



北京建設 BPHL

BEIJING PROPERTIES(HOLDINGS)LTD

(前稱 Peaktop International Holdings Limited 元昇國際集團有限公司)
(於百慕達註冊成立之有限公司)
股份代號 : 925



年報 2009

目錄

- 2 公司資料
- 3 集團架構
- 4 董事及高級管理層
- 6 主席報告
- 8 管理層討論及分析
- 13 企業管治報告
- 18 董事會報告
- 24 獨立核數師報告
- 26 綜合全面收益表
- 27 綜合財務狀況表
- 29 綜合權益變動表
- 30 綜合現金流量表
- 32 綜合財務報表附註
- 85 物業詳情
- 86 已公佈五年財務概要

公司資料

董事會

執行董事

雷振剛先生(主席)(於二零零九年七月十七日獲委任)
錢旭先生(總裁)(於二零零九年七月十七日獲委任)
蕭健偉先生(於二零零九年七月十七日獲委任)
李鑑光先生(於二零零九年八月十七日辭任)
林春福先生(於二零零九年九月二十二日辭任)

非執行董事

林春癸先生(於二零零九年七月十七日調任)
Andree HALIM先生(於二零零九年七月十七日辭任)
吳健南先生(於二零零九年七月十七日辭任)

獨立非執行董事

葛根祥先生
馬照祥先生
吳騰輝先生

審核委員會

馬照祥先生(主席)
葛根祥先生
吳騰輝先生

提名委員會

吳騰輝先生(主席)
葛根祥先生
馬照祥先生
錢旭先生(於二零零九年七月十七日獲委任)
李鑑光先生(於二零零九年七月十七日辭任)
林春癸先生

薪酬委員會

葛根祥先生(主席)
馬照祥先生
吳騰輝先生
錢旭先生(於二零零九年七月十七日獲委任)
李鑑光先生(於二零零九年七月十七日辭任)
林春癸先生

公司秘書

蕭健偉先生(於二零零九年七月十七日獲委任)
鄭永富先生(於二零零九年七月十七日辭任)

法定代表

錢旭先生
蕭健偉先生

股份代號

925

註冊辦事處

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

總辦事處及主要營業地點

香港灣仔
港灣道18號
中環廣場
57樓5706室
電話：(852) 2511 6016
傳真：(852) 2598 6905

主要股份過戶登記處

The Bank of Bermuda Limited
Bank of Bermuda Building
6 Front Street, Hamilton HM 11
Bermuda

香港股份過戶登記分處

卓佳登捷時有限公司
香港灣仔
皇后大道東28號
金鐘匯中心26樓

核數師

德勤•關黃陳方會計師行·執業會計師
(於二零零九年八月二十五日獲委任)
陳葉馮會計師事務所有限公司
(於二零零九年八月二十五日辭任)

網站

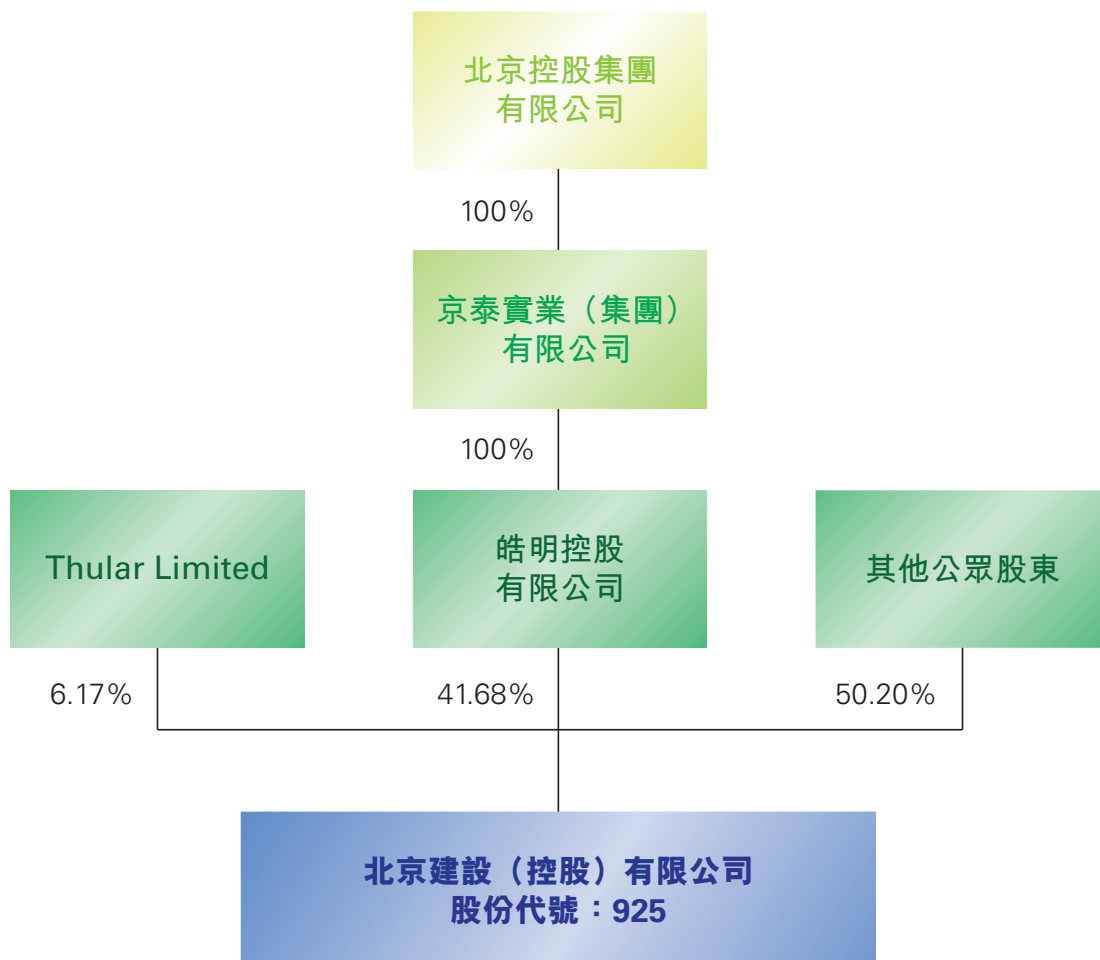
www.bphl.com.hk

主要往來銀行

中信嘉華銀行有限公司
交通銀行(香港分行)
美國中信銀行
深圳平安銀行
中國農業銀行

集團架構

於二零一零年三月三十一日



董事及高級管理層

董事會現時由七名董事組成，包括三名執行董事、一名非執行董事及三名獨立非執行董事。

執行董事

雷振剛先生，57歲，主席。雷先生為中國高級會計師，並於首都經濟貿易大學取得研究生學歷，在企業財務及管理方面擁有豐富經驗。雷先生為北京控股有限公司（股份代號392）之執行董事，其股份於香港聯合交易所有限公司上市。雷先生為京泰實業（集團）有限公司（「京泰實業」）之總經理兼董事，亦為北京控股集團有限公司（「北京控股集團」）之董事兼常務副總經理。京泰實業及北京控股集團為本公司之控股股東皓明控股有限公司（「皓明」）之控股公司。雷先生於二零零九年七月加盟本集團。

錢旭先生，46歲，總裁。錢先生畢業於北京工業大學經濟管理學院，取得經濟學學士學位。錢先生在併購、企業重組及財務管理方面擁有豐富經驗。錢先生為本公司之控股股東皓明之董事，並擔任皓明之控股公司京泰實業之董事及常務副總經理。錢先生於二零零九年七月加盟本集團。

蕭健偉先生，41歲，財務總監。蕭先生畢業於香港城市大學，取得會計學士學位，並為英國特許公認會計師公會資深會員及香港會計師公會與及英格蘭及威爾斯特許會計師公會會員。蕭先生在財務管理及企業顧問和審核方面擁有豐富經驗。蕭先生為本公司之控股股東皓明之董事，並為皓明之控股公司京泰實業之財務總監。蕭先生於二零零九年七月加盟本集團。

非執行董事

林春癸先生，59歲。林先生為本集團創辦人，並於禮藝品業積逾20年經驗。於參與本集團之禮品業務前，彼曾經營機器及零件製造業。彼為本公司附屬公司Silkroadgifts, Inc.之總裁林維鴻先生之父親。

董事及高級管理層

獨立非執行董事

葛根祥先生，63歲。葛先生於一九九七年十一月獲委任為獨立非執行董事。彼於司庫、財務及銀行業方面積累逾30年經驗。葛先生為英國銀行學會會員，並持有澳門東亞大學工商管理碩士學位。葛先生亦擔任CEC國際控股有限公司及成謙聲匯控股有限公司（均為於香港聯合交易所有限公司上市之公司）之獨立非執行董事。葛先生已分別於二零零九年二月八日及二零零九年十二月十六日辭任泰盛實業集團有限公司及中國香精香料有限公司之獨立非執行董事職務，兩間均為於香港聯合交易所有限公司上市之公司。

馬照祥先生，68歲。馬先生於二零零四年九月獲委任為獨立非執行董事。馬先生為馬照祥會計師樓有限公司之創辦人及前董事，現為美義商理有限公司董事。彼於企業顧問、審核及財務方面累積逾30多年經驗。彼取得英國倫敦大學倫敦經濟及政治學院經濟學學士學位。馬先生為英格蘭及威爾斯特許會計師公會、香港會計師公會、香港董事學會及香港稅務學會等資深會員。馬先生亦為亞洲金融集團（控股）有限公司、敦沛金融控股有限公司、卜蜂國際有限公司、華潤電力控股有限公司及創興銀行有限公司（五家均為於香港聯合交易所有限公司上市之公司）之獨立非執行董事。馬先生亦為亞洲果業控股有限公司（一家於倫敦證券交易所另類投資市場及香港聯合交易所有限公司上市之公司）之非執行董事。

吳騰輝先生，66歲。吳先生於二零零七年五月獲委任為獨立非執行董事。彼於企業管治、銀行及資本市場方面擁有豐富經驗。彼現為亞洲金融集團（控股）有限公司（於香港聯合交易所有限公司上市之公司）之執行副總裁。

主席報告



致全體股東：

二零零九年對北京建設（控股）有限公司（「本公司」，連同其附屬公司，統稱為「本集團」）之發展極具意義及至關重要。

在董事會持續努力及周詳考慮下，首先，我們透過在年內募集所得款項淨額約港幣516,900,000元，解決本集團之持續經營問題。資金募集活動對本集團而言非常重要，除解除上述問題外，還成功吸引京泰實業（集團）有限公司及嘉里控股有限公司成為投資者。其次，本集團亦開始參與中華人民共和國（「中國」）之地產發展業務。為反映此項全新公司策略之主要變革，本公司於二零零九年九月將其名稱由元昇國際集團有限公司改為北京建設（控股）有限公司。根據本集團之嶄新策略，我們將策略性地定位為住宅、商業及物流業界之地產發展商。新策略旨在擴闊我們之市場佔有率，並提升本集團之盈利，從而增加股東價值。經二零一零年三月十二日舉行之股東特別大會批准，我們有條件收購一項位於中國北京之物業項目之60%股權，為實行此項嶄新策略奠下重要里程碑。

中國經濟於二零零九年從全球金融危機中強勢復甦。政府實施之巨額經濟刺激方案，成功令實際國內生產總值急升至8.7%，超出年內較早前定下之8%目標。在這有利環境下，中國整體地產市場於二零零九年最後一季迅速反彈。此外，城市化進程持續迅速，刺激辦公、住宅及物流物業之需求不斷增長，帶動中國地產市場未來發展。因此我們預期，倘新業務能取得成功，將大大提升本集團之盈利能力及股東價值。

主席報告

業務回顧及前景

家居庭園及塑膠裝飾產品業務

儘管家居庭園及塑膠裝飾產品業務（「家居產品業務」）之毛利率於年內稍有改善，然而，因該業務入行門檻低而導致激烈競爭，加上原材料及勞工成本上漲，以及家居產品業務主要市場—美國之地產市場復甦緩慢，已致令本公司日後來自此業務之盈利能力存在不明朗因素。有鑑於此，董事會已實施如向外部製造商外判製造業務等措施，以期更有效地控制銷售成本。董事會亦正考慮於適當時間出售本業務中持續錄得虧損之製造業務。

地產發展業務

近日，中國政府實施了一連串強調控制投機活動之新政策，旨在管理並促進中國地產市場朝著健康及適當之方向發展。董事會對此非常樂觀，認為隨著採取該等正確態度及措施，將建立一個更穩定及更擴大的市場，並且會出現更多具負擔能力之實際買家及用家。由於本集團對此信心充盈，本集團將在地產項目上積極尋求投資機遇，以擴大我們之業務規模，並於可見將來於地產發展業務建立獨家品牌。



致謝

最後，本人謹代表董事會衷心感謝各位股東、客戶、僱員及業務夥伴之持續信任和支持，同時向對促進本集團業務重整及新業務整合努力不懈之全體員工致謝。

主席

雷振剛

香港，二零一零年三月三十一日

管理層討論及分析

業務回顧及前景

年內，本集團之毛利率由去年約8.8%回升至約15.8%。此升幅主要由於全球原油和原材料價格下降、人民幣回穩以及計為本集團開支之產品開發成本大幅減少所致。

儘管環境稍有改善，但家居、庭園及塑膠裝飾產品業（統稱為「家居產品業務」）競爭激烈，加上預見人民幣將會升值，而原油及原材料價格亦見持續波動，均令本集團日後來自此業務之盈利存在重大不明朗因素。目前，家居產品業務內之製造業務持續錄得虧損。本集團已採取措施，例如透過外判製造業務及精簡本集團業務中錄得虧損之部份，藉以減輕家居產品業務之虧損。

與此同時，經董事會周詳考慮後，本集團開始涉足中國之地產發展業務，以分散與家居產品業務有關之風險，以及重新為股東賺取合理利潤。為了表明此項新策略性動向，我們已於二零零九年十月將本公司名稱更改為北京建設（控股）有限公司，並於二零一零年三月收購（視乎完成條件而定）位於北京之一個地產項目之60%股權。

展望將來，本集團將逐步減低對家居產品業務之依賴。本集團會將大部分資源分配至地產發展業務。我們預期，透過建議業務多元化發展，家居產品業務對本集團之貢獻比重將變得輕微。

重大項目

配售1,700,000,000股普通股

於二零零九年四月二十四日，本公司與一名配售代理訂立配售協議，據此，本公司以每股股份港幣0.15元之價格向若干承配人配售1,700,000,000股股份（「配售事項」）。在經扣除相關開支後，配售事項之合計所得款項淨額合共約港幣249,500,000元。配售事項於二零零九年六月二十二日舉行之股東特別大會上以通過決議案方式獲批准，並於二零零九年七月二日完成。於配售事項完成後，本公司之已發行及繳足股份增加至2,699,196,000股。

管理層討論及分析

重大項目 (續)

配售540,000,000股普通股及發行200,000,000份非上市認購權證

於二零零九年七月二十八日及二零零九年七月三十日，本公司與一名配售代理分別訂立配售協議及補充配售協議，據此，本公司以每股股份港幣0.50元之價格配售540,000,000股股份，以及以發行價每份認購權證港幣0.01元配售最多200,000,000份非上市認購權證（「新配售事項」）。經扣除相關開支後，新配售事項之合計所得款項淨額合共最多約為港幣267,400,000元。新配售事項於二零零九年九月十四日舉行之股東特別大會上以通過決議案方式獲批准，並已於二零零九年九月二十四日完成。於新配售事項完成後，本公司之已發行及繳足股份已增加至3,239,196,000股，而假設非上市認購權證附帶之認購權獲悉數行使，本公司之已發行及繳足股份將進一步增加至3,439,196,000股。

出售物業

於二零零九年七月十五日，本公司與一名獨立第三方訂立協議，據此，本公司之辦公室物業及一項位於香港之投資物業以總代價港幣27,800,000元售出。該項交易已於二零零九年八月二十一日完成，而根據辦公室物業及投資物業之賬面值（包括所有相關成本）約港幣32,550,000元計算，於截至二零零九年十二月三十一日止年度（「二零零九年財政年度」）就是項出售錄得之虧損約為港幣4,750,000元。

於二零零九年九月八日，本公司之全資附屬公司陸河元昇輕工實業有限公司與一名獨立第三方訂立協議，據此，一項位於中國陸河水唇鎮的物業以總代價人民幣20,000,000元（約港幣23,640,000元）售出。根據該物業之賬面值港幣30,630,000元計算，於二零零九年財政年度就是項出售錄得之虧損約為港幣6,990,000元。

更改公司名稱

根據於二零零九年九月十四日舉行之股東特別大會上通過之特別決議案，本公司之英文名稱由「Peaktop International Holdings Limited」更改為「Beijing Properties (Holdings) Limited」，並採用新中文名稱「北京建設（控股）有限公司」，以取代現有中文名稱「元昇國際集團有限公司」，以資識別。

完成出售其於Peaktop Technologies Limited之全部權益

於二零零八年五月一日及二零零九年二月二十五日，本集團與Tactic Investment Group Limited分別訂立有條件協議及補充協議，以代價人民幣240,000,000元（約港幣271,430,000元）出售Peaktop Technologies Limited全部已發行股本。該項交易已於二零零九年九月二十一日正式完成，而此出售事項產生之收益約港幣100,470,000元已記入二零零九年財政年度中。

管理層討論及分析

重大項目(續)

