

# 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)

### 二零零七年度中期報告書

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		(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	9	—	(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	4	(438,562)	—
期間溢利／(虧損)	5	219,031	(8,527,251)
每股盈利／(虧損)	6		
基本		0.25港仙	(9.90)港仙
攤薄		不適用	(9.90)港仙

#### 簡明綜合資產負債表

	附註	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)
<b>非流動資產</b>			
投資物業	7	80,911,255	73,199,281
物業、廠房及設備		406,095	405,453
		81,317,350	73,604,734
<b>流動資產</b>			
應收賬款及其他應收款項	8	1,736,337	1,585,524
銀行結餘及現金		25,753,196	30,777,977
		27,489,533	32,363,501
<b>流動負債</b>			
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
		5,357,697	5,104,359
<b>流動資產淨值</b>		22,131,836	27,259,142
<b>資產總值減流動負債</b>		103,449,186	100,863,876
<b>非流動負債</b>			
遞延稅項		14,724,095	14,166,193
		88,725,091	86,697,683
<b>股本及儲備</b>			
股本		89,173,638	89,173,638
股份溢價及儲備		(448,547)	(2,475,955)
		88,725,091	86,697,683

## 簡明綜合權益變動表

	股本 港元	股份溢價 港元	股東供款 港元	換算儲備 港元	累計虧損 港元	總額 港元
於二零零七年二月一日(經審核) 將功能貨幣換算為列報貨幣 而產生之匯兌差額，並直接 於權益確認	89,173,638	196,187,821	4,536,895	1,966,231	(205,166,902)	86,697,683
期間溢利	—	—	—	1,808,377	—	1,808,377
	—	—	—	—	219,031	219,031
已確認期間收入總額	—	—	—	1,808,377	219,031	2,027,408
於二零零七年七月三十一日 (未經審核)	<u>89,173,638</u>	<u>196,187,821</u>	<u>4,536,895</u>	<u>3,774,608</u>	<u>(204,947,871)</u>	<u>88,725,091</u>
於二零零六年二月一日(經審核) 收購附屬公司(附註9)	89,173,638	196,187,821	—	—	(229,878,060)	55,483,399
期間虧損	—	—	4,536,895	—	—	4,536,895
	—	—	—	—	(8,527,251)	(8,527,251)
於二零零六年七月三十一日 (未經審核)	<u>89,173,638</u>	<u>196,187,821</u>	<u>4,536,895</u>	<u>—</u>	<u>(238,405,311)</u>	<u>51,493,043</u>

## 簡明綜合現金流量表

	截至七月三十一日止六個月	
	二零零七年 港元 (未經審核)	二零零六年 港元 (未經審核)
用於經營業務之現金淨額	(576,224)	(683,854)
用於投資業務之現金淨額		
購入投資物業	(4,961,573)	—
購入附屬公司(扣除所收購之現金及現金等價物)	—	(40,850,090)
其他投資現金流量	479,970	142,073
用於融資業務之現金淨額	(4,481,603)	(40,708,017)
	—	(1,368,974)
現金及現金等價物減少淨額	(5,057,827)	(42,760,845)
於二月一日之現金及現金等價物	30,777,977	43,853,152
外匯差異之影響	33,046	—
於七月三十一日之現金及現金等價物	<u>25,753,196</u>	<u>1,092,307</u>
現金及現金等價物之結餘分析		
銀行結餘及現金	<u>25,753,196</u>	<u>1,092,307</u>

## 截至二零零七年七月三十一日止六個月之簡明綜合財務報表附註

### 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。

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 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第8號	經營分部 <sup>1</sup>
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—集團及庫存股份交易 <sup>2</sup>
香港(國際財務匯報準則)一詮釋第12號	服務經營權安排 <sup>3</sup>
香港(國際財務匯報準則)一詮釋第13號	客戶獎勵計劃 <sup>4</sup>
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—界定利益資產、最低資金要求之限制及彼等間之互動關係 <sup>3</sup>

<sup>1</sup> 適用於二零零九年一月一日或之後開始之會計期間。

<sup>2</sup> 適用於二零零七年三月一日或之後開始之會計期間。

<sup>3</sup> 適用於二零零八年一月一日或之後開始之會計期間。

<sup>4</sup> 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。

### 3. 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：

#### 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>1,981,329</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>

