

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。



CHEUNG WO INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED

長和國際實業集團有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：00009)

截至2012年12月31日止年度

全年業績

長和國際實業集團有限公司(前稱「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2012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2012年12月31日止年度

	附註	2012年 千港元	2011年 千港元
收益	4	34,813	54,510
銷售成本	6	(40,909)	(27,577)
毛(損)利		(6,096)	26,933
其他收入	4	11,182	4,672
投資物業之公平值收益		-	26,532
出售持作出售物業之收益		-	41,328
行政支出	6	(31,127)	(30,406)
經營(虧損)溢利		(26,041)	69,059
融資收入	5	883	802
融資成本	5	(5,717)	(1,533)
應佔聯營公司業績		(58)	(57)
除所得稅前(虧損)溢利		(30,933)	68,271
所得稅抵免(支出)	7	13,590	(10,507)
年度(虧損)溢利		(17,343)	57,764

	附註	2012年 千港元	2011年 千港元
由下列應佔(虧損)溢利：			
本公司股權持有人	9	(17,422)	54,798
非控股權益		79	2,966
		<u>(17,343)</u>	<u>57,764</u>
本公司股權持有人應佔每股(虧損)盈利			
	9	2012年	2011年 (重列)
基本			
—就年度(虧損)溢利		<u>(2.96)港仙</u>	<u>13.17港仙</u>
攤薄			
—就年度(虧損)溢利		<u>(2.96)港仙</u>	<u>11.15港仙</u>

股息詳情於本業績公佈附註8披露。

綜合全面收入報表

截至2012年12月31日止年度

	2012年 千港元	2011年 千港元
年度(虧損)溢利	<u>(17,343)</u>	<u>57,764</u>
其他全面收入：		
海外業務換算產生之匯兌差額	<u>1,205</u>	<u>41,810</u>
年度全面(虧損)收入總額	<u>(16,138)</u>	<u>99,574</u>
由下列應佔：		
本公司股權持有人	(16,217)	95,183
非控股權益	<u>79</u>	<u>4,391</u>
	<u>(16,138)</u>	<u>99,574</u>

綜合財務狀況表
於2012年12月31日

	附註	2012年 千港元	2011年 千港元
非流動資產			
商譽		194,453	194,285
物業、廠房及設備		84,478	41,444
土地使用權		317,856	326,055
投資物業		352,130	351,827
於聯營公司之投資		65,980	66,038
預付款項及已付按金	11	55,768	1,786
電影版權		102	101
		<hr/>	<hr/>
非流動資產總值		1,070,767	981,536
		<hr/>	<hr/>
流動資產			
製作中電影		530	18,957
發展中物業		441,821	428,867
存貨		474	1,243
貿易應收款項	10	12,037	7,043
其他應收款項、預付款項及已付按金	11	157,899	81,212
可退回稅項		13	–
現金及現金等值項目		66,089	48,133
		<hr/>	<hr/>
流動資產總值		678,863	585,455
		<hr/>	<hr/>
流動負債			
貿易應付款項	12	6,418	8,618
其他應付款項、應計費用及已收按金		27,223	24,740
計息銀行及其他借貸	13	32,211	108,721
融資租約承擔	14	1,189	1,034
股東貸款	16	14,640	14,640
應付稅項		6,115	3,263
		<hr/>	<hr/>
流動負債總額		87,796	161,016
		<hr/>	<hr/>
流動資產淨值		591,067	424,439
		<hr/>	<hr/>
資產總值減流動負債		1,661,834	1,405,975
		<hr/>	<hr/>

	附註	2012年 千港元	2011年 千港元
非流動負債			
可換股債券	15	42,070	39,304
已收按金		3,055	1,514
遞延所得稅負債		249,044	265,788
計息銀行借貸	13	135,435	–
融資租約承擔	14	3,710	4,398
		<hr/>	<hr/>
非流動負債總額		433,314	311,004
		<hr/>	<hr/>
資產淨值		1,228,520	1,094,971
		<hr/>	<hr/>
權益			
本公司股權持有人應佔權益			
已發行股本		6,866	343,318
儲備		1,221,654	721,226
		<hr/>	<hr/>
		1,228,520	1,064,544
非控股權益		–	30,427
		<hr/>	<hr/>
權益總額		1,228,520	1,094,971
		<hr/>	<hr/>

