



北京建設 BPHL

BEIJING PROPERTIES (HOLDINGS) LTD

(於百慕達註冊成立之有限公司)

股份代號：925

中期報告 2010





目錄

- 2 公司資料
- 3 概要
- 3 中期股息
- 4 業務回顧
- 9 中期財務資料回顧報告
- 11 簡明綜合全面收益表
- 12 簡明綜合財務狀況表
- 13 簡明綜合權益變動表
- 15 簡明綜合現金流量表
- 16 簡明綜合財務報表附註
- 31 披露資料
- 34 企業管治報告

公司資料

董事會

執行董事

雷振剛先生(主席)
錢旭先生(總裁)
蕭健偉先生

非執行董事

林春癸先生

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
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
林春癸先生

公司秘書

蕭健偉先生

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

股份過戶登記處

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

網站

www.bphl.com.hk

主要往來銀行

中信銀行國際有限公司
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



概要

未經審核中期業績

北京建設(控股)有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」)於截至二零一零年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合中期業績及二零一零年六月三十日之本集團未經審核簡明綜合財務狀況表,以及二零零九年同期之比較數字。本集團於二零一零年上半年之綜合收入約為港幣77,023,000元,較去年同期下跌9.2%。二零一零年上半年,本公司股東應佔虧損為港幣93,030,000元,去年同期則為虧損港幣22,266,000元。

中期股息

董事會議決不建議就截至二零一零年六月三十日止六個月分派任何中期股息(截至二零零九年六月三十日止六個月:無)。

業務回顧

管理層討論及分析

財務業績

截至二零一零年六月三十日止六個月，本集團錄得本公司擁有人應佔綜合虧損港幣93,030,000元，截至二零零九年六月三十日止六個月則錄得綜合虧損港幣22,266,000元。本期間虧損增加，主要是因為根據適用會計準則確認了以權益結算之購股權開支總額共港幣86,533,000元（購股權由本公司於本期間授予僱員、行政人員、董事及顧問）。如撇除有關因素，本公司擁有人截至二零一零年六月三十日止六個月應佔虧損為港幣6,497,000元，較二零零九年同期下跌港幣15,769,000元，或70.8%。

業務回顧

本集團於本期間之未經審核綜合收入為港幣77,023,000元，較二零零九年同期之港幣84,800,000元減少港幣7,777,000元，或9.2%。由於從金融危機復甦緩慢（尤其是美國物業市場，即本集團最重要之市場），以及家居、庭園及塑膠裝飾產品業務（「家居產品業務」）之競爭激烈，此業務營運環境持續嚴峻。然而，有賴於本集團將生產活動外判以更有效控制成本，致使我們本期間之毛利率達致約27.9%之較高位，對比二零零九年同期為16.0%。

自二零零九年起，本集團亦採納以中國住宅、商用及物流地產發展商之策略性定位。為實踐新策略，本集團與獨立第三方訂立意向書，計劃參與位於北京玉泉山之酒店發展項目，並已完成了收購自主城（中國北京一項住宅物業）之60%權益。

展望

展望未來，本集團將繼續尋找可行之房地產板塊的收購及策略性投資機會，以改善本集團之盈利能力及前景。若遇到合適機會，我們亦會精簡家居產品業務，並在日常業務過程繼續進行現有之主要業務。

重大項目

收購自主城60%權益

於二零一零年一月二十七日，本公司與京泰實業(集團)有限公司(「京泰實業」)(本公司主要非控股股東)訂立有條件協議，以總代價人民幣92,250,000元(相等於港幣104,814,000元)收購一項於中國待售在建物業(即自主城)之60%權益，當中人民幣60,750,000元(相等於約港幣69,024,000元)會以發行及配發83,362,500股本公司新股份結算，而人民幣31,500,000元(相等於約港幣35,790,000元)則以現金結算(「收購事項」)。

收購事項構成上市規則下之關連交易，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。

收購事項其後於二零一零年七月九日完成。

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。截至二零一零年六月三十日止六個月期間，合共305,700,000份購股權授予僱員、行政人員、董事和顧問。有關本公司購股權計劃及其對截至二零一零年六月三十日止六個月之財務業績之影響詳情，請參閱簡明綜合中期財務報表附註17。

出售物業

於二零一零年四月十三日，陸河元昇輕工實業有限公司(本公司全資擁有之附屬公司)與獨立第三方訂立一項協議，據此，以總代價人民幣13,500,000元(相等於約港幣15,447,000元)出售位於中國陸河縣河口鎮營下村之工廠綜合大樓。根據物業賬面值人民幣8,182,000元(相等於約港幣9,361,000元)計算，截至二零一零年六月三十日止六個月，此項出售錄得之收益約人民幣5,318,000元(相等於約港幣6,086,000元)。

業務回顧

有關建議成立合營企業之意向書

於二零一零年五月六日，本公司與北京市四季青農工商總公司訂立意向書，建議成立中外合營企業，以從事開發位於北京玉泉山初步名為玉泉山貴賓館之豪華酒店物業。

採納中文名稱作為第二名稱

根據二零一零年六月十七日舉行之股東週年大會上通過之特別決議案，本公司已採納「北京建設（控股）有限公司」作為本公司之第二名稱。

認購及配售可換股債券

二零一零年六月二十五日，(i)本公司與北京控股集團(BVI)有限公司（「認購方」，一名關連人士）訂立有條件認購協議，根據認購協議所載之條款及條件，本公司發行可換股債券予認購方，本金總額為港幣1,500,000,000元；及(ii)本公司與配售代理訂立之有條件配售協議，據此，本公司已委任配售代理作為其配售事項之獨家代理，而配售代理已有條件同意按竭盡所能基準促使不少於六名承配人按認購方認購可換股債券之相同條款及條件，以現金認購本金總額為港幣500,000,000元之可換股債券。

