

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)

### 截至二零一三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」)謹此公布本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一三年六月三十日止六個月未經審核之綜合業績連同二零一二年同期比較數字概列如下：

#### 簡明綜合收益表

		截至 二零一三年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 千港元	截至 二零一二年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 千港元
	附註		
收益	3	14,170	13,364
銷售成本		(3,295)	(3,322)
毛利		10,875	10,042
其他收入		37	169
行政費用		(30,474)	(18,456)
融資成本	4	(20,898)	(20,037)
投資物業公平值變動		(173,433)	9,705
衍生金融資產之公平值變動		(3,020)	1,801
衍生金融負債之公平值變動		2,112	(43,962)
或然代價公平值變動		(14,637)	(43,823)
應佔一家合營企業溢利		1,443	1,754
稅前虧損		(227,995)	(102,807)
所得稅開支	5	43,358	(2,427)
期內虧損	6	(184,637)	(105,234)
應佔期內虧損:			
本公司擁有人		(184,637)	(104,871)
非控股權益		-	(363)
		(184,637)	(105,234)
每股虧損	8		
基本及攤薄		(1.572 仙)	(1.143 仙)

## 簡明綜合財務狀況表

		二零一三年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零一二年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
	附註		
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		31,624	32,212
投資物業		3,103,000	3,098,756
無形資產		41,223	42,305
於一家合營企業權益		45,168	43,725
		<u>3,221,015</u>	<u>3,216,998</u>
<b>流動資產</b>			
應收賬款及其他應收款項	9	23,384	22,018
已抵押銀行結餘		138	135
衍生金融資產		5,657	30,852
銀行結餘及現金		97,991	6,909
		<u>127,170</u>	<u>59,914</u>
<b>流動負債</b>			
其他應付款項	10	242,789	200,326
貸款		114,021	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		48,326	86,172
應付一家合營企業款項		23,474	7,274
衍生金融負債		25,317	97,528
		<u>456,701</u>	<u>542,487</u>
<b>流動負債淨額</b>		<u>(329,531)</u>	<u>(482,573)</u>
<b>資產總值減流動負債</b>		<u>2,891,484</u>	<u>2,734,425</u>
<b>資本及儲備</b>			
股本		592,132	542,218
儲備		858,557	934,676
本公司擁有人應佔權益		<u>1,450,689</u>	<u>1,476,894</u>
非控股權益		-	-
<b>總權益</b>		<u>1,450,689</u>	<u>1,476,894</u>
<b>非流動負債</b>			
貸款		745,891	462,687
遞延稅項負債		432,186	467,349
可換股票據		34,129	113,543
或然代價撥備		228,589	213,952
		<u>1,440,795</u>	<u>1,257,531</u>
		<u>2,891,484</u>	<u>2,734,425</u>

## 簡明財務報告附註

截至二零一三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

除投資物業及若干金融工具按公允值計量外，本簡明綜合財務報告是按歷史成本為編製基礎。

除下文所述者外，截至二零一三年六月三十日止六個月的簡明綜合財務報告所採用的會計政策及計算方法與編製本集團截止二零一二年十二月三十一日止年度的全年財務報告所依據者一致。

於本中期期間，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香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）。

香港財務報告準則（修訂本）	香港財務報告準則二零零九年至二零一一年周期之年度改進
香港財務報告準則第 7 號（修訂本）	披露－金融資產及金融負債之抵銷
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、聯合安排及其他實體權益之披露：過渡指引
香港會計準則第 1 號（修訂本）	其他全面收益項目之呈列
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	聯合安排
香港財務報告準則第 12 號	其他實體權益之披露
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（國際財務報告準則詮釋委員會）－詮釋 20	露天礦場生產階段之剝採成本

除下文所述者外，採納該等香港財務報告準則對本會計期間或過往會計期間本集團的簡明綜合財務報告並無任何重大影響。

## 2. 主要會計政策 (續)

### 香港會計準則第 1 號 (修訂本) 其他全面收益項目之呈列

香港會計準則第 1 號 (修訂本) 就全面收益表及收益表引入新名稱。根據香港會計準則第 1 號 (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 (修訂本) 保留可以選擇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益。然而，香港會計準則第 1 號 (修訂本) 規定須在其他全面收益一節內作出額外披露，以將其他全面收益項目分為兩類：(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能會重新分類至損益的項目。其他全面收益項目的所得稅須按相同基準分配—惟有有關修訂本並無改變現時可選擇按除稅前或除稅後基準來呈列其他全面收益項目。有關修訂本已追溯應用，因此其他全面收益項目之呈列已作出修改以反應有關變動。

