



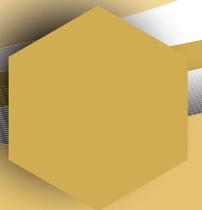
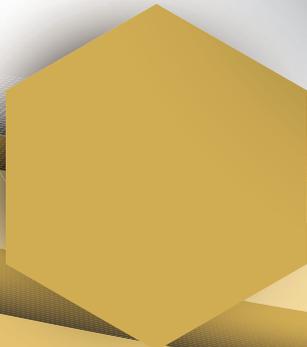
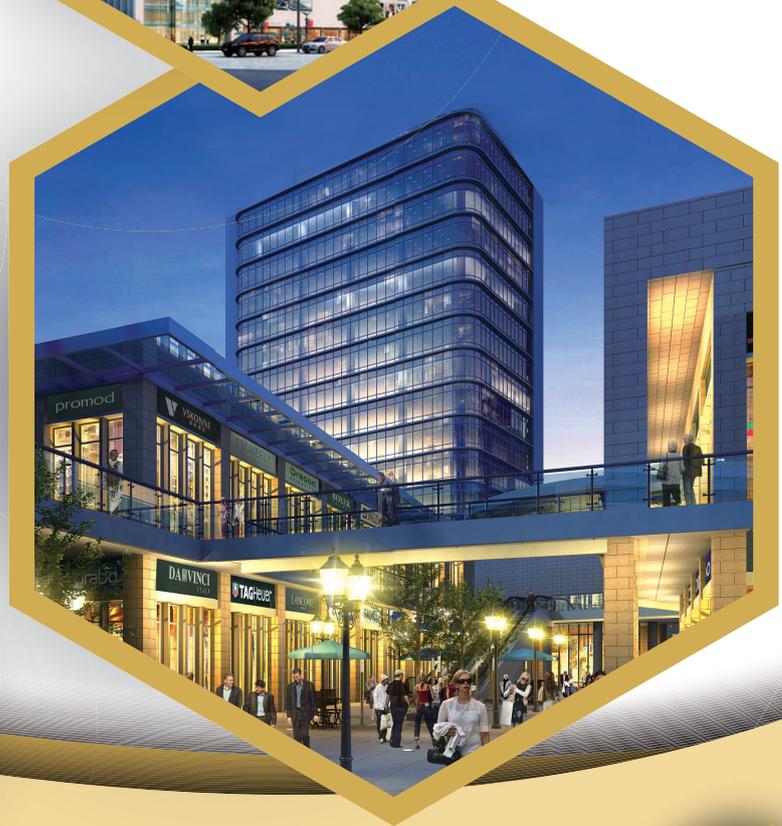
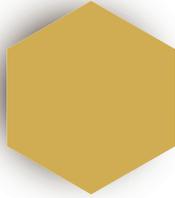
中國水務地產集團有限公司

CHINA WATER PROPERTY GROUP LIMITED

(於開曼群島註冊成立之有限公司)
(股份代號:2349)

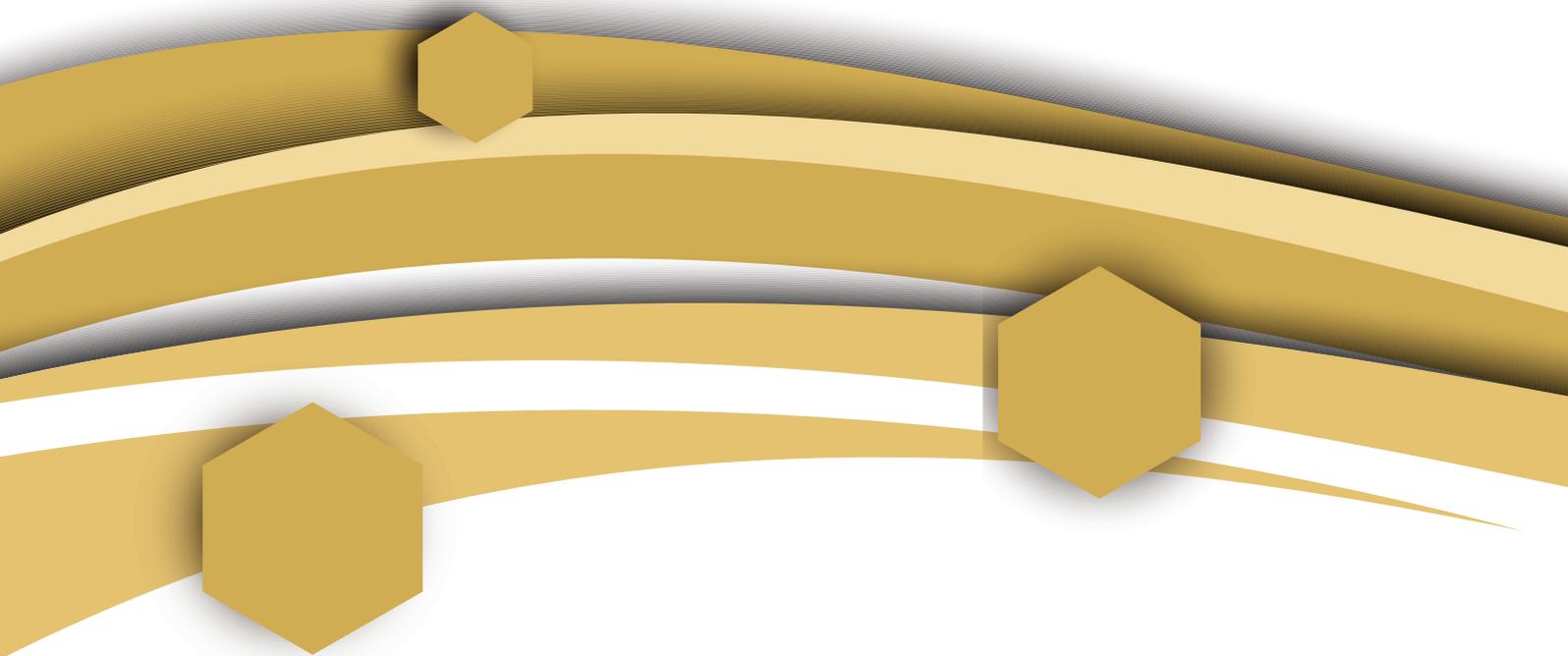


2013 年報



目 錄

	頁數
公司資料	02
公司概覽	03
主席報告書	04
管理層討論及分析	05
董事及高級管理人員履歷詳情	15
董事會報告書	17
企業管治報告書	25
獨立核數師報告	36
綜合損益表	38
綜合損益及其他全面收益表	39
綜合財務狀況報表	40
財務狀況報表	42
綜合權益變動表	43
綜合現金流量報表	45
綜合財務報表附註	47
財務概要	129
物業資料	130



公司資料

董事會

執行董事

王文霞女士(副主席兼行政總裁)
任前先生

非執行董事

段傳良先生(主席)
周鯤先生

獨立非執行董事

陳博曉先生
黃志明先生
王堅先生

審核委員會

黃志明先生(委員會主席)
陳博曉先生
王堅先生

薪酬委員會

陳博曉先生(委員會主席)
黃志明先生
王堅先生

提名委員會

陳博曉先生(委員會主席)
黃志明先生
王堅先生

公司秘書

楊德業先生

公司授權代表

段傳良先生
王文霞女士

核數師

恒健會計師行有限公司
執業會計師

網址

www.waterpropertygroup.com

註冊辦事處

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

主要往來銀行

集友銀行有限公司
香港德輔道中 78 號

星展銀行(香港)有限公司
香港皇后大道中 99 號
中環中心 16 樓

香港上海滙豐銀行有限公司
香港皇后大道中 1 號
香港上海滙豐銀行總行大廈 10 樓

總辦事處及香港主要營業地點

香港灣仔
港灣道 18 號
中環廣場
62 樓 6208 室

主要股份過戶登記處

Codan Trust Company (Cayman) Limited
Cricket Square
Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman, KY1-1111
Cayman Islands

股份過戶登記處香港分處

卓佳登捷時有限公司
香港
皇后大道東 183 號
合和中心 22 樓

公司概覽



中國水務地產集團有限公司(「本公司」或「中國水務地產」)致力於中華人民共和國(「中國」)經營物業開發、物業投資、酒店業務及物業管理的核心業務，中國水務地產致力在中國之一二線城市開發多元化的物業組合，涵蓋住宅物業、寫字樓、購物商場及酒店。

中國水務地產不斷提升北京、南京、武漢及杭州的戰略性優勢，中國水務地產亦持續致力於中國之一二線城市以及於其他具有戰略性意義的黃金地段發掘盈利項目。

中國水務地產在中國具有戰略性意義的黃金地段擁有高質素物業，採取針對性營銷策略，藉建立旗下優質資產的組合、維持高水平的營運表現、利用可持續發展的前景，促進本身的利潤潛力，為股東締造卓越回報。

主席報告書

本人謹代表董事會（「董事會」），欣然呈報中國水務地產集團有限公司（「中國水務地產」）及其附屬公司截至二零一三年十二月三十一日止年度之業績。

於二零一三年，中央政府繼續重申其對中華人民共和國（「中國」）房地產市場之行政調控措施，但在真正住房需求平衡下，樓市逐漸穩定。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。跟隨此策略，於二零一三年七月，本集團成功進入北京中心區前門大街商業區房地產市場，為本集團拓展北京之業務提供一個良好機遇。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。是次發行不僅優化本集團之資本結構，亦拓寬融資來源。然而，中國水務地產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。

經過數年發展，中國水務地產成功發展多元化組合，包括住宅物業、購物商場、寫字樓、別墅及酒店。此等組合為本集團帶來穩定現金流入。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，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，以保持穩定持續之經濟增長及健康營商環境。二零一四年為機遇與挑戰並存的一年，中國水務地產仍對市況及國家政策變動保持審慎態度。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。

本人謹代表董事會，藉此機會對所有股東、投資者、客戶、業務夥伴及員工於過去一年的持續支持致以衷心感謝。

主席
段傳良

香港，二零一四年三月二十五日

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。

管理層討論及分析

中國物業投資業務

武漢未來城商業物業管理有限公司(「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。

管理層討論及分析

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。

管理層討論及分析

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開業。

湖北省武漢市

未來公館 (Future Mansion)

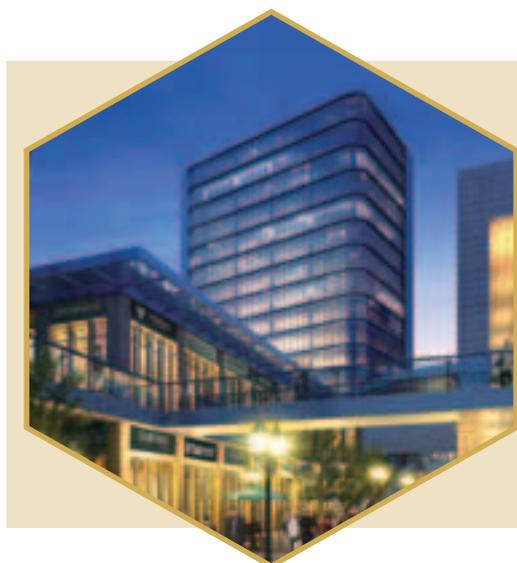
未來公館位於武漢市洪山區武珞路的優越地段，距離未來城項目僅600米。未來公館毗鄰地鐵二號及七號線車站，其中二號線已竣工且於二零一二年底通車。該項目的總佔地面積為5,852平方米，並已開發成總建築面積約42,149平方米的商住綜合大樓。該項目已竣工且自二零一二年下半年起進行銷售。



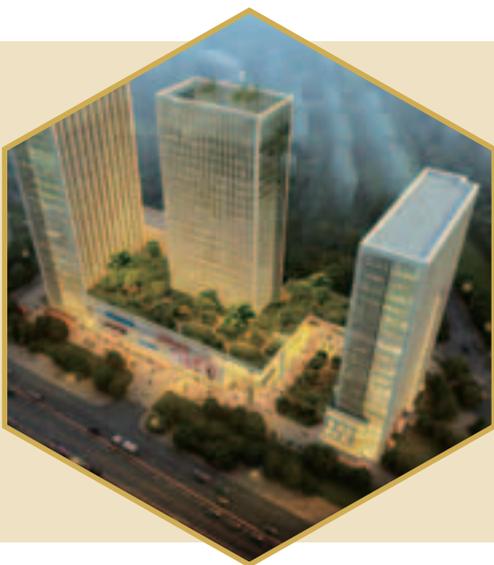
湖北省武漢市

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(「武漢經濟開發區」)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。



管理層討論及分析

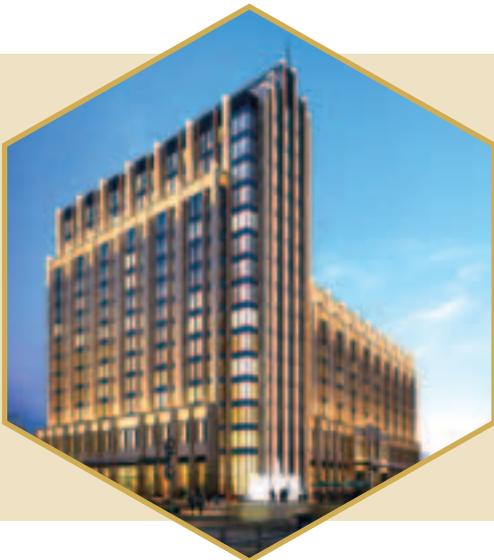


浙江省杭州市 美萊國際中心

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，且該站已自二零一二年底通車。該開發項目的總建築面積約為114,610平方米，包括一幢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。

浙江省杭州市 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。

管理層討論及分析



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覽：

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
已完成項目				
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			54,591	308,610
發展中項目				
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			66,571	196,847
持作開發物業				
前門項目	北京	70%+	10,487	17,660
小計			10,487	17,660

+ 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%。

管理層討論及分析

財務回顧

營業額

本年度本集團的營業額上升至368,300,000港元，較去年的271,400,000港元上升36%。物業開發的收益由二零一二年的180,100,000港元上升至二零一三年的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。

管理層討論及分析

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。由於本集團就物業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%。

管理層討論及分析

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%。

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。

管理層討論及分析

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。

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。

董事及高級管理人員履歷詳情

段傳良先生(「段先生」)

— 主席兼非執行董事

段先生，現年50歲，於二零一零年十月二十五日獲委任為主席兼非執行董事。段先生畢業於華北水電學院農田水利工程專業，獲頒發學士學位。段先生曾服務於中國水利部十多年，段先生擁有二十餘年的水務管理、房地產開發經驗。

段先生現為中國水務之主席兼執行董事，以及多間中國其他企業之董事。根據證券及期貨條例第336條存置之主要股東名冊顯示，於二零一三年十二月三十一日止，中國水務持有本公司830,835,135股已發行股份(「股份」)，相當於本公司全部已發行股本約44.70%。

王文霞女士(「王女士」)

— 副主席、執行董事兼行政總裁

王女士，54歲，為本公司副主席、執行董事兼行政總裁。王女士負責制定本集團的發展策略、投資項目決策以及釐定發展方向。王女士持有東北財經大學金融碩士學位。王女士現時於多家在中國註冊成立之非上市公司擔任高級管理職位，並擁有二十餘年結構融資及房地產開發之管理經驗，包括投資、併購以及資產管理服務等。王女士還具有融資、房地產開發、礦業開採及加工、進出口等產業之管理經驗。

王女士於過去三年曾為中國金融國際投資有限公司(股份代號：721)之董事長、執行董事兼行政總裁，該公司於聯交所主板上市，彼於二零一一年一月十七日離任。

任前先生(「任先生」)

— 執行董事

任先生，現年53歲，於二零零九年七月三十日獲委任為執行董事。彼負責制定發展策略以及本集團的地產業務管理。任先生於一九八三年畢業於華北水電學院農水系，並於二零零一年獲取北京師範大學企業管理碩士學位。彼於中國水利、住房及城鄉建設行業及地產業擁有三十餘年經驗。任先生曾分別擔任中國水利部及中國住房和城鄉建設部辦公廳部長秘書。任先生亦曾擔任河北省廊坊市人民政府副市長及建設部華通置業有限公司之副總經理。任先生加盟本集團前為北京盈和房地產公司董事長高級顧問。

周鯤先生(「周先生」)

— 非執行董事

周先生，現年46歲，於二零零九年七月三十日獲委任為非執行董事。彼於一九八七年畢業於西安輕工學院工藝美術系。彼於深圳市傳媒業、廣告業及地產業擁有二十餘年經驗。周先生曾擔任深圳法制報社美工總監及深圳市信立傳人廣告有限公司總經理。

董事及高級管理人員履歷詳情

陳博曉先生(「陳先生」)

一 獨立非執行董事

陳先生，46歲，於二零一零年八月十六日獲委任為獨立非執行董事。彼是一位擁有超過十八年投資銀行經驗的資深銀行家，在多家知名國際性銀行中擔任過多個高級職務。陳先生在銀行後台支援、業務管理以及風險控制等方面積累了豐富的經驗，並且在最近幾年把工作重點轉向中國大陸的交易撮合。

過去六年來陳先生在標準銀行集團工作，是標準銀行(亞洲)交易團隊的核心成員，主要負責投資銀行、環球財資市場、資源融資以及私有股本投資等交易的發起、組織以及執行。加入標準銀行集團以前，陳先生曾經擔任波士頓銀行(現已為美國銀行部份)香港分行的運營總監和代理行長，負責總體政策制定、業務指導、協調、規劃以及內控。更早以前，陳先生為美林證券亞太有限公司工作，負責證券衍生產品業務的支援。加入美林之前，彼在瑞銀擔任分析師。陳先生正式開啟其專業工作是在摩根大通銀行紐約總部擔任內部審計師。陳先生擁有紐約市立大學工商管理學士以及碩士學位。

黃志明先生(「黃先生」)

一 獨立非執行董事

黃先生，37歲，於二零一零年八月十六日獲委任為本公司之獨立非執行董事。彼畢業於香港理工大學，持有會計文學士學位。彼於審核、會計、稅務及企業融資領域有超過十餘年豐富經驗。彼為香港會計師公會成員。彼現為一間香港中型會計師事務所之執業董事。

王堅先生(「王先生」)

一 獨立非執行董事

王先生，43歲，於二零一一年四月二十一日獲委任為本公司之獨立非執行董事。中國籍，持有經濟學學士學位。現任深圳市金瑞格融資擔保有限公司、大唐匯金投資有限公司董事總經理。他曾擔任中國工商銀行揚州分行信貸經理、華利房地產集團有限公司副總裁及深圳中科智投融資擔保有限公司副總經理。彼對於企業財務、資本運營、房地產項目融資及企業經營管理等領域擁有超過二十年豐富經驗。

高級管理人員

上述公司之董事為本集團高級管理人員之成員。

董事會報告書

中國水務地產集團有限公司(「本公司」)董事(各「董事」)謹此提呈截至二零一三年十二月三十一日止年度之年度報告及本公司及其附屬公司(合稱「本集團」)經審核綜合財務報表。

主要業務

本公司為投資控股公司，其主要附屬公司之業務載於綜合財務報表附註47。

業績及分派

本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度之業績詳情載於本報告第38頁之綜合損益表。

董事不建議派付截至二零一三年十二月三十一日止年度之股息。

五年財務摘要

本集團於過去五個財政年度之業績及資產與負債摘要載於本報告第129頁。

預付租賃款項

於年內，本集團之預付租賃款項詳情載於綜合財務報表附註15。

物業、廠房及設備

本集團物業、廠房及設備於年內之變動詳情載於綜合財務報表附註16。

投資物業

本集團投資物業於年內之變動詳情載於綜合財務報表附註18。本集團主要物業之進一步詳情載於本報告第130頁。

股本

本公司股本於年內之變動詳情載於綜合財務報表附註34。

可換股票據

可換股票據於年內之變動詳情披露於綜合財務報表附註31。

優先票據

優先票據之詳情載於綜合財務報表附註32。

董事會報告書

儲備

本集團及本公司於年內之儲備變動詳情分別載於本報告第43至第44頁之綜合權益變動表及綜合財務報表附註35。

本公司可供分配之儲備

本公司於二零一三年十二月三十一日根據開曼群島公司法例之可供分配之儲備為617,200,000港元。

優先購買權

本公司之組織章程(「組織章程」, 各「細則」)或開曼群島法律概無載列關於優先購買權之條文, 規定本公司須按比例向現有股東提呈發售新股。

購買、出售或贖回本公司股份

截至二零一三年十二月三十一日止年度, 除本公司於二零一三年六月作出之股份配售外, 本公司或其任何附屬公司並無購入、出售或贖回本公司任何普通股股份。

董事

年內及至本報告日期之董事如下:

執行董事

王文霞女士(副主席兼行政總裁)
任前先生

非執行董事

段傳良先生(主席)
周鯤先生

獨立非執行董事

陳博曉先生
黃志明先生
王堅先生

根據組織章程細則第108條, 王文霞女士、任前先生及周鯤先生將於應屆股東週年大會上輪席告退。王文霞女士及任前先生合資格並將各自願意於應屆股東週年大會上膺選連任為執行董事, 而周鯤先生將願意膺選連任為非執行董事。

