

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告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不會因本公告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。



Madex International (Holdings) Limited

盛明國際(控股)有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號: 00231)

截至二零一三年十二月三十一日止年度全年業績公告

盛明國際控股有限公司（「本公司」）董事（「董事」）謹此公告本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）截至二零一三年十二月三十一日止年度的經審核綜合業績以及上年度的比較數據對照如下：

綜合損益表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	<u>附註</u>	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
收益	4	31,881	26,702
銷售成本		(7,056)	(6,933)
毛利		<u>24,825</u>	<u>19,769</u>
其他收益	4	6,254	8,061
行政費用		(75,101)	(47,054)
融資成本	5	(33,792)	(42,683)
投資物業公平值變動		(407,080)	92,285
衍生金融資產公平值變動		(2,838)	10,453
衍生金融負債公平值變動		9,390	2,557
或然代價公平值變動		19,733	(1,546)
不再確認或然代價		49,655	-
其他應收款項減值虧損撥回		-	289
商譽之減值虧損		-	(9,780)
就應收賬款及其他應收款項確認之減值虧損		(272)	(377)
應佔一家合營企業溢利		3,371	3,507
稅前 (虧損) / 溢利		<u>(405,855)</u>	<u>35,481</u>
所得稅抵減 / (開支)	6	101,769	(23,071)
本年度 (虧損) / 溢利	7	<u>(304,086)</u>	<u>12,410</u>
本公司擁有人應佔本年度 (虧損) / 溢利		(304,086)	16,925
本公司非控制權益應佔本年度虧損		-	(4,515)
		<u>(304,086)</u>	<u>12,410</u>
每股 (虧損) / 盈利	8		
- 基本及攤薄		<u>(2.58 港仙)</u>	<u>0.17 港仙</u>

綜合其他全面收益表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
本年度 (虧損)/ 溢利	<u>(304,086)</u>	<u>12,410</u>
其他全面收益		
其後可重新分類至損益之項目		
換算財務報表產生之匯兌差額	<u>42,842</u>	<u>11,999</u>
本年度其他全面收益	<u>42,842</u>	<u>11,999</u>
本年度全面 (開支)/ 收益總額	<u>(261,244)</u>	<u>24,409</u>
應佔全面 (開支)/ 收益總額：		
本公司擁有人	(261,244)	29,148
非控制權益	<u>-</u>	<u>(4,739)</u>
	<u>(261,244)</u>	<u>24,409</u>

綜合財務狀況表

於二零一三年十二月三十一日

	附註	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		32,736	32,212
投資物業		2,974,424	3,098,756
無形資產		39,842	42,305
可供銷售投資		-	-
一家合營企業權益		47,097	43,725
		<u>3,094,099</u>	<u>3,216,998</u>
流動資產			
應收賬款及其他應收款項	9	73,108	22,018
已抵押銀行結餘		140	135
衍生金融資產		5,839	30,852
銀行結餘及現金		41,283	6,909
		<u>120,370</u>	<u>59,914</u>
流動負債			
其他應付款項	10	382,505	200,326
貸款		123,046	148,413
稅項負債		210	210
應付一位關連人士款項		2,564	2,564
應付一位股東款項		18,548	86,172
應付一家合營企業款項		49,503	7,274
衍生金融負債		18,039	97,528
		<u>594,415</u>	<u>542,487</u>
流動負債淨額		<u>(474,045)</u>	<u>(482,573)</u>
資產總值減流動負債		<u>2,620,054</u>	<u>2,734,425</u>
資本及儲備			
股本		592,132	542,218
儲備		757,794	934,676
權益總額		<u>1,349,926</u>	<u>1,476,894</u>
非流動負債			
貸款		709,868	462,687
遞延稅項負債		379,204	467,349
可轉換票據		36,492	113,543
或然代價撥備		144,564	213,952
		<u>1,270,128</u>	<u>1,257,531</u>
		<u>2,620,054</u>	<u>2,734,425</u>

附註:

