

# 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

年度報告

2013



## 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。

香港交易及結算所有限公司及聯交所對本報告的內容概不負責，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報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。

本報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。本公司董事(「董事」)願就本報告所載資料共同及個別地承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後，確認就彼等所知及所信，本報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，足以令致本報告所載任何陳述或本報告具有誤導性。

# 目錄

## 頁次

2	公司資料
4	主席報告
6	管理層討論與分析
16	董事及高級管理層的履歷詳情
25	董事會報告
37	企業管治報告
47	獨立核數師報告
49	綜合全面收益表
50	綜合財務狀況表
52	財務狀況表
53	綜合現金流量表
55	綜合權益變動表
56	綜合財務報表附註
118	財務概要
119	物業組合



## 董事會

### 執行董事

李啟鴻博士(主席兼行政總裁)  
陳莞媛女士  
(亦稱為李陳莞媛女士)  
李紫清博士(副主席)  
鄭鑛先生

### 獨立非執行董事

黃馳維先生  
黃達仁先生  
陳振宜先生

### 合規主任

鄭鑛先生

### 公司秘書

郭兆文先生

### 授權代表

(就創業版上市規則而言)  
鄭鑛先生  
郭兆文先生

### 審核委員會

黃馳維先生(委員會主席)  
黃達仁先生  
陳振宜先生

### 薪酬委員會

黃達仁先生(委員會主席)  
黃馳維先生  
陳振宜先生

### 提名委員會

陳振宜先生(委員會主席)  
黃馳維先生  
黃達仁先生

## 獨立核數師

香港立信德豪會計師事務所有限公司

## 主要往來銀行

中國銀行  
星展銀行(香港)有限公司  
香港上海滙豐銀行有限公司

## 註冊辦事處

Cricket Square  
Hutchins Drive, P.O. Box 2681  
Grand Cayman KY1-1111  
Cayman Islands

## 總部及香港主要營業地點

香港  
灣仔  
皇后大道東213號  
胡忠大廈35樓  
3517號辦公室

## 股份過戶登記總處及過戶代理

Royal Bank of Canada Trust Company  
(Cayman) Limited  
4th Floor, Royal Bank House  
24 Shedden Road, P.O. Box 1586  
Grand Cayman KY1-1110  
Cayman Islands

## 香港股份過戶登記分處

卓佳證券登記有限公司  
香港  
灣仔  
皇后大道東28號  
金鐘匯中心  
26樓

(由二零一四年三月三十一日起，該分處遷往香港皇后大道東183號合和中心22樓)

### 合規顧問

海通國際資本有限公司

### 法律顧問(關於香港法律)

趙不渝 馬國強律師事務所

### 股份代號

8291

### 本公司網站

[www.southwesteco.com](http://www.southwesteco.com) (其內容並不構成本報告的一部分)

列位股東：

本人欣然向西南環保發展有限公司(「本公司」)及其附屬公司(「本集團」)股東(「股東」)呈列本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度的業績。

儘管中國中央政府於二零一三年堅持實施貨幣及信貸緊縮政策並對房地產市場採取控制措施，但該等政策及措施對南寧房地產價格的影響及因此產生的市場反應較為溫和，裕豐荔園於二零一三年合約預售的積極表現即是明證。本集團對南寧房地產市場的前景仍充滿信心。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團的收益主要來自物業開發、物業租賃及物業管理。截至二零一三年十二月三十一日止年度，銷售裕豐英倫的住宅、停車場及商業物業賺取的收益較上一財政年度略減6.6%(即二零一二年：332.2百萬港元；二零一三年：310.3百萬港元)。

## 股息

本公司董事會(「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派付每股1.8港仙的末期股息。末期股息預期將於二零一四年五月三十日(星期五)或之前派付。

## 前景

展望二零一四年，中國政府的限制性措施將繼續影響中國的房地產市場。然而，本集團對房地產市場仍抱樂觀態度，原因是人民對不斷提升的生活品質及標準的期望令住宅物業市場的需求保持強勁。

繼裕豐英倫創下佳績後，本集團接著開發裕豐荔園物業開發項目。作為成功綠色建築物業開發商，我們將一如既往地向客戶提供環保及舒適的住房，以及為股東創造最佳利益。

本集團擬於短期內實施以下主要戰略舉措：

- 繼續致力於特色主題購物商場開發及提升現有業務
- 繼續開發本集團的綠色理念物業開發項目
- 繼續在房地產相關行業挖掘潛在收購及投資機會
- 提升南寧物業相關業務的品牌知名度。

## 主席報告

本人謹代表董事會藉此機會對董事的拳拳支持、管理層團隊及員工的盡心盡力及忠於職守，致以衷心的感謝。

李啟鴻博士  
主席

香港，二零一四年三月三日

### 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(「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
	<b>383,064</b>	<b>100.0</b>	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•英倫所售出可出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出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二零一三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提供予荔園及裕豐•英倫的新銷售合約的財務擔保增加所致。

### 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、銀行存款及租賃附屬公司若干物業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，並無購股權按購股權計劃授出。

## 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。
- (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。

## 業務目標與實際業務進度的比較

業務目標(載於本公司日期為二零一二年十一月三十日的招股章程(「招股章程」))與本集團於二零一二年十一月二十一日(即招股章程所界定的最後實際可行日期)至二零一三年十二月三十一日期間(「回顧期間」)的實際業務進度之間的比較分析載列如下：

### 回顧期間的業務目標

### 截至二零一三年十二月三十一日的實際業務進度

#### 繼續開發可能具潛在特色的主題購物商場

對可能具潛在特色的購物商場  
主題進行可行性研究

已選定一個購物商場特色主題並開始對已選定的主題進行可行性研究及初步市場調查。另外，已按租賃協議的條款開始進行口頭磋商。然而，該項目因未能與購物商場的業主就租期達成一致而放棄。本公司將繼續物色合適物業關發具特色主題的購物商場。

對可能具潛在特色的購物商場  
主題開始進行市場調研

物色合適物業建立可能具潛在特色  
主題的購物商場

確定可能具潛在特色主題的  
購物商場的位置

開始就租賃協議的年期進行磋商

### 回顧期間的業務目標

為可能具潛在特色主題的購物商場  
選擇良好的租戶組合及良好的  
產品組合

為可能具潛在特色主題的購物商場  
制訂市場定位策略

### 繼續開發本集團注重綠色理念的房地產開發項目

繼續開發裕豐英倫第二期

繼續裕豐荔園項目開發的設計及  
招標程序

完成裕豐英倫第二期房地產開發  
就裕豐英倫第二及三期的住宅性能  
評定(「PARB」)的2A技術標準進行  
最後驗收

繼續裕豐荔園項目的房地產開發

對裕豐荔園項目的PARB的3A技術  
標準進行中期審閱及檢查

舉辦描述本集團的綠色技術知識基礎  
發展及其他在環保承諾方面成績的  
市場推廣活動

### 截至二零一三年十二月三十一日的實際業務進度

由於該項目遭中止，因此並無開始為可能具潛在特色主題的購物商場選擇良好的租戶組合及良好的產品組合及制定市場定位策略。

裕豐英倫第二期的開發已於二零一三年三月完成。

主要承建商已於二零一三年十月完成就裕豐荔園項目開發的設計及招標程序。

裕豐英倫第二期的房地產開發已於二零一三年三月完成。

裕豐英倫第二及三期的PARB的2A技術標準的最後驗收已完成及於二零一三年十二月通過。

裕豐荔園項目的A棟及B棟均建至第32樓。

有關裕豐荔園項目的PARB的3A技術標準的申請已撤回，因為PARB的3A技術標準的性質類似於二零一三年一月的綠色建築物標準(三星)的性質。

已於二零一三年舉辦描述本集團的綠色技術知識基礎發展及其他在環保承諾方面成績的市場推廣活動，而本集團將繼續舉辦市場推廣活動。

## 管理層討論與分析

### 回顧期間的業務目標

繼續物色合適位置以開發注重綠色理念的房地產項目

*物色潛在收購機會或投資於房地產開發及物業租賃行業*

進行可行性研究及／或評估及尋找潛在收購機會

*提升南寧物業相關業務的品牌認知*

繼續舉辦宣傳及市場推廣活動

為本集團所擁有的物業制定市場定位策略

就裕豐大廈第15個週年紀念日舉辦市場推廣活動

繼續提供環保及增值諮詢服務

### 截至二零一三年十二月三十一日的實際業務進度

本集團已於二零一三年物色到若干為注重綠色理念的房地產開發項目的地點，而目前正評估其發展潛力。本集團將繼續為注重綠色理念的房地產開發項目物色合適的地點。

本集團尚未物色到任何收購機會但將繼續尋找合適的機會。

已舉辦超過34場宣傳及市場推廣活動，包括慶祝裕豐大廈第16個週年紀念日的市場推廣活動。

已為本集團所擁有的物業制定各類市場定位策略，及本集團將不時因應市場變化繼續制訂新策略。

有關裕豐大廈第15個週年紀念日的市場推廣活動已開始並於二零一二年完成。

本集團繼續提供環保及增值諮詢服務。

## 所得款項用途

來自上市的所得款項淨額為約25.5百萬港元，此乃按最終配售價每股0.66港元及上市的實際開支為基準。因此，本集團已按與招股章程所載相同的方式及比例調整所得款項用途。

自上市日期(即二零一二年十二月十四日)(「上市日期」)起至二零一三年十二月三十一日止的期間內，來自上市的所得款項淨額已撥作以下用途：

	自上市日期至 二零一三年 十二月三十一日按 招股章程所載 相同的方式及 比例調整 所得款項用途 百萬港元	自上市日期至 二零一三年 十二月三十一日 的實際所得 款項用途 百萬港元
開發及經營特色主題購物商場及維護其他投資物業	13.2	—
研究發掘潛在收購機會或投資於物業相關行業 (包括投資物業及／或土地儲備控股公司、物業管理公司或 業務及／或物業諮詢公司或業務)	9.8	—
本集團的一般營運資金及其他一般企業用途	2.5	2.5
	<u>25.5</u>	<u>2.5</u>

董事不斷評估本集團的業務目的，並且因應市況的不斷變化而可能會改變或修改計劃，以達到本集團的可持續業務增長。

所有未動用結餘已存入香港及中國的持牌銀行。

## 董事及高級管理層的履歷詳情

### 執行董事

#### 李啟鴻先生(「李博士」)

李博士，78歲，為本公司執行董事、主席兼行政總裁及本集團創辦人。李博士主要負責領導本集團的策略規劃及業務發展。李博士亦連同其他高級管理層成員監察本集團經營上的各個主要層面，包括財務管理及項目開發。李先生於房地產投資及房地產開發業務領域積逾20年經驗。李博士自一九九三年起擔任本集團的董事會主席、董事會副主席或董事。

李博士是本集團首次採用綠色科技開發裕豐•英倫項目(本集團位於中國廣西南寧市的住宅項目)的倡導者。為實現該目標，李博士力促其團隊探索可應用於裕豐•英倫開發項目的適當技術，在節約能源及其他資源、促進綠色及可持續發展環境的同時，創造一個舒適的居住環境。

李博士身為傑出商業領袖，從商之餘亦不忘積極參與慈善及社區工作，備受表揚。李啟鴻基金會於一九九一年成立。李博士亦擔任英國華文教育基金會名譽主席，該基金會於二零零五年成立，旨在為於英國各地的中文學校學習的學生提供建議及財務支援。李博士於二零零三年獲委任為大曼徹斯特郡副郡尉並獲得英國曼徹斯特大學法學博士學位。

李博士協助南寧市從英國招商引資，並擔任南寧市的公司進軍英國市場的中間人。李博士於二零零二年榮獲廣西南寧市榮譽市民稱號並擔任英國西北華人協會(North West Chinese Council (UK))會長。李博士亦於二零零四年及二零一一年分別擔任英國華人社團聯合總會(Confederation of Chinese Association (UK))及廣西海外聯誼會的名譽主席。

李博士為本公司執行董事陳莞媛女士(「李太太」)的配偶、本公司執行董事兼副主席李紫清博士的父親及本公司執行董事鄭鑛先生的舅父。彼亦為First Beijing International Limited(我們其中一名控股股東(定義見創業板上市規則))的唯一董事兼唯一股東(「控股股東」)。

## 董事及高級管理層的履歷詳情

### 李紫清博士(「李紫清博士」)

李紫清博士，43歲，為本公司執行董事兼副主席。彼於一九九四年畢業於英國曼徹斯特大學科技學院(現稱曼徹斯特大學)，獲得理學碩士學位，並於一九九八年獲得英國劍橋大學哲學博士學位。彼於二零零七年十月加入本集團，獲委任為利百控股有限公司(本公司的全資附屬公司)的董事總經理。彼主要負責本集團的規劃、部門協調及業務策略執行以及整體營運管理。

加入本集團之前，於二零零一年，李紫清博士為一間從事醫療通訊業務的公司的亞太區主管，該公司總部位於英國並在海外設有辦事處。自二零零三年，彼亦為醫療通訊代理商Pharma Frontiers Limited的創辦人兼董事總經理，主要負責為來自不同地區的醫藥及生物科技客戶規劃及實施通訊策略。李紫清博士的專長包括以企業及產品專注型客戶為對象的策略諮詢、宣傳、市場推廣及業務規劃。彼於業務管理及商務通訊事務方面積逾12年經驗。

李紫清博士為李博士及李太太的女兒及鄭鑛先生的表妹。彼亦為Chosen Leader Limited(控股股東之一)的唯一董事兼唯一股東。

### 陳莞媛女士(亦稱為李陳莞媛女士)(「李太太」)

李太太，72歲，為本公司執行董事。彼亦自二零零六年五月起亦兼任本公司附屬公司廣西南寧百益商貿有限公司(「百益商貿」)的董事會主席、自二零零七年一月起兼任本公司另一家附屬公司南寧威特斯房地產開發投資有限公司(「威特斯房地產」)的副主席，且為本公司多間附屬公司的董事。李太太主要負責本公司的行政管理，在本集團的整體策略規劃、營運及發展方面一直與本集團管理層緊密合作。彼於本集團積逾20年企業管理經驗。

李太太為李博士的配偶、李紫清博士的母親及鄭鑛先生的舅母。彼亦為Ease Gain Holdings Limited(我們其中一名控股股東)的唯一董事兼唯一股東。

## 董事及高級管理層的履歷詳情

### 鄭鑛先生

鄭先生，49歲，為執行董事、本公司合規主任及根據創業板上市規則第5.24條本公司的授權代表之一。彼亦為本公司多間附屬公司的董事。鄭先生主要負責制定整體發展策略及管理本集團中國附屬公司的日常營運。鄭先生亦負責本集團的內部管理、投資規劃及行政事務。彼於一九九零年畢業於英國謝菲爾德大學，獲得商業研究生文憑，並於一九九二年獲得英國索爾福德大學計算機科學碩士學位。彼於一九九三年加入本集團，擔任本集團的項目主管。

鄭先生於二零零七年三月獲得由中共南寧市青秀區委員會及南寧市青秀區人民政府聯合頒發的2006年度青秀區優秀企業家榮譽證書。鄭先生亦於二零一零年十二月獲廣西歸國留學人員商業界人士聯合會（「廣西留學人員聯合會」）委任為廣西留學人員聯合會第一屆理事會成員，任期為五年。二零一一年十月，彼獲委任為中國人民政治協商會議南寧市委員會委員，任期為五年。

鄭先生為李博士及李太太的外甥，及李紫清博士的表兄。

### 獨立非執行董事

#### 黃馳維先生

黃先生，47歲，為董事會獨立非執行董事、審核委員會主席以及薪酬委員會及提名委員會成員。黃先生現時亦為卓悅控股有限公司（股份代號：653）、建溢集團有限公司（股份代號：638）、雅視光學集團有限公司（股份代號：1120）及中國綠島科技有限公司（股份代號：2023）的獨立非執行董事，該四間公司均在聯交所主板上市。彼現時為卓悅控股有限公司、雅視光學集團有限公司及中國綠島科技有限公司三間公司的審核委員會主席及建溢集團有限公司的提名委員會主席。

黃先生分別於一九八八年及一九九三年獲得香港大學社會科學學士學位及法學研究生證書。彼為香港執業註冊會計師及英格蘭及威爾斯特許會計師公會會員。自一九九八年起，黃先生亦獲認許為香港高等法院大律師。彼於會計專業積愈25年經驗，現為香港一家會計師事務所黃馳維會計師事務所的擁有人。

## 董事及高級管理層的履歷詳情

### 黃達仁先生

黃先生，44歲，為董事會獨立非執行董事、薪酬委員會主席以及審核委員會及提名委員會成員。黃先生於一九九三年獲得澳洲北昆士蘭詹姆斯·庫克大學商務學士學位，並於二零零四年獲得澳洲昆士蘭大學工商管理碩士學位。黃先生為香港執業註冊會計師、香港會計師公會資深會員、香港稅務學會資深會員及澳洲稅務學會資深會員。彼於核數、會計及稅務方面積逾20年經驗，曾於香港多間會計師事務所擔任多個職務，現為香港一家會計師事務所黃達仁會計師事務所合夥人。

### 陳振宜先生

陳先生，36歲，為董事會獨立非執行董事、提名委員會主席以及審核委員會及薪酬委員會成員。陳先生於一九九九年獲得香港城市大學法學學士學位，並於二零零四年獲得香港大學法學(資訊科技及知識產權法)碩士學位。陳先生為香港律師會會員，在香港擔任執業律師已逾十年，事務涉及一般法律事務及不同法律領域。二零零二年至今，陳先生於陳仲濤律師行擔任律師。陳先生在就一系列公司、商業及企業融資事務提供法律意見方面經驗豐富。

## 高級管理層

### 關基楚先生

關先生，47歲，為本集團的財務經理。關先生於一九九六年取得香港公開進修學院(現稱香港公開大學)頒發的工商管理學士學位，並於二零零四年取得澳洲科廷科技大學(現稱科廷大學)頒發的會計碩士學位。彼亦為香港會計師公會會員。於二零零八年加入本集團前，關先生於香港的其他公司從事融資、財務報告及公司秘書領域的工作。彼於二零零二年十二月至二零零六年五月曾在聯交所主板上市公司東南國際集團有限公司(股份代號：726)擔任執行董事，另於二零零七年五月至二零零七年十月曾在聯交所主板上市公司智富能源金融(集團)有限公司(現稱國際資源集團有限公司)(股份代號：1051)擔任公司秘書。

