



# 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

年報 2010

# 目錄

2	公司資料
3	集團架構
4	董事及高級管理層
7	主席報告
9	管理層討論及分析
14	企業管治報告
18	董事會報告
25	獨立核數師報告
27	綜合全面收益表
28	綜合財務狀況表
30	綜合權益變動表
31	綜合現金流量表
33	綜合財務報表附註
87	物業詳情
88	已公佈五年財務概要



## 公司資料

### 董事會

#### 執行董事

周思先生(主席)(於二零一一年一月一日獲委任)  
洪敬南先生(副主席)(於二零一一年一月一日獲委任)  
于力先生(副主席)(於二零一一年一月一日獲委任)  
錢旭先生(總裁)  
蕭健偉先生(財務總監)  
徐太炎先生(於二零一一年一月一日獲委任)  
姜新浩先生(於二零一一年一月一日獲委任)  
孟芳女士(於二零一一年一月一日獲委任)  
遇魯寧先生(於二零一一年一月一日獲委任)  
劉學恆先生(於二零一一年一月一日獲委任)  
雷振剛先生(於二零一一年一月一日辭任)

#### 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  
朱武祥先生(於二零一一年一月一日獲委任)

#### 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

#### 股份代號

925

### 法定代表

錢旭先生  
蕭健偉先生

### 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  
66樓  
電話：(852) 2511 6016  
傳真：(852) 2598 6905

### 主要股份過戶登記處

HSBC Securities Services (Bermuda) Limited  
6 Front Street, Hamilton HM11  
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

### 網站

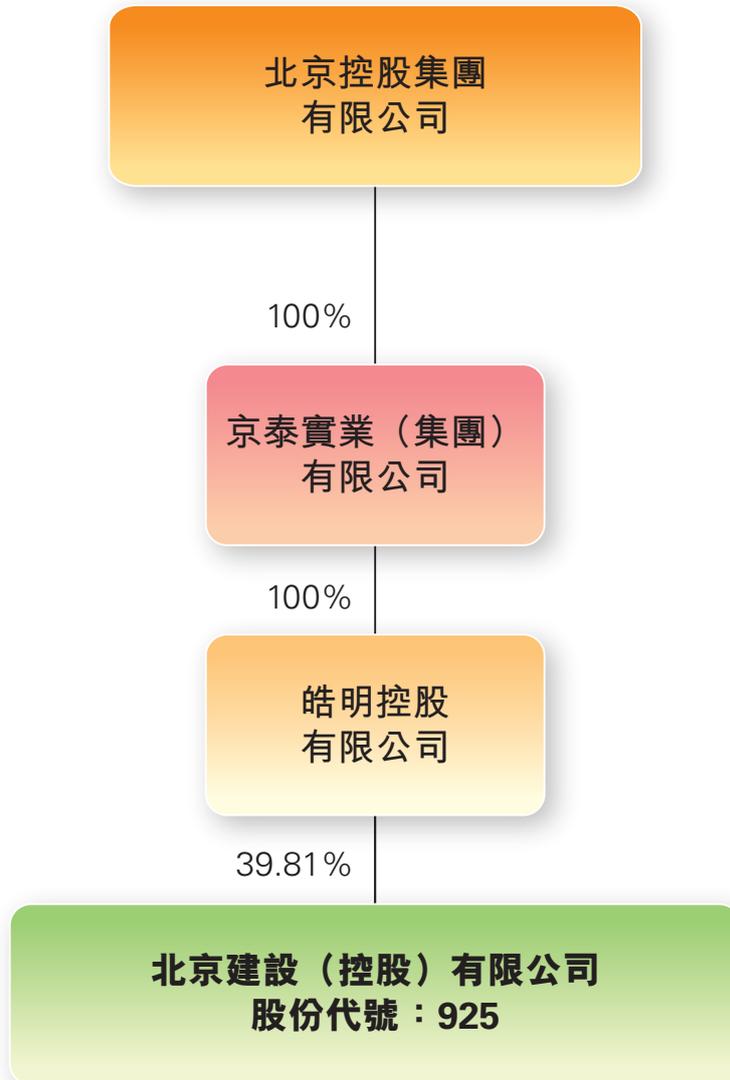
[www.bphl.com.hk](http://www.bphl.com.hk)

### 主要往來銀行

中信銀行國際有限公司  
中國銀行(香港)有限公司  
交通銀行(香港分行)  
美國中信銀行  
中國建設銀行  
渣打銀行(香港)有限公司

## 集團架構

於二零一一年三月三十一日



## 董事及高級管理層

董事會（「董事會」）現時由十五名董事組成，包括十名執行董事、一名非執行董事及四名獨立非執行董事。

### 執行董事

**周思先生**，54歲，主席。為本公司控股股東北京控股集團有限公司（「北控集團」）之董事、北京控股有限公司（「北京控股」）（一家於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市的公司）（聯交所股份代號：392）副主席兼執行董事及北京市燃氣集團有限責任公司（「燃氣集團」）（該兩間公司均為北控集團之附屬公司）董事長。周先生於一九七八年獲頒首都師範大學物理系理學學士學位，並於一九九八年獲頒清華大學經濟管理學院工商管理碩士學位。自一九八四年至二零零三年期間，他曾出任北京市市政管委綜合計劃處主任科員及計劃處副處長、處長、副主任及高級經濟師。彼於經濟、財務及企業管理方面擁有豐富經驗。周先生自二零一一年一月一日起獲委任為本集團之執行董事兼主席。

**洪敬南先生**，64歲，副主席。洪先生為嘉里物流聯網有限公司之主席及嘉里控股有限公司（嘉里建設有限公司（聯交所股份代號：683）之控股股東及本公司之主要股東Thular Limited之控股公司）之副主席。洪先生亦為中國國際貿易中心股份有限公司（上海A股股份代號：600007）之主席，並為Allgreen Properties Limited（新加坡交易所股份代號：A16）之非執行董事。彼為中國人民政治協商會議全國委員會委員。洪先生於西澳洲大學取得土木工程學士學位，並於多倫多大學取得工商管理碩士學位。彼亦曾修讀並於一九九八年修畢哈佛商學院之國際高級管理課程。洪先生自二零一零年四月九日起獲委任為本公司之顧問，並分別自二零一一年一月一日及自二零一一年三月三十一日起獲委任為本集團之執行董事及副主席。

**于力先生**，47歲，副主席。于先生為燃氣集團之執行董事。于先生獲頒北京大學高級管理人員工商管理碩士學位。于先生於企業管理方面擁有豐富經驗。于先生分別自二零一一年一月一日及自二零一一年三月三十一日起獲委任為本集團之執行董事及副主席。

**錢旭先生**，47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控股有限公司（「皓明」）之董事。錢先生自二零零九年七月起獲委任為本集團之執行董事。

**蕭健偉先生**，42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。蕭先生為皓明之董事，並為皓明之控股公司京泰實業（集團）有限公司（「京泰集團」）之財務總監。蕭先生自二零一零年八月起亦為鴻寶資源有限公司（前稱廣興國際控股有限公司）（聯交所股份代號：1131）之獨立非執行董事。蕭先生自二零零九年七月起獲委任為本集團之執行董事。

## 董事及高級管理層

**徐太炎先生**，57歲，為北控集團之副總裁兼公司秘書及燃氣集團之執行董事。徐先生獲頒中國人民大學經濟學學士學位。徐先生於企業管理方面擁有豐富經驗。徐先生自二零一一年一月一日起獲委任為本集團之執行董事。

**姜新浩先生**，46歲，為北控集團之副總經理及北京控股之執行董事兼副總裁，以及北控水務集團有限公司（聯交所股份代號：371）（該兩間公司均為北控集團之附屬公司）之執行董事。姜先生於一九八七年畢業於復旦大學，獲頒法學學士學位，並其後於一九九二年獲頒法學碩士學位。姜先生於一九九二年至一九九四年期間於北京大學執教。自二零零零年至二零零五年，姜先生為京泰集團之投資發展部經理並兼任京泰集團之全資附屬公司－北京京泰投資管理中心之總經理。彼曾於一九八七年至一九八九年在國家經濟體制改革委員會擔任政策分析員。姜先生於企業融資及企業管理方面擁有豐富經驗。姜先生自二零一一年一月一日起獲委任為本集團之執行董事。

**孟芳女士**，47歲，為北控集團之行政總監。孟女士畢業於中國社會科學院。孟女士於企業管理方面擁有豐富經驗。孟女士自二零一一年一月一日起獲委任為本集團之執行董事。

**遇魯寧先生**，49歲，北京京泰投資諮詢有限公司及北京京泰同成置業有限公司（該兩間公司均為本公司之附屬公司）之董事。遇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。遇先生於物業發展、企業重組及財務管理方面擁有豐富經驗。遇先生自二零一一年一月一日起獲委任為本集團之執行董事。

**劉學恆先生**，37歲，獲頒英國劍橋大學工商管理碩士學位。劉先生於股本投資、企業融資、首次公開發售上市及併購方面擁有豐富經驗。劉先生為博大資本國際有限公司及睿智金融集團有限公司之共同創辦人，而目前為睿智金融集團有限公司之執行董事及睿智主動投資有限公司之行政總裁。劉先生自二零一一年一月一日起獲委任為本集團之執行董事。

### 非執行董事

**林春癸先生**，60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**，64歲。葛先生自一九九七年十一月起獲委任為本集團之獨立非執行董事。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，並獲頒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（聯交所股份代號：759）及成謙聲匯控股有限公司（聯交所股份代號：2728）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（聯交所股份代號：1159）及中國香精香料有限公司（聯交所股份代號：3318）之獨立非執行董事職務。

**馬照祥先生**，69歲。馬先生自二零零四年九月起獲委任為本集團之獨立非執行董事。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（聯交所股份代號：662）、敦沛金融控股有限公司（聯交所股份代號：812）、卜蜂國際有限公司（聯交所股份代號：43）、華潤電力控股有限公司（聯交所股份代號：836）及創興銀行有限公司（聯交所股份代號：1111）之獨立非執行董事。馬先生亦為亞洲果業控股有限公司（一間同時於倫敦證券交易所另類投資市場（另類投資市場股份代號：ACH）及香港聯合交易所有限公司（聯交所股份代號：73））上市之公司之非執行董事。

**吳騰輝先生**，67歲。吳先生自二零零七年五月起獲委任為本集團之獨立非執行董事。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（聯交所股份代號：662）之執行副總裁。

**朱武祥先生**，45歲，朱先生現為清華大學經濟管理學院金融系教授及副主任。朱先生於二零零二年畢業於清華大學數量經濟學專業並獲頒博士學位。彼自一九八二年起至今一直在清華大學學習及工作。朱先生同時擔任深圳天音控股股份有限公司（深圳A股股份代號：000829）、山東勝利有限公司（深圳A股股份代號：000407）、北京燕京啤酒股份有限公司（北京控股之附屬公司）（深圳A股股份代號：000729）及歌爾聲學科技股份有限公司（深圳A股股份代號：002241）之獨立非執行董事。朱先生亦曾於二零零三年七月至二零零九年七月擔任中興通訊股份有限公司（聯交所股份代號：763）、於二零零六年三月至二零零九年四月擔任寧波新海電氣股份有限公司（上海A股股份代號：002120）及於二零零七年四月至二零一零年五月擔任北京華勝天成股份有限公司（上海A股股份代號：600410）之獨立非執行董事。朱先生自二零一一年一月一日起獲委任為本集團之獨立非執行董事。

## 主席報告



主席  
周思

### 致全體股東：

本人謹代表董事會（「董事會」）向本集團之寶貴股東及投資者公佈北京建設（控股）有限公司（「本公司」，連同其附屬公司，統稱為「本集團」）截至二零一零年十二月三十一日止財政年度之年報。

由去年起，為盡量提高我們的寶貴股東的回報，我們已改變業務策略為成為住宅、商業及物流物業之發展商，並成功收購自主城之60%權益，作為我們進軍新業務之顯著成就。該項目將成為本集團之首個優質地標項目。我們預期將於二零一一財政年度第四季度確認來自自主城之收入。

為留存足夠資金用於擴展我們的地產業務，本公司於年內發行合共港幣2,000,000,000元之可換股債券。本公司現時擁有超過港幣30億元之現金結餘。我們相信，我們有能力於可見將來建立具盈利能力的資產及項目組合，最終達至股東價值的長期資本增長。

展望未來，我們仍將面臨來自通脹、經濟環境不明朗以及中華人民共和國（「中國」）政府將對地產市場實施之主要旨在控制投機活動之一系列新政策之挑戰。儘管面臨有關挑戰，但我們仍對可營造健康的物業環境持樂觀態度。我們將投放資源以審慎擴展及多元化投資及業務經營。至第十二個五年計劃完結時，我們目標成為中國其中一家於住宅及商業地產具名氣的領先開發商，及於華北地區成為物流地產及相關行業之龍頭。

