

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)

### 截至二零一二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271,400,000港元，較二零一一年的136,900,000港元(重列)增加98%。
- 本集團的多個投資物業錄得公平值收益約為282,800,000港元。
- 本集團年度溢利約為66,700,000港元，較二零一一年的28,400,000港元相比增加135%。
- 本公司擁有人應佔溢利約為49,100,000港元，較二零一一年的33,400,000港元增加47%。
- 本集團總資產約為4,129,400,000港元，較二零一一年的3,387,300,000港元增加22%。
- 本公司擁有人應佔總權益約為1,599,000,000港元，較二零一一年的1,512,300,000港元增加6%。

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」)截至二零一二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二零一二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、酒店及物業管理業務：

## 綜合收益表

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	附註	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元 (重列)
<b>持續經營業務</b>			
營業額	3a	<b>271,374</b>	136,901
銷售成本		<b>(180,517)</b>	(65,143)
毛利		<b>90,857</b>	71,758
投資物業重估之公平值收益		<b>282,779</b>	205,125
其他經營收入	3b	<b>1,699</b>	5,595
銷售及分銷開支		<b>(17,772)</b>	(7,122)
行政開支		<b>(120,001)</b>	(122,588)
財務費用	5	<b>(39,689)</b>	(22,873)
稅前溢利		<b>197,873</b>	129,895
所得稅開支	7	<b>(87,785)</b>	(53,362)
來自持續經營業務的本年度溢利	6	<b>110,088</b>	76,533
<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	<b>(43,428)</b>	(48,130)
本年度溢利		<b>66,660</b>	28,403

	附註	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元 (重列)
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>91,906</b>	81,055
來自已終止經營業務的本年度虧損		<b>(42,816)</b>	(47,682)
本公司擁有人應佔本年度溢利		<b>49,090</b>	33,373
非控股權益			
來自持續經營業務的本年度溢利(虧損)		<b>18,182</b>	(4,522)
來自已終止經營業務的本年度虧損		<b>(612)</b>	(448)
非控股權益應佔本年度溢利(虧損)		<b>17,570</b>	(4,970)
本年度溢利		<b>66,660</b>	28,403
		港仙	港仙 (重列)
每股盈利			
10			
來自持續及已終止經營業務			
基本		<b>2.75</b>	2.38
攤薄		<b>2.70</b>	2.31
來自持續經營業務			
基本		<b>5.15</b>	5.78
攤薄		<b>4.84</b>	5.25

## 綜合全面收益表

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
本年度溢利	66,660	28,403
其他全面收入：		
換算產生之匯兌差額	12,670	35,085
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	18,617	35,085
本年度全面收入總額(已扣除稅項)	85,277	63,488
下列人士應佔全面收入(開支)總額：		
本公司擁有人	67,707	68,458
非控股權益	17,570	(4,970)
	85,277	63,488

# 綜合財務狀況報表

於二零一二年十二月三十一日

	附註	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
預付租賃款項		–	1,616
物業、廠房及設備		<b>69,964</b>	132,887
投資物業		<b>2,079,012</b>	1,339,024
商譽		<b>174,605</b>	174,605
收購無形資產的預付款項		<b>22,724</b>	–
收購附屬公司的已付按金		–	121,951
		<b>2,346,305</b>	<b>1,770,083</b>
<b>流動資產</b>			
存貨		<b>938</b>	4,503
物業存貨		<b>1,456,297</b>	1,213,864
貿易應收賬款及其他應收款項	11	<b>148,614</b>	245,179
預付稅項		<b>257</b>	156
抵押銀行存款		<b>51,953</b>	3,307
銀行結餘及現金		<b>124,986</b>	150,186
		<b>1,783,045</b>	<b>1,617,195</b>
<b>總資產</b>		<b>4,129,350</b>	<b>3,387,278</b>
<b>權益及負債</b>			
<b>資本及儲備</b>			
股本		<b>180,872</b>	175,872
儲備		<b>1,418,157</b>	1,336,450
本公司擁有人應佔權益		<b>1,599,029</b>	1,512,322
非控股權益		<b>169,316</b>	136,931
<b>總權益</b>		<b>1,768,345</b>	<b>1,649,253</b>

	附註	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
<b>非流動負債</b>			
遞延稅項負債		388,708	280,444
借貸—於一年後到期		466,049	128,049
可換股票據		66,932	64,464
出售及租賃物業收到的按金 —非即期部份		113,578	123,706
遞延收入—非即期部份		11,665	22,114
		<u>1,046,932</u>	<u>618,777</u>
<b>流動負債</b>			
貿易應付賬款及其他應付款項	12	523,488	323,167
出售及租賃物業收到的按金—即期部份		220,139	122,244
應繳稅項		27,212	118,910
應付附屬公司非控股股東款項		10,354	58,962
應付關連方款項		162,766	114,298
借貸—於一年內到期		364,354	353,478
遞延收入—即期部份		5,760	28,189
		<u>1,314,073</u>	<u>1,119,248</u>
<b>總負債</b>		<u>2,361,005</u>	<u>1,738,025</u>
<b>總權益及負債</b>		<u>4,129,350</u>	<u>3,387,278</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>468,972</u>	<u>497,947</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>2,815,277</u>	<u>2,268,030</u>

