

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)

截至二零一三年六月三十日止六個月之 中期業績公告

中期業績

董事會欣然宣佈本集團截至二零一三年六月三十日止六個月期間之未經審核綜合中期業績。審核委員會已審閱本集團截至二零一三年六月三十日止六個月期間之未經審核簡明綜合財務報表。

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零一三年六月三十日止六個月

	附註	(未經審核)	
		二零一三年 一月一日至 二零一三年 六月三十日 港元	二零一二年 四月一日至 二零一二年 九月三十日 港元
收益	2	4,590,575	3,060,383
直接經營成本		-	(884,650)
毛利		4,590,575	2,175,733
其他收入		4	1,389,216
行政開支		(753,085)	(3,068,071)
其他經營開支		-	(295,584)
財務成本		(2,989,150)	(3,541,744)
除稅前溢利(虧損)	3	848,344	(3,340,450)
稅項	4	-	-
期內本公司擁有人應佔之溢利(虧損)		848,344	(3,340,450)
其他全面收益(支出)			
可能重新分類至損益之項目：			
現金流對沖之對沖工具：			
期內公平值虧損		(60,126)	(1,214,742)
計入損益之虧損重新分類		394,026	255,284
		333,900	(959,458)
期內本公司擁有人應佔之全面收益(支出)總額		1,182,244	(4,299,908)
每股盈利(虧損) - 基本	6	0.16 港仙	(0.62) 港仙

* 僅供識別

簡明綜合財務狀況表
於二零一三年六月三十日

	附註	二零一三年 六月三十日 (未經審核) 港元	二零一二年 十二月三十一日 (經審核) 港元
非流動資產			
投資物業	7	<u>409,000,000</u>	<u>409,000,000</u>
流動資產			
其他應收款及預付款項		810,167	537,842
銀行結存及現金		<u>267,020</u>	<u>1,031,723</u>
		<u>1,077,187</u>	<u>1,569,565</u>
流動負債			
其他應付款及應計費用		866,308	2,207,030
其他金融負債		<u>533,624</u>	<u>—</u>
		<u>1,399,932</u>	<u>2,207,030</u>
流動負債淨值		<u>(322,745)</u>	<u>(637,465)</u>
總資產減流動負債		<u>408,677,255</u>	<u>408,362,535</u>
股本及儲備			
股本	8	53,535,926	53,535,926
儲備		<u>139,621,851</u>	<u>138,439,607</u>
本公司擁有人應佔權益		<u>193,157,777</u>	<u>191,975,533</u>
非流動負債			
已收租金訂金		2,810,478	2,810,478
遞延稅項負債		209,000	209,000
有抵押銀行貸款	9	212,500,000	212,500,000
其他金融負債		<u>—</u>	<u>867,524</u>
		<u>215,519,478</u>	<u>216,387,002</u>
		<u>408,677,255</u>	<u>408,362,535</u>

簡明綜合權益變動表

截至二零一三年六月三十日止六個月

	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								
— 以現金流量 對沖之對沖工具								
期內公平值虧損	-	-	-	-	-	(1,214,742)	-	(1,214,742)
計入損益之虧損重新分 類	-	-	-	-	-	255,284	-	255,284
期內其他全面支出	-	-	-	-	-	(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
於二零一三年一月一日 (經審核)	53,535,926	2,382,000	85,844,959	329,928,202	64,281,037	(867,524)	(343,129,067)	191,975,533
期內溢利	-	-	-	-	-	-	848,344	848,344
期內其他全面收益								
— 以現金流量 對沖之對沖工具								
期內公平值虧損	-	-	-	-	-	(60,126)	-	(60,126)
計入損益之虧損重新分 類	-	-	-	-	-	394,026	-	394,026
期內其他全面收益	-	-	-	-	-	333,900	-	333,900
期內全面收益總額	-	-	-	-	-	333,900	848,344	1,182,244
於二零一三年六月三十 日(未經審核)	53,535,926	2,382,000	85,844,959	329,928,202	64,281,037	(533,624)	(342,280,723)	193,157,777

簡明綜合現金流量表

截至二零一三年六月三十日止六個月

(未經審核)

