
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，應諮詢閣下之股票經紀或註冊證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下所有中國水務地產集團有限公司(「本公司」)股份售出或轉讓，應立即將本通函及隨附之代表委任表格送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

本通函僅供參考之用，並不構成收購、購買或認購證券之邀請或要約。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本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，並明確表示概不會就因本通函全部或任何部分內容而產生或因倚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

(前稱中國植物開發控股有限公司)

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：2349)

主要交易

本公司謹訂於二零零九年十二月十八日(星期五)上午十時正假座香港灣仔港灣道30號新鴻基中心18樓1816室舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，召開大會通告載於本通函第151至152頁。隨函附上股東特別大會之代表委任表格。無論閣下是否出席股東特別大會，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並交回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，惟在任何情況下最遲須於股東特別大會指定舉行時間48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。

二零零九年十一月三十日

目 錄

釋 義	1
董事會函件	4
附錄一 — 本集團之財務資料	15
附錄二 — 目標集團之會計師報告	93
附錄三 — 經擴大集團之未經審核備考財務資料	130
附錄四 — 物業估值報告	138
附錄五 — 一般資料	144
股東特別大會通告	151

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「該協議」	指	買方、賣方及擔保人就可能收購事項而於二零零九年十月十九日訂立之正式協議
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港持牌銀行於其整個正常營業時間內一般開門營業之任何日子(星期六、星期日或公眾假期除外)
「英屬處女群島附屬公司」	指	永豐環球投資有限公司，於英屬處女群島註冊成立之公司，由賣方全資實益擁有
「本公司」	指	中國水務地產集團有限公司(前稱「中國植物開發控股有限公司」)，於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
「完成」	指	根據該協議之條款及條件完成可能收購事項
「代價股份」	指	第一批代價股份及第二批代價股份之統稱
「第一批代價股份」	指	根據該協議之條款，本公司將按第一批發行價向賣方(或其代名人)配發及發行之846,228,234股新股份，以作為可能收購事項之部分代價
「第二批代價股份」	指	根據該協議之條款，本公司將按第二批發行價向賣方(或其代名人)配發及發行之最多約397,727,270股新股份，以作為可能收購事項之部分代價
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司將於二零零九年十二月十八日(星期五)上午十時正舉行之股東特別大會，以酌情考慮及批准(其中包括)該協議及其項下擬進行之交易

釋 義

「經擴大集團」	指	經英屬處女群島附屬公司之可能收購事項擴大之集團
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「擔保人」	指	Liu Kai先生，就賣方履行正式協議條款提供擔保之擔保人，並為賣方全部股本權益之擁有人
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	任何人士或公司及彼等各自之最終實益擁有人，據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，為根據上市規則獨立於本公司及其關連人士之第三方
「第一批發行價」	指	每股第一批代價股份0.141港元
「第二批發行價」	指	下列兩者中之較高者：(i)緊接第二批日期前(包括第二批日期)最後十個連續交易日之平均收市價或(ii)每股第二批代價股份0.10港元
「最後實際可行日期」	指	二零零九年十一月二十七日，即本通函付印前就確定本通函所載若干資料而言之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「可能收購事項」	指	收購待售股份及待售貸款以及其項下擬進行之交易
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港特別行政區，澳門特別行政區及台灣
「該物業」	指	目標公司仍在發展中之物業，位於中國武漢市，其土地使用權證書編號分別為武國用2008第893號及武國用2008第344號

釋 義

「買方」	指	Mega Famous Investment Limited，為本公司之全資附屬公司
「重組」	指	目標公司將予進行之重組，有關詳情載於本通函內
「待售貸款」	指	英屬處女群島附屬公司於完成時應付、結欠或欠負賣方之所有責任、債務及負債(不論是否屬實際、或然或遞延性質，亦不論於完成時是否已到期及應付)
「待售股份」	指	英屬處女群島附屬公司已發行股本中一(1)股面值1.00美元之股份，相當於英屬處女群島附屬公司之全部已發行股本
「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	本公司股本中每股面值0.01港元之普通股
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	湖北阜城房地產開發有限公司，於中國成立之公司，並為該物業之擁有人
「目標集團」	指	英屬處女群島附屬公司及其附屬公司之統稱
「賣方」	指	Highest Growth Holdings Limited，於英屬處女群島註冊成立之公司，並由擔保人全資擁有
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「%」	指	百分比

本通函內人民幣金額已按人民幣0.88元兌1港元之匯率換算為港元，惟僅供參考。



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

(前稱中國植物開發控股有限公司)

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：2349)

執行董事：

畢家偉先生
王文霞女士
畢濟棠先生
孫振宇先生
任前先生

註冊辦事處：

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

非執行董事：

周鯤先生

總辦事處及香港主要營業地點：

香港灣仔
港灣道30號
新鴻基中心
18樓1816-17室

獨立非執行董事：

陳自強先生
譚沛強先生
李玲女士

敬啟者：

主要交易

緒言

謹此提述本公司於二零零九年十月二十九日發表之公佈，內容有關董事會宣佈於二零零九年十月十九日買方(本公司之全資附屬公司)與賣方及擔保人訂立該協議，據此，賣方將出售而買方將收購待售股份及待售貸款(相當於英屬處女群島附屬公司之全部股本權益)。

本通函旨在提供可能收購事項之進一步詳情及本集團之一般資料。

該協議

日期： 二零零九年十月十九日

訂約方：

買方(作為待售股份及待售貸款之買方)。

賣方(作為待售股份及待售貸款之賣方，並由擔保人全資擁有)。

擔保人(作為就賣方履行該協議條款提供擔保之擔保人)。

據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，賣方及擔保人均為獨立第三方；於最後實際可行日期，賣方及擔保人及彼等各自之聯繫人士概無持有本公司任何股份或其他證券。

買方為本公司之全資附屬公司，乃於香港註冊成立之投資控股公司。

賣方乃於二零零九年九月二十九日在英屬處女群島註冊成立之公司，主要業務為投資控股。於最後實際可行日期，除於英屬處女群島附屬公司之權益外，賣方概無持有任何重大資產或投資。擔保人為商人，並為賣方之最終實益擁有人。

賣方擬持有代價股份以作投資之用，現無意提名或委任董事加入本公司之董事會。該協議並無賦予賣方任何權利提名或委任董事加入本公司之董事會。

將予收購之資產

根據該協議，訂約方同意買方將收購而賣方將出售待售股份及待售貸款。待售股份及待售貸款相當於英屬處女群島附屬公司之全部股本權益。於重組完成後，目標公司將成為英屬處女群島附屬公司之全資附屬公司。

於最後實際可行日期，英屬處女群島附屬公司概無結欠賣方任何待售貸款，惟預期重組完成後所產生之待售貸款金額將約為人民幣50,000,000元。

該協議之訂約方按公平原則磋商後同意，可能收購事項將以根據重組購買待售股份及待售貸款之方式進行。

董事會函件

於完成後，買方將實際擁有目標公司之全部註冊資本權益。

代價

可能收購事項之總代價為人民幣200,000,000元(相等於約227,272,727港元)，將由買方以下列方式(或訂約方可能協定之其他方式)支付：

- (i) 合共人民幣10,000,000元(相等於約11,363,636港元)之首期按金(「首期按金」)已由買方於該協議簽署後五個營業日內以現金向賣方支付；
- (ii) 人民幣50,000,000元(相等於約56,818,181港元)將由買方於完成時以現金向賣方支付；
- (iii) 人民幣105,000,000元(相等於約119,318,181港元)將由買方於完成時以促使本公司按第一批發行價向賣方(或其代名人)發行及配發第一批代價股份之方式支付；及
- (iv) 餘額人民幣35,000,000元(相等於約39,772,727港元)將由買方酌情釐定以(i)現金；或(ii)促使本公司於完成後屆滿五個月當日(「第二批日期」)按第二批發行價向賣方(或其代名人)發行及配發第二批代價股份之方式支付。

計算可能收購事項之代價時，匯率乃按1.00港元兌人民幣0.88元計算。

第二批發行價乃按下列兩者中之較高者釐定：(i)於第二批日期前(包括第二批日期)最後十個連續交易日之平均收市價或(ii)每股代價股份0.10港元。

買方將視乎本集團於第二批日期之財務狀況選擇以現金或第二批代價股份支付代價餘額人民幣35,000,000元。倘本集團屆時備有之現金超逾其營運資金需求，買方將選擇以現金支付代價餘額；倘本集團須保留現金儲備以用於集團物業開展項目，買方將選擇以代價股份支付代價餘額。該協議並無規定代價餘額須部分以現金、部分以代價股份支付。

待售股份及待售貸款之代價，乃由賣方與買方經考慮多項因素(包括獨立專業估值師世邦魏理仕對該物業之初步估值)後按公平原則磋商釐定。該物業之初步估值將約為人民幣280,000,000元。現金代價將以本集團內部資源撥付。

董事會函件

倘完成未按規定方式作實，或先決條件未能達成，則賣方須將首期按金退還買方，且訂約方均毋須根據該協議承擔任何義務及責任。

倘因任何一方在無合同與法律依據之情況下違反該協議，則違約方須向守約方支付相當於總代價10%之款項作為違約金。

先決條件

完成須待下列條件達成或獲豁免(視情況而定)後，方可作實：

1. 取得賣方及買方就該協議及其項下擬進行之交易須取得之一切必要同意及批准；
2. 並無事件、事實或情況將導致賣方違反或可能違反保證或該協議之條款；
3. 聯交所上市委員會批准代價股份上市及買賣；
4. 股東通過普通決議案批准根據該協議擬進行之交易，包括但不限於配發及發行代價股份；
5. 買方就目標公司成立及存續之合法性及可行性以及根據該協議擬進行之交易取得委聘之中國法律顧問出具之中國法律意見書(形式及內容為買方滿意)；
6. 完成重組；及
7. 將對英屬處女群島附屬公司及目標公司資產、負債、營運及事務進行之盡職審查，其結果令買方滿意。

上述條件概不得由該協議之訂約方豁免。倘條件未能於二零零九年十二月三十一日(或該協議之訂約方可能協定之較後日期)或之前達成，該協議將告失效及終止，其後該協議之任何訂約方毋須對另一方承擔任何義務及責任，惟就先前違約而須承擔者除外。

於最後實際可行日期，概無上述條件獲達成。

完成

完成將於該協議之所有條件達成後第二個營業日或該協議之訂約方可能協定之較後日期作實。

重組

重組涉及由英屬處女群島附屬公司收購目標公司之全部股本權益，以使目標公司成為英屬處女群島附屬公司全資實益擁有之外商獨資企業。

目標公司現由獨立第三方擁有。英屬處女群島附屬公司收購目標公司時應支付之代價須受重組條款規限，預期為人民幣50,000,000元(即目標公司之註冊資本)。由於英屬處女群島附屬公司應付代價並無計及目標公司或該物業之實際價值，董事認為該協議項下買方應付代價並非適當之可資比較項目。本公司就直接收購目標公司之應付代價預期不會少於收購事項之代價。

本公司並非直接向其現有擁有人收購目標公司，原因為必須向有關監管機構申請進行重組，以使目標公司於收購完成前成為外商獨資企業。作為該協議之部分先決條件，重組將由賣方進行，且賣方將承擔向中國有關監管機構獲取一切重組批文之風險。鑒於有關監管機構未必授出該等批文之潛在風險，故本公司認為現有架構可減少成本及節省本集團之時間。

根據該協議，重組將以買方可能批准之方式進行。

代價股份

846,228,234股第一批代價股份將按每股代價股份0.141港元之第一批發行價發行，並入賬列作繳足。代價股份一經配發及發行，即在各方面與配發及發行代價股份當日已發行之股份享有同等地位，包括有權收取記錄日期為配發及發行股份當日或之後已作出或將作出之所有股息、分派或其他派付。

董事會函件

第一批發行價：

- (a) 較股份於二零零九年十月十九日(即緊接訂立該協議前之最後交易日)在聯交所所報之收市價每股0.147港元折讓約4.08%；
- (b) 較股份於截至及包括二零零九年十月十九日(即緊接訂立該協議前之最後交易日)止最後五個連續交易日在聯交所所報之平均收市價每股約0.137港元溢價約2.92%；及
- (c) 為股份於截至及包括二零零九年十月十九日(即緊接訂立該協議前之最後交易日)止最後十個連續交易日在聯交所所報之平均收市價每股約0.141港元。

代價股份將根據有待於股東特別大會上尋求批准之特別授權予以配發及發行，並將分別於完成日期及第二批日期就第一批代價股份及第二批代價股份予以配發及發行。

第一批代價股份相當於本公司現有已發行股本約12.21%，另相當於本公司經配發及發行第一批代價股份擴大後之已發行股本約10.88%。

由於第二批代價股份僅會於第二批日期(即完成後屆滿五個月當日)發行，為確保可發行最高數目之第二批代價股份，買方與賣方同意將最低價每股0.10港元設定為第二批代價股份之發行價。由於買賣雙方關注於第二批日期將予發行及配發之第二批代價股份之數目，有關數目可視乎每股股份之未來市價(而非現行市價)之變動而有所改變，故第二批代價股份之最低發行價每股0.10港元乃該協議之訂約方按公平原則磋商後釐定。

由於第二批發行價將參考市價而釐定，且最低第二批發行價設有限額，故董事認為第二批發行價屬公平合理。

董事會函件

賣方向買方承諾，自完成日期起至完成後滿六個月當日止期間內，未經買方事先批准，其不會轉讓或出售半數已發行代價股份或當中任何權益或就此設立任何產權負擔或其他權利，或就半數已發行代價股份授出任何期權或權利。賣方向買方承諾，自完成日期起至完成後滿九個月當日止期間內，未經買方事先批准，其不會轉讓或出售另外半數已發行代價股份或當中任何權益或就此設立任何產權負擔或其他權利，或就另外半數已發行代價股份授出任何期權或權利。

於配發及發行代價股份後，本公司之控制權將無任何變動。

發行價乃由董事會經考慮多項因素(包括股份之市價)後釐定。董事認為，發行價屬公平合理。

申請上市

本公司將向上市委員會申請批准代價股份上市及買賣。

董事會函件

持股變動

本公司於配發及發行代價股份後(假設第二批代價股份將按最低發行價每股0.10港元予以配發及發行)之持股架構變動如下：

股東	於最後實際可行日期 之已發行股本		緊隨配發及發行 第一批代價股份後 但於配發及發行第二批 代價股份前之已發行股本		緊隨配發及發行 第一批代價股份 及第二批代價股份後 之已發行股本	
	股份數目	概約	股份數目	概約	股份數目	概約
		百分比		百分比		百分比
中國水務集團有限公司及其 聯繫人士	1,984,706,172	27.37%	1,984,706,172	24.51%	1,984,706,172	23.36%
畢家偉先生及其聯繫人士 (附註1)	50,000,000	0.69%	50,000,000	0.62%	50,000,000	0.59%
賣方	-	-	846,228,234	10.45%	1,243,955,504	14.65%
Prime Investments Holdings Limited (附註2)	592,451,105	8.17%	592,451,105	7.32%	592,451,105	6.97%
公眾股東	4,623,971,328	63.77%	4,623,971,328	57.10%	4,623,971,328	54.43%
總計	<u>7,251,128,605</u>	<u>100.00%</u>	<u>8,097,356,839</u>	<u>100%</u>	<u>8,495,084,109</u>	<u>100.00%</u>

附註：

1. 畢家偉先生為本公司主席兼執行董事。
2. 本公司之副主席兼執行董事王文霞女士亦為香港上市公司Prime Investments Holdings Limited之執行董事。

目標公司及該物業之資料

賣方乃於英屬處女群島註冊成立之公司，主要業務為投資控股。

英屬處女群島附屬公司乃於英屬處女群島註冊成立之公司，主要業務為投資控股。

目標公司乃於中國成立之公司，註冊資本為人民幣50,000,000元，主要業務為提供物業發展、物業銷售及物業諮詢服務。於重組完成後，目標公司將由英屬處女群島附屬公司全資擁有。於可能收購事項完成後，買方將實際擁有目標公司之全部註冊資本權益。目標公司及其最終實益擁有人乃獨立第三方。

目標公司持有位於中國湖北省武漢市武昌洪山區珞獅北路之該物業之全部權益。該物業現時處於在建階段，將發展為多功能商業發展項目，包括零售店舖、寫字樓及住宅公寓。預期該物業將於二零一零年至二零一一年間分段竣工。該物業之現有佔地面積及規劃總樓面面積分別約為22,312.64平方米及147,315.50平方米。

據董事所知，目標公司已獲授該物業之土地使用權證書及所需之項目建設工程施工許可證。在建之該物業已完工約33%，並將於二零一零年及二零一一年間分段建設。賣方亦預期目標公司在取得預售許可證方面並無法律困難。

於最後實際可行日期，完成物業的預期開發成本約為人民幣266,000,000元將以目標公司內部資源、客戶就預售支付的按金以及銀行貸款撥付。有見及此，本集團將毋須向目標公司就物業開發作出進一步投資。

下表載列目標公司根據中國公認會計準則編製之財務資料：

	截至二零零七年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元 (經審核)	截至二零零八年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元 (未經審核)
除稅前虧損	990	1,380
除稅後虧損	990	1,380
資產淨值	19,008	17,628

可能收購事項之財務影響

於可能收購事項完成後，目標公司將被視為本集團之附屬公司，其業績將於本集團之綜合財務報表內合併入賬。

本通函附錄三載有經擴大集團之未經審核備考財務資料，當中闡明收購事項對(i)本集團之業績及現金流量(假設已於二零零八年一月一日完成)；及(ii)本集團之資產及負債(假設已於二零零八年十二月三十一日完成)之財務影響。

根據本通函附錄三之未經審核備考綜合資產負債表，可能收購事項將會令本集團之總資產由553,000,000港元增加約89%至1,046,000,000港元；亦會令本集團之總負債由451,000,000港元增加約74%至785,000,000港元。董事認為可能收購事項將對經擴大集團之收入及盈利基礎作出貢獻，惟有關影響程度則須視乎目標集團之未來表現而定。

進行可能收購事項之理由

本集團主要從事生產及分銷零食及便利冷藏食品、沙棘幼苗之培植，以及沙棘相關保健產品之製造、銷售及研發之業務。

誠如截至二零零九年六月三十日止期間之中期報告所述，本公司採取業務擴展策略，在中國進行房地產投資及開發。董事一直致力尋求合適之業務機遇，以擴闊收益基礎，令本公司之業務範圍更趨多元化。董事認為，可能收購事項是進軍中國物業發展業務之良機，長遠而言可提升股東價值。本公司認為，可能收購事項為進軍中國物業市場之絕佳商機。

鑒於目標公司之增長潛力，董事(包括獨立非執行董事)認為可能收購事項之條款及條件屬公平合理，符合本公司及股東之整體利益。

上市規則之涵義

根據上市規則第14章，可能收購事項構成本公司之主要交易，須待股東於股東特別大會上批准後方可作實。據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無股東於可能收購事項中擁有重大利益而須於股東特別大會上放棄投票。本公司將於股東特別大會上尋求股東批准該協議及其項下擬進行之交易(包括但不限於發行代價股份)。

董事會函件

股東特別大會

本公司謹訂於二零零九年十二月十八日(星期五)上午十時正假座香港灣仔港灣道30號新鴻基中心18樓1816室舉行股東特別大會，召開大會通告載於本通函第151至152頁。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、得悉及確信，(i)股東並無訂立任何表決權信託或其他協議或安排或諒解書，亦無受上述各項所約束；及(ii)於最後實際可行日期，股東並無任何責任或權利，而據此彼等已經或可能將行使其股份之投票權之控制權臨時或永久(不論是全面或按逐次基準)轉讓予第三方。

隨函附上股東特別大會之代表委任表格。無論閣下是否出席大會，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並交回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，惟在任何情況下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。

推薦意見

董事會認為，可能收購事項之條款乃公平合理，亦符合本公司及股東之整體利益。因此，董事會建議股東投票贊成載於股東特別大會通告之普通決議案。

其他資料

謹請閣下垂注本通函各附錄所載之一般資料。

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
主席
畢家偉

二零零九年十一月三十日

1. 本集團之財務資料概要

本集團截至二零零九年六月三十日止六個月之中期業績之財務資料乃摘錄自本集團截至二零零九年六月三十日止六個月之中期報告，本集團截至二零零六年十二月三十一日、二零零七年十二月三十一日及二零零八年十二月三十一日止年度之年度業績之財務資料乃摘錄自本集團各份已刊發之經審核財務報表。核數師已分別於彼等截至二零零六年十二月三十一日、二零零七年十二月三十一日及二零零八年十二月三十一日止年度之報告內就該等財務報表發表無保留意見。

(i) 業績

	截至十二月三十一日止年度			截至
	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 六月三十日 止六個月 千港元 (未經審核)
營業額	202,130	281,054	239,632	50,943
銷售成本	(131,307)	(195,517)	(196,163)	(39,046)
毛利	70,823	85,537	43,469	11,897
按公平值減估計銷售點 成本初次確認生物資產之收益	–	72,927	10,308	–
其他經營收入及收益淨額	3,675	11,720	8,908	1,454
銷售及分銷費用	(25,268)	(19,723)	(29,527)	(9,674)
行政費用	(18,093)	(28,759)	(78,935)	(19,288)
財務費用	(12,242)	(16,234)	(37,300)	(17,557)
減值開支前之經營溢利(虧損)	18,895	105,468	(83,077)	(33,168)
商譽減值	–	–	(108,859)	–
貿易應收賬款減值	–	–	(41,538)	(19,571)
存貨撇銷	–	–	(34,607)	–
公平值變動減生物資產之 估計銷售點成本	–	–	(59,542)	(23,284)
稅前溢利	18,895	105,468	(327,623)	(76,023)
所得稅開支	(5,865)	(8,231)	1,342	38
本年度溢利	13,030	97,237	(326,281)	(75,985)
下列人士應佔：				
本公司股權持有人	–	51,892	(293,583)	(64,018)
少數股東權益	–	45,345	(32,698)	(11,967)
本年度溢利	–	97,237	(326,281)	(75,985)
股息	–	–	–	–
每股盈利				
—基本	3.52	9.19	(42.43)	(7.38)
—攤薄	不適用	2.92	不適用	不適用

(ii) 資產及負債

	二零零六年 千港元	於十二月三十一日 二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	於六月三十日 二零零九年 千港元 (未經審核)
非流動資產				
預付租賃款項	2,140	3,147	3,079	3,088
物業、廠房及設備	111,607	174,508	195,856	198,730
生物資產	–	74,909	27,844	4,560
無形資產	–	532	1,014	1,002
收購一間附屬公司之已付按金	–	6,000	–	–
購入物業、廠房及設備之已付按金	–	17,391	–	–
商譽	–	171,613	73,480	73,480
遞延稅項資產	–	–	660	660
	<u>113,747</u>	<u>448,100</u>	<u>301,933</u>	<u>281,520</u>
流動資產				
存貨	57,720	64,794	43,395	50,803
貿易應收賬款及其他應收款項	178,487	215,354	162,763	120,053
可收回稅項	–	–	2,010	2,002
衍生財務工具	–	–	6,864	6,391
抵押銀行存款	21,459	23,622	15,294	8,966
銀行結餘及現金	36,366	134,649	21,189	21,219
	<u>294,032</u>	<u>438,419</u>	<u>251,515</u>	<u>209,434</u>
流動負債				
貿易應付賬款及其他應付款項	28,326	49,285	44,929	44,868
融資租約承擔	5,092	9,830	3,999	1,507
應繳稅項	3,121	5,742	1,831	2,177
衍生財務工具	–	–	302	–
應付少數股東款項	–	5,493	5,652	24,700
應付一名股東款項	–	11,626	15,000	3,000
借貸	138,674	119,346	98,781	43,297
	<u>175,213</u>	<u>201,322</u>	<u>170,494</u>	<u>119,549</u>
流動資產淨值	<u>118,819</u>	<u>237,097</u>	<u>81,021</u>	<u>89,885</u>
總資產減流動負債	<u>232,566</u>	<u>685,197</u>	<u>382,954</u>	<u>371,405</u>
非流動負債				
融資租約承擔	5,903	3,666	996	709
借貸	32,030	23,098	17,845	47,413
可換股票據	–	244,834	262,156	263,876
遞延稅項負債	90	379	–	–
	<u>38,023</u>	<u>271,977</u>	<u>280,997</u>	<u>311,998</u>
資產淨值	<u>194,543</u>	<u>413,220</u>	<u>101,957</u>	<u>59,407</u>
資本及儲備				
股本	5,350	6,919	6,919	11,046
儲備	189,193	333,554	55,999	21,289
本公司股權持有人應佔權益	194,543	340,473	62,918	32,335
少數股東權益	–	72,747	39,039	27,072
總權益	<u>194,543</u>	<u>413,220</u>	<u>101,957</u>	<u>59,407</u>

2. 本集團之綜合財務報表

A. 經審核綜合財務報表

以下為本集團之經審核財務報表連同隨附之附註，乃摘錄自本公司截至二零零八年十二月三十一日止年度之年度報告。

綜合收益表

截至二零零八年十二月三十一日止年度

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
營業額	7	239,632	281,054
銷售成本		(196,163)	(195,517)
毛利		43,469	85,537
按公平值減估計銷售點成本 初次確認生物資產之收益	7	10,308	72,927
其他經營收入	7	8,908	11,720
銷售及分銷費用		(29,527)	(19,723)
行政費用		(78,935)	(28,759)
財務費用	8	(37,300)	(16,234)
減值開支前之經營(虧損)溢利		(83,077)	105,468
商譽減值		(108,859)	—
貿易應收賬款減值		(41,538)	—
存貨撇銷		(34,607)	—
公平值變動減生物資產之估計銷售點成本		(59,542)	—
稅前(虧損)溢利		(327,623)	105,468
所得稅備抵(開支)	10	1,342	(8,231)
本年度(虧損)溢利	11	(326,281)	97,237
下列人士應佔：			
本公司股權持有人		(293,583)	51,892
少數股東權益		(32,698)	45,345
本年度(虧損)溢利		(326,281)	97,237
股息	12	—	—
每股(虧損)盈利	13		
基本		(42.43)港仙	9.19港仙
攤薄		不適用	2.92港仙

綜合資產負債表

於二零零八年十二月三十一日

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
非流動資產			
預付租賃款項	14	3,079	3,147
物業、廠房及設備	15	195,856	174,508
生物資產	17	27,844	74,909
無形資產	18	1,014	532
收購一間附屬公司之已付按金		–	6,000
購入物業、廠房及設備之已付按金		–	17,391
商譽	19	73,480	171,613
遞延稅項資產	32	660	–
		<u>301,933</u>	<u>448,100</u>
流動資產			
存貨	20	43,395	64,794
貿易應收賬款及其他應收款項	21	162,763	215,354
可收回稅項		2,010	–
衍生財務工具	22	6,864	–
抵押銀行存款	23	15,294	23,622
銀行結餘及現金	23	21,189	134,649
		<u>251,515</u>	<u>438,419</u>
流動負債			
貿易應付賬款及其他應付款項	24	44,929	49,285
融資租約承擔	25	3,999	9,830
衍生財務工具	22	1,831	–
應繳稅項		302	5,742
應付少數股東款項	26	5,652	5,493
應付一名股東款項	26	15,000	11,626
借貸	27	98,781	119,346
		<u>170,494</u>	<u>201,322</u>
流動資產淨值		<u>81,021</u>	<u>237,097</u>
總資產減流動負債		<u>382,954</u>	<u>685,197</u>

