

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公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。

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)

截至二零一二年十二月三十一日止年度 全年業績公佈

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。

本公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」)願就本公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，本公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，足以令致本公告所載任何陳述或本公告具有誤導性。

截至二零一二年十二月三十一日止年度全年業績

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」)截至二零一二年十二月三十一日止年度的經審核綜合業績，連同截至二零一一年十二月三十一日止上年度的比較數字。

綜合全面收益表

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	附註	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
收益	5	410,273	328,436
銷售成本		(258,677)	(197,074)
毛利		151,596	131,362
其他收入	6	2,943	7,865
投資物業公平值變動收益		61,712	46,524
行政開支		(54,878)	(42,133)
銷售開支		(9,095)	(9,024)
除所得稅前溢利	8	152,278	134,594
所得稅開支	9	(63,949)	(56,300)
年內溢利		88,329	78,294
其他全面收益			
換算海外業務財務報表的匯兌收益		4,877	20,364
將自有物業轉撥至投資物業的重估盈餘		—	3,701
重估物業產生的遞延稅項負債		—	(611)
年內其他全面收益		4,877	23,454
年內全面收益總額		93,206	101,748
應佔年內溢利：			
本公司擁有人		79,177	70,373
非控股權益		9,152	7,921
		88,329	78,294
應佔全面收益總額：			
本公司擁有人		83,496	91,665
非控股權益		9,710	10,083
		93,206	101,748
本公司擁有人應佔溢利的每股盈利	11		
— 基本(港仙)		34.6	31.3
— 攤薄(港仙)		34.6	31.3

綜合財務狀況表
於二零一二年十二月三十一日

	附註	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
資產及負債			
非流動資產			
物業、廠房及設備		9,286	10,387
租賃土地權益		429	439
投資物業	12	789,599	715,092
可供出售金融資產	13	7,735	7,537
遞延稅項資產		—	4,840
		807,049	738,295
流動資產			
物業存貨	14	305,209	354,130
貿易應收款項	15	1,768	534
按金、預付款項及其他應收款項	16	22,106	29,552
應收一名關聯方款項		—	35
應收股東款項		—	38
預付稅項		10,588	—
現金及現金等價物		133,401	138,613
		473,072	522,902
流動負債			
貿易應付款項	17	17,622	10,355
應付股息		—	4,223
應計費用、已收按金及其他應付款項	18	78,329	63,387
預售開發中物業及持作銷售物業所收取墊款		209,219	277,496
應付董事款項		—	8,564
計息借款	19	53,616	105,492
稅項負債		12,228	41,342
		371,014	510,859
流動資產淨值		102,058	12,043
總資產減流動負債		909,107	750,338
非流動負債			
計息借款	19	43,003	48,152
遞延稅項負債		185,332	166,118
		228,335	214,270
資產淨值		680,772	536,068
權益			
股本		30,000	—
擬派末期股息	10	12,000	—
其他儲備	20	573,183	480,066
本公司擁有人應佔權益		615,183	480,066
非控股權益		65,589	56,002
權益總額		680,772	536,068

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
於二零一一年一月一日	—	—	14,991	21,685	25,867	—	—	325,682	388,225	46,699	434,924
因視作收購一間附屬公司額 外權益而產生	—	—	—	—	176	—	—	—	176	(176)	—
付予其他股東的股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(604)	(604)
與擁有人交易	—	—	—	—	176	—	—	—	176	(780)	(604)
年內溢利	—	—	—	—	—	—	—	70,373	70,373	7,921	78,294
其他全面收益	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
— 換算海外業務財務報表的 匯兌收益	—	—	—	18,202	—	—	—	—	18,202	2,162	20,364
— 將自有物業轉撥至投資 物業的重估盈餘	—	—	—	—	—	3,701	—	—	3,701	—	3,701
— 重估物業產生的遞延 稅項負債	—	—	—	—	—	(611)	—	—	(611)	—	(611)
年內全面收益總額	—	—	—	18,202	—	3,090	—	70,373	91,665	10,083	101,748
儲備間轉撥	—	—	2,740	—	—	—	—	(2,740)	—	—	—
於二零一一年十二月三十一日 及二零一二年一月一日	—	—	17,731	39,887	26,043	3,090	—	393,315	480,066	56,002	536,068
因重組而產生	10,000	—	—	—	(10,000)	—	—	—	—	—	—
因貸款資本化產生	—	—	—	—	7,471	—	—	—	7,471	—	7,471
股份發行開支	—	(5,350)	—	—	—	—	—	—	(5,350)	—	(5,350)
股份資本化	12,500	(12,500)	—	—	—	—	—	—	—	—	—
就上市發行普通股	7,500	42,000	—	—	—	—	—	—	49,500	—	49,500
付予其他股東的股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(123)	(123)
與擁有人交易	30,000	24,150	—	—	(2,529)	—	—	—	51,621	(123)	51,498
年內溢利	—	—	—	—	—	—	—	79,177	79,177	9,152	88,329
其他全面收益	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
— 換算海外業務財務報表的 匯兌收益	—	—	—	4,319	—	—	—	—	4,319	558	4,877
年內全面收益總額	—	—	—	4,319	—	—	—	79,177	83,496	9,710	93,206
儲備間轉撥	—	—	14,701	—	—	—	—	(14,701)	—	—	—
擬派末期股息	—	—	—	—	—	—	12,000	(12,000)	—	—	—
於二零一二年 十二月三十一日	30,000	24,150	32,432	44,206	23,514	3,090	12,000	445,791	615,183	65,589	680,772

