

# 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：8291



2013  
中期報告

## 香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)創業板(「創業板」)的特色

創業板的定位乃為較於聯交所上市的其他公司帶有更高投資風險的公司提供上市的市場。有意投資人士應了解投資於該等公司的潛在風險，並應經過審慎周詳的考慮後方作出投資決定。創業板的較高風險及其他特色表示此乃一個較適合專業及其他經驗豐富的投資者的市場。

鑒於在創業板上市的公司屬於新興性質，在創業板買賣的證券可能會較在聯交所主板買賣的證券承受較大市場波動風險，同時無法保證在創業板買賣的證券會有高流通量的市場。

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報告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本報告的全部或任何部分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。

本報告的資料乃遵照聯交所創業板證券上市規則(「創業板上市規則」)而刊載，旨在提供有關西南環保發展有限公司(「本公司」)的資料。西南環保發展有限公司的董事(「董事」)願就本報告所載資料共同及個別地承擔全部責任。西南環保發展有限公司的董事在作出一切合理查詢後，確認就彼等所知及所信，本報告所載資料在各重要方面均屬準確完備，不存在誤導或欺詐成份；且並無遺漏其他事項，足以令致本報告所載任何陳述或本報告具有誤導性。

## 截至二零一三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(「本集團」)截至二零一三年三月三十一日止三個月及截至二零一三年六月三十日止六個月的未經審核綜合業績，連同截至二零一二年同期的比較數字。

### 簡明綜合全面收益表

	附註	截至三月三十一日止三個月		截至六月三十日止六個月	
		二零一三年 (未經審核) 千港元	二零一二年 (未經審核) 千港元	二零一三年 (未經審核) 千港元	二零一二年 (經審核) 千港元
收益	4	<b>182,800</b>	60,018	<b>278,263</b>	175,662
銷售成本		<b>(103,988)</b>	(32,761)	<b>(169,108)</b>	(116,339)
毛利		<b>78,812</b>	27,257	<b>109,155</b>	59,323
其他收入	5	<b>1,296</b>	1,348	<b>2,152</b>	1,526
投資物業公平值變動收益		<b>146</b>	2,027	<b>2,054</b>	49,954
行政開支		<b>(9,261)</b>	(14,460)	<b>(18,912)</b>	(26,054)
銷售開支		<b>(3,394)</b>	(1,770)	<b>(7,242)</b>	(3,939)
除所得稅前溢利	7	<b>67,599</b>	14,402	<b>87,207</b>	80,810
所得稅開支	8	<b>(29,147)</b>	(11,545)	<b>(38,907)</b>	(34,163)
期內溢利		<b>38,452</b>	2,857	<b>48,300</b>	46,647
其他全面收益					
換算海外業務財務報表的匯兌 收益／(虧損)		<b>2,474</b>	(981)	<b>9,307</b>	(5,448)
期內其他全面收益		<b>2,474</b>	(981)	<b>9,307</b>	(5,448)
期內全面收益總額		<b>40,926</b>	1,876	<b>57,607</b>	41,199

	附註	截至三月三十一日止三個月		截至六月三十日止六個月	
		二零一三年 (未經審核) 千港元	二零一二年 (未經審核) 千港元	二零一三年 (未經審核) 千港元	二零一二年 (經審核) 千港元
<b>應佔期內溢利：</b>					
本公司擁有人		<b>35,841</b>	2,053	<b>44,888</b>	40,822
非控股權益		<b>2,611</b>	804	<b>3,412</b>	5,825
		<b>38,452</b>	2,857	<b>48,300</b>	46,647
<b>應佔全面收益總額：</b>					
本公司擁有人		<b>38,046</b>	1,116	<b>53,169</b>	35,973
非控股權益		<b>2,880</b>	760	<b>4,438</b>	5,226
		<b>40,926</b>	1,876	<b>57,607</b>	41,199
<b>本公司擁有人應佔溢利的每股盈利</b>					
— 基本(港仙)	10	<b>11.95</b>	0.91	<b>14.96</b>	18.14
— 攤薄(港仙)		<b>11.95</b>	0.91	<b>14.96</b>	18.14

