

20
12

中期報告



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)

公司資料

董事會

執行董事：

梁文貫先生(主席)
張國東先生

非執行董事：

梁惠欣小姐

獨立非執行董事：

董安生博士
孔慶文先生
譚學林博士太平紳士

審核委員會

孔慶文先生(委員會主席)
董安生博士
譚學林博士太平紳士

薪酬委員會

譚學林博士太平紳士(委員會主席)
梁文貫先生
董安生博士
孔慶文先生

提名委員會

董安生博士(委員會主席)
梁文貫先生
孔慶文先生
譚學林博士太平紳士

授權代表

張國東先生
陳筠栢先生

公司秘書

陳筠栢先生

核數師

天健(香港)會計師事務所有限公司
香港中環德輔道中161至167號
香港貿易中心20樓

主要往來銀行

交通銀行股份有限公司(香港分行)
東亞銀行有限公司

股票登記過戶處主登記處

Butterfield Fulcrum Group (Bermuda)
Limited
Rosebank Centre
11 Bermudiana Road
Pembroke
Bermuda

香港股票登記過戶分處

卓佳登捷時有限公司
香港皇后大道東28號
金鐘匯中心26號

註冊辦事處

Rosebank Centre
11 Bermudiana Road
Pembroke
Bermuda

總辦事處及主要營業地點

香港干諾道中168-200號
信德中心西座30樓3005室

網址

www.madex.com.hk

股份編號

00231

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		(3,322)	(3,513)
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	9,705	51,183
衍生金融資產之公平值變動	15	1,801	-
衍生金融負債之公平值變動	15	(43,962)	-
或然代價公平值變動	16	(43,823)	-
應佔共同控制實體溢利		1,754	1,753
稅前(虧損)溢利		(102,807)	42,195
所得稅開支	5	(2,427)	(12,796)
期內(虧損)溢利	6	(105,234)	29,399
應佔期內(虧損)溢利：			
本公司擁有人		(104,871)	29,294
非控股權益		(363)	105
		(105,234)	29,399
每股(虧損)盈利 基本及攤薄	8	(1.143仙)	0.745仙

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	(19,243)	5,330
期內全面(費用)收益總額	(124,477)	34,729
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	(408)	181
	(124,477)	34,729

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	9	2,926,886	2,898,148
無形資產	10	43,275	45,491
於一家共同控制實體權益		41,972	40,218
		3,050,563	3,023,834
流動資產			
存貨		909	598
應收賬款及其他應收款項	11	15,956	18,937
已抵押銀行結餘		4,108	4,031
衍生金融資產	15	22,200	57,660
銀行結餘及現金		2,223	11,646
		45,396	92,872
流動負債			
其他應付款項	12	195,381	193,488
貸款	13	130,819	96,161
稅項負債		210	210
應付關連人士款項	14	1,875	1,856
應付一位股東款項	14	59,595	34,031
應付一家共同控制實體款項	14	7,274	5,274
衍生金融負債	15	144,047	282,904
		539,201	613,924
流動負債淨額		(493,805)	(521,052)
資產總值減流動負債		2,556,758	2,502,782

簡明綜合財務狀況表（續）

	附註	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
資本及儲備			
股本	17	542,218	415,366
儲備		781,459	697,452
本公司擁有人應佔權益		1,323,677	1,112,818
非控股權益		4,331	4,739
總權益		1,328,008	1,117,557
非流動負債			
貸款	13	429,055	451,330
遞延稅項負債		437,554	440,577
可換股票據	15	105,912	280,912
或然代價撥備	16	256,229	212,406
		1,228,750	1,385,225
		2,556,758	2,502,782

