

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)

**截至二零一一年六月三十日止六個月  
 未經審核中期業績公告**

盛明國際(控股)有限公司(「本公司」)之董事會(「董事會」)謹此公告本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一一年六月三十日止六個月未經審核之綜合業績連同二零一零年同期比較數字概列如下：

**簡明綜合收益表**

	附註	截至 二零一一年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 千港元	截至 二零一零年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 千港元
<b>持續經營業務</b>			
收益	3	14,517	13,231
銷售成本		<u>(3,513)</u>	<u>(3,523)</u>
毛利		11,004	9,708
其他收入		157	310
壞賬回收		1,157	-
投資物業公平值變動		51,183	11,494
應佔共同控制實體溢利		1,753	-
分銷成本		(477)	(458)
行政費用		(18,676)	(11,066)
融資成本	4	<u>(3,906)</u>	<u>(3,015)</u>
稅前溢利		42,195	6,973
所得稅開支	5	<u>(12,796)</u>	<u>(2,945)</u>
期內持續經營業務溢利	6	29,399	4,028
<b>已終止經營業務</b>			
期內已終止經營業務虧損	9	<u>-</u>	<u>(760)</u>
期內溢利		<u><b>29,399</b></u>	<u><b>3,268</b></u>

## 簡明綜合收益表 (續)

	截至 二零一一年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 千港元	截至 二零一零年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 千港元
	<i>附註</i>	
<b>應佔期內溢利:</b>		
本公司擁有人		
- 期內持續經營業務溢利	29,294	4,109
- 期內終止經營業務虧損	-	(760)
本公司擁有人應佔期內溢利	<u>29,294</u>	<u>3,349</u>
非控股權益		
- 期內持續經營業務溢利 / (虧損)	105	(81)
- 期內終止經營業務虧損	-	-
非控股權益應佔期內溢利 / (虧損)	<u>105</u>	<u>(81)</u>
	<u>29,399</u>	<u>3,268</u>
<b>每股盈利</b>	8	
來自持續經營業務及終止經營業務		
- 基本及攤薄	<u>0.745 仙</u>	<u>0.085 仙</u>
來自持續經營業務		
- 基本及攤薄	<u>0.745 仙</u>	<u>0.104 仙</u>

## 簡明綜合全面收益表

	截至 二零一一年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 千港元	截至 二零一零年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 千港元
期內溢利	29,399	3,268
其他全面收益		
換算海外業務之匯兌差額	<u>5,330</u>	<u>2,893</u>
期內全面收益總額	<u><b>34,729</b></u>	<u><b>6,161</b></u>
全面收益總額分配於：		
本公司擁有人	34,548	6,167
非控股權益	<u>181</u>	<u>(6)</u>
	<u><b>34,729</b></u>	<u><b>6,161</b></u>

## 簡明綜合財務狀況表

		二零一一年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零一零年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		36,455	37,096
預付租約款		4,582	4,572
投資物業		426,233	367,811
無形資產		46,061	46,961
共同控制實體權益		37,596	35,843
		<u>550,927</u>	<u>492,283</u>
<b>流動資產</b>			
存貨		493	748
應收賬款及其他應收款項	10	15,353	18,983
應收一家關連公司款項		6,024	-
已抵押銀行結餘		3,618	3,479
銀行結餘及現金		8,445	28,467
		<u>33,933</u>	<u>51,677</u>
<b>流動負債</b>			
其他應付款項	11	43,440	38,955
應付一家共同控制實體款項		3,274	-
銀行貸款		60,311	70,909
稅項負債		210	210
		<u>107,235</u>	<u>110,074</u>
<b>流動負債淨額</b>		<u>(73,302)</u>	<u>(58,397)</u>
<b>資產總值減流動負債</b>		<u>477,625</u>	<u>433,886</u>
<b>資本及儲備</b>			
股本		196,667	196,667
儲備		130,711	96,163
		<u>327,378</u>	<u>292,830</u>
<b>本公司擁有人應佔權益</b>			
<b>非控股權益</b>		4,681	4,500
<b>總權益</b>		<u>332,059</u>	<u>297,330</u>
<b>非流動負債</b>			
銀行貸款		78,525	83,421
遞延稅項負債		67,041	53,135
		<u>145,566</u>	<u>136,556</u>
		<u>477,625</u>	<u>433,886</u>