## 主席報告

### 致謝

最後，本人謹代表董事會衷心感謝各位股東、客戶、銀行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。特別是對本公司之前主席兼執行董事雷振剛先生，董事會謹此機會對雷振剛先生於去年出任主席期間所作出之寶貴貢獻致以謝意。

主席

周思

香港，二零一一年三月三十一日

## 管理層討論及分析

截至二零一零年十二月三十一日止年度（「二零一零年財政年度」），本集團錄得本公司擁有人應佔綜合虧損約港幣153,765,000元，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」）則錄得綜合虧損約港幣22,468,000元。

本年度之綜合虧損大幅增加乃主要由於本年度確認以權益結算之購股權開支共約港幣86,533,000元及本年度並無如於二零零九年般有由出售附屬公司所產生之重大收益約港幣100,466,000元所致。

### 市場回顧及展望

中國政府已自二零一零年起實施一系列新措施，以遏制住宅物業價格的投機活動，及進而穩定市場發展。我們相信，中國政府將進一步微調該等措施以鞏固及改善調控之正面成果及有效管理通脹。董事會樂觀認為所有現有及未來措施將引領中國物業市場之健康發展。

展望未來，我們仍將面臨來自通脹、經濟環境不明朗以及政府為管理住宅物業市場而可能施加之新系列政策之挑戰。然而，由於本集團於商業及物流物業之其他發展已分散其風險，故董事會對本集團之未來業務回報仍具信心。董事會將參考上述不同地產行業的營商環境的變動而密切監察資源分配，以盡量增加本集團之回報及降低本集團之風險。我們將審慎評估及執行擴展及營運計劃，我們亦將密切關注不同地產行業之適當投資機遇。我們預期本集團將可成功創建並擴展其資產及項目組合，藉以為股東利益提高長期資本增長。

### 業務回顧及前景

#### 物業業務

由二零零九年財政年度起，本公司已改變公司策略，以參與到涵蓋住宅、商業及物流物業之地產行業。於二零一零年七月九日，本公司成功收購自主城（一項位於中國北京的住宅物業項目）。該項目將於完成後成為本集團之首個優質地標項目。

自主城位於北京市朝陽區十八里店鄉東四環南路甲1號。其包括一幅地盤面積為33,457.08平方米的土地及總建築面積約為133,311平方米之在建住宅樓宇。我們預期該項目將於二零一一年第四季度竣工，因而屆時將確認來自自主城之收入。自主城之預售工作已自二零一零年一月起展開，而所有單位均已出售。根據本集團之新策略，我們將致力憑藉優質住宅、商業及物流業界物業發展我們的自有品牌，以迎合中國住宅市場之強勁國內需求。

## 管理層討論及分析

### 業務回顧（續）

#### 家居庭園及塑膠裝飾產品業務（「家居產品業務」）

於二零一零年財政年度，本公司持續受惠於精簡錄得虧損之家居產品製造活動。該業務之毛利率由二零零九年財政年度之15.78%提升至約17.66%。儘管已有所改善，然而，我們仍面臨此業務於全球市場之嚴峻營商環境之挑戰。人民幣（「人民幣」）升值及由中國普遍通脹引致的工資、其他成本及外判成本之上升已導致業務仍以虧損狀況經營。本集團將於未來期間繼續將製造活動外判之策略，以進一步改善毛利率。

### 本年度之重大項目

#### 收購自主城60%權益

於二零一零年一月二十七日，本公司與京泰集團訂立有條件協議，以總代價人民幣92,250,000元（相等於約港幣104,814,000元）收購一項於中國待售在建物業 — 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）將以發行及配發83,362,500股本公司新股份償付，而人民幣31,500,000元（相等於約港幣35,790,000元）則將以現金償付（「收購事項」）。

收購事項構成香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「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及已於二零一零年七月九日完成。

#### 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15,566,000元）出售位於中國陸河縣河口鎮營下村之工廠綜合大樓。根據物業賬面值約為人民幣8,062,000元（相等於約港幣9,317,000元）計算，於二零一零年財政年度，此項出售錄得之收益約為人民幣5,438,000元（相等於約港幣6,249,000元）。

#### 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，以從事開發位於中國北京玉泉山初步名為玉泉山貴賓館之豪華酒店物業。

## 管理層討論及分析

### 本年度之重大項目（續）

#### 認購及配售可換股債券

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」）（北控集團之全資附屬公司）訂立有條件認購協議，內容有關本公司根據認購協議所載之條款及條件發行本金總額為港幣1,500,000,000元之可換股債券予認購方，（「認購事項」）；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（「配售事項」）。

與認購方之交易構成上市規則項下之關連交易，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。

於二零一零年十二月三日及二零一零年十二月三十一日，認購事項及配售事項已經完成，而本公司已分別發行港幣499,850,000元及港幣1,500,000,000元之可換股債券予獨立第三方及認購方。

### 財務回顧

#### 營業額及毛利分析

二零一零財政年度之收入為約港幣139,387,000元，較二零零九年財政年度之約港幣155,526,000元減少約港幣16,139,000元（或10.38%），主要乃由於美利堅合眾國（為我們的主要市場）經濟復甦緩慢，導致本集團產品之需求持續下降所致。

家居產品業務之毛利率由二零零九年財政年度之約15.78%提升至本年度之約17.66%。

#### 分銷及銷售開支

於二零一零年財政年度，總分銷及銷售開支由二零零九年財政年度之約港幣35,088,000元減少約港幣3,061,000元（或8.72%）至約港幣32,027,000元。總分銷及銷售開支減少乃主要由於自去年起持續縮減本集團錄得虧損之家居產品業務之生產活動所致。

## 管理層討論及分析

### 財務回顧（續）

#### 行政開支

二零一零年財政年度的行政開支包括以權益結算之購股權開支約港幣29,607,000元，乃產生自本年度授予僱員及董事的購股權。尚不包括此項目，本集團於二零一零年財政年度之行政開支約為港幣62,650,000元，較二零零九年財政年度之約港幣65,424,000元減少約港幣2,774,000元（或4.24%），乃由於持續縮減家居產品業務之規模所致。

#### 財務費用

於二零一零年財政年度，本集團之總財務費用約為港幣2,541,000元（二零零九年：約港幣3,717,000元），包括銀行及其他借款之利息約港幣466,000元（二零零九年：約港幣3,717,000元）及可換股債券估算利息約港幣2,075,000元（二零零九年：無）。

於二零一零年財政年度，本公司已發行港幣1,999,850,000元之零息可換股債券，因而已根據適用會計準則入賬估算利息約港幣2,075,000元。估算利息並不影響本集團之實際現金流量。

#### 流動資金及財務資源

於二零一零年財政年度，本集團已改變其業務策略並積極尋求不同機遇以進軍物業業務。本公司已於年內透過發行可換股債券集資所得款項總額港幣1,999,850,000元，以為不同物業行業未來可能收購及策略性投資提供充足財務資源。

於二零一零年十二月三十一日，本集團之借款總額約為港幣1,339,877,000元（二零零九年：約港幣10,274,000元）。本集團之資本負債比率（即借款總額佔資產總值之百分比）約為32.41%（二零零九年：約1.60%）。

於二零一零年十二月三十一日，本集團之現金及銀行結餘約為港幣3,303,855,000元（二零零九年：約港幣522,251,000元），乃以美元（「美元」）、港幣及人民幣計值。現金結餘，連同未動用之銀行融資額度將可令本集團為目前兩項業務提供資金。

於二零一零年十二月三十一日，本集團之流動比率及速動比率分別約為145.93%（二零零九年：約913%）及約124.59%（二零零九年：約909%）。

#### 資本開支

於二零一零年財政年度，本集團已動用約港幣5,818,000元（二零零九年：約港幣22,260,000元）作為資本開支，包括為本集團於中國北京之辦事處購買傢俬及裝置、辦公設備、車輛，以及廠房及機器之開支。

## 管理層討論及分析

### 財務回顧（續）

#### 匯率波動風險

本集團於二零一零年財政年度並無就外幣進行任何對沖交易。由於本集團主要收入及採購以美元計值，在某種程度上已有自然對沖。部分採購及製造費用以人民幣計值，本集團會密切評估和監測人民幣匯率之變動，並於有需要時考慮對沖相關風險，以減低匯率波動之影響。

#### 或然負債

於二零零九年及二零一零年十二月三十一日，本集團並無重大或然負債。

#### 資產抵押

本集團於二零一零年十二月三十一日並無任何資產抵押（二零零九年：港幣31,061,000元）。

#### 僱員及薪酬政策

於二零一零年十二月三十一日，本集團共聘用292名（二零零九年：347名）員工。於二零一零年財政年度，所產生之總員工成本（包括計入銷售成本內之員工成本、董事薪酬及以權益結算之購股權開支）約為港幣77,586,000元（二零零九年：約港幣45,640,000元）。

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之僱員薪酬政策及待遇。除退休金外，亦會根據個別僱員表現評估給予酌情花紅及購股權。

## 企業管治報告

本公司致力維持優良的企業管治，以能確保本公司之更佳透明度、保障股東及持份者權益及提升股東價值。

董事會認為，本公司於年內一直遵守上市規則附錄14所載之企業管治常規守則（「企業管治守則」）所載之所有守則條條文，惟下列若干偏離事項除外。

### 董事會

#### 組成及職責

董事會（「董事會」）現由十五名董事組成：包括十名執行董事，分別為周思先生、洪敬南先生、于力先生、錢旭先生、蕭健偉先生、徐太炎先生、姜新浩先生、孟芳女士、馮魯寧先生及劉學恆先生；一名非執行董事林春癸先生；及四名獨立非執行董事（「獨立非執行董事」），分別為葛根祥先生、吳騰輝先生、馬照祥先生及朱武祥先生。其中一名獨立非執行董事馬照祥先生具備上市規則所規定之專業及會計資格。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獲授權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	12	3	4	2
<b>董事姓名</b>	<b>已出席會議次數</b>			
<b>執行董事</b>				
雷振剛先生	5	不適用	不適用	不適用
錢旭先生	7	不適用	1	1
蕭健偉先生	12	不適用	不適用	不適用
<b>非執行董事</b>				
林春癸先生	3	不適用	0	0
<b>獨立非執行董事</b>				
葛根祥先生	12	3	4	2
馬照祥先生	12	3	4	2
吳騰輝先生	12	3	4	2

## 企業管治報告

### 非執行董事

企業管治守則守則條文第A.4.1條規定，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，本公司之非執行董事及三位獨立非執行董事當中之兩位並無按指定任期獲委任，惟彼等均須根據本公司之公司細則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，隨著本公司與所有獨立非執行董事簽訂服務協議，除非執行董事外，所有獨立非執行董事均已按指定任期獲委任。

本公司已接獲各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條之規定而發出確認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。

### 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（「標準守則」）作為董事進行證券交易之操守守則。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

本公司於截至二零一零年十二月三十一日止年度一直遵守上市規則附錄十四所載之企業管治守則之守則條文。儘管本公司已努力維持適當之企業管治標準，惟未能完全遵守若干守則條文，其重大偏離載列如下：

- (i) 根據守則條文第A.3.2條，本公司應委任之獨立非執行董事數目須至少為董事會成員總數之三分之一。於二零一一年一月一日額外委任執行董事後，董事會十五位董事之中僅有四位為獨立非執行董事；
- (ii) 根據守則條文第A.4.1條，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，本公司之非執行董事及三位獨立非執行董事當中之兩位並無按指定任期獲委任，惟彼等均須根據本公司之公司細則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，隨著本公司與所有獨立非執行董事簽訂服務協議，彼等（除非執行董事外）均已按指定任期獲委任；及
- (iii) 根據守則條文第E.1.2條，董事會主席由於未能預料之要務而未能出席於二零一零年六月十七日舉行之股東週年大會，改由本公司之執行董事兼公司秘書蕭健偉先生出席上述股東週年大會。

### 董事會轄下委員會

為加強其職能及企業管治實務，董事會已成立三個董事委員會，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書面職權範圍履行其特定職責。

## 企業管治報告

### 董事會轄下委員會（續）

#### 審核委員會

審核委員會於一九九九年成立，全體成員均為獨立非執行董事。審核委員會成員為馬照祥先生、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年經驗。委員會全體成員均擁有相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、委任及聘用條款；
- 審閱及監察財務報告及當中所載之申報判斷及估計；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。

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簡報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之有效性作出監察及評估。所有外聘核數合夥人須定期輪席退任，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截至二零零九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二零一零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之建議；以及與管理層和外聘核數師討論有關本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度之審核之審核計劃、會計政策和常規。

於截至二零一零年十二月三十一日止年度內，就本集團外聘核數師提供之服務已付／應付之費用如下：

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
審核服務	1,174	795
非審核服務	374	310