簡明綜合權益變動表

截至二零一二年六月三十日止六個月

	股本 千港元	股本溢價 千港元	股本 贖回儲備 千港元	匯兌儲備 千港元	累計虧損 千港元	合計 千港元	非控股權益 千港元	權益總額 千港元
於二零一一年一月一日	196,667	130,594	52	20,084	(54,567)	292,830	4,500	297,330
年度溢利	-	-	-	-	49,824	49,824	80	49,904
其他全面收益	-	-	-	48,455	-	48,455	159	48,614
年度全面收益總額	-	-	-	48,455	49,824	98,279	239	98,518
根據透過收購被收購集團 收購淨資產而發行股份	218,699	503,010	-	-	-	721,709	-	721,709
於二零一一年十二月三十一日 及二零一二年一月一日	415,366	633,604	52	68,539	(4,743)	1,112,818	4,739	1,117,557
期內虧損	-	-	-	-	(104,871)	(104,871)	(363)	(105,234)
其他全面費用	-	-	-	(19,198)	-	(19,198)	(45)	(19,243)
期內全面費用總額	-	-	-	(19,198)	(104,871)	(124,069)	(408)	(124,477)
期內轉換第一可換股票據 而發行股份(附註17)	126,852	208,076	-	-	-	334,928	-	334,928
於二零一二年六月三十日	542,218	841,680	52	49,341	(109,614)	1,323,677	4,331	1,328,008
	股本 千港元	股本溢價 千港元	股本 贖回儲備 千港元	匯兌儲備 千港元	累計虧損 千港元	合計 千港元	非控股權益 千港元	權益總額 千港元
於二零一一年一月一日	196,667	130,594	52	20,084	(54,567)	292,830	4,500	297,330
期內溢利	-	-	-	-	29,294	29,294	105	29,399
其他全面收益	-	-	-	5,254	-	5,254	76	5,330
期內全面收益總額	-	-	-	5,254	29,294	34,548	181	34,729
於二零一一年六月三十日	196,667	130,594	52	25,338	(25,273)	327,378	4,681	332,059

簡明綜合現金流量表

	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
經營業務產生之現金淨額	1,408	3,562
投資活動使用之現金淨額	(50,924)	(6,850)
融資活動產生(使用)之現金淨額	40,170	(16,898)
現金及現金等值項目減少淨額	(9,346)	(20,186)
期初之現金及現金等值項目	11,646	28,467
外匯兌換率變動之影響	(77)	164
期末之現金及現金等值項目	2,223	8,445

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）
香港會計準則第12號（修訂本）

金融工具：披露—金融資產的轉讓
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
收取特許費之權利
貨品貿易

出租物業以賺取租金收入
出租特許權而產生之特許費
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(附註15) 與重新發展之投資物業有關之銀行貸款 引起之借貸成本	14,370	—
	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
	2,427	12,796

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
	3,275	3,139
折舊及攤銷總額	3,275	3,139
利息收入	(157)	(151)

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	(104,871)	29,294
	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	9,174,236,898	3,933,329,504

由於轉換可換股票據會導致每股虧損減少，因此於計算每股攤薄虧損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. 投資物業

	中國已落成 投資物業 (附註(a)) 千港元	中國重新開發 之投資物業 (附註(b)) 千港元	總計 千港元
公平值			
於二零一一年一月一日	367,811	-	367,811
根據透過收購被收購集團收購 淨資產而獲得	-	2,031,561	2,031,561
添置	2,373	262,583	264,956
匯兌調整	17,446	61,216	78,662
於損益賬確認之公平值增加淨額	60,518	94,640	155,158
於二零一一年十二月三十一日 及二零一二年一月一日	448,148	2,450,000	2,898,148
添置	-	50,881	50,881
匯兌調整	(4,925)	(26,923)	(31,848)
於損益賬確認之公平值 增加淨額	3,663	6,042	9,705
於二零一二年六月三十日	446,886	2,480,000	2,926,886

9. 投資物業(續)

於二零一二年六月三十日及二零一一年十二月三十一日，本集團之投資物業乃位於中國且以中期租約持有。

附註

- (a) 於二零一二年六月三十日及二零一一年十二月三十一日，本集團已落成投資物業之公平值乃以與本集團概無關連之獨立合資格專業估值師行雍盛資產評估及房地產顧問有限公司於該日所進行估值之基準而計算得出。該估值乃經參考於相同位置及條件下類似物業之最近期市價釐定。
- (b) 重新開發之投資物業之公平值乃透過於二零一一年七月七日(收購完成日期)收購被收購集團而獲得。該等物業之公平值乃以與本集團概無關連之獨立合資格專業估值師行普敦國際評估有限公司於二零一二年六月三十日及二零一一年十二月三十一日所進行估值之基準而計算得出。由於物業正進行擴建翻新工程，故已參考有關物業市場可得之近期可比銷售交易(即直接比較法)並考慮到為反映已落成發展項目質素將投入工程成本以完成建議擴建翻新工程，採用了餘值估值法。