## 綜合財務報表附註

截至二零一二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條法例)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投資、物業發展業務、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，惟有關業務已於本年度內終止經營(詳情見附註8)。據此，截至二零一一年十二月三十一日止年度之綜合收益表之比較數字及相關附註經已重列。

### 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。

香港會計準則第12號修訂本	遞延稅項：收回相關資產；
香港財務報告準則第1號 修訂本	嚴重高通脹及剔除首次採用者的固定日期；及
香港財務報告準則第7號修訂本	金融工具：披露一金融資產轉讓

應用該等新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團於本年度及過往年度之財務表現及狀況並無構成重大影響。

## 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本	香港財務報告準則二零零九年至二零一一年週期之年度改進，香港會計準則第1號之修訂除外 <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號修訂本	香港財務報告準則第9號之強制生效日期及過渡披露 <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 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港財務報告準則第27號修訂本	投資實體 <sup>3</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10號	綜合財務報表 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第11號	合營安排 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第12號	於其他實體權益之披露 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第13號	公平值計量 <sup>2</sup>
香港會計準則第19號 (於二零一一年經修訂)	僱員福利 <sup>2</sup>
香港會計準則第27號 (於二零一一年經修訂)	獨立財務報表 <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>
香港會計準則第1號修訂本	其他全面收益項目之呈列 <sup>1</sup>
香港會計準則第32號修訂本	抵銷金融資產及金融負債 <sup>3</sup>
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 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 於二零一二年七月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>2</sup> 於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>3</sup> 於二零一四年一月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>4</sup> 於二零一五年一月一日或之後開始之年度期間生效。

## 於二零一二年六月發行對香港財務報告準則二零零九年至二零一一年週期之年度改進

香港財務報告準則二零零九年至二零一一年週期之年度改進包括對多項香港財務報告準則的多項修訂。該等修訂於二零一三年一月一日或之後開始的年度期間生效。香港財務報告準則修訂本包括香港會計準則第16號「物業、廠房及設備」修訂本及香港會計準則第32號「金融工具：呈列」修訂本。

香港會計準則第16號修訂本澄清，零部件、後備設備及使用中設備一旦符合香港會計準則第16號項下物業、廠房及設備的定義，則應分類為物業、廠房及設備，否則應分類為存貨。本公司董事預期應用此等修訂將不會對本集團的綜合財務報表造成重大影響。

香港會計準則第32號修訂本澄清，向權益工具持有人所作分派的所得稅以及股權交易的交易成本應根據香港會計準則第12號「所得稅」入賬。由於本集團已採納該處理方法，本公司董事預期，香港會計準則第32號修訂本將不會對本集團的綜合財務報表造成重大影響。

香港會計準則第32號修訂本「抵銷金融資產及金融負債」以及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」

香港會計準則第32號修訂本澄清與抵銷金融資產與金融負債規定有關的現有應用問題。具體而言，有關修訂澄清「現時擁有於法律上可強制執行的抵銷權」及「同時變現及結算」的涵義。



香港財務報告準則第7號修訂本規定實體就具有可強制性執行的統一淨額結算協議或類似安排項下的金融工具披露與抵銷權及相關安排(如抵押品過賬規定)的有關資料。

香港財務報告準則第7號修訂本於二零一三年一月一日或之後開始的年度期間以及有關年度期間內的中期期間生效，亦須就所有比較期間作出追溯披露。然而，香港會計準則第32號修訂本於二零一四年一月一日或之後開始的年度期間方始生效，並追溯應用。

董事預期，應用香港會計準則第32號之該等修訂及香港財務報告準則第7號之該等修訂可能導致就未來抵銷金融資產及金融負債作出更多披露。

董事預期，應用香港財務報告準則第7號之該等修訂將對本集團日後有關轉讓金融資產之披露造成影響。

### 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。

香港財務報告準則第9號於二零一五年一月一日或其後開始之年度期間生效，可予提前應用。

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構成重大影響。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。

### 合併、合營安排、聯營及披露之新訂及經修訂準則

於二零一一年六月，一組有關合併、合營安排、聯營公司及披露之五項準則獲頒佈，包括香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號、香港財務報告準則第12號、香港會計準則第27號(二零一一年經修訂)及香港會計準則第28號(二零一一年經修訂)。

該五項準則之主要規定概述如下：

香港財務報告準則第10號取代香港會計準則第27號綜合及獨立財務報表有關處理綜合財務報表的部分內容。香港(常務詮釋委員會)－詮釋第12號「綜合列賬－特別目的實體」將於香港財務報告準則第10號生效日期後撤回。根據香港財務報告準則第10號，僅有一項綜合基準，即控制權。此外，香港財務報告準則第10號載有控制權的新定義，包括三個元素：(a)有權控制投資對象，(b)參與投資對象的業務所得可變回報的風險或權利，及(c)對投資對象使用其權力影響投資者回報金額的能力。香港財務報告準則第10號已增加多項指引以處理複雜情況。

