

年報 2011



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

(於開曼群島註冊成立之有限公司)  
(股份代號: 2349)



## 目錄

	頁數
公司資料	2
公司概覽	3
主席報告書	4
管理層討論及分析	5
董事及高級管理人員履歷詳情	14
董事會報告書	17
企業管治報告書	25
獨立核數師報告	33
綜合收益表	35
綜合全面收益表	37
綜合財務狀況報表	38
財務狀況報表	40
綜合權益變動表	41
綜合現金流量報表	43
綜合財務報表附註	45
財務概要	131
物業資料	132

## 公司資料

### 董事會

#### 執行董事

王文霞女士(副主席兼行政總裁)  
任前先生

#### 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(於二零一一年四月二十一日獲委任)  
陳自強先生(於二零一一年四月二十一日辭任)

### 審核委員會

黃志明先生(委員會主席)  
陳博曉先生  
王堅先生(於二零一一年四月二十一日獲委任)

### 薪酬委員會

陳博曉先生(委員會主席)  
黃志明先生  
王堅先生(於二零一一年四月二十一日獲委任)

### 提名委員會

陳博曉先生(委員會主席)  
黃志明先生  
王堅先生(於二零一一年四月二十一日獲委任)

### 公司秘書

李智聰先生(於二零一一年四月二十一日獲委任)  
莊清喜先生(於二零一一年三月三十一日辭任)

### 公司授權代表

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

### 核數師

恆健會計師行  
執業會計師

### 註冊辦事處

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

### 主要往來銀行

集友銀行有限公司  
香港德輔道中78號

星展銀行(香港)有限公司  
香港皇后大道中99號  
中環中心16樓

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

### 總辦事處及香港主要營業地點

香港灣仔  
港灣道18號  
中環廣場  
62樓6208室

### 主要股份過戶登記處

HSBC Trustee (Cayman) Limited  
P.O. Box 484, HSBC House  
68 West Bay Road  
Grand Cayman, KY1-1106  
Cayman Islands

### 股份過戶登記處香港分處

卓佳登捷時有限公司  
香港  
皇后大道東28號  
金鐘匯中心26樓

### 網址

[www.waterpropertygroup.com](http://www.waterpropertygroup.com)

## 公司概覽



中國水務地產集團有限公司(「集團」或「中國水務地產」)致力於中華人民共和國(「中國」)經營物業投資及開發房地產的核心業務，中國水務地產致力在長江沿岸之二三線城市開發多元化的物業組合，涵蓋住宅物業、寫字樓、購物商場及酒店。

中國水務地產不斷提升重要二三線城市的戰略性優勢如在武漢及杭州等，中國水務地產亦持續發掘其他具有戰略性意義及盈利項目的黃金地段。

中國水務地產在中國具有戰略性意義的黃金地段擁有高質素物業，採取針對性營銷策略，藉壯大旗下優質資產的實力、維持高水平的營運表現、發掘可持續發展的前景，促進本身的利潤潛力，為股東締造卓越回報。



## 主席報告書

本人謹代表董事會，欣然呈報中國水務地產及其附屬公司截至二零一一年十二月三十一日止年度之業績。

二零一一年是充滿困難的年度。全球經濟發展及金融市場受經濟不景氣大幅拖累。國內方面，由於中央政府推行數項行政政策及宏觀調控措施，導致中華人民共和國（「中國」）的物業市場經歷前所未見的重組。面對此等困難及動盪的市場，中國水務地產堅持董事會制定的策略，全力在具有戰略意義的重要二三線城市（大部份位於長江沿岸）發展高質素物業及提供優質服務予客戶。

年內，中國水務地產成功多元化發展其業務，伸延至商用物業投資、物業管理及酒店業務，旨在創造穩定的現金流量，輔助核心業務。中國水務地產繼續審慎應對市況，並以兼顧均衡態度營運，包括嚴格管理資本及維持紮實的資產負債表及適當的資本負債比率，本人預期多元化的物業組合加上均衡的管理方法將有助中國水務地產發展壯大。

除卻物業相關業務，過去數年表現欠佳的其他業務將在短期內重組，務求切合本集團及股東之利益。

踏入新財政年度，全球經濟復甦受不穩定因素的陰霾所籠罩。緊縮措施將繼續施行，直至市場達至均衡的結構。中國經濟會維持穩定而強盛的增長，帶動城市化的規模及步伐上升，亦相應推動對房屋的需求，本集團預期如此環境將提供難得的機遇，惟本集團將繼續同樣地唯謹唯慎，小心翼翼行事。二零一二年將會是充滿挑戰及機遇的年度。

本人謹代表董事會，感謝管理層及員工於整個年度內的奉獻及辛勤工作，並感激股東一直以來的信任。得到股東的支持，本人相信，即使前路滿佈挑戰，本集團將能夠秉持其策略，為股東締造長遠、可持續而優越的價值。

主席  
**段傳良**

香港，二零一二年三月二十八日

## 管理層討論及分析

本集團主要從事物業發展及物業投資業務，策略重點為長江沿岸二三線城市的黃金地段。目前，本集團之發展項目主要集中於武漢、杭州、廣州及中國其他快速發展的城市。本集團致力發展多元化的物業組合，其中包括住宅物業、購物中心、辦公樓大樓、別墅及酒店，可為本集團提供全面及可持續的增長動力。

於二零一一年，全球經濟狀況依然不穩，同時中央政府實施針對中國物業市場的行政措施及宏觀經濟調控措施，故此本集團在監控發展項目及收購新項目之過程中採取靈活平穩的策略，以應付市場上的挑戰。報告期內，由於本集團向買家所交付的已完成物業單位數量下降，因此綜合營業額及股東應佔利潤大幅下滑。

### 業績概要

截至二零一一年十二月三十一日止年度，本集團持續經營業務錄得綜合營業額為177,500,000港元，較截至二零一零年十二月三十一日之990,800,000港元減少82%。住宅物業銷售收益為111,000,000港元，主要來自未來城的銷售。本集團於年內錄得已售總建築面積（「建築面積」）10,020平方米，平均售價為11,078港元。

二零一一年的持續經營業務錄得整體毛利為79,700,000港元，較二零一零年475,600,000港元減少83%，而毛利率則由二零一零年的48%減至二零一一年的45%。截至二零一一年十二月三十一日止年度，本集團亦錄得重估投資物業公平值收益為205,100,000港元，代表相比二零一零年十二月三十一日未來城購物中心的公平值變動。

截至二零一一年十二月三十一日止年度，本集團的綜合營業額包括首次來自物業租賃及其他物業相關業務，相關營業額分別為24,500,000港元及1,400,000港元。租金收入來自未來城購物中心的租賃業務，由二零一一年八月底起為本集團提供穩定及可持續的現金流入。

來自食品業務分部的收益，由二零一零年的64,100,000港元，下跌37%至二零一一年的40,600,000港元。於截至二零一一年十二月三十一日止年度食品業務分部錄得之經營虧損為11,100,000港元，較截至二零一零年十二月三十一日止年度的虧損9,700,000港元，增加14%。

截至二零一一年十二月三十一日止年度，並無已終止經營業務。截至二零一零年十二月三十一日止年度，已終止經營業務之業績反映沙棘相關健康產品產生的淨虧損10,800,000港元，連同出售產生的收益3,500,000港元。

## 管理層討論及分析

截至二零一一年十二月三十一日止年度，本公司擁有人應佔利潤為33,400,000港元，而較二零一零年的509,500,000港元減少93%。本公司股權持有人應佔每股基本盈利下降至2.38港仙，而二零一零年則為每股基本盈利44.34港仙(重列)。董事會建議截至二零一一年十二月三十一日止年度不派發任何末期股息。

### 業務回顧

#### 中國房地產發展業務

本年度，物業銷售額均來自未來城項目住宅單位。與去年收益相比，大幅下跌主要由於年內並無新項目落成及貢獻銷售額。本集團現時的发展項目包括武漢的未來公館、武漢經濟技術開發區(「武漢經濟開發區」)未來城、杭州的美萊國際中心及千島湖墅以及廣州花都項目及南京河海項目等。為應對中國物業市場內各種不明朗因素，本集團已採取較靈活方法控制項目發展進度及新項目的收購，以降低營運風險及確保本集團財政穩固健康。

年內本集團已簽訂買賣協議，收購武漢市武漢經濟開發區一間項目公司的100%股本權益。該項目將是本集團在武漢的第三項優質物業項目。截至報告日期，股權轉讓的法律手續快將辦妥，並預期將於短期內完成。

於回顧年度，未來公館項目已自有關當局取得預售許可，並已預售合共約6,764平方米之物業，取得已訂約銷售總額約152,700,000港元。

所有項目均按照發展計劃開發。

## 管理層討論及分析

**湖北省武漢市**  
**未來城 (Future City)**

未來城是位於珞獅南路的大型綜合發展項目，毗鄰珞喻路購物區及即將建成的地鐵二號及七號線車站。未來城坐落於武漢市洪山區商業及商務中心的核心地帶，鄰近東湖、武漢大學及附近的其他地標。未來城的總地盤面積為22,313平方米，總建築面積約為145,273平方米，包括五幢高層住宅大樓、一幢四層優質購物中心及泊車位。項目已於二零一零年完成，而購物商場及酒店於二零一一年營業。

**湖北省武漢市**  
**未來公館 (Future Mansion)**

未來公館位於武漢市洪山區武珞路的優越地段，距離未來城項目僅600米。該項目的總地盤面積為5,852平方米，並將開發成建築面積約44,537平方米的商住綜合大樓。其總規劃建築面積中，住宅單位約佔29,676平方米，零售舖位約佔11,888平方米，及泊車位約佔2,973平方米。該項目仍在施工當中，亦正進行預售。

**湖北省武漢市**  
**武漢經濟開發區未來城**

武漢經濟開發區未來城策略性位於王家灣商業區與國家級武漢經濟技術開發區之間的優越地段，背靠武漢西中環路，毗鄰漢陽汽車客運站及龍陽大道。該項目的地盤面積為30,625平方米，位於興建中的地鐵三號線龍陽站上方。此項綜合物業的規劃建築面積約為91,872平方米，將開發成時尚購物商場及豪華辦公樓。項目尚在計劃中。



## 浙江省杭州市 美萊國際中心

美萊國際中心策略性位於余杭區迎賓路、翁梅路及南苑街道交匯處南側。余杭區被指定為杭州市新中央商業中心的一部分。該綜合物業所佔的總地盤面積為16,448平方米，鄰近滬杭高速鐵路南站及杭州地鐵一號線終點站。該開發項目的總規劃建築面積約為116,222平方米，包括設有工作室配套的甲級辦公樓及兩幢高級高層公寓大廈和一幢綜合商用大廈。項目仍在施工當中，並計劃於二零一二至二零一三年期間完成。



## 浙江省杭州市 千島湖墅

此開發項目位於杭州市千島湖，地盤面積約為33,493平方米。該項目為低密度湖濱別墅區，包括26座擁有電梯、車庫、泳池、私人碼頭泊位等豪華配套的獨立別墅，並配備一個設施齊全的會所。該地段坐擁湖景風光，而且交通便利，有高速鐵路或高速公路直達杭州市、上海及黃山。該項目將分三期建成。當中第一期已經落成，而第二及三期則處於施工階段。



## 廣東省廣州市 花都項目

此項目是廣州市花都的市區重建項目，計劃將本集團現有工業廠房改建為住宅物業。該地段緊鄰當地政府辦事處及花都最高行政中心，交通網絡完善。項目地盤面積約為28,478平方米，而總規劃建築面積則約為110,000平方米。該項目將開發成高層住宅單位及低密度連排別墅。於取得當地國土局批准後，本集團將繼續參與政府的招拍掛程序。項目尚在計劃中。



## 管理層討論及分析



### 江蘇省南京市 河海項目

項目位於南京市鼓樓區西康路一號，河海大學主校區出入口交匯處，也是南京市的政治、經濟、文化教育中心。河海項目總地盤面積約5,030平方米，總規劃建築面積34,758平方米左右，將建設成集五星級商務酒店，國際會議學術交流中心，城市商業中心為一體的大型酒店商務綜合體。

### 中國物業投資業務

武漢未來城商業物業管理有限公司(前稱武漢深茂業商業投資管理有限公司)(「商業管理公司」)由本集團成立，以經營本集團擁有的未來城購物中心(「購物中心」)。購物中心於二零一一年八月盛大開幕，可租用總面積約55,362平方米(連停車場)。購物中心已成為一個時尚、充滿活力的國際化購物及住宅中心，滿足來自毗鄰的商業中心和大學區(雲集了武漢大學及武漢理工大學等超過二十間大學及高等院校)高達1,000,000人的校園消費客戶群對此不斷增加的需求。於二零一一年十二月三十一日，購物中心的公平值為1,339,000,000港元，出租率逾90%。運營購物中心為本集團提供穩定的現金流入，並享有資本增長的機會。

### 中國物業相關業務

#### 物業管理業務

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

#### 酒店業務

本集團的全資附屬公司武漢未來城大酒店管理有限公司(前稱武漢茂業國際酒店管理有限公司)(「酒店管理公司」)，管理一間提供約400間房的商務酒店(「未來城大酒店」)，為以房間數目而言屬華中其中一間最大套房酒店。酒店鄰近東湖、當地大學及政府機關，故可吸引不同類型的旅客。未來城大酒店擁有設施齊備的多功能宴會廳和會議室，能提供宴會及商業會議服務。酒店管理公司聘請了一群酒店服務業的專材，為顧客提供個人化服務。

## 管理層討論及分析

### 其他業務

#### 包裝食品及便利冷藏食品

食品業務分部提供多樣具備獨特亞洲風味之優質零食產品，品牌包括於香港擁有逾50年字號之「華園」以及於中國之「樂高」及「采楓」。

食品分部的總收益為40,600,000港元，較去年的64,100,000港元下跌37%。毛利率由25%下跌至20%。本集團對食品業務分部於短期內能轉虧為盈並取得增長之前景並不樂觀。食品業務分部於本年度錄得分部虧損為11,100,000港元。本集團將繼續採取審慎的措施，改善未如理想的業績，並可能於短期內積極考慮對其進行業務重組所帶來的好處。

#### 沙棘及相關保健產品

出售沙棘相關業務事項已於二零一零年九月完成，因此二零一一年並無錄得有關經營業績。截至二零一零年十二月三十一日止年度業績所反映的虧損淨額7,300,000港元，已分類為已終止經營業務。

### 財務回顧

#### 營業額

本年度本集團的營業額為177,500,000港元，較去年990,800,000港元下跌82%。營業額下跌主要由於銷售住宅物業(已銷售及年內已確認總建築面積為10,020平方米)的收益，較去年下跌88%。此

外，營業額減少亦由於食品業務的收益下滑所促成，相關收益由二零一零年的64,100,000港元下跌至二零一一年的40,600,000港元。年內，有關跌幅主要由於食品業務的規模縮減所致。

年內，本集團的綜合營業額包括首次來自投資物業的租金收入24,500,000港元，以及其他物業相關業務產生的收益1,400,000港元。

#### 銷售成本

銷售成本由二零一零年的515,200,000港元下跌至二零一一年為97,800,000港元，主要是由於二零一一年已售及已確認的總建築面積減少所致。已售物業成本包括開發成本、土地成本及借貸成本。此外，銷售成本下跌的原因亦包括食品業務收益減少，有關收益由二零一零年的48,000,000港元，下跌至二零一一年的33,000,000港元。年內，有關跌幅主要由於食品業務的規模縮減所致。

年內，本集團的銷售成本亦源自投資物業分部的銷售成本3,000,000港元，以及其他物業相關業務的銷售成本3,700,000港元。

#### 毛利及毛利率

毛利由二零一零年的475,600,000港元下跌395,900,000港元至二零一一年的79,700,000港元。本集團於二零一一年的毛利率達45%，而去年則為48%。毛利率下跌的主因，為毛利率較食品業務為高的住宅物業所佔的銷售額比例下跌。