		二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
	附註		
非流動負債			
融資租約承擔	25	996	3,666
借貸	27	17,845	23,098
可換股票據	28	262,156	244,834
遞延稅項負債	32	—	379
		<u>280,997</u>	<u>271,977</u>
資產淨值		<u>101,957</u>	<u>413,220</u>
資本及儲備			
股本	29	6,919	6,919
儲備		<u>55,999</u>	<u>333,554</u>
本公司股權持有人應佔權益		62,918	340,473
少數股東權益		<u>39,039</u>	<u>72,747</u>
總權益		<u>101,957</u>	<u>413,220</u>

資產負債表

於二零零八年十二月三十一日

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
非流動資產			
於附屬公司之權益	16	314,210	479,229
流動資產			
按金及預付款項		-	200
銀行結餘		21	185
		21	385
流動負債			
其他應付款項及應計費用		7,579	1,386
應付一名股東款項	26	2,000	2,000
		9,579	3,386
流動負債淨額		(9,558)	(3,001)
總資產減流動負債		304,652	476,228
非流動負債			
借貸	27	3,750	20,000
可換股票據	28	262,156	244,834
		265,906	264,834
資產淨值		38,746	211,394
資本及儲備			
股本	29	6,919	6,919
儲備	31	31,827	204,475
		38,746	211,394

綜合權益變動表

截至二零零八年十二月三十一日止年度

	股本	股份溢價	可換股票據		購股權儲備	特殊儲備	中國		累計溢利 (虧損)	少數股東權益	總計
			權益儲備	權儲備			法定儲備	匯兌儲備			
	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	千港元
於二零零七年一月一日	5,350	68,551	-	-	10,816	23,917	(2,933)	88,842	-	194,543	
收購附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	27,402	27,402	
發行股份(附註29)	1,330	18,620	-	-	-	-	-	-	-	19,950	
行使購股權時發行股份	239	4,698	-	(238)	-	-	-	-	-	4,699	
股份發行開支	-	(5,986)	-	-	-	-	-	-	-	(5,986)	
確認可換股票據之權益部份	-	-	58,645	-	-	-	-	-	-	58,645	
以股份為基準之購股權開支	-	-	-	4,128	-	-	-	-	-	4,128	
本年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	51,892	45,345	97,237	
轉撥	-	-	-	-	-	1,648	-	(1,648)	-	-	
換算匯兌差額	-	-	-	-	-	-	12,602	-	-	12,602	
於二零零七年十二月三十一日及 二零零八年一月一日	6,919	85,883	58,645	3,890	10,816	25,565	9,669	139,086	72,747	413,220	
收購一間附屬公司額外權益時 削減少數股東權益	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,010)	(1,010)	
以股份為基準之購股權開支	-	-	-	4,930	-	-	-	-	-	4,930	
本年度虧損	-	-	-	-	-	-	-	(293,583)	(32,698)	(326,281)	
換算匯兌差額	-	-	-	-	-	-	11,098	-	-	11,098	
於二零零八年十二月三十一日	<u>6,919</u>	<u>85,883</u>	<u>58,645</u>	<u>8,820</u>	<u>10,816</u>	<u>25,565</u>	<u>20,767</u>	<u>(154,497)</u>	<u>39,039</u>	<u>101,957</u>	

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企業發展基金。中國法規允許外商投資企業根據董事會意向或公司章程，分配按中國法規釐定的稅後利潤至儲備基金和企業發展基金。

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

企業發展基金可以用於企業發展，或經批准後，用於增加中國附屬公司的資本。

隨附之附註為該等財務報表之組成部份。

綜合現金流量報表

截至二零零八年十二月三十一日止年度

附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
經營業務		
稅前(虧損)溢利	(327,623)	105,468
調整：		
利息費用	37,300	16,234
利息收入	(1,312)	(1,451)
折舊	16,231	9,889
預付租賃款項之攤銷	196	176
出售物業、廠房及設備之收益	(35)	(139)
以股本為基礎之購股權開支	4,930	4,128
按公平值減估計		
銷售點成本初步確認生物資產之收益	(10,308)	(72,927)
公平值變動減生物資產之估計銷售點成本	59,542	-
存貨撇銷	34,607	-
商譽減值虧損	108,859	-
貿易應收賬款減值	41,538	-
衍生財務工具之公平值變動淨額	(5,033)	-
營運資本變動前之經營現金流量	(41,108)	61,378
存貨(增加)減少	(12,214)	5,556
貿易應收賬款及其他應收款項減少(增加)	17,149	(22,434)
貿易應付賬款及其他應付款項減少	(17,187)	(2,384)
經營中(動用)產生之現金	(53,360)	42,116
已付利息	(19,978)	(14,805)
已付香港利得稅淨額	(1,687)	(321)
已付中國企業所得稅	(5,613)	(7,252)
經營業務中(動用)產生之現金淨額	(80,638)	19,738

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
投資活動			
抵押銀行存款減少(增加)		19,622	(2,163)
收購一間附屬公司之額外權益		(2,174)	-
購置物業、廠房及設備		(12,444)	(1,289)
收購一間附屬公司之已付按金減少(增加)	34	5,519	(6,000)
收購物業、廠房及設備之已付按金		-	(17,391)
收購附屬公司(扣除所收購之現金及現金等值物)	34	(5,211)	10,335
無形資產增加		(458)	(532)
已收利息		1,312	1,451
出售物業、廠房及設備所得款項		492	159
投資活動中產生(動用)之現金淨額		6,658	(15,430)
融資活動			
所得借款		219,439	218,590
償還銀行借款		(246,255)	(246,298)
行使購股權		-	4,699
融資租約資本部份		(8,501)	2,501
一名股東墊款		3,374	1,992
少數股東墊款		159	155
發行可換股票據所得款項		-	116,014
融資業務(動用)產生之現金淨額		(31,784)	97,653
現金及現金等值物(減少)增加淨額		(105,764)	101,961
外幣匯率變動之影響		2,600	624
一月一日之現金及現金等值物		123,369	20,784
十二月三十一日之現金及現金等值物		20,205	123,369
現金及現金等值物之分析			
銀行結餘及現金		21,189	134,649
已抵押銀行存款		11,294	-
銀行透支		(12,278)	(11,280)
		20,205	123,369

財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

1. 一般資料

本集團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(經合併及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。

財務報表以港元呈報。港元亦為本公司的功能貨幣。

本公司為一家投資控股公司。本公司之附屬公司主要從事生產及分銷零食及便利冷藏食品。主要附屬公司的詳細資料列於附註33。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

於本年度，本集團已應用香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈且於二零零八年一月一日開始之財政年度生效之新訂準則、修訂及詮釋(「新訂香港財務報告準則」)。

香港會計準則第39號及香港財務報告準則 第7號(經修訂)	重新分類財務資產
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第11號	香港財務報告準則第2號：集團及庫存股份交易
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第12號	服務特許權安排
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第14號	香港會計準則第19號－界定福利資產上限、 最低資金要求及彼此相互關係

採納新訂香港財務報告準則對本會計期間或過往會計期間之業績及財務狀況之編製及呈列方式並無任何重大影響。因此，無須對過往期間作出調整。

本集團並無提前採用以下已公佈但尚未生效之新訂準則、修訂或詮釋。

香港財務報告準則第1號及香港會計準則第27號(經修訂)	香港財務報告準則第1號「首次採納香港財務報告準則」及香港會計準則第27號「合併及單獨財務報表—於附屬公司、共同控制實體或聯營公司之投資成本」之修訂 ¹
香港財務報告準則第2號(經修訂)	歸屬條件及註銷 ¹
香港財務報告準則第3號(經修改)	業務合併 ²
香港財務報告準則第8號	經營分部 ¹
香港會計準則第1號(經修改)	財務報表之呈列 ¹
香港會計準則第23號(經修改)	借貸成本 ¹
香港會計準則第39號(經修訂)	合資格對沖項目 ²
香港會計準則第27號(經修訂)	合併及單獨財務報表 ²
香港會計準則第32號及1號(經修訂)	可沽售財務工具及清盤時產生之責任 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第13號	顧客忠誠計劃 ³
香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第15號	房地產建造協議 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第16號	境外業務之投資淨額對沖 ⁴
香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第17號	向所有者分配非現金資產 ²
香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第18號	自顧客之資產轉移 ²

除上文所述者外，香港會計師公會亦已頒佈香港財務報告準則之改進^{*}，對若干香港財務報告準則作出修訂。除香港財務報告準則第5號(經修訂)及香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第9號自二零零九年七月一日或之後開始之年度期間起生效外，其他修訂均自二零零九年一月一日或之後開始之年度期間起生效，但有關準則之過渡條款並不相同。

- ¹ 自二零零九年一月一日或之後開始之會計期間起生效
- ² 自二零零九年七月一日或之後開始之會計期間起生效
- ³ 自二零零八年七月一日或之後開始之會計期間起生效
- ⁴ 自二零零八年十月一日或之後開始之會計期間起生效

^{*} 對香港財務報告準則之改進包括有關香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第4號、香港財務報告準則第5號、香港財務報告準則第6號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第8號、香港會計準則第2號、香港會計準則第7號、香港會計準則第8號、香港會計準則第10號、香港會計準則第12號、香港會計準則第14號、香港會計準則第16號、香港會計準則第18號、香港會計準則第19號、香港會計準則第20號、香港會計準則第21號、香港會計準則第27號、香港會計準則第28號、香港會計準則第29號、香港會計準則第31號、香港會計準則第33號、香港會計準則第34號、香港會計準則第36號、香港會計準則第37號、香港會計準則第38號、香港會計準則第39號、香港會計準則第40號、香港會計準則第41號及香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第2號之修訂。

本公司董事現正評估初次應用該等新訂及經修訂香港財務報告準則之影響。截至目前為止，本公司董事預計初次應用該等香港財務報告準則不會對本集團之業績及本集團之財務狀況產生重大影響。

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財務報告準則編製。此外,綜合財務報表亦載入香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)及香港公司條例所規定的適用披露資料。

綜合賬目基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司截至每年十二月三十一日止的財務報表。

年內被收購或出售的附屬公司的業績,由收購生效日期起或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重大交易、結餘、收入及開支已於綜合賬目時抵銷。

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

業務合併

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

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

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

商譽

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

收購附屬公司產生之資本化商譽於綜合資產負債表內獨立呈列。

就減值測試而言，因收購產生之商譽會分配至預期自收購所產生協同效應中受益之有關現金產生單位或現金產生單位組。獲分配商譽之現金產生單位會每年進行減值測試，或於有跡象顯示該單位可能出現減值時進行減值測試。就因收購產生商譽之財政年度而言，獲分配商譽之現金產生單位會於該財政年度結束前進行減值測試。倘現金產生單位之可收回數額少於其賬面值，則減值虧損會先用作減低分配至該單位之任何商譽之賬面值，其後則按該單位內各項資產賬面值之比例分配至該單位之其他資產。商譽減值虧損乃直接於綜合收益表內確認，商譽減值虧損不會於往後期間撥回。

往後出售附屬公司，釐定出售損益數額時應計及應佔資本化商譽數額。

收入確認

銷售貨品收入在交付貨品及轉移貨品所有權後予以確認。

銀行存款利息收入按借出資金本金及適用之實際利率計算，並以時間為基準累計。

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。

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備按成本減其後累計折舊及累計減值虧損列賬。

用作生產或行政用途之在建工程按成本減任何已識別減值虧損列賬。該等資產的折舊與其他物業資產的折舊基準相同，在有關資產達到預定使用狀態後開始計提。

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

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

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。

財務工具

當集團實體成為工具合約條款的一方時，會在綜合資產負債表上確認財務資產及財務負債。財務資產及財務負債在初始確認時會以公平值計量。直接歸屬於購置或發行財務資產及財務負債(透過損益按公平值計算之財務資產及財務負債除外)的交易費用在初始確認時於各財務資產或財務負債(視何者適用而定)的公平值計入或扣除。直接歸屬於購置透過損益按公平值計算之財務資產或財務負債的交易費用立即在損益中確認。

財務資產

本集團的財務資產歸類為兩個類別中的一個類別，包括透過損益按公平值計算(「透過損益按公平值計算」)之財務資產、貸款及應收款項。以常規方式購買或出售的財務資產，均按交易日方法進行確認或終止確認。以常規方式購買或出售指要求在市場規則或慣例通常約定的時間內交付資產的財務資產買賣。

實際利率法

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

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

透過損益按公平值計算之財務資產

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

財務資產被列為持作買賣，倘：

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

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

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

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

貸款及應收款項

貸款及應收款項為款項固定或可釐定的非衍生財務資產，且並無在活躍市場上報價。初始確認後在各結算日，貸款及應收款項(包括貿易應收賬款及其他應收款項)以運用實際利率法攤銷之成本減任何已識別減值虧損列賬。

財務資產減值

財務資產(除透過損益按公平值計算之財務資產外)於每個結算日被評估減值跡象。倘有客觀證據證明因財務資產初始確認後發生的一件或多件事項使財務資產的估計未來現金流量受影響，則財務資產被減值。

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

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

財務負債及權益工具

集團實體發行的財務負債及權益工具根據所訂立的合約安排的實質內容以及財務負債及權益工具的定義而歸類。

權益工具指能證明擁有集團在減除其所有負債後的資產中的餘剩權益的任何合約。本集團財務負債一般分為透過損益按公平值計算之財務負債及其他財務負債。

實際利率法

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

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

透過損益按公平值計算之財務負債

透過損益按公平值計算之財務負債包括兩個子類，包括持作買賣的財務負債及在初始確認時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：

- 其主要為在不久將來購回；或
- 其乃可識別財務工具組合一部分，由本集團共同管理，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號允許整份合併合約(資產或負債)指定為通過損益按公平值計算。

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

可換股貸款票據

本集團所發行包含負債及轉換權部份之可換股貸款票據於首次確認時須分別歸類為其各自之項目部分。倘轉換權將透過以固定金額之現金或其他財務資產換取固定數目之本公司之權益工具而結算,則分類為權益工具。

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

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

與發行可換股貸款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股本中扣除,與負債部分相關之交易成本乃計入負債部分之賬面值,並按可換股貸款票據之期限採用實際利率法攤銷。

權益工具

本公司發行之權益工具乃按實得款項(扣除直接發行成本)入賬。

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

衍生財務工具及對沖

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

對沖會計法

本集團指定某些衍生工具為對沖工具，用作對沖定息銀行借貸公平值(公平值對沖)、對沖很可能發生之外幣風險預期交易(現金流量對沖)或對沖境外業務之投資淨額。

於建立對沖關係之始，實體記錄對沖工具與被對沖項目之關係，及進行各類對沖交易之風險管理目標及其策略。此外，於對沖開始及進行期間，本集團記錄用於對沖關係之對沖工具是否能高度有效地抵銷被對沖項目之公平值或現金流量變動。

終止確認

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

當有關合約中規定之義務解除、取消或到期時，財務負債予以終止確認。終止確認的財務負債的賬面值與已付及應付的代價之間的差額會在損益中確認。

撥備

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

或然負債

於業務合併時所獲或然負債最初於收購之日按公平值計量。於其後之結算日，該等或然負債按根據香港會計準則第37號「撥備、或然負債及或然資產」確認之金額與最初確認金額減累計攤銷(倘適用)之間較高者計量。

或然資產

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

以股份為基礎付款之股權結算交易

經參考於授出日期所授出購股權公平值釐定之所獲取服務公平值於歸屬期間以直線法支銷，並相應調增股本（購股權儲備）。

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

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

有形及無形資產（商譽除外）減值虧損

本集團於各結算日審核其有形及無形資產之賬面值，衡量是否有跡象顯示該等資產已出現減值虧損。倘估計資產之可收回數額低於其賬面值，則會將資產賬面值調降至可收回數額。減值虧損即時確認為開支。

倘其後減值虧損撥回，則資產之賬面值將調增至重新估計之可收回數額，惟調增後之賬面值不得超過假設並無於過往年度就資產確認減值虧損而釐定之賬面值。減值虧損之撥回會即時確認為收入。

租賃

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

本集團作為承租人

按融資租賃持有的資產乃按彼等於租賃開始當日的公平值或最低租賃付款之現值兩者之較低者確認為本集團的資產。出租人的相應負債會計入綜合資產負債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。

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，主要包括沙棘種植園，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折現現金流方法而釐定。沙棘種植園完整生命週期之預期現金流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

稅項包括當期應繳稅項及遞延稅項之總額。

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

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

於附屬公司投資產生的臨時應課稅差額均會計提遞延稅項負債，除非本集團有能力控制臨時差額的撥回及臨時差額有可能在短期內不會被撥回。

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

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

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)進行的交易乃按其功能貨幣(即實體主要經營的經濟環境的貨幣)於交易日期當時的匯率記錄。於各結算日，以外幣列值的貨幣項目以結算當日的匯率重新換算。按公平值列賬且按外幣列值的非貨幣項目乃按釐定公平值當日匯率重新換算。以外幣歷史成本計算的非貨幣項目不予重新換算。

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

就呈列綜合財務報表而言，本集團海外業務的資產及負債均按結算當日匯率換算為本公司的呈列貨幣(即港元)，而有關的收入及開支項目乃按年內平均匯率換算，除非期內匯率出現重大波幅，則於此情況下，將採用交易日期的匯率。所產生匯兌差額(如有)均確認為股本權益的獨立部分(匯兌儲備)。有關換算差額於該項海外業務出售期間在損益中確認。

就因收購海外業務所收購的可識別資產而言，其商譽及公平值調整乃視作海外業務的資產及負債處理，並會按結算日的匯率換算。所產生的匯兌虧損會於匯兌儲備內確認。

現金及現金等值物

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

4. 重大會計判斷及估計之不肯定因素主要來源

涉及日後而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之主要假設及於結算日估計之不肯定因素之其他主要來源討論如下。

(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) 存貨減值

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

(c) 呆壞賬撥備

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。

(d) 估計商譽減值

本集團之管理層每年會根據使用價值計算現金產生單位之可收回金額，進而據此檢測並釐定商譽是否出現任何減值。

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
	二零零八年	二零零八年	二零零七年	二零零七年
	千港元	千港元	千港元	千港元
人民幣	221,027	126,332	291,110	94,142

敏感度分析

本集團主要承受人民幣兌港元之波動影響。下表顯示敏感度分析，若人民幣兌港元匯率上升／下降5%，對年內(虧損)溢利之影響如下：

	人民幣之影響	人民幣之影響
	二零零八年	二零零七年
	千港元	千港元
年內(虧損)溢利增加／減少	4,735	9,848

流動資金風險管理

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

	二零零八年			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	
貿易應付賬款及其他應付款項	44,929	-	-	44,929
融資租賃承擔	-	3,999	996	4,995
衍生財務工具	1,831	-	-	1,831
應付少數股東之款項	5,652	-	-	5,652
應付一名股東款項	15,000	-	-	15,000
應繳稅項	302	-	-	302
借貸	-	98,781	17,845	116,626
可換股票據	133,949	-	128,207	262,156
	<u>201,663</u>	<u>102,780</u>	<u>147,048</u>	<u>451,491</u>
	二零零七年			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	
貿易應付賬款及其他應付款項	49,285	-	-	49,285
融資租賃承擔	-	9,830	3,666	13,496
應付少數股東之款項	5,493	-	-	5,493
應付一名股東款項	11,626	-	-	11,626
應繳稅項	5,742	-	-	5,742
借貸	-	119,346	23,098	142,444
可換股票據	120,608	-	124,226	244,834
	<u>192,754</u>	<u>129,176</u>	<u>150,990</u>	<u>472,920</u>

信貸風險管理

倘對方於二零零八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資產負債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評估每項個別貿易債項之可收回金額，以確保就不可收回金額所作出之減值虧損已足夠。就此而言，管理層認為本集團之信貸風險已大幅降低。

本集團並無過度集中之信貸風險，有關風險乃分散至多個對手方及客戶。

利率風險管理

本集團

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

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

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

敏感度分析

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

倘利率上升／下降100個基點，而所有其他變數維持不變，則本集團截至二零零八年十二月三十一日止年度之虧損將增加／減少809,000港元(二零零七年：1,385,000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，則本公司截至二零零八年十二月三十一日止年度之虧損將增加／減少37,000港元(二零零七年：200,000港元)。

公平值

於二零零八年十二月三十一日，現金及現金等值物、預付款項、按金及其他應收款項、應計負債及其他應付款項之賬面值與其公平值相若，此乃由於該等資產及負債於短期內到期。本集團認為透過損益按公平值計算之財務資產已按與其公平值相若之金額計入資產負債表。

貨品價格風險管理

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

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

價格風險管理

於二零零八年十二月三十一日，本集團並無擁有任何持作銷售之投資，因此，本集團於截至本年度止並無承受任何價格風險。

資本風險管理

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

於二零零八年，本集團之策略較二零零七年並無變動。本集團根據資本負債比率來監控資本。此比率乃按總借貸淨額除以總資產計算所得。

管理層認為本年度之資本負債比率如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
借貸減現金及銀行結餘	80,143	(15,827)
可換股票據	262,156	244,834
融資租賃承擔	4,995	13,496
	<u>347,294</u>	<u>242,503</u>
淨債務	347,294	242,503
總資產	553,448	886,519
	<u>0.63</u>	<u>0.27</u>
淨債務與總資產之比率		

於二零零八年，資本負債比率上升，主要因流動及非流動資產減少所致。

向本公司股東提呈之公開發售已於二零零九年三月二十日完成。公開發售之所得款項淨額（未計公開發售開支）約為11,850,000港元。此舉可改善本集團之資本負債比率。

6. 分類資料

根據本集團之內部財務報告，本集團選擇以地區分類為其主要呈報形式。

(A) 業務分類

年內，本集團重新界定其業務分類，以便所披露之分類資料更能配合其現時業務。本集團之經營業務乃按業務性質及所提供之產品及服務而各有不同架構及管理。本集團各項業務均屬一個策略業務單元，所出售之產品及服務須面對風險及所得回報與其他業務分類不同。業務分類之細節概要如下：

- 華園食品業務分類從事零食、便利冷藏食品及其他食品之產銷。
- 沙棘業務分類從事沙棘種植，以及沙棘相關保健食品之製造、銷售、研究及開發。

	華園食品業務		沙棘業務		抵銷		綜合	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
收益								
外部銷售	200,913	257,816	38,719	23,238	-	-	239,632	281,054
分類間銷售	37,841	27,837	78	-	(37,919)	(27,837)	-	-
總收益	<u>238,754</u>	<u>285,653</u>	<u>38,797</u>	<u>23,238</u>	<u>(37,919)</u>	<u>(27,837)</u>	<u>239,632</u>	<u>281,054</u>
業績								
分類業績								
(扣除減值費用前)	<u>(24,712)</u>	<u>31,123</u>	<u>(27,855)</u>	<u>15,058</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(52,567)</u>	<u>46,181</u>
按公平值減估計銷售點								
成本初步確認生物								
資產之收益	-	-	10,308	72,927	-	-	10,308	72,927
商譽減值	-	-	(108,859)	-	-	-	(108,859)	-
應收貿易賬款減值	(41,538)	-	-	-	-	-	(41,538)	-
存貨撇銷	(34,607)	-	-	-	-	-	(34,607)	-
公平值變動減生物資產								
之估計銷售點成本	-	-	(59,542)	-	-	-	(59,542)	-
未分配公司收入							8,908	7,132
未分配公司開支							(12,426)	(4,538)
經營(虧損)溢利							(290,323)	121,702
財務費用							(37,300)	(16,234)
稅前(虧損)溢利							(327,623)	105,468
所得稅備抵(開支)							1,342	(8,231)
本年度(虧損)溢利							<u>(326,281)</u>	<u>97,237</u>

資產負債表

	華園食品業務		沙棘業務		綜合	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
資產						
分類資產	310,049	381,469	206,916	346,773	516,965	728,242
未分配公司資產					36,483	158,277
綜合總資產					553,448	886,519
負債						
分類負債	20,827	36,359	31,568	35,786	52,395	72,145
未分配公司負債					399,096	401,154
綜合總負債					451,491	473,299
其他資料						
資本增加	27,615	696	2,220	593	29,835	1,289
折舊	11,823	9,339	4,412	550	16,235	9,889
預付租賃款項攤銷	174	165	22	11	196	176

(B) 地區分類

下表提供按地區分類劃分(不論貨品或服務之來源地)本集團銷售額及業績分析。

	按地區分類 劃分之銷售收益		按地區分類 劃分之分類業績	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
中國	83,936	129,647	(37,178)	41,341
香港	155,696	151,407	(15,389)	4,840
	239,632	281,054	(52,567)	46,181

按本集團資產所處地區劃分之分類資產賬面值及資本開支之分析如下：

	資產		資本開支	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
中國	405,551	514,034	28,746	784
香港	111,414	214,208	1,089	505
	<u>516,965</u>	<u>728,242</u>	<u>29,835</u>	<u>1,289</u>

分類資產不包括未分配公司資產。

7. 營業額及其他經營收入

營業額指已收及應收已售貨品之銷售金額扣除退貨及折讓。

營業額及其他經營收入分析如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
銷售貨品予外界顧客	<u>239,632</u>	<u>281,054</u>
按公平值減估計銷售點成本初步確認生物資產之收益	<u>10,308</u>	<u>72,927</u>
其他經營收入：		
銀行存款之利息收入	1,312	1,451
衍生財務工具之公平值變動淨額	5,033	—
匯兌收益	—	4,885
其他收入	<u>2,563</u>	<u>5,384</u>
	<u>8,908</u>	<u>11,720</u>
總收入	<u><u>258,848</u></u>	<u><u>365,701</u></u>

8. 財務費用

	二零零八年 千港元	二零零七年 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	10,450	13,064
融資租賃承擔之利息開支	466	986
可換股貸款票據之實際利息開支	26,384	2,184
	<u>37,300</u>	<u>16,234</u>

9. 董事及僱員薪酬

(a) 董事薪酬

截至二零零八年十二月三十一日止年度

薪酬	袍金 千港元	其他薪酬		總計 千港元
		薪金及 其他福利 千港元	退休福利 計劃供款 千港元	
執行董事				
畢清培先生	-	360	-	360
畢家偉先生	-	409	18	427
畢濟棠先生	-	397	18	415
高繼紅女士	-	175	7	182
應偉先生	-	1,105	12	1,117
非執行董事				
梁惠玲女士	50	-	-	50
倪振剛先生	38	-	-	38
王芳女士	10	-	-	10
獨立非執行董事				
張宇人先生	100	-	-	100
葉成棠先生	50	-	-	50
古兆豐先生	50	-	-	50
陳自強先生	15	-	-	15
二零零八年總計	<u>313</u>	<u>2,446</u>	<u>55</u>	<u>2,814</u>

截至二零零七年十二月三十一日止年度

薪酬	袍金 千港元	其他薪酬		總計 千港元
		薪金及 其他福利 千港元	退休福利 計劃供款 千港元	
執行董事				
畢清培先生	-	360	-	360
畢家偉先生	-	360	18	378
畢濟棠先生	-	360	18	378
非執行董事				
梁惠玲女士	50	-	-	50
倪振剛先生	50	-	-	50
獨立非執行董事				
張宇人先生	100	-	-	100
葉成棠先生	50	-	-	50
古兆豐先生	50	-	-	50
二零零七年總計	<u>300</u>	<u>1,080</u>	<u>36</u>	<u>1,416</u>

(b) 僱員薪酬

截至二零零八年十二月三十一日止年度五名最高薪人士包括一名(二零零七年：三名)本公司執行董事。其餘四名(二零零七年：兩名)人士的薪酬如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
薪金及其他福利	2,388	1,320
退休福利計劃供款	91	84
	<u>2,479</u>	<u>1,404</u>

