

South West Eco Development Limited

西南環保發展有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)
股份代號：1908



2014
中期報告

公司資料

董事會

執行董事

李啟鴻博士(主席兼行政總裁)
陳莞媛女士(亦稱為李陳莞媛女士)
李紫清博士(副主席)
鄭鑽先生

獨立非執行董事

黃弛維先生
黃達仁先生
陳振宜先生

合規主任

鄭鑽先生

公司秘書

郭兆文先生

審核委員會

黃弛維先生(委員會主席)
黃達仁先生
陳振宜先生

薪酬委員會

黃達仁先生(委員會主席)
黃弛維先生
陳振宜先生

提名委員會

陳振宜先生(委員會主席)
黃弛維先生
黃達仁先生

獨立核數師

香港立信德豪會計師事務所有限公司

主要往來銀行

中國銀行
星展銀行(香港)有限公司
香港上海滙豐銀行有限公司

註冊辦事處

Cricket Square
Hutchins Drive, P.O. Box 2681
Grand Cayman KY1-1111
Cayman Islands

總部及香港主要營業地點

香港
灣仔
皇后大道東213號
胡忠大廈35樓
3517號辦公室

股份過戶登記總處及過戶代理

Royal Bank of Canada Trust Company (Cayman)
Limited
4th Floor, Royal Bank House
24 Shedden Road, P.O. Box 1586
Grand Cayman KY1-1110
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

合規顧問

海通國際資本有限公司

法律顧問(關於香港法律)

趙不渝 馬國強律師事務所

股份代號

1908

本公司網站

www.southwesteco.com (其內容並不構成本報告的一部分)

截至二零一四年六月三十日止六個月中期業績

西南環保發展有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)欣然公佈以下本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一四年六月三十日止六個月的未經審核綜合中期業績，連同二零一三年同期的比較數字。

簡明綜合全面收益表

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一四年 (未經審核) 千港元	二零一三年 (未經審核) 千港元
收益	4	51,565	278,263
銷售成本		(27,165)	(169,108)
毛利		24,400	109,155
其他收入	5	446	2,152
投資物業公平值變動收益		8,184	2,054
行政開支		(21,678)	(18,912)
銷售開支		(2,449)	(7,242)
除所得稅前溢利	7	8,903	87,207
所得稅開支	8	(3,999)	(38,907)
期內溢利		4,904	48,300
除稅後其他全面收益			
可於期後重分類至損益的項目：			
換算海外業務財務報表的匯兌(虧損)/收益		(17,124)	9,307
期內其他全面收益(扣除稅項)		(17,124)	9,307
期內全面收益總額		(12,220)	57,607
應佔期內溢利：			
本公司擁有人		3,693	44,888
非控股權益		1,211	3,412
		4,904	48,300
應佔全面收益總額：			
本公司擁有人		(11,586)	53,169
非控股權益		(634)	4,438
		(12,220)	57,607
本公司擁有人應佔溢利的每股盈利	10		
— 基本(港仙)		1.23	14.96
— 攤薄(港仙)		1.23	14.96

簡明綜合財務狀況表

	附註	於二零一四年 六月三十日 (未經審核) 千港元	於二零一三年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
資產及負債			
非流動資產			
物業、廠房及設備		8,373	9,725
租賃土地權益		409	427
投資物業		837,234	847,597
可供出售金融資產		—	8,102
		846,016	865,851
流動資產			
物業存貨		271,547	247,699
貿易應收款項	11	6,431	7,116
按金、預付款項及其他應收款項		28,485	17,638
預付稅項		2,283	1,040
現金及現金等價物		113,819	105,136
		422,565	378,629
流動負債			
貿易應付款項	12	16,440	37,796
應計費用、已收按金及其他應付款項		48,567	62,567
預售開發中物業及持作銷售物業所收取墊款		209,780	123,569
應付董事款項		—	983
計息借款		10,056	12,298
稅項負債		7,556	9,825
		292,399	247,038
流動資產淨值		130,166	131,591
總資產減流動負債		976,182	997,442

	附註	於二零一四年 六月三十日 (未經審核) 千港元	於二零一三年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
非流動負債			
計息借款		37,098	38,205
遞延稅項負債		201,066	203,599
		238,164	241,804
資產淨值		738,018	755,638
權益			
股本	13	30,000	30,000
擬派末期股息		—	5,400
其他儲備		635,346	646,932
本公司擁有人應佔權益		665,346	682,332
非控股權益		72,672	73,306
權益總額		738,018	755,638

簡明綜合權益變動表

	本公司擁有人應佔權益									非控股權益 千港元	權益總額 千港元
	股本 千港元	股份溢價* 千港元	法定儲備* 千港元	匯兌儲備* 千港元	資本儲備* 千港元	重估儲備* 千港元	擬派末期股息 千港元	保留盈利* 千港元	總計 千港元		
於二零一三年一月一日(經審核)	30,000	24,150	32,432	44,206	23,514	3,090	12,000	445,791	615,183	65,589	680,772
付予股東的股息	-	-	-	-	-	-	(12,000)	-	(12,000)	-	(12,000)
與擁有人交易	-	-	-	-	-	-	(12,000)	-	(12,000)	-	(12,000)
期內溢利	-	-	-	-	-	-	-	44,888	44,888	3,412	48,300
其他全面收益											
— 換算海外業務財務報表的匯兌收益	-	-	-	8,281	-	-	-	-	8,281	1,026	9,307
期內全面收益總額	-	-	-	8,281	-	-	-	44,888	53,169	4,438	57,607
二零一三年六月三十日(未經審核)	30,000	24,150	32,432	52,487	23,514	3,090	-	490,679	656,352	70,027	726,379
二零一四年一月一日(經審核)	30,000	24,150	32,651	59,841	23,514	3,090	5,400	503,686	682,332	73,306	755,638
付予股東的股息	-	-	-	-	-	-	(5,400)	-	(5,400)	-	(5,400)
與擁有人交易	-	-	-	-	-	-	(5,400)	-	(5,400)	-	(5,400)
期內溢利	-	-	-	-	-	-	-	3,693	3,693	1,211	4,904
其他全面收益											
— 換算海外業務財務報表的匯兌虧損	-	-	-	(15,279)	-	-	-	-	(15,279)	(1,845)	(17,124)
期內全面收益總額	-	-	-	(15,279)	-	-	-	3,693	(11,586)	(634)	(12,220)
二零一四年六月三十日(未經審核)	30,000	24,150	32,651	44,562	23,514	3,090	-	507,379	665,346	72,672	738,018