#### 其他經營收入

其他經營收入由二零一零年的3,400,000港元增加85%至二零一一年的6,300,000港元。此項增加主要歸因於匯兌收益增加。

## 管理層討論及分析

### 投資物業的公平值變動

於二零一一年，未來城購物中心的公平值變動產生收益205,100,000港元。

### 銷售及分銷費用

銷售及分銷費用由二零一零年的74,800,000港元減少77%至二零一一年的16,900,000港元，主要是由於年內物業銷售的宣傳費用及銷售佣金大幅下降所致。

### 行政費用

行政費用由二零一零年的79,800,000港元增加59%至二零一一年的126,900,000港元，主要是由於年內一次性紅利、增聘員工、增加開發項目及多元化營運團隊所致。

### 財務費用

財務費用由二零一零年的22,900,000港元增加5%至二零一一年的24,000,000港元。由於本集團完成了未來城之開發，因此相關銀行借貸所產生的財務費用列作資本化成本則減少。

### 減值開支

本集團就物業、廠房及設備、存貨及應收款項(主要是食品業務分部)分別錄得30,000,000港元、1,100,000港元、10,300,000港元之減值開支。全面檢視本集團資產賬面值後，得出以上的減值開支。

### 所得稅開支

於二零一一年錄得所得稅開支53,500,000港元，而二零一零年則錄得所得稅為265,800,000港元，減少了80%。減少主要是由於我們的住宅物業銷售額及已售物業的利潤減少，導致企業所得稅撥備及土地增值稅撥備減少所致。

### 已終止經營業務

本集團已於二零一零年九月出售其健康產品業務。來自已終止經營業務的業績反映沙棘相關健康產品業務的淨虧損10,800,000港元，以及出售所得收益3,500,000港元。

### 本公司擁有人應佔溢利

本公司擁有人應佔本年度溢利於二零一一年為33,400,000港元，較二零一零年的509,500,000港元下降93%。

### 財務狀況

本集團於年內完成公開發售並籌集約251,200,000港元，令財務狀況加強。

本集團於二零一一年十二月三十一日之銀行存款及現金總額為約153,500,000港元。本集團之淨負債增加約138,500,000港元至約392,500,000港元，淨負債由債項約546,000,000港元以及銀行存款及現金約153,500,000港元所組成。於二零一一年十二月三十一日之負債總額包括短期借貸353,500,000港元、長期借貸128,000,000港元和



## 管理層討論及分析

可換股票據債務部分約64,500,000港元。本集團之銀行借貸按浮息計息，並主要以港元及人民幣計值。人民幣借貸主要用於為本集團在中國之物業開發提供資金。

本集團的總資產由二零一零年的約2,781,100,000港元增加至二零一一年約3,387,200,000港元，增幅為約606,100,000港元（或22%）。本集團的流動資產淨值為約497,900,000港元，包括流動資產約1,617,200,000港元及流動負債1,119,300,000港元。年內流動資產淨值較二零一零年十二月三十一日的約622,400,000港元減少約124,500,000港元。

於二零一一年十二月三十一日，本集團的股東權益由1,195,200,000港元增加27%至1,512,300,000港元，而淨負債對總股東權益之比率為26%，而二零一零年十二月三十一日則為21%。

### 未來計劃及前景

來年本集團堅持既定的策略，全力在具有戰略意義的重要的長江沿岸二三線城市發展物業項目，提供優質服務予客戶。

管理團隊包括物業管理專材、商業物業專業人士及酒店管理團隊。得到股東鼎力支持，本集團將致力精益求精，提升在中國物業市場的品牌及聲譽，把握未來市場機遇，降低經營風險。本集團將平衡發展及增長，並維持穩健財務狀況。

本集團深信中央政府可確保經濟維持均衡增長及發展，依循可持續發展的方式，達致繁榮。本集團也有把握可憑著經營策略及競爭優勢，為股東帶來非凡的價值。

### 外匯及利率波動之風險

本集團主要在中國經營房地產發展業務，因此大部分交易均以人民幣結算。將人民幣兌換為外幣或港元受中國政府頒布的外匯管制規則及規定所限制。本集團之一般財資政策為管理重大貨幣風險，並盡可能減低或會對本集團構成重大影響的貨幣風險。於截至二零一一年十二月三十一日止年度，本集團並無參與旨在管理貨幣風險的對沖活動。

本集團面臨的利率風險主要涉及於二零一一年十二月三十一日以浮息計息的銀行借貸。本集團主要透過承擔償債義務以支持其房地產發展及一般營運資金需求。利率波動會影響融資成本，並可導致本集團償債義務的公平值產生波動。本集團的業績亦受利率變動影響，原因是利率變動會影響銀行存款的利息收入。

## 管理層討論及分析

### 資產抵押

於二零一一年十二月三十一日，總賬面值約1,697,400,000港元之若干銀行存款、物業、廠房及設備及預付租賃款項已抵押，作為本集團獲授若干銀行融資之擔保。

### 或然負債及承擔

於二零一一年十二月三十一日，本集團有關房地產發展業務的資本承擔為104,500,000港元，主要涉及發展中項目之建設成本及未來房地產發展及投資之相關開支。

於二零一一年十二月三十一日，本集團並無就銀行向本集團所開發及出售之房地產之買家提供之按揭貸款向銀行作出擔保。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。

### 僱員及薪酬政策

於二零一一年十二月三十一日，本集團的僱員總數約為535名。回顧年度內，僱員總成本約為70,900,000港元。本集團提供全面的薪酬及僱員福利計劃。

## 董事及高級管理人員履歷詳情

### 段傳良先生(「段先生」)

#### — 主席兼非執行董事

段先生，現年48歲，於二零一零年十月二十五日獲委任為本公司主席兼非執行董事。段先生畢業於華北水利水電學院農田水利工程專業，獲頒發學士學位。段先生曾服務於中華人民共和國(「中國」)政府水利部十多年，段先生擁有二十餘年的水務管理、房地產開發經驗。

段先生現為香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市公司中國水務集團有限公司(「中國水務」)(股份代號：855)之主席兼執行董事，以及多間中國企業之董事。於二零一一年十二月三十一日止，中國水務持有本公司775,611,136股已發行股份(「股份」)，相當於本公司全部已發行股本約44.10%。

### 王文霞女士(「王女士」)

#### — 副主席、執行董事兼行政總裁

王女士，現年52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。王女士擁有二十餘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」)

#### — 執行董事

任先生，現年51歲，於二零零九年七月三十日獲委任為執行董事。彼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三十餘年經驗。

## 董事及高級管理人員履歷詳情

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。

### 周鯤先生(「周先生」)

#### — 非執行董事

周先生，現年44歲，於二零零九年七月三十日獲委任為非執行董事。彼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二十餘年經驗。周先生曾擔任深圳法制報社美工總監及深圳市信立傳人廣告有限公司總經理。

### 陳博曉先生(「陳先生」)

#### — 獨立非執行董事

陳先生，現年44歲，於二零一零年八月十六日獲委任為獨立非執行董事。彼是一位擁有超過十八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，陳先生為美林證券亞太有限公司工作，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。

### 黃志明先生(「黃先生」)

#### — 獨立非執行董事

黃先生，現年35歲，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。彼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餘年豐富經驗。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。



## 董事及高級管理人員履歷詳情

### 王堅先生(「王先生」)

#### — 獨立非執行董事

王先生，現年41歲，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。彼於一九九二年畢業於江蘇省揚州大學，持有經濟學學士學位。王先生現任深圳市金瑞格融資擔保有限公司副總裁。彼曾擔任中國工商銀行揚州分行信貸經理、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中科智投融資擔保有限公司副總經理。彼對於金融管理、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。

# 董事會報告書

本公司董事(各「董事」)謹此提呈截至二零一一年十二月三十一日止年度之年度報告及本公司及其附屬公司(「本集團」)經審核綜合財務報表。

## 主要業務

本公司為投資控股公司，其主要附屬公司之業務載於綜合財務報表附註49。

## 業績及分派

本集團截至二零一一年十二月三十一日止年度之業績詳情載於本報告第35頁綜合收益表。

董事不建議派付截至二零一一年十二月三十一日止年度之股息。

## 五年財務摘要

本集團於過去五個財政年度之業績及資產與負債摘要載於本報告第131頁。

## 物業、廠房及設備

本集團物業、廠房及設備於年內之變動詳情載於綜合財務報表附註16。本集團主要物業之進一步詳情載於本報告第132頁。

## 投資物業

本集團投資物業於年內之變動詳情載於綜合財務報表附註18。

## 股本

本公司股本於年內之變動詳情載於綜合財務報表附註35。

## 可換股票據

年內可換股票據之變動詳情披露於綜合財務報表附註33。

## 儲備

本集團年內之儲備變動詳情分別載於本報告第41至第42頁之綜合權益變動表及綜合財務報表附註36。

## 董事會報告書

### 本公司可供分配之儲備

本公司於二零一一年十二月三十一日根據開曼群島公司法例之可供分配之儲備為610,000,000港元。

### 優先購買權

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

### 購買、出售或贖回本公司股份

截至二零一一年十二月三十一日止財政年度, 除本公司於二零一一年九月之股份合併及於二零一一年十月之公開發售外, 本公司或其任何附屬公司並無購入、出售或贖回本公司任何普通股股份。

### 董事

年內及至本報告日期之董事如下:

#### 執行董事

王文霞女士(副主席兼行政總裁)  
任前先生

#### 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(於二零一一年四月二十一日獲委任)  
陳自強先生(於二零一一年四月二十一日辭任)

根據第108條細則, 王文霞女士、任前先生和周鯤先生將於應屆股東週年大會上輪席告退。於股東週年大會上, 王文霞女士及任前先生將各自願意於應屆股東週年大會上膺選連任為執行董事; 及周鯤先生將於應屆股東週年大會上合資格並願意膺選連任為非執行董事。

### 董事服務合約

獨立非執行董事陳博曉先生、黃志明先生及王堅先生與本公司訂立若在一年內終止本集團須作出賠償(法定賠償除外)之服務合約。

## 董事會報告書

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

王女士有權享有每月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根據本公司採納之購股權計劃而授出之購股權。王女士之薪酬已獲本公司薪酬委員會審核。

### 獨立非執行董事獨立性之確認

本公司已收到各獨立非執行董事(即陳博曉先生、黃志明先生及王堅先生)根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第3.13條就截至二零一一年十二月三十一日止年度發出獨立性週年確認書。於本報告日期，本公司仍認為該等獨立非執行董事為獨立人士。

### 董事履歷

董事履歷詳情載於本年報第14至第16頁。

### 董事及主要行政人員於本公司及任何相聯法團之股份、相關股份之權益及淡倉

於二零一一年十二月三十一日，各董事及本公司之主要行政人員於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)之股份及相關股份中須記入本公司根據證券及期貨條例第352條存置之登記冊，或根據上市公司董事進行證券交易之標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

#### (i) 於二零一一年十二月三十一日於股份之好倉

董事名稱	身份	附註	普通股總數目	持股量之 概約百分比
段傳良先生	實益擁有人	(1)	4,207,928	0.239%
王文霞女士	實益擁有人	(2)	1,231,440	0.070%
任前先生	實益擁有人		460,400	0.026%



## 董事會報告書

## (ii) 於二零一一年十二月三十一日於相關股份之好倉

董事姓名	身份	附註	相關股份數目	持股量之 概約百分比
段傳良先生	實益擁有人	(3)	12,795,263	0.728%
王文霞女士	實益擁有人		12,795,263	0.728%

附註：

- (1) 段傳良先生之個人權益包括4,207,928股普通股及12,795,263股尚未行使購股權。
- (2) 王文霞女士之個人權益包括1,231,440股普通股及12,795,263股尚未行使購股權。
- (3) 該等購股權於二零一零年十一月三日授出，行使價為每股本公司股份0.1004港元，行使期自二零一零年十一月三日起至二零二零年十一月二日止。

根據購股權計劃之條款，購股權行使價及於悉數行使隨附於尚未行使購股權之認購權後將予配發及發行之股份數目因二零一一年十月二十四日完成公開發售後獲調整。尚未行使購股權經調整數目為25,590,526股，而尚未行使購股權之經調整每股行使價為每股0.9602港元。

除上述披露者外，於二零一一年十二月三十一日，本公司並無任何董事或主要行政人員擁有或被視為擁有本公司及其相聯法團之股份、相關股份或債權證之任何權益或淡倉，而須記入本公司根據證券及期貨條例第XV部第352條存置之登記冊，或須根據標準守則知會本公司及聯交所。

## 董事會報告書

### 購股權

下表披露本公司購股權於年內之變動。

類別	授出日期	行使價(港元)		於 二零一一年 一月一日	於 二零一一年 十月二十四日 (附註)	購股權數目				經調整 於 二零一一年 十二月三十一日 未行使
		於 二零一一年 一月一日	於 二零一一年 十月二十四日			年內 已行使	年內 已到期	年內 已失效	調整前 未行使	
董事/僱員	二零零八年 三月二十五日	0.0529	不適用	二零零八年 三月二十五日至 二零一一年 三月二十四日	74,139,697	(43,081,175)	(31,058,522)	—	—	—
	二零一零年 十一月三日	0.1004	0.9602	二零一零年 十一月三日至 二零二零年 十一月二日	284,752,000	(5,000,000)	—	(35,000,000)	244,752,000	25,590,526
總計					358,891,697	(48,081,175)	(31,058,522)	(35,000,000)	244,752,000	25,590,526

附註：於二零一一年十二月三十一日的未行使購股權之行使價及數目已作調整，反映公開發售及股份代價的影響。

除上述披露者外，本公司或其任何附屬公司於年內並無參與訂立任何安排，令本公司董事可藉認購本公司或任何其他法團之股份或債權證獲取利益，亦無董事、主要行政人員或彼等配偶或未滿十八歲子女擁有本公司證券認購權，或已行使此權利。

### 董事於重要合約之權益

本集團與關連人士或董事於其中擁有實益權益之其他公司於年內進行之交易詳情載於綜合財務報表附註48。

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

### 主要股東於本公司股份及相關股份之權益及淡倉

根據證券及期貨條例第336條須存置之主要股東登記冊顯示，於二零一一年十二月三十一日，本公司得悉下列主要股東於本公司股份及相關股份中擁有之權益及淡倉(即本公司已發行股本5%或以上)。

## 董事會報告書

## (i) 於二零一一年十二月三十一日於股份之好倉

主要股東名稱	附註	身份／權益性質	普通股數目	持股量之 概約百分比 (%)
中國水務集團有限公司	(1)	實益擁有人及 受控制法團權益	775,611,136	44.10%
中國金融國際投資 有限公司	(2)	實益擁有人	163,003,429	9.27%
中國金融國際投資 管理有限公司	(3)	投資經理	163,003,429	9.27%

## (ii) 於二零一一年十二月三十一日於相關股份之好倉

主要股東名稱	附註	身份／權益性質	相關股份數目	持股量之 概約百分比 (%)
中國水務集團有限公司	(4)	受控制法團權益	215,683,681	12.26%

附註：

- (1) 此等本公司股份(「股份」)由中國水務集團有限公司(「中國水務」)之全資附屬公司Sharp Profit Investments Limited (「Sharp Profit」)及Good Outlook Investments Limited (「Good Outlook」)持有。因此，就證券及期貨條例而言，中國水務被視為實益擁有Sharp Profit及Good Outlook所持有之上述股份之權益。
- (2) 該等股份由世貿投資企業有限公司(為中國金融國際投資有限公司(股份代號：721)(「CFIIL」)之全資附屬公司)持有。因此，根據證券及期貨條例，CFIIL被視為實益擁有世貿投資企業有限公司所持有之上述股份之權益。
- (3) 該等股份由中國金融國際投資管理有限公司(「CFIIM」)持有，而CFIIM由匯駿資產管理有限公司(「匯駿」)及CFIIL分別持有51%及29%。因此，根據證券及期貨條例，匯駿被視為於本公司擁有與CFIIM相同之權益。
- (4) 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。

