



20 13

● 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)

本報告的中、英文本已登載於本公司網站<http://www.madex.com.hk>(「本公司網站」)。

已選擇或被視為同意透過本公司網站收取本公司的公司通訊(「公司通訊」)的股東，如因任何理由在收取或下載於本公司網站登載的本報告有任何困難，只要提出要求，均可立刻獲免費發送公司通訊的印刷本。

股東可隨時更改收取公司通訊的方式的選擇(即收取公司通訊的印刷本，或透過本公司網站取得公司通訊)，及／或語言版本的選擇(即英文本或中文本或中、英文本)。

股東可於任何時間以書面通知本公司的香港股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，或以電郵致本公司的香港股份過戶登記分處(電郵地址為is-ecom@hk.tricorglobal.com)提出收取本報告的要求，及／或更改收取公司通訊的方式及／或語言版本的選擇。

公司資料

董事會

執行董事：
梁文貫先生(主席)
張國東先生
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11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
26 Burnaby Street
Hamilton HM11
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

26 Burnaby Street
Hamilton HM11
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：

簡明綜合損益表

| | 附註 | 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 |
|---------------|----|---|---|
| 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 | 9 | (173,433) | 9,705 |
| 衍生金融資產之公平值變動 | 15 | (3,020) | 1,801 |
| 衍生金融負債之公平值變動 | 15 | 2,112 | (43,962) |
| 或然代價公平值變動 | 16 | (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 基本及攤薄 | 8 | (1.572仙) | (1.143仙) |

簡明綜合其他全面收益表

| | 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 |
|--|---|---|
| 期內虧損 | (184,637) | (105,234) |
| 其他全面收益(費用) 其後可重新分類至損益之項目 換算海外業務之匯兌差額 | 28,397 | (19,243) |
| 期內全面費用總額 | (156,240) | (124,477) |
| 全面費用總額分配於： | | |
| 本公司擁有人 | (156,240) | (124,069) |
| 非控股權益 | - | (408) |
| | (156,240) | (124,477) |

簡明綜合財務狀況表

| | 附註 | 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 |
|------------------|----|---------------------------------|----------------------------------|
| 非流動資產 | | | |
| 物業、廠房及設備 | | 31,624 | 32,212 |
| 投資物業 | 9 | 3,103,000 | 3,098,756 |
| 無形資產 | 10 | 41,223 | 42,305 |
| 於一家合營企業權益 | | 45,168 | 43,725 |
| | | 3,221,015 | 3,216,998 |
| 流動資產 | | | |
| 應收賬款及其他應收款項 | 11 | 23,384 | 22,018 |
| 已抵押銀行結餘 | | 138 | 135 |
| 衍生金融資產 | 15 | 5,657 | 30,852 |
| 銀行結餘及現金 | | 97,991 | 6,909 |
| | | 127,170 | 59,914 |
| 流動負債 | | | |
| 其他應付款項 | 12 | 242,789 | 200,326 |
| 貸款 | 13 | 114,021 | 148,413 |
| 稅項負債 | | 210 | 210 |
| 應付一位關連人士款項 | 14 | 2,564 | 2,564 |
| 應付一位股東款項 | 14 | 48,326 | 86,172 |
| 應付一家合營企業款項 | 14 | 23,474 | 7,274 |
| 衍生金融負債 | 15 | 25,317 | 97,528 |
| | | 456,701 | 542,487 |
| 流動負債淨額 | | (329,531) | (482,573) |
| 資產總值減流動負債 | | 2,891,484 | 2,734,425 |

簡明綜合財務狀況表 (續)

| | | 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 | | |
| 資本及儲備 | | | |
| 股本 | 17 | 592,132 | 542,218 |
| 儲備 | | 858,557 | 934,676 |
| 本公司擁有人應佔權益 | | 1,450,689 | 1,476,894 |
| 非控股權益 | | - | - |
| 總權益 | | 1,450,689 | 1,476,894 |
| 非流動負債 | | | |
| 貸款 | 13 | 745,891 | 462,687 |
| 遞延稅項負債 | | 432,186 | 467,349 |
| 可換股票據 | 15 | 34,129 | 113,543 |
| 或然代價撥備 | 16 | 228,589 | 213,952 |
| | | 1,440,795 | 1,257,531 |
| | | 2,891,484 | 2,734,425 |

