

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之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不會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: 231)

截至二零一零年十二月三十一日止年度全年業績公告

盛明國際(控股)有限公司(「本公司」)董事(「董事」)謹此公告本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一零年十二月三十一日止年度的經審核綜合業績以及上年度的比較數據對照如下:

綜合收益表

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	附註	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元 (重列)
持續經營業務			
收益	4	24,814	22,568
銷售成本		(7,205)	(6,355)
毛利		17,609	16,213
其他收入	4	1,593	414
收購一間附屬公司額外權益之負商譽		-	4,136
出售附屬公司之收益		5,643	-
投資物業公平值變動		18,233	28,345
就應收賬款及其他應收款項確認 之減值虧損		(1,592)	(16,701)
應佔共同控制實體溢利		843	-
分銷成本		(62)	(1,385)
行政費用		(22,154)	(25,161)
融資成本	5	(6,513)	(4,801)
稅前溢利		13,600	1,060
所得稅開支	6	(4,558)	(7,456)
本年度持續經營業務溢利(虧損)	8	9,042	(6,396)
終止經營業務			
本年度終止經營業務溢利(虧損)	7	43,947	(11,774)
本年度溢利(虧損)		<u>52,989</u>	<u>(18,170)</u>

	附註	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元 (重列)
應佔本年度溢利(虧損)：			
本公司擁有人			
— 本年度持續經營業務溢利(虧損)		10,322	(6,583)
— 本年度終止經營業務溢利(虧損)		43,947	(11,774)
		<hr/>	<hr/>
本公司擁有人應佔溢利(虧損)		54,269	(18,357)
		<hr/>	<hr/>
非控制權益			
— 本年度持續經營業務(虧損)溢利		(1,280)	187
— 本年度終止經營業務溢利		—	—
		<hr/>	<hr/>
非控制權益應佔(虧損)溢利		(1,280)	187
		<hr/>	<hr/>
		52,989	(18,170)
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
每股盈利(虧損)	9		
來自持續經營業務及終止經營業務			
— 基本及攤薄		1.38港仙	(0.48)港仙
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
來自持續經營業務			
— 基本及攤薄		0.26港仙	(0.17)港仙
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

綜合全面收益表

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元 (重列)
本年度溢利(虧損)	52,989	(18,170)
其他全面收益(開支)		
換算海外業務產生之匯兌差額：		
年內產生之匯兌差額	13,401	—
有關年內出售海外業務之重新分類調整	(21,675)	—
	<hr/>	<hr/>
本年度全面收益(開支)總額	44,715	(18,170)
應佔全面收益(開支)總額：		
本公司擁有人		
非控制權益	45,793	(18,357)
	(1,078)	187
	<hr/>	<hr/>
	44,715	(18,170)
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

綜合財務狀況表

於二零一零年十二月三十一日

	附註	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		37,096	4,075
預付租約款		4,572	5,549
投資物業		367,811	331,066
無形資產		46,961	48,205
可供銷售投資		–	–
共同控制實體權益		35,843	–
收購一項物業之已付按金		–	1,000
		<u>492,283</u>	<u>389,895</u>
流動資產			
存貨		748	2,727
應收賬款及其他應收款項	10	18,983	6,388
已抵押銀行結餘		3,479	3,258
銀行結餘及現金		28,467	64,446
		<u>51,677</u>	<u>76,819</u>
流動負債			
應付賬款及其他應付款項	11	38,955	68,882
銀行貸款		70,909	8,929
稅項負債		210	1,216
撥備		–	230
		<u>110,074</u>	<u>79,257</u>
流動負債淨額		<u>(58,397)</u>	<u>(2,438)</u>
資產總值減流動負債		<u><u>433,886</u></u>	<u><u>387,457</u></u>

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
資本及儲備		
股本	196,667	196,667
儲備	96,163	50,370
	<hr/>	<hr/>
本公司擁有人應佔權益	292,830	247,037
非控制權益	4,500	5,578
	<hr/>	<hr/>
權益總額	297,330	252,615
	<hr/>	<hr/>
非流動負債		
銀行貸款	83,421	88,433
遞延稅項負債	53,135	46,409
	<hr/>	<hr/>
	136,556	134,842
	<hr/>	<hr/>
	433,886	387,457
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

