

# 年報 2010



**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
公司概覽	3
主要摘要	4
主席報告書	5
管理層討論及分析	6
董事及高級管理人員履歷詳情	15
董事會報告書	18
企業管治報告	26
獨立核數師報告	34
綜合收益表	36
綜合全面收益表	37
綜合財務狀況報表	38
財務狀況報表	40
綜合權益變動表	41
綜合現金流量報表	43
綜合財務報表附註	45
財務概要	125
物業資料	126

## 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  
畢家偉先生(主席) (於二零一零年十月二十五日辭任)  
畢濟棠先生(副主席) (於二零一零年六月二十八日辭任)  
孫振宇先生 (於二零一零年六月二十五日辭任)

#### 非執行董事

段傳良先生(主席)<sup>(1)</sup>  
周鯤先生

#### 獨立非執行董事

陳博曉先生<sup>(2)</sup>  
黃志明先生<sup>(2)</sup>  
王堅先生<sup>(3)</sup>  
譚沛強先生 (於二零一零年六月二十八日辭任)  
李玲女士 (於二零一零年八月十六日辭任)  
陳自強先生 (於二零一一年四月二十一日辭任)

<sup>(1)</sup> 於二零一零年十月二十五日獲委任

<sup>(2)</sup> 於二零一零年八月十六日獲委任

<sup>(3)</sup> 於二零一一年四月二十一日獲委任

### 審核委員會

黃志明先生(委員會主席)  
陳博曉先生  
王堅先生<sup>(3)</sup>

### 薪酬委員會

王堅先生(委員會主席)<sup>(3)</sup>  
陳博曉先生  
黃志明先生

### 公司秘書

李智聰先生<sup>(3)</sup>  
莊清喜先生 (於二零一一年三月三十一日辭任)

### 公司授權代表

王文霞女士  
段傳良先生 (於二零一一年三月三十一日獲委任)  
莊清喜先生 (於二零一一年三月三十一日辭任)

### 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, KY1-1111  
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

香港上海滙豐銀行有限公司  
香港皇后大道中1號  
香港上海滙豐銀行總行大廈10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)

## 公司概覽



中國水務地產集團有限公司(「本集團」或「中國水務地產」)擁有多元化物業組合，主要位於長江沿岸省市，包括住宅物業、辦公樓宇、購物中心及酒店。

在長江以外地區，中國水務地產計劃於廣東省廣州市花都區發展市區重建項目。

中國水務地產兩家附屬公司武漢深茂業商業投資管理有限公司及武漢茂業國際酒店管理有限公司分別提供零售管理服務及酒店管理服務。

中國水務地產的優勢體現在優質資產集中於長江(中國最大的綜合經濟樞紐之一)沿岸省市。

中國水務地產在具有戰略意義的黃金地段擁有優質物業，具備獨特的市場推廣優勢，其將利用優質資產優勢，維持高標準經營表現，探索可持續發展前景，藉此繼續發展盈利潛力。

## 主要摘要

1

於二零一零年四月以先舊後新方式進行配售，籌集約2.02億港元。

2

於二零一零年六月完成收購位於浙江省杭州市千島湖約44,000平方米黃金地段的一個物業項目。

3

於二零一零年六月收購位於浙江省杭州市余杭區的一個物業項目。該項目位於杭州地鐵一號線終點與滬杭高鐵車站之間的黃金地段，建築面積約116,000平方米。

4

於二零一零年七月收購位於武漢市武珞路黃金地段的一個物業項目。該項目鄰近我們的未來城項目，總建築面積約45,000平方米。

5

段傳良先生於二零一零年十月獲委任為中國水務地產主席。段先生為現任中國水務集團有限公司(股份代號：855)之主席，擁有豐富的企業管理經驗。在他的領導下，董事會與高級管理層團隊將繼續帶領中國水務地產邁向成功。

6

於二零一零年九月按計劃完成沙棘業務重組，為中國水務地產提供資源專注於物業發展核心業務。

7

於二零一一年初訂立協議，收購位於湖北省武漢市武漢經濟技術開發區，建築面積約107,000平方米的一個物業項目。

8

將現有工業廠房改造為估計建築面積約110,000平方米的住宅單位，籌備二零一一年廣州市市區重建項目。

## 主席報告書

本人欣然代表董事會提呈中國水務地產及其附屬公司於截至二零一零年十二月三十一日止年度之業績。

於二零一零年，中國水務地產呈報的本公司股東應佔綜合利潤為5.1億港元。該業績印證了中國水務地產長期策略的基本優勢，讓其得以在市場挑戰猶存的背景下仍可轉虧為盈。

儘管面對市場挑戰，中國水務地產的房地產發展業務分部於二零一零年大獲成功。於整個年度內，中國水務地產亦透過武漢及杭州主要增長市場的目標收購項目補充其物業組合。於二零一一年年初，中國水務地產亦擁有位於武漢市武漢經濟技術開發區的物業項目，本集團在此興建多幢商用及辦公樓宇。

於本財政年度期間，中國的物業市場經歷了重大轉變，在中央政府推出連串政策改革措施緩和飆升的資產價格後，大眾開始對物業市場重拾信心，使市場活動變得暢旺。中國水務地產對市場狀況保持審慎，並將對其物業組合於來年的策略補充及交付採取保守方針。此方針旨在為股東創造可持續的長期價值。

中國水務地產已於年內完成出售保健產品業務。過往數年表現不如理想的其他業務餘下部分將進行重組。本集團預期在短期內確定重組安排，以完成我們的策略轉變。

儘管面對市場挑戰，對於中國水務地產集團而言，二零一零財政年度始終是成績斐然的一年。在渡過全球金融危機的影響後，中國水務地產得以更努力集中於住宅物業組合的策略補充及交付上，在12個月內使本集團轉虧為盈。此業績亦證明過去一年實施的嚴格資金管理措施行之有效。踏入新的財政年度，本集團雖然擁有穩健的資產負債狀況及適中的負債水平，但仍將恪守在近期經濟波動下令我們受益匪淺的審慎及保守方針。

本人謹此感謝董事局及高級管理層為領導及管理所付出的努力，彼等的豐富經驗及資金管理專長又一次引領本集團乘風破浪。本人亦謹藉此機會表揚本集團員工的刻苦努力，正是這些員工的努力、創造及奉獻協助吾等實現本集團的願景。

本人感謝列位股東，在本集團仍繼續專注發展具長期及可持續價值的策略時，給予堅定不懈的支持。儘管前路充滿挑戰，但我們相信未來充滿機遇。

主席  
段傳良

香港，二零一一年三月二十八日



## 管理層討論及分析

本集團是一家發展迅速的物業開發商，專注在長江沿岸省會城市及二三線城市的優越地段開發優質綜合住宅物業及高端商用物業。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。本集團擁有多元化發展的物業組合，其中包括位於上述地區、處於不同開發階段的物業項目，涵蓋住宅公寓、辦公樓、酒店、別墅及商用物業等各種物業類型。

### 業績概要

截至二零一零年十二月三十一日止年度，本集團持續經營業務錄得綜合營業額為991,000,000港元，是上年度66,000,000港元之十五倍。住宅物業銷售收益達927,000,000港元，主要來自未來城及千島湖墅的銷售，皆佔本年度營業額的絕大部份。本集團於年內錄得已售建築面積80,368平方米，平均售價為11,531港元。

二零一零年的整體毛利為476,000,000港元，是二零零九年的16,000,000港元之2,875%，而毛利率則由去年的25%躍升至48%。截至二零一零年十二月三十一日止年度，本集團亦錄得投資物業公平值收益為478,000,000港元，該等收益代表武漢未來城購物中心於年內建成後的公平值變動。

其他業務分部的收益由二零零九年的65,600,000港元下跌2.3%至本年度的64,100,000港元。儘管本集團於年內持續調整運營及資源以應付競爭日益激烈的環境，但其他業務分部仍然錄得經營虧損為9,700,000港元。來自已終止經營業務的業績反映保健產品業務的淨虧損為10,800,000港元，以及出售所得收益為3,500,000港元。

截至二零一零年十二月三十一日止年度，本公司擁有人應佔利潤為509,500,000港元，而二零零九年則為虧損316,300,000港元。本公司股權持有人應佔每股基本盈利上升至4.66港仙，而二零零九年則為每股虧損7.73港仙。董事會建議截至二零一零年十二月三十一日止年度不派發任何末期股息。

### 業務回顧

#### 中國房地產發展業務

中央政府透過行業政策及其他行政措施對中國物業市場的增長及發展施加不同程度的影響，以調整物業價格及平衡經濟可持續增長的驅動因素。儘管所引入的措施及調整已於本年度落實，中國的國內生產總值仍然顯著高於去年，而整體物業價格急速上升。就成交量及價格而言，該等調整措施在一線城市的影響較二、三線城市更加顯著。

本集團於年內購得於武漢市的第二個物業項目，同時亦於杭州市購得兩個優質項目。於二零一一年年初，本集團亦獲得另一個位於武漢經濟技術開發區（「武漢經濟開發區」）的主要物業項目，並已申請承辦廣州市的市區重建項目，將本集團現有工業廠房改建為住宅物業。透過這些最新的收購及發展，本集團擴大了其在長江沿岸及珠江三角洲省會城市策略性位置的土地儲備。

## 管理層討論及分析

## 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。

## 湖北省武漢市 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。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，住宅單位約佔29,676平方米，零售舖位約佔11,888平方米，及泊車位約佔2,973平方米。

## 湖北省武漢市 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約為91,872平方米，將開發成時尚購物商場及豪華辦公樓。



## 管理層討論及分析

## 浙江省杭州市 美來國際中心



美來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。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。

## 浙江省杭州市 千島湖墅



此開發項目位於杭州市千島湖，地盤面積約為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區的市區重建項目，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區最高行政中心，交通網絡完善。項目地盤面積約為28,478平方米，而總規劃建築面積則約為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。

## 管理層討論及分析

於回顧年度，房地產發展業務分部預售86,248平方米物業，已訂約銷售總額約1,081,000,000港元，而整體平均售價為12,536港元。按項目劃分的已訂約銷售詳情如下：

項目	地點	物業類型	已訂約銷售		本集團 應佔權益 百分比
			建築面積 平方米	已訂約銷售額 千港元	
未來城	武漢	住宅	83,401	948,367	100%
千島湖墅Ⅰ一期	杭州	別墅	2,847	132,875	60%
總計			86,248	1,081,242	

未來城及千島湖墅一期的發展已於年內完成，總建築面積約為150,706平方米。於二零一零年十二月三十一日，本集團擁有物業存貨為958,000,000港元。



藉著本集團與經濟迅速發展城市的地方政府保持良好的關係，該等城市地區均訂有一系列與市區住房計劃相關的基建計劃，而這些計劃可提供不少策略合作機會。去年以來，本集團一直計劃分別與南昌市及長沙市當地政府共同開發房地產發展項目。鑑於該等地區現時的市

政基建策略有待轉變及改革，本集團已決定年內暫時按兵不動。然而，本集團一直致力推進針對這些發展機會的合作策略，以佔據有利位置，在出現可行及明確的建議時馬上採取發展行動。

## 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」。食品業務分部現有有三個生產廠房，分別位於香港及廣州市花都區。

食品業務分部的總收益為64,100,000港元，與去年同期水平相若。儘管本集團持續調整運營及資源以應付年內食品業務日益激烈的競爭環境，毛利率仍然受壓，維持在26%。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。食品業務分部於本年度錄得分部虧損為8,800,000港元。本集團將繼續審慎考慮其未如理想的業績，並將可能考慮對其進行業務重組所帶來的好處。

### 沙棘及相關保健產品

鑑於將沙棘相關業務扭虧為盈的努力未奏效，本集團認為於可見將來改善其表現或減少其運營虧損並非輕易。年內，本集團已進行重組以出售沙棘相關業務。出售事項已於二零一零年九月完成，因此該業務於當期及過往期間的經營業績已分類為已終止經營業務。出售該業務的收益為3,500,000港元以及該業務分部於出售前的經營業績導致收益表中的已終止經營業務虧損為10,800,000港元。

## 財務回顧

### 營業額

於二零一零年，本集團錄得營業額為991,000,000港元，是二零零九年的66,000,000港元之十五倍。銷售額增長主要是由於住宅物業銷售收益增加為927,000,000港元所致。已售及已確認的總可銷售建築面積達80,368平方米，主要來自未來城及千島湖墅。其他業務分部的收益為64,100,000港元，與去年的水平相若。

### 銷售成本

銷售成本由二零零九年的49,000,000港元增加至二零一零年為515,000,000港元，主要是由於二零一零年已售及已確認的總可銷售建築面積增加所致。已售物業成本包括開發成本、土地成本及借貸成本。其他業務分部的銷售成本為47,400,000港元，與去年的水平相若。

### 毛利及毛利率

毛利由二零零九年的16,000,000港元增加460,000,000港元至二零一零年的476,000,000港元。本集團於二零一零年的毛利率達48%，而去年則為25%。毛利率上升主要歸因於本年度住宅物業銷售額大部分來自高毛利率的項目。

### 其他經營收入

其他經營收入由二零零九年的3,700,000港元減少9.3%至二零一零年的3,400,000港元。其他經營收入減少主要歸因於二零一零年匯兌收益減少。



## 管理層討論及分析

### 從物業存貨轉出至投資物業相關的公平值收益

於二零一零年，未來城的建成投資物業公平值變動產生收益為478,000,000港元。

### 銷售及分銷費用

銷售及分銷費用由二零零九年的17,400,000港元增加330%至二零一零年的74,800,000港元，主要是由於未來城及千島湖墅項目的宣傳費用及銷售佣金大幅增加所致。

### 行政費用

行政費用由二零零九年的47,700,000港元增加67%至二零一零年的79,800,000港元，主要是由於年內發展中項目增加令僱員成本及辦公室費用增長所致。

### 財務費用

財務費用由二零零九年的34,800,000港元減少34%至二零一零年的22,900,000港元。這主要是由於贖回可換股票據而令相關利息減少所致。由於本集團於年內開始開發未來城及千島湖墅，本集團將為該等項目取得相關銀行借貸所產生的財務費用為38,200,000港元列作資本化成本，而該等成本構成發展中物業成本的一部分。

### 減值開支

在本集團對其他業務分部的資產賬面值進行全面檢討後，並無就截至二零一零年十二月三十一日止年度確認減值開支。

### 所得稅

本集團於二零一零年錄得所得稅開支265,800,000港元，而二零零九年則錄得所得稅備抵3,200,000港元。所得稅開支增加主要是由於我們的住宅物業銷售額、已售物業的利潤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

本集團已於年內出售其保健產品業務。來自已終止經營業務的業績反映保健產品業務的淨虧損為10,800,000港元，以及出售所得收益為3,500,000港元。

### 本公司擁有人應佔溢利(虧損)

本公司擁有人應佔本年度溢利為509,500,000港元，而去年則為虧損316,300,000港元。

### 財務狀況

本集團於年內完成配售並籌集約202,000,000港元，令財務狀況加強。

本集團於二零一零年十二月三十一日之銀行存款及現金總額為273,600,000港元。本集團之淨負債減少130,000,000港元至254,000,000港元，淨負債由債項為528,000,000港元以及銀行存款及現金為274,000,000港元所組成。於二零一零年十二月三十一日之負債總額包括短期借貸172,000,000港元、長期借貸294,000,000港元和可換股票據債務部分為62,000,000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。

## 管理層討論及分析

本集團的總資產由二零零九年的1,100,000,000港元增加至二零一零年的2,800,000,000港元，增幅為1,700,000,000港元(或155%)。本集團的流動資產淨值為622,400,000港元，包括流動資產為1,467,500,000港元及流動負債845,100,000港元。年內流動資產淨值較二零零九年十二月三十一日為191,300,000港元增加431,200,000港元。

於二零一零年十二月三十一日，本集團的股東權益由252,700,000港元增加373%至1,195,200,000港元，而淨負債對總權益之比率為21%，而去年則為152%。

### 未來計劃及前景

穩定的房價及可持續的經濟增長為中央政府採取行政措施或激勵機制的決定因素，進而影響未來數年的城市化發展情況。本集團深信，中央政府有能力確保經濟繼續均衡增長及發展，並依循可持續的發展方式達致長期繁榮。

由於城市化發展(特別是在二三線城市)以前所未有的規模及步伐持續進行，未來多年的相關住房需求將會非常殷切。加上穩健的人口構成及矚目的經濟成果，在這些城市化發展迅速的地區將會在未來數年提供強大的上升動力，可望成為本集團增長最為強勁的市場。

本集團在這些城市化發展迅速的地區(尤其是湖北及浙江等省份)之優越地段，擁有以綜合商用物業開發項目為主的物業組合。本集團將設計及更好地利用該等優質綜合商用物業所處地段，以進一步提昇其價值及使其成為當地社區的焦點。上述策略將有利於本集團佔據有利地位，順利達成業務發展目標。

本集團現正快速推進其擴張計劃，同時將其目標聚焦於業務的持續性發展及致力為股東帶來長期可觀之回報。

### 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。於截至二零一零年十二月三十一日止年度，本集團並無參與旨在管理貨幣風險的對沖活動。

## 管理層討論及分析

本集團面臨的利率風險主要涉及於二零一零年十二月三十一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。

### 收購附屬公司

- (i) 於二零一零年四月一日，本公司全資附屬公司中國水務房地產有限公司訂立一份協議，內容有關收購杭州普天房地產開發有限公司(一間主要於中國杭州市從事房地產開發項目的中國公司)全部股權的60%。該項交易已於二零一零年六月完成。交易總代價約為170,500,000港元(相等於人民幣150,000,000元)，以現金支付85,200,000港元(相等於人民幣75,000,000元)及於完成時按發行價0.146港元發行本公司437,811,333股新股份及於完成後六個月發行本公司145,937,111股新股份支付。代價總額已於年內結清。
- (ii) 於二零一零年五月十五日，本集團全資附屬公司水務地產湖北有限公司訂立一份協議，內容有關收購武漢凱越房地產開發有限公司(一間主要於中國武漢市從事房地產開發項目的中國公司)的全部股權。該項交易已於二零一零年七月完成。交易總代價約為56,800,000港元(相等於人民幣50,000,000元)，全部以現金支付。
- (iii) 於二零一零年五月二十一日，本集團全資附屬公司中國水務地產(香港)發展有限公司訂立一份協議，內容有關收購香港美來國際(加拿大)有限公司(一間於香港註冊成立的公司，主要從事中國杭州市的一間項目公司的投資控股業務)全部已發行股本的60%。該項交易已於二零一零年六月完成。交易總代價約為98,900,000港元(相等於人民幣87,000,000元)，以現金支付20,500,000港元(相等於人民幣18,000,000元)及於完成時按發行價0.15港元發行本公司392,045,454股新股份及於完成後六個月發行本公司130,681,818股新股份支付。代價總額已於年內結清。

### 資產抵押

於二零一零年十二月三十一日，總賬面值約352,000,000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

於二零一零年十二月三十一日，本集團有關房地產發展業務的資本承擔為161,000,000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。

於二零一零年十二月三十一日，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392,000,000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。

### 報告年末後事件

於二零一一年一月六日，本公司全資附屬公司水務地產湖北有限公司訂立一份協議，內容有關收購武漢市中南汽車配件配套有限責任公司（一間主要持有中國武漢經濟技術開發區之土地使用權之中國公司）的全部股權，代價為人民幣105,000,000元，有關的股權轉讓法律程序正在進行，因此，年內本集團所付之代價已於二零一零年十二月三十一日的綜合財務狀況報表內分類為收購附屬公司的已付按金。

### 僱員及薪酬政策

於二零一零年十二月三十一日，本集團的僱員總數約為344名。回顧年度內，僱員總成本約為53,000,000港元。本集團提供全面的薪酬及僱員福利計劃。

## 董事及高級管理人員履歷詳情

### 段傳良先生 (「段先生」)

#### 主席兼非執行董事

段先生，現年47歲，為本公司主席兼非執行董事。段先生畢業於華北水利水電學院農田水利工程專業，獲頒發學士學位。段先生曾服務於中華人民共和國(「中國」)政府水利部十多年，段先生擁有近二十年的水務管理、房地產開發經驗。

段先生現為香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市公司中國水務集團有限公司(「中國水務」)(股份代號：855)之主席兼執行董事，以及多間中國企業之董事。於二零一零年十二月三十一日止，中國水務持有本公司3,598,015,504股已發行股份(「股份」)，相當於本公司全部已發行股本約28.75%。段先生於二零一零年十月二十五日獲委任為本公司之主席兼非執行董事。

### 王文霞女士 (「王女士」)

#### 副主席、執行董事兼行政總裁

王女士，51歲，為本公司副主席、執行董事兼行政總裁(「行政總裁」)。王女士負責制定本集團的發展策略、投資項目決策以及釐定發展方向。王女士持有東北財經大學金融碩士學位。王女士現時於多家在中國註冊成立之非上市公司擔任高級管理職位。王女士擁有近二十年結構融資管理經驗，包括投資、併購以及資產管理服務等。王女士還具有房地產開發、礦業開採及加工、進出口等產業之管理經驗。

王女士於過去三年曾為中國金融國際投資有限公司(前身為Prime Investments Holdings Limited)(股份代號：721)之董事長，執行董事兼行政總裁，該公司於聯交所主板上市，彼於二零一一年一月十七日離任。

### 任前先生 (「任先生」)

#### 執行董事

任先生，現年50歲，負責制定發展策略以及本集團的地產業務管理。任先生於一九八三年畢業於華北水利水電學院農水系，並於二零零一年獲取北京師範大學企業管理碩士學位。彼於中國水利、住房及城鄉建設行業及地產業擁有近三十一年經驗。任先生曾分別擔任中國水利部及中國建設部辦公廳部長秘書。任先生亦曾擔任河北省廊坊市人民政府副市長及建設部華通置業有限公司之副總經理。任先生加盟本集團前為北京盈和房地產公司董事長高級顧問。

## 董事及高級管理人員履歷詳情

**周鯤先生 (「周先生」)****非執行董事**

周先生，現年43歲，於一九八七年畢業於西安輕工學院工藝美術系。彼於中國深圳市傳媒業、廣告業及地產業擁有逾二十一年經驗。周先生曾擔任深圳法制報社美工總監及深圳市信立傳人廣告有限公司總經理。

**陳自強先生 (「陳先生」)****獨立非執行董事**

陳先生，64歲，教授級資深工程師，為江河水利開發中心有限責任公司之董事長。陳先生從華北水利水电學院畢業後，留校擔任大學共青團團委書記學生處處長職務達二十二年之久。陳先生醉心水利發展工作，歷任中華人民共和國水利部人事勞動及教育司副司長、巡視員、中國水利教育協會副會長、中國水利職工思想政治研究會副會長，及教育部工程專業認證專家委員會委員。陳先生已辭任本公司獨立非執行董事，自二零一一年四月二十一日起生效。

**陳博曉先生 (「陳先生」)****獨立非執行董事**

陳先生，43歲，是一位擁有超過十七年投資銀行經驗的資深銀行家，在多家知名國際性銀行中擔任過多個高級職務。陳先生在銀行後台支援、業務管理以及風險控制等方面積累了豐富的經驗，並且在最近幾年把工作重點轉向中國大陸的交易撮合。

過去六年來陳先生在標準銀行集團工作，是標準銀行(亞洲)交易團隊的核心成員，主要負責投資銀行(即貸款)、環球財資市場(即證券衍生產品)、資源融資(即礦業項目融資)以及私有股本投資等交易的發起、組織以及分銷。

加入標準銀行集團以前，陳先生曾經擔任波士頓銀行(現已被美國銀行收購)香港分行的運營總監和代理行長，負責總體政策制定、業務指導、協調、規劃以及內控。更早以前，陳先生為美林(亞太)有限公司工作，負責證券衍生產品業務的支援。加入美林之前，陳先生在瑞銀擔任分析師。陳先生第一份正式銀行工作是在摩根大通銀行紐約總部擔任內部審計師。

陳先生擁有紐約市立大學工商管理學士以及碩士學位。陳先生於二零一零年八月十六日獲委任為本公司之獨立非執行董事。



## 董事及高級管理人員履歷詳情

### 黃志明先生 (「黃先生」)

#### 獨立非執行董事

黃先生，34歲，畢業於香港理工大學，持有會計文學士學位。彼於審核、會計、稅務及企業融資領域有超過十年豐富經驗。彼為香港會計師公會成員。彼現為一間香港中型會計師事務所之執業董事。黃先生於二零一零年八月十六日獲委任為本公司之獨立非執行董事。

