

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)

截至二零零六年一月三十一日止年度之末期業績公佈

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」)截至二零零六年一月三十一日止年度(「本年度」)並經本公司審核委員會審閱之經審核業績如下：

綜合收益表

| | | 截至一月三十一日止年度 | |
|------------|-----|---------------------|-------------|
| | | 二零零六年 | 二零零五年 |
| | 附註 | 港元 | 港元 |
| | | | (經重列) |
| 收入 | 3及4 | 43,757,333 | 304,000 |
| 銷售成本 | | (41,975,114) | (24,578) |
| 毛利 | | 1,782,219 | 279,422 |
| 其他收入 | | 1,101 | 132,043 |
| 行政費用 | | (2,339,367) | (1,892,707) |
| 投資物業之公平值增加 | | — | 450,000 |
| 財務成本 | | (167,071) | (265,229) |
| 應佔聯營公司業績 | | (43,960) | 1,507,602 |
| 出售聯營公司收益 | | — | 3,089,612 |
| 稅前(虧損)溢利 | | (767,078) | 3,300,743 |
| 撥歸稅項 | 5 | 716,677 | — |
| 年度(虧損)溢利 | | (50,401) | 3,300,743 |
| 每股(虧損)盈利 | 6 | | |
| 基本 | | (0.0006) | 0.0383 |
| 攤薄 | | (0.0006) | 0.0376 |

綜合資產負債表

於一月三十一日

二零零六年
港元

二零零五年
港元
(經重列)

| | | |
|-------------|-------------------|-------------------|
| 非流動資產 | | |
| 投資物業 | — | 4,800,000 |
| 物業、廠房及設備 | 1,393 | 1,659 |
| 聯營公司權益 | 13,322,872 | 13,366,832 |
| 應收聯營公司款項 | — | 2,373,374 |
| | <u>13,324,265</u> | <u>20,541,865</u> |
| 流動資產 | | |
| 持有待轉售物業 | — | 41,700,000 |
| 其他應收款項及預付款項 | 693,249 | 277,692 |
| 應收聯營公司款項 | 2,130,328 | — |
| 銀行結餘及現金 | 43,853,152 | 3,261 |
| | <u>46,676,729</u> | <u>41,980,953</u> |
| 流動負債 | | |
| 其他應付款項 | 622,329 | 623,973 |
| 欠聯營公司款項 | 430,866 | 415,267 |
| 借款－於一年內到期 | 1,368,974 | 614,758 |
| 應付優先股股份股息 | 1,615,426 | 1,615,426 |
| 稅項 | 480,000 | — |
| | <u>4,517,595</u> | <u>3,269,424</u> |
| 流動資產淨額 | <u>42,159,134</u> | <u>38,711,529</u> |
| 資產總值減流動負債 | <u>55,483,399</u> | <u>59,253,394</u> |

| | | |
|--------------|---------------------|-------------------|
| 非流動負債 | | |
| 借款－於一年後到期 | — | 3,002,917 |
| 遞延稅項 | — | 716,677 |
| | | <hr/> |
| | — | 3,719,594 |
| | | <hr/> |
| 資產淨額 | 55,483,399 | 55,533,800 |
| | <hr/> | <hr/> |
| 股本及儲備 | | |
| 股本 | 89,173,638 | 89,173,638 |
| 股份溢價及儲備 | (33,690,239) | (33,639,838) |
| | <hr/> | <hr/> |
| 本公司權益持有人應佔權益 | 55,483,399 | 55,533,800 |
| | <hr/> | <hr/> |

附註：

1. 應用香港財務報告準則

在本年度內，本集團首次應用香港會計師公會新頒佈之多項全新香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）、香港會計準則（「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綜合收益表、資產負債表及綜合權益變動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。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，並對本會計年度及／或過往會計年度業績之編製及呈列方式造成影響：