認購方為北京控股集團有限公司（本公司之最終主要非控股股東）之全資附屬公司。與認購方之交易構成上市規則之關連交易，並已於二零一零年九月二日舉行之股東特別大會上獲獨立股東批准。

財務回顧

截至二零一零年六月三十日止六個月，本集團錄得本公司擁有人應佔綜合虧損港幣93,030,000元，截至二零零九年六月三十日止六個月則錄得綜合虧損港幣22,266,000元。於本期間虧損增加，主要是因為根據適用會計準則確認了以權益結算之購股權開支總額共港幣86,533,000元（購股權由本公司於本期間授予僱員、行政人員、董事及顧問）。如撇除有關因素，本公司擁有人於本期間應佔虧損為港幣6,497,000元，較二零零九年同期下跌港幣15,769,000元，或70.8%。

財務與管理回顧

財務分析

銷售及分銷及行政開支

銷售及分銷開支由截至二零零九年六月三十日止六個月之港幣16,024,000元減少港幣3,944,000元，或24.6%，至截至二零一零年六月三十日止六個月之港幣12,080,000元。銷售及分銷開支減少，主要由於本期間持續縮減生產營運使降低由其產生之虧損所致。

由於精簡了家居產品業務，本集團之行政開支由二零零九年同期之港幣26,651,000元減少港幣3,095,000元，或11.6%，至本期間之港幣23,556,000元（如不包括根據適用會計準則就本公司向僱員授予購股權而確認之以權益結算之購股權開支港幣39,575,000元）。

流動資金、財務資源及財務費用

本集團透過內部產生之現金流量為家居產品業務之營運提供資金。於二零一零年六月三十日，本集團可動用之銀行融資總額為港幣23,274,000元（按浮息計息），但並未動用任何融資（於二零零九年十二月三十一日：港幣23,265,000元，當中已動用港幣10,274,000元）。

本集團於二零一零年六月三十日之現金及銀行結餘為港幣574,156,000元（於二零零九年十二月三十一日：港幣522,251,000元），現金結餘加上未動用銀行融資將有利本集團應付營運家居產品業務及地產業務之當前資金需要。

於二零一零年六月三十日，本集團之流動比率及速動比率分別為1,266%（於二零零九年十二月三十一日：913%）及1,261%（於二零零九年十二月三十一日：909%）。本集團於二零零九年十二月三十一日之短期借款港幣10,274,000元已於本期間全數清償。於二零零九年十二月三十一日，本集團之資本負債比率（即借款總額佔資產總值之比例）為2%，而於二零一零年六月三十日則為零。

於本期間，本集團之財務費用總額為港幣264,000元（截至二零零九年六月三十日止六個月：港幣2,367,000元），財務費用下降乃由於本集團於二零一零年三月已全數清償未償還之銀行借款所致。

資本開支

於本期間，本集團約支出港幣3,749,000元（截至二零零九年六月三十日止六個月：港幣14,760,000元）作為資本開支，包括為於中國北京新成立之辦公室購買傢俬、裝置、設備及車輛，以及廠房及機器之開支。

匯率波動風險

本集團於二零一零年期間並無就外匯進行任何對沖交易。由於本集團主要收入及採購事宜以美元計值，在某程度上出現自動對沖。部分採購及製造費用以人民幣計值，以紓緩匯率波動之影響，本集團會密切評估和監測人民幣匯率之變動，如有需要會考慮對沖相關風險。

或然負債

於二零一零年六月三十日及二零零九年十二月三十一日，本集團並無重大或然負債。

業務回顧

資產抵押

於二零一零年六月三十日，本集團若干總共賬面值港幣22,005,000元（於二零零九年十二月三十一日：港幣31,940,000元）之資產已抵押以取得銀行融資，當中物業、廠房及設備佔港幣1,117,000元（於二零零九年十二月三十一日：港幣1,782,000元）、應收賬款佔港幣4,424,000元（於二零零九年十二月三十一日：港幣17,279,000元）及其他資產佔港幣16,464,000元（於二零零九年十二月三十一日：港幣12,000,000元）。

中期期間完結後之事項

請參閱簡明綜合中期財務報表之附註20。

僱員及薪酬政策

於二零一零年六月三十日，本集團共聘用289名員工（於二零零九年六月三十日：660名）。截至二零一零年六月三十日止六個月之總員工成本為港幣14,384,000元（截至二零零九年六月三十日止六個月：港幣18,974,000元），不包括計算入銷售成本、董事薪酬及以權益結算之購股權開支之員工成本。

僱員薪酬乃根據工作表現、專業經驗及現行市場慣例而釐訂，管理層亦定期檢討本集團為僱員提供之薪酬及福利計劃。除了退休基金，亦會根據個別僱員表現評估給予酌情花紅及購股權以示獎賞。

致謝

董事會衷心感謝往來銀行、供應商、客戶、股東及員工對本集團之持續支持。

承董事會命
北京建設（控股）有限公司
主席
雷振剛

香港，二零一零年八月三十日

Deloitte.

