

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之內容概不負責，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」)截至二零零九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：

簡明綜合全面收益表

		截至七月三十一日 止六個月	
	附註	二零零九年 港元 (未經審核)	二零零八年 港元 (未經審核)
持續經營業務			
收入		1,205,475	1,874,498
其他收益		9,013	366,442
行政費用		(2,364,420)	(1,713,012)
兌換虧損		-	(1,844,581)
投資物業之公平值變動		(22,352,581)	(1,616,130)
稅前虧損		(23,502,513)	(2,932,783)
稅項	4	3,205,753	(20,238)
來自持續經營業務的期間虧損		(20,296,760)	(2,953,021)
終止經營業務			
來自終止經營業務的期間虧損	5	(236,042)	(83,188)
期間虧損	6	(20,532,802)	(3,036,209)
期間其他全面收益			
將功能貨幣換算為列報貨幣而產生 之匯兌差額		57,633	5,505,911
期間全面(開支)收益總額		(20,475,169)	2,469,702
每股虧損	7		
來自持續經營及終止經營業務 基本		(19.2)港仙	(2.8)港仙
來自持續經營業務 基本		(19.0)港仙	(2.8)港仙

簡明綜合財務狀況報表

	二零零九年 七月三十一日 港元 (未經審核)	二零零九年 一月三十一日 港元 (經審核)
非流動資產		
投資物業	63,460,915	85,749,294
物業、廠房及設備	4,541,380	775,386
按金	1,815,438	—
	<u>69,817,733</u>	<u>86,524,680</u>
流動資產		
貿易及其他應收款項及預付款項	284,645	372,199
銀行結餘及現金	30,643,995	37,701,724
	<u>30,928,640</u>	<u>38,073,923</u>
流動負債		
其他應付款項、已收按金及應計費用	1,308,957	1,362,638
應付一名董事之款項	52,239	52,239
應付稅項	596,475	665,923
	<u>1,957,671</u>	<u>2,080,800</u>
流動資產淨值	<u>28,970,969</u>	<u>35,993,123</u>
資產總值減負債	98,788,702	122,517,803
非流動負債		
遞延稅項	7,684,771	10,938,703
	<u>91,103,931</u>	<u>111,579,100</u>
股本及儲備		
股本	106,973,638	106,973,638
股份溢價及儲備	(15,869,707)	4,605,462
	<u>91,103,931</u>	<u>111,579,100</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)計算之投資物業及財務工具外，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二零零九年一月三十一日止年度之綜合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二零零九年二月一日開始之財政年度生效之下列新訂或經修訂準則、修訂及詮釋。

香港財務報告準則(修訂)	於二零零八年發出之改善香港財務報告準則，
	就香港財務報告準則第5號之修訂(於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效)除外
香港財務報告準則(修訂)	於二零零九年發出之改善香港財務報告準則中與
	香港會計準則第39號第80段有關之修訂
香港會計準則第1號(經修訂)	財務報表之呈列
香港會計準則第23號(經修訂)	借貸成本
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
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
香港財務報告準則第2號(修訂)	歸屬條件及註銷
香港財務報告準則第7號(修訂)	改善有關金融工具的披露
香港財務報告準則第8號	經營分類
香港(國際財務匯報準則)－詮釋第9號	嵌入衍生工具
及香港會計準則第39號(修訂)	
香港(國際財務匯報準則)－詮釋第13號	客戶忠誠度計劃
香港(國際財務匯報準則)－詮釋第15號	興建物業之協議
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

香港會計準則第1號(經修訂)對若干專用詞彙作出改動，包括修訂簡明綜合財務報表的標題，因而導致若干呈列及披露方面之變動。

香港財務報告準則第8號為一項披露標準，規定確定業務分類之基準應與內部報告用作調配分類間資源及評估分類間表現之財務資料相同。原有標準為香港會計準則第14號「分類報告」，其規定使用風險及回報法確認兩組分類(業務及地區)。本集團過去之主要報告模式為業務分類。應用香港財務報告準則第8號並無導致本集團須重新設計報告分類(與根據香港會計準則第14號釐訂的主要報告分類比較)(見附註3)。

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申報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。

香港財務報告準則(修訂)	就香港財務報告準則第5號之修訂， 乃於二零零八年發出之改善香港財務報告 準則之一部份 ¹
香港財務報告準則(修訂)	於二零零九年發出之改善香港財務報告準則 ²
香港會計準則第27號(經修訂)	合併及個別財務報表 ¹
香港會計準則第39號(修訂)	合資格套期項目 ¹
香港財務報告準則第1號(修訂)	首次採納者之額外豁免 ³
香港財務報告準則第2號(修訂)	集團以現金結算以股份支付之交易 ³
香港財務報告準則第3號(經修訂)	業務合併 ¹
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 ¹
香港(國際財務匯報準則)－詮釋第18號	從客戶轉移資產 ⁴