## 董事會報告書

根據可換股票據之條款，尚未兌換可換股票據之換股價因二零一一年十月二十四日完成每十股股份合併為一股合併股份以及每五股合併股份獲發兩股發售股份之公開發售後獲調整。尚未兌換本金額81,550,000港元(合共約215,683,681股股份)之經調整換股價為0.3781港元，其將於悉數兌換可換股票據後將予發行及配發。中國水務被視為透過全資擁有Good Outlook之權益於上述相關股份中擁有權益。

除上述披露者外，於二零一一年十二月三十一日，本公司並無接獲任何人士或法團(本公司董事或主要行政人員除外)通知而彼等於本公司根據證券及期貨條例第XV部第336條存置之股東名冊中所記錄之本公司股份或相關股份中擁有權益或淡倉。

## 關連交易

本集團於年內日常業務過程中進行之重大關連人士交易詳情載於綜合財務報表附註48。有關若干詳情已根據上市規則第14A章之規定予以披露。

## 審核委員會

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

審核委員會對有關核數費用、核數師之獨立性之檢討結果滿意，並且向董事會建議於應屆股東週年大會上續聘二零一二年度之核數師。審核委員會須向董事會負責，其主要職責包括審閱及監督本集團之財務申報程序及內部監控。

審核委員會已審閱本集團截至二零一一年十二月三十一日止年度之全年業績，並認為該年度業績乃按照適用之會計準則及規定編製，且已作出充足之披露。

## 主要客戶與供應商

於截至二零一一年十二月三十一日止年度，本集團五大供應商合共及最大供應商之採購額分別佔本集團總採購額約36%及22%。

於截至二零一一年十二月三十一日止年度，本集團五大客戶應佔銷售額合共佔本集團之總銷售額少於30%。

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



## 公眾持股量

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

## 管理合約

年內概無訂立或存在任何有關本公司全部或任何絕大部份業務管理與行政之合約。

## 核數師

本公司將於股東週年大會提呈決議案，續聘恆健會計師行為本公司核數師。

代表董事會

主席

**段傳良**

香港，二零一二年三月二十八日

# 企業管治報告書

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

截至二零一一年十二月三十一日止年度，本集團已採用新近頒佈之企業管治常規守則(「企業管治守則」)(載於香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄14)之原則，並已遵從企業管治守則之守則條文(「守則條文」)，惟偏離上市規則第8.17條除外。本報告闡述本集團之企業管治常規以及解釋上述企業管治守則之偏差。

## 董事會

### 1. 董事會

於二零一一年十二月三十一日，董事會由七名董事組成，包括執行董事王文霞女士(副主席兼行政總裁)及任前先生；非執行董事段傳良先生(主席)及周鯤先生；以及獨立非執行董事陳博曉先生、黃志明先生及王堅先生。董事會共同負責本集團業務之領導工作、推進本集團業務成功，並共同承擔指引及監督本集團事務之責任。

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

董事會按計劃定期舉行會議，必要時會召開臨時會議。截至二零一一年十二月三十一日止年度，董事會已舉行六次會議，考慮、檢討及批准重大事宜，包括股份合併、公開發售、本集團二零一零年年度業績及二零一一年中期業績。

## 企業管治報告書

截至二零一一年十二月三十一日止年度，各董事於董事會會議之出席情況載列如下：

	出席次數／ 會議次數	出席率
<b>執行董事</b>		
1. 王文霞女士(副主席兼行政總裁)	6/6	100%
2. 任前先生	6/6	100%
<b>非執行董事</b>		
3. 段傳良先生(主席)	6/6	100%
4. 周鯤先生	6/6	100%
<b>獨立非執行董事</b>		
5. 陳博曉先生	6/6	100%
6. 黃志明先生	6/6	100%
7. 王堅先生 (於二零一一年四月二十一日獲委任)	5/5	100%
8. 陳自強先生 (於二零一一年四月二十一日辭任)	1/1	100%

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

## 2. 董事會組成

於二零一一年十二月三十一日，董事會由兩名執行董事、兩名非執行董事及三名獨立非執行董事組成。董事會已接獲各獨立非執行董事有關獨立性之年度確認函，並相信全體獨立非執行董事均符合上市規則第3.13條所載獨立性評估之指引規定。

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

## 企業管治報告書

### 3. 董事之委任、重選及罷免

於每屆本公司股東週年大會(「股東週年大會」)上，三分之一之董事須輪席告退。自上次獲選或委任以來任期為最長者之董事須輪席告退，併合資格於股東週年大會上膺選連任。

於二零一一年十二月三十一日，所有獨立非執行董事均獲委任不超過三年之固定任期，而所有非執行董事須根據本公司之組織章程細則(「細則」)於股東週年大會上輪席告退並重選連任。

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

自本公司成立提名委員會參與委任新董事，在評估一名被委任者是否適合出任董事時，提名委員會將考慮其經驗、專長及其個人操守及誠信，以及其願意付出處理本集團事務之時間。當一名被委任者被委任為獨立非執行董事時，董事會亦會考慮其獨立性。截至二零一一年十二月三十一日止年度，董事會亦已就上屆股東週年大會上由股東批准重新委任退任董事之事宜上作出檢討及建議。

### 4. 主席及行政總裁

本集團致力於達致高水平之企業管治。於截至二零一一年十二月三十一日止整個年度，本公司已採納及遵從上市規則附錄14之企業管治守則所載原則及規定。

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

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

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

## 5. 公司秘書

董事會繼續不時檢討及更新其常規，以達致高水準之企業管治，惟上市規則第8.17條除外。

茲提述本公司日期為二零一一年三月三十一日之公佈，內容有關莊清喜先生(「莊先生」)辭任本公司財務總監兼秘書。於莊先生辭任後，本公司並未委任公司秘書，故未能符合上市規則第8.17條之規定。

於二零一一年四月二十一日，李智聰先生(「李先生」)已獲委任為本公司秘書。於委任李先生後，本公司已符合上市規則第8.17條之規定。該準則規定，本公司之公司秘書必須為香港常住居民，並須具備所需知識及經驗，以履行本公司公司秘書的職責。

## 董事委員會

### 1. 審核委員會(「審核委員會」)

上市規則規定，各上市發行人必須成立審核委員會，成員不少於三人，必須為非執行董事，而且大部份須為獨立非執行董事，其中至少一人須具備合適之專業資格或會計或相關財務管理專業知識。

於二零一一年十二月三十一日，審核委員會由獨立非執行董事組成：

黃志明先生(委員會主席)；  
陳博曉先生；及  
王堅先生

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

審核委員會之營運受其職權範圍規管。審核委員會之主要職責包括：

- 檢討及監控本集團之財務報告程序，包括審閱本集團之中期及全年業績；
- 檢討外聘核數師之委任、薪酬及有關辭任或辭退之任何事宜；
- 檢討本集團內部監控之效能，包括定期檢討各項企業架構及業務程序；及

## 企業管治報告書

- 經計及潛在風險及其迫切性之性質後，實現企業目標及策略以確保本集團業務運作之效能。該等檢討範疇包括財務、營運、監管規則之遵守及風險管理。

審核委員會於截至二零一一年十二月三十一日止年度舉行兩次會議，其出席率為100%，並審閱本集團之中期業績及截至二零一零年十二月三十一日止年度之全年業績。審核委員會亦審閱截至二零一一年十二月三十一日止年度本集團之經審核全年業績。審核委員會之所有會議記錄由本公司之公司秘書存置。

截至二零一一年十二月三十一日止年度，審核委員會會議之出席記錄載列如下：

	出席次數／ 會議次數	出席率
<b>獨立非執行董事</b>		
1. 黃志明先生(委員會主席)	2/2	100%
2. 陳博曉先生	2/2	100%
3. 王堅先生 (於二零一一年四月二十一日獲委任)	1/1	100%
4. 陳自強先生 (於二零一一年四月二十一日辭任)	1/1	100%

## 2. 薪酬委員會(「薪酬委員會」)

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

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



## 企業管治報告書

薪酬委員會於截至二零一一年十二月三十一日止年度舉行四次會議，出席率為100%，以審閱其職權範圍、本集團之薪酬政策及董事和高級管理層成員之薪酬組合。

	出席次數／ 會議次數	出席率
<b>獨立非執行董事</b>		
1. 陳博曉先生(委員會主席)	4/4	100%
2. 黃志明先生	4/4	100%
3. 王堅先生 (於二零一一年四月二十一日獲委任)	2/2	100%
4. 陳自強先生(委員會主席) (於二零一一年四月二十一日辭任)	2/2	100%

### 3. 提名委員會(「提名委員會」)

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

倘本公司需要達致業務要求、商機及挑戰及遵守法例及法規之要求，委員會將不時考慮增加董事會之成員。提名委員會截至二零一一年十二月三十一日止年度舉行一次會議。提名程序基本上依循第111條細則，該條例賦予董事會權力不時及隨時委任任何人士出任董事，以填補臨時空缺或作為董事會之額外成員。董事會將按本公司不時所需及按本公司認為適合之方法選擇及評估董事候選人之技能、資歷、知識及經驗。董事會從多方面考慮候選人之優點及董事會所定下之客觀選擇條件，及考慮其擔任董事職能付出之時間。

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

## 企業管治報告書

截至二零一一年十二月三十一日止年度，提名委員會會議之出席記錄載列如下：

	出席次數／ 會議次數	出席率
<b>獨立非執行董事</b>		
1. 陳博曉先生(委員會主席)	1/1	100%
2. 黃志明先生	1/1	100%
3. 王堅先生 (於二零一一年四月二十一日獲委任)	1/1	100%
4. 陳自強先生 (於二零一一年四月二十一日辭任)	不適用	不適用

## 董事進行證券交易的標準守則

董事會採納由聯交所不時修訂之上市規則附錄10所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)作為其自身規管本公司董事進行證券交易之操守準則。

經向所有董事作出特定查詢後，所有董事均確認彼等於截至二零一一年十二月三十一日止年度內一直遵守標準守則所規定之標準。

## 問責及審核

### 1. 財務報告

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

於編製截至二零一一年十二月三十一日止年度之賬目時，董事已挑選適合之會計政策並貫徹應用，及作出審慎合理之判斷及估計。

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

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

## 2. 核數師酬金

截至二零一一年十二月三十一日止年度，本集團支付予外聘核數師恆健會計師行之費用包括本集團之核數服務費用950,000港元及關於本集團之股份合併和公開發售之非核數服務費用約202,000港元。

## 與股東之溝通

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

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

本公司已就所有股東大會為股東提供充足資料。股東週年大會為股東提供與董事會交換意見之有用平台。主席以及董事會成員將出席回答股東之問題。

本公司將就各重大個別事項(包括選舉個別董事)於股東大會上提呈獨立決議案。

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

## 投資者關係

董事會認為與投資者有效溝通乃建立投資者信心及吸引新投資者之關鍵。

### 1. 業績公佈

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

### 2. 定期公佈公司資料

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

# 獨立核數師報告

## 恒健會計師行 HLM & Co.

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

### 致中國水務地產集團有限公司列位股東

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

本核數師已完成審核列載於第35至130頁中國水務地產集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)之綜合財務報表。綜合財務報表包括二零一一年十二月三十一日之綜合及 貴公司財務狀況報表，以及截至該日止年度之綜合收益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量報表連同主要會計政策摘要及其他附註解釋。

### 董事就綜合財務報表之責任

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

### 核數師之責任

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

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

## 獨立核數師報告

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

### 意見

本核數師認為，該等綜合財務報表已根據香港財務報告準則真實與公平地反映 貴公司及 貴集團於二零一一年十二月三十一日之財政狀況及 貴集團於截至該日止年度之溢利及現金流量，並已按照香港公司條例之披露規定妥善編製。

### 恒健會計師行

執業會計師

香港，二零一二年三月二十八日

## 綜合收益表

截至二零一一年十二月三十一日止年度

	附註	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
<b>持續經營業務</b>			
營業額	7	<b>177,516</b>	990,841
銷售成本		<b>(97,772)</b>	(515,203)
毛利		<b>79,744</b>	475,638
從投資物業重估／物業存貨轉出至投資物業相關的 公平值收益		<b>205,125</b>	478,343
其他經營收入	7	<b>6,260</b>	3,388
銷售及分銷開支		<b>(16,855)</b>	(74,820)
行政開支		<b>(126,915)</b>	(79,780)
財務費用	8	<b>(24,029)</b>	(22,890)
減值開支前的經營溢利		<b>123,330</b>	779,879
物業、廠房及設備減值		<b>(30,000)</b>	—
存貨撇銷		<b>(1,128)</b>	—
撇銷貿易應收賬款及其他應收款項		<b>(10,300)</b>	—
稅前溢利		<b>81,902</b>	779,879
所得稅開支	10	<b>(53,499)</b>	(265,776)
來自持續經營業務的本年度溢利	11	<b>28,403</b>	514,103
<b>已終止經營業務</b>			
來自已終止經營業務的本年度虧損	12	—	(7,299)
本年度溢利		<b>28,403</b>	506,804



## 綜合收益表

截至二零一一年十二月三十一日止年度

	附註	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
應佔本年度溢利：			
本公司擁有人			
來自持續經營業務的本年度溢利		33,373	510,631
來自已終止經營業務的本年度虧損		—	(1,097)
本公司擁有人應佔本年度溢利		33,373	509,534
非控股權益			
來自持續經營業務的本年度(虧損)溢利		(4,970)	3,472
來自已終止經營業務的本年度虧損		—	(6,202)
非控股權益應佔本年度虧損		(4,970)	(2,730)
本年度溢利		28,403	506,804
股息	13	—	—
<b>每股盈利</b>	14	<b>港仙</b>	港仙
來自持續及已終止經營業務			(重列)
基本		2.38	44.34
攤薄		2.31	38.39
來自持續經營業務			
基本		2.38	44.43
攤薄		2.31	38.47

## 綜合全面收益表

截至二零一一年十二月三十一日止年度

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
<b>本年度溢利</b>	<b>28,403</b>	506,804
其他全面收入：		
換算產生之匯兌差額	<b>35,085</b>	10,319
本年度全面收入總額	<b>63,488</b>	517,123
應佔全面收入(開支)總額：		
本公司擁有人	<b>68,458</b>	519,853
非控股權益	<b>(4,970)</b>	(2,730)
	<b>63,488</b>	517,123

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

於二零一一年十二月三十一日

	附註	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
預付租賃款項	15	1,616	1,751
物業、廠房及設備	16	132,887	95,965
投資物業	18	1,339,024	982,353
商譽	19	174,605	174,605
收購附屬公司的已付按金	46	121,951	58,824
		<b>1,770,083</b>	1,313,498
<b>流動資產</b>			
存貨	22	4,503	9,851
物業存貨	23	1,213,864	958,195
貿易應收賬款及其他應收款項	24	245,179	225,730
預付稅項		156	200
抵押銀行存款	26	3,307	9,978
銀行結餘及現金	26	150,186	263,602
		<b>1,617,195</b>	1,467,556
<b>總資產</b>			
		<b>3,387,278</b>	2,781,054
<b>權益及負債</b>			
<b>資本及儲備</b>			
股本	35	175,872	125,142
儲備		1,336,450	1,070,059
本公司擁有人應佔權益		<b>1,512,322</b>	1,195,201
非控股權益		136,931	160,366
<b>總權益</b>		<b>1,649,253</b>	1,355,567

**綜合財務狀況報表**

於二零一一年十二月三十一日

	附註	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
<b>非流動負債</b>			
遞延稅項負債	38	<b>280,444</b>	224,115
借貸 — 於一年後到期	32	<b>128,049</b>	294,118
可換股票據	33	<b>64,464</b>	62,172
出售及租賃物業收到的按金			
— 非即期部份	28	<b>123,706</b>	—
遞延收入 — 非即期部份	34	<b>22,114</b>	—
		<b>618,777</b>	580,405
<b>流動負債</b>			
貿易應付賬款及其他應付款項	27	<b>323,167</b>	377,384
出售及租賃物業收到的按金 — 即期部份	28	<b>122,244</b>	77,837
融資租賃承擔	29	—	169
應繳稅項		<b>118,910</b>	122,168
應付附屬公司非控股股東款項	30	<b>58,962</b>	43,804
應付關連方款項	31	<b>114,298</b>	52,246
借貸 — 於一年內到期	32	<b>353,478</b>	171,474
遞延收入 — 即期部份	34	<b>28,189</b>	—
		<b>1,119,248</b>	845,082
<b>總負債</b>		<b>1,738,025</b>	1,425,487
<b>總權益及負債</b>		<b>3,387,278</b>	2,781,054
<b>流動資產淨值</b>		<b>497,947</b>	622,474
<b>總資產減流動負債</b>		<b>2,268,030</b>	1,935,972

