

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)

截至二零一一年六月三十日止六個月

未經審核中期業績公佈

財務摘要

- 截至二零一一年六月三十日止六個月之總銷售額為102,000,000港元，較二零一零年同期42,000,000港元(重列)增加143%。
- 截至二零一一年六月三十日止六個月之毛利率增加至38%，而二零一零年同期則為26%(重列)。
- 本期間投資物業之公平值收益為70,000,000港元(二零一零年：無)。
- 本公司擁有人應佔本期間溢利淨額為35,000,000港元，較二零一零年同期虧損淨額48,000,000港元增加172%。
- 本集團總資產增加至29億港元。
- 淨負債總額為352,000,000港元，淨負債對總權益比率為28%。
- 本公司擁有人應佔總權益為12億港元。

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」)截至二零一一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

截至二零一一年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一一年 千港元 (未經審核)	二零一零年 千港元 (未經審核) (重列)
持續經營業務			
營業額	3	101,686	42,082
銷售成本		<u>(62,885)</u>	<u>(31,306)</u>
毛利		38,801	10,776
投資物業公平值變動		70,118	—
其他營業收益		5,897	516
銷售及分銷之開支		(6,181)	(13,175)
行政開支		(43,790)	(28,282)
財務費用	4	<u>(7,960)</u>	<u>(13,373)</u>
稅前溢利(虧損)		56,885	(43,538)
所得稅開支	5	<u>(24,756)</u>	<u>—</u>
持續經營業務期間溢利(虧損)		32,129	(43,538)
已終止經營業務			
已終止經營業務期間虧損	6	<u>—</u>	<u>(10,048)</u>
本期溢利(虧損)		<u><u>32,129</u></u>	<u><u>(53,586)</u></u>

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一一年 千港元 (未經審核)	二零一零年 千港元 (未經審核) (重列)
下列人士應佔期間溢利(虧損)：			
本公司擁有人			
來自持續經營業務的期間溢利(虧損)		34,877	(42,131)
來自已終止經營業務的期間虧損		—	(6,162)
本公司擁有人應佔期間溢利(虧損)		<u>34,877</u>	<u>(48,293)</u>
非控股權益			
來自持續經營業務的期間溢利(虧損)		(2,748)	(1,407)
來自已終止經營業務的期間虧損		—	(3,886)
非控股權益應佔期間虧損		<u>(2,748)</u>	<u>(5,293)</u>
		<u>32,129</u>	<u>(53,586)</u>
股息	7	—	—
		港仙	港仙
每股盈利(虧損)	8		
來自持續及已終止經營業務			
— 基本		<u>0.3</u>	<u>(0.5)</u>
— 攤薄		<u>0.3</u>	不適用

簡明綜合全面收益表

截至二零一一年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 千港元 (未經審核)	二零一零年 千港元 (未經審核)
期間溢利(虧損)	32,129	(53,586)
其他全面收入：		
換算產生之匯兌差額	6,000	399
期間全面收入(費用)總額(扣除稅項)	<u>38,129</u>	<u>(53,187)</u>
下列人士應佔全面收入(開支)總額：		
本公司擁有人	40,877	(47,894)
非控股權益	(2,748)	(5,293)
	<u>38,129</u>	<u>(53,187)</u>

簡明綜合財務狀況報表
於二零一一年六月三十日

	附註	二零一一年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一零年 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		1,694	1,751
物業、廠房及設備		94,359	95,965
投資物業		1,070,169	982,353
商譽		174,605	174,605
收購附屬公司的已付按金		84,337	58,824
		<u>1,425,164</u>	<u>1,313,498</u>
流動資產			
存貨		5,847	9,851
物業存貨		1,103,294	958,195
貿易應收賬款及其他應收款項	9	182,360	225,730
預付稅項		156	200
抵押銀行存款		8,010	9,978
銀行結存及現金		144,561	263,602
		<u>1,444,228</u>	<u>1,467,556</u>
總資產		<u><u>2,869,392</u></u>	<u><u>2,781,054</u></u>
權益及負債			
資本及儲備			
股本		125,623	125,142
儲備		1,113,236	1,070,059
本公司擁有人應佔權益		<u>1,238,859</u>	<u>1,195,201</u>
非控股權益		143,438	160,366
總權益		<u><u>1,382,297</u></u>	<u><u>1,355,567</u></u>