* 該結餘總額即簡明綜合財務狀況表內的「其他儲備」。

簡明綜合現金流量表

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 (未經審核) 千港元	二零一三年 (未經審核) 千港元
經營活動所得的現金淨額	11,539	1,483
投資活動所得的現金淨額	11,670	1,544
融資活動所用的現金淨額	(9,694)	(29,131)
現金及現金等價物增加／(減少)淨額	13,515	(26,104)
於一月一日的現金及現金等價物	98,929	125,610
匯率變動對現金及現金等價物的影響	(1,328)	532
於六月三十日的現金及現金等價物	111,116	100,038
加：已抵押銀行存款	—	2,185
加：受限制存款	2,703	5,061
於六月三十日的銀行及手頭現金	113,819	107,284

未經審核簡明綜合財務報表附註

截至二零一四年六月三十日止六個月

1. 一般資料

西南環保發展有限公司(「本公司」)於二零一一年二月十八日根據開曼群島法例第22章公司法於開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司註冊辦事處的地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands，其香港主要營業地點為香港灣仔皇后大道東213號胡忠大廈35樓3517號辦公室。本公司股份於二零一二年十二月十四日在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)創業板(「創業板」)首次上市後，自二零一四年五月二十六日起轉移於聯交所主板上市。

本公司的主要業務為投資控股。本集團的主要業務為於中華人民共和國(「中國」)廣西南寧從事物業開發、物業租賃、物業管理及提供諮詢服務。

2. 呈列及編製基準

未經審核簡明綜合財務報表已按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)，為所有適用於個別香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮譯的統稱)而編製。未經審核簡明綜合財務報表亦包括香港公司條例及聯交所證券上市規則(「上市規則」)的適用披露規定。

編製該等未經審核中期簡明綜合財務報表所採用的編製基準及會計政策與編製本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度的年度財務報表所採用者一致，惟已採用由香港會計師公會所頒佈於二零一四年一月一日開始的會計期間生效的新訂及經修訂香港財務報告準則(「新訂及經修訂香港財務報告準則」)則除外。

採納新訂及經修訂香港財務報告準則對該等未經審核簡明綜合財務報表並無重大影響，而該等未經審核簡明綜合財務報表所應用的會計政策亦無重大變動。

本集團並無應用已經頒佈但尚未生效的新訂及經修訂準則、修訂本或詮釋。本集團現正評估採納有關新訂及經修訂準則、修訂本或詮釋對本集團的影響，惟尚未能指出其會否對本集團經營業績及財務狀況造成任何重大財務影響。

未經審核簡明綜合財務報表乃採用歷史成本法編製，惟按公平值列賬的投資物業除外，且並未經審核。

未經審核簡明綜合財務報表乃以港元(「港元」)呈列，而港元與本公司的功能貨幣相同。

3. 分部資料

本集團根據主要經營決策者所審閱用作作出策略性決定的報告釐定其經營分部。

分部收益及業績

	物業租賃 千港元	房地產開發 千港元	物業管理 服務 千港元	諮詢服務 千港元	總計 千港元
截至二零一四年 六月三十日止六個月					
可呈報分部收益	26,367	19,024	6,296	123	51,810
可呈報分部溢利／(虧損)	14,406	(1,425)	(19)	(3)	12,959
其他分部資料：					
利息收入	126	18	6	3	153
租賃土地攤銷	7	—	—	—	7
投資物業公平值收益	8,184	—	—	—	8,184
所得稅開支	2,823	1,195	—	—	4,018
物業、廠房及設備折舊	639	276	55	—	970
	物業租賃 千港元	房地產開發 千港元	物業管理 服務 千港元	諮詢服務 千港元	總計 千港元
截至二零一三年 六月三十日止六個月					
可呈報分部收益	23,901	242,567	9,699	2,432	278,599
可呈報分部溢利／(虧損)	11,946	65,134	(658)	1,467	77,889
其他分部資料：					
利息收入	66	54	6	3	129
租賃土地攤銷	7	—	—	—	7
投資物業公平值收益	2,054	—	—	—	2,054
所得稅開支	1,583	9,809	—	—	11,392
物業、廠房及設備折舊	442	220	201	50	913

3. 分部資料－續

分部資產及負債

	物業租賃 千港元	房地產開發 千港元	物業管理 服務 千港元	諮詢服務 千港元	總計 千港元
於二零一四年六月三十日					
可呈報分部資產	856,153	376,582	9,702	675	1,243,112
可呈報分部負債	(258,457)	(237,151)	(7,803)	(178)	(503,589)
其他分部資料： 非流動資產增加	14	—	—	—	14
	物業租賃 千港元	房地產開發 千港元	物業管理 服務 千港元	諮詢服務 千港元	總計 千港元
於二零一三年十二月三十一日					
可呈報分部資產	872,579	321,016	6,942	2,630	1,203,167
可呈報分部負債	(267,285)	(175,422)	(11,321)	(3,368)	(457,396)
其他分部資料： 非流動資產增加	1,422	1,266	33	—	2,721