## 簡明財務報告附註

截至二零一一年六月三十日止六個月

### 1. 編製基準

本簡明綜合財務報告乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄 16 以及香港會計師公會頒佈的香港會計準則第 34 號「中期財務報告」的適用披露規定而編製。

### 2. 主要會計政策

除投資物業按公允值計量外，本簡明綜合財務報告是按歷史成本為編製基礎。

本簡明綜合財務報告所採用的會計政策與編製本集團截止二零一零年十二月三十一日止年度的財務報告一致。

於本中期會計期間，本集團首次應用下列由香港會計師公會頒佈的新訂及經修訂的準則及詮釋（「新訂及經修訂香港財務報告準則」）。

香港財務報告準則（修訂本） 香港會計準則第 24 號（經修訂）	對 2010 年香港財務報告準則的改善 關連人士披露（第 25 至 27 段政府相 關實體之部份豁免除外）
香港會計準則第 32 號（修訂本） 香港（國際財務報告準則詮釋委員會）- 詮釋 14（修訂本）	供股之分類 最低資金要求的預付款項
香港（國際財務報告準則詮釋委員會）- 詮釋 19	以股本工具撇減金融負債

於本中期會計期間應用上述新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團於簡明綜合財務報告所匯報之數額及 / 或所作之披露並無重大影響。

本集團尚未提早應用下列已頒佈但未生效的新訂及經修訂準則。

香港財務報告準則第 7 號（修訂本）	披露 — 金融資產之轉移 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第 9 號	金融工具 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第 10 號	綜合財務報表 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第 11 號	合營安排 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第 12 號	其他實體權益之披露 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第 13 號	公允值計量 <sup>2</sup>
香港會計準則第 1 號（修訂本）	其他全面收入項目的呈報 <sup>3</sup>
香港會計準則第 12 號（修訂本）	遞延稅項：收回相關資產 <sup>4</sup>

## 2. 主要會計政策 (續)

香港會計準則第19號 (於2011年經修訂)	僱員福利 <sup>2</sup>
香港會計準則第27號 (於2011年經修訂)	獨立財務報表 <sup>2</sup>
香港會計準則第28號 (於2011年經修訂)	於聯營公司及合營企業之投資 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 於2011年7月1日或之後開始的年度期間生效。

<sup>2</sup> 於2013年1月1日或之後開始的年度期間生效。

<sup>3</sup> 於2012年7月1日或之後開始的年度期間生效。

<sup>4</sup> 於2012年1月1日或之後開始的年度期間生效。

於2009年11月頒佈的香港財務報告準則第9號「金融工具」引入金融資產之分類與計量的新要求。香港財務報告準則第9號「金融工具」(於2010年11月經修訂)增加金融負債及不再確認的要求。特別是根據香港財務報告準則第9號,所有在香港會計準則第39號「金融工具:確認及計量」範圍內確認的金融資產往後以攤銷成本或公允值計量。特別說明,債務投資為持有業務模式,其目的是收取約定現金流及具有約定現金流並只用以支付本金及未償還本金所產生的利息,則一般於其後會計期末以攤銷成本計量。所有其他債務投資及股本投資於其後會計期末均以公允值計量。

香港財務報告準則第9號由2013年1月1日起或之後開始的年度期間生效,並准許提前應用。董事預期應用香港財務報告準則第9號或會影響本集團其他金融資產的分類及計量。

香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號、香港財務報告準則第12號、香港會計準則第27號(於2011年經修訂)及香港會計準則第28號(於2011年經修訂)乃有關綜合賬目、合營安排及披露之五項新訂或經修訂準則,由香港會計師公會於2011年6月頒佈,並於2013年1月1日或之後開始的年度期間生效。容許提早採納,惟全部五項新訂或經修訂準則須於同一時間提早應用。

