

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之內容概不負責，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依賴該等內容而引致之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)

截至二零一二年六月三十日止六個月 未經審核中期業績公佈

主要財務摘要

- 營業額約為48,800,000港元，較二零一一年之75,400,000港元(重列)下跌35%，主要由於本集團於期內並無新物業項目落成及交付予買家。本期間之營業額指租金收入及其他物業相關服務收入。
- 截至二零一二年六月三十日止期間，未來城購物中心之租金收入約為32,900,000港元，是自二零一一年八月下旬起的一項新收入來源。
- 未來城購物中心貢獻公平值收益約77,800,000港元。
- 於二零一二年六月三十日，本集團總資產約為36.932億港元，較二零一一年十二月三十一日之33.873億港元上升9%。
- 本公司擁有人應佔期間溢利約為11,800,000港元，較二零一一年之34,900,000港元下跌66%。
- 於二零一二年六月三十日，本公司擁有人應佔總權益約為15.747億港元，較二零一一年十二月三十一日之15.123億港元上升4%。

中期業績

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」)截至二零一二年六月三十日止六個月之未經審核財務業績。

簡明綜合收益表

截至二零一二年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一二年 千港元 (未經審核)	二零一一年 千港元 (未經審核) (重列)
持續經營業務			
營業額	3	48,825	75,398
銷售成本		<u>(25,839)</u>	<u>(42,340)</u>
毛利		22,986	33,058
投資物業公平值收益		77,778	70,118
其他營業收益		506	4,946
銷售及分銷之開支		(4,610)	(1,318)
行政開支		(37,358)	(33,559)
財務費用	4	<u>(18,102)</u>	<u>(6,620)</u>
稅前溢利		41,200	66,625
所得稅開支	5	<u>(22,161)</u>	<u>(24,756)</u>
持續經營業務期間溢利	7	19,039	41,869
已終止經營業務			
已終止經營業務期間虧損	6	<u>(8,961)</u>	<u>(9,740)</u>
期間溢利		<u>10,078</u>	<u>32,129</u>

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年	二零一一年
附註	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
		(重列)
下列人士應佔期間溢利：		
本公司擁有人		
來自持續經營業務的期間溢利	20,746	44,462
來自已終止經營業務的期間虧損	(8,961)	(9,585)
本公司擁有人應佔期間溢利	11,785	34,877
非控股權益		
來自持續經營業務的期間虧損	(1,707)	(2,593)
來自已終止經營業務的期間虧損	—	(155)
非控股權益應佔期間虧損	(1,707)	(2,748)
期間溢利	10,078	32,129
	港仙	港仙
		(重列)
每股盈利	9	
來自持續及已終止經營業務		
— 基本	0.67	2.65
— 攤薄	0.67	2.41
來自持續經營業務		
— 基本	1.18	3.38
— 攤薄	1.17	3.03

簡明綜合全面收益表

截至二零一二年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年	二零一一年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
期間溢利	<u>10,078</u>	<u>32,129</u>
其他全面收入(開支)：		
換算產生之匯兌差額	14,667	6,000
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	<u>(1,983)</u>	<u>—</u>
期間其他全面收入	<u>20,614</u>	<u>6,000</u>
期間全面收入總額(扣除稅項)	<u><u>30,692</u></u>	<u><u>38,129</u></u>
下列人士應佔全面收入(開支)總額：		
本公司擁有人	32,399	40,877
非控股權益	<u>(1,707)</u>	<u>(2,748)</u>
	<u><u>30,692</u></u>	<u><u>38,129</u></u>

