

BUILDMORE INTERNATIONAL LIMITED

建懋國際有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)
(股份代號：108)

截至二零一一年七月三十一日止六個月之中期財務資料

簡明綜合全面收益表

截至二零一一年七月三十一日止六個月

	附註	截至七月三十一日止六個月	
		二零一一年 港元 (未經審核)	二零一零年 港元 (未經審核)
持續經營業務			
收入	3	12,714,560	11,255,846
銷售成本		<u>(6,899,643)</u>	<u>(7,346,992)</u>
毛利		5,814,917	3,908,854
其他收入		544,683	423,317
研究和開發開支		(2,237,544)	-
銷售及分銷成本		(2,170,823)	(1,983,538)
行政費用		(9,215,978)	(6,883,974)
融資成本		(35,628,945)	(30,310,375)
其他金融資產公平值變動		718,156	-
投資物業之公平值變動		-	6,129,117
可轉換債券嵌入衍生工具公平值變動		<u>(17,503,505)</u>	<u>(169,911,307)</u>
稅前虧損		(59,679,039)	(198,627,906)
稅項	5	<u>(103,633)</u>	<u>(1,275,628)</u>
來自持續經營業務的期間虧損		(59,782,672)	(199,903,534)
終止經營業務			
來自終止經營業務的期間虧損	4	-	(45,006)
期間虧損	6	<u>(59,782,672)</u>	<u>(199,948,540)</u>
期間其他全面收益			
將功能貨幣換算為列報貨幣而產生之匯兌差額		2,717,993	70,842
期間全面開支總額		<u>(57,064,679)</u>	<u>(199,877,698)</u>
期間虧損歸屬於：			
本公司擁有人		(58,895,143)	(199,249,970)
非控制性權益		<u>(887,529)</u>	<u>(698,570)</u>
		<u>(59,782,672)</u>	<u>(199,948,540)</u>
期間全面開支總額歸屬於：			
本公司擁有人		(55,752,184)	(199,179,128)
非控制性權益		<u>(1,312,495)</u>	<u>(698,570)</u>
		<u>(57,064,679)</u>	<u>(199,877,698)</u>
每股虧損	7		
來自持續經營及終止經營業務			
基本		<u>(0.45)</u>	<u>(1.51)</u>
攤薄		<u>(0.45)</u>	<u>(1.51)</u>
來自持續經營業務			
基本		<u>(0.45)</u>	<u>(1.51)</u>
攤薄		<u>(0.45)</u>	<u>(1.51)</u>

簡明綜合財務狀況表
於二零一一年七月三十一日

	附註	二零一一年 七月三十一日 港元 (未經審核)	二零一一年 一月三十一日 港元 (經審核)
非流動資產			
投資物業	8	90,790,208	88,452,406
物業、廠房及設備	8	7,060,418	7,150,082
無形資產	9	6,182,427	966,604
其他金融資產	10	11,866,418	10,853,056
		<u>115,899,471</u>	<u>107,422,148</u>
流動資產			
存貨		1,673,500	2,007,896
貿易及其他應收款項及預付款項	11	4,182,797	3,729,678
銀行結餘及現金		7,416,215	13,045,976
		<u>13,272,512</u>	<u>18,783,550</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項及應計費用	12	10,695,340	8,373,056
應付股東款項	13	212,748,277	193,574,722
欠董事款項	14	2,052,239	52,239
借款—於一年內到期		1,648,245	1,114,952
稅項負債		805,512	792,130
		<u>227,949,613</u>	<u>203,907,099</u>
流動負債淨額		<u>(214,677,101)</u>	<u>(185,123,549)</u>
資產總值減流動負債		<u>(98,777,630)</u>	<u>(77,701,401)</u>
非流動負債			
借款—於一年後到期		3,129,680	3,418,084
可轉換債券	15	332,919,378	297,061,555
遞延稅項		13,911,364	13,492,333
		<u>349,960,422</u>	<u>313,971,972</u>
負債淨額		<u>(448,738,052)</u>	<u>(391,673,373)</u>
股本及儲備			
股本		131,973,638	131,973,638
股份溢價及儲備		(578,500,190)	(522,748,006)
本公司擁有人應佔權益		<u>(446,526,552)</u>	<u>(390,774,368)</u>
非控制性權益		<u>(2,211,500)</u>	<u>(899,005)</u>
權益總額		<u>(448,738,052)</u>	<u>(391,673,373)</u>