財務報表附註

1 公司資料

長和國際實業集團有限公司(前稱「中國東方實業集團有限公司」)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之主要業務包括電影發行及授權使用、電影菲林沖印、物業租務以及物業及酒店發展。

2 編製基準

本集團之該等綜合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。

(a) 於2012年1月1日開始之財政年度首次強制採納之經修訂準則

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
香港財務報告準則第7號之修訂	披露－金融資產轉讓

採納此等經修訂準則對財務報表並無重大財務影響。

香港會計準則第12號之修訂	遞延稅項：收回相關資產
---------------	-------------

於2010年12月，香港會計師公會修訂香港會計準則第12號「所得稅」，引進對按公平值計量之投資物業所產生之遞延稅項資產及負債計量原則之例外情況。香港會計準則第12號規定實體須視乎該實體是否預期透過使用或銷售收回資產之賬面值而計量與該資產有關之遞延稅項。該項修訂引入一個可推翻之假定，即按公平值計量之投資物業可透過銷售全數收回。該項修訂可於2012年1月1日或之後開始之年度期間追溯應用。

本集團價值為352,130,000港元之投資物業乃由一家附屬公司持有，其業務模式為不斷消耗該投資物業內包含之絕大部份經濟利益(而非透過銷售)。就該投資物業而言，上述假定可予推翻，相關遞延稅項不予重新計量。

(b) 於2012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 ¹
香港會計準則第19號(2011年)	僱員福利 ²
香港會計準則第27號(2011年)	獨立財務報表 ²
香港會計準則第28號(2011年)	於聯營公司及合營企業之投資 ²
香港會計準則第32號之修訂	抵銷金融資產及金融負債 ³
香港財務報告準則第1號之修訂	政府貸款 ²
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 ²
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁴
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表 ²
香港財務報告準則第11號	共同安排 ²
香港財務報告準則第12號	其他實體之權益披露 ²
香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第11號及 香港財務報告準則第12號之修訂	綜合財務報表、共同安排及其他實體之 權益披露：過渡指引 ²
香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第12號及 香港會計準則第27號(2011年)	投資實體 ³
香港財務報告準則第13號	公平值計量 ²
香港(國際財務報告詮釋委員會) －詮釋第20號	露天礦場生產階段之剝採成本 ²
年度改進項目	2009年至2011年週期之年度改進 ²

¹ 自2012年7月1日開始之年度期間生效

² 自2013年1月1日開始之年度期間生效

³ 自2014年1月1日開始之年度期間生效

⁴ 自2015年1月1日開始之年度期間生效

本集團正在評估採納上述於2012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或修訂會否對其營運業績及財務狀況造成重大影響。

3 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(虧損)溢利進行評估，即計量經調整除所得稅前(虧損)溢利。計量除所得稅前(虧損)溢利時所採用之方法與計量本集團除所得稅前(虧損)溢利所採用者一致，惟融資收入、融資成本、出售持作出售物業之收益、投資物業之公平值收益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。

截至2012年12月31日止年度

	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	物業及 酒店發展 千港元	撇銷 千港元	總計 千港元
分部收益：						
外部收益	13,926	13,475	7,412	-	-	34,813
分部間收益	-	-	123	-	(123)	-
收益總計	13,926	13,475	7,535	-	(123)	34,813
分部業績	15,174	(27,752)	(6,176)	(4,590)	-	(23,344)
未分配公司支出						(2,755)
融資收入						883
融資成本						(5,717)
除所得稅前虧損						(30,933)
所得稅抵免						13,590
年度虧損						<u>(17,343)</u>

於2012年12月31日

	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	物業及 酒店發展 千港元	未分配 千港元	總計 千港元
資產及負債						
分部資產	<u>359,748</u>	<u>74,550</u>	<u>5,534</u>	<u>1,237,400</u>	<u>72,398</u>	<u>1,749,630</u>
分部負債	<u>78,177</u>	<u>7,419</u>	<u>1,119</u>	<u>412,477</u>	<u>21,918</u>	<u>521,110</u>
其他分部資料：						
資本開支	4	724	1,504	36,562	-	38,794
折舊	<u>332</u>	<u>1,259</u>	<u>487</u>	<u>415</u>	<u>1,596</u>	<u>4,089</u>