德勤

德勤•關黃陳方會計師行
香港金鐘道88號
太古廣場一座35樓

Deloitte Touche Tohmatsu
35/F One Pacific Place
88 Queensway
Hong Kong

致北京建設(控股)有限公司董事會
(於百慕達註冊成立之有限公司)

緒言

我們已審閱第11頁至第30頁所載之中期財務資料，包括北京建設(控股)有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱為「貴集團」)於二零一零年六月三十日之簡明綜合財務狀況表及截至當日止六個月之相關簡明綜合全面收益表、權益變動表、現金流量表及若干附註。香港聯合交易所有限公司主板證券上市規則規定，中期財務資料報告之編製須符合其相關條文及香港會計師公會頒佈之香港會計準則第34號「中期財務報告」(「香港會計準則第34號」)。貴公司董事之責任為根據香港會計準則第34號編製及呈列本中期財務資料。我們之責任為根據我們之審閱就本中期財務資料發表結論，並僅根據我們雙方協定之委聘條款，僅向閣下(作為一個整體)報告，而不作任何其他用途。我們概不就本報告之內容向任何其他人士負責或承擔責任。

審閱範圍

我們根據香港會計師公會頒佈之香港審閱委聘準則第2410號「由實體獨立核數師審閱中期財務資料」進行審閱。中期財務資料之審閱包括主要向財務和會計事項之負責人作出查詢，並進行分析和其他審閱程序。審閱之範圍遠小於根據香港審計準則進行之審計，因此我們無法保證我們能發現所有可能在審計中確認之重大事項。因此，我們不會發表審計意見。

中期財務資料回顧報告

結論

根據我們之審閱，我們並無發現任何事項致使我們相信中期財務資料在所有重大方面並無按照香港會計準則第34號編製。

在無對我們之審閱結果作出保留的情況下，敬請閣下垂注，截至二零零九年六月三十日止六個月之可比較簡明綜合全面收益表、簡明綜合權益變動表及簡明綜合現金流量表，以及中期財務資料披露之相關附註，並未根據香港審閱委聘準則第2410號「由實體獨立核數師審閱中期財務資料」進行審閱。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

二零一零年八月三十日

簡明綜合全面收益表

截至二零一零年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一零年 (未經審核) 港幣千元	二零零九年 (未經審核) 港幣千元 (重列)
收入	3	77,023	84,800
銷售成本		<u>(55,530)</u>	<u>(71,272)</u>
毛利		21,493	13,528
其他收入	4	2,628	9,921
銷售及分銷成本		<u>(12,080)</u>	<u>(16,024)</u>
行政開支	8	<u>(63,131)</u>	<u>(26,651)</u>
其他開支	5	<u>(46,958)</u>	<u>-</u>
其他收益及虧損	5	5,543	(559)
財務費用	6	<u>(264)</u>	<u>(2,367)</u>
除稅前虧損		<u>(92,769)</u>	<u>(22,152)</u>
稅項	7	<u>(261)</u>	<u>(114)</u>
期內虧損	8	<u>(93,030)</u>	<u>(22,266)</u>
期內其他全面收入			
換算海外業務產生之匯兌差額		<u>137</u>	<u>490</u>
期內其他全面收入		<u>137</u>	<u>490</u>
期內全面虧損總額		<u>(92,893)</u>	<u>(21,776)</u>
本公司擁有人應佔期內虧損		<u>(93,030)</u>	<u>(22,266)</u>
本公司擁有人應佔全面虧損總額		<u>(92,893)</u>	<u>(21,776)</u>
每股虧損		港仙	港仙
— 基本	10	<u>(2.8)</u>	<u>(2.2)</u>
— 攤薄		<u>(2.8)</u>	<u>不適用</u>

簡明綜合財務狀況表

於二零一零年六月三十日



	附註	於 二零一零年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	於 二零零九年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	11	3,843	8,782
預付租賃款項—非即期部分	11	—	3,204
投資物業	11	350	350
應收貸款		64,755	63,117
物業、廠房及設備之已付按金		—	1,459
		68,948	76,912
流動資產			
存貨		2,776	2,433
應收貸款		5,887	5,738
收購資產支付之按金	12	36,889	—
應收賬款及其他應收款項	13	30,492	32,804
按公平價值在損益賬處理之金融資產	14	5,715	—
應收一家關聯公司款項		—	91
預付租賃款項—即期部分	11	—	74
可收回稅項		76	132
已抵押存款		—	879
銀行結餘及現金		574,156	522,251
		655,991	564,402
流動負債			
應付賬款及其他應付款項	15	51,640	51,065
應付一家關聯公司款項		—	455
銀行貸款—於一年內到期		—	10,274
應付稅款		156	17
		51,796	61,811
流動資產淨值		604,195	502,591
資產總值減流動負債		673,143	579,503
股本及儲備			
股本	16	343,920	323,920
儲備		328,661	255,021
權益總額		672,581	578,941
非流動負債			
遞延稅項負債		562	562
		673,143	579,503