收購Zenna Investment Limited全部已發行股本

於二零一零年一月二十七日，本公司與一名主要股東之控股公司訂立有條件協議，以按總代價人民幣92,250,000元（相等於約港幣104,810,000元）收購於中國待售在建物業之權益，總代價將向主要股東之控股公司或其指定代名人支付，其中人民幣60,750,000元（相等於約港幣69,020,000元）透過按發行價每股約港幣0.828元發行及配發83,362,500股本公司新股支付，而其中之人民幣31,500,000元（相等於約港幣35,790,000元）則以現金支付。

根據上市規則，此項交易構成關連交易，並已於二零一零年三月十二日舉行之股東特別大會上獲獨立股東批准。

此項交易須待協議所載之其他條件獲達成後，方為完成，而此項交易預期於截至二零一零年十二月三十一日止年度內完成。

採納新購股權計劃

於二零一零年三月三日，本公司已根據於二零一零年三月十八日舉行之股東特別大會上通過之決議案採納新購股權計劃，以取代於二零零二年六月十八日採納之舊購股權計劃。

根據特別授權配售260,000,000股新股及發行130,000,000份非上市認購權證

於二零一零年三月十九日，本公司與一名配售代理訂立配售協議，據此，本公司已委任配售代理作為其獨家代理，以促使承配人以每股港幣0.80元之價格認購最多260,000,000股新股及以發行價每份認購權證港幣0.01元認購最多130,000,000份認購權證（按每兩股已認購股份獲發一份認購權證之基準）。此項交易須待股東特別大會上之決議案獲通過後方可作實。

財務回顧

於二零零九年財政年度，本集團之綜合營業額由截至二零零八年十二月三十一日止年度（「二零零八年財政年度」）之港幣302,170,000元減少港幣146,640,000元（或48.5%）至港幣155,530,000元。於二零零九年財政年度，受到全球金融危機之嚴重打擊，美國房地產市場仍然疲弱，經濟衰退對本集團之家居產品業務收入仍造成不利影響。本集團之產品需求持續下跌，而本集團亦預期有關需求於可見將來並不會顯著回升。

於二零零九年財政年度，本集團錄得之本公司擁有人應佔綜合虧損為港幣22,470,000元。相比二零零八年財政年度虧損港幣108,820,000元，本年度虧損大幅減少主要由於在二零零九年九月完成出售一家附屬公司帶來港幣100,470,000元收益所致。

管理層討論及分析

財務與管理回顧

銷售及分銷和行政開支

於二零零九年財政年度，總銷售及分銷開支由二零零八年財政年度之港幣45,960,000元減少港幣10,870,000元（或23.6%）至港幣35,090,000元。總銷售及分銷開支減少與本集團本年度收入下跌一致，尤其是由於美國市場銷售減少所致。

本集團之總行政開支由二零零八年財政年度之港幣73,110,000元減少港幣7,690,000元（或10.5%）至二零零九年財政年度之港幣65,420,000元。總行政開支減少歸因於本年度縮減營運規模。

流動資金、財務資源及財務費用

本集團透過集資、內部所得現金流量及銀行融資為家居產品業務之業務提供資金。於二零零九年十二月三十一日，本集團之可動用銀行融資總額為港幣23,450,000元（二零零八年十二月三十一日：港幣108,120,000元），其中港幣10,270,000元（二零零八年十二月三十一日：港幣94,060,000元）已動用，並按浮動利率計息。本集團於該日之現金及銀行結餘為港幣522,250,000元（二零零八年十二月三十一日：港幣19,580,000元）。連同未動用之銀行融資，本集團之現金結餘足以應付家居產品業務及地產發展業務之營運需求。

為了符合地產發展業務之現金需要及用作本集團營運資金，本公司已分別於二零零九年七月及二零零九年九月發行1,700,000,000股股份及540,000,000股股份，合共籌集所得款項淨額約港幣516,900,000元。

於二零零九年十二月三十一日，本集團之流動比率及速動比率分別為913%（二零零八年十二月三十一日：41%）及909%（二零零八年十二月三十一日：34%）。同日，本集團僅有短期借款港幣10,270,000元（二零零八年十二月三十一日：借款總額為港幣96,330,000元，包括短期借款港幣48,690,000元、銀行透支港幣2,260,000元及長期借款港幣45,380,000元）。同時，本集團之資本負債比率（即借款總額佔資產總值之百分比）為2%（二零零八年十二月三十一日：24%）。

於二零零九年財政年度，本集團之總財務費用為港幣3,720,000元（二零零八年十二月三十一日：港幣10,080,000元）。總財務費用減少與本集團之借款總額減少及借款息率整體下降一致。本集團將繼續採取謹慎理財方式以確保本集團不會受經濟之不明朗因素影響。

管理層討論及分析

財務與管理回顧（續）

資本開支

於二零零九年財政年度，本集團之資本開支約為港幣22,260,000元（二零零八年十二月三十一日：港幣38,460,000元），其中港幣14,310,000元用於在建工程。

匯率波動風險

於二零零九年財政年度，本集團主要收入以美元計值，而償還銀行融資及購貨均須以相應貨幣及人民幣支付，因此建立了自然對沖。

或然負債

於二零零九年十二月三十一日，本集團並無重大或然負債（二零零八年十二月三十一日：無）。

資產抵押

於二零零九年十二月三十一日，本集團為其貸款融資作抵押之若干資產總賬面值為港幣31,940,000元（二零零八年十二月三十一日：港幣152,760,000元）。

僱員及薪酬政策

於二零零九年十二月三十一日，本集團共聘用347名（二零零八年十二月三十一日：1,006名）員工。於二零零九年財政年度，所產生之總員工成本（包括計入銷售成本內之員工成本及董事薪酬）為港幣45,600,000元（二零零八年十二月三十一日：港幣64,900,000元）。本集團為僱員提供全面之薪酬及福利計劃，而管理層亦定期檢討有關薪酬政策。

本集團亦採納購股權計劃。於二零零九年財政年度，並無購股權根據於二零零二年六月十八日採納之購股權計劃授出或行使。根據在二零一零年三月十八日舉行之本公司股東特別大會上通過之普通決議案，新購股權計劃經已採納，而於二零零二年六月十八日採納之購股權計劃亦予終止。

前景

展望未來，由於家居產品業務持續錄得虧損，特別是製造業務，董事會將考慮精簡持續虧損之製造業務架構，以更有效地控制此業務之成本，並逐步減少對此業務之依賴。

另一方面，本集團將積極尋求擴展地產發展業務之機遇。儘管中國政府最近實施了一連串新政策，以控制中國地產市場之持續投機活動，我們深信該等政策為促進中國地產市場以至經濟長遠健康發展之合適及正確措施。在穩健之經濟及地產市場環境下，董事會相信較可負擔及可接受之樓價將帶動中國物業需求，並從而為本集團締造龐大商機。

企業管治報告

本公司致力維持優良的企業管治，以能確保本公司之最佳透明度、保障股東及股權持有人權益及提升股東價值。

董事會認為，本公司於年內一直遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄14所載之企業管治常規守則（「企業管治守則」）所載之所有守則文，惟下列若干偏離事項除外。

董事會

組成及職責

董事會現由七名董事組成：包括三名執行董事，分別為雷振剛先生、錢旭先生及蕭健偉先生；一名非執行董事林春癸先生；及三名獨立非執行董事（「獨立非執行董事」），分別為葛根祥先生、吳騰輝先生及馬照祥先生。其中一名獨立非執行董事馬照祥先生具備上市規則所要求之專業及會計資格。董事會之職能為制定公司策略及業務發展。董事會於年內定期舉行會議，以批准本集團之收購及出售、關連交易、配售股份及監控財務表現，以達致其策略性目標。總裁及本公司管理層負責本公司之監控及日常營運。董事會成員之間概無財務、業務、家族方面之關連或其他重大／相關關係。

董事會會議

年內董事會會議之出席記錄如下：

	董事會	審核委員會	薪酬委員會	提名委員會
已舉行會議次數	7	3	1	4

董事姓名

已出席會議次數

執行董事

雷振剛先生（於二零零九年七月十七日獲委任）	4	不適用	不適用	不適用
錢旭先生（於二零零九年七月十七日獲委任）	5	不適用	不適用	1
蕭健偉先生（於二零零九年七月十七日獲委任）	6	不適用	不適用	不適用
林春癸先生（於二零零九年七月十七日調任）	1	不適用	1	1
李鑑光先生（於二零零九年八月十七日辭任）	2	不適用	1	1
林春福先生（於二零零九年九月二十二日辭任）	5	不適用	不適用	不適用

企業管治報告

董事會(續)

董事會會議(續)

	董事會	審核委員會	薪酬委員會	提名委員會
非執行董事				
林春癸先生(於二零零九年七月十七日調任)	6	不適用	不適用	1
Andree Halim先生(於二零零九年七月十七日辭任)	0	不適用	不適用	不適用
吳健南先生(於二零零九年七月十七日辭任)	0	不適用	不適用	不適用
獨立非執行董事				
葛根祥先生	7	3	1	4
馬照祥先生	7	3	1	4
吳騰輝先生	7	3	1	4

主席及行政總裁

企業管治守則之守則第A.2.1條訂明主席及總裁之角色須分開，不應由同一人擔任。直至二零零九年七月十七日，本公司之主席兼總裁為林春癸先生，彼於該日已調任為非執行董事。於林春癸先生擔任主席兼總裁期間，由於董事會具有專業而獨立之非執行董事因素，並且對本集團業務之營運訂明責任分工，故此董事會認為此未能符合企業管治守則之守則第A.2.1條之架構將不損董事會與本集團業務管理層間之權力及權責平衡。由二零零九年七月十七日起，雷振剛先生獲委任為本集團主席而錢旭先生則獲委任為總裁，因此已符合此守則第A.2.1條。

獨立非執行董事

企業管治守則之守則條文第A.4.1條規定，非執行董事應有特定委任年期，並須膺選連任。本公司三名獨立非執行董事中其中兩名並無特定委任年期，但該三名獨立非執行董事均須根據本公司之公司細則於股東週年大會上輪席告退及膺選連任。

本公司已接獲各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條之規定而發出有關其獨立性之年度確認書。本公司認為全體獨立非執行董事均為獨立人士。

企業管治報告

董事之證券交易

本公司已採納上市規則附錄十所載之標準守則作為董事進行證券交易之操守守則（「標準守則」）。經向全體董事作出具體查詢後，本公司確認，全體董事於年內均已遵守標準守則及其有關董事進行證券交易之操守守則所載之所需規定。

企業管治常規守則

截至二零零九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企業管治守則之守則條文，惟企業管治守則之守則條文第A.2.1條及第A.4.1條有關主席及總裁之角色應獨立分開以及獨立非執行董事之委任應有特定任期之規定有所偏離除外。隨著於二零零九年七月十七日分別提名雷振剛先生及錢旭先生擔任主席及總裁，本公司已遵守守則第A.2.1條。

董事會轄下委員會

為加強其職能及企業管治實務，董事會已設立三個董事委員會，分別為審核委員會、薪酬委員會及提名委員會。審核委員會、薪酬委員會及提名委員會根據各自之職權範圍履行特定職責。

審核委員會

審核委員會於一九九九年成立，由全體獨立非執行董事組成。審核委員會之成員為馬照祥先生、葛根祥先生及吳騰輝先生。審核委員會主席為馬照祥先生，彼為馬照祥會計師樓有限公司之創辦人及前董事，並於企業顧問、審核及財務方面累積逾30多年經驗。本委員會全體成員均擁有有關行業及財務方面之所需經驗，以就董事會策略及其他有關事宜提供意見。

審核委員會之職能包括：

- 監察及決定外聘核數師之獨立性、委任及聘用年期；
- 審閱及監察財務報告及當中所載之申報判斷；及
- 與管理層及外聘核數師檢討財務及內部監控、會計政策及常規。

企業管治報告

董事會轄下委員會（續）

審核委員會（續）

審核委員會每年與本集團之外聘核數師開會，以討論年度審核計劃。委員會成員及外聘核數師（如需要）將出席審核委員會會議。外聘核數師向審核委員會呈列引入新香港會計準則及其審核方法之影響。審核委員會隨後向董事會彙報其建議，以供其作進一步審閱及批准。審核委員會亦被委託就外聘核數師之獨立性及客觀性以及審核過程是否有效作出監察及評估。所有外聘核數夥伴須定期輪席退任，而在有需要之情況下，非審核服務與審核服務之年度費用比率須受審核委員會密切審查。

於回顧年度內，審核委員會舉行三次會議，以審閱及批准向董事會提呈以供批准之推薦意見，包括截至二零零八年十二月三十一日止年度經審核財務報表及年度業績公佈以及截至二零零九年六月三十日止六個月未經審核財務報表及中期業績公佈；以及與管理層和外聘核數師討論截至二零零九年十二月三十一日止年度有關本集團審核事宜之審核計劃、會計政策和常規。

於截至二零零九年十二月三十一日止年度期間就本集團外聘核數師提供之服務已付／應付之費用如下：

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
審核服務	795	1,611
非審核服務	310	600

審核委員會總結其信納對審核及非審核服務之費用、過程以及有效性、獨立性及客觀性進行檢討之結果。

本集團截至二零零九年十二月三十一日止年度之年報已經審核委員會審閱。

薪酬委員會

薪酬委員會於二零零五年成立，負責制定本集團有關全體董事及高級管理層薪酬之政策及架構以及就制定有關薪酬政策確立正式及透明之程序，並就上述事宜向董事會作出建議。

薪酬委員會大部份成員均為獨立非執行董事。薪酬委員會成員為葛根祥先生（主席）、馬照祥先生、吳騰輝先生、林春癸先生及錢旭先生（於李鑑光先生於二零零九年七月十七日辭任成員職務後，於二零零九年七月十七日獲委任以取代李先生）。

企業管治報告

董事會轄下委員會（續）

提名委員會

提名委員會於二零零五年成立，負責提名及確認董事會批准之提名人、定期檢討董事會之架構及組成、確保組織之競爭地位、評估執行及非執行董事之領導能力以及確保委任董事會董事之程序公平及具透明度。

提名委員會大部份成員均為獨立非執行董事。提名委員會成員為吳騰輝先生（主席）、葛根祥先生、馬照祥先生、林春癸先生及錢旭先生（於李鑑光先生於二零零九年七月十七日辭任成員職務後，於二零零九年七月十七日獲委任以取代李先生）。

內部監控

董事會須全權負責本公司之內部監控制度及檢討其效率。董事會致力實施有效而鞏固之內部監控制度，以維護股東利益及本集團之資產。董事會已授權管理層實施內部監控制度及在指定範圍內檢討財務、營運、監管控制及風險管理職能。

董事會已檢討本公司內部監控制度之有效性。為鞏固內部監控制度以配合本公司企業及業務之持續發展，董事會將定期進行一項全公司內部研究，檢討及提升內部監控制度。

董事之責任聲明

董事須負責編製各財政年度之賬目，以真實及公平地反映本集團事務狀況及年內之業績及現金流量。在編製截至二零零九年十二月三十一日止年度之賬目時，董事已選用並貫徹採用合適之會計政策；採納合適之香港財務報告準則及香港會計準則；審慎而合理地作出調整及推測；及按持續經營基準編製賬目。董事亦須負責妥善保留會計記錄，該等記錄乃合理準確地披露本公司於任何時候之財務狀況。

董事會報告

董事會謹此提呈彼等之年度報告，以及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財務報表。

更改公司名稱

根據在本公司於九月十四日舉行之股東特別大會上通過之一項特別決議案，以及經百慕達及香港公司註冊處批准後，本公司之名稱已由「Peaktop International Holdings Limited」更改為「Beijing Properties (Holdings) Limited」，而本公司之新中文名稱為「北京建設(控股)有限公司」以取代現有中文名稱「元昇國際集團有限公司」，以資識別。

主要業務

本公司之主要業務為投資控股。附屬公司之主要業務載於綜合財務報表附註44。本集團之主要業務性質於年內並無任何重大變動。

業績及股息

本集團截至二零零九年十二月三十一日止年度之虧損，以及本集團於該日之業務狀況載於經審核綜合財務報表第26頁至84頁。董事會不建議就本年度派發任何股息。

財務資料概要

本集團過去五個財政年度之已公佈業績及資產、負債及少數股東權益之概要載於第86頁，有關資料乃摘錄自經審核綜合財務報表。此概要並不構成經審核財務報表之一部份。

物業、廠房及設備及投資物業

本集團物業、廠房及設備以及投資物業於年內之變動詳情載於經審核綜合財務報表附註16及18。

股本及認購權證

本公司股本及認購權證於年內之變動詳情載於經審核綜合財務報表附註31。

優先購買權

本公司之公司細則或百慕達法律並無有關優先購買權規定，規定本公司須按比例向現有股東發行新股份。

購買、贖回或出售本公司上市證券

年內，本公司或其任何附屬公司概無購買、贖回或出售任何本公司之上市證券。

董事會報告

儲備

本集團儲備於年內之變動詳情載於綜合權益變動表。

可供分派儲備

根據百慕達一九八一年公司法之規則計算，本公司於二零零九年十二月三十一日可供分派之儲備數額為港幣零元。此外，本公司之股份溢價賬港幣463,436,000元可以繳足紅股之方式分派。

