

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)

截至二零一三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

截至二零一三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	
		二零一三年 港元 (未經審核)	二零一二年 港元 (未經審核)
營業額	3	19,142,285	20,305,481
銷售成本		(9,428,367)	(9,432,188)
毛利		9,713,918	10,873,293
其他收入及淨(虧損)/收益	4	(159,567,492)	38,209,267
研究和開發開支		-	(855,692)
銷售及分銷成本		(2,114,874)	(1,575,631)
一般及行政費用		(7,866,438)	(7,514,450)
融資成本		(13,129,323)	(19,857,719)
稅前(虧損)/溢利		(172,964,209)	19,279,068
稅項	5	-	-
期間(虧損)/溢利	6	(172,964,209)	19,279,068
期間其他全面(開支)/收益 將功能貨幣換算為列報貨幣而產生之匯兌差額		(3,287,691)	1,405,942
期間全面(開支)/收益總額		(176,251,900)	20,685,010
期間(虧損)/溢利歸屬於：			
本公司權益股東		(173,406,844)	18,139,870
非控制性權益		442,635	1,139,198
		(172,964,209)	19,279,068
期間全面(開支)/收益總額歸屬於：			
本公司權益股東		(176,775,229)	19,463,910
非控制性權益		523,329	1,221,100
		(176,251,900)	20,685,010
每股(虧損)/盈利	7		
基本		(1.31)	0.14
攤薄		(1.31)	0.004

簡明綜合財務狀況表
於二零一三年七月三十一日

	附註	二零一三年 七月三十一日 港元 (未經審核)	二零一三年 一月三十一日 港元 (經審核)
非流動資產			
投資物業	8	96,355,260	94,867,854
物業、廠房及設備	8	6,194,575	6,719,311
無形資產	9	5,417,893	5,268,362
其他金融資產	10	15,432,540	15,194,531
物業、廠房及設備訂金		764,341	320,268
		<u>124,164,609</u>	<u>122,370,326</u>
流動資產			
存貨		2,040,676	1,923,173
貿易及其他應收款項	11	3,928,366	3,858,882
現金及現金等價物		4,470,921	2,837,155
		<u>10,439,963</u>	<u>8,619,210</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	12	7,149,773	7,943,468
應付股東款項	13	231,743,054	229,243,054
應付董事款項	14	3,252,239	3,252,239
借款－於一年內到期		733,940	803,115
融資租約責任		253,334	254,589
稅項負債		957,017	948,636
		<u>244,089,357</u>	<u>242,445,101</u>
流動負債淨額		<u>(233,649,394)</u>	<u>(233,825,891)</u>
資產總值減流動負債		<u>(109,484,785)</u>	<u>(111,455,565)</u>
非流動負債			
借款－於一年後到期		1,904,727	1,398,860
融資租約責任		603,770	786,909
可轉換債券	15	418,431,178	240,763,836
遞延稅項		15,082,505	14,849,895
		<u>436,022,180</u>	<u>257,799,500</u>
負債淨額		<u>(545,506,965)</u>	<u>(369,255,065)</u>
股本及儲備			
股本		131,973,638	131,973,638
股份溢價及儲備		(677,150,189)	(500,374,960)
本公司權益股東應佔權益		<u>(545,176,551)</u>	<u>(368,401,322)</u>
非控制性權益		<u>(330,414)</u>	<u>(853,743)</u>
總虧絀		<u>(545,506,965)</u>	<u>(369,255,065)</u>

