

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2019年6月30日止六個月之
中期業績公告**

海藍控股有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然提呈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2019年6月30日止六個月(「本期間」)的未經審核中期簡明綜合業績，連同2018年同期的比較數字。

中期簡明綜合損益及其他全面收益表
截至2019年6月30日止六個月
(以人民幣列示)

	附註	截至6月30日止六個月	
		2019年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元 (未經審核)
收益	4	78,810	898,413
銷售成本		(36,948)	(441,185)
毛利		41,862	457,228
其他收入		630	903
產生自按公平值計入損益的 金融資產的已實現收益		9,414	–
銷售及分銷開支		(8,106)	(60,296)
行政開支		(63,329)	(22,980)
其他經營開支		–	(14,996)
經營(虧損)溢利		(19,529)	359,859
財務收入		9,590	21,917
財務成本		(16)	(3,552)
財務收入淨額	6	9,574	18,365
除稅前(虧損)溢利		(9,955)	378,224
所得稅開支	7	(9,832)	(279,458)
本期間(虧損)溢利	8	(19,787)	98,766

中期簡明綜合損益及其他全面收益表(續)

截至2019年6月30日止六個月

(以人民幣列示)

	截至6月30日止六個月		
	附註	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元 (未經審核)
其他全面(虧損)收入：			
不會於其後重新分類至損益的項目：			
換算財務報表至呈列貨幣的匯兌差額		<u>(81)</u>	<u>1,975</u>
本期間其他全面(虧損)收入(除稅後)		<u>(81)</u>	<u>1,975</u>
本期間全面(虧損)收入總額		<u>(19,868)</u>	<u>100,741</u>
以下應佔本期間(虧損)溢利：			
本公司擁有人		<u>(8,591)</u>	120,466
非控股權益		<u>(11,196)</u>	<u>(21,700)</u>
		<u>(19,787)</u>	<u>98,766</u>
以下應佔本期間全面(虧損)收入總額：			
本公司擁有人		<u>(8,672)</u>	122,441
非控股權益		<u>(11,196)</u>	<u>(21,700)</u>
		<u>(19,868)</u>	<u>100,741</u>
本公司擁有人應佔本期間每股(虧損)盈利 (以每股人民幣元列示)			
一基本及攤薄	9	<u>(0.03)</u>	<u>0.40</u>

中期簡明綜合財務狀況表

於2019年6月30日

(以人民幣列示)

	附註	於2019年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2018年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備		40,576	42,058
使用權資產		5,043	–
投資物業	11	130,058	130,058
無形資產		467	504
於聯營公司的權益	10	24,500	–
貿易及其他應收款項	13	21,859	22,717
按公平值計入損益的金融資產	12	1,726	1,726
遞延稅項資產		95,890	198,484
		<u>320,119</u>	<u>395,547</u>
流動資產			
發展中物業		2,643,244	2,428,600
持作銷售已落成物業		443,764	485,562
合約成本		20,803	14,117
貿易及其他應收款項	13	108,568	105,224
收購土地已付按金		161,760	13,760
即期稅項資產	14	30,312	27,127
按公平值計入損益的金融資產	12	–	806,694
受限制現金		134,397	83,412
現金及現金等價物		1,047,355	683,197
		<u>4,590,203</u>	<u>4,647,693</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	15	1,213,378	1,205,485
合約負債		672,931	345,146
租賃負債		1,666	–
即期稅項負債	14	294,779	820,245
		<u>2,182,754</u>	<u>2,370,876</u>
流動資產淨值		<u>2,407,449</u>	<u>2,276,817</u>
總資產減流動負債		<u>2,727,568</u>	<u>2,672,364</u>

中期簡明綜合財務狀況表(續)

於2019年6月30日

(以人民幣列示)

	附註	於2019年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2018年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
非流動負債			
銀行借款	16	70,000	—
租賃負債		3,385	—
遞延稅項負債		522,377	522,940
		<u>595,762</u>	<u>522,940</u>
資產淨值		<u>2,131,806</u>	<u>2,149,424</u>
資本及儲備			
股本	17	2,585	2,585
儲備		1,800,000	1,808,672
		<u>1,802,585</u>	<u>1,811,257</u>
本公司擁有人應佔權益		<u>329,221</u>	<u>338,167</u>
非控股權益			
總權益		<u><u>2,131,806</u></u>	<u><u>2,149,424</u></u>

中期簡明綜合權益變動表
截至2019年6月30日止六個月
(以人民幣列示)

	本公司擁有人應佔										
	股本	股份溢價	其他儲備	法定盈餘儲備	可供出售金融資產 公平值變動儲備	累計虧損	匯兌儲備	總儲備	小計	非控股權益	總權益
	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	人民幣千元
於2018年1月1日的結餘 (經審核)	2,585	236,791	1,391,582	162,395	1,749	(181,874)	(6,657)	1,603,986	1,606,571	328,950	1,935,521
首次應用香港財務報告 準則第9號的影響	-	-	-	-	(1,749)	1,749	-	-	-	-	-
首次應用香港財務報告 準則第15號的影響	-	-	-	-	-	16,478	-	16,478	16,478	510	16,988
於2018年1月1日的 經調整結餘	2,585	236,791	1,391,582	162,395	-	(163,647)	(6,657)	1,620,464	1,623,049	329,460	1,952,509
本期間溢利	-	-	-	-	-	120,466	-	120,466	120,466	(21,700)	98,766
本期間其他全面收入： 換算財務報表至呈列 貨幣的匯兌差額	-	-	-	-	-	-	1,975	1,975	1,975	-	1,975
本期間全面收入總額	-	-	-	-	-	120,466	1,975	122,441	122,441	(21,700)	100,741
與擁有人進行的交易： 出資及分派 以股權結算的股份交易	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,493	2,493
於2018年6月30日的結餘 (未經審核)	2,585	236,791	1,391,582	162,395	-	(43,181)	(4,682)	1,742,905	1,745,490	310,253	2,055,743
於2019年1月1日的結餘 (經審核)	2,585	236,791	1,391,582	182,986	-	(4,700)	2,013	1,808,672	1,811,257	338,167	2,149,424
本期間虧損	-	-	-	-	-	(8,591)	-	(8,591)	(8,591)	(11,196)	(19,787)
本期間其他全面虧損： 換算財務報表至呈列 貨幣的匯兌差額	-	-	-	-	-	-	(81)	(81)	(81)	-	(81)
本期間全面虧損總額	-	-	-	-	-	(8,591)	(81)	(8,672)	(8,672)	(11,196)	(19,868)
與擁有人進行的交易： 擁有權益變動 非控股權益的出資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,250	2,250
於2019年6月30日的結餘 (未經審核)	2,585	236,791	1,391,582	182,986	-	(13,291)	1,932	1,800,000	1,802,585	329,221	2,131,806

中期簡明綜合現金流量表
截至2019年6月30日止六個月
(以人民幣列示)