四名(二零零七年：兩名)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五名最高薪人士(包括董事及僱員)加入本集團或補償他們離職而發放任何薪酬。本公司於年內概無董事放棄任何薪酬。

10. 所得稅(備抵)開支

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
(備抵)開支包括：		
即期稅項：		
香港利得稅		
本年度	-	1,098
往年度(超額撥備)撥備不足	(522)	368
中國企業所得稅		
本年度	219	6,476
本年度即期稅項開支	(303)	7,942
本年度遞延稅項(備抵)開支(附註32)	(1,039)	289
	<u>(1,342)</u>	<u>8,231</u>

香港利得稅乃按本年度來自香港之估計應課稅溢利以16.5%(二零零七年：17.5%)稅率計算。

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

本年度稅項(備抵)開支與綜合收益表所列示的稅前(虧損)溢利對賬如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
稅前(虧損)溢利	<u>(327,623)</u>	<u>105,468</u>
以中國企業所得稅稅率25%(二零零七年：27%)		
計算的稅額	(81,906)	28,476
不可抵扣稅項費用之稅項影響	88,520	8,842
毋須課稅收入之稅項影響	(10,341)	(30,182)
未確認暫時差異之稅項影響	(787)	317
往年度(超額撥備)撥備不足	(522)	368
未確認稅項虧損之稅項影響	3,224	1,031
動用先前未確認稅項虧損	-	(25)
於其他司法權區經營業務的附屬公司之不同稅率的影響	470	(596)
本年度稅項(備抵)開支	<u>(1,342)</u>	<u>8,231</u>

11. 本年度(虧損)溢利

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
本年度(虧損)溢利已扣除(計入)下列各項：		
僱員成本，包括董事薪酬(附註9)	27,395	17,069
退休福利計劃供款(包括為董事供款)	2,315	1,261
	<u>29,710</u>	<u>18,330</u>
僱員總成本		
核數師酬金	821	650
土地使用權及租賃土地攤銷	196	176
折舊		
— 自置資產	13,996	7,827
— 以融資租賃持有之資產	2,235	2,062
以股份為基準之購股權開支	4,930	4,128
存貨撇銷	34,607	—
貿易應收賬款減值	41,538	—
匯兌虧損	6,733	—
商譽減值虧損	108,859	—
公平值變動減生物資產之估計銷售點成本	59,542	—
按公平值減估計銷售點成本初步確認生物資產之收益	(10,308)	(72,927)
出售物業、廠房及設備之收益	(35)	(139)
就租賃物業支付之經營租賃租金	3,742	2,024
	<u><u>3,742</u></u>	<u><u>2,024</u></u>

12. 股息

董事不建議就截至二零零八年及二零零七年十二月三十一日止年度派付股息。

13. 每股(虧損)盈利

每股基本(虧損)盈利乃根據本公司股權持有人應佔虧損約293,583,000港元(二零零七年：溢利51,892,000港元)，以及視作於年內已發行之普通股加權平均數691,937,500股(二零零七年：564,506,592股)計算。

每股攤薄(虧損)盈利之計算乃基於下列數據：

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
(虧損)盈利：		
就每股基本(虧損)盈利而言之(虧損)盈利	(293,583)	51,892
潛在攤薄普通股之影響：		
可換股票據利息	26,384	2,184
	<u> </u>	<u> </u>
就每股基本盈利而言之(虧損)盈利	<u>(267,199)</u>	<u>54,076</u>
股份數目：		
就每股基本(虧損)盈利而言之普通股加權平均數	691,937,500	564,506,592
潛在攤薄普通股之影響：		
可換股票據	1,285,648,018	1,285,648,018
	<u> </u>	<u> </u>
就每股攤薄(虧損)盈利而言之普通股加權平均數	<u>1,977,585,518</u>	<u>1,850,154,610</u>

由於有關未行使之購股權之潛在攤薄普通股具反攤薄效用，故並未呈列截至二零零八年十二月三十一日止年度之每股攤薄虧損。

14. 預付租賃款項

本集團於土地使用權及租賃土地之權益，即預付經營租賃款項，其賬面淨值分析如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
按成本值		
於一月一日	4,640	3,353
匯兌差額	194	275
收購附屬公司	—	1,012
	<u> </u>	<u> </u>
於十二月三十一日	<u>4,834</u>	<u>4,640</u>
累計攤銷		
於一月一日	1,493	1,213
匯兌差額	66	104
本年度攤銷	196	176
	<u> </u>	<u> </u>
於十二月三十一日	<u>1,755</u>	<u>1,493</u>
賬面淨值		
於十二月三十一日	<u>3,079</u>	<u>3,147</u>

附註： 於二零零八年十二月三十一日，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。

15. 物業，廠房及設備

	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							
於二零零七年一月一日	53,884	25,794	6,854	98,162	1,393	189	186,276
匯兌差額	4,815	1,223	117	8,524	90	-	14,769
收購附屬公司	30,458	1,837	1,732	27,625	44	-	61,696
增購	-	480	-	262	547	-	1,289
轉入(出)	-	905	-	569	(1,474)	-	-
出售	-	-	(538)	-	-	-	(538)
於二零零七年十二月三十一日及二零零八年							
一月一日	89,157	30,239	8,165	135,142	600	189	263,492
匯兌差額	3,975	851	128	6,077	35	-	11,066
收購附屬公司	-	190	202	-	-	-	392
增購	229	591	1,528	401	27,086	-	29,835
轉入(出)	-	7,566	-	18,877	(26,443)	-	-
出售	-	(381)	(1,113)	(71)	-	-	(1,565)
於二零零八年							
十二月三十一日	93,361	39,056	8,910	160,426	1,278	189	303,220
累計折舊							
於二零零七年一月一日	9,986	18,310	6,330	39,893	-	150	74,669
匯兌差額	840	621	124	3,359	-	-	4,944
本年度撥備	1,546	1,606	173	6,560	-	4	9,889
出售時對銷	-	-	(518)	-	-	-	(518)
於二零零七年十二月三十一日及二零零八年							
一月一日	12,372	20,537	6,109	49,812	-	154	88,984
匯兌差額	520	404	57	2,110	-	-	3,091
收購附屬公司	-	62	104	-	-	-	166
本年度撥備	2,184	2,760	627	10,625	-	35	16,231
出售時對銷	-	(285)	(757)	(66)	-	-	(1,108)
於二零零八年							
十二月三十一日	15,076	23,478	6,140	62,481	-	189	107,364
賬面淨值							
於二零零八年							
十二月三十一日	<u>78,285</u>	<u>15,578</u>	<u>2,770</u>	<u>97,945</u>	<u>1,278</u>	<u>-</u>	<u>195,856</u>
於二零零七年							
十二月三十一日	<u>76,785</u>	<u>9,702</u>	<u>2,056</u>	<u>85,330</u>	<u>600</u>	<u>35</u>	<u>174,508</u>

上表所列本集團以融資租賃持有的物業、廠房及設備之賬面淨值如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
汽車	927	88
廠房及機器	12,446	17,365
	<u>13,373</u>	<u>17,453</u>

16. 於附屬公司之權益

	本公司	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
非上市股份，按成本	74,772	74,772
應收附屬公司款項	243,098	404,457
應付附屬公司款項	(3,660)	—
	<u>314,210</u>	<u>479,229</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結算日後一年內償還此筆款項。所以，此筆款項被分類為非流動資產。董事認為應收附屬公司款項與其公平值相若。

本公司於二零零八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41。

17. 生物資產

	本集團 沙棘灌木叢	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
於一月一日	74,909	—
按公平值減估計銷售點成本初步確認生物資產之收益	10,308	72,927
匯兌調整	2,169	1,982
	<u>87,386</u>	<u>74,909</u>
公平值變動減生物資產之估計銷售點成本	(59,542)	—
於十二月三十一日	<u>27,844</u>	<u>74,909</u>

生物資產指位於內蒙古自治區、陝西省、山西省及甘肅省具林木權土地上之沙棘灌木叢植物。林木權覆蓋總佔地面積1,106,545畝並包括1,478個林區。根據獨立專業估值師世邦魏理仕所發出之估值報告，沙棘灌木叢之公平值減估計銷售點成本乃參考預期生物資產所佔超額盈利之現值而釐定。

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

18. 無形資產

無形資產款項指沙棘產品之商標費、專利費及開發成本：

本集團

	商標及專利 千港元	開發成本 千港元	總計 千港元
成本			
於二零零七年一月一日	—	—	—
增購	156	376	532
於二零零七年十二月三十一日 及二零零八年一月一日	156	376	532
匯兌差額	7	17	24
增購	33	425	458
於二零零八年十二月三十一日	196	818	1,014
賬面值			
於二零零八年十二月三十一日	196	818	1,014
於二零零七年十二月三十一日	156	376	532

19. 商譽

於綜合資產負債表內予以資本化之商譽款項(乃因業務合併而產生)如下：

	千港元
成本	
於二零零七年一月一日	-
收購附屬公司	171,613
於二零零七年十二月三十一日及二零零八年一月一日	171,613
收購附屬公司	10,726
於二零零八年十二月三十一日	182,339
減值	
於二零零七年一月一日、二零零七年十二月三十一日及二零零八年一月一日	-
已確認減值虧損	108,859
於二零零八年十二月三十一日	108,859
賬面值	
於二零零八年十二月三十一日	73,480
於二零零七年十二月三十一日	171,613

由業務合併所得之商譽已分配於沙棘業務現金產生單位(屬可申報分類)以作減值測試。

沙棘業務現金產生單位之可收回數額是由高級管理層同意基於五年年期之財務預算，以預測現金流量之使用價值計算。預測現金項目所用之貼現率為14%(二零零七年：13%)，而五年期間以外之現金流量則按增長率3%予以推定，比率相當於該行業之長遠平均增長率。

20. 存貨

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
原材料	13,898	20,659
在產品	2,841	2,383
產成品	26,656	41,752
	<u>43,395</u>	<u>64,794</u>

本集團於結算日之存貨乃按可變現淨值零港元(二零零七年：零港元)列賬。

21. 貿易應收賬款及其他應收款項

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

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
貿易應收賬款	162,205	169,186
減：呆賬撥備	(41,735)	—
	<u>120,470</u>	<u>169,186</u>
貿易應收賬款	120,470	169,186
按金、預付款項及其他應收款項	42,293	46,168
	<u>162,763</u>	<u>215,354</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	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
90日內	34,577	78,174
91至180日	41,305	30,606
超過180日	44,588	60,406
	<u>120,470</u>	<u>169,186</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。

貿易應收賬款撥備變動

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
年初結餘	—	—
因收購一間附屬公司增購	197	—
於綜合收益表確認之撥備增加	41,538	—
	<u>41,735</u>	<u>—</u>

22. 衍生財務工具

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
財務資產		
外匯遠期合約		
於一月一日	-	-
公平值收益計入損益	50	-
	<u>50</u>	<u>-</u>
於十二月三十一日	50	-
	<u>50</u>	<u>-</u>
匯率掉期		
於一月一日	-	-
公平值收益計入損益	6,814	-
	<u>6,814</u>	<u>-</u>
於十二月三十一日	6,814	-
	<u>6,814</u>	<u>-</u>
財務資產總值	<u>6,864</u>	<u>-</u>
財務負債		
外匯遠期合約		
於一月一日	-	-
於損益扣除之公平值虧損	(1,831)	-
	<u>(1,831)</u>	<u>-</u>
於十二月三十一日	(1,831)	-
	<u>(1,831)</u>	<u>-</u>

於二零零八年十二月三十一日，上市股份及外匯遠期合約之主要條款如下：

外匯遠期合約：

面值	到期日	匯率
5,000,000美元	二零零九年五月十三日	1美元兌換人民幣6.6550元
290,000美元	二零零九年三月二十三日	1美元兌換7.7450港元

匯率掉期：

面值	到期日
9,000,000美元	二零一零年九月十一日

於結算日，上述衍生工具按公平值計量。根據獨立專業估值師普敦國際評估有限公司發出之估值報告，該等衍生財務工具之公平值乃採用折現現金流方法及風險中性方法假設進行重估。重估產生之變動淨額已計入綜合收益表。

23. 現金及銀行結餘

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
現金及銀行結餘	21,189	134,649
抵押銀行存款	15,294	23,622
	<u>36,483</u>	<u>158,271</u>

現金及銀行結餘按介乎年息0.01%至4%（二零零七年：3.5%至4%）之市場利率計息。抵押定期存款乃按固定年利率1.1%（二零零七年：1.1%）計息。

24. 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：

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
90日內	11,287	11,325
91至180日	2,095	1,809
超過180日	5,859	7,731
	<u>19,241</u>	<u>20,865</u>
貿易應付賬款	19,241	20,865
其他應付款項	25,688	28,420
	<u>44,929</u>	<u>49,285</u>

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。

25. 融資租賃承擔

	最低租賃款項		最低租賃款項的現值	
	二零零八年 港元	二零零七年 港元	二零零八年 港元	二零零七年 港元
應付融資租賃款項：				
一年內	4,083	10,380	3,999	9,830
第二年至第五年(包括首尾兩年)	999	3,804	996	3,666
	<u>5,082</u>	<u>14,184</u>	<u>4,995</u>	<u>13,496</u>
減：未來財務費用	(87)	(688)	不適用	不適用
租賃承擔之現值	<u>4,995</u>	<u>13,496</u>	4,995	13,496
減：於十二個月內應付之款項 (於流動負債內列示)			<u>(3,999)</u>	<u>(9,830)</u>
於十二個月後應付之款項			<u>996</u>	<u>3,666</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。

26. 應付一名股東／少數股東款項

應付一名股東／少數股東款項為無抵押及無固定還款期。

27. 借貸

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
信託收據貸款	27,599	59,327
銀行透支	12,278	11,280
銀行貸款	73,510	68,087
其他貸款	3,239	3,750
	<u>116,626</u>	<u>142,444</u>
分析為：		
有抵押	108,098	111,164
無抵押	8,528	31,280
	<u>116,626</u>	<u>142,444</u>
以上借貸之到期期限如下：		
應要求或於一年內到期	98,781	119,346
多於一年，但不超過兩年	17,845	23,098
	<u>116,626</u>	<u>142,444</u>
減：一年內到期款項，列為流動負債	<u>(98,781)</u>	<u>(119,346)</u>
	<u>17,845</u>	<u>23,098</u>

信託收據貸款、銀行透支、銀行貸款及其他貸款按1%至7.5%(二零零七年：1%至7.5%)計息。

董事認為，借貸之賬面值與其公平值相約。

本公司銀行貸款3,750,000港元(二零零七年：20,000,000港元)乃由兩間全資附屬公司按共同及個別基準作出擔保。

28. 可換股票據

於二零零七年十一月十三日，本公司發行可換股票據，其本金額為180,050,000港元(「二零一七年票據」)，票息率每年3厘，每半年於期末支付。發行二零一七年票據乃收購中國水環境控股有限公司全部已發行股本之部份代價。二零一七年票據於二零一七年十一月十三日到期，可按初步換股價0.15港元(可予調整)兌換為本公司每股面值0.01港元之繳足普通股。

於二零零七年十一月二十八日，本公司通過配售代理，向多名獨立第三方發行3厘可換股票據，其總本金額為122,000,000港元（「二零一零年票據」）。除非先前已贖回、轉換或購買及註銷，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轉換為本公司每股面值0.01港元之繳足普通股。除因發生攤薄事項或配售協議所構成其他事情而作出調整外，二零一零年票據之換股價將為每股1.43港元。

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

根據二零一零年票據之條款及條件，於可換股票據發行日期起第18個月後，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、轉換、購回或註銷。

於截至二零零八年十二月三十一日止年度，根據配售協議之條款，二零一零年票據之換股價由1.43港元調整為1.144港元，自二零零八年十一月二十八日起生效。

負債部份之公平值於發行票據時釐定。負債部份之公平值按同類不可換股票據之市場利率計算。餘值乃權益部份，並列入股東權益。負債部份的實際利率為每年8.85%。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	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
發行所得款項	302,050	302,050
權益部份	(58,645)	(58,645)
於發行日之負債部份	243,405	243,405
利息支出	28,568	2,184
已付利息	(9,817)	(755)
於年底時之賬面值	<u>262,156</u>	<u>244,834</u>

29. 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：		
於二零零七年一月一日、二零零七年十二月三十一日、 二零零八年一月一日及二零零八年十二月三十一日	4,000,000,000	40,000
已發行及繳足：		
於二零零七年一月一日	535,000,000	5,350
發行股份	133,000,000	1,330
行使購股權時發行股份	23,937,500	239
於二零零七年十二月三十一日、二零零八年一月一日及 二零零八年十二月三十一日	691,937,500	6,919

30. 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」)；本集團任何成員或被投資實體之貨品或服務供應商及客戶；任何對本集團或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；本集團任何成員或被投資實體的任何股東或持有本集團任何成員或被投資實體發行證券之人士；及任何其他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。

根據購股權計劃及本集團採納之任何其他購股權計劃授出但尚未行使之所有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%。根據本集團購股權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，根據購股權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%。

根據該計劃行使購股權認購股份之期限不得超出購股權授出日期起計十年。現時概無規定購股權行使前須持有的最短時限。授予購股權後二十一日內如接受該授予，當繳付1港元。認購股份之價格以下列最高者為準：(i)於提出授出日期(須為營業日)以一手或多手買賣之股份在聯交所每日報價表所示收市價；(ii)股份於提出授出日期前五個營業日在聯交所每日報價表所示之平均收市價；及(iii)股份之面值。本計劃由二零零三年六月三日起有效十年，根據該計劃，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，及於截至二零零八年十二月三十一日止年度之變動情況：

類別	授出日期	行使價 港元	行使期	於二零零八年				於二零零八年
				一月一日	年內已授出	年內已失效	年內已行使	十二月三十一日
僱員	二零零七年七月十八日	1.32	二零零七年七月十八日至二零一零年七月十八日	6,500,000	-	-	-	6,500,000
	二零零七年十一月二十六日	1.21	二零零八年十一月二十六日至二零一零年十一月二十六日	6,000,000	-	-	-	6,000,000
	二零零七年十二月十四日	1.12	二零零八年六月十四日至二零一零年十二月十四日	2,000,000	-	-	-	2,000,000
	二零零八年三月二十五日	0.53	二零零八年三月二十五日至二零一一年三月二十四日	-	12,000,000	-	-	12,000,000
顧問	二零零七年七月十八日	1.320	二零零七年七月十八日至二零一零年七月十八日	5,000,000	-	-	-	5,000,000
總計				19,500,000	12,000,000	-	-	31,500,000

下表披露僱員及顧問所持計劃項下本公司購股權之詳情，及於去年之變動情況：

類別	授出日期	行使價 港元	行使期	於二零零七年				於二零零七年
				一月一日	年內已授出	年內已失效	年內已行使	十二月三十一日
僱員	二零零四年十二月十四日	0.238	二零零四年十二月十四日至二零零七年十二月十三日	13,281,250	-	-	(13,281,250)	-
	二零零七年七月十八日	1.32	二零零七年七月十八日至二零一零年七月十七日	-	8,000,000	(1,500,000)	-	6,500,000
	二零零七年十一月二十六日	1.12	二零零八年十一月二十六日至二零一零年十一月二十六日	-	6,000,000	-	-	6,000,000
	二零零七年十二月十四日	1.12	二零零八年十二月十四日至二零一一年十二月十四日	-	2,000,000	-	-	2,000,000
顧問	二零零四年十二月十四日	0.238	二零零四年十二月十四日至二零零七年十二月十三日	2,656,250	-	-	(2,656,250)	-
	二零零七年三月十五日	0.143	二零零七年三月十五日至二零一零年三月十五日	-	8,000,000	-	(8,000,000)	-
	二零零七年七月十八日	1.320	二零零七年七月十八日至二零一零年七月十八日	-	5,000,000	-	-	5,000,000
總計				15,937,500	29,000,000	(1,500,000)	(23,937,500)	19,500,000

附註：

於二零零四年十二月十四日，本公司根據該計劃向本集團若干僱員及一名顧問授出購股權，彼等可據此按每股23.8港仙之價格分別認購合共13,281,250股及2,656,250股股份。已收參與者就接納已授出購股權而支付之代價總額為7港元。上述所有購股權均於截至二零零七年十二月三十一日止年度期間行使。

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

年內因董事及僱員承購獲授出購股權而收取之總代價為19港元(二零零七年：19港元)。

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

1. 預期波幅是472.09%；
2. 預期並無每年股息率；
3. 所授出購股權之估計有效期範圍：(3年)；及
4. 無風險比率是1.225%。

Black-Scholes-Merton期權定價模式需要高度主觀性假設，包括股價波幅。由於主觀性假設之變動將對估計公平值構成重大影響，故董事認為，現有模式並不能確切地提供一個可靠之單一量度購股權公平值之方法。

31. 儲備

	股份溢價 千港元	實繳盈餘 千港元	可換股票 據權益儲備 千港元	購股權儲備 千港元	累計虧損 千港元	總計 千港元
於二零零七年一月一日	68,551	71,463	-	-	(6,495)	133,519
發行股份	18,620	-	-	-	-	18,620
行使購股權時發行股份	4,698	-	-	(238)	-	4,460
確認可換股票據之權益部份	-	-	58,645	-	-	58,645
以股份為基準之購股權開支	-	-	-	4,128	-	4,128
股份發行開支	(5,986)	-	-	-	-	(5,986)
本年度虧損	-	-	-	-	(8,911)	(8,911)
於二零零七年十二月三十一日 及二零零八年一月一日	85,883	71,463	58,645	3,890	(15,406)	204,475
以股份為基準之購股權開支	-	-	-	4,930	-	4,930
本年度虧損	-	-	-	-	(177,578)	(177,578)
於二零零八年十二月三十一日	<u>85,883</u>	<u>71,463</u>	<u>58,645</u>	<u>8,820</u>	<u>(192,984)</u>	<u>31,827</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、實繳盈餘及累計溢利，於二零零八年十二月三十一日總數為約32,000,000港元(二零零七年：204,000,000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，及公司在支付分派或股息後，有能力償還日常業務當中到期之債務。根據本公司之組織章程，本公司可用溢利或其他儲備(包括股份溢價賬)支付股息。

32. 遞延稅項(資產)負債

以下為已確認之本集團主要遞延稅項負債/(資產)及其於本申報期間及過往申報期間之變動：

	加速稅務折舊 千港元	稅項虧損 千港元	總計 千港元
於二零零七年一月一日	426	(336)	90
於本年度收益表中扣除(附註10)	18	271	289
於二零零七年十二月三十一日及 於二零零八年一月一日	444	(65)	379
於本年度收益表中扣除(計入)(附註10)	246	(1,285)	(1,039)
於二零零八年十二月三十一日	690	(1,350)	(660)

於二零零八年十二月三十一日，本集團有未使用之稅項虧損29,824,000港元(二零零七年：15,412,000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660,000港元(二零零七年：負債379,000港元)已被計提。本集團沒有就餘下之29,824,000港元(二零零七年：15,038,000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。

33. 退休福利計劃

當強制性公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。

於結算日，概無任何重大沒收供款可用於減少未來之供款額。

34. 收購附屬公司

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

業務合併中收購之資產淨值及確認之商譽詳情如下：

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

自收購日期至二零零八年十二月三十一日期間，藍科生物為本集團之綜合溢利貢獻2,889,185港元，並為本集團帶來稅前溢利1,042,133港元。倘合併於該年年初進行，則本集團截至二零零八年十二月三十一日止年度之綜合營業額及溢利將分別為3,458,931港元及1,169,316港元。

於二零零七年七月十二日，本集團以代價200,000,000港元收購中國水環境控股有限公司之全部已發行股本權益。收購事項之代價已由本公司以每股0.15港元發行133,000,000股普通股及本金額180,050,000港元之可換股票據之方式支付。收購事項已採用購買法入賬。

於是項交易所收購之資產淨值如下：

	公平值 千港元	於合併前 被收購公司 之賬面值 千港元
所收購之資產淨值：		
物業、廠房及設備	61,696	61,696
預付租賃款項	1,012	1,012
購入物業、廠房及設備之已付按金	5,544	5,544
存貨	12,630	12,630
貿易應收賬款及其他應收款項	8,889	8,889
銀行結餘及現金	14,246	14,246
貿易應付賬款及其他應付款項	(23,343)	(23,343)
應付附屬公司一名股東款項	(5,338)	(5,338)
應付中國水務集團款項	(28,893)	(28,893)
應繳稅項	(2,252)	(2,252)
其他借貸	(3,750)	(3,750)
	<u>40,441</u>	
少數股東權益	(27,401)	
豁免應付中國水務集團款項	19,258	
商譽	<u>171,613</u>	
總代價	<u><u>203,911</u></u>	
以下列方式支付：		
發行新股份	19,950	
發行可換股票據	180,050	
因收購事項產生之直接交易成本	<u>3,911</u>	
	<u><u>203,911</u></u>	
因收購事項產生之現金流入淨額：		
已付現金代價	(3,911)	
購入銀行結餘及現金	<u>14,246</u>	
	<u><u>10,335</u></u>	

自收購事項後，截至二零零七年十二月三十一日止年度，中國水環境為本集團貢獻綜合營業額15,746,393港元，並為本集團之綜合溢利貢獻9,861,555港元之溢利。倘合併於該年年初進行，則本集團截至二零零七年十二月三十一日止年度之綜合營業額及溢利將分別為24,082,785港元及1,661,882港元。

35. 資產抵押

於結算日，本集團把以下資產抵押予銀行以換取銀行給予本集團一般銀行融資，彼等各自之賬目淨值如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
位於中國之土地及樓宇(包括相關土地使用權)	48,752	48,043
位於香港之土地及樓宇	489	526
廠房及機器	5,462	5,224
附屬公司之貿易應收賬款	3,274	2,296
銀行存款	15,294	23,622
	<u>73,271</u>	<u>79,711</u>

本公司於結算日概無任何資產抵押。

36. 經營租賃承擔

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

	本集團		本公司	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
一年內	1,385	2,938	475	796
第二年至第五年內(包括首尾兩年)	1,010	1,843	–	538
超過五年	5,000	5,250	–	–
	<u>7,395</u>	<u>10,031</u>	<u>475</u>	<u>1,334</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。

37. 資本承擔

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
於財務報表中已訂約但未撥備之有關物業、 廠房及設備收購之資本開支	<u>–</u>	<u>10,460</u>

38. 或然負債

十二月三十一日之或然負債分析如下：

	本集團		本公司	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
附屬公司有關借貸及 其他銀行融資之擔保	-	-	55,580	115,424

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。

董事認為，上述或然負債不可能出現。因此，本公司並無就二零零八年十二月三十一日及二零零七年十二月三十一日之相關或然負債作出撥備。

39. 結算日後事項

本財政年度後，於二零零九年四月一日，345,968,750股每股0.01港元之普通股以每股0.08港元按每持兩股獲發一股之基準公开发售予本公司股東。繼因中國水務集團根據包銷協議之條款進行撥充資本約15,820,000港元後，公开发售所得款項淨額約為11,850,000港元。詳情載於二零零九年三月六日之通函內。

40. 關連及關連人士交易

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

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
已付租金予：			
- Lucky Fair Investment Limited	(i)及(ii)	180	180
- Tai Tung Supermarket Limited	(i)及(ii)	288	228
- 畢清培先生	(ii)	72	72
- 畢氏家族及畢濟良先生	(ii)	144	144
- 畢家偉先生及畢濟良先生	(ii)	156	156
- 畢清培先生及梁惠玲女士	(ii)	156	156

