

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2021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2021年6月30日止六個月(「報告期間」)的未經審核中期簡明綜合業績，連同2020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2021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	
		2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核)
收益	4	377,909	526,726
銷售成本		<u>(148,136)</u>	<u>(344,537)</u>
毛利		229,773	182,189
其他收入		4,708	1,034
投資物業公平值變動		(3,836)	(9,000)
按公平值計入損益的 金融資產的已變現收益淨額		6,754	3,594
作出其他應收款項信貸虧損撥備		—	(5,241)
分佔聯營公司業績		(1,167)	(1,945)
出售附屬公司收益	21	10,732	—
出售聯營公司收益	10(ii)	4,720	—
銷售及分銷開支		(33,259)	(11,413)
行政開支		<u>(60,863)</u>	<u>(39,597)</u>
經營溢利		<u>157,562</u>	<u>119,621</u>
財務收入		1,739	1,101
財務成本		<u>(28,219)</u>	<u>(9,265)</u>
財務成本淨額	6	<u>(26,480)</u>	<u>(8,164)</u>
除稅前溢利		131,082	111,457
所得稅開支	7	<u>(117,154)</u>	<u>(79,692)</u>
本期間溢利	8	<u><u>13,928</u></u>	<u><u>31,765</u></u>

中期簡明綜合損益及其他全面收益表(續)

截至2021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	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核)
附註		
其他全面(虧損)收入：		
或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	(1,675)	982
出售境外業務相關重新分類調整	(256)	—
除稅後本期間其他全面(虧損)收入	(1,931)	982
本期間全面收入總額	11,997	32,747
以下各項應佔本期間溢利(虧損)：		
本公司擁有人	43,126	39,515
非控股權益	(29,198)	(7,750)
	13,928	31,765
以下各項應佔本期間全面收入(虧損)總額：		
本公司擁有人	41,646	40,545
非控股權益	(29,649)	(7,798)
	11,997	32,747
本公司擁有人應佔本期間每股盈利 (以每股人民幣列示)		
— 基本及攤薄	9 0.14	0.13

中期簡明綜合財務狀況表

於2021年6月30日

(以人民幣列示)

	附註	於2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2020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		36,545	37,127
使用權資產		475	957
投資物業	11	101,319	105,155
無形資產		332	239
於聯營公司的權益	10	49,474	109,020
貿易及其他應收款項	13	202,154	206,513
遞延稅項資產		41,019	34,969
		431,318	493,980
流動資產			
發展中物業		6,143,540	4,625,077
持作銷售已落成物業		501,417	374,873
合約成本		87,455	55,161
貿易及其他應收款項	13	457,560	266,321
收購土地和物業支付的訂金		–	680,000
即期稅項資產	14	41,955	10,679
按公平值計入損益的金融資產	12	5,640	5,654
受限制現金		479,861	304,042
現金及現金等價物		1,185,843	727,489
		8,903,271	7,049,296
流動負債			
貿易及其他應付款項	15	2,033,809	1,556,320
合約負債		2,746,407	1,684,632
銀行及其他借款	16	834,852	703,154
租賃負債		527	1,049
即期稅項負債	14	204,922	124,105
		5,820,517	4,069,260
流動資產淨值		3,082,754	2,980,036
總資產減流動負債		3,514,072	3,474,016

中期簡明綜合財務狀況表(續)

於2021年6月30日

(以人民幣列示)

	附註	於2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
非流動負債			
銀行及其他借款	16	1,086,154	1,050,532
遞延稅項負債		500,150	509,526
		<u>1,586,304</u>	<u>1,560,058</u>
資產淨值		<u>1,927,768</u>	<u>1,913,958</u>
資本及儲備			
股本	17	2,585	2,585
儲備		1,523,614	1,481,968
本公司擁有人應佔權益		1,526,199	1,484,553
非控股權益		401,569	429,405
總權益		<u>1,927,768</u>	<u>1,913,958</u>

中期簡明綜合權益變動表
截至2021年6月30日止六個月
(以人民幣列示)

	本公司擁有人應佔										非控股 權益	總權益
	股本	股份溢價	其他儲備	法定盈餘 儲備	與 非控股權益 交易儲備	(累計虧損)/ 保留溢利	匯兌儲備	總儲備	小計			
	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	人民幣千元
(附註17(b))												
於2020年1月1日的結餘 (經審核)	2,585	236,791	1,391,582	182,986	47,476	(15,783)	6,805	1,849,857	1,852,442	264,743	2,117,185	
本期間溢利	-	-	-	-	-	39,515	-	39,515	39,515	(7,750)	31,765	
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	-	-	-	-	-	-	1,030	1,030	1,030	(48)	982	
本期間全面收入總額	-	-	-	-	-	39,515	1,030	40,545	40,545	(7,798)	32,747	
與擁有人進行的交易： 擁有權益變動 非控股權益的出資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	38,650	38,650	
於2020年6月30日的結餘 (未經審核)	2,585	236,791	1,391,582	182,986	47,476	23,732	7,835	1,890,402	1,892,987	295,595	2,188,582	
於2021年1月1日的結餘 (經審核)	2,585	236,791	1,391,582	182,986	(374,062)	48,251	(3,580)	1,481,968	1,484,553	429,405	1,913,958	
本期間溢利	-	-	-	-	-	43,126	-	43,126	43,126	(29,198)	13,928	
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	-	-	-	-	-	-	(1,224)	(1,224)	(1,224)	(451)	(1,675)	
出售境外業務相關 重新分類調整	-	-	-	-	-	-	(256)	(256)	(256)	-	(256)	
本期間全面收入總額	-	-	-	-	-	43,126	(1,480)	41,646	41,646	(29,649)	11,997	
與擁有人進行的交易： 擁有權益變動 非控股權益的出資 出售附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	700	700	
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,113	1,113	
於2021年6月30日的結餘 (未經審核)	2,585	236,791	1,391,582	182,986	(374,062)	91,377	(5,060)	1,523,614	1,526,199	401,569	1,927,768	

