

年 報

2009



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	7
董事及高級管理人員履歷詳情	13
董事會報告書	16
企業管治報告	24
獨立核數師報告	33
綜合收益表	35
綜合全面收益表	36
綜合財務狀況報表	37
財務狀況報表	39
綜合權益變動表	40
綜合現金流量報表	42
綜合財務報表附註	44
財務概要	107
物業資料	108

公司資料

董事會

執行董事：

畢家偉先生(主席)
 王文霞女士(副主席)⁽¹⁾
 畢濟棠先生(副主席)
 孫振宇先生⁽²⁾
 任前先生⁽²⁾
 應偉先生 (於二零零九年七月三十日辭任)
 高繼紅女士 (於二零零九年七月三十日辭任)
 畢清培先生(榮譽主席)
 (於二零零九年六月十九日辭任)

非執行董事：

周鯤先生⁽²⁾
 王芳女士 (於二零零九年七月三十日辭任)
 梁惠玲女士 (於二零零九年六月十九日辭任)

獨立非執行董事：

陳自強先生
 譚沛強先生⁽³⁾
 李玲女士⁽²⁾
 古兆豐先生 (於二零零九年十月二十一日辭任)
 葉成棠先生 (於二零零九年七月十七日辭任)
 張宇人先生 (於二零零九年七月一日辭任)

⁽¹⁾ 於二零零九年十月二十三日獲委任

⁽²⁾ 於二零零九年七月三十日獲委任

⁽³⁾ 於二零零九年七月一日獲委任

審核委員會

譚沛強先生(委員會主席)
 陳自強先生
 李玲女士

薪酬委員會

陳自強先生(委員會主席)
 譚沛強先生
 李玲女士

公司秘書

莊清喜先生

公司授權代表

王文霞女士
 莊清喜先生

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30號
 新鴻基中心18樓
 1816-17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

核數師

恒健會計師行
 執業會計師

網址

www.waterpropertygroup.com

公司概覽

於二零零九年八月十日，董事會建議將本公司主營業務由食品及保健產品製造業務轉型至以從事中國物業開發及投資為首的房地產發展業務。

其後，本公司更名為中國水務地產集團有限公司，彰顯本公司轉型至房地產開發業務上的強勢、清晰及一致性的定位，亦標誌著與中國水務集團有限公司（「中國水務」香港交易所855）組成聯盟，從而開拓更廣闊之市場領域。中國水務擁有本公司大部分權益，而本公司可借助其財務資源以及依託其跟相關地方政府的密切友好關係致力開拓中國二三線城市的房地產項目發展機遇。

本集團現時擁有具高素質的管理團隊，憑藉他們在中國房地產行業中的廣泛經驗，積極配合本公司專注於中國長江流域沿岸省會城市以及二三線城市發展中型以至大型房地產開發項目，而該等城市的未來發展，尤其是在個人收入水平、城市化速率和人口增長率方面，都具備良好的發展前景。

本公司致力於中國物業投資及開發行業之核心業務之同時，亦保持食品及沙棘行業等附屬業務。

主要摘要

1

新名稱「中國水務地產集團有限公司」代表新企業身份及新標識已於二零零九年九月生效。

2

由中國房地產行業精英組成之新執行團隊負責本公司核心物業發展業務。

王文霞女士
副主席兼執行董事

孫振宇先生及任前先生
執行董事

周鯤先生
非執行董事

3

透過於二零零九年向新增或現有股東進行公開發售及配售籌集約330,000,000港元，以加強集團的資本基礎及財務靈活性。

4

於二零零九年耗資人民幣200,000,000元收購湖北省武漢市最佳地段面積為147,000平方米之物業項目。

5

與江西省南昌地方政府展開策略合作，以於南昌市開發總土地面積約2,000,000平方米之物業項目，提供別墅、連排別墅及低層洋房，該項目命名為「華夏藝術谷項目」。

6

與湖南省長沙地方政府展開策略合作，以於長沙市寧鄉縣開發毗鄰玉潭公園總建築面積約667,000平方米之物業項目。

7

致力透過於二零一零年四月份完成先舊後新配售籌集資金約202,000,000港元。

8

於二零一零年訂立協議，以收購浙江省杭州市千島湖地盤面積為44,000平方米之物業項目。

9

分別於山東及上海成立一間附屬公司及合營企業以開發具獨特性之房地產發展項目。

主席報告書

致股東：

本人欣然提呈中國水務地產集團有限公司(前稱中國植物開發控股有限公司)於截至二零零九年十二月三十一日止年度之年度業績。

二零零九年，全球信貸市場收縮影響業務環境及投資者信心，直接影響本集團的經營業績，亦同時衝擊本集團之附屬業務發展，對本公司而言實為充滿挑戰的一年。於此嚴峻之經濟環境所造成的市場壓力底下，本公司採取重大決策性措施，並透過將其主營業務轉型為從事中國房地產開發業務，並把握其中未來所帶來的市場機遇。本集團於過去一年之發展重心主要放在業務轉營，輔育附屬業務發展及加強鞏固集團現有的發展平台。

受益於中央政府經濟刺激計劃及國內投資者對房地產投資的熱忱程度，中國房地產市場之表現在二零零九年下半年開始反彈。中國國家統計局公佈之數據表明，二零零九年國內生產總值增長達8.7%而城鎮及農村居民可支配人均收入分別增長9.8%及8.5%，反映了中國二三線城市之城鎮及農村地區之城市化進程加速發展。由此亦顯示未來二三線城市之發展所帶來的可支配收入水平、城市化比率及人口增長變化將為本集團締造有利之經營環境。

本集團於年內成功完成收購位於武漢之房地產開發項目。迄今，本集團已訂立協議收購位於杭州市千島湖之房地產開發項目，同時亦於南昌市及長沙市與相關地方政府籌組合營公司進行房地產項目開發計劃。該等始首及潛在項目將提供總建築面積約達3,000,000平方米之土地資源可供發展。

展望二零一零年，本集團將繼續整固以房地產開發業務為首的發展平台，並對提昇盈利及資本價值之核心戰略計劃充滿信心。回顧二零零九年，本集團已通過公開發售及配售成功籌資合共約330,000,000港元。本集團亦已於二零一零年四月份率先完成約202,000,000港元之先舊後新配售，從而進一步加強及構建殷實之營運資金，使本集團繼續於中國積極物色潛在物業發展項目。

主席報告書

本集團預計二零一零年將為對附屬業務的重新定位及轉變年度，而本集團將透過於各方面的成本控制及提升生產力，為來年的盈利增長發展鋪路。

吾等謹藉此機會感謝董事局成員及管理層對本集團所作之貢獻，期間彼等付出時間及精力以應對一系列經營挑戰；亦感謝列位投資者對本集團之一貫支持，吾等在未來日子將致力確立本集團在中國房地產市場之位置。

主席

畢家偉

香港，二零一零年四月二十六日

管理層討論及分析

迄今為止，中國水務地產集團有限公司（「本公司」，連同其附屬公司，統稱「本集團」）致力轉型及專注於中國長江流域沿岸省會城市以及二三線城市（如杭州市、武漢市、長沙市及南昌市等）開發大中型房地產發展項目。本集團於二零零九年十二月已完成收購中國湖北省武漢未來城之物業發展項目。本集團亦分別與南昌市及長沙市當地地方政府就房地產開發項目籌組戰略合營企業，據此，為本集團於轉型初期提供開發大型物業發展業務的機會，以及透過彼此協同合作提高項目開發動力。縱使本集團於相對較短時間內進行業務轉型，但始首及潛在項目已為集團帶來涵蓋廣泛地域並具多元化發展的項目組合，並將會繼續物色具發展潛力項目以加強項目組合結構。

回顧本集團截至二零零九年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績，主要是由本集團包裝食品及便利冷藏食品、沙棘及相關保健產品等附屬業務所組成。

業績概要

截至二零零九年十二月三十一日止年度，本集團錄得綜合營業額約100,000,000港元，較去年下跌約58%。在經濟環境惡化之情況下，大部分本集團市場及客戶於年內持續萎縮，本集團透過收緊信貸管理政策於交付產品方面採取限制措施，導致收益下降。鑒於這種經濟現狀，本集團認為此措施屬必要並符合本集團之謹慎策略。此外，本集團於上半年度主要專注於資金管理及舒緩信貸市場對製造行業緊縮信貸所導致的提前償付借貸之影響。這些因素促使本集團密切監控其製造業務於下半年之生產計劃、業務發展水平及成本控制等各方面情況。

儘管本集團已因應經營情況採取了成本控制措施，本年度整體毛利率由去年18%提昇改善至25%，但本年度集團整體經營業績最終受到產品銷售下跌、低產能利用率以及可換股票據之推算利息所影響。由此，集團亦同時根據沙棘及食品等附屬業務經營表現作出全面檢討，並對有關之生物資產、商譽、固定資產、貿易應收賬款及存貨方面資產賬面值計提約242,000,000港元減值準備。本年度本公司股權持有人應佔虧損為316,000,000港元，去年股權持有人應佔虧損則為294,000,000港元。每股基本虧損為7.73港仙，而二零零八年之每股基本虧損為17.96港仙（經重列）。截至二零零九年十二月三十一日止年度，董事會並不建議派發任何末期股息。

業務回顧

中國房地產開發業務

二零零九年下半年中國房地產市場之表現出現反彈以及若干城市住房價格大幅上升已引起中央政府關注，中央政府已發出若干通知，控制住房價格迅猛上升以及放緩房地產市場發展過熱化。本集團認為，中國房地產市場穩定發展是符合中央政府最終的政策意願。相應地，其穩定的發展所帶來的城市化進程及持續增加之可支配收入將繼續支持中國房地產市場之長遠發展，故本集團預期，中央政府對房地產市場實施的政策將兼顧其長遠穩定發展方向及抑壓市場泡沫之潛在發展。

自二零零九年後半期，本集團已於武漢、杭州、南昌及長沙等中國二三線城市積極拓展其始首及潛在房地產發展項目。

於回顧年度，本集團以代價人民幣200,000,000元成功收購武漢未來城項目全部權益，代價將分為現金和發行代價股份形式支付，其中人民幣60,000,000元以現金支付，其餘人民幣105,000,000元以配發及發行代價股份支付，餘下人民幣35,000,000元於收購完成日五個月後本集團可選擇以現金或代價股份予以支付。本集團之房地產開發業務於報告期內錄得營運開支約2,800,000港元。

武漢未來城項目於二零一零年首季推出之預售成績令人欣喜，已錄得訂約銷售額約人民幣402,000,000元，約佔推出單位總數的77%份額。而該項目之平均售價錄得武漢地區同期同

類型單位新高，為每平方米約人民幣10,000元。集團預期項目之銷售所得及收益將於二零一零年及二零一一年陸續實現，並能增加本集團在武漢地區拓展其房地產開發業務的優勢。待本集團向相關政府機關取得預售許可證時，餘下總面積約82,000平方米之住宅樓宇及商業裙樓將可於二零一零年下半年陸續推售。未來城項目位於武漢市優越地段，項目將連接兩條地鐵幹線交匯處以及毗鄰大型百貨商場和大學區。該項目計劃於二零一零年起分期完成。

迄今，本集團已訂立協議收購浙江省杭州市千島湖一間房地產開發項目公司之60%股權。該發展項目將分三期完成，佔用地盤面積為44,000平方米而預期總建築面積約為24,000平方米，包括26間低密度豪華湖濱獨立別墅及配備私人泊船設施之會所。第一期建築包括6棟別墅及會所，將於二零一零年推出。

此外，本集團已分別於長沙市及南昌市之當地政府就房地產開發項目組建合營企業。本集團於南昌項目即華夏藝術谷項目（「華夏藝術谷項目」）擁有80%股權權益，華夏藝術谷項目位於南昌市紅谷灘新區，現時已規劃為市新住宅及商業中心新區。南昌為江西省省會，亦為中國中南部地區重要的經濟及運輸中心。華夏藝術谷項目之物業開發將以別墅、連排別墅、低層洋房及商業單元為主，總地盤面積約為2,000,000平方米，並將按計劃分階段進行。

管理層討論及分析

長沙項目為本集團、寧鄉建設部及第三方之間之合營項目，本集團擁有合營企業的55%股權權益。合營企業將為當地政府重建及配備佔地514,200平方米之生態休閒公園(「玉潭公園」)，與此同時當地政府同意合營企業於毗鄰玉潭公園地帶收購一幅約333,500平方米土地時給予多方面的財政優惠。該項目將由600,000平方米高層住宅公寓及66,670平方米商業單元物業組成。

製造業務

沙棘及相關保健產品

作為中國沙棘相關產品之領先生產商及供應商，本集團擁有鄂爾多斯高原、黃土高原自設沙棘培植基地，並於北京、內蒙古自治區、陝西省、山西省及甘肅省建立佔地總面積約340,000公頃之苗木基地。

截至二零零九年十二月三十一日止年度，沙棘業務板塊總營業額下跌3,900,000港元(或10%)至34,800,000港元。其中，來自沙棘相關保健產品之收入增加12%至15,000,000港元，而來自沙棘培植之收入減少14%至19,800,000港元，主要由於所在盆地地形變化導致有關之生態培植工程減少所致。

儘管本集團已透過各項措施務求達致業務發展目標，其中削減成本措施令毛利率由去年9.5%改善至25.8%，但年內沙棘業務發展遜於預期目標，錄得分類虧損13,000,000港元。基於業績未如理想，本集團已就有關資產賬面值進行相應檢討，其中就商譽減值計提準備70,000,000港元以及生物資產之公平值變動23,000,000港元，進一步影響沙棘業務之分類業績。

