

# 中期報告 2012



**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)



## 目錄

	頁數
公司資料	2
簡明綜合收益表	3
簡明綜合全面收益表	5
簡明綜合財務狀況報表	6
簡明綜合權益變動表	8
簡明綜合現金流量報表	9
簡明綜合財務報表附註	10
管理層討論及分析	34
權益披露	44
企業管治	49
其他資料	51

## 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(於二零一二年六月二十六日獲委任)  
李智聰先生(於二零一二年六月二十六日辭任)

#### 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  
執業會計師

### 註冊辦事處

Cricket Square  
Hutchins Drive  
P. O. Box 2681  
Grand Cayman, KY1-111  
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

渣打銀行(香港)有限公司  
九龍觀塘觀塘道388號  
創紀之城II期20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

HSBC Trustee (Cayman) Limited  
P.O. Box 484, HSBC House  
68 West Bay Road  
Grand Cayman, KY1-1106  
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28號  
金鐘匯中心26樓

### 網址

[www.waterpropertygroup.com](http://www.waterpropertygroup.com)

## 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)
<b>持續經營業務</b>			
營業額	3	48,825	75,398
銷售成本		(25,839)	(42,340)
毛利		22,986	33,058
投資物業公平值收益		77,778	70,118
其他經營收入		506	4,946
銷售及分銷費用		(4,610)	(1,318)
行政費用		(37,358)	(33,559)
財務費用	4	(18,102)	(6,620)
稅前溢利		41,200	66,625
所得稅開支	5	(22,161)	(24,756)
持續經營業務期間溢利	7	19,039	41,869
<b>已終止經營業務</b>			
已終止經營業務期間虧損	6	(8,961)	(9,740)
期間溢利		10,078	32,129

## 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)
下列人士應佔期間溢利：			
本公司擁有人			
持續經營業務期間溢利		20,746	44,462
已終止經營業務期間虧損		(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			
持續經營業務期間虧損		(1,707)	(2,593)
已終止經營業務期間虧損		—	(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)
<b>每股盈利</b>	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 千港元 (未經審核)	二零一一年 千港元 (未經審核)
期間溢利	10,078	32,129
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	(1,983)	—
期間其他全面收入	20,614	6,000
期間全面收入總額(扣除稅項)	30,692	38,129
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	(1,707)	(2,748)
	30,692	38,129

# 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)
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
預付租賃款項		—	1,616
物業、廠房及設備		115,537	132,887
投資物業	10	1,442,593	1,339,024
商譽		174,605	174,605
收購附屬公司的已付按金	17	—	121,951
		<b>1,732,735</b>	1,770,083
<b>流動資產</b>			
存貨		648	4,503
物業存貨	11	1,679,301	1,213,864
貿易應收賬款及其他應收款項	12	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
		<b>1,934,791</b>	1,617,195
分類為持作出售之資產	6	25,697	—
		<b>1,960,488</b>	1,617,195
<b>總資產</b>			
<b>權益及負債</b>			
<b>資本及儲備</b>			
股本	13	180,872	175,872
儲備		1,393,849	1,336,450
本公司擁有人應佔權益		<b>1,574,721</b>	1,512,322
非控股權益		135,224	136,931
<b>總權益</b>			
		<b>1,709,945</b>	1,649,253

# 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)
<b>非流動負債</b>			
遞延稅項負債		337,777	280,444
借貸 — 於一年後到期	14	117,284	128,049
可換股票據	15	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
		<b>664,521</b>	618,777
<b>流動負債</b>			
貿易應付賬款及其他應付款項	16	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	14	366,667	353,478
遞延收入 — 即期部分		8,182	28,189
		<b>1,290,362</b>	1,119,248
與分類為持作出售資產 有關之負債	6	28,395	—
		<b>1,318,757</b>	1,119,248
<b>總負債</b>		<b>1,983,278</b>	1,738,025
<b>總權益及負債</b>		<b>3,693,223</b>	3,387,278
<b>流動資產淨值</b>		<b>641,731</b>	497,947
<b>總資產減流動負債</b>		<b>2,374,466</b>	2,268,030