		二零一一年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一零年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
非流動負債			
遞延稅項負債		241,644	224,115
借貸 — 於一年後到期		—	294,118
可換股票據		63,287	62,172
		<u>304,931</u>	<u>580,405</u>
流動負債			
貿易應付賬款及其他應付款項	10	362,480	377,384
出售租賃物業已收按金		70,764	77,837
融資租賃承擔		110	169
應繳稅項		124,282	122,168
應付附屬公司非控股股東款項		70,883	43,804
應付一名股東款項		112,000	52,246
借貸 — 於一年內到期		441,645	171,474
		<u>1,182,164</u>	<u>845,082</u>
總負債		<u>1,487,095</u>	<u>1,425,487</u>
總權益及負債		<u>2,869,392</u>	<u>2,781,054</u>
流動資產淨值		<u>262,064</u>	<u>622,474</u>
總資產減流動負債		<u><u>1,687,228</u></u>	<u><u>1,935,972</u></u>

簡明綜合財務報表附註

截至二零一一年六月三十日止六個月

1. 一般資料

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。截至二零一一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二零一零年十二月三十一日止年度綜合財務報表所遵從者貫徹一致，惟下文附註2所述除外。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則

期內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」)頒佈之新訂或經修訂準則及詮釋(「新訂及經修訂香港財務報告準則」)。

香港會計準則第1號(修訂本)	財務報表呈列 — 香港財務報告準則(二零一零年)之改進
香港會計準則第24號(於二零零九年經修訂)	關聯方披露
香港會計準則第32號(修訂本)	供股分類
香港(國際財務報告準則詮釋委員會) — 詮釋第14號(修訂本)	最低資金規定之預付款
香港(國際財務報告準則詮釋委員會) — 詮釋第19號	以權益工具抵銷金融負債

除下文所述者外，應用該等新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團目前或以往會計期間之簡明綜合財務報表並無重大影響。

已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂準則及詮釋

本集團並無提前採納下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂準則及詮釋。下列新訂或經修訂準則及詮釋已於截至二零一零年十二月三十一日止年度之綜合財務報表獲刊發日期後頒佈，惟尚未生效：

香港財務報告準則第10號	綜合財務報表 ¹
香港財務報告準則第11號	聯合安排 ¹
香港財務報告準則第12號	於其他實體之權益披露 ¹
香港財務報告準則第13號	公平值計量 ¹
香港會計準則第27號 (於二零一一年經修訂)	獨立財務報表 ¹
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 ¹

¹ 於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效

與合併、聯合安排及披露有關的該五項新訂或經修訂準則已於二零一一年六月由香港會計師公會頒佈，並於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效。該等五項新訂或經修訂準則如獲同時提前採用，則可予提前採用。本公司董事預期該等新訂或經修訂準則將應用於本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度的綜合財務報表，其潛在影響如下文所述。

香港財務報告準則第10號取代處理綜合財務報表的部份香港會計準則第27號「綜合及單獨財務報表」。根據香港財務報告準則第10號，合併僅有一項基準，即控制。此外，香港財務報告準則第10號載有控制的新定義，包括三項元素：(a)對被投資方的權力，(b)來自被投資方可變回報的風險或權利，及(c)對被投資方使用其權力影響投資者回報金額的能力。香港財務報告準則第10號已增加多項指引以處理複雜情況。總體而言，採用香港財務報告準則第10號需要進行多項判斷。採用香港財務報告準則第10號可能導致本集團不再合併部份被投資方，及合併先前未合併的被投資方。

香港財務報告準則第11號取代香港會計準則第31號合營公司權益。香港財務報告準則第11號針對將兩個或以上擁有合營控制權的有關方之聯合安排作分類。按照香港財務報告準則第11號，共同安排分為合營公司及合營經營兩種。香港財務報告準則第11號中的類別，乃以各方於安排中的權利和責任為基準。相反，按照香港會計準則第31號，聯合安排分為共同控制實體，共同控制資產及共同控制經營三類。

此外，按照香港財務報告準則第11號，合營公司需採用權益會計法入賬。然而按照香港會計準則第31號，共同控制實體可以權益會計法或比例會計法入賬。應用香港財務報告準則第11號可能導致本集團聯合安排之分類及其會計處理出現變動。

除上文所披露者外，本公司董事預計，應用該五項新訂或經修訂及詮釋對本集團之業績及財務狀況不會有重大影響。

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類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國投資物業租賃。
- 物業開發業務分部從事中華人民共和國(「中國」)物業項目開發。
- 華園食品業務分部從事零食、便利冷藏食品及其他食品之產銷。
- 沙棘業務分部從事沙棘種植，以及沙棘相關保健產品之製造、銷售、研究及開發。本集團出售其於一間從事沙棘業務的附屬公司之股本權益，該出售於二零一零年九月完成。

