

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)

截至二零一四年十二月三十一日止年度全年業績公告 及 恢復股份買賣

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」）截至二零一四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

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	<i>附註</i>	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
收益	4	33,107	31,881
銷售成本		(3,625)	(7,056)
毛利		<u>29,482</u>	<u>24,825</u>
其他收益	4	6,959	6,254
行政費用		(73,201)	(75,101)
融資成本	5	(94,198)	(33,792)
投資物業公平值變動		(452,219)	(407,080)
衍生金融資產公平值變動		(1,459)	(2,838)
衍生金融負債公平值變動		(4,545)	9,390
或然代價公平值變動		(115,353)	19,733
不再確認或然代價		-	49,655
就應收賬款及其他應收款項確認之減值虧損		-	(272)
應佔一家合營企業業績		(5)	3,371
出售附屬公司之虧損		<u>(18,372)</u>	<u>-</u>
稅前虧損		(722,911)	(405,855)
所得稅抵減	6	113,055	101,769
本年度虧損	7	<u>(609,856)</u>	<u>(304,086)</u>
下列人士應佔本年度虧損			
- 本公司擁有人		(609,856)	(304,086)
- 非控制權益		-	-
		<u>(609,856)</u>	<u>(304,086)</u>
每股虧損	8		
- 基本及攤薄 (港仙)		<u>(5.07 港仙)</u>	<u>(2.58 港仙)</u>

綜合損益及其他全面收益表
截至二零一四年十二月三十一日止年度

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
本年度虧損	<u>(609,856)</u>	<u>(304,086)</u>
其他全面 (開支) 收益		
其後可重新分類至損益之項目：		
- 換算海外營運財務報表產生之匯兌差額	17,474	47,083
- 就出售附屬公司由權益重新分類至損益	<u>(31,968)</u>	<u>-</u>
本年度其他全面 (開支) 收益	<u>(14,494)</u>	<u>47,083</u>
本年度全面開支總額	<u>(624,350)</u>	<u>(257,003)</u>
應佔全面開支總額：		
- 本公司擁有人	(624,350)	(257,003)
- 非控制權益	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>(624,350)</u>	<u>(257,003)</u>

綜合財務狀況表

於二零一四年十二月三十一日

	附註	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		31,825	32,736
投資物業		2,090,000	2,974,424
無形資產		35,342	39,842
可供銷售投資		-	-
一家合營企業權益		47,092	47,097
		<u>2,204,259</u>	<u>3,094,099</u>
流動資產			
應收賬款及其他應收款項	9	420,940	73,108
衍生金融資產		12,590	5,839
已抵押銀行結餘		157,731	140
銀行結餘及現金		149,576	41,283
		<u>740,837</u>	<u>120,370</u>
流動負債			
其他應付款項	10	385,418	382,505
貸款		264,548	123,046
稅項負債		210	210
應付一位關連人士款項		1,533	2,564
應付一位股東款項		88,536	18,548
應付一家合營企業款項		49,476	49,503
衍生金融負債		35,780	18,039
		<u>825,501</u>	<u>594,415</u>
流動負債淨額		<u>(84,664)</u>	<u>(474,045)</u>
資產總值減流動負債		<u>2,119,595</u>	<u>2,620,054</u>
資本及儲備			
股本		661,253	592,132
儲備		296,008	757,794
權益總額		<u>957,261</u>	<u>1,349,926</u>
非流動負債			
貸款		635,803	709,868
遞延稅項負債		199,601	379,204
可轉換票據		67,013	36,492
或然代價撥備		259,917	144,564
		<u>1,162,334</u>	<u>1,270,128</u>
		<u>2,119,595</u>	<u>2,620,054</u>

附註：

1. 編製基準

本公司根據百慕達一九八一年公司法於百慕達註冊成立為受豁免有限責任公司。本公司股份在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。