# 簡明綜合權益變動表

截至二零一二年六月三十日止六個月

	本公司擁有人應佔											非控股	
	股本	股份溢價	可換股票據		購股權	特殊儲備	中國法定儲備	物業重估儲備	匯兌儲備	累計溢利	本公司擁有人應佔權益	權益	總權益
			權益儲備	儲備									
於二零一二年一月一日(經審核)	175,872	1,124,871	25,434	13,048	10,816	25,565	—	54,055	82,661	1,512,322	136,931	1,649,253	
期間溢利(虧損)	—	—	—	—	—	—	—	—	11,785	11,785	(1,707)	10,078	
換算匯兌差額	—	—	—	—	—	—	—	14,667	—	14,667	—	14,667	
物業於重新分類為投資物業前之 公平值收益	—	—	—	—	—	—	7,930	—	—	7,930	—	7,930	
就物業於重新分類為投資物業之 公平值變動而確認之遞延 稅項	—	—	—	—	—	—	(1,983)	—	—	(1,983)	—	(1,983)	
期間全面收入(開支)總額	—	—	—	—	—	—	5,947	14,667	11,785	32,399	(1,707)	30,692	
發行股份	5,000	25,000	—	—	—	—	—	—	—	30,000	—	30,000	
於二零一二年六月三十日(未經審核)	180,872	1,149,871	25,434	13,048	10,816	25,565	5,947	68,722	94,446	1,574,721	135,224	1,709,945	

截至二零一一年六月三十日止六個月

	本公司擁有人應佔											非控股	
	股本	股份溢價	可換股票據		購股權	特殊儲備	中國法定儲備	匯兌儲備	累計溢利	本公司擁有人應佔權益	權益	總權益	
			權益儲備	儲備									千港元
於二零一一年一月一日(經審核)	125,142	922,088	25,434	16,494	10,816	25,565	20,904	48,758	1,195,201	160,366	1,355,567		
期間溢利(虧損)	—	—	—	—	—	—	—	34,877	34,877	(2,748)	32,129		
換算匯兌差額	—	—	—	—	—	—	6,000	—	6,000	—	6,000		
期間全面收入(開支)總額	—	—	—	—	—	—	6,000	34,877	40,877	(2,748)	38,129		
撤銷附屬公司註冊	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(14,180)	(14,180)		
行使購股權	481	3,525	—	(1,225)	—	—	—	—	2,781	—	2,781		
購股權失效/屆滿	—	—	—	(2,221)	—	—	—	2,221	—	—	—		
於二零一一年六月三十日(未經審核)	125,623	925,613	25,434	13,048	10,816	25,565	26,904	85,856	1,238,859	143,438	1,382,297		

## 簡明綜合現金流量報表

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 (未經審核) 千港元	二零一一年 (未經審核) 千港元
經營業務動用之現金淨額	<b>(108,347)</b>	(150,711)
投資業務動用之現金淨額	<b>(5,918)</b>	(38,141)
融資業務產生之現金淨額	<b>78,820</b>	54,703
現金及現金等價物減少淨額	<b>(35,445)</b>	(134,149)
期初之現金及現金等價物	<b>152,234</b>	272,283
匯率變動之影響	<b>1,206</b>	13,139
期終之現金及現金等價物	<b>117,995</b>	151,273
現金及現金等價物結餘之分析		
銀行結存及現金	<b>115,348</b>	144,561
已抵押銀行存款	—	8,010
銀行透支	—	(1,298)
列入已分類為持作出售之出售組別之 銀行結存及現金	<b>2,647</b>	—
	<b>117,995</b>	151,273

# 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

簡明綜合財務報表乃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慣例編製。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之本期間（「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。

## 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

### 2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

#### 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 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第7號及香港財務報告準則第9號(修訂本)	香港財務報告準則第9號之強制生效日期及過渡披露 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第11號	聯合安排 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第12號	於其他實體權益之披露 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第13號	公平值計量 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第7號(修訂本)	披露 — 抵銷金融資產及金融負債 <sup>2</sup>
香港會計準則第32號(修訂本)	呈列 — 抵銷金融資產及金融負債 <sup>3</sup>
香港會計準則第19號 (於二零一一年經修訂)	僱員福利 <sup>2</sup>
香港會計準則第27號 (於二零一一年經修訂)	獨立財務報表 <sup>2</sup>
香港會計準則第28號 (於二零一一年經修訂)	於聯營公司及合資企業之投資 <sup>2</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第20號	露天採礦場生產階段之剝採成本 <sup>2</sup>

