

公司資料

董事會

執行董事

莊躍凱先生(主席)
施震先生(行政總裁)
趙呈閏女士(副行政總裁)

非執行董事

王憲榕女士
吳小敏女士
黃文洲先生

獨立非執行董事

黃弛維先生
黃達仁先生
陳振宜先生

公司秘書

關基楚先生

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)
莊躍凱先生
黃弛維先生
陳振宜先生

提名委員會

莊躍凱先生(委員會主席)
陳振宜先生
黃弛維先生
黃達仁先生

獨立核數師

致同(香港)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

法律顧問(關於香港法律)

金杜律師事務所

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)

截至二零一五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」)截至二零一五年六月三十日止六個月的未經審核綜合中期業績，連同二零一四年同期的比較數字。

簡明綜合全面收益表

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一五年 (未經審核) 千港元	二零一四年 (未經審核) 千港元
收益	4	78,803	51,565
銷售成本		(45,166)	(27,165)
毛利		33,637	24,400
其他收入	5	1,732	446
投資物業公平值變動(虧損)/收益		(4,165)	8,184
行政開支		(14,396)	(21,678)
銷售開支		(2,222)	(2,449)
除所得稅前溢利	7	14,586	8,903
所得稅開支	8	(8,414)	(3,999)
期內溢利		6,172	4,904
除稅後其他全面收益/(虧損)			
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收益/(虧損)		41	(17,124)
期內其他全面收益/(虧損)(扣除稅項)		41	(17,124)
期內全面收益/(虧損)總額		6,213	(12,220)

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一五年 (未經審核) 千港元	二零一四年 (未經審核) 千港元
應佔期內溢利：			
本公司擁有人		4,796	3,693
非控股權益		1,376	1,211
		6,172	4,904
應佔全面收益／(虧損)總額：			
本公司擁有人		4,833	(11,586)
非控股權益		1,380	(634)
		6,213	(12,220)
本公司擁有人應佔溢利的每股盈利			
— 基本(港仙)	10	1.60	1.23
— 攤薄(港仙)		1.60	1.23

簡明綜合財務狀況表

	附註	於二零一五年 六月三十日 (未經審核) 千港元	於二零一四年 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		16,245	17,193
租賃土地權益		396	403
投資物業		843,748	845,208
		860,389	862,804
流動資產			
物業存貨		94,700	127,424
貿易應收款項	11	3,655	5,334
按金、預付款項及其他應收款項		10,410	6,648
預付稅項		—	3,201
銀行及手頭現金		116,831	194,574
		225,596	337,181
流動負債			
貿易應付款項	12	15,916	38,596
應計費用、已收按金及其他應付款項		48,820	59,945
預售開發中物業及持作銷售物業所收取墊款		16,454	19,495
應付股息		3,116	—
計息借款		4,930	14,113
稅項負債		11,798	14,301
		101,034	146,450
流動資產淨值		124,562	190,731
總資產減流動負債		984,951	1,053,535

	附註	於二零一五年 六月三十日 (未經審核) 千港元	於二零一四年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
非流動負債			
計息借款		—	74,259
遞延稅項負債		211,491	208,913
		211,491	283,172
資產淨值		773,460	770,363
權益			
股本	13	30,000	30,000
其他儲備		668,061	663,228
本公司擁有人應佔權益		698,061	693,228
非控股權益		75,399	77,135
權益總額		773,460	770,363

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	撥派末期股息 千港元	保留盈利* 千港元			總計 千港元
於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
其他全面虧損											
— 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/(虧損)總額	-	-	-	(15,279)	-	-	-	3,693	(11,586)	(634)	(12,220)
於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
於二零一五年一月一日(經審核)	30,000	24,150	32,651	44,864	23,514	3,090	-	534,959	693,228	77,135	770,363
付予其他股東的股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(3,116)	(3,116)
與擁有人交易	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(3,116)	(3,116)
期內溢利	-	-	-	-	-	-	-	4,796	4,796	1,376	6,172
其他全面收益											
— 換算海外業務報表的匯兌收益	-	-	-	-	-	-	-	37	37	4	41
期內全面收益總額	-	-	-	-	-	-	-	4,833	4,833	1,380	6,213
於二零一五年六月三十日(未經審核)	30,000	24,150	32,651	44,864	23,514	3,090	-	539,792	698,061	75,399	773,460

