

中 期 報 告
2015



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，地址為香港皇后大道東183號合和中心22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：
張國東先生
梁惠欣小姐

非執行董事：
葉偉其先生

獨立非執行董事：
董安生博士
孔慶文先生
康仕龍先生

審核委員會

孔慶文先生(委員會主席)
董安生博士
康仕龍先生

薪酬委員會

董安生博士(委員會主席)
梁惠欣小姐
孔慶文先生
康仕龍先生

提名委員會

董安生博士(委員會主席)
梁惠欣小姐
孔慶文先生
康仕龍先生

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

鄭鄭會計師事務所有限公司
香港灣仔告士打道138號
聯合鹿島大廈10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

MUFG Fund Services (Bermuda) Limited
The Belvedere Building
69 Pitts Bay Road
Pembroke HM08
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183號
合和中心22樓

註冊辦事處

The Belvedere Building
69 Pitts Bay Road
Pembroke HM08
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」)截至二零一五年六月三十日止六個月未經審核之綜合業績連同二零一四年同期比較數字概列如下：

簡明綜合損益表

| | | 截至 二零一五年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 千港元 | 截至 二零一四年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 千港元 |
|------------------------|----|---|---|
| | 附註 | | |
| 收益 | 3 | 16,158 | 19,444 |
| 銷售成本 | | (3,866) | (4,164) |
| 毛利 | | 12,292 | 15,280 |
| 其他收入 | | 3,289 | 1,588 |
| 出售附屬公司虧損 | 20 | - | (33,370) |
| 行政費用 | | (36,010) | (51,821) |
| 融資成本 | 4 | (40,186) | (24,091) |
| 投資物業公平值變動 | 9 | (149,958) | (142,449) |
| 按公平值計入損益之金融資產 公平值變動 | | 2,800 | - |
| 衍生金融資產之公平值變動 | | - | (3,576) |
| 衍生金融負債之公平值變動 | | - | 8,007 |
| 或然代價公平值變動 | 18 | 1,206 | 8,433 |
| 應佔一家合營企業虧損 | | (1) | - |
| 稅前虧損 | | (206,568) | (221,999) |
| 所得稅抵減 | 5 | 37,490 | 35,612 |
| 期內虧損 | 6 | (169,078) | (186,387) |
| 本公司擁有人應佔期內虧損 | | (169,078) | (186,387) |
| 每股虧損 基本及攤薄 | 8 | (1.254仙) | (1.574仙) |

簡明綜合損益及其他全面收益表

| | 截至 二零一五年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 千港元 | 截至 二零一四年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 千港元 |
|------------------------|---|---|
| 附註 | | |
| 期內虧損 | (169,078) | (186,387) |
| 其他全面收益／(費用) | | |
| 其後可重新分類至損益之項目 | | |
| －換算海外業務財務報表之匯兌差額 | 11,401 | (43,482) |
| －就出售附屬公司由權益重新 分類至損益 | 20 | (31,968) |
| 期內其他全面收益／(費用) | 11,401 | (75,450) |
| 期內全面費用總額 | (157,677) | (261,837) |
| 本公司擁有人應佔全面費用總額 | (157,677) | (261,837) |

簡明綜合財務狀況表

| | 附註 | 二零一五年 六月三十日 (未經審核) 千港元 | 二零一四年 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 | | 32,000 | 31,825 |
| 投資物業 | 9 | 1,947,566 | 2,090,000 |
| 無形資產 | 10 | 33,631 | 35,342 |
| 於一家合營企業權益 | | 47,091 | 47,092 |
| | | 2,060,288 | 2,204,259 |
| 流動資產 | | | |
| 存貨 | 11 | 10,785 | — |
| 應收賬款及其他應收款項 | 12 | 396,032 | 420,940 |
| 衍生金融資產 | 17 | — | 12,590 |
| 按公平值計入損益之金融資產 | 13 | 1,880 | — |
| 已抵押銀行結餘 | | 9,363 | 157,731 |
| 銀行結餘及現金 | | 28,515 | 149,576 |
| | | 446,575 | 740,837 |
| 流動負債 | | | |
| 其他應付款項 | 14 | 266,249 | 385,418 |
| 貸款 | 15 | 276,655 | 264,548 |
| 稅項負債 | | 210 | 210 |
| 應付一位關連人士款項 | 16 | 1,533 | 1,533 |
| 應付一位股東款項 | 16 | 30,437 | 88,536 |
| 應付一家合營企業款項 | 16 | 49,476 | 49,476 |
| 衍生金融負債 | 17 | — | 35,780 |
| | | 624,560 | 825,501 |
| 流動負債淨額 | | (177,985) | (84,664) |
| 資產總值減流動負債 | | 1,882,303 | 2,119,595 |