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。

## 企業管治報告

### 董事會轄下委員會（續）

本集團截至二零一零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，負責制定有關(1)本集團全體董事及高級管理層薪酬之政策及架構；及(2)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。

#### 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。

#### 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，以保障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、合規監控及風險管理職能。

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，以檢討及改善內部監控制度。

#### 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。在編製截至二零一零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估計；及按持續經營基準編製賬目。董事亦須負責妥善保存會計記錄，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（「董事會」）謹此提呈彼等之年度報告，以及本公司連同其附屬公司（「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財務報表。

### 採納中文名稱為第二名稱

根據在本公司於二零一零年六月十七日舉行之股東特別大會上通過之一項特別決議案，以及於二零一零年六月二十八日經百慕達公司註冊處批准後，本公司已採納「北京建設（控股）有限公司」為本公司第二名稱。

### 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經審核綜合財務報表附註43。於二零一零年七月九日，本集團收購於中華人民共和國（「中國」）從事地產開發業務之Zenna Investments Limited連同其附屬公司（「Zenna」）。除此進展外，本集團之主要業務性質於年內並無其他重大變動。

### 業績及股息

本集團截至二零一零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27頁至86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、負債及非控股股東權益之概要載於第88頁，有關資料乃摘錄自經審核綜合財務報表。

### 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分別載於經審核綜合財務報表附註16及18。

### 股本、購股權、認股權證及可換股債券

本公司股本、購股權、認股權證及可換股債券於年內之變動詳情載於經審核綜合財務報表附註31、33及30。

### 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。

### 儲備

本集團儲備於年內之變動詳情載於經審核綜合權益變動表。

## 董事會報告

### 可供分派儲備

根據百慕達一九八一年公司法計算，本公司於二零一零年十二月三十一日並無任何可供分派儲備。此外，本公司之股份溢價賬港幣554,070,000元可以繳足紅股之方式分派。

### 主要客戶及供應商

於回顧年度內，本集團五大客戶之銷售額佔年內銷售總額65.46%，而當中最大客戶之銷售額則佔22.45%。本集團五大供應商之採購額佔年內總採購額少於54.70%。

本公司各董事或彼等之任何聯繫人士或據董事會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之任何實益權益。

### 董事

年內及直至本報告日期，本公司之董事如下：

#### 執行董事：

周 思先生(主席)	(於二零一一年一月一日獲委任)
洪敬南先生(副主席)	(於二零一一年一月一日獲委任)
于 力先生(副主席)	(於二零一一年一月一日獲委任)
錢 旭先生(總裁)	
蕭健偉先生	
徐太炎先生	(於二零一一年一月一日獲委任)
姜新浩先生	(於二零一一年一月一日獲委任)
孟 芳女士	(於二零一一年一月一日獲委任)
遇魯寧先生	(於二零一一年一月一日獲委任)
劉學恆先生	(於二零一一年一月一日獲委任)
雷振剛先生(主席)	(於二零一一年一月一日辭任)

#### 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	
朱武祥先生	(於二零一一年一月一日獲委任)

## 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，周思先生、洪敬南先生、于力先生、徐太炎先生、姜新浩先生、孟芳女士、遇魯寧先生、劉學恆先生、葛根祥先生、林春癸先生及朱武祥先生將輪席告退，惟彼等合乎資格，並願意於應屆股東週年大會上重選連任。

本公司已收到本公司所有獨立非執行董事之獨立性年度確認書，而於本報告日期，彼等被仍視為獨立人士。

### 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6頁。

### 董事之服務合約

本公司獨立非執行董事馬照祥先生、葛根祥先生、吳騰輝先生及朱武祥先生已與本公司訂立分別於二零零九年五月一日、二零零九年五月一日、二零零九年五月一日及二零一零年一月一日起計為期三年之服務合約，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。

除上文所述者外，有意於應屆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）。

### 薪酬政策

本集團之僱員薪酬政策乃按彼等之表現、資歷及能力釐定。

董事酬金由薪酬委員會經參考董事職務、責任及表現以及本集團業績後釐定。

本公司已採納一項購股權計劃，作為對董事及合資格僱員之獎勵。該計劃詳情載於經審核綜合財務報表附註33。

### 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任何合約中，直接或間接擁有重大權益。

## 董事會報告

### 董事及主要行政人員於股份及相關股份之權益及淡倉

於二零一零年十二月三十一日，董事及本公司之主要行政人員於本公司或其任何相聯法團之股份、相關股份或債券中擁有本公司根據證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第352條須存置之登記冊所記錄；或根據上市公司董事進行證券交易的標準守則須另行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	1.78

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已於下文「購股權計劃」一節內獨立披露。

除上文所披露者外，於二零一零年十二月三十一日，概無董事或主要行政人員已於本公司或其任何相聯法團股份、相關股份或債券中記入根據證券及期貨條例第352條須予以記錄之權益或淡倉，或根據標準守則須另行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，否則計劃自當日起十年內持續有效。計劃之目的乃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及其任何附屬公司僱員(包括執行董事)及非執行董事，按每次授出購股權支付港幣1元接納購股權以認購本公司之普通股。

於計劃下，現時獲准授出之未獲行使購股權之最多數目相等於任何時間該等購股權獲行使時本公司已發行普通股總數之30%。於任何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%。

## 董事會報告

### 購股權計劃(續)

根據計劃授出之購股權由承授人個人擁有，不得轉付或轉讓。

董事會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十二月三十一日止年度根據計劃授出之購股權之變動：

參與者姓名或類別	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	於年內授出	於年內行使	於二零一零年 十二月三十一日
<b>董事：</b>							
雷振剛先生	二零一零年 四月八日	二零一零年四月八日至 二零二零年四月七日	0.820	-	7,000,000	-	7,000,000
錢旭先生	二零一零年 四月八日	二零一零年四月八日至 二零二零年四月七日	0.820	-	6,000,000	-	6,000,000
蕭健偉先生	二零一零年 四月八日	二零一零年四月八日至 二零二零年四月七日	0.820	-	5,000,000	-	5,000,000
林春葵先生	二零一零年 五月十一日	二零一零年五月十一日至 二零二零年五月十日	0.820	-	5,000,000	-	5,000,000
葛根祥先生	二零一零年 四月二十七日	二零一零年四月二十七日至 二零二零年四月二十六日	0.808	-	2,000,000	-	2,000,000
馬照祥先生	二零一零年 四月二十七日	二零一零年四月二十七日至 二零二零年四月二十六日	0.808	-	2,000,000	-	2,000,000
吳騰輝先生	二零一零年 四月二十七日	二零一零年四月二十七日至 二零二零年四月二十六日	0.808	-	2,000,000	-	2,000,000
				-	29,000,000	-	29,000,000
<b>僱員：</b>							
	二零一零年 四月八日	二零一零年四月八日至 二零二零年四月七日	0.820	-	58,500,000	-	58,500,000
	二零一零年 五月十一日	二零一零年五月十一日至 二零二零年五月十日	0.820	-	5,200,000	-	5,200,000
	二零一零年 六月十七日	二零一零年六月十七日至 二零二零年六月十六日	0.820	-	1,400,000	-	1,400,000
					65,100,000		65,100,000
<b>顧問：</b>							
	二零一零年 四月八日	二零一零年四月八日至 二零二零年四月七日	0.820	-	208,600,000	-	208,600,000
	二零一零年 五月十一日	二零一零年五月十一日至 二零二零年五月十日	0.820	-	2,000,000	-	2,000,000
	二零一零年 六月十七日	二零一零年六月十七日至 二零二零年六月十六日	0.820	-	1,000,000	-	1,000,000
					211,600,000		211,600,000
				-	305,700,000	-	305,700,000

## 董事會報告

### 董事購買股份或債券之權利

除於「董事及主要行政人員於股份及相關股份之權益及淡倉」及「購股權計劃」兩節所披露者外，本公司於二零一零年十二月三十一日止年度內並無向任何董事、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，而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可令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

於二零一零年十二月三十一日，下列佔本公司5%或以上已發行股本及認股權證之權益及淡倉已記入本公司根據證券及期貨條例第336條須存置之權益登記冊內：

於股份及相關股份之好倉：

名稱	附註	所持股份數目、身份及 權益性質		所持相關股份數目、身份及 權益性質		合計	佔本公司 已發行股本之 概約百分比 (%)
		直接實益擁有	透過一間 受控制法團	直接實益擁有	透過一間 受控制法團		
皓明控股有限公司	(a)	1,433,362,500	-	-	-	1,433,362,500	40.53%
京泰實業(集團)有限公司	(b)	-	1,433,362,500	-	-	1,433,362,500	40.53%
北京控股集團(BVI)有限公司	(c)	-	-	2,307,692,307	-	2,307,692,307	65.25%
北京控股集團有限公司	(d)	-	1,433,362,500	-	2,307,692,307	3,741,054,807	105.78%
Thular Limited	(e)	400,000,000	-	-	-	400,000,000	11.31%
嘉里控股有限公司	(e)	-	400,000,000	-	-	400,000,000	11.31%
Kerry Group Limited	(e)	-	400,000,000	-	-	400,000,000	11.31%

附註：

- (a) 皓明控股有限公司(「皓明」)持有1,433,362,500股股份。
- (b) 京泰實業(集團)有限公司(「京泰集團」)因其於其全資附屬公司皓明之控股權益而被視為於1,433,362,500股股份中擁有權益。
- (c) 北京控股集團(BVI)有限公司(「北控集團BVI」)透過其於本公司之港幣1,500,000,000元之可換股債券(可按每股港幣0.65元予以兌換)之所有權而持有2,307,692,307股相關股份。
- (d) 所披露之權益指京泰集團擁有之股份(如附註(b)所詳述)及北控集團BVI擁有之相關股份(如附註(c)所詳述)。京泰集團及北控集團BVI由北京控股集團有限公司(「北控集團」)直接擁有100%權益。因此，北控集團被視為於上述股份及相關股份中擁有權益。
- (e) Thular Limited(「Thular」)(前稱為「Timekey Limited」)為400,000,000股股份之實益擁有人。由於Thular由嘉里控股有限公司(「嘉里控股」)全資擁有，而嘉里控股則由Kerry Group Limited(「KGL」)全資擁有，故嘉里控股及KGL亦被視為於上述股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於二零一零年十二月三十一日，概無人士已於本公司任何股份或相關股份中記入根據證券及期貨條例第336條須予以記錄之權益或淡倉。

## 董事會報告

### 關連交易及持續關連交易

本集團於年內進行之關連交易及持續關連交易載於經審核綜合財務報表附註40。

### 足夠之公眾持股量

按本公司所得之公開資料及據董事會所知，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

本集團於報告期後所發生之重大事項詳情載於經審核綜合財務報表附註44。

### 核數師

德勤•關黃陳方會計師行將退任，而本公司將於應屆股東週年大會上提呈決議案以續聘德勤•關黃陳方會計師行為本公司核數師。

### 批准經審核財務報表

本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表已於二零一一年三月三十一日獲董事會批准。

代表董事會

主席

周思

香港

二零一一年三月三十一日

## 獨立核數師報告

**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）有限公司全體股東  
(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27頁至第86頁北京建設（控股）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二零一零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資料解釋。

### 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，編製真實而公平呈報的綜合財務報表，而董事所釐定之有關必要內部監控可使編製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。

### 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，核數師會考慮與實體編製真實而公平呈報的綜合財務報表相關的內部監控，以便設計適當的審核程序，但此並非為對實體的內部監控的效能發表意見。審核亦包括評價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 貴集團於二零一零年十二月三十一日的財政狀況及其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

二零一一年三月三十一日

## 綜合全面收益表

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	附註	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
收入	5	<b>139,387</b>	155,526
銷售成本		<b>(114,769)</b>	(130,980)
<b>毛利</b>		<b>24,618</b>	24,546
其他收入	7	<b>14,497</b>	14,348
分銷及銷售開支		<b>(32,027)</b>	(35,088)
行政開支		<b>(92,257)</b>	(65,424)
其他收益及虧損	8	<b>(67,422)</b>	42,219
財務費用	9	<b>(2,541)</b>	(3,717)
除稅前虧損		<b>(155,132)</b>	(23,116)
所得稅(開支)抵免	10	<b>(262)</b>	648
本年度虧損	11	<b>(155,394)</b>	(22,468)
<b>本年度其他全面收入(虧損), 扣除所得稅</b>			
換算海外業務產生之匯兌差額:			
— 本年度增加		<b>19,533</b>	258
— 出售附屬公司之重新分類調整		—	2,749
物業重估虧損		—	(2,725)
本年度其他全面收入, 扣除所得稅		<b>19,533</b>	282
本年度全面虧損總額		<b>(135,861)</b>	(22,186)
以下人士應佔虧損:			
本公司擁有人		<b>(153,765)</b>	(22,468)
非控股權益		<b>(1,629)</b>	—
		<b>(155,394)</b>	(22,468)
以下人士應佔全面虧損總額:			
本公司擁有人		<b>(135,739)</b>	(22,186)
非控股權益		<b>(122)</b>	—
		<b>(135,861)</b>	(22,186)
		港仙	港仙
每股虧損	15		
— 基本		<b>(4.5)</b>	(1.0)
— 攤薄		<b>(4.5)</b>	(1.0)

