



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



中期報告 2016

目錄

公司資料	2
主席報告	4
管理層討論與分析	6
權益披露	14
企業管治及其他資料	17
匯總損益及其他全面收益表	19
匯總財務狀況表	20
匯總權益變動表	22
簡明匯總現金流動表	24
未經審核中期財務報告附註	25



公司資料

董事

執行董事

楊敏先生(主席)
黃安南先生(行政總裁)
周莉女士
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
陳世敏博士

公司秘書

梁偉峰先生

根據上市規則的法定代表

梁偉峰先生
楊敏先生

審核委員會

陳世敏博士(主席)
李忠先生
鄂俊宇先生

薪酬委員會

鄂俊宇先生(主席)
黃安南先生
周莉女士
李忠先生
陳世敏博士

提名委員會

楊敏先生(主席)
周莉女士
李忠先生
鄂俊宇先生
陳世敏博士

核數師

畢馬威會計師事務所

合規顧問

海通國際資本有限公司

主要往來銀行

中國工商銀行股份有限公司
交通銀行股份有限公司

法律顧問

香港法律
龍炳坤、楊永安律師行
中國法律
北京大成(廣州)律師事務所

註冊辦事處

Estera Trust (Cayman) Limited
PO Box 1350
Clifton House
75 Fort Street
Grand Cayman KY1-1108
Cayman Islands

中國主要營業地點及總部

中國
海南省三亞市
天涯區
育林路169號
希爾頓歡朋酒店旁1號樓二層

香港主要營業地點

香港
中環
皇后大道中29號
華人行
16樓1603室

主要股份過戶登記處

Estera Trust (Cayman) Limited
PO Box 1350
Clifton House
75 Fort Street
Grand Cayman KY1-1108
Cayman Islands

香港股份過戶登記分處及轉讓登記處

卓佳證券登記有限公司
香港
皇后大道東183號
合和中心22樓

股份上市地點

香港聯合交易所有限公司

公司網站

www.hailanholdings.com

主席報告

尊敬的各位股東：

本人謹代表董事會提呈本集團截至2016年6月30日止六個月之業務回顧及展望。

成功邁進國際資本市場

本集團按2014年及2015年的銷售而言，為排名第十的物業發展商，主要業務為物業開發，專注於住宅物業的開發項目。本集團在海南省的物業開發業務自2008年從開發三亞鳳凰水城南岸一期起步，過去近八年來，秉承著「執夢而行，共築華麗城市理想；根植國際旅遊島運營前沿，專注旅遊地區高端品質物業的開發，以卓越的運營者姿態，用時代發展的眼光，雕琢城市的新形態。」擴展我們的業務發展戰略，並成功擴展版圖致海南省的海口市及儋州市。本集團的核心價值是「高質、創新、共贏、卓越」，專注於在最優越的地段開發適合海南島客戶需求的高質物業。本集團的產品業態豐富，住宅產品包括高層公寓、中高層公寓、多層公寓及低層公寓。另外，本集團正準備在三亞市中心區開發一個結合商業和住宅多方位配套設施的大型優質生活區「三亞鳳凰水城南岸二期」。目前設計區內將設有零售商業街、幼稚園、會所、游泳池和服務式公寓，旨在為客戶提供全方位、一站式的優質生活及消費選擇。

2016年是本集團發展史上具有里程碑意義的一年。在2016年7月15日，本公司於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板成功上市（「上市」）（股票代碼：2278），邁進了國際資本市場的大門，實現了從資產經營向資本運營的跨越。上市成功為本集團注入了充足的資本實力、良好的社會聲譽及難得的發展機遇，這不僅標誌著國際資本市場對本公司的肯定，也為日後本公司的進一步發展帶來了更強的動力。

業務回顧

面對外部經濟偏弱的不利環境，中華人民共和國（「中國」）中央政府繼續加大穩增長政策的支持，推進城鎮化和深化改革釋放紅利，有利於鞏固中國經濟企穩的基本態勢。於2016年上半年，中國國內生產總值增速維持6.7%，增長速度相對平穩。配合降首期、減稅和寬鬆信貸等多重利好政策的支持下，中國房地產市場出現了量價齊升的局面，本集團實現合同銷售額人民幣約751.1百萬元，較去年同期大幅增長約165.1%；合約銷售面積約為35,386平方米，較去年同期大幅增長約136.2%。房地產「去庫存」取得明顯成效，成為2016年上半年推動宏觀經濟穩增長的主要力量。

2016年下半年展望

本集團將以上市為契機，進一步拓展現有項目，憑借具有競爭力的土地成本、良好的品牌形象、持續的盈利能力、多元化銷售管道及高效的銷售及行銷團隊，本公司將進一步提升核心競爭力。在鞏固現有三亞市場的領導地位並物色和把握海南島其他地區的優質地段和新商機的同時，本公司將繼續深入研究全國及地區性的政府政策，研判經濟及城鎮化趨勢，以便有戰略地將業務擴展至本集團認為具有高增長潛力的地區。

致謝

本人謹此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、業務夥伴給予本集團的大力支持表示由衷地感謝。

主席
楊敏

管理層討論與分析

整體表現

截至2016年6月30日止六個月期間，本集團的收益為約人民幣779.3百萬元，較2015年同期減少約29.1%。毛利為約人民幣216.7百萬元，較2015年同期減少約21.9%。截至2016年6月30日止六個月期間，權益股東應佔溢利為約人民幣9.0百萬元，較2015年同期減少約95.0%。每股基本盈利為人民幣4.0分(2015年同期：人民幣80.0分)。

於2016年6月30日，本集團的淨債項權益比率為92.6%。

表現摘要	截至6月30日止六個月期間		
	2016年	2015年	變動%
合約銷售金額(人民幣百萬元) ³	751.1	283.4	165.1%
合約銷售建築面積(「建築面積」)(平方米) ^{2,3}	35,386	14,981	136.2%
合約銷售平均售價(「平均售價」)(人民幣/平方米) ^{2,3}	21,226	18,915	12.2%
收益¹(人民幣百萬元)	779.3	1,099.1	(29.1)%
其中：物業銷售			
—已交付物業收益(人民幣百萬元) ¹	777.3	1,099.1	(29.3)%
—已交付物業建築面積(平方米)	46,859	53,082	(11.9)%
—已交付物業平均售價(人民幣元/平方米)	16,590	20,655	(19.7)%
租賃收入(人民幣百萬元) ¹	2.0	—	不適用
毛利(人民幣百萬元)	216.7	277.3	(21.9)%
期內溢利			
—股東應佔(人民幣百萬元)	9.0	180.3	(95)%
—非控股權益應佔(人民幣百萬元)	(5.1)	0.6	不適用