簡明綜合財務狀況報表
於二零一二年六月三十日

	附註	二零一二年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一一年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
資產			
非流動資產			
預付租賃款項		—	1,616
物業、廠房及設備		115,537	132,887
投資物業		1,442,593	1,339,024
商譽		174,605	174,605
收購附屬公司的已付按金	12	—	121,951
		<u>1,732,735</u>	<u>1,770,083</u>
流動資產			
存貨		648	4,503
物業存貨		1,679,301	1,213,864
貿易應收賬款及其他應收款項	10	139,338	245,179
預付稅項		156	156
抵押銀行存款		—	3,307
銀行結存及現金		115,348	150,186
		<u>1,934,791</u>	<u>1,617,195</u>
分類為持作出售之資產	6	25,697	—
		<u>1,960,488</u>	<u>1,617,195</u>
總資產		<u><u>3,693,223</u></u>	<u><u>3,387,278</u></u>
權益及負債			
資本及儲備			
股本		180,872	175,872
儲備		1,393,849	1,336,450
		<u>1,574,721</u>	<u>1,512,322</u>
本公司擁有人應佔權益		1,574,721	1,512,322
非控股權益		135,224	136,931
		<u>1,709,945</u>	<u>1,649,253</u>

		二零一二年 六月三十日	二零一一年 十二月三十一日
	附註	千港元 (未經審核)	千港元 (經審核)
非流動負債			
遞延稅項負債		337,777	280,444
借貸 — 於一年後到期		117,284	128,049
可換股票據		65,668	64,464
出售及租賃物業之已收按金 — 非即期部分		122,857	123,706
遞延收入 — 非即期部分		20,935	22,114
		<u>664,521</u>	<u>618,777</u>
流動負債			
貿易應付賬款及其他應付款項	11	323,167	323,167
出售及租賃物業之已收按金 — 即期部分		319,280	122,244
應繳稅項		43,426	118,910
應付附屬公司非控股股東款項		67,361	58,962
應付關連方款項		162,279	114,298
借貸 — 於一年內到期		366,667	353,478
遞延收入 — 即期部分		8,182	28,189
		<u>1,290,362</u>	<u>1,119,248</u>
與分類為持作出售資產有關之負債	6	28,395	—
		<u>1,318,757</u>	<u>1,119,248</u>
總負債		<u>1,983,278</u>	<u>1,738,025</u>
總權益及負債		<u>3,693,223</u>	<u>3,387,278</u>
流動資產淨值		<u>641,731</u>	<u>497,947</u>
總資產減流動負債		<u>2,374,466</u>	<u>2,268,030</u>

簡明綜合財務報表附註

截至二零一二年六月三十日止六個月

1. 編製基準

簡明綜合財務報表根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄16之適用披露規定及香港會計準則第34號「中期財務報告」編製。

簡明綜合財務報表乃按照歷史成本基準編製。截至二零一二年六月三十日止六個月簡明綜合財務報表所採納會計政策及計算方法與編製本集團截至二零一一年十二月三十一日止年度綜合財務報表所遵循者貫徹一致，惟下文附註2所述除外。

於截至二零一二年六月三十日止六個月期間(「本期間」)，本集團從事零食、便利冷藏食品及其他食品之產銷。此項業務於二零一二年六月十一日終止經營。詳情載於附註6。據此，截至二零一一年六月三十日止六個月簡明綜合收益表之比較數字經已重列。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則

本期間應用之新訂及經修訂準則以及詮釋

於本中期報告期間內，本集團首次應用下列由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)修訂本。

- 香港財務報告準則第7號修訂本「金融工具：披露 — 金融資產轉讓」；及
- 香港會計準則第12號修訂本「遞延稅項：收回相關資產」。

於本中期期間應用以上的修訂本對該等簡明綜合財務報表所呈報之金額及／或該等簡明綜合財務報表所載列之披露並無重大影響。

已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則

本集團並無提前採納下列已頒佈但尚未生效之新訂香港財務報告準則。

香港會計準則第1號(修訂本)	其他全面收益項目之呈列 ¹
香港財務報告準則第7號及香港財務報告準則第9號(修訂本)	香港財務報告準則第9號強制生效日期及過渡披露 ⁴
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁴
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表 ²
香港財務報告準則第11號	聯合安排 ²
香港財務報告準則第12號	於其他實體權益之披露 ²
香港財務報告準則第13號	公平值計量 ²
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 ²
香港會計準則第32號(修訂本)	呈列 — 抵銷金融資產及金融負債 ³
香港會計準則第19號(於二零一一年經修訂)	僱員福利 ²
香港會計準則第27號(於二零一一年經修訂)	獨立財務報表 ²
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 ²
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 ²

