

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2022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」，連同其附屬公司統稱「本集團」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然公佈本集團截至2022年12月31日止年度(「報告期間」)的綜合業績，連同截至2021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2022年12月31日止年度

	附註	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
收益	3	1,391,710	557,571
銷售成本		(954,999)	(257,877)
毛利		436,711	299,694
其他收入	4	4,806	6,732
銷售及分銷開支		(75,434)	(67,587)
行政開支		(109,345)	(119,806)
投資物業公平值變動虧損		(31,596)	(29,978)
按公平值計入損益的金融資產的 已變現收益淨額		1,304	8,538
分佔聯營公司業績		(941)	(2,784)
出售附屬公司的收益		11,412	17,142
出售聯營公司的收益		-	4,720
撇減發展中物業至可變現淨值		(692,981)	-
經營(虧損)溢利		(456,064)	116,671
財務收入		8,936	5,827
財務成本		(27,766)	(32,197)
財務成本淨額	5	(18,830)	(26,370)
除稅前(虧損)溢利		(474,894)	90,301
所得稅開支	6	(152,959)	(132,021)
年內虧損	7	(627,853)	(41,720)
以下各項應佔年內(虧損)溢利：			
本公司擁有人		(631,634)	15,448
非控股權益		3,781	(57,168)
		(627,853)	(41,720)
本公司擁有人應佔之每股(虧損)盈利 (以每股人民幣列示)			
一基本及攤薄	9	(2.11)	0.05

綜合損益及其他全面收益表(續)

截至2022年12月31日止年度

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
其他全面收入(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	16,407	(4,299)
出售境外業務相關重新分類調整	<u>-</u>	<u>(256)</u>
除稅後年內其他全面收入(虧損)	<u>16,407</u>	<u>(4,555)</u>
年內全面虧損總額	<u>(611,446)</u>	<u>(46,275)</u>
以下各項應佔全面(虧損)收入總額：		
本公司擁有人	(619,274)	12,552
非控股權益	<u>7,828</u>	<u>(58,827)</u>
年內全面虧損總額	<u>(611,446)</u>	<u>(46,275)</u>

綜合財務狀況表

於2022年12月31日

	附註	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		208,667	34,908
投資物業		505,188	75,177
無形資產		838	1,003
於聯營公司的權益		8,097	9,038
貿易及其他應收款項	10	37,687	5,565
遞延稅項資產		54,084	40,543
		<u>814,561</u>	<u>166,234</u>
流動資產			
發展中物業		4,393,592	6,888,536
持作銷售已落成物業		1,914,630	494,415
合約成本		116,468	91,381
貿易及其他應收款項	10	302,879	324,231
即期稅項資產		74,443	50,490
按公平值計入損益的金融資產		3,852	2,607
受限制現金		483,494	453,731
現金及現金等價物		594,623	454,088
		<u>7,883,981</u>	<u>8,759,479</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	11	1,863,062	2,048,088
合約負債		3,248,596	2,874,733
銀行及其他借款		429,388	472,400
即期稅項負債		268,868	213,661
		<u>5,809,914</u>	<u>5,608,882</u>
流動資產淨值		<u>2,074,067</u>	<u>3,150,597</u>
總資產減流動負債		<u>2,888,628</u>	<u>3,316,831</u>

綜合財務狀況表(續)

於2022年12月31日

	附註	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
非流動負債			
銀行及其他借款		1,386,559	1,148,502
遞延稅項負債		465,501	491,804
		<u>1,852,060</u>	<u>1,660,306</u>
資產淨值		<u>1,036,568</u>	<u>1,656,525</u>
資本及儲備			
股本		2,585	2,585
儲備		918,614	1,467,029
		<u>921,199</u>	<u>1,469,614</u>
本公司擁有人應佔權益		921,199	1,469,614
非控股權益		115,369	182,911
		<u>1,036,568</u>	<u>1,656,525</u>
總權益		<u>1,036,568</u>	<u>1,656,525</u>

附註

1. 編製基準

該等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公司條例之披露規定編製。該等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，編製該等綜合財務報表所使用的計量基準為歷史成本慣例。

該等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，該等綜合財務報表已按截至2021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37號(修訂本)	履行合約之成本
香港財務報告準則第3號(修訂本)	參考概念框架
香港財務報告準則之年度改進	2018年至2020年週期