編製綜合財務報表時，由於本集團於截至二零一四年十二月三十一日止年度產生淨虧損約609,856,000港元，而於該日，本集團之流動負債超過其流動資產約84,664,000港元，故管理層已審慎考慮本集團日後之流動資金。此外，於二零一四年十二月三十一日，本集團有已訂約但未於綜合財務報表撥備之資本承擔約428,000,000港元。

為改善本集團之財務狀況，以提供流動資金及現金流量致使本集團可持續經營業務，管理層已採取及／或將採取以下措施：

- (a) 本集團正採取措施對多項營運成本及開支進行嚴謹之成本控制，務求達致有盈利及正現金流業務；
- (b) 本集團正與一名獨立第三方商討向本公司提供一筆備用信貸融資人民幣300,000,000元（相當於約374,000,000港元）；及
- (c) 於二零一五年四月八日，盛明國際有限公司與本公司控股股東梁文貫先生（「梁先生」）訂立承諾契據，據此，彼等同意 (i) 由二零一五年四月八日至二零一六年六月三十日期間向本公司提供無抵押免息貸款融資額度350,000,000港元；(ii) 於二零一五年四月八日至二零一六年六月三十日期間向本公司提供財務支援，直至本公司擁有足夠資金應付業務營運及支付到期之財務責任；(iii) 使用股份（定義見本公告附註11）及／或轉換股份讓本公司取得貸款融資，以供本公司達致其營運所需；及 (iv) 於二零一五年四月八日至二零一六年六月三十日期間除上文第 (iii) 項所述之目的外，不得質押及／或出售股份予任何其他人士。

董事認為，經考慮上述措施後，本集團將具有充足營運資金，以為其業務提供資金及於其財務責任在可見將來到期時支付該等責任。因此，綜合財務報表已按持續經營基準編製。

編製綜合財務報表所依據之持續經營假設之有效性取決於上文所述董事所實施之措施能否成功及取得有利結果。本集團之綜合財務報表已按持續經營基準編製，故不包括倘本集團未能持續經營可能需就有關變現及重新分類非流動資產及非流動負債作出之任何調整。

倘持續經營假設為不適當，則可能需要作出調整，以反映資產可能需要按與現時記錄在綜合財務狀況報表不同之金額變現之情況。此外，本集團可能需要就進一步產生之負債作出撥備，及將非流動資產及非流動負債重新分類為流動資產及流動負債。

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」）

於本年度，本集團首次採納了下列由香港會計師公會（「香港會計師公會」）所頒佈之新香港財務報告準則及其修訂本及新詮釋：

本年度強制生效之新訂及經修訂準則及詮釋

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號投資實體之修訂本

本集團於本年度首次應用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「投資實體」之修訂本。香港財務報告準則第10號之修訂本界定了投資實體，並要求符合投資實體定義之報告實體不將其附屬公司綜合入賬，而須於其財務報表按公平值計入損益計量其附屬公司。

為符合資格作為投資實體，報告實體須：

- 從一名或以上的投資者獲取資金，以向彼等提供專業投資管理服務；
- 向其投資者承諾，其業務目的為將資金進行投資，純粹為獲取資本增值、投資收益或同時兩者的回報；及
- 按公平值基準計量及評估其絕大部分投資的表現。

香港財務報告準則第12號及香港會計準則第27號已作出相應的修訂，以為投資實體引進新的披露規定。

由於本公司並非投資實體（根據於二零一四年一月一日之香港財務報告準則第10號所載標準評估），應用該等修訂本不會對於本集團綜合財務報表內所作披露或所確認金額造成任何影響。

香港會計準則第32號抵銷金融資產及金融負債之修訂本

本公司於本年度首次應用香港會計準則第32號「抵銷金融資產及金融負債」之修訂本。香港會計準則第32號之修訂本釐清有關抵銷金融資產及金融負債規定之現有應用事宜。具體而言，修訂本釐清「目前擁有合法可強制執行抵銷權」及「同時變現及結清」之涵義。

