

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的內容概不負責，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倚賴該等內容而引致的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)

截至二零一零年十二月三十一日止年度 全年業績公佈

主要財務摘要

- 營業額為991,000,000港元，是去年66,000,000港元(重列)的十五倍
- 毛利為476,000,000港元，是去年16,000,000港元(重列)的三十倍
- 本公司擁有人應佔純利(包括稅後投資物業公平值收益)為510,000,000港元(二零零九年(重列)：淨虧損316,000,000港元)
- 本公司擁有人應佔純利(不包括稅後投資物業公平值收益)為151,000,000港元(二零零九年(重列)：淨虧損316,000,000港元)
- 本集團總資產增加至28億港元(二零零九年：11億港元)
- 淨負債總額減少至254,000,000港元，淨負債對本公司擁有人應佔權益比率為21%(二零零九年：384,000,000港元，152%)
- 本公司擁有人應佔總權益為12億港元(二零零九年：300,000,000港元)

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」)截至二零一零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。該等業績主要有關本集團於截至二零一零年十二月三十一日止年度主要從事中國的物業開發及投資：

綜合收益表

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	附註	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元 (重列)
持續經營業務			
營業額	3	990,841	65,612
銷售成本		<u>(515,203)</u>	<u>(49,311)</u>
毛利		475,638	16,301
從物業存貨轉出至投資物業相關的 公平值收益		478,343	—
其他經營收入	3	3,388	3,734
銷售及分銷開支		(74,820)	(17,447)
行政開支		(79,780)	(47,741)
財務費用	5	<u>(22,890)</u>	<u>(34,803)</u>
減值開支前之經營溢利(虧損)		779,879	(79,956)
物業、廠房及設備減值		—	(39,888)
貿易應收賬款減值		—	(102,301)
存貨撇銷		<u>—</u>	<u>(6,589)</u>
稅前溢利(虧損)	6	779,879	(228,734)
所得稅(開支)備抵	7	<u>(265,776)</u>	<u>3,163</u>
持續經營業務本年度溢利(虧損)		514,103	(225,571)
已終止經營業務			
已終止經營業務本年度虧損	8	<u>(7,299)</u>	<u>(106,460)</u>
本年度溢利(虧損)		<u><u>506,804</u></u>	<u><u>(332,031)</u></u>

	附註	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元 (重列)
下列人士應佔本年度溢利(虧損)：			
本公司擁有人			
來自持續經營業務的本年度溢利(虧損)		510,631	(225,217)
來自已終止經營業務的本年度虧損		(1,097)	(91,077)
		<u>509,534</u>	<u>(316,294)</u>
非控股權益			
來自持續經營業務的本年度溢利(虧損)		3,472	(354)
來自已終止經營業務的本年度虧損		(6,202)	(15,383)
		<u>(2,730)</u>	<u>(15,737)</u>
		<u>506,804</u>	<u>(332,031)</u>
股息	9	<u>—</u>	<u>—</u>
		港仙	港仙
每股盈利(虧損)	10		
來自持續及已終止經營業務			
— 基本		<u>4.66</u>	<u>(7.73)</u>
— 攤薄		<u>4.00</u>	<u>不適用</u>
來自持續經營業務			
— 基本		<u>4.67</u>	<u>(5.50)</u>
— 攤薄		<u>4.01</u>	<u>不適用</u>

綜合全面收益表

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
本年度溢利(虧損)	506,804	(332,031)
其他全面收入：		
換算產生之匯兌差額	<u>10,319</u>	<u>—</u>
本年度全面收入(費用)總額(已扣除稅項)	<u>517,123</u>	<u>(332,031)</u>
下列人士應佔全面收入(費用)總額：		
本公司擁有人	519,853	(316,294)
非控股權益	<u>(2,730)</u>	<u>(15,737)</u>
	<u>517,123</u>	<u>(332,031)</u>

綜合財務狀況報表

於二零一零年十二月三十一日

	附註	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
資產			
非流動資產			
預付租賃款項		1,751	2,877
物業、廠房及設備		95,965	157,467
投資物業		982,353	—
商譽		174,605	174,605
收購附屬公司的已付按金		58,824	—
生物資產		—	4,560
無形資產		—	962
遞延稅項資產		—	3,918
		<u>1,313,498</u>	<u>344,389</u>
流動資產			
存貨		9,851	33,048
物業存貨		958,195	412,168
貿易應收賬款及其他應收款項	11	225,730	122,523
預付稅項		200	156
衍生金融工具		—	1,511
抵押銀行存款		9,978	13,973
銀行結餘及現金		263,602	164,646
		<u>1,467,556</u>	<u>748,025</u>
總資產		<u><u>2,781,054</u></u>	<u><u>1,092,414</u></u>
權益及負債			
資本及儲備			
股本		125,142	84,800
儲備		1,070,059	167,910
本公司擁有人應佔權益		1,195,201	252,710
非控股權益		160,366	36,710
總權益		<u><u>1,355,567</u></u>	<u><u>289,420</u></u>

