

以下為獨立申報會計師安永會計師事務所(香港執業會計師)編製的報告全文，以供收錄於本招股章程。



香港中環  
添美道1號  
中信大廈22樓  
電話：+852 2846 9888  
傳真：+852 2846 4432  
www.ey.com

敬啟者：

吾等於下文載列與泛亞環境國際控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)有關的財務資料報告，包括 貴集團截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度各年(「有關期間」)的合併損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表，以及 貴集團於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日的合併財務狀況表及 貴公司於二零一三年十二月三十一日的財務狀況表連同其附註(「財務資料」)，按下文第II節附註2.1所載基準編製，以供載入 貴公司於二零一四年六月十二日刊發的有關 貴公司股份在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市的招股章程(「招股章程」)。

貴公司於二零一三年十一月二十五日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。根據招股章程「重組」一節所載已於二零一三年十二月二十七日完成的集團重組(「重組」)， 貴公司成為 貴集團旗下各附屬公司的控股公司。除重組外， 貴公司自註冊成立以來並無開展任何業務或營運。

截至本報告日期， 貴公司並無編製任何法定財務報表，原因為除上述重組外， 貴公司並無參與任何重大業務交易，亦毋須遵守註冊成立的司法權區有關法規及規則的法定審核規定。

於有關期間結束時， 貴公司於下文第II節附註1所載附屬公司中擁有直接及間接權益。 貴集團現時旗下所有公司均已採納十二月三十一日為其財政年結日。 貴集團現時旗下

所有公司的法定財務報表乃根據該等公司註冊成立及／或成立所在國家適用於該等公司的相關會計原則編製。彼等於有關期間內的法定核數師的詳情載列於下文第II節附註1中。

就本報告而言，貴公司董事（「董事」）已根據國際財務報告準則（「國際財務報告準則」）（包括所有的國際財務報告準則、國際會計準則（「國際會計準則」）及國際會計準則理事會（「國際會計準則理事會」）發佈的詮釋）編製貴集團的合併財務報表（「相關財務報表」）。截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度各年的相關財務報表乃由吾等根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港審計準則審核。

本報告所載的財務資料按照相關財務報表編製，並無作出調整。

### 董事的責任

董事負責按照國際財務報告準則編製真實及公允的相關財務報表及財務資料，以及對董事認為就編製相關財務報表及財務資料而言屬必要的內部監控負責，以使相關財務報表及財務資料不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

### 申報會計師的責任

吾等的責任是就財務資料發表獨立意見並向閣下匯報有關意見。

就本報告而言，吾等已根據香港會計師公會頒佈的核數指引第3.340號「招股章程與申報會計師」對財務資料執行審計程序。

### 有關財務資料的意見

吾等認為，就本報告而言以及根據下文第II節附註2.1載列的呈列基準，財務資料已真實而公允地反映貴集團於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日的財務狀況、貴公司於二零一三年十二月三十一日的財務狀況以及貴集團在各有關期間的合併業績及現金流量。

## I. 財務資料

## 1. 合併損益及其他全面收益表

	附註	截至十二月三十一日止年度		
		二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元
<b>收入</b>	4	179,232	172,405	217,048
銷售成本		(80,981)	(88,036)	(97,790)
<b>毛利</b>		<b>98,251</b>	<b>84,369</b>	<b>119,258</b>
其他收入及收益	4	1,267	8,752	6,143
銷售及營銷開支		(6,357)	(4,912)	(6,007)
行政開支		(41,505)	(48,527)	(62,736)
財務成本	6	(52)	(507)	(57)
其他開支		(3,653)	(4,297)	(2,387)
<b>除稅前溢利</b>	5	<b>47,951</b>	<b>34,878</b>	<b>54,214</b>
所得稅開支	9	(13,632)	(8,934)	(16,446)
<b>本年度溢利</b>		<b>34,319</b>	<b>25,944</b>	<b>37,768</b>
下列人士應佔：				
母公司擁有人		34,319	25,944	37,893
非控股權益		—	—	(125)
<b>其他全面收入／(虧損)</b>				
將於隨後期間重新分類至損益的				
其他全面收入／(虧損)：				
換算海外業務的匯兌差額		2,358	(24)	1,505
<b>本年度全面收入總額</b>		<b>36,677</b>	<b>25,920</b>	<b>39,273</b>
下列人士應佔：				
母公司擁有人	10	36,677	25,920	39,400
非控股權益		—	—	(127)
<b>母公司普通權益持有人</b>				
<b>應佔每股盈利</b>	12			
基本				
— 本年度溢利		不適用	不適用	不適用

有關期間擬派的股息詳情於財務報表附註11披露。

## 2. 合併財務狀況表

	附註	於十二月三十一日		
		二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元
<b>非流動資產</b>				
物業及設備	13	6,642	6,894	5,963
無形資產	14	1,443	1,583	1,542
按金	18	188	160	1,333
遞延稅項資產	15	1,804	2,412	3,989
非流動資產總額		<u>10,077</u>	<u>11,049</u>	<u>12,827</u>
<b>流動資產</b>				
應收客戶合約工程款項	16	46,019	61,673	64,056
應收貿易賬款	17	19,458	23,809	48,069
預付款項、按金及其他應收款項	18	3,952	7,079	11,487
應收關聯公司款項	30	3	167	–
應收董事款項	23	322	111	52
可收回稅項		307	2,882	1,833
現金及銀行結餘	19	50,957	27,854	64,364
流動資產總值		<u>121,018</u>	<u>123,575</u>	<u>189,861</u>
<b>流動負債</b>				
應付貿易賬款	20	752	2,100	1,130
其他應付款項及應計費用	21	9,410	7,596	29,216
計息其他借貸	22	161	177	184
應付客戶合約工程款項	16	60,330	50,909	59,641
應付董事款項	23	80	80	–
應付關聯公司款項	30	878	–	–
應付稅項		7,131	9,940	22,833
流動負債總額		<u>78,742</u>	<u>70,802</u>	<u>113,004</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u><b>42,276</b></u>	<u><b>52,773</b></u>	<u><b>76,857</b></u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u><b>52,353</b></u>	<u><b>63,822</b></u>	<u><b>89,684</b></u>

續/...

	附註	於十二月三十一日		
		二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元
<b>非流動負債</b>				
遞延稅項負債	15	1,786	1,912	3,482
計息其他借貸	22	<u>657</u>	<u>480</u>	<u>296</u>
非流動負債總額		<u>2,443</u>	<u>2,392</u>	<u>3,778</u>
<b>資產淨值</b>		<b><u>49,910</u></b>	<b><u>61,430</u></b>	<b><u>85,906</u></b>
<b>權益</b>				
<b>母公司擁有人應佔權益：</b>				
已發行股本	24	-	-	-
儲備	25	<u>49,910</u>	<u>61,430</u>	<u>85,715</u>
		<b>49,910</b>	<b>61,430</b>	<b>85,715</b>
<b>非控股權益</b>		<u>-</u>	<u>-</u>	<u>191</u>
<b>權益總額</b>		<b><u>49,910</u></b>	<b><u>61,430</u></b>	<b><u>85,906</u></b>

## 3. 合併權益變動表

	母公司擁有人應佔								
	已發行股本	資本儲備*	法定盈餘	外匯波動	保留溢利*	總額	非控股權益	權益總額	
	附註	千港元	(附註25) 千港元	儲備* 千港元	儲備* 千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零一一年一月一日		-	5	1,143	726	43,613	45,487	-	45,487
本年度溢利		-	-	-	-	34,319	34,319	-	34,319
本年度其他全面收入：									
換算海外業務的匯									
兌差額		-	-	-	2,358	-	2,358	-	2,358
本年度全面收入總額		-	-	-	2,358	34,319	36,677	-	36,677
股息	11	-	-	-	-	(32,254)	(32,254)	-	(32,254)
轉撥自保留溢利		-	-	832	-	(832)	-	-	-
於二零一一年十二月三十一日及二零一二年一月一日		-	5	1,975	3,084	44,846	49,910	-	49,910
本年度溢利		-	-	-	-	25,944	25,944	-	25,944
本年度其他全面虧損：									
換算海外業務的匯									
兌差額		-	-	-	(24)	-	(24)	-	(24)
本年度全面收入總額		-	-	-	(24)	25,944	25,920	-	25,920
股息	11	-	-	-	-	(14,400)	(14,400)	-	(14,400)
於二零一二年十二月三十一日及二零一三年一月一日		-	5	1,975	3,060	56,390	61,430	-	61,430
本年度溢利		-	-	-	-	37,893	37,893	(125)	37,768
本年度其他全面收入：									
換算海外業務的匯									
兌差額		-	-	-	1,507	-	1,507	(2)	1,505
本年度全面收入總額		-	-	-	1,507	37,893	39,400	(127)	39,273
非控股權益的注資		-	-	-	-	-	-	318	318
股息	11	-	-	-	-	(15,115)	(15,115)	-	(15,115)
於二零一三年十二月三十一日		-	5	1,975	4,567	79,168	85,715	191	85,906

\* 該等儲備賬分別包括於二零一三年、二零一二年及二零一一年十二月三十一日合併財務狀況表內的合併儲備85,715,000港元、61,430,000港元及49,910,000港元。

## 4. 合併現金流量表

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一一年	二零一二年	二零一三年
附註	千港元	千港元	千港元
<b>經營活動所得現金流量</b>			
除稅前溢利	47,951	34,878	54,214
就以下各項作出調整：			
財務成本	6	507	57
議價購買收益	26	(7,930)	-
利息收入	4	(306)	(146)
出售物業及設備項目 的(收益)/虧損	5	8	327
折舊	13	2,429	2,758
無形資產攤銷	14	538	641
應收貿易賬款減值	5	3,103	1,991
應收客戶合約工程款項減值		274	1,822
	51,935	34,010	61,664
應收客戶合約工程款項增加	(9,175)	(10,290)	(4,096)
應收貿易賬款(增加)/減少	2,091	2,494	(27,015)
預付款項、按金及其他應收款項 (增加)/減少	19,468	(2,294)	(4,657)
應收關聯公司款項(增加)/減少	603	(164)	26
應收董事款項(增加)/減少	(329)	296	57
應付貿易賬款增加/(減少)	(1,427)	663	(946)
其他應付款項及應計費用 增加/(減少)	6,097	(2,245)	7,169
應付客戶合約工程款項 增加/(減少)	(1,502)	(10,800)	10,241
應付董事款項減少	-	-	(80)
應付關聯公司款項增加/(減少)	921	(878)	-
經營所得現金	68,682	10,792	42,363
已付利得稅	(17,648)	(10,018)	(2,413)
<b>經營活動所得現金流量淨額</b>	<b>51,034</b>	<b>774</b>	<b>39,950</b>

續/...

		截至十二月三十一日止年度		
		二零一一年	二零一二年	二零一三年
附註		千港元	千港元	千港元
<b>投資活動所得現金流量</b>				
	已收利息	1,034	306	146
13	購買物業及設備項目	(4,404)	(2,286)	(1,972)
	出售物業及設備項目所得款項	456	22	1
26	收購附屬公司	-	(6,400)	-
14	添置無形資產	(838)	(488)	(557)
	<b>投資活動所用現金流量淨額</b>	<b>(3,752)</b>	<b>(8,846)</b>	<b>(2,382)</b>
<b>融資活動所得現金流量</b>				
	非控股權益注資	-	-	318
	其他應付款項增加	-	-	15,000
	新造其他貸款	745	-	-
	償還貸款	(81)	(131)	(143)
	已付股息	(32,254)	(14,400)	(15,115)
	已付利息	(52)	(507)	(57)
	<b>融資活動所得／(所用)現金流量淨額</b>	<b>(31,642)</b>	<b>(15,038)</b>	<b>3</b>
<b>現金及現金等價物增加／(減少)</b>				
	<b>淨額</b>	<b>15,640</b>	<b>(23,110)</b>	<b>37,571</b>
	年初現金及現金等價物	37,286	50,957	27,854
	外匯變動的影響，淨額	(1,969)	7	(1,061)
19	<b>年終現金及現金等價物</b>	<b>50,957</b>	<b>27,854</b>	<b>64,364</b>
<b>現金結餘分析</b>				
<b>現金及現金等價物</b>				
	合併財務狀況表所載的現金及銀行結餘	<b>50,957</b>	<b>27,854</b>	<b>64,364</b>

## 5. 貴公司財務狀況表

	附註	二零一三年 十二月 三十一日 千港元
<b>非流動資產</b>		
投資附屬公司	1	<u>5,854</u>
非流動資產總額		<u>5,854</u>
<b>流動資產</b>		
預付款項	18	<u>897</u>
流動資產總額		<u>897</u>
<b>流動負債</b>		
應付附屬公司款項	30	<u>3,592</u>
流動負債總額		<u>3,592</u>
<b>流動負債淨額</b>		<u>(2,695)</u>
<b>總資產減流動負債及資產淨值</b>		<u><u>3,159</u></u>
<b>權益</b>		
<b>母公司擁有人應佔權益：</b>		
已發行股本	24	—
儲備	25	<u>3,159</u>
<b>權益總額</b>		<u><u>3,159</u></u>

## II. 財務資料附註

### 1. 公司資料

貴公司於二零一三年十一月二十五日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。貴公司註冊辦事處地點為Clifton House, 75 Fort Street, P.O. Box 1350, Grand Cayman KY1-1108, Cayman Islands。

於有關期間，貴公司及其附屬公司(統稱為「貴集團」)的主要業務為在香港及中華人民共和國境內(「中國內地」)從事景觀設計。於有關期間，貴集團的主要業務性質並無重大變動。

於有關期間期末，貴公司於以下附屬公司擁有直接及間接權益。該等公司均為在香港註冊成立的私人公司(或倘並非在香港註冊成立，則與在香港註冊成立的私人公司性质大致相若)，其詳情載列如下：

公司名稱	註冊成立/註冊營業地點和日期	於二零一三年十二月三十一日已發行普通股/繳足/註冊股本的面值	於十二月三十一日 貴公司應佔權益百分比		二零一三年	主要業務
			二零一一年	二零一二年		
Earthasia Holdings <sup>3</sup> Limited(「EA BVI」)	英屬處女群島 二零一三年 十一月二十七日	100美元	不適用	不適用	100.00%	投資控股
泛亞環境(國際)有限公司 <sup>1</sup> (「泛亞(國際)」)	香港 二零零四年 六月二日	5,000港元	100.00%	100.00%	100.00%	景觀設計
泛亞景觀設計 (上海)有限公司 <sup>2</sup>	中國/中國內地 二零零四年 十二月九日	490,000美元	100.00%	100.00%	100.00%	景觀設計
泛亞環境有限公司 <sup>1</sup>	香港 一九八一年 二月二十七日	10,000港元	不適用	100.00%	100.00%	景觀設計
泛亞景觀設計(廣州) 有限公司 <sup>4</sup>	中國/中國內地 二零一三年 七月三十日	人民幣 1,000,000元	不適用	不適用	100.00%	暫無營業
泛亞國際環境設計 (廈門)有限公司 <sup>4</sup>	中國/中國內地 二零一三年 三月五日	人民幣1,000,000元	不適用	不適用	75.00%	景觀設計
EA Group International, Inc. <sup>5</sup>	菲律賓 二零零七年 十月十六日	1,000,000 菲律賓披索	不適用	不適用	99.95%	設計及繪圖支 援服務
泛亞城市規劃設計 (上海)有限公司 <sup>4</sup>	中國/中國內地 二零一三年 十一月二十日	人民幣 1,000,000元	不適用	不適用	100.00%	景觀設計

除EA BVI外，附屬公司均由貴公司間接持有。

泛亞景觀設計(上海)有限公司及泛亞景觀設計(廣州)有限公司均為外商獨資企業，其註冊資本已於二零一三年十二月三十一日悉數繳足。

- 1 該等實體截至二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度的法定財務報表乃根據香港財務報告準則編製，並由華悅會計師行有限公司(於香港註冊的執業會計師行)審核。該實體並未編製截至二零一三年十二月三十一日止年度的經審核財務報表。
- 2 該實體截至二零一一年十二月三十一日止年度的法定財務報表乃根據中國公認原則編製，並由京都天華會計師事務所有限公司上海分所審核，而截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度的法定財務報表由致同會計師事務所(特殊普通合夥)上海分所審核。前述均為中國執業會計師行。
- 3 該實體並無編製法定財務報表，原因在於其註冊成立司法權區的相關規則及法規項下毋需進行任何法定審核。
- 4 由於該等實體新成立，故並無編製經審核財務報表。
- 5 該實體截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度的經審核財務報表乃根據菲律賓公認會計原則編製，並分別由Corazon Repato-Ladiza、Evangeline Delos Santos及Evangeline Delos Santos(均為菲律賓執業會計師)審核。

