



# 中國東方

China  
Mandarin

年報  
2011



China Mandarin Holdings Limited  
中國東方實業集團有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)  
股份代號：00009

# 目錄

公司資料	2
主席報告	3
管理層討論及分析	5
企業管治報告	11
董事局報告	17
董事履歷	23
獨立核數師報告	25
經審核財務報表	
綜合：	
收入報表	27
全面收入報表	29
財務狀況表	30
股東權益變動表	32
現金流量表	33
公司：	
財務狀況表	35
財務報表附註	36
五年財務資料概要	102
股東週年大會通告	103

# 公司資料

## 董事局

執行董事：

金磊先生(主席)  
羅琦女士(行政總裁)  
許偉利先生

獨立非執行董事：

徐沛雄先生  
鄧炳森先生  
朱濤先生

## 公司秘書

陳春發先生

## 律師

范紀羅江律師行  
香港  
港灣道6-8號  
瑞安中心23樓

## 核數師

羅兵咸永道會計師事務所  
執業會計師  
香港  
中環  
太子大廈22樓

## 主要往來銀行

中國工商銀行(亞洲)有限公司  
中國銀行(香港)有限公司  
香港上海滙豐銀行有限公司  
創興銀行有限公司

## 審核委員會

鄧炳森先生(主席)  
徐沛雄先生  
朱濤先生

## 薪酬委員會

朱濤先生(主席)  
鄧炳森先生  
徐沛雄先生

## 提名委員會

徐沛雄先生(主席)  
鄧炳森先生  
朱濤先生

## 主要股份過戶及登記處

Butterfield Corporate Services  
Limited  
Rosebank Centre  
11 Bermudiana Road  
Pembroke  
Bermuda

## 香港股份過戶登記分處

卓佳標準有限公司  
香港  
皇后大道東28號  
金鐘匯中心26樓

## 註冊辦事處

Clarendon House  
2 Church Street  
Hamilton HM11  
Bermuda

## 總辦事處及香港主要營業地點

香港  
銅鑼灣  
希慎道33號  
利園  
41樓4101室

# 主席報告



各位尊敬的股東：

隨著中國東方實業集團有限公司(「本公司」)及其附屬公司(以下統稱「本集團」)作出及時的土地收購作為未來收益來源，2011年對本集團而言是充滿機遇的一年。

憑藉出售電影菲林沖印公司位於香港觀塘物業的收益及土地及租賃物業重估收益，本人謹代表董事(「董事」)局(「董事局」)欣然宣佈，本集團於回顧年內的純利錄得2%的增長，達至57,764,000港元。

本集團以中國物業發展及投資與電影製作及相關業務相輔相成的業務模式經營，該兩大支柱業務雙雙為本集團帶來收益。

預期物業投資及發展將為本集團帶來穩定現金收入。除中國市場的旺盛商機外，本集團亦把握機會出售電影菲林沖印業務位於觀塘的物業，錄得可觀溢利收入，為去年業務表現錦上添花。

隨著集團更多涉足物業行業，本人新近獲委任擔任執行董事及主席職務，憑藉本人的相關專業知識為本集團制定發展增長計劃。

於2011年1月，本集團完成收購湖南九華國際新城開發建設有限公司(「湖南九華」)全部權益，該公司從事全方位物業業務，包括物業發展、物業管理及酒店管理。

本集團與湖南九華攜手開發旗下儲備土地。「東方威尼斯」開發項目包括一幅位於中國湖南省湘潭市九華示範區總面積約325,989平方米的土地。該幅土地用於興建「東方威尼斯」一期開發項目，當中包含高端住宅單位及一間五星級酒店。本集團認為湖南九華收購事項及「東方威尼斯」項目具有龐大的投資潛力，為本集團擴大收益及盈利基礎提供珍貴良機。

儘管政府於全國實施宏現經濟調整，預期湖南物業市場仍有望錄得穩步增長。隨著經濟日益繁盛，家庭收入增加，中國人民的購買能力有所提升。受當地經濟高速發展帶動，發展前景向好的二三線城市甚至四線城市對高檔住宅樓宇及購物中心的需求依然強勁。專注發展該等目標市場，本集團將繼續探索中國物業市場投資商機，務求為本集團股東締造更佳的業績表現。

電影製作為本集團兩大支柱業務模式中的核心業務，為本集團帶來令人滿意的回報。儘管於回顧年內並無發行新影片，本集團一直不遺餘力地為觀眾製作優質電影。

為迎合國內外觀眾對中國傳統文化元素的喜好，一部以家喻戶曉的中國故事《西遊記》為題材的3D電影《大鬧天宮》預期將於2013年暑假發行。鑑於另一部文藝電影《浮城》亦將於今年5月上映，本集團對電影製作分部的業務表現持樂觀態度。憑藉深厚專業知識、完善製作設施及廣泛分銷網絡，本集團深信其必能在市場上保持翹楚地位。

### 鳴謝

本人謹代表董事局，對全體管理層及員工一直勤奮工作、專心致志及努力貢獻致以殷切謝意，並衷心感謝其業務夥伴、往來銀行及本集團股東長久以來的支持。在未來數年，本集團將不斷竭力取得業務增長及掌握先機，藉以為本集團股東帶來最豐碩的回報。

# 管理層 討論及分析



## 財務摘要

截至2011年12月31日止年度，本集團營業額由去年的126,566,000港元下跌56.9%至54,510,000港元。毛利亦跌至26,933,000港元(2010年：37,348,000港元)。中國的物業租務為本集團帶來16,529,000港元的貢獻(2010年：15,193,000港元)，特別是物業出售產生的收益為本集團帶來41,328,000港元的溢利。本集團的物業投資中，中國成都的商用物業因估值而產生26,532,000港元的收益。來自電影製作、發行及授權使用業務的營業額為16,279,000港元(2010年：88,947,000港元)，

佔本集團營業額的30%。而來自電影菲林沖印業務的營業額則為21,702,000港元(2010年：22,426,000港元)。

本集團的股權持有人應佔溢利為54,798,000港元(2010年：55,171,000港元)。每股基本盈利為1.86港仙(2010年(重列)：3.32港仙)。董事局不建議就截至2011年12月31日止年度派付股息(2010年：無)。於2011年12月31日，本集團的手頭現金為48,133,000港元(2010年：64,764,000港元)。

於本年度內，本集團就於中國之外商獨資附屬公司之物業發展項目作出約35,813,000港元之資本承擔。其他承擔主要包括1,750,256,000港元之物業發展相關開支。

本集團因銀行及其他借貸、股東貸款、融資租約承擔及可換股債券而涉及撥充資本後之利息支出1,533,000港元(2010年：89,000港元)。



### 業務回顧

於回顧年內，本集團主要在中國從物業發展及投資，以及電影製作及相關業務。

### 物業發展及投資業務

#### 物業發展

截至2011年12月31日止年度，物業發展及酒店業務錄得除稅前虧損3,801,000港元(2010年12月31日：959,000港元)。

去年，本集團收購湖南九華國際新城開發建設有限公司(「湖南九華」)的全部權益，該公司擁有一幅位於湘潭市九華區的土地。如

前所述，該土地用作開發「東方威尼斯」一期項目，即建造低密度住宅單位，並興建一間五星級酒店，目前工程正在施工當中。

儘管政府實施宏觀經濟調控，本集團對整體項目仍持樂觀態度，且預期有望錄得穩步增長。湘潭



市獲選為兩型社會開發區，倡導在新城市化、新工業化及農業工業化模式下節約資源、保護環境的發展理念。隨著住宅業進入調整期，利用消費者對該地區的青睞，加上作為國家級經濟技術開發區的優勢地位，「東方威尼斯」憑藉獨特的發展定位吸引潛在買家。

政府致力開發湘潭市，配套完善，基礎設施包括三條主幹高速公路及長沙黃花機場，距離湘潭市區半徑不到60公里。2010年年底，連接長沙、株洲及湘潭的城際鐵路網動工，預期將於四年內投入使用。城際鐵路開通後，往來該等城市將只需半個小時，有助提升長株潭城市群作為湖南省經濟發展引擎的地位。在政府優惠政策的支持下，憑藉優越的地理位置及便利的交通設施，該項目具備巨大潛力，有望於未來數年帶來豐厚收益。

## 管理層討論及分析

有見香港物業價格的累積升幅，於2011年1月，本集團以44,093,000港元售出長輝工業大廈3樓全層及天台(包括天台的食水缸)。該物業位於香港九龍偉業街131-133號，總建築面積約為22,046平方呎。該物業於過往22年提供超過578%的投資回報(1989年：6,500,000港元)。為免於2011年3月11日完成交易後對本集團業務造成不必要的干擾，本集團已租回該物業，目前用於電影菲林沖印。

### 物業租務

於回顧年度內，租金收入增加8.8%至16,529,000港元(2010年：15,193,000港元)，有賴中國成都的商用物業所帶來的貢獻。

於2012年2月，承租經營的百貨公司協商終止租賃協議，雙方協議百貨公司須支付賠償金人民幣6,500,000元，有關金額將於年內入賬。本集團現正為空置樓層物色新租客。

除2010年與一間髮型屋訂立長期租賃外，本集團亦於本年度上半年與一間卡拉OK營運商訂立為期10年的租賃。

### 電影相關業務

#### 電影製作

截至2011年12月31日止年度並無發行任何電影。

於本年度內，本集團繼續製作兩部新電影，分別為以家喻戶曉的中國故事《西遊記》為題材的3D電影《大鬧天宮》及文藝電影《浮城》。電影《葉問》的男主角甄子丹將擔任電影《大鬧天宮》的主角，郭富城及周潤發將連袂主演。電影《大鬧天宮》現正進行後期製作，經過多年籌備預期將於2013年暑假上映。

RED Digital Cinema為好萊塢頂尖的3D數碼設備供應商，為電影製作全過程提供最先進的技術設備。該公司亦將《大鬧天宮》列為三部全球推薦影片之一，連同《加勒比海盜：驚濤怪浪》及《超

凡蜘蛛俠》一道，在其與全球製作及發行合作夥伴共同舉辦的年度展銷會上重點推介。鑑於3D電影市場大行其道，本集團相信，該影片蘊含濃厚的中國傳統文化元素，料將吸引全球觀眾，有望繼《葉問》大獲成功後再創票房奇跡。

另一部文藝電影《浮城》以50年代為背景。該影片由嚴浩執導，由郭富城及楊采妮擔任主角，亦正進行後期製作，預期於2012年5月推出。本集團有信心兩部電影均會大受觀眾喜愛，並取得強勁票房。

#### 電影菲林沖印

儘管市場及觀眾對電影的需求下降，加上數碼材料成本上漲的衝擊，菲林沖印業務仍在香港三間菲林沖印工廠中維持60%以上的市場佔有率，並錄得穩定營業額，約達21,702,000港元，而去年則為22,426,000港元。經營溢利減至2,968,000港元(2010年(重列)：5,491,000港元)。



本集團緊貼數碼技術市場發展趨勢。本集團正尋找機會搬遷菲林沖印工廠。憑藉於電影菲林沖印業務累積的40多年經驗，本集團將繼續致力提供一流的錄音、混音、視訊及字幕製作等服務，以鞏固其於香港及東南亞電影沖印公司中的領先地位。

### 前景

於中國的長線物業投資仍為本集團業務的重要支柱，為集團提供穩定的收入。由於預期人民幣有望升值，貨幣走勢將提升本集團中國物業項目的盈利情況。

中國快速推進城市化進程，而不僅僅局限於沿海地區。鑑於政府政策着重於二三線城市的城市化，本集團收購湖南九華股權以緊握二三線城市的發展潛力。「東方威尼斯」項目一期開發工程的住宅單位銷售及五星級酒店開業，將為本集團帶來巨大收入來源。

根據湖南省統計局發佈的2011年統計結果，湖南省物業市場表現穩定，物業開發商及買家的投資錄得溫和增長，增幅分別為29.1%及31.7%。我們相信，儘

管全國實施宏觀經濟政策抑制樓市過熱，鑑於湘潭市擁有完善便利的交通基礎設施，加上湖南省對因沿海地區成本上升而有意遷至內陸的公司提供優惠政策，促使市場需求上升，該地區樓市依然繁盛。

此外，本集團的電影業務繼續在中國的新興市場中獲得裨益。在中國「十二五」計劃的戰略指導下，文化產業的改革發展如火如荼。硬件方面，根據國家廣播電影電視總局（「廣電總局」）發佈的數據，影院及銀幕數目分別增加約40%及50%，累計合共超過2,800間影院及9,200塊銀幕。隨著硬件條件升級，2011年全國票房收益較2010年亦飆升約29%，總票房收益約為人民幣13,100,000,000元，當中國產電影佔絕大部分，比例約達54%。

有見3D電影市場十分熱賣，本集團對由甄子丹、郭富城及周潤發主演的影片《大鬧天宮》寄



## 管理層討論及分析



予厚望。為確保影片質量及追求最先進技術，本集團亦延聘3D電影《阿凡達》、《加勒比海盜》及《星球大戰》的製作團隊為《大鬧天宮》進行製作。RED Digital Cinema對該影片大加讚賞，預期《大鬧天宮》將在大中華地區掀起新一輪熱潮，並有望席捲全球電影市場。

此外，文藝電影「浮城」亦預期將於2012年5月上映。由於電影製作為本集團的核心業務之一，亦為本集團貢獻較高比例的收益，故本集團將繼續製作迎合觀眾口味及緊跟市場潮流的高質素影片。

為取得成功及增加股東價值，本集團將繼續專注於拓展兩大業務

分部：(i)電影製作及相關業務；及(ii)物業發展及投資，藉以擴大其市場佔有率。本集團將透過使用其於電影製作與物業投資及發展的專業技能，繼續在其現有業務運營上探索具有更大協同效益的商機。縱觀不斷變化的宏觀環境，管理層有信心，透過對其運營不斷作出改進，兩大業務將繼續獲取盈利，為股東帶來最佳回報。

### 股息

董事不建議就截至2011年12月31日止年度派付末期股息(2010年：無)。

### 流動資金及財務資源

於2011年12月31日，本集團的權益總額為1,094,971,000港元(2010年(重列)：509,707,000港元)。負債比率(按計息銀行及其他借貸、股東貸款、融資租約承擔及可換股債券除以權益總額計算)為0.153(2010年：0.003)。

流動資產淨值為424,439,000港元(2010年：59,432,000港元)及流動資產為585,455,000港元(2010年：82,747,000港元)。流動負債為161,016,000港元(2010年：23,315,000港元)，即流動比率(按流動資產除以流動負債計算)為3.64(2010年：3.55)。

於2011年12月31日，本集團的現金及銀行結餘為48,133,000港元(2010年：64,764,000港元)。

### 借貸及銀行信貸

於2011年12月31日，本集團的未償還借貸及可換股債券為168,097,000港元(2010年：1,789,000港元)。

### 對沖

於2011年12月31日，並無金融工具用作對沖(2010年：無)。

### 集團資產抵押

於2011年12月31日，本集團的借貸乃以賬面值為99,562,000港元(2010年：無)的本集團附屬公司鵬豐國際有限公司的100%股權、賬面淨值為809,000港元(2010年：3,337,000港元)的租賃土地及樓宇與持作出售物業以及賬面淨值為7,714,000港元(2010年：無)的汽車作擔保。

### 重大訴訟

於2011年12月31日，本集團並無牽涉任何重大訴訟或仲裁。

### 承擔及或然負債

除財務報表附註35、36及39所披露者外，據本集團所知並無其他資本承擔及或然負債。

### 僱員及薪酬政策

截至2011年12月31日止年度的員工成本為15,628,000港元(2010年：14,079,000港元)，增幅達11%。本集團於2011年年底僱用90名(2010年：71名)員工，當中47人屬電影菲林沖印部門。僱員薪酬乃維持於具競爭力水平，而花紅則酌情授出。

### 外匯風險

本集團的資產及負債主要以港元、美元及人民幣計值。本集團並無重大外匯匯率波動風險，但會密切監察市場，並於必要時採取適當調整及措施。

### 資本架構

有關詳情請參閱財務報表附註31及32。

### 資本開支

截至2011年12月31日止年度，本集團的資本開支為28,756,000港元(2010年：5,802,000港元)。

### 收購及出售附屬公司及聯營公司

本集團已訂立協議，以700,000,000港元的代價收購一家全資附屬公司湖南九華，以進行物業開發及酒店業務。此項收購已於2011年1月26日完成。

### 購買、贖回或出售本公司上市證券

於回顧年內，本公司或其任何附屬公司概無購買、贖回或出售本公司任何上市證券。

# 企業管治 報告

## A 企業管治常規

於截至2011年12月31日止整個財政年度內，本公司已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄14內之企業管治常規守則（「守則」）所載之所有守則條文。本報告載述本公司之企業管治常規及闡釋其應用。

## B 董事進行之證券交易

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」）。經對於截至2011年12月31日止財政年度內在任之本公司全體董事作出特定查詢後，彼等均確認彼等於該財政年度內一直遵守標準守則。

## C 董事局

### (I) 董事局之組成、董事局會議次數及董事出席情況

本公司之董事局成員才能卓越及經驗豐富，並由執行及非執行董事均衡組成。於截至2011年12月31日止財政年度，董事局舉行18次會議。董事局組成及董事出席情況載列如下：

董事	出席率
<b>執行董事：</b>	
金磊先生（於2011年3月8日獲委任為執行董事）	11/12
羅琦女士	18/18
許偉利先生	18/18
黎碧芝女士（於2011年5月16日於本公司股東週年大會退任）	10/11
<b>獨立非執行董事：</b>	
徐沛雄先生	17/18
鄧炳森先生	17/18
朱濤先生（於2011年3月1日獲委任為非執行董事）	12/13
陳通德先生（於2011年3月1日辭任非執行董事職務）	5/5

各董事均按其才幹、經驗及地位，以及其可能對本集團及其業務增長及發展所作出之貢獻而獲委任。除正式會議外，須予董事局批准之事宜則以傳閱書面決議及電話會議方式處理。

## (II) 董事局之運作

本公司乃由有效率之董事局領導，並以本公司利益作出客觀決策。為有效監督管理層及向其提供適當指引，董事局須考慮及批准與本集團長期策略、全年業務計劃及財務預算、重大收購及出售、股息政策、董事聘任、薪酬政策、風險管理及內部控制有關之決定。倘若該等變動與本集團或董事之披露責任有關，則董事於董事局會議期間作出簡報或定期刊發最新資料，以讓彼等履行責任，及了解本集團之經營、業務活動及發展。

新委任之董事收到有關擔任董事之法律責任及其他責任及董事局角色之指示及情況介紹。本集團亦已適時向董事提供適當之資料，以讓彼等能夠作出知情決定及有效履行彼等作為本公司董事之職責及責任。

董事局與管理層之間之責任有明確區分。重要事項之決策由董事局作出，而有關本集團一般日常營運之決策則由管理層決定。重要事項包括本集團策略性政策、主要投資、融資決定及與本集團營運有關之主要承擔。

## D 主席及行政總裁

為清晰界定董事局管理與本公司業務營運之日常管理，主席與行政總裁之角色已獨立區分。黎碧芝女士於2011年5月16日之股東週年大會結束後退任主席（「主席」）一職後，金磊先生獲委任為主席，集中處理本集團整體企業發展及策略方向，並領導董事局及監督董事局有效運作。行政總裁羅琦女士負責領導所有日常企業管理事務，以及協助主席策劃及發展本集團策略。職責區分有助加強彼等獨立處事，並確保權力及職權間取得平衡。

## E 非執行董事

所有非執行董事之委任均有指定任期。然而，根據本公司之公司細則（「公司細則」）條文，彼等均須輪值退任及於本公司股東大會上接受重選。

本公司已收到各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條規定發出之獨立身份年度確認，並認為所有獨立非執行董事均為獨立人士。

# 企業管治報告

## F 董事之薪酬

本公司已於2005年9月21日根據上市規則附錄14成立由3位獨立非執行董事組成之薪酬委員會(「薪酬委員會」)。陳通德先生為薪酬委員會之主席，直至彼於2011年3月1日辭任為止。朱濤先生自2011年3月1日起成為薪酬委員會之主席。

薪酬委員會須至少每年舉行1次會議。於截至2011年12月31日止財政年度內曾舉行4次會議，會議期間，已就制定本集團董事及高級管理人員酬金之薪酬政策作出檢討。概無董事參與釐定彼等本身之酬金。薪酬委員會每位成員之出席情況載列如下：

