

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佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不會就本公佈全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



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)

截至2010年12月31日止年度 全年業績

中國東方實業集團有限公司(「本公司」)之董事局(「董事局」)宣佈，本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2010年12月31日止年度之綜合業績連同比較數字如下：

綜合收入報表

截至2010年12月31日止年度

	附註	2010年 千港元	2009年 千港元 (重列)
持續經營業務			
收益	4	126,566	119,488
銷售成本		(89,218)	(89,716)
毛利		37,348	29,772
其他收入與收益	4	1,456	3,132
出售附屬公司之收益	16	30,262	17,622
可換股債券衍生部份之公平值收益		-	9
贖回可換股債券之虧損		-	(7,050)
持作買賣投資之公平值收益淨額		-	1
投資物業之公平值收益		16,451	-
出售物業、廠房及設備項目之(虧損)收益		(2)	39
行政支出		(22,387)	(24,879)
融資成本	5	(89)	(6,207)
應佔下列者業績：			
共同控制實體		-	(4,038)
聯營公司		(85)	-
持續經營業務之除稅前溢利	6	62,954	8,401
所得稅支出	7	(6,527)	(1,236)
持續經營業務之年度溢利		56,427	7,165
已終止經營業務			
已終止經營業務之年度虧損	10	-	(211)
年度溢利		56,427	6,954

	附註	2010年 千港元	2009年 千港元 (重列)
由下列應佔：			
本公司擁有人		54,796	6,368
非控股權益		<u>1,631</u>	<u>586</u>
		<u>56,427</u>	<u>6,954</u>
本公司擁有人應佔每股盈利	9		
基本			
— 就年度溢利		<u>3.30港仙</u>	<u>0.49港仙</u>
— 就持續經營業務之溢利		<u>3.30港仙</u>	<u>0.51港仙</u>
攤薄			
— 就年度溢利		<u>不適用</u>	<u>不適用</u>
— 就持續經營業務之溢利		<u>不適用</u>	<u>不適用</u>

股息詳情於財務報表附註8披露。

綜合全面收入報表

截至2010年12月31日止年度

	2010年 千港元	2009年 千港元 (重列)
年度溢利	<u>56,427</u>	<u>6,954</u>
其他全面收入：		
重估租賃土地及樓宇產生之盈餘	5,178	—
所得稅之影響	<u>(854)</u>	<u>—</u>
海外業務換算產生之匯兌差額	<u>4,324</u> <u>7,762</u>	<u>—</u> <u>130</u>
年度全面收入總額	<u>68,513</u>	<u>7,084</u>
由下列應佔：		
本公司擁有人	66,035	6,485
非控股權益	<u>2,478</u>	<u>599</u>
	<u>68,513</u>	<u>7,084</u>

綜合財務狀況表

2010年12月31日

	附註	2010年 12月31日 千港元	2009年 12月31日 千港元 (重列)	2009年 1月1日 千港元 (重列)
非流動資產				
物業、廠房及設備		10,810	18,314	19,466
投資物業		310,223	283,801	283,640
已付按金	13	161,666	1,666	–
於聯營公司之投資		47,095	–	–
於共同控制實體之投資		–	–	13,672
電影版權		101	–	–
非流動資產總值		529,895	303,781	316,778
流動資產				
電影版權		–	1	62
製作中電影		5,339	55,767	63,325
持作出售物業	11	15,600	–	–
存貨		2,005	2,237	2,007
持作買賣投資		–	–	1
貿易應收款項	12	7,644	7,320	5,487
其他應收款項、預付款項及 已付按金	13	495	1,786	1,351
應收非控股股東之款項		–	–	12,372
已抵押存款		–	–	536
現金及現金等值項目		64,764	32,892	15,961
分類為持作出售組合之資產	14	–	686	–
流動資產總值		95,847	100,003	101,102
流動負債				
貿易應付款項	15	1,604	1,027	4,081
其他應付款項、應計費用及 已收按金		19,256	70,365	50,493
前任股東貸款		–	–	13,036
應付前任董事款項		–	–	104
應付股東款項		–	–	6,991
計息銀行及其他借貸		1,789	1,958	12,611
融資租約承擔		–	92	92
應付稅項		666	1	142
直接與分類為持作出售資產 有關之負債	14	–	134	–
流動負債總額		23,315	73,443	87,550

附註	2010年 12月31日 千港元	2009年 12月31日 千港元 (重列)	2009年 1月1日 千港元 (重列)
流動資產淨值	<u>72,532</u>	<u>27,112</u>	<u>13,552</u>
資產總值減流動負債	<u>602,427</u>	<u>330,893</u>	<u>330,330</u>
非流動負債			
可換股債券	-	-	51,538
前任股東貸款	-	-	20,000
已收按金	1,445	1,078	-
遞延稅項負債	77,130	68,238	66,824
融資租約承擔	-	8	100
非流動負債總額	<u>78,575</u>	<u>69,324</u>	<u>138,462</u>
資產淨值	<u><u>523,852</u></u>	<u><u>261,569</u></u>	<u><u>191,868</u></u>
權益			
本公司擁有人應佔權益			
已發行股本	209,078	261,348	217,790
儲備	<u>288,562</u>	<u>(23,513)</u>	<u>(48,723)</u>
非控股權益	<u>497,640</u>	<u>237,835</u>	<u>169,067</u>
非控股權益	<u>26,212</u>	<u>23,734</u>	<u>22,801</u>
權益總額	<u><u>523,852</u></u>	<u><u>261,569</u></u>	<u><u>191,868</u></u>

