

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不就因本公佈全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



# 中國水務地產集團有限公司

## CHINA WATER PROPERTY GROUP LIMITED

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：2349)

截至二零一三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156,200,000港元，較二零一二年同期之約48,800,000港元增長220%。
- 投資物業貢獻公平值收益約23,500,000港元。
- 於二零一三年六月三十日，本集團總資產約為4,442,100,000港元。
- 於二零一三年六月三十日，本公司擁有人應佔總權益約為1,599,600,000港元。

## 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」)截至二零一三年六月三十日止六個月之未經審核財務業績。

### 簡明綜合損益表

截至二零一三年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一三年 千港元 (未經審核)	二零一二年 千港元 (未經審核)
<b>持續經營業務</b>			
營業額	3	<b>156,190</b>	48,825
銷售成本		<b>(119,468)</b>	(25,839)
毛利		<b>36,722</b>	22,986
投資物業重估之公平值收益		<b>23,497</b>	77,778
其他經營收入		<b>741</b>	506
銷售及分銷開支		<b>(2,351)</b>	(4,610)
行政開支		<b>(70,791)</b>	(37,358)
財務費用	4	<b>(11,446)</b>	(18,102)
稅前(虧損)溢利		<b>(23,628)</b>	41,200
所得稅開支	5	<b>(24,024)</b>	(22,161)
持續經營業務期間(虧損)溢利	7	<b>(47,652)</b>	19,039
<b>已終止經營業務</b>			
已終止經營業務期間虧損	6	<b>-</b>	(8,961)
期間(虧損)溢利		<b>(47,652)</b>	10,078

附註	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 千港元 (未經審核)	二零一二年 千港元 (未經審核)

下列人士應佔期間(虧損)溢利：

本公司擁有人		
來自持續經營業務的期間(虧損)溢利	(66,164)	20,746
來自已終止經營業務的期間虧損	<u>-</u>	<u>(8,961)</u>
本公司擁有人應佔期間(虧損)溢利	<u>(66,164)</u>	<u>11,785</u>
非控股權益應佔期間溢利(虧損)	<u>18,512</u>	<u>(1,707)</u>
期間(虧損)溢利	<u>(47,652)</u>	<u>10,078</u>
	港仙	港仙

每股(虧損)盈利	9	
來自持續及已終止經營業務		
— 基本	<u>(3.64)</u>	<u>0.67</u>
— 攤薄	<u>(3.64)</u>	<u>0.67</u>
來自持續經營業務		
— 基本	<u>(3.64)</u>	<u>1.18</u>
— 攤薄	<u>(3.64)</u>	<u>1.17</u>

簡明綜合損益及其他全面收益表  
截至二零一三年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 千港元 (未經審核)	二零一二年 千港元 (未經審核)
期間(虧損)溢利	<u>(47,652)</u>	<u>10,078</u>
其他全面收入(開支)：		
可能重新分類至損益之項目：		
換算產生之匯兌差額	13,883	14,667
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>-</u>	<u>(1,983)</u>
期間其他全面收入	<u>13,883</u>	<u>20,614</u>
期間全面(開支)收入總額(扣除稅項)	<u><u>(33,769)</u></u>	<u><u>30,692</u></u>
下列人士應佔全面(開支)收入總額：		
本公司擁有人	(52,281)	32,399
非控股權益	<u>18,512</u>	<u>(1,707)</u>
	<u><u>(33,769)</u></u>	<u><u>30,692</u></u>

簡明綜合財務狀況報表  
於二零一三年六月三十日

	二零一三年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一二年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
<b>資產</b>		
<b>非流動資產</b>		
物業、廠房及設備	63,591	69,964
投資物業	2,225,000	2,079,012
商譽	174,605	174,605
收購無形資產的預付款項	32,979	22,724
可供出售投資的預付款項	12,500	—
	<b>2,508,675</b>	2,346,305
<b>流動資產</b>		
存貨	858	938
物業存貨	1,502,016	1,456,297
貿易應收賬款及其他應收款項	250,716	148,614
預付稅項	261	257
抵押銀行存款	71,620	51,953
銀行結存及現金	107,942	124,986
	<b>1,933,413</b>	1,783,045
<b>總資產</b>	<b>4,442,088</b>	4,129,350
<b>權益及負債</b>		
<b>資本及儲備</b>		
股本	185,872	180,872
儲備	1,413,725	1,418,157
	<b>1,599,597</b>	1,599,029
本公司擁有人應佔權益	1,599,597	1,599,029
非控股權益	187,828	169,316
	<b>1,787,425</b>	1,768,345
<b>總權益</b>	<b>1,787,425</b>	1,768,345