	附註	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
非流動負債			
遞延稅項負債		224,115	—
融資租賃承擔		—	377
借貸 — 於一年後到期		294,118	137,875
可換股票據		<u>62,172</u>	<u>107,975</u>
		<u>580,405</u>	<u>246,227</u>
流動負債			
貿易應付賬款及其他應付款項	12	377,384	204,543
出售及租賃物業收到的按金		77,837	—
融資租賃承擔		169	618
應繳稅項		122,168	2,354
應付附屬公司非控股股東款項		43,804	13,357
應付一名股東款項		52,246	20,420
借貸 — 於一年內到期		171,474	241,575
可換股票據		<u>—</u>	<u>73,900</u>
		<u>845,082</u>	<u>556,767</u>
總負債		<u>1,425,487</u>	<u>802,994</u>
總權益及負債		<u>2,781,054</u>	<u>1,092,414</u>
流動資產淨值		<u>622,474</u>	<u>191,258</u>
總資產減流動負債		<u>1,935,972</u>	<u>535,647</u>

綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

1. 一般資料

綜合財務報表乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄16所載之適用披露規定及香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則

當前年度應用的新訂及經修訂準則及詮釋

於本年度，本集團已採納下列香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之新訂及經修訂準則及詮釋。

香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則第5號之修訂本(包括在二零零八年香港財務報告準則之改進內)
香港財務報告準則(修訂本)	二零零九年香港財務報告準則之改進
香港財務報告準則第1號(修訂本)	首次採納之額外豁免
香港財務報告準則第2號(修訂本)	集團以股份為基礎之現金結算交易
香港財務報告準則第3號(於二零零八年修訂)	業務合併
香港會計準則第27號(於二零零八年修訂)	綜合及獨立財務報表
香港會計準則第39號(修訂本)	合資格對沖項目
香港-詮釋第5號	財務報表之呈列 — 借款人對包含可隨時要求償還條款之定期貸款之分類
香港(國際財務報告詮釋委員會)-詮釋第17號	向股東分派非現金資產

香港財務報告準則第3號(於二零零八年修訂)業務合併

本集團已於本年度根據相關過渡條文將香港財務報告準則第3號(於二零零八年修訂)預先應用於收購日期為二零一零年一月一日或之後之業務合併。採用該準則已對本年度業務合併之會計處理造成影響。

應用香港財務報告準則第3號(於二零零八年修訂)之影響如下：

- 香港財務報告準則第3號(於二零零八年修訂)允許選擇以每項交易為基準計量收購日期之非控股權益(前稱「少數股東」權益)，即以公平值或以非控股權益分佔被收購公司之已確認可識別資產淨值計量。於本年度，將收購香港美來國際(加拿大)有限公司、杭州普天房地產開發有限公司、武漢凱越房地產開發有限公司入賬時，本集團選擇以收購日期之公平值計量非控股權益。
- 香港財務報告準則第3號(於二零零八年修訂)規定收購相關之成本將與業務合併分開入賬，通常導致該等成本於產生時在損益中確認為開支，而該等成本此前乃作為收購成本之一部分入賬。

應用香港財務報告準則第3號(於二零零八年修訂)對本集團於兩個年度之業績並無重大影響。

香港詮釋第5號「財務報表之呈列—借款人對包含可隨時要求償還條款之定期貸款之分類」

香港詮釋第5號「財務報表之呈列—借款人對包含可隨時要求償還條款之定期貸款之分類」(「香港詮釋第5號」)闡明，包含給予貸款人隨時收回貸款之無條件權利之條款(「要求償還條款」)之定期貸款，應由借款人分類為流動負債。本集團已於本年度首次應用香港詮釋第5號。香港詮釋第5號規定須追溯應用。

為了遵守香港詮釋第5號之規定，本集團已變更包含可隨時要求償還條款之定期貸款分類之會計政策。在以往，該等定期貸款乃根據貸款協議所載之協定預定還款日期進行分類。根據香港詮釋第5號，包含可隨時要求償還條款之定期貸款乃劃分為流動負債。

因此，於二零一零年十二月三十一日，合共賬面值為6,950,377港元之包含要求償還條款之銀行貸款由非流動負債重新分類為流動負債。應用香港詮釋第5號對本年度及過往年度呈報之損益並無影響。

該等定期貸款已於反映餘下合約到期情況之金融負債到期分析中以最早到期範圍呈列。

已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂準則及詮釋

本集團並無提前採納下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂準則及詮釋。

香港財務報告準則(修訂本)	二零一零年香港財務報告準則之改進(不包括香港財務報告準則第7號及香港會計準則第1號之修訂 ²)
香港財務報告準則第1號(修訂本)	首次採納獲得香港財務報告準則第7號比較數字之有限豁免 ³
香港財務報告準則第1號(修訂本)	嚴重高通貨膨脹及就首次採納者剔除固定日期 ⁵
香港財務報告準則第3號(修訂本)	業務合併(二零零八年)—香港財務報告準則之改進(二零一零年) ³
香港財務報告準則第7號(修訂本)	披露—轉讓金融資產 ⁵
香港財務報告準則第9號(經修訂)	金融工具 ⁷
香港會計準則第12號(修訂本)	遞延稅項：收回相關資產 ⁶
香港會計準則第1號(修訂本)	財務報表之呈列—香港財務報告準則之改進(二零一零年) ⁴
香港會計準則第24號(於二零零九年修訂)	關聯方披露 ⁴
香港會計準則第32號(修訂本)	供股之分類 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第14號(修訂本)	預付最低資金要求 ⁴
香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第19號	以股權工具抵銷金融負債 ³

¹ 於二零一零年二月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零一零年七月一日或二零一一年一月一日(倘適用)或之後開始之年度期間生效

³ 於二零一零年七月一日或之後開始之年度期間生效

⁴ 於二零一一年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁵ 於二零一一年七月一日或之後開始之年度期間生效