3. 分部資料－續

本集團經營分部呈列的總額與本集團主要財務數據對賬如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
可呈報分部收益	51,810	278,599
分部間收益對銷	(245)	(336)
收益	51,565	278,263
可呈報分部溢利	12,959	77,889
可供出售金融資產的股息收入	—	975
未分配收入及開支	(8,074)	(3,049)
未分配所得稅抵免／(開支)	19	(27,515)
期內溢利	4,904	48,300
	於 二零一四年 六月三十日 千港元	於 二零一三年 十二月三十一日 千港元
可呈報分部資產	1,243,112	1,203,167
可供出售金融資產	—	8,102
未分配公司資產	25,469	33,211
綜合資產總額	1,268,581	1,244,480
可呈報分部負債	503,589	457,396
未分配稅項負債	7,556	9,825
未分配遞延稅項負債	15,608	16,352
未分配公司負債	3,810	5,269
綜合負債總額	530,563	488,842

4. 收益

於期內確認的本集團主要業務收益如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 (未經審核) 千港元	二零一三年 (未經審核) 千港元
物業管理收入	6,249	9,491
諮詢服務收入	123	2,369
投資物業租金收入(附註)	26,169	23,773
物業銷售	19,024	242,630
	51,565	278,263

附註：

截至二零一四年六月三十日止六個月，本集團投資物業的或然租金收入約為1,271,000港元(二零一三年：1,208,000港元)。投資物業的或然租金收入乃根據租賃協議按租戶的相關銷售的百分比計算。

5. 其他收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 (未經審核) 千港元	二零一三年 (未經審核) 千港元
銀行利息收入	367	348
可供出售金融資產的股息收入	—	975
匯兌差額收益，淨額	—	699
雜項收入	79	130
	446	2,152

6. 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 (未經審核) 千港元	二零一三年 (未經審核) 千港元
利息費用：		
毋須於五年內悉數償還的銀行借款	2,581	2,041
須於五年內悉數償還的其他借款	—	1,942
總借款成本	2,581	3,983
減：已資本化利息	(2,581)	(3,983)
	—	—

有關分析列明銀行借款(包括包含須根據相關貸款協議所載的協定計劃償還日期按要求償還條款的定期貸款)的融資成本。截至二零一四年及二零一三年六月三十日止六個月，包含按要求償還條款的銀行借款的利息費用分別約為 106,000 港元及 121,000 港元。

7. 除所得稅前溢利

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 (未經審核) 千港元	二零一三年 (未經審核) 千港元
除所得稅前溢利乃經扣除／ (計入)下列項目後計算所得：		
租賃土地權益攤銷	7	7
核數師酬金	195	142
已出售物業成本	13,346	139,443
物業、廠房及設備折舊	1,058	1,000
匯兌差額虧損／(收益)，淨額	1,461	(699)
出售物業、廠房及設備的虧損	94	—
經營租賃費用	2,694	2,875
產生租金收入的投資物業的支出	2,457	2,193

8. 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 (未經審核) 千港元	二零一三年 (未經審核) 千港元
即期所得稅		
中國企業所得稅	318	21,035
中國土地增值稅	1,130	13,967
	1,448	35,002
遞延稅項	2,551	3,905
所得稅開支總額	3,999	38,907

香港利得稅

於期內，由於本集團並無於香港產生任何應課稅溢利，故並無計提香港利得稅撥備。

中國企業所得稅

根據現行法例、詮釋及慣例，本集團就於中國的營運計提的所得稅撥備乃根據期內的估計應課稅溢利按適用稅率計算。

二零零七年三月十六日，全國人民代表大會批准《中華人民共和國企業所得稅法》(「新企業所得稅法」)，該法自二零零八年一月一日起生效。根據新企業所得稅法，自二零零八年一月一日起，本集團的中國附屬公司適用的企業所得稅稅率為25%。

由於遞延所得稅資產及負債須按照預期適用於資產變現或負債獲清償期間的稅率計量，故本集團於中國營運的附屬公司的遞延稅項資產及負債按25%的企業所得稅稅率計算。

8. 所得稅開支－續

中國土地增值稅(「土地增值稅」)

根據地方稅務局於二零一二年六月二十日發出的土地增值稅評估通知書及其後的更改，南寧威特斯房地產開發投資有限公司須繳納土地增值稅，而土地增值稅乃根據法定徵稅方法按物業銷售額的5%至8%計算。

9. 股息

董事會不建議派付截至二零一四年六月三十日止六個月的中期股息(二零一三年：零)。

10. 每股盈利

每股基本盈利乃根據截至二零一四年六月三十日止六個月本公司擁有人應佔溢利約3,693,000港元(二零一三年：44,888,000港元)以及期內已發行普通股300,000,000股股數(二零一三年：300,000,000股)計算。

由於期內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。

11. 貿易應收款項

	於二零一四年 六月三十日 (未經審核) 千港元	於二零一三年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
貿易應收款項	6,595	7,280
減：已確認減值虧損	(164)	(164)
貿易應收款項淨值	6,431	7,116

有關物業銷售的應收款項根據買賣協議所規定的條款結清。就來自租金收入、物業管理收入及諮詢服務收入的應收款項而言，該收入乃根據有關協議的條款支付。

於報告期末，按發票日期計，計入貿易應收款項的應收賬款(已扣除減值虧損)賬齡分析如下：

	於二零一四年 六月三十日 (未經審核) 千港元	於二零一三年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
即期及一個月內	5,635	5,964
1至3個月	538	381
4至6個月	115	594
7至12個月	63	93
12個月以上	80	84
	6,431	7,116