## 簡明綜合財務狀況表

	附註	於二零一三年 六月三十日 (未經審核) 千港元	於二零一二年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
<b>資產及負債</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		<b>8,655</b>	9,286
租賃土地權益		<b>428</b>	429
投資物業		<b>805,516</b>	789,599
可供出售金融資產		<b>8,001</b>	7,735
		<b>822,600</b>	807,049
<b>流動資產</b>			
物業存貨		<b>240,530</b>	305,209
貿易應收款項	11	<b>2,492</b>	1,768
按金、預付款項及其他應收款項		<b>26,280</b>	22,106
預付稅項		<b>3,131</b>	10,588
銀行結餘及現金		<b>107,284</b>	133,401
		<b>379,717</b>	473,072
<b>流動負債</b>			
貿易應付款項	12	<b>38,612</b>	17,622
應計費用、已收按金及其他應付款項		<b>86,788</b>	78,329
預售開發中物業及持作銷售物業所收取墊款		<b>54,237</b>	209,219
計息借款		<b>44,015</b>	53,616
稅項負債		<b>19,465</b>	12,228
		<b>243,117</b>	371,014
<b>流動資產淨值</b>		<b>136,600</b>	102,058
<b>總資產減流動負債</b>		<b>959,200</b>	909,107

	附註	於二零一三年 六月三十日 (未經審核) 千港元	於二零一二年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
<b>非流動負債</b>			
計息借款		<b>40,742</b>	43,003
遞延稅項負債		<b>192,079</b>	185,332
		<b>232,821</b>	228,335
<b>資產淨值</b>		<b>726,379</b>	680,772
<b>權益</b>			
股本	13	<b>30,000</b>	30,000
擬派末期股息		—	12,000
儲備		<b>626,352</b>	573,183
本公司擁有人應佔權益		<b>656,352</b>	615,183
非控股權益		<b>70,027</b>	65,589
<b>權益總額</b>		<b>726,379</b>	680,772

## 簡明綜合權益變動表

	本公司擁有人應佔權益										
	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	非控股權益 千港元	權益總額 千港元
於二零一二年一月一日(經審核)	-	-	17,731	39,887	26,043	3,090	-	393,315	480,066	56,002	536,068
付予其他股東的股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(123)	(123)
與擁有人交易	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(123)	(123)
期內溢利	-	-	-	-	-	-	-	40,822	40,822	5,825	46,647
其他全面收益	-	-	-	(4,849)	-	-	-	-	(4,849)	(599)	(5,448)
—換算海外業務財務報表的匯兌虧損	-	-	-	(4,849)	-	-	-	-	(4,849)	(599)	(5,448)
期內全面收益總額	-	-	-	(4,849)	-	-	-	40,822	35,973	5,226	41,199
儲備間轉撥	-	-	12,223	-	-	-	-	(12,223)	-	-	-
二零一二年六月三十日(經審核)	-	-	29,954	35,038	26,043	3,090	-	421,914	516,039	61,105	577,144
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	-	-	-	8,281	-	-	-	-	8,281	1,026	9,307
—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

## 簡明綜合現金流量表

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 (未經審核) 千港元	二零一二年 (經審核) 千港元
經營活動所得／(所用)的現金淨額	<b>1,483</b>	(1,946)
投資活動所得的現金淨額	<b>1,544</b>	2,273
融資活動所用的現金淨額	<b>(29,131)</b>	(61,343)
現金及現金等價物減少淨額	<b>(26,104)</b>	(61,016)
於一月一日的現金及現金等價物	<b>125,610</b>	130,218
匯率變動對現金及現金等價物的影響	<b>532</b>	(815)
於六月三十日的現金及現金等價物	<b>100,038</b>	68,387
加：已抵押銀行存款	<b>2,185</b>	2,113
加：受限制銀行存款	<b>5,061</b>	4,743
於六月三十日的銀行結餘及現金	<b>107,284</b>	75,243



## 未經審核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. 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(一九六一年第三號法例，經綜合及修訂)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 KYI-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。本公司股份自二零一二年十二月十四日起在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)創業板(「創業板」)上市(「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

根據為精簡本集團架構而進行的集團重組(「重組」)以籌備上市，本公司於二零一二年十一月二十三日成為本集團的控股公司，有關詳情載列於本公司日期為二零一二年十一月三十日的招股章程。

因重組而組成的本集團(包括本公司及其附屬公司)被視為持續經營實體。

未經審核簡明綜合財務報表乃按照聯交所創業板證券上市規則(「創業板上市規則」)的適用披露規定而編製，並遵守香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港會計準則第34號「中期財務報告」。

編製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二零一二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的於二零一三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」)(包括所有香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)。

