

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：1908)

#### 截至二零一四年十二月三十一日止年度的 年度業績公告

##### 截至二零一四年十二月三十一日止年度的年度業績

西南環保發展有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然宣佈以下本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一四年十二月三十一日止年度(「該年度」)的經審核綜合業績，連同截至二零一三年十二月三十一日止年度的比較數字。

##### 綜合全面收益表

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	附註	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
收益	5	342,601	383,064
銷售成本		(260,899)	(244,594)
毛利		81,702	138,470
其他收入	6	1,542	4,383
投資物業公平值變動收益		22,317	31,502
行政開支		(39,885)	(42,581)
銷售開支		(6,997)	(12,510)
除所得稅前溢利	8	58,679	119,264
所得稅開支	9	(21,760)	(49,957)
年內溢利		36,919	69,307
其他全面收益，其後可重新分類至損益的除稅後項目： 換算海外業務財務報表的匯兌(虧損)/收益		(16,794)	17,559
年內其他全面收益，扣除稅項		(16,794)	17,559
年內全面收益總額		20,125	86,866
應佔溢利：			
本公司擁有人		31,273	63,514
非控股權益		5,646	5,793
		36,919	69,307
應佔全面收益總額：			
本公司擁有人		16,296	79,149
非控股權益		3,829	7,717
		20,125	86,866
本公司擁有人應佔溢利的每股盈利	11		
— 基本(港仙)		10.4	21.2
— 攤薄(港仙)		10.4	21.2

## 綜合財務狀況表

於二零一四年十二月三十一日

	附註	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
<b>資產及負債</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		17,193	9,725
租賃土地權益		403	427
投資物業	12	845,208	847,597
可供出售金融資產	13	—	8,102
		<b>862,804</b>	865,851
<b>流動資產</b>			
物業存貨	14	127,424	247,699
貿易應收款項	15	5,334	7,116
按金、預付款項及其他應收款項	16	6,648	17,638
預付稅項		3,201	1,040
現金及現金等價物		194,574	105,136
		<b>337,181</b>	378,629
<b>流動負債</b>			
貿易應付款項	17	38,596	37,796
應計費用、已收按金及其他應付款項	18	59,945	62,567
預售開發中物業及持作銷售物業所收取墊款		19,495	123,569
應付董事款項		—	983
計息借款	19	14,113	12,298
稅項負債		14,301	9,825
		<b>146,450</b>	247,038
<b>流動資產淨值</b>		<b>190,731</b>	131,591
<b>總資產減流動負債</b>		<b>1,053,535</b>	997,442
<b>非流動負債</b>			
計息借款	19	74,259	38,205
遞延稅項負債		208,913	203,599
		<b>283,172</b>	241,804
<b>資產淨值</b>		<b>770,363</b>	755,638
<b>權益</b>			
股本		30,000	30,000
擬派末期股息	10	—	5,400
其他儲備	20	663,228	646,932
<b>本公司擁有人應佔權益</b>		<b>693,228</b>	682,332
<b>非控股權益</b>		<b>77,135</b>	73,306
<b>權益總額</b>		<b>770,363</b>	755,638

## 綜合權益變動表

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔權益										
	股本 千港元	股份溢價 <sup>*</sup> 千港元	法定儲備 <sup>*</sup> 千港元	匯兌儲備 <sup>*</sup> 千港元	資本儲備 <sup>*</sup> 千港元	重估儲備 <sup>*</sup> 千港元	擬派 末期股息 千港元	保留盈利 <sup>*</sup> 千港元	總計 千港元	非控股權益 千港元	權益總額 千港元
於二零一三年一月一日	30,000	24,150	32,432	44,206	23,514	3,090	12,000	445,791	615,183	65,589	680,772
已付股息	—	—	—	—	—	—	(12,000)	—	(12,000)	—	(12,000)
與擁有人交易	—	—	—	—	—	—	(12,000)	—	(12,000)	—	(12,000)
年內溢利	—	—	—	—	—	—	—	63,514	63,514	5,793	69,307
其他全面收益											
— 換算海外業務財務報表的 匯兌收益	—	—	—	15,635	—	—	—	—	15,635	1,924	17,559
年內全面收益總額	—	—	—	15,635	—	—	—	63,514	79,149	7,717	86,866
儲備間轉撥	—	—	219	—	—	—	—	(219)	—	—	—
擬派末期股息(附註10)	—	—	—	—	—	—	5,400	(5,400)	—	—	—
於二零一三年十二月三十一日 及二零一四年一月一日	30,000	24,150	32,651	59,841	23,514	3,090	5,400	503,686	682,332	73,306	755,638
已付股息	—	—	—	—	—	—	(5,400)	—	(5,400)	—	(5,400)
與擁有人交易	—	—	—	—	—	—	(5,400)	—	(5,400)	—	(5,400)
年內溢利	—	—	—	—	—	—	—	31,273	31,273	5,646	36,919
其他全面收益											
— 換算海外業務財務報表的 匯兌收益	—	—	—	(14,977)	—	—	—	—	(14,977)	(1,817)	(16,794)
年內全面收益總額	—	—	—	(14,977)	—	—	—	31,273	16,296	3,829	20,125
於二零一四年十二月三十一日	30,000	24,150	32,651	44,864	23,514	3,090	—	534,959	693,228	77,135	770,363