財務報表附註

截至2010年12月31日止年度

1. 公司資料

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。本集團之主要業務包括電影製作及相關業務、經營電影菲林沖印、物業租務及物業發展。除了涉足物業發展外，年內本集團主要業務之性質並無重大變動。

2.1 編製基準

此等財務報表乃按照香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則(包括所有香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋)、香港公認會計原則及香港公司條例的披露規定編製。此等財務報表均按照歷史成本法編製，惟投資物業、租賃土地及樓宇、持作買賣投資及可換股債券衍生部份按公平值計量。此等財務報表以港元呈列，除另有說明者外，所有價值均按千位數列示。

2.2 會計政策及披露之變更

本集團已於本年度之財務報表中採納下列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(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	香港財務報告準則第1號「首次採納香港財務報告準則—首次採納者之額外豁免」之修訂
香港財務報告準則第2號修訂	香港財務報告準則第2號「以股份為基礎支付—集團以現金結算以股份支付款項之交易」之修訂
香港財務報告準則第3號(經修訂)	業務合併
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	香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量—合資格對沖項目」之修訂
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第17號	向擁有人分配非現金資產
於2008年10月頒佈之香港財務 報告準則之改進所包含之 香港財務報告準則第5號修訂	香港財務報告準則第5號「持作出售流動資產及已終止經營業務—計劃出售附屬公司之控股權益」之修訂
2009年香港財務報告準則之改進	對2009年5月所頒佈之若干香港財務報告準則之修訂
香港詮釋第4號修訂	香港詮釋第4號「租賃—釐定香港土地租賃之租賃年期」之修訂
香港詮釋第5號	財務報表之呈列—借款人對包含按要求償還條款之有期貸款之分類

除下文進一步說明有關香港財務報告準則第3號(經修訂)、香港會計準則第27號(經修訂)、2009年香港財務報告準則之改進所包含對香港會計準則第7號及香港會計準則第17號之修訂、香港詮釋第4號(於2009年12月經修訂)及香港詮釋第5號之影響外，採納此等新訂及經修訂香港財務報告準則對此等財務報表並無重大財務影響。

採納此等新訂及經修訂香港財務報告準則之主要影響如下：

(a) 香港財務報告準則第3號(經修訂)「業務合併」及香港會計準則第27號(經修訂)「綜合及獨立財務報表」

香港財務報告準則第3號(經修訂)對業務合併之會計處理方法作出多項更改。分階段進行之業務合併所涉及之非控股權益之首次計量、交易成本之會計處理方法，以及或然代價之首次計量及其後計量將受影響。該更改將影響於收購發生之相關會計期間所確認之商譽金額、當期報告之業績及日後報告之業績。

香港會計準則第27號(經修訂)規定，並無導致失去對附屬公司之控制權之有關擁有權益之變動在權益中處理。因此，該等變動將不會對商譽產生影響，亦不會構成收益或虧損。此外，該經修訂準則修訂了對附屬公司之虧損及失去對附屬公司之控制權之會計處理方法。該等修訂涉及多項準則，包括但不限於香港會計準則第7號「現金流量表」、香港會計準則第12號「所得稅」、香港會計準則第21號「匯率變動之影響」、香港會計準則第28號「於聯營公司之投資」及香港會計準則第31號「於合營公司之權益」。

此等經修訂準則涉及之變動只對2010年1月1日之後之收購、控制權之損失及非控股權益之交易之會計處理方法產生影響。

(b) 於2009年5月頒佈之2009年香港財務報告準則之改進列明對多項香港財務報告準則之修訂。各項準則設有獨立之過渡條文。雖然採納當中若干修訂將造成會計政策之變動，但此等修訂對本集團並無重大財務影響。適用於本集團之主要修訂詳情如下：

- 香港會計準則第7號「現金流量表」：規定只有構成須於財務狀況表內確認為資產之支出方可被分類為投資活動現金流量。
- 香港會計準則第17號「租賃」：刪除對界定土地為租賃類別之特定指引。因此，土地租賃須根據香港會計準則第17號列明之一般指引分類為經營租約或融資租約。

由於2009年香港財務報告準則之改進所包含對香港會計準則第17號「租賃」之修訂，故對香港詮釋第4號「租賃—釐定香港土地租賃之租賃年期」之修訂須再作修訂。此修訂生效後，香港詮釋第4號之範疇已擴展至涵蓋所有土地租賃，包括已被分類為融資租約之土地。因此，本詮釋適用於根據香港會計準則第16號、香港會計準則第17號及香港會計準則第40號作會計處理之所有物業租賃。

於採納此修訂時，本集團就以往分類為經營租約之香港土地租賃作重新評估。由於該等香港土地租賃相關之所有重大風險及回報已轉移到本集團，該等香港土地租賃已由經營租約下之「預付土地租賃款項」重新分類為融資租約下之「物業、廠房及設備」。相關攤銷費用亦已重新分類為折舊費用。上述變動之影響概述如下：

	2010年 12月31日 千港元	2009年 12月31日 千港元
<i>綜合收入報表</i>		
預付土地租賃款項之攤銷費用減少	(75)	(75)
物業、廠房及設備之折舊費用增加	401	401
	326	326

