



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

2017







目錄

公司資料	2
主席報告書	4
管理層討論與分析	6
權益披露	16
企業管治及其他資料	20
核數師審閱報告	25
綜合損益及其他全面收益表	26
綜合財務狀況表	28
綜合權益變動表	30
簡明綜合現金流量表	31
未經審核中期財務報告附註	33

董事

執行董事

周莉女士 (主席及行政總裁)
楊敏先生
范文燦女士
陳祥先生

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

趙明璟先生

根據上市規則的法定代表

趙明璟先生
周莉女士

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)
周莉女士
李忠先生
陳世敏博士

提名委員會

周莉女士 (主席)
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

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（「聯交所」）

公司網站

www.hailanholdings.com

尊敬的各位股東：

本人謹代表董事（「董事」）會（「董事會」）欣然提呈海藍控股有限公司（「本公司」）及其附屬公司（統稱「本集團」）截至2017年6月30日止六個月（「本期間」）之業務回顧及展望。

截至2017年6月30日止六個月之業務回顧

2017年上半年，中國國內生產總值同比增長6.9%，經濟總體形勢穩中向好。中央經濟工作會議強調回歸住房居住屬性，加快建設「購租並舉」的住房制度，深化土地人口改革。地方調控政策也同步聯動調控，熱點城市政策不斷收緊，限購限貸限價範圍擴大，各項監管措施不斷升級，房地產金融監管同步加強，各項政策著力抑制房地產投資投機性。在土地供應方面，熱點城市出讓限制條件升級。隨著大陸北方環境霧霾的持續加劇，海南省熱帶休閒度假土地資源日益稀缺，養老勝地三亞及儋州等城市土地市場競拍門檻進一步提高。

本期間，本集團合同銷售額達至人民幣14.57億元，較上年增長94.0%。合約銷售建築面積約為56,007平方米，較去年同期增長58.3%。銷售均價每平方米約人民幣26,015元，同比上升約22.6%。截至2017年6月30日止六個月，營業額為人民幣823.1百萬元，權益股東應佔溢利約為人民幣75.3百萬元，較2016年同期增加約736.7%。

國內房地產金融監管趨緊，鼓勵企業致力於去槓桿，公司快速反應，優化了負債結構，更令綜合借貸成本進一步下降54%。

一直以來本公司致力於為客戶造好房，在提升住宅質量的同時，積極踐行企業社會公民責任，全面使用太陽能加熱系統，減少對自然不可再生資源的依賴。實現鋁合金門窗乾法安裝，提升防水性能，使用雙層中空玻璃，減少了熱量的傳遞，提升隔音降噪性能。本公司全部使用自重更輕，可塑性好，工廠化生產程度高的成品可發性聚苯乙烯板裝飾線條，減少了現場的濕作業及污染，施工效果更好，亦更加節能、環保。

所有工序結合國家標準的基礎上再進行嚴格的過程檢測，工程品質施工方百分百實測，監理單位百分之五十抽檢覆核，問題封閉式管理，實行一戶一檔，問題可追溯性更強。設計方面，三亞鳳凰水城最早開創三亞地區法式洋房產品，產品的外立面，線條豐富多樣，造型典雅高貴，整個建築風格莊重渾厚，園林規劃及景觀佈局精雕細琢，大量使用南方名貴樹木結合不同層次的植物搭配，完美呈現了五重園林景觀效，提升客戶滿意度。

2017年下半年展望

我們意識到中華人民共和國（「中國」）經濟於2017年下半年或2018年初可能出現疲弱。在全球經濟方面，由於存在多項地緣政治不確定因素以及全球市場氣氛跟隨美國加息及聯邦儲備貨幣政策變動，2017年下半年可能仍然充滿挑戰。

就中國物業市場而言，監管機構持續實施不同的政策以控制高企的房屋需求及冷卻過熱的房地產市場，從而恢復一個健康及穩定的房地產市場。

董事會將繼續以謹慎態度落實本集團既定策略，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，拓展海口市及儋州市的物業版圖，為鞏固集團穩健的財務狀況及多元化收入來源，讓本集團及其全體股東得益。

致謝

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支持表示由衷地感謝。

周莉

主席

整體表現

本期間，本集團的收益及毛利分別約為人民幣823.1百萬元及約為人民幣322.2百萬元，較2016年同期增加約5.6%及48.7%。本期間，權益股東應佔溢利約為人民幣75.3百萬元，較2016年同期增加約736.7%。每股基本盈利為人民幣25.0分（2016年同期：人民幣4.0分）。

表現摘要	截至6月30日止六個月		
	2017年	2016年	變動
合約銷售（人民幣百萬元） ³	1,457.0	751.1	94.0%
合約銷售建築面積（「 建築面積 」）（平方米） ^{2,3}	56,007	35,386	58.3%
合約平均售價（「 平均售價 」）（人民幣／平方米） ^{2,3}	26,015	21,226	22.6%
收益 ¹ （人民幣百萬元）	823.1	779.3	5.6%
其中：物業銷售			
— 已交付物業收益（人民幣百萬元） ¹	806.4	777.3	3.7%
— 已交付物業建築面積（平方米）	42,938	46,859	-8.4%
— 已交付物業平均售價（人民幣／平方米）	18,780	16,590	13.2%
租賃收入（人民幣百萬元） ¹	2.7	2.0	35.0%
公平值重估收入（人民幣百萬元） ¹	14.0	0	100.0%
毛利（人民幣百萬元）	322.2	216.7	48.7%
本期間溢利			
— 股東應佔（人民幣百萬元）	75.3	9.0	736.7%
— 非控股權益應佔（人民幣百萬元）	13.0	(5.1)	-354.9%

	2017年	2016年	變動
	6月30日	12月31日	
總資產 （人民幣百萬元）	5,141.1	5,264.8	-2.3%
現金及銀行結餘（包括現金及現金等價物與有限制及已抵押存款）（人民幣百萬元）	387.9	465.8	-16.7%
銀行及其他借款總額（人民幣百萬元）	0	973.8	-100.0%
股本總權益 （人民幣百萬元）	1,768.9	1,688.5	4.8%
主要財務比率			
毛利率 ⁴	39.1%	27.8%	40.6%
淨債項權益率 ⁵	-21.9%	30.1%	-172.8%
資本與負債比率 ⁶	1.91	2.12	-9.9%

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。
4. 毛利率：毛利 ÷ 收益 × 100%
5. 淨債項權益率：（銀行及其他借款總額 - 現金及銀行結餘） ÷ 總權益 × 100%
6. 資本與負債比率：負債總額 ÷ 總權益