* 該等結餘總額相當於綜合財務狀況表的「其他儲備」。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

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公司法(開曼群島法例第22章)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」)廣西南寧經營物業開發、物業租賃、物業管理及諮詢服務。

2. 呈列及編製基準

根據為整體本集團架構而進行的集團重組(「重組」)以籌備本公司股份於聯交所創業板上市,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。

綜合財務報表乃按所有適用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(整體包括香港會計師公會(「香港會計師公會」)所頒佈所有適用的個別香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)編製。綜合財務報表亦符合香港公司條例及香港聯合交易所有限公司創業板證券上市規則(「上市規則」)的適用披露規定。

所有自二零一二年一月一日開始的會計期間生效且與本集團有關的香港財務報告準則均已獲本集團於整個年度貫徹採納用於編製綜合財務報表,惟以香港財務報告準則過渡條文要求或容許者為限。

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,有關詳情於下述會計政策內詳述。

謹請注意,編製綜合財務報表時曾使用會計估計及假設。儘管該等估計乃基於管理層所知及對現時事件及行動的判斷,實際業績可能最終有別於該等估計。涉及較高程度判斷或複雜性的範圍或所作假設及估計對綜合財務報表意義重大的範圍。

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. 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則的影響

本集團並無於綜合財報表內提早應用下列已頒佈但於編製綜合財務報表的財政年度尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則修訂本	香港財務報告準則二零零九年至二零一一年週期之年度改進 ²
香港會計準則第1號修訂本(經修訂)	呈報其他全面收益項目 ¹
香港會計準則第32號修訂本	呈報－抵銷金融資產及金融負債 ³
香港財務報告準則第7號修訂本	披露－抵銷金融資產及金融負債 ²
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁴
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表 ²
香港財務報告準則第11號	合營安排 ²
香港財務報告準則第12號	其他實體權益披露 ²
香港財務報告準則第13號	公平值計量 ²
香港會計準則第19號(二零一一年)	僱員福利 ²
香港會計準則第27號(二零一一年)	獨立財務報表 ²
香港會計準則第28號(二零一一年)	聯營及合營公司投資 ²

¹ 於二零一二年七月一日或以後開始的年度期間生效

² 於二零一三年一月一日或以後開始的年度期間生效

³ 於二零一四年一月一日或以後開始的年度期間生效

⁴ 於二零一五年一月一日或以後開始的年度期間生效

預計會對本集團造成影響的新訂及經修訂香港財務報告準則的資料如下：

香港會計準則第1號修訂本(經修訂)－呈報其他全面收益項目

香港會計準則第1號修訂本(經修訂)規定本集團將呈列於其他全面收益的項目分為可重新分類至日後損益的項目(如重估可供出售金融資產)及不可重新分類至日後損益的項目(如重估物業、廠房及設備)。其他全面收益項目的稅項按相同基準分配及披露。有關修訂將追溯應用。

香港財務報告準則第9號－金融工具

於二零零九年十一月頒佈的香港財務報告準則第9號為完全取代香港會計準則第39號金融工具：確認及計量的全面計劃第一階段的第一部分。此階段重點為金融資產的分類及計量。金融資產不再分為四類，而應根據實體管理金融資產的業務模式及金融資產合同現金流量特徵，於後續期間按攤銷成本或公平值計量。公平值損益將於損益內確認，惟就實體可選擇於其他全面收益確認損益的非貿易權益投資除外。此舉旨在改進和簡化香港會計準則第39號規定的金融資產分類與計量方式。

於二零一零年十一月，香港會計師公會就金融負債頒佈香港財務報告準則第9號的新增規定（「新增規定」），並將香港會計準則第39號金融工具的現有取消確認原則納入香港財務報告準則第9號內。由於大部分新增規定均承自香港會計準則第39號而沒有改變，因此指定為按公平值計入損益的金融負債的計量將透過公平值選擇（「公平值選擇」）計算。就該等公平值選擇負債而言，由信貸風險變動而產生的負債公平值變動金額，必須於其他全面收益（「其他全面收益」）中呈列。除非於其他全面收益就負債的信貸風險呈列公平值變動，會於損益內產生或擴大會計差異，否則其餘公平值變動金額於損益內呈列。然而，新增規定並不涵蓋按公平值選擇納入的貸款承諾及財務擔保合約。