成員	出席率
朱濤先生(於2011年3月1日獲委任)	3/3
陳通德先生(於2011年3月1日辭任)	1/1
鄧炳森先生	4/4
徐沛雄先生	4/4

根據薪酬委員會之職權範圍，其主要角色及職能(其中)包括就本公司有關其所有董事及高級管理人員之薪酬政策及架構及就制訂薪酬政策而設立正式及透明之程序向董事局提供推薦意見，以及參照董事局不時議決之公司目標及目的，檢討及批准管理層之薪酬建議。薪酬委員會之職權範圍乃於本公司之網站披露。

應付董事之酬金取決於其各自於服務合約(如有)之合約條款及薪酬委員會之建議。董事酬金之詳情載於財務報表附註8。

## G 提名董事

本公司已於2012年3月20日根據上市規則附錄14成立提名委員會(「提名委員會」)，提名委員會由3位獲董事局委任之獨立非執行董事組成，徐沛雄先生為提名委員會之主席。

提名委員會須至少每年舉行1次會議。於截至2011年12月31日止財政年度，並無舉行會議。

提名委員會之主要職責及職能為(其中包括)至少每年檢討董事局之架構、人數及組成，並就董事之提名及委任及董事繼任計劃向董事局提出建議。提名委員會之職權範圍乃於本公司之網站披露。

## H 審核委員會

本公司已成立由3位獨立非執行董事組成之審核委員會(「審核委員會」)，當中一位成員擁有適當專業資格或會計或相關財務管理專業知識。鄧炳森先生為審核委員會之主席。審核委員會之成員均非本公司前任或現任核數師之成員。審核委員會於截至2011年12月31日止財政年度內曾舉行3次會議。每位成員之出席情況載列如下：

成員	出席率
鄧炳森先生	3/3
徐沛雄先生	3/3
陳通德先生(於2011年3月1日辭任)	0/0
朱濤先生(於2011年3月1日獲委任)	3/3

根據審核委員會現有之職權範圍，其主要角色及職能(其中)包括於將半年度及全年財務報表送呈董事局前審閱有關報表及檢討本公司內部監控系統之報告書。審核委員會之職權範圍乃於本公司之網站披露。

# I 企業管治報告

## I 核數師之酬金

截至2011年12月31日止財政年度，有關本公司外聘核數師羅兵咸永道會計師事務所提供之審核服務之費用為1,680,000港元。

## J 內部監控

董事對本集團之內部監控系統負最終責任，並已透過審核委員會檢討該系統之有效性。內部監控系統包括清晰界定之組織結構，連同適當之授權規定限制。各業務及運作單位之責任範圍亦予以清晰界定，以確保有效之制衡。

本集團已制定程序以保障資產不會未經授權而被使用或出售、保存正確會計記錄、保證內部使用或刊發之財務資料之可靠性及遵守有關法律及規例。該等程序可管理經營系統之故障風險，並可合理保證不會出現重大錯誤、遺漏或欺詐。

截至2011年12月31日止財政年度，對本集團內部監控系統及程序(涵蓋有關監控，包括財務、營運及遵例及風險管理)之有效性之檢討乃由審核委員會進行，其後報告予董事局。根據檢討結果，董事認為本集團之內部監控系統及程序乃有效及充足。

## K 董事對財務報表所負之責任

董事負責監察截至2011年12月31日止財政年度之財務報表之編製，該等財務報表真實及公允地反映本集團之事務、盈利能力及現金流量，並符合香港公司條例之規定及上市規則之適用披露條文。

於編製截至2011年12月31日止財政年度之財務報表時：

- (i) 選擇、貫徹應用適當之會計政策，並根據香港財務報告準則；
- (ii) 作出審慎及合理判斷及估計；及
- (iii) 列述重大偏離適用會計準則之原因(如適用)。



### L 與股東溝通

本公司重視定期與股東進行有效及公正溝通，並承諾適時向股東傳達重要及有關資料。

本公司小心確保資料適時公開發表。資料披露乃透過向聯交所刊發公佈、本公司之年報及中期報告、新聞稿，以及公司網站(<http://www.hmdatalink.com/ChinaMandarin/chi/index.html>)作出。

### M 鼓勵股東參與

本公司鼓勵股東參與股東大會。公司細則規定，股東有權出席股東大會及於會上投票或委任代表(毋須為本公司股東)出席股東大會及於會上投票。

股東權利及要求於股東大會上以投票方式進行表決決議案之程序載於公司細則。要求投票之該等權利之詳情載於寄發予股東之所有通函內，並於每次股東大會上作出解釋。凡要求以投票方式進行表決，進行投票之詳細程序將於大會上作出解釋。

投票表決結果將刊載於股東大會後發表之公佈內。

# 董事局 報告

董事欣然向全體股東提呈本公司截至2011年12月31日止年度之年報連同財務報表。

為展現本集團投資物業發展業務之決心，本集團委任金磊先生為新任執行董事兼主席。彼於建築工程、物業開發及營運管理方面擁有豐富經驗，將領導本集團制訂發展計劃。

## 主要業務

本公司乃一家投資控股公司。本集團主要於中國從事物業發展及租務，以及電影製作及相關業務。

## 業績

本集團截至2011年12月31日止年度之業績載於財務報表第27至28頁之綜合收入報表。

董事不建議派付本年度之股息。

## 物業、廠房及設備以及投資物業

本集團於年內之物業、廠房及設備與投資物業之變動詳情分別載於財務報表附註13及15。

## 股本及可換股債券

本公司股本及可換股債券於年內之變動詳情分別載於財務報表附註31及28。

## 購買、贖回或出售本公司上市證券

年內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司之任何上市證券。

## 儲備

本公司及本集團於年內之儲備變動詳情分別載於財務報表附註32及綜合股東權益變動表。

## 本公司之可供分派儲備

於2011年12月31日，本公司可供分派予股東之儲備為147,158,000港元。根據百慕達1981年公司法(經修訂)，本公司之繳入盈餘賬可作分派。然而，倘出現下列情況，則本公司不可宣派或派付股息，或從繳入盈餘中作出分派：

- (a) 本公司現時或於派付後將無能力償還其到期之負債；或
- (b) 本公司資產之可變現價值將就此少於其負債及其已發行股本及股份溢價賬之總和。

## 董事及董事之服務合約

年內及截至本報告日期，董事如下：

### 執行董事：

- 金磊先生(主席) (於2011年3月8日獲委任為執行董事及  
於2011年5月16日獲委任為董事局主席)
- 羅琦女士(行政總裁)
- 許偉利先生
- 黎碧芝女士 (於2011年5月16日之股東週年大會上退任)

### 獨立非執行董事：

- 徐沛雄先生
- 鄧炳森先生
- 朱濤先生 (於2011年3月1日獲委任)
- 陳通德先生 (於2011年3月1日辭任)

根據公司細則第87(1)及87(2)條，許偉利先生及徐沛雄先生將於應屆股東週年大會上輪值退任，且符合資格並願膺選連任為執行董事／獨立非執行董事(視情況而定)。

各獨立非執行董事之初步任期為一年，並可自動延期一年。任何一方以書面形式向對方發出至少一個月提前通知後，獨立非執行董事或本公司可終止委任；而所有獨立非執行董事須根據公司細則輪值退任。

本公司已接獲各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條發出之年度獨立確認書。本公司認為所有獨立非執行董事均屬獨立人士。

## 董事局報告

各執行董事已與本公司訂立服務合約，初步為期一年，而所有服務合約於合約期滿後繼續有效，除非及直至其中一方向另一方發出不少於三個月事先書面通知則作別論。

### 執行董事

### 服務合約開始生效日期

羅琦女士	2007年10月16日
許偉利先生	2009年4月6日
金磊先生	2011年3月8日

於應屆股東週年大會上候選連任之董事概無訂立本集團不可於一年內免付賠償(法定賠償除外)而予以終止之服務合約。

### 董事及行政總裁於本公司股份中之權益

於2011年12月31日，概無本公司董事及行政總裁於本公司及其相關法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)之現有股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之任何權益或短倉(包括根據證券及期貨條例之條文彼等被視為或當作擁有之權益或短倉)，或根據證券及期貨條例第352條須記錄於本公司存置之登記冊內之任何權益或短倉，或根據上市規則所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所之任何權益或短倉。

### 購股權

本公司於2001年8月21日採納之購股權計劃(「該計劃」)已於2011年8月20日失效。於2011年概無根據該計劃授出購股權，且於2011年12月31日，任何董事、本集團僱員或該計劃界定之任何合資格人士概無持有尚未行使之購股權。

### 購買股份或債券之安排

於年內任何時間，本公司或其任何附屬公司概無訂立任何安排，致使董事可藉購入本公司或任何其他法人團體之股份或債務證券(包括債券)而獲得利益，而董事或其配偶或18歲以下之子女亦無可認購本公司證券之任何權利，亦無於年內行使任何該等權利。

## 主要股東

於2011年12月31日，根據證券及期貨條例第336條本公司存置之主要股東登記冊所記錄，下列股東已知會本公司於本公司已發行股本中之有關權益：

### 長倉

本公司每股面值0.10港元普通股

股東姓名	身份	所持 普通股數目	佔本公司 已發行股本之 百分比
鄭強輝先生	實益擁有人	1,233,436,690	35.93%
盧燦球先生	實益擁有人	796,414,635	23.20%

除上文所披露者外，本公司並無獲通知於2011年12月31日於本公司之已發行股本中有任何其他權益或短倉。

### 董事之合約權益及關連交易

#### i) 關連交易

於截至2011年12月31日止年度內，本集團已訂立根據上市規則構成關連交易之交易。有關詳情載述如下：

- (a) 於2011年4月18日及2011年4月20日，本集團與本公司控股股東鄭強輝先生（「鄭先生」）訂立兩份獨立貸款協議，內容有關鄭先生向本集團授出本金額分別為55,000,000港元及5,000,000港元之貸款（統稱為「該等貸款」）。該等貸款屬無抵押，目前按年息1厘計息。該等貸款之到期日為2013年4月30日。年內產生之利息為497,000港元。
- (b) 於2011年3月24日，本集團與音樂星娛樂有限公司（現稱「巨人娛樂有限公司」，由本公司控股股東鄭先生之兒子鄭家星先生（「鄭家星」）全資及實益擁有）訂立服務協議，內容有關鄭家星以演員身份於2011年3月25日至2011年5月15日期間提供表演服務。本集團於2011年支付予鄭家星之服務費用為110,000港元。

## 董事局報告

### ii) 持續關連交易

於2009年5月6日，本集團與前任董事黃栢鳴先生（「黃先生」）訂立總協議（「總協議」），據此，本集團將安排或提名本集團成員公司與黃先生及／或其指定聯繫人士（「黃先生聯繫人士」）就提供服務訂立協議，年期由2009年5月6日起至2011年12月31日止。黃先生將向本集團提供之服務，包括（但不限於）：(i)於本集團將予製作之電影中以演員之身份提供服務；(ii)於本集團將予製作之電影中以監製之身份提供服務；及(iii)向本集團出租由黃先生擁有之處所。黃先生聯繫人士將提供之服務，包括（但不限於）：(i)於本集團將予製作之電影中以編劇之身份提供服務；(ii)於本集團將予製作之電影中以導演之身份提供服務；(iii)於本集團將予製作之電影中以製片之身份提供服務；(iv)本集團將予製作之電影之前期及後期製作服務；(v)本集團將予製作之電影之拍攝及剪接服務；(vi)本集團將予製作之電影之宣傳推廣、傳媒計劃及設計服務；(vii)本集團將予製作之電影之發行服務；及(viii)協議訂約方不時協定有關電影業或應本集團要求提供之任何其他服務；

根據上市規則，黃先生自2009年8月18日起不再為關連人士。總協議於2012年1月1日屆滿。截至2011年12月31日止年度，概無根據總協議進行任何交易，本集團亦無根據總協議產生任何費用。

本公司核數師已獲委聘根據香港會計師公會頒佈之香港核證委聘準則第3000號「歷史財務資料審計或審閱以外之核證委聘」並參照香港會計師公會頒佈之實務說明第740號「關於香港上市規則所述持續關連交易之核數師函件」，就本集團之持續關連交易作出報告。本公司核數師已根據上市規則第14A.38段發出無保留意見函件，當中載列就上文本集團所披露之持續關連交易所取得之結果及結論。本公司已向香港聯合交易所有限公司提供核數師函件之副本。

除上文所披露者外，概無本公司或其任何附屬公司為訂約方且董事於當中直接或間接擁有重大權益之重要合約於本年度結束時或於年內任何時間仍然生效。

### 薪酬政策

本集團根據其僱員（包括董事）之表現、經驗及市場當時之薪酬水平釐定彼等之薪酬。其他僱員福利包括保險及醫療保障、津貼培訓計劃。於釐定董事之酬金時，已考慮彼等之專業知識及工作需要。

### 董事資料變更

根據上市規則第13.51B條，須予披露之董事資料變更情況載列如下：

執行董事兼本公司行政總裁羅琦女士之每月薪酬已由54,000港元調整為64,000港元，自2011年4月1日起生效。增加部分乃參考其工作量、工作難度及於本集團之責任後釐定。

獨立非執行董事鄧炳森先生自2010年12月31日起不再擔任神州資源集團有限公司(股份代號：223，一間於聯交所上市之公司)之獨立非執行董事。自2011年4月4日起，鄧先生擔任中國投資開發有限公司(股份代號：204，一間於聯交所上市之公司)之獨立非執行董事。

### 優先購買權

本公司之公司細則或百慕達法例並無載有規定本公司須按比例基準向現有股東提呈發售新股份之優先購買權條文。

### 主要客戶及供應商

本集團最大客戶及五大客戶應佔之總銷售額分別約佔本集團於本年度總收益之28.53%及59.09%。

本集團最大供應商及五大供應商應佔之總採購額分別約佔本集團於本年度總採購額之26.10%及46.91%。

董事、彼等之聯繫人士或據董事所知擁有本公司股本5%以上已發行股本之任何股東概無於本集團之五大客戶及供應商中擁有任何權益。

### 足夠公眾持股量

於截至2011年12月31日止整個年度內，本公司一直維持足夠之公眾持股量。

### 報告期後事項

本集團報告期後事項之詳情載於財務報表附註42。

### 核數師

截至2011年12月31日止年度，安永會計師事務所辭任本公司核數師一職，而羅兵咸永道會計師事務所於2011年8月5日獲委任為本公司核數師以填補空缺。續聘羅兵咸永道會計師事務所為隨後年度本公司核數師之決議案將於應屆股東週年大會上提呈表決。

代表董事局

董事  
羅琦

香港，2012年3月30日

# 董事履歷

## 執行董事

**金磊先生**，40歲，為執行董事兼本公司主席。金先生於建築工程、物業開發及相關企業運營管理方面積逾17年豐富經驗。金先生於1993年至1995年曾擔任山東淄川建築設計院之土木工程師。於1995年至2001年，金先生為山東黃淮糧油機械集團(濟寧機械設計院土木建築室)之主任工程師。於2002年，金先生獲中國山東省濟寧市政府頒授「百名經濟管理人才」之榮譽。金先生持有華東交通大學建築工程系工業與民用建築專業之學士學位，金先生亦於2005年獲得中國人民大學之工商管理碩士學位。

**羅琦女士**，45歲，為執行董事兼本公司行政總裁。羅女士於2007年9月加盟本集團，並於2007年10月獲委任為執行董事。彼持有美國管理及科技大學工商管理學士學位。羅女士擁有豐富的業務開發、營運及市場管理經驗。彼為香港董事學會會員及香港房地產協會會員。

**許偉利先生**，51歲，現為金藝珠寶公司之董事。許先生於2009年4月加盟本集團，擔任執行董事。彼於歐式珠寶設計及製造方面經驗豐富。

## 獨立非執行董事

**徐沛雄先生**，37歲，現為香港高等法院執業律師及無限創意控股有限公司(股份代號：8079)獨立非執行董事。徐先生持有倫敦大學法學碩士學位、曼切斯特城市大學榮譽法律學士學位、香港中文大學榮譽理學士學位、香港大學法律專業深造證書及香港中文大學翻譯文憑。徐先生擁有多管理層經驗，亦熟悉上市公司內部監控問題及管制規條。

**鄧炳森先生**，55歲，於1981年12月取得西澳洲大學之商務學士學位，並於1992年4月取得澳洲麥哥利大學之應用財務碩士學位。彼為澳洲執業會計師及於2007年之前為香港會計師公會之資深會員。鄧先生於香港證券業積逾11年經驗。



鄧先生於1998年1月加入亨達國際控股有限公司(股份代號：111，現稱信達國際控股有限公司，一間於聯交所上市之公司)。彼於2000年5月獲委任為該公司執行董事，任期至2006年10月止。其後，彼於2007年1月至2008年9月曾任大福證券集團中國業務部主管，負責於中國發展其證券業務。鄧先生現為利盟資產管理有限公司(「利盟」)之高級職員兼執行董事，主要負責監管利盟之風險控制。

於2003年3月至2006年12月，鄧先生曾任四海國際集團有限公司(股份代號：120，一間於聯交所上市之公司)之獨立非執行董事。於2009年4月30日至2010年12月31日，鄧先生曾任神州資源集團有限公司(股份代號：223，一間於聯交所上市之公司)之獨立非執行董事，並自2005年12月起至2011年12月止擔任Univision Engineering Limited (另類投資市場代號：UVEL，一間於倫敦證券交易所另類投資市場上市之公司)之非執行董事。彼自2011年4月6日起至今擔任中國投資開發有限公司(股份代號：204，一間於聯交所上市之公司)之獨立非執行董事。

朱濤先生，47歲，於1986年取得加拿大多倫多大學理學士學位。彼於金融業擁有逾23年經驗，在私募股權(包括首次公開招股前投資)及基金管理方面之經驗尤其豐富。朱先生於2003年5月至2011年10月曾任中國光大證券(香港)有限公司及中國光大外匯、期貨(香港)有限公司副董事總經理兼負責人員。朱先生現為太陽證券有限公司之負責人員，主要負責監管日常運作。此外，朱先生現為匯鑫資源有限公司之主席及行政總裁，該公司主要從事鉛、鋅及銅礦石開採及加工業務。



羅兵咸永道

致 中國東方實業集團有限公司股東  
(於百慕達註冊成立之有限公司)

本核數師(以下簡稱「我們」)已審計列載於第27至101頁中國東方實業集團有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的綜合財務報表,此綜合財務報表包括於二零一一年十二月三十一日的綜合和公司財務狀況表與截至該日止年度之綜合收入報表、綜合全面收入報表、綜合股東權益變動表及綜合現金流量表,以及主要會計政策概要及其他附註解釋資料。

## 董事就綜合財務報表須承擔之責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及香港《公司條例》的披露規定,編製綜合財務報表,以令綜合財務報表作出真實而公平的反映,及落實其認為編製綜合財務報表所必要的內部控制,以使綜合財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

## 核數師之責任

我們的責任是根據我們的審計對該等綜合財務報表作出意見,並按照百慕達《一九八一年公司法》第九十條僅向整體股東報告我們的意見,除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負責或承擔任何責任。

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行審計。該等準則要求我們遵守道德規範,並規劃及執行審計,以合理確定綜合財務報表是否不存在任何重大錯誤陳述。

審計涉及執行程序以獲取有關綜合財務報表所載金額及披露資料的審計憑證。所選定之程序取決於核數師之判斷,包括評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存有重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時,核數師考慮與該公司編製綜合財務報表以作出真實而公平之反映相關的內部控制,以設計適當的審計程序,但目的並非為對公司內部控制的有效性發表意見。審計亦包括評價董事所採用會計政策的合適性及作出會計估計的合理性,以及評價綜合財務報表之整體列報方式。

羅兵咸永道會計師事務所,香港中環太子大廈廿二樓  
電話: +852 2289 8888, 傳真: +852 2810 9888, [www.pwchk.com](http://www.pwchk.com)

我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足和適當地為我們之審計意見提供基礎。

## 意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港財務報告準則真實與公平地反映貴公司及貴集團於二零一一年十二月三十一日的事務狀況，及貴集團截至該日止年度的利潤及現金流量，並已按照香港《公司條例》的披露規定而妥為編製。