	截至6月30日止六個月	
	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元 (未經審核)
經營活動(所用)產生的現金流量		
營運(所用)產生的現金	(69,120)	871,472
已付所得稅	(436,452)	(216,356)
經營活動(所用)產生的現金淨額	<u>(505,572)</u>	<u>655,116</u>
投資活動產生的現金流量		
購買物業、廠房及設備	–	(62)
出售物業、廠房及設備所得款項	105	–
購買按公平值計入損益的金融資產	(1,548,600)	–
出售按公平值計入損益的金融資產所得款項	2,364,708	209,830
已收利息	9,590	–
向聯營公司貸款	(24,500)	–
向非控股股東貸款	(3,592)	–
投資活動產生的其他現金流量	–	23,666
投資活動產生的現金淨額	<u>797,711</u>	<u>233,434</u>
融資活動產生的現金流量		
新銀行借款	70,000	–
借自南京三龍的現金淨額	–	3,000
就銀行貸款抵押的受限制現金增加	–	(4,535)
非控股權益的出資	2,250	–
償還租賃負債	(150)	–
融資活動產生(所用)的現金淨額	<u>72,100</u>	<u>(1,535)</u>
現金及現金等價物增加淨額	364,239	887,015
於1月1日的現金及現金等價物	683,197	896,833
外匯匯率變動影響	(81)	1,975
期末的現金及現金等價物(即現金及銀行結餘)	<u>1,047,355</u>	<u>1,785,823</u>

中期簡明綜合財務資料附註

截至2019年6月30日止六個月
(除特別註明外，金額為人民幣千元)

1. 一般資料

海藍控股有限公司(「本公司」)根據開曼群島公司法第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立為一間豁免有限公司。本公司股份在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。本公司的註冊辦事處地址為PO Box 1350, Clifton House, 75 Fort Street, Grand Cayman KY1-1108, the Cayman Islands。本公司於中華人民共和國(「中國」)及香港的主要營業地點分別為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號樓二層及香港中環皇后大道中99號中環中心22樓2212室。

本公司為投資控股公司。其附屬公司主要從事投資控股、物業開發、出售及出租已開發物業。本公司及其附屬公司統稱為「本集團」。

2. 編製基準

截至2019年6月30日止六個月的中期簡明綜合財務資料乃根據聯交所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。

編製符合香港會計準則第34號的中期簡明綜合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。

本中期簡明綜合財務資料載有本集團之中期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2018年度綜合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。中期簡明綜合財務資料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，並應與本公司截至2018年12月31日止年度的年度綜合財務報表一併閱讀。

3. 會計政策變動

本公司截至2018年12月31日止年度的綜合財務報表採納的會計準則已於此等中期簡明綜合財務報表一致應用，惟以下自2019年1月1日起生效的新訂／經修訂香港財務報告準則除外。

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：

香港財務報告準則年度改進	2015年至2017年週期
香港財務報告準則第16號	租賃
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第23號	所得稅處理的不確定性
香港會計準則第19號(修訂本)	僱員福利香港會計準則
香港會計準則第28號(修訂本)	聯營公司及合營企業投資
香港財務報告準則第9號(修訂本)	提早還款特性及負補償

除下文所述的香港財務報告準則第16號以外，採納上述新訂／經修訂香港財務報告準則對於本集團中期簡明綜合財務報表並無重大影響。

香港財務報告準則第16號「租賃」

香港財務報告準則第16號引入單一租賃會計處理模式並規定承租人就為期超過12個月的所有租賃確認資產及負債，除非相關資產為低價值資產。承租人須確認使用權資產(表示其有權使用相關租賃資產)及租賃負債(表示其有責任支付租賃款項)。承租人以與計量其他非金融資產(例如物業、廠房及設備)類近的方式計量使用權資產及以與計量其他金融資產類近的方式計量租賃負債。據此，承租人確認使用權資產的折舊及減值虧損(如適用)及租賃負債的利息，並將租賃負債的現金還款分類為本金部分及利息部分，並於中期簡明綜合現金流量表應用香港會計準則第7號現金流量表呈列有關部分。

香港財務報告準則第16號大致繼承了香港會計準則第17號有關出租人會計處理的規定。因此，出租人繼續將其租賃分類為經營租賃或融資租賃，並且對兩類租賃進行不同的會計處理。

本集團已檢視香港財務報告準則第16號對其所有自2019年1月1日起生效的租賃合約或包含租賃的合約的影響。基於香港財務報告準則第16號項下的可行權宜方法，本集團不選擇應用香港財務報告準則第16號有關確認租賃期於首次應用日期12個月內完結的租賃的租賃負債及使用權資產的規定。

經營租賃承擔與租賃負債的對賬如下：

	於2019年 1月1日
	人民幣千元
	(未經審核)
經營租賃承擔	152
減：以直線法確認為開支的短期租賃	(152)
	<hr/>
租賃負債總額	—
	<hr/> <hr/>

4. 收益及分部資料

4.1. 收益

本集團的主要業務是在中國發展、銷售及租賃物業。

收益主要指來自銷售及租賃物業，扣減任何貿易折扣後的收入。

各主要收益類別金額如下：

	截至6月30日止六個月	
	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元 (未經審核)
物業銷售：		
—發展項目(不包括儋州一期)	76,854	861,423
—儋州一期	—	31,299
投資物業租賃收入：		
—發展項目(不包括儋州一期)	1,610	3,157
—儋州一期	346	—
投資物業的公平值變動	—	2,534
	<u>78,810</u>	<u>898,413</u>

(a) 收益分拆

	截至6月30日止六個月	
	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元 (未經審核)
其他收益來源：		
投資物業租賃收入	1,956	3,157
投資物業的公平值變動	—	2,534
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>76,854</u>	<u>892,722</u>
	<u>78,810</u>	<u>898,413</u>

4.2. 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中期簡明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。

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(「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。

所得稅按集團基準管理，並不分配至經營分部。

分部業績、資產及負債

資產及負債包括本集團由分部直接管理的所有資產及負債。

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(虧損)溢利之計量為「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。

截至2019年及2018年6月30日止期間有關本集團須予報告分部資料載列如下。

截至6月30日止六個月 (未經審核)	發展項目		儋州一期		總計	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
外部客戶收益	78,464	867,114	346	31,299	78,810	898,413
分部間收益	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
須予報告分部收益	78,464	867,114	346	31,299	78,810	898,413
須予報告分部毛利	41,516	471,136	346	(13,908)	41,862	457,228
須予報告分部(虧損) 溢利(經調整EBIT)	(28,884)	381,817	(689)	(22,861)	(29,573)	358,956
	於2019年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2018年 12月31日 人民幣千元 (經審核)	於2019年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2018年 12月31日 人民幣千元 (經審核)	於2019年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2018 年12月31日 人民幣千元 (經審核)
須予報告分部資產	4,523,083	4,653,886	387,239	389,354	4,910,322	5,043,240
包括：						
現金及現金等價物	1,045,594	682,750	1,761	447	1,047,355	683,197
發展中物業	2,643,244	2,428,600	-	-	2,643,244	2,428,600
持作出售已落成物業	346,493	388,326	97,271	97,236	443,764	485,562
須予報告分部負債	2,654,141	2,769,539	124,375	124,277	2,778,516	2,893,816
包括：						
貿易及其他應付款項	1,147,913	1,138,530	65,465	66,955	1,213,378	1,205,485
合約負債	672,931	345,146	-	-	672,931	345,146