刊載於第35頁至130頁的綜合財務報表已於二零一二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

於二零一一年十二月三十一日

	附註	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
於附屬公司之權益	17	892,766	710,117
<b>流動資產</b>			
應收關連方款項		—	450
其他應收款項		681	1,002
銀行結餘		14,274	190
		14,955	1,642
<b>總資產</b>		<b>907,721</b>	711,759
<b>權益及負債</b>			
<b>資本及儲備</b>			
股本	35	175,872	125,142
儲備	36	609,810	454,726
<b>總權益</b>		<b>785,682</b>	579,868
<b>非流動負債</b>			
可換股票據	33	64,464	62,172
<b>流動負債</b>			
其他應付款項及應計費用		27,784	18,005
應付一名股東款項	31	9,791	51,714
借貸	32	20,000	—
		57,575	69,719
<b>總負債</b>		<b>122,039</b>	131,891
<b>總權益及負債</b>		<b>907,721</b>	711,759
<b>流動負債淨額</b>		<b>(42,620)</b>	(68,077)
<b>總資產減流動負債</b>		<b>850,146</b>	642,040

刊載於第35頁至130頁的財務報表已於二零一二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

截至二零一一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		特殊儲備 千港元	中國法定 儲備 千港元	匯兌儲備 千港元	累計(虧損) 溢利 千港元	本公司		總計 千港元
			權益儲備 千港元	購股權儲備 千港元					擁有人應佔 千港元	非控股權益 千港元	
於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/到期	—	—	—	(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及 二零一一年一月一日	125,142	922,088	25,434	16,494	10,816	25,565	20,904	48,758	1,195,201	160,366	1,355,567
本年度溢利	—	—	—	—	—	—	—	33,373	33,373	(4,970)	28,403
換算匯兌差額	—	—	—	—	—	—	35,085	—	35,085	—	35,085
本年度全面收入總額	—	—	—	—	—	—	35,085	33,373	68,458	(4,970)	63,488
出售附屬公司	—	—	—	—	—	—	(1,934)	—	(1,934)	(14,180)	(16,114)
收購一間附屬公司之額外權益	—	—	—	—	—	—	—	(1,691)	(1,691)	(4,285)	(5,976)
公開發售	50,249	200,997	—	—	—	—	—	—	251,246	—	251,246
股份發行開支	—	(1,739)	—	—	—	—	—	—	(1,739)	—	(1,739)
行使購股權	481	3,525	—	(1,225)	—	—	—	—	2,781	—	2,781
購股權失效/到期	—	—	—	(2,221)	—	—	—	2,221	—	—	—
於二零一一年十二月三十一日	175,872	1,124,871	25,434	13,048	10,816	25,565	54,055	82,661	1,512,322	136,931	1,649,253

## 綜合權益變動表

截至二零一一年十二月三十一日止年度

特殊儲備指：

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

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

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

發展基金可以用於企業發展，或經批准後，用於增加中國附屬公司的資本。



# 綜合現金流量報表

截至二零一一年十二月三十一日止年度

	附註	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
<b>經營業務</b>			
來自持續經營業務之稅前溢利		<b>81,902</b>	779,879
來自已終止經營業務之稅前虧損	12	—	(7,258)
		<b>81,902</b>	772,621
調整：			
利息費用		<b>24,029</b>	23,095
利息收入		<b>(2,091)</b>	(1,637)
物業、廠房及設備之折舊		<b>11,438</b>	11,147
預付租賃款項之攤銷		<b>189</b>	196
出售物業、廠房及設備之虧損		<b>512</b>	7
贖回可換股票據之虧損		—	199
出售附屬公司之收益		<b>(1,088)</b>	(3,548)
以股份為基礎之購股權開支		—	16,073
從投資物業重估／物業存貨轉出之投資物業相關的公 平值收益		<b>(205,125)</b>	(478,343)
物業、廠房及設備減值		<b>30,000</b>	—
存貨撇銷		<b>1,128</b>	—
撇銷貿易應收賬款及其他應收款項		<b>10,300</b>	—
營運資本變動前之經營現金流量		<b>(48,806)</b>	339,810
存貨減少(增加)		<b>4,580</b>	(783)
物業存貨增加		<b>(230,581)</b>	(300,464)
貿易應收賬款及其他應收款項增加		<b>(40,958)</b>	(37,204)
貿易應付賬款及其他應付款項(減少)增加		<b>(55,347)</b>	329,915
已收出售及租賃物業按金增加		<b>165,265</b>	14,428
遞延收入增加		<b>50,303</b>	—
經營中(動用)產生之現金		<b>(155,544)</b>	345,702
已付利息		<b>(47,865)</b>	(61,819)
已付所得稅		<b>(9,855)</b>	(29,223)
<b>經營業務中(動用)產生之現金淨額</b>		<b>(213,264)</b>	254,660

## 綜合現金流量報表

截至二零一一年十二月三十一日止年度

	附註	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
<b>投資活動</b>			
購置投資物業		(108,801)	—
購置物業、廠房及設備		(77,427)	(17,261)
收購一間附屬公司之已付按金	46	(60,975)	(58,824)
收購一間附屬公司之額外權益		(5,976)	—
出售附屬公司之現金流入淨額	41	5,126	6,624
已收利息		2,091	1,637
出售物業、廠房及設備所得款項		575	—
收購附屬公司之現金流出淨額	40	—	(156,749)
收購一間附屬公司之結餘付款		—	(48,864)
已抵押銀行存款減少		—	4,000
結算衍生財務工具		—	1,511
<b>投資活動中動用之現金淨額</b>		<b>(245,387)</b>	(267,926)
<b>融資活動</b>			
所得新借款		293,170	470,588
關連方墊款(收款)		174,052	(58,170)
發行新股份所得款項		139,246	202,356
附屬公司非控股股東墊款		13,555	848
行使購股權之所得款項		2,781	7,433
償還借貸		(293,036)	(477,714)
股份發行開支		(1,739)	(10,807)
償還融資租賃		(169)	(826)
一間附屬公司非控股股東之注資		—	22,410
贖回可換股票據		—	(73,346)
<b>融資活動產生之現金淨額</b>		<b>327,860</b>	82,772
<b>現金及現金等值物(減少)增加淨額</b>		<b>(130,791)</b>	69,506
外幣匯率變動之影響		10,742	33,360
<b>一月一日之現金及現金等值物</b>		<b>272,283</b>	169,417
<b>十二月三十一日之現金及現金等值物</b>		<b>152,234</b>	272,283
<b>現金及現金等值物之分析</b>			
銀行結餘及現金		150,186	263,602
已抵押銀行存款		3,307	9,978
銀行透支		(1,259)	(1,297)
		<b>152,234</b>	272,283

# 綜合財務報表附註

截至二零一一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」)主要於中國從事物業投資及發展業務以及其他物業相關服務，及生產及銷售零食。本集團亦曾從事生產及銷售沙棘相關產品，惟有關業務已於二零一零年度內終止(見附註12)。

## 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」)

香港會計師公會(「香港會計師公會」)所頒佈之以下新訂及經修訂香港財務報告準則已由本集團於本年度應用。

### 應用新訂及經修訂準則及詮釋

於本年度，本集團已應用香港會計師公會所頒佈之以下新訂及經修訂準則、修訂及詮釋(「新訂及經修訂香港財務報告準則」)。

香港會計準則第1號(修訂本)	財務報表之呈列
香港會計準則第24號(經修訂)	關連方披露
香港會計準則第32號(修訂本)	供股之分類
香港財務報告準則(修訂本)	二零一零年香港財務報告準則之改進
香港(國際財務報告詮釋委員會)	預付最低資金要求
— 詮釋第14號(修訂本)	
香港(國際財務報告詮釋委員會)	以股權工具抵銷金融負債
— 詮釋第19號	

應用此等新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團於本年度及過往年度之財務表現及狀況並無重大影響。

## 綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

## 2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

## 已頒佈惟尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團並無提早應用以下已頒佈惟尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第7號(修訂本)	披露 — 轉撥金融資產 <sup>1</sup> 披露 — 金融資產和金融負債的互相抵銷 <sup>2</sup> 香港財務報告準則第9號的強制性生效日期及過渡性披露 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第11號	聯合安排 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第12號	於其他實體權益之披露 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第13號	公平值計量 <sup>2</sup>
香港會計準則第1號(修訂本)	其他全面收益項目之呈列 <sup>5</sup>
香港會計準則第12號(修訂本)	遞延稅項 — 相關資產收回 <sup>4</sup>
香港會計準則第19號(於二零一一年經修訂)	僱員福利 <sup>2</sup>
香港會計準則第27號(於二零一一年經修訂)	獨立財務報表 <sup>2</sup>
香港會計準則第28號(於二零一一年經修訂)	於聯營公司及合營企業之投資 <sup>2</sup>
香港會計準則第32號(修訂本)	金融資產與金融負債之互相抵銷 <sup>6</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第20號	露天礦場生產階段之剝採成本 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 於二零一一年七月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>2</sup> 於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>3</sup> 於二零一五年一月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>4</sup> 於二零一二年一月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>5</sup> 於二零一二年七月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>6</sup> 於二零一四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7號(修訂本)「披露 — 轉撥金融資產披露 — 金融資產和金融負債的互相抵銷、香港財務報告準則第9號的強制性生效日期及過渡性披露」

香港財務報告準則第7號之修訂本增加涉及轉讓金融資產之交易之披露規定。該等修訂旨在就於金融資產被轉讓而轉讓人保留該資產一定程度之持續風險承擔時，提高風險承擔之透明度。該等修訂亦要求金融資產轉讓於整個期間內並非均衡分佈時作出披露。

董事預計，應用香港財務報告準則第7號之該等修訂將對本集團日後有關轉讓金融資產之披露造成影響。

## 綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

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

#### 已頒佈惟尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

##### 香港財務報告準則第9號「金融工具」

二零零九年頒佈的香港財務報告準則第9號引進金融資產分類與計量之新規定。香港財務報告準則第9號(二零一零年經修訂)新增金融負債分類與計量及剔除確認之規定。

香港財務報告準則第9號之主要規定概述如下：

香港財務報告準則第9號規定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。此外，根據香港財務報告準則第9號，實體可作出不可撤回選擇，於其他全面收入內呈列股本投資(並非持作買賣)之其後公平值變動，而一般僅於損益內確認股息收入。

香港財務報告準則第9號對金融負債之分類及計量之最重大影響乃有關金融負債(指定為按公平值透過損益列賬)信貸風險變動導致之該負債公平值變動之呈列方式。具體而言，根據香港財務報告準則第9號，關於指定按公平值透過損益列賬之金融負債，因該負債之信貸風險變動導致之金融負債公平值變動，在其他全面收入內呈列，惟在其他全面收入內確認該負債信貸風險變動影響時，在損益產生或擴大會計錯配，則另當別論。金融負債信貸風險導致之公平值變動，其後不會重新分類至損益。以往，根據香港會計準則第39號，指定為按公平值透過損益列賬之金融負債公平值變動金額全數在損益呈列。

香港財務報告準則第9號於二零一三年一月一日或其後開始之年度期間生效，可予提前應用。

董事預期，於日後採納香港財務報告準則第9號可能會對本集團金融資產及金融負債之已呈報金額構成重大影響。就本集團之金融資產而言，在完成詳細審閱前，提供該影響之合理估計並不可行。

## 綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

**2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)****已頒佈惟尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則(續)**

## 合併、合營安排、聯營及披露之新訂及經修訂準則

於二零一一年六月，一組有關合併、合營安排、聯營公司及披露之五項準則獲頒佈，包括香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號、香港財務報告準則第12號、香港會計準則第27號(二零一一年經修訂)及香港會計準則第28號(二零一一年經修訂)。

該五項準則之主要規定概述如下：

香港財務報告準則第10號取代香港會計準則第27號綜合及獨立財務報表處理綜合財務報表之部分，並取代香港(常務詮釋委員會) — 詮釋第12號「綜合列賬 — 特別目的實體」。香港財務報告準則第10號載有控制權之新釋義，其中包括三項元素：(a)對被投資公司之權力、(b)自參與被投資公司營運所得可變回報之風險或權利，及(c)能夠運用其對被投資公司之權力以影響投資者回報金額。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。

香港財務報告準則第11號取代香港會計準則第31號「於合營企業之權益」及香港(常務詮釋委員會) — 詮釋第13號「共同控制實體 — 合營非貨幣性的貢獻」。香港財務報告準則第11號處理應如何分類由兩方或多方共同控制之合營安排。根據香港財務報告準則第11號，合營安排分為兩類：合營業務或合營企業，分類乃基於各方根據有關安排之權利及責任。反之，香港會計準則第31號則有共同控制實體、共同控制資產及共同控制業務三類不同之合營安排。

此外，香港財務報告準則第11號項下之合營企業需採用會計權益法入賬，而香港會計準則第31號項下之共同控制實體可以會計權益法或會計比例法入賬。

香港財務報告準則第12號乃一項披露準則，適用於擁有附屬公司、聯合安排、聯營公司及／或非綜合架構實體權益之實體。一般而言，香港財務報告準則第12號之披露規定一般較現行準則之規定更為全面。

此五項準則於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效，可予提早應用，惟此五項準則全部須於同一時間提早應用。



## 綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

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

#### 已頒佈惟尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

##### 合併、合營安排、聯營及披露之新訂及經修訂準則(續)

董事預期，於二零一三年一月一日開始年度期間之本集團綜合財務報表內將採納該五項準則。應用該五項準則可能對綜合財務報表所呈報金額構成重大影響。應用香港財務報告準則第10號可能導致本集團不再綜合計入其若干被投資公司的賬目。此外，應用香港財務報告準則第11號可能導致本集團共同控制實體(現時以按比例合併入賬者)出現會計變動。根據香港財務報告準則第11號，該等共同控制實體將分類為合營業務或合營企業，視乎合營安排各訂約方之權行與責任而定。然而，董事並無就應用該等準則之影響進行詳細分析，因此未能量化計算該影響之程度。

##### 香港財務報告準則第13號「公平值計量」

香港財務報告準則第13號確立有關公平值計量及公平值計量之披露之單一指引。該準則界定公平值，確立計量公平值之框架，並對披露公平值計量之披露作出規定。香港財務報告準則第13號之範圍廣泛，其適用於其他香港財務報告準則規定或允許公平值計量及有關公平值計量披露之金融工具項目及非金融工具項目，惟特定情況除外。整體而言，香港財務報告準則第13號所載之披露規定較現行準則所規定者更為全面。例如，香港財務報告準則第7號「金融工具：披露」現時僅就金融工具規定三級公平值等級之量化及定性披露，將因香港財務報告準則第13號擴大至涵蓋該範疇內所有資產及負債。

香港財務報告準則第13號於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效，並可提早應用。

董事預期，於二零一三年一月一日開始年度期間之本集團綜合財務報表內將採納香港財務報告準則第13號，而應用此項新準則可能對綜合財務報表已呈報之金額構成影響，並須於綜合財務報表作出更廣泛披露。

## 綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

**2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)****已頒佈惟尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則(續)****香港會計準則第1號(修訂本)「其他全面收益項目之呈列」**