主要客戶及供應商

於回顧年度，本集團五大客戶之銷售額，佔年內總銷售額62.6%，而其中最大客戶之銷售額則佔17.1%。本集團五大供應商之採購額，佔年內總採購額少於35.9%。

本公司各董事或彼等之任何聯繫人士或據董事所知擁有本公司已發行股本5%以上之任何股東，並無擁有本集團五大客戶任何實益權益。

董事

年內，本公司之董事如下：

執行董事：

雷振剛先生(主席)	(於二零零九年七月十七日獲委任)
錢旭先生(總裁)	(於二零零九年七月十七日獲委任)
蕭健偉先生	(於二零零九年七月十七日獲委任)
李鑑光先生	(於二零零九年八月十七日辭任)
林春福先生	(於二零零九年九月二十二日辭任)

非執行董事：

林春癸先生	(於二零零九年七月十七日調任)
Andree Halim先生	(於二零零九年七月十七日辭任)
吳健南先生	(於二零零九年七月十七日辭任)

獨立非執行董事：

葛根祥先生
馬照祥先生
吳騰輝先生

董事會報告

董事（續）

根據本公司之公司細則第111(A)條及第114條，馬照祥先生、吳騰輝先生、雷振剛先生、錢旭先生及蕭健偉先生將輪席告退，惟彼等合乎資格，並願意於即將舉行之股東週年大會上重選連任。

本公司已收到本公司各獨立非執行董事之獨立身份年度確認書，而於本報告日期，本公司仍視彼等為獨立人士。

董事及高級管理層履歷

本公司董事及高級管理層之履歷詳情載於年報第4頁至5頁。

董事之服務合約

於林春癸先生、林春福先生及李鑑光先生辭任本公司執行董事職務前，彼等已與本公司訂立服務合約，年期由一九九七年十二月一日起計，為期三年，約滿後自動續約一年，直至任何一方向另一方發出不少於六個月之書面通知予以終止為止。彼等所有服務合約於調任及辭任本公司董事職務後已予以終止，並按雙方協定即時生效及不需就其離任而承擔任何賠償。

吳騰輝先生（獨立非執行董事）與本公司訂立服務合約，自二零零七年五月三十日起計，固定年期為期三年，直至任何一方向另一方發出不少於三個月之書面通知予以終止為止，於二零零九年十二月三十一日距離屆滿期限尚餘約五個月。

除上文所述者外，有意在即將舉行之股東週年大會上重選連任之董事概無與本公司訂立任何本公司不可於一年內免付賠償予以終止之服務合約（法定補償除外）。

董事酬金

董事酬金須經股東於股東大會上作出批准後，方可作實。其他酬金則由薪酬委員會經參照董事職務、責任及表現以及本集團業績後釐定。

董事會報告

董事於合約中之權益

年內各董事概無於本公司或其任何附屬公司所簽訂且對本集團業務而言屬重大之合約中，直接或間接擁有實際權益。

董事及主要行政人員於股份及相關股份之權益及淡倉

於二零零九年十二月三十一日，董事及本公司之主要行政人員在本公司或其相聯法團之股份、相關股份或債券中擁有須根據證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第352條規定列入本公司存置之登記冊；或須根據上市公司董事進行證券交易的標準守則知會本公司及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）之權益及淡倉如下：

於股份之好倉：

董事名稱	權益性質	所持股份數目	佔本公司 已發行股本之 百分比 (%)
林春癸先生	實益擁有人	63,051,200	1.95

除上文所披露者外，於二零零九年十二月三十一日，概無董事或高級行政人員已登記於本公司或其任何相聯法團股份、相關股份或債券中須根據證券及期貨條例第352條記入之權益或淡倉；或須根據標準守則知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

董事購買股份或債券之權利

除了經審核綜合財務報表附註33購股權所披露者外，本公司於年內並無向任何董事、彼等各自之配偶或其未成年子女授出權利，以透過購買本公司之股份或債券而獲益，彼等亦無行使任何該等權利；且本公司或其任何附屬公司亦無參與允許董事於任何其他法團獲得該等權利之任何安排。

購股權計劃

本公司設立一個購股權計劃（「計劃」），藉以給予對本集團業務成就有所貢獻之合資格參與者鼓勵及獎賞。有關計劃之進一步詳情載於經審核綜合財務報表附註33。

董事會報告

主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益及淡倉

於二零零九年十二月三十一日，下列佔本公司5%或以上已發行股本及認購權證之權益及淡倉已記入本公司須根據證券及期貨條例第336條存置之權益登記冊中：

於股份及相關股份之好倉：

名稱	附註	所持股份及相關股份數目、身份及權益性質			合計	佔本公司 已發行股本之 百分比 (%)
		直接實益擁有	經一間 受控制法團			
皓明控股有限公司	(a)	1,350,000,000	–	1,350,000,000	41.68	
京泰實業(集團)有限公司	(a)	–	1,350,000,000	1,350,000,000	41.68	
北京控股集團有限公司	(a)	–	1,350,000,000	1,350,000,000	41.68	
Thular Limited	(b)	400,000,000	–	400,000,000	12.35	
嘉里控股有限公司	(b)	–	400,000,000	400,000,000	12.35	
Kerry Group Limited	(b)	–	400,000,000	400,000,000	12.35	

附註：

- (a) 皓明控股有限公司為本公司1,350,000,000股股份之實益擁有人，並為京泰實業(集團)有限公司之全資附屬公司。京泰實業(集團)有限公司由北京控股集團有限公司全資擁有。京泰實業(集團)有限公司及北京控股集團有限公司亦被視為於上述股份中擁有權益。
- (b) Thular Limited(前稱為「Timekey Limited」)為200,000,000股股份及附權利認購200,000,000股股份之認購權證之實益擁有人。由於Thular Limited由嘉里控股有限公司全資擁有，而嘉里控股有限公司則由Kerry Group Limited全資擁有，嘉里控股有限公司及Kerry Group Limited亦被視為於上述股份及相關股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於二零零九年十二月三十一日，概無人士登記任何於本公司股份或相關股份中須根據證券及期貨條例第336條記入之權益或淡倉。

董事會報告

足夠之公眾持股量

按本公司所得之公開資料及據董事所知，於本報告日期，本公司最少25%之全部已發行股本已由公眾人士持有。

報告期後事項

本集團於報告期後之重大事項詳情載於經審核綜合財務報表附註43。

核數師

年內，陳葉馮會計師事務所有限公司已辭任本公司核數師職務，而德勤•關黃陳方會計師行已獲董事委任以填補有關空缺。於過去三年並無更換其他核數師。本公司將於應屆股東週年大會提呈決議案，續聘德勤•關黃陳方會計師行為本公司核數師。

批准經審核財務報表

本集團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已於二零零九年三月三十一日獲董事會批准。

代表董事會

主席

雷振剛

香港

二零零九年三月三十一日

獨立核數師報告

Deloitte. 德勤

致北京建設（控股）有限公司全體股東
（前稱為元昇國際集團有限公司）
（於百慕達註冊成立之有限公司）

本核數師（以下簡稱「我們」）已審核載於第26頁至第84頁北京建設（控股）有限公司（前稱為元昇國際集團有限公司）（「貴公司」）及其附屬公司（統稱為「貴集團」）的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於二零零九年十二月三十一日之綜合財務狀況表及截至該日止年度的綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋。

董事就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及香港公司條例之披露規定，編製及真實而公平地列報綜合財務報表。這責任包括設計、實施及維護與編製及真實而公平地列報綜合財務報表有關的內部監控，致使綜合財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述；選擇並應用適當的會計政策；以及因應情況作出合理的會計估算。

核數師的責任

我們的責任是根據我們審核工作的結果，對該等綜合財務報表提出意見；並按照百慕達《公司法》第90條之規定，僅向整體股東報告。除此以外，我們的報告不可用作其他用途。我們概不會就本報告的內容，向任何其他人士負責或承擔責任。我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行審核。該等準則要求我們遵守道德規範，並計劃及執行審核，以合理確定綜合財務報表是否不存有任何重大錯誤陳述。

獨立核數師報告

核數師的責任(續)

審核包括進行程序以獲取有關綜合財務報表所載金額及披露資料的審核憑證。所選定的程序取決於核數師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存有重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，核數師會考慮與該公司編製及真實而公平地列報綜合財務報表相關的內部監控，以便設計適當的審核程序，但此並非為對公司的內部監控的效能發表意見。審核亦包括評價 貴公司董事所採用的會計政策的合適性及所作出的會計估計的合理性，以及評價綜合財務報表的整體列報方式。

我們相信，我們已取得充分恰當的審核憑證，為我們的審核意見提供了基礎。

意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港財務報告準則真實及公平地反映 貴集團於二零零九年十二月三十一日的財政狀況及 貴集團截至該日止年度的虧損及現金流量，並已按照香港公司條例的披露規定妥善編製。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

二零一零年三月三十一日

綜合全面收益表

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	附註	二零零九年 十二月三十一日 港幣千元	二零零八年 十二月三十一日 港幣千元 (重列)
收入	5	155,526	302,166
銷售成本		(130,980)	(275,520)
毛利		24,546	26,646
其他收入	7	14,348	7,365
銷售及分銷開支		(35,088)	(45,960)
行政開支		(65,424)	(73,111)
其他收益及虧損	8	42,219	(15,842)
財務費用	9	(3,717)	(10,077)
除稅前虧損		(23,116)	(110,979)
稅項	10	648	2,157
本年度虧損	11	(22,468)	(108,822)
本年度其他全面收入(虧損)			
換算海外業務產生之匯兌差額			
— 本年度增加		258	4,379
— 出售附屬公司之重新分類調整		2,749	(1,936)
物業重估(虧損)收益		(2,725)	17,126
轉撥至投資物業之預付租賃款項 重估值增加		—	17,573
本年度其他全面收入		282	37,142
本年度全面虧損總額		(22,186)	(71,680)
本公司擁有人應佔本年度虧損		(22,468)	(108,822)
本公司擁有人應佔全面虧損總額		(22,186)	(71,680)
每股虧損	15	港仙	港仙
— 基本		(1.0)	(10.9)
— 攤薄		(1.0)	不適用

綜合財務狀況表

於二零零九年十二月三十一日

	附註	二零零九年 十二月三十一日 港幣千元	二零零八年 十二月三十一日 港幣千元 (重列)	二零零八年 一月一日 港幣千元 (重列)
非流動資產				
物業、廠房及設備	16	8,782	149,675	164,248
預付租賃款項—非即期部分	17	3,204	38,945	61,388
投資物業	18	350	77,442	12,640
無形資產	19	—	820	927
可供出售金融資產	20	—	6,967	8,420
應收貸款	21	63,117	—	—
指定按公平價值在損益處理之金融資產	22	—	12,497	23,471
物業、廠房及設備之已付按金		1,459	—	—
		76,912	286,346	271,094
流動資產				
買賣證券		—	—	942
存貨	23	2,433	18,462	77,353
應收貸款	21	5,738	—	—
應收賬款及其他應收款項	24	32,804	48,354	122,610
應收一家關聯公司款項	25	91	—	—
預付租賃款項—即期部分	17	74	425	1,501
可退回稅項		132	—	—
已抵押存款	26	879	11,126	1,065
銀行結餘及現金	27	522,251	19,575	41,188
		564,402	97,942	244,659
列為持作出售之非流動資產	28	—	9,210	22,933
		564,402	107,152	267,592
流動負債				
應付賬款及其他應付款項	29	51,065	211,641	142,893
衍生金融工具		—	—	2,113
應付一家關聯公司款項	25	455	—	—
銀行貸款—於一年內到期	30	10,274	48,687	204,001
其他無抵押貸款		—	—	9,852
融資租約責任		—	—	320
銀行透支	27	—	2,264	5,756
應付稅項		17	692	2,377
		61,811	263,284	367,312
流動資產(負債)淨值		502,591	(156,132)	(99,720)
資產總值減流動負債		579,503	130,214	171,374

綜合財務狀況表

於二零零九年十二月三十一日

		二零零九年 十二月三十一日 港幣千元	二零零八年 十二月三十一日 港幣千元 (重列)	二零零八年 一月一日 港幣千元 (重列)
股本及儲備				
股本	31	323,920	99,920	99,920
儲備		255,021	(15,647)	56,033
權益總額		578,941	84,273	155,953
非流動負債				
銀行貸款—於一年後到期	30	—	45,378	14,788
遞延稅項負債	32	562	563	633
		562	45,941	15,421
		579,503	130,214	171,374

刊載於第26頁至第84頁之綜合財務報表已於二零一零年三月三十一日經董事會通過及授權發表，並由下列董事代表簽署：

錢旭
董事

蕭健偉
董事

綜合權益變動表

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	股本 港幣千元 (附註31)	股份溢價 港幣千元	特別儲備 港幣千元 (附註a)	認購 權證儲備 港幣千元 (附註31)	匯兌儲備 港幣千元	資產 重估儲備 港幣千元	法定儲備 港幣千元 (附註b)	累計虧損 港幣千元	合計
於二零零八年一月一日	99,920	172,582	18,528	-	16,046	871	23,786	(175,780)	155,953
本年度虧損	-	-	-	-	-	-	-	(108,822)	(108,822)
換算海外業務產生之匯兌差額									
—本年度增加	-	-	-	-	4,379	-	-	-	4,379
—出售附屬公司之重新分類調整	-	-	-	-	(1,936)	-	-	-	(1,936)
重估物業收益	-	-	-	-	-	17,126	-	-	17,126
轉撥至投資物業之預付租賃款項重估 增加，如重列	-	-	-	-	-	17,573	-	-	17,573
本年度其他全面收入，如重列	-	-	-	-	2,443	34,699	-	-	37,142
本年度全面收入(虧損)總額	-	-	-	-	2,443	34,699	-	(108,822)	(71,680)
於二零零八年十二月三十一日，如重列	99,920	172,582	18,528	-	18,489	35,570	23,786	(284,602)	84,273
本年度虧損	-	-	-	-	-	-	-	(22,468)	(22,468)
換算海外業務產生之匯兌差額									
—本年度增加	-	-	-	-	258	-	-	-	258
—出售一家附屬公司之重新分類調整	-	-	-	-	2,749	-	-	-	2,749
重估物業虧損	-	-	-	-	-	(2,725)	-	-	(2,725)
本年度其他全面收入(虧損)	-	-	-	-	3,007	(2,725)	-	-	282
本年度全面收入(虧損)總額	-	-	-	-	3,007	(2,725)	-	(22,468)	(22,186)
發行普通股(附註31)	224,000	301,000	-	-	-	-	-	-	525,000
發行認購權證(附註31)	-	-	-	2,000	-	-	-	-	2,000
發行普通股及認購權證應佔交易費用	-	(10,146)	-	-	-	-	-	-	(10,146)
於按估值出售樓宇時轉撥	-	-	-	-	-	(1,418)	-	1,418	-
於出售一家附屬公司時轉撥	-	-	-	-	-	(31,427)	(3,296)	34,723	-
於二零零九年十二月三十一日	323,920	463,436	18,528	2,000	21,496	-	20,490	(270,929)	578,941

附註：

- 本集團之特別儲備乃指所收購之附屬公司股份面值，與根據本集團於一九九七年進行重組而發行之本公司股份面值兩者之間之差額。
- 根據中華人民共和國(「中國」)相關法例及規則，所有本公司之中國附屬公司須按照中國會計規則及法規將其除稅後溢利之10%撥入法定儲備金，直至有關儲備金結餘累積至註冊資本之50%為止。轉撥結餘至儲備須於向股東派發股息前進行。法定儲備金只能用作抵銷過往年度之虧損或增加相關公司之資本，惟在有關發行後其結餘不得少於註冊資本之25%。

綜合現金流量表

截至二零零九年十二月三十一日止年度

附註	二零零九年 十二月三十一日 港幣千元	二零零八年 十二月三十一日 港幣千元
經營業務		
除稅前虧損	(23,116)	(110,979)
調整：		
投資物業公平價值減少淨額	-	1,040
物業、廠房及設備之折舊	17,345	25,053
解除預付租賃款項	759	979
攤銷及無形資產減值虧損	822	231
應收一家接受投資公司款項減值虧損	-	9,576
非上市股本證券減值虧損	6,967	1,453
物業、廠房及設備減值虧損	2,663	2,921
預付租賃款項減值虧損	-	1,374
已確認(撥回)應收賬款及其他應收款項減值虧損	4,602	(5,889)
撥回撇銷壞賬	-	(1,725)
出售物業、廠房及設備之虧損	13,808	5,397
出售投資物業之虧損	2,814	-
出售預付租賃款項之虧損	1,737	-
自用樓宇重估減值減少	11,959	-
出售列作持作出售非流動資產之收益	-	(5,366)
出售附屬公司收益·淨額	(100,466)	(8,121)
指定按公平價值在損益處理之金融資產之公平價值變動虧損	12,497	9,929
銀行利息收入	(688)	(157)
應收貸款利息收入	(997)	-
財務費用	3,717	10,077
營運資金變動前之經營現金流量	(45,577)	(64,207)
存貨減少	15,500	44,893
應收賬款及其他應收款項減少	10,657	60,479
應付賬款及其他應付款項增加/(減少)	2,320	(15,634)
經營業務(所耗)所得現金 (已付)退回海外稅項	(17,100) (158)	25,531 799
經營業務(所耗)所得現金淨額	(17,258)	26,330
投資活動		
購買物業、廠房及設備	(15,141)	(38,463)
已付之物業、廠房及設備按金	(1,459)	-
添置預付租賃款項	(3,584)	-
添置投資物業	(3,535)	-
出售物業、廠房及設備所得款項	31,440	8,178
出售投資物業所得款項	8,785	-
出售預付租賃款項所得款項	16,136	-
開發項目之開支	-	(128)
已抵押存款減少(增加)	10,349	(9,991)
出售附屬公司現金(流出)流入淨額	(41,702)	16,889
出售交易證券所得款項	-	942
出售持作出售之非流動資產所得款項	-	31,778
出售若干樓宇·預付租賃款項及租賃物業裝修代價之按金	-	44,405
向一家關聯公司墊款	(91)	-
已收利息	688	157
投資活動所得現金淨額	1,886	53,767