	於2016年 6月30日	於2015年 12月31日	變動%
總資產(人民幣百萬元)	5,099.5	5,666.9	(10.0)%
現金及銀行結餘(包括現金及現金等值項目與 有限制及已抵押存款)(人民幣百萬元)	95.2	147.1	(35.2)%
銀行及其他貸款總額(人民幣百萬元)	1,385.6	927.3	49.4%
股本權益總額(人民幣百萬元)	1,393.2	1,385.7	0.5%
主要財務比率			
毛利率 ⁽⁴⁾	27.8%	25.2%	
淨債項權益率 ⁽⁵⁾	92.6%	56.3%	
資產負債率 ⁽⁶⁾	99.5%	66.9%	

附註：

- 指扣除營業稅及其他銷售相關稅項後的收入金額。
- 並無計及車位應佔的建築面積。
- 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，本分析並未載入儋州一期合約銷售的詳情。
- 毛利率：毛利÷收益*100%
- 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%
- 資產負債率：銀行及其他借款總額÷權益總額*100%

物業開發

合約銷售

截至2016年6月30日止六個月，本集團實現合同銷售約人民幣751.1百萬元，較2015年同期人民幣約283.4百萬元大幅上升了約165.1%；2016年上半年合約銷售面積約為35,386平方米，較去年同期的14,981萬平方米增加了約136.2%。截至2016年6月30日止六個月期間的平均售價為每平方米人民幣21,226元，比去年同期的每平方米人民幣18,915元上升約12.2%，主要由於三亞鳳凰水城左岸的訂約已售建築面積大幅增加及市場需求增加令平均售價增加，及銷售佣金由2015年上半年的平均1%至2%升至2016年首六個月的5%而令物業銷售代理付出額外努力。

物業銷售收益

截至2016年6月30日止六個月期間，物業銷售收益為約人民幣777.3百萬元，較2015年同期物業銷售收益約人民幣1,099.1百萬元減少約29.3%，佔收益總額的99.7%。交付的建築面積於截至2015年6月30日止六個月期間為53,211平方米，而截至2016年6月30日止六個月期間則下降11.9%至46,859平方米。此乃主要由於三亞鳳凰水城南岸一期的大部分單位於2015年或之前交付，而三亞水城左岸三區的大部分單位將於2016年下半年交付予客戶，導致2016年上半年交付的建築面積減少所致。

持作出售竣工項目

於2016年首六個月，本集團的海口鳳凰水城一期及三亞鳳凰水城左岸第三區竣工，竣工總建築面積約為114,991平方米。

持作未來發展項目

於2016年6月30日，本集團共有3個持作未來發展項目或項目分期，規劃總建築面積合計約為1,400,000平方米(於2015年12月31日：1,400,000平方米)。

土地儲備

截至2016年6月30日止六個月期間，本集團並無獲取新項目。

於2016年6月30日，本集團土地儲備總建築面積約為1.6百萬平方米。本集團的土地儲備當中，分別50.2%、44.8%及5.0%位於中國海南省三亞市、儋州市及海口市。

物業投資

租金收入

本集團截至2016年6月30日止六個月期間租金收入為約人民幣2.0百萬元，此乃來自2015年12月起租賃18層服務式公寓(位於鳳凰水城左岸)的應收租金收入及租賃車位予物業業主所收的租金收入。

投資物業

於2016年6月30日，本集團有總建築面積約為11,952平方米的投資物業。

財務回顧

(一) 收益

本集團截至2016年6月30日止六個月期間收益為約人民幣779.3百萬元，較2015年同期減少約人民幣319.8百萬元(或約29.1%)，主要是由於物業銷售較2015年同期減少。截至2016年6月30日止六個月期間物業銷售收益約為人民幣777.3百萬元，2015年同期約為人民幣1,099.1百萬元，減少約29.3%。此乃主要由於三亞鳳凰水城南岸一期的大部分單位於2015年或之前交付，而三亞水城左岸三區的大部分單位將於2016年下半年交付予客戶，導致2016年上半年交付的建築面積減少所致。

按物業項目銷售營業額詳情如下：

項目	截至6月30日止六個月			
	2016年		2015年	
	交付的 建築面積 平方米	收益 人民幣百萬元	交付的 建築面積 平方米	收益 人民幣百萬元
三亞鳳凰水城南岸一期	123	2.6	30,432	976.7
三亞鳳凰水城左岸	43,031	752.1	—	—
儋州一期	3,705	22.6	22,650	122.4
	46,859	777.3	53,082	1099.1

(二) 銷售成本及毛利率

截至2016年6月30日六個月期間，本集團銷售成本較2015年同期減少約人民幣259.1百萬元(或約31.5%)。減幅乃由於已交付總建築面積由2015年上半年的53,082平方米減少11.7%至2016年上半年的46,859平方米，以及銷售組合由2015年上半年交付平均成本較高的多層公寓轉為2016年上半年交付平均成本較低的中高層公寓，令平均銷售成本減少22.4%。

截至2016年6月30日止六個月期間的毛利率由截至2015年6月30日止六個月期間的25.2%增加至27.8%，主要由於銷售組合由平均銷售成本較高的多層公寓(於2015年上半年交付)，轉為成本較低的中層公寓(於2016年上半年交付)。

(三) 銷售及分銷開支和行政開支

截至2016年6月30日止六個月期間銷售及分銷開支約為人民幣39.5百萬元(2015年同期：約人民幣16.6百萬元)。由於已收合約銷售所得款項大幅增加及銷售代理佣金百分比由2015年介乎1%至2%增至2016年的5%，銷售及分銷開支較2015年同期上升約137.9%。

雖然銷售佣金率增加，本集團銷售及營銷開支佔合約銷售金額的比例分別從截至2015年6月30日止六個月期間的5.9%降至截至2016年6月30日的5.3%。減少是由於因精簡銷售部門及專注於與外部銷售代理加深合作而導致廣告及其他銷售人員相關成本減少所致。

行政開支由截至2015年6月30日止六個月期間的人民幣20.1百萬元增加105.5%至2016年同期的人民幣41.3百萬元。大幅增加乃主要由於本集團就本公司股份於聯交所主板上市產生非經常性上市開支增加人民幣13.1百萬元，及於截至2016年6月30日止六個月期間有關本集團高級管理層應計以股份為基礎付款獎金增加所致。

(四) 財務成本

本集團截至2016年6月30日止六個月期間財務成本淨額增至約人民幣34.4百萬元(2015年同期：財務收入淨額約人民幣5.1百萬元)。該顯著增幅乃由於2016年上半年多數開發中項目竣工，令資本化利息減少。