* 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	
	二零一五年 (未經審核) 千港元	二零一四年 (未經審核) 千港元
經營活動所得的現金淨額	6,850	11,539
投資活動所得的現金淨額	1,495	11,670
融資活動所用的現金淨額(註)	(86,146)	(9,694)
現金及現金等價物(減少)/增加淨額	(77,801)	13,515
於一月一日的現金及現金等價物	191,495	98,929
匯率變動對現金及現金等價物的影響	—	(1,328)
於六月三十日的現金及現金等價物	113,694	111,116
加：受限制存款	3,137	2,703
於六月三十日的銀行及手頭現金	116,831	113,819

註： 包含在截止二零一五年六月三十日止六個月之融資活動所用的現金淨額，其中83.4百萬港元是用於償還計息借款(二零一四年：1.8百萬港元(新計息借款和償還計息借款相抵之現金流入淨額))。

未經審核簡明綜合財務報表附註

截至二零一五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

未經審核簡明綜合中期財務報表已按照香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)的適用披露規定和包含按照香港會計師公會頒佈的香港會計準則34號「中期財務報告」而編製。

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二零一四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二零一五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。

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	房地產開發	物業管理 服務	諮詢服務	總計
	(未經審核) 千港元	(未經審核) 千港元	(未經審核) 千港元	(未經審核) 千港元	(未經審核) 千港元
截至二零一五年 六月三十日止六個月 可呈報分部收益	26,842	48,676	3,387	95	79,000
可呈報分部溢利／(虧損)	9,828	8,520	501	(7)	18,842
其他分部資料：					
利息收入	1,561	7	4	1	1,573
租賃土地攤銷	7	—	—	—	7
投資物業公平值虧損	4,165	—	—	—	4,165
所得稅開支	1,187	1,176	—	—	2,363
物業、廠房及設備折舊	383	192	25	—	600

	物業租賃	房地產開發	物業管理 服務	諮詢服務	總計
	(未經審核) 千港元	(未經審核) 千港元	(未經審核) 千港元	(未經審核) 千港元	(未經審核) 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

3. 分部資料－續

分部資產及負債

	物業租賃 (未經審核) 千港元	房地產開發 (未經審核) 千港元	物業管理 服務 (未經審核) 千港元	諮詢服務 (未經審核) 千港元	總計 (未經審核) 千港元
於二零一五年六月三十日					
可呈報分部資產	858,602	197,068	5,743	540	1,061,953
可呈報分部負債	(220,811)	(44,336)	(5,516)	(180)	(270,843)
其他分部資料： 非流動資產增加	2,709	—	—	—	2,709
	物業租賃 (經審核) 千港元	房地產開發 (經審核) 千港元	物業管理 服務 (經審核) 千港元	諮詢服務 (經審核) 千港元	總計 (經審核) 千港元
於二零一四年十二月三十一日					
可呈報分部資產	874,874	285,666	5,112	545	1,166,197
可呈報分部負債	(268,472)	(117,000)	(4,246)	(87)	(389,805)
其他分部資料： 非流動資產增加	5,532	10	—	—	5,542

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	
	二零一五年 (未經審核) 千港元	二零一四年 (未經審核) 千港元
可呈報分部收益	79,000	51,810
分部間收益對銷	(197)	(245)
收益	78,803	51,565
可呈報分部溢利	18,842	12,959
未分配收入及開支	(6,619)	(8,074)
未分配所得稅(開支)/抵免	(6,051)	19
期內溢利	6,172	4,904
	於 二零一五年 六月三十日 (未經審核) 千港元	於 二零一四年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
可呈報分部資產	1,061,953	1,166,197
未分配公司資產	24,032	33,788
綜合資產總額	1,085,985	1,199,985
可呈報分部負債	270,843	389,805
未分配稅項負債	11,798	14,301
未分配遞延稅項負債	19,678	18,262
未分配公司負債	10,206	7,254
綜合負債總額	312,525	429,622

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	
	二零一五年 (未經審核) 千港元	二零一四年 (未經審核) 千港元
物業管理收入	3,387	6,249
諮詢服務收入	95	123
投資物業租金收入(附註)	26,645	26,169
物業銷售	48,676	19,024
	78,803	51,565

