

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)

截至二零一四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175,600,000港元，較二零一三年同期之約156,200,000港元增長12%。
- 本集團之本期毛利率為41.2%。
- 投資物業貢獻公平值收益約48,000,000港元。
- 本集團之期間溢利約11,600,000港元，而本集團於二零一三年同期錄得虧損47,700,000港元。
- 於二零一四年六月三十日，本集團總資產約為5,477,100,000港元。
- 於二零一四年五月，本集團成功額外發行於二零一六年到期金額為250,000,000港元及利率12.5厘的優先票據。

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」)截至二零一四年六月三十日止六個月(「本期間」)之未經審核財務業績。

簡明綜合損益表

截至二零一四年六月三十日止六個月

		截至六月三十日止六個月	
	附註	二零一四年 千港元 (未經審核)	二零一三年 千港元 (未經審核)
營業額	3	175,572	156,190
銷售成本		(103,314)	(119,468)
毛利		72,258	36,722
投資物業重估之公平值收益		48,027	23,497
其他經營(開支)收入		(6,853)	741
銷售及分銷開支		(1,167)	(2,351)
行政開支		(48,108)	(70,791)
財務費用	4	(23,453)	(11,446)
稅前溢利(虧損)		40,704	(23,628)
所得稅開支	5	(29,109)	(24,024)
期間溢利(虧損)	6	11,595	(47,652)
下列人士應佔期間溢利(虧損)：			
本公司擁有人應佔期間虧損		(27,752)	(66,164)
非控股權益應佔期間溢利		39,347	18,512
期間溢利(虧損)		11,595	(47,652)
		港仙	港仙
每股虧損	8		
— 基本		(1.49)	(3.64)
— 攤薄		(1.49)	(3.64)

簡明綜合損益及其他全面收益表
截至二零一四年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 千港元 (未經審核)	二零一三年 千港元 (未經審核)
期間溢利(虧損)	11,595	(47,652)
其他全面收入：		
其後可能重新分類至損益之項目：		
換算產生之匯兌差額	<u>841</u>	<u>13,883</u>
期間全面收入(開支)總額(扣除稅項)	<u>12,436</u>	<u>(33,769)</u>
下列人士應佔全面收入(開支)總額：		
本公司擁有人	(26,911)	(52,281)
非控股權益	<u>39,347</u>	<u>18,512</u>
	<u>12,436</u>	<u>(33,769)</u>

簡明綜合財務狀況報表
於二零一四年六月三十日

	二零一四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一三年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
附註		
資產		
非流動資產		
預付租賃款項	30,854	40,348
物業、廠房及設備	50,742	56,984
投資物業	2,130,380	2,081,013
商譽	174,605	174,605
收購無形資產的預付款項	86,317	56,051
可供出售投資	12,658	12,658
	2,485,556	2,421,659
流動資產		
存貨	1,065	858
物業存貨	1,943,142	1,711,400
貿易應收賬款及其他應收款項	414,231	496,912
預付稅項	-	264
預付租賃款項	18,988	18,988
銀行結存及現金	437,554	322,222
已抵押銀行存款	176,588	176,588
	2,991,568	2,727,232
總資產	5,477,124	5,148,891
權益及負債		
資本及儲備		
股本	185,872	185,872
儲備	1,554,219	1,581,130
	1,740,091	1,767,002
本公司擁有人應佔權益	1,740,091	1,767,002
非控股權益	273,156	233,809
	2,013,247	2,000,811
總權益	2,013,247	2,000,811

		二零一四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一三年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
非流動負債			
遞延稅項負債		374,652	362,645
借貸—於一年後到期		709,070	604,060
可換股票據		71,285	69,596
優先票據		573,639	330,027
出售及租賃物業之已收按金 —非即期部分		—	39,211
遞延收入—非即期部分		—	2,929
		<u>1,728,646</u>	<u>1,408,468</u>
流動負債			
貿易應付賬款及其他應付款項	10	531,126	670,263
出售及租賃物業之已收按金 —即期部分		104,499	134,601
應繳稅項		130,442	114,948
應付附屬公司非控股股東款項		—	2,818
應付關連方款項		300,271	254,526
借貸—於一年內到期		667,098	561,139
遞延收入—即期部分		1,795	1,317
		<u>1,735,231</u>	<u>1,739,612</u>
總負債		<u>3,463,877</u>	<u>3,148,080</u>
總權益及負債		<u>5,477,124</u>	<u>5,148,891</u>
流動資產淨值		<u>1,256,337</u>	<u>987,620</u>
總資產減流動負債		<u>3,741,893</u>	<u>3,409,279</u>