財務工具

在本年度內，本集團已應用香港會計準則第32號「財務工具：披露及呈列」及香港會計準則第39號「財務工具：確認及計量」。香港會計準則第32號要求追溯應用。香港會計準則第39號適用於二零零五年一月一日或之後開始之會計期間，一般不准許以追溯基準確認、解除確認或計量財務資產和負債。應用香港會計準則第32號及香港會計準則第39號對財務工具導致之主要影響概列如下：

可兌換優先股股份

香港會計準則第32號對本集團之主要影響涉及本公司所發行包括負債及股本權益部份之可兌換優先股股份。有關優先股股份附帶為期四年按5%計算之累計強制股息。根據香港會計準則第32號，有關優先股股份被視為合成財務工具，包括負債及股本權益兩部份。可兌換優先股股份先前於資產負債表被分類為股本權益。香港會計準則第32號規定，包括負債及股本權益之合成財務工具之發行人於首次確認時須將合成財務工具分開呈列為負債及股本權益部份，並將該等部份分開入賬。於隨後期間，負債部份乃採用實際利率法按經攤銷成本列賬。由於香港會計準則第32號規定作追溯應用，因此二零零五年之比較數字已重列（有關財務影響見附註第2項）。

投資物業

在本年度內，本集團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。在以往年度，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或自其中扣除，除非儲備結餘不足以彌補重估值所產生之減值，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。

由於投資物業之賬面值低於其各自於二零零五年二月一日之成本，因此採納香港會計準則第40號對本集團並無重大財務影響。

2. 會計政策變動影響概要

於二零零五年一月三十一日及二零零五年二月一日應用新香港財務報告準則之累計影響概列如下：

| | 於二零零五年 一月三十一日 (原先呈列) 港元 | 香港會計準則 第32號調整 港元 | 於二零零五年 二月一日 (經重列) 港元 |
|------------|----------------------------------|------------------------|-------------------------------|
| 應付優先股股份股息 | — | (1,615,426) | (1,615,426) |
| 其他資產及負債 | 57,149,226 | — | 57,149,226 |
| | <u>57,149,226</u> | <u>(1,615,426)</u> | <u>55,533,800</u> |
| 對資產及負債之總影響 | <u>57,149,226</u> | <u>(1,615,426)</u> | <u>55,533,800</u> |
| 股本 | 89,173,638 | — | 89,173,638 |
| 股份溢價 | 197,803,247 | (1,615,426) | 196,187,821 |
| 累計虧損 | (229,827,659) | — | (229,827,659) |
| | <u>57,149,226</u> | <u>(1,615,426)</u> | <u>55,533,800</u> |
| 對股本權益之總影響 | <u>57,149,226</u> | <u>(1,615,426)</u> | <u>55,533,800</u> |

於二零零四年二月一日應用新香港財務報告準則對本集團股本權益之財務影響概列如下：

| | 原先呈列 港元 | 香港會計準則 第32號調整 港元 | 經重列 港元 |
|------|-------------------|------------------------|-------------------|
| 股本 | 89,173,638 | — | 89,173,638 |
| 股份溢價 | 197,803,247 | (1,615,426) | 196,187,821 |
| 累計虧損 | (233,128,402) | — | (233,128,402) |
| | <u>53,848,483</u> | <u>(1,615,426)</u> | <u>52,233,057</u> |

上述會計政策變動對本年度及過往年度之本集團業績並無影響。

本集團並未提早應用下列已頒佈但尚未生效之新準則、修訂及詮釋。本公司董事預期應用該等準則、修訂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 ¹ |
| 香港會計準則第19號(經修訂) | 精算損益、集團計劃及披露 ² |
| 香港會計準則第21號(經修訂) | 海外業務之淨投資 ² |
| 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 ² |
| 香港會計準則第39號(經修訂) | 公平價值法之選擇 ² |
| 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 ² |
| 香港財務報告準則第6號 | 礦產資源之勘探及評估 ² |
| 香港財務報告準則第7號 | 財務工具：披露 ² |
| 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 ² |
| 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 ² |
| 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 |
| 香港(國際財務匯報準則)－詮釋第7號 | 根據香港會計準則第29號惡性通脹經濟體系財務匯報之重列方式 ⁴ |
| 香港(國際財務匯報準則)－詮釋第8號 | 香港財務報告準則第2號之範疇 ⁵ |
| 香港(國際財務匯報準則)－詮釋第9號 | 內置衍生工具之重新評估 ⁶ |

