

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: 00231)

截至二零一一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」）截至二零一一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：

綜合收業表

截至二零一一年十二月三十一日止年度

	<u>附註</u>	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
持續經營業務			
收益	4	27,310	24,814
銷售成本		(7,031)	(7,205)
毛利		<u>20,279</u>	<u>17,609</u>
其他收益	4	468	1,593
分銷成本		(3)	(62)
行政費用		(37,469)	(22,154)
融資成本	5	(25,401)	(6,513)
出售附屬公司之收益		-	5,643
投資物業公平值變動		155,158	18,233
衍生金融資產公平值變動		(107,767)	-
衍生金融負債公平值變動		70,341	-
或然代價公平值變動		7,419	-
其他應收款項減值虧損撥回		1,309	-
就應收賬款及其他應收款項確認之減值虧損		(16)	(1,592)
應佔共同控制實體溢利		4,375	843
稅前溢利		<u>88,693</u>	13,600
所得稅開支	6	(38,789)	(4,558)
本年度持續經營業務溢利	8	<u>49,904</u>	9,042
終止經營業務			
本年度終止經營業務溢利	7	-	43,947
本年度溢利		<u><u>49,904</u></u>	<u><u>52,989</u></u>

	<i>附註</i>	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
本公司擁有人應佔本年度溢利：			
- 持續經營業務		49,824	10,322
- 終止經營業務		-	43,947
本公司擁有人應佔本年度溢利		<u>49,824</u>	<u>54,269</u>
本公司非控制權益應佔本年度溢利 (虧損)：			
- 持續經營業務		80	(1,280)
- 終止經營業務		-	-
本公司非控制權益應佔本年度溢利 (虧損)		<u>80</u>	<u>(1,280)</u>
		<u>49,904</u>	<u>52,989</u>
每股盈利	9		
來自持續經營業務及終止經營業務			
- 基本及攤薄		<u>0.82 港仙</u>	<u>1.38 港仙</u>
來自持續經營業務			
- 基本及攤薄		<u>0.82 港仙</u>	<u>0.26 港仙</u>

綜合全面收益表

截至二零一一年十二月三十一日止年度

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
本年度溢利	<u>49,904</u>	<u>52,989</u>
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	48,614	13,401
對包含於出售海外業務溢利或虧損之累計匯 兌差額之重新分類調整	<u>-</u>	<u>(21,675)</u>
本年度其他全面收益（開支）	<u>48,614</u>	<u>(8,274)</u>
本年度全面收益總額	<u>98,518</u>	<u>44,715</u>
應佔全面收益總額：		
本公司擁有人	98,279	45,793
非控制權益	<u>239</u>	<u>(1,078)</u>
	<u>98,518</u>	<u>44,715</u>

綜合財務狀況表

於二零一一年十二月三十一日

	附註	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		35,345	37,096
預付租約款		4,632	4,572
投資物業		2,898,148	367,811
無形資產		45,491	46,961
可供銷售投資		-	-
共同控制實體權益		40,218	35,843
		<u>3,023,834</u>	<u>492,283</u>
流動資產			
存貨		598	748
應收賬款及其他應收款項	10	18,937	18,983
已抵押銀行結餘		4,031	3,479
衍生金融資產		57,660	-
銀行結餘及現金		11,646	28,467
		<u>92,872</u>	<u>51,677</u>
流動負債			
其他應付款項	11	193,488	38,955
貸款		96,161	70,909
稅項負債		210	210
應付一位關連人士款項		1,856	-
應付一位股東款項		34,031	-
應付一家共同控制實體款項		5,274	-
衍生金融負債		282,904	-
撥備		-	-
		<u>613,924</u>	<u>110,074</u>
流動負債淨額		<u>(521,052)</u>	<u>(58,397)</u>
資產總值減流動負債		<u>2,502,782</u>	<u>433,886</u>
資本及儲備			
股本		415,366	196,667
儲備		697,452	96,163
本公司擁有人應佔權益		<u>1,112,818</u>	<u>292,830</u>
非控制權益		<u>4,739</u>	<u>4,500</u>
權益總額		<u>1,117,557</u>	<u>297,330</u>
非流動負債			
貸款		451,330	83,421
遞延稅項負債		440,577	53,135
可轉換票據		280,912	-
或然代價撥備		212,406	-
		<u>1,385,225</u>	<u>136,556</u>
		<u>2,502,782</u>	<u>433,886</u>

附註:

1. 編製基準

於二零一一年十二月三十一日，本集團之流動負債超出其流動資產約521,052,000港元。儘管如此，本公司董事仍按持續經營基準編製本集團之綜合財務報表。

本公司董事認為，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) 根據一份於二零一二年三月二十七日簽署之貸款確認書，本集團從二零一二年三月二十七日至二零一三年三月二十六日被授予額度為人民幣165,000,000元（約港幣203,277,000元）之備用貸款。該貸款之條款包括利息收費、須提供之抵押 / 擔保、貸款年期及償還條款將於提取貸款時商議及訂立。
- (iii) 總賬面金額約17,953,000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）已分類為於二零一一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，本公司董事相信銀行將不會行使其酌情權要求即時還款。本公司董事相信，該等銀行貸款將按照貸款協議所載既定還款日期償還。
- (iv) 於二零一一年十二月三十一日包含於本集團流動負債內約港幣282,904,000元之衍生金融負債代表一項期權以確保持有人認購於二零一一年七月七日發行到期日為五年之可轉換票據。此等衍生金融負債將不會對本集團造成任何現金流出。

因此，本公司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（「香港會計師公會」）所頒佈之下列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）	對二零一零年頒佈之香港財務報告準則之改善
香港財務報告準則第1號（修訂本）	香港財務報告準則第7號對首次採納者披露比較數字之有限豁免
香港會計準則第24號（二零零九年經修訂）	關連人士披露
香港會計準則第32號（修訂本）	供股分類
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
香港（國際財務報告準則詮釋委員會）－詮釋19（修訂本）	以股本工具撇減金融負債

於本年度採用新訂及經修訂香港財務報告準則並無對本集團當前及過往年度之財務表現及狀況及／或本綜合財務報表所載之披露構成重大影響。

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」）（續）

已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則

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香港財務報告準則：

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 ¹
香港財務報告準則第1號（修訂本）	首次採納香港財務報告準則－政府貸款 ²
香港財務報告準則第7號（修訂本）	披露－轉移金融資產 ¹
	披露－金融資產及金融負債之抵銷 ²
	香港財務報告準則第9號之強制生效日期及過渡披露 ³
香港財務報告準則第9號	金融工具 ³
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表 ²
香港財務報告準則第11號	聯合安排 ²
香港財務報告準則第12號	披露於其他實體之權益 ²
香港財務報告準則第13號	公平值計量 ²
香港會計準則第1號（修訂本）	其他全面收益項目之呈列 ⁵
香港會計準則第12號（修訂本）	遞延稅項：收回相關資產 ⁴
香港會計準則第19號（二零一一年經修訂）	僱員福利 ²
香港會計準則第27號（二零一一年經修訂）	獨立財務報表 ²
香港會計準則第28號（二零一一年經修訂）	於聯營公司及合營公司之投資 ²
香港會計準則第32號（修訂本）	金融資產及金融負債之抵銷 ⁶
香港（國際財務報告準則詮釋委員會）－詮釋	露天礦場生產階段之剝採成本 ²

20

¹於二零一一年七月一日或其後開始之會計期間生效。

²於二零一三年一月一日或其後開始之會計期間生效。

³於二零一五年一月一日或其後開始之會計期間生效。

⁴於二零一二年一月一日或其後開始之會計期間生效。

⁵於二零一二年七月一日或其後開始之會計期間生效。

⁶於二零一四年一月一日或其後開始之會計期間生效。

香港財務報告準則第7號（修訂本）披露－轉移金融資產

香港財務報告準則第7號（修訂本）增加涉及金融資產轉移之交易之披露規定。該修訂旨在就於金融資產被轉移但轉移人保留該資產一定程度之持續風險承擔時，提高風險承擔之透明度。該修訂本亦要求於該期間內金融資產之轉移並非均衡分佈時作出披露。

本公司董事預計應用香港財務報告準則第7號（修訂本）將影響本集團有關未來金融資產轉移之披露。

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」）（續）

香港會計準則第32號（修訂本）「金融資產及金融負債之抵銷」及香港財務報告準則第7號（修訂本）「披露—金融資產及金融負債之抵銷」

香港會計準則第32號（修訂本）澄清與抵銷規定有關之現有應用問題。尤其為修訂澄清「現時擁有於法律上可強制執行之抵銷權」及「同時變現及結算」之涵義。

香港財務報告準則第7號（修訂本）規定實體就具有可強制性執行之統一淨額結算協議或類似安排項下之金融工具而披露與抵銷權及相關安排（如抵押品過賬規定）有關之資料。

經修訂抵銷披露需要自二零一三年一月一日起或之後開始年度期間及該等年度期間之中期期間。披露亦應就所有可比較期間具有可追溯效力。然而，香港會計準則第32號（修訂本）於二零一四年一月一日起或之後開始年度期間方才生效，且需要追溯應用。