## 董事及高級管理層的履歷詳情

### 何好先生

何先生，59歲，為本公司多間附屬公司的董事、副總經理。彼常駐中國，主要負責本集團中國附屬公司的管理及日常營運，包括人力資源管理、信息技術及行政。何先生於一九八八年畢業於中國黑龍江商學院（現稱哈爾濱商業大學）食品工程專業。於二零零一年加入本集團前，何先生自一九七四年起曾先後在南寧市飲食公司（百益商貿的前身）擔任多個職務（包括副總經理及廠長），負責監督該公司的日常營運。何先生於二零零七年獲得中國廣西壯族自治區人事廳頒發的建築業中級專業技術資格證書。

### 嚴嘉智先生

嚴先生，41歲，為本集團財務經理及南寧金裕豐物業服務有限公司總經理。彼持有樹仁大學會計專業榮譽證書，於一九九九年取得香港會計師公會的準會員資格並於二零零六年成為資深會員。彼曾任職多家上市公司，從中積累逾15年的財務、會計及稅務經驗。

### 蔡梓麒先生

蔡先生，41歲，為本集團多間附屬公司的董事、副總經理。彼協助南寧金裕豐物業管理有限公司總經理，負責裕豐高街的租賃及管理。彼通過遙距學習於一九九六年畢業於廣東廣播電視大學財務會計專業。蔡先生於二零零一年加入本集團。彼於二零零二年獲得建設部人事教育司及建設部住宅與房地產業司聯合頒發的全國物業管理從業人員崗位證書，從中累積物業管理的知識。彼於二零零七年獲得廣西壯族自治區人事廳頒發的工業及民用建築初級專業技術資格證書，從而合資格為助理工程師。彼亦於二零零八年獲得中國職業經理人資格評審委員會及中國職業經理人聯合會聯合批准及頒發的中國職業經理人資格證書，從而獲授予企業管理資格。

## 董事及高級管理層的履歷詳情

### 鍾家瑛女士

鍾女士，68歲，為本公司多間附屬公司的董事兼副總經理，目前主要負責本集團中國業務的財務管理。鍾女士於一九六四年畢業於中國廣西商業學校金融及會計專業。鍾女士為中國註冊會計師協會會員。根據南寧市國有資產管理委員會發出的南寧市企業財務總監委派及工作規則暫行，於一九九九年七月，南寧市財政局及南寧市會計管理公司委聘鍾女士擔任南寧百貨大樓股份有限公司的財務總監。憑藉其於會計及財務管理的經驗及認可專業知識，鍾女士於一九九九年至二零零二年間獲多間實體邀請加盟，負責監督公司的財務及會計營運。一九九九年至二零零二年，彼於上海證券交易所上市公司南寧百貨大樓股份有限公司擔任財務總監。一九六四年至二零零一年，他曾出任南寧市飲食公司(即百益商貿的前身)、百益商貿及本公司附屬公司南寧裕豐房地產開發有限公司(「裕豐房地產」)本公司附屬公司的財務部主管、副總經理、總經理、董事及董事會主席。彼自一九九三年獲委任為裕豐房地產董事起累積財務管理方面(尤其是中國房地產行業)的經驗及知識。二零零零年六月至二零零二年五月，彼擔任廣西運通數據設備有限責任有限公司的副總經理兼財務總監。二零零一年八月至二零零二年五月，鍾女士亦擔任廣西航天金穗信息技術有限公司(現稱廣西航天信息技術有限公司)的監事。二零零三年五月至二零零五年六月，鍾女士於廣西省兩間會計師事務所擔任執業註冊會計師。鍾女士於二零零六年再次加入本集團。

### 皇甫衛紅女士

皇甫女士，57歲，為威特斯房地產副總經理。彼主要負責裕豐•英倫項目的市場推廣及品牌宣傳。彼於建築及房地產開發業務(由財務管理至總體項目管理)累積約38年經驗及知識。彼於一九九九年畢業於中國重慶建築大學(現稱重慶大學)建築會計專業。自一九七五年至二零零一年，彼為廣西建工集團機械有限責任公司的財務部門主管、財務局主管及副總會計師。彼於二零零一年加入本集團。彼於一九九三年獲得廣西壯族自治區科技幹部局頒發的金融中級專業技術資格證書、於二零零八年獲得廣西壯族自治區人事廳頒發的建築中級專業技術資格證書及於二零零七年獲得人事部全國人才流動中心頒發的全國企業經濟管理人才庫資格證書。彼亦於二零零八年成為香港註冊財務策劃師協會會員。

## 董事及高級管理層的履歷詳情

### 覃章新先生

覃先生，63歲，為威特斯房地產副總經理。彼主要負責威特斯房地產的日常運作。彼於一九八八年畢業於中國人民大學產業經濟學專業。在加入本集團前，彼於一九八六年至一九九七年曾任南寧市商業局副局長，負責管理商業建築及商用物業行業。此外，彼分別於一九九七年及二零零一年獲委任為南寧市一間國有企業南寧沛寧資產經營有限責任公司的總經理及董事會主席，負責該公司的整體營運及決策。彼於一九九九年十二月至二零零一年十一月獲選為南寧百貨大樓股份有限公司(一間上海證券交易所上市公司)的董事會主席，負責該公司的整體決策。彼二零零一年至二零零九年獲委任為南寧市經濟委員會副主任。彼於二零零九年加入本集團，擔任威特斯房地產副總經理，負責監督南寧的經濟發展。彼於一九九五年獲廣西壯族自治區科技幹部局頒發經濟中級專業技術資格證書。

### 陳慰漢先生

陳先生，48歲，為本公司多間附屬公司的總經理或副總經理。彼主要負責威特斯房地產的工程部門，主管制訂、實施及管理項目工程。彼亦負責威特斯房地產的成本控制部門，主管審批預算、財務報表及項目成本管理及日常運作。彼於一九九二年畢業於中國華南理工大學土木工程學院建築學專業。彼於房地產開發及建築方面累積經驗及知識。於二零零六年加入本集團前，他曾於一九八五年至一九九三年及一九九六年至二零零四年於中國多間建築公司及一間房地產開發公司任職，負責土木工程以及負責技術及項目管理。彼於二零零五年獲廣西壯族自治區人事廳頒發工業及民用建築中級專業技術資格證書。二零一三年，彼獲廣西壯族自治區人力資源和社會保障廳頒發高級工程師資格證書。

## 董事及高級管理層的履歷詳情

### 何家荃先生

何先生，56歲，為百益商貿副總經理兼辦公室主任。彼協助制訂及實施年度營運計劃，並負責執行百益商貿的董事會決策、行政管理及日常運作。彼亦為南寧金裕豐物業管理有限公司(「金裕豐」)及裕豐房地產的監事。於二零零六年加入本集團前，由一九七二年至一九七四年彼於酒店經營業務方面擁有逾一年的工作經驗。自一九七四年起，彼接著擔任多個職位，包括南寧市飲食公司(即百益商貿的前身)的行政部門副主管及管理部門副主管，負責該公司的日常營運。

### 崔敏先生

崔先生，61歲，為金裕豐副總經理。彼主要負責物業管理。彼於二零零一年加入本集團，於二零零五年晉升為金裕豐管理部門主管。彼負責裕豐大廈的管理。彼於二零零五年獲得建設部人事教育司及建設部住宅與房地產業司聯合頒發的全國物業管理從業人員崗位證書，從中累積物業管理的知識。在加入本集團前，彼曾於一九七二年至一九八六年及一九八六年至一九九零年分別於南寧市礦務局及市礦務局醫院工作約14年及4年。自一九九零年起，彼接著擔任多個職位，包括南寧市飲食公司(即百益商貿的前身)的副廠長，負責該公司的日常管理。

### 合規主任

### 鄭鑛先生

鄭先生，49歲，為本集團合規主任。有關其資歷及經驗的詳情請參閱上文「執行董事」一節。

## 董事及高級管理層的履歷詳情

### 公司秘書

#### 郭兆文先生

郭先生，55歲，自二零一三年十二月二十七日起獲委任為本公司的公司秘書及根據《創業板上市規則》第5.24條之其中一位授權代表。郭先生現為寶德隆企業服務(香港)有限公司的企業秘書主管。郭先生已從香港(包括恒生指數成分及恒生50中型股指數成份股的公司)及海外多間信譽良好的上市公司擔任公司秘書及其他高級職位累積逾25年內部法務、公司秘書及管理經驗。彼曾任一家涉及國際業務的一流財經印刷公司的董事總經理，並自一九九二年起一直擔任一個當時成立的慈善基金的理事。郭先生曾擔任香港特許秘書公會(「港秘書會」)國際會員資格考試「香港公司秘書實務／企業秘書學」的評卷專員及考官及參與評閱其中香港法律各個考試科目約達十年，並擔任港秘書會理事會成員及董事18年，服務年期達到會員任期上限。彼亦曾為該會的公司秘書座談小組的創辦成員及專業技術委員會的副主席。此外，彼曾獲香港政府根據《稅務條例》委任為稅務上訴委員會委員，並自一九九零年代中起一直擔任香港多間認可專上教育學術及職業院校開辦的企業管理課程之校外考官／顧問及認證小組成員。

郭先生於皇仁書院預科畢業，持有公司秘書學及行政專業文憑、文學學士學位及法學深造文憑，並通過英格蘭及威爾斯之普通法專業考試。

郭先生為英國特許秘書及行政人員公會、英國財務會計師公會及港秘書會的資深會員，以及香港證券及投資學會會員。彼亦具備仲裁、稅務、財務策劃及人力資源管理等其他專業資格。於一九九九年，彼被列入國際專業名人錄(International WHO's WHO of Professionals)(一家創立國際精英專業人士網絡的國際組織)。他曾於一九九零年代初及二零零零年代末擔任香港管理專業協會舉辦的「最佳年報獎」的其中一名評判。

郭先生目前亦擔任多家於聯交所主板及創業板上市之公司的公司秘書及聯席公司秘書。

本公司董事(「董事」)謹此提呈本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度(「本年度」)的年報及經審核財務報表。

## 主要業務

本公司為一家投資控股公司。其附屬公司的主要業務及其他詳情載於綜合財務報表附註 19。於本年度，本集團的主要業務並無重大變動。

## 業績

本集團於本年度的業績以及本公司及本集團於二零一三年十二月三十一日的事務狀況載於本年報第 49 至 117 頁綜合財務報表及隨附附註內。

## 股息

董事會(「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本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。

## 配售所得款項用途

根據本公司日期為二零一二年十一月三十日的招股章程所載的配售發行本公司 75,000,000 股新股份所取得的所得款項(扣除包銷費及其他上市費用)約為 25.5 百萬港元。本公司股份於二零一二年十二月十四日(「上市日期」)於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)創業板(「創業板」)上市。有關以上所得款項淨額用途的詳情，謹請參閱本年報第 15 頁「管理層討論及分析」一節「所得款項用途」一段。

## 股東週年大會

按計劃，本年度的股東週年大會將於二零一四年四月二十八日(星期一)舉行。召開股東週年大會的通告將於二零一四年三月六日刊發及寄發予股東。

## 財務概要

本集團最近四個財政年度的業績以及資產及負債概要載於本年報第 118 頁。

## 股本

本年度本公司的股本變動詳情載於綜合財務報表附註 30。

## 儲備

本年度，本公司及本集團的儲備變動詳情分別載於綜合財務報表附註31及第55頁綜合權益變動表內。

## 可分派儲備

於二零一三年十二月三十一日，本公司可供分派權益持有人(包括股份溢價、資本儲備及保留溢利)約643.3百萬港元。

根據開曼群島公司法，本公司為數24.2百萬港元的股份溢價賬用於支付分派或股息予股東，惟緊隨建議支付分派或股息日期後，本公司有能力支付於正常業務過程中到期的債務。

## 優先購買權

本公司組織章程細則(「組織章程細則」)或開曼群島法律均無有關發行新股份的優先購買權規定。

## 物業、廠房及設備

本年度，本集團的物業、設備及投資物業變動詳情載於綜合財務報表附註16。

## 投資物業

於本年度，本集團的投資物業詳情變動載於綜合財務報表附註18。

## 主要客戶及供應商

於本年度，本集團最大客戶及五大客戶應佔的銷售額佔本集團總收益分別約2.1%及8.1%。於本年度，本集團最大供應商為一般承包商。本集團向最大供應商及五大供應商作出的採購額佔本集團於本年度總採購分別約42.6%及32.7%。

概無董事或其任何聯繫人(定義見聯交所創業板證券上市規則(「創業板上市規則」))或任何股東(據董事所深知，擁有本公司已發行股本5%以上)於本集團五大客戶或供應商擁有任何實益權益。

## 董事會

本年度及直至本報告日期，在職董事的姓名如下：

### 執行董事

李啟鴻博士(「李博士」) (主席兼行政總裁)  
陳莞媛女士(「李太太」)，亦稱為李陳莞媛女士  
李紫清博士 (副主席)  
鄭鑛先生

### 獨立非執行董事

黃弛維先生 <sup>A/R/N</sup>  
黃達仁先生 <sup>A/R/N</sup>  
陳振宜先生 <sup>A/R/N</sup>

A： 審核委員會成員  
R： 薪酬委員會成員  
N： 提名委員會成員

根據組織章程細則細則第 105(A) 及 105(B) 條，李博士、李紫清女士以及黃達仁先生將會輪席退任，並於應屆股東週年大會上合資格膺選連任。

### 獨立非執行董事的獨立性確認書

本公司已接獲各獨立非執行董事黃弛維先生、黃達仁先生及陳振宜先生根據創業板上市規則第 5.09 條發出的年度獨立性確認書。於本報告日期，經考慮上市規則第 5.09 條所載因素，本公司仍認為彼等均屬獨立人士。

### 董事及高級管理層的履歷詳情

本集團董事及高級管理層的履歷載於本年報第 16 至 24 頁。

## 董事服務合約

各執行董事李博士、李太太、李紫清博士及鄭鑛先生與本公司已訂立服務合約，據此，彼等各自同意出任執行董事，初步固定年期為自上市日期起為期兩年，並將於當時任期屆滿後每次自動續期一年。執行董事的委任可由本公司向其發出三個月書面通知(反之亦然)予以終止。

各獨立非執行董事已獲委任，初步任期自上市日期起為期一年，並將於當時任期屆滿後每次自動續期一年。各獨立非執行董事的委任可由本公司向獨立非執行董事發出三個月書面通知(反之亦然)予以終止。

於股東週年大會上提呈膺選連任及上文「董事會」一段所列的董事概無與本公司訂立任何服務合約，惟於一年內屆滿或本公司毋須作出賠償(法定賠償除外)可予終止的合約除外。

## 董事薪酬及五名最高薪酬人士

董事薪酬及五名最高薪酬人士的詳情載於綜合財務報表附註13。

## 董事資料的變更

於年內，根據創業板上市規則第17.50A須予披露的董事資料的變更載列如下：

黃弛維先生於二零一三年九月十六日獲委任為聯交所主板上市公司中國綠島科技有限公司(股份代號：2023)的獨立非執行董事。

## 董事及最高行政人員於股份、相關股份及債權證中的權益及淡倉

於二零一三年十二月三十一日，本公司董事及最高行政人員於本公司及其相聯法團（按香港法例第571章證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部的涵義）的股份、相關股份或債權證中擁有：(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有的權益及淡倉），或(b)根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條文所指登記冊內的權益及淡倉，或(c)根據創業板上市規則第5.46至5.67條須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

### 好倉

本公司每股面值0.10港元的普通股（「股份」）

董事姓名	身份／權益性質	所持已發行股份數目	股權概約百分比 (附註4)
李博士	受控制法團的權益(附註1)	90,000,000	30%
李太太	受控制法團的權益(附註2)	90,000,000	30%
李紫清博士	受控制法團的權益(附註3)	45,000,000	15%

附註：

- (1) 該等股份以First Beijing International Limited（「First Beijing」，於英屬處女群島註冊成立的公司）的名義登記，First Beijing的全部已發行股本由主席、行政總裁兼執行董事李博士擁有。根據證券及期貨條例，李博士被視為於First Beijing擁有的全部股份中擁有權益。李博士為First Beijing的唯一董事。
- (2) 該等股份以Ease Gain Holdings Limited（「Ease Gain」，於英屬處女群島註冊成立的公司）的名義登記，Ease Gain的全部已發行股本由執行董事李太太擁有。根據證券及期貨條例，李太太被視為於Ease Gain擁有的全部股份中擁有權益。李太太為Ease Gain的唯一董事。
- (3) 該等股份以Chosen Leader Limited（「Chosen Leader」，於英屬處女群島註冊成立的公司）的名義登記，Chosen Leader的全部已發行股本由副主席兼執行董事李紫清博士擁有。根據證券及期貨條例，李紫清博士被視為於Chosen Leader擁有的全部股份中擁有權益。李紫清博士為Chosen Leader的唯一董事。
- (4) 股權百分比按本公司於二零一三年十二月三十一日的已發行股本總額300,000,000股股份計算。

除上文所披露者外，於二零一三年十二月三十一日，本公司董事及最高行政人員概無於本公司或其任何附屬公司的股份中擁有根據證券及期貨條例第352條規定須登記於本公司備存的登記冊或根據創業板上市規則以其他方式知會本公司的任何權益或淡倉。

## 主要股東及其他人士於股份、相關股份及債權證的權益及淡倉

於二零一三年十二月三十一日，據本公司任何董事或最高行政人員所知或以其他方式獲知會，根據證券及期貨條例第336條存置的股東名冊所記錄擁有股份及相關股份5%或以上權益及淡倉的法團或人士(本公司董事或最高行政人員除外)詳情如下：

### 於股份的好倉

股東名稱／姓名	身份／權益性質	所持已發行股份數目	股權概約百分比(附註5)
First Beijing(附註1)	實益擁有人	90,000,000	30%
Ease Gain(附註2)	實益擁有人	90,000,000	30%
Chosen Leader(附註3)	實益擁有人	45,000,000	15%
Holger Eick 博士(附註3)	配偶權益	45,000,000	15%
黃元寧女士	實益擁有人	21,672,000	7.22%
張麗銘先生(附註4)	配偶權益	21,672,000	7.22%

附註：

- (1) 該等股份以First Beijing的名義登記，First Beijing的全部已發行股本由主席、行政總裁兼執行董事李博士擁有。根據證券及期貨條例，李博士被視為於First Beijing擁有的全部股份中擁有權益。李博士為First Beijing的唯一董事。
- (2) 該等股份以Ease Gain的名義登記，Ease Gain的全部已發行股本由執行董事李太太擁有。根據證券及期貨條例，李太太被視為於Ease Gain擁有的全部股份中擁有權益。李太太為Ease Gain的唯一董事。
- (3) 該等股份以Chosen Leader的名義登記，Chosen Leader的全部已發行股本由副主席兼執行董事李紫清博士擁有。根據證券及期貨條例，李紫清博士被視為於Chosen Leader擁有的全部股份中擁有權益。李紫清博士為Chosen Leader的唯一董事。由於Holger Eick博士為李紫清博士的配偶，根據證券及期貨條例，其被視為或當作於李紫清博士被視為或當作擁有的股份中擁有權益。
- (4) 該等股份以張麗銘先生的配偶黃元寧女士名義登記。根據證券及期貨條例，張麗銘先生就證券及期貨條例而言被視為或當作持有黃元寧女士擁有的股份權益。
- (5) 股權百分比按本公司於二零一三年十二月三十一日的已發行股本總額300,000,000股股份計算。