香港財務報告準則第9號旨在全面取代香港會計準則第39號。於全面取代前，香港會計準則第39號於對沖會計及金融資產的減值方面的指引繼續適用。本集團預期自二零一五年一月一日起採納香港財務報告準則第9號。

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10號就綜合計算所有被投資實體引入單一控股模式。當投資者有權控制被投資方（不論實際上有否行使該權力）、對來自被投資方的浮動回報享有承擔或權利以及能運用權力控制被投資方以影響該等回報時，投資者即擁有控制權。香港財務報告準則第10號載有評估控制權的詳細指引。例如，該準則引入「實際」控制權的概念，倘相對其他個人股東的表決權益的數量及分散情況，投資者的表決權益數量足以佔優，使其獲得控制被投資方的權力，則持有被投資方表決權少於50%之投資者仍可控制被投資方。潛在表決權僅在實質存在（即持有人有實際能力可行使該等表決權）時，在分析控制權時始加以考慮。該準則明確要求評估具有決策權的投資者是以委託人或代理人身份行事，以及具有決策權的其他各方是否以投資者的代理人身份行事。代理人獲委聘以代表另一方及為另一方的利益行事，故在其行使其決策權限時並不控制被投資方。實施香港財務報告準則第10號可能導致該等被視為受本集團控制並因此在財務報表中綜合入賬的實體出現變動。現行香港會計準則第27號有關其他綜合計算相關事項的會計規定貫徹不變。香港財務報告準則第10號獲追溯應用，惟須符合若干過渡性條文。

香港財務報告準則第12號－其他實體權益披露

香港財務報告準則第12號整合及統一有關附屬公司，聯營公司及合營安排的權益披露規定。準則亦引進新披露規定，包括有關非綜合計算結構性實體者。準則的整體目標為讓財務報表使用者可評估報告實體於其他實體的權益的性質及風險，以及該等權益對報告實體財務報表的影響。

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
截至二零一二年 十二月三十一日止年度					
可呈報分部收益	<u>52,885</u>	<u>332,177</u>	<u>20,357</u>	<u>5,735</u>	<u>411,154</u>
可呈報分部溢利	<u>66,894</u>	<u>55,150</u>	<u>3,028</u>	<u>2,845</u>	<u>127,917</u>
其他分部資料：					
利息收入	185	138	13	4	340
租賃土地攤銷	13	—	—	—	13
投資物業公平值收益	61,712	—	—	—	61,712
所得稅開支	17,779	22,452	—	—	40,231
物業、廠房及設備折舊	<u>925</u>	<u>458</u>	<u>382</u>	<u>60</u>	<u>1,825</u>
截至二零一一年 十二月三十一日止年度					
可呈報分部收益	<u>44,501</u>	<u>265,313</u>	<u>18,191</u>	<u>1,302</u>	<u>329,307</u>
可呈報分部溢利／(虧損)	<u>50,119</u>	<u>64,472</u>	<u>660</u>	<u>(569)</u>	<u>114,682</u>
其他分部資料：					
利息收入	293	522	73	7	895
租賃土地攤銷	13	—	—	—	13
投資物業公平值收益	46,524	—	—	—	46,524
所得稅開支	16,180	8,666	—	—	24,846
物業、廠房及設備折舊	<u>1,108</u>	<u>345</u>	<u>470</u>	<u>36</u>	<u>1,959</u>

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
截至二零一二年 十二月三十一日止年度					
可呈報分部資產	<u>827,799</u>	<u>359,080</u>	<u>21,111</u>	<u>3,886</u>	<u>1,211,876</u>
可呈報分部負債	<u>(260,069)</u>	<u>(290,128)</u>	<u>(12,136)</u>	<u>(1,911)</u>	<u>(564,244)</u>
其他分部資料：					
非流動資產增加	<u>2,594</u>	<u>78</u>	<u>218</u>	<u>34</u>	<u>2,924</u>
截至二零一一年 十二月三十一日止年度					
可呈報分部資產	<u>769,225</u>	<u>454,035</u>	<u>24,022</u>	<u>1,674</u>	<u>1,248,956</u>
可呈報分部負債	<u>(284,630)</u>	<u>(372,451)</u>	<u>(20,424)</u>	<u>(1,484)</u>	<u>(678,989)</u>
其他分部資料：					
非流動資產增加	<u>30,625</u>	<u>451</u>	<u>163</u>	<u>12</u>	<u>31,251</u>