## 綜合財務狀況表

於二零一零年十二月三十一日

	附註	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	16	<b>4,496</b>	8,782
預付租賃款項	17	–	3,204
投資物業	18	<b>500</b>	350
可供出售金融資產	19	–	–
應收貸款	20	<b>56,036</b>	63,117
物業、廠房及設備之已付按金		–	1,459
		<b>61,032</b>	76,912
<b>流動資產</b>			
存貨	22	<b>3,515</b>	2,433
應收貸款	20	<b>11,797</b>	5,738
應收賬款及其他應收款項	23	<b>125,921</b>	32,804
應收一位關連人士款項	24	<b>11,207</b>	91
待售在建物業	25	<b>592,237</b>	–
預付租賃款項—即期部份	17	–	74
銷售物業之預付所得稅		<b>24,692</b>	132
已抵押存款	26	–	879
銀行結餘及現金	27	<b>3,303,855</b>	522,251
		<b>4,073,224</b>	564,402
<b>流動負債</b>			
應付賬款及其他應付款項	28	<b>68,306</b>	51,065
銷售物業之已收按金		<b>1,382,383</b>	–
應付關連人士款項	24	<b>610</b>	455
銀行貸款	29	–	10,274
可換股債券—負債部份	30	<b>1,339,877</b>	–
應付所得稅		<b>17</b>	17
		<b>2,791,193</b>	61,811
<b>流動資產淨值</b>		<b>1,282,031</b>	502,591
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>1,343,063</b>	579,503

## 綜合財務狀況表

於二零一零年十二月三十一日

	附註	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
<b>股本及儲備</b>			
股本	31	<b>353,656</b>	323,920
儲備		<b>937,212</b>	255,021
本公司擁有人應佔權益		<b>1,290,868</b>	578,941
非控股權益		<b>51,633</b>	-
<b>權益總額</b>		<b>1,342,501</b>	578,941
<b>非流動負債</b>			
遞延稅項負債	32	<b>562</b>	562
		<b>1,343,063</b>	579,503

於第27頁至第86頁之綜合財務報表已於二零一一年三月三十一日經董事會批准及授權發表，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

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔權益												
	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)	購股權儲備 港幣千元 (附註33)	認股權證儲備 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)	可換股債券- 權益部分 港幣千元 (附註30)	累計虧損 港幣千元	合計 港幣千元	非控股權益 港幣千元	權益總額 港幣千元
於二零零九年一月一日	99,920	172,582	18,528	-	-	18,489	35,570	23,786	-	(284,602)	84,273	-	84,273
本年度虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(22,468)	(22,468)	-	(22,468)
換算海外業務產生之匯兌差額													
- 本年度增加	-	-	-	-	-	258	-	-	-	-	258	-	258
- 出售一家附屬公司之重新分類調整	-	-	-	-	-	2,749	-	-	-	-	2,749	-	2,749
重估物業虧損	-	-	-	-	-	-	(2,725)	-	-	-	(2,725)	-	(2,725)
本年度其他全面收入(虧損)	-	-	-	-	-	3,007	(2,725)	-	-	-	282	-	282
本年度全面收入(虧損)總額	-	-	-	-	-	3,007	(2,725)	-	-	(22,468)	(22,186)	-	(22,186)
發行普通股	224,000	301,000	-	-	-	-	-	-	-	-	525,000	-	525,000
發行認股權證	-	-	-	-	2,000	-	-	-	-	-	2,000	-	2,000
發行普通股應佔交易費用	-	(10,146)	-	-	-	-	-	-	-	-	(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	-	578,941
本年度虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(153,765)	(153,765)	(1,629)	(155,394)
本年度其他全面收入，即換算海外業務 產生之匯兌差額	-	-	-	-	-	18,026	-	-	-	-	18,026	1,507	19,533
本年度全面收入(虧損)總額	-	-	-	-	-	18,026	-	-	-	(153,765)	(135,739)	(122)	(135,861)
透過收購附屬公司收購之資產及負債 (附註31(c)及37)	8,336	1,082	-	-	-	-	-	-	-	-	9,418	30,156	39,574
非控股權益出資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	21,599	21,599
行使非上市認股權證時發行股份 (附註31(b))	20,000	82,000	-	-	(2,000)	-	-	-	-	-	100,000	-	100,000
確認可換股債券之權益部份(附註30)	-	-	-	-	-	-	-	-	645,662	-	645,662	-	645,662
轉換可換股債券時發行股份(附註31(d))	1,400	7,552	-	-	-	-	-	-	(2,899)	-	6,053	-	6,053
確認以權益結算之股份付款(附註23)	-	-	-	86,533	-	-	-	-	-	-	86,533	-	86,533
於二零一零年十二月三十一日	353,656	554,070	18,528	86,533	-	39,522	-	20,490	642,763	(424,694)	1,290,868	51,633	1,342,501

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) 根據中國相關法例及規則，所有本公司在中國成立之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，直至有關儲備金總額累積至註冊資本之50%為止。轉撥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

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
<b>經營業務</b>		
除稅前虧損	(155,132)	(23,116)
調整：		
投資物業公平值收益	(150)	-
物業、廠房及設備之折舊	3,045	17,345
解除預付租賃款項	27	759
無形資產之攤銷及減值虧損	-	822
非上市股本證券減值虧損	-	6,967
物業、廠房及設備減值虧損	-	2,663
(撥回)已確認應收賬款及其他應收款項減值虧損	(864)	4,602
應收貸款減值虧損	3,945	-
出售物業、廠房及設備之收益(虧損)	(2,686)	13,808
出售投資物業之虧損	-	2,814
出售預付租賃款項之虧損	-	1,737
自用樓宇重估價值減少	-	11,959
以權益結算購股權開支	86,533	-
出售附屬公司收益·淨額	-	(100,466)
指定按公平值在損益處理之金融資產之公平值變動虧損	-	12,497
銀行利息收入	(11,082)	(688)
應收貸款利息收入	-	(997)
財務費用	2,541	3,717
營運資金變動前之經營現金流量	(73,823)	(45,577)
存貨(增加)減少	(1,082)	15,500
應收賬款及其他應收款項(增加)減少	(92,253)	10,657
待售在建物業增加	(592,237)	-
應付賬款及其他應付款項增加	56,815	2,320
銷售物業時收取按金增加	1,382,383	-
經營業務所得(所耗)現金	679,803	(17,100)
已付所得稅	(24,822)	(158)
<b>經營業務所得(所耗)現金淨額</b>	<b>654,981</b>	<b>(17,258)</b>
<b>投資活動</b>		
購買物業、廠房及設備	(4,359)	(15,141)
已付物業、廠房及設備按金	-	(1,459)
預付租賃款項增加	-	(3,584)
添置投資物業	-	(3,535)
出售物業、廠房及設備及預付租賃款項之所得款項	13,326	31,440
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
已抵押存款減少	879	10,349
出售附屬公司現金流出淨額(附註36)	-	(41,702)
一家關連公司還款	91	-
向一家關連公司墊款	(11,207)	(91)
已收利息	11,082	688
<b>投資活動所得現金淨額</b>	<b>9,812</b>	<b>1,886</b>

## 綜合現金流量表

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
<b>融資活動</b>		
發行新普通股及認股權證所得款項	–	527,000
發行可換股債券所得款項	<b>1,999,850</b>	–
發行可換股債券之交易成本	<b>(10,333)</b>	–
行使非上市認股權證所得款項	<b>100,000</b>	–
發行新普通股及認股權證之交易成本	–	(10,146)
一間附屬公司非控股股東之注資	<b>21,599</b>	–
籌集新造銀行貸款	<b>3,881</b>	162,445
償還銀行貸款	<b>(14,166)</b>	(84,786)
向其他債權人還款	–	(20,000)
向關連人士還款	<b>(211,527)</b>	(50,000)
關連人士墊款	<b>211,682</b>	455
已付利息	<b>(466)</b>	(3,717)
<b>融資活動所得現金淨額</b>	<b>2,100,520</b>	521,251
<b>現金及現金等價物增加淨額</b>	<b>2,765,313</b>	505,879
於年初之現金及現金等價物	<b>522,251</b>	17,311
匯率變動對以外幣持有之現金結餘之影響	<b>16,291</b>	(939)
於年末之現金及現金等價物	<b>3,303,855</b>	522,251
<b>分析現金及現金等價物結餘：</b>		
銀行結餘及現金	<b>3,303,855</b>	522,251

## 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

北京建設（控股）有限公司為一家在百慕達根據公司法註冊成立之獲豁免公司，其股份在聯交所主板上市。本公司之註冊辦事處兼主要營業地點於本公司年報「公司資料」一節披露。

根據一項本公司於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及經百慕達公司註冊處於二零一零年六月二十八日批准，本公司採用「北京建設（控股）有限公司」作為本公司之中文名稱。

本公司為一家投資控股公司，旗下附屬公司之主要業務載於附註43。於二零一零年七月九日，本集團透過收購Zenna之全部股權以收購於中國一項物業開發項目之資產及負債。年內本集團之主要業務性質並無其他重大變動。

本公司之功能貨幣原為港幣（「港幣」）。於完成收購Zenna後，本公司董事會（「董事會」）認為，由於本集團之大部分未來收益將來自中國，故主要經濟環境已實質改變。特別是，Zenna所持有之物業已於二零一零年十二月三十一日全部售出，而來自所售物業之收益將於該等物業之風險及回報轉至買家時確認。因此，董事會已決定，於二零一零年七月九日，本公司之功能貨幣由港幣更改為人民幣（「人民幣」）。功能貨幣變動之影響於功能貨幣變動日期起提前入賬。

由於董事會現時使用港幣控制及監管本集團之表現，故呈列貨幣仍為港幣。

### 2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）

於本年度，本集團已應用多項由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈並於二零一零年財政年度末強制生效之新訂及經修訂準則、修訂及詮釋（「新訂及經修訂香港財務報告準則」）。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。

## 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

### 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）

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）	除香港財務報告準則第3號（二零零八年經修訂）、香港財務報告準則第7號、香港會計準則第1號及香港會計準則第28號之修訂外之於二零一零年頒佈之香港財務報告準則之改進 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第7號（修訂本）	披露一金融資產之轉讓 <sup>7</sup>
香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>3</sup>
香港會計準則第12號（修訂本）	相關資產之遞延稅項收回 <sup>6</sup>
香港會計準則第24號 （二零零九年經修訂）	關連人士披露事項 <sup>4</sup>
香港會計準則第32號（修訂本）	供股之分類 <sup>5</sup>
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 <sup>4</sup>
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 <sup>2</sup>

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

2. 於二零一零年七月一日或之後開始之年度期間生效。

3. 於二零一三年一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. 於二零一零年二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. 於二零一一年七月一日或之後開始之年度期間生效。

於二零零九年十一月頒發之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，而於二零一零年十一月經修訂之香港財務報告準則第9號「金融工具」增加有關金融負債及終止確認的規定。

香港財務報告準則第9號將自二零一三年一月一日起生效並准許提早應用。

香港財務報告準則第9號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值計量。此外，根據香港財務報告準則第9號，股本投資之公平值變動一般於其他全面收入內確認，而僅將股息收入於損益賬確認。

## 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

### 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）

就金融負債而言，重大變動乃與指定按公平值在損益處理之金融負債有關。具體而言，根據香港財務報告準則第9號，就指定按公平值在損益處理之金融負債而言，因金融負債信貸風險變動而導致其公平值變動金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並不會重新分類至損益。過往，根據香港會計準則第39號，指定按公平值在損益處理之金融負債之全部公平值變動金額均於損益中呈列。

應用香港財務報告準則第9號可能會影響本集團金融資產之分類及計量。

董事會預期，應用其他新訂及經修訂之準則、修訂或詮釋將不會對本集團之財務業績及財務狀況造成重大影響。

### 3. 主要會計政策

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

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，綜合財務報表載列香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）及香港公司條例規定之適用披露。

#### 綜合基準

綜合財務報表由本公司及其所控制的實體（其附屬公司）之財務報表組成。控制是指本公司有權力規管該實體之財務及營運政策，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及至出售日期止（如適用）計入綜合全面收益表內。