中期簡明綜合現金流量表
截至2021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	
		2021年	2020年
附註		人民幣千元	人民幣千元
		(未經審核)	(未經審核)
經營活動產生(所用)的現金流			
		573,930	(536,719)
營運產生(所用)的現金			
已付所得稅		(83,039)	(88,306)
已付利息		(40,380)	(19,108)
		<u>450,511</u>	<u>(644,133)</u>
經營活動產生(所用)的現金淨額			
		<u>450,511</u>	<u>(644,133)</u>
投資活動所用的現金流			
購買物業、廠房及設備		(956)	(1,265)
購買無形資產		(153)	—
出售聯營公司所得款項	10(ii)	70,401	—
出售附屬公司現金流出淨額	21	(12,676)	—
購買按公平值計入損益的金融資產		(1,633,100)	(2,848,000)
銷售按公平值計入損益的金融資產所得款項		1,639,854	2,603,184
已收利息		1,739	1,101
向非控股股東墊款		(221,617)	—
非控股股東還款		36,950	—
向關聯方墊款		(18,722)	—
向第三方貸款		(1,973)	—
向第三方貸款的還款		8,057	—
聯營公司還款		11,226	78,445
向聯營公司墊款		(18,528)	—
		<u>(139,498)</u>	<u>(166,535)</u>
投資活動所用的現金淨額			
		<u>(139,498)</u>	<u>(166,535)</u>

中期簡明綜合現金流量表(續)

截至2021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	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核)
附註		
融資活動產生的現金流		
新增銀行借款	143,855	90,000
新增其他借款	12,159	228,000
償還銀行借款	(5,227)	—
償還其他借款	(5,685)	—
非控股權益的出資	700	38,650
償還租賃負債	(532)	(949)
非控股股東墊款	8,501	184,554
向非控股股東還款	(60,750)	—
向前非控股股東還款	(1,000)	—
關聯方墊款	107,200	—
向關聯方還款	(50,000)	—
融資活動產生的現金淨額	149,221	540,255
現金及現金等價物增加(減少)淨額	460,234	(270,413)
於1月1日的現金及現金等價物	727,489	752,080
外匯率變動影響	(1,880)	982
於期末相等於現金及銀行結餘之現金及現金等價物	1,185,843	482,649

中期簡明綜合財務資料附註

截至2021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29號華人行16樓1603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2021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號的本中期簡明綜合財務資料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2020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2020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2020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2021年1月1日起生效的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：

香港財務報告準則第16號(修訂本)	2021年6月30日後的Covid-19相關 租金減免
香港會計準則第39號、香港財務報告準則 第4號、第7號、第9號及第16號(修訂本)	利率基準改革—第二階段

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。

本集團並無提早採納已頒佈但於2021年1月1日或之後開始的財政年度尚未生效的任何新訂／經修訂香港財務報告準則。董事正在評估未來採納該等新訂／經修訂香港財務報告準則的潛在影響，但尚未能夠合理估計對本集團業績及財務狀況的影響。

4. 收益及分部資料

4.1. 收益

本集團的主要業務是在中國開發、銷售及租賃物業。

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：

	截至6月30日止六個月	
	2021年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
物業銷售：		
—發展項目(不包括儋州一期)	374,578	524,166
投資物業租賃收入：		
—發展項目(不包括儋州一期)	1,968	2,163
—儋州一期	1,363	397
	<u>377,909</u>	<u>526,726</u>

(a) 收益分拆

	截至6月30日止六個月	
	2021年	2020年
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
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	374,578	524,166
其他收益來源：		
投資物業租賃收入	3,331	2,560
	<u>377,909</u>	<u>526,726</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。

就管理而言，本集團根據呈報項目組織成業務單位，並有以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)

執行董事認為本集團發展項目主要指在中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。

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

分部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。

用於報告分部溢利(虧損)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2021年及2020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	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
外部客戶收益	376,546	526,329	1,363	397	377,909	526,726
分部間收益	—	—	—	—	—	—
須予報告分部收益	376,546	526,329	1,363	397	377,909	526,726
須予報告分部毛利	228,494	181,792	1,279	397	229,773	182,189
須予報告分部溢利 (虧損)(經調整EBIT)	145,096	115,043	1,004	(50)	146,100	114,993
	於2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)	於2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)	於2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
須予報告分部資產	9,238,223	7,445,324	96,366	97,952	9,334,589	7,543,276
包括：						
現金及現金等價物	1,185,443	724,987	400	2,502	1,185,843	727,489
發展中物業	6,143,540	4,625,077	—	—	6,143,540	4,625,077
持作出售已落成物業	410,517	283,889	90,900	90,984	501,417	374,873
投資物業	99,649	103,485	1,670	1,670	101,319	105,155
須予報告分部負債	7,397,844	5,617,750	8,977	11,568	7,406,821	5,629,318
包括：						
貿易及其他應付款項	2,025,279	1,545,131	8,530	11,189	2,033,809	1,556,320
合約負債	2,746,407	1,684,632	—	—	2,746,407	1,684,632

須予報告分部損益對賬

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核)
須予報告分部溢利(經調整EBIT)	146,100	114,993
沖銷分部間溢利	—	—
產生自本集團外部客戶的須予報告分部溢利	146,100	114,993
其他收入	4,708	1,034
按公平值計入損益的金融資產的已變現收益淨額	6,754	3,594
財務成本淨額	(26,480)	(8,164)
除稅前綜合溢利	131,082	111,457

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. 財務成本淨額

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核)
財務收入		
銀行利息收入	1,739	1,101
財務成本		
租賃負債利息	(18)	(95)
銀行及其他借款利息	(45,323)	(23,721)
合約負債融資部分利息	(56,080)	—
其他	(1,582)	—
減：資本化利息開支	74,784	14,551
	(28,219)	(9,265)
財務成本淨額	(26,480)	(8,164)

用以釐定合資格資本化的借貸成本金額的資本化比率介乎4%至7.64%(截至2020年6月30日止六個月：介乎5.5%至12.5%)。

7. 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核)
中國企業所得稅(「企業所得稅」)	36,381	21,405
中國土地增值稅(「土地增值稅」)	96,199	50,584
遞延所得稅	(15,426)	7,703
	<u>117,154</u>	<u>79,692</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(「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2021年及2020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2020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. 本期間溢利