給予主要管理人員之補償：

本集團董事認為彼等為本集團之唯一主要管理人員，彼等之薪酬載於附註9。

附註：

- (i) 畢清培先生、梁惠玲女士、畢家偉先生及畢濟榮先生均為本公司之董事及實益股東，被統稱為「畢氏家族」。畢氏家族於此等公司擁有100%之實益權益。

(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。

41. 主要附屬公司概要

於二零零八年十二月三十一日，本公司主要附屬公司之詳情載列如下：

公司名稱	註冊成立/ 成立之地點	已發行繳足股本/ 註冊資本	本公司持有之 已發行 股本/ 註冊資本百分比	主要業務
直接控股：				
華園食品國際有限公司	英屬處女群島/香港	1,000美元普通股	100%	投資控股
Top Rainbow Investments Limited	英屬處女群島/香港	1美元普通股	100%	投資控股
Top Harbour Development Limited	英屬處女群島/香港	1美元普通股	100%	投資控股
間接控股：				
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	庫克群島/香港	10港元普通股	100%	商標持有
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/ 成立之地點	已發行繳足股本/ 註冊資本	本公司持有之 已發行 股本/ 註冊資本百分比	主要業務
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 <i>附註(iii)</i>	100%	零食及便利冷藏 產品之製造、 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 <i>附註(ii)</i>	100%	零食產品之分銷及 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 <i>附註(i)</i>	中國	5,700,000美元 註冊及實繳資本	100%	零食產品之製造、 分銷及市場推廣
廣州樂高食品企業有限公司 <i>附註(i)</i>	中國	2,810,000美元 註冊及實繳資本	100%	零食產品之製造、 分銷及市場推廣
廣州市俐嘉寵物食品 有限公司 <i>附註(i)</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 <i>附註(i)</i>	中國	500,000港元 註冊及實繳資本	100%	貿易
中國水環境控股有限公司	香港	1港元普通股	100%	投資控股
華園健康產品有限公司	香港	1港元普通股	100%	投資控股

公司名稱	註冊成立/ 成立之地點	已發行繳足股本/ 註冊資本	本公司持有之 已發行 股本/ 註冊資本百分比	主要業務
高原聖果沙棘制品有限公司	中國	人民幣30,500,000元 註冊及實繳資本	50%	種植及銷售沙棘幼苗， 以及製造及銷售 沙棘相關健康產品
鄂爾多斯高原聖果生態 建設開發有限公司	中國	人民幣20,000,000元 註冊及實繳資本	50%	種植及銷售沙棘幼苗， 以及製造及銷售 沙棘相關健康產品
准格爾旗高原聖果沙棘 有限公司	中國	人民幣500,000元 註冊及實繳資本	45%	種植及銷售沙棘幼苗
達拉特旗高原聖果沙棘 有限公司	中國	人民幣500,000元 註冊及實繳資本	45%	種植及銷售沙棘幼苗
陝西果聖水土保持建設 有限公司	中國	人民幣5,000,000元 註冊及實繳資本	45%	種植及銷售沙棘幼苗
高原聖果(北京)沙棘 營銷有限公司	中國	人民幣5,000,000元 註冊及實繳資本	50%	銷售沙棘相關產品
甘肅高原聖沐沙棘 開發有限公司	中國	人民幣5,000,000元 註冊及實繳資本	30%	種植及銷售沙棘幼苗
鄂爾多斯高原植物資源 開發有限公司	中國	人民幣1,000,000元 註冊及實繳資本	47%	種植及銷售沙棘幼苗
鄂爾多斯准格爾旗高原植物 資源開發有限公司	中國	人民幣1,000,000元 註冊及實繳資本	47%	種植及銷售沙棘幼苗

公司名稱	註冊成立/ 成立之地點	已發行繳足股本/ 註冊資本	本公司持有之 已發行 股本/ 註冊資本百分比	主要業務
榆林市高原植物資源 開發有限公司	中國	人民幣1,000,000元 註冊及實繳資本	43%	種植及銷售沙棘幼苗
達拉特旗高原植物資源 開發有限責任公司	中國	人民幣1,000,000元 註冊及實繳資本	47%	種植及銷售沙棘幼苗
上海華源藍科生物制品 營銷有限公司	中國	人民幣1,000,000元 註冊及實繳資本	100%	保健產品銷售及分銷
深圳高原聖果生物科技 有限公司	中國	人民幣1,000,000元 註冊及實繳資本	90%	技術開發沙棘產品； 水生態保護之維護系 統開發；批發商品及 包裝食品
易達興業國際有限公司	香港	10港元普通股	100%	技術開發沙棘產品

(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及廣州宏嘉食品有限公司乃於中國成立之外商獨資企業。

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

(iii) 於二零零八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。

42. 比較數字

若干數字經已重新分類，以符合本年度之呈列方式。

B. 未經審核綜合財務報表

以下為本集團之未經審核財務報表連同隨附之附註，乃摘錄自本公司截至二零零九年六月三十日止六個月之中期報告。

簡明綜合收益表

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零零九年 (未經審核) 千港元	二零零八年 (未經審核) 千港元
營業額	3	50,943	128,136
銷售成本		(39,046)	(88,962)
毛利		11,897	39,174
生物資產公平值減估計銷售點成本 變動之收益		–	60,211
其他經營收入		1,454	2,756
銷售及分銷費用		(9,674)	(13,388)
行政費用		(19,288)	(20,779)
財務費用	4	(17,557)	(20,186)
減值開支前之經營(虧損)溢利		(33,168)	47,788
貿易應收賬款減值		(19,571)	–
生物資產公平值減估計銷售點成本之變動		(23,284)	–
稅前(虧損)溢利		(76,023)	47,788
所得稅備抵(開支)	5	38	(3,972)
期間(虧損)溢利	6	(75,985)	43,816
下列人士應佔：			
– 本公司股權持有人		(64,018)	16,124
– 少數股東權益		(11,967)	27,692
		(75,985)	43,816
股息	7	–	–
每股(虧損)盈利	8		
– 基本		(7.38)港仙	2.16港仙
– 攤薄		不適用	1.07港仙

簡明綜合全面收益表

	截至六月三十日止六個月	
	二零零九年 (未經審核) 千港元	二零零八年 (未經審核) 千港元
期間(虧損)溢利	(75,985)	43,816
其他全面收益：		
匯兌差額	<u>(766)</u>	<u>8,726</u>
期間全面收益總額(已扣除稅項)	<u><u>(76,751)</u></u>	<u><u>52,542</u></u>
下列人士應佔全面收益總額：		
— 本公司股權持有人	(64,784)	24,728
— 少數股東權益	<u>(11,967)</u>	<u>27,814</u>
	<u><u>(76,751)</u></u>	<u><u>52,542</u></u>

簡明綜合財務狀況報表

		於 二零零九年 六月三十日 (未經審核) 千港元	於 二零零八年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
	附註		
非流動資產			
預付租賃款項		3,088	3,079
物業、廠房及設備		198,730	195,856
生物資產	9	4,560	27,844
無形資產		1,002	1,014
商譽		73,480	73,480
遞延稅項資產		660	660
		<u>281,520</u>	<u>301,933</u>
流動資產			
存貨		50,803	43,395
貿易應收賬款及其他應收款項	10	120,053	162,763
可收回稅項		2,002	2,010
衍生財務工具		6,391	6,864
抵押銀行存款		8,966	15,294
銀行結餘及現金		21,219	21,189
		<u>209,434</u>	<u>251,515</u>
流動負債			
貿易應付賬款及其他應付款項	11	44,868	44,929
融資租約承擔		1,507	3,999
衍生財務工具		—	1,831
應繳稅項		2,177	302
應付少數股東款項		24,700	5,652
應付一名股東款項		3,000	15,000
借貸		43,297	98,781
		<u>119,549</u>	<u>170,494</u>
流動資產淨值		<u>89,885</u>	<u>81,021</u>
總資產減流動負債		<u>371,405</u>	<u>382,954</u>

		於 二零零九年 六月三十日 (未經審核) 千港元	於 二零零八年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
非流動負債			
融資租約承擔		709	996
借貸		47,413	17,845
可換股票據	12	263,876	262,156
		<u>311,998</u>	<u>280,997</u>
		<u>59,407</u>	<u>101,957</u>
資本及儲備			
股本	13	11,046	6,919
儲備		21,289	55,999
		<u>32,335</u>	<u>62,918</u>
本公司股權持有人應佔權益		32,335	62,918
少數股東權益		27,072	39,039
		<u>59,407</u>	<u>101,957</u>
總權益		<u>59,407</u>	<u>101,957</u>

簡明綜合中期權益變動表

	未經審核截至二零零九年六月三十日止六個月										
	股本	股份溢利	可換 股票據 權益儲備	特殊儲備	中國 法定儲備	購股權 儲備	匯兌儲備	累計虧絀	總計	少數 股東權益	總權益
	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	千港元
於二零零九年一月一日	6,919	85,883	58,645	10,816	25,565	8,820	20,767	(154,497)	62,918	39,039	101,957
期間虧損	-	-	-	-	-	-	-	(64,018)	(64,018)	(11,967)	(75,985)
匯兌差額	-	-	-	-	-	-	(766)	-	(766)	-	(766)
期間全面收益總額	6,919	85,883	58,645	10,816	25,565	8,820	20,001	(218,515)	(1,866)	27,072	25,206
股權結算購股權安排 發行新股份	-	-	-	-	-	530	-	-	530	-	530
— 兌換可換股票據	667	9,711	(3,119)	-	-	-	-	-	7,259	-	7,259
— 公開發售	3,460	24,218	-	-	-	-	-	-	27,678	-	27,678
應佔發行股份之交易成本	-	(1,266)	-	-	-	-	-	-	(1,266)	-	(1,266)
於二零零九年六月三十日	<u>11,046</u>	<u>118,546</u>	<u>55,526</u>	<u>10,816</u>	<u>25,565</u>	<u>9,350</u>	<u>20,001</u>	<u>(218,515)</u>	<u>32,335</u>	<u>27,072</u>	<u>59,407</u>
	未經審核截至二零零八年六月三十日止六個月										
	股本	股份溢利	可換 股票據 權益儲備	特殊儲備	中國 法定儲備	購股權 儲備	匯兌儲備	累計溢利	總計	少數 股東權益	總權益
	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	千港元
於二零零八年一月一日	6,919	85,883	58,645	10,816	25,565	3,890	9,669	139,086	340,473	72,747	413,220
期間溢利	-	-	-	-	-	-	-	16,124	16,124	27,692	43,816
匯兌差額	-	-	-	-	-	-	8,604	-	8,604	122	8,726
期間全面收益總額	6,919	85,883	58,645	10,816	25,565	3,890	18,273	155,210	365,201	100,561	465,762
股權結算購股權安排	-	-	-	-	-	2,465	-	-	2,465	-	2,465
於二零零八年六月三十日	<u>6,919</u>	<u>85,883</u>	<u>58,645</u>	<u>10,816</u>	<u>25,565</u>	<u>6,355</u>	<u>18,273</u>	<u>155,210</u>	<u>367,666</u>	<u>100,561</u>	<u>468,227</u>

簡明綜合中期現金流量報表

	截至六月三十日止六個月	
	二零零九年 (未經審核) 千港元	二零零八年 (未經審核) 千港元
經營業務動用之現金淨額	(9,954)	(26,500)
投資業務動用之現金淨額	(1,110)	(29,121)
融資業務產生之現金淨額	<u>11,758</u>	<u>15,546</u>
現金及現金等價物增加(減少)淨額	694	(40,075)
期初之現金及現金等價物	20,205	123,441
匯率變動之影響	<u>-</u>	<u>(2,849)</u>
期終之現金及現金等價物	<u><u>20,899</u></u>	<u><u>80,517</u></u>
現金及現金等價物結餘之分析		
銀行結餘及現金	21,219	103,891
已抵押銀行存款	4,966	-
銀行透支	<u>(5,286)</u>	<u>(23,374)</u>
	<u><u>20,899</u></u>	<u><u>80,517</u></u>

中期財務資料附註

截至二零零九年六月三十日止期間

1. 編製基準及會計政策

本中期財務報告乃根據聯交所證券上市規則之適用披露規定編製，並符合香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港會計準則（「香港會計準則」）第34號「中期財務報告」之規定。

中期財務報告乃按歷史成本法編製，惟若干之財務工具以公平值（如適當）計量。中期報告所採用之會計政策與編製本集團截至二零零八年十二月三十一日止年度之年度財務報表所採用者一致。

本期間，本集團首次採用由香港會計師公會頒佈且於本集團二零零九年一月一日開始之財政年度生效之多項新訂及經修訂準則、修訂及詮釋（「新訂或經修訂香港財務報告準則」）。

香港會計準則第1號（二零零七年經修訂）引入多項用詞改動，包括修訂簡明綜合財務報表之標題，因而導致呈列及披露出現若干變動。香港財務報告準則第8號為披露準則，規定經營分類按就於分類間分配資源及評估其表現內部呈報財務資料之相同基準劃分。前身準則香港會計準則第14號分類報告規定須採用風險與回報方法劃分兩個分類（業務及地區）。過往，本集團之主要呈報方式為業務分類。較之根據香港會計準則第14號所釐定之主要呈報分類，應用香港財務報告準則第8號並無導致本集團須重整其呈報分類。採納新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團當期或過往會計期間之呈報業績及財務狀況並無重大影響。因此，並無確認過往期間調整。

本集團並無提早採用已頒佈但未生效之新訂及經修訂準則、修訂或詮釋。採納香港財務報告準則第3號（二零零八年經修訂）可能會影響本集團收購日期為二零零九年七月一日或其後開始首個年報期之開始日期或其後之業務合併之會計處理。香港會計準則第27號（二零零八年經修訂）將會影響有關本集團於附屬公司之擁有權權益變動（並未導致失去對該附屬公司之控制權）之會計處理方法。倘本集團之擁有權權益變動並未導致失去對該附屬公司之控制權，則將列作股權交易。本公司董事預期採用其他新訂及經修訂準則、修訂或詮釋將不會對本集團之業績及財務狀況造成重大影響。

2. 財務風險管理

本集團之財務風險管理目標及政策在各方面均與截至二零零八年十二月三十一日止年度之全年財務報表所披露者一致。

3. 分類資料

本集團已由二零零九年一月一日起採納香港財務報告準則第8號經營分類。香港財務報告準則第8號規定經營分類須按集團主要營運決策者在決定資源分配及表現評估上定期審閱之有關集團不同部門之內部呈報為基準劃分。相反，前身準則香港會計準則第14號分類報告則規定實體須採用風險與回報方法劃分兩個分類(業務及地區)，作為劃分該等分類之起點。過往，本集團之主要呈報方式為業務分類。較之根據香港會計準則第14號所釐定之主要呈報分類，應用香港財務報告準則第8號並無導致本集團須重整其呈報分類。採納香港財務報告準則第8號亦無改變分類溢利及虧損之計量基準。

於回顧期間，本集團按經營分類劃分之收益及業績分析如下：

	華園食品業務		沙棘業務		撤銷		綜合	
	截至六月三十日止		截至六月三十日止		截至六月三十日		截至六月三十日止	
	六個月		六個月		止六個月		六個月	
	二零零九年	二零零八年	二零零九年	二零零八年	二零零九年	二零零八年	二零零九年	二零零八年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
收益								
外部銷售	38,850	118,550	12,093	9,586	-	-	50,943	128,136
分類間銷售	10,931	9,653	-	-	(10,931)	(9,653)	-	-
總收益	<u>49,781</u>	<u>128,203</u>	<u>12,093</u>	<u>9,586</u>	<u>(10,931)</u>	<u>(9,653)</u>	<u>50,943</u>	<u>128,136</u>
業績								
分類經營業績								
(扣除減值費用前)	<u>(9,335)</u>	<u>17,381</u>	<u>(7,201)</u>	<u>50,302</u>			<u>(16,536)</u>	<u>67,683</u>
應收貿易賬款減值							(19,571)	-
生物資產公平值減								
估計銷售點成本之變動							(23,284)	-
未分配公司收入							1,454	2,756
未分配公司開支							(529)	(2,465)
財務費用							(17,557)	(20,186)
稅項							38	(3,972)
期間(虧損)溢利							<u>(75,985)</u>	<u>43,816</u>

4. 財務費用

	截至六月三十日止六個月	
	二零零九年 (未經審核) 千港元	二零零八年 (未經審核) 千港元
於五年內全數清還之銀行貸款借貸利息開支	4,005	6,673
融資租約承擔之利息開支	65	321
可換股票據之實際利息開支	13,487	13,192
	<u>17,557</u>	<u>20,186</u>

5. 稅項

	截至六月三十日止六個月	
	二零零九年 (未經審核) 千港元	二零零八年 (未經審核) 千港元
即期所得稅：		
香港利得稅	-	540
中國企業所得稅	42	3,382
過往年度超額撥備：		
香港利得稅	(80)	-
	<u>(38)</u>	<u>3,922</u>
本期間遞延稅項開支	-	50
	<u>(38)</u>	<u>3,972</u>

期間香港利得稅乃按香港產生之估計應課稅溢利以16.5% (截至二零零八年六月三十日止六個月：16.5%) 稅率計提撥備。

中國新企業所得稅法將外商投資企業之企業所得稅率由過往優惠稅率調高至25%，自二零零八年一月一日起生效。於二零零七年三月十六日前於中國成立，及過往稅率低於25%之公司之稅率將於五年內遞增至25%。本公司於中國成立之若干附屬公司將由二零零九年至二零一一年期間享有所得稅率優惠，並於二零一二年優惠待遇屆滿時按稅率25%繳納稅項。

6. 期間(虧損)溢利

本集團之期間(虧損)溢利已扣除(計入)下列各項：

	截至六月三十日止六個月	
	二零零九年 (未經審核) 千港元	二零零八年 (未經審核) 千港元
已售存貨成本	39,046	88,962
生物資產公平值減估計銷售點成本變動之收益	-	(60,211)
折舊及攤銷	5,338	5,831
生物資產公平值減估計銷售點成本之變動	23,284	-
貿易應收賬款減值	19,571	-
股權結算購股權開支	529	2,465
有關租賃物業之經營租約租金	1,203	1,287
	<u> </u>	<u> </u>

7. 中期股息

呈報期間概不派付、宣派或建議股息。董事不建議派付中期股息(截至二零零八年六月三十日止六個月：無)。

8. 每股(虧損)盈利

本公司普通權益持有人應佔每股基本及攤薄(虧損)盈利乃根據以下數據計算：

	截至六月三十日止六個月	
	二零零九年 (未經審核) 千港元	二零零八年 (未經審核) 千港元
(虧損)盈利：		
就計算每股基本(虧損)盈利之(虧損)盈利	(64,018)	16,124
攤薄潛在普通股之影響：		
可換股票據利息	13,487	4,691
	<u> </u>	<u> </u>
就計算每股攤薄盈利之(虧損)盈利	<u>(50,531)</u>	<u>20,815</u>

	截至六月三十日止六個月	
	二零零九年	二零零八年
股份數目：		
就計算每股基本盈利之普通股加權平均數	866,912,753	747,846,050
攤薄潛在普通股之影響：		
— 購股權	—	2,183,908
— 可換股票據	1,133,666,667	1,200,333,333
	<u>2,000,579,420</u>	<u>1,950,363,291</u>
就計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數		

截至二零零八年六月三十日止六個月之普通股加權平均數已就二零零九年四月一日完成之公開發售作出調整。

由於本公司兌換其尚未行使之可換股票據將減少每股虧損，故截至二零零九年六月三十日止六個月之每股攤薄虧損不作呈列。

9. 生物資產

	於 二零零九年 六月三十日 (未經審核) 千港元	於 二零零八年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
沙棘灌木叢		
期初	27,844	74,909
按公平值減估計銷售點成本初步確認生物資產之收益	—	10,308
匯兌調整	—	2,169
	<u>27,844</u>	<u>87,386</u>
生物資產公平值減估計銷售點成本之變動	<u>(23,284)</u>	<u>(59,542)</u>
期末	<u>4,560</u>	<u>27,844</u>

生物資產指位於內蒙古自治區、陝西省、山西省及甘肅省具林木權土地上之沙棘灌木叢植物。林木權覆蓋總佔地面積1,106,545畝並包括1,478個林區。根據獨立專業估值師世邦魏理仕所發出之估值報告，沙棘灌木叢之公平值減估計銷售點成本乃參考預期生物資產所佔超額盈利之現值而釐定。

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

10. 貿易應收賬款及其他應收款項

本集團採取一項整體政策，給予貿易客戶平均90日至180日不等之賒賬期。

	於 二零零九年 六月三十日 (未經審核) 千港元	於 二零零八年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
貿易應收賬款	116,392	162,205
減：呆賬撥備	(19,571)	(41,735)
	<u>96,821</u>	<u>120,470</u>
按金、預付款項及其他應收款項	<u>23,232</u>	<u>42,293</u>
	<u><u>120,053</u></u>	<u><u>162,763</u></u>

貿易應收賬款(已扣除呆壞賬撥備)之賬齡分析如下：

	於 二零零九年 六月三十日 (未經審核) 千港元	於 二零零八年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
90日內	13,860	34,577
91至180日	5,930	41,305
超過180日	<u>77,031</u>	<u>44,588</u>
貿易應收賬款	<u><u>96,821</u></u>	<u><u>120,470</u></u>

11. 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 二零零九年 六月三十日 (未經審核) 千港元	於 二零零八年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
90日內	7,688	11,287
91至180日	6,079	2,095
超過180日	3,564	5,859
貿易應付賬款	17,331	19,241
其他應付款項	27,537	25,688
	<u>44,868</u>	<u>44,929</u>

12. 可換股票據

於二零零七年十一月十三日，本公司發行可換股票據，其本金額為180,000,000港元（「二零一七年票據」），票息率每年3厘，每半年於期末支付。發行二零一七年票據乃收購中國水環境控股有限公司全部已發行股本之部份代價。二零一七年票據於二零一七年十一月十三日到期，可按初步換股價0.15港元（可予調整）兌換為本公司每股面值0.01港元之繳足普通股。

於二零零九年六月二十二日，總本金額為10,000,000港元之二零一七年票據已兌換為本公司股份，兌換價為每股0.15港元。於兌換後，66,666,666股新股份獲發行。

於二零零七年十一月二十八日，本公司通過配售代理，向多名獨立第三方發行3厘可換股票據，其總本金額為122,000,000港元（「二零一零年票據」）。除非先前已贖回、轉換或購買及註銷，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轉換為本公司每股面值0.01港元之繳足普通股。除因發生攤薄事項或配售協議所構成其他事情而作出調整外，二零一零年票據之換股價將為每股1.43港元。

於截至二零零八年十二月三十一日止年度，根據配售協議之條款，二零一零年票據之換股價由1.43港元調整為1.144港元，自二零零八年十一月二十八日起生效。

於二零零九年八月十一日，二零一零年票據之換股價已根據本公司與票據持有人於二零零九年七月十四日所訂立之更改契據，由每股股份1.144港元調整至每股股份0.4港元。進一步詳情披露於本公司日期為二零零九年七月十六日之通函。

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，列入股東權益。負債部份的實際利率為每年7.55%至14.10%不等。期間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：

	於 二零零九年 六月三十日 千港元	於 二零零八年 十二月三十一日 千港元
期初負債部份	262,156	244,834
利息費用	13,487	26,384
已付利息	(4,508)	(9,062)
兌換二零一七年票據	(7,259)	-
期末負債部份	<u>263,876</u>	<u>262,156</u>

13. 股本

普通股	附註	股份數目	金額 千港元
法定：			
於二零零八年十二月三十一日及二零零九年 六月三十日每股面值0.01港元之普通股		4,000,000,000	40,000
已發行及繳足：			
於二零零八年一月一日及二零零八年 十二月三十一日每股面值0.01港元之普通股		691,937,500	6,919
於公開發售下發行股份	(i)	345,968,750	3,460
兌換可換股票據時發行股份	(ii)	66,666,666	667
於二零零九年六月三十日		<u>1,104,572,916</u>	<u>11,046</u>

附註：

- (i) 於二零零九年四月一日，本公司按認購價每股面值0.08港元向合資格股東發行345,968,750股每股面值0.01港元之普通股，以供支付總額27,677,500港元。超出已發行股份面值之金額為24,218,000港元，已計入本公司股份溢價賬。
- (ii) 於二零零九年六月二十二日，總本金額為10,000,000港元之二零一七年票據已兌換為本公司股份，兌換價為每股0.15港元。此兌換促使本公司發行66,666,666股新股份。
- (iii) 於二零零九年六月三十日，所有股份在各方面享有同等權利。

3. 債務

(a) 借貸

於二零零九年十月三十一日(即本通函付印前就本債項聲明而言之最後實際可行日期)營業時間結束時,經擴大集團之借貸總額為665,710,000港元,包括長期有抵押銀行貸款約157,248,000港元、長期無抵押銀行貸款約36,837,000港元、其他無抵押借貸約193,182,000港元、融資租約承擔約1,283,000港元、其他有抵押借貸約3,830,000港元、應付少數股東無抵押款項約7,523,000港元及無抵押可換股票據約265,807,000港元。

(b) 抵押及擔保

於二零零九年十月三十一日,經擴大集團之銀行借貸乃以下列各項作抵押:

- (i) 經擴大集團所持賬面值約為48,496,000港元之若干土地及樓宇作出之押記;
- (ii) 經擴大集團賬面值約為5,181,000港元之若干廠房及機器作出之押記;
- (iii) 經擴大集團賬面值約為12,730,000港元之若干銀行存款之押記;
- (iv) 經擴大集團賬面值約為181,818,000港元之發展中物業作出之押記;
- (v) 經擴大集團若干成員公司所簽立之公司擔保。

經擴大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。

(c) 或然負債

於二零零九年十月三十一日,經擴大集團根據不可撤銷經營租約所持租賃物業之未來最低租賃款項合共約為3,138,000港元。

於二零零九年十月三十一日,經擴大集團就收購廣東康力全部股本權益之資本承擔約為27,126,437港元。

於二零零九年十月三十一日,經擴大集團並無就可供動用之銀行融資向經擴大集團聯繫人士提供擔保。

(d) 無負債聲明

除上述者以及集團內公司間之負債及一般貿易應付賬款外，於二零零九年十月三十一日營業時間結束時，經擴大集團並無任何已發行或同意將予發行之貸款資本、銀行透支、貸款、已發行且尚未償還以及已授權或以其他方式增設但未發行之債務證券、定期貸款或其他借貸、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、有擔保、無擔保、有抵押或無抵押融資租賃或租購承擔、擔保或其他尚未償還重大或然負債。

除上述披露者外，董事已確認，自二零零九年十月三十一日起至最後實際可行日期(包括該日)止，經擴大集團之債項及或然負債並無重大變動。

就上述債務聲明而言，外幣賬目已按二零零九年十月三十一日營業時間結束時之概約匯率換算為港元。

4. 重大逆轉

於最後實際可行日期，除所披露者外，據董事所知，自二零零八年十二月三十一日(即經擴大集團最近期發表之經審核財務報表之編製日)以來，經擴大集團之財務或經營狀況或前景並無任何重大逆轉。

5. 營運資金

董事經審慎周詳考慮後認為，經計及經擴大集團可用之財政資源(包括內部產生資金)，經擴大集團自本通函日期起至少十二個月內將有充裕之營運資金。

6. 本集團之管理層討論及分析

以下為管理層討論及分析，乃摘錄自截至二零零九年六月三十日止六個月之中期報告。

管理層討論及分析

本集團為中國最大之沙棘製造商及供應商，也是中國綜合系列沙棘相關產品及保健產品之主要製造商及供應商。憑藉其經濟規模及垂直綜合模式，本集團已準備就緒，以把握中國保健市場沙棘行業之潛在增長。

