

香港交易及結算所有限公司以及香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公佈全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

# WARDERLY INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED

## 匯多利國際控股有限公司\*

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：00607)

### 截至二零一四年六月三十日止六個月 中期業績公佈

匯多利國際控股有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然公佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零一四年六月三十日止六個月按照香港公認會計原則編製之未經審核簡明綜合中期業績，連同上年度同期之比較數字如下：

#### 簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零一四年六月三十日止六個月

	附註	截至下列日期止六個月	
		二零一四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一三年 六月三十日 人民幣千元 (經審核) (經重列)
收益	4	295,005	303,107
銷售成本		(218,117)	(191,552)
毛利		76,888	111,555
可換股債券公允值變動	12	(216,752)	—
其他收入		4,187	534
銷售開支		(12,487)	(9,205)
行政開支		(15,803)	(10,119)
融資成本		(3,212)	—
除稅前(虧損)溢利		(167,179)	92,765
所得稅開支	5	(38,983)	(58,313)
期內(虧損)溢利及全面(開支)收入總額	6	<u>(206,162)</u>	<u>34,452</u>
下列人士應佔期內(虧損)溢利及 全面(開支)收入總額：			
本公司擁有人		(208,506)	29,580
非控股權益		2,344	4,872
		<u>(206,162)</u>	<u>34,452</u>
每股(虧損)盈利			
基本及攤薄	8	人民幣(7.56)分	人民幣2.68分

\* 僅供識別

# 簡明綜合財務狀況表

於二零一四年六月三十日

		二零一四年 六月 三十日	二零一三年 十二月 三十一日	二零一三年 一月 一日
	附註	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)	人民幣千元 (經審核) (經重列)
<b>非流動資產</b>				
機器及設備	9	2,629	2,898	2,229
投資物業	9	5,600	5,600	—
遞延稅項資產		716	—	—
		<u>8,945</u>	<u>8,498</u>	<u>2,229</u>
<b>流動資產</b>				
持作買賣投資		—	—	400
其他應收款項、預付款項及按金	10	67,046	53,608	88,068
預繳稅項		15,378	—	11,054
發展中物業		882,518	880,104	1,367,338
持作出售物業		266,762	405,484	57,723
已抵押銀行存款		2,654	1,445	210
銀行結餘及現金		75,955	116,358	154,074
		<u>1,310,313</u>	<u>1,456,999</u>	<u>1,678,867</u>
<b>流動負債</b>				
應付貿易賬款及其他應付款項	11	125,659	188,563	103,662
預收賬款		405,529	476,702	861,336
應付所得稅		58,647	41,399	33,780
應付關連方款項		—	—	61,109
銀行及其他借款—一年內到期		145,000	155,000	131,500
		<u>734,835</u>	<u>861,664</u>	<u>1,191,387</u>
流動資產淨額		<u>575,478</u>	<u>595,335</u>	<u>487,480</u>
總資產減流動負債		<u><u>584,423</u></u>	<u><u>603,833</u></u>	<u><u>489,709</u></u>

## 簡明綜合財務狀況表（續）

於二零一四年六月三十日

	附註	二零一四年 六月 三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一三年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)	二零一三年 一月 一日 人民幣千元 (經審核) (經重列)
資本及儲備				
已發行權益		449,690	439,307	400,000
儲備		<u>(793,124)</u>	<u>(661,881)</u>	<u>(29,754)</u>
本公司擁有人應佔 (股本虧絀) 權益		<u>(343,434)</u>	<u>(222,574)</u>	<u>370,246</u>
非控股權益		<u>30,173</u>	<u>27,829</u>	<u>19,463</u>
(股本虧絀) 權益總額		<u>(313,261)</u>	<u>(194,745)</u>	<u>389,709</u>
非流動負債				
可換股債券	12	812,353	683,247	—
銀行及其他借款—一年後到期		85,000	115,000	100,000
遞延稅項負債		<u>331</u>	<u>331</u>	<u>—</u>
		<u>897,684</u>	<u>798,578</u>	<u>100,000</u>
總權益及非流動負債		<u><u>584,423</u></u>	<u><u>603,833</u></u>	<u><u>489,709</u></u>

附註：

## 1. 一般資料

本公司根據開曼群島公司法（二零零七年修訂版）在開曼群島註冊成立及登記為獲豁免有限公司。

本公司及其附屬公司之主要業務為物業開發。董事認為，本公司之母公司及最終控股公司為Magnolia Wealth International Limited（「Magnolia Wealth」），一間於英屬處女群島（「英屬處女群島」）註冊成立之有限公司。