10. 無形資產

	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
於一月一日	45,491	46,961
滙兌調整	(481)	1,945
期內攤銷	(1,735)	(3,415)
期末	43,275	45,491

11. 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	95	3,456
總計	3,403	6,508

11. 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。

12. 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
	195,381	193,488

13. 貸款

本期內，本集團分別獲得約12,210,000港元及約40,415,000港元之新增銀行貸款及其他貸款（二零一一年一月一日至二零一一年六月三十日：無）並已分別償還約20,724,000港元及約14,042,000港元之銀行貸款及其他貸款（二零一一年一月一日至二零一一年六月三十日：償還銀行貸款約17,076,000港元）。

新增銀行貸款之利息乃參考中國人民銀行所報銀行貸款基準利率上調10%及須於二零一一年之前分期償還。新增之其他貸款之利息乃按月息3%至年息15%計算，並須於一年內償還。上述之新增貸款皆以人民幣計值。

14. 應付關連人士／一位股東／一家共同控制實體款項

該等款項為無抵押、免息及按要求償還。

15. 可換股票據及衍生金融工具

於二零一一年七月七日，本公司發行面值約502,521,000港元之零息票可換股票據（「第一批可換股票據」），作為向利華投資發展有限公司（「利華」，由本公司一位控股股東兼執行董事梁文貫先生（「梁先生」）實益全資擁有之公司）收購若干公司（「被收購集團」）之部份代價。被收購集團主要持有位於重慶之重新開發投資物業以及其他資產及負債。第一批可換股票據以港元計值。第一批可換股票據賦予持有人於第一批可換股票據發行日期起計滿六個月之日至其結算日二零一六年七月六日（即其發行日期滿五週年之日）期間內任何時候，按換股價每股可換股股份0.128港元（或會因若干事件而調整）以500,000港元之倍數轉換為本公司普通股。於轉換時將予發行及配發之股份須在各方面及與本公司於該配發及發行日期之所有其他已發行普通股享有同等權益。倘第一批可換股票據尚未轉換，彼等將於二零一六年七月六日按面值贖回。

本公司可於第一批可換股票據發行日期後任何時候，向其持有人發出不少於3個營業日之書面通知，選擇贖回全部或部分第一批可換股票據。

第一批可換股票據經本公司董事進行評估，此等評估乃經參考與本集團概無關連之獨立合資格專業估值師行艾華迪評估諮詢有限公司於二零一一年七月七日（即可換股票據發行日期及被收購集團之收購完成日期）及報告期末發出之估值報告後計算得出。

第一批可換股票據本金額分為純粹債務部分、嵌入式換股權及於初步確認時之提前贖回權。債務部分於綜合財務狀況表確認為非流動負債（可換股票據持有人不得要求本公司於可換股票據到期前清償可換股票據）。嵌入式換股權於綜合財務狀況表確認為流動負債。嵌入第一批可換股票據之提前贖回權於綜合財務狀況表確認為流動資產。

於初步確認時，債務部分按公平值計量，其後按攤銷成本計量。債務部分之實際利率為13.2%（二零一一年十二月三十一日：13.3%）。嵌入式換股權及提前贖回權按公平值計量，其公平值變動於損益確認。

年／期內第一批可換股票據之債務部分及衍生工具部分之變動載列如下：

15. 可換股票據及衍生金融工具(續)

