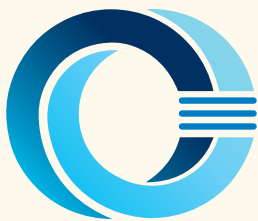


2014 年報



股份代號：2349

中國城市基礎設施集團有限公司
China City Infrastructure Group Limited

(前稱中國水務地產集團有限公司)
(於開曼群島註冊成立之有限公司)

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	16
董事會報告書	18
企業管治報告書	26
獨立核數師報告	37
綜合損益表	39
綜合損益及其他全面收益表	40
綜合財務狀況報表	41
財務狀況報表	43
綜合權益變動表	44
綜合現金流量報表	46
綜合財務報表附註	48
財務概要	127
物業資料	128

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.city-infrastructure.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

中國城市基礎設施集團有限公司及其附屬公司(統稱「本集團」)從房地業務擴充至基礎設施行業領域。集團主要從事基礎設施業務，並期待受益於中華人民共和國(「中國」)廣闊的市場機會，快速的城市化進程，不斷提升的環保要求等。本集團將特別優先考慮與環保、清潔能源及中國城市化發展等有關的基礎設施項目，比如天然氣管道建設及營運特許經營權業務、固體廢物處理(「固廢處理」)及垃圾發電等。

主席報告書

本人謹代表董事會（「董事會」），欣然呈報中國城市基礎設施集團有限公司（「中國城市基礎設施」或「本公司」）（前稱「中國水務地產集團有限公司」）及其附屬公司（統稱「本集團」）截至二零一四年十二月三十一日止年度之業績。

經董事會審慎研究，決定擴充業務至基礎設施行業領域，並期待受益於中國廣闊的市場機會，快速的城市化進程及不斷提升的環保要求等。本集團將特別優先考慮與環保、清潔能源及中國城市化發展等有關的基礎設施項目，比如天然氣管道建設及營運特許經營權業務、固廢處理及垃圾發電等。

至今，本公司已成功簽訂協議收購三家天然氣公司，兩家在湖南，一家在江西，是本集團首批天然氣管道建設及營運特許經營權項目，亦是本集團在基礎設施業務上的里程碑。天然氣作為可持續發展的清潔能源，可以大幅減少二氧化硫和氮氧化物排放，亦是城市化發展的重要元素，具有明顯的環境及社會效益，一直受到國家政策的重點支持。近期，國家先後推出一系列大氣污染防治政策，加快對高能耗、高污染行業的治理，逐步推動傳統產業轉型升級、推進「煤改氣」工程的實施，有序推進替代工商業用的燃煤鍋爐，實行天然氣價格改革，及逐漸穩定及提升氣源供應等，確保國家清潔能源產業的健康發展。天然氣在中國將得到更為廣泛的利用，天然氣行業將迎來新一輪高速增長，在未來必將以更快更廣速度的進入新階段。集團將會抓住機遇，充分發揮自身優勢，並積極透過眾多渠道及網絡在發展潛力龐大的地區尋求收購機會，使集團業務有可觀的增長。

未來，隨著國家深化改革和社會發展，城市化的快速發展，大眾對環境問題的日益關注，推進環保產業的發展及清潔能源的應用已成為大勢所趨，中國政府陸續推出的環保及清潔能源利好政策都將為本集團在相關領域的基礎設施業務的未來發展提供廣闊的空間，潛力巨大。本集團的管理層將會憑著自其城市基礎設施及環保行業領域中積累多年的豐富經驗，實踐經營策略及競爭優勢提升在中國市場之份額，根據企業發展戰略，不斷擴大集團的中國業務版圖，為中國基礎設施事業及環境治理貢獻力量，同時為股東帶來非凡的價值。

中國城市基礎設施亦會堅持謹慎財務管理理念，維持穩健資產負債表及財務狀況，並會優化本集團之資本結構及業務組合，把股東利益最大化。

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，二零一五年三月二十六日

管理層討論及分析

本集團致力於中國經營基礎設施業務，首要重點在於環保、清潔能源及城市化發展的基礎設施相關項目，比如天然氣管道建設及經營特許權業務、固廢處理及垃圾發電等。

隨著國家深化改革和社會發展，城市化的快速發展，大眾對環境問題的日益關注，推進環保產業的發展及清潔能源的應用已成為大勢所趨，中國政府陸續推出的環保及清潔能源利好政策都將為本集團在相關領域的基礎設施業務的未來發展提供廣闊的空間，潛力巨大。

本集團目前正在擴展天然氣管道建設及經營特許權市場並能夠就本集團的發展及基礎設施業務增加機會及市場份額。集團將持續評估與環保、清潔能源及中國城市化發展等有關的基礎設施項目的投資機遇。此舉與中國的國家優先發展路線及本集團的現有業務策略一致。

本集團亦從事物業相關業務，發展多元化的物業組合，為本集團提供可持續現金流入及潛在資本增值。

業績概要

本集團的綜合營業額由截至二零一三年十二月三十一日止年度的約368,300,000港元減少37%至截至二零一四年十二月三十一日止年度的約232,200,000港元。物業銷售收益約為162,900,000港元，主要來自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約21,500,000港元、41,900,000港元及5,900,000港元。

整體毛利由二零一三年的約124,400,000港元減少30.1%至二零一四年的約86,000,000港元，而毛利率則由二零一三年的34%增長至二零一四年的37%。截至二零一四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約199,600,000港元。本集團於二零一三年錄得出售投資物業收益淨值約235,100,000港元。二零一四年並無相關一次性收益。

本公司擁有人應佔利潤由二零一三年的約85,600,000港元減少63%至截至二零一四年十二月三十一日止年度的約32,100,000港元。本公司擁有人應佔每股基本盈利減少至1.71港仙，而二零一三年則為每股基本盈利4.66港仙。董事會建議不派發截至二零一四年十二月三十一日止年度任何末期股息。

管理層討論及分析

業務回顧

中國房地產發展業務

截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團房地產開發業務的收入約為162,900,000港元，較二零一三年的約287,800,000港元收入，減少約43%。年內已售總建築面積（「總建築面積」）為10,615平方米（「平方米」），較二零一三年的21,299平方米減少50%。年內平均售價（「平均售價」）約為15,343港元。

本集團現時的发展項目包括武漢的中水•龍陽廣場及杭州的美萊國際中心及千島湖墅項目等。

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。

自去年起，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。於截至二零一四年十二月三十一日止年度，購物中心所產生租賃收入約為12,100,000港元，平均出租率約24%。於二零一四年十二月三十一日，購物中心的公平值約為1,325,300,000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。

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57,922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。於截至二零一四年十二月三十一日止年度，來自商業部分的租金收入為約6,200,000港元，平均出租率為約53%。於二零一四年十二月三十一日，美萊國際中心的商業部分的公平值約為867,100,000港元。

中水•龍陽廣場商業部分預計二零一五年落成。商業部分面積約為61,415平方米（包括停車場）。中水•龍陽廣場策略性位於王家灣商業區與國家級武漢經濟技術開發區之間的優越地段，背靠武漢西中環路，毗鄰漢陽汽車客運站及龍陽大道，亦位於興建中的地鐵三號線龍陽站上方。此項綜合物業將開發成時尚購物商場及豪華辦公樓。於二零一四年十二月三十一日，中水•龍陽廣場的商業部分的公平值約為730,400,000港元。

管理層討論及分析

另外，於二零一三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約為235,100,000港元。二零一四年並無錄得此項一次性收益。

於二零一三年七月二十二日，北京皇城會所文化有限公司(「皇城會所」)、深圳中水置業有限公司(「中水置業」)(本公司之間接全資附屬公司)及北京前門天市置業發展有限公司(「業主」)訂立租賃協議，據此，業主同意向本集團出租中國北京前門大街之B14地塊(「前門土地」)，主要作為主題酒店、文化會所及相關物業業務用途。由於前門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。該租賃將增強本集團之物業組合，並為本集團產生穩定收入來源。該交易為本集團於北京中心區域擴展業務之良機。

於二零一三年七月二十二日，中水置業與皇城會所訂立合營協議，據此，截至二零一四年十二月三十一日止年度於中國北京成立北京聖龍文化有限公司(「合營公司」)。合營公司由中水置業及皇城會所各自分別擁有70%及30%權益。成立合營公司旨在開發及經營前門土地。

中國酒店業務

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

於截至二零一四年十二月三十一日止年度，來自未來城大酒店的收益約為40,500,000港元，平均入住率達約84%。

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，並於截至二零一四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

本公司的間接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。

於截至二零一四年十二月三十一日止年度，來自物業管理的收益約為5,900,000港元。

管理層討論及分析

本集團項目 物業相關業務

湖北省武漢市 未來城

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

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

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

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二零一五年竣工。

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(「前門土地」)，地塊面積約為10,487平方米。該幅前門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。

下表載列本集團於二零一四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

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減少至約232,200,000港元，較去年的約368,300,000港元減少37%。物業開發的收益由二零一三年的約287,800,000港元減少至二零一四年的約162,900,000港元。營業額減少主要由於住宅物業銷售收益錄得減少，其中年內已確認總建築面積10,615平方米，較去年已確認總建築面積21,299平方米減少50%。

物業租賃及物業管理業務的收益分別由二零一三年的約31,300,000港元減至二零一四年的約21,500,000港元及由二零一三年的約6,800,000港元減至二零一四年的約5,900,000港元，而酒店業務收益由二零一三年的約42,400,000港元減至二零一四年的約41,900,000港元。

銷售成本

銷售成本由二零一三年的約243,800,000港元減至二零一四年的約146,200,000港元，主要是由於二零一四年已確認的總建築面積減少所致。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約3,200,000港元，較二零一三年減少約4,100,000港元，而酒店業務及物業管理業務的銷售成本分別為約46,500,000港元及約4,000,000港元，分別較二零一三年增加約2,900,000港元及減少約900,000港元。

毛利及毛利率

毛利由二零一三年的約124,400,000港元減少約38,400,000港元至二零一四年的約86,000,000港元。本集團於二零一四年的毛利率達37%，而二零一三年則為34%。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（包括美萊國際中心物業）所佔比例較高而致。

其他經營收入

其他經營收入由二零一三年的約1,800,000港元上升267%至二零一四年的約6,600,000港元。此項增長主要歸因於銀行利息收入及匯兌收益增加。

其他經營開支

其他經營開支主要為預付租賃款項攤銷及購股權開支，其由二零一三年的約23,800,000港元減少20%至二零一四年的約19,000,000港元。此項減少主要由於本年度沒有二零一三年發生的一次性購股權開支所致。

管理層討論及分析

投資物業的公平值變動

於二零一四年，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199,600,000港元。

出售投資物業所得收益

出售投資物業所得收益淨值約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。二零一四年並無此項一次性收益。

銷售及分銷費用

銷售及分銷費用由二零一三年的約18,900,000港元上升15%至二零一四年的約21,700,000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

行政費用由二零一三年的約105,000,000港元減少7%至二零一四年的約97,200,000港元，主要是由於集團地產相關業務逐漸穩定成熟，並通過若干成本控制措施令開支有所減少。

財務費用

財務費用由二零一三年的約31,400,000港元增加2%至二零一四年的約32,100,000港元。由於本集團就物業開發項目及本集團業務營運籌集更多借貸（包括優先票據），資本化成本增加所致。

