



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

中期報告

2009



目錄

2	公司資料
3	概要
3	中期股息
4	業務回顧
8	簡明綜合全面收益表
9	簡明綜合財務狀況表
10	簡明綜合權益變動表
11	簡明綜合現金流量表
12	簡明綜合財務報表附註
24	披露資料
28	企業管治

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(行政總裁)
(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)

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)

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
九龍
九龍灣
常悅道9號
企業廣場第3座
16樓1603至1605室

主要往來銀行

中信嘉華銀行有限公司
富邦銀行(香港)有限公司
深圳平安銀行
中國農業銀行
渣打銀行(香港)有限公司

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

股份上市

香港聯合交易所有限公司
(股份代號:925)

概要

未經審核中期業績

元昇國際集團有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)公佈，本公司及其附屬公司(「本集團」)於截至二零零九年六月三十日止六個月之未經審核中期綜合業績，以及本集團於二零零九年六月三十日之未經審核簡明綜合財務狀況表。於二零零九年上半年，本集團之綜合營業收入為港幣84,800,000元，較去年同期下跌55%。本公司股東應佔虧損為港幣22,266,000元，較二零零八年同期增加18%。

中期股息

董事會議決不建議就截至二零零九年六月三十日止六個月分派任何中期股息(截至二零零八年六月三十日止六個月：無)。

業務回顧

管理層討論及分析

業務回顧及前景

截至二零零九年六月三十日止六個月期間，本集團之毛利率由去年同期約13%回升至約16%，主要因為全球原油及原材料價格下降、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（截至二零零九年六月三十日止六個月之開支為港幣1,860,000元，而截至二零零八年六月三十日止六個月則為港幣10,350,000元）。

儘管環境稍有改善，但家居、庭園及塑膠裝飾產品業內競爭劇烈，加上預見人民幣將會升值，而原油及原材料價格亦見波動，故本集團日後的獲利能力仍存有不確定因素。有見及此，董事會已考慮是否有機會涉足新業務，以重新為股東爭取合理利潤。於二零零九年第二季，在我們多番努力下，成功吸引皓明控股有限公司（由京泰實業（集團）有限公司全資擁有，而京泰實業（集團）有限公司則由北京控股集團有限公司（於中國內地（「中國」）成立之國有企業，由北京市人民政府國有資產監督管理委員會全資擁有）全資擁有）作為我們的新投資者，讓我們進軍中國地產業。為了表明此新策略性動向，本公司會於可見未來將名稱由元昇國際集團有限公司更改為北京建設（控股）有限公司。

展望將來，本集團將逐步減低對製造及買賣家居、庭園及塑膠裝飾產品業務之依賴。日後，本集團大部份資源會分配予地產業務。我們預期，透過建議業務多樣化，現有業務對本集團之貢獻比重將會降低。

財務回顧

截至二零零九年六月三十日止六個月，本集團錄得未經審核綜合營業額約港幣84,800,000元，較去年同期港幣187,696,000元下跌55%，主要因為全球房地產業及股票市場下滑，尤其是美國（「美國」），致令本集團產品之需求自二零零八年初起一直下跌。

截至二零零九年六月三十日止六個月之虧損約為港幣22,266,000元（截至二零零八年六月三十日止六個月：港幣18,834,000元）。

截至二零零九年六月三十日止六個月，本集團之最大銷售市場為美國及亞太地區，分別佔本集團總營業額89%（截至二零零八年六月三十日止六個月：83%）及11%（截至二零零八年六月三十日止六個月：14%）。

業務回顧

銷售及分銷、行政及其他經營開支

截至二零零九年六月三十日止六個月，本集團之總銷售及分銷開支為港幣16,024,000元（截至二零零八年六月三十日止六個月：港幣48,335,000元），佔總營業額19%（截至二零零八年六月三十日止六個月：26%）及較去年同期下跌67%。跌幅與本集團營業額顯著下跌相符，尤其由於美國市場銷售減少。

截至二零零九年六月三十日止六個月，本集團之總管理費用為港幣26,994,000元（截至二零零八年六月三十日止六個月：港幣37,179,000元），佔總營業額32%（截至二零零八年六月三十日止六個月：20%）及較去年同期下跌27%。跌幅乃由於本集團於澳洲擁有90%權益之附屬公司Waterwerks Pty. Limited結業以及本集團於中國深圳之營運縮減所致。

截至二零零九年六月三十日止六個月，本集團之其他經營開支為港幣738,000元（截至二零零八年六月三十日止六個月：其他經營收入港幣24,007,000元），佔總營業額0.9%（截至二零零八年六月三十日止六個月：13%）。去年同期之經營收入主要來自出售於越南之附屬公司以及註銷於英國及澳洲之附屬公司之登記所得之收益。

