

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佈的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不就因本公佈全部或任何部份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。



# 中國水務地產集團有限公司

## CHINA WATER PROPERTY GROUP LIMITED

(於開曼群島註冊成立之有限公司)  
(股份代號：2349)

截至二零一三年十二月三十一日止年度  
全年業績公佈

### 主要財務摘要

- 營業額約為368,300,000港元，較二零一二年的271,400,000港元上升36%。
- 出售投資物業所得淨收益約為235,100,000港元乃來自出售位於廣州的地塊。
- 本集團年度溢利約為137,800,000港元，較二零一二年的66,700,000港元上升107%。
- 本公司擁有人應佔年度溢利約為85,600,000港元，較二零一二年的49,100,000港元上升74%。
- 本集團總資產約為5,148,900,000港元，較二零一二年的4,129,400,000港元上升25%。
- 本公司擁有人應佔總權益約為1,767,000,000港元，較二零一二年的1,599,000,000港元上升11%。
- 於二零一三年七月，本集團成功進入北京市中心區前門大街商業區的房地產市場。
- 於二零一三年十一月，本集團成功發行於二零一六年到期350,000,000港元12.5厘的優先票據。

中國水務地產集團有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然公佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一三年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績連同去年同期的比較數字。本業績主要有關本集團於截至二零一三年十二月三十一日止年度主要在中華人民共和國(「中國」)經營的物業開發、物業投資、酒店業務及物業管理：

## 綜合損益表

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
<b>持續經營業務</b>			
營業額	3a	<b>368,265</b>	271,374
銷售成本		<b>(243,833)</b>	(180,517)
毛利		<b>124,432</b>	90,857
投資物業重估之公平值收益		<b>34,260</b>	282,779
出售投資物業之收益		<b>235,139</b>	-
其他經營收入	3b	<b>1,821</b>	1,699
銷售及分銷開支		<b>(18,906)</b>	(17,772)
行政開支		<b>(128,792)</b>	(120,001)
財務費用	5	<b>(31,358)</b>	(39,689)
稅前溢利		<b>216,596</b>	197,873
所得稅開支	7	<b>(78,798)</b>	(87,785)
來自持續經營業務的本年度溢利	6	<b>137,798</b>	110,088
<b>已終止經營業務</b>			
來自已終止經營業務的本年度虧損	8	-	(43,428)
本年度溢利		<b>137,798</b>	66,660

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
應佔本年度溢利：		
本公司擁有人		
來自持續經營業務的本年度溢利	<b>85,591</b>	91,906
來自已終止經營業務的本年度虧損	<u>          -</u>	<u>(42,816)</u>
本公司擁有人應佔本年度溢利	<u><b>85,591</b></u>	<u>49,090</u>
非控股權益		
來自持續經營業務的本年度溢利	<b>52,207</b>	18,182
來自已終止經營業務的本年度虧損	<u>          -</u>	<u>(612)</u>
非控股權益應佔本年度溢利	<u><b>52,207</b></u>	<u>17,570</u>
本年度溢利	<u><b>137,798</b></u>	<u>66,660</u>
	港仙	港仙
<b>每股盈利</b>	10	
來自持續及已終止經營業務		
基本	<u><b>4.66</b></u>	<u>2.75</u>
攤薄	<u><b>4.42</b></u>	<u>2.70</u>
來自持續經營業務		
基本	<u><b>4.66</b></u>	<u>5.15</u>
攤薄	<u><b>4.42</b></u>	<u>4.84</u>

## 綜合損益及其他全面收益表

截至二零一三年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
本年度溢利	137,798	66,660
其他全面收入：		
後續可能被重新分類至損益之項目：		
換算產生之匯兌差額	29,319	12,670
將不會被重新分類至損益之項目：		
就物業重新分類為投資物業前之公平值收益	-	7,930
物業重新分類為投資物業前之 公平值變動所確認之遞延稅項	-	(1,983)
本年度其他全面收入	29,319	18,617
本年度全面收入總額(已扣除稅項)	167,117	85,277
下列人士應佔全面收入總額：		
本公司擁有人	112,014	67,707
非控股權益	55,103	17,570
	167,117	85,277

# 綜合財務狀況報表

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</b>			
<b>非流動資產</b>			
預付租賃款項		40,348	–
物業、廠房及設備		56,984	69,964
投資物業		2,081,013	2,079,012
商譽		174,605	174,605
收購無形資產的預付款項		56,051	22,724
可供出售投資		12,658	–
		<u>2,421,659</u>	<u>2,346,305</u>
<b>流動資產</b>			
存貨		858	938
物業存貨		1,711,400	1,456,297
貿易應收賬款及其他應收款項	11	496,912	148,614
預付稅項		264	257
預付租賃款項		18,988	–
銀行結餘及現金		322,222	124,986
抵押銀行存款		176,588	51,953
		<u>2,727,232</u>	<u>1,783,045</u>
<b>總資產</b>		<u><u>5,148,891</u></u>	<u><u>4,129,350</u></u>
<b>權益及負債</b>			
<b>資本及儲備</b>			
股本		185,872	180,872
儲備		1,581,130	1,418,157
本公司擁有人應佔權益		1,767,002	1,599,029
非控股權益		233,809	169,316
<b>總權益</b>		<u><u>2,000,811</u></u>	<u><u>1,768,345</u></u>

	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>			
遞延稅項負債		362,645	388,708
借款—於一年後到期		604,060	466,049
可換股票據		69,596	66,932
優先票據		330,027	—
出售及租賃物業之已收按金 —非即期部分		39,211	113,578
遞延收入—非即期部分		2,929	11,665
		<u>1,408,468</u>	<u>1,046,932</u>
<b>流動負債</b>			
貿易應付賬款及其他應付款項	12	670,263	523,488
出售及租賃物業之已收按金—即期部分		134,601	220,139
應繳稅項		114,948	27,212
應付附屬公司非控股股東款項		2,818	10,354
應付關連方款項		254,526	162,766
借款—於一年內到期		561,139	364,354
遞延收入—即期部分		1,317	5,760
		<u>1,739,612</u>	<u>1,314,073</u>
<b>總負債</b>		<u><u>3,148,080</u></u>	<u><u>2,361,005</u></u>
<b>總權益及負債</b>		<u><u>5,148,891</u></u>	<u><u>4,129,350</u></u>
<b>流動資產淨值</b>		<u><u>987,620</u></u>	<u><u>468,972</u></u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u><u>3,409,279</u></u>	<u><u>2,815,277</u></u>

