

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公佈全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

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)

截至二零零九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」)截至二零零九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	
		二零零九年	二零零八年
	附註	港元	港元
收入	2及3	4,495,674	4,630,522
直接經營成本		(598,805)	(1,162,315)
毛利		3,896,869	3,468,207
其他收入		684,355	1,168,589
行政費用		(4,438,430)	(4,018,195)
投資物業之公平值(減少)增加		(8,723,681)	823,082
匯兌虧損淨額		(1,105,244)	—
稅前(虧損)溢利		(9,686,131)	1,441,683
稅項抵免	4	1,395,006	2,862,168
年度(虧損)溢利	5	(8,291,125)	4,303,851
每股基本(虧損)盈利	6	(7.75)港仙	4.58港仙

綜合資產負債表

	附註	於一月三十一日	
		二零零九年 港元	二零零八年 港元
非流動資產			
投資物業		85,749,294	85,379,452
物業、廠房及設備		775,386	836,827
		<u>86,524,680</u>	<u>86,216,279</u>
流動資產			
貿易及其他應收款項及預付款項	7	372,199	1,052,818
銀行結餘及現金		37,701,724	44,669,825
		<u>38,073,923</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		1,362,638	1,596,848
欠董事款項		52,239	59,239
應付優先股股份股息		–	1,615,426
稅項		665,923	1,120,745
		<u>2,080,800</u>	<u>4,392,258</u>
流動資產淨額		<u>35,993,123</u>	<u>41,330,385</u>
資產總值減流動負債		122,517,803	127,546,664
非流動負債			
遞延稅項		10,938,703	12,042,263
資產淨額		<u>111,579,100</u>	<u>115,504,401</u>
股本及儲備			
股本		106,973,638	106,973,638
儲備		4,605,462	8,530,763
本公司權益持有人應佔權益		<u>111,579,100</u>	<u>115,504,401</u>

附註：

1. 應用新增及經修訂之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

在本年度內，本集團應用了由香港會計師公會頒佈並已經生效之下列修訂及詮釋(「新香港財務報告準則」)。

香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號(修訂)	財務資產之重新分類
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及經修訂準則、修訂及詮釋。

香港財務報告準則(修訂)	改善香港財務報告準則 ¹
香港財務報告準則(修訂)	改善香港財務報告準則(二零零九年) ²
香港會計準則第1號(經修訂)	財務報表之呈列 ³
香港會計準則第23號(經修訂)	借貸成本 ³
香港會計準則第27號(經修訂)	合併及個別財務報表 ⁴
香港會計準則第32號及香港會計準則第1號(修訂)	可沽出之金融工具及於清盤所產生之責任 ³
香港會計準則第39號(修訂)	合資格套期項目 ⁴
香港財務報告準則第1號及香港會計準則第27號(修訂)	對附屬公司、共同控制實體或聯營公司投資的成本 ³
香港財務報告準則第2號(修訂)	歸屬條件及註銷 ³
香港財務報告準則第3號(經修訂)	業務合併 ⁴
香港財務報告準則第7號(修訂)	改善有關金融工具的披露 ³
香港財務報告準則第8號	經營分部 ³
香港(國際財務匯報準則)－詮釋第9號及香港會計準則第39號(修訂)	嵌入衍生工具 ⁵
香港(國際財務匯報準則)－詮釋第13號	客戶忠誠度計劃 ⁶
香港(國際財務匯報準則)－詮釋第15號	興建物業之協議 ³
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 ⁷
香港(國際財務匯報準則)－詮釋第17號	向擁有人分派非現金資產 ⁴
香港(國際財務匯報準則)－詮釋第18號	從客戶轉移資產 ⁸

- ¹ 適用於二零零九年一月一日或之後開始的年度期間，惟對香港財務報告準則第5號的修訂除外，其適用於二零零九年七月一日或之後開始的年度期間。
- ² 適用於二零零九年一月一日、二零零九年七月一日及二零一零年一月一日(視何者適用而定)或之後開始的年度期間。
- ³ 適用於二零零九年一月一日或之後開始之年度期間。
- ⁴ 適用於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間。
- ⁵ 適用於二零零九年六月三十日或之後結束之年度期間。
- ⁶ 適用於二零零八年七月一日或之後開始之年度期間。
- ⁷ 適用於二零零八年十月一日或之後開始之年度期間。
- ⁸ 適用於二零零九年七月一日或之後作出的轉移。

採納香港財務報告準則第3號(經修訂)，可能影響本集團收購日期為二零一零年二月一日或以後之業務合併之會計處理方法。香港會計準則第27號(經修訂)將影響本集團於附屬公司之擁有權變動之會計處理方法。本公司董事預期應用其他新訂或經修訂準則、修訂或詮釋對本集團之業績及財務狀況並無重大影響。