簡明綜合權益變動表

截至二零一一年七月三十一日止六個月

	歸屬於本公司擁有人						非控制性權益 港元	總額 港元
	股本 港元	股份溢價 港元	股東出資 港元	換算儲備 港元	累計虧損 港元	小計 港元		
於二零一一年二月一日 (經審核)	131,973,638	250,076,221	4,536,895	14,744,794	(792,105,916)	(390,774,368)	(899,005)	(391,673,373)
將功能貨幣換算為列報貨幣 而產生之匯兌差額	-	-	-	3,142,959	-	3,142,959	(424,966)	2,717,993
期間虧損	-	-	-	-	(58,895,143)	(58,895,143)	(887,529)	(59,782,672)
本期間全面開支總額	-	-	-	3,142,959	(58,895,143)	(55,752,184)	(1,312,495)	(57,064,679)
於二零一一年七月三十一日 (未經審核)	<u>131,973,638</u>	<u>250,076,221</u>	<u>4,536,895</u>	<u>17,887,753</u>	<u>(851,001,059)</u>	<u>(446,526,552)</u>	<u>(2,211,500)</u>	<u>(448,738,052)</u>
於二零一零年二月一日 (經審核)	131,973,638	250,076,221	4,536,895	11,728,394	(735,675,677)	(337,360,529)	-	(337,360,529)
將功能貨幣換算為列報貨幣 而產生之匯兌差額	-	-	-	70,842	-	70,842	-	70,842
期間虧損	-	-	-	-	(199,249,970)	(199,249,970)	(698,570)	(199,948,540)
本期間全面開支總額	-	-	-	70,842	(199,249,970)	(199,179,128)	(698,570)	(199,877,698)
於二零一零年七月三十一日 (未經審核)	<u>131,973,638</u>	<u>250,076,221</u>	<u>4,536,895</u>	<u>11,799,236</u>	<u>(934,925,647)</u>	<u>(536,539,657)</u>	<u>(698,570)</u>	<u>(537,238,227)</u>

簡明綜合現金流量表

截至二零一一年七月三十一日止六個月

	截至七月三十一日止六個月	
	二零一一年 港元 (未經審核)	二零一零年 港元 (未經審核)
用於經營業務之現金淨額	(4,248,390)	(1,853,053)
投資業務		
購入其他金融資產	-	(9,912,163)
處置投資物業的出售所得款項	-	2,088,524
購入物業、廠房及設備	(359,034)	(904,676)
購入無形資產	(5,241,904)	-
其他投資活動	74,307	(194,689)
用於投資業務之現金淨額	(5,526,631)	(8,923,004)
融資業務		
償還銀行借款	(570,067)	(619,371)
新增銀行借款	506,080	269,526
股東提供墊款	2,000,000	-
董事提供墊款	2,000,000	-
支付利息	(101,072)	(126,820)
融資業務產生(使用)之現金淨額	3,834,941	(476,665)
現金及現金等價物減少淨額	(5,940,080)	(11,252,722)
於二月一日之現金及現金等價物	13,045,976	19,696,363
匯率變動之影響	310,319	24,992
於七月三十一日之現金及現金等價物	<u>7,416,215</u>	<u>8,468,633</u>
現金及現金等價物之結餘分析		
銀行結餘及現金	<u>7,416,215</u>	<u>8,468,633</u>

截至二零一一年七月三十一日止六個月之未經審核中期財務報告附註

1. 一般資料

中期財務報告已按香港聯合交易所有限公司證券上市規則之適用披露規定編製，包括符合由香港會計師公會（「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「中期財務報告」。其於二零一一年九月三十日獲批准發布。

在編製中期財務報告時，有鑑於本集團於截至二零一一年七月三十一日止六個月發生本期間歸屬於本公司擁有人的虧損58,895,143港元，而於當天，本集團的總負債超過其總資產448,738,052港元及本集團的流動負債總額超過其流動資產總額214,677,101港元，董事已經仔細考慮本集團未來的流動資金。本公司董事已經採取以下行動去改善本集團的流動資金狀況：

- (i) 主要股東已經向本公司承諾，於到期日二零一一年十二月三十一日或以後，在本集團有或已籌集到足夠資金償還有關本集團應付款項及於還款後仍有能力全面履行其財務義務前，將不會要求償還於二零一一年七月三十一日的賬面金額為205,790,300港元的該墊款（定義見附註12）；
- (ii) 主要股東已經向本公司承諾，在本集團有足夠資金償還有關本集團應付款項及於還款後仍有能力全面履行其財務義務前，將不會要求償還於二零一一年七月三十一日的賬面金額分別為4,000,000港元及2,000,000港元的第二筆墊款（定義見附註12）及第三筆墊款（定義見附註12）；
- (iii) 董事已經向本公司承諾，在本集團有足夠資金償還有關本集團應付款項及於還款後仍有能力全面履行其財務義務前，將不會要求償還於二零一一年七月三十一日的賬面金額為2,000,000港元的欠董事款項；及
- (iv) 可轉換債券持有人已經向本公司承諾，除非本集團有足夠資金贖回可轉換債券的尚未償還金額及於贖回後仍有能力全面履行其財務義務，否則將不會要求贖回可轉換債券於到期日尚未償還的任何金額。

本公司董事認為，考慮到上文所述、本集團報告期末起計未來十二個月的現金需要以及本集團能否透過質押本集團的投資物業取得銀行提供的外部融資（如有需要），本集團在可見將來將會有足夠營運資金全面履行其到期財務義務。因此，簡明綜合財務報表已經按持續經營基準編製。

中期財務報告乃根據與截至二零一一年一月三十一日止年度的全年財務報表所採用者相同的會計政策而編製，惟預期將於截至二零一二年一月三十一日止年度的全年財務報表內反映的會計政策變更除外。該等會計政策變更的詳情載於附註2內。

編制符合香港會計準則第34號的中期財務報告要求管理層作出影響到應用政策以及資產及負債與收入及開支按年內迄今為止的報告金額的判斷、估計及假設。實際結果可能有別於該等估計。

中期財務報告包括簡明綜合財務報表及個別附註解釋。附註載有對事項及交易的解釋，對理解本集團自截至二零一一年一月三十一日止年度的全年財務報表以來的財務狀況及表現變動有重大意義。簡明綜合中期財務報表及其附註並不包括根據香港財務報告準則編制整套財務報表要求的所有資料。