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：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
可呈報分部收益	411,154	329,307
分部間收益對銷	(881)	(871)
收益	<u>410,273</u>	<u>328,436</u>
可呈報分部溢利	127,917	114,682
可供出售金融資產的股息收入	902	869
未分配收入及開支	(16,772)	(5,803)
未分配所得稅開支	(23,718)	(31,454)
年度溢利	<u>88,329</u>	<u>78,294</u>
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
可呈報分部資產	1,211,876	1,248,956
可供出售金融資產	7,735	7,537
未分配公司資產	60,510	4,704
綜合資產總額	<u>1,280,121</u>	<u>1,261,197</u>
可呈報分部負債	564,244	678,989
應付股息	—	4,223
未分配稅項負債	12,228	21,983
未分配遞延稅項負債	9,514	8,216
未分配公司負債	13,363	11,718
綜合負債總額	<u>599,349</u>	<u>725,129</u>

分部資產主要包括物業、廠房及設備、投資物業、租賃土地權益、預付稅項、物業存貨、貿易及其他應收款項以及現金及現金等價物。

分部負債主要包括建築成本應計費用、預售開發中物業及持作銷售物業所收取墊款、貿易及其他應付款項、計息借款及稅項負債。

由於本集團的主要經營決策者認為本集團的大部分收益及業績屬於中國市場，而本集團的資產主要位於中國境內，故並無呈列地理資料。

截至二零一二年十二月三十一日止年度，本集團並無依賴各分部的任何單一客戶。

5. 收益

於年內確認的本集團主要業務收益如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
物業管理收入	19,745	17,399
諮詢服務收入	5,716	1,284
投資物業租金收入(附註)	52,635	44,440
物業銷售	332,177	265,313
	<u>410,273</u>	<u>328,436</u>

附註：

截至二零一二年十二月三十一日止年度，本集團投資物業的或然租金收入約為2,603,000港元(二零一一年：2,666,000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。

6. 其他收入

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
銀行利息收入	340	895
業務支持服務收入	—	80
文書服務收入	—	86
可供出售金融資產的股息收入	902	869
匯兌差額收益，淨額	517	—
出售物業、廠房及設備的收益	30	5,345
政府補貼	185	338
雜項收入	969	252
	<u>2,943</u>	<u>7,865</u>

7. 融資成本

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
利息費用：		
須於五年內悉數償還的銀行借款	568	6,937
毋須於五年內悉數償還的銀行借款	4,381	4,503
須於五年內悉數償還的其他借款	3,814	688
	<hr/>	<hr/>
總借款成本	8,763	12,128
減：已資本化利息	(8,763)	(12,128)
	<hr/>	<hr/>
	—	—
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

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。截至二零一二年十二月三十一日止年度，包含按要求償還條款的銀行借款的利息費用約為 183,000 港元(二零一一年：118,000 港元)。

8. 除所得稅前溢利

	二零一二年 千港元	二零一一年 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	13	13
核數師酬金	1,026	782
已出售物業成本	211,209	170,400
物業、廠房及設備折舊	1,911	2,237
捐贈	1,030	1,033
匯兌差額(收益)／虧損，淨額	(517)	146
貿易應收款項減值虧損	—	154
出售物業、廠房及設備的收益	(30)	(5,345)
經營租賃費用	5,721	5,779
產生租金收入的投資物業的支出	4,473	4,754
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

9. 所得稅開支

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
即期所得稅		
中國企業所得稅	16,295	23,530
中國土地增值稅	18,952	13,888
中國預扣所得稅	6,204	—
	<u>41,451</u>	<u>37,418</u>
遞延稅項		
中國企業所得稅	13,838	12,836
中國土地增值稅	7,441	(1,878)
中國預扣所得稅	1,219	7,924
	<u>22,498</u>	<u>18,882</u>
所得稅開支總額	<u>63,949</u>	<u>56,300</u>

香港利得稅

於年內，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年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年度的稅率計量，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，本公司附屬公司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。

按本公司及其大部份附屬公司所在地區按法定稅率(中國企業所得稅25%及香港利得稅16.5%)計算的除所得稅前所得稅開支與按實際稅率計算的所得稅開支的對賬如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
除所得稅開支前溢利	<u>152,278</u>	<u>134,594</u>
按適用於相關稅務司法權區溢利的稅率計算的除所得稅前利得稅	39,191	33,351
不可扣減開支的稅務影響	1,382	1,648
可就計算所得稅扣減的土地增值稅	(12,179)	(1,593)
土地增值稅費用	26,393	12,010
就本集團中國附屬公司的可分派溢利按10%稅率計算的預扣所得稅的影響	7,423	7,924
其他	<u>1,739</u>	<u>2,960</u>
所得稅開支	<u>63,949</u>	<u>56,300</u>

10. 股息

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
擬派末期股息		
-每股普通股4港仙(二零一一年：零)	<u>12,000</u>	<u>—</u>