流動資金、財務資源及財務費用

本集團業務所需之流動資金，乃源自內部所得現金流量及銀行融資。於簡明綜合財務狀況表日期，本集團之可動用銀行融資總額為港幣142,244,000元（於二零零八年十二月三十一日：港幣119,192,000元），其中：(i)約港幣84,348,000元（於二零零八年十二月三十一日：港幣96,329,000元）已用於按浮動市場利率計息之長期及短期借款及貿易融資借款；及(ii)約港幣13,451,000元已由有關本公司位於香港之辦公室物業之按揭貸款所動用，而有關款項已於此等財務報表附註18(c)所披露之出售物業完成後在二零零九年八月悉數償還。本集團於簡明綜合財務狀況表日期之現金及銀行結餘為港幣20,296,000元（於二零零八年十二月三十一日：港幣19,441,000元），以美元、港元及人民幣結存。連同未動用之銀行融資，本集團之現金結餘足以應付家居、庭園及塑膠裝飾產品業之日常營運開支。

為了符合地產業務之現金需要及用作本集團營運資本，本公司已於二零零九年七月二日發行1,700,000,000股股份，籌集所得款項淨額約港幣248,800,000元。為了進一步促進日後可能進行之策略性投資，本公司現時在發行540,000,000股股份及200,000,000份非上市認購股證過程中，以進一步籌集所得款項淨額約港幣266,900,000元（其已於二零零九年九月十四日舉行之股東特別大會上獲批准但時至今日有關之配發仍未完成），同時亦成功邀得Timekey Limited（嘉里控股有限公司為其唯一股東，嘉里控股有限公司為香港及中國地產業之著名參與者）為我們的策略投資者。

業務回顧

於簡明綜合財務狀況表日期，本集團之流動比率及速動比率分別為88%（於二零零八年十二月三十一日：41%）及83%（於二零零八年十二月三十一日：34%），而本集團之借款總額為港幣84,348,000元（於二零零八年十二月三十一日：港幣96,329,000元），其中港幣36,618,000元（於二零零八年十二月三十一日：港幣50,951,000元）及港幣47,730,000元（於二零零八年十二月三十一日：港幣45,378,000元）分別為短期及長期借款。同日，本集團之資本負債比率（即借款總額佔權益總額之百分比）為188%（於二零零八年十二月三十一日：144%）。

截至二零零九年六月三十日止六個月，本集團之總財務費用為港幣2,367,000元（截至二零零八年六月三十日止六個月：港幣7,486,000元）。總財務費用減少乃由於本集團之借款總額減少及借款息率下降所致。本集團將繼續採取謹慎理財方式以確保本集團不會受短期不明朗因素影響。

資本開支

截至二零零九年六月三十日止六個月，本集團之資本開支約為港幣14,760,000元（截至二零零八年六月三十日止六個月：港幣30,200,000元），其中港幣14,588,000元（截至二零零八年六月三十日止六個月：港幣20,900,000元）用於在建工程及預付租賃款項，另港幣172,000元（截至二零零八年六月三十日止六個月：港幣9,300,000元）用於購置其他固定資產。

匯率波動風險

截至二零零九年六月三十日止六個月，本集團面對貨幣風險，因為若干現金及現金等價物、應收賬款及其他應收款項、應付賬款及其他應付款項以及償還銀行融資均以相應貨幣（美元及人民幣）支付。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錄得匯兌虧損約港幣502,000元。於二零零九年上半年，本集團概無因匯率波動而使其營運及流動資金遇有任何重大困難。本集團預期，港元兌外匯之匯率波動將不會對本集團之業績造成重大影響。

人民幣匯率調整影響

截至二零零九年六月三十日止六個月，本集團全部銷售均以美元或澳元結算，而在向外採購物料則部份採用人民幣結算。於二零零九年上半年，人民幣升值對於本集團於本期內之經營業績及財務狀況帶來輕微負面影響。為減低該等潜在不利影響及本集團日後之風險，我們會將人民幣可能升值之可見匯率風險（如有）在日後發出之所有報價上反映。

業務回顧

或然負債

於簡明綜合財務狀況表日期，本集團並無重大或然負債（於二零零八年十二月三十一日：無）。

資產按揭

於簡明綜合財務狀況表日期，本集團為其貸款融資作抵押之若干資產總賬面值為港幣131,010,000元（於二零零八年十二月三十一日：港幣124,057,000元）。

報告期結束後事項

有關詳情請參閱簡明綜合中期財務報表附註18。

僱員

於簡明綜合財務狀況表日期，本集團共聘用660名（截至二零零八年六月三十日止六個月：1,700名）員工。截至二零零九年六月三十日止六個月所產生之總員工成本（不包括計入銷售成本內之員工成本及董事薪酬）為港幣18,974,000元（截至二零零八年六月三十日止六個月：港幣37,200,000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。

