



THE HONG KONG PARKVIEW GROUP LIMITED

僑福建設企業機構*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號: 207)

二零一一年九月三十日止六個月 中期業績公佈

中期業績

僑福建設企業機構(「本公司」)之董事會謹此宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零一一年九月三十日止六個月期間之未經審核簡明綜合中期業績。截至二零一一年九月三十日止六個月期間之未經審核簡明綜合中期業績未經本公司的核數師核實，但已被本公司之核數委員會審閱。

簡明綜合全面收益表

截至二零一一年九月三十日止六個月

		截至九月三十日止六個月 (未經審核)	
	附註	二零一一年 港元	二零一零年 港元
收益	2	-	917,496
銷售成本		-	(754,709)
毛利		-	162,787
其他收入		165,428	1,635,971
其他收益及虧損		390,548	557,154
投資物業之公平值變動		40,000,000	-
持作買賣之投資之公平值變動淨值		(316,200)	(45,000)
有關可供出售投資之減值確認		(436,300)	-
收回已作全面減損之投資		-	4,896,892
行政開支		(2,060,729)	(5,330,650)
其他經營開支		(940,446)	(834,578)
有關聯營公司欠款之減值確認		-	(16,979,769)
應佔一間聯營公司之虧損		-	(4,524,848)
註銷一間共同控制公司之盈利		-	1,028,950
財務成本		(5,290,160)	(656,890)
除稅前溢利(虧損)	3	31,512,141	(20,089,981)
稅項	4	-	-
期內溢利(虧損)		31,512,141	(20,089,981)
其他全面支出：			
換算海外業務產生之匯兌差額		-	(256,349)
期內本公司擁有人應佔之全面收益(支出)		31,512,141	(20,346,330)
每股盈利(虧損) – 基本	6	5.89 仙	(3.80 仙)

簡明綜合財務狀況表
於二零一一年九月三十日

		二零一一年 九月三十日 (未經審核)	二零一一年 三月三十一日 (已審核)
	附註	港元	港元
非流動資產			
樓宇、廠房及設備		259,207	366,289
投資物業	7	400,000,000	360,000,000
聯營公司權益		-	-
可供出售投資	8	-	2,236,300
		<u>400,259,207</u>	<u>362,602,589</u>
流動資產			
可供出售投資	8	1,800,000	-
其他應收款及預付款項		139,078	203,580
持作買賣之投資		58,800	375,000
保證租金		-	1,206,226
已抵押銀行存款		5,299,536	-
銀行結存及現金		53,397,286	1,715,280
		<u>60,694,700</u>	<u>3,500,086</u>
流動負債			
其他應付款及應計費用		753,246	1,118,649
有抵押銀行貸款	9	59,500,000	-
欠有關連公司款項		59,538,534	-
遞延應付代價予一間有關連公司		145,304,627	-
		<u>265,096,407</u>	<u>1,118,649</u>
流動(負債)資產淨值		(204,401,707)	2,381,437
總資產減流動負債		195,857,500	364,984,026
股本及儲備			
股本	10	53,535,926	53,535,926
儲備		142,321,574	110,809,433
本公司擁有人應佔權益		<u>195,857,500</u>	<u>164,345,359</u>
非流動負債			
欠有關連公司款項		-	58,935,479
遞延應付代價予一間有關連公司		-	141,703,188
		-	<u>200,638,667</u>
		<u>195,857,500</u>	<u>364,984,026</u>

簡明綜合權益變動表
截至二零一一年九月三十日止六個月

	股本	股本贖回 儲備	資本削減 儲備	繳入盈餘	股東 注資儲資	匯兌儲備	累積虧損	總額
	港元	港元	港元	港元	港元	港元	港元	港元
於二零一零年四月一日	53,535,926	2,382,000	85,844,959	329,928,202	-	10,208,590	(412,699,852)	69,199,825
期內虧損	-	-	-	-	-	-	(20,089,981)	(20,089,981)
換算海外業務產生之 匯兌差額	-	-	-	-	-	(256,349)	-	(256,349)
期內全面支出總額	-	-	-	-	-	(256,349)	(20,089,981)	(20,346,330)
重新分類已註銷共同控制公 司之匯兌儲備	-	-	-	-	-	(11,287,650)	11,287,650	-
於二零一零年九月三十日	53,535,926	2,382,000	85,844,959	329,928,202	-	(1,335,409)	(421,502,183)	48,853,495
於二零一一年四月一日	53,535,926	2,382,000	85,844,959	329,928,202	63,579,244	-	(370,924,972)	164,345,359
期內溢利及全面收入總額	-	-	-	-	-	-	31,512,141	31,512,141
於二零一一年九月三十日	53,535,926	2,382,000	85,844,959	329,928,202	63,579,244	-	(339,412,831)	195,857,500

