



# 中國東方

China  
Mandarin

中期報告  
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

	頁次
公司資料	2
簡明綜合收入報表	3
簡明綜合全面收入報表	4
簡明綜合財務狀況表	5
簡明綜合股東權益變動表	7
簡明綜合現金流量表	8
簡明綜合財務報表附註	9
管理層討論及分析	26
其他資料	30

## 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：

鄧炳森先生  
徐沛雄先生  
朱濤先生

### 公司秘書

陳春發先生

### 律師

麥陳楊律師事務所  
香港  
干諾道中68號  
華懋廣場2期8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

### 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  
金鐘滙中心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

中國東方實業集團有限公司(「本公司」)董事(「董事」)局(「董事局」)公佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2011年6月30日止6個月(「本期間」)之未經審核簡明綜合中期業績連同比較數字如下：

### 簡明綜合收入報表

截至2011年6月30日止6個月

	附註	截至6月30日止6個月	
		2011年 HK\$ '000 (未經審核)	2010年 HK\$ '000 (未經審核)
收益	4	33,179	21,237
銷售成本		(13,214)	(10,541)
毛利		19,965	10,696
其他收入		2,692	2,545
行政開支		(15,194)	(10,932)
融資收入		41	7
融資成本	5	(10,000)	(54)
應佔一家聯營公司業績		(22)	-
出售附屬公司之收益	11	-	29,761
出售持作出售物業之收益	8	28,493	-
稅前溢利	6	25,975	32,023
所得稅抵免(支出)	7	619	(1,846)
期內溢利		26,594	30,177
由下列應佔：			
本公司擁有人		26,034	30,097
非控股權益		560	80
總計		26,594	30,177
本公司擁有人應佔每股盈利 基本	10	0.99港仙	1.15港仙
攤薄		不適用	不適用

股息之詳情於簡明綜合財務報表附註9披露。

第9至25頁之附註乃此等中期綜合財務報表之一部分。

## 簡明綜合全面收入報表

截至2011年6月30日止6個月

	截至6月30日止6個月	
	2011年 HK\$'000 (未經審核)	2010年 HK\$'000 (未經審核)
期內溢利	26,594	30,177
其他全面收入：		
換算海外業務時產生之匯兌差額	15,393	908
期內全面收入總額	41,987	31,085
由下列應佔：		
本公司擁有人	40,770	30,883
非控股權益	1,217	202
	41,987	31,085

第9至25頁之附註乃此等中期綜合財務報表之一部分。

## 簡明綜合財務狀況表

於2011年6月30日

	附註	2011年 6月30日 <b>HK\$'000</b> (未經審核)	2010年 12月31日 <b>HK\$'000</b> (經審核)
<b>非流動資產</b>			
商譽	18	157,440	–
物業、廠房及設備		351,184	10,810
投資物業		317,842	310,223
於一家聯營公司之權益		66,073	47,095
已付按金		4,051	161,666
電影版權		101	101
非流動資產總值		<b>896,691</b>	529,895
<b>流動資產</b>			
製作中電影		23,895	5,339
存貨		2,306	2,005
持作出售物業		–	15,600
發展中物業		413,289	–
貿易應收款項	12	7,576	7,644
其他應收款項、預付款項及已付按金		67,120	495
現金及現金等值項目		50,249	64,764
流動資產總值		<b>564,435</b>	95,847
<b>流動負債</b>			
貿易應付款項	13	1,369	1,604
其他應付款項、應計費用及已收按金		18,039	19,256
計息銀行及其他借貸	14	66,336	1,789
應付稅項		1,871	666
流動負債總額		<b>87,615</b>	23,315
流動資產淨值		<b>476,820</b>	72,532
資產總值減流動負債		<b>1,373,511</b>	602,427

## 簡明綜合財務狀況表 (續)

於2011年6月30日

	附註	2011年 6月30日 HK\$'000 (未經審核)	2010年 12月31日 HK\$'000 (經審核)
<b>非流動負債</b>			
可換股債券	15	149,950	—
已收按金		1,481	1,445
遞延稅項負債		224,391	77,130
一名股東貸款	16	60,000	—
非流動負債總額		435,822	78,575
資產淨值		937,689	523,852
<b>權益</b>			
本公司擁有人應佔權益			
已發行股本	17	298,933	209,078
儲備		611,327	288,562
		910,260	497,640
非控股權益		27,429	26,212
權益總額		937,689	523,852