### 4. 稅項

截至七月三十一日止六個月	
二零零七年 港元 (未經審核)	二零零六年 港元 (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	—
	<u>128,884</u>	—
	<u>438,562</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撥備。於中國產生之稅項乃按有關司法權區之稅率計算。

### 5. 期間溢利(虧損)

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

### 6. 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。

### 7. 投資物業之變動

截至二零零七年七月三十一日止六個月，本集團購入數項投資物業，涉及成本為4,961,573港元。

本集團之投資物業均於二零零七年七月三十一日由獨立專業估值師戴德梁行有限公司進行公平值估值。投資物業公平值上升已於產生期間確認於損益表。

## 8. 貿易及其他應收款項及預付款項

本集團給予其貿易客戶之平均賬期為30天。以下為貿易應收款項於結算日之賬齡分析：

	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)
0至30天	697,105	683,677
貿易應收款項	697,105	683,677
其他應收款項及預付款項	1,039,232	901,847
	<u>1,736,337</u>	<u>1,585,524</u>

## 9. 收購附屬公司

於二零零六年六月十五日，本集團自本公司之董事盧象乾先生（「盧先生」）及言海揚女士（於二零零七年二月一日辭任）具有實益權益之公司福建益力物業發展有限公司收購其100%已發行股本，涉及現金代價為41,441,726港元。

	於合併前被收購公司之 賬面值(按公平值計算) 港元
所收購之資產淨值：	
投資物業	42,136,101
物業、廠房及設備	27,709
應收賬款及其他應收款項	1,402,395
銀行及現金結餘	585,860
其他應付款項、已收按金及應計費用	(1,021,322)
遞延稅項	(12,942,208)
	<u>30,188,535</u>
商譽(附註)	11,253,191
以現金代價方式支付	41,441,726
因收購而產生之現金流出淨額：	
已付現金代價	(41,441,726)
所收購之現金及現金等價物	585,860
	<u>(40,855,866)</u>

附註：商譽之金額主要來自遞延稅務影響。該遞延稅務影響於決定收購代價時並未列入考慮範圍內，並且已計入損益表。

於二零零六年六月十五日，本集團以24,906,925港元自盧先生收購股東貸款及信立(中國)有限公司(「信立」)之100%已發行股本，以董事貸款方式支付。

	於合併前被收購公司之 賬面值 (按公平值計算) 港元
所收購之資產淨值：	
投資物業	25,000,000
應收賬款及其他應收款項	1,271,320
銀行及現金結餘	5,776
其他應付款項及應計費用	(96,555)
遞延稅項	(54,718)
	<u>26,125,823</u>
收購折扣(附註1)	(4,536,895)
以董事貸款之公平值方式支付(附註2)	21,588,928
因收購而產生之現金流出淨額：	
已付現金代價	—
所收購之現金及現金等價物	5,776
	<u>5,776</u>

附註：

(1) 本集團於被收購公司可識別資產、負債及或然負債之公平值淨額之權益超出業務合併成本之部分乃視作盧先生之股東供款，並計入權益內。因收購信立而產生之收購折扣主要乃由於盧先生所授予之市場外利率貸款所致。

(2) 根據於二零零六年六月十五日由本公司與盧先生訂立之貸款協議(「貸款協議」)，董事貸款24,906,925港元於自二零零六年六月十五日開始之十八個月免息期後起，年利率為3厘，並須於貸款協議日起計十八個月後按的要求償還。

於應用香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」，董事貸款之公平值乃按實際利率10%計算，並假設董事貸款將自貸款協議日期起計18個月償還。

由於本集團尚有多餘現金，該金額已於二零零六年十二月全數償還，產生董事貸款提早償還之虧損2,328,504港元。

於收購日期至二零零六年七月三十一日止年度，截至二零零六年七月三十一日止期間所收購附屬公司為本集團貢獻396,394港元收入及889,381港元虧損。

倘收購已於二零零六年二月一日完成，期間之集團收入總額將為2,526,952港元，及期間之虧損將為7,254,673港元。備考資料僅作參考，並非一定反映倘收購已於二零零六年二月一日完成，本集團實際所得收入及業績，亦並非反映未來業績。