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」內與綜合財務報表有關之部分。香港財務報告準則第10號包含控制權之新定義,其中包括三個元素:(a)有權控制投資對象;(b)自參與投資對象營運所得浮動回報之承擔或權利;及(c)有能力運用其對投資對象之權力以影響投資者回報金額。香港財務報告準則第10號已就複雜情況的處理方法加入詳細指引。

香港財務報告準則第11號取代香港會計準則第31號「於合營企業之權益」。香港財務報告準則第11號訂明由兩個或以上團體擁有共同控制權之合營安排應如何分類。根據香港財務報告準則第11號,合營安排分為兩類:合營企業及合營業務。香港財務報告準則第11號之分類乃按照各方於該等安排下之權利及責任而釐定。相反,根據香港會計準則第31號,合營安排分為三個不同類別:共同控制實體、共同控制資產及共同控制業務。

## 2. 主要會計政策 (續)

此外，根據香港財務報告準則第 11 號，合營企業須採用權益法入賬，但根據香港會計準則第 31 號，共同控制個體可採用權益法或比例會計法入賬。根據香港會計準則第 31 號，本集團的共同控制實體乃採用權益法入賬。

本公司董事預期該等新訂或經修訂準則將於本集團於 2013 年 1 月 1 日開始之財務年度的綜合財務報表中應用，並正評估應用之影響。

香港會計準則第 12 號「遞延稅項：收回相關資產」的修訂主要處理根據香港會計準則第 40 號「投資物業」以公允值模式計量的投資物業的遞延稅項之計量方式。根據該等修訂，為使用公允值模式計量投資物業之遞延稅項負債及遞延稅項資產，投資物業之賬面值乃推斷為透過銷售收回，除非有關推斷在若干情況下被駁回。董事預期，應用香港會計準則第 12 號的修訂或會對就位於中國使用公允值模式計量之投資物業的已確認遞延稅項造成重大影響。如不駁回該等修訂的推斷，因投資物業重估而產生的遞延稅項負債或會因中國土地增值稅稅率高於本集團目前用以計算投資物業已確認的遞延稅項的稅率而有所增加。

除上述披露外，本公司董事預期應用其他新訂及經修訂的準則對本集團之業績及財務狀況並無重大影響。

## 3. 分類資料

向本公司董事會（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	出租位於哈爾濱之物業以賺取租金收入及位於南漳之度假村業務
收取特許費之權利	出租位於珠海之特許權而產生之特許費
貨品貿易	於哈爾濱及濱州之貨品貿易

物業發展業務於二零一零年已終止經營。於下頁列示之分部信息不包括非持續經營業務，非持續經營業務詳細信息於附註 9 中披露。

### 3. 分類資料 (續)

期內，按可報告分類之本集團持續經營業務之收入及業績如下：

	物業出租		收取特許費之權利		貨品貿易		總計	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
收益	9,542	8,550	3,550	2,873	1,425	1,808	14,517	13,231
分類溢利 / (虧損)	57,096	16,699	(631)	278	87	(295)	56,552	16,682
未予分配企業開支							(13,512)	(7,004)
其他未予分配收益							151	310
壞賬回收							1,157	-
應佔共同控制實體溢利							1,753	-
融資成本							(3,906)	(3,015)
稅前溢利							42,195	6,973

### 4. 融資成本

	截至 二零一一年 六月三十日 止六個月 千港元	截至 二零一零年 六月三十日 止六個月 千港元
<b>持續經營業務</b>		
須於下列期內悉數償還之銀行貸款之利息費用		
- 五年內	476	18
- 五年後	3,430	2,997
	<b>3,906</b>	<b>3,015</b>