(五) 所得稅

本集團截止2016年6月30日止六個月的所得稅由截止到2015年6月30日六個月的人民幣70.4百萬元增加32.8%到約人民幣93.6百萬元。有關增加的原因主要是由於2016年上半年於稅務部門完成對三亞鳳凰水城南岸一期進行核算後繳交的約人民幣26.1百萬元的土地增值稅所致。所得稅的上升也同時由於部分購買三亞鳳凰水城左岸的土地成本按照稅法不能作為銷售成本抵扣而導致。

(六) 本公司權益股東應佔溢利

截至2016年6月30日止六個月期間本公司權益股東應佔溢利約為人民幣9.0百萬元，較2015年同期減少約人民幣171.2百萬元。減少乃由於上文(一)至(五)分段所討論的事項所致。

(七) 流動資金及財務資源

於2016年6月30日，本集團資產總值約為人民幣5,099.5百萬元(2015年12月31日：約為人民幣5,666.9百萬元)，其中流動資產約為人民幣4,805.9百萬元(2015年12月31日：約為人民幣5,406.5百萬元)；負債總額約為人民幣3,706.3百萬元(2015年12月31日：約為人民幣4,281.2百萬元)，其中非流動負債約為人民幣1,368.1百萬元(2015年12月31日：約為人民幣981.1百萬元)。權益總額約為人民幣1,393.2百萬元(2015年12月31日：約為人民幣1,385.7百萬元)，其中權益股東應佔股本權益總額為人民幣1,065.0百萬元(2015年12月31日：約為人民幣1,091.0百萬元)。

於2016年6月30日，本集團共有現金及銀行結餘(包括受限制資金)約為人民幣95.2百萬元(2015年12月31日：約為人民幣147.1百萬元)，有息貸款及借款總額約為人民幣1,385.6百萬元(2015年12月31日：約為人民幣927.3百萬元)。計息貸款及借款增加約人民幣458.3百萬元指為結付應付關聯方款項而借入額外銀行貸款。於2016年6月30日，本集團的銀行貸款及其他借款按年利率介乎4.13%至6.89%(2015年12月31日：6.00%至7.38%)計息。

本集團即期及非即期銀行貸款的還款情況如下：

	於2016年 6月30日 人民幣千元	於2015年 12月31日 人民幣千元
一年內或於要求時	567,772	485,000
一年後但於兩年內	682,875	442,290
兩年後但於五年內	135,000	–
	1,385,647	927,290

本集團為其銀行貸款抵押的資產如下：

	於2016年 6月30日 人民幣百萬元	於2015年 12月31日 人民幣百萬元
投資物業	165.8	165.2
發展中物業	828.7	1,802.9
持作出售竣工物業	1,872.2	762.0
有限制現金	1.9	1.9
	2,868.6	2,732.0

(八) 承諾

於2016年6月30日，本集團的尚未償還但未撥備的資本承擔詳情如下：

	於2016年 6月30日 人民幣百萬元	於2015年 12月31日 人民幣百萬元
已訂約但未撥備	320.6	126.8
已授權但未訂約	6,866.0	512.7

於2016年6月30日已授權但未撥備的資本承擔主要指三亞鳳凰水城南岸二期、海口第二期及儋州二期。

(九) 或然負債

按揭融資擔保

於2016年6月30日，本集團已就若干銀行向本集團的物業買家提供的按揭貸款提供約為人民幣141.1百萬元(2015年12月31日：約為人民幣65.1百萬元)的擔保。根據擔保條款，倘該等買家拖欠任何按揭還款，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。

本集團管理層認為相關按揭物業的市場價值並不低於本集團代為支付的拖欠款項，因此本集團須就該等擔保承擔的損失風險較小。

重大收購及出售事項及重大投資

除籌備本公司股份於聯交所上市(「上市」)之招股章程中所披露之重組外，截至2016年6月30日止六個月，概無持有重大投資、重大收購事項或出售附屬公司或聯屬公司。

重大投資的未來計劃或資本資產

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。除招股章程及本報告所披露者外，截至本報告刊發日期，本集團並無任何未來重大投資計劃。

僱員及薪酬政策

於2016年6月30日，本集團有約39名僱員。截至2016年6月30日止六個月，本集團產生僱員成本約人民幣11.9百萬元，其中約人民幣10.8百萬元在損益表中支銷，另外約人民幣1.1百萬元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，本公司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6月30日止六個月已產生以股份為基礎付款開支約人民幣3.6百萬元(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)。

資本負債率

於2016年6月30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99.5%(2015年12月31日：66.9%)。

外幣風險

本集團主要在中國經營業務。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。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不利影響。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。

中期股息

董事會不建議宣派截至2016年6月30日止六個月的中期股息予股東。

上市所得款項淨額用途

本公司的上市所得款項淨額(扣除承銷費用及相關開支後)約為282.8百萬港元，將按與招股章程所載一致的方式運用。

權益披露

董事及最高行政人員於本公司或其相聯法團之股本中擁有之權益及／或淡倉

由於本公司在2016年6月30日尚未於聯交所上市，故證券及期貨條例(香港法例第571章)第XV部第7及8分部及證券及期貨條例第352條之規定並不適用。上市後及截至本報告日期，就董事所知，董事或最高行政人員於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債券中擁有記錄於根據證券及期貨條例第352條須予存置之登記冊的權益或淡倉，或根據上市規則所載上市公司董事進行證券交易之標準守則(「標準守則」)而須知會本公司及聯交所之權益或淡倉如下。

(i) 於股份的好倉

董事或最高行政人員姓名	身分／權益性質	好／淡倉	所持股份數目	佔已發行股本 概約百分比
楊敏(「楊先生」)	受控制法團權益	好倉	225,000,000 (附註1)	75%
周莉(「周莉女士」)	配偶權益	好倉	225,000,000 (附註2)	75%

附註：

1. 在225,000,000股股份中，224,325,000股股份由中嘉(國際)投資建設有限公司(「中嘉(國際)」)持有，而675,000股股份由中澤(國際)投資有限公司(「中澤(國際)」)持有。楊先生實益擁有中嘉(國際)及中澤(國際)全部已發行股本。因此，就證券及期貨條例而言，楊先生被視為或被當作於中澤(國際)持有的224,325,000股股份及675,000股股份中擁有權益。楊先生為中嘉(國際)及中澤(國際)的唯一董事。
2. 楊先生及周莉女士報稱同居儼如配偶。因此，就證券及期貨條例而言，周莉女士被視為或被當作於楊先生所擁有的股份中擁有權益。

(ii) 於相聯法團普通股的好倉

董事姓名	相聯法團名稱	身份／權益性質	好／淡倉	持有／擁有權益的 證券數目及 類別	概約持股 百分比
楊先生	中嘉(國際)	實益擁有人 (附註1)	好倉	1股普通股	100%
	中澤(國際)	實益擁有人 (附註1)	好倉	7,000股 普通股	100%
周莉女士	中嘉(國際)	配偶權益 (附註2)	好倉	1股普通股	100%
	中澤(國際)	配偶權益 (附註2)	好倉	7,000股 普通股	100%