本期間溢利經扣除以下各項：

	截至6月30日止六個月	
	2021年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
總員工成本(包括董事薪酬)	36,942	19,024
物業、廠房及設備折舊	1,538	1,417
使用權資產折舊	475	883
無形資產攤銷(計入行政開支)	60	76

9. 每股盈利

每股基本盈利乃根據本公司擁有人應佔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	
	2021年	2020年
	(未經審核)	(未經審核)
本公司擁有人應佔溢利(人民幣)	43,126,000	39,515,000
已發行普通股加權平均數	300,000,000	300,000,000
每股基本盈利(人民幣)	0.14	0.13

於截至2021年及2020年6月30日止期間，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. 於聯營公司的權益

	於2021年	於2020年
	6月30日	12月31日
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(經審核)
非上市股份，按成本計	-	-
應收聯營公司款項	38,820	20,293
向聯營公司貸款	15,326	92,232
分佔業績	(4,672)	(3,505)
	49,474	109,020

於報告期末主要聯營公司詳情如下：

公司名稱	附註	註冊成立/ 註冊及 營業地點	擁有權益百分比		賬面值	
			於 2021年 6月30日 (未經審核)	於 2020年 12月31日 (經審核)	於 2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於 2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
深圳奧藍置業有限公司 (「深圳奧藍」)	(i)	中國	49%	49%	10,654	23,046
廣西潤琅置業有限公司 (「廣西潤琅」)	(ii)	中國	-	40%	-	65,681
廣西海藍金鐘房地產開發 有限公司(「金鐘房地產」)	(iii)	中國	49%	49%	38,820	20,293
					<u>49,474</u>	<u>109,020</u>

- (i) 於2021年6月30日及2020年12月31日，本集團持有深圳奧藍49%股本權益。深圳奧藍的未繳註冊股本為人民幣10,000,000元。本集團承諾的注資人民幣4,900,000元並無屆滿期限。深圳奧藍的股東按持股比例向其作出的貸款人民幣15,326,000元(2020年12月31日：人民幣26,551,000元)為無抵押、免息及無固定還款期。
- (ii) 於2021年4月，本集團出售於廣西潤琅的全部股權及債務人民幣65,681,000元，總代價為人民幣70,401,000元。因此，出售聯營公司收益人民幣4,720,000元於損益中確認。
- (iii) 於2021年6月30日及2020年12月31日，本集團持有金鐘房地產的49%股本權益。金鐘房地產的未繳註冊股本為人民幣20,000,000元。本集團承諾的注資人民幣9,800,000元並無屆滿期限。向金鐘房地產作出的應收款項人民幣38,820,000元(2020年12月31日：人民幣20,293,000元)為無抵押、免息而其清償預期不會於可見將來發生，其中人民幣34,830,000元(2020年12月31日：人民幣17,393,000元)乃按股東持股比例作出。

11. 投資物業

於2021年6月30日及2020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2021年6月30日及2020年12月31日，投資物業由本集團管理層使用收入法及可比較市場交易法估值。

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2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2020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	1,640	1,654
結構性存款—香港境外(附註)	<u>4,000</u>	<u>4,000</u>
	<u>5,640</u>	<u>5,654</u>

附註：本集團有中國銀行發出的保本浮動收入結構性存款。由於董事按公平值基準評估結構性存款的表現，故結構性存款於初始確認時分類為按公平值計入損益的金融資產，此乃由於其現金流並非僅為本金及利息付款。結構性存款的公平值參考近期市場交易釐定。

13. 貿易及其他應收款項

	於2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2020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))		
—非流動	7,154	8,072
—流動	8,695	9,726
	15,849	17,798
減：虧損撥備	(19)	(19)
	15,830	17,779
其他應收款項		
—第三方	15,628	15,821
—向第三方貸款	10,044	16,128
—向非控股股東貸款(附註(ii))	—	3,441
—向關聯方貸款	500	500
—應收非控股股東款項	112,810	44,414
減：虧損撥備	(11,766)	(11,766)
	127,216	68,538
向承包商支付的預付款(扣除撥備)	52,539	13,212
應收合作夥伴款項	—	40,000
應收關聯方款項	22,822	—
社區設施按金	33,283	31,520
建設社區設施所產生的開支	30,004	30,004
保證按金—非流動	195,000	195,000
預付款項及其他按金	20,084	22,534
預付公用費用	2,992	3,064
預付其他稅項	159,944	51,183
	516,668	386,517
總計	659,714	472,834
分類為：		
非流動資產	202,154	206,513
流動資產	457,560	266,321
	659,714	472,834

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。

- (ii) 於報告期間，本集團向一名關聯方出售附屬公司。向非控股股東提供的貸款已根據附函轉讓予該名關聯方(2020年12月31日：該貸款以本公司附屬公司的股權作抵押，屬免息、須於2029年償還並分類為非流動其他應收款項)。出售附屬公司詳情載於本公告附註21。

於2021年6月30日及2020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2021年6月30日及2020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總額賬齡分析如下：

	於2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
1年以內	8,049	10,200
1年以上但少於2年	7,344	7,142
2年以上但少於3年	—	—
3年以上	456	456
	<u>15,849</u>	<u>17,798</u>

14. 即期稅項資產(負債)

	於2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
預付企業所得稅	18,304	910
預付土地增值稅	23,651	9,769
即期稅項資產	<u>41,955</u>	<u>10,679</u>
應付即期企業所得稅	(12,160)	(24,006)
應付即期土地增值稅	192,762	(100,099)
即期稅項負債	<u>(204,922)</u>	<u>(124,105)</u>

