

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)

截至二零一四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」)截至二零一四年六月三十日止六個月未經審核之綜合業績連同二零一三年同期比較數字概列如下：

簡明綜合收益表

	附註	截至 二零一四年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 千港元	截至 二零一三年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 千港元
收益	3	19,444	14,170
銷售成本		<u>(4,164)</u>	<u>(3,295)</u>
毛利		15,280	10,875
其他收入		1,588	37
出售附屬公司虧損		(33,370)	-
行政費用		(51,821)	(30,474)
融資成本	4	(24,091)	(20,898)
投資物業公平值變動		(142,449)	(173,433)
衍生金融資產之公平值變動		(3,576)	(3,020)
衍生金融負債之公平值變動		8,007	2,112
或然代價公平值變動		8,433	(14,637)
應佔一家合營企業溢利		<u>-</u>	<u>1,443</u>
稅前虧損		(221,999)	(227,995)
所得稅開支	5	<u>35,612</u>	<u>43,358</u>
期內虧損	6	<u>(186,387)</u>	<u>(184,637)</u>
本公司擁有人應佔期內虧損		<u>(186,387)</u>	<u>(184,637)</u>
每股虧損	8		
基本及攤薄		<u>(1.574 仙)</u>	<u>(1.572 仙)</u>

簡明綜合其他全面收益表

	截至 二零一四年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 千港元	截至 二零一三年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 千港元
期內虧損	<u>(186,387)</u>	<u>(184,637)</u>
其他全面 (費用) / 收益		
其後可重新分類至損益之項目		
換算海外業務之匯兌差額	(43,482)	28,397
出售海外業務而重新分類調整之累計匯兌差額	<u>(31,968)</u>	<u>-</u>
期內其他全面 (費用) / 收益	<u>(75,450)</u>	<u>28,397</u>
期內全面費用總額	<u>(261,837)</u>	<u>(156,240)</u>
本公司擁有人應佔全面費用總額	<u>(261,837)</u>	<u>(156,240)</u>

簡明綜合財務狀況表

		二零一四年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零一三年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
	附註		
非流動資產			
物業、廠房及設備		32,182	32,736
投資物業		2,319,202	2,974,424
無形資產		37,124	39,842
於一家合營企業權益		47,097	47,097
		<u>2,435,605</u>	<u>3,094,099</u>
流動資產			
應收賬款及其他應收款項	9	83,174	73,108
已抵押銀行結餘		136	140
衍生金融資產		2,263	5,839
銀行結餘及現金		26,057	41,283
		<u>111,630</u>	<u>120,370</u>
流動負債			
其他應付款項	10	240,323	382,505
貸款		140,662	123,046
稅項負債		210	210
應付一位關連人士款項		1,564	2,564
應付一位股東款項		1,528	18,548
應付一家合營企業款項		49,503	49,503
衍生金融負債		10,032	18,039
		<u>443,822</u>	<u>594,415</u>
流動負債淨額		(332,192)	(474,045)
資產總值減流動負債		<u>2,103,413</u>	<u>2,620,054</u>
資本及儲備			
股本		592,132	592,132
儲備		495,957	757,794
權益總額		<u>1,088,089</u>	<u>1,349,926</u>
非流動負債			
貸款		573,911	709,868
遞延稅項負債		266,321	379,204
可換股票據		38,961	36,492
或然代價撥備		136,131	144,564
		<u>1,015,324</u>	<u>1,270,128</u>
		<u>2,103,413</u>	<u>2,620,054</u>

簡明財務報告附註

截至二零一四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，截至二零一四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二零一三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，本集團首次採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」）。

香港財務報告準則第 10 號、香港財務報告準則第 12 號及香港會計準則第 27 號（修訂本）	投資實體
香港會計準則第 32 號（修訂本）	抵銷金融資產及金融負債
香港會計準則第 36 號（修訂本）	非金融資產的可收回金額披露
香港會計準則第 39 號（修訂本）	衍生工具的更替及對沖會計的延續
香港（國際財務報告準則詮釋委員會）— 詮釋 21	徵費

本中期內採用上述的新詮釋及經修訂香港財務報告準則對此等簡明綜合財務報告的金額及 / 或披露並無重大影響。

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。

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

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	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
收益	14,649	9,817	4,795	4,353	-	-	19,444	14,170
分類虧損	(153,868)	(183,865)	(1,639)	(909)	-	(164)	(155,507)	(184,938)
未予分配企業 開支							(10,484)	(23,639)
其他未予分配 收益							1,453	37
出售附屬公司 虧損							(33,370)	-
應佔一家合營 企業溢利							-	1,443
融資成本（附 註4）							(24,091)	(20,898)
稅前虧損							(221,999)	(277,995)

4. 融資成本

	截至 二零一四年 六月三十日 止六個月 千港元	截至 二零一三年 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	16,442	14,704
- 須於五年後全數償還之銀行貸款及其他計息 貸款	5,180	3,497
- 可換股票據之實際利息開支	2,469	2,697
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
總借貸成本	24,091	34,364
減：資本化金額	-	(13,466)
	24,091	20,898