本集團亦為食品生產、銷售及分銷、出口及研發之主要營運商，擁有逾50年經驗。為豐富人們的口味及口感，本集團以「華園」、「樂高」及「采楓」等知名品牌提供逾200款具備獨特亞洲風味的優質零食產品。

業績摘要

截至二零零九年六月三十日止期間，本集團錄得營業額約51,000,000港元，較去年同期下跌約60%。於二零零九年上半年，隨著經濟狀況不斷惡化，本集團之市場及客戶大多持續疲弱，本集團遂透過緊縮信貸管理政策對產品交付採取限制措施，收入隨之下跌。本集團認為此乃必要措施並符合本集團之謹慎策略。

實施限制措施，亦影響產能利用率，致使邊際溢利受挫。除收入與邊際溢利下挫及可換股票據之利息開支外，貿易應收賬款的減值開支以及生物資產的公平值變動亦對截至二零零九年六月三十日止六個月之業績下滑構成影響。

於本期間本公司股權持有人應佔虧損淨額達64,000,000港元，而二零零八年同期則錄得溢利16,000,000港元。每股基本虧損為7.38港仙，而二零零八年則錄得每股基本盈利2.16港仙(就於二零零九年四月一日完成的公開發售作出調整後)。

截至二零零九年六月三十日止年度，董事會並不建議派發任何中期股息。

業務回顧

沙棘及與沙棘關連的保健產品

於回顧期間，沙棘及相關業務錄得收益12,000,000港元，較去年同期9,600,000港元增長2,400,000港元或26%。

本集團繼續採取措施檢討及整合新業務及營運。檢討重點為於目前經濟狀況下釐定適當策略，以維持及改善長期盈利能力。整合目標則須專注提升沙棘業務之現有生產資源所帶來的回報，並以其目前豐富之產品組合開拓新收入來源。

本集團亦實施成本控制方案，以使其經營及資源適應競爭白熱化之保健產品及沙棘相關產品市場，從而鞏固實力並致力為盈利增長鋪路。

包裝食品及便利冷藏食品

截至二零零九年六月三十日止六個月，零食及便利冷藏食品的生產及銷售仍是本集團之主要收入來源。然而，總銷售額較二零零八年同期下降67%至39,000,000港元。

期內，市況持續萎縮，若干零售商及分銷商推延或重新安排訂單，市場競爭激烈，故本集團於交付產品方面採取限制措施。有關措施影響期內之交易表現及利潤。然而，寵物食品業務憑藉其成功之市場方案及引進更多產品系列和開拓新市場而進一步提升其銷售業績。

此外，疲弱之經濟環境及二零零九年上半年持續的消費力急劇萎縮亦令食品業市場經營者面對嚴峻考驗。儘管中國食品安全之負面消息暫時告一段落，但對所有中國出口公司實施嚴格之檢驗規定仍影響本集團於中國之出口量及貨運時間。

由於食品業務銷售未如理想，集團已計劃和準備各種節省成本開支之措施，充份利用及整固分銷網絡及銷售點，並進一步加強與主要客戶(包括超市及便利店)之合作，以保持及加強其市場佔有率。

生產設施

本集團目前營運三個生產基地，分別位於香港及廣東省廣州市花都區。同時，本集團於鄂爾多斯高原、黃土高原自設沙棘培植基地，並於北京、內蒙古自治區、陝西省及山西省建立佔地總面積約340,000公頃之苗木基地，根據本集團每年種植40,000公頃之計劃，種植總面積將以每年超過10%之速度增加。

本集團之高效能生產線已取得危害分析重點控制系統證書(HACCP)以及ISO 9001及ISO 9002之國際認證，運作流暢順利，製作符合卓越衛生標準之優質產品。

未來展望

二零零九年對本集團而言將會是顛簸但具蛻變性的一年。本集團預期年內市場狀況將持續疲弱，並預計本年度下半年的交易環境仍然充滿挑戰，尤其在本集團的客戶及市場方面。於此，本集團將繼續集中成本開支之控制及增強現金流收益之策略。除執行該等措施和策略外，本集團近期亦透過公開發售籌資增強本身之財務狀況，為集團對當前之挑戰及日後市場復甦作好準備。

於二零零九年九月二十一日，批准公開發售的決議案已於股東特別大會上正式通過。公開發售所得款項淨額約279,000,000港元將用作本集團之業務擴展，包括但不限於與中國水務及／或其他合作方收購及合作發展中國房地產開發項目。本集團認為現時中國房地產市場的基本風險因素已經控制及穩定。鑒於上半年國內住房貸款比例顯著增加，反映物業交易量已自去年底以來逐漸回升。這些因素令集團考慮現在是進軍中國房地產發展之適當時機。本集團亦同時提名及委任於中國房地產發展及管理具豐富經驗的董事，藉著他們的豐富經驗和卓越領導才能將之有效地發揮和融合於新的業務策略中。

本集團之長遠經營策略是提昇現有經營業務之增長和盈利能力並扭轉現時之經營局面，積極將集團發展成為更具實力和競爭力之企業。

財務狀況

於二零零九年六月三十日，本集團之現金及銀行結餘以及存款為30,200,000港元。本集團之總資產為491,000,000港元，而其流動資產總值則為209,000,000港元。流動及非流動資產分別為120,000,000港元及312,000,000港元。銀行借貸金額為91,000,000港元(二零零八年十二月三十一日：117,000,000港元)。大部份銀行借貸以港元計值，並以浮動利率計息。於二零零九年六月三十日，未償還之總貸款融資及可換股票據分別為93,000,000港元及264,000,000港元。根據期末之借貸淨額327,000,000港元計算，本集團之資本負債比率(借貸淨額與總資產之比率)為66.6% (二零零八年十二月三十一日：62.7%)。

鑒於現時業務環境及金融市況，本集團將竭力維持低水平之資本負債比率，並繼續監控市況，物色任何資融需求及機會。

外匯波動風險

本集團大部份交易、資產及負債均以港元或人民幣列值。本集團之一般財資政策為管理重大外匯風險，並於外匯風險或會對本集團構成重大影響時減低有關風險。於回顧期間，本集團訂立遠期外匯合約，以管理本集團承受之外匯波動風險。於二零零九年六月三十日，該等合約之公平值為6,400,000港元。除上文所述與本集團日常營運有關之衍生財務工具外，本集團於期間並無訂立其他衍生財務工具。本集團於回顧期間並無重大外匯風險。

重大收購及出售

截至二零零九年六月三十日止六個月，本集團並無重大收購及出售。

抵押資產、或然負債及承擔

本集團之抵押資產、或然負債及承擔與最新近刊發之全年報告相比並無重大變動。

職員及薪酬政策

於二零零九年六月三十日，本集團共有約600名職員。回顧期間之總職員成本約為10,700,000港元(截至二零零八年六月三十日止六個月：9,800,000港元)。本集團向僱員提供全面薪酬及僱員福利計劃。此外，本集團亦按個別職員的工作表現及本集團的業績而向合資格職員授予購股權及提供酌情花紅。

7. 經擴大集團的營商及財務前景

本集團主要在中國從事物業發展及投資，以及包裝食品及保健產品業務。本集團現行策略為拓展其於中國物業發展市場的佔有率。憑藉本集團的主要股東中國水務集團有限公司的土地資源及政府關係，本集團將參與中國物業發展。本集團將主要專注於發展長江沿海的省會城市，並將逐步擴展至中國其他二、三線城市。建議收購武漢標誌性項目，標誌著經擴大集團的物業業務向前邁進了一大步。本集團相信，經擴大集團的未來業務將快速發展並提高股東價值。

A. 永豐環球投資有限公司之會計師報告

以下為永豐環球投資有限公司之申報會計師發出之報告全文，僅為載入本通函而編製。

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：

吾等於下文載列有關永豐環球投資有限公司(「永豐」)之財務資料之報告，包括自二零零九年七月二十二日(註冊成立日期)起至二零零九年八月三十一日止期間之財務狀況報表、自二零零九年七月二十二日(註冊成立日期)起至二零零九年八月三十一日止期間之全面收益表及權益變動表，以及其隨附附註(「財務資料」)，以供載入中國水務地產集團有限公司(「貴公司」)日期為二零零九年十一月三十日之通函(「通函」)內，其內容有關 貴公司與Highest Growth Holdings Limited(「賣方」)所訂立日期為二零零九年十月十九日之有條件買賣協議(「該協議」)。根據該協議， 貴公司將收購永豐環球投資有限公司(「永豐」)之全部股本權益，總代價為人民幣200,000,000元，永豐將按此代價完成收購阜城，詳情披露於日期為二零零九年十月二十九日之公佈。

永豐於二零零九年七月二十二日在英屬處女群島註冊成立為有限公司。永豐之註冊辦事處位於Sea Meadow House, Blackburne Highway, (P.O.Box 116), Road Town, Tortola, British Virgin Islands。永豐之主要業務為投資控股。

永豐自二零零九年七月二十二日(註冊成立日期)起至二零零九年八月三十一日止期間之財務報表乃按香港財務報告準則(其亦包括香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港會計準則及詮釋)之有關會計準則及規例編製。永豐自二零零九年七月二十二日(註冊成立日期)起至二零零九年八月三十一日止期間之財務報表由執業會計師恒健會計師行審核。

編製基準

財務資料已由永豐董事按照下文附註3所載基準根據自二零零九年七月二十二日(註冊成立日期)起至二零零九年八月三十一日止期間之財務報表而編製。財務資料已根據香港財務報告準則(其亦包括香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港會計準則及詮釋)而編製。

董事就財務資料之責任

永豐董事須對根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則編製真實而公平地列報之財務資料負責。該責任包括設計、實施及維護與編製及真實而公平地列報財務資料相關之內部控制，以使財務資料不存在由於欺詐或錯誤而導致之重大錯誤陳述；選擇及應用適當會計政策；及按情況作出合理會計估計。永豐董事須對收錄在本通函之本報告內容負責。

申報會計師之責任

吾等之責任為根據吾等之審核對財務資料發表意見。就本報告而言，吾等已根據香港會計師公會頒佈之香港核數準則審核自二零零九年七月二十二日(註冊成立日期)起至二零零九年八月三十一日止期間之財務資料。該等準則規定吾等遵守道德規範，並規劃及執行審核，以合理確定財務資料是否不存有任何重大錯誤陳述。吾等亦已根據香港會計師公會頒佈之核數指引第3.340條「招股章程及申報會計師」進行必要之額外程序。

審核涉及執执行程序以獲取有關財務資料所載金額及披露資料之審核憑證。所選定之程序取決於申報會計師之判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致財務資料存有重大錯誤陳述之風險。在評估該等風險時，申報會計師考慮與該公司編製及真實而公平地列報財務資料相關之內部控制，以設計適當審核程序，但並非為對公司內部控制之效能發表意見。審核亦包括評價董事所採用會計政策之合適性及所作出會計估計之合理性，以及評價財務資料之整體列報方式。

吾等相信，吾等獲得充足之審核憑證，可適當地為吾等之審核意見提供基礎。

意見

吾等認為，就本報告而言，財務資料已根據香港財務報告準則真實而公平地反映永豐於二零零九年八月三十一日之事務狀況及永豐自二零零九年七月二十二日(註冊成立日期)起至二零零九年八月三十一日止期間之業績。

I. 財務資料

以下為根據下文附註3所載基準編製之永豐於二零零九年八月三十一日之財務資料。

全面收益表

自二零零九年七月二十二日(註冊成立日期)起至二零零九年八月三十一日止期間

	附註	二零零九年 七月二十二日至 二零零九年 八月三十一日 港元
收入	5	-
行政費用		-
		<hr/>
稅前溢利	6	-
所得稅開支	7	-
		<hr/>
期內溢利		-
		<hr/>
股東應佔全面收益總額		-
		<hr/> <hr/>

財務狀況報表

於二零零九年八月三十一日

	附註	二零零九年 八月三十一日 港元
流動資產		
其他應收款項	8	8
		<hr/>
資產淨值		8
		<hr/> <hr/>
資本及儲備		
股本	9	8
累計溢利		-
		<hr/>
		8
		<hr/> <hr/>

權益變動表

自二零零九年七月二十二日(註冊成立日期)起至二零零九年八月三十一日止期間

	股本 港元	累計溢利 港元	總計 港元
發行股本	8	—	8
股東應佔全面收益總額	—	—	—
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
於二零零九年八月三十一日	<u>8</u>	<u>—</u>	<u>8</u>

II. 財務報表附註

自二零零九年七月二十二日(註冊成立日期)起至二零零九年八月三十一日止期間

1. 一般資料

永豐乃於英屬處女群島註冊成立之私人有限公司，其主要業務為投資控股。永豐之註冊辦事處位於Sea Meadow House, Blackburne Highway, (P.O.Box 116), Road Town, Tortola, British Virgin Islands。

財務資料乃以港元列示，其為永豐之功能及呈列貨幣。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則

永豐並無提早採納香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之下列正或已生效之新訂準則、修訂或詮釋(「新香港財務報告準則」)。

香港財務報告準則(修訂本)	對香港財務報告準則第5號之改進 ²
香港財務報告準則(修訂本)	對二零零九年香港財務報告準則之改進 ³
香港財務報告準則第1號(經修訂)	首次採納香港財務報告準則 ¹
香港財務報告準則第3號(經修訂)	業務合併 ²
香港財務報告準則第8號	經營分部 ¹
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及單獨財務報表 ¹
香港會計準則第39號(修訂本)	合資格對沖項目 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第9號及香港會計準則 第39號(修訂本)	嵌入式衍生工具 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第17號	向所有人分派非現金資產 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第18號	轉讓客戶資產 ⁴

- 1 於截至二零零九年八月三十一日止或之後之會計期間生效
- 2 於二零零九年七月一日或之後開始之會計期間生效
- 3 除另有規定外，於二零一零年一月一日或之後開始之會計期間生效
- 4 自二零零九年七月一日起生效

* 對香港財務報告準則之改進包括對香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第4號、香港財務報告準則第5號、香港財務報告準則第6號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第8號、香港會計準則第2號、香港會計準則第7號、香港會計準則第8號、香港會計準則第10號、香港會計準則第12號、香港會計準則第14號、香港會計準則第16號、香港會計準則第18號、香港會計準則第19號、香港會計準則第20號、香港會計準則第21號、香港會計準則第27號、香港會計準則第28號、香港會計準則第29號、香港會計準則第31號、香港會計準則第33號、香港會計準則第34號、香港會計準則第36號、香港會計準則第37號、香港會計準則第38號、香港會計準則第39號、香港會計準則第40號及香港會計準則第41號、香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第2號之修訂。

永豐董事預期，應用此等新準則、修訂或詮釋將不會對永豐之業績及財務狀況產生任何重大影響。

根據香港會計準則第1號(經修訂)，「資產負債表」改名為「財務狀況報表」，而「現金流量表」改名為「現金流量表」。與非擁有人進行交易而產生之所有收入及開支(即非擁有人權益之變動)於「全面收益表」呈列，而權益中之擁有人變動則於「權益變動表」呈列。

3. 重大會計政策

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及香港公司條例編製。

編製符合香港財務報告準則之財務資料需要管理層作出影響應用政策及所申報資產、負債、收入及開支金額之判斷、估計及假設。估計及相關假設乃以過往經驗及於有關情況下被認為屬合理之多項其他因素為依據，其結果構成對未能從其他來源獲得之資產及負債賬面值作出判斷之基準。實際結果與有關估計可能有所出入。估計及假設乃按持續基準進行審閱。倘會計估計之修訂僅影響估計獲修訂之期間，則有關修訂會於該期間確認，或倘修訂影響目前及未來期間，則會於修訂期間及未來期間確認。

管理層於應用香港財務報告準則時作出會對財務報表構成重大影響之判斷及於來年具有重大調整之重大風險之估計於財務資料附註4討論。

外幣

於編製永豐之財務報表時，以永豐功能貨幣以外之貨幣(「外幣」)進行之交易均按交易日期之現行匯率換算為功能貨幣(即該實體經營所在主要經濟環境之貨幣)記賬。於各結算日，以外幣定值之貨幣項目均按結算日之現行匯率重新換算。按公平值以外幣定值之非貨幣項目乃按於公平值釐定當日之現行匯率重新換算。按過往成本計量以外幣定值之非貨幣項目毋須重新換算。

於結算及換算貨幣項目時產生之匯兌差額均於產生期間計入損益內，惟組成永豐海外業務之投資淨額部分之貨幣項目所產生之匯兌差額除外，在此情況下，有關匯兌差額乃於綜合財務報表中確認為權益。以公平值定值之非貨幣項目經重新換算後所產生之匯兌差額於該期間列入損益，惟換算有關盈虧直接在權益確認之非貨幣項目所產生的差額除外，而有關匯兌差額直接在權益內確認。

有形及無形資產(商譽除外)之減值

永豐於結算日審閱其資產之賬面值，以決定是否有跡象顯示該等資產出現減值虧損。當資產之可收回金額估計低於賬面值，其賬面值則被減至可收回金額。減值虧損會即時確認為開支。

於其後撥回減值虧損時，資產之賬面值可調高至重新估計之可收回金額，惟不可高於該資產於過往期間未確認減值虧損前之賬面值。撥回之減值虧損可即時被確認為收入。

具有有限使用年限之無形資產於該資產可能存在減值跡象時進行減值測試。

稅項

所得稅開支是指當期應付稅項及遞延稅項之總額。

當期應付稅項是根據該年度之應課稅溢利計算。應課稅溢利與全面收益表中呈報之純利存有差異，源於應課稅溢利並不包括隨後年期之應課稅或可扣稅之收益或開支項目，亦不包括不需課稅及不可扣稅之項目。永豐之即期稅項負債按結算日前已制定或大致制定之稅率計算。

遞延稅項乃就財務報表資產及負債之賬面值及其用於計算應課稅溢利的相應稅基之間的差額之預期應付或可收回之稅項，並以資產負債表負債法入賬。一般情況下，所有因應課稅臨時差額而產生之遞延稅項負債均予確認，而遞延稅項資產則按將來應課稅溢利可用作抵銷可扣稅之臨時差額之限額內確認。如臨時差額是因商譽(或負商譽)或因在不影響應課稅溢利及會計溢利之交易初次確認(業務合併除外)其他資產及負債而產生，則不會確認此等資產及負債。

遞延稅項負債乃就於附屬公司及聯營公司之投資及於合營企業之權益之應課稅臨時差額確認，惟倘永豐可控制臨時差額之撥回及臨時差額於可見將來不大可能撥回除外。

遞延稅項資產之賬面值須於各結算日作檢討，並於預期沒有足夠將來應課稅溢利作抵銷所有或部份將予收回資產時作出扣減。

遞延稅項是根據預期負債償還及資產兌現時之稅率計算，並於綜合收益表中支銷或入賬。若有關項目直接於權益中支銷或入賬，其遞延稅項則於權益中處理。

金融工具

當永豐成為金融工具合約條文之訂約方，則金融資產及金融負債於資產負債表內確認。金融資產及金融負債最初按公平值計量。應直接計入收購或發行金融資產及金融負債(按公平值計入損益之金融資產及金融負債除外)之交易成本，於首次確認時加入或從金融資產或金融負債之公平值扣減(如適用)。直接應佔收購按公平值計入損益之金融資產或金融負債之交易成本，乃立即於損益內確認。

金融資產

永豐之金融資產可分為包括按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)之金融資產、貸款及應收款項、持至到期投資及可供出售金融資產四類中之其中一類。金融資產之所有常規買賣乃按交易日期基準確認及取消確認。常規買賣為須按市場規例或慣例確立之時限內交付資產之金融資產買賣。

實際利率法

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

就指定按公平值計入損益之金融資產(其利息收入乃計入收益或虧損淨額)以外之債務工具而言，收入乃按實際利率基準確認。

按公平值計入損益之金融資產

按公平值計入損益之金融資產有兩小類，包括持作買賣之金融資產及該等於初步確認時指定按公平值計入損益之金融資產。

倘金融資產屬下列情況，則歸類為持作買賣：

- 主要為於不久將來出售而購入；或
- 構成 貴集團合併管理之已識別金融工具組合一部份，且近期實際短期獲利；或
- 屬於未被指定之衍生工具，並可有效作為對沖工具。

倘屬於下列情況，持作買賣之金融資產以外之金融資產可於初步確認時指定為按公平值計入損益：

- 有關指定可對銷或大幅度減少如無進行此舉則可能產生之不一致計量或確認；或
- 金融資產為金融資產或金融負債組別或兩者之組成部份，而根據 貴集團之風險管理文件或投資策略，其乃按照公平值基準管理及評估表現，且有關分類資料會以該基準向內部提供；或
- 其為包括一項或多項嵌入式衍生工具之合約之組成部份，而香港會計準則第39號金融工具：確認及計量（「香港會計準則第39號」）容許將全部合併合約（資產或負債）指定為按公平值計入損益。

於初步確認後之每個結算日，按公平值計入損益之金融資產會按公平值計量，而公平值變動則於產生期間直接於損益中確認。於損益確認之收益或虧損淨額不包括於金融資產賺取之任何股息或利息。

貸款及應收款項

貸款及應收款項乃並非於活躍市場所報之固定或可釐定付款之非衍生金融資產。於初步確認後各結算日，貸款及應收款項（包括貿易應收賬款及其他應收款項）均按採用實際利率法計算之已攤銷成本減任何已識別減值虧損入賬。

可供出售金融資產

可供出售金融資產為非衍生項目，無論是否劃分為任何類別或並無分類為按公平值計入損益之金融資產、貸款及應收款項及持至到期之投資。 貴集團已劃分非上市股份證券為可供出售金融資產。

於初步確認後之二零零九年八月三十一日，可供出售金融資產按公平值計量。公平值之變動於股本中確認，直至該金融資產被出售或釐定為已減值，屆時過往於股本中確認之累計收益或虧損會自股本中剔除，並於損益確認（見下列有關金融資產之減值之會計政策）。

該等並無活躍市場之市價報價而其公平值未能可靠計量之可供出售股權投資，及與該等無報價股權工具掛鈎及以之作結算之衍生工具，於首次確認後之各個結算日按成本值減任何已識別減值虧損計算（見下列有關金融資產之減值之會計政策）。

金融資產之減值

於每個結算日，金融資產（按公平值計入損益之金融資產除外）被評定是否有減值跡象。當有客觀證據顯示金融資產之預期未來現金流量因於初步確認該金融資產後發生之一項或多項事件出現而受到影響時，即對該金融資產確認減值。

就持作可供出售之股本投資而言，該投資之公平值大幅或長期低於其成本可被視為減值之客觀證據。

就所有其他金融資產而言，減值之客觀證據包括：

- 發行人或交易對手出現重大財政困難；或
- 違約或逾期尚未償還利息或本金；或
- 借款人有可能面臨破產或財務重組。

就若干類別之金融資產（如應收賬款）而言，被評估為並無減值之個別資產將會其後彙集一併評估減值。應收款項組合減值之客觀證據包括 貴集團過去收取付款之經驗、組合內延遲付款超過平均六十天信用期限宗數之增加、可觀察到與拖欠應收款項相關之全國或區域性經濟狀況之改變。

就按已攤銷成本值列賬之金融資產而言，倘有客觀證據證明資產減值，則於損益確認減值虧損，並按資產之賬面值與估計未來現金流量按初始實際利率貼現之現值之間之差額計量。

就按成本值列賬之金融資產而言，減值虧損之金額按該項資產之賬面值與估計未來現金流量按類似金融資產現時市場回報率貼現之現值之間之差額計量。該減值虧損不會於其後之期間撥回。

所有金融資產之減值虧損會直接於金融資產之賬面值中作出扣減，惟貿易應收賬款除外，其賬面值會透過撥備賬作出扣減。撥備賬內之賬面值變動會於損益確認。當貿易應收賬款被視為不可收回時，其將於撥備賬內撇銷。其後收回之前已撇銷之款項，均計入損益內。

就按已攤銷成本值列賬之金融資產而言，如在隨後之期間減值虧損金額減少，而有關減少在客觀上與確認減值虧損後發生之事件有關，則先前已確認之減值虧損將透過損益予以撥回，惟該資產於減值被撥回當日之賬面值，不得超過無確認減值下之已攤銷成本。

可供出售股本投資之減值虧損不會於往後期間撥回損益。減值虧損後公平值之增加會直接於權益內確認。就可供出售債務投資而言，倘投資之公平值增加客觀地與確認減值虧損後發生之事件有關，則減值虧損會於其後撥回。

金融負債及股本權益工具

集團實體發行之金融負債及股本權益工具乃根據所訂立合約安排之內容及金融負債與股本權益工具之定義予以分類。

股本權益工具為可證明於集團資產經扣除其所有負債後之餘額權益之任何合約。貴集團之金融負債一般分類為按公平值計入損益之金融負債及其他金融負債。

實際利率法

實際利率法乃計算金融負債之攤銷成本及按有關期間攤分利息開支之方法。實際利率乃將估計日後現金付款按金融負債之預期使用年期，或較短期間（倘合適）實際折現之利率。

按公平值計入損益之金融負債

按公平值計入損益之金融負債有兩種分類，包括持作買賣之金融負債及於初步確認時被指定按公平值計入損益之金融負債。

倘出現下列情況，金融負債乃歸類為持作買賣用途：

- 主要作為近期內購回用途而產生；或
- 金融負債為 貴集團共同管理之金融工具確定組合之一部分及其具短期獲利實際模式；或
- 金融負債為一個衍生產品而非指定及有效用作對沖工具。

倘出現下列情況，持作買賣之金融負債以外之金融負債可於初步確認時指定按公平值計入損益：

- 有關指定撤除或大幅減低計量或確認可能出現不一致之情況；或
- 金融負債組成金融資產或金融負債之部分或兩者，並根據 貴集團文件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
- 金融負債組成包含一種或以上內含衍生工具之合約其中部分，而香港會計準則第39號允許整份合併合約（資產或負債）將指定按公平值計入損益）。

於初步確認後之二零零九年八月三十一日，按公平值計入損益之金融負債乃按公平值計量，而公平值之變動乃於產生期間直接於損益確認。

其他金融負債

其他金融負債包括貿易應付賬款及其他應付款項、銀行借貸及融資租約承擔，乃採用實際利率法按已攤銷成本計算。

股本權益工具

永豐發行之股本權益工具按已收取款項扣除直接發行成本入賬。

財務擔保合約

財務擔保合約為因指定債務人未能按債務工具之原有或經修改條款如期付款時，發行人需支付指定金額予持有人以補償其所遭受損失之合約。永豐已發行及並非按公平值計入損益之財務擔保合約首次以其公平值減發行財務擔保合約之直接應佔交易成本確認。於初步確認後，貴集團以(i)根據香港會計準則第37號撥備、或然負債及或然資產釐定之金額；及(ii)首次確認之金額減(如適用)根據香港會計準則第18號收益確認之累計攤銷，兩者中以較高者計量財務擔保合約。

終止確認

倘自資產收取現金流量之權利已屆滿，或金融資產已轉讓及永豐已將所持金融資產擁有權之絕大部分風險及回報轉移，則會終止確認金融資產。於終止確認金融資產時，資產賬面值與已收及應收代價及已直接於權益確認之累計盈虧總和之差額，將於損益確認。若永豐保留其已轉移金融資產擁有權之絕大部分風險及回報時，則永豐持續確認該金融資產及為已收取金額確認為有抵押之借貸。