## 購股權計劃

本公司設有購股權計劃(「購股權計劃」)，以向對本集團營運成功作出或可能作出貢獻的合資格參與者提供激勵及回報。本公司於二零一二年十一月二十三日採納購股權計劃(「採納日期」)，其主要條款載列如下：

### 參與者

董事可全權決定邀請任何屬於下列任何參與者類別之人士接納可認購本公司每股面值0.10港元的普通股(「股份」)的購股權：

- (aa) 本公司、任何附屬公司或本集團任何成員公司持有股權的任何實體(「投資實體」)的任何全職或兼職僱員(包括執行董事，但不包括非執行董事)；
- (bb) 本公司、任何附屬公司或任何投資實體的任何非執行董事(包括獨立非執行董事)；
- (cc) 本集團任何成員公司或任何投資實體的任何貨品或服務的供應商；
- (dd) 本集團任何成員公司或任何投資實體的任何客戶；
- (ee) 為本集團任何成員公司或任何投資實體提供研究、開發或其他技術支援的任何個人或公司；
- (ff) 本集團任何成員公司或任何投資實體的任何股東或本集團任何成員公司或任何投資實體所發行的任何證券的任何持有人；
- (gg) 本集團任何成員公司或任何投資實體在任何業務範疇或業務發展之任何專業或其他諮詢人或顧問；或
- (hh) 任何以合營、業務聯盟或其他業務安排對本集團的發展及增長作出或可能作出貢獻的任何其他集團或類別參與者。

### 購股權計劃下的最高股份數目

因行使購股權計劃以及本集團所採納的任何其他購股權計劃下已授出但尚未行使的所有未予行使購股權而可能發行的最高股份數目合共不得超過本公司不時已發行股本的30%。因行使根據購股權計劃及本集團的任何其他購股權計劃授出的所有購股權(不包括，就此而言，根據購股權計劃及本集團的任何其他購股權計劃的條款已失效的購股權)而可能配發及發行的股份總數合共不得超過上市日期已發行股份的10%，即30,000,000股股份。

於任何12個月期間，因行使根據購股權計劃及本集團的任何其他購股權計劃授出的購股權(包括已行使或發行在外的購股權)而可能向每名承授人發行的股份總數不得超過當時本公司已發行股本的1%(「個人限制」)。於截至有關進一步授出日期止任何12個月期間(包括當日)，如進一步授出任何購股權而超過個人限制，則須經股東於本公司股東大會另行批准。

## 每位參與者享有的最高權利

向本公司董事、最高執行人員或主要股東(定義見創業板上市規則)或任何彼等各自的聯繫人授出購股權計劃下的購股權須經獨立非執行董事(不包括其本身或其聯繫人為購股權建議承授人的獨立非執行董事)批准。此外，於截至有關授出日期止12個月期間(包括當日)，向主要股東或獨立非執行董事或任何彼等各自的聯繫人授出的任何購股權合共超過已發行股份0.1%，或總值按每個要約日期股份的收市價計超過5百萬港元的，須經股東於本公司股東大會批准。

## 接受及行使購股權的時間

參與者於授出購股權要約日期起21日內可接納購股權，並隨付1港元的代價，即為接納購股權授出。

購股權可根據購股權計劃的條款於董事釐定及通知每名承授人的時期(該期間可能自授出購股權的要約作出當日起計，但無論如何應於不遲於授出購股權日期起計10年內終止)內任何時間可予行使，惟受其提前終止條款約束。

## 股份認購價及購股權代價

購股權計劃所涉及股份的認購價由董事釐定，惟不得低於(i)股份於建議授出購股權當日(須為營業日)在聯交所每手或多手股份每日報價表所列之收市價；(ii)股份於建議授出購股權當日前五個營業日在聯交所每日報價表所列平均收市價；或(iii)股份面值(以最高者為準)。

## 購股權計劃餘下年期

購股權計劃於採納日期起10年期間將一直有效。

年內，根據購股權計劃，本公司並無授出、行使或註銷任何購股權或有任何購股權失效，且於二零一三年十二月三十一日，購股權計劃下亦無任何購股權未獲行使。

## 董事購入股份的安排

本公司或其任何附屬公司於本年度任何時間概無訂立任何安排，致使董事可藉購入本公司或任何其他法人團體的股份而獲益。

## 董事於合約的權益

除另有披露外，於本年度，概無董事與本公司或任何其附屬公司訂立對本集團業務屬重大的任何合約中直接或間接擁有重大權益。

## 董事於競爭業務的權益

於本年度及直至本報告日期，概無董事被認為於與本集團業務直接或間接競爭或可能產生競爭及任何其他利益衝突的業務中擁有權益須根據創業板上市規則第 11.04 條予以披露。

## 關聯方交易

關聯方交易詳情載於綜合財務報表附註 24 及 35，除下文「關連交易」及「持續關連交易」兩段所披露者外，概無任何其他交易構成本公司於本年度及截至二零一三年十二月三十一日的關連交易（定義見創業板上市規則）。

## 關連交易

於二零一三年十二月十日，本公司的間接非全資附屬公司南寧威特斯房地產開發投資有限公司（作為賣方）與執行董事鄭鑽先生（「鄭先生」，作為買方）(i) 就買賣位於中華人民共和國廣西省南寧市的商品房（「物業」）訂立商品房買賣協議，代價為人民幣 2,560,445 元（相當於約 3,251,765 港元）；及 (ii) 就鄭先生使用物業的四個配套停車位訂立停車位使用協議（「該等交易」）。有關該等交易的詳情，請參閱本公司日期為二零一三年十二月十日的公告。

根據創業板上市規則第二十章，執行董事鄭先生為本公司的關連人士，故該等交易構成本公司的關連交易。交易獲豁免遵守獨立股東批准規定，惟須遵守創業板上市規則第二十章的申報及公告規定，而本公司已予遵守。

## 持續關連交易

根據本公司的全資附屬公司利百控股有限公司(「利百控股」, 作為業主)與Pharma Frontiers Limited(「Pharma Frontiers」, 作為租客)訂立日期為二零一一年十月十七日的租賃協議(經日期為二零一二年五月二十八日的增篇補充)(「租賃協議」), 利百控股向Pharma Frontiers出租位於香港灣仔皇后大道東213號胡忠大廈35樓3517號辦公室的部分辦公室物業, 年期由二零一一年五月一日至二零一四年四月三十日為期三年, 每月租金為22,000港元。由於本公司副主席兼執行董事李紫清博士擁有Pharma Frontiers的唯一實益權益, 故根據創業板上市規則第二十章, Pharma Frontiers為本公司的關連人士。因此, 租賃協議構成本公司的持續關連交易。由於創業板上市規則第19.07條項下的各項百分比率(盈利比率除外)按年度基準計算低於0.1%, 故租賃協議項下擬進行交易毋須遵守創業板上市規則第二十章項下的申報、公告及獨立股東批准規定。

除上文所披露者外, 於二零一三年十二月三十一日, 並無其他交易構成本公司的關連交易或持續關連交易。

## 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(包括董事薪金)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。本公司已採納購股權計劃, 以吸引及留聘合資格僱員為本集團作貢獻。

## 足夠公眾持股量

根據本公司所取得的公開資料及據董事所知, 董事會確認, 於本年度直至本報告日期, 本公司一直維持創業板上市規則第17.38A條所規定的足夠公眾持股量(即至少25%的已發行股份由公眾持有)。

## 合規顧問權益

經本公司合規顧問海通國際資本有限公司(「海通」)所知會, 於二零一三年十二月三十一日, 海通或任何其董事或僱員或聯繫人(定義見創業板上市規則)概無於本公司或本集團任何成員公司的股本中擁有須根據創業板上市規則第6A.32條知會本公司的任何權益(包括認購有關證券的購股權或權利), 惟本公司與海通於二零一二年十二月訂立的合規顧問協議除外。

## 額外披露

### 於中國登記租賃協議

誠如招股章程所披露，本集團所持有或租賃的若干中國投資物業部分租賃協議根據中國法律須予登記，惟尚未登記或不可登記。

於二零一三年十二月三十一日，仍有 11 份租賃協議待作登記，原因在於：

- 租賃協議的非固定性質(涉及 4 份租賃協議)；
- 對手方拖延或拒絕及時提供辦理登記的必要資料(涉及 4 份租賃協議)；及
- 缺少相關房屋所有權證(涉及 3 份租賃協議)。上述租賃協議其中 2 份的相關房屋所有權證其後已於二零一四年一月取得，並已於二零一四年二月辦妥登記手續。

本公司將會持續監察其租賃協議的登記狀況，以在可行情況下盡早完成餘下租賃協議的登記。

### 裕豐高街物業所有權證

誠如招股章程所披露，於裕豐高街(前稱萬國商場)裝修及翻新後，於二零一二年五月十一日發出的有關裝修後裕豐高街物業所有權證獲准涵蓋的建築面積為 7,848 平方米，而後據透露約 770 平方米的差異根據物業所有權證為未涵蓋建築面積。本集團已指派一名高級管理員工保持與相關中國機關的聯絡並跟進裕豐高街新物業所有權證的申請程序。

於二零一三年十二月三十一日，新的物業所有權證的申請過程仍在繼續。鑒於在上述特殊情況下申請新物業所有權證並非相關中國機關經常辦理事宜，本集團預期處理時間將長於一般所需時間。中國機關並無表明該過程將持續多久。本集團將與相關中國機關保持緊密溝通以及時獲得申請進度最新情況，直至涵蓋上述建築面積差異的新物業所有權證發出為止。

### 裕豐大廈物業所有權證

誠如招股章程所披露，本公司將向南寧市規劃管理局(「南寧市規劃管理局」)申請涵蓋裕豐大廈現有建築面積及裕豐大廈開發過程中形成的地下空間(「地下空間」)的新物業所有權證。

於二零一四年一月十四日，南寧市住房保障和房產管理局(發放物業所有權證的相關機關)已發出涵蓋裕豐大廈地下空間總建築面積約 355.70 平方米的新物業所有權證。鑒於已取得新物業所有權證，本公司已處理該不合規事宜。

## 購買、出售或贖回本公司的上市證券

於本年度，本公司概無贖回其於創業板上市的任何股份，本公司或其任何附屬公司亦無購買或出售任何有關股份。

## 企業管治

本公司企業管治常規的詳情載於本年報第 37 至 46 頁企業管治報告。

## 審核委員會審閱

董事會審核委員會由所有三名獨立非執行董事組成，即黃拋維先生(委員會主席)、黃達仁先生及陳振宜先生。審核委員會與管理層已審閱本公司於本年度的經審核綜合財務報表。

## 獨立核數師

於本年度的本公司綜合財務報表已由香港立信德豪會計師事務所有限公司審核。香港立信德豪會計師事務所有限公司將退任並合資格於應屆股東週年大會上重新委任。經董事會根據審核委員會的推薦意見批准，重新委任香港立信德豪會計師事務所有限公司及授權董事釐定其酬金的決議案將於應屆股東週年大會上提呈。於前 3 年內任何年度，本公司核數師並無變動。

代表董事會

主席

李啟鴻博士

香港

二零一四年三月三日

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。

## 企業管治常規

本公司一直遵循香港聯合交易所有限公司創業板證券上市規則(分別為「聯交所」及「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。

## 主席及行政總裁

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(「董事會」)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公司及其附屬公司(「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。董事會將繼續不時審閱目前的管理層架構，並於有需要時可能作出變動。

## 董事的證券交易

本公司已採納有關董事進行證券交易的行為守則，其條款不比創業板上市規則第5.48至5.67條所載的交易規定準則寬鬆。經本公司向全體董事作出具體查詢後，彼等各確認其於本年度已遵守有關董事進行證券交易的交易規定準則及其行為守則。

## 董事會

董事會主要負責監察及監管本集團的業務事宜管理及整體表現。董事會確立本集團的價值及標準，並確保本集團擁有必需的財務及人力資源支持以達至其目標。董事會履行的職能包括但不限於制定本集團業務計劃及策略、審閱本公司財務業績及表現以及批准其季度、中期及年度業績；於獲得董事會的提名委員會推薦建議後批准委任、罷免或重新委任董事會成員；於獲得董事會成立的薪酬委員會推薦建議後批准本公司董事及高級管理層的薪酬組合、決定所有重大財務(包括主要資本開支)及經營問題，制定、監察及檢討本集團的企業管治；以及根據本公司的組織章程細則(「組織章程細則」)由董事會保留的所有其他職能。董事會可於有需要時不時向本集團高級管理層轉授若干職能。高級管理層主要負責執行董事會採納及向其不時轉授的業務計劃、戰略及政策。

董事會目前由以下七名董事組成：

## 執行董事

李啟鴻博士、陳莞媛女士(亦稱為李陳莞媛女士)(「李太太」)、李紫清博士(「李紫清博士」)及鄭鑛先生。

## 獨立非執行董事(「獨立非執行董事」)

黃弛維先生、黃達仁先生及陳振宜先生。

## 董事之間的關係

李博士為李太太的配偶及李紫清博士的父親，而李太太為李紫清博士的母親。鄭鑛先生為李先生及李太太的外甥及李紫清博士的表兄。除所披露者外，董事會成員間概無其他關係(包括財務、業務、家族或其他重大／相關關係)。董事的履歷詳情載於本年報第16至24頁。

## 董事之角色及責任

四名執行董事負責領導及監控本公司並監察本集團的業務、策略方針及表現，並通過指導及監管本公司事務共同推動本公司的繁榮。

三名獨立非執行董事負責確保董事會作出高水平的財務及其他法定報告，並平衡董事會，以就本公司的公司行動有效行使獨立判斷，從而保護股東利益及本集團的整體利益。

於整個年度，本公司有三名獨立非執行董事，並於任何時候符合創業板上市規則的規定，規定獨立非執行董事的人數須佔董事會成員至少三分之一，且至少一名獨立非執行董事擁有適當的專業資格或會計或相關財務管理專業。

本公司已為董事及高級管理層投購責任保險，保障彼等因履行職務而可能要承擔的訴訟責任。該保險範圍乃按年檢討。

## 確認獨立性

於本年度直至本年報日期，各獨立非執行董事已根據創業板上市規則第 5.09 條作出年度獨立性確認，董事會信納所有獨立非執行董事均為獨立人士並符合第 5.09 條所載的獨立指引規定。

## 董事的入職及持續專業發展

所有新委任董事在其首次委任之時均獲取正式、全面及度身訂製的入職培訓，以確保其對本公司的業務及營運有適當程度的了解，並且清楚意識到董事根據創業板上市規則及相關法定規定下的責任及義務。

本公司不時向全體董事提供簡介會，以提高及重溫董事的職能及責任。全體董事亦獲鼓勵出席相關培訓課程，費用由本公司承擔。彼等須向本公司提供其培訓記錄。

於本年度，全體董事已參與持續專業發展（「持續專業發展」），透過閱讀有關企業管治或有關董事角色、職能及責任的法律、規則及法規最新資料的材料及／或出席公司秘書財務經理的簡介會或專業團體舉辦的講座，以提高及重溫彼等的知識及技能。

於本年度接受培訓的各董事的個人記錄概述如下：

董事	持續專業發展的種類
<b>執行董事</b>	
李啟鴻博士	A
陳莞媛女士	A
李紫清博士	A 及 B
鄭鑛先生	A 及 B
<b>獨立非執行董事</b>	
黃弛維先生	A 及 B
黃達仁先生	A 及 B
陳振宜先生	A 及 B

附註：

A: 出席有關業務或董事職能的情況通報會／講座／討論會／工作坊／會議

B: 閱讀有關董事角色及職能的法律、規則及法規的監管事項更新資料

## 董事會及董事會委員會的會議及董事的出席記錄

董事會預定每年舉行四次會議，大概每季一次，並至少提前十四日向董事會發出通知。對於就需討論及解決本公司於年度由營運產生的重大問題而舉行的其他董事會會議，會於合理時間內提前發出通知。於每次董事會會議前，會提前至少三日或協定的其他期間向全體董事發出議程草案，以允許董事將任何其他需要於會議上討論及議決的事宜納入議程。為便於董事作出知情決定，董事會文件連同所有與會議討論事項有關的相關資料將於每次董事會會議前三日或協定的其他期間發送予全體董事。

公司秘書或其委任代表負責保存董事會會議的所有會議記錄。會議記錄草案一般會於每次會議之後的合理時間內向董事傳閱以供其發表意見，最終版本可供董事查閱。根據創業板上市規則及組織章程細則，任何於董事會會議上將予討論的交易中擁有重大利益的董事及彼等的聯繫人，均須就批准有關交易的決議案放棄投票，且不得計入會議的法定人數。

董事可為履行職責而尋求獨立專業意見，費用由本公司承擔。董事可透過初始入職、持續參與董事會及委員會會議，及與管理層主要成員會面，藉以熟悉本集團的主要業務。董事獲鼓勵更新其技能及知識。

於本年度，已舉行4次董事會會議及一次股東週年大會（「股東週年大會」）。董事出席記錄詳情載列如下：

董事	出席率	
	董事會會議	股東週年大會
<b>執行董事</b>		
李啟鴻博士	4/4	1/1
陳莞媛女士	4/4	1/1
李紫清博士	4/4	1/1
鄭鑛先生	4/4	1/1
<b>獨立非執行董事</b>		
黃弛維先生	4/4	1/1
黃達仁先生	4/4	1/1
陳振宜先生	4/4	1/1

## 董事會成員多元化政策

董事會自二零一三年九月一日起採納董事會成員多元化政策，並就政策實施討論所有重要目標。

本公司認同及相信董事會成員多元化所帶來的裨益。其致力確保董事會是一個擁有適合本公司業務所需的就技能、經驗及意見多元化方面取得平衡的董事會。所有董事會成員的委任將繼續以甄選優秀人才為基準，並充分顧及董事會成員多元化的裨益。甄選候選人將按多方面作考慮，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、經驗(專業或其他方面)、技能及知識。最終決定將會按照獲甄選候選人將會為董事會帶來的優點及貢獻而作出。