\* 該等結餘總額即綜合財務狀況表內的「其他儲備」。

## 綜合財務報表附註

截至二零一四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 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。自二零一四年五月二十六日起,本公司股份已於初步在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)創業板(「創業板」)上市後轉往聯交所主板上市。

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等業務。

如本公司日期為二零一四年十二月十四日的公告所披露,根據益能國際有限公司(「益能」)與本公司當時控股股東(即First Beijing International Limited、Ease Gain Holdings Limited及Chosen Leader Limited)就出售及購買本公司股份訂立的有條件協議,益能同意以現金代價735,030,000港元收購225,000,000股份(佔本公司全部已發行股本的75%)。

益能於二零一四年五月二十七日在英屬處女群島註冊成立為有限公司,為上海上市公司廈門建發股份有限公司的間接全資附屬公司,而廈門建發股份有限公司為廈門建發集團有限公司的附屬公司。交易於二零一四年十二月二十三日完成後,益能及廈門建發集團有限公司分別成為本公司間接及最終控股公司。

綜合財務報表乃按香港財務報告準則(「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)及香港公司條例的適用披露規定編製,而就編製綜合財務報告而言,根據香港公司條例(香港法例第622章)第9部「賬目及審計」的過渡性安排及保留安排(載於附表11第76至87節),本財政年度及比較期間繼續沿用前香港公司條例(香港法例第32章)的規定作出披露。該等綜合財務報表亦符合聯交所證券上市規則(「上市規則」)的適用披露規定。

## 2. 採納香港財務報告準則

### (a) 採納新訂／經修訂香港財務報告準則

於本年度，本集團已首次應用以下由香港會計師公會所頒佈與本集團於自二零一四年一月一日開始的年度期間的綜合財務報表相關並對其生效的新訂或經修訂準則及修訂本（「新香港財務報告準則」）：

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
香港會計準則第36號修訂本	非金融資產的可收回金額披露
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(二零一一年)修訂本	投資實體
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第21號	徵稅

#### *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*

該修訂本透過增加香港會計準則第32號的合規指引澄清抵銷規定。合規指引澄清實體於何時「現時有法律強制執行權抵銷」及何時總結算機制被視為等同於淨結算。有關修訂進行追溯應用。

由於本集團並無任何抵銷安排，故採納有關修訂對該等綜合財務報表並無影響。

#### *香港會計準則第36號修訂本－非金融資產的可收回金額披露*

該修訂限制就確認或撥回減值虧損的該等期間披露資產現金產生單位（「現金產生單位」）可收回金額的規定，並擴大已按公平值減出售成本釐定已減值資產或現金產生單位可收回金額的披露。有關修訂進行追溯應用。

董事認為，由於採納有關修訂僅影響披露，故對本集團的財務狀況或表現並無影響。

## 2. 採納香港財務報告準則(續)

### (a) 採納新訂／經修訂香港財務報告準則(續)

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(二零一一年)修訂本－投資實體

有關修訂適用於符合投資實體資格的特定類別業務。投資實體的業務目的僅為投資資金以獲取資本增值的回報、投資收入或兩者兼得。投資實體乃按公平值基準評估其投資表現。投資實體可包括私募股權機構、風險投資機構、退休基金及投資基金。

有關修訂為香港財務報告準則第10號綜合財務報表提供綜合入賬規定的例外情況，並規定投資實體按公平值計入在損益計量特定附屬公司，而非將其綜合入賬。有關修訂亦載列投資實體的披露規定。有關修訂進行追溯應用，惟須受若干過渡條文所限。

由於本公司並非投資實體，故採納有關修訂對該等綜合財務報表並無影響。

香港(國際財務報告詮釋委員會)第21號詮釋－徵稅

香港(國際財務報告詮釋委員會)第21號澄清於引致付款的活動發生(按相關法律識別)時，實體確認負債以支付政府徵稅。該等詮釋進行追溯應用。

由於採納有關修訂符合本集團過往有關撥備的會計政策，故對該等綜合財務報表並無影響。

## 2. 採納香港財務報告準則(續)

### (b) 已頒佈但尚未生效的新訂／經修訂香港財務報告準則

以下為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或經修訂香港財務報告準則，本集團並無提早採納該等準則。

香港會計準則第1號修訂本	披露計劃 <sup>3</sup>
香港會計準則第27號修訂本	獨立財務報表的權益法 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第9號(二零一四年)	金融工具 <sup>5</sup>
香港財務報告準則第15號	與客戶之間的合約產生的收入 <sup>4</sup>
香港財務報告準則(修訂本)	二零一零年至二零一二年的年度改進 <sup>2</sup>
香港財務報告準則(修訂本)	二零一一年至二零一三年的年度改進 <sup>1</sup>
香港財務報告準則(修訂本)	二零一三年至二零一四年的年度改進 <sup>3</sup>

<sup>1</sup> 於二零一四年七月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>2</sup> 於或對二零一四年七月一日或之後開始的年度期間或發生的交易生效

<sup>3</sup> 於二零一六年一月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>4</sup> 於二零一七年一月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>5</sup> 於二零一八年一月一日或之後開始的年度期間生效