36

綜合現金流量表

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	二零零九年 十二月三十一日 港幣千元	二零零八年 十二月三十一日 港幣千元
融資活動		
發行新普通股及認購權證所得款項	527,000	–
發行新普通股及認購權證之交易成本	(10,146)	–
融資租約責任下之還款	–	(320)
籌集新造銀行貸款	162,445	194,152
償還銀行貸款	(84,786)	(316,494)
向其他債權人還款	(20,000)	(9,852)
(還款予董事)董事墊款	(25,000)	23,000
還款予一名前董事	–	(2,066)
(還款予主要股東)主要股東墊款	(25,000)	22,000
一家關聯公司墊款	455	–
已付其他借貸成本	(3,717)	(10,077)
融資活動所得(所耗)現金淨額	521,251	(99,657)
現金及現金等價物增加(減少)淨額	505,879	(19,560)
於年始之現金及現金等價物	17,311	35,432
匯率變動之影響	(939)	1,439
於年末之現金及現金等價物	522,251	17,311
分析現金及現金等價物結餘:		
銀行結餘及現金	522,251	19,575
銀行透支	–	(2,264)
	522,251	17,311

綜合財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

1. 一般資料

北京建設(控股)有限公司(前稱元昇國際集團有限公司)(「本公司」)為一家在百慕達根據公司法註冊成立之獲豁免公司。本公司股份在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。本公司之註冊辦事處兼主要營業地點載於本公司年報「公司資料」部分。

於二零零九年九月二十一日,本公司名稱已由「元昇國際集團有限公司」更改為「北京建設(控股)有限公司」。

本公司為一家投資控股公司,旗下主要附屬公司所從事業務載於附註44。

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,本集團已採納多項由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之新訂及經修訂準則、修訂及詮釋(「新訂及經修訂香港財務報告準則」)。

採納新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團本會計期間或過往會計期間之綜合財務報表並無重大影響。因此,並不需要對過往期間作出調整。然而,採納新訂及經修訂香港財務報告準則對綜合財務報表之呈列及披露方式之影響如下:

香港會計準則第1號(二零零七年經修訂)「財務報表之呈列」

香港會計準則第1號(二零零七年經修訂)引入術語變動(包括經修訂之綜合財務報表標題)及綜合財務報表格式及內容變動。

此外,採納香港會計準則第1號(二零零七年經修訂)導致本公司須呈列於二零零八年一月一日之第三份綜合財務狀況表,原因為本集團已重列/重新分類其於綜合財務報表之若干項目(見附註45)。

香港財務報告準則第8號「經營分部」

香港財務報告準則第8號為一項披露準則,致使本集團須重設其呈報分部(見附註6)。

綜合財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

2. 應用新訂及經修訂《香港財務報告準則》（「香港財務報告準則」）（續）

有關金融工具之改進披露（香港財務報告準則第7號「金融工具：披露」之修訂）

香港財務報告準則第7號之修訂擴大有關以公平價值計量之金融工具按公平價值計量之披露規定。本集團並無根據該等修訂所載之過渡條文就擴大披露規定提供比較資料。

本集團並無提早應用以下已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂準則、修訂或詮釋。

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，作為改進二零零八年香港財務報告準則之一部分 ¹
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 ²
香港會計準則第24號（經修訂）	關連人士披露事項 ⁶
香港會計準則第27號（經修訂）	綜合及獨立財務報表 ¹
香港會計準則第32號（修訂本）	供股之分類 ⁴
香港會計準則第39號（修訂本）	合資格對沖項目 ¹
香港財務報告準則第1號（修訂本）	首次採納者之額外豁免 ³
香港財務報告準則第1號（修訂本）	首次採納者就香港財務報告準則第7號披露之比較資料所獲的有限豁免 ⁵
香港財務報告準則第2號（修訂本）	集團以現金結算以股份支付之交易 ³
香港財務報告準則第3號（經修訂）	業務合併 ¹
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁷
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第14號（修訂本）	最低資本規定之預付款項 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	以股本工具抵銷金融負債 ⁵

¹ 於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零零九年七月一日及二零一零年一月一日（如適用）或之後開始之年度期間生效之修訂

³ 於二零一零年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁴ 於二零一零年二月一日或之後開始之年度期間生效

⁵ 於二零一零年七月一日或之後開始之年度期間生效

⁶ 於二零一一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

採納香港財務報告準則第3號（經修訂）可能影響本集團收購日期為二零一零年一月一日或之後進行之業務合併之會計處理。香港會計準則第27號（經修訂）將影響本集團於附屬公司之擁有權權益變動之會計處理方法。

綜合財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

2. 應用新訂及經修訂《香港財務報告準則》（「香港財務報告準則」）（續）

香港財務報告準則第9號「金融工具」引入對金融資產之分類及計量之新規定，並將於二零一三年一月一日起生效並可提早應用。該準則規定所有符合香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」範疇之已確認金融資產將按攤銷成本或公平價值計量。特別是：(i)根據業務模式以收取合約現金流量為目的所持有；及(ii)僅為支付本金金額及未償還本金金額之利息而產生合約現金流量之債務投資一般按攤銷成本計量。所有其他債務投資及股本投資乃按公平價值計量。應用香港財務報告準則第9號可能對本集團金融資產之分類及計量造成影響。

本公司董事（「董事」）預期應用其他新訂及經修訂準則、修訂或詮釋將不會對綜合財務報表造成重大影響。

3. 主要會計政策

誠如下列會計政策所述，綜合財務報表乃按歷史成本基準編製，惟若干物業及金融工具按重估值或公平價值計算者除外。

綜合財務報表乃根據香港會計師公會所頒佈之香港財務報告準則編製。此外，綜合財務報表載列聯交所證券上市規則（「上市規則」）及香港公司條例規定之適用披露。

綜合基準

綜合財務報表由本公司及其所控制的機構（即附屬公司）之財務報表組成。控制是指本公司有權力規管該機構之財務及營運政策，從而受惠於其經營活動。

於年內所收購或出售之附屬公司，其業績乃由收購日期起或至出售日期止（如適用）計算在綜合全面收益表內。

如有需要，本集團會對附屬公司之財務報表作出調整，使其會計政策與本集團其他成員公司所採用者保持一致。

所有集團內交易、結餘、收入及支出均於綜合賬目內抵銷。

綜合財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備 (持有作生產或提供產品或服務, 或作行政用途之樓宇及在建工程除外) 均按成本減其後累計折舊及已識別減值虧損列賬。

持有作生產或提供產品或服務, 或作行政用途之樓宇, 乃按其成本作首次確認。於首次確認後, 樓宇以其重估值 (即重估日期之公平價值減任何其後累計折舊及任何其後累計減值虧損) 於綜合財務狀況表列賬。重估工作定期進行, 以致其賬面值與採用報告期終之公平價值時不會出現重大差異。

任何因樓宇之重估所產生之增值均確認為其他全面收入及累計入資產重估儲備內, 惟倘其抵銷相同資產先前於損益確認之重估減值, 該增值部分乃以先前扣除之減值為限計入損益。因重估資產而致賬面淨值減少之數額須於損益中確認, 惟以超出以往就重估資產而撥入資產重估儲備之餘額 (如有) 為限。在日後出售或不再使用重估資產時, 應佔重估盈餘轉撥至累計虧損。

在建工程指正在建造以供生產或自用之物業、廠房及設備。在建工程以成本減任何已確認減值虧損列賬。在建工程於完成後可供用於擬定用途時分類為物業、廠房及設備之適當類別。該等資產之折舊與其他物業資產相同, 乃於資產可供用於擬定用途時開始計提。

除在建工程外, 物業、廠房及設備乃按其估計可用年期並經計及各自之估計剩餘價值以直線法計算折舊以撇銷其成本或公平價值。

倘有證據顯示物業、機器及設備項目及土地租約權益不作自用而改變用途成為投資物業時, 該項目於轉撥日期之賬面值及公平價值間之任何差額於其他全面收入中確認並累計入資產重估儲備。其後出售或報廢資產時, 有關資產重估儲備將直接轉撥至累計虧損。

物業、廠房及設備項目乃於出售後或當預期持續使用該資產將不會產生未來經濟利益時取消確認。於取消確認該資產時產生之任何收益或虧損 (以出售所得款項淨額與該項目之賬面值之差額計算) 乃計入於該項目取消確認期間之損益內。

綜合財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

投資物業

投資物業是指持作賺取租金及／或資本增值之物業。

投資物業於首次確認時按成本或轉撥日期之視作成本計量，包括所有有關之直接支出。於首次確認後，投資物業按公平價值模式以其公平價值計量。投資物業公平價值變動所產生之收益或虧損於產生期間計入損益。

投資物業於出售或永久停用或預期將其出售不會帶來未來經濟利益時取消確認。取消確認資產所產生之任何收益或虧損（以出售所得款項淨額與資產賬面值之差額計算）計入取消確認該項目之期間內之損益中。

列為持作出售之非流動資產

倘非流動資產或出售組別之賬面值可主要透過銷售交易（而非透過持續使用）收回，則會將其分類為持作出售。上述條件僅會於極有可能進行出售，且有關資產（出售組別）能即時以其現狀出售時視為達成。

分類為持作出售之非流動資產（及出售組別）乃以資產（出售組別）過往之賬面值與公平價值（減銷售成本）之較低者計量。

租賃

如果租賃條款在實質上將與資產擁有權有關之所有風險和報酬轉讓給承租人，該租賃則歸類為融資租賃。所有其他租賃則歸類為經營租賃。

本集團作為出租人

從經營租賃得到之租金收入，以直線法於有關租賃期內於損益確認。

本集團作為承租人

應付經營租賃之租金，以直線法於有關租賃期內確認為支出。作為訂立經營租賃之獎勵而已收及應收之利益，均於租期按直線法確認為租金支出之減少。

租賃土地及樓宇

就租賃分類而言，租賃土地及樓宇中土地及樓宇部分乃分開計算，除非租金支出無法可靠地在土地及樓宇部分之間作出分配，則在此情況下，整項租約通常會當作融資租賃處理，並列作物業、廠房及設備。倘能可靠分配租金支出，除按公平價值模式分類及入賬之投資物業外，土地的租約權益則列作經營租賃及以直線法按租賃期攤銷。

綜合財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

無形資產

個別收購之無形資產

個別收購及為有限使用年期之無形資產是以成本減累計攤銷及任何累計減值虧損列賬。有限使用年期之無形資產之攤銷於其估計可使用年期以直線法計提撥備。

取消確認無形資產所產生之損益乃以出售所得款項淨額與資產賬面值間之差額計量，並於資產取消確認期間於損益中確認。

有形及無形資產減值虧損

於報告期終，本集團均檢討有形及無形資產之賬面值，以確定該等資產有否出現減值虧損跡象。倘存在以上跡象，將會估計該等資產之可收回金額以釐定減值虧損之程度（如有）。預期資產之可收回金額低於其賬面值，則資產之賬面值將減至其可收回金額。減值虧損即時確認為開支。

倘於其後撥回減值虧損，則該項資產之賬面值將增加至經修訂之估計可收回金額，惟增加後之賬面值不會超逾這項資產倘於過往年度並無確認減值虧損應有之賬面值。減值虧損撥回即時確認為收入。

存貨

存貨按成本或可變現淨值兩者間之較低者列賬。成本乃按加權平均法計算。

金融工具

當某集團實體成為工具合同條文之訂約方時，金融資產及金融負債於綜合財務狀況表中確認。金融資產及金融負債按公平價值首次確認。收購或發行金融資產及金融負債而直接應佔之交易成本（按公平價值在損益處理之金融資產及金融負債除外）乃於首次確認時加入金融資產或金融負債之公平價值或自金融資產或金融負債之公平價值內扣除（如合適）。收購按公平價值在損益處理之金融資產或金融負債而直接應佔之交易成本即時於損益內確認。

綜合財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

金融資產

本集團之金融資產歸入下列三個類別之其中一個，包括按公平價值在損益處理之金融資產、貸款及應收款項及可供出售金融資產。

實際利率法

實際利率法乃是一種用以計算金融資產之攤銷成本及於相關期間內攤分利息收入之方法。實際利率指可在金融資產預計年期或(如適用)在較短期間內將估計未來現金收入(包括所有屬於實際利率一部分之已付或已收費用及息率、交易成本及其他溢價或折讓)準確貼現至初步確認之資產賬面淨值之利率。

就債務工具而言，利息收入按實際利率基準確認。

按公平價值在損益處理之金融資產

按公平價值在損益處理之金融資產細分為持作買賣金融資產及於初步確認時指定按公平價值在損益處理之金融資產兩類。

除持作買賣金融資產外，金融資產於首次確認時，可被指定為按公平價值在損益處理之金融資產，倘：

- 有關指定對銷或大幅減少可能出現不一致之計量或確認歧異；或
- 根據本集團既定風險管理或投資策略管理組成一組金融資產或金融負債或兩者其中部分之金融資產，並按公平價值基準評估其表現，且有關分類之資料乃按該基準由內部提供；或
- 金融資產組成包含一項或以上嵌入式衍生工具之合約其中部分，且香港會計準則第39號准許整份合併合約(資產或負債)指定按為公平價值在損益處理之金融資產。

按公平價值在損益處理之金融資產乃按公平價值計量，重新計量產生之公平價值變動於產生期間直接於損益確認。

綜合財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

金融資產 (續)

貸款及應收款項

貸款及應收款項乃於活躍市場中未有市價之固定或可釐定付款之非衍生金融工具。於首次確認後，貸款及應收款項（包括貿易及其他應收款項、應收貸款、應收一家關聯公司款項、已抵押存款、銀行結餘及現金），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（詳見以下金融資產減值之會計政策）。

可供出售金融資產

可供出售金融資產為非衍生工具，其須指定為或未有劃分為按公平價值在損益處理之金融資產、貸款及應收款項或持有至到期之投資。

於活躍市場中未有市價及其公平價值未能穩定計算之可供出售之股本投資，於報告期終以成本減任何已識別減值虧損計量（詳見以下金融資產減值之會計政策）。

金融資產之減值

除了按公平價值在損益處理之金融資產外，金融資產於報告期終評估減值指標。倘有客觀憑證因一項或多項事故於首次確認金融資產後出現而導致該金融資產減值，其估計未來現金流量已受影響。

就可供出售之股本投資而言，相關投資之公平價值出現重大或長期下跌並低於其成本，可考慮為減值之客觀憑證。

就所有其他金融資產而言，減值之客觀憑證可以包括：

- 發行人或交易方出現重大財政困難；或
- 拖欠或逾期支付利息或本金；或
- 可能出現借貸人將陷入破產或財務重組。

對若干類別之金融資產而言，並無個別被評估為已減值的資產，例如應收賬款將其後按組合基準評估減值。應收款項組合減值之客觀證據可包括本集團過往之收款經驗，於組合中平均信貸期後拖延款項數目增加及國家或本地可觀察到之經濟情況改變，而此與應收款項之違約有關。

綜合財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

金融資產 (續)

金融資產之減值 (續)

就按攤銷成本列賬之金融資產而言，倘客觀憑證指出資產出現減值，則減值虧損會於損益內確認，並按資產賬面值與按原本實際利率折讓之估計未來現金流量之現值之差額計量。

就按成本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差額計量。該減值虧損不會於後續期間撥回。

除了應收賬款及其他應收款項以及應收一家接受投資公司款項之賬面值透過使用撥備賬目調減，所有金融資產之賬面值直接按減值虧損減少。撥備賬目之賬面值變動於損益中確認。倘考慮到該等賬項不能收回，則在撥備賬目中撇銷。其後能收回以前已撇銷之金額則計入損益。

就按攤銷成本計量之金融資產而言，倘於後續期間減值虧損之金額減少及該減少能客觀地與確認減值虧損後發生之事項相關，則以前已確認之減值虧損可於損益內撥回，惟減值撥回當日之資產賬面值不得超過如無確認減值時之攤銷成本。

金融負債及股本

由集團實體發行之金融負債及股本工具乃根據合同安排之性質與金融負債及股本工具之定義分類。

股本工具乃證明集團於扣減所有負債後之資產中擁有剩餘權益之任何合同。本集團之金融負債一般分類至其他金融負債。

實際利率法

實際利率法乃是一種用以計算金融負債之攤銷成本及於相關期間內攤分利息開支之方法。實際利率指可在金融負債預計年期或(如適用)在較短期間內將估計未來現金收入(包括所有屬於實際利率一部分之已付或已收費用及息率、交易成本及其他溢價或折讓)準確貼現至初步確認之負債賬面淨值之利率。

就債務工具而言，利息開支按實際利率基準確認。

綜合財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融負債及股本(續)

按攤銷成本列賬之金融負債

按攤銷成本列賬之金融負債包括應付賬款及其他應付款項、應付一家關聯公司款項、銀行貸款及銀行透支，其後使用實際利率法按攤銷成本計量。

股本工具

本公司發行之股本工具按已收所得款項扣除直接發行成本後列賬。

取消確認

當從資產收取現金流量之權利屆滿，或金融資產已予轉讓及本集團已轉讓金融資產擁有權之絕大部分風險及回報，金融資產則取消確認。於取消確認金融資產時，資產之賬面值與已收及應收代價及已於其他全面收入內確認累計收益或虧損總和之差額，於損益確認。倘本集團仍保留該已轉讓資產之絕大部分風險及回報，本集團會繼續確認金融資產及就已收所得款項確認抵押借貸。