香港財務報告準則第11號取代香港會計準則第31號於合營企業之權益。香港財務報告準則第11號訂明由兩名或以上人士擁有共同控制權之聯合安排應如何分類。香港(常設詮釋委員會)－詮釋第13號共同控制實體－合營者之非貨幣性投入將於香港財務報告準則第11號生效當日撤回。根據香港財務報告準則第11號，合營安排歸類為合營業務或合營企業，具體視乎各方於該等安排下之權利及責任而釐定。相對而言，根據香港會計準則第31號，合營安排分為三個不同類別：共同控制實體、共同控制資產及共同控制業務。此外，根據香港財務報告準則第11號之合營企業需採用會計權益法入賬，而根據香港會計準則第31號之共同控制實體可以會計權益法或按比例綜合法入賬。

香港財務報告準則第12號乃一項披露準則，適用於擁有附屬公司、聯合安排、聯營公司及／或非綜合架構實體權益之實體。一般而言，香港財務報告準則第12號之披露規定一般較現行準則之規定更為全面。

於二零一二年七月，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號之修訂亦已公佈，對首次應用上述五項香港財務報告準則之若干過渡指引作出澄清。

此五項準則連同有關過渡指引之修訂將於二零一三年一月一日或其後開始之年度期間生效，並獲准提早採用，惟須同時應用此五項準則。

董事預期應用此五項準則或不會對綜合財務報表所呈報之金額有重大影響。

#### **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「投資實體」**

香港財務報告準則第10號修訂本引入投資實體的附屬公司綜合入賬的例外情況，惟附屬公司提供與投資實體的投資活動有關的服務除外。根據香港財務報告準則第10號修訂本，投資實體需按公平值來計量其於附屬公司的權益並計入損益。

要符合成為投資實體的資格須符合若干標準。具體而言，實體須：

- 自一名或多名投資者獲取資金，以向彼等提供專業投資管理服務；
- 向投資者承諾其業務宗旨為：僅為獲取資本增值回報、投資收入或兩者而投資基金；及
- 按公平值計量及評估絕大多數投資的表現。

香港財務報告準則第12號及香港會計準則第27號已作相應修訂，以引入對投資實體的新披露規定。

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號的修訂本於二零一四年一月一日或之後開始的年度期間生效，並允許提早應用。由於本公司並非投資實體，故董事預期應用修訂本將不會對本集團產生影響。

### 香港財務報告準則第13號「公平值計量」

香港財務報告準則第13號確立有關公平值計量及公平值計量之披露之單一指引。該準則界定公平值，確立計量公平值之框架，並對披露公平值計量之披露作出規定。香港財務報告準則第13號之範圍廣泛，其適用於其他香港財務報告準則規定或允許公平值計量及有關公平值計量披露之金融工具項目及非金融工具項目，惟特定情況除外。整體而言，香港財務報告準則第13號所載之披露規定較現行準則所規定者更為全面。例如，香港財務報告準則第7號「金融工具：披露」現時僅就金融工具規定三級公平值等級之量化及定性披露，將因香港財務報告準則第13號擴大至涵蓋該範疇內所有資產及負債。

香港財務報告準則第13號於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效，並可提早應用。董事預期，應用此項新準則可能對綜合財務報表已呈報之金額構成影響，並須於綜合財務報表作出更廣泛披露。

### 香港會計準則第19號(二零一一年經修訂)「僱員福利」

香港會計準則第19號之修訂本改變定額福利計劃及終止福利之會計處理方式。最重大的轉變與定額福利責任及計劃資產的會計處理方式有關。該修訂本規定於定額福利責任及計劃資產的公平值出現轉變時予以確認，並因此取消香港會計準則第19號過往版本允許之「緩衝區法」及加快確認過去服務成本。有關修訂規定所有精算估值盈虧須即時透過其他全面收益確認，以令於綜合財務狀況表確認之淨退休金資產或負債可反映計劃虧絀或盈餘之全面價值。此外，在香港會計準則第19號過去版本中使用之計劃資產之利息成本及預期回報，乃由「淨權益」金額作代替，而該金額則是根據定額福利負債或資產淨額按貼現率計算。

香港會計準則第19號之修訂於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效並須追溯應用。董事並未就應用該等準則之影響進行詳細分析，故未能量化影響之程度。