修訂本已追溯應用。由於本集團並無符合資格作抵銷之金融資產及金融負債，應用該等修訂本不會對於本集團綜合財務報表內所披露或所確認之金額造成任何影響。

香港會計準則第36號非金融資產可收回金額之披露之修訂本

本集團於本年度首次應用香港會計準則第36號「非金融資產可收回金額之披露」之修訂本。香港會計準則第36號之修訂本在相關現金產生單元（「現金產生單元」）並無減值或減值撥回的情況下，取消具有商譽或無固定可使用年期其他無形資產的現金產生單元可收回金額披露的規定。此外，該等修訂亦對資產之可收回金額或按公平值減出售成本釐定之現金產生單元引入有關公平值等級、主要假設及所使用之估值技巧之額外披露規定。該等新披露包括公平值等級、主要假設及所使用之估值技巧，與香港財務報告準則第13號「公平值計量」所規定作出之披露一致。

應用該等修訂本不會對本集團綜合財務報表內所作披露或所確認金額造成任何影響。

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）

香港會計準則第39號衍生產品之更替及對沖會計之延續之修訂本

本集團於本年度首次應用香港會計準則第39號「衍生產品之更替及對沖會計之延續」之修訂本。香港會計準則第39號之修訂本放寬當對沖工具的衍生產品在若干情況下更替時終止對沖會計處理的規定。修訂本亦釐清，因更替以致對沖工具的衍生產品公平值的任何變動，應包括在對沖成效的評估內。

修訂本已追溯應用。由於本集團並無任何衍生產品須予更替，應用該等修訂本不會對於本集團綜合財務報表內所作披露或所確認金額造成任何影響。

香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第21號「徵費」

本集團於本年度首次應用香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第21號「徵費」之修訂本。香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第21號「徵費」針對何時就支付政府施加的徵費確認負債的問題。該詮釋界定何謂徵費，並訂明產生有關負債的責任事件是指法例所界定觸發支付徵費責任的活動。該詮釋就不同徵費安排應如何入賬提供指引，尤其釐清了經濟強制或以持續經營基準編製財務報表概不表示一個實體目前負有支付徵費的責任，而有關責任將會因為在未來期間營運而被觸發。

香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第21號「徵費」已追溯應用。應用該等修訂本不會對於本集團綜合財務報表內所作披露或所確認金額造成任何重大影響。

於二零一四年一月一日開始之財政年度生效之其他準則、修訂本及詮釋對本集團而言並不重大。

已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂準則及詮釋

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11號之修訂本	收購合資業務權益之會計處理 ⁴
香港會計準則第16號及香港會計準則第38號之修訂本	釐清折舊及攤銷之可接受方式 ⁴
香港會計準則第16號及香港會計準則第41號之修訂本	農業：生產性植物 ⁴
香港會計準則第19號之修訂本	界定福利計劃：僱員供款 ³
香港會計準則第27號之修訂本	獨立財務報表之權益法 ⁴
香港財務報告準則之修訂本	二零一零年至二零一二年週期香港財務報告準則的年度改進 ⁵
香港財務報告準則之修訂本	二零一一年至二零一三年週期香港財務報告準則的年度改進 ³
香港財務報告準則之修訂本	二零一二年至二零一四年週期香港財務報告準則的年度改進 ⁴

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）

已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂準則及詮釋（續）

香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號之修訂本	投資者與其聯營公司或合營公司之間的資產出售或投入 ⁴
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28號之修訂本	投資實體：應用合併豁免 ⁴
香港會計準則第1號之修訂本	披露計劃 ⁴
香港財務報告準則第9號	金融工具 ¹
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約之收益 ²

- 1 於二零一八年一月一日或其後開始的年度期間生效。
- 2 於二零一七年一月一日或其後開始的年度期間生效。
- 3 於二零一四年七月一日或其後開始的年度期間生效。
- 4 於二零一六年一月一日或其後開始的年度期間生效。
- 5 於二零一四年七月一日或其後開始的年度期間生效，惟有限例外情況則除外。