羅兵咸永道會計師事務所  
執業會計師

香港，2012年3月30日

# 綜合收入報表

截至2011年12月31日止年度

	附註	2011年 HK\$'000	2010年 HK\$'000 (重列)
<b>收益</b>	5	<b>54,510</b>	126,566
銷售成本	7	(27,577)	(89,218)
<b>毛利</b>		<b>26,933</b>	37,348
其他收入	5	4,672	1,310
出售附屬公司之收益	34	–	30,262
投資物業之公平值收益	15	26,532	16,451
出售物業、廠房及設備之虧損		–	(2)
出售持作出售物業之收益	19	41,328	–
行政支出	7	(30,406)	(22,220)
<b>經營溢利</b>		<b>69,059</b>	63,149
融資收入	6	802	354
融資成本	6	(1,533)	(89)
應佔下列者業績：			
聯營公司	17	(57)	(85)
<b>除所得稅前溢利</b>		<b>68,271</b>	63,329
所得稅支出	9	(10,507)	(6,527)
<b>年度溢利</b>		<b>57,764</b>	56,802

第36至101頁之附註為此等綜合財務報表之一部分。

# 綜合收入報表

截至2011年12月31日止年度

	附註	2011年 HK\$'000	2010年 HK\$'000 (重列)
<b>由下列應佔：</b>			
本公司股權持有人		<b>54,798</b>	55,171
非控股權益		<b>2,966</b>	1,631
		<b>57,764</b>	56,802
<b>本公司股權持有人應佔每股盈利</b>			
基本	12		
— 就年度溢利		<b>1.86港仙</b>	3.32港仙
攤薄			
— 就年度溢利		<b>1.62港仙</b>	不適用

股息詳情於財務報表附註11披露。

第36至101頁之附註為此等綜合財務報表之一部分。

# 綜合全面收入報表

截至2011年12月31日止年度

	2011年 HK\$'000	2010年 HK\$'000 (重列)
年度溢利	57,764	56,802
其他全面收入：		
海外業務換算產生之匯兌差額	41,810	7,762
年度全面收入總額	99,574	64,564
由下列應佔：		
本公司股權持有人	95,183	62,086
非控股權益	4,391	2,478
	99,574	64,564

第36至101頁之附註為此等綜合財務報表之一部分。

# 綜合財務狀況表

於2011年12月31日

	附註	2011年 12月31日 HK\$'000	2010年 12月31日 HK\$'000 (重列)	2010年 1月1日 HK\$'000 (重列)
<b>非流動資產</b>				
商譽	33	194,285	—	—
物業、廠房及設備	13	41,444	6,147	5,354
土地使用權	14	326,055	—	—
投資物業	15	351,827	310,223	283,801
於聯營公司之投資	17	66,038	47,095	—
已付按金	22	1,786	161,666	1,666
電影版權		101	101	—
<b>非流動資產總值</b>		<b>981,536</b>	525,232	290,821
<b>流動資產</b>				
電影版權		—	—	1
製作中電影		18,957	5,339	55,767
發展中物業	18	428,867	—	—
持作出售物業	19	—	2,500	—
存貨	20	1,243	2,005	2,237
貿易應收款項	21	7,043	7,644	7,320
其他應收款項、預付款項及已付按金	22	81,212	495	1,786
現金及現金等值項目	23	48,133	64,764	32,892
		<b>585,455</b>	82,747	100,003
分類為持作出售之出售組合資產		—	—	686
<b>流動資產總值</b>		<b>585,455</b>	82,747	100,689
<b>流動負債</b>				
貿易應付款項	24	8,618	1,604	1,027
其他應付款項、應計費用及已收按金	25	24,740	19,256	70,365
計息銀行及其他借貸	26	108,721	1,789	1,958
融資租約承擔	27	1,034	—	92
股東貸款	30	14,640	—	—
應付稅項		3,263	666	1
		<b>161,016</b>	23,315	73,443
直接與分類為持作出售資產有關之負債		—	—	134
<b>流動負債總額</b>		<b>161,016</b>	23,315	73,577

第36至101頁之附註為此等綜合財務報表之一部分。

# 綜合財務狀況表

於2011年12月31日

	附註	2011年 12月31日 HK\$'000	2010年 12月31日 HK\$'000 (重列)	2010年 1月1日 HK\$'000 (重列)
流動資產淨值		424,439	59,432	27,112
資產總值減流動負債		1,405,975	584,664	317,933
非流動負債				
可換股債券	28	39,304	–	–
已收按金		1,514	1,445	1,078
遞延稅項負債	29	265,788	73,512	65,474
融資租約承擔	27	4,398	–	8
非流動負債總額		311,004	74,957	66,560
資產淨值		1,094,971	509,707	251,373
權益				
本公司股權持有人應佔權益				
已發行股本	31	343,318	209,078	261,348
儲備	32	721,226	274,417	(33,709)
非控股權益		1,064,544 30,427	483,495 26,212	227,639 23,734
權益總額		1,094,971	509,707	251,373

第36至101頁之附註為此等綜合財務報表之一部分。

財務報表已經董事局於2012年3月30日批准及由下列董事代表簽署

董事  
羅琦

董事  
許偉利



# 綜合股東權益變動表

截至2011年12月31日止年度

	本公司股權持有人應佔										
	已發行股本 HK\$ '000	股份溢價 HK\$ '000	繳入盈餘** HK\$ '000	資產重估儲備 HK\$ '000 (重列)	可換股債券之權益部分 HK\$ '000	匯兌儲備 HK\$ '000	特殊儲備*** HK\$ '000	保留溢利/ 累計虧損 HK\$ '000 (重列)	總計 HK\$ '000	非控股權益 HK\$ '000	總計 HK\$ '000
於2010年1月1日，											
如先前呈報	261,348	224,095	-	9,727	-	2,998	17,926	(278,259)	237,835	23,734	261,569
會計政策變動之影響(附註2.1(c))	-	-	-	(9,727)	-	-	-	(469)	(10,196)	-	(10,196)
於2010年1月1日(重列)	261,348	224,095	-	-	-	2,998	17,926	(278,728)	227,639	23,734	251,373
海外業務換算產生之匯兌差額	-	-	-	-	-	6,915	-	-	6,915	847	7,762
年度溢利(重列)	-	-	-	-	-	-	-	55,171	55,171	1,631	56,802
年度全面收入總額	-	-	-	-	-	6,915	-	55,171	62,086	2,478	64,564
股本重組(附註31(b))	(235,213)	(224,095)	459,308	-	-	-	-	-	-	-	-
抵銷累計虧損(附註31(b))	-	-	(340,146)	-	-	-	-	340,146	-	-	-
發行股份(附註31(c))	182,943	16,465	-	-	-	-	-	-	199,408	-	199,408
發行股份之交易成本	-	(5,638)	-	-	-	-	-	-	(5,638)	-	(5,638)
於2010年12月31日	209,078	10,827*	119,162*	-	-	9,913*	17,926*	116,589*	483,495	26,212	509,707
於2011年1月1日，											
如先前呈報	209,078	10,827	119,162	14,051	-	9,913	17,926	116,683	497,640	26,212	523,852
會計政策變動之影響(附註2.1(c))	-	-	-	(14,051)	-	-	-	(94)	(14,145)	-	(14,145)
於2011年1月1日(重列)	209,078	10,827	119,162	-	-	9,913	17,926	116,589	483,495	26,212	509,707
海外業務換算產生之匯兌差額	-	-	-	-	-	40,385	-	-	40,385	1,425	41,810
年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	54,798	54,798	2,966	57,764
年度全面收入總額	-	-	-	-	-	40,385	-	54,798	95,183	4,391	99,574
發行可換股債券	-	-	-	-	149,228	-	-	-	149,228	-	149,228
發行股份(附註31(e))	134,240	336,386	-	-	(134,164)	-	-	-	336,462	-	336,462
收購非控股權益	-	-	-	-	-	-	-	176	176	(176)	-
於2011年12月31日	343,318	347,213*	119,162*	-	15,064*	50,298*	17,926*	171,563*	1,064,544	30,427	1,094,971

\* 該等儲備包括計入綜合財務狀況表之綜合儲備721,226,000港元(2010年：274,417,000港元)。

\*\* 本集團之繳入盈餘乃因本公司於2010年9月6日進行股本重組而產生。

\*\*\* 本集團之特殊儲備主要指所收購附屬公司之股份面值與本公司於2001年集團重組之時就收購事項而發行之股份面值兩者之差額約10,420,000港元，以及本公司主要股東於集團重組前收購共同控制實體(已成為本公司之全資附屬公司)額外權益之代價7,506,000港元。

第36至101頁之附註為此等綜合財務報表之一部分。

# 綜合現金流量表

截至2011年12月31日止年度

	附註	2011年 HK\$'000	2010年 HK\$'000 (重列)
<b>經營業務現金流量</b>			
除所得稅前溢利		<b>68,271</b>	63,329
已就下列各項作出調整：			
銀行利息收入	6	<b>(131)</b>	(146)
出售附屬公司之收益	34	<b>-</b>	(30,262)
銀行及其他借貸、股東貸款及融資租約 之利息以及承諾費	6	<b>1,533</b>	89
折舊	7, 13	<b>2,985</b>	2,475
投資物業之公平值收益	15	<b>(26,532)</b>	(16,451)
出售物業、廠房及設備之虧損		<b>56</b>	2
出售持作出售物業之收益	19	<b>(41,328)</b>	-
撥回貿易應收款項減值	7	<b>(813)</b>	(1,858)
應佔聯營公司業績	17	<b>57</b>	85
		<b>4,098</b>	17,263
電影版權及製作中電影(增加)減少		<b>(13,618)</b>	50,328
存貨減少		<b>762</b>	232
發展中物業增加		<b>(7,324)</b>	-
貿易應收款項減少		<b>1,414</b>	1,534
其他應收款項、預付款項及已付按金增加(減少)		<b>(79,389)</b>	1,291
貿易應付款項增加		<b>7,014</b>	577
其他應付款項、應計費用及已收按金增加(減少)		<b>748</b>	(51,742)
經營業務(所用)所得現金		<b>(86,295)</b>	19,483
已付香港利得稅		<b>(296)</b>	(75)
已付中國所得稅		<b>(398)</b>	(231)
經營業務(所用)所得現金流量淨額		<b>(86,989)</b>	19,177

# 綜合現金流量表

截至2011年12月31日止年度

	附註	2011年 HK\$'000	2010年 HK\$'000 (重列)
<b>投資活動現金流量</b>			
於聯營公司之投資增加		(19,000)	(47,180)
購置物業、廠房及設備		(24,360)	(5,802)
出售持作出售物業所得款項，扣除出售產生之直接開支		43,828	–
出售物業、廠房及設備所得款項		200	41
收購一家附屬公司，扣除所收購現金	33	1,710	–
出售附屬公司所得款項	34	–	31,814
就收購一家附屬公司已付按金	22	–	(160,000)
已收利息	6	131	146
投資活動所得(所用)現金流量淨額		<b>2,509</b>	(180,981)
<b>融資活動現金流量</b>			
發行股份所得款項	31(c)	–	199,408
來自發行股份之交易費用		–	(5,638)
銀行貸款及其他借貸		51,200	–
償還銀行貸款及其他借貸		(176)	(169)
股東貸款		60,000	–
償還股東款項		(45,360)	–
已付利息		(1,163)	(89)
融資租約租金付款之資本部分		(168)	(100)
融資活動所得現金流量淨額		<b>64,333</b>	193,412
<b>現金及現金等值項目之(減少)增加淨額</b>			
年初之現金及現金等值項目		64,764	32,892
外匯匯率變動之影響淨額		3,516	264
年終之現金及現金等值項目		<b>48,133</b>	64,764
<b>現金及現金等值項目結餘分析</b>			
綜合財務狀況表內列賬之現金及現金等值項目	23	<b>48,133</b>	64,764

第36至101頁之附註為此等綜合財務報表之一部分。

# 財務狀況表

於2011年12月31日

	附註	2011年 12月31日 HK\$'000	2010年 12月31日 HK\$'000
<b>非流動資產</b>			
於附屬公司之投資	16	6,172	6,172
<b>流動資產</b>			
預付款項		437	–
應收附屬公司款項	16	891,668	354,990
現金及現金等值項目	23	11,166	21,519
<b>流動資產總值</b>		<b>903,271</b>	376,509
<b>流動負債</b>			
應計費用	25	1,133	242
計息借貸	26	1,613	1,789
股東貸款	30	14,640	–
<b>流動負債總額</b>		<b>17,386</b>	2,031
<b>流動資產淨值</b>		<b>885,885</b>	374,478
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>892,057</b>	380,650
<b>非流動負債</b>			
可換股債券	28	39,304	–
<b>非流動負債總額</b>		<b>39,304</b>	–
<b>資產淨值</b>		<b>852,753</b>	380,650
<b>權益</b>			
已發行股本	31	343,318	209,078
儲備	32	509,435	171,572
<b>權益總額</b>		<b>852,753</b>	380,650

第36至101頁之附註為此等綜合財務報表之一部分。

財務報表已經董事局於2012年3月30日批准及由下列董事代表簽署

董事  
羅琦

董事  
許偉利

## 1. 公司資料

中國東方實業集團有限公司(「本公司」)於2001年5月9日在百慕達註冊成立為受豁免有限公司，其股份在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。本公司註冊辦事處位於香港銅鑼灣希慎道33號利園41樓4101室。

本公司乃一家投資控股公司。本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)之主要業務包括電影製作及相關業務、電影菲林沖印及物業租務。此外，本集團亦涉足物業發展之業務。

該等財務報表於2012年3月30日經董事局批准予以刊發。

## 2.1 編製基準

該等財務報表乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)所頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)而編製，除投資物業按公平值進行計量外，其餘均乃按照歷史成本常規法編製。除另有說明者外，該等財務報表以港元(「港元」)呈列，所有數值均已湊整至最接近千位。

遵照香港財務報告準則編製財務報表，需要作出若干重要之會計估計，亦需要管理層在應用本集團之會計政策過程中行使判斷。

涉及高度判斷或複雜性之範疇，或涉及對綜合財務報表而言屬重大之假設及估計之範疇，已於附註3披露。

於2011年12月31日，本集團擁有來自銀行及其他機構之尚未償還借款達約124,000,000港元(將於未來十二個月到期償還)，以及現金及現金等值項目約48,000,000港元。本集團於截至2011年12月31日止年度錄得除稅前溢利68,000,000港元及於年內錄得經營業務之現金流出約88,000,000港元。

本集團透過來自經營業務之現金流入及自銀行及其他機構取得信貸之方式，滿足其日常營運資金需求、資本開支及財務負債。董事密切監測本集團之流動資金狀況及財務表現，並已採取措施改進本集團之現金流量。該等措施包括籌集額外資金、延長現有貸款期限、自銀行及其他機構取得額外融資及透過出售變現本集團持有之若干資產(倘認為必要)。

## 2.1 編製基準 (續)

根據董事對本集團現金流量預測之檢討(計及經營表現之合理可能變動及取得額外資金之措施)，預計於自該等財務報表之日起未來十二個月，本集團將能產生足夠現金流量以彌補其經營成本並償還其到期之財務負債。因此，董事認為按持續經營實體之基準編製綜合財務報表乃恰當之舉。

**(a) 本集團須於2011年1月1日開始之財政年度首次強制採納但目前與本集團無關(雖然其可能影響未來交易及事件之入賬方式)之新訂及經修訂準則及詮釋**

- 香港會計準則第24號(經修訂)，「有關連人士之披露」，自2011年1月1日或其後開始之年度期間生效。
- 香港會計準則第32號之修訂，「供股之分類」，自2010年2月1日或其後開始之年度期間生效。
- 香港財務報告準則第1號之修訂，「首次採納者無須就香港財務報告準則第7號披露比較資料之有限豁免」，自2010年7月1日或其後開始之年度期間生效。
- 香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第14號之修訂，「最低資金規定之預付款項」，自2011年1月1日或其後開始之年度期間生效。
- 香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第19號之修訂，「以股本工具抵銷金融負債」，自2010年7月1日或其後開始之年度期間生效。
- 香港會計師公會於2010年5月頒佈香港財務報告準則之第三次改進(2010年)。所有改進於2011年財政年度生效。

**(b) 於2011年1月1日開始之財政年度已頒佈但尚未生效且並無提早採納之新訂準則、修訂及詮釋**

- 香港會計準則第1號之修訂，「呈列其他全面收入之項目」，自2012年7月1日或其後開始之年度期間生效。
- 香港會計準則第12號修訂本之修訂，「遞延稅項：收回相關資產」，自2012年7月1日或其後開始之年度期間生效。
- 香港會計準則第19號(2011年)，「僱員福利」，自2013年1月1日或其後開始之年度期間生效。
- 香港會計準則第27號(2011年)，「獨立財務報表」，自2013年1月1日或其後開始之年度期間生效。

## 2.1 編製基準(續)

(b) 於2011年1月1日開始之財政年度已頒佈但尚未生效且並無提早採納之新訂準則、修訂及詮釋(續)

- 香港會計準則第28號(2011年)，「於聯營公司及合營企業之投資」，自2013年1月1日或其後開始之年度期間生效。
- 香港會計準則第32號之修訂，「抵銷金融資產及金融負債」，自2014年1月1日或其後開始之年度期間生效。
- 香港財務報告準則第1號之修訂，「嚴重高通脹及剔除首次採納者之固定日期」，自2011年7月1日或其後開始之年度期間生效。
- 香港財務報告準則第7號之修訂，「披露－金融資產轉讓」，自2011年7月1日或其後開始之年度期間生效。
- 香港財務報告準則第7號之修訂，「披露－抵銷金融資產及金融負債」，自2013年1月1日或其後開始之年度期間生效。
- 香港財務報告準則第9號，「金融工具」，自2015年1月1日或其後開始之年度期間生效。
- 香港財務報告準則第10號，「綜合財務報表」，自2013年1月1日或其後開始之年度期間生效。
- 香港財務報告準則第11號，「共同安排」，自2013年1月1日或其後開始之年度期間生效。
- 香港財務報告準則第12號，「其他實體之權益披露」，自2013年1月1日或其後開始之年度期間生效。
- 香港財務報告準則第13號，「公平值計量」，自2013年1月1日或其後開始之年度期間生效。

本集團正在評估採納上述於2011年1月1日開始之財政年度已頒佈但尚未生效且並無提早採納之新訂準則、修訂及詮釋之影響，惟現階段尚未能確定該等新訂準則及修訂會否對其營運業績及財務狀況造成重大影響。

# 財務報表附註

截至2011年12月31日止年度

## 2.1 編製基準 (續)

### (c) 會計政策之變更

本集團將其計量土地及樓宇之會計政策由重估模式變更為成本模式，因此，土地及樓宇現時按成本減累計折舊及減值撥備列賬。董事認為，該會計政策變更符合本集團從事之酒店發展商及管理人之新業務。

成本模式可更好地反映本集團之業務表現。於採納成本模式後，本集團之財務報表不會因中國物業市場之週期性波動而受到影響，且本集團之財務表現將更適用於按年作比較。

此外，會計政策之變更亦符合行業慣例，並將惠及各利益相關者(包括股東、潛在投資者及分析師)。於採納成本模式後，本集團之財務比率將更適用於與市場中之其他酒店經營者作比較，且更便於利益相關者分析本集團之表現及與同業作比較。

該會計政策變更已追溯入賬，過往期間之比較數字亦已重列。會計政策變更對綜合收入報表之影響如下：

	2011年 HK\$'000	2010年 HK\$'000
出售持作出售物業之收益增加	13,100	—
折舊開支減少	186	375
年內溢利增加總額	13,286	375
每股基本盈利增加(每股港仙)	0.45	0.02
每股攤薄盈利增加(每股港仙)	0.39	不適用

會計政策變更對綜合財務狀況表之影響如下：

	於2011年 12月31日 HK\$'000	於2010年 12月31日 HK\$'000	於2010年 1月1日 HK\$'000
物業、廠房及設備減少	6,391	4,663	12,960
持作出售物業減少	—	13,100	—
遞延稅項負債減少	1,125	3,618	2,764
資產重估儲備減少	5,697	14,051	9,727
累計虧損增加／保留溢利減少	431	94	469



## 2.2 主要會計政策概要

### (1) 附屬公司

#### 綜合賬目

附屬公司為本集團有權監管其財務及經營政策並一般擁有過半投票權持股量的所有實體(包括特殊目的實體)。現時可行使或可轉換之潛在投票權之存在及影響會在評估本集團是否擁有另一實體控制權時予以考慮。本集團亦會在當其並未擁有過半投票權但卻能透過事實控制監管財務及經營政策時評估是否擁有控制權。事實控制可能因少數股東權利增加或股東間合約條款等情況而出現。

附屬公司於控制權轉移至本集團之日起全面綜合入賬，而在控制權終止之日起停止綜合入賬。

集團內公司間交易、集團內公司間交易所產生之結餘及收支已對銷。已在資產中確認之集團內公司間交易所產生之溢利及虧損亦會對銷。附屬公司之財務資料已作必要調整，以確保與本集團所採納政策貫徹一致。