簡明綜合權益變動表

截至二零一零年六月三十日止六個月

	股本 港幣千元	股份溢價 港幣千元	特別儲備 港幣千元 (附註a)	購股權儲備 港幣千元	認購 權證儲備 港幣千元	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 港幣千元
截至二零一零年六月三十日 止六個月(未經審核)										
於二零一零年一月一日 (經審核)	323,920	463,436	18,528	-	2,000	21,496	-	20,490	(270,929)	578,941
期內虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	(93,030)	(93,030)
期內其他全面收入，相當於折算境 外業務之匯兌差額	-	-	-	-	-	137	-	-	-	137
期內全面收入(虧損)總額	-	-	-	-	-	137	-	-	(93,030)	(92,893)
行使非上市認購權證後發行股份 (附註16)	20,000	82,000	-	-	(2,000)	-	-	-	-	100,000
確認以股本結算股份為基礎之 付款(附註17)	-	-	-	86,533	-	-	-	-	-	86,533
於二零一零年六月三十日 (未經審核)	343,920	545,436	18,528	86,533	-	21,633	-	20,490	(363,959)	672,581
截至二零零九年六月三十日 止六個月(未經審核)										
於二零零九年一月一日 原先呈列(經審核)	99,920	172,582	18,528	-	-	18,489	17,997	23,786	(284,602)	66,700
重列(附註21)	-	-	-	-	-	-	17,573	-	-	17,573
於二零零九年一月一日 (重列後)	99,920	172,582	18,528	-	-	18,489	35,570	23,786	(284,602)	84,273
期內虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	(22,266)	(22,266)
期內其他全面收入，相當於折算 境外業務之匯兌差額	-	-	-	-	-	490	-	-	-	490
期內全面收入(虧損)總額	-	-	-	-	-	490	-	-	(22,266)	(21,776)
於二零零九年六月三十日 (未經審核)	99,920	172,582	18,528	-	-	18,979	35,570	23,786	(306,868)	62,497

簡明綜合權益變動表

截至二零一零年六月三十日止六個月

附註：

- a) 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。
- b) 根據中華人民共和國（「中國」）相關法例及法規，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%。

簡明綜合現金流量表

截至二零一零年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年 (未經審核) 港幣千元	二零零九年 (未經審核) 港幣千元
經營業務所得(所耗)現金淨額	(44,457)	10,399
投資活動		
購買物業、廠房及設備	(3,749)	(14,760)
出售物業、廠房及設備所得款項	15,482	278
按公平價值在損益賬處理之金融資產投資	(5,715)	-
已抵押存款減少	879	-
出售一家附屬公司之額外所得款項	-	39,689
一家關聯公司之還款	91	-
已收利息	251	10
投資活動所得現金淨額	7,239	25,217
融資活動		
行使非上市認購權證發行新普通股的所得款項	100,000	-
籌集新造銀行貸款	3,885	47,867
償還銀行貸款	(14,177)	(57,856)
向其他債權人還款	-	(20,000)
還款予一家關聯公司	(455)	-
已付其他借貸成本	(264)	(2,367)
融資活動所得(所耗)現金淨額	88,989	(32,356)
現金及現金等價物增加淨額	51,771	3,260
於期初之現金及現金等價物	522,251	17,311
匯率變動之影響	134	(275)
於期末之現金及現金等價物	574,156	20,296
分析現金及現金等價物結餘		
銀行結餘及現金	574,156	20,296

簡明綜合財務報表附註

1. 編製基準

本簡明綜合財務報表（「中期財務報表」）乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄十六之適用披露規定及香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港會計準則第34號（「香港會計準則第34號」）「中期財務報告」而編製。中期財務報表應與截至二零零九年十二月三十一日止年度之全年財務報表一併閱覽。

2. 主要會計政策

除投資物業及若干金融工具按公平價值（如合適）計量外，中期財務報表乃根據歷史成本法編製。

除下述事項外，中期財務報表內所採用之會計政策與編製本集團截至二零零九年十二月三十一日止年度之全年財務報表所採用者一致。

於本中中期期間，本集團首次應用多項由香港會計師公會頒佈，並於本集團二零一零年一月一日開始之財政年度生效之新訂及經修訂準則、修訂及詮釋（「新訂或經修訂香港財務報告準則」）。

應用對本期間或過往期間之財務報表並無影響之新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團對收購日期為二零一零年一月一日或之後之業務合併應用香港財務報告準則第3號（經修訂）「業務合併」。本集團亦預期於二零一零年一月一日或之後應用香港會計準則第27號（經修訂）「綜合及獨立財務報表」內有關取得控制權後附屬公司擁有權益變動及失去附屬公司控制權會計處理之規定。

由於本中中期期間內並無香港財務報告準則第3號（經修訂）及香港會計準則第27號（經修訂）適用之交易，故應用香港財務報告準則第3號（經修訂）、香港會計準則第27號（經修訂）及因而對其他香港財務報告準則作出之修訂對本會計期間或過往會計期間本集團之簡明綜合財務報表並無任何影響。