金融負債於有關合約指定之債務被解除、註銷或屆滿時取消確認。取消確認金融負債賬面值與已付或應付代價之差額，於損益內確認。

借貸成本

因收購、興建或生產需要長時間籌備方可供其擬定用途或銷售之合資格資產所產生之直接借貸成本，計入該等資產之成本中，直至該等資產已大致上可用作其擬定用途或銷售。在合資格資產產生支出前，臨時投資於該等特定借貸所賺取之投資收入，乃在合資格用作資本化之借貸成本中扣除。

所有其他借貸成本於其產生期間在損益內確認。

收入確認

收入按已收或應收代價之公平價值計量，即於日常業務過程中之貨物銷售應收款項，扣除折扣及銷售相關稅項。

貨物銷售收入乃在送交貨物及轉移擁有權時予以確認。

金融資產之利息收入乃按時間基準，並參照未償還本金額及按適用實際利率計算，而該實際利率乃按金融資產之預期可使用年期將估計未來現金收入實際貼現至該資產於初步確認時之賬面淨值之利率。

綜合財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

外幣

於編製各個別集團實體之財務報表時，以該實體功能貨幣以外之貨幣（外幣）進行之交易均按交易日之適用匯率換算為功能貨幣（即該實體主要經營之經濟地區之貨幣）記賬。於報告期終時，以外幣為計值之貨幣項目均按當日之適用匯率重新換算。按公平價值列賬以外幣計值之非貨幣項目乃按於公平價值釐定當日之適用匯率重新換算。按外幣歷史成本計量之非貨幣項目毋須重新換算。

於結算及重新換算貨幣項目時產生之匯兌差額均於產生期間內於損益中確認。因重新換算非貨幣項目而產生之匯兌差額按公平價值計入期內損益，惟因重新換算損益直接於其他全面收入確認之非貨幣項目而產生之差額除外，於該情況下，匯兌差額亦直接於其他全面收入內確認。

就呈列綜合財務報表而言，本集團海外業務之資產及負債乃按於報告期終時之適用匯率換算為本集團之呈列貨幣（即港幣），而其收入及開支乃按該年度之平均匯率進行換算，除非匯率於該期間內出動大幅波動則另作別論，於此情況下，則採用交易當日之適用匯率。所產生之匯兌差額（如有）於其他全面收入確認並於權益累計（匯兌儲備）。該等匯兌差額乃於海外業務被出售期間在損益內確認。

稅項

所得稅開支指即期應付稅項及遞延稅項之總額。

即期應付稅項乃按年內之應課稅溢利計算。由於應課稅溢利不包括於其他年度應課稅或可扣稅之收入或開支，亦不包括毋須課稅或不可扣稅之項目，故此應課稅溢利與綜合全面收益表所載溢利並不相同。本集團之即期稅項負債乃按於報告期終已生效或實質上已生效之稅率計算。

遞延稅項乃就綜合財務報表內資產及負債賬面值與計算應課稅溢利所用相應稅基之暫時差異確認。遞延稅項負債一般就所有應課稅暫時差異確認。遞延稅項資產則一般於可能出現應課稅溢利對銷可用之可扣稅暫時差異時就所有可扣稅暫時差異確認。倘若暫時差異由商譽或不影響應課稅溢利及會計溢利之交易中初步確認（業務合併除外）之其他資產及負債所產生，則不會確認該等資產及負債。

綜合財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策（續）

稅項（續）

遞延稅項負債就附屬公司投資產生之應課稅暫時差異而確認，惟倘本集團可控制暫時差異之撥回而暫時差異於可見將來應不會撥回之情況除外。與該等投資相關之可扣稅暫時差異所產生之遞延稅項資產僅於可能有足夠應課稅溢利可以使用暫時差異之利益且預計於可見將來可以撥回時確認。

遞延稅項資產之賬面值於報告期終時作檢討，並於不再有足夠應課稅溢利以容許收回全部或部分資產時作出相應調減。

遞延稅項資產及負債乃按預期於負債獲償還或資產獲變現期間適用之稅率（以報告期終時已生效或實質上已生效之稅率（及稅法）為基準）計算。遞延稅項負債及資產之計算，反映了本集團於報告期終時所預期對收回或償還其資產及負債之賬面值的方式所產生之稅務結果。遞延稅項於損益內確認，惟當其與於其他全面收入確認或直接於權益確認之項目相關（於該情況下，遞延稅項亦分別於其他全面收入確認或直接於權益內確認）時除外。

退休福利成本

向界定供款退休計劃（包括國家管理退休福利計劃及強積金計劃）之付款於僱員已提供服務因而可享有供款時以開支扣除。

4. 估計不確定因素之主要來源

於應用本集團之會計政策（於附註3闡述），董事須對資產及負債所申報卻難於從其他資料取得之賬面值作出估計及假設。該等估計及有關假設乃根據過往經驗及在考慮其他相關因素後合理作出。實際結果或會有別於該等估計。

估計及相關假設會按持續基準檢討。會計估計之修訂如只影響即期，則有關影響於修訂估計當期確認。如該項會計估計之修訂影響即期及日後期間，則有關修訂於即期及日後期間確認。

下文為有關未來之主要假設及於報告期終時之其他主要估計不確定因素來源，會致使下一個財政年度之資產及負債賬面值產生重大調整之重大風險。

綜合財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

4. 估計不確定因素之主要來源 (續)

應收貸款以及應收賬款及其他應收款項之估計減值

本集團根據對可收回應收款項之評估就應收貸款以及應收賬款及其他應收款項作出減值。倘有任何事件或情況變動顯示餘款可能不可收回或應收款項之現值淨額低於應收款項之賬面值，則對應收貸款以及應收賬款及其他應收款項作出減值虧損。識別減值虧損須運用判斷及估計。倘應收賬款及其他應收款項之預期可收回金額與原先估計有別，其有關差額將影響在估計出現變動期內之應收貸款以及應收賬款及其他應收款項之賬面值和減值。於二零零九年十二月三十一日，應收貸款之賬面值為港幣68,855,000元（二零零八年十二月三十一日：無），而經扣除已確認減值之應收賬款及其他應收款項為港幣28,471,000元（二零零八年十二月三十一日：港幣38,051,000元）。應收賬款及其他應收款項之減值變動詳情載於附註24。

有關本集團於Heissner AG之權益之金融資產估值

誠如附註20所載，本集團已就本集團於接受投資公司Heissner AG（本公司前附屬公司，由本集團參考接受投資公司成績欠佳之財務表現於二零零六年售出）之18.1%股本權益之投資成本作出全數減值撥備，並已於年內在損益確認減值港幣6,967,000元。

此外，誠如附註22所載，指定按公平價值在損益處理之金融資產之最終價值將視乎截至二零一零年十二月三十一日止五個年度之平均除利息及稅項前盈利（「除息稅前盈利」）是否為7,300,000歐羅或以上而定。考慮到獨立估值行進行之估值，以及Heissner AG之歷史及預測表現，董事認為金融資產之最終價值很可能為零。本集團可選擇透過承讓Heissner AG股份向現有擁有人收回控制權。然而，董事無意行使選擇權，此乃由於Heissner AG之業務並不符合本集團之未來投資策略，且本集團須注入額外資金以支持Heissner AG。董事亦認為，經考慮Heissner AG非流動資產之可變現淨值後，Heissner AG將會產生淨虧絀，並不太可能為本集團帶來任何價值。因此，董事認為該等指定按公平價值在損益處理之金融資產之公平價值於二零零九年十二月三十一日為零，並於年內在損益確認公平價值減少港幣12,497,000元。

指定按公平價值在損益處理之金融資產之估值涉及董事對Heissner AG預測平均除息稅前盈利及淨虧絀之考慮。倘該等指標之實際結果有別，指定按公平價值在損益處理之金融資產之公平價值增加可能於往後之財政年度自損益撥回。

綜合財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

5. 收入

收入指本集團之設計、製造及銷售家居、庭園及塑膠裝飾產品業務向客戶提供之貨品銷售價值（在扣除與銷售相關之稅項及退貨後）。

6. 分部資料

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「經營分部」。香港財務報告準則第8號為披露準則，要求經營分部按有關本集團組成部分之內部報告識別，有關報告由主要經營決策者定期審閱，以分配分部資源及評估分部表現。相比之下，過往之會計準則（香港會計準則第14號「分部申報」）則要求實體採用風險及回報方法識別兩組分部（業務及地區）。過往，本集團之主要呈報方式為按客戶所在地劃分地區分部。

於過往年度，對外報告之分部資料乃根據本集團經營部門所供應貨物之地理位置來分析。然而，主要經營決策者（即本公司總裁及財務總監）定期呈報此資料。主要經營決策者每月審閱按香港財務報告準則編製之綜合財務報表，以分配資源及評估本集團表現。因此，於採納香港財務報告準則第8號「經營分部」時，本公司認為只有一個呈報分部，而該分部之分部收入、分部業績、分部資產及負債相等於綜合財務報表所報告之收入、本年度虧損、資產總值及負債總額。

有關主要客戶之資料

於相應年度內，來自客戶之收入佔本集團總收入逾10%，詳情如下：

	二零零九年 十二月三十一日 港幣千元	二零零八年 十二月三十一日 港幣千元
A客戶	26,598	117,358
B客戶	18,606	31,459
C客戶（附註）	18,467	不適用
D客戶（附註）	18,374	不適用
E客戶（附註）	不適用	43,675
F客戶（附註）	不適用	30,423

附註：於截至二零零八年或二零零九年十二月三十一日止年度之相應收入並非佔本集團該年度總銷售額10%以上。

綜合財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

7. 其他收入

	二零零九年 十二月三十一日 港幣千元	二零零八年 十二月三十一日 港幣千元 (重列)
銀行利息收入	688	157
應收貸款之利息收入	997	–
佣金收入	31	65
拆卸工程之補償收入	–	4,171
非上市證券之股息收入	–	22
投資物業租金總額(附註)	8,514	622
其他	4,118	2,328
其他收入總額	14,348	7,365

附註：年內，產生租金收入之投資物業產生之直接經營開支為港幣296,000元(二零零八年十二月三十一日：港幣18,000元)。

8. 其他收益及虧損

	二零零九年 十二月三十一日 港幣千元	二零零八年 十二月三十一日 港幣千元 (重列)
出售列為持作出售之非流動資產之收益	–	5,366
買賣證券之已變現收益	–	30
應收賬款及其他應收款項之(已確認)撥回減值虧損	(4,602)	5,889
物業、廠房及設備之減值虧損	(2,663)	(2,921)
預付租賃款項之減值虧損	–	(1,374)
應收一家接受投資公司款項之減值虧損(附註)	–	(9,576)
非上市股本證券之減值虧損	(6,967)	(1,453)
無形資產之減值虧損	(611)	–
撥回撤銷壞賬	–	1,725
持作自用樓宇重估值減少	(11,959)	–
出售附屬公司之收益—淨額(附註36)	100,466	8,121
出售物業、廠房及設備之虧損	(13,808)	(5,397)
出售投資物業之虧損	(2,814)	–
出售預付租賃款項之虧損	(1,737)	–
指定為按公平價值在損益處理之金融資產之公平價值變動虧損	(12,497)	(9,929)
投資物業公平價值減少淨額	–	(1,040)
匯兌虧損淨額	(589)	(5,283)
其他收益及虧損總額	42,219	(15,842)

附註：截至二零零八年十二月三十一日止年度之款項指應收一家接受投資公司Heissner AG之款項之減值虧損。由於接受投資公司之表現未如理想，董事認為該金額出現減值。

綜合財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

9. 財務費用

財務費用指須於五年內悉數償還之銀行貸款及透支之利息。

10. 稅項

	二零零九年 十二月三十一日 港幣千元	二零零八年 十二月三十一日 港幣千元
稅項支出(抵免)包括：		
即期稅項：		
中國	72	35
海外	-	2
	72	37
過往年度(超額撥備)撥備不足：		
香港	(783)	(198)
中國	-	(2,012)
海外	63	87
	(720)	(2,123)
遞延稅項(附註32)：		
本年度抵免	-	(71)
本年度總稅項抵免	(648)	(2,157)

於二零零八年六月二十六日，香港立法會通過二零零八年收入條例草案，將企業利得稅稅率由17.5%調減至16.5%，由二零零八年／二零零九年課稅年度起生效。因此，香港利得稅根據兩個年度估計應課稅溢利之16.5%計算。由於集團實體於兩個年度並無在香港產生任何應課稅溢利，故並無為香港利得稅作出撥備。

根據《中華人民共和國企業所得稅法》(「企業所得稅法」)以及《中華人民共和國企業所得稅法實施條例》之規定，自二零零八年一月一日起，中華人民共和國(「中國」)附屬公司之稅率為25%。

其他司法權區之稅項已按照有關司法權區之現行稅率計算。

綜合財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

10. 稅項 (續)

年內，其他地區之應課稅溢利之稅項已根據當地之現行法例、詮釋及慣例，按當地適用稅率就估計應課稅溢利計算。由於集團實體於二零零九年並無在中國及香港以外之司法權區產生稅項虧損，故並無為海外稅項作出撥備。

本年度之所得稅抵免可按綜合全面收益表調節除稅前虧損如下：

	二零零九年 十二月三十一日 港幣千元	二零零八年 十二月三十一日 港幣千元
除稅前虧損	(23,116)	(110,979)
按香港利得稅稅率16.5%繳稅	(3,814)	(18,311)
以下各項對稅項之影響：		
稅項優惠及中國附屬公司所獲豁免	-	(1,618)
非課稅收入	(47,355)	(16,764)
不可扣稅支出	43,883	21,204
未確認之稅項虧損	5,951	19,801
過往年度超額撥備	(720)	(2,123)
集團實體不同所得稅率	1,407	(4,346)
本年度所得稅稅項抵免	(648)	(2,157)

綜合財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

11. 本年度虧損

	二零零九年 十二月三十一日 港幣千元	二零零八年 十二月三十一日 港幣千元
本年度虧損已扣除(計入)：		
核數師酬金	795	1,611
折舊及攤銷：		
—物業、廠房及設備	17,345	25,053
—無形資產	211	231
解除預付租賃款項	759	979
有關土地及樓宇之經營租約之最低租賃付款	4,136	4,448
確認為開支之存貨成本	130,980	274,439
撇減存貨撥回	-	(1,081)
僱員成本(包括董事酬金(附註12))：		
薪金、工資及福利	45,458	64,339
退休福利計劃之供款	182	558
	45,640	64,897

綜合財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

12. 董事及僱員薪酬

(a) 董事酬金

年內，支付予董事之酬金如下：

董事姓名	二零零九年十二月三十一日			酬金總額 港幣千元
	袍金 港幣千元	薪酬及津貼 港幣千元	退休福利 計劃供款 港幣千元	
執行董事：				
雷振剛(附註a)	55	-	-	55
錢旭(附註a)	55	-	-	55
蕭健偉(附註a)	55	-	-	55
李鑑光(附註c)	-	618	3	621
林春福(附註d)	-	624	3	627
非執行董事：				
林春癸(附註e)	-	1,619	12	1,631
Andree Halim(附註b)	-	-	-	-
吳健南(附註b)	-	-	-	-
獨立非執行董事：				
吳騰輝	180	-	-	180
葛根祥	180	-	-	180
馬照祥	180	-	-	180
	705	2,861	18	3,584

綜合財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

12. 董事及僱員薪酬(續)

(a) 董事酬金(續)

董事姓名	二零零八年十二月三十一日			
	袍金 港幣千元	薪酬及津貼 港幣千元	退休福利 計劃供款 港幣千元	酬金總額 港幣千元
執行董事：				
林春癸	–	1,999	12	2,011
李鑑光	–	1,111	5	1,116
林春福	–	974	5	979
非執行董事：				
Andree Halim	–	187	–	187
吳健南	–	187	9	196
獨立非執行董事：				
吳騰輝	180	–	–	180
葛根祥	180	–	–	180
馬照祥	180	–	–	180
	540	4,458	31	5,029

附註：

- (a) 於二零零九年七月十七日獲委任
- (b) 於二零零九年七月十七日辭任
- (c) 於二零零九年八月十七日辭任
- (d) 於二零零九年九月二十二日辭任
- (e) 於二零零九年七月十七日調任為非執行董事

上文所披露之金額包括應付獨立非執行董事之董事袍金港幣540,000元(二零零八年十二月三十一日：港幣540,000元)。年內，概無董事放棄任何酬金(二零零八年：無)。

綜合財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

12. 董事及僱員薪酬(續)

(b) 五名最高薪酬人士

在本集團五名最高薪酬人士中，其中三名(二零零八年：三名)為董事，其酬金詳情載於上文附註(a)。而餘下兩名(二零零八年：兩名)最高薪酬人士之酬金總額詳情如下：

	二零零九年 十二月三十一日 港幣千元	二零零八年 十二月三十一日 港幣千元
薪金、津貼及其他福利	1,872	1,872
退休福利計劃供款	-	-
	1,872	1,872