附註：

1. 主席兼執行董事楊先生擁有中嘉(國際)及中澤(國際)100%權益。楊先生亦為中嘉(國際)及中澤(國際)的唯一董事。
2. 楊先生及周莉女士報稱同居儼如配偶。因此，就證券及期貨條例而言，周莉女士被視為或被當作於楊先生於中嘉(國際)及中澤(國際)所擁有的股份中擁有權益。

主要股東於本公司股本中擁有的權益及／或淡倉

由於本公司在2016年6月30日尚未於聯交所上市，故證券及期貨條例第XV部第2及3分部之規定並不適用。上市後及截至本報告日期，下列法團／人士(除本公司董事及最高行政人員外)於本公司已發行股份及相關股份中擁有5%或以上根據證券及期貨條例第336條記錄於須予存置之登記冊的權益：

主要股東名稱	身份／權益性質	好／淡倉	持有股份數目	佔已發行股本概約百分比
中嘉(國際)	實益擁有人	好倉	224,325,000	74.78%

除上文所披露者外，上市後及截至本報告日期，本公司並不知悉重大股東或其他人士於股份及相關股份中擁有任何根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須知會本公司及聯交所之權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第336條須記錄於本公司存置之登記冊的權益或淡倉。

企業管治及其他資料

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公司管理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。

本公司已採納聯交所證券上市規則(「**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。

董事會由四名執行董事、一名非執行董事及三名獨立非執行董事組成。董事會負責運營及統籌本公司發展，監管本公司業務、戰略決策及表現，及時充分了解本公司業務及事宜的全部相關資料，而本公司管理層則負責日常管理。獨立非執行董事擁有(其中包括)財務會計及企業管治領域的專業資格及相關管理經驗，並為董事會提供專業意見。楊敏先生(「**楊先生**」)是執行董事兼董事會主席，負責董事會的管理、整體戰略規劃、業務發展及本集團的企業管治職能。本公司認為楊先生自公司成立以來一直擔任董事兼董事會主席，有利於本公司制定正確的發展戰略。黃安南先生(「**黃先生**」)為執行董事及本集團行政總裁。黃先生負責在日常運營、管理及業務方面領導本集團高級管理層。連同由在各方面富有專業經驗和履歷的人士組成的本公司高級管理層，黃先生將保證董事會的決策得到貫徹和落實。本公司將不斷強化企業管治常規，並依靠境內及香港法律顧問、合規顧問的協助，強化內部控制，確保本公司遵守企業管治守則。自2016年7月15日(即本公司股份於聯交所首次開始買賣的日期(「**上市日期**」))至本報告日期，本公司一直遵守企業管治守則所載的全部守則條文。

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**」)。經作出具體查詢後，本公司確認全體董事由上市日期至本報告日期一直遵守標準守則所載規定準則。

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，分別為陳世敏博士、李忠先生及鄂俊宇先生。審核委員會的主席為陳世敏博士。

審核委員會已與本公司管理層審閱本集團採納的會計原則及常規，並討論審核、內部控制及財務報告事宜(包括審閱本集團截至2016年6月30日止六個月的未經審核中期簡明綜合財務報表)。

購入、出售或贖回本公司上市證券

由上市日期至本報告日期期間，本公司或其任何附屬公司概無於聯交所購入、出售或贖回本公司任何上市證券。

其後事項

於2016年7月15日，本公司的股份於聯交所主板上市。同日，本公司根據全球發售(定義見招股章程)按每股3.98港元發行75,000,000股每股面值0.01港元的股份。

資本化發行

根據股東於2016年6月22日通過的書面決議案，待本公司的股份溢價賬因招股章程「股本」一節所載的本公司股份全球發售而錄得進賬後，董事獲授權透過將本公司股份溢價賬進賬的進賬額2,250,000港元(相當於約人民幣1,939,000元)資本化，向於2016年6月30日名列本公司股東名冊的股東配發及發行合共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。

法律程序

董事已確認，招股章程「業務」一節「法律程序」一段中所述之法律程序概無重大變動。

除上文披露者外，本集團並無涉及任何董事認為對本集團截至2016年6月30日止六個月之財務狀況或經營業績有重大不利影響的實際或待定法律或仲裁程序。

匯總損益及其他全面收益表

截至2016年6月30日止六個月－未經審核
(以人民幣元列示)

	附註	截至6月30日止六個月	
		2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
營業額	6	779,318	1,099,075
銷售成本		(562,659)	(821,730)
毛利		216,659	277,345
投資物業公平值變動	11	379	–
其他收入		–	350
銷售及分銷開支		(39,543)	(16,625)
行政開支		(41,282)	(20,087)
其他開支		(4,260)	(2,408)
經營溢利		131,953	238,575
財務收入	7(a)	240	13,307
財務成本	7(a)	(34,663)	(8,159)
融資(成本)/收入淨額		(34,423)	5,148
分佔聯營公司虧損		–	(407)
出售合營企業的收益		–	6,922
來自持續經營業務的除稅前溢利		97,530	250,238
所得稅	8	(93,560)	(70,442)
來自持續經營業務的溢利		3,970	179,796
已終止經營業務			
已終止經營業務的溢利，扣除稅項		–	1,051
期內溢利及全面收入總額		3,970	180,847
以下應佔：			
本公司權益股東		9,043	180,284
非控股權益		(5,073)	563
期內溢利及全面收入總額		3,970	180,847
每股基本及攤薄盈利	9	0.04	0.80

匯總財務狀況表

於2016年6月30日—未經審核
(以人民幣元列示)

	附註	於2016年 6月30日 人民幣千元	於2015年 12月31日 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	10	51,545	53,581
投資物業	11	165,800	165,180
無形資產		898	977
可供出售金融資產		—	17
遞延稅項資產		75,330	40,606
		293,573	260,361
流動資產			
發展中物業	12	2,298,404	3,672,318
持作銷售已落成物業	12	2,149,095	1,244,114
貿易及其他應收款項	13	233,761	301,287
即期稅項資產		29,415	41,710
受限制現金	14	4,077	4,074
現金及現金等價物	15	91,160	142,991
		4,805,912	5,406,494
總資產			
		5,099,485	5,666,855
流動負債			
貿易及其他應付款項	16	1,646,528	2,715,553
貸款及借款	17	567,772	485,000
即期稅項負債		123,843	99,481
		2,338,143	3,300,034
流動資產淨值			
		2,467,769	2,106,460
總資產減流動負債			
		2,761,342	2,366,821

匯總財務狀況表

於2016年6月30日－未經審核
(以人民幣元列示)