#### 香港會計準則第27號修訂本－獨立財務報表的權益法

有關修訂容許實體在各自的單獨財務報表中以權益法核算於其附屬公司、合營及聯營企業的投資。

#### 香港財務報告準則第9號(二零一四年)－金融工具

香港財務報告準則第9號(二零一四年)引進金融資產分類及計量的新規定。按業務模式持有資產而目的為收取合約現金流的債務工具(業務模式測試)以及具產生現金流的合約條款且僅為支付本金及未償還本金利息的債務工具(合約現金流特徵測試)，一般按攤銷成本計量。倘該實體業務模式的目的為持有及收取合約現金流以及出售金融資產，則符合合約現金流特徵測試的債務工具以按公平值計入其他全面收益(「按公平值計入其他全面收益」)計量。實體可於初步確認時作出不可撤銷的選擇，以按公平值計入其他全面收益計量並非持作買賣的股本工具。所有其他債務及股本工具以按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)計量。

香港財務報告準則第9號(二零一四年)就並非按公平值計入損益的所有金融資產納入新的預期虧損減值模式(取代香港會計準則第39號的已產生虧損模式)以及新的一般對沖會計規定，以讓實體於財務報表內更好地反映其風險管理活動。

香港財務報告準則第9號(二零一四年)遵照香港會計準則第39號項下金融負債的確認、分類及計量規定，惟指定按公平值計入損益的金融負債除外，而負債信貸風險變動引致的公平值變動金額於其他全面收益確認，除非會產生或擴大會計錯配風險則作別論。此外，香港財務報告準則第9號(二零一四年)保留香港會計準則第39號終止確認金融資產及金融負債的規定。

## 2. 採納香港財務報告準則(續)

### (b) 已頒佈但尚未生效的新訂／經修訂香港財務報告準則(續)

#### 香港財務報告準則第 15 號－與客戶之間的合約產生的收入

本項新準則設立一個單獨的收入確認框架。該框架的核心原則為實體應確認收入以用金額描述轉讓承諾商品或服務予客戶，該金額反映預期該實體有權就交換該等商品及服務所收取的代價。香港財務報告準則第 15 號將取代現行收益確認指引(包括香港會計準則第 18 號「收入」、香港會計準則第 11 號「建築合約」及相關詮釋)。

香港財務報告準則第 15 號要求透過五個步驟釐定收入：

- 第一步：識別與客戶的合約
- 第二步：識別合約中的履約責任
- 第三步：釐定交易價
- 第四步：將交易價分配至各履約責任
- 第五步：於各履約責任完成時確認收入

香港財務報告準則第 15 號包含與特定收入相關的特定指引，該等指引或會更改香港財務報告準則現時應用的方法。該準則亦對收入相關的披露作出大幅質化與量化改進。

本集團現正對該等新訂或經修訂香港財務報告準則的潛在影響進行評估，董事尚未準備就緒量化對本集團綜合財務報表的影響。

### 3. 編製基準

編製綜合財務報表所採用的重大會計政策概述如下。除非另有說明，否則該等政策已於所有呈列年度貫徹應用。

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。涉及較高精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。

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。

### 4. 分部資料

本集團根據主要經營決策者所審閱用以作出策略性決定的報告釐定其經營分部。

本集團擁有四個可呈報分部。由於各業務提供不同產品及服務，所需的業務策略亦不盡相同，因此各分部的管理工作乃獨立進行。以下為本集團各可呈報分部業務的概要：

物業租賃	—	租賃商業單位、住宅單位及商舖；
房地產開發	—	建築及銷售住宅單位、商舖及停車位；
物業管理服務	—	提供物業管理服務；及
顧問及諮詢服務	—	提供顧問及諮詢服務。

分部之間的交易經參考就類似訂單收取外部方的價格定價。由於主要經營決策者評估分類表現所用的分部溢利計量不包括若干收益及開支，因此若干收益及開支不會分配至經營分部。

該等經營分部乃根據經調整分部經營業績而監控及作出策略決定。

#### 4. 分部資料(續)

##### 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>截至二零一四年 十二月三十一日止年度</b>					
可呈報分部收益	<b>52,499</b>	<b>280,870</b>	<b>9,485</b>	<b>1,799</b>	<b>344,653</b>
可呈報分部溢利	<b>34,423</b>	<b>26,917</b>	<b>177</b>	<b>22</b>	<b>61,539</b>
其他分部資料：					
利息收入	<b>285</b>	<b>722</b>	<b>12</b>	<b>3</b>	<b>1,022</b>
租賃土地權益攤銷	<b>14</b>	—	—	—	<b>14</b>
投資物業公平值變動收益	<b>22,317</b>	—	—	—	<b>22,317</b>
所得稅開支	<b>8,969</b>	<b>533</b>	—	—	<b>9,502</b>
物業、廠房及設備折舊	<b>1,050</b>	<b>709</b>	<b>83</b>	<b>2</b>	<b>1,844</b>

	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 十二月三十一日止年度</b>					
可呈報分部收益	48,592	310,269	19,488	5,432	383,781
可呈報分部溢利	41,864	59,537	589	29	102,019
其他分部資料：					
利息收入	121	121	11	5	258
租賃土地權益攤銷	14	—	—	—	14
投資物業公平值變動收益	31,502	—	—	—	31,502
所得稅開支	11,100	12,385	—	—	23,485
物業、廠房及設備折舊	868	510	398	126	1,902

#### 4. 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
於二零一三年 十二月三十一日					
可呈報分部資產	872,579	321,016	6,942	2,630	1,203,167
可呈報分部負債	(267,285)	(175,422)	(11,321)	(3,368)	(457,396)
其他分部資料： 非流動資產增加	5,146	1,266	33	—	6,445