簡明綜合財務狀況表（續）

| | 附註 | 二零一五年 六月三十日 (未經審核) 千港元 | 二零一四年 十二月三十一日 (經審核) 千港元 |
|--------------|----|---------------------------------|----------------------------------|
| 資本及儲備 | | | |
| 股本 | 19 | 683,111 | 661,253 |
| 儲備 | | 211,008 | 296,008 |
| 權益總額 | | 894,119 | 957,261 |
| 非流動負債 | | | |
| 貸款 | 15 | 574,773 | 635,803 |
| 遞延稅項負債 | | 154,700 | 199,601 |
| 可換股票據 | 17 | - | 67,013 |
| 或然代價撥備 | 18 | 258,711 | 259,917 |
| | | 988,184 | 1,162,334 |
| | | 1,882,303 | 2,119,595 |

簡明綜合權益變動表

截至二零一五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 | 權益總額 千港元 |
|-----------------------------|----------------|------------------|-------------------|----------------|--------------------|----------------|
| 於二零一四年一月一日 | 592,132 | 921,801 | 52 | 127,845 | (291,904) | 1,349,926 |
| 年度虧損 | - | - | - | - | (609,856) | (609,856) |
| 換算海外業務財務報表 之匯兌差額 | - | - | - | 17,474 | - | 17,474 |
| 就出售附屬公司由權益 重新分類至損益 | - | - | - | (31,968) | - | (31,968) |
| 年度全面費用總額 | - | - | - | (14,494) | (609,856) | (624,350) |
| 轉換可轉換票據為股份 | 69,121 | 162,564 | - | - | - | 231,685 |
| 於二零一四年十二月三十一日 及二零一五年一月一日 | 661,253 | 1,084,365 | 52 | 113,351 | (901,760) | 957,261 |
| 期內虧損 | - | - | - | - | (169,078) | (169,078) |
| 換算海外業務財務報表 之匯兌差額 | - | - | - | 11,401 | - | 11,401 |
| 期內全面(費用)/收益總額 | - | - | - | 11,401 | (169,078) | (157,677) |
| 轉換可換股票據為股份 | 21,858 | 72,677 | - | - | - | 94,535 |
| 於二零一五年六月三十日 | 683,111 | 1,157,042 | 52 | 124,752 | (1,070,838) | 894,119 |

簡明綜合權益變動表（續）

截至二零一五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 | 權益總額 千港元 |
|-----------------------|-----------|-------------|-------------------|-------------|-------------|-------------|
| 於二零一四年一月一日 | 592,132 | 921,801 | 52 | 127,845 | (291,904) | 1,349,926 |
| 期內虧損 | - | - | - | - | (186,387) | (186,387) |
| 換算海外業務財務報表 之匯兌差額 | - | - | - | (43,482) | - | (43,482) |
| 就出售附屬公司由權益 重新分類至損益 | - | - | - | (31,968) | - | (31,968) |
| 期內全面費用總額 | - | - | - | (75,450) | (186,387) | (261,837) |
| 於二零一四年六月三十日 | 592,132 | 921,801 | 52 | 52,395 | (478,291) | 1,088,089 |

簡明綜合現金流量表

截至二零一五年六月三十日止六個月

| | 截至 二零一五年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 千港元 | 截至 二零一四年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 千港元 |
|---------------|---|---|
| 經營業務使用之現金淨額 | (125,208) | (76,907) |
| 投資活動產生之現金淨額 | 145,833 | 86,533 |
| 融資活動使用之現金淨額 | (143,994) | (22,730) |
| 現金及現金等值項目減少淨額 | (123,369) | (13,104) |
| 期初之現金及現金等值項目 | 149,576 | 41,283 |
| 外匯兌換率變動之影響 | 2,308 | (2,122) |
| 期末之現金及現金等值項目 | 28,515 | 26,057 |

簡明財務報告附註

截至二零一五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的適用披露規定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」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，截至二零一五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二零一四年十二月三十一日止年度的全年綜合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並對編製本集團簡明綜合財務報表相關的經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）。

| | |
|-----------------|----------------------------|
| 香港會計準則第19號（修訂本） | 界定福利計劃：僱員供款 |
| 香港財務報告準則（修訂本） | 香港財務報告準則2010年至2012年週期的年度改善 |
| 香港財務報告準則（修訂本） | 香港財務報告準則2011年至2013年週期的年度改善 |

