

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)

截至二零一三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。

截至二零一三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」）截至二零一三年十二月三十一日止年度的下列經審核綜合業績，連同截至二零一二年十二月三十一日止上年度的比較數字。

綜合全面收益表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	附註	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
收益	5	383,064	410,273
銷售成本		(244,594)	(258,677)
毛利		138,470	151,596
其他收入	6	4,383	2,943
投資物業公平值變動收益		31,502	61,712
行政開支		(42,581)	(54,878)
銷售開支		(12,510)	(9,095)
除所得稅前溢利	8	119,264	152,278
所得稅開支	9	(49,957)	(63,949)
年內溢利		69,307	88,329
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收益		17,559	4,877
年內其他全面收益，扣除稅項		17,559	4,877
年內全面收益總額		86,866	93,206
應佔年內溢利：			
本公司擁有人		63,514	79,177
非控股權益		5,793	9,152
		69,307	88,329
應佔全面收益總額：			
本公司擁有人		79,149	83,496
非控股權益		7,717	9,710
		86,866	93,206
本公司擁有人應佔溢利的每股盈利	11		
— 基本（港仙）		21.2	34.6
— 攤薄（港仙）		21.2	34.6

綜合財務狀況表

於二零一三年十二月三十一日

	附註	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
資產及負債			
非流動資產			
物業、廠房及設備		9,725	9,286
租賃土地權益		427	429
投資物業	12	847,597	789,599
可供出售金融資產	13	8,102	7,735
		865,851	807,049
流動資產			
物業存貨	14	247,699	305,209
貿易應收款項	15	7,116	1,768
按金、預付款項及其他應收款項	16	17,638	22,106
預付稅項		1,040	10,588
現金及現金等價物		105,136	133,401
		378,629	473,072
流動負債			
貿易應付款項	17	37,796	17,622
應計費用、已收按金及其他應付款項	18	62,567	78,329
預售開發中物業及持作銷售物業所收取墊款		123,569	209,219
應付董事款項		983	—
計息借款	19	12,298	53,616
稅項負債		9,825	12,228
		247,038	371,014
流動資產淨值		131,591	102,058
總資產減流動負債		997,442	909,107
非流動負債			
計息借款	19	38,205	43,003
遞延稅項負債		203,599	185,332
		241,804	228,335
資產淨值		755,638	680,772
權益			
股本		30,000	30,000
擬派末期股息	10	5,400	12,000
其他儲備	20	646,932	573,183
本公司擁有人應佔權益		682,332	615,183
非控股權益		73,306	65,589
權益總額		755,638	680,772

綜合權益變動表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

本公司擁有人應佔權益

	本公司擁有人應佔權益										
	股本 千港元	股份溢價 [*] 千港元	法定儲備 [*] 千港元	匯兌儲備 [*] 千港元	資本儲備 [*] 千港元	重估儲備 [*] 千港元	擬派 末期股息 千港元	保留盈利 [*] 千港元	總計 千港元	非控股權益 千港元	權益總額 千港元
於二零一二年一月一日	—	—	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
已付股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(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 (附註10)	—	—	—	—	—	—	12,000	(12,000)	—	—	—
於二零一二年十二月三十一日 及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	30,000	24,150	32,651	59,841	23,514	3,090	5,400	503,686	682,332	73,306	755,638

* 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

截至二零一三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。自二零一二年十二月十四日起，本公司股份一直在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）創業板（「創業板」）上市（「上市」）。

本公司的主要業務為投資控股。本集團主要在中華人民共和國（「中國」）廣西南寧從事物業發展、物業租賃、物業管理及諮詢服務。

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）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（「創業板上市規則」）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二零一三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」）：

香港財務報告準則（修訂本） 香港會計準則第1號（經修訂） 修訂本	香港財務報告準則二零一零年至二零一二年週期之年度改進 呈報其他全面收益項目
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
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12號	其他實體權益披露
香港財務報告準則第13號	公平值計量
香港會計準則第27號（二零一一年）	獨立財務報表