截至2011年12月31日止年度

	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	物業及 酒店發展 千港元	撇銷 千港元	總計 千港元
分部收益：						
外部收益	16,529	16,279	21,702	-	-	54,510
分部間收益	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>165</u>	<u>-</u>	<u>(165)</u>	<u>-</u>
收益總計	<u>16,529</u>	<u>16,279</u>	<u>21,867</u>	<u>-</u>	<u>(165)</u>	<u>54,510</u>
分部業績	<u>11,721</u>	<u>(3,393)</u>	<u>2,968</u>	<u>(3,801)</u>	<u>-</u>	<u>7,495</u>
未分配其他收入						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						<u>(1,533)</u>
除所得稅前溢利						68,271
所得稅支出						<u>(10,507)</u>
年度溢利						<u><u>57,764</u></u>

於2011年12月31日

	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	物業及 酒店發展 千港元	未分配 千港元	總計 千港元
資產及負債						
分部資產	<u>354,531</u>	<u>88,570</u>	<u>10,557</u>	<u>1,057,049</u>	<u>56,284</u>	<u>1,566,991</u>
分部負債	<u>90,604</u>	<u>8,037</u>	<u>4,573</u>	<u>298,762</u>	<u>70,044</u>	<u>472,020</u>
其他分部資料：						
資本開支	2,269	7	47	18,453	7,980	28,756
折舊	<u>154</u>	<u>1,205</u>	<u>448</u>	<u>477</u>	<u>701</u>	<u>2,985</u>

(a) 地區資料

2012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>10,754</u>	<u>21,002</u>	<u>3,057</u>	<u>34,813</u>
非流動資產	<u>78,354</u>	<u>992,413</u>	<u>–</u>	<u>1,070,767</u>
資本開支	<u>2,228</u>	<u>36,566</u>	<u>–</u>	<u>38,794</u>

2011年

	香港 千港元	中華人民 共和國 千港元	其他 千港元	總計 千港元
收益	<u>21,771</u>	<u>23,912</u>	<u>8,827</u>	<u>54,510</u>
非流動資產	<u>79,250</u>	<u>902,286</u>	<u>–</u>	<u>981,536</u>
資本開支	<u>8,034</u>	<u>20,722</u>	<u>–</u>	<u>28,756</u>

(b) 有關主要客戶之資料

收益7,076,000港元(2011年:7,050,000港元)及8,073,000港元(2011年:15,427,000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。

4 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:

	2012年 千港元	2011年 千港元
收益		
物業租金收入	13,926	16,529
電影發行及授權使用收入	13,475	16,279
電影菲林沖印收入	7,412	21,702
	<u>34,813</u>	<u>54,510</u>
其他收入		
就終止租賃協議已收取之補償淨額	8,973	—
撥回已收按金	307	—
廢料銷售	605	4,199
其他	1,297	473
	<u>11,182</u>	<u>4,672</u>

5 融資收入及成本

融資收入及成本之分析如下：

	2012年 千港元	2011年 千港元
融資成本：		
須於5年內全數償還之銀行借貸利息	58	58
無須於5年內全數償還之銀行借貸利息	2,275	—
股東貸款之利息	146	497
融資租約之利息	230	40
短期貸款承諾費	—	370
其他借貸利息	13,290	7,620
可換股債券之利息(附註15)	3,026	10,858
	<u>19,025</u>	<u>19,443</u>
減：合資格資產資本化金額	<u>(13,308)</u>	<u>(17,910)</u>
融資成本總額	<u><u>5,717</u></u>	<u><u>1,533</u></u>
融資收入：		
短期銀行存款利息收入	(301)	(131)
外匯匯兌差額，淨額	(582)	(671)
融資收入總額	<u><u>(883)</u></u>	<u><u>(802)</u></u>
融資成本淨額	<u><u>4,834</u></u>	<u><u>731</u></u>

6 按性質分類之開支

	2012年 千港元	2011年 千港元
僱員福利支出(不包括董事酬金)		
工資及薪金	12,772	13,204
退休金成本—定額供款計劃及社會保障成本	666	573
	<u>13,438</u>	<u>13,777</u>
核數師酬金	1,828	1,680
折舊	4,089	2,985
確認為開支之存貨成本	32,369	19,450
撇銷存貨	-	939
有關樓宇之經營租約租金	5,710	5,469
產生租金收入之投資物業之直接經營開支	2,420	1,471
撥回貿易應收款項減值撥備	(79)	(813)
已收回定為不可收回之貿易應收款項	(161)	(78)
專業費用	5,068	2,897
出售物業、廠房及設備之虧損	130	56
其他	7,224	10,150
	<u>72,036</u>	<u>57,983</u>