泛亞(國際)截至二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度的法定財務報表審計師因泛亞(國際)並無呈列合併財務報表(不符合香港財務報告準則)而具保留意見。就本報告而言，泛亞(國際)及其附屬公司已合併入貴集團截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度的財務資料。因此，泛亞(國際)法定財務報表具保留意見並無對財務資料造成影響。

## 2.1 呈列基準

根據招股章程「歷史及公司架構」一節「重組」分節詳細闡述的重組，貴公司於二零一三年十一月二十七日註冊成立EA BVI，而EA BVI進一步收購泛亞環境(國際)有限公司(貴集團當時旗下公司的控股公司)的全部已發行股本，以貴公司的5,000股股份為代價及進行交換。

由於重組僅涉及在現有公司(即泛亞(國際))之上增設新控股實體，並無導致經濟實質出現任何變動，故有關期間的財務資料已按現存公司的延續採用合併權益法呈列。根據二零一三年十一月進行的重組，貴公司註冊成立EA BVI，並將貴公司與EA BVI置於泛亞(國際)及其當時股東之間，成為泛亞(國際)及其當時附屬公司的控股公司。因此，該財務資料應用合併權益法編製，猶如重組已於有關期間初完成，惟泛亞環境有限公司及EA Group International, Inc.應用收購法作為業務合併入賬除外，如下文所進一步闡述。

所有集團內公司間的交易及結餘已於合併賬目時對銷。

### 呈列基準

財務資料乃根據國際會計準則理事會頒發的國際財務報告準則(包括所有國際財務報告準則、國際會計準則及詮釋)編製。貴集團於編製有關期間的財務資料時，已提早採納所有自二

零一三年一月一日開始的會計期間生效的國際財務報告準則連同有關過渡性條文。財務資料乃按歷史成本慣例編製。財務資料乃以港元(「港元」)呈列。除另有指明外，所有數值均湊整至最接近的千位數。

## 2.2 已頒佈但尚未生效的國際財務報告準則的影響

貴集團於財務資料內並無應用以下已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則。

國際財務報告準則第9號	金融工具 <sup>3</sup>
國際財務報告準則第9號、國際財務報告準則第7號及國際會計準則第39號修訂本	對沖會計及國際財務報告準則第9號、國際財務報告準則第7號及國際會計準則第39號的修訂本 <sup>3</sup>
國際財務報告準則第10號、國際財務報告準則第12號及國際會計準則第27號(二零一一年)	國際財務報告準則第10號、國際財務報告準則第12號及國際會計準則第27號(二零一一年)的修訂本－投資實體 <sup>1</sup>
國際會計準則第19號修訂本	國際會計準則第19號的修訂本僱員福利－界定福利計劃：僱員供款 <sup>2</sup>
國際會計準則第32號修訂本	國際會計準則第32號的修訂本金融工具：呈列－抵銷金融資產及金融負債 <sup>1</sup>
國際會計準則第39號修訂本	國際會計準則第39號的修訂本金融工具：確認及計量－衍生工具更替及對沖會計法的延續 <sup>1</sup>
國際財務報告詮釋委員會第21號	征費 <sup>1</sup>
國際財務報告準則二零一零年至二零一二年週期的年度改進 <sup>2</sup>	
國際財務報告準則二零一一年至二零一三年週期的年度改進 <sup>2</sup>	
國際財務報告準則第14號	監管遞延賬戶 <sup>4</sup>

<sup>1</sup> 於二零一四年一月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零一四年七月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>3</sup> 強制生效日期尚未釐定，但可供採納

<sup>4</sup> 就二零一六年一月一日或之後開始的首份年度國際財務報告準則財務報表生效，但對本集團並無適用

貴集團正在評估首次應用該等新訂及經修訂國際財務報告準則的影響，但未能陳述該等新訂及經修訂國際財務報告準則是否對其經營業績及財務狀況造成重大影響。

## 2.3 重大會計政策概要

### 合併基準

財務資料包括 貴公司及其附屬公司於有關期間的財務報表。附屬公司的財務報表乃就與 貴公司相同的報告期間採用貫徹一致的會計政策編製而成。

附屬公司的業績於當時控股公司(即泛亞(國際))取得控制權起合併入賬，並繼續合併入賬直至不再持有該控制權為止。

損益及其他合併收益項目即便導致非控股權益結餘虧絀，仍歸屬於 貴集團母公司擁有人及非控股權益。所有集團內公司間的資產與負債、權益、收入、開支及 貴集團成員公司間交易相關的現金流量均於合併時全數抵銷。

若有事實及情況反映以下附屬公司會計政策所述三項控制權要素其中一項或多項有變，貴集團會重估是否仍然控制投資對象。附屬公司所有權變動但未失去控制權視為股本交易。倘貴集團失去一間附屬公司的控制權，則終止確認(i)附屬公司的資產(包括商譽)及負債，(ii)任何非控股權益的賬面值，及(iii)於權益記錄的累計換算差額，而於損益確認(i)所收代價的公平值，(ii)所保留投資的公平值及(iii)由此產生的盈餘或虧絀。先前於其他全面收入確認的貴集團應佔部分按貴集團直接出售相關資產或負債會採用的基準重新歸類至損益或留存溢利(如適用)。

### 附屬公司

附屬公司乃貴公司直接或間接控制的實體(包括結構性實體)。取得控制權是指當貴集團對參與投資對象業務的浮動回報承擔風險或享有權利以及能透過對投資對象的權力(即貴集團獲賦予現有以主導投資對象相關活動的既存權利)影響該等回報時。

倘貴公司直接或間接擁有少於投資對象大多數投票或類似權利的權利，則貴集團於評估其是否擁有對投資對象的權力時會考慮一切相關事實及情況，包括：

- (a) 與投資對象其他投票持有人的合約安排；
- (b) 其他合約安排所產生的權利；及
- (c) 貴集團的投票權及潛在投票權。

附屬公司的業績按已收及應收股息計入貴公司的損益表。貴公司於附屬公司的投資倘並無根據國際財務報告準則第5號分類為持作銷售，則按成本減任何減值虧損列賬。

### 業務合併及商譽

業務合併使用收購法入賬。轉讓代價按收購日期的公平值計量，即貴集團於收購日期所轉撥資產的公平值、貴集團對被收購方的原擁有人承擔的負債與貴集團就換取被收購方控制權而發行的股本權益的總和。對每一項業務合併，貴集團選擇是否以公平值或被收購方可識別資產淨值的比例，計量被收購方的非控股權益，即賦予持有人在清盤時按比例分佔資產淨值的現有擁有權權益。所有其他非控股權益部分按公平值計量。收購相關成本於產生時支銷。

貴集團收購一項業務時，會根據合同條款以及於收購日期的經濟環境和相關條件評估所收購的金融資產及所承擔的金融負債，以作出適當分類及命名，包括由被收購方區分主合同中的嵌入式衍生工具。

對於分階段進行的業務合併，原已持有的股權會按收購日期的公平值重新計量，而產生的任何收益或虧損則於損益確認。

商譽初始按成本計量，即已轉撥代價、已確認非控股權益數額及 貴集團先前所持被收購方股本權益公平值的總額超出所收購可識別資產淨值及所承擔負債的差額。倘代價及其他項目的總和低於所收購資產淨值的公平值，差額在重估後於損益確認為議價購買收益。

初始確認後，商譽按成本減任何累計減值虧損計量。商譽須每年測試有否減值，倘有事件或環境變化顯示賬面值可能出現減值，則須增加減值測試頻率。就減值測試而言，自業務合併獲得的商譽由收購日期起分配至 貴集團預期將自合併協同效應受益的各現金產生單位或現金產生單位組合，而不論 貴集團有否其他資產或負債分配至該等現金產生單位或現金產生單位組合。

減值通過評估與商譽相關的現金產生單位(或現金產生單位組合)的可收回金額確定。倘現金產生單位(或現金產生單位組合)的可收回金額少於其賬面值，則確認減值虧損。已確認的商譽減值虧損其後不可撥回。

倘商譽分配至現金產生單位(或現金產生單位組合)，而該單位業務的一部分被出售，則在計算出售收益或虧損時，與被出售業務相關的商譽將計入該業務的賬面值。如此出售的商譽基於被出售業務與現金產生單位餘留業務的相對值計量。

### 非金融資產減值

除存貨、服務合約資產、金融資產及遞延稅項資產外，倘有減值跡象或資產須每年進行減值測試，則估計資產的可收回金額。資產的可收回金額為資產或現金產生單位的使用價值及其公平值減出售成本兩者中的較高者，視乎個別資產而定，惟倘資產並不產生大致獨立於其他資產或資產組別的現金流入，則就資產所屬現金產生單位釐定可收回金額。

僅在資產賬面值超出其可收回金額的情況下，方會確認減值虧損。評估使用價值時，估計未來現金流量可按反映貨幣時間價值及資產特有風險的現時市場評估的稅前貼現率折算至現值。減值虧損按與該減值資產功能相符的開支類別於產生期間自損益扣除。

於各報告期末，將評估有否任何跡象顯示早前確認的減值虧損可能不再存在或可能已減少。如果出現有關跡象，則估計可收回金額。早前就商譽以外資產確認的減值虧損，僅在用以釐定該資產可收回金額的估計出現變動時方會撥回，然而，有關數額不得高於倘過往年度並無就該資產確認減值虧損而原應釐定的賬面值(扣除任何折舊／攤銷)。有關減值虧損的撥回於產生期間計入損益。

### 關聯方

在下列情況下，有關人士被視為與 貴集團有關聯：

- (a) 該人士為個人或該個人的近親，且該個人：
  - (i) 控制或共同控制 貴集團；

- (ii) 對 貴集團有重大影響力；或
  - (iii) 為 貴集團或 貴集團母公司的主要管理層成員；
- 或
- (b) 該人士為適用下列任何情況的實體：
    - (i) 該實體與 貴集團屬同一集團的成員公司；
    - (ii) 一實體為另一實體(或另一實體的母公司、附屬公司或同系附屬公司)的聯營公司或合營企業；
    - (iii) 該實體與 貴集團為同一第三方的合營企業；
    - (iv) 一實體為第三方實體的合營企業，而另一實體為第三方實體的聯營公司；
    - (v) 該實體為 貴集團或與 貴集團有關聯的實體就僱員福利設立的離職後福利計劃；
    - (vi) 該實體受(a)所列人士控制或共同控制；及
    - (vii) 於(a)(i)所列人士對該實體有重大影響力或屬該實體(或該實體的母公司)的主要管理層成員。

#### 物業及設備以及折舊

物業及設備乃按成本減累計折舊及任何減值虧損列賬。物業及設備項目的成本包括其購買價及任何使其達至營運狀況及地點作擬定用途的直接應佔成本。

物業及設備項目投入營運後所產生的維修保養等支出，一般於其產生期間自損益扣除。在符合確認準則的情況下，重大檢查支出將於該資產賬面值中撥充資本，列為重置成本。如果物業及設備的主要部分須相隔一段時間予以更換，則 貴集團會將該等部分確認為擁有特定可使用年期及折舊的獨立資產。

折舊乃按物業及設備各項目的估計可使用年期以直線法撇銷其成本計算。就此目的所採用的主要年率如下：

租賃物業裝修	租期及20% (以較短者為準)
傢俬及設備	20%
汽車	20%

如果物業及設備項目其中部分的可使用年期不同，該項目的成本按合理基準在該等部分之間分配，而各部分均個別計提折舊。可使用年期及折舊方法至少於各財政年度末檢討及按需要作出調整。

物業及設備項目(包括任何已初步確認的重大部分)於出售或預期使用或出售有關項目不會產生未來經濟利益時取消確認。於取消確認資產的年度內，在損益確認的任何出售或報廢收益或虧損，為出售有關資產所得款項淨額與有關資產賬面值之間的差額。

#### **無形資產(商譽除外)**

個別購入的無形資產於初步確認時按成本計量。業務合併中所購入的無形資產成本為於收購日期的公平值。無形資產的可使用年期獲評估為有限或無限。可使用年期有限的無形資產其後在可使用的經濟年期內攤銷，並在有跡象顯示無形資產可能已減值時進行減值評估。可使用年期有限的無形資產的攤銷期和攤銷方法至少於各財政年度末作檢討。

#### **軟件**

購入的軟件按成本減任何減值虧損列賬，並以直線法於三至五年估計可使用年期內攤銷。

#### **經營租賃**

資產所有權的絕大部分回報及風險由出租人保留的租賃乃列作經營租賃。如 貴集團是承租人，經營租賃項下的應付租金(扣除任何從出租人所收取的優惠)在租期內以直線法自損益扣除。

#### **投資及其他金融資產**

##### **初步確認及計量**

金融資產於初步確認時分類為貸款及應收款項和其他類別(如適用)。 貴集團於初步確認時釐定其金融資產的分類。金融資產於初步確認時以公平值加上收購金融資產應佔的交易成本計量，惟屬按公平值透過損益列賬的金融資產除外。

金融資產的所有買賣均於交易日(即 貴集團承諾買賣該資產的日期)確認。一般買賣指須在市場規定或慣例一般訂定的期間內交付資產的金融資產買賣。

### 其後計量

貸款及應收款項的其後計量如下：

#### 貸款及應收款項

貸款及應收款項屬於非衍生金融資產，有固定或可釐定付款金額且並無在活躍市場報價。於初步計量後，此等資產其後以實際利率法按攤銷成本扣除任何減值撥備計量。計算攤銷成本乃計及任何收購折讓或溢價，並計入屬實際利率不可或缺部分的費用或成本。實際利率攤銷乃計入損益的其他收入及收益。就貸款及應收款項而言，減值所產生的虧損會在損益分別確認為財務成本及其他開支。

#### 取消確認金融資產

金融資產(或(如適用)一項金融資產的一部分或一組類似金融資產的一部分)在下列情況下將取消確認(即從 貴集團的合併財務狀況表內剔除)：

- 收取該資產的現金流量的權利已屆滿；或
- 貴集團已轉讓其收取該資產的現金流量的權利，或已根據「轉付」安排承擔責任向第三方全數支付所收取的現金流量，而並無重大延誤；且(a) 貴集團已轉讓該資產的絕大部分風險及回報；或(b) 貴集團並無轉讓或保留該資產的絕大部分風險及回報，但已轉讓該資產的控制權。

倘 貴集團已轉讓其收取資產的現金流量的權利或訂立轉付安排，其將評估其是否保留該資產的擁有權的風險及回報以及保留的程度。倘其並無轉讓或保留該資產的絕大部分風險及回報，亦無轉讓該資產的控制權，則以 貴集團持續參與該資產的程度為限確認。在此情況下， 貴集團亦確認相關負債。已轉讓資產及相關負債乃按可反映 貴集團所保留權利及責任的基準計量。

#### 金融資產減值

貴集團於各報告期末評估是否有任何客觀跡象顯示一項金融資產或一組金融資產已出現減值。倘於初步確認資產後發生一項或多項事件且該等虧損事件對該項或該組金融資產能可靠估計的估計未來現金流量造成影響，則存在減值。減值跡象可包括一名或一組債務人正面臨重大經濟困難、違約或拖欠支付利息或本金、有可能破產或進行其他財務重組，以及有可觀察數據顯示估計未來現金流量出現可計量的跌幅，例如與違約相關的欠款或經濟狀況出現變動。

#### 按攤銷成本列賬的金融資產

就按攤銷成本列賬的金融資產而言， 貴集團首先會個別評估個別重大的金融資產有否減值，或組合評估非個別重大的金融資產有否減值。倘 貴集團釐定個別已評估金融資產並無客觀

減值跡象，則有關資產(不論是否重大)會計入一組信貸風險特點相若的金融資產，共同作減值評估。對於個別作減值評估的資產，倘其減值虧損會確認或繼續確認，則不計入共同減值評估。

任何已識別的減值虧損金額按該資產賬面值與估計未來現金流量(不包括尚未產生的未來信貸虧損)現值的差額計量。估計未來現金流量的現值以金融資產的原實際利率(即初步確認時計算的實際利率)貼現。