綜合全面收入報表

重估土地及樓宇產生之盈餘	5,178	-
所得稅之影響	(854)	-
	4,324	-

	2010年 12月31日 千港元	2009年 12月31日 千港元	2009年 1月1日 千港元
<i>綜合財務狀況表</i>			
物業、廠房及設備增加	20,487	15,710	16,111
預付土地租賃款項減少	(2,278)	(2,353)	(2,428)
遞延稅項負債增加	(3,618)	(2,764)	(2,764)
	14,591	10,593	10,919

綜合財務狀況表

資產重估儲備	14,051	9,727	9,727
保留溢利	540	866	1,192
	14,591	10,593	10,919

由於須就該等修訂作追溯應用，以致綜合財務狀況表內之若干項目須作重列，故受影響之2009年1月1日之綜合財務狀況表及相關附註已於此等財務報表內呈列。

(c) 香港詮釋第5號：「財務報表之呈列－借款人對包含按要求償還條款之有期貸款之分類」

香港詮釋第5號規定，借款人須於財務狀況表內將包含給予放款人無條件權利可隨時要求償還貸款條款之貸款全數分類為流動負債。這不論有否發生失責事件，亦不論貸款協議所載任何其他條款及到期日。

於採納此詮釋之前，本集團之有期貸款於財務狀況表分類為非流動負債，按照到期還款日獨立作為流動及非流動負債之部分。採納此詮釋後，有期貸款已重新分類為流動負債。本集團已就該詮釋作追溯應用，而比較金額已作重列。此外，由於此項變動及根據香港會計準則第1號「財務報表之呈列」所規定，此等財務報表亦包括於2009年1月1日之財務狀況表。

上述變動對綜合收入報表並無影響。對綜合財務狀況表之影響概述如下：

本集團	2010年 12月31日 千港元	2009年 12月31日 千港元	2009年 1月1日 千港元
流動負債			
計息銀行及其他借貸增加	<u>1,613</u>	<u>1,789</u>	<u>166</u>
非流動負債			
計息銀行及其他借貸減少	<u>(1,613)</u>	<u>(1,789)</u>	<u>(166)</u>

本集團之資產淨值並無受到影響。

2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則

本集團並無就此等財務報表採納以下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	香港財務報告準則第1號「首次採納香港財務報告準則－有限豁免首次採納者毋須遵守香港財務報告準則第7號披露比較資料」之修訂 ²
香港財務報告準則第1號修訂	香港財務報告準則第1號「首次採納香港財務報告準則－嚴重高通脹及剔除首次採納者之固定日期」之修訂 ⁴
香港財務報告準則第7號修訂	香港財務報告準則第7號「金融工具：披露－轉讓金融資產」之修訂 ⁴
香港財務報告準則第9號 香港會計準則第12號修訂	金融工具 ⁶ 香港會計準則第12號「所得稅－遞延稅項：收回相關資產」之修訂 ⁵
香港會計準則第24號(經修訂) 香港會計準則第32號修訂	關連人士披露 ³ 香港會計準則第32號「金融工具：呈列－供股權發行之分類」之修訂 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會) －詮釋第14號修訂 香港(國際財務報告詮釋委員會) －詮釋第19號	香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第14號「最低資金規定之預付款項」之修訂 ³ 以權益工具抵銷金融負債 ²

除上述者外，香港會計師公會已頒佈2010年香港財務報告準則之改進，其中載列對多項香港財務報告準則作出之修訂，主要旨在刪去不一致條文及澄清措辭。對香港財務報告準則第3號及香港會計準則第27號之修訂於2010年7月1日或之後開始之年度期間生效，而對香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第7號、香港會計準則第1號、香港會計準則第34號及香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第13號之修訂則於2011年1月1日或之後開始之年度期間生效，惟各項準則設有獨立之過渡條文。

- ¹ 於2010年2月1日或之後開始之年度期間生效
- ² 於2010年7月1日或之後開始之年度期間生效
- ³ 於2011年1月1日或之後開始之年度期間生效
- ⁴ 於2011年7月1日或之後開始之年度期間生效
- ⁵ 於2012年1月1日或之後開始之年度期間生效
- ⁶ 於2013年1月1日或之後開始之年度期間生效

本集團正在評估於首次應用此等新訂及經修訂香港財務報告準則後之影響。迄今為止，本集團認為此等新訂及經修訂香港財務報告準則不大可能對本集團之經營業績及財務狀況構成重大影響。

3. 經營分部資料

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、電影菲林沖印及物業發展所組成。

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)得出，即計量持續經營業務之除稅前經調整溢利。計量持續經營業務之除稅前經調整溢利時與計量本集團持續經營業務之除稅前溢利(虧損)一致，

惟利息收入、出售附屬公司之收益、出售物業、廠房及設備項目之收益(虧損)、投資物業之公平值收益、可換股債券衍生部份之公平值收益、贖回可換股債券之虧損、持作買賣投資之公平值收益淨額、應佔共同控制實體業績、融資成本以及總部及公司開支則不按此法計量。