簡明綜合財務報表附註

截至二零一四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。截至二零一四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二零一三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」)主要於中華人民共和國(「中國」)從事物業發展、物業投資、酒店業務以及物業管理服務。

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)－詮釋第21號	徵費

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(修訂本)	香港財務報告準則二零一零年至二零一二年週期之 年度改進 ¹
香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則二零一一年至二零一三年週期之 年度改進 ¹
香港財務報告準則第9號	金融工具 ³
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)	強制生效日期及過渡披露 ³
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬目 ²
香港會計準則第19號(修訂本)	界定福利計劃：僱員福利供款 ¹

¹ 於二零一四年七月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零一六年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 可供應用－強制生效日期將於落實香港財務報告準則第9號尚待確實階段後釐定

除截至二零一三年十二月三十一日止年度之年報所披露者外，本公司董事預期應用上述修訂將不會對本集團的業績及財務狀況產生重大影響。

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：

- 物業開發業務分部在中國從事物業項目開發
- 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
- 物業管理業務分部的業務為於中國提供物業管理服務及其他服務

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。

截至二零一四年六月三十日止六個月

	物業 開發業務 千港元 (未經審核)	物業 投資業務 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	<u>146,114</u>	<u>6,970</u>	<u>19,521</u>	<u>2,967</u>	<u>175,572</u>
業績					
分部經營業績	<u>49,988</u>	<u>2,948</u>	<u>(6,398)</u>	<u>(234)</u>	<u>46,304</u>
投資物業重估之公平值收益	-	48,027	-	-	48,027
未分配公司收入					2,417
未分配公司開支					(32,591)
財務費用					<u>(23,453)</u>
稅前溢利					40,704
所得稅開支					<u>(29,109)</u>
期間溢利					<u><u>11,595</u></u>

截至二零一三年六月三十日止六個月

	物業 開發業務 千港元 (未經審核)	物業 投資業務 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	<u>114,565</u>	<u>18,446</u>	<u>19,545</u>	<u>3,634</u>	<u>156,190</u>
業績					
分部經營業績	<u>(3,515)</u>	<u>10,594</u>	<u>(5,386)</u>	<u>459</u>	<u>2,152</u>
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)
財務費用					<u>(11,446)</u>
稅前虧損					(23,628)
所得稅開支					<u>(24,024)</u>
期間虧損					<u><u>(47,652)</u></u>

4. 財務費用

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 千港元 (未經審核)	二零一三年 千港元 (未經審核)
須於五年內悉數償還之銀行貸款及其他借貸之 利息開支	76,286	51,131
可換股票據之實際利息開支	2,902	2,506
優先票據之實際利息開支	29,163	-
	<u>108,351</u>	<u>53,637</u>
減：合資格資產成本中資本化的金額	<u>(84,898)</u>	<u>(42,191)</u>
	<u>23,453</u>	<u>11,446</u>

5. 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年	二零一三年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
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」)	9,657	3,486
中國土地增值稅(「土地增值稅」)		
本期間	7,445	4,436
過往期間撥備不足	-	10,228
本期間即期稅項開支	17,102	18,150
本期間遞延稅項開支	12,007	5,874
	<u>29,109</u>	<u>24,024</u>

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. 期間溢利(虧損)

期間溢利(虧損)乃扣除(計入)下列各項後計算：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年	二零一三年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
折舊及攤銷	15,845	6,603
就租賃物業之經營租賃租金開支	15,036	13,273
投資物業產生之租金收入總額	(6,970)	(18,446)
減：產生租金收入之投資物業之直接經營開支	1,728	4,865
	<u>(5,242)</u>	<u>(13,581)</u>