金融負債於有關合約訂明之特定責任獲履行、取消或屆滿時方會終止確認。終止確認之金融負債賬面值與已付或應付代價之差額乃於損益確認。

4. 財務風險管理及主要會計估計

永豐之業務令其須承受多種財務風險：信貸風險、外匯風險、流動資金風險及現金流量及公平值利率風險。永豐之整體風險管理計劃集中於金融市場之不可預見因素，並尋求盡量減低對永豐之財務表現之潛在不利影響。

信貸風險

永豐毋須承受重大信貸風險。

外匯風險

永豐毋須承受重大外匯風險。

流動資金風險

審慎之流動資金管理隱含維持充足現金作日常營運之用。永豐所承受之流動資金風險極微。

5. 收入

期內並無產生收入。

6. 稅前溢利

二零零九年七月二十二日至

二零零九年八月三十一日

港元

稅前溢利經扣除以下各項所得：

董事酬金	—
核數師酬金	—
	<u>—</u>
	<u>—</u>

7. 所得稅開支

由於永豐期內並無於香港產生任何收入，故並無就香港利得稅作出撥備。其他地區應課稅溢利之稅項根據永豐經營業務所在國家之現行稅務法例、詮釋及慣例按當時生效之稅率計算。

8. 其他應收款項

永豐董事認為，永豐於二零零九年八月三十一日之其他應收款項之賬面值與其公平值相若。

9. 股本

二零零九年八月三十一日

港元

法定：

50,000股每股面值1美元之普通股 390,000

已發行及繳足：

1股每股面值1美元之普通股 8

10. 每股溢利

並無呈列每股溢利，因為每股溢利之資料對本報告而言並無意義。

11. 結算日後事項

於二零零九年八月三十一日後，概無發生重大結算日後事項。

12. 結算日後財務報表

永豐並無就於二零零九年八月三十一日後之任何期間編製任何經審核財務報表。

13. 管理層討論與分析

永豐於二零零九年七月二十二日註冊成立。並無流動資金事項。於二零零九年八月三十一日，永豐擁有淨資產8港元。永豐主要由內部財務資源資助。

此致

香港
灣仔
港灣道30號
新鴻基中心
18樓1816室
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
謹啟

香港，二零零九年十一月三十日

B. 湖北阜城房地產開發有限公司之會計師報告

以下為湖北阜城房地產開發有限公司之申報會計師發出之報告全文，僅為載入本通函而編製。

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：

吾等於下文載列有關湖北阜城房地產開發有限公司(「阜城」)之財務資料之報告，包括於二零零六年十二月三十一日、二零零七年十二月三十一日、二零零八年十二月三十一日及二零零九年八月三十一日之財務狀況報表、自二零零六年十月二十七日(註冊成立日期)起至二零零六年十二月三十一日止期間、截至二零零七年及二零零八年十二月三十一日止年度及截至二零零九年八月三十一日止八個月(以下統稱為「有關期間」)之全面收益表、現金流量表及權益變動表，以及其隨附附註(「財務資料」)，以供載入中國水務地產集團有限公司(「貴公司」)日期為二零零九年十一月三十日之通函(「通函」)內，其內容有關 貴公司與Highest Growth Holdings Limited(「賣方」)所訂立日期為二零零九年十月十九日之有條件買賣協議(「該協議」)。根據該協議， 貴公司將收購永豐環球投資有限公司(「永豐」)之全部股本權益，總代價為人民幣200,000,000元，永豐將按此代價完成收購阜城，詳情披露於日期為二零零九年十月二十九日之公佈。

阜城於二零零六年十月二十七日在中華人民共和國(「中國」)註冊成立為有限公司。阜城之註冊辦事處位於中國湖北省武漢市洪山區洛南街街道口南村110號鵬程蕙園A座。阜城之主要業務為開發及銷售房地產，以及提供房地產諮詢服務。

阜城於有關期間之財務報表乃按中國有關會計準則及規例編製。阜城截至二零零七年及二零零八年十二月三十一日止年度之財務報表由湖北省執業會計師Tian Yuan Accounting Business Limited Company審核。

編製基準

財務資料已由阜城董事按照下文附註3所載基準根據有關期間之財務報表而編製。財務資料已根據香港財務報告準則(其亦包括香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港會計準則及詮釋)而編製。

董事就財務資料之責任

阜城董事須對根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則編製真實而公平地列報之財務資料負責。該責任包括設計、實施及維護與編製及真實而公平地列報財務資料相關之內部控制，以使財務資料不存在由於欺詐或錯誤而導致之重大錯誤陳述；選擇及應用適當會計政策；及按情況下作出合理會計估計。阜城董事須對收錄在本通函之本報告內容負責。

申報會計師之責任

吾等之責任為根據吾等之審核對財務資料發表意見。就本報告而言，吾等已根據香港會計師公會頒佈之香港核數準則審核有關期間之財務資料。該等準則規定吾等遵守道德規範，並規劃及執行審核，以合理確定財務資料是否不存有任何重大錯誤陳述。吾等亦已根據香港會計師公會頒佈之核數指引第3.340條「招股章程及申報會計師」進行必要之額外程序。

審核涉及執执行程序以獲取有關財務資料所載金額及披露資料之審核憑證。所選定之程序取決於申報會計師之判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致財務資料存有重大錯誤陳述之風險。在評估該等風險時，申報會計師考慮與該公司編製及真實而公平地列報財務資料相關之內部控制，以設計適當審核程序，但並非為對公司內部控制之效能發表意見。審核亦包括評價董事所採用會計政策之合適性及所作出會計估計之合理性，以及評價財務資料之整體列報方式。

吾等相信，吾等獲得充足之審核憑證，可適當地為吾等之審核意見提供基礎。

意見

吾等認為，就本報告而言，財務資料已根據香港財務報告準則真實而公平地反映阜城於二零零六年十二月三十一日、二零零七年十二月三十一日及二零零八年十二月三十一日及二零零九年八月三十一日之事務狀況及阜城於有關期間之業績及現金流量。

比較財務資料

董事及申報會計師各自之責任

阜城董事須負責編製阜城之未經審核財務資料，包括於截至二零零八年八月三十一日止八個月期間之全面收益表、權益變動表及現金流量表（「比較財務資料」）連同其隨附附註。

吾等之責任為根據吾等之審閱就比較財務資料提出獨立結論。

已作出之審閱工作

就本報告而言，吾等已審閱阜城之未經審核財務資料，包括比較財務資料連同其隨附附註。阜城之董事要根據《香港審閱工作準則》第2410號「實體之獨立核數師對中期財務資料之審閱」負責。審閱主要包括查詢公司管理層及為比較財務資料應用分析程序，並據此評估會計政策及呈報除另有披露外是否已貫徹應用。審閱不包括審核程序如監控測試及資產、負債及交易之核證，故其審閱範圍較審核少，並較審核提供較低程度之確認。因此，吾等並無為比較財務資料提供審核意見。

審閱結論

根據吾等之審閱（是次審閱並不構成審核工作），就本報告而言，吾等並不知悉任何須就於截至二零零八年八月三十一日止八個月之財務資料作出之重大修訂。

I. 財務資料

以下為根據下文附註3所載基準編製之阜城於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日及二零零九年八月三十一日及自二零零六年十月二十七日(註冊成立日期)起至二零零六年十二月三十一日止期間及截至二零零七年及二零零八年十二月三十一日止年度各年及截至二零零九年八月三十一日止八個月之財務資料。

全面收益表

自二零零六年十月二十七日(註冊成立日期)起至二零零六年十二月三十一日止期間、截至二零零七年及二零零八年十二月三十一日止年度及自二零零九年一月一日起至二零零九年八月三十一日止期間

	附註	截至下列日期止 八個月		二零零八年	二零零七年	二零零六年
		二零零九年 八月三十一日 人民幣	二零零八年 八月三十一日 人民幣 (未經審核)	二零零八年 十二月三十一日 人民幣	二零零七年 十二月三十一日 人民幣	二零零六年 十月二十七日至 十二月三十一日 人民幣
收入		-	-	-	-	-
銷售成本		-	-	-	-	-
毛利		-	-	-	-	-
其他收入	5	71,915	82,242	122,234	180,430	27,157
行政費用		(514,334)	(1,062,858)	(1,503,260)	(1,170,590)	(29,663)
除財務費用前之虧損		(442,419)	(980,616)	(1,381,026)	(990,160)	(2,506)
財務費用	6	-	-	-	-	-
稅前虧損	7	(442,419)	(980,616)	(1,381,026)	(990,160)	(2,506)
所得稅開支	8	-	-	-	-	-
股東應佔全面虧損總額		<u>(442,419)</u>	<u>(980,616)</u>	<u>(1,381,026)</u>	<u>(990,160)</u>	<u>(2,506)</u>

財務狀況報表

於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日及二零零九年八月三十一日

	附註	二零零九年 八月三十一日 人民幣	二零零八年 十二月三十一日 人民幣	二零零七年 十二月三十一日 人民幣	二零零六年 十二月三十一日 人民幣
非流動資產					
物業、廠房及設備	9	306,629	84,337	84,613	10,810
流動資產					
發展中物業	10	272,102,220	187,286,297	139,002,277	36,300
其他應收款項及 預付款項	11	47,447,844	3,131,336	4,471,274	20,000,000
現金及銀行結餘		13,168,676	4,620,889	17,947,560	52,734
		<u>332,718,740</u>	<u>195,038,522</u>	<u>161,421,111</u>	<u>20,089,034</u>
流動負債					
貿易應付賬款	11	542,181	–	–	–
應計費用及其他 應付款項	11	15,299,299	6,650,951	36,590	2,350
應付股東款項	12	–	170,845,600	142,461,800	100,000
借貸	13	170,000,000	–	–	–
		<u>185,841,480</u>	<u>177,496,551</u>	<u>142,498,390</u>	<u>102,350</u>
流動資產淨值		<u>146,877,260</u>	<u>17,541,971</u>	<u>18,922,721</u>	<u>19,986,684</u>
非流動負債					
借貸	13	100,000,000	–	–	–
資產淨值		<u>47,183,889</u>	<u>17,626,308</u>	<u>19,007,334</u>	<u>19,997,494</u>
資本及儲備					
實收資本	14	50,000,000	20,000,000	20,000,000	20,000,000
累計虧損		(2,816,111)	(2,373,692)	(992,666)	(2,506)
		<u>47,183,889</u>	<u>17,626,308</u>	<u>19,007,334</u>	<u>19,997,494</u>

權益變動表

自二零零六年十月二十七日(註冊成立日期)起至二零零六年十二月三十一日止期間、截至二零零七年及二零零八年十二月三十一日止年度及自二零零九年一月一日起至二零零九年八月三十一日止期間

	實收資本 人民幣	累計虧損 人民幣	總計 人民幣
於二零零六年十月二十七日	20,000,000	-	20,000,000
股東應佔全面虧損總額	<u>-</u>	<u>(2,506)</u>	<u>(2,506)</u>
於二零零六年十二月三十一日及 二零零七年一月一日	20,000,000	(2,506)	19,997,494
股東應佔全面虧損總額	<u>-</u>	<u>(990,160)</u>	<u>(990,160)</u>
於二零零七年十二月三十一日及 二零零八年一月一日	20,000,000	(992,666)	19,007,334
股東應佔全面虧損總額	<u>-</u>	<u>(1,381,026)</u>	<u>(1,381,026)</u>
於二零零八年十二月三十一日及 二零零九年一月一日	20,000,000	(2,373,692)	17,626,308
資本增加	30,000,000	-	30,000,000
股東應佔全面虧損總額	<u>-</u>	<u>(442,419)</u>	<u>(442,419)</u>
於二零零九年八月三十一日	<u>50,000,000</u>	<u>(2,816,111)</u>	<u>47,183,889</u>

未經審核權益變動表

截至二零零八年八月三十一日止八個月

	實收資本 人民幣	累計虧損 人民幣	總計 人民幣
於二零零八年一月一日	20,000,000	(992,666)	19,007,334
股東應佔全面虧損總額	<u>-</u>	<u>(980,616)</u>	<u>(980,616)</u>
於二零零八年八月三十一日	<u>20,000,000</u>	<u>(1,973,282)</u>	<u>(18,026,718)</u>

現金流量表

自二零零六年十月二十七日(註冊成立日期)起至二零零六年十二月三十一日止期間、截至二零零七年及二零零八年十二月三十一日止年度及截至二零零九年一月一日起至二零零九年八月三十一日止期間

	截至下列日期止 八個月		二零零八年 一月一日至 二零零八年 十二月三十一日	二零零七年 一月一日至 二零零七年 十二月三十一日	二零零六年 十月二十七日至 二零零六年 十二月三十一日
	二零零九年 八月三十一日 人民幣	二零零八年 八月三十一日 人民幣 (未經審核)	人民幣	人民幣	人民幣
經營業務					
稅前虧損	(442,419)	(980,616)	(1,381,026)	(990,160)	(2,506)
調整：					
物業、廠房及設備折舊	22,242	13,432	20,776	11,617	-
利息收入	(71,915)	(82,242)	(122,234)	(180,430)	(27,157)
營運資本變動前之經營現金流量	(492,092)	(1,049,426)	(1,482,484)	(1,158,973)	(29,663)
發展中物業增加	(84,815,923)	(23,379,122)	(48,284,020)	(138,965,977)	(36,300)
其他應收款項(增加)減少	(44,316,508)	1,497,198	1,339,938	15,528,726	(20,000,000)
貿易應收賬款及其他 應收款項增加	9,190,529	648,369	6,614,361	34,240	2,350
經營中動用之現金 已付稅款	(120,433,994)	(22,282,981)	(41,812,205)	(124,561,984)	(20,063,613)
經營業務中動用之現金淨額	(120,433,994)	(22,282,981)	(41,812,205)	(124,561,984)	(20,063,613)
投資活動					
已收利息	71,915	82,242	122,234	180,430	27,157
購置物業、廠房及設備	(244,534)	(17,400)	(20,500)	(85,420)	(10,810)
投資活動中(動用)產生 之現金淨額	(172,619)	64,842	101,734	95,010	16,347
融資活動					
所得新銀行借款及信託收據 股東墊款	270,000,000	-	-	-	-
向股東還款	-	14,000,000	42,767,600	148,823,600	100,000
已付股東利息	(162,919,521)	-	-	-	-
資本增加	(7,926,079)	-	(14,383,800)	(6,461,800)	-
資本增加	30,000,000	-	-	-	20,000,000
融資活動中產生之現金淨額	129,154,400	14,000,000	28,383,800	142,361,800	20,100,000
現金及現金等值物增加 (減少)淨額	8,547,787	(8,218,139)	(13,326,671)	17,894,826	52,734
期初/年初之現金及 現金等值物	4,620,889	17,947,560	17,947,560	52,734	-
期終/年終之現金及 現金等值物	13,168,676	9,729,421	4,620,889	17,947,560	52,734
現金及現金等值物之分析					
現金及銀行結餘	13,168,676	9,729,421	4,620,889	17,947,560	52,734

II. 財務報表附註

自二零零六年十月二十七日(註冊成立日期)起至二零零六年十二月三十一日止期間、截至二零零七年及二零零八年十二月三十一日止年度及截至二零零九年一月一日起至二零零九年八月三十一日止期間

1. 一般資料

湖北阜城房地產開發有限公司乃於中國註冊成立之私人有限公司，主要業務為開發及銷售房地產，以及提供房地產諮詢服務。阜城之註冊辦事處及主要營業地點位於中華人民共和國湖北省武漢市洪山區洛南街街道口南村110號鵬程蕙園A座。

財務資料乃以人民幣列示，其為阜城之功能及呈列貨幣。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則

阜城並無提早採納香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之下列正或已生效之新訂準則、修訂或詮釋(「新香港財務報告準則」)。

香港財務報告準則(修訂本)	對香港財務報告準則第5號之改進 ²
香港財務報告準則(修訂本)	對二零零九年香港財務報告準則之改進 ³
香港財務報告準則第1號(經修訂)	首次採納香港財務報告準則 ¹
香港財務報告準則第3號(經修訂)	業務合併 ²
香港財務報告準則第8號	經營分部 ¹
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及單獨財務報表 ¹
香港會計準則第39號(修訂本)	合資格對沖項目 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第9號及香港會計準則 第39號(修訂本)	嵌入式衍生工具 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第17號	向所有人分派非現金資產 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第18號	轉讓客戶資產 ⁴

¹ 於截至二零零九年六月三十日止或之後之會計期間生效

² 於二零零九年七月一日或之後開始之會計期間生效

³ 除另有規定外，於二零一零年一月一日或之後開始之會計期間生效

⁴ 自二零零九年七月一日起生效

* 對香港財務報告準則之改進包括對香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第4號、香港財務報告準則第5號、香港財務報告準則第6號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第8號、香港會計準則第2號、香港會計準則第7號、香港會計準則第8號、香港會計準則第10號、香港會計準則第12號、香港會計準則第14號、香港會計準則第16號、香港會計準則第18號、香港會計準則第19號、香港會計準則第20號、香港會計準則第21號、香港會計準則第27號、香港會計準則第28號、香港會計準則第29號、香港會計準則第31號、香港會計準則第33號、香港會計準則第34號、香港會計準則第36號、香港會計準則第37號、香港會計準則第38號、香港會計準則第39號、香港會計準則第40號及香港會計準則第41號、香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第2號之修訂。

阜城董事預期，應用此等新準則、修訂或詮釋將不會對阜城之業績及財務狀況產生任何重大影響。

根據香港會計準則第1號(經修訂)，「資產負債表」改名為「財務狀況報表」，而「現金流量表」改名為「現金流量表」。與非擁有人進行交易而產生之所有收入及開支(即非擁有人權益之變動)於「全面收益表」呈列，而權益中之擁有人變動則於「權益變動表」呈列。

3. 重大會計政策

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及香港公司條例編製。

編製符合香港財務報告準則之財務資料需要管理層作出影響應用政策及所申報資產、負債、收入及開支金額之判斷、估計及假設。估計及相關假設乃以過往經驗及於有關情況下被認為屬合理之多項其他因素為依據，其結果構成對未能從其他來源獲得之資產及負債賬面值作出判斷之基準。實際結果與有關估計可能有所出入。估計及假設乃按持續基準進行審閱。倘會計估計之修訂僅影響估計獲修訂之期間，則有關修訂會於該期間確認，或倘修訂影響目前及未來期間，則會於修訂期間及未來期間確認。

管理層於應用香港財務報告準則時作出會對財務報表構成重大影響之判斷及於來年具有重大調整之重大風險之估計於財務資料附註4討論。

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備按成本減其後累計之折舊、攤銷及累積減值虧損列賬。

物業、廠房及設備項目根據估計可使用年期以直線法計提折舊及攤銷以撇銷成本，有關年率如下：

電腦、傢俱及設備	20%
----------	-----

物業、廠房及設備項目於出售或預期持續使用有關資產不會產生未來經濟利益時解除確認。終止確認資產所產生之任何盈虧為出售所得款項淨額與一項項目賬面值兩者間之差額，乃於解除確認有關項目之年度計入收益表。

外幣

於編製阜城之財務報表時，以阜城功能貨幣以外之貨幣（「外幣」）進行之交易均按交易日期之現行匯率換算為功能貨幣（即該實體經營所在主要經濟環境之貨幣）記賬。於各結算日，以外幣定值之貨幣項目均按結算日之現行匯率重新換算。按公平值以外幣定值之非貨幣項目乃按於公平值釐定當日之現行匯率換算。按過往成本計量以外幣定值之非貨幣項目毋須重新換算。

於結算及換算貨幣項目時產生之匯兌差額均於產生期間計入損益內，惟組成阜城海外業務之投資淨額部分之貨幣項目所產生之匯兌差額除外，在此情況下，有關匯兌差額乃於綜合財務報表中確認為權益。以公平值定值之非貨幣項目經重新換算後所產生之匯兌差額於該期間列入損益，惟換算有關盈虧直接在權益確認之非貨幣項目所產生的匯兌差額除外，而有關匯兌差額直接在權益內確認。

有形資產(商譽除外)之減值

阜城於結算日審閱其有形和無形資產之賬面值，以決定是否有跡象顯示該等資產出現減值虧損。當資產之可收回金額估計低於賬面值，其賬面值則被減至可收回金額。減值虧損會即時確認為開支。

於其後撥回減值虧損時，資產之賬面值可調高至重新估計之可收回金額，惟不可高於該資產於過往年度未確認減值虧損前之賬面值。撥回之減值虧損可即時被確認為收入。

稅項

所得稅開支是指當期應付稅項及遞延稅項之總額。

當期應付稅項是根據該年度之應課稅溢利計算。應課稅溢利與全面收益表中呈報之純利存有差異，源於應課稅溢利並不包括隨後年期之應課稅或可扣稅之項目，亦不包括不需課稅及不可扣稅之收益表項目。阜城之即期稅項負債按結算日前已制定或大致制定之稅率計算。

遞延稅項乃就財務報表資產及負債之賬面值及其用於計算應課稅溢利的相應稅基之間的差額之預期應付或可收回之稅項，並以資產負債表負債法入賬。一般情況下，所有因應課稅臨時差額而產生之遞延稅項負債均予確認，而遞延稅項資產則按將來應課稅溢利可用作抵銷可扣稅之臨時差額之限額內確認。如臨時差額是因商譽(或負商譽)或因在不影響應課稅溢利及會計溢利之交易初次確認(業務合併除外)其他資產及負債而產生，則不會確認此等資產及負債。

遞延稅項負債乃就於附屬公司及聯營公司之投資及於共同控制實體之權益之應課稅臨時差額確認，惟倘阜城可控制臨時差額之撥回及臨時差額於可見將來不大可能撥回除外。

遞延稅項資產之賬面值須於各結算日作檢討，並於預期沒有足夠將來應課稅溢利作抵銷所有或部份將予收回資產時作出扣減。

遞延稅項是根據預期負債償還及資產兌現時之稅率計算，並於綜合收益表中支銷或入賬。若有關項目直接於權益中支銷或入賬，其遞延稅項則於權益中處理。

借貸成本

直接用作收購、建造或生產合資格資產之借貸成本資本化作為該等資產之部分成本，當資產大致準備既定使用或出售時，有關借貸成本資本化將終止。

所有其他借貸成本於產生時在期內損益確認。

金融工具

當阜城成為金融工具合約條文之訂約方，則金融資產及金融負債於資產負債表內確認。金融資產及金融負債最初按公平值計量。應直接計入收購或發行金融資產及金融負債(按公平值計入損益之金融資產及金融負債除外)之交易成本，於首次確認時加入或從金融資產或金融負債之公平值扣減(如適用)。直接應佔收購按公平值計入損益之金融資產或金融負債之交易成本，乃立即於損益內確認。

金融資產

阜城之金融資產可分為包括按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)之金融資產、貸款及應收款項、持至到期投資及可供出售金融資產四類中之其中一類。金融資產之所有常規買賣乃按交易日期基準確認及取消確認。常規買賣為須按市場規例或慣例確立之時限內交付資產之金融資產買賣。

實際利率法

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

就指定按公平值計入損益之金融資產(其利息收入乃計入收益或虧損淨額)以外之債務工具而言，收入乃按實際利率基準確認。

按公平值計入損益之金融資產

按公平值計入損益之金融資產有兩小類，包括持作買賣之金融資產及該等於初步確認時指定按公平值計入損益之金融資產。

倘金融資產屬下列情況，則歸類為持作買賣：

- 主要為於不久將來出售而購入；或
- 構成阜城合併管理之已識別金融工具組合一部份，且近期實際短期獲利；或
- 屬於未被指定之衍生工具，並可有效作為對沖工具。

倘屬於下列情況，持作買賣之金融資產以外之金融資產可於初步確認時指定為按公平值計入損益：

- 有關指定可對銷或大幅度減少如無進行此舉則可能產生之不一致計量或確認；或
- 金融資產為金融資產或金融負債組別或兩者之組成部份，而根據 貴公司之風險管理文件或投資策略，其乃按照公平值基準管理及評估表現，且有關分類資料會以該基準向內部提供；或
- 其為包括一項或多項嵌入式衍生工具之合約之組成部份，而香港會計準則第39號金融工具：確認及計量（「香港會計準則第39號」）容許將全部合併合約（資產或負債）指定為按公平值計入損益。

於初步確認後之每個結算日，按公平值計入損益之金融資產會按公平值計量，而公平值變動則於產生期間直接於損益中確認。於損益確認之收益或虧損淨額不包括於金融資產賺取之任何股息或利息。

貸款及應收款項

貸款及應收款項乃並非於活躍市場所報之固定或可釐定付款之非衍生金融資產。於初步確認後各結算日，貸款及應收款項（包括貿易應收賬款及其他應收款項）均按採用實際利率法計算之已攤銷成本減任何已識別減值虧損入賬。

可供出售金融資產

可供出售金融資產為非衍生項目，無論是否劃分為任何類別或並無分類為按公平值計入損益之金融資產、貸款及應收款項及持至到期之投資。 貴公司已劃分非上市股份證券為可供出售金融資產。

於初步確認後之二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日及二零零九年八月三十一日，可供出售金融資產按公平值計量。公平值之變動於股本中確認，直至該金融資產被出售或釐定為已減值，屆時過往於股本中確認之累計收益或虧損會自股本中剔除，並於損益確認（見下列有關金融資產之減值之會計政策）。

該等並無活躍市場之市價報價而其公平值未能可靠計量之可供出售股權投資，及與該等無報價股權工具掛鉤及以之作結算之衍生工具，於首次確認後之各個結算日按成本值減任何已識別減值虧損計算（見下列有關金融資產之減值之會計政策）。

金融資產之減值

於每個結算日，金融資產（按公平值計入損益之金融資產除外）被評定是否有減值跡象。當有客觀證據顯示金融資產之預期未來現金流量因於初步確認該金融資產後發生之一項或多項事件出現而受到影響時，即對該金融資產確認減值。

就持作可供出售之股本投資而言，該投資之公平值大幅或長期低於其成本可被視為減值之客觀證據。

就所有其他金融資產而言，減值之客觀證據包括：

- 發行人或交易對手出現重大財政困難；或
- 違約或逾期尚未償還利息或本金；或
- 借款人有可能面臨破產或財務重組。

就若干類別之金融資產(如應收賬款)而言，被評估為並無減值之個別資產將會其後彙集一併評估減值。應收款項組合減值之客觀證據包括 貴集團過去收取付款之經驗、組合內延遲付款超過平均六十天信用期限宗數之增加、可觀察到與拖欠應收款項相關之全國或區域性經濟狀況之改變。

就按已攤銷成本值列賬之金融資產而言，倘有客觀證據證明資產減值，則於損益確認減值虧損，並按資產之賬面值與估計未來現金流量按初始實際利率貼現之現值之間之差額計量。

就按成本值列賬之金融資產而言，減值虧損之金額按該項資產之賬面值與估計未來現金流量按類似金融資產現時市場回報率貼現之現值之間之差額計量。該減值虧損不會於其後之期間撥回。

所有金融資產之減值虧損會直接於金融資產之賬面值中作出扣減，惟貿易應收賬款除外，其賬面值會透過撥備賬作出扣減。撥備賬內之賬面值變動會於損益確認。當貿易應收賬款被視為不可收回時，其將於撥備賬內撤銷。其後收回之前已撤銷之款項，均計入損益內。

就按已攤銷成本值列賬之金融資產而言，如在隨後之期間減值虧損金額減少，而有關減少在客觀上與確認減值虧損後發生之事件有關，則先前已確認之減值虧損將透過損益予以撥回，惟該資產於減值被撥回當日之賬面值，不得超過無確認減值下之已攤銷成本。

