

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)

截至二零零八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」)截至二零零八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綜合業績如下：

綜合收益表

		截至一月三十一日 止年度	
	附註	二零零八年 港元	二零零七年 港元
收入	2&3	4,630,522	2,796,661
銷售成本		(1,162,315)	(714,249)
毛利		3,468,207	2,082,412
其他收入		1,168,589	1,338,953
行政費用		(4,018,195)	(5,716,834)
投資物業之公平值增加		823,082	3,679,040
財務成本		—	(989,493)
應佔聯營公司業績		—	4,408,514
出售聯營公司收益		—	35,397,566
就收購附屬公司所產生商譽 而確認之減值虧損		—	(11,253,191)
提早償還董事提供之貸款之虧損		—	(2,328,504)
呆壞賬準備		—	(661,217)
稅前溢利		1,441,683	25,957,246
稅項計入(扣除)	4	2,862,168	(1,246,088)
年度溢利	6	4,303,851	24,711,158
每股盈利	5		
基本		0.05港元	0.29港元
攤薄		不適用	0.28港元

綜合資產負債表

	附註	於一月三十一日	
		二零零八年 港元	二零零七年 港元
非流動資產			
投資物業		85,379,452	73,199,281
物業、廠房及設備		836,827	405,453
		<u>86,216,279</u>	<u>73,604,734</u>
流動資產			
貿易及其他應收款項 及預付款項	7	1,052,818	1,585,524
銀行結餘及現金		44,669,825	30,777,977
		<u>45,722,643</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		1,596,848	2,394,077
欠董事款項		59,239	70,209
應付優先股股份股息		1,615,426	1,615,426
稅項		1,120,745	1,024,647
		<u>4,392,258</u>	<u>5,104,359</u>
流動資產淨額		<u>41,330,385</u>	<u>27,259,142</u>
資產總值減流動負債		127,546,664	100,863,876
非流動負債			
遞延稅項		12,042,263	14,166,193
資產淨額		<u>115,504,401</u>	<u>86,697,683</u>
股本及儲備			
股本		106,973,638	89,173,638
股份溢價及儲備		8,530,763	(2,475,955)
本公司權益持有人應佔權益		<u>115,504,401</u>	<u>86,697,683</u>

附註：

1. 應用新增及經修訂之香港財務報告準則

在本年度內，本集團首次應用香港會計師公會新頒佈之下列全新準則、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二零零七年二月一日開始之本集團財政年度。

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

採納該等新香港財務報告準則對本會計期間或過往會計期間業績及財務狀況之編製及呈列方式並無造成任何重大影響。因此，無須作出任何以前年度調整。

本集團已追溯應用香港會計準則第1號（經修訂）及香港財務報告準則第7號下之披露規定。去年按香港會計準則第32號呈列之若干資料已予刪除，並於本年度首次呈列按香港會計準則第1號（經修訂）及香港財務報告準則第7號之規定編製之相關比較資料。

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。

香港會計準則第1號（經修訂）	財務報表之呈列 ¹
香港會計準則第23號（經修訂）	借貸成本 ¹
香港會計準則第27號（經修訂）	合併及個別財務報表 ²
香港財務報告準則第2號（修訂本）	歸屬條件及註銷 ¹
香港財務報告準則第3號（經修訂）	業務合併 ²
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）－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 ³
香港（國際財務匯報準則）－詮釋第12號	服務優惠安排 ⁴
香港（國際財務匯報準則）－詮釋第13號	客戶忠實計劃 ⁵
香港（國際財務匯報準則）－詮釋第14號	香港會計準則第19號－界定福利資產之限額、 最低資金要求及彼等各自之相互關係 ⁴

¹ 適用於二零零九年一月一日或之後開始之會計期間。

² 適用於二零零九年七月一日或之後開始之會計期間。

³ 適用於二零零七年三月一日或之後開始之會計期間。

⁴ 適用於二零零八年一月一日或之後開始之會計期間。

⁵ 適用於二零零八年七月一日或之後開始之會計期間。

採納香港財務報告準則第3號(經修訂)或會影響收購日期為由二零零九年七月一日或以後開始之首個年報期間或以後之業務合併之會計方法。香港會計準則第27號(經修訂)將影響母公司於附屬公司之所有權變化(但不會喪失控制權)之會計處理法，將作為權益交易列賬。本公司董事預期應用其他新訂或經修訂準則及詮釋對本集團之業績及財務狀況將不會造成任何重大影響。

2. 收入

收入指於本年度內已收及應收之物業租金及物業管理收入。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3項。

