
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已出售或轉讓名下所有之中國水務地產集團有限公司股份，應立即將本通函及隨附之代表委任表格交予買主或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司、香港聯合交易所有限公司及香港中央結算有限公司對本通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本通函全部或任何部份內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



中國水務地產集團有限公司 CHINA WATER PROPERTY GROUP LIMITED

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：2349)

- (1) 建議股份合併；
- (2) 建議公開發售
比例為於記錄日期
每持有五股合併股份獲發兩股發售股份；
- (3) 關連交易：抵銷該筆貸款；
及
- (4) 申請清洗豁免

獨立董事委員會之獨立財務顧問

AmCap
Ample Capital Limited
豐盛融資有限公司

獨立財務顧問致本公司獨立董事委員會及獨立股東的意見函件，載於本通函第30至45頁。獨立董事委員會致獨立股東的推薦建議載於本通函第28至29頁。

謹請注意，包銷協議載有條款，授權包銷商於發生若干事件時終止其本身之責任，該等事件載於本通函第7至8頁「終止包銷協議」一段。倘包銷商終止包銷協議或包銷協議未能成為無條件，則公開發售將不會進行。

本公司謹訂於二零一一年九月十六日上午十時三十分假座香港灣仔港灣道18號中環廣場62樓6208室舉行股東特別大會，召開大會之通告載於本通函第160至163頁。隨函附上大會使用之代表委任表格。無論閣下能否出席大會，務請盡快按照隨附之代表委任表格上印列之指示填妥表格後交回本公司之股份過戶登記處香港分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，惟在任何情況下最遲須於大會或其任何續會指定舉行時間四十八小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席大會或其任何續會，並於會上投票，而在此情況下，代表委任表格會作撤銷論。

二零一一年八月三十一日

預期時間表

以下載列股份合併及公開發售之預期時間表，惟僅供說明之用，並假設股份合併、公開發售、抵銷及清洗豁免將於股東特別大會上獲股東或獨立股東批准而編製。預期時間表可予改動，而本公司將於適當時候另行再作公佈，以公佈任何改動。

寄發本公司通函連同股東特別大會通告	二零一一年八月三十一日
交回股東特別大會代表委任表格 的最後時間	二零一一年九月十四日 上午十時三十分
股東特別大會	二零一一年九月十六日 上午十時三十分
於聯交所網頁公佈股東特別大會的結果	二零一一年九月十六日
股份合併的生效日期	二零一一年九月十九日
以每手買賣單位4,000股股份(以黃褐色的 現有股票形式)買賣現有股份 的原有櫃位暫時關閉	二零一一年九月十九日 上午九時正
以每手買賣單位400股合併股份(以黃褐色的 現有股票形式)買賣合併股份 的臨時櫃位開放	二零一一年九月十九日 上午九時正
免費換領現有股票的首日	二零一一年九月十九日
碎股買賣安排的首日	二零一一年九月十九日
按連權基準買賣股份的最後日期	二零一一年九月十九日
按除權基準買賣股份的首日	二零一一年九月二十日
提交股份轉讓文件以符合公開發售資格 的最後時間	二零一一年九月二十一日 下午四時三十分
本公司暫停辦理股東登記手續(包括首尾兩日)	二零一一年九月二十二日至 二零一一年九月二十六日 (包括首尾兩日)

預期時間表

記錄日期	二零一一年九月二十六日
本公司重新辦理股東登記手續	二零一一年九月二十七日
寄發章程文件 (僅向受禁制股東寄發售股章程)	二零一一年九月二十七日
以每手買賣單位4,000股合併股份 (以金黃色的新股票形式) 買賣合併股份的原有櫃位重開	二零一一年十月三日 上午九時正
合併股份開始並行買賣	二零一一年十月三日 上午九時正
接納發售股份及繳付股款的最後時間	二零一一年十月十三日 下午四時正
公開發售成為無條件的最後時間 (即最後接納日期後的第三個營業日)	二零一一年十月十八日 下午四時正
於聯交所宣佈發售股份的接納結果	二零一一年十月二十一日或之前
寄發發售股份的股票	二零一一年十月二十四日或之前
以每手買賣單位400股合併股份 (以黃褐色的現有股票形式) 買賣合併股份的臨時櫃位關閉	二零一一年十月二十四日 下午四時正
並行買賣結束	二零一一年十月二十四日 下午四時正
碎股買賣安排的最後日期	二零一一年十月二十四日
發售股份開始買賣	二零一一年十月二十六日 上午九時正
免費換取股票的最後時間	二零一一年十月二十六日 下午四時三十分

預期時間表

惡劣天氣對最後接納日期之影響

如香港於二零一一年十月十三日中午十二時正至下午四時正任何本地時間發出以下警告，最後接納日期將予押後：

- 八號或以上熱帶氣旋警告訊號；或
- 「黑色」暴雨警告

取而代之，最後接納日期將重定於下一個營業日中午十二時正(而該日上午九時正至中午十二時正任何時間並無發出上述任何警告)。倘按上述情況押後最後接納日期，則本公佈「**預期時間表**」一節所述之日期可能受到影響。在該情況下，本公司將另行再作公佈。

目 錄

	頁次
預期時間表	i
釋義	1
公開發售概要	6
終止包銷協議	7
董事會函件	9
獨立董事委員會函件	28
獨立財務顧問函件	30
附錄一 — 財務資料	46
附錄二 — 未經審核備考財務資料	139
附錄三 — 一般資料	143
股東特別大會通告	160

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，所有下列詞彙具有以下涵義：

「一致行動」	指	具收購規則所賦予之涵義
「該公佈」	指	本公司於二零一一年八月五日的公佈，內容關於(其中包括)股份合併、公開發售、涉及抵銷的關連交易及清洗豁免
「聯繫人士」	指	具上市規則所賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	聯交所可供買賣證券之任何日子
「主席」	指	董事會主席
「中國水務」或「包銷商」	指	中國水務集團有限公司，於開曼群島註冊成立並於百慕達存續之有限公司，其已發行股份於聯交所上市
「中國水務承諾」	指	中國水務根據包銷協議作出的不可撤回承諾
「本公司」	指	中國水務地產集團有限公司，於開曼群島註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所上市
「合併股份」	指	於股份合併後本公司股本中每股面值0.10港元的完整普通股
「可換股債券」	指	本金額為81,550,000港元的可換股債券，可以兌換價每股0.045港元兌換為1,812,222,222股股份，由Good Outlook實益持有
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司將予召開的股東特別大會，以考慮及酌情批准股份合併、公開發售項下不設超額申請安排、清洗豁免及抵銷
「現有股份」	指	於股份合併生效前本公司股本中每股面值0.01港元的普通股

釋 義

「執行人員」	指	香港證券及期貨事務監察委員會企業融資部執行董事或彼等之任何代表
「Good Outlook」	指	Good Outlook Investments Limited，為中國水務之全資擁有附屬公司
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	由所有非執行董事(段先生除外)及獨立非執行董事組成的獨立董事委員會，以就公開發售、包銷協議、清洗豁免及抵銷向獨立股東提供建議
「獨立財務顧問」或「豐盛融資」	指	獨立財務顧問豐盛融資有限公司，根據證券及期貨條例被視為持牌法團，可從事證券及期貨條例項下第4類、第6類及第9類受規管活動(就證券提供意見、就企業融資提供意見及資產管理)，就公開發售、清洗豁免及抵銷向獨立董事委員會及獨立股東提供建議
「獨立股東」	指	除按上市規則及／或收購守則規定須於股東特別大會上就批准公開發售、清洗豁免及抵銷的決議案放棄投票之中國水務、其一致行動人士及該等涉及或於包銷協議、公開發售、清洗豁免及抵銷中擁有權益之人士以外之股東
「最後接納日期」	指	二零一一年十月十三日下午四時正，或包銷商與本公司可能協定之其他日期及／或時間，即為接納公開發售下所提出之申請以及繳付股款之最後日期
「最後遞交日期」	指	二零一一年九月二十一日下午四時三十分，或包銷商與本公司可能協定之其他日期及／或時間，即為交回股份過戶文件以符合資格參與公開發售之最後時限
「最後可行日期」	指	二零一一年八月二十六日，即本通函付印前為確定本通函內若干資料之最後實際可行日期

釋 義

「最後交易日」	指	二零一一年七月二十八日，即本公司日期為二零一一年八月五日之公佈發表前股份之最後交易日
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「該筆貸款」	指	於最後可行日期，本公司結欠中國水務為數約112,000,000港元之貸款
「段先生」	指	段傳良先生，為(i)本公司主席兼非執行董事；及(ii)中國水務之主席兼執行董事
「公開發售」	指	根據包銷協議之條款及條件，建議按認購價向合資格股東發行發售股份，基準為每持有五(5)股股份獲發兩(2)股發售股份
「發售股份」	指	根據公開發售將予配發及發行之502,492,246股合併股份
「海外函件」	指	本公司向受禁制股東發出的函件，解釋受禁制股東不能參與公開發售的情況
「海外股東」	指	於記錄日期名列本公司股東名冊且該股東名冊上所示其登記地址為香港以外之股東
「受禁制股東」	指	董事基於法律顧問所提供之法律意見並考慮到有關地方之法例下之法律限制或該地方有關規管機關或證券交易所之規定後認為不向其提呈發售股份乃屬必要或權宜之海外股東
「售股章程」	指	本公司就公開發售刊發之售股章程
「章程文件」	指	售股章程及供合資格股東申請發售股份的申請表格

釋 義

「章程寄發日期」	指	二零一一年九月二十七日，或包銷商與本公司可能以書面協定之較後日期
「合資格股東」	指	於記錄日期名列本公司股東名冊之股東(不包括受禁制股東)
「記錄日期」	指	二零一一年九月二十六日，即釐定公開發售配額之參考日期
「有關期間」	指	由緊接該公佈刊發日期前六個月起計至最後可行日期止的期間
「股份過戶登記處」	指	本公司之香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓
「抵銷」	指	抵銷中國水務及其聯繫人士於公開發售項下的發售股份認購價與該筆貸款
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例(香港法例第571章)
「股東」	指	股份持有人
「股份」	指	現有股份或合併股份(視情況而定)
「股份合併」	指	建議將本公司已發行及未發行股本按每十(10)股每股面值0.01港元的現有股份，合併為本公司已發行及未發行股本之一(1)股面值0.10港元的合併股份
「購股權」	指	根據購股權計劃授出之購股權
「購股權計劃」	指	本公司所採納之購股權計劃
「Sharp Profit」	指	Sharp Profit Investments Limited，為中國水務之全資擁有附屬公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「認購價」	指	發售股份之每股認購價0.50港元
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則

釋 義

「包銷協議」	指	本公司及包銷商於二零一一年七月二十八日就公開發售訂立之包銷協議
「包銷股份」	指	中國水務(為包銷商)根據包銷協議包銷的357,369,361股發售股份
「清洗豁免」	指	根據收購守則第26條豁免註釋1，豁免包銷商因根據包銷協議包銷發售股份而須遵照收購守則第26條提出強制性收購建議之責任之清洗豁免
「%」	指	百分比
「港元」	指	香港法定貨幣港元

公開發售概要

以下資料摘錄自本通函，並應與本通函全文一併閱讀。

- 公開發售的基準： 於記錄日期每持有五(5)股合併股份獲發兩(2)股發售股份。
- 已發行股份數目： 於本公佈日期，12,562,306,151股現有股份(相等於1,256,230,615股合併股份)
- 未行使購股權數目： 於本公佈日期，有244,752,000份購股權，可合共認購244,752,000股現有股份(相等於24,475,200股合併股份)，當中122,376,000份購股權由段先生持有。
- 發售股份數目： 502,492,246股發售股份。
- 中國水務及其聯繫人士承諾承購的發售股份數目： 根據包銷協議，中國水務已以本公司為受益人發出不可撤回的中國水務承諾：(a)認購或促使認購：(i)中國水務在公開發售中有權獲發的31,508,247股發售股份；(ii) Good Outlook及Sharp Profit在公開發售中分別有權獲發的64,532,373股發售股份及47,880,000股發售股份；及(iii)段先生在公開發售中有權獲發的1,202,265股發售股份；及(b)促使(i) Good Outlook於公開發售完成前不兌換可換股債券；及(ii)段先生在公開發售完成前不行使持有的購股權。
- 包銷商包銷的發售股份數目： 根據包銷協議，中國水務已有條件地同意，根據包銷協議的條款及條件及在其規限下，包銷357,369,361股發售股份(不包括中國水務及其一致行動人士(其中一位是段先生)根據中國水務承諾而承諾承購的發售股份)。公開發售(不包括中國水務及其一致行動人士根據中國水務承諾而承諾承購的發售股份)將由包銷商根據包銷協議的條款及條件及在其規限下，悉數包銷。

終止包銷協議

倘於最後接納日期後第三個營業日下午四時正前任何時間：

- (1) 包銷商唯一及全權酌情認為公開發售之成功將因以下事件而受到重大不利影響：
 - (a) 引入任何新法例或規例或更改任何現有法例或規例(或其司法詮釋)或發生任何性質事件而包銷商唯一及全權認為將對本集團之整體業務或財務或營業狀況或前景或公開發售本身造成重大不利影響；或
 - (b) 本地、國家或國際發生任何政治、軍事、金融、經濟或其他性質(不論是否與任何上述事件類似)之事件或變動(不論是否與本公佈日期之前及／或之後發生或持續之連串事件或變動有關)，或發生任何本地、全國性或國際性暴動或敵意升級或武裝衝突或影響本地證券市場之事件或變動而包銷商唯一及全權認為將對本集團之整體業務或財務或營業狀況或前景或公開發售之成功造成重大不利影響，又或使得進行公開發售變成不宜或不智；或
 - (c) 本集團業務或財務或營業狀況整體出現任何重大逆轉；或
- (2) 市況出現任何不利變動(包括但不限於財政或貨幣政策或外匯或貨幣市場有變，或證券買賣被暫停或大受限制)而包銷商唯一及全權認為可能對公開發售之成功造成重大或不利影響，又或使得進行公開發售變成不宜或不智；或
- (3) 本公司或本集團任何成員公司之情況有變而包銷商唯一及全權認為將對本公司之前景造成不利影響，包括在不限制前述原則下就本集團任何成員公司提出清盤呈請或通過有關決議案或發生類似事件或銷毀本集團任何重大資產；或

終止包銷協議

- (4) 一般證券或本公司證券在聯交所連續暫停買賣超過十個營業日(惟涉及審批本公佈或章程文件或有關公開發售之其他公佈或通函而暫停買賣者除外)；或
- (5) 本公司自包銷協議日期起為公佈若干資料(關於本集團之業務前景或狀況，或關於本集團遵守任何法例或上市規則或任何適用規例之情況)而刊發之通函、售股章程或公佈，而本公司於本公佈日期前尚未加以公開宣佈或公佈，且包銷商唯一及全權認為此對本集團整體而言屬重大，並可能對公開發售之成功構成重大不利影響，或可能致令審慎投資者不接納其獲暫定配發之發售股份，

包銷商唯一及全權酌情有權於**最後接納日期**後第三個營業日(預期為二零一一年十月十八日)下午四時正前，向本公司發出書面通知，以終止包銷協議。

包銷協議亦載有條文，進一步訂明倘於**最後接納日期**後第三個營業日(預期為二零一一年十月十八日)下午四時正前出現以下情況，則包銷商可終止其在包銷協議下之承諾：

- (a) 包銷協議下任何保證或承諾出現任何重大違反；或
- (b) 包銷商知悉發生包銷協議所載之任何特定事件。



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)

執行董事：

王文霞女士 (副主席兼行政總裁)

任前先生

非執行董事：

段傳良先生 (主席)

周鯤先生

獨立非執行董事：

陳博曉先生

黃志明先生

王堅先生

註冊辦事處：

Cricket Square

Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman

KY1-1111

Cayman Islands

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

敬啟者：

- (1) 建議股份合併；
(2) 建議公開發售
比例為於記錄日期
每持有五股合併股份獲發兩股發售股份；
(3) 關連交易：抵銷該筆貸款；
及
(4) 申請清洗豁免

緒言

茲提述本公司日期為二零一一年八月五日的公佈，內容有關(其中包括)股份合併、公開發售、清洗豁免及抵銷。

本通函旨在提供有關(i)股份合併、公開發售、清洗豁免及抵銷之詳情；(ii)獨立董事委員會就公開發售、包銷協議、清洗豁免及抵銷之推薦建議；(iii)獨立財務顧問就公開發售、

包銷協議、清洗豁免及抵銷致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件；及(iv)股東特別大會通告。

建議股份合併

董事會建議，將本公司已發行及未發行股本按每十(10)股每股面值0.01港元之現有股份，合併為本公司已發行及未發行股本之一(1)股面值0.10港元之合併股份。於本公佈日期，共有12,562,306,151股每股面值0.01港元之已發行及繳足或入賬列作繳足股份。假設由本公佈日期起至股東特別大會舉行日期止期間不會再發行股份，於股份合併後，將會有1,256,230,615股每股面值0.10港元之已發行及繳足或入賬列作繳足之合併股份。本公司之法定股本將維持於500,000,000港元，分為5,000,000,000股每股面值0.10港元之合併股份。

股份合併須待以下條件達成後，方會實行：

- (i) 股東於股東特別大會通過必要之普通決議案，批准股份合併；及
- (ii) 聯交所上市委員會批准合併股份上市買賣。

本公司將向聯交所申請批准合併股份上市及買賣，並將作出一切必要之安排以將合併股份納入香港中央結算有限公司設立及營運之中央結算及交收系統。

合併股份將以每手4,000股合併股份為單位買賣。假設股份合併經已生效，則根據緊接本公佈日期前一個交易日之股份收市價為每股現有股份0.111港元計算，每手合併股份之價值應為4,440港元。

合併股份之地位

合併股份彼此之間將於各方面享有相同地位。股份合併不會令股東的相對權益產生任何變動。本公司將不會向股東發行零碎合併股份。所有零碎合併股份將會彙集出售，收益歸本公司所有。為減輕合併股份碎股造成的不便，本公司已同意聘請萬勝証券(遠東)有限公司擔任代理，於二零一一年九月十九日至二零一一年十月二十四日期間(包括首尾兩日)為買賣合併股份碎股安排配對服務。