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全額抵銷。

於附屬公司之非控股權益與本集團於該等附屬公司之權益分開呈列。

#### 將全面收入總額分配至非控股權益

即使附屬公司之全面收入及開支總額歸屬於本公司擁有人及非控股權益會導致非控股權益產生虧絀餘額，則仍歸屬於本公司之擁有人及非控股權益。

## 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

### 3. 主要會計政策（續）

#### 業務合併

收購業務採用收購法入賬。業務合併之轉撥代價按公平值計量，而計算方法為本集團所轉讓之資產、本集團對被收購方原擁有人產生之負債及本集團於交換被收購方之控制權發行之股權之收購日期公平值之總額。收購相關成本於產生時一般於損益中確認。

於收購日期，所收購之可識別資產及承擔之負債乃按彼等於收購日期之公平值確認，惟以下情況除外：

- 遞延稅項資產或負債及僱員福利安排相關之負債或資產分別按香港會計準則第12號*所得稅*及香港會計準則第19號*僱員福利*確認及計量；
- 與被收購方之以股份支付之交易有關或以本集團之以股份支付之交易取代被收購方之以股份支付之交易有關之負債或權益工具，乃於收購日期按香港財務報告準則第2號*以股份為基礎之付款*計量；及
- 根據香港財務報告準則第5號*持作出售之非流動資產及已終止經營業務*分類為持作出售之資產（或出售組別）按該準則計量。

商譽是以所轉撥之代價、於被收購方之任何非控股權益所佔金額及收購方以往持有之被收購方股權之公平值（如有）之總和，扣除所收購可識別資產及所承擔負債於收購日期之淨值後，所超出之差額計量。倘重新評估後，所收購可識別資產及所承擔負債於收購日期之淨額高於轉撥之代價、非控股權益於被收購方中所佔金額以及收購方以往持有之被收購方權益之公平值（如有）之總和，則差額即時於損益內確認為議價購買收益。

屬現時擁有非控股權益且於清盤時賦予其持有人按比例分佔實體資產淨值，可初步按公平值或非控股權益應佔被收購方可識別資產淨值的已確認金額比例計量。計量基準視乎每項交易而作出選擇。其他種類的非控股權益乃按其公平值或其他準則規定之其他基準計量。

倘於合併產生之報告期末仍未完成業務合併之初步會計處理，本集團則就仍未完成會計處理之項目呈報暫定金額。該等暫定金額於計量期間內作出調整，或確認額外資產或負債，以反映獲得有關於收購日期已存在事實及情況之新資料，而倘知悉該等資料，將會影響於當日確認之金額。

## 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

### 3. 主要會計政策（續）

#### 物業、廠房及設備

持有作生產或提供產品或服務，或作行政用途之物業、廠房及設備（下文所述樓宇及在建工程除外）均於綜合財務狀況表按成本減其後累計折舊及其後累計減值虧損（如有）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。

折舊乃按資產之估計可使年期以直線法確認以撇銷其成本（減去其剩餘價值）。估計可使年期、剩餘價值及折舊方法於各報告期終檢討，估計變動之影響按預提基準入賬。

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。於出售或報廢物業、廠房及設備項目時產生之任何盈虧乃以出售所得款項與該資產之賬面值之差額計算並於損益內確認。

## 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

### 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。

投資物業首次按成本計量，包括交易成本。於首次確認後，投資物業按公平值計量。投資物業公平值變動所產生之收益及虧損於產生期間計入損益。

投資物業於出售或永久停用及預期將其出售不會帶來未來經濟利益時取消確認。取消確認該物業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）計入取消確認該物業之期間內之損益中。

#### 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。

#### 自用之租賃土地

當租約包括土地及樓宇部分，本集團根據對各部分所有權所附帶之絕大部分風險及回報是否已轉移本集團而作出之評估，分別將各部分之分類評定為融資或經營租賃。具體而言，最低租賃付款（包括任何一筆過預付款項）於租賃訂立時按租賃土地部分及樓宇部分中之租賃權益相對公平值比例於土地與樓宇部分間分配。倘租賃付款未能被可靠地於土地及樓宇部分間分配，則整份租賃一般會分類為融資租賃及入賬列作物業、廠房及設備。

在租賃付款可可靠分配之情況下，被列為經營租賃之租賃土地權益於綜合財務狀況表中呈列為「預付租賃款項」，並於租期內按直線基準攤銷，惟分類為並入賬列為擬持作出售之在建物業除外。

## 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

### 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（商譽除外）

於各報告期終，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。減值虧損即時於損益內確認為開支。

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。減值虧損撥回即時於損益確認。

#### 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。可變現淨值指存貨估計售價減所有估計完成成本及必要銷售成本計算。

#### 待售在建物業

擬作出售的在建物業列作流動資產，包括有關預付土地租金及融資開支，並以成本及可變現淨值之較低者入賬。

#### 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會獲確認。

金融資產及金融負債按公平值首次確認。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值或自金融資產或金融負債之公平值內扣除（如合適）。收購按公平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

截至二零一零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

金融資產獲分類為下列特定類別：「按公平值在損益處理」之金融資產、「可供出售」金融資產及「貸款及應收款項」。

#### 實際利率法

實際利率法乃是一種用以計算債務工具之攤銷成本及於相關期間內攤分利息收入之方法。實際利率指可在債務工具預計年期或（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。

就除按公平值在損益處理之該等金融資產以外之債務工具而言，利息收入按實際利率基準確認。

#### 按公平值在損益處理之金融資產

倘金融資產為持作買賣或指定為按公平值在損益處理時，則獲分類為按公平值在損益處理。

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）指定為按公平值在損益處理之金融資產。

按公平值在損益處理之金融資產乃按公平值列賬，重新計量產生之任何收益或虧損於損益確認。

## 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

### 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、應收一家關連公司款項、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，其須指定為可供出售或未有劃分為(a)貸款及應收款項、(b)持有至到期之投資或(c)按公平值在損益處理之金融資產。

於活躍市場中未有市價及其公平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(詳見以下有關金融資產減值虧損之會計政策)。

##### 金融資產之減值

除了按公平值在損益處理之金融資產外，金融資產於各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被視為減值，投資之估計未來現金流量已受影響。

就可供出售之股本投資而言，相關證券之公平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等違約；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，例如應收賬款，並無個別被評估為已減值的資產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

截至二零一零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，所確認減值虧損金額為資產賬面值與按金融資產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。倘應收賬款被視為不能收回，則在撥備賬目中撤銷。其後能收回以前已撤銷之金額則計入撥備賬目。撥備賬目之賬面值變動於損益中確認。

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，惟減值撥回當日之投資賬面值不得超過如無確認減值時之攤銷成本。

#### 金融負債及股本工具

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。

利息開支按實際利率基準確認。

## 綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策(續)

#### 金融工具(續)

#### 金融負債及股本工具(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、應付關聯方款項、銀行貸款及可換股債券之負債部份，其後使用實際利率法按攤銷成本計量。

##### 可換股債券

本公司所發行之可換股債券根據合約安排之內容及金融負債及股本工具之定義單獨分類為金融負債及股本。將以定額現金或其他金融資產交換為一定數目本公司本身之股本工具結算之兌換選擇權為股本工具。

於發行日期，債務部份之公平值使用類似不可兌換工具之現行市場利率估計。有關金額使用實際利率法按攤銷成本基準記錄為負債，直至兌換時或於工具到期日償清為止。

列作權益之換股期權乃透過從整體複合工具之公平值中扣減負債部分金額而釐定。其將於扣除所得稅影響後在權益中確認及記賬，且隨後不可重新計量。此外，列作權益之換股期權將一直保留於權益內，直至該換股期權獲行使，而在此情況下，權益內確認之結餘將轉入股份溢價。倘換股期權於可換股票據到期日仍未獲行使，權益內確認之結餘將轉入保留溢利。換股期權獲兌換或到期時將不會於損益內確認任何收益或虧損。

與發行可換股債券有關之交易成本乃於可換股債券之權益與負債部份之間作分配。分配至可換股債券之負債部份之交易成本乃計入負債部份之賬面值，並採用實際利率法按可換股債券之年期攤銷。分配至可換股債券之權益部份之交易成本乃計入儲備(可換股債券－權益部份)。

##### 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。

## 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

### 3. 主要會計政策（續）

#### 金融工具（續）

##### 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。於全面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並於權益內累計之累積收益或虧損總和之差額乃於損益內確認。

本集團於及僅於本集團之責任被解除、取消或屆滿時取消確認金融負債。已取消確認金融負債之賬面值與已付及應付代價之差額乃於損益內確認。

##### 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。

貨物銷售收入乃當以下所有條件獲達成時予以確認：

- 本集團已向買家轉讓貨物所有權之重大風險及回報；
- 本集團並無保留持續管理參與至所有權正常相關程度且不擁有對已售貨物之實際控制權；
- 收入金額能夠可靠計量；
- 與交易相關的經濟利益很可能將流入至本集團；及
- 有關交易所產生或將產生之成本能夠可靠計量。

## 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

### 3. 主要會計政策（續）

#### 收入確認（續）

特別是，於日常業務過程中來自銷售物業之收入乃當各物業已竣工並交付予買家時確認。於符合上述收入確認標準前自買家收取之按金乃計入綜合財務狀況表內流動負債項下。

銷售其他貨物之收入乃當交付貨物及轉讓所有權時確認。

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。

#### 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）進行之交易均按於交易日期之現行匯率確認。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。按公平值列賬以外幣計值之非貨幣項目乃按於公平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。

貨幣項目之匯兌差額乃於產生期間在損益內確認，惟下列除外：

- 有關與未來作生產用途之在建資產有關之外幣借貸之匯兌差額，乃當其被視為對該等外幣借貸之利息成本之調整時計入該等資產之成本內；
- 有關應收或應付予既未計劃亦不大可能發生結算之海外營運（因此構成海外營運投資淨額之一部份）之貨幣項目之匯兌差額，乃初步於其他全面收入內確認並於償還貨幣項目時自股本重新分類至損益。

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各報告期終時之適用匯率換算為本集團之呈列貨幣（即港幣）。收入及開支項目乃按該期間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內外幣換算儲備（歸屬於非控股權益，如適用）項下累計。

## 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

### 3. 主要會計政策（續）

#### 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。由於於其他年度應課稅或可扣稅之收入或開支項目，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，則不會確認該等遞延稅項資產及負債。

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各報告期終時作檢討，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。年度即期或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，即期及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。

## 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

### 3. 主要會計政策（續）

#### 退休福利成本

向界定供款退休福利計劃（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。

#### 本公司按股權結算以股份為基礎之付款安排授予本集團僱員及顧問之購股權

就於授出日期即時歸屬之授予僱員之購股權而言，所收取服務之公平值乃參考所授出購股權於授出日期之公平值釐定及即時於損益支銷，並於權益（購股權儲備）內作出相應增加。

就於授出日期即時歸屬之授予顧問之購股權而言，所授出購股權之公平值乃參考所收取服務之公平值計量。當所收取服務之公平值不能可靠計量時，所授出購股權之公平值乃參考所授出購股權於授出日期之公平值釐定及即時於損益支銷，並於權益（購股權儲備）內作出相應增加。

當購股權獲行使時，先前於購股權儲備確認之金額將轉撥至股份溢價。當購股權於歸屬日期後被沒收或於屆滿日期仍未行使，則先前於購股權儲備確認之金額將轉撥至保留盈利。

### 4. 關鍵會計判斷及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）時，董事會須對資產及負債難於從其他來源取得之賬面值作出判斷、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。會計估計之修訂如僅影響即期，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

截至二零一零年十二月三十一日止年度

### 4. 關鍵會計判斷及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確認減值虧損。識別減值虧損須運用判斷及估計。倘應收貸款以及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。於二零一零年十二月三十一日，經扣除已確認減值之應收貸款之賬面值約為港幣67,833,000元（二零零九年：約港幣68,855,000元），而經扣除已確認減值之應收賬款及其他應收款項之賬面值約為港幣32,280,000元（二零零九年：約港幣28,471,000元）。應收賬款及其他應收款項之減值變動詳情載於附註23。

### 5. 收入

收入指本集團之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）。

### 6. 分部資料

香港財務報告準則第8號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。

主要經營決策者（本公司之總裁及財務總監）審閱每月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，本公司認為僅有一個經營分部，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年度收入、虧損以及資產與負債總額。本集團於三個主要地區—亞太地區、美國及歐洲營運。

按營運業務地點劃分本集團來自外部客戶收入及其按資產地點劃分之非流動資產資料詳列如下：

	收入		非流動資產	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
亞太地區	<b>25,505</b>	16,865	<b>59,959</b>	75,130
美國	<b>113,823</b>	138,323	<b>1,073</b>	1,782
歐洲	<b>59</b>	338	-	-
總計	<b>139,387</b>	155,526	<b>61,032</b>	76,912

## 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

### 6. 分部資料(續)

#### 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：

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
A客戶	<b>31,290</b>	26,598
B客戶	<b>23,138</b>	18,374
C客戶	<b>21,283</b>	18,467
D客戶(附註)	不適用	18,606