## 5. 所得稅開支

### 持續經營業務

本集團期內並無在香港賺取任何應課稅溢利，故期內並無就香港利得稅作出撥備(二零一零年六月三十日：無)。其他地區之應課稅項乃按本集團經營業務所在司法權區之現行稅率、其現行法例、詮釋及慣例而計算。

	截至 二零一一年 六月三十日 止六個月 千港元	截至 二零一零年 六月三十日 止六個月 千港元
即期稅項		
中國企業所得稅	-	71
遞延稅項		
投資物業公平值變動	12,796	2,874
	<u>12,796</u>	<u>2,945</u>

## 6. 期內持續經營業務溢利

期內溢利乃扣除 / (計入) 下列各項後得出：

	截至 二零一一年 六月三十日 止六個月 千港元	截至 二零一零年 六月三十日 止六個月 千港元
<b>持續經營業務</b>		
一項無形資產攤銷 (包括於銷售成本)	1,663	1,594
預付租約款攤銷	66	111
物業、廠房及設備折舊	1,410	1,014
折舊及攤銷總額	<u>3,139</u>	<u>2,719</u>
出售物業、廠房及設備虧損	-	465
利息收入	(151)	(310)

## 7. 股息

本公司董事會建議不派發截至二零一一年六月三十日止六個月之中期股息 (二零一零年六月三十日：無)。

## 8. 每股盈利

### 來自持續經營業務及已終止經營業務

本公司擁有人應佔每股基本與攤薄盈利乃基於下述數據計算：

	截至 二零一一年 六月三十日 止六個月 千港元	截至 二零一零年 六月三十日 止六個月 千港元
盈利		
本公司擁有人應佔期內溢利	<u>29,294</u>	<u>3,349</u>
	二零一一年 六月三十日	二零一零年 六月三十日
股份數目		
用以計算每股基本及攤薄盈利之普通股加權平均股數	<u>3,933,329,504</u>	<u>3,933,329,504</u>

截至二零一一年及二零一零年六月三十日止六個月各期內每股攤薄盈利與每股基本盈利相同，因為兩個期內均無具潛在攤薄效應之普通股。

### 來自持續經營業務

本公司擁有人應佔來自持續經營業務之每股基本與攤薄盈利乃基於下述數據計算：

	截至 二零一一年 六月三十日 止六個月 千港元	截至 二零一零年 六月三十日 止六個月 千港元
盈利數據乃計算如下：		
本公司擁有人應佔期內溢利	29,294	3,349
加：		
期內已終止經營業務之虧損	<u>-</u>	<u>760</u>
	<u>29,294</u>	<u>4,109</u>

所用分母與上文詳述適用於每股基本及攤薄盈利者相同。

### 來自已終止經營業務

截至二零一零年六月三十日止六個月來自已終止經營業務之每股基本及攤薄虧損為每股 0.019 港仙。此數字乃基於該期內來自已終止經營業務之虧損約 760,000 港元及上文詳述適用於每股基本及攤薄盈利之分母而計算得出。

## 9. 已終止經營業務

於二零一零年八月十二日，環球動力發展有限公司（本公司全資附屬公司）訂立買賣協議以向一名獨立第三方出售惠揚（上海）置業有限公司（「惠揚（上海）」），其進行所有本集團物業發展之經營業務（「該出售」）。由於「惠揚（上海）」自二零零八年年末起已無任何活躍業務，故未有為本集團產生任何收益或收入。

已終止經營業務之比較虧損已被重新呈列並包括分類至已終止經營之業務。

該出售於二零一零年九月三十日完成。

由二零一零年一月一日至二零一零年六月三十日期內物業發展業務之業績（其已包括於綜合收益表）乃列明如下：

	截至 二零一一年 六月三十日 止六個月 千港元	截至 二零一零年 六月三十日 止六個月 千港元
<b>期內已終止經營業務虧損</b>		
其他收益	-	-
開支	-	(760)
稅前虧損	-	(760)
應佔所得稅開支	-	-
期內已終止經營業務虧損	<u>-</u>	<u>(760)</u>