綜合現金流量表

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元 (重列)
經營活動		
持續經營業務稅前溢利	13,600	1,060
終止經營業務稅前溢利(虧損)	43,947	(11,774)
稅前溢利(虧損)	57,547	(10,714)
調整：		
物業、廠房及設備折舊	2,414	964
預付租約款攤銷	208	218
無形資產攤銷	3,258	2,254
出售附屬公司收益	(50,532)	—
就應收賬款及其他應收款項確認 之減值虧損	1,592	25,064
撤回應付賬款	(1,172)	—
投資物業之公平值變動	(18,233)	(28,345)
融資成本	6,513	4,801
利息收入	(284)	(342)
出售物業、廠房及設備虧損	465	2
應佔一家共同控制實體溢利	(843)	—
陳舊存貨撥備	253	—
收購一家附屬公司額外權益之負商譽	—	(4,136)
未計營運資金變動前之經營現金流量	1,186	(10,234)
存貨減少	1,422	496
應收賬款及其他應收款項(增加)減少	(15,977)	995
應付賬款及其他應付款項(減少)增加	(508)	3,017
撥備減少	—	(1,553)
經營業務使用之現金	(13,877)	(7,279)
已繳所得稅款	—	(160)
經營活動使用之現金淨額	(13,877)	(7,439)

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元 (重列)
--	--------------	----------------------

投資活動

注資入一家共同控制實體	(35,000)	—
添置投資物業	(3,376)	—
其他應收長期款項減少	—	5,682
已收利息	284	342
出售物業、廠房及設備所得款項	33	7
已抵押銀行結餘增加	(221)	(327)
購買物業、廠房及設備	(34,986)	(340)
出售附屬公司之現金流入淨額	2,699	—
購買物業、廠房及設備之已付按金	—	(1,000)
透過收購一家附屬公司收購一項無形資產 之現金付款	—	(8,000)
收購一家附屬公司之額外權益	—	(39,649)
	<hr/>	<hr/>
投資活動使用之現金淨額	(70,567)	(43,285)

融資活動

銀行新貸款所得款項	60,444	100,908
償還銀行貸款	(7,413)	(60,661)
已付利息	(6,513)	(4,801)
償還融資租賃應付款項	—	(956)
	<hr/>	<hr/>
融資活動產生之現金淨額	46,518	34,490
	<hr/>	<hr/>
現金及現金等值項目減少淨額	(37,926)	(16,234)
	<hr/>	<hr/>
現金及現金等值項目，於一月一日	64,446	80,680
	<hr/>	<hr/>
外匯兌換率變動之影響	1,947	—
	<hr/>	<hr/>
現金及現金等值項目，於十二月三十一日	<u>28,467</u>	<u>64,446</u>

附註：

1. 編製基準

於二零一零年十二月三十一日，本集團之流動負債超出其流動資產約58,397,000港元。儘管如此，董事仍按持續經營基準編製本集團之綜合財務報表。

董事認為，計及以下因素，本集團能夠在來年保持持續經營：

- (i) 本集團能自其持續經營業務產生正數現金流量；
- (ii) 本公司最終控股公司之一家附屬公司珠海口岸廣場發展有限公司向本公司授出金額上限達人民幣50,000,000元（約59,172,000港元）之備用信貸，可供本公司於二零一二年七月三日前使用；及
- (iii) 總賬面金額約49,153,000港元須於報告期末後一年後償還之銀行貸款（按包含須於要求時償還條款之貸款協議）已分類為於二零一零年十二月三十一日之流動負債，以符合香港詮釋第5號「財務報表之列報－借款人對包含可隨時要求償還條款之定期貸款之分類」所載規定。計及本集團之財務狀況，董事相信銀行將不會行使其酌情權要求即時還款。董事相信，該等銀行貸款將按照貸款協議所載既定還款日期償還。

因此，董事認為按持續經營基準編製本綜合財務報表乃為恰當之舉。綜合財務報表不包含假設本集團未能持續經營情況下有關賬面金額之調整及資產與負債之重新分類。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）

於本年度，本集團採納了香港會計師公會所頒佈之下列新訂及經修訂準則、準則修訂本及詮釋（以下統稱為「新訂及經修訂香港財務報告準則」）。

香港財務報告準則（修訂本）	對香港財務報告準則第5號之修訂，作為 二零零八年香港財務報告準則改進之一部分
香港財務報告準則（修訂本）	對二零零九年香港財務報告準則之改進
香港會計準則第27號（經修訂）	綜合及獨立財務報表
香港會計準則第39號（修訂本）	合資格對沖項目
香港財務報告準則第1號（經修訂）	首次採納香港財務報告準則
香港財務報告準則第1號（修訂本）	首次採用者之額外豁免
香港財務報告準則第2號（修訂本）	以集團現金結算之股份支付交易
香港財務報告準則第3號（經修訂）	業務合併
香港（國際財務報告詮釋委員會） 詮釋（「詮釋」）第17號	向擁有人分派非現金資產
香港－詮釋第5號	財務報表之列報－借款人對包含可隨時要求 償還條款之定期貸款之分類