- 1 於二零一二年七月一日或之後開始之年度期間生效
- 2 於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效
- 3 於二零一四年一月一日或之後開始之年度期間生效
- 4 於二零一五年一月一日或之後開始之年度期間生效

除於截至二零一一年十二月三十一日止年度之年報所披露外，本公司董事預期應用該等新訂香港財務報告準則對本集團業積及財務狀況並無重大影響。

3. 分部資料

營運分部之會計政策與編製本集團年度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本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類別基準進行分析，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：

- 物業投資業務分部從事中華人民共和國（「中國」）投資物業租賃
- 物業開發業務分部從事中國物業項目開發
- 其他物業相關業務分部從事提供物業管理服務及酒店經營

本集團從事零食、便利冷藏食品及其他食品之產銷（「已終止經營業務」）。此項業務自二零一二年六月十一日起分類為已終止經營。所呈報之分部資料概無包括已終止經營業務之任何金額，詳情載於附註6。

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。

截至二零一二年六月三十日止六個月

持續經營業務

	物業投資 千港元	物業開發 千港元	其他物業 相關業務 千港元	總計 千港元
總收益及外部銷售	32,874	—	15,951	48,825
業績				
分部經營業績	23,203	(15,629)	(9,681)	(2,107)
投資物業公平值收益	77,778	—	—	77,778
未分配公司收入				85
未分配公司開支				(16,454)
經營溢利				59,302
財務費用				(18,102)
稅前溢利				41,200
所得稅開支				(22,161)
期間溢利				19,039

截至二零一一年六月三十日止六個月

持續經營業務

	物業投資 千港元	物業開發 千港元	總計 千港元 (重列)
總收益及外部銷售	—	75,398	75,398
業績			
分部經營業績	(1,501)	23,586	22,085
投資物業公平值收益	70,118	—	70,118
未分配公司收入			2,771
未分配公司開支			(21,729)
經營溢利			73,245
財務費用			(6,620)
稅前溢利			66,625
所得稅開支			(24,756)
期間溢利			41,869

4. 財務費用

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 千港元 (未經審核)	二零一一年 千港元 (未經審核) (重列)
持續經營業務		
須於五年內悉數償還之銀行貸款、透支及其他信貸之利息開支	26,714	31,737
可換股票據之實際利息開支	2,421	2,329
	29,135	34,066
減：撥充合資格資產成本之資本化金額	(11,033)	(27,446)
	18,102	6,620

5. 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 千港元 (未經審核)	二零一一年 千港元 (未經審核)
持續經營業務		
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」)	2,717	4,592
中國土地增值稅(「土地增值稅」)	—	2,635
持續經營業務於本期間即期稅項開支	2,717	7,227
來自持續經營業務之本期間遞延稅項開支	19,444	17,529
	22,161	24,756

香港利得稅乃按兩個期間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以當前稅率計算，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。

6. 已終止經營業務／持作出售之出售組別

本集團食品業務之已終止經營業務(「華園食品業務」)

於二零一二年四月二十四日，本公司之多家附屬公司訂立一項買賣協議(「該協議」)，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「待售公司」，主要從事食品分銷)之股權，並將本公司若干附屬公司之機器及存貨(與生產食品有關且主要與待售公司之業務有關(統稱「出售組別」))出售予奧沙有限公司(根據上市規則第14A章為本公司之關連人士)(「出售事項」)，代價為25,000,000港元(可予調整)。出售事項詳情於本公司日期為二零一二年五月二十四日之通函內披露。出售事項於二零一二年六月十一日召開之股東特別大會上獲股東批准。於二零一二年六月三十日，交易尚未完成，據此，出售組別應佔之資產及負債(預期於十二個月內出售)已分別分類為用以分類為持作出售之資產以及與用以分類為持作出售之資產有關之負債，並於簡明綜合財務狀況報表內單獨呈列(見下文)。其後，出售事項於二零一二年七月完成，詳情載於附註13。