## 董事會委員會

董事會已成立擁有書面職權範圍的三個董事會委員會，即審核委員會、薪酬委員會及提名委員會，以監察本公司特定範疇的事務。董事會委員會獲得充足資源履行職能。

各董事會委員會的書面職權範圍符合創業板上市規則，並刊載於聯交所及本公司網站。

## 審核委員會

於二零一二年十一月二十三日，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(「企業管治守則」)成立審核委員會，並以書面制定其職權範圍。審核委員會的主要職責為審閱及監察財務申報程序及內部監控。審核委員會由三名獨立非執行董事組成，即黃弛維先生、黃達仁先生及陳振宜先生。黃弛維先生為審核委員會主席。

審核委員會的職責包括(其中包括)：

- 委任及監察獨立核數師的工作及預先批准獨立核數師提供的所有非審核服務；
- 審閱年度、中期及季度財務報表、盈利公佈、用於編製財務報表的重要會計政策及常規、財務資料的另類處理、披露監控及程序的有效性、財務申報常規及要求的重要趨勢及發展；
- 檢討內部審核的規劃及員工安排、內部審核團隊的管理、職責、計劃和業績預算及員工安排，以及內部監控的質量及有效性；
- 審閱風險評估及管理政策；及
- 建立本集團收到有關會計、內部會計控制、審核事宜、潛在違反法例及可疑會計或審核事宜投訴的處理程序。

於本年度，審核委員會曾召開四次會議，審閱及監察財務申報程序及內部監控。其亦與本公司外聘核數師香港立信德豪會計師事務所有限公司（「香港立信德豪」）審閱本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度的經審核業績、截至二零一三年三月三十一日止三個月及截至二零一三年九月三十日止九個月的未經審核季度業績及截至二零一三年六月三十日止六個月的未經審核中期業績，並就此向董事會作出推薦建議，以供董事會考慮及批准。審核委員會認為，編製該等業績符合適用會計準則及規定，且已作出足夠的披露。審核委員會亦履行其於企業管治守則所載的其他職責。

審核委員會會議的出席詳情如下：

會員	出席次數
黃弛維先生(主席)	4/4
黃達仁先生	4/4
陳振宜先生	4/4

審核委員會已於二零一四年三月三日舉行會議，以審核本集團就本年度的經審核業績。

## 薪酬委員會

於二零一二年十一月二十三日，董事會根據企業管治守則成立薪酬委員會，並以書面制定其職權範圍。薪酬委員會的主要職責為制訂培訓及酬金政策以及釐定及管理高級管理層的酬金。薪酬委員會由三名獨立非執行董事組成，即黃達仁先生、黃弛維先生及陳振宜先生。黃達仁先生為薪酬委員會主席。薪酬委員會的職責包括(其中包括)：

- 檢討及監察高級行政人員的總薪酬待遇，評估高級管理層的表現以及釐定及批准支付高級管理層的薪酬；
- 檢討董事薪酬，包括基於股權的補償，並就此向董事會提供推薦建議；
- 管理、定期檢討給予董事、僱員及顧問的長期激勵補償或股權計劃，並就此向董事會提供推薦建議；及
- 檢討行政人員的補償常規、策略及原則並就此向董事會提供推薦建議，以及編製高級管理層薪酬的年度報告。

於本年度，薪酬委員會召開了一次會議，以審閱全體董事的薪酬計劃，並就全體董事的薪酬建議向董事會作出推薦建議。

薪酬委員會會議的出席詳情如下：

會員	出席次數
黃達仁先生(主席)	1/1
黃弛維先生	1/1
陳振宜先生	1/1

薪酬委員會已於二零一四年三月三日舉行會議，以考慮董事及高級管理層的若干薪酬相關事宜。

## 提名委員會

於二零一二年十一月二十三日，董事會根據企業管治守則成立提名委員會，並以書面制定其職權範圍。提名委員會的主要職責為評估董事會的狀況、為董事會建立就選舉和委任董事的標準及協助董事會選舉和委任董事，以及就董事會的繼任計劃提供推薦建議。提名委員會由三名獨立非執行董事組成，即陳振宜先生、黃拋維先生及黃達仁先生。陳振宜先生為提名委員會主席。提名委員會的職責包括(其中包括)：

- 檢討董事會架構、規模及組成；
- 就所有董事會委員會的職責、組織及成員組成向董事會提供推薦建議；
- 制訂、向董事會推薦及監察企業管治原則或指引報告；及
- 評估董事會、董事會委員會及高級管理層的有效性。

於本年度，提名委員會召開了1次會議，以審閱退任董事的重新委任事宜及就此作出推薦建議。

提名委員會會議的出席詳情如下：

會員	出席次數
陳振宜先生(主席)	1/1
黃拋維先生	1/1
黃達仁先生	1/1

提名委員會已於二零一四年三月三日舉行會議，以審閱退任董事的重新委任事宜及就此向董事會作出推薦建議。

## 董事會的企業管治職能

董事會負責履行職權範圍所載本公司企業管治職能。董事會已審閱其企業管治報告，以履行其企業管治職能，以確保遵守創業板上市規則。

## 董事的委任及膺選連任

各執行董事已與本公司訂立服務合約，據此，彼等各自己同意出任執行董事，初步固定年期為自二零一二年十二月十四日(「上市日期」，即本公司股份於聯交所創業板上市當日)起為期兩年，並將於當時任期屆滿後每次自動續期一年。執行董事的委任可由本公司向執行董事發出三個月書面通知(反之亦然)予以終止。

各獨立非執行董事已獲委任，初步任期自上市日期起為期一年，並將於當時任期屆滿後每次自動續期一年。各獨立非執行董事的委任可由本公司向獨立非執行董事發出三個月書面通知(反之亦然)予以終止。

組織章程細則規定，任何獲委任以填補董事會臨時空缺的董事任期直至彼獲委任後首個股東大會為止，屆時須於該大會上膺選連任。任何獲董事會委任以出任現有董事會新增職位的董事任期將於本公司下屆股東週年大會舉行時屆滿，屆時可於會上膺選連任。組織章程細則亦規定，當時三分之一的董事(或倘人數並非三的倍數，則為最接近但不少於三分之一的人數)須於每屆股東週年大會上輪值退任，惟每名董事須最少每三年輪值退任一次。退任董事可膺選連任。

根據企業管治守則及組織章程細則，李啟鴻博士、李紫清博士及黃達仁先生將於下一屆股東週年大會上輪值退任，並可膺選連任。

## 董事及高級管理層的薪酬

董事就本年度薪酬的詳情載於綜合財務報表附註13。

根據企業管治守則第B.1.5條守則條文，高級管理層成員(董事除外)(其詳情載於本年度本年報中「董事及高級管理層的履歷詳情」一節)的年度薪酬範圍載列如下：

薪酬範圍(港元)	人數
零至1,000,000	10
1,000,001至1,500,000	—

## 獨立核數師的薪酬

香港立信德豪就本年度的審核服務及非審核服務所收取的費用分別為750,000港元及72,200港元。

## 董事於財務報表的責任

董事知悉彼等責任為編製本年度的本公司綜合財務報表。綜合財務報表真實公平地反映本公司財務狀況及本集團於截至二零一三年十二月三十一日止年度的業績及現金流，並根據適用法律規定及會計準則按持續經營基準妥善編製。董事並不知悉可能影響本公司業務或對本公司持續經營基準的能力產生重大疑問的任何重大不確定因素。

此外，香港立信德豪已於本年度的本公司綜合財務報表的獨立核數師報告內作出其申報責任聲明。

## 內部監控

董事會全面負責維持本集團充足及有效的內部監控系統。本集團的內部監控系統包括明確的管理架構及權限以協助達致業務目標，保障本集團資產以防未經授權使用及處置，並確保遵守相關法律及法規及保護本公司股東權益。

為維持穩健的內部監控系統，本公司已建立及維持嚴謹的內部監控程序，包括採納企業管治手冊。本公司已於所有部門層面制定內部匯報指引，以識別潛在違規事件，且管理層鼓勵所有僱員從速匯報任何潛在或實際違規。本公司已委聘獨立專業顧問提供內部審核／監控檢討。保留外聘中華人民共和國（「中國」）法律顧問以與本集團內部法律部門緊密合作，以確保遵守本集團的所有相關中國法律及法規。內部法律部門由本集團合規主任鄭鑽先生牽頭，由多名高級員工及法律與其他部門的其他人員支持。董事會認為，由於內部法律部門可能擁有追索權在需要時向外聘中國法律顧問尋求及時的建議及協助，故內部法律部門的組織結構及人力適當，足以滿足本集團的需求。本公司鼓勵其董事，各級管理人員及本集團僱員擁有最新知識，以履行其職責，並加強其企業管治質素，以及對正在進行的培訓不時進行協調和／或對合適的課程本公司不時向他們推薦。本公司亦定期檢討人力資源政策，以確保實施內部監控措施時具備充裕人手。董事會定期評估內部監控程序，以預防及偵測任何內部監控程序錯誤。

## 公司秘書

何焯偉先生於上市日期起獲委任為公司秘書。彼於二零一三年五月十日起辭任本公司的公司秘書，而霍偉明先生（「霍先生」）於同日起獲委任為公司秘書。於二零一三年十二月二十七日起，霍先生辭任而郭兆文先生（「郭先生」）獲委任為公司秘書。

寶德隆企業服務（香港）有限公司（「寶德隆」）根據本公司與寶德隆所訂立的委聘函提名郭先生。郭先生就公司秘書事宜與本公司聯絡的主要聯絡人為本集團財務經理關基楚先生。由於郭先生曾於一九九一年獲委任為一間香港恒生指數成份股公司的公司秘書，並自此大部分時間一直擔任多間在聯交所上市的其他知名公司的公司秘書，因此根據創業板上市規則，彼於本年度毋須接受至少 15 小時的相關專業培訓。

## 股東權利

### 股東召開股東特別大會（「股東特別大會」）的程序

鼓勵股東出席本公司的所有股東大會。根據組織章程細則第 64 條，持有本公司繳足資本不少於 10% 的股東可召開股東特別大會，透過向本公司董事或公司秘書提交要求召開股東特別大會的書面要求。書面要求應遞交至本公司辦公室（香港灣仔皇后大道東 213 號胡忠大廈 35 樓 3517 號辦公室）。

## 股東向董事會諮詢的程序

本公司致力與其股東進行定期及主動的溝通。本公司已採納政策，透過多種渠道及時向股東清晰及充足地披露有關資料。本公司遵守創業板上市規則，於聯交所網站及本公司網站(<http://www.southwesteco.com>) 刊載公告、通告、季報、中報、年報以及股東通函。

鼓勵股東於本公司就有關本集團任何查詢而進行溝通，或於股東大會上提呈任何建議：

地址： 香港灣仔皇后大道東213號胡忠大廈35樓3517號辦公室  
電話號碼： (852) 2525 7922  
傳真號碼： (852) 2525 7890  
致： 董事會／公司秘書

## 股東建議推選董事的程序

以下程序須受組織章程細則及適用法例及法規所規限。

倘合乎資格出席為委任／選舉董事而召開的股東大會及於會上投票的股東欲提議於該大會上推選個別人士(除其本人外)為董事，彼可將書面通知送交以下其中一個地址：

### 本公司總部及香港主要營業地點

香港灣仔  
皇后大道東213號  
胡忠大廈35樓3517號辦公室

### 本公司的香港股份過戶登記分處

卓佳證券登記有限公司  
香港灣仔  
皇后大道東28號  
金鐘匯中心26樓

(由二零一四年三月三十一日起，該分處遷往香港皇后大道東183號合和中心22樓)

為讓本公司將此動議通知所有股東，該書面通知必須註明所提名的董事候選人的全名及按照創業板上市規則第17.50(2)條所規定的個人資料詳情，並由有關股東簽署連同獲提名的董事候選人的書面通知證明彼願意參選。

## 章程文件

根據創業板上市規則第17.102條，本公司已於聯交所及本公司的網站登載其組織章程大綱及組織章程細則。於本年度內，並無對本公司章程文件作出任何修改。



Tel : +852 2218 8288  
Fax: +852 2815 2239  
www.bdo.com.hk

25<sup>th</sup> Floor Wing On Centre  
111 Connaught Road Central  
Hong Kong

電話：+852 2218 8288  
傳真：+852 2815 2239  
www.bdo.com.hk

香港干諾道中111號  
永安中心25樓

## 致西南環保發展有限公司股東

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

本核數師(以下簡稱「我們」)已審計列載於第49至117頁西南環保發展有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於二零一三年十二月三十一日的綜合及公司財務狀況表與截至該日止年度的綜合全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋資料。

### 董事就財務報表須承擔的責任

董事須負責根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》及香港《公司條例》的披露規定編製綜合財務報表，以令綜合財務報表作出真實而公平的反映，及落實其認為編製財務報表所必要的內部控制，以使財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

### 核數師的責任

我們的責任是根據我們的審計對該等財務報表作出意見。本報告僅根據委聘條款向整體股東報告，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

我們已根據香港會計師公會頒佈的《香港審計準則》進行審計。該等準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行審計，以合理確定財務報表是否不存在任何重大錯誤陳述。

審計涉及執程序以獲取有關財務報表所載金額及披露資料的審計憑證。所選定的程序取決於核數師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致財務報表存在重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，核數師考慮與該公司編製財務報表以作出真實而公平的反映相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對公司內部控制的有效性發表意見。審計亦包括評價董事所採用會計政策的合適性及作出會計估計的合理性，以及評價財務報表的整體列報方式。

我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足和適當地為我們的審計意見提供基礎。

## 意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據《香港財務報告準則》真實而公平地反映 貴公司及 貴集團於二零一三年十二月三十一日的事務狀況及 貴集團截至該日止年度的利潤及現金流量，並已按照香港《公司條例》的披規定妥為編製。

香港立信德豪會計師事務所有限公司  
執業會計師

林鴻恩  
執業牌照號碼：P04092

香港，二零一四年三月三日

## 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	7	<b>383,064</b>	410,273
銷售成本		<b>(244,594)</b>	(258,677)
毛利		<b>138,470</b>	151,596
其他收入	8	<b>4,383</b>	2,943
投資物業公平值變動收益		<b>31,502</b>	61,712
行政開支		<b>(42,581)</b>	(54,878)
銷售開支		<b>(12,510)</b>	(9,095)
除所得稅前溢利	10	<b>119,264</b>	152,278
所得稅開支	11	<b>(49,957)</b>	(63,949)
年內溢利		<b>69,307</b>	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		<b>17,559</b>	4,877
年內其他全面收益，扣除稅項		<b>17,559</b>	4,877
年內全面收益總額		<b>86,866</b>	93,206
應佔年內溢利：			
本公司擁有人		<b>63,514</b>	79,177
非控股權益		<b>5,793</b>	9,152
		<b>69,307</b>	88,329
應佔全面收益總額：			
本公司擁有人		<b>79,149</b>	83,496
非控股權益		<b>7,717</b>	9,710
		<b>86,866</b>	93,206
本公司擁有人應佔溢利的每股盈利	15		
— 基本(港仙)		<b>21.2</b>	34.6
— 攤薄(港仙)		<b>21.2</b>	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
<b>資產及負債</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	16	<b>9,725</b>	9,286
租賃土地權益	17	<b>427</b>	429
投資物業	18	<b>847,597</b>	789,599
可供出售金融資產	20	<b>8,102</b>	7,735
		<b>865,851</b>	807,049
<b>流動資產</b>			
物業存貨	21	<b>247,699</b>	305,209
貿易應收款項	22	<b>7,116</b>	1,768
按金、預付款項及其他應收款項	23	<b>17,638</b>	22,106
預付稅項		<b>1,040</b>	10,588
現金及現金等價物	25	<b>105,136</b>	133,401
		<b>378,629</b>	473,072
<b>流動負債</b>			
貿易應付款項	26	<b>37,796</b>	17,622
應計費用、已收按金及其他應付款項	27	<b>62,567</b>	78,329
預售開發中物業及持作銷售物業所收取墊款		<b>123,569</b>	209,219
應付董事款項	24	<b>983</b>	—
計息借款	28	<b>12,298</b>	53,616
稅項負債		<b>9,825</b>	12,228
		<b>247,038</b>	371,014
<b>流動資產淨值</b>		<b>131,591</b>	102,058
<b>總資產減流動負債</b>		<b>997,442</b>	909,107

## 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
<b>非流動負債</b>			
計息借款	28	<b>38,205</b>	43,003
遞延稅項負債	29	<b>203,599</b>	185,332
		<b>241,804</b>	228,335
<b>資產淨值</b>		<b>755,638</b>	680,772
<b>權益</b>			
股本	30	<b>30,000</b>	30,000
擬派末期股息	12	<b>5,400</b>	12,000
其他儲備	31	<b>646,932</b>	573,183
本公司擁有人應佔權益		<b>682,332</b>	615,183
非控股權益		<b>73,306</b>	65,589
<b>權益總額</b>		<b>755,638</b>	680,772

李啟鴻  
董事

鄭鑽  
董事

# 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
<b>資產及負債</b>			
<b>非流動資產</b>			
於附屬公司的權益	19	<b>614,901</b>	614,901
<b>流動資產</b>			
預付款項及其他應收款項	23	<b>376</b>	100
應收附屬公司款項	24	<b>31,792</b>	30,000
現金及現金等價物	25	<b>27,744</b>	45,923
		<b>59,912</b>	76,023
<b>流動負債</b>			
應計費用及其他應付款項	27	<b>1,540</b>	814
應付附屬公司款項	24	—	1,923
		<b>1,540</b>	2,737
<b>流動資產淨值</b>		<b>58,372</b>	73,286
<b>總資產減流動負債</b>		<b>673,273</b>	688,187
<b>資產淨值</b>		<b>673,273</b>	688,187
<b>權益</b>			
股本	30	<b>30,000</b>	30,000
擬派末期股息	12	<b>5,400</b>	12,000
其他儲備	31	<b>637,873</b>	646,187
<b>權益總額</b>		<b>673,273</b>	688,187