簡明綜合權益變動表

截至二零一三年七月三十一日止六個月

	歸屬於本公司權益股東						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		
於二零一三年二月一日(經審核)	131,973,638	250,076,221	4,536,895	(4,106,227)	(750,881,849)	(368,401,322)	(853,743)	(369,255,065)
將功能貨幣換算為列報貨幣 而產生之匯兌差額	-	-	-	(3,368,385)	-	(3,368,385)	80,694	(3,287,691)
期間(虧損)/溢利	-	-	-	-	(173,406,844)	(173,406,844)	442,635	(172,964,209)
本期間全面(開支)/收益總額	-	-	-	(3,368,385)	(173,406,844)	(176,775,229)	523,329	(176,251,900)
於二零一三年七月三十一日(未經審核)	<u>131,973,638</u>	<u>250,076,221</u>	<u>4,536,895</u>	<u>(7,474,612)</u>	<u>(924,288,693)</u>	<u>(545,176,551)</u>	<u>(330,414)</u>	<u>(545,506,965)</u>
於二零一二年二月一日(經審核)	131,973,638	250,076,221	4,536,895	(2,788,273)	(753,345,314)	(369,546,833)	(1,807,963)	(371,354,796)
將功能貨幣換算為列報貨幣 而產生之匯兌差額	-	-	-	1,324,040	-	1,324,040	81,902	1,405,942
期間溢利	-	-	-	-	18,139,870	18,139,870	1,139,198	19,279,068
本期間全面收益總額	-	-	-	1,324,040	18,139,870	19,463,910	1,221,100	20,685,010
於二零一二年七月三十一日(未經審核)	<u>131,973,638</u>	<u>250,076,221</u>	<u>4,536,895</u>	<u>(1,464,233)</u>	<u>(735,205,444)</u>	<u>(350,082,923)</u>	<u>(586,863)</u>	<u>(350,669,786)</u>

簡明綜合現金流量表

截至二零一三年七月三十一日止六個月

	截至七月三十一日止六個月	
	二零一三年 港元 (未經審核)	二零一二年 港元 (未經審核)
經營業務(使用)/產生之現金淨額	(999,696)	1,914,070
投資業務		
購入其他金融資產	-	(2,869,563)
購入物業、廠房及設備	(133,887)	(1,084,702)
購入無形資產	(95,060)	-
其他投資活動	20,502	10,590
用於投資業務之現金淨額	(208,445)	(3,943,675)
融資業務		
銀行借款淨墊款/(還款)	574,873	(933,368)
已付融資租約租金資本部分	(121,747)	(40,033)
已付融資租約租金利息部分	(7,470)	(3,023)
股東提供墊款	2,500,000	2,000,000
董事提供墊款	-	1,200,000
支付利息	(32,229)	(292,845)
融資業務產生之現金淨額	2,913,427	1,930,731
現金及現金等價物增加/(減少)淨額	1,705,286	(98,874)
於二月一日之現金及現金等價物	2,837,155	6,198,989
匯率變動之影響	(71,520)	(19,928)
於七月三十一日之現金及現金等價物	<u>4,470,921</u>	<u>6,080,187</u>
現金及現金等價物之結餘分析		
銀行結餘及現金	<u>4,470,921</u>	<u>6,080,187</u>

截至二零一三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制，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」。其於二零一三年九月十九日獲批准發布。

在編製中期財務報告時，有鑑於在二零一三年七月三十一日，本集團的總負債超過其總資產545,506,965港元及本集團的流動負債總額超過其流動資產總額233,649,394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減輕本集團所面對的流動資金問題：

- (i) 本公司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，將不會要求償還於二零一三年七月三十一日的賬面金額為219,285,077港元的該墊款（定義見附註13）；
- (ii) 本公司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，將不會要求償還於二零一三年七月三十一日的賬面金額分別為4,000,000港元、2,000,000港元、2,000,000港元、1,000,000港元、1,500,000港元及1,000,000港元的第二筆墊款（定義見附註13）、第三筆墊款（定義見附註13）、第四筆墊款（定義見附註13）、第五筆墊款（定義見附註13）、第六筆墊款（定義見附註13）及第七筆墊款（定義見附註13）；
- (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，將不會要求償還於二零一三年七月三十一日的賬面金額為3,200,000港元的應付董事款項；
- (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；及
- (v) 呂明豪先生及王建平先生（均為本公司主要股東）及盧象乾先生（本公司主席兼執行董事）已向本公司承諾，無論本集團現時或將來面對任何財務困難，將為本集團提供持續財務支援，使本集團能夠繼續以可行之持續經營基準經營其日常業務。

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二零一三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制，惟預期將於截至二零一四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。

於本中期間內，本集團已經應用香港會計師公會所發出強制適用於本中期間的香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）修訂。

於本中期間內應用香港財務報告準則修訂對簡明綜合財務報表內所報告的金額及／或簡明綜合財務報表內所載的披露並無任何重大影響。

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二零一三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二零一三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。截至二零一三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。核數師在其日期為二零一三年四月二十六日的報告內就該等財務報表表示有修改意見。

2. 會計政策變更

截至本財務報表刊發日期，香港會計師公會已頒佈多項截至二零一三年七月三十一日止六個月尚未生效及於本財務報表尚未採納的修訂及新準則及詮釋，包括以下可能與本集團有關的修訂及新準則及詮釋。

