

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



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)

截至二零一二年九月三十日止六個月之 中期業績公告

中期業績

僑福建設企業機構（「本公司」）之董事會欣然宣佈本公司及其附屬公司（「本集團」）截至二零一二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。截至二零一二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之核數師審核，但已獲本公司之審核委員會審閱。

簡明綜合全面收益表

截至二零一二年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月 (未經審核)	
		二零一二年 港元	二零一一年 港元
收益	2	3,060,383	-
直接經營成本		(884,650)	-
毛利		2,175,733	-
其他收入		1,389,216	165,428
其他收益及虧損		-	390,548
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)
有關可供出售之投資之減值確認		-	(436,300)
行政開支		(3,068,071)	(2,060,729)
其他經營開支		(295,584)	(940,446)
財務成本		(3,541,744)	(5,290,160)
除稅前（虧損）溢利	3	(3,340,450)	31,512,141
稅項	4	-	-
期內本公司擁有人應佔之（虧損）溢利		(3,340,450)	31,512,141
其他全面支出			
被指定為現金流量對沖之對沖工具之公平值虧損		(959,458)	-
期內本公司擁有人應佔之全面（支出）收益總額		(4,299,908)	31,512,141
每股（虧損）盈利－基本	6	(0.62) 港仙	5.89 港仙

* 僅供識別

簡明綜合財務狀況表
於二零一二年九月三十日

	附註	二零一二年 九月三十日 (未經審核) 港元	二零一二年 三月三十一日 (經審核) 港元
非流動資產			
投資物業	7	<u>400,000,000</u>	<u>400,000,000</u>
流動資產			
其他應收款及預付款項		640,473	239,859
持作買賣之投資		-	85,200
已抵押銀行存款		-	5,650,785
銀行存款		-	171,238,055
銀行結存及現金		<u>778,999</u>	<u>11,593,425</u>
		<u>1,419,472</u>	<u>188,807,324</u>
流動負債			
其他應付款及應計費用		2,277,284	2,223,161
有抵押銀行貸款	8	-	186,333,332
欠有關連公司款項		-	64,172,605
遞延應付代價予一間有關連公司		-	<u>148,906,066</u>
		<u>2,277,284</u>	<u>401,635,164</u>
流動負債淨值		<u>(857,812)</u>	<u>(212,827,840)</u>
總資產減流動負債		<u>399,142,188</u>	<u>187,172,160</u>
股本及儲備			
股本	9	53,535,926	53,535,926
儲備		<u>129,127,326</u>	<u>133,427,234</u>
本公司擁有人應佔權益		<u>182,663,252</u>	<u>186,963,160</u>
非流動負債			
已收租賃按金		2,810,478	-
遞延稅項負債		209,000	209,000
有抵押銀行貸款	8	212,500,000	-
其他金融負債		<u>959,458</u>	<u>-</u>
		<u>216,478,936</u>	<u>209,000</u>
		<u>399,142,188</u>	<u>187,172,160</u>

簡明綜合權益變動表

截至二零一二年九月三十日止六個月

	股本 港元	股本贖回 儲備 港元	資本削減 儲備 港元	繳入盈餘 港元	股東 貢獻儲備 港元	對沖儲備 港元	累積虧損 港元	總額 港元
於二零一一年四月一日 (經審核)	53,535,926	2,382,000	85,844,959	329,928,202	63,579,244	-	(370,924,972)	164,345,359
期內溢利及全面收益總 額	-	-	-	-	-	-	31,512,141	31,512,141
於二零一一年九月三十 日(未經審核)	53,535,926	2,382,000	85,844,959	329,928,202	63,579,244	-	(339,412,831)	195,857,500
於二零一二年四月一日 (經審核)	53,535,926	2,382,000	85,844,959	329,928,202	64,281,037	-	(349,008,964)	186,963,160
期內虧損	-	-	-	-	-	-	(3,340,450)	(3,340,450)
期內其他全面支出								
— 被指定為現金流量 對沖之對沖工具 之公平值虧損	-	-	-	-	-	(959,458)	-	(959,458)
期內全面支出總額	-	-	-	-	-	(959,458)	(3,340,450)	(4,299,908)
於二零一二年九月三十 日(未經審核)	53,535,926	2,382,000	85,844,959	329,928,202	64,281,037	(959,458)	(352,349,414)	182,663,252