7 所得稅(抵免)支出

已就年內於香港產生之估計應課稅溢利按16.5% (2011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。

	2012年 千港元	2011年 千港元
本集團：		
即期稅項—香港		
年內支出	7	826
過往年度撥備不足(超額撥備)	20	(61)
即期稅項—中國		
年內支出	3,468	2,650
過往年度超額撥備	(140)	-
	<u>3,355</u>	<u>3,415</u>
即期稅項總額	3,355	3,415
遞延稅項	(16,945)	7,092
	<u>(13,590)</u>	<u>10,507</u>
稅項(抵免)支出總額	<u>(13,590)</u>	<u>10,507</u>

8 股息

於截至2012年及2011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 本公司股權持有人應佔之每股(虧損)盈利

每股基本(虧損)盈利乃根據本公司股權持有人應佔之年度虧損17,422,000港元(2011年：溢利54,798,000港元)及年內已發行普通股之加權平均數588,907,000股(2011年(重列)：416,192,000股)計算。

為計算每股基本及攤薄(虧損)盈利，普通股之加權平均數已調整以計及本公司年內分別於2012年5月24日及2012年6月26日進行之股份合併及公開發售供股之影響。上個財政年度之每股(虧損)盈利已根據上述調整予以重列。

(a) 基本

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

	2012年 千港元	2011年 千港元 (重列)
本公司股權持有人應佔(虧損)溢利	(17,422)	54,798
已發行普通股加權平均數(千股)	<u>588,907</u>	<u>416,192</u>

(b) 攤薄

每股攤薄(虧損)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(損)利則予以調整以對銷利息支出(扣除稅項影響)。

	2012年 千港元	2011年 千港元 (重列)
盈利		
本公司股權持有人應佔(虧損)溢利	(17,422)	54,798
可換股債券之利息支出(扣除稅項)	—	—
	<u> </u>	<u> </u>
用於釐定每股攤薄盈利之(虧損)溢利	<u>(17,422)</u>	<u>54,798</u>
已發行普通股加權平均數(千股)	588,907	416,192
就以下作出調整：		
— 假設可換股債券已兌換(千股)	—	75,799
	<u> </u>	<u> </u>
用於計算每股攤薄盈利之普通股之加權平均數(千股)	<u>588,907</u>	<u>491,391</u>

由於假設可換股債券已兌換而產生之21,272,000股潛在普通股對所呈列之本報告期具有反攤薄影響，故於計算每股攤薄盈利時並無將該等股份計算在內。

於計算截至2011年12月31日止年度每股攤薄盈利時，已就年內尚未行使可換股債券之攤薄影響作出調整。

10 貿易應收款項

	2012年 千港元	2011年 千港元
貿易應收款項	12,883	7,968
減值撥備	(846)	(925)
	<u> </u>	<u> </u>
	<u>12,037</u>	<u>7,043</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為基準及扣除撥備後之賬齡分析如下：

	2012年 千港元	2011年 千港元
0至90日	7,211	4,076
91至180日	3,683	1,554
181至365日	525	685
1年以上	618	728
	<u>12,037</u>	<u>7,043</u>

11 其他應收款項、預付款項及已付按金

	附註	2012年 千港元	2011年 千港元
其他應收款項		495	210
預付款項	(i)	20,917	594
土地按金	(ii)	141,593	67,661
建築成本按金		48,443	12,351
其他		2,219	2,182
		<u>213,667</u>	<u>82,998</u>
於12月31日之賬面值		213,667	82,998
流動部分		<u>(157,899)</u>	<u>(81,212)</u>
		<u>55,768</u>	<u>1,786</u>
非流動部分		<u>55,768</u>	<u>1,786</u>

(i) 該結餘包括向一間中國之銀行之支付之預付利息金額20,548,000港元(2011年：無)。

(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。

12 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：

	2012年 千港元	2011年 千港元
0至90日	<u>6,418</u>	<u>8,618</u>

13 計息銀行及其他借貸

	實際 合約利率 %	到期日	2012年 千港元	2011年 千港元
流動				
銀行貸款				
— 有抵押(附註i)	3.75	按要求	1,430	1,613
其他借貸				
— 有抵押(附註ii)	15	2012年9月	—	45,600
其他借貸				
— 無抵押(附註iii)	15	2013年4月	<u>30,781</u>	<u>61,508</u>
			32,211	108,721
非流動				
銀行貸款—有抵押(附註iv)	8.30	2018年6月	<u>135,435</u>	—
			<u>167,646</u>	<u>108,721</u>
			2012年 千港元	2011年 千港元