簡明綜合財務報表以人民幣（「人民幣」）呈列，人民幣為本集團之功能貨幣。

於完成反向收購交易（定義見下文）之後，本集團將本公司之功能貨幣及其簡明綜合財務報表之呈列貨幣由港元（「港元」）改為人民幣，因為本公司董事認為自完成反向收購交易（「反向收購交易」）之日起收益全部來自於中國之物業開發業務且可向用戶提供更多於類似行業其他公司之可資比較資料。可資比較數據已以人民幣呈列。此外，呈列貨幣亦為本公司之功能貨幣。

本公司功能貨幣之變動乃根據香港會計準則第21號外匯匯率變動之影響自變動日期起於未來應用。於變更功能貨幣之日，所有資產、負債、已發行股本及權益之其他組成部分以及損益賬項目均按當日之匯率換算為人民幣。

本集團呈列貨幣之變動已根據香港會計準則第8號會計政策、會計估計變動及錯誤追溯應用，且於二零一三年一月一日及二零一三年十二月三十一日以及截至二零一三年六月三十日止六個月之比較數據亦相應經重列為人民幣。

功能及呈列貨幣之變動對本集團於二零一三年一月一日、二零一三年十二月三十一日及二零一四年六月三十日之財務狀況或本集團截至二零一三年及二零一四年六月三十日止六個月之業績及現金流量並無重大影響。

## 2. 編製基準

簡明綜合財務報表乃根據香港會計師公會（「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，及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄16所載之適用披露規定而編製。

於二零一三年十二月十二日，涉及新上市申請之公開發售、債務重組及反向收購宣告完成。本集團自南京豐盛控股產業集團有限公司（「南京豐盛控股」）收購南京豐盛資產管理有限公司（「南京豐盛」）（一間於中國註冊成立之有限公司）之全部股權，現金代價為500,000,000港元。Magnolia Wealth（本公司公開發售之包銷商）與南京豐盛控股一致行動。緊接完成反向收購交易之前，南京豐盛為一間投資控股公司且由南京豐盛控股全資擁有。南京豐盛及其附屬公司（「南京豐盛集團」）主要於中國從事物業開發。有關反向收購交易之詳情載於本公司日期為二零一三年十月二十八日之通函及本公司日期為二零一三年十二月十二日之公佈。

### 反向收購交易

反向收購交易已根據香港財務報告準則第3號（經修訂）業務合併（「香港財務報告準則第3號（經修訂）」）入賬為反向收購，原因為Magnolia Wealth已透過公開發售（「公開發售」）承購本公司普通股約52.28%及本公司之全資附屬公司Mighty Fame Limited（「Mighty Fame」）已以現金代價500,000,000港元自南京豐盛控股收購南京豐盛全部股權。就會計目的而言，上述交易被視為反向收購交易。因此，本公司（連同其於完成反向收購交易之前之附屬公司統稱為「現有集團」）（作為會計被收購方）被視為已由南京豐盛（作為會計收購方）收購。該等簡明綜合財務報表已作為南京豐盛集團簡明綜合財務報表之延續而編製且因此：

- (i) 南京豐盛集團之資產及負債均按彼等之賬面值確認及計量；
- (ii) 現有集團之經識別資產及負債乃根據香港財務報告準則第3號（經修訂）按彼等之公允值初步確認及計量；及
- (iii) 該等簡明綜合財務報表呈列於二零一三年一月一日及截至二零一三年六月三十日止六個月之可資比較數字乃經重列為南京豐盛集團之可資比較數字。

於編製該等簡明綜合財務報表時，南京豐盛集團已應用收購法對收購現有集團入賬。於應用收購法時，視作將由南京豐盛集團給出之代價約為人民幣39,307,000元（相等於約50,344,000港元），乃根據本公司約1,006,964,000股每股0.05港元（即公開發售項下發售價）之普通股計算（「視作代價」），即相當於本公司已發行普通股數目減Magnolia Wealth於反向收購交易完成日期持有之普通股數目。現有集團單獨可識別資產及負債於完成反向收購交易之日按彼等之公允值記錄於綜合財務狀況表。

## 持續經營

簡明綜合財務報表已按持續經營基準編製，儘管於二零一四年六月三十日有資本虧絀約人民幣313,261,000元。本集團於二零一四年六月三十日之負債主要包括應付貿易賬款及其他應付款項、銀行及其他借款以及可換股債券。