香港會計準則第1號之修訂保留可於一個單一報表內或於兩個獨立而連續之報表內呈列損益及其他全面收入之選擇權。然而，香港會計準則第1號(修訂本)規定須於其他全面收入部分作出額外披露，將其他全面收入項目分為兩類：(a)其後將不會重新分類至損益之項目；及(b)日後在符合特定條件時可重新分類至損益之項目。其他全面收入項目之所得稅須按相同基準分配。

香港會計準則第1號之修訂於二零一二年七月一日或之後開始年度期間生效。於日後會計期間採用該等修訂時，其他全面收入項目之呈列將作出相應修改。

**香港會計準則第12號(修訂本)「遞延稅項 — 相關資產收回」**

香港會計準則第12號之修訂提供了在香港會計準則第12號一般原則的一個例外，遞延稅項資產和遞延稅項負債的計量應反映該企業預計收回資產的賬面值的方式而引致稅務後果。特定地，在此修訂下，根據香港會計準則第40號「投資物業」以公平值計量之投資物業，除非在某情況下被駁回，否則在計算遞延稅項時其價值假定是從出售中收回。

香港會計準則第12號之修訂於二零一二年一月一日或以後開始之年度期間生效。董事預期，於日後報告期間應用香港會計準則第12號之修訂，可能導致就本集團之投資物業(其賬面值假定從出售收回)於過往年度確認之遞延稅項負債金額作出調整。然而，董事並未就應用該等修訂之影響進行詳細分析，故未能量化影響之程度。

## 綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

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

已頒佈惟尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

香港會計準則第19號(於二零一一年修訂)「僱員福利」

香港會計準則第19號之修訂改變定額福利計劃及終止福利之會計處理。最重大之轉變與定額福利責任及計劃資產之會計處理有關。該修訂規定於定額福利責任以及計劃資產之公平值出現轉變時予以確認，及因此取消香港會計準則第19號過往版本允許之「緩衝區法」。該等修訂規定所有精算估值盈虧須即時透過其他全面收益確認，以令於綜合財務狀況表確認之淨退休金資產或負債可反映計劃虧絀或盈餘之全面價值。

香港會計準則第19號之修訂於二零一三年一月一日或其後開始之年度期間生效，除若干例外情況外須追溯應用。董事預計，香港會計準則第19號之修訂將於本集團於二零一三年一月一日開始之年度期間之綜合財務報表中採納，而應用香港會計準則第19號之修訂可能影響就本集團之定額福利計劃呈報之金額。然而，董事並未就應用該等修訂之影響進行詳細分析，故未能量化影響之程度。

### 3. 主要會計政策

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

綜合財務報表已根據香港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。

**綜合財務報表附註**

截至二零一一年十二月三十一日止年度

**3. 主要會計政策 (續)****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。

**本集團於現有附屬公司的所有權權益之變動**

於二零一零年一月一日或以後本集團於現有附屬公司的所有權權益之變動

本集團於附屬公司擁有權的變動並無導致本集團對附屬公司失去控制權，會作為權益交易入賬。本集團的權益及非控股權益的賬面值經調整以反映彼等於附屬公司的有關權益變動。權益變動應佔資產淨值之賬面值與已付或已收代價的公平值間任何差額直接於累計溢利中確認並歸屬於本公司的擁有人。

## 綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策 (續)

#### 本集團於現有附屬公司的所有權權益之變動 (續)

於二零一零年一月一日或以後本集團於現有附屬公司的所有權權益之變動 (續)

倘本集團失去對一間附屬公司之控制權，則於出售時之損益乃以下列兩項之差額計算：(i)所收取代價之公平值及任何保留權益公平值之總和，及(ii)附屬公司先前之資產(包括商譽)及負債及任何非控股權益之賬面值。倘附屬公司之若干資產按重估金額或公平值計算，而相關累計損益已於其他全面收益確認並於權益累計，則早前於其他全面收益確認及於權益累計之金額將會以猶如本公司已直接出售相關資產之方式入賬(即重新分類至損益或直接轉撥至累計溢利)。於失去控制權當日仍保留於前附屬公司之任何投資公平值，則根據香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」，將被視為就其後入賬而言初次確認之公平值，或(如適用)於聯營公司或共同控制實體之投資之初步確認成本。

#### 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資產或負債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；
- 被收購方以股份為基礎付款的安排或本集團以股份為基礎付款的安排(為取代被收購方以股份為基礎付款的安排而訂立)之相關負債及股本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於收購日期計量(見下文會計政策)；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。

## 綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策(續)

#### 業務合併(續)

於二零一零年一月一日或之後進行的業務合併(續)

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，所收購的可識別資產及所承擔的負債於收購日期的淨值高於轉撥的代價，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。

屬於現時擁有權權益並賦予其擁有人於清盤時按比例分佔實體資產淨值之非控股權益，於首次計量時可以按公平值或非控股權益按比例分佔被收購方可識別資產淨值之已確認金額計量。有關計量基準於每次進行交易時作出選擇。其他類型之非控股權益按公平值或(倘適用)其他香港財務報告準則規定之基準計量。

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。於收購日期前因於被收購方之權益產生且以往已於其他全面收益確認之金額乃重新分類至損益(如出售該權益時有關處理屬適當)。

## 綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策 (續)

#### 業務合併 (續)

於二零一零年一月一日或之後進行的業務合併 (續)

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少部份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。



## 綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策 (續)

#### 商譽 (續)

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。

經營租賃之租金收入乃按直線基準於相關租約期內於綜合收益表確認。

酒店經營收益乃於提供服務及賓客享用酒店設施時予以確認。

管理服務收入於提供管理服務時予以確認。

#### 遞延收入

來自長期租賃的預收款項計入遞延收入賬，並於租賃期內按直線法計入損益內。

#### 於附屬公司的投資

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

## 綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策 (續)

#### 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。

折舊乃按資產(不包括在建工程)的預計可用年限，經扣除其剩餘價值後以直線法確認，以沖銷其成本。估計可使用年期、剩餘價值及折舊方法於各報告期末審閱，而任何估計變動之影響按前瞻基準入賬。

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。

#### 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。

倘有證據指出物業存貨開始以經營租賃形式租予另一方時，則物業存貨轉撥至投資物業。此等物業於轉撥日期的公平值與賬面值之差額則於損益內確認。

## 綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策 (續)

#### 預付租賃款項

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

#### 存貨

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

#### 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。

#### 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。

## 綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策 (續)

#### 財務工具 (續)

##### 財務資產

本集團的財務資產歸類為以下兩種特定類別：「透過損益按公平值計算」之財務資產及「貸款及應收款項」。有關分類取決於金融資產之性質及目的，並於首次確認時釐定。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。

## 綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

**3. 主要會計政策 (續)****財務工具 (續)****財務資產 (續)****透過損益按公平值計算之財務資產 (續)**

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號金融工具:確認及計量允許整份合併合約(資產或負債)指定為透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、已抵押銀行存款及銀行結餘及現金)運用實際利率法按攤銷成本減任何減值計量。

利息收入採用實際利率確認,惟確認利息影響不大之短期應收款項除外。

**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。

## 綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策 (續)

#### 財務工具 (續)

#### 財務資產 (續)

#### 財務資產減值 (續)

所有其他財務資產之減值客觀證據可包括：

- 發行人或對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。

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。

## 綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策 (續)

#### 財務工具 (續)

##### 財務負債及權益工具

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义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。

##### 透過損益按公平值計算之財務負債

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

財務負債被列為持作買賣，倘：

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

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

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

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



## 綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策(續)

#### 財務工具(續)

#### 財務負債及權益工具(續)

##### 其他財務負債

其他財務負債(包括借貸、貿易應付賬款、其他應付款項、應付附屬公司非控股股東款項及應付關連方款項)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。

## 綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策 (續)

#### 財務工具 (續)

##### 可換股票據 (續)

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。

## 綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策 (續)

#### 財務工具 (續)

##### 終止確認 (續)

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(於貨幣的時間值屬重大之情況下)。

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。於其後的報告期末,該等或然負債按根據香港會計準則第37號撥備、或然負債及或然資產確認之金額與最初確認金額減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。

## 綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策 (續)

#### 以股份為基礎付款之股權結算交易

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累計溢利。

#### 無形資產

##### 內部產生之無形資產 — 研究與開發活動支出

研究與開發活動支出於產生之期間確認為開支。

當且僅當以下所有各項得到證明時，開發活動(或內部項目之開發階段)產生之內部產生無形資產予以確認：

- 在技術上可完成該無形資產以使其能使用或出售；
- 有完成該無形資產並使用或出售之意圖；
- 有能力使用或出售該無形資產；
- 該無形資產如何產生潛在未來經濟利益；
- 具有足夠技術、財務及其他資源，以完成該無形資產之開發，並使用或出售該無形資產；及
- 歸屬於該無形資產開發階段之支出能夠可靠地計量。

## 綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策 (續)

#### 無形資產 (續)

##### 內部產生之無形資產 — 研究與開發活動支出 (續)

內部產生之無形資產之初始確認金額是自無形資產首次滿足上述確認標準日期後所產生支出之總額。如果開發支出不能確認為內部產生之無形資產，開發支出應在其發生期間於損益賬扣除。

在初始確認後，內部產生之無形資產應按與單獨取得之無形資產相同基礎，以成本值減累計攤銷及累計減值虧損計量。

##### 於業務合併中收購之無形資產

於業務合併中收購且與商譽分開確認之無形資產初步按收購日期之公平值(被視為其成本)確認。

在初始確認後，於業務合併中收購之無形資產應按與單獨取得之無形資產相同基礎，以成本值減累計攤銷及累計減值虧損計量。

##### 取消確認無形資產

無形資產於出售，或預期使用或出售無形資產將不會產生未來經濟利益時取消確認。取消確認無形資產所產生之收益或虧損按出售所得款項淨額與資產賬面值之差額計算，並於資產取消確認時於損益賬確認。

#### 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。

## 綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策 (續)

#### 生物資產 (續)

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。

#### 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具有限使用年期之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。

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。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。

於評估使用價值時，估計未來現金流量以稅前折現率折現至現值，稅前折現率反映目前資金時間值之市場估量及將來之現金流預期未經調整之資產有關之風險。倘估計資產 (或現金產生單位) 之可收回數額低於其賬面值，則會將資產 (或現金產生單位) 賬面值調降至可收回數額。減值虧損即時於損益內確認。

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

## 綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策 (續)

#### 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。

#### 本集團作為出租人

根據融資租賃應收承租人款項乃按本集團於該等租賃之投資淨額列作應收款項。融資租賃收入按會計期間分配，以反映本集團有關該等租賃之未償還投資淨額於該等期間之固定週期回報率。

經營租賃項下之租金收入以直線法按相關租期確認。磋商及安排經營租賃直接產生之初始成本計入出租資產之面值，並以直線法在租期確認。

#### 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。

## 綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策 (續)

#### 稅項

稅項指當期應繳稅項及遞延稅項之總額。

當期應繳稅項根據本年度應課稅溢利計算，而應課稅溢利有別於在綜合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。

本集團於各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。



## 綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策 (續)

#### 稅項 (續)

遞延稅項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。

當期稅項及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。

#### 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。

## 綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策 (續)

#### 外幣 (續)

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)。

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。

## 綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策 (續)

#### 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。

#### 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。於二零一一年十二月三十一日，本集團確認若干物業、廠房及設備30,000,000港元之減值虧損(二零一零年：零港元)。

## 綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

**4. 估計之不肯定因素主要來源(續)****(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。於二零一一年十二月三十一日，應收貿易款項之賬面值為約20,702,000港元(二零一零年：24,953,000港元)(扣除呆賬撥備約零港元(二零一零年：零港元))。

**(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。於二零一一年十二月三十一日，商譽賬面值約174,605,000港元(二零一零年：約174,605,000港元)(扣除累計減值虧損零港元(二零一零年：零港元))。可收回款項計算詳情披露於附註19。

## 綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

### 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、貿易應付賬款及其他應付款項、應付附屬公司非控股股東款項、應付關連方款項及可換股票據。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

本集團若干資產及負債乃以外幣計值，此令本集團承受外匯風險。本集團現時並無任何外匯對沖政策。然而，管理層會監察外匯風險，並於有需要時考慮對重大外匯風險作出對沖。

於報告日期，本集團以主要外幣為單位之貨幣資產及貨幣負債之賬面值如下：

	資產 二零一一年 千港元	負債 二零一一年 千港元	資產 二零一零年 千港元	負債 二零一零年 千港元
人民幣(「人民幣」)	365,261	575,330	418,983	802,411

#### 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%，對年內溢利之影響如下：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
年內溢利增加／減少	10,503	19,171

## 綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

## 5. 財務風險管理目標及政策(續)

## 流動資金風險管理

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：

	二零一一年				總計 千港元
	按要求 千港元	一年內 千港元	兩至五年內 千港元	超過五年 千港元	
貿易應付賬款及其他應付款項	323,167	—	—	—	323,167
應付附屬公司非控股股東之款項	58,962	—	—	—	58,962
應付一名關連方款項	69,278	45,020	—	—	114,298
借貸	7,868	345,610	128,049	—	481,527
可換股票據	—	—	—	64,464	64,464
	459,275	390,630	128,049	64,464	1,042,418

  

	二零一零年				總計 千港元
	按要求 千港元	一年內 千港元	兩至五年內 千港元	超過五年 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
應付一名關連方款項	52,246	—	—	—	52,246
借貸	32,650	138,824	294,118	—	465,592
可換股票據	—	—	—	62,172	62,172
	506,084	138,993	294,118	62,172	1,001,367

## 綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

### 5. 財務風險管理目標及政策(續)

#### 信貸風險管理

倘對方於二零一一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方及客戶。

#### 利率風險管理

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。

## 綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

## 5. 財務風險管理目標及政策(續)

### 利率風險管理(續)

#### 敏感度分析

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

倘利率上升／下降100個基點，而所有其他變數維持不變，則本集團截至二零一一年十二月三十一日止年度之溢利將減少／增加約3,152,000港元(二零一零年：減少／增加約1,920,000港元)。

### 公平值計量

#### (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

於二零一一年及二零一零年十二月三十一日，概無任何金融工具按的公平值等級制度之任何等級列賬。



## 綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

### 5. 財務風險管理目標及政策 (續)

#### 公平值計量 (續)

##### (ii) 並非按公平值列賬之財務工具之公平值

於二零一一年及二零一零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。

#### 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) 銀行結餘及現金、已抵押銀行存款、貿易應收賬款及其他應收款項、貿易應付賬款及其他應付款項、應付關連方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) 用於釐定公平值之利率

本集團採用截至二零一一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。

##### (iv) 可換股票據

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

## 綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

## 5. 財務風險管理目標及政策(續)

## 貨品價格風險管理

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。

## 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的股息數額、返還股權持有人之資本、發行新股或出售資產以減低債務。

截至二零一一年十二月三十一日止年度，本集團之策略較二零一零年並無變動。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。

管理層認為於報告期末之資本負債比率如下：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
借貸減銀行結餘及現金	328,034	192,012
可換股票據	64,464	62,172
融資租賃承擔	—	169
總債務	392,498	254,353
總資產	3,387,278	2,781,054
總債務與總資產之比率	0.12	0.09

於年內，資本負債比率上升，主要因建造成本付款所致。於二零一一年十月二十四日完成公開發售將有關升幅收窄，因此資本負債比率上升了0.03。

## 綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

### 6. 分部資料

經營分部之會計政策與編製本集團綜合財務報表採用之本集團會計政策相同。

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

本集團之經營分部如下：

- 物業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
- 其他物業相關業務分部的業務為提供物業管理服務及經營酒店業務

本集團曾從事生產及銷售沙棘及相關產品之業務（「已終止經營業務」）。該業務已由二零一零年九月十七日起停止經營。所呈報分部資料並無計入涉及已終止經營業務的任何款項，詳情載於附註12。