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

綜合收益表

	物業投資		物業管理		綜合	
	二零零九年 港元	二零零八年 港元	二零零九年 港元	二零零八年 港元	二零零九年 港元	二零零八年 港元
營業額	<u>4,060,684</u>	3,738,511	<u>434,990</u>	892,011	<u>4,495,674</u>	4,630,522
分類業績	<u>(5,798,285)</u>	3,930,431	<u>(310,106)</u>	(427,989)	<u>(6,108,391)</u>	3,502,442
未分配集團收益					<u>684,355</u>	1,168,589
未分配集團開支					<u>(4,262,095)</u>	(3,229,348)
稅前(虧損)溢利					<u>(9,686,131)</u>	1,441,683
稅項抵免					<u>1,395,006</u>	2,862,168
年度(虧損)溢利					<u>(8,291,125)</u>	4,303,851

綜合資產負債表

	物業投資		物業管理		綜合	
	二零零九年 港元	二零零八年 港元	二零零九年 港元	二零零八年 港元	二零零九年 港元	二零零八年 港元
資產						
分類資產	86,720,159	86,501,724	13,211	23,341	86,733,370	86,525,065
未分配集團資產					37,865,233	45,413,857
綜合資產總額					<u>124,598,603</u>	<u>131,938,922</u>
負債						
分類負債	771,434	711,125	22,660	14,228	794,094	725,353
未分配集團負債					12,225,409	15,709,168
綜合負債總額					<u>13,019,503</u>	<u>16,434,521</u>
其他資料						
折舊	142,952	54,089	-	-	142,952	54,089
投資物業之公平值 (減少)增加	(8,723,681)	823,082	-	-	(8,723,681)	823,082

(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」)，而且所有分類資產均位於中國。因此，營業額及分類資產賬面值並無按地區分類作出分析。

4. 稅項抵免

	二零零九年 港元	二零零八年 港元
本年度稅項支出：		
中國	<u>(212,645)</u>	<u>(350,031)</u>
遞延稅項：		
本年度	1,607,651	(313,453)
因稅率變動而應佔	<u>-</u>	<u>3,525,652</u>
本公司及其附屬公司應佔稅項抵免	<u>1,395,006</u>	<u>2,862,168</u>

由於本集團在兩個年度均無得自香港的應課稅之溢利，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本公司一家中國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（虧損）溢利對賬如下：

	二零零九年 港元	二零零八年 港元
稅前（虧損）溢利	<u>(9,686,131)</u>	<u>1,441,683</u>
按所得稅率25%（二零零八年：33%）計算之稅項	(2,421,533)	475,755
不可扣稅開支之稅務影響	57,570	20,483
毋須課稅收入之稅務影響	(115,525)	(190,323)
未獲確認估計稅項虧損之稅務影響	641,273	467,503
於其他司法權區經營之集團實體之不同稅率之影響	443,209	(109,934)
因適用稅率降低導致期初遞延稅項負債之減少	<u>-</u>	<u>(3,525,652)</u>
年度稅項抵免	<u>(1,395,006)</u>	<u>(2,862,168)</u>

5. 年度(虧損)溢利

	二零零九年 港元	二零零八年 港元
本年度(虧損)溢利已扣除(計入)：		
核數師酬金	615,680	642,700
銀行利息收入	(662,877)	(1,043,890)
物業、廠房及設備之折舊	142,952	54,089
董事酬金	1,187,964	1,028,959
以經營租賃方式出租之投資物業租金收入總額	(4,060,684)	(3,738,511)
減：開支	260,637	319,347
租金收入淨額	(3,800,047)	(3,419,164)
其他員工成本(包括退休福利計劃供款12,800港元 (二零零八年：17,200港元))	1,132,174	1,610,058
有關物業之經營租賃租金	87,389	59,595
附屬公司解散之收益	(14,800)	—
	<u><u>(3,800,047)</u></u>	<u><u>(3,419,164)</u></u>

6. 每股(虧損)盈利

每股基本(虧損)盈利乃按以下資料計算：

	二零零九年 港元	二零零八年 港元
用以計算本公司權益持有人應佔每股基本(虧損)盈利之 (虧損)盈利	<u><u>(8,291,125)</u></u>	<u><u>4,303,851</u></u>
用以計算每股基本(虧損)盈利之普通股股份加權平均數	<u><u>106,973,638</u></u>	<u><u>94,001,583</u></u>

