

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)

截至二零一零年七月三十一日止六個月之中期財務資料

簡明綜合全面收益表

截至二零一零年七月三十一日止六個月

	附註	截至七月三十一日止六個月	
		二零一零年 港元 (未經審核)	二零零九年 港元 (未經審核)
持續經營業務			
收入		11,255,846	1,205,475
銷售成本		(7,346,992)	-
毛利		3,908,854	1,205,475
其他收入		423,317	9,013
銷售及分銷成本		(1,983,538)	-
行政費用		(6,883,974)	(2,364,420)
融資成本		(30,310,375)	-
投資物業之公平值變動		6,129,117	(22,352,581)
可轉換債券嵌入衍生工具公平值變動		(169,911,307)	-
稅前虧損		(198,627,906)	(23,502,513)
稅項	5	(1,275,628)	3,205,753
來自持續經營業務的期間虧損		(199,903,534)	(20,296,760)
終止經營業務			
來自終止經營業務的期間虧損	4	(45,006)	(236,042)
期間虧損	6	(199,948,540)	(20,532,802)
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		70,842	57,633
期間全面開支總額		(199,877,698)	(20,475,169)
期間虧損歸屬於：			
本公司擁有人		(199,249,970)	(20,532,802)
非控制性權益		(698,570)	-
		(199,948,540)	(20,532,802)
期間全面開支總額歸屬於：			
本公司擁有人		(199,179,128)	(20,475,169)
非控制性權益		(698,570)	-
		(199,877,698)	(20,475,169)
每股虧損	7		
來自持續經營及終止經營業務			
基本		(1.51)	(0.19)
攤薄		(1.51)	不適用
來自持續經營業務			
基本		(1.51)	(0.19)
攤薄		(1.51)	不適用

簡明綜合財務狀況報表
於二零一零年七月三十一日

	附註	二零一零年 七月三十一日 港元 (未經審核)	二零一零年 一月三十一日 港元 (經審核)
非流動資產			
投資物業	8	69,417,531	68,153,445
物業、廠房及設備	8	7,359,039	7,002,596
無形資產		856,566	673,427
其他金融資產	9	9,912,163	-
		<u>87,545,299</u>	<u>75,829,468</u>
流動資產			
存貨		1,624,693	1,582,877
貿易及其他應收款項及預付款項	10	3,840,032	4,435,310
銀行結餘及現金		8,468,633	19,696,363
		<u>13,933,358</u>	<u>25,714,550</u>
劃歸為持有待售的資產	11	3,257,378	-
		<u>17,190,736</u>	<u>25,714,550</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項及應計費用	12	8,565,240	6,781,562
應付股東款項	13	957,977	957,977
欠董事款項		52,239	52,239
借款—於一年內到期		1,417,705	1,180,719
稅項負債		732,342	740,959
		<u>11,725,503</u>	<u>9,713,456</u>
流動資產淨額		<u>5,465,233</u>	<u>16,001,094</u>
資產總值減流動負債		<u>93,010,532</u>	<u>91,830,562</u>
非流動負債			
應付股東款項	13	174,088,740	159,560,735
借款—於一年後到期		3,778,211	4,096,099
可轉換債券	14	443,213,937	257,647,080
遞延稅項		9,167,871	7,887,177
		<u>630,248,759</u>	<u>429,191,091</u>
負債淨額		<u>(537,238,227)</u>	<u>(337,360,529)</u>
股本及儲備			
股本		131,973,638	131,973,638
股份溢價及儲備		(668,513,295)	(469,334,167)
本公司擁有人應佔權益		<u>(536,539,657)</u>	<u>(337,360,529)</u>
非控制性權益		(698,570)	-
		<u>(537,238,227)</u>	<u>(337,360,529)</u>