第9至25頁之附註乃此等中期綜合財務報表之一部分。

## 簡明綜合股東權益變動表

截至2011年6月30日止6個月

	本公司擁有人應佔								總計 HK\$ '000	非控股權益 HK\$ '000	總計 HK\$ '000
	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 權益儲備 HK\$ '000	匯兌 波動儲備 HK\$ '000	股份 特殊儲備*** HK\$ '000	保留溢利/ (累計虧損) HK\$ '000 (重列)			
於2011年1月1日	209,078	10,827	119,162	14,051	-	9,913	17,926	116,683	497,640	26,212	523,852
海外業務之交易 產生之匯兌差額	-	-	-	-	-	14,736	-	-	14,736	657	15,393
期內溢利	-	-	-	-	-	-	-	26,034	26,034	560	26,594
期內全面收入總額	-	-	-	-	-	14,736	-	26,034	40,770	1,217	41,987
發行可換股債券	-	-	-	-	149,228	-	-	-	149,228	-	149,228
發行股份(附註17)	89,855	222,571	-	-	(89,804)	-	-	-	222,622	-	222,622
出售持作出售物業	-	-	-	(9,974)	-	-	-	9,974	-	-	-
於2011年6月30日	298,933	233,398*	119,162*	4,077*	59,424*	24,649*	17,926*	152,691*	910,260	27,429	937,689
於2010年1月1日， 如先前呈報 會計政策變動之影響	261,348	224,095	-	-	-	2,998	17,926	(279,125)	227,242	23,734	250,976
	-	-	-	9,727	-	-	-	866	10,593	-	10,593
於2010年1月1日(重列)	261,348	224,095	-	9,727	-	2,998	17,926	(278,259)	237,835	23,734	261,569
海外業務之交易 產生之匯兌差額	-	-	-	-	-	786	-	-	786	122	908
期內溢利	-	-	-	-	-	-	-	30,097	30,097	80	30,177
期內全面收入總額	-	-	-	-	-	786	-	30,097	30,883	202	31,085
於2010年6月30日	261,348	224,095*	-*	9,727*	-*	3,784*	17,926*	(248,162)*	268,718	23,936	292,654

\* 該等儲備賬包括計入簡明綜合財務狀況表之綜合儲備611,327,000港元(2010年6月30日：7,370,000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(附註17(a))。

\*\*\* 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9至25頁之附註乃此等中期綜合財務報表之一部分。



## 簡明綜合現金流量表

截至2011年6月30日止6個月

	截至6月30日止6個月	
	2011年 HK\$'000 (未經審核)	2010年 HK\$'000 (未經審核)
下列活動所得(所用)之現金流量淨額：		
經營業務	(57,400)	(2,334)
投資活動	45,104	27,457
融資活動	(2,453)	(238)
現金及現金等值項目之(減少)增加淨額	(14,749)	24,885
於1月1日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	234	(85)
於6月30日之現金及現金等值項目	50,249	57,692
現金及現金等值項目結餘分析		
於綜合財務狀況表內列賬之現金及現金等值項目：		
現金及銀行結餘	50,249	57,692

第9至25頁之附註乃此等中期綜合財務報表之一部分。

## 簡明綜合財務報表附註

### 1. 公司資料

本公司於2001年5月9日於百慕達註冊成立為受豁免有限公司，其已發行股份在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。本公司之總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。本集團繼續從事其主要業務，當中包括電影製作及相關業務、電影菲林沖印、物業租賃及物業發展。

本簡明綜合財務資料並未經審核，但已由本公司之審核委員會審閱。

### 2. 編製基準

簡明綜合財務報表已根據聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄16之適用披露規定及香港會計師公會頒佈之香港會計準則第34號「中期財務報告」編製。

### 3. 主要會計政策

簡明綜合財務報表乃根據歷史成本法編製，惟租賃土地及樓宇和一項投資物業按公平值計量。

## 簡明綜合財務報表附註(續)

### 3. 主要會計政策(續)

除下文所披露新採納之香港財務報告準則及香港會計準則外，編製簡明綜合財務報表時採納之會計政策與編製本集團截至2010年12月31日止年度之年度財務報表所使用者一致。

(A) 以下為本集團須於2011年1月1日開始之會計期間強制採納並與本集團營運有關之修訂及經修訂香港財務報告準則：

香港會計準則第1號(修訂)	財務報表之呈列
香港會計準則第34號(修訂)	中期財務報告

採納該等修訂及經修訂香港財務報告準則對此等簡明綜合中期財務報表之影響如下：

- (a) 香港會計準則第1號(修訂)「財務報表之呈列」。該修訂確認實體可以於權益變動表或附註中以項目呈列其他全面收入部分之分析。採納該修訂對本集團簡明綜合中期財務報表之呈列並無任何影響。
- (b) 香港會計準則第34號(修訂)「中期財務報告」。該修訂為披露原則之應用提供指引，並就(i)可能影響金融工具之公平值及其分類之情況；(ii)金融工具於不同公平值層級之轉移；(iii)金融資產分類之變動；及(iv)或然負債及資產之變動增加披露規定。採納該修訂對本集團簡明綜合中期財務報表之呈列並無任何影響。