## 10. 應收賬款及其他應收款項

於二零一一年六月三十日，應收賬款及其他應收款項包括應收賬款約3,272,000 港元(二零一零年十二月三十一日：約6,068,000 港元)。

給予本集團應收賬款之信貸期一般介乎 30 至 120 日。於報告日期已扣除壞賬撥備之應收賬款之賬齡分析（按發票日期呈列）如下：

	二零一一年 六月三十日 千港元	二零一零年 十二月三十一日 千港元
三個月以下	3,243	1,463
四至六個月	-	1,463
六個月以上	29	3,142
總計	<u>3,272</u>	<u>6,068</u>

## 10. 應收賬款及其他應收款項 (續)

逾期但未減值之應收賬款為多名在本集團內擁有良好往績記錄之獨立客戶。根據過往經驗及該等客戶之財政狀況，管理層相信由於該等結餘並無令信貸質素產生重大變動及仍可悉數收回，故毋須就此作出減值撥備。本集團並無就此等結餘持有任何抵押品。

## 11. 其他應付款項

	二零一一年 六月三十日 千港元	二零一零年 十二月三十一日 千港元
其他應付款項及應付費用	21,162	18,284
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	4,452	4,379
已收取之預付租金	7,826	6,292
	<u>43,440</u>	<u>38,955</u>

## 業務回顧及展望

於回顧期內，本公司的主要業務仍是投資控股，而附屬公司主要在國內從事物業投資及發展項目。

截至二零一一年六月三十日止六個月，本集團錄得營業額 14,517,000 港元，比對去年同期的 13,231,000 港元，上升 10%。

本集團於回顧期內，未經審核綜合溢利為 29,399,000 港元，比對去年同期的 3,268,000 港元，上升 800%。業績上升主要是源於本集團之投資物業公平值的變動。

一如以往，哈爾濱商場為本集團提供長期穩定的租金收入，而香泉酒店的酒店管理權所產生的特許費亦是本集團持續收入的來源。

然而，本集團約於一年前成立的合資企業，並未能預期於二零一零年底提供物業管理服務。但此項目使本集團於期內可分享一個共同控制實體產生的利潤 1,753,000 港元（二零一零年六月三十日止六個月：無）。

本集團對中國西部地區的巨大潛力充滿信心，於回顧期內，本集團開始進行一項非常重大收購，在位處中國西部樞紐地帶的四川重慶購入一家商場。此收購於回顧期後完成，並已成爲本集團的最大投資項目。雖然該項目於期內未能爲本集團帶來任何收入，但預計日後可爲本集團帶來長期租金收入和提高資產的升值潛力。

## 資產與負債

於二零一一年六月三十日，本集團的總負債約爲 252,801,000 港元，其中約 60,311,000 港元爲須於往後十二個月內償還之有抵押銀行貸款。

## 流動資金、財政資源、資產抵押、資本與負債比率及資本承擔

於二零一一年六月三十日，本集團的流動資產及流動負債分別爲 33,933,000 港元及 107,235,000 港元。

於二零一一年六月三十日，本集團之主要資產抵押分別爲物業、廠房及設備約 31,096,000 港元，投資物業約 426,233,000 港元及銀行結餘約 3,618,000 港元。此外，數家附屬公司之股權亦被抵押。