## 2. 呈列及編製基準(續)

採納新訂及經修訂香港財務報告準則對未經審核簡明綜合財務報表並無重大影響，而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的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。

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	諮詢及 顧問服務 千港元	總計 千港元
<b>截至二零一三年 六月三十日止六個月</b>					
可呈報分部收益	<b>23,901</b>	<b>242,567</b>	<b>9,699</b>	<b>2,432</b>	<b>278,599</b>
可呈報分部溢利／(虧損)	<b>11,946</b>	<b>65,134</b>	<b>(658)</b>	<b>1,467</b>	<b>77,889</b>
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
	物業租賃 千港元	房地產開發 千港元	物業管理 服務 千港元	諮詢及 顧問服務 千港元	總計 千港元
<b>截至二零一二年 六月三十日止六個月</b>					
可呈報分部收益	28,647	132,919	10,282	4,303	176,151
可呈報分部溢利	49,591	8,732	2,085	2,842	63,250
其他分部資料：					
利息收入	113	77	5	2	197
租賃土地攤銷	7	—	—	—	7
投資物業公平值收益	49,954	—	—	—	49,954
所得稅開支	14,645	10,362	—	—	25,007
物業、廠房及設備折舊	529	190	180	31	930

### 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	諮詢及 顧問服務 千港元	總計 千港元
於二零一三年六月三十日					
可呈報分部資產	845,435	277,402	23,046	6,366	1,152,249
可呈報分部負債	(261,519)	(158,064)	(12,255)	(3,099)	(434,937)
其他分部資料： 非流動資產增加	2,084	31	48	8	2,171
	物業租賃 千港元	房地產開發 千港元	物業管理 服務 千港元	諮詢及 顧問服務 千港元	總計 千港元
於二零一二年十二月三十一日					
可呈報分部資產	827,799	359,080	21,111	3,886	1,211,876
可呈報分部負債	(260,069)	(290,128)	(12,136)	(1,911)	(564,244)
其他分部資料： 非流動資產增加	2,594	78	218	34	2,924

### 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	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
可呈報分部收益	<b>278,599</b>	176,151
分部間收益對銷	<b>(336)</b>	(489)
收益	<b>278,263</b>	175,662
可呈報分部溢利	<b>77,889</b>	63,250
可供出售金融資產的股息收入	<b>975</b>	899
未分配收入及開支	<b>(3,049)</b>	(8,346)
未分配所得稅開支	<b>(27,515)</b>	(9,156)
期內溢利	<b>48,300</b>	46,647
	於	於
	二零一三年	二零一二年
	六月三十日	十二月三十一日
	千港元	千港元
可呈報分部資產	<b>1,152,249</b>	1,211,876
可供出售金融資產	<b>8,001</b>	7,735
未分配公司資產	<b>42,067</b>	60,510
綜合資產總額	<b>1,202,317</b>	1,280,121
可呈報分部負債	<b>434,937</b>	564,244
未分配稅項負債	<b>19,465</b>	12,228
未分配遞延稅項負債	<b>16,070</b>	9,514
未分配公司負債	<b>5,466</b>	13,363
綜合負債總額	<b>475,938</b>	599,349

## 4. 收益

於期內確認的本集團主要業務收益如下：

	截至三月三十一日止三個月		截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 (未經審核) 千港元	二零一二年 (未經審核) 千港元	二零一三年 (未經審核) 千港元	二零一二年 (經審核) 千港元
物業管理收入	<b>4,727</b>	5,358	<b>9,491</b>	9,918
諮詢服務收入	<b>1,350</b>	2,563	<b>2,369</b>	4,303
投資物業租金收入(附註)	<b>12,109</b>	14,669	<b>23,773</b>	28,522
物業銷售	<b>164,614</b>	37,428	<b>242,630</b>	132,919
	<b>182,800</b>	60,018	<b>278,263</b>	175,662

附註：

截至二零一三年及二零一二年三月三十一日止三個月以及截至二零一三年及二零一二年六月三十日止六個月，本集團投資物業的或然租金收入分別約為581,000港元、686,000港元、1,208,000港元及1,321,000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