## 綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

## 6. 分部資料(續)

截至二零一一年十二月三十一日止年度

本集團按呈報分部劃分之收益及業績分析如下。

持續經營業務

	物業投資 千港元	物業開發 千港元	華園食品 千港元	其他物業 — 相關業務 千港元	合計 千港元
總收益及外部銷售	24,513	111,010	40,615	1,378	177,516
業績					
分部經營業績(扣除減值前)	8,324	23,254	(11,091)	(10,810)	9,677
重估投資物業的相關					
公平值收益	205,125	—	—	—	205,125
物業、廠房及設備之減值	—	—	(30,000)	—	(30,000)
存貨撇銷	—	—	(1,128)	—	(1,128)
撇銷貿易應收賬款	—	—	(4,618)	—	(4,618)
未分配公司收入					2,491
未分配公司開支					(75,616)
經營溢利					105,931
財務費用					(24,029)
稅前溢利					81,902
所得稅開支					(53,499)
本年度溢利					28,403

## 綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

### 6. 分部資料(續)

截至二零一零年十二月三十一日止年度

持續經營業務

	物業投資 千港元	物業開發 千港元	華園食品 千港元	合計 千港元
總收益及外部銷售	—	926,688	64,153	990,841
業績				
分部經營業績	(3,069)	381,551	(9,738)	368,744
從物業存貨轉出至 投資物業的相關公平值收益	478,343	—	—	478,343
未分配公司收入				152
未分配公司開支				(44,470)
經營溢利				802,769
財務費用				(22,890)
稅前溢利				779,879
所得稅開支				(265,776)
本年度溢利				514,103

## 綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

## 6. 分部資料(續)

## 分部資產及負債

下列為本集團按呈報分部劃分之資產及負債分析：

## 持續經營業務

	物業投資		物業開發		華園食品		其他物業相關業務		綜合	
	二零一一年	二零一零年	二零一一年	二零一零年	二零一一年	二零一零年	二零一一年	二零一零年	二零一一年	二零一零年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
資產										
商譽	—	—	174,605	174,605	—	—	—	—	174,605	174,605
物業存貨	—	2,872	1,213,864	955,323	—	—	—	—	1,213,864	958,195
投資物業	1,339,024	982,353	—	—	—	—	—	—	1,339,024	982,353
其他資產	12,483	8,895	451,112	485,238	103,547	147,509	68,877	—	636,019	641,642
分部資產	1,351,507	994,120	1,839,581	1,615,166	103,547	147,509	68,877	—	3,363,512	2,756,795
未分配公司資產									23,766	24,259
綜合資產									3,387,278	2,781,054
負債										
分部負債	222,097	26,533	1,311,632	1,232,560	31,324	35,455	6,185	—	1,571,238	1,294,548
未分配公司負債									166,787	130,939
綜合負債									1,738,025	1,425,487
其他資料										
預付租賃款項攤銷	—	—	—	—	189	179	—	—	189	179
物業、廠房及設備添置	423	3,975	10,198	8,563	1,977	153	64,831	—	77,429	12,691
物業、廠房及設備折舊	67	383	2,844	1,238	6,733	6,458	1,794	—	11,438	8,079
投資物業添置	111,742	504,010	—	—	—	—	—	—	111,742	504,010

## 綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

### 6. 分部資料(續)

#### 地區資料

本集團業務位於兩個主要地區 — 香港及中國。

本集團來自外部客戶之持續經營業務營業額(按經營地點劃分)，以及關於其非流動資產之資料(按資產位置劃分)詳述如下：

	來自外部客戶之收益		非流動資產	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
香港	31,690	42,728	2,413	1,620
中國	145,826	948,113	1,767,670	1,311,878
	<b>177,516</b>	990,841	<b>1,770,083</b>	1,313,498

#### 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。截至二零一一年十二月三十一日止年度，概無單一外部客戶佔本集團綜合營業額10%或以上(二零一零年：無)。

### 7. 營業額及其他經營收入

持續經營業務之營業額及其他經營收入之分析如下：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
銷售物業	111,010	926,688
銷售貨品予外部客戶	40,615	64,153
租金收入	24,513	—
物業相關服務收入	1,378	—
	<b>177,516</b>	990,841
其他經營收入：		
匯兌收益	3,295	99
銀行存款之利息收入	2,091	1,624
其他收入	874	1,665
其他經營收入總額	<b>6,260</b>	3,388
總收入	<b>183,776</b>	994,229

## 綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

## 8. 財務費用

## 持續經營業務

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
須於五年內悉數償還之銀行貸款、透支及其他借貸之利息開支	33,278	49,427
可換股票據之實際利息開支	4,738	11,698
	38,016	61,125
減：成本合資格資產中資本化的金額	(13,987)	(38,235)
	24,029	22,890

借入資金之加權平均資本化率一般為每年2.27%（二零一零年：每年6.78%）。

## 9. 董事及僱員薪酬

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
董事袍金	588	495
薪金及津貼	9,629	4,735
酌情花紅	25,477	—
退休福利計劃供款	24	61
	35,718	5,291



## 綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

### 9. 董事及僱員薪酬(續)

#### (a) 董事薪酬

截至二零一一年十二月三十一日止年度

董事姓名	袍金 千港元	薪金及津貼 千港元	酌情花紅 千港元	退休福利 計劃供款 千港元	總計 千港元
<b>執行董事</b>					
任前先生	120	—	—	—	120
王文霞女士	120	4,373	10,000	12	14,505
<b>非執行董事</b>					
周鯤先生	60	387	—	—	447
段傳良先生(附註i)	180	4,869	15,477	12	20,538
<b>獨立非執行董事</b>					
黃志明先生(附註ii)	36	—	—	—	36
陳博曉先生(附註ii)	36	—	—	—	36
王堅先生(附註vii)	25	—	—	—	25
陳自強先生(附註viii)	11	—	—	—	11
	588	9,629	25,477	24	35,718

## 綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

## 9. 董事及僱員薪酬(續)

## (a) 董事薪酬(續)

截至二零一零年十二月三十一日止年度

董事姓名	袍金 千港元	薪金及津貼 千港元	退休福利 計劃供款 千港元	總計 千港元
<b>執行董事</b>				
畢濟棠先生(附註iii)	—	580	24	604
畢家偉先生(附註iv)	—	461	24	485
任前先生	120	—	—	120
孫振宇先生(附註v)	58	442	—	500
王文霞女士	120	2,188	12	2,320
<b>非執行董事</b>				
周鯤先生	60	341	—	401
段傳良先生(附註i)	33	723	1	757
<b>獨立非執行董事</b>				
黃志明先生(附註ii)	14	—	—	14
陳博曉先生(附註ii)	14	—	—	14
譚沛強先生(附註iii)	18	—	—	18
李玲女士(附註vi)	22	—	—	22
陳自強先生(附註viii)	36	—	—	36
	495	4,735	61	5,291

附註：

- (i) 於二零一零年十月二十五日獲委任
- (ii) 於二零一零年八月十六日獲委任
- (iii) 於二零一零年六月二十八日辭任
- (iv) 於二零一零年十月二十五日辭任
- (v) 於二零一零年六月二十五日辭任
- (vi) 於二零一零年八月十六日辭任
- (vii) 於二零一零年四月二十一日獲委任
- (viii) 於二零一零年四月二十一日辭任

## 綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

### 9. 董事及僱員薪酬(續)

#### (b) 僱員薪酬

截至二零一一年十二月三十一日止年度五名最高薪人士包括兩名(二零一零年：兩名)本公司董事。其餘三名(二零一零年：三名)人士的薪酬如下：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
薪金及其他福利	2,564	2,364
退休福利計劃供款	60	24
	<b>2,624</b>	<b>2,388</b>

彼等的薪酬如下：

	二零一一年 僱員數目	二零一零年 僱員數目
零港元至1,000,000港元	2	3
1,000,001港元至2,000,000港元	1	—
	<b>3</b>	<b>3</b>

- (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。

## 綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

## 10. 所得稅開支

## 持續經營業務

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
稅項開支包括：		
即期稅項：		
香港利得稅		
本年度	53	—
過往年度撥備不足	37	—
中國企業所得稅(「企業所得稅」)		
本年度	6,084	81,960
過往年度超額撥備	(15,432)	—
中國土地增值稅(「土地增值稅」)	11,429	67,386
本年度即期稅項	2,171	149,346
本年度遞延稅項(附註38)	51,328	116,430
	53,499	265,776

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%(二零一零年：16.5%)稅率計算。

本集團的中國企業所得稅乃基於應課稅利潤按適用之稅率(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。

本年度的稅項支出與綜合收益表所載除稅前溢利的對賬如下：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
持續經營業務稅前溢利	81,902	779,879
以中國企業所得稅稅率25%(二零一零年：25%)計算之稅額	20,475	194,970
不可抵扣稅項費用之稅項影響	42,473	23,831
毋須課稅收入之稅項影響	(20,197)	(28,218)
未確認暫時差異之稅項影響	43	995
過往年度超額撥備淨額	(9,310)	—
未確認稅項虧損之稅項影響	1,989	1,777
動用先前未確認稅項虧損	—	(50)
於其他司法權區經營業務之附屬公司之不同稅率之影響	6,597	5,085
土地增值稅	11,429	67,386
本年度稅項開支(有關持續經營業務)	53,499	265,776

## 綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

### 11. 本年度溢利

#### 持續經營業務

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
本年度溢利已扣除(計入)下列各項：		
僱員成本，包括董事薪酬(附註9)	68,809	29,390
退休福利計劃供款(包括為董事供款)(附註9)	2,074	706
<b>僱員總成本</b>	<b>70,883</b>	<b>30,096</b>
核數師酬金	1,014	950
預付租賃款項攤銷	189	179
折舊		
— 自置資產	13,249	7,948
— 以融資租賃持有之資產	131	131
以股份為基礎之購股權開支	—	16,073
出售物業、廠房及設備之虧損	514	7
就租賃物業之經營租賃租金開支	10,244	4,464
	<b>二零一一年 千港元</b>	<b>二零一零年 千港元</b>
來自投資物業之租賃收入總額	(24,513)	—
減：年內產生租賃收入之投資物業的直接經營開支	3,294	—
	<b>(21,219)</b>	<b>—</b>

### 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。

已終止經營業務由二零一零年一月一日至二零一零年九月十七日期間的虧損分析如下：

	千港元
期間沙棘業務虧損	(10,847)
出售一間附屬公司之收益	3,548
	<b>(7,299)</b>

## 綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

## 12. 已終止經營業務(續)

由二零一零年一月一日至二零一零年九月十七日期間沙棘業務的業績(已計入損益)如下:

	千港元
營業額	12,388
銷售成本	(13,158)
毛利	(770)
其他經營收入	1,041
銷售、分銷及行政開支	(10,872)
財務費用	(205)
已終止經營業務稅前虧損	(10,806)
所得稅開支	(41)
已終止經營業務期間虧損	(10,847)
下列人士應佔:	
本公司擁有人	(4,645)
非控股權益	(6,202)
	(10,847)
本期間已終止經營業務產生之虧損乃扣除(計入)下列各項後計算:	
僱員成本	5,937
退休福利計劃供款	1,143
	7,080
核數師酬金	174
物業、廠房及設備折舊	3,068
預付租賃款項攤銷	17
利息收入	(13)
其他資料:	
物業、廠房及設備之添置	8,586
已終止經營業務現金流:	
經營活動現金流出淨額	(5,757)
投資活動現金流出淨額	(8,573)
融資活動現金流入淨額	15,831
已終止經營業務現金流	1,501

## 綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

### 13. 股息

董事不建議就截至二零一一年及二零一零年十二月三十一日止年度派付股息。

### 14. 每股盈利

每股基本及攤薄盈利乃按權益持有人應佔盈利約33,373,000港元(二零一零年：約509,534,000港元)及於本年度視為已發行之普通股加權平均數1,403,163,593股(二零一零年(重列)：1,149,174,266股)計算。

每股攤薄盈利乃根據下列數據計算：

#### 來自持續及已終止經營業務

	本集團	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
盈利：		
就計算每股基本盈利之盈利	<b>33,373</b>	509,534
攤薄潛在普通股之影響：		
可換股票據利息(已扣除稅項)	<b>3,956</b>	4,761
就計算每股攤薄盈利之盈利	<b>37,329</b>	514,295
	二零一一年 股	二零一零年 股 (重列) (附註)
股份數目：		
就計算每股基本盈利之普通股加權平均數	<b>1,403,163,593</b>	1,149,174,266
攤薄潛在普通股之影響：		
本公司已授出購股權	—	9,414,340
可換股票據	<b>215,683,682</b>	181,222,222
就計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	<b>1,618,847,275</b>	1,339,810,828

用以計算每股基本盈利的普通股加權平均數，已分別就二零一一年九月十七日及二零一一年十月二十四日的股份合併及公開發售作出調整。

附註：於二零一一年十月二十四日，本公司完成公開發售，發售價每股0.50港元較市價折讓4.4%。因此，直至發行日期為止所有期間的每股盈利(包括二零一零年比較數字)，已就發行的紅利部份作出調整。紅利部份為每持有5股可獲發2股。二零一零年比較數字已相應重列。有關公開發售的其他資料載於附註35。

## 綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

## 14. 每股盈利(續)

## 來自持續經營業務

	本集團	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
本年度本公司擁有人應佔溢利：	<b>33,373</b>	509,534
減：		
本年度已終止經營業務應佔虧損	—	1,097
就每股基本盈利而言的盈利	<b>33,373</b>	510,631
攤薄潛在普通股之影響：		
可換股票據利息(已扣除稅項)	<b>3,956</b>	4,761
就計算每股攤薄盈利之盈利	<b>37,329</b>	515,392

## 來自己終止經營業務

截至二零一零年十二月三十一日止年度，涉及已終止經營業務的每股基本虧損為0.09港仙，乃根據已終止經營業務的年度虧損約10,847,000港元，以及上文詳述用以釐定每股基本虧損的分母計算。由於兌換可換股票據及行使購股權具有反攤薄影響，故並無呈列每股攤薄虧損。



## 綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

### 15. 預付租賃款項

本集團於土地使用權及租賃土地之權益，即預付經營租賃款項，其賬面值分析如下：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
成本		
於一月一日	3,896	4,834
匯兌差額	129	128
就出售一家附屬公司終止確認(附註41)	—	(1,066)
於十二月三十一日	4,025	3,896
累計攤銷		
於一月一日	2,145	1,957
匯兌差額	75	56
就出售一家附屬公司終止確認(附註41)	—	(64)
本年度攤銷	189	196
於十二月三十一日	2,409	2,145
賬面值		
於十二月三十一日	1,616	1,751

於二零一一年及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：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
於香港	211	219
於中國	1,405	1,532
	1,616	1,751

## 綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

## 16. 物業、廠房及設備

## 本集團

	酒店營運							總計 千港元
	樓宇 千港元	傢俱及設備 千港元	之裝修 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	
成本								
於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40)	—	274	—	3,742	—	—	—	4,016
出售	—	(8)	—	—	—	—	—	(8)
就出售附屬公司終止確認	(32,525)	(2,490)	—	(3,442)	(31,474)	(17,295)	—	(87,226)
於二零一零年 十二月三十一日及 二零一一年一月一日								
	41,420	31,583	—	12,619	69,344	—	189	155,155
匯兌差額	1,450	595	—	283	2,305	—	—	4,633
增購	—	2,713	63,362	11,354	—	—	—	77,429
出售	—	(6)	—	(1,137)	(1,564)	—	—	(2,707)
就出售附屬公司終止確認	—	(977)	—	—	—	—	—	(977)
於二零一一年 十二月三十一日								
	42,870	33,908	63,362	23,119	70,085	—	189	233,533
折舊及減值								
於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40)	—	49	—	569	—	—	—	618
出售時對銷	—	(1)	—	—	—	—	—	(1)
出售附屬公司時對銷	(2,463)	(797)	—	(678)	(8,088)	—	—	(12,026)
於二零一零年 十二月三十一日及 二零一一年一月一日								
	7,648	19,499	—	6,660	25,194	—	189	59,190
匯兌差額	378	246	6	98	910	—	—	1,638
本年度撥備	1,204	2,487	745	2,901	4,101	—	—	11,438
出售時對銷	—	(2)	—	(400)	(1,218)	—	—	(1,620)
於損益內確認之減值撥備	11,510	2,722	—	—	15,768	—	—	30,000
於二零一一年 十二月三十日								
	20,740	24,952	751	9,259	44,755	—	189	100,646
賬面值								
於二零一一年 十二月三十一日	22,130	8,956	62,611	13,860	25,330	—	—	132,887
於二零一零年 十二月三十一日								
	33,772	12,084	—	5,959	44,150	—	—	95,965