本集團於未來期間之業績可能因日後香港財務報告準則第3號（經修訂）、香港會計準則第27號（經修訂）及因而對其他香港財務報告準則作出之修訂適用之交易而受到影響。

應用其他新訂及經修訂香港財務報告準則對於本會計期間或過往會計期間本集團之簡明綜合財務報表並無任何影響。

本集團並無提早應用以下已頒佈但尚未生效之新訂或經修訂準則、修訂或詮釋。

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 ¹
香港會計準則第24號(經修訂)	關連人士披露事項 ⁴
香港會計準則第32號(修訂本)	供股之分類 ²
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 ³
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁵
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 ⁴
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 ³

¹ 於二零一零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

² 於二零一零年二月一日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」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之債務投資；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。

本公司董事預期應用其他新訂及經修訂準則、修訂或詮釋將不會對本集團業績及財務狀況造成重大影響。

3. 收入／分部資料

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(「家居產品業務」)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)。

香港財務報告準則第8號規定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。

主要經營決策者(即本公司之總裁及財務總監)已審閱根據香港財務報告準則編製之每月綜合財務報表，以分配資源及評估本集團表現。因此，本公司認為只有一個經營分部，而該分部之分部收入及分部業績相等於中期財務資料所報告之期內收入及虧損。

簡明綜合財務報表附註

4. 其他收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年 (未經審核) 港幣千元	二零零九年 (未經審核) 港幣千元 (重列)
銀行利息收入	251	10
應收貸款利息收入	1,787	-
拆卸工程之補償收入	-	4,385
撥回應付供應商之佣金費用超額撥備	-	5,397
其他	590	129
	2,628	9,921

5. 其他開支／其他收益及虧損

其他開支指截至二零一零年六月三十日止六個月以權益結算之購股權開支總額，有關購股權乃根據本公司於二零一零年三月十八日採納之購股權計劃而向眾多諮詢顧問授予，有關詳情載於附註17。

就顧問（包括本公司主要非控股股東之高級管理層）提供有關本集團之中國房產業務發展顧問服務而授予彼等之購股權之開支港幣46,958,000元經已確認。由於無法可靠地計算已收取服務之公平價值，故該金額指購股權於授出日期之公平價值。

	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年 (未經審核) 港幣千元	二零零九年 (未經審核) 港幣千元 (重列)
其他收益及虧損包括：		
出售物業、廠房及設備之收益（虧損）及預付租賃款項	5,006	(343)
撥回存貨撥備	-	370
撥回應收呆賬減值	648	152
其他	(111)	(738)
	5,543	(559)

簡明綜合財務報表附註

6. 財務費用

	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年 (未經審核) 港幣千元	二零零九年 (未經審核) 港幣千元
須於下列年期悉數償還之銀行貸款之利息：		
五年內	264	2,240
超過五年	-	127
	<u>264</u>	<u>2,367</u>

7. 稅項

	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年 (未經審核) 港幣千元	二零零九年 (未經審核) 港幣千元
稅項支出包括：		
即期稅項－中國	190	72
過往期間撥備不足－海外	71	42
	<u>261</u>	<u>114</u>

香港利得稅按兩段期間之估計應課稅溢利以稅率16.5%計算。由於集團實體於兩段期間內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。

本集團之中國企業所得稅主要包括本公司附屬公司之所得稅，有關款項按管理層預期整個財政年度之加權平均年度所得稅之最佳估計而確認。截至二零一零年六月三十日止六個月所使用之估計平均年度稅率為25%（截至二零零九年六月三十日止六個月：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。

簡明綜合財務報表附註

8. 期內虧損

	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年 (未經審核) 港幣千元	二零零九年 (未經審核) 港幣千元
期內虧損已扣除：		
折舊及攤銷：		
—物業、廠房及設備	1,626	7,065
—無形資產	—	115
發放預付租賃款項	26	662

附註：行政開支包括截至二零一零年六月三十日止六個月以權益結算之購股權開支港幣39,575,000元（截至二零零九年六月三十日止六個月：無），有關購股權乃根據本公司於二零一零年三月十八日採納之購股權計劃而向眾多僱員及董事授予，有關詳情載於附註17。

授予僱員及董事之已確認購股權金額分別為港幣27,196,000元及港幣12,379,000元。該等款項指相應授出日期授出之購股權公平價值，而由於購股權於授出當日即時歸屬，故會於當日確認為開支。

9. 股息

本公司董事會不建議就截至二零一零年六月三十日止六個月派發任何股息（截至二零零九年六月三十日止六個月：無）。

10. 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：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年 (未經審核) 港幣千元	二零零九年 (未經審核) 港幣千元
虧損		
用以計算每股基本及攤薄虧損之虧損 (本公司擁有人應佔期內虧損)	(93,030)	(22,266)
股份數目		
用以計算每股基本虧損之普通股加權平均數	3,339,196,000	999,196,000
具潛在攤薄效應普通股之影響 — 購股權及認股權證	—	
用以計算每股攤薄虧損之普通股加權平均數	3,339,196,000	

就計算截至二零一零年六月三十日止六個月之每股攤薄虧損而言，由於購股權及認股權證具有反攤薄效應，故並無假設購股權及認股權證已獲行使。

由於本集團於二零零九年六月三十日並無具潛在攤薄效應之普通股，故並無呈列截至二零零九年六月三十日止六個月之每股攤薄虧損。

簡明綜合財務報表附註

11. 物業、廠房及設備、預付租賃款項及投資物業變動

期內，本集團出售預付租賃款項、樓宇及若干廠房及機器，其賬面值約為港幣10,476,000元，現金所得款項為港幣15,482,000元，出售所得利潤約為港幣5,006,000元。