所得稅開支

所得稅由二零一三年的約78,800,000港元減少18%至二零一四年的約64,300,000港元。減少主要是由於該所得稅主要因年內物業銷售額及已售物業的利潤減少而產生。

本公司擁有人應佔溢利

本公司擁有人應佔本年度溢利由二零一三年的約85,600,000港元減少63%至二零一四年的約32,100,000港元。

管理層討論及分析

流動資金、財務及資本資源

現金狀況

於二零一四年十二月三十一日，本集團之銀行存款及現金（包括抵押銀行存款）總額為約449,500,000港元（二零一三年十二月三十一日：約498,800,000港元），較二零一三年十二月三十一日減少10%。

借款及本集團資產的抵押

於二零一四年十二月三十一日，本集團的債務總額包括借款、優先票據及可換股票據，其中借款約1,511,400,000港元（二零一三年十二月三十一日：約1,165,200,000港元）、優先票據約570,000,000港元（二零一三年十二月三十一日：約330,000,000港元）及可換股票據的負債部分約72,300,000港元（二零一三年十二月三十一日：約69,600,000港元）。於該等借款中，約1,012,400,000港元（二零一三年十二月三十一日：約561,100,000港元）將於一年內償還及約499,000,000港元（二零一三年十二月三十一日：約604,100,000港元）將於一年後償還。優先票據及可換股票據分別於二零一六年十一月及二零一七年十一月到期。

於二零一四年十二月三十一日，總賬面值約3,656,400,000港元之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。優先票據以本公司若干附屬公司擔保及其股份作抵押。

資產負債比率

資產負債比率於二零一四年十二月三十一日為77%（二零一三年十二月三十一日：53%）。資產負債比率以負債淨額（借款、優先票據及可換股票據的合計，扣除銀行結餘及現金以及抵押銀行存款）除以總權益計算。流動比率（流動資產除以流動負債）為1.15（二零一三年十二月三十一日：1.57）。

外匯及利率波動之風險

本集團主要在中國經營基礎設施業務、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。本集團之一般財政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。於截至二零一四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二零一四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。

管理層討論及分析

或然負債及承擔

於二零一四年十二月三十一日，本集團就物業建設(於綜合財務報表中已訂約但未撥備)持有資本承擔約452,600,000港元(二零一三年：約480,700,000港元)。

本集團就收購無形資產(於綜合財務報表中已授權但未訂約)持有資本承擔不超過132,900,000港元(二零一三年：229,900,000港元)。

本集團的資本承擔乃有關於二零一四年十二月三十一日宣佈、已訂約但未於綜合財務報表計提撥備的收購協議，金額為約25,300,000港元(二零一三年：無)。

本集團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，本公司並無就二零一四年及二零一三年十二月三十一日之相關或然負債作出撥備。

僱員及薪酬政策

於二零一四年十二月三十一日，本集團的僱員總數約為334名。年內，僱員總成本約為57,300,000港元。本集團提供全面的薪酬及僱員福利計劃。

股本集資活動 — 配售事項及認購事項

於二零一四年十一月十七日，本公司與賣方及配售代理訂立配售及認購協議，據此，賣方有條件同意於配售期內透過配售代理以竭誠盡力基準向不少於六名承配人(彼等及彼等之最終實益擁有人將為獨立第三方)配售最多185,872,000股銷售股份，配售價為每股銷售股份0.774港元，並由賣方認購認購股份(有關數目將相當於配售代理根據配售事項所配售之銷售股份實際數目)，認購價為每股認購股份0.774港元。

董事會認為，配售事項及認購事項為本公司籌集額外資金，同時擴闊股東及資本基礎的良機。認購價0.774港元較股份於二零一四年十一月十六日在聯交所報收市價每股0.86港元折讓10%。

認購事項之所得款項總額將約為144,000,000港元。認購事項之所得款項淨額(扣除配售佣金及其他相關開支)估計約為140,000,000港元，相當於淨發行價每股銷售股份約0.76港元。配售事項及認購事項之所得款項淨額將用作本集團之一般營運資金及未來發展。

管理層討論及分析

未來計劃及前景

集團主要從事基礎設施業務，並期待受益於中國廣闊的市場機會，快速的城市化進程，不斷提升的環保要求等。本集團將特別優先考慮與環保、清潔能源及中國城市化發展等有關的基礎設施項目，比如天然氣管道建設及營運特許經營權業務、固廢處理及垃圾發電等。

特許經營權天然氣業務

特許經營權天然氣業務是本集團進入的首個基礎設施業務領域。至今，本集團已就收購三家天然氣公司簽訂買賣協議，其中兩家公司位於湖南，一家於江西。近期，國家先後推出一系列大氣污染防治政策，加快對高能耗、高污染行業的治理，逐步推動傳統產業轉型升級、推進「煤改氣」工程的實施，有序推進替代工商業用的燃煤鍋爐及實行天然氣價格改革等，確保國家清潔能源產業的健康發展。天然氣在中國將得到更為廣泛的利用，天然氣行業將迎來新一輪高速增長，在未來必將以更快更廣的進入新階段。本集團將會抓住機遇，充分發揮自身優勢，並正積極透過眾多管道及網絡在發展潛力龐大的地區尋求收購機會，使集團天然氣業務有可觀的增長。

其他環保及清潔能源業務(比如固廢處理及垃圾發電等)

未來，隨著國家深化改革和社會發展，城市化的快速發展，大眾對環境問題的日益關注，推進環保產業的發展及清潔能源的應用已成為大勢所趨，中國政府陸續推出的環保及清潔能源利好政策都將為本集團在相關領域的基礎設施業務的未來發展提供廣闊的空間，潛力巨大。集團將持續評估基礎設施業務在相關領域的投資機遇。

本集團的管理層將會憑著自其城市基礎設施及環保行業領域中積累多年的豐富經驗，實踐經營策略及競爭優勢提升在中國市場之份額。根據企業發展戰略，集團會持續擴大其在中國的業務版圖，為中國基礎設施事業及環境治理貢獻力量，同時為股東帶來非凡的價值。

中國城市基礎設施亦會堅持謹慎財務管理理念，維持穩健資產負債表及財務狀況，並會優化本集團之資本結構及業務組合，把公司股東利益最大化。

董事及高級管理人員履歷詳情

段傳良先生(「段先生」)

一 主席兼非執行董事

段先生，現年51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利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，於二零一四年十二月三十一日止，中國水務持有本公司867,067,135股已發行股份(「股份」)，相當於本公司全部已發行股本約42.41%。

王文霞女士(「王女士」)

一 副主席、執行董事兼行政總裁

王女士，55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。

任前先生(「任先生」)

一 執行董事

任先生，現年54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利水電學院農水系，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」)

一 非執行董事

周先生，現年47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，47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(現已為美國銀行部分)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，38歲，於二零一零年八月十六日獲委任為獨立非執行董事。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，45歲，於二零一一年四月二十一日獲委任為獨立非執行董事。中國籍，持有經濟學學士學位。王先生現任深圳市金瑞格投資管理有限公司董事總經理。彼曾擔任中國工商銀行分行信貸經理、華利房地產集團有限公司副總裁、深圳中科智投融資擔保有限公司副總經理及深圳市金瑞格投資管理有限公司執行副總裁。彼對於企業資金運作、房地產項目投資及融資以及企業經營管理等領域擁有豐富經驗。

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

本公司董事(各「董事」)謹此提呈截至二零一四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45。

業績及分派

本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度之業績詳情載於本報告第39頁之綜合損益表。

董事不建議派付截至二零一四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127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14。

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15。

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17。本集團主要物業之進一步詳情載於本報告第128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33。

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30。

董事會報告書

優先票據

優先票據之詳情載於綜合財務報表附註31。

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44至第45頁之綜合權益變動表及綜合財務報表附註34。

本公司可供分配之儲備

本公司於二零一四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646,000,000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。

末期股息

董事會議決本公司不宣派截至二零一四年十二月三十一日止年度之股息(二零一三年: 無)。

購買、出售或贖回本公司股份

截至二零一四年十二月三十一日止年度, 除本公司於二零一四年十二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

董事會報告書

根據組織章程細則第108條，陳博曉先生、黃志明先生及王堅先生將於應屆股東週年大會上輪席告退。陳博曉先生、黃志明先生及王堅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獨立非執行董事。

董事服務合約

王文霞女士(「王女士」)已獲委任為本公司之行政總裁(「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。

獨立非執行董事王堅先生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。彼此後將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。

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條就截至二零一四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16至第17頁。

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

於二零一四年十二月三十一日，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) 於二零一四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	0.21%
王文霞女士	實益擁有人	(2)	1,231,440	0.06%
任前先生	實益擁有人	(3)	680,400	0.03%

(ii) 於二零一四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	0.63%
		(5)	54,262,000	2.65%
			67,057,263	3.28%
王文霞女士	實益擁有人	(4)	12,795,263	0.63%
		(6)	18,087,228	0.88%
			30,882,491	1.51%
任前先生	實益擁有人	(6)	1,500,000	0.07%
周鯤先生	實益擁有人	(6)	1,500,000	0.07%
陳博曉先生	實益擁有人	(6)	700,000	0.03%
黃志明先生	實益擁有人	(6)	700,000	0.03%
王堅先生	實益擁有人	(6)	700,000	0.03%

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，於二零一四年十二月三十一日，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				
				於二零一四年 一月一日	於年內授出	於年內行使	於年內屆滿	於二零一四年 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>122,639,754</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43。

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，於二零一四年十二月三十一日，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) 於二零一四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	867,067,135	42.41%
中國金融國際投資有限公司 (「CFIIL」)	(2)	實益擁有人	196,735,429	9.62%
中國金融國際投資管理 有限公司	(3)	投資經理	196,735,429	9.62%
匯駿資產管理有限公司	(3)	投資經理	196,735,429	9.62%

(ii) 於二零一四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	10.55%

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CFIIL(股份代號：721)持有。因此，CFIIL為實益持有之上述股份之權益。
- (3) 該等股份由CFIIL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CFIIL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CFIIL相同之權益而作為CFIIL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分代價。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，於二零一四年十二月三十一日，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43。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

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二零一四年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績。

董事會報告書

審核委員會已審閱本集團截至二零一四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

於截至二零一四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32%及10%。

於截至二零一四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分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，二零一五年三月二十六日

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，於二零一四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16至17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。截至二零一四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，包括二零一三年全年業績、二零一四年中期業績、發行優先票據、更改公司名稱、配售現有股份、優先票據同意徵求及收購天然氣公司。

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。

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。於二零一四年十二月三十一日，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（主席除外）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。截至二零一四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。於截至二零一四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。

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。於二零一五年二月，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。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。

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：

- 檢討及監督本集團之財務報告程序，包括檢討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；及
- 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) 考慮及批准外聘核數師之委聘條款及彼等之酬金；
- (ii) 檢討截至二零一三年十二月三十一日止年度之全年財務報表及截至二零一四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。

審核委員會於截至二零一四年十二月三十一日止年度舉行兩次會議，其出席率為100%，並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及本集團截至二零一四年六月三十日止六個月之中期業績。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。

於二零一五年二月，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。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，檢討及批准績效薪酬；
- 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；

- 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二零一四年度之薪酬及支付二零一三年度之紅利；及
- (ii) 檢討董事袍金水平及就董事截至二零一四年十二月三十一日止年度之袍金作出建議。