分部收益及業績

本集團按呈報分類劃分之收益及業績分析如下：

截至二零一一年六月三十日止六個月：

	物業投資業務 千港元	物業發展業務 千港元	華園食品業務 千港元	總計 千港元
總收益及外部銷售	—	75,398	26,288	101,686
業績				
分類經營業績	(1,501)	23,586	(8,400)	13,685
投資物業公平值變動				70,118
未分配公司收入				2,771
未分配公司開支				(21,729)
經營溢利				64,845
財務費用				(7,960)
稅前溢利				56,885
所得稅開支				(24,756)
期間溢利				32,129

截至二零一零年六月三十日止六個月

	持續經營業務			已終止 經營業務		
	物業投資 業務 千港元	物業發展 業務 千港元	華園食品 業務 千港元	小計 千港元	沙棘業務 千港元	總計 千港元
總收益及外部銷售	—	—	42,082	42,082	9,662	51,744
業績						
分類經營業績	—	(14,030)	(10,894)	(24,924)	(10,017)	(34,941)
未分配公司收入				516	—	516
未分配公司開支				(5,757)	—	(5,757)
經營虧損				(30,165)	(10,017)	(40,182)
財務費用				(13,373)	(9)	(13,382)
稅前虧損				(43,538)	(10,026)	(53,564)
所得稅開支				—	(22)	(22)
期間虧損				(43,538)	(10,048)	(53,586)

4. 財務費用

截至六月三十日止六個月

二零一一年
千港元
(未經審核)

二零一零年
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、透支及其他借貸之利息開支	33,077	20,166
融資租賃承擔之利息開支	—	32
可換股票據之實際利息開支	2,329	9,729
財務費用總額	35,406	29,927
減：撥充合資格資產成本的資本化金額	(27,446)	(16,554)
	7,960	13,373

5. 所得稅開支

截至六月三十日止六個月
二零一一年 二零一零年
千港元 千港元
(未經審核) (未經審核)
(重列)

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		
本期間	4,592	—
中國土地增值稅(「土地增值稅」)	2,635	—
	<hr/>	<hr/>
持續經營業務於本期間即期稅項開支	7,227	—
來自持續經營業務之本期間遞延稅項開支	17,529	—
	<hr/>	<hr/>
	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

出售沙棘業務

於二零一零年七月二十一日，本公司的附屬公司訂立一項出售協議，將所持高原聖果沙棘製品有限公司(「高原聖果沙棘」)(從事沙棘種植)50%股權以及沙棘相關保健品的生產、銷售及研發業務出售予一位獨立第三方，代價為人民幣24,430,000元。該出售於二零一零年九月十七日完成，出售事項詳情已披露於本公司二零一零年之年報。鑒於出售高原聖果沙棘的50%股權，已重新呈列比較數字，並就截至二零一零年六月三十日止期間將沙棘業務分類為已終止經營業務。

於截至二零一零年六月三十日止六個月，沙棘業務的業績(已計入損益)如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 千港元 (未經審核)	二零一零年 千港元 (未經審核) (重列)
營業額	—	9,662
銷售成本	—	(10,023)
總虧損	—	(361)
銷售、分銷及行政開支	—	(9,656)
財務費用	—	(9)
已終止經營業務稅前虧損	—	(10,026)
所得稅開支	—	(22)
已終止經營業務期間虧損	—	(10,048)
下列人士應佔：		
本公司擁有人	—	(6,162)
非控股權益	—	(3,886)
本年度已終止經營業務產生之虧損乃扣除下列各項後計算：	—	(10,048)
物業、廠房及設備折舊	—	2,045
預付租賃款項攤銷	—	11

7. 股息

董事會不建議就截至二零一一年六月三十日止六個月派付中期股息(截至二零一零年六月三十日止六個月：無)。

8. 每股盈利(虧損)

來自持續及已終止經營業務

股權持有人應佔每股基本及攤薄盈利(虧損)乃按權益持有人應佔盈利約34,877,000港元(截至二零一零年六月三十日止六個月：虧損48,293,000港元)及於年內視為將予以發行之普通股加權平均數12,537,550,695股(截至二零一零年六月三十日止六個月：9,607,527,011股)計算。

