

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」)截至二零零六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	
	附註	二零零六年 港元 (未經審核)	二零零五年 港元 (未經審核)
收入		396,394	96,000
銷售成本及直接營運成本		(96,938)	(13,397)
毛利		299,456	82,603
其他收益		778,310	—
行政費用		(2,549,979)	(693,043)
財務成本		(179,908)	(70,797)
投資物業之公平值變動		—	190,000
就收購附屬公司所產生商譽 而確認之減值虧損	6	(11,253,191)	—
應佔聯營公司業績		4,378,061	111,632
稅前虧損		(8,527,251)	(379,605)
稅項	5	—	—
期間虧損	6	(8,527,251)	(379,605)
每股虧損	7		
基本及攤薄		(9.90) 港仙	(0.44) 港仙

簡明綜合資產負債表

	二零零六年 七月三十一日 港元 (未經審核)	二零零六年 一月三十一日 港元 (經審核)
非流動資產		
投資物業	67,136,101	—
物業、廠房及設備	28,449	1,393
於聯營公司之權益	—	13,322,872
	67,164,550	13,324,265
流動資產		
應收賬款及其他應收款項	2,313,142	693,249
應收聯營公司款項	—	2,130,328
銀行結餘及現金	1,092,307	43,853,152
	3,405,449	46,676,729
分類為持作出售之資產	19,791,261	—
	23,196,710	—
流動負債		
其他應付款項、已收按金及 應計費用	1,567,862	622,329
應付聯營公司款項	439,167	430,866
股東貸款—於一年內到期	—	1,368,974
應付優先股份股息	1,615,426	1,615,426
稅項	480,000	480,000
	4,102,455	4,517,595
流動資產淨值	19,094,255	42,159,134
資產總值減流動負債	86,258,805	55,483,399

	二零零六年 七月三十一日 港元 (未經審核)	二零零六年 一月三十一日 港元 (經審核)
股本及儲備		
股本	89,173,638	89,173,638
股份溢價及儲備	(37,680,595)	(33,690,239)
總權益	51,493,043	55,483,399
非流動負債		
遞延稅項	12,996,926	—
應付股東款項	21,768,836	—
	34,765,762	—
	86,258,805	55,483,399

附註：

1. 編製基準

本簡明綜合財務報表已按香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄十六之適用披露規定及香港會計師公會（「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」編製。

2. 主要會計政策

除按公平值（如適用）計算之若干物業外，本簡明綜合財務報表已按歷史成本基準編製。

本簡明綜合財務報表所採用之會計政策與在編製本集團截至二零零六年一月三十一日止年度之週年財務報表時所採用者一致，惟於二零零六年六月十五日收購一間附屬公司時所購入之根據經營租約持有之物業權益（賬面值為386,101港元）在收購日期並無按公平值計算除外，誠如附註12所載，其未有遵守香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）第3號「業務合併」之規定。此外，於二零零六年七月三十一日，上述物業權益乃分類為投資物業，而並無按公平值計算，誠如附註8所載，其未有遵守香港會計準則（「香港會計準則」）第40號「投資物業」之規定。

在本中期報告期間，本集團首次應用香港會計師公會頒佈之新準則、修訂及詮釋（「新香港財務報告準則」），新香港財務報告準則分別適用於二零零五年十二月一日或二零零六年一月一日或該等日期之後開始之會計期間。採納新香港財務報告準則對本集團如何編製及呈列本會計期間或過往會計期間之業績並無重大影響。因此，毋須對過往期間作出調整。

3. 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則之潛在影響

本集團並未提早應用下列已頒佈但尚未生效之新準則、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業績及財務狀況並無重大影響。

香港會計準則第1號 (經修訂)	股本披露 ¹
香港財務報告準則第7號	財務工具：披露 ¹
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 ²
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 ³
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 ⁴
香港(國際財務匯報準則) — 詮釋第10號	中期財務報告及減值 ⁵

¹ 適用於二零零七年一月一日或之後開始之會計期間

² 適用於二零零六年三月一日或之後開始之會計期間

³ 適用於二零零六年五月一日或之後開始之會計期間

⁴ 適用於二零零六年六月一日或之後開始之會計期間

⁵ 適用於二零零六年十一月一日或之後開始之會計期間

4. 分類資料

本集團主要從事物業貿易、物業投資及物業管理，並按此劃分作其基本分類資料。

本集團截至二零零六年七月三十一日止六個月及截至二零零五年七月三十一日止六個月之營業額及分類業績分析如下：

截至二零零六年七月三十一日止六個月

	物業貿易 港元	物業投資 港元	物業管理 港元	綜合 港元
收入	—	293,113	103,281	396,394
分類業績	—	286,952	12,504	299,456
未分配集團收益				778,310
未分配集團開支				(2,549,979)
財務成本				(179,908)
就收購附屬公司所產生 商譽而確認之減值虧損	—	(11,253,191)	—	(11,253,191)
應佔聯營公司業績				4,378,061
期間虧損				(8,527,251)

截至二零零五年七月三十一日止六個月

	物業貿易 港元	物業投資 港元	物業管理 港元	綜合 港元
收入	—	96,000	—	96,000
分類業績	(5,280)	272,603	—	267,323
未分配集團開支				(687,763)
財務成本				(70,797)
應佔聯營公司業績				111,632
期間虧損				(379,605)

5. 稅項

由於本集團各實體在兩個期間內並無應課稅溢利或引致稅項虧損，故並無於財務報表內就香港利得稅及其他司法權區稅項提撥準備。

6. 期間虧損

截至七月三十一日止
六個月
二零零六年 二零零五年
港元 港元
(未經審核) (未經審核)