簡明綜合權益變動表

截至二零一零年七月三十一日止六個月

	歸屬於本公司擁有人						非控制性權益 港元	總額 港元
	股本 港元	股份溢價 港元	股東出資 港元	換算儲備 港元	累計虧損 港元	小計 港元		
於二零一零年二月一日 (經審核)	131,973,638	250,076,221	4,536,895	11,728,394	(735,675,677)	(337,360,529)	-	(337,360,529)
將功能貨幣換算為列報貨幣 而產生之匯兌差額	-	-	-	70,842	-	70,842	-	70,842
期間虧損	-	-	-	-	(199,249,970)	(199,249,970)	(698,570)	(199,948,540)
本期間全面開支總額	-	-	-	70,842	(199,249,970)	(199,179,128)	(698,570)	(199,877,698)
於二零一零年七月三十一日 (未經審核)	<u>131,973,638</u>	<u>250,076,221</u>	<u>4,536,895</u>	<u>11,799,236</u>	<u>(934,925,647)</u>	<u>(536,539,657)</u>	<u>(698,570)</u>	<u>(537,238,227)</u>
於二零零九年二月一日 (經審核)	106,973,638	197,576,221	4,536,895	11,646,522	(209,154,176)	111,579,100	-	111,579,100
將功能貨幣換算為列報貨幣 而產生之匯兌差額	-	-	-	57,633	-	57,633	-	57,633
期間虧損	-	-	-	-	(20,532,802)	(20,532,802)	-	(20,532,802)
本期間全面開支總額	-	-	-	57,633	(20,532,082)	(20,475,169)	-	(20,475,169)
於二零零九年七月三十一日 (未經審核)	<u>106,973,638</u>	<u>197,576,221</u>	<u>4,536,895</u>	<u>11,704,155</u>	<u>(229,686,978)</u>	<u>91,103,931</u>	<u>-</u>	<u>91,103,931</u>

簡明綜合現金流量表

截至二零一零年七月三十一日止六個月

	截至七月三十一日止六個月	
	二零一零年 港元 (未經審核)	二零零九年 港元 (未經審核)
用於經營業務之現金淨額	(1,853,053)	(3,190,012)
投資業務		
購入其他金融資產	(9,912,163)	-
處置投資物業的出售所得款項	2,088,524	-
購入物業、廠房及設備	(904,676)	(3,878,039)
其他投資現金流量	(194,689)	9,013
用於投資業務之現金淨額	<u>(8,923,004)</u>	<u>(3,869,026)</u>
融資業務		
償還銀行借款	(619,371)	-
新增銀行借款	269,526	-
支付利息	(126,820)	-
用於融資業務之現金淨額	<u>(476,665)</u>	<u>-</u>
現金及現金等價物減少淨額	(11,252,722)	(7,059,038)
於二月一日之現金及現金等價物	19,696,363	37,701,724
匯率變動之影響	24,992	1,309
於七月三十一日之現金及現金等價物	<u>8,468,633</u>	<u>30,643,995</u>
現金及現金等價物之結餘分析		
銀行結餘及現金	<u>8,468,633</u>	<u>30,643,995</u>

截至二零一零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。

在編製簡明綜合財務報表時，有鑑於本集團於截至二零一零年七月三十一日止六個月內發生本期間歸屬於本公司擁有人的虧損199,249,970港元，而於當天，本集團的總負債超過其總資產537,238,227港元，董事已經仔細考慮本集團未來的流動資金。本公司董事已經採取以下行動去改善本集團的流動資金狀況：

- (i) 一名股東已經向本公司承諾，於到期日二零一一年十二月三十一日或以後，在本集團有或籌集到足夠資金償還有關本集團應付款項及於還款後仍有能力全面履行其財務義務前，將不會要求償還於二零一零年七月三十一日的賬面金額為174,088,740港元的墊款；
- (ii) 可轉換債券持有人已經向本公司承諾，只有當本集團有或籌集到足夠資金贖回可轉換債券的尚未償還金額及於贖回後仍有能力全面履行其財務義務，本公司方需贖回可轉換債券於到期日尚未償還的任何金額；及
- (iii) 於報告期末後，本集團訂立協議以處置其投資物業，其於二零一零年七月三十一日的賬面金額合共約2,341,000港元，有關總代價約為2,341,000港元。

本公司董事認為，考慮到上文所述、本集團報告期末起計未來十二個月的現金需要以及本集團能否取得銀行提供的外部融資（如有需要），本集團在可見將來將會有足夠營運資金全面履行彼等之到期財務義務。因此，簡明綜合財務報表已經按持續經營基準編製。

2. 主要會計政策

除按公平值計算之若干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二零一零年一月三十一日止年度之綜合財務報表時所採用者一致，惟下文所述者除外。