薪酬委員會於截至二零一四年十二月三十一日止年度舉行兩次會議，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。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；
- 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，於下次董事會會議向董事會報告委員會之結論及建議。

企業管治報告書

於年內進行之工作包括：

- 就於二零一四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。

於二零一五年二月，董事會採納提名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。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。

提名委員會於截至二零一四年十二月三十一日止年度舉行兩次會議，出席率為100%。為了審閱其職權範圍及退任董事膺選連任情況，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、二零一四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：

	出席／舉行會議次數				二零一四年	
	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	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	6/7	不適用	不適用	不適用	0/1	0/1
非執行董事						
段傳良先生	6/7	不適用	不適用	不適用	0/1	0/1
周鯤先生	5/7	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	2/2	2/2	2/2	1/1	1/1
黃志明先生(審核委員會主席)	7/7	2/2	2/2	2/2	1/1	1/1
王堅先生	7/7	2/2	2/2	2/2	0/1	1/1

遵守企業管治常規守則

於截至二零一四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。

由於另有其他公務，一名執行董事及若干非執行董事未能出席本公司於二零一四年十二月一日舉行之股東特別大會，而一名執行董事、若干非執行董事及一名獨立非執行董事未能出席本公司於二零一四年六月十日舉行之股東週年大會（「二零一四年股東週年大會」）。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，因而董事會對本公司股東（「股東」）之意見有公正之了解。

(4) 守則條文E.1.2

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

董事會主席段傳良先生由於另有公務，因此未能出席股東特別大會及二零一四年股東週年大會。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，及至少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，楊德業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。

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二零一四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)。

於編製截至二零一四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

於截至二零一四年十二月三十一日止年度，本公司已付及應付予公司核數師恒健會計師行有限公司之總薪酬為1,055,000港元。本年度有關財務報告審閱及發行優先票據之非審核服務費用共198,000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.city-infrastructure.com。

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。

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。股東特別大會亦可按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。該大會須於提呈該項要求後兩個月內舉行。倘董事於提呈該項要求後二十一(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

致中國城市基礎設施集團有限公司列位股東
(前稱中國水務地產集團有限公司)
(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39至126頁中國城市基礎設施集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)之綜合財務報表。綜合財務報表包括二零一四年十二月三十一日之綜合及 貴公司財務狀況報表，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 貴公司及 貴集團於二零一四年十二月三十一日之事務狀況及 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，二零一五年三月二十六日

綜合損益表

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	附註	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元 (重列)
營業額	7a	232,170	368,265
銷售成本		(146,180)	(243,833)
毛利		85,990	124,432
投資物業重估之公平值收益	17	199,603	34,260
投資物業之出售收益	17	–	235,139
其他經營收入	7b	6,561	1,821
其他經營開支		(18,987)	(23,755)
銷售及分銷開支		(21,683)	(18,906)
行政開支		(97,182)	(105,037)
財務費用	8	(32,053)	(31,358)
稅前溢利		122,249	216,596
所得稅開支	10	(64,349)	(78,798)
本年度溢利	11	57,900	137,798
應佔本年度溢利：			
本公司擁有人		32,070	85,591
非控股權益		25,830	52,207
本年度溢利		57,900	137,798
		港仙	港仙
每股盈利	13		
基本		1.71	4.66
攤薄		1.71	4.42

綜合損益及其他全面收益表

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
本年度溢利	57,900	137,798
本年度其他全面收入：		
隨後可能重新分類至損益項目：		
海外業務換算產生之匯兌差額	825	29,319
本年度全面收入總額(已扣除稅項)	58,725	167,117
下列人士應佔全面收入總額：		
本公司擁有人	32,895	112,014
非控股權益	25,830	55,103
	58,725	167,117

隨附之附註構成此等綜合財務報表之一部分。

綜合財務狀況報表

於二零一四年十二月三十一日

	附註	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
資產			
非流動資產			
預付租賃款項	14	21,361	40,348
物業、廠房及設備	15	44,418	56,984
投資物業	17	2,922,786	2,081,013
商譽	18	174,605	174,605
收購無形資產的預付款項	19	274,513	56,051
可供出售投資	20	12,658	12,658
		3,450,341	2,421,659
流動資產			
存貨	21	538	858
物業存貨	22	1,590,385	1,711,400
貿易應收賬款及其他應收款項	23	288,578	496,912
預付稅項		–	264
預付租賃款項	14	18,988	18,988
可供出售投資	20	37,000	–
抵押銀行存款	24	–	176,588
銀行結餘及現金	24	449,500	322,222
		2,384,989	2,727,232
總資產		5,835,330	5,148,891
權益及負債			
資本及儲備			
股本	33	204,459	185,872
儲備		1,736,268	1,581,130
本公司擁有人應佔權益		1,940,727	1,767,002
非控股權益		259,639	233,809
總權益		2,200,366	2,000,811

綜合財務狀況報表

於二零一四年十二月三十一日

	附註	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
非流動負債			
遞延稅項負債	36	412,546	362,645
借貸 — 於一年後到期	29	498,965	604,060
可換股票據	30	72,335	69,596
優先票據	31	569,970	330,027
出售及租賃物業收到的按金 — 非即期部分	26	3,399	39,211
遞延收入 — 非即期部分	32	—	2,929
		1,557,215	1,408,468
流動負債			
貿易應付賬款及其他應付款項	25	713,127	670,263
出售及租賃物業收到的按金 — 即期部分	26	124,217	134,601
應繳稅項		122,452	114,948
應付附屬公司非控股股東款項	27	2,608	2,818
應付關連人士款項	28	102,604	254,526
借貸 — 於一年內到期	29	1,012,413	561,139
遞延收入 — 即期部分	32	328	1,317
		2,077,749	1,739,612
總負債		3,634,964	3,148,080
總權益及負債		5,835,330	5,148,891
流動資產淨值		307,240	987,620
總資產減流動負債		3,757,581	3,409,279

刊載於第39頁至126頁的綜合財務報表已於二零一五年三月二十六日獲得董事會批准及授權刊發，並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

於二零一四年十二月三十一日

	附註	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
資產			
非流動資產			
於附屬公司之權益	16	1,520,194	1,267,710
流動資產			
其他應收款項		297	231
抵押銀行存款	24	–	50,000
銀行結餘	24	13,018	2,778
		13,315	53,009
總資產		1,533,509	1,320,719
權益及負債			
資本及儲備			
股本	33	204,459	185,872
儲備	34	645,980	617,223
總權益		850,439	803,095
非流動負債			
可換股票據	30	72,335	69,596
優先票據	31	569,970	330,027
		642,305	399,623
流動負債			
其他應付款項及應計費用		40,765	30,834
借貸	29	–	87,167
		40,765	118,001
總負債		683,070	517,624
總權益及負債		1,533,509	1,320,719
流動負債淨額		(27,450)	(64,992)
總資產減流動負債		1,492,744	1,202,718

刊載於第39至126頁的財務報表已於二零一五年三月二十六日獲得董事會批准及授權刊發，並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

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	股本 千港元	股份溢價 千港元	可換股票據		特殊儲備 千港元	中國法定 儲備 千港元	物業重估 儲備 千港元	匯兌儲備 千港元	累計溢利 千港元	本公司		總計 千港元
			權益儲備 千港元	購股權儲備 千港元						擁有人應佔 千港元	非控股權益 千港元	
於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
根據認購股份發行普通股	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
視作出售一間未失去控制權 附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	3,110	3,110	(3,110)	-
於二零一三年十二月三十一日及 二零一四年一月一日	185,872	1,177,871	25,434	32,897	(184)	25,565	-	93,148	226,399	1,767,002	233,809	2,000,811
本年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	32,070	32,070	25,830	57,900
換算匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	825	-	825	-	825
本年度全面收入總額	-	-	-	-	-	-	-	825	32,070	32,895	25,830	58,725
根據配售及認購股份發行普通股	18,587	125,278	-	-	-	-	-	-	-	143,865	-	143,865
發行普通股應佔交易成本	-	(3,035)	-	-	-	-	-	-	-	(3,035)	-	(3,035)
於二零一四年十二月三十一日	204,459	1,300,114	25,434	32,897	(184)	25,565	-	93,973	258,469	1,940,727	259,639	2,200,366

綜合權益變動表

截至二零一四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

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
經營業務		
稅前溢利	122,249	216,596
調整：		
利息開支	32,053	31,358
利息收入	(2,719)	(1,418)
物業、廠房及設備之折舊	12,580	14,639
預付租賃款項之攤銷	18,987	3,906
購股權開支	–	19,849
出售物業、廠房及設備之虧損	2	–
出售投資物業收益	–	(235,139)
投資物業重估之公平值收益	(199,603)	(34,260)
物業、廠房及設備之撇銷	154	294
營運資本變動前之經營現金流量	(16,297)	15,825
存貨減少	320	104
物業存貨增加	(357,303)	(136,639)
貿易應收賬款及其他應收款項減少	209,159	201,524
貿易應付賬款及其他應付款項增加(減少)	63,141	(19,766)
已收出售及租賃物業按金減少	(46,196)	(168,354)
遞延收入減少	(3,918)	(13,620)
經營動用之現金	(151,094)	(120,926)
已付利息	(189,635)	(99,026)
已付所得稅	(6,680)	(23,756)
經營業務動用之現金淨額	(347,409)	(243,708)

綜合現金流量報表

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
投資活動		
新增收購無形資產	(184,871)	(32,752)
添置投資物業	(59,483)	(151,665)
購置可供出售投資	(37,000)	(12,658)
購置物業、廠房及設備	(256)	(404)
已收利息	2,719	1,418
出售物業、廠房及設備所得款項	86	–
添置預付租賃款項	–	(62,500)
出售投資物業所得款項	–	50,000
投資活動中動用之現金淨額	(278,805)	(208,561)
融資活動		
所得新借款	1,489,040	686,075
發行優先票據所得款項	242,027	334,468
發行新股份所得款項	140,830	33,000
償還借貸	(1,142,861)	(373,988)
(償還) 關連人士墊款	(151,922)	87,639
償還附屬公司非控股股東款項	(210)	(7,798)
一間附屬公司非控股股東之注資	–	12,500
融資活動產生之現金淨額	576,904	771,896
現金及現金等值物(減少)增加淨額	(49,310)	319,627
外幣匯率變動之影響	–	2,244
於一月一日之現金及現金等值物	498,810	176,939
於十二月三十一日之現金及現金等值物	449,500	498,810
現金及現金等值物之分析		
銀行結餘及現金	449,500	322,222
抵押銀行存款	–	176,588
	449,500	498,810

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

1. 一般資料

中國城市基礎設施集團有限公司(前稱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」)主板上市。本公司董事認為，中國水務集團有限公司(一間於開曼群島註冊成立的公司並於百慕達存續的有限公司)為本公司主要股東。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」)主要於中國從事基礎設施業務、物業投資、物業發展、酒店業務及物業管理服務。

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(修訂本)	投資實體
香港會計準則第32號(修訂本)	抵銷金融資產及金融負債
香港會計準則第36號(修訂本)	非金融資產可收回金額披露
香港會計準則第39號(修訂本)	衍生工具的變更及對沖會計的延續
香港(國際財務報告詮釋委員會) 一 詮釋第21號	徵費

