

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)

截至二零零七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」)截至二零零七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	二零零七年 港元 (未經審核)	二零零六年 港元 (未經審核)
收入		2,717,862	396,394
銷售成本及直接營運成本		(694,211)	(96,938)
毛利		2,023,651	299,456
其他收益		540,668	778,310
行政費用		(2,336,644)	(2,549,979)
財務成本		—	(179,908)
投資物業之公平值變動		429,918	—
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
稅前溢利／(虧損)		657,593	(8,527,251)
稅項	5	(438,562)	—
期間溢利／(虧損)	6	219,031	(8,527,251)
每股盈利／(虧損)	7		
基本		0.25港仙	(9.90) 港仙
攤薄	7	不適用	(9.90) 港仙

簡明綜合資產負債表

	二零零七年 七月三十一日 港元 (未經審核)	二零零七年 一月三十一日 港元 (經審核)
非流動資產		
投資物業	80,911,255	73,199,281
物業、廠房及設備	406,095	405,453
	<u>81,317,350</u>	<u>73,604,734</u>
流動資產		
應收賬款及其他應收款項	1,736,337	1,585,524
銀行結餘及現金	25,753,196	30,777,977
	<u>27,489,533</u>	<u>32,363,501</u>
流動負債		
其他應付款項、已收按金及應計費用	2,276,860	2,394,077
應付一名董事之款項	59,239	70,209
應付優先股份股息	1,615,426	1,615,426
稅項	1,406,172	1,024,647
	<u>5,357,697</u>	<u>5,104,359</u>
流動資產淨值	<u>22,131,836</u>	<u>27,259,142</u>
資產總值減流動負債	<u>103,449,186</u>	<u>100,863,876</u>
非流動負債		
遞延稅項	14,724,095	14,166,193
	<u>88,725,091</u>	<u>86,697,683</u>
股本及儲備		
股本	89,173,638	89,173,638
股份溢價及儲備	(448,547)	(2,475,955)
	<u>88,725,091</u>	<u>86,697,683</u>

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二零零七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適用於本集團自二零零七年二月一日開始之財政年度。採納該等新香港財務報告準則對本集團本會計期間或過往會計期間之業績或財務狀況並無重大影響。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訂或經修訂準則及詮釋。

香港會計準則第23號(經修訂)	借貸成本 ¹
香港財務報告準則第8號	經營分部 ¹
香港(國際財務匯報準則)一詮釋第11號	香港財務報告準則第2號一集團及庫存股份交易 ²
香港(國際財務匯報準則)一詮釋第12號	服務經營權安排 ³
香港(國際財務匯報準則)一詮釋第13號	客戶獎勵計劃 ⁴
香港(國際財務匯報準則)一詮釋第14號	香港會計準則第19號一界定利益資產、最低資金要求之限制及彼等間之互動關係 ³

¹ 適用於二零零九年一月一日或之後開始之會計期間。

² 適用於二零零七年三月一日或之後開始之會計期間。

³ 適用於二零零八年一月一日或之後開始之會計期間。

⁴ 適用於二零零八年七月一日或之後開始之會計期間。

本公司董事預期應用該等新訂或經修訂準則或詮釋對本集團之業績及財務狀況並無重大影響。

4. 分類資料

本集團主要從事物業投資及物業管理，並按此劃分作其基本分類資料。

本集團截至二零零七年七月三十一日止六個月及截至二零零六年七月三十一日止六個月之營業額及分類業績分析如下：

(a) 業務分類

截至二零零七年七月三十一日止六個月

	物業投資 港元	物業管理 港元	綜合 港元
收入	<u>1,989,329</u>	<u>736,533</u>	<u>2,717,862</u>
分類業績	<u>2,387,643</u>	<u>65,926</u>	2,453,569
未分配集團收益			540,668
未分配集團開支			(2,336,644)
稅項			<u>(438,562)</u>
期間虧損			<u>219,031</u>

截至二零零六年七月三十一日止六個月

	物業投資 港元	物業管理 港元	綜合 港元
收入	<u>293,113</u>	<u>103,281</u>	<u>396,394</u>
分類業績	<u>286,952</u>	<u>12,504</u>	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			<u>4,378,061</u>
期間虧損			<u>(8,527,251)</u>

5. 稅項

截至七月三十一日止六個月	
二零零七年	二零零六年
港元	港元
(未經審核)	(未經審核)

稅項包括：

現有稅項開支：

中華人民共和國(「中國」)

遞延稅項

309,678	—
128,884	—
<u>438,562</u>	<u>—</u>

由於本集團在兩個期間內並無應課稅溢利，故並無於簡明綜合財務報表內就香港利得稅提撥準備。於中國產生之稅項乃按有關司法權區之稅率計算。

6. 期間溢利(虧損)

截至七月三十一日 止六個月	
二零零七年	二零零六年
港元	港元
(未經審核)	(未經審核)

期間溢利(虧損)已扣除(計入)下列各項：

銀行利息收益	(489,350)	(142,073)
物業、廠房及設備之折舊	19,522	653
應佔聯營公司稅項(計入應佔聯營公司業績內)	—	89,798
就收購附屬公司所產生商譽確認之減值虧損(附註)	<u>—</u>	<u>11,253,191</u>