### 香港會計準則第1號(修訂本)「其他全面收益項目之呈列」

香港會計準則第1號之修訂「呈列其他全面收益項目」引入全面收益表及收益表之新專門用語。根據香港會計準則第1號之修訂，「全面收益表」乃更名為「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號之修訂保留可於一個單一報表內或於兩個獨立而連續之報表內呈列損益及其他全面收入之選擇權。然而，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：(a)其後將不會重新分類至損益之項目；及(b)日後在符合特定條件時可重新分類至損益之項目。其他全面收入項目之所得稅須按相同基準分配，即修訂不會更改呈列其他稅前或稅後全面收入項目之選擇權。

香港會計準則第1號之修訂於二零一二年七月一日或之後開始年度期間生效。於日後會計期間採用該等修訂時，其他全面收入項目之呈列將作出相應修改。

## 香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第20號「地表礦區生產階段的剝採成本」

香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第20號「地表礦區生產階段的剝採成本」適用於礦場的生產階段的地表採礦活動產生的移除廢物成本(「生產剝採成本」)。根據此一詮釋，為改善通達礦石而產生的移除廢物活動(「剝採」)的成本於符合若干條件時確認為非流動資產(「剝採活動資產」)，而正常的持續營運性剝採活動的成本則按香港會計準則第2號：存貨列賬。剝採活動資產列為現有資產之增添或提升，並根據其組成一部分之現有資產組別之性質分類為有形或無形資產。由於本公司並無參與採礦行業，董事預期應用該等修訂不會對本集團產生任何影響。

香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第20號於二零一三年一月一日或之後開始的年度期間生效，並為首次應用香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第20號之實體提供特定過渡性條文。但是，香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第20號必須應用於早期呈報期間開始或之後引致之生產剝採成本。

### 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：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元 (重列)
(a) 營業額		
銷售物業	180,140	111,010
租金收入	51,343	24,513
酒店營運收入	33,034	789
物業管理收入	6,857	589
	<u>271,374</u>	<u>136,901</u>
(b) 其他經營收入：		
匯兌收益	-	3,295
銀行存款之利息收入	636	1,433
其他收入	1,063	867
	<u>1,699</u>	<u>5,595</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：

- 物業投資業務分部在中國從事投資物業租賃
- 物業開發業務分部從事中國物業項目開發
- 酒店業務分部為在中國經營酒店
- 物業管理業務分部的業務為於中國提供物業管理服務

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收益及業績分析如下。

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 投資業務 千港元	物業 開發業務 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>51,343</u>	<u>180,140</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>26,350</u>	<u>(6,608)</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					<u>(52,838)</u>
經營溢利					237,562
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><u>110,088</u></u>

截至二零一一年十二月三十一日止年度

持續經營業務

	物業 投資業務 千港元	物業 開發業務 千港元	酒店業務 千港元	物業 管理業務 千港元	合計 千港元 (重列)
總收益及外部銷售	<u>24,513</u>	<u>111,010</u>	<u>789</u>	<u>589</u>	<u>136,901</u>
<b>業績</b>					
分部經營業績(扣除減值前)	<u>8,324</u>	<u>23,254</u>	<u>(8,618)</u>	<u>(2,192)</u>	20,768
重估投資物業的相關					
公平值收益	205,125	-	-	-	205,125
未分配公司收入					2,491
未分配公司開支					<u>(75,616)</u>
經營溢利					152,768
財務費用					<u>(22,873)</u>
稅前溢利					129,895
所得稅開支					<u>(53,362)</u>
本年度溢利					<u><u>76,533</u></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

	物業投資業務		物業開發業務		酒店業務		物業管理業務		綜合	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
<b>資產</b>										
商譽	-	-	174,605	174,605	-	-	-	-	174,605	174,605
物業存貨	-	-	1,456,297	1,213,864	-	-	-	-	1,456,297	1,213,864
投資物業	2,079,012	1,339,024	-	-	-	-	-	-	2,079,012	1,339,024
其他資產	2,050	12,483	290,472	451,112	60,139	67,089	1,045	1,788	353,706	532,472
分部資產	2,081,062	1,351,507	1,921,374	1,839,581	60,139	67,089	1,045	1,788	4,063,620	3,259,965
與已終止經營業務 有關資產									-	103,547
未分配公司資產									65,730	23,766
綜合資產									4,129,350	3,387,278
<b>負債</b>										
分部負債	161,288	222,097	1,859,005	1,311,632	3,345	-	2,262	6,185	2,025,900	1,539,914
與已終止經營業務 有關負債									-	31,324
未分配公司負債									335,105	166,787
綜合負債									2,361,005	1,738,025
<b>其他資料</b>										
物業、廠房及設備添置	70	423	619	10,198	1,047	64,569	269	262	2,005	75,452
物業、廠房及設備折舊	173	67	3,458	2,844	9,460	745	50	18	13,141	3,674
投資物業添置	431,419	111,742	-	-	-	-	-	-	431,419	111,742

### 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	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
香港	-	-	1,940	1,854
中國	271,374	136,901	2,344,365	1,768,229
	271,374	136,901	2,346,305	1,770,083