## 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

中國水務地產集團有限公司(「本公司」)於二零零二年十月九日在開曼群島，根據開曼群島公司法第二十二章(經合併和修訂之一九六一第三號法例)註冊成立為獲豁免有限公司。

本公司股份於二零零三年六月二十五日在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。其註冊辦事處及主要營業地點的地址列於本集團年報「公司資料」一節。

綜合財務報表以港元(「港元」)呈報。港元亦為本公司的功能貨幣。

本公司為一家投資控股公司。本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)主要於中國從事物業發展、物業投資、酒店業務以及物業管理。本集團亦曾從事生產及銷售零食、便利冷藏食品及其他食品，惟有關業務已於二零一二年終止經營(詳情見附註8)。

### 2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

於本年度內，本集團應用下列由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則修訂本	二零零九年至二零一一年週期之年度改進
香港財務報告準則第1號修訂本	首次採納香港財務報告準則—政府貸款
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、 香港財務報告準則第11號及 香港財務報告準則第12號修訂本	綜合財務報表、合營安排及於其他實體權益之披露： 過渡指引
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11號	聯合安排
香港財務報告準則第12號	於其他實體權益之披露
香港財務報告準則第13號	公平值計量
香港會計準則第19號 (於二零一一年經修訂)	僱員福利
香港會計準則第27號 (於二零一一年經修訂)	獨立財務報表
香港會計準則第28號 (於二零一一年經修訂)	於聯營公司及合資企業之投資
香港會計準則第1號修訂本	其他全面收益項目之呈列
香港(國際財務報告詮釋委員會) —詮釋第20號	露天採礦場生產階段之剝採成本

採納該等新訂或經修訂香港財務報告準則並無對本集團於目前或過往會計期間的綜合財務報表產生任何重大影響，因此，並無規定須作出前期調整。

## 已頒佈惟尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團並無提早應用以下已頒佈惟尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則(修訂)	二零一零年至二零一二年週期之香港財務報告準則年度改進 <sup>2</sup>
香港財務報告準則(修訂)	二零一一年至二零一三年週期之香港財務報告準則年度改進 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第7號及香港財務報告準則第9號(修訂)	香港財務報告準則第9號之強制生效日期及過渡性披露 <sup>4</sup>
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(修訂)	投資實體 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬目 <sup>3</sup>
香港會計準則第19號(修訂)	界定福利計劃：僱員供款 <sup>2</sup>
香港會計準則第32號(修訂)	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)	非金融資產的可收回金額披露 <sup>1</sup>
香港會計準則第39號(修訂)	衍生工具的更替及對沖會計的延續 <sup>1</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會)一詮釋第21號	徵費 <sup>1</sup>

<sup>1</sup> 於二零一四年一月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零一四年七月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>3</sup> 於二零一六年一月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>4</sup> 可供應用一強制性生效日期將於香港財務報告準則第9號的尚待確實階段落實後釐定

除下文所述者外，本公司董事預期，應用上述修訂本將不會對本集團的綜合財務報表產生任何重大影響。

### 香港財務報告準則第9號「金融工具」

二零零九年頒佈的香港財務報告準則第9號引進金融資產分類與計量之新規定。香港財務報告準則第9號(二零一零年經修訂)新增金融負債分類與計量及剔除確認之規定。

香港財務報告準則第9號之主要規定概述如下：

- 香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」範圍內的所有已確認金融資產，其後均按攤銷成本或公平值計量。特別是，目的為收取合約現金流量的業務模式內所持有，且合約現金流量僅為本金及尚未償還本金利息付款的債項投資一般於其後會計期間結束時按攤銷成本計量。所有其他債項投資及股本投資均於其後報告期間結束時按公平值計量。此外，根據香港財務報告準則第9號，實體可以不可撤回地選擇於其他全面收入呈列權益投資(並非持作買賣)的其後公平值變動，而一般僅於損益確認股息收入。
- 香港財務報告準則第9號規定，就指定為按公平值計入損益的金融負債而言，因金融負債信貸風險有變而導致其公平值變動的金額乃於其他全面收入內呈列，除非於其他全面收入確認該負債信貸風險變動的影響會產生或增加損益的會計錯配則作別論。因金融負債信貸風險有變而導致其公平值變動其後不會重新分類至損益。根據香港會計準則第39號，指定為按公平值計入損益的金融負債的全部公平值變動金額均於損益中呈列。



新訂一般對沖會計法規定保留三類對沖會計法。然而，符合對沖會計法資格交易之類型已引入更大彈性，特別是擴闊符合對沖工具資格之工具類型及符合對沖會計法資格之非財務項目風險成份類型。此外，效力測試已經修訂並由「經濟關係」原則代替，亦無須再對對沖效力進行追溯評估，並引入對實體風險管理活動之加強披露規定。

董事預期，於日後採納香港財務報告準則第9號可能會對本集團金融資產及金融負債之已呈報金額產生重大影響。就本集團之金融資產而言，在完成詳細審閱前，提供該影響之合理估計並不可行。

### 3. 營業額及其他經營收入

持續經營業務之營業額及其他經營收入之分析如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
(a) 營業額：		
銷售物業	287,818	180,140
租金收入	31,269	51,343
酒店營運收入	42,396	33,034
物業管理收入	6,782	6,857
	<u>368,265</u>	<u>271,374</u>
(b) 其他經營收入：		
利息收入	1,418	636
其他收入	403	1,063
	<u>1,821</u>	<u>1,699</u>

### 4. 分部資料

經營分部之會計政策與編製本集團綜合財務報表採用之本集團會計政策相同。

本集團經營分部按主要營運決策者就決定資源分配及表現評估而定期審閱之有關集團組成部份之年度呈報基準劃分。尤其是對外報告之分部資料乃按本集團營運部門提供之產品及服務類別及服務基準進行分析，與向主要營運決策者報告之資料相同。

本集團之經營分部如下：

- 物業開發業務分部在中國從事物業項目開發
- 物業投資業務分部在中國從事投資物業租賃
- 酒店業務分部在中國經營酒店
- 物業管理業務分部在中國提供物業管理及其他服務

本集團曾從事生產及銷售零食、便利冷藏食品及其他食品(「已終止經營業務」)。該業務已由二零一二年六月十一日起停止經營。所呈報分部資料並無計入涉及已終止經營業務的任何款項，詳情載於附註8。