1. 編製基準

於二零一三年十二月三十一日，本集團之流動負債超出其流動資產約474,045,000港元。儘管如此，本公司董事仍按持續經營基準編製本集團之綜合財務報表。

本公司董事認為，計及以下因素，本集團能夠在來年保持持續經營；

- (i) 本集團能產生正數現金流量。
- (ii) 根據一份於二零一四年三月二十日簽署之貸款確認書，本集團從二零一四年三月二十日至二零一六年九月二十日被授予額度為人民幣180,000,000元 (約230,179,000港元) 之備用貸款。該貸款之條款包括利息收費、須提供之抵押 / 擔保、貸款年期及償還條款將於提取貸款時商議及訂立。
- (iii) 總賬面金額約15,154,000港元須於報告期末後一年後償還之銀行貸款（按包含須於要求時償還條款之貸款協議）已分類為於二零一三年十二月三十一日之流動負債，以符合香港詮釋第5號「財務報表之列報－借款人對包含可隨時要求償還條款之定期貸款之分類」所載規定。計及本集團之財務狀況，本公司董事相信銀行將不會行使其酌情權要求即時還款。本公司董事相信，該等銀行貸款將按照貸款協議所載既定還款日期償還。
- (iv) 於二零一三年十二月三十一日包含於本集團流動負債內約18,039,000港元之衍生金融負債代表一項期權以確保持有人認購於二零一一年七月七日發行到期日為五年之可轉換票據。此等衍生金融負債將不會對本集團造成任何現金流出。

因此，本公司董事認為按持續經營基準編製本綜合財務報表乃為恰當之舉。綜合財務報表不包含假設本集團未能持續經營情況下有關賬面金額之調整及資產與負債之重新分類。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）

於二零一三年一月一日或之後開始之會計期間生效之香港財務報告準則的新準則、修訂及詮釋。

於本年度，本集團採納了香港會計師公會（「香港會計師公會」）所頒佈於二零一三年一月一日或之後開始的會計期間生效之下列新訂及經修訂準則、修訂及詮釋（「新訂及經修訂香港財務報告準則」）。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（續）

香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號及香港財務報告準則第12號（修訂本）	綜合財務報表、合營安排及於其他實體的權益披露：過渡性指引
香港財務報告準則第13號	公平值計量
香港會計準則第19號（二零一一年經修訂）	僱員福利
香港會計準則第27號（二零一一年經修訂）	獨立財務報表
香港會計準則第28號（二零一一年經修訂）	於聯營公司及合營企業之投資
香港會計準則第1號之修訂本	財務報表之呈列－其他全面收入項目之呈列
香港財務報告準則第7號之修訂本	披露－抵銷金融資產及金融負債
香港財務報告準則（修訂本）	二零零九年至二零一一年期間香港財務報告準則之年度改善，香港會計準則第1號（修訂本）除外
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第20號	露天礦場生產階段的剝採成本

除下文所述外，於本年度應用新訂及經修訂香港財務報告準則並無對本集團本年度及過往年度之財務表現與狀況及／或對該等綜合財務報表所載的披露構成重大影響。

有關綜合賬目、合營安排、聯營公司及披露的新訂及經修訂準則

於本年度，本集團已首次應用有關綜合賬目、合營安排、聯營公司及披露的五項準則，包括香港財務報告準則第10號「綜合財務報表」、香港財務報告準則第11號「合營安排」、香港財務報告準則第12號「於其他實體的權益披露」、香港會計準則第27號（於二零一一年經修訂）「獨立財務報表」及香港會計準則第28號（於二零一一年經修訂）「於聯營公司及合營企業的投資」，連同香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號及香港財務報告準則第12號中有關過渡性指引之修訂本。

由於香港會計準則第27號（於二零一一年經修訂）僅涉及獨立財務報表，故其不適用於本集團。

應用該等準則的影響載列如下。

應用香港財務報告準則第10號的影響

香港財務報告準則第10號取代香港會計準則第27號「綜合及獨立財務報表」中處理綜合財務報表的部分及香港（常務詮釋委員會）詮釋－第12號「綜合賬目－特殊目的實體」。香港財務報告準則第10號更改控制權的定義，致使投資者於下列情況下對投資對象擁有控制權：(a)對投資對象擁有權力，(b)來自參與投資對象業務的可變回報上承受風險或擁有權利及(c)擁有使用其權力影響回報的能力。投資者於滿足該三項標準後，方對投資對象擁有控制權。控制權先前被定義為有權力管控實體的財務及營運政策，從而自其業務獲得利益。額外指引已加入香港財務報告準則第10號，以解釋投資者何時對投資對象擁有控制權。