11. 貿易應收款項－續

未減值的貿易應收款項的賬齡如下：

	於二零一四年 六月三十日 (未經審核) 千港元	於二零一三年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
既無逾期亦無減值	5,358	5,280
逾期不到1個月	277	684
逾期1至3個月	538	381
逾期4至6個月	115	594
逾期7至12個月	63	93
逾期12個月以上	80	84
	6,431	7,116

12. 貿易應付款項

	於二零一四年 六月三十日 (未經審核) 千港元	於二零一三年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
貿易應付款項	16,440	37,796

於報告期末，按發票日期計，計入貿易應付款項的貿易應付賬款的賬齡分析如下：

	於二零一四年 六月三十日 (未經審核) 千港元	於二零一三年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
0至30日	—	136
31至90日	—	65
91至180日	30	58
180日以上	16,410	37,537
	16,440	37,796

13. 股本

	股份 數目	金額 千港元
法定：		
每股面值0.1港元的普通股 於二零一三年十二月三十一日及二零一四年六月三十日	1,000,000,000	100,000
	股份 數目	金額 千港元
已發行及繳足：		
每股面值0.1港元的普通股 於二零一三年十二月三十一日及二零一四年六月三十日	300,000,000	30,000

14. 資本承擔

建造開發中物業的承擔如下：

	於二零一四年 六月三十日 (未經審核) 千港元	於二零一三年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
已訂約但未撥備 —開發中物業	35,970	84,134

管理層討論及分析

業務回顧

本集團主要在中國廣西南寧市從事房地產開發、物業租賃、物業管理業務以及提供諮詢業務。本集團在房地產開發及租賃方面積逾20年經驗，並在中國南寧市多區物業管理方面擁有約11年經驗。

截至二零一四年六月三十日止六個月，本集團錄得本公司擁有人應佔溢利約3,700,000港元(二零一三年：44,900,000港元)，即溢利較二零一三年同期下降約91.8%。溢利下降的主要因為裕豐•英倫截至二零一四年六月三十日止六個月的已出售及交付的可出售建築面積(「建築面積」)較二零一三年同期大幅減少。

期內溢利大幅下跌乃預期之內。誠如本公司日期為二零一四年五月十六日的公告「有關二零一四年前三季度的盈利預警」一段所披露，本集團的收益主要源自物業銷售(包括本集團進行的物業發展項目(現時為裕豐•英倫及裕豐荔園項目)。因此，本集團經營業績可能於不同期間因(其中包括)有關物業的整體開發時間表以及出售及交付時間而波動或大幅變動。

鑒於(i)本集團持作銷售的物業僅包括裕豐•英倫有限數目的剩餘未出售住宅單位及停車位；及(ii)預計荔園項目的物業於二零一四年第四季才開始交付已銷售的物業，故預期本集團的營業額及其溢利會繼續雙雙下滑，直至二零一四年第四季開始交付荔園項目的已銷售物業為止。

房地產開發業務

裕豐•英倫，位於南寧的一個綠色住宅項目，總建築面積逾150,000平方米(「平方米」)，於二零一四年六月三十日已合共售出及預售逾97.0%。截至二零一四年六月三十日止六個月，已售出並已交付買方的面積約為2,232平方米，其中包括住宅單位及停車位。截至二零一四年六月三十日止六個月，該分部的收益約為19,000,000港元(二零一三年：242,600,000港元)。

荔園房地產開發項目(「荔園項目」)佔地9,074平方米，乃位於南寧高新技術產業開發區的商住綜合項目。本集團已分別於二零一一年十一月及二零一二年二月就該發展項目取得立項批文及建設用地規劃許可證。此外，荔園項目於二零一三年獲中華人民共和國住房和城鄉建設部授予「三星級綠色建築設計標識證書」及「全國綠色建築創新獎」。本集團正將荔園項目開發為商住綜合大廈，總建築面積約為46,792平方米，包括高層住宅(總建築面積約為32,719平方米)、零售店舖(總建築面積約為3,579平方米)、停車位(總建築面積約為9,735平方米)及公共設施(總建築面積約為759平方米)。本集團已於二零一二年中期啟動荔園項目的施工工程，並預期於二零一四年底前完成該開發項目。

物業租賃業務

截至二零一四年六月三十日止六個月，來自本集團物業租賃業務的租金收入約為26,200,000港元(二零一三年：23,800,000港元)。

本集團的租賃物業主要位於南寧市兩個地區，即興寧區及西鄉塘區。截至二零一四年六月三十日，本集團持作向獨立第三方租賃的零售單位包括位於中國境內的總可出租建築面積約23,432平方米，其中位於中國境內約16,342平方米的總建築面積已經出租。

物業管理及諮詢業務

截至二零一四年六月三十日止六個月，來自本集團物業管理及諮詢業務的物業管理費及諮詢服務費收入分別為本集團貢獻收益約6,200,000港元(二零一三年：9,500,000港元)及100,000港元(二零一三年：2,400,000港元)。

本集團的物業管理業務包括管理本集團於其投資物業組合中持有的物業、本集團開發的物業以及由獨立第三方物業擁有人或使用者擁有或合法使用的物業。期內，本集團透過逐步由參與低利潤率的樓宇管理項目逐步轉移至南寧的高端辦公室及商業地區的樓宇管理項目，精簡了其物業管理業務。本集團的管理服務包括制訂物業管理程序、提供安保、維護物業、美化環境、制訂環保政策、活動策劃及諮詢服務。該等業務活動以南寧金裕豐物業服務有限公司(前稱南寧金裕豐物業管理有限公司)的名義進行(為本公司間接非全資附屬公司)，其持有有效的三級資質，獲許可對其管理的最高達200,000平方米的各项住宅物業及最高達50,000平方米的各项非住宅物業進行物業管理。截至二零一四年六月三十日，本集團的物業管理收入主要來自裕豐大廈、裕豐•英倫、國際廚櫃中心及廣西國際貿易中心。