### 王堅先生 (「王先生」)

#### 獨立非執行董事

王先生，40歲，於一九九二年畢業於江蘇省揚州大學，持有經濟學士學位。王先生現任深圳中科智投資擔保有限公司副總經理。他曾擔任中國工商銀行揚州分行之信貸經理、揚州華利房地產集團有限公司副總裁、北京華鼎時代投資有限公司總經理及深圳市華融擔保投資有限公司董事長助理。彼於金融管理、企業財務管理、資本運營、房地產項目融資及企業經營管理等領域擁有二十年豐富經驗。王先生於二零一一年四月二十一日獲委任為本公司之獨立非執行董事。

## 董事會報告書

本公司董事(各「董事」)謹此提呈截至二零一零年十二月三十一日止年度之年度報告及本公司及其附屬公司(「本集團」)經審核綜合財務報表。

### 主要業務

本公司為投資控股公司，其主要附屬公司之業務載於綜合財務報表附註47。本集團在年內已終止經營培植及銷售沙棘幼苗以及製造及銷售沙棘相關產品業務。

### 業績及分派

本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度之業績載於第36頁綜合收益表。

董事不建議派付截至二零一零年十二月三十一日止年度之股息。

### 五年財務摘要

本集團於過去五個財政年度之業績及資產與負債摘要載於本年報第125頁。

### 物業、廠房及設備

本集團物業、廠房及設備於年內之變動詳情分別載於綜合財務報表附註16。本集團主要物業之進一步詳情載於第126頁。

### 股本

本公司股本於年內之變動詳情載於綜合財務報表附註34。

### 可換股票據

年內可換股票據之變動詳情披露於綜合財務報表附註33。

### 儲備

本集團及本公司年內之儲備變動詳情分別載於第41至第42頁之綜合權益變動表及綜合財務報表附註36。

### 本公司可供分配之儲備

本公司於二零一零年十二月三十一日根據開曼群島公司法例之可供分配之儲備為454,700,000港元。

## 董事會報告書

### 優先購買權

本公司之組織章程(「組織章程」, 各「細則」)或開曼群島法律概無載列關於優先購買權之條文, 規定本公司須按比例向現有股東提呈發售新股。

### 購買、出售或贖回本公司股份

截至二零一零年十二月三十一日止財政年度, 除本公司於二零一零年四月之股份配售外, 本公司或其任何附屬公司並無購入、出售或贖回本公司任何普通股股份。

### 董事

年內及至本報告日期之董事如下:

#### 執行董事:

王文霞女士(副主席兼行政總裁)

任前先生

畢家偉先生(主席)

(於二零一零年十月二十五日辭任)

畢濟棠先生(副主席)

(於二零一零年六月二十八日辭任)

孫振宇先生

(於二零一零年六月二十五日辭任)

#### 非執行董事:

段傳良先生(主席)

(於二零一零年十月二十五日獲委任)

周鯤先生

#### 獨立非執行董事:

陳博曉先生

(於二零一零年八月十六日獲委任)

黃志明先生

(於二零一零年八月十六日獲委任)

王堅先生

(於二零一一年四月二十一日獲委任)

譚沛強先生

(於二零一零年六月二十八日辭任)

李玲女士

(於二零一零年八月十六日辭任)

陳自強先生

(於二零一一年四月二十一日辭任)

根據第112條細則，段傳良先生、陳博曉先生、黃志明先生及王堅先生將於應屆股東週年大會（「股東週年大會」）上輪席告退；而根據第108條細則，周鯤先生將於股東週年大會上輪席告退。於股東週年大會上，段傳良先生及周鯤先生各自將合資格並願意膺選連任為非執行董事；而陳博曉先生、黃志明先生及王堅先生各自將合資格並願意膺選連任為獨立非執行董事。

### 董事服務合約

擬於股東週年大會上膺選連任之獨立非執行董事陳博曉先生、黃志明先生及王堅先生與本公司訂立若在一年內終止本集團須作出賠償（法定賠償除外）之服務合約。

王文霞女士（「王女士」）已獲委任為本公司之行政總裁（「行政總裁」），自二零一一年一月十七日起生效，且王女士亦於二零一一年一月十七日與本公司訂立服務協議。服務協議之期限將自服務協議日期起計為期三年，惟須遵守上市規則之相關規定。

王女士將有權享有每月300,000港元之薪金，住房補貼每月不超過50,000港元，連同將由董事會釐定之酌情管理花紅及該等根據本公司採納之購股權計劃而可能授出之購股權。王女士之薪酬已獲本公司薪酬委員會審核。

### 獨立非執行董事獨立性之確認

本公司已收到各獨立非執行董事（即陳自強先生、陳博曉先生、黃志明先生及王堅先生）根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第3.13條就截至二零一零年十二月三十一日止年度發出獨立性週年確認書。於本報告日期，本公司仍認為該等獨立非執行董事為獨立人士。

### 董事履歷

董事履歷詳情載於本年報第15至第17頁。



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

於二零一零年十二月三十一日，各董事及本公司之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) 於二零一零年十二月三十一日於股份之好倉**

董事姓名	身份	普通股數目	普通股總數目	持股量之概約百分比
王文霞女士	實益擁有人	8,796,000	8,796,000	0.070%
任前先生	實益擁有人	1,860,000	1,860,000	0.015%

**(ii) 於二零一零年十二月三十一日於相關股份之好倉**

董事姓名	身份	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	152,432,634 (附註a及b)	1.218%
王文霞女士	實益擁有人	122,376,000 (附註b)	0.978%

附註：

- (a) 該等購股權於二零零八年三月二十五日授出，行使價為每股本公司股份0.0529港元，行使期自二零零八年三月二十五日起至二零一一年三月二十四日止。
- (b) 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起至二零二零年十一月二日止。

除上述披露者外，於二零一零年十二月三十一日，本公司並無任何董事或主要行政人員擁有或被視為擁有本公司或其相聯法團之股份、相關股份或債權證之任何權益或淡倉，而須記入本公司根據證券及期貨條例第XV部第352條存置之登記冊，或須根據標準守則知會本公司及聯交所。

## 購股權

下表披露本公司購股權於年內之變動。

類別	授出日期	行使價 (港元)	行使期	購股權數目					
				於二零一零年 一月一日	年內 已授出	年內 已行使	年內 已屆滿	年內 已失效	於二零一零年 十二月三十一日
僱員	二零零七年 七月十八日	0.1378	二零零七年七月十八日至 二零一零年七月十七日	60,113,268	∅	∅	(60,113,268)	∅	∅
	二零零七年 十一月二十六日	0.1208	二零零七年十一月二十六日至 二零一零年十一月二十五日	60,113,267	∅	∅	(38,071,736)	(22,041,531)	∅
	二零零七年 十二月十四日	0.1118	二零零七年十二月十四日至 二零一零年十二月十三日	20,037,756	∅	∅	(20,037,756)	∅	∅
	二零零八年 三月二十五日	0.0529	二零零八年三月二十五日至 二零一一年三月二十四日	120,226,535	∅	(10,018,878)	∅	(36,067,960)	74,139,697
	二零一零年 十一月三日	0.1004	二零一零年十一月三日至 二零二零年十一月二日	∅	284,752,000	∅	∅	∅	284,752,000
顧問	二零零七年 七月十八日	0.1378	二零零七年七月十八日至 二零一零年七月十七日	50,094,390	∅	(50,094,390)	∅	∅	∅
<b>總計</b>				<b>310,585,216</b>	<b>284,752,000</b>	<b>(60,113,268)</b>	<b>(118,222,760)</b>	<b>(58,109,491)</b>	<b>358,891,697</b>

除上述披露者外，本公司或其任何附屬公司於年內並無參與訂立任何安排，令本公司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，亦無董事、主要行政人員或彼等配偶或未滿十八歲子女擁有本公司證券認購權，或已行使此權利。

## 董事會報告書

### 董事於重要合約之權益

本集團與關連人士或董事於其中擁有實益權益之其他公司於年內進行之交易詳情載於綜合財務報表附註46。

除上述披露者外，於年結日或年內任何時間，本公司或其任何附屬公司，並無訂立與本集團業務有關連，而董事直接或間接於當中擁有重大權益之重大合約。

### 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條須存置之主要股東登記冊顯示，於二零一零年十二月三十一日，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)。

#### 於二零一零年十二月三十一日於股份之好倉

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	3,598,015,504	28.751%
中國金融國際投資有限公司		受控制法團權益	763,562,216	6.102%
Atlantis Investment Management Limited		投資經理	744,562,216	5.950%
Highest Growth Holdings Limited		受控制法團權益	646,228,234	5.164%

## 於二零一零年十二月三十一日於相關股份之好倉

主要股東名稱	附註	身份／權益性質	相關股份數目	持股量之 概約百分比 (%)
中國水務集團有限公司	(2)	受控制法團權益	1,812,222,222	14.481%

附註：

- (1) 此等本公司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所持有之上述本公司股份之權益。
- (2) 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。尚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。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，於二零一零年十二月三十一日，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。

### 關連交易

本集團於年內日常業務過程中進行之重大關連人士交易詳情載於綜合財務報表附註46。此等關連人士交易並無構成關連交易(定義見上市規則)。

### 審核委員會

本公司已成立審核委員會，並根據上市規則以書面釐訂其職權範圍。審核委員會由三名獨立非執行董事組成，分別為黃志明先生(審核委員會主席)、陳自強先生及陳博曉先生。

審核委員會對有關核數費用、核數師之獨立性之檢討結果滿意，並且向董事會建議於應屆股東週年大會上續聘二零一一年度之核數師。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監控。

審核委員會已審閱本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度之全年業績，並認為該年度業績乃按照適用之會計準則及規定編制，且已作出充足之披露。



## 董事會報告書

### 主要客戶與供應商

於截至二零一零年十二月三十一日止年度，本集團五大供應商合共及最大供應商之採購額分別佔本集團總採購額約11%及31%。

於截至二零一零年十二月三十一日止年度，本集團五大客戶應佔銷售額合共佔本集團之總銷售額少於30%。

年內任何時間均無董事、董事之聯繫人士(定義見上市規則)或股東(據董事所悉擁有5%以上本公司股本)於本集團之五大供應商及客戶擁有任何權益。

### 公眾持股量

於本年報日期，根據本公司可掌握之公開資料，及就董事所知，本公司已遵守上市規則之公眾持股量規定。

### 管理合約

年內概無訂立或存在任何有關本公司全部或任何絕大部份業務管理與行政之合約。

### 結算日後事項

於結算日後發生之重大事項詳情載於綜合財務報表附註45。

### 核數師

本公司將於股東週年大會提呈決議案，續聘恒健會計師行為本公司核數師。

代表董事會

主席  
段傳良

香港，二零一一年三月二十八日

## 企業管治報告書

本公司及其附屬公司(「本集團」)致力於維持高水平之企業管治，以維護本公司股東(「股東」)利益以及提升對股東之透明度及問責性。

截至二零一零年十二月三十一日止年度，本集團已採用新近頒佈之企業管治常規守則(「企業管治守則」)(載於香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄14)之原則，並已遵從企業管治守則之守則條文(「守則條文」)。董事會繼續不時檢討及更新常規，以確保遵守法律及商業準則，惟上市規則第3.10(1)條及第3.21條除外。

謹此提述本公司於二零一零年六月二十八日刊登有關本公司的獨立非執行董事及審核委員會成員譚沛強先生之退任之公佈。譚先生退任後，本公司只有兩名獨立非執行董事及兩名審核委員會成員，有關人數低於上市規則第3.10(1)條及第3.21條所規定之最低人數。

於二零一零年八月十六日，獨立非執行董事李玲女士辭任，而陳博曉先生及黃志明先生則獲委任為本公司獨立非執行董事以及審核委員會成員。本公司委任陳博曉先生及黃志明先生後已重新符合上市規則第3.10(1)條及第3.21條之規定。

### 董事會

#### 1. 董事會

於二零一零年十二月三十一日，董事會由七名董事組成，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自強先生、陳博曉先生及黃志明先生。董事會共同負責本集團業務之領導工作、推進本集團業務成功，並共同承擔指引及監督本集團事務之責任。

董事會致力達致本集團提升股東價值之目標，並付出相當努力維持商業道德和企業管治常規之水平。董事會共同負責制定本集團整體目標及策略，監管及評估其營運及財務業績以及檢討本集團企業管治標準。董事會亦就批准全年業績、中期業績、關連交易、委聘及續聘董事、宣派股息以及採納會計政策等事宜作出決定。董事會已將實施本集團業務策略及管理本集團日常業務營運之權力及責任指派予管理層。

董事會按計劃定期舉行會議，必要時會召開臨時會議。截至二零一零年十二月三十一日止年度，董事會已舉行八次會議，考慮、檢討及批准重大事宜，包括配售股份、增加法定股本、本集團二零零九年年度業績及二零一零年中期業績。

## 企業管治報告書

截至二零一零年十二月三十一日止年度，各董事於董事會會議之出席情況載列如下：

		出席次數／ 會議次數	出席率
<b>執行董事</b>			
1. 王文霞女士 (副主席兼行政總裁)		8/8	100%
2. 任前先生		8/8	100%
3. 畢家偉先生(主席)	(於二零一零年十月二十五日辭任)	6/6	100%
4. 畢濟棠先生(副主席)	(於二零一零年六月二十八日辭任)	3/3	100%
5. 孫振宇先生	(於二零一零年六月二十五日辭任)	3/3	100%
<b>非執行董事</b>			
6. 段傳良先生(主席)	(於二零一零年十月二十五日獲委任)	不適用	不適用
7. 周鯤先生		8/8	100%
<b>獨立非執行董事</b>			
8. 陳自強先生		8/8	100%
9. 陳博曉先生	(於二零一零年八月十六日獲委任)	2/2	100%
10. 黃志明先生	(於二零一零年八月十六日獲委任)	2/2	100%
11. 譚沛強先生	(於二零一零年六月二十八日辭任)	3/3	100%
12. 李玲女士	(於二零一零年八月十六日辭任)	6/6	100%

為提高董事會效能及鼓勵董事會成員積極參與及作出貢獻，董事會已成立審核委員會、薪酬委員會及提名委員會。下文載列各委員會之詳細說明。所有該等委員會按實際可行情況採納董事會有關會議時間表及召開會議、會議通告及載入議程項目，保存及提供會議記錄等之原則、程序及安排。

## 2. 董事會組成

於二零一零年十二月三十一日，董事會由兩名執行董事、兩名非執行董事及三名獨立非執行董事組成。董事會已接獲各獨立非執行董事有關獨立性之年度確認函，並相信全體獨立非執行董事均符合上市規則第3.13條所載獨立性評估之指引規定。

就本集團之業務範疇及性質而言，現任董事所具備之特質、技能及專業知識足以令彼等有效地引領、監控及管理本集團。董事具有會計及財務、商業及管理、生產及品質控制技術、行業知識及市場策略等各方面之綜合專才。有關本公司董事及高級管理人員（「高級管理人員」）之經驗及資歷詳情載於本年報「董事及高級管理人員履歷詳情」一節。

## 3. 董事之委任、重選及罷免

於每屆本公司股東週年大會（「股東週年大會」）上，三分之一之董事須輪席告退。自上次獲選或委任以來任期為最長者之董事須輪席告退，並合資格於股東週年大會上膺選連任。由於企業管治守則之推出及為遵守企業管治守則守則條文第A.4.2條，本集團之主席及／或董事總經理將至少每三年自願退任一次。

於二零一零年十二月三十一日，所有獨立非執行董事均獲委任不超過三年之固定任期，而所有非執行董事須根據本公司之組織章程細則（「細則」）於股東週年大會上輪席告退並重選連任。

將於應屆股東週年大會上膺選連任董事之姓名及履歷詳情載於致股東之通函內，以協助彼等就董事獲選作出知情決定。

自本公司成立提名委員會參與委任新董事以來，在評估一名被委任者是否適合出任董事時，提名委員會將考慮其經驗、專長及其個人操守及誠信，以及其願意付出處理本集團事務之時間。當一名被委任者被委任為獨立非執行董事時，董事會亦會考慮其獨立性。截至二零一零年十二月三十一日止年度，董事會亦已就上屆股東週年大會上由股東批准重新委任退任董事之事宜上作出檢討及建議。



## 企業管治報告書

### 4. 主席及行政總裁

本集團致力於達致高水平之企業管治。於截至二零一零年十二月三十一日止整個年度，本公司已採納及遵從上市規則附錄14之企業管治守則所載原則及規定。

企業管治守則之守則條文第A.2.1條規定，主席與行政總裁之職位應予區分，不應由同一人兼任。本公司主席（「主席」）為段傳良先生，本公司行政總裁為王文霞女士。彼等各自之職責已有清晰界定並以書面載列。

主席負責領導董事會，並確保董事會依照良好企業管治常規有效運作。在高級管理層之支持下，主席亦有責任確保董事均及時獲得有關董事會會議上所提事項之足夠、完備及可靠之資訊，並已獲適當簡報。

王文霞女士專注執行董事會批准並下達之目標、政策及策略。彼負責本公司物業業務的管理及營運。彼亦負責發出策略方案及制訂公司常規及程序、業務目標及風險評估，以供董事會批准。

## 董事委員會

### 1. 審核委員會（「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，而且大部份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。於二零一零年十二月三十一日，審核委員會由獨立非執行董事組成，即黃志明先生（委員會主席）、陳自強先生及陳博曉先生。

董事會認為，審核委員會之成員具備足夠會計及財務管理專業知識或經驗，以履行彼等之職責。

審核委員會之營運受其職權範圍規管。審核委員會之主要職責包括：

- ☒ 檢討及監控本集團之財務報告程序，包括審閱本集團之中期及全年業績；
- ☒ 檢討外聘核數師之委任、薪酬及有關辭任或辭退之任何事宜；
- ☒ 檢討本集團內部監控之效能，包括定期檢討各項企業架構及業務程序；及
- ☒ 經計及潛在風險及其迫切性之性質後，實現企業目標及策略以確保本集團業務運作之效能。該等檢討範疇包括財務、營運、監管規則之遵守及風險管理。

## 企業管治報告書

審核委員會於截至二零一零年十二月三十一日止年度舉行兩次會議，其出席率為100%，並審閱本集團之中期業績及截至二零零九年十二月三十一日止年度之全年業績。審核委員會亦審閱截至二零一零年十二月三十一日止年度本集團之經審核全年業績。審核委員會之所有會議記錄由本公司之公司秘書存置。

截至二零一零年十二月三十一日止年度，審核委員會會議之出席記錄載列如下：

		出席次數／ 會議次數	出席率
<b>獨立非執行董事</b>			
1.	黃志明先生(委員會主席) (於二零一零年八月十六日獲委任)	1/1	100%
2.	陳自強先生	2/2	100%
3.	陳博曉先生 (於二零一零年八月十六日獲委任)	1/1	100%
4.	譚沛強先生(委員會主席) (於二零一零年六月二十八日辭任)	1/1	100%
5.	李玲女士 (於二零一零年八月十六日辭任)	1/1	100%

## 2. 薪酬委員會(「薪酬委員會」)

董事會已於二零零五年九月十六日成立薪酬委員會，並訂有職權範圍，成員包括大多數獨立非執行董事。薪酬委員會最少每年舉行一次會議，由陳自強先生擔任主席，並包括兩位其他成員，即陳博曉先生及黃志明先生。全體薪酬委員會成員均為獨立非執行董事。薪酬委員會處理事務之法定人數為兩人。

薪酬委員會主要職能為制定本集團之薪酬政策，審閱及就薪酬政策向董事會作出建議及釐定執行董事及高級管理層之薪酬。

## 企業管治報告書

薪酬委員會於截至二零一零年十二月三十一日止年度舉行四次會議，出席率為100%，以審閱其職權範圍、本集團之薪酬政策及董事和高級管理層成員之薪酬組合。

	出席次數／ 會議次數	出席率
<b>獨立非執行董事</b>		
1. 陳自強先生(委員會主席)	4/4	100%
2. 陳博曉先生 (於二零一零年八月十六日獲委任)	2/2	100%
3. 黃志明先生 (於二零一零年八月十六日獲委任)	2/2	100%
4. 譚沛強先生 (於二零一零年六月二十八日辭任)	1/1	100%
5. 李玲女士 (於二零一零年八月十六日辭任)	2/2	100%

### 3. 提名委員會(「提名委員會」)

董事會已於二零零五年九月十六日成立提名委員會，並訂有職權範圍，成員包括大多數獨立非執行董事。提名委員會由陳博曉先生擔任主席，並包括兩位其他成員，即陳自強先生及黃志明先生。全體提名委員會成員均為獨立非執行董事。提名委員會處理事務之法定人數為兩人。

倘本公司需要達致業務要求、商機及挑戰及遵守法例及法規之要求，委員會將不時考慮增加董事會之成員。年內提名委員會舉行一次會議。提名程序基本上依循第111條細則，該條例賦予董事會權力不時及隨時委任任何人士出任董事，以填補臨時空缺或作為董事會之額外成員。董事會將按本公司不時所需及按本公司認為適合之方法選擇及評估董事候選人之技能、資歷、知識及經驗。董事會從多方面考慮候選人之優點及董事會所定下之客觀選擇條件，及考慮其擔任董事職能付出之時間。

所有新委任之董事將獲提供介紹，以確保其對本集團之業務及營運，以及對上市規則下之責任及義務及其他相關監管要求有適當認識。

截至二零一零年十二月三十一日止年度，提名委員會會議之出席記錄載列如下：

		出席次數／ 會議次數	出席率
<b>獨立非執行董事</b>			
1.	陳博曉先生(委員會主席) (於二零一零年八月十六日獲委任)	不適用	不適用
2.	陳自強先生	1/1	100%
3.	黃志明先生 (於二零一零年八月十六日獲委任)	不適用	不適用
4.	譚沛強先生 (於二零一零年六月二十八日辭任)	1/1	100%
5.	李玲女士(委員會主席) (於二零一零年八月十六日辭任)	1/1	100%

### 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二零一零年十二月三十一日止年度內一直遵守標準守則所規定之標準。

### 問責及審核

#### 1. 財務報告

董事會確認其責任乃編製本集團賬目，真實公平地反映本公司及本集團之事務狀況(按持續經營基準，並在有需要時以假設或保留意見作為支持)。

於編製截至二零一零年十二月三十一日止年度之賬目時，董事已挑選適合之會計政策並貫徹應用，及作出審慎合理之判斷及估計。

管理層向董事會提供闡釋及資料，致令董事會對提呈董事會批准之財務及其他資料能作出知情評估。

董事會致力確保對本集團之狀況及前景作出客觀、明確及可理解之評估，並將有關資料之範圍擴大至年度、中期報告、股價敏感資料之公佈及上市規則規定之財務披露、致監管機構之報告以及根據法定規定須予披露之任何資料。

## 企業管治報告書

### 2. 核數師酬金

截至二零一零年十二月三十一日止年度，本集團支付予外聘核數師恒健會計師行之費用包括本集團之核數服務費用950,000港元及關於本集團之配售和主要交易之非核數服務費用約65,000港元。

### 與股東之溝通

本公司致力向股東傳達明確、詳盡、適時及定期之相關資料，並考慮彼等之意見及建議以及處理股東關注之事宜，並向董事會綜合傳達彼等之意見。

本公司透過刊發年報、中期報告、業績公佈及新聞報章與股東溝通。所有股東通訊亦載於本公司網站[www.waterpropertygroup.com](http://www.waterpropertygroup.com)。

股東週年大會為股東提供與董事會交換意見之有用平台。主席以及董事會成員將出席回答股東之問題。

本公司將就各重大個別事項(包括選舉個別董事)於股東大會上提呈獨立決議案。

股東於股東大會上作出之所有表決根據上市規則必須以投票方式進行。根據細則，大會主席將因此要求提呈股東週年大會表決之每項決議案皆以投票方式表決。

### 投資者關係

董事會認為與投資者有效溝通乃建立投資者信心及吸引新投資者之關鍵。

#### 1. 業績公佈

本集團於上市規則規定之期間內編製年報及中期報告，並寄發予全體股東。所有業績公佈及報告均載於本公司網站及聯交所網站。本公司仍可向股東及投資者提供足夠透明度及本公司財務狀況資料。