- 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績及財務狀況並無重大影響。

## 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

### 3. 分部資料

經營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。

## 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

### 3. 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
<b>總收益及外部銷售</b>	<b>32,874</b>	<b>—</b>	<b>15,951</b>	<b>48,825</b>
<b>業績</b>				
分部經營業績	<b>23,203</b>	<b>(15,629)</b>	<b>(9,681)</b>	<b>(2,107)</b>
投資物業公平值收益	<b>77,778</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>77,778</b>
未分配公司收入				<b>85</b>
未分配公司開支				<b>(16,454)</b>
經營溢利				<b>59,302</b>
財務費用				<b>(18,102)</b>
稅前溢利				<b>41,200</b>
所得稅開支				<b>(22,161)</b>
期間溢利				<b>19,039</b>

## 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

### 3. 分部資料(續)

#### 分部收益及業績(續)

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)
<b>總收益及外部銷售</b>	—	75,398	75,398
<b>業績</b>			
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

## 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

### 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)
<b>持續經營業務</b>		
須於五年內悉數償還之銀行貸款、透支 及其他借貸之利息開支	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

## 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

### 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)
<b>持續經營業務</b>		
稅項開支包括：		
即期稅項：		
香港利得稅	—	—
中國企業所得稅(「企業所得稅」)	2,717	4,592
中國土地增值稅(「土地增值稅」)	—	2,635
持續經營業務之期間即期稅項開支	2,717	7,227
持續經營業務 之期間遞延稅項開支	19,444	17,529
	<b>22,161</b>	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(倘適用)按適用之稅率計算。

中國土地增值稅乃按土地價值增值額以當前稅率計算，增值額為銷售物業所得款項減除包括土地使用權成本及所有物業開發開支等可扣除項目金額的餘額。

## 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

### 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21。

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。

## 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

### 6. 已終止經營業務／持作出售之出售組別(續)

#### 本集團食品業務之已終止經營業務(「華園食品業務」)(續)

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、分銷及行政費用	(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	(8,961)	(9,740)
已終止業務產生之期間虧損已扣除 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。

## 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

### 6. 已終止經營業務／持作出售之出售組別(續)

#### 本集團食品業務之已終止經營業務(「華園食品業務」)(續)

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：

	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
分類為持作出售總資產	25,697
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
與分類為持作出售之資產有關之總負債	28,395

## 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

### 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	—
	(30,033)	—

### 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)。

### 9. 每股盈利

#### 來自持續及已終止經營業務

每股基本盈利乃按本公司擁有人應佔盈利約11,785,000港元(截至二零一一年六月三十日止六個月：34,877,000港元)及於期間內視為將予以發行之普通股加權平均數1,759,272,312股(截至二零一一年六月三十日止六個月(重列)：1,316,442,823股)計算。

## 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

### 9. 每股盈利(續)

#### 來自持續及已終止經營業務(續)

本公司擁有人應佔每股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 (未經審核)	二零一一年 千港元 (未經審核) (重列)
<b>盈利：</b>		
就計算每股基本盈利之溢利	11,785	34,877
攤薄潛在普通股之影響：		
可換股票據利息(扣除稅項)(附註c)	—	2,329
就計算每股攤薄盈利之溢利	11,785	37,206
	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)
<b>股份數目：</b>		
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(附註c)	—	215,683,682
就計算每股攤薄盈利之		
普通股加權平均數	1,759,272,312	1,544,178,687

## 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

### 9. 每股盈利(續)

#### 來自持續及已終止經營業務(續)

用以計算每股基本盈利之普通股加權平均數，已分別就二零一一年九月十七日及二零一一年十月二十四日之股份合併及公開發售作出調整。

附註：

- a. 於二零一一年十月二十四日，本公司完成公開發售，發售價每股0.50港元較市價折讓4.4%。因此，直至發行日期為止所有期間之每股盈利(包括二零一一年比較數字)，已就發行之紅利部份作出調整。紅利部份為每持有每5股可獲發2股。二零一一年比較數字已相應重列。
- b. 於計算截至二零一二年六月三十日止期間之每股攤薄盈利時概無假設本公司之尚未行使購股權已獲行使，原因為該等購股權之認購價較該期間內本公司平均市價為高。
- c. 於計算截至二零一二年六月三十日止期間之每股攤薄盈利時概無假設轉換本公司尚未行使之可換股票據，原因為彼等之行使將導致每股盈利增加。

## 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

### 9. 每股盈利(續)

#### 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

## 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

### 9. 每股盈利(續)

#### 來自持續經營業務(續)

	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)
<b>股份數目：</b>		
就計算每股基本盈利之 普通股加權平均數	<b>1,759,272,312</b>	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	<b>215,683,682</b>	215,683,682
就計算每股攤薄盈利之 普通股加權平均數	<b>1,974,955,994</b>	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，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。