董事認為，包含於非流動負債內約人民幣660,917,000元之可換股債券（本金額為355,000,000港元）將於可換股債券之轉換期間最後營業日或之前悉數兌換為本公司之普通股。此等可換股債券將不會對本集團造成現金流出之影響。

因此，董事認為本集團擁有充足營運資金可滿足到期時之財務承擔。簡明綜合財務報表已按持續經營基準編製且並不包括當本集團無法繼續持續經營時須做出之任何調整。

## 更改財政年度結算日

於截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團之報告期結算日由四月三十日更改為十二月三十一日，原因為董事認為本集團之核心業務位於中國且所有中國公司之財政年度結束於十二月三十一日。將本公司之財政年度結算日由四月三十日改為十二月三十一日，可令本公司之財政年度結算日與中國附屬公司之財政年度結算日一致。因此，本集團之中期報告期結算日由十月三十一日改為六月三十日。此舉便於本公司編製及更新其財務報表以供編製簡明綜合賬目，以及能使本公司妥善運用其資源，並完善本公司之規劃及運作流程。

因此，簡明綜合財務狀況表所示相應比較金額已經重列且載列本集團於二零一三年十二月三十一日之資產、負債及權益，同時，本公司簡明綜合損益及其他全面收益表、簡明綜合權益變動表、簡明綜合現金流量表及有關附註已經重列且覆蓋自二零一三年一月一日起至二零一三年六月三十日止六個月期間。

### 3. 主要會計政策

除投資物業及若干金融工具以公允值計量（如適用）外，簡明綜合財務報表按歷史成本法編製。

於本中期期間內，本集團已初次應用下列與編製本集團簡明綜合財務報表相關之由香港會計師公會頒佈之新詮釋及香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）之修訂。

香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第12號及 香港會計準則第27號（修訂）	投資實體
香港會計準則第32號（修訂）	抵銷金融資產及金融負債
香港會計準則第36號（修訂）	非金融資產之可收回金額披露
香港會計準則第39號（修訂）	衍生工具之更替及對沖會計法之延續
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第21號	徵費

於本中期期間應用上述新詮釋及香港財務報告準則之修訂對該等簡明綜合財務報表所呈報金額以及／或該等簡明綜合財務報表所載披露並無重大影響。

### 4. 收益及分類資料

收益指本集團向外界客戶出售物業之已收及應收款項淨額減銷售相關稅項。

就管理而言，根據本集團之產品劃分，其經營一個業務單位，並擁有一個可報告及經營分部：物業發展。董事根據每月銷售額及預售額監控整體業務單位收益，以就資源分配及表現評估作出決定。分類收益及業績以及分部資產及負債分別於簡明綜合損益及其他全面收益表及簡明綜合財務狀況表內呈列。

#### 地理區域資料

由於本集團主要自以中國為基地（所在國家）之客戶取得收益，且本集團所有非流動資產均位於中國，故並未呈列地理資料。

#### 主要客戶資料

於截至二零一四年六月三十日止六個月，並無任何單一外部客戶（截至二零一三年六月三十日止六個月：無）貢獻本集團10%以上之收益。

## 5. 所得稅開支

	截至下列日期止六個月	
	二零一四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一三年 六月三十日 人民幣千元 (經審核) (經重列)
即期稅項：		
中國企業所得稅(「企業所得稅」)	17,213	17,537
中國土地增值稅(「土地增值稅」)	22,486	43,821
	<u>36,699</u>	<u>61,358</u>
遞延稅項	<u>(716)</u>	<u>(3,045)</u>
	<u><b>38,983</b></u>	<u><b>58,313</b></u>

## 6. 期內(虧損)溢利

	截至下列日期止六個月	
	二零一四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一三年 六月三十日 人民幣千元 (經審核) (經重列)
期內(虧損)溢利於扣除(計入)下列各項後得出：		
確認為開支之持作出售物業成本(計入為銷售成本)	218,117	191,552
租金收入	(180)	—
利息收入	(198)	(525)
匯兌收益淨額	(110)	—
豁免可換股債券利息	(2,922)	—
機器及設備折舊	447	414
物業之經營租賃租金	<u>1,104</u>	<u>340</u>

