

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告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



## 正峰集團有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：2389)

### 截至二零一三年六月三十日止期間之中期業績公佈

正峰集團有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)謹此公佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零一三年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合財務報表(未經審核)，連同二零一二年比較數字。

#### 簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零一三年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月 二零一三年 千港元 (未經審核)	二零一二年 千港元 (未經審核)
收入	4	279,769	60,303
銷售成本		<u>(199,510)</u>	<u>(57,622)</u>
毛利		80,259	2,681
其他收入、收益及虧損		4,273	6,186
銷售及分銷開支		(5,334)	(4,173)
行政開支		(18,018)	(17,374)
融資成本	5	<u>(2,166)</u>	<u>(2,265)</u>
除稅前溢利(虧損)		59,014	(14,945)
所得稅開支	6	<u>(33,302)</u>	<u>-</u>
期間溢利(虧損)	7	25,712	(14,945)
其他全面收益(開支)			
其後可能重新分類至損益的項目：			
— 換算海外業務產生之匯兌差額		4,974	(4,231)
期間全面收益(開支)總額		<u>30,686</u>	<u>(19,176)</u>

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年	二零一二年
附註	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
下列人士應佔期間溢利(虧損)：		
本公司擁有人	27,200	(13,916)
非控制權益	<u>(1,488)</u>	<u>(1,029)</u>
	<b><u>25,712</u></b>	<b><u>(14,945)</u></b>
下列人士應佔全面收益(開支)總額：		
本公司擁有人	28,578	(17,020)
非控制權益	<u>2,108</u>	<u>(2,156)</u>
	<b><u>30,686</u></b>	<b><u>(19,176)</u></b>
每股盈利(虧損)	9	
—基本及攤薄(港仙)	<b><u>0.64</u></b>	<b><u>(0.33)</u></b>

簡明綜合財政狀況表  
於二零一三年六月三十日

	附註	二零一三年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一二年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	10	88,947	89,205
預付租賃款項		23,948	23,844
遞延稅項資產		20,121	15,488
投資物業	11	4,716	–
無形資產		4,378	4,441
		<u>142,110</u>	<u>132,978</u>
<b>流動資產</b>			
存貨		34,890	24,125
物業庫存	12	1,234,602	999,295
應收貿易及其他應收賬款	13	179,056	111,621
收購土地使用權之已付按金	14	–	230,291
預付租賃款項		643	632
已抵押銀行存款		87,873	–
銀行結餘及現金		159,273	123,251
		<u>1,696,337</u>	<u>1,489,215</u>
分類為持作出售資產		3,030	2,977
		<u>1,699,367</u>	<u>1,492,192</u>
<b>流動負債</b>			
應付貿易賬款、應付票據及其他應付賬款	15	213,401	244,011
按金及應計費用		7,929	5,031
預售物業已收按金	12	192,130	65,464
來自關連公司之貸款	21(a)	4,518	63,023
銀行及其他借款—一年內到期	16	132,196	149,967
應付稅項		136,218	109,189
		<u>686,392</u>	<u>636,685</u>
與分類為持作出售資產有關之負債		6,277	1,233
		<u>692,669</u>	<u>637,918</u>
流動資產淨值		<u>1,006,698</u>	<u>854,274</u>
總資產減流動負債		<u>1,148,808</u>	<u>987,252</u>
<b>資本及儲備</b>			
股本	17	423,134	422,477
儲備		199,220	169,622
本公司擁有人應佔股權		<u>622,354</u>	<u>592,099</u>
非控制權益		204,520	202,412
總股權		<u>826,874</u>	<u>794,511</u>
<b>非流動負債</b>			
銀行及其他借款—一年後到期	16	284,412	168,209
遞延收入		37,522	24,532
		<u>321,934</u>	<u>192,741</u>
		<u>1,148,808</u>	<u>987,252</u>

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一三年六月三十日止六個月

### 1. 編製基準

本簡明綜合財務報表乃根據香港會計師公會頒佈之香港會計準則第34號「中期財務報告」及香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄十六之適用披露規定編製。

### 2. 本公司功能貨幣之追溯變更

過往年度，透過應用香港會計準則第21號「匯率變動之影響」第9段之條文，本公司釐定美元（「美元」）為功能貨幣，原因是美元乃影響本集團買賣電動工具業務所得之收益的經濟環境貨幣。