須予報告分部損益對賬

	截至6月30日止六個月	
	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元 (未經審核)
須予報告分部(虧損)溢利(經調整EBIT)	(29,573)	358,956
對銷分部間溢利	—	—
產生自本集團外部客戶的須予報告分部(虧損)溢利	(29,573)	358,956
其他收入	630	903
產生自按公平值計入損益的金融資產的已變現收益	9,414	—
財務收入	9,590	21,917
財務成本	(16)	(3,552)
除稅前綜合(虧損)溢利	<u>(9,955)</u>	<u>378,224</u>

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、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。

6. 財務收入淨額

	截至6月30日止六個月	
	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元 (未經審核)
財務收入		
銀行利息收入	<u>9,590</u>	<u>21,917</u>
財務成本		
租賃負債利息	(16)	—
其他	—	(3,552)
	<u>(16)</u>	<u>(3,552)</u>
財務收入淨額	<u><u>9,574</u></u>	<u><u>18,365</u></u>

7. 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元 (未經審核)
中國企業所得稅(「企業所得稅」)(附註)	(101,152)	125,739
中國土地增值稅(「土地增值稅」)	8,953	205,765
遞延所得稅(附註)	102,031	(52,046)
	<u>9,832</u>	<u>279,458</u>

附註：於截至2019年6月30日止6個月，本集團已支付土地增值稅人民幣426,537,000元，於支付時在企業所得稅下扣減。因此，本期間取消確認過往年度確認人民幣106,634,000元的應付企業所得稅及土地增值稅撥備產生的各項暫時性差額人民幣106,634,000元於損益扣除。

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(「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2019年及2018年6月30日止期間並無產生自或源於香港的應課稅溢利，故並無就該等期間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%(截至2018年6月30日止六個月：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。

8. 本期間(虧損)溢利

本期間(虧損)溢利經扣除以下各項：

	截至6月30日止六個月	
	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元 (未經審核)
總員工成本(包括董事薪酬及以股份為基礎的付款開支)：	5,647	5,362
物業、廠房及設備折舊	1,461	1,765
使用權資產折舊	142	–
無形資產攤銷(計入行政開支)	37	68

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)溢利及期內已發行普通股加權平均數計算。

	截至6月30日止六個月	
	2019年 (未經審核)	2018年 (未經審核)
本公司擁有人應佔(虧損)溢利(人民幣)	(8,591,000)	120,466,000
已發行普通股加權平均數	300,000,000	300,000,000
每股基本(虧損)盈利(人民幣)	(0.03)	0.40

於截至2019年及2018年6月30日止期間，並無潛在攤薄普通股，故每股攤薄(虧損)盈利與每股基本(虧損)盈利相同。

10. 於聯營公司的權益

於2019年6月30日，本集團持有深圳奧藍置業有限公司(「深圳奧藍」)49%股本權益。深圳奧藍的註冊資本為人民幣10,000,000元，而直至本中期簡明綜合財務報表日期，兩名股東均無作出任何注資。

	於2019年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2018年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
	非上市股份(按成本計)	–
向聯營公司貸款(附註)	24,500	–
	24,500	–

附註：向聯營公司作出的貸款為無抵押、免息，且概無償付計劃及不大可能於可見將來償付。

11. 投資物業

於2019年6月30日及2018年12月31日，本集團的投資物業指本集團持作租賃用途的泊車位。

根據香港財務報告準則第13號公平值計量，投資物業的公平值分類為第三級計量。概無自第一級及第二級公平值計量轉入第三級公平值計量，亦無自第三級公平值計量轉入第一級及第二級公平值計量。

於2018年12月31日，已出租泊車位由本集團的獨立估值師及董事採用收入資本化法進行估值。由於管理層認為2018年12月31日至2019年6月30日各泊車位的公平值並無重大變動。因此，並無於2019年6月30日對投資物業進行獨立估值。

12. 按公平值計入損益的金融資產

按公平值計入損益的金融資產包括以下各項：

	於2019年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2018年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
非上市證券：		
股本證券—香港境外(附註b)	1,726	1,726
結構性存款—香港境外(附註a)	—	806,694
	<u>1,726</u>	<u>808,420</u>
分類為：		
非流動資產	1,726	1,726
流動資產	—	806,694
	<u>1,726</u>	<u>808,420</u>

附註a: 結構性存款於期內到期及全部贖回。

附註b: 根據香港財務報告準則第13號公平值計量，非上市股本證券的公平值分類為第二級計量。概無自第一級及第二級公平值計量轉入第三級公平值計量，亦無自第三級公平值計量轉入第一級及第二級公平值計量。非上市股本證券的公平值經董事參考被投資方的最新財務報表而作出評估。

13. 貿易及其他應收款項

	於2019年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2018年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應收款項—第三方(附註i)		
— 非即期	18,267	22,717
— 即期	3,198	3,726
	<u>21,465</u>	<u>26,443</u>
減：虧損準備	(19)	(19)
	<u>21,446</u>	<u>26,424</u>
其他應收款項—第三方	29,605	19,747
減：虧損準備	(13,676)	(13,676)
	<u>15,929</u>	<u>6,071</u>
應收關聯方款項	284	194
應收非控股股東款項	—	1,413
向承包商支付的預付款	3,863	4,746
社區設施按金	11,227	9,242
按公平值計入損益的金融資產應收利息	—	6,914
建設社區設施所產生的開支	30,004	30,004
預付公用費用	3,534	3,479
預付營業稅及其他稅項	40,548	39,454
	<u>105,389</u>	<u>101,517</u>
貸款予非控股股東—非流動(附註ii)	3,592	—
總計	<u>130,427</u>	<u>127,941</u>
分類為：		
非流動資產	21,859	22,717
流動資產	108,568	105,224
	<u>130,427</u>	<u>127,941</u>

附註：

- (i) 貿易應收款項包括就銷售物業應收客戶的應收款項及租金收入。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支付。將於一年後收回的應收款項將重新分類為長期應收款項。貿易應收款項的餘款預期於一年內收回。
- (ii) 向附屬公司非控股股東作出的貸款以本公司附屬公司的股權作抵押，屬免息並應於2029年2月26日償還。

於2019年6月30日及2018年12月31日，貿易及其他應收款項的賬面值與其公平值相若。

於2019年6月30日及2018年12月31日，根據確認貿易應收款項的發票日期作出的貿易應收款項賬齡分析如下：

	於2019年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2018年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
1年以內	20,779	23,719
1年以上但少於2年	128	2,178
2年以上但少於3年	12	4
3年以上	546	542
	<u>21,465</u>	<u>26,443</u>