## 7. 中期股息

於中期期間，概無派付、宣派或建議支付股息。董事已決定將不會派付中期股息(截至二零一三年六月三十日止六個月：無)。



## 8. 每股(虧損)盈利

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄(虧損)盈利乃按下列數據計算：

	截至下列日期止六個月	
	二零一四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一三年 六月三十日 人民幣千元 (經審核) (經重列)
<b>(虧損)盈利</b>		
計算本公司擁有人應佔本期間每股基本及 攤薄(虧損)盈利所使用之(虧損)盈利	<b><u>(208,506)</u></b>	<b><u>29,580</u></b>
	二零一四年 千股	二零一三年 千股 (經重列)
<b>股份數目</b>		
計算每股基本(虧損)盈利所使用之普通股加權平均數	<b>2,756,409</b>	1,103,036
具攤薄潛在普通股之影響： 兌換可換股債券(附註)	<u>—</u>	<u>—</u>
計算每股攤薄(虧損)盈利所使用之普通股加權平均數	<b><u>2,756,409</u></b>	<b><u>1,103,036</u></b>

計算截至二零一三年六月三十日止六個月每股基本盈利使用之股份加權平均數乃參照南京豐盛合併前股本乘以反向收購交易所確立之兌換比率而釐定。

計算截至二零一四年六月三十日止六個月每股基本盈利使用之股份加權平均數乃參照於期內本公司已發行普通股之加權平均數而釐定。

並無呈列截至二零一三年六月三十日止六個月之每股攤薄盈利，原因為於該期間南京豐盛並無已發行潛在普通股。

附註：於計算截至二零一四年六月三十日止六個月之每股攤薄盈利時並無假設兌換本公司已發行之435,000,000港元之可換股債券，原因為行使該等債券將使截至二零一四年六月三十日止六個月之業績由虧損轉為溢利(就每股攤薄盈利而言)及造成每股盈利增加。

## 9. 機器及設備及投資物業之變動

於本中期期間，本集團以成本約人民幣243,000元（截至二零一三年六月三十日止六個月：人民幣482,000元）收購若干機器及設備。另外，本集團出售總賬面值約為人民幣65,000元（截至二零一三年六月三十日止六個月：無）之若干機器及設備，現金所得款項為人民幣65,000元（截至二零一三年六月三十日止六個月：無）。

本集團於報告期末之投資物業乃由一名與本集團無關連之獨立合資格專業估值師世邦魏理仕有限公司作出公允價值估值。估值乃參照位於類似地點及條件之類似物業之當前市價而釐定。於估計物業之公允價值時，有關物業之最高及最佳用途即為其當前用途。

本集團正在申請獲得投資物業之房屋所有權證。

## 10. 其他應收款項、預付款項以及按金

	二零一四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
其他應收款項及按金 (附註)	24,446	24,182
其他預繳稅項	21,581	24,335
預付款項	21,019	5,091
	<u>67,046</u>	<u>53,608</u>

本集團並無就該等結餘持有任何抵押品。

附註：本集團其他應收款項及按金包括因於中國進行物業開發施工支付若干中國政府機關之保證金，總餘額為人民幣20,869,000元（二零一三年十二月三十一日：人民幣21,679,000元）。有關保證金於完成施工後解除。所有其他應收款項及按金均無逾期，亦無減值。

董事認為其他應收款項、預付款項及按金之信貸質素並無重大變動且無近期違約歷史，因此，該等金額被視為可收回。

## 11. 應付貿易賬款及其他應付款項

	二零一四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
應付貿易賬款	41,815	28,321
應付票據	2,654	1,445
其他應付稅項	49	38
其他應付款項	14,516	12,063
應計開支	66,625	146,696
	<u>125,659</u>	<u>188,563</u>

於報告期末按發票日期呈列本集團之應付貿易賬款賬齡分析如下：

	二零一四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
90日內	33,004	24,412
91–180日	8,406	990
181–365日	348	2,737
一年以上	57	182
	<u>41,815</u>	<u>28,321</u>

本集團設有財務風險管理政策，確保所有應付貿易賬款於信貸期限內清還。

## 12. 可換股債券

於二零一三年十二月十二日，本公司發行本金額為500,000,000港元（相等於約人民幣390,381,000元）之2%可換股債券。可換股債券可按每股股份0.05港元兌換為10,000,000,000股普通股。可換股債券持有人有權自發行日期起直至到期日（即二零一八年十二月十二日）前5個營業日（包括該日）止隨時將可換股債券兌換為本公司普通股。可換股債券不可由其持有人或本公司提早贖回。