附註：於截至二零一零年十二月三十一日止年度之收入並無佔本集團總銷售額10%以上。

#### 有關主要產品之資料

於收購Zenna(如附註37所載)後，本集團於年內之主要營運業務為於中國進行物業開發。所有在建物業均於年內預售。於二零一零年十二月三十一日，就銷售物業向客戶收取之按金約為港幣1,382,383,000元。董事會認為，倘已竣工物業於截至二零一一年十二月三十一日止年度交付，則該等按金將於該年度內確認為本集團之收入。

### 7. 其他收入

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
銀行利息收入	<b>11,082</b>	688
應收貸款之利息收入	–	997
佣金收入	<b>173</b>	31
投資物業租金收入總額(附註)	<b>135</b>	8,514
收回於過往年度撇銷之其他應收款項	<b>1,729</b>	–
其他	<b>1,378</b>	4,118
	<b>14,497</b>	14,348

附註：於年內，產生租金收入之投資物業之直接經營開支為港幣1,000元(二零零九年：港幣296,000元)。

## 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

### 8. 其他收益及虧損

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
顧問服務之股份付款（附註）	<b>(56,926)</b>	-
就以下各項（確認）撥回之減值虧損：		
— 物業、廠房及設備	-	(2,663)
— 無形資產	-	(611)
— 非上市股本證券	-	(6,967)
— 應收賬款及其他應收款項	<b>864</b>	(4,602)
— 應收貸款	<b>(3,945)</b>	-
以下各項之公平值增加（減少）：		
— 持作自用之樓宇	-	(11,959)
— 投資物業	<b>150</b>	-
— 指定按公平值在損益處理之金融資產	-	(12,497)
出售以下各項之收益（虧損）：		
— 附屬公司（附註36）	-	100,466
— 物業、廠房及設備	<b>2,686</b>	(13,808)
— 投資物業	-	(2,814)
— 預付租賃款項	-	(1,737)
外匯虧損淨額	<b>(10,251)</b>	(589)
	<b>(67,422)</b>	42,219

附註：該款項指於截至二零一零年十二月三十一日止年度內就根據本公司於二零一零年三月十八日採納之購股權計劃向若干顧問授出之購股權公平值所涉及之權益結算購股權開支總額。詳情載於附註33。

該等顧問均為本公司一名主要股東之控股股東之高級管理層。彼等就本集團於中國之業務發展提供顧問服務。由於所收取服務之公平值不能可靠地計量，故該款項乃指獲授購股權於授出日期之公平值。

## 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

### 9. 財務費用

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
財務費用包括：		
須於五年內悉數償還之銀行貸款及透支之利息	466	3,717
可換股債券利息－負債部分	2,075	-
財務費用總額	2,541	3,717

### 10. 所得稅開支(抵免)

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
稅項支出(抵免)包括：		
即期稅項：		
中國企業所得稅	191	72
過往年度撥備不足(超額撥備)：		
香港	-	(783)
中國企業所得稅	43	-
海外	28	63
	71	(720)
	262	(648)

## 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

### 10. 所得稅開支（抵免）（續）

香港利得稅於兩個年度內均按估計應課稅溢利以稅率16.5%計算。由於集團實體於兩個年度內均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，乃根據中國企業所得稅稅率25%（二零零九年：25%）予以確認。

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。由於集團實體於二零一零年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（二零零九年：無）。

本年度之稅項開支（抵免）可按綜合全面收益表調節虧損如下：

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
除稅前虧損	<b>(155,132)</b>	(23,116)
按香港所得稅稅率16.5%（二零零九年：16.5%）繳稅	<b>(25,597)</b>	(3,814)
非課稅收入之稅務影響	<b>(204)</b>	(47,355)
不可扣稅支出之稅務影響	<b>14,600</b>	43,883
未確認之稅項虧損之稅務影響	<b>12,112</b>	5,951
過往年度撥備不足（超額撥備）	<b>71</b>	(720)
集團實體不同所得稅率之影響	<b>371</b>	1,407
動用先前未確認之稅項虧損	<b>(1,091)</b>	-
本年度所得稅開支（抵免）	<b>262</b>	(648)

## 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

### 11. 本年度虧損

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
本年度虧損乃經扣除以下各項後達致：		
核數師酬金	<b>1,174</b>	795
折舊及攤銷：		
— 物業、廠房及設備	<b>3,045</b>	17,345
— 無形資產	—	211
解除預付租賃款項	<b>27</b>	759
有關土地及樓宇之經營租約之最低租賃付款	<b>3,551</b>	4,136
確認為開支之存貨成本	<b>114,769</b>	130,980
員工成本(包括董事酬金(附註12))：		
薪金、工資及福利	<b>46,920</b>	45,458
員工應佔之以權益結算之購股權開支	<b>29,607</b>	—
退休福利計劃供款	<b>1,059</b>	182

## 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

### 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	二零一零年				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	股份付款 港幣千元	
<b>執行董事：</b>					
雷振剛	120	-	-	3,090	3,210
錢旭	120	426	-	2,649	3,195
蕭健偉	120	-	-	2,207	2,327
<b>非執行董事：</b>					
林春癸	-	3,765	12	1,873	5,650
<b>獨立非執行董事：</b>					
吳騰輝	140	-	-	853	993
葛根祥	140	-	-	853	993
馬照祥	140	-	-	853	993
	<b>780</b>	<b>4,191</b>	<b>12</b>	<b>12,378</b>	<b>17,361</b>

## 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

### 12. 董事及僱員薪酬(續)

#### (a) 董事酬金(續)

董事姓名	二零零九年			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

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420,000元(二零零九年：港幣540,000元)。年內，概無董事放棄任何酬金(二零零九年：無)。

## 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

### 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，其中一名（二零零九年：三名）為董事，其酬金詳情載於上文附註(a)。而其他四名（二零零九年：兩名）人士之酬金總額詳情如下：

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
薪金、津貼及其他福利	3,548	1,872
退休福利計劃供款	34	-
酌情花紅	4,254	-
	<b>7,836</b>	1,872

四名（二零零九年十二月三十一日：兩名）最高薪酬人士之酬金範圍如下：

	二零一零年 僱員數目	二零零九年 僱員數目
港幣2,000,001元－港幣2,500,000元	2	-
港幣1,500,001元－港幣2,000,000元	2	-
港幣零元－港幣1,000,000元	-	2
	<b>4</b>	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104,780,000元（二零零九年：港幣17,316,000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二零一零年十二月三十一日止年度支付任何股息（二零零九年：無）。

## 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

### 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：

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
<b>虧損</b>		
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)	<b>(153,765)</b>	(22,468)
	二零一零年 千股	二零零九年 千股
<b>股份數目</b>		
用以計算每股基本及攤薄虧損之普通股加權平均數	<b>3,426,308</b>	2,170,863

就計算每股攤薄虧損而言，本公司於截至二零一零年十二月三十一日止年度發行之可換股債券及購股權(分別如附註30及33所載)具有反攤薄效應。

就計算兩個年度之每股攤薄虧損而言，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股權證(如附註31所載)具有反攤薄效應。

## 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

### 16. 物業、廠房及設備

	持作自用樓宇 港幣千元	租賃物業裝修 港幣千元	廠房及機器 港幣千元	傢私、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
<b>成本/估值</b>							
於二零零九年一月一日	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)
出售附屬公司(附註36)	(94,877)	(21,141)	(2,294)	(343)	(29,150)	(5,813)	(153,618)
估值調整	(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
匯兌調整	166	53	158	478	23	-	878
添置	-	1,572	1,358	2,888	-	-	5,818
出售	(8,630)	(311)	(4,494)	(2,900)	-	-	(16,335)
於二零一零年十二月三十一日	-	<b>5,867</b>	<b>8,117</b>	<b>15,631</b>	<b>656</b>	-	<b>30,271</b>
<b>折舊及減值</b>							
於二零零九年一月一日	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
估值調整	(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
匯兌調整	73	17	98	347	13	-	548
本年度撥備	357	942	729	1,017	-	-	3,045
出售時對銷	(1,957)	(291)	(4,046)	(2,652)	-	-	(8,946)
於二零一零年十二月三十一日	-	<b>4,761</b>	<b>7,369</b>	<b>13,117</b>	<b>528</b>	-	<b>25,775</b>
<b>賬面值</b>							
於二零一零年十二月三十一日	-	<b>1,106</b>	<b>748</b>	<b>2,514</b>	<b>128</b>	-	<b>4,496</b>
於二零零九年十二月三十一日	6,937	460	507	760	118	-	8,782

## 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

### 16. 物業、廠房及設備(續)

除在建工程以外，以上物業、廠房及設備項目以直線法折舊如下：

持作自用樓宇	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，董事會已檢討本集團生產資產及釐定因本集團現存業務表現欠佳所導致之若干物業、廠房及設備出現減值。因此，減值虧損港幣2,663,000元已予以確認。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，於轉撥日期已按公平值轉撥至投資物業，公平值與轉撥日期之賬面值相若。

本集團於二零零九年十二月三十一日對其樓宇重新估值，導致港幣14,684,000元之重估虧絀，其中港幣2,725,000元已計入其他全面收益，而港幣11,959,000元已於損益內扣除。估值參考獨立合資格專業估值公司資產評值顧問有限公司(「資產評值」)進行之估值達致。於二零零九年十二月三十一日之估值按下列基準進行：(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)就中國樓宇而言，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。

### 17. 預付租賃款項

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
有關下列各項之經營租賃預付款項：		
位於中國之中期土地使用權項下之土地	-	3,278
以報告為目的之分析為：		
非即期部分	-	3,204
即期部分	-	74
	-	3,278

## 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

### 17. 預付租賃款項（續）

本公司之附屬公司於中國之預付租賃款項及計入物業、廠房及設備之相應樓宇部分於二零一零年出售，代價為港幣15,566,000元，其中於出售日期之淨值分別為港幣3,300,000元及港幣6,017,000元。

### 18. 投資物業

	港幣千元
<b>公平值</b>	
於二零零九年一月一日	77,442
添置	3,535
轉撥自物業、廠房及設備（附註16）	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)
	<hr/>
於二零零九年十二月三十一日及二零一零年一月一日	350
計入損益之公平值增加	150
	<hr/>
<b>於二零一零年十二月三十一日</b>	<b>500</b>

於報告期終，投資物業之公平值包括位於香港之中期租賃項下之物業。

於此兩年內，投資物業皆以經營租約租予第三方。

於二零一零年十二月三十一日之公平值已參考資產評值進行之估值釐定。於二零一零年十二月三十一日之估值乃參考可資比較香港物業近期市場交易可觀察價格之公開市值達致。

於二零零九年十二月三十一日之公平值已由董事會釐定，而並無由獨立合資格專業估值師進行估值。董事會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，皆以公平值模型計算，並分類及入賬列作投資物業。

## 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

### 19. 可供出售金融資產

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
非上市股本證券，按成本	<b>8,420</b>	8,420
減：減值	<b>(8,420)</b>	(8,420)
	-	-

以上非上市投資指本公司於Heissner AG (於德國註冊成立，並從事園藝及水庭園產品分銷業務)之18.1%股本權益之投資成本，並於過往報告期間悉數減值。

### 20. 應收貸款

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
於九月應償還金額：		
二零一零年	-	5,655
二零一一年	<b>11,797</b>	5,655
二零一二年	<b>5,899</b>	5,655
二零一三年	<b>17,695</b>	16,965
二零一四年	<b>17,695</b>	16,964
二零一五年	<b>17,695</b>	16,964
應收應計利息	<b>997</b>	997
應收貸款總額	<b>71,778</b>	68,855
減：減值	<b>(3,945)</b>	-
	<b>67,833</b>	68,855
減：一年內應償還金額	<b>(11,797)</b>	(5,738)
一年後應償還金額	<b>56,036</b>	63,117

## 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

### 20. 應收貸款（續）

結餘指與本集團於二零零九年九月出售其於Peaktop Technologies Limited（「PTL」，本公司前附屬公司）之100%股本權益予獨立第三方（「收購方」）有關之應收代價（如附註36所載）。應收金額總額為人民幣60,000,000元（相等於港幣70,781,000元（二零零九年：港幣67,858,000元））。該款項以中國人民銀行規定之現行標準貸款利率計息，並以25%之PTL股本權益作抵押。

該金額原先分六期每年不等額償還，首期已於二零一零年九月到期。收購方並無於到期日二零一零年九月二十一日支付首期。本集團及收購方於二零一零年十二月十日同意簽訂補充協議，據此，首期連同第二期將於二零一一年五月二十一日償付，而其餘支付期限維持不變。

董事會已參考PTL之25%股本權益之公平值對應收貸款之可收回金額進行審閱。PTL之25%股本權益之估值已由獨立合資格專業估值公司資產評值進行。董事會認為，截至二零一零年十二月三十一日止年度，減值虧損港幣3,945,000元已於損益內確認。