董事會報告書

董事服務合約

獨立非執行董事陳博曉先生及黃志明先生各自與本公司訂立新的服務合約，自二零一三年八月十六日起為期三年，而獨立非執行董事王堅先生（「王先生」）與本公司訂立服務合約，自二零一一年四月二十一日起初步為期三年。王先生亦將與本公司訂立新的服務合約，自二零一四年四月二十一日起，為期三年。彼等此後均繼續任職直至由任何一方發出不少於六個月書面通知予以終止。

王文霞女士（「王女士」）已獲委任為本公司之行政總裁，自二零一四年一月十七日起生效，且王女士亦於二零一四年一月十七日與本公司訂立新服務合約。服務合約之期限將自服務合約日期起計為期三年，惟須遵守上市規則之相關規定。

王女士有權享有每月300,000港元之薪金，住房補貼每月不超過50,000港元，連同將由董事會釐定之酌情管理花紅及根據本公司採納之購股權計劃而授出之購股權。王女士之薪酬已獲本公司薪酬委員會審核。

除上述外，概無擬於應屆股東週年大會上膺選連任之董事與本公司訂立本公司不可於一年內予以終止而毋須作出賠償（法定賠償除外）之服務合約。

獨立非執行董事獨立性之確認

本公司已收到各獨立非執行董事（即陳博曉先生、黃志明先生及王堅先生）根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第3.13條就截至二零一三年十二月三十一日止年度發出之獨立性週年確認書。於本報告日期，本公司仍認為該等獨立非執行董事為獨立人士。

董事履歷

董事履歷詳情載於本年報第15至第16頁。

董事會報告書

董事及主要行政人員於本公司及任何相聯法團之股份、相關股份之權益及淡倉

於二零一三年十二月三十一日，各董事及本公司之主要行政人員於本公司及任何相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)之股份及相關股份中須記入根據證券及期貨條例第352條存置之登記冊，或根據上市公司董事進行證券交易之標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

(i) 於二零一三年十二月三十一日於股份之好倉

董事名稱	身份	附註	相關股份數目	持股量之 概約百分比
段傳良先生	實益擁有人	(1)	4,207,928	0.23%
王文霞女士	實益擁有人	(2)	1,231,440	0.07%
任前先生	實益擁有人	(3)	680,400	0.04%

(ii) 於二零一三年十二月三十一日於相關股份之好倉

董事名稱	身份	附註	相關股份數目	持股量之 概約百分比
段傳良先生	實益擁有人	(4)	12,795,263	0.69%
		(5)	54,262,000	2.92%
			67,057,263	3.61%
王文霞女士	實益擁有人	(4)	12,795,263	0.69%
		(6)	18,087,228	0.97%
			30,882,491	1.66%
任前先生	實益擁有人	(6)	1,500,000	0.08%
周鯤先生	實益擁有人	(6)	1,500,000	0.08%
陳博曉先生	實益擁有人	(6)	700,000	0.04%
黃志明先生	實益擁有人	(6)	700,000	0.04%
王堅先生	實益擁有人	(6)	700,000	0.04%

附註：

- (1) 段傳良先生之個人權益包括4,207,928股普通股及67,057,263股尚未行使購股權。
- (2) 王文霞女士之個人權益包括1,231,440股普通股及30,882,491股尚未行使購股權。
- (3) 任前先生之個人權益包括680,400股普通股及1,500,000股尚未行使購股權。

董事會報告書

- (4) 該等購股權於二零一零年十一月三日授出，行使價為每股本公司股份0.1004港元，行使期自二零一零年十一月三日起至二零二零年十一月二日止。

根據購股權計劃之條款，購股權行使價及於悉數行使隨附於尚未行使購股權之認購權後將予配發及發行之股份數目因二零一一年十月二十四日完成公開發售後獲調整。尚未行使購股權經調整數目為25,590,526股，而尚未行使購股權之經調整每股行使價為每股0.9602港元。

- (5) 該等購股權於二零一三年四月二十三日授出，行使價為每股本公司股份0.598港元，行使期自二零一三年四月二十三日起至二零二三年四月二十二日止。

- (6) 該等購股權於二零一三年五月二十九日授出，行使價為每股本公司股份0.64港元，行使期自二零一三年五月二十九日起至二零二三年五月二十八日止。

除上述披露者外，於二零一三年十二月三十一日，本公司並無任何董事或主要行政人員擁有或被視為擁有本公司及其相聯法團之股份、相關股份或債權證之任何權益或淡倉，而須記入根據證券及期貨條例第XV部第352條存置之登記冊，或須根據標準守則知會本公司及聯交所。

購股權

下表披露本公司購股權於年內之變動。

類別	授出日期	行使價 (港元)	行使期	購股權數目					
				於二零一三年 一月一日	於年內授出	於年內行使	於年內屆滿	於二零一三年 十二月三十一日	
董事	二零一零年 十一月三日	0.9602	二零一零年 十一月三日至 二零二零年 十一月二日	25,590,526	-	-	-	-	25,590,526
董事	二零一三年 四月二十三日	0.598	二零一三年 四月二十三日至 二零二三年 四月二十二日	-	54,262,000	-	-	-	54,262,000
董事/僱員/顧問	二零一三年 五月二十九日	0.64	二零一三年 五月二十九日至 二零二三年 五月二十八日	-	42,787,228	-	-	-	42,787,228
				<u>25,590,526</u>	<u>97,049,228</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>122,639,754</u>

除上述披露者外，本公司或其任何附屬公司於年內並無參與訂立任何安排，令本公司董事可藉認購本公司或任何其他法團之股份或債權證獲取利益，亦無董事、主要行政人員或彼等配偶或未滿十八歲子女擁有本公司證券認購權，或已行使此權利。

於二零一三年六月十八日，本公司股東於股東週年大會上批准採納新購股權計劃(「新計劃」)及終止本公司已於二零零三年六月三日採納之舊購股權計劃(「舊計劃」)。新計劃將於二零二三年六月十七日屆滿。於有關終止前根據舊計劃獲授購股權將繼續有效及可根據舊計劃條款行使。

董事會報告書

董事於重要合約之權益

本集團與關連人士或董事於其中擁有實益權益之其他公司於年內進行之交易詳情載於綜合財務報表附註46。

除上述披露者外，於年結日或年內任何時間，本公司或其任何附屬公司，並無訂立與本集團業務有關連，而董事直接或間接於當中擁有重大權益之重大合約。

主要股東於本公司股份及相關股份之權益及淡倉

根據證券及期貨條例第336條須存置之主要股東登記冊顯示，於二零一三年十二月三十一日，本公司得悉下列主要股東於本公司股份及相關股份中擁有之權益及淡倉（即本公司已發行股本5%或以上）。

(i) 於二零一三年十二月三十一日於股份之好倉

主要股東名稱	附註	身份／權益性質	普通股數目	持股量之 概約百分比
中國水務集團有限公司	(1)	實益擁有人及 受控制法團權益	830,835,135	44.70%
中國金融國際投資有限公司 (「CFIIL」)	(2)	實益擁有人	183,199,429	9.86%
中國金融國際投資管理 有限公司	(3)	投資經理	183,199,429	9.86%
匯駿資產管理有限公司	(3)	投資經理	183,199,429	9.86%

(ii) 於二零一三年十二月三十一日於相關股份之好倉

主要股東名稱	附註	身份／權益性質	普通股數目	持股量之 概約百分比
中國水務集團有限公司	(4)	受控制法團權益	215,683,681	11.60%

董事會報告書

附註：

- (1) 此等本公司股份(「股份」)由中國水務集團有限公司(「中國水務」)之全資附屬公司Sharp Profit Investments Limited(「Sharp Profit」)及Good Outlook Investments Limited(「Good Outlook」)持有。因此，就證券及期貨條例而言，中國水務被視為實益擁有Sharp Profit及Good Outlook所持有之上述股份之權益。
- (2) 該等股份由中國金融國際投資有限公司(股份代號：721)持有。因此，CFIL為實益持有之上述股份之權益。
- (3) 該等股份由CFIL持有。中國金融國際投資管理有限公司(「CFIIM」)由匯駿資產管理有限公司(「匯駿」)及CFIL分別持有51%及29%。因此，根據證券及期貨條例，CFIIM及匯駿被視為於本公司擁有與CFIL相同之權益而作為CFIL之投資經理。
- (4) 本公司於二零零七年十一月十三日向Good Outlook發行本金額為81,550,000港元之可換股票據，其附帶權利按換股價每股股份0.045港元認購股份，以支付收購中國水環境控股有限公司全部已發行股本之部份代價。倘可換股票據附帶之換股權獲悉數行使，將以換股價每股0.045港元發行1,812,222,222股股份。

根據可換股票據之條款，尚未兌換可換股票據之換股價因二零一一年十月二十四日完成每十股股份合併為一股合併股份以及每五股合併股份獲發兩股發售股份之公開發售後獲調整。尚未兌換本金額81,550,000港元(合共約215,683,681股股份)之經調整換股價為0.3781港元，其於悉數兌換可換股票據後將予發行及配發。中國水務被視為透過全資擁有Good Outlook之權益於上述相關股份中擁有權益。

除上述披露者外，於二零一三年十二月三十一日，本公司並無接獲任何人士或法團(本公司董事或主要行政人員除外)通知而彼等於本公司根據證券及期貨條例第XV部第336條存置之股東名冊中所記錄之本公司股份或相關股份中擁有權益或淡倉。

關連交易

本集團於年內日常業務過程中或按一般商業條款進行之重大關連人士交易詳情載於綜合財務報表附註46。有關若干詳情已根據上市規則第14A章之規定予以披露。

審核委員會

本公司已成立審核委員會，並根據上市規則以書面釐訂其職權範圍。審核委員會由三名獨立非執行董事組成，分別為黃志明先生(審核委員會主席)、陳博曉先生及王堅先生。

審核委員會對有關核數費用、核數師之獨立性之檢討結果滿意，並且向董事會建議於應屆股東週年大會上重新委任二零一四年度之核數師。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監控。

董事會報告書

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全年業績，並認為該年度業績乃按照適用之會計準則及規定編製，且已作出充足之披露。

主要客戶與供應商

於截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團五大供應商合共及最大供應商之採購額分別佔本集團總採購額約23%及10%。

於截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團五大客戶應佔銷售額合共佔本集團之總銷售額少於30%。

年內任何時間均無董事、董事之聯繫人士(定義見上市規則)或股東(據董事所悉擁有5%以上本公司股本)於本集團之五大供應商及五大客戶擁有任何權益。

公眾持股量

於本報告日期，根據本公司可掌握之公開資料，及就董事所知，本公司已遵守上市規則之公眾持股量規定。

管理合約

年內概無訂立或存在任何有關本公司全部或任何絕大部份業務管理與行政之合約。

核數師

將於股東週年大會上提呈決議案以重新委任恒健會計師行有限公司為本公司核數師。

代表董事會

主席
段傳良

香港，二零一四年三月二十五日

企業管治報告書

本公司致力維持良好企業管治標準及程序，以確保資料披露之完整性、透明度及質素，藉以提升股東效益。董事會（「董事會」）不時檢討其企業管治系統以符合股東不斷提高提升之預期及遵守日趨嚴格之監管規定。

董事會

1. 董事會

本公司透過董事會管理。董事會現時由七位董事組成，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。非執行董事（包括獨立非執行董事）佔董事會成員超過71%，當中獨立非執行董事比例超過42%。本公司已遵守上市規則之規定，於二零一三年十二月三十一日或之前委任董事會至少三分之一成員為獨立非執行董事。本公司董事之姓名及履歷詳情以及彼等間之關係（如有）載於本年報第15至16頁。

董事會負責制訂本集團之策略性方針及政策，以及監督管理層運作。董事會保留對某些職務的權利，當中包括：監察及審批重大交易、涉及主要股東或公司董事利益衝突之事宜、批准中期及全年業績、對公眾或監管機構披露之其他資料、以及內部監控體制；有關該等事宜必須由董事會決定。其他非特定保留之董事會職務以及有關公司日常運作之事務，則在個別董事之監督及行政總裁領導下委派管理層處理。

董事會已有議定程序，讓董事按合理要求，可在適當之情況下尋求獨立專業意見，費用由本公司支付。

董事會按計劃定期舉行會議，必要時會召開臨時會議。截至二零一三年十二月三十一日止年度，董事會已舉行七次會議，考慮、檢討及批准重大事宜，包括二零一二年全年業績、股份配售、東方藝術谷項目、前門項目、二零一三年中期業績、重大出售及發行優先票據。

非執行董事及獨立非執行董事是根據所需之技能和經驗而挑選，以令董事會具備穩固獨立性，並作出獨立判斷。最少一名獨立非執行董事已具備上市規則第3.10條所載列之適當專業資格或會計或相關之財務管理專長。

企業管治報告書

為提高董事會效能及鼓勵董事會成員積極參與及作出貢獻，董事會已成立審核委員會、薪酬委員會及提名委員會。下文載列各委員會之詳細說明。所有該等委員會按實際可行情況採納董事會有關會議時間表及召開會議、會議通告及載入議程項目，保存及提供會議記錄等之原則、程序及安排。

2. 董事之委任、重選及罷免

於每屆本公司之股東週年大會（「股東週年大會」）上，三分之一的董事須輪席告退。於二零一三年十二月三十一日，所有獨立非執行董事均獲委任不超過三年之固定任期，而所有非執行董事須根據本公司之組織章程細則（「細則」）於股東週年大會上輪席告退並膺選連任。

將於應屆股東週年大會上膺選連任董事之姓名及履歷詳情載於致股東之通函內，以協助彼等就董事獲選作出知情決定。

自本公司成立提名委員會參與委任新董事，在評估一名候選人是否適合出任董事時，提名委員會將考慮其經驗、專長及其個人操守及誠信，以及其願意付出處理本集團事務之時間。當一名候選人被委任為獨立非執行董事時，董事會亦會考慮其獨立性。截至二零一三年十二月三十一日止年度，董事會亦已就上屆股東週年大會上由股東批准重新委任退任董事之事宜作出檢討及建議。

新委任之董事將獲發就職手冊，以了解本集團之資料以及在上市規則及適用之法律規定下作為上市公司董事之職責。本公司已安排適當保險，使董事及重要職員面對法律訴訟時有所保障。

3. 主席及行政總裁

本集團致力於達致高水平之企業管治。於截至二零一三年十二月三十一日止整個年度，本公司已採納及遵從上市規則附錄 14 之企業管治守則所載原則及規定。

企業管治守則之守則條文第A.2.1條規定，主席與行政總裁之職位應予區分，不應由同一人兼任。本公司主席（「主席」）為段傳良先生及本公司行政總裁為王文霞女士。彼等各自之職責已有清晰界定並以書面載列。

企業管治報告書

主席負責領導董事會，並確保董事會依照良好企業管治常規有效運作。在高級管理人員之支持下，主席亦有責任確保董事均及時獲得有關董事會會議上所提事項之足夠、完備及可靠之資訊，並已獲適當簡報。

王文霞女士專注執行董事會批准並下達之目標、政策及策略。彼負責本公司物業業務的管理及營運。彼亦負責發出策略方案及制訂公司常規及程序、業務目標及風險評估，以供董事會批准。

董事委員會

1. 審核委員會(「審核委員會」)

審核委員會由三位獨立非執行董事黃志明先生(審核委員會主席)、陳博曉先生及王堅先生組成。本公司之公司秘書(「公司秘書」)擔任審核委員會之秘書，及於會議結束後在合理時間內將會議記錄送達審核委員會各成員。審核委員會處理事務所須之法定人數為兩名。

至少有一名審核委員會成員具備上市規則所要求之適當專業資格或會計或相關財務管理專長。概無審核委員會成員於緊接彼等各自獲委任日期前一年內為本公司現時外聘核數師之前合夥人。全體成員均具備於審閱本公司財務報表及解決重大控制及財務問題方面之適當專業技能及經驗。

董事會預期審核委員會成員行使獨立判斷及審核委員會企業管治職能授權職責，以遵守企業管治守則之規定。於二零一二年二月，董事會採納審核委員會之經修訂職權範圍，當中包括與企業管治守則一致之修訂。根據其經修訂職權範圍，審核委員會已獲董事會授權行使企業管治職能，以監察、達成及管理本集團內部企業管治合規之事宜。

審核委員會之營運受其職權範圍規管。審核委員會之主要職責包括：

- 檢討及監控本集團之財務報告程序，包括審閱本集團之中期及全年業績；
- 檢討外聘核數師之委任、薪酬及有關辭任或辭退之任何事宜；
- 檢討本集團內部監控之效能，包括定期檢討各項企業架構及業務程序；
- 經計及潛在風險及其迫切性之性質後，實現企業目標及策略以確保本集團業務運作之效能。該等檢討範疇包括財務、營運、監管規則之遵守及風險管理。

企業管治報告書

於年內進行之工作包括：

- (i) 考慮及批准核數師之委聘條款及彼等之酬金；
- (ii) 審閱截至二零一二年十二月三十一日止年度之全年財務報表及截至二零一三年六月三十日止六個月之中期財務報表；
- (iii) 檢討本集團之內部監控系統；及
- (iv) 檢討本公司之政策及企業管治常規。

載有審核委員會之權力及其職責之經修訂職權範圍可於本公司網站及聯交所網站查閱。

審核委員會於截至二零一三年十二月三十一日止年度舉行三次會議，其出席率為100%，並審閱本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度之全年業績及本集團截至二零一三年六月三十日止六個月之中期業績。審核委員會亦審閱截至二零一三年十二月三十一日止年度本集團之經審核全年業績。審核委員會之所有會議記錄由公司秘書存置。

2. 薪酬委員會（「薪酬委員會」）

薪酬委員會由三位獨立非執行董事陳博曉先生（薪酬委員會主席）、黃志明先生及王堅先生組成。公司秘書擔任薪酬委員會之秘書，及於會議結束後在合理時間內將會議記錄送達薪酬委員會各成員。薪酬委員會處理事務所須之法定人數為兩名。

於二零一二年二月，董事會採納薪酬委員會之經修訂職權範圍，當中包括與企業管治守則一致之修訂。薪酬委員會已採納有關標準，其將審閱管理層對執行董事及高級管理人員酬金提出之建議，並向董事作出建議。董事會將擁有最終權力以批准薪酬委員會提出之建議。

薪酬委員會之主要職責包括：

- 就發行人對董事及高級管理人員所有薪酬的政策及架構向董事會提供建議；
- 透過參考董事會不時訂定的公司目標及宗旨，檢討及批准薪酬與績效掛鈎；
- 檢討及批准向執行董事及高級管理人員就與喪失或終止彼等職務或委任有關的賠償，以確保該等賠償按有關合約條款釐定；若未能按有關合約條款釐定，賠償亦須公平，且不會對發行人造成過重負擔；

企業管治報告書

- 檢討及批准因董事行為失當而罷免或撤換有關董事所涉及的賠償安排，以確保該等安排按有關合約條款釐定；若未能按有關合約條款釐定，有關賠償亦須合理適當；及
- 作出任何事宜使委員會可履行董事會賦予的權力及職能。

於年內進行之工作包括：

- (i) 檢討及批准本公司所有執行董事於二零一三年年度之薪酬及支付二零一二年年度之紅利；及
- (ii) 檢討董事袍金水平及就董事截至二零一三年十二月三十一日止年度之袍金作出建議。

載有薪酬委員會之權力及其職責之經修訂職權範圍可於本公司網站及聯交所網站查閱。

薪酬委員會於截至二零一三年十二月三十一日止年度舉行三次會議，出席率為100%，以審閱其職權範圍、本集團之薪酬政策及董事和高級管理人員成員之薪酬組合。

於本年度，舉行過一次薪酬委員會會議，其中於會上討論及批准所有董事及高級管理人員之薪酬待遇。董事薪金須股東於本公司大會上批准。薪酬委員會經參考董事之職責、責任及表現以及本集團之業績而檢討其他薪酬。應付董事之薪酬詳情載於綜合財務報表附註9。

3. 提名委員會（「提名委員會」）

提名委員會由三位獨立非執行董事陳博曉先生（提名委員會主席）、黃志明先生及王堅先生組成。公司秘書擔任提名委員會之秘書，及於會議結束後在合理時間內將會議記錄送達提名委員會各成員。提名委員會處理事務所須之法定人數為兩名。

提名委員會於二零零五年九月十六日成立。本公司已制定提名委員會之書面職權範圍，並採納符合企業管治守則之守則條文之職權範圍。

提名委員會之營運受其職權範圍規管。提名委員會之主要職責包括：

- 實施董事會指定之提名政策；
- 定期檢討董事會之架構、規模及組成（包括技能、知識及經驗），並就任何建議變動向董事會提供建議；

企業管治報告書

- 就委任及重新委任董事之相關事宜及就董事(尤其是主席及行政總裁)之繼任計劃向董事會提供建議；及
- 於每次提名委員會會議之後，於下屆董事會會議向董事會報告委員會之結論及建議。