以公平值計量且其變動計入損益（「以公平值計量且其變動計入損益」）的金融資產
滿足下列條件的金融資產可在初始確認時被指定為以公平值計量且其變動計入損益的金融資產：

- 該指定消除或大幅減少了可能出現的計量或確認方面的一致性；或
- 該金融資產是一組金融資產或金融負債或金融資產和金融負債組合的一部分，而根據本集團制定的風險管理或投資策略，該項資產的管理和績效評估是以公平值為基礎進行，並且有關分組的信息是按此基礎向內部提供；或
- 其構成包含一項或多項嵌入衍生工具的合同的一部分，而香港會計準則第39號允許將整個組合合同（資產或負債）指定為以公平值計量且其變動計入損益。

以公平值計量且其變動計入損益的金融資產應以公平值入賬，重新計量產生的任何損益應在發生期間直接計入損益。計入損益的損益淨額包括金融資產賺取的任何股息或利息。

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二零一零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）	改善香港財務報告準則（二零零八年）中對香港財務報告準則第5號的修訂
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）
香港會計準則第27號（經修訂）	合併及個別財務報表
香港會計準則第32號（修訂）	供股的分類
香港會計準則第39號（修訂）	合資格套期項目
香港財務報告準則第1號（修訂）	給予首次採用者的額外豁免
香港財務報告準則第2號（修訂）	集團內以現金結算的以股份為基礎的支付交易
香港財務報告準則第3號（經修訂）	業務合併
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

本集團根據未來適用法將香港財務報告準則第3號（經修訂）「業務合併」應用於收購日期為二零一零年二月一日或以後的企業合併。本集團亦根據未來適用法對在二零一零年二月一日或以後日期開始的期間採用香港會計準則第27號（經修訂）「合併及個別財務報表」內有關取得控制權後附屬公司所有者權益的變動以及喪失對附屬公司的控制權的會計處理的要求。

由於在本中期期間內並無香港財務報告準則第3號（經修訂）及香港會計準則第27號（經修訂）適用的交易，因此，應用香港財務報告準則第3號（經修訂）及香港會計準則第27號（經修訂）以及因此而對其他香港財務報告準則所作出的修訂對本集團於本會計期間及上一會計期間的簡明綜合財務報表並無影響。

香港財務報告準則第3號（經修訂）及香港會計準則第27號（經修訂）以及因此而對其他香港財務報告準則所作出的修訂適用的未來交易可能影響到本集團於未來期間的業績。

應用其他新的及已修訂的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簡明綜合財務報表並無影響。

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）	改善香港財務報告準則（二零一零年） ¹
香港會計準則第24號（經修訂）	關聯方披露 ³
香港財務報告準則第1號（修訂）	首次採用者有關香港財務報告準則第7號比較披露資料的有限豁免 ²
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁴
香港（國際財務匯報準則）— 詮釋第14號（修訂）	預付最低資金要求 ³
香港（國際財務匯報準則）— 詮釋第19號	終絕附有權益性工具的金融負債 ²

¹ 適用於二零一零年七月一日及二零一一年一月一日（視何者適用而定）或之後開始的年度期間。

² 適用於二零一零年七月一日或之後開始之年度期間。

³ 適用於二零一一年一月一日或之後開始之年度期間。

⁴ 適用於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間。

香港財務報告準則第9號「金融工具」引入有關金融工具分類和計量的新要求，其將會於二零一三年一月一日起生效，並允許提前應用。準則要求屬香港會計準則第39號「金融工具：確認和計量」範圍內的所有已確認金融資產按攤餘成本或公平值計量。特別是，(i)目標為集合合約現金流量的業務模式中所持有及(ii)合約現金流量均為本金及尚未償還本金的利息付款的債務投資，一般按攤餘成本計量。所有其他債務投資及權益性投資均按公平值計量。應用香港財務報告準則第9號可能影響到本集團金融資產的分類和計量。

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. 分部資料

本集團於回顧期間之未經審核營業額及業績按報告分部劃分之分析如下：

截至二零一零年七月三十一日止六個月

	持續經營業務			已終止 經營業務		
	物業投資 港元	酒店管理 港元	銷售染料 熱昇華 印刷產品 港元	小計 港元	物業管理 港元	綜合 港元
收入	<u>894,174</u>	<u>275,572</u>	<u>10,086,100</u>	<u>11,255,846</u>	<u>13,151</u>	<u>11,268,997</u>
分部業績	<u>6,669,880</u>	<u>(177,892)</u>	<u>(2,590,614)</u>	3,901,374	(45,006)	3,856,368
未分配企業收益				113,042	-	113,042
未分配企業開支				(2,547,460)	-	(2,547,460)
應付股東款項的假計利息開支				(14,528,005)	-	(14,528,005)
可轉換債券的假計利息開支				(15,655,550)	-	(15,655,550)
可轉換債券嵌入衍生工具 公平值變動				(169,911,307)	-	(169,911,307)
稅前虧損				<u>(198,627,906)</u>	<u>(45,006)</u>	<u>(198,672,912)</u>