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。

(a) 按業務分類

收益表

	物業投資		物業管理		綜合	
	二零零八年 港元	二零零七年 港元	二零零八年 港元	二零零七年 港元	二零零八年 港元	二零零七年 港元
營業額	<u>3,738,511</u>	<u>1,744,538</u>	<u>892,011</u>	<u>1,052,123</u>	<u>4,630,522</u>	<u>2,796,661</u>
分類業績	<u>3,930,431</u>	<u>4,235,412</u>	<u>(427,989)</u>	<u>(470,876)</u>	<u>3,502,442</u>	<u>3,764,536</u>
未分配集團收益					<u>1,168,589</u>	1,338,953
未分配集團開支					<u>(3,229,348)</u>	(6,709,639)
財務成本					-	(989,493)
應佔聯營公司業績					-	4,408,514
出售聯營公司收益					-	35,397,566
就商譽而確認之 減值虧損	-	(11,253,911)	-	-	-	<u>(11,253,191)</u>
稅前溢利					<u>1,441,683</u>	25,957,246
稅項					<u>2,862,168</u>	<u>(1,246,088)</u>
年度溢利					<u>4,303,851</u>	<u>24,711,158</u>

資產負債表

	物業投資		物業管理		綜合	
	二零零八年 港元	二零零七年 港元	二零零八年 港元	二零零七年 港元	二零零八年 港元	二零零七年 港元
資產						
分類資產	86,501,724	74,287,157	23,341	176,893	86,525,065	74,464,050
未分配集團資產					45,413,857	31,504,185
綜合資產總額					<u>131,938,922</u>	<u>105,968,235</u>
負債						
分類負債	711,125	315,175	14,228	695,105	725,353	1,010,280
未分配集團負債					15,709,168	18,260,272
綜合負債總額					<u>16,434,521</u>	<u>19,270,552</u>

其他資料

	物業投資		物業管理		綜合	
	二零零八年 港元	二零零七年 港元	二零零八年 港元	二零零七年 港元	二零零八年 港元	二零零七年 港元
呆壞賬準備	-	-	-	661,217	-	661,217
折舊	54,089	3,765	-	-	54,089	3,765
投資物業之公平值增加	823,082	3,679,040	-	-	823,082	3,679,040

(b) 按地區分類

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

由於本集團所有分類資產均位於中國，因此，分類資產賬面值並無按地區分類作出分析。

4. 稅項

	二零零八年 港元	二零零七年 港元
本年度稅項支出：		
中國	(350,031)	(536,067)
遞延稅項：		
本年度	(313,453)	(710,021)
因稅率變動而應佔	3,525,652	—
本公司及其附屬公司應佔稅項	<u>2,862,168</u>	<u>(1,246,088)</u>

由於本集團在兩個年度均無應課稅之溢利，故並無於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。

於二零零七年三月十六日，中國根據中國國家主席令第63號頒佈中國企業所得稅法（「新稅法」）。於二零零七年十二月六日，中國國務院頒佈新稅法之實施規定。新稅法及實施規定使一附屬公司之稅率由二零零八年一月一日起由33%改為25%。遞延稅項結餘已按預期負債結清時適用於相關期間之稅率作出調整。

本年度稅項與綜合收益表內稅前溢利對賬如下：

	二零零八年 港元	二零零七年 港元
稅前溢利	<u>1,441,683</u>	<u>25,957,246</u>
按所得稅率33%計算之稅項	475,755	8,565,892
應佔聯營公司業績之稅務影響	—	(771,490)
不可扣稅開支之稅務影響	20,483	3,008,453
毋須課稅收入之稅務影響	(190,323)	(6,455,934)
未獲確認估計稅項虧損之稅務影響	467,503	756,121
於其他司法權區經營之附屬公司之 不同稅率之影響	(109,934)	(3,856,954)
因適用稅率降低導致期初遞延稅項 負債之減少	<u>(3,525,652)</u>	—
年度稅項	<u>(2,862,168)</u>	<u>1,246,088</u>

5. 每股盈利

每股基本及攤薄盈利乃按以下資料計算：

	二零零八年 港元	二零零七年 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盈利	4,303,851	24,711,158
用以計算每股基本盈利之普通股股份加權平均數	94,001,583	86,515,237
優先股份潛在可兌換普通股股份之攤薄影響		2,658,401
用以計算每股攤薄盈利之普通股股份加權平均數		89,173,638

並無計算本年度之每股攤薄虧損，原因為本年度並無潛在普通股股份。

6. 年度溢利

	二零零八年 港元	二零零七年 港元
本年度溢利已扣除(計入)：		
核數師酬金	642,700	460,000
銀行利息收入	(1,043,890)	(693,501)
物業、廠房及設備之折舊	54,089	3,765
董事酬金	1,028,959	408,017
匯兌收益	-	(619,957)
以經營租賃方式出租之投資物業租金收入總額	(3,738,511)	(1,744,538)
減：開支	319,347	76,754
租金收入淨額	(3,419,164)	(1,667,784)
其他員工成本(包括退休福利計劃供款17,200港元 (二零零七年：11,213港元))	1,610,058	808,955
有關物業之經營租賃租金	59,595	32,482
應佔聯營公司稅項(包括在應佔聯營公司業績內)	-	591,465