擬派末期股息須待股東於應屆股東週年大會批准後，方可分派。擬派末期股息並無於該等綜合財務報表中反映為應付股息，惟將反映為年內保留盈利分派。

11. 每股盈利

每股基本盈利乃根據截至二零一二年十二月三十一日止年度本公司擁有人應佔溢利約79,177,000港元(二零一一年：70,373,000港元)，以及年內已發行普通股的加權平均數228,893,000股(二零一一年：225,000,000股)計算，惟假設根據重組發行的225,000,000股股份於兩個年度均已予發行。

由於報告年度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。

12. 投資物業

綜合財務狀況表內呈列的賬面值變動可概述如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
一月一日的賬面值	715,092	603,045
投資物業公平值變動	61,712	46,524
添置	6,304	30,474
轉撥自物業、廠房及設備	—	3,999
將自有物業轉撥至投資物業的重估盈餘	—	3,701
匯兌差額	6,491	27,349
十二月三十一日的賬面值	<u>789,599</u>	<u>715,092</u>

於二零一二年十二月三十一日，無相關業權證的物業佔本集團投資物業的賬面值分別約為3,471,000港元(二零一一年：62,407,000港元)。本集團尚未取得該等物業的土地使用權證及房屋所有權證。估計該等物業的公平值時乃假設本集團擁有該等物業的有效土地使用權證及房屋所有權證且所有土地出讓金及授出證書的相關費用已悉數支付。土地出讓金及授出證書的相關費用數額不大。本集團已於年內租出該等物業並收取其租金收入。該等物業的土地使用權證及房屋所有權證正在申辦。本公司的中國法律顧問表示本集團擁有該等物業的重大所有權風險及回報，儘管無業權證，本集團仍有權使用及租賃該等物業。此外，只要本集團遵守適用中國法律及法規，本集團在為該等物業取得業權證方面將不存在法律障礙。因此，該等物業的控制權、重大所有權風險及回報歸屬於本集團，而本集團將該等物業確認為投資物業。

投資物業已於二零一二年及二零一一年十二月三十一日經由戴德梁行房地產顧問(廣州)有限公司(「戴德梁行(廣州)」)進行估值。戴德梁行(廣州)乃獨立專業合資格物業估值師，對被估值物業所在位置及所屬類別有相關經驗。戴德梁行(廣州)已採用投資法將現有租約所產生的租金收入資本化，並就物業權益的復歸收入潛力作適當撥備，或(如適用)以直接比較法，參考於相關市場上的可資比較銷售交易進行估值。公平值收益確認為年內損益。

銀行及其他借款以於二零一二年十二月三十一日賬面值約為363,366,000港元(二零一一年：489,888,000港元)的投資物業作抵押(附註19)。

本集團按賬面值計值的投資物業分析如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
於中國：		
租期為10至50年	<u>780,524</u>	<u>707,392</u>
於香港：		
租期為10至50年	<u>9,075</u>	<u>7,700</u>

13. 可供出售金融資產

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
按成本列賬的股權投資		
— 非上市	<u>7,735</u>	<u>7,537</u>

非上市股本證券於活躍市場並無報價，故按成本減減值虧損計量，而合理公平值估計範圍太大，以致董事認為其公平值不能可靠計量。本集團計劃於可預見未來持有該等投資。

14. 物業存貨

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
開發中物業	205,211	250,017
持作銷售物業	99,998	104,113
	<u>305,209</u>	<u>354,130</u>
開發中物業包括：		
— 租賃土地成本	79,009	114,751
— 建築成本及資本化開支	118,371	124,912
— 已資本化利息	7,831	10,354
	<u>205,211</u>	<u>250,017</u>

開發中物業及持作銷售物業均位於中國。租賃土地的租期為70年。

截至二零一二年十二月三十一日止年度的借款資本化率約為3.98%（二零一一年：2.68%）。

於二零一一年十二月三十一日，銀行借款以賬面值約24,939,000港元的開發中物業及賬面值約18,907,000港元的持作銷售物業作抵押（附註19）。本集團已償還銀行借款，故擔保已於截至二零一二年十二月三十一日止年度解除。

於二零一二年及二零一一年十二月三十一日，持作開發物業分別為127,452,000港元及76,772,000港元，預期自各報告日期起12個月內本集團不會收回該等物業。

15. 貿易應收款項

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
貿易應收款項	1,927	692
減：已確認減值虧損	(159)	(158)
貿易應收款項淨值	<u>1,768</u>	<u>534</u>

貿易應收款項主要來自租金收入、物業管理費收入及諮詢服務收入。該收入乃根據租約、物業管理合約及諮詢服務合約的條款支付，且結餘已於呈列時到期。於二零一二年及二零一一年十二月三十一日，貿易應收款項的公平值與其賬面值相若。

貿易應收款項包括應收賬款(已扣除減值虧損)，賬齡分析如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
即期及一個月內	864	265
1至3個月	629	196
4至6個月	178	16
7至12個月	50	19
12個月以上	47	38
	<u>1,768</u>	<u>534</u>