該資產的賬面值會通過使用備抵賬而調減，而虧損金額乃於損益確認。調減後的賬面值持續累計利息收入，並採用計量減值虧損時用作貼現未來現金流量的利率累計。若日後收回款項的機會渺茫及所有抵押品已變現或已轉讓予 貴集團，則撇銷貸款及應收款項連同任何相關撥備。

倘在其後期間估計減值虧損金額因確認減值後發生的事件而增加或減少，則通過調整備抵賬增加或減少先前確認的減值虧損。倘於其後收回撇銷款項，收回的款項則計入損益的其他開支。

## 金融負債

### 初步確認及計量

金融負債於初步確認時分類為貸款及借貸。 貴集團於初步確認時釐定金融負債的分類。

所有金融負債初步按公平值確認，如屬貸款及借貸，則扣除直接應佔交易成本。

貴集團的金融負債主要包括應付貿易賬款、其他應付款項、應付股息、應付董事及關聯公司款項及計息其他借貸。

### 其後計量

#### 貸款及借貸

於初步確認後，計息貸款及借貸其後以實際利率法按攤銷成本計量，惟倘貼現的影響不大，在該情況下則會按成本列賬。收益及虧損會在取消確認負債時通過實際利率攤銷程序在損益確認。

計算攤銷成本應考慮任何收購折讓或溢價，以及實際利率不可或缺部分的費用或成本。實際利率攤銷計入損益的財務成本內。

#### 取消確認金融負債

金融負債在相關負債的責任解除或註銷或屆滿時取消確認。

當現有金融負債被同一貸款人按極為不同的條款提供的另一項金融負債所取代，或現有負債的條款有重大修訂，有關交換或修訂則被視為取消確認原有負債及確認新負債，而有關賬面值的差額乃於損益中確認。

### 抵銷金融工具

當有現行可強制執行的合法權利以抵銷已確認金額，並擬以淨額基準結算或同時變現資產及清償負債，方可將金融資產及金融負債抵銷，並將淨額列入財務狀況表。

### 金融工具的公平值

於活躍市場買賣的金融工具的公平值參照市場報價或交易商的報價表而釐定，並且不會扣除任何交易成本。就無活躍市場的金融工具而言，則使用合適的估值技術釐定公平值。該等技術包括使用近期公平的市場交易；參照大致相同的另一工具的目前市值；及折算現金流量分析。

### 現金及現金等價物

就合併現金流量表而言，現金及現金等價物包括手頭現金及活期存款，以及可隨時轉換為已知金額現金、所涉及價值變動風險不高且一般自購入起計三個月內到期的短期高流通性投資並構成 貴集團現金管理組成部分。

就財務狀況表而言，現金及現金等價物包括並無限制用途的手頭現金及銀行存款(包括定期存款)。

### 撥備

倘因過往事件須承擔現時責任(法定或推定)，而履行該責任可能導致未來資源外流，且該責任所涉金額能夠可靠估計，則確認撥備。

倘折現影響重大，則確認撥備的金額為預期履行責任所需未來開支於報告期末的現值。折現現值隨時間增加的金額計入損益的財務成本。

### 所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。所得稅如涉及在損益以外確認的項目，均在損益外確認，即在其他全面收入或直接在權益內確認。

本期間及過往期間的即期稅項資產及負債乃根據於報告期末已頒佈或實質上已頒佈的稅率(及稅法)，並考慮 貴集團經營業務所在國家/司法權區的現行詮釋及慣例，按預期將獲稅務機關退回或支付予稅務機關的金額計量。

遞延稅項乃就報告期末資產及負債的稅基與其作財務報告用途的賬面值之間的所有暫時差額，採用負債法作出撥備。

遞延稅項負債就所有應課稅暫時差額予以確認，惟以下情況除外：

- 如遞延稅項負債是由初步確認商譽或非業務合併交易中的資產或負債而產生，並於進行交易時對會計溢利及應課稅溢利或虧損均無影響；及
- 就涉及於附屬公司的投資的應課稅暫時差額而言，如可以控制撥回暫時差額的時間，且暫時差額可能不會在可見將來撥回。

遞延稅項資產就所有可抵扣暫時差額、結轉未動用稅項抵免及任何未動用稅項虧損予以確認。只有在有可能出現應課稅溢利可用以抵銷該等可抵扣暫時差額、未動用稅項抵免結轉及未動用稅項虧損的情況下，方會確認遞延稅項資產，但以下情況除外：

- 如有關可抵扣暫時差額的遞延稅項資產是由初步確認並非業務合併交易中的資產或負債而產生，並於進行交易時對會計溢利及應課稅溢利或虧損均無影響；及
- 就涉及於附屬公司的投資的可抵扣暫時差額而言，只有在暫時差額有可能在可見將來撥回，且有可能出現應課稅溢利可用以抵銷該等暫時差額的情況下，方會確認遞延稅項資產。

遞延稅項資產的賬面值會在各報告期末進行檢討，若不再可能有足夠應課稅溢利可供動用全部或部分相關遞延稅項資產，則減少遞延稅項資產的賬面值。未確認的遞延稅項資產會於各報告期末重新評估，並以可能有足夠應課稅溢利令全部或部分遞延稅項資產得以收回為限予以確認。

遞延稅項資產及負債以變現資產或清償負債的期間預期適用的稅率計量，並以報告期末已頒佈或實質上已頒佈的稅率(及稅法)為基礎。

倘存在法律上可強制執行的權利，可將即期稅項資產與即期稅項負債互相抵銷，而遞延稅項乃涉及同一課稅實體及同一稅務機關，則遞延稅項資產可與遞延稅項負債互相抵銷。

### 政府補貼

如能合理確保將收到政府補貼及將符合所有附帶條件，政府補貼會按公平值確認。如補貼與開支項目相關，則有系統地將其按擬補貼的成本支銷期間確認為收入。

### 收入確認

當經濟利益很可能流向 貴集團且收入能可靠計量時，則按下列基準確認收入：

- (a) 就提供服務而言，按完成百分比基準確認，詳細解釋載於下文「服務合約」的會計政策；及

- (b) 利息收入乃採用實際利率法，利用將金融工具於預計年期或較短期間(如適用)的估計未來現金收入貼現至金融資產賬面淨值的利率按累計基準確認。

### 服務合約

提供服務的合約收入指協定合約金額。提供服務的成本包括直接參與提供服務的勞工及其他員工成本以及應佔經常支出。

倘能可靠計量完成所產生的收入、成本及估計成本，則提供服務的收入基於交易完成的百分比確認。完成百分比參考與根據交易將產生的總成本相比，迄今產生的成本而釐定。倘合約結果無法可靠計量，則收入僅會於所產生開支可收回時確認。

一旦管理層預計到可預見虧損，即會作出撥備。

倘迄今產生的合約成本加已確認溢利減已確認虧損超逾進度賬款，有關盈餘視為應收合約客戶款項。倘進度賬款超逾迄今產生的合約成本加已確認溢利減已確認虧損，有關盈餘視為應付合約客戶款項。

### 僱員福利

#### 退休金計劃

貴集團已根據強制性公積金計劃條例，為其所有僱員經營界定供款之強制性公積金退休福利計劃(「強積金計劃」)。有關供款乃根據僱員基本薪金之若干百分比計算，並根據強積金計劃之規則在應該等供款時在損益中扣除。強積金計劃之資產乃由獨立管理基金持有，與貴集團的該等資產分開持有。貴集團的僱主供款乃於僱主向強積金計劃作出供款時全數撥歸僱員所有。

貴集團於中國營運的附屬公司的僱員須參加地方市政府營辦的中央退休金計劃。該等附屬公司須按僱員工資的10%至20%向中央退休金計劃作出供款。供款於根據中央退休金計劃規則於應付時在損益中扣除。

向司法權區的國家管理退休福利計劃的付款計入為開支，僱員於提供服務後可獲得供款。

### 股息

董事議派的末期股息於股東大會獲股東批准前，歸類為財務狀況表中權益項下獨立分配的保留溢利。當該等股息獲股東批准並宣派，便會確認為負債。

因貴公司組織章程大綱及細則授權董事宣派中期股息，故中期股息會同時獲建議及宣派。因此，中期股息於建議及宣派時即時確認。

## 外幣

該財務資料乃以 貴公司的功能及呈報貨幣港元呈列。 貴集團旗下各實體自行決定其功能貨幣，而各實體財務報表內的項目均以該功能貨幣計量。 貴集團旗下各實體入賬的外幣交易初步按交易當日彼等各自的功能貨幣匯率入賬。外幣計值的貨幣資產及負債按報告期末的功能貨幣匯率換算。因貨幣項目結算或換算產生的所有差額均於損益確認。

按歷史成本計量的外幣計值非貨幣項目按首次交易日期的匯率換算。按公平值計量的外幣計值非貨幣項目按計量公平值當日的匯率換算。換算按公平值計量的非貨幣項目所產生的收益或虧損，乃按與確認該項目公平值變動的收益或虧損一致的方式處理(即公平值收益或虧損於其他全面收入或損益確認的項目的換算差異，亦分別於其他全面收入或損益確認)。

若干海外附屬公司的功能貨幣為港元以外的貨幣。於報告期末，該等實體的資產及負債按報告期末的匯率換算為 貴公司的呈列貨幣，其損益及其他全面收益表則按年內加權平均匯率換算為港元。

所產生的匯率差額於其他全面收入確認，並於匯兌波動儲備累計。出售海外業務時，有關該特定海外業務的其他全面收入組成部分於損益確認。

就合併現金流量表而言，海外附屬公司的現金流量按現金流量日期的匯率換算為港元。海外附屬公司全年產生的經常性現金流量按年內加權平均匯率換算為港元。

## 2.4 重大會計判斷及估計

編製 貴集團的財務資料時，管理層須作出會影響收入、開支、資產及負債的呈報金額及其相關披露及或然負債披露的判斷、估計及假設。然而，該等假設及估計的不確定因素可導致須對日後受影響的資產或負債賬面值作出重大調整。

對 貴集團財務資料確認的金額造成最重大影響並涉及重大風險，導致須對下一財政年度的資產及負債賬面值作出重大調整的主要判斷、估計及假設概述如下：

### 估計不確定性

#### 提供服務的完成百分比

貴集團根據個別服務合約的完成百分比確認收入，並須由管理層作出估計。完成階段乃參考總預算成本中產生的實際成本估計得出，而相應合約收入亦由管理層作出估計。由於施工合約中所進行活動的性質，活動開始日期與活動完成日期通常處於不同會計期間。因此， 貴集團須

按合約進展審閱及修訂各合約編製的預算內的收入及成本。倘實際合約收入較預期低或實際合約成本較預期高，則或會產生可預見虧損。

#### **服務合約的總預算成本及完工成本的估計**

服務合約的總預算成本包括(i)直接材料成本；(ii)分包顧問及直接勞工成本；及(iii)可適當比例的可變及固定服務經常開支。於估計服務合約的總預算成本時，管理層會參考有關資料，如(i)分包顧問及供應商的現時報價；及(ii)與分包顧問及供應商協定的近期報價。

#### **物業及設備和無形資產的估計可使用年期**

貴集團管理層釐定其物業及設備和無形資產的可使用年期及相關折舊／攤銷費用。該估計乃根據過往相類性質及功能的廠房及設備之實際可使用年期而作出。由於就回應嚴重的行業週期的技術創新及競爭對手行動，該估計可出現大幅變動。倘可使用年期少於先前估計者，管理層將提高折舊／攤銷費用，或將技術上過期或非策略的已報廢或出售資產撤銷或減值。實際經濟年期可能有別於估計可使用年期。定期檢討可能導致折舊／攤銷年期的變化，因此影響未來期間的折舊／攤銷。

#### **非金融資產(商譽除外)的減值**

貴集團於各報告期末評估所有非金融資產有否出現任何減值跡象。其他非金融資產於有跡象顯示賬面值可能無法收回時進行減值測試。當資產或現金產生單位的賬面值超出其可收回金額(即其公平值減銷售成本及其使用價值的較高者)，則存在減值。公平值減銷售成本乃基於類似資產按公平交易原則進行的具約束力銷售交易所得數據，或可觀察市價減出售資產的增額成本而計算。計算使用價值時，管理層須估計來自資產或現金產生單位的預期未來現金流量，並選擇合適的貼現率以計算該等現金流量的現值。

#### **遞延稅項資產**

遞延稅項資產就所有可抵扣暫時差額予以確認，惟以可能出現應課稅溢利可用以抵銷有關虧損為限。管理層在釐定可予以確認的遞延稅項資產金額時，須根據日後應課稅溢利及暫時差額可能出現的時間及水平作出重大判斷。在貴集團旗下相關公司日後的實際或預期稅務狀況有別於原先估計的情況下，有關差額將會影響上述估計出現變動的期間的遞延稅項資產及所得稅開支的確認。

#### **貿易及其他應收款項的減值撥備**

貿易及其他應收款項的減值撥備政策乃基於對可收回性的持續評估及未償還應收款項的賬齡分析以及管理層的判斷。在評估該等應收款項的最終變現情況時須作出大量判斷，包括各客戶的信譽及過往收回記錄。倘貴集團客戶的財務狀況惡化導致彼等的付款能力減弱，或須作出額外撥備。

### 3. 經營分部資料

出於管理需要，貴集團按服務構組業務單位，共有下列四個可報告經營分部：

- (a) 住宅開發項目包括住宅會所、裙樓、花園或休閒區；
- (b) 基礎設施及公共空間項目涉及市政府或地方政府有關基礎設施區域的工程、房地產開發商的公共公園及公共綠化帶；
- (c) 商業及多用途開發項目涉及購物商場、辦公樓或多用途商業及住宅地產，及
- (d) 旅遊及酒店項目主要涉及主題公園、度假村及酒店的景觀設計；

管理層獨立監察貴集團經營分部的業績，以作出有關資源分配及表現評估的決策。分部表現乃根據可報告分類溢利或虧損(其為對經調整除稅前溢利的計量)予以評估。經調整除稅前溢利的計量與貴集團除稅前溢利的計量一致，惟財務成本連同總部及公司收入及開支不包含於該計量內。

分部間收入於合併賬目時對銷。分部間銷售及轉讓均參照向第三方出售使用的服務價格，以當時現行市價進行交易。

分部資產包括應收貿易賬款及應收合約客戶款項，惟不包括其他未分配總部及公司資產，因為該等資產按組別基準管理。

分部負債包括應付貿易賬款、其他應付款項及應計費用、應付合約客戶款項，惟不包括未分配總部及公司負債，因為該等負債按組別基準管理。

下表呈列於有關期間貴集團經營分部的收入、溢利及若干資產、負債及開支資料。

## 截至二零一一年十二月三十一日止年度

	住宅開發項目 千港元	基礎設施及 公共空間項目 千港元	商業及多用 途開發項目 千港元	旅遊及 酒店項目 千港元	總計 千港元
<b>分部收入：</b>					
收入	<u>101,926</u>	<u>30,006</u>	<u>36,965</u>	<u>10,335</u>	<u>179,232</u>
<b>分部業績</b>	55,088	18,544	17,690	4,621	95,943
對賬					
未分配收入					1,267
未分配開支					(49,207)
財務成本					<u>(52)</u>
除稅前溢利					<u>47,951</u>
<b>分部資產</b>	34,757	12,261	15,409	3,050	65,477
對賬					
未分配資產					<u>65,618</u>
資產總值					<u>131,095</u>
<b>分部負債</b>	40,506	6,139	11,909	5,267	63,821
對賬					
未分配負債					<u>17,364</u>
負債總額					<u>81,185</u>
<b>其他分部資料</b>					
應收貿易賬款減值	1,678	151	407	72	2,308
未分配：					
折舊及攤銷					2,462
<b>資本開支*</b>					
未分配					5,242