分部資產並無包括遞延稅項資產、現金及現金等值項目、持作買賣投資以及其他未分配總部及公司資產，原因為該等資產乃按集團層面管理。

分部負債並無包括計息銀行及其他借貸、融資租約承擔、應付稅項、遞延稅項負債以及其他未分配總部及公司負債，原因為該等負債乃按集團層面管理。

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。

截至2010年12月31日止年度

	持續經營業務					已終止 經營業務		
	物業租務 千港元	電影 發行及 授權使用 千港元	電影 菲林沖印 千港元	物業發展 千港元	撇銷 千港元	總計 千港元	廣告及 宣傳服務 千港元	總計 千港元
分部收益：								
外部收益	15,193	88,947	22,426	-	-	126,566	-	126,566
分部間收益	-	-	2,695	-	(2,695)	-	-	-
收益總計	<u>15,193</u>	<u>88,947</u>	<u>25,121</u>	<u>-</u>	<u>(2,695)</u>	<u>126,566</u>	<u>-</u>	<u>126,566</u>
分部業績	<u>8,397</u>	<u>9,690</u>	<u>5,116</u>	<u>(959)</u>	<u>-</u>	<u>22,244</u>	<u>-</u>	<u>22,244</u>
其他收入						32	-	32
未分配公司支出						(6,090)	-	(6,090)
利息收入						146	-	146
出售附屬公司之收益						30,262	-	30,262
出售物業、廠房及 設備項目之虧損						(2)	-	(2)
投資物業之公平值收益						16,451	-	16,451
融資成本						(89)	-	(89)
除稅前溢利						62,954	-	62,954
所得稅支出						(6,527)	-	(6,527)
年度溢利						<u>56,427</u>	<u>-</u>	<u>56,427</u>

截至2010年12月31日止年度

	持續經營業務					已終止 經營業務		
	物業租務 千港元	電影 發行及 授權使用 千港元	電影 菲林沖印 千港元	物業發展 千港元	未分配 千港元	總計 千港元	廣告及 宣傳服務 千港元	總計 千港元
資產及負債：								
分部資產	312,231	57,022	31,035	160,000	-	560,288	-	560,288
未分配公司資產						690		690
資產總值						<u>560,978</u>		<u>560,978</u>
分部負債	4,371	12,061	3,999	-	-	20,431	-	20,431
未分配公司負債						1,874		1,874
負債總額						<u>22,305</u>		<u>22,305</u>
其他分部資料：								
資本開支	13	2,758	1,651	-	1,380	5,802	-	5,802
撥回貿易應收款項減值	-	-	(1,858)	-	-	(1,858)	-	(1,858)
已收回定為不可收回之 貿易應收款項	-	-	(1,134)	-	-	(1,134)	-	(1,134)
折舊	36	1,315	809	-	690	2,850	-	2,850

截至2009年12月31日止年度
(重列)

	持續經營業務					已終止 經營業務		
	物業租務 千港元	電影 發行及 授權使用 千港元	電影 菲林沖印 千港元	物業發展 千港元	撇銷 千港元	總計 千港元	廣告及 宣傳服務 千港元	總計 千港元
分部收益：								
外部收益	13,215	85,989	20,284	-	-	119,488	1,505	120,993
分部間收益	-	-	1,463	-	(1,463)	-	-	-
收益總計	<u>13,215</u>	<u>85,989</u>	<u>21,747</u>	<u>-</u>	<u>(1,463)</u>	<u>119,488</u>	<u>1,505</u>	<u>120,993</u>
分部業績	<u>6,982</u>	<u>8,280</u>	<u>2,934</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>18,196</u>	<u>(210)</u>	<u>17,986</u>
其他收入						69	-	69
未分配公司開支						(10,297)	-	(10,297)
利息收入						57	-	57
出售附屬公司之收益						17,622	-	17,622
出售物業、廠房及 設備項目之收益						39	-	39
可換股債券衍生部份 之公平值收益						9	-	9
贖回可換股債券之虧損						(7,050)	-	(7,050)
持作買賣投資之公平值 收益淨額						1	-	1
應佔共同控制實體業績						(4,038)	-	(4,038)
融資成本						(6,207)	(1)	(6,208)
除稅前溢利(虧損)						8,401	(211)	8,190
所得稅支出						(1,236)	-	(1,236)
年度溢利(虧損)						<u>7,165</u>	<u>(211)</u>	<u>6,954</u>

截至2009年12月31日止年度
(重列)

	持續經營業務					已終止 經營業務		總計 千港元
	物業租務 千港元	電影 發行及 授權使用 千港元	電影 菲林沖印 千港元	物業發展 千港元	未分配 千港元	總計 千港元	廣告及 宣傳服務 千港元	
資產及負債：								
分部資產	285,766	59,277	25,787	-	-	370,830	-	370,830
未分配公司資產						33,640		33,640
資產總值						<u>404,470</u>		<u>404,470</u>
分部負債	68,843	44,757	3,412	-	-	117,012	-	117,012
未分配公司負債						23,125		23,125
負債總額						<u>140,137</u>		<u>140,137</u>
其他分部資料：								
資本開支	9	749	236	-	3	997	-	997
貿易應收款項減值	-	-	989	-	-	989	-	989
撥回貿易應收款項減值	-	-	(1,411)	-	-	(1,411)	-	(1,411)
折舊	33	552	589	-	552	1,726	85	1,811

地區資料

2010年

	香港 千港元	中華人民 共和國 ([「中國」]) 千港元	其他 千港元	總計 千港元
收益	<u>42,527</u>	<u>52,743</u>	<u>31,296</u>	<u>126,566</u>
非流動資產	<u>59,425</u>	<u>470,470</u>	<u>-</u>	<u>529,895</u>
資本開支	<u>5,789</u>	<u>13</u>	<u>-</u>	<u>5,802</u>

2009年

	香港 千港元	中國 千港元	其他 千港元	總計 千港元
收益	<u>51,253</u>	<u>40,147</u>	<u>28,088</u>	<u>119,488</u>
非流動資產(重列)	<u>19,675</u>	<u>284,106</u>	<u>-</u>	<u>303,781</u>
資本開支	<u>988</u>	<u>9</u>	<u>-</u>	<u>997</u>

