關聯方的交易

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
工程及顧問服務 (附註(i))	285,207	47,004
與股東進行的資金安排 (附註(ii))	(140,040)	(355,247)
利息收入	—	—
利息開支	1,904	11,487
	<u>1,904</u>	<u>11,487</u>

(i) 工程及顧問服務

截至2017年12月31日止年度，本集團自下列關聯方獲得工程服務：

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
南京惠智	285,207	46,083
南京惠耀	—	921
總計	<u>285,207</u>	<u>47,004</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，以上交易自2016年6月30日起已停止。

(ii) 與股東進行的資金安排

截至2017年12月31日止年度，本集團有資金安排給予以下股東，其現金流出淨額如下：

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
中惠南京	-	(328,019)
南京三龍	<u>(140,040)</u>	<u>(27,228)</u>
總計	<u><b>(140,040)</b></u>	<u><b>(355,247)</b></u>

(d) 與關聯方的結餘

於2017年12月31日與關聯方的結餘詳列如下：

*應收關聯方款項*

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
非貿易相關：		
南京三龍	<u>21,258</u>	<u>-</u>
	<u><b>21,258</b></u>	<u><b>-</b></u>

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
預付款：		
南京惠智	-	1,075
南京恒紀達	<u>-</u>	<u>737</u>
	<u><b>-</b></u>	<u><b>1,812</b></u>

*應付關聯方款項*

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
貿易相關：		
南京惠智	<b>232,011</b>	117,831
南京茂恒	-	943
南京天惠	-	4,978
連雲港惠能	<b>21,236</b>	21,541
南京恒紀達	-	3,236
中惠（江蘇）	<b>1,426</b>	1,426
南京中惠建築	-	1,422
南京迪墾	-	1,236
樂山惠智	<b>50</b>	50
南京惠耀	<u>221</u>	<u>420</u>
	<u><b>254,944</b></u>	<u><b>153,083</b></u>

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
非貿易相關：		
應付以下公司的其他應付款項：		
南京三龍	23,112	141,894
	<u>23,112</u>	<u>141,894</u>

## 21 公司層面的財務狀況表

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>		
於附屬公司權益	1,519,742	1,519,742
	<u>1,519,742</u>	<u>1,519,742</u>
	-----	-----
<b>流動資產</b>		
現金及現金等價物	18,893	248,143
貿易及其他應收款項	418	447
可供出售金融資產	209,830	-
	<u>229,141</u>	<u>248,590</u>
	-----	-----
<b>總資產</b>	<u>1,748,883</u>	<u>1,768,332</u>
	-----	-----
<b>流動負債</b>		
貿易及其他應付款項	(12,094)	(15,804)
	<u>(12,094)</u>	<u>(15,804)</u>
	-----	-----
<b>資產淨值</b>	<u>1,736,789</u>	<u>1,752,528</u>
	-----	-----
<b>權益</b>		
股本	2,585	2,585
儲備	1,751,624	1,765,108
累計虧損	(17,420)	(15,165)
	<u>1,736,789</u>	<u>1,752,528</u>
	-----	-----
<b>總權益</b>	<u>1,736,789</u>	<u>1,752,528</u>

## 主席報告

各位股東：

本人欣然在此代表董事會報告截至2017年12月31日止年度的經審核財務業績。

### 截至2017年12月31日止年度的業務回顧

2017年，中國房地產從傳統的需求端抑制向供給側增加轉變，政策上維持調控力度，調結構、穩預期，調控效果逐步顯現。本年度內，本集團準確判斷市場變化，堅持審慎穩健的營運方針，繼續貫徹實施「區域聚焦、快速周轉、創新轉型」的發展戰略，實現自身規模的穩步增長。

期內本集團完成合約銷售人民幣2,164.4百萬元，同比增長72.4%，超額完成全年銷售目標133%，開創本集團發展的新里程碑。與此同時，本集團項目交付平穩推進，收益較2016年全年增長約78.5%至人民幣2,005.3百萬元。毛利達到人民幣890.4百萬元，同比增長108.7%，毛利率從30.5%增長至44.4%。

業務增長的同時，本集團財務狀況也持續保持穩健，融資渠道通暢，融資成本進一步降低，截至2017年12月31日，本公司完成快速去槓桿，債務結構進一步優化。

土地市場上，本公司準確判斷宏觀經濟和貨幣政策，積極研究和把控不同城市的供求關係。截至2017年12月31日，本公司土地儲備的總建築面積約為1.47百萬平方米，足夠未來三至四年的發展。