## 分部收益及業績

本集團按呈報分部劃分之持續經營業務收益及業績分析如下。

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 持續經營業務

	物業 開發業務 千港元	物業 投資業務 千港元	酒店業務 千港元	物業 管理業務 千港元	合計 千港元
總收益及外部銷售	<u>287,818</u>	<u>31,269</u>	<u>42,396</u>	<u>6,782</u>	<u>368,265</u>
<b>業績</b>					
分部經營業績(扣除減值前)	<u>33,375</u>	<u>14,256</u>	<u>(8,524)</u>	<u>(165)</u>	<u>38,942</u>
重估投資物業的相關 公平值收益	-	34,260	-	-	34,260
出售投資物業之收益	-	235,139	-	-	235,139
未分配公司收入					305
未分配公司開支					(60,692)
財務費用					<u>(31,358)</u>
稅前溢利					216,596
所得稅開支					<u>(78,798)</u>
本年度溢利					<u><u>137,798</u></u>

截至二零一二年十二月三十一日止年度

持續經營業務

	物業 開發業務 千港元	物業 投資業務 千港元	酒店業務 千港元	物業 管理業務 千港元	合計 千港元
總收益及外部銷售	<u>180,140</u>	<u>51,343</u>	<u>33,034</u>	<u>6,857</u>	<u>271,374</u>
業績					
分部經營業績(扣除減值前)	<u>(6,608)</u>	<u>26,350</u>	<u>(13,310)</u>	<u>953</u>	<u>7,385</u>
重估投資物業的相關 公平值收益	-	282,779	-	-	282,779
未分配公司收入					236
未分配公司開支					(52,838)
財務費用					<u>(39,689)</u>
稅前溢利					197,873
所得稅開支					<u>(87,785)</u>
本年度溢利					<u>110,088</u>

## 分部資產及負債

下列為本集團按呈報分部劃分之資產及負債分析：

### 持續經營業務

	物業開發業務		物業投資業務		酒店業務		物業管理業務		綜合	
	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	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	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
<b>資產</b>										
商譽	174,605	174,605	-	-	-	-	-	-	174,605	174,605
物業存貨	1,711,400	1,456,297	-	-	-	-	-	-	1,711,400	1,456,297
投資物業	-	-	2,081,013	2,079,012	-	-	-	-	2,081,013	2,079,012
其他資產	387,454	290,472	433,247	2,050	109,680	60,139	1,525	1,045	931,906	353,706
分部資產	2,273,459	1,921,374	2,514,260	2,081,062	109,680	60,139	1,525	1,045	4,898,924	4,063,620
未分配公司資產									249,967	65,730
綜合資產									5,148,891	4,129,350
<b>負債</b>										
分部負債	2,081,234	1,859,005	322,384	161,288	4,633	3,345	3,847	2,262	2,412,098	2,025,900
未分配公司負債									735,982	335,105
綜合負債									3,148,080	2,361,005
<b>其他資料</b>										
物業、廠房及設備添置	252	619	-	70	4	1,047	148	269	404	2,005
物業、廠房及設備折舊	3,413	3,458	173	173	9,722	9,460	63	50	13,371	13,141
物業、廠房及設備之撇銷	294	-	-	-	-	-	-	-	294	-
貿易應收賬款及 其他應收款項之撇銷	-	3,568	-	-	-	-	-	-	-	3,568
投資物業添置	-	-	151,665	431,419	-	-	-	-	151,665	431,419
預付租賃款項攤銷	-	-	3,906	93	-	-	-	-	3,906	93

### 地區資料

本集團業務位於兩個主要地區—香港及中國。

本集團來自外部客戶之持續經營業務營業額(按經營地點劃分)，以及關於其非流動資產之資料(按資產位置劃分)詳述如下：

	來自外部客戶之收益		非流動資產	
	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
香港	-	-	734	1,940
中國	368,265	271,374	2,420,925	2,344,365
	368,265	271,374	2,421,659	2,346,305

## 主要客戶資料

來自外部客戶之收益歸屬以客戶所在位置考量。截至二零一三年及二零一二年十二月三十一日止年度，概無單一外部客戶佔本集團綜合營業額10%或以上。

## 5. 財務費用

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
<b>持續經營業務</b>		
須於五年內悉數償還之銀行貸款及其他借貸之利息開支	112,799	83,186
可換股票據之實際利息開支	5,111	4,915
優先票據之實際利息開支	4,501	—
	<u>122,411</u>	<u>88,101</u>
減：合資格資產成本中資本化的金額	(91,053)	(48,412)
	<u>31,358</u>	<u>39,689</u>

## 6. 本年度溢利

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
<b>持續經營業務</b>		
本年度持續經營業務所得溢利已扣除(計入)下列各項：		
僱員成本，包括董事薪酬	53,971	49,437
購股權開支	19,849	—
退休福利計劃供款(包括為董事供款)	1,605	1,245
僱員總成本	<u>75,425</u>	<u>50,682</u>
核數師酬金	1,173	1,200
預付租賃款項攤銷	3,906	93
物業、廠房及設備之折舊	14,639	19,053
出售物業、廠房及設備之虧損	—	3,774
物業、廠房及設備之撇銷	294	—
貿易應收賬款及其他應收款項之撇銷	—	3,568
就租賃物業之經營租賃租金開支	28,229	26,384
	<u>68,341</u>	<u>54,072</u>
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
來自投資物業之租賃收入總額	(31,269)	(51,343)
減：年內產生租賃收入之投資物業的直接經營開支	7,276	5,475
	<u>(23,993)</u>	<u>(45,868)</u>

## 7. 所得稅開支

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
<b>持續經營業務</b>		
稅項開支包括：		
即期稅項：		
香港利得稅	-	-
中國企業所得稅(「企業所得稅」)	<b>65,756</b>	6,674
中國土地增值稅(「土地增值稅」)		
本年度	<b>34,819</b>	10,416
過往年度撥備不足	<b>10,228</b>	-
	<hr/>	<hr/>
本年度即期稅項開支	<b>110,803</b>	17,090
本年度遞延稅項(抵免)開支	<b>(32,005)</b>	70,695
	<hr/>	<hr/>
	<b>78,798</b>	87,785
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

香港利得稅乃按兩個年度於香港產生之估計應課稅溢利以16.5%稅率計算。

本集團的中國企業所得稅乃基於應課稅利潤按適用之稅率(倘適用)計算。中國土地增值稅乃按土地價格增值額的適用稅率計算，增值額為銷售物業所得款項扣減土地使用權成本及所有物業開發開支等應扣除項目金額的餘額。