#### 4. 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：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
可呈報分部收益	<b>344,653</b>	383,781
分部間收益對銷	<b>(2,052)</b>	(717)
<b>綜合收益</b>	<b>342,601</b>	383,064
可呈報分部溢利	<b>61,539</b>	102,019
可供出售金融資產的股息收入	—	982
未分配收入及開支	<b>(12,362)</b>	(7,222)
未分配所得稅開支	<b>(12,258)</b>	(26,472)
<b>年度綜合溢利</b>	<b>36,919</b>	69,307
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
可呈報分部資產	<b>1,166,197</b>	1,203,167
可供出售金融資產	—	8,102
未分配公司資產	<b>33,788</b>	33,211
<b>綜合資產總額</b>	<b>1,199,985</b>	1,244,480
可呈報分部負債	<b>389,805</b>	457,396
未分配稅項負債	<b>14,301</b>	9,825
未分配遞延稅項負債	<b>18,262</b>	16,352
未分配公司負債	<b>7,254</b>	5,269
<b>綜合負債總額</b>	<b>429,622</b>	488,842

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、物業存貨、貿易及其他應收款項、預付稅項以及現金及現金等價物。

分部負債主要包括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、計息借款及遞延稅項負債。

#### 4. 分部資料(續)

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。

截至二零一四年及二零一三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：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
物業管理收入	<b>9,373</b>	19,046
諮詢服務收入	<b>257</b>	5,414
投資物業租金收入(附註)	<b>52,101</b>	48,335
物業銷售	<b>280,870</b>	310,269
	<b>342,601</b>	383,064

附註：截至二零一四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2,628,000港元(二零一三年：2,526,000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

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
利息收入		
— 銀行存款	<b>887</b>	718
— 結構性銀行存款(附註a)	<b>550</b>	—
	<b>1,437</b>	718
可供出售金融資產的股息收入	—	982
出售物業、廠房及設備的收益	—	5
匯兌差額收益，淨額	—	1,379
政府補貼(附註b)	—	554
雜項收入	<b>105</b>	745
	<b>1,542</b>	4,383

## 6. 其他收入(續)

附註：

- (a) 截至二零一四年十二月三十一日止年度，利息收入來自按界乎3.4%至3.8%的實際年利率計息且初步到期期限在31天至94天的結構性銀行存款(二零一三年：無)。結構性銀行存款為保本收益增長銀行存款，可於到期時悉數提取。本集團於二零一四年十二月三十一日並無持有結構性銀行存款(二零一三年：無)。
- (b) 截至二零一三年十二月三十一日止年度，政府補貼乃收自南寧市財政局，此乃由於本集團其中一家附屬公司在該地區開展業務活動。概無有關該等補貼的未履行條件或或然事項。

## 7. 融資成本

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
利息費用：		
須於五年內悉數償還的銀行借款	205	235
毋須於五年內悉數償還的銀行借款	5,679	3,725
須於五年內悉數償還的其他借款	—	2,245
總借款成本	5,884	6,205
減：已資本化利息	(5,884)	(6,205)
	—	—

有關分析列明銀行及其他借款(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。截至二零一四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205,000港元(二零一三年：235,000港元)。

年內，一般借款的加權平均資本化比率為每年3.52%(二零一三年：3.52%)。

## 8. 除所得稅前溢利

	二零一四年 千港元	二零一三年 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	14	14
核數師酬金	1,054	1,006
已出售物業成本	221,542	194,029
物業、廠房及設備折舊	1,981	2,009
捐贈	1,025	—
出售物業、廠房及設備的虧損／(收益)	104	(5)
匯兌差額虧損／(收益)，淨額	1,430	(1,379)
經營租賃費用	5,404	5,968
產生租金收入的投資物業的支出	5,468	4,376

## 9. 所得稅開支

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
<b>即期所得稅</b>		
中國企業所得稅	9,937	19,117
中國土地增值稅	1,526	17,878
	<b>11,463</b>	36,995
<b>遞延稅項</b>		
中國企業所得稅	7,426	8,854
中國土地增值稅	550	(2,428)
中國預扣所得稅	2,321	6,536
	<b>10,297</b>	12,962
<b>所得稅開支總額</b>	<b>21,760</b>	49,957

## 9. 所得稅開支(續)

### 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，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%(二零一三年：5%至7%)計算。

## 9. 所得稅開支(續)

### 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。

按本公司及其大部分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：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
除所得稅前溢利	<b>58,679</b>	119,264
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	<b>15,757</b>	30,350
不可扣減開支的稅務影響	<b>1,086</b>	1,796
可就計算所得稅扣減的土地增值稅	<b>(932)</b>	(2,039)
土地增值稅費用	<b>2,076</b>	15,450
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	<b>2,321</b>	6,536
其他	<b>1,452</b>	(2,136)
所得稅開支	<b>21,760</b>	49,957

## 10. 股息

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
擬派末期股息 (二零一三年：每股普通股1.8港仙)(附註)	—	5,400

附註：董事會不建議就截至二零一四年十二月三十一日止年度派付末期股息。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，本公司向股東宣派及派付末期股息每股普通股1.8港仙，金額為5,400,000港元。該末期股息反映保留盈利分派。

## 11. 每股盈利

每股基本盈利乃根據截至二零一四年十二月三十一日止年度本公司擁有人應佔溢利約31,273,000港元(二零一三年：63,514,000港元)，以及年內已發行普通股300,000,000股(二零一三年：300,000,000股)計算。