#### (a) 業務合併

本集團業務合併乃以收購法入賬。收購一家附屬公司之轉讓代價為向被收購方之前擁有人所轉讓資產、所產生負債及本集團所發行股權之公平值。所轉讓代價包括或然代價安排所產生之任何資產或負債之公平值。於業務合併時所收購之可識別資產及所承擔之負債及或然負債，初步按收購日期之公平值計量。本集團按逐項收購基準，以公平值或非控股權益按比例應佔被收購方可識別淨資產之已確認金額，確認任何於被收購方之非控股權益。收購相關成本於產生時支銷。

倘業務合併分階段進行，收購方先前持有之被收購方股權於收購日期之公平值應按收購日期之公平值透過損益重新計量。

由本集團將予轉讓之任何或然代價將於收購日期按公平值確認。或然代價(被視為一項資產或負債)公平值之其後變動將按香港會計準則第39號之規定，確認為損益或其他全面收入之變動。分類為權益之或然代價毋須重新計量，其後續結算計入權益。

商譽初步按已轉讓代價及非控股權益之公平值總額，超逾與所收購可識別資產淨值及所承擔負債之差額計量。如代價低於所收購附屬公司資產淨值之公平值，則該差額於損益賬內確認。

## 2.2 主要會計政策概要 (續)

### (1) 附屬公司 (續)

#### 綜合賬目 (續)

#### (b) 於附屬公司所有權益變動但並未失去控制權

並未導致失去控制權之非控股權益交易按權益交易列賬—即按彼等以擁有人身份進行之交易列賬。所支付之任何代價之公平值與所取得相關應佔附屬公司淨資產賬面值之差額於權益中入賬。出售非控股權益之收益或虧損亦計入權益。

#### (c) 出售附屬公司

倘本集團失去控制權，於該實體任何保留權益按失去控制權當日之公平值重新計量，有關賬面值變動於損益確認。公平值為聯營公司、合營公司及金融資產之保留權益後續會計處理之初步賬面值。此外，先前就該實體於其他全面收入已確認之金額按猶如本集團已直接出售相關資產或負債之方式入賬。即先前於其他全面收入已確認之數額或會重新分類至損益。

### (2) 獨立財務報表

於附屬公司之投資乃以成本減減值入賬。成本經調整以反映因或然代價修訂產生的代價變動。成本亦包括投資的直接應佔費用。附屬公司業績由公司以股息及應收款項之基準入賬。

於收取於附屬公司投資之股息時，倘若股息超逾該附屬公司於宣派股息期間全面收入總額，或倘若該等投資於獨立財務報表之賬面值超逾該被投資方包括商譽在內資產淨值於綜合財務報表之賬面值，則需要對該等投資進行減值測試。

### (3) 聯營公司

聯營公司指本集團對其有重大影響力但並無控制權之所有實體，通常同時持有其20%至50%有表決權股份。對聯營公司之投資以權益法核算。投資以權益法初步按成本確認，增加或減少賬面值以確認收購日期後投資方應佔被投資方之溢利或虧損。本集團對聯營公司之投資包括收購時確定之商譽。

倘於聯營公司所有權權益減少但重大影響力獲保留，則先前於其他全面收入已確認之金額中僅有一定份額重新分類至損益(如適用)。

## 2.2 主要會計政策概要(續)

### (3) 聯營公司(續)

本集團應佔聯營公司收購後溢利或虧損之份額於綜合收入報表中確認，其應佔收購後其他全面收入變動則於其他全面收入中確認，並對投資賬面值作出相應調整。當本集團應佔聯營公司虧損等於或超過其於該聯營公司所擁有權益(包括任何其他無抵押應收款項)時，本集團不再進一步確認虧損，除非其招致法定或推定義務或代表該聯營公司付款。

本集團於各報告日確定是否有任何客觀證據顯示於聯營公司之投資出現減值。倘若確實如此，本集團根據聯營公司可收回數額與其賬面值差額計算減值數額並將該數額於綜合收入報表內「應佔聯營公司虧損」項下確認。

本集團與其聯營公司之間上下游交易產生之溢利及虧損僅以非相關投資者於聯營公司之權益為限於本集團財務報表內確認。未變現虧損予以抵銷，表明所轉讓資產已發生減值之交易除外。聯營公司財務資料已按需要變更，以確保與本集團所採納政策貫徹一致。

對聯營公司投資所產生之攤薄收益及虧損於綜合收入報表內確認。

### (4) 分部報告

經營分部按與向主要經營決策人提供之內部報告一致之方式呈報。負責就經營分部配置資源及評估績效之主要經營決策人已被統一確定為作出戰略決策之董事局。

### (5) 外幣換算

#### (a) 功能及呈列貨幣

本集團各實體的財務報表所列項目，均以該實體營運所在地主要經濟環境的貨幣(「功能貨幣」)計量。綜合財務報表乃以本公司的功能貨幣及本集團的呈列貨幣港元(港元)呈列。

## 2.2 主要會計政策概要 (續)

### (5) 外幣換算 (續)

#### (b) 交易及結餘

外幣交易按交易日期或估值日期之現行匯率於重新計量該等項目時換算為功能貨幣。結算該等交易及按年末匯率換算以外幣計值之貨幣資產及負債所產生之匯兌收益及虧損於綜合收入報表內確認。

所有匯兌收益及虧損於綜合收入報表「融資成本」內呈列。

非貨幣金融資產及負債(例如按公平值計入損益持有之權益)之匯兌差額，於損益內確認為公平值收益或虧損之一部分。

#### (c) 集團公司

所有集團實體(均無使用惡性通脹國家之貨幣)之功能貨幣倘有別於呈列貨幣，則其業績及財務狀況須按以下方式換算為呈列貨幣：

- (i) 所呈報各資產負債表之資產及負債均按照該資產負債表編製日期之收市匯率換算；
- (ii) 各綜合收入報表之收入及開支均按平均匯率換算；及
- (iii) 所有因此產生之匯兌差額均於其他全面收入確認。

於綜合賬目時，因換算海外業務投資淨額及相關借貸產生之匯兌差額乃於其他全面收入確認。當部分處置或出售海外業務時，已計入權益之該等匯兌差額乃於綜合收入報表確認為出售盈虧之一部分。

收購海外實體產生之商譽及公平值調整被視作該海外實體之資產及負債，並按收市匯率換算。

## 2.2 主要會計政策概要 (續)

### (6) 商譽

商譽於收購附屬公司、聯營公司及合營公司時產生，反映已轉讓代價超逾本集團持有被收購方可識別淨資產、負債及或有負債之公平淨值及於被收購方非控股權益之公平值之差額。

就減值測試而言，因業務合併所得之商譽乃分配至各現金產生單位（「現金產生單位」）或多組現金產生單位，而該等現金產生單位預期會受惠於合併帶來之協同效益。商譽所分配至之各單位或一組單位反映實體內部管理監控商譽之最基層。商譽於經營分部層面進行監控。

商譽之賬面值每年或於有事件或情況變動顯示有減值跡象時更頻密檢討有否出現減值。商譽賬面值與可收回金額比較，可收回金額按使用價值與公平值減出售成本兩者較高者計算。任何減值立即確認為開支，且不會於隨後期間撥回。

### (7) 物業、廠房及設備以及折舊

分類為融資租約之租賃土地及所有其他物業、廠房及設備按歷史成本扣除折舊後列賬。歷史成本包括購買該等項目直接應佔之開支。成本亦可包括自權益轉撥之以外幣購買物業、廠房及設備之合資格現金流對沖之任何收益／虧損。

僅當與項目有關之經濟利益將可能流入本集團及項目成本能可靠計量時，後續成本方可計入資產賬面值或確認為另外一項資產（如適用）。終止確認被重置部件之賬面值。所有其他維修及保養費用於產生之財務期間在收入報表中扣除。

分類為融資租約之租賃土地自該土地權益達到其原定用途時開始攤銷。分類為融資租約之租賃土地攤銷及其他資產折舊乃使用直線法計算，以於其估計可使用年限內將其成本分配至其剩餘價值，所使用之年率如下：

融資租約下之租賃土地	按租期
樓宇	2.5%
傢俬及裝置	20%
租賃物業裝修	按租期及20%（以較短者為準）
汽車	20% – 50%
廠房、機器及設備	20% – 33 $\frac{1}{3}$ %

於每個報告期末均會檢討並在適當情況下調整資產之剩餘價值及可使用年期。

## 2.2 主要會計政策概要 (續)

### (7) 物業、廠房及設備及折舊 (續)

倘若資產賬面值高於其估計可收回金額，則該資產賬面值立即撇減為其可收回金額(附註2.2(10))。

出售收益及虧損按出售所得款項與賬面值差額釐定並於綜合收入報表內確認。

### (8) 土地使用權

土地使用權之開辦前預付款於綜合收入報表內按直線基準就土地使用權期間列為開支。當出現減值時，減值於綜合收入報表內列為開支。

### (9) 投資物業

投資物業主要包括租賃土地及樓宇，乃指持作賺取長期租金收入或資本升值或上述兩種目的且並非由本集團佔用之物業。投資物業初步按成本值計量，包括相關交易成本及(如適合)借貸成本。初步確認後，投資物業則按反映外部估值師於各報告日期釐定之公開市值之公平值列賬。

該公平值乃根據活躍市場價格計算，並在必要情況下就個別資產之性質、地點或狀況之任何差異作出調整。如未能取得有關資料，本集團則採用其他估值法計量，例如較不活躍市場之近期價值或貼現現金流預測。公平值變動計入綜合收入報表。

### (10) 非金融資產減值

一旦任何事件或情況之變動顯示未必能收回賬面值，則檢討有待攤銷之資產是否出現減值。減值虧損按資產之賬面值超過其可收回金額之數額確認。可收回金額按資產之公平值減出售成本與使用價值兩者較高者計算。就評估減值而言，資產按可獨立識別現金流量(現金產生單位)之最低水平分類。出現減值之非金融資產(商譽除外)於各報告日檢討是否可作出減值撥回。

### (11) 金融資產

#### (a) 分類

本集團按收購金融資產之目的對其金融資產作出分類。管理層於初次確認時釐定其金融資產之分類並於各報告日重新評估該分類方案。

貸款及應收款項為具有固定或可確定付款，但在活躍市場上並無報價之非衍生金融資產。該等資產計入流動資產，但於報告期末超過12個月後結算或預期結算之款項除外，該等款項被分類為非流動資產。本集團之貸款及應收款項包括綜合財務狀況表內之「貿易應收款項」、「其他應收款項」以及「現金及現金等值項目」。

## 2.2 主要會計政策概要(續)

### (11) 金融資產(續)

#### (b) 確認及計量

一般買賣之金融資產概於交易日，即本集團承諾購買或出售資產之日期予以確認。所有不按公平值計入損益之金融資產初步按公平值加交易成本確認投資。按公平值計入損益之金融資產初步按公平值確認，交易成本於綜合收入報表內列作開支。當收取該項投資所得現金流量之權利經已屆滿或已被轉讓及本集團已轉讓該項投資所有權之絕大部分風險及回報時終止確認金融資產。按公平值計入損益之金融資產其後按公平值列賬。貸款及應收款項使用實際利率法按攤銷成本入賬。

### (12) 抵銷金融工具

當存在可依法執行之權利抵銷已確認款項及有意按淨額基準結算或同時變現資產及清償負債時，金融資產與負債抵銷，款項淨額於資產負債表內呈報。

### (13) 金融資產減值

本集團於各報告期末評估是否有客觀證據顯示一項或一組金融資產出現減值。僅倘於首次確認一項或一組金融資產後發生一項或多項事件導致存在客觀減值跡象(一項「虧損事件」)，而該項(或多項)虧損事件對該項或該組金融資產之估計未來現金流量所造成之影響能夠可靠地估計，則該項或該組金融資產會作減值處理，並產生減值虧損。

減值跡象可包括債務人或一群債務人正面臨重大經濟困難、違約或未能償還利息或本金、彼等有可能破產或進行其他財務重組，以及有可觀察之數據顯示估計未來現金流量出現可計量之減少，例如欠款數目變動或出現與違約相關之經濟狀況。

就貸款及應收款項類別而言，虧損金額乃按資產賬面值與按金融資產原實際利率貼現之估計未來現金流量(不包括尚未產生之未來信貸虧損)之現值之差額計量。資產賬面值會予以削減，而虧損金額會於綜合收入報表中確認。如貸款或持至到期日投資存在浮動利率，則計量任何減值虧損之貼現率乃根據合約釐定之現行實際利率。在實際運作上，本集團可能採用可觀察之市場價格根據工具之公平值計量減值。

若在較後期間，減值虧損的金額減少，而該減少是可客觀地與確認減值後發生的事件有關連(例如債務人信貸評級改善)，則之前確認的減值虧損的撥回會於綜合全面收益表中確認。往後期間，若減值虧損之數額減少，而該減少可客觀地與確認減值後所發生之事件相關(如債務人信貸評級改善)，則先前確認之減值虧損撥回於綜合收入報表內確認。

## 2.2 主要會計政策概要 (續)

### (14) 電影版權及製作中電影

本集團收購所得之永久電影版權按成本值減累計攤銷及累計減值虧損列賬。電影版權成本指永久電影版權之購入價，並於預期收益流量之期間攤銷。

製作中電影指尚未完成製作之電影及電視劇，乃以產生當日之製作成本減累計減值虧損列賬。該等製作成本乃結轉為製作中電影費用。

### (15) 發展中物業

持作出售發展中物業按成本及可變現淨值兩者中之較低者列賬。物業之開發成本包括土地使用權費用、施工期間產生之建築成本及借貸成本。竣工後，該等物業轉撥至持作出售之竣工物業。

可變現淨值考慮最終預計可變現之價格，並扣減適用之可變動銷售開支及預期竣工成本。

持作出售發展中物業分類為流動資產，惟相關物業開發項目之建築工期預計超出正常經營週期者除外。

### (16) 持作出售之非流動資產

當非流動資產之賬面值將主要透過一項出售交易收回而該項出售被視為極可能，則分類為持作出售之資產。該等資產按賬面值與公平值減出售成本兩者中之較低者列賬。

### (17) 存貨

存貨主要包括電影製作過程中使用之材料，乃按成本及可變現淨值兩者中之較低者列賬。成本按先入先出基準確定。可變現淨值乃根據估計售價減去完成及出售時估計將會產生之任何成本計算。

### (18) 貿易應收款項及其他應收款項

貿易應收款項為就於日常業務過程中售出之商品或提供之服務應收客戶之款項。倘貿易應收款項及其他應收款項預期於一年或以內收回(或如時間較長，於業務之正常經營週期內)，則分類為流動資產。倘並非於一年或以內到期，則呈列為非流動資產。

貿易及其他應收款項初步按公平值確認，隨後以實際利率法按攤銷成本減減值撥備計量。



## 2.2 主要會計政策概要(續)

### (19) 現金及現金等值項目

就綜合現金流量表而言，現金及現金等值項目包括手頭現金、活期存款及購入時到期日一般在三個月內之短期及極易變現之投資，且該投資可隨時轉換為已知數額之現金，而且價值不會有重大變動，並減去應要求償還之銀行透支，且為本集團現金管理之一部分。

### (20) 股本

普通股分類為權益。發行新股份或購股權直接應佔之額外成本於權益內列為從所得款項作出之扣減(扣除稅項)。

### (21) 貿易應付款項及其他應付款項

貿易應付款項及其他應付款項為在日常業務過程中就自供應商收購商品或服務之付款責任。倘貿易應付款項及其他應付款項於一年或以內到期(或如時間較長，於業務之正常經營週期內)，則分類為流動負債。如並非於一年或以內到期，則呈列為非流動負債。

貿易應付款項及其他應付款項初步按公平值確認，隨後以實際利率法按攤銷成本計量。

### (22) 可換股債券

可換股債券可於指定日期強制贖回。可換股債券負債部分之公平值按等同非可換股債券之市場利率釐定。負債部分其後以攤銷成本列賬，直至債券獲轉換或到期時註銷為止。殘值指權益轉換部分之價值，已計入股東權益內列作可換股期權儲備。

可換股債券獲轉換為普通股後，各可換股債券之負債部分及權益部分分別分類至股本及股份溢價。

該等可換股債券之利息於收入報表內確認為利息開支。

### (23) 借貸及借貸成本

借貸初步按公平值確認，並扣除產生之交易成本。借貸隨後按攤銷成本入賬；所得款項(扣除交易成本)與贖回價值之任何差額於借貸期間內以實際利率法於收入報表確認。

## 2.2 主要會計政策概要 (續)

### (23) 借貸及借貸成本 (續)

設立貸款融資支付之費用確認為該貸款之交易成本，惟可能提取部分或所有融資則除外。於此情況下，有關費用會被遞延，直至提取融資為止。倘並無跡象顯示部分或所有融資會被提取，則有關費用會撥作流動性服務之預付款，並於有關費用涉及之融資期間內攤銷。

借貸分類為流動負債，直至集團擁有無條件權利，以於報告期末後至少延遲12個月清償有關負債。

收購、建造或生產合資格資產(即需要長時間才可以達到擬定用途或出售狀態之資產)直接應佔之借貸成本會作為該等資產之部分成本資本化。當資產大致可達到擬定用途或出售狀態時，該等借貸成本資本化將會終止。等待作為合資格資產開支之特別借貸之暫時投資所賺取之投資收入在已資本化之借貸成本中扣除。所有其他借貸成本於產生期間列為開支。借貸成本為實體就借用資金所產生之利息及其他成本。

### (24) 即期及遞延所得稅

期間稅項開支包括即期及遞延稅項。稅項於綜合收入報表內確認，惟有關稅項與其他全面收入或直接於權益內確認之項目有關除外。於此情況下，有關稅項亦分別於其他全面收入或直接於權益內確認。

#### (a) 即期所得稅

即期所得稅支出按本公司之附屬公司及聯營公司經營及產生應課稅收入之國家於結算日已實施或大致實施之稅法計算。管理層就適用稅務法例詮釋所規限之情況定期評估報稅表之狀況，並在適用情況下根據預期須向稅務機關繳納之稅款設定撥備。

#### (b) 遞延所得稅

遞延所得稅以負債法於綜合財務報表中確認資產與負債之稅基與其賬面值間之暫時性差異。然而，倘遞延稅項負債於初步確認商譽時產生，則不予確認，以及倘遞延所得稅於交易中初步確認資產或負債時產生，而該交易並非業務合併，且進行交易時並不影響會計處理或應課稅溢利或虧損，則遞延所得稅不予入賬。遞延所得稅以於結算日已實施或大致實施且預期於有關遞延所得稅資產獲變現或遞延所得稅負債獲清償時適用之稅率(及稅法)釐定。

## 2.2 主要會計政策概要 (續)

### (24) 即期及遞延所得稅 (續)

#### (b) 遞延所得稅 (續)

僅於日後有可能出現應課稅溢利，可用以抵扣該等暫時性差異時，方會確認遞延所得稅資產。

遞延所得稅按於附屬公司及聯營公司之投資產生之暫時性差異計提撥備，惟本集團可控制撥回暫時性差異的時間，而暫時性差異不甚可能在可見將來撥回之遞延所得稅負債除外。

#### (c) 抵銷

倘有可依法強制執行之權利以抵銷即期稅項資產與即期稅項負債，以及遞延所得稅資產及負債涉及相同稅務機構向該應課稅實體或不同應課稅實體徵收之所得稅，以期按淨額基準結算餘額，則會抵銷遞延所得稅資產及負債。

### (25) 僱員福利

#### 退休福利計劃

本集團繼續為其香港僱員實施一項定額供款計劃(「定額供款計劃」)，該計劃資產與本集團資產分開，以一項獨立管理基金持有。供款乃按合資格僱員薪酬之百分比作出，且於根據定額供款計劃規則應支付時於收入報表中扣除。倘僱員於其在僱主供款中的權益完全歸屬之前退出定額供款計劃，則所沒收之供款會用以扣減本集團應持續支付之供款。

除定額供款計劃以外，本集團亦根據強制性公積金計劃條例為香港僱員實施定額供款強制性公積金退休福利計劃(「強積金計劃」)。供款乃根據僱員基本工資之適用百分比作出，並於根據強積金計劃條例應支付時於收入報表內扣除。強積金計劃資產與本集團資產分開，以一項獨立管理基金持有。本集團之僱主供款在對強積金計劃供款時即全數歸屬於僱員。