	二零一四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
本公司發行可換股債券：		
於期／年初	683,247	—
發行可換股債券	—	390,381
兌換可換股債券	(87,646)	—
因本公司收到之放棄與承諾契據而出現之公允值變動	(10,280)	—
可換股債券公允值變動	<u>227,032</u>	<u>292,866</u>
於期／年終	<u><u>812,353</u></u>	<u><u>683,247</u></u>

於二零一四年四月二日，本金額為65,000,000港元之可換股債券已兌換為1,300,000,000股本公司普通股。

根據日期為二零一四年六月十八日之放棄與承諾契據（「該契據」），Magnolia Wealth（持有本金額為355,000,000港元之可換股債券）(i)提出不可撤銷地且無條件地承諾並同意就可換股債券放棄所有利息權及其所產生的或與之有關的所有權利；(ii)於可換股期間的最後一個營業日，轉換所有可換股債券的全額並將無權就可換股債券擁有任何贖回權。

於二零一四年六月三十日及二零一三年十二月三十一日，本集團之可換股債券分類為非流動負債。

於二零一四年六月三十日本金額為355,000,000港元（二零一三年十二月三十一日：355,000,000港元）之可換股債券之公允值約為824,825,000港元（相等於約人民幣660,917,000）（二零一三年十二月三十一日：約621,323,000港元，相等於約人民幣485,105,000元），並採用預付遠期合約模型（二零一三年：二項式模型）釐定公允值，原因為根據該契據可換股債券持有人將無權享有可換股債券之任何贖回權。

於二零一四年六月三十日本金額為80,000,000港元(二零一三年十二月三十一日:145,000,000港元)之餘下可換股債券之公允值約為188,992,000港元(相等於約人民幣151,436,000元)(二零一三年十二月三十一日:約253,780,000港元,相等於約人民幣198,142,000元),並採用二項式模型(二零一三年十二月三十一日:二項式模型)釐定公允值。

上述公允值乃經計及與本集團並無關連之獨立合資格估值師艾華迪評估諮詢有限公司進行之估值而釐定。

於報告期末可換股債券之公允值使用市值基準計算。於計算公允值時採納之主要參數概述如下:

	二零一四年 六月三十日	二零一三年 十二月三十一日
股價	<b>0.285港元</b>	0.26港元
換股價	<b>0.05港元</b>	0.05港元
預期波幅(附註i)	<b>42.6%</b>	47%
預期年期(附註ii)	<b>53.5個月</b>	59.5個月
折現率(附註iii)	<b>12.7%</b>	15.05%

附註:

- (i) 預期波幅乃以可資比較公司平均波動作為替代以計算有關股份之預期波動而釐定。
- (ii) 預期年期指可換股債券之預期餘下年期。
- (iii) 折現率基於本公司適用之具有類似信貸評級之可換股債券之收益,就國家風險溢價、非流動性等作出調整後得出。

### 13. 資本承擔

於報告期末,本集團就發展中物業擁有如下資本承擔:

	二零一四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
已授權但未訂約	<b>1,570,446</b>	1,351,191
已訂約但未撥備	<b>571,487</b>	446,738

## 14. 資產抵押

於報告期末，本集團若干資產已抵押作為本集團之銀行融資擔保如下：

	二零一四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
發展中物業	579,652	526,184
已抵押銀行存款	<u>2,654</u>	<u>1,445</u>
	<u><b>582,306</b></u>	<u><b>527,629</b></u>

## 15. 或然負債

就本集團之物業單位買家之按揭融資所作擔保

	二零一四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
就本集團之物業單位若干買家之按揭融資所作擔保	<u><b>303,059</b></u>	<u><b>485,887</b></u>

本集團已為本集團之物業單位之若干買家安排銀行融資，並為該等買家履行還款責任提供擔保。該等擔保於以下較早者發生時終止：(i)發行產權證時，一般於完成擔保登記而銀行取得有關該證明後平均兩至三年期間；或(ii)物業買家清還按揭貸款時。

根據擔保之條款，於該等買家拖欠按揭付款時，本集團須負責償還未償還按揭本金連同累計利息以及拖欠還款買家結欠銀行之罰款，而本集團有權接管相關物業之法定業權及所有權。本集團之擔保期間自授出按揭日期開始。董事認為，買家拖欠付款之可能性極微，因此按公允值計量之財務擔保並不重大。