儘管本集團於各方面不斷採取成本控制等積極措施，就沙棘業務可於短期內達至虧損收窄以至轉虧為盈之局面未感樂觀；由此，本集團將繼續精簡沙棘業務之經營模式。年內，沙棘業務分類已計劃重組並透過出售其中一間附屬公司，此舉是以配合本集團整體利益和方向為本而行。

鑑於對沙棘業務的不景氣情況及其目前的憂慮，本集團對沙棘業務之發展方向將持審慎態度。

包裝食品及便利冷藏食品

本集團之食品業務提供各式各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」。食品業務現有三個生產廠房，分別位於香港及廣州市花都區。

管理層討論及分析

於回顧年度，食品業務收益下跌67%至65,600,000港元。本集團已就相關銷售收益減少情況相應採取嚴謹成本監控措施，使毛利率得以從去年為15%改善至24.9%。然而，毛利率之改善提昇亦不足以抵銷食品業務之經營成本開支，年內食品業務分類業績因而錄得虧損25,000,000港元。

本集團之食品業務市況持續萎縮，加上市場競爭激烈，若干零售商及分銷商推延或重新安排訂單，故本集團於交付產品方面採取限制措施。此外，上半年持續疲弱之經濟環境以及消費力萎縮亦令市場經營者面對嚴峻考驗。儘管中國食品安全之負面消息告一段落，但對所有中國出口公司實施嚴格之檢驗規定仍影響本集團於上半年之出口訂單及付運時間。

此等事件，包括由於上半年信貸市場緊縮導致食品業務須提前償付其銀行貸款之影響，促使本集團於年內對食品業務重組及重新定位。因此，本集團亦同時考慮對食品業務資產賬面值作出相應檢討，並對存貨、固定資產及貿易應收賬款分別進行減值計提撥備6,600,000港元、40,000,000港元及102,000,000港元，因而令本業務分類業績進一步受影響。

於上半年，本集團已不斷舒緩食品業務本身就銀行要求提前償付其借貸所帶來的財政壓力並逐步將食品業務板塊之銀行債務調節至適當水平。本集團計劃將食品業務建立於獨立之財務基礎之上，務求以業務本身改善其現金流狀況，並透過業務經營鞏固所需現金鏈及重建其融資平台。

於二零零九年，本集團經過對就食品業務採取相應的成本控制措施，重新整頓客戶基礎以及重組其提前償付之方案後，本集團認為，食品業務將逐漸調整其經營能力及競爭優勢，有待迎接未來的時機。

財務狀況

年內，本集團通過完成公開發售及配售籌集共330,000,000港元之所得款項淨額，以增強集團的財務資本結構。

於二零零九年十二月三十一日，本集團之銀行存款及現金為179,000,000港元。本集團之負債淨額增加37,000,000港元至384,000,000港元，其中負債為563,000,000港元及銀行存款及現金為179,000,000港元。於二零零九年十二月三十一日，負債總額包括銀行借貸381,000,000港元及可換股票據負債部分182,000,000港元。本集團之銀行借貸以浮息利率計息，主要以港元及人民幣列值。人民幣借貸主要用於撥付本集團於中國之房地產開發及食品業務。

於二零零九年十二月三十一日，本集團股東權益增長四倍至252,700,000港元，淨負債對總權益比率為1.52，去年為5.76。

未來展望

本集團雖於相對較短的時間內由食品和健康產品生產商轉型為中國房地產開發商，惟本集團具高素質之管理班子已為未來數年籌劃並落實好多元化發展的房地產項目組合基礎。現時中國房地產發展商普遍考慮的問

管理層討論及分析

題，是未能預知中央政府就維持經濟持續增長之一致性所將會對房地產市場進一步採取的措施工作。相應地，從中央政府就經濟增長發展預期之城市化和諧發展進程中所倡導的房屋發展政策而言，本集團認為專注於開發二三線城市正好配合有關政策發展方向，並將繼續物色具獨特性的房地產發展項目，為集團帶來可觀回報。現時集團正朝向這目標奮進，並對其前景充滿信心。

儘管二零零九年全國國內生產總值增長率達8.7%，當中需要留意個別省會城市之增長率乃高至16%。本集團意識到，中國並非單一市場國家，該等具增長潛力之省會城市或二三線城市，隨著其人口增長發展步伐，未來十年將可能締造出跟現時發展相對成熟之沿海城市一樣的經濟成就。該等市場將於未來繼續湧現萬眾矚目之大好局面。

本集團亦積極地致力融資籌組管理，透過於二零一零年四月完成配售籌資約達202,000,000港元，加強集團的資本基礎及財務靈活性。

本集團將專注加強其中國房地產業務發展之競爭力，並藉此在不斷好轉的經濟環境配合中發揮集團的優勢。與此同時，本集團亦將對其附屬業務作更深層次改進，並預期二零一零年將為附屬業務重新定位及轉變年度，為未來的盈利增長發展鋪路。本集團期望透過以上各種優勢，為股東帶來回報。

外匯波動之風險

本集團大部份交易、資產及負債均以港元或人民幣列值。本集團之一般財資政策為管理重大貨幣風險，並於貨幣風險或會對本集團構成重

大影響時減低有關風險。本集團於截至二零零九年十二月三十一日止年度概無訂立新遠期外匯合約。該等衍生財務工具之公平值變動淨額約5,300,000港元已撥入綜合收益表，乃產生自去年簽署之遠期外匯合約。本集團於回顧年度並無重大外匯風險。

收購一間附屬公司

於二零零九年十月十九日，本集團之附屬公司訂立協議，收購永豐環球投資有限公司(一間於英屬處女群島註冊成立之公司)及其附屬公司湖北阜城房地產開發有限公司(一間於中國成立並於中國湖北省武漢市從事房地產開發項目之公司)全部股本權益(「收購事項」)。收購事項已於二零零九年十二月完成。收購事項之總代價為人民幣200,000,000元(相等於約227,300,000港元)，通過支付現金人民幣60,000,000元，及於完成後發行金額達人民幣105,000,000元之本公司新股份，並於完成後五個月以現金方式或發行本公司新股份支付金額達人民幣35,000,000元之方式償付，從而引致收購事項產生之商譽金額達174,600,000港元。

於二零零九年十二月三十一日，賬面值412,200,000港元之開發物業已入賬本集團之綜合財務狀況報表。

資本開支

截至二零零九年十二月三十一日，本集團購置物業、廠房及設備之資本開支達約11,900,000港元。所有資本開支均由內部資源撥付。

資產抵押

於二零零九年十二月三十一日，總賬面值約200,600,000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

於二零零九年十二月三十一日，本集團並無或然負債。於二零零九年十二月三十一日，本集團就其投資於兩間合營公司之權益及房地產建設工程而於綜合財務報表作出之已訂約惟未撥備之資本承擔分別約為82,800,000港元及125,900,000港元。

報告年末後事件

(a) 於二零一零年三月三十一日，中國水務集團有限公司(「中國水務集團」)、本公司與配售代理訂立先舊後新配售及認購協議，據此，中國水務集團已同意以每股配售股份0.146港元之價格配售最多1,386,000,000股現有股份(「配售股份」)予承配人(「配售」)，而中國水務集團已有條件地同意認購有關與配售股份數目相同之認購股份數目，價格為每股認購股份0.146港元(「認購」)。認購之所得款項為約202,400,000港元。詳情載於本公司日期為二零一零年四月一日致股東之公佈內。配售及認購分別於二零一零年四月九日及二零一零年四月十二日完成，詳情載述於本公司日期為二零一零年四月十二日致股東之公佈內。

(b) 於二零一零年四月一日，本公司之全資附屬公司中國水務房地產有限公司訂立協議，以收購主要於浙江省從事物業開發業務之中國公司杭州普天房地產開發有限公司全部已發行股本之60%，總代價為約170,500,000港元(相等於人民幣150,000,000元)。總代價須以現金85,200,000港元(相等於人民幣75,000,000元)及按發行價0.146港元發行583,748,444股本公司股份之方式支付。是項交易之進一步詳情載述於本公司日期為二零一零年四月八日之公佈內。

(c) 於二零一零年四月十五日，董事建議透過增加30,000,000,000股每股面值0.01港元之本公司未發行普通股(一經發行，將與本公司所有現有普通股享有同等地位)將法定股本由200,000,000港元(分為20,000,000,000股每股面值0.01港元之普通股)增加至500,000,000港元(分為50,000,000,000股每股面值0.01港元之普通股)。有關增加法定股本須待本公司股東於股東特別大會上通過普通決議案後，方可作實。

僱員及薪酬政策

於二零零九年十二月，本集團的僱員總數約為625名。於回顧年度，僱員總成本為約33,800,000港元。本集團向其員工提供全面的薪酬及僱員福利組合。

董事及高級管理人員履歷詳情

董事

執行董事

畢家偉先生，52歲，主席兼執行董事。彼為畢濟棠先生之胞弟。彼在零食生產業務上積逾20年經驗。畢先生負責本集團整體策略性開發及制定公司政策。彼現為花都區中國人民政治協商會議委員會之委員。彼於1998年亦被當地機關評為中國廣東省廣州市花都區之榮譽市民，以表揚其對花都區之貢獻。

王文霞女士，50歲，為集團副主席兼執行董事。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華人民共和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。

王女士現為香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市公司Sunshine Capital Investments Group Limited明陽資本投資集團有限公司(「明陽資本」)(前稱「Prime Investments Holdings Limited」)(香港交易所：721)之主席、執行董事兼行政總裁。於2009年12月31日止，明陽資本持有本公司592,451,105股已發行股份，相當於本公司全部已發行股本約6.99%。王女士於2009年10月23日獲委任為本公司之副主席兼執行董事。

畢濟棠先生，55歲，副主席兼執行董事。彼為畢家偉先生之胞兄。彼在零食生產業務上積逾20年經驗。畢先生負責本集團食品業務之策略規劃、市場推廣與銷售活動、維持與客戶之間之業務關係，以及監督本集團之食品業務。彼現為花都區中國人民政治協商會議委員會之委員。畢先生亦為現代管理(飲食)專業協會之成員。

孫振宇先生，現年43歲，負責制定發展策略以及本集團的地產業務管理。孫先生於1987年畢業於安徽大學數學系，並於1992年獲取中國人民大學工業經濟管理系之經濟學碩士學位。彼於中華人民共和國之地產業擁有逾17年經驗。孫先生曾擔任海南三亞銀泰房地產有限公司之總經理及深圳市廬山置業有限公司之副總經理。孫先生加盟本集團前為江西省南昌市紅谷灘城市投資集團有限公司之總經理。孫先生於2009年7月30日獲委任為本公司之執行董事。

董事及高級管理人員履歷詳情

任前先生，現年49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1983年畢業於華北水利水電學院農水系，並於2001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顧問。任先生於2009年7月30日獲委任為本公司之執行董事。

非執行董事

周鯤先生，現年42歲，於1987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。周先生現任深圳市聚智堂地產顧問有限公司董事長。彼於2009年7月30日獲委任為本公司之非執行董事。

獨立非執行董事

陳自強先生，63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電學院(舊稱北京水利水電學院)畢業後，留校擔任大學共青團團委書記達22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。

董事及高級管理人員履歷詳情

譚沛強先生，現年35歲，於1999年畢業於香港理工大學，彼於會計及金融方面擁有逾十年經驗。譚先生為香港會計師公會及英國特許公認會計師公會會員。譚先生為綠色能源科技集團有限公司之財務總監兼公司秘書，該公司於香港聯合交易所有限公司主板上市。彼於2009年7月1日獲委任為本公司之獨立非執行董事。

李玲女士，現年36歲，於1995年取得中國律師資格，並於2001年獲取河南大學民事訴訟法專業法學碩士學位。李女士曾為河南省社會科學院之專職研究員。彼曾於深圳市國土資源和房產管理局房地產業管理處工作，專責房地產市場管理。李女士於深圳市國土資源和房產管理局辦公室工作。彼於2009年7月30日獲委任為本公司之獨立非執行董事。

財務總監兼公司秘書

莊清喜先生，37歲，本集團之財務總監兼公司秘書。莊先生持有香港理工大學專業會計碩士學位。彼為香港會計師公會會員。莊先生於審計、會計及企業融資方面擁有逾13年工作經驗。

董事會報告書

本公司董事(各「董事」)謹此提呈截至二零零九年十二月三十一日止年度之年度報告及本公司經審核綜合財務報表。

更改公司名稱

根據於二零零九年九月二十八日舉行之股東特別大會通過之特別決議案及開曼群島公司註冊處之批准，本公司之名稱由「China Botanic Development Holdings Limited 中國植物開發控股有限公司」更改為「China Water Property Group Limited 中國水務地產集團有限公司」，由二零零九年九月三十日起生效。

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43。除於二零零九年十二月所收購房地產開發及投資業務(載於綜合財務報表附註35)外，本集團主要業務性質於年內概無重大轉變。更改公司名稱後，本集團業務主要專注於在中國進行房地產開發及投資以及業務收購。

業績及分派

本集團截至二零零九年十二月三十一日止年度之業績載於第35頁綜合收益表。

董事不建議派付截至二零零九年十二月三十一日止年度之股息。

財務摘要

本集團於過去五個財務年度之業績及資產與負債摘要載於本年報第107頁。

物業、廠房及設備

本集團物業、廠房及設備及開發物業於年內之變動詳情分別載於綜合財務報表附註15及21。本集團主要物業之進一步詳情載於第108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30。

董事會報告書

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29。

儲備

本集團及本公司年內之儲備變動詳情分別載於第40至第41頁之綜合權益變動表及綜合財務報表附註32。

本公司可供分配之儲備

本公司於二零零九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104,200,000港元。

優先購買權

本公司之組織章程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、出售或贖回本公司上市證券

截至二零零九年十二月三十一日止年度，除本公司於二零零九年十一月之股份配售外，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：