根據香港財務報告準則第5號持作出售非流動資產及已終止經營業務，於二零一二年六月三十日，出售事項構成華園食品業務之已終止經營業務，據此，截至二零一一年六月三十日止六個月之比較數字經已重列。

於截至二零一二年及二零一一年六月三十日止六個月，華園食品業務之業績(已計入損益)如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 千港元 (未經審核)	二零一一年 千港元 (未經審核)
營業額	10,786	26,288
銷售成本	(8,666)	(20,545)
毛利	2,120	5,743
銷售、分銷及行政開支	(10,744)	(15,094)
其他收入	25	951
財務費用	(336)	(1,340)
已終止經營業務稅前虧損	(8,935)	(9,740)
所得稅開支	(26)	—
已終止經營業務期間虧損	<u>(8,961)</u>	<u>(9,740)</u>
期間已終止業務產生之虧損已扣除下列各項後計算：		
物業、廠房及設備折舊	2,869	2,963
預付租賃款項攤銷	97	522

出售所得款項預期將超過相關資產及負債之賬面值淨額，據此，概無確認減值虧損。

於二零一二年六月三十日，出售組別資產及負債之主要類別(已於簡明綜合財務狀況報表單獨呈列)如下：

	於二零一二年 六月三十日 千港元
物業、廠房及設備	10,794
預付租賃款項	207
存貨	4,148
貿易應收賬款及其他應收款項	7,901
銀行結存及現金	2,647
	<hr/>
分類為持作出售總資產	25,697
	<hr/> <hr/>
貿易應付賬款及其他應付款項	13,601
應繳稅項	29
銀行借貸	14,731
遞延稅項負債	34
	<hr/>
與分類為持作出售之資產有關之總負債	28,395
	<hr/> <hr/>

7. 期間溢利

持續經營業務

期間溢利乃扣除(計入)下列各項後計算：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 千港元 (未經審核)	二零一一年 千港元 (未經審核) (重列)
折舊及攤銷	5,753	1,074
就租賃物業之經營租賃租金	13,396	2,899
投資物業產生之租金收入總額	(32,874)	—
減：產生此期間內租金收入之投資物業之直接經營開支	2,841	—
	<hr/>	<hr/>
	(30,033)	—
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

8. 股息

董事會不建議就截至二零一二年六月三十日止六個月派付中期股息(截至二零一一年六月三十日止六個月：無)。

來自持續經營業務

每股基本及攤薄盈利乃根據下列數據計算。

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元 (重列)
本公司擁有人應佔期間溢利	11,785	34,877
減：		
已終止經營業務期間虧損	8,961	9,585
就計算每股基本盈利之溢利	20,746	44,462
攤薄潛在普通股之影響：		
可換股票據利息(扣除稅項)	2,421	2,329
就計算每股攤薄盈利之溢利	23,167	46,791
	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 股份	二零一一年 股份 (重列) (附註a)
股份數目：		
就計算每股基本盈利之普通股加權平均數	1,759,272,312	1,316,442,823
攤薄潛在普通股之影響：		
本公司發行之購股權(附註b)	—	12,052,182
可換股票據	215,683,682	215,683,682
就計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	1,974,955,994	1,544,178,687

來自已終止經營業務

截至二零一二年六月三十日止六個月期間，已終止經營業務之每股基本虧損為0.51港仙(截至二零一一年六月三十日止六個月(重列)：0.73港仙)，乃根據已終止經營業務之期間虧損約8,961,000港元(截至二零一一年六月三十日止六個月：9,585,000港元)及上文在來自持續及已終止經營業務下詳述之普通股加權平均數計算。由於轉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。