\* 資本開支包括添置物業及設備以及無形資產。

## 截至二零一二年十二月三十一日止年度

	住宅開發項目 千港元	基礎設施及 公共空間項目 千港元	商業及多用 途開發項目 千港元	旅遊及 酒店項目 千港元	總計 千港元
<b>分部收入：</b>					
收入	<u>84,485</u>	<u>28,119</u>	<u>44,136</u>	<u>15,665</u>	<u>172,405</u>
<b>分部業績</b>	41,049	14,445	19,743	6,029	81,266
對賬					
未分配收入					8,752
未分配開支					(54,633)
財務成本					<u>(507)</u>
除稅前溢利					<u>34,878</u>
<b>分部資產</b>	36,485	21,262	19,650	8,085	85,482
對賬					
未分配資產					<u>49,142</u>
資產總值					<u>134,624</u>
<b>分部負債</b>	38,290	3,658	7,913	2,486	52,347
對賬					
未分配負債					<u>20,847</u>
負債總額					<u>73,194</u>
<b>其他分部資料</b>					
應收貿易賬款減值	1,027	1,124	952	-	3,103
未分配：					
折舊及攤銷					2,967
<b>資本開支*</b>					
未分配					10,438

\* 資本開支包括添置物業及設備、無形資產以及來自收購附屬公司的資產。

## 截至二零一三年十二月三十一日止年度

	住宅開發項目 千港元	基礎設施及 公共空間項目 千港元	商業及多用 途開發項目 千港元	旅遊及 酒店項目 千港元	總計 千港元
<b>分部收入：</b>					
收入	<u>108,786</u>	<u>29,340</u>	<u>56,540</u>	<u>22,382</u>	<u>217,048</u>
<b>分部業績</b>	59,119	16,602	30,470	11,076	117,267
對賬					
未分配收入					6,143
未分配開支					(69,139)
財務成本					<u>(57)</u>
除稅前溢利					<u>54,214</u>
<b>分部資產</b>	50,375	16,749	35,084	9,917	112,125
對賬					
未分配資產					<u>90,563</u>
資產總值					<u>202,688</u>
<b>分部負債</b>	39,414	5,522	15,340	4,001	64,277
對賬					
未分配負債					<u>52,505</u>
負債總額					<u>116,782</u>
<b>其他分部資料</b>					
應收貿易賬款減值	1,583	140	268	-	1,991
未分配：					
折舊及攤銷					3,399
<b>資本開支*</b>					
未分配					2,529

\* 資本開支包括添置物業及設備以及無形資產。

## 地理資料

## (a) 來自外部客戶的收入

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元
香港	-	4,910	15,562
中國內地	179,232	165,696	198,155
其他	-	1,799	3,331
	<u>179,232</u>	<u>172,405</u>	<u>217,048</u>

上述收入資料乃基於客戶位置作出。

於有關期間，除中國內地及香港外，貴集團於澳門及菲律賓產生收入。

## (b) 非流動資產

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元
香港	-	601	635
中國內地	<u>8,085</u>	<u>7,876</u>	<u>6,870</u>
	<u>8,085</u>	<u>8,477</u>	<u>7,505</u>

上述非流動資產資料乃基於資產的位置作出，並不包括非流動按金及遞延稅項資產。

## 主要客戶資料

於各有關期間佔貴集團收入10%以上的個別客戶收入載列如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元
客戶A	<u>15,989</u>	<u>15,256</u>	<u>23,149</u>

#### 4. 收入、其他收入及收益

收入，亦即 貴集團營業額，指於有關期間服務合約的合約收入及所提供服務價值的適當比例。

收入、其他收入及收益分析如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元
<b>收入</b>			
服務合約	<u>179,232</u>	<u>172,405</u>	<u>217,048</u>
<b>其他收入</b>			
服務收入	58	–	2,686
利息收入	1,034	306	146
政府補貼	<u>97</u>	<u>228</u>	<u>2,525</u>
	<u>1,189</u>	<u>534</u>	<u>5,357</u>
<b>收益</b>			
議價購買收益	–	7,930	–
匯兌收益	–	26	197
出售物業及設備項目的收益	78	–	–
其他	<u>–</u>	<u>262</u>	<u>589</u>
	<u>78</u>	<u>8,218</u>	<u>786</u>
	<u>1,267</u>	<u>8,752</u>	<u>6,143</u>

政府補貼乃就稅收補貼而收取，以促進 貴集團於地方區域的業務。該等補貼並無任何未達成條件或或然事件。

## 5. 除稅前溢利

貴集團除稅前溢利乃扣除／(計入)下列各項後得出：

	附註	截至十二月三十一日止年度		
		二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元
所提供服務成本		80,981	88,036	97,790
折舊	13	2,046	2,429	2,758
無形資產攤銷	14	416	538	641
樓宇經營租賃項下最低租賃款項		6,707	8,144	12,483
核數師酬金		122	605	513
僱員福利開支(包括董事及行政總裁的 薪酬(附註7))：				
— 工資及薪金		64,992	73,719	89,484
— 退休金計劃供款及福利		3,440	5,660	5,699
— 福利及其他利益		1,316	1,417	1,778
		<u>69,748</u>	<u>80,796</u>	<u>96,961</u>
匯兌收益淨值		—	(26)	(197)
應收貿易賬款減值	17	2,308	3,103	1,991
利息收入		(1,034)	(306)	(146)
出售物業及設備項目的(收益)／虧損		<u>(78)</u>	<u>8</u>	<u>327</u>

## 6. 財務成本

財務成本分析如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元
其他借款利息	<u>52</u>	<u>507</u>	<u>57</u>

## 7. 董事及行政總裁的薪酬

根據上市規則及香港公司條例第161條所披露，於有關期間，董事及行政總裁的薪酬如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元
袍金	—	—	—
其他酬金：			
— 薪金、津貼及實物利益	1,182	4,694	8,824
— 退休金計劃供款及其他利益	378	479	506
	<u>1,560</u>	<u>5,173</u>	<u>9,330</u>
	<u>1,560</u>	<u>5,173</u>	<u>9,330</u>
<b>執行董事、非執行董事及行政總裁</b>			
	<b>薪金、津貼及 實物利益</b>	<b>退休金計劃 供款及 其他利益</b>	<b>總計</b>
	千港元	千港元	千港元
<b>截至二零一三年十二月三十一日止年度</b>			
執行董事：			
劉興達*	2,160	15	2,175
田明**	<u>2,464</u>	<u>130</u>	<u>2,594</u>
	4,624	145	4,769
行政總裁：			
陳奕仁*	<u>4,200</u>	<u>361</u>	<u>4,561</u>
	<u>8,824</u>	<u>506</u>	<u>9,330</u>

	薪金、津貼及 實物利益 千港元	退休金計劃 供款及 其他利益 千港元	總計 千港元
<b>截至二零一二年十二月三十一日止年度</b>			
執行董事：			
劉興達*	720	5	725
田明**	1,658	119	1,777
	<u>2,378</u>	<u>124</u>	<u>2,502</u>
行政總裁：			
陳奕仁*	2,316	355	2,671
	<u>4,694</u>	<u>479</u>	<u>5,173</u>
<b>截至二零一一年十二月三十一日止年度</b>			
執行董事：			
劉興達*	-	-	-
田明**	548	30	578
	<u>548</u>	<u>30</u>	<u>578</u>
行政總裁：			
陳奕仁*	634	348	982
	<u>1,182</u>	<u>378</u>	<u>1,560</u>

於有關期間，概無董事或行政總裁可據此放棄或同意放棄任何薪酬的安排。

\* 於二零一三年十一月二十五日，劉興達獲委任為 貴公司執行董事及陳奕仁獲委任為 貴公司行政總裁。

\*\* 田明於二零一四年二月二十四日獲委任為 貴公司執行董事。

於有關期間陳奕仁及田明均為 貴集團附屬公司的董事。

劉興達於二零一二年及二零一三年為 貴集團附屬公司的董事。

由於 貴公司於二零一三年十一月二十五日註冊成立，故上述董事薪酬包括於有關期間 貴集團附屬公司的該等董事。

## 8. 五名最高薪僱員

截至二零一三年、二零一二年及二零一一年十二月三十一日止年度，五名最高薪僱員分別包括零、一名、兩名董事及一名、一名及一名行政總裁，其薪酬詳情載於上文附註7。截至二零一三年、二零一二年及二零一一年十二月三十一日止年度，餘下四名、三名及兩名既非 貴公司董事亦非行政總裁的最高薪僱員如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元
薪金、津貼及實物利益	4,363	3,664	2,789
退休金計劃供款	—	119	130
	<u>4,363</u>	<u>3,783</u>	<u>2,919</u>

薪酬介乎以下範圍的非董事及非行政總裁最高薪僱員人數如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一一年	二零一二年	二零一三年
零至1,000,000港元	4	2	—
1,000,001港元至1,500,000港元	—	—	1
1,500,001港元至2,000,000港元	—	—	1
2,000,001港元至2,500,000港元	—	1	—
	<u>4</u>	<u>3</u>	<u>2</u>

## 9. 所得稅

香港利得稅乃就於有關期間在香港產生的估計應課稅溢利按稅率16.5%計提撥備。於其他地區的應課稅溢利的稅項乃按 貴集團經營所在司法權區的現行稅率計算。

泛亞景觀設計(上海)有限公司合資格作為中國內地上海市浦東新區註冊的外商投資實體，於二零零八年至二零一二年有權享有優惠稅率15%。於二零零七年頒佈新企業所得稅(「企業所得稅」)法後，泛亞景觀設計(上海)有限公司於二零零八年的企業所得稅率變更為18%，二零零九年為20%、二零一零年為22%、二零一一年為24%、二零一二年為25%及二零一三年為25%。貴集團於中國內地成立的其他實體的企業所得稅率為25%。

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元
即期－香港：			
本年度支出	2,113	1,627	697
過往年度超額撥備	–	(12)	–
即期－中國內地：	<u>12,706</u>	<u>7,793</u>	<u>15,658</u>
	14,819	9,408	16,355
遞延 (附註15)	<u>(1,187)</u>	<u>(474)</u>	<u>91</u>
本年度稅項支出總額	<u><u>13,632</u></u>	<u><u>8,934</u></u>	<u><u>16,446</u></u>

按 貴公司及其大部分附屬公司所在國家(或司法權區)的法定稅率計算的除稅前溢利適用稅項開支與按實際稅率計算的稅項開支對賬，以及適用稅率(即法定稅率)與實際稅率的對賬如下：

#### 截至二零一三年十二月三十一日止年度

	香港 千港元	中國內地 千港元	總計 千港元
除稅前溢利	<u>(1,671)</u>	<u>55,885</u>	<u>54,214</u>
按法定稅率計算的稅項	(276)	13,971	13,695
中國附屬公司可分派溢利的預扣稅影響	–	2,050	2,050
不可扣稅開支	64	100	164
可扣減暫時差額及未確認稅項虧損	<u>445</u>	<u>92</u>	<u>537</u>
按 貴集團實際稅率計算的稅項支出	<u><u>233</u></u>	<u><u>16,213</u></u>	<u><u>16,446</u></u>

## 截至二零一二年十二月三十一日止年度

	香港 千港元	中國內地 千港元	總計 千港元
除稅前溢利	<u>491</u>	<u>34,387</u>	<u>34,878</u>
按法定稅率計算的稅項	81	8,597	8,678
中國附屬公司可分派溢利的預扣稅影響	–	1,465	1,465
有關過往年度即期稅項的調整	(12)	–	(12)
毋須課稅收入	–	(1,983)	(1,983)
不可扣稅開支	<u>201</u>	<u>585</u>	<u>786</u>
按 貴集團實際稅率計算的稅項支出	<u>270</u>	<u>8,664</u>	<u>8,934</u>

## 截至二零一一年十二月三十一日止年度

除稅前溢利	<u>428</u>	<u>47,523</u>	<u>47,951</u>
按法定稅率計算的稅項	71	11,881	11,952
中國附屬公司可分派溢利的預扣稅影響	–	1,786	1,786
附屬公司較低稅率	–	(475)	(475)
不可扣稅開支	<u>77</u>	<u>292</u>	<u>369</u>
按 貴集團實際稅率計算的稅項支出	<u>148</u>	<u>13,484</u>	<u>13,632</u>

## 10. 母公司擁有人應佔溢利

於自二零一三年十一月二十五日(註冊成立日期)至二零一三年十二月三十一日期間，母公司擁有人應佔合併溢利包括虧損2,695,000港元，已於 貴公司財務報表內處理<sup>(附註25)</sup>。

## 11. 股息

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元
中期	<u>32,254</u>	<u>14,400</u>	<u>15,115</u>

由於就本報告而言，有關股息率及可獲派股息的股份數目的資料被視為並無意義，故並未呈列有關資料。根據於二零一四年一月十四日召開的股東大會的決議案， 貴公司宣派現金股息35,000,000港元。

## 12. 貴公司普通權益持有人應佔每股盈利

由於於各有關期間結束時的股份數目與於緊隨發售完成後的股份數目並不相同(更多詳情載於本招股章程「股本」一節)，故就本報告而言，載入每股盈利資料被視為並無意義，因而並無呈列每股盈利資料。

## 13. 物業及設備

	租賃 物業裝修 千港元	傢俬及設備 千港元	汽車 千港元	總計 千港元
二零一三年十二月三十一日				
於二零一二年 十二月三十一日及 於二零一三年一月一日：				
成本	4,386	6,898	2,935	14,219
累計折舊	<u>(2,453)</u>	<u>(3,885)</u>	<u>(987)</u>	<u>(7,325)</u>
賬面淨值	<u>1,933</u>	<u>3,013</u>	<u>1,948</u>	<u>6,894</u>
於二零一三年一月一日，				
扣除累計折舊	1,933	3,013	1,948	6,894
添置	575	1,397	–	1,972
折舊	(882)	(1,290)	(586)	(2,758)
出售	(312)	(17)	–	(329)
匯兌調整	<u>50</u>	<u>82</u>	<u>52</u>	<u>184</u>
於二零一三年 十二月三十一日，				
扣除累計折舊	<u>1,364</u>	<u>3,185</u>	<u>1,414</u>	<u>5,963</u>
於二零一三年 十二月三十一日：				
成本	3,671	9,927	3,345	16,943
累計折舊	<u>(2,307)</u>	<u>(6,742)</u>	<u>(1,931)</u>	<u>(10,980)</u>
賬面淨值	<u>1,364</u>	<u>3,185</u>	<u>1,414</u>	<u>5,963</u>

	租賃 物業裝修 千港元	傢俬及設備 千港元	汽車 千港元	總計 千港元
二零一二年十二月三十一日				
於二零一一年				
十二月三十一日及				
於二零一二年一月一日：				
成本	2,715	6,345	2,885	11,945
累計折舊	<u>(1,721)</u>	<u>(3,222)</u>	<u>(360)</u>	<u>(5,303)</u>
賬面淨值	<u>994</u>	<u>3,123</u>	<u>2,525</u>	<u>6,642</u>
於二零一二年一月一日，				
扣除累計折舊	994	3,123	2,525	6,642
添置	1,669	617	-	2,286
收購附屬公司 (附註26)	2	373	50	425
折舊	(732)	(1,070)	(627)	(2,429)
出售	<u>-</u>	<u>(30)</u>	<u>-</u>	<u>(30)</u>
於二零一二年				
十二月三十一日，				
扣除累計折舊	<u>1,933</u>	<u>3,013</u>	<u>1,948</u>	<u>6,894</u>
於二零一二年				
十二月三十一日：				
成本	4,386	6,898	2,935	14,219
累計折舊	<u>(2,453)</u>	<u>(3,885)</u>	<u>(987)</u>	<u>(7,325)</u>
賬面淨值	<u>1,933</u>	<u>3,013</u>	<u>1,948</u>	<u>6,894</u>

	租賃 物業裝修 千港元	傢俬及設備 千港元	汽車 千港元	總計 千港元
<b>二零一一年十二月三十一日</b>				
於二零一零年 十二月三十一日及 於二零一一年一月一日：				
成本	2,029	5,319	1,172	8,520
累計折舊	<u>(1,008)</u>	<u>(2,392)</u>	<u>(713)</u>	<u>(4,113)</u>
賬面淨值	<u>1,021</u>	<u>2,927</u>	<u>459</u>	<u>4,407</u>
於二零一一年一月一日，				
扣除累計折舊	1,021	2,927	459	4,407
添置	576	1,004	2,824	4,404
折舊	(650)	(943)	(453)	(2,046)
出售	–	(8)	(370)	(378)
匯兌調整	<u>47</u>	<u>143</u>	<u>65</u>	<u>255</u>
於二零一一年 十二月三十一日，				
扣除累計折舊	<u>994</u>	<u>3,123</u>	<u>2,525</u>	<u>6,642</u>
於二零一一年 十二月三十一日：				
成本	2,715	6,345	2,885	11,945
累計折舊	<u>(1,721)</u>	<u>(3,222)</u>	<u>(360)</u>	<u>(5,303)</u>
賬面淨值	<u>994</u>	<u>3,123</u>	<u>2,525</u>	<u>6,642</u>