附註：

截至二零一五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1,350,000港元(二零一四年：1,271,000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	
	二零一五年 (未經審核) 千港元	二零一四年 (未經審核) 千港元
銀行利息收入	1,670	367
雜項收入	62	79
	1,732	446

6. 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 (未經審核) 千港元	二零一四年 (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	2,709	2,581
總借款成本	2,709	2,581
減：已資本化利息	(2,709)	(2,581)
	—	—

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。截至二零一五年及二零一四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91,000港元及106,000港元。

7. 除所得稅前溢利

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 (未經審核) 千港元	二零一四年 (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	142	195
已出售物業成本	32,620	13,346
物業、廠房及設備折舊	907	1,058
匯兌差額虧損，淨額	41	1,461
出售物業、廠房及設備的虧損	136	94
經營租賃費用	2,606	2,694
產生租金收入的投資物業的支出	2,616	2,457

8. 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 (未經審核) 千港元	二零一四年 (未經審核) 千港元
即期所得稅		
中國企業所得稅	4,639	318
中國土地增值稅	1,205	1,130
	5,844	1,448
遞延稅項	2,570	2,551
所得稅開支總額	8,414	3,999

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」)

根據一九九五年一月二十七日實施的中國土地增值稅暫行條例實施細則，所有在中國出售或轉讓土地使用權、樓宇及其附屬設施而取得的收益，均須繳納土地增值稅，稅款按介於土地增值額(即銷售物業所得款項減可扣減支出，包括土地使用權成本、借款成本、營業稅及所有物業開發開支)30%至60%不等的累進稅率計算。若增值額不超過可扣減項目(定義見中國相關稅法)總額的20%，則可就銷售普通住宅物業獲得若干豁免。銷售商品房則無法享受有關豁免。

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(二零一四年：5%至8%)。

9. 股息

董事會建議不派付截至二零一五年六月三十日止六個月的中期股息(二零一四年：零)。

10. 每股盈利

每股基本盈利乃根據截至二零一五年六月三十日止六個月本公司擁有人應佔溢利約4,796,000港元(二零一四年：3,693,000港元)以及期內已發行普通股300,000,000股股數(二零一四年：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

	於二零一五年 六月三十日 (未經審核) 千港元	於二零一四年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
貿易應收款項	3,815	5,494
減：已確認減值虧損	(160)	(160)
貿易應收款項淨值	3,655	5,334

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、物業管理費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，且結餘已於呈列時到期。

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：

	於二零一五年 六月三十日 (未經審核) 千港元	於二零一四年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
即期及一個月內	3,005	3,948
1至3個月	429	849
4至6個月	107	332
7至12個月	49	127
12個月以上	65	78
	3,655	5,334

11. 貿易應收款項－續

已逾期但未減值的貿易應收款項的賬齡如下：

	於二零一五年 六月三十日 (未經審核) 千港元	於二零一四年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
既無逾期亦無減值	2,394	3,313
逾期不到1個月	611	635
逾期1至3個月	429	849
逾期4至6個月	107	332
逾期7至12個月	49	127
逾期12個月以上	65	78
	3,655	5,334

12. 貿易應付款項

	於二零一五年 六月三十日 (未經審核) 千港元	於二零一四年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
貿易應付款項	15,916	38,596

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：

	於二零一五年 六月三十日 (未經審核) 千港元	於二零一四年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
0至30日	—	28,192
31至90日	4,200	250
91至180日	706	111
180日以上	11,010	10,043
	15,916	38,596

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		
於二零一四年十二月三十一日(經審核)及 二零一五年六月三十日(未經審核)	1,000,000,000	100,000
已發行及繳足：		
每股面值0.1港元的普通股		
於二零一四年十二月三十一日(經審核)及 二零一五年六月三十日(未經審核)	300,000,000	30,000

14. 報告日期後事項

於二零一五年七月十三日，本公司按配售價每股3.86港元完成配售60,000,000股新股份，籌得(未扣除開支)231.6百萬港元。有關交易成本約1.9百萬港元已於股份溢價賬中確認。是次配售所得款項淨額約229.7百萬港元用作一般及營運資金。