於以下日期或之後開始的
會計期間生效

香港財務報告準則第7號（修訂）「金融工具：披露」—香港財務報告準則第9號的強制生效日期及過渡披露	二零一五年一月一日
香港財務報告準則第10號「綜合財務報表」、香港財務報告準則第12號「在其他實體中權益的披露」及香港會計準則第27號（二零一一年）「單獨財務報表」（修訂）：投資實體	二零一四年一月一日
香港會計準則第32號（修訂）「金融工具：列報」—抵銷金融資產及金融負債	二零一四年一月一日
香港財務報告準則第9號「金融工具」	二零一五年一月一日
香港會計準則第36號「資產減值」（修訂）：有關非金融資產可收回金額的披露	二零一四年一月一日
香港會計準則第39號「金融工具：確認和計量」（修訂）：衍生工具的約務更替及套期會計的持續	二零一四年一月一日
香港（國際財務報告詮釋委員會）詮釋第21號「徵費」	二零一四年一月一日

本集團正評估該等修訂於初次應用期間內的預期影響。到目前為止，採納以上修訂不大可能對本集團的經營業績及財務狀況造成重大影響。

3. 營業額及分部報告

營業額指於本期間內已收及應收之物業租金及銷售染料熱昇華印刷產品的收入。

本集團按分部管理其業務，有關分部按業務（產品及服務）及地區劃分。為與向本公司執行董事（即首席營運決策人）內部呈報以分配資源及評估表現的資料一致，本集團已呈報下列三個可報告分部。並無經營分部綜合組成以下可報告分部。

- 物業投資： 此分部出租物業以賺取租金收入，長遠而言賺取物業升值的收益。目前，本集團的投資物業組合全部位於中華人民共和國（「中國」）。
- 酒店管理： 此分部為酒店提供管理服務。目前，本集團在中國經營此方面的業務。
- 銷售染料熱昇華印刷產品： 此分部製造及銷售染料熱昇華印刷產品。該等產品於日本製造，並售予主要位於日本及美國的客戶。

(i) 分部收入及業績

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、可轉換債券的假計利息開支、可轉換債券嵌入衍生工具公平值變動、可轉換債券及衍生工具所產生的匯兌差額以及更改可轉換債券條款的收益之前，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，以便用於資源分配和分部業績評估。

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：

截至二零一三年七月三十一日止六個月

	物業投資 港元 (未經審核)	酒店管理 港元 (未經審核)	銷售染料 熱昇華 印刷產品 港元 (未經審核)	綜合 港元 (未經審核)
收入	<u>2,899,202</u>	<u>-</u>	<u>16,243,083</u>	<u>19,142,285</u>
分部業績	<u>418,947</u>	<u>(313,769)</u>	<u>1,517,555</u>	1,622,733
未分配企業收益				157,492
未分配企業開支				(2,109,671)
可轉換債券的假計利息開支				(13,089,624)
可轉換債券嵌入衍生工具(以外幣按公平值計量) 公平值變動的虧損				(164,577,718)
將以外幣計值的可轉換債券嵌入衍生工具 換算為功能貨幣的收益				2,055,866
可轉換債券負債部分的匯兌收益				<u>2,976,713</u>
稅前虧損				<u>(172,964,209)</u>

截至二零一二年七月三十一日止六個月

	物業投資 港元 (未經審核)	酒店管理 港元 (未經審核)	銷售染料 熱昇華 印刷產品 港元 (未經審核)	綜合 港元 (未經審核)
收入	<u>2,480,092</u>	<u>-</u>	<u>17,825,389</u>	<u>20,305,481</u>
分部業績	<u>544,690</u>	<u>(372,561)</u>	<u>3,203,658</u>	3,375,787
未分配企業收益				1,014,900
未分配企業開支				(2,188,575)
可轉換債券的假計利息開支				(19,561,851)
可轉換債券嵌入衍生工具(以外幣按公平值計量) 公平值變動的收益				2,548,469
將以外幣計值的可轉換債券嵌入衍生工具 換算為功能貨幣的虧損				(318,190)
可轉換債券負債部分的匯兌虧損				(1,696,445)
更改可轉換債券條款的收益				<u>36,104,973</u>
稅前溢利				<u>19,279,068</u>