香港財務報告準則第9號金融工具

於二零零九年頒佈之香港財務報告準則第9號，引入有關金融資產分類和計量之新規定。香港財務報告準則第9號隨後於二零一零年修訂，加入了有關金融負債分類和計量及終止確認之規定，其亦進一步於二零一三年經修訂，以包括有關對沖會計法之新規定。於二零一四年頒佈之香港財務報告準則第9號另一經修訂版本主要包括(a)有關金融資產之減值規定及(b)藉為若干簡單債務工具引入「按公平值計入其他全面收益列賬」（「按公平值計入其他全面收益列賬」）計量類別，對分類及計量規定作出有限修訂。

香港財務報告準則9的主要規定載述如下：

- 對屬於香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」範圍內之所有已確認金融資產隨後按攤銷成本或公平值計量。特別指出，只有當以業務模式持有債務投資之目的是收取合約現金流量，以及該合約現金流量僅指支付本金及尚未償還本金利息時，該債務投資才可按攤銷成本在隨後之會計期末計量。於目的為同時收回收合約現金流量及出售金融資產之業務中持有之債務投資，以及金融資產合約條款令於特定日期產生之現金流量純粹為支付本金及尚未償還本金利息之債務工具，按公平值計入其他全面收益列賬之方式計量。所有其他債務投資及股本投資在隨後之報告期末按公平值計量。此外，在香港財務報告準則第9號項下，實體可作出不可撤回之選擇，於其他全面收益中呈列股本投資（並非持作交易）公平值之其後變動，惟只有股息收入通常於損益中確認。
- 對於指定按公平值經損益入賬計量之金融負債，香港財務報告準則第9號規定其公平值金額之變動是由於該項負債之信貸風險變化而產生者，在其他全面收益內呈列，除非在其他全面收益內確認該項負債之信貸風險變化之影響將對損益產生或加大會計錯配。因金融負債之信貸風險變動導致金融負債之公平值變動在隨後不再重新分類至損益。在香港會計準則第39號項下，定按公平值計入損益之金融負債之公平值之所有變動於損益內呈列。

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9號金融工具（續）

- 就金融資產之減值而言，與香港會計準則第39號項下按已產生信貸虧損模式計算相反，香港財務報告準則第9號採納按預期信貸虧損模式計算。預期信貸虧損模式規定實體於各報告日期將預期信貸虧損及該等預期信貸虧損之變動入賬，以反映信貸風險自初始確認以來之變動。換言之，毋須再待發生信貸事件方確認信貸虧損。
- 新一般對沖會計法規定保留三類對沖會計法。然而，該會計法向可作對沖會計之交易類別引入更大靈活性，尤其是擴闊合資格作為對沖工具之工具類別及可作對沖會計之非金融項目之風險分部類別。此外，效用測試已獲重整並被「經濟關係」之原則取代，且毋須追溯評估對沖效用，亦已引入有關實體風險管理活動之更完善披露規定。

本公司董事預期，於未來應用香港財務報告準則第9號可能會對就本集團金融資產及金融負債之已呈報金額造成重大影響。然而，於本集團完成詳細審閱前無法合理估算對本集團財務報表之財務影響。

香港財務報告準則第15號來自客戶合約之收益

香港財務報告準則第15號於二零一四年七月頒佈，其制定一項單一全面模式供實體用作將來自客戶合約之收益入賬。香港財務報告準則第15號生效後將取代現時載有香港會計準則第18號「收益」、香港會計準則第11號「建築合約」及相關詮釋之收益確認指引。

香港財務報告準則第15號之核心原則為實體所確認描述向客戶轉讓承諾貨品或服務之收益金額，應為能反映該實體預期就交換該等貨品或服務有權獲得之代價。具體而言，該準則引入五個確認收益之步驟：

第一步：識別與客戶訂立之合約

第二步：識別合約中之履約責任

第三步：釐定交易價

第四步：將交易價分配至合約中之履約責任

第五步：於實體完成履約責任時確認收益

根據香港財務報告準則第15號，實體於完成履約責任時確認收益，即於特定履約責任相關之商品或服務的「控制權」轉讓予客戶時。香港財務報告準則第15號已就特別情況之處理方法加入更明確的指引。此外，香港財務報告準則第15號要求更詳盡之披露。