截至二零零九年七月三十一日止六個月

	持續經營業務	已終止 經營業務	綜合 港元
	物業投資 港元	物業管理 港元	
收入	<u>1,205,475</u>	<u>96,470</u>	<u>1,301,945</u>
分部業績	(21,656,417)	(236,042)	(21,892,459)
未分配企業收益	9,013	-	9,013
未分配企業開支	(1,855,109)	-	(1,855,109)
稅前虧損	<u>(23,502,513)</u>	<u>(236,042)</u>	<u>(23,738,555)</u>

分部業績反映了在未分攤集團行政費用，包括董事工資、其他收入、應付股東款項的假計利息開支、可轉換債券的假計利息開支及可轉換債券嵌入衍生工具公平值變動之前，各分部產生的業績。向主要的經營決策者報告時採用此方法，以使用於資源分配和分部業績評估。

本集團之資產按業務分類劃分之分析如下：

	二零一零年 七月三十一日 港元 (未經審核)	二零一零年 一月三十一日 港元 (經審核)
物業投資	83,070,477	68,618,559
酒店管理	516,389	15,602
銷售染料熱昇華印刷產品	9,625,083	10,794,055
	<u>93,211,949</u>	<u>79,428,216</u>

4. 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**45,006**港元(截至二零零九年七月三十一日止六個月：**236,042**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	
	二零一零年 港元 (未經審核)	二零零九年 港元 (未經審核)
收入	13,151	96,470
銷售成本	<u>(47,693)</u>	<u>(277,332)</u>
虧損毛額	(34,542)	(180,862)
行政費用	<u>(10,464)</u>	<u>(55,180)</u>
本期間歸屬於本公司擁有人的虧損	<u>(45,006)</u>	<u>(236,042)</u>

於經營業務終止日期，物業管理經營業務的淨資產並不重大。於兩個期間內，物業管理經營業務的經營、投資及融資活動的現金流量淨額並不重大。

5. 稅項

	截至七月三十一日止六個月	
	二零一零年 港元 (未經審核)	二零零九年 港元 (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」)	14,677	56,362
遞延稅項	<u>1,260,951</u>	<u>(3,262,115)</u>
與持續經營業務有關之稅項開支(抵免)	<u>1,275,628</u>	<u>(3,205,753)</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。

源於日本的所得稅按實際法人稅率**42%**計算，包括國家稅、居民稅及企業稅(股本超過**100,000,000**日圓的法國)的總和。因於期間並無日本應課稅溢利，故並無於截至二零一零年七月三十一日止六個月之綜合全面收益表內就日本法人稅提撥準備。

6. 期間虧損

	截至七月三十一日止六個月	
	二零一零年 港元 (未經審核)	二零零九年 港元 (未經審核)
期間虧損已扣除(計入)下列各項：		
銀行利息收益	(23,840)	(9,013)
物業、廠房及設備之折舊	660,492	112,350
應付股東款項的假計利息開支	14,528,005	-
可轉換債券的假計利息開支	15,655,550	-
處置投資物業的收益	<u>(310,274)</u>	<u>-</u>

7. 每股虧損

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄虧損乃按以下資料計算：

持續經營業務及已終止經營業務

	截至七月三十一日止六個月	
	二零一零年 港元 (未經審核)	二零零九年 港元 (未經審核)
本期間本集團歸屬於本公司擁有人的虧損	(199,249,970)	(20,532,802)
股份數目		
股份加權平均數	131,973,638	106,973,638

持續經營業務

	截至七月三十一日止六個月	
	二零一零年 港元 (未經審核)	二零零九年 港元 (未經審核)
本期間本集團歸屬於本公司擁有人的虧損	(199,249,970)	(20,532,802)
減：本期間本集團來自已終止經營業務的虧損	45,006	236,042
用於計算來自持續經營業務的每股基本及攤薄虧損的本期間虧損	(199,204,964)	(20,296,760)
股份數目		
股份加權平均數	131,973,638	106,973,638