採納該等修訂本對本集團的綜合財務報表並無重大影響。

香港財務報告準則（修訂本）－二零一零年至二零一二年週期之年度改進

香港財務報告準則第13號公平值計量的結論依據已作修訂以澄清倘折算現值後的影響不重大，沒有指定息率的短期應收及應付款項可以其未折現的單據金額計量。這與本集團現行會計政策一致。

(a) 採納新訂／經修訂香港財務報告準則 (續)

香港會計準則第1號 (經修訂) – 呈報其他全面收益項目的修訂本

香港會計準則第1號 (經修訂) 的修訂本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。本集團已於截至二零一三年十二月三十一日止年度追溯採納該等修訂本。比較資料已經重列以符合該等修訂本。由於修訂本僅影響呈列，因此對本集團的財務狀況或表現並無影響。

香港財務報告準則第7號披露 – 抵銷金融資產及金融負債的修訂本

香港財務報告準則第7號已作修訂，對根據香港會計準則第32號抵銷的所有已確認金融工具以及受限於可強制執行的集體除淨協議或類似安排 (而不論是否根據香港會計準則第32號抵銷) 引入披露規定。採納該等修訂對該等綜合財務報表並無重大影響，原因是本集團並無抵銷金融工具，亦無訂立集體除淨協議或類似安排。

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時並不控制被投資方。香港會計準則第27號 (二零零八年) 有關其他綜合計算相關事項的會計規定貫徹不變。本集團已改變其會計政策以釐定其是否控制一名被投資人並因此須綜合其權益。

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。董事認為採納香港財務報告準則第12號對本集團的財務狀況表及表現並無重大影響。

(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13號－公平值計量

香港財務報告準則第13號就於其他準則要求或允許公平值時如何計量公平值提供單一指導來源。準則適用於以公平值計量的金融及非金融項目，並引進公平值計量層級。該計量層級中三個級別的定義整體與香港財務報告準則第7號「金融工具：披露」一致。香港財務報告準則第13號將公平值界定為在計量日的有序交易中，市場參與者之間出售一項資產所能收到或轉移一項負債將會支付的價格（即平倉價）。準則取消了對於在交易活躍市場上有掛牌的金融資產和金融負債應分別採用買入價和賣出價這一要求。取而代之的是，應採用買賣價差範圍內最能代表有關情況下的公平值的價格。準則亦載有詳細披露要求，讓財務報表使用者評估計量公平值時所用的方法及輸入數據，以及公平值計量對財務報表的影響。香港財務報告準則第13號可提前採用，並應按未來適用基礎應用。

香港財務報告準則第13號並無重大影響本集團資產及負債的任何公平值計量，因此對本集團的財務狀況及表現並無重大影響。該準則規定對公平值計量進行披露，而有關公平值計量載於附註12。

(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及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32號修訂本	呈報－抵銷金融資產及金融負債 ¹
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 ¹
香港財務報告準則第9號	金融工具
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 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會) －詮釋第21號	徵稅 ¹
香港財務報告準則(修訂本)	二零一零年至二零一二年週期之年度改進 ²

1 自二零一四年一月一日或之後開始的年度期間生效。

2 自二零一四年七月一日或之後開始或發生交易的年度期間生效。

香港會計準則第32號－抵銷金融資產及金融負債的修訂本

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。

(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。

香港（國際財務報告詮釋委員會）第21號－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。

本集團現正對該等新訂／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

編製該等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。

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。

本集擁有四個可呈報分部。由於每項業務提供不同的產品及服務且需要不同的業務策略，分部皆獨立管理。以下概要描述本集團每個可呈報分部的經營業務：

物業租賃	=	租賃商業單位、住宅單位及商業店舖；
物業發展	=	興建及銷售住宅單位及商業店舖；
建築物管理服務	=	提供建築物管理服務；及
顧問諮詢服務	=	提供顧問諮詢服務。

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。

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
截至二零一三年 十二月三十一日止年度					
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
租賃土地攤銷	14	—	—	—	14
投資物業公平值收益	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

	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	52,885	332,177	20,357	5,735	411,154
可呈報分部溢利	66,894	55,150	3,028	2,845	127,917
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	925	458	382	60	1,825