簡明綜合現金流量表

截至二零一二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)	
	二零一二年 港元	二零一一年 港元
經營活動中產生(所用)之現金淨額	1,139,587	(3,055,889)
投資活動		
已收銀行存款利息	176,803	20
出售持作買賣之投資之所得款項	84,090	-
已收可供出售之投資之股息收入	-	123,077
已抵押銀行存款之提取(存放)	5,650,786	(5,299,536)
銀行存款之提取	171,238,055	-
	<hr/>	<hr/>
投資活動中產生(所用)之現金淨額	177,149,734	(5,176,439)
	<hr/>	<hr/>
融資活動		
有關連公司之(還款)墊款	(211,728,671)	620,572
利息支出	(3,541,744)	(206,238)
新增銀行貸款	212,500,000	60,000,000
償還銀行貸款	(186,333,332)	(500,000)
	<hr/>	<hr/>
融資活動中(所用)產生之現金淨額	(189,103,747)	59,914,334
	<hr/>	<hr/>
現金及現金等值項目之(減少)增加淨額	(10,814,426)	51,682,006
於四月一日之現金及現金等值項目	11,593,425	1,715,280
	<hr/>	<hr/>
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	778,999	53,397,286
	<hr/>	<hr/>

簡明綜合財務報表附註

截至二零一二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財務報表乃根據香港會計師公會頒佈之香港會計準則第 34 號（香港會計準則第 34 號）「中期財務報告」及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 之適用披露規定編製。

本集團擁有流動負債淨額 857,812 港元。考慮到本集團經營業務預計所產生之現金流量，本公司之董事深信本集團將會擁有充足營運資金滿足其現時所需。基於此況，未經審核簡明綜合財務報表乃按持續經營基準編製。

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財務報表乃按歷史成本為基礎編製。

除下文所載述者外，於截至二零一二年九月三十日止六個月之簡明綜合財務報表中所採用之會計政策及計算方法與本集團編製於截至二零一二年三月三十一日止年度之綜合財務報表時一致。

對沖會計法

本集團將指定的衍生工具用作對浮息銀行借貸所產生的預測利息付款的現金流量對沖（現金流量對沖）。

於對沖關係開始時，本集團記錄對沖工具及被對沖項目之關係，連同其風險管理目標及其進行各類對沖交易之策略。另外，於對沖關係開始時及進行期間，本集團記錄用於對沖關係之對沖工具是否高度有效抵銷被對沖項目之現金流量變動。

現金流量對沖

指定並符合條件作為現金流量對沖的對沖工具，其公平值變動之有效部分於其他全面收益內確認並於對沖儲備項下累計。非有效部份之收益或虧損即時作其他收益或虧損於損益中確認。

當被對沖項目於損益內確認時，以往於其他全面收益內確認並於權益中（對沖儲備）累計之金額，則轉入損益內確認（與已確認被對沖項目於綜合全面收益表內的同一項目作出確認）。然而，若被對沖之預期交易導致確認一項非金融資產或非金融負債，則先前於其他全面收益確認並於權益中累計之收益及虧損自權益內轉出，並計入非金融資產或非金融負債之成本初步計量中。

當本集團撤銷對沖關係、對沖工具已到期或出售、終止、已行使或不再符合資格使用對沖會計法時，將會終止使用對沖會計法。當時於其他全面收益確認並於權益累計之任何收益或虧損將於權益中保留，並於預測交易最終於損益內確認時進行確認。倘預測交易預計不再進行，於權益之累計收益或虧損將即時於損益內確認。

於本期間內，應用上述會計政策對於該等簡明綜合財務報表所呈報金額及／或該等簡明綜合財務報表所載述之披露並無重大影響。

2. 分部資料

本公司之董事審閱本集團之綜合全面收益表之全部，並專注審閱本集團於本期內之虧損，旨在進行資源分配及表現評估。另外，董事認為，物業租賃為本集團之唯一可呈報的經營分部。因此，除整體披露外並無披露分部分析資料。