本期應用上述的經修訂香港財務報告準則對此等簡明綜合財務報表的金額及／或披露並無重大影響。

3. 分類資料

向董事會(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，按可報告及營運分類劃分的本集團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 | |
|------------|------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|------------------|--------------|
| | 二零一五年 千港元 | 二零一四年 千港元 | 二零一五年 千港元 | 二零一四年 千港元 | 二零一五年 千港元 | 二零一四年 千港元 | 二零一五年 千港元 | 二零一四年 千港元 |
| 收益 | 9,567 | 14,649 | 3,850 | 4,795 | 2,741 | - | 16,158 | 19,444 |
| 分類(虧損)/溢利 | (157,439) | (153,868) | 327 | (1,639) | (838) | - | (157,950) | (155,507) |
| 未予分配企業開支 | | | | | | | (15,519) | (43,854) |
| 其他未予分配收益 | | | | | | | 7,088 | 1,453 |
| 應佔一家合營企業虧損 | | | | | | | (1) | - |
| 融資成本(附註4) | | | | | | | (40,186) | (24,091) |
| 稅前虧損 | | | | | | | (206,568) | (221,999) |

4. 融資成本

| | 截至 二零一五年 六月三十日 止六個月 千港元 | 截至 二零一四年 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貸款 | 33,677 | 16,442 |
| — 須於五年後全數償還之貸款 | 2,177 | 5,180 |
| — 可換股票據(附註17) | 4,332 | 2,469 |
| | 40,186 | 24,091 |

5. 所得稅抵減

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（二零一四年一月一日至二零一四年六月三十日：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 二零一五年 六月三十日 止六個月 千港元 | 截至 二零一四年 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 | 37,490 | 35,612 |
| | 37,490 | 35,612 |

6. 期內虧損

期內虧損乃扣除／(計入)下列各項後得出：

| | 截至 二零一五年 六月三十日 止六個月 千港元 | 截至 二零一四年 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) 物業、廠房及設備折舊 | 1,753 932 | 1,753 793 |
| 折舊及攤銷總額 | 2,685 | 2,546 |
| 利息收入 | (3,082) | (1,453) |

7. 股息

本公司董事會建議不派發截至二零一五年六月三十日止六個月之中期股息(二零一四年一月一日至二零一四年六月三十日：無)。

8. 每股虧損**(a) 每股基本虧損**

本公司擁有人應佔每股基本虧損乃基於下述數據計算：

| | 截至 二零一五年 六月三十日 止六個月 千港元 | 截至 二零一四年 六月三十日 止六個月 千港元 |
|--|-------------------------------------|-------------------------------------|
| 本公司擁有人應佔期內虧損 | (169,078) | (186,387) |
| | 二零一五年 六月三十日 千股 | 二零一四年 六月三十日 千股 |
| 普通股加權平均數 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 | 13,225,076 256,015 | 11,842,647 — |
| 於六月三十日之普通股加權平均數 | 13,481,091 | 11,842,647 |

8. 每股虧損(續)

(b) 每股攤薄虧損

每股攤薄虧損乃基於下述數據計算：

| | 截至 二零一五年 六月三十日 止六個月 千港元 | 截至 二零一四年 六月三十日 止六個月 千港元 |
|---------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| 本公司擁有人應佔期內虧損 | (169,078) | (186,387) |
| 可換股票據負債部分之實際利息之稅後影響 | 2,013 | 2,062 |
| 本公司擁有人應佔期內虧損(攤薄) | (167,065) | (184,325) |
| | 二零一五年 六月三十日 千股 | 二零一四年 六月三十日 千股 |
| 普通股加權平均數(攤薄) | | |
| 於六月三十日之普通股加權平均數 | 13,481,091 | 11,842,647 |
| 具攤薄影響之潛在普通股 | - | 390,625 |
| 用以計算每股攤薄虧損之普通股加權平均數 | 13,481,091 | 12,233,272 |

截至二零一五年六月三十日止期內每股攤薄虧損與每股基本虧損相同，此乃由於並無未行使潛在攤薄普通股股份。

截至二零一四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
千港元

| | |
|-------------------------|-----------|
| 公平值 | |
| 於二零一四年一月一日 | 2,974,424 |
| 添置 | 10,249 |
| 匯兌調整 | (5,586) |
| 出售附屬公司時終止確認(附註20) | (436,868) |
| 於損益賬確認之公平值減少 | (452,219) |
| | |
| 於二零一四年十二月三十一日及二零一五年一月一日 | 2,090,000 |
| 添置 | 4,915 |
| 匯兌調整 | 2,609 |
| 於損益賬確認之公平值減少 | (149,958) |
| | |
| 於二零一五年六月三十日 | 1,947,566 |