簡明綜合權益變動表

截至二零一三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 |
|-----------------------------|----------------|----------------|-------------------|----------------|------------------|------------------|--------------|------------------|
| 於二零一二年一月一日 | 415,366 | 633,604 | 52 | 68,539 | (4,743) | 1,112,818 | 4,739 | 1,117,557 |
| 年度溢利 | - | - | - | - | 16,925 | 16,925 | (4,515) | 12,410 |
| 其他全面收益 | - | - | - | 12,223 | - | 12,223 | (224) | 11,999 |
| 年度全面收益總額 | - | - | - | 12,223 | 16,925 | 29,148 | (4,739) | 24,409 |
| 轉換可轉換票據為股份 | 126,852 | 208,076 | - | - | - | 334,928 | - | 334,928 |
| 於二零一二年十二月三十一日 及二零一三年一月一日 | 542,218 | 841,680 | 52 | 80,762 | 12,182 | 1,476,894 | - | 1,476,894 |
| 期內虧損 | - | - | - | - | (184,637) | (184,637) | - | (184,637) |
| 其他全面收益 | - | - | - | 28,397 | - | 28,397 | - | 28,397 |
| 期內全面費用總額 | - | - | - | 28,397 | (184,637) | (156,240) | - | (156,240) |
| 轉換可轉換票據為股份 | 49,914 | 80,121 | - | - | - | 130,035 | - | 130,035 |
| 於二零一三年六月三十日 | 592,132 | 921,801 | 52 | 109,159 | (172,455) | 1,450,689 | - | 1,450,689 |
| | 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) |
| 轉換可轉換票據為股份 | 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 |

簡明綜合現金流量表

| | 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 |
|-------------------|---|---|
| 經營業務產生之現金淨額 | 21,542 | 1,408 |
| 投資活動使用之現金淨額 | (114,918) | (50,924) |
| 融資活動產生之現金淨額 | 184,641 | 40,170 |
| 現金及現金等值項目增加(減少)淨額 | 91,175 | (9,346) |
| 期初之現金及現金等值項目 | 6,909 | 11,646 |
| 外匯兌換率變動之影響 | (93) | (77) |
| 期末之現金及現金等值項目 | 97,991 | 2,223 |

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） | 披露一金融資產及金融負債之抵銷 |
| 香港財務報告準則第10號、 | 綜合財務報表、聯合安排及其他 |
| 香港財務報告準則第11號及 | 實體權益之披露：過渡指引 |
| 香港財務報告準則第12號（修訂本） | |
| 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） | 露天礦場生產階段之剝採成本 |
| — 詮釋20 | |

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一惟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映有關變動。

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生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（若干特殊情况除外）。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。除於附註18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(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 | 2,697 | 14,370 |
| | 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 |
| | (43,358) | 2,427 |

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 | 2,495 | 3,275 |
| 利息收入 | (37) | (157) |

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 | (184,637) | (104,871) |
| | 二零一三年 六月三十日 千股 | 二零一二年 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 於轉換可換股票據時發行股份之影響 | 10,844,367 904,519 | 8,307,327 866,910 |
| 於六月三十日之普通股加權平均數 | 11,748,886 | 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 可換股票據負債部分之實際利息 之稅後影響 | (184,637) 2,022 | (104,871) 10,778 |
| 本公司擁有人應佔期內虧損(攤薄) | (182,615) | (94,093) |
| | 二零一三年 六月三十日 千股 | 二零一二年 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 具潛在攤薄影響普通股之影響 | 11,748,886 390,625 | 9,174,237 1,388,905 |
| 用以計算每股攤薄虧損之普通股 加權平均數 | 12,139,511 | 10,563,142 |

8. 每股虧損（續）
(b) 每股攤薄虧損（續）

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. 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 | | | |
| 於二零一二年一月一日 | 448,148 | 2,450,000 | 2,898,148 |
| 添置 | 980 | 86,670 | 87,650 |
| 匯兌調整 | 2,389 | 18,284 | 20,673 |
| 於損益賬確認之公平值增加 (減少)淨額 | (2,761) | 95,046 | 92,285 |
| 於二零一二年十二月三十一日 及二零一三年一月一日 | 448,756 | 2,650,000 | 3,098,756 |
| 添置 | - | 128,311 | 128,311 |
| 匯兌調整 | 7,376 | 41,990 | 49,366 |
| 於損益賬確認之公平值減少 淨額 | (13,132) | (160,301) | (173,433) |
| 於二零一三年六月三十日 | 443,000 | 2,660,000 | 3,103,000 |

於二零一三年六月三十日及二零一二年十二月三十一日，本集團之投資物業乃位於中國且以中期租約持有。

附註：

(a) 於二零一三年六月三十日及二零一二年十二月三十一日，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中誠達資產評估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) 中國重新開發之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中誠達資產評估顧問有限公司於二零一三年六月三十日及二零一二年十二月三十一日所進行估值之基準而計算得出。該等物業乃採用比較法進行估值，根據可資比較物業的變現價格或市價作出比較。為達致公平比較其資本值，可資比較物業之相若大小、特徵及位置乃經分析並審慎權衡各物業各自的利弊。