中期財務報告未經審核，但已經由本公司審核委員會審閱。

中期財務報告內所載有關截至二零一一年一月三十一日止財政年度的財務資料（作為前期報告資料）並不構成本公司該財政年度的法定財務報表，而是得自該等財務報表。截至二零一一年一月三十一日止年度的法定財務報表在本公司的註冊辦事處可供閱覽。核數師在其日期為二零一一年四月二十九日的報告內就該等財務報表表示無保留意見。

2. 會計政策變更

香港會計師公會已經發出新香港財務報告準則、若干香港財務報告準則修訂及新詮釋，其於本會計期間首次適用於本集團。應用新香港財務報告準則、香港財務報告準則修訂及新詮釋對本集團於本會計期間或以前會計期間的簡明綜合財務報表並無影響。

本集團並未提早應用下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂準則、修訂及詮釋。

香港財務報告準則第7號（修訂）	披露：轉讓金融資產 ¹
香港財務報告準則第9號	金融工具 ²
香港會計準則第12號（修訂）	遞延稅項：收回相關資產 ³
香港會計準則第27號（二零一一年）	單獨財務報表 ²
香港會計準則第28號（二零一一年）	聯營和合營投資 ²
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表 ²
香港財務報告準則第11號	聯合安排 ²
香港財務報告準則第12號	披露於其他實體的權益 ²
香港財務報告準則第13號	公平值計量 ²

¹ 適用於二零一一年七月一日或之後開始之年度期間。

² 適用於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間。

³ 適用於二零一二年一月一日或之後開始之年度期間。

香港財務報告準則第9號「金融工具」（於二零零九年十一月發出）引入有關金融資產分類和計量的新要求。香港財務報告準則第9號「金融工具」（二零一零年十一月修訂版）增加金融負債及終止確認的規定。

• 根據香港財務報告準則第9號，屬香港會計準則第39號「金融工具：確認和計量」範圍內的所有已確認金融資產後續按攤餘成本或公平值計量。特別是，於後續會計期間期末，目標為集合合約現金流量的業務模式中所持有及合約現金流量均為本金及尚未償還本金的利息付款的債務投資，一般按攤餘成本計量。於後續會計期間期末，所有其他債務投資及權益性投資均按公平值計量。應用香港財務報告準則第9號可能影響到本集團金融資產的分類和計量。

• 有關金融負債，指定為以公平值計量且其變動計入損益的金融負債有重大變動。特別是，根據香港財務報告準則第9號，有關指定為以公平值計量且其變動計入損益的金融負債，金融負債因其信貸風險變動而引致的公平值變動金額在其他全面收益內列報，除非在其他全面收益內列報負債信貸風險變動的影響，會導致或擴大損益中的會計錯配，則作別論。金融負債因其信貸風險引致的公平值變動其後不會重分類至損益。此前，根據香港會計準則第39號，指定為以公平值計量且其變動計入損益的金融負債的公平值變動會全數在損益中列報。

香港財務報告準則第9號適用於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間，並允許提前應用。

董事預期，香港財務報告準則第9號將會在本集團截至二零一四年一月三十一日止財政年度的綜合財務報表內採用，而應用新準則可能影響到本集團金融資產的分類和計量。然而，在完成詳細覆核前提供有關影響的合理估計並不切實可行。

香港會計準則第12號(修訂)「遞延稅項：收回相關資產」主要處理根據香港會計準則第40號「投資物業」採用公平值模式計量的投資物業的遞延稅項計量。根據修訂，就採用公平值模式計量的投資物業計量遞延稅項負債及遞延稅項資產時，投資物業的賬面金額被推定通過銷售收回，除非該推定在若干情況下被推翻，則作別論。董事預計，應用香港會計準則第12號(修訂)可能會對就採用公平值模式計量的投資物業確認的遞延稅項造成重大影響。然而，在完成詳細覆核前提供有關影響的合理估計並不切實可行。

除上文所述者外，本公司董事預期，應用其他新的及已修訂的準則、修訂及詮釋不會對本集團或本公司的業績和財務狀況產生重大影響。

3. 收入及分部資料

收入指於本年度內已收及應收之物業租金、酒店管理費及銷售染料熱昇華印刷產品的收入。收入之分析載於下文。

出於分配資源以及評估分部業績的目的而向本集團主要經營決策者報告的信息專注於業務部門。本集團目前分成三個業務部門，其亦構成本集團的經營分部：(i)物業投資；(ii)酒店管理；及(iii)銷售染料熱昇華印刷產品。

截至二零一零年七月三十一日止六個月終止有關物業管理的經營分部。

本集團於回顧期間之未經審核營業額及業績按報告分部劃分之分析如下：

截至二零一一年七月三十一日止六個月

	物業投資 港元	酒店管理 港元	銷售染料 熱昇華 印刷產品 港元	綜合 港元
收入	<u>2,351,496</u>	<u>-</u>	<u>10,363,064</u>	<u>12,714,560</u>
分部業績	<u>(1,165,201)</u>	<u>(302,664)</u>	<u>(3,215,060)</u>	<u>(4,682,925)</u>
未分配企業收益				205,953
未分配企業開支				(2,170,689)
應付股東款項的假計利息開支				(17,173,555)
可轉換債券的假計利息開支				(18,354,318)
可轉換債券嵌入衍生工具公平值變動				(17,503,505)
稅前虧損				<u>(59,679,039)</u>