物業開發

合約銷售

本期間，本集團錄得合約銷售約人民幣1,457.0百萬元，較2016年同期的人民幣約751.1百萬元大幅增加約94.0%。2017年上半年合約銷售建築面積約為56,007平方米，較2016年同期的35,386平方米增加約58.3%。截至2017年6月30日止六個月的合約銷售平均售價為每平方米人民幣26,015元，較2016年同期的每平方米人民幣21,226元增加約22.6%。該增加乃主要由於2016年底北方各地出現嚴重陰霾天氣、全國開始一二線城市嚴厲的限購限貸政策出台及三亞稀缺的熱帶休閒度假資源，養老勝地所致。

物業銷售收益

本期間，物業銷售收益約為人民幣806.4百萬元，較2016年同期的約人民幣777.3百萬元增加約3.7%，佔收益總額的97.9%。已交付的建築面積由2016年同期的46,859平方米減少約8.4%至本期間的42,938平方米。此乃主要由於2017年海南省限購政策出台及同業競爭強烈所致。本期間交付的物業平均售價為每平方米人民幣18,780元，較同期上漲13.2%。因此，整體收益較同期增加3.7%。

持作銷售已落成項目

於2017年首六個月，本集團無新增竣工備案物業。

持作未來發展項目及開發中物業

於2017年6月30日，本集團共有三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1.4百萬平方米（於2016年12月31日：1.4百萬平方米）。於2017年首六個月，本集團由於開始三亞鳳凰水城左岸二期的整體精裝修工程，相關物業由持作銷售已落成項目轉入持作開發中物業。

土地儲備

本期間，本集團並無獲取新項目。

於2017年6月30日，本集團土地儲備總建築面積約為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。

物業投資

租金收入

本集團本期間的租金收入約為人民幣2.7百萬元，此乃來自2016年12月起租賃18層服務式公寓（位於三亞鳳凰水城左岸）的應收租金收入及租賃車位於物業業主所收的租金收入。

投資物業

於2017年6月30日，本集團投資物業為出租給小業主的車位。根據本集團與一銷售中介簽訂的銷售推廣協議，本集團從2017年1月起開始銷售原持作租賃用途的三亞鳳凰水城左岸一期4號樓的部分公寓。由於擬定及實際用途改變，相關物業由投資物業轉入持作銷售已落成項目。

財務回顧

（一） 收益

本集團本期間的收益約為人民幣823.1百萬元，較2016年同期增加約人民幣43.8百萬元（或約5.6%），主要是由於物業銷售收益因交付物業的平均售價上漲而較2016年同期增加所致。

按項目劃分的物業銷售收益詳情如下：

項目	截至6月30日止六個月			
	2017年		2016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	-	-	123	2.6
三亞鳳凰水城左岸	26,947	706.5	43,031	752.1
儋州一期	15,991	99.9	3,705	22.6
	42,938	806.4	46,859	777.3

(二) 銷售成本及毛利率

本期間，本集團銷售成本較2016年同期減少約人民幣61.8百萬元（或約11.0%）。該減少乃由於已交付總建築面積較2016年上半年的46,859平方米減少8.4%至2017年上半年的42,938平方米，以及由於成本較低的中高層公寓的銷售貢獻增加導致平均銷售成本減少11.0%所致。

毛利率由截至2016年6月30日止六個月的27.8%增加至本期間的39.1%，主要由於2017年上半年交付的物業平均售價上漲及毛利率較高的中高層公寓的銷售比例增加所致。

(三) 銷售及分銷開支以及行政開支

本期間，銷售及分銷開支約為人民幣30.4百萬元（2016年同期：約人民幣39.5百萬元）。儘管已收合約銷售所得款項大幅增加，但銷售代理佣金減少，原因是本集團之銷售模式變更及由海南鏈家旅居產業科技服務有限公司包銷，只賺取超底價部分溢價。

由於銷售佣金減少，本集團銷售及營銷開支佔合約銷售金額的比例由截至2016年6月30日止六個月的5.3%減至本期間的2.1%。

行政開支由截至2016年6月30日止六個月的人民幣41.3百萬元減少35.8%至2017年同期的人民幣26.5百萬元。大幅減少乃主要由於上市費用的減少所致。

(四) 財務成本

本集團本期間的財務成本淨額減至約人民幣14.3百萬元（2016年同期：財務成本淨額約人民幣34.4百萬元）。大幅減少乃由於貸款已於2017年4月全部歸還所致。

(五) 所得稅

本集團的所得稅由截至2016年6月30日止六個月的約人民幣93.6百萬元增加74.0%至本期間的約人民幣162.9百萬元。其中企業所得稅由截至2016年6月30日止六個月的約人民幣21.7百萬元增加至本期間的約人民幣61.9百萬元，土地增值稅由截至2016年6月30日止六個月的約人民幣71.9百萬元增加至本期間的約人民幣101.0百萬元。土地增值稅費用的增加主要由於本期間銷售物業毛利的增長引起的，所得稅費用的增加主要由於本期間稅前利潤（扣除土地增值稅費用後）由截至2016年6月30日止六個月的約人民幣25.6百萬元增加至本期間的約人民幣150.2百萬元引起的。

(六) 本公司權益股東應佔溢利

本期間，本公司權益股東應佔溢利約為人民幣75.3百萬元，較2016年同期增加約人民幣66.3百萬元。該增加乃由於毛利增加、銷售及行政費用減少及財務成本減少所致。

(七) 流動資金及財務資源

於2017年6月30日，本集團資產總值約為人民幣5,141.1百萬元（2016年12月31日：約人民幣5,264.8百萬元），其中流動資產約為人民幣4,977.0百萬元（2016年12月31日：約人民幣4,954.2百萬元）。負債總額約為人民幣3,372.2百萬元（2016年12月31日：約人民幣3,576.3百萬元），其中非流動負債約為人民幣529.7百萬元（2016年12月31日：約人民幣1,236.1百萬元）。總權益約為人民幣1,768.9百萬元（2016年12月31日：約人民幣1,688.5百萬元）。權益股東應佔總權益為人民幣1,437.2百萬元（2016年12月31日：約人民幣1,368.9百萬元）。

於2017年6月30日，本集團現金及銀行結餘（包括受限制現金）約為人民幣387.9百萬元（2016年12月31日：約人民幣465.8百萬元），計息貸款及借款總額為人民幣0百萬元（2016年12月31日：約人民幣973.9百萬元）。

於2017年6月30日，本集團即期及非即期銀行貸款的還款情況如下：

	於2017年 6月30日 人民幣千元	於2016年 12月31日 人民幣千元
一年內或於要求時	0	272,511
一年後但於兩年內	0	575,000
兩年後但於五年內	0	126,342
	0	973,853