附註：由於收購附屬公司時所購入之現金產生單位少於就收購支付之總代價，故已於截至二零零六年七月三十一日止六個月確認商譽減值虧損11,253,191港元。

7. 每股盈利(虧損)

每股基本盈利(虧損)乃根據母公司股權持有人應佔本集團之期內溢利219,031港元(截至二零零六年七月三十一日止六個月：虧損8,527,251港元)，以及89,173,638股(截至二零零六年七月三十一日止六個月：86,141,399股)普通股計算。

由於截至二零零七年六月三十一日止六個月並無潛在普通股，故並無計算期內之每股攤薄盈利。

截至二零零六年七月三十一日止六個月之每股攤薄盈利乃根據上述財務資料計算，且由於轉換可換股優先股會導致每股虧損減少，故並無假設該等可換股優先股會獲轉換。

外聘核數師對所採納會計政策之協議

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：

根據本行之審閱，本行並無發現任何事宜導致令本行相信中期財務資料有任何重大方面並非按照香港會計準則第34號所編製。

獨立審閱報告全文將刊於本公司之二零零七年度中期報告書中。

中期股息

董事局議決不宣派本期間之任何中期股息(二零零六年：無)。

管理層之討論及分析

業務回顧

本公司透過兩間全資附屬公司福建益力物業發展有限公司(「福建益力」)及信立(中國)有限公司出租在中華人民共和國(「中國」)所持有之物業予獨立租戶而獲取穩定及合理之租金收入。

有關由福建益力以總代價4,961,573港元(人民幣4,912,950元)向獨立第三者福州凱華房地產開發有限公司收購位於中國福建省福州市鼓樓區溫泉公園路53號，花園臺商場五個臨街店鋪之交易已於二零零七年三月三十一日完成。上述五個臨街店鋪已於二零零七年三月三十一日分別與兩位獨立第三者簽訂租約。

於本集團業績受惠於中國物業市場的持續蓬勃及國民收入增加的同時，本集團採取較小心及積極地尋求可供本集團發展之物業投資項目，藉以壯大其物業投資組合。

除上文披露外，在本集團截至二零零七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。

財務資源及流動資金

本集團之主要財務資源均來自於中國進行之物業銷售及租賃。

本集團截至二零零七年七月三十一日止六個月（「本期間」）之未經審核綜合收入為2,717,862港元（二零零六年：396,394港元），而本集團在本期間內錄得之溢利為657,593港元（二零零六年：虧損8,527,251港元）。本期間之每股基本盈利為0.25港仙（二零零六年：每股基本虧損9.90港仙）。

於二零零七年七月三十一日，本集團有可供動用銀行結餘及現金為23,562,507港元及人民幣2,104,787元（二零零七年一月三十一日：29,481,736港元及人民幣1,296,241元）。

外匯風險

本集團之交易主要以港元及人民幣結算。儘管本集團並無訂立任何對沖合約，惟所面臨之外匯風險微乎其微。鑑於人民幣於期內升值，本集團將密切監察情況，並將於出現任何不利變動時採取適當對沖措施。

資本架構

於本期間，本集團之資本架構並無任何變動。

資產抵押

於二零零七年七月三十一日，本集團並無將任何資產抵押以取得銀行信貸，而本集團概無任何根據銀行信貸文件須履行之責任。

資本承擔及或然負債

於二零零七年七月三十一日，本集團並無任何重大資本承擔及或然負債。

僱員及薪酬政策

於二零零七年七月三十一日，本集團於中國及香港的僱員工總數為102人，大部份僱員均在中國內地工作，其餘僱員則在香港工作。本期間僱員成本為1,294,851港元（二零零六年：196,000港元）；註：此款項祇包括支付予本公司三名獨立非執行董事及合資格會計師之酬金）

購股權

本集團並無採納任何購股權計劃。

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

除下文所披露者外，於本期間內，本公司已遵守上市規則附錄十四所載之企業管治常規守則（「企業管治守則」）。

本公司並無完全遵守企業管治守則之守則條文第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間內均遵守標準守則所列明之基準守則。

結算日後事項

於二零零七年九月十日，台証證券（香港）有限公司（「配售代理」）與本公司訂立配售協議（「配售協議」）。根據配售協議，本公司同意透過配售代理按配售價每股1.1港元向獨立投資者配售17,800,000股新股份（「配售股份」），配售股份佔當天本公司已發行股本約19.96%。有關交易已於本公司在二零零七年十月十五日召開之股東特別大會上獲出席之股東一致通過及批准，並於二零零七年十月二十四日獲得聯交所所有條件性批准配售股份上市掛牌買賣，預計配售股份事項可於二零零七年十月三十一日或之前完成。於上述股東特別大會上亦通過及批准將本公司之法定股本由200,000,000港元增加至5,000,000,000港元。

審核委員會

本公司之審核委員會(成員包括：施德華先生、David Gregory Jeaffreson先生，CBE，JP及王昌先生)已於二零零七年十月十七日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；包括審查本期間之未經審核中期財務報表。

承董事局命
建懋國際有限公司
主席
盧象乾

香港，二零零七年十月二十六日

於本公佈日期，董事局成員包括本公司執行董事盧象乾先生、黃海平女士及李建波先生；以及本公司獨立非執行董事David Gregory Jeaffreson先生，CBE，JP、施德華先生及王昌先生。