兩名(二零零八年十二月三十一日：兩名)最高薪酬人士之酬金範圍如下：

	二零零九年 僱員數目	二零零八年 僱員數目
港幣零元—港幣1,000,000元	2	2

13. 本公司擁有人應佔虧損

本公司股東應佔綜合虧損包括虧損港幣17,316,000元(二零零八年十二月三十一日：港幣88,796,000元)，已列入本公司之財務報表內。

14. 股息

本公司董事會並不建議就截至二零零九年十二月三十一日止年度支付任何股息(二零零八年十二月三十一日：無)。

綜合財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

15. 每股虧損

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄虧損乃根據以下數據計算：

	二零零九年 十二月三十一日 港幣千元	二零零八年 十二月三十一日 港幣千元
虧損		
用以計算每股基本及攤薄虧損之虧損 (本公司擁有人應佔本年度虧損)	(22,468)	(108,822)

	二零零九年 十二月三十一日 千股	二零零八年 十二月三十一日 千股
股份數目		
用以計算每股基本虧損之普通股加權平均數	2,170,863	999,196
具潛在攤薄效應之普通股之影響－認購權證	-	
用以計算每股攤薄虧損之普通股加權平均數	2,170,863	

就計算每股攤薄虧損而言，本公司於截至二零零九年十二月三十一日止年度發行之認購權證（如附註31所載）具有反攤薄效應。

由於本集團於截至二零零八年十二月三十一日止年度並無具潛在攤薄效應之普通股，故並無呈列於二零零八年十二月三十一日之每股攤薄虧損。

綜合財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

16. 物業、廠房及設備

	自用樓宇 港幣千元	租賃物業裝修 港幣千元	廠房及機器 港幣千元	傢俬、裝置、 設備及車輛 港幣千元	模具 港幣千元	在建工程 港幣千元	合計 港幣千元
成本／估值							
於二零零八年一月一日	131,101	28,475	61,800	33,578	34,045	15,245	304,244
匯兌調整	7,467	1,338	2,722	1,258	1,966	884	15,635
添置	5,757	-	780	3,023	-	28,903	38,463
轉撥至投資物業	(48,107)	-	-	-	-	-	(48,107)
轉撥至列作持作出售之非流動資產	(20,837)	(3,222)	-	-	-	-	(24,059)
出售	-	(501)	(31,695)	(8,901)	(5,132)	-	(46,229)
出售附屬公司(附註36)	-	-	(4,460)	(5,764)	-	-	(10,224)
調整估值	28,910	-	-	-	-	-	28,910
於二零零八年十二月三十一日，如重列	104,291	26,090	29,147	23,194	30,879	45,032	258,633
匯兌調整	711	113	210	186	144	348	1,712
添置	-	308	19	305	196	14,313	15,141
轉撥至投資物業	(175)	-	-	-	-	-	(175)
轉撥	53,880	-	-	-	-	(53,880)	-
出售	(37,451)	(817)	(15,987)	(8,177)	(1,436)	-	(63,868)
出售一家附屬公司(附註36)	(94,877)	(21,141)	(2,294)	(343)	(29,150)	(5,813)	(153,618)
調整估值	(17,915)	-	-	-	-	-	(17,915)
於二零零九年十二月三十一日	8,464	4,553	11,095	15,165	633	-	39,910
包含：							
以成本值	-	4,553	11,095	15,165	633	-	31,446
以估值一二零零九年	8,464	-	-	-	-	-	8,464
	8,464	4,553	11,095	15,165	633	-	39,910

綜合財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

16. 物業、廠房及設備（續）

	自用樓宇 港幣千元	租賃物業裝修 港幣千元	廠房及機器 港幣千元	傢俬、裝置、 設備及車輛 港幣千元	模具 港幣千元	在建工程 港幣千元	合計 港幣千元
折舊及減值							
於二零零八年一月一日	35,299	19,095	35,771	18,390	31,441	-	139,996
匯兌調整	2,210	910	1,589	468	1,816	-	6,993
本年度撥備	6,755	7,688	4,049	3,978	2,583	-	25,053
出售時對銷	-	(443)	(20,310)	(7,142)	(5,132)	-	(33,027)
出售附屬公司（附註36）	-	-	(1,360)	(5,337)	-	-	(6,697)
轉撥至投資物業	(20,319)	-	-	-	-	-	(20,319)
減值	2,921	-	-	-	-	-	2,921
轉撥至列作持作出售之非流動資產	(14,568)	(3,180)	-	-	-	-	(17,748)
調整估值	11,786	-	-	-	-	-	11,786
於二零零八年十二月三十一日，如重列	24,084	24,070	19,739	10,357	30,708	-	108,958
匯兌調整	239	102	134	81	143	-	699
本年度撥備	6,789	1,275	1,209	7,953	119	-	17,345
出售時對銷	(6,701)	(691)	(8,503)	(5,994)	(1,436)	-	(23,325)
出售一家附屬公司（附註36）	(19,653)	(21,141)	(1,991)	(46)	(29,150)	-	(71,981)
減值	-	478	-	2,054	131	-	2,663
調整估值	(3,231)	-	-	-	-	-	(3,231)
於二零零九年十二月三十一日	1,527	4,093	10,588	14,405	515	-	31,128
賬面值							
於二零零九年十二月三十一日	6,937	460	507	760	118	-	8,782
於二零零八年十二月三十一日	80,207	2,020	9,408	12,837	171	45,032	149,675
於二零零八年一月一日	95,802	9,380	26,029	15,188	2,604	15,245	164,248

綜合財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

16. 物業、廠房及設備（續）

除在建工程以外，以上物業、廠房及設備以直線法折舊如下：

自用樓宇	以40年或租約期兩者取短期計算
租賃物業裝修	以10年或租約期兩者取短期計算
廠房及機器	10年
傢俬、裝置、設備及車輛	5年
模具	2年

截至二零零九年十二月三十一日止年度，董事已檢討本集團生產資產及釐定除自用樓宇外，由於本集團現存業務表現欠佳所致，所有物業、廠房及設備亦有減值。因此，廠房及機器以及其他資產錄得減值虧損約港幣2,663,000元（二零零八年十二月三十一日：港幣2,921,000元）。相關資產之可收回金額乃根據使用價值釐定。

本集團於截至二零零九年十二月三十一日止年度內，已改變意圖，將持有車位作自用轉為作租賃用途，車位之賬面值為港幣175,000元（二零零八年十二月三十一日：港幣27,788,000元），於轉撥日期已轉撥至按公平價值計算之投資物業，價值與轉撥日期之賬面值相約。

於報告期終，以中期租約持有之物業包括之土地及樓宇之賬面值：

	二零零九年 十二月三十一日 港幣千元	二零零八年 十二月三十一日 港幣千元 (重列)
位於香港	-	5,232
位於香港以外地區	6,937	74,975
	6,937	80,207

綜合財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

16. 物業、廠房及設備（續）

本集團於二零零九年十二月三十一日對其樓宇重新估值，得出港幣14,684,000元之重估虧絀（二零零八年十二月三十一日：港幣17,126,000元之盈餘），其中港幣2,725,000元已計入（二零零八年十二月三十一日：港幣17,126,000元已計入）其他全面收益，而港幣11,959,000元（二零零八年十二月三十一日：零）已於損益扣除內。重估由獨立專業估值公司資產評值顧問有限公司（「資產評值」）進行。重估於二零零八年及二零零九年十二月三十一日按下列基準進行：(i)就香港樓宇而言，經參考可資比較物業近期市場交易可觀察價格之公開市值；及(ii)就內地樓宇而言，折舊重置成本。資產評值對上述重估物業所在地區及類別有近期估值經驗。倘若並無進行重估，以上物業已包括於綜合財務報表中，按歷史成本扣減累計折舊及減值約港幣6,937,000元（二零零八年十二月三十一日：港幣89,998,000元）列賬。

已抵押予銀行，作為本公司獲授一般銀行融資之抵押品之物業、廠房及設備，其詳情載於附註30及39。

17. 預付租賃款項

	二零零九年 十二月三十一日 港幣千元	二零零八年 十二月三十一日 港幣千元 (重列)	二零零八年 一月一日 港幣千元 (重列)
有關下列各項之經營租賃預付款項：			
位於香港以中期租約租借之土地	-	15,950	16,801
位於中國以中期土地使用權租借之土地	3,278	23,420	46,088
	3,278	39,370	62,889
以報告為目的之分析為：			
非即期部分	3,204	38,945	61,388
即期部分	74	425	1,501
	3,278	39,370	62,889

於二零零八年十二月三十一日，本集團仍在辦理土地使用權證及房產證申請手續，以取得達至港幣12,341,000元之中國土地使用權，以及賬面值為港幣18,050,000元之樓宇。其後，本公司於截至二零零九年十二月三十一日止年度內已取得土地使用權證及房產證。

已抵押予銀行，作為本集團獲授一般銀行融資之抵押品之預付租賃款項，其詳情載於附註39。

綜合財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

18. 投資物業

	港幣千元
公平價值	
於二零零八年一月一日	12,640
轉撥自：	
— 物業、廠房及設備	27,788
— 預付租賃款項	20,481
— 資產重估儲備中確認之公平價值增加	17,573
損益內確認之公平價值減少淨額	(1,040)
於二零零八年十二月三十一日，如重列	77,442
添置	3,535
轉撥自物業、廠房及設備	175
轉撥自預付租賃款項	175
出售一家附屬公司（附註36）	(69,377)
出售	(11,600)
於二零零九年十二月三十一日	350

已抵押予銀行，作為本公司獲授一般銀行融資及按揭貸款之抵押品之投資物業，其詳情載於附註39。

於報告期終，根據中期租約租借之物業包括之投資物業之公平價值：

	二零零九年 十二月三十一日 港幣千元	二零零八年 十二月三十一日 港幣千元 (重列)
位於香港	350	11,600
位於香港以外地區	-	65,842
	350	77,442

於此兩年內，投資物業皆以經營租約租予第三方。

綜合財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

18. 投資物業(續)

於二零零九年十二月三十一日之公平價值已由董事釐定，並無獨立專業合資格估值公司進行估值。董事進行之估值乃參考相同地區及狀況之同類物業之市場交易價格憑證而釐定。

所有本集團以經營租約持有以賺取租金或以資本增值為目的而持有之物業權益，皆以公平價值模型計算，並分類及入賬列作投資物業。

19. 無形資產

	專利權	
	二零零九年 十二月三十一日 港幣千元	二零零八年 十二月三十一日 港幣千元
成本		
於年初	1,279	1,158
匯兌調整	4	(7)
添置	-	128
撤銷	(1,283)	-
於年末	-	1,279
攤銷及減值		
於年初	459	231
匯兌調整	2	(3)
本年度撥備	211	231
減值	611	-
撤銷	(1,283)	-
於年末	-	459
賬面值		
於年末	-	820
於二零零八年一月一日		927

於二零零八年十二月三十一日之結餘代表內部開發技術之開支。有關金額按使用有關技術之產品估計可使用周期以直線法攤銷。由於董事認為有關技術將不會產生其他成本亦將不會為本集團帶來任何效益，故有關金額於截至二零零九年十二月三十一日止年度已全數撤銷。

綜合財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

20. 可供出售金融資產

	二零零九年 十二月三十一日 港幣千元	二零零八年 十二月三十一日 港幣千元	二零零八年 一月一日 港幣千元
非上市股本證券，以成本	8,420	8,420	8,420
減：減值	(8,420)	(1,453)	—
	—	6,967	8,420

以上非上市投資代表本公司於Heissner AG之18.1%股本權益之投資成本。Heissner AG於德國註冊成立，並從事園藝及水庭園產品分銷業務。以上非上市投資於各報告年終以成本扣減減值計量，乃由於其合理公平價值估計範圍具重要性，致董事認為其公平價值不能可靠地計算。董事認為由於市場環境惡化致令接受投資公司表現欠佳，因此以上投資出現減值。

21. 應收貸款

	二零零九年 十二月三十一日 港幣千元	二零零八年 十二月三十一日 港幣千元
於九月應償還金額：		
二零一零年	5,655	—
二零一一年	5,655	—
二零一二年	5,655	—
二零一三年	16,965	—
二零一四年	16,964	—
二零一五年	16,964	—
應收應計利息	997	—
應收貸款總額	68,855	—
減：一年內應償還金額	(5,738)	—
一年後應償還金額	63,117	—

結餘指與本集團於二零零九年九月出售其於Peaktop Technologies Limited (「PTL」，本公司當時之附屬公司)之100%股本權益予獨立第三方有關之應收代價，詳情載於附註36。應收金額總額為人民幣60,000,000元(相等於港幣67,858,000元)。款項須分六期按年以非等額方式償還，第一期於二零一零年九月到期。款項以中國人民銀行規定之標準貸款利率計息，並以25%之PTL股本權益作抵押。

綜合財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

22. 指定按公平價值在損益處理之金融資產

	二零零九年 十二月三十一日 港幣千元	二零零八年 十二月三十一日 港幣千元	二零零八年 一月一日 港幣千元
非上市債務投資，以公平價值：			
於年初	12,497	23,471	20,460
公平價值變更	(12,497)	(9,929)	611
匯兌調整	-	(1,045)	2,400
於年末	-	12,497	23,471

結餘指本集團於二零零六年八月向一名獨立第三方出售Heissner AG（本公司前附屬公司）81.0%股本權益（「銷售股份」）之應收代價。代價為2,000,000歐羅，倘Heissner AG及其附屬公司（「Heissner集團」）於截至二零一零年十二月三十一日止五個年度之平均除息稅前盈利將為7,300,000歐羅或以上，則可作出介乎零至2,500,000歐羅之調整。未經調整代價按年利率6厘計息，並於二零一一年十一月連同應計利息收取。在代價為零之情況下，除非買方選擇支付購買價1,000,000歐羅，否則本集團可要求將銷售股份再轉讓回本集團。

在釐定指定按公平價值在損益處理之金融資產之公平價值時，董事會考慮：(i)獨立估值公司進行之估值顯示於二零零九年十二月三十一日之公平價值並不重大；及(ii) Heissner集團之過往及預測表現。董事亦考慮本集團應否行使選擇權透過撥回Heissner AG股份以從現有擁有人奪回控制權。鑑於可能提供額外資金以支持Heissner AG按持續經營基準營運，並考慮到Heissner集團表現欠佳以致非流動資產減值而可能產生淨虧絀，董事釐定該等指定按公平價值在損益處理之金融資產之公平價值於二零零九年十二月三十一日為零，並已於年內在損益確認公平價值減少港幣12,497,000元。

綜合財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

23. 存貨

	二零零九年 十二月三十一日 港幣千元	二零零八年 十二月三十一日 港幣千元	二零零八年 一月一日 港幣千元
原材料	1,860	10,694	41,341
在製品	-	2,972	16,010
製成品	573	4,796	20,002
	2,433	18,462	77,353

24. 應收賬款及其他應收款項

	二零零九年 十二月三十一日 港幣千元	二零零八年 十二月三十一日 港幣千元 (重列)	二零零八年 一月一日 港幣千元 (重列)
應收賬款及應收票據	24,268	38,201	69,274
減：減值	(644)	(150)	(6,222)
	23,624	38,051	63,052
法律申索之應收賠償	-	-	7,771
應收一家接受投資公司款項	-	-	22,633
按金	1,089	616	1,921
預付供應商款項	406	2,777	9,882
其他預付款項	1,329	4,570	6,825
可收回中國增值稅	1,509	2,340	10,526
其他應收款項(附註)	4,847	-	-
	32,804	48,354	122,610

附註：其他應收款項主要指應收PTL中國附屬公司之款項。如附註36所載，PTL為年內售出之附屬公司。該筆款項為無抵押、免息及須於二零零九年十二月三十一日起一年內償還。

綜合財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

24. 應收賬款及其他應收款項 (續)

本集團給予其貿易客戶14至60日信貸期，惟信貸期超出60日之若干客戶除外。於報告期終，應收賬款及應收票據（扣除減值）按到期日呈列之賬齡分析如下：

	二零零九年 十二月三十一日 港幣千元	二零零八年 十二月三十一日 港幣千元
信貸期內	23,412	35,456
於以下期間內逾期：		
— 一個月	95	641
— 一至三個月	52	981
— 三至六個月	65	973
	23,624	38,051

在接受任何新客戶之前，本集團會評估潛在客戶之信貸質素及確定客戶之信貸限額。董事認為，既無逾期或減值之應收賬款結餘於報告期終之信貸質量良好，原因為債務人之還款紀錄令人滿意。

本集團與債務人之應收賬款結餘之總賬面值達港幣212,000元（二零零八年十二月三十一日：港幣2,595,000元），有關款項於報告期終並未逾期，而本集團亦無就減值虧損作出撥備。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品。

已抵押予銀行，作為本集團獲授一般銀行融資及按揭貸款之抵押品之應收票據，其詳情載於附註39。

除若干應收賬款逾期超過六個月外，本集團已就逾期超過六個月之應收賬款作出全數撥備，原因為根據過往經驗，已逾期超過六個月之應收賬款一般無法收回。本集團並無就餘下已逾期之應收賬款作出減值撥備，乃由於本集團滿意債務人隨後清還款項及該等客戶之信貸質素。

綜合財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

24. 應收賬款及其他應收款項(續)

應收賬款之減值變動

	二零零九年 十二月三十一日 港幣千元	二零零八年 十二月三十一日 港幣千元
年初之結餘	150	6,222
減值虧損(減值虧損撥回)	499	(5,889)
匯兌調整	(5)	(183)
年末之結餘	644	150

所有應收賬款被個別地評估為將予減值，並會根據客戶之日後還款或信貸紀錄進行減值測試。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品。