本公司董事已於首次應用香港財務報告準則第10號之日期（即二零一三年一月一日）根據新訂及經修訂香港財務報告準則所載之新釋義就本集團於其被投資公司之控制權作出評估，並認為應用新準則並無對現時於綜合財務報表所呈列被投資公司之分類造成影響。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（續）

應用香港財務報告準則第11號的影響

香港財務報告準則第11號取代香港會計準則第31號「合營企業權益」，而相關詮釋香港（常務詮釋委員會）詮釋—第13號「共同控制實體—合營方作出的非貨幣出資」當中所載指引已納入香港會計準則第28號（於二零一一年經修訂）。香港財務報告準則第11號訂明由兩名或以上人士擁有共同控制權的合營安排應如何分類及入賬。根據香港財務報告準則第11號，合營安排僅有兩類：合營業務及合營企業。香港財務報告準則第11號項下的合營安排分類，乃考慮該等安排的結構、法定形式、安排各方協定的合約條款及（如相關）其他事實及情況後，按照合營安排各方的權利及義務釐定。合營業務為對安排擁有共同控制權的各方（即共同經營者）對該安排的資產享有權利並對負債負有義務的合營安排。合營企業為對安排擁有共同控制權的各方（即合營方）對該安排的資產淨值享有權利的合營安排。過去，香港會計準則第31號有三種合營安排—共同控制實體、共同控制業務及共同控制資產。香港會計準則第31號項下的合營安排分類主要基於安排的法定形式（例如透過獨立實體成立的合營安排入賬列作共同控制實體）而釐定。

合營企業及合營業務的初步及其後會計方法並不相同。於合營企業的投資採用權益法（不再容許採用比例綜合法）入賬。於合營業務的投資乃按照各共同經營者確認其資產（包括其應佔共同持有的任何資產）、其負債（包括其應佔共同產生的任何負債）、其收入（包括其應佔來自合營業務銷售所產生的收入）及其開支（包括其應佔共同產生的任何開支）的方式入賬。各共同經營者根據適用準則就與其於合營業務的權益相關的資產及負債以及收支入賬。

本公司董事已根據香港財務報告準則第11號的規定檢討及評估本集團於聯合安排投資的分類。董事得出的結論為，本集團於盛明（珠海）有限公司的投資過往根據香港會計準則第31號分類為共同控制實體，並使用權益法入賬，而根據香港財務報告準則第11號則應分類為合營企業，並使用權益法入賬。因此，於本年度應用香港財務報告準則第11號對本年度及過往年度本集團綜合財務報表及／或綜合財務報表所載的披露事項並無任何重大影響。

應用香港財務報告準則第12號的影響

香港財務報告準則第12號為一項新的披露準則，適用於在附屬公司、合營安排、聯營公司及／或未經綜合入賬結構實體擁有權益的實體。一般而言，應用香港財務報告準則第12號導致須就本集團於合營企業之權益在綜合財務報表作出更廣泛的披露。

香港財務報告準則第13號「公平值計量」

本集團已於本年度首次應用香港財務報告準則第13號。香港財務報告準則第13號確立公平值計量的單一指引及披露的來源。香港財務報告準則第13號範圍廣泛；香港財務報告準則第13號的公平值計量規定應用於其他香港財務報告準則規定或允許公平值計量及有關公平值計量披露的金融工具項目及非金融工具項目，惟香港財務報告準則第2號「以股份支付」範圍內以股份支付的交易、香港會計準則第17號「租賃」範圍內的租賃交易及類似公平值但並非公平值的計量（如就計量存貨而言的可變現淨值或就減值評估而言的使用價值）除外。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（續）

香港財務報告準則第13號「公平值計量」（續）

香港財務報告準則第13號將資產公平值界定為在主要（或最有利）的市場中於計量日期的當時市況下所進行的有序交易中，出售資產將收取的價格（或釐定一項負債的公平值時，為轉讓負債時將支付的價格）。香港財務報告準則第13號下的公平值為脫手價，而不管該價格為直接可觀測或利用另一估值技巧估量所得。此外，香港財務報告準則第13號收錄詳盡的披露規定。