於截至二零一零年七月三十一日止六個月內，計算每股攤薄虧損時並無假設可轉換債券獲轉換為本公司普通股，原因是假設轉換會減少每股虧損。並無計算截至二零零九年七月三十一日止六個月之每股攤薄虧損，原因為該期間並無發行在外的潛在普通股股份。

已終止經營業務

本期間歸屬於本公司擁有人的來自已終止經營業務的虧損為**45,006**港元(截至二零零九年七月三十一日止六個月：**236,042**港元)。歸屬於本公司擁有人的來自已終止經營業務的每股基本及攤薄虧損分別為**0.03**港仙及**0.03**港仙(截至二零零九年七月三十一日止六個月：分別為**0.22**港仙及不適用)。所採用的分母與上文所詳述計算來自持續及已終止經營業務的每股基本及攤薄虧損時所採用者相同。

8. 投資物業與物業、廠房及設備之變動

截至二零一零年七月三十一日止六個月，本集團購入物業、廠房及設備，涉及成本為**904,676**港元(截至二零零九年七月三十一日止六個月：**3,878,039**港元)。

本集團於二零一零年七月三十一日為數**69,417,531**港元(二零一零年一月三十一日：**68,153,445**港元)投資物業之公平值乃經由與本集團並無關連之獨立合資格專業估值師戴德梁行有限公司於同日進行估值而釐定。戴德梁行有限公司是The Institute of Valuers的會員。有關估值乃於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升之租金後達致。所導致之投資物業公平值增加**6,129,117**港元(截至二零零九年七月三十一日止六個月：公平值減少**22,352,581**港元)已直接於簡明綜合全面收益表確認。

9. 其他金融資產

於二零一零年七月三十一日的金額指投資於兩個在中國註冊成立的私人實體，其於初始確認時指定為以公平值計量且其變動計入損益的金融資產。根據投資條款，本集團有權佔用或使用該兩個私人實體所持有的若干物業或取得得自該等物業的收入。董事認為，於二零一零年七月三十一日，於該兩個私人實體的投資的公平值接近其賬面金額。

10. 貿易及其他應收款項及預付款項

	二零一零年 七月三十一日 港元 (未經審核)	二零一零年 一月三十一日 港元 (經審核)
貿易應收款項	3,872,908	4,401,045
減：呆壞賬準備	(987,034)	(939,169)
其他應收款項及預付款項	2,885,874	3,461,876
	954,158	973,434
	3,840,032	4,435,310

根據發票日期，於報告期末對貿易應收款項(扣除呆壞賬準備)進行的賬齡分析如下：

	二零一零年 七月三十一日 港元 (未經審核)	二零一零年 一月三十一日 港元 (經審核)
0至90天	2,191,304	2,794,123
91至180天	353,017	223,445
181至365天	91,573	444,308
365天以上	249,980	-
	2,885,874	3,461,876

本集團容許其租客享有一個月之一般信貸期限。銷售染料熱昇華印刷產品的貿易顧客並無獲授任何特定信用條款，有關發票須於發出時支付。

11. 劃歸為持有待售的資產

於報告期末前，本集團訂立協議，以出售其投資物業，其於二零一零年七月三十一日的賬面金額為**3,257,378**港元，有關總代價為**3,257,378**港元。於報告期末，有關投資物業的賬面金額分類為劃歸為持有待售的資產。

12. 貿易及其他應付款項及應計費用

	二零一零年 七月三十一日 港元 (未經審核)	二零一零年 一月三十一日 港元 (經審核)
貿易應付款項	2,973,197	2,960,637
其他應付款項及應計費用	2,249,688	2,068,249
應付稅項，所得稅除外	1,669,297	1,663,793
顧客預付款項	177,461	88,883
應計員工成本	153,010	-
就處置投資物業所收取的訂金	1,342,587	-
	8,565,240	6,781,562

根據發票日期，於報告日期，貿易應付款項的賬齡分析如下：

	二零一零年 七月三十一日 港元 (未經審核)	二零一零年 一月三十一日 港元 (經審核)
0至90天	2,787,720	2,857,794
91至180天	89,344	10,322
181至365天	-	1,050
365天以上	96,133	91,471
	2,973,197	2,960,637