李啟鴻  
董事

鄭鑽  
董事

# 綜合現金流量表

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
<b>經營活動現金流量</b>			
除所得稅前溢利		<b>119,264</b>	152,278
調整：			
攤銷租賃土地權益	10	<b>14</b>	13
物業、廠房及設備折舊	10	<b>2,009</b>	1,911
可供出售金融資產所得股息收入	8	<b>(982)</b>	(902)
投資物業公平值變動收益	18	<b>(31,502)</b>	(61,712)
出售物業、廠房及設備的收益	8	<b>(5)</b>	(30)
銀行利息收入	8	<b>(718)</b>	(340)
<b>營運資金變動前經營溢利</b>		<b>88,080</b>	91,218
物業存貨減少		<b>67,647</b>	56,037
貿易應收款項增加		<b>(5,234)</b>	(1,218)
按金、預付款項及其他應收款項減少		<b>5,017</b>	7,596
貿易應付款項增加		<b>19,542</b>	7,103
應計費用、已收按金及其他應付款項(減少)/增加		<b>(17,605)</b>	14,342
預售開發中物業及持作銷售物業所收取墊款減少		<b>(90,391)</b>	(69,733)
應付董事款項增加		<b>970</b>	—
<b>經營產生的現金</b>		<b>68,026</b>	105,345
已付所得稅		<b>(29,986)</b>	(81,451)
<b>經營活動所得現金淨額</b>		<b>38,040</b>	23,894
<b>投資活動現金流量</b>			
應收關聯方款項減少		—	35
應收股東款項減少		—	38
購買物業、廠房及設備		<b>(2,395)</b>	(866)
購買投資物業		<b>(369)</b>	(2,066)
出售物業、廠房及設備所得款項		<b>40</b>	41
從可供出售金融資產收取的股息		<b>834</b>	767
受限制及已抵押銀行存款減少		<b>1,781</b>	664
已收利息		<b>718</b>	340
<b>投資活動所得/(所用)現金淨額</b>		<b>609</b>	(1,047)

## 綜合現金流量表

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
<b>融資活動現金流量</b>			
就上市發行普通股的所得款項	30(e)	—	49,500
應付董事款項減少	37	—	(1,093)
股份發行開支		—	(5,350)
已付股息		<b>(12,000)</b>	(4,330)
已付利息		<b>(6,205)</b>	(8,763)
新增借款所得款項		—	7,500
償還借款		<b>(48,037)</b>	(65,269)
<b>融資活動所用現金淨額</b>		<b>(66,242)</b>	(27,805)
<b>現金及現金等價物減少淨額</b>			
		<b>(27,593)</b>	(4,958)
於一月一日的現金及現金等價物		<b>125,610</b>	130,218
匯率變動對現金及現金等價物的影響		<b>912</b>	350
於十二月三十一日的現金及現金等價物	25	<b>98,929</b>	125,610

## 綜合權益變動表

### 本公司擁有人應佔權益

	股本 千港元	股份溢價 <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		總計 千港元	非控股權益 千港元	權益總額 千港元
							末期股息 千港元	保留盈利 <sup>*</sup> 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(附註30(c))	10,000	—	—	—	(10,000)	—	—	—	—	—	—
因貸款資本化產生(附註37)	—	—	—	—	7,471	—	—	—	7,471	—	7,471
股份發行開支	—	(5,350)	—	—	—	—	—	—	(5,350)	—	(5,350)
股份資本化(附註30(d))	12,500	(12,500)	—	—	—	—	—	—	—	—	—
就上市發行普通股(附註30(e))	7,500	42,000	—	—	—	—	—	—	49,500	—	49,500
已付股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(123)	(123)
<b>與擁有人交易</b>	<b>30,000</b>	<b>24,150</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>(2,529)</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>51,621</b>	<b>(123)</b>	<b>51,498</b>
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
<b>年內全面收益總額</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>4,319</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>79,177</b>	<b>83,496</b>	<b>9,710</b>	<b>93,206</b>
儲備間轉撥	—	—	14,701	—	—	—	—	(14,701)	—	—	—
擬派末期股息(附註12)	—	—	—	—	—	—	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)
<b>與擁有人交易</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>(12,000)</b>	<b>—</b>	<b>(12,000)</b>	<b>—</b>	<b>(12,000)</b>
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
<b>年內全面收益總額</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>15,635</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>63,514</b>	<b>79,149</b>	<b>7,717</b>	<b>86,866</b>
儲備間轉撥	—	—	219	—	—	—	—	(219)	—	—	—
擬派末期股息(附註12)	—	—	—	—	—	—	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」。

## 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,本公司股份已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。本公司附屬公司的主要業務載於綜合財務報表附註19。

第49至117頁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)	香港財務報告準則二零一零年至二零一二年週期之年度改進
香港會計準則第1號(經修訂)	
修訂本	呈報其他全面收益項目
香港財務報告準則第7號修訂本	披露一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。

## 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限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(請參閱附註4.2)。

## 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。

#### 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18及36。

### (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 <sup>1</sup>
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 <sup>1</sup>
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 <sup>1</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) －詮釋第21號	徵稅 <sup>1</sup>
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 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 自二零一四年一月一日或之後開始的年度期間生效。

<sup>2</sup> 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。

## 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。

#### 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披露於附註5。

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. 重大會計政策概要

### 4.1 業務合併及綜合基準

綜合財務報表包括本公司財務報表。集團內公司間交易及集團公司間結餘連同未變現溢利於編製綜合財務報表時全數對銷。未變現虧損亦予以對銷，除非交易提供所轉移資產出現減值的證據，否則有關虧損會於損益中確認。

年內所收購或出售附屬公司業績乃由收購生效日期起或直至出售日期（如適用）計入綜合全面收益表。如有需要，會對附屬公司財務報表作出調整，以使其會計政策與本集團其他成員公司所採用者一致。

收購附屬公司或業務乃以收購法入賬。收購成本按本集團（作為收購方）所轉移資產、所產生負債及所發行股權於收購日期的公平值總額計量。所收購可識別資產及所承擔負債主要按收購日期公平值計量。本集團過往持有被收購方的股權按收購日期公平值重新計量，所產生收益或虧損於損益確認。本集團可按每宗交易按公平值或按被收購方可識別資產淨值的應佔比例計量佔於附屬公司目前擁有權益的非控股權益。除非香港財務報告準則規定另一項計量基準，否則所有其他非控股權益按公平值計量。所產生收購相關成本列作開支，除非有關成本於發行權益工具時產生，否則有關成本會於權益中扣除。

## 4. 重大會計政策概要(續)

### 4.1 業務合併及綜合基準(續)

收購方將予轉讓的任何或然代價均按收購日期公平值確認。倘其後對代價作出調整，僅於調整乃由於計量期間(最長為收購日期起計12個月)內所取得有關於收購日期公平值的新資料而產生時，方通過商譽確認。分類為資產或負債的或然代價的所有其他其後調整均於損益內確認。

收購日期為二零一零年一月一日(即本集團首次採納香港財務報告準則第3號(二零零八年))前的業務合併產生的或然代價結餘根據準則的過渡性規定入賬。有關結餘並無於首次採納準則時調整。有關代價估計的其後修訂視為該等業務合併成本調整，並作為商譽下一部分確認。

並不會導致失去控制權的本集團於附屬公司的權益變動計入為權益交易。本集團權益及非控股權益的金額已調整以反映於附屬公司相關權益的變動。非控股權益的調整金額與已付或已收代價公平值之間的任何差額，均直接於權益確認，並歸屬於本公司擁有人。

倘本集團失去附屬公司控制權，出售損益乃按下列兩者的差額計算：(i)所收取代價公平值與任何保留權益公平值總額與(ii)附屬公司資產(包括商譽)及負債與任何非控股權益過往的賬面金額。過往就附屬公司於其他全面收益確認的金額按出售相關資產或負債時所規定的相同方式入賬。

收購後，代表於附屬公司目前擁有權益的非控股權益賬面金額為該等權益於初步確認時的金額加以有關非控股權益應佔權益的其後變動。全面收益總額乃歸屬於有關非控股權益，即使這會導致有關非控股權益出現虧絀結餘。

## 4. 重大會計政策概要(續)

### 4.2 附屬公司

附屬公司為本集團可行使控制權的實體。以下三個因素全部滿足時，本公司控制一名被投資方：對被投資方的權力、來自被投資方可變回報的風險或權利及利用其權力影響該等可變回報的能力。當有事實或情況顯示任何該等控制因素可能出現變動時，控制權會被重新評估。

於本公司財務狀況表內，於附屬公司的權益按成本減減值虧損(如有)列值。本公司按已收及應收股基準將附屬公司業績入賬。

### 4.3 外幣換算

於綜合實體的個別財務報表中，外幣交易乃使用於交易日通行的匯率換算為個別實體的功能貨幣。於報告日期，以外幣計值的貨幣資產及負債乃按當日的通行外匯匯率換算。因結算該等交易及於報告日期重新換算貨幣資產及負債而產生的匯兌收益及虧損於損益內確認。

按公平值列賬且以外幣列值的非貨幣項目乃按釐定公平值當日通行利率重新換算，並列作公平值損益的一部分。以外幣歷史成本計量的非貨幣項目不予重新換算。

於綜合財務報表內，原以有本集團呈列貨幣以外貨幣呈列的海外業務的所有個別財務報表已兌換為港元。資產及負債乃按報告日期的收盤匯率換算為港元。收入及開支乃按交易日的通行匯率或倘匯率並無大幅波動，則以報告期間的平均匯率兌換為港元。換算產生的任何差額已於其他全面收益確認並於權益內換算儲備中分別累計。

於出售海外業務時，有關該業務直至出售日期於外匯儲備確認的累計外匯差額於出售時重新分類為損益一部分的損益。

## 4. 重大會計政策概要(續)

### 4.4 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備乃按成本減累計折舊及累計減值虧損(附註 4.15)列賬。物業、廠房及設備項目的成本包括其購買價格及任何令資產達致其運作狀況及工作地點作其擬定用途的直接應佔成本。

僅當與該資產有關的未來經濟利益可能流入本集團，而項目成本能可靠地計量時，後續成本方會計入資產的賬面金額或確認為一項獨立資產(如適用)。所有其他成本(如維修及保養)在產生時的財務期間於損益內支銷。

折舊乃按以下年率於其估計可使用年期內以直線法計算，以撇銷其成本：

租賃土地及樓宇	按租期
租賃物業裝修	5年或按租期(以較短者為準)
傢具及固定裝置	9至33 1/3%
廠房及機器	9至20%
汽車	4至20%

資產的折舊方法、殘值及可使用年期均於各報告日期予以檢討，並作出適當調整。

報廢或出售所產生的收益或虧損乃該項資產出售所得款項與其賬面值的差額，並於出售時在損益內確認。

如其賬面金額高於資產的估計可收回金額時，資產即時撇銷至其可收回金額。

### 4.5 租賃土地權益

就收購根據經營租賃持有的土地所作出的預繳款項乃按成本值減累計攤銷及任何累計減值虧損列賬。釐定一項安排是否屬於或包含租賃以及該租賃是否屬於經營租賃，乃於附註4.11詳述。攤銷乃於租期／使用權期按直線法計算，惟倘若有另一種基準更能反映本集團透過使用有關土地可產生收益的時間模式則除外。

## 4. 重大會計政策概要(續)

### 4.6 投資物業

投資物業是指為賺取租金收入及／或為資本增值而以租賃物業權益擁有或持有的土地及／或建築物，包括就尚未確定未來用途持有的土地及正興建或發展中以於將來作投資物業之用的物業。

當本集團以經營租賃持有物業權益以賺取租金收入及／或取得資本增值，有關的權益會按逐項物業的基準分類為投資物業及按投資物業入賬。被分類為投資物業的任何物業權益的入賬方式與以融資租賃持有的權益相同。

初步確認時，投資物業以成本計量，包括任何直接應佔開支。初步確認後，除非投資物業在報告日期仍然在興建或開發過程中，而當時其公平值不能可靠地確定，否則投資物業按公平值列賬。公平值由對投資物業地點及性質具足夠經驗的外部專業估值師釐定。於報告日期確認的賬面值，反映於報告日期的當時市況。

僅當與該資產有關的未來經濟利益有可能流入本集團，且能可靠地計量其成本時，後續開支方會於該資產的賬面值扣除。

因投資物業公平值變動或出售投資物業所產生的任何盈虧於產生期間計入損益內。

### 4.7 金融資產

本集團對於附屬公司權益以外的金融資產採用的會計政策載如下。金融資產分類為貸款及應收款項以及可供出售金融資產。

管理層於初步確認時根據收購金融資產的目的釐定金融資產的類別，並(倘允許及適合)於各報告日期重新評估該分類。

當且僅當本集團成為工具合約協議之一方，所有金融資產應予確認。金融資產初步確認時以公平值及(倘並非為按公平值計入損益的投資)直接應佔交易成本計量。

倘收取投資現金流量的權利屆滿或已被轉讓，而所有權絕大部分風險及回報亦已轉讓，則終止確認金融資產。

於各報告日期，會評估金融資產是否存在減值的客觀證據。倘存在該等證據，會按金融資產分類釐定及確認減值虧損。

## 4. 重大會計政策概要(續)

### 4.7 金融資產(續)

#### 貸款及應收款項

貸款及應收款項為有固定或可釐定付款而並無活躍市場報價的非衍生金融資產。貸款及應收款項因此利用實際利息法按攤銷成本減任何減值虧損計量。攤銷成本經計及收購時的任何折讓或溢價後計算，並計入屬實際利率及交易成本組成部分的費用。

#### 可供出售金融資產

指定至此類別或並不符合資格列入任何其他金融資產類別的非衍生金融資產分類為可供出售金融資產。

倘可供出售的股本證券投資並無活躍市場的市價報價且其公平價值未能可靠計量，而衍生工具與該等非上市股本權益工具掛鈎並須以交付該等工具結算，則其於首次確認後的各報告日期按成本值減任何已識別減值虧損計量。

#### 金融資產減值

於各報告日期，按公平值計入損益以外的金融資產會予以檢討，以釐定是否存在任何客觀減值證據。

個別金融資產的客觀減值證據包括本集團注意到的以下一項或多項虧損事件的可觀察數據：

- 債務人有重大財務困難；
- 違反合約，如拖欠或未能償還利息或本金；
- 債務人可能破產或進行其他財務重組；
- 科技、市場、經濟或法律環境有重大改變而對債務人有不利影響；及
- 股本工具投資的公平值大幅或長期下跌至低於其成本。

一組金融資產的虧損事項包括顯示該組金融資產的估計未來現金流量出現可計量減少的可觀察數據。該可觀察數據包括但不限於本集團債務人付款狀況及與本集團內資產違約有關的國家或地方經濟狀況的不利變動。

倘存在任何該等證據，則減值虧損乃按下列方式計量及確認：

## 4. 重大會計政策概要(續)

### 4.7 金融資產(續)

#### 金融資產減值(續)

##### 按攤銷成本入賬的金融資產

倘有客觀證據顯示按攤銷成本入賬的貸款及應收款項出現減值虧損，虧損數額乃按資產賬面值與利用金融資產原本實際利率(即於初步確認時計算的實際利率)貼現的估計未來現金流量(不包括尚未產生的未來信貸虧損)的現值的差額計算。虧損數額在出現減值期間於損益內確認。

倘於往後期間減值虧損數額減少，而減少客觀上乃與減值確認後所發生的事件相關，則撥回先前確認的減值虧損，惟不得使減值撥回當日金融資產賬面值超過未確認減值時的已攤銷成本。撥回數額於撥回期間於損益內確認。

##### 可供出售金融資產

如有客觀證據顯示並非按公平值列賬的非上市投資出現減值虧損，減值虧損數額乃按金融資產賬面值與估計未來現金流量(按類似金融資產的現行市場回報率貼現)的差額計算。此類減值虧損並無於往後期間撥回。

金融資產(按攤銷成本列賬的貿易應收款項除外)減值虧損乃直接自相應資產撇銷。倘貿易應收款項被視為未必但並非不能收回，則屬呆賬的應收款項減值虧損使用撥備賬列賬。倘本集團信納不大可能收回貿易應收款項，則被視為不可收回的金額直接自貿易應收款項撇銷，而就該貿易應收款項於撥備賬內持有的任何金額將會撥回。其後收回先前自撥備賬扣除的金額乃撥回至撥備賬。撥備賬的其他變動及其後收回先前直接撇銷的金額乃於損益內確認。

## 4. 重大會計政策概要(續)

### 4.8 物業存貨

物業存貨包括開發中物業及持作銷售的物業。開發中物業指未完成建築工程中的土地及樓宇的投資，而管理層擬待其竣工後出售。物業存貨乃按成本及可變現淨值兩者的較低者入賬。可變現淨值按預計銷售所得款項減估計竣工成本以及估計銷售費用計算。物業存貨成本包括按經營租賃持有的土地(參閱附註4.11)及開發支出(包括開發該等物業應佔的建造成本、借貸成本及其他直接成本)。

### 4.9 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括銀行及手頭現金、銀行活期存款及原到期日為三個月或以下而可即時轉換為已知金額現金及承受輕微價值變動風險的短期高流動性投資。

### 4.10 金融負債

本集團的金融負債包括貿易應付款項、應計費用及其他應付款項、應付董事款項以及計息借款。該等項目在財務狀況表分開呈列。

金融負債於本集團成為工具合約協議一方時確認。所有利息相關支出均根據本集團的借貸成本會計政策(參閱附註4.17)確認。

當金融負債的責任已履行、取消或屆滿時，金融負債即取消確認。

當現有金融負債被同一貸款人以明顯不同的條款提供的另一金融負債取代，或現有負債的條款大幅修訂，則有關交換或修訂被視為不再確認原負債而確認新負債，而相關賬面金額的差額於損益內確認。

## 4. 重大會計政策概要(續)

### 4.10 金融負債(續)

#### 計息借款

借款初步按公平值扣除所產生的交易成本予以確認。借款其後按攤銷成本列賬；任何所得款項(扣除交易成本)與贖回價值之間的差額使用實際利息法於借款期間於損益內確認。

除非本集團有無條件權利將負債結算日期遞延至報告日期後至少十二個月，否則借款分類為流動負債。

#### 其他金融負債

該等項目初步按公平值確認，隨後使用實際利息法按攤銷成本計量。

### 4.11 租賃

倘本集團確定某項安排賦予權利於協定期間內使用某一指定資產或多項資產，並以付款或連串付款作為交換，則該項安排(包括交易或連串交易)屬於或包含租賃。本集團經評估該項安排的實際內容後作出上述確定，惟並不考慮該項安排是否屬租賃的法定形式。

#### 出租予本集團的資產的分類

對於本集團按租賃持有的資產，倘所有權的絕大部分風險及回報轉移至本集團，則有關資產會分類列作按融資租賃持有。所有權的絕大部分風險及回報並未轉移至本集團的租賃則分類為經營租賃。

#### 作為出租人根據經營租賃出租的資產

根據經營租賃出租的資產乃根據資產的性質計量及呈列。磋商及安排經營租賃所產生初步直接成本於租期內按與租賃收入相同基準計入租賃資產的賬面值並確認為一項開支。

應收經營租賃的租金收入乃以直線法於租賃期間涵蓋的期間於損益內確認，惟倘有其他基準更能反映使用租賃資產將產生收益的模式則除外。就租賃授出優惠措施於損益內確認為應收租賃款項淨額總額的組成部分。或然租金乃於其被賺取的會計期間確認為收入。