		二零一三年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一二年 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		397,716	388,708
借貸—於一年後到期		675,000	466,049
可換股票據		68,225	66,932
出售及租賃物業之已收按金 —非即期部分		107,139	113,578
遞延收入—非即期部分		9,503	11,665
		<u>1,257,583</u>	<u>1,046,932</u>
<b>流動負債</b>			
貿易應付賬款及其他應付款項	11	561,088	523,488
出售及租賃物業之已收按金 —即期部分		158,452	220,139
應繳稅項		27,386	27,212
應付附屬公司非控股股東款項		—	10,354
應付關連方款項		189,064	162,766
借貸—於一年內到期		456,950	364,354
遞延收入—即期部分		4,140	5,760
		<u>1,397,080</u>	<u>1,314,073</u>
<b>總負債</b>		<u>2,654,663</u>	<u>2,361,005</u>
<b>總權益及負債</b>		<u>4,442,088</u>	<u>4,129,350</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>536,333</u>	<u>468,972</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>3,045,008</u>	<u>2,815,277</u>

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一三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。截至二零一三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二零一二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。

本公司為一家投資控股公司。本公司及其附屬公司(合稱「本集團」)主要於中國從事物業投資、物業發展業務、酒店業務以及物業管理服務。本集團亦曾從事生產及銷售零食、便利冷藏食品及其他食品，惟有關業務已於二零一二年內終止經營(詳情見附註6)。

### 2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則

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」)頒佈與編製本集團簡明綜合財務報表有關之新訂或經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)。

香港財務報告準則修訂本	香港財務報告準則二零零九年至二零一一年週期之年度改進；
香港財務報告準則第7號修訂本	披露一抵銷金融資產及金融負債；
香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第11號及 香港財務報告準則第12號修訂本	綜合財務報表、合營安排及於其他實體權益之披露： 過渡指引；
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表；
香港財務報告準則第11號	聯合安排；
香港財務報告準則第12號	於其他實體權益之披露；
香港財務報告準則第13號	公平值計量；
香港會計準則第19號 (於二零一一年經修訂)	僱員福利；
香港會計準則第27號 (於二零一一年經修訂)	獨立財務報表；
香港會計準則第28號 (於二零一一年經修訂)	於聯營公司及合資企業之投資；
香港會計準則第1號修訂本 香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第20號	其他全面收益項目之呈列；及 露天採礦場生產階段之剝採成本。

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。

## 已頒佈惟尚未生效之香港財務報告準則

本集團並無提早採納下列已頒佈惟尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第12號及 香港會計準則第27號 (二零一一年)(修訂本)	投資實體 <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>2</sup>
香港財務報告準則第9號	金融工具 <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>1</sup>
香港會計準則第36號(修訂本)	非金融資產可收回金額披露 <sup>1</sup>
香港會計準則第39號(修訂本)	金融工具：確認及計量—衍生工具的變更及套期 會計的延續 <sup>1</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) 詮釋第21號	徵費 <sup>1</sup>

<sup>1</sup> 於二零一四年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零一五年一月一日或之後開始之年度期間生效

除於截至二零一二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。

### 3. 分部資料

經營分部之會計政策與編製本集團年度綜合財務報表採用之本集團會計政策相同。

本集團經營分部按主要營運決策者在決定資源分配及表現評估上定期審閱之有關集團不同部門之年度呈報為基準劃分。尤其是對外報告之分部資料乃按本集團營運部門提供之產品及服務類別及服務基準進行分析，與向主要營運決策者報告之資料相同。

本集團之經營分部如下：

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

本集團於截至二零一二年六月三十日止期間曾從事生產及銷售零食、便利冷藏食品及其他食品(「已終止經營業務」)。該業務已由二零一二年六月十一日起停止經營。所呈報分部資料並無計入涉及已終止經營業務的任何款項，詳情載於附註6。



## 分部收益及業績

本集團按呈報分部劃分之持續經營業務收益及業績分析如下。

截至二零一三年六月三十日止六個月  
持續經營業務

	物業投資 業務 千港元 (未經審核)	物業開發 業務 千港元 (未經審核)	酒店業務 千港元 (未經審核)	物業管理 業務 千港元 (未經審核)	合計 千港元 (未經審核)
總收益及外部銷售	18,446	114,565	19,545	3,634	156,190
業績 分部經營業績	10,594	(3,515)	(5,386)	459	2,152
投資物業重估之公平值收益	23,497	-	-	-	23,497
未分配公司收入					-
未分配公司開支					(37,831)
經營虧損					(12,182)
財務費用					(11,446)
稅前虧損					(23,628)
所得稅開支					(24,024)
期間虧損					(47,652)

