

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)

截至二零零五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」)截至二零零五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

		截至七月三十一日止 六個月	
		二零零五年 (未經審核) 港元	二零零四年 (未經審核) 港元
營業額		96,000	180,000
銷售成本及直接經營 成本		(13,397)	(11,130)
毛利		82,603	168,870
行政費用		(693,043)	(834,994)
經營虧損		(610,440)	(666,124)
財務費用		(70,797)	(167,516)
投資物業之公平值變動		190,000	—
出售聯營公司收益		—	3,089,612
應佔聯營公司業績		111,632	(1,253,967)
稅前(虧損)溢利	4	(379,605)	1,002,005
稅項	5	—	—
期間(虧損)溢利淨額		(379,605)	1,002,005
每股(虧損)盈利	6		
基本		(0.441)仙	1.163仙
攤薄		(0.441)仙	1.159仙

簡明綜合資產負債表

	附註	二零零五年 七月三十一日 (未經審核) 港元	二零零五年 一月三十一日 (經審核) 港元
非流動資產			
投資物業	7	4,990,000	4,800,000
物業、廠房及設備		1,526	1,659
聯營公司權益		13,478,468	15,740,206
		<u>18,469,994</u>	<u>20,541,865</u>
流動資產			
持有待轉售物業		41,700,000	41,700,000
聯營公司欠款		1,830,307	—
其他應收款項		205,191	277,692
銀行結餘及現金		1,311	3,261
		<u>43,736,809</u>	<u>41,980,953</u>
流動負債			
其他應付款項		637,254	623,973
欠聯營公司款項		—	415,267
借款—於一年內到期		1,111,688	614,758
		<u>1,748,942</u>	<u>1,653,998</u>
流動資產淨額		<u>41,987,867</u>	<u>40,326,955</u>
資產總值減流動負債		<u>60,457,861</u>	<u>60,868,820</u>
非流動負債			
借款—於一年後到期		2,971,563	3,002,917
遞延稅項		716,677	716,677
		<u>3,688,240</u>	<u>3,719,594</u>
		<u>56,769,621</u>	<u>57,149,226</u>
資本及儲備			
股本		89,173,638	89,173,638
股份溢價及儲備		(32,404,017)	(32,024,412)
		<u>56,769,621</u>	<u>57,149,226</u>

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香港會計準則第34號「中期財務報告」之適用披露規定而編製。

2. 主要會計政策

除重估投資物業外，本簡明綜合財務報表已按歷史成本為編製基準。

除以下所述外，本簡明綜合財務報表所採用之會計政策與本集團在編製截至二零零五年一月三十一日止年度之週年財務報表時所採用者一致。

在本會計期間，本集團首次應用香港會計師公會新頒佈之若干香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋（下文統稱「新香港財務報告準則」），該等準則適用於二零零五年一月一日或之後開始之會計期間。應用新香港財務報告準則導致收益表之呈列方法有所改變，尤其是有關應佔聯營公司稅項之呈列方法，應佔聯營公司稅項以往包括在稅項內，而現在則包括在應佔聯營公司業績內，該等呈列方法之改變已追溯應用。

採納新香港財務報告準則導致本集團會計政策在以下幾方面有所改變：

投資物業

本集團在本會計期間首次應用香港會計準則第40號「投資物業」。本集團選擇將其投資物業以公平值模式入賬，此模式規定將投資物業公平值變動所產生之收益或虧損直接確認於有關損益產生期內之損益。在以往會計期間，根據先前之準則規定，投資物業以公開市值計量，重估盈餘或虧絀撥入投資物業重估儲備，除非儲備結餘不足以彌補重估價值所產生之減值，則重估減值高出投資物業重估儲備結餘之數額自收益表扣除。若減值已於早前自收益表扣除，而其後之重估出現升值，則升值按之前之減幅記入收益表。本集團已應用香港會計準則第40號之相關過渡條文，並選擇自二零零五年二月一日起應用香港會計準則第40號。