除下文所述者外，採用新訂及經修訂香港財務報告準則並無對本集團當前或過往會計期間之綜合財務報表構成重大影響。

香港詮釋第5號「財務報表之列報－借款人對包含可隨時要求償還條款之定期貸款之分類」

香港詮釋第5號「財務報表之列報－借款人對包含可隨時要求償還條款之定期貸款之分類」(「香港－詮釋第5號」)闡明借款人應將擁有賦予放款人無條件權利隨時要求還款條款(「須隨時按要求償還條款」)之定期貸款分類為流動負債。本集團已於本期間首次應用香港－詮釋第5號。香港詮釋第5號須追溯應用。

為符合香港－詮釋第5號所載之規定，本集團已變更分類具有可隨時要求還款條款之定期貸款之會計政策。過往有關定期貸款之分類乃根據載於貸款協議之議定預定還款日期釐定。根據香港－詮釋第5號，具有可隨時要求還款條款之定期貸款乃分類為流動負債。因此，於二零一零年十二月三十一日賬面總值為49,153,000港元(二零零九年：零)之銀行貸款(須於報告期終日後之一年後償還，但具有可隨時要求還款條款)已分類為流動負債。應用香港－詮釋第5號並無對本期間及過往期間所呈報損益構成影響。

該等定期貸款乃呈列於金融負債到期日分析之最早時間帶，以反映其尚餘合約到期日。

香港財務報告準則第5號之修訂 持作銷售之非流動資產及終止經營業務

於二零零九年頒佈之香港財務報告準則第5號「持作銷售之非流動資產及終止經營業務」之修訂(作為香港財務報告準則之改進之一部分)闡明就被分類為持作銷售之非流動資產(或出售組別)或終止經營業務須作出之披露事項。該項修訂指出其他香港財務報告準則之披露規定並不適用於被分類為持作銷售之非流動資產(或出售組別)或終止經營業務，除非該等香港財務報告準則就該等資產(或出售組別)有具體之披露規定；或披露與遵循其他香港財務報告準則之計量(關於個別資產或作為出售組別一部分之資產)有關且資料並未於綜合財務報表其他章節披露。

於本綜財務報表之披露已經修訂以反映上述闡明。

香港會計準則第17號之修訂 租賃

作為「二零零九年頒佈之香港財務報告準則之改進」之一部份，香港會計準則第17號「租賃」就租賃土地之分類作出修訂。在香港會計準則第17號修訂前，承租人須將租賃土地歸類為經營租賃並於綜合財務狀況表呈列為預付租賃款項。有關修訂刪除了這項規定。取而代之為要求租賃土地應按香港會計準則第17號所列之一般原則分類，即按租賃資產所有權之相關風險及回報依附於出租人或承租人之程度為依據。

根據香港會計準則第17號租賃之過渡條文，本集團對於二零一零年一月一日尚未到期之租賃土地之分類，已根據其訂立租約時存在之資料重新評估。概無已分類作預付租約款之融資租賃之租賃土地被追溯重新分類為物業、廠房及設備。於二零一零年十二月三十一日，符合融資租賃分類之租賃土地已歸入賬面值大約為2,119,000港元之物業、廠房及設備。

本集團並無提前應用下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂準則、準則修訂本及詮釋

香港財務報告準則(修訂本)	對二零一零年香港財務報告準則之改善，除對香港財務報告準則第3號(二零零八年經修訂)、香港財務報告準則第7號、香港會計準則第1號及香港會計準則第28號之修訂 ¹
香港財務報告準則第1號(修訂本)	比較香港財務報告準則第7號首次採納者之披露之有限豁免 ³
香港財務報告準則第1號(修訂本)	嚴重高通脹及剔除首次採納者之固定日期 ⁵
香港財務報告準則第7號(修訂本)	披露一轉移金融資產 ⁵
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁷
香港財務報告準則第12號(修訂本)	遞延稅項：收回相關資產 ⁶
香港會計準則第24號(經修訂)	關連人士披露 ⁴
香港會計準則第32號(修訂本)	供股分類 ²
香港(國際財務報告準則詮釋委員會) — 詮釋14(修訂本)	最低資金要求之預付款項 ⁴
香港(國際財務報告準則詮釋委員會) — 詮釋19	以股本工具撤減金融負債 ³