#### 2. 定期公佈公司資料

本集團定期於公司網站上公佈公司資料，例如本集團發展之最新消息等。本集團歡迎公眾人士透過本公司網站提出意見及查詢，管理層將立即跟進。



## 獨立核數師報告

### 恒健會計師行 HLM & Co.

執業會計師

Room 305, Arion Commercial Centre  
2-12 Queen's Road West, Hong Kong.  
香港皇后大道西2-12號聯發商業中心305室  
Tel 電話: (852) 3103 6980  
Fax 傳真: (852) 3104 0170  
E-mail 電郵: hlm@hlm.com.hk

致中國水務地產集團有限公司列位股東  
(於開曼群島註冊成立之有限公司)

本核數師已完成審核列載於第36至124頁中國水務地產集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)之綜合財務報表。綜合財務報表包括二零一零年十二月三十一日之綜合及貴公司財務狀況報表，以及截至該日止年度之綜合收益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量報表連同主要會計政策摘要及其他附註解釋。

### 董事就綜合財務報表之責任

貴公司之董事須根據由香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則及香港公司條例之披露規定編製作出真實與公平反映之該等綜合財務報表，以及落實董事釐定為必要之內部控制，致使編製綜合財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致之重大錯誤陳述。

### 核數師之責任

本核數師之責任是根據本核數師之審核，對該等綜合財務報表提出意見，並向全體股東報告本核數師之意見，除此以外，本報告不可用作其他用途。本核數師概不就本報告內容向任何其他人士承擔或負上任何責任。本核數師乃根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則進行審核工作。該等準則要求本核數師遵守道德規範，並策劃及執行審核，以合理確定該等綜合財務報表是否不存在任何重大錯誤陳述。

審核涉及執行程式以取得與綜合財務報表所載數額及披露事項有關之審核憑證。所選用之程式由核數師作判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存有重大錯誤陳述的風險。當核數師作出該等風險評估時，會考慮與該公司編製作出真實與公平反映之綜合財務報表相關之內部監控，以設計適合當時情況之審核程式，但並非就公司內部控制之成效發表意見。審核亦包括評價董事所採用之會計政策是否合適，及所作出之會計估計是否合理，以及評價綜合財務報表之整體呈列方式。

## 獨立核數師報告

本核數師相信，本核數師已得到足夠及適當之審核憑證，作為提供該審核意見之基礎。

### 意見

本核數師認為，該等綜合財務報表已根據香港財務報告準則真實與公平地反映 貴公司及 貴集團於二零一零年十二月三十一日之財政狀況及 貴集團於截至該日止年度之溢利及現金流量，並已按照香港公司條例之披露規定妥善編製。

恒健會計師行  
執業會計師

香港，二零一一年三月二十八日

## 綜合收益表

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	附註	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元 (重列)
<b>持續經營業務</b>			
營業額	7	<b>990,841</b>	65,612
銷售成本		<b>(515,203)</b>	(49,311)
毛利		<b>475,638</b>	16,301
從物業存貨轉出至投資物業相關的公平值收益		<b>478,343</b>	☐
其他經營收入	7	<b>3,388</b>	3,734
銷售及分銷開支		<b>(74,820)</b>	(17,447)
行政開支		<b>(79,780)</b>	(47,741)
財務費用	8	<b>(22,890)</b>	(34,803)
減值開支前之經營溢利(虧損)		<b>779,879</b>	(79,956)
物業、廠房及設備減值		☐	(39,888)
貿易應收賬款減值		☐	(102,301)
存貨撇銷		☐	(6,589)
稅前溢利(虧損)		<b>779,879</b>	(228,734)
所得稅(開支)備抵	10	<b>(265,776)</b>	3,163
持續經營業務本年度溢利(虧損)	11	<b>514,103</b>	(225,571)
<b>已終止經營業務</b>			
已終止經營業務本年度虧損	12	<b>(7,299)</b>	(106,460)
本年度溢利(虧損)		<b>506,804</b>	(332,031)
下列人士應佔本年度溢利(虧損)：			
本公司擁有人			
來自持續經營業務的本年度溢利(虧損)		<b>510,631</b>	(225,217)
來自已終止經營業務的本年度虧損		<b>(1,097)</b>	(91,077)
本公司擁有人應佔本年度溢利(虧損)		<b>509,534</b>	(316,294)
非控股權益			
來自持續經營業務的本年度溢利(虧損)		<b>3,472</b>	(354)
來自已終止經營業務的本年度虧損		<b>(6,202)</b>	(15,383)
非控股權益應佔本年度虧損		<b>(2,730)</b>	(15,737)
		<b>506,804</b>	(332,031)
股息	13	☐	☐
<b>每股盈利(虧損)</b>			
來自持續及已終止經營業務	14	港仙	港仙
基本		<b>4.66</b>	(7.73)
攤薄		<b>4.00</b>	不適用
來自持續經營業務			
基本		<b>4.67</b>	(5.50)
攤薄		<b>4.01</b>	不適用

## 綜合全面收益表

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
本年度溢利(虧損)	<b>506,804</b>	(332,031)
其他全面收入：		
換算產生之匯兌差額	<b>10,319</b>	☒
本年度全面收入(費用)總額(已扣除稅項)	<b>517,123</b>	(332,031)
下列人士應佔全面收入(費用)總額：		
本公司擁有人	<b>519,853</b>	(316,294)
非控股權益	<b>(2,730)</b>	(15,737)
	<b>517,123</b>	(332,031)

隨附之附註為該等綜合財務報表之組成部份。

# 綜合財務狀況報表

於二零一零年十二月三十一日

	附註	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
預付租賃款項	15	1,751	2,877
物業、廠房及設備	16	95,965	157,467
投資物業	18	982,353	☒
商譽	19	174,605	174,605
收購附屬公司的已付按金	45	58,824	☒
生物資產	20	☒	4,560
無形資產	21	☒	962
遞延稅項資產	37	☒	3,918
		<b>1,313,498</b>	344,389
<b>流動資產</b>			
存貨	22	9,851	33,048
物業存貨	23	958,195	412,168
貿易應收賬款及其他應收款項	24	225,730	122,523
預付稅項		200	156
衍生金融工具	25	☒	1,511
抵押銀行存款	26	9,978	13,973
銀行結餘及現金	26	263,602	164,646
		<b>1,467,556</b>	748,025
<b>總資產</b>			
		<b>2,781,054</b>	1,092,414
<b>權益及負債</b>			
<b>資本及儲備</b>			
股本	34	125,142	84,800
儲備		1,070,059	167,910
本公司擁有人應佔權益		<b>1,195,201</b>	252,710
非控股權益		<b>160,366</b>	36,710
<b>總權益</b>		<b>1,355,567</b>	289,420



**綜合財務狀況報表**

於二零一零年十二月三十一日

	附註	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
<b>非流動負債</b>			
遞延稅項負債	37	224,115	☐
融資租賃承擔	29	☐	377
借貸☐於一年後到期	32	294,118	137,875
可換股票據	33	62,172	107,975
		<b>580,405</b>	246,227
<b>流動負債</b>			
貿易應付賬款及其他應付款項	27	377,384	204,543
出售及租賃物業收到的按金	28	77,837	☐
融資租賃承擔	29	169	618
應繳稅項		122,168	2,354
應付附屬公司非控股股東款項	30	43,804	13,357
應付一名股東款項	31	52,246	20,420
借貸☐於一年內到期	32	171,474	241,575
可換股票據	33	☐	73,900
		<b>845,082</b>	556,767
<b>總負債</b>		<b>1,425,487</b>	802,994
<b>總權益及負債</b>		<b>2,781,054</b>	1,092,414
<b>流動資產淨值</b>		<b>622,474</b>	191,258
<b>總資產減流動負債</b>		<b>1,935,972</b>	535,647

刊載於第36頁至124頁的綜合財務報表已於二零一一年三月二十八日獲得董事會通過，並授權由下列董事代表簽署：

段傳良  
董事

王文霞  
董事

## 財務狀況報表

於二零一零年十二月三十一日

	附註	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
於附屬公司之權益	17	<b>710,117</b>	382,273
<b>流動資產</b>			
應收關連方款項		<b>450</b>	450
貿易應收賬款及其他應收款項		<b>1,002</b>	☐
銀行結餘		<b>190</b>	145
		<b>1,642</b>	595
<b>總資產</b>		<b>711,759</b>	382,868
<b>權益及負債</b>			
<b>資本及儲備</b>			
股本	34	<b>125,142</b>	84,800
儲備	36	<b>454,726</b>	104,196
<b>總權益</b>		<b>579,868</b>	188,996
<b>非流動負債</b>			
可換股票據	33	<b>62,172</b>	107,975
		<b>62,172</b>	107,975
<b>流動負債</b>			
其他應付款項及應計費用		<b>18,005</b>	11,997
應付一名股東款項	31	<b>51,714</b>	☐
可換股票據		☐	73,900
		<b>69,719</b>	85,897
<b>總負債</b>		<b>131,891</b>	193,872
<b>總權益及負債</b>		<b>711,759</b>	382,868
<b>流動負債淨額</b>		<b>(68,077)</b>	(85,302)
<b>總資產減流動負債</b>		<b>642,040</b>	296,971

刊載於第36頁至124頁的財務報表已於二零一一年三月二十八日獲得董事會通過，並授權由下列董事代表簽署：

段傳良  
董事

王文霞  
董事

# 綜合權益變動表

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	股本 千港元	股份 溢價 千港元	可換股 票據 權益儲備 千港元	購股權 儲備 千港元	特殊 儲備 千港元	中國 法定 儲備 千港元	匯兌儲備 千港元	累計溢利 (虧損) 千港元	本公司 擁有人 應佔 千港元	非控股 權益 千港元	總計 千港元
於二零零九年一月一日	6,919	85,883	58,645	8,820	10,816	25,565	20,767	(154,497)	62,918	39,039	101,957
本年度虧損及全面開支總額	∅	∅	∅	∅	∅	∅	∅	(316,294)	(316,294)	(15,737)	(332,031)
因收購一間附屬公司而 發行股份	8,462	110,856	∅	∅	∅	∅	∅	∅	119,318	∅	119,318
因兌換可換股票據而發行 股份	6,113	49,599	(10,795)	∅	∅	∅	∅	∅	44,917	∅	44,917
因公開發售而發行股份	61,230	255,299	∅	∅	∅	∅	∅	∅	316,529	∅	316,529
因先舊后新配售而發行股份	2,076	27,400	∅	∅	∅	∅	∅	∅	29,476	∅	29,476
股份發行開支	∅	(6,013)	∅	∅	∅	∅	∅	∅	(6,013)	∅	(6,013)
因贖回可換股票據而解除	∅	∅	(909)	∅	∅	∅	∅	909	∅	∅	∅
以股份為基礎之購股權開支	∅	∅	∅	1,859	∅	∅	∅	∅	1,859	∅	1,859
非控股權益注資	∅	∅	∅	∅	∅	∅	∅	∅	∅	13,408	13,408
於二零零九年 十二月三十一日及 二零一零年一月一日	84,800	523,024	46,941	10,679	10,816	25,565	20,767	(469,882)	252,710	36,710	289,420
本年度溢利	∅	∅	∅	∅	∅	∅	∅	509,534	509,534	(2,730)	506,804
換算匯兌差額	∅	∅	∅	∅	∅	∅	10,319	∅	10,319	∅	10,319
本年度全面收入總額	∅	∅	∅	∅	∅	∅	10,319	509,534	519,853	(2,730)	517,123
出售一間附屬公司	∅	∅	∅	∅	(848)	∅	(10,182)	∅	(11,030)	(22,190)	(33,220)
因收購附屬公司而發行股份	11,065	152,572	∅	∅	∅	∅	∅	∅	163,637	126,166	289,803
因兌換可換股票據而發行 股份	14,816	59,676	(20,364)	∅	∅	∅	∅	∅	54,128	∅	54,128
因先舊后新配售而發行股份	13,860	188,496	∅	∅	∅	∅	∅	∅	202,356	∅	202,356
股份發行開支	∅	(10,807)	∅	∅	∅	∅	∅	∅	(10,807)	∅	(10,807)
因贖回可換股票據而解除	∅	∅	(1,143)	∅	∅	∅	∅	1,143	∅	∅	∅
行使購股權	601	9,127	∅	(2,295)	∅	∅	∅	∅	7,433	∅	7,433
購股權失效/屆滿	∅	∅	∅	(7,963)	∅	∅	∅	7,963	∅	∅	∅
以股份為基礎之購股權開支	∅	∅	∅	16,073	∅	∅	∅	∅	16,073	∅	16,073
非控股權益注資	∅	∅	∅	∅	848	∅	∅	∅	848	22,410	23,258
於二零一零年 十二月三十一日	125,142	922,088	25,434	16,494	10,816	25,565	20,904	48,758	1,195,201	160,366	1,355,567

## 綜合權益變動表

截至二零一零年十二月三十一日止年度

特殊儲備指：

- (i) 本公司附屬公司華園食品國際有限公司已發行股本面值與本公司透過先前的集團重組收購之附屬公司之股本面值之間之差額；及
- (ii) 本公司已發行股本面值與本公司透過先前的集團重組收購之附屬公司之股本面值之間之差額。

中華人民共和國(「中國」)法定儲備包括根據中國附屬公司的公司章程撥取的儲備基金和發展基金。中國法律及法規允許外商投資企業根據董事會意向或公司章程，將按中國規則及法規釐定的稅後溢利按年分配至儲備基金和發展基金。

儲備基金可以用於擴大中國附屬公司的營運資金。當中國附屬公司蒙受虧損時，儲備基金可以在特殊情況下用於彌補累計虧損。

發展基金可以用於企業發展，或經批准後，用於增加中國附屬公司的資本。

# 綜合現金流量報表

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	附註	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
<b>經營業務</b>			
持續經營業務之稅前溢利(虧損)		<b>779,879</b>	(228,734)
已終止經營業務之稅前虧損	12	<b>(7,258)</b>	(106,426)
		<b>772,621</b>	(335,160)
調整：			
利息費用		<b>23,095</b>	34,963
利息收入		<b>(1,637)</b>	(227)
折舊		<b>11,147</b>	10,472
預付租賃款項之攤銷		<b>196</b>	202
無形資產之撇銷		☒	52
出售物業、廠房及設備之虧損		<b>7</b>	96
贖回可轉換票據之虧損		<b>199</b>	☒
出售一間附屬公司之收益		<b>(3,548)</b>	(37)
以股份為基礎之購股權開支		<b>16,073</b>	1,859
自物業存貨轉出之投資物業之公平值收益		<b>(478,343)</b>	☒
生物資產公平值減估計銷售點成本之變動		☒	23,284
存貨撇銷		☒	6,681
商譽減值		☒	69,904
貿易應收賬款減值		☒	102,301
物業、廠房及設備減值		☒	39,888
出售衍生財務工具之虧損		☒	135
衍生財務工具之公平值變動淨額		☒	5,303
營運資本變動前之經營現金流量		<b>339,810</b>	(40,284)
存貨(增加)減少		<b>(783)</b>	3,408
物業存貨增加		<b>(300,464)</b>	☒
已收銷售物業按金增加		<b>14,428</b>	☒
貿易應收賬款及其他應收款項(增加)減少		<b>(37,204)</b>	2,381
貿易應付賬款及其他應付款項增加		<b>329,915</b>	666
經營中產生(動用)之現金		<b>345,702</b>	(33,829)
已付利息		<b>(61,819)</b>	(11,732)
已退還香港利得稅		☒	810
已退還(已付)中國稅項		<b>(29,223)</b>	2,052
經營業務中產生(動用)之現金淨額		<b>254,660</b>	(42,699)



## 綜合現金流量報表

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	附註	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
<b>投資活動</b>			
已抵押銀行存款減少		4,000	☒
結算衍生財務工具		1,511	(1,916)
購置物業、廠房及設備		(17,261)	(11,853)
收購一間附屬公司之已付按金增加	45	(58,824)	☒
收購一間附屬公司之結餘付款		(48,864)	☒
出售一間附屬公司之現金流入(流出)淨額	44	6,624	(27)
收購附屬公司之現金流出淨額	39	(156,749)	(54,479)
已收利息		1,637	227
出售物業、廠房及設備所得款項		☒	21
<b>投資活動中動用之現金淨額</b>		<b>(267,926)</b>	<b>(68,027)</b>
<b>融資活動</b>			
行使購股權		7,433	☒
所得借款		470,588	53,485
償還銀行借款		(477,714)	(101,766)
非控股權益出資		22,410	13,408
融資租賃資本部份		(826)	(4,000)
一名股東(收款)墊款		(58,170)	21,243
非控股權益墊款		848	7,705
發行新股份所得款項		202,356	330,182
發行新股份之開支		(10,807)	(6,013)
贖回可換股票據付款		(73,346)	(54,306)
<b>融資業務產生之現金淨額</b>		<b>82,772</b>	<b>259,938</b>
<b>現金及現金等值物增加淨額</b>		<b>69,506</b>	<b>149,212</b>
外幣匯率變動之影響		33,360	☒
一月一日之現金及現金等值物		169,417	20,205
<b>十二月三十一日之現金及現金等值物</b>		<b>272,283</b>	<b>169,417</b>
<b>現金及現金等值物之分析</b>			
銀行結餘及現金		263,602	164,646
已抵押銀行存款		9,978	9,973
銀行透支		(1,297)	(5,202)
		<b>272,283</b>	<b>169,417</b>

# 綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

## 1. 一般資料

中國水務地產集團有限公司(「本公司」)於二零零二年十月九日在開曼群島，根據開曼群島公司法第二十二章(經合併和修訂之一九六一第三條法例)註冊成立為豁免有限公司。

本公司股份於二零零三年六月二十五日在香港聯合交易所有限公司上市。其註冊辦事處及主要營業地點的地址列於本集團年報「公司資料」一節。

綜合財務報表以港元(「港元」)呈報。港元亦為本公司的功能貨幣。

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」)主要從事(i)生產、銷售及分銷零食及便利冷藏食品；及(ii)於中華人民共和國(「中國」)開發物業項目。主要附屬公司的詳細資料列於附註47。

於過往年度，本集團亦從事培植及銷售沙棘幼苗以及製造及銷售沙棘相關產品。該業務於二零零九年九月終止。詳情載於附註12。因此，截至二零零九年十二月三十一日止年度綜合收益表的比較數字已經重列以反映該業務之終止。

## 2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

### 當前年度應用的新訂及經修訂準則及詮釋

於本年度，本集團已採納下列香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之新訂及經修訂準則及詮釋。

香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則第5號之修訂本(包括在二零零八年頒佈之香港財務報告準則之改進內)
香港財務報告準則(修訂本)	二零零九年頒佈之香港財務報告準則之改進
香港財務報告準則第1號(修訂本)	首次採納之額外豁免
香港財務報告準則第2號(修訂本)	集團以股份為基礎之現金結算交易
香港財務報告準則第3號 (於二零零八年修訂)	業務合併
香港會計準則第27號 (於二零零八年修訂)	綜合及獨立財務報表
香港會計準則第39號(修訂本)	合資格對沖項目
香港一詮釋第5號	財務報表之呈列 ☑ 借款人對包含可隨時要求償還條款之定期貸款之分類
香港(國際財務報告詮釋委員會) 一詮釋第17號	向股東分派非現金資產

## 2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

### 當前年度應用的新訂及經修訂準則及詮釋(續)

#### 香港財務報告準則第3號(於二零零八年修訂)業務合併

本集團已於本年度根據相關過渡條文將香港財務報告準則第3號(於二零零八年修訂)預先應用於收購日期為二零一零年一月一日或之後之業務合併。採用該準則已對本年度業務合併之會計處理造成影響。

應用香港財務報告準則第3號(於二零零八年修訂)之影響如下：

- 香港財務報告準則第3號(於二零零八年修訂)允許選擇以每項交易為基準計量收購日期之非控股權益(前稱「少數股東」權益)，即以公平值或以非控股權益分佔被收購公司之已確認可識別資產淨值計量。於本年度，將收購香港美來國際(加拿大)有限公司、杭州普天房地產開發有限公司、武漢凱越房地產開發有限公司入賬時，本集團選擇以收購日期之公平值計量非控股權益。
- 香港財務報告準則第3號(於二零零八年修訂)規定收購相關之成本將與業務合併分開入賬，通常導致該等成本於產生時在損益中確認為開支，而該等成本此前乃作為收購成本之一部分入賬。

應用香港財務報告準則第3號(於二零零八年修訂)對本集團於兩個年度之業績並無重大影響。

#### 香港詮釋第5號「財務報表之呈列」 借款人對包含可隨時要求償還條款之定期貸款之分類

香港詮釋第5號「財務報表之呈列」 借款人對包含可隨時要求償還條款之定期貸款之分類(「香港詮釋第5號」)闡明，包含給予貸款人隨時收回貸款之無條件權利之條款(「要求償還條款」)之定期貸款，應由借款人分類為流動負債。本集團已於本年度首次應用香港詮釋第5號。香港詮釋第5號規定須追溯應用。

為了遵守香港詮釋第5號之規定，本集團已變更包含要求償還條款之定期貸款分類之會計政策。在以往，該等定期貸款乃根據貸款協議所載之協定預定還款日期進行分類。根據香港詮釋第5號，包含要求償還條款之定期貸款乃劃分為流動負債。

因此，於二零一零年十二月三十一日，合共賬面值為6,950,000港元之包含要求償還條款之銀行貸款由非流動負債重新分類為流動負債。應用香港詮釋第5號對本年度及過往年度呈報之損益並無影響。

該等定期貸款已於反映餘下合約到期情況之金融負債到期分析中以最早到期範圍呈列。

## 綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

### 2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

#### 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。

香港財務報告準則第1號(修訂本)	二零一零年香港財務報告準則之改進(不包括香港財務報告準則第3號(於二零零八年修訂)、香港財務報告準則第7號、香港會計準則第1號及香港會計準則第28號之修訂 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第1號(修訂本)	首次採納者就香港財務報告準則第7號比較數字之有限豁免 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第1號(修訂本)	嚴重高通貨膨脹及就首次採納者剔除固定日期 <sup>5</sup>
香港財務報告準則第7號(修訂本)	披露☐ 轉讓金融資產 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>7</sup>
香港會計準則第12號(修訂本)	遞延稅項：收回相關資產 <sup>6</sup>
香港會計準則第24號(經修訂)	關聯方披露 <sup>4</sup>
香港會計準則第32號(修訂本)	供股之分類 <sup>2</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第14號(修訂本)	預付最低資金要求 <sup>4</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第19號	以股權工具抵銷金融負債 <sup>3</sup>

<sup>1</sup> 於二零一零年七月一日或二零一一年一月一日(倘適用)或之後開始之年度期間生效之修訂本。

<sup>2</sup> 於二零一零年二月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>3</sup> 於二零一零年七月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>4</sup> 於二零一一年一月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>5</sup> 於二零一一年七月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>6</sup> 於二零一二年一月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>7</sup> 於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效。

香港財務報告準則第9號「金融工具」(於二零零九年十一月頒佈)引進有關金融資產分類和計量之新要求。香港財務報告準則第9號「金融工具」(於二零一零年十一月修訂)加入有關金融負債及取消確認之規定。

- 根據香港財務報告準則第9號，所有屬香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」範疇內之已確認金融資產，其後均按攤銷成本或公平值計量。尤其是，按商業模式持有而目的為收取合約現金流量之債務投資，以及僅為支付本金及未償還本金利息之合約現金流量之債務投資，一般均於其後會計期間結束時按攤銷成本計量。所有其他債務投資及股本投資均於其後會計期間結束時按公平值計量。

## 2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

- 就金融負債而言，主要變動乃與指定為透過損益按公平值計算之金融負債有關。尤其是，根據香港財務報告準則第9號，就指定為透過損益按公平值計算之金融負債而言，因金融負債信貸風險有變而導致其公平值變動之款額乃於其他全面收入呈列，除非於其他全面收入呈報該負債信貸風險變動之影響會產生或增加損益之會計錯配，則作別論。因金融負債信貸風險而導致其公平值變動其後不會重新分類至損益。過往，根據香港會計準則第39號，指定為透過損益按公平值計算之金融負債之全部公平值變動款額均於損益中呈列。

香港財務報告準則第9號於二零一三年一月一日或之後開始的年度期間生效，並可提早應用。

董事預期，將於二零一三年一月一日開始之年度期間在本集團綜合財務報表內採納香港財務報告準則第9號，而應用該新訂準則可能嚴重影響本集團金融資產呈報之金額。然而，直至詳細審閱已完成為止，提供該影響之合理估計並不可行。