⁶ 於二零一二年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁷ 於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效

香港財務報告準則第9號「金融工具」(於二零零九年十一月頒佈)引進有關金融資產分類和計量之新要求。香港財務報告準則第9號「金融工具」(於二零一零年十一月修訂)加入有關金融負債及取消確認之規定。

- 根據香港財務報告準則第9號，所有屬香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」範疇內之已確認金融資產，其後均按攤銷成本或公平值計量。尤其是，按商業模式持有而目的為收取合約現金流量之債務投資，以及僅為支付本金及未償還本金利息之合約現金流量之債務投資，一般均於其後會計期間結束時按攤銷成本計量。所有其他債務投資及股本投資均於其後會計期間結束時按公平值計量。
- 就金融負債而言，主要變動乃與指定為按公平值計入損益之金融負債有關。尤其是，根據香港財務報告準則第9號，就指定為按公平值計入損益之金融負債而言，因金融負債信貸風險有變而導致其公平值變動之款額乃於其他全面收入呈列，除非於其他全面收入呈報該負債信貸風險變動之影響會產生或增加損益之會計錯配，則作別論。因金融負債信貸風險而導致其公平值變動其後不會重新分類至損益。過往，根據香港會計準則第39號，指定為按公平值計入損益之金融負債之全部公平值變動款額均於損益中呈列。

香港財務報告準則第9號於二零一三年一月一日或之後開始的年度期間生效，並可提早應用。

董事預期，將於二零一三年一月一日開始之年度期間在本集團綜合財務報表內採納香港財務報告準則第9號及應用新準則可能嚴重影響本集團金融資產呈報之金額。然而，直至詳細審閱已完成為止，提供該影響之合理估計並不可行。

3. 營業額及其他經營收入

營業額指本年度出售物業、銷售零食、便利冷藏食品的收益。有關本集團於本年度來自持續經營業務的營業額及其他經營收入(不包括附註8所披露截至二零一零年十二月三十一日止年度出售附屬公司之收益)的分析如下：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元 (重列)
出售物業	926,688	—
銷售貨品予外界客戶	<u>64,153</u>	<u>65,612</u>
	<u>990,841</u>	<u>65,612</u>
其他經營收入：		
匯兌收益	99	1,589
出售附屬公司之收益	—	37
銀行存款之利息收入	1,624	227
其他收入	<u>1,665</u>	<u>1,881</u>
	<u>3,388</u>	<u>3,734</u>
總收入	<u><u>994,229</u></u>	<u><u>69,346</u></u>

4. 分部資料

經營分部之會計政策與編製本集團年度財務報表採用之本集團會計政策相同。

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

本集團之經營分部如下：

- 物業投資業務分部在中華人民共和國(「中國」)從事投資物業租賃。
- 物業開發業務分部從事中國物業項目開發。
- 華園食品業務分部從事零食、便利冷藏食品及其他食品之產銷。
- 沙棘業務分部從事沙棘種植，以及沙棘相關保健產品之製造、銷售、研究及開發。

本年度內，本集團出售其從事沙棘業務的附屬公司的股權，出售於二零二零年九月完成。沙棘業務被分類為已終止經營業務。其餘三個經營分部，即物業開發業務、物業投資業務及華園食品業務於兩個年度均被列為本集團的持續經營業務。

分部收益及業績

本集團按呈報分部劃分之收益及業績分析如下：

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	持續經營業務			小計 千港元	已終止	合計 千港元
	物業投資 千港元	物業開發 千港元	華園食品 千港元		經營業務 沙棘 千港元	
收益						
外部銷售及總收益	—	926,688	64,153	990,841	12,388	1,003,229
業績						
分部經營業績(扣除減值開支前)	(3,069)	381,551	(9,738)	368,744	(10,601)	358,143
從物業存貨轉出至投資物業的相關						
公平值收益	478,343	—	—	478,343	—	478,343
出售附屬公司之收益	—	—	—	—	3,548	3,548
未分配公司收入				152	—	152
未分配公司開支				(44,470)	—	(44,470)
經營溢利(虧損)				802,769	(7,053)	795,716
財務費用				(22,890)	(205)	(23,095)
稅前溢利(虧損)				779,879	(7,258)	772,621
所得稅開支				(265,776)	(41)	(265,817)
本年度溢利(虧損)				514,103	(7,299)	506,804

截至二零零九年十二月三十一日止年度：

	持續經營業務			已終止經營	合計	
	物業投資 千港元	物業開發 千港元	華園食品 千港元	沙棘 千港元		
收益						
外部銷售及總收益	—	—	65,612	65,612	34,842	100,454
業績						
分部經營業績(扣除減值開支前)	—	(2,822)	(25,243)	(28,065)	(12,986)	(41,051)
衍生金融工具之公平值變動	—	—	(5,303)	(5,303)	—	(5,303)
生物資產公平值減估計銷售點成本之變動	—	—	—	—	(23,284)	(23,284)
商譽減值	—	—	—	—	(69,904)	(69,904)
物業、廠房及設備減值	—	—	(39,888)	(39,888)	—	(39,888)
貿易應收賬款減值	—	—	(102,301)	(102,301)	—	(102,301)
存貨撇銷	—	—	(6,589)	(6,589)	(92)	(6,681)
未分配公司收入				3,734	—	3,734
未分配公司開支				(15,519)	—	(15,519)
經營虧損				(193,931)	(106,266)	(300,197)
財務費用				(34,803)	(160)	(34,963)
稅前虧損				(228,734)	(106,426)	(335,160)
所得稅備抵(開支)				3,163	(34)	3,129
本年度虧損				(225,571)	(106,460)	(332,031)