¹ 於二零一零年七月一日或其後開始之會計期間及二零一一年一月一日(倘適用)生效。

² 於二零一零年二月一日或其後開始之會計期間生效。

³ 於二零一零年七月一日或其後開始之會計期間生效。

⁴ 於二零一一年一月一日或其後開始之會計期間生效。

⁵ 於二零一一年七月一日或其後開始之會計期間生效。

⁶ 於二零一二年一月一日或其後開始之會計期間生效。

⁷ 於二零一三年一月一日或其後開始之會計期間生效。

於二零零九年十一月頒佈及二零一零年十月修訂之香港財務報告準則第9號「金融工具」引入金融資產與金融負債之分類及計量以及取消確認之新規定。

香港財務報表準則第9號規定所有符合香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」範疇之金融資產隨後將按攤銷成本或公平值計量。具體而言，於隨後會計期間完結時根據業務模式以收取合約現金流量為目的所持有，及僅為支付本金及未償還本金之利息而產生合約現金流量之債務投資一般按攤銷成本計量。其他債務投資及權益投資均於隨後會計期間完結時以公平值計量。

就金融負債之分類及計量而言，香港財務報告準則第9號最重大影響乃有關金融負債因信貸風險變動而應佔該負債(指定為按公平值計入損益)公平值變動之會計處理方法。特別是根據香港財務報告準則第9號，就指定為按公平值計入損益之金融負債而言，該負債因信貸風險變動而應佔之金融負債公平值變動金額確認於其他全面收益，除非在其他全面收益確認負債之信貸風險變動影響會導致或擴大損益上之會計錯配。金融負債因信貸風險而應佔之公平值變動其後不會重新分類至損益。過往，根據香港會計準則第39號，指定為按公平值計入損益之金融負債公平值變動全部金額於損益確認。

香港財務報告準則第9號於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效，准予提早應用。

董事預期，香港財務報告準則第9號將於二零一三年一月一日開始之年度期間在本集團綜合財務報表內採納，採納新訂準則將對本集團金融資產及金融負債呈報之金額有重大影響。然而，直至詳細審閱已完成為止，提供該影響之合理估計並不可行。

香港會計準則第24號「關連人士披露(二零零九年經修訂)」修訂關連人士之定義及簡化政府相關實體披露。

香港會計準則第24號(二零零九年經修訂)引入之披露豁免並未影響本集團，原因為本集團並非政府相關實體。

香港會計準則第32號「供股分類」之修訂本闡述以外幣(作為股本工具或金融負債)列值之若干供股分類。到目前為止，本集團並無訂立任何屬於該等修訂範疇之安排。然而，倘本集團於未來會計期間訂立任何屬於該等修訂範疇之供股，則香港會計準則第32號的修訂本將會影響該等供股之分類。

本公司董事預期應用其他新訂及經修訂的香港財務報告準則對本集團之業績及財務狀況並無重大影響。

3. 分類資料

向本公司董事局(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。

按香港財務報告準則第8號本集團之營運及可報告分類如下：

物業租賃	出租位於哈爾濱之物業以賺取租金收入及位於南漳之度假村業務
收取特許費之權利	出租位於珠海之特許權而產生之特許費
貨品貿易	於哈爾濱及濱州之貨品貿易

本年度內物業發展之業務已終止經營。於下頁呈報之分類資料不包括任何終止經營業務之金額(其於附註7詳述)。

分類收益及業績

以下為本集團按持續經營業務可報告分類劃分的收益及業績分析：

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	物業租賃 千港元	收取特許費 之權利 千港元	貨品貿易 千港元	總計 千港元
收益	<u>16,392</u>	<u>5,747</u>	<u>2,675</u>	<u>24,814</u>
分類溢利(虧損)	<u>29,689</u>	<u>(311)</u>	<u>(1,070)</u>	<u>28,308</u>
未予分配企業開支				(14,965)
其他未予分配收益				284
出售附屬公司之收益				5,643
分佔共同控制實體之溢利				843
融資成本				<u>(6,513)</u>
持續經營業務之稅前溢利				<u><u>13,600</u></u>

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	物業租賃 千港元	收取特許費 之權利 千港元	貨品貿易 千港元	總計 千港元
收益	<u>16,518</u>	<u>3,962</u>	<u>2,088</u>	<u>22,568</u>
分類溢利(虧損)	<u>41,631</u>	<u>574</u>	<u>(871)</u>	<u>41,334</u>
未予分配企業開支				(35,815)
其他未予分配收入				342
融資成本				<u>(4,801)</u>
持續經營業務之稅前溢利				<u><u>1,060</u></u>