於二零一三年十二月三十一日，貴集團已抵押於二零一三年、二零一二年及二零一一年十二月三十一日賬面淨值分別為661,000港元、926,000港元及1,211,000港元的汽車以作為授予貴集團貸款的擔保(附註22)。

## 14. 無形資產

	軟件 千港元
於二零一一年一月一日的成本，扣除累計攤銷	965
添置	838
年內攤銷	(416)
匯兌調整	56
	<u>1,443</u>
於二零一一年十二月三十一日及二零一二年一月一日的成本，扣除累計攤銷	1,443
添置	488
收購附屬公司 (附註26)	190
年內攤銷	(538)
	<u>1,583</u>
於二零一二年十二月三十一日及二零一三年一月一日的成本，扣除累計攤銷	1,583
添置	557
年內攤銷	(641)
匯兌調整	43
	<u>1,542</u>
於二零一三年十二月三十一日	<u><u>1,542</u></u>

## 15. 遞延稅項資產／負債

於有關期間遞延稅項資產及遞延稅項負債變動如下：

## 遞延稅項資產

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元
於一月一日	740	1,804	2,412
年內計入損益 (附註9)	1,007	600	1,479
收購附屬公司所產生 (附註26)	-	8	-
匯兌調整	57	-	98
	<u>1,804</u>	<u>2,412</u>	<u>3,989</u>
於十二月三十一日	<u><u>1,804</u></u>	<u><u>2,412</u></u>	<u><u>3,989</u></u>

## 遞延稅項負債

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元
於一月一日	1,966	1,786	1,912
年內於損益(計入)／扣除 (附註9)	(180)	126	1,570
	<u>1,786</u>	<u>1,912</u>	<u>3,482</u>
於十二月三十一日	<u><u>1,786</u></u>	<u><u>1,912</u></u>	<u><u>3,482</u></u>

## 遞延稅項資產

	應計費用 千港元	折舊 千港元	累計虧損 千港元	減值撥備 千港元	收購附屬 公司產生的 公平值調整 千港元	總計 千港元
於二零一一年一月一日	-	-	-	740	-	740
計入損益	365	-	-	642	-	1,007
匯兌調整	7	-	-	50	-	57
於二零一一年十二月三十一日及 二零一二年一月一日	372	-	-	1,432	-	1,804
於損益計入／(扣除)	(371)	(2)	-	965	8	600
收購附屬公司所產生	-	17	-	-	(9)	8
匯兌調整	(1)	-	-	-	1	-
於二零一二年十二月三十一日及 二零一三年一月一日	-	15	-	2,397	-	2,412
於損益計入／(扣除)	457	(15)	91	946	-	1,479
匯兌調整	7	-	1	90	-	98
於二零一三年十二月三十一日	464	-	92	3,433	-	3,989

## 遞延稅項負債

	貴集團中國附屬公司 可分派溢利的 預扣稅影響 千港元
於二零一一年一月一日	1,966
年內計入損益	(180)
於二零一一年十二月三十一日及二零一二年一月一日	1,786
年內於損益扣除	126
於二零一二年十二月三十一日及二零一三年一月一日	1,912
年內於損益扣除	1,570
於二零一三年十二月三十一日	3,482

根據中國企業所得稅法，就於中國內地成立的外商投資企業向外商投資者宣派的股息徵收10%的預扣稅。該規定自二零零八年一月一日起生效，並適用於二零零七年十二月三十一日後的盈利。倘中國

內地與海外投資者的司法權區訂立稅務條約，則可能適用較低的預扣稅率。貴集團須就於中國內地成立的該等附屬公司就於二零零八年一月一日起產生的盈利所分派的股息繳納5%預扣稅。

貴公司派付予其股東的股息毋須繳納所得稅。

於二零一三年、二零一二年及二零一一年十二月三十一日，貴集團於中國內地分別錄得稅項虧損729,000港元、零及零，將於五年內可用作抵銷未來應課稅溢利。與該等虧損有關的遞延稅項資產尚未確認，因其出現於新近成立的附屬公司，並不確定會有應課稅溢利將可用於抵銷該等稅項虧損。

#### 16. 應收／應付客戶合約工程款項

	十二月三十一日		
	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元
應收客戶合約工程款項總額	46,019	61,673	64,056
應付客戶合約工程款項總額	<u>(60,330)</u>	<u>(50,909)</u>	<u>(59,641)</u>
	<u>(14,311)</u>	<u>10,764</u>	<u>4,415</u>
所產生合約成本加已確認溢利			
減至今已確認虧損	425,877	545,544	561,603
減：進度付款	<u>(440,188)</u>	<u>(534,780)</u>	<u>(557,188)</u>
	<u>(14,311)</u>	<u>10,764</u>	<u>4,415</u>

#### 17. 應收貿易賬款

	十二月三十一日		
	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元
應收貿易賬款	24,919	32,372	58,923
減值	<u>(5,461)</u>	<u>(8,563)</u>	<u>(10,854)</u>
	<u>19,458</u>	<u>23,809</u>	<u>48,069</u>

貴集團與其客戶之間的貿易條款以賒銷為主，惟新客戶一般需要預先付款。信貸期為兩個月。每名客戶均設有信貸上限。貴集團尋求嚴格控制其未償還應收款項以降低信貸風險。逾期結餘由高級管理層定期審閱。鑑於上述情況及貴集團的應收貿易賬款與眾多不同客戶有關，因此並無重大集中的信貸風險。貴集團並無就其應收貿易賬款結餘持有任何抵押品或其他信用提升物品。應收貿易賬款不計利息。

於各有關期間結束時按發票日期呈列及扣除撥備的應收貿易賬款的賬齡分析如下：

	十二月三十一日		
	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元
於6個月內	17,323	20,983	42,031
6至12個月	1,461	2,076	4,285
12至24個月	306	264	1,112
超過24個月	368	486	641
	<u>19,458</u>	<u>23,809</u>	<u>48,069</u>

於有關期間應收貿易賬款的減值撥備變動如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元
於一月一日	2,961	5,461	8,563
年內已確認 (附註5)	2,308	3,103	1,991
匯兌調整	<u>192</u>	<u>(1)</u>	<u>300</u>
於十二月三十一日	<u>5,461</u>	<u>8,563</u>	<u>10,854</u>

個別減值的應收貿易賬款與面臨財務困境或延期付款的客戶有關，且預期僅有部分應收款項可收回。

並無個別或共同被視為減值的應收貿易賬款的賬齡分析如下：

	十二月三十一日		
	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元
並無逾期或減值	12,254	13,573	33,809
逾期少於30天	2,595	2,439	3,745
逾期30天至120天	2,474	4,971	4,477
逾期121天至300天	1,461	2,076	4,285
逾期超過300天	<u>674</u>	<u>750</u>	<u>1,753</u>
	<u>19,458</u>	<u>23,809</u>	<u>48,069</u>

並無逾期或減值的應收款項涉及多名近期並無拖欠記錄的分散客戶。

已逾期但並無減值的應收款項涉及多名與貴集團具有良好往績記錄的獨立客戶。根據過往經驗，貴公司董事認為，由於信貸質素並無出現重大變動且結餘仍被視為可全數收回，故毋須對該等結餘作出減值撥備。

## 18. 預付款項、按金及其他應收款項

## 貴集團

	二零一一年 千港元	十二月三十一日 二零一二年 千港元	二零一三年 千港元
預付款項	3,005	3,354	8,401
按金及其他應收款項	1,135	3,885	4,419
	<u>4,140</u>	<u>7,239</u>	<u>12,820</u>

上述資產概無逾期或減值。計入上述結餘的金融資產與近期並無拖欠歷史的應收款項有關。

	二零一一年 千港元	十二月三十一日 二零一二年 千港元	二零一三年 千港元
流動：			
預付款項	3,005	3,354	8,401
按金及其他應收款項	947	3,725	3,086
	3,952	7,079	11,487
非流動：			
按金	188	160	1,333
總計	<u>4,140</u>	<u>7,239</u>	<u>12,820</u>

## 貴公司

	二零一三年 十二月 三十一日 千港元
預付款項	<u>897</u>

## 19. 現金及銀行結餘

	二零一一年 千港元	十二月三十一日 二零一二年 千港元	二零一三年 千港元
現金及銀行結餘	<u>50,957</u>	<u>27,854</u>	<u>64,364</u>

於二零一三年、二零一二年及二零一一年十二月三十一日，貴集團以人民幣（「人民幣」）計值的現金及銀行結餘分別為45,817,000港元、24,375,000港元及44,696,000港元。人民幣並不能自由兌換為其他貨幣，然而，根據中國內地的外匯管理條例以及結匯、售匯及付匯管理規定，貴集團獲准通過授權開展外匯業務的銀行以人民幣兌換其他貨幣。

存於銀行的現金按每日銀行存款率的浮動利率賺取利息。銀行結餘及質押按金均存放於無近期拖欠歷史且信譽良好的銀行。

## 20. 應付貿易賬款

於各有關期間結束時，按發票日期呈列的應付貿易賬款的賬齡分析如下：

	二零一一年 千港元	十二月三十一日 二零一二年 千港元	二零一三年 千港元
於一年內	153	1,482	928
一至兩年	56	28	108
兩至三年	543	47	28
超過三年	-	543	66
	<u>752</u>	<u>2,100</u>	<u>1,130</u>

應付貿易賬款為免息並通常於三個月內結清。

## 21. 其他應付款項及應計費用

	二零一一年 千港元	十二月三十一日 二零一二年 千港元	二零一三年 千港元
其他應付款項	7,440	5,628	24,398
應計費用	1,970	1,968	4,818
	<u>9,410</u>	<u>7,596</u>	<u>29,216</u>

其他應付款項為免息，平均期限為三個月。

## 22. 有抵押計息其他借貸

	二零一一年 千港元	十二月三十一日 二零一二年 千港元	二零一三年 千港元
有抵押其他貸款	<u>818</u>	<u>657</u>	<u>480</u>

	二零一一年 千港元	十二月三十一日 二零一二年 千港元	二零一三年 千港元
於一年內	161	177	184
於第二年內	177	193	219
於第三至第五年內(包括首尾兩年)	480	287	77
	<u>818</u>	<u>657</u>	<u>480</u>

貸款以質押 貴集團的汽車作為擔保，汽車於二零一三年、二零一二年及二零一一年十二月三十一日的賬面值分別為661,000港元、926,000港元及1,211,000港元，並由田明擔保。

### 23. 應收／應付董事款項

根據香港公司條例第161B條所披露的款項如下：

#### 貴集團

	二零一三年 十二月 三十一日 千港元	年內尚未 支付的 最高金額 千港元	二零一三年 一月一日 千港元
<b>應收董事款項</b>			
陳奕仁	52	111	111
	<u>52</u>	<u>111</u>	<u>111</u>
	二零一二年 十二月 三十一日 千港元	年內尚未 支付的 最高金額 千港元	二零一二年 一月一日 千港元
劉興達	-	7	7
陳奕仁	111	111	49
田明	-	266	266
	<u>111</u>	<u>384</u>	<u>322</u>
	二零一一年 十二月 三十一日 千港元	年內尚未 支付的 最高金額 千港元	二零一一年 一月一日 千港元
劉興達	7	7	-
陳奕仁	49	49	-
田明	266	266	-
	<u>322</u>	<u>322</u>	<u>-</u>

## 應付董事款項

	十二月三十一日		
	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元
陳奕仁	40	40	-
劉興達	<u>40</u>	<u>40</u>	<u>-</u>
	<u>80</u>	<u>80</u>	<u>-</u>

董事相關的款項為免息、無抵押及無固定還款期限。

## 24. 股本

	二零一三年 十二月 三十一日 港元
法定：	
38,000,000股每股面值0.01港元的普通股	<u>380,000</u>
已發行及已繳足：	
10,000股每股面值0.01港元的普通股	<u>100</u>

貴公司於二零一三年十一月二十五日註冊成立，法定股本為380,000港元，分為38,000,000股每股面值0.01港元的普通股。

於註冊成立時，按面值發行1股0.01港元的普通股。

於二零一三年十一月二十五日，按面值發行4,999股0.01港元的普通股。

於二零一三年十二月二日，根據股份互換協議發行5,000股每股面值0.01港元的股份作為 貴公司通過EA BVI收購泛亞(國際)全部已發行股本的代價。

## 25. 儲備

## 貴集團

## 股本儲備

於二零一一年一月一日，股本儲備指當時附屬公司的股本總額。

## 貴公司

	附註	已發行股本 千港元	累計虧損 千港元	股本儲備 千港元	總計 千港元
於註冊成立時		-	-	-	-
發行股份		-	-	-	-
收購附屬公司		-	-	5,854	5,854
於二零一三年 十一月二十五日 (註冊成立日期)起至 二零一三年十二月 三十一日止期間的虧損及 全面虧損總額		-	(2,695)	-	(2,695)
於二零一三年 十二月三十一日		-	(2,695)	5,854	3,159

## 26. 收購附屬公司

於二零一二年，貴集團以現金代價人民幣6,294,000元(相當於7,664,000港元)收購泛亞環境有限公司(「泛亞環境」)的全部普通股，以擴大其於香港的市場份額。

於收購日期，泛亞環境的可識別資產及負債的公平值如下：

	於二零一二年 八月三十一日 千港元
物業及設備	425
無形資產	190
遞延稅項資產	8
應收客戶合約工程款項	5,359
應收貿易賬款	3,740
預付款項、按金及其他應收款項	833
應收關聯公司款項	9,986
應收董事款項	85
現金及銀行結餘	1,264
應付貿易賬款	(685)
其他應付款項及應計費用	(430)
應付客戶合約工程款項	(2,588)
應付關聯公司款項	(1,749)
應付稅項	(844)
按公平值計算的可識別總資產淨值	15,594
於損益內確認的議價購買收益	(7,930)
以現金結付	7,664

於收購日期，應收貿易賬款及其他應收款項的公平值分別為3,740,000港元及833,000港元。預期所有應收貿易賬款及其他應收款項均可收回。

就收購泛亞環境的現金流量分析如下：

	千港元
現金代價	7,664
所收購現金及現金等價物	<u>(1,264)</u>
計入投資活動所得現金流量的現金及現金等價物流出淨額	<u>6,400</u>

由於進行收購，截至二零一二年十二月三十一日止年度，泛亞環境為貴集團貢獻收入8,865,000港元及虧損36,000港元。

倘合併於截至二零一二年十二月三十一日止年度初作實，貴集團截至二零一二年十二月三十一日止年度的收入及溢利將分別為187,178,000港元及29,767,000港元。

## 27. 泛亞環境有限公司於收購前的其他財務資料

截至二零一一年十二月三十一日止年度及於二零一二年一月一日至二零一二年八月三十一日(緊接其被貴集團收購前的日期)期間，泛亞環境有限公司的財務資料如下：

### 泛亞環境有限公司的損益及其他全面收益表

	附註	截至 二零一一年 十二月三十一日 止年度 千港元	於二零一二年 一月一日至 二零一二年 八月三十一日 期間 千港元
<b>收入</b>	<i>I</i>	16,216	14,773
銷售成本		<u>(7,566)</u>	<u>(5,481)</u>
<b>毛利</b>		8,650	9,292
其他收入及收益	<i>I</i>	7,468	5,378
行政開支		(12,187)	(8,763)
其他開支		-	(2)
出售聯營公司虧損		(24,745)	-
應佔聯營公司溢利	<i>III</i>	<u>13,842</u>	<u>-</u>
<b>除稅前(虧損)/溢利</b>	<i>II</i>	(6,972)	5,905
所得稅開支	<i>VI</i>	<u>(1,273)</u>	<u>(897)</u>
<b>於本年度/期間的(虧損)/ 溢利及其他全面收入/(虧損)</b>		<u>(8,245)</u>	<u>5,008</u>
以下人士應佔：			
母公司擁有人		<u>(8,245)</u>	<u>5,008</u>