10. 無形資產

| | 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 |
|-------|-----------------------|-------------------------|
| 於一月一日 | 42,305 | 45,491 |
| 滙兌調整 | 698 | 294 |
| 期內攤銷 | (1,777) | (3,480) |
| 期末 | 41,223 | 42,305 |

11. 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 | 4,355 | 7,083 |

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 |
| | 242,789 | 200,326 |

13. 貸款

本期內，本集團分別獲得約328,698,000港元及約100,253,000港元之新銀行貸款及其他貸款（二零一二年一月一日至二零一二年六月三十日：分別約12,210,000港元及40,415,000港元）並已分別償還約33,730,000港元及約155,879,000港元之銀行貸款及其他貸款（二零一二年一月一日至二零一二年六月三十日：分別約20,724,000港元及14,042,000港元）。

新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20%至50%及須於截至二零二零年分期償還。新其他貸款之利息乃按月息1.5%至5%及年息15%計算並須於一年內償還。上述之新貸款皆以人民幣計值。

14. 應付一位關連人士／一位股東／一家合營企業款項

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貴先生（「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中誠達資產評估顧問有限公司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。

15. 可換股票據及衍生金融工具 (續)

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13.3%(二零一二年十二月三十一日：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：

| | 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 |
|-----------------------------|---------------|-------------------|------------------|---------------|
| 於二零一二年一月一日 | 280,912 | 282,904 | (57,660) | 506,156 |
| 利息支出 | 22,001 | - | - | 22,001 |
| 轉換為普通股股份(附註17) | (189,370) | (182,819) | 37,261 | (334,928) |
| 公平值變動產生之收益 | - | (2,557) | (10,453) | (13,010) |
| 於二零一二年十二月三十一日 及二零一三年一月一日 | 113,543 | 97,528 | (30,852) | 180,219 |
| 利息支出(附註4) | 2,697 | - | - | 2,697 |
| 轉換為普通股股份(附註17) | (82,111) | (70,099) | 22,175 | (130,035) |
| 公平值變動產生之虧損(收益) | - | (2,112) | 3,020 | 908 |
| 於二零一三年六月三十日 | 34,129 | 25,317 | (5,657) | 53,789 |

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：

| | 二零一三年 六月三十日 | 二零一二年 十二月三十一日 |
|------------|----------------|------------------|
| 股價 | 0.136港元 | 0.128港元 |
| 換股價 | 0.128港元 | 0.128港元 |
| 預期波幅(附註a) | 52.07% | 61.9% |
| 預計年期(附註b) | 3.02年 | 3.52年 |
| 無風險利率(附註c) | 0.544% | 0.197% |

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中誠達資產評估顧問有限公司發出之估值報告後計算得出。

| | 千港元 |
|-------------------------|---------|
| 於二零一二年一月一日 | 212,406 |
| 公平值變動產生 | 1,546 |
| 於二零一二年十二月三十一日及二零一三年一月一日 | 213,952 |
| 公平值變動產生 | 14,637 |
| 於二零一三年六月三十日 | 228,589 |

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

| | 二零一三年 六月三十日 | 二零一二年 十二月三十一日 |
|-------------|-----------------|------------------|
| 股價 | 0.136 港元 | 0.128港元 |
| 換股價 | 0.128 港元 | 0.128港元 |
| 預期波幅 (附註a) | 61.33% | 99.92% |
| 預期年期 (附註b) | 5.25 年 | 5.75年 |
| 無風險利率 (附註c) | 1.172% | 0.369% |

16. 或然代價撥備 (續)
第三批可換股票據

| | 二零一三年 六月三十日 | 二零一二年 十二月三十一日 |
|-------------|----------------|------------------|
| 股價 | 0.136港元 | 0.128港元 |
| 換股價 | 0.128港元 | 0.128港元 |
| 預期波幅 (附註a) | 63.49% | 97.8% |
| 預計年期 (附註b) | 5.5年 | 6年 |
| 無風險利率 (附註c) | 1.219% | 0.385% |

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九月三十日及二零一三年十二月三十一日發行。

17. 股本

本期內約130,035,000港元(二零一二年一月一日至二零一二年六月三十日：約334,928,000港元)之第一批可換股票據已轉換為總數998,280,000股(二零一二年一月一日至二零一二年六月三十日：2,537,040,594股)普通股，其面值約49,914,000港元(二零一二年一月一日至二零一二年六月三十日：約126,852,000港元)。

18. 金融工具之公平值計量

本集團部份之金融資產及金融負債於每一個報告期完結時以公平值計量。下表提供於初步確認後按公平值計量之金融工具之分析，按其可觀察公平值程度分類為一至三級。

- 第一級公平值計量為自同等資產或負債於活躍市場之報價(未經調整)得出。
- 第二級公平值計量由第一級所載報價以外之可觀察資產或負債輸入參數直接(即價格)或間接(即源自價格)得出。
- 第三級公平值計量由包括並非以可觀察市場數據為基礎之資產或負債輸入參數(不可觀察輸入參數)之估值法得出。