本集團於收購一間位於中華人民共和國（「中國」）上海之附屬公司後，於二零零八年開展物業發展業務。於本期間，董事重估釐定本公司功能貨幣之會計政策並考慮香港會計準則第21號第九段以及該準則第十段所載之其他因素。有見本公司主要收益來源的貨幣情況複雜，董事認為港元（「港元」）更能反映本公司的經濟實質及其作為於香港營運的投資控股公司的業務活動。董事認為主要經濟環境自二零零八年七月十五日（即收購上述從事物業發展業務之附屬公司當日）已發生重大變動。因此，功能貨幣美元已追溯變更為港元。

本公司功能貨幣之追溯變更對本集團於二零一三年六月三十日、二零一二年十二月三十一日及二零一二年一月一日之財務狀況表及本集團截至二零一三年六月三十日及二零一二年六月三十日止期間之業績並無造成重大影響，因此，並無呈列經重列財務資料。

### 3. 主要會計政策

除投資物業按公平值計量外，本簡明綜合財務報表乃按歷史成本基準編製。

除下文所述者外，編製截至二零一三年六月三十日止六個月之簡明綜合財務報表所採用之會計政策及計算方法，與就編製本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度之年度綜合財務報表所採用者一致。

於本中期期間，本集團已就期內訂立之新交易應用以下會計政策。

## 投資物業

投資物業是持作賺取租金及／或資本升值之物業。

投資物業初步按成本計量，當中包括任何直接應佔開支。於初步確認後，投資物業按公平值計量。投資物業公平值變動產生之收益或虧損於產生期間計入損益。

當投資物業被出售或永久退出使用且預計不能從其出售中取得經濟利益時，終止確認該項投資物業。終止確認該物業產生之任何收益或虧損(按出售所得款項淨值與資產賬面值之差額計算)於該項目終止確認期間計入損益。

## 物業存貨

*自物業存貨轉撥至按公平值計量之投資物業*

當持有物業之意圖有變，改為賺取租金或／及資本增值，而非於日常業務過程中出售(以開始向另一方訂立營業租約為證)，本集團將物業從物業存貨轉撥至投資物業。該物業於轉讓日期之公平值與其過往賬面值之差額於損益確認。

## 認股權證

本公司發行之認股權證的結算方式，將會是以固定金額之現金，換取固定數目的本公司本身之股本工具，並列作股本工具。發行認股權證收取之所得款項淨額於權益(認股權證儲備)確認。認股權證將於認股權證獲行使時轉撥至股本及股份溢價賬。倘認股權證於到期日未獲行使，先前於認股權證儲備確認之金額將轉撥至累計虧損。

此外，於本中期期間，本集團已首次應用以下由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）：

香港財務報告準則第10號	綜合財務報表；
香港財務報告準則第11號	共同安排；
香港財務報告準則第12號	披露於其他實體的權益；
香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第11號及 香港財務報告準則第12號之修訂	綜合財務報表、共同安排及披露於其他實體的權益； 過渡性指引；
香港財務報告準則第13號	公平值計量；
香港會計準則第19號 (於二零一一年經修訂)	僱員福利；
香港會計準則第27號 (於二零一一年經修訂)	獨立財務報表；
香港會計準則第28號 (於二零一一年經修訂)	於聯營公司及合營公司的投資；
香港財務報告準則第7號之修訂	披露—抵銷財務資產及財務負債；
香港會計準則第1號之修訂	呈列其他全面收入項目；
香港財務報告準則之修訂	二零零九年至二零一一年期間之香港財務 報告準則之年度改善；及
香港(國際財務報告詮釋委員會) —詮釋第20號	露天採礦場生產階段的剝採成本。

於本中期期間應用上述新訂或經修訂香港財務報告準則及其修訂對該等簡明綜合財務報表呈報之金額及／或所載披露資料並無重大影響。

#### 4. 分類資料

為分配資源及評估表現，本集團之主要營運決策者（即執行董事）定期審閱來自兩個經營分類之內部報告，而該兩個經營分類分別為(a)物業發展及(b)電動工具之製造及貿易（「製造及貿易」）。該等分類乃編製執行董事定期審閱以分配資源至分類及評估其表現有關本集團各部分之內部報告之基準。

以下為本集團按經營及可呈報分類劃分之收入及業績分析。

截至二零一三年六月三十日止六個月

	物業發展 千港元	製造及貿易 千港元	總計 千港元
分類收入			
—外部	<u>181,595</u>	<u>98,174</u>	<u>279,769</u>
<b>業績</b>			
分類溢利(虧損)	<u>64,511</u>	<u>(3,700)</u>	<u>60,811</u>
未分配企業收入、收益及虧損			4,273
未分配企業開支			(3,904)
融資成本			<u>(2,166)</u>
除稅前溢利			<u>59,014</u>