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

截至二零一四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10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第27號之修訂本「投資實體」

本集團已於本年度首次應用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號之修訂本「投資實體」。香港財務報告準則第10號之修訂本界定了投資實體，並規定符合投資實體定義之申報實體不得將其附屬公司綜合入賬，而須按公平值計量其附屬公司，於其綜合及獨立財務報表計入損益。

為符合投資實體資格，申報實體必須：

- 自一名或多名投資者取得資金，以為其提供專業投資管理服務；
- 向其投資者承諾，其業務宗旨純粹為將資金用作投資以獲取資本增值、投資收入或兩者的回報；及
- 按公平值計量及評估其絕大部分投資之表現。

香港財務報告準則第12號及香港會計準則第27號已作出相應修訂，以就投資實體載入新披露規定。

由於本公司並非投資實體(於二零一四年一月一日根據香港財務報告準則第10號所載標準評估得出)，應用該等修訂本並無對於本集團綜合財務報表中確認的披露或金額造成任何影響。

香港會計準則第32號之修訂本「抵銷金融資產及金融負債」

本集團已於本年度首次應用香港會計準則第32號之修訂本「抵銷金融資產及金融負債」。香港會計準則第32號之修訂本闡明有關抵銷金融資產和金融負債的規定。具體而言，修訂本闡明「目前有合法可執行抵銷權」及「同時變現及結算」的涵義。

由於本集團並無合資格可用於抵銷的任何金融資產及金融負債，應用該等修訂本並無對於本集團綜合財務報表中確認的披露或金額造成任何影響。

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36號之修訂本「非金融資產可收回金額披露」

本集團已於本年度首次應用香港會計準則第36號之修訂本「非金融資產可收回金額披露」。香港會計準則第36號修訂本取消了若獲分配商譽或具有無限使用年期的其他無形資產的現金產生單位(「現金產生單位」)並無出現減值或減值撥回，就有關現金產生單位可收回金額作出披露的規定。此外，倘資產或現金產生單位的可收回金額乃按照其公允值減出售成本釐定，該等修訂引入額外的適用披露規定。該等新披露包括公允值層級、主要假設及所用估值技術，其與香港財務報告準則第13號公平值計量所規定的披露一致。

應用該等修訂本並無對於本集團綜合財務報表中的披露造成重大影響。

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)	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 ⁶
香港財務報告準則(修訂本)	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 ¹
香港財務報告準則(修訂本)	二零一二年至二零一四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 ⁵
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營或合營企業之間的資產出售或注資 ²
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28號(修訂本)	投資實體：應用綜合入賬例外者 ²
香港財務報告準則第11號(修訂本)	收購合營業務權益的會計方法 ²
香港財務報告準則第14號	規管遞延賬目 ³
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約之收益 ⁴
香港會計準則第1號(修訂本)	披露計劃 ²
香港會計準則第16號及香港會計準則第38號(修訂本)	澄清折舊及攤銷的可接受方法 ²
香港會計準則第16號及香港會計準則第41號(修訂本)	農業：生產性植物 ²
香港會計準則第19號(修訂本)	界定福利計劃：僱員供款 ¹
香港會計準則第27號(修訂本)	獨立財務報表之權益法 ²

¹ 於二零一四年七月一日或之後開始的年度期間生效，可提早採用。

² 於二零一六年一月一日或之後開始的年度期間生效，可提早採用。

³ 於二零一六年一月一日或以後開始之首個年度對香港財務報告準則財務報表生效，可提早採用。

⁴ 於二零一七年一月一日或之後開始的年度期間生效，可提早採用。

⁵ 於二零一八年一月一日或之後開始的年度期間生效，可提早採用。

⁶ 於二零一四年七月一日或之後開始的年度期間生效，有限例外情況除外。可提早採用。

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。

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號引進金融資產分類與計量之新規定。香港財務報告準則第9號隨後於二零一零年作出修訂以加入有關分類及計算以及終止確認金融負債之規定，並於二零一三年作出進一步修訂，以加入有關一般對沖會計處理方法之新規定。於二零一四年頒佈之香港財務報告準則第9號另一個經修訂版本主要加入a)有關金融資產之減值規定；及b)藉為若干簡單債務工具引入「透過其他全面收入按公平價值列賬」(透過其他全面收入按公平價值列賬)計量類別，對分類及計量規定作出有限修訂。

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金融資產，其後均按攤銷成本或公平值計量。特別是，目的為收取合約現金流量的業務模式內所持有，且合約現金流量僅為本金及尚未償還本金利息付款的債項投資一般於其後會計期間結束時按攤銷成本計量。就目的為同時收回合約現金流及出售金融資產之業務模式中持有之債務工具，以及金融資產合約條款令於特定日期產生之現金流純粹為支付未償還本金及本金利息的債務工具，按透過其他全面收入按公平值列賬之方式計量。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。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。
- 就金融資產之減值而言，與香港會計準則第39號項下按已產生信貸虧損模式計算相反，香港財務申報準則第9號規定按預期信貸虧損模式計算。預期信貸虧損模式規定實體於各報告日期將預期信貸虧損及該等預期信貸虧損之變動入賬，以反映信貸風險自初始確認以來之變動。換言之，毋須再待發生信貸事件方確認信貸虧損。
- 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。

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」(續)

同樣披露於二零一三年，本公司董事預期，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。

香港財務報告準則第15號「來自客戶合約之收益」

香港財務報告準則第15號於二零一四年七月頒佈，其制定一項單一全面模式供實體用作將自客戶合約所產生之收益入賬。於香港財務報告準則第15號生效後，其將取代現時載於香港會計準則第18號「收益」、香港會計準則第11號「建築合約」及相關詮釋之收益確認指引。

香港財務報告準則第15號之核心原則為實體所確認描述向客戶轉讓承諾貨品或服務之收益金額，應為能反映該實體預期就交換該等貨品或服務有權獲得之代價。具體而言，該準則引入五個確認收益之步驟：

- 第一步：識別與客戶訂立之合約
- 第二步：識別合約中之履約責任
- 第三步：釐定交易價
- 第四步：將交易價分配至合約中之履約責任
- 第五步：於實體完成履約責任時確認收益

根據香港財務報告準則第15號，實體於完成履約責任時確認收益，即於特定履約責任相關之商品或服務之「控制權」轉讓予客戶時。香港財務報告準則第15號已就特別情況之處理方法加入更明確指引。此外，香港財務報告準則第15號規定作出更詳盡之披露。

本公司董事預期，於日後應用香港財務報告準則第15號可能會對就本集團之綜合財務報表中之已呈報金額及披露事項造成影響。然而，於本集團進行詳細審閱前，提供有關香港財務報告準則第15號之影響之合理估算為不可行。

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16號及香港會計準則第38號「澄清折舊及攤銷的可接受方法」

香港會計準則第16號的修訂禁止實體就物業、廠房及設備使用以收益為基礎的折舊法。香港會計準則第38號引入不可推翻的前設，即收益並非無形資產攤銷的合適基準。有關前設更可於以下兩個有限情況被推翻：

- (a) 於無形資產以計算收益的方式代表時；或
- (b) 於其能顯示無形資產的收益與其經濟利益假設有緊密關係時。

有關修訂採用未來適用法應用於二零一六年一月一日或之後開始的年度期間。現時，本集團分別就其物業、廠房及設備以及無形資產採用直線法進行折舊及攤銷。本公司董事認為，直線法為反映有關資產的經濟效益內在消耗的最適當方法，因此，本公司董事預計應用香港會計準則第16號及香港會計準則第38號的該等修訂將不會對本集團的綜合財務報表產生重大影響。

3. 主要會計政策

合規聲明

綜合財務報表根據香港會計師公會頒佈的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」)及前香港公司條例(第32章)所規定的適用披露資料。

此外，根據新香港公司條例(第622章)(「該條例」)第358條，該條例第9部有關「賬目及審計」的規定於本集團在二零一四年三月三日之後開始的首個財政年度實施。本集團正評估公司條例變動預期對首次應用第9部期間綜合財務報表構成的影響。就目前所得結論為影響應並不重大，且只有綜合財務報表內的呈列及披露資訊會受到影響。

編製基準

於各報告期末，除若干物業及財務工具按公平值計量(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。

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

編製基準(續)

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。附屬公司是指本集團擁有控制權的實體。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

截至二零一四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及其他全面收益表。

損益及其他全面收益之每個成份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。

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。非控股權益予以調整的金額與已付或已收代價公平值間的任何差額直接在權益確認，並歸屬於本公司擁有人。

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(續)

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)之相關負債及股本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。

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。

3. 主要會計政策(續)

業務合併(續)

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作為於業務合併中所轉撥代價的一部分予以納入。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。

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)。

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成本減累計減值虧損(如有)列賬，並於綜合財務狀況表內獨立呈列。

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。

3. 主要會計政策(續)

商譽(續)

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。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)。

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。

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

附屬公司是一個實體(包括結構化的實體)指本集團擁有控制權。對附屬公司的投資按照成本減去減值入賬。成本包括投資的直接支出。由該公司按已收及應收股息基準入賬附屬公司的業績。

綜合財務報表附註

截至二零一四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

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)而持有之樓宇及酒店營運之裝修，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(並未折舊)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。

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(包括交易成本)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。

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

投資物業(續)

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。

若本集團持有一項物業之意圖變更為賺取租金或資本增值(經向另一方開始經營租賃為證)，而非於日常業務過程中出售，則本集團會將該物業自存貨轉至投資物業。物業於轉撥日期之公平值與其先前賬面值間的任何差額將確認為損益。

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。

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。

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。

3. 主要會計政策(續)

財務工具

當集團實體成為工具合約條款的一方時，會確認金融資產及金融負債。

金融資產及金融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金融資產及金融負債(透過損益按公平值計算之金融資產及金融負債除外)的交易費用在初始確認時於各金融資產或金融負債(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金融資產或金融負債的交易費用立即在損益中確認。

金融資產

金融資產歸類為以下特定類別：「透過損益按公平值計算」之金融資產、「持有至到期」投資、可供出售之金融資產及「貸款及應收款項」。有關分類取決於金融資產之性質及目的，並於首次確認時釐定。以常規方式購買或出售的金融資產，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金融資產買賣。

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分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，收入按實際利息基準確認，惟倘金融資產被分類為透過損益按公平值計算則除外。

可供出售金融資產

於各報告期末，由本集團持有分類為可供出售金融資產並於活躍市場交易之股本及債務證券按公平值計量。可供出售貨幣金融資產(相關利息收入使用實際利息法計算)之賬面值變動及可供出售股本投資之股息於損益確認。可供出售貨幣金融資產賬面值之其他變動於其他全面收入確認，並累計至投資重估儲備項下。倘投資被出售或被釐定為減值，先前於投資重估儲備累計的累計收益或虧損會重新分類至損益。

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

財務工具(續)

金融資產(續)

可供出售金融資產(續)

可供出售股本工具股息乃於本集團有權收取股息時於損益確認。

以外幣計值的可供出售貨幣金融資產之公平值按該種外幣釐定，並於報告期末按即期匯率兌換。於損益確認的外匯收益或虧損按貨幣資產的攤銷成本釐定。其他外匯收益或虧損於其他全面收入確認。

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，及與股權投資掛鈎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金融資產，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、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。