## 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

### 10. 投資物業

	千港元
於二零一二年一月一日(經審核)	1,339,024
轉讓自預付租賃款項	1,329
於其他全面收益確認之公平值變動	7,930
於損益確認之公平值變動	77,778
匯兌差額	16,532
	<hr/>
於二零一二年六月三十日(未經審核)	1,442,593

本集團之投資物業位於中國且按中期租賃持有。

本集團於二零一二年六月三十日之公平值約1,433,333,000港元之投資物業已根據與本集團概無關連之獨立合資格專業估值師漂鋒評估有限公司於當日進行之估值為基準釐定。漂鋒評估有限公司是香港測量師學會之會員，具有適當資格且近期於相關地點曾進行物業估值。該估值乃參考同類物業之市場交易價格憑證釐定。

於二零一二年六月三十日，本集團自預付租賃款項轉讓之投資物業公平值約9,259,000港元(二零一一年十二月三十一日：零)已根據與本集團概無關連之獨立合資格專業估值師永利行評值顧問有限公司於二零一二年六月十一日進行之估值基準釐定。永利行評值顧問有限公司是香港測量師學會之會員，具有適當資格且近期於相關地點曾進行物業估值。該估值乃參考同類物業市場交易價格憑證釐定。董事認為，於二零一二年六月十一日及二零一二年六月三十日之投資物業公平值概無重大變動。

於二零一二年六月三十日，約1,433,333,000港元(二零一一年十二月三十一日：1,339,024,000港元)之投資物業已就本集團之借款而予以抵押(附註14)。

## 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

### 11. 物業存貨

	千港元
於二零一二年一月一日(經審核)	1,213,864
期內添置	103,686
收購一間附屬公司(附註17)	352,063
匯兌差額	9,688
	<hr/>
於二零一二年六月三十日(未經審核)	1,679,301

於二零一二年六月三十日，約406,066,000港元(二零一一年十二月三十一日：354,956,000港元)之發展中物業已就本集團之借款而予以抵押(附註14)。

### 12. 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
	<hr/>	
	139,338	245,179

## 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

### 12. 貿易應收賬款及其他應收款項(續)

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
貿易應收賬款	3,346	20,702

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。

由於本集團擁有大量客戶，故並無就物業相關業務之貿易應收賬款出現集中之信貸風險。

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

## 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

### 12. 貿易應收賬款及其他應收款項(續)

食品業務分部之貿易條款主要是信貸。本集團出售貨物的平均信貸期為90日。本集團一般會為所有逾期365日之應收款項作全數撥備，期內與本集團並無重大交易，及此乃基於估計或過往經驗及在現時經濟環境下之付款表現之評估。當本集團信納可收回款項之機會微乎其微，視為不可收回款項遂從財務資產中撇銷及於損益中確認。呆賬撥備結餘指逾期365日或／及於年內與本集團並無重大交易之個別已減值貿易應收賬款。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品。

### 13. 股本

	普通股數目 股份	金額 千港元
每股面值0.1港元之普通股		
法定：		
於二零一二年一月一日(經審核)及		
二零一二年六月三十日(未經審核)	5,000,000,000	500,000
已發行及繳足：		
於二零一二年一月一日(經審核)	1,758,722,861	175,872
發行股份(附註)	50,000,000	5,000
於二零一二年六月三十日(未經審核)	1,808,722,861	180,872

所有股份與已發行股份在所有方面均享有同等地位。

附註：於二零一二年六月二十九日，本公司因日期為二零一二年六月十四日之認購協議而發行50,000,000股股份。股份乃按0.6港元之價格發行，產生所得款項總額30,000,000港元應用於本公司一般營運資金。

## 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

### 14. 借貸

	二零一二年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零一一年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
銀行透支	—	1,259
銀行貸款	481,482	457,829
其他貸款	2,469	22,439
	<b>483,951</b>	481,527
分析為：		
有抵押	481,482	459,088
無抵押	2,469	22,439
	<b>483,951</b>	481,527
以上借貸之償還期限如下：		
一年內	366,667	353,478
多於一年，但不超過兩年	117,284	—
多於兩年，但不超過五年	—	128,049
	<b>483,951</b>	481,527
減：一年內到期款項，列為流動負債	<b>(366,667)</b>	(353,478)
	<b>117,284</b>	128,049