每股攤薄盈利(虧損)乃根據下列數據計算：

來自持續及已終止經營業務

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 千港元 (未經審核)	二零一零年 千港元 (未經審核)
盈利(虧損)：		
就計算每股基本盈利(虧損)之溢利(虧損)	34,877	(48,293)
攤薄潛在普通股之影響：		
可換股票據利息	4,761	9,729
就計算每股攤薄虧損之溢利(虧損)額	<u>39,638</u>	<u>(38,564)</u>
	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年	二零一零年
股份數目：		
就計算每股基本盈利(虧損)之普通股加權平均數	12,537,550,695	9,607,527,011
攤薄潛在普通股之影響：		
本公司發行之購股權	12,052,182	77,748,406
可換股票據	<u>1,812,222,222</u>	<u>1,984,491,129</u>
就計算每股攤薄盈利(虧損)之普通股加權平均數	<u>14,361,825,099</u>	<u>11,669,766,546</u>

9. 貿易應收賬款及其他應收款項

由於本集團擁有大量客戶，並無有關物業發展業務貿易應收賬款相關的集中賒賬風險。

	於二零一一年	於二零一零年
	六月三十日 千港元 (未經審核)	十二月三十一日 千港元 (經審核)
貿易應收賬款	23,748	24,953
預付工程款	34,305	85,930
出售附屬公司應收賬款	9,917	15,599
收購項目之按金	73,362	71,636
其他應收款項、預付款項及其他按金	41,028	27,612
	<u>182,360</u>	<u>225,730</u>

貿易應收賬款(已扣除呆壞賬撥備)按賬齡分析如下：

	於二零一一年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零一零年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
90日內	18,762	10,303
91至180日	584	1,437
超過180日	4,402	13,213
貿易應收賬款	<u>23,748</u>	<u>24,953</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。

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。

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，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。

10. 貿易應付賬款及其他應付款項

貿易應付賬款之賬齡分析如下：

	於二零一一年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零一零年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
90日內	234,804	296,840
91至180日	1,307	3,374
超過180日	1,681	7,468
貿易應付賬款	<u>237,792</u>	<u>307,683</u>
應付利息	18,695	14,013
其他應付款項	<u>105,993</u>	<u>55,688</u>
	<u>362,480</u>	<u>377,384</u>

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。

管理層討論及分析

本集團主要從事房地產發展及物業投資業務。本集團開發優質綜合住宅物業及高端商業物業項目，這些項目主要位於省會城市及長江沿岸二三線城市的黃金地段。目前，本集團主要專注於武漢、杭州及中國其他快速發展的城市。本集團維持多元化的產品組合，涵蓋零售物業、住宅公寓、辦公樓、酒店以至別墅，以及在其物業發展業務方面爭取持續穩定增長。

業績概要

本集團持續經營業務錄得之綜合營業額由截至二零一零年六月三十日止六個月42,000,000港元(重列)上升143%至截至二零一一年六月三十日止六個月102,000,000港元。住宅物業銷售收益達75,000,000港元，主要來自未來城的銷售，並佔本期間營業額的絕大部分。本集團於期內錄得已售總建築面積6,471平方米，平均售價為11,652港元。

來自持續經營業務之整體毛利由二零一零年同期的11,000,000港元(重列)增加260%至二零一一年本期間的39,000,000港元，而毛利率則由去年的26%躍升至38%。截至二零一一年六月三十日止六個月，本集團亦錄得投資物業公平值收益70,000,000港元，該等收益代表武漢未來城購物中心的公平值較於二零一零年十二月三十一日有所增加。

零食業務分部的收益由截至二零一零年六月三十日止六個月的42,000,000港元下跌38%至二零一一年同期的26,000,000港元。此分部錄得經營虧損8,000,000港元，較截至二零一零年六月三十日止六個月產生的虧損11,000,000港元下降23%。這降幅得益於管理層致力監察零食業務分部的表現，並將其經營虧損減至最低。截至二零一零年六月三十日止六個月，來自己終止經營業務的業績反映沙棘業務的淨虧損為10,000,000港元(二零一一年：無)。

截至二零一一年六月三十日止六個月，本公司擁有人應佔利潤為35,000,000港元，而二零一零年同期則為虧損48,000,000港元。本公司股權持有人應佔每股基本盈利上升至0.3港仙，而截至二零一零年六月三十日止六個月則為每股虧損0.5港仙。董事會建議截至二零一一年六月三十日止六個月不派發任何中期股息。