本公司董事預期，於未來應用香港財務報告準則第15號可能會對就本集團綜合財務報表之已呈報金額及已披露事項造成重大影響。然而，於本集團進行詳細審閱前無法合理估算財務影響。

除上文所述者外，本公司董事認為，應用其他新訂及經修訂香港財務報告準則及修訂本不大可能對本集團之財務狀況及表現以及披露事項構成重大影響。

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：

截至二零一四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>23,996</u>	<u>9,111</u>	<u>-</u>	<u>33,107</u>
分類虧損	<u>(468,022)</u>	<u>(4,160)</u>	<u>-</u>	<u>(472,182)</u>
未予分配企業開支				(162,400)
其他未予分配收益				5,874
應佔一家合營企業業績				(5)
融資成本				<u>(94,198)</u>
稅前虧損				<u>(722,911)</u>

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
應佔一家合營企業業績				3,371
融資成本				<u>(33,792)</u>
稅前虧損				<u>(405,855)</u>

經營分類之會計政策與本集團會計政策相同。分類虧損指各分類所產生之虧損，當中並未分配中央行政成本、董事薪金、應佔一家合營企業業績、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：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
<i>分類資產</i>		
物業租賃	2,534,729	3,058,409
收取特許費之權利	83,067	42,532
貨品貿易	-	-
總分類資產	2,617,796	3,100,941
未分配企業資產	327,300	113,528
綜合資產	2,945,096	3,214,469
<i>分類負債</i>		
物業租賃	1,441,668	1,310,377
收取特許費之權利	4,216	115
貨品貿易	-	-
總分類負債	1,445,884	1,310,492
未分配企業負債	541,951	554,051
綜合負債	1,987,835	1,864,543

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、合營企業權益、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：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
收益		
投資物業之租金收入	23,996	22,477
特許費收入	9,111	9,404
貨品貿易	-	-
	33,107	31,881
其他收益		
銀行利息收入	1,521	122
雜項收入	5,438	38
政府補貼	-	6,094
	6,959	6,254

5. 融資成本

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
利息：		
- 須於五年內全數償還之貸款	77,740	28,437
- 須於五年後全數償還之貸款	3,628	295
- 可轉換票據	12,830	5,060
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
總貸款成本	<u>94,198</u>	<u>70,180</u>
減：資本化之數額	-	(36,388)
	<u>94,198</u>	<u>33,792</u>

6. 所得稅抵減

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
即期稅項		
中國企業所得稅		
- 本年度	<u>-</u>	<u>-</u>
遞延稅項		
- 本年度	<u>113,055</u>	<u>101,769</u>
	<u>113,055</u>	<u>101,769</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，中國附屬公司的稅率為25%。

7. 本年度虧損

本年度虧損乃扣除下列各項後得出：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
員工成本：		
- 董事酬金	3,585	4,099
- 其他員工成本	13,003	13,612
- 退休福利計劃供款（董事除外）	80	76
總員工成本	<u>16,668</u>	<u>17,787</u>
無形資產攤銷（包括於銷售成本）	3,625	3,625
物業、廠房及設備折舊	<u>1,795</u>	<u>1,593</u>
折舊及攤銷總額	<u>5,420</u>	<u>5,218</u>
應收賬款及其他應收款項確認之減值虧損	-	272
核數師酬金	950	900
經營租賃之最低租金款項	<u>690</u>	<u>765</u>

8. 每股虧損

本公司擁有人應佔每股基本虧損乃基於下述數據計算：

	二零一四年 千港元	二零一三 千港元
本公司擁有人應佔本年度虧損	<u>(609,856)</u>	<u>(304,086)</u>
	二零一四年 千股	二零一三年 千股
普通股加權平均數		
於一月一日之已發行普通股	11,842,647	10,844,367
於轉換可換股票據時發行股份之影響	<u>175,035</u>	<u>951,785</u>
於十二月三十一日之普通股加權平均數	<u>12,017,682</u>	<u>11,796,152</u>