## 4. 重大會計政策概要(續)

### 4.11 租賃(續)

作為承租人根據經營租賃租出的資產

經營租賃下的應付租金總額按直線法於有關租期內於損益內確認。所獲得的租賃優惠於損益內確認為所支付的租賃款項淨額總額的不可分割部分。或然租金於其產生的會計期間計入損益。

就於計入開發中物業及持作銷售物業的土地中的物業權益而言，預付地租攤銷於開發期間資本化為建築成本，但就已竣工物業而言則計入損益。就預付地租的其他攤銷進行支銷。

### 4.12 撥備及或然負債

當本集團因過去事件而有現時債務(法定或推定)、結算有關債務可能會導致經濟利益流出且有關債務的金額能可靠估計時，則會確認撥備。倘若貨幣時間值重大，則撥備以結算債務預期所需開支的現值呈列。

所有撥備均於各報告日期審閱並作出調整，以反映當前最佳估計。

倘經濟利益外流之可能性較低，或無法對有關金額作出可靠估計，則會將有關義務披露為或然負債，惟經濟利益外流之可能性極低則除外。倘本集團可能須承擔之責任須視乎未來會否發生某宗或多宗不受本集團完全控制之不確定事件而確定，則亦會披露為或然負債，惟經濟利益外流可能性極低者則除外。

### 4.13 股本及股份溢價

普通股被歸類為權益。股本使用已發行股份的面值確定。

股份溢價包括於發行股份時收取超出面值之任何溢價。任何與發行股份有關之交易成本會自股份溢價中扣除(減去任何相關所得稅利益)，惟以權益交易直接應佔之增量成本為限。

## 4. 重大會計政策概要(續)

### 4.14 收益及其他收入確認

收益包括本集團於日常活動中銷售物業及服務而收到或應收的代價的公平值。倘若經濟利益將可能流入本集團，且收益及成本(倘適用)能可靠地計量，則收益確認如下：

出售持作銷售物業產生的收益於物業已交付予買方且能合理保證可收回相關應收款項時確認。於確認收益之日前收取的已售物業的按金及分期付款計入財務狀況表中預售開發中物業及持作銷售物業所收取墊款項下。

經營租賃下的租金收入於租期所涵蓋的會計期間內以等額分期確認。

物業管理收入及顧問服務收入於提供相關服務的會計期間確認。

利息收入依據時間比例按實際利率法確認。

股息收入於收取付款的權利確立時的會計期間確認。

### 4.15 非金融資產減值

物業、廠房及設備、租賃土地權益及於附屬公司的權益須進行減值測試。每當有跡象顯示資產的賬面值可能無法收回時，便會對物業、廠房及設備以及租賃土地權益進行減值測試。

倘資產賬面值超出其可收回金額，將即時按有關差額確認減值虧損為開支。可收回金額為公平值、反映市況減銷售成本以及使用價值之較高者。評估使用價值時，估計未來現金流量乃採用反映貨幣時間值及資產特定風險的現行市場評估的稅前貼現率貼現至其現值。

就評估減值而言，倘資產未能帶來大致上獨立於其他資產的現金流入，則會就可獨立產生現金流入的最小資產組別(即現金產生單位)釐定可收回金額。因此，部分資產個別進行減值測試，部分則在現金產生單位層面進行測試。

減值虧損按比例自現金產生單位之資產中扣除，惟資產賬面值不會調減至低於其個別公平值減銷售成本或使用價值(如可釐定)。

倘用以釐定資產可收回金額的估計數字出現有利變動，則撥回減值虧損，惟資產的賬面值不得超過倘並無確認減值虧損而釐定的賬面值(扣除折舊或攤銷)。

## 4. 重大會計政策概要(續)

### 4.16 僱員福利

#### 退休福利

僱員的退休福利乃透過定額供款計劃提供。

於中華人民共和國(「中國」)成立的集團實體每月為當地職工向國家籌辦定額供款計劃作出供款。供款乃根據中國法律及地方社會保障主管部門頒佈的有關規例按標準薪金的指定百分比作出。

此外，於香港註冊成立的集團實體管理一項定額供款強制性公積金計劃(「強積金計劃」)，該定額供款計劃由獨立受託人為合資格參與強積金計劃的僱員進行管理。本集團按撥付合資格僱員薪金的百分比作出供款，有關供款於應付時根據強積金計劃規則於損益內扣除。

供款在僱員於年內提供服務時於損益內確認為開支。本集團於該等計劃的責任限於向該等計劃支付固定比例供款。

#### 短期僱員福利

僱員放年假的權利於僱員獲得假期時確認。本集團就截至報告日期止僱員已提供的服務而產生的年假的估計負債作出撥備。

病假及產假等非累積性帶薪休假直至告假時方予確認。

### 4.17 借貸成本

收購、興建或生產任何合資格資產而產生的借貸成本，於完成及籌備資產作擬定用途所需期間內列作資本。合資格資產乃指需要一段頗長時期始能作既定用途或出售的資產。其他借貸成本於產生時列作開支。

在資產產生開支、產生借貸成本及使資產投入擬定用途或銷售所必須的準備工作進行期間，借貸成本乃資本化作合資格資產的部分成本。在使合資格資產投入擬定用途或銷售所必須的絕大部分準備工作完成時，借貸成本便會停止資本化。

## 4. 重大會計政策概要(續)

### 4.18 所得稅的會計處理

所得稅包括即期稅項及遞延稅項。

即期所得稅資產及／或負債包括與財務機構就現行或過往呈報期間有關而於報告日期尚未支付的責任或申索。該等金額乃根據年內應課稅溢利按相關財務期間適用的稅率及稅法計算。即期稅項資產或負債的所有變動於損益內確認為稅項開支一部分。

遞延稅項乃按於報告日期財務報表內資產與負債賬面值與其相應稅基間的暫時差額使用負債法計算。遞延稅項負債一般會就所有應課稅暫時差額確認。遞延稅項資產就所有可扣稅暫時差額、可結轉稅項虧損以及其他未運用稅務抵免確認，惟以可能有應課稅溢利(包括現有應課稅暫時差額)可抵銷可扣稅暫時差額、未運用稅項虧損及未運用稅務抵免的情況為限。

有關釐定計量遞延稅項金額所用適當稅率的一般規定有例外情況，即當投資物業為根據香港會計準則第40號「投資物業」按公平值列賬時。除非推定被推翻，否則該等投資物業的遞延稅項金額以於報告日期按賬面值出售該等投資物業所適用的稅率計量。當投資物業可予折舊，並於旨在隨時間消耗物業所包含的絕大部分經濟利益而非透過出售的業務模式內持有時，有關假設會被推翻。

倘商譽或於一宗交易中首次確認(業務合併除外)的資產或負債產生的暫時差額並不影響應課稅溢利或會計溢利或虧損，則不會就此確認遞延稅項資產及負債。

於附屬公司的權益所產生應課稅暫時差額確認為遞延稅項負債，惟倘本集團可控制暫時性差額的撥回，且該暫時性差額於可見將來不大可能撥回者除外。

遞延稅項乃按預期於清償負債或變現資產期間適用的稅率計算(不作折現)，惟有關稅率於報告日期須為已實施或實際上實施的稅率。

遞延稅項資產或負債變動於損益內確認，或倘與其他全面收益或直接於權益扣除或計入的項目有關，則於其他全面收益或直接於權益中確認。

## 4. 重大會計政策概要(續)

### 4.18 所得稅的會計處理(續)

即期稅項資產與即期稅項負債僅會於以下情況以淨額呈列：

- (a) 本集團依法有強制執行權可以將已確認金額對銷；及
- (b) 計劃以淨額基準結算或同時變現資產及清償負債。

本集團僅會於以下情況以淨額呈列遞延稅項資產與遞延稅項負債：

- (a) 該實體依法有強制執行權可以將即期稅項資產與即期稅項負債對銷；及
- (b) 遞延稅項資產與遞延稅項負債是關於同一稅務機關就以下任何一項所徵收的所得稅：
  - (i) 同一應課稅實體；或
  - (ii) 計劃於各未來期間(而預期在有關期間內將結清或收回大額的遞延稅項負債或資產)以淨額基準結算即期稅項負債與資產或同時變現資產及清償負債的不同應課稅實體。

### 4.19 財務擔保合約

財務擔保合約指規定發行人(或擔保人)須支付特定款項以償付被擔保人(「持有人」)因指定債務人未能根據債務工具的條款支付到期款項而對持有人造成損失的合約。

倘本集團發出財務擔保，該擔保的公平值最初確認為貿易及其他應付款項的遞延收入。倘在發出該擔保時已收取或應收取代價，則該代價根據適用於該類資產的本集團政策而予確認。倘無該已收取或應收取的代價，則於最初確認任何遞延收入時，即時於損益內確認開支。

最初確認為遞延收入的擔保款額按擔保年期於損益內攤銷為已發出財務擔保的收入。此外，當擔保持有人有可能向本集團提出索償而預期索償金額超過現時賬面值(即最初確認的金額減累計攤銷(如適用))，則根據附註4.12 確認有關撥備。

## 4. 重大會計政策概要(續)

### 4.20 分部報告

本集團定期向主要經營決策者(即執行董事)報告內部財務資料，以供彼等就本集團業務組成部分的資源分配作決定，以及供彼等檢討該等組成部分的表現，而本集團則根據該等資料劃分經營分部及編製分部資料。向執行董事報告的內部財務資料按本集團服務類別決定業務組成部分。

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及商舖；
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。

本集團根據香港財務報告準則第8號就報告分部業績所用計量政策與根據香港財務報告準則編製財務報表所用者相同，惟可供出售金融資產的股息收入、並非直接計入任何經營分部業務活動的公司收入及開支(包括所得稅開支)以及所得稅開支(並非計入經營分部的經營業績)除外。

分部資產包括所有資產，惟可供出售金融資產除外。此外，並非直接計入任何經營分部業務活動的公司資產不會分配至分部，主要應用於本集團總部。

分部負債不包括並非直接計入任何經營分部業務活動的公司負債且不會分配至分部。其包括稅務負債及遞延稅項負債(並非直接計入任何經營分部業務活動)。

### 4.21 政府補貼

政府補貼於有理由確定將能收取補貼以及本集團將符合所有補貼附帶條件時獲確認。補償本集團所產生開支的補貼於產生開支的同一期間有系統地於損益內確認為收益。補償本集團資產成本的補貼從相關資產賬面值扣除，其後並於該項資產的可使用年期以減少折舊開支方式於損益內有效確認。

## 4. 重大會計政策概要(續)

### 4.22 股息

董事建議派付的末期股息分類為財務狀況表內資本及儲備部分中保留溢利的獨立分配項目，直至獲股東於股東大會批准為止。倘此等股息獲股東批准及宣派，則確認為負債。

### 4.23 關聯方

(a) 倘屬以下人士，則該人士或該人士的近親與本集團有關聯：

- (i) 控制或共同控制本集團；
- (ii) 對本集團有重大影響；或
- (iii) 為本集團或本公司母公司的主要管理層成員。

(b) 倘實體符合下列任何條件，則該實體與本集團有關聯：

- (i) 該實體與本集團屬同一集團的成員(即各母公司、附屬公司及同系附屬公司彼此間有關聯)。
- (ii) 一間實體為另一實體的聯營公司或合營企業(或另一實體為集團旗下成員公司的聯營公司或合營企業的成員)。
- (iii) 兩間實體均為同一第三方的合營企業。
- (iv) 一間實體為第三方實體的合營企業，而另一實體為該第三方實體的聯營公司。
- (v) 實體為本集團或與本集團有關聯的實體就僱員利益設立的離職福利計劃。
- (vi) 實體受(a)內所識別人士控制或共同控制。
- (vii) (a)(i)內所識別人士對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。

一名人士的近親家庭成員為預期可能會影響該人士或受到該人士影響其與實體的業務往來的家庭成員，並包括：

- (i) 該人士子女及配偶或國內夥伴；
- (ii) 該人士的配偶或國內夥伴的子女；及
- (iii) 該人士或該人士的配偶或國內夥伴的受養人。

## 5. 重要會計估計及判斷

估計及判斷須持續評估，並基於過往經驗及其他因素，包括在有關情況下相信為合理的對未來事件的預期。

本集團就未來作出估計及假設。得出的會計估計顧名思義甚少相等於相關實際結果。具有重大風險導致下個財政年度內資產與負債的賬面值出現重大調整的估計及假設討論如下：

### 投資物業公平值計量

投資物業按獨立專業估值師進行的估值以公平值列賬。在釐定公平值時，估值師依據的估值方法涉及市況的若干估計。在依賴估值報告時，本公司董事已行使其判斷力並信納估值所使用的假設足以反映現時市況。

投資物業的公平值計量盡可能使用市場可觀察輸入參數及數據。於釐定公平值計量時所使用的輸入參數基於所用估值技術中使用的輸入參數的可觀察程度歸類為不同層級(「公平值層級」)：

- 第一級：於計量日期，相同資產或負債於活躍市場的未經調整報價；
- 第二級：除一級內包含的報價以外的可觀察輸入參數，不使用重大不可觀察輸入參數。不可觀察輸入參數為市場數據不可用的輸入參數；及
- 第三級：資產或負債的輸入參數並非建基於可觀察市場數據(即無法觀察得到的輸入參數)。

項目乃根據對該項目的公平值計量具有重要影響的輸入參數的最低層級歸類為上述層級。層級之間的項目轉移於發生期間確認。

有關投資物業公平值計量的更多詳細資料，請參閱附註 18。

### 物業存貨估計可變現淨值

管理層於各呈報期末檢討物業存貨的可收回金額。可收回金額指物業的估計售價減估計完工成本及估計銷售成本。管理層釐定可收回金額時須作出估算。

### 收益確認

如附註 4.14 所披露，本集團已確認出售持作銷售物業的收益。評估一間實體何時已將其擁有權的重大風險及回報轉移至買家時，須對交易情況進行查核。

## 5. 重要會計估計及判斷(續)

### 所得稅及遞延稅項

本集團須繳納中國所得稅。釐定稅項撥備金額及有關稅項支付的時間時須作出重要判斷。於日常業務過程中，有若干難以確定最終稅項的交易及計算方法。倘該等事宜的最終稅務結果與最初記賬的金額不同，有關差額將會影響作出有關決定期內的所得稅及遞延稅項撥備。

倘管理層認為日後可能有應課稅溢利用作抵銷暫時差額或稅項虧損，則會確認有關若干暫時差額及稅項虧損的遞延稅項資產。倘預期與最初估計不同，則差額會影響估計更改期間的遞延稅項資產及所得稅費用確認。實際動用的結果可能會有所不同。

### 中國土地增值稅

本集團須繳納中國土地增值稅(「土地增值稅」)。然而，土地增值稅的實施及處理在中國城市的各稅務管轄區之間存在差異，而本集團尚未與中國任何地方稅務機關最終確定其土地增值稅計稅及納稅方法。因此，在釐定土地增值額及其相關土地增值稅時，須作出重要判斷。本集團基於管理層根據對稅收法規的理解而作出的最佳估計確認土地增值稅。

## 6. 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。

如附註4.20所進一步描述，執行董事已確定本集團作為經營分部的四大業務。

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。

## 6. 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>截至二零一三年 十二月三十一日止年度</b>					
可呈報分部收益	<b>48,592</b>	<b>310,269</b>	<b>19,488</b>	<b>5,432</b>	<b>383,781</b>
可呈報分部溢利	<b>41,864</b>	<b>59,537</b>	<b>589</b>	<b>29</b>	<b>102,019</b>
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
<b>截至二零一二年 十二月三十一日止年度</b>					
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

6. 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
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

## 6. 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：

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

## 6. 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。

## 7. 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
	<b>383,064</b>	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。

## 8. 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
	<b>4,383</b>	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。

9. 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%)。

10. 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

11. 所得稅開支

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
<b>即期所得稅</b>		
中國企業所得稅	<b>19,117</b>	16,295
中國土地增值稅	<b>17,878</b>	18,952
中國預扣所得稅	—	6,204
	<b>36,995</b>	41,451
<b>遞延稅項(附註29)</b>		
中國企業所得稅	<b>8,854</b>	13,838
中國土地增值稅	<b>(2,428)</b>	7,441
中國預扣所得稅	<b>6,536</b>	1,219
	<b>12,962</b>	22,498
<b>所得稅開支總額</b>	<b>49,957</b>	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。

## 11. 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：

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

## 12. 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)	<b>5,400</b>	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。

13. 董事薪酬及五名最高薪人士酬金

(a) 董事酬金

根據創業板上市規則及香港公司條例第 161 條所披露的董事薪酬如下：

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	袍金 千港元	薪金及 實物利益 千港元	退休計劃供款 千港元	總計 千港元
<b>執行董事：</b>				
李博士	—	4,936	—	4,936
李太太	—	4,936	—	4,936
李紫清博士	—	1,120	15	1,135
鄭鑛先生	—	989	15	1,004
	—	11,981	30	12,011
<b>獨立非執行董事：</b>				
黃弛維先生	130	—	—	130
黃達仁先生	130	—	—	130
陳振宜先生	130	—	—	130
	390	—	—	390
<b>酬金總額</b>	<b>390</b>	<b>11,981</b>	<b>30</b>	<b>12,401</b>

13. 董事薪酬及五名最高薪人士酬金(續)

(a) 董事酬金(續)

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	袍金 千港元	薪金及 實物利益 千港元	退休計劃供款 千港元	總計 千港元
<b>執行董事：</b>				
李博士	—	5,175	—	5,175
李太太	—	5,175	—	5,175
李紫清博士	—	1,040	14	1,054
鄭鑛先生	—	962	14	976
	—	12,352	28	12,380
<b>獨立非執行董事：</b>				
黃弛維先生	13	—	—	13
黃達仁先生	13	—	—	13
陳振宜先生	13	—	—	13
	39	—	—	39
酬金總額	39	12,352	28	12,419

13. 董事薪酬及五名最高薪人士酬金(續)

(b) 五名最高薪人士

本集團五名最高薪人士包括本公司的四名(二零一二年：四名)董事，其酬金於上文附註13(a)披露。餘下一名(二零一二年：一名)人士的酬金如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
薪金及實物利益	608	585
退休計劃供款	15	14
	623	599

上述酬金在以下範圍內：

	僱員人數	
	二零一三年	二零一二年
酬金範圍		
零至1,000,000港元	1	1

本集團並無向本公司董事或五名最高薪人士支付酬金作為吸引其加入或於加入本集團時的獎金或作為離職補償。年內，董事或五名最高薪人士概無放棄或同意放棄任何酬金(二零一二年：零)。