10. 貿易應收賬款及其他應收款項

	於二零一二年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零一一年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
貿易應收賬款	3,346	20,702
預付工程款	84,900	46,948
出售附屬公司應收賬款	—	1,682
於中國收購物業開發項目所提供之可退回按金	3,568	74,256
其他應收款項、預付款項及其他按金(附註)	47,524	101,591
	<u>139,338</u>	<u>245,179</u>

附註：於二零一一年十二月三十一日，預付款項包括代表武漢市中南汽車配件配套有限責任公司(「目標公司」)所支付之土地開發成本約71,583,000港元之款項，以開發目標公司所持有之土地。收購目標公司於二零一二年五月完成，該筆款項列入於二零一二年六月三十日之物業存貨。

於報告期末，貿易應收賬款(已扣除呆壞賬撥備)之賬齡分析如下：

	於二零一二年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零一一年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
90日內	3,089	12,931
91至180日	257	1,224
超過180日	—	6,547
	<u>3,346</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。

11. 貿易應付賬款及其他應付款項

於報告期間末，本集團貿易應付賬款之賬齡分析如下：

	於二零一二年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零一一年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
90日內	75,421	71,626
91至180日	3,978	69,372
超過180日	35,826	9,657
貿易應付賬款	115,225	150,655
應付利息	18,845	18,882
應計開支	10,885	15,202
其他應繳稅項	20,028	5,725
其他應付款項(附註)	158,184	132,703
	323,167	323,167

貿易應付款項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。

附註：其他應付款項包括來自獨立第三方約100,617,000港元(二零一一年十二月三十一日：87,805,000港元)之墊款。

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。

12. 收購一間附屬公司所支付按金／收購一間附屬公司

於二零一一年一月六日，本公司之全資附屬公司水務地產湖北有限公司與武漢海螺商貿投資管理有限公司（「賣方」）訂立協議，收購目標公司（為一間於武漢經濟技術開發區主要持有土地使用權之中國公司）100%之全部股本權益。

由於該收購已於二零一二年五月達成，目標公司此後成為本公司之全資附屬公司。

二零一二年
五月三十一日
千港元

於收購日期確認之資產及負債（按臨時基準釐定）：

物業存貨	352,063
銀行結存	177
其他應付款項	(29,159)
應付收購方款項	(141,325)
借貸	(18,355)
遞延稅項負債	(33,770)

129,631

總代價之支付方式：

收購一間附屬公司之已付按金	123,458
已付現金	6,173

129,631

收購所產生之現金流出淨值：

已付現金代價	(6,173)
所收購銀行結存	177

就收購之現金及現金等價物之現金流出淨值

(5,996)

13. 報告期後事件

於二零一二年七月二十五日，附註6所述之出售事項已完成。由於代價25,000,000港元乃可予調整，故本集團尚無法確定出售事項之財務影響。有關之財務影響預期於二零一二年十月前後確定。

管理層討論及分析

本集團主要從事房地產開發及物業投資業務，策略重點為長江沿岸二三線城市的黃金地段。目前，本集團的開發項目主要集中於武漢、杭州、廣州和中國其他快速發展的城市。本集團發展多元化的物業組合，包括住宅物業、購物中心、辦公大樓、別墅及酒店，可為本集團提供全面及持續的增長動力。

業績概要

本集團持續經營業務錄得之綜合營業額由截至二零一一年六月三十日止六個月之75,400,000港元(重列)下跌35%至截至二零一二年六月三十日止六個月之48,800,000港元。本期間營業額來自物業投資業務及其他物業相關業務，而於二零一一年同期則自出售未來城錄得住宅物業銷售額。截至二零一二年六月三十日止六個月，本集團綜合營業額分別歸因於物業投資業務所產生之32,900,000港元及其他物業相關業務所產生之15,900,000港元。自二零一一年八月下旬，來自租賃未來城購物中心的租金收入為本集團提供穩定及持續現金流入。

來自持續經營業務之整體毛利由二零一一年同期的33,100,000港元(重列)下跌31%至本期間的23,000,000港元，而毛利率則由二零一一年同期的44%(重列)增加至本期間的47%。截至二零一二年六月三十日止六個月，本集團亦錄得重估投資物業所產生之公平值收益77,800,000港元，該等收益代表未來城購物中心的公平值較於二零一一年十二月三十一日的公平值有所變動。