管理層討論及分析

業務回顧

本集團主要從事房地產開發、物業租賃、物業管理業務以及提供諮詢業務。本集團乃載譽無數的綠色建築房地產開發商，擁有逾20年物業開發及租賃經驗，並於中國南寧市多地段的物業管理方面擁有約12年經驗。

截至二零一五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4.8百萬港元(二零一四年：3.7百萬港元)，即溢利較二零一四年同期上升約29.9%。溢利上升的主要原因為裕豐•荔園截至二零一五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」)較二零一四年同期有所增加。

房地產開發業務

裕豐•荔園，位於南寧高新技術產業開發區的樂活住宅項目，總可出售建築面積(「建築面積」)逾46,000平方米，於二零一五年六月三十日已合共售出及預售逾76%。截至二零一五年六月三十日止六個月，已售出並已交付買方的住宅單位、商舖和車位面積約為4,724平方米，收入約為47.7百萬港元。

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，於二零一五年六月三十日已合共售出及預售逾97.0%。期內，已售出並已交付買方的面積約為260平方米(包括停車位)，收入約為1.0百萬港元(二零一四年：19.0百萬港元)。

物業租賃業務

截至二零一五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26.6百萬港元(二零一四年：26.2百萬港元)。

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。截至二零一五年六月三十日，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23,258平方米，其中位於中國境內約16,922平方米的總建築面積已經出租。

物業管理及諮詢業務

截至二零一五年六月三十日止六個月，來自本集團物業管理及諮詢服務的物業管理費收入及諮詢服務費收入分別為本集團貢獻收益約3.4百萬港元(二零一四年：6.2百萬港元)及0.1百萬港元(二零一四年：0.1百萬港元)。

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。該等業務活動以本公司非全資附屬公司南寧金裕豐物業服務有限公司的名義進行，該公司持有有效的三級資質，獲許可對其管理的最高達200,000平方米的各項住宅物業及最高達50,000平方米的各項非住宅物業進行物業管理。截至二零一五年六月三十日止六個月內，本集團的物業管理收入主要來自裕豐大廈、萬國廣場(前稱裕豐高街)及國際廚櫃中心。

就物業諮詢業務而言，本集團就物業的商業推廣活動、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。

財務回顧

收益

截至二零一五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•荔園的住宅單位、停車位及商舖)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。

物業銷售由截至二零一四年六月三十日止六個月約19.0百萬港元增至二零一五年同期約48.7百萬港元，升幅為155.9%。該增加主要是由於二零一五年期內裕豐•荔園的已出售及交付的可出售建築面積增加所致。截至二零一五年及二零一四年六月三十日止六個月已交付可出售建築面積分別約為4,984平方米及2,232平方米。

銷售成本

銷售成本由截至二零一四年六月三十日止六個月約27.2百萬港元增至截至二零一五年六月三十日止六個月約45.2百萬港元，升幅為66.3%。此結果亦主要是由於截至二零一五年六月三十日止六個月內裕豐•荔園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

截至二零一五年及二零一四年六月三十日止六個月的毛利分別約為33.6百萬港元及約24.4百萬港元，即毛利率分別約為42.7%及47.3%。毛利率整體下降主要是由於截至二零一五年六月三十日止六個月房地產銷售佔總體銷售收益的百分比增加導致總毛利率下降所致。

其他收入

截至二零一五年及二零一四年六月三十日止六個月的其他收入分別約為1.7百萬港元及0.4百萬港元。

借貸成本

建造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二零一四年六月三十日止六個月約2.6百萬港元增至截至二零一五年六月三十日止六個月約2.7百萬港元。

投資物業公平值變動虧損／收益

截至二零一五年六月三十日止六個月的投資物業公平值變動虧損約為4.2百萬港元，而上個財政期間同期收益約為8.2百萬港元。虧損反映南寧的物業價值短期整固。

行政開支

行政開支由截至二零一四年六月三十日止六個月約21.7百萬港元減至截至二零一五年六月三十日止六個月約14.4百萬港元，減幅為33.6%。該減少主要由於期內員工成本減少所致。