本集團之資產負債比率乃按其總負債除以其資產總值之方式計算。於二零一一年六月三十日該比率爲 43.2%。

於二零一一年六月三十日，本集團並無重大之資本承擔。

董事會相信本集團手上之現金、流動資產值及日後收益足以支付其資本開支及應付其營運資金之需要。

## 或然負債

於二零一零年六月，本公司一家全資附屬公司環動商貿有限公司（作為原告）（「原告」）在香港原訟法庭對年豐亞太有限公司（作為被告）（「被告」）展開法律訴訟，原因是被告違反原告與被告所訂立日期為二零零八年十二月五日的分經銷協議的若干條款及條件，彼要求被告向原告退回根據上述協議而向被告支付的按金人民幣 8,000,000 元，或有待評估的損害賠償連同利息及費用。被告於二零一零年十月否認原告的指控，並就有待評估的損失或損害賠償（指稱金額為人民幣 12,000,000 元）連同利息及費用向原告提出反申索。於二零一一年六月三十日，該案件仍待解決。根據原告負責處理有關法律程序的法律顧問的法律意見，原告的反申索理據薄弱，因為彼方並無蒙受實際損失或損害賠償，也未能量化其損失或損害，而根據交換資料期及 / 或審訊時出示的證據，原告審訊獲勝並追討人民幣 8,000,000 元的機會樂觀。倘原告勝訴，最終能否收回此金額仍視乎被告的財政狀況及是否有資產履行判決。按董事的意見，本集團具有有效及強而有力的抗辯理據，即使或會由此而起訴訟，亦不會因而承受重大的財務損失。據此，於二零一一年六月三十日的綜合財務報表內並沒有為任何申索及其他成本作出撥備。

## 外匯風險

由於本集團的業務主要集中在中國，而所有資產與負債均以人民幣或港元計算，因此董事相信本集團業務所承受的匯率風險並不重大。

## 人力資源

本集團共僱用約50名員工，其薪酬乃按工作性質、市況以及個人資歷和表現而釐定。本集團已參加強制性公積金計劃。本集團亦會不時向員工提供在職訓練。本集團目前並無為員工設立任何購股權計劃。

## 企業管治常規守則

董事認為，本公司於截至二零一一年六月三十日止六個月期間，已遵守上市規則附錄十四所載企業管治常規守則（「守則」）內之適用守則條文，惟以下若干偏離守則條文之行為除外：

### **主席及行政總裁**

守則規定第A.2.1條訂明，主席及行政總裁之角色應予分開及不應由同一人出任。本公司並無委任董事會主席，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。

## 企業管治常規守則 (續)

### 委任、重選及撤換董事

守則條文A.4.1規定非執行董事之委任應有指定任期，並須退任重選。期內，本公司之獨立非執行董事並無固定任期，惟須按照本公司組織章程細則（「細則」）之有關條文輪番退任，而董事之撤職或退任須受細則之有關條文及任何其他適用法例所規限。根據細則，在本公司每一屆股東週年大會上，三分之一當時在任之董事或（倘其人數並非三或三之倍數）最接近三分之一之董事須輪番退任。

### 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10所載之上市發行人董事進行證券交易之標準守則。經本公司查詢後，所有董事已確認，於本期間一直遵守標準守則所載之規定準則。

### 審核委員會

審核委員會成員由全部獨立非執行董事組成，負責審閱本集團之財務資料及監察本集團之財務匯報制度和內部監控程序等事宜。審核委員會亦負責評核本集團的中期及全年業績，然後向董事會建議應否接納。審核委員會在履行此等職務時，可不受限制地接觸相關人士、記錄、外聘核數師及高級管理層。

截至二零一一年六月三十日止之未經審核的中期業績在向董事會推薦前已經審核委員會審閱。

### 購買、贖回或出售本公司上市證券

本公司或其任何附屬公司於截至二零一一年六月三十日止六個月並均無購買、贖回或出售本公司任何上市證券。

### 刊發中期報告

本公告在香港交易及結算所有限公司網站(<http://www.hkex.com.hk>)及本公司網站(<http://www.madex.com.hk>)上登載。

本公司2011年中期報告將於稍後寄發予本公司股東，並同時在上述網站上登載。

承董事會命  
**鍾國興**  
行政總裁兼執行董事

香港，二零一一年八月二十五日

於本公告日期，董事會由以下成員組成：執行董事鍾國興先生及張國東先生；非執行董事梁惠欣小姐；以及獨立非執行董事董安生博士、孔慶文先生及譚學林博士太平紳士。