於二零一五年六月三十日及二零一四年十二月三十一日，本集團之投資物業乃位於中國且以中期租約持有。於二零一四年一月一日，本集團持有兩項投資物業，分別位於哈爾濱(「哈爾濱物業」)及重慶(「重慶物業」)。於二零一四年十二月三十一日止年度，哈爾濱物業因出售附屬公司而被出售。

於二零一五年六月三十日及二零一四年十二月三十一日，重慶物業之公平值以與本集團概無關連之獨立合資格專業估值師中誠達資產評估顧問有限公司(「中誠達評估」)所進行之估值為基準而計算得出。重慶物業乃採用貼現現金流量法及(如適用)比較法進行估值。貼現現金流量法乃根據預期該等物業產生之未來經濟利益之現值進行。重慶物業之估值乃透過將可供分派予物業持有人之未來無債務現金流量按對有關持有類似資產風險及危機而言屬適當之回報率貼現為現值得出。比較法乃根據可資比較物業的變現價格或市價進行。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之利弊。

10. 無形資產

| | 二零一五年 六月三十日 千港元 | 二零一四年 十二月三十一日 千港元 |
|-------|-----------------------|-------------------------|
| 於一月一日 | 35,342 | 39,842 |
| 滙兌調整 | 42 | (875) |
| 期內攤銷 | (1,753) | (3,625) |
| 期末 | 33,631 | 35,342 |

11. 存貨

| | 二零一五年 六月三十日 千港元 | 二零一四年 十二月三十一日 千港元 |
|---------|-----------------------|-------------------------|
| 持作銷售之貨品 | 10,785 | - |

12. 應收賬款及其他應收款項

於二零一五年六月三十日，應收賬款及其他應收款項包括應收賬款約6,381,000港元（二零一四年十二月三十一日：約10,426,000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：

| | 二零一五年 六月三十日 千港元 | 二零一四年 十二月三十一日 千港元 |
|-------|-----------------------|-------------------------|
| 三個月以下 | 2,653 | 2,681 |
| 四至六個月 | 2,272 | 2,681 |
| 六個月以上 | 1,456 | 5,064 |
| 總計 | 6,381 | 10,426 |

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。

13. 按公平值計入損益之金融資產

| | 二零一五年 六月三十日 千港元 | 二零一四年 十二月三十一日 千港元 |
|------------------------------|-----------------------|-------------------------|
| 按公平值計入損益之金融資產持作 買賣用途分析如下： | | |
| 於香港上市之股份證券 | 1,880 | - |

上市股份證券於報告日的公允值是按相關交易市場所報的買價釐定。所有上市股份證券的計算分類屬於公允值等級制度的第一級。第一級的公允值計算方式乃按相同的資產或負債於活躍市場中獲取的報價(未經調整)。

14. 其他應付款項

| | 二零一五年 六月三十日 千港元 | 二零一四年 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 | 133,668 | 268,945 |
| 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 | 111,485 | 95,743 |
| 已收取之預付租金 | 11,096 | 10,730 |
| | 266,249 | 385,418 |

15. 貸款

本期內，本集團並無獲得新貸款(二零一四年一月一日至二零一四年六月三十日：獲得新其他貸款約49,875,000港元及向獨立第三方發行40,000,000港元之債券)，並已償還約50,626,000港元之銀行貸款(二零一四年一月一日至二零一四年六月三十日：分別償還銀行貸款及其他貸款約40,639,000港元及32,668,000港元)。

於二零一四年六月三十日止期內獲得新其他貸款皆以人民幣計值及利息按年息15%計算並須於一年內償還。於截至二零一四年六月三十日止期內發行之債券以港元計值及利息按年息6%計算並須於發行日起計八十四個月後全數償還。

16. 應付一位關連人士／一位股東／一家合營企業款項

於截至二零一五年六月三十日止期內，本集團獲得一位股東為數10,000,000港元之新貸款。該新貸款為無抵押，利息按年息5%計算，並須於十二個月內償還。

除上述部份外，應付一位關連人士／一位股東／一家合營企業款項均為無抵押、免息及按要求償還。

17. 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港元之零票息可換股票據（「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重慶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。截至二零一四年十二月三十一日止年度期間，第一批可轉換票據持有人按換股價每股0.128港元將全部第一批可轉換票據轉換為390,625,000股每股面值0.05港元之本公司普通股份。