## 8. 已終止經營業務

於二零一二年四月二十四日，本公司之附屬公司訂立買賣協議(「該協議」)按代價25,000,000港元(可予調整)向奧沙有限公司(根據聯交所證券上市規則(「上市規則」)第14A章為本公司之關連人士)出售彼等於朗耀有限公司、華園食品(香港)有限公司、裕億發展有限公司及華園商標有限公司(以下統稱為「待售公司」，其主要從事食品分銷)之股權及本公司若干附屬公司有關食品製造及主要與待售公司業務有關之機器及庫存(統稱為「出售組合」)(「出售事項」)。

出售事項於二零一二年七月二十五日完成，據此待售公司之控制權已移交予奧沙有限公司及經調整代價為16,336,000港元。

二零一二年一月一日至二零一二年七月二十五日期間已終止經營業務的業績(已計入損益)如下：

	二零一二年 一月一日至 二零一二年 七月二十五日 千港元
營業額	12,099
銷售成本	<u>(10,241)</u>
毛利	1,858
銷售、分銷及行政開支	(10,870)
其他經營收入	50
財務費用	(579)
物業、廠房及設備減值	(31,791)
存貨撇銷	(62)
貿易應收賬款及其他應收款項撇銷	<u>(22,752)</u>
已終止經營業務稅前虧損	(64,146)
所得稅開支	<u>(186)</u>
已終止經營業務期間虧損	(64,332)
已終止經營業務之出售收益淨值	<u>20,904</u>
已終止經營業務期間總虧損	<u><u>(43,428)</u></u>
下列人士應佔：	
本公司擁有人	(42,816)
非控股權益	<u>(612)</u>
	<u><u>(43,428)</u></u>
本期間已終止經營業務產生之虧損乃扣除(計入)下列各項後計算：	
僱員成本	3,160
退休福利計劃供款	<u>66</u>
	<u>3,226</u>
核數師酬金	-
物業、廠房及設備折舊	153
預付租賃款項攤銷	4
利息收入	<u>(50)</u>
已終止經營業務現金流：	
經營活動現金流入淨值	1,666
投資活動現金流入淨值	3,335
融資活動現金流出淨值	<u>(6,609)</u>
已終止經營業務現金流出	<u><u>(1,608)</u></u>

## 9. 股息

董事不建議就截至二零一三年及二零一二年十二月三十一日止年度派付股息。

## 10. 每股盈利

### 來自持續及已終止經營業務

每股基本及攤薄盈利乃按本公司擁有人應佔溢利約85,591,000港元(二零一二年：約49,090,000港元)及於本年度視為已發行之普通股加權平均數1,835,572,176股(二零一二年：1,784,065,327股)計算。

每股攤薄盈利乃根據下列數據計算：

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
盈利：		
就計算每股基本盈利之溢利	85,591	49,090
攤薄潛在普通股之影響：		
可換股票據利息	5,111	4,915
	<u>90,702</u>	<u>54,005</u>
就計算每股攤薄盈利之溢利		
	<u>90,702</u>	<u>54,005</u>
	二零一三年 股	二零一二年 股
股份數目：		
就計算每股基本盈利之普通股加權平均數	1,835,572,176	1,784,065,327
攤薄潛在普通股之影響：		
可換股票據	215,683,682	215,683,682
購股權	2,829,640	—
	<u>2,054,085,498</u>	<u>1,999,749,009</u>
就計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數		
	<u>2,054,085,498</u>	<u>1,999,749,009</u>



## 來自持續經營業務

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
本公司擁有人應佔本年度溢利：	<b>85,591</b>	49,090
減：		
本年度已終止經營業務虧損	<u>-</u>	<u>(42,816)</u>
就計算每股基本盈利之溢利	<b>85,591</b>	91,906
潛在攤薄普通股之影響：		
可換股票據利息	<u>5,111</u>	<u>4,915</u>
就計算每股攤薄盈利之溢利	<u><b>90,702</b></u>	<u>96,821</u>

## 來自己終止經營業務

二零一三年並無已終止經營業務，因此並無提供每股盈利。截至二零一二年十二月三十一日止年度，涉及已終止經營業務的每股基本虧損為2.40港仙，乃根據已終止經營業務的年度虧損約42,816,000港元，以及上文詳述用以釐定每股基本虧損的分母計算。由於兌換可換股票據及行使購股權具有反攤薄影響，故並無呈列每股攤薄虧損。

## 11. 貿易應收賬款及其他應收款項

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
貿易應收賬款	<b>12,425</b>	7,676
減：呆賬撥備	<u>-</u>	<u>-</u>
	<b>12,425</b>	7,676
預付工程款項	<b>44,893</b>	103,841
出售附屬公司應收款項	<b>879</b>	2,731
出售投資物業應收款項	<b>372,911</b>	-
其他應收款項、預付款項及其他按金(附註)	<u><b>65,804</b></u>	<u>34,366</u>
	<u><b>496,912</b></u>	<u>148,614</u>

其他應收款項、預付款項及其他按金包括約15,050,000港元及約8,658,000港元(二零一二年：約12,690,000港元及零港元)之款項，分別用於向政府支付維修和維護按金及公共設施按金以及應收附屬公司非控股股東款項。

貿易應收賬款(已扣除呆賬撥備)賬齡分析如下：

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
90日內	11,704	7,196
91至180日	213	229
超過180日	508	251
	<u>12,425</u>	<u>7,676</u>

董事認為貿易應收賬款及其他應收款項之賬面值與其公平值相若。

已售物業的代價按有關買賣協議的條款收取，代價的若干部分於向客戶交付物業當日或之前收取，列作出售物業收取之按金。餘下結餘一般於根據買賣協議向客戶交付物業當日起1至3個月內結算。

投資物業的租金收入按有關租賃協議的條款收取，一般為於客戶發出發票後1至3個月內支付。

本集團出售貨物的平均信貸期為90日。本集團一般會為該等逾期365日以上且年內並無與本集團進行重大交易之應收款項作全數撥備。呆賬撥備根據參考交易方之過往違約記錄及其當前財務狀況分析釐定之估計不可收回金額確認。當本集團確信可收回款項之機會微乎其微，視為不可收回款項遂從財務資產中撇銷及於損益中作出撥備(及並無於年內與本集團進行重大交易)。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品。