本集團於二零一二年四月二十四日訂立該協議以出售若干附屬公司、機器及存貨，即構成華園食品業務之營運部分，而有關協議其後於二零一二年六月十一日獲股東批准。因此，來自華園食品業務之業績已分類為已終止經營業務。截至二零一二年六月三十日止六個月，來自已終止經營業務之業績反映虧損9,000,000港元，較截至二零一一年六月三十日止六個月之虧損9,700,000港元減少7%。

截至二零一二年六月三十日止六個月，本公司擁有人應佔溢利由二零一一年同期之34,900,000港元，下跌66%至11,800,000港元。截至二零一一年六月三十日止六個月，本公司擁有人應佔本期間內每股基本盈利由2.65港仙(重列)減少至0.67港仙。董事會建議不派發截至二零一二年六月三十日止六個月之任何中期股息。

業務回顧

中國房地產發展業務

截至二零一二年六月三十日止六個月內，概無新項目落成及交付。本集團現時的發展項目包括武漢的未來公館及武漢經濟技術開發區(「武漢經濟開發區」)未來城、杭州的美萊國際中心及千島湖墅，以及廣州花都項目及南京河海項目等。於本期間內，本集團已採取靈活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。

於本期間內，本集團完成收購武漢市武漢經濟開發區一間項目公司的100%股本權益。該項目是本集團在武漢的第三個優質物業項目。

透過完成收購及目前物業項目發展，本集團加強了其在長江沿岸省會城市戰略性地點的物業發展潛力。

所有發展中項目均按照其發展計劃進行。

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預計將於二零一二年底建成的地鐵二號及七號線車站。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，擁有高達1,000,000人的校園及鄰近的消費客戶群。未來城的總地盤面積為22,313平方米，總建築面積約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。該項目於二零一零年及二零一一年分階段落成，購物中心於二零一一年啟用。

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。該項目鄰近即將建成的地鐵二號及七號線車站。該項目的總地盤面積為5,852平方米，並將開發成建築面積約44,537平方米的商住綜合大樓。其總規劃建築面積中，住宅單位佔約29,676平方米，零售舖位佔約11,888平方米，及泊車位佔約2,973平方米。該項目正在建設中並進行預售。

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。此項綜合物業的規劃建築面積為約91,872平方米，將開發成時尚購物商場及豪華辦公樓。該項目正在規劃中。

浙江省杭州市

美萊國際中心

美萊國際中心策略性位於餘杭區迎賓路、翁梅路及南苑街道交匯處南側。餘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預計於二零一二年十月落成的杭州地鐵一號線終點站。該開發項目的總規劃建築面積為約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。該項目正在建設中並計劃於二零一二年至二零一三年間落成。

千島湖墅

此開發項目位於杭州市千島湖，地盤面積約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，目前一期已建成，二及三期正在建設中。

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。該地段毗鄰當地政府辦事處及花都最高行政中心，交通網絡完善。項目地盤面積為約28,478平方米，而總規劃建築面積則為約110,000平方米。該項目將開發成高層住宅單位及低密度連排別墅。於取得當地國土局批准後，本集團將繼續參與政府的招拍掛程序。該項目正在規劃中。

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。西康路是江蘇省政府所在地，該區域是南京市的政治、經濟及文化教育中心。河海項目地盤總面積為5,030平方米，規劃建築總面積約為34,758平方米，將建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。

中國物業投資業務

武漢未來城商業物業管理公司（「商業管理公司」）由本集團成立，以經營本集團擁有之未來城購物中心（「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（包括泊車位）。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及大學區（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人的校園消費客戶群對此不斷增加的需求。截至二零一二年六月三十日止六個月，金額為32,900,000港元之租金收入於物業投資業務中確認。於二零一二年六月三十日，購物中心的公平值為14.333億港元，出租率逾90%。運營購物中心為本集團提供穩定的現金流入，並享有資本增值的機會。