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 業務 千港元 (未經審核)	物業開發 業務 千港元 (未經審核)	酒店業務 千港元 (未經審核)	物業管理 業務 千港元 (未經審核)	合計 千港元 (未經審核)
總收益及外部銷售	32,874	-	13,815	2,136	48,825
業績 分部經營業績	23,203	(15,629)	(9,123)	(558)	(2,107)
投資物業重估之公平值收益	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

#### 4. 財務費用

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年	二零一二年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
<b>持續經營業務</b>		
須於五年內悉數償還之銀行貸款及其他借貸之利息開支	<b>51,131</b>	26,714
可換股票據之實際利息開支	<b>2,506</b>	2,421
	<b>53,637</b>	29,135
減：成本合資格資產中資本化的金額	<b>(42,191)</b>	(11,033)
	<b>11,446</b>	18,102

#### 5. 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年	二零一二年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(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」)	<b>3,486</b>	2,717
中國土地增值稅(「土地增值稅」)	<b>14,664</b>	-
本期間即期稅項開支	<b>18,150</b>	2,717
本期間遞延稅項開支	<b>5,874</b>	19,444
	<b>24,024</b>	22,161

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的適用稅率計算，增值額為銷售物業所得款項減除土地使用權成本及所有物業開發開支等應扣除項目金額的餘額。

## 6. 已終止經營業務

於二零一二年四月二十四日，本公司之附屬公司訂立買賣協議(「該協議」)按代價25,000,000港元(可予調整)向奧沙有限公司(根據上市規則第14A章為本公司之關連人士)出售彼等於朗耀有限公司、華園食品(香港)有限公司、裕億發展有限公司及華園商標有限公司(以下統稱為「待售公司」，其主要從事食品分銷)之股權及本公司若干附屬公司有關食品製造及主要與待售公司業務有關之機器及庫存(統稱為「出售組合」)(「出售事項」)。

出售事項於二零一二年七月二十五日完成，據此待售公司之控制權已移交予奧沙有限公司及經調整代價為16,336,000港元。

	截至 二零一二年 六月三十日 止六個月 千港元 (未經審核)
營業額	10,786
銷售成本	<u>(8,666)</u>
毛利	2,120
銷售、經營分銷及行政開支	(10,744)
其他收入	25
財務費用	<u>(336)</u>
已終止經營業務稅前虧損	(8,935)
所得稅開支	<u>(26)</u>
已終止經營業務期間虧損	<u><u>(8,961)</u></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
預付租賃款項攤銷	<u><u>97</u></u>

## 7. 期間(虧損)溢利

### 持續經營業務

期間(虧損)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	
	二零一三年	二零一二年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
折舊及攤銷	6,603	5,753
就租賃物業之經營租賃租金開支	13,273	13,396
投資物業產生之租金收入總額	(18,446)	(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	4,865	2,841
	<u>(13,581)</u>	<u>(30,033)</u>

## 8. 股息

董事會不建議就截至二零一三年六月三十日止六個月派付中期股息(截至二零一二年六月三十日止六個月：無)。

## 9. 每股(虧損)盈利

### 來自持續及已終止經營業務

每股基本及攤薄虧損乃按本公司擁有人應佔虧損約66,164,000港元(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：約11,785,000港元)及於期間內視為將予以發行之普通股加權平均數1,815,628,938股(截至二零一二年六月三十日止六個月：1,759,272,312股)計算。

由於轉換可換股票據及行使購股權具有反攤薄影響，故兩個期間並無呈列每股攤薄(虧損)盈利。

### 來自持續經營業務

每股基本及攤薄(虧損)盈利乃根據下列數據計算。

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年	二零一二年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
本公司擁有人應佔期間(虧損)溢利	(66,164)	11,785
減：已終止經營業務期間虧損	-	8,961
就計算每股基本(虧損)盈利之(虧損)盈利	(66,164)	20,746
攤薄潛在普通股之影響：		
可換股票據利息(扣除稅項)(附註)	-	2,421
就計算每股攤薄(虧損)盈利之盈利	<u>(66,164)</u>	<u>23,167</u>