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：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
一月一日的賬面值	<b>847,597</b>	789,599
投資物業公平值變動	<b>22,317</b>	31,502
添置	<b>5,528</b>	4,094
轉撥至物業、廠房及設備	<b>(9,750)</b>	—
匯兌差額	<b>(20,484)</b>	22,402
十二月三十一日的賬面值	<b>845,208</b>	847,597

於二零一四年十二月三十一日，無相關業權證的物業佔本集團投資物業的賬面值約為3,494,000港元(二零一三年：3,581,000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。

銀行借款以於二零一四年十二月三十一日賬面值約為400,046,000港元(二零一三年：770,729,000港元)的投資物業作抵押(附註19)。

## 12. 投資物業(續)

投資物業的賬面淨額根據租期分析如下：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
於中國： 租期為 10 至 50 年	845,208	837,847
於香港： 租期為 10 至 50 年	—	9,750

截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團並無就部分辦公室物業向關聯公司重續租約，目前為自用和管理用途，而該部分物業已重新分類為物業、廠房及設備。該物業的公平值於緊接轉讓前約為 9,750,000 港元。

投資物業已於二零一四年及二零一三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)已採用直接資本化法將現有租約所產生的租金收入資本化，並就物業的復歸收入潛力作適當撥備。

### 公平值層級

下表呈列於報告期末按經常性基準計量的本集團物業的公平值，歸類為香港財務報告準則第 13 號公平值計量定義的三級公平值層級。公平值計量歸類的層級經參考估值技術中使用的輸入參數的可觀察性及重要性釐定如下：

	公平值計量歸類為			公平值 千港元
	第一級 千港元	第二級 千港元	第三級 千港元	
<b>經常性公平值計量</b>				
於二零一四年十二月三十一日				
投資物業	—	—	845,208	845,208
於二零一三年十二月三十一日				
投資物業	—	—	847,597	847,597

年內概無轉入或轉出第三級。本集團的政策為於發生公平值層級轉移的報告期確認有關轉移。

## 12. 投資物業(續)

### 公平值層級(續)

公平值層級第三級內公平值計量的對賬如下：

	投資物業 千港元
於二零一三年一月一日的賬面值	789,599
添置	4,094
年內於損益確認的公平值變動	31,502
匯兌差額	22,402
於二零一三年十二月三十一日及二零一四年一月一日的賬面值	847,597
添置	5,528
轉撥至物業、廠房及設備	(9,750)
年內於損益確認的公平值變動	22,317
匯兌差額	(20,484)
於二零一四年十二月三十一日的賬面值	<b>845,208</b>

投資物業的公平值調整於綜合全面收益表上的「投資物業的公平值變動收益」項目中確認。

物業的匯兌調整於其他全面收益內確認為「匯兌儲備」。

投資物業的公平值乃透過資本化現有租約(附有物業的復歸收入潛力的適當條文)產生的租金收入採用直接資本化法釐定。公平值計量與市場每月租金及因素調整正相關，與資本化比率負相關。

	估值技術	重大不可 觀察輸入參數	範圍	
			於十二月三十一日 二零一四年	二零一三年
投資物業	直接資本化法	市場每月租金計及 位置、環境、樓齡、 可進入性、樓層、 呎寸等個別因素 (人民幣/平方米)	<b>33 - 1,150</b>	32 - 1,250
		復歸收入的 資本化比率	<b>3.50% - 7.50%</b>	3.50% - 7.50%

## 12. 投資物業(續)

### 公平值層級(續)

年內估值技術並無任何變動。公平值計量乃基於上述物業得到完全充分使用(與其實際用途相同)。

## 13. 可供出售金融資產

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
按成本列賬的股權投資		
— 非上市	—	8,102

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。

截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團與一名獨立第三方訂立協議，以現金代價約7,956,000港元(或相等於人民幣6,334,000元，金額與其賬面值相同)出售其全部非上市股權投資。出售事項於二零一四年三月二十一日完成。

## 14. 物業存貨

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
開發中物業	—	213,293
持作銷售物業	<b>127,424</b>	34,406
	<b>127,424</b>	247,699
開發中物業包括：		
— 租賃土地成本	—	69,280
— 建築成本及資本化開支	—	135,928
— 已資本化利息	—	8,085
	—	213,293

開發中物業及持作銷售物業均位於中國。相關土地使用權的租期為40至70年。

於二零一三年十二月三十一日，所持有開發中物業計劃於十二個月內出售。

## 15. 貿易應收款項

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
貿易應收款項	<b>5,494</b>	7,280
減：已確認減值虧損	<b>(160)</b>	(164)
貿易應收款項淨值	<b>5,334</b>	7,116

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，該收入乃根據協議有關的條款支付，且結餘已於呈列時到期。

於報告期末，貿易應收款項包括應收賬款(已扣除減值虧損)，根據發票日期計的賬齡分析如下：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
即期及一個月內	<b>3,948</b>	5,964
1至3個月	<b>849</b>	381
4至6個月	<b>332</b>	594
7至12個月	<b>127</b>	93
12個月以上	<b>78</b>	84
	<b>5,334</b>	7,116

已逾期但未減值貿易應收款項的賬齡如下：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
既無逾期亦無減值	<b>3,313</b>	5,280
逾期不到1個月	<b>635</b>	684
逾期1至3個月	<b>849</b>	381
逾期4至6個月	<b>332</b>	594
逾期7至12個月	<b>127</b>	93
逾期12個月以上	<b>78</b>	84
	<b>5,334</b>	7,116