上述貸款按現行市場利率計息。

## 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

### 15. 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，本公司發行本金總額為180,050,000港元之可換股票據（「二零一七年票據」），於二零一七年十一月十三日到期，按年息每年3厘計息，每半年於期末支付。二零一七年票據乃發行用作收購中國水環境控股有限公司全部已發行股本之部份代價。二零一七年票據可按初步換股價0.15港元（可予調整）兌換為本公司每股面值0.01港元之繳足普通股。

按五股發售股份獲發一股股份之比例完成公開發售後，二零一七年票據之換股價由0.15港元調整至0.045港元，自二零零九年十月十二日起生效。於二零一一年九月十七日及二零一一年十月二十四日分別完成股份合併及公開發售後，換股價由0.045港元調整至0.3781港元，自二零一一年十月二十四日起生效。

負債部份之公平值於發行可換股票據時釐定，並按同等之不可換股票據之市場利率計算。餘值乃權益部份之價值，並列入股東權益。負債部份之實際利率為每年7.55厘。期／年內可換股票據之負債部份之變動如下：

	二零一二年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零一一年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
負債部份之賬面值：		
期／年初	64,464	62,172
期／年內已扣除利息	2,421	4,738
期／年內已付利息	(1,217)	(2,446)
期／年末	65,668	64,464

## 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

### 16. 貿易應付賬款及其他應付款項

於報告期末，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
	<b>323,167</b>	323,167

貿易應付賬款主要包括購買建築材料以及發展中物業建築工程之未支付款項。

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。

## 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

### 17. 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)
	<u>129,631</u>

總代價之支付方式：

收購一間附屬公司之已付按金	123,458
已付現金	6,173
	<u>129,631</u>

收購所產生之現金流出淨額：

已付現金代價	(6,173)
所收購銀行結存	177
	<u>177</u>

就收購之現金及現金等價物之現金流出淨額 (5,996)

## 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

### 18. 資產抵押

於報告期末，本集團把以下資產抵押予銀行以換取銀行給予本集團一般銀行融資，而其各自之賬面值如下。

	二零一二年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零一一年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
位於中國之土地及樓宇 (包括相關土地使用權)	1,839,400	1,693,980
位於香港之土地及樓宇	—	159
銀行存款	—	3,307
	<b>1,839,400</b>	<b>1,697,446</b>

### 19. 資本承擔

於二零一二年六月三十日，本集團就其物業建設(已訂約但未於簡明綜合財務報表中撥備)持有資本承擔96,000,000港元(二零一一年十二月三十一日：105,000,000港元)。

### 20. 或然負債

於二零一二年六月三十日，本集團概無就銀行向本集團所開發及出售之房地產之買家提供之按揭貸款向銀行作出擔保(二零一一年十二月三十一日：無)。

### 21. 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%。

## 管理層討論及分析

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。

## 管理層討論及分析

### 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。

## 管理層討論及分析

### 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。

## 管理層討論及分析

### 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。

## 管理層討論及分析

### 中國物業投資業務

武漢未來城商業物業管理公司(「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。

## 管理層討論及分析

### 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%。業績已分類為來自已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。

## 管理層討論及分析

### 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。

## 管理層討論及分析

### 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%。

### 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。

## 管理層討論及分析

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。

## 權益披露

### 董事及主要行政人員於本公司或任何相關聯法團之股份、相關股份及債權證之權益及淡倉

於二零一二年六月三十日，本公司各董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）之股份、相關股份及債權證中擁有須記入本公司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) 於二零一二年六月三十日之股份之好倉

董事姓名	身份	附註	普通股數目	持股量之 概約百分比
段傳良先生	實益擁有人	(1)	4,207,928	0.23%
王文霞女士	實益擁有人	(2)	1,231,440	0.07%
任前先生	實益擁有人		680,400	0.04%

#### (ii) 於二零一二年六月三十日於相關股份之好倉

董事姓名	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	(3)	12,795,263	0.71%
王文霞女士	實益擁有人	(3)	12,795,263	0.71%

附註：

- (1) 段傳良先生之個人權益包括4,207,928股普通股及12,795,263份尚未行使購股權。
- (2) 王文霞女士之個人權益包括1,231,440股普通股及12,795,263份尚未行使購股權。

## 權益披露

### 董事及主要行政人員於本公司或任何相關聯法團之股份、相關股份及債權證之權益及淡倉 (續)

#### (ii) 於二零一二年六月三十日於相關股份之好倉 (續)

- (3) 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本公司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。