	截至三月三十一日止三個月		截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 (未經審核) 千港元	二零一二年 (未經審核) 千港元	二零一三年 (未經審核) 千港元	二零一二年 (經審核) 千港元
銀行利息收入	<b>155</b>	114	<b>348</b>	197
可供出售金融資產的股息收入	<b>969</b>	902	<b>975</b>	899
匯兌差額收益，淨額	<b>111</b>	87	<b>699</b>	—
出售物業、廠房及設備的收益	—	24	—	36
政府補貼	—	—	—	184
雜項收入	<b>61</b>	221	<b>130</b>	210
	<b>1,296</b>	1,348	<b>2,152</b>	1,526

## 6. 融資成本

	截至三月三十一日止三個月		截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 (未經審核) 千港元	二零一二年 (未經審核) 千港元	二零一三年 (未經審核) 千港元	二零一二年 (經審核) 千港元
利息費用：				
須於五年內悉數償還的銀行借款	—	568	—	566
毋須於五年內悉數償還的銀行借款	<b>1,018</b>	1,149	<b>2,041</b>	2,274
須於五年內悉數償還的其他借款	<b>954</b>	952	<b>1,942</b>	1,899
總借款成本	<b>1,972</b>	2,669	<b>3,983</b>	4,739
減：已資本化利息	<b>(1,972)</b>	(2,669)	<b>(3,983)</b>	(4,739)
	—	—	—	—

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。截至二零一三年及二零一二年三月三十一日止三個月以及截至二零一三年及二零一二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61,000港元、28,000港元、121,000港元及55,000港元。

## 7. 除所得稅前溢利

	截至三月三十一日止三個月		截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 (未經審核) 千港元	二零一二年 (未經審核) 千港元	二零一三年 (未經審核) 千港元	二零一二年 (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	3	3	7	7
核數師酬金	—	—	142	193
已出售物業成本	86,484	23,992	139,443	102,148
物業、廠房及設備折舊	467	493	1,000	988
匯兌差額(收益)／虧損，淨額	(111)	(87)	(699)	208
出售物業、廠房及設備的收益	—	(24)	—	(36)
經營租賃費用	1,423	1,346	2,875	2,612
產生租金收入的投資物業的支出	1,126	1,147	2,193	2,512



## 8. 所得稅開支

	截至三月三十一日止三個月		截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 (未經審核) 千港元	二零一二年 (未經審核) 千港元	二零一三年 (未經審核) 千港元	二零一二年 (經審核) 千港元
<b>即期所得稅</b>				
中國企業所得稅	<b>16,463</b>	3,265	<b>21,035</b>	5,139
中國土地增值稅	<b>9,681</b>	1,902	<b>13,967</b>	7,275
中國預扣所得稅	—	4,828	—	6,188
	<b>26,144</b>	9,995	<b>35,002</b>	18,602
<b>遞延稅項</b>	<b>3,003</b>	1,550	<b>3,905</b>	15,561
<b>所得稅開支總額</b>	<b>29,147</b>	11,545	<b>38,907</b>	34,163

### 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%。

## 8. 所得稅開支(續)

### 中國企業所得稅(續)

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。

### 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，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7%計算。

### 中國預扣所得稅

根據於二零零七年十二月六日頒佈的《新企業所得稅法實施細則》，自二零零八年一月一日起於中國成立的公司向其海外投資者匯付的股息須按10%的稅率繳納預扣所得稅。於二零零八年一月一日後源自中國公司產生的溢利的股息須繳納該項預扣所得稅。

## 9. 股息

董事會不建議派付截至二零一三年六月三十日止六個月的中期股息(二零一二年：零)。

## 10. 每股盈利

每股基本盈利乃根據截至二零一三年三月三十一日止三個月及截至二零一三年六月三十日止六個月本公司擁有人應佔溢利分別約35,841,000港元及44,888,000港元(截至二零一二年三月三十一日止三個月及截至二零一二年六月三十日止六個月：分別為2,053,000港元及40,822,000港元)，以及期內已發行普通股的加權平均數分別為300,000,000股及300,000,000股(截至二零一二年三月三十一日止三個月及截至二零一二年六月三十日止六個月：225,000,000股及225,000,000股)計算，惟假設根據重組發行的225,000,000股股份於兩個期間均已予發行。

由於報告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

	於二零一三年 六月三十日 (未經審核) 千港元	於二零一二年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
貿易應收款項	2,654	1,927
減：已確認減值虧損	(162)	(159)
貿易應收款項淨值	2,492	1,768