## 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(二零一一年：無)。

## 5. 財務費用

持續經營業務	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元 (重列)
須於五年內悉數償還之銀行貸款、透支及其他借貸之利息開支	83,186	32,122
可換股票據之實際利息開支	4,915	4,738
	<u>88,101</u>	<u>36,860</u>
減：成本合資格資產中資本化的金額	<u>(48,412)</u>	<u>(13,987)</u>
	<u>39,689</u>	<u>22,873</u>

## 6. 本年度溢利

持續經營業務	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元 (重列)
本年度溢利已扣除(計入)下列各項：		
僱員成本，包括董事薪酬	50,170	63,722
退休福利計劃供款(包括為董事供款)	512	1,587
僱員總成本	<u>50,682</u>	<u>65,309</u>
核數師酬金	1,200	1,014
預付租賃款項攤銷	93	—
物業、廠房及設備之折舊		
— 自置資產	19,053	4,084
— 以融資租賃持有之資產	—	—
出售物業、廠房及設備之虧損	3,774	514
應收及其他應收帳款減值	3,568	5,682
就租賃物業之經營租賃租金開支	<u>26,384</u>	<u>9,347</u>
	<u>51,343</u>	<u>24,513</u>
減：年內產生租賃收入之投資物業的直接經營開支	<u>5,475</u>	<u>3,294</u>
	<u>(45,868)</u>	<u>(21,219)</u>



## 7. 所得稅開支

持續經營業務	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元 (重列)
稅項開支包括：		
即期稅項：		
香港利得稅		
本年度	-	-
過往年度撥備不足	-	-
中國企業所得稅(「企業所得稅」)		
本年度	6,674	6,084
過往年度超額撥備	-	(15,432)
中國土地增值稅(「土地增值稅」)	10,416	11,429
	<hr/>	<hr/>
本年度即期稅項	17,090	2,081
本年度遞延稅項	70,695	51,281
	<hr/>	<hr/>
	87,785	53,362
	<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%(二零一一年：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減除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。根據香港財務報告準則第5號持作出售之非流動資產及已終止經營業務，出售事項乃構成終止經營華園食品之業務，因此，已重列截至二零一一年十二月三十一日止年度之比較數字。

期內／年內已終止業務的業績(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	二零一一年 一月一日至 二零一一年 十二月三十一日 千港元
營業額	12,099	40,615
銷售成本	(10,241)	(32,629)
毛利	1,858	7,986
銷售、分銷及行政開支	(10,870)	(19,742)
其他經營收入	50	665
財務費用	(579)	(1,156)
物業、廠房及設備減值	(31,791)	(30,000)
存貨撇銷	(62)	(1,128)
貿易及其他應收賬款減值	(22,752)	(4,618)
已終止經營業務稅前虧損	(64,146)	(47,993)
所得稅開支	(186)	(137)
已終止經營業務期間／年內虧損	(64,332)	(48,130)
已終止經營業務之出售淨收益(附註)	20,904	—
已終止經營業務期間／年內總虧損	(43,428)	(48,130)
下列人士應佔：		
本公司擁有人	(42,816)	(47,682)
非控股權益	(612)	(448)
	(43,428)	(48,130)
本期間／年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	5,087
退休福利計劃供款	66	487
	3,226	5,574
核數師酬金	—	—
物業、廠房及設備折舊	153	6,733
預付租賃款項攤銷	4	189
利息收入	(50)	(658)
其他資料：		
物業、廠房及設備之添置	—	1,977
已終止經營業務現金流：		
經營活動現金流入淨額	1,666	9,213
投資活動現金流入淨額	3,335	6,684
融資活動現金流出淨額	(6,609)	(13,150)
已終止經營業務現金(流出)／流入	(1,608)	2,747

附註：參考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))。

## 9. 股息

董事不建議就截至二零一二年及二零一一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盈利約49,090,000港元(二零一一年：約33,373,000港元)及於本年度視為已發行之普通股加權平均數1,784,065,327股(二零一一年：1,403,163,593股)計算。

每股攤薄盈利乃根據下列數據計算：

	本集團	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元 (重列)
<b>盈利：</b>		
就計算每股基本盈利之盈利	<b>49,090</b>	33,373
攤薄潛在普通股之影響：		
可換股票據利息	<b>4,915</b>	3,956
	<b>54,005</b>	37,329
就計算每股攤薄盈利之盈利	<b>54,005</b>	37,329
	<b>二零一二年 股</b>	<b>二零一一年 股</b>
<b>股份數目：</b>		
就計算每股基本盈利之普通股加權平均數	<b>1,784,065,327</b>	1,403,163,593
攤薄潛在普通股之影響：		
可換股票據	<b>215,683,682</b>	215,683,682
就計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	<b>1,999,749,009</b>	1,618,847,275

## 來自持續經營業務

	本集團	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元 (重列)
本年度本公司擁有人應佔溢利：	<b>49,090</b>	33,373
減：		
本年度已終止經營業務應佔虧損	<b>(42,816)</b>	(47,682)
就每股基本盈利而言的盈利	<b>91,906</b>	81,055
攤薄潛在普通股之影響：		
可換股票據利息	<b>4,915</b>	3,956
就計算每股攤薄盈利之盈利	<b>96,821</b>	85,011