香港財務報告準則第7號「披露☑ 轉讓財務資產」之修訂本，增加涉及財務資產轉讓之交易的披露規定。該等修訂本旨在就於財務資產被轉讓而轉讓人保留該資產一定程度的持續風險承擔時，提高風險承擔之透明度。該等修訂本亦要求於該期間內財務資產轉讓並非均衡分佈時作出披露。

董事預期，該等香港財務報告準則第7號的修訂本將不會對本集團早前生效有關轉撥貿易應收賬款之披露造成重大影響。然而，倘本集團將來訂立其他種類之財務資產轉讓，則可能會影響該等轉讓之披露。

香港會計準則第24號「關連人士披露」(於二零零九年修訂)修改了關連人士的定義，並簡化了政府相關實體之披露。

於香港會計準則第24號(於二零零九年修訂)中引入的披露豁免不會影響本集團，因為本集團並非政府相關實體。

香港會計準則第32號「供股之分類」的修訂本闡述以外幣(作為股本工具或財務負債)列值之若干供股分類。到目前為止，本集團並無訂立任何屬於該等修訂本範疇之安排。然而，倘本集團於未來會計期間訂立任何屬於該等修訂本範疇之供股，則香港會計準則第32號的修訂本將會影響該等供股之分類。

## 綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

### 2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

香港(國際財務報告詮釋委員會)–詮釋第19號提供有關透過發行股本工具撇除財務負債之會計處理指引。到目前為止，本集團並無訂立屬於該性質之交易。然而，倘本集團日後訂立任何有關交易，則香港(國際財務報告詮釋委員會)–詮釋第19號將會影響會計處理規定。尤其是，根據香港(國際財務報告詮釋委員會)–詮釋第19號，根據有關安排發行之股本工具將按其公平值計量，而所撇除財務負債之賬面值與所發行股本工具之公平值的差額將於損益內確認。

本公司董事預期，應用其他新訂或經修訂準則、修訂本及詮釋將不會對財務資料產生重大影響。

### 3. 主要會計政策

除若干財務工具按公平值計量(見下文會計政策內詳述)外，綜合財務報表已根據歷史成本法編製。

綜合財務報表已根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則編製。此外，綜合財務報表亦載入香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)及香港公司條例所規定的適用披露資料。

#### 綜合賬目基準

綜合財務報表包括本公司及由本公司控制之實體(包括特殊目的實體)(其附屬公司)之財務報表。倘本公司有權管治一間實體之財務及經營政策以從其業務經營獲利，即表示該實體受本公司控制。

年內被收購或出售的附屬公司的業績，由收購生效日期起及直至出售生效日期止(如適用)列於綜合收益表內。

倘有需要，則會就附屬公司的財務報表作出調整，以令該等附屬公司所使用的會計政策與本集團其他成員公司所用者一致。

集團內公司間的所有交易、結餘、收入及開支已於綜合賬目時全數抵銷。

於附屬公司之非控股權益已與當中本集團之權益分開呈列。

#### 分配全面收入總額至非控股權益

附屬公司之全面收入及開支總額會分配予本公司擁有人及非控股權益，即使此舉將導致非控股權益金額為負數。於二零一零年一月一日之前，非控股權益應佔虧損如超出於附屬公司權益中之非控股權益，除該非控股權益須承擔具約束力責任及有能力支付額外投資以彌補虧損外，否則該虧損應分配至本集團之權益。



### 3. 主要會計政策 (續)

#### 業務合併

##### 於二零一零年一月一日或之後進行的業務合併

收購業務採用收購法入賬。業務合併之收購代價按公平值計量，而計算方法為本集團所轉讓的資產、本集團向被收購方前股東產生的負債及本集團於交換被收購方控制權發行之股權總額。有關收購之費用通常於產生時於損益中確認。

於收購日期，所收購之可識別資產及所承擔之負債乃於收購日期按公平值確認，惟以下情況除外：

- 遞延稅項資產或負債及僱員福利安排所產生之負債或資產分別按香港會計準則第12號「所得稅」及香港會計準則第19號「僱員福利」確認及計量；
- 與本集團取代被收購方以股份為基礎之付款獎勵有關之負債或權益工具，乃根據香港財務報告準則第2號「以股份為基礎之付款」計量；及
- 根據香港財務報告準則第5號「持作出售的非流動資產及已終止經營業務」分類為持作出售的資產(或出售組別)根據該準則計量。

商譽是以所轉撥的代價、非控股權益於被收購方中所佔金額、及收購方以往持有的被收購方股權的公平值(如有)的總和，減所收購的可識別資產及所承擔的負債於收購日期的淨值後，所超出的差額計值。倘經過評估後，本集團於被收購方之可識別資產淨值中的權益高於轉撥的代價，非控股權益於被收購方中所佔金額以及收購方以往持有的被收購方股權的公平值(如有)的總和，則差額即時於損益內確認為議價收購收益。

非控股權益可初步按公平值或非控股權益應佔被收購方可識別資產淨值的比例計量。計量基準視乎每項交易而作出選擇。

倘本集團於業務合併中轉讓的代價包括或然代價安排產生的資產或負債，或然代價按其收購日期公平值計量並視為於業務合併中所轉撥代價的一部份。或然代價的公平值變動如適用計量期間調整則追溯調整，並根據商譽或議價收購收益作出相應調整。計量期間調整為於計量期間就於收購日期存在的事實及情況獲得的其他資料產生的調整。計量期間自收購日期起計，不超過一年。

## 綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策 (續)

#### 業務合併 (續)

##### 於二零一零年一月一日或之後進行的業務合併 (續)

或然代價的公平值變動的隨後入賬如不適用計量期間調整，則取決於或然代價如何分類。分類為權益的或然代價並無於隨後申報日期重新計量，而其隨後結算於權益內入賬。分類為資產或負債的或然代價根據香港會計準則第39號或香港會計準則第37號「撥備、或然負債及或然資產」(如適用)於隨後申報日期重新計量，而相應的收益或虧損於損益賬中確認。

倘業務合併分階段完成，本集團先前於被收購方持有的股權重新計量至收購日期(即本集團獲得控制權當日)的公平值，而所產生的收益或虧損(如有)於損益賬中確認。

先前持有的股權的價值變動於其他全面收入中確認及於收購日期的前於權益累計，而該價值變動於本集團獲得對被收購方的控制權時重新分類至損益。

倘業務合併的初步會計處理於合併發生的報告期間結算日尚未完成，則本集團報告未完成會計處理的項目臨時數額。該等臨時數額會於計量期間(見上文)予以調整，或確認額外資產或負債，以反映於收購日期已存在而據所知可能影響該日已確認款額的事實與情況所取得的新資訊。

##### 於二零一零年一月一日前進行的業務合併

收購業務乃按收購法入賬。收購成本的計量乃按本集團為取得被收購方的控制權而已給予的資產、已產生或承擔的負債及已發行的股本工具於交易當日的公平值總和，加上業務合併直接應佔成本計量。被收購方符合相關確認條件的可識別資產、負債及或然負債於收購日期均按公平值確認。

收購所產生的商譽(即收購成本超出本集團所佔已確認可識別資產、負債及或然負債的已確認權益數額的部分)乃確認為資產，並初步按成本計量。倘於評估後，本集團所佔被收購方可識別資產、負債及或然負債的已確認權益數額高於收購成本，則該超出部分即時於損益確認。

本集團所佔被收購方非控股權益初步按非控股權益所佔被收購方的已確認資產、負債及或然負債的已確認數額比例計算。

### 3. 主要會計政策 (續)

#### 業務合併 (續)

##### 於二零一零年一月一日前進行的業務合併 (續)

或然代價倘及僅會於有可能發生及能夠可靠估計情況下方會確認。往後調整或然代價會確認於收購成本。

分階段進行的業務合併按每階段分別入賬。商譽於每階段分別確定。任何新增收購均不會影響以往已確認的商譽。

#### 商譽

因收購業務產生之商譽乃按成本減累計減值虧損(如有)列賬，並於綜合財務狀況報表中單獨呈列。

就減值測試而言，商譽會分配至預期自合併所產生協同效應中受益之本集團各現金產生單位。獲分配商譽之現金產生單位會每年進行減值測試，或於有跡象顯示該單位可能出現減值時更頻密進行減值測試。倘現金產生單位之可收回數額少於其賬面值，則減值虧損會先用作減低分配至該單位之任何商譽之賬面值，其後則按該單位內各項資產賬面值之比例分配至該單位之其他資產。商譽減值虧損乃直接於綜合全面收益表的損益內確認，已就商譽確認之減值虧損不會於往後期間撥回。

若出售有關現金產生單位，釐定出售損益數額時應計及應佔資本化商譽數額。

#### 收入確認

銷售貨品收入在交付貨品及轉移貨品所有權後予以確認。

銀行存款利息收入按借出資金本金及適用之實際利率計算，並以時間為基準累計。

銷售物業的收益在與物業相關的風險和回報轉移到買家時確認，即當相關物業已經完工並已按銷售協定交付予買家，且相關應收款項的可收回性能合理保障時。在收入確認日期前售出所收取的按金和分期付款額均包括在流動負債內。

#### 於附屬公司的投資

附屬公司指受本公司控制之公司，而本公司有權掌管該公司的財務及營運政策，以便從該公司之業務活動獲取利益。

## 綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策 (續)

#### 政府補助

除非能合理確定本集團將符合有關附帶條件及將會收取有關補助，否則政府補助不予確認。

政府補助與彼等擬補償之成本相關費用配對後於所在期間確認為損益。具體而言，其主要條件為本集團須購買、建設或以其他方式收購非流動資產的政府補助於綜合財務狀況報表中被確認為遞延收入，並於相關資產可使用年期按系統及合理基準撥入損益。

作為已承擔開支或虧損的補償或向本集團提供即時財務援助而可收取(並無日後相關成本)的政府補助，乃於其成為可收取的期間於損益內確認。

#### 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備包括為用於生產或供應貨品或服務，或為行政目的(下述在建物業除外)而持有之樓宇及租賃土地(分類為融資租約)，乃於綜合財務狀況報表中按成本減其後累計折舊及其後累計減值虧損列賬(如有)。

用作生產、供應或行政目的之在建物業按成本減任何已確認減值虧損列賬。成本包括專業費及(就合資格資產而言)已根據本集團之會計政策資本化的借貸成本。該等物業在已落成及擬作預定用途時分類至物業、廠房及設備之適當類別。該等資產的折舊與其他物業資產的折舊基準相同，在有關資產達到預定使用狀態後開始計提。

折舊乃按物業、廠房及設備項目(不包括在建工程)的預計可用年限，經計算其估計剩餘價值後以直線法計算，以沖銷其成本。所採用的年率如下：

樓宇	根據其租賃期限或20年，以較短者為準
傢俱及設備	16%–20%
汽車	20%–30%
廠房及機器	8%–10%
工具及工模	10%

融資租賃項下之資產乃以與自置資產相同之基準就其預期可使用年期或相關租賃年期(以較短者為準)予以折舊。

### 3. 主要會計政策 (續)

#### 物業、廠房及設備 (續)

物業、廠房及設備項目會在出售或預期繼續使用資產不會帶來未來經濟利益時終止確認。終止確認資產的任何損益(按出售所得款項淨額與該項目的賬面值之間的差額計算)在項目終止確認的年度計入綜合收益表。

#### 預付租賃款項

預付租賃款項指就土地使用權作出之預付款項，乃於租賃期內以直線法於綜合收益表內支銷。

#### 存貨

存貨按成本與可變現淨值之較低者入賬。存貨成本按先進先出法計算。成本包括採購成本、轉換成本(如適用)及使存貨達至現時地點及狀況而產生之其他成本。可變現淨值按預期銷售所得款項減估計完成費用及銷售開支釐訂。

從一家實體的生物資產中收割所得之農產品應於收割時按其公平值減估計銷售點成本計量。

#### 財務工具

當集團個體成為工具合約條款的一方時，會確認財務資產及財務負債。

財務資產及財務負債在初始確認時會以公平值計量。直接歸屬於購置或發行財務資產及財務負債(透過損益按公平值計算之財務資產及財務負債除外)的交易費用在初始確認時於各財務資產或財務負債(視何者適用而定)的公平值計入或扣除。直接歸屬於購置透過損益按公平值計算之財務資產或財務負債的交易費用立即在損益中確認。

#### 財務資產

本集團的財務資產歸類為以下兩種類別之一：「透過損益按公平值計算」之財務資產及「貸款及應收款項」。以常規方式購買或出售的財務資產，均按交易日方法進行確認或終止確認。以常規方式購買或出售指要求在市場規則或慣例通常約定的時間內交付資產的財務資產買賣。

#### 實際利率法

實際利率法乃計算債務工具之攤銷成本及於有關期間分配利息收入之方法。實際利率乃按財務負債之預期年期或適用之較短期間，將估計未來現金收款(包括構成實際利率部份之一切已付或已收利率差價費用、交易成本及其他溢價或折讓)準確折讓至初步確認時之賬面淨額之利率。

## 綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策 (續)

#### 財務工具 (續)

##### 財務資產 (續)

##### 實際利率法 (續)

就債務工具而言，收入按實際利息基準確認，惟倘財務資產被指定為透過損益按公平值計算則除外。

##### 透過損益按公平值計算之財務資產

財務資產可按透過損益按公平值計算予以分類，即持作買賣的財務資產或指定透過損益按公平值計算之財務資產。

財務資產被列為持作買賣，倘：

- 其購買主要用於在不久將來出售；或
- 初始確認時其乃已識別財務工具組合一部分，本集團一起管理，並於近期顯示短期盈利實際模式；或
- 其乃衍生工具，既無被指定為實際上亦非對沖工具。

財務資產(除持作買賣之財務資產外)於初始確認時，可被指定為透過損益按公平值計算之財務資產，倘：

- 有關指定消除或大幅減低可能出現之計量或確認不一致之情況；或
- 該財務資產構成一組財務資產或財務負債或兩者之一部份，並根據本集團既定風險管理或投資策略按公平值基準管理及評估其表現，而分類資料則按該基準由內部提供；或
- 該財務資產構成包含一種或以上內含衍生工具之合約之一部份，而香港會計準則第39號允許整份合併合約(資產或負債)指定為通過損益按公平值列賬。

透過損益按公平值計算之財務資產乃按公平值列賬，而重新計量產生之任何收益或虧損在損益內確認。在損益確認的收益或虧損淨額包括任何股息或財務資產賺得的利息。

### 3. 主要會計政策 (續)

#### 財務工具 (續)

##### 財務資產 (續)

##### 貸款及應收款項

貸款及應收款項為款項固定或可釐定的非衍生財務資產，且並無在活躍市場上報價。貸款及應收款項(包括貿易應收賬款及其他應收款項、已抵押銀行存款、銀行結餘及現金以及應收董事款項)運用實際利率法按攤銷成本減任何減值計量(見下文有關財務資產減值虧損之會計政策)。

##### 財務資產減值

財務資產(除透過損益按公平值計算之財務資產外)於各報告期末被評估減值跡象。倘有客觀證據證明因財務資產初始確認後發生的一件或多件事項使財務資產的估計未來現金流量受影響，則財務資產予以減值。

就可供出售權益投資而言，倘抵押品之公平值大幅或持續下降至低於其成本，則該下降視為減值之客觀證據。

所有其他財務資產之減值客觀證據可包括：

- 發行人或對手方出現嚴重財政困難；或
- 違反合約，如逾期支付或拖欠利息或本金；或
- 借款人有可能破產或進行財務重組；或
- 該財務資產之活躍市場因財政困難而消失。

就若干類別之財務資產(如貿易應收賬款)而言，獲評估為不會個別減值之財務資產將整體作減值評估。應收款項組合出現減值之客觀證據可包括被本集團過往收款經驗、組合超過60日平均信貸期延誤還款之次數增加、可影響應收款項拖欠情況之國家或地方經濟狀況出現明顯變動。

對於按攤銷成本列賬之財務資產而言，減值虧損之金額為資產之賬面值與以財務資產原來實際利率折現估計未來現金流量現值間之差額。

以成本列賬的財務資產，其減值虧損額計算為資產賬面值及以類似財務資產現時市場回報率折讓後的估計未來現金流量的現值兩者之差。此減值虧損不可於以後期間撥回。



## 綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策 (續)

#### 財務工具 (續)

##### 財務資產 (續)

##### 財務資產減值 (續)

財務資產之賬面值直接透過所有財務資產之減值虧損減少，惟貿易應收賬款除外，賬面值透過使用備抵賬減少。倘貿易應收賬款被認為不可收回，則於備抵賬撇銷。之後收回的先前已撇銷的數額計入備抵賬。備抵賬賬面值的變動於損益確認。

倘可供出售財務資產被視為減值，則先前於其他全面收益內確認之累計收益或虧損於期間內重新分類至損益。

對於按攤銷成本計量之財務資產而言，倘減值虧損之金額於往後期間減少，而該減少可客觀地與確認減值後出現之事件有關，則先前已確認之減值虧損會透過損益撥回，惟於撥回減值日期投資之賬面值不可超過假設並無確認減值之攤銷成本。

就可供出售股本證券而言，先前於損益確認之減值虧損不會於往後期間透過損益撥回。減值虧損後公平值之任何增加會於其他全面收益確認，並於投資重估儲備項下累計。就可供出售債務證券而言，倘投資之公平值增加客觀地與確認減值虧損後出現之事件有關，則減值虧損會於其後透過損益撥回。

##### 財務負債及權益工具

集團實體發行的負債及權益工具根據所訂立的合約安排的實質內容以及財務負債及權益工具的定義而分類為財務負債或權益。

##### 權益工具

權益工具指能證明擁有集團在減除其所有負債後的資產中的餘剩權益的任何合約。本集團所發行之權益工具乃按已收取所得款項減直接發行成本入賬。

購回本公司自身之權益工具會直接於權益中確認及扣減。購入、出售、發行或註銷本公司自身之權益工具將概不會於損益中確認收益或虧損。

### 3. 主要會計政策(續)

#### 財務工具(續)

##### 財務負債及權益工具(續)

##### 透過損益按公平值計算之財務負債

財務負債可按透過損益按公平值計算予以分類，即初始確認時持作買賣的財務負債或指定透過損益按公平值計算之財務負債。

財務負債被列為持作買賣，倘：

- 其購買主要用於在不久將來重新購入；或
- 初始確認時其乃已識別財務工具組合一部分，本集團一起管理，並於近期顯示短期盈利實際模式；或
- 其乃衍生工具，既無被指定為實際上亦非對沖工具。

財務負債(除持作買賣之財務負債外)於初始確認時，可被指定為透過損益按公平值計算之財務負債，倘：

- 有關指定消除或大幅減低可能出現之計量或確認不一致之情況；或
- 該財務負債構成一組財務資產或財務負債或兩者之一部份，並根據本集團既定風險管理或投資策略按公平值基準管理及評估其表現，而分類資料則按該基準由內部提供；或
- 該財務負債構成包含一種或以上內含衍生工具之合約之一部份，而香港會計準則第39號「財務工具：確認及計量」允許整份合併合約(資產或負債)指定為通過損益按公平值列賬。

透過損益按公平值計算之財務負債乃按公平值列賬，而重新計量產生之任何收益或虧損在損益內確認。在損益確認的收益或虧損淨額包括就財務負債支付的任何利息。

##### 其他財務負債

其他財務負債(包括借貸、貿易應付賬款及其他應付款項)其後以實際利率法按攤銷成本計量。

## 綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策 (續)

#### 財務工具 (續)

##### 財務負債及權益工具 (續)

##### 實際利率法

實際利率法乃計算財務負債之攤銷成本及於有關期間分配利息開支之方法。實際利率乃按財務負債之預期年期或適用之較短期間，將估計未來現金付款(包括構成實際利率部份之一切已付或已收利率差價費用、交易成本及其他溢價或折讓)準確折讓至初步確認時之賬面淨額之利率。

利息開支乃以實際利率法為基準確認，透過損益按公平值計算之財務負債除外。

##### 可換股票據

本公司所發行之可換股票據乃根據合約安排的性質及財務負債及權益工具之定義單獨分類為財務負債及權益。倘轉換權將透過以固定金額之現金或其他財務資產換取固定數目之本公司之權益工具而結算，則分類為權益工具。

於發行日期，負債部份公平值按類似之不可換股工具當時的市場利率評估。該金額採用實際利率法按攤銷成本基準記入負債，直至於轉換當日或該工具到期日註銷為止。

分類為權益之轉換權乃通過扣除整個複合工具公平值之負債部份金額予以釐定，並於權益中入賬(扣除所得稅影響)，而其後不予重新計量。此外，分類為權益之轉換權將仍保留於權益中，直至轉換權獲得行使，在此情況下，於權益中確認的結餘將轉撥至可換股票據權益儲備。倘轉換權於可換股票據之到期日仍未獲行使，則於權益中確認的結餘將轉撥至可換股票據權益儲備。轉換權兌換或到期時將不會於損益內確認任何盈虧。

與發行可換股票據相關之交易成本乃按所得款項總額之劃分比例分配至負債及權益部分。與權益部分相關之交易成本乃直接於權益中確認，與負債部分相關之交易成本乃計入負債部分之賬面值，並按可換股票據之年期採用實際利率法攤銷。

### 3. 主要會計政策 (續)

#### 財務工具 (續)

##### 衍生財務工具

衍生工具以衍生工具合約簽訂日之公平值作初次確認，其後則以報告期末之公平值重新計量。所產生之收益或虧損將即時於損益內確認，惟倘該衍生工具乃指定而有效之對沖工具，則在此情況下，於損益內確認之時間取決於對沖關係之性質。

##### 終止確認

倘本集團自資產獲得現金流之合約權利屆滿或倘轉讓財務資產及本集團已轉讓該資產所有權的絕大部份風險及回報予另一實體，則本集團方會終止確認該項財務資產。倘本集團既無轉讓亦無保留所轉讓資產所有權的絕大部份風險及回報並繼續控制該資產，則本集團會確認於該資產的保留權益及可能須支付的相關負債金額。倘本集團保留所轉讓財務資產所有權的絕大部份風險及回報，則本集團會繼續確認該項財務資產，亦會就所收取款項確認抵押借貸。

財務資產一旦被整體終止確認，資產的賬面值與已收及應收的代價與已在其他全面收益內確認及在權益中累積的累計盈虧之和之間的差額會在損益中確認。

除全面終止確認外(即本集團保留購回部分已轉讓資產之選擇權或保留不會導致保留擁有權絕大部分風險及回報之餘下權益，及本集團保留控制權)，於終止確認財務資產時，本集團會將財務資產之過往賬面值，根據於其確認為繼續參與之部分及不再確認之部分於轉讓日期之相對公平值在兩者間作出分配，而不再確認部分已於其他全面收益確認之已收代價及獲分配之任何累計收益或虧損之總和，乃於損益內確認。已於其他全面收益確認之累計收益或虧損，將按繼續確認之部分及不再確認之部分之相對公平值間作出分配。

當且僅當本集團之義務獲解除、取消或到期時，本集團方會終止確認財務負債。終止確認的財務負債的賬面值與已付及應付的代價之間的差額會在損益中確認。

## 綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策 (續)

#### 撥備

當本集團因過往事件承擔現有(法定或推定)責任，且本集團有可能需要清償能可靠地估計金額之責任時，則會確認有關撥備。

確認為撥備之金額乃於報告期末，經計及有關責任之風險及不確定因素後，對清償現有責任所需代價之最佳估計。當撥備以估計清償現有責任之現金流量計量時，其賬面值為該等現金流量之現值(於影響屬重大之情況下)。

當預期將從第三方收回所需的部份或全部經濟利益以結算撥備時，倘確定將會收到補償且應收金額能可靠地計量，則將應收款確認為資產。

#### 於業務合併中收購的或然負債

於業務合併時所獲或然負債最初於收購之日按公平值計量。於報告期末，該等或然負債按根據香港會計準則第37號確認之金額與最初確認金額減根據香港會計準則第18號「收入」確認之累計攤銷之間較高者計量。

#### 以股份為基礎付款之股權結算交易

就須待達成指定歸屬條件的購股權的授出而言，經參考於授出日期所授出購股權公平值釐定之所獲取服務公平值於歸屬期間以直線法支銷，並相應調增股本(購股權儲備)。於報告期末，本集團修訂就預期最終歸屬購股權數目之估計。修訂原有估計之影響(如有)於損益確認，以致累計開支反映經修訂估計，而購股權儲備亦予以相應調整。