## 10. 關連人士交易

與關連人士交易之結餘已載於綜合資產負債表。

截至二零零六年七月三十一日止六個月，本集團分別自Victorfield Limited(本公司董事盧先生及言海揚女士具有實益權益)及盧先生收購兩間附屬公司，詳情已披露於附註9。

於本期間內支付本集團之主要管理人士包括若干執行董事之酬金為309,000港元(二零零六年：無)。

## 11. 結算日後事項

於二零零七年九月十日，本公司與配售代理訂立有條件配售協議，配售最多達17,800,000股每股面值1.00港元之本公司新股，配售價格每股1.10港元。所得款項淨額將會用作本集團之一般營運資金及/或用作任何適當投資。

### 引言

本核數師已審閱列載於第1頁至第4頁的中期財務資料，中期財務資料包括建懋國際有限公司於二零零七年七月三十一日的簡明綜合資產負債表以及截至該日止六個月期間的有關簡明綜合收益表、資本變動表及現金流量表，及若干說明附註。根據香港聯合交易所有限公司主板證券上市規則，中期財務資料報告的編製必須符合上市規則的相關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」(「香港會計準則第34號」)。董事須負責根據香港會計準則第34號編製及呈列本中期財務資料。本核數師須負責根據吾等的審閱對本中期財務資料發表結論。吾等的報告乃根據協定的委聘條款，僅向閣下作為一個實體作出，而並無其他用途。本核數師不會就本報告的內容而對任何其他人士承擔或負上任何責任。

### 審閱範圍

本核數師乃根據香港會計師公會頒佈的《香港審閱工作準則》第2410號「實體之獨立核數師對中期財務資料之審閱」進行審閱工作。中期財務資料的審閱包括主要向負責財務及會計事宜的人員作出查詢，並運用分析及其他審閱程序。由於審閱的範圍遠較根據香港審核準則進行的審核為小，因此不能保證本核數師會知悉在審核中可能會發現的所有重大事宜。因此，本核數師不發表審核意見。

### 結論

根據本核數師的審閱工作，本核數師並無發現任何事宜，使本核數師相信中期財務資料在所有重大方面並無根據香港會計準則第34號的規定編製。

德勤•關黃陳方會計師行  
執業會計師  
香港  
二零零七年十月二十六日

### 中期股息

董事局議決不派截至二零零七年七月三十一日止六個月(「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舖之交易已於二零零七年三月三十一日完成。上述五個臨街店舖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。

本集團於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盈利為219,031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：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)。

### 負債比率

於二零零七年七月三十一日，本集團資本與負債比率為：零(二零零七年一月三十一日：0.22)，此資本與負債比率乃按外來借款總額除以股東權益計算。

### 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。

## 董事之權益

於二零零七年七月三十一日，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香港聯合交易所有限公司（「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及淡倉；或(c)根據聯交所證券上市規則（「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
盧象乾	公司權益 (附註)	17,173,638股 每股面值1.00港元之 普通股(「股份」)(L)	19.26%
李建波	實益權益	904,000股股份(L)	1.01%

英文字母(L)表示該等股份屬好倉

附註：

此等股份乃以盧象乾先生所控制之Mass Honour Investment Limited之名義持有。

除上文所披露者外，於二零零七年七月三十一日，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，於二零零七年七月三十一日，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)	18.67%
Mass Honour Investment Limited	實益權益	17,173,638股股份(L)	19.26%
許德彪	實益權益	4,692,000股股份(L)	5.26%

英文字母(L)表示該等股份屬好倉

除上文披露外，於二零零七年七月三十一日，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。

## 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標準守則。

## 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。

## 於網站刊發業績

根據上市規則附錄十六須予披露之財務資料，將於適當時候在聯交所網站（www.hkex.com.hk）及本公司網址（www.capitalfp.com.hk/chi/index.jsp?co=108）刊載。

承董事局命  
主席  
盧象乾

香港，二零零七年十月二十六日

於本中期報告書日期，本公司之執行董事為盧象乾先生、黃海平女士及李建波先生；而本公司之獨立非執行董事為David Gregory Jeaffreson先生，CBE，JP、施德華先生及王昌先生。