已終止經營業務主要源自香港之外間客戶，該業務之所有資產均位於香港。概無根據香港財務報告準則第8號「經營分部」呈列地區資料。

有關主要客戶之資料

來自持續經營業務之收益約34,145,000港元(2009年：無)及18,741,000港元(2009年：19,886,000港元)乃源自兩位電影發行及授權使用分部之客戶。

於截至2009年12月31日止年度內，概無已終止經營業務收益來自與佔本集團總收益10%或以上之單一外界客戶間之交易。

4. 收益、其他收入及收益

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總額。

持續經營業務之收益及其他收入與收益之分析如下：

	2010年 千港元	2009年 千港元
收益		
物業租金收入	15,193	13,215
電影發行及授權使用收入	88,947	85,989
電影菲林沖印收入	22,426	20,284
	<u>126,566</u>	<u>119,488</u>
其他收入與收益		
銀行利息收入	146	57
其他	1,310	3,075
	<u>1,456</u>	<u>3,132</u>

5. 融資成本

持續經營業務之融資成本之分析如下：

	2010年 千港元	2009年 千港元
須於5年內全數償還之銀行及其他貸款利息	71	148
前任股東貸款之利息	-	860
融資租約之利息	18	39
可換股債券之利息	-	5,160
	<u>89</u>	<u>6,207</u>

誠如財務報表附註2.2進一步闡釋，由於本年度採納了香港詮釋第5號，故包含按要求償還條款之本集團有期貸款已重新分類為流動負債。

6. 持續經營業務之除稅前溢利

本集團持續經營業務之除稅前溢利已扣除(計入)下列各項：

	2010年 千港元	2009年 千港元 (重列)
僱員福利支出(不包括董事酬金)：		
工資及薪金	11,848	12,126
退休福利計劃供款	500	445
	<u>12,348</u>	<u>12,571</u>
核數師酬金	1,500	1,328
折舊	2,850	1,726
貿易應收款項減值	-	989
確認為開支之存貨成本*	78,038	82,090
出售物業、廠房及設備項目之虧損(收益)	2	(39)
經營租約下之最低租約付款	4,308	2,586
外匯匯兌差額，淨額	(208)	46
利息收入	(146)	(57)
投資物業之租金收入減直接經營開支4,392,000港元 (2009年：2,993,000港元)	(10,801)	(10,222)
撥回貿易應收款項減值	(1,858)	(1,411)
已收回定為不可收回之貿易應收款項	(1,134)	-
投資物業之公平值收益	(16,451)	-
	<u>(16,451)</u>	<u>-</u>

* 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。

7. 所得稅

香港利得稅已就年內於香港產生之估計應課稅溢利按16.5%之稅率作出撥備。由於本集團有往年結轉之稅項虧損可用以抵銷於截至2009年12月31日止年度內產生之應課稅溢利，故去年並無就香港利得稅作出撥備。

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。

	2010年 千港元	2009年 千港元
本集團：		
本期－香港		
年內支出	232	－
過往年度超額撥備	－	(141)
本期－中國		
年內支出	610	－
過往年度撥備不足	129	－
遞延	5,556	1,377
	<hr/>	<hr/>
年內稅項支出總額	6,527	1,236
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

8. 股息

於截至2010年及2009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。

9. 本公司擁有人應佔之每股盈利

每股基本盈利乃根據本公司擁有人應佔之年度溢利54,796,000港元(2009年重列：6,368,000港元)及持續經營業務之年度溢利54,796,000港元(2009年重列：6,579,000港元)以及年內已發行普通股之加權平均數1,662,108,000股(2009年重列：1,290,204,000股)計算，並已就年內進行公開發售及股份合併之影響作出調整。

並無對截至2009年12月31日止年度就攤薄而呈列之每股基本盈利作出調整，原因為尚未行使可換股債券及購股權對所呈列之每股基本盈利造成反攤薄效應。

已對每股基本盈利之比較金額作出調整，以反映年內進行之公開發售及股份合併。

10. 已終止經營業務

於2009年3月27日，本公司之全資附屬公司Grimston Limited (「Grimston」)與一名獨立第三方訂立一份股份購買協議(「股份購買協議」)，以出售智理廣告有限公司(「智理」)。智理從事提供廣告及宣傳服務，為獨立之業務分部。鑒於當時全球經濟不景及智理之業務錄得虧損，本集團相信本集團及其他電影公司對電影廣告及宣傳服務之需求將會減少，智理之業績將更為遜色。交易已於2009年3月31日完成。

去年已終止的廣告及宣傳服務業務之財務資料載列於下文。收入報表將已終止經營業務及持續經營業務區分。

智理截至其出售於2009年3月31日完成前為本集團帶來之業績呈列如下：

	2009年 千港元
收益	1,505
銷售成本	(697)
	<hr/>
毛利	808
折舊	(85)
行政開支	(933)
融資成本	(1)
	<hr/>
已終止經營業務之除稅前虧損	(211)
所得稅支出	-
	<hr/>
已終止經營業務之年度虧損	(211)
	<hr/> <hr/>
每股虧損：	
基本，來自已終止經營業務(重列)	(0.02)港仙
	<hr/> <hr/>
攤薄，來自已終止經營業務	不適用
	<hr/> <hr/>
已終止經營業務之每股基本虧損	
乃根據下列者計算：	
本公司擁有人應佔已終止經營業務之虧損	(211,000)港元
	<hr/> <hr/>
用於計算每股基本虧損之	
年內已發行普通股加權平均數(重列)	1,261,222,000
	<hr/> <hr/>