≡

簡明綜合現金流量表
截至二零一一年九月三十日止六個月

	截至九月三十日止六個月 (未經審核)	
	二零一一年 港元	二零一零年 港元
經營業務(付出) 流入之現金淨額	(3,055,889)	874,152
投資業務		
所收銀行存款利息	20	5,673
所收可供出售投資之股息	123,077	-
已抵押銀行存款之增加	(5,299,536)	-
墊款予一間聯營公司	-	(21,733,266)
註銷一間共同控制公司所得	-	5,830,717
	<u> </u>	<u> </u>
用於投資業務之現金淨額	(5,176,439)	(15,896,876)
財務活動		
有關連公司之墊款	620,572	15,765,606
利息支出	(206,238)	(104,736)
新增銀行貸款所得款項	60,000,000	-
償還銀行貸款	(500,000)	-
銀行透支增加	-	109,544
	<u> </u>	<u> </u>
來自財務活動之現金淨額	59,914,334	15,770,414
現金及現金等值項目之增加	51,682,006	747,690
於四月一日之現金及現金等值項目	1,715,280	6,361,727
匯率變動影響	<u> </u>	<u> </u>
	-	9,998
於九月三十日之現金及現金等值項目， 呈列於銀行結存及現金	<u>53,397,286</u>	<u>7,119,415</u>

簡明綜合財務報表附註
截至二零一一年九月三十日止六個月

1. 編製基準及主要會計政策

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(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄 16 的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「中期財務報告」編制。

除若干物業及金融工具按適用情況以重估值或公平值計量外,本未經審核簡明綜合中期財務報表是按歷史成本為基礎編制。

本簡明綜合中期財務報表中使用的會計政策、呈列及其計算方法與本集團在編制截至二零一一年三月三十一日止年度的綜合財務報表時一致。

本集團已於本中期度首次採納若干由香港會計師公會頒佈之新制訂及經修訂之準則。(以下統稱為「新制訂或經修訂的香港財務報告準則」):

香港財務報告準則(修訂)	改進二零一零年香港財務報告準則
香港會計準則第24號(修改)	關連人士披露
香港(國際財務報告詮釋委員會)–詮釋14(修訂)	最低資金要求的預付款
香港(國際財務報告詮釋委員會)–詮釋19	以股本工具抵銷金融負債

於本期內採納該等新制訂或經修訂的香港財務報告準則並未對本集團之簡明綜合財務報表之數據及/或披露造成重大影響。

本集團並未提前採納已頒佈惟尚未生效的新制訂或經修訂之準則。以下新制訂或經修訂之準則乃於截至二零一一年三月三十一日止年度之綜合財務報表批准及授權印製後所頒佈惟尚未生效的:

香港財務報告準則第10號	綜合財務報表 ¹
香港財務報告準則第11號	合營安排 ¹
香港財務報告準則第12號	其他實體權益之披露 ¹
香港財務報告準則第13號	公平值計量 ¹
香港會計準則第27號(二零一一年修改)	獨立財務報表 ¹
香港會計準則第28號(二零一一年修改)	聯營公司及合營企業投資 ¹

¹ 於2013年1月1日或以後開始之年度期間生效。

撇除香港財務報告準則第 13 號,若本集團選擇提早應用其他五項新訂及經修訂準則的任何一項,則須同時應用全部五項準則。本公司董事正評估集團業績及財務狀況所受到的影響。然而,其影響的合理估計需待詳細審查完成才可提供。

本公司董事預期應用以上新訂及經修訂準則對本集團之業績及財務狀況並無重大影響。

2. 分類資料

主要營運決策者,即本集團主席,視本集團的綜合全面收益表為整體及集中審視期內溢利、應佔聯營公司業績,以作資源分配及評估表現。另外,主要營運決策者沒有審視其資產及負債分類。因此,所作披露均基於集團為一實體,並無其他分類分析。

地區資料

本集團之經營業務位於香港及中國。

收益亦即本集團之營業額,乃指集團於期間內收取或應收之管理收入。於截至二零一零年九月三十日止六個月期間,本集團之收益只有來自提供管理服務予一名中國客戶(南京丁山花園酒店有限公司)所產生的。