### 14. 僱員福利開支(包括董事酬金)

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
工資及薪金	<b>30,028</b>	27,574
退休計劃供款	<b>4,276</b>	3,732
其他福利	<b>1,702</b>	1,323
	<b>36,006</b>	32,629

### 15. 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(附註30)(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。

16. 物業、廠房及設備—本集團

	租賃土地及 樓宇 千港元	租賃裝修 千港元	傢具及裝置 千港元	廠房及機器 千港元	汽車 千港元	總計 千港元
於二零一二年一月一日						
成本	6,299	6,882	3,883	1,663	4,422	23,149
累計折舊	(2,151)	(3,331)	(2,702)	(1,255)	(3,323)	(12,762)
<b>賬面淨額</b>	<b>4,148</b>	<b>3,551</b>	<b>1,181</b>	<b>408</b>	<b>1,099</b>	<b>10,387</b>
截至二零一二年 十二月三十一日止年度						
年初賬面淨額	4,148	3,551	1,181	408	1,099	10,387
添置	—	—	569	294	3	866
出售	—	—	(4)	(5)	(2)	(11)
折舊	(176)	(796)	(598)	(103)	(324)	(1,997)
匯兌差額	1	20	9	5	6	41
<b>年終賬面淨額</b>	<b>3,973</b>	<b>2,775</b>	<b>1,157</b>	<b>599</b>	<b>782</b>	<b>9,286</b>
於二零一二年 十二月三十一日 及二零一三年一月一日						
成本	6,309	6,938	4,480	1,580	4,436	23,743
累計折舊	(2,336)	(4,163)	(3,323)	(981)	(3,654)	(14,457)
<b>賬面淨額</b>	<b>3,973</b>	<b>2,775</b>	<b>1,157</b>	<b>599</b>	<b>782</b>	<b>9,286</b>
截至二零一三年 十二月三十一日止年度						
年初賬面淨額	3,973	2,775	1,157	599	782	9,286
添置	—	—	826	231	1,338	2,395
出售	—	—	—	(35)	—	(35)
折舊	(177)	(818)	(595)	(161)	(327)	(2,078)
匯兌差額	4	67	34	18	34	157
<b>年終賬面淨額</b>	<b>3,800</b>	<b>2,024</b>	<b>1,422</b>	<b>652</b>	<b>1,827</b>	<b>9,725</b>
於二零一三年 十二月三十一日						
成本	6,348	7,132	5,425	1,493	5,910	26,308
累計折舊	(2,548)	(5,108)	(4,003)	(841)	(4,083)	(16,583)
<b>賬面淨額</b>	<b>3,800</b>	<b>2,024</b>	<b>1,422</b>	<b>652</b>	<b>1,827</b>	<b>9,725</b>

## 16. 物業、廠房及設備－本集團(續)

租賃土地及樓宇的賬面淨額根據租期分析如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
於中國：		
介乎 10 至 50 年的租賃	<b>108</b>	170
於香港：		
介乎 10 至 50 年的租賃	<b>3,692</b>	3,803

於二零一三年十二月三十一日，銀行借款以賬面值約為 3,800,000 港元(二零一二年：3,803,000 港元)的物業、廠房及設備作抵押(附註 28)。

折舊經計入：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
綜合財務狀況表		
－於物業存貨中資本化	<b>69</b>	86
綜合全面收益表(附註 10)		
－銷售成本	<b>663</b>	646
－銷售開支	<b>23</b>	—
－行政開支	<b>1,323</b>	1,265
	<b>2,009</b>	1,911
	<b>2,078</b>	1,997

17. 租賃土地權益－本集團

租賃土地權益指預付經營款項，其賬面淨額變動分析如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
年初賬面淨額	429	439
攤銷	(14)	(13)
匯兌差額	12	3
年末賬面淨額	427	429

租賃土地權益的賬面淨額根據租期分析如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
於中國： 介乎 10 至 50 年的租賃	427	429

銀行借款以於二零一三年十二月三十一日賬面值約為 427,000 港元(二零一二年：零)的租賃土地的權益作抵押(附註 28)。

## 18. 投資物業－本集團

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	<b>789,599</b>	715,092
投資物業公平值變動	<b>31,502</b>	61,712
添置	<b>4,094</b>	6,304
匯兌差額	<b>22,402</b>	6,491
十二月三十一日的賬面值	<b>847,597</b>	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28）。

18. 投資物業 – 本集團(續)

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。

## 18. 投資物業－本集團(續)

### 公平值層級(續)

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)。

19. 於附屬公司的權益—本公司

	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	614,901	614,901

附屬公司(均為有限責任公司)於二零一三年十二月三十一日的詳情如下：

名稱	業務架 構形式	註冊成立/ 成立國家/ 地點及日期	已發行股本/ 註冊資本詳情	本公司持有 的實際權益	主要活動
<i>直接持有的權益</i>					
Global Touch Holdings Limited	公司	英屬處女群島 (「英屬處女群島」) 二零一零年 十一月八日	10,000 股 每股 1.00 美元 的普通股	100%	投資控股
<i>間接持有的權益</i>					
利百控股有限公司	公司	香港 二零零六年 六月五日	1,000,000 股 每股 1.00 港元 的普通股	100%	投資控股及 物業租賃
New Merit Holdings Limited	公司	英屬處女群島 二零零九年 十一月二十五日	1 股每股 1.00 美元 的普通股	100%	投資控股
寶石置業有限公司	公司	香港 二零零九年 十月十九日	200 股每股 1.00 港元 的普通股	100%	投資控股
利百(荷蘭)有限公司	公司	香港 二零零六年 五月二十七日	10,000 股 每股 1.00 港元的 普通股	100%	投資控股
廣西南寧利柏商務服務有限公司	公司	中國 二零零三年 九月二十九日	人民幣 800,000 元	100%	投資控股
廣西南寧百益商貿有限公司	公司	中國 一九九七年 九月九日	人民幣 23,408,000 元	87.52%	物業租賃及物業 開發
南寧金裕豐物業服務有限公司 (附註)	公司	中國 二零零三年 八月四日	人民幣 3,000,000 元	98.77%	物業管理、物業 諮詢及物業租賃

## 19. 於附屬公司的權益－本公司(續)

名稱	業務 架構形式	註冊成立/ 成立國家/ 地點及日期	已發行股本/ 註冊資本詳情	本公司持有 的實際權益	主要活動
<i>間接持有的權益</i>					
南寧裕豐房地產開發有限公司	公司	中國 一九九三年 七月二十七日	人民幣 33,544,000 元	93.84%	物業租賃
南寧威特斯房地產開發投資 有限公司	公司	中國 二零零一年 八月三日	人民幣 10,000,000 元	93.84%	物業開發

附註：於二零一三年十一月二十七日發出經修訂營業執照後，南寧金裕豐物業管理有限公司更名為其現有名稱南寧金裕豐物業服務有限公司。

於二零一三年及二零一二年十二月三十一日，概無附屬公司發行任何債務證券。

## 20. 可供出售金融資產－本集團

	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。

21. 物業存貨－本集團

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

22. 貿易應收款項－本集團

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

## 22. 貿易應收款項－本集團(續)

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
	<b>7,116</b>	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
	<b>7,116</b>	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	<b>164</b>	159

## 22. 貿易應收款項－本集團(續)

本集團根據附註4.7所述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。

## 23. 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	<b>3,122</b>	2,752	—	—
預付款項	<b>1,533</b>	949	<b>376</b>	100
其他應收款項	<b>12,983</b>	18,405	—	—
	<b>17,638</b>	22,106	<b>376</b>	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。

## 24. 應收／(應付)附屬公司／關聯方／股東／董事的款項－本集團及本公司

到期款項為無抵押、免息及須按要求償還。

根據香港公司條例第 161B 條所披露的應收附屬公司／一名關聯方／股東的款項如下：

	年內最高 未償還結餘 千港元	二零一三年 千港元	年內最高 未償還結餘 千港元	二零一二年 千港元
<b>本集團</b>				
<b>關聯方：</b>				
Pharma Frontiers Limited(附註a)	—	—	57	—
<b>股東：</b>				
Chosen Leader Limited	—	—	8	—
First Beijing International Limited	—	—	15	—
Ease Gain Holdings Limited	—	—	15	—
		—		—
<b>本公司</b>				
<b>附屬公司：</b>				
利百控股有限公司	<b>2,024</b>	<b>1,792</b>	—	—
Global Touch Holdings Limited	<b>30,000</b>	<b>30,000</b>	30,000	30,000
		<b>31,792</b>		30,000

24. 應收／(應付)附屬公司／關聯方／股東／董事的款項－本集團及本公司(續)

應付附屬公司／董事的款項披露如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
<b>本集團</b>		
<b>董事：</b>		
鄭鑽先生(附註b)	<b>983</b>	—
<b>本公司</b>		
<b>附屬公司：</b>		
利百控股有限公司	—	1,923

附註：(a) 本公司董事李紫清博士擁有 Pharma Frontiers Limited 的全部實益權益。

(b) 根據賣方威特斯房地產與買方鄭先生所訂立日期均為二零一三年十二月十日的商品房買賣協議及停車位使用協議，威特斯房地產向鄭先生預售中國廣西南寧一處商品房並授予其使用該商品房四個配套停車位的權利，代價為約人民幣2,560,000元(或相等於約3,233,000港元)。簽署商品房買賣協議後，鄭先生已支付金額達約人民幣768,000元(或相等於983,000港元)的30%代價。於二零一三年十二月三十一日，該物業尚未交付予鄭先生，代價餘額將以鄭先生所申請按揭貸款的方式結算。

25. 現金及現金等價物－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
銀行及手頭現金	<b>105,136</b>	133,401	<b>27,744</b>	45,923
減：已抵押銀行存款	<b>(2,213)</b>	(2,152)	—	—
減：受限制銀行存款	<b>(3,994)</b>	(5,639)	—	—
綜合現金流量表所載的現金及現金等價物	<b>98,929</b>	125,610	<b>27,744</b>	45,923

於二零一三年十二月三十一日，本集團的銀行及現金結餘包括以人民幣計值並存放在中國的銀行的銀行結餘約為73,534,000港元(二零一二年：75,232,000港元)。人民幣並非可自由兌換貨幣。根據《中華人民共和國外匯管理條例》及《結匯、售匯及付匯管理規定》，本集團獲准在獲授權進行外匯業務的銀行兌換人民幣為外幣。

## 25. 現金及現金等價物－本集團及本公司(續)

銀行存款已抵押作為銀行借款的擔保(附註28)。存款的到期期限為1個月及於二零一三年十二月三十一日按每年約0.35%(二零一二年：0.35%)的利率計息。

受限制銀行存款包括(i)存入指定銀行賬戶，僅可用作物業維修的銀行存款及(ii)就授予本集團物業買家的抵押信貸而存入銀行的有擔保按金。

## 26. 貿易應付款項－本集團

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
貿易應付款項	<b>37,796</b>	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	<b>136</b>	14,440
31至90日	<b>65</b>	165
91至180日	<b>58</b>	124
180日以上	<b>37,537</b>	2,893
於十二月三十一日	<b>37,796</b>	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。

## 27 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	<b>26,138</b>	36,611	<b>1,540</b>	814
已收按金	<b>23,291</b>	25,636	—	—
預收款項	<b>13,138</b>	16,082	—	—
	<b>62,567</b>	78,329	<b>1,540</b>	814

28. 計息借款－本集團

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
<b>即期</b>		
有抵押銀行貸款	<b>12,298</b>	12,564
有抵押其他貸款	—	9,952
無抵押其他貸款	—	31,100
	<b>12,298</b>	53,616
<b>非即期</b>		
有抵押銀行貸款	<b>38,205</b>	43,003
<b>借款總額</b>	<b>50,503</b>	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
<b>即期</b>		
一年內到期償還的部分銀行貸款及其他貸款	<b>6,921</b>	47,367
一年後到期償還的部分銀行貸款(含按要求償還條款)	<b>5,377</b>	6,249
	<b>12,298</b>	53,616
<b>非即期</b>		
一年後到期償還的部分銀行貸款	<b>38,205</b>	43,003
	<b>50,503</b>	96,619

## 28. 計息借款－本集團(續)

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	<b>12,298</b>	53,616
於第二年內	<b>6,549</b>	5,950
於第三至第五年內	<b>23,071</b>	20,902
五年之後	<b>8,585</b>	16,151
	<b>38,205</b>	43,003
	<b>50,503</b>	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)(附註16)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(附註17)；
- (c) 賬面值約為770,729,000港元(二零一二年：363,366,000港元)(附註18)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)(附註25)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(或相等於約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、租賃土地權益及投資物業所抵押。

29. 遞延稅項負債－本集團

年內遞延稅項資產／負債的變動如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
遞延稅項資產		
於一月一日	—	4,840
於損益內確認(附註11)	—	(4,824)
匯兌差額	—	(16)
於十二月三十一日	—	—
遞延稅項負債		
於一月一日	185,332	166,118
於損益內確認(附註11)	12,962	17,674
匯兌差額	5,305	1,540
於十二月三十一日	203,599	185,332

年內遞延稅項(資產)／負債成份變動如下：

	遞延稅項(資產)／負債				
	土地增值稅 千港元	重估物業存貨 千港元	重估投資物業 千港元	預扣稅 千港元	總計 千港元
於二零一二年一月一日	(4,840)	9,286	148,616	8,216	161,278
於損益內扣除／(計入)	7,441	(3,941)	17,779	1,219	22,498
匯兌差額	46	31	1,399	80	1,556
於二零一二年十二月三十一日 及二零一三年一月一日	2,647	5,376	167,794	9,515	185,332
於損益內(計入)／扣除	(2,428)	(3,066)	11,920	6,536	12,962
匯兌差額	44	112	4,848	301	5,305
於二零一三年十二月三十一日	263	2,422	184,562	16,352	203,599

30. 股本

年內已發行普通股股本變動如下：

	二零一三年		二零一二年	
	股份數目	金額 千港元	股份數目	金額 千港元
法定：				
每股面值0.1港元的普通股				
於一月一日	1,000,000,000	100,000	2,000,000	200
股本增加(附註(b))	—	—	998,000,000	99,800
於十二月三十一日	1,000,000,000	100,000	1,000,000,000	100,000

	二零一三年		二零一二年	
	股份數目	金額 千港元	股份數目	金額 千港元
已發行及繳足：				
每股面值0.1港元的普通股				
於一月一日	300,000,000	30,000	1	—
重組所產生(附註(c))	—	—	99,999,999	10,000
股份資本化(附註(d))	—	—	125,000,000	12,500
就上市發行普通股(附註(e))	—	—	75,000,000	7,500
於十二月三十一日	300,000,000	30,000	300,000,000	30,000

- (a) 於二零一一年二月十八日，本公司在開曼群島註冊成立，法定股本為200,000港元，分為2,000,000股每股面值0.10港元的股份。於本公司註冊成立時，1股股份以零代價配發及發行。
- (b) 根據本公司股東於二零一二年十一月二十三日通過的書面決議案，通過增設998,000,000股新股，本公司的法定股本由200,000港元增至100,000,000港元。
- (c) 於二零一二年十一月二十三日，本公司向First Beijing、Ease Gain及Chosen Leader收購Global Touch的全部已發行股本，代價及交換條件為本公司(i)向First Beijing、Ease Gain及Chosen Leader配發及發行合共99,999,999股入賬列為繳足的新股，分別為39,999,999股、40,000,000股及20,000,000股；及(ii)將First Beijing當時所持一股未繳股款股份按面值入賬列為繳足。

## 30. 股本(續)

- (d) 根據本公司股東於二零一二年十一月二十三日通過的書面決議案，董事獲授權將本公司股份溢價賬中一筆12,500,000港元的進賬資本化，所通過方式為將該筆款項用作按面值繳足於二零一二年十一月二十三日按本公司當時股東當時於本公司各自所持股權比例向其配發及發行的合共125,000,000股股份。
- (e) 就本公司的首次公開發售而言，本公司按每股0.66港元的價格發行75,000,000股每股0.1港元的普通股，總代價(扣除開支前)約為49,500,000港元。本公司股份於二零一二年十二月十四日開始在聯交所創業板買賣。

## 31. 儲備—本集團及本公司

### 本集團

於年內本集團儲備變動詳情載於綜合權益變動表。

#### 股份溢價

本集團的股份溢價賬指按溢價發行本公司股份產生的溢價。

#### 法定儲備

根據相關中國法律，附屬公司須至少將其除稅後純利的10%(根據中國會計規例釐定)撥入法定儲備，直至儲備結餘達到附屬公司註冊資本的50%為止。該儲備的轉撥須在向附屬公司股權擁有人分派股息之前作出。除就附屬公司清盤外，法定儲備不可分派。

#### 匯兌儲備

匯兌儲備包括換算功能貨幣有別於本集團呈列貨幣的海外經營業務的財務報表時所產生的全部匯兌差額。該賬目的變動載於綜合權益變動表。

#### 資本儲備

資本儲備指本公司已發行股本與現時本集團旗下各公司各自的股本/繳足股本的總面值之間的差額。資本儲備亦因收購附屬公司額外權益產生，指已知代價的公平值與自非控股權益收購的附屬公司額外權益應佔資產淨值的賬面值之間的差額。

#### 重估儲備

重估儲備因業主自用物業轉至投資物業而產生。

31. 儲備—本集團及本公司(續)

本公司

	股份溢價*	資本儲備*	擬派	保留盈利*	總計
	千港元	(附註) 千港元	未期股息 千港元	千港元	千港元
於二零一二年一月一日	—	—	—	—	—
重組所產生	—	604,901	—	—	604,901
股份發行開支	(5,350)	—	—	—	(5,350)
股份資本化(附註30(d))	(12,500)	—	—	—	(12,500)
就上市發行普通股(附註30(e))	42,000	—	—	—	42,000
與擁有人交易	24,150	604,901	—	—	629,051
年內溢利及年內全面收益總額	—	—	—	29,136	29,136
擬派末期股息(附註12)	—	—	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	24,150	604,901	12,000	17,136	658,187
已付股息	—	—	(12,000)	—	(12,000)
與擁有人交易	—	—	(12,000)	—	(12,000)
年內虧損及年內全面收益總額	—	—	—	(2,914)	(2,914)
擬派末期股息(附註12)	—	—	5,400	(5,400)	—
於二零一三年十二月三十一日	<b>24,150</b>	<b>604,901</b>	<b>5,400</b>	<b>8,822</b>	<b>643,273</b>