於二零一四年十月二十八日，本公司發行本金總額為261,500,000港元之港元可換股票據（「二零一四年可換股票據」）。二零一四年可換股票據賦予持有人可於發行二零一四年可換股票據日期後至二零一六年四月二十七日屆滿日期（即其發行日期後十八個月）止，隨時按換股價每股可換股股份0.183港元（或會因若干事件而調整）以100,000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互相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。倘票據尚未轉換，彼等將於二零一六年四月二十七日按相當於未償還可換股票據本金額100%之贖回金額贖回。按年利率5%計算之利息將於二零一六年四月二十七日之到期日支付。截至二零一四年十二月三十一日止年度期間，二零一四年可換股票據持有人按換股價每股0.183港元將部份二零一四年可換股票據轉換為991,803,280股每股面值0.05港元之本公司普通股份。

於截至二零一五年六月三十日止期內為數約67,013,000港元仍未轉換二零一四年可換股票據之票據持有人已按換股價每股0.183港元全數轉換為437,158,470股每股面值0.05港元之本公司普通股。

17. 可換股票據及衍生金融工具(續)

於二零一四年十二月三十一日，二零一四年可換股票據乃由董事會經參考中誠達評值發出之估值報告進行估值。

第一批可換股票據及二零一四年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（第一批可換股票據及二零一四年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及二零一四年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。二零一四年可換股票據債務部分之實際利率為17.66%（二零一四年十二月三十一日：17.66%）。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賬確認。

年／期內第一批可換股票據及二零一四年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 |
|---------------|-------------|-------------------|------------------|-----------|
| 於二零一四年一月一日 | 36,492 | 18,039 | (5,839) | 48,692 |
| 年內發行可換股票據 | 212,669 | 75,926 | (34,233) | 254,362 |
| 利息支出 | 12,830 | - | - | 12,830 |
| 轉換為普通股股份 | (194,978) | (62,730) | 26,023 | (231,685) |
| 公平值變動產生之虧損 | - | 4,545 | 1,459 | 6,004 |
| 於二零一四年十二月三十一日 | | | | |
| 及二零一五年一月一日 | 67,013 | 35,780 | (12,590) | 90,203 |
| 利息支出(附註4) | 4,332 | - | - | 4,332 |
| 轉換為普通股股份 | (71,345) | (35,780) | 12,590 | (94,535) |
| 於二零一五年六月三十日 | - | - | - | - |

17. 可換股票據及衍生金融工具（續）

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：

二零一四年可換股票據

| | 於二零一五年 六月三十日 | 於二零一四年 十二月三十一日 |
|------------|-----------------|-------------------|
| 股價 | 不適用 | 0.22港元 |
| 換股價 | 不適用 | 0.183港元 |
| 預期波幅(附註a) | 不適用 | 63.7% |
| 預計年期(附註b) | 不適用 | 1.33年 |
| 無風險利率(附註c) | 不適用 | 0.273% |

附註：

- (a) 預期波幅乃計算本公司股價過往波動後釐定。
- (b) 預計年期為二零一四年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。

18. 或然代價撥備

就附註17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賬確認。

18. 或然代價撥備(續)

或然代價撥備乃由董事會經參考中誠達評值發出之估值報告進行估值。

| | 千港元 |
|-------------------------|---------|
| 於二零一四年一月一日 | 144,564 |
| 公平值變動 | 115,353 |
| 於二零一四年十二月三十一日及二零一五年一月一日 | 259,917 |
| 公平值變動 | (1,206) |
| 於二零一五年六月三十日 | 258,711 |

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

| | 於二零一五年 六月三十日 | 於二零一四年 十二月三十一日 |
|------------|-----------------|-------------------|
| 股價 | 0.219 港元 | 0.220港元 |
| 換股價 | 0.128 港元 | 0.128港元 |
| 預期波幅(附註a) | 55.02% | 57.18% |
| 預期年期(附註b) | 5.75 年 | 5.75年 |
| 無風險利率(附註c) | 1.312% | 1.541% |

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之條款之現時狀況之最佳估計，該等可換股票據將於二零一六年三月三十一日發行。