本集團採納之購股權計劃，會根據最新法例規定定期進行檢討及修訂。於截至二零零九年六月三十日止六個月，並無購股權根據購股權計劃授出或行使。

鳴謝

董事會衷心感謝往來銀行、供應商、客戶、股東及員工過去一直以來對本集團之鼎力支持。

承董事會命

主席

雷振剛

香港，二零零九年九月十六日

簡明綜合全面收益表

截至二零零九年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零零九年 (未經審核) 港幣千元	二零零八年 (未經審核) 港幣千元
營業收入	3	84,800	187,696
銷售成本		(71,272)	(163,113)
毛利		13,528	24,583
其他收入及收益淨額	4	10,443	22,902
銷售及分銷成本		(16,024)	(48,335)
管理費用		(26,994)	(37,179)
其他經營(開支)／收入淨額		(738)	24,007
財務費用	6	(2,367)	(7,486)
稅前虧損	5	(22,152)	(21,508)
稅項	7	(114)	2,674
期內虧損		(22,266)	(18,834)
期內其他全面收入			
折算境外業務之匯兌差額		490	6,212
期內全面虧損總額		(21,776)	(12,622)
下列人士之期內虧損：			
本公司擁有人		(22,266)	(18,834)
下列人士之全面虧損總額：			
本公司擁有人		(21,776)	(12,622)
每股虧損	8		
— 基本		(2.2港仙)	(1.9港仙)

簡明綜合財務狀況表

於二零零九年六月三十日

	附註	二零零九年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零八年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
資產			
非流動資產：			
物業、廠房及設備	10	74,309	177,463
投資物業		11,600	11,600
預付土地租賃款項		20,859	59,426
其他無形資產		705	820
可供出售權益投資		6,967	6,967
其他非流動金融資產		12,497	12,497
非流動資產總值		126,937	268,773
流動資產：			
存貨		10,956	18,462
應收賬款及票據	11	15,587	38,051
預付款項、按金及其他應收款項		18,172	10,728
已抵押存款		22,625	11,260
現金及現金等價物		20,296	19,441
持作出售之非流動資產	12	87,636	97,942
		148,905	9,210
流動資產總值		236,541	107,152
資產總值		363,478	375,925
權益及負債			
權益：			
已發行股本	13	99,920	99,920
儲備		(54,996)	(33,220)
本公司股東之權益總額		44,924	66,700
非流動負債：			
銀行貸款	14	47,730	45,378
遞延稅項負債		563	563
非流動負債總額		48,293	45,941
流動負債：			
應付賬款及票據	15	66,266	62,824
其他應付及應計賬款		87,090	104,412
銀行貸款及透支	14	36,618	50,951
應付稅項		697	692
與持作出售之非流動資產有關之負債	16	190,671	218,879
		79,590	44,405
流動負債總額		270,261	263,284
負債總額		318,554	309,225
權益及負債總額		363,478	375,925

簡明綜合權益變動表

截至二零零九年六月三十日止六個月

	本公司股東應佔								少數股東 權益	權益總額
	已發行股本	股份溢價	繳入盈餘	物業重估 儲備	匯率 波動儲備	法定儲備	累計虧損	合計		
	(未經審核) 港幣千元									
於二零零九年 一月一日	99,920	172,582*	18,528*	17,997*	18,489*	23,786*	(284,602)*	66,700	-	66,700
匯兌調整及 直接於權益確認 之期內收入及 開支總額	-	-	-	-	490	-	-	490	-	490
期內虧損	-	-	-	-	-	-	(22,266)	(22,266)	-	(22,266)
期內收入及 開支總額	-	-	-	-	490	-	(22,266)	(21,776)	-	(21,776)
於二零零九年 六月三十日	99,920	172,582*	18,528*	17,997*	18,979*	23,786*	(306,868)*	44,924	-	44,924
於二零零八年 一月一日	99,920	172,582	18,528	871	16,046	23,786	(175,780)	155,953	-	155,953
匯兌調整及 直接於權益確認 之期內收入及 開支總額	-	-	-	-	6,212	-	-	6,212	-	6,212
期內虧損	-	-	-	-	-	-	(18,834)	(18,834)	-	(18,834)
期內收入及 開支總額	-	-	-	-	6,212	-	(18,834)	(12,622)	-	(12,622)
出售一家附屬公司	-	-	-	-	692	-	-	692	-	692
於二零零八年 六月三十日	99,920	172,582	18,528	871	22,950	23,786	(194,614)	144,023	-	144,023

* 此等儲備賬包括於二零零九年六月三十日及二零零八年十二月三十一日之簡明綜合財務狀況表中負值綜合儲備分別約港幣54,996,000元及約港幣33,220,000元。

簡明綜合現金流量表

截至二零零九年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零零九年 (未經審核) 港幣千元	二零零八年 (未經審核) 港幣千元
經營業務之現金流入淨額	10,399	88,638
利息收入	10	101
購買物業、廠房及設備	(14,760)	(30,195)
新增無形資產	-	(76)
出售物業、廠房及設備所得款項	278	1,730
出售一家附屬公司之額外所得款項	39,689	37,331
投資活動之現金流入淨額	25,217	8,891
已付利息	(2,367)	(7,486)
新借銀行貸款	47,867	52,210
借入股東貸款	-	45,000
償還銀行貸款	(57,856)	(200,295)
償還其他貸款	(20,000)	(9,852)
融資租約租金之資本部份	-	(320)
融資活動之現金流出淨額	(32,356)	(120,743)
現金及現金等價物增加／(減少)	3,260	(23,214)
期初之現金及現金等價物	17,311	35,432
匯率變動之影響淨額	(275)	2,971
期末之現金及現金等價物	20,296	15,189
現金及現金等價物結餘分析		
現金及銀行結餘	20,296	17,045
銀行透支	-	(1,856)
	20,296	15,189