### 應用香港財務報告準則第 11 號之影響

香港財務報告準則第 11 號取代了香港會計準則第 31 號「於合營企業的權益」，而相關詮釋《香港 (常務詮釋委員會) — 詮釋 13》「共同控制實體—合營方的非貨幣出資」已被納入香港會計準則第 28 號 (二零一一年經修訂)。香港財務報告準則第 11 號訂明由兩個或以上訂約方擁有共同控制權的聯合安排應如何分類及入賬。根據香港財務報告準則第 11 號，聯合安排僅分為兩類—聯合經營及合營企業。根據香港財務報告準則第 11 號，聯合安排的分類乃經考慮該等安排的結構、法律形式、安排訂約方協定的合約條款及其他相關事實及情況後，基於聯合安排各方的權利及責任而釐定。聯合經營為一項聯合安排，據此對安排擁有共同控制權的各方 (即聯合經營者) 對該安排相關的資產及負債均享有權利及負有義務。合營企業為一項聯合安排，據此對安排擁有共同控制權的各方 (即聯合投資者) 對該安排的淨資產享有權利。先前，香港會計準則第 31 號有三種形式的聯合安排—共同控制實體、共同控制業務及共同控制資產。根據香港會計準則第 31 號對聯合安排的分類主要基於該安排的法律形式而釐定 (例如透過獨立實體成立的聯合安排乃分類為共同控制實體)。

合營企業與聯合經營的最初及其後會計處理方法均有所不同。於合營企業的投資乃採用權益法入賬 (不再容許採用比例綜合法)。於聯合經營的投資的入賬方法為各聯合經營者均確認其資產 (包括其對任何共同持有資產應佔的份額)、其負債 (包括其對任何共同產生負債應佔的份額)、其收益 (包括其對出售聯合經營產出的任何收益應佔的份額) 及其開支 (包括其對任何共同產生開支應佔的份額)。各聯合經營者根據適用準則就其於聯合經營中的權益將資產及負債以及收益及開支入賬。

## 2. 主要會計政策 (續)

### 應用香港財務報告準則第11號之影響 (續)

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，於本期間應用香港財務報告準則第 11 號對本期間及過往期間本集團簡明綜合財務業績及狀況及／或中期報告所載的披露事項並無任何重大影響。

### 香港財務報告準則第13號公平值計量

本集團於本中期期間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 號制訂有關對公平值計量的指引及有關公平值計量的披露的單一來源，並取代過往載於多項香港財務報告準則的有關規定。其後已對香港會計準則第 34 號作出修訂，規定須於中期簡明綜合財務報告作出若干披露。

香港財務報告準則第 13 號範圍廣闊，適用於其他香港財務報告準則規定或准許使用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（若干特殊情況除外）。香港財務報告準則第 13 號載有新的「公平值」定義，將公平值界定為在現時市況下於計量日期在一個主要（或最有利的）市場按有序交易出售資產應收取或轉移負債應支付的價格。香港財務報告準則第 13 號項下的公平值為平倉價，不論該價格是否直接可觀察所得或使用另一項估值方法作出估計。此外，香港財務報告準則第 13 號亦載有廣泛的披露規定。

根據香港財務報告準則第 13 號的過渡條文，本集團已前瞻應用新公平值計量及披露規定。除於中期財務報告作出額外披露外，採納香港財務報告準則第 13 號對本集團的中期財務報告並無任何重大影響。

## 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。

具體而言，按香港財務報告準則第8號本集團之可報告及營運分類如下：

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
貨品貿易	貨品貿易

### 3. 分類資料 (續)

期內，按可報告分類之本集團之收入及業績分析如下：

	物業租賃		收取特許費之權利		貨品貿易		總計	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
收益	9,817	9,641	4,353	3,704	-	19	14,170	13,364
分類(虧損) 溢利	(183,865)	11,359	(909)	(1,060)	(164)	(752)	(184,938)	9,547
未予分配企業開支							(23,639)	(94,228)
其他未予分配收益							37	157
應佔一家合營企業溢利							1,443	1,754
融資成本							(20,898)	(20,037)
稅前虧損							(277,995)	(102,807)