截至二零一四年十二月三十一日及二零一三年十二月三十一日止年度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兩年度之每股虧損，並且視為具反攤薄影響所致。

9. 應收賬款及其他應收款項

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
應收賬款	10,426	9,200
減：呆賬撥備	-	-
	<u>10,426</u>	<u>9,200</u>
收購豐隆環球有限公司之已付按金	107,000	-
收購物業、廠房及設備之已付按金	19,009	-
招標之已付按金	37,406	-
保養本集團重慶物業之付款	32,419	33,248
墊付物業管理費	8,728	8,951
墊款予一名第三方	192,408	-
其他	13,544	21,709
	<u>410,514</u>	<u>63,908</u>
	<u>420,940</u>	<u>73,108</u>

應收賬款

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。

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
三個月以下	2,681	2,398
四至六個月	2,681	2,398
六個月以上	<u>5,064</u>	<u>4,404</u>
總計	<u>10,426</u>	<u>9,200</u>

10. 其他應付款項

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
應付工程款、其他應付款項及應付費用	268,945	120,597
透過收購一家附屬公司收購 無形資產之尚未支付代價	10,000	10,000
已收取之可退還按金	95,743	108,173
已收取之預付租金	10,730	42,735
已收取出售附屬公司按金	-	101,000
	385,418	382,505

11. 重大報告期後事件

盛明國際有限公司為一家於西薩摩亞註冊成立之私人有限責任公司，而梁先生擁有盛明國際有限公司全部已發行股本。於二零一五年四月八日，盛明國際有限公司與梁先生分別實益持有約1,020,549,000股及5,636,969,000股本公司已發行普通股股份，分別代表約7.47%及41.26%本公司已發行普通股股份總額（此後統稱為股份）。於二零一五年四月八日，梁先生與盛明國際有限公司訂立承諾契據（「承諾契據」），據此，彼等同意 (i) 由二零一五年四月八日至二零一六年六月三十日期間向本公司提供無抵押免息貸款融資額度350,000,000港元；(ii) 二零一五年四月八日至二零一六年六月三十日期間向本公司提供財務支援，直至本公司擁有足夠資金應付業務營運及支付到期之財務責任；(iii) 承諾及保證收回給予重慶新佳俊建築裝飾工程有限公司墊支款項約192,408,000港元；(iv) 使用股份及／或轉換股份讓本公司取得貸款融資，以供本公司達致其營運所需；及 (v) 於二零一五年四月八日至二零一六年六月三十日期間除上文第 (iii) 及 (iv) 項所述之目的外，不得質押及／或出售股份予任何其他人士。

獨立核數師報告之修訂

截至二零一四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：

「在不作出保留意見之情況下，我們謹請閣下垂注本公告附註1，當中顯示貴集團於截至二零一四年十二月三十一日止年度期間產生淨虧損約609,856,000港元，而於該日貴集團之流動負債超過其流動資產約84,664,000港元。此外，於二零一四年十二月三十一日，貴集團有已訂約但未於綜合財務報表撥備之資本承擔約428,000,000港元。貴集團持續經營之能力主要取決於貴集團能否持續取得融資。倘未能取得融資或融資不足，則貴集團將未能於其責任到期時履行該等責任。此情況連同本公告附註1所載之其他事項顯示可能存在對貴集團持續經營業務之能力構成重大懷疑之重大不明朗因素。」

股息

董事會不建議派發截至二零一四年十二月三十一日止年度的末期股息（二零一三年：無）。

業績

截至二零一四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33,107,000港元，相比二零一三年十二月三十一日止年度之31,881,000港元上升約4%；又錄得淨虧損約609,856,000港元，而二零一三年十二月三十一日止年度則有淨虧損約304,086,000港元。虧損主要源於投資物業及或然代價公平值變動之影響。