簡明綜合財務報表附註

1. 編製基準及會計政策

本未經審核簡明綜合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頒佈之香港會計準則（「香港會計準則」）第34號「中期財務申報」而編製。

儘管董事於編製此等財務報表時已考慮到本集團及本公司未來之流動資金：

- (i) 截至二零零九年六月三十日止六個月，本集團股東應佔綜合虧損約為港幣22,266,000元
- (ii) 於二零零九年六月三十日，綜合淨流動負債約為港幣33,720,000元。

董事已採納持續經營基準編製財務報表，並實施以下措施以滿足地產業務之現金需要以及本集團及本公司所需營運資金：

- (i) 本公司已於二零零九年七月二日發行1,700,000,000股股份，以籌集所得款項淨額約港幣248,800,000元。
- (ii) 本公司現時在發行540,000,000股股份及200,000,000份非上市認購股證過程中，以進一步籌集所得款項淨額約港幣266,900,000元。

董事認為，鑑於至今已實施多種措施，本集團及本公司將有充足營運資金應付目前及將來所需。我們可合理預期，本集團及本公司業務仍有商業營運價值。因此，董事認為按持續經營基準編製財務報表為適當。倘本集團及本公司無法繼續以持續經營基準經營，將須作出調整以撇減資產價值至其可收回數額、為可能產生之任何額外負債作撥備、將非流動資產及負債分別重新分類為流動資產及負債。有關調整之影響並無於本財務報表內反映。

簡明綜合財務報表附註

2.1. 新訂及經修訂香港財務報告準則之影響

編製中期財務報表所採用之會計政策及編製基準與編製截至二零零八年十二月三十一日止年度之財務報表所採用者相同，惟與以下於本期財務報表首次採納之新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」，亦包括香港會計準則）相關者除外。

採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則之主要影響如下：

香港財務報告準則第8號－業務分類

此項準則規定披露本集團業務分類之資料，並取代釐定本集團之主要（業務）及次要（地區）報告分類之規定。採納此項準則對於本集團之財務狀況或表現並無任何影響。本集團所釐定截至二零零九年六月三十日止期間之業務分類與之前根據香港會計準則第14號分類報告所識別之業務分類相同。有關各分類之其他披露載於附註3。

香港會計準則第1號（二零零七年經修訂）－財務報表之呈報

此項經修訂準則將擁有人與非擁有人權益變動分開。權益變動表僅包括與擁有人之交易詳情，而非擁有人權益變動則作為單項予以呈列。此外，此項準則引入全面收益表，該表列示確認為收入及開支之全部項目，並可以單一報表或以兩份相聯報表列示。本集團已選擇呈列一份報表。

採納此等新訂及經修訂準則對此等財務報表並無重大影響。

2.2. 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則之影響

本集團並未於該等財務報表中應用以下已頒佈但尚未生效之新訂或經修訂之準則、修訂及詮釋。

香港財務報告準則（修訂本）	對香港財務報告準則第5號作出之修訂，作為於二零零八年頒佈之香港財務報告準則之改善部分 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善 ²
香港會計準則第27號（經修訂）	綜合及個別財務報表 ¹
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）	首次採納人之額外豁免 ³
香港財務報告準則第2號（修訂本）	集團現金結算股份基礎付款交易 ³
香港財務報告準則第3號（經修訂）	業務合併 ¹
香港（國際財務報表詮釋委員會） －詮釋第17號	向擁有人派發非現金資產 ¹
香港（國際財務報表詮釋委員會） －詮釋第18號	轉自客戶之資產 ⁴

¹ 二零零九年七月一日或之後開始之年度期間內生效。

² 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內生效。

³ 二零一零年一月一日或之後開始之年度期間內生效。

⁴ 二零零九年七月一日或以後作出之轉移。

採納香港財務報告準則第3號（經修訂）可能影響到收購日期為二零零九年七月一日或其後開始本集團之企業合併的會計處理。香港會計準則第27號（經修訂）將會影響到本集團於附屬公司之擁有權權益變動之會計處理。本公司董事預期，應用其餘新增和經修訂的準則、修訂及詮釋將不會對本集團業績或財務狀況產生重大影響。

簡明綜合財務報表附註

3. 分類資料

於本中期業績日期，本集團主要從事家居、庭園及塑膠裝飾產品行業。產品性質及生產過程以及在不同地區分銷產品予客戶所用之方法相似。董事認為，按客戶地區劃分為管理層進行檢討之組成部分，以分配資源至分部及評估其表現。