截至二零一零年七月三十一日止六個月

	持續經營業務				已終止 經營業務	
	物業投資 港元	酒店管理 港元	銷售染料 熱昇華 印刷產品 港元	小計 港元	物業管理 港元	綜合 港元
收入	<u>894,174</u>	<u>275,572</u>	<u>10,086,100</u>	<u>11,255,846</u>	<u>13,151</u>	<u>11,268,997</u>
分部業績	<u>6,669,880</u>	<u>(177,892)</u>	<u>(2,590,614)</u>	3,901,374	(45,006)	3,856,368
未分配企業收益				113,042	-	113,042
未分配企業開支				(2,547,460)	-	(2,547,460)
應付股東款項的假計利息開支				(14,528,005)	-	(14,528,005)
可轉換債券的假計利息開支				(15,655,550)	-	(15,655,550)
可轉換債券嵌入衍生工具公平值變動				(169,911,307)	-	(169,911,307)
稅前虧損				<u>(198,627,906)</u>	<u>(45,006)</u>	<u>(198,672,912)</u>

分部業績反映了在未分攤集團行政費用，包括董事工資、其他收入、應付股東款項的假計利息開支、可轉換債券的假計利息開支及可轉換債券嵌入衍生工具公平值變動之前，各分部產生的業績。向主要的經營決策者報告時採用此方法，以使用於資源分配和分部業績評估。

本集團之資產按經營分部劃分之分析如下：

	二零一一年 七月三十一日 港元 (未經審核)	二零一一年 一月三十一日 港元 (經審核)
物業投資	103,054,257	99,799,278
酒店管理	5,592,506	566,865
銷售染料熱昇華印刷產品	9,386,368	9,755,209
	<u>118,033,131</u>	<u>110,121,352</u>

4. 終止經營業務

物業管理合同於截至二零一零年七月三十一日止六個月屆滿後，本集團已終止其經營物業管理業務。

於截至二零一零年七月三十一日止六個月內，來自終止經營業務之虧損(即期間物業管理業務之虧損)為**45,006**港元。

物業管理業務於截至二零一零年七月三十一日止六個月之業績如下：

	截至二零一零年 七月三十一日 止六個月 港元 (未經審核)
收入	13,151
銷售成本	<u>(47,693)</u>
虧損毛額	(34,542)
行政費用	<u>(10,464)</u>
本期間歸屬於本公司擁有人的虧損	<u><u>(45,006)</u></u>

於經營業務終止日期，物業管理經營業務的淨資產並不重大。於截至二零一零年七月三十一日止六個月內，物業管理經營業務的經營、投資及融資活動的現金流量淨額並不重大。

5. 稅項

	截至七月三十一日止六個月	
	二零一一年 港元 (未經審核)	二零一零年 港元 (未經審核)
持續經營業務：		
當期稅項－中國企業所得稅		
本期間準備	-	14,677
當期稅項－日本		
以前年度少計提	41,923	-
遞延稅項		
暫時性差異的產生和轉回	61,710	1,260,951
	<u>103,633</u>	<u>1,275,628</u>

於截至二零一零年七月三十一日止六個月內，本集團概無與終止經營業務有關之稅項。

由於本集團在兩個期間內並無應課稅溢利，故並無就香港利得稅撥提準備。

於中國產生之稅項乃按管理層就預期整個財政年度之加權平均年度所得稅率之最佳推測而予以確認。

源於日本的所得稅按實際法人稅率**42%**計算，包括國家稅、居民稅及企業稅(股本超過**100,000,000**日圓的法團)的總和。於截至二零一一年七月三十一日止六個月內，在簡明綜合全面收益表內計提的日本法人稅準備指以前年度日本法人稅少計提。

6. 期間虧損

	截至七月三十一日止六個月	
	二零一一年 港元 (未經審核)	二零一零年 港元 (未經審核)
期間虧損已扣除/(計入)下列各項：		
銀行利息收益	(74,307)	(23,840)
物業、廠房及設備之折舊	692,550	660,492
應付股東款項的假計利息開支	17,173,555	14,528,005
可轉換債券的假計利息開支	18,354,318	15,655,550
處置投資物業的收益	-	(310,274)
	<u><u>-</u></u>	<u><u>(310,274)</u></u>

7. 每股虧損

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄虧損乃按以下資料計算：

持續經營業務及已終止經營業務

	截至七月三十一日止六個月	
	二零一一年 港元 (未經審核)	二零一零年 港元 (未經審核)
本期間本集團歸屬於本公司擁有人的虧損	<u>(58,895,143)</u>	<u>(199,249,970)</u>
股份數目		
股份加權平均數	<u>131,973,638</u>	<u>131,973,638</u>

持續經營業務

	截至七月三十一日止六個月	
	二零一一年 七月三十一日 港元 (未經審核)	二零一零年 七月三十一日 港元 (未經審核)
本期間本集團歸屬於本公司擁有人的虧損	(58,895,143)	(199,249,970)
減：本期間本集團來自已終止經營業務的虧損	-	45,006
用於計算來自持續經營業務的每股基本及攤薄虧損的本期間虧損	<u>(58,895,143)</u>	<u>(199,204,964)</u>
股份數目		
股份加權平均數	<u>131,973,638</u>	<u>131,973,638</u>