中國物業相關業務

截至二零一二年六月三十日止六個月，總金額為15,900,000港元之收益乃源自中國物業相關業務。

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。

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間客房之商務酒店(「未來城大酒店」)，為以客房數目而言屬華中其中一間最大套房酒店。該酒店鄰近東湖、當地大學及政府機關，故可吸引不同層面的旅客。未來城大酒店擁有設備齊全的多功能宴會廳及會議室，能提供宴會及商業會議服務。酒店管理公司聘請了一眾酒店服務業的專材，為顧客提供個人化服務。

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」。截至二零一二年六月三十日止六個月期間，食品業務分部的總收益為10,800,000港元，較二零一一年同期的26,300,000港元下跌59%。毛利率由22%下跌至20%。本期間產生之虧損為9,000,000港元，較二零一一年同期之虧損9,700,000港元下跌7%。業績已分類為來自己終止經營業務之業績。相關出售已於二零一二年七月完成，詳情載於「報告期後事件」。

財務回顧

營業額

截至二零一二年六月三十日止六個月之本集團營業額為48,800,000港元，較二零一一年同期之75,400,000港元(重列)下跌35%。營業額下跌主要是由於銷售住宅物業的收益下跌所致，其中於期內概無新物業項目落成及交付，然而於二零一一年同期內則售出6,471平方米。同時，營業額下跌被本期間內之新收入來源所抵銷，即物業投資業務之32,900,000港元及其他物業相關業務之15,900,000港元。

銷售成本

銷售成本由截至二零一一年六月三十日止六個月之42,300,000港元(重列)，下跌至截至二零一二年六月三十日止六個月之25,800,000港元，主要由於在本期間內，並無新物業項目落成。同時，銷售成本下跌被本期間內之新業務成本所抵銷，即物業投資業務之3,600,000港元及物業相關業務之22,200,000港元。

毛利及毛利率

毛利由截至二零一一年六月三十日止六個月之33,100,000港元(重列)，下跌至二零一二年同期之23,000,000港元，下跌10,100,000港元。本集團於截至二零一二年六月三十日止六個月之毛利率為47%，而於二零一一年同期則為44%(重列)。毛利率上升乃由於物業租賃業務之毛利率較物業銷售之毛利率為高所致。

其他經營收入

其他經營收入由截至二零一一年六月三十日止六個月之4,900,000港元(重列)，下跌90%至二零一二年同期之500,000港元。其他經營收入下跌乃主要歸因於匯兌收益減少。

投資物業的公平值變動

截至二零一二年六月三十日止六個月，未來城購物中心的公平值變動產生收益77,800,000港元。

銷售及分銷費用

銷售及分銷費用由截至二零一一年六月三十日止六個月之1,300,000港元(重列)，增加250%至二零一二年同期之4,600,000港元，主要是由於在本期間內就未來城購物中心及酒店經營產生之廣告及宣傳費用增加所致。

行政費用

行政費用由截至二零一一年六月三十日止六個月的33,600,000港元(重列)，增加11%至二零一二年同期的37,400,000港元，主要是由於在本期間內聘用更多僱員、增加發展項目及建立多元化營運團隊所致。

財務費用

財務費用由截至二零一一年六月三十日止六個月的6,600,000港元(重列)，增加174%至二零一二年同期的18,100,000港元。由於本集團完成未來城的發展工作，撥作資本化費用的相關銀行借貸所產生財務費用減少。

所得稅開支

所得稅開支由截至二零一一年六月三十日止六個月的24,800,000港元，下跌10%至二零一二年同期的22,200,000港元。該金額主要歸因於就投資物業公平值收益所確認之遞延稅項及物業投資業務所產生之企業所得稅所致。

已終止經營業務

自二零一二年六月來自華園食品業務之業績已分類為已終止經營業務。截至二零一二年六月三十日止六個月，來自己終止經營業務之業績反映虧損9,000,000港元，較截至二零一一年六月三十日止六個月之虧損9,700,000港元減少7%。