本集團於截至二零零九年六月三十日止六個月按地區分類之營業額及業績分析如下：

按客戶地區劃分

	截至二零零九年六月三十日止六個月（未經審核）				綜合 港幣千元
	美國 港幣千元	歐洲 港幣千元	亞太地區 港幣千元	其他 港幣千元	
來自外界客戶之營業收入	<u>75,273</u>	<u>284</u>	<u>9,088</u>	<u>155</u>	<u>84,800</u>
分類業績	<u>(3,514)</u>	<u>(1,473)</u>	<u>2,991</u>	<u>-</u>	<u>(1,996)</u>
未分配經營收入及開支					<u>(17,789)</u>
經營虧損					<u>(19,785)</u>
財務費用					<u>(2,367)</u>
稅前虧損					<u>(22,152)</u>
稅項					<u>(114)</u>
期內虧損					<u>(22,266)</u>

簡明綜合財務報表附註

	截至二零零八年六月三十日止六個月(未經審核)				綜合 港幣千元
	美國 港幣千元	歐洲 港幣千元	亞太地區 港幣千元	其他 港幣千元	
來自外界客戶之營業收入	156,103	6,032	25,559	2	187,696
分類業績	(37,669)	(2,477)	15,586	-	(24,560)
未分配經營收入及開支					10,538
經營虧損					(14,022)
財務費用					(7,486)
稅前虧損					(21,508)
稅項					2,674
期內虧損					(18,834)

簡明綜合財務報表附註

4. 其他收入及收益淨額

其他收入及收益淨額之分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零零九年 (未經審核) 港幣千元	二零零八年 (未經審核) 港幣千元
其他營業收入		
銀行利息收入	10	101
其他收入	129	1,151
	139	1,252
收益淨額		
出售列作持作出售非流動資產之收益	-	5,308
來自為其他方進行拆卸工作之賠償收入	4,385	304
重估中國物業之公平價值收益	-	7,142
撥回應付供應商之佣金費用超額撥備	5,397	89
撥回存貨撥備	370	6,473
撥回呆賬撥備	152	2,334
	10,304	21,650
其他收入及收益淨額	10,443	22,902

5. 稅前虧損

本集團之稅前虧損已扣除下列各項：

	截至六月三十日止六個月	
	二零零九年 (未經審核) 港幣千元	二零零八年 (未經審核) 港幣千元
折舊	7,065	11,247
無形資產攤銷	115	115
土地租賃款項攤銷	662	661
呆賬撥備	-	1,149
出售物業、廠房及設備虧損	343	2,764

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	
	二零零九年 (未經審核) 港幣千元	二零零八年 (未經審核) 港幣千元
須於下列年期悉數償還之銀行貸款及其他借款之利息		
五年內	2,240	7,308
超過五年	127	178
	<u>2,367</u>	<u>7,486</u>

7. 稅項

	截至六月三十日止六個月	
	二零零九年 (未經審核) 港幣千元	二零零八年 (未經審核) 港幣千元
期內撥備：		
其他地區	72	957
	<u>72</u>	<u>957</u>
過往期間撥備不足／(超額撥備)：		
其他地區	42	(494)
遞延稅項		
其他地區	-	(3,137)
	<u>114</u>	<u>(2,674)</u>

由於本集團於截至二零零九年六月三十日止六個月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。

其他地區之應課稅溢利之稅項乃根據本集團經營所在國家之現行法例、釋義及慣例，按照該等國家之適用稅率計算。

簡明綜合財務報表附註

8. 每股虧損

每股基本虧損乃根據截至二零零九年六月三十日止六個月本公司擁有人應佔虧損淨額及本期已發行普通股之加權平均股數計算。

由於期內並無出現導致攤薄事項，故未有披露截至二零零九年及二零零八年六月三十日止六個月之每股攤薄虧損。

每股基本虧損按下列各項計算：

	截至六月三十日止六個月	
	二零零九年 (未經審核) 港幣千元	二零零八年 (未經審核) 港幣千元
虧損		
用於計算每股基本虧損之本公司股東應佔虧損	<u>(22,266)</u>	<u>(18,834)</u>
	股份數目於六月三十日	
	二零零九年 (未經審核)	二零零八年 (未經審核)
已發行普通股		
用於計算每股基本虧損之期內已發行普通股之加權平均股數	<u>999,196,000</u>	<u>999,196,000</u>

9. 股息

董事會議決不建議就本期分派任何中期股息（截至二零零八年六月三十日止六個月：無）。

簡明綜合財務報表附註

10. 物業、廠房及設備

截至二零零九年六月三十日止六個月，本集團之資本開支約為港幣14,760,000元（截至二零零八年六月三十日止六個月：港幣30,200,000元），其中港幣14,588,000元（截至二零零八年六月三十日止六個月：港幣20,900,000元）用於在建工程、預付租賃款項及持有作出售物業，另港幣172,000元（截至二零零八年六月三十日止六個月：港幣9,300,000元）用於購置其他固定資產。期內大幅下降原因主要是由於與出售一家附屬公司有關之物業、廠房及設備以及預付租賃款項（其賬面值為港幣148,905,000元），誠如財務報表附註12(a)所披露，已轉撥至「持作出售非流動資產」項中。

