

# 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」)截至二零零八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	二零零八年 港元 (未經審核)	二零零七年 港元 (未經審核)
收入		2,070,546	2,717,862
銷售成本		(238,134)	(694,211)
毛利		1,832,412	2,023,651
其他收益		366,442	540,668
行政費用		(1,754,114)	(2,336,644)
兌換虧損		(1,844,581)	-
投資物業之公平值變動		(1,616,130)	429,918
稅前(虧損)溢利		(3,015,971)	657,593
稅項	4	(20,238)	(438,562)
期間(虧損)溢利	5	(3,036,209)	219,031
每股(虧損)盈利 基本	6	(2.8)港仙	0.25港仙

## 簡明綜合資產負債表

	二零零八年 七月三十一日 港元 (未經審核)	二零零八年 一月三十一日 港元 (經審核)
<b>非流動資產</b>		
投資物業	93,465,744	85,379,452
物業、廠房及設備	810,881	836,827
	<u>94,276,625</u>	<u>86,216,279</u>
<b>流動資產</b>		
貿易及其他應收款項及預付款項	1,056,168	1,052,818
銀行結餘及現金	39,186,825	44,669,825
	<u>40,242,993</u>	<u>45,722,643</u>
<b>流動負債</b>		
其他應付款項、已收按金及應計費用	1,297,334	1,596,848
應付一名董事之款項	59,239	59,239
應付優先股份股息	1,615,426	1,615,426
應付稅項	1,041,392	1,120,745
	<u>4,013,391</u>	<u>4,392,258</u>
<b>流動資產淨值</b>	<u>36,229,602</u>	<u>41,330,385</u>
<b>資產總值減負債</b>	<b>130,506,227</b>	127,546,664
<b>非流動負債</b>		
遞延稅項	12,532,124	12,042,263
	<u>117,974,103</u>	<u>115,504,401</u>
<b>股本及儲備</b>		
股本	106,973,638	106,973,638
股份溢價及儲備	11,000,465	8,530,763
	<u>117,974,103</u>	<u>115,504,401</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由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二零零八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，本集團首次應用由香港會計師公會頒佈並於本集團自二零零八年二月一日開始之財政年度生效之下列新詮釋(「新香港財務報告準則」)。

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
香港(國際財務匯報準則)—詮釋第12號	服務經營權安排
香港(國際財務匯報準則)—詮釋第14號	香港會計準則第19號—界定利益資產、 最低資金要求之限制及彼等間之互動關係

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、修訂及詮釋。

香港會計準則第1號(經修訂)	財務報表之呈列 <sup>1</sup>
香港會計準則第23號(經修訂)	借貸成本 <sup>1</sup>
香港會計準則第27號(經修訂)	合併及個別財務報表 <sup>2</sup>
香港會計準則第32號及第1號(經修訂)	可沽出之金融工具及於清盤所產生之責任 <sup>1</sup>
香港會計準則第39號及香港財務報告 準則第7號(經修訂)	財務資產之重新分類 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第2號(經修訂)	歸屬條件及註銷 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第3號(經修訂)	業務合併 <sup>2</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)—詮釋第13號	客戶忠誠度計劃 <sup>4</sup>
香港(國際財務匯報準則)—詮釋第15號	興建物業之協議 <sup>1</sup>
香港(國際財務匯報準則)—詮釋第16號	於外國業務之淨投資之對沖 <sup>5</sup>

- 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 由二零零八年七月一日起適用。
- 4 適用於二零零八年七月一日或之後開始之會計期間。
- 5 適用於二零零八年十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)，可能影響收購日期於二零零九年七月一日或之後開始之首個年度報告期間之業務合併之會計處理方法。若母公司於附屬公司之擁有權變動並無導致失去控制權，則香港會計準則第27號(經修訂)將影響有關擁有權變動之會計處理方法並將之以股權交易入賬。

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

### 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。

本集團截至二零零八年七月三十一日止六個月及截至二零零七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

截至二零零八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	1,874,498	196,048	2,070,546
分類業績	258,369	(42,087)	216,282
未分配集團收益			366,442
未分配集團開支			(1,754,114)
兌換虧損			(1,844,581)
稅項			(20,238)
期間虧損			(3,036,209)