本集團中國內地附屬公司之僱員須參與中國地方政府所推行之中央退休計劃。附屬公司須按其薪酬成本之若干百分比向中央退休計劃作出供款。供款於其根據中央退休計劃規則應支付時於收入報表扣除。

## 2.2 主要會計政策概要 (續)

### (26) 收入確認

收入乃於經濟利益將可能流入本集團及收入可作可靠計量時按下列基準予以確認：

- (a) 來自銷售貨品之收入乃於擁有權之大部分風險及回報轉移至買家時確認，惟本集團不再保留通常涉及擁有權之管理權或對所銷售貨品之實際控制權；
- (b) 來自電影製作及發行之收入乃於製作完成及發行、電影已於電影院發行放映及可計算可靠數額時確認，即一般於電影院確認本集團所佔票房收入時確認；
- (c) 電影及電視劇之發行及廣播權之版權收入乃於本集團收取付款之權利獲得確立時確認，即通常於交付電影底片予客戶時確認，惟須視乎有關協議之條款而定；
- (d) 提供菲林沖印服務之收入乃於提供服務時確認；
- (e) 投資物業之租金收入，以直線法按租期於收入報表中確認；
- (f) 利息收入，按應計基準以實際利率法利用將金融工具在預計可用年期期間估計在日後收取之現金貼現至金融資產賬面淨值之利率確認；及
- (g) 股息收入，於股東收取款項權利確立時確認。

### (27) 撥備

倘本集團因過往事件承擔現有法定或推定負債，且可能須撥出資源以償還負債，並可就有關金額作出可靠估計時，則會確認撥備。撥備不會就未來經營虧損予以確認。

### (28) 租賃(作為承租人)

凡擁有權之大部分風險及回報均由出租人保留之租賃，均分類為經營租賃。根據經營租賃作出之付款(扣除已向出租人收取之任何優惠)，乃按直線法於租期內自綜合收入報表扣除。

### (29) 股息分派

向本公司股權持有人作出之股息分派於本公司股東批准派息之年度於本集團及本公司之財務報表內確認為負債。

## 2.2 主要會計政策概要 (續)

### (30) 財務擔保合約

本集團根據財務擔保合約同意於發生特定不確定未來事件時向第三方作出補償而承擔重大風險，該等財務擔保合約按與保險合約類似之方式入賬。如本集團可能根據該等擔保承擔責任，而履行有關責任將導致經濟資源外流，則會確認撥備。

## 3. 重大會計估計及假設

編製本集團的財務報表時，管理層須於報告期末作出會影響所呈報收入、開支、資產及負債的報告金額及或然負債披露的判斷、估計及假設。然而，由於有關估計和假設的不確定因素，可導致須就未來受影響的資產或負債賬面值作出重大調整。

極可能導致下一個財政年度資產及負債賬面值須作出重大調整之估計及假設於下文討論。

### 商譽減值

本集團根據附註2.2(6)所載會計政策每年測試商譽是否出現任何減值。

資產或現金產生單位之可收回金額乃根據其公平值減出售成本釐定。有關計算需要應用估計。

公平值減出售成本主要按根據獲管理層批准之財務預算(通常涵蓋五年)及於五年期間末之估計最終價值得出之現金流量預期計算。編製經批准預算涵蓋期間之現金流量預期及估計最終價值涉及眾多假設及估計。主要假設包括預期經營利潤、增長率及貼現率選擇，以反映估計最終價值所涉及之風險及可實現之盈利倍數。

管理層編製反映實際表現及市場發展預期之財務預算。釐定現金流量預期採納之主要假設須運用判斷，而主要假設之變動可大幅影響有關現金流量預期，進而影響減值檢討結果。

### 估計其投資物業之公平值

如附註15所述，本集團之投資物業於報告期末由獨立專業估值師按公開市場及現有用途之基準重估。該等估值基於若干假設，該等假設受不明朗因素影響並可能與實際結果有重大差異。於作出判斷時，本集團考慮類似物業於活躍市場之現有價格資料，並使用主要基於各報告期末之實際市況之假設。

## 3. 重大會計估計及假設(續)

### 貿易應收款項減值

管理層定期檢討貿易應收款項之可收回程度及／或賬齡分析。當有客觀證據證明資產出現減值時，則於收入報表中確認估計不可收回金額之適當減值。

於評估是否有客觀證據證明出現減值虧損時，本集團考慮估計未來現金流量，且僅就不可能收回之應收款項作出特別撥備，並按使用原實際利率貼現預期可收取之估計未來現金流量之貼現值與其賬面值之差額予以確認。

### 製作中電影之減值

管理層定期參照本集團之製作中電影之擬定用途及現時市場環境檢討本集團之製作中電影之可收回程度。當有客觀證據證明資產出現減值時，於收入報表內確認估計不可收回款項之適當減值。

於確定製作中電影是否需要減值時，本集團考慮資產之擬定用途、現時市場環境、資產之估計市值及／或預期可收取之未來現金流量之現值。減值乃根據估計未來現金流量與估計市值兩者之較高者確認。

### 發展中物業之可變現淨值

本集團將發展中物業撇減至根據評估發展中物業之可變現能力計算的可變現淨值，有關評估計及根據管理層經驗計算的完工成本及根據現行市況計算的銷售淨值。倘完工成本增加或銷售淨值減少，可變現淨值亦將會減少，此情況可能導致發展中物業撇減至可變現淨值。倘發生顯示結餘可能不獲變現的事件或情況變動，則會記錄撇減。辨別撇減須採用判斷及估計。倘預期與原有估計有所差異，則於有關估計變動的期間內對發展中物業之賬面值作出調整。

### 所得稅

本集團主要須繳納香港及中國等法定司法權區之所得稅。於釐定所得稅撥備時須作出重大判斷。許多交易及計算方式未能確定最終稅項。本集團估計會否出現額外應繳稅項，從而確認預期稅務審核事宜之責任。倘該等事宜之最終稅務結果與最初錄得之款額有所差異，有關差額將會影響作出有關決定期內之即期及遞延所得稅資產及負債。

### 3. 重大會計估計及假設 (續)

#### 於聯營公司之投資減值

管理層定期檢討本集團於聯營公司之投資之可收回程度，彼等尤其會考慮減值之客觀證據，如於聯營公司之投資之公平值大幅或長期下降、市場環境之重大不利變動及客戶對聯營公司製作中電影之喜好。當有客觀證據證明資產出現減值時，則於綜合收入報表內確認估計不可收回金額之適當減值。

於聯營公司之投資之可收回金額按使用價值與公平值減出售成本兩者較高者計算。於釐定使用價值時，實體會估計：(a)其應佔聯營公司預期將產生之估計未來現金流量之現值及出售所得款項，或(b)將收取之股息預期將產生之估計未來現金流量之現值及出售所得款項。任何減值虧損將透過撇減於聯營公司之投資予以確認。

### 4. 分部資料

就管理而言，本集團現由四個業務單位－物業租務、電影發行及授權使用、電影菲林沖印以及物業及酒店發展所組成。

管理層獨立監控其經營分部業績，以便就資源配置及績效評估制定決策。評估分部績效時乃按可呈報分部溢利(虧損)進行評估，即計量經調整除所得稅前溢利。計量除所得稅前溢利時所採用之方法與計量本集團除所得稅前溢利所採用者一致，惟融資收入、出售附屬公司之收益、出售持作出售物業之收益、出售物業、廠房及設備之虧損、投資物業之公平值收益、融資成本以及總部及公司開支及若干其他收入則不按此法計量。

分部資產並無包括現金及現金等值項目及其他未分配總部及公司資產，原因為該等資產乃作為整體管理。

分部負債並無包括融資租約承擔及其他未分配總部及公司負債，原因為該等負債乃作為整體管理。

分部間之銷售及轉讓乃參考當時之現行市價對第三方作出銷售之售價進行。

# 財務報表附註

截至2011年12月31日止年度

## 4. 分部資料 (續)

截至2011年12月31日止年度

	物業租務 HK\$'000	電影發行及 授權使用 HK\$'000	電影 菲林沖印 HK\$'000	物業及 酒店發展 HK\$'000	撇銷 HK\$'000	總計 HK\$'000
分部收益：						
外部收益	16,529	16,279	21,702	-	-	54,510
分部間收益	-	-	165	-	(165)	-
收益總計	16,529	16,279	21,867	-	(165)	54,510
分部業績	11,721	(3,393)	2,968	(3,801)	-	7,495
其他收入						210
未分配公司支出						(6,563)
融資收入						802
出售持作出售物業之收益						41,328
投資物業之公平值收益						26,532
融資成本						(1,533)
除所得稅前溢利						68,271
所得稅支出						(10,507)
年度溢利						57,764
	物業租務 HK\$'000	電影發行及 授權使用 HK\$'000	電影 菲林沖印 HK\$'000	物業及 酒店發展 HK\$'000	未分配 HK\$'000	總計 HK\$'000
資產及負債						
分部資產	354,531	88,570	10,557	1,057,049	56,284	1,566,991
分部負債	90,604	8,037	4,573	298,762	70,044	472,020
其他分部資料：						
資本開支	2,269	7	47	18,453	7,980	28,756
撥回貿易應收款項減值	-	-	(813)	-	-	(813)
已收回定為不可收回之貿易應收款項	-	-	(78)	-	-	(78)
折舊	154	1,205	448	477	701	2,985



## 4. 分部資料 (續)

截至2010年12月31日止年度  
(重列)

	物業租務 HK\$'000	電影發行及 授權使用 HK\$'000	電影 菲林沖印 HK\$'000	物業及 酒店發展 HK\$'000	撇銷 HK\$'000	總計 HK\$'000
分部收益：						
外部收益	15,193	88,947	22,426	-	-	126,566
分部間收益	-	-	2,695	-	(2,695)	-
收益總計	15,193	88,947	25,121	-	(2,695)	126,566
分部業績	8,397	9,690	5,491	(959)	-	22,619
其他收入						32
未分配公司開支						(6,298)
融資收入						354
出售附屬公司之收益						30,262
出售物業、廠房及設備之虧損						(2)
投資物業之公平值收益						16,451
融資成本						(89)
除所得稅前溢利						63,329
所得稅支出						(6,527)
年度溢利						56,802
	物業租務 HK\$'000	電影發行及 授權使用 HK\$'000	電影 菲林沖印 HK\$'000	物業及 酒店發展 HK\$'000	未分配 HK\$'000	總計 HK\$'000
資產及負債						
分部資產	312,231	57,022	13,272	160,000	65,454	607,979
分部負債	78,210	12,137	4,262	-	3,663	98,272
其他分部資料：						
資本開支	13	2,758	1,651	-	1,380	5,802
撥回貿易應收款項減值	-	-	(1,858)	-	-	(1,858)
已收回定為不可收回之貿易應收款項	-	-	(1,134)	-	-	(1,134)
折舊	36	1,315	434	-	690	2,475

# 財務報表附註

截至2011年12月31日止年度

## 4. 分部資料(續)

### (a) 地區資料

#### 2011年

	香港 HK\$'000	中華人民 共和國 (「中國」) HK\$'000	其他 HK\$'000	總計 HK\$'000
收益	21,771	23,912	8,827	54,510
非流動資產	79,250	902,286	–	981,536
資本開支	8,034	20,722	–	28,756

#### 2010年

	香港 HK\$'000	中國 HK\$'000	其他 HK\$'000	總計 HK\$'000
收益	42,527	52,743	31,296	126,566
非流動資產(重列)	54,762	470,470	–	525,232
資本開支	5,789	13	–	5,802

### (b) 有關主要客戶之資料

收益7,050,000港元(2010年：34,145,000港元)及15,427,000港元(2010年：13,558,000港元)乃分別來自電影發行及授權使用分部之一位客戶及物業租務之一位承租人。

## 5. 收益及其他收入

收益(亦即本集團之營業額)乃指年內所售出貨品於扣除退貨撥備及貿易折扣後之發票淨值;所提供服務之價值;及已收及應收自投資物業之租金收入(減營業稅)。

收益及其他收入之分析如下:

	2011年 HK\$'000	2010年 HK\$'000
收益		
物業租金收入	16,529	15,193
電影發行及授權使用收入	16,279	88,947
電影菲林沖印收入	21,702	22,426
	<b>54,510</b>	126,566
其他收入		
廢料銷售	4,199	882
其他	473	428
	<b>4,672</b>	1,310

# 財務報表附註

截至2011年12月31日止年度

## 6. 融資收入及成本

融資收入及成本之分析如下：

	2011年 HK\$'000	2010年 HK\$'000
融資成本：		
須於5年內全數償還之銀行及其他借貸利息	626	71
股東貸款之利息	497	—
融資租約之利息	40	18
短期貸款承諾費	370	—
其他借貸利息	7,052	—
可換股債券之利息(附註28)	10,858	—
	19,443	89
減：合資格資產資本化金額	(17,910)	—
融資成本總額	1,533	89
融資收入：		
短期銀行存款利息收入	(131)	(146)
外匯匯兌差額，淨額	(671)	(208)
融資收入總額	(802)	(354)
融資成本(收入)淨額	731	(265)

用於撥付本集團物業發展項目所需資金之貸款之借貸成本，已於年內按資本化率92%撥充資本(2010年：無)。

## 7. 按性質分類之開支

	2011年 HK\$'000	2010年 HK\$'000 (重列)
僱員福利支出(不包括董事酬金—附註8):		
工資及薪金	13,204	11,848
退休福利計劃供款	573	500
	<b>13,777</b>	12,348
核數師酬金	1,680	1,500
折舊	2,985	2,475
確認為開支之存貨成本*	19,450	78,038
撇銷存貨	939	—
經營租約下之最低租約付款	5,469	4,308
投資物業之直接經營開支	1,471	4,392
撥回貿易應收款項減值	(813)	(1,858)
已收回定為不可收回之貿易應收款項	(78)	(1,134)
專業費用	2,897	2,569
出售物業、廠房及設備之虧損	56	—
其他	10,150	8,800
總銷售成本及行政支出	<b>57,983</b>	111,438

\* 年內已確認為開支之存貨成本已計入綜合收入報表之「銷售成本」內。

## 8. 董事酬金及五名最高薪酬人士

### (a) 董事酬金

根據聯交所證券上市規則(「上市規則」)及香港公司條例第161條披露之本年度董事酬金如下：

	本集團	
	2011年 HK\$'000	2010年 HK\$'000
袍金	316	391
其他酬金：		
薪金、津貼及實物福利	1,731	1,629
退休福利計劃供款	120	102
	<b>2,167</b>	<b>2,122</b>

### 2011年

	袍金 HK\$'000	薪金、 津貼及 實物福利 HK\$'000	退休福利 計劃供款 HK\$'000	酬金總額 HK\$'000
執行董事：				
金磊先生	—	420	23	443
黎碧芝女士	—	263	18	281
羅琦女士	—	866	65	931
許偉利先生	—	182	14	196
	—	<b>1,731</b>	<b>120</b>	<b>1,851</b>
獨立非執行董事：				
徐沛雄先生	120	—	—	120
陳通德先生	20	—	—	20
鄧炳森先生	96	—	—	96
朱濤先生	80	—	—	80
	<b>316</b>	—	—	<b>316</b>
	<b>316</b>	<b>1,731</b>	<b>120</b>	<b>2,167</b>

## 8. 董事酬金及五名最高薪酬人士 (續)

### (a) 董事酬金 (續)

2010年

	袍金 HK\$'000	薪金、 津貼及 實物福利 HK\$'000	退休福利 計劃供款 HK\$'000	酬金總額 HK\$'000
執行董事：				
黎碧芝女士	—	736	47	783
羅琦女士	—	686	43	729
郭子榮先生	—	25	—	25
許偉利先生	—	182	12	194
	—	1,629	102	1,731
非執行董事：				
冼國林先生	25	—	—	25
	25	—	—	25
獨立非執行董事：				
蔡思聰先生	110	—	—	110
徐沛雄先生	120	—	—	120
陳通德先生	120	—	—	120
鄧炳森先生	16	—	—	16
	366	—	—	366
	391	1,629	102	2,122

年內，並無董事放棄或同意放棄任何酬金之安排。

## 8. 董事酬金及五名最高薪酬人士 (續)

### (b) 最高薪酬人士之薪酬

本集團五位最高薪酬人士當中，兩位(2010年：兩位)為本公司之董事，其薪酬計入上文附註(a)所載之披露內。餘下三位(2010年：三位)最高薪酬人士之薪酬如下：

	2011年 HK\$'000	2010年 HK\$'000
薪金及其他福利	1,933	1,675
退休福利計劃供款	31	33
	<b>1,964</b>	1,708

三位(2010年：三位)最高薪酬人士之薪酬介乎以下範圍：

	2011年 人數	2010年 人數
零 – 1,000,000	2	3
1,000,001 – 1,500,000	1	–

## 9. 所得稅支出

已就年內於香港產生之估計應課稅溢利按16.5%(2010年：16.5%)之稅率作出香港利得稅撥備。

根據於2008年1月1日生效之中國企業所得稅法，中國所得稅率對所有企業統一為25%。其他地區應課稅溢利之稅項已按本集團經營所在之司法權區之現行稅率計算。

	本集團	
	2011年 HK\$'000	2010年 HK\$'000 (重列)
本集團：		
本期－香港		
年內支出	826	232
過往年度超額撥備	(61)	–
本期－中國		
年內支出	2,650	610
過往年度撥備不足	–	129
遞延(附註29)	7,092	5,556
年內稅項支出總額	<b>10,507</b>	6,527



## 9. 所得稅支出 (續)

本公司及其大多數附屬公司使用所在司法權區法定稅率計算之除所得稅前溢利所適用之稅項開支與按實際稅率計算之稅項開支之對賬如下：

	本集團	
	2011年 HK\$'000	2010年 HK\$'000 (重列)
除所得稅前溢利	68,271	63,329
按法定稅率計算之稅項	14,273	12,554
不可扣稅支出	1,282	1,193
無須繳稅收入	(7,098)	(5,634)
過往年度(超額撥備)撥備不足	(61)	129
未確認之稅項虧損	2,101	272
動用過往期間之稅項虧損	-	(1,987)
聯營公司應佔之溢利及虧損	10	-
稅項支出總額	10,507	6,527

## 10. 本公司股權持有人應佔虧損

截至2011年12月31日止年度，本公司股權持有人應佔之虧損包括已於本公司財務報表內處理之虧損13,587,000港元(2010年：虧損2,489,000港元)(附註32)。

## 11. 股息

於截至2011年及2010年12月31日止年度內，並無派付或擬派付任何股息，且自報告期末以來，亦無建議派付任何股息。

## 12. 本公司股權持有人應佔之每股盈利

每股基本盈利乃根據本公司股權持有人應佔之年度溢利54,798,000港元(2010年重列：55,171,000港元)及年內已發行普通股之加權平均數2,948,831,000股(2010年：1,662,108,000股)計算。

已對截至2011年12月31日止年度就年內尚未行使可換股債券之攤薄影響而呈列之每股基本盈利作出調整。

## 12. 本公司股權持有人應佔之每股盈利 (續)

並無對截至2010年12月31日止年度呈列之每股基本盈利作出調整，原因為並無具攤薄效應之潛在普通股。

### (a) 基本

每股基本盈利乃按本公司股權持有人應佔溢利除以年內已發行普通股加權平均數計算。

	2011年 HK\$'000	2010年 HK\$'000 (重列)
本公司股權持有人應佔溢利	54,798	55,171
已發行普通股加權平均數(千股)	2,948,831	1,662,108

### (b) 攤薄

每股攤薄盈利乃透過調整已發行普通股之加權平均數，以假設所有可能具攤薄效應之普通股均獲轉換而計算。假設可換股債券已兌換為普通股，純利則予以調整以對銷利息支出減稅項影響。

	2011年 HK\$'000	2010年 HK\$'000 (重列)
<b>盈利</b>		
本公司股權持有人應佔溢利	54,798	55,171
可換股債券之利息支出(扣除稅項)	-	-
用於釐定每股攤薄盈利之溢利	54,798	55,171
<b>已發行普通股加權平均數(千股)</b>	<b>2,948,831</b>	<b>1,662,108</b>
就以下作出調整：		
— 假設可換股債券已兌換(千股)	426,036	-
用於計算每股攤薄盈利之普通股之加權平均數(千股)	3,374,867	1,662,108