此外，本集團已出售賬面值為港幣622,000元之若干廠房及機器，所得款項為港幣278,000元，並已於截至二零零九年六月三十日止六個月確認虧損港幣344,000元。

11. 應收賬款及票據

本集團給予其客戶之貿易條款主要以信貸方式進行，惟新客戶則一般需要以墊款方式付款。信貸期一般為90至180日。每位客戶均設有最高信貸限額。本集團繼續維持嚴緊控制其尚未收取之應收款項，並設立信貸控制部門以將信貸風險降至最低。高級管理層已定期就過期款項進行審閱。鑑於上文所述及本集團之應收賬款及票據與眾多分散客戶有關，故並無重大集中信貸風險。應收賬款及票據為免息款項。

於簡明綜合財務狀況表當日應收賬款及票據按到期日及扣除撥備後之賬齡分析如下：

	於二零零九年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零零八年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
即期	14,677	35,456
逾期少於一個月	218	641
逾期一至三個月	-	981
逾期三個月以上	692	973
	15,587	38,051

簡明綜合財務報表附註

12. 持作出售之非流動資產

a) 截至二零零九年六月三十日止六個月

根據本公司與一名獨立第三方Tactic Investment Group Limited訂立之協議，本公司同意以總代價人民幣240,000,000元（約港幣271,200,000元）出售其於Peaktop Technologies Limited（「PTL」）之100%股本權益。PTL為一家於香港註冊成立之附屬公司，其唯一資產為於深圳元昇輕工實業有限公司（「中國附屬公司」）之100%股本權益。根據同一份協議，本公司將轉讓於中國附屬公司之全部業務、資產及負債（物業及有期貸款除外）予本公司之其他附屬公司。有關金額港幣148,905,000元指於簡明綜合財務狀況表當日，物業、廠房及設備之賬面值及中國附屬公司之相關土地之預付租賃款項。總代價之按金人民幣70,000,000元（約港幣79,590,000元）包括於二零零九年三月及二零零八年六月分別已收取之人民幣35,000,000元（約港幣39,690,000元）及人民幣35,000,000元（約港幣39,900,000元），於簡明綜合財務狀況表中計入為「與持作出售之非流動資產有關之負債」。整項交易預期將於二零零九年九月完成。

b) 截至二零零八年十二月三十一日止年度

根據本公司與一名獨立第三方吳國輝（「吳先生」）訂立之協議，本公司同意以總代價人民幣8,180,000元（約港幣9,210,000元）出售位於福清市之若干樓宇、預付租賃款項及租賃物業裝修予吳先生。有關金額港幣9,210,000元指於確認減值虧損約港幣4,295,000元後已出售物業之賬面值。於二零零八年十二月及二零零九年六月分別已收取按金人民幣4,000,000元（約港幣4,505,000元）及人民幣1,000,000元（約港幣1,131,000元）。餘額人民幣3,180,000元（約港幣3,596,580元）預期將於二零零九年九月收取。

13. 已發行股本

	於二零零九年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零零八年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
法定：		
每股面值港幣0.10元之5,000,000,000股普通股	500,000	500,000

簡明綜合財務報表附註

	於二零零九年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零零八年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
已發行及繳足普通股：		
每股面值港幣0.1元之999,196,000股 (二零零八年：999,196,000股)普通股	99,920	99,920

普通股持有人有權收取不時宣派之股息，並有權於本公司股東大會上就每股股份享有一票投票權。就本公司之剩餘資產而言，所有普通股享有同等權益。

於本期或去年中期報告期間本公司已發行股本概無變動。

14. 借款

於二零零九年六月三十日，本集團之可動用銀行融資總額為港幣142,244,000元（於二零零八年十二月三十一日：港幣119,192,000元），其中：(i)約港幣84,348,000元（於二零零八年十二月三十一日：港幣96,329,000元）已用於按浮動市場利率計息之長期及短期借款及貿易融資借款；及(ii)約港幣13,451,000元已由有關本公司位於香港之辦公室物業之按揭貸款所動用，而有關款項已於此等財務報表附註18(c)所披露之出售物業完成後在二零零九年八月悉數償還。

15. 應付賬款及票據

應付賬款乃免息及一般於一年內或按要求償還。

於簡明綜合財務狀況表當日，應付賬款及票據按到期日之賬齡分析如下：

	於二零零九年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零零八年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
一個月內到期或應要求	45,693	40,675
一個月後但兩個月內到期	5,966	6,580
兩個月後但三個月內到期	1,796	4,330
三個月後到期	12,811	11,239
	66,266	62,824

簡明綜合財務報表附註

16. 與持作出售之非流動資產有關之負債

a) 截至二零零九年六月三十日止六個月

誠如此等財務報表附註12所披露，指出售中國附屬公司已收取之累計按金。

b) 截至二零零八年十二月三十一日止年度

誠如此等財務報表附註12所披露，有關金額指出售位於福清市之若干樓宇、預付租賃款項及租賃物業裝修以及出售中國附屬公司之已收按金分別為港幣4,505,000元及港幣39,900,000元。