就於授出日期歸屬之購股權而言，已授出購股權之公平值即時於損益內確認為開支。

於購股權獲行使時，先前於購股權儲備確認之金額將轉撥至股份溢價。倘購股權在歸屬日後放棄行使或於到期日尚未行使，則先前於購股權儲備確認之金額將轉撥至保留盈利。

### 3. 主要會計政策 (續)

#### 有形及無形資產(商譽除外)減值虧損

本集團於報告期末審核其有形及無形資產之賬面值，衡量是否有跡象顯示該等資產已出現減值虧損。倘存在任何該等跡象，本公司將估計資產之可收回金額，以釐定減值虧損(如有)之程度。如無法估計某項個別資產之可收回金額，本集團將估計該項資產所屬之現金產生單位之可收回金額。倘能識別一個合理和貫徹的分配基準，亦會將企業資產分配至個別的現金產生單位，或分配至可以識別合理和貫徹的分配基準的現金產生單位最小組合。

並無限定使用年期的無形資產以及尚未可供運用的無形資產會每年及每當出現減值跡象時進行減值測試。

可收回金額乃指公平值減銷售成本及使用價值兩者之較高者。於評估使用價值時，估計未來現金流量以稅前折現率折現至現值，稅前折現率反映目前資金時間值之市場估量及將來之現金流預期未經調整之資產有關之風險。

倘估計資產(或現金產生單位)之可收回數額低於其賬面值，則會將資產(或現金產生單位)賬面值調降至可收回數額。減值虧損即時於損益內確認。

倘其後減值虧損撥回，則資產(或現金產生單位)之賬面值將調增至重新估計之可收回數額，惟調增後之賬面值不得超過假設並無於過往年度就資產(或現金產生單位)確認減值虧損而釐定之賬面值。減值虧損之撥回會即時於損益內確認。

#### 租賃

租賃條款列明將絕大部分所有權之風險及回報轉移予承租人之租賃被分類為融資租賃。所有其他租賃則被分類為經營租賃。

#### 本集團作為承租人

按融資租賃持有的資產乃按彼等於租賃開始當日的公平值或最低租賃付款之現值兩者之較低者確認為本集團的資產。出租人的相應負債會計入綜合財務狀況報表內列作融資租賃承擔。租賃付款乃分配予融資開支及租賃承擔之扣減項目，以使負債下之餘下結餘達致一個固定利率。財務費用直接於損益中扣除。除非財務費用直接因合資格資產產生，則會按本集團之一般借款成本政策資本化。

經營租賃之應付租金以直線法按有關租賃年期於損益中扣除。作為訂立經營租賃之獎勵之已收及應收利益，乃以直線法按租賃年期確認為租金開支扣減。

## 綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策 (續)

#### 租賃 (續)

##### 持作自用之租賃土地

租賃土地及樓宇中之土地及樓宇部份就租賃分類而言將獨立考慮，除非未能於土地及樓宇部份可靠地分配租賃付款，於該情況下，所有租賃均會一般視為融資租賃並按物業、廠房及設備入賬。倘能可靠地分配租賃付款，則土地中之租賃權益將按經營租賃入賬並按直線基準於租賃期內予以攤銷。

#### 投資物業

投資物業指持作賺取租金及／或資本增值的物業(包括該等目的之在建物業)。投資物業初步按成本(包括交易成本)計量。初始確認後，投資物業按公平值計量。投資物業公平值變動產生之盈虧乃於其產生期間計入損益內。

一項投資物業被出售或該項投資物業永久停止使用及預期出售該項投資物業不會產生任何未來經濟利益，則會終止確認該項投資物業。終止確認某項物業所產生之任何盈虧(按出售所得款項淨額與該項資產賬面值之差額計算)均列入終止確認有關物業期間之損益內。

當證明已開始經營租賃給另一方時，物業存貨轉入投資物業。轉入日期公平值與賬面值之間的差額確認為損益。

#### 無形資產

研究與開發活動支出於產生之期間確認為開支。

因開發支出或商標費、專利費及開發成本而出現內部產生之無形資產，僅在可清晰界定之項目的開發支出預期將會透過未來的商業活動而收回時予以確認。於資產可供使用時，最終之資產乃按其可使用年期以直線法攤銷。

內部產生之無形資產之初步確認數額為無形資產首次符合確認基準之日起錄得之開支總額。倘並無內部產生之無形資產可供確認，開發開支則於產生之期間確認為開支。



### 3. 主要會計政策 (續)

#### 無形資產 (續)

於初次確認後，內部產生無形資產以獨立收購之無形資產之相同基準按成本減累計攤銷及累計減值虧損列賬。

#### 生物資產

生物資產，即根據林木權持有之沙棘種植園，按公平值減估計銷售點成本列賬。於每個報告日，於初始按公平值減估計銷售點成本確認種植園及種植園公平值減估計銷售點成本之變動所產生之收益或虧損計入其產生期間之綜合全面收益表。

種植園之公平值參考獨立專業估值，並採用相關生物資產採用折現現金流方法之收益法而釐定。沙棘種植園完整生命週期之預期未來收益乃採用沙棘估計產量之市場價扣除維護及收割成本以及任何需令沙棘種植園成熟之費用而釐定。沙棘種植園之估計產量由沙棘壽命及生長地區所決定。沙棘市價主要由幼苗、皮質、果實、樹汁及葉片之現行市價釐定。

#### 稅項

稅項指當期應繳稅項及遞延稅項之總額。

當期應繳稅項根據當年應課稅溢利計算，而應課稅溢利有別於在綜合全面收益表反映的淨利潤，因為應課稅溢利不包括於其他年度應課稅的收入或可抵扣的費用，且不包括永遠免稅或不可抵扣的項目。本集團本期稅項負債乃按報告期末前已實施或基本實施之稅率計算。

遞延稅項乃就資產及負債在綜合財務報表內的賬面值與計算應課稅溢利所用稅基間的臨時差額。一般所有應課稅臨時差額都會確認遞延稅項負債，遞延稅項資產只會在未來有應課稅溢利可用作抵銷可扣稅臨時差額時才會確認所有可扣稅臨時差額。如因商譽或在初次確認(不包括業務合併)不會影響應課稅或會計稅溢利之交易中之其他資產及負債時產生臨時差額，該等遞延稅項資產及負債不會確認。

與於附屬公司及聯營公司之投資以及於合資企業之權益有關的臨時應課稅差額均會計提遞延稅項負債，除非本集團有能力控制臨時差額的撥回及臨時差額有可能在短期內不會被撥回。與該等投資及權益相關之可扣稅臨時差額所產生之遞延稅項資產僅於可能有足夠應課稅溢利可動用臨時差額之利益且預計於可見將來可以撥回時確認。

## 綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策 (續)

#### 稅項 (續)

本集團於報告期末審核遞延稅項資產的賬面值，並在不再有可能產生足夠應課稅溢利令有關資產被全部或部分收回時，予以調低。

遞延稅項資產及負債乃根據於報告期末已實施或大致上已實施的稅率(及稅法)，按預期於負債清償或資產變現期間適用之稅率計算。遞延稅項負債與資產之計量，反映按照本集團於報告期末預期收回或清償資產及負債賬面值之方式所產生稅務結果。

當期稅項或遞延稅項於損益內確認，惟其與於其他全面收益或直接於權益中確認之項目有關除外，在此情況下，當期稅項及遞延稅項亦分別於其他全面收益或直接於權益中確認。倘當期稅項或遞延稅項因業務合併之初步會計處理而產生，則稅務影響計入業務合併之會計處理中。

#### 物業存貨

物業存貨包括發展中物業及持作銷售物業，乃按成本值及可變現淨值兩者中的較低者列入流動資產內。

發展中物業之成本包括建造開支、就土地使用權之前期款項之攤銷已資本化之款項、因建造該等物業而直接產生之借貸成本及其他直接成本。可變現淨值乃於日常業務過程中管理層參照當時市況釐定的估計售價，減去預期至竣工時產生的其他成本以及銷售及市場推廣費用計算。完工後，物業連同有關的土地所有權結轉為待出售物業。

開發中物業分類為流動資產，除非有關物業開發項目的預計建造週期超出正常營業週期，則分類為非流動資產。

本集團並無就發展中物業計提折舊。

#### 退休福利成本

就對強制性公積金計劃及國營退休福利計劃作出的供款於到期付款時轉入費用。本集團對國營退休福利計劃的供款承擔與其他指定退休福利計劃的供款相同。

### 3. 主要會計政策 (續)

#### 外幣

編製個別集團實體的財務報表時，以該實體功能貨幣以外貨幣(「外幣」)進行的交易乃按各自的功能貨幣(即實體主要經營的經濟環境的貨幣)於交易日期當時的現行匯率入賬。於報告期末，以外幣列值的貨幣項目以該日的匯率重新換算。按公平值列賬且按外幣列值的非貨幣項目乃按釐定公平值當日匯率重新換算。以外幣歷史成本計算的非貨幣項目不予重新換算。

貨幣項目之匯兌差額乃於產生期間在損益內確認，惟下列各項除外：

- 於在建設中以作未來生產用途之資產有關之外幣借款之匯兌差額，該等匯兌差額於被視為該等外幣借款利息成本之調整時計入該等資產之成本；
- 為了對沖若干外幣風險而訂立之交易之匯兌差額；及
- 應收或應付海外業務而結算並無計劃亦不會很有可能發生(因此構成海外業務之投資淨額之一部份)之貨幣項目之匯兌差額，該等匯兌差額初步於其他全面收益內確認，並自權益分類至償還貨幣項目之損益。

就呈列綜合財務報表而言，本集團海外業務的資產及負債均按各報告期末的現行匯率換算為本集團的呈列貨幣(即港元)，而有關的收入及開支項目乃按期內平均匯率換算，除非期內匯率出現重大波幅，則於此情況下，將採用交易日期的匯率。產生的任何匯兌差額(如有)於其他全面收益內確認及於匯兌儲備項下權益內累計(如適用，歸屬於非控股權益)。

## 綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策 (續)

#### 外幣 (續)

自二零一零年一月一日起，於出售海外業務(即出售本集團於海外業務之全部權益或涉及失去對一間附屬公司(包括海外業務)之控制權之出售、涉及失去對共同控制實體(包括海外業務)之共同控制權之出售、或失去對一間聯營公司(包括海外業務)之重大影響力之出售)時，就本公司擁有人應佔該業務而於權益內確認之所有匯兌差額重新分類至損益賬。此外，就部份出售一間附屬公司但不引致本集團失去對該附屬公司(包括海外業務)之控制權而言，按比例分佔之累計匯兌差額重歸非控股權益及不會於損益賬內確認。就所有其他部份出售(即部份出售聯營公司或共同控制實體但不引致本集團失去重大影響力或共同控制權)而言，按比例分佔之累計匯兌差額重新分類至損益賬。

就因收購海外業務所收購的可識別資產而言，其商譽及公平值調整乃視作海外業務的資產及負債處理，並會按各報告期末的現行匯率換算。所產生的匯兌差額會於外幣匯兌儲備內確認。

#### 借貸成本

收購、建設或生產合資格資產(指需要用上大量時間準備就緒以供擬定用途或銷售之資產)直接應佔之借貸成本乃計入該等資產之成本，直至該等資產差不多已準備就緒以供擬定用途或銷售為止。

若未用作合資格資產開支之特定借貸暫時用於投資，所賺取之投資收入自合資格撥充資本之借貸成本扣除。

所有其他借貸成本於產生期間於損益內確認。

#### 現金及現金等值物

就現金流量報表而言，現金及現金等值物包括銀行及手頭現金，銀行及其他財務機構之活期存款，短期、高流動性之投資，而該投資可隨時轉換為現金及由投資日期起計三個月或更短時間內到期，以及銀行透支。銀行透支計入綜合財務狀況報表之流動負債下之借貸內。

#### 4. 估計之不肯定因素主要來源

具有導致下一個財政年度之資產及負債賬面值出現大幅調整之重大風險於報告期末估計之不肯定因素之主要來源討論如下。

##### (a) 折舊及攤銷

本集團按物業、廠房及設備之估計可使用年期及經計入物業、廠房及設備之殘值以直線法折舊。估計使用年期反映董事對本集團擬自使用本集團之物業、廠房及設備中得到未來經濟利益之估計使用期限。殘值反映董事對本集團現時出售有關資產時(扣除估計出售成本)可獲得之估計數額(倘有關資產已用完使用期限並預期處於其使用年期結束狀況中)。

##### (b) 物業、廠房及設備之估計減值

倘發生事件或情況有變，顯示資產之賬面值超出其可收回金額，則物業、廠房及設備會進行減值檢討。可收回金額乃經參照物業、廠房及設備之公平值(扣除出售成本)之較高者或使用價值計算後釐定。減值虧損乃按資產賬面值與可收回金額兩者之差額計量。倘可收回金額少於預期，則可能產生重大減值虧損。於二零一零年十二月三十一日，本集團並無任何就若干物業、廠房及設備記錄之減值虧損(二零零九年：39,888,000港元)。

##### (c) 估計存貨減值

本集團管理層於各報告期末回顧存貨之賬齡分析，並確認不再適用於生產之過時及滯銷存貨項目。管理層主要根據有關項目之最近發票價格及目前市況而估計有關製成品及在製品之可變現淨值。本集團於各報告期末對各項存貨逐一進行評估，並就過時項目作減值撥備。

##### (d) 呆賬撥備

本集團呆壞賬撥備政策以可收回性評估、賬目之賬齡分析及管理層判斷為基礎。評估該等應收賬款之最終變現能力需要大量判斷，包括各客戶之當前信譽及過往收款歷史記錄。倘本集團客戶財務狀況日趨惡化，而削弱其付款能力，則須計提額外撥備。於二零一零年十二月三十一日，應收貿易款項之賬面值為約24,953,000港元(二零零九年：25,914,000港元)(扣除呆賬撥備約零港元(二零零九年：102,301,000港元))。

## 綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

### 4. 估計之不肯定因素主要來源(續)

#### (e) 估計商譽減值

釐定商譽是否減值須要估計獲分配有關商譽的現金產生單位使用價值。計算使用價值須要本集團對預期可自現金產生單位獲得的未來現金流量以及適合計算所得現值的折現率作出估計。倘未來實際現金流量較先前估計為少，則未來期間可能產生重大減值虧損。於二零一零年十二月三十一日，商譽賬面值約174,605,000港元(二零零九年：174,605,000港元)(扣除累計減值虧損零港元(二零零九年：171,613,000港元))。可收回款項計算詳情披露於附註19。

#### (f) 生物資產之估計公平值

本集團之生物資產按公平值減銷售點成本列賬。計算過程須要獨立估值師對生物資產的公平值進行估值。本集團於二零一零年十二月三十一日的生物資產賬面值為零港元(二零零九年：4,560,000港元)。估值詳情披露於附註20。

### 5. 財務風險管理目標及政策

本集團之主要財務工具包括借貸、貿易應收賬款及其他應收款項與貿易應付賬款及其他應付款項。該等財務工具詳情於有關附註內披露。下文載列與該等財務工具有關之風險及如何降低該等風險之政策。管理層管理及監控該等風險，以確保及時及有效地採取適當之措施。

#### 貨幣風險管理

本集團若干貿易應收賬款乃以外幣計值，此令本集團承受外匯風險。本集團現時並無任何外匯對沖政策。然而，管理層會監察外匯風險，並於有需要時考慮對重大外匯風險作出對沖。

於報告日期，本集團以主要外幣為單位之貨幣資產及貨幣負債之賬面值如下：

	資產 二零一零年 千港元	負債 二零一零年 千港元	資產 二零零九年 千港元	負債 二零零九年 千港元
人民幣(「人民幣」)	1,954,183	1,137,333	203,756	411,077

## 綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

## 5. 財務風險管理目標及政策(續)

## 貨幣風險管理(續)

## 敏感度分析

本集團主要承受人民幣兌港元之波動影響。

下表顯示敏感度分析，若人民幣兌港元匯率上升／下降5%，對年內溢利／虧損之影響如下：

	人民幣之影響 二零一零年 千港元	人民幣之影響 二零零九年 千港元
年內溢利／虧損增加／減少	40,843	10,366

## 流動資金風險管理

為管理本集團之資金及符合流動資金管理要求，董事會已建立一套合適之流動資金風險管理制度，並對流動資金風險管理負最終責任。本集團透過維持充足儲備、銀行融資及保留借貸額度，同時持續監控未來及實際現金流量，進行集資活動及配合財務資產及負債之到期情況管理流動資金風險。於報告期末，本集團財務負債之到期情況乃以合約未貼現付款為基準並概述如下：

	按要求 千港元	二零一零年		總計 千港元
		一年內 千港元	兩至五年內 千港元	
貿易應付賬款及其他應付款項	377,384	☒	☒	377,384
融資租賃承擔	☒	169	☒	169
應付附屬公司非控股股東之款項	43,804	☒	☒	43,804
應付一名股東款項	52,246	☒	☒	52,246
應繳稅項	☒	122,168	☒	122,168
借貸	32,650	138,824	294,118	465,592
可換股票據	62,172	☒	☒	62,172
	568,256	261,161	294,118	1,123,535

特別是，列明按要求償還條款之銀行貸款已納入最近時間段，而不論銀行可能選擇於報告日期後一年內行使其權利。



## 綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

## 5. 財務風險管理目標及政策(續)

## 流動資金風險管理(續)

	按要求 千港元	二零零九年		總計 千港元
		一年內 千港元	一至五年內 千港元	
貿易應付賬款及其他應付款項	204,543	☒	☒	204,543
融資租賃承擔	☒	618	377	995
應付附屬公司非控股股東之款項	13,357	☒	☒	13,357
應付一名股東款項	20,420	☒	☒	20,420
應繳稅項	2,354	☒	☒	2,354
借貸	☒	241,575	137,875	379,450
可換股票據	☒	73,900	107,975	181,875
	240,674	316,093	246,227	802,994

## 信貸風險管理

倘對手方於二零一零年十二月三十一日未能履行彼等之責任，則本集團就每類已確認財務資產而須承受之最大信貸風險為已於綜合財務狀況報表列賬之資產之賬面金額。為盡量降低信貸風險，本集團管理層已委派一組人員負責釐定信貸限額、信貸審批及其他監控措施，以確保及時採取跟進措施收回逾期未付之債項。此外，本集團之管理層會定期檢討每項個別貿易債項之可收回金額，以確保就不可收回金額所作出之減值虧損已足夠。就此而言，管理層認為本集團之信貸風險已大幅降低。

本集團並無過度集中之信貸風險，有關風險乃分散至多個對手方及客戶。

## 利率風險管理

## 本集團

本集團之收入及經營現金流量大致上不受市場利率變動之影響。本集團並無重大計息資產。本集團利率變動之風險主要歸因於其借貸。按可變利率計息之借貸令本集團面臨現金流量利率風險。

本集團管理層按動態基準分析其利率風險，並考慮再融資、更新現時持倉、其他融資及對沖等多個模擬情況。根據此等模擬情況，本集團之管理層計算界定利率調整之損益之影響。就各模擬情況而言，所有貨幣均採用相同利率調整。模擬情況僅就反映主要計息持倉之負債而作出。

本集團現時並無使用任何利率掉期對沖其利率風險。然而，本集團之管理層會在有需要時考慮對沖所面對之重大利率風險。

## 5. 財務風險管理目標及政策(續)

### 利率風險管理(續)

#### 本集團(續)

#### 敏感度分析

以下敏感度分析包括各項浮息負債及存款之利率風險，乃按非衍生工具於報告期末之利率風險釐定。就非銀行借貸而言，進行分析時已假設於報告期末之未償還負債於全年均未償還。使用上升或下降100個基點代表管理層對利率之可能變動之評估。

倘利率上升/下降100個基點，而所有其他變數維持不變，則本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度之溢利將增加/減少1,920,000港元(二零零九年：2,013,000港元)。

#### 本公司

本公司之收入及經營現金流量大致上不受市場利率變動之影響。本公司並無重大計息資產。本公司利率變動之風險主要歸因於其借貸。使用上升或下降100個基點代表管理層對利率之可能變動之評估。

倘利率上升/下降100個基點，而所有其他變數維持不變，則本公司截至二零一零年十二月三十一日止年度之虧損將增加/減少2,000港元(二零零九年：1,000港元)。

### 公平值

#### (i) 以公平值入賬之財務工具

下表呈列於各報告期末，按香港財務報告準則第7號「財務工具：披露」所定義的公平值等級制度的三個等級中，以公平值計量之財務工具之賬面值，每項被確認的財務工具之公平值全數乃基於輸入的最低等級，有關輸入對公平值計量相當重要。有關等級定義如下：

- 第一級(最高等級)：利用在活躍市場中相同財務工具的報價(未經調整)計算公平值
- 第二級：利用在活躍市場中類似財務工具的報價，或所有重要輸入均直接或間接基於可觀察市場數據之估值技術計算公平值
- 第三級(最低等級)：利用任何重要輸入並非基於可觀察市場數據之估值技術計算公平值

## 綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

## 5. 財務風險管理目標及政策(續)

## 公平值(續)

## (i) 以公平值入賬之財務工具(續)

於二零一零年十二月三十一日，本集團有以下財務工具均按公平值等級制度之第二級以公平值入賬：

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
資產		
衍生財務工具	∅	1,511

## (ii) 並非按公平值列賬之財務工具之公平值

於二零一零年及二零零九年十二月三十一日以成本或攤銷成本列賬的本集團及本公司的財務工具之賬面值除下列者外，概無重大差異：

	二零一零年		二零零九年	
	賬面值 千港元	公平值 千港元	賬面值 千港元	公平值 千港元
<b>本集團</b>				
現金及現金等價物	<b>272,283</b>	<b>272,283</b>	169,417	169,417
貿易應收賬款及其他 應收款項	<b>225,730</b>	<b>225,730</b>	122,523	122,523
貿易應付賬款及其他 應付款項	<b>(377,384)</b>	<b>(377,384)</b>	(204,543)	(204,543)
應付一名股東款項	<b>(52,246)</b>	<b>(52,246)</b>	(20,420)	(20,420)
應付附屬公司非控股 股東之款項	<b>(43,804)</b>	<b>(43,804)</b>	(13,357)	(13,357)
融資租賃承擔	<b>(169)</b>	<b>(169)</b>	(995)	(995)
借貸	<b>(465,592)</b>	<b>(465,592)</b>	(379,450)	(379,450)
可換股債券	<b>(62,172)</b>	<b>(62,172)</b>	(181,875)	(181,875)

## 公平值估計

公平值估計是在一個特定的時間按相關市場資料及有關該財務工具的資料而作出。由於該等估計本質上屬主觀，且涉及不明朗因素及相當大程度的人為判斷，故結果不一定十分準確。任何假設上的變動，均可能會對估計產生重大影響。

## 5. 財務風險管理目標及政策(續)

### 公平值估計(續)

估計各類別財務工具公平值時採用以下方法及假設：

- (i) 現金及現金等值物、已抵押銀行存款、貿易應收賬款及其他應收款項、預付按金、貿易應付賬款及其他應付款項、預收款項以及應付一位股東款項及應付附屬公司非控股股東之款項

由於該等工具均在短期內到期，故賬面值與公平值相若。

- (ii) 借貸及融資租賃承擔

公平值按未來現金流量的現值進行估計，並按類似財務工具現行市場利率貼現。

- (iii) 衍生工具

利率掉期協議主要根據獨立市場資訊採用現金流貼現法進行估值。採用浮動利率之未來現金流根據市場利率曲線而定，再把所有未來現金流貼現回估值日期，從而得出公平市場價值。

- (iv) 用於釐定公平值之利率

本集團採用截至二零一零年十二月三十一日當日適用之市場利率曲線或基準利率，加上合適之固定信貸息差，為其計息債務計算公平值。

- (v) 可換股債券

本公司就釐定獨立於主債務合約的可換股債券的嵌入式金融衍生工具的公平值而參照於各報告期末的當時市況後採納適當估值方法及假設。釐定公平值的基準於附註33披露。

### 貨品價格風險管理

由於受若干因素(如市場供求量及政府政策及法規)之影響，本集團承受貨品價格風險。有關風險主要源自倘原材料成本上漲，而本集團不能將有關增加成本轉嫁予其客戶，從而令其購買原材料及銷售其製成品之邊際溢利遭受影響。此外，本集團亦承受市場競爭及市場需求所引致之其製成品之售價產生波動。