	債務部分 千港元	嵌入式 換股權 千港元	提前贖回權 千港元	總計 千港元
透過收購被收購集團而收購淨資產				
於發行日期之債項部分/ 嵌入式換股權/提前贖回權	263,914	353,245	(165,427)	451,732
利息支出	16,998	-	-	16,998
公平值變動產生之(收益)/虧損	-	(70,341)	107,767	37,426
於二零一一年十二月三十一日 及二零一二年一月一日	280,912	282,904	(57,660)	506,156
利息支出(附註4)	14,370	-	-	14,370
轉換為普通股股份(附註17)	(189,370)	(182,819)	37,261	(334,928)
公平值變動產生之虧損/(收益)	-	43,962	(1,801)	42,161
於二零一二年六月三十日	105,912	144,047	(22,200)	227,759

衍生金融資產及負債之公平值按二項式模型計算。模型之輸入數據如下：

	於 二零一二年 六月三十日	於 二零一一年 十二月三十一日
股價	0.169 港元	0.142港元
換股價	0.128 港元	0.128港元
預期波幅(附註a)	86%	81%
預計年期(附註b)	4.02 年	4.52年
無風險利率(附註c)	0.295%	0.87%

附註

- (a) 預期波幅乃計算本公司股價過往波動後釐定。
- (b) 預計年期為第一批可換股票據之預計餘下年期。
- (c) 無風險利率乃參考香港外匯基金票據及債券孳息率後釐定。

16. 或然代價撥備

就附註15所詳述透過收購被收購集團而收購淨資產而言，或然代價撥備指第二批可換股票據及第三批可換股票據之或然代價收購日公平值，該等可換股票據將於二零一一年二月二十七日簽訂收購被收購集團之收購協議及於二零一一年五月十九日簽訂之補充協議規定達成若干條件後由本公司發行，作為就被收購集團所轉讓之部份代價。

或然代價撥備被分類為金融負債，原因是其源自一項將或可以本公司本身之股本工具結算之合約，並為一項將或可以固定金額現金或另一金融資產代替該實體本身固定數目之股本工具以外方式結算之衍生工具。然後該金額將按公平值計量，而其公平值變動於損益確認。

或然代價撥備經本公司董事進行評估，此等評估乃經參考與本集團概無關連之獨立合資格專業估值師行艾華迪評估諮詢有限公司於二零一一年七月七日（即被收購集團之收購完成日期）及報告期末發出之估值報告後計算得出。

	千港元
透過收購被收購集團而收購淨資產獲得 公平值變動產生	219,825 (7,419)
於二零一一年十二月三十一日及二零一二年一月一日 公平值變動產生	212,406 43,823
於二零一二年六月三十日	256,229

或然代價撥備之公平值按二項式模型計算。模型之輸入數據如下：

第二批可換股票據

	於 二零一二年 六月三十日	於 二零一一年 十二月三十一日
股價	0.169 港元	0.142港元
換股價	0.128 港元	0.128港元
預期波幅(附註a)	86%	81%
預期年期(附註b)	5.75 年	6.25年
無風險利率(附註c)	0.49%	1.15%

16. 或然代價撥備（續）
第三批可換股票據

	於 二零一二年 六月三十日	於 二零一一年 十二月三十一日
股價	0.165 港元	0.142港元
換股價	0.128 港元	0.128港元
預期波幅（附註a）	86%	81%
預計年期（附註b）	6 年	6.5年
無風險利率（附註c）	0.53%	1.18%

附註

- (a) 預期波幅乃計算本公司股價過往波動後釐定。
- (b) 預計年期為第二批可換股票據及第三批可換股票據之預計餘下年期。
- (c) 無風險利率乃參考香港外匯基金票據及債券孳息率後釐定。

根據本公司管理層對發行第二批可換股票據及第三批可換股票據之條款之現時狀況之最佳估計，該等可換股票據分別將於二零一三年三月三十一日及二零一三年七月六日發行。

17. 股本

本期內約334,928,000港元之第一批可換股票據已轉換為總數2,537,040,594股普通股，其面值約126,852,000港元（二零一一年一月一日至二零一一年六月三十日：無）。