並無對截至2009年12月31日止年度就攤薄而呈列之每股基本虧損作出調整，原因為尚未行使可換股債券及購股權對所呈列之每股基本虧損造成反攤薄效應。

11. 持作出售物業

本集團與一家代理商簽訂了獨家代理協議以出售使用中物業，而該物業於報告期末後以44,093,000港元之代價出售予一名獨立第三方(附註17(b))。

於2010年12月31日，本集團賬面值為15,600,000港元之持作出售物業已用作本集團獲取銀行信貸而予以抵押。

12. 貿易應收款項

	2010年 千港元	2009年 千港元
貿易應收款項	9,382	10,916
減值	(1,738)	(3,596)
	<u>7,644</u>	<u>7,320</u>

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為基準之賬齡分析如下：

	2010年 千港元	2009年 千港元
0至90日	5,460	5,687
91至180日	617	1,168
181至365日	831	458
1年以上	736	7
	<u>7,644</u>	<u>7,320</u>

13. 其他應收款項、預付款項及已付按金

	附註	2010年 千港元	2009年 千港元
其他應收款項		58	545
預付款項		164	121
收購附屬公司之按金	(i)	160,000	—
其他按金		1,939	2,786
		<u>162,161</u>	<u>3,452</u>
於12月31日之賬面值			
流動部份		(495)	(1,786)
非流動部份		<u>161,666</u>	<u>1,666</u>

(i) 於2010年11月16日，本公司之間接全資附屬公司耀田有限公司(「耀田」)與獨立第三方亞太(中國)投資有限公司買方(「亞太」)訂立協議，據此，亞太已有條件同意出售而耀田已有條件同意購買湖南九華國際新城開發建設有限公司(「九華國際」)之100%股本權益(「收購事項」)，而九華國際乃從事物業開發之業務。收購事項所涉及之購買價約為700,000,000港元，並須按以下方式支付：

- (a) 初步可退回訂金160,000,000港元已於協議日期以現金支付；
- (b) 於收購事項完成時償付亞太應付予九華國際為數人民幣21,276,150元(相當於約24,872,000港元)之貸款；及
- (c) 發行本金總額為515,128,000港元之可換股債券。

於報告期末，本集團已支付初步可退回訂金160,000,000港元(附註17(a))。

上述資產概無過期或減值。計入上述結餘內之金融資產與近期並無違約記錄之應收款項有關。

14. 分類為持作出售組合

於2009年12月17日，Grimston與天馬電影出品有限公司(「天馬」)(由黃栢鳴先生(「黃先生」)之兒子及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」)，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港元及有關Grimston之公司間結餘。買賣協議構成一項關連交易。

於2009年12月31日，買賣協議尚未完成。根據香港財務報告準則第5號「持作出售非流動資產及已終止經營業務」，出售集團之資產及負債已分別於流動資產及流動負債內呈列為分類為持作出售組合之資產及負債。

於2009年12月31日，出售組合中分類為持作出售之資產及負債主要類別如下：

	2009年 千港元
資產	
電影版權	62
製作中電影	624
	<hr/>
分類為持作出售之資產	686
	<hr/>
負債	
其他應付款項及應計費用	(134)
	<hr/>
直接與分類為持作出售組合有關之資產淨值	<u>552</u>

於2010年3月3日，買賣協議已告完成，有關出售之詳情列示於附註16(a)。

15. 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：

	2010年 千港元	2009年 千港元
0至90日	1,604	993
91至180日	—	34
	<hr/>	<hr/>
	<u>1,604</u>	<u>1,027</u>

16. 出售附屬公司

(a) 出售附屬公司

於2010年3月3日，買賣協議已告完成(附註14)，於報告期內有關出售附屬公司之詳情如下：

	2010年 千港元
所出售淨資產：	
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	<u>(93,148)</u>
	(92,596)
出售收益	<u>30,262</u>
	<u>(62,334)</u>
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	<u>(93,148)</u>
	<u>(62,334)</u>

(b) 出售智理

於2009年3月27日，本集團與獨立第三方訂立股份購買協議以出售智理，所涉及之總代價為2,363,000港元，其中部分以現金代價500,000港元支付，而餘額1,863,000港元則以應收智理之直接控股公司Grimston之貸款作抵銷。去年內出售智理之詳情如下：

	2009年 千港元
所出售淨資產：	
物業、廠房及設備	293
貿易應收款項	244
其他應收款項、預付款項及已付按金	82
應收Grimston款項	1,863
貿易應付款項	(112)
其他應付款項及應計費用	(173)
應付前任董事款項	(11)
銀行透支	(21)
	<hr/>
	2,165
出售收益	198
	<hr/>
	2,363
	<hr/> <hr/>
以下列方式支付：	
現金	500
應收Grimston款項	1,863
	<hr/>
	2,363
	<hr/> <hr/>

(c) 出售Film City

於2009年12月3日，Film City Enterprises Limited (「Film City」) 之直接控股公司Grimston與Billion Base Investments Limited (由本公司前任股東章訓先生之兒子章勇先生擁有之公司) 訂立買賣協議。根據該買賣協議，本集團出售Film City (該公司持有共同控制實體浙江東方國際發展有限公司之37.5%權益) 之全部權益及應付Grimston之款項15,192,000港元，所涉及之總代價為23,863,000港元，乃以現金支付。年內出售Film City之詳情如下：