就物業諮詢業務而言，本集團就物業的分租或管理向獨立第三方物業擁有人或獲准使用者提供諮詢服務。此外，本集團提供的諮詢服務包括(i)尋找潛在租戶；(ii)確定各物業或物業內各層或單位的市場定位；及(iii)開發特色主題購物商場或選擇適當租戶。本集團亦就出售物業提供物業代理服務。

財務回顧

收益

截至二零一四年六月三十日止六個月，本集團的收益來自(i)物業(大多為裕豐•英倫的住宅單位及停車位)銷售；(ii)本集團及獨立第三方所擁有投資物業的租金收入；(iii)物業管理收入；及(iv)諮詢服務收入。

物業銷售由截至二零一三年六月三十日止六個月約242,600,000港元減至二零一四年同期約19,000,000港元，減幅為92.2%。該減少主要是由於二零一四年期內裕豐•英倫的已出售及交付的可出售建築面積減少所致。截至二零一四年及二零一三年六月三十日止六個月已交付可出售建築面積分別約為2,232平方米及17,804平方米。

銷售成本

銷售成本由截至二零一三年六月三十日止六個月約169,100,000港元減至截至二零一四年六月三十日止六個月約27,200,000港元，跌幅為83.9%。此結果亦主要是由於截至二零一四年六月三十日止六個月內裕豐•英倫的已出售及已交付可出售建築面積減少所致。

毛利及毛利率

截至二零一四年及二零一三年六月三十日止六個月的毛利分別約為24,400,000港元及109,200,000港元，即毛利率分別約為47.3%及39.2%。整體毛利率上升主要是由於截至二零一四年六月三十日止六個月投資物業租金收入的毛利率上升所致。

其他收入

截至二零一四年及二零一三年六月三十日止六個月的其他收入分別約為400,000港元及2,200,000港元。

借貸成本

興建及裝修投資物業所產生的借貸成本於期內資本化。

經資本化借貸成本由截至二零一三年六月三十日止六個月約4,000,000港元減至截至二零一四年六月三十日止六個月約2,600,000港元。該減少主要是由於償還作建設用途的銀行貸款。

投資物業公平值變動收益

截至二零一四年六月三十日止六個月的投資物業公平值變動收益約為8,200,000港元，而上個財政年度同期收益約為2,100,000港元。收益增加反映南寧的物業價值出現短期波動。

行政開支

行政開支由截至二零一三年六月三十日止六個月約18,900,000港元增至截至二零一四年六月三十日止六個月約21,700,000港元，增幅為14.8%。該增加主要由於截至二零一四年六月三十日止六個月期間本公司股份由聯交所創業板轉往主板上市(「轉板上市」)所產生一筆約1,800,000港元的一次性專業開支及約1,000,000港元的捐款所致。

銷售開支

銷售開支由去年同期約7,200,000港元減少至截至二零一四年六月三十日止六個月約2,500,000港元。該減少的主要原因是截至二零一四年六月三十日止六個月的物業銷售減少導致推廣成本及佣金開支減少所致。

除所得稅前溢利

綜上所述因素的影響，截至二零一四年六月三十日止六個月，本集團錄得除稅前溢利約8,900,000港元，較上個財政年度同期約87,200,000港元下跌89.8%。

所得稅開支

所得稅開支由上年同期約38,900,000港元減至截至二零一四年六月三十日止六個月約4,000,000港元。所得稅減少主要由於i)裕豐•英倫的已出售及交付建築面積收入下跌導致中國應付土地增值稅減少；及ii)截至二零一四年六月三十日止六個月溢利下跌導致企業所得稅減少。

本公司擁有人應佔期內溢利

本公司擁有人應佔期內溢利由上個財政年度同期約44,900,000港元減至截至二零一四年六月三十日止六個月約3,700,000港元，減幅約為91.8%。

流動資金及財務資源

本集團所需長期資金及營運資金主要源自核心業務經營所得收入、銀行借款及預售物業預收款而籌集的現金所得款項，用於為其業務營運及投資開發項目提供資金。截至二零一四年六月三十日止六個月，本集團的流動資金狀況管理良好。

於二零一四年六月三十日，本集團的資產負債比率(總借款除以權益總額)降至6.4%(二零一三年十二月三十一日：6.7%)。本集團於二零一四年六月三十日的淨現金(借款總額減現金及現金等價物)約為66,700,000港元(二零一三年十二月三十一日：54,600,000港元(淨現金))。

於二零一四年六月三十日，本集團的現金及現金等價物及受限制現金合共約為113,800,000港元(二零一三年十二月三十一日：105,100,000港元)。二零一四年六月三十日的借款總額約為47,200,000港元(二零一三年十二月三十一日：50,500,000港元)。借款總額當中，約10,100,000港元(二零一三年十二月三十一日：12,300,000港元)須於一年內償還，而約37,100,000港元(二零一三年十二月三十一日：38,200,000港元)須於一年後償還。

為管理流動資金風險，本集團監控及維持管理層認為足夠的現金及現金等價物水平，為其業務融資及減輕現金流量波動的影響。本集團管理層亦監控其流動資產／負債淨額及借款的使用情況，以確保充裕可用的未提取銀行融資及遵守貸款契諾。