地區資料

本集團僅擁有一項非流動資產，而該項非流動資產為位於香港之投資物業，作租賃收入用途。

收益亦即本集團之營業額，乃指期內已收或應收之租賃收入金額。於截至二零一二年九月三十日止六個月期間，本集團之收益僅來自出租投資物業。

3. 除稅前（虧損）溢利

除稅前（虧損）溢利已包括以下各項扣減（計入）：

	截至九月三十日止六個月 (未經審核)	
	二零一二年 港元	二零一一年 港元
租賃收入	(3,060,383)	-
減：經營性費用	884,650	-
	<hr/>	<hr/>
	(2,175,733)	-
核數師酬金		
- 本年	194,000	200,000
- 過往年度超額撥備	-	(54,785)
物業、廠房及設備之折舊	-	107,082
保證租金公平值變動之收益	-	(390,548)
利息收入	(176,803)	(20)
銀行借貸利息	2,545,221	206,238
其他金融負債利息	255,284	-
應歸利息支出		
- 欠有關連公司款項	741,239	1,482,483
- 遞延應付代價予一間有關連公司	-	3,601,439
員工成本		
- 薪金及其他福利	558,879	885,587
- 退休福利計劃供款	8,552	19,658
	<hr/>	<hr/>
	567,431	905,245

4. 稅項

由於本集團於兩個期內並無應課稅溢利，故並無於簡明綜合財務報表中作出香港利得稅撥備。

由於未能確定會於可見將來動用稅項虧損，故在綜合財務報表上未有確認本集團有關稅務虧損可用於抵銷將來應課稅溢利之遞延稅項資產。

5. 股息

本期內並無股息已予派付、宣派或擬派。本公司董事（「董事」）已決定將不會派付中期股息。

6. 每股（虧損）盈利

每股基本（虧損）盈利，乃按本期內本公司擁有人應佔之期內虧損 3,340,450 港元（二零一一年：盈利 31,512,141 港元）及期內已發行普通股 535,359,258 股（二零一一年：535,359,258 股）計算。

7. 投資物業

公平值

於二零一二年三月三十一日及二零一二年九月三十日

港元

400,000,000

本集團之投資物業於二零一二年九月三十日之公平值乃由與本公司無任何關連之獨立合資格專業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具備合適資格，且對相關地區同類型物業估值有新近經驗。投資物業乃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之市場交易。於截至二零一二年九月三十日止六個月，並無公平值變動（二零一一年：增加40,000,000 港元）於損益內直接確認。

本集團以中期租約持有之投資物業位於香港，用作賺取租金或待資產升值。

8. 有抵押銀行貸款

於本期間，本集團提取新的銀行貸款 212,500,000 港元（二零一一年：60,000,000 港元），以償還若干尚未償還之債項。貸款乃按香港銀行同業拆息率加年息 2.25 厘計息，及超過一年後才償還。

9. 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： 於二零一二年四月一日及二零一二年九月三十日	535,359,258	53,535,926

10. 有關連人士之交易

(a) 於報告期內，除簡明綜合財務狀況表披露之欠有關連公司款項以外，本集團與有關連公司訂立以下重大交易：

	有關連公司 截至九月三十日止六個月 (未經審核)	
	二零一二年 港元	二零一一年 港元
保證租金收入（附註 1）	-	1,596,774
辦公室管理費支付（附註 2）	-	66,390
一般費用支付（附註 2）	-	264,182

附註:

- (1) 於上個中期期間，公司之其中一個前任董事（亦為前任最終控股公司之股東）及其配偶為該前任有關連公司之股東。
- (2) 於上個中期期間，前任有關連公司之若干股東為本公司其中一個前任董事之家庭成員（亦為前任最終控股公司之股東）。