## 12. 貿易應付賬款及其他應付款項

於報告期末本集團之貿易應付賬款之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
90日內	291,237	179,664
91至180日	1,139	70
超過180日	20,906	25,944
貿易應付賬款	313,282	205,678
應付利息	52,743	19,136
應計開支	22,100	19,674
其他應付稅項	10,667	27,340
重建投資物業之應付代價(附註a)	-	69,259
其他應付款項(附註b)	271,471	182,401
	<u>670,263</u>	<u>523,488</u>

貿易應付賬款主要包括購買建築材料以及發展中物業及投資物業建築工程之未支付款項。

貿易應付賬款之平均信貸期一般為三至六個月。本集團已實施財務風險管理政策，以確保所有應付款項均於信貸時間框架內償還。

董事認為貿易應付賬款及其他應付款項之賬面值與其公平值相若。

附註a: 就將位於廣州的土地由工業用途更改為商住用途而應付有關中國機關於二零一二年十二月三十一日之代價金額。就董事所知及所信以及根據有關規定，應付代價乃根據有關中國機關釐定之土地市場價之30%計算。

附註b: 其他應付款項包括獨立第三方墊款及自建築工程供應商收取之按金分別為約116,491,000港元及16,363,000港元(二零一二年：約137,318,000港元及9,630,000港元)。該等來自獨立第三方之款項為無抵押、免息及按要求償還。

## 管理層討論及分析

本集團主要從事物業發展、物業投資、酒店業務及物業管理，策略重點為中國一、二線城市。目前，本集團之發展項目主要集中於北京、南京、武漢及杭州。本集團致力發展多元化的物業組合，其中包括住宅物業、購物商場、寫字樓、別墅及酒店，並以中國一、二線城市為重點，此可為本集團提供全面及可持續的增長動力。

### 業績概要

截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團持續經營業務錄得綜合營業額為368,300,000港元，較截至二零一二年十二月三十一日止年度之271,400,000港元增長36%。物業銷售收益為287,800,000港元，主要來自武漢未來公館及杭州美萊國際中心的銷售。物業租賃、酒店業務及物業管理的收益分別為31,300,000港元、42,400,000港元及6,800,000港元。

二零一三年的持續經營業務錄得整體毛利為124,400,000港元，較二零一二年的90,900,000港元增長37%，而毛利率則由二零一二年的33%增長至二零一三年的34%。截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團亦錄得各重估投資物業公平值收益淨值為34,300,000港元。於出售廣州的地塊後，本集團錄得收益淨值235,100,000港元。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，本公司擁有人應佔利潤為85,600,000港元，較二零一二年的49,100,000港元增長74%。本公司擁有人應佔每股基本盈利增加至4.66港仙，而二零一二年則為每股基本盈利2.75港仙。董事會建議不派發截至二零一三年十二月三十一日止年度任何末期股息。

### 業務回顧

#### 中國房地產發展業務

截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團房地產開發業務的收入為287,800,000港元，較二零一二年的180,100,000港元收入，增長近約60%。年內已售總建築面積（「總建築面積」）為21,299平方米（「平方米」），較二零一二年的13,954平方米增加53%。年內平均售價（「平均售價」）約為13,514港元。

本集團現時的发展項目包括武漢的中水·龍陽廣場（前稱武漢經濟技術開發區未來城）及杭州的美萊國際中心及千島湖墅項目等。為應對中國物業市場內各種不明朗因素，本集團持續採取較靈活平衡方法控制項目發展進度及新項目的收購，以降低營運風險及確保本集團財政穩固健康。

所有項目均按照發展計劃開發。

## 中國物業投資業務

武漢未來城商業企業管理有限公司(「商業管理公司」)由本集團成立，以經營本集團擁有的未來城購物中心(「購物中心」)。購物中心於二零一一年八月底盛大開幕，可租用總面積約為55,362平方米(包括停車場)。購物中心已成為一個時尚、充滿活力的國際化購物中心，滿足來自毗鄰的商業中心和大學區(雲集了武漢大學及武漢理工大學等超過二十間大學及高等院校)高達1,000,000人的校園及住宅消費客戶群不斷提高的需求。

年內，啟動租賃結構優化項目乃為進一步改善購物中心盈利效率。項目進行期間，租金收入及出租率均錄得下降。於截至二零一三年十二月三十一日止年度，購物中心所產生租賃收入約為31,300,000港元，平均出租率約57%。於二零一三年十二月三十一日，購物中心的公平值為1,327,800,000港元。運營購物中心為本集團提供穩定的現金流入，並享有資本增長的機會。

於截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團成立杭州美萊商業企業管理有限公司，以籌備經營杭州余杭區美萊國際中心的商業部分。美萊國際中心於二零一三年十二月竣工。商業部分面積約為58,310平方米(包括停車場)。美萊國際中心位於杭州余杭區新中央商業中心區，毗鄰滬杭高鐵南站，亦為杭州地鐵一號線終點站，已於二零一二年年末通車。預期美萊國際中心會滿足周邊住戶及辦公寫字樓客戶殷切需求。於二零一三年十二月三十一日，美萊國際中心的商業部分的公平值為753,200,000港元。

另外，於二零一二年中本集團終止經營食品業務後，位於廣州的工業用地已作為重建中的投資物業。茲提述本公司日期為二零一三年九月十六日之公佈，該地塊透過廣州市國土資源和房屋管理局舉行之招標方式出售，及本集團從該項出售中錄得收益淨值為235,100,000港元。

## 中國酒店業務

本集團的全資附屬公司武漢未來城大酒店管理有限公司(「酒店管理公司」)，管理一間提供約400間房的商務酒店(「未來城大酒店」)，為以房間數目而言屬華中其中一間最大套房酒店。酒店鄰近東湖、當地大學及政府機關，故可吸引不同類型的旅客。未來城大酒店擁有設施齊備的多功能宴會廳和會議室，能提供宴會及商業會議服務。酒店管理公司聘請了一批酒店服務業的專才，為顧客提供個人化服務。

於二零一三年六月，未來城大酒店榮獲中國旅遊與酒店管理協會(「中國旅遊與酒店管理協會」)所頒發的「二零一三年度十大最受歡迎精品商務酒店」獎項。該獎項由中國全國各地居民與中國旅遊與酒店管理協會的專業評委投票選出。同時，未來城大酒店亦獲授中國旅遊與酒店管理協會副會長單位。該獎項及資格為中國公眾以及酒店專業人士對未來城大酒店之重大肯定。