分部資產及負債

	物業租賃 千港元	房地產開發 千港元	物業管理服務 千港元	諮詢及 顧問服務 千港元	總計 千港元
於二零一三年 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	1,422	1,266	33	—	2,721

	物業租賃 千港元	房地產開發 千港元	物業管理服務 千港元	諮詢及 顧問服務 千港元	總計 千港元
於二零一二年十二月三十一日					
可呈報分部資產	827,799	359,080	21,111	3,886	1,211,876
可呈報分部負債	(260,069)	(290,128)	(12,136)	(1,911)	(564,244)
其他分部資料：					
非流動資產增加	2,594	78	218	34	2,924

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：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
可呈報分部收益	383,781	411,154
分部間收益對銷	(717)	(881)
綜合收益	383,064	410,273
可呈報分部溢利	102,019	127,917
可供出售金融資產的股息收入	982	902
未分配收入及開支	(7,222)	(16,772)
未分配所得稅開支	(26,472)	(23,718)
年度綜合溢利	69,307	88,329
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
可呈報分部資產	1,203,167	1,211,876
可供出售金融資產	8,102	7,735
未分配公司資產	33,211	60,510
綜合資產總額	1,244,480	1,280,121
可呈報分部負債	457,396	564,244
未分配稅項負債	9,825	12,228
未分配遞延稅項負債	16,352	9,514
未分配公司負債	5,269	13,363
綜合負債總額	488,842	599,349

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、稅項負債及遞延稅項負債。

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：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
物業管理收入	19,046	19,745
諮詢服務收入	5,414	5,716
投資物業租金收入（附註）	48,335	52,635
物業銷售	310,269	332,177
	383,064	410,273

附註：截至二零一三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2,526,000港元（二零一二年：2,603,000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

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
銀行利息收入	718	340
可供出售金融資產的股息收入	982	902
出售物業、廠房及設備的收益	5	30
匯兌差額收益，淨額	1,379	517
政府補貼（附註）	554	185
雜項收入	745	969
	4,383	2,943

附註：政府補貼乃收自南寧市財政局（二零一二年：南寧市經信局），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

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
利息費用：		
須於五年內悉數償還的銀行借款	235	568
毋須於五年內悉數償還的銀行借款	3,725	4,381
須於五年內悉數償還的其他借款	2,245	3,814
總借款成本	6,205	8,763
減：已資本化利息	(6,205)	(8,763)
	—	—

有關分析列明銀行借款（包括包含須根據相關貸款協議所載的協定計劃償還日期按要求償還條款的定期貸款）的融資成本。截至二零一三年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235,000港元（二零一二年：183,000港元）。

年內，一般借款的加權平均資本化比率為每年3.52%（二零一二年：3.57%）。

8. 除所得稅前溢利

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
除所得稅前溢利乃經扣除下列項目後計算所得：		
租賃土地權益攤銷	14	13
核數師酬金	1,006	1,026
已出售物業成本	194,029	211,209
物業、廠房及設備折舊	2,009	1,911
捐贈	—	1,030
經營租賃費用	5,968	5,721
產生租金收入的投資物業的支出	4,376	4,473

9. 所得稅開支

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
即期所得稅		
中國企業所得稅	19,117	16,295
中國土地增值稅	17,878	18,952
中國預扣所得稅	—	6,204
	36,995	41,451
遞延稅項		
中國企業所得稅	8,854	13,838
中國土地增值稅	(2,428)	7,441
中國預扣所得稅	6,536	1,219
	12,962	22,498
所得稅開支總額	49,957	63,949

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，南寧威特斯房地產開發投資有限公司（「威特斯房地產」）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：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
除所得稅前溢利	119,264	152,278
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	30,350	39,191
不可扣減開支的稅務影響	1,796	1,382
可就計算所得稅扣減的土地增值稅	(2,039)	(12,179)
土地增值稅費用	15,450	26,393
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	6,536	7,423
其他	(2,136)	1,739
所得稅開支	49,957	63,949

10. 股息

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
擬派末期股息		
-每股普通股1.8港仙(二零一二年：4.0港仙)	5,400	12,000