與投資物業有關之遞延稅項

於以往會計期間，根據以往之詮釋，重估投資物業所產生之遞延稅項乃根據有關物業出售時可收回之賬面值而引致之稅項作出評估。在本會計期間，本集團應用香港會計準則一詮釋第21號「所得稅－收回經重估之不可折舊資產」，不再假設投資物業賬面值可透過出售收回。因此，投資物業之遞延稅項影響評估現按本集團預期於每一結算日有關物業可收回之數額計算。

採納新香港財務報告準則對如何編製及呈列本會計期間或以往會計期間之業績並無重大影響，故毋須作出以往會計期間之調整。

尚未採納新準則之潛在影響

本集團並未提早應用下列已頒佈但尚未生效之新準則或詮釋。本公司董事預期應用該等準則或詮釋對本集團之財務報表並無重大影響。

香港會計準則第1號(經修訂)	股本披露
香港會計準則第19號(經修訂)	精算損益、集團計劃及披露
香港會計準則第39號(經修訂)	預測集團內公司間交易之現金 流量對沖會計處理法
香港會計準則第39號(經修訂)	公平價值法之選擇
香港會計準則第39號及 香港財務報告準則第4號 (經修訂)	財務擔保合約
香港財務報告準則第6號	礦產資源之勘探及評估
香港財務報告準則第7號	財務文書：披露
香港(國際財務匯報準則) — 詮釋第4號	釐定安排是否包括租賃
香港(國際財務匯報準則) — 詮釋第5號	解除運作、復原及環境修復 基金所產生權益之權利
香港(國際財務匯報準則) — 詮釋第6號	參與特定市場廢物電業及 電子設備所產生之負債

3. 分類資料

本集團主要從事物業發展及貿易及物業投資，並按此劃分作其基本分類資料。

本集團截至二零零五年七月三十一日止六個月及截至二零零四年七月三十一日止六個月之營業額及分類業績分析如下：

	二零零五年		二零零四年	
	營業額 港元	分類業績 港元	營業額 港元	分類業績 港元
按業務分類				
物業發展及貿易	—	(5,280)	—	(22,891)
物業投資	96,000	(675,957)	180,000	(810,749)
	96,000	(681,237)	180,000	(833,640)
投資物業之公平值 變動		190,000		—
出售聯營公司收益 應佔聯營公司業績		—		3,089,612
		111,632		(1,253,967)
稅前(虧損)溢利		(379,605)		1,002,005

4. 稅前(虧損)溢利

截至七月三十一日止
六個月
二零零五年
(未經審核)
港元

二零零四年
(未經審核)
港元

稅前(虧損)溢利已扣除以下項目：

物業、廠房及設備之折舊	133	301
應佔聯營公司稅項(包括在應佔 聯營公司業績內)	<u>19,932</u>	<u>—</u>

5. 稅項

由於在本期間並無應課稅之溢利，故並無於本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1,899,000港元(二零零五年一月三十一日：1,770,000港元)並未於本財務報表內確認。

6. 每股(虧損)盈利

每股基本及攤薄(虧損)盈利乃按以下資料計算：

截至七月三十一日止
六個月
二零零五年
港元

二零零四年
港元

用以計算每股基本及攤薄盈利之 (虧損)盈利	<u>(379,605)</u>	<u>1,002,005</u>
用以計算每股基本(虧損)盈利之 普通股份加權平均數	86,141,399	86,141,399
優先股份之潛在攤薄普通股份影響	—	333,213
用以計算每股攤薄盈利之普通股份 加權平均數	<u>86,141,399</u>	<u>86,474,612</u>

由於行使潛在攤薄普通股份將會導致每股虧損減少，故在計算截至二零零五年七月三十一日止六個月之每股攤薄虧損時並無假設行使該等股份。

7. 投資物業

本集團之投資物業之賬面值已按本公司與獨立第三者於二零零五年九月二十九日簽訂以現金代價4,990,000港元出售該投資物業之臨時買賣合約調整至其公平值。各董事估計本集團該項投資物業於二零零五年七月三十一日及於上述合約日期之公平值應大致一樣，因此，該項投資物業公平值導致之增幅190,000港元已在綜合收益表內確認。