- 1 適用於二零零七年一月一日或之後開始之會計期間。
- 2 適用於二零零六年一月一日或之後開始之會計期間。
- 3 適用於二零零五年十二月一日或之後開始之會計期間。
- 4 適用於二零零六年三月一日或之後開始之會計期間。
- 5 適用於二零零六年五月一日或之後開始之會計期間。
- 6 適用於二零零六年六月一日或之後開始之會計期間。

3. 收入

收入指於本年度內已收及應收之物業租金及物業貿易收入。營業額(與上文所界定之收入具有相同涵義)之分析載於附註第4項。

4. 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。

(a) 按業務分類

截至二零零五年及二零零六年一月三十一日止年度之本集團營業額及分類業績分析如下：

| | 物業貿易 | | 物業投資 | | 綜合 | |
|----------|-------------------|-----------------|----------------|----------------|-------------------|----------------------|
| | 二零零六年 港元 | 二零零五年 港元 | 二零零六年 港元 | 二零零五年 港元 | 二零零六年 港元 | 二零零五年 港元 (經重列) |
| 營業額 | <u>43,581,333</u> | <u>—</u> | <u>176,000</u> | <u>304,000</u> | <u>43,757,333</u> | <u>304,000</u> |
| 分類業績 | <u>1,584,379</u> | <u>(52,891)</u> | <u>155,508</u> | <u>722,268</u> | <u>1,739,887</u> | <u>669,377</u> |
| 利息收入 | | | | | 1,101 | 25 |
| 未分配集團開支 | | | | | (2,297,035) | (1,700,644) |
| 財務成本 | | | | | (167,071) | (265,229) |
| 應佔聯營公司業績 | | | | | (43,960) | 1,507,602 |
| 出售聯營公司收益 | | | | | — | 3,089,612 |
| 稅前(虧損)溢利 | | | | | <u>(767,078)</u> | <u>3,300,743</u> |
| 撥歸稅項 | | | | | <u>716,677</u> | <u>—</u> |
| 年度(虧損)溢利 | | | | | <u>(50,401)</u> | <u>3,300,743</u> |

(b) 按地區分類

本集團營業額主要產生自中華人民共和國(「中國」)，包括香港。因此，並無按地區分類之營業額分析。

5. 撥歸稅項

| | 二零零六年 港元 | 二零零五年 港元 |
|---------------|----------------|-------------|
| 撥歸稅項包括： | | |
| 本年度中國稅項支出(附註) | (480,000) | — |
| 可收回稅項開支 | <u>480,000</u> | — |
| | — | — |
| 撥回過往年度之遞延稅項 | <u>716,677</u> | — |
| | <u>716,677</u> | — |

由於本集團在兩個年度均無應課稅之溢利，故並無於財務報表內就香港利得稅及海外稅提撥準備。於中國產生之稅項乃按有關司法權區之稅率計算。

附註：目前之中國稅項支出涉及出售持有作轉售物業之稅項。根據銷售協議之條款，稅項負債將由買方承擔。

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：

| | 二零零六年 港元 | 二零零五年 港元 |
|--|--------------------------|-------------------|
| 用以計算本公司權益持有人 應佔每股基本及攤薄 盈利之(虧損)盈利 | <u>(50,401)</u> | <u>3,300,743</u> |
| 用以計算每股基本盈利之 普通股份加權平均數 | 86,141,399 | 86,141,399 |
| 優先股份潛在可兌換普通 股份之攤薄影響 | <u>不適用</u> | <u>1,694,731</u> |
| 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>87,836,130</u> |