其他應收款項之減值變動

	二零零九年 十二月三十一日 港幣千元	二零零八年 十二月三十一日 港幣千元
年初之結餘	-	-
減值虧損	4,103	-
年末之結餘	4,103	-

所有其他應收款項被個別地評估為出現減值，而截至二零零九年十二月三十一日止年度，已作出減值虧損撥備港幣4,103,000元(二零零八年：無)。

25. 應收／應付一家關聯公司款項

應收一家關聯公司款項指於二零零九年十二月三十一日應收Beijing Gas Enterprise Limited(「Beijing Gas」)款項，而應付一家關聯公司款項則指於二零零九年十二月三十一日應付京泰實業(集團)有限公司(「京泰實業」)款項。有關款項為無抵押，免息及須於二零零九年十二月三十一日起一年內償還。

京泰實業乃本集團主要股東之控股公司，而Beijing Gas則為京泰實業之同系附屬公司。

綜合財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

26. 已抵押存款

於二零零九年十二月三十一日，銀行存款約港幣879,000元（二零零八年十二月三十一日：港幣11,126,000元）已作抵押，作為相等於本集團已動用應付票據之抵押。於二零零九年十二月三十一日，本集團已動用上述銀行融資約港幣193,000元（二零零八年十二月三十一日：港幣11,249,000元）。已抵押銀行存款按存款平均年利率0.02%（二零零八年十二月三十一日：4.14%）計息。

27. 銀行結餘及現金／銀行透支

本集團以人民幣計值之銀行結餘及現金約為港幣31,047,000元（相當於約人民幣27,326,000元）（二零零八年十二月三十一日：港幣18,072,000元）（相當於約人民幣16,050,000元）。人民幣並非自由兌換貨幣，故將資金匯出中國須受中國政府施加之外匯管制約束。

存放於銀行之現金按銀行每日存款利率賺取介乎0.00%至1.31%（二零零八年十二月三十一日：0.55%至3.75%）的存款年息。視乎本公司對現金之即時需求而定，短期定期存款由一日至三個月不等，從而按不同之短期定期存款利率賺取利息。

於二零零八年十二月三十一日之銀行透支按介乎2.75%至7.75%之年利率計息。

28. 列作持作出售之非流動資產

於二零零八年十一月二十六日，本集團與獨立第三方訂立協議，本集團同意出售中國福清市之若干樓宇、預付租賃款項及租賃物業裝修予獨立第三方，總代價約人民幣8,180,000元（相當於約港幣9,210,000元）。

於二零零八年十二月三十一日，列作持作出售之非流動資產指賬面值（於確認進一步減值約港幣4,295,000元前）分別約為港幣9,190,000元、港幣4,273,000元及港幣42,000元之若干自用樓宇、預付租賃款項及租賃物業裝修。由於此等物業之賬面值將透過銷售交易收回，故於二零零八年十二月三十一日被列作持作出售之非流動資產。由於預期出售所得款項會低於其賬面值，故緊接分類上述項目為持作出售非流動資產前，已確認約港幣4,295,000元之減值虧損。截至二零零九年十二月三十一日止年度，該交易已經完成。

綜合財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

29. 應付賬款及其他應付款項

	二零零九年 十二月三十一日 港幣千元	二零零八年 十二月三十一日 港幣千元	二零零八年 一月一日 港幣千元
按發票日期呈列之應付賬款及應付票據賬齡：			
一個月內	25,987	40,675	37,707
一至兩個月	1,233	6,580	17,675
兩至三個月	111	4,330	10,660
三個月以上	1,592	11,239	12,273
	28,923	62,824	78,315
應付董事款項	-	25,000	2,000
應付前董事款項	-	-	2,066
應付主要股東款項	-	25,000	3,000
應付少數股東款項	-	-	189
其他債權人	-	20,000	11,663
已收按金	-	44,405	-
其他應計費用	22,142	34,412	45,660
	22,142	148,817	64,578
	51,065	211,641	142,893

購買貨物之信貸期為30至60日。

於二零零八年十二月三十一日，應付董事、主要股東及其他債權人之款項為無抵押，免息及須應要求償還。截至二零零九年十二月三十一日止年度，上述款項已全數償還。

於二零零八年十二月三十一日之已收按金指出售中國福清市若干樓宇、預付租賃款項及租賃物業裝修之代價按金港幣4,505,000元（如附註28所載），以及出售一家附屬公司PTL之代價按金港幣39,900,000元（如附註36所載）。

綜合財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

30. 銀行貸款

	二零零九年 十二月三十一日 港幣千元	二零零八年 十二月三十一日 港幣千元	二零零八年 一月一日 港幣千元
銀行貸款			
已抵押	10,274	93,033	167,588
無抵押	-	1,032	51,201
	10,274	94,065	218,789
須於下列年期償還之銀行貸款：			
一年內	10,274	48,687	204,001
一年後但兩年內	-	11,339	2,468
兩年後但五年內	-	34,039	12,320
	10,274	94,065	218,789
減：於一年內到期之流動負債	(10,274)	(48,687)	(204,001)
於一年後到期之款項	-	45,378	14,788

除附註26所載本集團於報告期終獲授及使用之票據融資港幣193,000元（二零零八年：港幣11,249,000元）外，本集團之銀行貸款融資為港幣23,265,000元（二零零八年十二月三十一日：港幣108,121,000元），其中港幣10,081,000元（二零零八年十二月三十一日：港幣82,816,000元）已於報告期終運用。

本集團於二零零九年十二月三十一日之銀行貸款按介乎3%至6%（二零零八年：6.5%至8.25%）之實際年利率計息。

除了附註39所載之集團資產抵押外，本集團在美利堅合眾國註冊成立之附屬公司於二零零九年十二月三十一日之銀行融資亦以附屬公司資產作浮動押記，詳情如下：

	二零零九年 十二月三十一日 港幣千元	二零零八年 十二月三十一日 港幣千元
物業、廠房及設備	1,782	4,816
存貨	-	578
應收賬款	17,279	25,977
其他資產	12,000	2,846
	31,061	34,217

綜合財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

30. 銀行貸款(續)

於截至二零零九年及二零零八年十二月三十一日止年度，本集團若干銀行融資須待達成契諾後方可作實。倘本集團違反契諾，則已提取之融資須應要求償還。

截至二零零八年十二月三十一日止年度，本集團違反有關銀行發出銀行融資附屬公司資產值之契諾。有關銀行融資之金額約為港幣23,400,000元，其中約港幣16,598,000元已動用。本集團於二零零八年獲銀行豁免遵守該等契諾，本集團在二零零九年並無違反貸款契諾。

31. 股本

	股份數目		金額	
	二零零九年 十二月三十一日	二零零八年 十二月三十一日	二零零九年 十二月三十一日 港幣千元	二零零八年 十二月三十一日 港幣千元
每股面值港幣0.10元之股份				
法定：				
年初及年末	5,000,000,000	5,000,000,000	500,000	500,000
已發行及繳足：				
於年初	999,196,000	999,196,000	99,920	99,920
發行股份	2,240,000,000	-	224,000	-
於年末	3,239,196,000	999,196,000	323,920	99,920

綜合財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

31. 股本 (續)

年內，股本之變動情況如下：

- (a) 於二零零九年四月二十四日，本公司與一名配售代理訂立配售協議，據此，本公司有條件同意由配售代理按全數包銷基準，以每股股份港幣0.15元之價格向若干承配人配售最多1,700,000,000股股份（「配售事項」）。配售事項於二零零九年六月二十二日舉行之股東特別大會上以通過決議案方式獲批准，並於二零零九年七月二日完成。配售事項之所得款項淨額經扣除相關開支後合共約港幣249,491,000元。於配售事項完成後，本公司之已發行及繳足股份增加至2,699,196,000股。
- (b) 於二零零九年七月二十八日及二零零九年七月三十日，本公司分別訂立配售協議及補充配售協議，據此，本公司已委任配售代理按全數包銷基準，促使不少於六名承配人以每股股份港幣0.50元之價格認購最多540,000,000股股份，以及以發行價每份認購權證港幣0.01元認購最多200,000,000份非上市認購權證（「新配售事項」）。新配售事項於二零零九年九月十四日舉行之股東特別大會上以通過決議案方式獲批准，並於二零零九年九月二十四日完成。新配售事項之所得款項淨額經扣除相關開支後合共約港幣267,363,000元。於新配售事項完成後，本公司之已發行及繳足股份將增加至3,239,196,000股。

購股權

本公司之購股權計劃詳情載於附註33。

認購權證

於二零零九年九月二十四日，於新配售事項完成後，本公司已按發行價每份認購權證港幣0.01元發行200,000,000份非上市認購權證。每份認購權證之持有人有權以認購價港幣0.50元認購一股面值港幣0.01元之普通股，認購價須以現金支付，而倘若本公司於發行認購權證當日起計兩年期間進行資本化發行、供股、合併、拆細或削減本公司股本，亦會就認購價作出相應調整。發行認購權證已收之所得款項港幣2,000,000元已計入股本（認購權證儲備）。

截至二零零九年十二月三十一日止年度，並無認購權證獲行使以認購本公司普通股。於報告期終，本公司擁有200,000,000份尚未行使認購權證。倘在本公司現有資本架構下全面行使該等認購權證，將導致額外發行200,000,000股每股面值港幣0.01元之普通股。

於報告期終至本報告日期止並無認購權證獲行使。

綜合財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

32. 遞延稅項負債

於本年度及過往年度，已確認主要遞延稅項負債及其變動如下：

	稅項虧損 港幣千元	其他 港幣千元	合計 港幣千元
於二零零八年一月一日	(107)	740	633
匯兌調整	1	-	1
計入損益	(71)	-	(71)
於二零零八年十二月三十一日及二零零九年一月一日	(177)	740	563
匯兌調整	-	(1)	(1)
於二零零九年十二月三十一日	(177)	739	562

於報告期終，本集團未動用之稅項虧損為港幣40,883,000元（二零零八年十二月三十一日：港幣78,085,000元），可用作抵銷未來溢利。本集團尚未就該等未動用稅項虧損確認遞延稅項資產，原因為不確定未來溢利來源。

於二零零九年十二月三十一日，本集團之稅項虧損約為港幣24,132,000元（二零零八年十二月三十一日：港幣11,356,000元），根據現行稅務法例並未到期失效，而中國企業所得稅之稅項虧損則約為港幣16,751,000元（二零零八年十二月三十一日：港幣66,729,000元），可結轉以用作抵銷二零一二年至二零一四年之未來應課稅收入。

33. 購股權計劃

本公司於二零零二年六月十八日採納並實行一項購股權計劃（「該計劃」），該計劃旨在讓本公司向合資格參與者授出購股權，表揚彼等對本集團作出之貢獻。根據該計劃條款，董事可全權酌情邀請曾為本集團作出貢獻或將會為本集團作出貢獻之本集團僱員（包括本公司或其任何附屬公司之執行董事及非執行董事）、供應商、諮詢顧問、代理人及顧問，不論以合約或名譽形式及不論是否支薪，接納購股權以認購股份。

綜合財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

33. 購股權計劃 (續)

根據該計劃任何時候可能授出之購股權 (連同已行使及當時尚未行使之購股權) 涉及之股份總數, 連同任何根據其他計劃由本公司已發行或授出購股權之股份 (就合資格參與者利益而言), 不得超過本公司於採納日期當日之已發行股份數目之10% (「計劃授權上限」)。根據該計劃條款失效之購股權將不會計入計劃授權上限, 惟本公司重新取得股東批准重訂10%限制除外, 然而根據該計劃授出之購股權連同根據該計劃及任何其他計劃已授出及尚未行使之任何購股權涉及之股份數目時最多不得超過任何時候已發行股份之30%。

於截至向各合資格參與者授出日期起任何12個月期間內授出及將授出之購股權 (包括已行使及尚未行使之購股權) 行使時已發行及將發行之股份總數不得超過已發行股份總數之1%。

授出之購股權可於授出日期起計28日內接納。倘本公司收到由合資格參與者正式簽署包括接納購股權之一式兩份函件, 連同港幣1元代價後, 購股權即視作已獲接納。

股份之行使價不得少於以下之較高者: (i) 股份在授出日期 (須為營業日) 於聯交所每日報價表中所列之股份收市價; 及 (ii) 股份在緊接授出日期前五個營業日於聯交所每日報價表所列之股份平均收市價。

購股權可於董事會向各承授人提呈授出購股權時所釐定及確定之期間內任何時間行使, 惟於任何情況下最遲為授出日期起計10年 (須受提早終止新購股權計劃所限)。

年內概無授出任何購股權, 於報告期終, 該計劃下亦無任何尚未行使之購股權 (二零零八年十二月三十一日: 無)。

34. 可供分派儲備

於二零零九年十二月三十一日, 本公司之繳入盈餘為港幣75,131,000元 (二零零八年十二月三十一日: 港幣75,131,000元)。根據百慕達一九八一年公司法 (經修訂), 繳入盈餘可用作向股東進行分派。然而, 倘本公司未能或在以繳入盈餘宣派或支付股息或作出分派後未能支付到期負債或其資產可變現價值因此低於其負債及已發行股本及股份溢價賬之總和, 則其不得宣派或支付股息或作出分派。於二零零九年十二月三十一日, 本公司之累計虧損為港幣304,722,000元 (二零零八年十二月三十一日: 港幣287,406,000元)。因此, 董事認為本公司並無任何儲備可用作分派。

綜合財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

35. 退休福利計劃

	二零零九年 十二月三十一日 人民幣千元	二零零八年 十二月三十一日 人民幣千元
年內作出之退休福利計劃供款	182	558

根據有關中國法律及法規，本公司之中國附屬公司須支付其僱員薪金之若干百分比作為退休福利計劃之供款，以向其僱員提供退休福利。本公司附屬公司須為其所有香港僱員參加強積金計劃。本集團於退休福利計劃中之唯一責任為根據各計劃作出所需之供款。於二零零八年及二零零九年十二月三十一日，由於並無僱員退出退休福利計劃，故並無任何沒收供款可用以減少日後應付之供款。

36. 出售附屬公司

截至二零零九年十二月三十一日止年度

於二零零八年五月一日，本公司之全資附屬公司Peaktop Investment Holdings (B.V.I.) Limited (「Peaktop BVI」)與一名獨立第三方訂立協議，據此，本集團同意出售其於香港註冊成立之附屬公司PTL之100%股本權益，PTL之唯一資產為其於深圳元昇輕工實業有限公司(「中國附屬公司」)之75%股本權益。於二零零九年二月二十五日，Peaktop BVI與同一獨立第三方訂立一項補充協議，據此，Peaktop BVI同意出售其於中國附屬公司餘下25%股本權益(由另一家本公司附屬公司持有)。

出售中國附屬公司100%股本權益之合計代價為人民幣240,000,000元(相當於港幣271,431,000元)，有關金額根據補充協議按中國附屬公司於完成時仍未償付之負債調整。買方所承擔之金融負債為港幣124,406,000元。

代價之各階段付款及出售完成須待於不遲於二零零九年六月三十日前取得有關中國附屬公司擁有之租賃土地及樓宇之尚未領取房產證及土地擁有權證，方告落實。

根據有關買賣PTL全部已發行股本且日期為二零零八年五月一日之協議第4.1.5條所載，中國附屬公司之業務(除其於若干樓宇、預付租賃款項及租賃物業裝修(「該物業」)之投資外)已被轉讓或出售，當中所有勞工相關問題已妥善恰當解決(包括已遵照適用法例正式妥為終止所有相關勞工合約及支付經濟賠償)並已清償該物業所有負債，致使中國附屬公司不具任何產權負擔，亦無從事任何類別業務(除其於該物業之投資及擁有權外)。

該交易已於二零零九年九月完成。

綜合財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

36. 出售附屬公司(續)

截至二零零八年十二月三十一日止年度

於二零零八年，本集團已出售若干從事庭園產品生產、出口及貿易業務之附屬公司。

截至二零零八年及二零零九年十二月三十一日止年度已出售附屬公司於出售日期之資產淨值如下：

	二零零九年 十二月三十一日 港幣千元	二零零八年 十二月三十一日 港幣千元
已出售資產淨值：		
物業、廠房及設備	81,637	3,527
投資物業	69,377	—
預付租賃款項	21,053	—
存貨	693	16,261
應收賬款及其他應收款項	479	12,382
現金及現金等價物	80,263	94
應付賬款及其他應付款項	(49,045)	(10,374)
銀行貸款	(161,353)	(11,132)
	43,104	10,758
於出售時解除之儲備：		
匯兌儲備	2,749	(1,936)
本集團於出售時產生之開支	706	40
出售附屬公司之收益淨額	100,466	8,121
	147,025	16,983
以下列方式支付：		
應收貸款	67,858	—
現金及現金等價物	39,267	16,983
於二零零八年之已收按金	39,900	—
	147,025	16,983

綜合財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

36. 出售附屬公司(續)

於截至二零零八年及二零零九年十二月三十一日止年度出售附屬公司之現金及現金等價物流入(流出)淨額之分析如下:

	二零零九年 十二月三十一日 港幣千元	二零零八年 十二月三十一日 港幣千元
現金代價	39,267	16,983
減: 本集團產生之開支	(706)	-
減: 已出售現金及現金等價物	(80,263)	(94)
有關出售附屬公司之現金及現金等價物之現金(流出)流入淨額	(41,702)	16,889

年內, 出售之附屬公司於其相關出售日期並無為本集團帶來收入(二零零八年十二月三十一日: 港幣13,971,000元), 另錄得除稅後虧損約港幣17,888,000元(二零零八年十二月三十一日: 除稅後溢利港幣22,643,000元)。