香港財務報告準則第13號須提早應用。根據香港財務報告準則第13號的過渡條文，本集團尚未就二零一二年比較期間作出香港財務報告準則第13號規定的任何新披露。除額外披露外，應用香港財務報告準則第13號並無對綜合財務報表確認的金額造成任何重大影響。

香港會計準則第1號之修訂本「其他全面收入項目之呈列」

本集團已應用香港會計準則第1號之修訂本其他全面收入項目的呈列。根據香港會計準則第1號之修訂本，「全面收益表」更名為「損益及其他全面收益表」，而「收益表」則更名為「損益表」。香港會計準則第1號之修訂本保留以單一報表或以兩個分開但連續的報表呈列損益及其他全面收入的選擇權。此外，香港會計準則第1號之修訂本規定於其他全面收入部分將予作出的額外披露，使得其他全面收入項目可劃分為兩類：(a)其後不會重新分類至損益的項目；及(b)於符合特定條件時，其後可重新分類至損益的項目。其他全面收入項目的所得稅須按相同基準予以分配，修訂本並無改變按除稅前或除稅後呈列其他全面收入項目的選擇權。由於已追溯應用有關修訂本，因此，其他全面收入項目的呈列已作修訂以反映變動。除上述的呈列變動外，應用香港會計準則第1號之修訂本並不會對損益、其他全面收入及全面收入總額構成任何影響。

本集團並無提早應用下列已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第27號之修訂本	投資實體 ¹
香港會計準則第19號之修訂本	界定福利計劃：僱員供款 ²
香港會計準則第32號之修訂本	抵銷金融資產及金融負債 ¹
香港會計準則第36號之修訂本	非金融資產的可收回金額披露 ¹
香港會計準則第39號之修訂本	衍生工具的更替及對沖會計法的延續 ¹
香港財務報告準則之修訂本	二零一零年至二零一二年期間香港財務報告準則的年度改善 ³
香港財務報告準則之修訂本	二零一一年至二零一三年期間香港財務報告準則的年度改善 ²
香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號（修訂本）	香港財務報告準則第9號的強制性生效日期及過渡披露 ⁴
香港財務報告準則第9號	金融工具：對沖會計法 ⁴
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬目 ⁵
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第21號	徵費 ¹

¹ 於二零一四年一月一日或之後開始的年度期間生效，可提早應用。

² 於二零一四年七月一日或之後開始的年度期間生效，可提早應用。

³ 於二零一四年七月一日或之後開始的年度期間生效，惟有限例外情況的除外。

⁴ 於二零一五年一月一日或之後開始的年度期間生效。

⁵ 於二零一六年一月一日或之後開始的年度期間生效。

董事正評估該等新訂及經修訂香港財務報告準則之潛在影響，至今認為採用該等新訂及經修訂香港財務報告準則不會對綜合財務報表構成重大影響。

3. 分類資料

向本公司董事局（即首席營運決策人）匯報用於資源分配及評估分類表現之資料較具體集中於行業之性質。

按香港財務報告準則第8號本集團之營運及可報告分類如下：

物業租賃	出租物業以賺取租金收入
收取特許費之權利	出租特許權而產生之特許費
貿易貨品	貨品貿易

分類收益及業績

以下為本集團可按報告分類劃分的收益及業績分析：

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	物業租賃 千港元	收取特許 費之權利 千港元	貿易貨品 千港元	總額 千港元
收益	<u>22,477</u>	<u>9,404</u>	<u>-</u>	<u>31,881</u>
分類虧損	<u>(424,745)</u>	<u>(2,782)</u>	<u>-</u>	<u>(427,527)</u>
未予分配企業開支				(26,807)
其他未予分配收益				78,900
應佔一家合營企業溢利				3,371
融資成本				<u>(33,792)</u>
稅前虧損				<u>(405,855)</u>

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	物業租賃 千港元	收取特許 費之權利 千港元	貿易貨品 千港元	總額 千港元
收益	<u>19,316</u>	<u>7,366</u>	<u>20</u>	<u>26,702</u>
分類溢利 / (虧損)	<u>96,843</u>	<u>(3,293)</u>	<u>(737)</u>	92,813
未予分配企業開支				(18,353)
其他未予分配收益				197
應佔一家合營企業溢利				3,507
融資成本				<u>(42,683)</u>
稅前溢利				<u>35,481</u>