(ii) 分部資產及負債

為監督分部業績以及在分部間分配資源：

- 所有資產均分攤至可報告分部，惟本集團的集團資產除外。
- 所有負債均分攤至可報告分部，惟並非直接關於分部經營業務的負債除外，例如其他應付款項及應計費用（集團）、應付股東款項、應付董事款項及可轉換債券。

以下為按可報告分部劃分的本集團資產及負債分析：

於二零一三年七月三十一日（未經審核）

	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
分部資產				
分部資產	<u>113,041,233</u>	<u>5,651,826</u>	<u>9,999,825</u>	128,692,884
物業、廠房及設備（集團）				3,840,915
其他應收款項及預付款項（集團）				37,059
銀行結餘及現金（集團）				<u>2,033,714</u>
綜合資產				<u>134,604,572</u>
分部負債				
分部負債	<u>18,377,474</u>	<u>19</u>	<u>8,159,829</u>	26,537,322
其他應付款項及應計費用（集團）				147,744
應付股東款項				231,743,054
應付董事款項				3,252,239
可轉換債券				<u>418,431,178</u>
綜合負債				<u>680,111,537</u>

於二零一三年一月三十一日（經審核）

	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
分部資產				
分部資產	<u>111,572,121</u>	<u>5,620,227</u>	<u>8,501,241</u>	125,693,589
物業、廠房及設備（集團）				3,579,836
其他應收款項及預付款項（集團）				34,725
銀行結餘及現金（集團）				<u>1,681,386</u>
綜合資產				<u>130,989,536</u>
分部負債				
分部負債	<u>18,053,095</u>	<u>37</u>	<u>8,228,796</u>	26,281,928
其他應付款項及應計費用（集團）				703,544
應付股東款項				229,243,054
應付董事款項				3,252,239
可轉換債券				<u>240,763,836</u>
綜合負債				<u>500,244,601</u>

4. 其他收入及淨（虧損）／收益

	截至七月三十一日止六個月	
	二零一三年 港元 (未經審核)	二零一二年 港元 (未經審核)
其他收入		
不按公平值計入損益的金融資產的利息收入總額：		
銀行利息收入	20,502	10,590
政府資助	-	543,297
雜項收益	<u>136,990</u>	<u>880,216</u>
	<u>157,492</u>	<u>1,434,103</u>
其他淨（虧損）／收益		
可轉換債券嵌入衍生工具（以外幣按公平值計量）公平值變動的（虧損）／收益	<u>(164,577,718)</u>	<u>2,548,469</u>
將以外幣計值的可轉換債券嵌入衍生工具換算為功能貨幣的收益／（虧損）	<u>2,055,866</u>	<u>(318,190)</u>
	<u>(162,521,852)</u>	<u>2,230,279</u>
指定為按公平值計入損益的其他金融資產公平值變動的收益	-	12,263
可轉換債券負債部分的匯兌收益／（虧損）	2,976,713	(1,696,445)
其他匯兌（虧損）／收益	(179,845)	124,094
更改可轉換債券條款的收益	-	<u>36,104,973</u>
	<u>(159,724,984)</u>	<u>36,775,164</u>
其他收入及淨（虧損）／收益合計	<u>(159,567,492)</u>	<u>38,209,267</u>

5. 稅項

在兩個期間內，由於本集團並無於香港及中國產生的應評稅利潤，故並無就香港利得稅及中國企業稅提撥準備。

源於日本的所得稅按實際法人稅率**39.43%**（二零一二年：**40.69%**）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。於截至二零一三年七月三十一日止六個月及截至二零一二年七月三十一日止六個月內，因本集團在日本有累積稅務虧損，故並無於該等期間的簡明綜合全面收益表內就日本法人稅提撥準備。

6. 期間（虧損）／溢利

截至七月三十一日止六個月	
二零一三年	二零一二年
港元	港元
(未經審核)	(未經審核)

期間（虧損）／溢利已扣除下列各項：

物業、廠房及設備之折舊	590,253	670,359
可轉換債券的假計利息開支	<u>13,089,624</u>	<u>19,561,851</u>

7. 每股（虧損）／盈利

(a) 每股基本（虧損）／盈利

本公司權益股東應佔每股基本（虧損）／盈利乃按以下資料計算：

截至七月三十一日止六個月	
二零一三年	二零一二年
港元	港元
(未經審核)	(未經審核)

本公司權益股東應佔本集團本期間（虧損）／溢利	<u>(173,406,844)</u>	<u>18,139,870</u>
------------------------	----------------------	-------------------