畢家偉先生(主席)	
王文霞女士(副主席) ⁽¹⁾	
畢濟棠先生(副主席)	
孫振宇先生 ⁽²⁾	
任前先生 ⁽²⁾	
畢清培先生(榮譽主席)	(於二零零九年六月十九日辭任)
應偉先生	(於二零零九年七月三十日辭任)
高繼紅女士	(於二零零九年七月三十日辭任)

非執行董事：

周鯤先生 ⁽²⁾	
梁惠玲女士	(於二零零九年六月十九日辭任)
王芳女士	(於二零零九年七月三十日辭任)

獨立非執行董事：

陳自強先生	
譚沛強先生 ⁽³⁾	
李玲女士 ⁽²⁾	
張宇人先生	(於二零零九年七月一日辭任)
葉成棠先生	(於二零零九年七月十七日辭任)
古兆豐先生	(於二零零九年十月二十一日辭任)

⁽¹⁾ 於二零零九年十月二十三日獲委任

⁽²⁾ 於二零零九年七月三十日獲委任

⁽³⁾ 於二零零九年七月一日獲委任

根據第112條細則，王文霞女士、孫振宇先生、任前先生、周鯤先生、譚沛強先生及李玲女士將於應屆股東週年大會上依章告退；譚沛強先生將不再參與膺選連任。而根據第108條，畢濟棠先生將於應屆股東週年大會上輪席告退。王文霞女士、畢濟棠先生、孫振宇先生及任前先生將符合資格並願意膺選連任為執行董事；周鯤先生將願意膺選連任為非執行董事；而李玲女士將於應屆股東週年大會上膺選連任為獨立非執行董事。

董事會報告書

董事服務合約

擬於應屆股東週年大會上膺選連任之獨立非執行董事陳自強先生、譚沛強先生及李玲女士與本公司訂立若在一一年內終止毋須作出賠償(法定賠償除外)之服務合約。

董事履歷

董事履歷詳情載於本年度報告第13至第15頁。

董事及行政總裁於本公司或相聯法團之股份、相關股份及債權證之權益及淡倉

於二零零九年十二月三十一日，各董事及本公司行政總裁於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份及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：

於二零零九年十二月三十一日於本公司普通股之好倉：

董事姓名	公司權益 (股)	個人權益 (股)	總權益 (股)	佔本公司已 發行股本之 概約百分比 (%)
畢家偉先生	16,664,000	-	16,664,000	0.1965%

附註：該等股份由Able Success Group Limited(「Able Success」)持有，而Able Success由畢家偉先生全資擁有。

除上述披露者外，於二零零九年十二月三十一日，本公司並無任何董事或行政總裁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。

董事會報告書

購股權

本公司購股權於年內之變動詳情刊載於綜合財務報表中附註31。

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		
		於二零零九年 一月一日	於二零零九年 十二月三十一日 (附註)		於二零零九年 一月一日授出	就公开发售 作出之調整	於二零零九年 十二月三十一日
僱員	二零零七年 七月十八日	1.32	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	1.21	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	1.12	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	0.53	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	42,101,941	54,101,941
顧問	二零零七年 七月十八日	1.32	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	50,094,390
總計					31,500,000	212,960,622	244,460,622

附註：就公开发售作出之調整

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、行政總裁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42。

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。

董事會報告書

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，於二零零九年十二月三十一日，本公司得悉下列主要股東擁有之權益及淡倉（即本公司已發行股本5%或以上）。

主要股東名稱	身份／權益性質	所持股份數目 (股)	佔本公司 已發行股本 之概約百分比 (%)
中國水務集團有限公司(附註1)	實益擁有人及 受控制法團權益	1,984,706,172	23.40
Highest Growth Holdings Limited	受控制法團權益	846,228,234	9.98
明陽資本投資集團有限公司	受控制法團權益	592,451,105	6.99
Atlantis Investment Management Limited	投資經理	592,451,105	6.99

於本公司相關股份之好倉

主要股東名稱	身份／權益性質	所持股份數目 (股)	佔本公司 已發行股本 之概約百分比 (%)
中國水務集團有限公司(附註2)	受控制法團權益	3,145,555,556	37.09
明陽資本投資集團有限公司(附註3)	受控制法團權益	197,887,971	2.33

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 Investments Limited所持有之上述本公司股份之權益。

董事會報告書

- (2) 本公司於二零零七年十一月十三日向Good Outlook Investments Limited (「Good Outlook」)發行本金額為141,550,000港元之可換股票據，其附帶權利按換股價每股股份0.045港元認購股份，以支付收購中國水環境控股有限公司全部已發行股本之部份代價。倘可換股票據附帶之換股權獲悉數行使，將以換股價每股0.045港元發行3,145,555,556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。
- (3) 此等本公司股份由明陽資本投資集團有限公司(「明陽資本」)(前稱「Prime Investments Holdings Limited」)之全資附屬公司世貿投資企業有限公司持有。因此，就證券及期貨條例而言，明陽資本被視為實益擁有世貿投資企業有限公司所持有之上述本公司股份之權益。

除上述披露者外，於二零零九年十二月三十一日，本公司並無接獲任何人士或法團(本公司董事或行政總裁除外)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42。此等關連人士交易並無構成關連交易(定義見上市規則)。

主要客戶與供應商

於截至二零零九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27%及14%。

於截至二零零九年十二月三十一日止年度，本集團五大客戶合共及最大客戶之銷售額分別佔本集團總銷售額約54%及16%。

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。

董事會報告書

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41。

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
畢家偉

香港，二零一零年四月二十六日

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，以維護股東利益以及提升對股東之透明度及問責性。

截至二零零九年十二月三十一日止年度，本公司已採用新近頒佈之企業管治常規守則(「企業管治守則」)(載於上市規則附錄14)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確保遵守法律及商業準則。

董事會

1. 董事會

於二零零九年十二月三十一日，董事會由九名董事組成，包括執行董事畢家偉先生(主席)、王文霞女士(副主席)、畢濟棠先生(副主席)、孫振宇先生及任前先生；非執行董事周鯤先生；以及獨立非執行董事陳自強先生、譚沛強先生及李玲女士。董事會共同負責本集團業務之領導及管治工作，並共同承擔指引及監督本集團事務之責任。

董事會致力於本集團提升股東價值、並付出相當努力維持商業道德和企業管治常規之水平。共同負責規劃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、委任及重任董事、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。必要時可召開臨時會議；截至二零零九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、變更本集團主要業務、公開發售、本公司二零零八年年度報告及二零零九年中期報告。

企業管治報告書

截至二零零九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／會議次數	出席率
執行董事		
1. 畢家偉先生(主席)	7/8	88%
2. 王文霞女士(副主席) ⁽¹⁾	3/3	100%
3. 畢濟棠先生(副主席)	7/8	88%
4. 孫振宇先生 ⁽²⁾	4/5	80%
5. 任前先生 ⁽²⁾	4/5	80%
6. 應偉先生 (於二零零九年七月三十日辭任)	1/3	33%
7. 高繼紅女士 (於二零零九年七月三十日辭任)	2/3	67%
8. 畢清培先生(榮譽主席) (於二零零九年六月十九日辭任)	2/3	67%
非執行董事		
9. 周鯤先生 ⁽²⁾	4/5	80%
10. 王芳女士 (於二零零九年七月三十日辭任)	1/3	33%
11. 梁惠玲女士 (於二零零九年六月十九日辭任)	1/3	33%
獨立非執行董事		
12. 陳自強先生	4/8	50%
13. 譚沛強先生 ⁽³⁾	5/5	100%
14. 李玲女士 ⁽²⁾	5/5	100%
15. 古兆豐先生 (於二零零九年十月二十一日辭任)	3/5	60%
16. 葉成棠先生 (於二零零九年七月十七日辭任)	2/3	67%
17. 張宇人先生 (於二零零九年七月一日辭任)	2/3	67%

⁽¹⁾ 於二零零九年十月二十三日獲委任

⁽²⁾ 於二零零九年七月三十日獲委任

⁽³⁾ 於二零零九年七月一日獲委任

為提高董事會效能以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

於二零零九年十二月三十一日，董事會由五名執行董事、一名非執行董事及三名獨立非執行董事組成。執行董事畢濟棠先生為主席兼執行董事畢家偉先生之胞兄。

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。有關董事及本公司高級管理人員（「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，主席及／或本集團之董事總經理將至少每三年自願退任一次。

於二零零九年十二月三十一日，獨立非執行董事獲委任於不超過三年之固定任期，而所有非執行董事須根據公司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。截至二零零九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。於截至二零零九年十二月三十一日止整個年度，本公司已採納原則及遵從上市規則附錄14之企業管治守則所載規定。

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，並不應由同一人兼任。主席為畢家偉先生，雖然並無行政總裁，但相關工作責任實由副主席王文霞女士擔當。彼等各自之職責已有清晰界定並以書面載列。

本公司主席(「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。彼負責本公司管理及物業業務營運。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」)

於二零零九年十二月三十一日，審核委員會由獨立非執行董事組成，即譚沛強先生(委員會主席)、陳自強先生及李玲女士。

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

企業管治報告書

- 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。

審核委員會於截至二零零九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二零零八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二零零九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。

截至二零零九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
獨立非執行董事		
1. 譚沛強先生 ⁽¹⁾ (委員會主席)	1/1	100%
2. 陳自強先生 ⁽²⁾	不適用	不適用
3. 李玲女士 ⁽³⁾	1/1	100%
4. 古兆豐先生 (於二零零九年十月二十一日辭任)	2/2	100%
5. 王芳女士 (於二零零九年七月三十日辭任)	1/1	100%
6. 葉成棠先生 (於二零零九年七月十七日辭任)	1/1	100%

⁽¹⁾ 於二零零九年七月一日獲委任為委員會成員

⁽²⁾ 於二零零九年十月二十七日獲委任為委員會成員

⁽³⁾ 於二零零九年七月三十日獲委任為委員會成員

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，即譚沛強先生及李玲女士。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。

薪酬委員會於截至二零零九年十二月三十一日止年度舉行一次會議，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。

企業管治報告書

截至二零零九年十二月三十一日止年度，薪酬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
獨立非執行董事			
1.	陳自強先生 ⁽¹⁾ (委員會主席)	不適用	不適用
2.	譚沛強先生 ⁽²⁾	不適用	不適用
3.	李玲女士 ⁽³⁾	不適用	不適用
4.	古兆豐先生 (於二零零九年十月二十一日辭任)	1/1	100%
5.	王芳女士 (於二零零九年七月三十日辭任)	1/1	100%
6.	葉成棠先生 (於二零零九年七月十七日辭任)	1/1	100%

⁽¹⁾ 於二零零九年十月二十七日獲委任為委員會成員

⁽²⁾ 於二零零九年七月一日獲委任為委員會成員

⁽³⁾ 於二零零九年七月三十日獲委任為委員會成員

3. 提名委員會(「提名委員會」)

提名委員會於二零零五年九月十六日成立，由三位獨立非執行董事組成，即李玲女士(委員會主席)、陳自強先生及譚沛強先生。

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公司細則第111條，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，及考慮其擔任董事一職能付出之時間。

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法規要求有適當認識。

企業管治報告書

截至二零零九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
獨立非執行董事		
1. 李玲女士 ⁽¹⁾ (委員會主席)	不適用	不適用
2. 譚沛強先生 ⁽²⁾	不適用	不適用
3. 陳自強先生 ⁽³⁾	不適用	不適用
4. 葉成棠先生 (於二零零九年七月十七日辭任)	1/1	100%
5. 古兆豐先生 (於二零零九年十月二十一日辭任)	1/1	100%
6. 王芳女士 (於二零零九年七月三十日辭任)	1/1	100%
(1) 於二零零九年七月三十日獲委任為委員會成員		
(2) 於二零零九年七月一日獲委任為委員會成員		
(3) 於二零零九年十月二十七日獲委任為委員會成員		

董事進行證券交易

本公司已就本集團董事進行證券交易採納一套守則(「公司標準守則」)，其條款不遜於上市規則附錄10所載之標準守則所列之規定準則。

經向所有董事作出特別查詢後，彼等已確認彼等均於截至二零零九年十二月三十一日止整個年度遵守公司標準守則及標準守則所載列之規定準則。

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)。

於編製截至二零零九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

截至二零零九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750,000港元及關於本集團之公開發股份和主要交易之非核數服務費用約430,000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。

股東週年大會為股東提供與董事會交換意見之有用平台。董事會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。根據公司細則，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

董事重視與其現有及準投資者之溝通，並堅信投資者關係有助於增強公眾對本集團之認識，提高彼等對本集團發展之認可，同時提升股東價值。

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報，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
(前稱中國植物開發控股有限公司)
(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35至106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。綜合財務報表包括二零零九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制及真實與公平地列報該等綜合財務報表。此責任包括設計、實施及維持與編製及真實而公平地列報綜合財務報表相關的內部監控，以使綜合財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述；選擇及應用適當之會計政策；及按情況下作出合理之會計估計。

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。

獨立核數師報告

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及真實與公平地列報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，但並非就公司整體之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，及所作出之會計判斷是否合理，以及評價綜合財務報表之整體呈列方式。

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 貴集團於二零零九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虧損及現金流量，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，二零一零年四月二十六日