由於應收款項之可收回性不明朗，截至二零一零年十二月三十一日止年度內，本集團並無確認相應利息收入。

### 21. 指定按公平值在損益處理之金融資產

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
非上市債務投資，按公平值：		
於年初	-	12,497
公平值變更	-	(12,497)
於年末	-	-

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，則可對最終價值作出介乎零至2,500,000歐羅之調整。最終經調整代價已釐定為零。

儘管本集團可於倘代價為零時要求將銷售股份轉回本集團，但本集團並無要求轉回銷售股份，原因為將需要額外資金以支持Heissner集團。

## 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

### 21. 指定按公平值在損益處理之金融資產(續)

於二零零九年十二月三十一日，在釐定指定按公平值在損益處理之金融資產之公平值時，董事會已考慮：(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值並不重大；及(ii) Heissner集團之過往及預測表現。董事會亦已考慮本集團應否行使選擇權透過轉回Heissner AG股份以自現有擁有人重新取回控制權。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狀況，董事會釐定該等指定按公平值在損益處理之金融資產之公平值於二零零九年十二月三十一日為零，並已於去年在損益確認公平值減少港幣12,497,000元。

### 22. 存貨

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
原材料	1,623	1,860
製成品	1,892	573
	<b>3,515</b>	2,433

### 23. 應收賬款及其他應收款項

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
應收賬款及應收票據	27,826	24,268
減：減值	(452)	(644)
	<b>27,374</b>	23,624
按金	886	1,089
預付供應商款項	4,946	406
其他預付款項	1,619	1,329
除所得稅外之中國預付稅項	86,190	1,509
其他應收款項	4,906	4,847
	<b>125,921</b>	32,804

## 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

### 23. 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：

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
信貸期內	<b>27,170</b>	23,412
於以下期間內逾期：		
— 一個月	<b>4</b>	95
— 一至三個月	<b>118</b>	52
— 三至六個月	<b>82</b>	65
	<b>27,374</b>	23,624

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。董事會認為，既無逾期或減值之應收賬款結餘於報告期終之信貸質素良好，原因為債務人之還款紀錄令人滿意。

本集團應收賬款結餘包括總賬面值達港幣204,000元(二零零九年：港幣212,000元)之應收賬款，有關款項於報告期終已逾期，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。

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，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

截至二零一零年十二月三十一日止年度

### 23. 應收賬款及其他應收款項(續)

#### 應收賬款之減值變動

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
年初之結餘	<b>644</b>	150
(減值虧損撥回)減值虧損	<b>(192)</b>	499
匯兌調整	-	(5)
年末之結餘	<b>452</b>	644

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

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
年初之結餘	<b>4,103</b>	-
(減值虧損撥回)減值虧損	<b>(672)</b>	4,103
匯兌調整	<b>116</b>	-
年末之結餘	<b>3,547</b>	4,103

所有其他應收款項被個別地評估為出現減值。

## 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

### 24. 應收／應付關連人士款項

應收關連人士款項詳情如下：

關連人士名稱	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
北京京泰投資管理中心	11,207	-
Beijing Gas Enterprise Limited (「燃氣公司」)	-	91
	<b>11,207</b>	91

北京京泰投資管理中心乃本公司主要股東京泰實業(集團)有限公司(「京泰集團」)之附屬公司，而燃氣公司則為京泰集團之同系附屬公司。

應付關連人士款項詳情如下：

關連人士名稱	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
京泰集團	-	455
本公司之董事	250	-
本公司主要股東之一名董事	360	-
	<b>610</b>	455

與關連人士之該等結餘為無抵押、免息及須於一年內償還。

### 25. 待售在建物業

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
按成本		
透過收購附屬公司添置(附註37)	342,900	-
於年內添置	249,337	-
	<b>592,237</b>	-

發展中物業位於中國，而相應租賃土地按中期租約持有。

## 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

### 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元已作抵押，作為相等於本集團已動用應付票據之擔保。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。已抵押銀行存款按市場年利率0.02%計息。

### 27. 銀行結餘及現金

該等金額包括按現行市場利率利息介乎年利率0.00%至1.34%（二零零九年：0.00%至1.31%）計息之短期銀行存款。於二零一零年十二月三十一日，銀行結餘包括下列以有關集團實體功能貨幣以外之貨幣計值之金額：

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
港幣	1,935,013	-
人民幣	-	31,047
美元	71,785	32,464
歐羅	42	35

### 28. 應付賬款及其他應付款項

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 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	18,199	25,987
一至兩個月	9,764	1,233
兩至三個月	2,446	111
三個月以上但少於一年	5,961	1,592
	36,370	28,923
其他應計費用	31,936	22,142
	68,306	51,065

購買貨物之信貸期為30至60日。

## 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

### 29. 銀行貸款

於二零零九年十二月三十一日，銀行貸款已抵押及應於一年內償還。結餘已於年內悉數償還。

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%之實際年利率計息。

本集團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 港幣千元
物業、廠房及設備	1,782
應收賬款	17,279
其他資產	12,000

於截至二零零九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。

### 30. 可換股債券－負債部分

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
負債部分	<b>1,354,188</b>	-
負債部分應佔直接交易成本	<b>(10,333)</b>	-
發行日期之負債部分	<b>1,343,855</b>	-
利息開支	<b>2,075</b>	-
年內已兌換	<b>(6,053)</b>	-
於年末	<b>1,339,877</b>	-

## 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

### 30. 可換股債券－負債部分（續）

於二零一零年十二月三日及二零一零年十二月三十一日，本公司分別向獨立第三方及北京控股集團(BVI)有限公司（「北京控股集團BVI」）發行可換股債券港幣499,850,000元及港幣1,500,000,000元。該等可換股債券之條款概述如下：

換股價	:	每股港幣0.65元（可予調整）
票面利率	:	無
到期日	:	自可換股債券發行日期計起五週年
匯率	:	於兌換或結算時，不可贖回可換股債券之本金將於發行可贖回可換股債券日期按中國人民銀行所報之固定匯率兌換成人民幣
由本公司選擇贖回	:	<p>(i) 於向可換股債券持有人發出不少於三十日或多於九十日之通知後，本公司可於任何時間按其本金額贖回全部或部分（即本金額港幣10,000元或其完整倍數）當時未轉換之可換股債券，惟本公司股份於連續十個交易日（最後一個交易日為不多於有關贖回通知刊發當日前十日）各日之收市價為至少港幣1.00元；</p> <p>(ii) 可於到期日前任何時間按其本金額贖回全部或部分當時未轉換之可換股債券，惟於有關通知日期前，原已發行之可換股債券至少90%之本金額經已轉換、贖回或註銷。</p>
本公司之換股權	:	本公司可在發出不少於三十日或多於九十日之通知下行使其絕對酌情權要求任何一名或以上可換股債券持有人（其通知將不可撤回）行使彼等各自之可換股債券附帶之換股權，以按其本金額轉換當時仍未轉換之全部或部分有關可換股債券，惟本公司不得作出有關換股要求，除非本公司股份於緊接有關換股之通知發出當日前連續十個交易日各日之收市價為至少港幣1.00元。

## 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

### 30. 可換股債券－負債部分（續）

由可換股債券持有人選擇贖回：本公司將於發行可換股債券首個週年後之任何日期（「認沽期權日」）根據任何可換股債券持有人之選擇按其本金額贖回有關持有人所持有之全部或部分可換股債券。為行使有關權利，有關可換股債券持有人必須將屬於當時通用格式之認沽通告（可於本公司於香港之主要營業地點索取）填簽妥當，並連同將予贖回可換股債券之證明文件交回本公司於香港之主要營業地點。認沽通告必須於認沽期權日前不少於三十日或多於九十日發出。

稅項贖回原因：可換股債券可於發出不少於三十日或超過六十日之通知按本公司之選擇贖回其本金額之全部或部份，倘：

- (i) 本公司將有責任因百慕達或香港或擁有稅務權力之任何政治分支或任何有關當局更改或修訂法律或法規，或該等法律或法規之一般應用或官方詮釋變動（有關變動或修訂於二零一零年六月二十五日或之後生效）而支付可換股債券項下之任何額外稅款；及
- (ii) 該責任在本公司採取可行之合理措施後仍無法避免。

由於上文所述可換股債券持有人選擇贖回，本公司於二零一零年十二月三十一日後至少十二個月概無無條件權利延遲負債結算而可換股債券之負債部分相應分類為流動負債。

倘可換股債券之轉換權獲悉數行使，則本公司將按初步換股價每股港幣0.65元發行3,076,923,076股新普通股。

任何尚未行使之可換股債券將於到期時強制兌換成本公司之新普通股。

本公司將可贖回可換股債券分拆為負債部分及權益部分。

董事會認為，可贖回可換股債券之調整特點為保護可換股工具持有人免受攤薄及可贖回可換股債券之固定匯率指可換股債券實質上為擁有面值合共人民幣1,705,021,000元之人民幣債券。可贖回可換股債券之轉換特點將導致以本公司之固定金額之現金換取固定數量之其本身權益工具方式結算財務負債。因此，可贖回可換股債券之轉換特點為本公司之股本工具。

## 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

### 30. 可換股債券－負債部分（續）

負債部分之公平值（扣除直接交易成本）合共港幣1,343,855,000元，於發行日期使用並無轉換權之類似債券之相等市場利率估計。分別為港幣499,850,000元及港幣1,500,000,000元之可換股債券之負債部分之視為實際利率為每年約8.22厘及7.86厘。餘下金額合共為港幣645,662,000元被分派為權益部分並計入股東之權益。

於截至二零一零年十二月三十一日止年度內，本金總額為港幣9,100,000元之可換股債券已正式轉換為本公司之14,000,000股新普通股。

### 31. 股本

	股份數目		金額	
	二零一零年	二零零九年	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
每股面值港幣0.10元之股份				
法定：				
於年初	5,000,000,000	5,000,000,000	500,000	500,000
於年內增加	5,000,000,000	-	500,000	-
於年末	10,000,000,000	5,000,000,000	1,000,000	500,000
已發行及繳足：				
於年初	3,239,196,000	999,196,000	323,920	99,920
發行股份(a)	-	2,240,000,000	-	224,000
於行使認股權證時發行股份(b)	200,000,000	-	20,000	-
發行代價股份(c)	83,362,500	-	8,336	-
於轉換可換股債券時發行股份(d)	14,000,000	-	1,400	-
於年末	3,536,558,500	3,239,196,000	353,656	323,920

於年內，本公司透過增設5,000,000,000股未發行股份將本公司之法定股本由港幣500,000,000元增至港幣1,000,000,000元（分為10,000,000,000股股份）。

## 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

### 31. 股本（續）

於截至二零一零年十二月三十一日止兩年內，股本之變動如下：

- (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為港幣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。

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股權證港幣0.01元認購最多200,000,000份非上市認股權證（「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為港幣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。

- (b) 於二零一零年四月九日，未上市認股權證持有人已行使其權利以認購價每股港幣0.5元認購200,000,000股本公司之普通股，導致發行200,000,000股每股面值港幣0.1元之股份，總現金代價為港幣100,000,000元。
- (c) 於二零一零年七月九日，本公司已配發及發行83,362,500股本公司之普通股作為附註37所載之透過收購附屬公司收購資產及負債之代價之一部份。
- (d) 於截至二零一零年十二月三十一日止年度，總額達港幣9,100,000元之可換股債券已以換股價每股港幣0.65元正式轉換為本公司之14,000,000股普通股。

上述已發行新普通股與本公司之已發行現有普通股享有同等地位。

#### 購股權

本公司之購股權計劃詳情載於附註33。

## 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

### 31. 股本(續)

#### 認股權證

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股權證港幣0.01元發行200,000,000份非上市認股權證。每份認股權證之持有人有權以認購價每股港幣0.50元認購本公司之一股面值港幣0.1元之普通股，認購價須以現金支付，而倘若本公司於發行認股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。發行認股權證已收之所得款項港幣2,000,000元已計入股本(認股權證儲備)。

截至二零一零年十二月三十一日止年度，所有認股權證已獲悉數行使以認購本公司普通股，將導致額外發行200,000,000股每股面值港幣0.1元之普通股。

### 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及二零一零年十二月三十一日	<b>(177)</b>	<b>739</b>	<b>562</b>

於二零一零年十二月三十一日，本集團未動用之稅項虧損為約港幣107,680,000元(二零零九年：港幣40,883,000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。

於二零一零年十二月三十一日，本集團之香港及美利堅合眾國之利得稅之稅項虧損分別約為港幣68,640,000元(二零零九年：港幣24,132,000元)及港幣264,000元(二零零九年：無)將不屆滿，而中國企業所得稅之稅項虧損則約為港幣38,776,000元(二零零九年：港幣16,751,000元)，可結轉以用作抵銷二零一一年至二零一五年之未來應課稅收入。