本集團之財務擔保公允值由與本集團並無關連之合資格獨立估值師世邦魏理仕有限公司評估。

## 16. 報告期末後事項

在本中期期間結束後，本金額為58,000,000港元之可換股債券兌換為本公司1,160,000,000股普通股。

## 業務回顧

本集團的收益主要來自房地產銷售。

### 物業銷售

截至二零一四年六月三十日止六個月（「回顧期內」），本集團物業銷售收益約為人民幣295,005千元，較二零一三年同期下降2.7%。本集團於回顧期交付物業總建築面積（「建築面積」）約為45,781平方米和3個儲藏室（89平方米）。截至二零一四年六月三十日止六個月的物業銷售毛利率為26%，較去年同期有所下降。截至二零一四年六月三十日止六個月確認平均銷售價格為人民幣6,431元／平方米。

截至二零一四年六月三十日止六個月，本集團合約銷售額約人民幣242,270千元，較二零一三年同期下降7.37%。本集團銷售總建築面積約40,838平方米，較二零一三年同期下降2.79%。

截至二零一四年六月三十日，本集團已簽合同但未交付的合約銷售額約為人民幣550,741千元，面積約為90,589平方米，為本集團未來的收益持續穩定增長奠定堅實的基礎。

### 中國江蘇省鹽城市的九總溝地塊物業發展項目進展情況

截至本公佈日期，本集團位於江蘇省鹽城市鹽都區開創路以東的九總溝地塊仍處於前期規劃的階段。該項目主要由多幢高層公寓大樓組成，亦包含部分商業配套和幼兒園。本集團預期在二零一五年上半年啟動該項目一期建設工程。

### 持作未來發展項目

截至二零一四年六月三十日止，本集團沒有新增持作未來發展項目。

於二零一四年六月三十日，本集團持作未來發展項目如下：

西城府邸： 西城府邸總佔地面積約為139,205平方米，預期竣工後總建築面積約為421,621平方米，而可銷售總面積則約為415,048平方米（含儲存室）。該項目截至二零一四年六月三十日持作未來發展的總建築面積為299,547平方米。

九總溝地塊： 本集團在鹽城九總溝全資擁有一幅地盤面積約89,123平方米的地塊用作日後發展，預期竣工後總建築面積約為277,881平方米。

## 財務回顧

### 收益

本集團的收益由截至二零一三年六月三十日止六個月約人民幣303,107千元減少至截至二零一四年六月三十日止六個月約人民幣295,005千元，主要原因是二零一三年上半年主要交付規模較大的同景躍城一期而二零一四年上半年主要交付規模較小的書香苑。本集團物業相關的已交付建築面積由截至二零一三年六月三十日止六個月約53,960平方米減少至截至二零一四年六月三十日止六個月約45,870平方米。

### 銷售成本

本集團的銷售成本由截至二零一三年六月三十日止六個月約人民幣191,552千元增加約14%至截至二零一四年六月三十日止六個月約人民幣218,117千元，成本增加因為二零一四年交付的主要是西城逸品三期二標及書香苑成本單價較高的項目。

### 毛利及毛利率

基於上文所述，本集團的毛利由截至二零一三年六月三十日止六個月約人民幣111,555千元減少約31%至截至二零一四年六月三十日止六個月約人民幣76,888千元。



本集團於截至二零一四年六月三十日止六個月的毛利率約為26%，與去年同期約37%有所下降。主要原因是二零一四年上半年交付毛利率較低的西城逸品三期二標及書香苑項目，二零一三年上半年無此交付。

## 其他收入

其他收入由截至二零一三年六月三十日止六個月約人民幣534千元增加約684%至截至二零一四年六月三十日止六個月約人民幣4,187千元。本回顧期之其他收入主要包含豁免了可換股債券利息約人民幣2,922千元及豁免法律及專業費用約人民幣672千元，而二零一三年上半年主要包含利息收入。

## 銷售及分銷開支

本集團的銷售及分銷開支由截至二零一三年六月三十日止六個月約人民幣9,205千元增加約36%至截至二零一四年六月三十日止六個月約人民幣12,487千元，主要乃由於本集團同景躍城二期及西城府邸一期的宣傳工作分別於二零一三年尾底及二零一三年中期才開展，所以二零一三年上半年同期沒有此等開支，引致相關銷售及分銷開支於二零一四年上半年相應增加。