業務回顧

中國房地產發展業務

繼中國政府在二零一零年對中國房地產市場實行多項措施和政策，中國政府在二零一一年上半年的重點傾向是落實對住宅市場的政策。面對這些措施，本集團管理層已奉行多管齊下的業務戰略，其中包括物業發展、住宅物業銷售、零售物業投資、以及建立物業管理隊伍以確保投資物業的質量。管理層在零售物業市場方面的專業知識與經驗覆蓋規劃、設計、建設、運營和管理等方面，這亦是經營成功的先決條件。

於本期間，本集團已簽署了買賣協議，收購武漢市一間項目公司的100%股本權益，該公司為武漢經濟技術開發區（「武漢經濟開發區」）第三個優質物業項目。

於本期間內，透過最新收購及現有物業項目發展，本集團擴大了其在長江沿岸省會城市戰略性地點的土地儲備。

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。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、武漢大學及附近的其他地標。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。

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。

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。

浙江省杭州市

美來國際中心：

美來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。

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。

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。

其他業務

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」。

食品業務分部的總收益為26,000,000港元，較去年同期的42,000,000港元下跌38%。毛利率為22%。儘管已採取有關改善工作，本集團對食品業務分部於短期內能轉虧為盈並取得增長之前景並不樂觀。食品業務分部於本期間錄得分部虧損8,400,000港元。本集團將對其未如理想的業績抱持審慎態度，並將可能慎重考慮進行業務重組所帶來的好處。

沙棘及相關保健產品

沙棘相關業務的出售已於二零一零年九月完成，因此，本期間並不存在其經營業績。業績反映截至二零一零年六月三十日止六個月之淨虧損為10,000,000港元，而有關虧損已分類為來自己終止經營業務之業績。

財務回顧

營業額

本集團持續經營業務的營業額由二零一零年上半年的42,000,000港元(重列)增加至二零一一年上半年的102,000,000港元，增幅達143%。銷售額增長主要是由於住宅物業銷售收益增加75,000,000港元所致。已售及已確認的總可銷售建築面積達6,471平方米，乃來自未來城。零食業務分部的收益為26,000,000港元，較去年同期的42,000,000港元，下跌38%。

銷售成本

持續經營業務的銷售成本由二零一零年上半年的31,000,000港元(重列)增加至二零一一年上半年的63,000,000港元，主要歸因於二零一一年上半年已售及已確認的建築面積(二零一零年：無)。已售物業成本包括開發成本、土地成本及借貸成本。零食業務分部的銷售成本為21,000,000港元。

毛利及毛利率

來自持續經營業務的毛利由二零一零年上半年的11,000,000港元(重列)增加至二零一一年上半年的39,000,000港元，增幅為28,000,000港元。本集團於二零一一年上半年的毛利率為38%，而去年同期則為26%。毛利率上升主要歸因於本期間住宅物業的銷售額。

其他經營收入

其他經營收入由二零一零年上半年的500,000港元(重列)增加1,043%至二零一一年上半年的6,000,000港元。這增幅主要歸因於二零一一年上半年滙兌收益增加。

投資物業的公平值變動

截至二零一一年六月三十日止六個月，未來城的購物商場公平值變動產生收益70,000,000港元。

銷售及分銷費用

截至二零一一年六月三十日止六個月，銷售及分銷費用為6,000,000港元，較二零一零年同期的13,000,000港元(重列)減少53%，主要是由於截至二零一零年六月三十日止六個月所訂立的已訂約物業銷售協議數目，遠較二零一一年同期為多，導致當中產生的成本增加所致。

行政費用

行政費用由二零一零年上半年的28,000,000港元(重列)增加57%至二零一一年上半年的44,000,000港元，主要是由於本期間的物業項目數目，較去年同期有所增加，令僱員成本及辦公室費用增長所致。

財務費用

本期間的財務費用為8,000,000港元，較去年同期的13,000,000港元(重列)減少38%。這主要是由於在二零一零年贖回可換股票據，而令相關利息減少所致。

所得稅

本集團於截至二零一一年六月三十日止六個月錄得所得稅開支25,000,000港元。所得稅開支增加主要是由於住宅物業銷售額及投資物業公平值收益增加，導致企業所得稅撥備、土地增值稅撥備及遞延稅項開支增加所致。