未減值的貿易應收款項的賬齡如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
既無逾期亦無減值	—	—
逾期不到1個月	864	265
逾期1至3個月	629	196
逾期4至6個月	178	16
逾期7至12個月	50	19
逾期12個月以上	47	38
	<u>1,768</u>	<u>534</u>

於各報告日期，本集團已按個別及共同基準審閱應收款項出現減值的證據。已逾期但未減值的貿易應收款項涉及大量與本集團有良好過往信貸記錄的租戶及客戶。根據過往的信貸歷史，董事相信，由於信貸質素並無任何重大變動且結餘仍視為可悉數收回，故毋需就該等結餘作出減值撥備。

下表為截至二零一二年及二零一一年十二月三十一日止年度貿易應收款項的減值虧損對賬：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
於一月一日	158	—
已確認減值虧損	—	154
匯兌差額	1	4
於十二月三十一日	<u>159</u>	<u>158</u>

本集團並未就貿易應收款項(不論按個別或共同基準釐定)持有任何抵押品作為抵押或其他增強信貸項目。

16. 按金、預付款項及其他應收款項

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
按金	2,752	2,066
預付款項	949	5,923
其他應收款項	18,405	21,563
	<u>22,106</u>	<u>29,552</u>

董事認為，預期可於一年內收回的按金、預付款項及其他應收款項的公平值與其賬面值並無重大差異，乃由於該等金額自開始起計於短期內到期。其他應收款項並無逾期亦無減值。其他應收款項與無近期拖欠記錄的對手方有關。

17. 貿易應付款項

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
貿易應付款項	<u>17,622</u>	<u>10,355</u>

本集團獲其供應商及承包商授予30至90天的信貸期。本集團於二零一二年及二零一一年十二月三十一日的貿易應付款項的賬齡分析如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
0至30日	14,440	3,380
31至90日	165	3,039
91至180日	124	434
180日以上	2,893	3,502
於十二月三十一日	<u>17,622</u>	<u>10,355</u>

所有到期款項為短期，因此貿易應付款項的賬面值可被合理地視為與其公平值相若。

18 應計費用、已收按金及其他應付款項

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
應計費用及其他應付款項	36,611	20,118
已收按金	25,636	27,693
預收款項	16,082	15,576
	<u>78,329</u>	<u>63,387</u>

19. 計息借款

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
即期		
有抵押銀行貸款	12,564	64,770
有抵押其他貸款	9,952	9,872
無抵押其他貸款	31,100	30,850
	<u>53,616</u>	<u>105,492</u>
非即期		
有抵押銀行貸款	43,003	48,152
借款總額	<u>96,619</u>	<u>153,644</u>

銀行及其他貸款的賬面值分析如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
即期		
一年內到期償還的部分銀行及其他貸款	47,367	102,673
一年後到期償還的部分銀行貸款(含按要求償還條款)	6,249	2,819
	<u>53,616</u>	<u>105,492</u>
非即期		
一年後到期償還的部分銀行貸款	43,003	48,152
	<u>96,619</u>	<u>153,644</u>

本集團應償還的銀行及其他貸款如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
一年內或按要求	53,616	105,492
於第二年內	5,950	5,294
於第三至第五年內	20,902	18,866
五年之後	16,151	23,992
	<u>43,003</u>	<u>48,152</u>
	<u>96,619</u>	<u>153,644</u>

本集團的銀行及其他貸款以下列各項作出的法定抵押作擔保：

- (a) 賬面值約為 3,803,000 港元(二零一一年：3,915,000 港元)的本集團若干物業、廠房及設備；
- (b) 賬面值約為 363,366,000 港元(二零一一年：489,888,000 港元)的本集團若干投資物業(附註 12)；
- (c) 於二零一一年十二月三十一日賬面值約為 24,939,000 港元的本集團若干開發中物業(附註 14)；
- (d) 於二零一一年十二月三十一日賬面值約為 18,907,000 港元的本集團若干持作銷售物業(附註 14)；
- (e) 賬面值約為 2,152,000 港元(二零一一年：2,135,000 港元)的已抵押銀行存款；及
- (f) 附屬公司若干物業的租賃協議產生的租金收入轉讓書。

於二零一二年十二月三十一日，本集團計息銀行及其他借款的實際利率介乎約 3.50% 至 9.304% (二零一一年：3.50% 至 10.59%)。

20. 儲備

年內本集團儲備變動的詳情載於綜合權益變動表。

業務回顧

本集團主要在中國廣西南寧市從事房地產開發、物業租賃及物業管理業務以及諮詢業務。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19年經驗，並在南寧市多區物業管理方面擁有約9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」），截至二零一二年十二月三十一日已合共售出及預售出90%以上。於二零一二年，已售出並已交付買方的面積約為34,000平方米，其中包括住宅單位、停車位及商舖。截至二零一二年十二月三十一日止年度，該分部的除所得稅前溢利約為77.6百萬港元。