## 13. 物業、廠房及設備

	本集團						
	在建工程 HK\$'000	租賃土地 及樓宇 HK\$'000 (重列)	傢俬及 裝置 HK\$'000	租賃物業 裝修 HK\$'000	汽車 HK\$'000	廠房、 機器及 設備 HK\$'000	總計 HK\$'000 (重列)
於2009年1月1日							
成本或估值，如先前呈報	–	16,900	5,799	3,021	1,738	21,329	48,787
會計政策變動之影響(附註2.1(c))	–	(12,400)	–	–	–	–	(12,400)
成本，經重列	–	4,500	5,799	3,021	1,738	21,329	36,387
累計折舊，如先前呈報	–	–	(5,431)	(2,595)	(524)	(20,771)	(29,321)
會計政策變動之影響(附註2.1(c))	–	(919)	–	–	–	–	(919)
累計折舊，經重列	–	(919)	(5,431)	(2,595)	(524)	(20,771)	(30,240)
賬面淨值，經重列	–	3,581	368	426	1,214	558	6,147
截至2009年12月31日止年度							
期初賬面值，如先前呈報	–	16,900	368	426	1,214	558	19,466
會計政策變動之影響(附註2.1(c))	–	(13,319)	–	–	–	–	(13,319)
期初賬面值，經重列	–	3,581	368	426	1,214	558	6,147
添置	–	–	330	549	–	118	997
出售	–	–	–	–	–	(45)	(45)
出售附屬公司	–	–	(26)	–	(206)	(61)	(293)
折舊	–	(122)	(130)	(600)	(370)	(230)	(1,452)
匯兌調整	–	–	1	–	5	(6)	–
期末賬面值，經重列	–	3,459	543	375	643	334	5,354
於2009年12月31日							
成本或估值，如先前呈報	–	16,900	5,996	3,208	1,500	21,060	48,664
會計政策變動之影響(附註2.1(c))	–	(12,400)	–	–	–	–	(12,400)
成本，經重列	–	4,500	5,996	3,208	1,500	21,060	36,264
累計折舊，如先前呈報	–	(481)	(5,453)	(2,833)	(857)	(20,726)	(30,350)
會計政策變動之影響(附註2.1(c))	–	(560)	–	–	–	–	(560)
累計折舊，經重列	–	(1,041)	(5,453)	(2,833)	(857)	(20,726)	(30,910)
賬面淨值，經重列	–	3,459	543	375	643	334	5,354

# 財務報表附註

截至2011年12月31日止年度

## 13. 物業、廠房及設備 (續)

	本集團						總計 HK\$'000 (重列)
	在建工程 HK\$'000	租賃土地 及樓宇 HK\$'000 (重列)	傢俬及 裝置 HK\$'000	租賃 物業裝修 HK\$'000	汽車 HK\$'000	廠房、 機器及 設備 HK\$'000	
截至2010年12月31日止年度							
期初賬面淨值，如先前呈報	–	16,419	543	375	643	334	18,314
會計政策變動之影響 (附註2.1(c))	–	(12,960)	–	–	–	–	(12,960)
期初賬面淨值，經重列	–	3,459	543	375	643	334	5,354
添置	–	–	342	2,431	1,380	1,649	5,802
出售	–	–	(38)	(3)	–	(2)	(43)
折舊	–	(122)	(256)	(888)	(857)	(352)	(2,475)
轉撥至持作出售物業 (附註19)	–	(2,500)	–	–	–	–	(2,500)
匯兌調整	–	–	1	–	8	–	9
期末賬面值，經重列	–	837	592	1,915	1,174	1,629	6,147
於2010年12月31日							
成本或估值，如先前呈報	–	5,500	6,298	4,070	2,890	22,702	41,460
會計政策變動之影響 (附註2.1(c))	–	(4,400)	–	–	–	–	(4,400)
成本，經重列	–	1,100	6,298	4,070	2,890	22,702	37,060
累計折舊，如先前呈報	–	–	(5,706)	(2,155)	(1,716)	(21,073)	(30,650)
會計政策變動之影響 (附註2.1(c))	–	(263)	–	–	–	–	(263)
累計折舊，經重列	–	(263)	(5,706)	(2,155)	(1,716)	(21,073)	(30,913)
賬面淨值，經重列	–	837	592	1,915	1,174	1,629	6,147
截至2011年12月31日止年度							
期初賬面淨值，如先前呈報	–	5,500	592	1,915	1,174	1,629	10,810
會計政策變動之影響 (附註2.1(c))	–	(4,663)	–	–	–	–	(4,663)
期初賬面淨值，經重列	–	837	592	1,915	1,174	1,629	6,147
添置	25,832	–	88	450	10,009	144	36,523
收購一家附屬公司 (附註33)	683	–	83	138	965	68	1,937
出售	–	–	–	–	(255)	(1)	(256)
折舊	–	(28)	(200)	(1,074)	(1,214)	(469)	(2,985)
匯兌調整	28	–	3	2	42	3	78
期末賬面值	26,543	809	566	1,431	10,721	1,374	41,444
於2011年12月31日							
成本	26,543	1,100	6,482	4,975	12,706	22,933	74,739
累計折舊	–	(291)	(5,916)	(3,544)	(1,985)	(21,559)	(33,295)
賬面淨值	26,543	809	566	1,431	10,721	1,374	41,444

## 13. 物業、廠房及設備 (續)

折舊開支2,985,000港元(2010年：2,475,000港元)已於「行政支出」扣除。

於2011年12月31日之在建工程主要包括於中國正在興建之酒店單位。

年內，本集團已資本化物業、廠房及設備之合資格資產之借貸成本7,979,000港元(2010年：無)。

於2011年12月31日，汽車乃根據融資租約持有，詳情如下：

	2011年 HK\$'000	2010年 HK\$'000
成本	7,980	—
累計折舊	(266)	—
<b>賬面淨值</b>	<b>7,714</b>	<b>—</b>

本集團於分類為融資租約之租賃土地及樓宇之權益的賬面淨值分析如下：

	2011年 HK\$'000	2010年 HK\$'000
於香港，以下列租賃持有：		
10至50年	809	837

於2011年12月31日，本集團賬面淨值809,000港元(2010年：837,000港元)之租賃土地及樓宇已用作本集團獲授銀行融資之抵押(附註37)。

# 財務報表附註

截至2011年12月31日止年度

## 14. 土地使用權

本集團於土地使用權之權益指預付經營租約付款，其賬面淨值分析如下：

	<b>本集團 2011年 HK\$'000</b>
於中國，以下列租賃持有： 10至50年	<b>326,055</b>
	<b>2011年 HK\$'000</b>
於1月1日	—
收購一家附屬公司(附註33)	<b>320,913</b>
土地使用權攤銷	<b>(7,767)</b>
匯兌調整	<b>12,909</b>
於12月31日	<b>326,055</b>

截至2011年12月31日止年度的土地使用權攤銷7,767,000港元已於2011年12月31日撥充資本為「物業、廠房及設備」下的在建工程。

## 15. 投資物業

	本集團	
	2011年 HK\$'000	2010年 HK\$'000
於1月1日	310,223	283,801
公平值收益調整	26,532	16,451
匯兌調整	15,072	9,971
於12月31日	351,827	310,223

(a) 就投資物業於綜合收入報表確認之金額

	2011年 HK\$'000	2010年 HK\$'000
租金收入	16,529	15,193
產生租金收入之投資物業之直接經營開支	(1,471)	(4,392)
	15,058	10,801

(b) 估值基準

本集團之投資物業位於中國四川省成都市金牛區永陵路19號。

本集團之投資物業於2011年12月31日經獨立專業合資格估值師永利行評值顧問有限公司按公開市場及現有用途基準重估為351,827,000港元。投資物業乃根據經營租約租賃予第三方，有關進一步詳情概要載於財務報表附註35(a)。

(c) 本集團投資物業之賬面淨值分析如下：

	2011年 HK\$'000	2010年 HK\$'000
於中國，以下列租賃持有： 10至50年	351,827	310,223

# 財務報表附註

截至2011年12月31日止年度

## 16. 於附屬公司之投資

	本公司	
	2011年 HK\$'000	2010年 HK\$'000
未上市股份，按成本值	6,172	6,172

應收附屬公司之款項乃無抵押、免息及並無固定還款期。

於2011年及2010年12月31日，本公司之主要附屬公司詳情如下：

附屬公司名稱	註冊成立/ 營運地點及 法人類別	已發行及 繳足股本/註冊 資本之面值	本公司應佔 股權百分比		主要業務
			2011年	2010年	
Adore Capital Limited	英屬處女群島/ 香港，有限責任公司	1美元	100	100	投資控股
耀田有限公司	香港，有限責任公司	1港元	100	100	投資控股
東方電影出品有限公司	香港，有限責任公司	1港元	100	100	製作及發行電影以 及提供管理服務
Grimston Limited (「Grimston」)	英屬處女群島/ 香港，有限責任公司	10,000美元	100	100	投資控股
恒豐行棉布(疋頭)有限公司	馬紹爾群島， 有限責任公司	1美元	100	100	投資控股



## 16. 於附屬公司之投資 (續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 營運地點及 法人類別	已發行及 繳足股本/註冊 資本之面值	本公司應佔 股權百分比		主要業務
			2011年	2010年	
東方電影發行有限公司	香港，有限責任公司	20港元普通股及 10,000,000港元 無投票權遞延股 (附註)	100	100	發行由本集團製作 或購買之電影
東方沖印有限公司	香港，有限責任公司	10,000港元	100	100	投資控股
東方電影沖印 (國際)有限公司	香港，有限責任公司	1,000,000港元	100	100	電影菲林沖印及儲存
東方電影片庫有限公司	香港，有限責任公司	1港元	100	100	電影授權使用
Silverland Enterprises Limited	英屬處女群島/ 香港，有限責任公司	1美元	100	100	投資控股
Sino Step Inc.	英屬處女群島/ 香港，有限責任公司	1美元	100	100	投資控股
Walsbo Limited	香港，有限責任公司	2港元普通股及 9,800港元 無投票權遞延股 (附註)	100	100	投資控股
鵬豐國際有限公司(「鵬豐」)	香港，有限責任公司	1港元	100	100	投資控股
成都中發黃河實業有限公司 (「成都中發」)^	中國，有限責任公司	人民幣(「人民幣」) 176,000,000元	90.057	90	持有物業

## 16. 於附屬公司之投資 (續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 營運地點及 法人類別	已發行及 繳足股本/註冊 資本之面值	本公司應佔 股權百分比		主要業務
			2011年	2010年	
中國昌盛有限公司	英屬處女群島/ 香港，有限責任公司	100美元	100	100	投資控股
北京東方新青年文化發展 有限公司^^	中國，有限責任公司	10,000,000港元	100	100	發行由本集團製作之 電影
湖南九華國際新城開發建設 有限公司(「湖南九華」)^^^	中國，有限責任公司	人民幣 170,887,216元	100	-	物業及酒店開發

附註： 遞延股份實際上並無附帶權利收取股息或接獲出席本公司任何股東大會或在會上投票之通告或參與因清盤而產生之任何分派。

^ 成都中發乃根據中國法律註冊為中外合資合營企業。

^^ 北京東方新青年文化發展有限公司乃根據中國法律註冊為外商獨資企業。

^^^ 湖南九華乃根據中國法律註冊為外商獨資企業。

上表載列董事認為主要影響本集團業績或資產之本公司附屬公司。董事認為，詳細列出其他附屬公司會使篇幅過於冗長。

於年內或報告期末，概無附屬公司已發行任何債務證券。

本公司直接持有Adore Capital Limited、Grimston Limited及Silverland Enterprises Limited之權益。上文列示之所有其他權益均屬間接持有。

## 17. 於聯營公司之投資

	本集團	
	2011年 HK\$'000	2010年 HK\$'000
應佔虧損淨額	(139)	(82)
給予聯營公司之貸款	66,177	47,177
	<b>66,038</b>	<b>47,095</b>

給予聯營公司之貸款為無抵押、免息及無固定還款期。董事認為，該等貸款被視為於聯營公司之類權益投資。

聯營公司之詳情如下：

實體名稱	所持已發行 股份詳情	註冊成立/ 營運地點 及法人類別	本公司間接持有 之已發行股本		主要業務
			2011年 面值百分比	2010年 面值百分比	
才俊電影有限公司	10,000股每股面值 1港元之普通股	香港， 有限責任公司	35	35	製作及發行電影

本公司於才俊電影有限公司之所持投票權及分佔溢利安排為35%。

本集團於聯營公司之持股權指本公司所持之權益股份。

有關本集團之聯營公司使用權益法入賬之財務資料概要載列如下：

	2011年 HK\$'000	2010年 HK\$'000
資產	65,477	45,006
負債	(65,616)	(45,088)
收益及其他收入	—	—
年度虧損	(57)	(85)

# 財務報表附註

截至2011年12月31日止年度

## 18. 發展中物業

	2011年 HK\$'000
於1月1日	—
收購一家附屬公司(附註33)	399,983
添置	12,794
匯兌調整	16,090
於12月31日	428,867
發展中物業包括：	
土地使用權	415,431
建築成本及資本化開支	3,505
資本化融資成本	9,931
	428,867
預期竣工款項：	
於正常經營週期內列作流動資產	428,867
超過正常經營週期後列作非流動資產	—
	428,867
發展中物業預期於一年後收回之款項金額為428,867,000港元(2010年：無)。	
土地使用權：	
於中國，以下列租賃持有：	
超過50年	415,431

## 19. 持作出售物業

本集團與一家代理商簽訂獨家代理協議，以44,093,000港元之代價將一項物業出售予一名獨立第三方，錄得出售收益41,328,000港元。該項交易已於2011年完成。

於2010年12月31日，本集團賬面值2,500,000港元之持作出售物業已用作本集團獲授銀行融資之抵押(附註37)。

## 20. 存貨

	本集團	
	2011年 HK\$'000	2010年 HK\$'000
原材料	1,227	1,980
在製品	16	25
	<b>1,243</b>	<b>2,005</b>

## 21. 貿易應收款項

	本集團	
	2011年 HK\$'000	2010年 HK\$'000
貿易應收款項	7,968	9,382
減值	(925)	(1,738)
	<b>7,043</b>	<b>7,644</b>

本集團一般給予其貿易客戶介乎90至120日之信貸期。於接納任何新客戶前，本集團會應用內部信貸評級方法評估潛在客戶之信貸質素及界定客戶之信貸限額。賦予客戶之信貸限額會進行定期檢討。

於報告期末，貿易應收款項按發票日期及扣除撥備後之賬齡分析如下：

	2011年 HK\$'000	2010年 HK\$'000
0至90日	4,076	5,460
91至180日	1,554	617
181至365日	685	831
1年以上	728	736
	<b>7,043</b>	<b>7,644</b>

## 21. 貿易應收款項 (續)

已過期但未減值之貿易應收款項之賬齡如下：

	2011年 HK\$'000	2010年 HK\$'000
121至180日	1,182	191
180日以上	1,413	1,567
	<b>2,595</b>	1,758

已過期但未減值之貿易應收款項之債務人乃與本集團有良好往績記錄之客戶。管理層相信，由於信貸質素並無重大變動且仍認為該等結餘可悉數收回，因此無須就該等結餘計提任何減值撥備。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品。

貿易應收款項減值撥備變動如下：

	2011年 HK\$'000	2010年 HK\$'000
於1月1日	1,738	3,596
因收回款項而撥回之減值	(813)	(1,858)
於12月31日	<b>925</b>	1,738

就貿易應收款項確認減值虧損乃主要由於客戶出現財務困難。

於2011年12月31日，貿易應收款項925,000港元(2010年：1,738,000港元)已個別釐定為將予減值。個別作減值之貿易應收款項乃與預期不可收回或預期只可收回一部分之應收款項有關。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品或其他信貸條件。

## 21. 貿易應收款項(續)

貿易應收款項之賬面值乃以下列貨幣計值：

	2011年 HK\$'000	2010年 HK\$'000
港元	6,709	5,887
人民幣	265	1,757
美元	69	-
於12月31日	<b>7,043</b>	7,644

## 22. 其他應收款項、預付款項及已付按金

		本集團	
	附註	2011年 HK\$'000	2010年 HK\$'000
其他應收款項		210	58
預付款項		594	164
收購附屬公司之按金	(i)	-	160,000
土地按金	(ii)	67,661	-
建築成本按金		12,351	-
其他		2,182	1,939
於12月31日之賬面值		<b>82,998</b>	162,161
流動部分		<b>(81,212)</b>	(495)
非流動部分		<b>1,786</b>	161,666

(i) 該結餘指就收購湖南九華100%股權而支付予獨立第三方之初步可退回按金。

(ii) 該結餘指就收購位於湖南之一幅土地用於物業開發而支付之按金。

其他應收款項概無過期或減值。計入上述結餘之其他應收款項近期並無違約記錄。

# 財務報表附註

截至2011年12月31日止年度

## 23. 現金及現金等值項目

	本集團		本公司	
	2011年 HK\$'000	2010年 HK\$'000	2011年 HK\$'000	2010年 HK\$'000
現金及銀行結餘	38,580	44,764	2,475	1,519
短期銀行存款	9,553	20,000	8,691	20,000
	48,133	64,764	11,166	21,519

於2011年12月31日，本集團以人民幣計值之現金及銀行結餘為19,931,000港元(2010年：10,798,000港元)。人民幣並非可自由兌換其他貨幣，然而，根據中國內地外匯管理條例，本集團可在獲許進行外幣兌換之銀行將人民幣兌換為其他貨幣。

銀行現金根據每日銀行存款利率按浮動利率賺取利息。短期銀行存款期限視乎本集團之即時現金需求介乎1日至3個月不等，並按各自短期銀行存款利率賺取利息。銀行結餘乃存放於近期並無違約記錄之高信用等級銀行。

短期銀行存款之實際利率為每年0.94% (2010年：0.07%)，而該等存款之到期日為7日 (2010年：7日)。

現金及現金等值項目之賬面值以下列貨幣計值：

	本集團		本公司	
	2011年 HK\$'000	2010年 HK\$'000	2011年 HK\$'000	2010年 HK\$'000
港元	26,633	40,941	7,366	21,512
人民幣	19,931	10,798	3,793	–
美元	1,532	11,874	7	7
其他	37	1,151	–	–
	48,133	64,764	11,166	21,519



## 24. 貿易應付款項

於報告期末，貿易應付款項按發票日期為基準之賬齡分析如下：

	本集團	
	2011年 HK\$'000	2010年 HK\$'000
0至90日	8,618	1,604

## 25. 其他應付款項、應計費用及已收按金

	本集團		本公司	
	2011年 HK\$'000	2010年 HK\$'000	2011年 HK\$'000	2010年 HK\$'000
其他應付款項	8,034	12,633	—	—
應計費用	6,590	5,648	1,133	242
應計利息開支	9,058	—	—	—
預收按金	1,058	975	—	—
	<b>24,740</b>	19,256	<b>1,133</b>	242

## 26. 計息銀行及其他借貸

	實際 合約利率 %	到期日	本集團		本公司	
			2011年 HK\$'000	2010年 HK\$'000	2011年 HK\$'000	2010年 HK\$'000
流動						
銀行貸款—有抵押(附註i)	3.75	按要求	1,613	1,789	1,613	1,789
其他借貸—有抵押(附註ii)	15	2012年9月	45,600	—	—	—
其他借貸—無抵押	15	2012年4月	61,508	—	—	—
			<b>108,721</b>	1,789	<b>1,613</b>	1,789

# 財務報表附註

截至2011年12月31日止年度

## 26. 計息銀行及其他借貸(續)

	本集團		本公司	
	2011年 HK\$'000	2010年 HK\$'000	2011年 HK\$'000	2010年 HK\$'000
分析：				
銀行貸款及透支須於下列期間償還：				
1年內	1,613	1,789	1,613	1,789

- (i) 於2011年12月31日，本集團及本公司之銀行借貸以本集團賬面淨值809,000港元之租賃土地及樓宇作抵押。

於2010年12月31日，本集團及本公司之銀行借貸以本集團賬面淨值分別為837,000港元及2,500,000港元之租賃土地及樓宇以及持作出售物業作抵押。

- (ii) 本集團之其他借貸以本公司授出之企業擔保及本集團於鵬豐之全部股權作抵押。鵬豐為成都中發之直接控股公司，而成都中發持有本集團之投資物業。

本集團及本公司計息銀行及其他借貸之賬面值以下列貨幣計值：

	本集團		本公司	
	2011年 HK\$'000	2010年 HK\$'000	2011年 HK\$'000	2010年 HK\$'000
港元	47,213	1,789	1,613	1,789
人民幣	61,508	—	—	—
	108,721	1,789	1,613	1,789