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。既未逾期亦未減值的貿易應收款項涉及大量並無近期拖欠記錄的獨立買方。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，本公司董事相信，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，故無需就該等結餘作出減值撥備。

## 15. 貿易應收款項(續)

下表為截至二零一四年及二零一三年十二月三十一日止年度貿易應收款項減值虧損的對賬。

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
於一月一日	164	159
匯兌差額	(4)	5
於十二月三十一日	160	164

本集團根據會計政策以個別評估方式確認減值虧損。

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。

本公司董事認為，於報告日期，預期可於一年內收回的貿易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。

## 16. 按金、預付款項及其他應收款項

	本集團	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
按金	1,387	3,122
預付款項	626	1,533
其他應收款項	4,635	12,983
	6,648	17,638

本公司董事認為，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

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
貿易應付款項	38,596	37,796

## 17. 貿易應付款項(續)

貿易應付款項的信貸條款根據與不同供應商協定的條款而有所不同。截至報告期末，根據發票日期計，計入貿易應付款項的貿易應付賬款的賬齡分析如下：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
0至30日	<b>28,192</b>	136
31至90日	<b>250</b>	65
91至180日	<b>111</b>	58
180日以上	<b>10,043</b>	37,537
於十二月三十一日	<b>38,596</b>	37,796

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

	本集團	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
應計費用及其他應付款項	<b>26,427</b>	26,138
已收按金	<b>17,839</b>	23,291
預收款項	<b>15,679</b>	13,138
	<b>59,945</b>	62,567

## 19. 計息借款

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
<b>即期</b>		
有抵押銀行貸款	<b>14,113</b>	12,298
<b>非即期</b>		
有抵押銀行貸款	<b>74,259</b>	38,205
<b>借款總額</b>	<b>88,372</b>	50,503

銀行貸款的賬面值分析如下：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
<b>即期</b>		
一年內到期償還的部分銀行貸款	<b>9,607</b>	6,921
一年後到期償還的部分銀行貸款(含按要求償還條款)	<b>4,506</b>	5,377
	<b>14,113</b>	12,298
<b>非即期</b>		
一年後到期償還的部分銀行貸款	<b>74,259</b>	38,205
	<b>88,372</b>	50,503

本集團應償還的銀行貸款如下：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
一年內或按要求	<b>14,113</b>	12,298
於第二年內	<b>8,736</b>	6,549
於第三至第五年內	<b>26,208</b>	23,071
第五年之後	<b>39,315</b>	8,585
	<b>74,259</b>	38,205
	<b>88,372</b>	50,503

## 19. 計息借款(續)

本集團的銀行貸款以下列各項作出的法定抵押作擔保：

- (a) 賬面值約為 13,371,000 港元(二零一三年：3,800,000 港元)的本集團若干物業、廠房及設備；
- (b) 賬面值約為 403,000 港元(二零一三年：427,000 港元)的本集團於租賃土地的若干權益；
- (c) 賬面值約為 400,046,000 港元(二零一三年：770,729,000 港元)的本集團若干投資物業(附註 12)；
- (d) 於二零一三年十二月三十一日賬面值約為 2,213,000 港元的已抵押銀行存款；及
- (e) 附屬公司若干物業的租賃協議產生的租金收入轉讓書。

於二零一四年十二月三十一日，金額約為 82,995,000 港元(二零一三年：44,254,000 港元)的銀行貸款乃以人民幣計值，並按每年 7.69% 至 8.19% 不等(二零一三年：7.86%)的浮動利率計息。金額約為 5,377,000 港元(二零一三年：6,249,000 港元)的銀行貸款乃以港元計值，並按每年 3.5%(二零一三年：3.5%)的浮動利率計息。

## 20. 儲備

本集團於本年度的儲備變動詳情載於綜合權益變動表。

## 管理層討論與分析

### 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，並於中華人民共和國(「中國」)南寧市多地段的物業管理方面擁有約12年經驗。

本集團經營業績可能於不同期間因(其中包括)本集團進行的物業發展項目的整體開發時間表以及該等物業發展項目銷售及交付時間而波動或大幅變動。

二零一四年十二月，本集團的荔園項目竣工，且該年度約29,079平方米(「平方米」)(住宅單位)已經出售及交付予買方。

於該年度，本集團錄得本公司擁有人應佔溢利約31.3百萬港元(二零一三年：63.5百萬港元)，即溢利較二零一三年下降約50.8%。溢利減少的主要因為本集團的主要收益來源由二零一三年度裕豐•英倫的銷售轉為該年度荔園的銷售，而荔園的住宅單位的售價遠低於裕豐•英倫，因為裕豐•英倫位於相對優勢的地段。

### 房地產開發業務

**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，於二零一四年十二月三十一日已合共售出及預售逾70%。該年度已售出並已交付買方的住宅單位面積約為29,079平方米，收入約為255.3百萬港元。

**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，於二零一四年十二月三十一日已合共售出及預售逾97%。該年度已售出並已交付買方的面積約為3,179平方米(包括住宅單位及停車位)，收入約為25.6百萬港元。

### 物業租賃業務

該年度來自本集團物業租賃業務的租金收入約為52.1百萬港元(二零一三年：48.3百萬港元)。

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。截至二零一四年十二月三十一日，本集團持作向獨立第三方租賃的零售單位包括位於中國境內的總可出租建築面積約23,774平方米，其中位於中國境內約17,851平方米的總建築面積已經出租。