於二零零九年十二月三十一日，本公司董事參考相同地區及狀況的類近物業於市場錄得的成交價而對本集團持有之投資物業進行估值。截至二零一零年六月三十日止六個月，本公司董事認為投資物業之公平價值並無改變。

12. 收購資產支付之按金

於二零一零年一月二十七日，本公司與京泰實業（集團）有限公司（「京泰實業」）（本公司主要非控股股東）訂立有條件協議，以總代價人民幣92,250,000元（相等於港幣104,814,000元）收購一項於中國待售在建物業之60%權益，當中人民幣60,750,000元（相等於約港幣69,024,000元）會以發行及配發83,362,500股本公司新股份結算，而人民幣31,500,000元（相等於約港幣35,790,000元）則以現金結算（「收購事項」）。

於二零一零年六月三十日之結餘指於期內支付予京泰實業之總代價中之現金部分及與收購事項有關之成本。收購事項其後於二零一零年七月完成，有關詳情載於附註20(a)。

簡明綜合財務報表附註

13. 應收賬款及其他應收款項

	於二零一零年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零零九年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
應收賬款及應收票據	20,392	24,268
減：減值	(452)	(644)
	<u>19,940</u>	<u>23,624</u>
按金	1,160	1,089
預付供應商款項	1,278	406
其他預付款項	831	1,329
可收回中國增值稅	2,102	1,509
其他應收款項	5,181	4,847
	<u>30,492</u>	<u>32,804</u>

本集團給予其貿易客戶14至60日之信用期，惟對若干客戶則給予60日以上之信用期。於報告期結束時，按到期日呈報之應收賬款及票據（已扣除減值）賬齡分析如下：

	於二零一零年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零零九年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
於信用期內	19,058	23,412
於以下期間內逾期：		
— 一個月	18	95
— 一至三個月	—	52
— 三至六個月	—	65
— 六至九個月	787	—
— 超過九個月	77	—
	<u>19,940</u>	<u>23,624</u>

簡明綜合財務報表附註

14. 按公平價值在損益賬處理之金融資產

於二零一零年四月，本公司一家附屬公司與一家中國銀行達成協議以投資一項投資基金，初步投資額約為港幣5,715,000元（相等於人民幣5,000,000元）。

於二零一零年六月三十日，按公平價值在損益賬處理之金融資產公平價值以銀行提供之市場報價作計量。由於市場報價與原始投資成本相若，並無在二零一零年六月三十日之全面收入內確認損益。

15. 應付賬款及其他應付款項

	於 二零一零年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	於 二零零九年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
按發票日期呈列之應付賬款及票據賬齡：		
一個月內	24,729	25,987
一至兩個月	933	1,233
兩至三個月	242	111
三個月以上	1,050	1,592
	<hr/>	<hr/>
	26,954	28,923
其他應計費用	24,686	22,142
	<hr/>	<hr/>
	51,640	51,065
	<hr/>	<hr/>

購貨之信用期為30至60日。

16. 股本

	股份數目	金額 港幣千元
每股面值港幣0.10元之股份 法定：		
期初及期末	5,000,000,000	500,000
已發行及繳足：		
於二零一零年一月一日	3,239,196,000	323,920
行使認購權證發行之股份	200,000,000	20,000
於二零一零年六月三十日	3,439,196,000	343,920

於二零一零年四月九日，非上市認購權證持有人行使其權利，以認購價每股港幣0.5元認購本公司200,000,000股普通股，導致發行200,000,000股每股港幣0.1元之股份，現金代價總額為港幣100,000,000元。

17. 購股權計劃

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。本公司購股權計劃之詳情載於第31頁至第32頁「披露資料」一節之「購股權計劃」內。

簡明綜合財務報表附註

下表披露期內僱員、董事及顧問根據購股權計劃持有之本公司購股權及該等購股權持有量之變動：

	授出日期	行使期	行使價	購股權數目			
				於二零一零年 一月一日 尚未行使	於期內授出	於期內行使	於二零一零年 六月三十日 尚未行使
董事	8.4.2010	8.4.2010 – 7.4.2020	0.820	-	18,000,000	-	18,000,000
	27.4.2010	27.4.2010 – 26.4.2020	0.808	-	6,000,000	-	6,000,000
	11.5.2010	11.5.2010 – 10.5.2020	0.820	-	5,000,000	-	5,000,000
僱員	8.4.2010	8.4.2010 – 7.4.2020	0.820	-	58,500,000	-	58,500,000
	11.5.2010	11.5.2010 – 10.5.2020	0.820	-	5,200,000	-	5,200,000
	17.6.2010	17.6.2010 – 16.6.2020	0.820	-	1,400,000	-	1,400,000
顧問	8.4.2010	8.4.2010 – 7.4.2020	0.820	-	208,600,000	-	208,600,000
	11.5.2010	11.5.2010 – 10.5.2020	0.820	-	2,000,000	-	2,000,000
	17.6.2010	17.6.2010 – 16.6.2020	0.820	-	1,000,000	-	1,000,000
				-	305,700,000	-	305,700,000
期末可行使							305,700,000

於二零一零年六月三十日，購股權計劃項下已授出但尚未行使之購股權涉及之股份數目為305,700,000股（二零零九年六月三十日：無），即本公司於該日期已發行股份之9%（二零零九年六月三十日：無）。