分部資產及負債

下列為本集團按呈報分部劃分之資產及負債分析：

於二零一零年及二零零九年十二月三十一日

	物業投資		物業開發		華園食品		沙棘		綜合	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
資產										
商譽及無形資產	—	—	174,605	174,605	—	—	—	962	174,605	175,567
生物資產	—	—	—	—	—	—	—	4,560	—	4,560
發展中物業	2,872	—	955,323	412,168	—	—	—	—	958,195	412,168
投資物業	982,353	—	—	—	—	—	—	—	982,353	—
其他	8,895	—	485,238	191,187	147,509	194,384	—	107,241	641,642	492,812
分部資產	994,120	—	1,615,166	777,960	147,509	194,384	—	112,763	2,756,795	1,085,107
未分配公司資產									24,259	7,307
綜合總資產									2,781,054	1,092,414
負債										
分部負債	26,533	—	1,232,560	502,070	35,455	74,374	—	49,908	1,294,548	626,352
未分配公司負債									130,939	176,642
綜合總負債									1,425,487	802,994
其他資料										
預付租賃款項攤銷	—	—	—	—	179	179	17	23	196	202
物業、廠房及設備添置	3,975	—	8,563	355	153	1,027	8,586	10,826	21,277	12,208
物業、廠房及設備折舊	383	—	1,238	93	6,458	6,175	3,068	4,204	11,147	10,472
投資物業添置	982,353	—	—	—	—	—	—	—	982,353	—
無形資產撇銷	—	—	—	—	—	—	—	52	—	52

5. 財務費用

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元 (重列)
須於五年內悉數償還之銀行貸款、透支及其他借貸之利息開支	49,427	7,240
融資租賃承擔之利息開支	—	102
可換股票據之實際利息開支	11,698	27,461
	61,125	34,803
減：成本合資格資產中資本化的金額	(38,235)	—
	22,890	34,803

6. 稅前溢利（虧損）

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元 (重列)
本年度經扣除(計入)以下款項後錄得之溢利(虧損)：		
員工成本，包括董事酬金	29,390	21,649
退休福利計劃供款，包括為董事所作之供款	<u>706</u>	<u>483</u>
員工成本總額	<u>30,096</u>	<u>22,132</u>
核數師酬金	950	812
預付租賃款項攤銷	179	179
折舊		
— 自有資產	7,948	5,966
— 根據融資租賃持有之資產	131	302
以股份為基礎之購股權支出	16,073	1,859
存貨撇銷	—	6,589
貿易應收款項減值	—	102,301
商譽減值	—	69,904
物業、廠房及設備減值	—	39,888
衍生金融工具公平值之變動淨額	—	5,303
出售物業、廠房及設備之虧損	7	30
就租賃物業所支付之營運租賃租金	<u>4,464</u>	<u>2,769</u>

7. 所得稅（開支）備抵

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元 (重列)
稅項(開支)備抵包括：		
即期稅項：		
香港利得稅		
本年度	—	—
過往年度超額撥備	—	80
中國企業所得稅		
本年度	(81,960)	(1)
過往年度撥備不足	—	(174)
中國土地增值稅(「土地增值稅」)	<u>(67,386)</u>	<u>—</u>
本年度即期稅項(開支)備抵	(149,346)	(95)
本年度遞延稅項(開支)備抵	<u>(116,430)</u>	<u>3,258</u>
	<u>(265,776)</u>	<u>3,163</u>

香港利得稅乃按兩個年度於香港產生之估計應課稅溢利以16.5%稅率計算。

本集團的中國企業所得稅乃基於應課稅利潤按適用之稅率(倘適用)計算。

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

8. 已終止經營業務

出售沙棘業務

於二零一零年七月二十一日，本公司的附屬公司訂立一項出售協議，將所持高原聖果沙棘製品有限公司(「高原聖果沙棘」)(從事沙棘種植)50%股權以及沙棘相關保健品的生產、銷售及研發業務出售予一位獨立第三方，代價為人民幣24,430,000元。該出售於二零一零年九月十七日完成，於當日Conseco Seabuckthorn的控制權轉移至收購方。該出售符合本集團的長遠策略，即專注在中國的物業開發業務活動。鑒於於截至二零一零年十二月三十一日止年度內出售高原聖果沙棘的50%股權，已重新呈列比較數字，並就截至二零零九年十二月三十一日止年度將沙棘企業分類為已終止經營業務。

已終止經營業務的期間／本年度虧損分析如下：

	二零一零年 一月一日至 二零一零年 九月三十日 千港元	二零零九年 一月一日至 二零零九年 十二月三十一日 千港元
期間／本年度沙棘業務虧損	(10,847)	(106,460)
出售附屬公司之收益	<u>3,548</u>	<u>—</u>
	<u>(7,299)</u>	<u>(106,460)</u>