## 來自己終止經營業務

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(二零一一年：3.40港仙)，乃根據已終止經營業務的年度虧損約42,816,000港元(二零一一年：約47,682,000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	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
貿易應收賬款	<b>7,676</b>	20,702
減：呆賬撥備	<b>-</b>	-
	<b>7,676</b>	20,702
預付工程款項	<b>103,841</b>	46,948
出售附屬公司應收賬款	<b>2,731</b>	1,682
於中國收購物業發展項目提供之可退回按金	<b>-</b>	74,256
其他應收款項、預付款項及其他按金(附註)	<b>34,366</b>	101,591
	<b>148,614</b>	245,179

附註：於二零一一年十二月三十一日，預付款項包括代武漢市中南汽車配件配套有限責任公司(「目標公司」)支付之土地開發成本約71,583,000港元之預付款項，以開發目標公司持有之土地，收購目標公司已於二零一二年五月完成，有關金額已於完成日期計入物業存貨。

貿易應收賬款(已扣除呆賬撥備)之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
90日內	7,196	12,931
91至180日	229	1,224
超過180日	251	6,547
	<u>7,676</u>	<u>20,702</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。

對於物業發展業務，本集團並無向其客戶授予任何信貸期，及無就該等應收賬款持有任何抵押品。

對於物業投資業務，信貸期一般為一個月，及可為主要客戶延長至三個月。

食品業務分部之貿易條款主要是信貸。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日之應收款項作全數撥備(並無於年內與本集團進行重大交易)，此乃基於過往經驗之估計及在現時經濟環境下之付款表現之評估。當本集團信納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	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
90日內	179,664	71,626
91至180日	70	69,372
超過180日	25,944	9,657
	<u>205,678</u>	<u>150,655</u>
貿易應付賬款	205,678	150,655
應付利息	19,136	18,882
應計開支	19,674	15,202
其他應付稅項	27,340	5,725
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)	182,401	132,703
	<u>523,488</u>	<u>323,167</u>

貿易應付賬款主要包括購買建築材料以及發展中物業建築工程之未支付款項。

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) 其他應付款項包括約137,318,000港元(二零一一年：約87,805,000港元)之獨立第三方墊款。該等款項為無抵押、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及物業投資業務，策略重點為長江沿岸二三線城市的黃金地段。目前，本集團之發展項目主要集中於武漢、杭州、廣州及中國其他快速發展的城市。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，可為本集團提供全面及可持續的增長動力。

於二零一二年，全球經濟依然陰霾，中國亦對物業市場實施其房地產調控。年內，由於宏觀經濟緊縮政策維持穩定，故物業市場維持穩固。於該市況中，本集團在監控發展項目進度、銷售及收購新項目過程中維持採取靈活平穩的策略。

## 業績概要

截至二零一二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271,400,000港元，較截至二零一一年十二月三十一日止年度之136,900,000港元(重列)增加98%。物業銷售收益為180,100,000港元，主要來自武漢未來公館的銷售。物業租賃、酒店業務及其他物業管理業務的收益分別為51,300,000港元、33,000,000港元及6,900,000港元。

二零一二年的持續經營業務錄得整體毛利為90,900,000港元，較二零一一年的71,800,000港元(重列)增加27%，而毛利率則由二零一一年的52%(重列)減至二零一二年的33%。截至二零一二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總額為282,800,000港元，代表武漢未來城購物中心、杭州美萊國際中心商業部分及廣州地塊的公平值變動。

截至二零一二年十二月三十一日止年度，食品業務已被終止。已終止經營業務之業績反映淨虧損43,400,000港元。

截至二零一二年十二月三十一日止年度，本公司擁有人應佔利潤為49,100,000港元，而較二零一一年的33,400,000港元(重列)增加47%。本公司股權持有人應佔每股基本盈利增加至2.75港仙，而二零一一年則為每股基本盈利2.38港仙(重列)。董事會建議截至二零一二年十二月三十一日止年度不派發任何末期股息。

## 業務回顧

### 中國房地產發展業務

與去年收益相比，營業額大幅增加主要由於年內武漢未來公館落成、交付及貢獻銷售額。本集團現時的發展項目包括武漢經濟技術開發區(「武漢經濟開發區」)武漢未來城、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。

年內，本集團錄得建築面積(「建築面積」)銷售13,954平方米，平均售價每平方米為12,900港元。未來公館的物業銷售錄得約175,700,000港元，當中所售建築面積為13,540平方米，而餘下所出售414平方米乃來自武漢未來城，貢獻物業銷售額約為4,500,000港元。