董事會函件

持有零碎合併股份的股東可於上述期間聯絡萬勝證券(遠東)有限公司的許錦利先生(電話號碼：(852) 2843 1408)。股東務請注意買賣零碎合併股份乃按竭盡所能基準進行，並無保證可成功配對該等碎股的買賣。

股份合併之理由

建議股份合併將增加股份面值，並減少目前已發行之股份總數。因此，預期本公司就買賣合併股份之交易及手續費將減少，對本公司有利。此外，由於股份合併生效後，每手買賣單位之市值將高於目前每手買賣單位之市值，因此，交易成本佔每手買賣單位之市值之比例將會降低。預期買賣股份之流通量將因而增加，而股份之市值亦能更準確地反映本公司之內在價值。因此，董事會認為股份合併對本公司及股東整體而言有利。

除本公司就股份合併產生之開支外，實施股份合併本身不會影響本集團之相關資產、業務經營、管理或財政狀況，或股東之整體利益。

換領股票

待股份合併生效(現時預期為二零一一年九月十九日，即緊隨股東特別大會當日的營業日)後，股東可於二零一一年九月十九日或以後至二零一一年十月二十六日(首尾兩日包括在內)，於股份過戶登記處以黃褐色之股份股票，換領金黃色之合併股份股票，費用由本公司負責。

謹請股東注意，於免費換領股票的指定時間後，股東於股份過戶登記處換領股票須支付2.50港元(或聯交所不時准許的較高金額)。

自二零一一年十月二十四日起，僅會以合併股份進行買賣，黃褐色之股份股票將不可用作買賣及交收，惟仍視作擁有權的有效憑證。

建議公開發售

董事會建議集資不少於約250,000,000港元(未計開支)，方式為按認購價每股發售股份0.50港元發行502,492,246股發售股份，基準為於記錄日期每持有五(5)股合併股份獲發兩(2)股發售股份。

發行數據

公開發售的基準：	於記錄日期每持有五(5)股合併股份獲發兩(2)股發售股份。
已發行股份數目：	於本公佈日期，12,562,306,151股現有股份(相等於1,256,230,615股合併股份)
未行使購股權數目：	於本公佈日期，有244,752,000份購股權，可合共認購244,752,000股現有股份(相等於24,475,200股合併股份)，當中122,376,000份購股權由段先生持有。
發售股份數目：	502,492,246股發售股份。
中國水務及其聯繫人士承諾承購的發售股份數目：	根據包銷協議，中國水務已以本公司為受益人發出不可撤回的中國水務承諾：(a)認購或促使認購：(i)中國水務在公開發售中有權獲發的31,508,247股發售股份；(ii) Good Outlook及Sharp Profit在公開發售中分別有權獲發的64,532,373股發售股份及47,880,000股發售股份；及(iii)段先生在公開發售中有權獲發的1,202,265股發售股份；及(b)促使(i) Good Outlook於公開發售完成前不兌換可換股債券；及(ii)段先生在公開發售完成前不行使持有的購股權。
包銷商包銷的發售股份數目：	根據包銷協議，中國水務已有條件地同意，根據包銷協議的條款及條件及在其規限下，包銷357,369,361股發售股份(不包括中國水務及其一致行動人士根據中國水務承諾而承諾承購的發售股份)。公開發售(不包括中國水務及其一致行動人士根據中國水務承諾而承諾承購的發售股份)將由包銷商根據包銷協議的條款及條件及在其規限下，悉數包銷。

董事會函件

上述244,752,000份購股權中，122,376,000份購股權由段先生持有，其餘122,376,000份購股權由本公司副主席兼行政總裁王文霞女士根據本公司採納的購股權持有。王文霞女士已發出不可撤回承諾，確認彼於記錄日期或之前，將不會行使彼所持有的任何購股權。

中國水務的全資附屬公司Good Outlook為可換股債券的持有人，而可換股債券的未償還本金額為81,550,000港元，可按現有兌換價每股0.045港元兌換為1,812,222,222股股份。根據中國水務承諾，中國水務已承諾將促使可換股債券將不會於公開發售完成前兌換為股份。

除上述購股權及可換股債券外，於本公佈日期，並無可兌換或交換為股份或附有任何權利可認購股份之任何未行使認股權證或購股權或證券或衍生工具。

認購價

發售股份之認購價為每股發售股份0.50港元，於合資格股東接納其在公開發售下之暫定配額發售股份時，須全數繳付股款。

認購價較：

- (i) 合併股份於最後交易日在聯交所所報的每股收市價為1.11港元(假設股份合併已生效)，折讓約54.95%；
- (ii) 合併股份於截至及包括最後交易日的連續五個交易日，於聯交所所報的平均收市價每股為1.134港元(假設股份合併已生效)，折讓約55.91%；
- (iii) 合併股份根據合併股份於最後交易日在聯交所所報的每股收市價1.11港元(假設股份合併已生效)計算的理論價每股約0.936港元(假設股份合併已生效)，折讓約46.58%；及
- (iv) 合併股份於最後可行日期在聯交所所報的每股收市價為0.68港元(假設股份合併已生效)，折讓約26.47%。

董事會函件

認購價乃經本公司與包銷商按公平原則磋商後釐定，並已參考(其中包括)股份當前市價及本公司的財務要求。本集團需要額外資金，以便為其營運及業務，尤其是旗下的中國物業項目，提供資金。鑑於上述本集團近期之財務狀況，並考慮到股份之每股理論價格，為增加公開發售對合資格股東之吸引力，董事(包括非執行董事及獨立非執行董事，於彼等考慮獨立財務顧問的意見後)認為認購價之建議折讓幅度乃屬恰當。各合資格股東有權按其於本公司之現有持股量以相同價格認購發售股份。董事(包括非執行董事及獨立非執行董事，於彼等考慮獨立財務顧問的意見後)認為，認購價誠屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。

公開發售之條件

公開發售須待達成以下條件後方可作實：

- (a) 最遲於寄發公開發售的售股章程日期前，將董事以決議案方式批准並經兩名董事(或經彼等以書面正式授權之代理)正式簽署及在其他方面符合上市規則及公司條例要求之各份章程文件之副本(及須隨同章程文件附奉之所有其他文件)，分別送交聯交所批准及在香港公司註冊處註冊；
- (b) 最遲於公開發售的售股章程寄發日期前，由獨立股東(或在適當情況下)股東)於有關股東特別大會通過普通決議案，批准在公開發售中不提供超額申請的安排及清洗豁免；
- (c) 寄發公開發售的章程文件予本公司的合資格股東，並在寄發公開發售的售股章程之時或之前，寄發公開發售的售股章程及協定形式的函件予包銷協議所界定的受禁制股東(如有)，僅作提供資料之用，說明彼等不被允許參與公開發售的情況；
- (d) 證券及期貨事務監察委員會的執行人員或其代表授出清洗豁免予中國水務，以及達成授出清洗豁免附有的所有條件(如有)；

董事會函件

- (e) 最遲於寄發公開發售的售股章程日期前，聯交所上市委員會批准或同意批准(在配發規限下)所有發售股份上市及買賣，且並無撤銷或撤回批准；
- (f) 在有需要情況下，獨立股東於有關股東特別大會通過普通決議案，批准抵銷該筆貸款；
- (g) 根據包銷協議之條款，遵守及履行本公司的全部承諾及責任；
- (h) 根據包銷協議及中國水務承諾的條款，遵守及履行中國水務的全部承諾及責任；
及
- (i) 股份合併已生效。

於最後可行日期，上述條件均尚未達成。

倘公開發售之任何條件未能於二零一一年十月十八日或之前(或本公司與包銷商可能釐定之較後時間及／或日期)達成，則本公司或包銷商概不會就包銷協議擁有任何權利或受制於其所產生之任何責任，而公開發售將不會進行。

公開發售之地位

發售股份於配發、發行及繳足股款後，將在各方面與已發行之股份享有同等地位。該等發售股份持有人將有權獲取於發售股份配發及發行當日或之後所宣派、作出或派付之一切日後股息及分派。發售股份將以每手買賣單位4,000股合併股份買賣，該買賣單位與股份在聯交所之每手買賣單位相同。

合資格股東

公開發售僅提呈予合資格股東。本公司將寄發(i)章程文件予合資格股東；及(ii)售股章程連同海外函件予受禁制股東(僅供彼等參考之用)。

為符合資格參與公開發售，股東務必於記錄日期登記為本公司之股東，且不得為受禁制股東。

為於記錄日期登記為本公司之股東，股東必須於不遲於最後交回日期下午四時三十分將任何股份過戶文件(連同有關股票)送交過戶處卓佳登捷時有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。購股權持有人如有意參與公開發售，則務須於不遲於最後交回日期根據購股權各自之條款行使彼等之購股權。

暫停辦理股東登記手續

本公司將於二零一一年九月二十一日至二零一一年九月二十二日(首尾兩日包括在內)暫停辦理股東登記手續，藉以(其中包括)確定公開發售之資格。期間概不會辦理股份過戶登記手續。

海外股東及受禁制股東之權利

於記錄日期營業時間結束時，倘股東在本公司股東名冊上所示地址為香港以外地方，則該股東可能不合資格參與公開發售。章程文件將不會根據香港以外任何司法權區之適用證券或等同法例註冊或存案。

遵照上市規則第13.36(2)條，董事將就發行發售股份予海外股東是否抵觸有關海外地區之適用證券法例或有關規管機關或證券交易所之規定而作出查詢。經作出有關查詢後，如董事考慮到有關地方法律之法定限制或該地方有關規管機關或證券交易所之任何規定後，認為不向海外股東提呈發售股份乃屬必要或權宜，則不會向海外股東暫定配發發售股份。因此，公開發售將不會提呈予受禁制股東。本公司將就發行及配發發售股份予海外股東之法定限制所作之查詢結果於售股章程中作出披露。

受禁制股東將有權於股東特別大會上投票，以考慮並酌情通過關於批准(其中包括)清洗豁免之決議案。

發售股份的零碎配額

零碎發售股份將不會配發予合資格股東，而零碎配額將會下調湊整至最接近的發售股份完整數目。彙集零碎發售股份形成的任何發售股份將由包銷商承購。

不提供超額發售股份的申請

概無超額發售股份將提呈予合資格股東，而未獲合資格股東承購的任何發售股份將由包銷商包銷。

發售股份之股票

在公開發售各條件達成之前提下，所有發售股份之股票預期將於二零一一年十月二十四日或之前以平郵方式寄發予已接納及申請(如適用)發售股份並已繳付股款之合資格股東，郵誤風險概由彼等自行承擔。

申請發售股份在聯交所上市

本公司將向聯交所上市委員會申請批准發售股份上市及買賣。

公開發售的因由及所得款項用途

本集團主要在中國從事物業開發及投資，以及生產及分銷零食、便利冷藏食品及其他食品。

倘發售股份獲悉數認購，並假設由本公佈日期至記錄日期，並無其他股份獲配發及發行，本公司將獲得所得款項總額約250,000,000港元。本集團需要更多資金支持本身的經營及營運，以擴展業務，尤其是在中國的物業項目。公開發售的所得款項淨額預期將約為138,000,000港元(扣除抵銷該筆貸款112,000,000港元後)。本公司擬將所得款項淨額投入中國的物業開發及相關業務。

待完成公開發售後，倘包銷商成為控股股東，包銷商將維持本公司的現有業務及將不會對業務引入任何重大變動(包括調動本集團的固定資產)。包銷商無意改變本集團的管理層及其他僱員。

有見於本集團近年的增長，預期本公司的業務長遠而言將繼續增長，切合包銷商的長期利益。

本集團的主要物業項目位於中國湖北省武漢市、浙江省杭州市及廣東省廣州市。該等物業的詳情載於本公司截至二零一零年十二月三十一日止年度的年報。預期公開發售之所得款項將於十二個月內用於有關物業發展項目。

預期所得款項淨額中約44,000,000港元將用於抵銷一年內到期的銀行借貸，而餘下結餘不少於約94,000,000港元，將用於本集團的物業開發活動涉及的資本承擔。

董事會函件

董事已考慮發行新股份及銀行借貸等其他集資途徑，並認為公開發售有助合資格股東憑藉接納彼等之發售股份配額而維持彼等各自之持股量比例，及參與本集團之未來發展。

董事(包括非執行董事及獨立非執行董事，於彼等考慮獨立財務顧問的意見後)相信，公開發售屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

包銷安排

中國水務承諾

根據包銷協議，中國水務已以本公司為受益人發出不可撤回的中國水務承諾：(a)認購或促使認購：(i)中國水務在公開發售中有權獲發的31,508,247股發售股份；(ii) Good Outlook及Sharp Profit在公開發售中分別有權獲發的64,532,373股發售股份及47,880,000股發售股份；及(iii)段先生在公開發售中有權獲發的1,202,265股發售股份；及(b)促使(i) Good Outlook於公開發售完成前不兌換可換股債券；及(ii)段先生在公開發售完成前不行使持有的購股權。

除上文所披露之中國水務承諾外，董事會並無接獲任何信息或任何主要股東有意接納公開發售項下彼等將獲發售之本公司證券之不可撤回承諾。

包銷協議

日期： 二零一一年七月二十八日

包銷商： 中國水務

中國水務為上市公司，於開曼群島註冊成立及於百慕達存續的有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市。

中國水務，連同Good Outlook、Sharp Profit及段先生合共持有3,628,072,138股現有股份(相當於約362,807,213股合併股份)，佔本公司已發行股本約28.88%。

中國水務的日常業務營運並不包括證券包銷。

董事會函件

包銷的發售股份數目： 根據包銷協議，中國水務擔任包銷商，已有條件地同意，包銷未獲承購的發售股份(不包括中國水務承諾下同意承購的發售股份)。因此，公開發售獲全面包銷。

佣金： 根據包銷協議，本公司將毋須支付包銷佣金予包銷商。

終止包銷協議

倘於最後接納日期後第三個營業日下午四時正前任何時間：

- (1) 包銷商唯一及全權酌情認為公開發售之成功將因以下事件而受到重大不利影響：
 - (a) 引入任何新法例或規例或更改任何現有的法例或規例(或其司法詮釋)或發生任何性質事件而包銷商唯一及全權認為將對本集團之整體業務或財務或營業狀況或前景或公開發售本身造成重大不利影響；或
 - (b) 本地、國家或國際發生任何政治、軍事、金融、經濟或其他性質(不論是否與任何上述事件類似)之事件或變動(不論是否與本公佈日期之前及／或之後發生或持續之連串事件或變動有關)，或發生任何本地、全國性或國際性暴動或敵意升級或武裝衝突或影響本地證券市場之事件而包銷商唯一及全權認為將對本集團之整體業務或財務或營業狀況或前景或公開發售之成功造成重大不利影響，又或使得進行公開發售變成不宜或不智；或
 - (c) 本集團業務或財務或營業狀況整體出現任何重大逆轉；或
- (2) 市況出現任何逆轉(包括但不限於財政或貨幣政策或外匯或貨幣市場有變，或證券買賣被暫停或大受限制)而包銷商唯一及全權認為可能對公開發售之成功造成重大或不利影響，又或使得進行公開發售變成不宜或不智；或

董事會函件

- (3) 本公司或本集團任何成員公司之情況有變而包銷商唯一及全權認為將對本公司之前景造成不利影響，包括在不限制前述原則下就本集團任何成員公司提出清盤呈請或通過有關決議案或發生類似事件或銷毀本集團任何重大資產；或
- (4) 一般證券或本公司證券在聯交所連續暫停買賣超過十個營業日(惟涉及審批本公佈或章程文件或有關公開發售之其他公佈或通函而暫停買賣者除外)；或
- (5) 本公司自包銷協議日期起為公佈若干資料(關於本集團之業務前景或狀況，或關於本集團遵守任何法例或上市規則或任何適用規例之情況)而刊發之通函、售股章程或公佈，而本公司於本公佈日期前尚未加以公開宣佈或公佈，且包銷商唯一及全權認為此對本集團整體而言屬重大，並可能對公開發售之成功構成重大不利影響，或可能致令審慎投資者不接納其獲暫定配發之發售股份，

包銷商唯一及全權酌情有權於**最後接納日期**後第三個營業日(預期為二零一一年十月十八日)下午四時正前，向本公司發出書面通知，以終止包銷協議。

包銷協議亦載有條文，進一步訂明倘於**最後接納日期**後第三個營業日(預期為二零一一年十月十八日)下午四時正前出現以下情況，則包銷商可終止其在包銷協議下之承諾：

- (a) 包銷協議下任何保證或承諾出現任何重大違反；或
- (b) 包銷商知悉發生包銷協議所載之任何特定事件。

倘包銷協議於上述最後時限或之前被包銷商終止或未能成為無條件，則公開發售將不會進行。

關連交易：抵銷該筆貸款

於該公佈日期，本公司結欠中國水務該筆貸款，金額約為112,000,000港元，涉及三份貸款協議。該筆貸款為無擔保，按年利率8%計息，為期六個月。

董事會函件

根據包銷協議，中國水務與本公司議定，中國水務及其聯繫人士(段先生除外)須就彼等各自在公開發售中有權獲發的發售股份及包銷股份支付的認購價，將首先以抵銷該筆貸款的方式支付，認購價的餘額將以現金結付。抵銷該等合計認購價的該筆貸款的確切金額，將取決於合資格股東將予承購的發售股份數目。為免混淆，段先生需要支付的認購價，將由其本人以現金結付。

完成抵銷的條件與公開發售的條件相同。本公司根據公開發售之條款發行發售股份的同時，抵銷將告完成。

抵銷的因由

董事認為抵銷將令本集團可償還部分或全部本公司的負債，而不會導致現金流出，並令本集團減低其資本負債水平。董事因而認為抵銷符合本公司及股東的整體利益。

儘管中國水務的貸款112,000,000港元可於屆滿時續展，惟本公司及中國水務(作為包銷商)經公平磋商後仍協定進行抵銷。倘若公開發售並無抵銷安排，根據公開發售，中國水務將產生額外現金流出112,000,000港元，此舉將影響中國水務作為公開發售包銷商的積極性。由於中國水務不會收取任何包銷佣金以及該貸款乃用於本公司的物業發展項目，故本公司認為，抵銷安排屬公平合理。