可報告分類之會計政策與本集團會計政策相同。分類溢利(虧損)指各分類所賺取之溢利或所產生之虧損，當中並未分配中央行政成本、董事薪金、應佔一家共同控制實體溢利、出售附屬公司收益、其他應收款項確認之減值虧損、負商譽、銀行利息收入及融資成本。此乃為分配資源及評估表現而向主要營運決策者匯報之基準。

分類資產及負債

下文為本集團按可報告分類劃分之資產及負債分析：

分類資產	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
物業租賃	369,151	333,905
收取特許費之權利	53,542	50,767
貨品貿易	7,419	9,276
	<hr/>	<hr/>
總分類資產	430,112	393,948
有關物業發展(現已終止經營)之資產	–	1,586
未分配企業資產	113,848	71,180
	<hr/>	<hr/>
綜合資產	543,960	466,714
	<hr/>	<hr/>
分類負債	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
物業租賃	13,592	15,441
收取特許費之權利	11,965	11,937
貨品貿易	268	268
	<hr/>	<hr/>
總分類負債	25,825	27,646
有關物業發展(現已終止經營)之負債	–	28,549
未分配企業負債	220,805	157,904
	<hr/>	<hr/>
綜合負債	246,630	214,099
	<hr/>	<hr/>

就監察分類表現及各分類間分配資源而言：

- 所有資產分撥入可報告分類資產(其他應收款項、共同控制實體權益、總部之設備、已抵押銀行結餘，以及銀行結餘及現金除外)。
- 所有負債分撥入可報告分類負債(銀行貸款、稅項負債、遞延稅項負債及其他應付款項除外)。

4. 收益及其他收益

年內，收益指出售成品、投資物業之租金收入總額及特許費收入等產生之收益。本集團年內收益分析如下：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
持續經營業務		
收益		
投資物業之租金收入總額(附註)	16,392	16,518
特許費收入	5,747	3,962
貨品貿易	2,675	2,088
	<u>24,814</u>	<u>22,568</u>
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
其他收益		
銀行利息收入	284	340
撤回應付賬款	1,172	—
雜項收入	137	74
	<u>1,593</u>	<u>414</u>

附註：直接經營支出約2,269,000港元(二零零九年：2,464,000港元)乃由於年內帶來租金收入之投資物業所產生。

5. 融資成本

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
持續經營業務		
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	524	—
– 須於五年後全數償還之銀行貸款及其他計息貸款	5,989	4,694
– 須於五年內全數償還之融資租賃承擔	—	107
	<u>6,513</u>	<u>4,801</u>

6. 所得稅開支

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
持續經營業務		
即期稅項		
中國企業所得稅		
— 本年度	—	370
	—	370
遞延稅項		
— 本年度	4,558	7,086
	4,558	7,456

由於本集團於截至二零一零年十二月三十一日止年度概無應繳納香港利得稅之應課稅溢利，故本集團並無為香港利得稅作出撥備（二零零九年：無）。

根據中國企業所得稅法（「企業所得稅法」）及企業所得稅法實施條例，自二零零八年一月一日起，中國附屬公司的稅率為25%。

根據中國企業所得稅法（「企業所得稅法」），從二零零八年一月一日起，所有中國附屬公司按所賺取之溢利而分派之股息均須徵收預扣稅。由於本集團能夠控制暫時性差額回撥之時機，故此，並無於綜合財務報表內就中國附屬公司之累計溢利而產生之暫時性差額15,128,000港元（二零零九年：8,368,000港元）作出遞延稅項撥備，而此等暫時性差額可能不會於可見將來被回撥。

本年度稅項支出可與綜合收益表之稅前溢利對賬如下：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
持續經營業務之稅前溢利	13,600	1,060
按本地所得稅稅率25%		
（二零零九年：25%）計算之稅項	3,400	265
應佔共同控制實體溢利之稅務影響	(211)	—
釐定稅項時不可抵扣稅項之開支之稅務影響	3,619	6,657
釐定稅項時毋須課稅之收入之稅務影響	(3,061)	(1,150)
未確認之未動用稅務虧損之稅務影響	811	1,684
本年度有關持續經營業務之稅項支出	4,558	7,456