37. 資本承擔

	二零零九年 十二月三十一日 港幣千元	二零零八年 十二月三十一日 港幣千元
已訂約但未撥備之收購物業、廠房及設備產生之資本開支	499	-

綜合財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

38. 租賃承擔

本集團作為承租人

本集團根據經營租賃安排租用若干辦公室物業，租賃年期議定由一年至兩年不等（二零零八年十二月三十一日：一年至六年）。

於報告期終，根據不可撤銷經營租賃，本集團須於下列年期就租用物業支付下列未來最低租金付款：

	二零零九年 十二月三十一日 港幣千元	二零零八年 十二月三十一日 港幣千元
一年內	1,994	1,461
第二至五年，包括首尾兩年	1,081	788
超過五年	-	461
	3,075	2,710

本集團作為出租人

本集團將其投資物業（附註18）根據經營租賃安排出租，租賃期議定由一年至四年不等。

於報告期終，本集團已與租客訂約收取於下列未來最低租金付款：

	二零零九年 十二月三十一日 港幣千元	二零零八年 十二月三十一日 港幣千元
一年內	-	500
第二至五年，包括首尾兩年	-	791
	-	1,291

綜合財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

39. 資產抵押

本集團載於附註30之銀行貸款及透支乃以下列本集團資產作抵押：

	二零零九年 十二月三十一日 港幣千元	二零零八年 十二月三十一日 港幣千元 (重列)
物業、廠房及設備	-	17,787
預付租賃款項	-	9,803
投資物業	-	77,442
應收票據	-	2,381
	-	107,413

40. 關聯人士交易

除載於附註25及29之關聯人士交易結餘，以及於附註12披露之董事及其他主要管理層成員資料外，本集團於截至二零零八年及二零零九年十二月三十一日止年度內，並無與特定關聯人士進行其他交易。

41. 資本風險管理

本集團管理資產，旨在確保本集團有能力持續經營，維持債權人對本集團之信心，延續實體未來發展，以及為實體之權益持有人帶來最佳回報。本集團整體策略與過往年度無異。

本集團資本架構包括淨額債務（借款披露於附註30，已扣除現金及現金等價物）及本集團之權益總額。

董事每半年定期檢討資本架構。董事於檢討中考慮資本成本及各類資本之相關風險。根據董事建議，本集團將透過派付股息、發行新股及回購股份，以及發行新債或贖回現有債務，從而控制整體資本架構。

綜合財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

42. 金融工具

a. 金融工具之類別及公平價值

於報告期終，各類別金融資產及金融負債之賬面值如下：

	二零零九年 十二月三十一日 港幣	二零零八年 十二月三十一日 港幣
金融資產		
按公平價值在損益處理之金融資產：		
指定貸款及應收款項	-	12,497
可供出售之金融資產	-	6,967
包括已抵押存款及現金及現金等價物之貸款及應收款項	620,547	68,752
金融負債		
按攤銷成本列賬之金融負債	61,794	263,265

貨幣風險

集團實體之大部分買賣交易以各集團實體之功能貨幣計值，因此，本集團並無重大外匯風險。然而，若干集團實體之應收貸款、若干應收賬款、其他應付款項及銀行結餘以各集團實體功能貨幣以外之貨幣計值。

本集團目前並無外幣對沖政策，然而董事會密切監察相關外匯風險，並於有需要時考慮對沖重大外匯風險。

綜合財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

42. 金融工具(續)

b. 財務風險管理目標及政策

於報告期終，本集團集團實體以外幣計值之主要資產及負債之賬面值如下：

	資產		負債	
	二零零九年 十二月三十一日 港幣千元	二零零八年 十二月三十一日 港幣千元	二零零九年 十二月三十一日 港幣千元	二零零八年 十二月三十一日 港幣千元
外幣：				
美元	6,092	6,052	6,823	2,987
人民幣	70,287	1,999	-	31,086

下表詳列本集團對各本集團實體之外幣兌港幣(集團報告貨幣)的匯率之合理可能變動之敏感度，當中所有其他變數保持不變。敏感度分析只包括以外幣計值之未平倉貨幣項目，並於報告期終就外幣匯率變動而調整換算，詳情如下：

	美元		人民幣	
	二零零九年 十二月三十一日 %	二零零八年 十二月三十一日 %	二零零九年 十二月三十一日 %	二零零八年 十二月三十一日 %
匯率之可能變動	0.5	0.5	1	1

	二零零九年 十二月三十一日 港幣千元	二零零八年 十二月三十一日 港幣千元	二零零九年 十二月三十一日 港幣千元	二零零八年 十二月三十一日 港幣千元
	本年度虧損增加(減少)：			
—若港幣兌外幣表現疲弱	4	(6)	(703)	1
—若港幣兌外幣表現強勁	(4)	6	703	(1)

利率風險

本集團現時並無特定利率政策，然而本集團會定期檢討市場利率以尋求潛在機會減低借貸成本。

綜合財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

42. 金融工具 (續)

b. 財務風險管理目標及政策 (續)

利率風險 (續)

公平價值利率風險

本集團須就定息銀行存款約港幣444,019,000元承擔公平價值利率風險，而有關存款的利息介乎年利率0.01%至0.03%。

現金流量利率風險

本集團之現金流量利率風險主要與浮息應收貸款、已抵押存款、銀行結餘及銀行貸款有關（有關款項詳情載於附註21、26、27及30）。

本集團之現金流量利率風險主要集中於中國人民銀行規定之適用標準借貸利率及美國最優惠利率之波動，原因為一家於美國註冊成立之附屬公司之應收貸款利息及銀行貸款利息分別與該等利率掛鈎。

本集團對浮息應收貸款及銀行貸款產生之現金流量利率風險之敏感度，乃按所承受之浮動利率金融工具之利率風險而釐定，而分析乃假設於報告期終之應收資產金額及未償還負債金額於整個年度均為應收款項或尚未償還而編製。

	二零零九年 十二月三十一日 港幣千元	二零零八年 十二月三十一日 港幣千元
利率之可能合理變動	27個基數點	27個基數點
本年度虧損（減少）增加		
— 因利率上升	(155)	167
— 因利率下降	155	(167)

本集團對浮息已抵押存款及銀行結餘產生之現金流量利率風險之敏感度，乃按所承受之浮動利率金融工具之利率風險而釐定，而分析乃假設於報告期終之存款於整個年度尚未償還而編製。利率增加或減少10個基數點會令本年度虧損減少或增加約港幣79,000元（二零零八年十二月三十一日：港幣19,000元）。

於兩個年度內，利率可能變動並無影響本集團之權益。

信貸風險

本集團因對手方或客戶未能履行責任而蒙受財務損失所承受之最大信貸風險已於綜合財務狀況表呈列之相關已確認金融資產之賬面值反映。

綜合財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

42. 金融工具 (續)

b. 財務風險管理目標及政策 (續)

信貸風險 (續)

為了盡量減低信貸風險，本集團管理層已指派一支隊伍負責釐定信貸限額、信貸批核及其他監督程序，確保會採取跟進行動以收回過期債項。此外，本集團定期於每半年度最後日期及報告期終審核各個別貿易債務之可收回金額，確保就不可收回金額計提足夠減值虧損。為此，董事認為本集團已大幅減低信貸風險。

於二零零九年十二月三十一日，本集團面對信貸集中風險，原因為應收本集團四名主要客戶（二零零八年十二月三十一日：四名）款項佔總應收賬款之72%（二零零八年十二月三十一日：17%）。於截至二零零九年十二月三十一日止年度，該等客戶亦佔年內銷售額約53%（二零零八年十二月三十一日：74%）。

本集團亦因應收貸款而承擔信貸集中風險，因該筆貸款乃為應收一單一方款項。

流動資金風險

為管理流動資金風險，本集團檢討現金及現金等價物水平以確保擁有充足金額為本集團營運提供資金，以及可減少現金流量波動之影響。本集團亦檢討借貸之動用。

下表詳列本集團非衍生金融負債，按協議償還期而定之剩餘合約到期情況。下表乃根據本集團須償付之最早日期，按金融負債之未貼現現金流量編製，當中包括利息及本金之現金流量。因利息流量為浮動利率，未貼現金額衍生自報告期終現有之利率。

	加權平均 實際利率 %	一年內償還 及於要求時 港幣千元	於一至兩年 內償還 港幣千元	於兩年後但 五年內償還 港幣千元	未貼現現金 流量總額 港幣千元	於報告期終 之賬面值 港幣千元
--	-------------------	------------------------	----------------------	------------------------	-----------------------	-----------------------

於二零零九年十二月三十一日

金融負債

應付賬款及其他應付款項	-	51,065	-	-	51,065	51,065
應付一家關聯公司款項	-	455	-	-	455	455
銀行貸款	6%	10,329	-	-	10,329	10,274
		61,849	-	-	61,849	61,794

於二零零八年十二月三十一日

金融負債

應付賬款及其他應付款項	-	167,236	-	-	167,236	167,236
銀行貸款及透支	7%	54,893	12,686	43,367	110,946	96,329
		222,129	12,686	43,367	278,182	263,565

綜合財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

42. 金融工具 (續)

b. 財務風險管理目標及政策 (續)

若浮動利率之變動與報告期終釐定之利率估計不同，以上就非衍生金融負債之浮動利率工具計入之金額可予改動。

c. 公平價值

金融資產及金融負債之公平價值乃根據下列方式釐定：

- 金融資產及金融負債之公平價值乃按照普遍接納之定價模式，根據使用來自可觀察目前市場交易之價格進行之貼現現金流量分析釐定；及
- 釐定指定按公平價值在損益表處理之金融資產之公平價值詳情載於附註22。

43. 報告期後事項

- (a) 於二零一零年一月二十七日，本公司與一名主要股東之控股公司訂立有條件協議，以按總代價人民幣92,250,000元（相等於港幣104,814,000元）收購於中國待售在建物業之權益，代價於完成時應付予主要股東之控股公司或其指定人士，當中代價人民幣60,750,000元（相等於約港幣69,024,000元）透過按發行價每股約港幣0.828元發行及配發83,362,500股本公司新股支付，而代價中之人民幣31,500,000元（相等於約港幣35,790,000元）則以現金支付。

根據上市規則，股東之控股公司被視為關連人士。因此，根據上市規則，此項交易構成關連交易，並已於二零一零年三月十二日獲獨立股東批准。

此項交易須待協議所載之其他條件獲達成後，方為完成，而此項交易預期於截至二零一零年十二月三十一日止年度內完成。

- (b) 於二零一零年三月十八日，本公司已採納新購股權計劃，以取代於二零零二年六月十八日採納之舊購股權計劃（如附註33所載）。
- (c) 於二零一零年三月十九日，本公司訂立有條件配售協議，據此，本公司已委任配售代理作為其獨家代理，以進行配售，而配售代理亦有條件地同意促使不少於六名承配人以每股配售股份港幣0.80元之價格認購最多260,000,000股本公司普通股及以發行價每份認購權證港幣0.01元認購最多130,000,000份認購權證（按每兩股已認購配售股份獲發一份認購權證之基準）。配售須待本公司股東在於二零一零年四月二十三日舉行之股東特別大會上批准後方可作實。

綜合財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

44. 主要附屬公司

於二零零八年及二零零九年十二月三十一日，主要附屬公司之詳情如下：

公司名稱	註冊成立／ 成立／經營地點	已發行及 繳足股本／ 註冊資本	本公司所持已發行股本／ 註冊資本面值比例		主要業務
			二零零九年	二零零八年	
Peaktop Investment Holdings (B.V.I.) Limited	英屬處女群島 (「英屬處女群島」)	10,000美元	100%	100%	投資控股
Peaktop Technologies Limited	香港	港幣10,000元	—	100%	投資控股
元昇企業有限公司*	香港	港幣100元及 港幣18,720,000元 之遞延股份	100%	100%	禮品、園藝及水庭園裝飾 產品貿易及投資控股
福清元升輕工製品 有限公司*	中國	5,200,000美元	100%	100%	暫無業務
陸河元昇輕工實業 有限公司*	中國	3,950,000美元	100%	100%	禮品、園藝及水庭園裝飾 產品生產及出口， 自二零零九年五月 暫無業務
深圳元昇輕工實業 有限公司*	中國	人民幣80,000,000元	—	100%	禮品、園藝及水庭園裝飾 產品生產及出口
深圳元華泵業有限公司*	中國	港幣26,000,000元	100%	100%	水泵製造及分銷
元華電器(香港) 有限公司	香港	港幣10,000元	100%	100%	水泵分銷
Silkroadgifts, Inc.	美利堅合眾國 (「美國」)	95,000美元	100%	100%	禮品、文具之批發及 開發新產品
HPT Group (USA), Inc.	美國	5,001,500美元	100%	100%	投資控股

綜合財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

44. 主要附屬公司(續)

公司名稱	註冊成立/ 成立/經營地點	已發行及 繳足股本/ 註冊資本	本公司所持已發行股本/ 註冊資本面值比例		主要業務
			二零零九年	二零零八年	
Peaktop Technologies (USA) Hong Kong Limited	香港	港幣10,000元	-	51%	園藝及水庭園裝飾 產品分銷， 已於二零零九年七月 取消註冊
深圳巨成泵業有限公司*	中國	港幣3,500,000元	100%	100%	水泵製造及分銷
New Radiant Investment Limited	英屬處女群島	1美元	100%	-	投資控股
北京建設(香港)有限公司	香港	港幣1元	100%	-	投資控股
北京房產投資(控股)有限公司	香港	港幣1元	100%	-	投資控股
BHL Investment Consultancy Co., Ltd*	中國	1,500,000美元	100%	-	顧問服務

* 根據中國法律註冊為外商獨資企業之附屬公司。

* 根據元昇企業有限公司之公司組織章程細則，遞延股份持有人無權享有股息(除了本公司就任何財政年度之純利超過港幣1,000,000,000,000元而可釐定分派每年1%之定息股息外)，無權出席股東大會或於會上投票及無權於清盤退還股本時收取任何盈餘資產(除了於上述清盤時，在向本公司普通股持有人分派合共港幣100,000,000,000,000元後可供分派之1%盈餘資產外)。

除Peaktop Investment Holdings (B.V.I.) Limited外，上述所有附屬公司均由本公司間接持有。

上表列載董事認為主要影響本集團業績或資產之本集團附屬公司。董事認為，載列其他附屬公司之詳情會令資料過分冗長。

於年終時，概無附屬公司發行任何債務證券。

45. 比較資料

本集團於二零零八年底已更改持有若干物業作租賃用途之意向，並與獨立第三方訂立租賃協議，然而，於二零零八年並無將物業、廠房及設備與預付租賃款項重新分類至物業及土地部分。本公司已作出調整將為數港幣27,788,000元之樓宇及港幣20,481,000元之預付租賃款項重新分類為投資物業，並記錄該項目於轉撥日期之賬面值與公平價值差額為數港幣17,573,000元至其他全面收入並累計入資產重估儲備中。

綜合財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

45. 比較資料 (續)

此外，為符合本年度呈列，於截至二零零八年十二月三十一日止年度之綜合全面收益表及於二零零八年一月一日及二零零八年十二月三十一日之綜合財務狀況表中之若干項目已重新分類。

重列詳情如下：

	原先表列金額 港幣千元	重列/ 重新分類 港幣千元	重列金額 港幣千元
截至二零零八年十二月三十一日止年度之			
綜合全面收益表項目			
投資物業估值虧損	(1,040)	1,040	—
其他收入	3,194	4,171	7,365
其他收入(虧損)淨額	4,087	(4,087)	—
行政開支	(76,800)	3,689	(73,111)
其他收益及虧損	—	(15,842)	(15,842)
其他經營開支	(11,029)	11,029	—
轉撥至投資物業之預付租賃款項重估值增加	—	17,573	17,573
於二零零八年十二月三十一日之			
綜合權益變動表項目			
資產重估儲備	17,997	17,573	35,570
於二零零八年十二月三十一日之			
綜合財務狀況表項目			
物業、廠房及設備	177,463	(27,788)	149,675
預付租賃款項—非即期部分	59,426	(20,481)	38,945
投資物業	11,600	65,842	77,442
應收賬款及其他應收款項	48,779	(425)	48,354
預付租賃款項—即期部分	—	425	425
已抵押存款	—	11,126	11,126
銀行結餘及現金	30,701	(11,126)	19,575

物業詳情

投資物業

地點	用途	租用權	本集團 應佔權益
香港 九龍 九龍灣 常悅道9號 企業廣場 3P層 2座 停車位D35號	停車場	中期租賃	100%

已公佈五年財務概要

	截至十二月三十一日止年度				
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元 (重列)	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
業績					
收入	155,526	302,166	495,047	1,089,187	1,161,217
除稅前(虧損)溢利	(23,116)	(110,979)	(188,935)	13,810	(18,173)
稅項	648	2,157	(5,104)	(102)	648
本年度(虧損)溢利	(22,468)	(108,822)	(194,039)	13,708	(17,525)
歸屬於：					
本公司擁有人	(22,468)	(108,822)	(193,838)	13,766	(16,724)
少數股東權益	-	-	(201)	(58)	(801)
	(22,468)	(108,822)	(194,039)	13,708	(17,525)
資產、負債及少數股東權益					
資產總值	641,314	393,498	538,686	640,395	933,630
負債總額	(62,373)	(309,225)	(382,733)	(384,186)	(696,075)
少數股東權益	-	-	-	(201)	(1,261)
	578,941	84,273	155,953	256,008	236,294