於截至二零一三年十二月三十一日止年度，來自未來城大酒店的收益約為41,000,000港元，平均入住率達83%。

本集團成立淳安悅湖莊酒店有限公司經營集團千島湖墅項目的三棟別墅、會所及遊艇泊位，以「悅湖莊酒店」為名推出特色酒店。該酒店正在開始試業，並於截至二零一三年十二月三十一日止年度錄得收益約1,400,000港元。

### **中國物業管理業務**

本集團的全資附屬公司武漢未來城物業管理有限公司(「物業管理公司」)，向住戶及租戶提供安全、現代化、舒適及高質素物業管理服務，其服務面積達190,654平方米。

於截至二零一三年十二月三十一日止年度，來自物業管理的收益約為6,800,000港元。

### **已終止經營業務—華園食品業務**

#### **包裝食品及便利冷藏食品**

食品業務分部提供多種具備獨特亞洲風味之優質零食產品，品牌包括於香港擁有逾50年字號之「華園」以及於中國之「樂高」及「采楓」。

由於將食品業務分部扭虧為盈的持續努力未果，故本集團已進行重組，於過往年度終止食品業務。相關出售事項於二零一二年七月已告完成，因此，其經營業務重新獲分類作為本年度及過往年度之已終止經營業務。已終止經營業務的業績反映淨虧損約43,400,000港元。已終止經營業務的淨虧損包括全面審查賬面值後的物業、廠房及設備、存貨及應收款項的減值已自損益表扣除，列賬作為二零一二年已終止經營業務虧損。本年度並無包括該業績。

## 集團項目

### 湖北省武漢市

#### 未來城(Future City)

未來城是位於珞獅南路的大型綜合發展項目，毗鄰珞喻路購物區及即將建成的地鐵二號及七號線車站，其中二號線已竣工並於二零一二年年底通車。未來城坐落於武漢市洪山區商業及商務中心的核心地帶，鄰近東湖、武漢大學、武漢理工大學及附近的其他地標，有約1,000,000名學生及住宅消費客戶群。未來城的總土地面積為19,191平方米，總建築面積約為145,273平方米，包括五幢高層住宅大樓、一幢四層優質購物中心及泊車位。項目已於二零一零年及二零一一年分期完成，未來城購物商場於二零一一年八月底隆重營業。

#### 未來公館(Future Mansion)

未來公館位於武漢市洪山區武珞路的優越地段，距離未來城項目僅600米。未來公館毗鄰地鐵二號及七號線車站，其中二號線已竣工且於二零一二年年底通車。該項目的總佔地面積為5,852平方米，並已開發成總建築面積約42,149平方米的商住綜合大樓。該項目已竣工且自二零一二年下半年起進行銷售。

#### 中水·龍陽廣場(前稱「武漢經濟開發區未來城」)

中水·龍陽廣場策略性位於王家灣商業區與國家級武漢經濟技術開發區之間的優越地段，背靠武漢西中環路，毗鄰漢陽汽車客運站及龍陽大道。該項目地塊面積為30,625平方米，位於興建中的地鐵三號線龍陽站上方。此項綜合物業的總規劃建築面積約為135,173平方米，將開發成時尚購物商場及豪華辦公樓。該項目正處興建過程中及計劃於二零一四年進行預售。

## 浙江省杭州市

### 美萊國際中心

美萊國際中心策略性位於余杭區迎賓路、翁梅路及南苑街道交匯處南側。余杭區被指定為杭州市新中央商業中心的一部分。該綜合物業所佔的總地盤面積為16,448平方米，鄰近滬杭高速鐵路南站及杭州地鐵一號線終點站，且該站已於二零一二年底通車。該開發項目的總建築面積約為114,610平方米，包括設有工作室配套的甲級辦公樓及兩幢優質高層公寓大廈和一個絕佳購物中心及停車場。項目已竣工並自二零一三年底進行銷售。

### 千島湖墅

此開發項目位於杭州市千島湖，佔地面積約為44,016平方米。該項目為低密度湖濱別墅區，包括26座擁有電梯、車庫、泳池、私人碼頭泊位等豪華配套的獨立別墅，並配備一個設施齊全的會所。規劃總建築面積約為33,493平方米。該地段坐擁湖景風光，而且交通便利，有高速鐵路或高速公路直達杭州市、上海及黃山。該項目將分三期建成。當中第一期已經落成，而第二及三期則處於施工階段。

## 江蘇省南京市

### 河海項目

項目位於南京市鼓樓區西康路一號，河海大學主校區出入口交匯處。由於江蘇省政府辦公樓位於西康路，故也位於南京市的政治、經濟、文化教育中心。河海項目總地塊面積為5,030平方米，總規劃建築面積34,759平方米左右，將建設成集五星級商務酒店，國際會議學術交流中心及城市商業中心為一體的大型酒店商務綜合體。該項目正在興建中及計劃於二零一四年底／二零一五年初竣工。



## 北京市

### 前門項目

該項目位於中國北京市前門大街之B14地塊(「該幅土地」)，地塊面積約為10,487平方米。該幅土地位於北京市中心區之重要位置，是北京傳統的商業街，毗鄰天安門廣場及大柵欄街道，並是重要的政治及行政區域。建成後的物業總規劃建築面積將約為38,876平方米，包括地面1層及地下3層，主要作主題酒店、文化會所及相關物業發展用途(須取得政府批准)。本集團有權開發及經營地上建築物及地下第一層所在區塊，總建築面積為約17,660平方米。該項目正在規劃中。

下表載列本集團於二零一三年十二月三十一日之物業項目概要：

項目	城市	於項目 之權益	地盤面積 平方米	總建築面積/ 規劃建築面積 平方米
<b>已完成項目</b>				
未來城	武漢	100%	19,191	145,273
未來公館	武漢	100%	5,852	42,149
千島湖墅(一期)	杭州	60%	13,100	6,578
美萊國際中心	杭州	60%	16,448	114,610
小計			<u>54,591</u>	<u>308,610</u>
<b>發展中項目</b>				
中水·龍陽廣場	武漢	100%	30,625	135,173
千島湖墅(二期及三期)	杭州	60%	30,916	26,915
河海項目	南京	70.6%	5,030	34,759
小計			<u>66,571</u>	<u>196,847</u>
<b>持作開發物業</b>				
前門項目	北京	70%+	10,487	17,660
小計			<u>10,487</u>	<u>17,660</u>