本集團並無針對有關風險而設立任何正式對沖政策。然而，本集團將密切監控有關費用並於需要時採取適當措施。

### 價格風險管理

於二零一零年十二月三十一日，本集團並無擁有任何持作買賣之投資，因此，本集團於截至該日止年度並無承受任何價格風險。

## 綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

### 5. 財務風險管理目標及政策(續)

#### 資本風險管理

本集團之資本管理目標，是保障本集團能夠持續經營，以為股權持有人提供回報並使其他股東獲益，同時維持最佳之資本結構以減低資本成本。為維持或調整資本結構，本集團或會調整支付予股權持有人之股息數額、返還股權持有人之資本、發行新股或出售資產以減低債務。

截至二零一零年十二月三十一日止年度，本集團之策略較二零零九年並無變動。本集團管理層根據資本負債比率來監控資本。此比率乃按總借貸除以總權益計算所得。

管理層認為於年結日之資本負債比率如下：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
借貸減現金及銀行結餘	192,012	200,831
可換股票據	62,172	181,875
融資租賃承擔	169	995
總債務	254,353	383,701
總資產	2,781,054	1,092,414
總債務與總資產之比率	0.09	0.35

於年內，資本負債比率下降，主要因於二零一零年四月先舊後新配售而發行新股份所致。完成先舊後新配售後，本公司獲得所得款項淨額為約191,549,000港元，此舉已改善本集團之資本負債比率。

### 6. 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。

## 綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

**6. 分部資料(續)**

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

本年度內，本集團出售其從事沙棘業務的附屬公司的股權，出售於二零一零年九月完成。沙棘業務被分類為已終止經營業務。其餘三個經營分部，即物業開發業務、物業投資業務及華園食品業務於兩個年度均被列為本集團的持續經營業務。

## 綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

## 6. 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。

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	持續經營業務			小計 千港元	已終止 經營業務	合計 千港元
	物業投資 千港元	物業開發 千港元	華園食品 千港元		沙棘 千港元	
總收益及外部銷售	☒	926,688	64,153	990,841	12,388	1,003,229
業績						
分部經營業績(扣除減值 開支前)	(3,069)	381,551	(9,738)	368,744	(10,601)	358,143
從物業存貨轉出至 投資物業的相關 公平值收益	478,343	☒	☒	478,343	☒	478,343
出售附屬公司之收益	☒	☒	☒	☒	3,548	3,548
未分配公司收入				152	☒	152
未分配公司開支				(44,470)	☒	(44,470)
經營溢利(虧損)				802,769	(7,053)	795,716
財務費用				(22,890)	(205)	(23,095)
稅前溢利(虧損)				779,879	(7,258)	772,621
所得稅開支				(265,776)	(41)	(265,817)
本年度溢利(虧損)				514,103	(7,299)	506,804



## 綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

## 6. 分部資料(續)

## 分部收益及業績(續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	持續經營業務			小計 千港元	已終止經	合計 千港元
	物業投資 千港元	物業開發 千港元	華園食品 千港元		營業務 沙棘 千港元	
總收益及外部銷售	☒	☒	65,612	65,612	34,842	100,454
<b>業績</b>						
分部經營業績(扣除減值 開支前)	☒	(2,822)	(25,243)	(28,065)	(12,986)	(41,051)
衍生金融工具之公平值變動	☒	☒	(5,303)	(5,303)	☒	(5,303)
生物資產公平值減估計						
銷售點成本之變動	☒	☒	☒	☒	(23,284)	(23,284)
商譽減值	☒	☒	☒	☒	(69,904)	(69,904)
物業、廠房及設備減值	☒	☒	(39,888)	(39,888)	☒	(39,888)
貿易應收賬款減值	☒	☒	(102,301)	(102,301)	☒	(102,301)
存貨撇銷	☒	☒	(6,589)	(6,589)	(92)	(6,681)
未分配公司收入				3,734	☒	3,734
未分配公司開支				(15,519)	☒	(15,519)
經營虧損				(193,931)	(106,266)	(300,197)
財務費用				(34,803)	(160)	(34,963)
稅前虧損				(228,734)	(106,426)	(335,160)
所得稅備抵(開支)				3,163	(34)	3,129
本年度虧損				(225,571)	(106,460)	(332,031)

## 綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

## 6. 分部資料(續)

## 財務狀況報表

	持續經營業務						已終止經營業務		綜合	
	物業投資		物業開發		華園食品		沙棘			
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
<b>資產</b>										
商譽及無形資產	∅	∅	174,605	174,605	∅	∅	∅	962	174,605	175,567
生物資產	∅	∅	∅	∅	∅	∅	∅	4,560	∅	4,560
發展中物業	2,872	∅	955,323	412,168	∅	∅	∅	∅	958,195	412,168
投資物業	982,353	∅	∅	∅	∅	∅	∅	∅	982,353	∅
其他資產	8,895	∅	485,238	191,187	147,509	194,384	∅	107,241	641,642	492,812
分部資產	994,120	∅	1,615,166	777,960	147,509	194,384	∅	112,763	2,756,795	1,085,107
未分配公司資產									24,259	7,307
綜合總資產									2,781,054	1,092,414
<b>負債</b>										
分部負債	26,533	∅	1,232,560	502,070	35,455	74,374	∅	49,908	1,294,548	626,352
未分配公司負債									130,939	176,642
綜合總負債									1,425,487	802,994
<b>其他資料</b>										
預付租賃款項攤銷	∅	∅	∅	∅	179	179	17	23	196	202
物業、廠房及設備添置	3,975	∅	8,563	355	153	1,027	8,586	10,826	21,277	12,208
物業、廠房及設備折舊	383	∅	1,238	93	6,458	6,175	3,068	4,204	11,147	10,472
投資物業添置	982,353	∅	∅	∅	∅	∅	∅	∅	982,353	∅
無形資產撇銷	∅	∅	∅	∅	∅	∅	∅	52	∅	52

## 綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

## 6. 分部資料(續)

## 主要客戶資料

來自外部客戶之收益歸屬以客戶位置為基準之地點。截至二零一零年十二月三十一日止年度，並無單一外部客戶佔本集團總收入達10%或以上。

截至二零零九年十二月三十一日止年度，計入華園食品業務之收入65,612,000港元中有36,954,000港元收入來自食品業務之三位主要客戶，及來自各主要客戶之收入佔本集團之總營業額10%以上。

## 7. 營業額及其他經營收入

營業額指本年度銷售物業、零食及便利冷藏食品的收益。

營業額及其他經營收入之分析如下：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元 (重列)
<b>持續經營業務</b>		
銷售物業	<b>926,688</b>	☒
銷售貨品予外界客戶	<b>64,153</b>	65,612
	<b>990,841</b>	65,612
<b>其他經營收入：</b>		
匯兌收益	<b>99</b>	1,589
出售附屬公司之收益	☒	37
銀行存款之利息收入	<b>1,624</b>	227
其他收入	<b>1,665</b>	1,881
其他經營收入總額	<b>3,388</b>	3,734
總收入	<b>994,229</b>	69,346

**綜合財務報表附註**

截至二零一零年十二月三十一日止年度

**8. 財務費用**

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元 (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	<b>49,427</b>	7,240
融資租賃承擔之利息開支	☒	102
可換股票據之實際利息開支	<b>11,698</b>	27,461
	<b>61,125</b>	34,803
減：成本合資格資產中資本化的金額	<b>(38,235)</b>	☒
	<b>22,890</b>	34,803

借入資金之加權平均資本化率一般為每年6.78% (二零零九年：無)。

**9. 董事及僱員薪酬**

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
董事袍金、薪金及其他福利	<b>5,230</b>	4,246
退休福利計劃供款	<b>61</b>	60
	<b>5,291</b>	4,306

## 綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

## 9. 董事及僱員薪酬(續)

## (a) 董事薪酬

截至二零一零年十二月三十一日止年度

董事姓名	袍金 千港元	薪金及 其他福利 千港元	總計 千港元
<b>執行董事</b>			
畢濟棠先生(附註i)	☒	604	604
畢家偉先生(附註ii)	☒	485	485
任前先生	120	☒	120
孫振宇先生(附註iii)	58	442	500
王文霞女士	120	2,200	2,320
<b>非執行董事</b>			
周鯤先生	60	341	401
段傳良先生(附註iv)	33	724	757
<b>獨立非執行董事</b>			
陳自強先生	36	☒	36
李玲女士(附註v)	22	☒	22
譚沛強先生(附註i)	18	☒	18
黃志明先生(附註vi)	14	☒	14
陳博曉先生(附註vi)	14	☒	14
	<b>495</b>	<b>4,796</b>	<b>5,291</b>

附註：

- (i) 於二零一零年六月二十八日辭任
- (ii) 於二零一零年十月二十五日辭任
- (iii) 於二零一零年六月二十五日辭任
- (iv) 於二零一零年十月二十五日獲委任
- (v) 於二零一零年八月十六日辭任
- (vi) 於二零一零年八月十六日獲委任

## 綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

## 9. 董事及僱員薪酬(續)

## (a) 董事薪酬(續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度

董事姓名	袍金 千港元	薪金及 其他福利 千港元	總計 千港元
<b>執行董事</b>			
畢濟棠先生	☐	1,025	1,025
畢家偉先生	☐	1,141	1,141
任前先生	51	☐	51
孫振宇先生	51	529	580
王文霞女士	23	229	252
畢清培先生	☐	180	180
高繼紅女士	☐	150	150
應偉先生	☐	510	510
<b>非執行董事</b>			
周鯤先生	237	☐	237
梁惠玲女士	23		23
王芳女士	21	☐	21
<b>獨立非執行董事</b>			
陳自強先生	36	☐	36
李玲女士	15	☐	15
譚沛強先生	18	☐	18
葉成棠先生	27	☐	27
古兆豐先生	40	☐	40
	542	3,764	4,306

## 綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

## 9. 董事及僱員薪酬(續)

## (b) 僱員薪酬

截至二零一零年十二月三十一日止年度五名最高薪人士包括兩名(二零零九年：兩名)本公司執行董事。其餘三名(二零零九年：三名)人士的薪酬如下：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
薪金及其他福利	2,364	2,111
退休福利計劃供款	24	57
	<b>2,388</b>	2,168

兩名(二零零九年：三名)最高薪個人中各人的薪酬均低於1,000,000港元。

- (c) 年內，本集團概無為鼓勵任何本公司董事或本集團五名最高薪人士(包括董事及僱員)加入本集團或作為加入後的獎勵或補償他們離職而發放任何薪酬。本公司於年內概無董事放棄任何薪酬。

## 10. 所得稅開支(備抵)

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元 (重列)
<b>持續經營業務</b>		
稅項開支(備抵)包括：		
即期稅項：		
香港利得稅		
本年度	☒	☒
過往年度超額撥備	☒	(80)
中國企業所得稅		
本年度	81,960	1
過往年度撥備不足	☒	174
中國土地增值稅(「土地增值稅」)	67,386	☒
本年度即期稅項開支(備抵)	149,346	95
本年度遞延稅項開支(備抵)(附註37)	116,430	(3,258)
	<b>265,776</b>	(3,163)



**綜合財務報表附註**

截至二零一零年十二月三十一日止年度

**10. 所得稅開支(備抵)(續)**

香港利得稅乃按兩個年度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。

本年度稅項開支(備抵)與綜合收益表所列示的持續經營業務稅前溢利(虧損)對賬如下：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元 (重列)
持續經營業務稅前溢利(虧損)	<b>779,879</b>	(228,734)
以中國企業所得稅稅率25%(二零零九年：25%) 計算之稅額	<b>194,970</b>	(57,183)
不可抵扣稅項費用之稅項影響	<b>23,831</b>	54,425
毋須課稅收入之稅項影響	<b>(28,218)</b>	(11,215)
未確認暫時差異之稅項影響	<b>995</b>	(3,219)
過往年度撥備不足	<b>∅</b>	94
未確認稅項虧損之稅項影響	<b>1,777</b>	8,485
動用先前未確認稅項虧損	<b>(50)</b>	(49)
於其他司法權區經營業務之附屬公司之不同稅率之影響	<b>5,085</b>	5,499
土地增值稅	<b>67,386</b>	∅
本年度稅項開支(備抵)(有關持續經營業務)	<b>265,776</b>	(3,163)

## 綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

## 11. 本年度溢利(虧損)

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元 (重列)
<b>持續經營業務</b>		
本年度溢利(虧損)已扣除下列各項：		
僱員成本，包括董事薪酬(附註9)	29,390	21,649
退休福利計劃供款(包括為董事供款)(附註9)	706	483
僱員總成本	30,096	22,132
核數師酬金	950	812
預付租賃款項攤銷	179	179
折舊		
— 自置資產	7,948	5,966
— 以融資租賃持有之資產	131	302
以股份為基礎之購股權開支	16,073	1,859
存貨撇銷	—	6,589
貿易應收賬款減值	—	102,301
商譽減值	—	69,904
物業、廠房及設備減值	—	39,888
衍生財務工具之公平值變動淨額	—	5,303
出售物業、廠房及設備之虧損	7	30
就租賃物業支付之經營租賃租金	4,464	2,769

## 12. 已終止經營業務

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，於當日高原聖果沙棘的控制權轉移至收購方。該出售符合本集團的長遠策略，即專注在中國的物業開發業務活動。

鑒於截至二零一零年十二月三十一日止年度內出售高原聖果沙棘的50%股權，已重新呈列比較數字，並就截至二零零九年十二月三十一日止年度將沙棘業務分類為已終止經營業務。

已終止經營業務的期間/本年度虧損分析如下：

	二零一零年 一月一日至 二零一零年 九月三十日 千港元	二零零九年 一月一日至 二零零九年 十二月三十一日 千港元
期間/本年度沙棘業務虧損	(10,847)	(106,460)
出售附屬公司之收益	3,548	—
	(7,299)	(106,460)

## 綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

## 12. 已終止經營業務(續)

期間/本年度沙棘業務的業績(已計入損益)如下：

	二零一零年 一月一日至 二零一零年 九月三十日 千港元	二零零九年 一月一日至 二零零九年 十二月三十一日 千港元
營業額	<b>12,388</b>	34,842
銷售成本	<b>(13,158)</b>	(25,840)
毛利(總虧損)	<b>(770)</b>	9,002
其他經營收入	<b>1,041</b>	☒
銷售、分銷及行政開支	<b>(10,872)</b>	(22,080)
財務費用	<b>(205)</b>	(160)
商譽減值	☒	(69,904)
生物資產公平值減估計銷售點成本之變動	☒	(23,284)
已終止經營業務稅前虧損	<b>(10,806)</b>	(106,426)
所得稅開支	<b>(41)</b>	(34)
已終止經營業務本年度虧損	<b>(10,847)</b>	(106,460)
下列人士應佔：		
本公司擁有人	<b>(4,645)</b>	(91,077)
非控股權益	<b>(6,202)</b>	(15,383)
	<b>(10,847)</b>	(106,460)
已終止經營業務產生之本年度虧損乃計入下列各項後計算：		
僱員成本	<b>5,937</b>	10,548
退休福利計劃供款	<b>1,143</b>	1,147
	<b>7,080</b>	11,695
核數師酬金	<b>174</b>	16
物業、廠房及設備折舊	<b>3,068</b>	4,204
存貨撇銷	☒	92
預付租賃款項攤銷	<b>17</b>	23
出售物業、廠房及設備之虧損	☒	66
無形資產撇銷	☒	52
利息收入	<b>(13)</b>	☒
已終止經營業務現金流：		
經營活動現金流出淨額	<b>(5,757)</b>	(3,952)
投資活動現金流出淨額	<b>(8,573)</b>	(10,762)
融資活動現金流入淨額	<b>15,831</b>	15,659
已終止經營業務現金流	<b>1,501</b>	945

## 13. 股息

董事不建議就截至二零一零年及二零零九年十二月三十一日止年度派付股息。

## 綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

## 14. 每股盈利(虧損)

每股基本及攤薄盈利(虧損)乃按權益持有人應佔溢利約509,534,000港元(二零零九年:虧損316,294,000港元)及於本年度視為已發行之普通股加權平均數10,944,516,817股(二零零九年:4,091,644,726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

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
盈利(虧損):		
就計算每股基本盈利(虧損)之盈利(虧損)	509,534	(316,294)
攤薄潛在普通股之影響:		
可換股票據利息	4,761	9,333
就計算每股攤薄盈利(虧損)之盈利(虧損)	514,295	(306,961)
	二零一零年 股	二零零九年 股
股份數目:		
就計算每股基本盈利(虧損) 之普通股加權平均數	10,944,516,817	4,091,644,726
攤薄潛在普通股之影響:		
本公司已授出購股權	94,143,401	6,183,084
可換股票據	1,812,222,222	3,256,666,667
就計算每股攤薄盈利(虧損) 之普通股加權平均數	12,850,882,440	7,354,494,477

## 來自持續經營業務

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元 (重列)
本年度本公司擁有人應佔溢利(虧損):	509,534	(316,294)
減:		
本年度已終止經營業務應佔虧損	(1,097)	(91,077)
就每股基本盈利(虧損)而言的盈利(虧損)	508,437	(407,371)
攤薄潛在普通股之影響:		
可換股票據利息	4,761	9,333
就計算每股攤薄盈利(虧損)之盈利(虧損)	513,198	(398,038)

由於兌換可換股債券及行使購股權具反攤薄影響，因此並未呈列截至二零零九年十二月三十一日止年度的每股攤薄虧損。

## 綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

## 15. 預付租賃款項

本集團於土地使用權及租賃土地之權益，即預付經營租賃款項，其賬面值分析如下：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
成本		
於一月一日	4,834	4,834
匯兌差額	128	
就出售一家附屬公司終止確認(附註44)	(1,066)	☐
於十二月三十一日	3,896	4,834
累計攤銷		
於一月一日	1,957	1,755
匯兌差額	56	☐
就出售一家附屬公司終止確認(附註44)	(64)	
本年度攤銷	196	202
於十二月三十一日	2,145	1,957
賬面值		
於十二月三十一日	1,751	2,877

於二零一零年十二月三十一日，本集團之土地使用權及租賃土地乃根據中期租賃持有，分別位於中國及香港。

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
於香港	219	226
於中國	1,532	2,651
	1,751	2,877

## 綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

## 16. 物業、廠房及設備

## 本集團

	樓宇 千港元	傢俱及設備 千港元	汽車 千港元	廠房及機器 千港元	在建工程 千港元	工具及工模 千港元	總計 千港元
<b>成本</b>							
於二零零九年一月一日	93,361	39,056	8,910	160,426	1,278	189	303,220
增購	23	557	599	1,775	8,899	∅	11,853
收購附屬公司	∅	113	242	∅	∅	∅	355
減值	(22,032)	(11,703)	∅	(64,660)	∅	∅	(98,395)
出售	(159)	(12)	(1,046)	∅	(66)	∅	(1,283)
就出售附屬公司終止確認	∅	(151)	∅	∅	∅	∅	(151)
於二零零九年十二月三十一日及二零一零年一月一日	71,193	27,860	8,705	97,541	10,111	189	215,599
匯兌差額	1,934	854	234	2,410	81	∅	5,513
增購	818	5,093	3,380	867	7,103	∅	17,261
收購附屬公司(附註39)	∅	274	3,742	∅	∅	∅	4,016
出售	∅	(8)	∅	∅	∅	∅	(8)
就出售附屬公司終止確認(附註44)	(32,525)	(2,490)	(3,442)	(31,474)	(17,295)	∅	(87,226)
於二零一零年十二月三十一日	41,420	31,583	12,619	69,344	∅	189	155,155
<b>折舊及減值</b>							
於二零零九年一月一日	15,076	23,478	6,140	62,481	∅	189	107,364
本年度撥備	1,819	1,544	438	6,671	∅	∅	10,472
減值	(8,608)	(7,211)	∅	(42,688)	∅	∅	(58,507)
出售時對銷	(118)	(2)	(1,046)	∅	∅	∅	(1,166)
出售附屬公司時對銷	∅	(31)	∅	∅	∅	∅	(31)
於二零零九年十二月三十一日及二零一零年一月一日	8,169	17,778	5,532	26,464	∅	189	58,132
匯兌差額	242	327	(11)	762	∅	∅	1,320
本年度撥備	1,700	2,143	1,248	6,056	∅	∅	11,147
收購附屬公司(附註39)	∅	49	569	∅	∅	∅	618
出售時對銷	∅	(1)	∅	∅	∅	∅	(1)
出售附屬公司時對銷(附註44)	(2,463)	(797)	(678)	(8,088)	∅	∅	(12,026)
於二零一零年十二月三十一日	7,648	19,499	6,660	25,194	∅	189	59,190
<b>賬面值</b>							
於二零一零年十二月三十一日	33,772	12,084	5,959	44,150	∅	∅	95,965
於二零零九年十二月三十一日	63,024	10,082	3,173	71,077	10,111	∅	157,467

於二零一零年及二零零九年十二月三十一日，物業、廠房及設備之抵押詳情載於附註40。

**綜合財務報表附註**

截至二零一零年十二月三十一日止年度

**16. 物業、廠房及設備 (續)**

上表所列本集團以融資租賃持有的物業、廠房及設備之賬面值如下：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
汽車	152	847
廠房及機器	∅	10,820
	<b>152</b>	<b>11,667</b>

**17. 於附屬公司之權益**

	本公司	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
非上市股份，按成本	<b>106,022</b>	74,772
應收附屬公司款項	<b>1,312,376</b>	424,385
應付附屬公司款項	<b>(708,281)</b>	(116,884)
	<b>710,117</b>	<b>382,273</b>

非上市股份的賬面值按本公司根據於二零零三年籌備本公司股份於聯交所上市而進行之集團重組(「集團重組」)成為本集團最終控股公司當日本集團應佔附屬公司相關淨資產的賬面值。

應收附屬公司款項為無抵押、免息及無固定還款期限。董事認為附屬公司不會在報告期結束後一年內償還此筆款項。所以，此筆款項被分類為非流動資產。董事認為應收附屬公司款項與其公平值相若。

本公司於二零一零年十二月三十一日之主要附屬公司詳細資料已刊載於附註47。



## 綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

## 18. 投資物業

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
按公平值		
於一月一日	☒	☒
轉自在建物業	504,010	☒
公平值變動	478,343	☒
於十二月三十一日	982,353	☒

本集團之投資物業位於中國且按中期租賃持有。

本集團投資物業於二零一零年十二月三十一日之公平值已根據與本集團概無關連的獨立合資格專業估值師普敦國際評估有限公司於當日進行之估值釐定。普敦國際評估有限公司是香港測量師學會之成員，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釐定。

本集團根據經營租賃持有以賺取租金之所有物業權益乃以公平值模式計量，並分類為投資物業並作為投資物業入賬。

## 19. 商譽

於二零零九年十二月十八日，本集團收購了一家中國非上市公司中國水務地產(香港)集團有限公司(前稱：永豐環球投資有限公司)全部股份。該公司持有發展中物業。本集團收購物業時一併獲得現有策略管理功能及相關流程，因此，董事認為該交易為業務收購而非資產收購。

透過業務合併所得之商譽已分配至物業開發現金產生單位(「現金產生單位」)(屬呈報分類)以作減值測試。分配至沙棘業務之商譽已於二零零九年全數減值，而沙棘業務已於本年度出售。

**綜合財務報表附註**

截至二零一零年十二月三十一日止年度

**19. 商譽(續)**

於綜合財務狀況報表之資產予以資本化之商譽款項(乃因業務合併而產生)及商譽之賬面值乃分配至以下現金產生單位：

	沙棘業務 千港元	物業開發業務 千港元	總計 千港元
<b>成本</b>			
於二零零九年一月一日	182,339	☐	182,339
收購一間附屬公司(附註39(iv))	☐	174,605	174,605
出售一間附屬公司	(10,726)	☐	(10,726)
於二零零九年十二月三十一日及 二零一零年一月一日	171,613	174,605	346,218
出售一間附屬公司	(171,613)	☐	(171,613)
於二零一零年十二月三十一日	☐	174,605	174,605
<b>減值</b>			
於二零零九年一月一日	108,859	☐	108,859
出售一間附屬公司	(7,150)	☐	(7,150)
已確認減值虧損	69,904	☐	69,904
於二零零九年十二月三十一日及 二零一零年一月一日	171,613	☐	171,613
出售一間附屬公司	(171,613)	☐	(171,613)
於二零一零年十二月三十一日	☐	☐	☐
<b>賬面值</b>			
於二零一零年十二月三十一日	☐	174,605	174,605
於二零零九年十二月三十一日	☐	174,605	174,605