分析：

銀行貸款須於下列期間償還：

1年內	1,430	1,613
1至2年	24,625	—
2至5年	<u>110,810</u>	—
	<u>136,865</u>	<u>1,613</u>

(i) 於2012年及2011年12月31日，本集團之現有銀行借貸以本集團賬面淨值782,000港元(2011年：809,000港元)之租賃土地及樓宇作抵押。

- (ii) 於2011年12月31日，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國際有限公司(「鵬豐」)之全部股權作抵押。鵬豐為成都中發黃河實業有限公司(「中國附屬公司」)之直接控股公司，而中國附屬公司持有本集團之投資物業。該等借貸於截至2012年12月31日止年度悉數償還。
- (iii) 於2012年12月31日，本集團之其他無抵押借貸將於2013年4月到期(2011年：於2012年4月到期)。
- (iv) 於2012年12月31日，本集團之非流動銀行借貸以本集團賬面淨值317,856,000港元之土地使用權作抵押。銀行借貸將於2018年6月到期。

14 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，餘下租期為四至五年。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	
	2012年 千港元	2011年 千港元	2012年 千港元	2011年 千港元
應付款項：				
1年內	1,375	1,246	1,189	1,034
1至2年	1,375	1,246	1,240	1,079
2至5年	2,575	3,530	2,470	3,319
最低融資租約付款總額	5,325	6,022	4,899	5,432
未來融資費用	(426)	(590)		
應付融資租約淨額總值 分類為流動負債之部分	4,899 (1,189)	5,432 (1,034)		
非流動部分	3,710	4,398		

15 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。根據可換股債券之條款及條件，可換股債券之換股價於股本重組完成後由初步換股價每股換股股份0.345港元調整為每股換股股份3.45港元，其後因2012年6月26日完成公開發售而調整為每股換股股份2.425港元。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。

(a) 已於2011年1月26日初次確認時確認之可換股債券乃計算如下：

	千港元
已發行可換股債券之面值	515,128
權益部分	(149,228)
負債部分	<u>365,900</u>

(b) 年內可換股債券負債部分之變動如下：

	2012年 千港元	2011年 千港元
於1月1日	39,304	-
初次確認之負債部分	-	365,900
可換股債券之轉換	-	(336,462)
利息支出(附註5)	3,026	10,858
應付利息	(260)	(992)
於12月31日	<u>42,070</u>	<u>39,304</u>

16 股東貸款

於2012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(2011年：14,640,000港元)為無抵押、按年利率1%(2011年：1%)計息及須於2013年4月30日(2011年：2012年4月)或之前償還(惟包含按要求償還條款)。

17 訴訟

於2012年7月9日，本公司之間接全資附屬公司中國附屬公司接獲傳票，成為由四川民族飯店(「原告」)發起的一宗民事訴訟案中的被告之一。原告稱中國中小企業投資有限公司、成都弘易地產有限責任公司及中國附屬公司(統稱「被告」)互相串通，通過於1995年、1997年及2003年簽訂之若干合約騙取原告於中國之土地使用權，該等土地使用權構成本集團投資物業之一部份。原告呈請四川省高級人民法院(「法院」)宣判所有該等合約無效，並向原告返還土地之土地使用權及賠償原告之損失及訴訟費用。董事已委聘一名外部中國律師以提供法律意見及處理該事宜。被告已於2012年9月20日出庭，而法院於該等財務報表獲批准日期仍未作出判決。鑒於律師之法律意見及所獲取之最新資料，管理層認為法律訴訟正在進行，當前階段無法評估此次事件之結果。管理層預期，是項訴訟之結果不會帶來任何重大負債，且不會對本集團截至2012年12月31日止年度之財政狀況或綜合財務報表構成重大影響。