香港會計準則第37號(修訂本)：履行合約之成本

該等修訂本澄清，就根據香港會計準則第37號評估合約是否為虧損性而言，履行合約的成本包括與合約直接相關的成本。與合約直接相關的成本包括履行該合約的增量成本(例如直接勞工及材料)及與履行該合約直接相關的其他成本分配(例如分配履行合約所用物業、廠房及設備項目的折舊費用)。

採用該等修訂本對綜合財務報表並無重大影響。

香港財務報告準則第3號(修訂本)：參考概念框架

該等修訂本更新香港財務報告準則第3號內對於2018年頒佈之財務報告概念框架之參考，並對實體於釐定資產或負債的構成時參考概念框架之規定加入例外情況。該例外規定，對於若干類型的負債及或然負債，應用香港財務報告準則第3號的實體，應參考香港會計準則第37號。增設例外情況，乃為避免更新引用而帶來的意外後果。

採用該等修訂本對綜合財務報表並無重大影響。

年度改進項目—2018年至2020年週期

香港財務報告準則第9號：終止確認金融負債的「10%」測試費用

該修訂本澄清，為終止確認金融負債而進行「10%測試」時，就釐定已付費用(扣除已收費用)而言，借款人僅計及借款人與放款人之間的已付或已收費用，包括借款人或放款人代對方支付或收取的費用。

香港財務報告準則第16號：租賃寬減

該修訂本移除了出租人就租賃裝修所作付款的示例。於現時版本中，例13並無明確說明有關付款不屬租賃寬減的原因。

採用該等修訂本對綜合財務報表並無重大影響。

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：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
物業銷售：		
—發展項目(不包括儋州一期)	1,386,961	552,928
投資物業的租賃收入：		
—發展項目(不包括儋州一期)	3,582	3,039
—儋州一期	1,167	1,604
	<u>1,391,710</u>	<u>557,571</u>

收益分拆

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
其他收益來源：		
投資物業的租賃收入	4,749	4,643
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>1,386,961</u>	<u>552,928</u>
	<u>1,391,710</u>	<u>557,571</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。

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)

本公司執行董事認為本集團發展項目指主要在中國及美利堅合眾國(「美國」)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。

本公司執行董事(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。

地區資料

以下本集團收益及非流動資產(不包括遞延稅項資產)的地區資料乃分別基於客戶位置及資產位置。

	2022年	2021年
外部客戶收益：		
中國	86%	100%
美國	14%	0%
非流動資產：		
中國	40%	100%
美國	60%	0%

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)之計算方法為未計利息及稅項前盈利，其中「利息」視為包括投資收入「經調整EBIT」。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2022年及2021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	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
外部客戶收益及須予 報告分部收益	<u>1,390,543</u>	<u>555,967</u>	<u>1,167</u>	<u>1,604</u>	<u>1,391,710</u>	<u>557,571</u>
須予報告分部毛利(虧損)	454,419	298,190	(17,708)	1,504	436,711	299,694
須予報告分部(虧損)溢利 (經調整EBIT)	<u>(448,330)</u>	<u>101,389</u>	<u>(13,844)</u>	<u>12</u>	<u>(462,174)</u>	<u>101,401</u>
於12月31日						
須予報告分部資產	8,616,976	8,830,192	81,566	95,521	8,698,542	8,925,713
包括：						
現金及現金等價物	593,233	453,892	1,390	196	594,623	454,088
發展中物業	4,393,592	6,888,536	-	-	4,393,592	6,888,536
持作銷售已落成物業	1,842,605	403,515	72,025	90,900	1,914,630	494,415
物業、廠房及設備	208,667	34,908	-	-	208,667	34,908
投資物業	504,388	73,977	800	1,200	505,188	75,177
須予報告分部負債	7,658,208	7,265,213	3,766	3,975	7,661,974	7,269,188
包括：						
貿易及其他應付款項	1,859,694	2,044,496	3,368	3,592	1,863,062	2,048,088
合約負債	3,248,596	2,874,733	-	-	3,248,596	2,874,733
其他分部資料						
折舊及攤銷	3,313	3,294	3	3	3,316	3,297
使用權資產折舊	-	945	-	-	-	945
投資物業的公平值 變動虧損	31,196	29,508	400	470	31,596	29,978
撇減發展中物業至 可變現淨值	692,981	-	-	-	692,981	-
撇減已落成物業至 可變現淨值	-	-	18,875	-	18,875	-
出售附屬公司的收益	11,412	17,142	-	-	11,412	17,142
添置物業、廠房及設備	9	1,024	-	-	9	1,024
添置無形資產	35	924	-	-	35	924