香港財務報告準則第9號「金融工具」

於二零零九年頒佈之香港財務報告準則第9號引入了分類及計量金融資產之新要求。於二零一零年經修訂之香港財務報告準則第9號包括分類及計量金融負債以及終止確認之要求。

香港財務報告準則第9號之主要要求概述如下：

- 香港財務報告準則第9號規定，屬於香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」範疇之所有已確認金融資產其後按攤銷成本或公平值計量。特別是，根據業務模式以收取合約現金流量為目的所持有之債務投資，及僅為支付本金額及未償還本金額之利息而產生合約現金流量之債務投資一般於其後之會計期末按攤銷成本計量。所有其他債務投資及股本投資於其後之會計期末按公平值計量。此外，根據香港財務報告準則第9號，實體須作出不可撤回之選擇，以於其他全面收益呈報股本投資（並非持作買賣者）公平值之其後變動，只有股息收入一般於損益確認。
- 香港財務報告準則第9號對金融負債分類及計量之最重大影響乃與指定為透過損益按公平值列賬之金融負債因信貸風險變動引致之公平值變動之呈列有關。具體而言，根據香港財務報告準則第9號，指定為透過損益按公平值列賬之金融負債因信貸風險變動引致之公平值變動數額，除非於其他全面收益確認該負債之信貸風險變動影響會造成或擴大損益賬之會計錯配，否則須於其他全面收益呈列。金融負債之信貸風險引致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，指定為透過損益按公平值列賬之金融負債之公平值變動全部數額均於損益呈列。

本公司董事預計，日後採納香港財務報告準則第9號可能對本集團金融資產及金融負債相關之呈報金額有重大影響。至於本集團之金融資產，在完成詳細檢討之前就該影響作出合理估計並不可行。

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」）（續）

有關綜合賬目、聯合安排、聯營公司及披露之新訂及經修訂準則

於二零一一年六月，頒佈了有關綜合賬目、聯合安排、聯營公司以及披露之五項準則組合，包括香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號、香港財務報告準則第12號、香港會計準則第27號（二零一一年經修訂）及香港會計準則第28號（二零一一年經修訂）。

該五項準則之主要要求概述如下。

香港財務報告準則第10號取代香港會計準則第27號「綜合及獨立財務報表」有關綜合財務報表之部分規定及香港（常務詮釋委員會）－詮釋12「綜合－特殊目的實體」之規定。香港財務報告準則第10號包含控制權之新定義，當中包括三項要素：(a)控制投資對象之權力；(b)從參與投資對象營運所得可變回報之風險或權利；及(c)對投資對象行使權力以影響投資者回報金額之能力。香港財務報告準則第10號已就複雜情況之處理方法提供廣泛指引。

香港財務報告準則第11號取代香港會計準則第31號「於合營公司之權益」及香港（常務詮釋委員會）－詮釋13「共同控制實體－合營方作出之非貨幣供款」。香港財務報告準則第11號處理兩名或以上人士擁有共同控制權之聯合安排之分類方法。根據香港財務報告準則第11號，聯營安排視乎安排所涉各方之權利及責任分為合營業務或合營公司，相反根據香港會計準則第31號，聯合安排分為三種類型：共同控制實體、共同控制資產及共同控制業務。

此外，香港財務報告準則第11號所規定之合營公司須採用權益會計法入賬，而香港會計準則第31號所規定之共同控制實體則可使用權益會計法或比例會計法入賬。

香港財務報告準則第12號為披露準則，適用於擁有附屬公司、聯合安排、聯營公司及／或未綜合入賬之結構實體權益之實體。整體而言，香港財務報告準則第12號之披露規定較現行準則所規定者更全面。

該五項準則將於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效，並容許提早採用，惟須同時提前採用全部五項準則。

本公司董事預計，該五項準則將於本集團於二零一三年一月一日開始之年度期間之綜合財務報表中採納。應用該五項準則可能對綜合財務報表所呈報之金額造成重大影響。應用香港財務報告準則第10號可能導致本集團不再將其若干投資對象綜合入賬，而將之前未有綜合入賬之投資對象綜合入賬。然而，本公司董事仍未對應用該準則之影響進行詳細分析，因此未能量化該影響之範圍。