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(二零一三年一月一日至二零一三年六月三十日：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 二零一四年 六月三十日 止六個月 千港元	截至 二零一三年 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	<u>(35,612)</u>	<u>(43,358)</u>
	<u>(35,612)</u>	<u>(43,358)</u>

6. 期內虧損

期內虧損乃扣除 / (計入) 下列各項後得出：

	截至 二零一四年 六月三十日 止六個月 千港元	截至 二零一三年 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)	1,753	1,778
物業、廠房及設備折舊	<u>793</u>	<u>717</u>
折舊及攤銷總額	<u>2,546</u>	<u>2,495</u>
利息收入	<u>(1,453)</u>	<u>(37)</u>

7. 股息

本公司董事會建議不派發截至二零一四年六月三十日止六個月之中期股息 (二零一三年一月一日至二零一三年六月三十日：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 二零一四年 六月三十日 止六個月 千港元	截至 二零一三年 六月三十日 止六個月 千港元
本公司擁有人應佔期內虧損	(186,387)	(184,637)
	二零一四年 六月三十日 千股	二零一三年 六月三十日 千股
普通股加權平均數		
股份數目		
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	-	904,519
於六月三十日之普通股加權平均數	11,842,647	11,748,886

(b) 每股攤薄虧損

每股攤薄虧損乃基於下述數據計算：

	截至 二零一四年 六月三十日 止六個月 千港元	截至 二零一三年 六月三十日 止六個月 千港元
本公司擁有人應佔期內虧損	(186,387)	(184,637)
可換股票據負債部分之實際利息之稅後 影響	2,062	2,022
本公司擁有人應佔期內虧損 (攤薄)	(184,325)	(182,615)
	二零一四年 六月三十日 千股	二零一三年 六月三十日 千股
普通股加權平均數 (攤薄)		
股份數目		
於六月三十日之普通股加權平均數	11,842,647	11,748,886
具潛在攤薄影響普通股之影響	390,625	390,625
用以計算每股攤薄虧損之普通股加權平 均數	12,233,272	12,139,511

截至二零一四年六月三十日及二零一三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

於二零一四年六月三十日，應收賬款及其他應收款項包括應收賬款約4,295,000 港元(二零一三年十二月三十一日：約9,200,000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：

	二零一四年 六月三十日 千港元	二零一三年 十二月三十一日 千港元
三個月以下	2,338	2,398
四至六個月	1,957	2,398
六個月以上	-	4,404
總計	4,295	9,200

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

	二零一四年 六月三十日 千港元	二零一三年 十二月三十一日 千港元
應付工程款、其他應付款項及應付費用 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	105,904	120,597
已收取之可退還按金	10,000	10,000
已收取之預付租金	101,028	108,173
已收取出售附屬公司按金	23,391	42,735
	-	101,000
	240,323	382,505

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。

截至二零一四年六月三十日止六個月，本集團錄得營業額 19,444,000 港元，比對去年同期的 14,170,000 港元，上升 37%。

本集團於回顧期內，未經審核綜合虧損為 186,387,000 港元，與二零一三年六月三十日止六個月虧損 184,637,000 港元相若。

隨着二零一四年二月完成出售哈爾濱商場，來自該商場的租金收入下跌。然而，本集團在重慶的旗艦商場「盛匯商場」已開始錄得租金收入。期內整體的租金收入有 14,649,000 港元 (二零一三年六月三十日止六個月：9,817,000 港元)，上升約 49%。與以往一樣，於回顧期內從香泉酒店的酒店管理權錄得穩定的特許經營費收入，為數 4,795,000 港元 (二零一三年六月三十日止六個月：4,353,000 港元)。

本集團正重整盛匯商場的租戶組合，長遠而言此舉將會提升商場的質量和它的價值，我們預計短期內租金收入難免受到影響，然而在完成租戶重整工作後，租金收入便會增加。

本集團正物色有潛力的投資項目，以補充其投資組合，為未來的發展鋪路。

資產與負債

於二零一四年六月三十日，本集團的總負債約為 1,459,146,000 港元，其中約 113,106,000 港元之銀行貸款及約 27,556,000 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

於二零一四年六月三十日，本集團的流動資產及流動負債分別為 111,630,000 港元及 443,822,000 港元。

於二零一四年六月三十日，本集團之主要資產抵押分別為租賃土地及物業約 28,786,000 港元，投資物業約 2,319,202,000 港元及銀行結餘約 136,000 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。於二零一四年六月三十日該比率為 57.3%。

於二零一四年六月三十日，本集團並無資本承擔。

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簽訂之彌償保證契據（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）。

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，本公司於截至二零一四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。本公司期內沒有行政總裁，自梁文貫先生於二零一四年五月十五日離任後，本公司至今未有委任主席。截至二零一四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。

截至二零一四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二零一四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
張國東
執行董事

香港，二零一四年八月二十八日

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；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。