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年	二零一二年
	股份	股份
股份數目：		
就計算每股基本(虧損)盈利之普通股加權平均數	<b>1,815,628,938</b>	1,759,272,312
攤薄潛在普通股之影響：可換股票據(附註)	<u>-</u>	<u>215,683,682</u>
就計算每股攤薄(虧損)盈利之普通股加權平均數	<b><u>1,815,628,938</u></b>	<b><u>1,974,955,994</u></b>

附註：計算截至二零一三年六月三十日止六個月之每股攤薄虧損並無假設兌換本公司尚未行使之可換股票據，原因為其獲行使將導致每股虧損減少。

#### 來自己終止經營業務

由於已終止經營業務已於二零一二年終止，來自己終止經營業務之業績已計入截至二零一三年六月三十日止期間。

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，乃根據已終止經營業務之期間虧損約8,961,000港元及上文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 二零一三年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於 二零一二年 十二月 三十一日 千港元 (經審核)
貿易應收賬款	<b>13,182</b>	7,676
預付工程款	<b>176,284</b>	103,841
出售附屬公司應收賬款	<b>879</b>	2,731
於中國收購物業開發項目所提供之可退回按金	<b>8,000</b>	-
其他應收款項、預付款項及其他按金	<b><u>52,371</u></b>	<u>34,366</u>
	<b><u>250,716</u></b>	<b><u>148,614</u></b>

於報告期末，貿易應收賬款(已扣除呆壞賬撥備)基於發票日期之賬齡分析如下：

	於 二零一三年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於 二零一二年 十二月 三十一日 千港元 (經審核)
90日內	13,182	7,196
91至180日	-	229
超過180日	-	251
	<u>13,182</u>	<u>7,676</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基於發票日期之賬齡分析如下：

	於 二零一三年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於 二零一二年 十二月 三十一日 千港元 (經審核)
90日內	178,013	179,664
91至180日	662	70
超過180日	23,117	25,944
貿易應付賬款	201,792	205,678
應付利息	43,711	19,136
應計開支	20,204	19,674
其他應繳稅項	7,172	27,340
應付發展中物業代價	88,125	69,259
其他應付款項	200,084	182,401
	<u>561,088</u>	<u>523,488</u>

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及投資物業之未支付款項。

董事認為貿易應付賬款及其他應付款項的賬面值與其公平值相若。

## 12. 收購一間附屬公司

於二零一一年一月六日，本公司之全資附屬公司水務地產湖北集團有限公司與武漢海螺商貿投資管理有限公司訂立協議，收購武漢市中南汽車配件配套有限公司(「目標公司」)(為一間於武漢經濟技術開發區主要持有土地使用權之中國公司)100%之全部股本權益。於訂立收購協議時支付121,951,000港元之按金。

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

於收購日期確認之目標公司已識別資產及負債之公平值如下：

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

### 13. 報告期後事件

- (1) 於二零一三年七月二十二日，本公司間接全資附屬公司深圳中水置業有限公司(「中水置業」)與北京皇城會所文化有限公司(「皇城會所」，其中中水置業擁有皇城會所之註冊及繳足資本中10%的權益)訂立合營協議(「合營協議」)，據此將於中國北京市成立合營公司。成立合營公司旨在開發並經營北京前門大街之B14地塊(「該幅土地」)及物業。合營公司將由中水置業實益擁有70%及由皇城會所實益擁有30%。

根據合營協議之條款，合營公司之註冊資本將為125,000,000港元(相當於約人民幣100,000,000元)，其中87,500,000港元(相當於約人民幣70,000,000元)將由中水置業以現金形式出資及餘額將由皇城會所以現金形式出資。根據合營協議，中水置業將自本集團內部資源中出資不超過262,500,000港元(相當於約人民幣210,000,000元)(包括上文所述中水置業向合營公司註冊資本之出資金額87,500,000港元(相當於約人民幣70,000,000元))。

截至本公佈日期，合營公司之申請資料正在進行中。於本公佈日期，概無任何一方向合營公司作出任何注資。

- (2) 於二零一三年七月二十二日，皇城會所、中水置業(統稱「合營方」)與北京前門天市置業發展有限公司(「業主」)訂立租賃協議，據此，業主同意按總租金及建設成本為625,000,000港元(相當於約人民幣500,000,000元)向合營方出租該幅土地及部份物業並委託合營方承建該物業，為期20年(可有條件續期20年)。