	二零一三年 一月一日至 二零一三年 六月三十日 港元	二零一二年 四月一日至 二零一二年 九月三十日 港元
營業活動中產生之現金淨額	3,574,443	1,139,587
投資活動		
所收銀行存款利息	4	176,803
出售持作買賣之投資所得款項	-	84,090
提取已抵押銀行存款	-	5,650,786
提取銀行存款	-	171,238,055
	<hr/>	<hr/>
投資活動中產生之現金淨額	4	177,149,734
	<hr/>	<hr/>
融資活動		
對前有關連公司之還款	(1,350,000)	(211,728,671)
利息支出	(2,989,150)	(3,541,744)
新增銀行貸款	-	212,500,000
償還銀行貸款	-	(186,333,332)
	<hr/>	<hr/>
融資活動中所用之現金淨額	(4,339,150)	(189,103,747)
	<hr/>	<hr/>
現金及現金等值項目之減少淨額	(764,703)	(10,814,426)
於期初之現金及現金等值項目	1,031,723	11,593,425
	<hr/>	<hr/>
於期末之現金及現金等值項目		
銀行結存及現金	267,020	778,999
	<hr/>	<hr/>

簡明綜合財務報表附註

截至二零一三年六月三十日止六個月

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《上市規則》附錄 16 之適用披露規定編製。

於編製綜合財務報表時，鑒於本集團於二零一三年六月三十日之流動負債淨額 322,745 港元之狀況，董事已對本集團的未來流動資金作出審慎周詳之考慮。考慮到本集團業務產生之估計現金流量，董事認為，本集團將擁有充足的營運資金，應付可預見將來的資金需求。有見及此，綜合財務報表已按持續經營基準編製。

自截至二零一二年十二月三十一日止財政期間起，本集團之財政年度結算日由三月三十一日更改為十二月三十一日，原因為董事決定將本集團之財政年度結算日與最終控股公司之財政年度結算日保持一致。故此，本期內之簡明綜合財務報表涵蓋二零一三年一月一日起至二零一三年六月三十日止六個月期間。簡明綜合全面收益表、簡明綜合權益變動表、簡明綜合現金流量表及相關附註所呈列之相應比較金額涵蓋二零一二年四月一日起至二零一二年九月三十日止六個月期間，因此未必可與本期內呈列之金額作比較。

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已按歷史成本慣例法編製。

除下文所述者外，於截至二零一三年六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十二月三十一日止九個月之財務報表時所採用者一致。

香港會計準則第 1 號之修訂本「呈列其他全面收益項目」

香港會計準則第 1 號之修訂本引入全面收益表及收益表之新術語。根據香港會計準則第 1 號之修訂本，「全面收益表」乃更名為「損益及其他全面收益表」以及「收益表」更名為「損益表」。香港會計準則第 1 號之修訂本要求於其他全面收益一節內作出額外披露，以將其他全面收益項目歸類成兩個類別：(a) 其後不會重新分類至損益之項目；及 (b) 當符合特定條件時，其後可能會重新分類至損益之項目。其他全面收益項目之所得稅須根據相同基準分配—該等修訂本並無更改以除稅前或扣除稅項後之方式呈列其他全面收益項目之現有選擇。該等修訂本已獲追溯應用，因此，其他全面收益項目之呈列方式已獲修改，以反映有關變動。

香港財務報告準則第 13 號「公平值計量」

於本中期期間，本集團首次應用香港財務報告準則第 13 號。香港財務報告準則第 13 號建立有關公平值計量及公平值計量之披露之單一指引，並取代過往刊載於其他香港財務報告準則之規定。香港會計準則第 34 號已作出相對性修改，規定在中期簡明綜合財務報表作出若干披露。

香港財務報告準則第 13 號之範圍廣泛，並應用於其他香港財務報告準則規定或允許公平值計量及有關公平值計量披露之金融工具項目及非金融工具項目，惟有少數例外情況。香港財務報告準則第 13 號包含「公平值」之新定義，定義公平值為在資本（或在最有利）市場中，根據計量日之現行市況，釐定出售資產所得或轉讓負債所付出之作價。在香港財務報告準則第 13 號下，公平值是一個出售價格，不管該價格是可以直接觀察或利用其他評估方法而預算出來。此外，香港財務報告準則第 13 號包括廣泛之披露規定。

根據香港財務報告準則第 13 號之過渡條文，本集團已按未來適用法採用新公平值計量及披露規定。公平值資料之披露載於附註 10。

於本期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

執行董事（即主要營運決策者（「主要營運決策者」））視本集團之簡明綜合損益及全面收益表為一整體及集中審閱本集團於期內之溢利，以作資源分配及表現評估。另外，主要營運決策者認為，物業租賃為本集團之唯一可呈報經營分部。因此，並無披露按分部分析之資料。

收益亦即本集團之營業額，乃指期內已收或應收之租金收入金額。於截至二零一三年六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. 除稅前溢利（虧損）