## 泛亞環境有限公司的財務狀況表

	附註	於二零一一年 十二月三十一日 千港元	於二零一二年 八月三十一日 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業及設備	VII	440	374
無形資產	VIII	175	190
遞延稅項資產	IX	17	17
非流動資產總值		632	581
<b>流動資產</b>			
應收客戶合約工程款項	X	4,366	5,359
應收貿易賬款	XI	4,918	3,740
預付款項、按金及其他應收款項	XII	1,481	833
應收關聯公司款項	XX(a)	142	9,986
應收聯營公司款項	XX(b)	878	–
應收董事款項	XVI	3	85
現金及銀行結餘	XIII	1,821	1,264
流動資產總值		13,609	21,267
<b>流動負債</b>			
應付貿易賬款	XIV	704	685
其他應付款項及應計費用	XV	–	430
應付客戶合約工程款項	X	2,960	2,588
應付關聯公司款項	XX(d)	–	1,749
應付稅項		33	844
流動負債總額		3,697	6,296
<b>流動資產淨值</b>		<b>9,912</b>	<b>14,971</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>10,544</b>	<b>15,552</b>
<b>資產淨值</b>		<b>10,544</b>	<b>15,552</b>
<b>權益</b>			
<b>母公司擁有人應佔權益：</b>			
股本	XVII	10	10
儲備		10,534	15,542
<b>權益總額</b>		<b>10,544</b>	<b>15,552</b>

## 泛亞環境有限公司的權益變動表

	已發行股本 千港元	股本儲備 (附註XVIII)* 千港元	保留溢利* 千港元	總計 千港元
於二零一一年一月一日	10	–	12,774	12,784
本年度虧損及其他全面虧損 視作股東出資	–	–	(8,245)	(8,245)
	<u>–</u>	<u>6,005</u>	<u>–</u>	<u>6,005</u>
於二零一一年 十二月三十一日及 二零一二年一月一日	10	6,005	4,529	10,544
本期間溢利及其他全面收入	–	–	5,008	5,008
	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>5,008</u>	<u>5,008</u>
於二零一二年八月三十一日	<u>10</u>	<u>6,005</u>	<u>9,537</u>	<u>15,552</u>

\* 該等儲備賬包括財務狀況表內於二零一一年十二月三十一日及二零一二年八月三十一日的儲備10,534,000港元及15,542,000港元。

## 泛亞環境有限公司的現金流量表

	截至 二零一一年 十二月三十一日 止年度 千港元	於二零一二年 一月一日至 二零一二年 八月三十一日 期間 千港元
附註		
<b>經營活動所得現金流量</b>		
除稅前(虧損)/溢利	(6,972)	5,905
就以下各項作出調整：		
出售聯營公司虧損	24,745	-
折舊	VII 217	119
無形資產攤銷	VIII 187	80
應佔聯營公司溢利	(13,842)	-
	4,335	6,104
應收客戶合約工程款項(增加)/減少	766	(993)
應收貿易賬款減少	298	1,178
預付款項、按金及其他應收款項減少	204	648
應收聯營公司款項(增加)/減少	(588)	878
應收關聯公司款項增加	(1,655)	(9,844)
應收董事款項增加	(3)	(82)
應付貿易賬款增加/(減少)	704	(19)
其他應付款項及應計費用(減少)/增加	(731)	430
應付客戶合約工程款項減少	(528)	(372)
應付聯營公司款項增加	(297)	-
應付關聯公司款項增加	-	1,749
應付稅項	(732)	(86)
經營所得/(所用)現金	1,773	(409)
<b>經營活動所得/(所用)現金流量淨額</b>	<b>1,773</b>	<b>(409)</b>
<b>投資活動所得現金流量</b>		
購買物業及設備項目	VII (55)	(53)
添置無形資產	VIII (43)	(95)
<b>投資活動所用現金流量淨額</b>	<b>(98)</b>	<b>(148)</b>
<b>融資活動所得現金流量</b>		
<b>融資活動所得現金流量淨額</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>現金及現金等價物增加/(減少)淨額</b>	<b>1,675</b>	<b>(557)</b>
年初/期初現金及現金等價物	146	1,821
<b>年終/期終現金及現金等價物</b>	<b>1,821</b>	<b>1,264</b>
<b>現金及現金等價物結餘分析</b>		
<b>財務狀況表所載現金及銀行結餘</b>	<b>1,821</b>	<b>1,264</b>

## I. 收入、其他收入及收益

收入，亦即泛亞環境有限公司營業額，指於年內／期內服務合約的合約收入及所提供服務價值的適當比例。

泛亞環境有限公司收入、其他收入及收益分析如下：

	附註	截至 二零一一年 十二月三十一日 止年度 千港元	於二零一二年 一月一日至 二零一二年 八月三十一日 期間 千港元
<b>收入</b>			
服務合約		16,216	14,773
<b>其他收入</b>			
來自當時聯營公司／ 關聯公司的服務收入	XX(g)	7,397	4,400
<b>收益</b>			
匯兌收益		71	88
其他		—	890
		71	978
		7,468	5,378

## II. 除稅前虧損／溢利

泛亞環境有限公司除稅前虧損／溢利乃扣除／(計入)下列各項後得出：

	附註	截至 二零一一年 十二月三十一日 止年度 千港元	於二零一二年 一月一日至 二零一二年 八月三十一日 期間 千港元
所提供服務成本		7,566	5,481
折舊	VII	217	119
無形資產攤銷	VIII	187	80
樓宇經營租賃項下最低租賃款項		1,881	1,308
核數師酬金		90	30
僱員福利開支(包括行政總裁及 董事的薪酬(附註IV))：			
— 工資及薪金		8,898	8,038
— 退休金計劃供款及福利		365	221
		9,263	8,259
出售聯營公司虧損		(24,745)	—
匯兌收益淨值		(71)	(88)

## III. 應佔聯營公司溢利

實體名稱	所持股份／ 繳足股本詳情	營業地點／ 成立地點	泛亞環境有限 公司應佔擁有 人權益百分比	主要業務
泛亞(國際)*	5,000股每股面值 1港元的普通股	香港	25%	景觀設計
泛亞景觀設計(上海) 有限公司*	繳足股本490,000 美元	中國內地／ 中國	25%	景觀設計

\* 未經香港安永會計師事務所或安永國際網絡其他成員公司所審核。

	截至 二零一一年 十二月三十一日 止年度 千港元
本年度泛亞環境有限公司應佔聯營公司溢利款項	13,842

聯營公司已於二零一一年出售。

## IV. 董事及主要行政人員的酬金

根據上市規則及香港公司條例第161條所披露，年內／期內泛亞環境有限公司董事的酬金如下：

	截至 二零一一年 十二月三十一日 止年度 千港元	二零一二年 一月一日至 二零一二年 八月三十一日 止期間 千港元
袍金	—	—
其他酬金：		
— 薪金、津貼及實物利益	2,160	1,440
— 退休金計劃供款及其他福利	12	9
	<u>2,172</u>	<u>1,449</u>
	<u>2,172</u>	<u>1,449</u>

## 董事

	薪金、津貼及 實物利益 千港元	退休金計劃供款 及其他福利 千港元	總計 千港元
二零一二年一月一日至 二零一二年八月三十一日 止期間			
董事：			
劉興達	1,440	9	1,449
陳奕仁	—	—	—
	<u>1,440</u>	<u>9</u>	<u>1,449</u>
截至二零一一年 十二月三十一日止年度			
董事：			
劉興達	2,160	12	2,172
陳奕仁	—	—	—
	<u>2,160</u>	<u>12</u>	<u>2,172</u>

年／期內，泛亞環境有限公司並無主要行政人員。

年／期內，概無任何董事或主要行政人員可據此放棄或同意放棄任何酬金的安排。

## V. 五名最高薪僱員

二零一二年一月一日至二零一二年八月三十一日止期間及截至二零一一年十二月三十一日止年度，泛亞環境有限公司五名最高薪僱員包括一名董事，其酬金詳情載於上述附註IV。二零一二年一月一日至二零一二年八月三十一日止期間及截至二零一一年十二月三十一日止年度，餘下四名既非泛亞環境有限公司董事亦非主要行政人員的最高薪僱員如下：

	截至 二零一一年 十二月三十一日 止年度 千港元	二零一二年 一月一日至 二零一二年 八月三十一日 止期間 千港元
薪金、津貼及實物利益	3,041	1,949
退休金計劃供款	<u>48</u>	<u>37</u>
	<u>3,089</u>	<u>1,986</u>

薪酬介乎以下範圍的非董事及非主要行政人員的最高薪僱員人數如下：

	截至 二零一一年 十二月三十一日 止年度	二零一二年 一月一日至 二零一二年 八月三十一日 止期間
零至1,000,000港元	4	4

## VI. 所得稅

香港利得稅乃就於期／年內在香港產生的估計應課稅溢利按16.5%的利率計提。

	截至 二零一一年 十二月三十一日 止年度 千港元	二零一二年 一月一日至 二零一二年 八月三十一日 止期間 千港元
即期：		
年／期內支出	922	897
遞延 <sup>(附註IX)</sup>	351	-
年／期內稅項支出總額	1,273	897

根據實際稅率計算的除稅前虧損／溢利適用的稅項開支對賬如下：

二零一二年一月一日至二零一二年八月三十一日止期間

	千港元
除稅前溢利	5,905
按法定稅率計算的稅項	974
毋須課稅收入	(161)
不可扣稅開支	84
期內稅項支出	897

截至二零一一年十二月三十一日止年度

	千港元
除稅前虧損	<u>(6,972)</u>
按法定稅率計算的稅項	(1,150)
聯營公司溢利應佔的稅項	(2,284)
不可扣稅開支	<u>4,707</u>
年內稅項支出	<u>1,273</u>

## VII. 物業及設備

	租賃 物業裝修 千港元	傢俬及設備 千港元	汽車 千港元	總計 千港元
二零一二年八月三十一日				
於二零一一年十二月三十一日及				
於二零一二年一月一日：				
成本	568	1,970	371	2,909
累計折舊	<u>(558)</u>	<u>(1,540)</u>	<u>(371)</u>	<u>(2,469)</u>
賬面淨值	<u>10</u>	<u>430</u>	<u>-</u>	<u>440</u>
於二零一二年一月一日，				
扣除累計折舊	10	430	-	440
添置	-	53	-	53
折舊	<u>(7)</u>	<u>(112)</u>	<u>-</u>	<u>(119)</u>
於二零一二年八月三十一日，				
扣除累計折舊	<u>3</u>	<u>371</u>	<u>-</u>	<u>374</u>
於二零一二年八月三十一日：				
成本	568	2,023	371	2,962
累計折舊	<u>(565)</u>	<u>(1,652)</u>	<u>(371)</u>	<u>(2,588)</u>
賬面淨值	<u>3</u>	<u>371</u>	<u>-</u>	<u>374</u>

	租賃 物業裝修 千港元	傢俬及設備 千港元	汽車 千港元	總計 千港元
<b>二零一一年十二月三十一日</b>				
於二零一零年十二月三十一日				
成本	568	1,915	371	2,854
累計折舊	(547)	(1,334)	(371)	(2,252)
賬面淨值	<u>21</u>	<u>581</u>	<u>-</u>	<u>602</u>
於二零一一年一月一日，				
扣除累計折舊	21	581	-	602
添置	-	55	-	55
折舊	(11)	(206)	-	(217)
於二零一一年十二月三十一日，				
扣除累計折舊	<u>10</u>	<u>430</u>	<u>-</u>	<u>440</u>
於二零一一年十二月三十一日：				
成本	568	1,970	371	2,909
累計折舊	(558)	(1,540)	(371)	(2,469)
賬面淨值	<u>10</u>	<u>430</u>	<u>-</u>	<u>440</u>

### VIII. 無形資產

	軟件 千港元
於二零一一年一月一日的成本，扣除累計攤銷	319
添置	43
年內攤銷	<u>(187)</u>
於二零一一年十二月三十一日及二零一二年一月一日	175
添置	95
期內攤銷	<u>(80)</u>
於二零一二年八月三十一日	<u>190</u>

### IX. 遞延稅項資產

於年／期內遞延稅項資產的變動如下：

## 遞延稅項資產

	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元
於一月一日	368	17
於年／期內計入	<u>(351)</u>	<u>-</u>
於十二月三十一日／八月三十一日	<u>17</u>	<u>17</u>

## 遞延稅項資產

	累計虧損 千港元	折舊 千港元	總計 千港元
於二零一一年一月一日	394	(26)	368
(扣除)／計入損益	<u>(394)</u>	<u>43</u>	<u>(351)</u>
於二零一一年十二月三十一日及 二零一二年一月一日以及 二零一二年八月三十一日	<u>-</u>	<u>17</u>	<u>17</u>

## X. 應收／應付客戶合約工程款項

	於二零一一年 十二月三十一日 千港元	於二零一二年 八月三十一日 千港元
應收客戶合約工程款項總額	4,366	5,359
應付客戶合約工程款項總額	<u>(2,960)</u>	<u>(2,588)</u>
	<u>1,406</u>	<u>2,771</u>
所產生合約成本加已確認溢利減迄今已確認虧損 減：進度付款	53,340	68,279
	<u>(51,934)</u>	<u>(65,508)</u>
	<u>1,406</u>	<u>2,771</u>

## XI. 應收貿易賬款

	於 二零一一年 十二月三十一日 千港元	於 二零一二年 八月三十一日 千港元
應收貿易賬款	4,918	3,740
減值	—	—
	<u>4,918</u>	<u>3,740</u>

泛亞環境有限公司與其客戶的貿易條款通常為信貸，惟若干新客戶除外，彼等通常要求支付預付款。信貸期為兩個月。各客戶具有最高信貸限額。泛亞環境有限公司有意對尚未收回的應收款項維持嚴格的控制，以盡量降低信貸風險。高級管理層須定期審閱逾期結餘。鑑於上文所述及泛亞環境有限公司的應收貿易賬款涉及多名分散的客戶，故並無出現重大信貸風險集中的情況。泛亞環境有限公司並無對其應收貿易賬款結餘持有任何抵押品或其他信貸提升。應收貿易賬款為不計息。

於年／期末，根據發票日期呈列並扣除撥備的應收貿易賬款的賬齡分析如下：

	於 二零一一年 十二月三十一日 千港元	於 二零一二年 八月三十一日 千港元
6個月以內	4,251	3,071
6至12個月	250	150
12至24個月	302	504
24個月以上	115	15
	<u>4,918</u>	<u>3,740</u>

並無個別或集體被視為減值的應收貿易賬款的賬齡分析如下：

	於 二零一一年 十二月三十一日 千港元	於 二零一二年 八月三十一日 千港元
概無逾期或減值	2,487	2,336
逾期少於30日	831	368
逾期30至120日	933	367
逾期121至300日	250	150
逾期300日以上	417	519
	<u>4,918</u>	<u>3,740</u>

並無逾期或減值的應收款項涉及多名近期並無拖欠記錄的分散客戶。

已逾期但並無減值的應收款項涉及多名與泛亞環境有限公司具有良好往績記錄的獨立客戶。根據過往經驗，泛亞環境有限公司董事認為，由於信貸質素並無出現重大變動且結餘仍可視為全數收回，故毋須對該等結餘作出減值撥備。

## XII. 預付款項、按金及其他應收款項

	於 二零一一年 十二月三十一日 千港元	於 二零一二年 八月三十一日 千港元
預付款項	222	229
按金及其他應收款項	<u>1,259</u>	<u>604</u>
	<u><u>1,481</u></u>	<u><u>833</u></u>

上述資產概無逾期或減值。計入上述結餘的金融資產涉及近期並無拖欠記錄的應收款項。

## XIII. 現金及銀行結餘

	於 二零一一年 十二月三十一日 千港元	於 二零一二年 八月三十一日 千港元
現金及銀行結餘	<u><u>1,821</u></u>	<u><u>1,264</u></u>

## XIV. 應付貿易賬款

於年／期末，根據發票日期呈列的應付貿易賬款的賬齡分析如下：

	於 二零一一年 十二月三十一日 千港元	於 二零一二年 八月三十一日 千港元
一年內	<u><u>704</u></u>	<u><u>685</u></u>

應付貿易賬款為不計息，通常於三個月內結算。

## XV. 其他應付款項及應計費用

	於 二零一一年 十二月三十一日 千港元	於 二零一二年 八月三十一日 千港元
其他應付款項及應計費用	—	430

## XVI. 應收董事款項

根據香港公司條例第161B條披露的金額如下：

	二零一二年 八月三十一日 千港元	期內尚未支付 的最高金額 千港元	二零一二年 一月一日 千港元
劉興達	9	9	2
陳奕仁	76	76	1
	<u>85</u>	<u>85</u>	<u>3</u>
	二零一一年 十二月三十一 日 千港元	年內尚未支付 的最高金額 千港元	二零一一年 一月一日 千港元
劉興達	2	299	299
陳奕仁	1	296	296
	<u>3</u>	<u>595</u>	<u>595</u>