截至二零一二年六月三十日止六個月

	物業發展 千港元	製造及貿易 千港元	總計 千港元
分類收入			
—外部	<u>—</u>	<u>60,303</u>	<u>60,303</u>
<b>業績</b>			
分類虧損	<u>(7,710)</u>	<u>(6,604)</u>	(14,314)
未分配企業收入、收益及虧損			6,186
未分配企業開支			(4,552)
融資成本			<u>(2,265)</u>
除稅前虧損			<u>(14,945)</u>

分類溢利(虧損)指各分類所賺取之溢利及產生之虧損而並無劃分中央行政費用、融資成本、其他收入、收益及虧損、所得稅開支，以及就物業、廠房及設備確認減值虧損(如有)。此乃就資源分配及表現評估之目的而向本集團執行董事作出匯報之計量。

## 5. 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年	二零一二年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
有關以下各項之利息：		
須於五年內悉數償還之銀行及其他借款	22,144	9,930
減：發展中物業之利息撥充資本	<u>(19,978)</u>	<u>(7,665)</u>
	<u>2,166</u>	<u>2,265</u>

期內撥充資本之借貸成本來自用於支付待售之發展中物業之建築成本的特定借貸。

## 6. 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年	二零一二年
	千港元	千港元
即期稅項：		
中國企業所得稅(「企業所得稅」)	20,344	—
土地增值稅(「土地增值稅」)	<u>17,278</u>	<u>—</u>
	37,622	—
遞延稅項	<u>(4,320)</u>	<u>—</u>
	<u>33,302</u>	<u>—</u>

根據中華人民共和國企業所得稅法(「企業所得稅法」)及企業所得稅法施行細則，中國附屬公司自二零零八年一月一日起之稅率為25%。

土地增值稅之撥備乃根據相關中國稅務法例及法規之規定作估計，已在計及若干獲准扣減後按多個遞增稅率作出撥備。



## 7. 期間溢利(虧損)

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年	二零一二年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
期間溢利(虧損)已扣除(計入)：		
物業、廠房及設備折舊	3,147	3,606
解除預付租賃款項	319	385
無形資產減值虧損(計入銷售成本)(附註a)	-	1,012
無形資產攤銷(計入銷售成本)	973	1,034
確認為開支之物業庫存成本	106,963	-
確認為開支之其他存貨成本	92,547	55,576
出售物業、廠房及設備虧損(收益)	30	(5)
匯兌收益淨額(計入其他收入、收益及虧損)	(19)	(162)
出售附屬公司之收益(附註20)(計入其他收入、收益及虧損)	-	(982)
應付貿易及其他應付款項撥回(計入其他收入、收益及虧損) (附註b)	-	(4,059)

附註：

- (a) 於截至二零一二年六月三十日止六個月，本集團就無形資產確認減值虧損1,012,000港元，原因為若干型號之電動工具因溢利較預期為低而停產所導致。
- (b) 金額指撥回若干附屬公司之貿易及其他應付賬款，根據相關監管規定，該等附屬公司已超過追索權期間。有關附屬公司已於去年取消註冊。

## 8. 股息

於本報告期間及過往報告期間內並無支付、宣派或建議派付股息。董事決定將不會就中期期間派發股息。

## 9. 每股盈利(虧損)

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利(虧損)乃根據以下數據計算：

### 盈利(虧損)

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年	二零一二年
	千港元	千港元
就每股基本及攤薄盈利(虧損)而言之 盈利(虧損)(本公司擁有人應佔期內溢利(虧損))	<u>27,200</u>	<u>(13,916)</u>

### 股數

	二零一三年	二零一二年
	千股	千股
就每股基本盈利(虧損)而言之普通股加權平均數	4,230,082	4,224,750
潛在攤薄普通股之影響：		
購股權	4,061	—
認股權證	<u>21,250</u>	<u>—</u>
就每股攤薄盈利(虧損)而言之普通股加權平均數	<u>4,255,393</u>	<u>4,244,750</u>

截至二零一三年六月三十日止期間，計算每股攤薄虧損並無假設本公司若干批次之購股權獲行使，因為本公司股份之平均市價低於該若干批次購股權之行使價。

截至二零一二年六月三十日止期間，計算每股攤薄虧損並無假設本公司尚未行使購股權獲行使，因為本公司股份之平均市價低於該等購股權之行使價。

## 10. 物業、廠房及設備之變動

於截至二零一三年六月三十日止六個月，本集團購置1,358,000港元(截至二零一二年六月三十日止六個月：867,000港元)之物業、廠房及設備。

## 11. 投資物業

期內，已完成銷售物業已根據經營租賃出租，以賺取租金收入，並已分類為投資物業。投資物業於轉讓日期的公平值為4,716,000港元，而於轉讓日期的公平值變動收益2,540,000港元已於其他收入、收益及虧損確認。董事認為，自初步確認日期起直至報告期末，投資物業的公平值變動並不重大。