於年內進行之工作包括：

- 就於二零一三年股東週年大會重新委任及重選退任董事向董事會提供建議。

載有提名委員會之權力及其職責之經修訂職權範圍可於本公司網站及聯交所網站查閱。

提名委員會於截至二零一三年十二月三十一日止年度舉行一次會議，出席率為100%，以審閱其職權範圍及重選退任董事。提名程序基本上依循第111條細則，該條例賦予董事會權力不時及隨時委任任何人士出任董事，以填補臨時空缺或作為董事會之額外成員。

出席會議

於回顧年度內，各董事參加董事會會議、審核委員會會議、薪酬委員會會議、提名委員會會議、二零一三年股東週年大會以及股東特別大會(「股東特別大會」)之出席記錄如下：

	董事會會議	出席/舉行會議次數				二零一三年	
		審核委員會會議	薪酬委員會會議	提名委員會會議	股東週年大會	股東特別大會	
出席次數/舉行會議次數							
執行董事							
王文霞女士	7/7	不適用	不適用	不適用	1/1	1/1	
任前先生	4/7	不適用	不適用	不適用	0/1	0/1	
非執行董事							
段傳良先生(主席)	7/7	不適用	不適用	不適用	0/1	0/1	
周鯤先生	4/7	不適用	不適用	不適用	0/1	0/1	
獨立非執行董事							
陳博曉先生(薪酬委員會主席及提名委員會主席)	7/7	3/3	3/3	1/1	1/1	1/1	
黃志明先生(審核委員會主席)	7/7	3/3	3/3	1/1	1/1	1/1	
王堅先生	7/7	3/3	3/3	1/1	0/1	0/1	

企業管治報告書

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

根據本守則條文 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。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

根據本守則條文 A.4.2，每名董事須至少每三年輪值退任一次。根據細則，於各股東週年大會，三分之一之董事將輪值退任，惟任何情況，本公司之董事會主席（「主席」）不受輪值退任規限或計入釐定退任董事數目。因持續性為成功落實長期業務計劃之關鍵因素，董事會認為主席一職為本集團提供強大一致領導，可更有效規劃及執行長期業務戰略。因此，董事會認為主席毋須輪值退任。

(3) 守則條文 A.6.7

根據企業管治守則之守則條文 A.6.7，其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。

企業管治報告書

(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，當天本公司之副主席兼執行董事王文霞女士擔任該大會之主席，兩位獨立非執行董事(為本公司之審核委員會、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，本公司已繼續遵守企業管治守則之適用守則條文。

董事會各成員之就職計劃及培訓

每名獲委任之新董事均獲提供全面、正式之入職介紹，以確保其可適當掌握(i)本集團之業務及營運；(ii)根據上市規則及相關法規須履行之職務及責任；(iii)本公司之企業管治守則；及(iv)上市公司董事進行證券交易之標準守則。

董事致力遵守由二零一二年四月一日起生效之企業管治守則內第 A.6.5 條有關董事培訓之守則條文。於本年度，全體董事均已確認有參與發展及更新彼等知識及技能之持續專業發展。

公司秘書

公司秘書楊德業先生對董事會負責，以確保董事會程序獲遵守及董事會活動有效率及有效地進行。彼亦負責確保董事會全面評估與本集團有關之相關法律、監管及企業管治發展以及促進董事就職及專業發展。

公司秘書向主席及行政總裁匯報，於本公司與其股東間之關係擔當重要角色，並協助董事會根據上市規則履行其對股東之義務。

於回顧年度內，楊先生已參加相關專業研討會，以提升其技能及知識。彼已遵守上市規則，於各財政年度內參加不少於 15 個小時之相關專業培訓。

企業管治報告書

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。

問責及審核

1. 財務報告

董事會確認其責任乃編製本集團賬目，真實公平地反映本集團之事務狀況(按持續經營基準，並在有需要時以假設或保留意見作為支持)。

於編製截至二零一三年十二月三十一日止年度之賬目時，董事已挑選適合之會計政策並貫徹應用，及作出審慎合理之判斷及估計。

管理層向董事會提供闡釋及資料，致令董事會對提呈董事會批准之財務及其他資料能作出知情評估。

董事會致力確保對本集團之狀況及前景作出客觀、明確及可理解之評估，並將有關資料之範圍擴大至年報、中期報告、股價敏感資料之公佈及上市規則規定之財務披露、致監管機構之報告以及根據法定規定須予披露之任何資料。

2. 核數師及其薪酬

於截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團已付及應付予其核數師恒健會計師行有限公司之總薪酬為1,008,000港元。本年度有關重大交易之財務報告的審閱及發行優先票據之非審核服務費用共265,000港元。

與股東之溝通

本公司致力向股東傳達明確、詳盡、適時及定期之相關資料，並考慮彼等之意見及建議以及處理股東關注之事宜，並向董事會綜合傳達彼等之意見。

1. 於本公司網站之披露資料

本公司透過刊發年報、中期報告、通函、業績公佈及新聞報章與股東溝通。所有股東通訊亦載於本公司網站www.waterpropertygroup.com。

企業管治報告書

2. 股東大會

本公司已就本公司所有股東大會為股東提供充足資料。股東週年大會為股東提供與董事會交換意見之有用平台。主席以及董事會成員將出席回答股東之問題。

3. 以投票方式表決

本公司將就各重大個別事項(包括選舉個別董事)於股東大會上提呈獨立決議案。

股東於股東大會上作出之所有表決根據上市規則必須以投票方式進行。根據細則，大會主席將因此要求提呈股東週年大會表決之每項決議案皆以投票方式表決。

與投資者溝通

董事會認為與投資者有效溝通乃建立投資者信心及吸引新投資者之關鍵。

1. 業績公佈

本集團於上市規則規定之期間內編製年報及中期報告，並寄發予全體股東。所有業績公佈及報告均載於本公司網站及聯交所網站。本公司仍可向股東及投資者提供足夠透明度及本公司財務狀況資料。

2. 定期公佈公司資料

本集團定期於公司網站上公佈公司資料，例如本集團發展之最新消息等。本集團歡迎公眾人士透過本公司網站提出意見及查詢，管理層將立即跟進。

企業管治報告書

3. 股東權利

(i) 召開股東特別大會

本公司董事可於其認為恰當的情況下召開本公司股東特別大會。股東特別大會亦可於一名或多名股東要求召開，彼等須於遞交要求日期持有不少於本公司十分之一之繳足資本，並有權於股東週年大會投票。該項要求須以書面向董事或公司秘書提呈，以供董事會就該要求下任何指定業務交易要求召開股東特別大會。該大會須於該項要求寄存後兩個月內舉行。倘董事於寄存該項要度後二十一(21)日內未能召開該大會，提出要求者本人(彼等)可以相同方式召開大會，而本公司須向提出要求人士償付所有由提出要求人士因董事會未能召開大會而產生之合理開支。

(ii) 向董事會作出查詢

股東查詢可透過郵寄至本公司之香港總辦事處，地址為香港灣仔港灣道18號中環廣場62樓6208室。股東亦可於股東大會直接向董事會提出查詢。

(iii) 於股東大會上提出建議

根據細則(經不時修訂)，有意動議決議案之股東可於依循上述程序後向本公司提交要求書召開股東特別大會。

獨立核數師報告

恒健會計師行有限公司 HLM CPA LIMITED

Certified Public Accountants

Room 305, Arion Commercial Centre
2-12 Queen's Road West, Hong Kong.
香港皇后大道西2-12號聯發商業中心305室
Tel 電話:(852) 3103 6980
Fax 傳真:(852) 3104 0170
E-mail 電郵: info@hlm.com.hk

致中國水務地產集團有限公司列位股東
(於開曼群島註冊成立之有限公司)

本核數師已完成審核列載於第38至128頁中國水務地產集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)之綜合財務報表。綜合財務報表包括二零一三年十二月三十一日之綜合財務狀況報表，以及截至該日止年度之綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量報表連同主要會計政策摘要及其他附註資料。

董事就綜合財務報表之責任

貴公司之董事須根據由香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則及香港公司條例之披露規定編製作出真實與公平反映之該等綜合財務報表，以及落實董事釐定為必要之內部控制，致使編製綜合財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致之重大錯誤陳述。

核數師之責任

本核數師之責任是根據本核數師之審核，對該等綜合財務報表提出意見，並向全體股東報告本核數師之意見，除此以外，本報告不可用作其他用途。本核數師概不就本報告內容向任何其他人士承擔或負上任何責任。本核數師乃根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則進行審核工作。該等準則要求本核數師遵守道德規範，並策劃及執行審核，以合理確定該等綜合財務報表是否不存在任何重大錯誤陳述。

審核涉及執行程式以取得與綜合財務報表所載數額及披露事項有關之審核憑證。所選用之程式由核數師作判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存有重大錯誤陳述的風險。當核數師作出該等風險評估時，會考慮與該公司編製作出真實與公平反映之綜合財務報表相關之內部監控，以設計適合當時情況之審核程式，但並非就公司內部控制之成效發表意見。審核亦包括評價董事所採用之會計政策是否合適，及所作出之會計估計是否合理，以及評價綜合財務報表之整體呈列方式。

獨立核數師報告

本核數師相信，本核數師已得到足夠及適當之審核憑證，作為提供該審核意見之基礎。

意見

本核數師認為，該等綜合財務報表已根據香港財務報告準則真實與公平地反映 貴集團於二零一三年十二月三十一日之財政狀況及 貴集團於截至該日止年度之溢利及現金流量，並已按照香港公司條例之披露規定妥善編製。

恒健會計師行有限公司

執業會計師

吳暉

執業證書編號：P04986

香港，二零一四年三月二十五日

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
持續經營業務			
營業額	7a	368,265	271,374
銷售成本		(243,833)	(180,517)
毛利		124,432	90,857
投資物業重估之公平值收益	18	34,260	282,779
投資物業之出售收益	18	235,139	–
其他經營收入	7b	1,821	1,699
銷售及分銷開支		(18,906)	(17,772)
行政開支		(128,792)	(120,001)
財務費用	8	(31,358)	(39,689)
稅前溢利		216,596	197,873
所得稅開支	10	(78,798)	(87,785)
來自持續經營業務的本年度溢利	11	137,798	110,088
已終止經營業務			
來自已終止經營業務的本年度虧損	12	–	(43,428)
本年度溢利		137,798	66,660
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		85,591	91,906
來自已終止經營業務的本年度虧損		–	(42,816)
本公司擁有人應佔本年度溢利		85,591	49,090
非控股權益			
來自持續經營業務的本年度溢利		52,207	18,182
來自已終止經營業務的本年度虧損		–	(612)
非控股權益應佔本年度溢利		52,207	17,570
本年度溢利		137,798	66,660
每股盈利			
來自持續及已終止經營業務	14	港仙	港仙
基本		4.66	2.75
攤薄		4.42	2.70
來自持續經營業務			
基本		4.66	5.15
攤薄		4.42	4.84

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：		
隨後可能分類至損益項目		
換算產生之匯兌差額	29,319	12,670
將不會分類至損益項目：		
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

隨附之附註構成此等綜合財務報表之一部份。

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
資產			
非流動資產			
預付租賃款項	15	40,348	–
物業、廠房及設備	16	56,984	69,964
投資物業	18	2,081,013	2,079,012
商譽	19	174,605	174,605
收購無形資產的預付款項	20	56,051	22,724
可供出售投資	21	12,658	–
		2,421,659	2,346,305
流動資產			
存貨	22	858	938
物業存貨	23	1,711,400	1,456,297
貿易應收賬款及其他應收款項	24	496,912	148,614
預付稅項		264	257
預付租賃款項	15	18,988	–
銀行結餘及現金	25	322,222	124,986
抵押銀行存款	25	176,588	51,953
		2,727,232	1,783,045
總資產		5,148,891	4,129,350
權益及負債			
資本及儲備			
股本	34	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
總權益		2,000,811	1,768,345

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
非流動負債			
遞延稅項負債	37	362,645	388,708
借貸 — 於一年後到期	30	604,060	466,049
可換股票據	31	69,596	66,932
優先票據	32	330,027	—
出售及租賃物業收到的按金 — 非即期部份	27	39,211	113,578
遞延收入 — 非即期部份	33	2,929	11,665
		1,408,468	1,046,932
流動負債			
貿易應付賬款及其他應付款項	26	670,263	523,488
出售及租賃物業收到的按金 — 即期部份	27	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	28	2,818	10,354
應付關連人士款項	29	254,526	162,766
借貸 — 於一年內到期	30	561,139	364,354
遞延收入 — 即期部份	33	1,317	5,760
		1,739,612	1,314,073
總負債		3,148,080	2,361,005
總權益及負債		5,148,891	4,129,350
流動資產淨值		987,620	468,972
總資產減流動負債		3,409,279	2,815,277

刊載於第38頁至128頁的綜合財務報表已於二零一四年三月二十五日獲得董事會通過，並授權由下列董事代表簽署：

段傳良
董事

王文霞
董事

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
資產			
非流動資產			
於附屬公司之權益	17	1,267,710	918,313
流動資產			
其他應收款項		231	231
銀行結餘	25	2,778	6,761
抵押銀行存款	25	50,000	50,000
		53,009	56,992
總資產		1,320,719	975,305
權益及負債			
資本及儲備			
股本	34	185,872	180,872
儲備	35	617,223	614,636
總權益		803,095	795,508
非流動負債			
可換股票據	31	69,596	66,932
優先票據	32	330,027	–
		399,623	66,932
流動負債			
其他應付款項及應計費用		30,834	21,165
借貸	30	87,167	91,700
		118,001	112,865
總負債		517,624	179,797
總權益及負債		1,320,719	975,305
流動負債淨額		(64,992)	(55,873)
總資產減流動負債		1,202,718	862,440

刊載於第38頁至128頁的財務報表已於二零一四年三月二十五日獲得董事會通過，並授權由下列董事代表簽署：

段傳良
董事

王文霞
董事

綜合權益變動表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	可換股票據		購股權	中國法定	物業重估	本公司			總計			
	股本	股份溢價	權益儲備			儲備	特殊儲備	儲備		匯兌儲備	累計溢利	擁有人應佔
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零一二年一月一日	175,872	1,124,871	25,434	13,048	10,816	25,565	-	54,055	82,661	1,512,322	136,931	1,649,253
本年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	49,090	49,090	17,570	66,660
換算匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	12,670	-	12,670	-	12,670
就物業重新分類為投資物業前 之公平值收益	-	-	-	-	-	-	7,930	-	-	7,930	-	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)	-	-	(1,983)	-	(1,983)
本年度全面收入總額	-	-	-	-	-	-	5,947	12,670	49,090	67,707	17,570	85,277
發行股份	5,000	25,000	-	-	-	-	-	-	-	30,000	-	30,000
出售附屬公司	-	-	-	-	(11,000)	-	-	-	-	(11,000)	-	(11,000)
非全資擁有附屬公司註冊成立	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	14,815	14,815
於二零一二年十二月三十一日 及二零一三年一月一日	180,872	1,149,871	25,434	13,048	(184)	25,565	5,947	66,725	131,751	1,599,029	169,316	1,768,345
本年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	85,591	85,591	52,207	137,798
換算匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	26,423	-	26,423	2,896	29,319
本年度全面收入總額	-	-	-	-	-	-	-	26,423	85,591	112,014	55,103	167,117
發行股份	5,000	28,000	-	-	-	-	-	-	-	33,000	-	33,000
購股權開支	-	-	-	19,849	-	-	-	-	-	19,849	-	19,849
於出售投資物業後解除 物業重估儲備	-	-	-	-	-	-	(5,947)	-	5,947	-	-	-
於一間附屬公司注資產生 非控股權益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	12,500	12,500
視作出售一間失去控制權 附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	3,110	3,110	(3,110)	-
於二零一三年十二月三十一日	185,872	1,177,871	25,434	32,897	(184)	25,565	-	93,148	226,399	1,767,002	233,809	2,000,811

綜合權益變動表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

特殊儲備指：

- (i) 本公司附屬公司華園食品國際有限公司已發行股本面值與本公司透過先前的集團重組收購之附屬公司之股本面值之間之差額；及
- (ii) 本公司已發行股本面值與本公司透過先前的集團重組收購之附屬公司之股本面值之間之差額。

中華人民共和國(「中國」)法定儲備包括根據中國附屬公司的公司章程撥取的儲備基金和發展基金。中國法律及法規允許外商投資企業根據董事會意向或公司章程，將按中國規則及法規釐定的稅後溢利按年分配至儲備基金和發展基金。

儲備基金可以用於擴大中國附屬公司的營運資金。當中國附屬公司蒙受虧損時，儲備基金可以在特殊情況下用於彌補累計虧損。

發展基金可以用於企業發展，或經批准後，用於增加中國附屬公司的資本。

綜合現金流量報表

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
經營業務			
來自持續經營業務之稅前溢利		216,596	197,873
來自已終止經營業務之稅前虧損	12	–	(43,242)
		216,596	154,631
調整：			
利息開支		31,358	40,268
利息收入		(1,418)	(663)
物業、廠房及設備之折舊		14,639	20,138
預付租賃款項之攤銷		3,906	97
購股權開支		19,849	–
出售物業、廠房及設備之虧損		–	3,774
出售投資物業收益		(235,139)	–
出售附屬公司之收益		–	(20,904)
投資物業重估之公平值收益		(34,260)	(282,779)
物業、廠房及設備減值		–	31,791
撇銷物業、廠房及設備		294	–
存貨撇銷		–	62
撇銷貿易應收賬款及其他應收款項		–	26,320
營運資本變動前之經營現金流量		15,825	(27,265)
存貨減少(增加)		104	(877)
物業存貨增加		(136,639)	(319,431)
貿易應收賬款及其他應收款項減少		201,524	65,260
貿易應付賬款及其他應付款項(減少)增加		(19,766)	190,101
已收出售及租賃物業按金(減少)增加		(168,354)	84,731
遞延收入減少		(13,620)	(33,499)
經營動用之現金		(120,926)	(40,980)
已付利息		(99,026)	(85,958)
已付所得稅		(23,756)	(110,511)
經營業務動用之現金淨額		(243,708)	(237,449)

綜合現金流量報表

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
投資活動			
添置投資物業		(151,665)	(85,604)
添置預付租賃款項		(62,500)	–
收購無形資產之付款		(32,752)	(22,724)
購置可供出售財務資產		(12,658)	–
購置物業、廠房及設備		(404)	(2,005)
出售投資物業所得款項		50,000	–
已收利息		1,418	663
收購附屬公司之現金流出淨額	39	–	(5,996)
出售附屬公司之現金流入淨額	40	–	7,714
投資活動中動用之現金淨額		(208,561)	(107,952)
融資活動			
所得新借款		686,075	797,370
發行優先票據所得款項		334,468	–
關連人士墊款		87,639	47,178
發行新股份所得款項		33,000	30,000
一間附屬公司非控股股東之注資		12,500	14,815
償還借貸		(373,988)	(471,190)
償還附屬公司非控股股東款項		(7,798)	(49,336)
融資活動產生之現金淨額		771,896	368,837
現金及現金等值物增加淨額		319,627	23,436
外幣匯率變動之影響		2,244	1,269
於一月一日之現金及現金等值物		176,939	152,234
於十二月三十一日之現金及現金等值物		498,810	176,939
現金及現金等值物之分析			
銀行結餘及現金		322,222	124,986
已抵押銀行存款		176,588	51,953
		498,810	176,939

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年第三號法例)註冊成立為豁免有限公司。

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(合稱，「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服務。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12)。

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 — 抵銷財務資產及財務負債
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	合營安排
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

除下文所述外，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，並無規定須作出過往期間調整。

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

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」)(續)

香港財務報告準則第13號公平值計量

本集團已於本年度首次應用香港財務報告準則第13號。香港財務報告準則第13號確立對公平值計量及公平值計量披露之單一指引。香港財務報告準則第13號之範圍廣泛：香港財務報告準則第13號之公平值計量規定，適用於其他香港財務報告準則規定或准許以公平值計量及披露公平值計量之財務工具項目及非財務工具項目，惟屬於香港財務報告準則第2號「以股份為基礎之付款」範圍內的以股份為基礎之付款交易、屬於香港會計準則第17號「租賃」範圍內的租賃交易，以及與公平值存在若干相似之處但並非公平值(例如用於計量存貨之可變現淨值或用於減值評估之使用價值)的計量除外。

香港財務報告準則第13號對資產之公平值定義為，在現行市況下於主要(或最具優勢)市場按有序交易於計量日期出售資產所收取(或在釐定負債之公平值時轉移負債所支付)之價格。香港財務報告準則第13號所界定之公平值為退出價格，不論該價格為直接觀察或使用其他估值技術估計得出。此外，香港財務報告準則第13號包括廣泛的披露規定。

香港財務報告準則第13號規定按未來適用基準應用。根據香港財務報告準則第13號之過渡條文，本集團已按未來適用法應用新公平值計量及披露規定。除額外披露外，應用香港財務報告準則第13號並無對於綜合財務報表已確認之金額造成任何重大影響。