	2009年 千港元
所出售淨資產：	
於共同控股實體之權益	6,439
應付Grimston款項	(15,192)
	<hr/>
	(8,753)
出售收益	17,424
	<hr/>
	8,671
	<hr/> <hr/>
以下列方式支付：	
現金	23,863
應付Grimston款項	(15,192)
	<hr/>
	8,671
	<hr/> <hr/>

17. 報告期後事項

- (a) 於2011年1月26日，協議項下之所有先決條件已達成及收購事項已告完成。根據協議條款，本公司已向亞太發行本金額為515,128,000港元之可換股債券(附註13(i))。
- (b) 於2011年1月11日，本集團與獨立第三方喜信發展有限公司訂立臨時協議，據此，本集團暫時同意以44,093,000港元之代價出售其現時用作電影菲林沖印之持作出售物業。是項交易已於2011年3月完成。

18. 比較金額

誠如財務報表附註2.2進一步詳述，因本報告期間採納新訂及經修訂香港財務報告準則，若干比較金額經已重新分類及修訂，以與本報告期間之呈列方式及會計處理方式相符一致。

管理層討論及分析

財務摘要

截至2010年12月31日止年度，本集團營業額由去年的119,488,000港元增加 5.9%至126,566,000港元。毛利亦增至37,348,000港元(2009年：29,772,000港元)。業績向好全賴本集團的多元化業務。來自電影製作、發行及授權使用業務的營業額為88,947,000港元，佔本集團營業額的70%。來自電影菲林沖印業務的營業額為22,426,000港元，而中國的物業租務亦為本集團營業額帶來15,193,000港元的貢獻。本集團的股權持有人應佔溢利為54,796,000港元(2009年：6,368,000港元)。出售擁有電影版權的附屬公司為本集團帶來30,262,000港元的溢利貢獻，而成都的商用物業亦因估值而產生16,451,000港元的收益。每股基本盈利為3.3港仙(2009年：0.49港仙)。董事局不建議就截至2010年12月31日止年度派付股息(2009年：無)。於2010年12月31日，本集團的手頭現金為64,764,000港元。

業務回顧

於回顧年內，本集團主要在中國從事物業租務與電影製作及相關業務。

物業租務

截至2010年12月31日止年度，物業租務錄得的除稅前溢利為8,397,000港元(2009年：6,982,000港元)，增長率為20.3%。

有賴於中國成都的購物中心，本集團於回顧年內的租金收入增加15%至15,193,000港元。除與一間百貨公司訂立的10年期租賃協議外，本集團於回顧年內就地面一間商舖與一間髮型屋訂立為期5年的合約，並錄得150%以上的租金升幅。

電影製作、發行及授權使用業務

截至2010年12月31日止年度，來自電影製作、發行及授權使用業務的營業額增加3.4%至88,947,000港元。電影《葉問2》於2010年創下香港最高本地電影票房紀錄，所得收益佔本集團其中大部分收益。雖然《葉問2》尚餘少量賣埠尚未完成，但已榮獲若干電影獎項，當中包括第47屆金馬獎「最佳動作設計」，並於美國國際電影資料網頁舉辦的「2010年獲最高用戶評分的25部電影」中排行12。

電影《葉問2》獲發行至全球各大主要電影市場，廣受觀眾歡迎。除了主要來自全球發行及授權使用的收益外，該片於香港及中國分別錄得約43,313,000港元及人民幣232,340,000元的票房收益紀錄。

於2010年6月，本公司的全資附屬公司Grimston與Filmko International Limited (「Filmko」) 訂立協議，與Filmko合組一家股權比例為35:65的合營公司(「合營公司」)，以發展、製作及宣傳本集團新片《大鬧天宮》(「該影片」)，以及處理有關該影片的版權及發行事宜(「合營協議」)。總投資成本為206,000,000港元，當中72,100,000港元由本集團支付。

根據合營協議，Filmko負責獲取就該影片在中國及／或其他國家進行拍攝、製作、發行及推廣所需的有關授權、許可及批准，以及協助合營公司拍攝及製作該影片，並透過委聘星皓娛樂有限公司進行該影片的製作及製作管理，以及委聘星皓影片發行有限公司就該影片進行推廣及發行工作，而本集團則負責安排適當人員監督及管理合營公司的會計事宜。董事局有信心，透過與Filmko合作，本集團將可受惠於Filmko在香港電影業擁有的資源、專業技能及業務聯繫，從而有利於本集團業務。該影片正進行得如火如荼，並預期於2012年推出市場。

電影菲林沖印

於回顧年內受惠於電影出口量上升，電影菲林沖印業務產生的營業額為25,121,000港元，而去年則為21,747,000港元。經營溢利增至5,116,000港元(2009年：2,934,000港元)。作為香港為電影製作者提供後期製作服務的三大公司中，本集團坐擁60%以上的市場佔有率。

於6月，本集團安裝了一部先進嶄新及於業界領先的數碼錄音儀器，在提供視訊及字幕製作的同時，進一步拓展至混音服務。此項服務廣受業界歡迎，香港電影製作人亦不必在香港以外地方進行混音。於去年6月進行安裝後，錄音服務已取得逾50%市場佔有率。此外，本集團的字幕製作服務繼續在市場上保持領先地位，並為本集團帶來穩定收入。