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>
期間溢利			<u>219,031</u>

#### 4. 稅項

	截至七月三十一日止六個月	
	二零零八年 港元 (未經審核)	二零零七年 港元 (未經審核)
稅項包括：		
現有稅項開支：		
中華人民共和國(不包括香港) (「中國」)	137,111	309,678
遞延稅項	<u>(116,873)</u>	<u>128,884</u>
	<u>20,238</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，中國透過中國主席令第六十三號頒佈中國企業所得稅法(「新法」)。於二零零七年十二月六日，中國國務院發出新法實施條例。自二零零八年一月一日，新法及實施條例已將本集團之附屬公司之稅率由33%更改為25%。

## 5. 期間(虧損)溢利

截至七月三十一日止六個月	
二零零八年	二零零七年
港元	港元
(未經審核)	(未經審核)

期間(虧損)溢利已扣除(計入)下列各項：

銀行利息收益	(359,697)	(489,350)
物業、廠房及設備之折舊	<u>69,578</u>	<u>19,522</u>

## 6. 每股(虧損)盈利

每股基本(虧損)盈利乃根據本公司股權持有人應佔本集團之期內虧損3,036,209港元(截至二零零七年七月三十一日止六個月：溢利219,031港元)，以及106,973,638股(截至二零零七年七月三十一日止六個月：89,173,638股)普通股計算。

由於截至二零零七年七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。

## 外聘核數師同意所採納會計政策

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審閱中期財務資料報告（「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。

審閱報告全文將刊於本公司之二零零八年度中期報告書。

## 中期股息

董事局議決不宣派本期間之任何中期股息（二零零七年：無）。

## 管理層之討論及分析

### 業務概要

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（不包括香港）（「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。

於二零零八年七月，福建益力以總代價5,450,419港元（人民幣4,774,840元）向獨立第三者福州華凌貿易有限公司購入位於中國福建省福州市鼓樓區五四路436號益力公寓第二座臨街店舖3、4、5及7號及二樓店舖1、2、3、4、5及6號（總建築面積約為930.14平方米），交易已於二零零八年七月完成。

董事局相信，雖然面臨美國次貸危機引發之全球金融海嘯的衝擊，中國經濟在中央和國務院「保持經濟、金融、資本市場的穩定」政策及各項有力措施的規管下，仍將繼續保持穩定和較高速度的增長。本集團將繼續採取較謹慎態度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。

本集團將繼續通過不懈努力，為股東創造更高價值和回報。

除上文披露外，在本公司截至二零零八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租賃及管理。

本集團於本期間之未經審核綜合收入為2,070,546港元(二零零七年：2,717,862港元)，而本集團在本期間內錄得之虧損為3,036,209港元(二零零七年：溢利為219,031港元)。本期間之每股基本虧損為2.8港仙(二零零七年：每股基本盈利為0.25港仙)。

於二零零八年七月三十一日，本集團有可供動用銀行結餘及現金為36,203,932港元及人民幣2,614,738元(二零零八年一月三十一日：42,669,609港元及人民幣1,831,502元)。

### **負債比率**

於二零零八年七月三十一日，本集團資本與負債比率為：零(二零零八年一月三十一日：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。

### **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**

於二零零八年七月三十一日，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**

於二零零八年七月三十一日，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**

於二零零八年七月三十一日，本集團的僱員（不包括本公司董事）總數為39人（二零零七年：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（包括支付予本公司董事、公司秘書及合資格會計師之酬金）為1,140,692港元（二零零七年：1,294,851港元）。

職員薪酬乃根據香港及中國有關政策支付，其他有關福利包括強積金供款、社會保險、退休金、失業保險、房屋基金等。

於一九九九年一月十四日，中國國務院頒佈社會保險費徵繳暫行條例（「社保條例」）。根據社保條例，本集團須為各僱員就養老基金、醫療保險、工傷保險及失業保險作出供款。本集團的全職僱員由國家管理的定額供款退休計劃保障，自退休日期起每月可獲支付退休金。中國政府負責向退休僱員支付退休金，而本集團則按政府規定的比率每年向退休計劃供款，當到期供款時列為經營開支入賬。根據該計劃，並無任何已沒收供款可供減少現時的供款水平。

## **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**

董事局接獲通知，本公司之主要股東Nordstan Company Limited於二零零八年九月二日已按每股1.2港元之售價將本公司股本中每股面值1.00港元之股份12,000,000股及4,650,000股分別出售予本公司另一主要股東Mass Honour Investment Limited及一位獨立第三者。

## 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)已於二零零八年十月二十三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  
主席  
盧象乾

香港，二零零八年十月二十三日

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。