除稅前溢利（虧損）已包括以下各項扣減（計入）：

	（未經審核）	
	二零一三年 一月一日至 二零一三年 六月三十日 港元	二零一二年 四月一日至 二零一二年 九月三十日 港元
租金收入	(4,590,575)	(3,060,383)
減：經營性費用	-	884,650
	<u>(4,590,575)</u>	<u>(2,175,733)</u>
核數師酬金	180,000	194,000
利息收入	(4)	(176,803)
銀行借貸利息	2,595,124	2,545,221
其他金融負債利息	394,026	255,284
欠有關連公司款項應歸利息支出	-	741,239
員工成本		
- 薪金及其他福利（包括董事酬金）	180,000	558,879
- 退休福利計劃供款	-	8,552
	<u>180,000</u>	<u>567,431</u>

4. 稅項

由於本集團旗下成員公司於兩個期間內產生稅項虧損或應課稅溢利被承前稅項虧損全收抵銷，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。董事已決定將不會派付中期股息。

6. 每股盈利（虧損）

每股基本盈利（虧損）乃按期內本公司擁有人應佔之溢利 848,344 港元（二零一二年：虧損 3,340,450 港元）及期內已發行普通股 535,359,258 股（二零一二年：535,359,258 股）計算。

7. 投資物業

公平值

於二零一三年六月三十日及於二零一二年十二月三十一日

港元
409,000,000

本集團之物業於二零一三年六月三十日之公平值乃由與本集團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該日按估值基準進行估值達致。本集團之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而釐定。於截至二零一三年六月三十日止六個月，並無公平值變動（二零一二年：無）於損益內確認。

本集團以中期租約持有之物業位於香港，用作賺取租金或待資產升值。

於二零一三年六月三十日及二零一二年十二月三十一日，本集團之物業已予抵押，以獲取授予本集團之銀行信貸融資。

8. 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： 於二零一二年十二月三十一日及二零一三年六月三十日	535,359,258	53,535,926

9. 有抵押銀行貸款

貸款以本集團物業及持有物業之本公司全資附屬公司所有已發行普通股股份作抵押，並按香港銀行同業拆息率加年息2.25厘計息。於二零一三年六月，銀行貸款之到期日延長至二零一五年五月七日。

10. 金融工具之公平值計量

本集團之其他金融負債是按各報告期末之公平值進行計量。其他金融負債之公平值計算方式之資料（尤其為估值方法及所採用輸入數值）以及計量公平值時之公平值等級水平是根據公平值計量輸入數值可觀察程度進行劃分。

- 第一級公平值計量為可識別資產或負債於活躍市場上報價（未經調整）所得出；
- 第二級公平值計量為於第一級計入之報價以外可直接（即透過價格）或間接（即透過價格產生者）觀察資產或負債所得輸入數值所得出；
- 第三級公平值計量為包括並無根據可觀察市場數據（不可觀察輸入數值）釐定之資產或負債輸入數值之估值方法所得出。

金融負債	於二零一三年六月三十日之公平值	公平值等級	估值方法及主要輸入數值	重大不可觀察輸入數值	不可觀察輸入數值與公平值之關係
利息掉期，於簡明綜合財務狀況表內分類為其他金融負債	負債—533,624港元	第二級	未來現金流量是根據摘錄自可觀察收益曲線之遠期利率進行估計。	不適用	不適用

截至二零一三年六月三十日止六個月，金融工具公平值等級間並無轉換。

除上文所述者外，董事認為金融資產及金融負債之賬面值（按攤銷成本錄入簡明綜合財務報表）與其公平值相若。

11. 有關連人士之交易

(a) 本集團主要管理人員之酬金

	(未經審核)	
	二零一三年 一月一日至 二零一三年 六月三十日	二零一二年 四月一日至 二零一二年 九月三十日
薪金及其他短期利益	港元 180,000	港元 512,940

(b) 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。

業務回顧及展望

於截至二零一三年六月三十日止六個月內，本集團之全面收入總額為 1,100,000 港元，相較截至二零一二年九月三十日止六個月錄得 4,300,000 港元之全面開支總額，轉虧為盈。相關變動主要乃由於期內賺取之租金收入增加及行政開支減少所致。

於二零一三年六月三十日，本集團之物業經獨立專業估值師估值為 409,000,000 港元（二零一二年十二月三十一日：409,000,000 港元）。於期內，並無公平值變動於簡明綜合損益及其他全面收益表內確認。

本集團之物業位於香港中環商務區之黃金地段並已予出租，且董事會相信本集團透過按公平市價出租本集團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 700,000 港元（截至二零一二年九月三十日止六個月：3,100,000 港元）。減幅主要是由於法律及專業費用減少所致。自本公司的控股股東於二零一二年七月二十三日發生變動後，本公司主要股東一直免費向本集團提供行政管理服務。