業務回顧

本年度本集團的主要收入包括來自重慶盛滙廣場租金收入約 20,499,000 港元，以及從香泉酒店項目收到之特許權使用費約 9,111,000 港元。

本集團位於中國重慶市，地理位置優越之旗艦商場 - 盛滙廣場，在二零一四年經歷一次轉型，我們有感於保稅入口商品展銷中心的發展潛力，於是就此申請批文，並已成功獲批。

於年內，本集團成功配售可換股債券，本金總額為 261,500,000 港元。配售事項之所得款項淨額約為 254,300,000 港元。集資所得用作本集團發掘新投資機會，並作為本集團的一般營運資金。

前景及展望

二零一五年是本集團積極進取的一年。盛滙廣場轉型後，現已成為保稅入口商品展銷中心，並可憑藉方興未艾的電子商貿擴大其收入來源。憑藉其優越的地理位置，重慶將受惠於習近平主席倡導的「一帶一路」概念，管理層有信心盛滙廣場將因而蒙益。

隨着二零一四年二月哈爾濱商場出售完成，及二零一四年十月完成配售可換股債券後，本公司的財務實力和現金流得到改善，並正在積極尋求新的投資機會。在二零一四年十一月，本公司與控權股東梁文貫先生簽訂協議，收購的一塊由其持有土地（「該土地」）使用權。該土地位於廣東省佛山市南海區西樵鎮中心地帶，地皮面積為 86,938 平方米。西樵鎮位於珠江三角洲的腹地，地理位置卓越，發展潛力龐大。就基建而言，廣佛地鐵為佛山市第一個地下鐵路系統，於二零一零年開通後，連接佛山市與廣州市之地鐵系統令兩城市之人口流動性大大加強。此外，根據十二·五規劃，中國政府有意發展南海區為金融後援服務基地，同時努力推廣當地本土旅遊業。在這方面，南海區已持續對其金融高新區提供支援；而西樵山已於二零一三年歸類為 5A 級旅遊景區，為廣東省內唯一獲得此評級之旅遊景區。

考慮到並無競爭對手及鄰近地區缺乏同類發展模式，本公司擬於該土地上發展一個集商舖、辦公室及酒店於一身的廣場。根據現有發展計劃，商舖、辦公室及酒店發展項目的建築面積分別佔約 94,400 平方米、92,000 平方米及 8,800 平方米。是次關連交易已於股東特別大會取得獨立股東批准生效。預計該發展工程將於兩年半後完成，隨後該項目會為本集團帶來租金收入。

前景及展望 (續)

由於全球奉行量化寬鬆政策，而國內的證券市場熾熱，香港的投資氣氛亦在升溫。為向多元化發展，本公司擬進軍金融服務業，最近簽訂協議收購平安證券有限公司。平安證券乃一間根基穩固的香港證券經紀及財務顧問公司，提供廣泛的財務服務，包括證券經紀、證券包銷與配售以及財務顧問服務。董事會相信，收購事項將讓本集團在實現業務多元化的戰略方向上邁出義意深遠的一步。最後，董事會相信，本集團業務組合多元化亦將會增強本集團對抗商業環境轉變的韌性。

流動資金、財務資源、資產抵押、資本及負債比率資本承擔

本集團於二零一四年十二月三十一日的流動資產及流動負債分別為740,837,000 港元及825,501,000 港元。本集團的有抵押銀行及其他貸款總額分別為688,475,000港元及137,157,000港元。

於二零一四年十二月三十一日，本集團之主要資產抵押為銀行結餘157,731,000港元、投資物業公平值2,090,000,000港元及租賃土地及物業的賬面值約為28,340,000港元。