主要客戶的資料

截至2022年及2021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

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
須予報告分部(虧損)溢利(經調整EBIT)及 產生自本集團外部客戶的須予報告分部(虧損) 溢利	(462,174)	101,401
其他收入	4,806	6,732
按公平值計入損益的金融資產 的已變現收益淨額	1,304	8,538
財務成本淨額	(18,830)	(26,370)
	<u>(474,894)</u>	<u>90,301</u>
4. 其他收入		
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
公司管理費收入	882	846
其他	3,924	5,886
	<u>4,806</u>	<u>6,732</u>
5. 財務成本淨額		
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
財務收入		
銀行利息收入	8,936	5,827
財務成本		
銀行及其他借款利息	69,296	97,025
合約負債融資部分利息	67,978	106,712
租賃負債利息	-	24
其他	28	24
減：資本化利息開支	(109,536)	(171,588)
	<u>27,766</u>	<u>32,197</u>
財務成本淨額	<u>(18,830)</u>	<u>(26,370)</u>

6 所得稅開支

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
中國企業所得稅(「企業所得稅」)	41,260	47,250
中國土地增值稅(「土地增值稅」)	142,937	112,232
美國所得稅	15	–
遞延稅項	(31,253)	(27,461)
	<u>152,959</u>	<u>132,021</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2022年及2021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% (2021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。

美國所得稅

有關美國經營業務的美國所得稅將根據有關的現行法律、詮釋和常規並按報告期間估計應課稅溢利的適用稅率21%計算。

7. 年內虧損

年內虧損已扣除下列各項：

	2022年 人民幣千元 (經審核)	2021年 人民幣千元 (經審核)
出售物業成本	936,124	257,877
物業、廠房及設備折舊	3,116	3,137
使用權資產折舊	–	945
無形資產攤銷(計入行政開支)	200	160

8 股息

董事會不建議派發報告期間之末期股息(2021年：無)。

9 每股(虧損)盈利

每股基本(虧損)盈利乃根據本公司擁有人應佔虧損人民幣631,634,000元(2021年：溢利人民幣15,448,000元)及報告期間已發行普通股加權平均數300,000,000股(2021年：300,000,000股)計算。

截至2022年及2021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

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
貿易應收款項—第三方(附註i)		
—非流動	3,477	5,565
—流動	<u>2,036</u>	<u>6,747</u>
	5,513	12,312
減：虧損撥備	<u>(19)</u>	<u>(19)</u>
	<u>5,494</u>	<u>12,293</u>
其他應收款項		
—非即期	34,210	—
—即期	312,628	329,269
減：虧損撥備	<u>(11,766)</u>	<u>(11,766)</u>
	<u>335,072</u>	<u>317,503</u>
總計	<u><u>340,566</u></u>	<u><u>329,796</u></u>
分類為：		
非流動資產	37,687	5,565
流動資產	<u>302,879</u>	<u>324,231</u>
	<u><u>340,566</u></u>	<u><u>329,796</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：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
1年以內	4,508	10,156
1年以上但少於2年	510	1,700
3年以上	495	456
	<u>5,513</u>	<u>12,312</u>

11. 貿易及其他應付款項

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
貿易應付款項(附註i)		
— 第三方	1,080,460	873,635
— 關聯方	77,770	71,495
	<u>1,158,230</u>	<u>945,130</u>
其他應付款項	704,832	1,102,958
	<u>1,863,062</u>	<u>2,048,088</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：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
3個月以內	830,931	763,756
3個月以上但少於6個月	10,049	7,878
6個月以上但少於12個月	21,627	16,471
12個月以上	295,623	157,025
	<u>1,158,230</u>	<u>945,130</u>

主席的話

尊敬的股東：

本人謹代表本公司董事會提呈報告期間之財務業績。

2022年，世紀疫情與百年變局交織，國際環境風高浪急，世界經濟滯脹風險加大，國內需求收縮、供給衝擊、疫情反復延宕、高溫乾旱等超預期因素影響明顯，我國經濟下行壓力加大。行業方面，房地產行業規模築頂，利潤持續下行，行業仍延續蕭條態勢，土地市場和銷售市場斷崖式下滑，房企自身的槓桿率過高，債務期限逼近，為促進銷售回款而被動降價，加速房價下跌，市場信心仍不足。區域方面，海南自貿港經濟結構持續優化，經濟社會發展取得明顯成效，海南自由貿易港加快建設，經濟發展質量穩步提升。