(b) 本集團主要管理人員之酬金

	截至九月三十日止六個月 (未經審核)	
	二零一二年 港元	二零一一年 港元
薪金及其他短期利益	327,419	512,940

(c) 控股公司提供行政服務包括會計及法律服務且不收取費用。

11. 資產抵押

於二零一二年九月三十日，本集團之投資物業已抵押予一間銀行，以獲取授予本集團之銀行信貸融資。

業務回顧及展望

於截至二零一二年九月三十日止六個月內，本集團之全面支出總額為4,300,000港元，相較上年同期錄得31,500,000港元之全面收益總額，轉盈為虧。相關變動主要乃由於本集團投資物業的公平值並無變動所致。

於二零一二年九月三十日，本集團之投資物業經獨立專業估值師估值為400,000,000港元（二零一二年三月三十一日：400,000,000港元）。期內，並無公平值變動（二零一一年：增加40,000,000 港元）於簡明綜合全面收益表內確認。

本集團之投資物業位於香港中環商務區之黃金地段。於回顧期內，香港商用物業（尤其是甲級商業大廈）行業持續強勢，且售價及租金均維持強勁。本集團之投資物業已予出租，且管理層相信本集團透過按公平市價出租物業所獲得之穩健收入來源可為其股東帶來最大回報。

期內行政開支為 3,100,000 港元（二零一一年：2,100,000 港元）。增幅主要是由於大股東股權變動所產生之非經常法律及專業費用以及新銀行信貸融資收費所致。

期內財務成本合計為 3,500,000 港元（二零一一年：5,300,000 港元）。減幅主要乃因已償還應付有關連公司款項及遞延應付代價予一間有關連公司所致，而該等款項乃按每年實際利率 5 厘進行計算。

為了保留財務資源作本集團未來之擴展及營運，本公司之董事會（「董事會」）不建議於期內支付中期股息（二零一一年：無）。

於二零一二年七月二十三日，得茂有限公司完成就本公司約 73.5%的全部已發行股本的收購，繼而成為大股東。其後，得茂有限公司根據《收購守則》第 26.1 條規則的要求而作出的強制無條件現金要約於二零一二年八月二十八日結束，及自該日起，董事會的多項變動生效（更多詳情請參閱「董事會變動及行政總裁變動」一節）。

董事會將會定期審閱本集團之經營業務、財務狀況及業務活動，為本集團制定適當業務策略，且將會不時物色其他業務機會。

流動資金及財務狀況

本集團以租金收入支持日常營運。於二零一二年九月三十日，本集團之權益約 182,700,000 港元，而於二零一二年三月三十一日則約為 186,900,000 港元。

為於本期內償還若干債務，本集團於期內取得銀行信貸融資金額 212,500,000 港元。全部信貸融資金額已予提取，因此，本集團於二零一二年九月三十日之銀行借貸為 212,500,000 港元（二零一二年三月三十一日：186,300,000 港元）。於償還後，本集團之銀行結存（包括已抵押存款）及現金亦減至 800,000 港元（二零一二年三月三十一日：188,500,000 港元）。

本集團之財務狀況維持健康。資產負債比率乃指銀行借貸總額與總資產之比率，其比率為 53%（二零一二年三月三十一日：32%）。

本集團所有借貸及其收入及支出的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用作匯率風險對沖。然而，因合計 212,500,000 港元的銀行浮息借貸之利率按香港銀行同業拆息加年息 2.25 厘計算，本集團訂立利率掉期合約，以對沖其浮息風險。該利率掉期合約之名義面值亦為 212,500,000 港元，此合約將使全部香港銀行同業拆息加年息 2.25 厘計算之銀行浮息借貸轉換為按利率 2.85 厘計算之固定息率債務。

於二零一二年九月三十日，本集團擁有流動負債淨額 860,000 港元（二零一二年三月三十一日：212,800,000 港元）。考慮到本集團經營業務預計所產生之現金流量，董事深信本集團將會擁有充裕營運資金供現時所需。董事認為，本集團應能夠於來年持續經營。