### 4. 融資成本

	截至 二零一三年 六月三十日 止六個月 千港元	截至 二零一二年 六月三十日 止六個月 千港元
利息支出：		
- 須於五年內全數償還之銀行貸款及其他計息貸款	14,704	2,332
- 須於五年後全數償還之銀行貸款及其他計息貸款	3,497	3,335
- 可換股票據之實際利息開支	2,697	14,370
與重新發展之投資物業有關之銀行貸款引起之借貸成本	13,466	15,386
總借貸成本	34,364	35,423
減：資本化金額	(13,466)	(15,386)
	20,898	20,037

## 5. 所得稅開支

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(二零一二年一月一日至二零一二年六月三十日：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 二零一三年 六月三十日 止六個月 千港元	截至 二零一二年 六月三十日 止六個月 千港元
即期稅項		
中國企業所得稅	-	-
遞延稅項		
投資物業公平值變動	(43,358)	2,427
	<u>(43,358)</u>	<u>2,427</u>

## 6. 期內虧損

期內虧損乃扣除 / (計入) 下列各項後得出：

	截至 二零一三年 六月三十日 止六個月 千港元	截至 二零一二年 六月三十日 止六個月 千港元
一項無形資產攤銷 (包括於銷售成本)	1,778	1,736
預付租約款攤銷	-	69
物業、廠房及設備折舊	717	1,470
折舊及攤銷總額	<u>2,495</u>	<u>3,275</u>
利息收入	<u>(37)</u>	<u>(157)</u>

## 7. 股息

本公司董事會建議不派發截至二零一三年六月三十日止六個月之中期股息 (二零一二年一月一日至二零一二年六月三十日：無)。

## 8. 每股虧損

### (a) 每股基本虧損

每股基本虧損乃基於下述數據計算：

	截至 二零一三年 六月三十日 止六個月 千港元	截至 二零一二年 六月三十日 止六個月 千港元
本公司擁有人應佔期內虧損	<b>(184,637)</b>	<b>(104,871)</b>
	二零一三年 六月三十日 千股	二零一二年 六月三十日 千股
<b>普通股加權平均數</b>		
股份數目		
於一月一日之已發行普通股	<b>10,844,367</b>	8,307,327
於轉換可換股票據時發行股份之影響	<b>904,519</b>	866,910
於六月三十日之普通股加權平均數	<b>11,748,886</b>	9,174,237

### (b) 每股攤薄虧損

每股攤薄虧損乃基於下述數據計算：

	截至 二零一三年 六月三十日 止六個月 千港元	截至 二零一二年 六月三十日 止六個月 千港元
本公司擁有人應佔期內虧損	<b>(184,637)</b>	<b>(104,871)</b>
可換股票據負債部分之實際利息之稅後 影響	<b>2,022</b>	10,778
本公司擁有人應佔期內虧損 (攤薄)	<b>(182,615)</b>	<b>(94,093)</b>
	二零一三年 六月三十日 千股	二零一二年 六月三十日 千股
<b>普通股加權平均數 (攤薄)</b>		
股份數目		
於六月三十日之普通股加權平均數	<b>11,748,886</b>	9,174,237
具潛在攤薄影響普通股之影響	<b>390,625</b>	1,388,905
用以計算每股攤薄虧損之普通股加權平 均數	<b>12,139,511</b>	10,563,142

截至二零一三年六月三十日及二零一二年六月三十日止期內之每股攤薄虧損與每股基本虧損相同，此乃由於轉換可換股票據而產生之潛在股份將減少本集團期內之每股虧損，並且視為具反攤薄影響所致。

## 9. 應收賬款及其他應收款項

於二零一三年六月三十日，應收賬款及其他應收款項包括應收賬款約4,355,000 港元 (二零一二年十二月三十一日：約7,083,000 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：

	二零一三年 六月三十日 千港元	二零一二年 十二月三十一日 千港元
三個月以下	2,212	1,841
四至六個月	2,143	1,841
六個月以上	-	3,401
總計	<b>4,355</b>	<b>7,083</b>