除上述披露者外，於二零一二年六月三十日，本公司並無任何董事或主要行政人員於本公司及其相聯法團之股份、相關股份或債權證中擁有或被視為擁有須記入根據證券及期貨條例第XV部第352條存置之登記冊，或根據標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

### 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條存置之本公司主要股東登記冊顯示，於二零一二年六月三十日，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)。

## 權益披露

### 主要股東於本公司股份及相關股份之權益及淡倉(續)

#### (i) 於二零一二年六月三十日於股份之好倉

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	787,091,136	43.52%
中國金融國際投資有限公司	(2)	實益擁有人	193,639,429	10.71%
中國金融國際投資 管理有限公司	(3)	投資經理	193,639,429	10.71%
亞聯控股有限公司	(4)	實益擁有人	90,760,000	5.02%

#### (ii) 於二零一二年六月三十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	(5)	受控制法團權益	215,683,681	11.92%

附註：

- (1) 該等本公司股份(「股份」)由中國水務集團有限公司(「中國水務」)之全資附屬公司 Sharp Profit Investments Limited(「Sharp Profit」)及 Good Outlook Investments Limited(「Good Outlook」)持有。因此，就證券及期貨條例而言，中國水務被視為實益擁有 Sharp Profit及 Good Outlook所持有之上述股份之權益。
- (2) 該等股份由中國金融國際投資有限公司(股份代號：721)(「中金國際投資」)之全資附屬公司世貿投資企業有限公司持有。因此，就證券及期貨條例而言，中金國際投資被視為實益擁有世貿投資企業有限公司所持有之上述股份之權益。

## 權益披露

### 主要股東於本公司股份及相關股份之權益及淡倉(續)

#### (ii) 於二零一二年六月三十日於相關股份之好倉(續)

- (3) 該等股份由中國金融國際投資管理有限公司(「中金國際投資管理」)持有，而中金國際投資管理由匯駿資產管理有限公司(「匯駿」)及中金國際投資分別擁有51%及29%。因此，就證券及期貨條例而言，匯駿於本公司擁有之權益，被視為與中金國際投資管理擁有之權益相同。
- (4) 亞聯控股有限公司為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並由獨立第三方匡斐女士實益擁有。
- (5) 本公司於二零零七年十一月十三日向Good Outlook發行本金額為81,550,000港元之可換股票據，其附帶權利按換股價每股股份0.045港元認購股份，以支付收購中國水環境控股有限公司全部已發行股本之部份代價。倘可換股票據附帶之換股權獲悉數行使，將以換股價每股0.045港元發行1,812,222,222股股份。

根據可換股票據之條款，尚未兌換可換股票據之換股價因二零一一年十月二十四日完成每十股股份合併為一股合併股份以及每五股合併股份獲發兩股發售股份之公開發售後獲調整。尚未兌換本金額81,550,000港元(合共約215,683,681股股份)之經調整換股價為0.3781港元，其將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，於二零一二年六月三十日，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。

## 權益披露

### 購股權

下表披露本公司購股權於期內之變動。

類別	授出日期	行使價 (港元)	行使期	購股權數目					
				於 二零一二年 一月一日	期內 授出	期內 已行使	期內 已屆滿	期內 已失效	於 二零一二年 六月三十日
董事／僱員	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

除上述披露者外，本公司或其任何附屬公司於截至二零一二年六月三十日止期間並無參與訂立任何安排，令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，亦無本公司董事、主要行政人員或彼等之配偶或未滿十八歲子女擁有認購本公司證券之任何權利，或已行使任何該等權利。

## 企業管治

### 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14所載之企業管治守則及企業管治報告（「企業管治守則」）（前稱為企業管治常規守則）之原則及適用之守則條文：

#### (1) 守則條文A.6.7

於修訂企業管治守則後，企業管治守則之守則條文A.6.7於二零一二年四月一日生效，規定獨立非執行董事及其他非執行董事應出席股東大會，及對股東之意見有公正之了解。

兩名非執行董事（包括獨立非執行董事）由於另有其他公務，因此未能出席本公司於二零一二年六月十一日舉行之股東特別大會及本公司於二零一二年六月二十六日舉行之股東週年大會（「股東週年大會」）。然而，於本公司之股東大會上，執行董事及一名非執行董事及兩名獨立非執行董事皆有出席，致使董事會對本公司股東（「股東」）之意見有公正之了解。

## 企業管治

### (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。

### 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。

## 其他資料

### 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。

## 其他資料

### 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。

### 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。