截至本公佈日期，不可退回按金62,500,000港元(相當於約人民幣50,000,000元)已支付予業主作為預付租金及建設成本。



## 管理層討論及分析

### 業務回顧

#### 中國房地產發展業務

與二零一二年同期相比，本期間收益大幅增加，主要由於自二零一二年下半年起武漢未來公館落成、交付及貢獻銷售額。本集團現時的发展項目包括武漢的中水·龍陽廣場(前稱「武漢經濟開發區未來城」)、杭州的美萊國際中心及千島湖墅等。為應對中國物業市場內各種不明朗因素，本集團持續採取較靈活平衡方法控制項目發展進度及新項目的收購，以降低營運風險及確保本集團財政穩固健康。

於截至二零一三年六月三十日止六個月，本集團錄得建築面積(「建築面積」)銷售9,962平方米，平均售價每平方米為11,500港元。未來公館的物業銷售錄得約108,800,000港元，當中所售建築面積為9,485平方米，而餘下所出售477平方米乃來自武漢未來城，貢獻物業銷售額約為5,800,000港元。

於二零一三年七月二十二日，北京皇城會所文化有限公司、深圳中水置業有限公司(本集團之全資附屬公司)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(「該幅土地」)，主要作為主題酒店、文化會所及相關物業發展用途。由於該幅土地位於北京市中心區之重要位置，是北京傳統的商業街，毗鄰天安門廣場及大柵欄街道。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。該交易為本集團進入北京中心區域發展業務之良機。

所有項目均按照發展計劃開發。

## 湖北省武漢市

### 未來城(Future City)

未來城是位於珞獅南路的大型綜合發展項目，毗鄰珞喻路購物區及即將建成的地鐵二號及七號線車站，其中二號線車站已竣工並於二零一二年底通車。未來城坐落於武漢市洪山區商業及商務中心的核心地帶，鄰近東湖、武漢大學、武漢理工大學及附近的其他地標，可容納1,000,000名學生及住宅用戶。未來城建築於面積為19,191平方米的土地上，總建築面積約為145,273平方米，包括五幢高層住宅大樓、一幢四層優質購物中心及泊車位。項目已於二零一零年及二零一一年分期完成，購物商場於二零一一年營業。

### 未來公館(Future Mansion)

未來公館位於武漢市洪山區武珞路的優越地段，距離未來城項目僅600米。未來公館毗鄰地鐵二號及七號線車站，其中二號線車站已竣工且於二零一二年底通車。該項目的總地塊面積為5,852平方米，並已開發成總建築面積約45,381平方米的商住綜合大樓。該項目已竣工且於二零一二年進行銷售。

### 中水·龍陽廣場(前稱「武漢經濟開發區未來城」)

中水·龍陽廣場策略性位於王家灣商業區與國家級武漢經濟技術開發區之間的優越地段，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91,872平方米，將開發成時尚購物商場及豪華辦公樓。該項目正處興建過程中。

## 浙江省杭州市

### 美萊國際中心

美萊國際中心策略性位於余杭區迎賓路、翁梅路及南苑街道交匯處南側。余杭區被指定為杭州市新中央商業中心的一部分。該綜合物業所佔的總地塊面積為16,448平方米，鄰近滬杭高速鐵路南站及杭州地鐵一號線終點站，且該站已於二零一二年底通車。該開發項目的總規劃建築面積約為116,222平方米，包括設有工作室配套的甲級辦公樓及兩幢高級高層公寓大廈和一幢綜合商用大廈。項目仍在施工當中，並計劃於二零一三年末／二零一四年初完成。

## 千島湖墅

此開發項目位於杭州市千島湖，地塊面積約為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。該地段坐擁湖景風光，而且交通便利，有高速鐵路或高速公路直達杭州市、上海及黃山。該項目將分三期建成。當中第一期已經落成，而第二及三期則處於施工階段。

## 廣東省廣州市

### 花都項目

此項目是廣州市花都的市區重建項目，計劃將本集團現有工業廠房改建為住宅物業。該地段毗鄰當地政府辦事處及花都最高行政中心，交通網絡完善。項目地塊面積約為28,183平方米，而總規劃建築面積則約為110,000平方米(包括地下面積)。該項目會開發成高層住宅單位及低密度連排別墅。項目發展未有最終決定，並因應政府的招拍掛程序及市場因素而調整。

## 江蘇省南京市

### 河海項目

項目位於南京市鼓樓區西康路一號，河海大學主校區出入口交匯處。由於江蘇省級政府辦公樓位於西康路，故也是南京市的政治、經濟、文化教育中心。河海項目總地塊面積約5,030平方米，總規劃建築面積約34,759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。