7. 股息

董事會不建議派付截至二零一四年六月三十日止六個月的中期股息(截至二零一三年六月三十日止六個月：無)。

8. 每股虧損

每股基本及攤薄虧損乃按本公司擁有人應佔虧損約27,752,000港元(截至二零一三年六月三十日止六個月：約66,164,000港元)及於期間內視為將予以發行之普通股加權平均數1,858,722,861股(截至二零一三年六月三十日止六個月：1,815,628,938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。

9. 貿易應收賬款及其他應收款項

	於二零一四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零一三年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
貿易應收賬款	48,009	12,425
預付工程款	52,845	44,893
出售附屬公司應收賬款	879	879
出售投資物業應收賬款	246,329	372,911
其他應收款項、預付款項及其他按金	66,169	65,804
	<u>414,231</u>	<u>496,912</u>

貿易應收賬款(已扣除呆壞賬撥備)之賬齡分析如下：

	於二零一四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零一三年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
90日內	38,344	11,704
91至180日	-	213
超過180日	9,665	508
	<u>48,009</u>	<u>12,425</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。

10. 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：

	於二零一四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零一三年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
90日內	191,462	291,237
91至180日	2,599	1,139
超過180日	19,997	20,906
貿易應付賬款	214,058	313,282
應付利息	93,210	52,743
應計開支	19,147	22,100
其他應繳稅項	14,418	10,667
其他應付款項	190,293	271,471
	531,126	670,263

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。

管理層討論及分析

業務回顧

中國房地產發展業務

與二零一三年同期相比，本期間毛利增加，由於本期間較高比例的杭州美萊國際中心較高利潤率之物業單元已出售及交付。本集團現時的發展項目包括武漢的中水·龍陽廣場及杭州的千島湖墅等。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。

於截至二零一四年六月三十日止六個月，本集團房地產開發業務的收入為146,100,000港元，較二零一三年同期的114,600,000港元，增長約28%。本期間已售總建築面積（「建築面積」）為9,601平方米（「平方米」），較二零一三年同期錄得的9,962平方米減少3.6%。本期間平均售價（「平均售價」）約為15,219港元，較二零一三年同期的11,500港元增加32%。

所有項目均按照發展計劃開發。

中國物業投資業務

本集團成立武漢未來城商業物業管理有限公司，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。

自二零一三年中起，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，租金收入及出租率均有所減少。於截至二零一四年六月三十日止期間，購物中心產生之租金收入約為7,000,000港元，而平均出租率約為44%。於二零一四年六月三十日，購物中心之公平值錄得1,298,700,000港元。運營購物中心為本集團提供穩定的現金流入，並享有資本增長的機會。

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。美萊國際中心於二零一三年底竣工。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，已自二零一二年底起通車。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。於二零一四年六月三十日，美萊國際中心的商業部分的公平值為831,600,000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(「皇城會所」、深圳中水置業有限公司(「中水置業」)(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業務用途。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，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，本公司一間間接全資附屬公司中水置業與皇城會所訂立合營協議，據此，截至二零一四年六月三十日止期間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土地。

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，管理一間約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，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，來自未來城大酒店的收益約為19,500,000港元，平均入住率達約78%。

本集團成立淳安悅湖莊酒店有限公司，以「悅湖莊酒店」特色酒店的名義經營本集團千島湖墅項目的三棟別墅、會所及遊艇泊位。該酒店正在開始試業，並於本期間錄得收益約200,000港元。

中國物業管理業務

本集團的全資附屬公司武漢未來城物業管理公司，向住戶及租戶提供安全、現代化、舒適及高質素物業管理服務，其服務面積達145,273平方米。

於截至二零一四年六月三十日止期間，來自物業管理的收益約為3,000,000港元。

本集團項目

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落成的地鐵二號及七號線車站，其中二號線車站已竣工並自二零一二年年底起通車。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1,000,000名學生及住宅客戶。未來城覆蓋總地盤面積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停車場。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盛大開幕。

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，其中二號線車站已竣工且自二零一二年年底通車。該項目的總地盤面積為5,852平方米，並已開發成總建築面積約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。