於轉讓日期及截至報告期末，投資物業之公平值已由管理層之估值釐定，當中已參照可資比較物業之近期成交價。已對擁有類似規模、特質及地點的可資比較物業作出分析，藉以公平比較資本價值。

本集團之投資物業乃根據中國的中期土地使用權持有。

## 12. 物業庫存／預售物業已收按金

	二零一三年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一二年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
在建物業(附註)	1,007,588	660,314
已完成銷售物業	<u>227,014</u>	<u>338,981</u>
物業庫存總額	<u>1,234,602</u>	<u>999,295</u>

附註：於兩個報告期末，在建銷售物業之總額指就中國江蘇省海安縣項目的土地及建築成本，預期自報告期末起計十二個月內不會變現。

期內，新增在建物業達234,396,000港元(相等於人民幣186,720,000元)，於工程完成後，在一般業務過程中，由就收購土地使用權(指將予發展的一幅土地(「新江蘇土地」))已支付之按金轉撥至持作出售住宅物業。該幅土地位於中國海安縣，並根據長期租賃持有，有關詳情載於附註14。

期內，已完成銷售物業達2,136,000港元，於經營租賃開始後，向獨立第三方租戶出租物業時，被重新分類為投資物業。

於二零一三年六月三十日，本集團自物業預售收取按金合共192,130,000港元(二零一二年：65,464,000港元)，並於簡明綜合財政狀況表確認為流動負債。一項151,866,000港元的款項(二零一二年：25,820,000港元)指預期不會於報告期末起計十二個月內套現的訂金。

### 13. 應收貿易及其他應收賬款

本集團全部應收貿易賬款均來自銷售電動工具之客戶。本集團給予其貿易客戶之平均信貸期介乎60至120日。此外，對若干已建立長期業務關係且還款記錄良好之客戶，本集團或會提供更長之信貸期。

應收貿易賬款於報告期末按發票日期呈列之賬齡分析如下：

	二零一三年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一二年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
30日內	17,338	12,209
31至60日	20,731	10,692
61至90日	6,921	2,534
91至120日	381	648
超過120日	93	2
應收貿易賬款	45,464	26,085
其他應收賬款	8,612	7,091
按金及預付款項(附註)	124,980	78,445
	<b>179,056</b>	<b>111,621</b>

附註：按金及預付款項包括就興建持作出售之發展中物業向建造承辦商支付的按金34,817,000港元(二零一二年十二月三十一日：3,444,000港元)、於中國海安縣興建待售之發展中物業後向當地政府機關支付的按金9,038,000港元(相當於約人民幣7,200,000元)(二零一二年：8,880,000港元(相當於約人民幣7,200,000元))、就預售物業收取按金而預付有關稅項11,367,000港元(二零一二年：無)，以及作為收購若干土地使用權的先決條件而向中國海安縣國土資源局支付的可退還按金61,767,000港元(相當於約人民幣50,000,000元)(二零一二年十二月三十一日：61,667,000港元)(相當於人民幣50,000,000元))。該等金額將預期可於完成若干建造階段後或自報告期末起十二個月內退回，因此分類為流動資產。

### 14. 收購土地使用權之已付按金

於二零一二年十二月三十一日，該金額指就收購位於中國江蘇海安縣新江蘇土地所支付之現金代價。由於海安縣國土資源局需要更多時間促使新江蘇土地能以毛地狀況交付，故江蘇土地之轉讓於該日期尚未完成。截至二零一三年六月三十日止期間，已獲得江蘇土地的土地使用權證，而相應按金金額已於期內轉撥至在建物業。

## 15. 應付貿易賬款及其他應付賬款

購買貨品之平均信貸期介乎30至90日。

應付貿易賬款於報告期末按發票日期呈列之賬齡分析如下：

	二零一三年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一二年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
30日內	32,770	183,748
31至60日	14,347	17,451
61至90日	9,454	7,137
91至120日	4,544	10,432
超過120日	59,579	20,007
應付貿易賬款	120,694	238,775
應付票據(附註)	87,873	—
其他應付賬款	4,834	5,236
	<b>213,401</b>	<b>244,011</b>