+ 於二零一三年十二月三十一日，合營公司尚未成立。本集團佔項目之建議股權為70%。

## 財務回顧

### 營業額

本年度本集團的營業額上升368,300,000港元，較去年271,400,000港元上升36%。物業開發的收益由二零一二年180,100,000港元上升至二零一三年287,800,000港元。營業額增加主要由於住宅物業銷售收益錄得增加，其中年內已確認總建築面積21,299平方米，較去年已確認總建築面積13,954平方米，上升53%。

物業租賃及物業管理業務的收益分別由二零一二年的51,300,000港元減至二零一三年的31,300,000港元及由二零一二年的6,900,000港元減至二零一三年的6,800,000港元，而酒店業務收益由二零一二年的33,000,000港元上升至二零一三年的42,400,000港元。

### 銷售成本

銷售成本由二零一二年的180,500,000港元增至二零一三年的243,800,000港元，主要是由於二零一三年已確認的總建築面積增加所致。已售物業成本包括開發成本、土地成本及借貸成本。

年內，本集團的銷售成本亦源自物業投資分部的銷售成本7,300,000港元，較二零一二年上升1,800,000港元，而酒店業務及物業管理業務的銷售成本分別為43,600,000港元及4,900,000港元，分別較二零一二年上升3,700,000港元及600,000港元。

### 毛利及毛利率

毛利由二零一二年的90,900,000港元上升33,500,000港元至二零一三年的124,400,000港元。本集團於二零一三年的毛利率達34%，而二零一二年則為33%。毛利率微增的主要原因是物業銷售組合改善，其中年內所出售的較高利潤率物業(包括商用物業未來公館及住宅物業美萊國際中心)所佔比例較高而致。

### 其他經營收入

其他經營收入由二零一二年的1,700,000港元上升6%至二零一三年的1,800,000港元。此項增長主要歸因於銀行利息收入增加。

### 投資物業的公平值變動

於二零一三年，本集團所持中國投資物業組合的公平值變動產生淨收益約34,300,000港元。

### 出售投資物業所得收益

出售投資物業所得收益淨值235,100,000港元乃來自出售位於廣州的地塊，其於上一年被列為重建投資物業。該地塊乃通過廣州市國土資源和房屋管理局舉行的招標程序出售，其詳情於本公司日期為二零一三年九月十六日的公佈中披露。

### 銷售及分銷費用

銷售及分銷費用由二零一二年的17,800,000港元上升6%至二零一三年的18,900,000港元，主要是由於年內物業銷售的廣告及宣傳費用增加所致。

### 行政費用

行政費用由二零一二年的120,000,000港元上升7%至二零一三年的128,800,000港元，主要是由於較二零一二年，年內產生一次性購股權開支、一次性董事花紅、開發項目增加及建立多元化經營團隊所致。

### 財務費用

財務費用由二零一二年的39,700,000港元減少21%至二零一三年的31,400,000港元。由於本集團就開發項目籌集更多借貸，二零一三年相關借貸所產生的財務費用列作資本化成本增加。

### 所得稅開支

於二零一三年錄得所得稅78,800,000港元，減少10%，而二零一二年則錄得所得稅為87,800,000港元。減少主要是由於與投資物業公平值變動有關的遞延稅項抵免，其中部份與主要年內住宅物業銷售額及已售物業的利潤增長導致企業所得稅撥備及土地增值稅撥備增加抵銷。

### 已終止經營業務

華園食品業務分部的業績分類作為已終止經營業務。於截至二零一二年十二月三十一日止年度，已終止經營業務分部的業績反映虧損淨值43,400,000港元。二零一三年並無包括該業績。

### 本公司擁有人應佔溢利

本公司擁有人應佔本年度溢利於二零一三年為85,600,000港元，較二零一二年的49,100,000港元上升74%。

## 流動資金、財務及資本資源

本集團於二零一三年六月十九日完成配售股份並籌集約33,000,000港元，令財務狀況加強。於二零一三年十一月二十八日，本公司按票據本金額之98.78%之發行價發行於二零一六年到期350,000,000港元12.5厘的優先票據，為現有及新物業項目融資及作一般企業用途。

本集團於二零一三年十二月三十一日之銀行存款及現金(包括抵押銀行存款)總額為498,800,000港元。本集團之淨負債上升345,600,000港元至1,066,000,000港元，淨負債由債項1,564,800,000港元以及銀行存款及現金498,800,000港元所組成。於二零一三年十二月三十一日之負債總額包括短期借貸561,100,000港元、長期借貸604,100,000港元、優先票據330,000,000港元和可換股票據債務部分69,600,000港元。本集團之銀行借貸按浮息計息，並主要以港元及人民幣計值。人民幣借貸主要用於為本集團在中國之物業開發提供資金。

本集團的總資產由二零一二年的4,129,400,000港元上升至二零一三年的5,148,900,000港元，增幅為25%，即增長1,019,500,000港元。本集團的流動資產淨值為987,600,000港元，包括流動資產2,727,200,000港元及流動負債1,739,600,000港元。年內流動資產淨值較二零一二年十二月三十一日的469,000,000港元上升518,600,000港元。流動比率(流動資產除以流動負債)為1.57(二零一二年十二月三十一日：1.36)。

於二零一三年十二月三十一日，本集團的股東權益由1,599,000,000港元增長11%至1,767,000,000港元，而淨負債對股東權益之比率為60%，而二零一二年十二月三十一日則為45%。

## 未來計劃及前景

本集團致力中國的物業發展、物業投資、酒店業務及物業管理等核心物業業務。鑒於中國房地產市場的發展趨勢，中國水務地產主要專注於北京及上海等一線城市，主要二線城市以及中國之戰略性省會城市，中國水務地產將堅持既定的業務策略及謹慎財務管理理念，全力開發高質素物業及提供優質服務予客戶，維持穩健資產負債表及適度負債。

本集團正透過眾多渠道及網絡尋找及評估於一線及二線城市之收購機會，包括通過政府土地競拍，尋找擁有土地使用權及物業之公司以及呈現土地收購機會之其他開發商及業務伙伴。因此，本集團將可建立及維持具競爭力之優質土地儲備組合，使本集團可持續發展盈利項目。

不明朗因素仍籠罩全球金融及資本市場，包括開始逐漸收緊之量化寬鬆政策及經濟復甦之步伐。國內方面，預期房地產行政調控措施將會繼續存在。展望未來，中央政府將實施經濟及金融結構改革政策，同時其將促進城鎮化建設及國內消費，以保持有穩定持續增長的經濟及健康的營商環境。二零一四年為機遇與挑戰並存的一年。中國水務地產對市況及國家政策的變動仍保持審慎態度。中國水務地產採取均衡措施在該等不明朗因素及挑戰中捕捉商機，為股東創造價值。