## 河北省北京市

### 前門項目

該項目位於中國北京市前門大街之B14地塊(「該幅土地」)，地塊面積10,487平方米。於該幅土地位於北京市中心區之重要位置，是北京傳統的商業街，毗鄰天安門廣場及大柵欄街道。建成後的物業總建築面積將約為38,876平方米，且包括地上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)。

## 中國物業投資業務

於武漢市，本集團成立武漢未來城商業物業管理有限公司(「商業管理公司」)，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，可出租總面積約55,362平方米(包括停車場)。購物中心已成為一個時尚、充滿活力的國際化購物中心，滿足來自毗鄰的商業中心和大學區(雲集了武漢大學及武漢理工大學等超過二十間大學及高等院校)高達1,000,000人的校園及住宅消費客戶群對此不斷增加的需求。

於本期間，租賃組合優化項目啟動，以便進一步提高購物中心之盈利效率。於項目開展期間，租金收入及出租率有所減少。於截至二零一三年六月三十日止期間，購物中心產生之租金收入約為18,400,000港元，而平均出租率約為62%。於二零一三年六月三十日，購物中心之公平值錄得1,360,000,000港元。

於杭州市，本集團成立杭州美萊商業企業管理有限公司，以籌備經營杭州余杭區美萊國際中心的商業部分。商業部分預期於二零一三年末至二零一四年初舉行其開幕儀式。商業部分擁有約58,310平方米(包括停車場)。美萊國際中心位於杭州余杭區新中央商業中心區，毗鄰滬杭高鐵南站，亦為杭州地鐵一號線終點站，已於二零一二年末通車。預期美萊國際中心會滿足周邊住戶及辦公寫字樓客戶殷切需求。於二零一三年六月三十日，美萊國際中心的商業部分的公平值為571,300,000港元。

於廣州市，於二零一二年中本集團終止經營食品業務後，此處工業用地已作為重建中的投資物業。於二零一三年六月三十日，土地的公平值為293,800,000港元。於二零一三年六月三十日，在中國重建中的投資物業的土地使用權仍在申請當中。儘管如此，本公司董事認為，本集團已獲取該等物業之權益，並跟有關當局進行相應的程序後取得合法所有權證。本集團將會考慮不同可行的方案，以最大程度上實現股東價值。

## 中國酒店業務

本集團的全資附屬公司武漢未來城大酒店管理有限公司(「酒店管理公司」)，管理一間提供約400間客房之商務酒店(「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。

於二零一三年六月，未來城大酒店榮獲中國旅遊與酒店管理協會(「中國旅遊與酒店管理協會」)所頒發的「二零一三年度十大最受歡迎精品商務酒店」獎項。該獎項由中國全國各地居民與中國旅遊與酒店管理協會的專業評委投票選出。同時，未來城大酒店亦獲授中國旅遊與酒店管理協會副會長單位。該獎項及資格為中國公眾以及酒店專業人士對未來城大酒店之重大肯定。

於本期間，香港沃爾特酒店管理集團有限公司成立並由本集團全資擁有，旨在策略性管理及經營中國酒店業務，憑藉其於招待服務方面之優勢及資源，可為客戶提供專業服務。

於截至二零一三年六月三十日止期間，未來城大酒店產生之收益約為19,500,000港元，而出租率約為80%。

### **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190,654平方米。

於截至二零一三年六月三十日止期間，來自物業管理之收益約為3,600,000港元。

### **已終止經營業務—華園食品業務**

#### **包裝食品及便利冷藏食品**

食品業務分部提供多樣具備獨特亞洲風味之優質零食產品，品牌包括於香港擁有逾50年字號之「華園」以及於中國之「樂高」及「采楓」。

由於將食品業務分部扭虧為盈的持續努力未果，故本集團已進行重組，於二零一二年終止食品業務。有關出售事項於二零一二年七月完成，因此其經營業績已分類作本年度及過往年度之已終止經營業務。已終止經營業務之結果反映虧損淨額約9,000,000港元，計入損益並列作來自已終止經營業務之二零一二年期內虧損。本期間沒有有關業務的業績。

## 財務回顧

### 營業額

本集團截至二零一三年六月三十日止六個月之營業額約156,200,000港元，較二零一二年同期之約48,800,000港元增加220%。營業額增加主要是由於銷售住宅物業的收益增加所致，其中於本期內確認的總建築面積為9,962平方米，而二零一二年同期並無確認建築面積。