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。該項目的地盤面積為30,625平方米，位於興建中的地鐵三號線龍陽站上方。此項綜合物業的總規劃建築面積約為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五月起進行預售。

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底起通車。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，兩幢高級高層公寓大廈和一幢優質購物中心及停車場。項目施工已完成，並自二零一三年底起進行銷售。

千島湖墅

此開發項目位於杭州市千島湖，地盤面積約為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。總規劃建築面積約為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。項目仍在施工當中。

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」)，地盤面積約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，並是重要的政治行政地點。建成後的物業總規劃建築面積約為38,876平方米，且包括地面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域，總建築面積為約17,660平方米。該項目正在規劃中。

財務回顧

營業額

本集團截至二零一四年六月三十日止六個月之營業額約175,600,000港元，較二零一三年同期之約156,200,000港元增加12%。營業額增加主要是由於銷售杭州美萊國際中心的收益增加所致，其中於本期內確認的總建築面積為9,601平方米，較二零一三年同期確認的總建築面積9,962平方米減少4%。本期間平均售價約為15,219港元，較二零一三年同期的11,500港元增加32%。

物業租賃及物業管理業務的收益分別由二零一三年的18,400,000港元減至二零一四年的7,000,000港元及由二零一三年的3,600,000港元減至二零一四年的3,000,000港元，而酒店業務收益於截至二零一四年及二零一三年六月三十日止兩個期間皆為19,500,000港元。

銷售成本

銷售成本由截至二零一三年六月三十日止六個月之約119,500,000港元減少至截至二零一四年六月三十日止六個月之約103,300,000港元，主要由於本期間內確認的平均建築面積成本減少。銷售物業之成本包括土地成本、開發成本及借貸成本。

於本期間內，本集團的銷售成本亦源自物業投資分部的約1,700,000港元，較二零一三年減少約3,200,000港元，而酒店業務及物業管理業務的銷售成本分別為約22,800,000港元及約2,300,000港元，分別較二零一三年增加約1,600,000港元及約零港元。

毛利及毛利率

毛利由截至二零一三年六月三十日止六個月的36,700,000港元增加35,600,000港元至二零一四年的約72,300,000港元。本集團於本期間的毛利率為41%，而二零一三年同期為24%。毛利率增加的主要原因是物業銷售組合變動，其中本期間所出售的較高利潤率物業所佔比例較高。

其他經營收入及開支

截至二零一四年六月三十日止六個月之其他經營收入及開支主要包括匯兌收益約2,100,000港元及籌備租賃付款之攤銷約9,500,000港元，而二零一三年同期之銀行利息收入為約700,000港元。

投資物業的公平值變動

截至二零一四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48,000,000港元。

銷售及分銷費用

銷售及分銷費用由二零一三年同期的約2,400,000港元減少50%至截至二零一四年六月三十日止六個月的約1,200,000港元，主要是由於物業開發業務及物業投資業務的廣告及宣傳費用減少所致。

行政費用

行政費用由二零一三年同期的約70,800,000港元減少32%至截至二零一四年六月三十日止六個月的約48,100,000港元，主要是由於本期間並無一次性購股權開支所致。

財務費用

財務費用由二零一三年同期的約11,400,000港元增加105%至截至二零一四年六月三十日止六個月的23,500,000港元。由於本集團就物業開發項目及集團營運籌集更多借貸(包括優先票據)，財務費用增加。

所得稅開支

所得稅開支由二零一三年同期的約24,000,000港元增加21%至截至二零一四年六月三十日止六個月的約29,100,000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。

本公司擁有人應佔虧損

截至二零一四年六月三十日止六個月，本公司擁有人應佔虧損錄得約27,800,000港元(截至二零一三年六月三十日止六個月：約66,200,000港元)。

流動資金、財務及資金資源

現金狀況

於二零一四年六月三十日，本集團的全部銀行存款及現金(包括受限制銀行存款)為約614,100,000港元(二零一三年十二月三十一日：498,800,000港元)，較二零一三年十二月三十一日增加23%。