## 物業管理及諮詢業務

該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9.4百萬港元(二零一三年：19.1百萬港元)及0.3百萬港元(二零一三年：5.4百萬港元)。

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。本集團的物業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服務有限公司(前稱南寧金裕豐物業管理有限公司，為本公司間接非全資附屬公司)的名義進行，金裕豐持有有效的三級資質，獲許可對其管理的最高達200,000平方米的各项住宅物業及最高達50,000平方米的各项非住宅物業進行物業管理)。

截至二零一四年十二月三十一日，本集團的物業管理收入主要來自位於南寧的裕豐大廈、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

該年度本集團的收益來自(i)物業銷售(大多為荔園的住宅單位)；(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財政年度分別自該等分部取得的收益及佔總收益的百分比：

	二零一四年		二零一三年	
	千港元	%	千港元	%
物業銷售	<b>280,870</b>	<b>82.0</b>	310,269	81.0
投資物業租金收入	<b>52,101</b>	<b>15.2</b>	48,335	12.6
物業管理收入	<b>9,373</b>	<b>2.7</b>	19,046	5.0
諮詢服務收入	<b>257</b>	<b>0.1</b>	5,414	1.4
	<b>342,601</b>	<b>100</b>	383,064	100

物業銷售由二零一三年約310.3百萬港元(主要來自裕豐•英倫)減至二零一四年約280.9百萬港元(主要來自荔園)，減幅約為9.5%。截至二零一三年及二零一四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25,772平方米及約32,258平方米。可銷售建築面積較上年度有所上升並無使得該年度銷售物業所得收益增加，原因在於荔園的住宅單位的售價遠低於裕豐•英倫(因為裕豐•英倫位於相對優勢的地段)。

### 銷售成本

銷售成本由截至二零一三年十二月三十一日止年度約244.6百萬港元增至該年度約260.9百萬港元，增幅約為6.7%，主要原因仍為該年度荔園的已出售及已交付可出售建築面積的單位成本增加所致。

### 毛利及毛利率

截至二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度的毛利分別約為138.5百萬港元及81.7百萬港元，即毛利率分別約為36.1%及23.8%。整體毛利率下降主要是由於該年度物業銷售的毛利率下跌所致。

### 其他收入

其他收入由上個財政年度約4.4百萬港元降至該年度約1.5百萬港元。有所減少的主要因為該年度出售可供出售金融資產後不再收取股息收入所致。

## 借貸成本

建設項目及裝修投資物業所產生借貸成本於該年度資本化。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二零一三年十二月三十一日止年度約6.2百萬港元減至該年度約5.9百萬港元。該減少主要是由於償還為建設項目墊付的銀行貸款。

## 投資物業公平值變動收益

該年度的投資物業公平值變動收益由上個財政年度約31.5百萬港元減至約22.3百萬港元。減少反映該年度南寧物業價值的調整。

## 行政開支

行政開支由截至二零一三年十二月三十一日止年度約42.6百萬港元減至該年度約39.9百萬港元，減幅約為6.3%。這主要是由於員工成本下降，部份被(i)將本公司股份由香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)創業板(「創業板」)轉至主板上市的一次性專業開支約1.8百萬港元；及(ii)該年度內本集團所作慈善捐款約1.0百萬港元所抵銷。

## 銷售開支

銷售開支由截至二零一三年十二月三十一日止年度約12.5百萬港元減至該年度的約7.0百萬港元，減幅約為44.0%，主要是由於該年度的促銷開支降低所致。

## 除所得稅前溢利

綜上所述因素的影響，該年度，本集團錄得除所得稅前溢利約58.7百萬港元，較上個財政年度的約119.3百萬港元減少約50.8%。

## 所得稅開支

所得稅開支由上個財政年度約50.0百萬港元減至該年度約21.8百萬港元。所得稅有所減少主要是緣於該年度荔園已交付予客戶的物業的應課稅增值及利潤率下跌導致中國應付土地增值稅(「土地增值稅」)及所得稅減少。

## 本公司擁有人應佔年內溢利

本公司擁有人應佔溢利由上個財政年度約63.5百萬港元減至該年度約31.3百萬港元，減幅約為50.7%。

## 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所得的現金所得款項，用於為其業務營運及投資開建設項目提供資金。於該年度，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。於二零一四年十二月三十一日，本集團的現金及現金等價物及受限制現金約為194.6百萬港元(二零一三年：105.1百萬港元)，而總資產及資產淨值(扣除非控股權益後)分別約為1,200.0百萬港元(二零一三年：1,244.5百萬港元)及693.2百萬港元(二零一三年：682.3百萬港元)。於二零一四年十二月三十一日，本集團的營運資金達到約190.7百萬港元(二零一三年：131.6百萬港元)。於二零一四年十二月三十一日，本集團並無任何淨負債比率並錄得淨現金結餘106.2百萬港元，本集團於二零一三年十二月三十一日錄得淨現金結餘54.6百萬港元。

於二零一四年十二月三十一日，本集團有(i)銀行借款83.0百萬港元(二零一三年：44.3百萬港元)以人民幣(「人民幣」)計值並按浮動利率每年7.69厘至8.19厘(二零一三年：7.86厘)計息及(ii)約5.4百萬港元(二零一三年：6.2百萬港元)的貸款融資額以港元計值並按浮動利率每年3.5厘計息。據觀察所得，本集團該年度的借款要求並無特定季節性趨勢。