於截至二零一一年及二零一零年七月三十一日止六個月內，計算每股攤薄虧損時並無假設可轉換債券獲轉換為本公司普通股，原因是假設轉換會減少每股虧損。

已終止經營業務

於截至二零一零年七月三十一日止六個月內，歸屬於本公司擁有人的來自已終止經營業務的虧損為45,006港元。歸屬於本公司擁有人的來自已終止經營業務的每股基本及攤薄虧損分別為0.03港仙及0.03港仙。所採用的分母與上文所詳述計算來自持續及已終止經營業務的每股基本及攤薄虧損時所採用者相同。

8. 投資物業與物業、廠房及設備之變動

截至二零一一年七月三十一日止六個月，本集團購入物業、廠房及設備，涉及成本為359,034港元（截至二零一零年七月三十一日止六個月：904,676港元）。

本集團於二零一一年七月三十一日為數90,790,208港元（於二零一一年一月三十一日：88,452,406港元）投資物業之公平值乃經由與本集團並無關連之獨立合資格專業估值師戴德梁行有限公司於同日進行估值而釐定。戴德梁行有限公司是The Institute of Valuers的會員。有關估值乃於將來自現有租約之淨租金收入資本化，並計入該物業租約期滿後可能調升之租金後達致。所導致之投資物業公平值增加零港元（截至二零一零年七月三十一日止六個月：公平值增加6,129,117港元）已直接於簡明綜合全面收益表確認。

9. 無形資產變動

於截至二零一一年七月三十一日止六個月內，本集團購買無形資產，有關成本為5,241,904港元（截至二零一零年七月三十一日止六個月：零港元）。

於本期間內購買的無形資產包括金額5,061,391港元為收購酒店管理權的代價。該取得的管理權是為一家位於中國福建的酒店於其建成開業起提供不少於十年的管理服務。於二零一一年七月三十一日，酒店的建造工程仍然在進行當中，預期於二零一三年中或之前完成。

10. 其他金融資產

於二零一一年七月三十一日，其他金融資產的賬面金額指投資於兩個在中國註冊成立的私人實體，其於初始確認時指定為以公平值計量且其變動計入損益的金融資產。根據投資條款，本集團有權佔用或使用該兩個私人實體所持有的若干物業或取得自該等物業的收入。於二零一一年七月三十一日，於該兩個私人實體的投資的公平值為11,866,418港元（於二零一一年一月三十一日：10,853,056港元），是由與本集團並無關連的獨立合資格專業估值師戴德梁行有限公司於該日對該兩個私人實體所持有的物業進行的估價而釐定。評估是按直接比較法參照該兩個私人實體所持有的物業有關市場所得的類似銷售交易而進行的。投資因而出現的公平值增加718,156港元已經直接在簡明綜合全面收益表內確認。

11. 貿易及其他應收款項及預付款項

	二零一一年 七月三十一日 港元 (未經審核)	二零一一年 一月三十一日 港元 (經審核)
貿易應收款項	4,567,576	4,142,200
減：呆壞賬準備	(1,555,685)	(1,503,995)
其他應收款項及預付款項	3,011,891	2,638,205
	1,170,906	1,091,473
	<u>4,182,797</u>	<u>3,729,678</u>

根據發票日期，於報告期末對貿易應收款項（扣除呆壞賬準備）進行的賬齡分析如下：

	二零一一年 七月三十一日 港元 (未經審核)	二零一一年 一月三十一日 港元 (經審核)
0至90天	2,527,914	2,023,749
91至180天	275,376	76,841
181至365天	208,601	537,615
	<u>3,011,891</u>	<u>2,638,205</u>

本集團容許其租客享有一個月之一般信貸期限。銷售染料熱昇華印刷產品的貿易顧客並無獲授任何特定信用條款，有關發票須於發出時支付。

12. 貿易及其他應付款項及應計費用

	二零一一年 七月三十一日 港元 (未經審核)	二零一一年 一月三十一日 港元 (經審核)
貿易應付款項	3,741,707	2,208,248
其他應付款項及應計費用	4,385,381	3,442,407
應付稅項，所得稅除外	2,176,412	1,743,528
顧客預付款項	391,840	978,873
	<u>10,695,340</u>	<u>8,373,056</u>

根據發票日期，於報告期末，貿易應付款項的賬齡分析如下：

	二零一一年 七月三十一日 港元 (未經審核)	二零一一年 一月三十一日 港元 (經審核)
0至90天	2,933,053	2,158,454
91至180天	699,961	-
180天以上	108,693	49,794
	3,741,707	2,208,248

13. 應付股東款項

於二零一一年七月三十一日，應付股東款項**212,748,277**港元(於二零一一年一月三十一日：**193,574,722**港元)包括應付其中一名聯達國際有限公司賣方(「賣方」)的款項**206,748,277**港元(於二零一一年一月三十一日：**189,574,722**港元)，於二零零九年十一月十一日收購聯達國際有限公司後，賣方成為本公司主要股東。該應付賣方款項為聯達國際有限公司及其附屬公司於收購日期的可辨認淨負債的一部分。於二零一一年七月三十一日，應付股東款項的剩餘賬面金額**4,000,000**港元(「第二筆墊款」)(於二零一一年一月三十一日：**4,000,000**港元)及**2,000,000**港元(「第三筆墊款」)(於二零一一年一月三十一日：零港元)為本公司分別於截至二零一一年一月三十一日止年度及截至二零一一年七月三十一日止六個月內借入，以支持本集團的經營業務。