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。

## 10. 其他應付款項

	二零一三年 六月三十日 千港元	二零一二年 十二月三十一日 千港元
其他應付款項及應付費用	84,749	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	104,799	101,623
已收取之預付租金	43,241	39,348
	<b>242,789</b>	<b>200,326</b>

## 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。

截至二零一三年六月三十日止六個月，本集團錄得營業額 14,170,000 港元，比對去年同期的 13,364,000 港元，輕微上升 6%。

本集團於回顧期內，未經審核綜合虧損為 184,673,000 港元（二零一二年六月三十日止六個月虧損：105,234,000 港元）。本期之虧損增加主要是源於本集團之投資物業公平值減少。

本集團於期內的穩定收入來源，包括本集團哈爾濱商場的租金收入 9,605,000 港元（二零一二年六月三十日止六個月：9,562,000 港元）及香泉酒店的酒店管理權的特許費 4,353,000 港元（二零一二年六月三十日止六個月：3,704,000 港元）。

雖然哈爾濱商場為本集團提供長期穩定的租金收入，但本公司擬將這個已升值的商場套現，重整本集團的投資組合。商場出售事宜現正洽談之中，若出售落實，本集團將着眼於其他具較高增長潛力的投資機會。

由於一些周邊公共工程出現不可預見的延誤，本集團重慶的旗艦商場的正式開幕時間，某程度上亦受耽誤。該商場現已開始試業，預期很快便可全面正式營運。該項目將成為本集團未來的主要收入來源。

## 資產與負債

於二零一三年六月三十日，本集團的總負債約為 1,897,496,000 港元，其中約 108,585,000 港元之銀行貸款及約 5,436,000 港元之其他貸款為須於往後十二個月內償還。

## 流動資金、財政資源、資產抵押、資本與負債比率及資本承擔

於二零一三年六月三十日，本集團的流動資產及流動負債分別為 127,170,000 港元及 456,701,000 港元。

於二零一三年六月三十日，本集團之主要資產抵押分別為租賃土地及物業約 29,676,000 港元，投資物業約 3,103,000,000 港元及銀行結餘約 138,000 港元。此外，一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。於二零一三年六月三十日該比率為 56.7%。

於二零一三年六月三十日，本集團之資本承擔約 15,600,000 港元。

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

- (a) 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」），一家從利華投資發展有限公司（「利華」，一家由本公司一名控權股東兼執行董事梁文貫先生（「梁先生」）實益全資擁有之公司）購入本集團全資擁有之附屬公司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，並有權佔用及將該等有疑問物業租予其他租客以產生租金收入。

於二零一一年二月二十七日，根據一份於收購事項完成日由利華及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因透過收購帝景開發而收購的投資物業或其任何控股公司或附屬公司（「被收購集團」）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簽訂一項承諾，承諾負責上述之彌償債務（以被收購集團可能因未獲梁先生根據其於彌償保證協議項下責任結付被收購集團之損失、負債及開支為限）。

- (b) 於截至二零一零年十二月三十一日止年度，本集團收到一封由一名獨立第三者發出之法律函件，申索其於一份已過去之獨家分銷權合同下之權利。該獨立第三者指稱遭受人民幣12,000,000元之損失。

本公司董事認為，本集團的抗辯理據有效及強而有力，因為該獨立第三者無權訂立任何獨家分銷權合同。故此，本集團敗訴之機會不大，且本集團不預期會因而承受重大之財務損失。因此，於二零一三年六月三十日之綜合財務報表內並沒有為任何申索金額及其他訟費作出撥備。

## 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250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。

## 企業管治常規守則

董事認為，本公司於截至二零一三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情況除外：

### **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。自二零一二年六月二十七日鍾國興先生辭任行政總裁後，本公司未有委任行政總裁。截至二零一三年六月三十日止六個月期間，公司的決策乃由執行董事共同作出。董事會認為此安排已能讓公司迅速作出決定並付諸實行，並可迅速而有效地達到公司之目標，以適應不斷改變之環境。

### **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（「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。

截至二零一三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二零一三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。

承董事會命  
梁文貫  
主席兼執行董事

香港，二零一三年八月八日

於本公告日期，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、孔慶文先生及譚學林博士太平紳士。