附註：應付票據須就興建可供銷售在建物業支付予建造承辦商，根據發票日期之賬齡介乎91至120日。應付票據以本集團已質押銀行存款為抵押，詳情載於附註19。

## 16. 銀行及其他借款

截至二零一三年六月三十日止期間，本集團獲取新銀行貸款人民幣62,000,000元(相當於77,172,000港元)，按中國人民銀行基準利率之浮動年利率(實際年利率為6.15%)計息。該等銀行貸款均為有抵押並須於二零一五年償還。

截至二零一三年六月三十日止六個月，本集團自一名獨立第三方獲取本金額為人民幣25,000,000元(相當於31,117,000港元)之新其他貸款，按固定年利率15%計息。此外，本集團自其建造承辦商獲取一項新貸款，其本金額為人民幣70,000,000元(相當於87,130,000港元)，按固定年利率4.78%計息。該等新貸款及所有其他貸款乃無抵押並須於一年至三年內償還。

截至二零一三年六月三十日止六個月，本集團償還銀行貸款人民幣15,000,000元(相當於18,671,000港元)及向獨立第三方借入之本金額為人民幣71,555,000元(相當於89,065,000港元)之其他貸款。

## 17. 股本

	股份數目 千股	股本 千港元
每股面值0.10港元之普通股		
法定：		
於二零一二年一月一日、二零一二年六月三十日、 二零一二年十二月三十一日及二零一三年六月三十日	<u>10,000,000</u>	<u>1,000,000</u>
已發行及繳足：		
於二零一二年一月一日、二零一二年 六月三十日、二零一二年十二月三十一日	<u>4,224,775</u>	<u>422,477</u>
行使購股權	<u>6,563</u>	<u>657</u>
於二零一三年六月三十日	<u>4,231,338</u>	<u>423,134</u>

截至二零一三年六月三十日止期間，本公司合共6,563,000份購股權(二零一二年：無)已獲行使，總代價為1,378,000港元(二零一二年：無)。該等股份於所有方面與其他已發行股份享有同地位。

## 18. 認股權證儲備

於二零一三年一月二十一日，本公司與獨立第三方(「認購人」)訂立有條件認股權證認購協議(「認股權證認購協議」)，內容有關由認購人認購合共400,000,000份認股權證(「認股權證」)，發行價為每份認股權證0.001港元(「認股權證認購事項」)。認股權證賦予認購人權利，可自認股權證發行日期起計足三個月當日起至認股權證發行日期起計足十二個月當日止期間，認購合共400,000,000股本公司股份，認購價為每股新股份0.22港元(可作反攤薄調整)。每份認股權證附帶認購一股本公司新普通股之權利。

認股權證認購協議所載條件已獲達成，而認股權證認購事項於二零一三年一月二十九日已告完成。認股權證認購事項的所得款項淨額約為290,000港元。

於截至二零一三年六月三十日止期間，概無認股權證獲行使。

## 19. 資產抵押

本集團已就取得授予本集團的一般銀行融資，抵押名下的物業、廠房及設備、預付租賃款及可供出售的發展中物業，賬面值分別為41,942,000港元(二零一二年十二月三十一日：49,988,000港元)、17,486,000港元(二零一二年十二月三十一日：24,476,000港元)及773,193,000港元(二零一二年十二月三十一日：660,314,000港元)。

於報告期末，本集團亦已抵押其賬面值為87,873,000港元的銀行存款(二零一二年十二月三十一日：無)，以擔保涉及可供出售在建物業建築工程的應付建築承包商票據。已抵押銀行存款於一年內到期，按固定年利率3.05%計息。

## 20. 出售一間附屬公司

於截至二零一二年六月三十日止期間，本集團與獨立第三方訂立買賣協議，以出售一間附屬公司之全部股本權益，該附屬公司持有有效離岸公司牌照，並從事電動工具貿易。於出售後，其業務撥歸本集團另一間附屬公司。出售於二零一二年四月三十日完成，本集團於當日失去對附屬公司的控制權，出售一間附屬公司之收益計算如下：

	千港元
所出售之淨資產：	
現金及等同現金項目	74
出售收益	<u>982</u>
總代價(扣除有關出售之已付或應付直接開支431,000港元)	<u>1,056</u>
支付方式：	
現金	600
遞延代價(計入其他應收款項)(附註)	<u>456</u>
	<u>1,056</u>
出售所產生之淨現金流入(流出)：	
已收總現金代價	600
所出售之現金及等同現金項目	(74)
有關出售之直接開支	<u>(149)</u>
	<u>377</u>