(B) 以下為本集團須於2011年1月1日開始之會計期間強制採納但目前與本集團營運無關之新訂、修訂及經修訂香港財務報告準則：

香港會計準則第19號(修訂)	僱員福利
香港會計準則第21號(修訂)	外匯匯率變動之影響
香港會計準則第24號(經修訂)	有關連人士之披露
香港會計準則第27號(修訂)	綜合及獨立財務報表
香港會計準則第28號(修訂)	於聯營公司之投資
香港會計準則第31號(修訂)	於合營企業之權益
香港會計準則第32號(修訂)	供股權之分類
香港財務報告準則第1號(修訂)	對首次採納香港財務報告準則第7號 披露比較資料之有限豁免
香港財務報告準則第1號(修訂)	首次採納香港財務報告準則
香港財務報告準則第3號(經修訂)	業務合併
香港財務報告準則第7號(修訂)	金融工具：披露
香港財務報告準則第8號(修訂)	主要客戶之資料披露
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第13號(修訂)	客戶忠誠計劃
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第14號(修訂)	預付最低資金要求
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第19號	以股本工具抵銷金融負債

## 簡明綜合財務報表附註(續)

### 3. 主要會計政策(續)

(C) 以下為本集團於2011年1月1日開始之會計期間已頒佈但尚未生效且並無提早採納之新訂及修訂香港財務報告準則：

香港會計準則第1號(經修訂) (修訂)	財務報表之呈列
香港會計準則第12號(修訂)	遞延稅項：收回相關資產
香港會計準則第19號(2011年)	僱員福利
香港會計準則第27號(2011年)	獨立財務報表
香港會計準則第28號(2011年)	於聯營公司及合營企業之投資
香港財務報告準則第1號(修訂)	嚴重高通脹及剔除首次採納者之固定日期
香港財務報告準則第7號(修訂)	金融工具：披露－金融資產轉讓
香港財務報告準則第9號	金融工具
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表
香港財務報告準則第11號	共同安排
香港財務報告準則第12號	其他實體之權益披露
香港財務報告準則第13號	公平值計量

本集團已開始評估該等新訂及修訂香港財務報告準則之影響，惟現階段尚未能確定該等新訂及修訂香港財務報告準則會否對其營運業績及財務狀況產生重大影響。

## 簡明綜合財務報表附註(續)

### 4. 收益及分部資料

#### 經營分部

本集團現由四個經營環節－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。本集團依據上述環節呈報其主要分部資料。有關該等業務收益及業績之分部資料呈列如下。

截至2011年6月30日止6個月

	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	物業發展 HK\$'000	撇銷 HK\$'000	總計 HK\$'000
分部收益：						
外部收益	8,297	12,873	12,009	–	–	33,179
分部間收益	–	–	165	–	(165)	–
收益總計	8,297	12,873	12,174	–	(165)	33,179
分部業績	5,593	4,991	2,342	(1,435)	–	11,491
其他收入						112
未分配公司開支						(4,162)
融資收入						41
融資成本						(10,000)
出售持作出售物業之收益						28,493
稅前溢利						25,975
所得稅抵免						619
期內溢利						26,594

## 簡明綜合財務報表附註(續)

### 4. 收益及分部資料(續)

#### 經營分部(續)

截至2010年6月30日止6個月

	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	物業發展 HK\$ '000	撤銷 HK\$ '000	總計 HK\$ '000
分部收益：						
外部收益	7,183	3,079	10,975	–	–	21,237
分部間收益	–	–	2,489	–	(2,489)	–
收益總計	7,183	3,079	13,464	–	(2,489)	21,237
分部業績	4,660	(3,386)	3,279	–	–	4,553
其他收入						34
未分配公司開支						(2,278)
融資收入						7
融資成本						(54)
出售附屬公司之收益						29,761
稅前溢利						32,023
所得稅支出						(1,846)
期內溢利						30,177

## 簡明綜合財務報表附註(續)

### 4. 收益及分部資料(續)

#### 經營分部(續)

本集團之經營分部於2011年6月30日及2010年12月31日之分部資產呈列如下：

於2011年6月30日

	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	物業發展 HK\$'000	總計 HK\$'000
分部資產	319,613	27,935	16,356	979,556	1,343,460
未分配公司資產					117,666
資產總值					1,461,126

於2010年12月31日

	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	物業發展 HK\$'000	總計 HK\$'000
分部資產	312,231	57,022	31,035	160,000	560,288
未分配公司資產					65,454
資產總值					625,742

### 5. 融資成本

	截至6月30日止6個月	
	2011年 HK\$'000 (未經審核)	2010年 HK\$'000 (未經審核)
須於5年內全數償還之銀行貸款及其他貸款利息	2,481	36
可換股債券之利息	7,337	—
一名股東貸款之利息	182	—
融資租約之利息	—	18
利息總計	10,000	54

## 簡明綜合財務報表附註(續)

### 6. 稅前溢利

本集團之稅前溢利已扣除(計入)下列各項：

	截至6月30日止6個月	
	2011年 HK\$'000 (未經審核)	2010年 HK\$'000 (未經審核)
確認為開支之存貨成本*	8,243	5,932
撥回貿易應收款項減值	(560)	(1,514)
經營租約下之最低租約付款	2,719	1,747
折舊	1,505	860
出售持作出售物業之收益	(28,493)	—