股份數目

股份加權平均數	<u>131,973,638</u>	<u>131,973,638</u>
---------	--------------------	--------------------

(b) 每股攤薄（虧損）／盈利

由於轉換本公司尚未轉換的可轉換債券具反攤薄影響，故截至二零一三年七月三十一日止六個月的每股攤薄虧損與每股基本虧損相同。

截至二零一二年七月三十一日止六個月的每股攤薄盈利乃根據本公司普通股權益股東應佔溢利**1,062,914**港元及普通股加權平均數**294,473,638**股計算如下：

(i) 本公司權益股東應佔溢利（攤薄）

截至七月三十一日止六個月	
二零一二年	港元
	(未經審核)

本公司權益股東應佔本集團本期間溢利	18,139,870
可轉換債券的假計利息開支的稅後影響	19,561,851
可轉換債券負債部分的匯兌虧損的稅後影響	1,696,445
將以外幣計值的可轉換債券嵌入衍生工具換算為功能貨幣的虧損的稅後影響	318,190
可轉換債券嵌入衍生工具（以外幣按公平值計量）公平值變動的收益的稅後影響	(2,548,469)
更改可轉換債券條款的收益	<u>(36,104,973)</u>
本公司權益股東應佔本集團本期間溢利（攤薄）	<u>1,062,914</u>

(ii) 普通股加權平均數（攤薄）

二零一二年	
於七月三十一日的普通股加權平均數（基本）	131,973,638
轉換可轉換票據的影響	<u>162,500,000</u>
於七月三十一日的普通股加權平均數（攤薄）	<u>294,473,638</u>

8. 投資物業與物業、廠房及設備之變動

截至二零一三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**133,877**港元（截至二零一二年七月三十一日止六個月：**1,084,702**港元）。

本集團於二零一三年七月三十一日為數**96,355,260**港元（於二零一三年一月三十一日：**94,867,854**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格專業估價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。於截至二零一三年七月三十一日止六個月內，並無投資物業公平值變動（截至二零一二年七月三十一日止六個月：零港元）直接於簡明綜合全面收益表確認。

9. 無形資產變動

於截至二零一三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**95,060**港元（截至二零一二年七月三十一日止六個月：零港元），而並無處置無形資產（截至二零一二年七月三十一日止六個月：零港元）。

10. 其他金融資產

於二零一三年七月三十一日，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。於截至二零一三年七月三十一日止六個月內，本集團並無作出任何收購（截至二零一二年七月三十一日止六個月：**2,869,563**港元）。於二零一三年七月三十一日，於該兩個私人實體的投資的公平值為**15,432,540**港元（於二零一三年一月三十一日：**15,194,931**港元），是由與本集團並無關連的獨立合格專業估價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確定。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。於截至二零一三年七月三十一日止六個月內，並無其他金融資產公平值變動（截至二零一二年七月三十一日止六個月：公平值變動收益**12,263**港元）直接於簡明綜合全面收益表確認。

11. 貿易及其他應收款項

	二零一三年 七月三十一日 港元 (未經審核)	二零一三年 一月三十一日 港元 (經審核)
貿易應收款項	4,392,861	3,486,724
減：呆壞賬準備	(1,362,523)	(1,453,292)
	3,030,338	2,033,432
其他應收款項、按金及預付款項	898,028	1,825,450
	3,928,366	3,858,882

貿易及其他應收款項包括貿易應收款項，於報告期末，貿易應收賬款（扣除呆壞賬準備）根據發票日期的賬齡分析如下：

	二零一三年 七月三十一日 港元 (未經審核)	二零一三年 一月三十一日 港元 (經審核)
0至90天	3,030,338	1,963,838
91至180天	-	69,594
	3,030,338	2,033,432

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

	二零一三年 七月三十一日 港元 (未經審核)	二零一三年 一月三十一日 港元 (經審核)
貿易應付款項	2,953,158	2,361,322
其他應付款項及應計費用	3,557,481	4,259,547
應付稅項，所得稅除外	569,713	1,322,599
顧客預付款項	69,421	-
	7,149,773	7,943,468

根據發票日期，於報告期末，貿易應付款項的賬齡分析如下：

	二零一三年 七月三十一日 港元 (未經審核)	二零一三年 一月三十一日 港元 (經審核)
0至90天	2,953,158	2,361,229
91至180天	-	-
181至365天	-	93
	2,953,158	2,361,322