18. 金融工具之公平值計量(續)

於二零一三年六月三十日之公平值計量採用

| | 於二 零一三年 六月三十日 之公平值 港幣千元 | 於活躍市場 之已識別 資產之報價 (第一級) 港幣千元 | 其他 重要可觀察 輸入參數 (第二級) 港幣千元 | 重要 不可觀察 輸入參數 (第三級) 港幣千元 |
|----------------------|-------------------------------------|---|--------------------------------------|-------------------------------------|
| 按公平值計入損益之金融資產 | | | | |
| 衍生金融資產 | 5,657 | - | - | 5,657 |
| 按公平值計入損益之金融負債 | | | | |
| 衍生金融負債 | 25,317 | - | - | 25,317 |
| 或然代價撥備 | 228,589 | - | - | 228,589 |

於二零一二年十二月三十一日之公平值計量採用

| | 於 二零一二年 十二月三十一日 之公平值 港幣千元 | 於活躍市場 之已識別 資產之報價 (第一級) 港幣千元 | 其他 重要可觀察 輸入參數 (第二級) 港幣千元 | 重要 不可觀察 輸入參數 (第三級) 港幣千元 |
|----------------------|---------------------------------------|---|--------------------------------------|-------------------------------------|
| 按公平值計入損益之金融資產 | | | | |
| 衍生金融資產 | 30,852 | - | - | 30,852 |
| 按公平值計入損益之金融負債 | | | | |
| 衍生金融負債 | 97,528 | - | - | 97,528 |
| 或然代價撥備 | 213,952 | - | - | 213,952 |

於截至二零一三年六月三十日止六個月內，各級別之間並無轉撥。

19. 關連人士交易

- (i) 於二零一三年六月三十日，梁先生為償還銀行貸款約854,476,000港元(二零一二年十二月三十一日：約551,025,000港元)向銀行作出個人擔保。
- (ii) 截至二零一三年六月三十日止期內，本集團主要管理層之酬金約1,845,000港元(二零一二年一月一日至二零一二年六月三十日：約1,795,000港元)。

20. 承擔**(a) 營運租賃承擔**

於二零一三年六月三十日及二零一二年十二月三十一日，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 |
|-----|-----------------------|-------------------------|
| 一年內 | 42 | 61 |

(b) 於報告期末，本集團有以下資本承擔：

| | 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 |
|---------------------------------|-----------------------|-------------------------|
| 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 | 15,600 | 25,899 |

21. 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。

21. 或然負債（續）

(a) （續）

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。

22. 資產抵押

於二零一三年六月三十日，銀行結餘約138,000港元（二零一二年十二月三十一日：約135,000港元）、租賃土地及樓宇及投資物業賬面值分別約29,676,000港元（二零一二年十二月三十一日：約30,121,000港元）及約3,103,000,000港元（二零一二年十二月三十一日：約2,990,756,000港元）已抵押，以保障本集團取得一般銀行信貸或貸款。

此外，截至二零一一年十二月三十一日止年度，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。於二零一二年，力昇發展有限公司及哈爾濱環球動力置業有限公司之抵押全部股本權益已獲解除。

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、或然負債及資本承擔

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%。

或然負債詳情載於附註21。

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。

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

於二零一三年六月三十日，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 受控制權益 （附註1） | 5,606,969,292 (L) 1,020,549,171 (L) | 47.35% 8.62% |
| | 合共 | 6,627,518,463 (L) | 55.97% |

(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） | 1,796,015,625 (L) | 15.17% |

(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）。於二零一三年六月三十日，利華仍持有本金金額為229,890,000港元之未行使可換股票據（代表1,796,015,625股換股股份）。

主要股東權益

於二零一三年六月三十日，本公司按該條例第336條存置之登記冊所記錄，以下人士直接或間接擁有或被視為擁有本公司已發行股本5%或以上之權益：

| 主要股東名稱 | 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 |
|---|-------------|------------------------|-----------------------|
| China International Capital Corporation Limited | 法團 (附註1) | 1,467,440,000 (L) | 12.39% |

(L) 指好倉

附註1：該些股份由中國國際金融香港證券有限公司持有，該公司由China International Capital Corporation (Hong Kong) Limited全資擁有，而China International Capital Corporation (Hong Kong) Limited則由China International Capital Corporation Limited全資擁有。

於二零一三年六月三十日本公司根據條例第336條而存置之股東登記冊內並無淡倉之記錄。

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。

企業管治常規守則 (續)

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