可報告分類之會計政策與本集團會計政策相同。分類溢利 / (虧損) 指各分類所賺取之溢利或所產生之虧損，當中並未分配中央行政成本、董事薪金、應佔一家合營企業溢利、其他應收款項確認之減值虧損、銀行利息收入及融資成本。此乃為分配資源及評估表現而向主要營運決策者匯報之基準。

3. 分類資料 (續)

分類資產及負債

下文為本集團按報告分類劃分之資產及負債分析：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
<i>分類資產</i>		
物業租賃	3,058,409	3,117,207
收取特許費之權利	42,532	46,326
貨品貿易	-	-
總分類資產	3,100,941	3,163,533
未分配企業資產	113,528	113,379
綜合資產	3,214,469	3,276,912
<i>分類負債</i>		
物業租賃	1,310,377	246,630
收取特許費之權利	115	19,448
貨品貿易	-	-
總分類負債	1,310,492	266,078
未分配企業負債	554,051	1,533,940
綜合負債	1,864,543	1,800,018

就監察分類表現及各分類間分配資源而言：

- 所有資產分撥入可報告分類資產（若干其他應收款項、共同控制實體權益、總部之設備、已抵押銀行結餘、銀行結餘及現金、衍生金融資產及遞延稅項資產除外）。
- 所有負債分撥入可報告分類負債（銀行貸款、稅務負債、遞延稅項負債、若干其他應付款項、衍生金融工具，可轉換票據及或然代價撥備除外）。

4. 收益及其他收益

年內，收益指出售成品、投資物業之租金收入總額及特許費收入產生之收益。本集團年內收益分析如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
<i>收益</i>		
投資物業之租金收入總額 (附註)	22,477	19,316
特許費收入	9,404	7,366
貨品貿易	-	20
	31,881	26,702
<i>其他收益</i>		
銀行利息收入	122	196
中國其他稅項撥回	-	7,852
雜項收入	38	13
政府補貼	6,094	-
	6,254	8,061

附註：直接經營支出約3,032,000港元（二零一二年：約2,940,000港元）乃由於年內帶來租金收入之投資物業所產生。

5. 融資成本

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
利息：		
- 須於五年內全數償還之銀行貸款及其他帶息貸款	28,437	14,204
- 須於五年後全數償還之銀行貸款及其他帶息貸款	295	6,478
- 可轉換票據之有效利息費用	5,060	22,001
與重新發展之投資物業有關的銀行貸款引起之貸款成本	36,388	29,252
總貸款成本	70,180	71,935
減：資本代之數額	(36,388)	(29,252)
	<u>33,792</u>	<u>42,683</u>

6. 所得稅抵減 / (開支)

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
即期稅項		
中國企業所得稅		
- 本年度	-	-
	-	-
遞延稅項		
- 本年度	101,769	(23,071)
	<u>101,769</u>	<u>(23,071)</u>

由於本集團兩年度內概無應繳納香港利得稅之應課稅溢利，故並無為香港利得稅作出撥備。

根據中國企業所得稅法（「企業所得稅法」）及企業所得稅法實施條例，自二零零八年一月一日起，中國附屬公司的稅率為25%。

根據中國企業所得稅法（「企業所得稅法」），從二零零八年一月一日起，所有中國附屬公司按所賺取之溢利而分派之股息均須徵收預扣稅。由於本集團能夠控制暫時性差額回撥之時機，故此，並無於綜合財務報表內就中國附屬公司之累計溢利而產生之暫時性差額零港元（二零一二年：約15,408,000港元）作出遞延稅項撥備，而此等暫時性差額可能不會於可見將來被回撥。

6. 所得稅抵減 / (開支) (續)

本年度稅項支出可與綜合收益表之稅前 (虧損) / 溢利對賬如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
稅前 (虧損) / 溢利	(405,855)	35,481
按產生(虧損) / 溢利之相關國家當地適用之稅率計算之稅項	106,037	(11,595)
應佔一家共同控制實體溢利之稅務影響	556	579
釐定稅項時不可抵扣稅項開支之稅務影響	(4,676)	(12,906)
釐定稅項時毋須課稅收入之稅務影響	12,997	3,599
未確認之稅項虧損	(13,145)	(2,748)
本年度之稅項抵減 / (支出)	101,769	(23,071)