¹ 適用於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間。

² 適用於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 適用於二零一零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。

3. 分類資料

本集團已自二零零九年二月一日起採納香港財務報告準則第8號「業務分類」。香港財務報告準則第8號規定確定業務分類的基準應與本集團總業務決策人(即本公司之董事局)定期審閱用作調配分類間資源及評估分類表現的內部報告的組成部分相同。應用香港財務報告準則第8號並無導致本集團須重新設計報告分類(與根據香港會計準則第14號釐訂的主要報告分類比較)。另外,採納香港財務報告準則第8號亦無更改分類溢利或虧損之計量基準。

故此,採納香港財務報告準則第8號後,本集團之報告分類與去年相同,包括物業投資分類及物業管理分類。於期內,本集團終止經營物業管理業務。

本集團於回顧期間之未經審核營業額及業績按業務分類劃分之分析如下:

	持續經營業務		終止經營業務		綜合	
	物業投資		物業管理			
	二零零九年 七月三十一日 港元	二零零八年 七月三十一日 港元	二零零九年 七月三十一日 港元	二零零八年 七月三十一日 港元	二零零九年 七月三十一日 港元	二零零八年 七月三十一日 港元
收入	<u>1,205,475</u>	<u>1,874,498</u>	<u>96,470</u>	<u>196,048</u>	<u>1,301,945</u>	<u>2,070,546</u>
分類業績	<u>(21,656,417)</u>	<u>(136,499)</u>	<u>(236,042)</u>	<u>(83,188)</u>	<u>(21,892,459)</u>	<u>(219,687)</u>
未分配企業收益					9,013	366,442
未分配企業開支					(1,855,109)	(1,318,145)
兌換虧損					-	(1,844,581)
稅前虧損					<u>(23,738,555)</u>	<u>(3,015,971)</u>

分類業績指各分類所賺取之溢利,但不包括中央行政成本(包括匯兌損失)及董事薪酬。此乃呈報予本集團之總業務決策人用作資源分配及評估分類表現之衡量方式。

本集團之資產按業務分類劃分之分析如下:

	二零零九年 七月三十一日 港元 (未經審核)	二零零九年 一月三十一日 港元 (經審核)
物業投資	<u>67,816,412</u>	86,720,159
物業管理	<u>-</u>	<u>13,211</u>
	<u>67,816,412</u>	<u>86,733,370</u>

4. 稅項

截至七月三十一日止六個月
二零零九年 二零零八年
港元 港元
(未經審核) (未經審核)

持續經營業務：

現有稅項開支：

中華人民共和國(不包括香港) (「中國」)	56,362	137,111
遞延稅項	(3,263,115)	(116,873)
	<u> </u>	<u> </u>
與持續經營業務有關之稅項(抵免)開支	<u>(3,205,753)</u>	<u>20,238</u>

本集團在兩個期間內概無與終止經營業務有關之稅項。

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管理層就預期整個財政年度之加權平均年度所得稅率之最佳推測而予以確認。

5. 終止經營業務

物業管理合同於本期間屆滿後，本集團已終止其經營物業管理業務。

來自終止經營業務之虧損(即期間物業管理業務之虧損)為236,042港元(截至二零零八年七月三十一日止六個月：83,188港元)。

物業管理業務於期間之業績如下：

截至七月三十一日止六個月
二零零九年 二零零八年
港元 港元
(未經審核) (未經審核)

收入	96,470	196,048
銷售成本	(277,332)	(238,134)
	<u> </u>	<u> </u>
虧損毛額	(180,862)	(42,086)
行政費用	(55,180)	(41,102)
	<u> </u>	<u> </u>
期間虧損	<u>(236,042)</u>	<u>(83,188)</u>

6. 期間虧損

截至七月三十一日止六個月
二零零九年 二零零八年
港元 港元
(未經審核) (未經審核)