19. 股本

| | 股份數目 | 每股 港元 | 合計 千港元 |
|--|----------------|----------|-----------|
| 法定 | | | |
| 於二零一四年一月一日、 二零一四年十二月三十一日 及二零一五年六月三十日 每股面值0.05港元之普通股 | 60,000,000,000 | 0.05 | 3,000,000 |
| 已發行及繳足 | | | |
| 於二零一四年一月一日 | 11,842,647,390 | 0.05 | 592,132 |
| 發行新股 | 1,382,428,280 | 0.05 | 69,121 |
| 於二零一四年十二月三十一日 及二零一五年一月一日 | 13,225,075,670 | 0.05 | 661,253 |
| 發行新股 | 437,158,470 | 0.05 | 21,858 |
| 於二零一五年六月三十日 | 13,662,234,140 | 0.05 | 683,111 |

截至二零一四年十二月三十一日止年度及二零一五年六月三十日止期間，本公司法定及已發行股本之變動如下：

誠如附註17所披露，於截至二零一五年六月三十日止期間，因二零一四年可換股票據約94,535,000港元（二零一四年：轉換第一批可換股票據及二零一四年可換股票據分別約47,991,000港元及183,694,000港元）獲轉換而發行普通股總數437,158,470股（二零一四年：1,382,428,280股），面值約為21,858,000港元（二零一四年：約69,121,000港元）。

新股份與現有股份於各方面享有同等地位。

20. 出售附屬公司

於二零一三年九月十七日，本集團與一名獨立第三方訂立有條件買賣協議，以出售本集團於力昇發展有限公司及其附屬公司之股權，代價為人民幣150,000,000元（可根據對外債務之任何變動而作出調整），有關交易已於二零一四年二月二十八日完成而代價已調整為人民幣146,800,000元（等值約186,665,000港元）。

| | |
|--|-----------------|
| 已收代價 | 千港元 |
| 於截至二零一三年十二月三十一日止年度已收 之現金及現金等值項目之代價 | 101,000 |
| 於截至二零一四年六月三十日止期內已收 之現金及現金等值項目之代價 | 85,665 |
| 已收代價總額 | 186,665 |
| 失去控制權之資產及債務分析 | 千港元 |
| 物業、廠房及設備 | 111 |
| 投資物業 | 436,868 |
| 應收賬款及其他應收款項 | 1,568 |
| 銀行結餘及現金 | 167 |
| 其他應付款 | (18,217) |
| 貸款 | (116,161) |
| 遞延稅項負債 | (65,463) |
| 出售淨資產 | 238,873 |
| 出售附公司虧損 | 千港元 |
| 已收代價 | 186,665 |
| 因失去對附屬公司之控制權而從權益重新分類至損益 之附屬公司淨資產之累計匯兌差額 | 31,968 |
| 出售淨資產 | (238,873) |
| 出售相應之中國稅項撥備 | (13,130) |
| 出售附屬公司虧損 | (33,370) |
| 出售附屬公司淨現金流入 | 千港元 |
| 於截至二零一四年六月三十日止期內已收 之現金及現金等值項目之代價 | 85,665 |
| 減：出售之銀行結餘及現金 | (167) |
| 出售附屬公司淨現金流入 | 85,498 |

21. 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；及
- 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。

| | 於二零一五年六月三十日 | | | |
|----------------------|--------------|--------------|--------------|-----------|
| | (第一級) 千港元 | (第二級) 千港元 | (第三級) 千港元 | 總數 千港元 |
| 按公平值計入損益之金融資產 | | | | |
| 於香港上市之股份證券 | 1,880 | - | - | 1,880 |
| 按公平值計入損益之金融負債 | | | | |
| 或然代價撥備 | - | - | 258,711 | 258,711 |
| | | | | |
| | 於二零一四年六月三十日 | | | |
| | (第一級) 千港元 | (第二級) 千港元 | (第三級) 千港元 | 總數 千港元 |
| 按公平值計入損益之金融資產 | | | | |
| 衍生金融資產 | - | - | 12,590 | 12,590 |
| 按公平值計入損益之金融負債 | | | | |
| 衍生金融負債 | - | - | 35,780 | 35,780 |
| 或然代價撥備 | - | - | 259,917 | 259,917 |
| | - | - | 295,697 | 295,697 |