\* 期內已確認為開支之存貨成本已計入簡明綜合收入報表之「銷售成本」內。

### 7. 所得稅抵免(支出)

香港利得稅於本期間內乃根據香港之估計應課稅溢利，以稅率16.5%計提撥備(2010年：16.5%)。中華人民共和國(「中國」)所得稅率已對所有企業統一為25%。

	截至6月30日止6個月	
	2011年 HK\$'000 (未經審核)	2010年 HK\$'000 (未經審核)
本集團：		
本期－香港	(1,794)	(578)
本期－中國	(400)	(1,268)
遞延	2,813	—
期內稅項抵免(支出)總額	619	(1,846)



## 簡明綜合財務報表附註(續)

### 8. 出售持作出售物業

本集團於2011年1月11日與獨立第三方喜信發展有限公司訂立一份協議，據此，本集團已同意出售其先前及現時用作電影菲林沖印之持作出售物業，所涉及之代價為44,093,000港元。是項交易已於2011年3月完成。

	截至2011年 6月30日止 6個月 HK\$'000 (未經審核)
銷售所得款項	44,093
賬面值	<u>(15,600)</u>
出售收益	<u>28,493</u>

### 9. 股息

本期間內並無派付或建議派付股息(2010年：無)。

### 10. 本公司擁有人應佔每股盈利

每股基本盈利乃根據本公司擁有人應佔期內溢利26,034,000港元(2010年：30,097,000港元)，以及期內已發行普通股加權平均數2,628,105,000股(2010年：2,613,480,000股)計算。

由於未行使之可換股債券於截至2011年6月30日止期間內對每股基本盈利產生反攤薄效應，故並無就攤薄而對本期間之每股基本盈利作出調整。

由於截至2010年6月30日止期間內並不存在具攤薄效應之潛在普通股，故並無對上一期間之每股基本盈利作出調整。

### 11. 出售附屬公司

於2009年12月17日，本公司之全資附屬公司Grimston Limited(「Grimston」)與天馬電影出品有限公司(「天馬」)訂立一份買賣協議(「買賣協議」)，天馬為黃栢鳴先生之兒子兼前任董事黃子桓先生擁有之公司。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「出售集團」)之全部已發行及已繳足普通股，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、稅項保障1,000,000港元及有關Grimston與公司間之結餘。買賣協議構成一項關連交易。

## 簡明綜合財務報表附註(續)

### 11. 出售附屬公司(續)

買賣協議已於2010年3月3日完成，有關出售之詳情如下：

	截至2010年 6月30日止 6個月 HK\$'000 (未經審核)
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	(93,148)
	<hr/>
	(92,596)
出售收益	29,761
	<hr/>
	(62,835)
	<hr/>
以下列方式支付：	
現金	29,000
已收客戶之收入淨額	2,313
稅項賠償保障	(1,000)
應付Grimston款項	(93,148)
	<hr/>
	(62,835)
	<hr/>
就出售集團之出售所作出之現金及現金等值項目流入淨額分析如下：	
現金代價	29,000
已收客戶之收入淨額	2,313
	<hr/>
有關出售集團之出售之現金及現金等值項目流入淨額	31,313
	<hr/>

## 簡明綜合財務報表附註(續)

### 12. 貿易應收款項

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：

	於2011年 6月30日 HK\$'000 (未經審核)	於2010年 12月31日 HK\$'000 (經審核)
0至90日	4,729	5,460
91至180日	1,477	617
181至365日	608	831
1年以上	762	736
	<b>7,576</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，賦予客戶之限額會進行定期檢討。

### 13. 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：

	於2011年 6月30日 HK\$'000 (未經審核)	於2010年 12月31日 HK\$'000 (經審核)
0至90日	1,364	1,604
91至180日	5	-
	<b>1,369</b>	<b>1,604</b>

### 14. 計息銀行及其他借貸

	實際利率(%)	到期日	於2011年 6月30日 HK\$'000 (未經審核)	於2010年 12月31日 HK\$'000 (經審核)
流動				
銀行貸款－已抵押	3.75	按要求	1,702	1,789
其他借貸	10	2012年	64,634	-
			<b>66,336</b>	<b>1,789</b>

本集團之銀行借貸乃以賬面值5,426,000港元之租賃土地及樓宇作抵押。

## 簡明綜合財務報表附註(續)

### 15. 可換股債券

作為收購湖南九華國際新城開發建設有限公司(「九華」)之部分代價，本公司已發行本金總額高達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本公司每股面值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個工作天之書面通知，以現金贖回100%本金額。任何未獲轉換之可換股債券將於2016年1月26日以其100%本金額獲贖回。

已計入其他長期借貸之負債部分公平值乃按等值之不可換股債券之市場利率計算。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，已計入儲備內列作可換股期權儲備。