本集團於二零一四年十二月三十一日之資本與負債比率為67%，該比率乃按本集團之負債總額除以其資產總值計算。

資本承擔

根據本公司日期分別為二零一四年十一月十三日之公告及二零一五年三月九日之通函，於二零一四年十一月十三日，本公司之全資附屬公司裕濤有限公司（「裕濤」）與梁先生訂立收購協議（「收購協議」），據此，裕濤同意向梁先生收購豐隆環球有限公司（「豐隆」，連同其附屬公司，統稱「豐隆集團」）之全部股本，代價為535,000,000港元。豐隆乃一家於塞舌爾共和國註冊成立之私人有限公司，豐隆集團持有一幅位於中國廣東省西樵鎮面積為86,938平方米之商用土地及建於該土地上建築面積為2,576.14平方米之樓宇。根據收購協議，代價535,000,000港元以下列方式支付：

- (i) 一筆為數107,000,000港元之可退還按金已於簽訂收購協議時支付；及
- (ii) 餘額428,000,000港元將於收購完成時由本公司向梁先生發行承兌票據之方式支付。

上述收購已於二零一五年四月一日舉行之股東特別大會上獲本公司獨立股東批准，收購之詳情分別載於本公司日期為二零一四年十一月十三日之公告及日期為二零一五年三月九日之通函內。

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，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。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。

於二零一一年二月二十七日，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）。

其他重大報告期後事項

除本公告附註 11 所述之事項外，其他重大報告期後事項如下：

- a) 於二零一四年十一月十三日，裕濤與賣方梁先生訂立收購協議（「收購協議」），內容有關收購豐隆之全部股權，代價為535,000,000港元。豐隆集團持有位於中國廣東省西樵鎮物業之土地使用權。

代價535,000,000港元將以下列方式支付：

- (i) 一筆為數107,000,000港元之可退還按金於簽訂收購協議時由本集團以支票支付予梁先生或其代名人；及
- (ii) 餘額428,000,000港元將於收購完成時由本集團向梁先生或其代名人發行承兌票據之方式支付。

有關詳情分別載於本公司日期為二零一四年十一月十三日之公告及日期為二零一五年三月九日之通函內。

其他重大報告期後事項 (續)

- b) 於二零一五年三月十日，本公司與一名獨立第三方訂立買賣協議，內容有關收購Grand Ahead Finance Limited (「Grand Ahead」，連同其附屬公司統稱「Grand Ahead集團」) 之全部股權，代價為1,200,000,000港元。Grand Ahead集團主要從事提供證券經紀、證券包銷及配售及財務顧問服務 (包括可進行證券及期貨條例項下第1、4、6及9類受規管活動之持牌法團) 業務。

代價1,200,000,000港元將以下列方式支付：

- (i) 400,000,000港元透過於收購完成時向賣方 (或其代名人) 發行承兌票據之方式支付；
- (ii) 700,000,000港元透過於收購完成時以向賣方 (或其代名人) 配發及發行代價股份之方式支付；及
- (iii) 100,000,000港元透過於收購完成時以向賣方 (或其代名人) 發行可換股票據之方式支付。

有關詳情載於本公司日期為二零一五年三月十日之公告內。

僱員及酬金政策

於本年度內，本集團共僱用約200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

董事會定期監控本集團之企業管治指引及常規守則。於本年度內，本公司已應用及全面遵守聯交所證券上市規則 (「上市規則」) 附錄十四所載之《企業管治守則》之所有相關守則條文 (「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。本公司目前沒有主席及行政總裁。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。本司之非執行董事及獨立非執行董事均無特定任期，惟彼等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二零一四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二零一四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。

恢復股份買賣

應本公司要求，本公司股份已於二零一五年四月一日（星期三）上午九時正起在聯交所暫停買賣，以待刊發本公告。本公司已向聯交所申請本公司股份自二零一五年四月九日（星期四）上午九時正起恢復股份買賣。

承董事會命
盛明國際（控股）有限公司
執行董事
張國東

香港，二零一五年四月八日

於本公告日期，董事會由以下成員組成：執行董事張國東先生及梁惠欣小姐；非執行董事 Marco Theodorus Nijssen 先生；以及獨立非執行董事董安生博士、孔慶文先生及康仕龍先生。