於報告日,本集團的非流動資產為 400,259,207 港元(二零一一年三月三十一日: 360,366,289 港元),均位於香港。

3. 除稅前溢利(虧損)

	九月三十日止 六個月 (未經審核)	
	二零一一年 港元	二零一零年 港元
除稅前溢利(虧損)已包括以下費用(收入):		
核數師酬金		
- 本年	200,000	250,000
- 往年度超額撥備	(54,785)	-
樓宇、廠房及設備之折舊	107,082	110,000
非流動免利息之欠有關連公司款項中之公平價值變動	-	(557,154)
保證租金之公平價值增加	(390,548)	-
利息收入	(20)	(652,690)
淨匯兌溢利	-	(656,136)
持作買賣物業之租金收入	-	(983,281)
銀行貸款利息	206,238	104,736
欠有關連公司款項之應歸利息	1,482,483	552,154
遞延應付代價予一間有關連公司之應歸利息	3,601,439	-
員工成本(包括在銷售成本及行政開支內)		
- 薪金及其他福利	885,587	2,423,445
- 退休福利計劃供款	19,658	38,600
	905,245	2,462,045

4. 稅項

由於本集團於期內並無應課稅溢利，故並無在簡明綜合財務報表中作出香港利得稅撥備。海外稅項(如有)按本集團營業所在地之適用稅率計算。

由於未確定會於可見將來動用稅務虧損，故在簡明綜合財務報表上未有確認本集團有關稅務虧損可抵銷將來稅務溢利之遞延稅項資產。

5. 股息

於本報告期間內並無支付、宣派或建議派付股息。董事並不建議派發中期股息。

6. 每股(盈利)虧損 – 基本

每股(盈利)虧損 – 基本，乃按本期間本公司擁有人應佔期內溢利 31,512,141 港元(二零一零年:虧損 20,089,981 港元)及本期間內已發行普通股 535,359,258 股(二零一零年: 535,359,258 股)計算。

7. 投資物業

	港元
公平價值	
於二零一一年四月一日	360,000,000
期內公平價值變動之溢利	40,000,000
於二零一一年九月三十日	400,000,000

本集團之投資物業(「物業」)於二零一一年九月三十日的公平價值是由與本集團無任何關連的獨立、專業合資格估值師，威格斯資產評估顧問有限公司於當日進行估值。威格斯資產評估顧問有限公司有合適的資格及對有關地區同類型的物業估值有新近的經驗。本公司之物業遵照香港測量師學會之物業估值準則，基於市場價值作出估值。其估值參考自同類物業中可比較的市場交易。本集團之物業已按其公平價值變動調整，於二零一一年九月三十日其公平價值之40,000,000港元增加(二零一零年: 無)，已確認於本期損益內。

本集團之物業位於香港及持有中期租約，用作賺取租金或待資產升值。

8. 可供出售投資

本集團管理層評估可供出售投資可回收金額低於其帳面價值，因此，於本期內確認436,300港元之減損（二零一零年：無）。

於二零一一年九月三十日，管理層預期將於報告期後十二個月內將可供出售投資售出，因此，這項投資於財務報告中歸類為流動資產。

9. 有抵押銀行貸款

期內，本集團新獲得有抵押銀行貸款 60,000,000 港元。貸款的浮動年利率為 1.94%，於 20 年間以每月同等分期付款償還。

10. 股本

	每股面值 0.10 港元之 普通股數目	面值 港元
法定股本:	8,500,000,000	850,000,000
已發行及繳足股款: 於二零一一年四月一日及二零一一年九月三十日之結餘	535,359,258	53,535,926

11. 有關連人士之交易

(a) 期內，本集團與有關連人士(包括重要管理人士、受本集團管理層控制或具重大影響的公司)產生下列交易:

	聯營公司 九月三十日止六個月 (未經審核)		有關連公司 九月三十日止六個月 (未經審核)	
	二零一一年 港元	二零一零年 港元	二零一一年 港元	二零一零年 港元
管理費收入	-	917,496	-	-
利息收入	-	647,014	-	-
保證租金收入	-	-	1,596,774	-
辦公室管理費支付	-	-	66,390	66,390
一般費用支付	-	-	264,182	225,987

本集團之寫字樓由一間有關連公司提供，該公司並無收取任何費用。本公司董事乃為該有關連公司之董事的家庭成員。

若干有關連公司之董事同時為本公司之董事，而其中一間有關連公司之兩名董事則為本公司其中一名董事之子女。

11. 有關連人士之交易(續)