綜合收益表

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
營業額	7	100,454	239,632
銷售成本		(75,151)	(196,163)
毛利		25,303	43,469
按公平值減估計銷售點成本			
初步確認生物資產之收益	7	-	10,308
其他經營收入	7	3,734	8,908
銷售及分銷費用		(21,055)	(29,527)
行政費用		(66,121)	(78,935)
財務費用	8	(34,963)	(37,300)
減值開支前之經營虧損		(93,102)	(83,077)
生物資產公平值減估計銷售點成本之變動		(23,284)	(59,542)
商譽減值		(69,904)	(108,859)
物業、廠房及設備減值		(39,888)	-
貿易應收賬款減值		(102,301)	(41,538)
存貨撇銷		(6,681)	(34,607)
稅前虧損		(335,160)	(327,623)
所得稅備抵	10	3,129	1,342
本年度虧損	11	(332,031)	(326,281)
下列人士應佔：			
本公司擁有人		(316,294)	(293,583)
少數股東權益		(15,737)	(32,698)
本年度虧損		(332,031)	(326,281)
股息	12	-	-
每股虧損(以每股港仙計)	13		
基本		(7.73)港仙	(重列) (17.96)港仙
攤薄		不適用	不適用

綜合全面收益表

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
本年度虧損	(332,031)	(326,281)
其他全面收益：		
換算產生之匯兌差額	-	11,098
本年度全面費用總額(扣除稅項)	(332,031)	(315,183)
下列人士應佔全面費用總額：		
本公司擁有人	(316,294)	(282,485)
少數股東權益	(15,737)	(32,698)
	(332,031)	(315,183)

本集團之所有業務乃分類為持續經營。隨附之附註為該等財務報表之組成部份。

綜合財務狀況報表

於二零零九年十二月三十一日

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
非流動資產			
預付租賃款項	14	2,877	3,079
物業、廠房及設備	15	157,467	195,856
生物資產	17	4,560	27,844
無形資產	18	962	1,014
商譽	19	174,605	73,480
遞延稅項資產	33	3,918	660
		344,389	301,933
流動資產			
存貨	20	33,048	43,395
發展中物業	21	412,168	–
貿易應收賬款及其他應收款項	22	122,523	162,763
可收回稅項		156	2,010
衍生財務工具	23	1,511	6,864
已抵押銀行存款	24	13,973	15,294
銀行結存及現金	24	164,646	21,189
		748,025	251,515
流動負債			
貿易應付賬款及其他應付款項	25	204,543	44,929
融資租賃承擔	26	618	3,999
衍生財務工具	23	–	1,831
應繳稅項		2,354	302
應付附屬公司少數股東款項	27	13,357	5,652
應付一名股東款項	27	20,420	15,000
借貸	28	241,575	98,781
可換股票據	29	73,900	–
		556,767	170,494
流動資產淨值		191,258	81,021
總資產減流動負債		535,647	382,954
非流動負債			
融資租賃承擔	26	377	996
借貸	28	137,875	17,845
可換股票據	29	107,975	262,156
		246,227	280,997
資產淨值總額		289,420	101,957

綜合財務狀況報表

於二零零九年十二月三十一日

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
資本及儲備			
股本	30	84,800	6,919
儲備		167,910	55,999
本公司擁有人應佔權益		252,710	62,918
少數股東權益		36,710	39,039
總權益		289,420	101,957

刊載於第35頁至106頁的綜合財務報表已於二零一零年四月二十六日獲得董事會通過，並授權由下列董事代表簽署：

王文霞
董事

畢家偉
董事

財務狀況報表

於二零零九年十二月三十一日

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
非流動資產			
於附屬公司之權益	16	382,273	314,210
流動資產			
應收關連方款項		450	–
銀行結餘		145	21
		595	21
流動負債			
其他應付款項及應計費用		11,997	7,579
可換股票據	29	73,900	–
應付一名股東款項	27	–	2,000
		85,897	9,579
流動負債淨額		(85,302)	(9,558)
總資產減流動負債		296,971	304,652
非流動負債			
借貸	28	–	3,750
可換股票據	29	107,975	262,156
		107,975	265,906
資產淨值總額		188,996	38,746
資本及儲備			
股本	30	84,800	6,919
儲備	32	104,196	31,827
總權益		188,996	38,746

刊載於第35頁至106頁的財務報表已於二零一零年四月二十六日獲得董事會通過，並授權由下列董事代表簽署：

王文霞
董事

畢家偉
董事

綜合權益變動表

截至二零零九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	少數股東 權益 千港元	總計 千港元
於二零零八年一月一日	6,919	85,883	58,645	3,890	10,816	25,565	9,669	139,086	340,473	72,747	413,220
本年度虧損	-	-	-	-	-	-	-	(293,583)	(293,583)	(32,698)	(326,281)
換算匯兌差額	-	-	-	-	-	-	11,098	-	11,098	-	11,098
本年度全面開支總額	-	-	-	-	-	-	11,098	(293,583)	(282,485)	(32,698)	(315,183)
以股份為基礎之購股權開支	-	-	-	4,930	-	-	-	-	4,930	-	4,930
收購一間附屬公司額外權益時 削減少數股東權益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,010)	(1,010)
於二零零八年十二月三十一日及 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
本年度虧損及全面費用總額	-	-	-	-	-	-	-	(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
因先舊後新配售而發行股份	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
附屬公司少數股東權益注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	13,408	13,408
於二零零九年十二月三十一日	84,800	523,024	46,941	10,679	10,816	25,565	20,767	(469,882)	252,710	36,710	289,420

綜合權益變動表

截至二零零九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利潤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。

企業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。

隨附之附註為該等財務報表之組成部份。

綜合現金流量報表

截至二零零九年十二月三十一日止年度

附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
經營業務		
稅前虧損	(335,160)	(327,623)
調整：		
利息費用	34,963	37,300
利息收入	(227)	(1,312)
物業、廠房及設備折舊	10,472	16,231
預付租賃款項之攤銷	202	196
無形資產之撇銷	52	-
出售物業、廠房及設備之虧損(收益)	96	(35)
出售一間附屬公司之收益	(37)	-
以股本為基礎之購股權開支	1,859	4,930
按公平值減估計		
銷售點成本初步確認生物資產之收益	-	(10,308)
生物資產公平值減估計銷售點成本之變動	23,284	59,542
存貨撇銷	6,681	34,607
商譽減值	69,904	108,859
貿易應收賬款減值	102,301	41,538
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	(5,033)
營運資本變動前之經營現金流量	(40,284)	(41,108)
存貨減少(增加)	3,408	(12,214)
貿易應收賬款及其他應收款項減少	2,381	17,149
貿易應付賬款及其他應付款項增加(減少)	666	(17,187)
經營中動用之現金	(33,829)	(53,360)
已付利息	(11,732)	(19,978)
已退還(已付)香港利得稅淨額	810	(1,687)
已退還(已付)中國企業所得稅	2,052	(5,613)
經營業務中動用之現金淨額	(42,699)	(80,638)
投資活動		
已抵押銀行存款增加	-	19,622
收購一間附屬公司之額外權益	-	(2,174)
購置物業、廠房及設備	(11,853)	(12,444)
收購一間附屬公司之已付按金減少	-	5,519
出售附屬公司之現金流出淨額	(27)	-
收購附屬公司之現金流出淨額	(54,479)	(5,211)
無形資產增加	-	(458)
已收利息	227	1,312
出售物業、廠房及設備所得款項	21	492
結算衍生財務工具	(1,916)	-
投資活動中(動用)產生之現金淨額	(68,027)	6,658

綜合現金流量報表

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
融資活動		
所得借款	53,485	219,439
償還銀行借款	(101,766)	(246,255)
附屬公司之少數股東出資	13,408	—
融資租賃資本部份	(4,000)	(8,501)
一名股東墊款	21,243	3,374
附屬公司之少數股東墊款	7,705	159
發行新股份所得款項	330,182	—
發行新股份之開支	(6,013)	—
贖回可換股票據付款	(54,306)	—
融資業務產生(動用)之現金淨額	259,938	(31,784)
現金及現金等值物增加(減少)淨額	149,212	(105,764)
外幣匯率變動之影響	—	2,600
一月一日之現金及現金等值物	20,205	123,369
十二月三十一日之現金及現金等值物	169,417	20,205
現金及現金等值物之分析		
銀行結餘及現金	164,646	21,189
已抵押銀行存款	9,973	11,294
銀行透支	(5,202)	(12,278)
	169,417	20,205

綜合財務報表附註

截至二零零九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(前稱中國植物開發控股有限公司)(「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。本公司之名稱已由中國植物開發控股有限公司改為中國水務地產集團有限公司，自二零零九年九月三十日起生效。

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。

財務報表以港元呈報。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；(ii)培植及銷售沙棘幼苗以及沙棘相關產品之製造及銷售；及(iii)於中國開發物業項目。主要附屬公司的詳細資料列於附註43。

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」)

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」)頒佈且於二零零九年一月一日開始之本集團財務年度生效或已生效之新訂及經修訂準則、修訂及詮釋(「新訂及經修訂香港財務報告準則」)。

香港會計準則第1號(經修改)	財務報表之呈列
香港會計準則第23號(經修改)	借貸成本
香港會計準則第32號及1號(經修訂)	可沽售財務工具及清盤時產生之責任
香港財務報告準則第1號及香港會計準則第27號(經修訂)	香港財務報告準則第1號「首次採納香港財務報告準則」及香港會計準則第27號「合併及單獨財務報表—於附屬公司、共同控制實體或聯營公司之投資成本」之修訂
香港財務報告準則第2號(經修訂)	歸屬條件及註銷
香港財務報告準則第7號(經修訂)	改善有關財務工具之披露
香港財務報告準則第8號	經營分類
香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第9號及香港會計準則第39號(經修訂)	嵌入式衍生工具
香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第13號	客戶忠誠計劃
香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第15號	房地產建造協議
香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第16號	境外業務之投資淨額對沖
香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第18號	自客戶之資產轉移
香港財務報告準則(經修訂)	於二零零八年頒佈之香港財務報告準則之改進，惟香港財務報告準則第5號之修訂(於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效)除外
香港財務報告準則(經修訂)	於二零零九年頒佈之香港財務報告準則之改進，內容有關香港會計準則第39號第80段之修訂

綜合財務報表附註

截至二零零九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)

除下文所述者外，本公司董事預期，採納新訂及經修訂香港財務報告準則對本會計期間或過往會計期間本集團之業績及財務狀況之編製及呈列方式並無任何重大影響。

香港會計準則第1號(經修改)財務報表之呈列

經修改準則區分擁有人及非擁有人之權益變動。權益變動表只載入與擁有人之交易明細，而非擁有人之權益變動則單獨呈列。此外，該準則引入全面收益表；即所有已確認收入及支出項目，呈列於單一報表或兩份關聯報表中。本集團選擇呈列兩份報表。

本財務報告已採納綜合全面收益表及綜合權益變動表之新格式，相關金額亦已重列以符合新呈報方式。該準則引入在綜合全面收益表增列「本年度其他全面收益／費用」項目及「本年度全面收益／費用總額」項目。呈報方式之變動對任何呈報期間之呈報損益、總收益與開支或資產淨值並無影響。

香港財務報告準則第7號財務工具：披露

經修訂準則規定增加對公平值計量及流動性風險之披露。公平價值計量將根據資料來源按三個層級披露各類別財務工具。此外，目前規定對第三層級公平值計量之期初及期末餘額，以及第一層級及第二層級公平值計量之間之重大轉移進行對賬。該等修訂亦明確對流動性風險披露之規定。

香港財務報告準則第8號經營分類

該準則規定對本集團之經營分類情況進行披露，並取代釐定本集團主要及次要報告分類之規定。採納該準則對本集團之財務狀況或業績並無任何重大影響。本集團確認經營分類與之前根據香港會計準則第14號分類報告識別之業務分類相同。

綜合財務報表附註

截至二零零九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)

本集團並無提前採納以下已頒佈但尚未生效之新訂準則、修訂或詮釋。

香港財務報告準則(經修訂)	香港財務報告準則第5號之修訂作為於二零零八年頒佈之香港財務報告準則之改進部分 ¹
香港財務報告準則(經修訂)	於二零零九年頒佈之香港財務報告準則之改進 ²
香港會計準則第24號(經修改)	關聯方披露 ⁶
香港會計準則第27號(經修改)	合併及單獨財務報表 ¹
香港會計準則第32號(經修訂)	供股之分類 ⁴
香港會計準則第39號(經修訂)	合資格對沖項目 ¹
香港財務報告準則第1號(經修訂)	首次採納香港財務報告準則—首次採納者之額外豁免 ³
香港財務報告準則第2號(經修訂)	集團現金結算以股份為基礎付款之交易 ³
香港財務報告準則第3號(經修改)	業務合併 ¹
香港財務報告準則第9號	財務工具(有關財務資產之分類及計量) ⁷
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第14號(經修訂)	最低資金要求之預付款 ⁶
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第17號	向擁有人分派非現金資產 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第19號	以股本工具抵銷財務負債 ⁵

¹ 自二零零九年七月一日或之後開始之年度期間起生效

² 自二零零九年七月一日及二零一零年一月一日或之後開始之年度期間起生效(如適當)

³ 自二零一零年一月一日或之後開始之年度期間起生效

⁴ 自二零一零年二月一日或之後開始之年度期間起生效

⁵ 自二零一零年七月一日或之後開始之年度期間起生效

⁶ 自二零一一年一月一日或之後開始之年度期間起生效

⁷ 自二零一三年一月一日或之後開始之年度期間起生效

綜合財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

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其附屬公司截至每年十二月三十一日止的財務報表。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，由控制開始日期起或直至控制終止日期止列於綜合財務報表內。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重大交易、結餘、收入及開支已於綜合賬目時抵銷。