14. 即期稅項資產(負債)

	於2019年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2018年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
預付企業所得稅	11,818	11,818
預付土地增值稅	18,494	15,309
於中期簡明綜合財務狀況表確認的即期稅項資產	<u>30,312</u>	<u>27,127</u>
應付即期企業所得稅	(135,656)	(240,553)
應付即期土地增值稅	(159,123)	(579,692)
於中期簡明綜合財務狀況表確認的即期稅項負債	<u>(294,779)</u>	<u>(820,245)</u>

根據中國適用的稅法，已就土地增值稅計提撥備。本集團認為結算時間取決於地方稅務局的實際情況。鑑於土地增值稅繳付時間的不確定性，於2019年6月30日及2018年12月31日，有關撥備已記錄為流動負債。

15. 貿易及其他應付款項

	於2019年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2018年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應付款項(附註a)		
— 第三方	397,890	339,730
— 關聯方	222,530	241,581
	<u>620,420</u>	<u>581,311</u>
應付關聯方款項	321	13,131
應付非控股股東款項	18,544	11,181
預收租賃收入	57,038	58,878
應計審計費用	5,090	5,009
應計薪金	1,461	2,002
其他應付款項及應計費用	40,654	25,511
暫收客戶款項	63,093	76,710
收取承包商投標按金	4,743	4,313
其他應付稅項	10,659	12,941
保證按金	391,355	414,498
	<u>592,958</u>	<u>624,174</u>
	<u>1,213,378</u>	<u>1,205,485</u>

(a) 貿易應付款項

貿易應付款項主要指應付承包商款項。向承包商付款根據進度及協定里程碑分期進行。本集團一般保留5%作為保留金。

於2019年6月30日及2018年12月31日，貿易應付款項根據確認貿易應付款項當日進行的賬齡分析如下：

	於2019年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2018年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
3個月內	278,454	220,852
3個月以上但少於6個月	44,227	4,436
6個月以上但少於12個月	188,614	98,925
12個月以上	109,125	257,098
	<u>620,420</u>	<u>581,311</u>

16. 銀行借款

於2019年6月30日，銀行借款以賬面值為人民幣161,198,000元的若干開發中物業作抵押，按三至五年(包括五年)人民幣貸款利率上浮15%的年利率計息，於2020年10月20日至2023年6月5日期間償還，並由本公司一間附屬公司擔保。

董事估計，本集團於2019年6月30日的借款公平值與其賬面值相若(2018年12月31日：無)。

17. 股本及股息

(a) 股息

董事會不建議就上一個財政年度分派末期股息，亦不建議就截至2019年6月30日止六個月分派中期股息(截至2018年6月30日止六個月：無)。

(b) 股本

	於2019年6月30日		於2018年12月31日	
	股份數目 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	股份數目 (經審核)	人民幣千元 (經審核)
已發行及繳足： 於報告期初及報告期末	<u>300,000,000</u>	<u>2,585</u>	<u>300,000,000</u>	<u>2,585</u>

18. 資本開支承擔

中期簡明綜合財務報表並無就以下於2019年6月30日及2018年12月31日的未償還資本承擔計提撥備：

	於2019年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2018年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
已訂約但未撥備	<u>1,033,740</u>	<u>828,885</u>

19. 或然負債／已發出的擔保

(a) 按揭融資擔保

於2019年6月30日及2018年12月31日，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2019年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2018年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
就授予本集團物業買家的按揭融資向銀行提供的擔保	<u>103,372</u>	<u>189,840</u>

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

(i) 海口鳳凰水城二期

於2018年1月17日，本公司附屬公司海南南海翔龍房地產開發有限公司(「海南南海翔龍」)收到海口市人民政府有關沒收海南南海翔龍擁有的位於海口市濱海西路北側，總地盤面積約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(「海口決定書」)，原因為該宗土地未有按時開發建設。

本集團已於2018年6月15日向海口市中级人民法院(「海口法院」)就海口決定書正式提出行政訴訟申請。於2018年12月28日，海口法院就有關二期之行政訴訟作出其行政判決(「海口行政判決」)。海口法院裁定，本集團在對海口市人民政府提出之行政訴訟中勝訴，並駁回有關海口市人民政府無償收回海口項目土地使用權之海口決定書，原因為海口決定書並無充足證據作出且不符合適用法律。於2019年2月13日，海南南海翔龍收到海南省高級人民法院的上訴通知(「上訴通知」)，海口市人民政府已就海口行政判決提起上訴申請。於2019年3月4日，海南南海翔龍就上訴通知向海口法院提出抗辯。

本公司董事於諮詢本集團的外聘法律顧問後，認為本集團有合理理由證明海口行政判決仍然有效，且認為不大可能在報告期末存在無償交出土地的現有義務。於報告期末，概無就有關二期之土地使用權投資成本作出減值。於2019年10月16日，海南省高級人民法院發出其對海口決定書的行政判決，並撤銷海口市人民政府有關沒收土地而發出的海口決定書。海南省高級人民法院作出的行政判決為終審判決。

(ii) 儋州鳳凰水城

本公司附屬公司儋州雙聯於2018年5月收到儋州市人民政府國有建設用地使用權決定書(「儋州決定書」)，該決定書顯示於2017年12月30日、2018年2月13日及2018年3月2日無償充公有關儋州雙聯物業發展項目儋州鳳凰水城(「儋州鳳凰水城」)位於白馬井鎮南片區濱海大道路段合共五宗土地(土地證號為儋國用(2010)第710、711、712、713及714號)，總地盤面積約385,395.83平方米(「該等土地」)，原因為該等土地未有按時開發建設。

本集團已對儋州決定書提出法律訴訟。於2019年4月22日，海南省高級人民法院就儋州決定書出具行政判決，並撤銷儋州市人民政府就沒收該等土地出具的儋州決定書。海南省高級人民法院作出的行政判決為終審判決。

本集團正研究重新發展儋州鳳凰水城項目，並就儋州鳳凰水城項目取得必要的許可證／證書與當地政府磋商。

20. 重大關聯方交易及關連交易

除本集團中期簡明綜合財務報表其他地方披露的關聯方資料外，於截至2019年6月30日止期間，本集團訂立以下重大關聯方交易。

(a) 關聯方／關連名稱及與其關係

於本期間，與下列各方進行的交易均視為關聯方交易：

各方名稱	與本集團的關係
楊敏	最終控股股東
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
連雲港惠能基礎建設工程有限公司(「連雲港惠能」)	最終控股股東控制的實體