附註：於截至二零一二年十二月三十一日止年度的下半年，已收取356,000港元的遞延代價，餘下100,000港元則於截至二零一三年六月三十日止期間收取。

## 21. 關連人士披露

於本期間與關連人士進行之結餘及交易如下：

- (a) 於二零一三年六月三十日及於二零一二年十二月三十一日來自關連公司之所有貸款乃無抵押、不計息及應要求償還，所有該等貸款乃結欠本公司主席及最終控股股東王正春先生（「王先生」）所控制之公司。
- (b) 於二零一一年一月，本集團就一項辦公室物業與一名關連方上海曹峰置業有限公司訂立租賃協議，而王先生擁有上海曹峰置業有限公司之控股權益。於截至二零一三年六月三十日止六個月，根據該協議，本集團已支付之總租金費用約為人民幣405,000元（相當於504,000港元）（二零一二年：人民幣405,000元（相當於498,000港元））。

## 管理層討論及分析

### 行業回顧

#### 物業發展業務

二零一三年上半年中國房地產投資環境全面回暖、城市住宅市場成交量持續回升、重點城市房價普遍上漲、土地市場量價齊升。大好形勢下，開發商的合同銷售額按年增長強勁，市場對住房的潛在需求穩固。但是，二零一三年第二季度的增長率卻低於第一季度，反映市場上被遏抑的需求已被逐漸吸收，以及政府於2月出台加強房地產市場調控工作的通知的影響續漸浮現。

在當前經濟增長放緩的情況下，中國對土地出售及房地產市場依然十分依賴。隨著本期間銷售表現復蘇，房地產市場的整體投資緩慢攀升。監管機構將密切關注房地產行業，如果價格出現大幅上漲，政府或會出台更嚴格的宏觀措施。在保持房地產市場適當平衡時，我們期待未來樓市的價格維持合理水平。



## 電動工具業務

回顧期內，歐美經濟仍未見底，其需求總量不旺並對價格敏感，故產品售價處於按年下降趨勢，加上人民幣緩慢升值和國內員工的人工成本上升，傳統行業之機電產品在國內生產水準不斷提高，政府對外貿業的支持政策已經見底，對於純屬代工的機電製造業面臨極大挑戰，電動工具出口形勢仍然不容樂觀。

## 業務回顧

### 物業發展業務

本集團物業發展業務繼續專注於上海及江蘇兩個城市，該兩個城市擁有強勁的經濟增長。儘管中國採取一系列之緊縮措施，惟本集團主要土地儲備的所在地江蘇省所受之影響甚微。這主要是由於江蘇省市民之負擔能力仍高，按建築面積計算其樓房均價僅為每平方米約人民幣7,000元，而住房需求仍然殷切，且經濟快速發展、城鎮化加快等利好因素，導致房價保持堅挺。

由於本集團約547,000平方米建築面積之核心土地儲備貼近海安七星湖，位置優越，而當地政府對七星湖之未來發展相當重視，相信將為本集團的樓房銷售帶來穩健的基礎。

### 已確認收入

期內，本集團物業銷售收入為181,595,000港元(人民幣145,893,000元)(二零一二年：零港元(人民幣零元))，入賬總銷售建築面積為10,047平方米(二零一二年：零平方米)，已確認銷售之平均售價為每平方米人民幣14,521元。期內，整體毛利率為41%，全部來自上海物業項目下之物業。

下表概述截至二零一三年六月三十日止首六個月按項目確認之銷售收入：

地點	項目	用途	建築面積 (平方米)	扣除 營業稅後之 銷售收入 (人民幣千元)	扣除 營業稅後之 平均售價 (人民幣元)	本集團 權益
上海	顛峰南苑—瑞麗名邸	住宿	<u>340</u>	<u>5,460</u>	<u>16,059</u>	<u>100%</u>
上海	顛峰北苑—中景水岸	聯排別墅	<u>9,707</u>	<u>140,433</u>	<u>14,467</u>	<u>100%</u>
		合計	<u>10,047</u>	<u>145,893</u>		

### 合約銷售

截至二零一三年六月三十日止首六個月，本集團已簽約但未確認之銷售總建築面積約22,082平方米，產生合約銷售收入人民幣168,300,000元(二零一二年：4,044平方米及人民幣74,568,000元)，平均售價為每平方米人民幣7,622元(二零一二年：人民幣18,439元)。該等合約銷售額將視乎建築工程竣工、獲發入夥紙及交付予買家之時間而確認入賬，預計所有此等程序將於二零一三及二零一四年完成。