土地增值稅撥備乃根據中國適用稅務法律作出。本集團認為結算時間取決於地方稅務局的實際情況。由於土地增值稅繳付時間的不確定性，於2021年6月30日及2020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2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2020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	1,040,904	589,839
— 關聯方	143,343	168,871
	<u>1,184,247</u>	<u>758,710</u>
應付關聯方款項	59,312	33,368
應付非控股股東款項	211,570	270,470
應付前非控股股東款項	58,462	54,423
收購附屬公司的應付代價	57,371	57,371
保證按金	34,671	94,716
預收租賃收入	49,301	52,875
暫收客戶款項	69,964	56,859
收取承包商投標按金	7,405	10,936
應計薪金	3,578	6,662
其他應付款項及應計費用	45,772	45,776
增值稅及其他應付稅項	252,156	114,154
	<u>849,562</u>	<u>797,610</u>
	<u><u>2,033,809</u></u>	<u><u>1,556,320</u></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2021年6月30日及2020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2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
3個月內	215,031	281,920
3個月以上但少於6個月	316,921	2,238
6個月以上但少於12個月	180,337	2,821
12個月以上	471,958	471,731
	<u>1,184,247</u>	<u>758,710</u>

16. 銀行及其他借款

	於2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
銀行借款		
有抵押(附註(i))	1,117,224	955,894
其他借款		
— 第三方		
有抵押(附註(ii))	190,000	195,362
無抵押(附註(iii))	46,625	47,093
— 關聯方		
無抵押(附註(iv))	567,157	555,337
	<u>803,782</u>	<u>797,792</u>
銀行及其他借款總額	<u>1,921,006</u>	<u>1,753,686</u>
銀行借款的到期情況及根據貸款協議所載預定付款日期的到期金額分析如下：		
一年內	89,000	46,667
第二年	316,946	145,333
第三年至第五年(包括首尾兩年)	711,278	763,894
	<u>1,117,224</u>	<u>955,894</u>
分類為流動負債的部分	<u>(89,000)</u>	<u>(46,667)</u>
非流動部分	<u>1,028,224</u>	<u>909,227</u>
其他借款的到期情況如下：		
一年內	745,852	656,487
第二年	57,930	112,596
第三年至第五年(包括首尾兩年)	—	28,709
	<u>803,782</u>	<u>797,792</u>
分類為流動負債的部分	<u>(745,852)</u>	<u>(656,487)</u>
非流動部分	<u>57,930</u>	<u>141,305</u>
銀行及其他借款總額的分析如下：		
分類為流動負債的部分	834,852	703,154
非流動部分	<u>1,086,154</u>	<u>1,050,532</u>
銀行及其他借款總額	<u>1,921,006</u>	<u>1,753,686</u>

附註：

- (i) 銀行借款以人民幣8,052,000元(2020年12月31日：無)的按金、賬面值分別為人民幣1,344,287,000元(2020年12月31日：人民幣1,145,394,000元)及人民幣123,096,000元(2020年12月31日：人民幣119,849,000元)的若干發展中物業及持作銷售已落成物業抵押，按年利率4%至7.64%(2020年12月31日：年利率7%至7.64%)或3至5年(包括5年)的人民幣貸款利率乘以115%的年利率或中國貸款最優惠利率加0.15厘至2.15厘的年利率計息，並應於2021年至2025年期間償還，由本公司附屬公司、非控股股東的中間控股公司及非控股股東擔保，並由本公司附屬公司的董事及最終控股股東提供個人擔保。
- (ii) 有抵押的其他借款以本公司附屬公司的15%股權作抵押，按年利率8%計息及應於2021年至2022年期間償還。
- (iii) 結欠金額屬無抵押、按年利率10%計息，並應於2022年至2023年期間償還。
- (iv) 除了結欠金額人民幣420,000,000元按年利率1%計息、結欠金額人民幣11,305,000元(2020年12月31日：無)按年利率10%計息及須於2023年償還以及結欠金額人民幣2,126,000元(2020年12月31日：人民幣1,610,000元)按年利率8%計息及須於2022年償還外，結欠金額為無抵押、免息和應要求償還。

董事估計，本集團於2021年6月30日及2020年12月31日的借款公平值與其賬面值相若。

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2021年6月30日止六個月分派中期股息(截至2020年6月30日止六個月：無)。

(b) 股本

	於2021年6月30日		於2020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)
已發行及全數繳足：				
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2021年6月30日及2020年12月31日的未支付資本承擔計提撥備：

	於2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
已訂約但未撥備	<u>1,535,869</u>	<u>1,259,380</u>

19. 或然負債／已發出的擔保

按揭融資擔保

於2021年6月30日及2020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2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2020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>1,087,664</u>	<u>753,844</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。

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，於報告期間，本集團訂立以下重大關聯方交易。

(a) 關聯方／關連方名稱及與其關係

於報告期間，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」)	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」)	不適用(2020年12月31日： 最終控股股東控制的實體) (附註(i))
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

各方名稱	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」)	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
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
中惠(江蘇)裝飾園林工程有限公司(「中惠(江蘇)」)	不適用(2020年12月31日： 最終控股股東控制的實體) (附註(i))
非控股股東A	不適用(2020年12月31日： 一間附屬公司非控股股東)
非控股股東B	不適用(2020年12月31日： 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	本集團的執行董事兼行政總裁
中惠金融控股(深圳)有限公司(「中惠金融」)	執行董事兼行政總裁控制的實體
湛江市奧譽置業有限公司(「湛江市奧譽」)	一間附屬公司非控股股東
Zhonghui Investment North America Corp. (「Zhonghui Investment」)	最終控股股東控制的實體
中民築友房屋科技(贛州)有限公司(「中民築友」)	最終控股股東控制的實體
湖南金鐘置業投資集團有限公司(「湖南金鐘」)	一間附屬公司非控股股東
南京海藍惠源物業服務有限公司(「海藍惠源」)	最終控股股東控制的實體
南京斯悅企業管理發展有限公司(「南京斯悅」)	最終控股股東控制的實體