## 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

### 33. 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。

下表披露年內僱員、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	行使期間	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 十二月三十一日 尚未行使
董事	二零一零年 四月八日	二零一零年四月八日至 二零二零年四月七日	0.820	-	18,000,000	-	18,000,000
	二零一零年 四月二十七日	二零一零年四月二十七日至 二零二零年四月二十六日	0.808	-	6,000,000	-	6,000,000
	二零一零年 五月十一日	二零一零年五月十一日至 二零二零年五月十日	0.820	-	5,000,000	-	5,000,000
僱員	二零一零年 四月八日	二零一零年四月八日至 二零二零年四月七日	0.820	-	58,500,000	-	58,500,000
	二零一零年 五月十一日	二零一零年五月十一日至 二零二零年五月十日	0.820	-	5,200,000	-	5,200,000
	二零一零年 六月十七日	二零一零年六月十七日至 二零二零年六月十六日	0.820	-	1,400,000	-	1,400,000
顧問	二零一零年 四月八日	二零一零年四月八日至 二零二零年四月七日	0.820	-	208,600,000	-	208,600,000
	二零一零年 五月十一日	二零一零年五月十一日至 二零二零年五月十日	0.820	-	2,000,000	-	2,000,000
	二零一零年 六月十七日	二零一零年六月十七日至 二零二零年六月十六日	0.820	-	1,000,000	-	1,000,000
				-	305,700,000	-	305,700,000
年末可行使							305,700,000

於二零一零年十二月三十一日，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（二零零九年十二月三十一日：無），即本公司於該日期已發行股份之9%（二零零九年十二月三十一日：無）。

於本年度內，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值而計量。所有購股權均於授出日期即時歸屬，其公平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。

## 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

### 33. 購股權計劃（續）

以下假設用作計算購股權之公平值：

	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
授出日期股份價格	0.82	0.800	0.73	0.66
行使價	0.82	0.808	0.82	0.82
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%

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

截至二零一零年十二月三十一日止年度，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。

由於本公司已於年內改變其主要業務為物業發展，故預期波幅乃使用彭博社所報之於估值日期主要業務為物業發展之可資比較公司之股價回報之持續複合利率之平均年度化標準偏離法釐定。

截至二零零九年十二月三十一日止年度，並無授出任何購股權。

### 34. 可供分派儲備

於二零一零年十二月三十一日，本公司之繳入盈餘為港幣75,131,000元（二零零九年：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，倘本公司未能或在宣派或支付股息或以繳入盈餘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。於二零一零年十二月三十一日，本公司之累計虧損為港幣409,502,000元（二零零九年：港幣304,722,000元）。因此，董事會認為本公司並無任何儲備可用作分派。

## 綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

### 35. 退休福利計劃

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
年內作出之退休福利供款	1,059	182

根據中國有關法律及法規，本公司在中國之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。於二零零九年及二零一零年十二月三十一日，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)。

## 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

### 36. 出售附屬公司(續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度(續)

該交易已於二零零九年九月完成。

截至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：

	港幣千元
已出售資產淨值：	
物業、廠房及設備	81,637
投資物業	69,377
預付租賃款項	21,053
存貨	693
應收賬款及其他應收款項	479
銀行結餘及現金	80,263
應付賬款及其他應付款項	(49,045)
銀行貸款	(161,353)
	43,104
於出售時解除之儲備：	
匯兌儲備	2,749
本集團於出售時產生之開支	706
出售附屬公司之收益淨額	100,466
	147,025
以下列方式支付：	
應收貸款	67,858
現金	39,267
於二零零八年之已收按金	39,900
	147,025

於截至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出淨額之分析如下：

	港幣千元
現金代價	39,267
減：本集團產生之開支	(706)
減：已出售現金及現金等價物	(80,263)
	(41,702)
有關出售附屬公司之現金及現金等價物之現金流出淨額	(41,702)

於截至二零零九年十二月三十一日止年度出售之附屬公司於截至其各自出售日期止期間並無為本集團帶來收入，但產生除稅後虧損約港幣17,888,000元。

## 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

### 37. 透過收購附屬公司收購資產及負債

於截至二零一零年十二月三十一日止年度，本公司向其控股公司京泰集團收購位於中國之待售在建物業項下之資產及負債。代價乃以現金人民幣31,500,000元（相等於約港幣35,790,000元）及發行83,362,500股本公司普通股支付予京泰集團。

由於根據上市規則，京泰集團為關連人士，因此，此項交易構成上市規則項下之關連交易，並已於二零一零年三月十二日獲獨立股東批准。

所收購資產之公平值約港幣45,208,000元乃由本公司董事會主要參考獨立合資格專業估值師行資產評值作出之物業權益估值報告而釐定。

該收購乃按透過收購附屬公司（涉及發行本公司股份）收購資產及負債入賬。因此，資產淨值之公平值與現金代價間之差額作為已發行股份之公平值入賬。

於交易中所收購之資產淨值如下：

	港幣千元
物業、廠房及設備	338
待售在建物業	342,900
其他應收款項	20
銀行結餘及現金	3,304
應付賬款及其他應付款項	(34,340)
從物業銷售收取之預付按金	(25,786)
應付關連人士款項	(211,072)
所收購之資產淨值	75,364
減：非控股權益	(30,156)
	45,208

### 38. 資本承擔

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
已訂約但未撥備之資本開支：		
— 物業、廠房及設備	—	499

## 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

### 39. 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（二零零九年：一年至兩年）。

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：

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
一年內	1,390	1,994
第二至五年，包括首尾兩年	-	1,081
	1,390	3,075

### 40. 關連人士交易

除載於附註8、24、30、31及37之關連人士結餘及交易，以及於附註12披露之董事會之若干董事及其他主要管理層成員資料外，本集團與京泰集團訂立經營租賃協議以租賃北京之辦公室物業。於截至二零一零年十二月三十一日止年度，租金開支約港幣905,000元（二零零九年：無）已於損益內扣除。關連人士交易亦構成上市規則第14A章所界定之本公司之持續關連人士交易。

### 41. 資本風險管理

本集團管理其資本，旨在確保本集團各實體有能力持續經營；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債務（借款披露於附註29及30，已扣除現金及現金等價物）及本集團之權益總額。

董事會每半年定期檢討資本架構。董事會於檢討中考慮資本成本及各類資本之相關風險。根據董事會建議，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

截至二零一零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值

於報告期終，以下各類別金融資產及金融負債之賬面值如下：

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
<b>金融資產</b>		
包括已抵押存款及現金及現金等價物之貸款及應收款項	<b>3,415,175</b>	620,547
<b>金融負債</b>		
按攤銷成本列賬之金融負債	<b>1,408,793</b>	61,794

#### b. 財務風險管理目標及政策

##### 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，然而董事會將監察外匯風險，並於有需要時考慮對沖重大外匯風險。

於報告期終，本集團之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	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
外幣：				
美元	<b>3,822</b>	6,092	<b>14,261</b>	6,823
人民幣	<b>69,264</b>	70,287	-	-

## 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

### 42. 金融工具(續)

#### b. 財務風險管理目標及政策(續)

下表詳列本集團對各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,而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	
	二零一零年 %	二零零九年 %	二零一零年 %	二零零九年 %
匯率之可能變動	<b>0.5</b>	0.5	<b>1</b>	1
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
本年度虧損增加(減少):				
— 若港幣兌外幣表現疲弱	<b>(52)</b>	4	<b>(693)</b>	(703)
— 若港幣兌外幣表現強勁	<b>52</b>	(4)	<b>693</b>	703

#### 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。

#### 公平值利率風險

本集團須就定息銀行存款約港幣601,802,000元承擔公平值利率風險,而有關存款的年利率介乎0.04%至1.34%不等。

#### 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(有關該等款項詳情載於附註20、26、27及29)。

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。

## 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

### 42. 金融工具(續)

#### b. 財務風險管理目標及政策(續)

利率風險(續)

現金流量利率風險(續)

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
利率之合理可能變動	27個基數點	27個基數點
本年度虧損(減少)增加		
— 因利率上升	(183)	(155)
— 因利率下降	183	155

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2,702,000元(二零零九年：港幣79,000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。

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，董事會認為本集團已大幅減低信貸風險。

本集團面對信貸集中風險，原因為應收本集團四名(二零零九年：四名)主要客戶款項佔總應收賬款之71%(二零零九年：72%)。於截至二零一零年十二月三十一日止年度，該等客戶亦佔銷售額約41%(二零零九年：53%)。

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。

## 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

### 42. 金融工具(續)

#### b. 財務風險管理目標及政策(續)

##### 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定償還期而釐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，故未貼現金額乃源自報告期終之現有利率。

	加權平均 實際利率 %	一年內償還及 於要求時 港幣千元	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
於二零一零年十二月三十一日						
<b>金融負債</b>						
應付賬款及其他應付款項	-	65,178	3,128	-	68,306	68,306
應付關連人士款項	-	610	-	-	610	610
可換股債券(附註30)	7.95	1,990,750	-	-	1,990,750	1,339,877
		<b>2,056,538</b>	<b>3,128</b>	<b>-</b>	<b>2,059,666</b>	<b>1,408,793</b>
於二零零九年十二月三十一日						
<b>金融負債</b>						
應付賬款及其他應付款項	-	51,065	-	-	51,065	51,065
關付關連人士款項	-	455	-	-	455	455
銀行貸款	6	10,329	-	-	10,329	10,274
		<b>61,849</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>61,849</b>	<b>61,794</b>

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變動。

## 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

### 42. 金融工具(續)

#### b. 財務風險管理目標及政策(續)

##### 流動資金風險(續)

可換股債券之未貼現現金流量指可換股債券於二零一零年十二月三十一日之尚未償還本金面值。該金額乃分類為一年內償還，原因為該金額將可由可換股債券之持有人於可換股債券之各自發行日期(二零一零年十二月三日及二零一零年十二月三十一日)後一年內選擇贖回(如附註30所載)。

#### c. 公平值

金融資產及金融負債之公平值乃根據下列方式釐定：

- 金融資產及金融負債之公平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
- 釐定指定按公平值在損益處理之金融資產之公平值詳情載於附註21。

### 43. 主要附屬公司

於二零零九年及二零一零年十二月三十一日，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
			二零一零年	二零零九年	
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
元昇企業有限公司*	香港	港幣100元及 港幣18,720,000元 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%	暫無營業
陸河元昇輕工實業有限公司*	中國	3,950,000美元	100%	100%	暫無營業
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

## 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

### 43. 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
			二零一零年	二零零九年	
Peaktop Group Limited	香港	港幣10,000元	100%	100%	水泵分銷
Silkroadgifts, Inc.	美利堅合眾國	95,000美元	100%	100%	禮品及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
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%	100%	投資控股
北京建設(香港)有限公司	香港	港幣1元	100%	100%	投資控股
北京房產投資(控股)有限公司	香港	港幣1元	100%	100%	投資控股
BHL Investment Consultancy Co., Ltd*	中國	1,500,000美元	100%	100%	顧問服務
Zenna Investments Limited	英屬處女群島	1美元	100%	-	投資控股
A&N Limited	香港	港幣1元	100%	-	投資控股
北京京泰同成置業有限公司	中國	人民幣288,705,000元	60%	-	物業開發

\* 根據中國適用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)。

## 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

### 43. 主要附屬公司（續）

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

上表列載董事會認為主要影響本集團業績或資產之本集團附屬公司。董事會認為，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。

### 44. 報告期後事項

於報告期終後，本金總額為港幣41,730,000元之可換股債券已由若干債券持有人兌換為64,200,000股本公司新普通股。於進行該等兌換後，本公司之已發行股本已由港幣353,655,850元（分為3,536,558,500股股份）增至港幣360,075,850元（分為3,600,758,500股股份）。

## 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				
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
<b>業績</b>					
收入	<b>139,387</b>	155,526	302,166	495,047	1,089,187
除稅前(虧損)溢利	<b>(155,132)</b>	(23,116)	(110,979)	(188,935)	13,810
所得稅(開支)抵免	<b>(262)</b>	648	2,157	(5,104)	(102)
本年度(虧損)溢利	<b>(155,394)</b>	(22,468)	(108,822)	(194,039)	13,708
歸屬於：					
本公司擁有人	<b>(153,765)</b>	(22,468)	(108,822)	(193,838)	13,766
非控股權益	<b>(1,629)</b>	-	-	(201)	(58)
	<b>(155,394)</b>	(22,468)	(108,822)	(194,039)	13,708
<b>資產、負債及非控股權益</b>					
資產總值	<b>4,134,256</b>	641,314	393,498	538,686	640,395
負債總額	<b>(2,791,755)</b>	(62,373)	(309,225)	(382,733)	(384,186)
非控股權益	<b>(51,633)</b>	-	-	-	(201)
	<b>1,290,868</b>	578,941	84,273	155,953	256,008