本集團為其銀行貸款抵押的資產詳情如下：

	於2017年 6月30日 人民幣千元	於2016年 12月31日 人民幣千元
投資物業	0	115,253
發展中物業	0	573,285
持作銷售已落成物業	0	693,045
受限制現金	0	12,463
	0	1,394,046

(八) 承擔

於2017年6月30日，本集團尚未償還但未撥備的資本承擔詳情如下：

	於2017年 6月30日 人民幣千元	於2016年 12月31日 人民幣千元
已訂約但未撥備	217,702	273,925
已授權但未撥備	6,790,467	6,885,685

(九) 或然負債

按揭融資擔保

於2017年6月30日，本集團已就本集團物業買家獲授的按揭貸款向銀行提供約人民幣579.0百萬元（2016年12月31日：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。

本集團管理層認為該等按揭物業的市場價值將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極小。

重大收購及出售事項及重大投資

本期間，本集團並無重大投資、重大收購事項或出售附屬公司及聯屬公司。

重大投資的未來計劃

倘本集團認為適當，將會繼續投資物業開發項目及收購海南省的合適地塊。預期內部資源及銀行借款將足以滿足必要的資金需求。除本報告所披露者外，截至本報告日期，本集團並無任何未來重大投資計劃。

僱員及薪酬政策

於2017年6月30日，如計入儋州一期，本集團約有30名僱員，（於2016年12月31日：61名僱員）。本期間，本集團產生僱員成本約人民幣6.4百萬元，其中費用化人民幣6.3百萬元，資本化人民幣0.1百萬元；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。本集團的僱員成本中還包括授予的股權激勵攤銷成本。

資本與負債比率

於2017年6月30日，資本與負債比率（按負債總額除以總權益計算）為1.91（2016年12月31日：2.12）。

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。人民幣的任何貶值將會影響本集團向本公司中國境外的股東（「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。

中期股息

董事會不建議宣派截至2017年6月30日止六個月的任何中期股息（截至2016年6月30日止六個月：無）。

所得款項用途

本公司股份於聯交所主板上市（「上市」）所得款項淨額約為249百萬港元。截至本報告日期，上市所得款項淨額的使用情況如下：

	招股章程 所述所得款項 的百分比	根據實際 所得款項 總額減估計 上市開支調整 所得款項用途 (百萬港元)	截至 本報告日期 的所得款項 實際用途 (百萬港元)
撥付三亞鳳凰水城南岸二期開發資金	90%	224.1	-
營運資金及其他一般企業用途	10%	24.9	-
認購金融投資管理產品及基金產品	-	-	249

由於三亞鳳凰水城南岸二期仍處於申請建設工程規劃許可證的初期階段，故所得款項尚未用於開發該項目。本公司建議於2017年6月1日將所得款項用途變更為認購理財產品及基金產品，及於2017年8月1日認購總代價為249百萬港元的理財產品及基金產品。有關進一步詳情，請參閱本公司日期分別為2017年6月1日及2017年8月1日的公告。

董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團股本中的權益及／或淡倉

於2017年6月30日，董事及本公司主要行政人員於本公司或任何相聯法團（定義見香港法例第571章證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）之股份、相關股份及債券中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部已知會本公司及聯交所的權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被當作或被視為擁有的任何權益或淡倉），或根據證券及期貨條例第352條已記入該條所指的登記冊內的權益及淡倉，或根據聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄十所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）已知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

(A) 於股份中的好倉

董事或 主要行政人員姓名	身份／權益 性質	好倉／淡倉	持有／擁有	佔本公司
			權益的 股份數目	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：

- 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）100%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。
- 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權益的股份中擁有權益。
- 於本報告日期，本公司已發行股份總數為300,000,000股股份。

(B) 於相聯法團普通股的好倉

(i) 於中嘉（國際）及中澤（國際）的好倉

董事 或主要行政 人員姓名	相聯法團名稱	身份／權益		持有／擁有 權益的證券 數目及類別	概約持股 百分比
		性質	好／淡倉		
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. 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）所擁有權益的股份中擁有權益。
3. 於本報告日期，本公司已發行股份總數為300,000,000股股份。

(ii) 於三亞惠新貿易有限公司（「三亞惠新貿易」）的好倉

董事或 主要行政人員姓名	身份	倉位（好倉／淡倉）	概約持股百分比
楊先生	配偶權益（附註1）	好倉	6.56%
周莉女士	信託受益人（附註2）	好倉	6.56%
范文燦女士	信託受益人（附註2）	好倉	1.75%

附註：

- (1) 楊先生與周莉女士報稱同居儼如配偶。因此，就證券及期貨條例而言，楊先生被視為或被當作於周莉女士於三亞惠新貿易首次公開發售前股權激勵計劃項下所享有股權中擁有權益。
- (2) 各目標參與者及彼等於三亞惠新貿易於本集團首次公開發售前股權激勵計劃項下所擁有的股權比例均載於本中期報告「企業管治及其他資料」一節第23頁。

除上文所披露者外，於本報告日期，董事、本公司主要行政人員及彼等各自的緊密聯繫人士於本公司或任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債券中，概無任何須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所的權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被當作或被視為擁有的權益或淡倉），或須根據證券及期貨條例第352條記入該條所指的登記冊內的權益或淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

主要股東於本公司股本中的權益及／或淡倉

於2017年6月30日，就董事所知，以下人士（並非董事或本公司主要行政人員）於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司披露的權益或淡倉，或記錄於根據證券及期貨條例第336條須予存置的登記冊內的權益或淡倉，及／或直接或間接擁有附有權利可於所有情況下在本集團任何其他成員公司的股東大會上投票的任何類別股本面值5%或以上權益：

主要股東名稱	身份／權益性質	好倉／淡倉	持有股份數目	佔本公司 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，於本報告日期，本公司並不知悉主要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的權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第336條須記錄於本公司存置的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。

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。

於2017年1月1日至2017年6月30日期間，本公司一直遵守企業管治守則所載的守則條文，惟下文所述企業管治守則第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。由於楊敏先生無法履行其作為董事會主席對本集團整體戰略規劃的職責，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。

根據此項新安排，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。

本公司將不斷強化企業管治常規，並依靠中國及香港法律顧問以及合規顧問的協助，強化內部控制，確保本公司遵守企業管治守則。

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的標準守則，作為其本身有關董事進行證券交易的操守守則。經向全體董事作出具體查詢後，各董事均確認彼於截至2017年6月30日止六個月內一直遵守標準守則。

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條及企業管治守則第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。

審核委員會已審閱本公司的管理、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（包括審閱本集團本期間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

本期間，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。

首次公開發售前股權激勵計劃

本公司於2016年1月5日採納首次公開發售前股權激勵計劃（「首次公開發售前股權激勵計劃」），以肯定及酬謝若干董事及高級管理層（「目標參與者」）已對或可能已對本集團的業務增長及發展作出的貢獻。