資本承擔

資本承擔指已訂約但未就建設開發中物業作出撥備的有關合約。二零一四年六月三十日的結餘為約36,000,000港元(二零一三年十二月三十一日：84,100,000港元)。減少乃由於荔園項目若干部分於截至二零一四年六月三十日止六個月完成所致。

抵押資產

本集團運用其銀行融資及其他借款為其房地產開發及業務的整體擴充融資。有抵押借款以物業、廠房及設備、租賃土地權益、投資物業、銀行存款及租賃本集團附屬公司若干物業產生的租金收入轉讓書作抵押。

資本架構

於二零一四年六月三十日，本公司的已發行股本為30,000,000港元，分為300,000,000股每股面值0.1港元的普通股(「股份」)(二零一三年十二月三十一日：30,000,000港元，分為300,000,000股股份)。

外幣風險

本集團附屬公司的業務經營主要在中國進行，其收益及開支主要以人民幣計值。本集團的現金及銀行存款主要以人民幣計值，部分以港元計值。港元(作為功能貨幣)兌人民幣的任何重大匯率波動均可能對本集團產生財務影響。

於二零一四年六月三十日，董事認為本集團的外匯風險不大。截至二零一四年六月三十日止六個月，本集團並無使用任何金融工具作對沖。

或然負債

於二零一四年六月三十日，本集團並無任何重大或然負債(二零一三年十二月三十一日：無)。

僱員及薪酬政策

於二零一四年六月三十日，本集團僱傭共120名全職僱員(二零一三年十二月三十一日：193名僱員)。截至二零一四年六月三十日止六個月的薪金及相關成本(包括董事酬金)約為13,980,000港元(二零一三年：16,628,000港元)。僱員乃依據其表現、經驗及業內通行的薪酬水平獲發薪酬。本集團定期檢討薪酬政策及待遇。除基本月薪外，表現優異的有關員工可獲提供年終花紅。本公司於二零一二年十一月二十三日採納購股權計劃，以吸引及留聘合資格僱員為本集團作貢獻。於二零一四年六月三十日，並無購股權按購股權計劃授出。

業務目標與實際業務進度的比較

業務目標(載於本公司日期為二零一二年十一月三十日的招股章程(「招股章程」))與本集團於截至二零一四年六月三十日止六個月(「回顧期間」)的實際業務進度之間的比較分析載列如下：

回顧期間的業務目標

截至二零一四年六月三十日的實際業務進度

繼續開發可能具潛在特色主題的購物商場

- * 裝修可能具潛在特色主題的購物商場 已選定一個購物商場特色主題，並已開始就已選定主題進行可行性研究及初步市場調查。另外，已就租賃協議條款開始進行磋商。然而，該項目因未能與購物商場的業主就租賃年期達成協議而放棄，
- * 於多媒體及互聯網推廣及宣傳可能具潛在特色主題的購物商場 相關市場推廣計劃亦暫時擱置。
- * 開始租賃可能具潛在特色主題的購物商場 然而，本公司一直繼續物色適合發展成特色主題購物商場的購物商場。本集團亦盡全力改造現有購物商場，提供舒適的購物環境、採用獨特設計及／或陳設、挑選配合目標顧客的消費行為及對其具有吸引力的租戶組合在購物商場內開店，務求鼓勵更多顧客前來購物商場購物，以及檢討其銷售市場推廣計劃及策略，以留住現有租戶及吸引新租戶。此外，二零一四年下半年會舉辦更多市場推廣及宣傳活動，藉此繼續爭取及／或吸引更多顧客及租戶。

繼續開發本集團注重綠色理念的房地產開發項目

- * 繼續裕豐荔園項目的房地產開發 裕豐荔園項目的A棟及B棟均建至32樓。於二零一四年六月三十日，裕豐荔園項目已經興建及／或安裝，或正在安裝綠色理念設施及產品。

回顧期間的業務目標

截至二零一四年六月三十日的實際業務進度

- * 對裕豐荔園項目的住宅性能評定 (「PARB」) 的 3A 技術標準進行最後驗收
有關裕豐荔園項目的 PARB 的 3A 技術標準的申請已撤回，因為 PARB 的 3A 技術標準的性質類似於二零一三年一月的綠色建築物標準(三星)的性質。
- * 繼續物色合適位置以開發注重綠色理念的房地產項目
本集團已於二零一三年物色到若干地點可供開發注重綠色理念的房地產開發項目。於二零一四年上半年，本集團著手評定該等地點的發展潛力，並將會於二零一四年下半年繼續進行評估工作。本集團將繼續物色適合用作發展注重綠色理念的房地產開發項目的地點。
已於二零一三年舉辦描述本集團的綠色技術知識基礎發展及其他在環保承諾方面成績的市場推廣活動，活動時間延長至二零一四年上半年。本集團將繼續舉辦市場推廣及宣傳活動。

物色潛在收購機會或投資於房地產開發及物業租賃行業

- * 評估及尋找潛在收購機會
本集團尚未物色到任何收購機會但將繼續尋找合適的機會。

提升南寧物業相關業務的品牌認知

- * 繼續舉辦宣傳及市場推廣活動
於二零一四年上半年內，已舉辦十場宣傳及市場推廣活動，包括慶祝裕豐大廈第 17 週年紀念日的市場推廣活動。
- * 繼續為本集團所擁有的物業制定市場定位策略
已為本集團所擁有的物業制定各類市場定位策略，及本集團將不時因應市場變化繼續制訂新策略。
- * 繼續提供環保及增值諮詢服務
本集團已提供及將繼續提供環保及增值諮詢服務。