於報告期內，本集團合約銷售額達至人民幣1,839.5百萬元，較2021年增加約22.6%。合約銷售建築面積（「**建築面積**」）約為121,326.6平方米（「**平方米**」），較2021年增加約21.3%。合約銷售均價（「**銷售均價**」）每平方米約人民幣15,161.6元，較2021年增加約1.1%。合約銷售額及合約銷售建築面積增加主要由於2022年度集團可出售的項目增加。

2023年透過兩會釋放了積極信號，將採取一系列組合措施進一步擴大開放吸引外資、擴大內需等以推動經濟發展，並對2023年GDP增速設定了5%的增長目標。本集團繼續聚集海南省項目，緊盯2025年底前全島封關運作的目標啓動準備工作，挖掘政策紅利推動本集團高質量發展。

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，優化城市布局，聚焦主流城市。

管理層已制定好未來發展藍圖，透過立足香港、深耕中國市場、拓展北美、布局全球，推動本集團的業務發展更上一層樓，為本公司股東(「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

2023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1,391.7百萬元及人民幣436.7百萬元，分別較2021年增加約1.5倍及45.7%。本公司權益股東應佔虧損約為人民幣631.6百萬元，而去年則錄得本公司權益股東應佔溢利人民幣15.4百萬元。基本虧損為每股人民幣211分(2021年：每股基本盈利為人民幣5分)。

表現摘要

	於12月31日		
	2022年	2021年	變動
合約銷售(人民幣百萬元) ¹	1,839.5	1,500.6	22.6%
合約銷售建築面積(平方米) ^{1,2}	121,326.6	100,016.2	21.3%
合約平均售價(人民幣/平方米) ^{1,2}	15,161.6	15,003.5	1.1%
收益 ¹ (人民幣百萬元)	1,391.7	557.6	1.5倍
其中：物業銷售			
—已交付物業收益(人民幣百萬元) ¹	1,387.0	552.9	1.5倍
—已交付物業建築面積(平方米)	114,657.3	13,973.9	7.2倍
—已交付物業平均售價(人民幣/平方米)	11,510.8	39,566.6	-70.9%
租賃收入(人民幣百萬元) ³	4.7	4.6	2.2%
投資物業公平值變動虧損(人民幣百萬元)	(31.6)	(30.0)	5.3%
發展中物業可變現淨值減值(人民幣百萬元)	(693.0)	—	不適用
毛利(人民幣百萬元)	436.7	299.7	45.7%
年度(虧損)溢利			
—擁有人應佔(人民幣百萬元)	(631.6)	15.4	不適用
—非控股權益應佔(人民幣百萬元)	3.8	(57.2)	不適用
總資產(人民幣百萬元)	8,698.5	8,925.7	-2.5%
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)	1,078.1	907.8	18.8%
總權益(人民幣百萬元)	1,036.6	1,656.5	-26.4%
主要財務比率			
毛利率 ⁴	31.4%	53.8%	-22.4個百分點
資產負債率 ⁵	175.2%	99.1%	76.1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1,839.5百萬元，較2021年增加約22.6%。於報告期間，合約銷售建築面積為121,326.6平方米，按年增加約21.3%。合約銷售平均售價為每平方米人民幣15,161.6元，按年增加約1.1%。

合約銷售及合約銷售建築面積增加主要由於本集團於報告期間在美利堅合眾國(「美國」)聖何塞市及海南省三亞市及海口市、廣東省湛江市及佛山市以及江蘇省南京市進行的開發項目。