本集團及本公司計息銀行及其他借貸之賬面值與其公平值相若。

## 27. 融資租約承擔

於年內，本集團租賃汽車作業務用途。有關租賃分類作融資租約，餘下租期為五年。有關所有融資租約承擔之利率釐定為合約利率4.28%。並無就或然租金付款訂立任何安排。

	最低租約付款		最低租約付款之現值	
	2011年 HK\$'000	2010年 HK\$'000	2011年 HK\$'000	2010年 HK\$'000
應付款項：				
1年內	1,246	—	1,034	—
1至2年	1,246	—	1,079	—
2至5年	3,530	—	3,319	—
最低融資租約付款總額	6,022	—	5,432	—
未來融資費用	(590)	—		
應付融資租約淨額總值	5,432	—		
分類為流動負債之部分	(1,034)	—		
非流動部分	4,398	—		

## 28. 可換股債券

於2011年1月26日，本公司發行本金總額高達515,128,000港元及年票面息率為0.5%之可換股債券。債券持有人可選擇自債券發行日期起至2016年1月26日(包括該日)止期間，隨時按初步換股價0.345港元將有關債券轉換為每股面值0.10港元之繳足普通股。本公司可透過向債券持有人發出10個工作天之事先書面通知，以現金按其本金額之100%贖回有關債券。任何未獲轉換之可換股債券將於2016年1月26日以其本金額之100%予以贖回。

已於綜合財務狀況表中確認之可換股債券乃計算如下：

	HK\$'000
年內已發行可換股債券之面值(附註33)	515,128
權益部分	(149,228)
於發行日期之負債部分	365,900
年內可換股債券之轉換	(336,462)
利息支出(附註6)	10,858
應付利息	(992)
於2011年12月31日之賬面值	39,304

可換股債券負債部分之利息支出乃按實際利率法，對負債部分採用實際年利率7.698%計算。

於2011年12月31日，可換股債券之負債部分為31,069,000港元。有關公平值乃按可換股債券於報告日期(或最相近之交易日)之市場價格計算。

## 29. 遞延稅項

倘有可依法強制執行之權利，以抵銷即期稅項資產與即期稅項負債，且遞延所得稅與相同財政機構有關，則會抵銷遞延所得稅資產及負債。抵銷金額如下：

	本集團	
	2011年 HK\$'000	2010年 HK\$'000 (重列)
遞延所得稅資產	68	–
遞延所得稅負債	(265,856)	(73,512)
	(265,788)	(73,512)

遞延所得稅賬目之淨額變動如下：

	本集團	
	2011年 HK\$'000	2010年 HK\$'000
於1月1日	(77,130)	(68,238)
會計政策變動之影響 (附註2.1(c))	3,618	2,764
	(73,512)	(65,474)
自收入報表扣除之遞延所得稅 (附註9)	(7,092)	(5,556)
收購一家附屬公司 (附註33)	(174,577)	–
匯兌調整	(10,607)	(2,482)
於12月31日	(265,788)	(73,512)

於2011年12月31日，本集團於香港之未動用稅項虧損約為22,148,000港元(2010年：14,454,000港元)，可無限期用於抵銷產生該等虧損公司之未來溢利，而於中國之未動用稅項虧損為3,324,000港元，可用於抵銷中國附屬公司將於5年內到期之未來溢利。由於未能預測未來溢利來源，故並無就該等虧損確認遞延稅項資產。

尚未就預扣稅及若干附屬公司未匯出盈利所應付之其他稅項而確認之遞延所得稅負債為4,621,000港元(2010年：2,969,000港元)。該等金額持續用於再投資。於2011年12月31日，未匯出盈利總額達92,417,000港元(2010年：59,384,000港元)。

# 財務報表附註

截至2011年12月31日止年度

## 29. 遞延稅項 (續)

年內，遞延所得稅資產及負債(未有抵銷於相同稅務司法權區之結餘)之變動如下：

### 遞延稅項負債

	重估 土地使用權 HK\$'000	重估 投資物業 HK\$'000	本集團 加速 稅項折舊 HK\$'000 (重列)	重估物業 HK\$'000 (重列)	總計 HK\$'000
於2009年1月1日，如先前呈報	–	63,581	479	2,764	66,824
會計政策變動之影響(附註2.1(c))	–	–	–	(2,764)	(2,764)
於2009年1月1日(重列)	–	63,581	479	–	64,060
年內於綜合收入報表扣除(入賬)之 遞延稅項	–	1,459	(79)	–	1,380
匯兌調整	–	37	–	–	37
於2009年12月31日及2010年1月1日	–	65,077	400	–	65,477
於2010年1月1日，如先前呈報	–	65,077	400	2,764	68,241
會計政策變動之影響(附註2.1(c))	–	–	–	(2,764)	(2,764)
於2010年1月1日(重列)	–	65,077	400	–	65,477
年內於綜合收入報表扣除(入賬)之 遞延稅項	–	5,772	(219)	–	5,553
匯兌調整	–	2,482	–	–	2,482
於2010年12月31日及2011年1月1日	–	73,331	181	–	73,512
於2011年1月1日，如先前呈報	–	73,331	181	3,618	77,130
會計政策變動之影響(附註2.1(c))	–	–	–	(3,618)	(3,618)
於2011年1月1日(重列)	–	73,331	181	–	73,512
年內於綜合收入報表扣除(入賬)之 遞延稅項	–	7,341	(181)	–	7,160
收購一家附屬公司(附註33)	174,577	–	–	–	174,577
匯兌調整	7,023	3,584	–	–	10,607
於2011年12月31日	181,600	84,256	–	–	265,856

## 29. 遞延稅項 (續)

### 遞延稅項資產

	本集團	
	2011年 HK\$'000	2010年 HK\$'000
	可用於抵銷未來 應課稅溢利之虧損	
於1月1日	—	3
年內於收入報表入賬 (扣除) 之遞延稅項	68	(3)
於12月31日	68	—

## 30. 股東貸款

於2011年12月31日，本集團來自本公司主要股東鄭強輝先生(「鄭先生」)之貸款結餘14,640,000港元(2010年：無)為無抵押、按年利率1%計息及須於2012年4月或之前償還(惟包含按要求償還條款)。

## 31. 股本

	附註	2011年 HK\$'000	2010年 HK\$'000
法定股本：			
10,000,000,000股(2010年：10,000,000,000股)			
每股面值0.10港元(2010年：0.10港元)			
之普通股	(a)	1,000,000	1,000,000
已發行及繳足股本：			
3,433,184,000股(2010年：2,090,784,000股)			
每股面值0.10港元(2010年：0.10港元)			
之普通股		343,318	209,078

# 財務報表附註

截至2011年12月31日止年度

## 31. 股本 (續)

於本年度及過往年度經參照本公司已發行普通股股本變動之交易概要如下：

		股份數目	金額 HK\$'000
於2010年1月1日		2,613,480,000	261,348
股本重組	(b)	-	(235,213)
發行股份	(c)	18,294,360,000	182,943
股份合併	(d)	(18,817,056,000)	-
於2010年12月31日及2011年1月1日		2,090,784,000	209,078
發行股份	(e)	1,342,400,000	134,240
於2011年12月31日		3,433,184,000	343,318

(a) 本公司之法定股本1,000,000,000港元已分為100,000,000,000股每股面值0.01港元之股份。根據於2010年12月24日通過之普通決議案，本公司之法定股本已按每十股每股面值0.01港元之股份合併為一股每股0.10港元之股份之基準合併。

(b) 於2010年9月6日，本公司藉註銷每股股份之繳足股本0.09港元削減已發行股本，使所有已發行股份面值由每股0.10港元削減至每股0.01港元，而本公司股本則削減235,213,000港元。同日，本公司之股份溢價賬224,095,000港元已減至零。

因削減已發行股本及股份溢價賬而於本公司賬目產生之進賬款項已轉撥至本公司之繳入盈餘，而為數340,146,000港元之款項已用以抵銷本公司之累計虧損340,146,000港元。

(c) 於2010年9月29日，本公司藉發行18,294,360,000股股份(「公開股份」)完成公開發售，基準為每持有一股現有股份可獲配售七股公開股份，認購價為每股0.0109港元，並因而產生現金代價199,408,000港元，其中182,943,000港元已計入股本，餘額16,465,000港元已計入股份溢價。

(d) 於2010年12月28日，本公司股本中每十股每股面值0.01港元之已發行及未發行股份合併為本公司股本中一股每股面值0.10港元之合併股份。

(e) 年內，本金額為463,128,000港元之可換股債券已兌換為1,342,400,000股每股面值0.345港元之普通股。



## 32. 儲備

### (a) 本集團

本集團本年度及過往年度之儲備金額及其變動於財務報表之綜合股東權益變動表內呈列。

### (b) 本公司

	附註	股份溢價 HK\$'000	繳入盈餘 HK\$'000	可換股債券 之權益部分 HK\$'000	累計虧損 HK\$'000	總計 HK\$'000
於2010年1月1日		224,095	44,072	-	(340,146)	(71,979)
年度虧損	10	-	-	-	(2,489)	(2,489)
年度全面虧損總額		-	-	-	(2,489)	(2,489)
股本重組	31(b)	(224,095)	459,308	-	-	235,213
抵銷累計虧損	31(b)	-	(340,146)	-	340,146	-
發行股份	31(c)	16,465	-	-	-	16,465
發行股份之交易成本		(5,638)	-	-	-	(5,638)
於2010年12月31日		10,827	163,234	-	(2,489)	171,572
年度虧損	10	-	-	-	(13,587)	(13,587)
年度全面虧損總額		-	-	-	(13,587)	(13,587)
發行可換股債券		-	-	149,228	-	149,228
發行股份	31(e)	336,386	-	(134,164)	-	202,222
於2011年12月31日		347,213	163,234	15,064	(16,076)	509,435

本公司之繳入盈餘包括(i)因所收購附屬公司之合併淨資產超出本公司於集團重組之時發行以作交換之股本面值而產生之44,072,000港元；及(ii)因本公司於2010年9月6日進行股本重組而產生之119,162,000港元。

## 33. 業務合併

於2011年1月26日，本集團收購湖南九華之100%股本權益。湖南九華之主要業務為物業發展、物業管理及酒店管理。收購事項旨在將本集團現有業務作多元化發展。

收購事項所涉及之收購代價為700,000,000港元，並已按以下方式支付：

- (i) 於2010年11月16日以現金支付160,000,000港元；
- (ii) 豁免應收湖南九華一名前股東之貸款人民幣21,276,000元(相當於約24,872,000港元)；
- (iii) 發行515,128,000港元之可換股債券。

商譽乃因若干因素而產生，而當中最重要之因素為預期收購湖南九華後對本集團股本權益所產生之協同效益。預期已確認之商譽將不可用以抵扣所得稅。

## 33. 業務合併 (續)

湖南九華之可識別資產與負債於收購日期之公平值如下：

	附註	收購時確認 之公平值 HK\$'000
所收購之淨資產：		
物業、廠房及設備	13	1,937
土地使用權	14	320,913
發展中物業	18	399,983
其他資產		1,313
應收股東款項		25,161
銀行結餘及現金		1,710
其他貸款及負債		(63,212)
遞延稅項	29	(174,577)
		513,228
商譽		186,772
		700,000
以下列方式支付：		
現金		160,000
可換股債券	28	515,128
豁免應收湖南九華一名前股東之款項		24,872
		700,000

# 財務報表附註

截至2011年12月31日止年度

## 33. 業務合併(續)

有關收購事項之現金及現金等值項目流出淨額分析如下：

	HK\$'000
年內已付現金代價	—
已取得之現金及銀行結餘	1,710
有關收購事項之現金及現金等值項目流入淨額	1,710

與收購相關之成本450,000港元已於截至2011年12月31日止年度之綜合收入報表行政支出中扣除。

所收購業務自2011年1月27日起至2011年12月31日止期間為本集團帶來3,324,000港元之綜合虧損。倘收購事項已於2011年1月1日發生，則本年度不會帶來綜合收益，而會產生綜合虧損約4,000,000港元。

年內商譽之變動如下：

	2011年 HK\$'000
於1月1日	—
收購一家附屬公司	186,772
匯兌調整	7,513
於12月31日	194,285

### 商譽之減值測試

商譽主要來自本集團之物業及酒店發展業務。管理層透過將物業及酒店發展業務之可收回金額與其於報告日期之賬面值進行比較，完成年度商譽減值測試。可收回金額乃按使用價值釐定。該等評估所採用之除稅前現金流量預測乃基於經管理層核准之財務預算釐定。

管理層乃基於鄰近地區物業市場當時表現及其對市場發展之預期，釐定物業發展及銷售業務之預算毛利率。管理層乃根據其於中國酒店行業之經驗及對酒店所在地區之發展預期，釐定酒店管理業務之預算毛利率。未來現金流量按5%之標準利率貼現。

### 33. 業務合併 (續)

#### 商譽之減值測試 (續)

董事認為，審閱顯示於2011年12月31日並無存在商譽減值跡象。

本集團已就年度商譽減值測試所使用之主要假設進行敏感度分析。商譽減值測試所使用之主要假設之合理可能變動不會導致賬面值超逾其相關可收回金額。

### 34. 出售附屬公司

#### (a) 出售附屬公司

於2010年3月3日，Grimston與天馬電影出品有限公司(「天馬」)(由黃栢鳴先生(「黃先生」)之兒子兼本公司前任董事黃子桓先生擁有之公司)訂立一份買賣協議(「買賣協議」)。根據買賣協議，Grimston須出售而天馬須收購Elite Films Limited、Motion Picture Limited及Pioneer Films Limited(統稱為「出售集團」)之全部100%已發行及繳足普通股，所涉及之現金代價為29,000,000港元，連同於出售日期前已簽訂並將繼續全部或部分履行之銷售電影版權之付款結餘、稅項賠償保證1,000,000港元及豁免與Grimston之集團內公司間結餘。有關於報告期出售附屬公司之詳情如下：

	2010年 HK\$'000
所出售淨負債：	
電影版權	62
製作中電影	624
其他應付款項及應計費用	(134)
應付Grimston款項	(93,148)
	(92,596)
出售收益	30,262
	(62,334)
以下列方式支付：	
現金	29,000
已收客戶之收入淨額	2,814
稅項賠償保證	(1,000)
應付Grimston款項	(93,148)
	(62,334)

## 34. 出售附屬公司 (續)

### (a) 出售附屬公司 (續)

有關出售附屬公司之現金及現金等值項目流入淨額分析如下：

	2010年 HK\$'000
現金代價	29,000
已收客戶之收入淨額	2,814
有關出售集團之出售之現金及現金等值項目流入淨額	31,814

## 35. 經營租約承擔

### (a) 作為出租人

本集團根據經營租約安排租賃其投資物業，經磋商租期介乎1至10年。租約條款一般亦要求租戶支付抵押金並根據當時通行市況定期作出租金調整。

於報告期末，本集團根據與其租戶簽訂之不可撤銷經營租約而可於下列期間收取之未來最低租約款項總額如下：

	本集團	
	2011年 HK\$'000	2010年 HK\$'000
1年內	19,413	16,687
2至5年	81,469	68,066
5年以上	48,659	57,854
	149,541	142,607

### (b) 作為承租人

本集團根據經營租約安排租賃其若干辦公室物業。經磋商租期介乎1至3年。

## 35. 經營租約承擔(續)

### (b) 作為承租人(續)

於報告期末，本集團根據不可撤銷經營租約而須於下列期間支付之未來最低租約款項總額如下：

	本集團	
	2011年 HK\$'000	2010年 HK\$'000
1年內	5,412	4,491
2至5年	996	4,963
	<b>6,408</b>	<b>9,454</b>

## 36. 其他承擔

(a) 於報告期末，本集團就下列項目支出之承擔如下：

	本集團	
	2011年 HK\$'000	2010年 HK\$'000
已訂約但未撥備：		
電影製作費用	986	18,130
給予聯營公司之貸款	5,923	24,923
物業發展	150,466	—
汽車	696	—
	<b>158,071</b>	<b>43,053</b>
已授權但未訂約：		
物業發展	1,592,185	—
	<b>1,750,256</b>	<b>43,053</b>

於報告期末，本公司並無任何重大承擔(2010年：無)。

(b) 於2011年12月31日，本集團就於一家位於中國之外商獨資附屬公司之投資擁有資本承擔35,813,000港元(2010年：無)。

## 37. 銀行融資及資產抵押

於2011年12月31日，本集團之銀行融資以本集團賬面淨值809,000港元之租賃土地及樓宇作抵押。

於2010年12月31日，本集團之銀行融資以本集團賬面淨值分別為837,000港元及2,500,000港元之租賃土地及樓宇以及持作出售物業作抵押。

## 38. 有關連人士披露

### (i) 有關連人士交易及關連交易

除此等財務報表其他部分詳述之交易外，本集團於報告期內曾與有關連人士進行下列重大交易：

- 廣州東影影視出品有限公司(「東影」)及Prime Moon International Limited(「Prime Moon」)(分別由本公司前任董事黃先生一位胞弟及一位胞妹擁有實益權益)並無就以代理人身份為本集團賺取發行收入而收取代理費(2010年：分別為115,000港元及5,000港元)。
- 並無根據本集團於2008年11月20日及2009年5月26日分別與巨明投資有限公司及盧威有限公司(由黃先生實益擁有其股權)訂立之服務協議就黃先生向本集團提供之監製服務而向其支付製作費(2010年：200,000港元)。
- 並無向天馬支付提供拍攝及編輯之服務費(2010年：151,000港元)，天馬為本公司前任董事黃子桓先生擁有實益權益之關連公司。
- 並無就若干物業支付租金予啟富投資有限公司(2010年：25,000港元)，該公司為本公司前任非執行董事冼國林先生(「冼先生」)擁有實益權益之關連公司。
- 並無支付利息(2010年：18,000港元)予第一信用財務有限公司，該公司為冼先生擁有實益權益之關連公司。
- 並無向本公司主要股東鄭強輝先生(「鄭先生」)支付包銷佣金(2010年：4,017,000港元)。
- 已就一位股東之貸款向鄭先生支付利息497,000港元(2010年：無)。
- 已支付服務費110,000港元(2010年：無)予鄭先生之子鄭家星先生。
- 已向本公司聯營公司才俊電影有限公司收取會計服務費120,000港元(2010年：150,000港元)。



## 38. 有關連人士披露 (續)

### (ii) 主要管理人員薪酬

董事為本集團之主要管理人員。彼等之酬金詳情於財務報表附註8(a)內披露。

## 39. 或然負債

於報告期末，本集團及本公司均無任何重大或然負債。

## 40. 金融工具

### 金融工具之分類

	本集團		本公司	
	2011年 HK\$'000	2010年 HK\$'000	2011年 HK\$'000	2010年 HK\$'000
<b>金融資產</b>				
貿易應收款項	7,043	7,644	—	—
其他應收款項	210	58	—	—
應收附屬公司款項	—	—	891,668	354,990
現金及現金等值項目	48,133	64,764	11,166	21,519
	<b>55,386</b>	<b>72,466</b>	<b>902,834</b>	<b>376,509</b>

	本集團		本公司	
	2011年 HK\$'000	2010年 HK\$'000	2011年 HK\$'000	2010年 HK\$'000
<b>金融負債</b>				
貿易應付款項	8,618	1,604	—	—
其他應付款項	8,034	12,633	—	—
計息銀行及其他借貸	108,721	1,789	1,613	1,789
融資租約承擔	5,432	—	—	—
股東貸款	14,640	—	14,640	—
可換股債券	39,304	—	39,304	—
	<b>184,749</b>	<b>16,026</b>	<b>55,557</b>	<b>1,789</b>

## 41. 財務風險管理目標及政策

本集團之主要金融工具包括現金及現金等值項目、計息銀行及其他借貸、融資租約承擔及股東貸款。此等金融工具之主要用途乃為本集團之業務融資。本集團有其他各種金融資產及負債，如貿易應收款項及其他應收款項以及貿易應付款項及其他應付款項，乃直接產生自本集團業務運作。

本集團金融工具所產生之主要風險為利率風險、外幣風險、信貸風險及流動資金風險。董事為管理上述各項風險而檢討及議定之政策概述於下文。

### 利率風險

於2011年12月31日，本集團之其他借貸107,108,000港元及股東貸款14,640,000港元為按固定利率計息。

於2011年12月31日，本集團之短期銀行存款9,553,000港元(2010年：20,000,000港元)及銀行借貸1,613,000港元(2010年：1,789,000港元)乃以浮動利率計息。