根據首次公開發售前股權激勵計劃，本集團將楊金和先生或方晶先生所持三亞惠新貿易的合共17.5%股權（「激勵股權」，相當於三亞鳳凰水韻房地產開發有限公司約3%的實際權益，楊金和先生及方晶先生均以信託形式代楊先生持有該等權益）分配予目標參與者。於2016年1月5日，目標參與者與楊先生、楊金和先生、方晶先生、中惠（中國）投資有限公司及本公司訂立信託協議，據此，激勵股權應由楊金和先生或方晶先生以信託形式代目標參與者持有，直至有關激勵股權根據首次公開發售前股權激勵計劃的規定歸屬予相關目標參與者為止。目標參與者可在於本集團服務滿三年（自信託協議日期起計）並在該三個連續年度內達到績效目標後，以零代價行使彼於上述激勵股權中的權利。

企業管治及其他資料

下表列示於本報告日期，首次公開發售前股權激勵計劃項下各目標參與者於三亞惠新貿易之詳情。

目標參與者	購股權項下 將予收購的 三亞惠新貿易的 首次公開發售前 已發行在外股權		所授出的 三亞惠新貿易 股權		行使價	授出日期	歸屬期	購股權行使期	已註銷/失效的 購股權 (倘適用)
	首次公開發售前 股權的代價	股權	行使價	股權					
周莉女士	6.5625%	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	-	無	6.5625%	無	2016年1月5日	授出日期起計三年	無屆滿日期	已失效 (附註1)	
范文燧女士	1.75%	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%	無	0.525%	無	2016年1月5日	授出日期起計三年	無屆滿日期	已失效 (附註1)	
王濤先生	-	無	0.525%	無	2016年1月5日	授出日期起計三年	無屆滿日期	已失效 (附註1)	
趙琳女士	0.525%	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%	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	-	無	0.525%	無	2016年1月5日	授出日期起計三年	無屆滿日期	已失效 (附註2)	
總計	9.8875%		17.5%						

附註：

- 黃安南先生已於2017年3月29日辭任執行董事、吳莉娟女士已於2017年4月15日辭任本公司財務管理部總監及王濤先生已於2017年7月26日辭任本公司營銷總監。因此，彼等未能履行自首次公開發售前股權激勵計劃項下授出日期起計三年服務期的承諾。
- 王培先生未能達致首次公開發售前股權激勵計劃項下所規定的表現目標。

除上文所披露者外，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。有關進一步詳情，請參閱財務報表附註19。本期間，概無董事放棄任何酬金。

董事資料變更

於本報告日期，須根據上市規則第13.51B(1)條予以披露的董事資料變更如下：

黃安南先生辭任執行董事、本公司行政總裁及薪酬委員會成員，自2017年3月29日起生效。

周莉女士已獲委任為本公司行政總裁，自2017年3月29日起生效。自2017年7月1日起，彼獲委任為中嘉（香港）投資建設有限公司的總經理。彼已獲委任為本公司董事會主席、提名委員會主席及授權代表，自2017年8月29日起生效。彼之年薪由人民幣700,000元增至人民幣1,196,404元（包括本公司及本集團附屬公司給予的薪酬）。

陳祥先生獲委任為執行董事，自2017年8月29日起生效。

除上文所披露者外，於本報告日期，董事概不知悉任何其他須根據上市規則第13.51B(1)條予以披露的董事資料變更。

其後事項

本公司已自2017年6月16日起嘗試透過所有可能的聯絡方式聯繫楊先生但仍未能與其取得聯繫。由於楊先生未能履行其職責，董事會於2017年6月19日通過決議委任執行董事及本公司行政總裁周莉女士代行董事會主席及授權代表的職務。於2017年8月29日，董事會議決及宣佈免去楊先生董事會主席及授權代表的職務，惟仍擔任執行董事；並委任周莉女士擔任董事會主席及授權代表。進一步詳情可參閱本公司日期為2017年6月19日及2017年8月29日的公告。

核數師審閱報告



致海藍控股有限公司董事會

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

引言

我們已審閱列載於第26頁至第56頁的中期財務報告，此中期財務報告包括海藍控股有限公司於2017年6月30日的綜合財務狀況表與截至該日止六個月期間的相關綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表和簡明綜合現金流量表以及附註解釋。香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定，必須符合其相關規定和香港會計師公會頒佈的香港會計準則第34號*中期財務報告*編製中期財務報告。董事須負責根據香港會計準則第34號編製及列示中期財務報告。

我們的責任是根據我們的審閱對中期財務報告作出結論，並按照我們所協定的應聘條款，僅向全體董事會報告，除此以外，我們的報告書別無他用。我們概不就本報告的內容，對任何其他人士負責或承擔責任。

審閱範圍

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱工作準則第2410號*實體的獨立核數師對中期財務資料的審閱*進行審閱。中期財務報告審閱工作包括向主要負責財務和會計事項的人員作出詢問，並實施分析和其他審閱程序。由於審閱的範圍遠較按照香港審計準則進行的審計範圍為小，所以不能保證我們會注意到在審計中可能會被發現的所有重大事項。因此，我們不會發表審計意見。

結論

根據我們的審閱工作，我們並沒有注意到任何事項，使我們相信於2017年6月30日的中期財務報告在所有重大方面沒有按照香港會計準則第34號*中期財務報告*編製。

畢馬威會計師事務所

執業會計師

香港中環

遮打道十號

太子大廈八樓

2017年8月29日

綜合損益及其他全面收益表

截至2017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	
		2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
營業額	4	823,078	779,318
銷售成本		(500,910)	(562,659)
毛利		322,168	216,659
投資物業估值收益淨額	10	-	379
其他收入		401	-
銷售及分銷開支		(30,428)	(39,543)
行政開支		(26,537)	(41,282)
其他開支		-	(4,260)
經營溢利		265,604	131,953
財務成本淨額	6(a)	(14,355)	(34,423)
除稅前溢利		251,249	97,530
所得稅	7	(162,925)	(93,560)
本期間溢利		88,324	3,970
以下應佔：			
本公司權益股東		75,299	9,043
非控股權益		13,025	(5,073)
本期間溢利		88,324	3,970
每股盈利			
基本及攤薄(人民幣)	8	0.25	0.04

第33至56頁隨附的附註組成中期財務報告的一部分。

綜合損益及其他全面收益表

截至2017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	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
本期間溢利	88,324	3,970
本期間其他全面收入(除稅後)		
不會重新分類至損益的項目：		
－ 換算本公司財務報表的匯兌差額	(6,960)	—
本期間其他全面收入	(6,960)	—
本期間全面收入總額	81,364	3,970
以下應佔：		
本公司權益股東	68,339	9,043
非控股權益	13,025	(5,073)
本期間全面收入總額	81,364	3,970