擬派末期股息須待股東於應屆股東週年大會批准後，方可進行。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二零一三年十二月三十一日止年度本公司擁有人應佔溢利約63,514,000港元（二零一二年：79,177,000港元），以及年內已發行普通股300,000,000股股份（二零一二年：普通股的加權平均數228,893,000股）計算。

截至二零一二年十二月三十一日止年度，用於計算每股基本盈利的普通股加權平均數包括緊接本公司股份於聯交所創業板上市前的225,000,000股普通股，（即假設該等股份於截至二零一二年十二月三十一日止整個年度已發行）。

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：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
一月一日的賬面值	789,599	715,092
投資物業公平值變動	31,502	61,712
添置	4,094	6,304
匯兌差額	22,402	6,491
十二月三十一日的賬面值	847,597	789,599

於二零一三年十二月三十一日，無相關業權證的物業佔本集團投資物業的賬面值約為3,581,000港元（二零一二年：3,471,000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。

銀行及其他借款以於二零一三年十二月三十一日賬面值約為770,729,000港元（二零一二年：363,366,000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：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
於中國：		
租期為10至50年	837,847	780,524
於香港：		
租期為10至50年	9,750	9,075

投資物業已於二零一三年及二零一二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	
經常性公平值計量				
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日確認有關轉移。

年內第三級公平值計量結餘變動的資料如下：

	投資物業 千港元
於二零一三年一月一日	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	847,597

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入內確認為「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正相關，及與資本化比率負相關。

	估值技術	重大不可 觀察數入參數	範圍
於二零一三年十二月三十一日			
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)	32-1,250
		復歸收入的 資本化比率	3.50%-7.50%

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

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
按成本列賬的股權投資 — 非上市	8,102	7,735

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。

14. 物業存貨

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
開發中物業	213,293	205,211
持作銷售物業	34,406	99,998
	247,699	305,209
開發中物業包括：		
— 租賃土地成本	69,280	79,009
— 建築成本及資本化開支	135,928	118,371
— 已資本化利息	8,085	7,831
	213,293	205,211

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，開發中物業計劃於十二個月內出售。

於二零一二年十二月三十一日，賬面值為127,452,000港元的開發中物業預期於十二個月內不會由本集團收回。

15. 貿易應收款項

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
貿易應收款項	7,280	1,927
減：已確認減值虧損	(164)	(159)
貿易應收款項淨值	7,116	1,768

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：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
即期及一個月內	5,964	864
1至3個月	381	629
4至6個月	594	178
7至12個月	93	50
12個月以上	84	47
	7,116	1,768

未減值的貿易應收款項的賬齡如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
既無逾期亦無減值	5,280	—
逾期不到1個月	684	864
逾期1至3個月	381	629
逾期4至6個月	594	178
逾期7至12個月	93	50
逾期12個月以上	84	47
	7,116	1,768

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。

下表為截至二零一三年及二零一二年十二月三十一日止年度貿易應收款項減值虧損的對賬。

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
於一月一日	159	158
匯兌差額	5	1
於十二月三十一日	164	159

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－本集團及本公司

	本集團		本公司	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
按金	3,122	2,752	—	—
預付款項	1,533	949	376	100
其他應收款項	12,983	18,405	—	—
	17,638	22,106	376	100

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

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
貿易應付款項	37,796	17,622

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：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
0至30日	136	14,440
31至90日	65	165
91至180日	58	124
180日以上	37,537	2,893
於十二月三十一日	37,796	17,622

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－本集團及本公司

	本集團		本公司	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
應計費用及其他應付款項	26,138	36,611	1,540	814
已收按金	23,291	25,636	—	—
預收款項	13,138	16,082	—	—
	62,567	78,329	1,540	814

19. 計息借款

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
即期		
有抵押銀行貸款	12,298	12,564
有抵押其他貸款	—	9,952
無抵押其他貸款	—	31,100
	12,298	53,616
非即期		
有抵押銀行貸款	38,205	43,003
借款總額	50,503	96,619