上市規則的規定

由於中國水務及其一致行動人士為主要股東，根據上市規則第14A章，抵銷構成本公司的關連交易，須經獨立股東批准。

買賣股份之風險警告

公開發售須待包銷商於包銷協議項下之責任成為無條件及包銷商並無根據當中之條款終止包銷協議，方可作實。因此，股東及準投資者買賣股份時務請審慎行事，如對本身之情況有任何疑問，應諮詢彼等之專業顧問。

謹請股東注意，股份將由二零一一年九月二十日開始以除權方式買賣，因此，當公開發售之條件仍未達成時，股份仍會繼續買賣。任何股東或其他人士，倘於公開發售之所有受限

董事會函件

條件獲達成當日或之前買賣股份，將承擔公開發售未能成為無條件及不予進行之風險。擬買賣股份之股東或其他人士，如對本身之情況有任何疑問，應諮詢本身之專業顧問。

股權架構的變動

以下為緊接及緊隨公開發售完成前後的本公司股權架構，當中假設沒有購股權已獲行使及並無兌換可換股債券以及可換股債券已獲悉數兌換：

股東	於最後可行日期 合併股份數目， 假設股份合併 已生效		緊隨公開發售後 (假設概無股東承購 任何發售股份)		緊隨公開發售後 (假設所有股東分別 承購名下的配額)		緊隨公開發售後(假設 概無股東承購任何發售股份) 及Good Outlook悉數兌換 可換股債券後 (附註3)		緊隨公開發售後(假設所有 股東分別承購名下的配額) 及Good Outlook悉數兌換 可換股債券後 (附註3)	
	股份數目	概約百分比	股份數目	概約百分比	股份數目	概約百分比	股份數目	概約百分比	股份數目	概約百分比
中國水務及其一致 行動人士										
中國水務(附註1)	78,770,617	6.27%	467,648,224	26.59%	110,278,864	6.27%	467,648,224	24.11%	110,278,864	5.68%
Good Outlook(附註1)	161,330,933	12.84%	225,863,306	12.84%	225,863,306	12.84%	407,085,528	20.98%	407,085,528	20.98%
Sharp Profit(附註1)	119,700,000	9.53%	167,580,000	9.53%	167,580,000	9.53%	167,580,000	8.64%	167,580,000	8.64%
段先生(附註2)	3,005,663	0.24%	4,207,929	0.24%	4,207,929	0.24%	4,207,929	0.22%	4,207,929	0.22%
小計	362,807,213	28.88%	865,299,459	49.20%	507,930,099	28.88%	1,046,521,681	53.95%	689,152,746	35.52%
其他股東	893,423,402	71.12%	893,423,402	50.80%	1,250,792,762	71.12%	893,423,402	46.05%	1,250,792,762	64.48%
總計	1,256,230,615	100%	1,758,722,861	100%	1,758,722,861	100%	1,939,945,508	100%	1,939,945,508	100%

附註

- Good Outlook及Sharp Profit為中國水務全資擁有之附屬公司。中國水務為一家於開曼群島註冊成立並遷冊往百慕達之有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市(股份代號：855)。
- 段先生為本公司主席兼非執行董事，並為中國水務之主席兼執行董事。
- 根據中國水務承諾，Good Outlook不得於完成公開發售前兌換可換股債券為換股股份。此外，根據可換股債券的條款，倘轉換可換股債券將觸發行使可換股債券之有關持有人須根據收購守則第26條，提出強制性全面收購要約的責任，則概不可進行此等轉換。因此，上述股權表僅供說明用途。

對購股權及可換股債券之調整

截至最後可行／該公佈日期，本公司已根據購股權計劃授出244,752,000份尚未行使購股權，賦予其持有人權利認購最多合共244,752,000股現有股份（相當於24,475,200股合併股份）。

中國水務的全資附屬公司Good Outlook為可換股債券的持有人，而可換股債券的未償還本金額為81,550,000港元，可按現有兌換價每股現有股份0.045港元兌換為1,812,222,222股現有股份（相當於181,222,222股合併股份，佔本公司已發行股本約14.43%）。

待核數師確認後，股份合併及發行發售股份將導致調整購股權之行使價以及可換股債券之兌換價。本公司將盡快指示其核數師審閱及核實有關調整之基準。對購股權之行使價所作調整將遵守上市規則第17章之規定，並將符合購股權計劃現有條款。本公司將於適當時候就該等調整另行再作公佈。

本公司於過去十二個月的集資活動

本公司於最後可行／該公佈日期前過去十二個月並無進行任何集資活動。

清洗豁免

假設概無股東承購任何發售股份，承購(i)中國水務及其一致行動人士在公開發售下有權獲發的發售股份；及(ii)包銷股份，將導致中國水務及其一致行動人士名下的本公司合計股權由約28.88%增至約49.20%，因而導致包銷商產生收購守則第26條的強制性要約的責任，須根據收購守則第26條提出強制性全面要約，收購包銷商及其一致行動人士尚未持有的股份，除非取得清洗豁免，則作別論。

於本公佈日期，包銷商及其一致行動人士持有以下股份、本公司可換股債券、認股權證或購股權：

- (a) 中國水務直接持有787,706,172股現有股份（相當於約78,770,617股合併股份），佔本公司現有已發行股本約6.27%；

董事會函件

- (b) 中國水務的全資附屬公司Good Outlook持有1,613,309,332股股份(相當於約161,330,933股合併股份)，佔本公司現有已發行股本約12.84%，亦持有本公司發出的可換股債券，未償還本金額為81,550,000港元，可按現有兌換價每股現有股份0.045港元兌換為1,812,222,222股現有股份(相當於181,222,222股合併股份，佔本公司已發行股本約14.43%)；
- (c) 中國水務的全資附屬公司Sharp Profit持有1,197,000,000股股份(相當於約119,700,000股合併股份)，佔本公司現有已發行股本約9.53%；及
- (d) 段先生為(i)本公司的主席兼非執行董事；(ii)中國水務的主席兼執行董事；(iii)30,056,634股現有股份(相當於約3,005,663股合併股份)的法定及實益擁有人，佔本公司現有已發行股本約0.24%，亦持有根據本公司採納的購股權計劃授出的122,376,000份購股權；及(iv)中國水務股本中每股面值0.01港元的股份322,874,301股的法定及實益擁有人，佔中國水務已發行股本約20.30%。

除上文所披露者外，於本公佈日期，包銷商及其一致行動人士並無持有本公司任何有關證券(定義見收購守則第22條附註4)。除上文所披露者外，包銷商及其一致行動人士並無擁有任何尚未行使購股權、認股權證或可兌換成股份或與股份有關的任何衍生工具的任何證券，且並無訂立任何與本公司證券有關之尚未支付衍生工具。

除段先生於二零一一年三月二十四日行使30,056,634份購股權外，於本公佈日期前六個月，包銷商及其一致行動人士並無收購本公司的任何投票權，亦無買賣任何股份、認股權證、購股權、附有轉換為或認購本公司股份的權利的衍生工具及證券。段先生行使購股權，為發生於本公佈披露的公開發售、清洗豁免、包銷協議及抵銷的磋商及討論之前，且本公司已獲執行人員發出收購守則附表VI第3a段所指的確認書，確認段先生行使購股權，就清洗豁免而言並不構成一項導致失去資格的交易。

包銷商已根據收購守則第26條豁免註釋1，向執行人員申請清洗豁免。清洗豁免(倘獲執行人員授出)將須獲(其中包括)獨立股東於股東特別大會上以投票表決方式批准，包銷商及其一致行動人士以及牽涉公開發售、清洗豁免及抵銷及／或於該等事項中擁有權益之人

士將放棄就有關決議案投票。完成公開發售先決條件之一為執行人員授出清洗豁免。倘執行人員未授出清洗豁免，則公開發售將不會進行。

執行人員已表示，待(其中包括)獨立股東於股東特別大會上以投票表決方式批准後，將授出清洗豁免。

董事(包括獨立非執行董事及非執行董事)認為清洗豁免誠屬公平合理，符合本公司及其股東之整體利益。

上市規則的規定

於本公佈日期，中國水務及其一致行動人士合共持有本公司已發行股本約28.88%，因此，中國水務為本公司之關連人士。根據上市規則第14A章，據包銷協議擬進行之抵銷因此構成本公司之關連交易。根據上市規則，抵銷須遵守申報及公佈規定，並須於股東特別大會取得獨立股東之批准。

由於建議公開發售不會令本公司已發行股本或市值增加超過50%，故此，公開發售毋須按照上市規則第7.24(5)條的規定取得股東批准後方可作實。然而，根據上市規則第7.21條，就處置公開發售下不獲承購的發售股份，不提供超額申請及替代安排，須由獨立股東於股東特別大會上以投票表決方式特別批准。

由於中國水務(為公開發售的包銷商)被視為於公開發售及抵銷中擁有重大權益，中國水務及其一致行動人士及涉及公開發售、清洗豁免及抵銷，或於公開發售、清洗豁免及抵銷擁有權益的人士，於股東特別大會上，將分別對批准清洗豁免、抵銷及公開發售下不提供超額申請的決議案，放棄投票。股東特別大會上的投票將以投票表決方式作出。

未來計劃及前景

穩定的房價及穩健的經濟增長為中央政府採取行政措施及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強勁。加上穩健的人口構成及矚目的經濟成果，這些城市化發展迅速的地區將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。本集團將設計及充分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。

股東特別大會

本公司謹訂於二零一一年九月十六日上午十時三十分假座香港灣仔港灣道18號中環廣場62樓6208室舉行股東特別大會，召開大會通告載於本通函第160至163頁。無論閣下能否出席大會，務請盡快按照隨附之代表委任表格上印列之指示填妥表格後交回本公司之股份過戶登記處香港分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，惟在任何情況下最遲須於大會或其任何續會(視情況而定)指定舉行時間四十八小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席大會或其任何續會(視情況而定)，並於會上投票。

據董事所深知、全悉及確信，概無股東於股份合併有重大利益，因此沒有股東須於股東特別大會上就股份合併之決議案放棄投票。

根據收購守則及上市規則，包銷商及其一致行動人士以及彼等各自之聯繫人士(定義見上市規則)，及參與公開發售、清洗豁免、包銷協議及抵銷的人士(及／或於當中擁有權益者)，將於股東特別大會上就公開發售、清洗豁免、包銷協議及抵銷之相關決議案放棄投票。

推薦建議

董事認為，股份合併符合本公司及股東之整體利益，因此建議股東投票贊成於股東特別大會上提呈有關股份合併的決議案。

董事會函件

董事亦認為，公開發售、清洗豁免、包銷協議及抵銷之條件屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益，因此建議獨立股東投票贊成於股東特別大會上提呈有關公開發售、清洗豁免及抵銷的決議案。務請閣下細閱本通函第28至29頁獨立董事委員會就公開發售、清洗豁免、包銷協議及抵銷而發出之函件。經考慮載於本通函第30至第45頁之獨立財務顧問意見後，獨立董事委員會認為公開發售、清洗豁免、包銷協議及抵銷之條款對獨立股東而言乃公平合理。

其他資料

閣下務請垂注本通函附錄所載之資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
中國水務地產集團有限公司
副主席兼行政總裁
王文霞
謹 啟

二零一一年八月三十一日

獨立董事委員會函件

以下為獨立董事委員會就公開發售、包銷協議、清洗豁免及抵銷致獨立股東推薦意見之函件全文。



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)

敬啟者：

- (1) 建議公開發售
比例為於記錄日期
每持有五股合併股份獲發兩股發售股份；
- (2) 關連交易：抵銷該筆貸款；
及
- (3) 申請清洗豁免

吾等謹此提述本公司日期為二零一一年八月三十一日之通函(「本通函」)，本函件為其中一部份。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與本通函所界定者具相同涵義。

吾等獲董事會委任，以就公開發售、清洗豁免、包銷協議及抵銷之條款對獨立股東而言是否屬公平合理向獨立股東提供意見。豐盛融資已獲委任為獨立財務顧問，以就此向閣下及吾等提供意見。

獨立董事委員會函件

經考慮本通函第30至45頁獨立財務顧問致閣下及吾等之意見函件所載其所考慮的主要理由及因素以及其意見後，吾等認為，公開發售、清洗豁免、包銷協議及抵銷符合本公司及股東之整體利益，而有關條款對本公司及獨立股東而言屬公平合理。吾等亦認為授出清洗豁免對本公司及獨立股東而言屬公平合理。因此，吾等建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會提呈有關批准公開發售、清洗豁免及抵銷之普通決議案。

此 致

列位獨立股東 台照

代表獨立董事委員會

非執行董事

周鯤先生

獨立非執行董事

陳博曉先生

獨立非執行董事

黃志明先生

獨立非執行董事

王堅先生

謹 啟

二零一一年八月三十一日

獨立財務顧問函件

以下為獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件全文，以供載入本通函：

AmCap
Ample Capital Limited
豐盛融資有限公司

豐盛融資有限公司
香港
德輔道中135號
華懋廣場II期
14樓A室

敬啟者：

- (1) 建議公開發售
比例為於記錄日期
每持有五股合併股份獲發兩股發售股份；
- (2) 關連交易：抵銷該筆貸款；
- (3) 申請清洗豁免

緒言

吾等茲提述就公開發售、清洗豁免、包銷協議及抵銷，獲委任為獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問，該等事項的詳情載於 貴公司二零一一年八月三十一日致股東的通函（「通函」）所載的董事會函件（「董事會函件」）內，本函件亦為通函一部份。除文義另有界定外，本函件使用詞彙具有通函所界定的涵義。

於二零一一年八月五日，董事會宣佈，建議集資不少於約250,000,000港元（未計開支），方式為按認購價每股發售股份0.50港元，發行502,492,246股發售股份，基準為於記錄日期每持有五股合併股份獲發兩股發售股份。

中國水務為公開發售的包銷商。根據包銷協議，中國水務與 貴公司議定，中國水務及其聯繫人士根據於包銷協議及公開發售的包銷責任須予支付的總認購價，支付方式為首先抵銷該筆貸款，而抵銷該筆貸款後，則以現金清償。由於中國水務及其一致行動人士於最後

獨立財務顧問函件

可行日期合共持有 貴公司已發行股本約28.88%，因此，中國水務為 貴公司之關連人士，抵銷因此將構成 貴公司之關連交易。

根據公開發售，概無超額發售股份將提呈予合資格股東，而未獲合資格股東承購的任何發售股份將由包銷商包銷。根據上市規則，公開發售下不提供超額申請須待獨立股東批准後，方可作實。

假設概無股東承購任何發售股份，承購(i)中國水務及其一致行動人士在公開發售下有權獲發的發售股份；及(ii)包銷股份，將導致中國水務及其一致行動人士名下的 貴公司合計股權由約28.88%增至約49.20%，因而導致包銷商產生收購守則第26條的強制性要約的責任，須根據收購守則第26條提出強制性全面要約，收購包銷商及其一致行動人士尚未持有的所有股份，除非取得清洗豁免，則作別論。包銷商已根據收購守則第26條豁免註釋1，向執行人員申請清洗豁免。清洗豁免倘獲執行人員授出，仍須待(其中包括)獨立股東於股東特別大會上以投票表決方式批准後，方可作實。倘執行人員未授出清洗豁免，則公開發售將不會進行。

貴公司將召開股東特別大會，以投票表決方式批准公開發售(包括公開發售下不提供超額申請的安排)、清洗豁免、包銷協議及抵銷。根據收購守則及上市規則，包銷商及其一致行動人士以及彼等各自之聯繫人士(定義見上市規則)，以及參與公開發售、清洗豁免、包銷協議及抵銷的人士(及/或於當中擁有權益者)，將就公開發售、清洗豁免、包銷協議及抵銷之相關決議案放棄投票。

貴公司已根據收購守則第2.8條成立獨立董事委員會，成員包括全體非執行董事(段先生除外)及獨立非執行董事，以就包銷協議、公開發售(包括公開發售下不提供超額申請的安排)、清洗豁免及抵銷之條款是否屬公平合理，以及公開發售(包括公開發售下不提供超額申請的安排)、清洗豁免、包銷協議及抵銷是否符合本公司及股東之整體利益向獨立股東提供意見，以及就應如何投票向獨立股東提供意見。於最後可行日期，由於段先生為(i)中國水務(公開發售之包銷商)的主席兼執行董事；(ii)322,874,301股中國水務股本中每股面值0.01港元股份(佔中國水務已發行股本約20.30%)的法定及實益擁有人，故此段先生被視為於公開發售中擁有權益，將不會擔任獨立董事委員會的成員。

吾等意見之基準

吾等制定推薦建議時，倚賴通函中所載的聲明、資料及陳述，以及董事及 貴公司管理層向吾等提供的資料及陳述。吾等已假設通函所載或所提述由董事及 貴公司管理層所提供的資料及陳述(彼等對此負全責)於通函寄發日期均屬真實準確。吾等無理由懷疑董事及 貴公司管理層向吾等所提供的資料及陳述的真實性、準確性及完整性。

吾等認為，已獲提供足夠資料，為吾等之意見提供合理基礎。吾等無理由懷疑有任何相關資料遭隱瞞，亦不知悉有任何事實或情況會導致向吾等提供的資料以及作出的意見失實、不準確或產生誤導。吾等認為本身已採取一切必要步驟以達致知情觀點，並為吾等依賴獲提供的資料以達致合理意見基準提供理據。在作出一切合理查詢後，董事進一步確認，就彼等所深知及所信，概無遺漏任何其他事實或陳述，致使通函內任何聲明(包括本函件)產生誤導。然而，吾等並無就董事及 貴公司管理層所提供之資料展開任何獨立核實工作，亦無獨立調查 貴集團之業務及財政狀況。吾等並無考慮公開發售、抵銷及清洗豁免對 貴集團或股東之稅務影響。

主要考慮因素

吾等於制定關於公開發售、包銷協議、抵銷及清洗豁免之意見時，已考慮下列主要因素及原因：

1. 公開發售之背景及原因

(a) 貴集團之資料

貴集團主要在中國從事物業開發及投資，以及生產及分銷零食、便利冷藏食品及其他食品。吾等自 貴公司得悉，自二零零九年十月起， 貴集團之業務主力為於中國從事物業開發及投資。

獨立財務顧問函件

基於 貴公司二零一零年年報所載資料， 貴集團之財務業績概述如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一零年	二零零九年
	千港元	千港元
營業額		
物業開發及投資業務	926,688	—
食品相關業務	64,153	65,612
已終止經營業務(附註)	12,388	34,842
本公司股權持有人應佔溢利／(虧損)	509,534	(316,294)
總資產	2,781,054	1,092,414
總負債	1,425,487	802,994
本公司股權擁有人應佔權益	1,195,201	252,710
現金及現金等值物	273,580	178,619