借款及本集團資產的抵押

於二零一四年六月三十日，本集團的債務總額包括借款、優先票據及可換股票據約1,376,200,000港元(二零一三年十二月三十一日：1,165,200,000港元)、優先票據573,600,000港元(二零一三年十二月三十一日：330,000,000港元)及可換股票據的負債部分約71,300,000港元(二零一三年十二月三十一日：69,600,000港元)。於該等借款中，約667,100,000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709,100,000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已分別於二零一六年十一月及二零一七年十一月到期。

於二零一四年六月三十日，總賬面值約3,582,000,000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。優先票據以本公司若干附屬公司擔保及以其股份作抵押。

資產負債比率

資產負債比率於二零一四年六月三十日為69.9%(二零一三年十二月三十一日：53.3%)。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已抵押銀行存款)除以總權益計算。流動比率(流動資產除以流動負債)為1.72(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佈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二零一四年六月三十日以浮息計息的借貸。本集團主要透過借入債務承擔以支持其物業發展及一般營運資金需求。利率波動會影響融資成本，並可導致本集團債務承擔的公平值產生波動。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。

未來計劃及前景

本集團致力於中國的物業發展、物業投資、酒店業務及物業管理等核心物業業務。鑒於中國房地產市場的發展趨勢，本集團主要專注於北京及上海等一線城市，主要二線城市以及中國之戰略性省會城市。本集團將堅持既定的經營策略及謹慎財務管理理念，全力開發優質物業及提供優質服務予客戶，維持穩健資產負債表及適度負債。

本集團正透過眾多渠道及網絡尋找及評估於一線及二線城市之收購機會，包括通過政府土地競拍，尋找擁有土地使用權及物業之公司以及給予土地收購機會之其他開發商及業務伙伴。因此，本集團將可建立及維持具競爭力之優質土地儲備組合，使本集團可持續發展盈利項目。

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。

或然負債及承擔

於二零一四年六月三十日，本集團並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(二零一三年十二月三十一日：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約為241,800,000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約227,000,000港元，乃有關其收購一項無形資產(已授權但未訂約)之預付款。

僱員及薪酬政策

於二零一四年六月三十日，僱員總人數約為358人。回顧期間的員工總成本約為32,200,000港元。本集團提供其勞動力綜合薪酬及僱員福利待遇。

中期股息

董事會議決本公司不宣派截至二零一四年六月三十日止六個月之中期股息(截至二零一三年六月三十日止六個月：無)。

買賣及贖回本公司股份

截至二零一四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。

遵守企業管治守則

於截至二零一四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(「企業管治守則」)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，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。

一名執行董事、兩名非執行董事及一名獨立非執行董事因其他事務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，於二零一四年股東週年大會上，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。

董事會主席段傳良先生由於另有公務，因此未能出席二零一四年股東週年大會。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，而兩名獨立非執行董事(為本公司審核委員會、薪酬委員會及提名委員會之代表)皆有出席該大會就任何提問作出回應，以確保與股東保持有效之溝通。

除上文所述，本公司已繼續遵守企業管治守則之適用守則條文。

審核委員會

上市規則規定，各上市發行人必須成立審核委員會，成員不少於三人，必須為非執行董事，而且大部分須為獨立非執行董事，其中至少一人須具備合適之專業資格或會計或相關財務管理專業知識。審核委員會須向董事會負責，其主要職責包括審閱及監督本集團之財務申報程序及內部控制。審核委員會目前由三名成員組成，分別為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六月三十日止六個月之未經審核綜合業績。

投資者關係及股東建立之通訊

本公司與股東及投資者建立不同之通訊途徑：(i)按上市規則規定，寄發公司通訊(其中包括但不限於年報、中期報告、會議通告、通函及代表委任表格)印刷本；(ii)股東可於股東週年大會上發表建議及與董事會交換意見；(iii)本公司網站載有本集團之最新及重要資訊；(iv)本公司網站為股東及權益人提供與本公司溝通之途徑；及(v)本公司之股份過戶登記分處為股東處理一切股份登記及相關事宜。

承董事會命
中國水務地產集團有限公司
主席
段傳良

香港，二零一四年八月二十七日

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。