本集團於香港及中國產生之稅項虧損分別約為125,541,000港元(二零零九年:125,541,000港元)及3,831,000港元(二零零九年:45,629,000港元)。於香港產生之稅項虧損可無限期用作抵銷有虧損公司之未來應課稅溢利;而於中國產生之稅項虧損則可在五年內抵銷有虧損之相關公司之未來應課稅溢利。由於未來溢利來源之不可預測性,故並無就未動用稅項虧損確認遞延稅項資產。

7. 終止經營業務

於二零一零年八月十二日,環球動力發展有限公司(一間本公司全資擁有附屬公司)訂立買賣協議以向一名獨立第三方出售負責本集團所有物業發展之惠揚(上海)置業有限公司(「惠揚(上海)」)(「該出售」)。由於「惠揚(上海)」自二零零八年年末起已無任何活躍業務,故未有為本集團產生任何收益或收入。董事認為該出售乃將惠揚(上海)變現及強化本集團財務狀況之良機。

終止經營業務之比較溢利(虧損)及現金流量已被重新呈列已包括本年度分類至終止經營之業務。

該出售於二零一零年九月三十日完成。

由二零一零年一月一日至二零一零年九月三十日期間物業發展業務之業績(其已包括於綜合收益表)列明如下:

	截至 二零一零年 九月三十日 止期間 千港元	截至 二零零九年 十二月三十一日 止年度 千港元
終止經營業務本年度溢利(虧損)		
其他收益	-	51
開支	(942)	(11,825)
稅前虧損	(942)	(11,774)
應佔所得稅開支	-	-
	(942)	(11,774)
該出售之收益	44,889	-
	44,889	-
終止經營業務本年度溢利(虧損)	<u>43,947</u>	<u>(11,774)</u>

截至 二零一零年 九月三十日 止期間 千港元	截至 二零零九年 十二月三十一日 止年度 千港元
------------------------------------	--------------------------------------

終止經營業務本年度溢利(虧損)包括以下各項：

員工成本：

其他員工成本	211	1,034
--------	-----	-------

物業、廠房及設備折舊	21	410
------------	----	-----

出售物業、廠房及設備虧損	-	1
--------------	---	---

就應收賬款及其他應收款項確認之減值虧損	-	8,363
---------------------	---	-------

概無因終止經營業務之收益產生稅項支出或抵免。

終止經營業務之現金流量：

經營業務之現金流量淨額	697	(590)
-------------	-----	-------

現金流入(流出)淨額	<u>697</u>	<u>(590)</u>
------------	------------	--------------

8. 本年度持續經營業務溢利(虧損)

本年度溢利(虧損)乃扣除下列各項後得出：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
持續經營業務		
員工成本：		
董事酬金	2,258	4,934
其他員工成本	2,538	3,486
退休福利計劃供款(董事除外)	51	67
總員工成本	<u>4,847</u>	<u>8,487</u>
一項無形資產攤銷(包括於銷售成本)	3,258	2,254
預付租約款項攤銷	208	218
物業、廠房及機器折舊	2,393	924
折舊及攤銷總額	<u>5,859</u>	<u>3,396</u>
核數師酬金	600	625
經營租賃開支之最低租金款項	876	2,370
出售物業、廠房及設備虧損	465	1
陳舊存貨撥備	253	—
存貨成本確認為支出	<u>1,229</u>	<u>1,312</u>

9. 每股盈利(虧損)

來自持續經營業務及終止經營業務

本公司擁有人應佔每股基本與攤薄盈利(虧損)乃基於下述數據計算：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
<u>盈利(虧損)</u>		
本公司擁有人應佔本年度溢利(虧損)	<u>54,269</u>	<u>(18,357)</u>
	二零一零年	二零零九年
<u>股份數目</u>		
用以計算每股基本及攤薄盈利(虧損) 之普通股加權平均股數	<u>3,933,329,504</u>	<u>3,837,517,907</u>

截至二零一零年及二零零九年十二月三十一日止年度各年每股攤薄盈利(虧損)與每股基本盈利(虧損)相同，因為兩個年度均無具潛在攤薄效應之普通股。

來自持續經營業務

本公司擁有人應佔來自持續經營業務之每股基本與攤薄盈利(虧損)乃基於下述數據計算：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
盈利(虧損)數據乃計算如下：		
本公司擁有人應佔本年度溢利(虧損)	54,269	(18,357)
減：		
本年度來自終止經營業務之(溢利)虧損	(43,947)	11,774
	<u>10,322</u>	<u>(6,583)</u>