13. 應付股東款項

應付股東款項**175,046,717**港元(二零一零年一月三十一日：**160,518,712**港元)為應付其中一名聯達國際有限公司賣方(「賣方」)的款項，於二零零九年十一月十一日收購聯達國際有限公司後，賣方已經成為本公司股東。該應付賣方款項為聯達國際有限公司及其附屬公司於收購日期的可辨認淨負債的一部分。

於二零一零年七月三十一日，應付股東款項中包含金額**957,977**港元(二零一零年一月三十一日：**957,977**港元)為無抵押、不計息及須按要時隨時付還，因此，其於綜合財務狀況表內列為流動負債。

餘額**174,088,740**港元(二零一零年一月三十一日：**159,560,735**港元)在綜合財務狀況表內分類為非流動負債，並根據實際利率法確認，有關實際利率為每年**18.21**厘(二零一零年一月三十一日：**18.21**厘)。應付股東款項非流動部分的本金為**219,285,077**港元，其為無抵押及不計息。根據賣方日期為二零零九年十月五日的函件，賣方已經承諾，根據日期為二零零九年九月十四日的買賣協議收購聯達國際有限公司(「收購事項」)完成日期至二零一零年十二月三十一日期間，將不會要求償還向聯達國際有限公司墊付的款項**219,285,077**港元(「墊款」)。

根據日期為二零一零年五月十九日的另一份函件，除上述於日期為二零零九年十月五日的函件內所述有關不會要求於二零一零年十二月三十一日以前還款的事宜外，賣方已經進一步承諾，於到期日二零一零年十二月三十一日後，在本集團有或籌集到足夠資金償還該墊款及於償還後仍有能力全面履行其財務義務前，將不會要求償還該墊款。

14. 可轉換債券

本公司於二零零九年十一月十一日發行本金合共為**273,000,000**港元的兩份零票息可轉換債券，到期日為可轉換債券發行日期三周年當天。

可轉換債券不計利息，並可於事先通知本公司之情況下出讓或轉讓。

可轉換債券以港元為單位，其可於發行日期至到期日為止，隨時按每股**1.68**港元的價格轉換為本公司普通股，但任何可轉換債券於可轉換債券發行日期起六個月期間內不可轉換，而行使可轉換債券所附轉換權後將配發及發行予賣方之普通股數目，(如適用)連同賣方及/或其一致行動人士已擁有或同意收購之任何普通股，合共不得佔本公司當時已發行普通股股本之**30%**或以上。

1.68港元的轉換價受若干反攤薄調整所規限，如果發生若干事件，例如本公司股本之若干轉變，包括股份合併或拆細、溢利或儲備資本化、以現金或實物分派資本，或本公司其後以較市價大幅折讓之價格發行證券等，可予調整。

可轉換債券於二零一二年十一月十日到期。於有關到期日前，發行人可透過向債券持有人發出至少三十日之事先通知書酌情隨時按面值贖回全數或部分可轉換債券。除非先前已轉換或失效或由本公司贖回，否則本公司將於有關可轉換債券到期日按其當時之未贖回本金額贖回可轉換債券。

可轉換債券包括負債部分以及轉換選擇權衍生工具和發行人提前贖回選擇權部分。

於初始確認時，負債部分的公平值按現金現值計算。計算時所採用的折現率每年**18.21%**為本集團於發行日期適用的債務成本。於後續期間，可轉換債券的負債部分運用實際利率法以攤餘成本列值。負債部分的實際利率為每年**18.21**厘。

嵌入轉換選擇權為債券持有人把可轉換債券轉換為本公司普通股的選擇權。然而，轉換並非以固定金額的現金或另一財務資產交換為固定數目的本公司本身的權益性工具的方式結算。轉換選擇權被視為衍生工具，於每一報告期末，其按公平值計量，其公平值變動在損益中確認。發行人提前贖回選擇權未與主負債緊密相關，於每一報告期末，其按公平值計量，其公平值變動在損益中確認。

14. 可轉換債券(續)

根據日期為二零一零年五月十九日的函件，可轉換債券持有人已經向本公司承諾，只有當本集團有或籌集到足夠資金贖回可轉換債券的尚未償還金額及於贖回後仍有能力全面履行其財務義務，本公司方需贖回可轉換債券於到期日尚未償還的任何金額。