17. 關聯人士交易

截至二零零九年六月三十日止六個月，本集團與關聯人士已訂立以下交易：

本集團主要管理人員之補償：

	截至六月三十日止六個月	
	二零零九年 (未經審核) 港幣千元	二零零八年 (未經審核) 港幣千元
短期僱員福利	<u>3,299</u>	<u>4,150</u>

18. 報告期結束後事項

(a) 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」）。配售事項之所得款項淨額經扣除相關開支後合共約港幣248,800,000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。

簡明綜合財務報表附註

(b) 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，本公司分別訂立配售協議及補充配售協議，據此，本公司按全數包銷基準，已委任配售代理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」）。新配售事項之所得款項淨額經扣除相關開支後合共最多約為港幣266,900,000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，並預期於二零零九年九月完成。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，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。

(c) 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，本公司一項位於香港之辦公室物業已予出售，總代價為港幣27,800,000元。該項交易已於二零零九年八月二十一日完成，而根據辦公室物業之賬面值（包括所有相關成本及重估盈餘）約港幣31,331,500元計算，截至二零零九年十二月三十一日止年度就是項出售錄得之虧損將約為港幣3,531,500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已予出售，總代價為人民幣20,000,000元（約港幣22,598,000元）。該項交易預期於二零零九年十二月完成。

(d) 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。

19. 比較數字

若干比較數字已重新分類及重列，以符合本期間之呈列方式及會計處理。

20. 其他財務資料

本集團於二零零九年六月三十日之淨流動負債及資產總值減流動負債分別為港幣33,720,000元（二零零八年：港幣156,132,000元）及港幣93,217,000元（二零零八年：港幣112,641,000元）。

披露資料

董事及主要行政人員於本公司之權益

於簡明綜合財務狀況表日期，本公司董事（「董事」）及主要行政人員於本公司或其相關法團（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）之股份、相關股份或債券中，擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之權益或淡倉（包括彼等根據證券及期貨條例之該等條文被當作或視作擁有之權益及淡倉）；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須登記於該條例所述之登記冊之權益或淡倉；或(iii)根據上市規則所載上市公司董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）須知會本公司及聯交所之權益或淡倉如下：

於股份之好倉：

董事姓名	附註	持有普通股數目、身份及權益性質			總數	佔本公司
		個人	家族	法團		已發行股本之 概約百分比 (%)
林春癸先生		135,059,200	—	—	135,059,200	13.52
林春福先生		33,690,800	—	—	33,690,800	3.37
Andree HALIM先生	1	42,086,000	—	127,822,000	169,908,000	17.00
吳健南先生	2	60,123,200	6,107,000	89,291,800	155,522,000	15.56

附註：

1. Tian Wan Pte. Ltd. 乃127,822,000股股份之實益擁有人。Tian Wan Pte. Ltd. 之全部已發行股本由Andree HALIM先生及其兒子Daniel HALIM先生各自實益擁有50%權益。因此，Andree HALIM先生被視為於Tian Wan Pte. Ltd. 實益擁有之127,822,000股股份中擁有權益。
2. Jade Investment Limited 乃89,291,800股股份之實益擁有人。Jade Investment Limited 之全部已發行股本由吳健南先生及其配偶Jocelyn O. Angeleslao女士各自實益擁有50%權益。因此，吳健南先生被視為於Jade Investment Limited 實益擁有之89,291,800股股份中擁有權益。吳健南先生亦被視為於Jocelyn O. Angeleslao女士實益擁有之6,107,000股股份中擁有權益。
3. Andree HALIM先生及吳健南先生辭任本公司董事職務，自二零零九年七月十七日起生效。林春福先生辭任本公司董事職務，自二零零九年九月二十二日起生效。

披露資料

除上文所述者外，若干董事亦持有本公司若干附屬公司之非實益權益股份，其目的僅為符合最低要求之股東數目。

除上文所披露者外，於簡明綜合財務狀況表日期，據現時所知或於董事作出合理查詢後確定，董事或本公司主要行政人員概無於本公司及其任何相關法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份或債券中擁有權益或淡倉，而(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所（包括彼等根據證券及期貨條例之該等條文被當作或視作擁有之權益及淡倉）；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須登記於該條例所述之登記冊；或(iii)根據上市規則所載之標準守則須知會本公司及聯交所。

董事購入股份及債券之權利

除於「董事及主要行政人員於本公司之權益」及「購股權計劃」標題下所披露者外，於截至二零零九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。

購股權計劃

本公司採納之購股權計劃符合上市規則第17章之規定。

於截至二零零九年六月三十日止六個月期間內，概無根據購股權計劃授出或行使任何購股權。

披露資料

主要股東

於簡明綜合財務狀況表日期，據董事及本公司主要行政人員所知，以下人士（並非董事及本公司主要行政人員）於本公司股份或相關股份中擁有或被視為擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向本公司及聯交所披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有附有權利可於所有情況下在本集團任何其他成員公司之股東大會上投票之任何類別股本面值5%或以上權益：