前景

於中國的長線物業投資是本集團重要的業務環節，為集團提供穩定的收入來源。本集團透過於2008年收購位於中國四川成都的購物中心，開始涉足日益增長的中國物業市場。此收購事項一直為本集團提供穩定的收入來源，證明此事對本集團有利。環球金融危機過後，中國各區經濟與城市化的進一步平衡必然會成為未來幾年的趨勢。隨著國內城市化的步伐加快，房地產行業的前景將一片光明。因此，本集團對中國物業市場的中長期發展感到樂觀。

於2010年11月16日，本集團與亞太(中國)投資有限公司訂立協議，以收購湖南九華國際新城開發建設有限公司(「九華」)的全部股本，而九華的主要業務為物業發展、物業管理及酒店管理。

九華所涉及的發展項目為一幅位於中國湖南省湘潭市九華示範區黃河路北及濱江路以西而總面積約為325,989平方米的土地。根據目前計劃，該項目擬開發為公寓及排屋的低密度住宅單位及興建一間五星級酒店。該項目的建造及發展工程預期最早將於2011年第三季開始施工。預計該項目開發的可供銷售住宅單位將於2012年第四季左右竣工，五星級酒店預期將於2014年年初落成及投入運營，而九華可望於2012年第四季開始產生收益／溢利。

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。根據國家廣播電影電視總局(「廣電總局」)發布的統計數據，中國的票房收益由2008年的人民幣4,300,000,000元增至2010年的人民幣10,100,000,000元，升幅為135%。增長如此迅速，可見本集團銳意駐足的中國電影市場具有優厚的發展潛力。

最近3D電影大行其道，新成立的合營公司正製作一部名為《大鬧天宮》的3D電影，該電影以家喻戶曉的中國故事《西遊記》為題材。電影《葉問》的男主角甄子丹再次擔任該片主角，並與郭富城及周潤發一同演出。本集團亦延聘3D電影代表作《阿凡達》的製作團隊為該電影進行製作。

此外，本集團亦正製作一部片名為《百年浮城》的文藝電影。故事以50年代為背景，由嚴浩執導，並預期於2011年末季或2012年首季推出市場。本集團已成功邀得郭富城擔任該片主角。由於電影製作是本集團的主要業務之一，並佔本集團的大部分收益，故本集團將繼續製作更多切合觀眾口味的高質素電影。

本集團矢志進一步擴大旗下兩大業務的市場佔有率，藉以為集團股東提高股份價值。本集團認為，倘出現投資或收購機會，本集團將考慮收購其他土地或物業以作投資及開發用途。基於以上所述，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)物業投資及發展，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。展望在充滿挑戰的未來經濟環境下，管理層有信心，透過對其運營不斷作出改進，本集團將繼續為所有股東帶來理想的回報。

股息

董事不建議就截至2010年12月31日止年度派付末期股息(2009年：無)。

流動資金及財務資源

於2010年12月31日，本集團的權益總額為523,852,000港元(2009年：261,569,000港元)。負債比率(按計息銀行及其他借貸除以權益總額計算)為0.003(2009年：0.08)。

本集團的流動資產淨值為72,532,000港元(2009年：27,112,000港元)、流動資產為95,847,000港元(2009年：100,689,000港元)及流動負債為23,315,000港元(2009年：73,577,000港元)，即流動比率(按流動資產除以流動負債計算)為4.11(2009年：1.37)。

於2010年12月31日，本集團的現金及銀行結餘為64,764,000港元(2009年：32,892,000港元)。

借貸及銀行信貸

於2010年12月31日，本集團的未償還銀行及其他借貸為1,789,000港元(2009年：2,058,000港元)。

集團資產抵押

於2010年12月31日，本集團的銀行融資乃以本集團賬面總值為21,100,000港元(2009年：16,419,000港元)的若干租賃土地及樓宇以及持作出售物業作擔保。

員工成本、董事酬金及購股權計劃

截至2010年12月31日止年度的員工成本為14,079,000港元(2009年：16,330,000港元)，減幅達13.8%。本集團於2010年年底僱用71名(2009年：73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。

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。

遵守上市規則之企業管治常規守則

於截至2010年12月31日止年度內，本公司已遵守香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄14所載之企業管治守則(「守則」)之所有守則條文。

審核委員會

本公司審核委員會已會同本公司外部核數師安永會計師事務所檢討本集團所採納之會計政策及慣例及截至2010年12月31日止年度之綜合業績，並認為綜合業績乃遵照適用之會計標準、聯交所及法定要求，並經已作出足夠之披露。審核委員會由本公司三名獨立非執行董事組成，分別為鄧炳森先生、徐沛雄先生及朱濤先生。審核委員會主席在財務事項上擁有專業資格及經驗。

於聯交所網站刊登詳細全年業績

上市規則規定之本公司所有財務及其他相關資料將於適當時候在聯交所網站上刊登。

鳴謝

本人謹代表董事局，向本集團盡忠職守之全體員工致以衷心感謝。此外，本人亦向本公司各位股東及投資者一直以來的支持致以由衷謝意。

承董事局命
中國東方實業集團有限公司
主席
黎碧芝

香港，2011年3月28日

於本公佈發表日期，董事局由七名董事組成。執行董事為黎碧芝女士(主席)、羅琦女士(行政總裁)、許偉利先生及金磊先生；而獨立非執行董事為鄧炳森先生、徐沛雄先生及朱濤先生。

* 僅供識別