於計算本年度之每股攤薄虧損時並無假設兌換本公司之優先股份，原因為兌換有關優先股份將導致每股虧損減少。

7. 折舊

在本年度內，本集團之折舊開支為266港元(二零零五年：602港元)。

末期股息

董事局不建議派發本年度之末期股息(二零零五年：無)。

購買、出售或贖回上市證券

於本年度內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

回顧及展望

本集團之財務資源均來自出售及租賃位於香港及中國之物業。

於二零零五年九月二十九日，本公司與獨立第三方訂立買賣協議，內容有關以代價4,990,000港元出售位於香港海怡路21號海怡半島21座(美浚閣)21樓F室之投資物業。出售事項已於二零零六年一月四日完成。

本公司之全資附屬公司建裕(中國)有限公司與凱華房地產開發有限公司於二零零五年五月十日訂立之包銷協議，內容有關出售位於中國福建省福州市鼓樓區溫泉公園路53號之住宅發展項目「花園臺」之51個住宅單元和15個車位，出售事項已於二零零六年一月二十八日完成。本集團已收取包銷款項總額43,319,845港元。

為重組本公司之投資組合，本公司與盧象乾先生(「盧先生」)及香港益力有限公司(「益力」)於二零零六年一月六日訂立兩份協議，透過分別購入福建益力物業發展有限公司(「福建益力」)及信立(中國)有限公司(「信立」)之全部已發行股本及就信立而言之尚未償還股東貸款，以收購於中國福州市之新物業。盧先生為本公司之行政總裁兼執行董事，並透過Mass Honour Investment Limited擁有本公司已發行普通股本16.42%權益。益力之66%權益由本公司執行董事言海揚女士擁有，餘下34%權益則由盧先生擁有。收購福建益力及信立仍有待完成。於完成此等收購事項後，代價約41,400,000港元將支付予益力以收購福建益力，而該公司持有位於中國福建省福州市鼓樓區樹湯路26號之住宅發展項目「溫泉公寓」內，總建築樓面面積分別約1,271.20平方米及約182.21平方米之連續13間臨街店舖及9個泊車位(「福建益力店舖」)。與此同時，代價約24,900,000港元將支付予盧先生以收購信立，而該公司持有「花園臺」之商場合共12個店舖及7個儲物房之物業，總建築樓面面積約為2,057.63平方米(「信立店舖」)。本公司董事認為，透過福建益力及信立與獨立租戶分別訂立之租賃協議，福建益力店舖及信立店舖將為本集團提供穩定之租金收入來源，而福建益力之物業管理業務亦將提供穩定收入。收購福建益力及信立已經由本公司股東於二零零六年四月十八日舉行之股東特別大會上批准。預期此等收購事項將於二零零六年六月三十日或之前完成。

嘉輝置業有限公司(「嘉輝」)(其中本公司擁有36.74%權益之聯營公司Gladiolus Trading Limited擁有其81.65%權益)已於二零零五年四月向中國澳門特別行政區政府有關部門提出申請，就恢復葡京花園項目之餘下發展項目之建築工程。於二零零六年一月十八日，上述部門回覆嘉輝時表示，由於葡京花園之批授租約已於二零零五年十二月十六日到期，因此於進行建築工程前須就葡京花園餘下未發展範圍重續批授租約。目前，嘉輝正就重續批授租約之條款及條件與該部門進行磋商。

企業管治常規

除截至二零零五年七月三十一日止六個月之本公司中期報告所披露之偏離情況外，於本年度內，本公司均一直遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄14所載之企業管治常規守則載列之守則條文。

承董事局命
主席
莊漢傑

香港，二零零六年五月二十四日

於本公佈日期，董事局成員包括莊漢傑先生、盧象乾先生、蘇耀江先生、莊達豐先生及言海揚女士為執行董事；朱國柱先生及莊麗晶女士為非執行董事；以及蕭永強先生、David Gregory Jeaffreson先生，CBE，JP及施德華先生為獨立非執行董事。

請同時參閱本公布於香港經濟日報刊登的內容。