來自物業租賃的收益由二零一二年的約32,900,000港元減少至二零一三年的約18,400,000港元，而來自酒店業務及物業管理業務的收益分別由二零一二年的約13,800,000港元增加至二零一三年的約19,500,000港元及由二零一二年的約2,100,000港元增加至二零一三年的約3,600,000港元。

### 銷售成本

銷售成本由截至二零一二年六月三十日止六個月之約25,800,000港元增加至截至二零一三年六月三十日止六個月之約119,500,000港元，主要由於本期間內確認的總建築面積增加。銷售物業之成本包括開發成本、土地成本及借貸成本。

於本期間內，銷售成本亦源自物業投資業務的約4,900,000港元，較二零一二年增加約1,300,000港元，而酒店業務及物業管理業務的銷售成本分別為約21,200,000港元及約2,300,000港元，分別較二零一二年增加約800,000港元及約500,000港元。

### 毛利及毛利率

毛利由截至二零一二年六月三十日止六個月的約23,000,000港元增加約13,700,000港元至二零一三年同期的約36,700,000港元。本集團於二零一三年六月三十日止六個月的毛利率為24%，而二零一二年同期為47%。毛利率減少主要由於物業銷售較物業租賃業務擁有較低毛利率。物業銷售為本集團於本期間的營業額貢獻達73%（二零一二年六月三十日止六個月：0%）。

### 其他經營收入

其他經營收入由二零一二年同期的約510,000港元增加46%至截至二零一三年六月三十日止六個月的約740,000港元。此項增加主要歸因於銀行利息收入增加。



### 投資物業的公平值變動

截至二零一三年六月三十日止六個月，本集團於中國所持投資物業組合之公平值變動產生淨收益約23,500,000港元。

### 銷售及分銷費用

銷售及分銷費用由二零一二年同期的約4,600,000港元減少49%至截至二零一三年六月三十日止六個月的約2,400,000港元，主要是由於在本期間內就未來城購物中心及未來城大酒店於二零一一年末／二零一二年初盛大開幕後產生之廣告及宣傳費用減少所致。

### 行政費用

行政費用由二零一二年同期的約37,400,000港元增加89%至截至二零一三年六月三十日止六個月的約70,800,000港元，主要是由於本期間較二零一二年同期產生一次性購股權開支、一次性董事花紅、開發項目增加及建立多元化營運團隊所致。

### 財務費用

財務費用由二零一二年同期的約18,100,000港元減少37%至截至二零一三年六月三十日止六個月的約11,400,000港元。由於本集團專門就開發項目籌集更多銀行借貸，撥作資本化費用的相關銀行借貸所產生財務費用增加。

### 所得稅開支

所得稅開支由二零一二年同期的約22,200,000港元增加8%至截至二零一三年六月三十日止六個月的約24,000,000港元。該金額主要歸因於本期內就投資物業重估公平值收益所確認之遞延稅項及所售物業產生之企業所得稅及土地增值稅所致。

### 已終止經營業務

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期間，來自已終止經營業務之業績反映虧損淨值約9,000,000港元。本期間沒有有關業務的業績。

### 本公司擁有人應佔虧損／溢利

截至二零一三年六月三十日止六個月，本公司擁有人應佔虧損錄得約66,200,000港元，而二零一二年同期則錄得溢利約11,800,000港元。

## 財務狀況

本集團於本期間內通過股份配售籌集約33,000,000港元，令財務狀況加強。

本集團於二零一三年六月三十日之銀行存款及現金總額為179,600,000港元。本集團之淨負債增加約300,200,000港元至約1,020,600,000港元，淨負債由債項約1,200,200,000港元以及銀行存款及現金約179,600,000港元所組成。於二零一三年六月三十日之負債總額包括短期借貸約457,000,000港元、長期借貸約675,000,000港元和可換股票據債務部分約68,200,000港元。本集團之銀行借貸按浮息計息，並主要以港元及人民幣計值。人民幣借貸主要用於為本集團在中國之物業開發提供資金。

本集團的總資產由二零一二年十二月三十一日的約4,129,400,000港元增加至二零一三年六月三十日的約4,442,100,000港元，增幅為約312,700,000港元(或8%)。本集團的流動資產淨值為約536,300,000港元，包括流動資產約1,933,400,000港元及流動負債約1,397,100,000港元。流動資產淨值較二零一二年十二月三十一日的流動資產淨值約469,000,000港元增加約67,300,000港元。