於2011年12月31日，倘短期銀行存款利率上升／下降100個基點而所有其他變量保持不變，本年度除稅後溢利將增加／減少約95,530港元(2010年：200,000港元)，主要由於浮息借貸之利息收入增加／減少所致。

於2011年12月31日，倘銀行借貸利率上升／下降100個基點而所有其他變量保持不變，本年度除稅後溢利將減少／增加約16,130港元(2010年：17,890港元)，主要由於浮息借貸之利息開支增加／減少所致。

### 外幣風險

本集團主要以港元、美元及人民幣進行買賣交易。由於買賣所產生之外幣風險可互相抵銷，故本集團承受之外幣風險實屬輕微。本集團之政策為繼續以相同貨幣維持其買賣結餘。本集團並無使用衍生金融工具以保障本集團免受外幣交易以及在日常業務過程產生之其他金融資產及負債所附帶之波動影響。

## 41. 財務風險管理目標及政策(續)

### 信貸風險

本集團僅與著名及信譽良好之客戶進行交易。根據本集團之政策，任何有意以記賬形式進行交易之客戶均須經過信貸核實程序。此外，本集團亦持續監察各項應收賬款結餘。每名客戶均有交易限額，任何超過該限額之交易均須經過經營單位總經理批准。憑借嚴格控制記賬交易及詳細評估每名客戶之信譽質素，本集團之壞賬風險維持於最低水平。

本集團其他金融資產(包括現金及現金等值項目及其他應收款項)之信貸風險主要由對方拖欠而導致，其最高風險金額為此等工具之賬面值。

本集團因貿易應收款項引致之信貸風險之進一步詳細資料披露於財務報表附註21。

### 流動資金風險

流動資金風險乃指當所有已訂約財務承擔到期時，本集團並無充裕資金以應付承擔金額之風險。本集團之目標是設立一套穩健之金融政策，監控流動資金比率以應對風險限度，及為資金維持應變計劃，確保本集團維持足夠現金應付其流動資金需求。

本集團透過經營活動產生之現金流入及自銀行及其他機構獲得之融通應付其日常營運資金需求、資本開支及金融負債。

董事密切監察本集團之流動資金狀況及財務表現，並已採取措施改善本集團之現金流量。該等措施包括籌集額外資金、延長現有貸款期限、自銀行及其他機構取得額外融資及透過出售變現本集團持有之若干資產(倘認為必要)。預計於自該等財務報表之日起未來十二個月內，本集團將能產生足夠現金流量以彌補其經營成本並償還其到期之金融負債。

# 財務報表附註

截至2011年12月31日止年度

## 41. 財務風險管理目標及政策 (續)

### 流動資金風險 (續)

根據合約未貼現付款額，本集團及本公司於報告期末之金融負債到期情況如下：

	1年內或 按要求 HK\$'000	本集團 2至5年 HK\$'000	總計 HK\$'000
<b>2011年</b>			
貿易應付款項	8,618	–	8,618
其他應付款項	8,034	–	8,034
計息銀行及其他借貸*	116,749	–	116,749
融資租約承擔	1,246	4,776	6,022
股東貸款*	14,684	–	14,684
可換股債券	260	52,799	53,059
	<b>149,591</b>	<b>57,575</b>	<b>207,166</b>
<b>2010年</b>			
貿易應付款項	1,604	–	1,604
其他應付款項	12,633	–	12,633
計息銀行及其他借貸*	2,097	–	2,097
	<b>16,334</b>	<b>–</b>	<b>16,334</b>

## 41. 財務風險管理目標及政策(續)

### 流動資金風險(續)

	本公司		
	1年內或 按要求 HK\$'000	2至5年 HK\$'000	總計 HK\$'000
<b>2011年</b>			
股東貸款*	14,684	—	14,684
計息銀行借貸*	1,857	—	1,857
可換股債券	260	52,799	53,059
	<b>16,801</b>	<b>52,799</b>	<b>69,600</b>
<b>2010年</b>			
計息銀行借貸*	2,097	—	2,097

\* 已包括在計息銀行及其他借貸及股東貸款之款項為有期貨款。貸款協議包含按要求償還條款，給予貸方無條件權利可隨時要求償還貸款，因此，就上述到期狀況而言，總款額被分類為「按要求」。

雖有上述條款，董事並不認為該等貸款將於12個月內被要求全數清償，而認為該等貸款將根據貸款協議所載之到期日予以償還。作出此評估時已考慮以下各項：本集團於財務報表獲批准當日之財務狀況；並無違約事件；以及本集團先前一直準時按期還款。遵照該等貸款之條款，於2011年12月31日之到期期限為：於2012年到期之14,924,000港元、於2013年到期之240,000港元、於2014年到期之240,000港元、於2015年到期之240,000港元及於2015年及之後到期之897,000港元。

### 資本管理

本集團資本管理之主要目的為保障本集團持續經營之能力及維持穩健之資本比率以支持其業務。

因應經濟狀況變動，本集團管理其資本結構，並就此作出調整。為維持或調整資本結構，本集團或會調整向股東派付之股息、向股東退還資本或發行新股份。於截至2011年及2010年12月31日止年度，資本管理之目標、政策或程序並無變動。

本集團使用流動比率監控資本，流動比率為總流動資產除總流動負債。本集團之政策為將流動比率維持在高於1之水平。

## 41. 財務風險管理目標及政策 (續)

### 公平值之估計

並非於活躍市場買賣之金融工具之公平值乃以估值法釐定。本集團採用多種方法及根據各結算日當時之市況作出假設。

貿易應收款項及其他應收款項與貿易應付款項及其他應付款項之賬面值減去減值撥備，與其公平值合理相若。就披露目的而言，金融負債公平值之估計按未來合約現金流量以本集團就類似金融工具可得之現有市場利率折現計算。

## 42. 報告期後事項

- (a) 於2012年1月11日，本公司之間接全資附屬公司鵬豐與東莞市易豐實業發展有限公司訂立協議，以30,000,000港元之代價購買於本集團附屬公司成都中發之餘下9.943%股權。
- (b) 於2012年2月2日，本公司按每股經調整股份獲發一股發售股份之基準提呈公開發售。待資本重組生效後，本公司建議按於記錄日期所持每股經調整股份獲發一股發售股份(須於接納時繳足)之基準，按每股發售股份0.538港元之認購價，公開發售343,318,399股發售股份予合資格股東，以籌集約185,000,000港元(未扣除費用)。
- (c) 於2012年3月1日，本公司與鄭先生訂立一份協議，以將結欠鄭先生之貸款之還款期限延長至2013年4月30日，並刪除按要求還款條款。
- (d) 於2012年3月1日，全資附屬公司湖南九華與貸方訂立一份協議，以將無抵押貸款之還款期限延長至2013年4月15日。

## 五年財務資料概要

本集團於過去五個財政期間之業績、資產、負債及非控股權益概述如下：

	截至12月31日止年度				
	2011年 HK\$'000	2010年 HK\$'000 (重列)	2009年 HK\$'000 (重列)	2008年 HK\$'000 (重列)	2007年 HK\$'000 (重列)
<b>業績</b>					
持續經營業務收益	54,510	126,566	119,488	52,594	68,943
持續經營業務之除稅前溢利(虧損)	68,271	63,329	8,760	(270,571)	(40,136)
所得稅(支出)抵免	(10,507)	(6,527)	(1,236)	41,433	126
持續經營業務之年度溢利(虧損)	57,764	56,802	7,524	(229,138)	(40,010)
<b>已終止經營業務</b>					
已終止經營業務之年度(虧損)溢利	–	–	(211)	136	(30)
<b>本年度溢利(虧損)</b>	<b>57,764</b>	<b>56,802</b>	<b>7,313</b>	<b>(229,002)</b>	<b>(40,040)</b>
由下列應佔：					
本公司股權持有人	54,798	55,171	6,727	(216,637)	(40,040)
非控股權益	2,966	1,631	586	(12,365)	–
	57,764	56,802	7,313	(229,002)	(40,040)
<b>於12月31日</b>					
	2011年 HK\$'000	2010年 HK\$'000 (重列)	2009年 HK\$'000 (重列)	2008年 HK\$'000 (重列)	2007年 HK\$'000 (重列)
<b>資產與負債</b>					
總資產	1,566,991	607,979	391,510	404,562	219,480
總負債	(472,020)	(98,272)	(140,137)	(223,248)	(56,514)
	1,094,971	509,707	251,373	181,314	162,966
由下列應佔：					
本公司股權持有人	1,064,544	483,495	227,639	158,513	162,966
非控股權益	30,427	26,212	23,734	22,801	–
	1,094,971	509,707	251,373	181,314	162,966

# 股東週年大會通告

茲通告中國東方實業集團有限公司(「本公司」)將於二零一二年五月三十日(星期三)下午三時正假座香港銅鑼灣希慎道33號利園41樓4101室舉行股東週年大會，以處理以下事項：

1. 省覽及接納截至二零一一年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表、本公司董事(「董事」)局報告及核數師報告；
2. (a) 重選許偉利先生為執行董事；  
(b) 重選徐沛雄先生為獨立非執行董事；及  
(c) 授權董事局釐定董事酬金；
3. 重新委任羅兵咸永道會計師事務所為本公司核數師及授權董事局釐定其酬金。

作為特別事項，考慮並酌情通過下列決議案為普通決議案(不論有否修訂)：

## 普通決議案

4. 「動議：
  - (a) 在下文(c)段之規限下，一般及無條件批准董事根據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)在有關期間(定義見下文)內行使本公司所有權力，以配發、發行及處理本公司之未發行股份(「股份」)，並作出或授予行使有關權力可能需要之建議、協議及購股權(包括可認購股份之認股權證)；
  - (b) 上文(a)段之批准將授權董事在有關期間內作出或授予於有關期間終止後行使該等權力可能需要之建議、協議及購股權；
  - (c) 董事依據上文(a)段之批准而將予以配發或有條件或無條件同意配發(不論是否依據購股權或以其他方式)之股本面值總額，除因(i)配售新股(定義見下文)；或(ii)行使根據本公司之購股權計劃授出之任何購股權(如適用)；或(iii)任何以股代息或類似安排，訂明根據本公司不時生效之



## ■ 股東週年大會通告

公司細則配發及發行股份以代替全部或部分股息；或(iv)依照本公司任何認股權證或可轉換為股份之任何證券之條款，行使認購權或換股權而發行股份外，不得超過下列各項之總和：

(aa) 本決議案獲通過當日，本公司已發行股本面值總額之20%；及

(bb) (倘若本公司股東(「股東」)以獨立普通決議案授權董事)本公司於通過本決議案後所購回之任何股本之面值(最多相等於本公司於通過第5項決議案當日已發行股本面值總額之10%)，

及依據本決議案(a)段作出之授權須受相應限制；及

(d) 就本決議案而言：

「有關期間」乃指由本決議案獲通過當日起至下列三者之最早發生日期止之期間：

(i) 本公司下屆股東週年大會結束；

(ii) 按本公司之公司細則、百慕達一九八一年公司法(經修訂)(「公司法」)或百慕達之任何其他適用法例規定本公司下屆股東週年大會須予召開之期限屆滿；及

(iii) 本決議案所授予董事之權力被股東於股東大會上通過普通決議案撤銷或修訂；

「配售新股」乃指董事於指定期間內向於指定記錄日期名列股東名冊之股份持有人按其當時持有該等股份之比例提呈發售股份，或建議或發行認股權證、購股權或賦予認購股份權利之其他證券(惟董事局可就零碎股權或根據香港以外任何司法權區之法律或規定或香港以外任何認可監管機構或證券交易所之規定所訂之任何限制或責任或經考慮就確定任何有關限制或責任之存在或程度而可能引致之開支或延遲撤銷該等權利或作出其他安排，而董事可能認為如此行事屬必須或權宜)。

## ■ 股東週年大會通告

### 5. 「動議：

- (a) 一般無條件批准董事在有關期間(定義見下文)內行使本公司所有權力，依據證監會、聯交所、公司法及此方面之所有其他適用法律在聯交所或股份可能上市並獲證監會及聯交所認可作此用途之任何其他證券交易所購回股份；
- (b) 本公司依據(a)段在有關期間內購回之股份面值總額不得超過本公司於本決議案獲通過當日已發行股本面值總額之10%，而本決議案(a)段給予之批准須受相應限制；及
- (c) 就本決議案而言，「有關期間」乃指由本決議案獲通過當日起至下列三者之最早發生日期止之期間：
  - (i) 本公司下屆股東週年大會結束；
  - (ii) 按本公司之公司細則、公司法或百慕達任何其他適用法例規定本公司下屆股東週年大會須予召開之期限屆滿；及
  - (iii) 本決議案所授權力被股東在股東大會上通過普通決議案撤銷或修訂。」

### 6. 「動議授權董事就有關決議案(c)段(bb)分段所述之本公司股本，行使上文第4項決議案(a)段所述之授權。」

考慮並酌情通過下列決議案為特別決議案(不論有否修訂)：

## 特別決議案

7. 「動議按下文所述方式修訂本公司之公司細則(「公司細則」):

(1) 刪除公司細則中提述之名稱「東方娛樂控股有限公司」,並以名稱「中國東方實業集團有限公司」替代;

(2) 公司細則第1條

(i) 緊隨公司細則第1條「法規」之釋義後加入以下「主要股東」之新釋義:

「主要股東」 指有權在本公司任何股東大會上行使或控制行使10%或以上(或指定證券交易所規則不時訂明之有關其他百分比)投票權之人士。」

(3) 公司細則第3條

刪除現有公司細則第3(3)條全文,並以下文替代:

「(3) 在符合指定證券交易所及任何其他相關監管機構之規則及規例之規限下,本公司可為或就任何人士購買或將購買本公司任何股份給予其財務資助。」

(4) 公司細則第6條

緊隨公司細則第6條第二行「已發行股本」字樣後加入「(法例明確規定可使用股份溢價則除外)」字樣。

(5) 公司細則第44條

刪除現有公司細則第44條全文,並以下文替代:

「44. 股東名冊及分冊(視情況而定)須於每個營業日上午十時正至中午十二時正,在辦事處或按照法例存置名冊之其他地點免費供公眾人士查閱。於根據任何指定證券交易所規定於指定報章及(倘適用)任何其他報章以廣告或以指定證券交易所可能接受之任何方式作出

## ■ 股東週年大會通告

通知後，股東名冊(包括任何海外或本地或其他股東分冊)可整體或就任何類別股份於董事局釐定之有關時間或有關期間(於各年度合共不超過三十(30)日)暫停登記。」

(6) 公司細則第46條

緊隨現有公司細則第46條第一行「其全部或任何股份或」字樣後加入以下字樣：

「按照指定證券交易所之規則許可之任何方式或」

(7) 公司細則第51條

刪除現有公司細則第51條全文，並以下文替代：

「51. 於根據任何指定證券交易所規定於任何報章以廣告或以指定證券交易所可能接受之任何方式作出通知後，可於董事局釐定之有關時間及有關期間(於任何年度合共不超過三十(30)日)暫停辦理股份或任何類別股份之過戶登記。」

(8) 公司細則第66條

刪除現有公司細則第66條全文，並以下文替代：

「66. (1) 根據或依照該等公司細則，在任何股份當時附帶有關投票之任何特別權利或限制之規限下，於任何股東大會上進行投票表決時，每位親自出席股東或其受委代表或(如股東為公司)其正式授權代表，凡持有一股繳足股份(惟催繳或分期付款前繳足或入賬列作繳足股份就上述目的而言將不被視為已繳足股份)可投一票。提呈大會表決之決議案將以投票方式表決，惟會議主席可真誠地允許純粹關於程序或行政事宜之決議案以舉手方式表決，而每位親自出席之股東(或如為公司，由正式授權之代表出席)或受委代表均有一票投票權，而倘為結算所(或其代理人)之股東委任一位以上代表，則每位代表將於舉手表決時擁有一票投票權。就本公司細則而言，程序及行政

## ■ 股東週年大會通告

事宜指(i)並非列於股東大會議程或本公司可能向其股東發出之任何補充通函；及(ii)與主席維持會議有秩序進行及／或使會議商議事宜妥善及有效處理而同時可令全體股東有合理機會發表意見之職責相關之事宜。

(2) 如允許進行舉手表決，可於宣讀舉手表決結果前或當時由下列人士要求進行投票表決：

(d) 由最少三位當時有權在會上投票之親自出席、(如股東為公司)由其正式授權代表出席或委任代表出席之股東；或

(e) 由一位或以上股東親自出席、(如股東為公司)由其正式授權代表出席或委任代表出席，並佔有權在會上投票之全體股東之總投票權不少於十分之一之股東；或

(f) 由一位或以上股東親自出席、(如股東為公司)由其正式授權代表出席或委任代表出席，並持有賦有權利在會上投票之本公司股份(即已繳足股款總額佔所有賦有該權利之繳足股款總額不少於十分之一之股份)。

由股東受委代表或(如股東為公司)其正式授權代表之人士提出之要求，須被視為如同該股東所提出者。」

(9) 公司細則第67條

於現有公司細則第67條開始加入以下句子：

「倘決議案以舉手方式表決，則主席宣佈該決議案獲通過、或一致通過、或獲大多數通過、或並非獲大多數通過或遭否決，並將有關結果載入本公司會議紀錄即為有關事實之最終證明，毋須提供贊成或反對該決議案之數目或比例之證明。」

## ■ 股東週年大會通告

### (10) 公司細則第103條

- (i) 於現有公司細則第103(1)(iv)條結尾加入「或」一詞；
- (ii) 刪除現有公司細則第103(1)(v)條全文；
- (iii) 將現有公司細則第103(1)(vi)條重新編號為公司細則第103(1)(v)條；及
- (iv) 刪除現有公司細則第103(2)及103(3)條全文，並將現有公司細則第103(4)條重新編號為公司細則第103(2)條。

### (11) 公司細則第122條

於公司細則第122條結尾加入以下句子：

「儘管上文所述，就考慮本公司主要股東或董事有利益沖突且董事局已釐定有關利益沖突屬重大之任何事宜或業務而言，不得以通過書面決議案代替召開董事局會議。」

### (12) 公司細則第138條

刪除公司細則第138條結尾「其負債、已發行股本及股份溢價賬之總額」字樣，並以「其負債」字樣替代。」

8. 「動議批准及採納以註有「X」字樣文件形式提交本大會並經本大會主席簽署以資識別之本公司之公司細則(已綜合上文第7項決議案所述之全部建議修訂及根據股東於股東大會上通過之決議案作出之所有先前修訂)為本公司之新公司細則，以替代並摒除本公司之現有公司細則，即時生效。」

承董事局命  
中國東方實業集團有限公司  
主席  
金磊

香港，二零一二年四月二十四日

## 股東週年大會通告

註冊辦事處：  
Clarendon House  
2 Church Street  
Hamilton HM11  
Bermuda

總辦事處及香港主要營業地點：  
香港  
銅鑼灣  
希慎道33號  
利園  
41樓4101室

附註：

1. 凡有權出席本通告所召開之股東週年大會及於會上投票之股東，均有權委派一位或多位代表出席大會及在本公司之公司細則之條文之規限下代其投票。受委代表毋須為本公司股東，但必須親自出席股東週年大會以代表該股東。倘若超過一名代表獲委任，則有關委任須訂明每位受委代表可代表之股份數目及類別。
2. 代表委任表格連同已簽署之授權書或其他授權文件(如有)或經由公證人簽署證明之該等授權書或授權文件副本，須於大會或其續會指定舉行時間48小時前送抵本公司股份過戶登記處香港分處卓佳標準有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，方為有效。填妥及交回代表委任表格後，本公司股東仍可依願親身出席股東週年大會或其任何續會並於會上投票。
3. 就上文第4項及第6項建議決議案而言，根據上市規則，須尋求股東批准向本公司董事授予一般授權，以授權配發及發行本公司股份。董事謹此聲明，除因轉換本公司可換股債券、根據股東可能批准之本公司購股權計劃或任何以股代息計劃而須予發行之股份外，彼等目前不擬發行任何新股份。
4. 就上文之第5項建議決議案而言，董事謹此聲明，彼等將行使獲授之權力，據此於彼等認為對股東有利之情況下購回股份。載有上市規則所規定之所需資料以令股東就建議決議案之投票作出知情決定之說明函件載於本公司於二零一二年四月二十四日刊發之通函附錄一。
5. 於本通告日期，董事局由六名董事組成。執行董事為金磊先生(主席)、羅琦女士(行政總裁)及許偉利先生；而獨立非執行董事為徐沛雄先生、鄧炳森先生及朱濤先生。