各方名稱	與本集團的關係
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」)	最終控股股東控制的 集團聯營公司
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
中惠(江蘇)裝飾園林工程有限公司 (「中惠(江蘇)」)	最終控股股東控制的實體
南京天惠通達企業策劃諮詢有限公司 (「南京天惠」)	最終控股股東控制的實體
南京三龍水泥有限責任公司(「南京三龍」)	一間附屬公司的非控股股東
地耕(香港)投資發展有限公司(「地耕」)	最終控股股東控制的實體
黃衡	一間附屬公司非控股股東
韓郁容	一間附屬公司非控股股東
深圳奧藍	聯營公司
中惠(香港)投資建設有限公司(「中惠(香港)」)	最終控股股東控制的實體
周莉	本集團的執行董事及行政總裁

(b) 與關聯方／關連方的交易

	截至6月30日止六個月	
	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元 (未經審核)
建設工程及顧問服務(附註(i))	83,234	14,109
租賃負債還款(附註(ii))	150	-
管理費收入(附註(iii))	73	-

(i) 建設工程及顧問服務

於本期間，本集團自下列關聯方獲得建設工程服務：

	截至6月30日止六個月	
	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元 (未經審核)
南京惠智	83,234	14,109

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所提供與土方工程、景觀設計及工程相關的建設工程服務，該等建築公司亦受最終控股股東控制。

(ii) 租賃負債還款

期內，本集團向以下關連方租賃處所：

	截至6月30日止六個月	
	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元 (未經審核)
中惠(香港)	150	-

(iii) 管理費收入

期內，本集團向以下關連方提供管理服務：

	截至6月30日止六個月	
	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元 (未經審核)
中惠(香港)	<u>73</u>	<u>-</u>

(c) 與關聯方／關連方的結餘

(i) 應收關聯方款項

	於2019年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2018年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
	非貿易相關：	
南京三龍	-	1,413
南京惠智	-	20
地耕	174	174
黃衡	171	-
韓郁容	3,421	-
深圳奧藍	24,500	-
中惠(香港)	<u>110</u>	<u>-</u>
	<u>28,376</u>	<u>1,607</u>

應收關聯方款項為無抵押、免息及無固定還款期，惟應收黃衡及韓郁容的款項以本公司附屬公司的股權抵押，該等款項屬免息並應於2029年2月26日償還。

(ii) 應付關聯方款項

	於2019年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2018年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易相關：		
南京惠智	139,441	157,459
連雲港惠能	21,221	21,221
中惠(江蘇)	1,426	1,426
樂山惠智	50	50
南京中惠建築	53,214	54,167
南京恒紀達	516	516
南京迪壑	4,351	4,351
南京惠耀	2,311	2,391
	<u>222,530</u>	<u>241,581</u>
非貿易相關：		
應付以下公司的其他應付款項：		
南京三龍	18,544	11,181
中惠(香港)置業有限公司	2	2
中嘉(香港)投資有限公司	166	166
中惠(中國)投資有限公司	-	5
周莉	-	12,958
中惠(香港)	153	-
	<u>18,865</u>	<u>24,312</u>

應付關聯方款項為無抵押、免息及無固定還款期。

21. 報告期後事項

(i) 收購中國湛江的土地使用權

於2019年6月28日，本公司於2019年在中國註冊成立的間接非全資附屬公司廣州海藍房地產開發有限公司(「廣州海藍」)與湛江市公共資源交易中心訂立確認書(「確認書」)，以確認廣州海藍已成功在拍賣上投得該土地(位於中國廣東省湛江市遂溪縣遂城鎮迎賓大道濱河新區路段西南側)的土地使用權，代價為人民幣357,390,000元。

由於在拍賣上成功中標，廣州海藍於2019年7月9日與遂溪縣自然資源局訂立國有建設用地使用權出讓合同。

(ii) 向合營公司提供股東貸款

於2019年7月15日，南京海藍置業有限公司(「**南京海藍**」)與深圳奧藍訂立股東貸款協議(「**股東貸款協議**」)，深圳奧藍為一間於中國成立的有限公司，由奧園集團(梅州)有限公司(「**奧園梅州**」)擁有51%權益，而奧園梅州則為一間於中國成立的有限公司，由南京海藍擁有49%權益。奧園梅州為中國奧園集團股份有限公司的間接全資附屬公司，後者為一間根據開曼群島法例註冊成立的有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司主板上市(股份代號：3883)。

深圳奧藍僅從事持有梅州市奧創置業有限公司(一間於中國成立的有限公司，僅從事開發一塊位於廣州市梅州市梅江區的土地)的50%股權。

根據股東貸款協議，南京海藍(作為貸款人)同意向深圳奧藍提供股東貸款最高人民幣150.0百萬元(相當於約169.9百萬港元)，年利率為12%。於2019年7月15日作出本金額約為人民幣66.1百萬元(相當於約74.9百萬港元)的首次提款，而根據股東貸款協議已提取但尚未償還的金額並無固定還款期。

股東貸款協議的詳情載於本公司日期為2019年7月16日的公告。

(iii) 收購三亞惠新貿易有限公司(「三亞惠新」)的少數股東權益

於2019年10月9日，本公司的間接全資附屬公司連雲港隆基置業有限公司(「**連雲港隆基置業**」)與方晶先生及楊金和先生(「**該等賣方**」)訂立股份轉讓協議A及股份轉讓協議B(「**該等股份轉讓協議**」)，據此，連雲港隆基置業連雲港隆基置業已同意收購及該等賣方已同意出售三亞惠新合共17.5%的股本權益，總代價為人民幣8.47百萬元(「**收購事項**」)。

於完成收購事項後，三亞惠新將成為本公司的間接全資附屬公司。

該等股份轉讓協議的主要條款及收購事項的詳情於本公司日期為2019年10月9日的公告概述。

主席報告

尊敬的股東：

本人謹代表海藍控股有限公司(「**本公司**」或「**海藍控股**」，連同其附屬公司統稱「**本集團**」)董事(「**董事**」)會(「**董事會**」)提呈截至2019年6月30日止六個月「**本期間**」之未經審核財務業績。

本期間，海南省的限購政策自去年實施以來，加上政府對住宅項目的審批的進度放緩，使海南省今年上半年整體銷售及供應大幅度減少，面對如此經營環境，海藍控股的業績亦無可避免受到衝擊。

本期間，本集團合約銷售額達至人民幣234.0百萬元，較2018年同期減少72.0%。合約銷售建築面積(「**建築面積**」)約為7,282.0平方米，較去年同期減少約75.3%。合約銷售均價(「**銷售均價**」)每平方米約人民幣32,134.0元，按年上升約13.0%。銷售額大幅下降主要是海南省的政府限制規劃審批，控制住宅建設投資，以及限購政策影響所致。

為進一步推動本集團的持續發展，我們一直尋找不同的投資發展良機。2019年上半年集團開始走出海南省到廣東省的梅州及湛江投資開發，與此同時，集團也對美國、香港積極探索新的機會，規劃從小項目做起，積累經驗，慢慢加大集團在海外的投資。雖然這些投資在今年下半年還不能產生淨現金流入，預計在明後年將為集團帶來一定的貢獻。