可供出售股本投資之減值虧損不會於往後期間撥回損益。減值虧損後公平值之增加會直接於權益內確認。就可供出售債務投資而言，倘投資之公平值增加客觀地與確認減值虧損後發生之事件有關，則減值虧損會於其後撥回。

金融負債及股本權益工具

集團實體發行之金融負債及股本權益工具乃根據所訂立合約安排之內容及金融負債與股本權益工具之定義予以分類。

股本權益工具為可證明於集團資產經扣除其所有負債後之餘額權益之任何合約。阜城之金融負債一般分類為按公平值計入損益之金融負債及其他金融負債。

實際利率法

實際利率法乃計算金融負債之攤銷成本及按有關期間攤分利息開支之方法。實際利率乃將估計日後現金付款按金融負債之預期使用年期，或較短期間(倘合適)實際折現之利率。

按公平值計入損益之金融負債

按公平值計入損益之金融負債有兩種分類，包括持作買賣之金融負債及於初步確認時被指定按公平值計入損益之金融負債。

倘出現下列情況，金融負債乃歸類為持作買賣用途：

- 主要作為近期內購回用途而產生；或
- 金融負債為 貴集團共同管理之金融工具確定組合之一部分及其具短期獲利實際模式；或
- 金融負債為一個衍生產品而非指定及有效用作對沖工具。

倘出現下列情況，持作買賣之金融負債以外之金融負債可於初步確認時指定按公平值計入損益：

- 有關指定撤除或大幅減低計量或確認可能出現不一致之情況；或
- 金融負債組成金融資產或金融負債之部分或兩者，並根據 貴集團文件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
- 金融負債組成包含一種或以上內含衍生工具之合約其中部分，而香港會計準則第39號允許整份合併合約(資產或負債)將指定按公平值計入損益)。

於初步確認後之二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日及二零零九年八月三十一日，按公平值計入損益之金融負債乃按公平值計量，而公平值之變動乃於產生期間直接於損益確認。

其他金融負債

其他金融負債包括貿易應付賬款及其他應付款項、銀行借貸及融資租約承擔，乃採用實際利率法按已攤銷成本計算。

股本權益工具

阜城發行之股本權益工具按已收取款項扣除直接發行成本入賬。

財務擔保合約

財務擔保合約為因指定債務人未能按債務工具之原有或經修改條款如期付款時，發行人需支付指定金額予持有人以補償其所遭受損失之合約。阜城已發行及並非按公平值計入損益之財務擔保合約首次以其公平值減發行財務擔保合約之直接應佔交易成本確認。於初步確認後，貴集團以(i)根據香港會計準則第37號撥備、或然負債及或然資產釐定之金額；及(ii)首次確認之金額減(如適用)根據香港會計準則第18號收益確認之累計攤銷，兩者中以較高者計量財務擔保合約。

終止確認

倘自資產收取現金流量之權利已屆滿，或金融資產已轉讓及阜城已將所持金融資產擁有權之絕大部分風險及回報轉移，則會終止確認金融資產。於終止確認金融資產時，資產賬面值與已收及應收代價及已直接於權益確認之累計盈虧總和之差額，將於損益確認。若阜城保留其已轉移金融資產擁有權之絕大部分風險及回報時，則阜城持續確認該金融資產及為已收取金額確認為有抵押之借貸。

金融負債於有關合約訂明之特定責任獲履行、取消或屆滿時方會終止確認。終止確認之金融負債賬面值與已付或應付代價之差額乃於損益確認。

開發中物業

開發中物業按成本與可變現淨值之較低者入賬。可變現淨值參考於日常業務中出售物業之銷售所得款項減直至完成之各項適用銷售開支及估計開發成本計算，或由管理層根據現行市況估計釐定。

物業開發成本包括於開發期間產生之建築成本、機器設備折舊、土地使用權攤銷、專業費用及資本化利息。落成後，物業轉撥至已落成待售物業。

開發中物業分類作流動資產，惟建造期預計超逾正常施工週期之相關物業發展項目除外。

收入確認

收入包括阜城日常業務中物業銷售及服務已收或應收代價之公平價值。所示之收入乃經扣除折扣及抵銷 貴公司與阜城間之收入後列賬。

當收入金額能夠可靠計量、未來經濟利益有可能流入有關實體，且阜城各相關業務符合下述特定條件時，阜城將確認收入。除非與銷售有關之所有或然事項均已解決，否則收入金額不被視為能夠可靠計量。貴公司會根據其過往業績並考慮客戶類別、交易種類及各項安排之特質作出估計。

(a) 物業銷售

當阜城已向買方交付有關物業，且能合理確定能收回相關應收款項時，物業銷售收入會確認入賬。於收益確認日期前就所出售物業收取之訂金及分期付款，會計入資產負債表之流動負債下。

(b) 租金收入

根據經營租約出租之物業，其租金收入按其租期以直線法確認。

(c) 物業管理收入

物業管理收入於提供服務之會計期間確認。

(d) 利息收入

利息收入以實際利率法按時間比例基準確認。

4. 財務風險管理及主要會計估計

阜城之業務令其須承受多種財務風險：信貸風險、外匯風險、流動資金風險及現金流量及公平值利率風險。阜城之整體風險管理計劃集中於金融市場之不可預見因素，並尋求盡量減低對阜城之財務表現之潛在不利影響。

信貸風險

阜城毋須承受重大信貸風險。

外匯風險

阜城毋須承受重大外匯風險。

流動資金風險

審慎之流動資金管理隱含維持充足現金作日常營運之用。阜城所承受之流動資金風險極微。

現金流量及公平值利率風險

阜城毋須承受重大公平值利率風險。

估計及判斷會持續評估，並以過往經驗及其他因素(包括於若干情況下被認為屬合理之未來事件之預期)為依據。阜城就未來作出估計及假設。按定義而言，所得出之會計估計將甚少與相關實際結果相同。於下個財政年度內會對資產及負債之賬面值構成重大調整之重大風險之估計及假設於下文討論。

資產減值

阜城每年會就資產有否蒙受任何減值進行測試。資產或現金產生單位之可收回金額乃根據須運用假設及估計之使用中價值釐定。

公平值估計

由於阜城之金融資產及金融負債(包括預付款項、其他應收款項及貿易應付賬款)於短期內到期，故阜城之金融資產及金融負債之賬面值與其公平值相若。於一年內到期之金融負債之面值減任何信貸調整之數額乃假設與其公平值相若。

5. 其他收入

	截至下列日期止		二零零八年	二零零七年	二零零六年
	八個月		一月一日至	一月一日至	十月二十七日至
	二零零九年	二零零八年	二零零八年	二零零七年	二零零六年
	八月三十一日	八月三十一日	十二月三十一日	十二月三十一日	十二月三十一日
	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣
		(未經審核)			
銀行利息收入	<u>71,915</u>	<u>82,242</u>	<u>122,234</u>	<u>180,430</u>	<u>27,157</u>

6. 財務費用

	截至下列日期止		二零零八年	二零零七年	二零零六年
	八個月		一月一日至	一月一日至	十月二十七日至
	二零零九年	二零零八年	二零零八年	二零零七年	二零零六年
	八月三十一日	八月三十一日	十二月三十一日	十二月三十一日	十二月三十一日
	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣
		(未經審核)			
下列者之利息：					
— 其他無抵押貸款	3,744,658	—	—	—	—
— 有抵押銀行貸款	2,432,219	—	—	—	—
— 應付股東款項	<u>7,926,079</u>	—	<u>14,383,800</u>	<u>6,461,800</u>	—
利息總額	14,102,956	—	14,383,800	6,461,800	—
減：資本化金額	<u>14,102,956</u>	—	<u>14,383,800</u>	<u>6,461,800</u>	—
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

7. 稅前虧損

	截至下列日期止		二零零八年	二零零七年	二零零六年
	八個月		一月一日至	一月一日至	十月二十七日至
	二零零九年	二零零八年	二零零八年	二零零七年	二零零六年
	八月三十一日	八月三十一日	十二月三十一日	十二月三十一日	十二月三十一日
	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣
稅前虧損經扣除					
以下各項所得：					
董事酬金					
袍金	32,000	32,000	48,000	48,000	-
其他酬金	-	-	-	-	-
其他員工成本	131,308	144,623	205,153	133,200	6,298
員工成本總額	163,308	176,623	253,153	181,200	6,298
核數師酬金	-	-	-	-	-
物業、廠房及設備折舊	5,219	5,219	7,828	5,350	-

8. 所得稅開支

由於阜城在有關期間並無於香港產生任何收入，故並無就香港利得稅作出撥備。其他地區應課稅溢利之稅項根據阜城經營業務所在國家之現行稅務法例、詮釋及慣例按當時生效之稅率計算。

期內／年內稅項開支及按適用稅率計算之稅前虧損對賬如下：

	截至下列日期止		二零零八年	二零零七年	二零零六年
	八個月		一月一日至	一月一日至	十月二十七日至
	二零零九年	二零零八年	二零零八年	二零零七年	二零零六年
	八月三十一日	八月三十一日	十二月三十一日	十二月三十一日	十二月三十一日
	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣
稅前虧損	(442,419)	(980,616)	(1,381,026)	(990,160)	(2,506)
按本地所得稅率25%					
(二零零六年至					
二零零七年：33%)					
計算之稅項	(110,605)	(245,154)	(345,257)	(326,753)	(827)
不可扣稅收益之稅務影響	(17,979)	(20,561)	(30,559)	(59,542)	(8,962)
未確認稅項虧損之					
稅務影響	128,584	265,715	375,816	386,295	9,789
期內／年內稅項開支	-	-	-	-	-

9. 物業、廠房及設備

	電腦、傢俱 及設備 人民幣
成本	
於二零零六年十月二十七日	—
添置	10,810
於二零零六年十二月三十一日及二零零七年一月一日	10,810
添置	85,420
於二零零七年十二月三十一日及二零零八年一月一日	96,230
添置	20,500
於二零零八年十二月三十一日及二零零九年一月一日	116,730
添置	244,534
於二零零九年八月三十一日	361,264
折舊	
於二零零六年十月二十七日	—
期內開支	—
於二零零六年十二月三十一日及二零零七年一月一日	—
年內開支	11,617
於二零零七年十二月三十一日及二零零八年一月一日	11,617
年內開支	20,776
於二零零八年十二月三十一日及二零零九年一月一日	32,393
期內開支	22,242
於二零零九年八月三十一日	54,635
賬面淨值	
於二零零九年八月三十一日	306,629
於二零零八年十二月三十一日	84,337
於二零零七年十二月三十一日	84,613
於二零零六年十二月三十一日	10,810

10. 發展中物業

	二零零九年 八月三十一日 人民幣	二零零八年 十二月三十一日 人民幣	二零零七年 十二月三十一日 人民幣	二零零六年 十二月三十一日 人民幣
期初／年初	187,286,297	139,002,277	36,300	-
添置	84,815,923	48,284,020	138,965,977	36,300
期終／年終	<u>272,102,220</u>	<u>187,286,297</u>	<u>139,002,277</u>	<u>36,300</u>
發展中物業包括：				
土地使用權	159,476,514	158,619,923	130,633,359	30,000
建築成本及資本化開支	77,677,150	7,820,774	1,907,118	6,300
資本化利息	34,948,556	20,845,600	6,461,800	-
	<u>272,102,220</u>	<u>187,286,297</u>	<u>139,002,277</u>	<u>36,300</u>

11. 其他應收款項、預付款項、貿易應付賬款、應計費用及其他應付款項

阜城董事認為，阜城於二零零六年十二月三十一日、二零零七年十二月三十一日及二零零八年十二月三十一日以及二零零九年八月三十一日之其他應收款項、預付款項、貿易應付賬款、應計費用及其他應付款項之公平值與其相應賬面值相若。

12. 應付股東款項

該款項為無抵押及於要求時償還。

阜城董事認為，與股東及關連人士間之結餘之公平值與其相應賬面值相若。

13. 借貸

	二零零九年 八月三十一日 人民幣	二零零八年 十二月三十一日 人民幣	二零零七年 十二月三十一日 人民幣	二零零六年 十二月三十一日 人民幣
計入非流動負債之借貸：				
— 有抵押銀行貸款	<u>100,000,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
計入流動負債之借貸：				
— 其他無抵押貸款	<u>170,000,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
總額	<u>270,000,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

於二零零九年八月三十一日，阜城已將賬面值人民幣160,000,000元之土地使用權抵押，作為獲授人民幣200,000,000元銀行借貸之擔保。

董事認為，借貸之賬面值與其公平值相若。

14. 實收資本

	二零零九年 八月三十一日 人民幣	二零零八年 十二月三十一日 人民幣	二零零七年 十二月三十一日 人民幣	二零零六年 十二月三十一日 人民幣
註冊及實收資本	<u>50,000,000</u>	<u>20,000,000</u>	<u>20,000,000</u>	<u>20,000,000</u>

15. 承擔

(a) 經營租約承擔

於結算日，阜城根據有關物業之不可撤銷經營租約須支付之到期未來最低租款承擔如下：

	二零零九年 八月三十一日 人民幣	二零零八年 十二月三十一日 人民幣	二零零七年 十二月三十一日 人民幣	二零零六年 十二月三十一日 人民幣
一年內	56,160	84,240	84,240	-
第二至第五年內 (包括首尾兩年)	-	112,320	196,560	-
	<u>56,160</u>	<u>196,560</u>	<u>280,800</u>	<u>-</u>

(b) 物業發展開支承擔

	二零零九年 八月三十一日 人民幣	二零零八年 十二月三十一日 人民幣	二零零七年 十二月三十一日 人民幣	二零零六年 十二月三十一日 人民幣
就未來物業發展開支 之資本承擔	<u>71,143,349</u>	<u>94,889,714</u>	<u>13,724,286</u>	<u>18,274</u>

16. 或然負債

阜城於二零零六年十二月三十一日、二零零七年十二月三十一日及二零零八年十二月三十一日以及二零零九年八月三十一日均無重大或然負債。

17. 重大關連人士交易

除財務資料其他部分所詳述之交易及結餘外，截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止年度及截至二零零九年八月三十一日止八個月並無其他重大關連人士交易。於有關期間內，並無向阜城任何主要管理人員支付酬金。

18. 每股虧損

並無呈列每股虧損，因為每股虧損之資料對本報告而言並無意義。

19. 結算日後事項

於二零零九年八月三十一日後，概無發生重大結算日後事項。

20. 結算日後財務報表

阜城並無就於二零零九年八月三十一日後之任何期間編製任何經審核財務報表。

21. 管理層討論與分析**(i) 自二零零九年一月一日起至二零零九年八月三十一日止期間**

期內虧損人民幣442,419元主要為開發及監督該物業項目之行政開支。該項物業正在建造中，並無錄得任何營業額。期內借貸成本因借取銀行貸款而有所增加。

於二零零九年八月三十一日，阜城之流動資產淨值為人民幣146,877,260元。阜城主要以內部財務資源及銀行貸款提供資金。

於二零零九年八月三十一日，(i)阜城概無重大匯率波動及相關對沖風險；(ii)阜城概無質押其土地使用權；(iii)阜城概無任何重大或然負債；及(iv)阜城除該物業項目外概無任何重大投資計劃。

於二零零九年八月三十一日，阜城為數人民幣270,000,000元之銀行貸款與阜城為數人民幣333,025,369元之總資產計算時，資本負債比率為81%。

期內，阜城概無作出任何重大收購、出售及投資。

於二零零九年八月三十一日，阜城之僱員總數約為8名。期內，僱員成本(包括董事酬金)為人民幣163,308元。

(ii) 自二零零八年一月一日起至二零零八年十二月三十一日止期間

期內虧損人民幣1,381,026元主要為開發及監督該物業項目之行政開支。清理該物業以備興建之遷徙程序經已完成，並無錄得任何營業額。期內借貸成本因借取股東貸款而有所增加。

於二零零八年十二月三十一日，阜城之流動資產淨值為人民幣17,541,971元。阜城主要以內部財務資源及股東貸款提供資金。

於二零零八年十二月三十一日，(i)阜城概無重大匯率波動及相關對沖風險；(ii)阜城概無質押其資產；(iii)阜城概無任何重大或然負債；及(iv)阜城除該物業項目外概無任何重大投資計劃。

於二零零八年十二月三十一日，阜城為數人民幣170,845,600元之股東貸款與阜城為數人民幣195,122,859元之總資產計算時，資本負債比率為88%。

年內，阜城概無作出任何重大收購、出售及投資。

於二零零八年十二月三十一日，阜城之僱員總數約為8名。年內，僱員成本(包括董事酬金)為人民幣253,153元。

(iii) 自二零零七年一月一日起至二零零七年十二月三十一日止期間

期內虧損人民幣990,160元主要為開發及監督該物業項目之行政開支。清理該物業以備興建之遷徙程序仍在進行，並無錄得任何營業額。期內借貸成本因借取股東貸款而有所增加。

於二零零七年十二月三十一日，阜城之流動資產淨值為人民幣18,922,721元。阜城主要以內部財務資源及股東貸款提供資金。

於二零零七年十二月三十一日，(i)阜城概無重大匯率波動及相關對沖風險；(ii)阜城概無質押其資產；(iii)阜城概無任何重大或然負債；及(iv)阜城除該物業項目外概無任何重大投資計劃。

於二零零七年十二月三十一日，阜城為數人民幣142,461,800元之股東貸款與阜城為數人民幣161,505,724元之總資產計算時，資本負債比率為88%。

年內，阜城概無作出任何重大收購、出售及投資。

於二零零七年十二月三十一日，阜城之僱員總數約為8名。年內，僱員成本(包括董事酬金)為人民幣181,200元。

(iv) 自二零零六年十月二十七日(註冊成立日期)起至二零零六年十二月三十一日止期間

期內，阜城虧損額人民幣2,506元指投資武漢物業項目之初期及行政開支。

於二零零六年十二月三十一日，阜城之流動資產淨值為人民幣19,986,684元。阜城主要以內部財務資源提供資金。

於二零零六年十二月三十一日，(i)阜城概無重大匯率波動及相關對沖風險；(ii)阜城概無質押其資產；(iii)阜城除該物業項目外概無任何重大投資計劃。

除上述者外，阜城概無作出任何重大收購、出售及投資。

於二零零六年，阜城並無任何銀行借貸，故並未呈列資本負債比率。

期內，阜城並無任何重大或然負債。

於二零零六年十二月三十一日，阜城之僱員總數約為6名。期內，僱員成本(包括董事酬金)為人民幣6,298元。

22. 流動資金、財務資源及資本架構

於二零零六年、二零零七年、二零零八年十二月三十一日及二零零九年八月三十一日，阜城之資產淨值分別為人民幣19,997,494元、人民幣19,007,334元、人民幣17,626,308元及人民幣47,183,889元。資產淨值之變更主要由於發展中物業之增加。

於二零零九年八月三十一日，阜城有銀行借貸為人民幣270,000,000元。於二零零九年八月三十一日，阜城亦有現金及銀行結餘為人民幣13,168,676元。

截至二零零六年、二零零七年、二零零八年十二月三十一日止年度及截至二零零九年八月三十一日止八個月，阜城用於經營業務之現金淨額分別為人民幣20,063,613元、人民幣124,561,984元、人民幣41,812,205元及人民幣120,433,994元。

阜城主要由其股東及銀行借貸籌款為其營運提供資金。由於阜城之大部分資產及負債以人民幣列值，故目前並無重大之外幣波動風險。

此致

香港
灣仔
港灣道30號
新鴻基中心
18樓1816室
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
謹啟

香港，二零零九年十一月三十日

有關經擴大集團之未經審核備考財務資料之會計師報告

以下為本公司之核數師恒健會計師行發出之報告全文，僅為載入本通函而編製。

1. 緒言

以下為經擴大集團之未經審核備考財務資料，乃根據上市規則第4.29條編製，旨在說明建議收購永豐及阜城(「目標集團」)對本集團財務狀況之影響(猶如收購事項已於二零零八年十二月三十一日完成)，以及對本集團業績及現金流量之影響(猶如收購事項已於二零零八年一月一日完成)。由於未經審核備考財務資料僅為說明用途而編製，且因其性質使然，未必能真實反映收購事項完成後經擴大集團之財務狀況、業績及現金流量。

經擴大集團之未經審核備考綜合資產負債表乃根據本集團於二零零八年十二月三十一日之經審核綜合資產負債表(摘錄自本通函附錄一所載本集團截至二零零八年十二月三十一日之已刊發年報)及目標集團於二零零九年八月三十一日之經審核資產負債表(摘錄自本通函附錄二所載目標集團之會計師報告)編製，猶如收購事項已於二零零八年十二月三十一日完成。

本集團截至二零零八年十二月三十一日止年度之未經審核備考綜合收益表及未經審核備考綜合現金流量報表乃摘錄自本通函附錄一所載本集團截至二零零八年十二月三十一日之已刊發年報；而目標集團自二零零九年一月一日起至二零零九年八月三十一日止期間之未經審核收益表及現金流量報表乃摘錄自本通函附錄二所載目標集團之會計師報告，猶如收購事項已於二零零八年一月一日完成。

經擴大集團之未經審核備考財務資料乃根據本集團之已刊發經審核財務資料及目標集團之經審核財務資料，並計入下文附註所述之備考調整而編製。收購事項之該等備考調整乃(i)直接來自相關交易且與未來事件或決定並無關連；及(ii)具事實根據。

經擴大集團之未經審核備考財務資料應與本集團之已刊發年報及目標集團之會計師報告以及本通函其他章節所載之其他財務資料一併閱讀。

2. 經擴大集團之未經審核備考資產負債表

	本集團 於二零零八年 十二月三十一日 千港元	永豐 於二零零九年 八月三十一日 千港元	阜城 於二零零九年 八月三十一日 千港元	小計 千港元	備考調整 千港元	附註	備考 經擴大集團 千港元
資產及負債							
非流動資產							
預付租賃款項	3,079	-	-	3,079			3,079
物業、廠房及設備	195,856	-	348	196,204			196,204
生物資產	27,844	-	-	27,844			27,844
無形資產	1,014	-	-	1,014			1,014
商譽	73,480	-	-	73,480	150,027	(a)	223,507
遞延稅項資產	660	-	-	660			660
	301,933	-	348	302,281			452,308
流動資產							
發展中物業	-	-	309,207	309,207	32,838	(a)	342,045
存貨	43,395	-	-	43,395			43,395
貿易應收賬款及其他應收款項	162,763	-	53,918	216,681			216,681
可收回稅項	2,010	-	-	2,010			2,010
衍生財務工具	6,864	-	-	6,864			6,864
抵押銀行存款	15,294	-	-	15,294			15,294
銀行結餘及現金	21,189	-	14,964	36,153	(68,182)	(a)	(32,029)
	251,515	-	378,089	629,604			594,260
流動負債							
貿易應付賬款及其他應付款項	44,929	-	18,002	62,931	1,000	(a)	63,931
融資租約承擔	3,999	-	-	3,999			3,999
衍生財務工具	1,831	-	-	1,831			1,831
應繳稅項	302	-	-	302			302
應付直接控股公司款項	-	-	-	-	53,973	(b)	-
					(53,973)	(a) & (b)	-
應付少數股東款項	5,652	-	-	5,652			5,652
應付一名股東款項	15,000	-	-	15,000			15,000
借貸	98,781	-	193,182	291,963			291,963
	170,494	-	211,184	381,678			382,678
流動資產淨值	81,021	-	166,905	247,926			211,582
總資產減流動負債	382,954	-	167,253	550,207			663,890

	本集團 於二零零八年 十二月三十一日 千港元	永豐 於二零零九年 八月三十一日 千港元	阜城 於二零零九年 八月三十一日 千港元	小計 千港元	備考調整 千港元	附註	備考 經擴大集團 千港元
非流動負債							
融資租約承擔	996	-	-	996			996
借貸	17,845	-	113,636	131,481			131,481
可換股票據	262,156	-	-	262,156			262,156
遞延稅項負債	-	-	-	-	8,210	(a)	8,210
	<u>280,997</u>	<u>-</u>	<u>113,636</u>	<u>394,633</u>			<u>402,843</u>
資產淨值	<u>101,957</u>	<u>-</u>	<u>53,617</u>	<u>155,574</u>			<u>261,047</u>
權益							
本公司股權持有人應佔權益							
股本	6,919	-	53,973	60,892	12,439	(a)	19,358
					(53,973)	(b)	
儲備	55,999	-	(356)	55,643	146,651	(a)	
					356	(a) & (b)	
	<u>62,918</u>	<u>-</u>	<u>53,617</u>	<u>116,535</u>			<u>202,650</u>
少數股東權益	39,039	-	-	39,039			39,039
總權益	<u>101,957</u>	<u>-</u>	<u>53,617</u>	<u>155,574</u>			<u>261,047</u>

3. 經擴大集團之未經審核備考收益表

	本集團截至 二零零八年 十二月三十一日 止年度 千港元	永豐截至 二零零九年 八月三十一日 止期間 千港元	阜城截至 二零零九年 八月三十一日 止期間 千港元	小計 千港元	備考調整 千港元	附註	備考 經擴大集團 千港元
營業額	239,632	-	-	239,632			239,632
銷售成本	(196,163)	-	-	(196,163)			(196,163)
毛利	43,469	-	-	43,469			43,469
按公平值減估計銷售點 成本初次確認生物資產之收益	10,308	-	-	10,308			10,308
其他經營收入及收益淨額	8,908	-	82	8,990			8,990
銷售及分銷費用	(29,527)	-	-	(29,527)			(29,527)
行政費用	(78,935)	-	(585)	(79,520)			(79,520)
財務費用	(37,300)	-	-	(37,300)			(37,300)
減值開支前之經營虧損	(83,077)	-	(503)	(83,580)			(83,580)
商譽減值	(108,859)	-	-	(108,859)			(108,859)
貿易應收賬款減值	(41,538)	-	-	(41,538)			(41,538)
存貨撇銷	(34,607)	-	-	(34,607)			(34,607)
公平值變動減生物資產之 估計銷售點成本	(59,542)	-	-	(59,542)			(59,542)
稅前溢利	(327,623)	-	(503)	(328,126)			(328,126)
所得稅備抵	1,342	-	-	1,342			1,342
期內/年內虧損	<u>(326,281)</u>	<u>-</u>	<u>(503)</u>	<u>(326,784)</u>			<u>(326,784)</u>
下列人士應佔：							
本公司股權持有人	(293,583)	-	(503)	(294,086)			(294,086)
少數股東權益	(32,698)	-	-	(32,698)			(32,698)
	<u>(326,281)</u>	<u>-</u>	<u>(503)</u>	<u>(326,784)</u>			<u>(326,784)</u>
每股虧損(仙)							
- 基本	<u>(42.43)</u>						<u>(42.50)</u>