貿易應收款項包括應收賬款為(已扣除減值虧損)，賬齡分析如下：

	於二零一三年 六月三十日 (未經審核) 千港元	於二零一二年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
即期及一個月內	953	864
1至3個月	510	629
3至6個月	474	178
6至12個月	487	50
12個月以上	68	47
	2,492	1,768

## 11. 貿易應收款項(續)

未減值的貿易應收款項的賬齡如下：

	於二零一三年 六月三十日 (未經審核) 千港元	於二零一二年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
既無逾期亦無減值	—	—
逾期不到1個月	953	864
逾期1至3個月	510	629
逾期3至6個月	474	178
逾期6至12個月	487	50
逾期12個月以上	68	47
	<b>2,492</b>	1,768

## 12. 貿易應付款項

	於二零一三年 六月三十日 (未經審核) 千港元	於二零一二年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
貿易應付款項	<b>38,612</b>	17,622

本集團貿易應付款項的賬齡分析如下：

	於二零一三年 六月三十日 (未經審核) 千港元	於二零一二年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
0至30日	702	14,440
31至90日	188	165
91至180日	25,024	124
180日以上	12,698	2,893
	<b>38,612</b>	17,622

### 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 於二零一二年十二月三十一日及二零一三年六月三十日	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 於二零一二年十二月三十一日及二零一三年六月三十日	300,000,000	30,000

### 14. 資本承擔

建造開發中物業的承擔如下：

	於二零一三年 六月三十日 (未經審核) 千港元	於二零一二年 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	<b>48,297</b>	124,191

## 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。本集團乃廣西南寧市載譽無數的綠色建築房地產開發商，並為取得ISO14001及ISO9001認證的物業管理人。自一九九三年成立以來，本集團在房地產開發及租賃方面積逾20年經驗，並在南寧市多區物業管理方面擁有約10年經驗。

### 房地產開發業務

**裕豐·英倫**，位於南寧的一個綠色住宅項目，建築面積(「建築面積」)逾150,000平方米(「平方米」)，於二零一三年六月三十日已合共售出及預售逾93%。截至二零一三年六月三十日止六個月，已售出並已交付買方的面積約為17,804平方米，其中包括住宅單位、停車位及商舖。截至二零一三年六月三十日止六個月，該分部的收益約為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，擬建成位於南寧高新技術產業開發區的商住綜合項目。截至二零一三年六月三十日，本集團已就開發項目向當地政府支付土地出讓金約63,700,000港元。本集團已分別於二零一一年十一月及二零一二年二月取得立項批文及建設用地規劃許可證。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九月前完成該開發項目。

### 物業租賃業務

截至二零一三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。截至二零一三年六月三十日，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23,658平方米，其中位於中國境內約17,081平方米的總建築面積已經出租。

### 物業管理及諮詢業務

截至二零一三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9,500,000港元及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。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)，其持有有效的二級資質，獲許可對其管理的最高達300,000平方米的各項住宅物業及最高達80,000平方米的各項非住宅物業進行物業管理。截至二零一三年六月三十日，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

截至二零一三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、商業單位及停車位)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。

物業銷售由截至二零一二年六月三十日止六個月約132,900,000港元增至二零一三年同期約242,600,000港元，增幅為82.5%。該增加主要是由於二零一三年所述期間裕豐•英倫售價及交付面積增加所致。截至二零一三年及二零一二年六月三十日止六個月已交付可出售建築面積分別約為17,804平方米及16,190平方米。

### 銷售成本

銷售成本由截至二零一二年六月三十日止六個月約116,300,000港元增至截至二零一三年六月三十日止六個月約169,100,000港元，增幅為45.4%。此結果亦主要是由於截至二零一三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增加所致。

### 毛利及毛利率

截至二零一三年及二零一二年六月三十日止六個月的毛利分別約為109,200,000港元及59,300,000港元，即毛利率分別約為39.2%及33.8%。整體毛利率上升主要是由於截至二零一三年六月三十日止六個月物業銷售分部的毛利率微升所致。

### 其他收入

截至二零一三年及二零一二年六月三十日止六個月的其他收入分別約為2,200,000港元及1,500,000港元。

### 借貸成本

興建及裝修投資物業所產生的借貸成本於該期間內資本化。

經資本化借貸成本由截至二零一二年六月三十日止六個月約4,700,000港元減至截至二零一三年六月三十日止六個月約4,000,000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

截至二零一三年六月三十日止六個月的投資物業公平值變動收益約為2,100,000港元，而上個財政年度同期收益約為50,000,000港元。收益減少反映南寧的物業價值出現短期波動。