期間虧損已扣除(計入)下列各項：

銀行利息收益	(9,013)	(359,697)
物業、廠房及設備之折舊	<u>112,350</u>	<u>69,578</u>

7. 每股虧損

本公司擁有人應佔每股基本虧損乃按以下資料計算：

	持續經營業務及終止經營業務		持續經營業務	
	截至七月三十一日止六個月 二零零九年 港元 (未經審核)	截至七月三十一日止六個月 二零零八年 港元 (未經審核)	截至七月三十一日止六個月 二零零九年 港元 (未經審核)	截至七月三十一日止六個月 二零零八年 港元 (未經審核)
本公司擁有人 應佔本集團期內虧損	<u>(20,532,802)</u>	<u>(3,036,209)</u>	<u>(20,296,760)</u>	<u>(2,953,021)</u>
普通股股份數目	<u>106,973,638</u>	<u>106,973,638</u>	<u>106,973,638</u>	<u>106,973,638</u>

由於截至二零零九年及二零零八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虧損。

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二零零九年度中期報告書。

中期股息

董事局議決不宣派本期間之中期股息（二零零八年：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佳成置業發展有限公司（「福建佳成」，原名福建益力物業發展有限公司）及信立（中國）有限公司（「信立中國」）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及從事物業管理服務而獲取主要收入。受到全球金融海嘯的衝擊和甲型H1N1流感疫情蔓延的影響，中國之商業和出口業降幅最大。本公司之溫泉公寓和盛世名門高檔商鋪亦受到嚴重影響，租金大幅下降；但益力公寓普通商鋪則盡數出租而且租金未受影響。

本公司於二零零八年底投資成立的全資附屬公司保成（福建）酒店管理有限公司（「福建保成」）已同兩間酒店簽訂籌備管理合約，並且仍在同多間酒店進行談判。

於二零零九年五月十六日，福建佳成完成以總代價3,625,442港元（人民幣3,191,948元）向關連人士林貢欽先生收購位於中國福建省福州市鼓樓區五四路119號嘉信大廈九層（總建築面積約為607.99平方米）；該物業經過裝修，現在作為福建佳成、福建保成及信立中國之營業場所，以利各公司業務之發展。

本公司將繼續採取積極而謹慎態度以尋求擴大經營範圍及各類投資機遇，爭取多元發展，增強抵禦風險的能力和提高盈利的能力。

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1,205,475港元(二零零八年：1,874,498港元)，而本集團在本期間內錄得之虧損為20,532,802港元(二零零八年：3,036,209港元)。本期間之每股基本虧損為19.2港仙(二零零八年：2.8港仙)。

於二零零九年七月三十一日，本集團擁有可供動用銀行結餘及現金為24,326,010港元及人民幣5,568,228元(二零零九年一月三十一日：29,429,426港元及人民幣7,296,082元)。

資本與負債比率

於二零零九年七月三十一日，本集團資本與負債比率為零(二零零九年一月三十一日：零)。

外匯風險

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。在二零零九年，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，本集團並毋須作任何外匯對沖安排以減低外匯風險及承擔。

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

於二零零九年七月三十一日，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

於二零零九年七月三十一日，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

於二零零九年七月三十一日，本集團的僱員(不包括本公司董事)總數為40人(二零零八年：39人)，其中僅一人在香港工作，其餘39人均在中國工作。

本期間，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466,200港元及人民幣210,000元)為466,200港元及人民幣632,045元(二零零八年：1,140,692港元)。

本集團提供之酬金乃根據香港及中國有關政策、參考市場水平及僱員個人工作表現而定。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。

購股權

本集團並無採納任何購股權計劃。

除上文所披露者外，在本公司截至二零零九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。

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，該條文規定，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。

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

於二零零九年九月十四日，本公司與獨立人士呂明豪先生及王建平先生（「賣方」）簽署協議（「該協議」），以總代價315,000,000港元向賣方收購United Achieve International Limited（「United Achieve」）之全部已發行股本；United Achieve為一間投資控股公司，其主要資產為持有Viswell International Limited約72.12%已發行股本，Viswell International Limited持有Rakupuri Inc.（「Rakupuri」）之100%股權，而Rakupuri乃一間在日本註冊成立之公司，其主要業務為生產及銷售染料熱昇華印刷產品。代價將由本公司以(i)42,000,000港元透過以發行價每股1.68港元配發及發行入賬列作繳足股款之代價股份予賣方支付；及(ii)273,000,000港元透過於完成時發行可換股債券予賣方支付。根據上市規則，該協議構成本公司之一項非常重大收購事項，因此，該協議（包括配發及發行代價股份及可換股債券）須於本公司股東大會上獲得股東批准，及聯交所批准代價股份上市買賣方可完成。

審核委員會

本公司之審核委員會（成員包括：施德華先生、王昌先生及周安達源先生）已於二零零九年九月二十九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，二零零九年九月二十九日

於本公佈日期，本公司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；而本公司獨立非執行董事為施德華先生、王昌先生及周安達源先生。