銀行及其他貸款的賬面值分析如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
即期		
一年內到期償還的部分銀行貸款及其他貸款	6,921	47,367
一年後到期償還的部分銀行貸款（含按要求償還條款）	5,377	6,249
	12,298	53,616
非即期		
一年後到期償還的部分銀行貸款	38,205	43,003
	50,503	96,619

本集團應償還的銀行及其他貸款如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
一年內或按要求	12,298	53,616
於第二年內	6,549	5,950
於第三至第五年內	23,071	20,902
五年之後	8,585	16,151
	38,205	43,003
	50,503	96,619

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3,800,000港元（二零一二年：3,803,000港元）的本集團若干物業、廠房及設備；
- (b) 賬面值約為427,000港元（二零一二年：零）的本集團於若干租賃土地的權益；
- (c) 賬面值約為770,729,000港元（二零一二年：363,366,000港元）（附註12）的本集團若干投資物業；
- (d) 賬面值約為2,213,000港元（二零一二年：2,152,000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。

於二零一三年十二月三十一日，本集團計息借款的實際利率分別介乎約3.50%至9.304%（二零一二年：3.50%至9.304%）。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團與中國的一間金融機構訂立為數人民幣70,000,000元（或等於約90,000,000港元）的未提取銀行融資函件，以便為施工項目的開發成本融資。銀行融資按高於中國人民銀行設定的基準利率25%的浮動利率計息，為期十年。銀行融資由已載於上述附註的本集團的物業、廠房及設備、租賃權益及投資物業所抵押。

20. 儲備

有關本集團於年內儲備變動詳情載於綜合權益變動表。

管理層之討論及分析

業務回顧

本集團主要從事房地產開發、物業租賃、物業管理業務以及諮詢業務。本集團乃中華人民共和國（「中國」）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。本集團欣然宣佈二零一三年，本公司附屬公司廣西南寧百益商貿有限公司（「百益商貿」）獲南寧政府就其在荔園項目中推行可再生能源設計及產品所取得的成果授出補貼，而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）（「金裕豐」）獲南寧市興寧區政府評為二零一二年度明星企業。

房地產開發業務

裕豐•英倫

裕豐•英倫已於二零一三年竣工，是南寧的一個綠色住宅項目，總建築面積逾150,000平方米（「平方米」），於二零一三年十二月三十一日已合共售出及預售逾96%。截至二零一三年十二月三十一日止年度，已售出並已交付買方的面積約為25,772平方米，其中包括住宅單位、停車位及商舖。截至二零一三年十二月三十一日止年度，該分部的收益及除所得稅前溢利分別為約310.3百萬港元及約71.9百萬港元。二零一三年，中華人民共和國住房和城鄉建設部（「住建部」）對裕豐•英倫第二期及第三期進行2A級住宅性能評定技術標準的最終檢驗。

裕豐荔園

二零一三年，荔園物業開發項目（「荔園項目」）仍在建設當中。於二零一一年底及二零一二年初取得多項批准及許可證後，本集團於二零一二年中期啟動荔園項目的施工工程。該等樓宇的主架構已於二零一三年年底竣工。水管設施、機電安裝等其他工程將逐步進行，而項目預期將於二零一四年底前竣工及開始交付。本集團正將荔園項目開發為商住綜合大廈，總建築面積約為46,792平方米，包括高層住宅（總建築面積約為32,719平方米）、零售店舖（總建築面積約為3,579平方米）、停車位（總建築面積約為9,735平方米）及公共設施（總建築面積約為759平方米）。二零一三年，荔園項目獲住建部授予「三星級綠色建築設計標識證書」及「全國綠色建築創新獎」。另外，二零一三年，南京市政府就百益商貿在應用可再生能源設計及應用於荔園項目方面所取得的成果授予其一筆人民幣420,000元的補貼。

物業租賃業務

截至二零一三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48.3百萬港元（二零一二年：52.6百萬港元）。

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。截至二零一三年十二月三十一日，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23,658平方米，其中位於中國境內約17,742平方米的總建築面積已經出租。