香港會計準則第1號其他全面收益項目之呈列之修訂

本集團已應用香港會計準則第1號「其他全面收益項目之呈列」之修訂。於採納香港會計準則第1號之修訂後，本集團之「全面收益表」更名為「損益及其他全面收益表」，而「收益表」則更名為「損益表」。香港會計準則第1號之修訂保留可以單一報表或以兩個分開但連續之報表呈列損益及其他全面收益之選擇。此外，香港會計準則第1號之修訂規定須於其他全面收益部份中作出額外披露，致使其他全面收益項目分成兩個類別：(a)其後將不會重新分類至損益之項目；及(b)當符合特定條件時，其後可能會重新分類至損益之項目。其他全面收益項目之所得稅須按相同基準分配。該等修訂並無更改以除稅前或扣除稅項後之方式呈列其他全面收益項目之選擇。此等修訂已追溯應用，故其他全面收益項目之呈列乃經修訂以反映變動。除上述呈列方式之變動外，應用香港會計準則第1號之修訂並無對損益、其他全面收益及全面收益總額構成任何影響。

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

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」)(續)

香港會計準則第1號(修訂本)：其他全面收益項目之呈列

採納香港會計準則第1號(修訂本)並不會導致本集團會計政策之變動。香港會計準則第1號(修訂本)規定將其他全面收入項目分為兩類：(i)其後將不會重新分類至損益之項目；及(ii)日後在符合特定條件時可重新分類至損益之項目。

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頒佈之香港財務報告準則年度改進 ²
香港財務報告準則(修訂)	二零一一年至二零一三年週期頒佈之香港財務報告準則年度改進 ²
香港財務報告準則第9號	財務工具 ⁴
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)	強制生效日期及過渡性披露 ⁴
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 ¹
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬目 ³
香港會計準則第19號(修訂)	界定福利計劃：僱員供款 ²
香港會計準則第32號(修訂)	抵銷財務資產及財務負債 ¹
香港會計準則第36號(修訂)	非財務資產的可收回金額披露 ¹
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 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第21號	徵費 ¹

¹ 於二零一四年一月一日或之後開始的年度期間生效

² 於二零一四年七月一日或之後開始的年度期間生效

³ 於二零一六年一月一日或之後開始的年度期間生效

⁴ 可供應用 — 強制性生效日期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之綜合財務報表產生重大影響。

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

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」)(續)

香港財務報告準則第9號「財務工具」

二零零九年頒佈的香港財務報告準則第9號引進財務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)新增財務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「財務工具：確認及計量」範圍內的所有已確認財務資產，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財務負債而言，因財務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。因財務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財務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，符合對沖會計法交易之類型已引入更大彈性，特別是擴闊符合對沖工具之工具類型及符合對沖會計法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號可能會對本集團財務資產及財務負債之已呈報金額構成重大影響。就本集團之財務資產而言，在完成詳細審閱前，提供該影響之合理估計並不可行。

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

3. 主要會計政策

除若干物業按公平值計量(見下文會計政策內詳述)外，綜合財務報表已根據歷史成本法編製。

綜合財務報表已根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則編製。此外，綜合財務報表亦載入香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)及香港公司條例所規定的適用披露資料。

歷史成本整體上基於交換貨物及服務所定代價之公平值而釐定。

公平值為市場參與者於計量日期進行之有序交易中出售資產所收取或轉讓負債所支付之價格，無論是否該價格可直接觀察或採用另一估值方法估計。於估計一項資產或負債之公平值時，倘市場參與者於計量日期就資產或負債定價時計入資產或負債之特徵，則本集團亦計入考慮。於該等綜合財務報表供計量及／或披露用途之公平值乃根據該等基準釐定，惟香港財務報告準則第2號範圍內股份支付交易、香港會計準則第17號範圍內租賃交易以及與公平值有若干相似之處但非公平值計量(例如於香港會計準則第2號中可變現淨值或香港會計準則第36號使用價值)除外。

此外，就財務報告而言，公平值計量根據公平值計量的輸入數據可觀察程度及公平值計量的輸入數據對其整體的重要性分類為第一級、第二級或第三級，詳情如下：

- 第一級輸入數據是實體於計量日期可以取得的相同資產或負債於活躍市場之報價(未經調整)；
- 第二級輸入數據是就資產或負債直接或間接地可觀察之輸入數據(第一級內包括的報價除外)；及
- 第三級輸入數據是資產或負債的不可觀察輸入數據。

綜合賬目基準

綜合財務報表包括本公司及由本公司及其附屬公司控制之實體(包括結構實體)之財務報表。本公司於下列情況時取得控制權：

- 對被投資方擁有權力；
- 面對或擁有自其參與被投資方產生之可變回報之風險或權利；及
- 有能力行使其權力以影響其回報時。

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

3. 主要會計政策(續)

綜合賬目基準(續)

倘事實及情況顯示上文所示的三項控制因素之一項或多項出現變動，本集團會重新評估其是否控制被投資方。倘本集團於被投資方少於多數投票權，於投票權足夠賦予其實際能力單方面引導被投資方相關活動時，對被投資方擁有權力。本集團於評估本集團於被投資方是否有足夠投票權賦予其權力時考慮所有事實及情況，包括：

- 本集團所持之投票權數目相對於其他投票權持有人之投票權數目及股權分散程度；
- 本集團、其他投票權持有人或其他方所持潛在投票權；
- 其他合約安排產生權利；及
- 需要作出決定時，本集團目前能夠或不能指示相關活動的任何額外事實及情況(包括於過往股東會議上的投票模式)。

於本集團取得對附屬公司控制時綜合附屬公司入賬並於失去對附屬公司控制時予以終止。尤其是，年內被收購或出售的附屬公司收益及開支乃自本集團獲取控制日期起至本集團失去對附屬公司控制日期止期間計入綜合損益表。

損益及其他全面收益之每個項目乃歸屬於本公司擁有人及非控股權益。附屬公司之全面收益總額歸屬於本公司擁有人及非控股權益，即使此舉會導致非控股權益產生虧絀結餘。

於必要時，將對附屬公司之財務報表作出調整，以令彼等之會計政策與本集團之會計政策一致。

有關本集團成員之間交易的所有集團內公司間之資產及負債、權益、收入、支出及現金流量於綜合時悉數對銷。

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

3. 主要會計政策(續)

本集團於現有附屬公司的所有權權益之變動

本集團於附屬公司擁有權權益的變動並無導致本集團對附屬公司失去控制權，會作為權益交易入賬。本集團的權益及非控股權益的賬面值經調整以反映彼等於附屬公司的有關權益變動。權益變動應佔資產淨值之賬面值與已付或已收代價的公平值間任何差額直接於累計溢利中確認並歸屬於本公司的擁有人。

倘本集團失去一間附屬公司之控制權，則收益或虧損於損益確認並按(i)所收取代價之公平值及任何保留權益之公平值之總額與(ii)該附屬公司之資產(包括商譽)及負債以及任何非控股權益兩者之間的差額計算。先前於其他全面收益就該附屬公司確認之所有款額，會按猶如本集團已直接出售該附屬公司之相關資產或負債入賬(即按適用香港財務報告準則所訂明/允許而重新分類至損益或轉撥至另一權益類別)。於失去控制權當日於前附屬公司保留之任何投資之公平值將根據香港會計準則第39號於其後入賬時被列作初步確認之公平值，或(如適用)於初步確認時之於聯營公司或合營企業之投資成本。

業務合併

收購業務採用收購法入賬。業務合併所轉撥之代價按公平值計量，而計算方法為本集團所轉讓之資產、本集團向被收購方原股東產生之負債及本集團於交換被收購方之控制權發行之權益於收購日之公平值之總額。有關收購之成本通常於產生時確認於損益中。

於收購日期，所收購之可識別資產及所承擔之負債乃按公平值確認，惟以下情況除外：

- 遞延稅項資產或負債及僱員福利安排所產生之資產或負債分別按香港會計準則第12號「所得稅」及香港會計準則第19號「僱員福利」確認及計量；
- 被收購方以股份為基礎付款的安排或本集團以股份為基礎付款的安排(為取代被收購方以股份為基礎付款的安排而訂立)之相關負債及權益工具乃根據香港財務報告準則第2號「以股份為基礎之付款」於收購日期計量(見下文會計政策)；及
- 根據香港財務報告準則第5號「持作出售的非流動資產及已終止經營業務」分類為持作出售的資產(或出售組別)根據該準則計量。

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

3. 主要會計政策(續)

業務合併(續)

商譽是以所轉撥的代價、非控股權益於被收購方中所佔金額、及收購方以往持有的被收購方股權的公平值(如有)的總和，減所收購的可識別資產及所承擔的負債於收購日期的淨值後，所超出的差額計值。倘經過重估後，所收購的可識別資產及所承擔的負債於收購日期的淨值高於轉撥的代價，非控股權益於被收購方中所佔金額以及收購方以往持有的被收購方股權的公平值(如有)的總和，則差額即時於損益內確認為議價收購收益。

屬於現時擁有權權益並賦予其擁有人於清盤時按比例分佔實體資產淨值之非控股權益，於首次計量時可以按公平值或非控股權益按比例分佔被收購方可識別資產淨值之已確認金額計量。有關計量基準於每次進行交易時作出選擇。其他類型之非控股權益按公平值或(倘適用)其他香港財務報告準則規定之基準計量。

倘本集團於業務合併中轉讓的代價包括或然代價安排產生的資產或負債，或然代價按其收購日期公平值計量並視為於業務合併中所轉撥代價的一部份。或然代價的公平值變動如適用計量期間調整則追溯調整，並根據商譽或議價收購收益作出相應調整。計量期間調整為於計量期間(不可超過收購日期後一年)就於收購日期存在的事實及情況獲得的其他資料產生的調整。計量期間自收購日期起計，不超過一年。

或然代價的公平值變動的隨後入賬如不適用計量期間調整，則取決於或然代價如何分類。分類為權益的或然代價並無於隨後申報日期重新計量，而其隨後結算於權益內入賬。分類為資產或負債的或然代價根據香港會計準則第39號或香港會計準則第37號「撥備、或然負債及或然資產」(如適用)於隨後申報日期重新計量，而相應的收益或虧損於損益賬中確認。

倘業務合併分階段完成，本集團先前於被收購方持有的股權重新計量至收購日期(即本集團獲得控制權當日)的公平值，而所產生的收益或虧損(如有)於損益賬中確認。於收購日期前因於被收購方之權益產生且以往已於其他全面收益確認之金額乃重新分類至損益(如出售該權益時有關處理屬適當)。

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

3. 主要會計政策(續)

業務合併(續)

倘業務合併的初步會計處理於合併發生的報告期間結算日尚未完成，則本集團報告未完成會計處理的項目臨時數額。該等臨時數額會於計量期間(見上文)予以調整，或確認額外資產或負債，以反映於收購日期已存在而據所知可能影響該日已確認款額的事實與情況所取得的新資訊。

商譽

因收購業務產生之商譽乃按於收購該業務日期確定之成本(見上文會計政策)減累計減值虧損(如有)列賬。

就減值測試而言，商譽會分配至預期自合併所產生協同效應中受益之本集團各現金產生單位。

獲分配商譽之現金產生單位會每年進行減值測試，或於有跡象顯示該單位可能出現減值時更頻密進行減值測試。就報告期間內因收購業務產生之商譽，獲分配商譽之現金產生單位於報告期間期末前進行減值測試。倘現金產生單位之可收回數額少於其賬面值，則減值虧損會先用作減低分配至該單位之任何商譽之賬面值，其後則按該單位內各項資產賬面值之比例分配至該單位之其他資產。商譽減值虧損乃直接於損益內確認，已就商譽確認之減值虧損不會於往後期間撥回。

若出售有關現金產生單位，釐定出售損益數額時計入應佔商譽數額。

收入確認

收入按已收或應收代價之公平值計量。(收入已就估計客戶退貨、回扣及其他類似折讓作出扣減。)

銷售貨品收入在交付貨品及轉移貨品所有權後予以確認。

銀行存款利息收入按未償還本金及適用之實際利率計算，並以時間為基準累計。

銷售物業的收益在與物業相關的風險和回報轉移到買家時確認，即當相關物業已經完工並已按銷售協議交付予買家，且相關應收款項的可收回性能合理保障時。在收入確認日期前售出所收取的按金和分期付款額均包括在流動負債內。

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

3. 主要會計政策(續)

收入確認(續)

經營租賃之租金收入乃按直線基準於相關租約期內於綜合損益表確認。

酒店營運收入乃於提供服務及賓客享用酒店設施時予以確認。

管理服務收入於提供管理服務時予以確認。

遞延收入

來自長期租賃的預收款項計入遞延收入賬，並於租賃期內按直線法計入損益內。

於附屬公司的投資

附屬公司指受本公司控制之公司，而本公司有權掌管該公司的財務及營運政策，以便從該公司之業務活動獲取利益。

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備包括為用於生產或供應貨品或服務，或為行政目的(下述在建物業除外)而持有之樓宇及租賃土地(分類為融資租約)，乃於綜合財務狀況報表中按成本減其後累計折舊及其後累計減值虧損列賬(如有)。

用作生產、供應或行政目的之在建物業按成本減任何已確認減值虧損列賬。成本包括專業費及(就合資格資產而言)已根據本集團之會計政策資本化的借貸成本。該等物業在已落成及擬作預定用途時分類至物業、廠房及設備之適當類別。該等資產的折舊與其他物業資產的折舊基準相同，在有關資產達到預定使用狀態後開始計提。

折舊乃按資產(不包括在建工程)的預計可用年限，經扣除其剩餘價值後以直線法確認，以沖銷其成本。估計可使用年期、剩餘價值及折舊方法於各報告期末審閱，而任何估計變動之影響按前瞻基準入賬。

融資租賃項下之資產乃以與自置資產相同之基準就其預期可使用年期予以折舊。然而，於租賃期末並無合理確定將取得擁有權，資產則按租期及其使用年期較短者折舊。

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

3. 主要會計政策(續)

物業、廠房及設備(續)

物業、廠房及設備項目會在出售或預期繼續使用資產不會帶來未來經濟利益時終止確認。出售或報廢物業、廠房及設備項目而引致之任何收益或虧損，乃按有關資產之出售所得款項與賬面值之差額釐定，並於損益中確認。

投資物業

投資物業指持作賺取租金及／或資本增值的物業(包括該等目的之在建物業)。投資物業初步按成本(包括任何直接應佔開支)計量。初始確認後，投資物業按公平值計量。投資物業公平值變動產生之盈虧乃於其產生期間計入損益內。

在建投資物業產生之建築成本資本化為在建投資物業之賬面值之一部分。

一項投資物業被出售或該項投資物業永久停止使用及預期出售該項投資物業不會產生任何未來經濟利益，則會終止確認該項投資物業。終止確認某項物業所產生之任何盈虧(按出售所得款項淨額與該項資產賬面值之差額計算)均列入終止確認有關物業期間之損益內。

倘有證據指出物業存貨開始以經營租賃形式租予另一方時，則物業存貨轉撥至投資物業。此等物業於轉撥日期的公平值與賬面值之差額則於損益內確認。

預付租賃款項

預付租賃款項指就土地使用權作出之預付款項，乃於租賃期內以直線法於綜合損益表內支銷。

倘預付租賃款項之項目因其用途轉變(按擁有人終止佔用所證明)而成為投資物業時，該項目於轉撥當日之賬面值與公平值之間任何差額乃於其他全面收益確認並於物業重估儲備累計。當該資產日後出售或不再使用時，有關重估儲備會直接轉撥至保留溢利。

存貨

存貨按成本與可變現淨值之較低者入賬。存貨成本按先進先出基準釐定。成本包括採購成本、轉換成本(如適用)及使存貨達至現時地點及狀況而產生之其他成本。可變現淨值指存貨估計售價減所有估計完成費用及銷售必要成本。

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

3. 主要會計政策(續)

物業存貨

物業存貨包括發展中物業及持作銷售物業，乃按成本值及可變現淨值兩者中的較低者列入流動資產內。

發展中物業之成本包括建造開支、就土地使用權之前期款項之攤銷已資本化之款項、因建造該等物業而直接產生之借貸成本及其他直接成本。可變現淨值乃於日常業務過程中管理層參照當時市況釐定的估計售價，減去預期至竣工時產生的成本以及銷售及市場推廣費用計算。完工後，物業連同有關的土地所有權結轉為待出售竣工物業。

開發中物業分類為流動資產，除非有關物業開發項目的預計建造週期超出正常作業週期，則分類為非流動資產。

本集團並無就發展中物業之折舊計提撥備。

財務工具

當集團實體成為工具合約條款的一方時，會確認財務資產及財務負債。

財務資產及財務負債在初始確認時會以公平值計量。直接歸屬於購置或發行財務資產及財務負債(透過損益按公平值計算之財務資產及財務負債除外)的交易費用在初始確認時於各財務資產或財務負債(視何者適用而定)的公平值計入或扣除。直接歸屬於購置透過損益按公平值計算之財務資產或財務負債的交易費用立即在損益中確認。

財務資產

本集團的財務資產歸類為以下特定類別：透過損益按公平值計算(「透過損益按公平值計算」)之財務資產、可供出售(「可供出售」)財務資產，及貸款及應收款項。有關分類取決於財務資產之性質及目的，並於首次確認時釐定。以常規方式購買或出售的財務資產，均按交易日基準進行確認或終止確認。以常規方式購買或出售指要求在市場規則或慣例約定的時間內交付資產的財務資產買賣。

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

3. 主要會計政策(續)

財務工具(續)

財務資產(續)

實際利率法

實際利率法乃計算債務工具之攤銷成本及於有關期間分配利息收入之方法。實際利率乃按債務工具之預期年期或適用之較短期間，將估計未來現金收款(包括構成實際利率部份之一切已付或已收費用及貼息、交易成本及其他溢價或折讓)準確貼現至初步確認時之賬面淨額之利率。

就債務工具而言，利息收入按實際利息基準確認，惟倘財務資產被指定為透過損益按公平值計算則除外。

可供出售財務資產

可供出售財務資產乃指定作可供出售投資或非分類為(a)貸款及應收款項，(b)持有至到期投資或(c)透過損益按公平值計算之財務資產之非衍生資產。

可供出售權益工具股息乃於本集團有權收取股息時於損益確認。

如可供出售股權投資於活躍市場沒有市場報價且公平值不能可靠計算，及與股權投資掛鉤且必須以該等沒有報價股權投資作交收之衍生工具，則於各報告期末按成本價扣除任何已識別減值虧損計量。

貸款及應收款項

貸款及應收款項為款項固定或可釐定的非衍生財務資產，且並無在活躍市場上報價。初始確認後，貸款及應收款項(包括貿易應收賬款及其他應收款項、已抵押銀行存款及銀行結餘及現金)運用實際利率法按攤銷成本減任何減值計量。

利息收入採用實際利率確認，惟確認利息不大之短期應收款項除外。

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

3. 主要會計政策(續)

財務工具(續)

財務資產(續)

財務資產減值

財務資產(除透過損益按公平值計算之財務資產外)於各報告期末被評估減值跡象。倘有客觀證據證明因財務資產初始確認後發生的一件或多件事項使財務資產的估計未來現金流量受影響，則財務資產被認為將予以減值。

就可供出售股本投資而言，證券公平值大幅或持續減少並低於其成本值，則被視為減值之客觀證據。

所有其他財務資產之減值客觀證據可包括：

- 發行人或對方出現嚴重財政困難；或
- 違反合約，如不支付或拖欠利息或本金；或
- 借款人有可能破產或進行財務重組；或
- 該財務資產之活躍市場因財政困難而消失。

就若干類別之財務資產(如貿易應收賬款)而言，獲評估為不會個別減值之財務資產將整體作減值評估。應收款項組合出現減值之客觀證據可包括被本集團過往收款經驗、組合超過60日平均信貸期延誤還款之次數增加、可影響應收款項拖欠情況之國家或地方經濟狀況出現明顯變動。

對於按攤銷成本列賬之財務資產而言，減值虧損之金額為資產之賬面值與以財務資產原來實際利率折現估計未來現金流量現值間之差額。

以成本列賬的財務資產，其減值虧損額計算為資產賬面值及以類似財務資產現時市場回報率折讓後的估計未來現金流量的現值兩者之差。此減值虧損不可於以後期間撥回。

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

3. 主要會計政策(續)

財務工具(續)

財務資產(續)

財務資產減值(續)

財務資產之賬面值直接透過所有財務資產之減值虧損減少，惟貿易應收賬款除外，賬面值透過使用備抵賬減少。備抵賬之賬面值變動於損益確認。倘貿易應收賬款被認為不可收回，則於備抵賬撇銷。之後收回的先前已撇銷的數額計入損益。

倘可供出售財務資產被視為減值，則先前於其他全面收益確認之累計收益或虧損重新分類至期內之損益。

對於按攤銷成本計量之財務資產而言，倘減值虧損之金額於往後期間減少，而該減少可客觀地與確認減值後出現之事件有關，則先前已確認之資產虧損會透過損益撥回，惟於撥回減值日期資產之賬面值不可超過假設並無確認減值之攤銷成本。