8. 與關連人士之交易

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（二零零四年：96,000港元）。此項交易乃按租約上所述之價值進行。

此外，於二零零五年七月三十一日之借款中包括欠一位股東1,023,140港元之款項（二零零五年一月三十一日：505,208港元）。此款項為無抵押、免息及需按要要求隨時付還。

9. 結算日後事項

於二零零五年九月二十九日，本公司與獨立第三者簽訂臨時買賣合約，以現金代價4,990,000港元出售其投資物業。

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96,000港元（二零零四年：180,000港元），而本集團在本期間內錄得之虧損為379,605港元（二零零四年：溢利為1,002,005港元）。本期間之每股基本虧損為0.441港仙（二零零四年：每股基本盈利為1.163港仙）。

於二零零五年七月三十一日，本集團之速動資產（即可運用現金）為1,311港元（二零零五年一月三十一日：3,261港元），即代表資金流動性比率為0.00075（二零零五年一月三十一日：0.00197）。

本公司於二零零五年七月三十一日賬面值為4,990,000港元（二零零五年一月三十一日：4,800,000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。

於二零零五年七月三十一日，本集團資本與負債比率為0.072（二零零五年一月三十一日：0.063），此資本與負債比率乃按外來借款總額除以股東權益計算。

本公司全資附屬公司建裕（中國）有限公司（「建裕」）於二零零五年五月十日與獨立第三者福州凱華房地產開發有限公司（「凱華」）簽訂包銷協議書，委託凱華以不低於每平方米4,895港元及每個車位不低於218,000萬港元之價格包銷建裕所持有中國福州鼓樓區溫泉公園路五十三號“花園台”之五十一個住宅單元和十五個車位。據凱華報告，包銷情況理想，並於本期間後銷售了若干住宅單元和車位，亦收取了初步訂金。

本公司於二零零五年九月二十九日與獨立第三者簽訂臨時買賣合約，將本公司所持有位於香港鴨脷洲海怡半島二十一座二十一樓F室之住宅物業（「該物業」），以現金代價4,990,000港元出售。買賣雙方已於二零零五年十月十二日簽訂正式買賣合約。由於出售該物業構成本公司之主要交易，故須待本公司股東於即將召開及舉行之股東特別大會上批准後方可作實。應本公司之要求，本公司股本內之普通股股份已由二零零五年九月三十日上午九時三十分開始暫停於香港聯合交易所（「聯交所」）買賣，有待本公司提供令聯交所滿意之證明，顯示已符合聯交所證券上市規則（「上市規則」）第14.82條。上述主要交易之公佈已於同日刊登。有關上述主要交易之詳情，請參閱本公司日期為二零零五年十月二十一日之公佈。出售該物業所得款項淨額將用作償還以該物業作為抵押之銀行貸款，餘額將用作本集團之一般營運資金。

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」）已於二零零五年四月二十六日向澳門政府遞交有關恢復葡京花園建築工程之申請，嘉輝現正密切跟進該事項，期望可於二零零五年底以前獲得澳門政府批准。

本集團現正在香港及國內積極尋找適合本集團及可取得合理回報之房地產發展／投資項目。

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，本集團支付之酬金總額為156,000港元（二零零四年：60,000港元），其中108,000港元乃支付予兩位獨立非執行董事，而48,000港元則支付予本公司之合資格會計師。

除上述支付予兩位獨立非執行董事及合資格會計師之酬金外，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（二零零四年：無）。

除上文披露外，在本公司截至二零零五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（二零零四年：無）。

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間內購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

公司管治

本公司各董事認為，除下文所披露者外，於本期間內，本公司已遵守上市規則附錄十四（「附錄十四」）所載之公司管治常規守則。

