

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)

二零零八年度中期報告書

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」)截至二零零八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	<u>(3,036,209)</u>	<u>219,031</u>
每股(虧損)盈利	6		
基本		<u>(2.8)港仙</u>	<u>0.25港仙</u>

簡明綜合資產負債表

	附註	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)
非流動資產			
投資物業	7	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>
流動資產			
貿易及其他應收款項及預付款項	8	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>
流動負債			
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>
流動資產淨值		<u>36,229,602</u>	<u>41,330,385</u>
資產總值減負債		130,506,227	127,546,664
非流動負債			
遞延稅項		12,532,124	12,042,263
		<u>117,974,103</u>	<u>115,504,401</u>
股本及儲備			
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>

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
於二零零八年二月一日(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	106,973,638	197,576,221	4,536,895	7,280,698	(200,863,051)	115,504,401
期間虧損	-	-	-	5,505,911	-	5,505,911
	-	-	-	-	(3,036,209)	(3,036,209)
已確認期間收入(支出)總額	-	-	-	5,505,911	(3,036,209)	2,469,702
於二零零八年七月三十一日 (未經審核)	<u>106,973,638</u>	<u>197,576,221</u>	<u>4,536,895</u>	<u>12,786,609</u>	<u>(203,899,260)</u>	<u>117,974,103</u>
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
期間確認收入總額	-	-	-	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>

簡明綜合現金流量表

	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)
用於經營業務之現金淨額	(2,257,922)	(576,224)
用於投資業務之現金淨額		
購入投資物業	(5,450,419)	(4,961,573)
其他投資現金流量	474,336	479,970
	(4,976,083)	(4,481,603)
現金及現金等價物減少淨額	(7,234,005)	(5,057,827)
於二月一日之現金及現金等價物	44,669,825	30,777,977
匯率變動之影響	1,751,005	33,046
於七月三十一日之現金及現金等價物	<u>39,186,825</u>	<u>25,753,196</u>
現金及現金等價物之結餘分析		
銀行結餘及現金	<u>39,186,825</u>	<u>25,753,196</u>

截至二零零八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)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
香港(國際財務匯報準則)一詮釋第12號 服務經營權安排
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

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¹
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³
香港財務報告準則第2號(經修訂) 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)一詮釋第13號 客戶忠誠度計劃⁴
香港(國際財務匯報準則)一詮釋第15號 興建物業之協議¹
香港(國際財務匯報準則)一詮釋第16號 於外國業務之淨投資之對沖⁵

- 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	<u>1,874,498</u>	<u>196,048</u>	<u>2,070,546</u>
分類業績	<u>258,369</u>	<u>(42,087)</u>	<u>216,282</u>
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			<u>(3,036,209)</u>

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>	<u>2,453,569</u>
未分配集團收益			540,668
未分配集團開支			(2,336,644)
稅項			(438,562)
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」)

遞延稅項

137,111
(116,873)

309,678
128,884

20,238

438,562

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
港元
(未經審核)

二零零七年
港元
(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
物業、廠房及設備之折舊

(359,697)
69,578

(489,350)
19,522

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。

7. 投資物業之變動

截至二零零八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**5,450,419**港元（截至二零零七年七月三十一日止六個月：**4,961,573**港元）。

本集團之投資物業均於二零零八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價值估值。戴德梁行有限公司為估值師公會成員，且擁有適當資格及最近評估位於有關地區類似物業之經驗。所作估值乃按將來自現有租約之淨租金收入資本化，並計入該物業租約期滿後可能調整之租金後達致。所導致之投資物業公平價值減少**1,616,130**港元已直接於簡明綜合收益表確認。

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賒賬期為**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)
0至30天	257,299	304,522
貿易應收款項	257,299	304,522
其他應收款項及預付款項	798,869	748,296
	1,056,168	1,052,818

9. 關連人士交易

與關連人士交易之結餘已載於簡明綜合資產負債表。

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**395,667**港元（二零零七年：**309,000**港元）。

審閱中期財務資料報告

Deloitte.

德勤

致建懋國際有限公司董事局
(於香港註冊成立之有限公司)

引言

本核數師已審閱以上列載的中期財務資料，中期財務資料包括建懋國際有限公司於二零零八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
二零零八年十月二十三日

中期股息

董事局議決不宣派截至二零零八年七月三十一日止六個月（「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

於二零零八年七月三十一日，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」)之權益及淡倉(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份比
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	776,000股股份(L)	0.72%

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，於二零零八年七月三十一日，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，於二零零八年七月三十一日，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份比
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，於二零零八年七月三十一日，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告退。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。

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，將於適當時侯在聯交所網站(www.hkexnews.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，二零零八年十月二十三日

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。