

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公佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公佈全部或任何部份內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



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

(於開曼群島註冊成立之有限公司)
 (股份代號：2349)

截至二零零九年十二月三十一日止年度
全年業績公佈

中國水務地產集團有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然公佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零零九年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績連同去年同期的比較數字。該等業績主要關於本集團截至二零零九年十二月三十一日止年度經營之包裝食品及便利冷藏食品、沙棘及相關保健產品業務，本集團已自二零零九年十月主要集中於經營中國房地產發展及投資業務。

綜合收益表

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
營業額	3	100,454	239,632
銷售成本		(75,151)	(196,163)
毛利		25,303	43,469
按公平值減估計銷售點成本初步 確認生物資產之收益	3	-	10,308
其他經營收入	3	3,734	8,908
銷售及分銷費用		(21,055)	(29,527)
行政費用		(66,121)	(78,935)
財務費用	5	(34,963)	(37,300)
減值開支前之經營虧損		(93,102)	(83,077)
生物資產公平值減估計銷售點成本之變動		(23,284)	(59,542)
商譽減值		(69,904)	(108,859)
物業、廠房及設備減值		(39,888)	-
貿易應收賬款減值		(102,301)	(41,538)
存貨撇銷		(6,681)	(34,607)
稅前虧損		(335,160)	(327,623)
所得稅備抵	6	3,129	1,342
本年度虧損		(332,031)	(326,281)

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
下列人士應佔：			
本公司擁有人 少數股東權益		(316,294) (15,737)	(293,583) (32,698)
本年度虧損		<u>(332,031)</u>	<u>(326,281)</u>
股息	7	<u>-</u>	<u>-</u>
每股虧損	8		(重列)
基本		<u>(7.73)港仙</u>	<u>(17.96)港仙</u>
攤薄		<u>不適用</u>	<u>不適用</u>

綜合全面收益表

截至二零零九年十二月三十一日止年度

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

綜合財務狀況報表
於二零零九年十二月三十一日

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
非流動資產			
預付租賃款項		2,877	3,079
物業、廠房及設備		157,467	195,856
生物資產		4,560	27,844
無形資產		962	1,014
商譽		174,605	73,480
遞延稅項資產		3,918	660
		344,389	301,933
流動資產			
存貨		33,048	43,395
發展中物業		412,168	—
貿易應收款及其他應收款項	9	122,523	162,763
可收回稅項		156	2,010
衍生財務工具		1,511	6,864
抵押銀行存款		13,973	15,294
銀行結餘及現金		164,646	21,189
		748,025	251,515
流動負債			
貿易應付賬款及其他應付款項	10	204,543	44,929
融資租約承擔		618	3,999
衍生財務工具		—	1,831
應繳稅項		2,354	302
應付附屬公司少數股東款項		13,357	5,652
應付一名股東款項		20,420	15,000
借貸		241,575	98,781
可換股票據		73,900	—
		556,767	170,494
流動資產淨值		191,258	81,021
總資產減流動負債		535,647	382,954
非流動負債			
融資租約承擔		377	996
借貸		137,875	17,845
可換股票據		107,975	262,156
		246,227	280,997
總資產淨值		289,420	101,957
資本及儲備			
股本		84,800	6,919
儲備		167,910	55,999
本公司擁有人應佔權益		252,710	62,918
少數股東權益		36,710	39,039
總權益		289,420	101,957

1. 綜合財務報表編製基準

除若干財務工具按公平值計量外，綜合財務報表已根據歷史成本法編製。財務報表已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製。此外，綜合財務報表載入香港聯合交易所有限公司證券上市規則及香港公司條例所規定之適用披露資料。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則

於本年度，本集團已採納下列香港會計師公會頒佈且於二零零九年一月一日開始之本集團財務年度生效或已生效之新訂及經修訂準則、修訂及詮釋(「新訂及經修訂香港財務報告準則」)。

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

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

香港會計準則第1號(經修改)財務報表之呈列

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

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

香港財務報告準則第7號財務工具：披露

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

香港財務報告準則第8號經營分類

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

本集團並無提前採納以下已頒佈但尚未生效之新訂準則、修訂或詮釋。

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

1. 自二零零九年七月一日或之後開始之年度期間起生效
2. 自二零零九年七月一日及二零一零年一月一日或之後開始之年度期間起生效(如適當)
3. 自二零一零年一月一日或之後開始之年度期間起生效
4. 自二零一零年二月一日或之後開始之年度期間起生效
5. 自二零一零年七月一日或之後開始之年度期間起生效
6. 自二零一一年一月一日或之後開始之年度期間起生效
7. 自二零一三年一月一日或之後開始之年度期間起生效