附註： 已終止經營業務指 貴集團於二零一零年九月出售之保健產品業務。

根據截至二零一零年十二月三十一日止年度的 貴集團業績，物業發展及投資業務佔 貴集團營業額的主要部分，於該年度佔 貴集團營業額約92.4%。現時， 貴集團的物業業務主要集中於武漢及杭州。 貴集團於該等地區擁有多元化物業項目組合，包括住宅公寓、辦公大樓、酒店、別墅及商用物業等物業，分別處於不同發展階段。

貴集團於二零一零年取得理想成績。 貴集團的營業額增加十四倍，由二零零九年約66,000,000港元增至二零一零年約991,000,000港元。根據 貴公司二零一零年年報，銷售增長的主要動力來自武漢及杭州住宅物業銷售收益增加約927,000,000港元。另一方面， 貴集團食品相關業務的營業額微跌約2.3%，由二零零九年約65,600,000港元減至二零一零年約64,100,000港元。此分部於二零一零年錄得經營虧損約9,700,000港元。於二零一零年 貴公司擁有人應佔溢利約為509,500,000港元，相比二零零九年則為虧損約316,300,000港元。矚目的進展有賴在該年內成功售出物業，以及確認投資物業公平值收益478,000,000港元，即武漢未來城商場於二零一零年落成後的公平值變動。

吾等獲 貴公司告知， 貴公司經考慮二零一零年之佳績及中國物業市場的增長潛力後，有意繼續拓展物業發展及投資業務。

吾等亦知悉， 貴集團之營業額由截至二零一零年六月三十日止六個月約42,100,000港元，增加至截至二零一一年六月三十日止六個月約101,700,000港元，增幅乃主要受物業發展業務推動。

(b) 公開發售之原因

董事認為，自公開發售籌得的資本，可為 貴集團營運及拓展業務提供資金，尤其是可投入中國的物業項目。公開發售的所得款項淨額估計為約138,000,000港元(經抵銷該筆貸款112,000,000港元後)。

吾等獲董事告知，彼等已考慮其他集資方法，例如銀行借貸或私人配售股份。董事基本上認為，以股本而非債務為 貴集團之長遠增長融資，較為合適，既可加強 貴集團財政狀況，亦不會產生還款或利息負擔。吾等贊同董事的看法，銀行借貸及其他債務融資將對 貴集團的資產負債表產生負面影響，並增加資產負債比率。吾等亦贊同董事的看法，有別於私人配售股份可攤薄 貴公司股東權益，公開發售容許合資格股東全數承購彼等於公開發售之配額，以維持彼等於 貴公司的權益百分比。因此，合資格股東獲得參與 貴集團未來增長及發展的機會。雖然供股及公開發售均可籌集資金，並使合資格股東能維持彼等現時於 貴公司的股權，惟 貴公司選擇後者，乃由於公開發售毋須劃撥時間於聯交所買賣未繳股款供股權，更具時間及成本效益。經考慮時間及成本效益，吾等贊同董事的看法，公開發售誠然是 貴公司的較佳集資方法。

於二零一一年六月三十日， 貴集團有現金結餘約152,600,000港元，銀行借貸約441,600,000港元及應償還中國水務的借貸約112,000,000港元。 貴集團所有銀行借貸均於一年內到期。基於前文所述，經考慮 貴集團借貸的年期，吾等認為 貴集團的現金水平並不高。

鑑於(i)公開發售將為 貴集團的業務發展提供資金，而抵銷將同時減少 貴集團的現金外流及資本負債比率(抵銷之更多分析載於下文「抵銷」一節)；(ii)公開發售的所得款項淨額主要用於支持於二零一零年為 貴集團取得豐厚回報的物業發展業務，

符合 貴集團發展計劃；(iii) 貴集團的現金結餘不高，而較高的現金水平將有助 貴公司把握任何即時的投資機會；及(iv)公開發售被視為更佳集資方法，吾等認為公開發售符合 貴公司及股東的整體利益。

2. 公開發售的主要條款

(a) 公開發售的基準

誠如董事會函件所述，公開發售的基準為於記錄日期每持有五股合併股份獲發兩股發售股份。

(b) 認購價

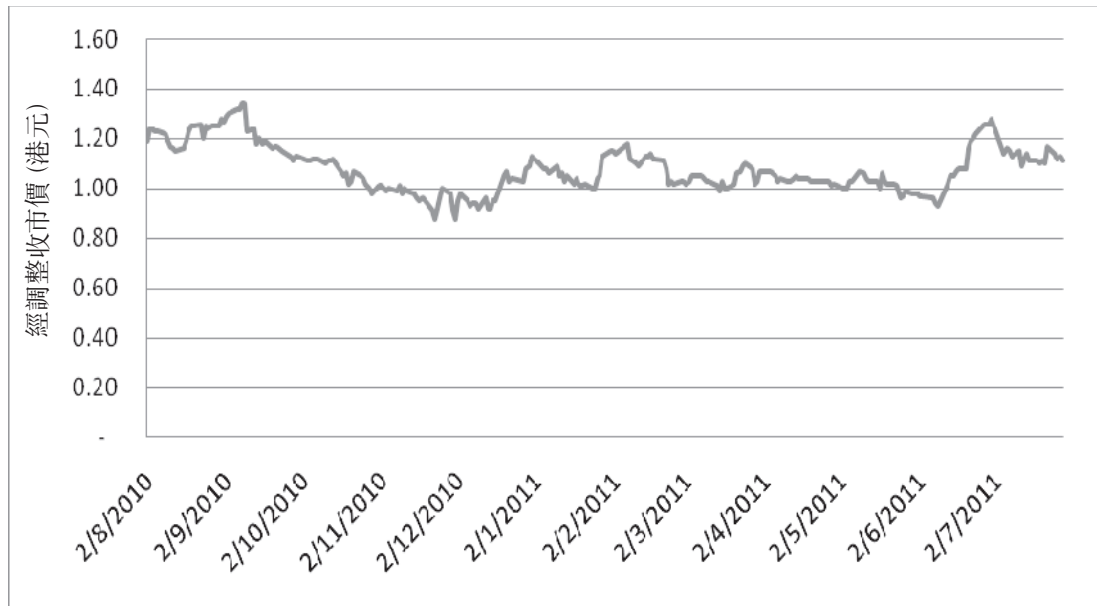
發售股份之認購價為每股發售股份0.50港元，股款須於申請時全數繳付。認購價較：

- (i) 合併股份於最後交易日在聯交所所報的收市價每股1.11港元(假設股份合併已生效)，折讓約54.95%；
- (ii) 合併股份於截至及包括最後交易日的連續五個交易日，於聯交所所報的平均收市價每股1.134港元(假設股份合併已生效)，折讓約55.91%；及
- (iii) 合併股份根據合併股份於最後交易日在聯交所所報的收市價每股1.11港元(假設股份合併已生效)計算的理論價每股約0.936港元(假設股份合併已生效)，折讓約46.58%。

董事會函件指認購價乃經 貴公司與包銷商按公平原則磋商後釐定，並已參考(其中包括)股份當前市價及 貴公司的財務要求。

(i) 貴公司的過往股價

吾等已審閱股份於包銷協議日期前十二個月期間的買賣價格，自二零一零年八月二日起直至及包括二零一一年七月二十八日（即包銷協議日期）（「回顧期間」）。下表展示於回顧期間合併股份的每日收市價（已就建議股份合併作出調整）：



資料來源：聯交所網站 — www.hkex.com.hk

於回顧期間，合併股份的最高收市價為1.34港元（二零一零年九月九日）及最低收市價為0.88港元（二零一零年十一月二十三日）。於回顧期間，合併股份的買賣收市價高於認購價。認購價低於回顧期間的經調整股份的最低收市價，並較該最低收市價折讓約43.18%。

根據可資比較個案（定義見下文），吾等注意到，為增加公開發售／供股的吸引力，並鼓勵現有股東參與公開發售／供股，公開發售／供股的認購價一般較有關股份的現行市價有所折讓。因此認購價低於現行市價，實屬符合慣例，亦可接受。吾等將於本函件下文「與其他公開發售／供股的比較」一節中以近期進行公開發售／供股的其他上市公司的個案進行比較，進一步分析認購價的折讓是否公平合理。

獨立財務顧問函件

(ii) 與其他公開發售／供股的比較

為評估認購價的合理性，吾等已將是次公開發售與其他聯交所上市公司進行的公開發售及供股作出比較。吾等認為，公開發售與供股之性質相近，因兩種集資方式均向股東授予比例配額，認購一家公司的新股份，而公開發售與供股之主要區別在於供股有可供買賣之認購權，而公開發售則無有關安排。有鑑於此，吾等已將供股納入分析，因為吾等認為範圍較廣的比較可為認購價提供更全面的參考。股東須注意上市公司之間各有不同，公開發售或供股的訂定較有關股份的市價有所折讓，以吸引股東認購，乃市場慣例。另外，當時的市場氣氛亦對釐定認購價起重要作用。因此，吾等已查閱聯交所上市公司於二零一一年一月一日至二零一一年七月二十八日（即包銷協議日期）期間宣佈的以下公開發售及供股。據吾等盡本身所知調查而得，該等公開發售及供股乃上述期間進行的公開發售及供股的完整名單。吾等之分析涵蓋了該段期間進行之全部公開發售及供股，而不管有關上市公司的業務性質，理由如下：(i)吾等認為上市公司的業務性質，與該公司釐定公開發售／供股認購價時採納的折讓水平，沒有直接關係；及(ii)假若吾等之分析只限於業務相若的公司，可資比較的公司陣容將十分有限，當中只有兩間可資比較公司被吾等識別為主要從事與本集團相若之業務（即物業發展）。吾等認為，使用公開發售及供股之完整名單，可進行較大範圍的比較，為認購價提供更全面的參考。吾等對該等公開發售及供股（「可資比較個案」）的發現詳情概述於下表。

公佈日期 (二零一一年)	公司(股份代號)	配額基準	最後完整交易 日的每股		折讓 (附註1)	包銷佣金	申請額外 供股股份
			認購價 港元	收市價 港元			
一月四日	五菱汽車集團控股有限公司(305)	6供1	0.90	0.92	2.17%	無	否
一月五日	永義實業集團有限公司(616)	2供1	0.35	0.530	34.00%	1.00%	是
一月六日	漢基控股有限公司(412)	2供1	0.05	0.077	35.06%	2.50%	是
一月十二日	首都創投有限公司(2324)	2供1	0.30	0.420	28.57%	3.00%	是
一月二十一日	盛源控股有限公司(851)	5供2	0.42	0.79	46.84%	1.50%	是

獨立財務顧問函件

公佈日期 (二零一一年)	公司(股份代號)	配額基準	認購價 港元	最後完整交易 日的每股 收市價 港元	折讓 (附註1)	包銷佣金	申請額外 供股股份
一月三十一日	中國環保能源投資有限公司(前稱南興集團有限公司)(986)	1供26	0.068	0.944	92.80%	3.00%	是
一月三十一日	錦興集團有限公司(275)	1供8	0.30	3.05	91.16%	2.50%	是
二月一日	中國3D數碼娛樂有限公司(8078)	1供7	0.015	0.3150	95.238%	2.00%	是
二月十日	九龍倉集團有限公司(4)	10供1	36.50	53.05	31%	1.25%	是
二月十六日	中國置業投資控股有限公司(736)	1供30	0.068	0.415	83.61%	3.00%	是
二月二十八日	看通集團有限公司(1059)	5供2	0.1	0.133	24.81%	2.50%	是
三月八日	太平洋實業控股有限公司(767)	1供30	0.08	0.72	88.89%	2.50%	是
三月十八日	中國建築國際集團有限公司(3311)	5供1	6	7.2	16.67%	2.50%	是
三月十八日	合俊集團(控股)有限公司(2700)	5供22	0.112	0.693	83.84%	不適用	否
三月二十五日	財華社集團有限公司(8317)	1供4	0.25	1.5	83.33%	1.50%	否
三月二十九日	信達國際控股有限公司(111)	5供1	1.1	1.8	38.89%	0.50%	是
三月三十日	中國通信服務股份有限公司— H股(552)	10供4	不少於人民幣2.53元	5.38	44.05%	不適用	是
四月四日	流動電訊網絡(控股)有限公司(8266)	1供1	0.1	0.265	62.26%	3.50%	否
四月八日	威利國際控股有限公司(273)	1供8	0.125	0.73	82.88%	2.50%	是
四月八日	萊福資本投資有限公司(901)	1供4	0.35	0.78	55.13%	2.50%	是
四月十一日	新灃集團有限公司(1223)	2供1	0.25	0.4	37.50%	1.00%	是
四月十二日	百田石油國際集團有限公司(8011)	1供1	0.12	0.156	23.08%	不適用	否
四月十八日	中國星集團有限公司(326)	1供3	0.25	0.55	54.55%	2.50%	是
四月十八日	寶源控股有限公司(692)	1供22	0.05	0.295	83.05%	3.00%	是
五月三日	中信資源控股有限公司(1205)	10供3	1.38	1.860	25.81%	1.50%	是
五月六日	華億傳媒有限公司(419)	2供1	0.18	0.240	25.00%	3.00%	是
五月六日	21控股有限公司(1003)	1供8	0.10	0.89	88.8%	2.00%	是
五月六日	華保亞洲發展有限公司(810)	2供1	0.07	0.110	36.4%	2.30%	否
五月十八日	勤達集團國際有限公司(1172)	1供1	0.1	0.183	45.4%	1.00%	是

獨立財務顧問函件

公佈日期 (二零一一年)	公司(股份代號)	配額基準	認購價 港元	最後完整交易 日的每股 收市價 港元	折讓 (附註1)	包銷佣金	申請額外 供股股份
五月二十五日	建業地產股份有限公司(832)	100供21.4	1.71	2.17	21.2%	1.50%	是
五月二十六日	匯通天下集團有限公司(21)	2供1	0.40	0.60	33.33%	1.00%	是
五月三十一日	天年生物控股有限公司(1178)	3供1	0.25	0.49	48.98%	4.00%	是
六月二日	英皇證券集團有限公司(717)	1供2	0.338	0.56	39.64%	2.00%	是
六月二日	天行國際(控股)有限公司(993)	1供20	0.03	0.233	87.12%	2.50%	是
六月二日	高誠資本有限公司(8088)	1供1	0.80	1.50	46.67%	2.50%	是
六月七日	永恒策略投資有限公司(764)	1供5	0.04	0.156	74.36%	1.00%	是
六月九日	中國農產品交易有限公司(0149)	1供30	0.195	1.51	87.09%	2.5%	是
六月九日	新宇國際實業(集團)有限公司(8068)	10供1	0.15	0.152	1.32%	無	是
六月二十一日	國金資源控股有限公司(630)	10供11	0.05	0.149	66.4%	2.50%	是
六月二十四日	中信銀行股份有限公司 — H股(998)	10供2	4.01	4.91	18.33%	不適用	是
六月二十九日	萊福資本投資有限公司(901)	2供1	0.75	0.81	7.4%	2.50%	是
六月二十九日	無限創意控股有限公司(8079)	1供10	0.15	0.84	82.14%	2.00%	是
七月六日	特速集團有限公司(185)	20供3	0.11	0.124	11.29%	1.00港元	是
七月八日	新確科技有限公司(1063)	1供18	0.10	0.023 (於股份 合併前)	85.51%	3.00%	是
七月十二日	中國掌付(集團)有限公司(8047)	1供1	0.05	0.17	70.59%	2.50%	否
最高					95.24%		
最低					1.32%		
平均					51.60%		
	貴公司	5供2	0.5	1.11	54.95%	無	否

資料來源：聯交所網站 — www.hkex.com.hk

附註：

1. 即認購價較刊發有關公佈前最後交易日每股收市價的折讓。

誠如上表所述，所有可資比較個案的認購價，均較刊發有關公佈前最後交易日的每股收市價折讓介乎約1.3%至95.2%，平均數約為51.6%。於公開發售中，

認購價較每股收市價之54.95%折讓處於可資比較個案之範圍內，與可資比較個案之平均51.60%折讓非常接近。

誠如上文討論，公開發售或供股的定價較股份市價折讓以吸引股東認購，屬市場慣例。於所有公開發售或供股中，只要合資格股東享有平等機會參與公開發售或供股，彼等之權益將不會因為認購價較低而受損。經考慮可資比較個案的認購價，吾等認為認購價較收市價之折讓符合市場範圍，並與市場平均水平相近。按此基準，吾等認為認購價屬公平合理。

3. 包銷安排

吾等已審閱包銷協議，主要條款載列如下。

包銷佣金

根據包銷協議，毋須就包銷責任向包銷商支付包銷佣金。吾等注意到上述可資比較個案中，公開發售／供股之包銷商一般有收取包銷佣金，而包銷佣金一般介乎1%至4%。由於 貴集團可節省支付包銷佣金的費用，因此，吾等認為無包銷佣金的安排，就獨立股東而言屬公平合理。

吾等認為，無論由中國水務或其他第三方擔任公開發售的包銷商，對 貴公司少數股東之權利並無差異。有鑑於此，加上免向 貴公司收取包銷佣金之有利條款，吾等認為中國水務擔任公開發售的包銷商屬公平合理。

申請超額發售股份

誠如董事會函件所述，並無作出安排供合資格股東申請超出彼等於公開發售中的保證配額比例的發售股份。 貴公司認為，設立申請超額發售股份的安排，並不具有成本效益，因為將導致 貴公司為管理有關超額申請程序，承擔額外的工作量及成本。未獲合資格股東認購的發售股份將由包銷商根據包銷協議之條款予以承購。

吾等注意到，45個可資比較個案中，有7個個案並未就發售股份提供超額申請。

儘管沒有超額申請安排，未必符合有意承購超出本身保證配額的超額發售股份之合資格股東之意願，但鑒於(i)沒有超額申請，應與認購價較股份現行市價有所折讓的一併考慮，而後者已為合資格股東承購本身的保證配額發售股份及參與公開發售提供合理之動力；(ii)選擇悉數接納本身的公開發售配額的該等合資格股東，於公開發售後可維持各自名下於 貴公司之現有股權；(iii)公開發售容許合資格股東公平地行使其權利認購發售股份；及(iv)沒有超額申請將降低 貴公司公開發售之行政費用，吾等認為，公開發售項下沒有超額申請安排，未必會導致獨立股東處於不如於包銷商的不利情況。因此，吾等認為，總體而言，沒有超額申請安排實屬可以接受。