於二零一一年七月三十一日，應付股東款項中包含金額**6,957,977**港元(於二零一一年一月三十一日：**4,957,977**港元)為無抵押、不計息及須按時隨時付還，因此，其於簡明綜合財務狀況表內列為流動負債。

於二零一一年七月三十一日，其餘金額**205,790,300**港元(於二零一一年一月三十一日：**188,616,745**港元)於一年內到期償還(於二零一一年一月三十一日：於一年內到期償還)，在二零一一年七月三十一日的簡明綜合財務狀況表內分類為流動負債，並根據實際利率法確認，有關實際利率為每年**18.21**厘(於二零一一年一月三十一日：**18.21**厘)。應付股東款項該部分的本金為**219,285,077**港元，其為無抵押及不計息。根據賣方日期為二零零九年十月五日的函件，賣方已經承諾，根據日期為二零零九年九月十四日的買賣協議收購聯達國際有限公司完成日期至二零一一年十二月三十一日期間，將不會要求償還向聯達國際有限公司墊付的款項**219,285,077**港元(「墊款」)。

根據日期為二零一零年五月十九日的另一份函件，賣方已經進一步承諾，在本集團有足夠資金償還該墊款及於償還後仍有能力全面履行其財務義務前，將不會要求償還該墊款。

根據日期為二零一一年一月二十七日及二零一一年六月二十七日的另一份函件，賣方已經承諾，在本集團有足夠資金償還第二筆墊款及第三筆墊款以及於償還後仍有能力全面履行其他財務義務前，將不會要求償還第二筆墊款及第三筆墊款。

14. 應付董事款項

應付董事款項為無抵押、不計利息及須於要求時償還。

根據日期為二零一一年六月二十日的函件，董事已經承諾，在本集團有足夠資金償還應付董事款項及於償還後仍有能力全面履行其他財務義務前，將不會要求償還應付董事款項。

15. 可轉換債券

本公司於二零零九年十一月十一日發行本金合共為**273,000,000**港元的兩份零票息可轉換債券，到期日為可轉換債券發行日期三周年當天。

可轉換債券不計利息，並可於事先通知本公司之情況下出讓或轉讓。

可轉換債券以港元為單位，其可於發行日期至到期日為止，隨時按每股**1.68**港元的價格轉換為本公司普通股，但任何可轉換債券於可轉換債券發行日期起六個月期間內不可轉換，而行使可轉換債券所附轉換權後將配發及發行予賣方之普通股數目，(如適用)連同賣方及/或其一致行動人士已擁有或同意收購之任何普通股，合共不得佔本公司當時已發行普通股股本之**30%**或以上。

1.68港元的轉換價受若干反攤薄調整所規限，如果發生若干事件，例如本公司股本之若干轉變，包括股份合併或拆細、溢利或儲備資本化、以現金或實物分派資本，或本公司其後以較市價大幅折讓之價格發行證券等，可予調整。

可轉換債券於二零一二年十一月十日期到期。於有關到期日前，發行人可透過向債券持有人發出至少三十日之事先通知書酌情隨時按面值贖回全數或部分可轉換債券。除非先前已轉換或失效或由本公司贖回，否則本公司將於有關可轉換債券到期日按其當時之未贖回金額贖回可轉換債券。

可轉換債券包括負債部分以及轉換選擇權和發行人提前贖回選擇權部分。

於初始確認時，負債部分的公平值按現金現值計算。計算時所採用的折現率每年**18.21%**為本集團於發行日期適用的債務成本。於後續期間，可轉換債券的負債部分運用實際利率法以攤除成本列值。負債部分的實際利率為每年**18.21**厘。

嵌入轉換選擇權為債券持有人把可轉換債券轉換為本公司普通股的選擇權。然而，轉換並非以固定金額的現金或另一財務資產交換為固定數目的本公司本身的權益性工具的方式結算。轉換選擇權被視為衍生工具，於每一報告期末，其按公平值計量，其公平值變動在損益中確認。發行人提前贖回選擇權未與主負債緊密相關，於每一報告期末，其按公平值計量，其公平值變動在損益中確認。

根據日期為二零一零年五月十九日的函件，可轉換債券持有人已經承諾，除非本集團有足夠資金贖回可轉換債券的尚未償還金額及於贖回後仍有能力全面履行其財務義務，否則將不會要求贖回可轉換債券於到期日尚未償還的任何金額。

於本期間內，可轉換債券負債及衍生工具部分的變動載列如下：

	負債 港元	可轉換債券 嵌入衍生工具 港元	合計 港元
於二零一一年二月一日(經審核)	203,255,632	93,805,923	297,061,555
公平值變動	-	17,503,505	17,503,505
確認假計利息	18,354,318	-	18,354,318
於二零一一年七月三十一日(未經審核)	<u>221,609,950</u>	<u>111,309,428</u>	<u>332,919,378</u>

轉換選擇權的公平值採用二項式期權定價模型計算。本公司所持有的發行人提前贖回選擇權的公平值按附有與沒有贖回選擇權的可轉換債券根據二項式期權定價模型分別所得的公平值兩者之間的差額釐定。下表列示了估值模型所用的輸入變量：

	於二零一一年 七月三十一日	於二零一一年 一月三十一日
股價	2.15港元	2.00港元
轉換價	1.68港元	1.68港元
預期波動率(附註a)	43.092%	74.79%
預期期限(附註b)	1.28年	1.78年
無風險利率(附註c)	0.180%	0.422%
預期股息率(附註d)	0%	0%