3. 營業額及其他經營收入

營業額指已收及應收已售貨品之金額扣除退貨及折讓。

營業額及其他經營收入分析如下：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
銷售貨品予外界客戶	<u>100,454</u>	<u>239,632</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>-</u>	<u>10,308</u>
其他經營收入：		
匯兌收益	1,589	-
出售附屬公司之收益	37	-
銀行存款之利息收入	227	1,312
衍生財務工具公平值變動淨額	-	5,033
其他收入	<u>1,881</u>	<u>2,563</u>
	<u>3,734</u>	<u>8,908</u>
總收入	<u><u>104,188</u></u>	<u><u>258,848</u></u>

4. 分類資料

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

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

分類收益及業績

本集團按呈報分類劃分之收益及業績分析如下：

截至二零零九年及二零零八年十二月三十一日止年度

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

分類資產及負債

下列為本集團按呈報分類劃分之資產及負債分析：

於二零零九年及二零零八年十二月三十一日

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

5. 財務費用

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
須於五年內悉數償還之銀行貸款、 透支及其他借貸之利息開支	7,400	10,450
融資租約承擔之利息開支	102	466
可換股票據之實際利息開支	27,461	26,384
	<u>34,963</u>	<u>37,300</u>

6. 所得稅備抵

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

香港利得稅乃按兩個年度於香港產生之估計應課稅溢利以16.5%稅率計算。

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

本年度稅項備抵與綜合收益表所列示之稅前虧損對賬如下：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
稅前虧損	(335,160)	(327,623)
以中國企業所得稅稅率25%(二零零八年：25%)		
計算之稅額	(83,790)	(81,906)
不可抵扣稅項費用之稅項影響	91,761	88,520
毋須課稅收入之稅項影響	(21,944)	(10,341)
未確認暫時差異之稅項影響	(3,219)	(787)
過往年度撥備不足(超額)	100	(522)
未確認稅項虧損之稅項影響	8,485	3,224
動用先前未確認稅項虧損	(49)	—
於其他司法權區經營業務之附屬公司之不同稅率之影響	5,527	470
本年度稅項備抵	(3,129)	(1,342)

7. 股息

董事不建議就截至二零零九年及二零零八年十二月三十一日止年度派付股息。

8. 每股虧損

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

每股攤薄虧損乃根據下列數據計算：

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

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

9. 貿易應收賬款及其他應收款項

本集團採納一項整體政策，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之客戶可獲延長賒賬期至一年。

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

貿易應收賬款(已扣除呆賬撥備)之賬齡分析如下：

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

董事認為貿易應收賬款及其他應收款項之賬面值與其公平值相若。

本集團一般會為所有逾期365日之應收款項作全數撥備，此乃基於對過往經驗之估計及在現時經濟環境下之付款表現之評估。當本集團確認有潛在不可收回款項之可能性時，視為不可收回款項遂從財務資產中撇銷及於損益確認。呆賬撥備結餘指逾期365日或／及於年內與本集團並無重大交易之個別已減值貿易應收賬款。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品。

呆賬撥備變動

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

10. 貿易應付賬款及其他應付款項

貿易應付賬款之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
90日內	6,966	11,287
91至180日	723	2,095
超過180日	6,685	5,859
	<u>14,374</u>	<u>19,241</u>
貿易應付賬款	14,374	19,241
收購附屬公司之應付代價	48,864	–
應付工程款項	92,208	–
應付利息	22,074	6,312
其他應付款項	27,023	19,376
	<u>204,543</u>	<u>44,929</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。

管理層討論及分析

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

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

業績概要

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

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

業務回顧

中國房地產開發業務

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

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

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

武漢未來城項目於二零一零年首季推出之預售成績令人欣喜，已錄得訂約銷售額約人民幣402,000,000元，約佔推出單位總數的77%份額。而該項目之平均售價錄得武漢地區同期同類型單位新高，為每平方米約人民幣10,000元。集團預期項目之銷售所得及收益將於二零一零年及二零一一年陸續實現，並能增加本集團在武漢地區拓展其房地產開發業務的優勢。待本集團向相關政府機關取得預售許可證時，餘下總面積約82,000平方米之住宅樓宇及商業裙樓將可於二零一零年下半年陸續推售。未來城項目位於武漢市優越地段，項目將連接兩條地鐵幹線交匯處以及彼鄰大型百貨商場和大學區。該項目計劃於二零一零年起分期完成。

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

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

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

製造業務

(i) 沙棘及相關保健產品

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

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

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

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

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

(ii) 包裝食品及便利冷藏食品

本集團之食品業務提供各式各樣具備獨特亞洲風味之優質零食產品，品牌包括於香港擁有逾50年字號之「華園」以及於中國之「樂高」及「采楓」。食品業務現有三個生產廠房，分別位於香港及廣州市花都區。