終止

即使可達成包銷協議所載條件，亦應注意倘包銷商行使包銷協議的終止權利，公開發售將不會進行。關於向包銷商授出終止權利之條文詳情，載於函件內「終止包銷協議」一節。鑒於包銷協議包含終止條款甚為常見，故吾等認為該等條文乃正常商業條款，並符合一般市場慣例。

經審閱包銷協議及考慮上述情況後，吾等認為包銷協議的條款屬公平合理，且符合 貴公司及股東整體利益。

4. 公開發售對股權之潛在攤薄影響

於最後可行日期及緊隨完成公開發售後 貴公司可能出現的股權架構圖載於董事會函件中「股權架構變動」一節。

由於按相同基準向全體合資格股東提呈公開發售，故倘合資格股東悉數承購彼等之公開發售配額，則可維持彼等於 貴公司之權益比例。倘有任何合資格股東選擇並不悉數接納彼等的公開發售保證配額，彼等名下的 貴公司股權將被攤薄最多約28.57%。凡進行公開發售，倘合資格股東不悉數接納彼等的公開發售保證配額，則彼等名下的股權將無可避免地

受到攤薄。事實上，任何公開發售之攤薄幅度主要取決於有關集資活動之配額基準，新股份對現有股份的提呈比例越高，股權的攤薄幅度便愈大。

經考慮(i)公開發售之一般固有攤薄性質；及(ii)公開發售容許合資格股東按本身意願維持彼等名下的 貴公司權益比例，且價格較股份的歷史及現行市場價格為低，吾等認為公開發售對股東股權的潛在攤薄幅度，實屬可接受。

5. 公開發售的財務影響

資產淨值

根據通函附錄二所載的未經審核備考財務資料，公開發售完成後， 貴集團的未經審核備考經調整綜合有形資產淨值約為1,313,500,000港元，較 貴集團於二零一一年六月三十日的未經審核綜合有形資產淨值約1,064,300,000港元增加約249,200,000港元。

資本負債比率

緊隨公開發售後， 貴集團之總資產會加入公開發售之所得款項淨額，而總負債將透過抵銷全部或部分款項而減少，因此， 貴集團的資本負債比率會因公開發售而有所改善。

基於上文所述，吾等認為公開發售對 貴集團之資產淨值及資本負債比率有正面作用。

6. 清洗豁免

倘若包銷商須根據包銷協議悉數履行包銷承諾，包銷商及其一致行動人士之總持股量將由28.88%增至約49.20%。因此，包銷商將須根據收購守則第26.1條，就其及其一致行動人士尚未擁有或同意收購之所有股份提出強制性全面收購建議。包銷商已根據收購守則第26條豁免註釋1向執行人員申請清洗豁免。清洗豁免倘獲執行人員授出，仍須獲(其中包括)獨立股東於股東特別大會上以投票表決方式批准後，方可作實。

誠如董事會函件所述，公開發售須待(其中包括)執行人員向包銷商授出清洗豁免後，方告作實。根據上述吾等對公開發售條款之分析，吾等認為公開發售的條款屬公平合理，且

符合 貴公司及股東之整體利益。倘執行人員不授出清洗豁免或獨立股東不批准清洗豁免，則公開發售將不會進行。鑑於(i)公開發售對 貴集團帶來上述正面影響；(ii)全體合資格股東皆有均等機會，根據彼等之公開發售暫定配額接納發售股份，而倘彼等選擇悉數接納其於公開發售之暫定配額，則彼等各自名下的 貴公司權益將不會被攤薄。吾等認為，如上文所述，就推行公開發售而言，申請清洗豁免誠屬公平合理，並符合 貴公司及股東之整體利益。

7. 抵銷

於最後可行日期， 貴公司結欠中國水務該筆貸款，金額約為112,000,000港元，涉及三份貸款協議。該筆貸款為無擔保，按年利率8%計息，為期六個月且須於二零一一年十月及十一月償還。吾等獲 貴公司告知，該筆貸款來自中國水務，作為提供予 貴集團之一般營運資金。誠如 貴公司告知， 貴公司在獲取貸款的相關時刻，已考慮其他融資方法，並認為獲取股東貸款是融資的有效途徑。根據該筆貸款涉及之各項貸款協議，該筆貸款快將要償還。

根據包銷協議，中國水務與 貴公司議定，中國水務及其聯繫人士(段先生除外)須就彼等各自在公開發售中有權獲發的發售股份及包銷股份支付的認購價，將首先以抵銷該筆貸款的方式支付，認購價的餘額將以現金結付。該等合計認購價抵銷的該筆貸款的確切金額，將取決於合資格股東將予承購的發售股份數目。

董事認為抵銷將令 貴集團可償還部分或全部 貴公司的負債，而不會導致現金流出，並將令 貴集團減低資本負債率水平。董事因而認為抵銷符合 貴公司及股東的整體利益。

吾等贊同董事之看法，認為 貴公司之財務狀況會因抵銷而加強，此乃由於 貴集團之負債將減少而股本資金則會增加。此外，倘若將該筆貸款抵銷，以抵銷之貸款金額計算，包銷商的身份將會由債權人變成股東。債權人通常較股東享有優先地位，因為在 貴公司清盤時，其獲付利息之權利(相對於股東獲支付股息的權利)，以及取得 貴公司資產的權利(相對於清盤時股東獲分發剩餘資產(如有)的權利)，均較為肯定。有鑑於此，吾等認同董事之看法，認為在目前之包銷安排下，包銷商並無額外好處，而事實上，包銷商正協助 貴公司以公開發售方式進行集資活動。

經考慮(i)該筆貸款快將要償還；(ii)抵銷令 貴集團得以在無現金流出之情況下償還該筆貸款並降低其資本負債率水平；(iii)抵銷乃按實際金額基準進行(吾等認為此舉符合正常商業條款)，及(iv)公開發售之條款已加入公平認購申請權利，即使進行抵銷，少數股東的權利不會受影響，吾等認為，抵銷屬公平合理，並符合 貴公司及股東之整體利益。

經考慮(i)該筆貸款代表中國水務對 貴集團業務之財務支持，且中國水務作為股東並無責任提供有關資金，(ii)抵銷為包銷協議條款的一部分，由 貴公司與中國水務經公平磋商後達致，倘無抵銷，可能會影響中國水務出任公開發售包銷商的意願；(iii)該筆貸款快將要償還，吾等認為將公開發售部分所得款項用於抵銷該筆貸款，而非償還 貴集團其他借貸或投入 貴集團的業務發展，乃屬可接受。

8. 公開發售及抵銷之財務影響

資產淨值及資本負債比率

根據 貴公司二零一零年年報所載， 貴集團於二零一零年十二月三十一日擁有經審核綜合資產淨值約為1,195,200,000港元。根據 貴公司表示，公開發售及抵銷完成後， 貴集團之綜合總負債將因抵銷而減少，而公開發售所得款項淨額將使 貴集團之綜合資產淨值有所增加。如此，預期緊隨公開發售及抵銷完成後， 貴集團之綜合資產淨值將會增加及 貴集團的資本負債比率(定義為總負債除以總資產)會有所減少。

流動資金

因為抵銷將減輕 貴集團以現金償還貸款之負擔。因此，預期抵銷會對 貴集團的流動資金狀況有正面影響。

基於上文所述，吾等認為公開發售及抵銷對 貴集團之資產淨值、資本負債比率及流動資金有正面作用。

推薦意見

經考慮上述主要因素及理由後，尤其是，

- (i) 公開發售為 貴集團旗下於二零一零年取得豐厚回報的物業發展業務提供資金，符合 貴集團的發展計劃；
- (ii) 與其他集資方法相比較，公開發售為較佳之集資方法；
- (iii) 認購價相對於收市價的折讓乃符合市場範圍並接近市場平均水平；
- (iv) 包銷協議的條款屬公平合理，尤其沒有超額申請安排，可降低 貴公司為公開發售付出的行政費；
- (v) 公開發售及抵銷完成後，對 貴集團的資產淨值、流動資金及資本負債比率有正面影響；
- (vi) 倘若清洗豁免未獲得獨立股東批准，則公開發售將不會進行。如此， 貴集團及股東將無法享有公開發售預期產生的利益；
- (vii) 抵銷令 貴集團得以在無現金流出之情況下，償還很快將須清償的該筆貸款，並降低資本負債率水平；及
- (viii) 抵銷乃按實際金額基準進行，吾等認為符合正常商業條款，

吾等認為，包銷協議、公開發售、抵銷及清洗豁免之條款屬公平合理，且符合 貴公司及股東之整體利益，故吾等建議(i)獨立董事委員會向獨立股東提出建議；及(ii)獨立股東於股東特別大會上投票贊成批准包銷協議、公開發售、抵銷及清洗豁免的普通決議案。

此 致

中國水務地產集團有限公司獨立董事委員會及
列位獨立股東 台照

代表
豐盛融資有限公司
總裁
鄧瀚暉
謹啟

代表
豐盛融資有限公司
高級副總裁
梁禮嘉
謹啟

二零一一年八月三十一日

1. 財務概要

本集團截至二零零八年十二月三十一日、二零零九年十二月三十一日及二零一零年十二月三十一日止三個年度的年度業績的財務資料，摘錄自本集團各份已刊發的經審核財務報表。核數師恒健會計師行在截至二零零八年十二月三十一日、二零零九年十二月三十一日及二零一零年十二月三十一日止年度的核數師報告中，表達了無保留意見。

業績

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零八年 千港元 (經重列)	二零零九年 千港元 (經重列)	二零一零年 千港元
持續經營業務			
營業額	200,835	65,612	990,841
經營／(虧損)溢利	(278,227)	(193,931)	802,769
財務費用	(37,186)	(34,803)	(22,890)
稅前(虧損)／溢利	(315,413)	(228,734)	779,879
所得稅備抵／(開支)	1,105	3,163	(265,776)
已終止經營業務	(314,308)	(225,571)	514,103
	(11,973)	(106,460)	(7,299)
扣除非控股權益前(虧損)／溢利	(326,281)	(332,031)	506,804
非控股權益	32,698	15,737	2,730
本公司股權持有人應佔本年度(虧損)／溢利	(293,583)	(316,294)	509,534
每股(虧損)／盈利(以每股港仙計)			
來自持續及已終止經營業務			
— 基本	(17.96)仙	(7.73)仙	4.66仙
— 攤薄(附註2)	不適用	不適用	4.00仙

資產及負債

	於十二月三十一日		
	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元
總資產	553,448	1,092,414	2,781,054
總負債	(451,491)	(802,994)	(1,425,487)
非控股權益	(39,039)	(36,710)	(160,366)
本公司股權擁有人應佔權益	62,918	252,710	1,195,201

附註：

- 於截至二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日止三個年度並無宣派或支付股息。於截至二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日止三個財政年度各年，並無任何因規模、性質或方式而屬例外之項目。
- 截至二零一零年十二月三十一日止年度的每股攤薄盈利乃根據股權持有人應佔溢利計算，當中假設可換股債券已轉換。截至二零零九年及二零零八年十二月三十一日止年度的每股攤薄虧損並無呈列，因為轉換可換股債券有反攤薄影響。計算每股盈利的詳情，請參閱本通函第78頁財務附註14。

2. 本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度的經審核綜合財務報表

以下載列本集團經審核綜合收益表、綜合財務狀況報表、綜合權益變動表及綜合現金流量報表以及財務報表附註，乃均轉載自本公司截至二零一零年十二月三十一日止年度的年報所載的經審核財務報表。

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)
持續經營業務			
營業額	7	990,841	65,612
銷售成本		<u>(515,203)</u>	<u>(49,311)</u>
毛利		475,638	16,301
從物業存貨轉出至投資物業相關的公平值收益		478,343	—
其他經營收入	7	3,388	3,734
銷售及分銷開支		(74,820)	(17,447)
行政開支		(79,780)	(47,741)
財務費用	8	<u>(22,890)</u>	<u>(34,803)</u>
減值開支前之經營溢利(虧損)		779,879	(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		<u>—</u>	<u>(6,589)</u>
稅前溢利(虧損)		779,879	(228,734)
所得稅(開支)備抵	10	<u>(265,776)</u>	<u>3,163</u>
持續經營業務本年度溢利(虧損)	11	514,103	(225,571)
已終止經營業務			
已終止經營業務本年度虧損	12	<u>(7,299)</u>	<u>(106,460)</u>
本年度溢利(虧損)		<u><u>506,804</u></u>	<u><u>(332,031)</u></u>

	附註	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元 (重列)
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)		510,631	(225,217)
來自已終止經營業務的本年度虧損		<u>(1,097)</u>	<u>(91,077)</u>
本公司擁有人應佔本年度溢利(虧損)		<u>509,534</u>	<u>(316,294)</u>
非控股權益			
來自持續經營業務的本年度溢利(虧損)		3,472	(354)
來自已終止經營業務的本年度虧損		<u>(6,202)</u>	<u>(15,383)</u>
非控股權益應佔本年度虧損		<u>(2,730)</u>	<u>(15,737)</u>
		<u>506,804</u>	<u>(332,031)</u>
股息	13	<u>—</u>	<u>—</u>
每股盈利(虧損)	14	港仙	港仙
來自持續及已終止經營業務			
基本		<u>4.66</u>	<u>(7.73)</u>
攤薄		<u>4.00</u>	<u>不適用</u>
來自持續經營業務			
基本		<u>4.67</u>	<u>(5.50)</u>
攤薄		<u>4.01</u>	<u>不適用</u>

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)	506,804	(332,031)
其他全面收入：		
換算產生之匯兌差額	<u>10,319</u>	<u>—</u>
本年度全面收入(費用)總額(已扣除稅項)	<u><u>517,123</u></u>	<u><u>(332,031)</u></u>
下列人士應佔全面收入(費用)總額：		
本公司擁有人	519,853	(316,294)
非控股權益	<u>(2,730)</u>	<u>(15,737)</u>
	<u><u>517,123</u></u>	<u><u>(332,031)</u></u>

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
資產			
非流動資產			
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
		<u>1,313,498</u>	<u>344,389</u>
流動資產			
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	<u>263,602</u>	<u>164,646</u>
		<u>1,467,556</u>	<u>748,025</u>
總資產		<u><u>2,781,054</u></u>	<u><u>1,092,414</u></u>
權益及負債			
資本及儲備			
股本	34	125,142	84,800
儲備		<u>1,070,059</u>	<u>167,910</u>
本公司擁有人應佔權益		1,195,201	252,710
非控股權益		<u>160,366</u>	<u>36,710</u>
總權益		<u><u>1,355,567</u></u>	<u><u>289,420</u></u>

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
非流動負債			
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	<u>62,172</u>	<u>107,975</u>
		<u>580,405</u>	<u>246,227</u>
流動負債			
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	<u>—</u>	<u>73,900</u>
		<u>845,082</u>	<u>556,767</u>
總負債		<u>1,425,487</u>	<u>802,994</u>
總權益及負債		<u>2,781,054</u>	<u>1,092,414</u>
流動資產淨值		<u>622,474</u>	<u>191,258</u>
總資產減流動負債		<u>1,935,972</u>	<u>535,647</u>

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

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	購股權	中國法定		匯兌儲備 千港元	累計溢利	本公司		總計 千港元
			權益儲備 千港元	儲備 千港元	特殊儲備 千港元	儲備 千港元		(虧損) 千港元	擁有人應佔 千港元	非控股權益 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
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
因先舊後新配售而發行股份	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

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

	附註	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
投資活動			
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
投資活動中動用之現金淨額		<u>(267,926)</u>	<u>(68,027)</u>
融資活動			
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)
融資業務產生之現金淨額		<u>82,772</u>	<u>259,938</u>
現金及現金等值物增加淨額		69,506	149,212
外幣匯率變動之影響		33,360	—
一月一日之現金及現金等值物		<u>169,417</u>	<u>20,205</u>
十二月三十一日之現金及現金等值物		<u>272,283</u>	<u>169,417</u>
現金及現金等值物之分析			
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)
		<u>272,283</u>	<u>169,417</u>

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 — 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) — 詮釋第17號	向股東分派非現金資產

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。

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 ¹
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 ³
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 ⁵
香港財務報告準則第7號(修訂本)	披露 — 轉讓金融資產 ³
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁷
香港會計準則第12號(修訂本)	遞延稅項：收回相關資產 ⁶
香港會計準則第24號(經修訂)	關聯方披露 ⁴
香港會計準則第32號(修訂本)	供股之分類 ²
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 ⁴
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 ³

- ¹ 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。
- ² 於二零一零年二月一日或之後開始之年度期間生效。
- ³ 於二零一零年七月一日或之後開始之年度期間生效。
- ⁴ 於二零一一年一月一日或之後開始之年度期間生效。
- ⁵ 於二零一一年七月一日或之後開始之年度期間生效。
- ⁶ 於二零一二年一月一日或之後開始之年度期間生效。
- ⁷ 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。
- 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。

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。

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。

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。

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。

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。

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。

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。

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。

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。

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份，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。

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。

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。

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。

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待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。

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。

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。

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。

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）。

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))。

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

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	人民幣之影響
	二零一零年	二零零九年
	千港元	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	二零一零年		總計
		一年內	兩至五年內	
	千港元	千港元	千港元	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
	<u>568,256</u>	<u>261,161</u>	<u>294,118</u>	<u>1,123,535</u>

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。

	按要求	二零零九年		總計
		一年內	一至五年內	
	千港元	千港元	千港元	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
	<u>240,674</u>	<u>316,093</u>	<u>246,227</u>	<u>802,994</u>

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。

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

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
本集團				
現金及現金等價物	272,283	272,283	169,417	169,417
貿易應收賬款及其他應收款項	225,730	225,730	122,523	122,523
貿易應付賬款及其他應付款項	(377,384)	(377,384)	(204,543)	(204,543)
應付一名股東款項	(52,246)	(52,246)	(20,420)	(20,420)
應付附屬公司非控股股東之款項	(43,804)	(43,804)	(13,357)	(13,357)
融資租賃承擔	(169)	(169)	(995)	(995)
借貸	(465,592)	(465,592)	(379,450)	(379,450)
可換股債券	(62,172)	(62,172)	(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。