香港財務報告準則第13號「公平值計量」

香港財務報告準則第13號建立一個對公平值之計量及披露之單一指引。該準則界定公平值，建立計量公平值之框架及規定公平值計量之披露。香港財務報告準則第13號之範圍廣闊，應用於其他香港財務報告準則（除特別情況下），需要或准許使用公平值計量及披露之金融工具及非金融工具項目。一般而言，香港財務報告準則第13號之披露要求比現行準則之要求為更全面。舉例來說，根據只於香港財務報告準則第7號「金融工具：披露」下之金融工具現行之要求下三層架構之定量及定性披露將擴大至香港財務報告準則第13號範圍內包括之所有資產及負債。

香港財務報告準則第13號於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效，並容許提早採用。

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」）(續)

香港財務報告準則第13號「公平值計量」(續)

本公司董事預期香港財務報告準則第 13 號將於本集團於二零一三年一月一日開始之年度期間之綜合財務報表中採用，而應用該新準則將對綜合財務報表所呈報之金額造成影響，並導致於綜合財務報表中作出更全面披露。

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）保留列示損益及其他全面收益為單一或分別兩個獨立但連續報表之選擇。然而，香港會計準則第 1 號（修訂本）要求於其他全面收益部分作出額外披露使到其他全面收益項目歸類成兩個類別：(a)項目其後將不會重新分類至損益；及(b)項目其後當符合特定情況時可能會重新分類至損益。其他全面收益項目之所得稅須根據相同基礎分配。香港會計準則第 1 號（修訂本）於二零一二年七月一日或之後開始之年度期間生效。當於未來會計期間應用該修訂時，其他全面收益項目之呈列將相應地變更。

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
貿易貨品	貨品貿易

上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：

截至二零一一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	貿易貨品 千港元	總額 千港元
收益	<u>20,364</u>	<u>6,627</u>	<u>319</u>	<u>27,310</u>
分類溢利（虧損）	<u>162,284</u>	<u>(1,450)</u>	<u>(145)</u>	160,689
未予分配企業開支				(51,175)
其他未予分配收益				205
分佔共同控制實體之溢利				4,375
融資成本				<u>(25,401)</u>
持續經營業務之稅前溢利				<u>88,693</u>

3. 分類資料 (續)

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	貿易貨品 千港元	總額 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>	28,308
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>13,600</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、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

下文為本集團按報告分類劃分之資產及負債分析：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
<i>分類資產</i>		
物業租賃	2,900,411	369,151
收取特許費之權利	52,946	53,542
貨品貿易	<u>7,727</u>	<u>7,419</u>
總分類資產	2,961,084	430,112
未分配企業資產	<u>155,622</u>	<u>113,848</u>
綜合資產	<u>3,116,706</u>	<u>543,960</u>
<i>分類負債</i>		
物業租賃	196,947	13,592
收取特許費之權利	12,124	11,965
貨品貿易	<u>290</u>	<u>268</u>
總分類負債	209,361	25,825
未分配企業負債	<u>1,789,788</u>	<u>220,805</u>
綜合負債	<u>1,999,149</u>	<u>246,630</u>

3. 分類資料 (續)

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（若干其他應收款項、共同控制實體權益、總部之設備、已抵押銀行結餘、銀行結餘及現金、衍生金融資產及遞延稅項資產除外）。
- 所有負債分撥入可報告分類負債（銀行貸款、稅務負債、遞延稅項負債、若干其他應付款項、衍生金融工具，可轉換票據及或然代價除外）。

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產生之收益。本集團年內收益分析如下：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
持續經營業務		
收益		
投資物業之租金收入總額 (附註)	20,364	16,392
特許費收入	6,627	5,747
貨品貿易	319	2,675
	<u>27,310</u>	<u>24,814</u>
其他收益		
銀行利息收入	205	284
撤回應付賬款	-	1,172
雜項收入	263	137
	<u>468</u>	<u>1,593</u>

附註：直接經營支出約2,468,000港元（二零一零年：約2,269,000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

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
利息：		
- 須於五年內全數償還之銀行貸款及其他帶息貸款	1,290	524
- 須於五年後全數償還之銀行貸款及其他帶息貸款	7,113	5,989
- 可轉換票據之有效利息費用	16,998	-
與重新發展之投資物業有關的銀行貸款引起之貸款成本	34,976	-
總貸款成本	<u>60,377</u>	<u>6,513</u>
減：資本代之數額	<u>(34,976)</u>	<u>-</u>
	<u>25,401</u>	<u>6,513</u>