本集團於香港及中國產生之稅項虧損分別約為61,210,000港元（二零一二年：61,210,000港元）及約129,334,000港元（二零一二年：約95,066,000港元）。於香港產生之稅項虧損可無限期用作抵銷有虧損公司之未來應課稅溢利；而於中國產生之稅項虧損則可在五年內抵銷有虧損之相關公司之未來應課稅溢利。由於未來溢利來源之不可預測性，故並無就未動用稅項虧損確認遞延稅項資產。

7. 本年度 (虧損) / 溢利

本年度 (虧損) / 溢利乃扣除下列各項後得出：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
員工成本：		
董事酬金	4,099	3,905
其他員工成本	13,612	9,752
退休福利計劃供款(董事除外)	76	58
總員工成本	17,787	13,715
一項無形資產攤銷 (包括於銷售成本)	3,625	3,480
預付租約款項攤銷	-	69
物業、廠房及設備折舊	1,593	1,148
折舊及攤銷總額	5,218	4,697
應收賬款及其他應收款項確認之減值虧損	272	377
核數師酬金	900	850
經營租賃開支之最低租金款項	765	444
就物業、廠房及設備、預付租約款及其他確認的減值虧損	-	8,478
存貨成本確認為支出	-	128

8. 每股 (虧損) / 盈利

(a) 每股基本 (虧損) / 盈利

每股基本 (虧損) / 盈利乃基於下述數據計算：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
本公司擁有人應佔本年度 (虧損) / 溢利	<u>(304,086)</u>	<u>16,925</u>
	二零一三年 千股	二零一二年 千股
普通股加權平均數		
於一月一日之已發行普通股	10,844,367	8,307,327
於轉換可換股票據時發行股份之影響	<u>951,785</u>	<u>1,706,539</u>
於十二月三十一日之普通股加權平均數	<u>11,796,152</u>	<u>10,013,866</u>

(b) 每股攤薄 (虧損) / 盈利

每股攤薄 (虧損) / 盈利乃基於下述數據計算：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
本公司擁有人應佔本年度 (虧損) / 溢利	(304,086)	16,925
可換股票據負債部分之實際利息之稅後影響	<u>(1,492)</u>	<u>16,705</u>
本公司擁有人應佔本年度 (虧損) / 溢利 (攤薄)	<u>(305,578)</u>	<u>33,630</u>
	二零一三年 千股	二零一二年 千股
普通股加權平均數 (攤薄)		
股份數目		
於十二月三十一日之普通股加權平均數	11,796,152	10,013,866
具潛在攤薄影響普通股之影響	<u>390,625</u>	<u>1,388,905</u>
用以計算每股攤薄 (虧損) / 盈利之普通股加權平均數	<u>12,186,777</u>	<u>11,402,771</u>

截至二零一三年十二月三十一日及二零一二年十二月三十一日止年度之每股攤薄 (虧損) / 盈利與每股基本 (虧損) / 盈利相同，此乃由於轉換可換股票據將增加本集團年度之每股盈利 / 減少本集團年度之每股虧損，並且視為具反攤薄影響所致。

9. 應收賬款及其他應收款項

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
應收賬款	9,200	7,083
減：呆賬撥備	-	-
	<u>9,200</u>	<u>7,083</u>
其他應收款項	18,916	11,367
預付款項及按金	44,992	3,568
	<u>73,108</u>	<u>22,018</u>

給予本集團應收賬款之信貸期一般介乎30至120日。於報告期完結日已扣除呆賬撥備之應收賬款之賬齡分析（按發票日期呈列）如下。本集團並未就該等結餘持有任何抵押品。

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
三個月以下	2,398	1,841
四至六個月	2,398	1,841
六個月以上	4,404	3,401
	<u>9,200</u>	<u>7,083</u>