### 2018年展望

2018年，依據黨的十九大報告對房地產行業「堅持房子是用來住的、不是用來炒」的指引定位，預計市場調控力度不會放鬆，去槓桿、防風險將持續。我們也意識到國家對中國房地產市場出台政策都基於長遠角度的平穩健康發展，而非看中短期目標。本集團將持續加強政策研究，因勢利導，順勢而為，密切留意及適應宏觀調控政策的變化，同時把握客戶需求、持續優化產品結構、積極實施去庫存、加快項目周轉，務實推進合約銷售增長。

### 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  
周莉

## 管理層討論與分析

### 業務回顧

#### 整體表現

截至2017年12月31日止，本集團的收益為約人民幣2,005.3百萬元，較2016年同期增加約43.2%。毛利為約人民幣890.4百萬元，較2016年同期增加約108.7%。截至2017年12月31日止年度，本公司權益股東應佔溢利為約人民幣251.2百萬元，較2016年同期增加約286.4%。每股基本盈利為人民幣84分（2016年同期：人民幣25.0分）。

於2017年12月31日，本集團的淨債項權益比率為0。

表現摘要	截至12月31日止		變動%
	2017年	2016年	
合約銷售金額（人民幣百萬元） <sup>3</sup>	<b>2,164.4</b>	1,268.6	72.4
合約銷售建築面積（「建築面積」）（平方米） <sup>2、3</sup>	<b>80,688.8</b>	60,710.6	32.9
合約銷售平均售價（「平均售價」） （人民幣／平方米） <sup>2、3</sup>	<b>26,824.0</b>	20,895	29.7
收益（人民幣百萬元）	<b>2,005.3</b>	1,400.8	78.5
其中：物業銷售			
— 已交付物業收益（人民幣百萬元） <sup>1</sup>	<b>1,964.0</b>	1,396.7	40.6
— 已交付物業建築面積（平方米）	<b>93,925</b>	76,434	22.9
— 已交付物業平均售價（人民幣售價均售）	<b>20,910</b>	18,273	15.5
租賃收入（人民幣百萬元） <sup>1</sup>	<b>5.0</b>	4.1	22.0
發展中物業轉投資物業時之重估收益（人民幣千元）	<b>36,399</b>	—	不適用
毛利（人民幣百萬元）	<b>890.4</b>	426.7	108.7
期內溢利			
— 股東應佔（人民幣百萬元）	<b>251.2</b>	65.0	286.5
— 非控股權益應佔（人民幣百萬元）	<b>8.3</b>	(17.0)	51.2
總資產（人民幣百萬元）	<b>5,194.6</b>	5,264.8	-1.3
現金及銀行結餘（包括現金、現金等價物及 受限制現金）（人民幣百萬元）	<b>938.1</b>	465.8	101.4
銀行及其他借款總額（人民幣百萬元）	<b>—</b>	973.9	—
股本權益總額（人民幣百萬元）	<b>1,935.5</b>	1,688.5	14.6
主要財務比率			
毛利率 <sup>(4)</sup>	<b>44.4%</b>	30.5%	
淨債項權益率 <sup>(5)</sup>	<b>不適用</b>	30.1%	
資產負債率 <sup>(6)</sup>	<b>—</b>	57.7%	

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 ÷ 收入 × 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2017年12月31日止年度，本集團實現合約銷售約人民幣2,164.4百萬元，較截至2016年12月31日止年度的約人民幣1,268.6百萬元增加約70.6%；2017年已出售建築面積（「**建築面積**」）約為80,688.8平方米，較截至2016年12月31日止年度的約60,710.6平方米增加約32.9%。按地理位置劃分，於三亞及儋州，本集團分別實現合約銷售約人民幣2,004.2百萬元及人民幣160.2百萬元，分別約佔2017年本集團總合約銷售的92.6%及7.4%。

