

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)

截至二零零四年七月三十一日止六個月之中期業績公佈

建懋國際有限公司(「本公司」)董事局(「董事局」)謹此公佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零零四年七月三十一日止六個月(「本期間」)之未經審核中期業績(已經由外聘核數師及本公司之審核委員會審閱)如下：

簡明綜合收益表

	附註	截至七月三十一日止 六個月	
		二零零四年 (未經審核) 港元	二零零三年 (未經審核) 港元
營業額		180,000	184,000
銷售成本及直接經營成本		(11,130)	(10,695)
毛利		168,870	173,305
其他經營收入		—	17,599
行政費用		(834,994)	(899,568)
經營虧損		(666,124)	(708,664)
財務費用		(167,516)	(194,709)
出售聯營公司收益		3,089,612	—
應佔聯營公司業績		(1,253,967)	(198,683)
稅前溢利(虧損)		1,002,005	(1,102,056)
稅項	5	—	—
扣除少數股東權益 前溢利(虧損)		1,002,005	(1,102,056)
少數股東權益		—	44,239
期間溢利(虧損)淨額		1,002,005	(1,057,817)
每股盈利(虧損)	6		
基本		1.163 仙	(1.228) 仙
攤薄		1.159 仙	不適用

附註：

1. 編製基準

本簡明綜合財務報表乃按香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄十六及香港會計師公會頒佈之會計實務準則第二十五號「中期財務申報」之適用披露規定而編製。

2. 主要會計政策

本簡明綜合財務報表已按歷史成本法慣例編製，並就重估若干物業作出修訂。

所採納之會計政策與本集團在編製截至二零零四年一月三十一日止年度之週年財務報表時所採用者一致。

3. 分類資料

本集團截至二零零四年七月三十一日止六個月及截至二零零三年七月三十一日止六個月之營業額及應佔稅前溢利(虧損)分析如下：

	營業額 二零零四年 港元	應佔稅前 溢利(虧損) 二零零四年 港元	營業額 二零零三年 港元	應佔 稅前虧損 二零零三年 港元
按業務分析				
物業發展及貿易	—	(22,891)	—	(241,085)
物業投資	180,000	(810,749)	184,000	(662,288)
	<u>180,000</u>	<u>(833,640)</u>	<u>184,000</u>	<u>(903,373)</u>
出售聯營公司收益		3,089,612		—
應佔聯營公司業績		<u>(1,253,967)</u>		<u>(198,683)</u>
稅前溢利(虧損)		<u>1,002,005</u>		<u>(1,102,056)</u>

4. 折舊

在本期間內，本集團之折舊撥備為301港元(二零零三年：807港元)。

5. 稅項

由於在本期間並無應課稅之溢利，故並無於財務報表內就香港利得稅及海外稅提撥準備。

由於未能預計未來溢利趨勢，估計因稅務虧損而可對銷未來溢利之遞延稅項資產約1,619,000港元(二零零四年一月三十一日：1,465,000港元)並未於財務報表內確認。

6. 每股盈利(虧損)

每股基本及攤薄盈利(虧損)乃按以下資料計算：

	截至七月三十一日止 六個月	
	二零零四年 港元	二零零三年 港元
盈利(虧損)		
用以計算每股基本及攤薄盈利 (虧損)之盈利(虧損)	<u>1,002,005</u>	<u>(1,057,817)</u>
股份數目		
用以計算每股基本盈利 (虧損)之普通股份加權平均數	<u>86,141,399</u>	<u>86,141,399</u>
可兌換優先股份之攤薄影響	<u>333,213</u>	
用以計算每股攤薄盈利 (虧損)之普通股份加權平均數	<u>86,474,612</u>	

7. 與關連人仕之交易

在本期間內，本集團從本公司董事盧象乾先生及言海揚女士擁有實益權益之一間關連公司收取租金共96,000港元(二零零三年：120,000港元)。此項交易乃按租約上所述之價值進行。

此外，於二零零四年七月三十一日之借款中包括欠一位股東港幣342,317元之款項(二零零四年一月三十一日：港幣3,004,517元)。此款項為無抵押及免息。

管理層討論及分析

本集團之主要財務資源均來自於中華人民共和國(「中國」)及香港進行之物業銷售及租賃。

本集團在本期間內之未經審核綜合營業額為180,000港元(二零零三年：184,000港元)，而本集團在本期間內錄得之溢利為1,002,005港元(二零零三年：虧損為1,057,817港元)。本期間之每股基本盈利為1.163港仙(二零零三年：每股基本虧損為1.228港仙)。