13. 應付股東款項

於二零一三年七月三十一日，應付股東款項**231,743,054**港元(於二零一三年一月三十一日：**229,243,054**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**220,243,054**港元(於二零一三年一月三十一日：**220,243,054**港元)，於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二零零九年十一月十一日的可辨認淨負債的一部分。於二零一三年七月三十一日，應付股東款項的剩餘賬面金額**4,000,000**港元(「第二筆墊款」)(於二零一三年一月三十一日：**4,000,000**港元)、**2,000,000**港元(「第三筆墊款」)(於二零一三年一月三十一日：**2,000,000**港元)、**2,000,000**港元(「第四筆墊款」)(於二零一三年一月三十一日：**2,000,000**港元)、**1,000,000**港元(「第五筆墊款」)(於二零一三年一月三十一日：**1,000,000**港元)、**1,500,000**港元(「第六筆墊款」)(於二零一三年一月三十一日：零港元)及**1,000,000**港元(「第七筆墊款」)(於二零一三年一月三十一日：零港元)為本公司於以前年度及截至二零一三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。於二零一三年七月三十一日，應付股東款項為無抵押、不計息及須按要時隨時付還。

根據賣方日期為二零一零年五月十九日的函件，賣方已經承諾，在本集團有足夠資金償還向聯達國際有限公司墊付的款項**219,285,077**港元(「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。

根據日期分別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。

根據日期為二零一二年五月二十三日、二零一二年十月三十一日、二零一三年二月十四日及二零一三年六月十八日的函件，另一名主要股東已經承諾，在本集團有足夠資金償還第四筆墊款、第五筆墊款、第六筆墊款及第七筆墊款以及於償還後仍有能力全面履行其他財務義務前，將不會要求償還第四筆墊款、第五筆墊款、第六筆墊款及第七筆墊款。

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。

根據董事所發出日期為二零一一年六月二十日及二零一二年三月十三日的函件，董事已經分別承諾，在本集團有足夠資金償還本集團應付款項及於償還後仍有能力全面履行其他財務義務前，將不會要求償還墊款**2,000,000**港元及**1,200,000**港元。

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予賣方(「賣方」)，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。

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本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本金現值計算。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銷成本列值。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，該協議的賣方已經承諾，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。

於二零一二年五月十八日，本公司與賣方訂立修訂契據，據此，有關各方已經有條件同意更改本金合共為**273,000,000**港元並將於二零一二年十一月十日到期的可換股債券的條款如下：

- (a) 到期日將會延遲至二零一五年十一月十日(「新到期日」)；及
- (b) 即使可換股債券有任何其他規定，可換股債券持有人承諾不會要求本公司贖回可換股債券於新到期日仍未償還之任何款項，除非(i)本公司有或已籌集足夠資金；及(ii)本公司於有關贖回後仍有能力全面履行本公司及其附屬公司的財務義務，則作別論。

修訂契據的條件已經於二零一二年六月二十九日(「更改日期」)獲履行，而更改可轉換債券條款一事已經於同日生效。

更改可轉換債券條款乃作為原可轉換債券終絕及確認新可轉換債券入賬。於更改日期，可轉換債券的賬面金額被終止確認，而負債部分及嵌入轉換權的公平值則獲確認。賬面金額與公平值兩者之間的差額在損益中作為更改可轉換債券條款的收益確認。

負債部分於更改日期的公平值按本金現值計算。計算時所採用的折現率每年**15.11%**為本集團於更改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銷成本列值。負債部分的實際利率為每年**15.11%**。

(i)可轉換債券嵌入衍生工具公平值變動的(虧損)／收益；(ii)將以外幣計值的可轉換債券嵌入衍生工具換算為功能貨幣的收益／(虧損)；(iii)可轉換債券負債部分的匯兌收益／(虧損)；及(iv)更改可轉換債券條款的收益金額在附註4內披露，而可轉換債券的假計利息開支金額在附註6內披露。

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。下表列示了估價模型所用的輸入變量：

	於二零一三年 七月三十一日	於二零一三年 一月三十一日
股價	2.57港元	1.33港元
轉換價	1.68港元	1.68港元
預期波動率(附註a)	70.33%	55.80%
預期期限(附註b)	2.28年	2.78年
無風險利率(附註c)	0.360%	0.267%
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	
	二零一三年 港元 (未經審核)	二零一二年 港元 (未經審核)
短期僱員福利	1,530,363	1,954,824
離職後福利	89,640	117,102
薪酬總額	1,620,003	2,071,926