財務負債及權益工具

集團實體發行的負債及權益工具根據所訂立的合約安排的實質內容以及財務負債及權益工具的定义而分類為財務負債或權益。

權益工具

權益工具指能證明擁有集團在減除其所有負債後的資產中的餘剩權益的任何合約。本集團所發行之權益工具乃按已收取所得款項減直接發行成本入賬。

其他財務負債

其他財務負債(包括借貸、優先票據、貿易應付賬款及其他應付款項、應付附屬公司非控股股東款項及應付關連人士款項)其後以實際利率法按攤銷成本計量。

實際利率法

實際利率法是計算財務負債攤銷成本以及在相關期間內分配利息收入的一種方法。實際利率是指將財務負債在預計存續期或更短期間內(如適當)的估計未來現金付款額(包括支付或收取的構成實際利率組成部分的所有費用和貼息、交易費用以及其他溢價或折價)準確貼現至初始確認時賬面淨額的利率。利息開支乃按實際利率基準確認，惟不包括分類為透過損益按公平值計算之財務負債。

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

3. 主要會計政策(續)

財務工具(續)

可換股票據

本集團所發行之可換股票據之組成部分乃根據合約安排的性質及財務負債及權益工具之定義單獨分類為財務負債及權益。倘轉換權將透過以固定金額之現金或其他財務資產換取固定數目之本公司之權益工具而結算，則分類為權益工具。

於發行日期，負債部份公平值按類似之不可換股工具當時的市場利率評估。該金額採用實際利率法按攤銷成本基準記入負債，直至於轉換當日或該工具到期日註銷為止。

分類為權益之轉換權乃通過扣除整個複合工具公平值之負債部份金額予以釐定，並於權益中入賬(扣除所得稅影響)，而其後不予重新計量。此外，分類為權益之轉換權將仍保留於權益中，直至轉換權獲得行使，在此情況下，於權益中確認的結餘將轉撥股份溢價。倘轉換權於可換股票據之到期日仍未獲行使，則於可換股票據權益儲備中確認的結餘將轉撥至累計溢利。轉換權兌換或到期時將不會於損益內確認任何盈虧。

與發行可換股票據相關之交易成本乃按所得款項總額之劃分比例分配至負債及權益部分。與權益部分相關之交易成本乃直接於權益中確認，與負債部分相關之交易成本乃計入負債部分之賬面值，並按可換股票據之年期採用實際利率法攤銷。

終止確認

倘本集團自資產獲得現金流之合約權利屆滿或倘轉讓財務資產及本集團已轉讓該資產所有權的絕大部份風險及回報予另一實體，則本集團方會終止確認該項財務資產。倘本集團既無轉讓亦無保留所轉讓資產所有權的絕大部份風險及回報並繼續控制該資產，則本集團會確認於該資產的保留權益及可能須支付的相關負債金額。倘本集團保留所轉讓財務資產所有權的絕大部份風險及回報，則本集團會繼續確認該項財務資產，亦會就所收取款項確認抵押品借貸。

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

3. 主要會計政策(續)

財務工具(續)

終止確認(續)

財務資產一旦被整體終止確認，資產的賬面值與已收及應收的代價與已在其他全面收益內確認及在權益中累積的累計盈虧之和之間的差額會在損益中確認。

除全面終止確認外，於終止確認財務資產時，本集團會將財務資產之過往賬面值，於其確認之部分及不再確認之部分於轉讓日期之相對公平值在兩者間作出分配，而不再確認部分已於其他全面收益確認之已收代價及獲分配之任何累計收益或虧損之總和，乃於損益內確認。已於其他全面收益確認之累計收益或虧損，將按繼續確認之部分及不再確認之部分之相對公平值間作出分配。

當且僅當本集團之義務獲解除、取消或到期時，本集團方會終止確認財務負債。終止確認的財務負債的賬面值與已付及應付的代價之間的差額會在損益中確認。

撥備

當本集團因過往事件承擔現有(法定或推定)責任，且本集團有可能需要清償能可靠地估計金額之責任時，則會確認有關撥備。

確認為撥備之金額乃於報告期末，經計及有關責任之風險及不確定因素後，對清償現有責任所需代價之最佳估計。當撥備以估計清償現有責任之現金流量計量時，其賬面值為該等現金流量之現值(於貨幣的時間值屬重大之情況下)。

當預期將從第三方收回所需的部份或全部經濟利益以結算撥備時，倘確定將會收到補償且應收金額能可靠地計量，則將應收款確認為資產。

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

3. 主要會計政策(續)

購股權開支交易

就須待達成指定歸屬條件的購股權的授出而言，經參考於授出日期所授出購股權公平值釐定之所獲取服務公平值於歸屬期間以直線法支銷，並相應調增股本(購股權儲備)。

於報告期末，本集團修訂就預期最終歸屬購股權數目之估計。修訂原有估計之影響(如有)於損益確認，以致累計開支反映經修訂估計，而購股權儲備亦予以相應調整。

就於授出日期歸屬之購股權而言，已授出購股權之公平值即時於損益內確認為開支。

於購股權獲行使時，先前於購股權儲備確認之金額將轉撥至股份溢價。倘購股權在歸屬日後放棄行使或於到期日尚未行使，則先前於購股權儲備確認之金額將轉撥至累計溢利。

有形資產及無形資產之減值虧損(商譽除外)

於報告期結束時，本集團會審閱具有有限使用年限之有形資產及無形資產之賬面值，以釐定是否有任何跡象顯示有關資產出現減值虧損。倘若任何有關跡象顯示有關資產出現減值，則估計該資產之可收回金額以釐定減值虧損之程度(如有)。如無法估計某項個別資產之可收回金額，本集團將估計該項資產所屬之現金產生單位之可收回金額。倘能識別一個合理和貫徹一致的分配基準，亦會將企業資產分配至個別的現金產生單位，或分配至可以識別合理和貫徹的分配基準的現金產生單位最小組合。

無限定使用年期之無形資產以及尚未可使用之無形資產會最少每年一次及於有跡象顯示該等資產可能已減值時進行減值測試。

可收回金額指公平值減出售成本與使用價值之較高者。於評估使用價值時，使用可反映當時市場對金錢時間價值的評估及並無調整未來現金流量估計之資產特定風險之稅前貼現率，折算估計未來現金流量至現值。倘估計資產(或現金產生單位)之可收回金額低於其賬面值，則有關資產(或現金產生單位)之賬面值將調減至相當於其可收回金額。減值虧損即時在損益內確認。

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

3. 主要會計政策(續)

有形資產及無形資產之減值虧損(商譽除外)(續)

倘其後撥回減值虧損，則該項資產(或現金產生單位)之賬面值會增加至經修訂後之估計可收回金額，惟賬面值增加後之金額不得超過倘於以往年度未就該項資產確認減值虧損而釐定之賬面值。減值虧損撥回會即時於損益表內確認。

租賃

租賃條款列明將絕大部分所有權之風險及回報轉移予承租人之租賃被分類為融資租賃。所有其他租賃則被分類為經營租賃。

本集團作為出租人

經營租賃項下之租金收入以直線法按相關租期確認。磋商及安排經營租賃直接產生之初始成本計入出租資產之面值，並以直線法在租期確認。

本集團作為承租人

經營租賃付款乃於租賃期間內按直線法確認為開支，惟倘另一系統化基準更能代表自租賃資產耗用經濟利益的時間模式則除外。根據經營租賃所產生或然租金於其產生期間內確認為開支。

持作自用之租賃土地

當租賃包含土地和樓宇兩個部分，本集團根據對與各部分所有權相關的幾乎所有風險和報酬是否已轉讓予本集團而將各部分分別歸類為融資租賃或經營租賃，除非兩個部分明顯均為經營租賃，則整份租賃歸類為經營租賃。特別是最低租賃款項(包括任何提前支付的款項)按照租賃開始時租賃土地和樓宇的租賃權益的相對公平值按比例在土地和樓宇之間分配。

在租賃付款可可靠分配的情況下，被列為經營租約的租賃土地權益於綜合財務狀況報表中呈列為「預付租賃付款」，並於租期內以直線基準攤銷。於租賃付款不能於土地及樓宇部份可靠地分配，所有租賃均會一般視為融資租賃並按物業、廠房及設備入賬。

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

3. 主要會計政策(續)

稅項

所得稅開支指當期應繳稅項及遞延稅項之總額。

當期應繳稅項根據本年度應課稅溢利計算，而應課稅溢利有別於在綜合損益表反映的溢利，因為應課稅溢利不包括於其他年度應課稅的收入或可抵扣的費用，且不包括永遠免稅或不可抵扣的項目。本集團本期稅項負債乃按報告期末前已實施或基本實施之稅率計算。

遞延稅項乃就資產及負債在綜合財務報表內的賬面值與計算應課稅溢利所用稅基間的臨時差額。一般所有應課稅臨時差額都會確認遞延稅項負債，遞延稅項資產只會在未來有應課稅溢利可用作抵銷可扣稅臨時差額時才會確認所有可扣稅臨時差額。如因商譽或在初次確認(不包括業務合併)不會影響應課稅或會計稅溢利之交易中之其他資產及負債時產生臨時差額，該等遞延稅項資產及負債不會確認。

與於附屬公司及聯營公司之投資以及於共同安排之權益有關的臨時應課稅差額均會確認遞延稅項負債，除非本集團有能力控制臨時差額的撥回及臨時差額有可能在短期內不會被撥回。與該等投資及權益相關之可扣稅臨時差額所產生之遞延稅項資產僅於可能有足夠應課稅溢利可動用臨時差額之利益且預計於可見將來可以撥回時確認。

本集團於各報告期末審核遞延稅項資產的賬面值，並在不再有可能產生足夠應課稅溢利令有關資產被全部或部分收回時，予以調低。

遞延稅項資產及負債乃根據於報告期末已實施或實質上已實施的稅率(及稅法)，按預期於負債清償或資產變現期間適用之稅率計算。遞延稅項負債與資產之計量，反映按照本集團於報告期末預期收回或清償資產及負債賬面值之方式所產生稅務結果。

當期稅項及遞延稅項於損益內確認，惟其與於其他全面收益或直接於權益中確認之項目有關除外，在此情況下，當期稅項及遞延稅項亦分別於其他全面收益或直接於權益中確認。倘當期稅項或遞延稅項因業務合併之初步會計處理而產生，則稅務影響計入業務合併之會計處理中。

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

3. 主要會計政策(續)

外幣

編製個別集團實體的財務報表時，以該實體功能貨幣以外貨幣(「外幣」)進行的交易乃按於交易日期當時的現行匯率確認。於報告期末，以外幣列值的貨幣項目以該日的匯率重新換算。按公平值列賬且按外幣列值的非貨幣項目乃按釐定公平值當日匯率重新換算。以外幣歷史成本計算的非貨幣項目不予重新換算。

貨幣項目之匯兌差額乃於產生期間在損益內確認，惟下列各項除外：

- 與在建設中以作未來生產用途之資產有關之外幣借款之匯兌差額，該等匯兌差額於被視為該等外幣借款利息成本作出調整時計入該等資產之成本；
- 為了對沖若干外幣風險而訂立之交易之匯兌差額；及
- 應收或應付海外業務而結算並無計劃亦不太可能發生(因此構成海外業務之投資淨額之一部份)之貨幣項目之匯兌差額，該等匯兌差額初步於其他全面收益內確認，並自權益分類至償還貨幣項目之損益。

就呈列綜合財務報表而言，本集團海外業務的資產及負債均按各報告期末的現行匯率換算為本集團的呈列貨幣(即港元)，而有關的收入及開支項目乃按期內平均匯率換算，除非期內匯率出現重大波幅，則於此情況下，將採用交易日期的匯率。產生的任何匯兌差額(如有)於其他全面收益內確認及於匯兌儲備項下權益內累計(如適用，歸屬於非控股權益)。

於出售海外業務(即出售本集團於海外業務的全部權益，或涉及失去對附屬公司(包括海外業務)的控制權的出售，或出售部分合營安排或聯營公司(包括海外業務)的權益，當中的保留權益變為財務資產)時，就本公司擁有人應佔該業務而於權益內累計的所有匯兌差額乃重新歸類至損益內。

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

3. 主要會計政策(續)

外幣(續)

此外，就出售一間附屬公司(包括海外業務)部份權益但不引致本集團失去對該附屬公司之控制權而言，按比例分佔之累計匯兌差額重新歸屬於非控股權益及不會於損益賬內確認。就所有其他部份權益出售(即出售聯營公司或共同安排之部分權益但不引致本集團失去重大影響力或共同控制權)而言，按比例分佔之累計匯兌差額重新分類至損益賬。

就因收購海外業務所收購的可識別資產而言，其商譽及公平值調整乃視作海外業務的資產及負債處理，並會按各報告期末的現行匯率換算。所產生的匯兌差額會於其他全面收益內確認。

借貸成本

收購、建設或生產合資格資產(指需要用上大量時間準備就緒以供擬定用途或銷售之資產)直接應佔之借貸成本乃計入該等資產之成本，直至該等資產差不多已準備就緒以供擬定用途或銷售為止。

若未用作合資格資產開支之特定借貸暫時用於投資，所賺取之投資收入自合資格撥充資本之借貸成本扣除。

所有其他借貸成本於產生期間於損益內確認。

退休福利成本

對香港僱員所作強制性公積金計劃付款及對中國僱員所作國家退休福利計劃付款於到期付款時轉入費用。本集團對國家退休福利計劃的供款承擔與界定退休福利計劃的供款相同。

現金及現金等值物

就綜合現金流量報表而言，現金及現金等值物包括銀行及手頭現金、銀行及其他金融機構之活期存款、短期、高流動性之投資，而該投資可隨時轉換為現金及由投資日期起計三個月或更短時間內到期，以及銀行透支。銀行透支計入綜合財務狀況報表之流動負債下之借貸內。

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

4. 估計之不肯定因素主要來源

導致下一個財政年度之資產及負債賬面值出現大幅調整之重大風險於報告期末估計之不肯定因素之主要來源討論如下。

(a) 折舊及攤銷

本集團按物業、廠房及設備之估計可使用年期及經計入物業、廠房及設備之殘值以直線法折舊。估計使用年期反映董事對本集團擬自使用本集團之物業、廠房及設備中得到未來經濟利益之估計使用期限。殘值反映董事對本集團現時出售有關資產時(扣除估計出售成本)可獲得之估計數額(倘有關資產已到使用期限並預期處於其使用年期結束中)。

(b) 物業、廠房及設備之估計減值

倘發生事件或情況有變，顯示資產之賬面值超出其可收回金額，則物業、廠房及設備會進行減值檢討。可收回金額乃經參照物業、廠房及設備之公平值(扣除出售成本)之較高者或使用價值計算後釐定。減值虧損乃按資產賬面值與可收回金額兩者之差額計量。倘可收回金額少於預期，則可能產生重大減值虧損。於二零一三年十二月三十一日，就物業、廠房及設備概無確認減值虧損(二零一二年：31,791,000港元)。

(c) 呆賬撥備

本集團呆壞賬撥備政策以可收回性評估、賬目之賬齡分析及管理層判斷為基礎。評估該等應收賬款之最終變現能力需要大量判斷，包括各客戶之當前信譽及過往收款歷史記錄。倘本集團客戶財務狀況日趨惡化，而削弱其付款能力，則須計提額外撥備。於二零一三年十二月三十一日，應收貿易款項之賬面值為約12,425,000港元(二零一二年：約7,676,000港元)(扣除呆賬撥備約零港元(二零一二年：零港元))。

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

4. 估計之不肯定因素主要來源(續)

(d) 估計商譽減值

釐定商譽是否減值需要估計獲分配有關商譽的現金產生單位使用價值。計算使用價值須要本集團對預期可自現金產生單位獲得的未來現金流量以及適合計算所得現值的折現率作出估計。倘未來實際現金流量較先前估計為少，則未來期間可能產生重大減值虧損。於二零一三年十二月三十一日，商譽賬面值約174,605,000港元(二零一二年：約174,605,000港元)，扣除累計減值虧損零港元(二零一二年：零港元)。可收回款項計算詳情披露於附註19。

5. 財務風險管理目標及政策

本集團之主要財務工具包括借貸、可換股票據、優先票據、貿易應收賬款及其他應收款項、可供出售投資、貿易應付賬款及其他應付款項、應付附屬公司非控股股東款項及應付關連人士款項。該等財務工具詳情於有關附註內披露。

下文載列與該等財務工具有關之風險及如何降低該等風險之政策。管理層管理及監控該等風險，以確保及時及有效地採取適當之措施。

貨幣風險管理

本集團若干資產及負債乃以外幣計值，此令本集團承受外匯風險。本集團現時並無任何外匯對沖政策。然而，管理層會監察外匯風險，並於有需要時考慮對重大外匯風險作出對沖。

於報告日期，本集團以外幣為單位之主要貨幣資產及貨幣負債之賬面值如下：

	資產 二零一三年 千港元	負債 二零一三年 千港元	資產 二零一二年 千港元	負債 二零一二年 千港元
人民幣(「人民幣」)	779,759	1,968,510	261,647	1,413,930

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

5. 財務風險管理目標及政策(續)

敏感度分析

本集團主要承受人民幣兌港元之波動影響。

下表顯示敏感度分析，若人民幣兌港元匯率下降／上升5%，對年內其他全面收益之影響如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
其他全面收益減少／增加	59,438	57,614

流動資金風險管理

為管理本集團之資金及符合流動資金管理要求，董事會已建立一套合適之流動資金風險管理制度，並對流動資金風險管理負最終責任。本集團透過維持充足儲備、銀行融資及保留借貸額度，同時持續監控未來及實際現金流量，進行集資活動及配合財務資產及負債之到期情況管理流動資金風險。

下表詳列本集團非衍生財務負債之合約期。下表乃根據財務負債的未折現合約期編製，該等財務負債乃根據本集團可能須付款的最早日期分類。尤其是，含有按要求償還條款之銀行貸款納入最早時間區間內，無論銀行是否可能選擇行使其權利。其他非衍生財務負債之到期日乃基於議定之償還日期。

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

5. 財務風險管理目標及政策 (續)

流動資金風險管理 (續)

下表包括利息及本金現金流量。倘利息流量為浮動息率，則未貼現金額來自於報告期間期末之利率曲線。

	二零一三年						未貼現 現金流量 總額	賬面值 千港元
	加權 平均利率	一個月內 或按要求	一至 三個月內	三個月 至一年內	一至 五年內	超過五年		
		千港元	千港元	千港元	千港元	千港元		
貿易應付賬款及其他應付款項	不適用	670,263	-	-	-	-	670,263	670,263
應付附屬公司非控股股東之款項	不適用	2,818	-	-	-	-	2,818	2,818
應付關連人士款項	12%	2,545	5,091	277,433	-	-	285,069	254,526
借貸	8%	3,522	190,264	366,194	707,684	51,665	1,319,329	1,165,199
可換股票據	7.55%	-	-	2,447	88,961	-	91,408	69,596
優先票據	14.9%	-	-	43,750	437,500	-	481,250	330,027
		<u>679,369</u>	<u>195,795</u>	<u>691,808</u>	<u>1,234,145</u>	<u>51,665</u>	<u>2,852,782</u>	<u>2,492,429</u>

	二零一二年						未貼現 現金流量 總額	賬面值 千港元
	加權 平均利率	一個月內 或按要求	一至 三個月內	三個月 至一年內	一至 五年內	超過五年		
		千港元	千港元	千港元	千港元	千港元		
貿易應付賬款及其他應付款項	不適用	523,488	-	-	-	-	523,488	523,488
應付附屬公司非控股股東之款項	不適用	10,354	-	-	-	-	10,354	10,354
應付關連人士款項	11.40%	1,545	3,090	176,671	-	-	181,306	162,766
借貸	7.10%	4,916	12,246	242,103	710,997	87,392	1,057,654	830,403
可換股票據	7.55%	-	-	2,447	9,858	81,960	94,265	66,932
		<u>540,303</u>	<u>15,336</u>	<u>421,221</u>	<u>720,855</u>	<u>169,352</u>	<u>1,867,067</u>	<u>1,593,943</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

5. 財務風險管理目標及政策(續)

信貸風險管理

倘對方於二零一三年十二月三十一日未能履行彼等之責任，則本集團就每類已確認財務資產而須承受之最大信貸風險為已於綜合財務狀況報表列賬之資產之賬面值。為盡量降低信貸風險，本集團管理層已委派一組人員負責釐定信貸限額、信貸審批及其他監控措施，以確保及時採取跟進措施收回逾期未付之債項。此外，本集團之管理層會定期檢討每項個別貿易債項之可收回金額，以確保就不可收回金額所作出之減值虧損已足夠。就此而言，管理層認為本集團之信貸風險已大幅降低。

本集團並無過度集中之信貸風險，有關風險乃分散至多個對方及客戶。

利率風險管理

本集團之收入及經營現金流量大致上不受市場利率變動之影響。本集團並無重大計息資產。本集團利率變動之風險主要歸因於其借貸。浮息借貸令本集團面臨現金流量利率風險。

本集團管理層對其利率風險進行動態分析，並考慮再融資、更新現時持倉、其他融資及對沖等多個模擬情況。根據此等模擬情況，本集團管理層計算對界定利率調整之損益之影響。就各模擬情況而言，所有貨幣之相同利率調整乃屬有用。模擬情況僅就主要計息持倉之負債而作出。