## 行政開支

本集團的行政開支由截至二零一三年六月三十日止六個月約人民幣10,119千元增加約56%至截至二零一四年六月三十日止六個月約人民幣15,803千元。主要原因二零一四年上半年增加了復牌後本公司的薪酬及專業費用，這些費用並沒有包含在二零一三年上半年。

## 可換股債券公允值虧損

本集團截至二零一四年六月三十日止六個月內產生可換股債券公允值評估虧損約人民幣216,752千元。由於本額65,000千港元之可換股債券在二零一四年四月二日兌換成公司普通股，則此虧損分別來自本額5億港元的可換股債券由二零一四年一月一日至二零一四年四月二日及本額4.35億港元的可換股債券由二零一四年四月二日至二零一四年六月三十日之公允值變動而產生之非現金會計虧損。

## 融資成本

本集團截至二零一四年六月三十日止六個月產生融資成本約人民幣3,212千元，主要包含了本額4.35億港元之可換股債券2%年利率的利息計提。

## 稅前虧損／溢利

截至二零一四年六月三十日止六個月，本集團錄得稅前虧損約人民幣167,179千元，而去年同期錄得稅前溢利約人民幣92,765千元。本期虧損主要原因是可換股債券公允值評估虧損約人民幣216,752千元。

## 稅項

截至二零一四年六月三十日止六個月，本集團的企業所得稅及土地增值稅分別約人民幣17,213千元及約人民幣22,486千元。減去回顧期內可換股債券公允值變動，二零一四年上半年企業所得稅的有效稅率為35%，比二零一三年上半年的19%高。二零一三年上半年企業所得稅的有效稅率較低主要因為當期動用過往未確認之稅務虧損約人民幣10,444千元。另二零一四年上半年的土地增值稅比去年同期減少約人民幣21,335千元，主要因為去年的銷售毛利較高而計提較高的土地增值稅。

## 回顧期內虧損／溢利

本集團於截至二零一四年六月三十日止六個月錄得虧損約人民幣206,162千元（截至二零一三年六月三十日止六個月：溢利約人民幣34,452千元）。

除可換股債券公允值虧損約人民幣216,752千元外，本集團於截至二零一四年六月三十日止六個月錄得年內溢利淨額約人民幣10,590千元。

## 流動資金、財務資源及資本負債比率

本集團主要以內部產生資金及借款撥付經營所需資金。

## 現金狀況

於二零一四年六月三十日，本集團的現金及銀行結餘約為人民幣75,955千元（二零一三年十二月三十一日：人民幣116,358千元），較二零一三年十二月三十一日減少約35%。

## 銀行及其他借款

於二零一四年六月三十日，本集團的總銀行及其他借款約為人民幣230,000千元，包括銀行貸款約人民幣140,000千元和其他貸款約人民幣90,000千元。總銀行及其他借款中約人民幣145,000千元將於一年內償還及約人民幣85,000千元將於一年以後但不超過兩年內償還。

## 可換股債券

於二零一四年六月三十日，本集團本金額4.35億港元的可換股債券之公允值約為人民幣812,353千元，由於為五年期可換股債券，因此被分類為長期負債項目。

## 槓桿

於二零一四年六月三十日，本集團持有現金及銀行結餘合共約人民幣75,955千元（二零一三年十二月三十一日：約人民幣116,358千元）。於二零一四年六月三十日，銀行及其他借款及可換股債券結餘約為人民幣1,042,353千元（二零一三年十二月三十一日：約人民幣953,247千元），而本集團於二零一四年六月三十日之資本負債比率（按銀行及其他借款及可換股債券總額相對資產總值之比率計算）約為79%（二零一三年十二月三十一日：約65%）。負債淨額約為人民幣313,261千元（二零一三年十二月三十一日：負債淨額約人民幣194,745千元）。

本集團於二零一四年六月三十日之流動資產總值約為人民幣1,310,313千元（二零一三年十二月三十一日：約人民幣1,456,999千元），流動負債總額則約為人民幣734,835千元（二零一三年十二月三十一日：約人民幣861,664千元）。於二零一四年六月三十日，本集團之流動比率（按流動資產總值除流動負債總額計算）約為1.8（二零一三年十二月三十一日：約1.7）。

## 外匯風險

本集團之買賣乃以人民幣進行交易。除本金額4.35億港元之可換股債券以港元為單位外，本集團大部分資產及負債以人民幣為單位。董事知悉港元與人民幣之間之匯率波動可能產生潛在外匯風險，本集團現時並無外匯對沖政策，並將繼續對本集團之外匯風險進行評估及採取適當行動。