少數股東權益於已綜合列賬附屬公司之資產淨值之權益與上述本集團之權益分開呈列。資產淨值中之少數股東權益包括於最初業務合併日期之權益金額及少數股東權益自合併日期起所佔份額之變動。適用於少數股東權益之虧損超出非控股股東於附屬公司之權益之數於本集團之權益中分配，惟若少數股東權益之承擔具約束力，並可以進行額外投資彌補虧損則不在此限。

業務合併

收購附屬公司以購買法列賬。收購成本按為換取所收購公司控制權而於交換日期給予有關資產之總公平值、所產生或承擔的負債及本集團發行之權益工具，加上業務合併直接應佔之任何成本計算。符合香港財務報告準則第3號「業務合併」確認條件之被收購者可識別資產、負債及或然負債乃於收購日期按公平值確認，惟根據香港財務報告準則第5號「持作出售之非流動資產及終止經營」列為持作出售之非流動資產(或出售組別)除外，在此情況下則按公平值減出售成本確認及計量。

綜合財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

業務合併(續)

收購所產生之商譽確認為資產，首先以成本計算，為業務合併成本超逾本集團所佔已確認可識別資產、負債及或然負債淨公平值之差額。倘於重估後，本集團所佔被收購者可識別資產、負債及或然負債淨公平值超逾業務合併成本，則該差額即時在損益內確認。

被收購公司之少數股東權益初步按少數股東權益於已確認可識別資產、負債及或然負債之淨公平值之比例計量。

商譽

於二零零五年一月一日或以後之協議日期，因收購附屬公司產生之商譽，乃指在收購日期收購成本超出本集團於有關附屬公司之可識別資產、負債及或然負債公平值之權益之部分。有關商譽乃按成本減累計減值虧損列賬。

收購附屬公司產生之資本化商譽於財務狀況報表內獨立呈列。

就減值測試而言，因收購產生之商譽會分配至預期自收購所產生協同效應中受益之各有關現金產生單位或現金產生單位組。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進行減值測試。就因收購產生商譽之財政年度而言，獲分配商譽之現金產生單位會於該財政年度結束前進行減值測試。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收益表內確認，商譽減值虧損不會於往後期間撥回。

往後出售附屬公司，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於買家，且相關應收款項的可收回性能合理保障時。在落成前售出所收取的按金和分期付款額均包括在流動負債內。

綜合財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

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。

政府補助

政府補助能合理保證同時滿足下列條件的，才能予以確認：(a)企業將遵守政府補助所附條件及(b)企業獲批准及能夠收到政府補助。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收入，並不直接計入股東權益。作為已產生費用的補償或作為即時財務支援之應收補助(沒有日後相關成本)應於其應收期間確認為收益。與收益相關的補助作為抵免呈列於綜合收益表，呈列於「其他收入」項下。

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備按成本減其後累計折舊及累計減值虧損列賬。

用作生產或行政用途之在建工程按成本減任何已識別減值虧損列賬。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%
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。

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。

綜合財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

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，會在財務狀況報表上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兩個類別中之一個類別，包括透過損益按公平值計算(「透過損益按公平值計算」)之財務資產、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

實際利率法乃計算財務資產之攤銷成本及按有關期間攤分利息收入之方法。實際利率乃將估計日後現金收入(包括所有支付或收取構成整體實際利率之費用及利率差價、交易成本及其他溢價或折讓)按財務資產之預期使用年期，或較短期間(倘適用)實際折現之利率。

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，有關利息收入列入淨盈虧內。

綜合財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

財務工具(續)

透過損益按公平值計算之財務資產

透過損益按公平值計算之財務資產有兩個次類別，包括持作買賣的財務資產及在初始確認時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
- 其乃可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。

初始確認後在各結算日，以公平值計量透過損益按公平值計算之財務資產，公平值變動在出現期間直接在損益確認。在損益確認的收益或虧損淨額不包括任何股息或財務資產賺得的利息。

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。初始確認後在各結算日，貸款及應收款項(包括貿易應收賬款及其他應收款項)以運用實際利率法攤銷之成本減任何已識別減值虧損列賬。

綜合財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

財務工具(續)

財務資產減值

財務資產(除透過損益按公平值計算之財務資產外)於每個結算日被評估減值跡象。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，則財務資產被減值。

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。

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，賬面值透過使用備抵賬減少。備抵賬賬面值的變動於損益確認。倘貿易應收賬款被認為不可收回，則於備抵賬撇銷。之後收回的已撇銷的數額計入損益。

財務負債及權益工具

集團實體發行的財務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歸類。

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。本集團財務負債一般分為透過損益按公平值計算之財務負債及其他財務負債。

實際利率法

實際利率法乃於有關期間計算財務負債攤銷成本及分配利息收益之方法。實際利率乃於財務負債預期使用年期或更短期間(如適用)，確實折讓估計未來現金支出之利率。

利息開支乃以實際利率法為基準確認，而非透過損益按公平值計算之指定財務負債，其中利息開支則計入淨盈虧。

綜合財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

財務工具(續)

透過損益按公平值計算之財務負債

透過損益按公平值計算之財務負債包括衍生財務工具。

初始確認後在各結算日，以公平值計量透過損益按公平值計算之財務負債，公平值變動在出現期間直接在損益確認。

可換股票據

本集團所發行包含負債及轉換權部份之可換股票據於首次確認時須分別歸類為其各自之項目部分。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。

於首次確認時，負債部份之公平值按類似不可換股債務之現行市場息率釐定。發行可換股票據所得款項總額與負債部份所定公平值之差額，即持有人將票據轉換為股票之轉換權，計入權益(可換股票據權益儲備)中。

於往後期間，可換股票據之負債部份乃採用實際利率法按攤銷成本列賬。權益部份乃指負債部份兌換為本公司普通股之期權，將保留於可換股票據權益儲備直至嵌入期權獲行使為止。倘期權於到期日尚未獲行使，可換股票據權益儲備之餘額將撥至保留溢利。期權兌換或到期時將不會於收益表中確認任何盈虧。

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份。與權益部份相關之交易成本乃直接於股本中扣除，與負債部份相關之交易成本乃計入負債部份之賬面值，並按可換股票據之期限採用實際利率法攤銷。

權益工具

本公司發行之權益工具乃按實得款項(扣除直接發行成本)入賬。

購回本公司本身之權益工具直接從權益中確認並扣減。購買、出售、發行或註銷本公司本身之權益工具時未於損益內確認為收益或虧損。

綜合財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

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，其後則以各結算日之公平值重新計量。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

當從資產收取現金流的權利屆滿時，或財務資產被轉讓而本集團已實質上轉移了與財務資產所有權有關的全部風險及回報，該項財務資產會被終止確認。財務資產一旦被終止確認，資產的賬面值與已收及應收的代價與已直接在權益中確認的累積損益之和之間的差額會在損益中確認。

當有關合約中規定之義務解除、取消或到期時，財務負債予以終止確認。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。

撥備

若本集團須就過往事件而承擔現有責任，及本集團有可能須履行該項責任，即會確認撥備。撥備乃根據董事對結算日履行該項責任所須支出作出的最佳估算釐定，並在出現重大影響時貼現至現值。

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。於其後之結算日，該等或然負債按根據香港會計準則第37號「撥備、或然負債及或然資產」確認之金額與最初確認金額減累計攤銷(倘適用)之間較高者計量。

或然資產

或然資產未獲確認。倘於其後期間，確定有經濟利益流入，則資產及收入於變動產生之期間確認。

以股份為基礎付款之股權結算交易

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)。

綜合財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

以股份為基礎付款之股權結算交易(續)

於每個結算日，本集團修訂就預期最終歸屬購股權數目之估計。修訂估計之影響(如有)於損益確認，購股權儲備亦予以相應調整。

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。倘購股權於到期日放棄行使或尚未行使，則先前於購股權儲備確認之金額將轉撥至累計溢利。

有形及無形資產(商譽除外)減值虧損

本集團於各結算日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。倘估計資產之可收回數額低於其賬面值，則會將資產賬面值調降至可收回數額。減值虧損即時確認為開支。

倘其後減值虧損撥回，則資產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確認減值虧損而釐定之賬面值。減值虧損之撥回會即時確認為收入。

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

截至二零零九年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

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。

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。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結算日前已實施或基本實施之稅率計算。

綜合財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

稅項(續)

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差額，按資產負債表負債法計提。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。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，該等資產及負債不會確認。

於附屬公司投資產生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。

本集團於每個結算日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。

遞延稅項乃按預期結算負債或變現資產的期間將適用的稅率計算。遞延稅項在綜合全面收益表內扣除或計入，除非該遞延稅項是由直接在權益扣除或計入的項目所產生，則遞延稅項會在權益內處理。

發展中物業

發展中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。

綜合財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

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)進行的交易乃按其功能貨幣(即實體主要經營的經濟環境的貨幣)於交易日期當時的匯率記錄。於各結算日，以外幣列值的貨幣項目以結算當日的匯率重新換算。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。

結算貨幣項目及換算貨幣項目所產生的匯兌差額於產生期間於損益確認，惟組成本集團海外業務的投資淨額部分的貨幣項目所產生的匯兌差額除外，在此情況下，有關匯兌差額乃於綜合財務報表中確認為股本權益。因換算按公平值列賬的非貨幣項目產生的匯兌差額計入期內的損益中，惟換算直接於股本內確認盈虧的非貨幣項目產生的差額除外，在此情況下，匯兌差額亦會直接於股本權益中確認。

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結算當日匯率換算為本公司的呈列貨幣(即港元)，而有關的收入及開支項目乃按年內平均匯率換算，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。所產生匯兌差額(如有)均確認為股本權益的獨立部分(匯兌儲備)。有關換算差額於該項海外業務出售期間在損益中確認。

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，並會按結算日的匯率換算。所產生的匯兌虧損會於匯兌儲備內確認。

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。

綜合財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

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結算日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、機器及設備之估計減值

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、機器及設備會進行減值檢討。可收回金額乃經參照物業、機器及設備之公平值(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。於二零零九年十二月三十一日，本集團就若干物業、機器及設備記錄之減值虧損為約39,888,000港元(二零零八年：零港元)。

(c) 估計存貨減值

本集團管理層於各結算日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。本集團於各結算日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。於二零零九年十二月三十一日，應收貿易款項之賬面值為約25,914,000港元(二零零八年：120,470,000港元)(扣除呆賬撥備約102,301,000港元(二零零八年：41,735,000港元))。

綜合財務報表附註

截至二零零九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值。計算使用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預期為少，則未來期間可能產生重大減值虧損。於二零零九年十二月三十一日，商譽賬面值約174,605,000港元(二零零八年：73,480港元)(扣除累計減值虧損171,613,000港元(二零零八年：108,859,000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。本集團於二零零九年十二月三十一日的生物資產賬面值為約4,560,000港元(二零零八年：27,844,000港元)。估值詳情披露於附註17。

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 二零零九年 千港元	負債 二零零九年 千港元	資產 二零零八年 千港元	負債 二零零八年 千港元
人民幣(「人民幣」)	203,756	411,077	221,027	126,332

綜合財務報表附註

截至二零零九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%，對年內虧損之影響如下：

	人民幣之影響 二零零九年 千港元	人民幣之影響 二零零八年 千港元
年內虧損增加／減少	10,366	4,735

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理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。於結算日，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	二零零九年		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	204,543	—	—	204,543
融資租賃承擔	—	618	377	995
應付附屬公司少數 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

綜合財務報表附註

截至二零零九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	二零零八年		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	44,929	—	—	44,929
融資租賃承擔	—	3,999	996	4,995
衍生財務負債	1,831	—	—	1,831
應付附屬公司少數股東之款項	5,652	—	—	5,652
應付一名股東款項	15,000	—	—	15,000
應繳稅項	302	—	—	302
借貸	—	98,781	17,845	116,626
可換股票據	133,949	—	128,207	262,156
	201,663	102,780	147,048	451,491

信貸風險管理

倘對方於二零零九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管理評估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。

綜合財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

5. 財務風險管理目標及政策(續)

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。

敏感度分析

以下敏感度分析包括浮息負債及存款之利率風險，乃按非衍生工具於結算日之利率風險釐定。就非銀行借貸而言，進行分析時已假設於結算日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，則本集團截至二零零九年十二月三十一日止年度之虧損將增加／減少2,013,000港元(二零零八年：809,000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。

敏感度分析

倘利率上升／下降100個基點，而所有其他變數維持不變，則本公司截至二零零九年十二月三十一日止年度之虧損將增加／減少1,000港元(二零零八年：37,000港元)。

綜合財務報表附註

截至二零零九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

(i) 以公平值入賬之財務工具

下表呈列於結算日，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

於二零零九年十二月三十一日，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	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
資產		
衍生財務工具	1,511	6,864
負債		
衍生財務工具	—	1,831

綜合財務報表附註

截至二零零九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)

(ii) 並非按公平值列賬之財務工具之公平值

於二零零九年及二零零八年十二月三十一日以成本或攤銷成本列賬之本集團及本公司的財務工具公平值之賬面值除下列者外，概無重大差異：

	二零零九年		二零零八年	
	賬面值 千港元	公平值 千港元	賬面值 千港元	公平值 千港元
本集團				
現金及現金等價物	169,417	169,417	20,205	20,205
貿易應收賬款及 其他應收款項	122,523	122,523	162,763	162,763
貿易應付賬款及 其他應付款項	(204,543)	(204,543)	(44,929)	(44,929)
應付一名股東款項	(20,420)	(20,420)	(15,000)	(15,000)
應付附屬公司少數 股東之款項	(13,357)	(13,357)	(4,995)	(4,995)
融資租賃承擔	(995)	(995)	(4,995)	(4,995)
借款	(379,450)	(379,450)	(104,348)	(104,348)
可換股票據	(181,875)	(181,875)	(262,156)	(262,156)