各方名稱	與本集團的關係
廣西富鳴城市投資發展集團有限責任公司 (「廣西富鳴」)	一間附屬公司非控股股東
深圳金凱投資有限公司(「深圳金凱」)	一間附屬公司非控股股東
中投置業(廣州)有限公司(「中投置業」)	一間附屬公司非控股股東
衡南萬物企業管理有限公司(「衡南萬物」)	一間附屬公司非控股股東
廣西濱海城市建設發展有限公司(「廣西濱海」)	一間附屬公司非控股股東
廣西潤琅	不適用(2020年12月31日：聯營公司)
金鐘房地產	聯營公司
欽州市天茂投資有限公司(「天茂投資」)	一間附屬公司非控股股東
CSM Capital, LLC (「CSM」)	一間附屬公司非控股股東
廣西大通投資置業有限公司(「廣西大通投資」)	一間附屬公司非控股股東
榕泉(南京)房地產開發有限公司(「榕泉南京」)	最終控股股東控制的實體
Center Drive Investment, LLC (「Center Drive」)	最終控股股東控制的實體
410 Sierra Vista Avenue, LLC (「410 Sierra Vista」)	一間附屬公司非控股股東
200 Ocean Boulevard II, LLC	一間附屬公司非控股股東
非控股股東的股東A	附屬公司非控股股東的股東
非控股股東的股東B	附屬公司非控股股東的股東
奧園集團有限公司	附屬公司非控股股東的控股實體

附註：

(i) 自2021年6月起，南京中惠建築及中惠(江蘇)不再為本集團關連人士。

(b) 與關聯方／關連方的交易

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核)
建設工程及顧問服務(附註(i))	65,225	19,950
建築物管理費(附註(ii))	2,595	—
償還租賃負債(附註(iii))	532	949
貸款利息支出(附註(iv))	459	2,355
企業管理費收入(附註(v))	877	464
出售附屬公司的代價(附註(vi))	19,053	—

(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及顧問服務：

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核)
南京惠智	41,152	19,950
中惠(江蘇)	24,073	—
	65,225	19,950

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) 建築物管理費

於本期間，由以下關聯方收取的建築物管理費：

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核)
海藍惠源	2,595	—

(iii) 償還租賃負債

於本期間，本集團向以下關聯方租賃處所：

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核)
中惠(香港)	<u>532</u>	<u>949</u>

(iv) 貸款利息支出

於本期間，由以下關聯方收取的利息：

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核)
CSM	65	—
410 Sierra Vista	19	—
200 Ocean Boulevard II, LLC	375	—
中惠金融	<u>—</u>	<u>2,355</u>
	<u>459</u>	<u>2,355</u>

(v) 企業管理費收入

於本期間，本集團向以下關聯方提供企業管理服務：

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核)
中惠(香港)	425	464
Zhonghui Investment	<u>452</u>	<u>—</u>
	<u>877</u>	<u>464</u>

(vi) 出售附屬公司的代價

於本期間，本集團向以下關聯方出售附屬公司：

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核)
Center Drive	<u>19,053</u>	<u>—</u>

(c) 與關聯方／關連方／非控股股東／聯營公司的結餘

(i) 應收關連方／非控股股東／聯營公司款項

	於2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
非貿易相關：		
非控股股東		
非控股股東A	—	164
非控股股東B	—	3,277
廣西富鳴	195,000	195,000
廣西大通投資	50,070	44,414
中投置業	8,960	—
湖南金鐘	53,780	—
聯營公司		
深圳奧藍	15,326	26,551
廣西潤琅	—	65,681
金鐘房地產	38,820	20,293
關連方		
南京惠智	199	—
中民築友	500	500
榕泉南京	272	—
Center Drive	22,351	—
	<u>385,278</u>	<u>355,880</u>

應收款項為無抵押、免息及應要求償還，惟應收廣西富鳴款項於完成開發及銷售廣西鳴桂房地產開發有限公司物業項目後可予退還，而應收中民築友款項按年利率12%計息，並須於2021年償還(2020年12月31日：應收非控股股東A及非控股股東B款項以本公司附屬公司的股權作為抵押，屬免息並須於2029年償還)。

(ii) 應付關聯方／關連方／非控股股東款項

	於2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易相關：		
關連方		
南京惠智	119,187	91,319
連雲港惠能	21,148	21,148
南京中惠建築	—	53,575
南京恒紀達	516	—
南京惠耀	1,925	—
中惠(江蘇)	—	2,623
南京迪墾	—	141
海藍惠源	567	65
	<u>143,343</u>	<u>168,871</u>

	於2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
非貿易相關：		
應付以下各方的其他應付款項：		
非控股股東		
湛江市奧譽	82,440	144,038
深圳金凱	70,472	64,102
中投置業	—	7,840
衡南萬物	56,148	54,017
廣西濱海	1,508	473
天茂投資	529	—
CSM	1,672	1,610
410 Sierra Vista	551	—
200 Ocean Boulevard II, LLC	11,681	—
關聯方		
中惠金融	133,726	133,726
湖南金鐘	—	28,280
非控股股東的股東A	16,200	—
非控股股東的股東B	11,000	—
奧園集團有限公司	30,000	—
關連方		
Zhonghui Investment	—	5,088
南京斯悅	422,112	420,000
	838,039	859,174

除了應付南京斯悅款項人民幣420,000,000元按年利率1%計息、應付200 Ocean Boulevard II, LLC款項人民幣11,305,000元(2020年12月31日：無)按年利率10%計息、應付CSM款項人民幣1,594,000元(2020年12月31日：人民幣1,610,000元)和應付410 Sierra Vista款項人民幣532,000元(2020年12月31日：無)按年利率8%計息外，結欠金額為無抵押、免息和應要求償還。

21. 出售附屬公司

於2021年4月，本集團出售Crossland Development Inc. (「Crossland」)的全部股權，代價為2,900,000美元(相等於人民幣19,053,000元)。相關代價以應收一名關聯方款項償付。詳情如下：

	於2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)
已出售資產淨值：	
現金及銀行結餘	12,676
其他應付款項	(5,212)
	<u>7,464</u>

有關出售Crossland的現金流量分析如下：

	於2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)
現金代價	—
已出售現金及現金等價物	(12,676)
	<u>(12,676)</u>
出售產生的現金流出淨額	<u>(12,676)</u>