金融資產減值

金融資產(除透過損益按公平值計算之金融資產外)於各報告期末被評估減值跡象。倘有客觀證據證明因金融資產初始確認後發生的一件或多件事項使金融資產的估計未來現金流量受影響，則金融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。

3. 主要會計政策(續)

財務工具(續)

金融資產(續)

金融資產減值(續)

所有其他金融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
- 該金融資產之活躍市場因財政困難而消失。

就若干類別之金融資產(如貿易應收賬款)而言，獲評估為不會個別減值之金融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金融資產而言，確認減值虧損之金額為資產之賬面值與以金融資產原來實際利率折現估計未來現金流量現值間之差額。

以成本列賬的金融資產，其減值虧損額計算為資產賬面值及以類似金融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。

金融資產之賬面值直接透過所有金融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。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。備抵賬之賬面值變動於損益確認。

倘可供出售金融資產被視為減值，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。

3. 主要會計政策(續)

財務工具(續)

金融資產(續)

金融資產減值(續)

對於按攤銷成本計量之金融資產而言，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。

就可供出售股本證券而言，先前於損益確認之減值虧損並無透過損益撥回。減值虧損後公平值之增加會於其他全面收入確認，並於投資重估儲備項下累計。就可供出售債務證券而言，倘投資之公平值增加客觀地與確認減值虧損後發生之事件有關，則減值虧損會於其後透過損益撥回。

金融負債及股本工具

集團實體發行的負債及股本工具根據所訂立的合約安排的實質內容以及金融負債及股本工具的定义而分類為金融負債或權益。

股本工具

股本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。本集團所發行之股本工具乃按已收取所得款項減直接發行成本入賬。

其他金融負債

其他金融負債(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

實際利率法是計算金融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。實際利率是指將金融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金融負債。

3. 主要會計政策(續)

財務工具(續)

金融負債及股本工具(續)

可換股票據

本集團所發行之可換股票據乃根據合約安排的性質及金融負債及股本工具之定義單獨分類為金融負債及權益。倘轉換權將透過以固定金額之現金或其他金融資產換取固定數目之本公司之股本工具而結算，則分類為股本工具。

於發行日期，負債部分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分金額予以釐定，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金融資產及本集團已轉讓該資產所有權的絕大部分風險及回報予另一實體，則本集團方會終止確認該項金融資產。倘本集團既無轉讓亦無保留所轉讓資產所有權的絕大部分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金融資產所有權的絕大部分風險及回報，則本集團會繼續確認該項金融資產，亦會就所收取款項確認抵押品借貸。

3. 主要會計政策(續)

財務工具(續)

終止確認(續)

金融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，於終止確認金融資產時(即本集團保留購回部分已轉讓資產之選擇權或保留不會導致因擁有權，而保持絕大部分風險及回報之餘下權益，及本集團保留控制權)，本集團會將金融資產之過往賬面值，於其繼續確認之部分及不再確認之部分之間，按各部分於轉讓日期之相關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金融負債。終止確認的金融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(於貨幣的時間值影響屬重大之情況下)。

當預期將從第三方收回所需的部分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。

3. 主要會計政策(續)

業務合併中收購之或然負債

於業務合併中收購之或然負債初步以收購日期之公平值計量。於以後報告期末，該等或然負債將根據香港會計準則第37號撥備、或然負債及或然資產確認之數額及根據香港會計準則第18號收益初步確認之數額減累計攤銷兩者中之較高者計量。

購股權開支交易

向僱員及提供類似服務的其他人員支付的購股權開支，乃按授出日期的股本工具之公平值計量。

於授出日期釐定之購股權開支之公平值，乃根據本集團對最終將歸屬的股本工具的估計於歸屬期間按直線法支銷，並相應調增股本。

於報告期末，本集團修訂就預期歸屬股本工具數目之估計。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。

就於授出日期即時歸屬之購股權而言，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)

於各報告期結束時，本集團會審閱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。

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)

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。

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。

倘訂立經營租賃可獲得租賃獎勵，該獎勵確認為負債。獎勵的總利益按直線法確認為租金開支扣減，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。

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

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分可靠地分配，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。

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「除稅前溢利」，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。

3. 主要會計政策(續)

稅項(續)

與於附屬公司及聯營公司之投資以及於合資企業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。

就按公平值模式計量之投資物業之遞延稅項負債及遞延稅項資產之計量而言，該等物業之賬面值乃假定為可透過銷售悉數收回，除非此假定被推翻則作別論。倘投資物業為可予折舊，且持有之商業模式乃旨在隨時間而非透過銷售而消耗該投資物業內岷之絕大部分經濟利益，則此項假定即被推翻。

當期稅項及遞延稅項於損益內確認，惟其與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。

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的現行匯率以各自的功能貨幣(即實體經營所在主要經濟環境的貨幣)記錄。於各報告期末，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。

3. 主要會計政策(續)

外幣(續)

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分)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，或涉及失去對共同控制實體(包括海外業務)的控制權的出售，或涉及失去對聯營公司(包括海外業務)的重大影響力時，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。

此外，就出售一間附屬公司(包括海外業務)部分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。就所有其他部分權益出售(即出售聯營公司或共同控制實體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及承擔的負債而言，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外幣換算儲備內確認。

3. 主要會計政策(續)

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

向強制性公積金計劃付款給予香港員工及向國家退休福利計劃付款給予中國員工,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。

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)。

4. 估計之不肯定因素主要來源(續)

(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。於二零一四年十二月三十一日，就物業、廠房及設備概無確認減值虧損(二零一三年：零)。

(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。於二零一四年十二月三十一日，應收貿易款項之賬面值為約39,579,000港元(二零一三年：約12,425,000港元)。並無所要求的呆賬撥備(二零一三年：零)。

(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。於二零一四年十二月三十一日，商譽賬面值約174,605,000港元(二零一三年：約174,605,000港元)，扣除累計減值虧損零港元(二零一三年：零)。可收回款項計算詳情披露於附註18。

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

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、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、應付關連人士款項及可換股票據。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。

本集團就財務工具承擔的風險類別或其管理與計量有關風險的方式並無任何改變。

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 二零一四年 千港元	負債 二零一四年 千港元	資產 二零一三年 千港元	負債 二零一三年 千港元
人民幣（「人民幣」）	556,243	2,329,717	779,759	1,968,510

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上升／下降5%，對年內損益及其他全面收益之影響如下：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
其他全面收益減少／增加	79,768	53,105
損益增加／減少	8,906	6,333

綜合財務報表附註

截至二零一四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

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金融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金融負債之合約期。下表乃根據金融負債的未折現合約期編製，該等金融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於短時間內要求償還之權利。其他非衍生金融負債之到期日乃基於議定之償還日期。

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。

	加權平均利率	二零一四年					未貼現 現金流量總額 千港元	賬面值 千港元
		一個月內	一至三個月內 千港元	三個月至一年內 千港元	一至五年內 千港元	超過五年 千港元		
		按要求 千港元						
貿易應付賬款及其他應付款項	不適用	713,127	-	-	-	-	713,127	713,127
應付附屬公司非控股股東之款項	不適用	2,608	-	-	-	-	2,608	2,608
應付關連人士款項	12%	1,026	2,052	111,838	-	-	114,916	102,604
借貸	8.96%	9,772	25,312	939,590	650,374	159,762	1,784,810	1,511,378
可換股票據	7.55%	-	-	2,447	86,426	-	88,873	72,335
優先票據	15.25%	-	-	75,000	675,000	-	750,000	569,970
		<u>726,533</u>	<u>27,364</u>	<u>1,128,875</u>	<u>1,411,800</u>	<u>159,762</u>	<u>3,454,334</u>	<u>2,972,022</u>

綜合財務報表附註

截至二零一四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)

	加權平均利率	二零一三年					未貼現 現金流量總額 千港元	賬面值 千港元
		一個月內或 按要求的 千港元	一至三個月內 千港元	三個月至一年內 千港元	一至五年內 千港元	超過五年 千港元		
		貿易應付賬款及其他應付款項	不適用	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>679,148</u>	<u>195,355</u>	<u>689,824</u>	<u>1,234,145</u>	<u>51,665</u>	<u>2,850,137</u>	<u>2,492,429</u>

信貸風險管理

倘對方於二零一四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金融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。

本集團之現金流量利率風險主要集中於本集團以人民幣計息之借款，其將受中國政府發佈之基準利率波動之影響。

5. 財務風險管理目標及政策(續)

利率風險管理(續)

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，乃按全部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，則本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度之溢利將減少／增加約 3,132,000 港元(二零一三年：減少／增加約 2,290,000 港元)。

公平值計量

(i) 以公平值入賬之財務工具

下表顯示於各報告期末，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

於二零一四年及二零一三年十二月三十一日，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

於二零一四年及二零一三年十二月三十一日，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。

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、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、應付關連人士款項及應付附屬公司非控股股東之款項

由於該等工具於短期內到期，故其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，並按類似財務工具的現行市場利率貼現。

- (iii) 用於釐定公平值之利率

本集團採用截至二零一四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30披露。

綜合財務報表附註

截至二零一四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，本集團或會新增債務，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。

本集團管理層根據資本負債比率來監控資本。此比率乃按總借貸淨額除以總權益計算所得。

管理層認為於報告期末之資本負債比率如下：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
借貸減現金及現金等值物	1,061,878	666,389
優先票據	569,970	330,027
可換股票據	72,335	69,596
總借貸淨額	1,704,183	1,066,012
總權益	2,200,366	2,000,811
總借貸淨額與總權益之比率	0.77	0.53

年內資本負債比率上升，主要因就本集團發展及營運業務所籌得新借款所致。

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

綜合財務報表附註

截至二零一四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收益及業績分析如下。

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	物業開發業務 千港元	物業投資業務 千港元	酒店業務 千港元	物業管理業務 千港元	合計 千港元
總收益及外部銷售	<u>162,871</u>	<u>21,484</u>	<u>41,954</u>	<u>5,861</u>	<u>232,170</u>
業績					
分部經營業績(扣除減值前)	<u>9,447</u>	<u>14,298</u>	<u>(12,710)</u>	<u>(45)</u>	<u>10,990</u>
重估投資物業的相關公平值收益	-	199,603	-	-	199,603
未分配公司收入					4,984
未分配公司開支					(61,275)
財務費用					<u>(32,053)</u>
稅前溢利					122,249
所得稅開支					<u>(64,349)</u>
本年度溢利					<u>57,900</u>

綜合財務報表附註

截至二零一四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)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	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

分部溢利指各分部賺取之溢利，不計利息收入分配、財務費用及主要行政費用(包括員工成本、董事酬金及其他開支)。以該方法向主要營運決策者匯報便於資源分配及評估分部表現。