公平值估計

公平值估計是在一個特定的時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。

估計各類別財務工具公平值時採用以下方法及假設：

- (i) 現金及現金等價物、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少數股東之款項

由於該等工具均在短期內到期，故賬面值與公平值相若。

- (ii) 借款及融資租賃承擔

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。

綜合財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

5. 財務風險管理目標及政策(續)

公平值估計(續)

(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

本集團採用截至二零零九年十二月三十一日當天適當之市場利率曲線或基準利率，加上合適之固定信貸息差，為其計息負債計算公平值。

(v) 可換股票據

本公司就釐定獨立於主債務合約的可換股票據的嵌入式金融衍生工具的公平值而參照於各結算日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30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

於二零零九年十二月三十一日，本集團並無擁有任何持作銷售之投資，因此，本集團於截至本年度止並無承受任何價格風險。

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。

截至二零零九年十二月三十一日止年度，本集團之策略較二零零八年並無變動。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。

綜合財務報表附註

截至二零零九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(續)

管理層認為於年結日之資本負債比率如下：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
借貸減現金及銀行結餘	200,831	80,143
可換股票據	181,875	262,156
融資租賃承擔	995	4,995
總債務	383,701	347,294
總資產	1,092,414	553,448
總債務與總資產之比率	0.35	0.63

於年內，資本負債比率下降，主要因於二零零九年三月及九月分別進行之兩次公開發售發行新股份及於二零零九年十一月先舊後新配售所致。完成公開發售及先舊後新配售後，本公司獲得所得款項淨額為約330,182,000港元，此舉已改善本集團之資本負債比率。

6. 分類資料

本集團已由二零零九年一月一日起採納香港財務報告準則第8號經營分類。香港財務報告準則第8號乃一項披露準則，規定經營分類須按本集團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內部呈報為基準劃分。相反，前身準則香港會計準則第14號分類報告則規定實體須採用風險與回報方法劃分兩個分類(業務及地區)。過往，本集團之主要呈報方式為業務分類。較之根據香港會計準則第14號所釐定之主要呈報分類，應用香港財務報告準則第8號並無導致本集團須重整其呈報分類，亦無改變分類損益之計量基準。尤其是對外報告之分類資料乃按本集團營運部門提供之產品類別基準進行分析，與向主要營運決策者報告之資料相同。根據香港財務報告準則第8號，本集團之經營及呈報分類如下：

- 物業開發業務分類從事中國物業項目開發。
- 華園食品業務分類從事零食、便利冷藏食品及其他食品之產銷。
- 沙棘業務分類從事沙棘種植，以及沙棘相關保健產品之製造、銷售、研究及開發。

綜合財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

6. 分類資料(續)

分類收益及業績

本集團按呈報分類劃分之收益及業績分析如下：

截至二零零九年及二零零八年十二月三十一日止年度

	物業開發業務		華園食品業務		沙林業務		撤銷		綜合	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
收益										
外部銷售	-	-	65,612	200,913	34,842	38,719	-	-	100,454	239,632
分類間銷售	-	-	38,800	37,841	-	78	(38,800)	(37,919)	-	-
總收益	-	-	104,412	238,754	34,842	38,797	(38,800)	(37,919)	100,454	239,632
業績										
分類經營業績(扣除 減值開支前)	(2,822)	-	(25,243)	(24,712)	(12,986)	(27,855)	-	-	(41,051)	(52,567)
按公平值減估計										
銷售點成本初步 確認生物資產之收益	-	-	-	-	-	10,308	-	-	-	10,308
衍生財務工具之 公平值變動淨額	-	-	(5,303)	-	-	-	-	-	(5,303)	-
生物資產公平值 減估計銷售 點成本之變動	-	-	-	-	(23,284)	(59,542)	-	-	(23,284)	(59,542)
商譽減值	-	-	-	-	(69,904)	(108,859)	-	-	(69,904)	(108,859)
物業、廠房 及設備減值	-	-	(39,888)	-	-	-	-	-	(39,888)	-
貿易應收賬款減值	-	-	(102,301)	(41,538)	-	-	-	-	(102,301)	(41,538)
存貨撇銷	-	-	(6,589)	(34,607)	(92)	-	-	-	(6,681)	(34,607)
未分配公司收入									3,734	8,908
未分配公司開支									(15,519)	(12,426)
經營虧損									(300,197)	(290,323)
財務費用									(34,963)	(37,300)
稅前虧損									(335,160)	(327,623)
所得稅備抵									3,129	1,342
本年度虧損									(332,031)	(326,281)

綜合財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

6. 分類資料(續)

分類資產及負債

下列為本集團按呈報分類劃分之資產及負債分析：

於二零零九年及二零零八年十二月三十一日

	物業開發業務		華園食品業務		沙棘業務		綜合	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
資產								
商譽	174,605	-	-	-	-	73,480	174,605	73,480
生物資產	-	-	-	-	4,560	27,844	4,560	27,844
發展中物業	412,168	-	-	-	-	-	412,168	-
其他	191,187	-	194,384	310,049	108,203	105,592	493,774	415,641
分類資產	777,960	-	194,384	310,049	112,763	206,916	1,085,107	516,965
未分配公司資產							7,307	36,483
綜合總資產							1,092,414	553,448
負債								
分類負債	502,070	-	74,374	20,827	49,908	31,568	626,352	52,395
未分配公司負債							176,642	399,096
綜合總負債							802,994	451,491
其他資料								
物業、廠房及設備添置	355	-	1,027	27,615	10,826	2,220	12,208	29,835
物業、廠房及設備折舊	93	-	6,175	11,823	4,204	4,412	10,472	16,235
無形資產撇銷	-	-	-	-	52	-	52	-
預付租賃款項攤銷	-	-	179	174	23	22	202	196

綜合財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

6. 分類資料(續)

地區資料

下表提供按地區分類劃分(不論貨品或服務之來源地)本集團銷售額及業績分析。

	按地區分類 劃分之銷售收益		按地區分類 劃分之分類業績	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
中國	42,004	83,936	(28,212)	(37,178)
香港	58,450	155,696	(12,839)	(15,389)
	100,454	239,632	(41,051)	(52,567)

按本集團資產所處地區劃分之分類資產賬面值及資本開支之分析如下：

	資產		資本開支	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
中國	1,030,367	405,551	12,112	28,746
香港	54,740	111,414	96	1,089
	1,085,107	516,965	12,208	29,835

分類資產不包括未分配公司資產。

主要客戶資料

計入銷售華園食品產生之收入約65,612,000港元(二零零八年：約200,913,000港元)中有約36,954,000港元(二零零八年：約125,567,000港元)收入來自本集團之三位(二零零八年：五位)主要客戶，及來自各主要客戶之收入則佔本集團之總營業額10%以上。

綜合財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

7. 營業額及其他經營收入

營業額指已收及應收已售貨品之銷售金額扣除退貨及折讓。

營業額及其他經營收入及收益淨額分析如下：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
銷售貨品予外界顧客	100,454	239,632
按公平值減估計銷售點成本初步確認生物資產之收益	-	10,308
其他經營收入：		
匯兌收益	1,589	-
出售附屬公司之收益(附註40)	37	-
銀行存款之利息收入	227	1,312
衍生財務工具之公平值變動淨額	-	5,033
其他收入	1,881	2,563
	3,734	8,908
總收入	104,188	258,848

財務資產衍生之投資收入如下：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
指定透過損益按公平值計算之財務資產	-	5,033
貸款及應收款項(包括現金及銀行結餘)	227	1,312

8. 財務費用

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
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	7,400	10,450
融資租賃承擔之利息開支	102	466
可換股票據之實際利息開支	27,461	26,384
	34,963	37,300

綜合財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

9. 董事及僱員薪酬

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
董事袍金、薪金及其他福利	4,246	2,759
退休福利計劃供款	60	55
	4,306	2,814

(a) 董事薪酬

截至二零零九年十二月三十一日止年度

薪酬	袍金 千港元	薪金及 其他福利 千港元	總計 千港元
執行董事			
畢濟棠先生	–	1,025	1,025
畢家偉先生	–	1,141	1,141
任前先生(附註i)	51	–	51
孫振宇先生(附註i)	51	529	580
王文霞女士(附註ii)	23	229	252
畢清培先生(附註iii)	–	180	180
高繼紅女士(附註iv)	–	150	150
應偉先生(附註iv)	–	510	510
非執行董事			
周鯤先生(附註i)	237	–	237
梁惠玲女士(附註iii)	23	–	23
王芳女士(附註iv)	21	–	21
獨立非執行董事			
陳自強先生	36	–	36
李玲女士(附註i)	15	–	15
譚沛強先生(附註v)	18	–	18
葉成棠先生(附註vii)	27	–	27
古兆豐先生(附註viii)	40	–	40
二零零九年總計	542	3,764	4,306

附註：

- (i) 於二零零九年七月三十日獲委任
- (ii) 於二零零九年十月二十三日獲委任
- (iii) 於二零零九年六月十九日辭任
- (iv) 於二零零九年七月三十日辭任
- (v) 於二零零九年七月一日獲委任
- (vi) 於二零零九年七月一日辭任
- (vii) 於二零零九年七月十七日辭任
- (viii) 於二零零九年十月二十一日辭任

綜合財務報表附註

截至二零零九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)

截至二零零八年十二月三十一日止年度

薪酬	袍金 千港元	薪金及 其他福利 千港元	總計 千港元
執行董事			
畢清培先生	—	360	360
畢家偉先生	—	427	427
畢濟棠先生	—	415	415
高繼紅女士	—	182	182
應偉先生	—	1,117	1,117
非執行董事			
梁惠玲女士	50	—	50
倪振剛先生	38	—	38
王芳女士	10	—	10
獨立非執行董事			
張宇人先生	100	—	100
葉成棠先生	50	—	50
古兆豐先生	50	—	50
陳自強先生	15	—	15
二零零八年總計	313	2,501	2,814

綜合財務報表附註

截至二零零九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

截至二零零九年十二月三十一日止年度五名最高薪人士包括兩名(二零零八年：一名)本公司執行董事。其餘三名(二零零八年：四名)人士的薪酬如下：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
薪金及其他福利	2,111	2,388
退休福利計劃供款	57	91
	2,168	2,479

三名(二零零八年：四名)最高薪個人中各人的薪酬均低於一百萬港元。

(c) 年內，本集團概無為鼓勵任何本公司董事或五名最高薪人士(包括董事及僱員)加入本集團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. 所得稅備抵

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
稅項(備抵)開支包括：		
即期稅項：		
香港利得稅		
本年度	-	-
過往年度超額撥備	(80)	(522)
中國企業所得稅		
本年度	29	219
過往年度撥備不足	180	-
本年度即期稅項開支(備抵)	129	(303)
本年度遞延稅項備抵(附註33)	(3,258)	(1,039)
	(3,129)	(1,342)

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。

綜合財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

10. 所得稅備抵(續)

中國新企業所得稅法將外商投資企業之企業所得稅率由過往優惠稅率調高至25%，自二零零八年一月一日起生效。於二零零七年三月十六日前於中國成立，及過往稅率低於25%之公司之稅率將於五年內遞增至25%。本公司於中國成立之若干附屬公司將由二零零八年至二零一一年期間享有所得稅率優惠，並於二零一二年優惠待遇屆滿時按稅率25%繳納稅項。

本年度稅項備抵與綜合收益表所列示的稅前虧損對賬如下：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
稅前虧損	(335,160)	(327,623)
以中國企業所得稅稅率25%(二零零八年：25%)計算之稅額	(83,790)	(81,906)
不可抵扣稅項費用之稅項影響	91,761	88,520
毋須課稅收入之稅項影響	(21,944)	(10,341)
未確認暫時差異之稅項影響	(3,219)	(787)
過往年度撥備不足/(超額)	100	(522)
未確認稅項虧損之稅項影響	8,485	3,224
動用先前未確認稅項虧損	(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	5,327	470
本年度稅項備抵	(3,129)	(1,342)

綜合財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

11. 本年度虧損

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
本年度虧損已扣除(計入)下列各項：		
僱員成本，包括董事薪酬(附註9)	32,197	27,395
退休福利計劃供款(包括為董事供款)(附註9)	1,630	2,315
僱員總成本	33,827	29,710
核數師酬金	828	821
預付租賃款項攤銷	202	196
折舊		
— 自置資產	10,170	13,996
— 以融資租賃持有之資產	302	2,235
無形資產撇銷	52	—
以股份為基礎之購股權開支	1,859	4,930
存貨撇銷	6,681	34,607
匯兌(收益)虧損	(1,589)	6,733
貿易應收賬款減值	102,301	41,538
商譽減值	69,904	108,859
物業、廠房及設備減值	39,888	—
生物資產公平值減估計銷售點成本之變動	23,284	59,542
按公平值減估計銷售點成本初步確認生物資產之收益	—	(10,308)
出售物業、廠房及設備之虧損(收益)	96	(35)
衍生財務工具之公平值變動淨額	5,203	(5,033)
就租賃物業支付之經營租賃租金	2,769	3,742

12. 股息

董事不建議就截至二零零九年及二零零八年十二月三十一日止年度派付股息。

綜合財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

13. 每股虧損

股權持有人應佔每股基本及攤薄虧損乃按權益持有人應佔虧損約316,294,000港元(二零零八年:293,583,000港元)及於年內視為將予以發行之普通股加權平均數4,091,644,726股(二零零八年:(重列)1,634,633,314股)計算。截至二零零八年十二月三十一日止年度之每股虧損已予重列,此乃由於公開發售時發行新股份所致。

每股攤薄虧損乃根據下列數據計算:

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
虧損:		
就計算每股基本虧損之虧損	(316,294)	(293,583)
攤薄潛在普通股之影響:		
可換股票據利息	9,333	26,384
就計算每股攤薄虧損之虧損	(306,961)	(267,199)
	二零零九年	二零零八年 (重列)
股份數目:		
就計算每股基本虧損之普通股加權平均數	4,091,644,726	1,634,633,314
攤薄潛在普通股之影響:		
購股權	6,183,084	-
可換股票據	3,256,666,667	1,285,648,018
就計算每股攤薄虧損之普通股加權平均數	7,354,494,477	2,920,281,332

由於兌換可換股票據及行使購股權具有反攤薄影響,故並無呈列截至二零零九年及二零零八年十二月三十一日止年度之每股攤薄虧損。

綜合財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

14. 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：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
按成本值		
於一月一日	4,834	4,640
匯兌差額	-	194
於十二月三十一日	4,834	4,834
累計攤銷		
於一月一日	1,755	1,493
匯兌差額	-	66
本年度攤銷	202	196
於十二月三十一日	1,957	1,755
賬面值		
於十二月三十一日	2,877	3,079

於二零零九年十二月三十一日，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。

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
於香港	226	234
於中國	2,651	2,845
	2,877	3,079

綜合財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

15. 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
成本							
於二零零八年一月一日	89,157	30,239	8,165	135,142	600	189	263,492
匯兌差額	3,975	851	128	6,077	35	-	11,066
收購附屬公司	-	190	202	-	-	-	392
增購	229	591	1,528	401	27,086	-	29,835
轉入/(出)	-	7,566	-	18,877	(26,443)	-	-
出售	-	(381)	(1,113)	(71)	-	-	(1,565)
於二零零八年十二月三十一日 及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
收購一間附屬公司	-	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	71,193	27,860	8,705	97,541	10,111	189	215,599
折舊及減值							
於二零零八年一月一日	12,372	20,537	6,109	49,812	-	154	88,984
匯兌差額	520	404	57	2,110	-	-	3,091
收購附屬公司	-	62	104	-	-	-	166
本年度撥備	2,184	2,760	627	10,625	-	35	16,231
出售時對銷	-	(285)	(757)	(66)	-	-	(1,108)
於二零零八年十二月三十一日 及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)
出售附屬公司時對銷	-	(31)	-	-	-	-	(31)
出售時對銷	(118)	(2)	(1,046)	-	-	-	(1,166)
於二零零九年十二月三十一日	8,169	17,778	5,532	26,464	-	189	58,132
賬面值							
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
於二零零八年十二月三十一日	78,285	15,578	2,770	97,945	1,278	-	195,856

於二零零九年及二零零八年十二月三十一日，物業、廠房及設備之抵押詳情載於附註36。

綜合財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

15. 物業，廠房及設備(續)

本年度確認之減值虧損

年內，董事對生產資產進行了評估並釐定若干該等資產由於機器損壞及技術過時而出現減值。據此，本集團已就華園食品業務分類所用之廠房及機器與其他資產分別確認21,972,000港元及17,916,000港元之減值虧損。

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：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
汽車	847	927
廠房及機器	10,820	12,446
	11,667	13,373

16. 於附屬公司之權益

	本公司	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
非上市股份，按成本	74,772	74,772
應收附屬公司款項	424,385	243,098
應付附屬公司款項	(116,884)	(3,660)
	382,273	314,210

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結算日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。

本公司於二零零九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43。

綜合財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

17. 生物資產

	本集團 沙棘灌木叢	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
於一月一日	27,844	74,909
按公平值減估計銷售點成本初步確認生物資產之收益	-	10,308
匯兌調整	-	2,169
	27,844	87,386
生物資產公平值減估計銷售點成本之變動	(23,284)	(59,542)
於十二月三十一日	4,560	27,844

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。根據獨立專業估值師世邦魏理士所發出之估值報告，沙棘灌木叢之公平值減估計銷售點成本乃參考預期生物資產所佔超額盈利之現值而釐定。

其葉、幼枝和漿果因其高營養含量而被應用為機能食品(例如漿果汁和茶葉)，亦因其醫藥和抗氧化品質而被利用作藥物及護膚品(例如沙棘油可用作治療皮膚傷病包括曬傷、燙傷、化學和放射性灼傷、濕疹及傷口癒合欠佳等)。產品種類繁多，計有原料類包括：沙棘籽油、果油、果粉、黃酮粉、原汁、濃縮汁、幼苗、籽粒、乾果和茶葉，成品類包括：保健產品例如黃酮軟膠囊、籽油軟膠囊、果油軟膠囊、籽油、果油、茶包及護膚品系列。

18. 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
成本			
於二零零八年一月一日	156	376	532
匯兌差額	7	17	24
增購	33	425	458
於二零零八年十二月三十一日及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	144	818	962

綜合財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

19. 商譽

透過業務合併所得之商譽已分配至沙棘業務現金產生單位及物業開發單位(屬可申報分類)以作減值測試。

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
成本			
於二零零八年一月一日	171,613	-	171,613
收購一間附屬公司	10,726	-	10,726
於二零零八年十二月三十一日及二零零九年一月一日	182,339	-	182,339
收購一間附屬公司	-	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	171,613	174,605	346,218
減值			
於二零零八年一月一日	-	-	-
已確認減值虧損	108,859	-	108,859
於二零零八年十二月三十一日及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	171,613	-	171,613
賬面值			
於二零零九年十二月三十一日	-	174,605	174,605
於二零零八年十二月三十一日	73,480	-	73,480

商譽減值測試

於報告期末，本集團評估商譽之可收回數額如下：

沙棘業務

年內沙棘業務非常不景氣並錄得持續虧損13,000,000港元。為應對該等低迷業績，董事對資產之賬面值進行審閱，而沙棘業務之分類業績受商譽減值開支69,904,000港元之進一步影響。

綜合財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

19. 商譽(續)

商譽減值測試(續)

物業開發業務

物業開發單位之可收回數額已根據由管理層基於三年期之財務預算採用現金流量預測所呈列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9.5%。超過三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。

20. 存貨

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
原材料	9,294	13,898
在製品	2,923	2,841
製成品	20,831	26,656
	33,048	43,395

於兩個年度之結算日，概無本集團之存貨按可變現淨值列賬。

21. 發展中物業

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
年初	—	—
收購一間附屬公司(附註35)	412,168	—
年底	412,168	—

所有發展中物業均位於中國內地及位於根據於二零四八年至二零七八年期間屆滿之土地使用權持有之土地。

於二零零九年十二月三十一日，約181,320,000港元(二零零八年：零港元)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36)。

發展中物業預期於二零零九年十二月三十一日之後十二個月內完成及可供出售。

綜合財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

22. 貿易應收賬款及其他應收款項

本集團採取一項整體政策，給予貿易客戶90至180日不等之平均賒賬期。然而，與本集團已建立長期關係及過往還款記錄良好的客戶可獲延長賒賬期至一年。

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
貿易應收賬款	128,215	162,205
減：呆賬撥備	(102,301)	(41,735)
貿易應收賬款淨額	25,914	120,470
按金、預付款項及其他應收款項	96,609	42,293
	122,523	162,763

貿易應收賬款(已扣除呆賬撥備)之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
90日內	12,850	34,577
91至180日	1,709	41,305
超過180日(但於365日內)	11,355	44,588
貿易應收賬款	25,914	120,470

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。

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。當本集團確認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綜合收益表中確認。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。

綜合財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

22. 貿易應收賬款及其他應收款項(續)

呆賬撥備變動

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
年初結餘	41,735	–
因收購一間附屬公司增購	–	197
不可收回撇銷款項	(41,735)	–
於綜合收益表確認之撥備增加	102,301	41,538
年底結餘	102,301	41,735

23. 衍生財務工具

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
財務資產		
外匯遠期合約		
於一月一日	50	–
出售之已變現虧損	(50)	–
公平值收益計入綜合收益表	–	50
於十二月三十一日	–	50
匯率掉期		
於一月一日	6,814	–
公平值收益計入綜合收益表	(5,303)	6,814
於十二月三十一日	1,511	6,814
財務資產總值	1,511	6,864
財務負債		
外匯遠期合約		
於一月一日	(1,831)	–
出售之已變現虧損	1,831	–
於綜合收益表扣除之公平值虧損	–	(1,831)
於十二月三十一日	–	(1,831)

綜合財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

23. 衍生財務工具(續)

於二零零九年十二月三十一日，匯率掉期之主要條款如下：

匯率掉期：

面值	到期日
9,000,000美元	二零一零年九月十一日

於結算日，上述衍生工具按公平值計量。於二零零九年十二月三十一日，衍生財務工具之公平值乃經參考二零一零年一月份之相繼售價而釐定。重估產生之變動淨額已於綜合收益表扣除。

24. 現金及銀行結餘

本集團

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
現金及銀行結餘	164,646	21,189
已抵押銀行存款(附註36)	13,973	15,294
	178,619	36,483

現金及銀行結餘按介乎年息0.01厘至2.43厘(二零零八年：0.01厘至4厘)之市場利率計息。已抵押定期存款乃按固定年利率0.03厘(二零零八年：1.1厘)計息。

25. 貿易應付賬款及其他應付款項

貿易應付賬款之賬齡分析如下：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
90日內	6,966	11,287
91至180日	723	2,095
超過180日	6,685	5,859
貿易應付賬款	14,374	19,241
收購一間附屬公司應付代價(附註35)	48,864	—
應付工程款項	92,208	—
應付利息	22,074	6,312
其他應付款項	27,023	19,376
	204,543	44,929

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。

綜合財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

26. 融資租賃承擔

	最低租賃款項		最低租賃款項的現值	
	二零零九年 港元	二零零八年 港元	二零零九年 港元	二零零八年 港元
應付融資租賃款項：				
一年內	621	4,083	618	3,999
第二年至第五年（包括首尾兩年）	376	999	377	996
	997	5,082	995	4,995
減：未來財務費用	(2)	(87)	不適用	不適用
租賃承擔之現值	995	4,995	995	4,995
減：於十二月個月內應付之款項 （於流動負債內列示）			(618)	(3,999)
於十二個月後應付之款項			377	996

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。

27. 應付一名股東款項／應付附屬公司少數股東款項

應付一名股東款項／應付附屬公司少數股東款項為無抵押、免息及無固定還款期。

綜合財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

28. 借貸

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
信託收據貸款	–	27,599
銀行透支	5,202	12,278
銀行貸款	365,328	73,510
其他貸款	8,920	3,239
	379,450	116,626
分析為：		
有抵押	365,328	108,098
無抵押	14,122	8,528
	379,450	116,626
以上借貸之到期期限如下：		
應要求或於一年內到期	241,575	98,781
多於一年，但不超過兩年	137,875	17,845
	379,450	116,626
減：一年內到期款項，列為流動負債	(241,575)	(98,781)
	137,875	17,845

信託收據貸款、銀行透支及銀行貸款按現行市率計息。

董事認為，借貸之賬面值與其公平值相約。

本公司銀行貸款零港元(二零零八年：3,750,000港元)乃由兩間全資附屬公司按共同及個別基準作出擔保。

綜合財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

29. 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，其本金額為180,050,000港元（「二零一七年票據」），票息率每年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。二零一七年票據於二零一七年十一月十三日到期，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3厘可換股票據，其總本金額為122,000,000港元（「二零一零年票據」）。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（於二零一零年十一月二十八日到期）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構成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可換股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，根據重設機制，二零一零年票據之換股價由1.43港元調整為1.144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，由於公開發售，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，公開發售完成後，二零一七年票據之價已相應由0.15港元調整為0.045港元。

綜合財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

29. 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，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	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
年初負債部份	262,156	244,834
利息支出	27,416	26,384
已付利息	(8,519)	(9,062)
兌換二零一零年票據	(20,466)	—
兌換二零一七年票據	(24,451)	—
贖回二零一零年票據	(54,306)	—
年底之賬面值	181,875	262,156
減：一年內到期款項，列為流動負債	(73,900)	—
	107,975	262,156

30. 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：		
於二零零八年一月一日、二零零八年十二月三十一日 及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	160,000
於二零零九年十二月三十一日	20,000,000,000	200,000
已發行及繳足：		
於二零零八年一月一日、二零零八年十二月三十一日 及二零零九年一月一日	691,937,500	6,919
公開發售(附註b)	6,122,999,995	61,230
因兌換二零一零年可換股票據而發行股份(附註c)	100,144,628	1,002
因兌換二零一七年可換股票據而發行股份(附註d)	511,111,110	5,111
因配售而發行股份(附註e)	207,580,000	2,076
因收購一間附屬公司而發行股份(附註f)	846,228,234	8,462
於二零零九年十二月三十一日	8,480,001,467	84,800

綜合財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

30. 股本(續)

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。
- (c) 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。
- (d) 年內，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	

- (e) 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。
- (f) 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份代價。(附註35)

所有股份與已發行股份在所有方面均享有同等地位。

綜合財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

31. 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)股份於提出授出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

截至二零零九年十二月三十一日止年度

31. 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 (附註)	行使期	於 二零零九年 一月一日	根據 行使價 變動調整	於 二零零九年 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	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	42,101,941	54,101,941
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	50,094,390
總計				31,500,000	212,960,622	244,460,622