下表載列截至2017年及2016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2017年12月31日止年度			截至2016年12月31日止年度		
	合約銷售 人民幣 (百萬元) (概約)	合約 建築面積 (平方米)	合約 平均售價 (每平方米 人民幣)	合約銷售 人民幣 (百萬元) (概約)	合約 建築面積 (平方米)	合約 平均售價 (每平方米 人民幣)
三亞鳳凰水城左岸	1,984.8	53,981.6	36,768.1	1,192.1	51,290.7	23,243.0
三亞鳳凰水城南岸一期	19.4	454.9	42,646.7	25.9	1,339.4	19,358.0
儋州一期	160.2	26,252.3	6,102.3	50.5	8,080.0	6,247.0
<b>總計</b>	<b>2,164.4</b>	<b>80,688.8</b>	<b>26,824.0</b>	<b>1,268.5</b>	<b>60,710.1</b>	<b>20,894.4</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2017年12月31日，本集團已落成物業的總建築面積為0.67百萬平方米，擁有的土地儲備總建築面積為1.47百萬平方米，包括(a)已落成但仍未出售或持作投資的總建築面積0.07百萬平方米，(b)發展中的總建築面積0.03百萬平方米，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0.83百萬平方米。

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2017年12月31日，本集團有總建築面積為12,571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2017年12月31日，本集團按項目劃分的發展中物業、持作未來開發物業及項目階段概要：

項目	項目類型	預計 竣工日期	發展中			持作未來開發		所有者 權益 %
			地盤面積 (平方米)	發展中 建築面積 (平方米)	可銷售/ 可出租 建築面積 (平方米)	預售 建築面積 (平方米)	規劃 建築面積 (平方米)	
鳳凰水城南岸一期	車庫及附屬設施	2018年12月25日	-	11,967.2	-	-	-	-
鳳凰水城南岸二期	規劃及報建中	2021年10月15日	356,572.1	-	-	-	617,580.0	100
鳳凰水城左岸	車庫及附屬設施	2018年12月30日	-	18,465.0	-	-	-	97
海口鳳凰水城	規劃及報建中	2020年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1月31日	409,665.2	-	-	-	704,312.8	60
<b>應佔總建築面積</b>			<b>827,998.3</b>	<b>30,432.2</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1,370,066.6</b>	

## 投資物業

下表載列於2017年12月31日本集團投資物業的概要：

項目	持作投資	已出租	租金收入總額	
	總建築面積	建築面積	2017年	2016年
	(平方米)	(平方米)	(人民幣 百萬元)	(人民幣 百萬元)
三亞鳳凰水城左岸二三組團車庫	<u>12,571.0</u>	<u>12,571.0</u>	<u>1.3</u>	<u>0.1</u>

## 已落成物業

下表載列本集團於2017年12月31日按項目劃分的已落成項目及項目期數的概要：

項目	項目類型	地盤面積 (平方米)	已落成 建築面積 (平方米)	可銷售／	仍未售出的	持作物業	所有者權益 %
				可租用 建築面積 (平方米)	可銷售 建築面積 (平方米)	投資的 可租用 建築面積 (平方米)	
鳳凰水城南岸一期	低層住宅	189,921.7	23,853.02	14,661.59	3,869.68	—	100
	多層公寓		89,756.21	79,658.60	351.90	—	100
	中高層		44,640.25	41,351.56	126.88	—	100
	高層		119,997.90	107,279.48	415.91	—	100
鳳凰水城左岸	多層公寓	139,797.7	96,943.80	77,138.74	11,748.87	—	97
	中高層		120,454.76	95,192.84	7,317.65	—	97
海口鳳凰水城	中高層	25,490.2	45,790.3	30,157.0	26,371.54	—	100
儋州一期	住宅	38,465.9	129,628.50	87,654.55	15,354.05	—	—
總計		<u>393,675.5</u>	<u>671,064.74</u>	<u>533,094.36</u>	<u>65,556.48</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

## 土地儲備

於截至2017年12月31日止年度，本集團並無獲取新項目。

截至2017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。本集團的總土地儲備當中，45.1%、51.4%及3.5%分別位於中國海南省三亞市、儋州市及海口市。

## 財務回顧

### 收益

本集團的收益主要包括來自(i)物業開發；及(ii)物業投資的收益。截至2017年12月31日止年度，本集團的收益約為人民幣2,005.3百萬元，較2016年約人民幣1,400.8百萬元增加約78.5%，主要由於物業開發收益增加。

### 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2017年12月31日止年度，物業開發收益約為人民幣1,964.0百萬元，較2016年約人民幣1,396.7百萬元增加約40.6%。有關增加主要由於國內房地產市場回暖帶動海南市場的快速去化。