展望未來，環球經濟在中美貿易糾紛下仍將陰晴不定，海南房地產市場受到了限購政策的影響，而中國政府可能會貫徹房地產調控，為本集團的發展帶來一定的阻力。海南省的住宅規劃審批放緩，影響了今年庫存的供應量，但長遠來說，海南島有著優良的氣候環境，以及國家政策對海南營商及發展的支持，我們對未來海南房地產業務的長遠發展依舊持樂觀態度，憑藉我們於中國海南省的優質資產位置、物業管理和建房執行的卓越往績，以及海南省的積極的扶持產業發展政策，相信將支持本集團未來海南省的業務發展和開發。

為落實集團的國際化發展，本集團一直在尋找海外地區主要包括香港和美國的發展機會，集團在美國積極物識房地產投資及開發的機會，特別是矽谷地區乃美國經濟的重要引擎之一，對房地產開發需求仍然較高，對集團未來的發展，可以帶來新的收入來源地。

管理層已製定好未來發展藍圖，透過立足香港、深耕內地、拓展北美、布局全球，推動本集團的業務發展更上一層樓，為股東締造最佳回報。

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。

主席
周莉

2019年10月18日

管理層討論與分析

業務回顧

整體表現

於本期間內，本集團的收益及毛利分別約為人民幣78.8百萬元及約為人民幣41.9百萬元，較2018年同期減少約91.2%及90.8%。於本期間內，本公司擁有人應佔虧損約為人民幣8.6百萬元，較2018年同期減少約107.1%。每股基本虧損為人民幣3分(2018年同期：每股基本盈利人民幣40分)。

表現摘要	截至6月30日止六個月		
	2019年	2018年	變動
合約銷售(人民幣百萬元) ³	234.0	836.9	-72.0%
合約銷售建築面積 (「建築面積」)(平方米) ^{2,3}	7,282.0	29,440.0	-75.3%
合約平均售價(「平均售價」) (人民幣/平方米) ^{2,3}	32,134.0	28,427.3	13.0%
收益 ¹ (人民幣百萬元)	78.8	898.4	-91.2%
其中：物業銷售			
— 已交付物業收益 (人民幣百萬元) ¹	76.9	892.7	-91.4%
— 已交付物業建築面積 (平方米)	2,892.0	30,347.0	-90.5%
— 已交付物業平均售價 (人民幣/平方米)	26,590.6	29,416.4	-9.6%
租賃收入(人民幣百萬元) ¹	1.9	3.2	-40.6%
投資物業公平值變動收益 (人民幣百萬元) ¹	-	2.5	-100.0%
毛利 (人民幣百萬元)	41.9	457.2	-90.8%
本期間(虧損)溢利			
— 擁有人應佔 (人民幣百萬元)	(8.6)	120.5	-107.1%
— 非控股權益應佔 (人民幣百萬元)	(11.2)	(21.7)	48.4%

	於2019年 6月30日	於2018年 12月31日	變動
總資產(人民幣百萬元)	4,910.3	5,043.2	-2.6%
現金及銀行結餘(包括現金 及現金等價物與受限制 現金)(人民幣百萬元)	1,181.8	766.6	54.2%
股本總權益(人民幣百萬元)	<u>2,131.8</u>	<u>2,149.4</u>	<u>-0.8%</u>

主要財務比率

毛利率 ⁴	53.1%	50.9%	2.2個百分點
淨債項權益率 ⁵	不適用	不適用	不適用
資產負債率 ⁶	3.3%	-	3.3個百分點

附註：

- 指扣除營業稅及其他銷售相關稅項後的收入金額。
- 並無計及泊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。
- 毛利率：毛利÷收益×100%
- 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%
- 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

於本期間內，本集團錄得合約銷售約人民幣234.0百萬元，較2018年同期的人民幣約836.9百萬元大幅減少約72.0%。2019年上半年合約銷售建築面積為7,282.0平方米，較2018年同期的29,440.0平方米減少約75.3%。於本期間內的合約銷售平均售價為每平方米人民幣32,134.0元，較2018年同期的每平方米人民幣28,427.3元增加約13.0%。

合約銷售及合約銷售建築面積減少乃主要由於海南嚴厲的限購限貸政策。自2018年起，海南省(「省內」)實施全國最嚴厲的限購政策。省政府嚴禁非本地居民買房，除非彼等能證明其已繳納當地社會保障基金至少兩年。於三亞及海口等省內熱點城市，上述要求提高至60個月，而於其他地區則完全禁止非本地買家。

合約銷售平均售價增加13.0%乃主要由於三亞鳳凰水城南岸二期項目(單位售價較高)的合約銷售於本期間內增加所致。

合約負債

於2019年6月30日，合約負債的結餘較2018年12月31日的結餘增加95.0%或約人民幣327.8百萬元，主要由於本期間三亞鳳凰水城南岸二期項目的合約銷售所致。

物業銷售收益

於本期間內，物業銷售收益約為人民幣76.9百萬元，較2018年同期的約人民幣892.7百萬元減少約91.4%，佔收益總額的97.6%。已交付的物業建築面積由2018年同期的30,347.0平方米減少約90.5%至於本期間內的2,892.0平方米。此乃主要由於海南省政府限制房屋規劃及審批、控制住宅物業的建設及投資，以及限購政策的影響所致。於本期間內已交付的物業平均售價為每平方米人民幣26,590.6元，較2018年同期減少9.6%。

持作銷售已落成項目

於本期間內，本集團並無登記任何新落成的物業。

持作未來發展項目及開發中項目

於2019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2018年12月31日：1.4百萬平方米)。

土地儲備

於本期間內，本集團並無獲取新項目。

於2019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，43.0%、53.4%及3.6%分別位於省內三亞市、儋州市及海口市。

收購土地已付按金

於2019年6月30日，本集團收購土地已付按金約為人民幣161.8百萬元(2018年12月31日：約人民幣13.8百萬元)，主要為收購湛江市的土地使用權的已付按金。

物業投資

租金收入

本集團於本期間內來自租賃位於三亞鳳凰水城左岸泊車位及儋州一期店舖的租金收入約為人民幣1.9百萬元，較2018年同期減少約40.6%或人民幣1.3百萬元，乃由於租賃位於三亞鳳凰水城左岸的服務式公寓的租金收入減少。

投資物業

於2019年6月30日，本集團投資物業為本集團持作出租用途的泊車位。

財務回顧

(一) 收益

本集團於本期間內的收益約為人民幣78.8百萬元，較2018年同期減少約人民幣819.6百萬元(或約91.2%)，主要是由於自去年起政府於海南省執行限購政策，以及住宅項目審批程序緩慢所致。