附註：

- (a) 預期波動率乃計算本公司股份價格的歷史波動率而確定。
- (b) 預期期限為選擇權的預期剩餘期限。
- (c) 無風險利率乃參考香港外匯基金債券的孳息率而釐定。
- (d) 預期股息率以本公司以前派息記錄為基礎。

16. 關聯方交易

與關聯方交易之結餘已載於簡明綜合財務狀況報表。

本期間董事及其他關鍵管理層成員的報酬如下：

	截至七月三十一日止六個月	
	二零一一年 港元 (未經審核)	二零一零年 港元 (未經審核)
短期僱員福利	1,875,698	1,007,000
離職後福利	110,009	33,000
薪酬總額	<u>1,985,707</u>	<u>1,040,000</u>

管理層之討論及分析

業務回顧及展望

截至二零一一年七月三十一日止六個月（「本期間」），本集團的業務涵蓋三個範疇：物業投資；酒店管理及銷售染料熱昇華印刷產品。本集團的物業投資及酒店管理業務範圍主要位於中華人民共和國（「中國」）的福建省，而銷售染料熱昇華印刷產品之業務則主要位於日本。

在物業投資方面，本集團透過兩間全資附屬公司福建佳成置業發展有限公司（「福建佳成」）及信立（中國）有限公司（「信立中國」）出租位於中國福州之物業予獨立租戶而獲取主要收入。隨着中央政策落實，於過去兩年福建佳成及信立中國的物業出租業務形勢正在好轉。

於去年，福建佳成分別收購了「福建中青創業投資有限公司」及「佳信光電科技有限公司」兩家公司的部份股份。兩家公司均為於中國註冊成立之私人實體，並於福州海西高新技術產業園從事物業發展。由於中央政策大力推動該經濟特區的發展，於本期間該投資項目為本集團帶來公平值收益港幣**718,000元**。

承蒙酒店管理團隊的努力，於本期間保成（福建）酒店管理有限公司（保成酒管），本集團的全資附屬公司，與一商業伙伴達成一協議為一酒店提供酒店管理服務。該酒店位於中國的第五大島，福建省的平潭島，該酒店仍在興建中。預期該酒店的施工將於**2013**年中完成，並將為本集團帶來收益。

展望未來，由於中華人民共和國中央政府已奠定了在福建省沿海地區的具體發展計劃，福建省迎來更好的發展機會，這必將有利於當地的房地產業和酒店業的發展，本集團的管理層將繼續發掘潛在商機，祈為股東帶來更大的回報。

日本樂普株式會社Rakupuri Inc.（「日本樂普」）是一所從事生產及銷售染料熱昇華印刷品的公司。目前日本樂普在中國及日本均擁有多項有關生產「Pita Clean」產品（一種便攜式清潔布）之專利權和漂染拉鍊雙面之獨特技術專利權，有關技術可用於拉鍊、安全帶及服飾。於本期間，日本樂普榮幸地獲得日本經濟產業省的審批，研發防偽技術，用於該項目的研究及開發費用約港幣**2,000,000元**。

於本期間日本樂普錄得虧損。於本年三月在日本東北地區發生的嚴重地震及海嘯，致使日本本土經濟發展至今仍處於嚴峻的局面。管理層祈透過重組，強化管理並投入適當的資源，日本樂普終能扭轉局勢。惟本集團的管理層會密切監察日本樂普的業務發展，並在適當的時候作出相應的調整。

本公司將繼續採取積極而謹慎態度以尋求擴大經營範圍及物色各類投資機遇，爭取多元發展，增強抵禦風險的能力和提高盈利的能力。

財務資源及流動資金

本集團本期間錄得歸屬於本公司擁有人的虧損約**58,900,000**港元（截至二零一零年七月三十一日的六個月止：約**199,250,000**港元），當中包括應付股東款項的假計利息開支約**17,174,000**港元（截至二零一零年七月三十一日的六個月止：約**14,528,000**港元），可轉換債券的假計利息開支約**18,352,000**港元（截至二零一零年七月三十一日的六個月止：約**15,656,000**港元）及可轉換債券嵌入衍生工具公平值變動約**17,504,000**港元（截至二零一零年七月三十一日的六個月止：約**169,911,000**港元）。

於二零一一年七月三十一日，本集團可運用之銀行結餘及現金約**2,468,000**港元、人民幣**3,675,000**元及日幣**4,906,000**圓（二零一一年一月三十一日：約**2,756,000**港元、人民幣**7,745,000**元及日幣**12,137,000**圓），即代表資金流動比率（現金及銀行結存除以流動負債）為**0.03**（二零一一年一月三十一日：**0.06**）。

於二零一一年七月三十一日，本集團之負債對資產比率為**3.42**（二零一一年一月三十一日：**3.18**）。負債對資產比率按債項總額（包括應付股東款項約**212,748,000**港元（二零一一年一月三十一日：約**193,575,000**港元）、應付董事款項約**2,052,000**港元（二零一一年一月三十一日：約**52,000**港元）、借款約**4,778,000**港元（二零一一年一月三十一日：約**4,533,000**港元）及可換股債券負債部分約**221,610,000**港元（二零一一年一月三十一日：約**203,256,000**港元）除以資產總額約**129,172,000**港元（二零一一年一月三十一日：約**126,206,000**港元）計算。