18. 關連人士交易

- (i) 截至二零一二年六月三十日止期內，梁先生為償還銀行貸款約523,733,000港元（二零一一年十二月三十一日：約537,614,000港元）向銀行作出個人擔保。
- (ii) 截至二零一一年十二月三十一日止年度，本公司按代價約1,393,266,000港元透過向利華收購被收購集團而收購淨資產。
- (iii) 截至二零一二年六月三十日止期內，本集團主要管理層之酬金約1,795,000港元（二零一一年一月一日至二零一一年六月三十日：約1,125,000港元）。

19. 承擔

(a) 營運租賃承擔

於二零一二年六月三十日及二零一一年十二月三十一日，本集團根據不可撤銷之土地及樓宇營運租約而須於下列期限內支付之未來最低租約付款總額如下：

	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
一年內	41	77

(b) 於報告期末，本集團有以下資本承擔：

	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
已訂約但未於綜合財務報表撥備 — 收購重新開發之投資物業	205,066	230,552

20. 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。

20. 或然負債（續）

- (a) 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。

21. 資產抵押

於二零一二年六月三十日，銀行結餘約4,108,000港元（二零一一年十二月三十一日：約4,031,000港元）、租賃土地及樓宇及投資物業賬面值分別約29,484,000港元（二零一一年十二月三十一日：約30,290,000港元）及約2,926,886,000港元（二零一一年十二月三十一日：約2,790,148,000港元）已抵押，以保障本集團取得一般銀行信貸或貸款。

此外，本集團已抵押其全資擁有附屬公司新華智青有限公司、力昇發展有限公司及哈爾濱環球動力置業有限公司之全部股權，以保障授予本集團之銀行信貸。

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、或然負債及資本承擔

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%。

或然負債詳情載於附註20。

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。

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。

董事及主要行政人員於股份、相關股份及債券的權益

於二零一二年六月三十日，本公司各董事及其主要行政人員在本公司及其相聯法團（定義見《證券及期貨條例》（「該條例」）的股份、相關股份或債券中擁有(i)根據該條例第XV部第7和第8部分須知會本公司及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）；或(ii)根據該條例第352條規定須記錄於本公司保存的登記冊內之權益或淡倉；或(iii)根據《上市公司董事進行證券交易的標準守則》須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉如下：

(a) 於股份之權益：

董事名稱	權益性質	所持股份數目 或應佔數目 或淡倉	股權概約 百分比或 應佔百分比
梁文貫先生 （「梁先生」）	個人	5,397,209,292 (L)	49.77%
	受控制法團權益 （附註1）	1,094,549,171 (L)	10.00%
	合共	6,491,758,463 (L)	59.77%

(L) 指好倉

附註1：該些股份由盛明國際有限公司持有，該公司由梁先生全資擁有。

(b) 於相關股份之權益：

董事名稱	權益性質	證券類別	相關股份數目	權益概約 百分比
梁先生	實益擁有	可換股票據 （附註2）	2,277,935,625 (L)	21.01%

(L) 指好倉

附註2：根據本公司一宗非常重大收購事項及關連交易（詳情見本公司二零一一年五月二十五日通函），在若干條件獲得履行下，本公司將最多配發5,721,961,219股換股股份（可換股票據本金總額為732,411,036.12港元）予利華投資發展有限公司（「利華」）（一家由譚萍歡女士以受託人身份代梁先生100%持有的公司）。於二零一二年六月三十日，利華仍持有本金金額為291,575,760港元之未行使可換股票據（代表2,277,935,625股換股股份）。

購股權計劃

於回顧期內，本公司並無根據於二零一一年六月二十三日舉行的股東周年大會上採納之購股權計劃授出任何購股權，亦無任何尚未行使之購股權。

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。

根據上市規則第13.51B(1)條之董事資料變動

根據上市規則第13.51B(1)條，自二零一一年年報日期以來之公司董事資料變動如下：

本公司就續新張國東先生（「張先生」）擔任本公司執行董事（自二零一二年三月一日起計為期三年）之任命，與張先生訂立新服務協議。根據服務協議，張先生將獲支付薪金每年900,000港元，及最高一個月薪金作為年終花紅。

除上文所披露的資料外，並無任何其他資料須根據上市規則第13.51B(1)條予以披露。

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。

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