期間沙棘業務的業績(已計入損益)如下：

	二零一零年 一月一日至 二零一零年 九月三十日 千港元	二零零九年 一月一日至 二零零九年 十二月三十一日 千港元
營業額	12,388	34,842
銷售成本	<u>(13,158)</u>	<u>(25,840)</u>
毛利(總虧損)	(770)	9,002
其他經營收入	1,041	—
銷售、分銷及行政開支	(10,872)	(22,080)
財務費用	(205)	(160)
商譽減值	—	(69,904)
生物資產公平值減估計銷售點成本之變動	<u>—</u>	<u>(23,284)</u>
已終止經營業務稅前虧損	(10,806)	(106,426)
所得稅開支	<u>(41)</u>	<u>(34)</u>
已終止經營業務期間／本年度虧損	<u>(10,847)</u>	<u>(106,460)</u>
下列人士應佔：		
本公司擁有人	(4,645)	(91,077)
非控股權益	<u>(6,202)</u>	<u>(15,383)</u>
	<u>(10,847)</u>	<u>(106,460)</u>
本年度已終止經營業務產生之虧損 乃扣除(計入)下列各項後計算：		
僱員成本	5,937	10,548
退休福利計劃供款	<u>1,143</u>	<u>1,147</u>
	7,080	11,695
核數師酬金	174	16
物業、廠房及設備折舊	3,068	4,204
存貨撇銷	—	92
預付租賃款項攤銷	17	23
出售物業、廠房及設備之虧損	—	66
利息收入	<u>(13)</u>	<u>—</u>

9. 股息

董事不建議就截至二零一零年十二月三十一日止年度派付股息(二零零九年：無)。

10. 每股盈利（虧損）

每股基本及攤薄盈利（虧損）乃按權益持有人應佔盈利約509,534,000港元（二零零九年：虧損316,294,000港元）及於本年度視為已發行之普通股加權平均數10,944,516,817股（二零零九年：4,091,644,726股）計算。

每股攤薄盈利（虧損）乃根據下列數據計算：

來自持續及已終止經營業務

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
盈利（虧損）：		
就計算每股基本盈利（虧損）之盈利（虧損）	509,534	(316,294)
攤薄潛在普通股之影響：		
可換股票據利息	<u>4,761</u>	<u>9,333</u>
就計算每股攤薄盈利（虧損）之盈利（虧損）	<u>514,295</u>	<u>(306,961)</u>
	二零一零年 股	二零零九年 股
股份數目：		
就計算每股基本盈利（虧損）之普通股加權平均數	10,944,516,817	4,091,644,726
攤薄潛在普通股之影響：		
本公司已授出購股權	94,143,401	6,183,084
可換股票據	<u>1,812,222,222</u>	<u>3,256,666,667</u>
就計算每股攤薄盈利（虧損）之普通股加權平均數	<u>12,850,882,440</u>	<u>7,354,494,477</u>
來自持續經營業務		
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
本年度本公司擁有人應佔溢利（虧損）：	509,534	(316,294)
減：		
本年度已終止經營業務應佔溢利（虧損）	<u>(1,097)</u>	<u>(91,077)</u>
就每股基本盈利（虧損）而言的盈利（虧損）	508,437	(407,371)
攤薄潛在普通股之影響：		
可換股票據利息	<u>4,761</u>	<u>9,333</u>
就計算每股攤薄盈利（虧損）之盈利（虧損）	<u>513,198</u>	<u>(398,038)</u>

11. 貿易應收賬款及其他應收款項

由於本集團客戶眾多，故來自物業開發業務的應收賬款並無集中信貸風險。

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
貿易應收賬款	24,953	128,215
減：呆賬撥備	—	(102,301)
	<u>24,953</u>	<u>25,914</u>
預付工程款	85,930	60,507
出售附屬公司應收賬款	15,599	5,681
其他應收款項、預付款項及其他按金	<u>99,248</u>	<u>30,421</u>
	<u><u>225,730</u></u>	<u><u>122,523</u></u>

貿易應收賬款(已扣除呆壞賬撥備)之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
90日內	10,303	12,850
91至180日	1,437	1,709
超過180日	<u>13,213</u>	<u>11,355</u>
貿易應收賬款	<u><u>24,953</u></u>	<u><u>25,914</u></u>

董事認為貿易應收賬款及其他應收款項之賬面值與其公平值相若。

對於物業開發業務，本集團並無向其客戶授出任何信貸期，及無就該等應收賬款持有任何抵押品。

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

12. 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	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
90日內	296,840	99,174
91至180日	3,374	723
超過180日	<u>7,469</u>	<u>6,685</u>
貿易應付賬款	307,683	106,582
收購附屬公司之應付代價	—	48,864
應付利息	14,013	22,074
其他應付款項	<u>55,688</u>	<u>27,023</u>
	<u>377,384</u>	<u>204,543</u>

貿易應付款項主要包括採購建築材料及在建物業的建築工程以及投資物業之尚未支付款項。

管理層討論及分析

本集團是一家發展迅速的物業開發商，專注在中國長江沿岸省會城市及二三線城市的優越地段開發優質綜合住宅物業及高端商用物業。目前，本集團主要專注於武漢、杭州及中國其他快速發展的城市。本集團擁有多元化發展的物業組合，其中包括位於上述地區、處於不同開發階段的物業項目，涵蓋住宅公寓、辦公樓、酒店、別墅及商用物業等各種物業類型。

業績概要

截至二零一零年十二月三十一日止年度，本集團持續經營業務錄得綜合營業額約991,000,000港元，是上年度約66,000,000港元之十五倍。住宅物業銷售收益達約927,000,000港元，主要來自未來城及千島湖墅的銷售，並佔本年度營業額的絕大部分。本集團於年內錄得已售總建築面積80,368平方米，平均售價為11,531港元。