期內財務成本合計為 2,900,000 港元（截至二零一二年九月三十日止六個月：3,500,000 港元）。減幅主要因為對關連公司沒有利息支出。

為了保留財務資源作本集團未來之擴展及營運，董事會不建議於期內派付中期股息（截至二零一二年九月三十日止六個月：無）。

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

本集團以物業之租金收入支持日常營運。於二零一三年六月三十日，本集團之權益約 193,100,000 港元，而於二零一二年十二月三十一日則約為 192,000,000 港元。

212,500,000 港元之銀行信貸融資金額已予提取，本集團於二零一三年六月三十日之銀行借貸為 212,500,000 港元（二零一二年十二月三十一日：212,500,000 港元）。於二零一三年六月，本集團銀行借貸之到期日延長至二零一五年五月七日。

本集團之財務狀況維持穩健。資產負債比率乃指銀行借貸總額與總資產之比率，於二零一三年六月三十日，該比率為 51.8%（二零一二年十二月三十一日：51.8%）。

本集團所有借貸及其大部分的收入及支出均以港元為計算單位。因此，本集團所受到之匯率波動影響輕微，甚少需要利用金融工具作匯率風險對沖。然而，因 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，此合約已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年息 2.85 厘計算之固定息率債務。

於二零一三年六月三十日，本集團擁有流動負債淨額 300,000 港元（二零一二年十二月三十一日：600,000 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足的營運資金應付目前所需。董事認為，本集團將能夠於來年持續經營。

資產抵押

於二零一三年六月三十日及二零一二年十二月三十一日，本集團已抵押其物業及持有物業之本公司全資附屬公司之所有已發行普通股股份，以取得授予本集團之銀行信貸融資。

或然負債

於期末，本集團並無任何重大之或然負債（二零一二年十二月三十一日：無）。

僱員

於二零一三年六月三十日，本集團之僱員總數為零（二零一二年十二月三十一日：零）。

董事會變動

姜華女士獲委任為非執行董事，自二零一三年三月二十七日起生效。

於二零一三年六月三十日，董事會成員如下：

<u>執行董事</u>	<u>非執行董事</u>	<u>獨立非執行董事</u>
馬建平先生(主席) 周政先生 韓石先生	史焯焯先生 馬王軍先生 姜華女士	劉漢銓先生 林建明先生 胡國祥先生

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，以強調透明度、問責性及獨立性為原則。董事會認為，於截至二零一三年六月三十日止六個月期間，本公司一直遵守《企業管治守則》所載之守則條文，惟守則條文第 A.2.1 條除外。

《企業管治守則》第 A.2.1 條規定，主席與最高行政人員之角色應有區分，並不應由一人同時兼任。於截至二零一三年六月三十日止六個月期間，本公司並無委任行政總裁。然而，董事會已授權全體執行董事馬建平先生、周政先生及韓石先生管理本公司之日常業務。彼等分擔管理本公司日常業務之責任。此外，董事會之獨立非執行董事及非執行董事亦提供其經驗、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保障，以避免權力集中於任何個別人士。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之時候作出必要安排。

董事進行證券交易

本公司已採納《標準守則》作為董事進行證券交易之操守守則。經本公司作出具體查詢後，各董事（包括於截至二零一三年六月三十日止六個月期間獲委任之董事）均已確認，於截至二零一三年六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。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

於截至二零一三年六月三十日止六個月，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。

刊發中期業績及中期業績報告

本業績公告載於聯交所披露易網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.hkparkviewgroup.com)。本公司之二零一三年中期業績報告將適時載於上述網站，並寄發予股東。

承董事會命
僑福建設企業機構*
主席
馬建平

香港，二零一三年八月二十八日

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；非執行董事史焯煒先生、馬玉軍先生及姜華女士；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

詞彙表

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具以下涵義：

「審核委員會」	董事會轄下審核委員會；
「董事會」	董事會；
「《企業管治守則》」	《上市規則》附錄十四所載之《企業管治守則》；
「本公司」	僑福建設企業機構*，一家於百慕達註冊成立之有限公司，其股份在聯交所主板上市；
「董事」	本公司的董事；
「本集團」	本公司及其附屬公司；
「香港銀行同業拆息」	銀行在銀行同業市場提供期限由隔夜至一年不等的港元貸款的利率；
「香港」	中華人民共和國香港特別行政區；
「《上市規則》」	不時經修訂的《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》；
「《標準守則》」	《上市規則》附錄十所載之《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》
「物業」	綜合財務報表附註7所載之本集團投資物業；
「股份」	本公司股本中每股面值0.10港元的股份；
「股東」	股份持有人；
「聯交所」	香港聯合交易所有限公司；
「港元」	港元，香港法定貨幣；及
「%」	百分比。

* 僅供識別