	附註	於2016年 6月30日 人民幣千元	於2015年 12月31日 人民幣千元
非流動負債			
貸款及借款	17	817,875	442,290
遞延稅項負債		550,239	538,849
		<u>1,368,114</u>	<u>981,139</u>
資產淨值		<u>1,393,228</u>	<u>1,385,682</u>
權益			
股本	18(b)	—	10,359
儲備		1,476,738	1,501,495
累計虧損		(411,785)	(420,828)
本公司權益股東應佔總權益		<u>1,064,953</u>	<u>1,091,026</u>
非控股權益		328,275	294,656
總權益		<u>1,393,228</u>	<u>1,385,682</u>

匯總權益變動表

截至2016年6月30日止六個月－未經審核
(以人民幣元列示)

	本公司權益股東應佔				總計 人民幣千元	非控股 權益	
	股本 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	法定盈餘 儲備 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元		總權益 人民幣千元	總權益 人民幣千元
於2015年1月1日的結餘	410,359	1,488,066	80,300	(578,117)	1,400,608	301,105	1,701,713
截至2015年6月30日止六個月的 權益變動：							
期內溢利及全面收益總額	-	-	-	180,284	180,284	563	180,847
期內宣派的股息*	-	-	-	(29,667)	(29,667)	-	(29,667)
於2015年6月30日及 2015年7月1日的結餘	410,359	1,488,066	80,300	(427,500)	1,551,225	301,668	1,852,893
截至2015年12月31日止六個月的 權益變動：							
期內溢利及全面收益總額	-	-	-	11,528	11,528	(7,012)	4,516
轉撥至法定儲備	-	-	4,856	(4,856)	-	-	-
因重組而產生	(400,000)	(71,727)	-	-	(471,727)	-	(471,727)
於2015年12月31日的結餘	10,359	1,416,339	85,156	(420,828)	1,091,026	294,656	1,385,682

匯總權益變動表

截至2016年6月30日止六個月－未經審核
(以人民幣元列示)

	附註	本公司權益股東應佔				總計 人民幣千元	非控股 權益 人民幣千元	總權益 人民幣千元
		股本 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	法定盈餘 儲備 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元			
於2016年1月1日的結餘		10,359	1,416,339	85,156	(420,828)	1,091,026	294,656	1,385,682
截至2016年6月30日止六個月的 權益變動：								
發行股本		-	-	-	-	-	-	-
期內溢利及全面收益總額		-	-	-	9,043	9,043	(5,073)	3,970
因重組而產生	18(b)	(10,359)	(24,757)	-	(1,788)	(36,904)	36,904	-
首次公開發售前股份獎勵計劃	18(c)	-	-	-	1,788	1,788	1,788	3,576
於2016年6月30日的結餘		-	1,391,582	85,156	(411,785)	1,064,953	328,275	1,393,228

* 該股息由中國附屬公司於籌備在聯交所主板上市而進行的重組完成前向本集團控股股東宣派，並根據本集團附屬公司的中國經審核法定財務報表呈列。於期內宣派的所有股息指先前財政年度應佔的股息。

簡明匯總現金流動表

截至2016年6月30日止六個月－未經審核
(以人民幣元列示)

	附註	截至6月30日止六個月	
		2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
經營活動			
營運產生的現金		388,748	42,328
已付所得稅		(80,235)	(94,872)
經營活動產生/(所用)的現金淨額		308,513	(52,544)
投資活動			
購買物業、廠房及設備所付款項		(131)	(135)
投資活動產生的其他現金流		11,135	162
投資活動產生的現金淨額		11,004	27
融資活動			
已付股息		(489,630)	(29,667)
新造銀行貸款所得款項		769,000	48,000
償還銀行貸款		(300,000)	(130,000)
償還貸款利息		(54,021)	(47,561)
(償還予)/借自中惠南京的現金淨額	21(b)	(328,019)	108,738
借自南京三龍的現金淨額	21(b)	31,325	84,983
融資活動產生的其他現金流		(3)	34
融資活動(所用)/產生的現金淨額		(371,348)	34,527
現金及現金等價物減少淨額		(51,831)	(17,990)
於1月1日的現金及現金等價物		142,991	135,695
期末的現金及現金等價物		91,160	117,705

未經審核中期財務報告附註

(除特別註明外，金額單位為人民幣元)

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15日在開曼群島註冊成立為一間豁免有限公司。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, the Cayman Islands。

2 編製基準

本公司於2016年6月30日及截至該日止六個月的中期財務報告包含本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)。中期財務報告乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則之適用披露規定編製，包括遵守香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港會計準則(「香港會計準則」)第34號*中期財務報告*。

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、香港及中國的公司。在籌備上市時，本公司就本集團所構成業務進行了重組。由於重組完成之前及之後，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，財務資料乃假設本集團已一直存在而編製。

編製中期財務報告所依據的會計政策與本公司日期為2016年6月30日的招股章程(「招股章程」)附錄一所載會計師報告所採納者相同，惟預期將於2016年度財務報表反映的會計政策變動除外。該等會計政策的任何變動詳情載於附註3。

編製符合香港會計準則第34號的中期財務報告時需要管理層作出判斷、估計及假設，而該等判斷、估計及假設會影響政策應用及按本年度截至現時為止基準所呈報的資產及負債、收入及開支金額。實際結果或有別於此等估計。

本中期財務報告載有簡明匯總財務報表及選定解釋附註。附註載有對了解本集團自截至2015年12月31日止年度的匯總財務報表(已載入招股章程附錄一所載會計師報告內)以來的財政狀況及業績變動十分重要的事項及交易的闡釋。簡明合併中期財務報表及其附註並不包括根據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製完整財務報表所須的所有資料。

中期財務報告未經審核，惟已由本公司之審核委員會審閱，並經董事會於2016年8月30日批准刊發。中期財務報告已經畢馬威會計師事務所根據香港會計師公會頒佈的香港審閱工作準則第2410號*實體之獨立核數師對中期財務資料的審閱進行審閱*。

3 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。其中與本集團有關的修訂如下：

- 香港財務報告準則年度改進：2012年至2014年周期
- 香港會計準則第1號(修訂)－財務報表的呈列：披露計劃

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。

香港財務報告準則年度改進：2012年至2014年周期

此周期的年度改進包括四項準則的修訂。其中，香港會計準則第34條中期財務報告的修訂澄清，倘公司透過引用另一份中期財務報告資料的方式，披露有關準則所規定的資料，則中期報務報表的使用者有權按相同的條款及於相同的時間獲取該等引用的資料。有關修訂不會對本集團的中期財務報告構成任何影響，原因是本集團並無在中期財務報表之外呈列相關規定的披露資料。