綜合財務報表附註

截至二零一四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：

	物業開發業務		物業投資業務		酒店業務		物業管理業務		綜合	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
資產										
商譽	174,605	174,605	-	-	-	-	-	-	174,605	174,605
物業存貨	1,590,385	1,711,400	-	-	-	-	-	-	1,590,385	1,711,400
投資物業	-	-	2,922,786	2,081,013	-	-	-	-	2,922,786	2,081,013
其他資產	315,383	387,454	89,331	433,247	332,709	109,680	1,302	1,525	738,725	931,906
分部資產	2,080,373	2,273,459	3,012,117	2,514,260	332,709	109,680	1,302	1,525	5,426,501	4,898,924
未分配公司資產									408,829	249,967
綜合資產									5,835,330	5,148,891
負債										
分部負債	2,193,213	2,081,234	600,661	322,384	134,777	4,633	2,970	3,847	2,931,621	2,412,098
未分配公司負債									703,343	735,982
綜合負債									3,634,964	3,148,080
其他資料										
物業、廠房及設備添置	138	252	-	-	116	4	2	148	256	404
物業、廠房及設備折舊	2,308	3,413	117	173	9,805	9,722	73	63	12,303	13,371
撤銷物業、廠房及設備	154	294	-	-	-	-	-	-	154	294
投資物業添置	-	-	59,483	151,665	-	-	-	-	59,483	151,665
預付租賃付款攤銷	-	-	18,987	3,906	-	-	-	-	18,987	3,906
收購無形資產的額外預付款項	-	-	-	-	218,462	32,752	-	-	218,462	32,752

為監控分部表現及在分部間分配資源：

- 所有資產均分配至經營分部，銀行結餘及現金用於企業融資以及其他金融資產除外。分部間共同使用之資產按個別分部所賺取之收入分配；及
- 所有負債均分配至經營分部，優先票據、可換股票據及以及其他金融負債除外。分部間共同承擔之負債按分部資產之比例分配。

綜合財務報表附註

截至二零一四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*	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
香港	—	—	6	734
中國	232,170	368,265	3,437,677	2,420,925
	232,170	368,265	3,437,683	2,421,659

* 非流動資產不包括財務工具。

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。截至二零一四年及二零一三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

營業額及其他經營收入之分析如下：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
(a) 營業額		
銷售物業	162,871	287,818
租金收入	21,484	31,269
酒店營運收入	41,954	42,396
物業管理收入	5,861	6,782
營業總額	232,170	368,265
(b) 其他經營收入		
利息收入	2,719	1,418
其他收入	3,842	403
其他經營收入總額	6,561	1,821

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

8. 財務費用

	二零一四年 千港元	二零一三年 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	93,170	112,799
可換股票據之實際利息開支(附註30)	5,333	5,111
優先票據之實際利息開支(附註31)	71,510	4,501
	170,013	122,411
減：合資格資產成本中資本化的金額(附註19及22)	(137,960)	(91,053)
	32,053	31,358

借入資金之加權平均資本化率一般為每年6.49%(二零一三年：每年5.32%)。

9. 董事及僱員薪酬

(a) 董事薪酬

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
董事袍金	1,075	1,000
薪金及津貼	10,244	10,393
酌情花紅	8,000	5,000
退休福利計劃供款	54	55
購股權開支	-	16,456
	19,373	32,904

綜合財務報表附註

截至二零一四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)

截至二零一四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	210	4,289	3,600	17	8,116
任前先生	180	-	-	-	180
非執行董事					
段傳良先生	300	5,417	4,400	17	10,134
周鯤先生	100	538	-	20	658
獨立非執行董事					
陳博曉先生	95	-	-	-	95
黃志明先生	95	-	-	-	95
王堅先生	95	-	-	-	95
	<u>1,075</u>	<u>10,244</u>	<u>8,000</u>	<u>54</u>	<u>19,373</u>

綜合財務報表附註

截至二零一四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
	<u>1,000</u>	<u>10,393</u>	<u>5,000</u>	<u>55</u>	<u>16,456</u>	<u>32,904</u>

(b) 僱員薪酬

截至二零一四年十二月三十一日止年度五名最高薪人士包括兩名(二零一三年：三名)本公司董事。其餘三名(二零一三年：兩名)人士的薪酬如下：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
薪金及其他福利	5,640	2,148
退休福利計劃供款	180	30
購股權開支	-	571
	<u>5,820</u>	<u>2,749</u>

綜合財務報表附註

截至二零一四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：

	二零一四年 僱員數目	二零一三年 僱員數目
零港元至 1,000,000 港元	—	—
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	1
2,000,001 港元至 2,500,000 港元	—	—
2,500,001 港元至 3,000,000 港元	1	—
	3	2

- (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

	二零一四年 千港元	二零一三年 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」)	4,876	65,756
中國土地增值稅(「土地增值稅」)		
— 本年度	11,679	34,819
— 過往年度(超額撥備)撥備不足	(2,107)	10,228
本年度即期稅項開支	14,448	110,803
本年度遞延稅項開支(抵免)(附註36)	49,901	(32,005)
	64,349	78,798

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

截至二零一四年十二月三十一日止年度

10. 所得稅開支(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：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
稅前溢利	122,249	216,596
以中國企業所得稅稅率25%(二零一三年：25%) 計算之稅額	30,562	54,149
不可抵扣稅項費用之稅項影響	17,458	16,647
毋須課稅收入之稅項影響	(3,202)	(2,842)
未確認稅項虧損之稅項影響	–	525
動用過往未確認之稅項虧損	–	(40,570)
於香港經營業務之附屬公司稅項虧損之不同稅率之影響	9,959	5,842
土地增值稅	9,572	45,047
本年度稅項開支	64,349	78,798

11. 本年度溢利

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
本年度溢利已扣除(計入)下列各項：		
僱員成本，包括董事薪酬	56,318	53,971
購股權開支	–	19,849
退休福利計劃供款(包括為董事供款)	1,020	1,605
僱員總成本	57,338	75,425
核數師酬金	1,177	1,173
預付租賃款項攤銷	18,987	3,906
物業、廠房及設備之折舊	12,580	14,639
出售物業、廠房及設備之虧損	2	–
物業、廠房及設備之撇銷	154	294
就租賃物業之經營租賃租金開支	30,445	28,229

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

11. 本年度溢利(續)

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
來自投資物業之租賃收入總額	(21,484)	(31,269)
減：年內產生租賃收入之投資物業的直接經營開支	3,193	7,276
	(18,291)	(23,993)

12. 股息

董事不建議就截至二零一四年及二零一三年十二月三十一日止年度派付股息。

13. 每股盈利

每股基本及攤薄盈利乃按本公司擁有人應佔盈利約32,070,000港元(二零一三年：約85,591,000港元)及於本年度視為已發行之普通股加權平均數1,874,509,250股(二零一三年：1,835,572,176股)計算。

每股攤薄盈利乃根據下列數據計算：

	本集團	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
盈利：		
就計算每股基本盈利之盈利	32,070	85,591
攤薄潛在普通股之影響：		
可換股票據利息	—	5,111
就計算每股攤薄盈利之盈利	32,070	90,702
	二零一四年 股	二零一三年 股
股份數目：		
就計算每股基本盈利之普通股加權平均數	1,874,509,250	1,835,572,176
攤薄潛在普通股之影響：		
可換股票據	—	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	1,874,509,250	2,054,085,498

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

13. 每股盈利(續)

截至二零一四年十二月三十一日止年度，每股攤薄盈利的計算並未假設兌換本公司尚未行使可換股票據及購股權，因其行使將導致每股盈利增加。

14. 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：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
成本		
於一月一日	63,291	–
添置	–	62,500
匯兌差額	–	791
於十二月三十一日	63,291	63,291
累計攤銷		
於一月一日	3,955	–
本年度攤銷	18,987	3,906
匯兌差額	–	49
於十二月三十一日	22,942	3,955
賬面值		
於十二月三十一日	40,349	59,336

於二零一四年及二零一三年十二月三十一日，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：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
流動資產	18,988	18,988
非流動資產	21,361	40,348
	40,349	59,336

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

15. 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	總計 千港元
成本						
於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)
撤銷	-	(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及 二零一四年一月一日	41,662	19,894	65,779	19,212	21,959	168,506
增購	-	256	-	-	-	256
出售	-	-	-	(354)	-	(354)
撤銷	(41,662)	(10,354)	-	(878)	(21,593)	(74,487)
於二零一四年十二月三十一日	-	9,796	65,779	17,980	366	93,921
累計折舊及減值						
於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)
撤銷	-	(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及 二零一四年一月一日	41,550	16,901	19,574	11,538	21,959	111,522
本年度撥備	-	1,020	9,397	2,163	-	12,580
出售時對銷	-	-	-	(266)	-	(266)
撤銷	(41,550)	(10,354)	-	(836)	(21,593)	(74,333)
於二零一四年十二月三十一日	-	7,567	28,971	12,599	366	49,503
賬面值						
於二零一四年十二月三十一日	-	2,229	36,808	5,381	-	44,418
於二零一三年十二月三十一日	112	2,993	46,205	7,674	-	56,984

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

15. 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%

16. 於附屬公司之權益

	本公司	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
非上市股份，按成本	74,772	74,772
應收附屬公司款項	1,875,108	1,650,195
應付附屬公司款項	(429,686)	(457,257)
	1,520,194	1,267,710

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。

本公司於二零一四年及二零一三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45。

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

17. 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及 二零一四年一月一日	2,081,013	–	–	2,081,013
自物業存貨轉入(附註22)	–	–	582,687	582,687
增購	59,483	–	–	59,483
於損益確認之公平值變動	51,910	–	147,693	199,603
於二零一四年十二月三十一日	2,192,406	–	730,380	2,922,786

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。

於二零一四年及二零一三年十二月三十一日，投資物業之抵押詳情載於附註39。

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港元購得且本集團錄得約235,139,000港元淨收益。

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

17. 投資物業(續)

本集團投資物業之公平值計量

於二零一四年及二零一三年十二月三十一日，本集團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(未來城購物中心)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或(倘適用)通過計入目前租金及物業復歸潛在收入而採用投資法得出。

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或(倘適用)通過計入目前租金及物業復歸潛在收入而採用投資法得出。

於武漢(中水·龍陽廣場之商業部分)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。

已採納額外估值方法以對現時市場情形及物業狀況作出最佳估計。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。

於二零一四年及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	於二零一四年 十二月三十一日 之公平值 千港元
於中國之投資物業	—	—	2,922,786	2,922,786
	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，第三級並無轉入或轉出。

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

17. 投資物業(續)

本集團投資物業之公平值計量(續)

下表提供有關根據公平值計量的輸入數據的可觀測程度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)及公平值計量所劃分之公平值級別水平(1至3級)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 購物中心	直接比較法與 投資法相結合	(1) 複歸收益率：6%	複歸收益率上升會引 致公平值減少。
		(2) 每平方米估計 市場單位售價 (人民幣)： 11,700至46,800元	市場單位售價增加將 導致公平值增加。
杭州美萊國際中心 之商業部分	直接比較法與 投資法相結合	(1) 複歸收益率： 4.75%	複歸收益率上升會引 致公平值減少。
		(2) 每平方米估計 市場單位售價 (人民幣)： 16,000至34,100元	市場單位售價增加將 導致公平值增加。
武漢中水•龍陽廣場 之商業部分	直接比較法	每平方米估計 市場單位售價 (人民幣)： 14,100至32,300元	市場單位售價增加將 導致公平值增加。

18. 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。

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

18. 商譽(續)

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	
於二零一三年一月一日、二零一三年十二月三十一日、二零一四年一月一日及 二零一四年十二月三十一日	174,605
減值	
於二零一三年一月一日、二零一三年十二月三十一日、 二零一四年一月一日及二零一四年十二月三十一日	—
賬面值	
於二零一四年十二月三十一日	<u>174,605</u>
於二零一三年十二月三十一日	<u>174,605</u>