二零一零年的整體毛利為約476,000,000港元，是二零零九年約16,000,000港元之2,875%，而毛利率則由去年的25%躍升至48%。截至二零一零年十二月三十一日止年度，本集團亦錄得投資物業公平值收益約478,000,000港元，該等收益代表武漢未來城購物中心於年內建成後的公平值變動。

其他業務分部的收益由二零零九年的約65,600,000港元下跌2.3%至本年度的約64,100,000港元。儘管本集團於年內持續調整運營及資源以應付競爭日益激烈的環境，但其他業務分部仍然錄得經營虧損約9,700,000港元。來自己終止經營業務的業績反映保健產品業務的淨虧損約為10,800,000港元，以及出售所得收益約3,500,000港元。

截至二零一零年十二月三十一日止年度，本公司擁有人應佔利潤為約509,500,000港元，而二零零九年則為虧損約316,300,000港元。本公司股權持有人應佔每股基本盈利上升至4.66港仙，而二零零九年則為每股虧損7.73港仙。董事會建議截至二零一零年十二月三十一日止年度不派發任何末期股息。

業務回顧

中國房地產發展業務

中央政府透過行業政策及其他行政措施對中國物業市場的增長及發展施加不同程度的影響，以調整物業價格及平衡經濟可持續增長的驅動因素。儘管所引入的措施及調整已於本

年度落實，中國的國內生產總值仍然顯著高於去年，而整體物業價格急速上升。就成交量及價格而言，該等調整措施在一線城市的影響較二、三線城市更加顯著。

本集團於年內購得於武漢市的第二個物業項目，同時亦於杭州市購得兩個優質項目。於二零一一年年初，本集團亦獲得另一個位於武漢經濟技術開發區（「武漢經濟開發區」）的主要物業項目，並已申請承辦廣州市的市區重建項目，將集團現有工業廠房改建為住宅物業。透過這些最新收購及發展，本集團擴大了其在長江沿岸及珠江三角洲省會城市策略性位置的土地儲備。

湖北省武漢市

未來城 (*Future City*) :

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

未來公館 (*Future Mansion*) :

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

武漢經濟開發區未來城 :

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

浙江省杭州市

美來國際中心：

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

千島湖墅：

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

廣東省廣州市

花都項目：

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

於回顧年度，房地產發展業務分部預售86,248平方米物業，已訂約銷售總額約1,081,000,000港元，而整體平均售價為12,536港元。按項目劃分的已訂約銷售詳情如下：

項目	地點	物業類型	已訂約銷售 建築面積 平方米	已訂約銷售額 千港元	本集團應佔權益 %
未來城	武漢	住宅	83,401	948,367	100%
千島湖墅一 一期	杭州	別墅	2,847	132,875	60%
總計			<u>86,248</u>	<u>1,081,242</u>	

未來城及千島湖墅一期的開發已於年內完成，總建築面積約為150,706平方米。於二零一零年十二月三十一日，本集團擁有物業存貨約958,000,000港元。

藉著本集團與經濟迅速發展城市的地方政府保持良好的關係，該城市地區均訂有一系列與市區住房計劃相關的基建計劃，而這些計劃可提供不少策略合作機會。去年以來，本集團一直計劃分別與南昌市及長沙市當地政府共同開發房地產開發項目。鑑於該等地區現時的市政基建策略不斷轉變及改革，本集團已決定年內暫時按兵不動。然而，本集團一直致力推進針對這些發展機會的合作策略，以佔據有利位置，在出現可行及明確的建議時馬上採取發展行動。

其他業務

包裝食品及便利冷藏食品

食品業務分部提供多樣具備獨特亞洲風味之優質零食產品，品牌包括於香港擁有逾50年字號之「華園」以及於中國之「樂高」及「采楓」。食品業務分部現有三個生產廠房，分別位於香港及廣州市花都區。

食品業務分部的總收益為約64,100,000港元，與去年同期水平相若。儘管本集團持續調整運營及資源以應付年內食品業務競爭日益激烈的環境，毛利率在重壓之下仍維持在26%。儘管已採取有關改善工作，本集團對食品業務分部於短期內能轉虧為盈並取得增長之前景並不樂觀。食品業務分部於本年度錄得分部虧損約8,800,000港元。本集團將審慎考慮其未如理想的業績，並將可能考慮對其進行業務重組所帶來的好處。

沙棘及相關保健產品

鑑於將沙棘相關業務扭虧為盈的努力未湊效，本集團認為於可見將來改善其表現或減少其運營虧損並非輕易。年內，本集團已進行重組以出售沙棘相關業務。出售事項已於二零一零年九月完成，因此該業務於當期及過往期間的經營業績已分類為已終止經營業務。出售該業務的收益約3,500,000港元以及該業務分部於出售前的經營業績導致收益表中的已終止經營業務虧損為約10,800,000港元。

財務回顧

營業額

於二零一零年，本集團錄得營業額約991,000,000港元，是二零零九年的66,000,000港元之十五倍。銷售額增長主要是由於住宅物業銷售收益增加約927,000,000港元所致。已售及已確認的總可銷售建築面積達80,368平方米，主要來自未來城及千島湖墅。其他業務分部的收益為64,100,000港元，與去年的水平相若。

銷售成本

銷售成本由二零零九年的49,000,000港元增加至二零一零年約515,000,000港元，主要是由於二零一零年已售及已確認的總可銷售建築面積增加所致。已售物業成本包括開發成本、土地成本及借貸成本。其他業務分部的銷售成本為約47,400,000港元，與去年的水平相若。