於本期間內，可轉換債券負債及衍生工具部分的變動載列如下：

	負債 港元	可轉換債券 嵌入衍生工具 港元	合計 港元
於二零零九年二月一日	-	-	-
於年度內發行	165,265,933	107,734,067	273,000,000
公平值變動	-	(22,031,520)	(22,031,520)
確認假計利息	6,678,600	-	6,678,600
於二零一零年一月三十一日	171,944,533	85,702,547	257,647,080
公平值變動	-	169,911,307	169,911,307
確認假計利息	15,655,550	-	15,655,550
於二零一零年七月三十一日	187,600,083	255,613,854	443,213,937

轉換選擇權的公平值採用二項式期權定價模型計算。本公司所持有的發行人提前贖回選擇權的公平值按附有與沒有贖回選擇權的可轉換債券根據二項式期權定價模型分別所得的公平值兩者之間的差額釐定。下表列示了估價模型所用的輸入變量：

	於二零一零年 七月三十一日	於二零一零年 一月三十一日
股價	2.80港元	3.00港元
轉換價	1.68港元	1.68港元
預期波動率(附註a)	92.23%	122.17%
預期期限(附註b)	2.28年	2.78年
無風險利率(附註c)	0.535%	0.887%
預期股息率(附註d)	0%	0%
負債部分的實際利率	14.52%	14.52%

附註：

- (a) 預期波動率乃計算本公司股份價格的歷史波動率而確定。
- (b) 預期期限為選擇權的預期剩餘期限。
- (c) 無風險利率乃參考香港外匯基金債券的孳息率而釐定。
- (d) 預期股息率以本公司以前派息記錄為基礎。

15. 關連人士交易

與關連人士交易之結餘已載於第2頁之簡明綜合財務狀況報表。

本集團之主要管理人員由若干執行董事組成，已付或應付彼等的薪酬如下：

	截至七月三十一日止六個月	
	二零一零年 港元 (未經審核)	二零零九年 港元 (未經審核)
短期僱員福利	1,007,000	374,000
離職後福利	33,000	22,000
薪酬總額	1,040,000	396,000

16. 中期期間後發生之事項

於報告期末後，本集團訂立協議以處置其投資物業，其於二零一零年七月三十一日的賬面金額合共約2,341,000港元，有關總代價約為2,341,000港元。

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及其附屬公司於二零一零年七月三十一日的簡明綜合財務狀況報表以及截至該日止六個月期間的有關簡明綜合全面收益表、權益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頒佈之香港會計準則（「香港會計準則」）第34號「中期財務報告」。貴公司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

二零一零年九月二十四日

中期股息

董事局議決不宣派截至二零一零年七月三十一日止六個月（「本期間」）之中期股息（二零零九年：無）。

管理層之討論及分析

業務回顧及展望

於本期間，本集團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」）及信立（中國）有限公司（「信立中國」）出租位於中國福州之物業予獨立租戶，以及透過全資附屬公司保成（福建）酒店管理有限公司（「福建保成」）管理一間酒店的裝修及開業籌備而獲取主要收入。繼收購本公司間接非全資附屬公司日本樂普株式會社Rakupuri Inc.（「日本樂普」）的事宜於去年完成後，生產銷售Pita Clean產品（一種便攜式清潔布）亦為本集團產生收入。

福建佳成及信立中國的物業出租曾受到金融海嘯的衝擊，隨著中央政策落實和世界經濟逐步回暖，形勢正在好轉。福建佳成於二零一零年三月終止《溫泉公寓》的物業管理，完全結束了物業管理的業務。

於本期間內，福建佳成出售多項位於中國福建省福州市的物業予多名獨立第三者，總作價約2,089,000港元。福建佳成分別收購了福建中青創業投資有限公司及福懋（福建）光電科技有限公司兩家公司的股份。兩家公司均為於中國註冊成立之私人實體，並將於福州海西高新技術產業園區從事物業發展。

日本樂普是一所從事生產及銷售染料熱昇華印刷品的公司，擁有多項有關生產「Pita Clean」產品（一種便攜式清潔布）之專利權和漂染拉鍊雙面之獨特技術專利權，有關技術可用於拉鍊、安全帶及服飾。日本樂普源自日本，管理層企望發揮本集團的人脈網絡之優勢與國內的企業組成合作伙伴，推廣日本樂普的專利技術，積極拓展業務，並逐步與國際著名品牌建立合作關係，爭取多元化發展，擴大經營範圍，為本集團帶來利益。雖然日本樂普於本期間錄得虧損，但相信透過重組，強化管理並投入適當的資源，日本樂普得以轉虧為盈是指日可待。