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。

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	<u>169</u>	<u>995</u>
總債務	254,353	383,701
總資產	<u>2,781,054</u>	<u>1,092,414</u>
總債務與總資產之比率	<u>0.09</u>	<u>0.35</u>

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。

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。

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	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		經營業務 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

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	已終止經	合計
	物業投資	物業開發	華園食品		營業務	
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
總收益及外部銷售	—	—	65,612	65,612	34,842	100,454
業績						
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)

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
資產										
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
負債										
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
其他資料										
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

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

8. 財務費用

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元 (重列)
持續經營業務		
須於五年內悉數償還之銀行貸款、透支及其他借貸之利息開支	49,427	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	<u>11,698</u>	<u>27,461</u>
	61,125	34,803
減：成本合資格資產中資本化的金額	<u>(38,235)</u>	<u>—</u>
	<u><u>22,890</u></u>	<u><u>34,803</u></u>

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	5,230	4,246
退休福利計劃供款	61	60
	<u>5,291</u>	<u>4,306</u>

(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
執行董事			
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
非執行董事			
周鯤先生	60	341	401
段傳良先生 (附註iv)	33	724	757
獨立非執行董事			
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
	<u>495</u>	<u>4,796</u>	<u>5,291</u>

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

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
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	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
非執行董事			
周鯤先生	237	—	237
梁惠玲女士	23	—	23
王芳女士	21	—	21
獨立非執行董事			
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
	<u>542</u>	<u>3,764</u>	<u>4,306</u>

(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	<u>24</u>	<u>57</u>
	<u>2,388</u>	<u>2,168</u>

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)
持續經營業務		
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」)	<u>67,386</u>	<u>—</u>
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)	<u>116,430</u>	<u>(3,258)</u>
	<u>265,776</u>	<u>(3,163)</u>

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)	<u>779,879</u>	<u>(228,734)</u>
以中國企業所得稅稅率25%(二零零九年：25%)計算之稅額	194,970	(57,183)
不可抵扣稅項費用之稅項影響	23,831	54,425
毋須課稅收入之稅項影響	(28,218)	(11,215)
未確認暫時差異之稅項影響	995	(3,219)
過往年度撥備不足	—	94
未確認稅項虧損之稅項影響	1,777	8,485
動用先前未確認稅項虧損	(50)	(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	5,085	5,499
土地增值稅	<u>67,386</u>	<u>—</u>
本年度稅項開支(備抵)(有關持續經營業務)	<u>265,776</u>	<u>(3,163)</u>

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)
持續經營業務		
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)

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	12,388	34,842
銷售成本	<u>(13,158)</u>	<u>(25,840)</u>
毛利(總虧損)	(770)	9,002
其他經營收入	1,041	—
銷售、分銷及行政開支	(10,872)	(22,080)
財務費用	(205)	(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	<u>—</u>	<u>(23,284)</u>
已終止經營業務稅前虧損	(10,806)	(106,426)
所得稅開支	<u>(41)</u>	<u>(34)</u>
已終止經營業務本年度虧損	<u><u>(10,847)</u></u>	<u><u>(106,460)</u></u>
下列人士應佔：		
本公司擁有人	(4,645)	(91,077)
非控股權益	<u>(6,202)</u>	<u>(15,383)</u>
	<u><u>(10,847)</u></u>	<u><u>(106,460)</u></u>
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	5,937	10,548
退休福利計劃供款	<u>1,143</u>	<u>1,147</u>
	7,080	11,695
核數師酬金	174	16
物業、廠房及設備折舊	3,068	4,204
存貨撇銷	—	92
預付租賃款項攤銷	17	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	<u>(13)</u>	<u>—</u>
已終止經營業務現金流：		
經營活動現金流出淨額	(5,757)	(3,952)
投資活動現金流出淨額	(8,573)	(10,762)
融資活動現金流入淨額	<u>15,831</u>	<u>15,659</u>
已終止經營業務現金流	<u><u>1,501</u></u>	<u><u>945</u></u>

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。

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	<u>4,761</u>	<u>9,333</u>
就計算每股攤薄盈利(虧損)之盈利(虧損)	<u>514,295</u>	<u>(306,961)</u>
	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	<u>1,812,222,222</u>	<u>3,256,666,667</u>
就計算每股攤薄盈利(虧損)之普通股加權平均數	<u>12,850,882,440</u>	<u>7,354,494,477</u>

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	<u>(1,097)</u>	<u>(91,077)</u>
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	<u>4,761</u>	<u>9,333</u>
就計算每股攤薄盈利(虧損)之盈利(虧損)	<u>513,198</u>	<u>(398,038)</u>

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。

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	<u>3,896</u>	<u>4,834</u>
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	<u>2,145</u>	<u>1,957</u>
賬面值		
於十二月三十一日	<u><u>1,751</u></u>	<u><u>2,877</u></u>

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	<u>1,532</u>	<u>2,651</u>
	<u><u>1,751</u></u>	<u><u>2,877</u></u>

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
成本							
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
折舊及減值							
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
賬面值							
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。

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
	<u>152</u>	<u>11,667</u>

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	106,022	74,772
應收附屬公司款項	1,312,376	424,385
應付附屬公司款項	<u>(708,281)</u>	<u>(116,884)</u>
	<u>710,117</u>	<u>382,273</u>

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。

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	<u>478,343</u>	<u>—</u>
於十二月三十一日	<u>982,353</u>	<u>—</u>

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。

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
減值			
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	—	—	—
賬面值			
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。

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	二零零九年
	千港元	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。

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
成本			
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	4,073	9,294
在製品	—	2,923
製成品	5,778	20,831
	9,851	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	412,168	—
已產生之建築成本	744,061	—
利息資本化	38,235	—
收購附屬公司	723,434	412,168
於銷售成本中確認出售	(467,789)	—
轉自投資物業	(504,010)	—
匯兌差額	12,096	—
年末	958,195	412,168

	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	<u>139,223</u>	<u>—</u>
	<u>958,195</u>	<u>412,168</u>

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	<u>—</u>	<u>(102,301)</u>
	24,953	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	<u>27,612</u>	<u>30,421</u>
	<u>225,730</u>	<u>122,523</u>

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	10,303	12,850
91至180日	1,437	1,709
超過180日	<u>13,213</u>	<u>11,355</u>
貿易應收賬款	<u>24,953</u>	<u>25,914</u>

董事認為貿易應收賬款及其他應收款項之賬面值與其公平值相若。

對於物業發展業務，本集團並無向其客戶授予任何信貸期，及無就該等應收賬款持有任何抵押品。

食品業務分部之貿易條款主要是信貸。本集團出售貨物的平均信貸期為90日。本集團一般會為所有逾期365日之應收款項作全數撥備，此乃基於估計或過往經驗及在現時經濟環境下之付款表現之評估。當本集團信納可收回款項之機會微乎其微，視為不可收回款項遂從財務資產中撤銷及於損益中確認。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	102,301	41,735
不可收回撤銷款項	(102,301)	(41,735)
於綜合收益表確認之撥備增加	—	102,301
年底結餘	—	102,301

25. 衍生財務工具

	二零一零年 千港元	二零零九年 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)
於十二月三十一日	—	—
匯率掉期		
於一月一日	1,511	6,814
出售時變現	(1,511)	(5,303)
於十二月三十一日	—	1,511
財務資產總值	—	1,511
財務負債		
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	263,602	164,646
已抵押銀行存款 (附註40)	<u>9,978</u>	<u>13,973</u>
	<u>273,580</u>	<u>178,619</u>

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。

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	<u>7,469</u>	<u>6,685</u>
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	<u>55,688</u>	<u>27,023</u>
	<u>377,384</u>	<u>204,543</u>

貿易應付賬款主要包括購買建築材料以及發展中物業及投資物業建築工程之未支付款項。

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	<u>17,831</u>	<u>—</u>
	<u><u>77,837</u></u>	<u><u>—</u></u>

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)	<u>—</u>	<u>377</u>	<u>—</u>	<u>377</u>
	169	997	169	995
減：未來財務費用	<u>—</u>	<u>(2)</u>	<u>—</u>	<u>不適用</u>
租賃承擔之現值	<u><u>169</u></u>	<u><u>995</u></u>	<u><u>169</u></u>	<u><u>995</u></u>
減：於十二月個月內應付之款項 (於流動負債內列示)			<u>(169)</u>	<u>(618)</u>
於十二個月後應付之款項			<u><u>—</u></u>	<u><u>377</u></u>

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	<u>2,246</u>	<u>—</u>	<u>1,714</u>	<u>—</u>
	<u>52,246</u>	<u>—</u>	<u>51,714</u>	<u>—</u>

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	<u>11,765</u>	<u>8,920</u>
	<u>465,592</u>	<u>379,450</u>
分析為：		
有抵押 (附註40)	453,827	365,328
無抵押	<u>11,765</u>	<u>14,122</u>
	<u>465,592</u>	<u>379,450</u>
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	<u>294,118</u>	<u>137,875</u>
	465,592	379,450
減：一年內到期款項，列為流動負債	<u>(171,474)</u>	<u>(241,575)</u>
	<u>294,118</u>	<u>137,875</u>

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。

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。

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)
	<u>62,172</u>	<u>—</u>	<u>62,172</u>

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	<u>62,172</u>	<u>107,975</u>
總計	<u>62,172</u>	<u>181,875</u>

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)	<u>16,000,000,000</u>	<u>160,000</u>
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)	<u>30,000,000,000</u>	<u>300,000</u>
於二零一零年十二月三十一日	<u><u>50,000,000,000</u></u>	<u><u>500,000</u></u>
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)	<u>846,228,234</u>	<u>8,462</u>
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)	<u>1,106,475,716</u>	<u>11,065</u>
於二零一零年十二月三十一日	<u><u>12,514,224,976</u></u>	<u><u>125,142</u></u>

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。

(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		每股換股價 港元
	二零一七年 票據之本金額 港元	已發行 普通股數目	
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	<u>300,000,000</u>	0.045
		<u>511,111,110</u>	

(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，不得超過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。

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 二零一零年				於 二零一零年	
				一月一日	年內已授出	年內已行使	年內已到期	年內已失效	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
顧問	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
	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				<u>310,585,216</u>	<u>284,752,000</u>	<u>(60,113,268)</u>	<u>(118,222,760)</u>	<u>(58,109,491)</u>	<u>358,891,697</u>

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 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	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	50,094,390
總計				<u>31,500,000</u>	<u>279,085,216</u>	<u>310,585,216</u>

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。

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		累計虧損 千港元	總計 千港元
			權益儲備 千港元	購股權儲備 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
因先舊後新配售而發行股份	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
因先舊後新配售而發行股份	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	<u>922,088</u>	<u>71,463</u>	<u>25,434</u>	<u>16,494</u>	<u>(580,753)</u>	<u>454,726</u>

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。

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。

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。

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	<u>(100,198)</u>
	284,090
非控股權益	<u>(113,636)</u>
	<u>170,454</u>
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(1))	<u>85,227</u>
總代價	<u>170,454</u>
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	<u>(2,378)</u>
有關收購事項之現金及現金等值物現金流出淨額	<u>82,849</u>

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。

- (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	<u>(1,068)</u>
	<u>56,817</u>
總代價按下列方式支付：	
已付現金	<u>56,817</u>
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	<u>(2,469)</u>
有關收購事項之現金及現金等值物現金流出淨額	<u>54,348</u>

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。

- (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)
	<u>31,325</u>
非控股權益	(12,530)
轉讓應付股東部份款項	<u>80,069</u>
	<u><u>98,864</u></u>
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(1))	<u>78,410</u>
總代價	<u><u>98,864</u></u>
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	<u>(902)</u>
有關收購事項之現金及現金等值物現金流出淨額	<u><u>19,552</u></u>

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。

- (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	<u>(318,181)</u>
	52,668
商譽	<u>174,605</u>
	<u>227,273</u>
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))	<u>119,318</u>
總代價	<u>227,273</u>
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	<u>(4,612)</u>
有關收購事項之現金及現金等值物現金流出淨額	<u>103,343</u>

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	<u>9,978</u>	<u>13,973</u>
	<u>351,959</u>	<u>200,648</u>

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	—	—
	<u>7,023</u>	<u>10,712</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

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)。

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	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>58,725</u>	<u>100,325</u>

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)
	<u>58,413</u>
非控股權益	(22,190)
資本儲備撥回	(848)
匯兌儲備撥回	<u>(10,182)</u>
	25,193
出售收益	<u>3,548</u>
總代價	<u><u>28,741</u></u>
年內已收取現金代價	18,823
減：已出售現金	<u>(12,199)</u>
出售產生之現金流出淨額	<u><u>6,624</u></u>

- (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	<u>(6,650)</u>
	(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	<u>37</u>
總代價	<u>5,683</u>
出售產生之現金流出淨額	<u>(27)</u>

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(ii)	—	156
— Lucky Fair Investment Limited	(ii)及(iii)	147	180
— Tai Tung Supermarket Limited	(ii)及(iii)	235	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。

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
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
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
間接控股：				
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
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

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
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
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 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

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
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
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

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
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
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。

3. 本集團截至二零一一年六月三十日止六個月的未經審核綜合財務業績

以下載列本集團的未經審核綜合財務業績以及財務報表附註，乃轉載自本公司截至二零一一年六月三十日止六個月的中期業績公佈所載的未經審核財務報表。

簡明綜合收益表

截至二零一一年六月三十日止六個月

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

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

附註： 於截至二零一零年六月三十日止六個月，並無任何因規模、性質或方式而屬例外之項目。

簡明綜合全面收益表

截至二零一一年六月三十日止六個月

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

簡明綜合財務狀況報表

於二零一一年六月三十日

	二零一一年 六月三十日	二零一零年 十二月三十一日
附註	千港元 (未經審核)	千港元 (經審核)
資產		
非流動資產		
預付租賃款項	1,694	1,751
物業、廠房及設備	94,359	95,965
投資物業	1,070,169	982,353
商譽	174,605	174,605
收購附屬公司的已付按金	84,337	58,824
	<u>1,425,164</u>	<u>1,313,498</u>
流動資產		
存貨	5,847	9,851
物業存貨	1,103,294	958,195
貿易應收賬款及其他應收款項	9 182,360	225,730
預付稅項	156	200
抵押銀行存款	8,010	9,978
銀行結存及現金	144,561	263,602
	<u>1,444,228</u>	<u>1,467,556</u>
總資產	<u><u>2,869,392</u></u>	<u><u>2,781,054</u></u>
權益及負債		
資本及儲備		
股本	125,623	125,142
儲備	1,113,236	1,070,059
本公司擁有人應佔權益	1,238,859	1,195,201
非控股權益	143,438	160,366
總權益	<u><u>1,382,297</u></u>	<u><u>1,355,567</u></u>

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

簡明綜合財務報表附註

截至二零一一年六月三十日止六個月

1. 一般資料

簡明綜合財務報表根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄16之適用披露規定及香港會計準則第34號「中期財務報告」編製。

簡明綜合財務報表乃按照歷史成本基準編製。截至二零一一年六月三十日止六個月簡明綜合財務報表所採納會計政策及計算方法與編製本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度綜合財務報表所遵從者貫徹一致，惟下文附註2所述除外。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則

期內應用之新訂及經修訂準則以及詮釋

於本中期報告期間內，本集團首次應用下列由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之本集團財政年度生效之新訂或經修訂準則、修訂本及詮釋(「新訂及經修訂香港財務報告準則」)。

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

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

已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂準則及詮釋

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

香港財務報告準則第10號	綜合財務報表 ¹
香港財務報告準則第11號	聯合安排 ¹
香港財務報告準則第12號	於其他實體之權益披露 ¹
香港財務報告準則第13號	公平值計量 ¹
香港會計準則第27號(於二零一一年經修訂)	獨立財務報表 ¹
香港會計準則第28號(於二零一一年經修訂)	於聯營公司及合資企業之投資 ¹

¹ 於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效

與合併、聯合安排及披露有關的該五項新訂或經修訂準則已於二零一一年六月由香港會計師公會頒佈，並於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效。該等五項新訂或經修訂準則如獲同時提前採

用，則可予提前採用。本公司董事預期該等新訂或經修訂準則將應用於本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度的綜合財務報表，其潛在影響如下文所述。

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

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

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

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

3. 分部資料

營運分部之會計政策與編製本集團年度財務報表採用之本集團會計政策相同。

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

本集團之經營分部如下：

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

分部收益及業績

本集團按呈報分類劃分之收益及業績分析如下：

截至二零一一年六月三十日止六個月：

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

截至二零一零年六月三十日止六個月

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

4. 財務費用

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 千港元 (未經審核)	二零一零年 千港元 (未經審核) (重列)
持續經營業務		
須於五年內悉數償還之銀行貸款、透支及其他借貸之利息開支	33,077	20,166
融資租賃承擔之利息開支	—	32
可換股票據之實際利息開支	2,329	9,729
財務費用總額	35,406	29,927
減：撥充合資格資產成本的資本化金額	(27,446)	(16,554)
	7,960	13,373

5. 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 千港元 (未經審核)	二零一零年 千港元 (未經審核) (重列)
持續經營業務 稅項開支包括：		
即期稅項：		
香港利得稅	—	—
中國企業所得稅		
本期間	4,592	—
中國土地增值稅(「土地增值稅」)	<u>2,635</u>	<u>—</u>
持續經營業務於本期間即期稅項開支	7,227	—
來自持續經營業務之本期間遞延稅項開支	<u>17,529</u>	<u>—</u>
	<u><u>24,756</u></u>	<u><u>—</u></u>

香港利得稅乃按兩個期間於香港產生之估計應課稅溢利以16.5%稅率計算。

本集團的中國企業所得稅乃基於應課稅溢利按適用之稅率(倘適用)計算。

中國土地增值稅乃按土地價格增值額以當前稅率計算，增值額為銷售物業所得款項減除土地使用權成本及所有物業開發開支等應扣除項目金額的餘額。

6. 已終止經營業務

出售沙棘業務

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

於截至二零一零年六月三十日止六個月，沙棘業務的業績(已計入損益)如下：

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

7. 股息

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

8. 每股盈利(虧損)