## XVII. 股本

	於 二零一一年 十二月三十一日 千港元	於 二零一二年 八月三十一日 千港元
法定：		
38,000,000股每股面值10港元的普通股	<u>380,000</u>	<u>380,000</u>
已發行及繳足：		
1,000股每股面值10港元的普通股	<u>10</u>	<u>10</u>

**XVIII. 儲備**

泛亞環境有限公司的資本儲備為因豁免應付股東款項6,005,000港元而導致的視作股東出資。

**XIX. 經營租賃安排****作為承租人**

泛亞環境有限公司根據經營租賃安排租賃辦公物業。該等物業的租期協定為一年。

於年／期末，泛亞環境有限公司根據不可撤銷經營租賃的未來最低租賃款項總額的到期情況如下：

	於 二零一一年 十二月三十一日 千港元	於 二零一二年 八月三十一日 千港元
一年內	<u>1,674</u>	<u>399</u>

**XX. 關聯人士交易及結餘**

除附註27其他部分所詳述的交易及結餘外，泛亞環境有限公司於年／期內與關聯人士的交易及結餘如下：

## (a) 應收關聯公司款項：

	於 二零一一年 十二月三十一日 千港元	於 二零一二年 八月三十一日 千港元
EYT Holdings Limited	74	105
EADG International Co. Ltd.	29	29
ETY Holdings Limited	29	29
E Studio Asia Limited	10	19
Earthasia Design Group Inc	-	55
泛亞景觀設計(上海)有限公司	<u>-</u>	<u>9,749</u>
	<u>142</u>	<u>9,986</u>

應收關聯公司款項為無抵押、免息及按要求償還。

## (b) 應收聯營公司款項：

	於 二零一一年 十二月三十一日 千港元	於 二零一二年 八月三十一日 千港元
泛亞(國際)	569	-
泛亞景觀設計(上海)有限公司	309	-
	<u>878</u>	<u>-</u>

應收聯營公司款項為無抵押、免息及按要求償還。

根據香港公司條例第161B條披露的金額如下：

## (c) 年／期內應收關聯公司的最高金額：

	截至 二零一一年 十二月三十一日 止年度 千港元	二零一二年 一月一日至 八月三十一日 止期間 千港元
EYT Holdings Limited	74	105
EADG International Co. Ltd.	29	29
ETY Holdings Limited	29	29
E Studio Asia Limited	10	19
泛亞景觀設計(上海)有限公司	-	9,749
Earthasia Design Group Inc	<u>1,555</u>	<u>652</u>

## (d) 應付一間關聯公司款項：

	於 二零一一年 十二月三十一日 千港元	於 二零一二年 八月三十一日 千港元
泛亞(國際)	-	1,749
	<u>-</u>	<u>1,749</u>

應付一間關聯公司款項為無抵押、免息及按要求償還。

(e) 償還予一間聯營公司／一間關聯公司：

	截至 二零一一年 十二月三十一日 止年度 千港元	二零一二年 一月一日至 二零一二年 八月三十一日 止期間 千港元
泛亞景觀設計(上海)有限公司	<u>1,272</u>	<u>1,019</u>

(f) 一間關聯公司收取的服務費

	截至 二零一一年 十二月三十一日 止年度 千港元	二零一二年 一月一日至 二零一二年 八月三十一日 止期間 千港元
EA Group International, Inc.	<u>1,022</u>	<u>1,751</u>

所收取的服務費乃相互協定。

(g) 來自當時聯營公司／關聯公司的服務收入：

	截至 二零一一年 十二月三十一日 止年度 千港元	二零一二年 一月一日至 二零一二年 八月三十一日 止期間 千港元
泛亞景觀設計(上海)有限公司	6,370	4,015
泛亞(國際)	<u>1,027</u>	<u>385</u>
	<u>7,397</u>	<u>4,400</u>

所收取的服務費乃相互協定。

泛亞景觀設計(上海)有限公司及泛亞(國際)於二零一一年不再為泛亞環境有限公司的聯營公司。

陳奕仁及劉興達為董事及／或股東，於上述(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)及(g)的實體中擁有實益權益。

(h) 貴集團主要管理人員的薪酬：

	截至 二零一一年 十二月三十一日 止年度 千港元	二零一二年 一月一日至 二零一二年 八月三十一日 止期間 千港元
薪金、津貼及實物利益	2,880	1,946
退休金計劃供款	24	18
支付予主要管理人員的薪酬總額	<u>2,904</u>	<u>1,964</u>

有關董事的薪酬進一步詳情，載於財務資料附註IV內。

### XXI. 按類別劃分的金融工具

於年／期末，各類金融工具的賬面值如下：

	於 二零一一年 十二月三十一日 千港元	於 二零一二年 八月三十一日 千港元
<b>金融資產－貸款及應收款項</b>		
應收貿易賬款	4,918	3,740
計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產 (附註XII)	1,259	604
應收關聯公司款項	142	9,986
應收聯營公司款項	878	—
應收董事款項	3	85
現金及銀行結餘	<u>1,821</u>	<u>1,264</u>
	<u>9,021</u>	<u>15,679</u>
<b>按攤銷成本列賬的金融負債</b>		
應付貿易賬款	704	685
應付一間關聯公司款項	—	1,749
計入其他應付款項及應計費用的金融負債 (附註XV)	<u>—</u>	<u>430</u>
	<u>704</u>	<u>2,864</u>

## XXII. 泛亞環境有限公司的財務風險管理目標及政策

泛亞環境有限公司的主要金融工具主要包括現金及銀行結餘、應收關聯公司款項、應收聯營公司款項、應收董事款項及應付一間關聯公司款項。該等金融工具的主要目的為為泛亞環境有限公司的營運融資。泛亞環境有限公司的各種其他金融資產及負債包括應收貿易賬款、其他應收款項、應付貿易賬款及其他應付款項，乃由其業務直接產生。

泛亞環境有限公司金融工具產生的主要風險為信貸風險及流動資金風險。泛亞環境有限公司並無書面制定任何風險管理政策及指引。一般而言，泛亞環境有限公司對其風險管理採取保守策略。董事會檢討及協定管理該等風險的政策，概述如下：

### 信貸風險

泛亞環境有限公司僅與獲認可及信用良好的第三方交易。泛亞環境有限公司的政策為有意以信貸期進行交易的客戶均須辦理信用核實手續。

泛亞環境有限公司的其他金融資產包括現金及現金等價物、應收關聯公司款項、應收一間聯營公司及董事款項以及計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產，其信貸風險乃源自交易對手違約，最高承擔等於該等工具的賬面值。

由於泛亞環境有限公司僅與獲認可及信用良好的第三方交易，故並無抵押品規定。由於客戶群的應收貿易賬款極其分散，故泛亞環境有限公司並無重大集中的信貸風險。

泛亞環境有限公司持續對客戶的財務狀況作出信用評估。於檢討所有應收貿易賬款的估計可收回情況後，會對呆賬作出準備。

有關泛亞環境有限公司承擔的應收款項的信貸風險的進一步量化數據，於財務資料附註27XI、27XII、27XX及27XVI披露。

### 流動資金風險

泛亞環境有限公司透過監管流動比率(透過流動資產與流動負債的比較計算)監管流動資金風險。

下表概述泛亞環境有限公司於年／期末按合約未貼現付款計算的金融負債的到期情況。

	按要求 千港元	3個月 以內 千港元	3至 12個月 千港元	1至5年 千港元	5年以上 千港元	總計 千港元
<b>二零一一年</b>						
<b>十二月三十一日</b>						
應付貿易賬款	704	—	—	—	—	704
	<u>704</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>704</u>
<b>二零一二年</b>						
<b>八月三十一日</b>						
應付貿易賬款	685	—	—	—	—	685
其他應付款項	—	430	—	—	—	430
應付一間關聯公司 款項	1,749	—	—	—	—	1,749
	<u>2,434</u>	<u>430</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>2,864</u>

## 28. 資產抵押

有關 貴集團已抵押資產的詳情載於財務資料附註22。

## 29. 經營租賃安排

### 作為承租人

貴集團根據經營租賃安排租賃辦公物業。該等物業的租期協定為一至四年。

於各有關期間末， 貴集團根據不可撤銷經營租賃的未來最低租賃款項總額的到期情況如下：

	十二月三十一日		
	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元
一年內	5,036	10,981	11,673
兩至五年(首尾兩年包括在內)	2,226	12,647	9,575
	<u>7,262</u>	<u>23,628</u>	<u>21,248</u>

## 30. 關聯人士交易及結餘

除該等財務資料其他部分所詳述的交易及結餘外，貴集團於有關期間與關聯人士的交易及結餘如下：

**貴集團****應收關聯公司款項：**

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元
EYT Holdings Limited	3	108	—
Earthasia Design Group Inc	—	59	—
	<u>3</u>	<u>167</u>	<u>—</u>

根據香港公司條例第161B條披露的金額如下：

**年內應收關聯公司款項的最高金額**

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元
EYT Holdings Limited	76	108	129
EADG International Co. Ltd	29	29	29
ETY Holdings Limited	29	29	29
Earthasia Design Group Inc	—	59	59
E Studio Asia Limited	8	8	8
	<u>8</u>	<u>8</u>	<u>8</u>

應收關聯公司款項為不計息、無抵押及無固定還款期。

**應付一間關聯公司款項：**

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元
泛亞環境有限公司	878	—	—
	<u>878</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

應付一間關聯公司款項為無抵押、免息及無固定還款期。

## 一間關聯公司的開支報銷：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元
泛亞環境有限公司	1,272	1,019	—
	<u>1,272</u>	<u>1,019</u>	<u>—</u>

## 關聯公司收取的服務費：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元
泛亞環境有限公司	7,397	4,400	—
EA Group International, Inc.	2,290	5,991	9,468
	<u>9,687</u>	<u>10,391</u>	<u>9,468</u>

所收取的服務費乃由 貴集團與關聯公司相互協定。

貴公司董事陳奕仁及劉興達為股東及／或董事，於上述公司中擁有實益權益。

於二零一二年， 貴集團向陳奕仁及劉興達收購泛亞環境有限公司的全部股權，總代價為7,664,000港元（附註26）。

截至二零一三年十二月三十一日止年度， 貴集團向陳奕仁墊款751,000港元，該款項於該年償還。

貴集團與陳奕仁訂立租賃若干物業的租賃協議。截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度，已付陳奕仁的租金分別為580,000港元、592,000港元及601,000港元。租金乃由 貴集團與陳奕仁相互協定。

貴集團與田明訂立租賃若干物業的租賃協議。截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度，已付田明的租金分別為580,000港元、592,000港元及601,000港元。租金乃由 貴集團與田明相互協定。

田明就計息其他借貸向 貴集團發出個人擔保，於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日，數額分別為818,000港元、657,000港元及480,000港元。

**貴公司**

## 應付一間附屬公司款項

	二零一三年 十二月三十一日 千港元
泛亞環境(國際)有限公司	<u>3,592</u>

應付一間附屬公司款項為無抵押、免息及按要求償還。

### 貴集團主要管理人員的薪酬

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元
薪金、津貼及實物利益	3,752	7,765	12,176
退休金計劃供款	453	568	614
	<u>4,205</u>	<u>8,333</u>	<u>12,790</u>

### 31. 按類別劃分的金融工具

於各有關期間末，各類金融工具的賬面值如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元
<b>貴集團</b>			
<b>金融資產－貸款及應收款項</b>			
應收貿易賬款	19,458	23,809	48,069
計入預付款項、按金及其他應收款項的 金融資產 (附註18)	314	964	1,419
應收關聯公司款項	3	167	–
應收董事款項	322	111	52
現金及銀行結餘	50,957	27,854	64,364
	<u>71,054</u>	<u>52,905</u>	<u>113,904</u>
<b>按攤銷成本列賬的金融負債</b>			
應付貿易賬款	752	2,100	1,130
計入其他應付款項及應計費用的金融負債 (附註21)	7,440	5,628	24,398
應付董事款項	80	80	–
應付關聯公司款項	878	–	–
計息其他借貸 (附註22)	818	657	480
	<u>9,968</u>	<u>8,465</u>	<u>26,008</u>
<b>貴公司</b>			
<b>按攤銷成本列賬的金融負債</b>			
應付一間附屬公司款項			<u>3,592</u>

### 32. 財務風險管理目標及政策

貴集團的主要金融工具主要包括現金及銀行結餘、應付董事款項、計息其他借貸、應收關聯公司款項、應收董事款項及應付一間關聯公司款項。該等金融工具的主要目的為為貴集團的營運融資。貴集團的各種其他金融資產及負債包括應收貿易賬款、其他應收款項、應付貿易賬款及其他應付款項，乃由其業務直接產生。

貴集團金融工具產生的主要風險為外幣風險、信貸風險及流動資金風險。貴集團並無書面制定任何風險管理政策及指引。一般而言，貴集團對其風險管理採取保守策略。董事會檢討及協定管理該等風險的政策，概述如下：

#### 外幣風險

貴集團面臨交易貨幣風險。該風險源自以經營單位以其功能貨幣以外的貨幣進行的買賣。所有貴集團的銷售均以進行銷售的經營單位的功能貨幣計值，而截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度，分別約96%、93%及85%的成本則以該單位的功能貨幣計值。

下表闡述於報告期末，在所有其他變數維持不變的情況下，貴集團的除稅前溢利對人民幣匯率可能變動的敏感度。

	基點上升／ (下降)	權益增加／ (減少) 千港元
二零一三年		
倘港元兌人民幣貶值	+5%	3,929
倘港元兌人民幣升值	-5%	(3,929)
二零一二年		
倘港元兌人民幣貶值	+5%	2,226
倘港元兌人民幣升值	-5%	(2,226)
二零一一年		
倘港元兌人民幣貶值	+5%	2,097
倘港元兌人民幣升值	-5%	(2,097)

#### 信貸風險

貴集團僅與獲認可及信用良好的第三方交易。貴集團的政策為有意以信貸條款進行交易的客戶均須辦理信用核實手續。

貴集團的其他金融資產包括現金及現金等價物、應收關聯公司及董事款項、計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產，其信貸風險乃源自交易對手違約，最高承擔等於該等工具的賬面值。

由於 貴集團僅與獲認可及信用良好的第三方交易，故並無抵押品規定。由於客戶群的應收貿易賬款極其分散，故 貴集團並無重大集中的信貸風險。

貴集團持續對客戶的財務狀況作出信用評估。於檢討所有應收貿易賬款的估計可收回情況後，會對呆賬作出準備。

有關 貴集團承擔的應收款項的信貸風險的進一步量化數據，於財務資料附註17、18、23及30披露。

#### **流動資金風險**

貴集團透過監管流動比率(透過流動資產與流動負債的比較計算)監管流動資金風險。

下表概述 貴集團於各有關期間未按合約未貼現付款計算的金融負債的到期情況。

	按要求 千港元	3個月以內 千港元	3至12個月 千港元	1至5年 千港元	5年以上 千港元	總計 千港元
<b>貴集團</b>						
<b>二零一一年十二月三十一日</b>						
應付貿易賬款	752	-	-	-	-	752
其他應付款項	-	7,440	-	-	-	7,440
應付董事款項	80	-	-	-	-	80
應付一間關聯公司款項	878	-	-	-	-	878
計息其他借貸	-	57	172	764	-	993
	<u>1,710</u>	<u>7,497</u>	<u>172</u>	<u>764</u>	<u>-</u>	<u>10,143</u>
<b>二零一二年十二月三十一日</b>						
應付貿易賬款	2,100	-	-	-	-	2,100
其他應付款項	-	5,628	-	-	-	5,628
應付董事款項	80	-	-	-	-	80
計息其他借貸	-	57	172	534	-	763
	<u>2,180</u>	<u>5,685</u>	<u>172</u>	<u>534</u>	<u>-</u>	<u>8,571</u>
<b>二零一三年十二月三十一日</b>						
應付貿易賬款	1,130	-	-	-	-	1,130
其他應付款項	-	24,398	-	-	-	24,398
計息其他借貸	-	39	177	315	-	531
	<u>1,130</u>	<u>24,437</u>	<u>177</u>	<u>315</u>	<u>-</u>	<u>26,059</u>
<b>貴公司</b>						
<b>二零一三年十二月三十一日</b>						
應付一間附屬公司款項	3,592	-	-	-	-	3,592
	<u>3,592</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>3,592</u>