於截至二零一五年六月三十日止期內及截至二零一四年十二月三十一日止年度內，各級別之間並無轉撥。

22. 關連人士交易

除簡明綜合財務報表其他所披露者外，本集團曾與其關連人士訂立下列交易：

- (i) 於二零一五年六月三十日，梁先生為償還銀行貸款約438,939,000港元(二零一四年十二月三十一日：約488,974,000港元)向銀行作出個人擔保。
- (ii) 截至二零一五年六月三十日止期內，本集團主要管理層之酬金約1,315,000港元(二零一四年一月一日至二零一四年六月三十日：約1,704,000港元)。
- (iii) 於二零一四年六月三十日，珠海口岸廣場發展有限公司(「珠海口岸廣場」)(梁先生為其中一名股東)向一家銀行作出公司擔保以償還約115,960,000港元之銀行貸款。有關銀行貸款已於截至二零一四年十二月三十一日止年度償還。
- (iv) 根據一份由本公司一家全資擁有之附屬公司新華智青有限公司(「新華」)與麥順興(一名執行董事梁惠欣之母親)於二零一四年三月十一日簽署之租賃協議，新華同意以每月租金50,000港元向麥順興租賃其擁有之一項物業，租期由二零一四年一月一日至二零一五年十二月三十一日。於截至二零一五年六月三十日止期內，已付麥順興之租金總額為300,000港元(二零一四年一月一日至二零一四年六月三十日：300,000港元)。

23. 承擔

(a) 營運租賃承擔

於二零一五年六月三十日及二零一四年十二月三十一日，本集團根據不可撤銷土地及樓宇之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：

| | 二零一五年 六月三十日 千港元 | 二零一四年 十二月三十一日 千港元 |
|-----|-----------------------|-------------------------|
| 一年內 | 300 | 600 |

23. 承擔（續）**(b) 資本承擔**

(i) 一如於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中披露，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」）與梁先生訂立一份收購協議（「收購協議」），據此，裕濤同意向梁先生收購豐隆環球有限公司及其附屬公司（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，並由梁先生100%法定及實益持有，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港元將以下列方式支付：

- (1) 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
- (2) 餘額428,000,000港元將由本公司向梁先生發行承兌票據之方式支付。

截至二零一四年十二月三十一日止年度期間，本公司已付按金107,000,000港元，有關款項已計入本公司於二零一四年十二月三十一日及二零一五年六月三十日之綜合財務狀況表之本集團應收賬款及其他應收款項內。

於二零一四年十二月三十一日及二零一五年六月三十日本公司就收購豐隆有資本承擔約428,000,000港元。

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股東批准。

23. 承擔 (續)**(b) 資本承擔 (續)**

- (ii) 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：

- (1) 400,000,000港元透過於完成時向賣方(或其代名人)發行承兌票據之方式支付；
- (2) 700,000,000港元透過於完成時向賣方(或其代名人)配發及發行代價股份之方式支付；及
- (3) 100,000,000港元透過於完成時向賣方(或其代名人)發行可換股票據之方式支付。

於二零一五年六月三十日，本公司就收購Grand Ahead有資本承擔1,200,000,000港元。

上述收購已於二零一五年六月十六日舉行之股東特別大會獲本公司股東批准，收購之詳情分別載於本公司日期為二零一五年三月十日之公告及日期為二零一五年五月二十九日之通函內。

24. 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、重慶帝景摩爾商業管理有限公司（「帝景管理」，前稱重慶帝景摩爾房地產開發有限公司，一家從利華購入本公司全資擁有之附屬公司）及重慶新佳俊建築裝飾工程有限公司（「新佳俊」，前稱重慶佳俊商務管理顧問有限公司）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，新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，董事會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。董事會認為帝景管理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）。

鑑於上文所述，董事會認為可能發生之訴訟（如有）將不會對本公司之財務狀況造成任何重大財務影響。

25. 資產抵押

於二零一五年六月三十日，銀行結餘約9,363,000港元（二零一四年十二月三十一日：約157,731,000港元）、租賃土地及樓宇及投資物業賬面值分別約27,895,000港元（二零一四年十二月三十一日：約28,340,000港元）及約1,947,566,000港元（二零一四年十二月三十一日：約2,090,000,000港元）已抵押，以保障本集團取得一般銀行融資或貸款。

此外，截至二零一五年六月三十日止期內及二零一四年十二月三十一日止年度，本集團已抵押新華之全部股權，以保障授予本集團之銀行融資21,500,000港元。

26. 重大報告期後事項

於二零一五年八月十八日，本公司與一名及相同之配售代理（「配售代理」）訂立一份股份配售協議（「股份配售協議」）及一份可換股債券配售協議（「可換股債券配售協議」）。

據股份配售協議，配售代理已有條件同意以每股配售股份0.163港元之價格配售最多613,400,000股配售股份予不少於六名股份承配人。

據可換股債券配售協議，配售代理已有條件同意配售本金額最多達344,745,000港元之可換股債券予不少於六名可換股債券承配人，每一股可換股股份之初步換股價為0.163港元。