		截至12月31日止年度			
		2022年		2021年	
項目	城市	合約	合約	合約	合約
		建築面積	銷售	建築面積	銷售
		平方米	人民幣 百萬元	平方米	人民幣 百萬元
湛江濱江一號	中國湛江	39,104.3	240.5	44,499.9	316.6
三亞鳳凰水城南岸	中國三亞	21,879.2	864.4	17,240.8	700.0
海藍中棠	中國南京	20,572.9	204.6	14,724.4	165.6
景著雅苑	中國佛山	14,880.3	171.2	16,765.6	221.7
海藍榮璟	中國玉溪	13,816.3	79.2	-	-
儋州鳳凰海岸· 悅海灣	中國儋州	8,632.2	88.8	3,409.5	38.4
謝拉維斯塔·山景城	美國聖何塞	2,377.0	189.4	-	-
三亞鳳凰水城左岸	中國三亞	64.4	1.4	-	-
海口鳳凰水城一期	中國海口	-	-	3,376.0	58.4
		<u>121,326.6</u>	<u>1,839.5</u>	<u>100,016.2</u>	<u>1,500.6</u>

物業銷售收益

於報告期間，已交付的物業建築面積增加至114,657.3平方米，較2021年增加約7.2倍，主要由於中國三亞市及海口市、湛江市、佛山市、南京市及美國聖何塞市項目的已交付物業所致。物業銷售收益約為人民幣1,387.0百萬元，較2021年增加約1.5倍，佔收益總額的99.7%，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，99.6%的總仍未交付的已落成建築面積均位於中國。

於2022年12月31日，本集團有7個已落成物業項目，達人民幣1,914.6百萬元，較2021年增加3.8倍。

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2022年12月31日，本集團有8個發展中物業項目，達人民幣4,393.6百萬元，較2021年減少36.2%。

於報告期間，鑑於近期物業市場的預期單位售價下降，若干於中國儋州及海口地區之發展中物業項目賬面值為人民幣2,035.7百萬元的撇減至可變現淨值為人民幣693.0百萬元。發展中物業的可變現淨值乃根據近期預售價格及剩餘估值法去作估計。

於報告期結算日，其中一個發展中物業項目賬面值為人民幣331.0百萬元及累計減值為人民幣153.8百萬元在用途改變時轉撥至分類為物業、廠房及設備內之持作未來發展的項目的在建工程。

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4.7百萬元，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及位於美國加利福尼亞州長灘市的公寓的收入。

投資物業

本集團投資物業指本集團持作租賃的車位及公寓。於2022年12月31日，投資物業的賬面值約為人民幣505.2百萬元，較2021年增加約5.7倍，主要由於報告期間從已竣工物業轉移約人民幣488百萬元的長灘市項目及公平值減少約人民幣31.6百萬元。

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1,391.7百萬元，較2021年增加約1.5倍，主要由於報告期間已交付的物業總建築面積增加所致。

(二) 銷售成本及毛利

本集團銷售成本及毛利分別約人民幣955.0百萬元及人民幣436.7百萬元，較2021年分別增加約2.7倍及45.7%，主要由於報告期間已交付總建築面積增加所致。

毛利率由2021年12月31日之53.8%下降至2022年12月31日的31.4%，原因是報告期間出售了更多較低的毛利率之已落成項目。

(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75.4百萬元(2021年：約人民幣67.6百萬元)，主要由於銷售代理佣金開支及銷售人員成本增加所致。

行政開支減少8.8%至人民幣109.3百萬元，主要由於行政人員成本及中國稅項附加費減少所致。

(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18.9百萬元(2021年：人民幣26.4百萬元)。財務成本淨額減少主要由於銀行及其他借款的利息開支因報告期間還款而減少以及合約負債融資部分的利息成本因應物業已落成已終止計提所致。

(五) 所得稅開支

本集團的所得稅開支增加15.9%至約人民幣153.0百萬元。其中企業所得稅及土地增值稅分別約為人民幣41.3百萬元及人民幣142.9百萬元。增加主要由於若干附屬公司2022年錄得銷售已竣工物業經營溢利上升所致。

(六) 本公司擁有人應佔虧損／溢利

於報告期間，本公司擁有人應佔虧損約為人民幣631.6百萬元(2021年：溢利人民幣15.4百萬元)，於2022年交付物業增加使整體毛利增加。但因將發展中物業的賬面值撇減至可變現淨值導致錄得虧損。

(七) 流動資金及財務資源

於2022年12月31日，本集團資產總值約為人民幣8,698.5百萬元(2021年：約人民幣8,925.7百萬元)，其中流動資產約為人民幣7,884.0百萬元(2021年：約人民幣8,759.5百萬元)。負債總額約為人民幣7,662.0百萬元(2021年：約人民幣7,269.2百萬元)，其中非流動負債約為人民幣1,852.1百萬元(2021年：約人民幣1,660.3百萬元)。總權益約為人民幣1,036.6百萬元(2021年：約人民幣1,656.5百萬元)。本公司擁有人應佔總權益為人民幣921.2百萬元(2021年：約人民幣1,469.6百萬元)。