於二零一四年十二月三十一日，本集團的資產負債比率(總借款除以權益總額)回復至11.5%(二零一三年：6.7%)，原因是該年度的借款總額增加。

借款總額當中，約14.1百萬港元須於一年內償還，而約74.3百萬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。於二零一四年十二月三十一日的結餘分別為約112.5百萬港元(二零一三年：257.1百萬港元)。結餘減少主要是由於向買方發出房地產權證後終止擔保及裕豐•英倫的買方於該年度結算按揭貸款所致。

## 資本承擔

資本承擔指已訂約但未就建設開發中物業作出撥備的有關合約。於二零一四年十二月三十一日，並無已訂約資本承擔(二零一三年：84.1百萬港元)。減少乃由於荔園項目於該年度完成所致。

## 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。有抵押借款以租賃土地權益、物業、廠房及設備、投資物業、銀行存款及由附屬公司若干物業的租賃協議產生的租金收入轉讓書作抵押。

## 資本架構

於二零一四年十二月三十一日，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(二零一三年：30,000,000港元，分為每股面值0.1港元的300,000,000股股份)。

## 外幣風險

本公司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。

本集團的現金及現金等價物(包括銀行存款及本公司於二零一二年十二月在創業板上市產生的所得款項淨額)中的1.3%(二零一三年：13.6%)以港元計值及98.7%(二零一三年：86.4%)以人民幣計值。

本集團約88.4百萬港元(二零一三年：50.5百萬港元)借款總額中的6.1%(二零一三年：12.4%)以港元計值及93.9%(二零一三年：87.6%)以人民幣計值。

港元(作為本集團功能貨幣)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。

由於董事認為本集團的外匯風險不大，故該年度內，本集團並無使用任何金融工具作對沖。

## 或然負債

於二零一四年十二月三十一日，本集團並無任何重大或然負債(二零一三年：無)。

## 僱員及薪酬政策

於二零一四年十二月三十一日，本集團共僱用103名全職僱員(二零一三年：193名僱員)。本集團總員工成本(包括董事酬金)約為25.9百萬港元(二零一三年：36.0百萬港元)。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。除基本月薪外，表現優異的有關員工可獲提供年終花紅。本公司採納一項購股權計劃，以吸引及留聘合資格僱員為本集團作貢獻。

本集團的薪酬理念亦適用於董事。在釐定各董事的薪酬水平時，本公司除了參考市場基準外，亦考慮個人能力、貢獻及本公司的負擔能力。

## 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。本集團亦將積極主動地為本集團在南寧境內外探索商業及／或投資機會。

## 末期股息

董事會並不建議就該年度派付任何末期股息(二零一三年：1.8港仙)。

## 暫停辦理股份過戶登記

為確定股東出席應屆本公司的股東週年大會(「股東週年大會」)並於會上投票之權利，本公司將由二零一五年四月二十四日(星期五)至二零一五年四月二十八日(星期二)(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份之過戶登記手續。為符合資格出席股東週年大會，必須於二零一五年四月二十三日(星期四)下午四時三十分前，將所有過戶文件連同有關股票及過戶表格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辦理登記手續，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。

## 董事進行證券交易

本公司於二零一四年一月一日至二零一四年五月二十五日根據聯交所創業板證券上市規則(「創業板上市規則」)第5.48至5.67條採納一系列行為準則及於二零一四年五月二十六日至二零一四年十二月三十一日採納聯交所證券上市規則(「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作為其自身的行為準則。本公司已對全體董事作出個體查詢，而彼等各自確認彼等在該年度內已遵守規定交易標準及其有關董事進行證券交易的行為準則。

## 企業管治

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。通過採納《企業管治守則》(「企業管治守則」)所載若干經修訂最佳條例作為其自身的企業管治守則，本公司(i)於二零一四年一月一日至二零一四年五月二十五日期間一直遵守創業板上市規則附錄十五所載企業管治守則及(ii)於二零一四年五月二十六日至二零一四年十二月三十一日期間一直遵守上市規則附錄十四所載企業管治守則。於該年度整個期間，本公司已遵守企業管治守則所載的所有守則條文，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，並應由不同人士擔任，以確保權力及職權平衡，並使權力不會集中在董事會任何成員身上。李啟鴻博士(「李博士」)於該年度及截至二零一五年二月九日擔任本公司的主席兼行政總裁。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，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。董事會認為，安排整體而言對本集團的管理及業務發展有利。

在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，自此，主席及行政總裁的角色分立。

有關本公司企業管治條例的進一步資料將載於本公司有關該年度的年報內的企業管治報告內，而年報將適時刊發。

## 購買、出售或贖回本公司的上市證券

於該年度，本公司概無贖回其任何上市證券，本公司或其任何附屬公司亦無購買或出售任何有關證券。

## 審核委員會審閱業績

本公司審核委員會(由全體三名獨立非執行董事，即黃弛維先生(委員會主席)、黃達仁先生及陳振宜先生組成)已與管理層審閱本公司於該年度的經審核綜合業績。

承董事會命  
西南環保發展有限公司  
主席  
莊躍凱

香港，二零一五年三月十六日

於本公告日期，本公司董事會包括六名執行董事，即莊躍凱先生(主席)、施震先生(行政總裁)、王憲榕女士、趙呈閩女士、李紫清博士及鄭鑽先生；以及三名獨立非執行董事，即黃弛維先生、黃達仁先生及陳振宜先生。

本公告兼備中英文版本，如有歧異，概以英文版本為準。