### 行政開支

行政開支由截至二零一二年六月三十日止六個月約26,100,000港元減至截至二零一三年六月三十日止六個月約18,900,000港元，減幅為27.4%，主要是由於截至二零一二年六月三十日止六個月產生上市開支約6,700,000港元及董事薪酬減少約500,000港元所致。

### 銷售開支

銷售開支由去年同期約3,900,000港元增加至截至二零一三年六月三十日止六個月約7,200,000港元。該增加的主要原因是截至二零一三年六月三十日止六個月的物業銷售增加導致佣金開支增加及荔園項目的推廣成本所致。

### 除所得稅前溢利

綜上所述因素的影響，截至二零一三年六月三十日止六個月，本集團錄得除稅前溢利約87,200,000港元，較截至二零一二年六月三十日止六個月約80,800,000港元增長7.9%。

### 所得稅開支

所得稅開支由上個財政年度約34,200,000港元增至截至二零一三年六月三十日止六個月約38,900,000港元。所得稅增加主要由於：i) 交付予客戶的物業的應課稅增值提高導致中國應付土地增值稅增加及ii) 截至二零一三年六月三十日止六個月溢利提高導致企業所得稅增加。

### 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40,800,000港元增至截至二零一三年六月三十日止六個月約44,900,000港元，增幅約為10.0%。



## 業務目標與實際業務進度的比較

業務目標(載於本公司於二零一二年十一月三十日刊發的招股章程(「招股章程」))與本集團截至二零一三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

### 截至二零一三年六月三十日止六個月的實際業務進度

#### 繼續開發可能具潛在特色的主題購物商場

為設立可能具潛在特色的主題購物商場物業適當物業

已物色到一個選定的具潛在特色的主題購物商場，並開始對已選定的主題進行可行性研究。然而，該項目由於未能與購物商場業主就租期達成一致而被放棄。本公司將繼續尋找合適的物業作設立特色主題的購物商場。

#### 繼續開發本集團注重綠色理念的房地產開發項目

完成裕豐英倫第二期的房地產開發

裕豐英倫第二期的房地產開發已於二零一三年三月完成。

裕豐英倫第二期及第三期的2A級住宅性能評定(「住宅性能評定」)技術標準的最終檢驗

裕豐英倫第二期及第三期的2A級住宅性能評定技術標準的最終檢驗正籌備中。該項目的相關文件正在收集。最終檢驗預期將於二零一三年十二月完成。

繼續荔園項目的房地產開發

荔園項目的A大樓及B大樓分別建至第17層及第10層。

荔園項目的3A級住宅性能評定技術標準的中期審查及檢驗

由於3A級住宅性能評定技術標準的性質近似於綠色建築標準，故荔園項目的3A級住宅性能評定技術標準的申請已撤回。本集團已於二零一三年一月獲得綠色建築標準(3星)。

#### 物色潛在收購機會或投資於房地產開發及物業租賃行業

評估及探討可能的潛在收購機會

本集團尚未物色到任何收購機會但將繼續尋找適當機會。

#### 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

已舉辦14場宣傳及市場推廣活動。

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部分物業制定市場定位策略，餘下物業的策略仍在制定當中。

繼續提供環保及增值諮詢服務

本集團於回顧期間已取得6個與諮詢服務有關的新項目。

## 所得款項用途

上市所得款項淨額為約25,500,000港元，乃基於最終配售價每股0.66港元及與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。

自上市日(即二零一二年十二月十四日)(「上市日期」)至二零一三年六月三十日上市所得款項淨額用於以下用途：

	自上市日期至 二零一三年 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 港幣百萬元	自上市日期至 二零一三年 六月三十日 實際所得 款項用途 港幣百萬元
開發及經營特色主題購物商場及維護其他投資物業	13.2	—
研究發掘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。

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」)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。

於二零一三年六月三十日，仍有 10 份租賃協議待登記，此乃由於租賃協議並無固定期限性質(涉及 3 份租賃協議)、合同對方拖延或拒絕及時提供辦理登記所需資料(涉及 4 份租賃協議)及未取得相關房屋所有權證(涉及 3 份租賃協議)所致。本公司將會持續監察其租賃協議的登記狀況，以在可行情況下盡早完成餘下租賃協議的登記。

### 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。於二零一三年六月三十日，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。