裕豐荔園房地產開發項目佔地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。截至二零一二年十二月三十一日，本集團已就開發項目向當地政府支付土地出讓金約63.7百萬港元。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。本集團正將裕豐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裕豐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

截至二零一二年十二月三十一日止年度，來自本集團物業租賃業務的租金收入約為52.6百萬港元。

本集團的租賃物業主要位於南寧市的兩個區，即興寧區及西鄉塘區。截至二零一二年十二月三十一日，本集團持作向獨立第三方租賃的零售單位包括位於中國的總可出租建築面積約23,606平方米，其中位於中國的約17,405平方米的總建築面積已經出租。

物業管理及諮詢業務

截至二零一二年十二月三十一日止年度，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 19.7 百萬港元及 5.7 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。該等業務活動以金裕豐的名義進行。本公司間接非全資附屬公司南寧金裕豐物業管理有限公司(「金裕豐」)(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)。截至二零一二年十二月三十一日，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

截至二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度，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。下表載列本集團於所示期間分別自該等分部取得的收益及佔總收益的百分比：

	二零一二年		二零一一年	
	千港元	%	千港元	%
物業銷售	332,177	81.0	265,313	80.8
投資物業租金收入	52,635	12.8	44,440	13.5
物業管理收入	19,745	4.8	17,399	5.3
諮詢服務收入	5,716	1.4	1,284	0.4
	<u>410,273</u>	<u>100.0</u>	<u>328,436</u>	<u>100.0</u>

物業銷售由二零一一年約265.3百萬港元增至二零一二年約332.2百萬港元，增幅為25.2%。該增加主要是由於二零一二年裕豐·英倫物業銷售大幅增加所致。截至二零一一年及二零一二年十二月三十一日止財政年度已交付可出售建築面積分別約為28,172平方米及34,018平方米。

銷售成本

銷售成本由截至二零一一年十二月三十一日止年度約197.1百萬港元增至截至二零一二年十二月三十一日止年度約258.7百萬港元，增幅為31.3%，主要原因仍為二零一二年裕豐·英倫的已出售及已交付可出售建築面積增加。

毛利及毛利率

截至二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度的毛利分別約為131.4百萬港元及151.6百萬港元，即毛利率分別約為40.0%及37.0%。整體毛利率下降主要是由於二零一二年物業銷售分部的毛利率略有下跌所致。

其他收入

其他收入由上個財政年度約7.9百萬港元減至截至二零一二年十二月三十一日止年度約2.9百萬港元。有所下跌的主要因為二零一二年物業、廠房及設備的收益減少。

借貸成本

興建及裝修投資物業所產生借貸成本於期內資本化。其他借貸成本於產生時列作開支。

經資本化借貸成本由截至二零一一年十二月三十一日止年度約12.1百萬港元減至截至二零一二年十二月三十一日止年度約8.8百萬港元。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

截至二零一二年十二月三十一日止年度的投資物業公平值變動收益由上個財政年度約46.5百萬港元增至約61.7百萬港元。增長反映南寧的物業價值與二零一一年相比仍處於上升趨勢。

行政開支

行政開支由截至二零一一年十二月三十一日止年度約42.1百萬港元增至截至二零一二年十二月三十一日止年度約54.9百萬港元，增幅為30.2%，主要是由於上市產生的開支增加約5.4百萬港元及諮詢費增加約3.1百萬港元所致。

銷售開支

與截至二零一一年十二月三十一日止年度約9.0百萬港元相比，截至二零一二年十二月三十一日止年度的銷售開支維持穩定，約為9.1百萬港元。

除所得稅前溢利

綜上所述因素的影響，截至二零一二年十二月三十一日止年度，本集團錄得除稅前溢利約152.3百萬港元，較上個財政年度約134.6百萬港元增長13.1%。

所得稅開支

所得稅開支由上個財政年度約56.3百萬港元增至截至二零一二年十二月三十一日止年度約63.9百萬港元。所得稅有所增加主要是緣於截至二零一二年十二月三十一日止年度交付予客戶的物業的應課稅增值提高令於中國應付的土地增值稅增加。

本公司擁有人應佔年內溢利

本公司擁有人應佔年內溢利由上個財政年度約70.4百萬港元增至截至二零一二年十二月三十一日止年度約79.2百萬港元，增幅約為12.5%。

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。於二零一二年，本集團的流動資金狀況管理良好。於二零一二年十二月三十一日，本集團的資產負債比率(總借款除以權益總額)降至14.2%。本集團於二零一二年十二月三十一日的淨負債(借款總額減現金及現金等價物)約為36.8百萬港元，而本集團淨債務股本比率為-5.4%。