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

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

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

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

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

財務狀況

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

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

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

未來計劃及展望

本集團雖於相對較短的時間內由食品和健康產品生產商轉型為中國房地產開發商，惟本集團具高素質之管理班子已為未來數年籌劃並落實好多元化發展的房地產項目組合基礎。現時中國房地產發展商普遍考慮的問題，是未能預知中央政府就維持經濟持續增長之一致性所將會對房地產市場進一步採取的措施工作。相應地，從中央政府就經濟增長發展預期之城市化和諧發展進程中所倡導的房屋發展政策而言，本集團認為專注於開發二三線城市正好配合有關政策發展方向，並將繼續物色具獨特性的房地產發展項目，為集團帶來可觀回報。現時集團正朝向這目標奮進，並對其前景充滿信心。

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

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

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

外匯波動之風險

本集團大部份交易、資產及負債均以港元或人民幣列值。本集團之一般財資政策為管理重大貨幣風險，並於貨幣風險或會對本集團構成重大影響時減低有關風險。本集團於截至二零零九年十二月三十一日止年度概無訂立新遠期外匯合約。該等衍生財務工具之公平值變動淨額約5,300,000港元已撥入綜合收益表，乃產生自去年簽署之遠期外匯合約。本集團於回顧年度並無重大外匯風險。

收購附屬公司

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

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

資本開支

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

資產抵押

於二零零九年十二月三十一日，總賬面值約200,600,000港元之若干銀行存款、物業、廠房及設備及預付租賃款項已抵押，作為本集團獲授若干銀行融資之擔保。

或然負債及承擔

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

報告年末後事件

- (a) 於二零一零年三月三十一日，中國水務集團有限公司(「中國水務集團」)、本公司與配售代理訂立先舊後新配售及認購協議，據此，中國水務集團已同意以每股配售股份0.146港元之價格配售最多1,386,000,000股現有股份(「配售股份」)予承配人(「配售」)，而中國水務集團已有條件地同意認購有關與配售股份數目相同之認購股份數目，價格為每股認購股份0.146港元(「認購」)。認購之所得款項為約202,400,000港元。詳情載於本公司日期為二零一零年四月一日致股東之公佈內。配售及認購分別於二零一零年四月九日及二零一零年四月十二日完成，詳情載述於本公司日期為二零一零年四月十二日致股東之公佈內。
- (b) 於二零一零年四月一日，本公司之全資附屬公司中國水務房地產有限公司訂立協議，以收購主要於浙江省從事物業開發業務之中國公司杭州普天房地產開發有限公司全部已發行股本之60%，總代價為約170,500,000港元(相等於人民幣150,000,000元)。總代價須以現金85,200,000港元(相等於人民幣75,000,000元)及按發行價0.146港元發行583,748,444股本公司股份之方式支付。是項交易之進一步詳情載述於本公司日期為二零一零年四月八日之公佈內。
- (c) 於二零一零年四月十五日，董事建議透過增加30,000,000,000股每股面值0.01港元之本公司未發行普通股(一經發行，將與本公司所有現有普通股享有同等地位)將法定股本由200,000,000港元(分為20,000,000,000股每股面值0.01港元之普通股)增加至500,000,000港元(分為50,000,000,000股每股面值0.01港元之普通股)。有關增加法定股本須待本公司股東於股東特別大會上通過普通決議案後，方可作實。

僱員及薪酬政策

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

購買、出售或贖回本公司上市證券

截至二零零九年十二月三十一日止年度，除本公司於二零零九年十一月之股份配售外，本公司或其任何附屬公司並無購入、出售或贖回本公司任何普通股股份。

上市規則附錄10所載之標準守則

本公司已採納上市規則附錄10所載之上市發行人董事進行證券交易之標準守則(「標準守則」)。本公司已就有關證券交易向各董事作出特定查詢，而全體董事確認彼等於截至二零零九年十二月三十一日止年度已遵守有關董事進行證券交易之標準守則所載之規定準則。

企業管治常規守則

於截至二零零九年十二月三十一日止年度，本公司已遵守上市規則附錄14所載之企業管治常規守則載列之原則及守則條文。

審核委員會

審核委員會已審閱截至二零零九年十二月三十一日止年度之經審核財務報表，並已討論審核、內部監控及財務申報事宜(包括本集團所採納之會計常規及原則)。

承董事會命
中國水務地產集團有限公司
主席
畢家偉

香港，二零一零年四月二十六日

於本公佈日期，董事會成員包括執行董事畢家偉先生(主席)、王文霞女士(副主席)、畢濟棠先生(副主席)、孫振宇先生及任前先生；非執行董事周鯤先生；以及獨立非執行董事陳自強先生、譚沛強先生及李玲女士。