本集團現時並無使用任何利率掉期對沖其利率風險。然而，本集團之管理層會在有需要時考慮對沖所面對之重大利率風險。

敏感度分析

以下敏感度分析包括各項浮息負債及存款之利率風險，乃按非衍生工具於報告期末之利率風險釐定。就非銀行借貸而言，進行分析時已假設於報告期末之未償還負債於全年均未償還。使用上升或下降100個基點代表管理層對利率之可能變動之評估。

倘利率上升／下降100個基點，而所有其他變數維持不變，則本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度之溢利將減少／增加約2,290,000港元(二零一二年：減少／增加約6,537,000港元)。

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

5. 財務風險管理目標及政策 (續)

公平值計量

(i) 以公平值入賬之財務工具

於各報告期末，按香港財務報告準則第7號「財務工具：披露」所定義的公平值等級制度的三個等級中，以公平值計量之財務工具之賬面值，每項被確認的財務工具之公平值全數乃基於輸入的最低等級，有關輸入對公平值計量相當重要。有關等級定義如下：

- 第一級(最高等級)：利用在活躍市場中相同財務工具的報價(未經調整)計算公平值
- 第二級：利用在活躍市場中類似財務工具的報價，或所有重要輸入均直接或間接基於可觀察市場數據之估值技術計算公平值
- 第三級(最低等級)：利用任何重要輸入並非基於可觀察市場數據之估值技術計算公平值

於二零一三年及二零一二年十二月三十一日，概無任何財務工具按公平值等級制度之任何等級列賬。

(ii) 並非按公平值列賬之財務工具之公平值

於二零一三年及二零一二年十二月三十一日，以成本或攤銷成本列賬的本集團及本公司的財務工具之賬面值與其公平值並無重大差異。

財務資產及財務負債的公平值乃按基於貼現現金流分析的公認定價模式釐定。

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

5. 財務風險管理目標及政策(續)

公平值估計

公平值估計是在一個特定的時間按相關市場資料及有關該財務工具的資料而作出。由於該等估計本質上屬主觀，且涉及不明朗因素及相當大程度的人為判斷，故結果不一定十分準確。任何假設上的變動，均可能會對估計產生重大影響。

估計各類別財務工具公平值時採用以下方法及假設：

- (i) 可供出售投資、銀行結餘及現金、已抵押銀行存款、貿易應收賬款及其他應收款項、貿易應付賬款及其他應付款項、優先票據、應付關連人士款項及應付附屬公司非控股股東之款項。

董事認為於綜合財務狀況表按攤銷成本列賬的財務資產及財務負債的賬面值與其公平值相若。

- (ii) 借貸

公平值按未來現金流量的現值進行估計，並按類似財務工具現行市場利率貼現。

- (iii) 用於釐定公平值之利率

本集團採用截至二零一三年十二月三十一日當日適用之市場利率曲線或基準利率，加上合適之固定信貸息差，為其計息債務計算公平值。

- (iv) 可換股票據

本集團就釐定可換股債券負債部分的公平值而參照於各報告期末的當時市況後採納適當估值方法及假設。釐定公平值的基準於附註31披露。

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

5. 財務風險管理目標及政策 (續)

資本風險管理

本集團之資本管理目標，是保障本集團能夠持續經營，以為股權持有人提供回報並使其他利益相關方獲益，同時維持最佳之資本結構以減低資本成本。為維持或調整資本結構，本集團或會調整支付予股權持有人之股息數額、返還股權持有人之資本、發行新股或出售資產以減低債務。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團之策略較二零一二年並無變動。本集團管理層根據資本負債比率來監控資本。此比率乃按總債務除以總資產計算所得。

管理層認為於報告期末之資本負債比率如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
借貸減銀行結餘及現金	666,389	653,464
優先票據	330,027	—
可換股票據	69,596	66,932
總債務	1,066,012	720,396
總資產	5,148,891	4,129,350
總債務與總資產之比率	0.21	0.17

年內資本負債比率上升，主要因就營運業務所籌得新借款及優先票據所致。

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

6. 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在決定資源分配及表現評估上定期審閱之有關集團不同部門之年度呈報為基準劃分。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：

- 物業開發業務分部從事中國物業項目開發
- 物業投資業務分部在中國從事投資物業租賃
- 酒店業務分部為在中國經營酒店
- 物業管理業務分部於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包括已終止經營業務任何款項，詳情載於附註12。

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

6. 分部資料(續)

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	287,818	31,269	42,396	6,782	368,265
業績					
分部經營業績(扣除減值前)	33,375	14,256	(8,524)	(165)	38,942
重估投資物業的相關公平值收益	–	34,260	–	–	34,260
出售投資物業收益	–	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					(31,358)
稅前溢利					216,596
所得稅開支					(78,798)
本年度溢利					137,798

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

6. 分部資料(續)

分部收益及業績(續)

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	180,140	51,343	33,034	6,857	271,374
業績					
分部經營業績(扣除減值前)	(6,608)	26,350	(13,310)	953	7,385
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					(39,689)
稅前溢利					197,873
所得稅開支					(87,785)
本年度溢利					110,088

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

6. 分部資料(續)

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								
資產										
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
負債										
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
其他資料										
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
撇銷物業、廠房及設備	294	-	-	-	-	-	-	-	294	-
撇銷貿易應收賬款及 其他應收款項	-	3,568	-	-	-	-	-	-	-	3,568
投資物業添置	-	-	151,665	431,419	-	-	-	-	151,665	431,419
預付租賃付款攤銷	-	-	3,906	93	-	-	-	-	3,906	93

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

6. 分部資料(續)

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。

7. 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
營業額總額	368,265	271,374
(b) 其他經營收入		
利息收入	1,418	636
其他收入	403	1,063
其他經營收入總額	1,821	1,699

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

8. 財務費用

持續經營業務

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
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(附註31)	5,111	4,915
優先票據之實際利息開支(附註32)	4,501	–
	122,411	88,101
減：合資格資產成本中資本化的金額(附註23)	(91,053)	(48,412)
	31,358	39,689

借入資金之加權平均資本化率一般為每年5.32%(二零一二年：每年3.96%)。

9. 董事及僱員薪酬

(a) 董事薪酬

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
董事袍金	1,000	897
薪金及津貼	10,393	10,226
酌情花紅	5,000	5,000
退休福利計劃供款	55	28
購股權開支	16,456	–
	32,904	16,151

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

9. 董事及僱員薪酬(續)

(a) 董事薪酬(續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

董事姓名	袍金 千港元	薪金及津貼 千港元	酌情花紅 千港元	退休福利 計劃供款 千港元	購股權開支 千港元	總計 千港元
執行董事						
王文霞女士	180	4,440	1,800	15	4,037	10,472
任前先生	180	–	–	–	335	515
非執行董事						
段傳良先生	300	5,417	3,200	15	11,281	20,213
周鯤先生	100	536	–	25	335	996
獨立非執行董事						
陳博曉先生	80	–	–	–	156	236
黃志明先生	80	–	–	–	156	236
王堅先生	80	–	–	–	156	236
	1,000	10,393	5,000	55	16,456	32,904

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

9. 董事及僱員薪酬(續)

(a) 董事薪酬(續)

截至二零一二年十二月三十一日止年度

董事姓名	袍金 千港元	薪金及津貼 千港元	酌情花紅 千港元	退休福利 計劃供款 千港元	總計 千港元
執行董事					
王文霞女士	165	4,440	2,200	14	6,819
任前先生	165	–	–	–	165
非執行董事					
段傳良先生	270	5,416	2,800	14	8,500
周鯤先生	90	370	–	–	460
獨立非執行董事					
陳博曉先生	69	–	–	–	69
黃志明先生	69	–	–	–	69
王堅先生	69	–	–	–	69
	<u>897</u>	<u>10,226</u>	<u>5,000</u>	<u>28</u>	<u>16,151</u>

(b) 僱員薪酬

截至二零一三年十二月三十一日止年度五名最高薪人士包括三名(二零一二年：兩名)本公司董事。其餘兩名(二零一二年：三名)人士的薪酬如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
薪金及其他福利	2,148	2,536
退休福利計劃供款	30	41
購股權開支	571	–
	<u>2,749</u>	<u>2,577</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

9. 董事及僱員薪酬(續)

(b) 僱員薪酬(續)

彼等的薪酬如下：

	二零一三年 僱員數目	二零一二年 僱員數目
零港元至 1,000,000 港元	—	2
1,000,001 港元至 1,500,000 港元	1	1
1,500,001 港元至 2,000,000 港元	1	—
	<u>2</u>	<u>3</u>

- (c) 年內，本集團概無為鼓勵任何本公司董事或本集團五名最高薪人士(包括董事及僱員)加入本集團或作為加入後的獎勵或補償彼等離職而發放任何薪酬。於年內概無本公司董事放棄任何薪酬。

10. 所得稅開支

持續經營業務

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
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」)	65,756	6,674
中國土地增值稅(「土地增值稅」)		
本年度	34,819	10,416
過往年度撥備不足	10,228	—
本年度即期稅項開支	<u>110,803</u>	<u>17,090</u>
本年度遞延稅項(抵免)開支(附註37)	<u>(32,005)</u>	<u>70,695</u>
	<u>78,798</u>	<u>87,785</u>

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溢利按適用之稅率(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。

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

10. 所得稅開支(續)

持續經營業務(續)

本年度的稅項開支與綜合損益表所載稅前溢利的對賬如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
持續經營業務稅前溢利	216,596	197,873
以中國企業所得稅稅率 25% (二零一二年：25%) 計算之稅額	54,149	49,468
不可抵扣稅項費用之稅項影響	16,647	28,080
毋須課稅收入之稅項影響	(2,842)	(5,277)
未確認稅項虧損之稅項影響	525	2,727
動用過往未確認之稅項虧損	(40,570)	—
於其他司法權區經營業務之附屬公司 之不同稅率之影響	5,842	2,371
土地增值稅	45,047	10,416
本年度稅項開支(有關持續經營業務)	78,798	87,785

於綜合權益變動表直接確認之所得稅。

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
即期稅項：	—	—
遞延稅項：		
本公司擁有人應佔：		
物業分類至投資物業前之公平值變動 所確認之遞延稅項	—	1,983
於權益直接確認之所得稅總額	—	1,983

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

11. 本年度溢利

持續經營業務

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
本年度來自持續經營業務之溢利已扣除(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	75,425	50,682
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

	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
	(23,993)	(45,868)

12. 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。

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

12. 已終止經營業務(續)

於二零一二年一月一日至二零一二年七月二十五日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	(10,241)
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	(22,752)
已終止經營業務稅前虧損	(64,146)
所得稅開支	(186)
已終止經營業務期內虧損	(64,332)
出售已終止經營業務之淨收益(附註40)	20,904
已終止經營業務期內總虧損	(43,428)
下列人士應佔：	
本公司擁有人	(42,816)
非控股權益	(612)
	(43,428)
期內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	66
	3,226
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	(50)
已終止經營業務現金流：	
經營活動現金流入淨額	1,666
投資活動現金流入淨額	3,335
融資活動現金流出淨額	(6,609)
已終止經營業務現金流出	(1,608)

待售公司於出售日期之資產與負債賬面值於附註40披露。

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

13. 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。

14. 每股盈利

來自持續及已終止經營業務

每股基本及攤薄溢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
就計算每股攤薄盈利之溢利	90,702	54,005

	二零一三年	二零一二年
	股	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	—
就計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	2,054,085,498	1,999,749,009

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

14. 每股盈利(續)

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
本年度本公司擁有人應佔溢利：	85,591	49,090
減：		
本年度已終止經營業務應佔虧損	—	(42,816)
就計算每股基本盈利之溢利	85,591	91,906
攤薄潛在普通股之影響：		
可換股票據利息	5,111	4,915
就計算每股攤薄盈利之溢利	90,702	96,821

來自已終止經營業務

於二零一三年並無已終止經營業務且因此未提供每股盈利。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。

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

15. 預付租賃款項

本集團於土地使用權及租賃土地之權益，即預付經營租賃款項及其賬面值分析如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
成本		
於一月一日	–	4,025
添置	62,500	–
重估重新分類及轉讓盈餘	–	5,564
轉至投資物業(附註18)	–	(9,259)
就出售一家附屬公司終止確認(附註40)	–	(375)
匯兌差額	791	45
於十二月三十一日	63,291	–
累計攤銷		
於一月一日	–	2,409
撥回重估攤銷	–	(2,366)
就出售一家附屬公司終止確認(附註40)	–	(168)
本年度攤銷	3,906	97
匯兌差額	49	28
於十二月三十一日	3,955	–
賬面值		
於十二月三十一日	59,336	–

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

15. 預付租賃款項(續)

於二零一三年及二零一二年十二月三十一日，本集團之土地使用權及租賃土地乃位於中國並根據中期租賃持有。

呈報分析如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
流動資產	18,988	—
非流動資產	40,348	—
	59,336	—

截至二零一二年十二月三十一日止年度，估值由與本集團概無關連之獨立合資格專業估值師永利行評值顧問有限公司作出。永利行評值顧問有限公司是香港測量師公會會員，具有適當資格且近期於相關地點曾進行物業估值。該估值乃參考同類物業市場交易價釐定。重估之公平值收益約7,930,000港元於其他全面收入確認。

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

16. 物業、廠房及設備

本集團

	樓宇 千港元	傢俱及設備 千港元	酒店營運之 裝修 千港元	汽車 千港元	廠房及機器 千港元	工具及工模 千港元	總計 千港元
成本							
於二零一二年一月一日	42,870	33,908	63,362	23,119	70,085	189	233,533
增購	209	1,796	-	-	-	-	2,005
出售	-	(189)	-	(57)	(9,195)	-	(9,441)
就出售附屬公司終止確認	(2,953)	(16,004)	-	(4,470)	(40,251)	(189)	(63,867)
匯兌差額	507	282	793	146	787	-	2,515
於二零一二年十二月三十一日 及二零一三年一月一日	40,633	19,793	64,155	18,738	21,426	-	164,745
增購	-	341	-	63	-	-	404
出售	-	(9)	-	-	-	-	(9)
撇銷	-	(686)	-	-	-	-	(686)
匯兌差額	1,029	455	1,624	411	533	-	4,052
於二零一三年十二月三十一日	41,662	19,894	65,779	19,212	21,959	-	168,506
折舊及減值							
於二零一二年一月一日	20,740	24,952	751	9,259	44,755	189	100,646
本年度撥備	1,243	3,239	9,165	3,156	3,335	-	20,138
出售時對銷	-	(14)	-	(57)	(5,596)	-	(5,667)
就出售附屬公司終止確認	(1,860)	(15,821)	-	(4,470)	(30,702)	(189)	(53,042)
就已終止經營業務於損益 確認減值虧損	20,029	2,477	-	123	9,162	-	31,791
匯兌差額	236	150	9	48	472	-	915
於二零一二年十二月三十一日 及二零一三年一月一日	40,388	14,983	9,925	8,059	21,426	-	94,781
本年度撥備	138	1,954	9,280	3,267	-	-	14,639
出售時對銷	-	(9)	-	-	-	-	(9)
撇銷	-	(392)	-	-	-	-	(392)
匯兌差額	1,024	365	369	212	533	-	2,503
於二零一三年十二月三十一日	41,550	16,901	19,574	11,538	21,959	-	111,522
賬面值							
於二零一三年十二月三十一日	112	2,993	46,205	7,674	-	-	56,984
於二零一二年十二月三十一日	245	4,810	54,230	10,679	-	-	69,964

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

16. 物業、廠房及設備(續)

上列項目包括物業、廠房及設備，以直線法按下列年率作出折舊：

樓宇	根據其租賃期限或20年，以較短者為準
傢俱及設備	16%–20%
酒店營運之裝修	14%
汽車	20%–30%
廠房及機器	8%–10%
工具及工模	10%

於二零一三年及二零一二年十二月三十一日，物業、廠房及設備之抵押詳情載於附註41。

17. 於附屬公司之權益

	本公司	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
非上市股份，按成本	74,772	74,772
應收附屬公司款項	1,650,195	1,290,685
應付附屬公司款項	(457,257)	(447,144)
	1,267,710	918,313

非上市股份的賬面值按本公司根據於二零零三年籌備本公司股份於聯交所上市而進行之集團重組(「集團重組」)成為本集團最終控股公司當日本集團應佔附屬公司相關淨資產的賬面值。

應收附屬公司款項為無抵押、免息及無固定還款期限。董事認為附屬公司不會在報告期結束後一年內償還此筆款項。因此，此筆款項被分類為非流動資產。董事認為應收附屬公司款項與其公平值相若。

本公司於二零一三年及二零一二年十二月三十一日之主要附屬公司詳細資料已刊載於附註47。

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

18. 投資物業

	在中國的 投資物業 千港元	在中國的 重建中的 投資物業 (附註) 千港元	在中國的 發展中的 投資物業 千港元	總計 千港元
按公平值				
於二零一二年一月一日	1,339,024	–	–	1,339,024
轉自預付租賃款項(附註15)	–	9,259	–	9,259
轉自物業存貨(附註23)	–	–	345,815	345,815
增購	16,345	69,259	–	85,604
於損益確認之公平值變動	52,792	152,345	77,642	282,779
匯兌差額	16,531	–	–	16,531
於二零一二年十二月三十一日及 二零一三年一月一日	1,424,692	230,863	423,457	2,079,012
增購	23,410	–	128,255	151,665
出售	–	(233,750)	–	(233,750)
於損益確認之公平值變動	(154,660)	–	188,920	34,260
於完成時轉入	753,164	–	(753,164)	–
匯兌差額	34,407	2,887	12,532	49,826
於二零一三年十二月三十一日	2,081,013	–	–	2,081,013

本集團之投資物業位於中國且按中期租賃持有。

本集團根據經營租賃持有以賺取租金之所有物業權益乃以公平值模式計量，並分類為投資物業並作為投資物業入賬。

於二零一三年及二零一二年十二月三十一日，投資物業之抵押詳情載於附註41。

附註：本集團原則上獲批准，以於二零一二年內將廣州土地之工業用途變更為商住用途。因此，土地已重新分類作為重新開發投資物業。變更用途後之土地權益市值已支付30%。根據廣州市國土資源和房屋管理局於二零一三年九月十五日公佈的投標結果，土地已成功由獨立第三方以代價約597,500,000港元競投獲得且本集團錄得約235,139,000港元淨收益。

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

18. 投資物業(續)

本集團投資物業之公平值計量

於二零一三年及二零一二年十二月三十一日，本集團於中國之投資物業之公平值已根據與本集團概無關連之獨立合資格專業估值師滂鋒評估有限公司於相關日期進行之估值釐定，估值師具有適當資格且近期於相關地點曾進行類似物業估值經驗。

於武漢投資物業之估值乃通過計入目前租金及租約復歸潛在收入而採用投資法得出。就目前空置或自估物業部分而言，估值乃通過資本化典型租期之假設現行市場租金得出。

於杭州投資物業之估值乃採用直接比較法得出，假設物業可於其現況即時交吉出售及通過參考相關市場可獲取可資比較出售憑證。

過往年度所用估值方法並無變動。於估計物業之公平值時，有關物業之最高及最佳用途即為其當前用途。

於二零一三年十二月三十一日本集團投資物業之詳情以及有關公平值層級資料乃如下：

	第一級 千港元	第二級 千港元	第三級 千港元	於二零一三年 十二月三十一日 之公平值 千港元
於中國之投資物業	—	—	2,081,013	2,081,013

年內並無轉入第三級或自當中轉出。

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

18. 投資物業(續)

本集團投資物業之公平值計量(續)

下表提供有關如何釐定重大投資物業的公平值(特別是所使用的估值方法及輸入數據)的資料。

本集團所持 投資物業	估值方法	重要無法觀察 輸入數據	無法觀察 輸入數據與 公平值的關係
武漢未來城市 購物中心	投資法	每平方米估計 市場單位租金 每月(人民幣): 68至182元	市場單位租金增加將 導致公平值增加。
杭州美萊國際中心 之商業部份	直接比較法	每平方米估計 市場單位租金 (人民幣): 10,500 至26,000元	市場單位售價增加將 導致公平值增加。

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

19. 商譽

於二零零九年十二月十八日，本集團收購了一家中國非上市公司中國水務地產(香港)集團有限公司全部股份。該公司持有發展中物業。本集團收購物業時一併獲得現有策略管理功能及相關流程，因此，董事認為該交易為業務收購而非資產收購。

於綜合財務狀況報表之資產予以資本化之商譽款項(乃因業務合併而產生)及商譽之賬面值如下：

	物業開發業務 千港元
成本	
於二零一二年一月一日、二零一二年十二月三十一日、 二零一三年一月一日及二零一三年十二月三十一日	174,605
減值	
於二零一二年一月一日、二零一二年十二月三十一日、 二零一三年一月一日及二零一三年十二月三十一日	—
賬面值	
於二零一三年十二月三十一日	174,605
於二零一二年十二月三十一日	174,605

商譽減值測試

商譽會每年進行減值評估，而不論是否存在減值跡象。

物業開發

作減值測試之商譽會分配至構成物業開發業務之現金產生單位組別，為收購時支付之組合溢價(即支付之金額超出組合各個公平值總和之金額)。這反映本集團自身收購該組合節省的成本。