具備由物業發展專才、商業物業專業人士及酒店管理精英組成的管理團隊以及得到股東的鼎力支持，本集團有把握可憑著經營策略及競爭優勢提升在中國物業市場之品牌及聲譽，為股東帶來非凡的價值。中國水務地產透過其資源將平衡發展及增長，並維持穩健財務狀況。

### 外匯及利率波動之風險

本集團主要在中國經營物業發展、物業投資、酒店業務及物業管理，因此大部分交易均以人民幣結算。將人民幣兌換為外幣或港元受中國政府頒布的外匯管制規則及規定所限制。本集團之一般財資政策為管理重大貨幣風險，並盡可能減低或會對本集團構成重大影響的貨幣風險。於截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團並無參與旨在管理貨幣風險的對沖活動。

本集團面臨的利率風險主要涉及於二零一三年十二月三十一日以浮息計息的借貸。本集團主要透過承擔償債義務以支持其房地產發展及一般營運資金需求。利率波動會影響融資成本，並可導致本集團償債義務的公平值產生波動。本集團的業績亦受利率變動影響，原因是利率變動會影響銀行存款的利息收入。

### 資產抵押

於二零一三年十二月三十一日，總賬面值共約3,314,900,000港元之若干銀行存款、若干土地及樓宇連同相關土地使用權及若干投資物業已抵押，作為本集團獲授若干銀行融資之擔保。

## 或然負債及承擔

於二零一三年十二月三十一日，本集團有關房地產發展業務的資本承擔為480,700,000港元，主要涉及發展中項目之建設成本及未來房地產發展及投資之相關開支。

本集團於綜合財務報表擁有資本承擔不超過229,900,000港元，乃有關其收購一項無形資產(已授權但未訂約)之預付款。

## 僱員及薪酬政策

於二零一三年十二月三十一日，本集團的僱員總數約為404名。回顧年度內，僱員總成本(包括購股權開支)約為75,400,000港元。本集團提供全面的薪酬及僱員福利計劃。

## 董事進行證券交易的標準守則

董事會採納由聯交所不時修訂之上市規則附錄10所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)作為其自身規管董事進行證券交易之操守準則。

經向所有董事作出特定查詢後，所有董事均確認彼等於截至二零一三年十二月三十一日止年度內一直遵守標準守則所規定之標準。

## 遵守企業管治常規守則

於截至二零一三年十二月三十一日止年度內，除下列摘要之若干偏離行為外，本公司已應用及一直遵守上市規則附錄14所載之企業管治守則(「企業管治守則」)之原則及適用之守則條文：

### (1) 守則條文A.1.3

根據守則條文A.1.3，召開董事會定期會議應發出至少14日通告，以讓全體董事皆有機會騰空出席。至於本公司召開其他所有董事會會議，應發出合理通告。儘管在情況需要時會召開董事會臨時會議，但本公司已向全體董事發出充足時間的通告並根據本公司組織章程細則(「細則」)有效召開。

## (2) 守則條文A.4.2

根據守則條文A.4.2，每位董事須最少每三年輪值告退一次。根據細則，於每屆股東週年大會上董事之三分之一人數必須輪值告退，惟儘管該條文有任何規定，本公司之董事會主席（「主席」）毋須輪值告退或於釐定退任董事人數時將不予計算在內。由於連續性是成功落實長期業務計劃之關鍵所在，故董事會相信主席連任可為本集團提供強勢及一致之領導，從而更有效地規劃及執行長期業務策略。因此，董事會認為主席毋須輪值告退。

## (3) 守則條文A.6.7

企業管治守則守則條文A.6.7，規定獨立非執行董事及其他非執行董事應出席股東大會，及對股東之意見有公正之了解。

一名執行董事、若干非執行董事及一名獨立非執行董事由於另有其他公務，因此未能出席本公司於二零一三年五月二十七日舉行之股東特別大會（「股東特別大會」）及本公司於二零一三年六月十八日舉行之股東週年大會（「二零一三年股東週年大會」）。然而，於本公司之股東大會上，一名執行董事及至少兩名獨立非執行董事皆有出席，致使董事會對本公司股東（「股東」）之意見有公正之了解。

## (4) 守則條文E.1.2

企業管治守則之守則條文E.1.2規定董事會主席應出席股東週年大會，並邀請審核委員會、薪酬委員會、提名委員會及任何其他委員會（如適用）之主席出席。若有關委員會主席未能出席，董事會主席應邀請委員會之另一名委員（或如該名委員未能出席，則其適當委任之代表）出席。該等人士須在股東週年大會上回答提問。

董事會主席段傳良先生由於另有公務，因此未能出席股東特別大會及二零一三年股東週年大會。然而，當天副主席兼執行董事王文霞女士擔任該大會之主席，及兩名獨立非執行董事（為本公司審核委員會、薪酬委員會及提名委員會之代表）皆有出席該大會就任何提問作出回應，以確保與股東保持有效之溝通。

除上文所述外，本公司已繼續遵守企業管治守則之適用守則條文。

## 審核委員會

上市規則規定，各上市發行人必須成立審核委員會，成員不少於三人，必須為非執行董事，而且大部分須為獨立非執行董事，其中至少一人須具備合適之專業資格或會計或相關財務管理專業知識。審核委員會須向董事會負責，其主要職責包括審閱及監督本集團之財務申報程序及內部控制。審核委員會目前由三名成員組成，分別為本公司獨立非執行董事黃志明先生、陳博曉先生及王堅先生。

審核委員會已審閱本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績。

## 恒健會計師行有限公司之職責範圍

本公佈所載列截至二零一三年十二月三十一日止年度之本集團綜合財務狀況表、綜合損益表以及與其相關附註內之數字已獲本集團核數師恒健會計師行有限公司（「恒健」）核實與本集團年內經審核綜合財務報表相符。恒健就此履行之職務並不構成香港會計師公會頒佈之香港核數準則、香港審閱委聘準則或香港核證委聘準則所訂之核證委聘，故恒健概無就本公佈發表任何核證。

承董事會命  
中國水務地產集團有限公司  
主席  
段傳良

香港，二零一四年三月二十五日

於本公佈日期，董事會成員包括執行董事王文霞女士（副主席兼行政總裁）及任前先生；非執行董事段傳良先生（主席）及周鯤先生；以及獨立非執行董事陳博曉先生、黃志明先生及王堅先生。