年內，本集團於武漢已完成收購武漢經濟開發區一間項目公司的100%股本權益。該項目將是本集團在武漢的第三項優質物業項目。

於是次收購事項完成後及現有物業項目發展，本集團加強了其於長江沿岸省會城市策略位置上的物業開發潛力。

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及住宅中心，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對此不斷增加的需求。於截至二零一二年十二月三十一日止年度，購物中心所產生租賃收入約為51,300,000港元，平均出租率約90%。於二零一二年十二月三十一日，購物中心的公平值為1,424,700,000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。

於截至二零一二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。商業部分預期於二零一三年年中至年尾期間舉行其開幕儀式。商業部分擁有約57,200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。於二零一二年十二月三十一日，美萊國際中心的商業部分的公平值為423,500,000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二月七日之公佈，於二零一二年年底，本集團於往年申請變更廣州土地用途以將工業用途改為商住用途，原則上已獲有關中國部門批准。因此，土地價值大幅提升。於二零一二年十二月三十一日，土地的公平值為230,900,000港元。於二零一二年十二月三十一日，該土地使用權仍在申請當中。儘管如此，本公司董事認為，本集團已獲取該等物業之實益所有權，並將會適時取得合法所有權證。於接獲正式批文後，本集團將會考慮土地用途，以最大程度上實現股東價值。

### **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群酒店服務業的專材，為顧客提供個人化服務。

於截至二零一二年十二月三十一日止年度，來自未來城酒店的收益約為33,000,000港元，而平均入住率約65%。

### **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145,273平方米。

於截至二零一二年十二月三十一日止年度，來自物業管理的收益為6,900,000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樣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，於年內終止食品業務。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期間及過往期間之已終止經營業務。已終止經營業務的業績反映淨虧損約43,400,000港元。淨虧損包括全面檢視賬面值後的物業、廠房及設備、存貨及應收款項的減值已計入收益表，列賬作為已終止經營業務年內虧損。

### 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，其中二號線車站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，可容納1,000,000名學生及住宅用戶。未來城的總地盤面積為22,313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，購物商場於二零一一年營業。

##### 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，其中二號線車站已竣工且於二零一二年底通車。該項目的總地盤面積為5,852平方米，並已開發成總建築面積約44,537平方米的商住綜合大樓。該項目已竣工且於二零一二年進行銷售。

## 武漢經濟開發區未來城

武漢經濟開發區未來城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。該項目的地盤面積為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91,872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。

## 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。該開發項目的總規劃建築面積約為116,222平方米，包括設有工作室配套的甲級辦公樓及兩幢高級高層公寓大廈和一幢綜合商用大廈。項目仍在施工當中，並計劃於二零一三年完成。

### 千島湖墅

此開發項目位於杭州市千島湖，地盤面積約為33,493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。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。

## 廣東省廣州市

### 花都項目

此項目是廣州市花都的市區重建項目，計劃將本集團現有工業廠房改建為住宅物業。該地段緊鄰當地政府辦事處及花都最高行政中心，交通網絡完善。項目地盤面積約為28,478平方米，而總規劃建築面積則約為110,000平方米。該項目會開發成高層住宅單位及低密度連排別墅。項目發展未有最終決定，並因應政府的招拍掛程序及市場因素而調整。

## 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。由於江蘇省級政府辦公樓位於西康路，故也是南京市的政治、經濟、文化教育中心。河海項目總地盤面積約5,030平方米，總規劃建築面積34,758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。

### 財務回顧

#### 營業額

本年度本集團的營業額為271,400,000港元，較去年136,900,000港元(重列)增加98%。物業開發的收益由二零一一年111,000,000港元增加至二零一二年180,100,000港元。營業額增加主要由於年內已確認總建築面積13,954平方米，較去年已確認總建築面積增加39%。

物業租賃的收益由二零一一年的24,500,000港元增至二零一二年的51,300,000港元，而來自酒店業務及物業管理業務收入的收益分別由二零一一年的800,000港元增至二零一二年的33,000,000港元及由二零一一年的600,000港元增至二零一二年的6,900,000港元。該增幅主要乃因該等業務於二零一二年全年營運，而該等業務於二零一一年底僅有數月營運。

#### 銷售成本

銷售成本由二零一一年的65,100,000港元(重列)增至二零一二年為180,500,000港元，主要是由於二零一二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5,400,000港元，較二零一一年增加2,400,000港元，而酒店業務及物業管理業務的銷售成本分別為39,900,000港元及4,300,000港元，分別較二零一一年增加36,500,000港元及4,100,000港元。

#### 毛利及毛利率

毛利由二零一一年的71,800,000港元(重列)增加19,100,000港元至二零一二年的90,900,000港元。本集團於二零一二年的毛利率達33%，而二零一一年則為52%(重列)。毛利率下跌的主因為中國物業市場行政措施以及中國宏觀經濟環境所致。平均建築成本增加亦影響毛利率。