物業開發單位之可收回數額已根據由管理層基於五年期之財務預算採用現金流量預測所代表之使用價值計算方法而釐定。現金流量預測所應用之貼現率為9.44%。超過五年期之現金流量乃經考慮就附帶與中國物業開發有關之特定風險之平均增長率作出之推斷而釐定。計算使用價值所涉及之其他主要假設乃關於現金收入及支出之估計，包括預期銷售及毛利率。

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

19. 商譽(續)

物業開發(續)

商譽利用使用價值法進行減值測試。商譽減值測試主要假設出售時，組合溢價為各個公平值之總和。董事將該假設用於從近期市場交易所觀察到的溢價。

於二零一三年十二月三十一日使用折現率計算的價值高於現金產生單位之賬面值，因此，本集團管理層確定其商譽不存在任何減值。

20. 收購無形資產的預付款項

本集團與獨立第三方訂立協議，授權本集團建設權，以自費於中國南京興建一座酒店，於酒店竣工後獲授為期三十年之酒店經營權作為回報。建設工程已開始，工程預期持續兩至三年。興建酒店之付款將重新分類為於酒店建設竣工後之酒店經營權。

21. 可供出售投資

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
未上市股本證券(按成本計)	12,658	—

上文未上市股本投資指於北京皇城會所文化有限公司之投資，該公司為於中國成立之有限公司。其於各財務報告期末按成本減減值的方式計量，原因在於合理公平值估計範圍廣闊，故董事認為其公平值不能可靠計量。

於二零一三年十二月三十一日，本集團擁有被投資公司實繳資本之10%。董事認為，投資賬面值與其公平值相若。

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

22. 存貨

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
耗材	858	938

於報告期末，概無本集團之存貨按可變現淨值列賬。

23. 物業存貨

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
年初	1,456,297	1,213,864
已產生之建築成本	319,846	301,034
利息資本化(附註8)	91,053	48,412
收購一間附屬公司	–	352,063
確認銷售成本	(183,207)	(122,929)
轉至投資物業(附註18)	–	(345,815)
匯兌差額	27,411	9,668
	1,711,400	1,456,297

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
發展中物業	1,130,267	1,159,688
持作銷售物業	581,133	296,609
	1,711,400	1,456,297

物業存貨位於中國內地根據中期租賃或長期租賃持有。

於二零一三年及二零一二年十二月三十一日，物業存貨之抵押詳情載於附註41。

有關金額預計將於報告日期後計十二個月之後變現，並將分類為本集團日常經營週期之流動資產。

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

24. 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	12,425	7,676
減：呆賬撥備	—	—
	12,425	7,676
預付工程款項	44,893	103,841
出售附屬公司應收賬款	879	2,731
出售投資物業應收賬款	372,911	—
其他應收款項、預付款項及其他按金(附註)	65,804	34,366
	496,912	148,614

附註：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費用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(扣除呆賬撥備)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	11,704	7,196
91至180日	213	229
超過180日	508	251
	12,425	7,676

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，列作出售物業收到之按金。餘下結餘(扣除預先收取按金)於根據買賣協議向客戶交付物業後的1-3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，一般為客戶發出發票後1-3個月內支付。

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

24. 貿易應收賬款及其他應收款項(續)

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。

下表顯示逾期之應收款項逾期但未減值，因結餘與還款記錄良好且信貸質素並無發生重大變動之債務人，且該等款項仍被認為可以收回。

已逾期但未減值之應收款項賬齡

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
逾期：		
1至30日	213	229
31至60日	508	251
	<u>721</u>	<u>480</u>

呆賬撥備變動

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
年初結餘	-	-
不可收回撇銷款項	-	-
年底結餘	<u>-</u>	<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

25. 已抵押銀行存款／銀行結餘及現金

	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
銀行結餘及現金	322,222	124,986	2,778	6,761
已抵押銀行存款(附註41)	176,588	51,953	50,000	50,000
	498,810	176,939	52,778	56,761

銀行結餘按介乎年息0.01厘至0.35厘(二零一二年：0.01厘至0.35厘)之市場利率計息。已抵押銀行存款乃按年利率0.02厘至0.385厘(二零一二年：0.02厘)計息。

已抵押銀行存款指就授予本集團及本公司之銀行融資而抵押予銀行之存款。

26. 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
	670,263	523,488

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。本公司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。

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

26. 貿易應付賬款及其他應付款項(續)

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) 截至二零一二年十二月三十一日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。
- (b) 其他應付款項分別包括約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)之獨立第三方墊款及建築工程供應商收取之按金。來自獨立第三方之款項及為無抵押、免息及按要求償還。

27. 出售及租賃物業收取之按金

預期於報告日期後十二個月內變現之金額分類為流動負債，因為其處於本集團之一般營運週期。

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
出售物業收取之按金	128,485	207,775
租賃物業收取之按金	45,327	125,942
	173,812	333,717
減：於流動負債項下顯示的款項	(134,601)	(220,139)
於非流動負債項下顯示的款項	39,211	113,578

28. 應付附屬公司非控股股東款項

款項為無抵押、免息及按要求償還。董事認為，該筆款項之賬面值與其公平值相若。

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

29. 應付關連人士款項

應付股東附屬公司款項為無抵押，按年利率 12 厘至 15 厘計算，並於一年內償還。董事認為，應付金額之賬面值與其公平值相若。

	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
股東之附屬公司				
無抵押，按年利率 12 厘至 15 厘計息 並於一年內償還	249,255	137,962	—	—
無抵押、免息及按要求償還	5,271	24,804	—	—
	254,526	162,766	—	—

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

30. 借貸

	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
銀行貸款	1,079,389	786,144	87,167	91,700
其他貸款	85,810	44,259	–	–
	1,165,199	830,403	87,167	91,700
分析為：				
有抵押	1,067,539	744,444	50,000	50,000
無抵押	97,660	85,959	37,167	41,700
	1,165,199	830,403	87,167	91,700
償還賬面值				
一年內	561,139	364,354	87,167	91,700
多於一年，但不超過兩年	335,073	55,556	–	–
多於兩年，但不超過五年	221,519	333,333	–	–
多於五年	47,468	77,160	–	–
	1,165,199	830,403	87,167	91,700
減：一年內到期款項， 列為流動負債	(561,139)	(364,354)	(87,167)	(91,700)
	604,060	466,049	–	–

銀行貸款及其他貸款按現行市率計息。

根據香港詮釋第5號(其規定含有按要求償還條款之全部定期貸款分類為流動負債)，於二零一三年十二月三十一日，總賬面值為37,167,000港元(二零一二年：33,500,000港元)之定期貸款由非流動負債重新分類為流動負債。

董事認為，借貸之賬面值與其公平值相約。

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

30. 借貸(續)

本集團固定利率借貸之風險及合約到期日(或重設日期)如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
固定利率借貸：		
— 一年內	379,481	44,259
— 一年以上但不超過兩年	240,506	—
	<u>619,987</u>	<u>44,259</u>

浮息借貸根據貸款協議重設為一個月至一年。

固定利率借貸利率為每年2.89厘至20厘(二零一二年：8厘至20厘)，浮息借貸利率則為每年4.21厘至8.84厘(二零一二年：6.56厘至8.31厘)。

本集團之借貸以有關集團實體之功能貨幣以外貨幣計值，載列如下：

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
貨幣 — 人民幣	<u>851,646</u>	<u>598,350</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

31. 可換股票據

於二零一七年十一月十三日到期之可換股票據

於二零零七年十一月十三日，本公司發行可換股票據，其總本金額為180,050,000港元（「二零一七年票據」），於二零一七年十一月十三日到期，息率為每年3厘，每半年於期末支付。發行二零一七年票據乃收購中國水環境控股有限公司全部已發行股本之部份代價。二零一七年票據可按初步換股價0.15港元（可予調整）兌換為本公司每股面值0.01港元之繳足普通股。

於完成配售事項後，二零一七年票據之換股價由0.15港元調整為0.045港元，自二零零九年十月十二日起生效。其後分別於二零一一年九月十七日及二零一一年十月二十四日完成股份合併及公開發售後，換股價由0.045港元調整為0.3781港元，自二零一一年十月二十四日起生效。

負債部份之公平值於發行可換股票據時釐定。負債部份之公平值按同類不可換股票據之市場利率計算。餘值乃權益部份之價值，並列入股東權益。負債部份之實際利率為每年7.55厘。年內二零一七年票據之負債部份之變動如下：

二零一七年票據之負債部份賬面值

	本集團及 本公司 合計 千港元
於二零一二年一月一日	64,464
利息支出(附註8)	4,915
已付利息	(2,447)
於二零一二年十二月三十一日及二零一三年一月一日	66,932
利息支出(附註8)	5,111
已付利息	(2,447)
於二零一三年十二月三十一日	69,596

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

32. 優先票據

於二零一三年十一月二十八日，本公司已發行本金額350,000,000港元之優先票據，發售價為票據面值之98.78%（「優先票據」）。優先票據按票息每年12.5厘計算，每半年支付，且於二零一六年十一月二十八日到期。優先票據於香港聯合交易所有限公司上市。優先票據按每年實際利率14.9%。於截至二零一三年十二月三十一日止年度，利息開支約4,501,000港元（二零一二年：無）計入損益。

董事認為，優先票據之賬面值與其公平值相若。

優先票據為本公司之一般債務且在付款權利方面優先於本公司及其附屬公司之任何現有及日後債務（在付款權利方面明顯後償於優先票據）。

若干附屬公司提供之優先票據及保證可限制本公司及若干附屬公司（其中包括）（受限於若干限制資格及可有例外情況）產生額外債務及發行優先股或作出若干投資的能力。

就票據持有人之利益而言，本公司已質押若干非中國附屬公司之股本作為本公司優先票據項下債務之抵押。

優先票據可於下列情況贖回，包括(1)優先票據到期時；(2)本公司控制權變動（定義見優先票據之條款及條件）；(3)有關稅法或條約變動或有關稅法或條約之官方詮釋之應用變動；或(4)本公司於公開市場回購。

33. 遞延收入

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
來自租賃收入	4,246	17,425
呈報分析如下		
流動負債	1,317	5,760
非流動負債	2,929	11,665
	4,246	17,425

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

34. 股本

	本集團及本公司	
	普通股數目 每股0.1港元	數額 千港元
法定：		
於二零一二年一月一日、二零一二年十二月三十一日、 二零一三年一月一日及二零一三年十二月三十一日	5,000,000,000	500,000
已發行及繳足：		
於二零一二年一月一日	1,758,722,861	175,872
發行股份(附註a)	50,000,000	5,000
於二零一二年十二月三十一日及二零一三年一月一日	1,808,722,861	180,872
發行股份(附註b)	50,000,000	5,000
於二零一三年十二月三十一日	1,858,722,861	185,872

附註：

- (a) 於二零一二年六月二十九日，本公司因日期為二零一二年六月十四日之認購協議而發行50,000,000股股份。股份乃按0.6港元之價格發行，產生所得款項總額30,000,000港元應用於本公司一般營運資金。
- (b) 於二零一三年六月十九日，由於日期為二零一三年六月六日之認購協議，本公司發行50,000,000股股份。股份按價格0.66港元發行，產生所得款項總額33,000,000港元作為本公司一般營運資金。

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

35. 儲備

本公司

	股份溢價 千港元	實繳盈餘 千港元	可換股票據 權益儲備 千港元	購股權儲備 千港元	累計虧損 千港元	總計 千港元
於二零一二年一月一日	1,124,871	71,463	25,434	13,048	(625,006)	609,810
發行股份	25,000	-	-	-	-	25,000
本年度虧損	-	-	-	-	(20,174)	(20,174)
於二零一二年十二月三十一日 及二零一三年一月一日	1,149,871	71,463	25,434	13,048	(645,180)	614,636
發行股份	28,000	-	-	-	-	28,000
購股權開支	-	-	-	19,849	-	19,849
本年度虧損	-	-	-	-	(45,262)	(45,262)
於二零一三年十二月三十一日	1,177,871	71,463	25,434	32,897	(690,442)	617,223

實繳盈餘指於本公司收購附屬公司當日，附屬公司之有關淨資產賬面值與本公司根據集團重組所發行股份面值之間之差額。

本公司可分派予股東之儲備包括股份溢價、實繳盈餘、可換股權益儲備、購股權儲備及累計虧損，於二零一三年十二月三十一日總數為約617,000,000港元(二零一二年：約615,000,000港元)。根據開曼群島公司法(經修訂)，本公司之股份溢價可用於支付分派或股息予股東，惟須受其組織大綱和章程細則規限，及本公司在緊隨支付分派或股息後，有能力償還日常業務當中到期之債務。根據本公司之組織章程細則，本公司可用保留溢利或其他儲備(包括股份溢價賬)支付股息。

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

36. 購股權計劃

本公司已藉於二零零三年六月三日通過決議案方式採納購股權計劃(「計劃」)，主要目的為提供激勵，鼓勵參與者竭力表現以實現本公司的目標並分享其業績。參與者為本集團任何董事及合資格僱員；本集團任何成員於其中持有股權權益的任何實體(「被投資實體」)；本集團任何成員或任何被投資實體之貨品或服務供應商及客戶；任何對本集團任何成員或任何被投資實體提供研究、發展或其他技術支援的人士或實體；本集團任何成員或任何被投資實體的業務或業務發展提供任何範疇的諮詢人員或顧問；本集團任何成員或任何被投資實體的任何股東或持有本集團任何成員或任何被投資實體發行證券之人士；及任何組別或類別之參與人士，彼等已以合營企業、商業聯盟或其他商業安排對本集團發展及成長作出或會作出貢獻，乃以董事會全權釐訂為準。

根據計劃及本集團採納之任何其他購股權計劃授出及將予行使之所有未行使購股權獲行使時可予配發及發行之證券數目，合計最多不得超過本公司不時已發行股本之30%。根據本集團計劃授出之所有購股權獲行使時可予配發及發行之股份總數，合計最多不得超過二零零三年六月二十五日(本公司股份於聯交所上市之日)已發行股份之10%。就上述計算而言，根據計劃作廢失效之購股權不得點算。

若未取得本公司股東事先批准，任何個人獲授購股權於任何一年期間所涉及之股份數目，不得超過本公司在任何時候已發行股份之1%。

根據計劃行使購股權認購股份之期限不得超出購股權授出日期起計十年。現時概無規定購股權行使前須持有的最短時限。授予購股權後二十一日內如接受該授予，當繳付1港元。認購股份之價格以下列最高者為準：(i)於提出授出日期(須為營業日)以一手或多手買賣之股份在聯交所每日報價表所示收市價；(ii)股份於提出授予日期前五個營業日在聯交所每日報價表所示之平均收市價；及(iii)股份之面值。計劃由二零零三年六月三日起有效十年，根據計劃，二零一三年六月二日以後將不能再授出購股權。

上述計劃於年內到期並由在二零一三年六月十八日本公司股東週年大會上批准的新購股權計劃(「二零一三年購股權計劃」)取代。

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

36. 購股權計劃(續)

下表披露董事及僱員所持計劃項下本公司購股權之詳情，及於截至二零一三年十二月三十一日止年度之變動情況：

類別	授出日期	行使價 港元	行使期 日/月/年	於二零一三年				於二零一三年	
				一月一日	年內已授出	年內已行使	年內已到期	年內已失效	十二月三十一日 尚未行使
董事	二零一零年 十一月三日	0.9602	二零一零年十一月三日 至二零二零年十一月二日	25,590,526	-	-	-	-	25,590,526
董事	二零一三年 四月二十三日	0.5980	二零一三年四月二十三日 至二零二零年四月二十二日	-	54,262,000	-	-	-	54,262,000
董事、僱員 及顧問	二零一三年 五月二十九日	0.6400	二零一三年五月二十九日 至二零二零年五月二十八日	-	42,787,228	-	-	-	42,787,228
				<u>25,590,526</u>	<u>97,049,228</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>122,639,754</u>

下表披露董事及僱員所持計劃項下本公司購股權之詳情，及於截至二零一二年十二月三十一日止年度之變動情況：

類別	授出日期	行使價 港元	行使期 日/月/年	於二零一二年				於二零一二年
				一月一日	年內已行使	年內已到期	年內已失效	十二月三十一日 尚未行使
董事	二零一零年 十一月三日	0.9602	二零一零年十一月三日 至二零二零年十一月二日	25,590,526	-	-	-	25,590,526

本集團向董事、若干僱員及顧問支付購股權開支。購股權開支按授出當日之公平值計算(不包括非市場性歸屬條件之影響)。購股權開支於授出當日釐定之公平值，按照本集團所估計最終歸屬之股份，於歸屬期內以直線法支銷，並因非市場性歸屬條件之影響而作出調整。於二零一零年及二零一三年授出之購股權於授出日期歸屬。

於截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團產生購股權開支約19,849,000港元(二零一二年：零)。

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

36. 購股權計劃(續)

於年內所授出購股權之公平值於二零一零年十一月三日計算為15,180,000港元。下列為利用三項式期權定價模型計算公平值之重要假設：

1. 預期波幅是40.638%；
2. 預期並無每年股息率；
3. 所授出購股權之估計有效期範圍(10年)；及
4. 無風險比率是2.133%。

三項式期權定價模型需要高度主觀性假設，包括股價波幅。由於主觀性假設之變動將對估計公平值構成重大影響，故董事認為，現有模式並不一定可提供一個可靠之單一量度購股權公平值之方法。

於年內授出的購股權總額於二零一三年四月二十三日及二零一三年五月二十九日計量的公平值分別為11,281,000港元及8,568,000港元。下列重大假設乃用於使用柏力克—舒爾斯購股權定價模式得出公平值：

1. 預期波幅分別是33.2115%及33.1596%；
2. 預期並無每年股息率；
3. 所授出購股權之估計有效期範圍(10年)；及
4. 無風險比率分別是1.2551%及1.4563%。

柏力克—舒爾斯購股權定價模式須代入高度主觀假設之數值，包括股價波幅。由於主觀性假設之變動將對估計公平值構成重大影響，故董事認為，現有模式並不一定可提供一個可靠之單一量度購股權公平值之方法。

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

37. 遞延稅項負債

以下為已確認之本集團主要遞延稅項資產及負債以及其於本報告期間及過往報告期間之變動：

	投資物業 之重估 千港元	業務合併 產生之 重估收益 千港元	加速 稅務折舊 千港元	總計 千港元
於二零一二年一月一日	175,867	104,223	354	280,444
匯兌差額	2,170	-	-	2,170
收購一間附屬公司	-	33,770	-	33,770
出售附屬公司	-	-	(354)	(354)
於本年度綜合損益表中扣除(附註10)	70,695	-	-	70,695
於本年度綜合其他全面收入中扣除	1,983	-	-	1,983
於二零一二年十二月三十一日 及二零一三年一月一日	250,715	137,993	-	388,708
匯兌差額	5,942	-	-	5,942
於本年度綜合損益表中計入(附註10)	(32,005)	-	-	(32,005)
於二零一三年十二月三十一日	224,652	137,993	-	362,645

於二零一三年及二零一二年十二月三十一日，由於未來溢利流無法預料，故本集團並無確認遞延稅項資產。

根據中國企業所得稅法，視乎外國投資者之國籍及住所而定，就中國大陸成立之外商投資企業向外國投資者宣派之股息徵收5%至10%預提稅項。該規定已於二零零八年一月一日生效，並於二零零七年十二月三十一日後應用於盈利。倘若中國大陸與外國投資者所在司法管轄區之間有任何稅務協定，則可能應用較低的預提稅項稅率。就本集團而言，適用稅率介乎5%至10%。

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

37. 遞延稅項負債(續)

於二零一三年十二月三十一日，未確認遞延稅項負債約11,716,000港元(二零一二年：約10,871,000港元)，與將應付中國附屬公司未分派溢利之預提稅項有關，乃因董事認為，回撥相關暫時差額之時間可予控制，且該暫時差額於可預見未來將不會回撥。該等中國附屬公司之未分派溢利總額於二零一三年十二月三十一日約117,156,000港元(二零一二年：約108,717,000港元)。

38. 退休福利計劃

當強制性公積金計劃條例(「強積金計劃條例」)於二零零零年十二月一日在香港生效時，本集團為其在香港之僱員設立了一個包含自願性供款之強制性公積金計劃(「強積金計劃」)。

於強積金計劃實施之前，本集團已為其香港之合資格僱員運作一項根據職業退休計劃條例登記之界定供款計劃(「職業退休計劃條例計劃」)。職業退休計劃條例計劃於二零零一年終止，而僱員之福利則被轉移至強積金計劃。與本集團資產分開而被職業退休計劃條例計劃所持有之資產，亦同時被直接轉移至強積金計劃。為強積金計劃，本集團於計劃之供款額為相關薪酬成本之5%，與僱員之供款額相等。

於綜合損益表扣除之數額指本集團按照計劃之規則制訂比例應向有關計劃作出之供款，減除僱員於完成其合資格服務時段前離職所產生之沒收供款(如有)。

中國附屬公司僱用之僱員為參與中國政府管理之國家管理退休福利計劃之成員。中國附屬公司須以其薪酬之一定百分比向退休福利計劃供款。本集團就此退休福利計劃之唯一承擔乃按計劃規定進行供款。