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

商譽就物業開發業務的現金產生單位(「現金產生單位」)的減值測試作出分配。

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的現金產生單位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乃基於加權平均借貸利率10.57%計算。預算期間的現金流量預測乃基於不同項目的預期毛利率及預期完成日期計算。

於二零一四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。

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

19. 收購無形資產的預付款項

本集團與中國一名獨立第三方訂立合作協議。根據該合作協議，本集團須自費興建一座酒店（「南京酒店」）及負責建設工作。整體建築工程預期於一至兩年內竣工。南京酒店的經營權將予本集團，自南京酒店建設竣工後為期三十年。興建酒店產生之款項將重新分類為於酒店建設竣工後之南京酒店經營權。於二零一四年及二零一三年十二月三十一日，有關收購此無形資產的資本承擔載於附註41。

20. 可供出售投資

	本集團	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
未上市股本證券，按成本（附註a）	12,658	12,658
未上市投資，按成本（附註b）	37,000	—
	49,658	12,658

	本集團	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
為報告目的作出分析：		
流動資產	37,000	—
非流動資產	12,658	12,658
	49,658	12,658

附註：

- (a) 未上市股權投資指於北京皇城文化會所有限公司（「皇城會所」）（一間於中國成立之有限公司）之投資，該公司的主營業務是籌辦文化交流活動及展覽。本集團擁有皇城會所註冊股本之10%。其按各報告期末之成本減減值計算，乃因董事認為其公平值不能可靠計量。董事認為，投資之賬面值與其公平值相若。
- (b) 未上市投資指於一間於開曼群島成立之有限公司之基金投資。此基金被一間於香港證券及期貨事務監察委員會註冊的持牌法團管理。於報告期末，此基金主要包括存放於香港金融機構的人民幣定期存款。投資按報告期末之成本減減值計算，乃因董事認為其公平值不能可靠計量。董事認為，投資之賬面值與其公平值相若。

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

21. 存貨

	本集團	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
耗材	538	858

於報告期末，概無本集團之存貨按可變現淨值列賬。

22. 物業存貨

	本集團	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
於年初	1,711,400	1,456,297
已產生之建築成本	448,943	319,846
利息資本化(附註8)	104,369	91,053
確認銷售成本	(91,640)	(183,207)
轉至投資物業(附註17)	(582,687)	–
匯兌差額	–	27,411
於年末	1,590,385	1,711,400

	本集團	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
發展中物業	1,055,634	1,130,267
持作銷售物業	534,751	581,133
	1,590,385	1,711,400

物業存貨位於中國及以中期租賃或長期租賃方式持有。

於二零一四年及二零一三年十二月三十一日，物業存貨之抵押詳情載於附註39。

有關金額預計將於報告日期後計十二個月以上在本集團日常經營週期中變現，並將分類為流動資產。

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

23. 貿易應收賬款及其他應收款項

	本集團	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
貿易應收賬款	39,579	12,425
減：呆賬撥備	—	—
	39,579	12,425
預付工程款項	110,714	44,893
出售附屬公司應收賬款	879	879
出售投資物業應收賬款	56,456	372,911
其他應收款項、預付款項及其他按金(附註)	80,950	65,804
	288,578	496,912

附註：計入其他應收款項、預付款項及其他按金為約12,162,000港元、14,285,000港元及8,370,000港元(二零一三年：約13,236,000港元、15,050,000港元及8,658,000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	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
90日內	34,738	11,704
91至180日	44	213
超過180日	4,797	508
	39,579	12,425

董事認為貿易應收賬款及其他應收款項之賬面值與其各自公平值相若。

已售物業的代價按有關買賣協議的條款收取。部分代價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。餘下結餘通常在向客戶交付物業後的1至3個月內結算。

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

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

23. 貿易應收賬款及其他應收款項(續)

下表顯示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有關，且該等款項仍被認為可以收回。

逾期但未減值的貿易應收款項的賬齡分析如下：

	本集團	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
逾期：		
1至30日	44	213
31至60日	937	508
61至180日	3,825	—
超過180日	35	—
	4,841	721

呆賬撥備變動：

	本集團	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
年初結餘	—	—
不可收回撇銷款項	—	—
年底結餘	—	—

24. 抵押銀行存款／銀行結餘及現金

	本集團		本公司	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
抵押銀行存款(附註39)	—	176,588	—	50,000
銀行結餘及現金	449,500	322,222	13,018	2,778
	449,500	498,810	13,018	52,778

該等銀行結餘按介乎年息0.01厘至0.35厘(二零一三年：0.01厘至0.35厘)之市場利率計息。於二零一三年十二月三十一日，抵押銀行存款乃按年利率介乎0.02厘至0.385厘計息(二零一四年：無)。

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。

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

25. 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	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
90日內	483,783	291,237
91至180日	1,153	1,139
超過180日	30,446	20,906
貿易應付賬款	515,382	313,282
應付利息	32,466	52,743
應計開支	11,495	22,100
其他應付稅項	–	10,667
其他應付款項(附註)	153,784	271,471
	713,127	670,263

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。

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：其他應付款項分別包括約零港元及25,516,000港元(二零一三年：約116,491,000港元及16,363,000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。

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

26. 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	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
出售物業收取之按金	124,217	128,485
租賃物業收取之按金	3,399	45,327
	127,616	173,812
減：於流動負債項下顯示的款項	(124,217)	(134,601)
	3,399	39,211
於非流動負債項下顯示的款項		

27. 應付附屬公司非控股股東款項

該等款項為無抵押、免息及按要求償還。董事認為，該等款項之賬面值與其公平值相若。

28. 應付關連人士款項

該款項為無抵押，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	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 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	102,604	249,255	—	—
無抵押、免息及按要求償還	—	5,271	—	—
	102,604	254,526	—	—

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

29. 借貸

	本集團		本公司	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
銀行貸款	1,285,935	1,079,389	–	87,167
其他貸款	225,443	85,810	–	–
	1,511,378	1,165,199	–	87,167
分析為：				
有抵押	1,204,492	1,067,539	–	50,000
無抵押	306,886	97,660	–	37,167
	1,511,378	1,165,199	–	87,167
償還賬面值				
一年內	1,012,413	561,139	–	87,167
多於一年，但不超過兩年	205,064	335,073	–	–
多於兩年，但不超過五年	225,547	221,519	–	–
多於五年	68,354	47,468	–	–
	1,511,378	1,165,199	–	87,167
減：一年內到期款項， 列為流動負債	(1,012,413)	(561,139)	–	(87,167)
	498,965	604,060	–	–

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)，於二零一四年十二月三十一日，總賬面值為零港元(二零一三年：37,167,000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

截至二零一四年十二月三十一日止年度

29. 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：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
固定利率借貸：		
— 一年內	776,076	379,481
— 一年以上但不超過兩年	—	240,506
	776,076	619,987

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6厘至22厘(二零一三年：2.89厘至20厘)，浮息借貸利率則為每年6.77厘至8.52厘(二零一三年：4.21厘至8.84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：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
貨幣 — 人民幣	1,193,989	851,646

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

30. 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分代價。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。

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於完成配售事項後生效。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港元進一步調整為0.3781港元，自二零一一年十月二十四日起生效。

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

二零一七年票據之負債部分賬面值

	本集團及 本公司 合計 千港元
於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及二零一四年一月一日	69,596
利息支出(附註8)	5,333
已付利息	(2,594)
於二零一四年十二月三十一日	72,335

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

31. 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(「原始票據」)，發售價為票據面值之98.78%(「優先票據」)。於二零一四年五月十四日，本公司進一步發行本金額250,000,000港元之優先票據(「額外票據」)，發售價為票據面值之99.5%。額外票據與原始票據具有相同條款及條件，發行日期及發行價除外。該等額外票據與原始票據合併組成一批單一系列的優先票據。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15.25%(二零一三年：14.9%)。於截至二零一四年十二月三十一日止年度，利息開支約71,510,000港元(二零一三年：4,501,000港元)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。

就優先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。

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

32. 遞延收入

	本集團	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
來自租賃收入	328	4,246
呈報分析如下		
流動負債	328	1,317
非流動負債	-	2,929
	328	4,246

33. 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：		
於二零一三年一月一日、二零一三年十二月三十一日、 二零一四年一月一日及二零一四年十二月三十一日	5,000,000,000	500,000
已發行及繳足：		
於二零一三年一月一日	1,808,722,861	180,872
發行股份(附註a)	50,000,000	5,000
於二零一三年十二月三十一日及二零一四年一月一日	1,858,722,861	185,872
發行股份(附註b)	185,872,000	18,587
於二零一四年十二月三十一日	2,044,594,861	204,459

附註：

- (a) 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。股份按價格每股股份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。
- (b) 於二零一四年十二月一日，本公司因日期分別為二零一四年十一月十七日及二零一四年十一月二十一日之配售及認購協議以及補充配售及認購協議而發行185,872,000股股份。股份乃按每股股份0.774港元之價格發行，產生所得款項總額約143,865,000港元作為本公司一般營運資金。

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

34. 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
於二零一三年一月一日	1,149,871	71,463	25,434	13,048	(645,180)	614,636
根據認購股份發行普通股份	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 及二零一四年一月一日	1,177,871	71,463	25,434	32,897	(690,442)	617,223
根據配售及認購股份發行 普通股	125,278	-	-	-	-	125,278
發行普通股份應佔交易成本	(3,035)	-	-	-	-	(3,035)
本年度虧損	-	-	-	-	(93,486)	(93,486)
於二零一四年十二月三十一日	1,300,114	71,463	25,434	32,897	(783,928)	645,980

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，於二零一四年十二月三十一日總數為約646,000,000港元(二零一三年：約617,000,000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。

35. 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。

上述計劃於截至二零一三年十二月三十一日止年度到期並由條款相同的新購股權計劃(「二零一三年購股權計劃」)取代。

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二零一三年購股權計劃及終止本公司於二零零三年六月三日採納之計劃。二零一三年購股權計劃將於二零二三年六月十七日屆滿。根據計劃之規則，於該終止前根據計劃授出的購股權將繼續有效及可予行使。

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

35. 購股權計劃(續)

下表披露董事、僱員及顧問所持計劃項下本公司購股權之詳情，及於截至二零一四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 年/月/日	於二零一四年 一月一日	年內已授出	年內已行使	年內已到期	年內已失效	於二零一四年 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 二零二三年 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 二零二三年 五月二十八日	42,787,228	-	-	-	-	42,787,228
				<u>122,639,754</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>122,639,754</u>

下表披露董事、僱員及顧問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 年/月/日	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	於二零一三年 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 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 二零二三年 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>

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(二零一四年：無)。

35. 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

截至二零一四年十二月三十一日止年度

36. 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	總計 千港元
於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 及二零一四年一月一日	224,652	137,993	362,645
於本年度綜合損益表中扣除(附註10)	49,901	–	49,901
於二零一四年十二月三十一日	274,553	137,993	412,546

於二零一四年及二零一三年十二月三十一日，本集團並無可抵扣未來溢利之未動用稅項虧損，故並無確認遞延稅項資產。未確認之稅項虧損可無限期結轉。

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%。

於二零一四年十二月三十一日，未確認遞延稅項負債約8,082,000港元(二零一三年：約11,716,000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二零一四年十二月三十一日約80,820,000港元(二零一三年：約117,156,000港元)。