第33至56頁隨附的附註組成中期財務報告的一部分。

綜合財務狀況表

於2017年6月30日－未經審核
(以人民幣元列示)

		於2017年 6月30日 人民幣千元	於2016年 12月31日 人民幣千元
	附註		
非流動資產			
物業、廠房及設備	9	47,478	49,367
投資物業	10	26,400	172,600
無形資產		747	815
遞延稅項資產		89,444	87,815
		164,069	310,597
流動資產			
發展中物業	11	3,080,204	2,333,986
持作銷售已落成物業	11	889,127	1,807,600
貿易及其他應收款項	12	212,554	174,634
即期稅項資產		217,236	72,208
可供出售金融資產	13	190,000	100,000
受限制現金	14	32,970	14,635
現金及現金等價物	15	354,909	451,182
		4,977,000	4,954,245
總資產		5,141,069	5,264,842
流動負債			
貿易及其他應付款項	16	2,421,403	1,828,823
貸款及借款	17	—	272,511
即期稅項負債	18	421,050	238,919
		2,842,453	2,340,253
流動資產淨值		2,134,547	2,613,992
總資產減流動負債		2,298,616	2,924,589

第33至56頁隨附的附註組成中期財務報告的一部分。

綜合財務狀況表

於2017年6月30日－未經審核
(以人民幣元列示)

	附註	於2017年 6月30日 人民幣千元	於2016年 12月31日 人民幣千元
非流動負債			
貸款及借款	17	—	701,342
遞延稅項負債		529,738	534,733
		529,738	1,236,075
資產淨值		1,768,878	1,688,514
資本及儲備			
股本		2,585	2,585
儲備		1,744,716	1,751,676
累計虧損		(310,089)	(385,388)
本公司權益股東應佔總權益		1,437,212	1,368,873
非控股權益		331,666	319,641
總權益		1,768,878	1,688,514

經董事會於2017年8月29日批准及授權刊發。

主席
周莉

第33至56頁隨附的附註組成中期財務報告的一部分。

綜合權益變動表

截至2017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							非控股權益 人民幣千元	總權益 人民幣千元	
	附註	股本 人民幣千元	股份溢價 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	匯兌儲備 人民幣千元			總計 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：										
本期間溢利及全面收入總額		-	-	-	-	9,043	-	9,043	(5,073)	3,970
因重組而產生		(10,359)	-	(24,757)	-	(1,788)	-	(36,904)	36,904	-
以股權結算的股份交易	19(b)	-	-	-	-	1,788	-	1,788	1,788	3,576
於2016年6月30日及 2016年7月1日的結餘		-	-	1,391,582	85,156	(411,785)	-	1,064,953	328,275	1,393,228
截至2016年12月31日止六個月 的權益變動：										
本期間溢利		-	-	-	-	55,969	-	55,969	(11,895)	44,074
其他全面收入		-	-	-	-	-	8,575	8,575	-	8,575
全面收入總額		-	-	-	-	55,969	8,575	64,544	(11,895)	52,649
因重組而產生		-	-	-	-	79	-	79	(79)	-
資本化發行		1,939	(1,939)	-	-	-	-	-	-	-
通過首次公開發售(「首次公開發售」) 發行普通股，經扣除發行成本		646	238,730	-	-	-	-	239,376	-	239,376
以股權結算的股份交易	19(b)	-	-	-	-	(79)	-	(79)	3,340	3,261
轉撥至法定儲備		-	-	-	29,572	(29,572)	-	-	-	-
於2016年12月31日的結餘		2,585	236,791	1,391,582	114,728	(385,388)	8,575	1,368,873	319,641	1,688,514
於2017年1月1日的結餘		2,585	236,791	1,391,582	114,728	(385,388)	8,575	1,368,873	319,641	1,688,514
截至2017年6月30日止六個月 的權益變動：										
本期間溢利		-	-	-	-	75,299	-	75,299	13,025	88,324
其他全面收入		-	-	-	-	-	(6,960)	(6,960)	-	(6,960)
全面收入總額		-	-	-	-	75,299	(6,960)	68,339	13,025	81,364
以股權結算的股份交易	19(b)	-	-	-	-	-	-	-	(1,000)	(1,000)
於2017年6月30日的結餘		2,585	236,791	1,391,582	114,728	(310,089)	1,615	1,437,212	331,666	1,768,878

第33至56頁隨附的附註組成中期財務報告的一部分。

簡明綜合現金流量表

截至2017年6月30日止六個月－未經審核
(以人民幣元列示)

	截至6月30日止六個月	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
	附註	
經營活動		
營運產生的現金	1,248,056	388,748
已付稅項	(133,925)	(80,235)
經營活動產生的現金淨額	1,114,131	308,513
投資活動		
購買物業、廠房及設備所付款項	(32)	(131)
購買可供出售金融資產所付款項	(530,000)	–
贖回可供出售金融資產已收款項	440,000	–
投資活動產生的其他現金流量	4,086	11,135
投資活動(所用)/產生的現金淨額	(85,946)	11,004

第33至56頁隨附的附註組成中期財務報告的一部分。

簡明綜合現金流量表

截至2017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	
		2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
融資活動			
已付股息		-	(489,630)
新造銀行貸款所得款項		-	769,000
償還銀行貸款		(980,000)	(300,000)
償還貸款利息		(15,261)	(54,021)
償還予中惠南京的現金淨額	22(b)	-	(328,019)
(償還予)／借自南京三龍的現金淨額	22(b)	(134,700)	31,325
受限制現金減少／(增加)		12,463	(3)
融資活動所用的現金淨額		(1,117,498)	(371,348)
現金及現金等價物減少淨額			
		(89,313)	(51,831)
於1月1日的現金及現金等價物	15	451,182	142,991
外匯匯率變動影響		(6,960)	-
期末的現金及現金等價物	15	354,909	91,160

第33至56頁隨附的附註組成中期財務報告的一部分。

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31日在開曼群島註冊成立為一間豁免有限公司。本公司及其附屬公司(統稱「**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

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*。

編製中期財務報告所依據的會計政策與2016年度財務報表所採納者相同，惟預期將於2017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。

2 編製基準 (續)

本中期財務報告載有簡明綜合財務報表及選定解釋附註。附註載有對了解本集團自2016年度財務報表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。簡明綜合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，惟已由本公司審核委員會審核，並於2017年8月29日獲董事(「董事」)會(「董事會」)授權刊發。該中期財務報告亦已由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。畢馬威會計師事務所致董事會的獨立審閱報告載於第25頁。

3 會計政策變動

香港會計師公會已頒佈多項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。該等修訂並無對本集團當前或以前期間於本中期財務報告編製或呈報的業績和財務狀況產生重大影響。