物業管理及諮詢業務

截至二零一三年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19.1百萬港元（二零一二年：19.7百萬港元）及5.4百萬港元（二零一二年：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，金裕豐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）。二零一三年，金裕豐獲南寧市興寧區政府評為二零一二年度明星企業。截至二零一三年十二月三十一日，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

截至二零一三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：

	二零一三年		二零一二年	
	千港元	%	千港元	%
物業銷售	310,269	81.0	332,177	81.0
投資物業租金收入	48,335	12.6	52,635	12.8
物業管理收入	19,046	5.0	19,745	4.8
諮詢服務收入	5,414	1.4	5,716	1.4
	383,064	100.0	410,273	100.0

物業銷售由二零一二年約332.2百萬港元減至二零一三年約310.3百萬港元，減幅為6.6%。該減少主要是由於二零一三年裕豐•英倫所售出可售建築面積減少所致。截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止財政年度已交付可售建築面積分別約為34,018平方米及約25,772平方米。

銷售成本

銷售成本由截至二零一二年十二月三十一日止年度約258.7百萬港元減至截至二零一三年十二月三十一日止年度約244.6百萬港元，減幅為5.5%，主要原因仍為二零一三年裕豐•英倫的已出售及已交付可出售建築面積減少所致。

毛利及毛利率

截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度的毛利分別約為151.6百萬港元及138.5百萬港元，即毛利率分別約為37.0%及36.2%。整體毛利率下降主要是由於二零一三年樓宇管理服務分部的毛利率下跌所致。

其他收入

其他收入由上個財政年度約2.9百萬港元增至截至二零一三年十二月三十一日止年度約4.4百萬港元。有所增加的主要因為二零一三年銀行利息收入及匯兌收益增加所致。

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二零一二年十二月三十一日止年度約8.8百萬港元減至截至二零一三年十二月三十一日止年度約6.2百萬港元。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

截至二零一三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61.7百萬港元減至約31.5百萬港元。減少反映南寧的物業價值於二零一三年於高位整固。

行政開支

行政開支由截至二零一二年十二月三十一日止年度約54.9百萬港元減至截至二零一三年十二月三十一日止年度約42.6百萬港元，減幅為22.4%，主要是由於二零一三年並無產生上市開支，原因在於本公司於二零一二年十二月在聯交所創業板成功上市。

銷售開支

與截至二零一二年十二月三十一日止年度約9.1百萬港元相比，截至二零一三年十二月三十一日止年度的銷售開支增至約為12.5百萬港元，主要是由於二零一三年裕豐荔園項目就預售的推廣及銷售活動增加所致。

除所得稅前溢利

綜上所述因素的影響，截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團錄得除稅前溢利約119.3百萬港元，較上個財政年度約152.3百萬港元減少21.7%。

所得稅開支

所得稅開支由上個財政年度約63.9百萬港元減至截至二零一三年十二月三十一日止年度約50.0百萬港元。所得稅開支有所減少主要是緣於截至二零一二年十二月三十一日止年度遞延稅項開支及中國的預扣所得稅有所減少所致。

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79.2百萬港元減至截至二零一三年十二月三十一日止年度約63.5百萬港元，減幅約為19.8%。

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。於二零一三年，本集團的流動資金狀況管理良好。

於二零一三年十二月三十一日，本集團的資產負債比率（總借款除以權益總額）降至6.7%。本集團於二零一三年十二月三十一日的淨現金（借款總額減現金及現金等價物）約為54.6百萬港元（二零一二年：36.8百萬港元（淨現金））。

於二零一三年十二月三十一日，本集團的現金及現金等價物及受限制現金約為105.1百萬港元（二零一二年：133.4百萬港元）。二零一三年十二月三十一日的借款總額約為50.5百萬港元（二零一二年：96.6百萬港元）。

借款總額當中，約12.3百萬港元須於一年內償還，而約38.2百萬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。於二零一三年十二月三十一日的結餘為約257.1百萬港元（二零一二年：221.4百萬港元）。結餘有所增加乃因二零一三年年度就荔園及裕豐•英倫的新銷售合約所提供財務擔保增加所致。