銷售開支

銷售開支由去年同期約2.5百萬港元減少至截至二零一五年六月三十日止六個月約2.2百萬港元。該減少的主要原因是截至二零一五年六月三十日止六個月的推廣成本減少所致。

除所得稅前溢利

綜上所述因素的影響，截至二零一五年六月三十日止六個月，本集團錄得除稅前溢利約14.6百萬港元，較上個財政期間同期約8.9百萬港元增加63.8%。

所得稅開支

所得稅開支由上年同期約4.0百萬港元增至截至二零一五年六月三十日止六個月約8.4百萬港元。所得稅增加主要由於i)裕豐•荔園的已出售及交付建築面積收入增加導致應付中國土地增值稅增加；及ii)截至二零一五年六月三十日止六個月溢利上升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期間同期約 3.7 百萬港元增至截至二零一五年六月三十日止六個月約 4.8 百萬港元，增幅約為 29.9%。

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。截至二零一五年六月三十日止六個月，本集團的流動資金狀況管理良好。

本集團繼續採取審慎的融資政策及維持現金流足夠的良好資本架構。於二零一五年六月三十日，本集團的現金及現金等價物及受限制現金約為 116.8 百萬港元(二零一四年十二月三十一日：194.6 百萬港元)，而總資產及資產淨值(扣除非控股權益後)分別約為 1,086.0 百萬港元(二零一四年十二月三十一日：1,200.0 百萬港元)及 698.1 百萬港元(二零一四年十二月三十一日：693.2 百萬港元)。於二零一五年六月三十日，本集團的營運資金(即流動資產淨值)達到約 124.6 百萬港元(二零一四年十二月三十一日：190.7 百萬港元)。於二零一五年六月三十日，本集團並無任何淨負債比率並錄得淨現金結餘 111.9 百萬港元，本集團於二零一四年十二月三十一日錄得淨現金結餘 106.2 百萬港元。

於二零一五年六月三十日，本集團並無(i)以人民幣(「人民幣」)計值的銀行借款(二零一四年十二月三十一日：83.0 百萬港元，並按浮動利率每年 7.69 厘至 8.19 厘計息)，但有(ii)貸款融資額約 4.9 百萬港元(二零一四年十二月三十一日：5.4 百萬港元按浮動利率每年 3.5 厘計息)以港元計值並按浮動利率每年 3.5 厘計息。據觀察所得，本集團本期內的借款要求並無特定季節性趨勢。

於二零一五年六月三十日，本集團的資產負債比率(總借款除以權益總額)下調至 0.6%，原因是本期內的借款總額減少。

借款總額當中，約 4.9 百萬港元須於一年內償還。

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約。

抵押資產

本集團運用其銀行融資及其他借款為物業發展及其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的若干物業產生的租金收入分配作抵押。

資本架構

於二零一五年六月三十日，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」）（二零一四年十二月三十一日：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。

於二零一五年六月三十日，董事認為本集團的外匯風險不大。截至二零一五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

於二零一五年六月三十日，本集團並無任何重大或然負債（二零一四年十二月三十一日：無）。

僱員及薪酬政策

於二零一五年六月三十日，本集團僱傭共86名全職僱員（二零一四年十二月三十一日：103名僱員）。截至二零一五年六月三十日止六個月的薪金及相關成本（包括董事酬金）總額約為9.3百萬港元（二零一四年：約14.0百萬港元）。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。於二零一五年六月三十日，並無購股權按購股權計劃授出。

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」)的所得款項淨額約為25.5百萬港元，此乃按最終配售價每股股份0.66港元及與創業板上市有關的實際開支為基準。因此，本集團已按與招股章程所載相同的方式及比例調整所得款項用途。

自創業板上市日期(即二零一二年十二月十四日)(「上市日期」)起至二零一五年六月三十日止的期間內，來自創業板上市的所得款項淨額已撥作以下用途(用途與招股章程所示情況相一致)：

	自創業板 上市日期至 二零一五年 六月三十日 按招股章程 所載相同的方式 及比例調整 所得款項用途 百萬港元	自創業板 上市日期至 二零一五年 六月三十日 的實際所得 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	—
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	—
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的，並且因應市況的不斷變化而可能會改變或修改計劃，以達到本集團的可持續業務增長。