管理層之討論及分析

業務回顧及展望

截至二零一三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，本集團透過本公司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」)出租位於中國福州市之物業予獨立租戶而獲取主要收入。於過去兩年福建佳成及信立中國的物業出租業務維持穩定。

於過去的年度，本集團通過福建佳成投資於「福建中青創業投資有限公司」及「佳信(福建)光電科技有限公司」。兩家公司均為於中國註冊成立之私人實體，並於台灣海峽西岸海西高新技術產業園區從事物業發展。由於中央政府已經推出具體政策，大力推動該經濟特區的建設和發展以及其獨特發展模式及重要策略地位，預期將具有龐大發展潛力。

於往年，本公司的全資附屬公司保成(福建)酒店管理有限公司(「保成酒管」)與一獨立第三者達成一酒店管理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。預期該酒店將於二零一四年年中開始營業，屆時將為本集團帶來穩定的收益。

展望未來，由於中國中央政府已奠定了在福建省沿海地區的具體發展計劃以促進海峽兩岸的經濟交流及合作，福建省迎來更好的發展機會，這必將有利於當地的房地產和酒店業的發展，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。透過重組，強化管理並投入適當的資源，以及開發北美洲之海外市場，日本樂普之管理層已經成功帶領日本樂普於本期間取得具有利潤的業績。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。

於本期間內，歐洲主權債務危機的餘波繼續對環球經濟構成陰影。本公司將採取積極而謹慎的態度以理順其業務策略，爭取多元化的發展，增強抵禦風險的能力和增加盈利的能力。

財務資源及流動資金

本集團本期間錄得歸屬於本公司權益股東的虧損約173,410,000港元(截至二零一二年七月三十一日止六個月：溢利約18,140,000港元)，當中包括可轉換債券的假計利息開支約13,090,000港元(截至二零一二年七月三十一日止六個月：約19,562,000港元)，以及可轉換債券嵌入衍生工具公平值變動的虧損約164,578,000港元(截至二零一二年七月三十一日止六個月：收益約2,548,000港元)。

於二零一三年七月三十一日，本集團之現金及現金等價物約為4,471,000港元(二零一三年一月三十一日：2,837,000港元)，即代表資金流動比率(現金及現金等價物除以流動負債)為0.02(二零一三年一月三十一日：0.01)。

於二零一三年七月三十一日，本集團之負債對資產比率為3.25(二零一三年一月三十一日：3.21)。負債對資產比率按債項總額(包括應付股東款項約231,743,000港元(二零一三年一月三十一日：約229,243,000港元)、應付董事款項約3,252,000港元(二零一三年一月三十一日：約3,252,000港元)、借款約2,639,000港元(二零一三年一月三十一日：約2,202,000港元)、可轉換債券負債部分約198,407,000港元(二零一三年一月三十一日：約185,317,000港元)及融資租約責任約857,000港元(二零一三年一月三十一日：約1,041,000港元))除以資產總額約134,605,000港元(二零一三年一月三十一日：約130,990,000港元)計算。

中期股息

董事局議決不宣派截至二零一三年七月三十一日止六個月之中期股息(截至二零一二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

於二零一三年七月三十一日，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

於二零一三年七月三十一日，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

於二零一三年七月三十一日，本集團的僱員(不包括本公司董事)總數為45人(二零一三年一月三十一日：43人)，其中23人在中國工作，20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，在本公司截至二零一三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

於二零一三年七月三十一日，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，於二零一三年七月三十一日，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，於二零一三年七月三十一日，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，於二零一三年七月三十一日，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。

企業管治守則

除下文所披露以外，本公司截至二零一三年七月三十一日止六個月一直遵守上市規則附錄十四所載之《企業管治守則》及《企業管治報告》(「企業管治守則」)所載之守則條文。

就《企業管治守則》守則條文第A.6.7條而言，其中一名獨立非執行董事因其他公務未克出席於二零一三年六月二十一日舉行之本公司股東週年大會。

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《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「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。在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間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至二零一三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，分別為林曉波先生(「林先生」)、王昌先生及魏世存先生，林先生為主席。

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。

承董事局命
主席
盧象乾

香港，二零一三年九月十九日

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林曉波先生、王昌先生及魏世存先生。