	截至2021年 6月30日 止六個月 人民幣千元 (未經審核)
出售附屬公司收益：	
應收代價	19,053
已出售資產淨值	(7,464)
非控股權益	(1,113)
出售時已解除的匯兌儲備	256
	<u>10,732</u>

出售附屬公司收益計入中期簡明綜合損益及其他全面收益表。

22. 報告期後事項

收購及出售附屬公司及聯營公司的股權

(a) 收購儋州海藍金鴻房地產開發有限公司(「儋州海藍金鴻」)的15%股權

於2021年7月7日，本公司的間接全資附屬公司三亞中澤凱實業有限公司(「三亞中澤凱」)、儋州雙聯及海藍實業(廣州)有限公司(「海藍實業廣州」)(兩間均為本公司的間接非全資附屬公司)以及湖南金鐘訂立股權轉讓協議(「第一份股權轉讓協議」)，據此，三亞中澤凱同意收購而湖南金鐘同意出售本公司間接非全資附屬公司儋州海藍金鴻的15%股權，代價為人民幣93,050,000元。

(b) 出售金鐘房地產的49%股權

於2021年7月7日，海藍實業廣州及中投置業訂立股權轉讓協議(「第二份股權轉讓協議」)，據此，海藍實業廣州同意出售而中投置業同意收購本公司聯營公司金鐘房地產的49%股權，代價為人民幣71,880,400元。

(c) 出售廣西海藍金鐘置業有限公司(「金鐘置業」)的51%股權

於2021年7月7日，海藍實業廣州及中投置業訂立股權轉讓協議(「第三份股權轉讓協議」)，據此，海藍實業廣州同意出售而中投置業同意收購本公司間接非全資附屬公司金鐘置業的51%股權，代價為人民幣97,010,000元。

第一份股權轉讓協議、第二份股權轉讓協議及第三份股權轉讓協議的詳情於本公司日期為2021年7月7日的公告內詳述。

主席報告書

尊敬的股東：

本人謹代表董事會欣然提呈報告期間之未經審核財務業績。

2021年上半年，全球經濟基本處於持續緩步上行階段，呈現「疫後經濟」的連續性經濟修復態勢，多個國家陸續從疫情深度衝擊中走出，供給逐步打開。國內來說，經濟在積極穩健的宏觀調控政策驅動下持續穩定恢復，經濟基礎得到進一步加固，政策驅動、結構性復甦、出口額擴大等諸多因素共同作用下，我國經濟繼續呈現穩中加固、穩中向好的發展態勢。政策趨勢方面，房地產市場調控政策整體仍將保持連續性和穩定性，中央將繼續堅持「房住不炒」基調不變，全面落實因城施策，以實現「穩地價、穩房價、穩預期」目標。區域發展方面，海南自貿港深入建設，持續利好海南省發展，企業和人才落戶數量明顯增加，對海南的固定投資信心正在走強。

本報告期間，本集團合約銷售額達至人民幣1,647.8百萬元，較2020年同期增加1.2倍。合約銷售建築面積（「**建築面積**」）約為113,665.3平方米（「**平方米**」），較去年同期增加約1.8倍。合約銷售均價（「**銷售均價**」）每平方米約人民幣14,496.9元，按年下降約20.9%。合約銷售額及合約銷售建築面積增加主要由於本集團於2020年下半年承接海南省三亞市及海口市、廣東省湛江市及佛山市以及廣西省南寧市的新開發項目。

展望未來，中國經濟運行將持續呈現穩中加固、穩中向好態勢。隨著疫情防控形勢持續好轉，我國國民經濟整體蓬勃發展。在國內戰略層次，集團仍將重點開發位於海南省三亞及儋州的項目。今年兩會，海南公佈十四五計劃，向產業傾斜，建設若干千億級產業和一批百億級園區。結合自貿港的歷史機遇，

海南的新投資風口又將開啟。持續利好政策將支持本集團未來海南省的業務發展和開發。同時，在已佈局的粵港澳大灣區及粵西區域，積極尋求好的投資機會加強深耕，持續發展。

為進一步推動本集團的持續發展，除現有佈局區域外，在全國範圍內積極尋求新區域的進入。目前已在雲南、四川、浙江、江蘇等地積極考察投資機會，未來有望持續有項目落地，預計在明後年將為集團帶來一定的貢獻。

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、佈局全球，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。

周莉
主席

2021年8月27日

管理層討論與分析

業務回顧

整體表現

於報告期間內，本集團的收益約為人民幣377.9百萬元，較2020年同期減少約28.3%，而毛利由2020年同期約人民幣182.2百萬元增加26.1%至約人民幣229.8百萬元。本公司擁有人應佔溢利約為人民幣43.1百萬元，較2020年同期增加9.1%或約人民幣3.6百萬元。每股基本盈利為人民幣14分(2020年同期：人民幣13分)。

表現摘要	截至6月30日止六個月		
	2021年	2020年	變動
合約銷售(人民幣百萬元) ³	1,647.8	732.9	124.8%
合約銷售建築面積 (「建築面積」)平方米 ^{2,3}	113,665.3	39,985.3	184.3%
合約平均售價(「平均售價」) (人民幣／平方米) ^{2,3}	14,496.9	18,329.2	-20.9%
收益 ¹ (人民幣百萬元)	377.9	526.8	-28.3%
其中：物業銷售			
— 已交付物業收益 (人民幣百萬元) ¹	374.6	524.2	-28.5%
— 已交付物業建築面積 (平方米)	16,027.5	21,731.0	-26.2%
— 已交付物業平均售價 (人民幣／平方米)	23,372.4	24,122.2	-3.1%
租賃收入(人民幣百萬元) ¹	3.3	2.6	26.9%
投資物業公平值變動虧損 (人民幣百萬元)	(3.8)	(9.0)	-57.8%
毛利(人民幣百萬元)	229.8	182.2	26.1%
報告期間溢利(虧損)			
— 擁有人應佔 (人民幣百萬元)	43.1	39.5	9.1%
— 非控股權益應佔 (人民幣百萬元)	(29.2)	(7.8)	274.4%