下表概述截至二零一三年六月三十日止首六個月按項目之合約銷售收入：

項目	用途	銷售面積 (平方米)	合約銷售 收入 (人民幣千元)	概約合約 平均售價 (人民幣)
上海顛峰南苑	住宅	254	4,196	16,520
上海顛峰北苑	聯排別墅	2,498	41,255	16,515
江蘇星湖灣	住宅	19,330	122,849	6,355
	合計	22,082	168,300	

### 土地儲備

由於本集團的土地儲備已足夠未來三至五年的發展，因此並無新增土地儲備。於二零一三年六月三十日，本集團擁有總建築面積約547,000平方米的土地儲備，其中權益部份約383,000平方米。

為確保持續迅速增長，本集團將繼續以審慎及嚴選的方法，透過多個管道補充土地儲備，為未來盈利能力建立穩固基礎。目前，管理層正考察多個位於一、二線城市之項目，其中包括上海、山東、南通等。

### 電動工具業務

本集團工廠主要從事交流及直流電動工具、氣動工具等產品的生產和銷售，業務範圍包括全球出口與零部件國內銷售。回顧期內人民幣相對快速升值，而相對來說美元則持續貶值，外匯損失平均維持於1%。為了維持工廠的利潤，工廠提高售價和致力於工廠效率治理以及成本管控，主要客戶博世的業務量大力增長。在整個外貿行業嚴冬之季，本集團工廠訂單還是比上年度實現增長20%，工廠虧損面有所收窄。

## 財務回顧

截至二零一三年六月三十日止六個月，本集團錄得收入約為279,769,000港元，較二零一二年增加364%。期內，二零一三年股東應佔溢利約27,200,000港元(二零一二年：虧損13,916,000港元)。收入增加主要由於歐美的經濟環境逐漸復甦，帶動電動工具業務的訂單數目增加以及期內交付上海項目所致。

### 毛利及邊際利潤分析

截至二零一三年六月三十日止六個月，本集團房地產業務及電動工具業務之毛利分別為74,633,000港元及5,626,000港元，比對上年度分別增加74,633,000港元及2,945,000港元。

電動工具業務之毛利增加主要是由期內產出及銷售數量增加，每件產品所攤分之固定成本減少所致。

### 流動資金及資產負債比率

於二零一三年六月三十日，本集團之手頭現金(包括已抵押銀行存款)為247,146,000港元(二零一二年：123,251,000港元)。本集團的長期及短期債款合共416,608,000港元(二零一二年：318,176,000港元)。

於二零一三年六月三十日，將銀行及其他借貸總額抵銷手頭現金後，本集團之淨借貸為169,462,000港元(二零一二年：淨借貸為194,925,000港元)。詳情如下：

	二零一三年 六月三十日 千港元	二零一二年 十二月三十一日 千港元
已抵押銀行存款	87,873	—
銀行結餘及現金	<u>159,273</u>	<u>123,251</u>
	247,146	123,251
減：銀行及其他借貸總額	<u>(416,608)</u>	<u>(318,176)</u>
淨借貸狀況	<u>(169,462)</u>	<u>(194,925)</u>

於二零一三年六月三十日，本集團按總借貸扣除銀行結餘及現金後除以擁有人權益計算之淨資產負債比率為27%(二零一二年：33%)。

於二零一三年六月三十日，本集團之未動用銀行貸款總額度為376,601,000港元(相當於人民幣300,000,000元)，包括本集團於二零一一年取得之3年期建築貸款。本集團之期內融資成本比率為6.03%(總融資成本除以平均借貸)。

### 資本開支

於二零一三年，本集團資本開支為約1,358,000港元(二零一二年：867,000港元)，而開發模具開支為233,000港元(二零一二年：16,000港元)。

### 營運資本分析

截至二零一三年六月三十日止六個月，就本集團之電動工具業務而言，應收貿易賬款週轉天數為85天(二零一二年：69天)，應付貿易賬款週轉天數為150天(二零一二年：159天)，而存貨週轉天數為59天(二零一二年：63天)。

### 資產抵押

於二零一三年六月三十日，本集團已就其獲授之一般銀行融資抵押其賬面淨值約41,942,000港元(二零一二年：49,988,000港元)之物業、廠房及設備、約17,486,000港元(二零一二年：24,476,000港元)之預付租賃款項及約773,193,000港元(二零一二年：660,314,000港元)之在建銷售物業。

本集團亦已抵押其賬面值為87,873,000港元的銀行存款(二零一二年：無)，以擔保涉及可供出售在建物業建築工程的應付建築承包商之票據。已抵押銀行存款於一年內到期，按固定年利率3.05%計息。

