

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)

**截至二零一二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」)截至二零一二年六月三十日止六個月未經審核之綜合業績連同二零一一年同期比較數字概列如下：

簡明綜合收益表

	附註	截至 二零一二年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 千港元	截至 二零一一年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 千港元
收益	3	13,364	14,517
銷售成本		<u>(3,322)</u>	<u>(3,513)</u>
毛利		10,042	11,004
其他收入		169	157
壞賬回收		-	1,157
分銷成本		-	(477)
行政費用		(18,456)	(18,676)
融資成本	4	(20,037)	(3,906)
投資物業公平值變動		9,705	51,183
衍生金融資產之公平值變動		1,801	-
衍生金融負債之公平值變動		(43,962)	-
或然代價公平值變動		(43,823)	-
應佔共同控制實體溢利		<u>1,754</u>	<u>1,753</u>
稅前(虧損)溢利		(102,807)	42,195
所得稅開支	5	<u>(2,427)</u>	<u>(12,796)</u>
期內(虧損)溢利	6	<u>(105,234)</u>	<u>29,399</u>
應佔期內(虧損)溢利:			
本公司擁有人		(104,871)	29,294
非控股權益		<u>(363)</u>	<u>105</u>
		<u>(105,234)</u>	<u>29,399</u>
每股(虧損)盈利	8		
基本及攤薄		<u>(1.143 仙)</u>	<u>0.745 仙</u>

簡明綜合全面收益表

	截至 二零一二年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 千港元	截至 二零一一年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 千港元
期內 (虧損) 溢利	(105,234)	29,399
其他全面 (費用) 收益		
換算海外業務之匯兌差額	<u>(19,243)</u>	<u>5,330</u>
期內全面 (費用) 收益總額	<u>(124,477)</u>	<u>34,729</u>
全面 (費用) 收益總額分配於：		
本公司擁有人	(124,069)	34,548
非控股權益	<u>(408)</u>	<u>181</u>
	<u>(124,477)</u>	<u>34,729</u>

簡明綜合財務狀況表

		二零一二年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零一一年 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		33,917	35,345
預付租約款		4,513	4,632
投資物業		2,926,886	2,898,148
無形資產		43,275	45,491
於一家共同控制實體權益		41,972	40,218
		<u>3,050,563</u>	<u>3,023,834</u>
流動資產			
存貨		909	598
應收賬款及其他應收款項	9	15,956	18,937
已抵押銀行結餘		4,108	4,031
衍生金融資產		22,200	57,660
銀行結餘及現金		2,223	11,646
		<u>45,396</u>	<u>92,872</u>
流動負債			
其他應付款項	10	195,381	193,488
貸款		130,819	96,161
稅項負債		210	210
應付關連人士款項		1,875	1,856
應付一位股東款項		59,595	34,031
應付一家共同控制實體款項		7,274	5,274
衍生金融負債		144,047	282,904
		<u>539,201</u>	<u>613,924</u>
流動負債淨額		<u>(493,805)</u>	<u>(521,052)</u>
資產總值減流動負債		<u>2,556,758</u>	<u>2,502,782</u>
資本及儲備			
股本		542,218	415,366
儲備		781,459	697,452
本公司擁有人應佔權益		<u>1,323,677</u>	<u>1,112,818</u>
非控股權益		<u>4,331</u>	<u>4,739</u>
總權益		<u>1,328,008</u>	<u>1,117,557</u>
非流動負債			
貸款		429,055	451,330
遞延稅項負債		437,554	440,577
可換股票據		105,912	280,912
或然代價撥備		256,229	212,406
		<u>1,228,750</u>	<u>1,385,225</u>
		<u>2,556,758</u>	<u>2,502,782</u>

簡明財務報告附註

截至二零一二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。

於截至二零一二年六月三十日止六個月，本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二零一一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經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第 7 號 (修訂本)

金融工具：披露 – 金融資產的轉讓

香港會計準則第 12 號 (修訂本)

遞延稅項：收回相關資產

應用該等香港財務報告準則對本集團於本中期會計期間及以往會計期間的簡明綜合財務報告並無重大影響。

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

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	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
收益	9,641	9,542	3,704	3,550	19	1,425	13,364	14,517
分類溢利 / (虧損)	11,359	57,096	(1,060)	(631)	(752)	87	9,547	56,552
未予分配企業開支							(94,228)	(13,512)
其他未予分配收益							157	151
壞賬回收							-	1,157
應佔一家共同控制實體溢利							1,754	1,753
融資成本							(20,037)	(3,906)
稅前 (虧損) 溢利							(102,807)	42,195