於報告期末，概無任何重大沒收供款可用於減少未來之供款額。

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

39. 業務合併

收購一間附屬公司

於二零一一年一月六日，本公司之全資附屬公司水務地產湖北集團有限公司與武漢海螺商貿投資管理有限公司訂立協議，收購武漢市中南汽車配件配套有限責任公司（「目標公司」）（為一間於武漢經濟技術開發區主要持有土地使用權之中國公司）100%之全部股本權益。

由於該收購已於二零一二年五月達成，目標公司此後成為本公司之全資附屬公司。

二零一二年
五月三十一日
千港元

目標公司於收購日期確認之可資識別資產及負債之公平值如下：

物業存貨	352,063
銀行結存	177
其他應付款項	(29,159)
應付收購方款項	(141,325)
借貸	(18,355)
遞延稅項負債	(33,770)
可識別資產淨值總額(按公平值計)	<u>129,631</u>
總代價之支付方式：	
收購一間附屬公司之已付按金	121,951
匯兌差額	1,507
收購一間附屬公司之已付現金	6,173
	<u>129,631</u>
收購所產生之現金流出淨額：	
已付現金代價	(6,173)
所收購銀行結存	177
就收購之現金及現金等價物之現金流出淨額	<u>(5,996)</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

40. 視作出售一間附屬公司並無失去控制權／出售附屬公司

(a) 視作出售一間附屬公司並無失去控制權

於截至二零一三年十二月三十一日止年度，本公司間接全資擁有附屬公司江蘇河海置業有限公司將其註冊資本由人民幣20,000,000元增加至人民幣28,333,333元，該增加的資本由一名獨立第三方以現金代價人民幣10,000,000元認購。於完成認購事項後，本集團所持有江蘇河海置業有限公司之權益由100%減少至70.59%，並於儲備中確認視作出售江蘇河海置業有限公司的收益約3,110,000港元。

(b) 出售附屬公司

於截至二零一二年十二月三十一日止年度，本集團已出售附註12所述其於待售公司之全部權益及相關資產。

出售組合於出售當日之資產淨值如下：

	二零一二年 千港元
物業、廠房及設備	10,825
預付租賃款項	207
存貨	4,417
貿易應收賬款及其他應收款項	8,568
銀行結餘及現金	891
貿易應付賬款及其他應付款項	(18,089)
應付稅項	(33)
遞延稅項負債	(354)
	<hr/>
	6,432
特別儲備撥回	(11,000)
出售收益	20,904
	<hr/>
總代價	16,336
	<hr/>
	二零一二年 千港元
已收取現金代價	16,336
減：提前收取之代價	(5,000)
減：其他應收款項	(2,731)
減：已出售現金	(891)
	<hr/>
出售產生之現金流入淨額	7,714
	<hr/>

附註：茲提述日期為二零一二年五月二十四日之公佈，已呈列出售附屬公司、機器及存貨之收益約400,000港元。收益淨額20,904,000港元錄入綜合業績(已包括物業、廠房及設備之估值盈餘及預付租賃款項及撥回特別儲備(與該公佈呈列之金額產生差額))。

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

41. 資產抵押

於報告期末，本集團把以下資產抵押予銀行以換取銀行給予本集團一般銀行融資，彼等各自之賬面淨值如下：

	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
位於中國之土地及樓宇 (包括相關土地使用權)	1,057,295	466,844	—	—
位於中國之投資物業	2,081,013	1,424,692	—	—
位於中國之在建投資物業	—	423,457	—	—
位於中國之重建投資物業	—	230,863	—	—
銀行存款	176,588	51,953	50,000	50,000
	3,314,896	2,597,809	50,000	50,000

42. 經營租賃

本集團為承租人

於報告期末，本集團仍未履行租賃物業之不可撤銷經營租賃承擔之到期日如下：

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
一年內	27,993	25,328
第二年至第五年內(包括首尾兩年)	94,508	118,684
	122,501	144,012

經營租賃付款乃指本集團就其若干辦公室及物業而應付之租金。議定之租期為兩年至七年，租金每兩年至七年釐定一次。

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

42. 經營租賃(續)

本集團為承租人(續)

於二零一三年七月二十二日，本公司一間全資附屬公司深圳中水置業有限公司(「中水置業」)與北京皇城文化會所有限公司(「皇城會所」)訂立合營協議(「合營協議」)，據此將於中國北京成立合營公司(「合營公司」)。成立合營公司旨在發展及經營位於北京前門大街的B14地塊(「租賃土地」)及有關物業。合營公司將於中國北京成立，且於其成立後由中水置業及皇城會所各自分別擁有70%及30%權益。

租賃土地租賃自獨立第三方北京前門天市置業發展有限公司(「前門天市」)，租期為20年(另可有條件續租20年)及總租金及建築成本為人民幣500,000,000元(相等於約625,000,000港元)。

於二零一三年十二月三十一日，本集團已向前門天市支付人民幣50,000,000元並確認作預付租賃付款(請參閱註15)。根據合營協議，中水置業將自本集團內部資源中出資不超過人民幣210,000,000元(相當於約262,500,000港元)(包括中水置業對合營公司註冊資本之注資)並須盡力促成從銀行及／或其他金融機構向合營公司融資不少於人民幣290,000,000元(相當於約362,500,000港元)。

本集團作為出租人

年內物業租金收入為31,269,000港元(二零一二年：51,343,000港元)。該等物業預期持續產生3.47%(二零一二年：3.77%)租金回報。所有持有物業於未來六年均以租予租戶。

於報告期末，本集團與已訂約租戶有以下未來最低租賃付款：

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
一年內	22,788	50,775
第二年至第五年內(包括首尾兩年)	53,472	135,794
超過五年	17,334	38,407
	93,594	224,976

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

43. 資本承擔

於二零一三年十二月三十一日，本集團就物業建設（於綜合財務報表中已訂約但未撥備）持有資本承擔480,700,000港元（二零一二年：111,700,000港元）。

本集團就收購無形資產作出的預付款項（於綜合財務報表中已授權但未訂約）持有資本承擔不超過229,900,000港元（二零一二年：238,500,000港元）。

44. 或然負債

於報告期末之或然負債分析如下：

	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
附屬公司有關借貸及其他 銀行融資之擔保	—	—	106,329	103,704

本公司並未就借貸及其他銀行融資之擔保確認任何遞延收入，乃因其公平值無法可靠釐定及其交易較少。

董事認為，上述或然負債不大可能出現。因此，本公司並無就二零一三年及二零一二年十二月三十一日之相關或然負債作出撥備。

45. 重大非現金交易

截至二零一二年十二月三十一日止年度，於附註39所載之收購武漢市中南汽車配件配套有限責任公司完成後就物業投資確認預付款項金額為141,300,000港元。

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

46. 關連及關連人士交易

(a) 向主要管理人員支付之酬金：

本公司董事認為彼等為本集團唯一主要管理人員，彼等之酬金載於附註9。

(b) 關連人士交易：

- (i) 本公司及其附屬公司(即為本公司關連人士)之餘存及交易乃按合併入賬法抵銷及並無於本附註予以披露。本集團及其他關連人士之交易詳情如以下披露。

於年內，本集團與關連人士訂立以下交易：

	財務費用 (附註i)		應付關連人士款項(計息) (附註ii)		應收關連人士款項 (附註iii)		應付關連人士款項(不計息) (附註iv)	
	二零一三年	二零一二年	二零一三年	二零一二年	二零一三年	二零一二年	二零一三年	二零一二年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
股東	5,111	6,201	-	-	-	-	-	-
股東之附屬 公司	19,113	14,881	249,255	137,962	-	-	5,271	24,804
非控股權益	-	-	-	-	8,658	-	2,818	10,354
	<u>24,224</u>	<u>21,082</u>	<u>249,255</u>	<u>137,962</u>	<u>8,658</u>	<u>-</u>	<u>8,089</u>	<u>35,158</u>

附註：

- (i) 利息乃來自可換股債券及應付關連人士款項，而利率介乎於每年7.55厘至12厘(二零一二年：每年7.55厘至15厘)。
- (ii) 金額為無抵押、計息及按要求還款。並無作出或收取擔保。
- (iii) 金額按一般商業條款。
- (iv) 金額為無抵押、無計息及按要求還款。並無作出或收取擔保。
- (ii) 於截至二零一二年十二月三十一日止年度，本集團已向關連人士(根據上市規則)出售若干附屬公司、存貨及機器。該等交易之詳情披露於附註12及40。

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

47. 主要附屬公司詳情

(a) 附屬公司之一般資料

於二零一三年及二零一二年十二月三十一日，本公司主要附屬公司之詳情載列如下：

附屬公司名稱	註冊/ 成立地點	已發行繳足 股本/註冊資本	本集團應佔之 已發行股本/ 註冊資本		所持投票權 之比例		主要業務
			百分比				
			二零一三年	二零一二年	二零一三年	二零一二年	
直接持有：							
華園食品國際有限公司	英屬處女群島	1,100美元普通股	100%	100%	100%	100%	投資控股
Top Rainbow Investments Limited	英屬處女群島	50,000美元普通股	100%	100%	100%	100%	投資控股
Top Harbour Development Limited	英屬處女群島	50,000美元普通股	100%	100%	100%	100%	投資控股
中國水務地產投資有限公司	英屬處女群島	10,000美元普通股	100%	100%	100%	100%	投資控股
間接持有：							
華園食品(中國)有限公司	英屬處女群島	1,000美元普通股	100%	100%	100%	100%	投資控股
香港華園食品廠有限公司	英屬處女群島	1港元普通股	100%	100%	100%	100%	投資控股
華園投資有限公司	英屬處女群島	1,000美元普通股	100%	100%	100%	100%	投資控股
裕星投資有限公司	英屬處女群島	1美元普通股	100%	100%	100%	100%	暫停
華園食品廠有限公司	香港	20港元普通股	100%	100%	100%	100%	投資控股
華園(中國)投資有限公司	香港	10,000港元普通股	100%	100%	100%	100%	暫停(附註iv)
華園(廣州)食品有限公司(附註i)	中國	5,700,000美元註冊及實繳資本	100%	100%	100%	100%	暫停
廣州樂高食品企業有限公司(附註i)	中國	2,810,000美元註冊及實繳資本	100%	100%	100%	100%	暫停

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

47. 主要附屬公司詳情(續)

(a) 附屬公司之一般資料(續)

附屬公司名稱	註冊/ 成立地點	已發行繳足 股本/註冊資本	本集團應佔之 已發行股本/ 註冊資本		所持投票權 之比例		主要業務
			百分比		二零一三年		
			二零一三年	二零一二年	二零一三年	二零一二年	
廣州市附加寵物食品 有限公司 (附註i)	中國	500,000港元 註冊及實繳資本	100%	100%	100%	100%	暫停
中國水環境控股有限公司	香港	10港元普通股	100%	100%	100%	100%	暫停(附註iv)
中國水務地產企業財務 有限公司	香港	10,000港元普通股	100%	100%	100%	100%	投資控股
深圳中水置業有限公司	中國	人民幣 80,000,000元 註冊及實繳資本	100%	100%	100%	100%	投資控股
中國水務地產(香港) 發展有限公司	香港	10,000港元普通股	100%	100%	100%	100%	投資控股
中國水務地產(香港)投資 有限公司	香港	10,000港元普通股	100%	100%	100%	100%	投資控股
香港沃爾特酒店管理集團 有限公司(前稱 卡富發展有限公司)	英屬處女群島	1美元普通股	100%	100%	100%	100%	投資控股
Waterports International Limited	英屬處女群島	1美元普通股	100%	100%	100%	100%	投資控股
康士投資有限公司	英屬處女群島	1美元普通股	100%	100%	100%	100%	投資控股
中國水務房地產有限公司	香港	10,000港元普通股	100%	100%	100%	100%	投資控股
百榮投資有限公司	香港	10,000港元普通股	100%	100%	100%	100%	投資控股

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

47. 主要附屬公司詳情(續)

(a) 附屬公司之一般資料(續)

附屬公司名稱	註冊/ 成立地點	已發行繳足 股本/註冊資本	本集團應佔之 已發行股本/ 註冊資本		所持投票權 之比例		主要業務
			百分比				
			二零一三年	二零一二年	二零一三年	二零一二年	
中國水務地產集團(香港)有限公司	香港	10,000港元普通股	100%	100%	100%	100%	投資控股
中國水務地產開發有限公司	香港	10,000港元普通股	100%	100%	100%	100%	投資控股
中國水務地產(香港)集團有限公司	英屬處女群島	1美元普通股	100%	100%	100%	100%	投資控股
中國水務地產發展有限公司	香港	1港元普通股	100%	100%	100%	100%	投資控股
上海聖恒投資有限公司	中國	人民幣15,000,000元 註冊及實繳資本	51%	51%	51%	51%	投資控股及 物業開發
水務地產湖北集團有限公司	中國	人民幣200,000,000元 註冊及實繳資本	100%	100%	100%	100%	物業開發
Northern Sea Development Limited	英屬處女群島	1美元普通股	100%	100%	100%	100%	投資控股
Create Capital Development Limited	英屬處女群島	1美元普通股	100%	100%	100%	100%	投資控股
Angelink Development Limited	英屬處女群島	1美元普通股	100%	100%	100%	100%	投資控股
香港美來國際(加拿大)有限公司	香港	10,000港元 普通股	60%	60%	60%	60%	投資控股
杭州尼加拉置業有限公司 (「杭州尼加拉」)	中國	14,900,000美元 註冊及實繳資本 (附註i)	60%	60%	60%	60%	物業開發及 物業銷售

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

47. 主要附屬公司詳情(續)

(a) 附屬公司之一般資料(續)

附屬公司名稱	註冊/ 成立地點	已發行繳足 股本/註冊資本	本集團應佔之 已發行股本/ 註冊資本		所持投票權 之比例		主要業務
			百分比		二零一三年		
			二零一三年	二零一二年	二零一三年	二零一二年	
杭州美萊商業企業管理 有限公司	中國	人民幣30,000,000元 註冊及實繳資本	60%	60%	60%	60%	提供管理服務
杭州普天房地產開發 有限公司	中國	人民幣30,000,000元 註冊及實繳資本 (附註i)	60%	60%	60%	60%	物業開發及 物業銷售
杭州悅湖莊酒店管理 有限公司	中國	人民幣1,000,000元 註冊及實繳資本	60%	60%	60%	60%	提供酒店營運
淳安悅湖莊酒店有限公司	中國	人民幣1,000,000元 註冊及實繳資本	60%	60%	60%	60%	提供酒店營運
武漢未來城商業物業管理 有限公司	中國	人民幣10,000,000元 註冊及實繳資本	100%	100%	100%	100%	提供管理服務
武漢凱越房地產開發 有限公司	中國	人民幣50,000,000元 註冊及實繳資本	100%	100%	100%	100%	物業開發及 物業銷售
武漢未來城大酒店管理 有限公司	中國	人民幣5,000,000元 註冊及實繳資本	100%	100%	100%	100%	提供酒店營運
江蘇河海置業有限公司	中國	人民幣28,333,333.33元 註冊及實繳資本	71%	100%	71%	100%	物業開發
武漢未來城科技孵化器 有限責任公司	中國	人民幣1,000,000元 註冊及實繳資本	100%	100%	100%	100%	提供管理服務

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

47. 主要附屬公司詳情(續)

(a) 附屬公司之一般資料(續)

附屬公司名稱	註冊/ 成立地點	已發行繳足 股本/註冊資本	本集團應佔之 已發行股本/ 註冊資本		所持投票權 之比例		主要業務
			百分比				
			二零一三年	二零一二年	二零一三年	二零一二年	
武漢市中南汽車配件配套 有限責任公司	中國	人民幣50,000,000元 註冊及實繳資本	100%	100%	100%	100%	物業開發及 物業銷售
武漢未來城物業管理 有限公司	中國	人民幣500,000元 註冊及實繳資本	100%	100%	100%	100%	提供管理服務
廣東中水地產開發 有限公司	中國	人民幣20,000,000元 註冊及實繳資本	100%	100%	100%	100%	物業開發及 物業銷售
Land Silver Limited	英屬處女群島	1美元普通股	100%	0%	100%	0%	投資控股
中國水務地產置業 有限公司	香港	1港元普通股	100%	0%	100%	0%	投資控股
First Supreme Limited	英屬處女群島	1美元普通股	100%	0%	100%	0%	投資控股
中國水務地產有限公司	香港	1港元普通股	100%	0%	100%	0%	投資控股
江西中水文化產業投資 發展有限公司	中國	人民幣10,000,000元 註冊及實繳股本	100%	0%	100%	0%	物業開發

附註：

- (i) 華園(廣州)食品有限公司、廣州樂高食品企業有限公司、廣州市俐加寵物食品有限公司、深圳中水置業有限公司、杭州尼加拉置業有限公司及水務地產湖北集團有限公司乃於中國成立之外商獨資企業。
- (ii) 杭州普天房地產開發有限公司為於中國成立之外資合營企業。
- (iii) 於年內或報告期末，附屬公司均無任何未償還之債務證券。
- (iv) 於二零一四年一月十日，已註銷的公司包括中國水環境控股有限公司及華園(中國)投資有限公司。

上表載列董事認為對本集團業績或資產有重大影響之本集團附屬公司之資料。董事認為提供其他附屬公司之詳情會使詳情過長。

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

47. 主要附屬公司詳情(續)

(b) 重大非控股權益

下表載列有關本集團主要附屬公司(擁有重大非控股權益(「非控股權益」))的綜合業績及財務狀況資料。以下所呈列財務資料概要乃為任何公司間對銷前金額。

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
杭州尼加拉		
非控股權益百分比	40%	40%
流動資產	477,473	385,462
非流動資產	754,065	425,182
流動負債	(916,457)	(668,670)
非流動負債	(79,134)	(55,506)
資產淨值	235,947	86,468
非控股權益賬面值	94,379	34,587

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
杭州尼加拉		
收益	31,715	—
本年度溢利及全面收入總額	149,479	56,816
分配至非控股權益之溢利及全面收入總額	59,792	22,727
經營業務(動用)產生現金流量淨額	(93,393)	58,102
投資業務產生現金流量淨額	16	35
融資業務產生(動用)現金流量淨額	59,475	(4,265)
現金(流出)流入淨額	(33,902)	53,872

財務概要

業績

	截至十二月三十一日止年度				
	二零零九年*	二零一零年*	二零一一年	二零一二年	二零一三年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
持續經營業務					
營業額	100,454	990,841	136,901	271,374	368,265
經營(虧損)溢利	(300,197)	802,769	152,768	237,562	247,954
財務費用	(34,963)	(22,890)	(22,873)	(39,689)	(31,358)
稅前(虧損)溢利	(335,160)	779,879	129,895	197,873	216,596
所得稅備抵(開支)	3,129	(265,776)	(53,362)	(87,785)	(78,798)
	(332,031)	514,103	76,533	110,088	137,798
已終止經營業務	–	(7,299)	(48,130)	(43,428)	–
扣除非控股權益前					
(虧損)溢利	(332,031)	506,804	28,403	66,660	137,798
非控股權益	15,737	2,730	4,970	(17,570)	(52,207)
本公司擁有人應佔本年度					
(虧損)溢利	(316,294)	509,534	33,373	49,090	85,591
來自持續及已終止經營業務					
之每股(虧損)盈利					
(以每股港仙計)					
一 基本	(7.73)	44.34	2.38	2.75	4.66
一 攤薄	不適用	38.39	2.31	2.70	4.42

資產及負債

	截至十二月三十一日止年度				
	二零零九年*	二零一零年*	二零一一年*	二零一二年	二零一三年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
總資產	1,092,414	2,781,054	3,387,278	4,129,350	5,148,891
總負債	(802,994)	(1,425,487)	(1,738,025)	(2,361,005)	(3,148,080)
非控股權益	(36,710)	(160,366)	(136,931)	(169,316)	(233,809)
本公司擁有人應佔權益	252,710	1,195,201	1,512,322	1,599,029	1,767,002

* 二零零九年各年之業績並無就於二零一零年之已終止經營業務作出重列及二零零九年至二零一零年各年之業績並無就於二零一二年之已終止經營業務作出重列。

物業資料

本集團於二零一三年十二月三十一日所持有之物業載列如下。

物業	類型	租期	總建築面積 (平方米)	完成階段	本集團 所佔權益	預期完成
1. 未來城 中國湖北省 武漢市 洪山區珞獅南路147號	住宅/ 商業/ 酒店	中期	145,273	已完成	100%	-
2. 未來公館 中國湖北省 武漢市 洪山區武珞路378號	住宅	中期	42,149	已完成	100%	-
3. 千島湖墅 中國浙江省 杭州市 千島湖汪宅鄉蛇樓上下嶺	住宅	中期	33,493	進行中	60%	二零一零年至 二零一五年 分期完成
4. 美萊國際中心 中國浙江省 杭州市 余杭區南苑街道 迎賓路與翁梅路 交叉口南側	商業	中期	114,610	已完成	60%	-
5. 中水•龍陽廣場 (前稱武漢經濟開發區未來城) 位於中國 湖北省 武漢市 武漢經濟技術開發區 第19C2號地段	商業	中期	135,173	進行中	100%	二零一四年至 二零一五年