於二零零四年七月三十一日，本集團之速動資產(即可運用現金)為323,340港元(二零零四年一月三十一日：1,191港元)，即代表資金流動性比率為0.150(二零零四年一月三十一日：0.00024)。

本公司於二零零四年七月三十一日賬面值為8,500,000港元(二零零四年一月三十一日：8,500,000港元)之投資物業已抵押予銀行，藉以獲取銀行授予本集團之信貸。

於二零零四年七月三十一日，本集團資本與負債比率為0.137（二零零四年一月三十一日：0.196），此資本與負債比率乃按外來借款總額除以股東權益計算。

本公司已以代價4,580,000港元出售其於由Property Developments Limited全資擁有位於中國福州之湖東大廈綜合樓之45%權益予獨立第三者，該項出售已獲本公司於二零零四年七月十二日舉行之股東特別大會（「股東特別大會」）批准。於股東特別大會上，本公司亦將其公司組織章程細則修改，以容許Mass Honour Investment Limited兌換其餘下尚未兌換之本公司可兌換優先股份3,032,239股。以上所述詳情載於本公司日期為二零零四年六月十八日之通函內。

本公司全資附屬公司建裕（中國）有限公司（「建裕」）所持有位於中國福州鼓樓區溫泉公園路53號名為「花園臺」之物業，包括51個住宅單元及15個車位，已竣工交樓。雖然受到宏觀經濟調控影響，福州樓市有所疲弱，建裕仍然在與若干準經濟買家洽談，如可能的話，建裕希望在二零零五年一月開始辦理房屋產權證書之前，以公平合理之價格將全部住宅單元及車位轉名出售，藉以節省相關銷售費用。

本公司於二零零四年七月三十日與獨立買方簽訂臨時協議，將本公司所持有位於香港鴨脷洲海怡路十九號海怡半島十座二十一樓H室之物業（「該物業」）連同每月租金14,000港元之租約，以現金代價4,350,000港元出售，此代價較本公司於二零零四年一月三十一日估該物業權益之賬面淨值超出200,000港元。買賣雙方於二零零四年八月十二日簽訂正式協議，經本公司於二零零四年九月十二日舉行之股東特別大會批准後，該物業之買賣於二零零四年九月十七日完成。出售該物業所得款項淨額主要用作償還以該物業作為抵押之銀行貸款，餘額用作本公司之一般營運資金。

由本公司擁有36.74%股權之聯營公司Gladiolus Trading Limited持有81.65%股權之嘉輝置業有限公司（「嘉輝」）被澳門法院判處，須向該法院提交36,595,000澳門元之款項作為擔保，用以保證葡京花園第二至五期之未來發展費用，在收到該筆款項後，澳門法院將會撤銷禁制令，使嘉輝可履行「買賣公契」。上述款項將於澳門終審法院就應否維持嘉輝與其聯營伙伴聯建置業發展有限公司之聯營協議有效作出判決後再作審核。

由於本集團之投資範圍僅設於香港及中國，故此並不存在匯率變動之影響。

在本期間內，支付予一位獨立非執行董事之酬金總額為60,000港元(二零零三年：60,000港元)。每位董事在本期間內之累積酬金不超過1,000,000港元組別。

除支付予一位獨立非執行董事之袍金外，在本期間內並沒有支付予任何其他本公司董事或本集團僱員之酬金(二零零三年：支付予本集團唯一一位僱員之酬金為39,940港元)。

除上文披露外，在本公司截至二零零四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。

中期股息

董事局議決不派發本期間之中期股息(二零零三年：無)。

詳細中期業績公佈

列載香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(於二零零四年三月三十一日前有效版本)附錄十六第46(1)至46(6)段所規定之全部資料之詳細中期業績公佈將在聯交所網頁上刊登。

承董事局命
主席
莊漢傑

香港，二零零四年十月二十五日

於本公佈日期，本公司之執行董事為莊漢傑先生、盧象乾先生、蘇耀江先生、莊達豐先生及言海揚女士；本公司之非執行董事為朱國柱先生及莊麗晶女士；而本公司之獨立非執行董事為蕭永強先生、David Gregory Jeaffreson先生，CBE, JP及施德華先生。

請同時參閱本公布於香港經濟日報刊登的內容。