於2022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1,078.1百萬元(2021年：約人民幣907.8百萬元)，而銀行及其他借款則約為人民幣1,815.9百萬元(2021年：人民幣1,640.9百萬元)。

(八) 承擔

於2022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2,236.0百萬元(2021年：約人民幣1,966.9百萬元)。

重大收購及出售事項及重大投資

(i) 轉讓儋州雙聯股權

於2022年11月10日，海藍實業(廣州)有限公司(「海藍實業廣州」，本公司之間接非全資附屬公司)(作為賣方)與三亞中澤凱實業有限公司(「三亞中澤凱」，本公司之間接全資附屬公司)(作為買方)訂立股權轉讓協議，內容有關海藍實業廣州向三亞中澤凱轉讓儋州雙聯的9.7%股權。三亞中澤凱就儋州雙聯的9.7%股權應付海藍實業廣州的總代價為人民幣105,410,000元。代價須由三亞中澤凱透過抵銷海藍實業廣州結欠三亞中澤凱的債務的方式支付予海藍實業廣州。

於股權轉讓完成後，本集團於儋州雙聯擁有的實際權益將增加至98.908%。儋州雙聯將繼續於本集團的綜合財務報表綜合入賬。

詳情請參閱本公司日期為2022年11月11日的公告。

(ii) 出售附屬公司股權

於2022年11月10日，海藍實業廣州、海藍浩越控股(深圳)有限公司(「海藍浩越」)、江西海藍鴻基房地產開發有限公司(「江西海藍」)與廣東優銘企業管理有限公司(「買方」)及鐘訓勇先生(作為擔保人)訂立股權轉讓協議，內容有關海藍實業廣州出售待售股權(即江西海藍的65%股權)及將人民幣39,210,171元的待售貸款轉讓予買方，總代價為人民幣39,210,172元。

詳情請參閱本公司日期為2022年11月11日的公告。

除本公告所披露者外，於報告期間並無附屬公司、聯營公司及合營企業其他重大收購事項、出售事項及重大投資。

資產負債率

於2022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1.7倍(2021年：99.3%)。

重大投資的未來計劃

倘管理層認為適當，本集團將會繼續投資物業開發項目及收購中國、香港、東南亞及北美的合適地塊。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2022年12月31日，經計及儋州一期，本集團有222名僱員(於2021年12月31日：328名僱員)。本集團於報告期間產生僱員成本約人民幣56.0百萬元。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2022年12月31日，就發展中物業抵押的受限制現金約人民幣434.9百萬元(2021年：人民幣375.7百萬元)。此外，賬面值分別約人民幣2,392.2百萬元及人民幣435.8百萬元(2021年：人民幣1,941.8百萬元及人民幣79.1百萬元)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。

此外，於2022年12月31日，賬面值約人民幣461.4百萬元(2021年：無)的投資物業已就銀行借款抵押。

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。人民幣匯率轉變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(2021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2023年6月30日(星期五)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2023年6月27日(星期二)至2023年6月30日(星期五)(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2023年6月26日(星期一)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。

中審眾環(香港)會計師事務所有限公司的工作範疇

本集團核數師中審眾環(香港)會計師事務所有限公司(「中審眾環」)同意於本公告所載本集團於報告期間之綜合財務狀況表、綜合損益及其他全面收益表及有關附註之數字與本集團於報告期間的綜合財務報表草擬本所載金額相符。中審眾環就此進行之工作並不構成根據香港會計師公會所頒佈之香港審計準則、香港審閱委聘準則或香港核證工作準則而進行之核證委聘，因此中審眾環並不對本公告作出任何保證。

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。

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。

審核委員會及審閱年度業績

本集團於報告期間之年度業績已由審核委員會審閱及批准。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.3.3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。

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)及本公司網站(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。

致謝

本人謹此就董事、本集團高級管理層及全體僱員於過去一年的辛勤工作及奉獻向彼等致以誠摯感謝。彼等的卓越表現及貢獻對於可持續地壯大本集團至關重要。同時，本人亦謹此感謝我們的股東及持份者對我們的持續信任及支持。

承董事會命
海藍控股有限公司
主席
周莉

香港，2023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。