4. 融資成本

	截至 二零一二年 六月三十日 止六個月 千港元	截至 二零一一年 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	2,332	476
- 須於五年後全數償還之銀行貸款及其他計息貸款	3,335	3,430
- 可換股票據之實際利息開支	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	15,386	-
總借貸成本	35,423	3,906
減：資本化金額	(15,386)	-
	20,037	3,906

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(二零一一年一月一日至二零一一年六月三十日：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 二零一二年 六月三十日 止六個月 千港元	截至 二零一一年 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	2,427	12,796
	<u>2,427</u>	<u>12,796</u>

6. 期內 (虧損) 溢利

期內 (虧損) 溢利乃扣除 / (計入) 下列各項後得出：

	截至 二零一二年 六月三十日 止六個月 千港元	截至 二零一一年 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)	1,736	1,663
預付租約款攤銷	69	66
物業、廠房及設備折舊	1,470	1,410
折舊及攤銷總額	<u>3,275</u>	<u>3,139</u>
利息收入	<u>(157)</u>	<u>(151)</u>

7. 股息

本公司董事會建議不派發截至二零一二年六月三十日止六個月之中期股息 (二零一一年一月一日至二零一一年六月三十日：無)。

8. 每股 (虧損) 盈利

本公司擁有人應佔每股基本與攤薄 (虧損) 盈利乃基於下述數據計算：

	截至 二零一二年 六月三十日 止六個月 千港元	截至 二零一一年 六月三十日 止六個月 千港元
(虧損) 盈利		
本公司擁有人應佔期內 (虧損) 溢利	<u>(104,871)</u>	<u>29,294</u>
	二零一二年 六月三十日	二零一一年 六月三十日
股份數目		
用以計算每股基本及攤薄 (虧損) 盈利之普通 股加權平均股數	<u>9,174,236,898</u>	<u>3,933,329,504</u>

由於轉換可換股票據會導致每股虧減少，因此於計算每股攤薄 (虧損) 盈利時並未假設於截至二零一二年六月三十日止六個月轉換本公司未轉換之可換股票據。

9. 應收賬款及其他應收款項

於二零一二年六月三十日，應收賬款及其他應收款項包括應收賬款約3,403,000 港元(二零一一年十二月三十一日：約6,508,000 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：

	二零一二年 六月三十日 千港元	二零一一年 十二月三十一日 千港元
三個月以下	1,850	1,526
四至六個月	1,458	1,526
六個月以上	<u>95</u>	<u>3,456</u>
總計	<u>3,403</u>	<u>6,508</u>

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

	二零一二年 六月三十日 千港元	二零一一年 十二月三十一日 千港元
其他應付款項及應付費用	78,900	76,728
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	99,789	100,048
已收取之預付租金	6,692	6,712
	<u>195,381</u>	<u>193,488</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。

截至二零一二年六月三十日止六個月，本集團錄得營業額 13,364,000 港元，比對去年同期的 14,517,000 港元，下跌 8%。

本集團於回顧期內，未經審核綜合虧損為 105,234,000 港元，而去年同期則錄得約 29,399,000 港元之未經審核綜合溢利。本期之虧損主要是源於本集團之可換股票據及其相關之衍生金融工具及或然代價公平值變動，以及投資物業公平值收益減少。

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，本集團約於兩年前成立的合資企業，並未能如預期般提供物業管理服務。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 1,754,000 港元（二零一一年六月三十日止六個月：1,753,000 港元）。

本集團在四川省重慶的旗艦商場，位處中國西部樞紐地帶。這個本集團的最大投資項目預計不久將可開業，日後可為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

於二零一二年六月三十日，本集團的總負債約為 1,767,951,000 港元，其中約 62,485,000 港元之銀行貸款及約 36,142,000 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

於二零一二年六月三十日，本集團的流動資產及流動負債分別為 45,396,000 港元及 539,201,000 港元。

於二零一二年六月三十日，本集團之主要資產抵押分別為租賃土地及物業約 29,484,000 港元，投資物業約 2,926,886,000 港元及銀行結餘約 4,108,000 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。於二零一二年六月三十日該比率為 57.1%。

於二零一二年六月三十日，本集團之資本承擔約 205,066,000 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，於二零一二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，本公司於截至二零一二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。本公司在二零一二年六月二十七日梁文貫先生獲委任為主席前並無主席。鍾國興先生擔任執行董事兼行政總裁，直至二零一二年六月二十七日辭去該兩個職位為止。截至二零一二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。董事會認為該安排已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。

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。

截至二零一二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二零一二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。

本公司二零一二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
梁文貫
主席兼執行董事

香港，二零一二年八月二十八日

於本公告日期，董事會由以下成員組成：執行董事梁文貫先生（主席）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。