期間虧損已扣除(計入)下列各項：

銀行利息收益	(142,073)	—
物業、廠房及設備之折舊	653	133
匯兌收益	(619,958)	—
應佔聯營公司稅項(計入 應佔聯營公司業績內)	591,465	19,932
就收購附屬公司所產生商譽 而確認之減值虧損(附註)	<u>11,253,191</u>	<u>—</u>

附註：由於收購附屬公司時所購入現金產生單位之可收回金額少於收購時支付之總代價，故於本期間內確認商譽減值虧損為11,253,191港元。

7. 每股虧損

本公司之普通股本持有人應佔每股基本及攤薄虧損乃按以下資料計算：

截至七月三十一日止
六個月
二零零六年 二零零五年
港元 港元

用以計算每股基本及 攤薄虧損之虧損 (本公司之普通股本持有人 應佔期間虧損)	<u>(8,527,251)</u>	<u>(379,605)</u>
用以計算每股基本虧損及 每股攤薄虧損之普通股份數目	<u>86,141,399</u>	<u>86,141,399</u>

於計算兩個期間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。

外聘核數師對所採納會計政策之不同意見

以下為本公司之外聘核數師就彼等審閱本集團於本期間之中期財務報告而發出之獨立審閱報告（「獨立審閱報告」）之摘要：

因審閱範圍有限及有關會計處理之不同意見而產生之經修訂審閱結果

誠如財務報表附註12所詳述，其中一項投資物業權益（其包括根據經營租約持有之租賃土地及樓宇部分）乃於二零零六年六月十五日收購一間附屬公司時購入，其賬面值為386,101港元，惟於收購日期並無按公平值計算。是次會計處理並未根據香港財務報告準則第3號「業務合併」之規定進行，香港財務報告準則第3號規定於收購相關附屬公司時所購入之所有可識別資產、負債及或然負債均須按公平值列賬。由於缺乏上述物業權益之可靠估值，本行無法確定是次偏離（如有）之影響程度。對此數字之任何調整亦或會影響遞延稅項及因收購該附屬公司而產生之商譽，從而亦或會影響就收購附屬公司所產生商譽而確認之減值虧損（計入截至二零零六年七月三十一日止六個月之綜合收益表內）。

此外，香港會計準則（「香港會計準則」）第40號「投資物業」訂明承租人根據經營租約持有之物業權益可予以分類及入賬列為投資物業，惟持作出租用途之物業乃採用公平值模式計算。誠如財務報表附註8所披露，於二零零六年七月三十一日，上段所提述之投資物業權益並無按公平值計算，此舉未有遵守香港會計準則第40號之規定。由於缺乏上述物業權益之可靠估值，本行無法確定是次偏離（如有）對於二零零六年七月三十一日之綜合資產負債表中所列示金額之影響程度。

按照本行審閱（不構成審計）之結果，除倘並無上述限制而可能須作出之必要調整外及除上述投資物業之會計處理外，本行並無發現任何須對截至二零零六年七月三十一日止六個月之中期財務報告作出之任何重大修訂。

獨立審閱報告全文將刊於本公司之二零零六年度中期報告書中。

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」）進行之物業銷售及租賃。

本集團在本期間之未經審核綜合收入為396,394港元（二零零五年：96,000港元），而本集團在本期間內錄得之虧損為8,527,251港元（二零零五年：虧損379,605港元）。本期間之每股基本虧損為9.90港仙（二零零五年：0.44港仙）。本期間較去年相應期間錄得大幅虧損僅由於就收購福建益力（定義見下文）（於二零零六年六月十五日完成）所產生商譽而確認之減值虧損所致。

於二零零六年七月三十一日，本集團之速動資產（即可運用現金）為1,092,307港元（二零零六年一月三十一日：43,853,152港元），即代表資金流動性比率為0.27（二零零六年一月三十一日：0.42）。

本公司於二零零六年六月十五日完成收購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，福建益力及信立現已成為本公司之全資附屬公司，而本集團現從福建益力及信立與獨立租戶簽訂之租賃合約中獲取穩定之租金收入。已付代價錄得匯兌收益619,958港元。

本公司於二零零六年七月十四日與一獨立買方簽訂一項協議，以54,763,160港元之代價出售本公司所持有Gladiolus Trading Limited（「Gladiolus」）36.74%之已發行股本。曾為本公司擁有36.74%股權之聯營公司Gladiolus持有嘉輝置業有限公司（「嘉輝」）81.65%股權，嘉輝之主要發展項目為澳門葡京花園。該項出售經由本公司之獨立股東於二零零六年八月十六日舉行之特別股東大會上批准，整項交易隨後於二零零六年八月十八日完成。該項出售之詳情已載於本公司於二零零六年七月三十一日寄發予股東之通函內。

於二零零六年七月三十一日，本集團資本與負債比率為0.45（二零零六年一月三十一日：0.027），此資本與負債比率乃按外來借款總額除以股東權益計算。

由於本集團之大部分交易乃以於本期間內相對穩定之人民幣計值，故本集團毋須承受任何重大外匯風險。因此，並無使用任何財務工具或對沖。

於本期間內，本集團合共支付之酬金總額為196,000港元（二零零五年：156,000港元），其中148,000港元乃支付予本公司三名獨立非執行董事，而48,000港元則支付予本公司之合資格會計師。除上述酬金外，本公司委託退休金計劃代理為上述每位受薪董事及合資格會計師安排了一項退休金計劃。

除上述支付予本公司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（二零零五年：無）。

除上文披露外，在本集團截至二零零六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（二零零五年：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。

企業管治常規

除下文所披露外，於本期間內，本公司已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄十四（「附錄十四」）所載之企業管治常規守則。

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