4. 經擴大集團之未經審核備考現金流量報表

	本集團 於二零零八年 十二月三十一日 千港元	永豐 於二零零九年 八月三十一日 千港元	阜城 於二零零九年 八月三十一日 千港元	小計 千港元	備考調整 千港元	附註	備考 經擴大集團 千港元
經營業務中產生之現金流量							
稅前虧損	(327,623)	-	(503)	(328,126)			(328,126)
調整：							
利息費用	37,300	-	-	37,300			37,300
利息收入	(1,312)	-	(82)	(1,394)			(1,394)
折舊	16,231	-	25	16,256			16,256
預付租賃款項之攤銷	196	-	-	196			196
出售物業、廠房及設備之收益	(35)	-	-	(35)			(35)
以股本為基礎之購股權開支	4,930	-	-	4,930			4,930
按公平值減估計銷售點成本初步 確認生物資產之收益	(10,308)	-	-	(10,308)			(10,308)
公平值變動減生物資產之 估計銷售點成本	59,542	-	-	59,542			59,542
存貨撇銷	34,607	-	-	34,607			34,607
商譽減值	108,859	-	-	108,859			108,859
貿易應收賬款減值	41,538	-	-	41,538			41,538
衍生財務工具之公平值變動淨額	(5,033)	-	-	(5,033)			(5,033)
營運資本變動前之經營現金流量	(41,108)	-	(560)	(41,668)			(41,668)
存貨增加	(12,214)	-	-	(12,214)			(12,214)
發展中物業增加	-	-	(96,382)	(96,382)			(96,382)
貿易應收賬款及其他應收款項 減少(增加)	17,149	-	(50,360)	(33,211)			(33,211)
貿易應付賬款及其他應付款項減少	(17,187)	-	10,444	(6,743)			(6,743)

	本集團 於二零零八年 十二月三十一日 千港元	永豐 於二零零九年 八月三十一日 千港元	阜城 於二零零九年 八月三十一日 千港元	小計 千港元	備考調整 千港元	附註	備考 經擴大集團 千港元
經營中動用之現金	(53,360)	-	(136,858)	(190,218)			(190,218)
已付利息	(19,978)	-	-	(19,978)			(19,978)
已付香港利得稅淨額	(1,687)	-	-	(1,687)			(1,687)
已付中國企業所得稅	(5,613)	-	-	(5,613)			(5,613)
經營業務中動用之現金淨額	(80,638)	-	(136,858)	(217,496)			(217,496)
投資活動中產生之現金流量							
抵押銀行存款減少	19,622	-	-	19,622			19,622
收購一間附屬公司之額外權益	(2,174)	-	-	(2,174)			(2,174)
購置物業、廠房及設備	(12,444)	-	(278)	(12,722)			(12,722)
收購物業、廠房及設備之 已付按金減少	5,519	-	-	5,519			5,519
收購附屬公司(扣除所收購之 現金及現金等值物)	(5,211)	-	-	(5,211)	(62,930)	(c)	(68,141)
有形資產增加	(458)	-	-	(458)			(458)
已收利息	1,312	-	82	1,394			1,394
出售物業、廠房及設備所得款項	492	-	-	492			492
投資活動中產生(動用)之現金淨額	6,658	-	(196)	6,462			(56,468)
融資活動中產生之現金流量							
所得借款	219,439	-	306,818	526,257			526,257
向股東還款	-	-	(185,136)	(185,136)			(185,136)
已付股東利息	-	-	(9,007)	(9,007)			(9,007)
償還銀行借款	(246,255)	-	-	(246,255)			(246,255)
融資租約資本部份	(8,501)	-	-	(8,501)			(8,501)
一名股東墊款	3,374	-	-	3,374			3,374
少數股東墊款	159	-	-	159			159
一間附屬公司資本出資	-	-	34,091	34,091			34,091

	本集團 於二零零八年 十二月三十一日 千港元	永豐 於二零零九年 八月三十一日 千港元	阜城 於二零零九年 八月三十一日 千港元	小計 千港元	備考調整 千港元	附註	備考 經擴大集團 千港元
融資活動中(動用)產生 之現金淨額	(31,784)	-	146,766	114,982			114,982
現金及現金等值物 (減少)增加淨額	(105,764)	-	9,712	(96,052)			(158,982)
外幣匯率變動之影響	2,600	-	-	2,600			2,600
年初/期初之現金及現金 等值物	123,369	-	5,252	128,621	(5,252)	(c)	123,369
年終/期終之現金及現金 等值物	<u>20,205</u>	<u>-</u>	<u>14,964</u>	<u>35,169</u>			<u>(33,013)</u>
現金及現金等值物之分析							
銀行結餘及現金	21,189	-	14,964	36,153	(68,182)	(a) & (c)	(32,029)
已抵押銀行存款	11,294	-	-	11,294			11,294
銀行透支	(12,278)	-	-	(12,278)			(12,278)
	<u>20,205</u>	<u>-</u>	<u>14,964</u>	<u>35,169</u>			<u>(33,013)</u>

5. 經擴大集團之未經審核備考財務資料附註

- (a) 於二零零九年十月十九日，本公司與賣方訂立協議，按代價人民幣200,000,000元（相等於約227,272,727港元）收購待售股份及待售貸款。代價將以下列方式支付：
- (i) 人民幣60,000,000元（相等於約68,181,818港元）以現金支付；
- (ii) 人民幣105,000,000元（相等於約119,318,182港元）以本公司發行846,228,234股每股面值0.141港元之第一批代價股份之方式支付；及
- (iii) 人民幣35,000,000元（相等於約39,772,727港元）以現金；或本公司發行397,727,270股每股面值0.1港元之第二批代價股份之方式支付，惟有待本公司於完成後屆滿五個月當日釐定。

該調整指收購事項對本集團綜合資產負債表之影響(猶如收購事項已於二零零八年十二月三十一日發生)。該物業之賬面值根據獨立專業估值師世邦魏理仕於二零零九年十月三十一日作出之估值調整32,800,000港元。商譽150,000,000港元指收購代價(包括專業費及其他交易成本約1,000,000港元)超出應佔所收購目標集團可識別資產及負債之公平值(扣除待售貸款54,000,000港元)之部分。因該物業升值,已就遞延稅項負債8,200,000港元計提撥備。

根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則第3號「業務合併」,商譽之最終金額將根據本集團最終支付之代價以及本集團於完成日期應佔目標集團可識別資產及負債之公平值釐定。本集團將採用購買法將收購事項於本集團之綜合財務報表內列賬。

備考調整後銀行結餘顯示為負值。然而,於本次主要交易前,本集團已於兩次公開發售中獲取足夠之現金流入。

首次公開發售已於二零零九年四月一日完成,而本公司已按認購價每股0.08港元向合資格股東發行345,968,750股每股面值0.01港元之新股份,款項總額達27,700,000港元。扣除發行成本1,300,000港元及豁免中國水務間之往來賬項10,500,000港元後,所得現金款項淨額達15,900,000港元。

第二次公開發售已於二零零九年十月十五日完成,而本公司已按認購價每股0.05港元向合資格股東發行5,777,031,245股每股面值0.01港元之新股份,扣除發行成本9,000,000港元後,款項總額達280,000,000港元。

- (b) 該調整指抵銷目標集團之股本、收購前儲備及待售貸款,猶如重組已於二零零八年十二月三十一日完成。
- (c) 該調整指收購事項產生之現金及現金等值物流入淨額(假設本集團將於二零零八年一月一日收購)。
- (d) 未經審核備考財務資料乃根據本集團之會計政策(載於摘錄自本通函附錄一所載本集團根據香港財務報告準則所編製截至二零零八年十二月三十一日之已刊發年報)編製。
- (e) 於二零零九年八月三十一日,永豐擁有其他應收款項8港元及股本8港元。截至二零零九年八月三十一日止期間,永豐並無任何營運業務。

以下為世邦魏理仕就目標集團之物業權益於二零零九年十月十九日之估值所編制製之函件全文及估值證書，以供載入本通函。

CBRE
CB RICHARD ELLIS
世邦魏理仕

34/F Central Plaza
18 Harbour Road
Wanchai, Hong Kong
T 852 2820 2800
F 852 2810 0830

香港灣仔港灣道十八號中環廣場三十四樓
電話 852 2820 2800 傳真 852 2810 0830

www.cbre.com.hk

地產代理（公司）牌照號碼
Estate Agent's Licence No: C-004065

敬啟者：

吾等根據中國水務地產集團有限公司（「貴公司」）之指示，對由目標公司持有位於中華人民共和國（「中國」）之物業權益進行估值。吾等確認曾進行視察及作出有關查詢，並取得吾等認為必要之其他資料，以向閣下提供吾等對該等物業權益於二零零九年十月十九日（「估值日」）的資本值之意見。

吾等按市值基準進行估值。所謂市值，吾等定義為「自願買家與自願賣家就有關物業經適當推銷後於估值日達成物業易手之公平交易估計金額，而雙方乃在知情及審慎情況下自願進行交易」。

除非另有說明，吾等之估值乃按照香港測量師學會（「香港測量師學會」）頒佈之「香港測量師學會物業估值準則第一版」進行估值。吾等亦已遵守公司條例（第32章）附表3第34(2)、(3)段，及香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第5章、第12項應用指引及第16項應用指引所載之一切規定。

就估值之面積計量而言，可售總建築面積（「可售總建築面積」）指劃入單位之套內面積及可分攤公共面積，如露台及其他類似設備，包括公用地方，如樓梯、升降機大堂。不可售總建築面積（「不可售總建築面積」）指若干公用附屬設施之樓面面積，其中包括學校、配電房及公寓之間之連接通道等。一個項目或項目一期之總建築面積（「總建築面積」）包括可售總建築面積及不可售總建築面積。

吾等進行估值時，假設業主將物業於公開市場出售，而並無憑藉遞延條款合同、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排受惠，以影響此等物業權益之價值。

除非另有說明，所有物業權益均以比較法進行估值，並假設每項物業均可以交吉形式出售。比較基於實際交易所變現之價格或可比較物業之賣盤價為基準。類似面積、特性和地點之可比較物業會互相比較進行分析，並審慎衡量每項物業各自之優點和缺點，以達致公平價值比較。

就貴集團於中國持有之開發物業權益而言，吾等對物業權益進行估值之基準，是物業將根據 貴集團所提供最近期開發計劃開發及竣工。吾等假設建議方案已獲批准。於達致估值意見時，吾等採納直接比較法，並參考有關市場可比較銷售之憑證，且計及 貴集團所提供之已付及將付開發成本，以反映已竣工開發項目之質素。「於估值日視物業為已竣工之物業資本值」指吾等對開發項目總售價之意見，當中假設其於估值日已竣工。

於估值中，開發物業指建築工程竣工驗收備案表尚未簽發，但已取得國有土地使用權證之開發項目。

吾等對位於中國之物業權益進行估值時，頗為依賴 貴集團之中國法律顧問北京市眾天律師事務所提供之法律意見（「中國法律意見」）。吾等獲提供有關物業權益之業權文件之摘要，惟吾等並無查閱文件正本以核實所有權或是否有任何修訂並未見於吾等所取得之副本。所有文件僅用作參考。

在中國現行規劃批准制度下，估值師無法自由快速地核實任何規劃批准。吾等頗為依賴 貴集團提供之資料，尤其但不限於銷售記錄、規劃批准、法定通告、地役權、租賃及樓面面積（包括總建築面積、可售總建築面積及不可售總建築面積）等資料。吾等並無進行實地測量。估值證書內之一切尺寸、量度及面積僅屬約數。於檢查所獲資料及作出相關查詢時，吾等

已採取一切合理審慎措施。吾等無理由懷疑 貴公司提供予吾等估值所依據之重要資料之真實性及準確性。吾等亦獲 貴集團告知，吾等獲提供之資料並無遺漏任何重要事實。

吾等已就是次估值範圍查驗有關物業。於查驗過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等並無進行結構性檢查，亦無測試建築物之設施。因此，吾等無法報告有關物業是否沒有腐朽、蟲蛀或任何其他結構性損壞。吾等並無進行實地調查，以確定地基狀況及設施等是否適合任何未來發展用途。吾等之估值並無計及因過往使用情況而令土地受到污染(如有)之影響。

吾等謹請 閣下注意，全球金融體制現時所面對之危機已對全球各地之商業房地產市場構成重大衝擊。此外，資本市場內之流動資金緊絀，意味可能難以於短期內成功出售物業資產。因此，吾等建議定期檢討情況及估值，並在有意進行出售時諮詢特別銷售意見。

吾等進行估值時，並無考慮物業權益所欠負之任何押記、按揭或債項，亦無考慮於出售成交時可能承擔之任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設物業權益概無涉及任何可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

除另有說明外，一切貨幣款額乃以人民幣(「人民幣」)計價。

隨函附奉估值證書。

此致

香港
灣仔
港灣道30號
新鴻基中心
18樓1816-1817室
中國水務地產集團有限公司
董事會 台照

代表
世邦魏理仕有限公司
估值及諮詢服務部
董事
盧銘恩
MHKIS MRICS
謹啓

二零零九年十一月三十日

附註：

盧銘恩先生為英國皇家特許測量師學會會員及香港測量師學會會員，彼擁有逾六年於中國及香港估值之經驗。

估值證書

於二零零九年
十月十九日
現況下之資本值
(人民幣)

物業	概況及年期	佔用詳情	
中國湖北省武漢市洪山區珞獅南路147號的未來城項目	該物業總佔地面積約為19,190.77平方米。 誠如 貴公司告知，該物業將發展為綜合發展項目，總建築面積約147,315.50平方米，包括多棟公寓、寫字樓、住宅及零售單位。	該物業現在開發中。	301,000,000

詳情如下：

部分	總建築面積 平方米
公寓寫字樓	44,794.00
住宅	43,821.00
零售	18,509.00
地下室	38,939.000
其他	1,252.50
總計	<u>147,315.50</u>

該物業將於二零一零年至二零一一年間竣工。

該物業所處用地按兩個土地使用年期持有，其中作住宅用途部分的使用年期為70年，而作商業用途部分的使用年期則為40年，均於二零零八年四月二十五日起計。

附註：

- a) 根據於二零零八年四月二十五日簽署的編號為WCG-2008-018號《國有土地使用權出讓合同》，目標公司取得該物業中的14,920.97平方米土地的土地使用權。
- b) 根據目標公司與武漢市洪山區文化體育局於二零零七年八月六日簽署的《土地轉讓及房屋拆遷補償協議書》，目標公司取得該物業中的4,269.80平方米土地的土地使用權。
- c) 根據目標公司出具之兩份國有土地使用權證，該用地之土地使用權已授予目標公司。

國有土地使用權證編號	頒證日期	佔地面積 (平方米)	屆滿期／日
武國用(2008)第893號	二零零八年 十二月三十一日	4,269.8	商業: 二零四八年四月二十四日
武國用(2008)第344號	二零零八年 五月二十二日	14,920.97	住宅: 二零四八年四月二十四日 商業: 二零七八年四月二十四日
	總佔地面積：	<u>19,190.77</u>	

- d) 根據 貴公司出具之擬定發展規劃，該物業在假設於二零零九年十月十九日竣工情況下之資本值為人民幣950,000,000元。
- e) 據 貴公司告知，該物業將開發建設的總建築面積約為147,315.50平方米，其中139,393.43平方米的部分建築面積已取得建築工程施工許可證，其餘部分則尚未取得建築工程施工許可證。
- f) 據 貴公司告知，於二零零九年十月十九日的現時發展階段約佔總建築規劃期間的33%。發展階段的估計建築成本約為人民幣389,188,000元，而截至估值日所產生的建築成本金額約為人民幣123,315,000元。
- g) 根據目標集團的會計師報告，目標公司已抵押賬面值人民幣160,000,000元的土地使用權，以擔保於二零零九年八月三十一日人民幣200,000,000元的銀行融資。
- h) 吾等已接獲 貴集團之中國法律顧問就該物業所編製之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- i) 目標公司已全數支付該用地之土地出讓金。根據多份國有土地使用權證，目標公司已購買該用地之土地使用權。於土地使用權年期內，目標公司有權佔用、使用、租賃、轉讓或以其他方式處置該用地，惟已作按揭之土地除外。
- ii) 根據目標公司與中國工商銀行股份有限公司武漢漢陽支行簽署的編號為(2009)年漢陽房字(001)號《房地產業借款合同》和《抵押合同》，該物業土地部分已經抵押給中國工商銀行股份有限公司武漢漢陽支行，地上建築物部分並未設有抵押權，目標公司對該物業依法享有轉讓、出售及佔用的權利。

- iii) 目標公司已就建造該物業取得中國政府之一切必要批文。
- iv) 根據《商品房銷售管理辦法》和《城市商品房預售管理辦法》(二零零四年修正)的規定，鑒於目標公司已經繳清了土地使用權出讓金、辦理了《國有土地使用證》、《建設用地規劃許可證》、《建設工程規劃許可證》和《建築工程施工許可證》，當投入開發建設的資金已達到工程建設總投資的25%以上，並已經確定施工進度和竣工交付日期時，目標公司可以申請辦理預售許可，取得《商品房預售許可證》。
- i) 主要證書／批文摘要載列如下：
- | | | |
|------|-------------|---|
| i) | 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| ii) | 國有土地使用權證 | 有 |
| iii) | 建設用地規劃許可證 | 有 |
| iv) | 建設工程規劃許可證 | 有 |
| v) | 建設工程施工許可證 | 有 |
| vi) | 預售許可證 | 無 |
| vii) | 建築工程竣工驗收備案表 | 無 |

(1) 責任聲明

本文件乃遵照上市規則之規定而提供有關本集團之資料。各董事願就本文件內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，就彼等所深知及確信，本文件並無遺漏任何其他事實而致使其任何聲明產生誤導。

(2) 披露權益**(a) 董事於本公司及其相聯法團證券之權益及淡倉**

於最後實際可行日期，董事及本公司主要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、相關股份或債券中擁有(i)須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所之權益及淡倉（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及淡倉）；或(ii)須根據證券及期貨條例第352條記入該條所述之登記冊之權益及淡倉；或(iii)須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知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

股份：

董事姓名	權益性質	總計	股權概約百分比 或應佔百分比 (%)
畢家偉先生(附註)	受控制法團權益	50,000,000 (L)	0.69

(L) 長倉

附註：該等股份由Able Success Group Limited（「Able Success」）持有，而該公司之全部已發行股本由畢家偉先生實益擁有。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事或本公司主要行政人員於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債券中擁有或被視為擁有(i)須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所之任何權益及淡倉(包括彼等根據證券及期貨條例之條文被當作或被視為擁有之權益及淡倉)；或(ii)須根據證券及期貨條例第352條記入該條所述之登記冊之任何權益及淡倉；或(iii)須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知會本公司及聯交所之任何權益及淡倉。

(b) 擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部披露之權益或淡倉之人士及主要股東

據董事及本公司主要行政人員所知，於最後實際可行日期，以下人士(不包括董事及本公司主要行政人員)於本公司之股份或相關股份中擁有或被視為擁有權益或淡倉(包括該等股本之購股權權益)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面值10%或以上之權益：

本公司之主要股東：

股東姓名	權益性質	總計	股權概約百分比 或應佔百分比 (%)
中國水務集團 有限公司(附註)	受控制法團權益	995,286,172 (L)	13.73
	實益擁有人	989,420,000 (L)	13.64

(L) 長倉

附註：該等股份由中國水務集團有限公司(「中國水務」)之全資附屬公司Sharp Profit Investments Limited持有。因此，就證券及期貨條例而言，中國水務被視為於Sharp Profit Investments Limited持有之上述股份中實益擁有權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事及本公司主要行政人員並不知悉有任何其他人士(不包括董事及本公司主要行政人員)於本公司之股份或相關股份中擁有或被視為擁有權益或淡倉(包括該等股本之購股權權益)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面值10%或以上之權益。

(3) 董事之服務合約

於最後實際可行日期，概無董事擁有現存或擬與本集團任何成員公司訂立任何服務合約(不包括於一年內到期或僱主可於一年內毋須支付補償(法定補償除外)而終止之合約)。

(4) 競爭權益

於最後實際可行日期，董事(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競爭或與本集團有任何利益衝突或可能有衝突之業務中擁有任何權益。

(5) 訴訟

於最後實際可行日期，就董事所知，經擴大集團之成員並無涉及任何重大訴訟、仲裁或申索，且就各董事所知，本集團任何成員公司並無涉及任何未了結或面臨威脅之重大訴訟、仲裁或申索。

(6) 重大合約

於緊接最後實際可行日期前兩年內，本集團或經擴大集團成員公司曾訂立以下屬於重大或可能屬於重大之合約(指非一般日常業務上訂立之合約)：

1. 該協議；
2. 許灝予(作為賣方)與本公司之全資附屬公司深圳高原聖果生物科技有限公司(作為買方)於二零零八年八月十八日就以代價人民幣23,600,000元收購廣東康力醫藥有限公司全部股本權益訂立之買賣協議；

3. 本公司之非全資附屬公司高原聖果沙棘製品有限公司、本公司之全資附屬公司華園健康產品有限公司及本公司之另一全資附屬公司華園食品廠有限公司於二零零八年一月十一日就以總投資額為人民幣80,000,000元於中國深圳成立深圳高原聖果生物科技有限公司訂立之合營協議；
4. (i)上海華源藍科健康產品股份有限公司與本公司於二零零七年十一月十三日訂立之框架協議；及(ii)上海華源藍科健康產品股份有限公司(作為賣方)與本公司全資附屬公司華園健康產品有限公司(作為買方)於二零零七年十二月十八日就以代價人民幣5,210,000元收購上海華源藍科生物製品營銷有限公司全部已發行股本訂立之股份收購協議；及
5. 江海世紀投資管理(北京)有限公司(作為賣方)與本公司之全資附屬公司Top Harbour Development Limited(作為買方)於二零零七年十二月六日就以代價40,000,000港元收購高原聖果沙棘製品有限公司之10%股本權益訂立之買賣協議。

(7) 專家及同意書

下列為發表載於本通函之意見或建議之專家資格：

名稱	資格
世邦魏理仕	專業估值師
恒健會計師行	執業會計師

於最後實際可行日期，世邦魏理仕及恒健會計師行已就刊發本通函連同以所示形式及涵義收錄其函件及／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。

於最後實際可行日期，世邦魏理仕及恒健會計師行概無直接或間接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或購股權（不論是否可依法執行）。

於最後實際可行日期，世邦魏理仕及恒健會計師行在經擴大集團任何成員公司自二零零八年十二月三十一日(即本集團最近期發表之經審核綜合財務報表之編製日期)以來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。

(8) 股本

於最後實際可行日期及緊隨完成後，本公司之法定及已發行股本載列如下：

於最後實際可行日期

法定股本： 港元

<u>20,000,000,000股</u>	股份	<u>200,000,000港元</u>
------------------------	----	----------------------

已發行及繳足股本：

<u>7,251,128,605股</u>	股份	<u>72,511,286港元</u>
-----------------------	----	---------------------

緊隨完成後

法定股本：

<u>20,000,000,000股</u>	股份	<u>200,000,000港元</u>
------------------------	----	----------------------

已發行及繳足股本：

<u>7,251,128,605股</u>	股份	<u>72,511,286.05港元</u>
-----------------------	----	------------------------

<u>1,243,955,504股</u>	代價股份	<u>12,439,555.04港元</u>
-----------------------	------	------------------------

<u>8,495,084,109</u>		<u>84,950,841.09港元</u>
----------------------	--	------------------------

(9) 其他資料

- (a) 本集團任何成員公司概無訂立於本通函日期仍然有效，而任何董事於其中擁有重大權益並且對本集團業務為重要之合約或安排。
- (b) 於最後實際可行日期，董事在經擴大集團任何成員公司自二零零八年十二月三十一日(即本集團最近期發表之經審核綜合財務報表之編製日期)以來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。

- (c) 本公司之註冊辦事處位於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位於香港灣仔港灣道30號新鴻基中心18樓1816室。
- (d) 本公司之香港股份過戶登記分處為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。
- (e) 本公司之公司秘書為徐永輝先生。徐永輝先生為英國特許公認會計師公會及香港會計師公會會員。

(10) 備查文件

以下文件之副本由本通函日期起直至股東特別大會日期(包括該日)止之任何營業日之一般辦公時間內在本公司之香港主要營業地點(地址為香港灣仔港灣道30號新鴻基中心18樓1816室)可供查閱：

- (a) 本公司之組織章程大綱及細則；
- (b) 本附錄五「重大合約」一段所述之重大合約；
- (c) 本附錄五「專家」一段所述之專家同意書；
- (d) 本公司截至二零零七年十二月三十一日及二零零八年十二月三十一日止兩個財政年度各年之年報；
- (e) 本公司截至二零零九年六月三十日止六個月之中期報告；
- (f) 恒健會計師行編撰之目標集團之會計師報告，其全文載於本通函附錄二；
- (g) 本公司之核數師恒健會計師行就經擴大集團未經審核備考財務資料發出之會計師報告，其全文載於本通函附錄三；
- (h) 物業估值報告，其全文載於本通函附錄四；
- (i) 本公司就收購廣東康力醫藥有限公司全部股本權益而於二零零八年九月十二日刊發之通函副本；

- (j) 本公司就成立深圳高原聖果生物科技有限公司而於二零零八年一月三十一日刊發之通函副本；
- (k) 本公司就收購上海華源藍科生物製品營銷有限公司全部已發行股本而於二零零八年一月十日刊發之通函副本；
- (l) 本公司就收購高原聖果沙棘製品有限公司之10%股本權益而於二零零七年十二月三十一日刊發之通函副本；及
- (m) 本通函副本。

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

(前稱中國植物開發控股有限公司)

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：2349)

茲通告中國水務地產集團有限公司(「本公司」)謹訂於二零零九年十二月十八日(星期五)上午十時正假座香港灣仔港灣道30號新鴻基中心18樓1816室舉行股東特別大會(「大會」)，以考慮並酌情通過下列決議案為普通決議案(不論是否作出修訂)：

普通決議案

「動議

- (a) 追認、確認及批准買方Mega Famous Investment Limited (本公司之全資附屬公司) 與賣方Highest Growth Holdings Limited就按總代價為人民幣200,000,000元(相等於約227,272,727港元)買賣(i)永豐環球投資有限公司已發行股本中一(1)股面值1.00美元之股份(相當於其全部已發行股本)；及(ii)英屬處女群島附屬公司應付、結欠或欠負賣方之所有責任、債務及負債而於二零零九年十月十九日訂立之有條件協議(「該協議」，其詳情披露於本公司日期為二零零九年十一月三十日之通函(「通函」)) (其註有「A」字樣之副本已提呈本大會並經大會主席簽署以資識別)及其項下擬進行之交易；
- (b) 授權本公司任何一名或多名董事(「董事」)為執行該協議及其項下擬進行之交易以及使之生效或與此有關而作出一切彼／彼等認為必須、適宜或合宜之一切該等行動及事宜或簽署一切該等文件；
- (c) 批准根據該協議之條款及條件按第一批發行價(定義見通函)向賣方配發及發行入賬列作繳足之第一批代價股份(定義見通函)及其項下擬進行之交易；及

股東特別大會通告

- (d) 批准根據該協議之條款及條件按第二批發行價(定義見通函)向賣方配發及發行入賬列作繳足之第二批代價股份(定義見通函)及其項下擬進行之交易。」

承董事會命
中國水務地產集團有限公司
主席
畢家偉

香港，二零零九年十一月三十日

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30號
新鴻基中心
18樓1816-17室

附註：

1. 凡有權出席上述通告所召開之大會並於會上投票之股東，均有權委派一位或多位受委代表(倘該名股東為兩股或多股股份之持有人)，代其出席及投票。受委代表毋須為本公司股東。
2. 代表委任表格連同已妥為簽署之授權書或其他授權文件(如有)或由公認人簽署證明之授權書或授權文件副本，最遲必須於大會或其任何續會指定舉行時間48小時前送抵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，方為有效。
3. 填妥及交回代表委任表格後，股東仍可依願親身出席上述大會或其任何續會，並於會上投票。在此情況下，代表委任表格將被視為已被撤回。
4. 本通告內人民幣金額已按人民幣0.88元兌1港元之匯率換算為港元，惟僅供參考。