已於綜合財務狀況表中確認之可換股債券乃計算如下：

	<i>HK\$'000</i>
期內已發行可換股債券之面值	515,128
權益部分	<u>(149,228)</u>
於發行日期之負債部分	365,900
期內可換股債券之轉換	(222,622)
利息支出	7,337
應付利息	<u>(665)</u>
於2011年6月30日之賬面值	<u>149,950</u>

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6月30日，可換股債券負債部分之公平值為150,912,000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。

### 16. 一名股東貸款

於2011年6月30日，本集團來自本公司主要股東鄭強輝先生(「鄭先生」)之貸款結餘分別為55,000,000港元及5,000,000港元，乃無抵押、按年利率1.5%計息及分別須於2013年4月18日及2013年4月20日或之前償還。

## 簡明綜合財務報表附註(續)

### 17. 股本

	附註	於2011年 6月30日 HK\$'000 (未經審核)	於2010年 12月31日 HK\$'000 (經審核)
法定股本：			
10,000,000,000股 (2010年：10,000,000,000股) 每股面值0.10港元之普通股		<b>1,000,000</b>	1,000,000
已發行及繳足股本：			
2,989,334,723股 (2010年：2,090,784,000股) 每股面值0.10港元之普通股	(d)	<b>298,933</b>	209,078

於本期間及過往期間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	(a)	–	(235,213)
公開發售	(b)	18,294,360,000	182,943
股份合併	(c)	(18,817,056,000)	–
於2010年12月31日及2011年1月1日		2,090,784,000	209,078
已發行股份	(d)	898,550,723	89,855
於2011年6月30日		2,989,334,723	298,933

- (a) 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。

## 簡明綜合財務報表附註(續)

### 17. 股本(續)

- (b) 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。
- (c) 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一股每股面值0.10港元之合併股份。
- (d) 於截至2011年6月30日止期間內，本金額為310,000,000港元之可換股債券已按0.345港元之作價轉換為898,550,723股股份。

### 18. 業務合併

於2011年1月26日，本集團已收購九華之100%權益，而九華為一家於中國成立之外商獨資企業。九華之業務範疇包括物業發展、物業管理及酒店管理。收購事項旨在將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) 其中160,000,000港元於2010年11月16日以現金支付，作為初步可退回訂金；
- (ii) 其中人民幣21,276,150元(相當於約24,872,000港元)用以抵銷股東貸款；及
- (iii) 餘下之515,128,000港元以發行可換股債券之方式支付。

商譽乃因若干因素而產生，而當中最重要之因素為預期就上述附屬公司之股本權益而收購九華後所產生之協同效益。已確認之商譽預期將不可用以抵扣所得稅。

## 簡明綜合財務報表附註(續)

### 18. 業務合併(續)

九華之可識別資產與負債於收購日期之公平值及於緊接收購事項前之相關賬面值如下：

	附註	收購時確認 之公平值 HK\$'000 (未經審核)
物業、廠房及設備		1,254
發展中物業		721,627
其他應收款項		136
預付款項及已付按金		1,129
股東貸款		25,161
銀行結餘及現金		1,710
應計費用		(19)
其他貸款		(63,193)
遞延稅項		(145,245)
		<b>542,560</b>
商譽		<b>157,440</b>
		<b>700,000</b>
以下列方式支付：		
現金		160,000
可換股債券	15	515,128
股東貸款		24,872
		<b>700,000</b>
就收購事項作出之現金及現金等值項目流出淨額分析如下：		
現金代價		160,000
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出淨額		<b>158,290</b>

## 簡明綜合財務報表附註(續)

### 18. 業務合併(續)

#### (a) 所取得之應收款項

貿易及其他應收款項之公平值約為136,000港元，且並無計入任何貿易應收款項。預期並無貿易及其他應收款項不可收回。

#### (b) 收益及溢利貢獻

所收購業務自2011年1月27日起至2011年6月30日止期間並無為本集團帶來任何綜合收益，但產生約3,926,000港元之綜合虧損。倘收購事項已於2011年1月1日發生，則本期間不會帶來綜合收益，但產生之綜合虧損約為4,602,000港元。

### 19. 承擔

#### a) 資本承擔

於2011年6月30日，本集團就中國一家附屬公司已訂約之資本承擔為35,000,000港元。

#### b) 經營租約承擔

##### i) 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，本集團根據於下列期限屆滿之不可撤銷經營租約而須於日後向租戶收取之最低租約款項總額如下：

	於2011年 6月30日 HK\$'000 (未經審核)	於2010年 12月31日 HK\$'000 (經審核)
1年內	18,963	16,687
第2至第5年(包括首尾兩年)	79,186	68,066
5年以上	57,685	57,854
	<b>155,834</b>	<b>142,607</b>



## 簡明綜合財務報表附註(續)

### 19. 承擔(續)

#### b) 經營租約承擔(續)

##### ii) 作為承租人

本集團根據經營租約安排租賃若干辦公室物業，經磋商租期介乎1至3年。

於報告期末，本集團根據於下列期限屆滿之不可撤銷經營租約而須於日後支付之最低租約款項總額如下：

	於2011年 6月30日 HK\$'000 (未經審核)	於2010年 12月31日 HK\$'000 (經審核)
1年內	5,633	4,491
第2至第5年(包括首尾兩年)	3,412	4,963
	<b>9,045</b>	<b>9,454</b>