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物色各類投資機遇，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

本集團本期間錄得歸屬於本公司擁有人的虧損約199,250,000港元，當中包括可轉換債券嵌入衍生工具公平值變動約169,911,000港元。

於二零一零年七月三十一日，本集團可運用之銀行結餘及現金約990,000港元、人民幣5,424,000元及日幣13,858,000圓（二零一零年一月三十一日：約8,829,000港元、人民幣7,880,000元及日幣22,344,000圓），即代表資金流動比率（現金及銀行結存除以流動負債）為0.72（二零一零年一月三十一日：2.03）。

於二零一零年七月三十一日，本集團之負債對資產比率為3.51（二零一零年一月三十一日：3.33）。負債對資產比率按債項總額（包括應付股東款項約175,047,000港元（二零一零年一月三十一日：約160,519,000港元）、借款約5,196,000港元（二零一零年一月三十一日：約5,277,000港元）及可換股債券負債部分約187,600,000港元（二零一零年一月三十一日：約171,945,000港元））除以資產總額約104,736,000港元（二零一零年一月三十一日：約101,544,000港元）計算。

資本架構

於本期間，本集團的資本架構並無任何變動。

資產抵押

於二零一零年七月三十一日，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

於二零一零年七月三十一日，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

於二零一零年七月三十一日，本集團的僱員（不包括本公司董事）總數為50人（二零一零年一月三十一日：53人），其中33人在中國工作，16人在日本工作，1人在香港工作。

本集團提供之酬金乃根據香港、日本及中國有關政策、參考市場薪酬水平及員工個人能力、表現而訂定。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，在本公司截至二零一零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

於二零一零年七月三十一日，董事及最高行政人員以及彼等之聯繫人士於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）之股份中擁有：(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」）內所載上市發行人董事進行證券交易之標準守則（「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分比
盧象乾	公司權益 (附註)	29,173,638股 每股面值1.00港元之 普通股 (「股份」) (L)	22.11%

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。

除本報告所披露外，於二零一零年七月一日，本公司董事及最高行政人員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任何權益或淡倉（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任何權益或淡倉；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任何權益或淡倉。

主要股東之權益

就董事所知，於二零一零年七月三十一日，根據證券及期貨條例第336條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最高行政人員）如下：

股東姓名／名稱	身份	證券數目及類別	佔已發行普通股本百分比
呂明豪	實益	131,250,000股股份(L) (附註a)	53.41%
王建平	實益	56,250,000股股份(L) (附註b)	31.12%
Mass Honour Investment Limited	實益	29,173,638股股份(L)	22.11%

英文字母(L)表示該等股份屬好倉

附註：

- (a) 該131,250,000股股份中，17,500,000股股份由呂明豪先生實益擁有，113,750,000股股份則於本金為191,100,000港元的可轉換債券獲全面轉換後取得。
- (b) 該56,250,000股股份中，7,500,000股股份由王建平先生實益擁有，48,750,000股股份則於本金為81,900,000港元的可轉換債券獲全面轉換後取得。

除上文披露外，於二零一零年七月三十一日，本公司董事及最高行政人員不知悉任何其他人士(本公司董事及最高行政人員除外)須根據證券及期貨條例第336條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之標準守則，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。

審核委員會

本公司之審核委員會負責審閱及監督本集團之財務報告程序及內部監控程序。審核委員會及本公司核數師已審閱本集團截止二零一零年七月三十一日止六個月之中期業績。

本公司之審核委員會由三名獨立非執行董事組成，分別為施德華先生(「施先生」)、王昌先生及周安達源先生，施先生為主席。

中期期間後發生之事項

於本期間結束後，本集團與多名獨立第三者達成協議出售多項位於中國福州的投資物業，投資物業合約的總代價約為2,341,000港元。

於網站刊載業績

根據上市規則附錄十六須予披露財務資料之規定，本公司將於適當時候將其業績在聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.capitalfp.com.hk/chi/index.jsp?co=108)刊載。

承董事局命
主席
盧象乾

香港，二零一零年九月二十四日

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、李建波先生及宋曉玲女士；而本公司之獨立非執行董事為施德華先生、王昌先生、周安達源先生及魏世存先生。