37. 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。

38. 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。

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

39. 資產抵押

於報告期末，本集團把以下具有其各自賬面淨值之資產抵押以換取授予本集團的一般銀行融資：

	本集團		本公司	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
位於中國之物業存貨 (包括相關土地使用權)	761,707	1,057,295	–	–
位於中國之投資物業	2,164,277	2,081,013	–	–
位於中國之在建投資物業	730,380	–	–	–
銀行存款	–	176,588	–	50,000
	<u>3,656,364</u>	<u>3,314,896</u>	<u>–</u>	<u>50,000</u>

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

40. 經營租賃

(a) 本集團為辦公室及其他物業承租人

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	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
一年內	26,393	27,993
第二年至第五年內(包括首尾兩年)	70,190	94,508
	96,583	122,501

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。

(b) 其他租賃安排

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。於二零一四年十二月三十一日，合營公司已於中國北京成立，並由中水置業及皇城會所各自分別擁有70%及30%權益。

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

40. 經營租賃(續)

(b) 其他租賃安排(續)

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(另可有條件再續租20年)及總租金及開發建築成本分別不少於人民幣300,000,000元及人民幣200,000,000元(分別相等於約375,000,000港元及250,000,000港元)。

於二零一四年十二月三十一日，本集團已向前門天市支付人民幣50,000,000元(相當於約63,291,000港元)，其已確認作預付租賃付款(請參閱註14)。人民幣250,000,000元租金餘額應於獲得樓宇施工許可證後支付。人民幣200,000,000元開發建設成本將根據工程合同所規定的工程進度計算支付。

本集團作為出租人

年內物業租金收入為21,484,000港元(二零一三年：31,269,000港元)。該等物業預期持續產生3.61%(二零一三年：3.47%)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	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
一年內	18,456	22,788
第二年至第五年內(包括首尾兩年)	13,901	53,472
超過五年	4,900	17,334
	37,257	93,594

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

41. 資本承擔

於二零一四年十二月三十一日，本集團就物業建設(於綜合財務報表中已訂約但未撥備)持有資本承擔約452,600,000港元(二零一三年：約480,700,000港元)。

本集團就收購無形資產(於綜合財務報表中已授權但未訂約)持有資本承擔不超過132,900,000港元(二零一三年：229,900,000港元)。

本集團的資本承擔乃有關於二零一四年十二月三十一日宣佈、已訂約但未於綜合財務報表計提撥備的收購協議，金額約為25,300,000港元(二零一三年：無)。

42. 或然負債

於報告期末之或然負債分析如下：

	本集團		本公司	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
附屬公司有關借貸及 其他銀行融資之擔保	-	-	-	106,329

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，本公司並無就二零一四年及二零一三年十二月三十一日之相關或然負債作出撥備。

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

43. 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		應付關連人士款項(計息)		應收關連人士款項		應付關連人士款項	
	(附註i)		(附註ii)		(附註iii)		(不計息)	
	二零一四年	二零一三年	二零一四年	二零一三年	二零一四年	二零一三年	二零一四年	二零一三年
	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	5,333	5,111	-	-	-	-	-	-
股東之附屬公司	4,969	19,113	102,604	249,255	-	-	-	5,271
非控股權益	-	-	-	-	8,370	8,658	2,608	2,818
	<u>10,302</u>	<u>24,224</u>	<u>102,604</u>	<u>249,255</u>	<u>8,370</u>	<u>8,658</u>	<u>2,608</u>	<u>8,089</u>

附註：

- (i) 就可換股債券及應付關連人士款項支付的利息。有關利率介乎於每年7.55厘至12厘(二零一三年：每年7.55厘至12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) 該等交易按一般商業條款進行。
- (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。

44. 報告期後事項

於二零一四年十二月三十一日，中水置業與湖南中天華億投資有限公司（「湖南賣方」）訂立收購協議，以收購永興中天燃氣有限公司及汝城中天燃氣有限公司（「目標公司」）之70%註冊股本。目標公司為兩家於中國湖南省成立之公司，且分別建基於中國湖南省郴州市永興縣及汝城縣。目標公司之主要經營活動包括天然氣管網輸配工程之獨家建設權及三十年之獨家經營天然氣管網以及管道天然氣銷售及分銷經營權項目。收購事項之詳情載於本公司日期為二零一四年十二月三十一日之公佈。

於二零一五年一月二十二日，本公司決議授予180,872,286份購股權予若干承授人，其中，授予段傳良先生和王文霞女士購股權尚待獨立股東的批准。於二零一五年二月二十七日，批准向段傳良先生及王文霞女士授出購股權之普通決議案以及據此項下擬進行之交易已獲獨立股東透過投票表決方式正式通過，同時批准更新本公司購股權計劃項下之10%授權限額之普通決議案已獲股東透過投票表決方式正式通過。購股權之詳情載於本公司日期為二零一五年一月二十二日及二零一五年二月二十七日之公佈。

於二零一五年二月六日，中水置業與熊斯松及熊璋（「銅鼓賣方」）訂立收購協議，以收購銅鼓縣銅城天然氣有限公司（「目標公司」）之90%註冊股本。目標公司為一家於中國江西省銅鼓縣成立之公司。目標公司之主要經營業務包括位於中國江西省銅鼓縣之城市用（含居民、工業、商業用氣）用天然氣管網之三十年獨家項目建設及經營權。收購事項之詳情載於本公司日期為二零一五年二月六日之公佈。

於二零一五年三月二十五日，中國水務地產（香港）發展有限公司（「買方」）與鄭廷玉（「杭州賣方」）訂立收購協議，收購兩間本公司之非全資附屬公司，香港美萊國際（加拿大）有限公司及杭州美萊商業企業管理有限公司（「香港及杭州目標公司」）之40%股權。杭州賣方是香港及杭州目標公司40%註冊資本之登記持有人，故杭州賣方為本公司附屬公司層面之核心關連人士。根據上市規則第14A章，訂立該協議及其項下擬進行之交易構成本公司之須予披露及關連交易。可能收購事項之代價將透過向杭州賣方轉讓杭州尼加拉置業有限公司（本公司之非全資附屬公司）位於中國浙江省杭州市余杭區南苑街迎賓路及望梅路交界南側物業之若干公寓、辦公室及泊車位之方式支付。可能收購事項之詳情載於本公司日期為二零一五年三月二十五日之公佈。

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

45. 主要附屬公司詳情

(a) 附屬公司之一般資料

於二零一四年及二零一三年十二月三十一日，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		之比例		
			二零 一四年	二零 一三年	二零 一四年	二零 一三年	
直接持有：							
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：							
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)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	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

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

45. 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 百分比		所持投票權 之比例		主要業務
			二零 一四年	二零 一三年	二零 一四年	二零 一三年	
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
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 (附註i)	100%	100%	100%	100%	物業開發
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
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

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

45. 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 百分比		所持投票權 之比例		主要業務
			二零 一四年	二零 一三年	二零 一四年	二零 一三年	
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ii)	60%	60%	60%	60%	物業開發及 物業銷售
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%	71%	71%	71%	物業開發

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

45. 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		二零一四年		
			二零一四年	二零一三年	二零一四年	二零一三年	
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
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
中國基礎設施投資有限公司 (前稱中國水務地產 有限公司)	香港	1港元普通股	100%	100%	100%	100%	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%	100%	100%	100%	物業開發

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

45. 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		之比例		
			二零 一四年	二零 一三年	二零 一四年	二零 一三年	
北京聖龍文化有限公司	中國	人民幣 100,000,000 元 註冊資本及人民幣 20,000,000 元 實繳股本	70%	-	70%	-	投資控股
中國環境投資有限公司 (前稱浩安投資有限公司)	香港	1 港元普通股	100%	-	100%	-	投資控股
邁森融資租賃(上海) 有限公司	中國	人民幣 170,000,000 元 註冊及實繳股本	100%	-	100%	-	投資控股

附註：

- (i) 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。

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

截至二零一四年十二月三十一日止年度

45. 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交易對銷前金額。

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
杭州尼加拉		
非控股權益百分比	40%	40%
流動資產	456,008	477,473
非流動資產	867,433	754,065
流動負債	(782,800)	(916,457)
非流動負債	(225,828)	(79,134)
資產淨值	314,813	235,947
非控股權益賬面值	125,925	94,379
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
杭州尼加拉		
收益	146,750	31,715
本年度溢利及全面收入總額	78,866	149,479
分配至非控股權益之溢利及全面收入總額	31,546	59,792
經營業務動用現金流量淨額	(280,126)	(93,393)
投資業務產生現金流量淨額	18	16
融資業務產生現金流量淨額	254,613	59,475
現金流出淨額	(25,495)	(33,902)

46. 可比較數據

若干可比較數據已重新分類以與本年度之呈列一致。

財務概要

業績

	截至十二月三十一日止年度				
	二零一零年*	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
持續經營業務					
營業額	990,841	136,901	271,374	368,265	232,170
經營溢利	802,769	152,768	237,562	247,954	154,302
財務費用	(22,890)	(22,873)	(39,689)	(31,358)	(32,053)
稅前溢利	779,879	129,895	197,873	216,596	122,249
所得稅開支	(265,776)	(53,362)	(87,785)	(78,798)	(64,349)
扣除已終止經營業務前					
本年度溢利	514,103	76,533	110,088	137,798	57,900
已終止經營業務	(7,299)	(48,130)	(43,428)	–	–
扣除非控股權益前溢利	506,804	28,403	66,660	137,798	57,900
非控股權益	2,730	4,970	(17,570)	(52,207)	(25,830)
本公司擁有人應佔本年度溢利	509,534	33,373	49,090	85,591	32,070
來自持續及已終止經營業務					
之每股盈利	港仙	港仙	港仙	港仙	港仙
— 基本	44.34	2.38	2.75	4.66	1.71
— 攤薄	38.39	2.31	2.70	4.42	1.71

資產及負債

	截至十二月三十一日止年度				
	二零一零年*	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
總資產	2,781,054	3,387,278	4,129,350	5,148,891	5,835,330
總負債	(1,425,487)	(1,738,025)	(2,361,005)	(3,148,080)	(3,634,964)
非控股權益	(160,366)	(136,931)	(169,316)	(233,809)	(259,639)
本公司擁有人應佔權益	1,195,201	1,512,322	1,599,029	1,767,002	1,940,727

* 二零一零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

本集團於二零一四年十二月三十一日之物業項目載列如下。

物業項目	類型	租期	地盤面積 (平方米)	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 位於中國 湖北省 武漢市 洪山區 珞獅南路 147 號	住宅/ 商業/ 酒店	中期	19,191	145,273	已完成	100%	-
2. 未來公館 位於中國 湖北省 武漢市 洪山區 武珞路 378 號	住宅	中期	5,852	42,149	已完成	100%	-
3. 千島湖墅 位於中國 浙江省 杭州市 千島湖 汪宅鄉 蛇樓上下嶺	住宅	中期	44,016	33,493	一期已完成 二期及三期 進行中	60%	二零一零年至 二零一六年 分期完成
4. 美萊國際中心 位於中國 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	16,448	114,610	已完成	60%	-
5. 中水·龍陽廣場 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	30,625	135,173	進行中	100%	二零一五年