附註：就公開發售作出之調整

下表披露僱員及顧問所持計劃項下本公司購股權之詳情，及於截至二零零八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 二零零八年 一月一日	年內 已授出	年內 已失效	年內 已行使	於 二零零八年 十二月 三十一日
僱員	二零零七年 七月十八日	1.32	二零零七年 七月十八日 至二零一零年 七月十八日	6,500,000	-	-	-	6,500,000
	二零零七年 十一月二十六日	1.21	二零零七年 十一月二十六日 至二零一零年 十一月二十六日	6,000,000	-	-	-	6,000,000
	二零零七年 十二月十四日	1.12	二零零七年 十二月十四日 至二零一零年 十二月十四日	2,000,000	-	-	-	2,000,000
	二零零八年 三月二十五日	0.53	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	-	-	-
顧問	二零零七年 七月十八日	1.32	二零零七年 七月十八日 至二零一零年 七月十八日	5,000,000	-	-	-	5,000,000
總計				19,500,000	12,000,000	-	-	31,500,000

綜合財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

31. 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。

年內因董事及僱員承購獲授出購股權而收取之總代價為零港元(二零零八年：19港元)。

年內所授出購股權總額之公平值於二零零八年三月二十五日計算為2,675,416港元。下列為利用Black-Scholes-Merton公式以計算公平值之重要假設：

1. 預期波幅是472.09%；
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(3年)；及
4. 無風險比率是1.225%

Black-Scholes-Merton期權定價模式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

截至二零零九年十二月三十一日止年度

32. 儲備

	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
於二零零八年一月一日	85,883	71,463	58,645	3,890	(15,406)	204,475
以股份為基礎之						
購股權開支	-	-	-	4,930	-	4,930
本年度虧損	-	-	-	-	(177,578)	(177,578)
於二零零八年 十二月三十一日 及二零零九年 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)
贖回可換股票據時轉撥 以股份為基礎之	-	-	(909)	-	909	-
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	523,024	71,463	46,941	10,679	(547,911)	104,196

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間之差額。

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，於二零零九年十二月三十一日總數為約104,000,000港元(二零零八年：32百萬港元)。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，及公司在支付分派或股息後，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。

綜合財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

33. 遞延稅項資產

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：

	加速稅務折舊 千港元	稅項虧損 千港元	總計 千港元
於二零零八年一月一日	444	(65)	379
於本年度綜合收益表中扣除(附註10)	246	(1,285)	(1,039)
於二零零八年十二月三十一日及 於二零零九年一月一日	690	(1,350)	(660)
於本年度綜合收益表中扣除(附註10)	(568)	(2,690)	(3,258)
於二零零九年十二月三十一日	122	(4,040)	(3,918)

於二零零九年十二月三十一日，本集團有未使用之稅項虧損24,482,000港元(二零零八年：29,824,000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3,918,000港元(二零零八年：資產660,000港元)已被計提。本集團沒有就餘下之24,482,000港元(二零零八年：29,824,000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。

34. 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)。

綜合財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

34. 退休福利計劃(續)

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。

於結算日，概無任何重大沒收供款可用於減少未來之供款額。

35. 收購附屬公司

於二零零九年十二月十八日，本集團完成收購永豐環球投資有限公司(「永豐」)(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(相當於約227,273,000港元)。永豐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。

業務合併中收購之資產淨值及確認之商譽詳情如下：

	公平值 千港元	被收購方 合併前之賬面值 千港元
所收購資產淨值：		
物業、廠房及設備	355	355
發展中物業	412,168	412,168
其他應收款項	60,507	60,507
銀行結餘及現金	4,612	4,612
貿易應付賬款及其他應付款項	(106,793)	(106,793)
銀行借款	(318,181)	(318,181)
商譽	174,605	
	227,273	
總代價按下列方式支付：		
現金代價 — 已付	59,091	
— 未償付	9,091	
發行代價股份(附註30)	119,318	
遞延代價(附註)	39,773	
總代價	227,273	
因收購事項產生之現金流出淨額：		
已付現金代價	(59,091)	
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	(54,479)	

由於收購事項乃於二零零九年十二月十八日完成，因此永豐並未對本集團年內虧損造成影響。

綜合財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

35. 收購附屬公司(續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度，永豐及其附屬公司並未錄得任何損益。

附註：

根據買賣協議，遞延代價人民幣35,000,000元(相當於約39,773,000港元)將以現金或完成後五個月配發及發行本公司新股份方式支付。該遞延代價已於綜合財務狀況表應計為其他應付款項。

於二零零八年三月，本集團完成收購上海華源藍科生物製品營銷有限公司(「藍科生物」)，現金代價為人民幣5,210,000元(相當於約5,519,000港元)。藍科生物主要在中國從事奧米加脂肪酸類食品、健康產品及化妝產品之銷售。

業務合併中收購之資產淨值及確認之商譽詳情如下：

	公平值 千港元	被收購方 合併前之賬面值 千港元
所收購資產淨值：		
物業、廠房及設備	226	226
存貨	994	994
貿易應收賬款及其他應收款項	6,096	6,096
銀行結餘及現金	308	308
貿易應付賬款及其他應付款項	(12,831)	(12,831)
	(5,207)	
商譽	10,726	
總代價	5,519	
收購事項所產生之現金流出淨額：		
所付現金代價	(5,519)	
所收購銀行結餘及現金	308	
收購事項產生之現金及現金等值物現金流出淨額	(5,211)	

截至二零零九年十二月三十一日止年度，本集團因重組沙棘業務分類而出售其於藍科生物之全部權益(附註40)。

綜合財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

36. 資產抵押

於結算日，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：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
位於中國之土地及樓宇(包括相關土地使用權)	181,320	48,752
位於香港之土地及樓宇	449	489
廠房及機器	4,906	5,462
貿易應收賬款	–	3,274
銀行存款	13,973	15,294
	200,648	73,271

本公司於結算日概無任何資產抵押。

37. 經營租賃承擔

於結算日，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	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
一年內	2,958	1,385	–	475
第二年至第五年內(包括首尾兩年)	2,981	1,010	–	–
超過五年	4,773	5,000	–	–
	10,712	7,395	–	475

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。

38. 資本承擔

於二零零九年十二月三十一日，本集團就於兩間合營企業(於中國從事物業開發業務)及物業開發支出分佔資本出資(於綜合財務報表中已訂約但未撥備)分別持有資本承擔82,800,000港元(二零零八年：零港元)及125,900,000港元(二零零八年：零港元)。

綜合財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

39. 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	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
附屬公司有關借貸及其他銀行融資之擔保	-	-	100,325	55,580

本公司並未就附屬公司之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。

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

40. 出售附屬公司

年內，本集團出售其於本集團之附屬公司藍科生物之全部權益。

附屬公司於出售當日之負債淨額如下：

出售負債淨額

	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
代價總額	5,683
出售產生之現金流出淨額	(27)

代價將由買方於二零一零年以現金償付並在於二零零九年十二月三十一日之綜合財務狀況報表中計作其他應收款項。

綜合財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

41. 報告年末後事件

- (a) 於二零一零年三月三十一日，本公司之主要股東中國水務集團有限公司(「中國水務集團」)、本公司與配售代理訂立先舊後新配售及認購協議，據此，中國水務集團已同意以每股配售股份0.146港元之價格配售最多1,386,000,000股現有股份(「配售股份」)予承配人(「配售」)，而中國水務集團已有條件地同意認購有關與配售股份數目相同之認購股份數目，價格為每股認購股份0.146港元(「認購」)。認購之所得款項淨額為約196,500,000港元。詳情載於本公司日期為二零一零年四月一日致股東之公佈內。配售及認購分別於二零一零年四月九日及二零一零年四月十二日完成，詳情載述於本公司日期為二零一零年四月十二日致股東之公佈內。
- (b) 於二零一零年四月一日，本公司之全資附屬公司中國水務房地產有限公司訂立協議，以收購主要於浙江省從物業開發業務之中國公司杭州普天房地產開發有限公司全部已發行股本之60%，總代價為約170,500,000港元(相等於人民幣150,000,000元)。總代價須以現金85,200,000港元(相等於人民幣75,000,000元)及按發行價0.146港元發行583,748,444股新股份之方式支付。是項交易之進一步詳情載述於本公司日期為二零一零年四月八日之公佈內。
- (c) 於二零一零年四月十五日，董事建議透過增設30,000,000,000股本公司未發行普通股(一經發行，將與本公司所有現有普通股享有同等地位)將法定股本由200,000,000港元(分為20,000,000,000股普通股)增加至500,000,000港元(分為50,000,000,000股股份)。有關增加法定股本須待本公司股東於股東特別大會上通過普通決議案後，方可作實。

綜合財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

42. 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	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
已付租金予：			
– Lucky Fair Investment Limited	(ii)及(iii)	180	180
– Tai Tung Supermarket Limited	(ii)及(iii)	288	288
– 畢清培先生	(i)及(iii)	72	72
– 畢家偉先生及其家族成員	(iii)	300	300
– 畢清培先生及梁惠玲女士	(i)及(iii)	156	156

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

截至二零零九年十二月三十一日止年度

43. 主要附屬公司詳情

於二零零九年十二月三十一日，本公司主要附屬公司之詳情載列如下：

公司名稱	註冊成立/ 成立之地點	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
直接控股：				
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
中國水務地產投資有限公司	英屬處女群島/香港	1美元普通股	100%	投資控股
Top Rainbow Investments Limited	英屬處女群島/香港	1美元普通股	100%	投資控股
Top Harbour Development Limited	英屬處女群島/香港	1美元普通股	100%	投資控股
間接控股：				
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%	零食及便利冷藏產品之 製造、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%	零食產品之製造、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%	零食產品之製造、分銷 及市場推廣

綜合財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

43. 主要附屬公司詳情(續)

公司名稱	註冊成立/ 成立之地點	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
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 市場推廣貿易
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%	貿易
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
中國水環境控股有限公司	香港	1港元普通股	100%	投資控股
華園健康產品有限公司	香港	1港元普通股	100%	投資控股
高原聖果沙棘制品有限公司	中國	人民幣30,500,000元 註冊及實繳資本	50%	種植及銷售沙棘幼苗， 以及製造及銷售沙棘 相關健康產品
鄂爾多斯市高原聖果生態 建設開發有限責任公司	中國	人民幣20,000,000元 註冊及實繳資本	50%	種植及銷售沙棘幼苗， 以及製造及銷售沙棘相關 健康產品
准格爾旗高原聖果沙棘 有限公司	中國	人民幣500,000元 註冊及實繳資本	45%	種植及銷售沙棘幼苗
達拉特旗高原聖果沙棘 有限公司	中國	人民幣500,000元 註冊及實繳資本	45%	種植及銷售沙棘幼苗
陝西果聖水土保持建設 有限公司	中國	人民幣5,000,000元 註冊及實繳資本	45%	種植及銷售沙棘幼苗

綜合財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

43. 主要附屬公司詳情(續)

公司名稱	註冊成立/ 成立之地點	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
高原聖果(北京)沙棘 營銷有限公司	中國	人民幣5,000,000元 註冊及實繳資本	50%	銷售沙棘相關產品
甘肅高原聖果沙棘 開發有限公司	中國	人民幣5,000,000元 註冊及實繳資本	30%	種植及銷售沙棘幼苗
鄂爾多斯市高原植物資源 開發有限責任公司	中國	人民幣1,000,000元 註冊及實繳資本	47%	種植及銷售沙棘幼苗
鄂爾多斯准格爾旗高原植物 資源開發有限公司	中國	人民幣1,000,000元 註冊及實繳資本	47%	種植及銷售沙棘幼苗
榆林市高原植物資源 開發有限公司	中國	人民幣1,000,000元 註冊及實繳資本	43%	種植及銷售沙棘幼苗
鄂爾多斯市達拉特旗 高原植物資源開發 有限責任公司	中國	人民幣1,000,000元 註冊及實繳資本	47%	種植及銷售沙棘幼苗
深圳高原聖果生物科技 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
百榮投資有限公司	香港	10,000港元普通股	100%	投資控股

綜合財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

43. 主要附屬公司詳情(續)

公司名稱	註冊成立/ 成立之地點	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
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
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%	投資控股及物業開發
上海聖恒投資有限公司	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
湖北阜城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
南昌華夏藝術谷文化產業發展有限公司	中國	人民幣10,000,000元 註冊及實繳資本	80%	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) 於二零零九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				二零零九年 千港元
	二零零五年 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	
營業額	207,551	202,130	281,054	239,632	100,454
經營(虧損)溢利	29,096	31,137	121,702	(290,323)	(300,197)
財務費用	(11,021)	(12,242)	(16,234)	(37,300)	(34,963)
稅前(虧損)溢利	18,075	18,895	105,468	(327,623)	(335,160)
所得稅(備抵)開支	(7,859)	(5,865)	(8,231)	1,342	3,129
未計少數股東權益前(虧損)溢利	10,216	13,030	97,237	(326,281)	(332,031)
少數股東權益	-	-	(45,345)	32,698	15,737
本公司股權持有人應佔本年度 (虧損)溢利	10,216	13,030	51,892	(293,583)	(316,294)

	截至十二月三十一日止年度				二零零九年
	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年 (經重列)	
每股(虧損)盈利(以每股港仙計)					
— 基本	5.04仙	3.52仙	9.19仙	(17.96)仙	(7.73)仙
— 攤薄	不適用	不適用	2.92仙	不適用	不適用

資產及負債

	於十二月三十一日				二零零九年 千港元
	二零零五年 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	
總資產	365,314	407,779	886,519	553,448	1,092,414
總負債	(215,775)	(213,236)	(473,299)	(451,491)	(802,994)
少數股東權益	-	-	(72,747)	(39,039)	(36,710)
本公司股權擁有人應佔權益	149,539	194,543	340,473	62,918	252,710

物業資料

本集團於二零零九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
中國湖北省武漢市洪山區 珞獅南路147號的未來城項目	住宅／商業	中期	147,315	進行中	100%	二零一零年至 二零一一年