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。

4 分部報告

根據本集團的內部財務報告系統，本集團已選擇業務分部資料作為本集團本中期財務報告的報告格式。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。

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)

4 分部報告 (續)

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。

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」。為達致經調整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，如上市開支及其他非經營項目。

(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分部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	
	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	728,109	756,681	94,969	22,637	823,078	779,318
分部間收益	-	-	-	-	-	-
須予報告分部收益	728,109	756,681	94,969	22,637	823,078	779,318
須予報告分部毛利	309,635	212,278	12,533	4,381	322,168	216,659
須予報告分部溢利／(虧損) (經調整EBITDA)	258,759	149,612	6,446	(258)	265,205	149,354
於6月30日／12月31日						
須予報告分部資產	4,818,614	4,865,950	322,455	398,892	5,141,069	5,264,842
包括：						
現金及現金等價物	350,687	448,485	4,222	2,697	354,909	451,182
發展中物業	3,080,204	2,333,986	-	-	3,080,204	2,333,986
已落成物業	638,164	1,476,732	250,963	330,868	889,127	1,807,600
須予報告分部負債	3,115,224	3,244,055	256,967	332,273	3,372,191	3,576,328
包括：						
貸款及借款	-	973,853	-	-	-	973,853
貿易及其他應付款項	2,184,644	1,509,171	236,759	319,652	2,421,403	1,828,823

4 分部報告 (續)

(b) 須予報告分部損益對賬

	截至6月30日止六個月	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
須予報告分部溢利	265,203	149,354
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	265,203	149,354
其他收入	401	-
上市開支	-	(13,141)
其他開支	-	(4,260)
財務成本淨額	(14,355)	(34,423)
除稅前匯總溢利	251,249	97,530

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週期需時甚長，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，本集團的現金流量、收益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。

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)

6 除稅前溢利

除稅前溢利已扣除／(計入)以下項目：

(a) 財務成本淨額

	截至6月30日止六個月	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
借款利息	21,409	46,647
減：利息開支資本化為發展中物業	(2,978)	(11,984)
小計	18,431	34,663
減：利息收入	(4,076)	(240)
財務成本淨額	14,355	34,423

(b) 其他項目

	截至6月30日止六個月	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
折舊	1,593	1,773
攤銷	68	20
核數師酬金	871	890
員工成本	6,563	10,793

7 所得稅

	截至6月30日止六個月	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
即期稅項		
期內中國企業所得稅（「企業所得稅」）	68,562	58,820
過往年度超額撥備	-	(14,517)
期內中國土地增值稅（「土地增值稅」）	100,987	72,590
小計	169,549	116,893
遞延稅項		
暫時性差異的產生及撥回	(6,624)	(22,643)
土地增值稅撥備撥回	-	(690)
小計	(6,624)	(23,333)
所得稅開支總額	162,925	93,560

中國企業所得稅撥備乃對截至2017年6月30日止六個月應用估計年度實際稅率25%（2016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。

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)

8 每股基本及攤薄盈利

每股盈利乃根據本公司普通權益股東應佔溢利人民幣75,299,000元及截至2017年6月30日止六個月的加權平均數300,000,000股計算。

截至2016年6月30日止六個月，每股盈利乃根據本公司普通權益股東應佔溢利人民幣9,043,000元及截至2016年6月30日止六個月的加權平均數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6月30日止六個月整個期間一直存在。

截至2017年及2016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。

9 物業、廠房及設備

於截至2017年6月30日止六個月，本集團以成本人民幣32,000元（截至2016年6月30日止六個月：人民幣132,000元）收購若干設備。於截至2017年6月30日止六個月，本集團亦出售賬面淨值為人民幣10,000元（截至2016年6月30日止六個月：無）的若干項目。

10 投資物業

於2016年12月31日，本集團的投資物業包括出租予一間酒店管理公司的若干公寓及出租予個人的若干停車位。

截至2017年6月30日止六個月，本集團委聘銷售代理促銷上述公寓。由於實際用途改變，本集團按賬面總值人民幣166,000,000元將若干投資物業轉撥至持作銷售已落成物業。此外，於截至2017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19,800,000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5,789,000元。轉撥後重估收益人民幣14,011,000元（截至2016年6月30日止六個月：人民幣379,000元）及相關遞延稅項人民幣3,503,000元（截至2016年6月30日止六個月：人民幣90,000元）於損益中確認。

於2016年12月31日，已出租停車位由本集團的獨立估值師採用收入資本化法進行估值。由於管理層認為各停車位的公平值於2016年12月31日至2017年6月30日概無重大變動，故並無於2017年6月30日對投資物業進行獨立估值。

於2016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，而有關抵押已於截至2017年6月30日止六個月期間解除。

11 發展中物業及持作銷售已落成物業

於截至2017年6月30日止六個月，持作銷售已落成物業人民幣500,910,000元（即已售物業的成本）（截至2016年6月30日止六個月：人民幣562,659,000元）已於期內在損益內確認為開支。

於2016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，而有關抵押已於截至2017年6月30日止六個月解除。

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)

12 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2017年 6月30日 人民幣千元	於2016年 12月31日 人民幣千元
一年內		5,774	2,873
一至兩年		112	776
兩至三年		511	406
三年以上		33	–
應收賬款及應收票據		6,430	4,055
非貿易應收款項			
– 應收第三方款項		78,551	100,561
– 應收關聯方款項	22(c)	16,233	–
向承包商支付的預付款			
– 向第三方承包商		35,207	41,695
– 向關聯方承包商	22(c)	6,313	1,812
預付增值稅及其他稅項		69,820	26,511
總計		212,554	174,634

13 可供出售金融資產

於2017年6月30日及2016年12月31日，可供出售金融資產指從銀行購買的理財產品。該等產品於2017年7月到期及悉數贖回。

14 受限制現金

	於2017年 6月30日 人民幣千元	於2016年 12月31日 人民幣千元
就下列各項抵押		
— 發展中物業	32,970	2,172
— 銀行貸款	—	12,463
	32,970	14,635

15 現金及現金等價物

	於2017年 6月30日 人民幣千元	於2016年 12月31日 人民幣千元
銀行存款及手頭現金		
— 手頭現金	8	91
— 銀行存款	354,901	451,091
	354,909	451,182

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)

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2017年 6月30日 人民幣千元	於2016年 12月31日 人民幣千元
三個月內		349,107	482,120
三至六個月		1,481	45,837
六至十二個月		95,363	55,217
十二個月以上		208,730	180,786
貿易應付款項總額		654,681	763,960
預收款		1,175,729	463,312
應計薪金		2,077	2,441
其他應付款項及應計費用		145,223	206,194
應付關聯方的非貿易款項	22(c)	23,452	141,894
保證按金	(i)	420,241	251,022
		2,421,403	1,828,823