### 資本管理

貴集團資本管理的首要目標是保障 貴集團維持良好的信用狀況及穩健的資本比率，以支持其業務發展及最大化股東價值。

貴集團會因應經濟環境變化管理其資本架構並對其作出調整。為維持或調整資本架構， 貴集團或會調整支付予股東的股息款額、返還資本予股東或發行新股份。於有關期間，有關資本管理的目標、政策及過程並無作出任何變動。

貴集團利用資本負債比率(按總債務除以總權益計算)監測資本。總債務指計息其他借貸。

於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日，資本負債比率如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元
計息其他借貸 <sup>(附註22)</sup>	818	657	480
總權益	<u>49,910</u>	<u>61,430</u>	<u>85,906</u>
資本負債比率	<u>1.6%</u>	<u>1.1%</u>	<u>0.6%</u>

### 33. 重大其後事項

- (a) 於二零一四年一月十四日，貴公司向其當時股東宣派股息35,000,000港元。
- (b) 根據日期為二零一三年十二月九日的投資協議及日期為二零一三年十二月九日的認購協議，PBLA Limited向貴公司股東收購3,100股每股面值0.01港元的股份並認購454股每股面值0.01港元的新股份，代價分別為91,850,000港元及15,000,000港元，合共相當於貴公司經發行股份擴大的約34%。上述股份收購事項及認購事項已依法於二零一四年一月十六日完成。
- (c) 於二零一四年二月十七日，貴公司執行董事田明先生、其家族成員與貴集團(作為承租人)訂立兩份租賃協議，自二零一四年三月一日起為期10個月，月租分別為人民幣12,000元及人民幣15,000元。
- (d) 於二零一三年十二月二十日，陳奕仁與貴集團(作為承租人)就兩處物業訂立租賃協議，自二零一四年一月一日起為期三年，月租分別為人民幣24,000元及人民幣10,000元。
- (e) 於二零一四年六月三日，貴公司的法定股本透過增設742,000,000股每股面值0.01港元的股份增加至780,000,000股每股面值0.01港元的股份。待貴公司之股份溢價賬因貴公司的全球發售而進賬後，董事獲授權將貴公司股份溢價賬的進賬額2,999,895.46港元撥作資本，並將該款項按面值全數撥作貴公司繳足299,989,546股每股面值0.01港元的股份。
- (f) 於二零一四年一月二日，貴集團完成收購EA Group International, Inc. (「EAM」)的99.95%股權，該公司隨後成為貴公司的附屬公司。EAM從事為貴集團的中國及香港主要營運附屬公司提供設計及繪圖支援服務。由於收購事項於二零一三年十二月三十一日尚未完成，該等公司的業績及資產以及負債並無合併入貴集團的財務資料內。董事現正評估有關收購EAM的購買價分配。

EAM於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日的財務狀況表以及截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度的損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表呈列如下：

## EAM損益及其他全面收益表

	附註	截至十二月三十一日止年度		
		二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元
收入	II	3,312	7,742	9,468
銷售成本		<u>(2,449)</u>	<u>(6,461)</u>	<u>(7,458)</u>
毛利		863	1,281	2,010
行政開支		(864)	(1,281)	(2,007)
其他開支		<u>(422)</u>	<u>(1,200)</u>	<u>(1,250)</u>
除稅前虧損	III	(423)	(1,200)	(1,247)
所得稅開支	IV	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(1)</u>
本年度虧損		<u><u>(423)</u></u>	<u><u>(1,200)</u></u>	<u><u>(1,248)</u></u>
下列人士應佔：				
母公司擁有人		<u><u>(423)</u></u>	<u><u>(1,200)</u></u>	<u><u>(1,248)</u></u>
將於隨後期間重新分類的其他 全面收入／(虧損)				
換算海外業務的匯兌差額		<u>6</u>	<u>(84)</u>	<u>195</u>
本年度全面虧損總額		<u><u>(417)</u></u>	<u><u>(1,284)</u></u>	<u><u>(1,053)</u></u>

## EAM財務狀況表

	附註	十二月三十一日		
		二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元
<b>非流動資產</b>				
物業及設備	V	560	358	269
遞延稅項資產	VI	–	–	21
按金		119	209	194
		<u>679</u>	<u>567</u>	<u>484</u>
<b>流動資產</b>				
現金及銀行結餘	VII	216	278	270
流動資產總值		<u>216</u>	<u>278</u>	<u>270</u>
<b>流動負債</b>				
應計費用及其他應付款項		1,674	2,730	3,670
應付稅項		–	–	22
流動負債總額		<u>1,674</u>	<u>2,730</u>	<u>3,692</u>
<b>流動負債淨額</b>		<u>(1,458)</u>	<u>(2,452)</u>	<u>(3,422)</u>
總資產減流動負債及負債淨額		<u>(779)</u>	<u>(1,885)</u>	<u>(2,938)</u>
<b>權益</b>				
母公司擁有人應佔權益：				
股本	VIII	11	189	189
匯兌波動儲備		7	(77)	118
累計虧損		(797)	(1,997)	(3,245)
<b>資產虧絀</b>		<u>(779)</u>	<u>(1,885)</u>	<u>(2,938)</u>

## EAM權益變動表

	已發行股本 千港元	匯兌 波動儲備 千港元	累計虧損 千港元	總計 千港元
於二零一一年一月一日	11	1	(374)	(362)
本年度虧損	-	-	(423)	(423)
本年度其他全面收入：				
換算海外業務的匯兌差額	-	6	-	6
本年度全面虧損總額	-	6	(423)	(417)
於二零一一年 十二月三十一日及 二零一二年一月一日	11	7	(797)	(779)
發行股份	178	-	-	178
本年度虧損	-	-	(1,200)	(1,200)
本年度其他全面虧損：				
換算海外業務的匯兌差額	-	(84)	-	(84)
本年度全面虧損總額	-	(84)	(1,200)	(1,284)
於二零一二年 十二月三十一日及 二零一三年一月一日	189	(77)	(1,997)	(1,885)
本年度虧損	-	-	(1,248)	(1,248)
本年度其他全面收入：				
換算海外業務的匯兌差額	-	195	-	195
本年度全面虧損總額	-	195	(1,248)	(1,053)
於二零一三年 十二月三十一日	189	118	(3,245)	(2,938)

## EAM現金流量表

	附註	截至十二月三十一日止年度		
		二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元
<b>經營活動所得現金流量</b>				
除稅前虧損		(423)	(1,200)	(1,248)
就以下項目作出調整：				
折舊	V	<u>114</u>	<u>233</u>	<u>265</u>
		(309)	(967)	(983)
按金增加		(55)	(81)	-
應計費用及其他應付款項增加		<u>1,221</u>	<u>932</u>	<u>1,174</u>
業務所得／(所用)現金		<u>857</u>	<u>(116)</u>	<u>191</u>
<b>經營業務所得／(所用)現金流量淨額</b>				
		<b>857</b>	<b>(116)</b>	<b>191</b>
<b>投資活動所得現金流量</b>				
購買物業及設備項目	V	<u>(683)</u>	<u>-</u>	<u>(199)</u>
<b>投資活動所用現金流量淨額</b>				
		<b>(683)</b>	<b>-</b>	<b>(199)</b>
<b>融資活動所得現金流量</b>				
發行股份所得款項		<u>-</u>	<u>178</u>	<u>-</u>
<b>融資活動所得現金流量淨額</b>				
		<b>-</b>	<b>178</b>	<b>-</b>
<b>現金及現金等價物增加淨額</b>				
		<u>174</u>	<u>62</u>	<u>(8)</u>
年初現金及現金等價物		<u>42</u>	<u>216</u>	<u>278</u>
年終現金及現金等價物		<u><b>216</b></u>	<u><b>278</b></u>	<u><b>270</b></u>
<b>現金及現金等價物結餘分析</b>				
<b>財務狀況表所載的現金及</b>				
銀行結餘		<u><b>216</b></u>	<u><b>278</b></u>	<u><b>270</b></u>

**I. 經營分類資料**

為便於管理，EAM基於其服務劃分業務單位，及有一個可呈報經營分類，即為於菲律賓從事景觀設計及繪圖支援。

**II. 收入**

收入，亦為EAM的營業額，為於有關期間設計及繪圖支援的景觀服務。

收入分下如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元
<b>收入</b>			
服務收入	3,312	7,742	9,468

**III. 除稅前虧損**

EAM的除稅前虧損於扣除以下各項後達致：

	附註	截至十二月三十一日止年度		
		二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元
所提供服務成本		2,449	6,461	7,458
折舊	V	114	233	265

**IV. 所得稅**

常規企業所得稅(常規企業所得稅)

菲律賓的所得稅按有關期間的估計應課稅收入的30%的利率計提。

## 最低企業所得(最低企業所得稅)

自業務開始運作的年度後第四個課稅年度起，菲律賓企業須繳稅，數額為應課稅收入的常規企業所得稅的30%及毛收入最低企業所得稅的2%(以較高者為準)。毛收入等於收入減直接成本。最低企業所得稅超過常規企業所得稅的部分可予結轉，可自隨後三個課稅年度自常規企業所得稅扣除。

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元
即期：			
本年度支出	-	-	22
遞延 (附註VI)	-	-	(21)
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(21)</u>
本年稅項支出總額	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1</u>

按實際利率計算的除稅前溢利適用的稅項開支的對賬，及適用利率(即法定稅率)與實際利率的對賬如下：

## 截至二零一三年十二月三十一日止年度

	千港元
除稅前虧損	<u>(1,248)</u>
按法定稅率計算的稅項	(374)
不可扣稅開支	<u>375</u>
本年度稅項支出	<u>1</u>

## 截至二零一二年十二月三十一日止年度

	千港元
除稅前虧損	<u>(1,200)</u>
按法定稅率計算的稅項	(360)
不可扣稅開支	<u>360</u>
本年度稅項支出	<u>-</u>

截至二零一一年十二月三十一日止年度

	千港元
除稅前虧損	(423)
按法定稅率計算的稅項	(127)
不可扣稅開支	127
本年度稅項支出	—

## V. 物業及設備

傢俬及設備  
千港元

## 二零一三年十二月三十一日

於二零一二年十二月三十一日及於二零一三年一月一日：

成本	1,636
累計折舊	(1,278)

賬面淨值	<u>358</u>
------	------------

於二零一三年一月一日，扣除累計折舊	358
添置	199
折舊	(265)
匯兌調整	(23)

於二零一三年十二月三十一日，扣除累計折舊	<u>269</u>
----------------------	------------

於二零一三年十二月三十一日：

成本	1,708
累計折舊	(1,439)

賬面淨值	<u>269</u>
------	------------

## 二零一二年十二月三十一日

於二零一一年十二月三十一日及於二零一二年一月一日：

成本	1,539
累計折舊	(979)

賬面淨值	<u>560</u>
------	------------

於二零一二年一月一日，扣除累計折舊	560
折舊	(233)
匯兌調整	31

於二零一二年十二月三十一日，扣除累計折舊	<u>358</u>
----------------------	------------

於二零一二年十二月三十一日：

成本	1,636
累計折舊	(1,278)

賬面淨值	<u>358</u>
------	------------

傢俬及設備  
千港元

<b>二零一一年十二月三十一日</b>	
於二零一零年十二月三十一日及於二零一一年一月一日：	
成本	869
累計折舊	(869)
賬面淨值	<u>—</u>
於二零一一年一月一日，扣除累計折舊	—
添置	683
折舊	(114)
匯兌調整	(9)
於二零一一年十二月三十一日，扣除累計折舊	<u>560</u>
於二零一一年十二月三十一日：	
成本	1,539
累計折舊	(979)
賬面淨值	<u>560</u>

**VI. 遞延稅項資產**

於有關期間，遞延稅項資產的變動如下：

**遞延稅項資產**

	十二月三十一日		
	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元
於一月一日	—	—	—
計入本年度的損益	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>21</u>
於十二月三十一日	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>21</u>

於二零一三年十二月三十一日，遞延稅項資產源自結轉最低企業所得稅超出常規企業所得稅的利益。

**VII. 現金及銀行結餘**

	十二月三十一日		
	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元
現金及銀行結餘	<u>216</u>	<u>278</u>	<u>270</u>

## VIII. 股本

	十二月三十一日		
	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元
法定：			
10,000股每股面值100菲律賓 披索的普通股	189	189	189
已發行及繳足：			
10,000股每股面值100菲律賓 披索的普通股(二零一二 年：10,000股；二零一一 年：2,500股)	11	189	189

於二零一二年二月，按面值發行7,500股每股面值100菲律賓披索的普通股。

## IX. 經營租賃安排

## 作為承租人

EAM就租賃辦公場所訂立兩年的租賃合約，自二零一一年十月一日起至二零一三年九月一日止。租約可續期，須待出租人同意。於二零一三年十月一日，EAM已將租賃協議續期兩年，將於二零一五年九月三十日止。租賃合約自租約第二年起每年上升10%。

於各有關期間末，EAM根據不可撤銷經營租賃的未來最低租賃款項總額的到期情況如下：

	十二月三十一日		
	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元
一年內	791	730	837
兩至五年(首尾兩年包括在內)	687	-	674
	<u>1,478</u>	<u>730</u>	<u>1,511</u>

## X. 關聯人士交易及結餘

除該等財務報表其他部分所詳述的交易及結餘外，EAM於有關期間與關聯公司的交易及結餘如下：

來自關聯公司的服務收入：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元
泛亞環境有限公司	1,022	2,795	-
泛亞景觀設計(上海)有限公司	2,099	4,905	4,695
泛亞(國際)	191	42	4,773
	<u>3,312</u>	<u>7,742</u>	<u>9,468</u>

所收取的服務費乃由EAM與關聯公司相互協定。

#### XI. 按類別劃分的金融工具

於各有關期間末，各類金融工具的賬面值如下：

	十二月三十一日		
	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元
<b>貴集團</b>			
<b>金融資產－貸款及應收款項</b>			
現金及銀行結餘	<u>216</u>	<u>278</u>	<u>270</u>
	<u>216</u>	<u>278</u>	<u>270</u>
<b>按攤銷成本列賬的金融負債</b>			
計入其他應付款項及應計費用 的金融負債	<u>1,674</u>	<u>2,730</u>	<u>3,670</u>
	<u>1,674</u>	<u>2,730</u>	<u>3,670</u>

#### XII. 財務風險管理目標及政策

EAM的主要金融工具主要包括現金及銀行結餘。該等金融工具的主要目的為為EAM的營運融資。EAM的其他金融負債包括其他應收款項，乃由其業務直接產生。

EAM金融工具產生的主要風險為流動資金風險。EAM並無書面制定任何風險管理政策及指引。一般而言，EAM對其風險管理採取保守策略。董事會檢討及協定管理該等風險的政策，概述如下：

## 流動資金風險

EAM透過監管流動比率(透過流動資產與流動負債的比較計算)監管流動資金風險。

下表概述EAM於各有關期間未按合約未貼現付款計算的金融負債的到期情況。

	按要求 千港元	3個月 以內 千港元	3至 12個月 千港元	1至5年 千港元	5年以上 千港元	總計 千港元
<b>二零一一年十二月三十一日</b>						
計入其他應付款項及應計費用的金融負債	1,674	-	-	-	-	1,674
	<u>1,674</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,674</u>
<b>二零一二年十二月三十一日</b>						
計入其他應付款項及應計費用的金融負債	2,730	-	-	-	-	2,730
	<u>2,730</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2,730</u>
<b>二零一三年十二月三十一日</b>						
計入其他應付款項及應計費用的金融負債	3,670	-	-	-	-	3,670
	<u>3,670</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>3,670</u>

## III. 其後財務報表

貴公司或貴集團旗下任何公司概無就二零一三年十二月三十一日後的任何期間編製任何經審核財務報表。

此致

泛亞環境國際控股有限公司  
董事會

廣發融資(香港)有限公司 台照

**安永會計師事務所**

執業會計師

香港

謹啟

二零一四年六月十二日