## 財務政策

除本金額4.35億港元之可換股債券以港元為單位及按固定利率計息外，本集團之借款以人民幣為單位，主要按浮動利率計息。本集團所持銀行結餘及現金以人民幣及港元為單位。本集團現時並無外匯及利率對沖政策。然而，本集團管理層不時監察外匯及利率風險，並將於需要時考慮對沖重大外匯及利率風險。

## 資產抵押

於二零一四年六月三十日本集團之資產抵押詳情載於本公佈綜合業績附註14。

## 資本承擔

於二零一四年六月三十日本集團之資本承擔詳情載於本公佈綜合業績附註13。

## 投資

於二零一四年六月三十日本集團之投資物業詳情載於本公佈綜合業績附註9。

## 分類資料

截至二零一四年六月三十日止六個月本集團之分類資料詳情載於本公佈綜合業績附註4。

## 或然負債

於二零一四年六月三十日本集團之或然負債詳情載於本公佈綜合業績附註15。

## 僱員及薪酬政策

於二零一四年六月三十日，本集團有大約117名（二零一三年十二月三十一日：106名）僱員。本集團截至二零一四年六月三十日止六個月之員工成本（包括執行董事酬金）總額約為人民幣8,652千元（截至二零一三年六月三十日止六個月：人民幣5,723千元）。

僱員的薪酬依據公司的經營業績、崗位要求、市場薪資水平及僱員的個人能力等幾方面因素確定。本公司定期檢討薪酬政策及方案，並會作出必要調整以使其與行業薪酬水平相符。除基本薪酬外，公司另制定了收益分享方案及績效考核方案，根據公司業績及僱員個人工作表現給予獎勵。

## 期後事項

截至二零一四年六月三十日止六個月本集團之期後事項詳情載於本公佈綜合業績附註16。

## 審核委員會及審閱中期業績

本公司已成立審核委員會，並按照上市規則附錄14所載企業管治守則訂明書面職權範圍。本公司審核委員會之主要職責為檢討及監督本集團財務申報程序及內部監控制度以及審閱本公司中期及年度報告及財務報表。本公司審核委員會現由三名獨立非執行董事組成。

截至二零一四年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合中期財務資料已由本公司審核委員會審閱，並由本集團之核數師信永中和（香港）會計師事務所有限公司根據香港會計師公會所頒佈之香港審閱委聘準則第2410號「由實體之獨立核數師進行之中期財務資料審閱」予以審閱。

## 購買、出售或贖回本公司上市證券

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、出售或贖回本公司任何上市證券。

## 前景

本輪房地產行業調整多是各地供應結構所致，本集團預期下半年房地產調控政策將堅持分類指導、雙向調控原則，合理引導和穩定市場預期。因此，本集團認為，下半年保持適當的供銷存比例、保持穩定的現金流安全將是經營的主要目標。下半年，本集團一方面將繼續推進地產銷售，並積極尋找優質房地產項目增加儲備，另一方面，將充分利用境外、境內平台，實施權益融資和債權融資，為本集團未來業務發展取得期限低、金額大、成本低的資金，優化財務結構，提升財務安全性。

## 企業管治守則

本公司於截至二零一四年六月三十日止六個月一直遵守上市規則附錄14所載企業管治守則之守則條文，惟以下偏離者除外：

### 1. 守則條文第A.2.1條

根據守則條文第A.2.1條，主席與首席執行官應由不同人士擔任。於回顧期內，本公司主席及首席執行官（「首席執行官」）職務均由季先生擔任。董事會相信由同一人擔任主席及首席執行官有利於本公司更快捷有效地計劃及執行業務策略。董事會完全信任季先生並相信其雙重職務將對本集團有利。

### 2. 守則條文第A.4.1條

非執行董事須按特定任期委任，並須接受重選。獨立非執行董事並非按特定任期委任，惟彼等須根據本公司之組織章程細則，最少每三年一次於本公司股東週年大會輪席告退及重選連任。

## 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10所載之標準守則。本公司已向全體董事作出具體查詢，各董事均已確認彼等於回顧期內一直遵守標準守則所載之規定準則。

承董事會命  
主席  
季昌群

香港，二零一四年八月二十八日

於本公佈日期，執行董事為季昌群先生、施智強先生、周延威先生及丘鉅淙先生；及獨立非執行董事為劉智強先生、鄒小磊先生及曾細忠先生。