**商譽減值測試**

商譽會每年進行減值評估，而不論是否存在減值跡象。

**物業開發**

作減值測試之商業會分配至構成物業開發業務之現金產生單位組別，為收購時支付之組合溢價(即支付之金額超出組合各個公平值總和之金額)。這反映本集團自身收購該組合節省的成本。

## 綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

## 19. 商譽(續)

## 物業開發(續)

物業開發單位之可收回數額已根據由管理層基於四年期之財務預算採用現金流量預測所代表之使用價值計算方法而釐定。現金流量預測所應用之貼現率為7.55%。超過四年期之現金流量乃經考慮就附帶與中國物業開發有關之特定風險之平均增長率作出之推斷而釐定。計算使用價值所涉及之其他主要假設乃關於現金收入及支出之估計，包括預期銷售及毛利率。

商譽利用使用價值法進行減值測試。商譽減值測試主要假設出售時，組合溢價為各個公平值之總和。董事將該假設用於從近期市場交易所觀察到的溢價。

於二零一零年十二月三十一日使用折現率計算的價值高於現金產生單位之賬面值，因此，本集團管理層確定其商譽不存在任何減值。

## 20. 生物資產

	本集團 沙棘灌木叢	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
於一月一日	4,560	27,844
匯兌差額	87	☐
出售一間附屬公司(附註44)	(4,647)	☐
生物資產公平值減估計銷售點成本之變動	☐	(23,284)
於十二月三十一日	☐	4,560

生物資產指位於內蒙古自治區、陝西省、山西省具林木權土地上之沙棘灌木叢植物。

## 綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

### 21. 無形資產

無形資產款項指沙棘產品之商標費、專利費及開發成本：

本集團	商標及專利 千港元	開發成本 千港元	總計 千港元
<b>成本</b>			
於二零零九年一月一日	196	818	1,014
年內撇銷	(52)	∅	(52)
於二零零九年十二月三十一日及 二零一零年一月一日	144	818	962
匯兌差額	3	16	19
出售一間附屬公司(附註44)	(147)	(834)	(981)
於二零一零年十二月三十一日	∅	∅	∅

### 22. 存貨

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
原材料	<b>4,073</b>	9,294
在製品	∅	2,923
製成品	<b>5,778</b>	20,831
	<b>9,851</b>	33,048

於報告期末，概無本集團之存貨按可變現淨值列賬。

### 23. 物業存貨

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
年初	<b>412,168</b>	∅
已產生之建築成本	<b>744,061</b>	∅
利息資本化	<b>38,235</b>	∅
收購附屬公司	<b>723,434</b>	412,168
於銷售成本中確認出售	<b>(467,789)</b>	∅
轉自投資物業	<b>(504,010)</b>	∅
匯兌差額	<b>12,096</b>	∅
年末	<b>958,195</b>	412,168

## 綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

## 23. 物業存貨(續)

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
發展中物業	818,972	412,168
持作銷售物業	139,223	☐
	<b>958,195</b>	412,168

物業存貨位於中國內地根據中期租賃或長期租賃持有之土地。

於二零一零年十二月三十一日，約341,790,000港元(二零零九年：181,320,000港元)之本集團發展中物業已抵押作為本集團銀行信貸之抵押品(附註40)。

發展中物業預期於報告期結束後十二個月內完成及可供出售。

## 24. 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。

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
貿易應收賬款	24,953	128,215
減：呆賬撥備	☐	(102,301)
	<b>24,953</b>	25,914
預付工程款	85,930	60,507
出售附屬公司應收賬款	15,599	5,681
於中國收購物業發展項目提供之可退回按金	71,636	☐
其他應收款項、預付款項及其他按金	27,612	30,421
	<b>225,730</b>	122,523

## 綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

## 24. 貿易應收賬款及其他應收款項(續)

貿易應收賬款(已扣除呆壞賬撥備)之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
90日內	<b>10,303</b>	12,850
91至180日	<b>1,437</b>	1,709
超過180日	<b>13,213</b>	11,355
貿易應收賬款	<b>24,953</b>	25,914

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。

呆賬撥備變動

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
年初結餘	<b>102,301</b>	41,735
不可收回撇銷款項	<b>(102,301)</b>	(41,735)
於綜合收益表確認之撥備增加	☒	102,301
年底結餘	☒	102,301

## 綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

## 25. 衍生財務工具

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
<b>財務資產</b>		
外匯遠期合約		
於一月一日	☒	50
出售之已變現虧損	☒	(50)
於十二月三十一日	☒	☒
匯率掉期		
於一月一日	<b>1,511</b>	6,814
出售時變現	<b>(1,511)</b>	(5,303)
於十二月三十一日	☒	1,511
財務資產總值	☒	1,511
<b>財務負債</b>		
外匯遠期合約		
於一月一日	☒	(1,831)
出售之已變現收益	☒	1,831
於十二月三十一日	☒	☒

## 26. 現金及銀行結餘

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
現金及銀行結餘	<b>263,602</b>	164,646
已抵押銀行存款(附註40)	<b>9,978</b>	13,973
	<b>273,580</b>	178,619

現金及銀行結餘按介乎年息0.01厘至2.75厘(二零零九年：0.01厘至2.43厘)之市場利率計息。已抵押定期存款乃按固定年利率0.04厘(二零零九年：0.03厘)計息。

已抵押銀行存款指就授予本集團之銀行融資而抵押予銀行之存款。9,980,000港元(二零零九年：13,970,000港元)之存款已就銀行透支及短期銀行貸款而作出抵押，因此其分類為流動資產。已抵押銀行存款將於償還相關借款後解除。



## 綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

### 27. 貿易應付賬款及其他應付款項

於報告期末本集團之貿易應付賬款之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
90日內	296,840	99,174
91至180日	3,374	723
超過180日	7,469	6,685
貿易應付賬款	307,683	106,582
收購一間附屬公司應付代價	⊠	48,864
應付利息	14,013	22,074
其他應付款項	55,688	27,023
	<b>377,384</b>	<b>204,543</b>

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。

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。

### 28. 出售及租賃物業收取之按金

預期於報告日期後十二個月以上變現之金額分類為流動負債，因為其處於本集團之一般營運週期。管理層預期於報告日期後十二個月內變現之金額為77,837,000港元(二零零九年：無)。

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
出售物業收取之按金	60,006	⊠
租賃物業收取之按金	17,831	⊠
	<b>77,837</b>	<b>⊠</b>

## 綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

## 29. 融資租賃承擔

	最低租賃款項		最低租賃款項的現值	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
應付融資租賃款項：				
一年內	169	620	169	618
第二年至第五年 (包括首尾兩年)	☒	377	☒	377
減：未來財務費用	169 ☒	997 (2)	169 ☒	995 不適用
租賃承擔之現值	169	995	169	995
減：於十二月個月內應付 之款項(於流動 負債內列示)			(169)	(618)
於十二個月後應付之款項			☒	377

本集團之政策是以融資租賃之方式租賃部份廠房及機器及汽車。融資租賃之平均租賃期為三年。所有租賃是按固定還款基準而釐定，概無訂立或然租金付款安排。

本集團有關融資租賃之承擔乃以出租人將租賃資產抵押作擔保。

融資租賃承擔乃以港元計值。港元亦為本集團之功能貨幣。

## 30. 應付附屬公司非控股股東款項

應付附屬公司非控股股東款項為無抵押、免息及無固定還款期。

## 31. 應付一名股東款項

	本集團		本公司	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
無抵押，按年利率8厘計息並於 二零一一年三月全數支付	50,000	☒	50,000	☒
無抵押、免息及無固定還款期	2,246	☒	1,714	☒
	52,246	☒	51,714	☒

## 綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

## 32. 借貸

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
銀行透支	1,297	5,202
銀行貸款	452,530	365,328
其他貸款	11,765	8,920
	<b>465,592</b>	379,450
分析為：		
有抵押(附註40)	453,827	365,328
無抵押	11,765	14,122
	<b>465,592</b>	379,450
以上借貸之到期期限如下：		
應要求或於一年內到期	171,474	241,575
多於一年，但不超過兩年	294,118	137,875
	<b>465,592</b>	379,450
減：一年內到期款項，列為流動負債	<b>(171,474)</b>	(241,575)
	<b>294,118</b>	137,875

信託收據貸款、銀行透支及銀行貸款按現行市率計息。

根據香港詮釋第5號，列明按要求償還條款之定期貸款全部分類為流動負債，因此於二零一零年十二月三十一日，合共6,950,000港元之賬面值已從非流動負債重新分類為流動負債。

董事認為，借貸之賬面值與其公平值相約。

## 綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

### 33. 可換股票據

於二零零七年十一月十三日，本公司發行可換股票據，其總本金額為180,050,000港元（「二零一七年票據」），於二零一七年十一月十三日到期，息率為每年3厘，每半年於期末支付。發行二零一七年票據乃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。

於二零零七年十一月二十八日，本公司通過配售代理，向多名獨立第三方發行可換股票據，其總本金額為122,000,000港元（「二零一零年票據」），於二零一零年十一月二十八日到期，息率為每年3厘，每半年於期末支付。除非先前已贖回、兌換或購買及註銷，否則本公司可於到期日按本金額之135.32%贖回二零一零年票據。二零一零年票據自二零零七年十一月二十八日或以後至到期日前10個營業日可隨時由票據持有人兌換為本公司每股面值0.01港元之繳足普通股。除因發生攤薄事項或配售協議所規定其他事情而作出調整外，二零一零年票據之換股價將為每股1.43港元。

根據二零一零年票據之條款及條件，於發行日後足24個月當日，票據持有人將有權按其意願要求本公司贖回該票據持有人之全部或部分二零一零年票據，價格為由二零零七年十一月二十八日起至相關贖回日止期間二零一零年票據之未償還本金額中每100,000港元有每年13%回報（每半年計算一次）（「提早贖回價」）。

根據二零一零年票據之條款及條件，於發行日期後足18個月當日，本公司可在下列情況下以提早贖回價贖回全部但非部份二零一零年票據：(i)發出贖回通知當日前，股份收市價在至少有30個連續交易日超過換股價；或(ii)二零一零年票據中有最少90%本金額已予贖回、兌換、購回或註銷。

於截至二零零八年十二月三十一日止年度，根據價格重設機制，二零一零年票據之換股價由1.43港元調整為1.44港元，自二零零八年十一月二十八日起生效。於二零零九年八月十一日，二零一零年票據之換股價已因本公司與票據持有人之間於二零零九年七月十四日所訂立之更改契據，由1.144港元調整至0.4港元。

於截至二零零九年十二月三十一日止年度，於二零零九年十月十五日以認購價0.05港元公開發售5,777,031,245股股份完成後，二零一零年票據之換股價由0.4港元調整為0.121港元，自二零零九年十月二十七日起生效。

根據配售協議所載之條款，二零一七年票據之換股價已相應由0.15港元調整為0.045港元。

## 綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

## 33. 可換股票據(續)

負債部份之公平值於發行票據時釐定。負債部份之公平值按同類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介乎每年7.55厘至14.1厘。年內二零一七年票據及二零一零年票據之負債部份及權益部份之變動如下：

	本集團及本公司		總計 千港元
	二零一七年 票據 千港元	二零一零年 票據 千港元	
二零零九年一月一日之負債部份	128,207	133,949	262,156
利息支出	9,332	18,129	27,461
已付利息	(5,113)	(3,406)	(8,519)
兌換為普通股	(24,451)	(20,466)	(44,917)
贖回	⊘	(54,306)	(54,306)
於二零零九年十二月三十一日及 二零一零年一月一日之賬面值	107,975	73,900	181,875
利息支出	5,702	5,996	11,698
已付利息	(3,047)	(1,079)	(4,126)
兌換為普通股	(48,458)	(5,670)	(54,128)
贖回	⊘	(73,147)	(73,147)
	62,172	⊘	62,172

流動及非流動部分之分析：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
流動部分	⊘	73,900
非流動部分	<b>62,172</b>	107,975
總計	<b>62,172</b>	181,875

## 綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

## 34. 股本

## 本集團及本公司

	普通股數目	數額 千港元
每股面值0.01港元之普通股		
法定：		
於二零零九年一月一日	4,000,000,000	40,000
本年度增設(附註a)	16,000,000,000	16,000
於二零零九年十二月三十一日及二零一零年一月一日	20,000,000,000	200,000
本年度增設(附註b)	30,000,000,000	300,000
於二零一零年十二月三十一日	50,000,000,000	500,000
已發行及繳足：		
於二零零九年一月一日	691,937,500	6,919
公開發售(附註c)	6,122,999,995	61,230
因兌換二零一零年票據而發行股份(附註d)	100,144,628	1,002
因兌換二零一七年票據而發行股份(附註e)	511,111,110	5,111
因配售而發行股份(附註f)	207,580,000	2,076
因收購附屬公司而發行股份(附註g)	846,228,234	8,462
於二零零九年十二月三十一日及二零一零年一月一日	8,480,001,467	84,800
因行使購股權而發行股份(附註h)	60,113,268	601
因先舊後新配售而發行股份(附註i)	1,386,000,000	13,860
因兌換二零一零年票據而發行股份(附註j)	37,190,082	372
因兌換二零一七年票據而發行股份(附註k)	1,444,444,443	14,444
因收購附屬公司而發行股份(附註l)	1,106,475,716	11,065
於二零一零年十二月三十一日	12,514,224,976	125,142

## 附註：

- (a) 根據本公司於二零零九年九月二十一日舉行之股東特別大會上通過之普通決議案，本公司藉增設額外16,000,000,000股每股面值0.01港元之普通股，將法定股本由40,000,000港元增至200,000,000港元。
- (b) 於二零一零年五月十日，本公司股東於股東特別大會上通過一項普通決議案，透過增設額外30,000,000,000股之本公司未發行普通股，將法定股本由200,000,000港元(分為20,000,000,000股普通股)增至500,000,000港元(分為50,000,000,000股普通股)。
- (c) 於二零零九年四月一日，本公司按每持有兩股現有股份可獲發一股供股股份之基準發行345,968,750股每股面值0.08港元之股份。根據供股協議，發行新股份之代價金額約15,823,000港元由股東貸款支付及餘下結餘乃以現金支付。於二零零九年十月十五日，本公司按每持有一股現有股份可獲發五股供股股份之基準發行5,777,031,245股每股面值0.05港元之股份。

**綜合財務報表附註**

截至二零一零年十二月三十一日止年度

**34. 股本(續)**

- (d) 於二零零九年九月二十三日及二零零九年十二月十八日，本金額為7,000,000港元及10,000,000港元之二零一零年票據分別按換股價0.4港元及0.121港元兌換為17,500,000股及82,644,628股普通股。
- (e) 於截至二零零九年十二月三十一日止年度內，若干二零一七年票據之兌換詳情載列如下：

日期	已兌換二零一七年 票據之本金額 港元	已發行 普通股數目	每股 換股價 港元
二零零九年六月二十二日	10,000,000	66,666,666	0.15
二零零九年八月十九日	5,000,000	33,333,333	0.15
二零零九年十一月十八日	5,000,000	111,111,111	0.045
二零零九年十二月八日	13,500,000	300,000,000	0.045
		511,111,110	

- (f) 於二零零九年十一月二十七日，207,580,000股股份按配售方式以每股0.142港元獲發行。
- (g) 於二零零九年十二月二十三日，846,228,234股股份以每股0.141港元獲發行，以作為換取一間附屬公司全部股權之部分代價(附註39(iv))。
- (h) 於二零一零年二月十一日及二零一零年四月九日，本公司於購股權分別以行使價0.0529港元及0.1378港元行使後分別發行10,018,878股及50,094,390股普通股，現金代價分別為530,000港元及6,903,007港元。
- (i) 於二零一零年四月十二日，本公司根據於二零一零年三月三十一日訂立的先舊後新配售協議發行1,386,000,000股普通股。以0.146港元發行股份籌得之所得款項總額約為202,356,000港元。
- (j) 於二零一零年四月九日，本金額為4,500,000港元之二零一零年票據按換股價0.121港元兌換為37,190,082股本公司普通股。
- (k) 於二零一零年四月十六日及二零一零年五月二十日，本金額為30,000,000港元及35,000,000港元之二零一零年票據分別按換股價0.045港元兌換為666,666,666股及777,777,777股本公司普通股。
- (l) 於二零一零年六月二十五日及二零一零年十二月十日，本公司以每股0.146港元分別發行437,811,333股及145,937,111股本公司普通股，以作為收購附屬公司杭州普天房地產開發有限公司之部分代價(附註39(i))。
- 於二零一零年六月二十五日及二零一零年十二月二十四日，本公司以每股0.15港元分別發行392,045,454股及130,681,818股本公司普通股，以作為收購附屬公司香港美來國際(加拿大)有限公司之部分代價(附註39(iii))。

所有股份與其他已發行股份在所有方面均享有同等地位。



### 35. 購股權計劃

本公司已藉於二零零三年六月三日通過決議案方式採納購股權計劃(「計劃」)，主要目的為提供激勵，鼓勵參與者竭力表現以實現本公司的目標並分享其業績。參與者為本集團任何董事及合資格僱員；本集團任何成員於其中持有股權權益的任何實體(「被投資實體」)；本集團任何成員或任何被投資實體之貨品或服務供應商及客戶；任何對本集團任何成員或任何被投資實體提供研究、發展或其他技術支援的人士或實體；本集團任何成員或任何被投資實體的業務或業務發展提供任何範疇的諮詢人員或顧問；本集團任何成員或任何被投資實體的任何股東或持有本集團任何成員或任何被投資實體發行證券之人士；及任何組別或類別之參與人士，彼等已以合營企業、商業聯盟或其他商業安排對本集團發展及成長作出或會作出貢獻，乃以董事會全權釐訂為準。

根據計劃及本集團採納之任何其他購股權計劃授出及將予行使之所有未行使購股權獲行使時可予配發及發行之證券數目，合計最多不得超過本公司不時已發行股本之30%。根據本集團計劃授出之所有購股權獲行使時可予配發及發行之股份總數，合計最多不得超過二零零三年六月二十五日(本公司股份於聯交所上市之日)已發行股份之10%。就上述計算而言，根據計劃作廢失效之購股權不得點算。

若未取得本公司股東事先批准，任何個人獲授購股權於任何一年期間所涉及之股份數目，不得超逾本公司在任何時候已發行股份之1%。

根據計劃行使購股權認購股份之期限不得超出購股權授出日期起計十年。現時概無規定購股權行使前須持有的最短時限。授予購股權後二十一日內如接受該授予，當繳付1港元。認購股份之價格以下列最高者為準：(i)於提出授出日期(須為營業日)以一手或多手買賣之股份在聯交所每日報價表所示收市價；(ii)股份於提出授予日期前五個營業日在聯交所每日報價表所示之平均收市價；及(iii)股份之面值。計劃由二零零三年六月三日起有效十年，根據計劃，二零一三年六月二日以後將不能再授出購股權。

## 綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

## 35. 購股權計劃(續)

下表披露僱員及顧問所持計劃項下本公司購股權之詳情，及於截至二零一零年十二月三十一日止年度之變動情況：

類別	授出日期	行使價 港元	行使期	於二零一零					於
				年一月一日	年內已授出	年內已行使	年內已到期	年內已失效	二零一零年 十二月 三十一日
僱員	二零零七年 七月十八日	0.1378	二零零七年七月十八日至 二零一零年七月十七日	60,113,268	☒	☒	(60,113,268)	☒	☒
	二零零七年 十一月二十六日	0.1208	二零零七年十一月二十六日 至二零一零年十一月二十五日	60,113,267	☒	☒	(38,071,736)	(22,041,531)	☒
	二零零七年 十二月十四日	0.1118	二零零七年十二月十四日至 二零一零年十二月十三日	20,037,756	☒	☒	(20,037,756)	☒	☒
	二零零八年 三月二十五日	0.0529	二零零八年三月二十五日至 二零一一年三月二十四日	120,226,535	☒	(10,018,878)	☒	(36,067,960)	74,139,697
	二零一零年 十一月三日	0.1004	二零一零年十一月三日至 二零二零年十一月二日	☒	284,752,000	☒	☒	☒	284,752,000
顧問	二零零七年 七月十八日	0.1378	二零零七年七月十八日至 二零一零年七月十七日	50,094,390	☒	(50,094,390)	☒	☒	☒
總計				310,585,216	284,752,000	(60,113,268)	(118,222,760)	(58,109,491)	358,891,697

下表披露僱員及顧問所持計劃項下本公司購股權之詳情，及於截至二零零九年十二月三十一日止年度之變動情況：

類別	授出日期	行使價 港元	行使期	於二零零九年	根據行使價	於二零零九年
				一月一日	變動調整	十二月三十一日
僱員	二零零七年 七月十八日	0.1378	二零零七年七月十八日至 二零一零年七月十七日	6,500,000	53,613,268	60,113,268
	二零零七年 十一月二十六日	0.1208	二零零七年十一月二十六日 至二零一零年十一月二十五日	6,000,000	54,113,267	60,113,267
	二零零七年 十二月十四日	0.1118	二零零七年十二月十四日至 二零一零年十二月十三日	2,000,000	18,037,756	20,037,756
	二零零八年 三月二十五日	0.0529	二零零八年三月二十五日至 二零一一年三月二十四日	12,000,000	108,226,535	120,226,535
	顧問	二零零七年 七月十八日	0.1378	二零零七年七月十八日至 二零一零年七月十七日	5,000,000	45,094,390
總計				31,500,000	279,085,216	310,585,216

### 35. 購股權計劃(續)

本集團向若干僱員及顧問發行以股權結算並以股份為基礎之付款。以股權結算並以股份為基礎之付款按授出當日之公平值計算(不包括非市場性歸屬條件之影響)。以股權結算並以股份為基礎之付款於授出當日釐定之公平值，按照本集團所估計最終歸屬之股份，於歸屬期內以直線法支銷，並因非市場性歸屬條件之影響而作出調整。於二零一零年授出之購股權於授出日期歸屬。

年內因董事及僱員承購獲授出購股權而收取之總代價為7,433,000港元(二零零九年：無)。本集團於截至二零一零年十二月三十一日止年度就本公司授出之購股權確認16,073,000港元開支(二零零九年：無)。

年內所授出購股權總額之公平值於二零一零年十一月三日計算為15,180,000港元。下列為利用三項式期權定價模型計算公平值之重要假設：

1. 預期波幅是40.633%；
2. 預期並無每年股息率；
3. 所授出購股權之估計有效期範圍(10年)；及
4. 無風險比率是2.133%。

三項式期權定價模型需要高度主觀性假設，包括股價波幅。由於主觀性假設之變動將對估計公平值構成重大影響，故董事認為，現有模式並不一定可提供一個可靠之單一量度購股權公平值之方法。

## 綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

## 36. 儲備

## 本公司

	股份溢價 千港元	實繳盈餘 千港元	可換股票據 權益儲備 千港元	購股權 儲備 千港元	累計虧損 千港元	總計 千港元
於二零零九年一月一日	85,883	71,463	58,645	8,820	(192,984)	31,827
因公開發售而發行股份	255,299	☐	☐	☐	☐	255,299
因兌換可換股票據而 發行股份	49,599	☐	(10,795)	☐	☐	38,804
因先舊后新配售而 發行股份	27,400	☐	☐	☐	☐	27,400
因收購一間附屬公司 而發行股份	110,856	☐	☐	☐	☐	110,856
股份發行開支	(6,013)	☐	☐	☐	☐	(6,013)
因贖回可換股票據 而解除	☐	☐	(909)	☐	909	☐
以股份為基礎之 購股權開支	☐	☐	☐	1,859	☐	1,859
本年度虧損	☐	☐	☐	☐	(355,836)	(355,836)
於二零零九年十二月 三十一日及 二零一零年一月一日	523,024	71,463	46,941	10,679	(547,911)	104,196
因兌換可換股票據而 發行股份	59,676	☐	(20,364)	☐	☐	39,312
因先舊后新配售而 發行股份	188,496	☐	☐	☐	☐	188,496
股份發行開支	(10,807)	☐	☐	☐	☐	(10,807)
因收購附屬公司 而發行股份	152,572	☐	☐	☐	☐	152,572
因贖回可換股票據 而解除	☐	☐	(1,143)	☐	1,143	☐
以股份為基礎之 購股權開支	☐	☐	☐	16,073	☐	16,073
行使購股權	9,127	☐	☐	(2,295)	☐	6,832
購股權失效/屆滿	☐	☐	☐	(7,963)	7,963	☐
本年度虧損	☐	☐	☐	☐	(41,948)	(41,948)
於二零一零年 十二月三十一日	922,088	71,463	25,434	16,494	(580,753)	454,726