毛利及毛利率

毛利由二零零九年的約16,000,000港元增加約460,000,000港元至二零一零年的約476,000,000港元。本集團於二零一零年的毛利率達48%，而去年則為25%。毛利率上升主要歸因於本年度住宅物業銷售額大部分來自具毛利率的項目。

其他經營收入

其他經營收入由二零零九年的約3,700,000港元減少9.3%至二零一零年的約3,400,000港元。其他經營收入減少主要歸因於二零一零年滙兌收益減少。

從物業存貨轉出至投資物業相關的公平值收益

於二零一零年，未來城的建成投資物業公平值變動產生收益約478,000,000港元。

銷售及分銷費用

銷售及分銷費用由二零零九年的17,400,000港元增加330%至二零一零年的約74,800,000港元，主要是由於未來城及千島湖墅項目的宣傳費用及銷售佣金大幅增加所致。

行政費用

行政費用由二零零九年的47,700,000港元增加67%至二零一零年的,79,800,000港元，主要是由於年內發展中項目增加令僱員成本及辦公室費用增長所致。

財務費用

財務費用由二零零九年的34,800,000港元減少34%至二零一零年的22,900,000港元。這主要是由於贖回可換股票據而令相關利息減少所致。由於本集團於年內開始開發未來城及千島湖墅，本集團將為該等項目取得相關銀行借貸所產生的財務費用38,200,000港元列作資本化成本，而該等成本構成發展中物業成本的一部分。

減值開支

在本集團對其他業務分部的資產賬面值進行全面檢討後，並無就截至二零一零年十二月三十一日止年度確認減值開支。

所得稅

本集團於二零一零年錄得所得稅開支265,800,000港元，而二零零九年則錄得所得稅備抵3,200,000港元。所得稅開支增加主要是由於我們的住宅物業銷售額、已售物業的利潤及投資物業公平值收益增加，導致企業所得稅撥備、土地增值稅撥備及遞延稅項開支增加所致。

已終止經營業務

本集團已於年內出售其保健產品業務。來自己終止經營業務的業績反映保健產品業務的淨虧損10,800,000港元，以及出售所得收益3,500,000港元。

本公司擁有人應佔溢利(虧損)

本公司擁有人應佔本年度溢利為509,500,000港元，而去年則為虧損316,300,000港元。

財務狀況

本集團於年內完成配售並籌集約202,000,000港元，令財務狀況加強。

本集團於二零一零年十二月三十一日之銀行存款及現金總額為約273,600,000港元。本集團之淨負債減少約130,000,000港元至約254,000,000港元，淨負債由債項約528,000,000港元以及銀行存款及現金約274,000,000港元所組成。於二零一零年十二月三十一日之負債總額包括短期借貸172,000,000港元、長期借貸294,000,000港元和可換股票據債務部分約62,000,000港元。本集團之銀行借貸按浮息計息，並主要以港元及人民幣計值。人民幣借貸主要用於為本集團在中國之物業開發提供資金。

本集團的總資產由二零零九年的約1,100,000,000港元增加至二零一零年的約2,800,000,000港元，增幅為約1,700,000,000港元(或155%)。本集團的流動資產淨值為約622,400,000港元，包括流動資產約1,467,500,000港元及流動負債845,100,000港元。年內流動資產淨值較二零零九年十二月三十一日的約191,300,000港元增加約431,200,000港元。

於二零一零年十二月三十一日，本集團的股東權益由252,700,000港元增加373%至1,195,200,000港元，而淨負債對總權益之比率為21%，而去年則為152%。

未來計劃及前景

穩定的房價及穩健的經濟增長為中央政府採取行政措施及激勵機制的決定因素，進而影響未來數年的城市化發展情況。本集團深信，中央政府有能力確保經濟繼續均衡增長及發展，並依循可持續的發展方式達致長期繁榮。

由於城市化發展(特別是在二三線城市)以前所未有的規模及步伐持續進行，未來多年的相關住房需求將會非常強勁。加上穩健的人口構成及矚目的經濟成果，這些城市化發展迅速的地區將在未來數年提供強大的上升動力，可望成為本集團增長最為強勁的市場。

本集團在這些城市化發展迅速的地區(尤其是湖北及浙江等省份)之優越地段，擁有以綜合商用物業開發項目為主的物業組合。本集團將設計及充分利用該等優質綜合商用物業所處地段，以進一步提昇其價值及使其成為當地社區的焦點。上述策略將有利於本集團佔據有利地位，順利達成業務發展目標。

本集團現正快速推進其擴張計劃，同時將其目標聚焦於業務的持續性發展及致力為股東帶來長期可觀之回報。

外匯及利率波動之風險

本集團主要在中國經營房地產發展業務，因此大部分交易均以人民幣結算。將人民幣兌換為外幣或港元受中國政府頒布的外匯管制規則及規定所限制。本集團之一般財資政策為管理重大貨幣風險，並盡可能減低或會對本集團構成重大影響的貨幣風險。於截至二零一零年十二月三十一日止年度，本集團並無參與旨在管理貨幣風險的對沖活動。

本集團面臨的利率風險主要涉及於二零一零年十二月三十一日以浮息計息的銀行借貸。本集團主要透過承擔償債義務以支持其房地產發展及一般營運資金需求。利率波動會影響融資成本，並可導致本集團償債義務的公平值產生波動。本集團的業績亦受利率變動影響，原因是利率變動會影響銀行存款的利息收入。