中期股息

董事局議決不宣派截至二零一一年七月三十一日止六個月之中期股息（截至二零一零年七月三十一日止六個月：無）。

資本架構

於本期間，本集團的資本架構並無任何變動。

資產抵押

於二零一一年七月三十一日，本集團並無將任何資產抵押以取得銀行信貸，而本集團概無任何根據銀行信貸文件須履行之責任。

資本承擔及或然負債

於二零一一年七月三十一日，本集團並無任何重大資本承擔及或然負債。

僱員及薪酬政策

於二零一一年七月三十一日，本集團的僱員（不包括本公司董事）總數為**44**人（二零一一年一月三十一日：**40**人），其中**27**人在中國工作，**15**人在日本工作，**2**人在香港工作。

本集團提供之酬金乃根據香港、日本及中國有關政策、參考市場薪酬水平及員工個人能力、表現而訂定。其他有關福利包括強積金、社會保險基金和醫療保險基金供款。

購股權

本集團並無採納任何購股權計劃。

除上文所披露者外，在本公司截至二零一一年一月三十一日止年度之年報內所披露資料，至今並無重大變動，故在此部份毋須作額外披露。

購買、出售或贖回上市證券

本公司或其任何附屬公司概無在本期內購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

董事之權益

於二零一一年七月三十一日，董事及最高行政人員以及彼等之聯繫人士於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）之股份中擁有：(a)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香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）之權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例之該等條文被當作或被視作擁有之權益或淡倉）；或(b)根據證券及期貨條例第352條須予記入該條文所述登記冊之權益及淡倉；或(c)根據聯交所證券上市規則（「上市規則」）內所載上市發行人董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」）須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

董事姓名	身份	證券數目及類別	佔已發行普通股 股本百分比
盧象乾	公司權益(附註)	29,173,638股 每股面值1.00港元之 普通股(「股份」)(L)	22.11%

英文字母(L)表示該等股份屬好倉

附註：此等股份乃以盧象乾先生所控制之Mass Honour Investment Limited之名義持有。

除本報告所披露外，於二零一一年七月三十一日，本公司董事及最高行政人員概無於本公司及其相關法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份中擁有或被視作擁有：(a)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任何權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例之該等條文被當作或被視作擁有之權益或淡倉）；或(b)根據證券及期貨條例第352條須予記入該條文所述登記冊之任何權益或淡倉；或(c)根據上市規則內所載上市發行人董事進行證券交易之標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

主要股東之權益

就董事所知，於二零一一年七月三十一日，根據證券及期貨條例第336條須向本公司及聯交所披露所擁有或被視作擁有股份或相關股份之權益或淡倉，或直接或間接擁有可於所有情況下在本集團任何成員公司之股東大會上具有投票權之任何類別股本面值5%或以上權益之人士（不包括本公司董事或最高行政人員）如下：

股東姓名／名稱	身份	證券數目及類別	佔已發行普通股 股本百分比
呂明豪	實益	131,250,000股股份(L) (附註a)	53.41%
王建平	實益	56,250,000股股份(L) (附註b)	31.12%
Mass Honour Investment Limited	實益	29,173,638股股份(L)	22.11%

英文字母(L)表示該等股份屬好倉

附註：

- (a) 該131,250,000股股份中，17,500,000股股份由呂明豪先生實益擁有，113,750,000股股份則於本金為191,100,000港元的可轉換債券獲全面轉換後取得。
- (b) 該56,250,000股股份中，7,500,000股股份由王建平先生實益擁有，48,750,000股股份則於本金為81,900,000港元的可轉換債券獲全面轉換後取得。

除上文披露外，於二零一一年七月三十一日，本公司董事及最高行政人員不知悉任何其他人士（本公司董事及最高行政人員除外）須根據證券及期貨條例第336條須向本公司及聯交所披露所擁有或被視作擁有股份或相關股份之權益或淡倉，或直接或間接擁有可於所有情況下在本集團任何成員公司之股東大會上具有投票權之任何類別股本面值5%或以上權益。

企業管治常規

除下文所披露者外，於本期內，本公司已遵守上市規則附錄十四所載之企業管治常規守則（「企業管治守則」）。

本公司並無完全遵守企業管治守則之守則條文第A.4.1條，該條文規定，非執行董事應以特定之年期委任，並可獲重選連任。本公司之三位獨立非執行董事均無特定委任年期，但須根據本公司之組織章程細則於股東週年大會上輪值告退及膺選連任。

遵守董事進行證券交易之守則

本公司已採納上市規則附錄十所載之標準守則，作為本公司有關其董事進行證券交易時之行為守則。經向本公司所有董事作出特定查詢後，本公司各董事確認於本期內均遵守標準守則所列明之基準守則。

審核委員會

本公司之審核委員會負責審閱及監督本集團之財務報告程序及內部監控程序。審核委員會已審閱本集團截止二零一一年七月三十一日止六個月之中期業績。

本公司之審核委員會由三名獨立非執行董事組成，分別為施德華先生（「施先生」）、王昌先生及魏世存先生，施先生為主席。

於網站刊載業績

根據上市規則附錄十六須予披露財務資料之規定，本公司將於適當時候將其業績在聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.capitalfp.com.hk/chi/index.jsp?co=108)刊載。

承董事會命
主席
盧象乾

香港，二零一一年九月三十日

於本中期報告書日期，本公司之執行董事為盧象乾先生、黃海平女士、李建波先生及宋曉玲女士；而本公司之獨立非執行董事為施德華先生、王昌先生及魏世存先生。