#### c) 其他承擔

於報告期末，本集團就下列項目支出之承擔如下：

	於2011年 6月30日 HK\$'000 (未經審核)	於2010年 12月31日 HK\$'000 (經審核)
已訂約但未撥備：		
電影製作費用	813	18,130
汽車	8,271	—
發展中物業	156,029	—
給予一家聯營公司之貸款	5,923	24,923
已授權但未訂約：	171,036	43,053
發展中物業	207,498	—
	<b>378,534</b>	<b>43,053</b>

## 簡明綜合財務報表附註(續)

### 20. 有關連人士交易

#### (i) 有關連人士交易及關連交易

除簡明綜合財務報表於其他部分詳述之交易外，本集團於本期間內曾與有關連人士進行下列重大交易：

- (a) 本期間並無支付代理費予廣州東影影視出品有限公司(2010年：115,000港元)及 Prime Moon International Limited (2010年：5,000港元) (分別由黃先生一位胞弟及一位胞妹擁有實益權益)。
- (b) 本期間並無就黃先生根據本集團與盧威有限公司(由黃先生實益擁有其股權)於2009年5月26日訂立之服務協議所提供之監製服務而向其支付製作費(2010年：200,000港元)。
- (c) 本期間並無就提供拍攝及編輯而向天馬支付服務費(2010年：151,000港元)，天馬為前任董事兼黃先生之兒子黃子桓先生擁有實益權益之公司。
- (d) 本期間已就為數60,000,000港元之貸款向鄭先生支付利息182,000港元(2010年：無)。
- (e) 本期間已向鄭先生之兒子鄭家星先生支付服務費110,000港元(2010年：無)。
- (f) 本期間已向本公司之聯營公司才俊電影有限公司收取會計服務費60,000港元(2010年：無)。

#### (ii) 主要管理人員薪酬

本期間內董事之酬金為短期福利1,197,000港元(2010年：975,000港元)，乃參照市況、個人責任及表現釐定。

### 21. 批准簡明綜合財務報表

董事局於2011年8月29日批准及授權刊發簡明綜合財務報表。

## 管理層討論及分析

管理層欣然宣佈本集團截至2011年6月30日止6個月(「本期間」)的中期業績。憑藉於2010年取得令人滿意的業績，本集團於本期間內繼續專注於(i)物業發展及租務與；(ii)電影製作及相關業務的兩大業務分部，成功造就了其業務進一步增長。

### 財務摘要

截至2011年6月30日止6個月，本集團錄得的總營業額為33,179,000港元(2010年：21,237,000港元)，較去年同期上升56.2%。毛利亦增加86.7%至19,965,000港元(2010年：10,696,000港元)。本集團的營業額強勁增長，主要由於物業租務與電影發行及授權使用業務均有增長所致。來自電影製作、發行及授權使用業務仍為本集團業務的主要增長動力，此業務分部的營業額佔總營業額的38.8%。與此同時，來自物業租務與電影菲林沖印的營業額分別為8,297,000港元及12,009,000港元。股東應佔溢利為26,034,000港元(2010年：30,097,000港元)。出售物業的收益為本集團帶來28,493,000港元的利潤。每股基本盈利為0.99港仙(2010年：1.15港仙)。董事局不建議於截至2011年6月30日止6個月作出股息分派(2010年：無)。截至2011年6月30日止，手頭現金約為50,249,000港元(2010年：57,692,000港元)。

於本期間內，本集團已就物業發展作出約364,000,000港元之承擔。

本集團因收購一家從事物業發展業務的附屬公司，而該附屬公司在收購前已借入為數人民幣50,000,000元並以10%利率計息的貸款，有關貸款涉及利息支出2,448,000港元(2010年：無)、因可換股債券而涉及利息支出7,337,000港元，以及因以1.5%利率計息的股東貸款而涉及利息支出182,000港元。

### 業務回顧

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。

自2008年起，本集團一直逐步將其投資作多元化拓展至中國的物業市場。為展現集團進軍物業發展行業的決心，本集團已任命金磊先生為新任執行董事兼主席，而金磊先生將領導本集團制訂發展計劃。

## 物業投資

### 物業發展

本集團於2011年1月完成收購湖南九華國際新城開發建設有限公司(「九華」)的全部權益，所涉及的代價為700,000,000港元。九華從事物業發展及管理，以及酒店管理業務，並擁有一幅總面積約為325,989平方米的土地。該幅土地位於中國湖南省湘潭市九華經濟區，並將以「東方威尼斯」的項目名稱開發成公寓及獨棟別墅的低密度住宅單位。