於本期內，購股權於二零一零年四月八日、二零一零年四月二十七日、二零一零年五月十一日及二零一零年六月十七日授出。以股本結算交易之成本乃參考其授出日期之公平價值而計量。所有購股權均於授出日期即時歸屬，其公平價值於授出日期使用二項式模型釐定，介乎港幣0.1964元至港幣0.4414元。

簡明綜合財務報表附註

以下假設用作計算購股權之公平價值：

	二零一零年 四月八日	二零一零年 四月二十七日	二零一零年 五月十一日	二零一零年 六月十七日
緊接授出日期前股份價格	0.880	0.820	0.740	0.650
授出日期股份價格	0.820	0.800	0.730	0.660
行使價	0.820	0.808	0.820	0.820
購股權年期	10年	10年	10年	10年
預期波幅	48.156%	47.838%	47.852%	47.890%
股息率	0%	0%	0%	0%
無風險利率	2.824%	2.919%	2.735%	2.435%

購股權之公平價值，乃基於漢華評值有限公司（與本集團並無關連之獨立合資格專業估值師，具備適當之資格）於授出日期進行之估值採用二項式模型計算。計算購股權公平價值之變數及假設乃以董事之最佳估計為基礎。變數及假設之變動可能導致購股權之公平價值改變。

截至二零一零年六月三十日止六個月，本集團確認有關本公司授出購股權之開支總額港幣86,533,000元（截至二零零九年六月三十日止六個月：無）。

18. 資本承擔

	於二零一零年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零零九年 十二月三十一日 (經審核) 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

簡明綜合財務報表附註

19. 關聯人士交易

(a) 與關聯人士之交易

截至二零一零年六月三十日止六個月，除附註12所述之交易外，本集團與京泰實業訂立一項經營租賃協議以在北京租用辦公室。租賃費用約為港幣444,000元（截至二零零九年六月三十日止六個月：無），已計入截至二零一零年六月三十日止六個月之損益。

(b) 本集團主要管理人員報酬：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年 (未經審核) 港幣千元	二零零九年 (未經審核) 港幣千元
短期僱員福利	911	3,299
以股本結算購股權開支	12,379	-
支付主要管理人員報酬總額	13,290	3,299

20. 中期期間完結後之事項

(a) 二零一零年六月三十日後，本集團完成收購事項（如附註12所載），且代價已全部結算。

- (b) 於二零一零年六月二十五日，(i)本公司與北京控股集團(BVI)有限公司(「認購方」)(一名關連人士)訂立有條件認購協議，內容有關本公司根據認購協議之條款及條件發行可換股債券予認購方，總本金金額為港幣1,500,000,000元(有關詳情請參閱本公司於二零一零年八月十六日刊發之通函)；及(ii)本公司與一名配售代理訂立有條件配售協議，據此，本公司委任配售代理為配售事項之獨家代理，而配售代理已有條件地同意按竭盡所能基準促使不少於六名承配人(本集團之獨立第三方)按認購方認購可換股債券之相同條款及條件，以現金認購總本金金額合共港幣500,000,000元之可換股債券。

認購方為北京控股集團有限公司(本公司之最終主要非控股股東)之全資附屬公司。與認購方之交易構成上市規則之關連交易，並已於二零一零年九月二日舉行之股東特別大會上獲獨立股東批准。

21. 比較資料

誠如本集團於截至二零零九年十二月三十一日止年度之全年財務報表所載，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。因此，本公司於二零零八年底已作出調整將樓宇及預付租賃款項重新分類為投資物業，並在資產重估儲備確認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。

此外，為符合本集團於截至二零零九年十二月三十一日止年度之全年財務報表之呈列方式，截至二零零九年六月三十日止六個月之簡明綜合全面收益表中之若干項目已重新分類。

簡明綜合財務報表附註

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
截至二零零九年六月三十日止六個月之			
簡明綜合全面收益表項目			
其他收入／其他收入及收益淨額	10,443	(522)	9,921
行政開支	(26,994)	343	(26,651)
其他收益及虧損	-	(559)	(559)
其他經營開支	(738)	738	-
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
於二零零九年一月一日之簡明綜合權益變動表項目			
資產重估儲備	17,997	17,573	35,570
	<hr/>	<hr/>	<hr/>

董事及主要行政人員於股份及相關股份之權益

於二零一零年六月三十日，董事及本公司之主要行政人員在本公司或其任何相聯法團之股份、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標準守則（「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：

於本公司普通股之好倉：

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	1.83

於本公司相關股份之好倉：

董事及主要行政人員於本公司購股權之權益於下文「購股權計劃」一節中獨立披露。

除上文所披露者外，於二零一零年六月三十日，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。

購股權計劃

於二零一零年三月十八日，本公司已採納新購股權計劃（「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，除非被取消或修訂，否則計劃自當日起計十年內持續有效。計劃之目的為為本集團吸引及挽留最優秀之人才，以發展本集團之業務；提供額外獎勵予對本集團作出貢獻之僱員、管理人員和董事、承辦商、供應商、顧問及諮詢者；以及透過將購股權持有人與本公司股東之利益保持一致，以促使本公司達致長遠財務成功。本公司董事可酌情決定邀請本公司僱員（包括執行董事）及非執行董事及其任何附屬公司，按每份授出購股權港幣1元認購本公司之普通股。