## 其他經營收入

其他經營收入由二零一一年的5,600,000港元(重列)減少70%至二零一二年的1,700,000港元。此項減少主要歸因於匯兌收益減少。

## 投資物業的公平值變動

於二零一二年，武漢未來城購物中心、杭州美萊國際中心商業部分及廣州地塊的公平值變動產生收益總額282,800,000港元。

## 銷售及分銷費用

銷售及分銷費用由二零一一年的7,100,000港元(重列)增加150%至二零一二年的17,800,000港元，主要是由於年內物業銷售的宣傳及廣告費用大幅增加所致。

## 行政費用

行政費用由二零一一年的122,600,000港元(重列)減少2%至二零一二年的120,000,000港元，主要是由於年內減少一次性紅利，而去年數月之營運相比，若干中國業務營運之全年行政開增加所致。

## 財務費用

財務費用由二零一一年的22,900,000港元(重列)增加75%至二零一二年的39,700,000港元。由於本集團於二零一一年完成了武漢未來城之開發，因此於二零一二年相關銀行借貸所產生的財務費用列作資本化成本則減少。

## 所得稅開支

於二零一二年錄得所得稅87,800,000港元，而二零一一年則錄得所得稅為53,400,000港元(重列)，增加了64%。增加主要是由於住宅物業銷售額及已售物業的利潤增加及就公平值改變投資物業撥備遞延稅，導致企業所得稅撥備及土地增值稅撥備增加所致。

## 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額43,400,000港元，較二零一一年虧損48,100,000港元減少10%。

## 本公司擁有人應佔溢利

本公司擁有人應佔本年度溢利於二零一二年為49,100,000港元，較二零一一年的33,400,000港元增加47%。

## 財務狀況

本集團於年內完成上述配售並籌集約30,000,000港元，令財務狀況加強。

本集團於二零一二年十二月三十一日之銀行存款及現金總額為176,900,000港元。本集團之淨負債增加327,900,000港元至720,400,000港元，淨負債由債項897,300,000港元以及銀行存款及現金176,900,000港元所組成。於二零一二年十二月三十一日之負債總額包括短期借貸364,400,000港元、長期借貸466,000,000港元和可換股票據債務部分66,900,000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。

本集團的總資產由二零一一年的3,387,300,000港元增加至二零一二年的4,129,400,000港元，增幅為742,100,000港元(或22%)。本集團的流動資產淨值為469,000,000港元，包括流動資產1,783,000,000港元及流動負債1,314,000,000港元。年內流動資產淨值較二零一一年十二月三十一日的497,900,000港元減少28,900,000港元。

於二零一二年十二月三十一日，本集團的股東權益由1,512,300,000港元增加6%至1,599,000,000港元，而淨負債對總股東權益之比率為45%，而二零一一年十二月三十一日則為26%。

## 未來計劃及前景

於二零一三年，中國物業市場尚未明朗，正面臨微調過程，其後才達致平衡架構。同時，中央政府於貨幣政策方面加大力度維持中國經濟的穩步發展，推動國內市場需求，同時加快城市化進程。中國水務地產對中國物業市場保持積極態度。中國水務地產擁有多元化物業組合，包括住宅物業、購物商場、寫字樓、別墅及酒店，因此擁有堅實的基礎能在充滿挑戰的環境中降低營運風險，同時亦可把握市場商機。

來年，中國水務地產將堅持既定的策略，全力在具有戰略意義的重要的長江沿岸二三線城市發展物業項目，提供優質服務予客戶。

具備由物業管理專材、商業物業專業人士及酒店管理團隊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名聲，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房地產投資及物業發展業務，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。於截至二零一二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二零一二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

於二零一二年十二月三十一日，總賬面值約2,597,800,000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

於二零一二年十二月三十一日，本集團有關房地產發展業務的資本承擔為111,700,000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239,000,000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

於二零一二年十二月三十一日，本集團的僱員總數約為412名。回顧年度內，僱員總成本約為50,200,000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二零一二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

於截至二零一二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及企業管治報告(「企業管治守則」)(前稱為企業管治常規守則)之原則及適用之守則條文：

### (1) 守則條文A.6.7

於修訂企業管治守則後，企業管治守則之守則條文A.6.7於二零一二年四月一日生效，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。

兩名非執行董事(包括獨立非執行董事)由於另有其他公務，因此未能出席本公司於二零一二年六月十一日舉行之股東特別大會及本公司於二零一二年六月二十六日舉行之股東週年大會(「二零一二年股東週年大會」)。然而，於本公司之股東大會上，執行董事及一名非執行董事及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。

### (2) 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，因此未能出席二零一二年股東週年大會。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，一名非執行董事及獨立非執行董事(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，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二零一二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

本公佈所載列截至二零一二年十二月三十一日止年度之本集團綜合財務狀況表、綜合全面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核實與本集團年內經審核綜合財務報表相符。恒健會計師行有限公司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審計委聘準則所訂之審計委聘，故恒健會計師行有限公司概無就本公佈發表任何保證。

承董事會命  
中國水務地產集團有限公司  
主席  
段傳良

香港，二零一三年三月二十六日

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。