有關詳情載於本公司日期為二零一五年八月十八日之公告內。

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及貨品貿易。

截至二零一五年六月三十日止六個月，本集團錄得營業額16,158,000港元，比對去年同期的19,444,000港元，下跌約17%。

本集團於回顧期內，未經審核綜合虧損為169,078,000港元，與二零一四年六月三十日止六個月虧損186,387,000港元下降約9%。

期內，我們重慶的盛滙商場錄得9,567,000港元的租金收入（二零一四年六月三十日止六個月：14,649,000港元），由於二零一四年二月完成出售哈爾濱商城，對比去年同期下降約35%。我們剛在商場內開設了一個超級市場，提供來自世界各地的貨品，預期該超級市場日後可為本集團帶來另一項收入來源。與以往一樣，於回顧期內從香泉酒店的酒店管理權錄得特許經營費收入，為數3,850,000港元（二零一四年六月三十日止六個月：4,795,000港元）。

本集團的一個新投資項目，是我們向控股股東梁文貫先生收購一塊位於廣東省佛山市南海區西樵鎮的土地使用權。該土地佔地約86,938平方米，將會發展為一個合店舖、辦公室及酒店於一身的綜合項目，根據現有發展計劃，建築面積分別約佔94,400平方米、92,000平方米及8,800平方米。該收購剛剛完成，預計該投資物業將於三年半後為本集團帶來租金收益。

為增強我們的投資組合，本公司已訂立協議收購平安證券有限公司。平安是香港一家有規模的證券經紀和財務顧問的公司，提供多元化的金融服務，其中包括證券經紀、證券承銷、配售及財務諮詢服務。我們相信，我們走向企業多元化的策略，將會為我們的股東帶來穩定的投資回報。

資產與負債

於二零一五年六月三十日，本集團的總負債約為1,612,744,000港元，其中約139,327,000港元之銀行貸款及約147,328,000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

於二零一五年六月三十日，本集團的流動資產及流動負債分別約446,575,000港元及約624,560,000港元。

於二零一五年六月三十日，本集團之主要資產抵押分別為租賃土地及物業約27,895,000港元，投資物業約1,947,566,000港元及銀行結餘約9,363,000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。於二零一五年六月三十日該比率約為64.3%。

資本承擔及或然負債之詳情分別載於附註23及24。

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200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。

董事權益

於二零一五年六月三十日止，本公司各董事或其主要行政人員概無在本公司及其相聯法團（定義見《證券及期貨條例》（「證券及期貨條例」））的股份或債券中擁有(a)根據《證券及期貨條例》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(b)根據《證券及期貨條例》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(c)根據《上市公司董事進行證券交易的標準守則》須作出知會本公司及香港聯交所的任何權益或淡倉。截至二零一五年六月三十日止六個月內，本公司並無授予本公司各董事、主要行政人員、或其配偶及18歲以下子女任何認購本公司或任何相聯法團（定義見《證券及期貨條例》）之股份或債券之權利。

主要股東股份及債券的權益

於二零一五年六月三十日，本公司按證券及期貨條例第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：

(a) 於股份之權益：

| 股東名稱 | 個人權益 | 公司權益 | 權益總計 | 持股百分比 |
|------------------|-------------------|-----------------------------|-------------------|--------|
| 梁文貫先生 （「梁先生」） | 5,636,969,292 (L) | 1,020,549,171 (L) (附註 1) | 6,657,518,463 (L) | 48.73% |

(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。

主要股東股份及債券的權益 (續)

(b) 於相關股份之權益：

| 股東名稱 | 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) | 1,174,609,375 (L) | 8.60% |

(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，本公司將授出三批可換股票據（「可換股票據」）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）。隨後第一可換股票據已授出。在二零一四年三月十二日，本公司與利華及梁先生互相完全免除及放棄各自於買賣協議內關於發行第三可換股票據的所有任何權利、義務及責任。於二零一五年六月三十日，未授出的第二可換股票據本金金額150,350,000港元（代表1,174,609,375股轉換股份），將待利華履行若干條件後授予利華。

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，本公司於截至二零一五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。於回顧期內，本公司期內沒有主席或行政總裁及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，本公司之非執行董事及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。

截至二零一五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二零一五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，二零一五年八月二十八日