	於 2021 年 6 月 30 日	於 2020 年 12 月 31 日	變 動
總 資 產 (人 民 幣 百 萬 元)	9,334.6	7,543.3	23.7%
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)	1,665.7	1,031.5	61.5%
總 權 益 (人 民 幣 百 萬 元)	<u>1,927.8</u>	<u>1,914.0</u>	<u>0.7%</u>

主要財務比率

毛 利 率 ⁴	60.8%	45.2%	15.6 個 百 分 點
資 產 負 債 率 ⁵	99.6%	91.6%	8.0 個 百 分 點

附註：

1. 指扣除銷售相關稅項後的收入金額。
2. 並無計及泊車位的建築面積。
3. 根據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、發展及承擔和享有儋州一期的全部風險及回報。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. 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

於報告期間內，本集團錄得合約銷售約人民幣1,647.8百萬元，較2020年同期的約人民幣732.9百萬元大幅增加約124.8%。2021年上半年合約銷售建築面積為113,665.3平方米，較2020年同期的39,985.3平方米增加約184.3%。於報告期間內的合約銷售平均售價為每平方米人民幣14,496.9元，較2020年同期的每平方米人民幣18,329.2元減少約20.9%。

合約銷售及合約銷售建築面積增加乃主要來自海南省三亞市及海口市、廣東省湛江市及佛山市以及廣西省南寧市的新發展項目。

合約銷售平均售價減少20.9%乃主要由於報告期間海南省海口市、廣東省湛江市及佛山市以及廣西省南寧市的項目的物業銷售增加，而該等項目的售價較低。

物業銷售收益

於報告期間內，物業銷售收益約為人民幣374.6百萬元，較2020年同期的約人民幣524.2百萬元減少約28.5%，佔收益總額的99.1%。已交付的物業建築面積由2020年同期的21,731.0平方米減少約26.2%至於報告期間內的16,027.5平方米。此乃主要來自三亞鳳凰水城南岸一期及二期項目及海口鳳凰水城一期項目的物業銷售。於報告期間內已交付的物業平均售價為每平方米人民幣23,372.4元，較2020年同期減少3.1%。

持作銷售已落成項目

持作銷售已落成物業指於各報告期末已交付的已落成餘下建築面積。於報告期間結束時，所有持作銷售的已落成物業均位於中國。

於2021年6月30日，本集團擁有4個已落成物業項目達人民幣501.4百萬元，較2020年12月31日增加33.8%。

持作未來發展項目及開發中項目

持作未來發展項目及開發中項目擬於竣工後持作銷售。於2021年6月30日，本集團擁有11個開發中物業項目達人民幣6,143.5百萬元，較2020年12月31日增加32.8%。

土地儲備

於報告期間內，本集團收購位於中國海南省儋州的土地及物業，所涉及建築面積約180,000平方米。於2021年6月30日，於中國及美利堅合眾國(「美國」)持作未來發展項目及開發中項目的總建築面積約2,499,000平方米。

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3.3百萬元，較2020年同期增加約26.9%，此乃來自位於三亞鳳凰水城左岸的服務式公寓及泊車位及儋州一期店舖租賃的租金收入。

投資物業

於2021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

本集團於報告期間內的收益約為人民幣377.9百萬元，較2020年同期減少約人民幣148.9百萬元(或約28.3%)，主要來自三亞鳳凰水城南岸一期及二期項目及海口鳳凰水城一期項目的物業銷售。

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			
	2021年6月30日		2020年6月30日	
	已交付的 建築面積	收益 人民幣 百萬元	已交付的 建築面積	收益 人民幣 百萬元
	平方米		平方米	
三亞鳳凰水城左岸	—	—	198	10.5
三亞鳳凰水城南岸 一期及二期	8,757.4	310.3	7,656	281.6
海口鳳凰水城一期	7,270.1	64.3	13,877	232.1
	<u>16,027.5</u>	<u>374.6</u>	<u>21,731</u>	<u>524.2</u>

(二) 銷售成本及毛利率

於報告期間內，本集團銷售成本較2020年同期減少約人民幣196.4百萬元(或約57%)。減少主要由於2021年上半年的已交付物業總建築面積較2020年同期減少。

毛利率由截至2020年6月30日止六個月的34.6%增加至於報告期間內的60.8%，主要由於報告期間盈利能力相對較高的三亞鳳凰水城南岸一期及二期物業項目下已交付建築面積增加以及毛利相對較低的海口鳳凰水城一期項目下已交付建築面積減少。

(三) 銷售及分銷開支以及行政開支

於報告期間內的銷售及分銷開支由2020年同期約人民幣11.4百萬元增加191.4%至約人民幣33.3百萬元，乃主要由於物業銷售團隊規模擴張，導致佣金開支以及薪金及津貼增加。

行政開支由2020年同期的人民幣39.6百萬元增加53.7%至約人民幣60.9百萬元，乃主要由於稅項及附加費以及行政人員團隊規模擴大導致薪金及津貼增加。

(四) 財務成本淨額

本集團於報告期間內的財務成本淨額約為人民幣26.5百萬元(2020年同期：約人民幣8.2百萬元)。與2020年同期比較，本集團的財務成本大幅增加人民幣19.0百萬元，而財務收入輕微增加人民幣0.6百萬元，乃由於報告期間銀行及其他借款及合約負債的融資部分產生的利息開支增加。

(五) 所得稅開支

本集團的所得稅開支由截至2020年6月30日止六個月的約人民幣79.7百萬元增加47.0%至報告期間約人民幣117.1百萬元。由於物業銷售毛利及除稅前溢利增加，導致中國土地增值稅及中國企業所得稅撥備增加，所得稅開支因而大幅上升。