## 裕豐大廈物業所有權證

誠如招股章程所披露，本公司將向南寧市規劃管理局(「南寧市規劃管理局」)申請涵蓋裕豐大廈現有建築面積及裕豐大廈開發過程中形成的地下空間(「地下空間」)的新物業所有權證。本集團於二零一三年三月及於二零一三年六月三十日為糾正違規支付罰款後，已(i)就地下空間向南寧市規劃管理局取得建設工程規劃許可證、南寧市建設工程規劃竣工驗收合格證及南寧市興寧區房屋建築工程和市政基礎設施工程竣工驗收備案證明書；及(ii)向相關中國機關提交裕豐大廈(覆蓋地下空間)的測繪報告以申請辦理新物業所有權證。申請過程仍在繼續。鑒於本集團由於上述特殊情況作出的申請並非相關中國機關經常處理事宜且需要與多個中國機關及部門協調及在其之間協調，辦理時間將長於一般所需時間。本公司估計裕豐大廈的新物業所有權證於二零一三年末方能取得。

## 前景

本集團於二零一二年十二月十四日在聯交所創業板上市。上市籌集的資金有助為本集團日後發展奠定堅實基礎。

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及管理業務。本集團旨在拓展其物業租賃業務及應用綠色科技進行房地產開發的業務，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。

## 董事及最高行政人員於股份、相關股份及債權證中的權益及淡倉

於二零一三年六月三十日，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、相關股份或債權證中擁有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（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，或根據創業板上市規則第5.46至5.67條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

董事姓名	身份／權益性質	所持已發行 普通股數目	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) 股權百分比按本公司於二零一三年六月三十日的已發行股本總額300,000,000股股份計算。

## 主要股東及其他人士於股份、相關股份及債權證的權益及淡倉

於二零一三年六月三十日，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股份及相關股份5%或以上權益的法團或人士(本公司董事或最高行政人員除外)詳情如下：

### 好倉

#### 本公司普通股

股東名稱	身份／權益性質	所持已發行 普通股數目	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	21,672,000	7.22%
張麗銘先生(附註4)	配偶權益	21,672,000	7.22%

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) 股權百分比按本公司於二零一三年六月三十日的已發行股本總額 300,000,000 股股份計算。

## 合規顧問權益

經本公司合規顧問海通國際資本有限公司(「海通」)知會，於二零一三年六月三十日，海通或任何其董事或僱員或聯繫人概無於本公司股本中擁有根據創業板上市規則第6A.32條(不包括本公司與海通於二零一二年十二月訂立的合規顧問協議)須知會本公司的任何權益。

## 董事、控股股東及彼等各自聯繫人的競爭性權益

截至二零一三年六月三十日，本公司董事、控股股東及彼等各自之任何聯繫人概無被視為於與本集團業務構成競爭或可能構成競爭(無論直接或間接)的任何業務中擁有權益，亦無任何其他利益衝突而須根據創業板上市規則第11.04條作出披露。

## 董事進行證券交易

本公司已採納有關董事進行證券交易的操守守則，條款不遜於創業板上市規則第5.48至5.67條載列的交易標準規定。本公司已向全體董事作出具體查詢，並知悉於截至二零一三年六月三十日止六個月期間，並無任何不符合有關董事進行證券交易的交易標準規定及其操守守則情況。

## 企業管治

截至二零一三年六月三十日止六個月期間，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，惟李博士擔任本公司的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。本公司並無遵守上述規定所考慮的緣由披露於本公司於截至二零一二年十二月三十一日止財政年度年報內「企業管治報告」第29頁，且於回顧期間內並無企業管治合規變動。

## 購買、出售或贖回本公司的上市證券

於截至二零一三年六月三十日止六個月期間，本公司及其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司的上市證券。

## 審核委員會

於二零一二年十一月二十三日，董事會根據創業板上市規則附錄十五所載的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。審核委員會由三名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。

審核委員會已審閱本集團截至二零一三年六月三十日止六個月的未經審核綜合財務報表，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。

承董事會命  
西南環保發展有限公司  
李啟鴻  
主席

香港，二零一三年八月九日

於本報告日期，執行董事為李啟鴻博士、陳莞媛女士(亦稱為李陳莞媛女士)、李紫清博士及鄭鑽先生；獨立非執行董事為黃弛維先生、黃達仁先生及陳振宜先生。

本報告兼備中英文版本，如有歧異，概以英文版本為準。