附註：

- (i) 於2017年6月30日，本集團授予銷售代理促銷若干已落成物業的專有權利，並獲得合共人民幣420,241,000元作為保證按金（2016年12月31日：人民幣251,022,000元）。

17 貸款及借款

於2017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2017年 6月30日 人民幣千元	於2016年 12月31日 人民幣千元
即期		
有抵押		
— 銀行貸款		
非即期銀行貸款的流動部分	-	272,511
	-	272,511
非即期		
有抵押		
— 銀行貸款	-	408,853
— 其他借款	-	565,000
減：非即期銀行貸款的流動部分	-	(272,511)
	-	701,342
	-	973,853

於2016年12月31日，銀行貸款及其他借款按年利率介乎4.13%至6.89%計息，並由以下資產作抵押：

	於2017年 6月30日 人民幣千元	於2016年 12月31日 人民幣千元
投資物業	-	115,253
發展中物業	-	573,285
持作銷售已落成物業	-	693,045
受限制現金	-	12,463
	-	1,394,046

抵押已於2017年6月30日解除。

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)

18 即期稅項負債

	於2017年 6月30日 人民幣千元	於2016年 12月31日 人民幣千元
應付即期中國企業所得稅	245,382	122,657
應付即期土地增值稅	175,668	116,262
	421,050	238,919

19 資本、儲備及股息

(a) 股息

截至2017年6月30日止六個月，董事會不建議分派對上財政年度之末期股息或任何中期股息（截至2016年6月30日止六個月：無）。

(b) 以股權結算的股份交易

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。於本期間，並無授出新購股權。

20 未於中期財務報告計提撥備之尚未償還資本承擔

	於2017年 6月30日 人民幣千元	於2016年 12月31日 人民幣千元
已訂約但未撥備	217,702	273,925
已授權但未訂約	6,790,467	6,885,685

21 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及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2017年 6月30日 人民幣千元	於2016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	578,965	247,737

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能夠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2017年6月30日，本集團為於日常業務過程中產生的一項法律訴訟的被告人。儘管目前未能確定該訴訟的結果，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。

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)

22 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
南京惠智建築安裝工程有限公司(「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
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(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
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
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
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
南京三龍水泥有限責任公司(「南京三龍」)	少數股東

22 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	
	2017年 人民幣千元	2016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))	164,127	11,533
與股東進行的資金安排 (附註(iii))	(134,700)	(296,694)

(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	
	2017年 人民幣千元	2016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	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
南京惠智	164,127	10,612
南京惠耀	-	921
總計	164,127	11,533

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)

22 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	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
中惠南京	-	(328,019)
南京三龍	(134,700)	31,325
總計	(134,700)	(296,694)

(c) 與關聯方的結餘

於2016年12月31日及2017年6月30日與關聯方的結餘詳列如下：

	於2017年	於2016年
	6月30日	12月31日
	人民幣千元	人民幣千元
預付款：		
南京惠智	5,576	1,075
南京恒紀達	737	737
總計	6,313	1,812

	於2017年	於2016年
	6月30日	12月31日
	人民幣千元	人民幣千元
非貿易應收款項：		
南京三龍	16,233	-

22 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2017年 6月30日 人民幣千元	於2016年 12月31日 人民幣千元
貿易相關：		
南京惠智	244,896	117,831
南京茂恒	-	943
南京天惠	-	4,978
連雲港惠能	21,237	21,541
南京恒紀達	-	3,236
中惠(江蘇)	1,426	1,426
南京中惠建築	-	1,422
南京迪壘	-	1,236
樂山惠智	50	50
南京惠耀	1,385	420
總計	268,994	153,083

	於2017年 6月30日 人民幣千元	於2016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：		
南京三龍	23,452	141,894
總計	23,452	141,894

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)

23 報告期後非調整事項

於2017年8月1日，本公司以總代價249百萬港元（其中永隆泓策基金、全權委託股票組合及全權委託債券組合分別為62百萬港元、25百萬港元及162百萬港元）認購永隆資產管理有限公司發行的金融投資管理產品。本金及利息均無擔保，且可於提前15至30天發出通知後贖回該等投資。

24 已頒佈但尚未於截至2017年6月30日止六個月生效的修訂、新訂準則及詮釋可能構成的影響

若干修訂及新訂準則於2017年1月1日開始的年度期間生效且允許提前應用；然而，本集團於編製本中期財務報告時並無提前採納任何新訂或經修訂準則。

本集團對上一年度財務報表所載有關可能對本集團綜合財務報表產生重大影響的已頒佈惟尚未生效新訂準則的可能影響的資料作出下列更新。

香港財務報告準則第9號金融工具

香港財務報告準則第9號將取代有關金融工具會計處理方法的現有準則香港會計準則第39號金融工具：確認及計量。香港財務報告準則第9號引入分類及計量金融資產、計算金融資產減值及對沖會計法的新規定。另一方面，香港財務報告準則第9號納入且並無大幅變動香港會計準則第39號有關確認及終止確認金融工具及有關金融負債分類的規定。

本集團決定在香港財務報告準則第9號於2018年1月1日強制生效前不會採納該準則。新規定對本集團財務報表的預期影響如下：

24 已頒佈但尚未於截至2017年6月30日止六個月生效的修訂、新訂準則及詮釋可能構成的影響 (續)

香港財務報告準則第9號金融工具 (續)

(a) 分類及計量

香港財務報告準則第9號載有有關金融資產的三項主要分類：按(1)攤銷成本、(2)按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)及(3)按公平值計入其他全面收益(「按公平值計入其他全面收益」)計量如下：

- 債務工具的分類乃根據實體有關管理金融資產及資產的合約現金流量特性的業務模式而釐定。倘債務工具被分類為按公平值計入其他全面收益，則有關出售時的實際利息、減值及收益／虧損將於損益中確認。
- 就股本證券而言，不論實體的業務模式均被分類為按公平值計入損益。唯一例外情況為倘股本證券並非持作買賣，而實體不可撤回地選擇指定有關證券為按公平值計入其他全面收益。倘股本證券被指定為按公平值計入其他全面收益，則將僅於損益中確認證券的股息收入。該證券的收益、虧損及減值將在並無循環下於其他全面收益中確認。

根據初步評估，於採納香港財務報告準則第9號後，本集團預期其目前按攤銷成本及按公平值計入損益計量的金融資產將繼續作其相關分類及計量。

香港財務報告準則第9號項下對金融負債的分類及計量規定與香港會計準則第39號大致保持不變，惟香港財務報告準則第9號規定指定為按公平值計入損益的金融負債自身信貸風險的變動所造成的該金融負債公平值變動須於其他全面收益確認(並無重新分類至損益)。本集團目前並無任何指定為按公平值計入損益的金融負債，故於採納香港財務報告準則第9號時，此項新規定未必會對本集團造成任何影響。