(b) 主要管理人員之酬金

	九月三十日止六個月	
	二零一一年 (未經審核) 港元	二零一零年 (未經審核) 港元
薪金及其他短期利益	<u>512,940</u>	<u>498,000</u>

12. 主要非現金交易

於報告期間，本集團從一間有關連公司所收取之 1,596,774 港元的保證租金，是透過與該公司之往來帳戶結算。

13. 資產抵押

於二零一一年九月三十日，本集團之投資物業及若干銀行存款，已抵押予一間銀行以取得其對本集團所給予之信貸融資。

業務回顧及展望

集團於二零一一年九月三十日止六個月內的綜合全面收益為 31,500,000 港元，相較上年同期錄得 20,300,000 港元的綜合全面支出，轉虧為盈。盈利增長主要是得益於集團持有之投資物業的公平價值增加。

於二零一一年九月三十日，本集團的投資物業的公平值，經獨立的專業估值師估值，為 400,000,000 港元（二零一一年三月三十一日：360,000,000 港元）。期間公平值升幅為 40,000,000 港元，已於本集團期內的簡明綜合全面收益表內確認為收入。

本集團之投資物業位於香港中環商務區的黃金地段。於回顧期內，香港商用物業，尤其是甲級商業大廈，的租務及售價均表現強勁。雖然本集團的投資物業仍然空置，管理層相信通過精心挑選優質租戶，並以市場價格將物業租出，會令其股東得到最大的回報。本集團已舉辦了若干的市場推廣活動，以吸引優質租戶，除作租務用途外，管理層亦會考慮其他方案以更有效地運用投資物業。同時，管理層亦會探索其他機會，以擴大本集團的投資活動。

期內的行政支出總額為 2,100,000 港元，按年跌 60%（二零一零年：5,300,000 港元）。跌幅主要是由於在二零一零年集團進行重組時所產生的法律及專業費用。此外，本集團已實施緊縮成本和減少開支的措施，這都有助於降低行政開支。

期內的財務費用為 5,300,000 港元（二零一零年：700,000 港元），主要為應付關連公司款項及遞延應付代價予一間關連公司之應歸利息，利息以實際利率 5% 計算。

為了保留財務資源作集團未來的擴展和營運，董事會不建議於本期內支付中期股息（二零一零年：無）。

流動資金和財政狀況

本集團日常營運由內部資源提供資金。於二零一一年九月三十日，本集團的權益約 195,900,000 港元，而於二零一一年三月三十一日，股東權益則為 164,300,000 港元。

為準備於二零一二年償還若干債務，本集團於期內取得銀行信貸金額 190,000,000 港元。部分的信貸金額已被取用，因此，本集團於二零一一年九月三十日的債務總額為 59,500,000 港元（二零一一年三月三十一日：無）。而本集團的銀行結存（包括已抵押銀行存款）及現金亦增加至 58,700,000 港元。（二零一一年三月三十一日：1,700,000 港元）

為維持集團有充裕的流動資金作營運用途，集團於二零一一年九月三十日的備用信貸維持於 130,000,000 港元（二零一一年三月三十一日：無）。由於這些是未承諾信貸額，本集團已開始與有關貸款人商討有關提供長期承諾融資。

本集團持續保持健全財政狀況。銀行借貸總額與總資產之比的資產負債比率為 13%（二零一零年三月三十一日：無）。

本集團所有借款、收入和支出大部分均以港元為計算單位。因此，本集團所受到之匯兌波動影響輕微，甚少需要使用金融工具作對沖。

於二零一一年九月三十日，本集團流動負債淨額為 204,400,000 港元（二零一一年三月三十一日：流動資產淨額為 2,400,000 港元）。為進一步加強集團的財務狀況，本公司擬在市況合適時於日後進行若干籌資計劃，包括但不限於安排新的長期債務融資。本公司董事認為，本集團能在來年繼續持續經營。

資產抵押

於二零一一年九月三十日，本集團將其投資物業及部份銀行存款作抵押品予銀行，以取得其授予信貸融資。

或然負債

於報告期末，本集團並無任何重大的或然負債（二零一一年三月三十一日：無）。

僱員

於二零一一年九月三十日，本集團共有 4 名僱員。(二零一一年三月三十一日：4 名)