香港會計準則第1號(修訂)－財務報表的呈列：披露計劃

香港會計準則第1號(修訂)對多項呈列規定作了較小範圍的變更。有關修訂不會對本集團中期財務報告的呈列及披露造成重大影響。

4 分部呈報

遵照內部向本集團最高行政管理人員呈報資料以供分配資源及評估表現的方式，本集團已識別兩個須予報告分部。

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分部：

一、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。

二、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。

(除特別註明外，金額單位為人民幣元)

4 分部呈報(續)

二、儋州一期(續)

(a) 有關損益、資產及負債的資料

期內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。

截至該日期止六個月	發展項目		儋州一期		總計	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
外部客戶收益	756,681	976,670	22,637	122,405	779,318	1,099,075
分部間收益	-	-	-	-	-	-
須予報告分部收益	756,681	976,670	22,637	122,405	779,318	1,099,075
須予報告分部毛利	212,278	266,015	4,381	11,330	216,659	277,345
須予報告分部溢利/(虧損) (經調整EBITDA)	149,612	234,401	(258)	6,232	149,354	240,633
於6月30日/12月31日						
須予報告分部資產	4,715,994	5,254,564	383,491	412,291	5,099,485	5,666,855
須予報告分部負債	3,418,721	3,976,072	287,536	305,101	3,706,257	4,281,173

報告分部溢利的計量為「經調整EBITDA」，即「經調整除利息、稅項、折舊及攤銷前盈利」，當中「利息」視作包括投資收入。為計算經調整EBITDA，本集團的盈利就並無特定分配至個別分部的項目(例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)進一步調整。

(除特別註明外，金額單位為人民幣元)

4 分部呈報(續)

二、儋州一期(續)

(b) 須予報告分部損益對賬

	截至6月30日止六個月	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
須予報告分部溢利	149,354	240,633
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	149,354	240,633
其他收入	-	350
上市開支	(13,141)	-
其他開支	(4,260)	(2,408)
財務收入	240	13,307
財務成本	(34,663)	(8,159)
分佔聯營公司虧損	-	(407)
出售合營企業的收益	-	6,922
來自持續經營業務的除稅前匯總溢利	97,530	250,238

5 業務的季節性

本集團的經營業績於不同期間可能會波動不定。由於房地產發展本身的周期需時甚長，進行土地／項目收購、籌備工作及實際發展前預先的重新安置需要龐大資金，因此本集團於任何特定期間內發展、完成或交付的物業數目有限。此外，季節性變化亦令預售及銷售大幅波動。

由於上述及其他因素使然，本集團的現金流、收入及溢利將會於不同期間波動不定，而於任何中期期間的經營業績或發展項目的業績並不反映本集團的實際全年業績或本集團發展項目的業績。

6 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。

(除特別註明外，金額單位為人民幣元)

6 營業額(續)

於報告期內於營業額確認的主要收入類別如下：

	截至6月30日止六個月	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
物業發展：		
— 發展項目(不包括儋州一期)	754,633	976,670
— 儋州一期	22,637	122,405
投資物業租金	2,048	—
	<u>779,318</u>	<u>1,099,075</u>

7 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) 財務收入/(成本)

	截至6月30日止六個月	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
財務收入		
銀行存貨利息收入	240	158
借款予合營企業利息收入	—	13,149
小計	<u>240</u>	<u>13,307</u>
財務成本		
借款利息	(46,647)	(52,213)
減：利息開支資本化為發展中物業	11,984	44,054
小計	<u>(34,663)</u>	<u>(8,159)</u>
財務(成本)/收入淨額	<u>(34,423)</u>	<u>5,148</u>

(除特別註明外，金額單位為人民幣元)

7 來自持續經營業務的除稅前溢利(續)

(b) 其他項目

	截至6月30日止六個月	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
折舊	1,773	2,078
攤銷	20	9
核數師酬金	890	29
員工成本	10,793	4,184

8 所得稅

	截至6月30日止六個月	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
即期稅項		
期內中國企業所得稅(「企業所得稅」)	58,820	97,577
過往年度超額撥備	(14,517)	–
期內中國土地增值稅(「土地增值稅」)	72,590	55,143
小計	116,893	152,720
遞延稅項		
暫時性差異的產生及撥回	(22,643)	(36,606)
土地增值稅撥備撥回	(690)	(45,208)
小計	(23,333)	(81,814)
所得稅開支總額	93,560	70,906
包括：		
— 持續經營業務的稅項開支	93,560	70,442
— 已終止經營業務的稅項開支	–	464

中國企業所得稅撥備對截至2016年6月30日止六個月應用估計年度實際稅率25%(2015年：25%)計算得出。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。

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。

(除特別註明外，金額單位為人民幣元)

9 每股基本及攤薄盈利

每股盈利乃根據母公司普通權益股東應佔溢利人民幣9,043千元(截至2015年6月30日止六個月：人民幣180,284千元)及截至2016年6月30日止六個月的加權平均數225,000,000股(截至2015年6月30日止六個月：225,000,000股)計算。股份加權平均數包括於2016年6月30日的1,000股已發行股份及根據資本化發行(涉及本公司股份於2016年7月15日在香港聯合交易所有限公司上市)發行的224,999,000股股份，猶如該等股份於截至2016年及2015年6月30日止六個月整個期間一直存在。

截至2016年及2015年6月30日止六個月概無攤薄潛在普通股，因此，每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

10 物業、廠房及設備

於截至2016年6月30日止期間，本集團以成本人民幣132,000元(截至2015年6月30日止六個月：人民幣9,000元)收購設備項目。於截至2016年6月30日止期間概無出售(截至2015年6月30日止六個月：賬面值人民幣2,000元的出售)。

11 投資物業

截至2016年6月30日止六個月，本集團與客戶簽訂停車位租賃合同。由於實際用途改變，本集團按公平值合共人民幣600,000元將若干發展中物業轉撥至投資物業。該等物業於轉撥日期的賬面總值為人民幣241,000元。於損益中確認估值收益人民幣359,000元(截至2015年6月30日止六個月：人民幣零元)及相關遞延稅項人民幣90,000元(截至2015年6月30日止六個月：人民幣零元)。

投資物業於2016年4月30日由本集團的獨立估值師估值，所用估值技術與該估值師於2015年12月估值所用者相同。由於管理層認為2016年4月30日至2016年6月30日間概無重大公平值變動，投資物業的獨立估值並無於2016年6月30日更新。

於2016年6月30日及2015年12月31日，本集團的投資物業已抵押為若干本集團獲授銀行貸款的抵押品(附註17)。

(除特別註明外，金額單位為人民幣元)

12 發展中物業及持作銷售已落成物業

於截至2016年6月30日止期間，人民幣562,659,000元(截至2015年6月30日止六個月：人民幣821,730,000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6月30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17)。