### 或然負債

於二零一三年六月三十日，本集團概無重大或然負債(二零一二年：無)。

## 外匯風險

本集團所承受的外匯風險主要來自於以美元及人民幣結算的貿易及其他應收賬款、銀行結餘、貿易及其他應付賬款及銀行及其他借款。本集團面對該等貨幣匯率波動所產生之潛在外匯風險，並無作出任何安排或利用任何財務工具對沖潛在外匯風險，然而，管理層將繼續監察外匯風險，並在需要時採取對沖措施。

## 僱員福利及培訓

於二零一三年六月三十日，本集團有員工約461名，管理層佔15名，工程師佔49名，而截至二零一三年六月三十日止六個月員工總成本(包括董事酬金)約為10,971,000港元(二零一二年：8,926,000港元)。本集團致力提升員工的素質，在回顧期間內，本集團為不同職級之員工舉辦內部培訓課程，培訓課程之題材包括道德、倫理、語言、技術及管理技巧。

## 未來展望

### 物業發展業務

預計中央政府將繼續推行調控措施，房地產市場短期內發展穩定。由於中央政府推動城市化及經濟增長穩定，未來二十年，中國城鎮人口有望從當前的6.91億增至近10億，對物超所值及終端住宅物業的需求仍然保持強勁。

本集團貫徹審慎的購地策略，將持續專注於上海市及南通市內人均國內生產總值相對較高的一、二線城市開發住宅物業。此外，本集團繼續保持充足的現金流，並透過優化融資結構降低財務成本。

## 電動工具業務

未來集團工廠將繼續與博世公司合作OEM產品的生產，隨著OEM的產品在二零一三年下半年到二零一四年的全面升級更新，工廠將會從新的OEM產品中獲益。

然而，海外電動工具市場之短期前景或會因歐美國家經濟環境存在不明朗。本集團認為電動工具業務於可見將來不會回復到盈利水準。作為資源整合措施其中一環，本集團有意出售電動工具業務以增加本集團之資金使用效益。出售後，本集團將主要為一間房地產發展公司，此後，投資者將更能瞭解本集團於物業發展業務之表現。

## 企業管治守則

董事會企業管治報告已載於二零一二年年報內。除與守則條文第A.2.1及A.4.1條有所偏離外，本公司於截至二零一三年六月三十日止六個月內一直遵守上市規則附錄14所載企業管治守則（「守則」）之守則條文。

守則條文第A.2.1條訂明，主席及行政總裁之角色應獨立區分，不應由一人同時擔任。

本公司主席王正春先生亦擔任行政總裁。董事會認為，現時將主席及行政總裁兩個職能歸同一位人士擔當的架構，不會損害董事會與本公司管理層之間的權力及權限上的平衡。

守則條文第A.4.1條訂明，非執行董事須有指定任期，並須接受重選。

儘管本公司獨立非執行董事並未與本公司訂有附特定任期之委聘書，惟彼等之委任須每三年按照本公司之組織章程細則輪值告退及膺選連任。此外，本公司有權於股東大會上透過普通決議案形式罷免任何任期尚未屆滿之董事。

### **遵守上市規則之標準守則**

董事會已採納上市規則附錄10所載上市發行人董事進行證券交易之標準守則(「標準守則」)。經向各董事作出具體查詢後，本公司確認，全體董事已確認於截至二零一三年六月三十日止六個月內一直遵守標準守則。

### **購買、出售或贖回本公司上市證券**

於截至二零一三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、出售或贖回本公司上市證券。

### **審核委員會**

審核委員會於二零零二年四月十一日成立，並以書面訂明職權範圍。董事會就考慮財務報告及內部監控原則之應用，以及與本公司核數師維持適當關係方面，作出正式及具透明度之安排。

審核委員會成員包括三名獨立非執行董事洪少倫先生、馬桂園先生及何厚榮先生。

外聘核數師德勤•關黃陳方會計師行及本公司審核委員會已審閱本公司截至二零一三年六月三十日止六個月之中期業績公佈及中期報告。



## 刊登中期業績及中期報告

本中期業績公告的電子版刊載於本公司網站(<http://www.genvon.com>)及聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))。

本公司截至二零一三年六月三十日止六個月的中期報告稍後亦會寄發予本公司股東，並刊載於上述網站。

代表董事會  
正峰集團有限公司  
主席  
王正春

香港，二零一三年八月二十八日

於本公告日期，董事會包括五名執行董事王正春先生、鄭維沖先生、徐文聰先生、張岷先生及廖開強先生；以及三名獨立非執行董事洪少倫先生、馬桂園先生及何厚榮先生。