所用分母與上文詳列適用於每股基本及攤薄盈利(虧損)者相同。

來自終止經營業務

來自終止經營業務之每股基本及攤薄盈利為每股1.12港仙(二零零九年：每股基本及攤薄虧損0.31港仙)。此數字乃基於本年度來自終止經營業務之溢利約43,947,000港元(二零零九年：該年度來自終止經營業務之虧損約11,774,000港元)及上文詳述適用於每股基本及攤薄盈利(虧損)之分母而計算得出。

10. 應收賬款及其他應收款項

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
應收賬款	6,496	12,041
減：呆賬撥備	(428)	(7,541)
	<u>6,068</u>	<u>4,500</u>
其他應收款項	8,747	591
預付款項及訂金	4,168	1,297
	<u>18,983</u>	<u>6,388</u>

給予本集團應收賬款之信貸期一般介乎30至120日。於報告日期已扣除呆賬撥備之應收賬款之賬齡分析(按發票日期呈列)如下。

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
三個月以下	1,463	1,406
四至六個月	1,463	2,192
六個月以上	3,142	902
	<hr/>	<hr/>
總計	6,068	4,500
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

11. 應付賬款及其他應付款項

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
應付賬款	-	24,842
其他應付款項及應付費用	18,284	24,243
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	4,379	4,194
已收取之預付租金	6,292	5,603
	<hr/>	<hr/>
	38,955	68,882
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

於報告期完結日按發票日期呈列應付賬款之賬齡分析如下。

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
超過六個月但少於一年	-	-
超過一年但少於兩年	-	-
超過兩年	-	24,842
	<hr/>	<hr/>
	-	24,842
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

購買貨品之平均信貸期最高為90日。於二零一零年十二月三十一日，本集團概無就合約工程持有保留款項(二零零九年：約24,842,000港元)而計入應付賬款。

獨立核數師報告之修改

截至二零一零年十二月三十一日止年度綜合財務報表之核數師報告修改如下：

「在不作出保留意見的情況下，我們謹請閣下垂注綜合財務報表附註2，此附註顯示貴集團於二零一零年十二月三十一日的流動負債超過其流動資產約58,397,000港元。此情況顯示存在一項重大不明朗因素，可能對貴集團持續經營的能力構成疑問。」

股息

董事會不建議派發截至二零一零年十二月三十一日止年度的末期股息（二零零九年：無）。

業績

截至二零一零年十二月三十一日止年度，本集團錄得經審核綜合營業額約24,814,000港元，相比二零零九年十二月三十一日止年度增長約10%，淨利潤約52,989,000港元（相比二零零九年十二月三十一日止年度淨虧損約18,170,000港元）。截至二零一零年十二月三十一日止年度，淨盈利增加主要是出售本公司若干附屬公司的收益約50,532,000港元。

業務回顧

二零一零年是本集團的一個里程碑。繼二零一零年四月十六日本公司股東通過決議，本公司名稱正式更改為「Madex International (Holdings) Limited」及採用「盛明國際(控股)有限公司」為其第二名稱，令本集團的企業形象煥然一新。年內，本集團的香港總辦事處已遷至自置辦公室物業，該物業是在二零零九年年底以一個相對較低的價格購入。所有這些積極的舉措均提高員工的士氣和我們的投資者及商業夥伴的信心。

於回顧年內，本公司的主要業務仍是投資控股。本集團的主要資產『哈爾濱環球動力商城』，仍然是我們的穩定收入來源，租金收入佔本集團本年度總營業額約66%。本集團的另一收入來源是珠海市香泉酒店有限公司管理權所產生的特許費人民幣500萬元，佔本集團總營業額的23%。

年內，本集團致力處置一些不良資產以精簡其業務。於二零一零年八月，本集團出售本公司一家在完成中國上海浦東物業發展項目後已沒有營運的全資附屬公司－惠揚(上海)置業有限公司的全部股權。於二零一零年十一月，本集團將南漳水鏡湖度假村酒店的全部權益出售，因為在過去數年該項目均未能為本集團產生任何收入，管理層認為繼續經營並不合算。

在另一方面，為了提高本集團在中國物業發展及管理的市場佔有率，本集團於二零一零年七月與一名獨立第三方簽訂合營協議成立合營公司，以期參與中國大陸市場的物業管理服務，但暫時尚未錄得有任何收入。

前景及展望

為防範經濟過熱，中國政府已開始撤銷其刺激經濟的措施和寬鬆的貨幣政策，改而採取溫和的緊縮措施，目的在於實現可持續增長，以符合國家和經濟的長遠利益。我們堅信，這審慎的做法將有助於中國實現可持續和均衡增長的長遠目標，中國房地產市場將可健康地發展。