13 貿易及其他應收款項

於報告期末，根據發票日期(或收益確認日期(如較早))及扣除呆賬撥備的應收賬款及應收票據(計入貿易及其他應收款項)的賬齡分析如下：

	附註	於2016年 6月30日 人民幣千元	於2015年 12月31日 人民幣千元
一年內		5,005	3,038
一至兩年		775	509
應收賬款及應收票據		5,780	3,547
應收第三方款項			
— 非貿易應收款項		80,258	121,822
應收關聯方款項			
— 非貿易應收款項	21(c)	—	12,919
向承包商支付的預付款			
— 向第三方承包商		41,785	41,723
— 向關聯方承包商	21(c)	78,897	89,289
預付營業稅及其他稅項		27,041	31,987
總計		233,761	301,287

(除特別註明外，金額單位為人民幣元)

14 受限制現金

	於2016年 6月30日 人民幣千元	於2015年 12月31日 人民幣千元
就下列各項抵押		
— 發展中物業	2,168	2,168
— 銀行貸款	1,909	1,906
	<u>4,077</u>	<u>4,074</u>

15 現金及現金等價物

	於2016年 6月30日 人民幣千元	於2015年 12月31日 人民幣千元
銀行存款及手頭現金		
— 手頭現金	139	149
— 銀行存款	91,021	142,842
	<u>91,160</u>	<u>142,991</u>

16 貿易及其他應付款項

於報告期末，貿易應付款項根據其獲確認之日的賬齡分析如下：

	附註	於2016年 6月30日 人民幣千元	於2015年 12月31日 人民幣千元
三個月內		592,656	550,170
三至六個月		28,355	142,666
六至十二個月		5,850	40,040
十二個月以上		136,615	149,745
貿易應付款項總額		<u>763,476</u>	<u>882,621</u>
預收墊款		497,977	583,389
應計工資		1,487	1,495
其他應付款項及應計款項		178,150	172,054
應付關聯方的非貿易款項	21(c)	205,438	1,075,994
		<u>1,646,528</u>	<u>2,715,553</u>

(除特別註明外，金額單位為人民幣元)

17 貸款及借款

於2016年6月30日，本集團之銀行貸款及自其他金融機構所得貸款的還款情況如下：

	於2016年 6月30日 人民幣千元	於2015年 12月31日 人民幣千元
即期		
有抵押		
— 銀行貸款	54,000	—
非即期銀行貸款的流動部分	513,772	485,000
	<u>567,772</u>	<u>485,000</u>
非即期		
有抵押		
— 銀行貸款	766,647	927,290
— 其他借款	565,000	—
減：非即期銀行貸款的流動部分	(513,772)	(485,000)
	<u>817,875</u>	<u>442,290</u>

於2016年6月30日，銀行貸款及其他借款按年利率介乎4.13%至6.89%計息(2015年12月31日：6.00%至7.38%)。銀行貸款由以下資產作抵押：

	於2016年 6月30日 人民幣千元	於2015年 12月31日 人民幣千元
投資物業	165,800	165,180
發展中物業	828,687	1,802,894
持作銷售已落成物業	1,872,203	762,003
受限制現金	1,909	1,906
	<u>2,868,599</u>	<u>2,731,983</u>

(除特別註明外，金額單位為人民幣元)

18 資本、儲備及股息

(a) 股息

中期期間應付權益股東之股息

	截至6月30日止六個月	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
於未來中期期間批准對上財政年度之末期股息	-	29,667

(b) 股本

本公司於2015年8月31日於開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，法定股本為380,000港元，分為38,000,000股每股面值0.01港元之股份。

本公司普通股之變動載列如下：

普通股，已發行及繳足	股份數目	人民幣千元
於2015年1月1日及12月31日及2016年1月1日	-	-
發行新股份	1,000	-
於2016年6月30日	1,000	-

本集團重組(於2016年4月8日完成)期間，本公司配發及發行1,000股入賬列為繳足之股份。因此，10.00港元(相當於人民幣8.39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。

就本報告而言，於2015年及2016年1月1日及2015年6月30日之股本指本集團屬下各公司經撤銷於附屬公司的投資後的實繳資本總額。2016年6月30日之股本指本公司於本集團重組於2016年4月8日完成時之已發行股本。

(除特別註明外，金額單位為人民幣元)

18 資本、儲備及股息(續)**(c) 首次公開發售前股權激勵計劃**

於2016年1月5日，本集團僱員根據本集團的首次公開發售前股權激勵計劃獲無償授予購買本集團其中一間附屬公司三亞惠新貿易有限公司(「三亞惠新」)的17.5%權益的購股權(截至2015年6月30日止六個月：無)。購股權賦予持有人權利，於三年後及達致若干表現目標時以零代價收購三亞惠新的17.5%權益的部分。三亞惠新持有三亞鳳凰水韻房地產開發有限公司17.14%的權益。購股權並無屆滿日期。購股權的公平值及假設如下：

為獲授購股權而獲得服務之公平值乃按授出日期購股權之公平值使用二項式期權定價模型及以下輸入數據計量如下：

相關權益價值	人民幣22,000,000元
行使價	人民幣零元
預期波幅	38.28%
預期股息	0%
無風險利率	2.70%

相關權益價值乃使用折現現金流量法釐定，當中三亞惠新的財政預測由本公司管理層提供。預期波幅乃參考三亞惠新的可比較公司的過往波幅釐定，資料摘錄自彭博終端。相關股份的預期股息由本公司釐定。無風險利率乃參考一般中國政府債券(期限與購股權歸屬期相近)的孳息率釐定，資料摘錄自彭博終端。

截至2016年6月30日止六個月期間的損益自行政開支扣除人民幣3,576,000元的開支(截至2015年6月30日止六個月：人民幣零元)。

(除特別註明外，金額單位為人民幣元)

18 資本、儲備及股息(續)

(c) 首次公開發售前股權激勵計劃(續)

下表列示截至本報告日期，首次公開發售前股權激勵計劃項下各持有人於三亞惠新之詳情。

持有人	購股權項下將予收購之三亞惠新之尚未發行股權	職位	首次公開發售前股權之代價	所授出之三亞惠新股權	行使價	授出日期	歸屬期	購股權行使期	已註銷/失效之購股權(倘適用)
周莉女士	6.5625%	執行董事	無	6.5625%	無	2016年1月5日	授出日期起計三年	無屆滿日期	無
黃安南先生	6.5625%	執行董事兼總經理	無	6.5625%	無	2016年1月5日	授出日期起計三年	無屆滿日期	無
范文競女士	1.75%	執行董事兼 運營發展總監	無	1.75%	無	2016年1月5日	授出日期起計三年	無屆滿日期	無
吳莉娟女士	0.525%	財務總監	無	0.525%	無	2016年1月5日	授出日期起計三年	無屆滿日期	無
王濤先生	0.525%	營銷總監	無	0.525%	無	2016年1月5日	授出日期起計三年	無屆滿日期	無
趙琳女士	0.525%	行政總監	無	0.525%	無	2016年1月5日	授出日期起計三年	無屆滿日期	無
陳祥先生	0.525%	工程成本總監	無	0.525%	無	2016年1月5日	授出日期起計三年	無屆滿日期	無
王培先生	0.525%	非執行董事	無	0.525%	無	2016年1月5日	授出日期起計三年	無屆滿日期	無
總計	17.50%			17.50%					