10. 其他應付款項

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
應付工程款、其他應付款項及應付費用	120,597	49,355
透過收購一家附屬公司收購一項 無形資產之尚未支付代價	10,000	10,000
已收取之可退還按金	108,173	101,623
已收取之預付租金	42,735	39,348
已收取出售附屬公司按金	101,000	-
	<u>382,505</u>	<u>200,326</u>

獨立核數師報告之修訂

截至二零一三年十二月三十一日止年度綜合財務報表之核數師報告修改如下：

「在不作出保留意見的情況下，我們謹請閣下垂注綜合財務報表附註2，此附註顯示貴集團於二零一三年十二月三十一日的流動負債超過其流動資產約474,045,000港元。誠如附註2所闡述，綜合財務報表乃按持續經營基準編製，並不包括任何因未能按持續經營基準經營而導致的任何調整。」

股息

董事會不建議派發截至二零一三年十二月三十一日止年度的末期股息（二零一二年：無）。

業績

截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團錄得經審核綜合營業額約 31,881,000 港元，相比二零一二年十二月三十一日止年度之 26,702,000 港元上升約 19%；又錄得淨虧損約 304,086,000 港元，而二零一二年十二月三十一日止年度則有淨利潤約 12,410,000 港元。虧損主要源於投資物業公平值變動之影響。

業務回顧

二零一三年，中國國內的經濟增長呈現放緩，部分原因由於中國政府進行經濟改革，由追求短期增長的模式改弦易轍，尋求長期可持續發展所致。

一如既往，本集團在哈爾濱的商場是本集團於本年度之主要收入來源。該商場於年內為我們帶來了約19,531,000港元之租金收入。由於調整投資組合，本集團於二零一三年九月簽訂了買賣協議，出售哈爾濱商場，出售已於二零一四年二月完成。管理層認為是一個好時機，將升值的商場套現。

本集團位於中國西部的唯一直轄市 - 重慶市，地理位置優越之旗艦商場 - 『盛滙商場』，已於二零一三年底開業。由於裝修工程延誤，租戶的免租期亦須相應延長，因此年內從該商場可供入賬的租金收入不多。本集團在二零一三年從香泉酒店項目及其他合資項目，分別獲得約 9,404,000 港元及 3,371,000 港元之特許經營費及應佔溢利。

前景及展望

展望二零一四年，承續二零一三年的趨勢，不明朗的全球經濟將會持續。人民幣長升長有之勢告終，加上人民幣匯率上下波幅擴大，均令中國經濟添加不確定的因素。影響所及，一般預期中國的國內生產總值將進一步下降。然而，本集團認為這是中國一個經濟改革的契機，由出口導向轉移至加強內需，有利本集團的休閒式商場業務發展。

隨着二零一四年二月下旬我們的哈爾濱商場出售完成後，盛滙商場已取代了哈爾濱商場，成為本集團的主要盈利來源。預計在二零一四年盛滙商場與兩個地鐵出口直接相通及連接後，人流將大大提升，盛滙商場客流量亦將水漲船高。

泛珠三角地區各大城市由本土企業帶動，加上高速鐵路及高速公路網絡日趨完善，經濟不斷增長，吸引了我們的眼光。我們認為，區內基礎設施和工業的不斷整合，加上城市化的發展，該地區將成為國內最快速增長的地區之一。為了充分利用泛珠三角地區的巨大潛力，本集團將在該地區物色物業項目的投資機會。

流動資金、財務資源、資產抵押、資本與負債比率及資本承擔

本集團於二零一三年十二月三十一日的流動資產及流動負債分別為120,370,000 港元及594,415,000 港元。本集團的有抵押銀行及其他貸款總額分別為813,185,000港元及8,056,000港元。

於二零一三年十二月三十一日，本集團之主要資產抵押為銀行結餘140,000港元、投資物業公平值2,974,424,000港元及租賃土地及物業的賬面值約為29,231,000港元。