所得款項用途

本公司股份於聯交所創業板首次上市(「創業板上市」)所得款項淨額約為25,500,000港元，乃基於最終配售價每股0.66港元及與創業板上市有關的實際開支計算。因此，本集團已按與招股章程所示的相同方式及比例調整所得款項用途。

自創業板上市日(即二零一二年十二月十四日)(「上市日期」)至二零一四年六月三十日期間，創業板上市所得款項淨額用於以下用途(用途與招股章程所述者一致)：

	自創業板 上市日期至 二零一四年 六月三十日 按與招股章程 所示的相同方式及 比例經調整所得 款項用途 百萬港元	自創業板 上市日期至 二零一四年 六月三十日 實際所得 款項用途 百萬港元
開發及經營特色主題購物商場及維護其他投資物業	13.2	—
尋求潛在收購機會或投資於物業相關行業 (包括投資物業及／或土地儲備控股公司、 物業管理公司或業務及／或物業諮詢公司或業務)	9.8	—
撥作本集團的一般營運資金及其他一般企業用途	2.5	2.5
	25.5	2.5

董事將不斷評估本集團的業務目標並可能根據市況變化更改或修改計劃以保證本集團的業務增長。

此外，誠如本公司日期為二零一四年五月十六日的公告所披露，董事並無任何即時計劃改變上文所述創業板上市所得款項淨額餘下部分的用途。董事認為，允許靈活地使用原本獲分配用於開發及經營特色主題購物商場及維護其他投資物業的未動用所得款項淨額13,200,000港元，符合本公司及其股東的整體利益，因為倘未動用所得款項淨額並無用作有關用途，而當物色到任何合適機會時，該等未動用所得款項淨額將用於為物業相關行業(無論是在中國、香港或其他海外國家)的任何潛在收購或投資機會撥付資金。

所有未使用結餘存放於香港及中國的持牌銀行。

額外披露

於中國登記租賃協議

誠如招股章程所披露，本集團所持有或租賃的若干中國投資物業部分租賃協議根據中國法律須予登記，惟尚未登記或不可登記。

於二零一四年六月三十日，仍有3份租賃協議待登記，此乃由於：

- 對手方拖延或拒絕及時提供辦理登記的必要資料(涉及1份租賃協議)；及
- 未取得相關房屋所有權證(涉及2份租賃協議)所致。

本公司將會持續監察該等租賃協議的登記狀況，以在可行情況下盡早完成其登記。

裕豐高街物業所有權證

誠如招股章程所披露，於裕豐高街(前稱萬國商場)裝修及翻新後，於二零一二年五月十一日發出的有關裝修後裕豐高街物業所有權證獲准涵蓋的建築面積為7,484平方米，而其後據透露約770平方米的差異根據物業所有權證為未涵蓋建築面積。本集團已指派一名高級管理員工保持與相關中國機關的聯絡並跟進裕豐高街新物業所有權證的申請程序。

於二零一四年六月三十日，申請過程仍在繼續。鑒於在上述特殊情況下申請新物業所有權證並非相關中國機關經常辦理事宜，本集團預期處理時間將長於一般所需時間。中國機關並無表明該過程將持續多久。本集團將與相關中國機關保持緊密溝通以及時獲得申請進度最新情況，直至涵蓋上述建築面積差異的新物業所有權證發出為止。

前景

展望未來，本集團將繼續從事注重品質、舒適，尤其是環保的房地產開發、物業租賃及物業相關管理及諮詢業務。本集團旨在將綠色科技應用拓展至其物業租賃、物業相關管理及顧問，以及房地產開發業務，包括經營及管理特色主題購物商場、商用及住宅物業及開發注重綠色理念的物業項目。

本公司亦將抓住每個機會，以宣傳本集團的企業概況，提升其形象，為其提供進入資本市場的更佳渠道，以增加其財務靈活性。

董事及最高行政人員於股份、相關股份及／或債權證中的權益及淡倉

於二零一四年六月三十日，本公司董事及最高行政人員於本公司及其相聯法團（按香港法例第571章證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部的涵義）的股份、相關股份及／或債權證中擁有：(a) 根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須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被當作或視為擁有的權益及淡倉），或(b) 根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條文所指登記冊內的權益及淡倉，或(c) 根據(i) 聯交所創業板證券上市規則（「創業板上市規則」）第5.48條至第5.67條（於轉板上市前）及(ii) 上市規則附錄十《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（於轉板上市後）須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

好倉

本公司普通股（「股份」）

董事姓名	身份／權益性質	所持已發行 股份數目	股權概約 百分比 (附註4)
李啟鴻（「李博士」）	受控制法團的 權益(附註1)	90,000,000	30%
陳莞媛 (亦稱李陳莞媛女士) (「李太太」)	受控制法團的 權益(附註2)	90,000,000	30%
李紫清 (亦稱李紫清博士) (「李紫清博士」)	受控制法團的 權益(附註3)	45,000,000	15%

附註：

- (1) 該等股份以First Beijing International Limited（「First Beijing」，於英屬處女群島註冊成立的公司）的名義登記，First Beijing的全部已發行股本由主席、行政總裁及執行董事李博士擁有。根據證券及期貨條例，李博士被視為於First Beijing所擁有的全部股份中擁有權益。李博士為First Beijing的唯一董事。
- (2) 該等股份以Ease Gain Holdings Limited（「Ease Gain」，於英屬處女群島註冊成立的公司）的名義登記，Ease Gain的全部已發行股本由執行董事李太太擁有。根據證券及期貨條例，李太太被視為於Ease Gain所擁有的全部股份中擁有權益。李太太為Ease Gain的唯一董事。
- (3) 該等股份以Chosen Leader Limited（「Chosen Leader」，於英屬處女群島註冊成立的公司）的名義登記，Chosen Leader的全部已發行股本由副主席及執行董事李紫清博士擁有。根據證券及期貨條例，李紫清博士被視為於Chosen Leader所擁有的全部股份中擁有權益。李紫清博士為Chosen Leader的唯一董事。
- (4) 股權百分比按於二零一四年六月三十日的已發行股本總額300,000,000股股份計算。