九華已成為本集團的物業發展分支。於2011年4月，九華與湘潭市國土資源局訂立了一份意向書，以收購一幅位於九華經濟區及地盤面積約為333,000平方米(500畝)的土地，以作「東方威尼斯」的未來發展用途。本集團計劃透過內部資源、銀行信貸等不同渠道，為有關發展項目提供資金。

鄰近長株潭城市群，湘潭市享有便利的交通條件。長湘高速公路、107國道(北京至深圳)及320國道(上海至昆明)等三條高速公路皆途經湘潭市。長沙黃花國際機場與湘潭市區相距60公里，提供前往50個城市之定期航班。此外，中國政府決心改善於長株潭城市群的基建設施，並將長株潭城市群建設成促進湖南省經濟開發的重要動力。憑藉利好的政策支持、優越的地理環境及便利的交通網絡，「東方威尼斯」項目已展現其龐大的發展潛力，勢必於未來幾年帶來重大利潤。

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(「該物業」)。該物業位於香港九龍觀塘偉業街131-133號，總建築面積約為22,046平方呎。出售該物業已於2011年3月11日完成。為免對本集團業務造成不必要的干擾，本集團已租回該物業，並將繼續用作其電影菲林沖印業務。

### 物業租務

截至2011年6月30日止期間，本集團所經營的物業租賃業務錄得稅前溢利5,593,000港元(2010年：4,660,000港元)。

於本期間內，租金收入增加15.5%至8,297,000港元(2010年：7,183,000港元)，有賴中國成都的商用物業所帶來的貢獻。本集團已與一間卡拉OK營運商簽訂另一份為期5年的租約。現擬物業租賃業務不僅為本集團提供穩固的收入及穩定的現金流入，還節省未來數年的物業保養成本。

## 電影製作業務

本集團於截至2011年6月30日止期間並無推出任何新電影。

於本期間內，本集團繼續製作兩部新電影，分別為3D電影《大鬧天宮》及文藝電影《百年浮城》。電影《葉問》的男主角甄子丹將與郭富城及周潤發一同擔任電影《大鬧天宮》的主角。電影《大鬧天宮》以家喻戶曉的中國故事《西遊記》為題材，現正進行後期製作，並預期將於2012年暑假推出。有見3D電影市場暢旺，本集團相信該影片將廣受歡迎，並再創票房紀錄。

與此同時，由嚴浩執導的電影《百年浮城》亦處於後期製作階段。該影片將由郭富城擔任主角，並預期於2012年2月推出。本集團有信心該兩部電影均會大受觀眾喜愛，並預計於來年取得強勁票房。從電影《大鬧天宮》及《百年浮城》所得收益將於2012年反映。

## 電影菲林沖印

於回顧期內，由於缺乏大電影製作、材料成本上漲，再加上數碼影院數量增多的影響，故本地電影菲林沖印行業處於艱難時期。然而，本集團旗下電影菲林沖印業務的營業額仍增加9.4%至12,009,000港元(2010年：10,975,000港元)。經營溢利減少28.6%至2,342,000港元(2010年：3,279,000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之一，本集團坐擁60%以上的市場佔有率。

憑藉於電影菲林沖印業務積累的40多年經驗，本集團提供一流的錄音、混音、視訊及字幕製作等服務，使其於香港及東南亞的電影沖印公司中的領先地位更加鞏固。

## 未來發展

### 前景

展望中國物業市場的長遠前景將維持樂觀。由於預期人民幣會進一步升值，故人民幣值上升將繼續推高中國的物業價格。隨著中國迅速城市化，本集團將竭力抓緊每個機會以投資於中國的物業市場。

本集團相信，由於湖南省湘潭市居民對住房需求甚殷，故當地的物業市場可望於未來幾年繼續興旺，而預期政府最近推行冷卻物業市場的收緊措施不大可能取得成效。

本集團已落實開發「東方威尼斯」的藍圖。「東方威尼斯」的建設包括住宅單位及一間五星級酒店。本集團計劃將首先興建五星級酒店，以滿足區內對酒店房間的殷切需求。

本集團將貫徹奉行其雙線業務策略：物業與電影。根據國家廣播電影電視總局發佈的統計數據，中國的票房收益再次創下紀錄新高，達人民幣5,698,000,000元，較2010年上升17.7%。來自國內電影的營業額為人民幣2,932,000,000元，並佔總營業額的51.45%。增長如此迅速，可見中國的電影市場具有龐大的發展契機。

現預期電影《大鬧天宮》及《百年浮城》將於2012年上映，並可望於此時開始帶來收入。本集團將繼續製作更多切合市場需求的高質素影片。

展望未來，本集團將會建立可產生穩定現金流入的優秀組合，並輔以選定兼具特定潛力的投資。本集團將持續應對市場趨勢，長遠為股東謀求最大利益。

### 流動資金及財務資源

於2011年6月30日，本集團之流動資產淨值為476,820,000港元(2010年12月31日：72,532,000港元)、流動資產為564,435,000港元(2010年12月31日：95,847,000港元)及流動負債為87,615,000港元(2010年12月31日：23,315,000港元)，即流動比率為6.4(2010年12月31日：4.1)。