於二零一三年六月三十日，本集團的股東權益由約1,599,000,000港元增加約600,000,000港元至約1,599,600,000港元，而淨負債對總股東權益之比率為64%，而二零一二年十二月三十一日則為45%。

## 未來計劃及前景

全球經濟復蘇仍舊緩慢及不穩定。國內方面，中央政府審慎對待其貨幣政策，以便維持中國經濟穩定發展，保持國內市場需求及加速城市化建設，同時繼續進行結構性改革。中國物業市場之行政政策及房地產調控措施預期將維持一段時間。本集團對中國物業市場持正面看法。中國水務地產擁有多元化物業組合，包括住宅物業、購物商場、寫字樓、別墅及酒店，因此擁有堅實的基礎能在充滿挑戰的環境中降低營運風險，同時亦可把握市場商機。

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



具備由物業管理專材、商業物業專業人士及酒店管理團隊組成的管理團隊以及得到股東的鼎力支持，本集團有把握可憑著經營策略及競爭優勢提升在中國物業市場之品牌及名聲，為股東帶來非凡的價值。本集團透過其資源將平衡發展及增長，並維持穩健財務狀況。

## 外匯及利率波動之風險

本集團主要在中國經營房地產投資、物業發展、酒店業務及物業管理，因此大部分交易均以人民幣結算。將人民幣兌換為外幣或港元受中國政府頒布的外匯管制規則及規定所限制。本集團之一般財資政策為管理重大貨幣風險，並盡可能減低或會對本集團構成重大影響的貨幣風險。於截至二零一三年六月三十日止六個月，本集團並無參與旨在管理貨幣風險的對沖活動。

本集團面臨的利率風險主要涉及於二零一三年六月三十日以浮息計息的借貸。本集團主要透過承擔償債義務以支持其房地產發展及一般營運資金需求。利率波動會影響融資成本，並可導致本集團償債義務的公平值產生波動。本集團的業績亦受利率變動影響，原因是利率變動會影響銀行存款的利息收入。

## 資產抵押

於二零一三年六月三十日，總賬面值約2,726,400,000港元之若干銀行存款、若干土地及樓宇連同相關土地使用權及若干投資物業已抵押，作為本集團獲授若干銀行融資之擔保。

## 或然負債及承擔

於二零一三年六月三十日，本集團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約147,000,000港元(二零一二年十二月三十一日：無)，向銀行作出擔保。該等擔保由有關按揭貸款授出當日起發出並於房地產所有權證書發出後解除。

本集團有關房地產發展業務的資本承擔為344,300,000港元，主要涉及發展中項目之建設成本及未來房地產發展及投資之相關開支。

本集團於綜合財務報表擁有資本承擔不超過241,200,000港元，乃有關其收購一項無形資產(已授權但未訂約)之預付款。

## 僱員及薪酬政策

於二零一三年六月三十日，本集團的僱員總數約為404名。回顧期內，僱員總成本(包括購股權開支)約為46,500,000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二零一三年六月三十日止六個月之中期股息(截至二零一二年六月三十日止六個月：無)。

## 買賣及贖回本公司股份

截至二零一三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二零一三年六月三十日止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

於截至二零一三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所載之企業管治常規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.4.2

根據本守則條文A.4.2，每位董事須最少每三年輪值告退一次。根據本公司之公司細則，於每屆股東週年大會上，三分之一之董事必須輪值告退，惟儘管該條文有任何規定，本公司之董事會主席(「主席」)毋須輪值告退，於釐定退任董事人數時亦不予計算在內。由於連續性是成功落實長期業務計劃之關鍵所在，故董事會相信主席連任可為本集團提供強勢及一致之領導，從而更有效地規劃及執行長期業務策略。因此，董事會認為主席毋須輪值告退。

## (2) 守則條文A.6.7

根據企業管治守則之本守則條文A.6.7(於二零一二年四月一日生效)，其中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。若干非執行董事及一名獨立非執行董事由於另有其他公務，因此未能出席本公司於二零一三年五月二十七日舉行之股東特別大會(「股東特別大會」)及本公司於二零一三年六月十八日舉行之股東週年大會(「股東週年大會」)。然而，於本公司之各股東大會上，一名執行董事及至少兩名獨立非執行董事皆有出席，致使董事會對本公司股東(「股東」)之意見有公正之了解。

## (3) 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。

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股東週年大會。然而，當天由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，而獨立非執行董事(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陳博曉先生、黃志明先生及王堅先生。

審核委員會已審閱本集團截至二零一三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，二零一三年八月二十七日

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。