(六) 本公司擁有人應佔溢利

於報告期間內，本公司擁有人應佔溢利約為人民幣43.1百萬元，較2020年同期增加約人民幣3.6百萬元。增加乃主要由於報告期間的物業銷售毛利大幅增加所致。

(七) 流動資金及財務資源

於2021年6月30日，本集團資產總值約為人民幣9,334.6百萬元(2020年12月31日：約人民幣7,543.3百萬元)，其中流動資產約為人民幣8,903.3百萬元(2020年12月31日：約人民幣7,049.3百萬元)。負債總額約為人民幣7,406.8百萬元(2020年12月31日：約人民幣5,629.3百萬元)，其中非流動負債約為人民幣1,586.3百萬元(2020年12月31日：約人民幣1,560.1百萬元)。總權益約為人民幣1,927.8百萬元(2020年12月31日：約人民幣1,914.0百萬元)。本公司擁有人應佔總權益為人民幣1,526.2百萬元(2020年12月31日：約人民幣1,484.6百萬元)。

於2021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1,665.7百萬元(2020年12月31日：約人民幣1,031.5百萬元)。本集團有銀行及其他借款人民幣1,921.0百萬元(2020年12月31日：人民幣1,753.7百萬元)。

(八) 承擔

於2021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1,535.9百萬元(2020年12月31日：約人民幣1,259.4百萬元)。

(九) 或然負債

按揭融資擔保

於2021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1,087.7百萬元(2020年12月31日：約人民幣753.8百萬元)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，相關物業的公平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。

重大收購及出售事項及重大投資

收購土地使用權

於2021年1月6日，本公司的間接附屬公司儋州雙聯、海藍實業廣州及湖南金鐘置業投資集團有限公司(「**湖南金鐘置業**」)於拍賣中中標，標書標的位於中國海南省儋州市的該地塊，代價為人民幣1,080百萬元，並已收訖拍賣公司就該土地收購發出的確認通知。儋州海藍金鴻於2021年1月7日成立，分別由儋州雙聯、海藍實業廣州及湖南金鐘擁有50%、35%及15%權益。儋州濱海新區管理委員會(作為轉讓人)與儋州雙聯、海藍實業廣州及湖南金鐘置業(作為買方)就該土地收購於2021年1月7日訂立資產轉讓協議。

出售附屬公司

於2021年4月1日，本公司、南海翔龍房地產開發有限公司(「**南海翔龍**」，本公司之間接附屬公司)作為賣方與Center Drive Investment, LLC(「**Center Drive**」)作為買方訂立出售協議，據此Center Drive同意收購而南海翔龍同意出售Crossland Development, Inc.之290,000股股份(相當於Crossland Development, Inc.的58%股本)，代價為2.9百萬美元。於同日，本公司與Center Drive訂立附函，據此，本公司同意轉讓總金額達1.05百萬美元的待售貸款予買方，代價為待售貸款面值。

資產負債率

於2021年6月30日，本集團的資產負債率為99.6% (2020年12月31日：約91.6%)。

報告期後事項

除中期簡明綜合財務資料附註22所披露外，於報告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、東南亞及美國的合適地塊。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2021年6月30日，如計入儋州一期，本集團約有485名僱員(於2020年12月31日：364名僱員)。於報告期間內，本集團產生僱員成本約人民幣36.9百萬元，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。

受限制現金／資產抵押

於2021年6月30日，就物業預售資金存放於銀行專用監管帳戶的受限制現金為人民幣479.9百萬元(2020年12月31日：人民幣304.0百萬元)。此外，賬面值分別約為人民幣1,344.3百萬元(2020年12月31日：人民幣1,145.4百萬元)及人民幣123.1百萬元(2020年12月31日：人民幣119.8百萬元)的開發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。

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

董事會不建議宣派報告期間的任何中期股息(截至2020年6月30日止六個月：無)。

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。本公司深諳企業管治透明度及問責對於股東的重要性，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A.2.1條守則條文的偏離情況除外。

根據上市規則附錄十四所載的企業管治守則第A.2.1條守則條文，主席與行政總裁的職能應有所區分且不應由同一人士出任。根據本集團目前的組織架構，行政總裁的職能由周莉女士擔任。董事會認為，由周莉女士兼任主席及行政總裁職務有利於確保本集團的領導貫徹一致，並可使本集團的戰略規劃更有效力及效率。

根據此項安排，董事會亦認為，權力與權責之間的平衡不會受到影響，而現時之董事會由經驗豐富及能幹的人士組成，當中有三分之一以上為獨立非執行董事，確保有足夠的權力與權責制衡。因此，董事會認為，於有關情況下偏離企業管治守則守則第A.2.1條守則條文為適當。

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：

- 一. 原獨立非執行董事鄧紹超先生於2021年6月4日退任。
- 二. 范從來教授獲委任為獨立非執行董事，自2021年6月4日起生效。

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

於報告期間內，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。

股份獎勵計劃

董事會有條件議決於2021年4月30日(「採納日期」)採納股份獎勵計劃(「股份獎勵計劃」)。股份獎勵計劃之目的及目標為嘉許若干合資格參與者(「合資格參與者」)之貢獻並給予獎勵，務求挽留彼等繼續為本集團之持續營運及發展效力，並就本集團之進一步發展吸引合適人員。

除受董事會根據股份獎勵計劃規則可能決定提前終止之規限下，股份獎勵計劃自採納日期起10年有效。

根據股份獎勵計劃，本公司之股份獎勵可以(i)本公司直接向受託人或獲選參與者配發及發行新股份，有關費用將由本公司承擔，或(ii)本公司股份將由受託人購買，費用由本公司承擔等方式授出。本公司授予獲選參與者之股份(「獎勵股份」)於歸屬前將由受託人以信託形式為獲選參與者持有。由於股份獎勵計劃並不涉及就本公司任何新股份授出購股權，故並不構成上市規則第17章項下之購股權計劃，毋須遵守有關規則。

本公司根據股份獎勵計劃就所作出之全部授出將予配發及發行之新股份(作為獎勵股份)總數不得超過採納日期本公司已發行股份總數之10%。於本公告日期，概無獎勵股份根據股份獎勵計劃獲授出。於報告期間內，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，各董事均確認彼等於報告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。鄧紹超先生於2021年6月4日退任審核委員會成員後，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、李勇先生及范從來教授。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（包括審閱本集團於報告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2021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，2021年8月27日

於本公告日期，執行董事為周莉女士、范文燦女士及陳祥先生；及獨立非執行董事為李勇先生、范從來教授及趙國慶博士。