於2011年6月30日，本集團之現金及銀行結餘為50,249,000港元(2010年12月31日：64,764,000港元)。

### 資本架構

於2011年6月30日，本集團權益總額為937,689,000(2010年12月31日：523,852,000港元)。變動主要由於本期間內錄得溢利及轉換可換股債券所致。

### 借貸及銀行信貸

於2011年6月30日，本集團之未償還銀行及其他借貸、一名股東貸款及可換股債券為276,286,000港元(2010年12月31日：1,789,000港元)。銀行貸款乃以賬面值為5,426,000港元之租賃土地及樓宇作抵押。期內之負債比率(按計息銀行及其他借貸除以權益總額計算)為0.295(2010年12月31日：0.003)。

### 外匯風險

本集團之資產及負債主要以港元、美元及人民幣計值。中國業務營運產生之收入及開支主要以人民幣計值。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。

### 承擔及或然負債

除簡明綜合財務報表附註19所披露者外，據本集團所知，概無其他資本承擔或或然負債。

### 員工成本、董事酬金及購股權計劃

本期間之員工成本為6,657,000港元(2010年：6,714,000港元)，減幅為0.85%。本集團於2011年6月30日僱用84名(2010年：70名)員工，當中46名(2010年：48名)員工屬電影菲林沖印業務。僱員薪酬乃維持於具競爭力水平，而花紅則酌情授出。

本集團已採納一項購股權計劃(「該計劃」)，據此，董事可酌情邀請執行董事及本集團僱員接納購股權，該等購股權附有權利可認購最多佔本公司不時已發行股本10%之股份。本期間並無授出或行使購股權。

### 購買、贖回及出售股份

於本期間內，本公司概無贖回其任何股份，而本公司或其任何附屬公司亦概無購買或出售本公司任何股份。

### 中期股息

董事局議決不宣派本期間之任何中期股息。

### 董事及行政總裁於本公司或任何相聯法團之股份、相關股份及債券中之權益及短倉

於2011年6月30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。

### 董事購買股份或債券之權利

於本期間內任何時間，本公司、其控股公司、或其任何附屬公司及同系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歲以下之子女亦概無可認購本公司證券之任何權利，亦無於本期間內行使任何該等權利。

## 購股權

本公司於2001年8月21日(「採納日期」)採納了該計劃，而該計劃自採納日期起計10年內有效及生效，並可予提前終止。該計劃已於2011年8月20日屆滿。

於2011年6月30日，概無任何董事、本集團僱員或該計劃界定之任何合資格人士持有尚未行使之購股權。

## 主要股東於本公司股份及相關股份中之權益及短倉

於2011年6月30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，下列人士擁有附有權利於所有情況下在本公司股東大會上投票之本公司已發行股份面值5%或以上權益：

股東姓名／名稱	權益類別	股份數目	佔本公司 已發行股本之 股權概約百分比
鄭強輝先生	個人	1,233,436,690(長倉)	41.26%
盧燦球先生(「盧先生」)	個人(附註1)	352,565,360(長倉)	11.79%
VMS Investment Group Limited(「VMS」)	公司(附註2)	200,000,000(長倉)	6.69%

附註：

1. 除盧先生實益擁有之352,565,360股股份外，盧先生亦實益擁有為數153,128,000港元並附有權利可由亞太(中國)投資有限公司以換股價0.345港元認購股份之可換股債券，而亞太(中國)投資有限公司乃一家於香港註冊成立之公司，其中之90%持股權益由盧先生持有。
2. 除以VMS之名義登記之200,000,000股股份外，VMS亦持有為數52,000,000港元並附有權利可由VMS以換股價0.345港元認購股份之可換股債券，而VMS乃一家於英屬處女群島註冊成立之公司，其股份由麥少嫻女士全資擁有。



## 企業管治

於截至2011年6月30日止6個月內，本公司一直遵守上市規則附錄14所載之企業管治常規守則(「守則」)之守則條文。

## 上市發行人董事進行證券交易的標準守則

截至2011年6月30日止6個月，本公司已採納上市規則附錄10所載之標準守則。於截至2011年6月30日止6個月內，本公司已就是否有任何違反標準守則之事項向全體董事作出特定查詢，彼等均確認彼等已全面遵守標準守則載列之規定標準。

## 審核委員會

審核委員會由三名獨立非執行董事組成，審核委員會已與管理層一起審閱本集團所採納之會計原則及慣例，並討論了內部監控及財務申報事宜，包括審閱截至2011年6月30日止6個月之未經審核簡明綜合財務報表。

## 董事名單

黎碧芝女士已於2011年5月16日退任執行董事兼董事局主席之職務。於2011年3月8日獲委任為執行董事之金磊先生已獲委任為董事局主席。

於本報告日期，董事局由六名執行董事組成。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。

## 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、投資者以及客戶一直以來的支持致以由衷謝意。

承董事局命  
主席  
金磊

香港，2011年8月29日