## 綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

### 16. 物業、廠房及設備(續)

上列項目包括物業、廠房及設備，以直線法按下列年率作出折舊：

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%
酒店營運之裝修	14%
汽車	20%–30%
廠房及機器	8%–10%
工具及工模	10%

於二零一一年及二零一零年十二月三十一日，物業、廠房及設備之抵押詳情載於附註42。

於二零一零年十二月三十一日，本集團以融資租賃持有的汽車之賬面值為152,000港元(二零一一年：無)。

### 17. 於附屬公司之權益

	本公司	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
非上市股份，按成本	74,772	106,022
應收附屬公司款項	1,268,841	1,312,376
應付附屬公司款項	(450,847)	(708,281)
	<b>892,766</b>	710,117

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。因此，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。

本公司於二零一一年及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49。

## 綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

## 18. 投資物業

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
<b>按公平值</b>		
於一月一日	982,353	—
轉自物業存貨	2,941	504,010
增購	108,801	—
公平值變動	205,125	478,343
匯兌差額	39,804	—
於十二月三十一日	1,339,024	982,353

本集團之投資物業位於中國且按中期租賃持有。

本集團投資物業於二零一一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滂鋒評估有限公司於當日進行之估值釐定。滂鋒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。

於二零一一年及二零一零年十二月三十一日，投資物業之抵押詳情載於附註42。

## 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沙棘業務現金流量產生單位(「現金流量產生單位」)及物業開發業務現金產生單位(屬呈報分類)以作減值測試。沙棘業務已於截至二零一零年十二月三十一日止年度出售。

## 綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

### 19. 商譽(續)

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

	沙棘業務 千港元	物業開發業務 千港元	總計 千港元
成本			
於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、 二零一一年一月一日及 二零一一年十二月三十一日	—	174,605	174,605
減值			
於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、 二零一一年一月一日及 二零一一年十二月三十一日	—	—	—
賬面值			
於二零一一年十二月三十一日	—	174,605	174,605
於二零一零年十二月三十一日	—	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

作減值測試之商譽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9.56%。超過五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。

## 綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

## 19. 商譽(續)

## 物業開發(續)

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。

於二零一一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  
千港元

於二零一零年一月一日	4,560
匯兌差額	87
出售一間附屬公司(附註41)	(4,647)
於二零一零年十二月三十一日、二零一一年一月一日及 於二零一一年十二月三十一日	—

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。

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

## 綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

### 21. 無形資產

無形資產款項指沙棘產品之商標費、專利費及開發成本：

#### 本集團

	商標及專利 千港元	開發成本 千港元	總計 千港元
成本			
於二零一零年一月一日	144	818	962
年內撇銷	3	16	19
出售一間附屬公司(附註41)	(147)	(834)	(981)
於二零一零年十二月三十一日、 二零一一年一月一日及 二零一一年十二月三十一日	—	—	—

### 22. 存貨

	本集團	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
原材料	3,415	4,073
製成品	1,088	5,778
	4,503	9,851

於報告期末，概無本集團之存貨按可變現淨值列賬。





## 綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

### 24. 貿易應收賬款及其他應收款項

	本集團	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
貿易應收賬款	20,702	24,953
減：呆賬撥備	—	—
	20,702	24,953
預付工程款項	46,948	85,930
出售附屬公司應收賬款	1,682	15,599
於中國收購物業發展項目提供之可退回按金	74,256	71,636
其他應收款項、預付款項及其他按金(附註)	101,591	27,612
	245,179	225,730

附註：預付款項包括代武漢市中南汽車配件配套有限責任公司(「目標公司」)支付之土地開發成本約71,583,000港元之預付款項，以開發目標公司持有之土地，該公司現正由本集團收購中(附註46)。目標公司主要持有中國武漢經濟開發區(「武漢經濟開發區」)之土地使用權。於完成收購事項後，該款項將轉移至物業存貨。

貿易應收賬款(已扣除呆賬撥備)之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
90日內	12,931	10,303
91至180日	1,224	1,437
超過180日	6,547	13,213
	20,702	24,953

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。

## 綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

## 24. 貿易應收賬款及其他應收款項(續)

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。本集團一般會為該等逾期365日之應收款項作全數撥備(並無於年內與本集團進行重大交易)，此乃基於過往經驗之估計及在現時經濟環境下之付款表現之評估。當本集團信納可收回款項之機會微乎其微，視為不可收回款項遂從財務資產中撇銷及於損益中作出撥備(及並無於年內與本集團進行重大交易)。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品。

## 呆賬撥備變動

	本集團	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
年初結餘	—	102,301
不可收回撇銷款項	—	(102,301)
年底結餘	—	—

## 25. 衍生財務工具

	本集團 千港元
匯率掉期	
於二零一零年一月一日	1,511
出售時變現	(1,511)
於二零一零年十二月三十一日、二零一一年一月一日及 於二零一一年十二月三十一日	—

## 26. 已抵押銀行存款／銀行結餘及現金

	本集團	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
銀行結餘及現金	150,186	263,602
已抵押銀行存款(附註42)	3,307	9,978
	153,493	273,580

現金及銀行結餘按介乎年息0.01厘至0.50厘(二零一零年：0.01厘至2.75厘)之市場利率計息。已抵押銀行存款乃按年利率0.02厘(二零一零年：0.04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。

## 綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

### 27. 貿易應付賬款及其他應付款項

於報告期末本集團之貿易應付賬款之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
90日內	71,626	296,840
91至180日	69,372	3,374
超過180日	9,657	7,469
貿易應付賬款	150,655	307,683
應付利息	18,882	14,013
應計開支	15,202	17,043
其他應付稅項	5,725	9,948
其他應付款項(附註)	132,703	28,697
	<b>323,167</b>	<b>377,384</b>

貿易應付賬款主要包括購買建築材料以及發展中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。

附註：其他應付款項包括約87,805,000港元(二零一零年：無)之獨立第三方墊款。該等款項為無抵押、免息及按要求償還。

### 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內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。

	本集團	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
出售物業收取之按金	108,242	60,006
租賃物業收取之按金	137,708	17,831
	<b>245,950</b>	<b>77,837</b>
減：於流動負債項下顯示的款項	(122,244)	(77,837)
於非流動負債項下顯示的款項	<b>123,706</b>	—

## 綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

## 29. 融資租賃承擔

## 本集團

	最低租賃款項		最低租賃款項的現值	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
應付融資租賃款項：				
一年內	—	169	—	169
第二年至第五年(包括首尾兩年)	—	—	—	—
	—	169	—	169
減：未來財務費用	—	—	—	—
租賃承擔之現值	—	169	—	169
減：於十二月個月內應付之款項 (於流動負債內列示)			—	(169)
於十二個月後應付之款項			—	—

若干廠房及機器及汽車乃根據融資租賃持有。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對租賃資產擁有之權利作擔保。

融資租賃承擔乃以港元計值。港元亦為本集團之功能貨幣。

本公司租賃承擔之公平值與其賬面值大致相同。

## 綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

### 30. 應付附屬公司非控股股東款項

應付款項為無抵押、免息及無固定還款期。董事認為，應付款項之賬面值與其公平值相若。

### 31. 應付關連方／股東款項

	本集團		本公司	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
股東				
無抵押，按年利率8厘計息並於 一年內償還	5,000	50,000	5,000	50,000
無抵押、免息及無固定還款期	4,791	2,246	4,791	1,714
股東之附屬公司				
無抵押，按年利率12至15厘計息 並於一年內償還	104,507	—	—	—
	<b>114,298</b>	52,246	<b>9,791</b>	51,714

## 綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

## 32. 借貸

	本集團		本公司	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
銀行透支	1,259	1,297	—	—
銀行貸款	457,829	452,530	—	—
其他貸款	22,439	11,765	20,000	—
	481,527	465,592	20,000	—
分析為：				
有抵押	459,088	453,827	—	—
無抵押	22,439	11,765	20,000	—
	481,527	465,592	20,000	—
償還面值				
一年內	353,478	171,474	20,000	—
多於一年，但不超過兩年	—	294,118	—	—
多於兩年，但不超過五年	128,049	—	—	—
	481,527	465,592	20,000	—
減：一年內到期款項，列為流動負債	(353,478)	(171,474)	(20,000)	—
	128,049	294,118	—	—

銀行透支、銀行貸款及其他貸款按現行市率計息。

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

董事認為，借貸之賬面值與其公平值相約。

## 綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

### 33. 可換股票據

#### 於二零一七年十一月十三日到期之可換股票據

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。

於完成配售事項後，二零一七年票據之換股價由0.15港元調整為0.045港元，自二零零九年十月十二日起生效。其後分別於二零一一年九月十七日及二零一一年十月二十四日完成股份合併及公開發售後，換股價由0.045港元調整為0.3781港元，自二零一一年十月二十四日起生效。

#### 於二零一零年十一月二十八日到期之可換股票據

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。

## 綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

## 33. 可換股票據(續)

## 於二零一零年十一月二十八日到期之可換股票據(續)

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港元公开发售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。

截至二零一零年十二月三十一日止年度，二零一零年票據已悉數贖回。

負債部份之公平值於發行可換股票據時釐定。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之變動如下：

## 負債分部賬面值

	本集團及本公司		
	二零一七年 票據 千港元	二零一零年 票據 千港元	總計 千港元
二零一零年一月一日	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)
於二零一零年十二月三十一日及 二零一一年一月一日	62,172	—	62,172
利息支出	4,738	—	4,738
已付利息	(2,446)	—	(2,446)
於二零一一年十二月三十一日	64,464	—	64,464



## 綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

### 34. 遞延收入

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
來自租賃收入	50,303	—
呈報分析如下		
流動負債	28,189	—
非流動負債	22,114	—
	50,303	—

遞延租金收入31,811,000港元已與相關預付開支抵銷。

### 35. 股本

	本集團及本公司		數額 千港元
	普通股數目 每股 面值0.01港元	普通股數目 每股 面值0.1港元	
法定：			
於二零一零年一月一日	20,000,000,000	—	200,000
本年度增設(附註a)	30,000,000,000	—	300,000
於二零一零年十二月三十一日	50,000,000,000	—	500,000
股份合併(附註b)	(50,000,000,000)	5,000,000,000	—
於二零一一年十二月三十一日	—	5,000,000,000	500,000
已發行及繳足：			
於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c)	60,113,268	—	601
因先舊後新配售而發行股份(附註d)	1,386,000,000	—	13,860
因兌換二零一零年票據而發行股份 (附註e)	37,190,082	—	372
因兌換二零一七年票據而發行股份 (附註f)	1,444,444,443	—	14,444
因收購附屬公司而發行股份(附註g)	1,106,475,716	—	11,065
於二零一零年十二月三十一日	12,514,224,976	—	125,142
因行使購股權而發行股份(附註h)	48,081,174	—	481
股份合併(附註b)	(12,562,306,150)	1,256,230,615	—
公开发售(附註i)	—	502,492,246	50,249
於二零一一年十二月三十一日	—	1,758,722,861	175,872

## 綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

## 35. 股本(續)

附註：

- (a) 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)。
- (b) 根據於本公司二零一一年九月十六日舉行之股東特別大會上通過之普通決議案，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將合併為一股面值0.10港元之股份(各自稱為「合併股份」)。
- (c) 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。
- (d) 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。
- (e) 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。
- (f) 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。
- (g) 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40(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40(iii))。
- (h) 於二零一一年三月二十四日及二零一一年六月三十日，本公司於購股權分別以行使價0.0529港元及0.1004港元行使後分別發行43,081,174股及5,000,000股普通股，現金代價分別為2,278,994港元及502,000港元。
- (i) 於二零一一年十月二十四日，本公司按每五股合併股份供兩股股份之基準，按每股0.50港元之價格發行502,492,246股合併股份。根據公開發售協議，發行合併股份之代價112,000,000港元將以股東貸款結付，餘額以現金支付。

所有股份與其他已發行股份在所有方面均享有同等地位。

## 綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

### 36. 儲備

#### 本公司

	股份溢價 千港元	實繳盈餘 千港元	可換股票據	購股權	累計虧損 千港元	總計 千港元
			權益儲備 千港元	儲備 千港元		
於二零一零年一月一日	523,024	71,463	46,941	10,679	(547,911)	104,196
因兌換可換股票據而發行股份	59,676	—	(20,364)	—	—	39,312
因先舊后新配售而發行股份	188,496	—	—	—	—	188,496
股份發行開支	(10,807)	—	—	—	—	(10,807)
因收購附屬公司而發行股份	152,572	—	—	—	—	152,572
因贖回可換股票據而解除	—	—	(1,143)	—	1,143	—
以股份為基礎之購股權開支	—	—	—	16,073	—	16,073
行使購股權	9,127	—	—	(2,295)	—	6,832
購股權失效／到期	—	—	—	(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及 二零一一年一月一日	922,088	71,463	25,434	16,494	(580,753)	454,726
因公開發售而發行股票	200,997	—	—	—	—	200,997
股份發行開支	(1,739)	—	—	—	—	(1,739)
行使購股權	3,525	—	—	(1,225)	—	2,300
購股權失效／到期	—	—	—	(2,221)	2,221	—
本年度虧損	—	—	—	—	(46,474)	(46,474)
於二零一一年十二月三十一日	1,124,871	71,463	25,434	13,048	(625,006)	609,810

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、可換股權益儲備、購股權儲備及累計虧損，於二零一一年十二月三十一日總數為約610,000,000港元(二零一零年：約455,000,000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，本公司可用保留溢利或其他儲備(包括股份溢價賬)支付股息。

## 綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

### 37. 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。

### 綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

#### 37. 購股權計劃(續)

下表披露僱員及顧問所持計劃項下本公司購股權之詳情，及於截至二零一一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		行使期	於二零一一年				於二零一一年	
		港元	港元		一月一日	年內已行使	年內已到期	年內已失效	經調整前 十二月三十一日 尚未行使	經調整 十二月三十一日 尚未行使
			於二零一一年 十月二十四日 經調整 (附註)							
董事/僱員	二零零八年 三月二十五日	0.0529	不適用	二零零八年三月二十五日至 二零一一年三月二十四日	74,139,697	(43,081,175)	(31,058,522)	—	—	—
	二零一零年 十一月三日	0.1004	0.9602	二零一零年十一月三日至 二零一零年十一月二日	284,752,000	(5,000,000)	—	(35,000,000)	244,752,000	25,590,526
總計					358,891,697	(48,081,175)	(31,058,522)	(35,000,000)	244,752,000	25,590,526

附註：於二零一一年十二月三十一日，尚未行使購股權的行使價及數目已作出調整，藉此反映股份合併及公開發售的影響。

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

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。

年內因僱員承購獲授出購股權而收取之總代價為2,781,000港元(二零一零年：7,433,000港元)。本集團於截至二零一一年十二月三十一日止年度就本公司授出之購股權確認開支為零(二零一零年：16,073,000港元)。

## 綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

## 37. 購股權計劃(續)

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。

## 38. 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負債以及其於本報告期間及過往報告期間之變動：

	投資物業 之重估 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
於二零一零年一月一日	—	—	122	(4,040)	(3,918)
收購附屬公司(附註40)	—	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及 二零一一年一月一日	119,585	104,223	322	(15)	224,115
匯兌差額	5,001	—	—	—	5,001
於本年度綜合收益表中計入(附註10)	51,281	—	32	15	51,328
於二零一一年十二月三十一日	175,867	104,223	354	—	280,444

於二零一一年十二月三十一日，本集團有未使用之稅項虧損27,273,000港元(二零一零年：25,897,000港元)可供抵銷未來之溢利，並無就該等虧損確認遞延稅項資產(二零一零年：90,000港元)已被計提。本集團沒有就餘下之27,273,000港元(二零一零年：25,807,000港元)計提遞延稅項，因為未來溢利來源不可預測。未確認之稅項虧損有可能一直結轉下去。