我們對中國整體的房地產市場樂觀，而我們對中國西部地區的巨大潛力更是信心十足。該區經濟增長迅速幅，度比中部和東部地區為高。本集團現正進行一個非常重大收購，在四川重慶西部地區的樞紐地帶購入一家商場。如果收購成功，將大大加強本集團的投資組合，並可帶來長期租金收入和提高資產的升值潛力。

流動資金、財務資源、資產抵押、資本與負債比率及資本承擔

本集團於二零一零年十二月三十一日的流動資產及流動負債分別為51,677,000港元及110,074,000港元。本集團的有抵押銀行貸款總額為154,330,000港元。

於二零一零年十二月三十一日，本集團之主要資產抵押為銀行結餘3,479,000港元及投資物業公平值367,811,000港元及物業、廠房及設備的賬面值約為31,903,000港元。

於二零一零年十二月三十一日，本集團並無重大資本承擔。

本集團於二零一零年十二月三十一日之資本與負債比率為45%，該比率乃按本集團之負債總額除以其資產總值計算。

外匯風險

由於本集團主要在中國經營業務，而所有資產及負債均以人民幣或港元計算，董事相信本集團業務所承受的匯率風險並不重大，因此目前並無採取任何對沖措施。

或然負債

於二零一零年，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損失人民幣12,000,000元。董事根據最新情況及所得之法律意見，將就此申索採取抗辯行動。

按董事之意見，本集團具有有效及強而有力的抗辯理據，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，於二零一零年十二月三十一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。

報告期後事項

於二零一一年二月二十七日，本公司之全資附屬公司裕捷環球企業有限公司（「裕捷」）與梁文貫先生（「梁先生」），於二零一一年三月十一日直接及間接合共持有本公司於二零一一年三月十一日已發行股份約46.14%之控股股東）及利華投資發展有限公司（「利華」，梁先生實益全資擁有之公司）訂立收購協議（「收購協議」）。根據收購協議，裕捷有條件同意以代價約1,213,551,000港元收購榮銳投資有限公司（「榮銳」）及大鴻投資有限公司（「大鴻」）全部股權以及榮銳、大鴻及彼等之附屬公司（「目標集團」）任何成員於收購協議日期欠負利華之全數貸款額。

目標集團之主要資產為位於中國重慶之物業，包括可作商業用途、管理辦公室及停車場之物業。

代價為約1,213,551,000港元，將由裕捷以下列方式支付：

- (a) 於收購事項完成時向利華以發行代價股份之方式支付約481,140,000港元；及

(b) 以按初步換股價每股換股股份0.128港元全面轉換三份約732,411,000港元可換股票據(共將發行5,721,961,000股股份)之方式支付，

詳情載於本公司日期為二零一一年三月十一日之公告。

僱員及酬金政策

本集團共僱用約50名員工，員工薪酬乃按工作性質及市況而釐定，並於年度增薪評估內設有表現評估部分，以推動及獎勵個人工作表現。本集團已參加強制性公積金計劃。本集團亦不時向員工提供在職訓練。本集團目前並無為員工設立任何購股權計劃。

購買、出售或贖回上市證券

於本年度內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司的上市證券。

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所載之上市公司董事進行證券交易之標準守則(「標準守則」)。經本公司向全體董事作出有關沒有遵守標準守則之查詢後，所有董事已確認，彼等於本年度一直全面遵守標準守則所載之規定準則。

企業管治常規守則

於本年度內，本公司已遵守上市規則附錄14企業管治常規守則(「企業管治守則」)所載之守則條文，下列所述之偏離行為除外：

企業管治守則條文A.4.1訂明非執行董事的委任應有指定任期，並須予重選。本司之獨立非執行董事並無特定任期，惟須根據本公司章程細則輪值告退。現行有關董事退任之細則有下列偏離企業管治守則之事項：(i)主席及/或董事總經理毋須輪值告退；(ii)獲委任填補臨時空缺的董事須在其獲委任後之首次股東週年大會(而

非首次股東大會)上告退並接受股東重選；及(iii)沒有明確地要求每名須輪值告退的董事最少每三年退任一次。董事會會不時檢討上述制度，並於有需要時對公司細則作出修改。

承董事會命
盛明國際(控股)有限公司
行政總裁兼執行董事
鍾國興

香港，二零一一年三月二十五日

於本公告日，董事會由以下成員組成：執行董事鍾國興先生及張國東先生；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。