\* 該等結餘總額即財務狀況表內的「其他儲備」。

附註：本公司資本儲備即所收購附屬公司資產淨值與本公司根據重組發行股本面值以交換的差額。

32. 經營租賃安排

a. 作為出租人

本集團

於二零一三年十二月三十一日，本集團根據本集團物業的不可撤銷經營租賃於未來可收取的最低租賃款項總額如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
一年內	32,716	28,015
於一年後但於五年內	43,965	48,654
五年之後	2,021	2,857
	<b>78,702</b>	79,526

本集團根據經營租賃安排出租其投資物業。該等租賃安排初步為期一至十年(二零一二年：一至十年)，可選擇於到期日或本集團與有關租戶共同協定的日期重續租期。若干租賃(包括或然租金)乃參考業務水平進行磋商。該等租賃的條款一般亦規定租戶繳交保證金。

本公司

於二零一三年及二零一二年十二月三十一日，本公司並無任何不可撤銷經營租賃的可收取的最低租賃款項。

b. 作為承租人

本集團

於二零一三年十二月三十一日，本集團根據本集團物業的不可撤銷經營租賃於未來應付的最低租賃款項總額如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
一年內	6,766	5,725
於一年後但於五年內	22,526	20,631
五年之後	46,290	43,912
	<b>75,582</b>	70,268

本集團根據經營租賃租用物業。該等租賃初步為期一至二十年(二零一二年：一至二十年)，可選擇於到期日或本集團與有關業主共同協定的日期重續租期及重新商討條款。該等租賃概無包括或然租金。

## 32. 經營租賃安排(續)

### b. 作為承租人(續)

本公司

於二零一三年及二零一二年十二月三十一日，本公司並無任何不可撤銷經營租賃的可收取的最低租賃款項。

## 33. 資本承擔

### 本集團

於二零一三年十二月三十一日，建造開發中物業的承擔：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
已訂約但未撥備 — 開發中物業	<b>84,134</b>	124,191

### 本公司

於二零一三年及二零一二年十二月三十一日，本公司並無任何重大資本承擔。

## 34. 財務擔保合約

### 本集團

本集團出具的財務擔保的面值分析如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
就向本集團物業買家批出的按揭貸款向銀行作出的擔保	<b>257,129</b>	221,385

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還款的責任。有關擔保於下列最早發生者為止終止：(i) 出具房地產所有權證（一般於完成擔保登記後平均二至三年期間可以獲得）；或(ii) 物業買方償還按揭貸款。

## 34. 財務擔保合約(續)

### 本集團(續)

根據擔保條款，在該等買方拖欠按揭付款的情況下，本集團負責償還該違約買方欠付銀行的未償按揭本金連同應計利息以及罰金，而本集團有權接管相關物業的法定業權及所有權。本集團的擔保期自授出按揭日期開始。本公司董事認為財務擔保的公平值並不大。

### 本公司

於二零一三年及二零一二年十二月三十一日，本公司並無任何財務擔保合約。

## 35. 關聯方交易

除該等綜合財務報表其他部分所披露者外，本集團與Pharma Frontiers Limited(「Pharma Frontiers」)訂立租賃協議。Pharma Frontiers為由本公司董事李紫清博士全資擁有的公司。

根據利百控股有限公司(「利百控股」)(作為業主)與Pharma Frontiers(作為租戶)於二零一一年十月十七日訂立的租賃協議，利百控股已將其部分辦公室租賃予Pharma Frontiers，年期由二零一一年五月一日至二零一四年四月三十日止，月租22,000港元。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，租金收入264,000港元(二零一二年：264,000港元)產生於租賃辦公室物業。

本集團的主要管理層亦為董事會成員。主要管理層人員薪酬載於附註13。

## 36. 財務風險管理

本集團因在日常業務過程中及投資活動中利用金融工具而承受財務風險。財務風險包括市場風險(包括外幣風險及利率風險)、信貸風險及流動資金風險。

本集團的財務風險管理在董事會緊密合作下由本集團總部協調。財務風險管理總體目標是專注於減少其金融市場風險以確保本集團的短期至中期現金流量。

## 36. 財務風險管理(續)

### 36.1 金融資產及負債的類別

綜合財務狀況表呈列的賬面值涉及以下類別的金融資產及金融負債。請參閱附註4.7及4.10有關金融工具的類別如何影響其後續計量的解釋。

	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
<b>金融資產</b>				
可供出售金融資產：				
非上市股本證券	<b>8,102</b>	7,735	—	—
貸款及應收款項：				
貿易應收款項	<b>7,116</b>	1,768	—	—
其他應收款項	<b>7,604</b>	8,811	—	—
應收附屬公司款項	—	—	<b>31,792</b>	30,000
現金及現金等價物	<b>105,136</b>	133,401	<b>27,744</b>	45,923
	<b>127,958</b>	151,715	<b>59,536</b>	75,923
<b>金融負債</b>				
按攤銷成本計：				
貿易應付款項	<b>37,796</b>	17,622	—	—
應計費用及其他應付款項	<b>26,138</b>	36,611	<b>1,540</b>	814
應付董事款項	<b>983</b>	—	—	—
應付附屬公司款項	—	—	—	1,923
計息借款	<b>50,503</b>	96,619	—	—
	<b>115,420</b>	150,852	<b>1,540</b>	2,737

### 36.2 外幣風險

本集團的外匯風險極微，乃由於本集團實體大部分資產及負債以其本身功能貨幣持有。本集團現時並無外匯對沖政策。然而，管理層監察外匯風險，並考慮在有需要時對沖重大外幣風險。

## 36. 財務風險管理(續)

### 36.3 利率風險

利率風險指金融工具的公平值或現金流量會因市場利率變動而出現波動的风险。本集團的收益及經營現金流量基本上獨立於市場利率的變動。本集團的利率風險主要來自按固定及浮動利率計息的計息借款。按浮動利率計息的借款令本集團分別承受公平值利率風險及現金流量利率風險。於報告期末，未償還借款的利率及還款條款披露於附註28。

本集團並無動用任何衍生工具合約對沖其利率風險。本集團並未制訂政策管理利率風險。未來十二個月利率的合理變動被評估不會導致本集團各報告期間的溢利及各報告期末的保留盈利產生重大變動。本集團採取集中的庫務政策進行現金及財務管理，並專注減少本集團的整體利息開支。

### 36.4 信貸風險

信貸風險指金融工具的對手方未能按金融工具的條款履行其責任，因而導致本集團錄得財務虧損的風險。本集團面臨的信貸風險主要來自其日常業務及投資活動過程中向客戶授出的信貸。本集團亦面臨由於提供財務擔保而產生的信貸風險，金額披露於附註34。

本集團積極監察貿易及其他應收款項，以避免出現信貸風險高度集中情況。本集團亦持續評估其客戶的信貸風險，以確保授出適當的信貸額度。客戶獲授的信貸乃根據個別客戶的財務狀況的評估作出。因此，本公司董事認為本集團的信貸風險已大幅減低。本集團並無要求提供抵押品，惟一般要求租戶支付抵押按金的租約則除外。

本集團將其現金存入多家銀行。由於本集團的大部分現金存於香港及中國的主要銀行，因此現金及銀行結餘的信貸風險有限。

本集團的金融資產概無由質押品或其他增強信貸項目抵押。

信貸政策於過往年度一直由本集團及本公司遵守奉行，且被視為在限制本集團及本公司的信貸風險於理想水平方面行之有效。

### 36. 財務風險管理(續)

#### 36.5 流動資金風險

流動資金風險指本集團未能履行以交付現金或其他金融資產結算金融負債相關責任的風險。本集團在清償貿易及其他應付款項及履行融資責任方面以及在現金流量管理方面承擔流動資金風險。本集團的政策是將流動資產及承諾借貸融資維持於適當水平，以應付其短期及較長期流動資金需求。管理層監控銀行借款的動用，確保遵守貸款契諾。

本集團自過往年度起既已採納流動資金政策，本集團的流動資金政策在管理流動資金風險方面被視為卓有成效。

以下為本集團於二零一三年及二零一二年十二月三十一日的金融負債的剩餘合約到期分析。當債權人可選擇何時清償負債，則負債乃按本集團被要求付款的最早日期為基準計算。尤其是，附有按要求償還條款且條款可由銀行全權酌情行使的計息借款納入「按要求」時間範圍，乃由於貸款人有無條件權利即時催收貸款生效。其他金融負債的到期分析乃根據計劃還款日編製。

36. 財務風險管理(續)

36.5 流動資金風險(續)

以下本集團及本公司合約到期分析乃以金融負債的未貼現現金流量為基準：

本集團

	一年內或按要求 千港元	一至兩年 千港元	二至五年 千港元	五年以上 千港元	總合約金額 千港元	賬面值 千港元
<b>於二零一三年</b>						
十二月三十一日						
貿易應付款項	37,796	—	—	—	37,796	37,796
應計費用及 其他應付款項	26,138	—	—	—	26,138	26,138
應付董事款項	983	—	—	—	983	983
其他計息借款	9,358	9,359	28,073	8,945	55,735	44,254
附有按要求償還 條款的計息借款	6,249	—	—	—	6,249	6,249
	<b>80,524</b>	<b>9,359</b>	<b>28,073</b>	<b>8,945</b>	<b>126,901</b>	<b>115,420</b>
<b>於二零一二年</b>						
十二月三十一日						
貿易應付款項	17,622	—	—	—	17,622	17,622
應計費用及 其他應付款項	36,611	—	—	—	36,611	36,611
其他計息借款	51,314	9,102	27,305	17,445	105,166	89,529
附有按要求償還 條款的計息借款	7,090	—	—	—	7,090	7,090
	112,637	9,012	27,305	17,445	166,489	150,852

36. 財務風險管理(續)

36.5 流動資金風險(續)

本公司

	一年內或按要求 千港元	一至兩年 千港元	二至五年 千港元	五年以上 千港元	總合約金額 千港元	賬面值 千港元
於二零一三年 十二月三十一日						
應計費用及 其他應付款項	1,540	—	—	—	1,540	1,540
於二零一二年 十二月三十一日						
應計費用及 其他應付款項	814	—	—	—	814	814
應付一間附屬公司 款項	1,923	—	—	—	1,923	1,923
	2,737	—	—	—	2,737	2,737

36.6 公平值計量

於二零一三年及二零一二年十二月三十一日，本集團按成本入賬的可供出售金融資產的賬面值與彼等的公平值相差並不重大。根據該些金融工具的性質或短期到期狀況，估計貿易及其他應收款項、現金及現金等價物、貿易及其他應付款項以及計息借款的即期部分的賬面值與彼等公平值相若。

37. 綜合現金流量表附註－非現金交易

於二零一二年十一月二十三日，利百控股及利百(荷蘭)、Global Touch與李太太訂立一項債務更替契約，據此，替換欠付Global Touch的總額約7.47百萬港元的債務(「所轉讓債務」)。替換後，Global Touch成為李太太的債務人。所轉讓債務金額以配發及發行合共6,900股每股1.00美元的Global Touch股份全數撥付。

## 38. 資本管理

本集團的資本管理旨在確保本集團有能力持續經營，並透過因應風險水平調整貨品及服務的定價，為股東帶來充足回報。

本集團積極定期審查資本架構，並就經濟情況變動作出調整。本集團以淨負債權益比率為基準監察資本架構。就此目的淨負債按借款減現金及現金等價物計算。本集團資本管理的目標是將該淨負債權益比率維持在50%以內水平。為維持或調整該比率，本集團可能調整向股東派發的股息、發行新股、向股東退還資本、募集新債務融資或出售資產以減少債務。

本集團於報告日期的淨負債權益比率如下：

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
計息借款	50,503	96,619
減：銀行及手頭現金	(105,136)	(133,401)
淨負債	不適用	不適用
權益總額	755,638	680,772
淨負債權益比率	不適用	不適用

## 39. 批准財務報表

本公司董事會於二零一四年三月三日批准及授權刊發截至二零一三年十二月三十一日止年度的綜合財務報表。

## 財務業績

	截至十二月三十一日止年度			
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
收益	<b>383,064</b>	410,273	328,436	163,082
毛利	<b>138,470</b>	151,596	131,362	63,259
除稅前溢利	<b>119,264</b>	152,278	134,594	47,986
年內溢利	<b>69,307</b>	88,329	78,294	24,529
本公司擁有人應佔溢利	<b>63,514</b>	79,177	70,373	21,942

## 資產、負債及權益

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
非流動資產	<b>865,851</b>	807,049	738,295	629,145
流動資產	<b>378,629</b>	473,072	522,902	502,220
非流動負債	<b>241,804</b>	228,335	214,270	275,054
流動負債	<b>247,038</b>	371,014	510,859	421,387
流動資產淨值	<b>131,591</b>	102,058	12,043	80,833
權益總額	<b>755,638</b>	680,772	536,068	434,924

## 於二零一三年十二月三十一日的持作銷售已落成物業

物業名稱	地址及地段	地盤面積 (平方米)	類型	總建築面積 (平方米)	本集團權益 (%)
1. 裕豐 • 英倫	中國廣西壯族自治區南寧市青秀區佛子嶺路10號「裕豐英倫」10、12、15、18號住宅單位，一、二號地下停車位的未售部分	65,965 <sup>(附註1)</sup>	住宅、零售及停車位	7,530	93.84

## 於二零一三年十二月三十一日的持作開發中物業

物業名稱	地址及地段	類型	竣工 階段/ 項目階段	地盤面積 (平方米)	總或 估計總 建築面積 (平方米)	預期竣工日期	本集團 權益 (%)
1. 荔園	中國廣西壯族自治區南寧市高新技術產業開發區大學東路128號「荔園項目」	住宅、零售及停車位	興建中	9,074 <sup>(附註2)</sup>	46,792	二零一四年 底前	87.52

附註：

- (1) 根據南寧市人民政府於二零零八年四月二十九日發出的國有土地使用權證第(2008)503957號，該物業(總地盤面積為65,964.88平方米)的土地使用權已授予南寧威特斯房地產開發投資有限公司，作城市綜合住宅用途。
- (2) 根據南寧市人民政府同於二零一一年十二月十九日發出的國有土地使用權證第(2011)584349號及(2011)584350號，該物業(總地盤面積為9,074.37平方米)的土地使用權已授予廣西南寧百益商貿有限公司，自二零一一年十一月十日起，作城市住宅及商業用途。

## 於二零一三年十二月三十一日的持作投資用途的物業

物業名稱	地址及地段	類型	總建築面積 (平方米)	租約到期日 (如適用)
1. 裕豐大廈	中國廣西壯族自治區南寧市西關路1號「裕豐大廈」一層8個商舖、二層1個商舖、七層1個辦公單元及地下100個停車位	零售、辦公及停車位	8,223	二零七四年三月三十一日
2. 裕豐高街及其他物業	中國廣西壯族自治區南寧市民生路107號前進及107-1號一層1號房、二層1號房及113號	零售	8,048	二零四四年五月三十一日及二零四四年二月二十五日
3. 其他物業	中國廣西壯族自治區南寧市興寧路47號一層1、2號房	零售	36	二零四四年五月三十一日
4. 其他物業	中國廣西壯族自治區南寧市興寧路57-61號一、二層及西一里3號一層1、2、3號房及二層1號房	零售	347	二零四四年七月十日
5. 西街10號	中國廣西壯族自治區南寧市興寧區興寧西街10號前進及後進	辦公及零售	2,188	二零四四年二月二十五日及二零四四年九月六日
6. 其他物業	中國廣西壯族自治區南寧市興寧路119號一層及民生路66號一層1、2號房	零售	478	二零四四年八月三十一日
7. 其他物業	中國廣西壯族自治區南寧市朝陽路61號一層1至7號及二層1至5號房	零售	863	二零四四年四月十六日

## 於二零一三年十二月三十一日的持作投資用途的物業(續)

物業名稱	地址及地段	類型	總建築面積 (平方米)	租約到期日 (如適用)
8. 其他物業	中國廣西壯族自治區南寧市朝陽路78號一至二層全層	零售	2,237	二零四四年 二月二十五日
9. 其他物業	中國廣西壯族自治區南寧市新民路11、13號首層全層	零售	250	二零四四年 九月六日
10. 其他物業	中國廣西壯族自治區南寧市華強路99號、99-1號，以及華西路1號一層1號房	零售	210	二零四四年 四月二十二日
11. 其他物業	中國廣西壯族自治區南寧市西鄉塘區明秀東路220-4、220-5號1棟第一層及220-4、220-5號2棟整棟	零售	217	二零四四年 二月二十五日
12. 其他物業	中國廣西壯族自治區南寧市新陽路218-9號1棟一層、218-9號2、3棟	零售	381	二零四四年 二月二十日至 二零四四年 九月六日
13. 其他物業	中國廣西壯族自治區南寧市長崗路80號	零售	210	二零四四年 二月二十日
14. 其他物業	中國廣西壯族自治區南寧市長崗路80-1號1至4棟	工業	1,141	二零五四年 十一月十六日
15. 其他物業	中國廣西壯族自治區南寧市大學東路128號、荔園路1號1棟	零售	510	二零四四年 九月七日

## 於二零一三年十二月三十一日的持作投資用途的物業(續)

物業名稱	地址及地段	類型	總建築面積 (平方米)	租約到期日 (如適用)
16. 其他物業	中國廣西壯族自治區南寧市共和路117號	零售	161	附註1
17. 其他物業	中國廣西壯族自治區南寧市朝陽路29號「西南商都」23號商舖及701、702、703、739、750、751、752及753號住宅單元	零售及住宅	879	附註2

附註：

1. 根據國有土地使用權證第(2010) 518938號所述的備註，該物業位於計劃興建道路的地盤上及由本集團臨時使用。
2. 於二零一三年十二月三十一日，物業的物業發展商已遞交轉讓物業國有土地使用權證的申請。

## 於二零一三年十二月三十一日的已訂約將持作投資用途的物業

物業名稱	地址及地段	類型	總建築面積 (平方米)	租約到期日 (如適用)
1. 其他物業	中國廣西壯族自治區南寧市民生路131號「綠都商廈」首層4個商舖	零售	附註	附註

附註：於二零一三年十二月三十一日，尚未取得該物業的國有土地使用權證及房屋所有權證。根據廣西綠之都房地產開發有限公司(甲方)與南寧百益實業有限公司(乙方)所訂立日期為二零零九年十月三十一日的遷置協議，乙方同意，於重新發展原樓宇後，甲方須將綠都商廈首層4個商舖(建築面積為127.00平方米)分配予乙方。根據廣西綠之都房地產開發有限公司於二零零九年十二月三十日就廣西南寧百益商貿有限公司的遷置物業而發出的處理計劃，重新安置四個住宅單位的總建築面積為94.87平方米。