本公司擁有人應佔溢利

截至二零一二年六月三十日止六個月，本公司擁有人應佔溢利由二零一一年同期的34,900,000港元，下跌66%至11,800,000港元。

財務狀況

於本期間內，本集團透過私人配售30,000,000港元加強其財務狀況。本集團於二零一二年六月三十日之銀行存款及現金總額為115,300,000港元。本集團之淨負債增加41,900,000港元至434,400,000港元，淨負債由債項549,700,000港元以及銀行存款及現金115,300,000港元所組成。於二零一二年六月三十日之負債總額包括短期借貸366,700,000港元、長期借貸117,300,000港元和可換股票據債務部分65,700,000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十二月三十一日之33.873億港元增加至二零一二年六月三十日之36.932億港元，增幅為3.059億港元或9%。本集團的流動資產淨值為6.417億港元，包括流動資產19.605億港元及流動負債13.188億港元。流動資產淨值增加1.438億港元，而於二零一一年十二月三十一日之流動資產淨值為4.979億港元。

於二零一二年六月三十日，本集團的股東權益由15.123億港元增加至15.747億港元，增幅為4%，而淨負債對總股東權益之比率為28%，於二零一一年十二月三十一日則為26%。

未來計劃及前景

全球經濟復甦仍然受到不明朗因素籠罩，而緊縮措施仍然在推行中。由於中央政府堅決對房地產市場進行宏觀調控，本集團對市況保持審慎，並採取靈活均衡方式控制發展中項目之進度，以應對市場困境。本集團將運用其資源以平衡發展及增長，並確保財政穩固健康。

於二零一二年六月終止經營表現欠佳之食品業務後，本集團將投放其資源於核心物業業務，以加強本集團表現。本集團將繼續堅持既定策略，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。管理團隊包括物業管理專才、商業物業專業人士及酒店管理團隊。得到股東鼎力支持，本集團將致力精益求精，提升在中國物業市場之品牌及名聲，把握未來市場機遇，降低經營風險。本集團有把握可憑著經營策略及競爭優勢，為股東帶來非凡的價值。

外匯及利率波動之風險

本集團主要在中國經營房地產發展業務，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佈的外匯管制規則及法規所限制。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。於截至二零一二年六月三十日止六個月，本集團概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六月三十日以浮息計息的銀行借貸。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

於二零一二年六月三十日，總賬面值約18.394億港元之若干土地及樓宇連同位於中國之相關土地使用權已予以抵押，作為本集團獲授若干銀行融資之擔保。

或然負債及承擔

於二零一二年六月三十日，本集團有關房地產發展業務的資本承擔為96,000,000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。

報告期後事件

於二零一二年七月二十五日，簡明綜合財務報表附註6所述之出售事項已完成。由於代價25,000,000港元乃可予調整，故本集團尚無法確定出售事項之財務影響。有關之財務影響預期於二零一二年十月前後確定。

僱員及薪酬政策

於二零一二年六月三十日，本集團的僱員總數約為520名。回顧期間，僱員總成本約為21,100,000港元。本集團提供全面的薪酬及僱員福利計劃。

中期股息

董事會議決本公司不宣派截至二零一二年六月三十日止六個月之中期股息。

買賣及贖回本公司股份

截至二零一二年六月三十日止六個月內，本公司或其任何附屬公司並無買賣或贖回本公司任何普通股股份。

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十所載之《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「標準守則」)作為其自身規管本公司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六月三十日止之六個月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

於截至二零一二年六月三十日止六個月內，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十四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

企業管治修訂後，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／或本公司於二零一二年六月二十六日舉行之股東週年大會(「股東週年大會」)。然而，於本公司各自之股東大會上，執行董事及一名非執行董事及／或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六月三十日止六個月之未經審核綜合業績。

承董事會命
中國水務地產集團有限公司
主席
段傳良

香港，二零一二年八月二十八日

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。