已終止經營業務

本集團已於二零一零年九月出售其保健產品業務。來自已終止經營業務的業績反映截至二零一零年六月三十日止六個月的保健產品業務的淨虧損。

本公司擁有人應佔溢利(虧損)

本公司擁有人應佔本期間溢利為35,000,000港元，而去年同期則為虧損48,000,000港元。

財務狀況

本集團於二零一一年六月三十日之銀行存款及現金總額為153,000,000港元。本集團之淨負債為352,000,000港元，淨負債由債項505,000,000港元以及銀行存款及現金153,000,000港元所組成。於二零一一年六月三十日之負債總額包括短期借貸442,000,000港元和可換股票據債務部分63,000,000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。

本集團的總資產由二零一零年十二月三十一日的28億港元增加至二零一一年六月三十日的29億港元，增幅為100,000,000港元或4%。本集團的流動資產淨值為262,000,000港元，包括流動資產1,444,000,000港元及流動負債1,182,000,000港元。

本集團的股東權益由二零一零年十二月三十一日的1,195,000,000港元，增加4%至二零一一年六月三十日的1,239,000,000港元，而二零一一年六月三十日的淨負債對總權益之比率為28%，二零一零年十二月三十一日則為21%。

未來計劃及前景

儘管中國政府已實施措施及政策以遏制物業市場過熱增長，但本集團相信憑藉其營運策略及競爭優勢，仍然可自中國物業市場取得盈利業績。

本集團專注於二三線城市的物業發展項目，該等城市的經濟及社會發展將繼續保持其上升增長趨勢。憑著本集團的管理經驗以及多元化的物業組合，本集團的表現將因來自物業銷售及投資物業租賃的收益而得到提升。本集團管理層一直重視物業項目的質量以及所提供物業管理服務的質素，對高品質產品及服務的承諾將為本集團增值，有助提升本集團聲譽並提高本集團於中國物業市場的佔有率。

隨著中國政府實施行政措施及政策，中國於二零一一年推出多項信貸緊縮調控政策。物業發展商須逐漸依賴銀行借貸以外的融資來源。誠如「報告期末後事件」一節所述，有賴本集團管理層敏銳的觸覺，本集團已尋得銀行借貸以外之方式，為其物業發展業務的資本承擔提供資金。

本集團將繼續致力於擴大股東價值，以將股東價值最大化。

匯價及利率波動之風險

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，並於貨幣風險或會對本集團構成重大影響時減低有關風險。於截至二零一一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二零一一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

於二零一一年六月三十日，總賬面值約360,000,000港元之若干銀行存款、物業、廠房及設備及預付租賃款項已抵押，作為本集團獲授若干銀行融資之擔保。

或然負債及承擔

於二零一一年六月三十日，根據不可撤銷經營租賃，本集團就租賃物業應付之未來最低租金總額，約為5,000,000港元。

於二零一一年六月三十日，本集團有關房地產發展業務的資本承擔為126,000,000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。

於二零一一年六月三十日，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18,000,000港元，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。

報告期末後事件

於二零一一年八月五日，董事會建議將本公司已發行及未發行股本中的十股每股面值0.01港元的現有股份，合併為本公司已發行及未發行股本中的一股每股面值0.10港元的合併股份。董事會亦建議籌集不少於約250,000,000港元（未計開支），基準為每五股合併股份獲發兩股發售股份。上述事件之詳情載於本公司二零一一年八月五日及二零一一年八月十八日之公佈內。

僱員及薪酬政策

於二零一一年六月三十日，僱員總數維持約為391名。回顧期間，僱員總成本約為13,000,000港元(截至二零一零年六月三十日止六個月：10,900,000港元)。本集團向其員工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二零一一年六月三十日止六個月之中期股息(截至二零一零年六月三十日止六個月：無)。

買賣及贖回本公司股份

截至二零一一年六月三十日止六個月，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二零一一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

本公司於期內一直遵守上市規則附錄十四所載之企業管治常規守則，惟上市規則第8.17條除外。

謹此提述本公司於二零一一年三月三十一日刊登有關本公司的財務總監兼秘書莊清喜先生(「莊先生」)之辭任。莊先生辭任後，本公司並無秘書職位，並不符合上市規則第8.17條之規定。

於二零一一年四月二十一日，李智聰先生(「李先生」)獲委任為本公司秘書。本公司委任李先生後已符合上市規則第8.17條關於公司秘書必須為香港普通居民，並須擁有必需之知識及經驗，以執行本公司秘書職能之規定。

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二零一一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，二零一一年八月三十日

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。