資產抵押

於二零一二年九月三十日及二零一二年三月三十一日，本集團已抵押其投資物業，以取得授予本集團之銀行信貸融資。

或然負債

於報告期末，本集團並無任何重大之或然負債（二零一二年三月三十一日：無）。

僱員

於二零一二年九月三十日，本集團並沒有僱員（二零一二年三月三十一日：4名）。

審核委員會

審核委員會由三名獨立非執行董事組成。審核委員會已與管理層一同審閱本集團所採納之會計政策及標準守則，並討論審核、內部監控及財務申報等事宜（包括審閱截至二零一二年九月三十日止六個月期間之未經審核中期業績）。

購買、出售或贖回上市股份

於截至二零一二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證券。

董事會變動及行政總裁變動

於二零一二年九月三十日，董事會成員如下：

執行董事	非執行董事	獨立非執行董事
馬建平先生 周政先生 韓石先生	史焯煒先生 馬王軍先生	劉漢銓先生 林建明先生 胡國祥先生

自二零一二年四月一日起，董事會及本公司董事委員會發生下列多項變動，並自二零一二年八月二十八日起生效，

- 黃健華先生呈辭本公司之執行董事、董事會主席及提名委員會主席；
- 黃又華先生呈辭本公司之執行董事；
- 黃幼華先生呈辭本公司之執行董事；
- 黃德華先生呈辭本公司之執行董事；
- 冼杰樑先生呈辭本公司之行政總裁；
- 馬建平先生獲委任為本公司之執行董事、董事會主席及提名委員會主席；
- 周政先生獲委任為本公司之執行董事及薪酬委員會成員；
- 韓石先生獲委任為本公司之執行董事；
- 史焯煒先生獲委任為本公司之非執行董事；及
- 馬王軍先生獲委任為本公司之非執行董事及審核委員會成員。

董事薪酬變動

各獨立非執行董事已與本公司訂立服務合約，任期為三年。他們每人均有權每月收取酬金 10,000 港元，而董事會不時參照其於本公司之工作複雜程度、工作量及職責以及本公司不時之薪酬政策後定期作出檢討。

遵守企業管治常規守則

本公司致力於切合實際範圍內維持高水平之企業管治，強調透明度、問責性及獨立性之原則。董事會認為，於截至二零一二年九月三十日止六個月期間，本公司已遵守《上市規則》附錄十四所載述的企業管治守則（「守則」）（自二零一二年四月一日起生效）之守則條文，除以下之不同：

守則第 A.2.1 條規定，主席及行政總裁之角色應有區分，並不應由一人同時兼任。黃健華先生於二零一二年八月二十八日呈辭董事會主席一職後，馬建平先生自二零一二年八月二十八日獲委任為董事會主席。冼杰樑先生呈辭本公司行政總裁一職後，本公司並無委任任何行政總裁，以及馬建平先生、周政先生及韓石先生（均為執行董事）獲授權管理本公司之日常業務。他們分擔管理本公司日常業務的職責。另外，董事會有三名獨立非執行董事及兩名非執行董事，提供其經驗、技能、獨立意見及不同角度之見解。因此，董事會認為，權力分佈已平衡及已具備足夠的保障，以避免權力集中於任何一個人。

董事會將不時審閱企業管治架構及常規，並將於董事會認為適當的時候作出必要的安排。

董事進行證券交易

本公司已採納《上市規則》附錄十所載上市發行人董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」），作為本公司關於董事證券交易操守之守則。經本公司作出具體查詢後，各董事（包括於截至二零一二年九月三十日止六個月期間呈辭之董事）均已確認於截至二零一二年九月三十日止六個月期間其已遵守標準守則所載之規定標準。

刊發中期業績

本業績公告將於聯交所(<http://www.hkex.com.hk>)及本公司(<http://www.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並於聯交所及本公司網站刊載。

承董事會命
僑福建設企業機構*
主席
馬建平

香港，二零一二年十一月九日

於本公告之日，董事會包括執行董事馬建平先生、周政先生及韓石先生；非執行董事史焯焯先生及馬王軍先生；以及獨立非執行董事劉漢銓先生金紫荊星章，太平紳士、林建明先生及胡國祥先生榮譽勳章。

* 僅供識別