### 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2016年的約人民幣4.1百萬元增加約19.5%至2017年的約人民幣4.9百萬元。增加主要是由於2017年已訂約租賃的停車場數目增加。

### 毛利及毛利率

毛利由2016年的約人民幣426.7百萬元增加約108.7%至2017年的約人民幣890.4百萬元，本集團2017年的毛利率為44.4%，2016年的毛利率則為30.5%。毛利率的增加主要是由於房地產市場的回暖帶動物業價格的提升所致。2017年三亞鳳凰水城多層公寓（大部分建築面積於2017年交付）的毛利率高於2016年中高層公寓（大部分建築面積於2016年交付）的毛利率。

### 銷售及分銷開支

銷售及分銷開支由2016年的約人民幣67.8百萬元減少至2017年的約人民幣53.1百萬元，降幅約為-21.7%。有關減少主要由於銷售模式的改變及銷售佣金的下降。

## 行政開支

本集團行政開支由2016年的約人民幣74.6百萬元減少約-35.1%至2017年的約人民幣48.4百萬元，主要由於勞工成本、上市費用及股份獎勵計劃攤銷成本減少所致。

## 其他開支

本集團的其他開支由2016年的約人民幣7.0百萬元減少至2017年的約人民幣0.1百萬元，降幅約為-98.6%，主要是由於逾期土地出讓金產生的利息費用和集團內公司貸款的利息收入一次性繳納的交易稅減少，2017年未發生這兩項費用。

## 財務成本淨額

本集團的財務成本淨額由2016年的約人民幣52.0百萬元減少至2017年的約人民幣8.3百萬元，降幅約為-84.0%，主要是由於2017年悉數償還外部貸款及借款以及從銀行賺取的利息收入更多（與現金結餘增加一致）所致。

## 所得稅開支

本集團的所得稅開支由2016年的約人民幣183.4百萬元增加至2017年的約人民幣521.3百萬元，增幅約為184.2%，主要是由於2017年收益較2016年增加78.5%以及大部分已交付物業為毛利較高的三亞鳳凰水韻二組團洋房所致。

## 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2016年的約人民幣73.6百萬元增加約223.0%至2017年的約人民幣237.7百萬元。

## 流動資金、財務資源及資金資源

### 現金狀況

於2017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938.1百萬元（2016年：約人民幣465.8百萬元），較2016年12月31日增加約101.4%。於2017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41.2百萬元（2016年：人民幣14.6百萬元）。

## 本集團資產借款及費用

於2017年12月31日，本集團銀行及其他借款約為人民幣0百萬元（2016年：約人民幣973.9百萬元）。

於2016年12月31日，約人民幣408.9百萬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，及所有該等抵押已於截至2017年12月31日止年度解除。

## 淨資本負債率

於2017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-%（2016年12月31日：57.7%）。

## 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2017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6,884.7百萬元（2016年：約人民幣7,159.6百萬元）。

## 或然負債

### (a) 有關按揭融資的擔保

於2017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252.1百萬元（2016年：約人民幣247.7百萬元）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。而後，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全數支付按揭貸款（以較早者為準）後獲得解除。董事認為，截至2017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。

## **(b) 土地使用權**

於2018年1月17日，本集團附屬公司海南南海翔龍房地產開發有限公司（「南海翔龍」）收到海口市人民政府有關沒收南海翔龍擁有的位於海口市濱海西路北側，總面積約88,209.07平方米之土地（土地證號為海口市國用(2008)第001431號）（海口鳳凰水城二期（「二期」））的國有建設用地使用權的決定書（「決定書」），原因為該宗土地未有按時開發建設。

本集團正在準備就海口市人民政府侵犯其二期有關權利向海口市人民法院提起訴訟。本集團亦已繼續與海口市規劃局討論，表明其有意在規劃局批准其設計規劃後開發二期。截至該等財務報表批准日期，董事經尋求法律意見後認為，本集團有合理理由對決定書提起上訴，因而，經考慮所有現有證據後，不大可能在報告期末存在無償交出土地的現有義務。因此，截至2017年12月31日止年度財務報表概無就決定書作出撥備。倘海口市人民政府成功強制執行決定書，本集團可能蒙受沒收損失人民幣179,182,000元，即於發展中物業確認的二期賬面值。