7. 貿易及其他應收款項及預付款項

	二零零八年 港元	二零零七年 港元
賬齡0至30天之貿易應收款項	304,522	683,677
其他應收款項及預付款項	748,296	1,563,064
	<u>1,052,818</u>	<u>2,246,741</u>
減：其他應收款項之呆壞賬準備	-	(661,217)
	<u><u>1,052,818</u></u>	<u><u>1,585,524</u></u>

本集團容許其貿易客戶享有一個月之一般信貸期限。一般而言，本集團只會按客戶之財務信譽及已建立之付款記錄而給予信貸期限。

末期股息

董事局不建議派發本年度之末期股息（二零零七年：無）。

管理層之討論及分析

業務回顧

本集團之財務資源均來自租賃位於中國之物業及在中國福建省福州市從事物業管理服務及銀行利息所得。

於二零零七年九月十日，本公司與台証證券（香港）有限公司（「配售代理」）訂立配售協議（「配售協議」），依據配售協議，本公司同意透過配售代理按配售價每股1.10港元之價格向獨立第三者配售本公司每股面值1.00港元之普通股新股17,800,000股。此項交易已於二零零七年十月三十一日前完成。

有關一個於收購福建益力物業發展有限公司（「福建益力」）時仍未取得產權證之泊車位（該泊車位由福建益力持作投資用途），已於二零零八年二月一日獲有關部門發給產權證。

在過往數年間，因中國經濟持續暢旺，使國內樓價處於一個較高水平，令中國政府需要進一步深化宏觀緊縮措施，令國內房地產市場成為宏調緊縮的主要對象，故本集團於本年度內並無進一步收購任何物業。

本集團透過全資附屬公司持作出租用途的店舖物業因受惠於經濟持續增長支持，已全部租出，並帶來穩定的租金收益。

基於國內近年經濟持續暢旺，使各行各業之從業員求過於供，再加上物業管理業務之競爭性極大，導致經營成本不斷上漲；在考慮上述因素後，本集團現正分階段縮減所承包之物業管理業務及相關員工。

展望

中國經濟繼續穩步發展，雖然國家政府加強宏觀緊縮措施力度以防止經濟過熱，但市場認為有關國家緊縮措施的重點已由針對樓市過熱，轉遷至愈來愈劇烈的物價上升和通漲問題。此舉對本集團在國內尋求投資物業項目較為有利。本集團正積極留意物業市場的發展和機遇，以改善盈利能力，擴大收入基礎。

流動資金及財務資源

於二零零八年一月三十一日，本集團可運用之現金及銀行存款為42,669,609港元及人民幣1,831,502元（二零零七年：29,481,736港元及人民幣1,296,241元），即代表資金流動比率（現金及銀行結存除以流動負債）為10.17（二零零七年：6.03）。

於二零零八年一月三十一日，本集團資本與負債比率為零（二零零七年：零）。此資本與負債比率乃按外來借款總額除以股東權益計算。

本集團之業務營運皆位於中國境內，而主要營運貨幣為港幣及人民幣。在二零零七年，人民幣對港幣匯率升值約7%，本集團未有預見有不利於本集團之匯率趨勢出現。故此，本集團並無須作任何外匯對沖安排以減低外匯風險及承擔。

僱員

於本年度內，本集團在中國的僱員酬金總額為人民幣1,514,141元（二零零七年：人民幣362,893元），而在香港的僱員酬金總額則為936,000港元（二零零七年：453,526港元）。本集團提供之薪酬乃參考市場水平及員工個人能力而定。

本集團根據強制性公積金計劃條例（香港法例第485章）的強制性公積金規定設立一項退休計劃。

購買、出售或贖回本公司上市證券

本公司及所有附屬公司於本年度概無購買、出售、贖回或註銷本公司之上市證券。

企業管治常規

除下文所披露外，於本年度內，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（「上市守則」）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。本公司之獨立非執行董事David Gregory Jeaffreson先生，CBE，JP及施德華先生均並無特定委任年期，但須根據本公司之組織章程細則（「公司章程細則」）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。根據公司章程細則，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。

董事進行證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載之董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」）。在向所有董事作出具體查詢後，本公司並不知悉於本年度就買賣本公司證券方面有違反標準守則規定之情況。

審核委員會

審核委員會已與本集團管理層審閱本集團採納之會計原則及常規，並討論內部監控及財務呈報事項，包括審閱本年度經審核財務報表。審核委員會對本集團採納之會計政策並無異議。

刊登全年業績公佈及年報

本公司之全年業績公佈，將於本公司網站(<http://www.capitalfp.com.hk/chi/index.jsp?co=108>)及香港聯合交易所有限公司網站(<http://www.hkexnews.hk>)上公佈。載有上市規則規定所有資料之本公司二零零八年年報將於稍後寄發予本公司股東，並於上述網站刊登。

承董事局命
建懋國際有限公司
主席
盧象乾

香港，二零零八年五月二十三日

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