實繳盈餘指於本公司收購附屬公司當日，附屬公司之有關淨資產賬面值與本公司根據集團重組所發行股份面值之間之差額。

## 綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

## 36. 儲備(續)

本公司可分派予股東之儲備包括股份溢價、實繳盈餘及累計虧損，於二零一零年十二月三十一日總數為約455,000,000港元(二零零九年：104,000,000港元)。根據開曼群島公司法(經修訂)，本公司之股份溢價可用於支付分派或股息予股東，惟須受其組織章程條文規限，及本公司在緊隨支付分派或股息後，有能力償還日常業務當中到期之債務。根據本公司之組織章程，本公司可用溢利或其他儲備(包括股份溢價賬)支付股息。

## 37. 遞延稅項(資產)負債

以下為已確認之本集團主要遞延稅項資產及其於本報告期間及過往報告期間之變動：

	投資物業 公平值 收益 千港元	業務合併 產生之 重估收益 千港元	加速稅務 折舊 千港元	稅項虧損 千港元	總計 千港元
於二零零九年一月一日	☒	☒	690	(1,350)	(660)
於本年度綜合收益表中 計入(附註10)	☒	☒	(568)	(2,690)	(3,258)
於二零零九年 十二月三十一日及 二零一零年一月一日	☒	☒	122	(4,040)	(3,918)
收購附屬公司(附註39(i)及(iii))	☒	111,603	☒	☒	111,603
於本年度綜合收益表中 計入(扣除)(附註10)	119,585	(7,380)	200	4,025	116,430
於二零一零年 十二月三十一日	119,585	104,223	322	(15)	224,115

於二零一零年十二月三十一日，本集團有未使用之稅項虧損25,897,000港元(二零零九年：24,482,000港元)可供抵銷未來之溢利。已就該等虧損確認遞延稅項資產90,000港元(二零零九年：資產3,918,000港元)已被計提。本集團沒有就餘下之25,807,000港元(二零零九年：24,482,000港元)計提遞延稅項，因為未來溢利來源不可預測。未確認之稅項虧損有可能一直結轉下去。

## 綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

### 38. 退休福利計劃

當強制性公積金計劃條例(「強積金計劃條例」)於二零零零年十二月一日在香港生效時，本集團為其在香港之僱員設立了一個包含自願性供款之強制性公積金計劃(「強積金計劃」)。

於強積金計劃實施之前，本集團已為其香港之合資格僱員運作一項根據職業退休計劃條例登記之界定供款計劃(「職業退休計劃條例計劃」)。職業退休計劃條例計劃於二零零一年終止，而僱員之福利則被轉移至強積金計劃。與本集團資產分開而被職業退休計劃條例計劃所持有之資產，亦同時被直接轉移至強積金計劃。為強積金計劃，本集團於計劃之供款額為相關薪酬成本之5%，與僱員之供款額相等。

於綜合全面收益表扣除之數額指本集團按照計劃之規則制訂比例應向有關計劃作出之供款，減除僱員於完成其合資格服務時段前離職所產生之沒收供款(如有)。

中國附屬公司僱用之僱員為參與中國政府管理之國家管理退休福利計劃之成員。中國附屬公司須以其薪酬之一定百分比向退休福利計劃供款。本集團就此退休福利計劃之唯一承擔乃按計劃規定進行供款。

於報告期末，概無任何重大沒收供款可用於減少未來之供款額。

### 39. 收購附屬公司

- (i) 於二零一零年四月一日，本公司全資附屬公司中國水務房地產有限公司訂立一份協議，內容有關收購杭州普天房地產開發有限公司(一間主要於中國杭州市從事房地產開發項目的中國公司)全部股權的60%。該項交易已於二零一零年六月完成。交易總代價約為170,500,000港元(相等於人民幣150,000,000元)，分別以現金85,200,000港元(相等於人民幣75,000,000元)及兩批股份支付。第一批股份包括437,811,333股新股份，於交易完成時按發行價每股0.146港元發行。第二批包括145,937,111股新股份，於二零一零年十二月十日(即完成後六個月)按發行價0.146港元發行。交易詳情載於本公司日期為二零一零年四月二十日之通函。

## 綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

## 39. 收購附屬公司(續)

(i) 業務合併中收購之資產淨值詳情如下：

	公平值 千港元
所收購資產淨值：	
物業、廠房及設備	1,612
物業存貨	497,687
按金、預付款項及其他應收款項	37,819
預付稅項	2,033
銀行結餘及現金	2,378
借款	(90,909)
貿易應付賬款及其他應付款項	(2,923)
預售物業存貨所收取之按金	(63,409)
遞延稅項負債	(100,198)
	284,090
非控股權益	(113,636)
	170,454
總代價按下列方式支付：	
已付現金	85,227
已發行代價股份(附註34(l))	85,227
總代價	170,454
因收購事項產生之現金流出淨額：	
已付現金代價	85,227
購入銀行結餘及現金	(2,378)
有關收購事項之現金及現金等值物現金流出淨額	82,849

於收購日期至二零一零年十二月三十一日期間，杭州普天房地產開發有限公司於綜合收益表為本集團之綜合營業額及本年度溢利分別貢獻約79,000,000港元及約22,000,000港元。

## 綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

## 39. 收購附屬公司(續)

- (ii) 於二零一零年五月十五日，本公司全資附屬公司水務地產湖北有限公司(前稱：湖北阜城房地產開發有限公司)訂立一份協議，內容有關收購武漢凱越房地產開發有限公司(一間主要於中國武漢市從事房地產開發項目的中國公司)的全部股權。該項交易已於二零一零年七月完成。交易總代價約為56,800,000港元(相等於人民幣50,000,000元)，全部以現金支付。

	公平值 千港元
所收購資產淨值：	
物業存貨	33,513
其他應收款項及預付款項	21,855
可收回稅項	48
銀行結餘及現金	2,469
貿易應付賬款及其他應付款項	(1,068)
	56,817
總代價按下列方式支付：	
已付現金	56,817
因收購事項產生之現金流出淨額：	
已付現金代價	56,817
購入銀行結餘及現金	(2,469)
有關收購事項之現金及現金等值物現金流出淨額	54,348

由於所持有物業仍處於發展中，該收購並無產生溢利，相反令本集團經營業績出現約4,000,000港元虧損，且武漢凱越房地產開發有限公司並無產生收益。



## 綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

## 39. 收購附屬公司(續)

- (iii) 於二零一零年五月二十一日，本公司全資附屬公司中國水務地產(香港)發展有限公司訂立一份協議，內容有關收購香港美來國際(加拿大)有限公司(一間於香港註冊成立的公司，主要從事中國杭州市的一間項目公司的投資控股業務)全部已發行股本的60%。該項交易已於二零一零年六月完成。交易總代價約為98,900,000港元(相等於人民幣87,000,000元)，以現金支付20,500,000港元(相等於人民幣18,000,000元)以及於完成時按發行價0.15港元發行本公司392,045,454股新股份及於完成後六個月按發行價每股0.15港元發行本公司130,681,818股新股份支付。

業務合併中收購之資產淨值詳情如下：

	公平值 千港元
所收購資產淨值：	
物業、廠房及設備	1,786
物業存貨	192,234
按金、預付款項及其他應收款項	1,920
銀行結餘及現金	902
借款	(11,363)
貿易應付賬款及其他應付款項	(3,625)
應付股東款項	(139,124)
遞延稅項負債	(11,405)
	31,325
非控股權益	(12,530)
轉讓應付股東部份款項	80,069
	98,864
總代價按下列方式支付：	
已付現金	20,454
已發行代價股份(附註34(I))	78,410
總代價	98,864
因收購事項產生之現金流出淨額：	
已付現金代價	20,454
購入銀行結餘及現金	(902)
有關收購事項之現金及現金等值物現金流出淨額	19,552

由於所持有物業仍處於發展中，該收購並無產生溢利，相反令本集團經營業績出現約2,000,000港元虧損，且香港美來國際(加拿大)有限公司及其杭州附屬公司並無產生收益。

**綜合財務報表附註**

截至二零一零年十二月三十一日止年度

**39. 收購附屬公司(續)**

- (iv) 於二零零九年十二月十八日，本集團完成收購中國水務地產(香港)集團有限公司(「中國水務地產(香港)集團」)(前稱：永豐環球投資有限公司)(於英屬處女群島註冊成立之公司)之全部已發行股本，總代價為人民幣200,000,000元(相等於約227,273,000港元)。中國水務地產(香港)集團主要於中國從事房地產開發與銷售，以及提供房地產諮詢服務。

業務合併所收購之資產淨值及確認之商譽詳情如下：

	公平值 千港元
所收購資產淨值：	
物業、廠房及設備	355
物業存貨	412,168
其他應收款項	60,507
銀行結餘及現金	4,612
貿易應付賬款及其他應付款項	(106,793)
銀行借款	(318,181)
	52,668
商譽	174,605
	227,273
總代價按下列方式支付：	
截至二零零九年及二零一零年十二月三十一日止年度已付現金	107,955
發行代價股份(附註34(g))	119,318
總代價	227,273
因收購事項產生之現金及現金等值物現金流出淨額：	
已付現金代價	107,955
購入銀行結餘及現金	(4,612)
有關收購事項之現金及現金等值物現金流出淨額	103,343

## 綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

## 40. 資產抵押

於報告日期，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，彼等各自之賬面淨值如下：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
位於中國之土地及樓宇(包括相關土地使用權)	341,790	181,320
位於香港之土地及樓宇	191	449
廠房及機器	⊠	4,906
銀行存款	9,978	13,973
	<b>351,959</b>	200,648

本公司於報告日期概無任何資產抵押。

## 41. 經營租賃承擔

於報告期末，本集團及本公司仍未履行租賃物業之不可撤銷經營租賃承擔之到期日如下：

	本集團		本公司	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
一年內	4,179	2,958	⊠	⊠
第二年至第五年內 (包括首尾兩年)	2,844	2,981	⊠	⊠
超過五年	⊠	4,773	⊠	⊠
	<b>7,023</b>	10,712	⊠	⊠

經營租賃付款乃指本集團就其若干辦公室及物業而應付之租金。議定之租期平均為兩年，租金平均每兩年擬定一次。

## 42. 資本承擔

於二零一零年十二月三十一日，本集團就物業建設(於綜合財務報表中已訂約但未撥備)持有資本承擔161,200,000港元(二零零九年：125,900,000港元)。

## 綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

### 43. 或然負債

於十二月三十一日之或然負債分析如下：

	本集團		本公司	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
附屬公司有關借貸及 其他銀行融資之擔保	∅	∅	<b>58,725</b>	100,325

本公司並未就借貸及其他銀行融資之擔保確認任何遞延收入，乃因其公平值無法可靠釐定及其交易價為零港元。

於二零一零年十二月三十一日，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392,000,000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。

董事認為，上述或然負債不大可能出現。因此，本公司並無就二零一零年十二月三十一日及二零零九年十二月三十一日之相關或然負債作出撥備。

### 44. 出售附屬公司

- (i) 年內，本集團出售其於高原聖果沙棘之全部權益。

高原聖果沙棘於出售當日之資產淨值如下：

	二零一零年 千港元
出售資產淨值：	
物業、廠房及設備	75,200
預付租賃款項	1,002
無形資產	981
生物資產	4,647
存貨	23,980
貿易應收賬款及其他應收款項	5,509
銀行結餘及現金	12,199
貿易應付賬款及其他應付款項	(27,696)
其他短期借款	(15,924)
應付附屬公司少數股東款項	(18,681)
應付稅項	(2,399)
其他抵押借款	(405)
	<b>58,413</b>
非控股權益	(22,190)
資本儲備撥回	(848)
匯兌儲備撥回	(10,182)
	<b>25,193</b>
出售收益	3,548
總代價	<b>28,741</b>

## 綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

## 44. 出售附屬公司(續)

	二零一零年 千港元
年內已收取現金代價	18,823
減：已出售現金	(12,199)
出售產生之現金流出淨額	6,624

- (ii) 截至二零零九年十二月三十一日止年度，本集團出售其於附屬公司上海華源藍科生物製品營銷有限公司之全部權益。

該附屬公司於出售當日之負債淨額如下：

	二零零九年 千港元
物業、廠房及設備	120
存貨	258
貿易應收賬款及其他應收款項	2,440
可收回稅項	915
銀行結餘及現金	27
貿易應付賬款及其他應付款項	(1,690)
應付同系附屬公司款項	(6,650)
	(4,580)
應佔商譽	3,576
豁免應付本集團附屬公司款項	6,650
出售附屬公司之收益	37
總代價	5,683
出售產生之現金流出淨額	(27)

## 綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

### 45. 報告期末後事件

於二零一零年十一月五日，本集團與武漢海螺商貿投資管理有限公司(「賣方」)就可能收購武漢市中南汽車配件配套有限責任公司(一間主要持有中國武漢經濟技術開發區之土地使用權之中國公司)(「目標公司」)之全部股權訂立諒解備忘錄。本集團已向賣方支付可退還按金58,824,000港元，該款項於二零一零年十二月三十一日的綜合財務狀況報表內被分類為收購附屬公司的已付按金。其後，本集團之全資附屬公司水務地產湖北有限公司於二零一一年一月六日與賣方訂立協議，按人民幣105,000,000元之代價收購目標公司之全部股權。截至報告日期，正在辦理有關股權轉讓之法定手續。

### 46. 關連及關連人士交易

年內，本集團與相關各方，當中包括根據上市規則同時被視為關連人士所進行之重大交易如下：

	附註	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
已付租金予：			
☑ 畢清培先生	(i) 及 (iii)	☑	72
☑ 畢清培先生及梁惠玲女士	(i) 及 (iii)	☑	156
☑ Lucky Fair Investment Limited	(ii) 及 (iii)	<b>147</b>	180
☑ Tai Tung Supermarket Limited	(ii) 及 (iii)	<b>235</b>	288
☑ 畢家偉先生及其家族成員	(iii)	☑	300

給予主要管理人員之補償：

本集團董事認為彼等為本集團之唯一主要管理人員，彼等之薪酬已載於附註9。

附註：

- (i) 畢清培先生及梁惠玲女士於二零零九年六月十九日辭任董事。
- (ii) 畢清培先生及其家族成員為本公司之實益股東。
- (iii) 物業租金按本集團與關連人士訂立之租約及基於估計之市值而釐定。

## 綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

## 47. 主要附屬公司詳情

於二零一零年十二月三十一日，本公司主要附屬公司之詳情載列如下：

公司名稱	註冊成立／註冊及營業地點	已發行繳足股本／註冊資本	本公司持有之已發行股本／註冊資本百分比	主要業務
<b>直接控股：</b>				
華園食品國際有限公司	英屬處女群島／香港	1,000美元普通股	100%	投資控股
Top Rainbow Investments Limited	英屬處女群島／香港	50,000美元普通股	100%	投資控股
Top Harbour Development Limited	英屬處女群島／香港	50,000美元普通股	100%	投資控股
中國水務地產投資有限公司	英屬處女群島／香港	10,000美元普通股	100%	投資控股
<b>間接控股：</b>				
華園食品(中國)有限公司	英屬處女群島／香港	1,000美元普通股	100%	投資控股
香港華園食品廠有限公司	英屬處女群島／香港	1港元普通股	100%	投資控股
華園投資有限公司	英屬處女群島／香港	1,000美元普通股	100%	投資控股
裕星投資有限公司	英屬處女群島／香港	1美元普通股	100%	投資控股
華園商標有限公司	科克群島／香港	10港元普通股	100%	持有商標

## 綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

## 47. 主要附屬公司詳情(續)

公司名稱	註冊成立／註冊及營業地點	已發行繳足股本／註冊資本	本公司持有之已發行股本／註冊資本百分比	主要業務
朗耀有限公司	香港	10港元普通股 2港元無投票權 遞延股附註(iii)	100%	零食產品分銷及市場推廣
華園食品(香港)有限公司	香港	1,000港元普通股 10,000,000港元 無投票權遞延股 附註(iii)	100%	零食產品及便利 冷藏品生產、 分銷及市場 推廣
裕億發展有限公司	香港	100港元普通股 1,000,000港元 無投票權遞延股 附註(ii)	100%	零食產品分銷及 市場推廣
華園食品廠有限公司	香港	20港元普通股	100%	投資控股
華園(廣州)食品有限公司 附註(i)	中國	5,700,000美元 註冊及實繳資本	100%	零食產品生產、 分銷及市場 推廣
廣州樂高食品企業有限公司 附註(i)	中國	2,810,000美元 註冊及實繳資本	100%	零食產品生產、 分銷及市場 推廣
廣州市俐嘉寵物食品有限公司 附註(i)	中國	500,000港元 註冊及實繳資本	100%	寵物食品之 生產、分銷及 市場推廣



## 綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

## 47. 主要附屬公司詳情(續)

公司名稱	註冊成立／註冊及營業地點	已發行繳足股本／註冊資本	本公司持有之已發行之股本／註冊資本百分比	主要業務
廣州宏嘉食品有限公司 附註(i)	中國	500,000港元 註冊及實繳資本	100%	暫停
中國水環境控股有限公司	香港	10港元普通股	100%	投資控股
中國水務地產企業財務有限公司 (前稱：華園健康產品有限公司)	香港	10,000港元普通股	100%	投資控股
深圳中水置業有限公司 (前稱：深圳高原聖果 生物技术有限公司)	中國	人民幣54,576,142元 註冊及實繳資本	100%	技術開發沙棘 產品；水生生態 保護之維護 系統開發； 批發商品及 包裝食品
易達興業國際有限公司	香港	10港元普通股	100%	技術開發沙棘 產品
中國水務地產(香港)發展 有限公司 (前稱：華園食品貿易有限公司)	香港	10,000港元普通股	100%	投資控股
卡富發展有限公司	英屬處女群島／ 香港	1美元普通股	100%	投資控股
Waterports International Limited	英屬處女群島／ 香港	1美元普通股	100%	投資控股
康士投資有限公司	英屬處女群島／ 香港	1美元普通股	100%	投資控股
中國水務房地產有限公司 (前稱：領福置業有限公司)	香港	10,000港元普通股	100%	投資控股

## 綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

## 47. 主要附屬公司詳情(續)

公司名稱	註冊成立／註冊及營業地點	已發行繳足股本／註冊資本	本公司持有之已發行股本／註冊資本百分比	主要業務
百榮投資有限公司	香港	10,000港元普通股	100%	投資控股
中國水務地產集團(香港)有限公司	香港	10,000港元普通股	100%	投資控股
中國水務地產開發有限公司	香港	10,000港元普通股	100%	投資控股
中國水務地產(香港)集團有限公司 (前稱：永豐環球投資有限公司)	英屬處女群島／香港	1美元普通股	100%	投資控股
上海聖恆投資有限公司	中國	人民幣15,000,000元 註冊及實繳資本	51%	投資控股及物業開發
榮成海御天城置業有限公司	中國	人民幣20,000,000元 註冊及實繳資本	100%	投資控股及物業開發
華園食品(上海)有限公司	中國	人民幣5,000,000元 註冊及實繳資本	51%	零食產品分銷及市場推廣
水務地產湖北有限公司 (前稱：湖北阜城房地產開發有限公司)	中國	人民幣200,000,000元 註冊及實繳資本	100%	物業開發
Northern Sea Development Limited	英屬處女群島／香港	1美元普通股	100%	投資控股
Create Capital Development Limited	英屬處女群島／香港	1美元普通股	100%	投資控股
Angelink Development Limited	英屬處女群島／香港	1美元普通股	100%	投資控股

## 綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

## 47. 主要附屬公司詳情(續)

公司名稱	註冊成立／註冊及營業地點	已發行繳足股本／註冊資本	本公司持有之已發行股本／註冊資本百分比	主要業務
香港美來國際(加拿大)有限公司	香港	10,000港元普通股	60%	物業開發
杭州尼加拉置業有限公司	中國	14,900,000美元 註冊及實繳資本	60%	物業開發及銷售
杭州普天房地產開發有限公司	中國	人民幣30,000,000元 註冊及實繳資本	60%	物業開發及銷售
武漢深茂業商業投資管理有限公司	中國	人民幣10,000,000元 註冊及實繳資本	51%	提供投資物業 管理服務
武漢凱越房地產開發有限公司	中國	人民幣50,000,000元 註冊及實繳資本	100%	物業開發及銷售
武漢茂業國際酒店管理有限公司	中國	人民幣1,000,000元 註冊及實繳資本	100%	提供酒店 管理服務
江蘇河海置業有限公司	中國	人民幣20,000,000元 註冊及實繳資本	100%	物業開發

(i) 華園(廣州)食品有限公司、廣州樂高食品企業有限公司、廣州市俐嘉寵物食品有限公司、廣州宏嘉食品有限公司及水務地產湖北有限公司(前稱：湖北阜城房地產開發有限公司)乃於中國成立之外商獨資企業。

(ii) 非由本集團持有之遞延股，概無權收取股息、接收本公司股東大會通告、出席股東大會及於會上投票或參與倒閉時發派之收益。

(iii) 於二零一零年十二月三十一日或年內任何時間，附屬公司均無任何未償還之債務證券。

## 財務概要

### 業績

	截至十二月三十一日止年度				二零一零年 千港元
	二零零六年* 千港元	二零零七年* 千港元	二零零八年* 千港元	二零零九年* 千港元	
持續經營業務					
營業額	202,130	281,054	239,632	100,454	<b>990,841</b>
經營溢利(虧損)	31,137	121,702	(290,323)	(300,197)	<b>802,769</b>
財務費用	(12,242)	(16,234)	(37,300)	(34,963)	<b>(22,890)</b>
稅前溢利(虧損)	18,895	105,468	(327,623)	(335,160)	<b>779,879</b>
所得稅(開支)備抵	(5,865)	(8,231)	1,342	3,129	<b>(265,776)</b>
	13,030	97,237	(326,281)	(332,031)	<b>514,103</b>
已終止經營業務	☐	☐	☐	☐	<b>(7,299)</b>
扣除非控股權益前溢利(虧損)	13,030	97,237	(326,281)	(332,031)	<b>506,804</b>
非控股權益	☐	(45,345)	32,698	15,737	<b>2,730</b>
本公司股權持有人應佔 本年度溢利(虧損)	13,030	51,892	(293,583)	(316,294)	<b>509,534</b>
每股盈利(虧損)(以每股 港仙計)					
來自持續及已終止經營業務					
☐ 基本	3.52仙	9.19仙	(17.96)仙	(7.73)仙	<b>4.67仙</b>
☐ 攤薄	不適用	2.92仙	不適用	不適用	<b>4.01仙</b>

### 資產及負債

	於十二月三十一日				二零一零年 千港元
	二零零六年* 千港元	二零零七年* 千港元	二零零八年* 千港元	二零零九年* 千港元	
總資產	407,779	886,519	553,448	1,092,414	<b>2,781,054</b>
總負債	(213,236)	(473,299)	(451,491)	(802,994)	<b>(1,425,487)</b>
非控股權益	☐	(72,747)	(39,039)	(36,710)	<b>(160,366)</b>
本公司股權擁有人應佔權益	194,543	340,473	62,918	252,710	<b>1,195,201</b>

\*二零零六年至二零零九年各年之業績並無就已終止經營業務作出重列。

## 物業資料

本集團於二零一零年十二月三十一日所持有之物業載列如下。

物業	類型	租期	總建築面積 (平方米)	完成階段	本集團 所佔權益	預期完成
1. 未來城 中國湖北省武漢市 洪山區珞獅南路147號	住宅／商業／ 酒店	中期	145,273	完成	100%	二零一零年至二零一一年
2. 未來公館 中國湖北省武漢市 洪山區武珞路378號	住宅／商業	中期	44,537	進行中	100%	二零一零年至二零一一年
3. 千島湖墅 中國浙江省杭州市 千島湖汪宅鄉蛇樓上下嶺	住宅	中期	33,493	進行中	60%	二零一零年至二零一一年
4. 美來國際中心 中國浙江省杭州市 余杭區南苑街道 迎賓路與翁梅路 交叉口南側	商業	中期	116,222	進行中	60%	二零一零年至二零一一年