24 已頒佈但尚未於截至2017年6月30日止六個月生效的修訂、新訂準則及詮釋可能構成的影響 (續)

香港財務報告準則第9號金融工具 (續)

(b) 減值

香港財務報告準則第9號的新減值模式以「預期信貸虧損」模式取代香港會計準則第39號的「已產生虧損」模式。根據預期信貸虧損模式，在確認減值虧損前將不再需要發生虧損事件。反之，實體須按資產及事實以及情況確認及計量預期信貸虧損為12個月的預期信貸虧損或永久預期信貸虧損。此項新減值模式可能導致提前確認本集團於貿易應收款項及其他金融資產的信貸虧損。然而，需進行較詳盡的分析以釐定影響的程度。

香港財務報告準則第15號客戶合約收益

香港財務報告準則第15號建立了確認客戶合約收益的全面框架。香港財務報告準則第15號將取代現有收益準則，即香港會計準則第18號收益（包括銷售貨物及提供服務所產生的收益）及香港會計準則第11號建造合約（訂明建造合約收益的會計處理方法）。本集團現正評估採納香港財務報告準則第15號對其財務報表的影響。根據初步評估，本集團已識別以下可能受影響的方面：

(a) 收益確認的時間

目前，建造合約及提供服務所得收益乃按時間確認，而銷售貨物所得收益通常於所有權風險及回報轉移予客戶時確認。

24 已頒佈但尚未於截至2017年6月30日止六個月生效的修訂、新訂準則及詮釋可能構成的影響 (續)

香港財務報告準則第15號客戶合約收益 (續)

(a) 收益確認的時間 (續)

根據香港財務報告準則第15號，收益於客戶獲得合約的承諾貨物或服務的控制權時確認。香港財務報告準則第15號確定了以下對承諾貨物或服務的控制權被視為隨時間轉移的三種情況：

- (i) 當客戶於實體履約時同時接受及使用實體履約所提供的利益時；
- (ii) 當實體履約創造或增強一項於資產被創造或增強時由客戶控制的資產（如在建工程）時；
- (iii) 當實體的履約並無創造對實體而言具替代用途的資產，且該實體對迄今完成的履約付款具有可執行權利時。

倘合約條款及實體活動並不屬於任何該等三種情況，則根據香港財務報告準則第15號，實體於某一指定時間點（即控制權轉移時）就銷售貨物或服務確認收益。所有權風險及回報的轉移僅為釐定控制權轉移發生時將考慮的其中一項指標。

由於從風險及回報方法更改為按合約轉移控制權方法，有可能當本集團採納香港財務報告準則第15號時，目前於時間點確認收益的若干本集團合約生產及住宅物業發展活動可能符合香港財務報告準則第15號有關隨時間確認收益的條件。此將取決於銷售合約的條款及該合約中任何特定履行條款的強制執行性，而此可能因應執行合約的司法權區而異。本集團合約餘下部分收益確認的時間點可能較現時會計政策提早或延遲。然而，本集團需要進一步分析，以確定該會計政策的更改是否有可能對任何財務報告期間所呈報的金額有重大影響。

(除特別註明外，金額單位為人民幣元)

24 已頒佈但尚未於截至2017年6月30日止六個月生效的修訂、新訂準則及詮釋可能構成的影響 (續)

香港財務報告準則第15號客戶合約收益 (續)

(b) 重大融資部分

香港財務報告準則第15號要求實體於合約包含重大融資部分時就貨幣時間價值調整交易價格，而不管來自客戶的付款將大部分提前收取或延後收取。

目前，本集團僅於付款大幅延期時（目前本集團與其客戶間的安排中並不常見）應用此政策。目前，本集團並無於付款提前收取時應用此政策。

目前，來自物業銷售的收益於物業竣工時按所收客戶金額確認，而不論客戶提前或於竣工時付款。然而，根據香港財務報告準則第15號，有關提前付款計劃可能被視為包含融資部分。

本集團正在評估提前付款計劃包含的這個部分對合約是否重要，而一旦採納香港財務報告準則第15號，交易價格會否需要為確認收益進行調整。任何根據香港財務報告準則第15號作出的交易價格調整（如被認為必需）會導致利息開支於建築工程仍在進行中時被確認，以反映從客戶獲取的融資利益的影響，而已竣工物業的控制權轉交客戶後的銷售物業相應增加的收益亦將被確認。

24 已頒佈但尚未於截至2017年6月30日止六個月生效的修訂、新訂準則及詮釋可能構成的影響 (續)

香港財務報告準則第16號租賃

本集團目前將租賃劃分為融資租賃及經營租賃，根據租賃的類別，對租賃安排的會計處理也不同。本集團於租賃協議中或為出租人，或為承租人。

預期香港財務報告準則第16號對出租人於租賃協議中彼等的權利和責任的會計處理沒有重大影響。然而，香港財務報告準則第16號一經採納，於融資租賃及經營租賃中承租人不再相區別。相反，出於權宜，承租人對所有租賃的會計處理將與現行融資租賃的會計處理類似，即於租賃開始日期，承租人按最少未來租賃付款的現值確認及計量一項租賃負債，亦將確認一項相應的「使用權」資產。首次確認該資產及負債後，承租人將確認租賃負債未償還結餘累計的利息開支、使用權資產的折舊，而不按現行政策在經營租賃項下系統確認於租期內所產生的租金開支。實際操作中，承租人可選擇不用該會計模式處理短期租賃（即租賃期為12個月或更短）及低值資產的租賃，這些情況下租金開支將在租期內被持續系統化確認。

香港財務報告準則第16號將主要影響本集團對作為租賃物業、廠房及設備（目前劃分為經營租賃）的承租人的會計處理。預期應用該新會計模式將導致資產與負債增加，且會影響租賃期間於損益表確認開支的時間。於2017年6月30日，本集團於不可撤銷經營租賃項下並無有關物業及其他資產的日後租賃付款。因此，一旦採納香港財務報告準則第16號，若干該等款項可能須確認為租賃負債，並附帶相應使用權資產。經考慮可行權宜方法的適用性及就現時與採納香港財務報告準則第16號期間已訂立或終止的任何租約及貼現影響作出調整後，本集團將須進行更為詳細的分析以釐定於採納香港財務報告準則第16號時經營租賃承擔所產生的新資產及負債的金額。

香港財務報告準則第16號於2019年1月1日或之後開始的年度期間生效。本集團決定不會於其2018年綜合財務報表內提前採納香港財務報告準則第16號。