6. 所得稅支出

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
即期稅項		
中國企業所得稅		
- 本年度	-	-
	-	-
遞延稅項		
- 本年度	38,789	4,558
	38,789	4,558

由於本集團兩年度內概無應繳納香港利得稅之應課稅溢利，故並無為香港利得稅作出撥備。

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19,396,000港元（二零一零年：15,128,000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：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
持續經營業務之稅前溢利	88,693	13,600
按本地所得稅稅率25%		
（二零一零年：25%）計算之稅項	22,173	3,400
應佔一家共同控制實體溢利之稅務影響	(1,094)	(211)
釐定稅項時不可抵扣稅項之開支之稅務影響	39,134	3,619
釐定稅項時毋須課稅之收入之稅務影響	(21,095)	(3,061)
使用從前未確認之稅項虧損	(329)	-
未確認之未動用稅務虧損之稅務影響	-	811
本年度有關持續經營業務之稅項支出	38,789	4,558

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（二零一零年：125,541,000港元）及2,516,000港元（二零一零年：3,831,000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。本公司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。

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
終止經營業務本年度溢利（虧損）	
其他收益	-
開支	(942)
稅前虧損	(942)
應佔所得稅開支	-
	(942)
該出售之收益	44,889
	44,889
本年度終止經營業務溢利	43,947
	截至二零一零年 九月三十日 止期間 千港元
本年度終止經營業務溢利包括以下各項：	
員工成本：	
其他員工成本	211
物業、廠房及設備折舊	21
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
現金流入淨額	697

8. 本年度持續經營業務溢利

本年度溢利乃扣除下列各項後得出：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
持續經營業務		
員工成本：		
董事酬金	2,601	2,258
其他員工成本	4,505	2,538
退休福利計劃供款(董事除外)	88	51
總員工成本	<u>7,194</u>	<u>4,847</u>
一項無形資產攤銷(包括於銷售成本)	3,415	3,258
預付租約款項攤銷	112	208
物業、廠房及設備折舊	<u>2,923</u>	<u>2,393</u>
折舊及攤銷總額	<u>6,450</u>	<u>5,859</u>
陳舊存貨撥備	-	253
應收賬款及其他應收款項確認之減值虧損	16	1,592
核數師酬金	900	600
經營租賃開支之最低租金款項	281	876
出售物業、廠房及設備虧損	29	465
存貨成本確認為支出	<u>810</u>	<u>1,229</u>

9 每股盈利

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乃基於下述數據計算：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
盈利		
用以計算每股基本及攤薄盈利之盈利	<u>49,824</u>	<u>54,269</u>
	二零一一年	二零一零年
股份數目		
用以計算每股基本及攤薄盈利之普通股加權平均股數	<u>6,066,402,156</u>	<u>3,933,329,504</u>

9 每股盈利 (續)

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乃基於下述數據計算：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
盈利數據乃計算如下：		
本公司擁有人應佔本年度溢利	49,824	54,269
減：		
本年度來自終止經營業務之溢利	<u>-</u>	<u>(43,947)</u>
	<u>49,824</u>	<u>10,322</u>

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。此數字乃基於截至二零一零年十二月三十一日止年度來自終止經營業務之溢利約43,947,000港元及上文詳述適用於每股基本及攤薄盈利之分母而計算得出。

由於轉換可轉換票據會導致持續經營業務每股盈利之增加，因此於計算每股攤薄盈利時並未假設於截至二零一一年十二月三十一日止年度轉換本公司未轉換之可換股票據。

10. 應收賬款及其他應收款項

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
應收賬款	6,508	6,496
減：呆賬撥備	<u>-</u>	<u>(428)</u>
	6,508	6,068
其他應收款項	9,614	8,747
預付款項及按金	<u>2,815</u>	<u>4,168</u>
	<u>18,937</u>	<u>18,983</u>

給予本集團應收賬款之信貸期一般介乎30至120日。於報告期完結日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。本集團並未就該等結餘持有任何抵押品。

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
三個月以下	1,526	1,463
四至六個月	1,526	1,463
六個月以上	<u>3,456</u>	<u>3,142</u>
總計	<u>6,508</u>	<u>6,068</u>

11. 其他應付款項

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
其他應付款項及應付費用	76,728	18,284
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	100,048	4,379
已收取之預付租金	6,712	6,292
	<u>193,488</u>	<u>38,955</u>