於二零一三年十二月三十一日，本集團並無資本承擔。

本集團於二零一三年十二月三十一日之資本與負債比率為58%，該比率乃按本集團之負債總額除以其資產總值計算。

外匯風險

由於本集團主要在中國經營業務，而所有資產及負債均以人民幣或港元計算，董事相信本集團業務所承受的匯率風險並不重大，因此目前並無採取任何對沖措施。

或然負債

於二零零四年一月一日至二零零六年十二月三十一日期間，位於重慶之投資物業內的若干單位及店舖已按買賣協議（「買賣協議」）出售予獨立第三者（「買家」）。買家，重慶帝景摩爾房地產開發有限公司（「帝景開發」）及重慶佳俊商務管理顧問有限公司（「佳俊」）於簽署買賣協議時同時簽訂出租代理協議及抵押合同。根據出租代理協議之條款，佳俊須向買家支付每年相等於物業購買價格百分之十之租金，為期二十年。

根據本集團法律顧問之法律意見，本公司董事認為對於上述並未簽署退房協議之買家（「有疑問物業」）之潛在訴訟，本公司有強而有力之抗辯理據。本公司董事認為帝景開發並不會因為該等訴訟而需要承受重大之財政虧損並有權佔用及租賃該等有疑問物業予其他租客以產生租金收入。

於二零一零年二月二十七日，根據一份於收購事項完成日由利華投資發展有限公司（「利華」）及梁文貫先生（「梁先生」）執行之彌償保證契據（受益方為本集團），利華及梁先生將彌償本集團透過收購商景開發及其附屬公司及控股公司（統稱「被收購集團」）而收購的投資物業而需要承受之所有成本及被收購集團於收購完成日或之前之營運產生的任何對本集團不利的糾紛及訴訟（無論該等事項是於收購完成前或後發生）（「彌償債務」）。

再者，珠海口岸廣場發展有限公司於二零一一年五月十九日訂立一項承諾，承諾支付上述之彌償債務（以帝景開發可能因未獲梁先生根據其於彌償保證協議項下責任結付帝景開發之損失、負債及開支為限）。

報告期後事項

本集團於二零一三年九月十七日與一獨立第三者訂定一份有條件買賣協議，以代價人民幣150,000,000 元出售本集團於力昇發展有限公司之權益。此項交易已於二零一四年二月二十八日完成。

僱員及酬金政策

本集團共僱用約100名員工，員工薪酬乃按工作性質及市況而釐定，並於年度增薪評估內設有表現評估部分，以推動及獎勵個人工作表現。本集團已參加強制性公積金計劃。本集團亦不時向員工提供在職訓練。

購買、出售或贖回上市證券

於本年度內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司的上市證券。

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10所載之上市公司董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」）。本公司已向全體董事特別查詢是否曾出現沒有遵守標準守則之情況，所有董事已確認，彼等於本年度一直全面遵守標準守則所載之規定準則。

企業管治常規守則

於本年度內，本公司已全面遵守上市規則附錄14企業管治常規守則（「企業管治守則」）所載之守則條文，惟下列所述之偏離事項除外：

- (1) 守則規定第A.2.1條訂明，主席及行政總裁（「行政總裁」）之角色必須分開及不能由同一人出任。本公司沒有行政總裁。公司的決定乃由執行董事共同作出。董事會認為現時之安排能讓公司迅速作出決定並付諸實行，並可有效率和有效地達到公司之目標，以適應不斷改變之環境。
- (2) 企業管治守則條文 A.4.1 訂明非執行董事的委任應有指定任期，並須予重選。本司之獨立非執行董事並無特定任期，惟須根據本公司章程細則輪值告退。

審核委員會

審核委員會自成立以來均有定期舉行會議，並每年至少舉行兩次會議，以審閱及監督本集團之財務報告程序及內部監控。審核委員會已審閱本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度之財務報表，並與管理層及外聘核數師討論所採納之會計原則及政策。

致謝

董事會藉此機會對本集團管理層及全體員工的努力及貢獻致以真誠的感激，並感謝股東、商業伙伴、往來銀行及核數師於年度內對本集團的支持。

在聯交所及本公司網站刊發全年業績及年報

本業績公告將於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.madex.com.hk)刊載。載有上市規則所有規定資料的本公司截至二零一三年十二月三十一日止年度年報將於稍後寄發予本公司股東及在上市網站刊載。

承董事會命
盛明國際（控股）有限公司
主席兼執行董事
梁文貫

香港，二零一四年三月二十八日

於本公告日，董事會由以下成員組成：執行董事梁文貫先生（主席）、張國東先生及梁惠欣小姐；以及獨立非執行董事董安生博士及孔慶文先生。