目前計劃下，獲准授出之未獲行使購股權數目上限，相等於任何時候該等購股權獲行使時本公司已發行普通股總數之30%。在任何12個月期間，本公司因行使授予任何一名人士之購股權（不論已行使或尚未行使）而發行及將予發行之普通股總數不得超過本公司已發行普通股總數之1%。

披露資料

根據計劃授出之購股權由承授人個人擁有，不得作出分配或轉讓。

董事將酌情決定根據計劃授出之購股權之行使期，惟任何購股權均不得於授出日期後十年後行使。計劃批准日期十年後，不可再授出購股權。

購股權之行使價由董事會釐定，但不得低於下列最高者：(i)於授出日期（必須為交易日）本公司普通股在聯交所之收市價；(ii)緊接購股權授出日期前五個交易日，本公司普通股在聯交所之平均收市價；及(iii)本公司普通股之面值。

下表載列截至二零一零年六月三十日止期間根據計劃授出之購股權之變動：

參與者姓名或類別	購股權數量			
	於二零一零年 一月一日	於期內授出	於期內行使	於二零一零年 六月三十日
董事：				
雷振剛先生	—	7,000,000	—	7,000,000
錢旭先生	—	6,000,000	—	6,000,000
蕭健偉先生	—	5,000,000	—	5,000,000
林春癸先生	—	5,000,000	—	5,000,000
葛根祥先生	—	2,000,000	—	5,000,000
馬照祥先生	—	2,000,000	—	2,000,000
吳騰輝先生	—	2,000,000	—	2,000,000
	—	29,000,000	—	29,000,000
其他僱員及顧問：				
總額	—	276,700,000	—	276,700,000
	—	305,700,000	—	305,700,000

董事購入股份及債券之權利

除於「董事及主要行政人員於股份及相關股份之權益」及「購股權計劃」之段落所披露者外，於截至二零一零年六月三十日止六個月期間內，並無向任何董事、彼等之配偶或其未成年子女授出權利，以透過認購本公司之股份或債券而獲利，彼等亦無行使任何該等權利；且本公司或其任何附屬公司概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。

主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益及淡倉

於二零一零年六月三十日，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	經一家受控制法團			
皓明控股有限公司	(a)	1,350,000,000	–	1,350,000,000	39.25	
京泰實業(集團)有限公司	(a)	–	1,350,000,000	1,350,000,000	39.25	
北京控股集團有限公司	(a)	–	1,350,000,000	1,350,000,000	39.25	
Thular Limited	(b)	400,000,000	–	400,000,000	11.63	
嘉里控股有限公司	(b)	–	400,000,000	400,000,000	11.63	
Kerry Group Limited	(b)	–	400,000,000	400,000,000	11.63	

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及相關股份中擁有權益。
- (b) Thular Limited為本公司400,000,000股股份之實益擁有人，並為嘉里控股有限公司之全資附屬公司。嘉里控股有限公司由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，於二零一零年六月三十日，除本公司董事(其權益載於上文「董事及主要行政人員於股份及相關股份之權益」一節內)外，概無人士登記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。

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。

購買、出售或贖回本公司上市證券

截至二零一零年六月三十日止六個月，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司之上市證券。

企業管治報告

本公司致力確保高水平之企業管治及透明度，原因是董事相信此舉將提高本集團之整體營運效率，致使本集團在市場上更具競爭力，從而提升股東價值。截至二零一零年六月三十日止六個月，本集團已採用各種企業管治守則，以確保有效之內部監控制度及適當之授權。

遵守企業管治常規守則

截至二零一零年六月三十日止六個月，董事會認為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（「管治守則」）之所有守則條文，惟就守則條文A.4.1條而言，本公司非執行董事（全為獨立非執行董事）並無於二零一零年五月一日前按指定任期獲委任。

管治守則之守則條文A.4.1條指出非執行董事之委任應有指定任期，並須接受重新選舉。於二零一零年五月一日前，三位獨立非執行董事當中兩位之委任並無指定任期，但會根據本公司之公司細則規定於股東週年大會上輪值退任及重選。由二零一零年五月一日起，隨著本公司及所有獨立非執行董事簽訂服務協議，所有獨立非執行董事已按指定任期獲委任，因而符合了守則條文A.4.1條之要求。

遵從董事進行證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載有關董事進行證券交易的標準守則。向所有董事作出特定查詢後，本公司已確認彼等於期內一直遵守標準守則所載之規定標準及有關董事進行證券交易之操守守則。

審核委員會

本公司已根據上市規則附錄十四所載之管治守則成立審核委員會。審核委員會由本公司三位獨立非執行董事組成，負責審閱有關本集團內部監控及財務報告事宜，包括審閱截至二零一零年六月三十日止六個月之未經審核中期業績，以及確保編製有關業績時已採用適當會計政策及已作出充足披露。

此外，本公司之獨立核數師，德勤•關黃陳方會計師行，已根據香港會計師公會頒佈之香港審閱委聘準則第2410號「由實體獨立核數師審閱中期財務資料」，審閱截至二零一零年六月三十日止六個月之未經審核中期業績。

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。

截至二零一零年六月三十日止六個月，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。