## **僱員、薪酬政策及購股權計劃**

於2017年12月31日，本集團（含儋州一期）有約24名僱員。截至2017年12月31日止年度，本集團產生僱員成本約人民幣13.0百萬元，其中約人民幣13.0百萬元在損益表中支銷，另外約人民幣0百萬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2017年12月31日止年度已產生的以股份為基礎的付款開支約人民幣1.0百萬元（2016年：人民幣6.8百萬元），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2017年12月31日止年度的末期股息（2016年：零）。

## 所得款項用途

### 所得款項擬定用途

誠如招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節所披露，扣除本公司就全球發售應付的包銷費用及估計開支後，全球發售的所得款項淨額約為262.4百萬港元（假設發售價為每股股份4.15港元，即指標發售價範圍的中間價），本公司擬將上述款項用於以下用途：

- 約236.2百萬港元（佔所得款項淨額約90%）用作撥付三亞鳳凰水城南岸二期發展資金；及
- 約26.2百萬港元（佔所得款項淨額約10%）用作營運資金及其他一般企業用途。

倘我們在三亞鳳凰水城南岸二期的發展出現任何延誤，我們將動用所得款項淨額中擬用作發展三亞鳳凰水城南岸二期的資金部分的80%用作發展海口鳳凰水城二期（估計將於2017年1月開始施工），而上述資金的20%則用作發展儋州鳳凰水城（估計將於2017年3月開始施工）。

倘所得款項淨額並未即時用作上述用途，則我們會將所得款項淨額作為短期活期存款存入持牌銀行或金融機構。

上市的實際所得款項淨額（「所得款項淨額」）約為249百萬港元，於本公告日期，所得款項淨額尚未用作上述用途。

### 變更所得款項用途

誠如本公司日期為2017年6月1日之公告「建議變更所得款項用途的理由」一段所述，董事會已議決變更所得款項用途為投資短期理財產品、安全性高的基金產品，及本集團於可見未來不時物色之新的潛在物業項目。

## 變更所得款項用途的理由

由於三亞鳳凰水城南岸二期、海口鳳凰水城二期及儋州鳳凰水城仍處於申請建設工程規劃許可證的初期階段，故所得款項淨額尚未用於發展該等項目。預期三亞鳳凰水城南岸二期、海口鳳凰水城二期及儋州鳳凰水城將於2017年年底或於2018年正式開始施工。儘管上述項目的延誤發展，本公司亦預期來自物業銷售及銀行融資所得款項的現有現金流量將為營運資金及其他一般企業用途以及三亞鳳凰水城南岸二期、海口鳳凰水城二期及儋州鳳凰水城的發展提供充裕資金，並滿足本集團近期出現的需求及潛在增長。

董事會認為，將所得款項淨額重新分配至投資短期理財產品、基金產品及新的潛在物業項目將加強財務資源分配及閒置資金使用效率，從而進一步提高本公司的整體收益，並為本公司及全體股東謀取更好的投資回報。本公司將認購的理財產品及基金產品將為低風險，故不會影響本集團日常資金週轉、項目建設或本集團的主營業務營運。

鑒於上文載列之最近業務發展策略及原因，董事會已決議分配最多人民幣249百萬元用於上述目的。下表載列所得款項淨額的使用情況及截至2017年12月31日止的實際用途：

所得款項用途	截至2017年 12月31日止的實際用途 (百萬港元)
認購金融投資管理產品*	249

附註：金融產品詳情於本公司日期為2017年8月1日之公告「須予披露交易認購金融投資管理產品」披露。

董事會認為，招股章程所載的業務目標性質並無重大變動，且建議變更所得款項淨額用途符合本公司及其股東的整體利益。

## 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2018年6月27日（星期三）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2018年6月22日（星期五）至2018年6月27日（星期三）（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2018年6月21日（星期四）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，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。

## 企業管治常規

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2017年1月1日至2017年12月31日期間，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A.2.1條守則條文的偏離情況除外。

根據上市規則附錄十四所載的企業管治守則第A.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，董事會亦認為，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，當中有一三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A.2.1條守則條文為適當。

## 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。

## 報告期後重大事項

除於本公告披露者外，於報告期結束後概無影響本集團之重大事項。

## 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

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，分別為李勇先生、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2017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2017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2017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  
周莉

香港，2018年3月28日

於本公告日期，執行董事為周莉女士、范文燦女士及陳祥先生；非執行董事為姚宇女士；獨立非執行董事為李勇先生、鄂俊宇先生及陳世敏博士。