## 綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

### 39. 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。

### 40. 收購於一間／多間附屬公司之額外權益

#### (a) 收購一間附屬公司額外權益

於截至二零一一年十二月三十一日止年度，本集團透過向武漢未來城商業物業管理有限公司(前稱：武漢未來城商業投資管理有限公司及武漢深茂業商業投資管理有限公司)其從事提供投資物業管理服務之非控股股東收購股本，進一步取得其49%之股權，由51%增加至100%。其資產淨值賬面值之分佔比例金額與就額外權益支付之代價之間的差額1,691,000港元已計入累計溢利。

## 綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

## 40. 收購於一間／多間附屬公司之額外權益(續)

## (b) 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	(100,198)
	284,090
非控股權益	(113,636)
	170,454
總代價按下列方式支付：	
已付現金	85,227
已發行代價股份(附註35)	85,227
總代價	170,454
因收購事項產生之現金流出淨額：	
已付現金代價	85,227
購入銀行結餘及現金	(2,378)
有關收購事項之現金及現金等值物現金流出淨額	82,849



**綜合財務報表附註**

截至二零一一年十二月三十一日止年度

**40. 收購於一間／多間附屬公司之額外權益 (續)**
**(b) 收購附屬公司 (續)**

## (i) (續)

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	(1,068)
	56,817
總代價按下列方式支付：	
已付現金	56,817
因收購事項產生之現金流出淨額：	
已付現金代價	56,817
購入銀行結餘及現金	(2,469)
有關收購事項之現金及現金等值物現金流出淨額	54,348

由於所持有物業仍處於發展中，該收購並無產生溢利，相反令本集團經營業績出現約4,000,000港元虧損，且武漢凱越房地產開發有限公司於收購日期至二零一零年十二月三十一日期間並無產生收益。

## 綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

## 40. 收購於一間／多間附屬公司之額外權益(續)

## (b) 收購附屬公司(續)

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

業務合併中收購之資產淨值詳情如下：

	公平值 千港元
所收購資產淨值：	
物業、廠房及設備	1,786
物業存貨	192,234
按金、預付款項及其他應收款項	1,920
銀行結餘及現金	902
借款	(11,363)
貿易應付賬款及其他應付款項	(3,625)
應付股東款項	(139,124)
遞延稅項負債	(11,405)
	31,325
非控股權益	(12,530)
轉讓應付股東部份款項	80,069
	98,864
總代價按下列方式支付：	
已付現金	20,454
已發行代價股份(附註35)	78,410
總代價	98,864
因收購事項產生之現金流出淨額：	
已付現金代價	20,454
購入銀行結餘及現金	(902)
有關收購事項之現金及現金等值物現金流出淨額	19,552

由於所持有物業仍處於發展中，該收購並無產生溢利，相反令本集團經營業績出現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於收購日期至二零一零年十二月三十一日期間並無產生收益。

**綜合財務報表附註**

截至二零一一年十二月三十一日止年度

**41. 出售附屬公司**

- (i) 截至二零一一年十二月三十一日止年度內，本集團出售其於南昌華夏藝術谷文化產業發展有限公司(「南昌華夏」)及長沙中水建達基礎設施建設有限公司(「長沙中水」)之全部權益，分別為80%及72%。

附屬公司於出售當日之資產淨值如下：

出售資產淨值	二零一一年		
	南昌華夏 千港元	長沙中水 千港元	總計 千港元
物業、廠房及設備	924	53	977
其他應收款項	9,233	1,975	11,208
物業存貨	—	7,970	7,970
銀行結餘及現金	1,617	34,685	36,302
其他應付款項	—	(3)	(3)
	11,774	44,680	56,454
非控股權益	(2,273)	(11,907)	(14,180)
匯兌儲備撥回	(411)	(1,523)	(1,934)
	9,090	31,250	40,340
出售收益	—	1,088	1,088
總代價	9,090	32,338	41,428
			二零一一年 總計 千港元
已收取現金代價			41,428
減：已出售現金			(36,302)
出售產生之現金流出淨額			5,126

## 綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

## 41. 出售附屬公司(續)

(ii) 截至二零一零年十二月三十一日止年度，本集團出售其於高原聖果沙棘有限公司之全部權益。

附屬公司於出售當日之資產淨值如下：

出售資產淨值	二零一零年 千港元
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)
	58,413
非控股權益	(22,190)
資本儲備撥回	(848)
匯兌儲備撥回	(10,182)
	25,193
出售收益	3,548
總代價	28,741
	二零一零年 千港元
已收取現金代價	18,823
減：已出售現金	(12,199)
出售產生之現金流出淨額	6,624

## 綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

### 42. 資產抵押

於報告期末，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：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
位於中國之土地及樓宇(包括相關土地使用權)	1,693,980	341,790
位於香港之土地及樓宇	159	191
銀行存款	3,307	9,978
	<b>1,697,446</b>	351,959

本公司於報告期末概無任何資產抵押。

### 43. 經營租賃

本集團為承租人

於報告期末，本集團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	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
一年內	22,123	4,179
第二年至第五年內(包括首尾兩年)	112,867	2,844
超過五年	19,156	—
	<b>154,146</b>	7,023

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。議定之租期為兩年至七年，租金每兩年至七年擬定一次。

## 綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

## 43. 經營租賃(續)

## 本集團作為出租人

年內物業租金收入為24,513,000港元(二零一零年：無)。該等物業預期持續產生1.83%租金回報。所有持有物業於未來六年均以租予租戶。

於報告期末，本集團與已訂約租戶有以下未來最低租賃付款：

	本集團	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
一年內	60,594	—
第二年至第五年內(包括首尾兩年)	184,812	—
超過五年	75,701	—
	321,107	—

## 44. 資本承擔

於二零一一年十二月三十一日，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104,500,000港元(二零一零年：161,200,000港元)。

## 45. 或然負債

於報告期末之或然負債分析如下：

	本集團		本公司	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
附屬公司有關借貸及其他銀行融資之擔保	—	—	48,725	58,725

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較少。

於二零一一年十二月三十一日，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為零(二零一零年：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，本公司並無就二零一一年及二零一零年十二月三十一日之相關或然負債作出撥備。

## 綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

### 46. 收購附屬公司之已付按金

於二零一一年一月六日，本集團之全資附屬公司水務地產湖北有限公司與武漢海螺商貿投資管理有限公司（「賣方」）訂立協議（「該協議」），以收購武漢市中南汽車配件配套有限責任公司（「目標公司」（一間主要持有武漢經濟開發區土地使用權的中國公司）的全部股本權益。

於二零一一年十二月三十一日，該協議的條件並未全面達成，而收購程序仍在進行中。於完成收購事項後，目標公司將視作本公司全資附屬公司，其業績將綜合入賬至本集團的財務報表。因此，就收購事項支付的按金分類為非流動資產。收購事項的詳情可參閱本公司二零一一年一月六日之公佈。

### 47. 重大非現金交易

於二零一一年九月二十七日，502,492,246股每股面值0.50港元之合併股份已獲發行，基準為每五股合併股份發行兩股供股股份。根據供股協議，發行合併股份之代價112,000,000港元已以應付股東的貸款支付，餘額由現金償付。

### 48. 關連及關連人士交易

(a) 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	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
已付租金予：			
— Lucky Fair Investment Limited	(i)	—	147
— Tai Tung Supermarket Limited	(ii)	—	235

附註：

- (i) 畢家偉先生及其家族成員為本公司之實益擁有人。畢家偉先生於二零一零年十月二十五日辭任董事，及其後不再為本公司之關連人士。
- (ii) 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。

(b) 向主要管理人員支付之酬金：

本公司董事認為彼等為本集團唯一主要管理人員，彼等之酬金載於附註9。

## 綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

## 49. 主要附屬公司詳情

於二零一一年及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：

附屬公司名稱	註冊／成立地點	已發行繳足股本／ 註冊資本	本集團應佔之已發行股本 ／註冊資本百分比		主要業務
			二零一一年	二零一零年	
華園食品國際有限公司	英屬處女群島	1,100美元普通股	100%	100%	投資控股
Top Rainbow Investments Limited	英屬處女群島	50,000美元普通股	100%	100%	投資控股
Top Harbour Development Limited	英屬處女群島	50,000美元普通股	100%	100%	投資控股
中國水務地產投資有限公司	英屬處女群島	10,000美元普通股	100%	100%	投資控股
華園食品(中國)有限公司	英屬處女群島	1,000美元普通股	100%	100%	投資控股
香港華園食品廠有限公司	英屬處女群島	1港元普通股	100%	100%	投資控股
華園投資有限公司	英屬處女群島	1,000美元普通股	100%	100%	投資控股
裕星投資有限公司	英屬處女群島	1美元普通股	100%	100%	投資控股
華園商標有限公司	科克群島	10港元普通股	100%	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(ii)	100%	100%	零食產品分銷及市場推廣
華園食品(香港)有限公司	香港	1,000港元普通股 10,000,000港元 無投票權遞延股 附註(ii)	100%	100%	零食產品及便利冷藏品生產、 分銷及市場推廣



## 綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

### 49. 主要附屬公司詳情 (續)

於二零一一年及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：(續)

附屬公司名稱	註冊／成立地點	已發行繳足股本／ 註冊資本	本集團應佔之已發行股本 ／註冊資本百分比		主要業務
			二零一一年	二零一零年	
裕德發展有限公司	香港	100港元普通股 1,000,000港元 無投票權遞延股 附註(ii)	100%	100%	投資控股
華園食品廠有限公司	香港	20港元普通股	100%	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%	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%	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%	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%	100%	暫停
中國水環境控股有限公司	香港	10港元普通股	100%	100%	投資控股
中國水務地產企業財務 有限公司	香港	10,000港元普通股	100%	100%	投資控股
深圳中水置業有限公司	中國	人民幣80,000,000元 註冊及實繳資本	100%	100%	投資控股
易達興業國際有限公司	香港	10港元普通股	100%	100%	暫停
中國水務地產(香港)發展 有限公司	香港	10,000港元普通股	100%	100%	投資控股
卡富發展有限公司	英屬處女群島	1美元普通股	100%	100%	投資控股
Waterports International Limited	英屬處女群島	1美元普通股	100%	100%	投資控股

## 綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

## 49. 主要附屬公司詳情(續)

於二零一一年及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：(續)

附屬公司名稱	註冊／成立地點	已發行繳足股本／ 註冊資本	本集團應佔之已發行股本 ／註冊資本百分比		主要業務
			二零一一年	二零一零年	
康士投資有限公司	英屬處女群島	1美元普通股	100%	100%	投資控股
中國水務房地產有限公司	香港	10,000港元普通股	100%	100%	投資控股
百榮投資有限公司	香港	10,000港元普通股	100%	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%	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%	100%	投資控股
中國水務地產(香港)集團有限公司	英屬處女群島	1美元普通股	100%	100%	投資控股
上海聖恒投資有限公司	中國	人民幣15,000,000元 註冊及實繳資本	51%	51%	投資控股及物業開發
華園食品(上海)有限公司	中國	人民幣10,000,000元 註冊及實繳資本	51%	51%	零食產品分銷及市場推廣
水務地產湖北有限公司 (前稱：湖北阜城 房地產開發有限公司)	中國	人民幣 200,000,000元 註冊及實繳資本	100%	100%	物業開發
Northern Sea Development Limited	英屬處女群島	1美元普通股	100%	100%	投資控股
Create Capital Development Limited	英屬處女群島	1美元普通股	100%	100%	投資控股
Angelink Development Limited	英屬處女群島	1美元普通股	100%	100%	投資控股

## 綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

### 49. 主要附屬公司詳情 (續)

於二零一一年及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：(續)

附屬公司名稱	註冊／成立地點	已發行繳足股本／ 註冊資本	本集團應佔之已發行股本 ／註冊資本百分比		主要業務
			二零一一年	二零一零年	
香港美來國際(加拿大)有限公司	香港	10,000港元普通股	60%	60%	投資控股
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 (附註i)	60%	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 (附註i)	60%	60%	物業開發及銷售
武漢未來城商業物業管理有限公司(前稱：武漢未來城商業投資管理有限公司及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	100%	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%	100%	物業開發及銷售
武漢未來城大酒店管理有限公司(前稱：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%	51%	為投資物業提供 管理服務
江蘇河海置業有限公司	中國	人民幣11,000,000元 註冊及實繳資本	100%	100%	物業開發

## 綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

**49. 主要附屬公司詳情(續)**

於二零一一年及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：(續)

- (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、杭州尼加拉置業有限公司及水務地產湖北有限公司乃於中國成立之外商獨資企業。

杭州普天房地產開發有限公司為於中國成立之外資合營企業。

- (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) 於年內或報告期末任何時間，附屬公司均無任何未償還之債務證券。

上表載列董事認為對本集團業績或資產有重大影響之本集團附屬公司之資料。董事認為提供其他附屬公司之詳情會使詳情過長。

**50. 比較數字**

若干比較數字已重新分類以符合本年度之呈列方式。

## 財務概要

### 業績

	截至十二月三十一日止年度				二零一一年 千港元
	二零零七年* 千港元	二零零八年* 千港元	二零零九年* 千港元	二零一零年 千港元	
持續經營業務					
營業額	281,054	239,632	100,454	990,841	<b>177,516</b>
經營溢利(虧損)	121,702	(290,323)	(300,197)	802,769	<b>105,931</b>
財務費用	(16,234)	(37,300)	(34,963)	(22,890)	<b>(24,029)</b>
稅前溢利(虧損)	105,468	(327,623)	(335,160)	779,879	<b>81,902</b>
所得稅(開支)備抵	(8,231)	1,342	3,129	(265,776)	<b>(53,499)</b>
已終止經營業務	97,237	(326,281)	(332,031)	514,103	<b>28,403</b>
	—	—	—	(7,299)	<b>—</b>
扣除非控股權益前溢利(虧損)	97,237	(326,281)	(332,031)	506,804	<b>28,403</b>
非控股權益	(45,345)	32,698	15,737	2,730	<b>4,970</b>
本公司擁有人應佔					
本年度溢利(虧損)	51,892	(293,583)	(316,294)	509,534	<b>33,373</b>
每股盈利(虧損)(以每股港仙計)					
來自持續及已終止經營業務				(經重列)	
— 基本	9.19	(17.96)	(7.73)	44.34	<b>2.38</b>
— 攤薄	2.92	不適用	不適用	38.39	<b>2.31</b>

### 資產及負債

	於十二月三十一日				二零一一年 千港元
	二零零七年* 千港元	二零零八年* 千港元	二零零九年* 千港元	二零一零年 千港元	
總資產	886,519	553,448	1,092,414	2,781,054	<b>3,387,278</b>
總負債	(473,299)	(451,491)	(802,994)	(1,425,487)	<b>(1,738,025)</b>
非控股權益	(72,747)	(39,039)	(36,710)	(160,366)	<b>(136,931)</b>
本公司股權擁有人應佔權益	340,473	62,918	252,710	1,195,201	<b>1,512,322</b>

\* 二零零七年至二零零九年各年之業績並無就於二零一零年之已終止經營業務作出重列。

## 物業資料

本集團於二零一一年十二月三十一日所持有之物業載列如下。

物業	類型	租期	總建築面積 (平方米)	完成階段	本集團 所佔權益	預期完成
1. 未來城 中國湖北省武漢市 洪山區珞獅南路147號	住宅／商業／ 酒店	中期	145,273	已完成	100%	—
2. 未來公館 中國湖北省武漢市 洪山區武珞路378號	住宅／商業	中期	44,537	進行中	100%	二零一二年至二零一三年
3. 千島湖墅 中國浙江省杭州市 千島湖汪宅鄉蛇樓上下嶺	住宅	中期	33,493	進行中	60%	二零一零年至二零一四年 分期完成
4. 美萊國際中心 中國浙江省杭州市 余杭區南苑街道 迎賓路與翁梅路 交叉口南側	商業	中期	116,222	進行中	60%	二零一二年至二零一三年