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。

於二零一五年六月三十日，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。

萬國廣場(前稱裕豐高街)物業所有權證

誠如招股章程所披露，於萬國廣場(前稱裕豐高街)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萬國廣場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萬國廣場新物業所有權證的申請程序。

於二零一五年六月三十日，新物業所有權證的申請過程仍在繼續。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，本集團將繼續貫徹過往制定的策略，注重物業開發、物業租賃及物業相關管理業務的質量及舒適度，並將環保作為重中之重。本集團致力於拓展其(i)物業租賃業務，(ii)物業相關管理及諮詢業務，及(iii)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。本集團亦將積極在南寧市內外為本集團尋求業務及／或投資機會。

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

於二零一五年六月三十日，董事及最高行政人員於本公司或其任何相聯法團(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或淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須記錄於本公司存置的登記冊內的權益及淡倉，或根據上市規則所載的《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「標準守則」)須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

好倉

本公司每股面值0.10港元的普通股(「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1)
莊躍凱	一項全權信託的創立人	50,580,000	14.05
施震	一項全權信託的創立人	50,580,000	14.05
趙呈閔	一項全權信託的創立人	50,580,000	14.05

註1：股權百分比按本公司已發行股本總額360,000,000股股份計算，該股份總額是根據有關的股份認購協議於二零一五年七月完成，詳情見本公司日期為二零一五年六月十八日之通函。

除上文所披露者外，概無董事及本公司最高行政人員於本公司或其任何相聯法團(按證券及期貨條例第XV部的涵義)的股份、相關股份及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或淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須記錄於本公司存置的登記冊內的權益及淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益及淡倉。

主要股東及其他人士於本公司證券的權益

於二零一五年六月三十日，據本公司任何董事或最高行政人員所知，下列人士(本公司董事或最高行政人員除外)於根據證券及期貨條例第336條存置的股東名冊所記錄，或以其他方式知會本公司，直接或間接擁有或視作擁有本公司已發行股本及相關股份的5%或以上權益：

好倉
股份

主要股東名稱／姓名	身份／權益性質	所持已發行 股份數目	概約股權 百分比 (附註2)
益能國際有限公司 (「益能」)(附註1)	實益擁有人	210,100,000	70.03%
益鴻國際有限公司 (「益鴻」)(附註1)	受控制法團的權益	210,100,000	70.03%
建發房地產集團有限公司 (「建發房地產」)(附註1)	受控制法團的權益	210,100,000	70.03%
廈門建發股份有限公司(附註1)	受控制法團的權益	210,100,000	70.03%
廈門建發集團有限公司 (「廈門建發」)(附註1)	受控制法團的權益	210,100,000	70.03%

附註：

- (1) 該等股份以益能(一家英屬處女群島註冊成立的公司)的名義登記。益能為益鴻的全資附屬公司。益鴻為建發房地產的全資附屬公司。建發房地產為廈門建發股份有限公司(一家上海上市公司(股份代號：600153))的附屬公司。廈門建發股份有限公司為廈門建發(廈門市政府監管下的國有公司集團)的附屬公司。根據證券及期貨條例，益鴻、建發房地產、廈門建發股份有限公司及廈門建發被視為於益能擁有的全部股份中擁有權益。
- (2) 股權百分比按本公司於二零一五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

於截至二零一五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

本公司已根據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採納一套行為守則作為董事進行本公司證券交易的行為守則。本公司對全體董事作出具體查詢後，全體董事均確認彼等於截至二零一五年六月三十日止六個月內一直遵守該買賣規定準則及其有關董事進行證券交易的行為守則。

企業管治

於截至二零一五年六月三十日止六個月，本公司已遵守載於上市規則附錄十四企業管治守則(「企業管治守則」)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，並能有效及高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行業將有助於本集團獲取最新市場發展動態。因此，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。本公司日期為二零一五年二月十日的公告所披露的強制性無條件現金要約(「強制性現金要約」)完成後，莊躍凱先生及施震先生於二零一五年二月十日分別獲委任為本公司主席及行政總裁，主席及行政總裁的角色自此區分。

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，以及本集團截至二零一五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
主席
莊躍凱

香港，二零一五年八月二十六日

本報告兼備中英文版本，如有歧異，概以報告英文版本為準。

* 僅供識別