(i) 於股份之好倉：

姓名／名稱	附註	身份及權益性質	持有 普通股數目	佔本公司 已發行股本之 概約百分比 (%)
Jocelyn O. Angeleslao女士	1	經一家控制法團	89,291,800	8.94
	1	直接實益擁有	6,107,000	0.61
	1	經配偶	60,123,200	6.01
			155,522,000	15.56
Jade Investment Limited	1	直接實益擁有	89,291,800	8.94
Tian Wan Pte. Ltd.	2	直接實益擁有	127,822,000	12.79
Daniel HALIM先生	2	經一家控制法團	127,822,000	12.79
林黃淑鳳	3	經配偶	135,059,200	13.52

附註：

1. Jocelyn O. Angeleslao女士乃執行董事吳健南先生（彼於二零零九年七月十七日辭任）之配偶，並為Jade Investment Limited現有已發行股本50%權益之實益擁有人。因此，彼被視為於吳健南先生實益擁有之60,123,200股股份及Jade Investment Limited實益擁有之89,291,800股股份中擁有權益。彼亦為6,107,000股股份之實益擁有人。
2. Tian Wan Pte. Ltd.乃127,822,000股股份之實益擁有人。Tian Wan Pte. Ltd.之全部已發行股本由Andree HALIM先生（本公司其中一位董事，已於二零零九年七月十七日辭任）及其兒子Daniel HALIM先生各自實益擁有50%權益。
3. 林黃淑鳳女士為林春燊先生（本公司其中一位董事）之配偶。因此，彼被視為於林先生實益擁有之135,059,200股股份中擁有權益。

披露資料

(ii) 於本公司附屬公司股份之好倉：

附屬公司名稱	主要股東名稱	持股百分比 (%)
Waterwerks Pty. Ltd.	Infiniti Marketing Group Pty. Ltd.	10

於簡明綜合財務狀況表日期，除上文所披露董事及本公司主要行政人員之股份權益外，根據本公司按證券及期貨條例第336條存置之主要股東登記冊所顯示，本公司並無獲知會有任何其他權益佔本公司已發行股本百分之五或以上。

除上文所披露外，於簡明綜合財務狀況表日期，董事及本公司主要行政人員並不知悉有任何其他人士（並非董事及本公司主要行政人員）於本公司股份或相關股份中擁有或被視為擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向本公司及聯交所披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有附有權利可於所有情況下在本集團任何其他成員公司之股東大會上投票之任何類別股本面值5%或以上權益。

足夠之公眾持股量

按本公司公開所得資料及據董事所知，於本報告日期前，本公司已發行股本總數中最少25%由公眾人士持有。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於截至二零零九年六月三十日止六個月期間，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司上市證券。

企業管治

審核委員會

審核委員會已與本公司管理層審閱本集團所採納之會計原則及慣例，並討論有關核數、內部監控及財務申報事宜，包括審閱截至二零零九年六月三十日止六個月之未經審核中期財務報表。

薪酬委員會

薪酬委員會於二零零五年成立，負責制定本集團董事及高級管理層之薪酬政策及架構，以及建立有關薪酬政策之正式及具透明度程序，並就此向董事會提供建議。

截至二零零九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，包括葛根祥先生（主席）、馬照祥先生、吳騰輝先生及錢旭先生。林春癸先生及李鑑光先生已於二零零九年七月十七日辭任薪酬委員會成員職務。錢旭先生於二零零九年七月十七日獲委任為薪酬委員會成員。

遵守企業管治常規守則

本公司截至二零零九年六月三十日止六個月期間一直遵守上市規則附錄十四所載之企業管治常規守則（「守則」）之守則條文，惟偏離守則之守則條文A.2.1及A.4.1項，有關主席與行政總裁（「行政總裁」）之角色區分及獨立非執行董事之委任應有指定任期之規定。

守則之守則條文A.2.1項指出主席及行政總裁之角色應有區分，並不應由一人同時兼任。截至二零零九年六月三十日止六個月，林春癸先生出任本公司主席兼行政總裁，彼已於二零零九年七月十七日調任為非執行董事。截至二零零九年六月三十日止六個月期間，由於董事會具有專業而獨立之非執行董事成員，並且對本集團業務之營運訂明責任分工，故此董事會認為此架構不會損害董事會與本集團業務管理兩者間之權力及權限平衡。自二零零九年七月十七日起，雷振剛先生獲委任為主席兼執行董事，而錢旭先生則獲委任為行政總裁兼執行董事。因此，本公司已符合守則條文A.2.1。

守則之守則條文A.4.1項指出非執行董事之委任應有指定任期，並須接受重新選舉。現時，三位獨立非執行董事其中兩位之委任並無設有指定任期，但會根據本公司之公司細則規定於本公司股東週年大會上輪值退任及重選。

遵守董事進行股份交易之標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載之標準守則。經本公司查詢後，所有董事已確認，彼等於截至二零零九年六月三十日止六個月期間一直遵守標準守則所載之規定準則。