除上文所披露者外，於二零一四年六月三十日，概無董事及本公司最高行政人員分別於本公司或其任何附屬公司股份中擁有任何根據證券及期貨條例第352條登記於須存置的登記冊內或根據創業板上市規則及上市規則須以其他方式知會本公司的權益或淡倉。

主要股東及其他人士於股份、相關股份及／或債權證的權益及淡倉

於二零一四年六月三十日，據本公司任何董事或最高行政人員所知或以其他方式獲知會，根據證券及期貨條例第336條存置的登記冊所記錄擁有本公司股份、相關股份及／或債權證5%或以上權益及淡倉的法團或人士(本公司董事或最高行政人員除外)詳情如下：

好倉 股份

股東名稱	身份／權益性質	所持已發行 股份數目	股權概約 百分比 (附註5)
First Beijing(附註1)	實益擁有人	90,000,000	30%
Ease Gain(附註2)	實益擁有人	90,000,000	30%
Chosen Leader(附註3)	實益擁有人	45,000,000	15%
Holger Eick 博士(附註3)	配偶權益	45,000,000	15%
黃元寧女士	實益擁有人	22,864,000	7.62%
張麗銘先生(附註4)	配偶權益	22,864,000	7.62%

附註：

- (1) 該等股份以 First Beijing 的名義登記，First Beijing 的全部已發行股本由主席、行政總裁及執行董事李博士擁有。根據證券及期貨條例，李博士被視為於 First Beijing 所擁有的全部股份中擁有權益。李博士為 First Beijing 的唯一董事。
- (2) 該等股份以 Ease Gain 的名義登記，Ease Gain 的全部已發行股本由執行董事李太太擁有。根據證券及期貨條例，李太太被視為於 Ease Gain 所擁有的全部股份中擁有權益。李太太為 Ease Gain 的唯一董事。
- (3) 該等股份以 Chosen Leader 的名義登記，Chosen Leader 的全部已發行股本由副主席及執行董事李紫清博士擁有。根據證券及期貨條例，李紫清博士被視為於 Chosen Leader 所擁有的全部股份中擁有權益。李紫清博士為 Chosen Leader 的唯一董事。由於 Holger Eick 博士為李紫清博士的配偶，根據證券及期貨條例，其被視為或當作於李紫清博士被視為或當作擁有權益的股份中擁有權益。
- (4) 該等股份以張麗銘先生的配偶黃元寧女士名義登記。根據證券及期貨條例，張麗銘先生就證券及期貨條例而言被視為於黃元寧女士所擁有的股份中擁有權益。
- (5) 股權百分比按於二零一四年六月三十日的已發行股本總額 300,000,000 股股份計算。

購股權計劃

本公司於二零一二年十一月二十三日採納購股權計劃(「計劃」)。計劃目的乃向對本集團成功作出或可能作出貢獻的合資格參與者提供激勵及回報。期內，概無根據該計劃授出任何購股權以認購本公司普通股。

購買、出售或贖回本公司的上市證券

於截至二零一四年六月三十日止六個月，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司的上市證券。

董事進行證券交易

本公司已採納一套有關董事進行證券交易的行為守則(「證券買賣守則」)，其條款不比創業板上市規則(「創業板上市規則」)第5.48條至第5.67條所載的規定買賣準則(於轉板上市前)及上市規則附錄十項下《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》所載的規定買賣準則(於轉板上市後)寬鬆。經本公司作出具體查詢後，全體董事均確認彼等於截至二零一四年六月三十日止六個月期間已遵守證券買賣守則所載規定準則。

企業管治

自二零一四年一月一日至二零一四年五月二十五日，本公司已遵守載於創業板上市規則附錄十五的企業管治守則(「企業管治守則」)所載適用守則條文及於二零一四年五月二十六日至二零一四年六月三十日期間，本公司已遵守載於上市規則附錄十四的適用守則條文，惟李啟鴻博士擔任本公司主席兼行政總裁除外，企業管治守則的守則條文第A.2.1條規定主席與行政總裁的角色應有區分，並不應由一人同時兼任。董事會認為，由於李博士主要負責領導本集團的策略規劃及業務發展，現有安排可令本公司保持強力一致的領導，並能有效規劃及實施業務決定及策略。此外，李博士涉足南寧市物業市場將有助於本集團獲取最新市場發展動態。董事會認為，現有安排整體而言對本集團的管理及業務發展有利。董事會將繼續不時審閱目前的管理層架構，並於有需要時可能作出變動。

審核委員會審閱

董事會根據企業管治守則成立審核委員會，並以書面制定其職權範圍。審核委員會的主要職責為審閱及監察本公司財務申報程序及內部監控。審核委員會由全體獨立非執行董事組成，即黃弛維先生、黃達仁先生及陳振宜先生。

審核委員會已連同管理層審閱本集團所採納之會計原則及常規，以及本集團截至二零一四年六月三十日止六個月的未經審核綜合中期財務報表，並認為該等報表符合適用會計標準及要求且已作出詳盡披露。

致謝

我們謹藉此機會對一眾股東的不斷支持、全體員工對本集團的努力不懈及忠誠服務致以衷心感謝。

承董事會命
西南環保發展有限公司
李啟鴻
主席

香港，二零一四年八月十九日

本報告兼備中英文版本，如有歧異，概以報告英文版本為準。