來自持續及已終止經營業務

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

每股攤薄盈利(虧損)乃根據下列數據計算：

來自持續及已終止經營業務

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

9. 貿易應收賬款及其他應收款項

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

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

貿易應收賬款(已扣除呆壞賬撥備)按賬齡分析如下：

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

董事認為貿易應收賬款及其他應收款項之賬面值與其公平值相若。

對於物業發展業務，本集團並無向其客戶授予任何信貸期，及無就該等應收賬款持有任何抵押品。

食品業務分部之貿易條款主要是信貸。本集團出售貨物的平均信貸期為90日。本集團一般會為所有逾期365日之應收款項作全數撥備，此乃基於估計或過往經驗及在現時經濟環境下之付款表現之評估。當本集團信納可收回款項之機會微乎其微，視為不可收回款項遂從財務資產中撤銷及於損益中確認。呆賬撥備結餘指逾期365日或／及於年內與本集團並無重大交易之個別已減值貿易應收賬款。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品。

10. 貿易應付賬款及其他應付款項

貿易應付賬款之賬齡分析如下：

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

貿易應付賬款主要包括購買建築材料以及發展中物業及投資物業建築工程之未支付款項。

4. 負債聲明

借貸

於二零一一年七月三十一日(即本通函付印前就本債務聲明而言之最後實際可行日期)營業時間結束時,本集團借貸總額約為665,001,000港元,包括有抵押銀行貸款約433,668,000港元,應付一位股東的款項約112,000,000港元、融資租約承擔約100,000港元、應付附屬公司非控股股東之無抵押款項約55,755,000港元,及無抵押可換股票據約63,478,000港元。

抵押及擔保

於二零一一年七月三十一日,本集團之借貸以下列各項作抵押:

- (i) 總賬面值約354,467,000港元之若干位於香港之土地及樓宇,連同中國之相關土地使用權作出之押記;
- (ii) 本集團總賬面值約3,307,000港元之若干銀行存款之押記;及
- (iii) 本集團若干成員公司所簽立之公司擔保。

本集團之融資租約承擔乃以出租人之租賃資產所作出之押記作抵押。

承擔及或然負債

於二零一一年七月三十一日,本集團根據不可撤銷經營租約所持租賃房地產之未來最低租賃款項合共約為4,337,000港元。

於二零一一年七月三十一日,本集團有關物業開發業務之資本承擔約為116,126,000港元,主要關乎發展中項目之建築費用,及日後物業開發及投資之相關開支。

於二零一一年七月三十一日,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21,907,000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。

免責聲明

除上文所述者，亦不計算集團內各成員公司間之負債和正常貿易應付賬款，於二零一一年七月三十一日營業時間結束時，本集團沒有任何已發行或同意發行之借貸資本，銀行透支，貸款，已發行且未償付，及已獲授權或以其他方式設立惟尚未發行之債務證券，有期貸款或其他借貸，屬借貸性質之債項，承兌負債(一般貿易票據除外)或承兌信貸，債權證，按揭，押記，融資租賃或租購承擔(以上各項包括有擔保、無擔保、有抵押或無抵押)，未了結之擔保或其他重大或然負債。

除上文披露者外，董事確認，由二零一一年七月三十一日至最後可行日期(包括該日)，本集團之債務及或然負債並無重大變動。

就以上之負債聲明而言，外幣賬項均按照二零一一年七月三十一日營業時間結束時適用之概約匯率換算為港元金額。

5. 重大變動

董事確認，除或然負債減少外，本集團就銀行提供予本集團已開發及出售之物業買方之按揭貸款向銀行提供之貸款擔保於二零一零年十二月三十一日約為392,000,000港元，於二零一一年七月三十一日約為22,000,000港元。自二零一一年十二月三十一日(即編製本集團最近刊發之經審核綜合財務報表日期)起，本集團之財務或經營狀況或前景概無重大變動。

6. 營運資金

董事在已考慮經營業務產生之現金流、可供本集團動用之財務資源(包括內部產生之資金、可提用之備用信貸，及公開發售之估計所得款項淨額)，本集團之營運資金足可應付本通函日期起計未來最少十二個月之需要。

1. 本集團未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表

本集團未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表(「未經審核備考財務資料」)乃由本公司董事根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第4.29條編製，藉以說明按記錄日期每持有五股合併股份獲發兩股發售股份的基準進行建議公開發售(「公開發售」)，對本集團已刊發的綜合有形資產淨值的影響，猶如公開發售已於二零一一年六月三十日進行。

本集團未經審核備考財務資料乃根據本集團於二零一一年六月三十日之已刊發的綜合資產淨值編製，已納入隨附附註所述的未經審核備考調整。本集團之財務資料摘錄自本集團截至二零一一年六月三十日止年度之已刊發中期報告，而中期報告分別登載於聯交所網站(www.hkex.com.hk)及本公司網站(http://www.waterpropertygroup.com)。

編製本集團未經審核備考財務資料僅供說明用途，由於其假設性質，故此未必可真實反映公開發售後本集團權益持有人應佔的綜合有形資產淨值的情況。

於二零一一年 六月三十日		公開發售完成後		
本公司權益 持有人應佔的 本集團 未經審核綜合 有形資產淨值	公開發售之估計 所得款項淨額	本公司權益 持有人應佔 本集團 未經審核備考 經調整綜合 有形資產淨值	於二零一一年 六月三十日 本公司權益 持有人應佔每股 未經審核綜合 有形資產淨值	公開發售完成後 本公司權益 持有人應佔 每股未經審核 備考經調整綜合 有形資產淨值
(附註2)	(附註3)		(附註4)	(附註5)
千港元	千港元	千港元	港仙	港仙
公開發售502,492,246股發售 股份(附註1)				
1,064,254	249,246	1,313,500	84.72	74.68

附註：

1. 發行金額不少於約250,000,000港元(未計開支前)的發行，所發行的發售股份為502,492,246股，認購價每股發售股份0.50港元，而基準為於最後可行日期每持有五股合併股份可認購兩股發售股份。由二零一一年六月三十日至最後可行日期之已發行股份數目變動詳情載列如下：

	已發行股份數目
於二零一一年六月三十日	12,562,306,151股
於二零一一年九月十九日股份合併(十合一)	<u>(11,306,075,536)股</u>
於最後可行日期	<u><u>1,256,230,615股</u></u>

2. 於二零一一年六月三十日本公司權益持有人應佔的本集團未經審核綜合有形資產淨值乃根據本集團於二零一一年六月三十日的未經審核綜合財務狀況報表釐定，將本公司擁有人應佔權益約1,238,859,000港元減去商譽約174,605,000港元後，總額約為1,064,254,000港元，此乃摘錄自聯交所網站(www.hkex.com.hk)及本公司網站(<http://www.waterpropertygroup.com>)。
3. 公開發售之所得款項淨額之計算為根據502,492,246股發售股份，按認購價每股發售股份0.50港元，並扣除估計相關開支約2,000,000港元後得出。
4. 計算於二零一一年六月三十日及公開發售完成前及假設十股合為一股之股份合併已於二零一一年六月三十日完成之每股未經審核綜合有形資產淨值，採用之股份數目為1,256,230,615股股份。
5. 公開發售完成後本公司權益持有人應佔每股未經審核備考經調整綜合有形資產淨值之計算依據為公開發售完成後已發行1,758,722,861股股份，相當於最後可行日期已發行1,256,230,615股股份，以及預期於公開發售完成時發行502,492,246股發售股份。
6. 概無作出調整以反映二零一一年六月三十日後之任何經營業績或本集團訂立的其他交易。

本未經審核備考經調整綜合有形資產淨值已計及由二零一一年六月三十日至最後可行日期，本公司已發行股份數目的變動導致有形資產淨值的變動，詳情載於上文附註1。

2. 本集團未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表之報告

恒健會計師行
HLM & Co.
Certified Public Accountants

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

敬啟者：

吾等就中國水務地產集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)之未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表(「未經審核備考財務資料」)作出報告。未經審核備考財務資料載於二零一一年八月三十一日之通函(「通函」)附錄二。未經審核備考財務資料由 貴公司董事所編製，僅供說明用途，就按於記錄日期每持有五股合併股份(定義見通函)獲發行兩股發售股份，每股發售股份之認購價為0.50港元之基準，進行建議公開發售，如何影響已呈報之財務資料，提供資料。未經審核備考財務資料之編製基準載於本附錄第一節未經審核備考財務資料的緒言及附註。

責任

貴公司董事須全權負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29條及參考香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」編製未經審核備考財務資料。

吾等之責任乃根據上市規則第4.29(7)條就未經審核備考財務資料制定意見，並向閣下呈報吾等之意見，以供納入通函。對於吾等先前用作編撰未經審核備考財務資料所採用之任何財務資料而發出之任何報告，除於刊發報告當日吾等對該等報告之收件人所負之責任外，吾等概不承擔任何責任。

意見之基礎

吾等根據由香港會計師公會頒佈之香港投資通函呈報委聘準則第300號「有關投資通函內備考財務資料之會計師報告」進行工作。吾等之工作主要包括將未經調整之財務資料與原始檔案進行比較、考慮支持調整之證據及與 貴公司董事討論未經審核備考財務資料。是項工作並不涉及對任何相關財務資料之獨立審查。

吾等計劃及進行工作以取得吾等認為必要之資料及解釋，從而為吾等提供足夠憑證，合理確保未經審核備考財務資料已由 貴公司董事按所述基準妥為編撰，該基準與 貴集團之會計政策一致，而所作調整就根據上市規則第4.29(1)段披露之未經審核備考財務資料而言屬恰當。

未經審核備考財務資料根據 貴公司董事之判斷及假設而編製，僅供說明用途，且由於其假設性質使然，未必可真確反映 貴集團的財務狀況或業績，亦不保證或表示任何事件會於日後發生，亦未必反映 貴集團於二零一零年十二月三十一日或任何未來日期之財務狀況。

意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已由 貴公司董事按所述基準妥為編撰；
- (b) 該基準與 貴集團之會計政策一致；及
- (c) 該等調整就根據上市規則第4.29(1)段披露之未經審核備考財務資料而言乃屬恰當。

此 致

中國水務地產集團有限公司

董事會台照

恒健會計師行
執業會計師

香港，二零一一年八月三十一日

責任聲明

本通函遵照收購守則提供有關本集團及包銷商之資料。

各董事願就通函所載資料之準確性共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認就其所深知，通函所表達之意見經審慎周詳考慮，且本通函並無遺漏任何其他事項，以致令其內容有所誤導。

本通函(本公司董事願共同及個別承擔全部責任)乃遵照聯交所創業板證券上市規則之規定而提供有關本公司之資料。本公司董事在作出一切合理查詢後，確認就彼等所知及所信，本通函所載資料在各重要方面均屬準確完備，沒有誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何其他事項，足以令致本通函或其所載任何陳述產生誤導。

股本

法定股本：港元

<u>50,000,000,000股</u>	每股面值0.01港元之普通現有股份(股份合併前)	<u>500,000,000</u>
------------------------	--------------------------	--------------------

<u>5,000,000,000股</u>	每股面值0.10港元之普通股(股份合併後)	<u>500,000,000</u>
-----------------------	-----------------------	--------------------

已發行及繳足或入賬列作繳足：

1,256,230,615股	每股面值0.10港元之普通合併股份 (假設股份合併已生效)	125,623,061.50
----------------	----------------------------------	----------------

<u>502,492,246股</u>	將予發行之發售股份	<u>50,249,224.60</u>
---------------------	-----------	----------------------

<u>1,758,722,861股</u>	合併股份	<u>175,872,286.10</u>
-----------------------	------	-----------------------

於最後可行日期，除244,752,000份購股權及可換股債券外，並無任何購股權、認股權證、衍生工具或可換股證券可賦予有關持有人任何權利認購、轉換或交換為股份。

所有現有已發行股份在資本回報、股息及投票等各方面享有同等地位。除30,056,634股股份於二零一一年三月二十四日行使購股權後，自二零一零年十二月三十一日(即本公司最新經審核財務報表編製之日)起並無發行任何股份。

所有將予發行合併股份及將予發行之發售股份(於配發及繳足股款後)在各方面均彼此享有同等權益，包括有關股息及投票之權益。已發行股份在聯交所上市。

本公司之證券並無任何部份在任何其他證券交易所上市或買賣，亦無尋求或建議尋求批准本公司證券在任何其他證券交易所上市或買賣。

概無訂立任何安排於目前／將會豁免或同意豁免未來之股息。

於最後可行日期，本公司或本集團任何成員公司之股份或借貸資本概無附有購股權或有條件或無條件同意附有購股權，亦無已發行或授出或同意發行或授出任何影響股份之認股權證或兌換權，惟購股權、可換股債券及發售股份除外。

披露權益

(a) 董事及主要行政人員於本公司之權益

於最後可行日期，董事或主要行政人員及彼等之聯繫人士於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債權證中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司或其任何相聯法團及聯交所，或根據證券及期貨條例第352條須予記錄或根據上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

(i) 最後可行日期，於股份之好倉

董事名稱	身分	普通股數目	普通股總數	概約持股百分比
段傳良先生	實益擁有人	30,056,634	30,056,634	0.239%
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) 於最後可行日期，於相關股份之好倉

董事姓名	身分	相關股份數目	概約持股百分比
段傳良先生	實益擁有人	122,376,000 (附註)	0.974%
王文霞女士	實益擁有人	122,376,000 (附註)	0.974%

附註：該等購股權於二零一零年十一月三日，按本公司股份每股0.1004港元之行使價授出，行使期乃自二零一零年十一月三日至二零二零年十一月二日。

除上述披露者外，於最後可行日期，概無本公司各董事或高級行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債權證中，擁有或視作擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例之條文被當作或視為擁有之權益或淡倉)；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須記入該條例所述之登記冊內之權益或淡倉；或(iii)根據上市規則所載上市公司董事進行證券交易之標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

(b) 主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益

於最後可行日期，根據本公司按照證券及期貨條例第336條，及據董事及本公司之主要行政人員所知，以下人士(不包括董事或本公司之主要行政人員)於股份或相關股份中擁有或被視為或被當作擁有權益或淡倉而須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文向本公司及聯交所披露，或直接或間接擁有附有可於任何情況在本集團任何成員公司之股東大會上投票之權利之任何類別股本(包括有關該等股本之購股權)面值10%或以上之權益：

(i) 於最後可行日期，於股份之好倉

主要股東姓名	附註	身分／權益性質	普通股數目	概約持股比 (%)
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	28.641%
中國金融國際投資 有限公司		受控制法團權益	1,135,294,216	9.037%
中國金融國際投資管理 有限公司	(2)	投資經理	1,135,294,216	9.037%

(ii) 於最後可行日期，於相關股份之好倉

主要股東姓名	附註	身分／權益性質	普通股數目	概約持股比 (%)
中國水務集團有限公司	(3)	受控制法團權益	1,812,222,222	14.426%

附註：

- (1) 此等本公司股份由中國水務之全資附屬公司Sharp Profit及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) 本公司該等股份由中國金融國際投資管理有限公司(「CFIIM」)持有，該公司由匯駿資產管理有限公司(「匯駿」)擁有51%，中國金融國際投資有限公司擁有29%(「CFII」)。因此，根據證券及期貨條例，匯駿被視為於本公司擁有與CFIIM相同的權益。
- (3) 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。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。

除上文所披露者外及就董事或本公司之主要行政人員所知，於最後可行日期，概無人士(不包括董事或本公司之主要行政人員)於股份及相關股份中擁有權益或淡倉而須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文向本公司及聯交所披露，或直接或間接擁有附有可於任何情況在本集團任何其他成員公司之股東大會上投票之權利之任何類別股本(包括有關該等股本之購股權)面值10%或以上之權益。

董事之服務合約

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一一年內終止則本集團須作出賠償(法定賠償除外)之服務合約。陳博曉先生、黃志明先生及王堅先生與本公司已訂立為期三年的服務合約，彼等須根據本公司章程細則及上市規則輪席告退。彼等的薪酬固定為每月3,000港元，金額乃董事會參考彼等於本公司的職責及責任、本公司的薪酬政策及當時市場情況釐定，並須經本公司薪酬委員會批准後方可作實。修改陳博曉先生、黃志明先生及王堅先生各自之酬金不可變更，惟由董事會決定及經本公司薪酬委員會批准後，可根據本公司採納的購股權計劃授出酌情管理層花紅及／或購股權。

王文霞女士(「王女士」)已獲委任為本公司之行政總裁，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。

除上文所披露者外，概無董事或本公司或其任何附屬公司或聯營公司之服務合約為：(i)於該公佈日期前六個月內訂立或修訂(包括持續及固定年期合約)；(ii)通知期為十二個月或以上之持續合約；或(iii)不計及通知期尚餘十二個月以上之固定年期合約。

董事於資產之權益

自二零一零年十二月三十一日(即編製本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之日)及截至最後可行日期止，概無董事於本集團任何成員公司所收購或出售或租賃，或擬收購或出售或租賃之任何資產中，直接或間接擁有權益。

董事於合約或安排之權益

就董事所知，彼等或本公司之主要股東(定義見上市規則)或彼等各自之聯繫人士概無於與本集團業務構成競爭或可能構成競爭或與本集團有任何其他利益衝突之業務中擁有任何權益。

競爭權益

於最後可行日期，各董事或彼等各自之聯繫人士概無於與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭之業務中擁有任何權益，惟不包括董事獲委任為董事以代表本公司及／或本集團利益之該等業務。

訴訟

於最後可行日期，本公司或其任何附屬公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁，董事亦不知悉本公司或其任何附屬公司有任何尚未了結或面臨威脅之重大訴訟或索償。

專家資格及同意書

以下為曾於本通函提供意見或建議之專家資格：

名稱	資格
豐盛融資	根據證券及期貨條例被視為持牌法團，可從事第4類、第6類及第9類受規管活動(就證券提供意見、就企業融資提供意見及資產管理)，為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問
恒健會計師行	執業會計師

豐盛融資及恒健會計師行各自已就刊發本通函連同以所示形式及涵義收錄其函件或引述其名稱而發出書面同意書，且迄今並無撤回有關書面同意書。

豐盛融資及恒健會計師行概無擁有本集團任何成員公司之任何股權，亦無擁有可認購或提名他人認購本集團任何成員公司之證券之權利(不論是否可依法執行)。

自二零一零年十二月三十一日(即本集團最近期發表之經審核綜合賬目之結算日)以來，豐盛融資及恒健會計師行在本集團任何成員公司所購買或出售或租賃，或建議購買或出售或租賃之任何資產中概無直接或間接擁有任何權益。