於二零一二年十二月三十一日，本集團的現金及現金等價物及受限制現金約為133.4百萬港元(二零一一年：138.6百萬港元)。二零一二年十二月三十一日的借款總額約為96.6百萬港元(二零一一年：153.6百萬港元)。

借款總額當中，約53.6百萬港元須於一年內償還，而約43.0百萬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。

財務擔保合約

本集團已為本集團物業單位的若干買方安排銀行融資，並提供擔保以保證有關買方的還款責任。於二零一一年及二零一二年十二月三十一日的結餘分別約為199.1百萬港元及221.4百萬港元。結餘有所增加乃因二零一二年作出額外銷售。

資本承擔

資本承擔指已訂約但未就建設開發中物業及投資物業作出撥備的有關合約。於二零一一年十二月三十一日及二零一二年十二月三十一日的結餘分別約為103.6百萬港元及124.2百萬港元。

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、投資物業、銀行存款及附屬公司的若干物業的租賃協議產生的租金收入轉讓書作抵押。

重大收購或出售事項

除本公司於二零一二年十一月三十日刊發的招股章程所披露為籌備上市進行與本集團重組有關的交易外，截至二零一二年十二月三十一日止年度概無附屬公司及聯屬公司的重大收購或出售事項。

資本架構

本公司股份於二零一二年十二月十四日（「上市日期」）在聯交所創業板上市（「上市」）。自上市日期以來，本公司的資本架構並無變動，而本公司的資本僅包括普通股。

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(包括上市所得款項淨額)主要以港元計值，部分以人民幣計值。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。

於二零一二年十二月三十一日，董事認為本集團的外匯風險不大。截至二零一二年十二月三十一日止年度，本集團並無使用任何金融工具作對沖。

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(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。

股息

董事建議向於二零一三年五月十六日(星期四)名列本公司股東名冊的股東就派付截至二零一二年十二月三十一日止年度的末期股息每股4港仙(二零一一年：零)，惟須獲股東在將於二零一三年五月三日(星期五)舉行的應屆股東週年大會上批准，方可作實。預期末期股息將於二零一三年五月三十一日(星期五)或之前派付。

暫停辦理股份過戶登記

為確定符合資格收取末期股息之股東名單，本公司將由二零一三年五月十四日(星期二)至二零一三年五月十六日(星期四)(首尾兩天包括在內)，暫停辦理股份之過戶登記手續。凡擬獲派發末期股息者，必須於二零一三年五月十三日(星期一)下午四時三十分前，將所有過戶文件連同有關股票送交本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。

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，並知悉自上市日期至二零一二年十二月三十一日止期間，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。

企業管治報告

本公司致力履行對其股東的責任，力求透過紮實的企業管治基礎保障並提升股東的回報價值。本公司一直遵循創業板上市規則附錄十五的《企業管治守則》（「企業管治守則」），採納該企業管治守則所載的守則條文及若干推薦最佳慣例（包括於二零一二年四月一日已生效者）作為自身企業管治守則。自上市日期起至二零一二年十二月三十一日止期間，本公司均遵守企業管治守則的所有守則條文，惟偏離企業管治守則的守則條文第A.2.1條除外。

根據企業管治守則的守則條文第A.2.1條，主席與行政總裁的角色應有區分，並不應由一人同時兼任。李博士擔任本公司的主席兼行政總裁。董事認為，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。董事認為，現有安排整體而言對本集團的管理及業務發展有利。

有關本公司企業管治常規的進一步資料，將載於短期內寄發予股東的本公司截至二零一二年十二月三十一日止年度年報的企業管治報告。

購買、出售或贖回本公司的上市證券

自上市日期起至二零一二年十二月三十一日止期間，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。

僱員及薪酬政策

於二零一二年十二月三十一日，本集團僱傭共272名全職僱員(二零一一年：264名僱員)。本集團總員工成本(包括董事酬金)約32.6百萬港元(二零一一年：30.4百萬港元)。本集團定期檢討薪酬政策及待遇，並作出必要調整，以與行業內的薪酬水平相稱。除基本薪金外，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。於二零一二年十二月三十一日，並無購股權按該計劃授出。

審核委員會

於二零一二年十一月二十三日，本集團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，即黃拋維先生、黃達仁先生及陳振宜先生。

審核委員會已審核本公司截至二零一二年十二月三十一日止經的經審核全年業績。

承董事會命
西南環保發展有限公司
李啟鴻
主席

香港，二零一三年三月二十一日

於本公告日期，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拋維先生、黃達仁先生及陳振宜先生。

本公告將保留於創業板網站 www.hkgem.com 之「最新公司公告」頁內，自刊載日期起計至少保留七天，亦將刊載於本公司網站 www.southwesteco.com。

本公告兼備中英文版本，如有歧異，概以英文版本為準。