收購附屬公司

- (i) 於二零一零年四月一日，本公司全資附屬公司中國水務房地產有限公司訂立一份協議，內容有關收購杭州普天房地產開發有限公司（一間主要於中國杭州市從事房地產開發的中國公司）全部股權的60%。該項交易已於二零一零年六月完成。交易總代價約為170,500,000港元（相等於人民幣150,000,000元），以現金支付85,200,000港元（相等於人民幣75,000,000元）及於完成時按發行價0.146港元發行本公司437,811,333股新股份及於完成後六個月發行本公司145,937,111股新股份支付。代價總額已於年內結清。
- (ii) 於二零一零年五月十五日，本集團全資附屬公司水務地產湖北有限公司訂立一份協議，內容有關收購武漢凱越房地產開發有限公司（一間主要於中國武漢市從事房地產開發的中國公司）的全部股權。該項交易已於二零一零年七月完成。交易總代價約為56,800,000港元（相等於人民幣50,000,000元），全部以現金支付。
- (iii) 於二零一零年五月二十一日，本集團全資附屬公司中國水務地產（香港）發展有限公司訂立一份協議，內容有關收購香港美來國際（加拿大）有限公司（一間於香港註冊成立的公司，主要從事中國杭州市的一間項目公司的投資控股業務）全部已發行股本的60%。該項交易已於二零一零年六月完成。交易總代價約為98,900,000港元（相等於人民幣87,000,000元），以現金支付20,500,000港元（相等於人民幣18,000,000元）及於完成時按發

行價0.15港元發行本公司392,045,454股新股份及於完成後六個月發行本公司130,681,818股新股份支付。代價總額已於年內結清。

資產抵押

於二零一零年十二月三十一日，總賬面值約352,000,000港元之若干銀行存款、物業、廠房及設備及預付租賃款項已抵押，作為本集團獲授若干銀行融資之擔保。

或然負債及承擔

於二零一零年十二月三十一日，本集團有關房地產發展業務的資本承擔為161,000,000港元，主要涉及發展中項目之建設成本及未來房地產發展及投資之相關開支。

於二零一零年十二月三十一日，本集團就銀行向本集團所開發及出售之房地產之買家提供之按揭貸款約392,000,000港元向銀行作出擔保。該等擔保由有關按揭貸款授出當日起發出並於房地產所有權證書發出後解除。

報告年末後事件

於二零一一年一月六日，本公司全資附屬公司水務地產湖北有限公司訂立一份協議，內容有關收購武漢市中南汽車配件配套有限責任公司(一間主要持有中國武漢經濟技術開發區之土地使用權之中國公司)的全部股權，代價為人民幣105,000,000元，有關的股權轉讓法律程序正在進行，因此，年內本集團所付之代價已於二零一零年十二月三十一日的綜合財務狀況報表內分類為收購附屬公司的已付按金。

僱員及薪酬政策

於二零一零年十二月三十一日，本集團的僱員總數約為344名。回顧年度內，僱員總成本約為53,000,000港元。本集團提供全面的薪酬及僱員福利計劃。

購買、出售及贖回本公司股份

除本公司於二零一零年四月進行之股份配售外，於截至二零一零年十二月三十一日止財政年度，本公司或其任何附屬公司並無購買、出售或贖回本公司任何普通股股份。

董事進行證券交易的標準守則

董事會採納由聯交所不時修訂之上市規則附錄十所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）作為其自身規管本公司董事進行證券交易之操守準則。經向本公司所有董事作出特定查詢後，所有董事均確認彼等於截至二零一零年十二月三十一日止年度內一直遵守標準守則所規定之標準。

遵守企業管治常規守則

於截至二零一零年十二月三十一日止年度，本公司一直遵守上市規則附錄十四所載之企業管治常規守則之守則條文，惟上市規則第3.10(1)條及第3.21條除外。

謹此提述本公司於二零一零年六月二十八日刊登有關本公司的獨立非執行董事及審核委員會成員譚沛強先生之退任。譚先生退任後，本公司只有兩名獨立非執行董事及兩名審核委員會的成員，有關人數低於上市規則第3.10(1)條及第3.21條所規定之最低人數。

於二零一零年八月十六日，獨立非執行董事李玲女士辭任，而陳博曉先生及黃志明先生則已獲委任為獨立非執行董事以及本公司審核委員會成員。本公司委任陳博曉先生及黃志明先生後已重新符合上市規則第3.10(1)條及3.21條。

審核委員會

上市規則規定，各上市發行人必須成立審核委員會，成員不少於三人，必須為非執行董事，而且大部分須為獨立非執行董事，其中至少一人須具備合適之專業資格或會計或相關財務管理專業知識。審核委員會須向董事會負責，其主要職責包括審閱及監督本集團之財務申報程序及內部控制。審核委員會目前由三名成員組成，分別為本公司獨立非執行董事陳自強先生、陳博曉先生及黃志明先生。

審核委員會已審閱本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績。

承董事會命
中國水務地產集團有限公司
主席
段傳良

香港，二零一一年三月二十八日

於本公佈日期，董事會成員包括執行董事王文霞女士(副主席兼行政總裁)及任前先生；非執行董事段傳良先生(主席)及周鯤先生；以及獨立非執行董事陳自強先生、陳博曉先生及黃志明先生。