

# 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)

### 二零零五年度中期報告書

建懋國際有限公司(「本公司」)董事局(「董事局」)謹提呈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」)之未經審核中期報告書。

#### 簡明綜合收益表

	附註	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	二零零五年
		七月三十一日 (未經審核) 港元	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
		18,469,994	20,541,865
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
		43,736,809	41,980,953
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
		1,748,942	1,653,998
流動資產淨額		41,987,867	40,326,955
資產總值減流動負債		60,457,861	60,868,820
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
		3,688,240	3,719,594
		56,769,621	57,149,226
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)
		56,769,621	57,149,226

#### 簡明綜合權益變動表

	股本 港元	股份溢價 港元	累計虧損 港元	總額 港元
於二零零四年二月一日	89,173,638	197,803,247	(233,128,402)	53,848,483
期間溢利淨額	—	—	1,002,005	1,002,005
於二零零四年七月三十一日	87,173,638	197,803,247	(232,126,397)	54,850,488
期間溢利淨額	—	—	2,298,738	2,298,738
於二零零五年一月三十一日	89,173,638	197,803,247	(229,827,659)	57,149,226
期間虧損淨額	—	—	(379,605)	(379,605)
於二零零五年七月三十一日	89,173,638	197,803,247	(230,207,264)	56,769,621

## 簡明綜合現金流量表

	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
用於經營業務之現金淨額	(595,329)	(1,332,951)
產生自投資業務之現金淨額	—	4,580,000
產生自(用於)融資業務之現金淨額	593,379	(2,924,900)
現金及現金等價物(減少)增加淨額	(1,950)	322,149
承前現金及現金等價物	3,261	1,191
結轉現金及現金等價物	1,311	323,340
現金及現金等價物結餘分析		
現金及現金等價物，為銀行結餘及現金	1,311	323,340

## 截至二零零五年七月三十一日止六個月簡明財務報表附註

### 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，投資物業以公開市價計量，重估盈餘或虧損撥入投資物業重估儲備，除非儲備結餘不足以彌補重估所產生之減值，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
<b>按業務分類</b>				
物業發展及貿易	—	(5,280)	—	(22,891)
物業投資	96,000	(675,957)	180,000	(810,749)
	<u>96,000</u>	<u>(681,237)</u>	<u>180,000</u>	<u>(833,640)</u>
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		<u>(379,605)</u>		<u>1,002,005</u>

### 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)	19,932	—

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

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。

## 獨立審閱報告

# Deloitte. 德勤

致建懋國際有限公司董事局  
(於香港註冊成立之有限公司)

### 緒言

本核數師已按 貴公司指示，審閱刊於以上之中期財務報告。

### 董事之責任

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則，中期財務報告之編製須符合香港會計師公會頒佈之會計準則第三十四號「中期財務報告」及相關規定。董事須對中期財務報告負責，而有關報告已經獲董事局批准。

本核數師之責任乃基於本行審閱工作就中期財務報告提供獨立結論，並按照雙方協定委聘條款專向 台端集體匯報而無其他目的。就本報告之內容，本核數師並不對其他人等負責或承擔法律責任。

### 已進行之審閱工作

本行已按照香港會計師公會所頒佈之核數準則第700號「審閱中期財務報告之委聘」進行審閱工作。審閱工作主要包括向集團管理層作出查詢，並對中期財務報告應用分析程序，然後根據結果評估會計政策及呈報方式是否貫徹應用(惟已另作披露則除外)。審閱工作並不包括監控測試及核證資產、負債及交易等審計程序。由於審閱之範圍遠較審計為小，故所提供之保證程度較審計為低。因此，本行不會對中期財務報告發表審計意見。

### 審閱結果

按照本行審閱(不構成審計)之結果，本行並無發現任何須對截至二零零五年七月三十一日止六個月之中期財務報告作出之重大修訂。

德勤·關黃陳方會計師行  
執業會計師

香港，二零零五年十月二十日

## 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」之五十一個住宅單位和十五個車位。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位和車位，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有限公司(「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。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之中期股息(二零零四年：無)。

### 董事之權益

於二零零五年七月三十一日，本公司董事及行政總裁於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債券中擁有：(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)根據上市規則內所載之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	佔已發行普通股本百分比
莊漢傑	公司權益 (附註1)	21,600,000股每股面值 1.00港元之普通股 (「股份」)(L)	25.08%
盧象乾	公司權益 (附註2)	14,141,399股股份(L) 3,032,239股每股 面值1.00港元之 可兌換優先股 (「優先股份」)(L)	16.42%
蘇耀江	實益權益	982,000股股份(L)	1.14%
朱國柱	實益權益	420,000股股份(L)	0.49%

英文字母(L)表示該等股份屬好倉

附註：

- 16,650,000股股份以莊漢傑先生實益擁有89.50%已發行股份之Nordstan Company Limited之名義持有，3,918,000股股份及1,032,000股股份則分別以極強財務有限公司及績威有限公司之名義持有，兩者均由莊漢傑先生實益擁有。
- 此等股份及優先股份均以盧象乾先生所控制之Mass Honour Investment Limited之名義持有。

除上文所披露外，於二零零五年七月三十一日，本公司董事及行政總裁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、相關股份或債券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權益或淡倉。

### 主要股東之權益

就本公司董事及行政總裁所知，於二零零五年七月三十一日，根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文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行政總裁)如下：

股東名稱	身份	證券數目及類別	佔已發行普通股本百分比
Nordstan Company Limited	實益權益	16,650,000股股份(L)	19.33%
Mass Honour Investment Limited	實益權益	14,141,399股股份(L) 3,032,239股優先股份(L)	16.42%
許德彪	實益權益	4,692,000股股份(L)	5.45%
李建波	實益權益	4,594,000股股份(L)	5.33%

英文字母(L)表示該等股份屬好倉

除上文披露外，於二零零五年七月三十一日，本公司董事及行政總裁不知悉任何其他人士(本公司董事及行政總裁除外)須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文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。

### 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。

### 公司管治

本公司各董事認為，除下文所披露者外，於本期內，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。

本公司並無完全遵守附錄十四之守則條文第A.4.1及A.4.2條之規定。根據守則條文第A.4.1條，非執行董事應以特定之年期委任，並可獲重選連任。本公司之非執行董事並無特定委任年期，但須根據本公司之組織章程細則(「細則」)於股東週年大會上輪值告退及膺選連任。根據守則條文第A.4.2條，所有獲委任填補臨時空缺之董事須於其獲委任後之首次股東大會上經股東選舉，而每位董事，包括有特定委任年期之董事，最少須每三年一次輪值退任。根據細則，本公司任何獲委任填補臨時空缺之董事之任期將至下屆本公司股東週年大會，屆時將可重選連任，而於本公司每次股東週年大會上，本公司當時之三分之一董事將輪值告退。在特別情況下，董事有可能在退任前擔任董事超過三年。

### 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」)，作為本公司有關其董事進行證券交易時之行為守則。經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內均遵守標準守則所列明之標準守則。

### 審核委員會

本公司之審核委員會(成員包括本公司三位獨立非執行董事)已與管理層檢討本集團所採納之會計政策及常規，並討論內部監察及財務報表事宜；包括審查本期內之未經審核中期財務報表。

承董事局命  
主席  
莊漢傑

香港，二零零五年十月二十日

於本中期報告書日期，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。