按項目劃分的物業銷售收益詳情如下：

項目	截至以下日期止六個月			
	2019年6月30日		2018年6月30日	
	已交付的 建築面積 平方米	收益 人民幣 百萬元	已交付的 建築面積 平方米	收益 人民幣 百萬元
三亞鳳凰水城左岸	530	26.6	89	2.7
三亞鳳凰水城南岸 一期及二期	267	7.8	25,677	858.5
海口鳳凰水城一期	2,095	42.5	-	-
儋州一期	-	-	4,581	31.5
	<u>2,892</u>	<u>76.9</u>	<u>30,347</u>	<u>892.7</u>

(二) 銷售成本及毛利率

於本期間內，本集團銷售成本較2018年同期減少約人民幣404.2百萬元(或約91.6%)。該減少乃由於已交付的物業總建築面積較2018年上半年的30,347.0平方米減少90.5%至2019年上半年的2,892.0平方米所致。

毛利率由截至2018年6月30日止六個月的50.9%增加至於本期間內的53.1%，主要由於2019年上半年交付的海口鳳凰水城一期的物業毛利率較高所致。

(三) 銷售及分銷開支以及行政開支

於本期間內的銷售及分銷開支由2018年同期約人民幣60.3百萬元減少86.6%至約人民幣8.1百萬元，乃主要由於銷售佣金開支隨物業銷售收益減少而下跌。於本期間內，銷售佣金佔銷售及分銷開支總額的94.5%(2018年：98.9%)。

行政開支由截至2018年同期的人民幣23.0百萬元增加175.2%至約人民幣63.3百萬元，乃主要由於海南省法律訴訟的法律及專業費用增加所致。

(四) 財務收入淨額

本集團於本期間內的財務收入淨額約為人民幣9.6百萬元(2018年同期：約人民幣18.4百萬元)。與2018年同期比較，本集團的財務成本大幅減少人民幣3.5百萬元，而財務收入亦大幅減少人民幣12.3百萬元，乃由於本期間內結構性產品產生的收入約人民幣9.4百萬元於產生自按公平值計入損益的金融資產的已變現收益下的損益確認。

(五) 所得稅開支

本集團的所得稅開支由截至2018年6月30日止六個月的約人民幣279.5百萬元減少96.5%至於本期間內的約人民幣9.8百萬元。本期間即期企所得稅開支及土地增值稅大幅減少主要由於本期間物業銷售收益及應課稅溢利減少所致。

(六) 本公司擁有人應佔虧損

於本期間內，本公司擁有人應佔虧損約為人民幣8.6百萬元，較2018年同期減少約人民幣129.1百萬元。有關減少乃主要由於毛利、財務收入淨額、銷售及分銷開支及所得稅開支減少，以及產生自按公平值計入損益的金融資產的已變現收益及行政開支增加。

(七) 流動資金及財務資源

於2019年6月30日，本集團資產總值約為人民幣4,910.3百萬元(2018年12月31日：約人民幣5,043.2百萬元)，其中流動資產約為人民幣4,590.2百萬元(2018年12月31日：約人民幣4,647.7百萬元)。負債總額約為人民幣2,778.5百萬元(2018年12月31日：約人民幣2,893.8百萬元)，其中非流動負債約為人民幣595.8百萬元(2018年12月31日：約人民幣522.9百萬元)。總權益約為人民幣2,131.8百萬元(2018年12月31日：約人民幣2,149.4百萬元)。本公司擁有人應佔總權益為人民幣1,802.6百萬元(2018年12月31日：約人民幣1,811.3百萬元)。

於2019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1,181.8百萬元(2018年12月31日：約人民幣766.6百萬元)。本集團有銀行借款人民幣70百萬元(2018年12月31日：無)。

(八) 承擔

於2019年6月30日，本集團尚未償還但未撥備的資本承擔約人民幣1,033.7百萬元(2018年12月31日：約人民幣828.9百萬元)。

(九) 或然負債

按揭融資擔保

於2019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103.4百萬元(2018年12月31日：約人民幣189.8百萬元)的擔保(「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。

董事認為，本集團不大可能因該等擔保而蒙受損失，因為本集團於擔保期間可接收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。

(十) 法律訴訟

海口鳳凰水城二期

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(「海南南海翔龍」)收到海口市人民政府有關無償沒收海南南海翔龍擁有位於海口市濱海西路北側，總地盤面積約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(「海口決定書」)，原因為該宗土地未有按時開發建設。

茲提述本公司日期為2016年6月30日的招股章程(「招股章程」)「業務—房地產發展項目詳情—海口」一節，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」。於本公告日期，政府仍未釐定二期的估值及補償方案且本集團尚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，海口決定書認為，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。海南南海翔龍有權於接獲海口決定書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海口決定書所依據的事由與二期實際情況不完全相符。本集團認為，政府規劃及海岸線保護政策變動以及延遲更新土地使用權證，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)分做兩宗獨立土地而認定閒置情況，與二期實際情況不符。

本集團亦繼續與海口市規劃局討論，表明有意在規劃局批准其設計規劃後開發二期。董事認為，本集團有合理理由質疑海口決定書，因而，經考慮所有可得證據後，不大可能存在無償交出土地的義務。本集團於2018年6月15日向海口市的中級人民法院(「海口法院」)就海口決定書正式提出行政訴訟(「行政訴訟」)申請。於2018年12月28日，海口法院就有關二期之行政訴訟作出其行政判決。海口法院裁定，本集團在對海口市人民政府提出之行政訴訟中勝訴，並駁回有關海口市人民政府無償收回海口項目土地使用權之海口決定書，原因為(其中包括)海口決定書並非基於充足證據作出且不符合適用法律。

於2019年2月13日，南海翔龍收到來自海口法院的上訴通知，通知南海翔龍，海口市人民政府已就海口法院於2018年12月28日有關二期之行政訴訟作出之行政判決提起上訴申請。

於2019年10月16日，海南省高級人民法院發出其對海口決定書的行政判決，並撤銷海口市人民政府有關沒收土地而發出的海口決定書。海南省高級人民法院作出的行政判決為終審判決。有關海口決定書的詳情，請參閱本公司日期分別為2018年1月25日、2018年1月31日、2018年6月26日、2019年1月9日、2019年2月26日及2019年10月18日的公告。

儋州鳳凰水城

本集團附屬公司儋州雙聯房地產開發有限公司(「儋州雙聯」)於2018年5月領取儋州市人民政府國有建設用地使用權決定書(「儋州決定書」)，該決定書顯示於2017年12月30日、2018年2月13日及2018年3月2日無償收回儋州雙聯開發的儋州鳳凰水城位於白馬井鎮南片區濱海大道路段的五宗土地(土地證號為：儋國用(2010)第710、711、712、713及714號)，總地盤面積約385,395.83平方米(「該等土地」)，原因為該等土地未有按時開發建設。

茲提述招股章程「業務—房地產發展項目詳情—儋州」一節，儋州鳳凰水城所佔的總地盤面積約為399,657.2平方米，而預期總建築面積(包括可銷售及不可銷售建築面積)約為704,312.8平方米。於本公告日期，有關政府部門尚未批出有關規劃及建設工程許可證，導致本集團未能進一步開發儋州鳳凰水城。