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。二零一三年十二月三十一日的結餘為約84.1百萬港元（二零一二年：124.2百萬港元）。減少乃由於裕豐•英倫項目於二零一三年完成所致。

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。有抵押借款以物業、廠房及設備、租賃土地權益、投資物業、銀行存款及附屬公司的若干物業的租賃產生的租金收入轉讓書作抵押。

資本架構

於二零一三年十二月三十一日，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（「股份」）（二零一二年：30,000,000港元，分為300,000,000股股份）。

外幣風險

本集團附屬公司的業務經營主要在中國進行，其收益及開支主要以人民幣計值。本集團的現金及銀行存款主要以人民幣計值，部分以港元計值。港元（作為功能貨幣）兌人民幣的任何重大匯率波動均可能對本集團產生財務影響。

於二零一三年十二月三十一日，董事認為本集團的外匯風險不大。截至二零一三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。

或然負債

於二零一三年十二月三十一日，本集團並無任何重大或然負債（二零一二年：無）。

僱員及薪酬政策

於二零一三年十二月三十一日，本集團僱傭共193名全職僱員（二零一二年：272名僱員）。本集團總員工成本（包括董事酬金）約為36.0百萬港元（二零一二年：32.6百萬港元）。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。於二零一三年十二月三十一日，概無根據購股權計劃授出購股權。

前景

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、物業租賃及物業相關管理及諮詢業務。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。

本公司亦將抓住每個機會，以宣傳本集團的企業概況，提升其形象，為其提供進入資本市場的更佳渠道，以增加其財務靈活性。

末期股息

董事會建議向於二零一四年五月九日（星期五）名列本公司股東名冊的股東就截至二零一三年十二月三十一日止年度派付末期股息每股1.8港仙（二零一二年：4港仙），惟須獲股東在將於二零一四年四月二十八日（星期一）舉行的本公司應屆股東週年大會（「股東週年大會」）上批准。預期末期股息將於二零一四年五月三十日（星期五）或之前派付。

暫停辦理股份過戶登記

- (i) 為確定股東出席應屆股東週年大會並於會上投票之權利，本公司將由二零一四年四月二十四日（星期四）至二零一四年四月二十八日（星期一）（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，必須於二零一四年四月二十三日（星期三）下午四時三十分前，將所有股份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辦理登記手續，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。
- (ii) 為確定有權收取末期股息之股東名單，本公司將由二零一四年五月七日（星期三）至二零一四年五月九日（星期五）（首尾兩天包括在內），暫停辦理股份之過戶登記手續。為符合資格收取末期股息，必須於二零一四年五月五日（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，各董事均已確認其於年度內已遵守交易標準規定及其有關董事進行證券交易的操作守則。

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作為自身企業管治守則。於截至二零一三年十二月三十一日止年度，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，並由不同人士擔任以確保權力和授權分布均衡及避免集中於董事會的任何成員身上。李啟鴻博士（「李博士」）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，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。董事會認為，現有安排整體而言對本集團的管理及業務發展有利。董事會將繼續不時檢討現有管理層架構，並可於適時作任何變動。

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二零一三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

於截至二零一三年十二月三十一日止年期，本公司並無贖回其於創業板上市的任何股份，且本公司或其任何附屬公司亦無買賣任何該等股份。

審核委員會審閱業績

自二零一二年十一月起，董事會根據創業板上市規則附錄十五所載的企業管治守則成立審核委員會，並以書面制定其職權範圍。審核委員會的主要職責為審閱及監察財務申報程序及內部監控。審核委員會由全體三名獨立非執行董事組成，即黃弛維先生（委員會主席）、黃達仁先生及陳振宜先生。

審核委員會已審核本公司截至二零一三年十二月三十一日止年度的經審核全年綜合業績。

承董事會命
西南環保發展有限公司
李啟鴻
主席

香港，二零一四年三月三日

於本公告日期，本公司董事會包括四位執行董事，即李啟鴻博士（主席兼行政總裁）、陳莞媛女士（亦稱李陳莞媛女士）、李紫清博士（副主席）及鄭鑛先生；及三位獨立非執行董事，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。