除上述者外，概無根據首次公開發售前股權激勵計劃進一步授出激勵股權，且於上市日期當日或之後亦不會據此進一步授出激勵股權。

(除特別註明外，金額單位為人民幣元)

19 未於中期財務報告計提撥備之尚未償還資本承擔

	於2016年 6月30日 人民幣千元	於2015年 12月31日 人民幣千元
已訂約但未撥備	320,551	126,797
已授權但未訂約	6,865,983	512,733

20 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2016年 6月30日 人民幣千元	於2015年 12月31日 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	141,124	65,058

於2016年1月及5月，兩名買家拖欠支付銀行按揭的未償還按揭貸款結餘總額為人民幣984,649元。董事認為，本集團不可能因該等違約或其他擔保而蒙受損失，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6月30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，故並無作出撥備。

(除特別註明外，金額單位為人民幣元)

21 重大關聯方交易

(a) 關聯方名稱及與關聯方的關係

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」)	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」)	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」)	控股股東控制的實體
南京翠屏建築有限公司(「南京翠屏」)	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」)	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」)	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」)	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」)	控股股東控制的實體
南京中萬凱建築工程有限公司(「南京中萬凱」)	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」)	控股股東控制的實體
中惠(海南)置業有限公司(「中惠(海南)」)	控股股東控制的實體
南京恒誼信業投資管理有限公司(「南京恒誼信業」)	控股股東控制的實體
中惠(中國)投資有限公司(「中惠(中國)投資」)	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)」)	控股股東控制的實體

(除特別註明外，金額單位為人民幣元)

21 重大關聯方交易(續)

(a) 關聯方名稱及與關聯方的關係(續)

關聯方名稱	與本集團的關係
南京恒紀達工程設計諮詢有限公司(「南京恒紀達」)	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」)	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」)	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」)	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」)	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」)	控股股東控制的實體
翠屏國際控股有限公司(「翠屏國際」)	控股股東控制的實體
南京惠耀裝飾公司(「南京惠耀」)	由控股股東控制的集團的聯營公司
南京銀廣房地產開發有限公司(「南京銀廣」)	本公司前合營企業， 直至於2016年6月出售
南京銀卓房地產開發有限公司(「南京銀卓」)	本公司前合營企業， 直至於2016年6月出售
文昌城投中惠投資有限公司(「文昌城投中惠」)	本公司前聯營企業， 直至於2015年11月出售
南京三龍水泥有限責任公司(「南京三龍」)	少數股東
范文燦	主要管理層成員
周莉	主要管理層成員
吳莉娟	主要管理層成員

(除特別註明外，金額單位為人民幣元)

21 重大關聯方交易(續)

(b) 與關聯方的交易：

	截至6月30日止六個月	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
廣告及顧問服務(附註(i))	98	—
工程及顧問服務(附註(ii))	11,533	102,690
與股東進行的資金安排(附註(iii))	(296,694)	193,721
股息分派	—	29,667

(i) 廣告及顧問服務

於報告期間，本集團自下列關聯方獲得廣告及顧問服務：

	截至6月30日止六個月	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
南京天惠	98	—

(ii) 工程及顧問服務

於報告期間，本集團自下列關聯方獲得工程服務：

	截至6月30日止六個月	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
南京惠智	10,612	81,368
南京中惠建築	—	6,785
南京惠耀	921	14,537
總計	11,533	102,690

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，以上交易於本公司股份在香港聯合交易所有限公司主板上市後不會繼續進行。

(除特別註明外，金額單位為人民幣元)

21 重大關聯方交易(續)**(b) 與關聯方的交易：(續)****(iii) 與股東進行的資金安排**

於報告期間，本集團有資金安排(給予)/來自以下股東，其現金(流出)/流入淨額如下：

	截至6月30日止六個月	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
中惠南京	(328,019)	108,738
南京三龍	31,325	84,983
總計	(296,694)	193,721

(c) 與關聯方的結餘

於2015年12月31日及2016年6月30日與關聯方的結餘詳列如下。

應收關聯方款項

	於2016年 6月30日 人民幣千元	於2015年 12月31日 人民幣千元
非貿易相關：		
南京中惠建築	-	9,950
范文燧	-	68
周莉	-	5
海南中寰	-	200
其他	-	2,696
	-	12,919
預付款：		
南京惠智	76,831	87,443
南京博肯	1,329	1,329
南京恒紀達	737	-
南京天惠	-	98
南京迪墾	-	199
南京茂恒	-	220
總計	78,897	89,289

(除特別註明外，金額單位為人民幣元)

21 重大關聯方交易(續)

(c) 與關聯方的結餘(續)

應付關聯方款項

	於2016年 6月30日 人民幣千元	於2015年 12月31日 人民幣千元
貿易相關：		
南京惠智	151,685	237,074
南京茂恒	943	943
南京天惠	5,144	5,194
連雲港惠能	21,748	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	287	1,875
南京迪墾	1,236	1,236
樂山惠智	450	450
總計	186,155	275,011

	於2016年 6月30日 人民幣千元	於2015年 12月31日 人民幣千元
非貿易相關：		
應付以下公司的其他應付款項：		
中惠南京	-	328,019
中惠(中國)置業	-	13,676
蘇州翠屏	-	343
連雲港惠柯	-	36
南京嘉協	-	4,900
南京三龍	205,438	180,609
翠屏國際	-	41,972
中惠(江蘇)	-	16,279
其他	-	530
應付以下公司的股息：		
中惠南京	-	489,630
總計	205,438	1,075,994

22 報告期後非調整事項

有關上市的股份發行及資本化發行

- (i) 於2016年7月15日，本公司股份於香港聯合交易所有限公司主板上市，據此，本公司按每股3.96港元的價格發行75,000,000股每股0.01港元的普通股。發行該等股份所得款項總額為297,000,000港元(相當於約人民幣255,883,320元)。
- (ii) 根據本公司股東於2016年6月22日通過的書面決議案，待本公司股份溢價賬因招股章程「股本」一節所載的本公司股份全球發售而錄得進賬後，董事獲授權透過對本公司股份溢價賬的進賬額2,250,000港元(相當於約人民幣1,939,000元)資本化，向於2016年6月30日名列本公司股東名冊的股東配發及發行合共224,999,000股股份，並按面值入賬列作繳足。就上市進行的資本化發行已於2016年7月15日完成。