獨立核數師報告之修訂

截至二零一一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二零一一年十二月三十一日的流動負債超過其流動資產約521,052,000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二零一一年十二月三十一日止年度的末期股息（二零一零年：無）。

業績

截至二零一一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27,310,000港元，相比二零一零年十二月三十一日止年度增長約10%，淨利潤約49,904,000港元，相比二零一零年十二月三十一日止年度下跌約6%。淨利潤下跌主要是投資物業、衍生金融資產、衍生金融負債及或然代價公平值變動之淨影響。

業務回顧

二零一一年的經濟環境變化莫測，錯綜複雜，環球如是，本地亦然。中國在宏觀調控下經濟發展放緩，物業市道大受影響，一線城市的物業市場所受的影響尤甚。然而，作為一個新興城市的商業物業發展商，我們受經濟下滑的影響相對比較溫和。

覬覦中國西部的發展潛力龐大，本集團於年內在中國西部地區的樞紐四川省重慶市進行了一個非常重大的收購，購入帝景摩爾商場。此項收購現已完成，並成為我們最大的投資項目。由於增加樓面面積須進行擴建工程加上興建高架行人天橋以連接毗鄰的地鐵站，這些額外工程，令商場的啓用有所延誤。商場的裝修工程現正進行得如火如荼，力求商場可於本年五月份隆重開幕。我們已經與一些重點的租戶，例如新世紀百貨及電影院等簽訂租約，開張後便可吸引人流，從而帶來可觀的收入及現金流。

所有其他現有項目繼續為本集團帶來穩定的收入。年內，我們從哈爾濱的商場收到租金約港幣18,631,000元，而二零一一年從香泉酒店項目及另一合資項目收到的特許費分享利潤分別約港幣6,627,000元及港幣4,375,000元。

展望

展望未來，預期中國的經濟仍然繼續跑贏大多數先進的經濟體系，可是，預計在二零一二年中國有7.5%增長。增長放緩難免會影響各行各業，房地產行業也不能倖免。然而，本公司認為機遇與挑戰並存。

為了躋身中國商業地產界發展商之前列，本集團將致力在我們已建立的鞏固基礎上探索新的商機，但會穩中求勝。我們滿懷信心，中國不斷提升的內部需求，將成為本集團長期增長的原動力。

流動資金、財務資源、資產抵押、資本與負債比率及資本承擔

本集團於二零一一年十二月三十一日的流動資產及流動負債分別為92,872,000港元及613,924,000港元。本集團的有抵押銀行貸款總額為537,614,000港元。

於二零一一年十二月三十一日，本集團之主要資產抵押為銀行結餘4,031,000港元、投資物業公平值2,790,148,000港元及租賃土地及物業的賬面值約為30,290,000港元。

於二零一一年十二月三十一日，本集團關於收購重新發展的投資物業之資本承擔為230,552,000港元。

本集團於二零一一年十二月三十一日之資本與負債比率為64%，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

- 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」）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，本公司有強而有效之抗辯理據。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租賃該等有疑問物業予其他租客以產生租金收入。

於二零一零年二月二十七日，根據一份於收購事項完成日由利華投資發展有限公司（「利華」）及梁文貫先生（「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透過收購帝景開發及其附屬公司及控股公司（統稱「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訂立一項承諾，承諾支付上述之彌償債務（以帝景開發可能因未獲梁先生根據其於彌償保證協議項下責任結付帝景開發之損失、負債及開支為限）。

或然負債 (續)

- 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。

按本公司董事之意見，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，於二零一一年及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

第一可換股票據之本金數額 28,160,000 港元已於二零一二年三月十二日轉換成本公司 220,000,000 股新普通股。

僱員及酬金政策

本集團共僱用約250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。

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。

審核委員會

審核委員會自成立以來均有定期召開會議，並每年至少舉行兩次會議，以審閱及監督本集團之財務報告程序及內部監控。審核委員會已審閱本集團截至二零一一年十二月三十一日止年度之財務報表，並與管理層及外聘核數師討論所採納之會計原則及政策。

致謝

董事會藉此機會對本集團管理層及全體員工的努力及貢獻致以真誠的感激，並感謝股東、商業伙伴、往來銀行及核數師於本年度對本集團的支持。

在聯交所及本公司網站刊發全年業績及年報

本業績公告將於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.madex.com.hk)刊載。載有上市規則所有規定資料的本公司截至二零一一年十二月三十一日止年度年報將於稍後寄發予本公司股東及在上市網站刊載。

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，二零一二年三月三十日

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。