並無計算截至二零零九年及二零零八年一月三十一日止年度之每股攤薄(虧損)盈利，原因為兩個年度並無發行在外的潛在普通股股份。

7. 貿易及其他應收款項及預付款項

	二零零九年 港元	二零零八年 港元
賬齡0至30天之貿易應收款項	198,480	304,522
其他應收款項及預付款項	173,719	748,296
	<u>372,199</u>	<u>1,052,818</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（二零零八年：無）。

管理層之討論及分析

業務回顧

本集團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（「信立中國」）出租在中國所持有之物業予獨立租戶、從事物業管理服務及銀行利息而獲取穩定及合理之收入。

於二零零八年七月十五日，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三十日完成。目前除臨街4號店舖全部及5號店舖部份正同新租戶談判租約外，已盡數出租。

考慮中國物業管理業務競爭性大，經營成本不斷上漲，本集團決定縮減所承包之物業管理業務及相關員工。目前，福建益力已終止了三個住宅小區物業管理合約，僅保留溫泉公寓物業管理業務。

於二零零八年十二月二十六日，本集團透過全資附屬公司保成投資有限公司投資5,600,000港元(約人民幣5,000,000元)在中國福建省福州市註冊成立保成(福建)酒店管理有限公司(「福建保成」)，開展酒店管理和旅遊業務。福建保成正和多間酒店談判管理合約，並已承包了福建省西湖國際旅行社(「西旅社」)之經營權。

基於在中國業務的擴大，本集團決定在內地購買寫字樓，作為福建益力、福建保成、信立中國及西旅社之營業場所，避免各自租用之不便及減少租金費用。於二零零九年四月七日，福建益力以總代價3,625,442港元(人民幣3,191,948元)向關連人士林貢欽先生購入位於中國福建省福州市鼓樓區五四路119號嘉信大廈九樓全層(總建築面積約為607.99平方米)，交易已於二零零九年五月十六日完成。

展望

在全球金融海嘯的衝擊下，加之冰雪、地震災害直至最近蔓延各國的甲型H1N1疫情，中國之經濟發展明顯減緩，而商業和加工出口業受到影響最大。本集團之租戶已有關閉者，其餘亦懇求大幅降租以維持經營。董事局相信，雖然新年度租金收入將減少，但中央和國務院實施之一系列促內銷、保發展政策，特別是關於支持福建省加快建設海峽西岸經濟區的若干意見，正在及必將發生效應，帶領兩岸三地渡過危機，繼續發展。本集團亦將在此進程中尋求擴大經營範圍及物業投資之機遇，改善盈利能力，盡量減少損失，爭取新的發展。

流動資金及財務資源

於二零零九年一月三十一日，本集團可運用之現金及銀行存款為29,429,426港元及人民幣7,296,082元(二零零八年：42,669,609港元及人民幣1,831,502元)，即代表資金流動比率(現金及銀行結存除以流動負債)為18.12(二零零八年：10.17)。

於二零零九年一月三十一日，本集團資本與負債比率為零(二零零八年：零)。

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。在二零零八年，人民幣對港幣匯率基本保持穩定，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。

僱員及薪酬政策

於二零零九年一月三十一日，本集團的僱員（不包括本公司董事）總數為38人（二零零八年：44人），其中37人在中國內地工作，僅1人在香港工作。

於本年度內，本集團支付僱員酬金（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1,004,000港元及人民幣1,074,996元（二零零八年：936,000港元及人民幣1,514,141元）。本集團提供之酬金乃根據香港及中國有關政策、參考市場水平及員工個人能力而定。其他有關福利包括強積金、社會保險基金和醫療保險基金供款。

購買、出售或贖回本公司上市證券

本公司及其任何附屬公司於本年度概無購買、出售、贖回或註銷任何本公司之上市證券。

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（「聯交所」）證券上市規則（「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施德華先生並無特定委任年期，但須根據本公司之組織章程細則於股東週年大會上輪值告退及膺選連任。

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上市發行人董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」）。在向所有本公司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，並討論財務、營運及遵守監控以及風險管理職能，特別是本集團在會計及財務匯報職能方面的資源、員工資歷及經驗是否足夠，以及員工所接受的培訓課程及有關預算又是否充足。審核委員會對本集團採納之會計政策以及本集團之內部監控及風險管理、會計及財務匯報職能並無異議。

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>)及聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)上公佈。載有上市規則規定所有資料之本公司二零零九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
主席
盧象乾

香港，二零零九年五月二十二日

於本公佈日期，董事局成員包括執行董事為盧象乾先生、黃海平女士、李建波先生及宋曉玲女士；以及獨立非執行董事為施德華先生、王昌先生及周安達源先生。