本集團每年均檢討薪酬政策，如有需要亦會安排調整。除薪酬外，其他員工福利包括退休福利計劃之供款及醫療保險計劃。

董事於本公司之股本權益

於二零一一年九月三十日，按照本公司根據證券及期貨條例第 352 條而存置之登記冊所示，各董事及彼等各自之有關連人士在本公司及其相關連法團之股份、相關股份或可轉換債券中之權益，或根據上市公司董事進行證券交易之標準守則已知會本公司及香港聯合交易所有限公司之權益如下：

好倉 – 本公司之普通股每股 0.10 港元

董事名稱	身份	持有已發行 普通股份數目	佔本公司已發行 股本百份比
黃健華先生	實益擁有人	2,000,000	0.4%
	由受控制法團持有 (註 1 及 2)	391,674,138	73.2%
		393,674,138	73.6%
黃又華先生	由受控制法團持有 (註 2)	293,674,138	54.9%
黃幼華先生	由受控制法團持有 (註 2)	293,674,138	54.9%
黃德華先生	由受控制法團持有 (註 2)	293,674,138	54.9%
林建明先生	實益擁有人	6,000	0.001%

註：

- 其中 98,000,000 股份為 High Return Trading Limited 所持有，而黃健華先生則被視作擁有此等股份之權益，因其擁有於 High Return Trading Limited 之股東大會上行使逾三分之一投票權。此等權益亦已在「主要股東」一節中披露。
- 黃健華先生、黃又華先生、黃幼華先生及黃德華先生均為 Kompass International Limited 之董事及股東，該公司擁有本公司 293,674,138 股之股本權益。此等權益亦已在「主要股東」一節中披露。

除上述披露外，於二零一一年九月三十日，各董事或彼等各自之有關連人士概無持有本公司或其任何關連法團之股份、相關股份或債券中的任何權益或淡倉。

本公司、其附屬公司、最終控股公司及其最終控股公司的任何關連附屬公司於截至二零一一年九月三十日止六個月內任何時間，並無作出任何安排，使本公司董事購入本公司或其他法人團體之股份或債券而得到利益。

主要股東

於二零一一年九月三十日，按照本公司根據證券及期貨條例第 336 條之規定而存置之主要股東登記冊所示，除了上述所披露若干董事之權益外，本公司獲下列股東知會其持有本公司的股份權益如下。

好倉 – 本公司之普通股每股 0.10 港元

股東名稱	身份	持有已發行 普通股份數目	佔本公司已發行 股本百分比
Kompass International Limited	實益擁有人	293,674,138 (註)	54.9%
High Return Trading Limited	實益擁有人	98,000,000 (註)	18.3%
Multi-Power International Limited	實益擁有人	40,000,000	7.47%
黃建權先生	實益擁有人	40,000,000	7.47%

註： 此等股份已於上述「董事於本公司之股本權益」中披露並被視作擁有權益之同一批股份。

除上述披露外，於二零一一年九月三十日，並無任何人士知會本公司在已發行股本中擁有須予具報之其他有關利益或淡倉。

審核委員會

審核委員會由本公司三名獨立非執行董事組成。審核委員會已聯同管理層審閱本集團所採納之會計政策及慣例，並就審核、內部監控及財務申報等事宜(包括審閱未經審核截至二零一一年九月三十日止六個月之中期財務業績)進行磋商。

購買、出售或贖回股份

於截至二零一一年九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、出售或贖回任何本公司之上市股份。

遵守企業管治常規守則

本公司致力於切合實際的範圍內維持高水平之企業管治，以強調高透明度、問責性及獨立性為原則。本公司董事會(「董事會」)認為本公司於截至二零一一年九月三十日止六個月內一直遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄十四所載之企業管治常規守則(「守則」)所載之條文。

董事會將不時審閱企業管治架構及常規，並將於適當時候作出合適安排。

遵守上市規則附錄 10 中載列之標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載標準守則，作為本公司關於董事證券交易操守之守則。經向全體董事作出具體查詢後，各董事已確認截至二零一一年九月三十日止六個月期間均已遵守該標準守則之規定。

於香港聯合交易所有限公司網站公佈中期業績

業績公佈將於香港聯合交易所有限公司(<http://www.hkex.com.hk>)及本公司(<http://hkparkviewgroup.com>)網站內刊載，而中期報告亦將會於適當時間派發給股東及於香港聯合交易所有限公司和本公司網站刊載。

代表董事會
主席
黃健華

香港, 二零一一年十一月二十一日

於本公佈日，本公司之董事會成員包括執行董事為黃健華先生、黃又華先生、黃幼華先生、黃德華先生以及獨立非執行董事為劉漢銓金紫荆星章，太平紳士、林建明先生及胡國祥榮譽勳章。