然而，儋州決定書認為，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，由於該等土地未能根據原定時程表開發建設並已延期超過兩年，該等土地已屬閒置並將無償收回該等土地使用權。儋州雙聯有權於接獲儋州決定書60日內向海南省人民政府申請行政覆議或於六個月內向海南省第二中級人民法院(「海南法院」)提起行政訴訟。

董事會認為，儋州市人民政府做出的上述無償收回土地使用權的儋州決定書所依據的事由與儋州鳳凰水城實際情況不完全相符。董事會認為因為政府規劃變動及延遲辦理相關手續，客觀上造成儋州鳳凰水城開發受阻，導致該等土地未能按時開發建設。

本集團於2018年7月20日向海南法院就儋州決定書正式提出行政訴訟且案件已於2018年7月24日獲受理。

於2018年12月25日，本集團對海南法院就總地盤面積約113,349.30平方米之上述五宗土地的兩宗土地之行政判決提起上訴。此外，本公司自海南省高級人民法院收到日期為2019年2月15日之傳票，儋州市人民政府就總地盤面積約272,046.53平方米之其他三宗土地之行政判決提起上訴。

於2019年4月22日，海南省高級人民法院就儋州市人民法院發出的決定書作出行政判決，內容有關收回該等土地。海南省高級人民法院裁定，本集團在對海南法院作出的行政判決提出的上訴中勝訴，而儋州市人民政府在對行政判決提起之上訴中敗訴，並撤銷儋州市人民政府就收回該等土地發出的決定書。海南省高級人民法院作出之行政判決為終審判決。

有關儋州決定書的詳情，請參閱本公司日期分別為2018年5月11日、2018年7月24日、2018年12月21日、2019年2月26日及2019年4月26日的公告。

重大收購及出售事項及重大投資

本期間，本集團悉數贖回結構性存款的投資，贖回所得款項約為人民幣2,364.8百萬元，產生利潤約人民幣9.4百萬元，同時本集團額外投資約1,548.6百萬元。

除上文所披露者外，本集團於本期間內並無重大投資、重大收購事項或出售附屬公司及聯屬公司。

資產負債率

於2019年6月30日，本集團的資產負債率為3.3%。於2018年12月31日，由於本集團並無借款及貸款，資產負債率並不適用。

期後事項

除中期簡明綜合財務資料附註21所披露外，於本期間結束後直至本公告日期並未發生任何重大事項。

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中國、香港及美國的合適地塊。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，截至本公告日期，本集團並無任何未來重大投資計劃。

僱員及薪酬政策

於2019年6月30日，如計入含儋州一期，本集團約有47名僱員(於2018年12月31日：25名僱員)。於本期間內，本集團產生僱員成本約人民幣6.1百萬元，且已全數確認為開支。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。

淨債項權益率

於2019年6月30日，淨債項權益率(按銀行及其他借款總額扣除現金及銀行結餘後除以總權益計算)為無(2018年12月31日：無)。

資產抵押

於2019年6月30日，本集團賬面值約為人民幣161.2百萬元(2018年12月31日：無)的若干發展中物業已就發展中物業就銀行借款及賬面值約為人民幣96.7百萬元的受限制現金抵押(2018年12月31日：45.8百萬元)。

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

董事會不建議宣派本期間的任何中期股息(截至2018年6月30日止六個月：無)。

所得款項用途

上市所得款項淨額約為249百萬港元。於本公告日期，上市所得款項淨額的使用情況如下：

	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	所得款項 用途變動 百萬港元	所得款項 的使用情況 百萬港元	未動用金額 百萬港元
撥付三亞鳳凰水城南岸 二期開發資金	224.1	(224.1)	-	-
營運資金及其他一般 企業用途	24.9	-	(16.4)	8.5
撥付香港及美國物業 發展資金	-	224.1	(43.9)	180.2
總計	<u>249.0</u>	<u>-</u>	<u>(60.3)</u>	<u>188.7</u>

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，故所得款項用途尚未用於開發該項目。本公司預期銷售本公司物業的所得款項將可為三亞鳳凰水城南岸二期的開發提供足夠的現金流。本公司已將所得款項用途變更為(包括)對香港及美國物業發展的投資，以及本集團的一般營運資金。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2019年6月3日的公告。

董事會將繼續謹慎落實本集團既定策略，專注旅遊地區高端品質物業的開發，以卓越的發展商姿態，用時代發展的眼光，拓展香港及美國的物業市場版圖。物業項目開發可以通過銷售上述物業所得款項撥付資金。

董事會認為，擴大所得款項淨額用途將加強財務資源分配及令本集團業務更多元化，從而進一步提高本公司的收益，增加本集團的收入來源，並為本公司及全體股東謀取更好的投資回報。

於本公告日期，所得款項淨額約188.7百萬港元尚未動用。

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。

董事會由五名執行董事、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。

於本期間內，本公司已遵守上市規則附錄十四所載的企業管治守則的守則條文(「守則條文」)，惟以下所列及解釋偏離原因的若干偏離則除外。

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、合規顧問的協助，強化內部控制，確保遵守企業管治守則。

董事及主要行政人員變動

於本公告日期，根據上市規則第13.51B(1)條，本公司董事的資料變動如下：

— 陳仲華先生已獲委任為執行董事，自2019年9月26起生效。

於本公告日期，除上文所披露者外，董事概不知悉本公司董事及主要行政人員資料的任何其他變動須根據上市規則第13.51B(1)條的規定予以披露。

購入、出售或贖回本公司上市證券

於本期間內，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。

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。

由於概無目標參與者達成績效目標，故本公司已於2019年10月9日終止首次公開發售前股權激勵計劃。

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，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。

於本期間，概無董事放棄任何酬金。

優先購買權

組織章程細則或開曼群島法律並無有關優先購買權的條文，規定本公司須按比例向現有股東發行新股份。

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，各董事均確認彼等於本期間內一直遵守標準守則。

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，於本公告日期，本公司一直保持上市規則所規定的充足的公眾持股量。

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，分別為趙國慶博士、李勇先生、鄂俊宇先生。審核委員會的主席為趙國慶博士。

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（包括審閱本集團於本期間內的未經審核中期簡明綜合財務報表）。

刊登中期業績公告及中期報告

本中期業績公告於本公司網站(<http://www.hailanholdings.com>)及聯交所網站<http://www.hkexnews.hk>)刊登。本公司截至2019年6月30日止六個月的中期報告將於適當時候寄發予股東，並於上述網站刊登以供閱覽。

承董事會命
海藍控股有限公司
主席
周莉

中國，2019年10月18日

於本公告日期，執行董事為周莉女士、陳祥先生、范文燦女士、陳詩諭女士及陳仲華先生；非執行董事為姚宇女士；及獨立非執行董事為李勇先生、鄂俊宇先生及趙國慶博士。