重大合約

於緊接刊發本公佈前兩年當日後，本公司或其任何附屬公司曾訂立以下重大或可屬重大之合約(並非一般日常業務上訂立之合約)：

- (a) Highest Growth Holdings Limited(作為賣方)與本公司全資附屬公司百榮投資有限公司(作為買方)於二零零九年十月十九日訂立之收購協議，內容有關收購永豐環球投資有限公司(其擁有湖北阜城房地產開發有限公司全部股本權益)之全部股本權益，總代價為人民幣200,000,000元；
- (b) 於二零一零年三月三十一日，中國水務集團有限公司與Sharp Profit Investments Limited、本公司及金利豐證券有限公司訂立之先舊後新配售及認購協議，達1,386,000,000股配售股份。認購價總額約為202,400,000港元；

- (c) 金成房地產集團有限公司、周秋羊及倪國明(作為賣方)與本公司全資附屬公司中國水務房地產有限公司(作為買方)於二零一零年四月一日訂立之收購協議，內容有關收購杭州普天房地產開發有限公司之60%股本權益，總代價為人民幣150,000,000元；
- (d) 鄭廷玉(作為賣方)與本公司全資附屬公司中國水務地產(香港)發展有限公司(作為買方)於二零一零年五月二十一日訂立之收購協議，內容有關收購香港美來國際(加拿大)有限公司(其擁有杭州尼加拉置業有限公司全部股本權益)之60%股本權益，總代價為人民幣87,000,000元；
- (e) 山合林(北京)水土保持技術有限公司(作為買方)與本公司全資附屬公司中國水環境集團有限公司(作為賣方)於二零一零年七月二十一日訂立的買賣協議，內容有關出售高原聖果沙棘製品有限公司之50%股權，現金總代價為人民幣24,430,000元；
- (f) 武漢海螺商貿投資管理有限公司(作為賣方)與本公司全資附屬公司水務地產湖北有限公司(作為買方)於二零一一年一月六日簽訂之收購協議，內容有關收購武漢市中南汽車配件配套有限責任公司之全部股本權益，現金總代價為人民幣105,000,000元；及
- (g) 包銷協議。

開支

有關公開發售之開支(包括財務顧問費用、印刷、登記、翻譯、法律及會計支出)估計約為2,000,000港元，並將由本公司支付。

市價

下表顯示股份於以下日期在聯交所所報之收市價：(i)緊接該公佈刊發日期前六個月內每個月之最後交易日；(ii)最後交易日；及(iii)最後可行日期。

日期	股份之收市價 (港元)
二零一一年一月三十一日	0.115
二零一一年二月二十八日	0.103
二零一一年三月三十一日	0.107
二零一一年四月二十九日	0.102
二零一一年五月三十一日	0.098
二零一一年六月三十日	0.128
二零一一年七月二十八日(最後交易日)	0.111
二零一一年七月三十一日	停牌
二零一一年八月二十六日(最後可行日期)	0.068

緊接最後可行日期前的先前十二個曆月各月，股份於聯交所買賣的最高及最低價格如下：

	最高 港元	最低 港元
二零一零年		
八月	0.129	0.114
九月	0.135	0.110
十月	0.118	0.096
十一月	0.103	0.086
十二月	0.113	0.084
二零一一年		
一月	0.113	0.099
二月	0.118	0.101
三月	0.113	0.097
四月	0.110	0.100
五月	0.109	0.093
六月	0.129	0.090
七月	0.126	0.108
八月(截至最後可行日期)	0.105	0.066

股份於二零一一年二月五日(即該公佈刊發日期前足六個月之日)起至最後可行日期止期間在聯交所所報之最高及最低收市價分別為於二零一一年六月三十日之0.128港元及於二零一一年八月二十六日之0.068港元。

公司資料

註冊辦事處	Cricket Square Hutchins Drive P.O. Box 2681 Grand Cayman KY1-1111 Cayman Islands
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
授權代表	段傳良先生 王文霞女士
公司秘書	李智聰先生
本公司之法律顧問	香港法律： 李智聰律師事務所 香港中環 都爹利街6號 印刷行14樓 開曼群島法律： Conyers Dill & Pearman Cricket Square Hutchins Drive P.O. Box 2681 Grand Cayman, KY1-1111 Cayman Islands
核數師及申報會計師	恒健會計師行
包銷商	中國水務
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

香港股份過戶登記分處	卓佳登捷時有限公司 香港 灣仔 皇后大道東28號 金鐘匯中心26樓
主要往來銀行	集友銀行有限公司 香港 中環德輔道中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 滙豐總行大廈10樓

董事資料

執行董事

王文霞女士(「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(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」)，現年51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。

非執行董事

段傳良先生，段先生，現年48歲，為本公司主席兼非執行董事。段先生畢業於華北水利水电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。段先生現為聯交所主板上市公司中國水務（股份代號：855）之主席兼執行董事，以及多間中國企業之董事。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。

周鯤先生（「周先生」），現年44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。

獨立非執行董事

陳博曉先生（「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。

黃志明先生(「黃先生」)，35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」)，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。

包銷商之其他資料

於最後可行日期，包銷商的董事會包括兩位執行董事段傳良先生及李濟生先生，四位非執行董事陳國儒先生、武捷思先生、趙海虎先生及周文智先生，以及四位獨立非執行董事黃少雲小姐、劉冬小姐、周錦榮先生及王競強先生。

中國水務之註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda。中國水務之香港總辦事處及主要營業地點位於香港灣仔港灣道18號中環廣場64樓6408室。

於最後可行日期，包銷商及其一致行動人士持有以下股份、本公司可換股債券、認股權證或購股權：

- (a) 中國水務直接持有787,706,172股現有股份(相當於約78,770,617股合併股份)，佔本公司現有已發行股本約6.27%；
- (b) 中國水務的全資附屬公司Good Outlook持有1,613,309,332股股份(相當於約161,330,933股合併股份)，佔本公司現有已發行股本約12.84%，亦持有本公司發

出的可換股債券，未償還本金額為81,550,000港元，可按現有兌換價每股現有股份0.045港元兌換為1,812,222,222股現有股份；

- (c) 中國水務的全資附屬公司Sharp Profit持有1,197,000,000股股份(相當於約119,700,000股合併股份)，佔本公司現有已發行股本約9.53%；及
- (d) 段先生為(i)本公司的主席兼非執行董事；(ii)中國水務的主席兼執行董事；(iii)30,056,634股現有股份(相當於約3,005,663股合併股份)的法定及實益擁有人，佔本公司現有已發行股本約0.24%，亦持有根據本公司採納的購股權計劃授出的122,376,000份購股權；及(iv)中國水務股本中每股面值0.01港元的股份322,874,301股的法定及實益擁有人，佔中國水務已發行股本約20.30%。

除上文所披露者外，於最後可行日期，包銷商、包銷商的董事及其一致行動人士並無持有本公司任何有關證券(定義見收購守則第22條附註4)。除上文所披露者外，包銷商及其一致行動人士並無擁有任何尚未行使購股權、認股權證或可兌換成股份或與股份有關的任何衍生工具的任何證券，且並無訂立任何與本公司證券有關之尚未支付衍生工具。

其他披露

- (1) 除段先生於二零一一年三月二十四日行使30,056,634份購股權外，概無包銷商、包銷商的董事及其一致行動人士於有關期間買賣股份及與股份有關之可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具。段先生行使購股權，為發生於本通函披露的公開發售、清洗豁免、包銷協議及抵銷的磋商及討論之前，且本公司已獲執行人員發出收購守則附表VI第3a段所指之確認書，確認段先生行使購股權，就清洗豁免而言並不構成一項導致失去資格的交易。
- (2) 於最後可行日期，概無任何人士已不可撤回地承諾投票贊成或反對將於股東特別大會提呈以批准公開發售、清洗豁免及抵銷之決議案。
- (3) 於最後可行日期，中國水務或其一致行動人士及任何其他人士之間概無收購守則第22條附註8所指之類別之安排。

- (4) 於最後可行日期，(i)包銷商或其一致行動人士；及(ii)任何董事、前任董事、股東或前任股東訂有涉及或取決於公開發售、包銷協議、抵銷及清洗豁免之協議、安排或諒解（包括任何賠償安排）。
- (5) 於最後可行日期，概無(i)本公司附屬公司；(ii)本公司或其任何附屬公司之退休基金；或(iii)任何本公司顧問（屬收購守則定義中第(2)類「聯繫人」）於本公司擁有任何持股權益及／或於有關期間買賣股份及與股份有關之可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具。
- (6) 於最後可行日期，概無任何人士與本公司或根據收購守則定義中第(1)、(2)、(3)及(4)類「聯繫人」屬於本公司聯繫人之任何人士，訂有收購守則第22條附註8所指之類別之任何安排。
- (7) 於最後可行日期，概無本公司股份及與股份有關之可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具由與本公司有關連之任何基金經理全權管理，亦無任何有關基金經理於有關期間買賣任何本公司股份及與股份有關之可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具。
- (8) 於最後可行日期，除包銷協議及中國水務承諾外，任何董事與任何其他人士之間概無任何協議、安排或承諾，是取決於或視乎公開發售、包銷協議、清洗豁免及抵銷之結果，或能否完成或在其他方面涉及公開發售、包銷協議、清洗豁免及抵銷。
- (9) 於最後可行日期，除包銷協議及中國水務承諾外，董事會尚未接獲任何主要股東有關彼等於股東特別大會就有關公開發售、包銷協議、抵銷及清洗豁免之決議案之投票意向，或擬接納公開發售項下彼等將獲暫定配發或發售之本公司股份及與股份有關之可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具之消息。本公司董事任前先生已表達投票意願，將在股東特別大會批准公開發售、包銷協議、抵銷及清洗豁免。王文霞女士參與代表本公司就包銷協議、公開發售、抵銷及清洗豁免與中國水務作出磋商。因此，王文霞女士將於股東特別大會上就批准公開發售、抵銷及清洗豁免之決議案放棄投票。
- (10) 於最後可行日期，包銷商及其一致行動人士概無訂立董事擁有重大權益之合約或安排。

- (11) 於最後可行日期，董事不曾或將不會獲得任何利益作為離職補償或其他與公開發售、包銷協議及清洗豁免有關之損失補償。
- (12) 概無訂立任何將根據公開發售所收購之任何股份及與股份有關之可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具轉讓、質押或抵押予任何其他人士之協議、承諾、諒解及安排。
- (13) 於最後可行日期，概無(i)包銷商及其一致行動人士；或(ii)本公司及董事借入或借出股份。
- (14) 概無董事於有關期間在包銷商之股份及與股份有關之可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具中擁有權益，亦無買賣包銷商之股份及與股份有關之可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具。
- (15) 於最後可行日期，本公司概無於中國水務之股份及與股份有關之可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具中擁有權益，亦無於有關期間買賣中國水務之股份及與股份有關之可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具。
- (16) 誠如披露權益一節所披露，概無董事於本公司股份及與股份有關之可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具中擁有任何權益。
- (17) 除上文(1)段披露有關段先生行使購股權外，概無董事於有關期間買賣本公司或包銷商之股份及與股份有關之可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具以換取價值。
- (18) 除上文(1)段披露有關段先生行使購股權外，於最後可行日期，概無中國水務之董事於本公司股份及與股份有關之可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具中擁有權益，或於有關期間買賣本公司股份及與股份有關之可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具。
- (19) 除包銷協議及中國水務承諾外，包銷商或本集團任何成員公司概無訂立於最後可行日期持續有效且董事於當中擁有重大個人權益或對本集團整體業務有重大影響之合約或協議。

備查文件

以下文件之副本(i)由本通函日期起直至股東特別大會日期(包括該日)止之任何工作日(公眾假期除外)之一般辦公時間上午九時三十分至下午五時正內在本公司之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；及(ii)本公司網站(<http://www.waterpropertygroup.com>)；及(iii)證監會網站(www.sfc.hk)可供查閱：

- (a) 本公司之組織章程大綱及細則；
- (b) 本公司分別截至二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日止年度之年報，以及本公司截至二零一一年六月三十日止六個月之中期業績公佈；
- (c) 本附錄「重大合約」一段所述之重大合約；
- (d) 本附錄「董事服務合約」一段所指的服務合約；
- (e) 本附錄「專家資格及同意書」一段所述之同意書；
- (f) 恒健就本集團未經審核備考綜合有形資產淨值發出之函件，其全文載於本通函第141頁至142頁；
- (g) 獨立董事委員會函件，其全文載於本通函第28至29頁；及
- (h) 獨立財務顧問發出之意見函件，其全文載於本通函第30至45頁。

股東特別大會通告



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)

茲通告中國水務地產集團有限公司(「本公司」)謹訂於二零一一年九月十六日(星期五)上午十時三十分假座香港灣仔港灣道18號中環廣場62樓6208室舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，藉以考慮並酌情通過(不論有否修訂)以下決議案：

普通決議案

1. 「動議在(其中包括)聯交所上市委員會批准以本決議案下文(a)段所載方式合併之本公司已發行普通股上市及買賣(「股份合併」)之前提及條件下：

- (a) 緊隨本決議案通過日期(須為股份可於聯交所買賣之日)後，將本公司股本中每十股每股面值0.01港元之已發行及未發行普通股合併為一股面值0.10港元之股份(各為一股「合併股份」)，該等合併股份將在各方面彼此享有同等權益，並將擁有權利及優先權，惟須受本公司之章程細則所載有關普通股之限制所規限；
- (b) 謹此授權本公司董事(「董事」)就實行上述股份合併安排而言，作出彼等認為屬必要、適宜或合宜之一切行動及事宜以及簽署所有文件(包括蓋章(如適用))。』

2. 「動議

- (a) 在達成包銷協議(定義見下文)之前提及條件下，批准公開發售(定義見下文)(包括不提供超額申請及替代安排)及其項下擬進行的交易：

就本決議案而言，「公開發售」指：建議按每股發售股份0.50港元之認購價，向釐定公開發售配額之參考日期當日名列股東名冊之本公司合資格股東(「合資格股東」)(不包括登記地址在香港境外而董事經作出有關查詢後，認為經計及

股東特別大會通告

有關地方之法例之法律限制及當地有關監管機構或證券交易所之規定後，不向該等股東提呈公開發售乃屬必須或適宜之股東（「受禁制股東」）公開發售502,492,246股新合併股份，作為發售股份（「發售股份」），基準為當日每持有五(5)股合併股份可獲發兩(2)股發售股份，或根據本公司與作為包銷商之中國水務集團有限公司（「包銷商」或「中國水務」）於二零一一年七月二十八日訂立之包銷協議（「包銷協議」），並包括其一切相關補充協議（其註有「A」字樣之副本已提呈大會，並由大會主席簡簽以資識別）（並在達成包銷協議所載條款之條件之前提下）訂明的其他基準；

- (b) 授權董事根據公開發售配發及發行發售股份，惟發售股份可不按比例發售、配發或發行予合資格股東，尤為重要者，董事經考慮到本公司章程細則或香港以外任何地區之任何法例限制或責任或香港以外任何地區之任何認可監管機構或任何證券交易所之法律及法規後，可在彼等認為必要、合適或權宜之情況下，將受禁制股東排拒在外或作出其他安排；
- (c) 批准、追認及確認包銷協議及其項下擬進行之交易（包括但不限於由中國水務接納未認購之發售股份（如有）之安排）；
- (d) 批准、追認及確認不設供合資格股東申請超過本身公開發售配額之發售股份之任何安排；及

授權任何董事在彼酌情認為適當、必要及恰當且符合本公司及其股東利益之情況下，簽署及簽立，並就配發及發行發售股份、實行公開發售及包銷協議、行使或強制執行本公司在包銷協議下之任何權利，作出一切行動及事宜，以及對包銷協議之條款作出及同意作出修訂。」

3. 「動議批准根據香港公司收購及合併守則（「收購守則」）第26條豁免註釋1向證券及期貨事務監察委員會企業融資部之執行董事（「執行人員」）申請授予或將授予中國

股東特別大會通告

水務及其一致行動人士豁免(「**清洗豁免**」)因公開發售須就彼等尚未擁有之所有本公司股份提出強制性全面收購建議之責任之條款，並授權本公司董事就實行或使有關清洗豁免之任何事宜生效，作出彼等認為屬必要、適宜或權宜之一切有關事宜及行動並簽立一切文件。」

4. 「**動議**批准、追認及確認中國水務及其聯繫人士(不包括段傳良先生)就彼等各自根據公開發售有權認購之發售股份及中國水務(作為包銷商)所承購之包銷股份而須支付之認購價，首先會以抵銷本公司結欠中國水務的112,000,000港元貸款(「**貸款**」)的方式支付(「**抵銷**」)，而有關認購價餘額(如有)則將以現金支付，以及據此擬進行之交易，並授權董事就實行或使有關抵銷及包銷協議之任何事宜生效，作出彼等認為屬必要、適宜或權宜之一切有關事宜及行動並簽立一切文件。」

承董事會命
中國水務地產集團有限公司
副主席兼行政總裁
王文霞

香港，二零一一年八月三十一日

註冊辦事處：

Cricket Square
Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman
KY1-1111
Cayman Islands

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

股東特別大會通告

附註：

1. 凡有權出席股東特別大會並於會上投票之股東均有權委派一位或(若彼持有超過一股股份)多於一位受委代表，代其出席及依照本公司章程細則之條文投票。受委代表毋須為本公司股東，惟必須親身出席股東特別大會以代表股東。如委派超過一位受委代表，代表委任表格須列明各位獲委任之受委代表之相關股份數目及類別。
2. 無論閣下會否親身出席股東特別大會，務請按照隨附之代表委任表格上印列之指示填妥表格後交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票，而在此情況下，代表委任表格會作撤銷論。
3. 代表委任表格連同經簽署之授權書或其他授權文件(如有)或經公證人簽署證明之授權書或授權文件副本，最遲須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前送抵本公司香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，方為有效。
4. 如為股份之聯名持有人，任何一位有關持有人均可親身或委派代表就有關股份在股東特別大會上投票，猶如彼乃唯一有權投票人，惟如一位以上之有關聯名持有人親身或委派代表出席股東特別大會，則僅有在本公司股東登記名冊上就有關股份登記排名首位之上述人士方有權就此投票。