18 報告期後事項

- (a) 於2013年2月28日，本公司已完成向本公司獨立股東(「股東」)以配售價每股配售股份0.415港元配售68,640,000股每股面值0.01港元之股份。
- (b) 於2013年3月1日，本公司與鄭先生訂立一份補充協議，以將結欠鄭先生之貸款之還款期限延長至2014年4月30日。
- (c) 於2013年3月15日，本公司全資附屬公司湖南九華國際新城開發建設有限公司(「湖南九華」)就一筆為數30,781,000港元之其他借貸與貸方訂立一份協議，以將其他無抵押借貸之還款期限延長至2014年4月15日。
- (d) 於2013年3月22日，本金總額52,000,000港元之可換股債券以換股價2.425港元轉換為本公司21,443,298股每股面值0.01港元之股份。

管理層討論及分析

財務摘要

截至2012年12月31日止年度，本集團營業額由去年的54,510,000港元下跌36.1%至約34,813,000港元。由於電影製作及菲林沖印業務之營業額不足以抵銷成本支出，故本集團錄得負毛利6,096,000港元(2011年：毛利26,933,000港元)。

於回顧年內，電影製作及發行與電影菲林沖印業務分別錄得營業額約13,475,000港元(2011年：16,279,000港元)及7,412,000港元(2011年：21,702,000港元)，佔總營業額的60.0%。同時，來自物業租務的營業額維持穩定，約為13,926,000港元(2011年：16,529,000港元)。

股東應佔虧損為17,422,000港元(2011年：溢利54,798,000港元)。每股基本虧損為2.96港仙(2011年(重列)：盈利13.17港仙)。董事局不建議就截至2012年12月31日止年度派付股息(2011年：無)。於2012年12月31日，手頭現金約為66,089,000港元(2011年：48,133,000港元)。

本集團之配售事項於2013年2月完成，其所得款項淨額約為28,000,000港元，用作一般營運資金。

股本重組及公開發售

於2012年2月，本集團建議進行股本重組及公開發售，透過按每股發售股份0.538港元的認購價向合資格股東發行約343,318,000股發售股份籌集約185,000,000港元(未扣除開支)。所得款項淨額約為180,000,000港元(經扣除開支)，將用於以下三個方面：(1)75,600,000港元用於償還於2012年9月到期的短期貸款，且已於2012年6月償還；(2)約95,000,000港元用作中國湖南省物業項目的建築及開發成本；及(3)餘下約9,400,000港元用作本集團的一般營運資金。股本重組及公開發售已於2012年5月23日舉行的本公司股東特別大會上經股東正式通過，且公開發售已於2012年6月26日完成。

業務回顧

本集團主要於中國從事物業發展及投資，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2012年12月31日止年度，物業發展及酒店業務錄得除稅前虧損4,590,000港元(2011年：虧損3,801,000港元)。

於2011年收購湖南九華的全部權益之後，本集團開始發展一幅總面積為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，計劃用作開發及興建「東方威尼斯」項目。該土地正在開發成為一間五星級酒店及低密度住宅單位。

酒店發展方面，本集團正在興建一間五星級酒店，內設392間客房，總樓面面積為78,468平方米。地基工程已經完成，預計將於2014年年底完成樓宇建設及進行酒店試營業。酒店擁有會議及娛樂設施，包括會議中心、餐飲服務及卡拉OK廳，料將為賓客提供全面的高端住宿體驗。

住宅發展分為兩期。第一期包括1,362個房屋和公寓的低密度住宅單位，總樓面面積為249,851平方米，將以湖南省的高收入階層為銷售對象。部分單位預期將於2013年年底前開始預售。預期將於2014年年底前完成樓宇建設，並交付住宅單位。另一方面，第二期的土地轉讓協議預期將於2013年上半年完成，屆時將開始制定有關項目的總體規劃。

本集團對物業發展項目仍持樂觀態度，且預期其將受惠於國家的城市化政策。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。政府致力將湘潭市打造為「千億區」，使其工業總產值達到人民幣3,500億元。隨著大型領先企業的不斷引進，有望形成一條可持續發展、繁榮且具競爭力的工業鏈。憑藉利好的國家政策支持、優越的地理環境及便利的交通網絡，該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。

物業租務

截至2012年12月31日止年度錄得物業租金收入13,926,000港元(2011年：16,529,000港元)，減少了15.7%，有賴中國成都的商用物業所帶來的貢獻，本集團於當中擁有100%權益。

本集團目前持有長期租賃且出租率近乎100%。尤其是，本集團分別與一間超市及一間卡拉OK營運商訂立自2012年6月起為期15年的租約。物業租賃業務不僅為本集團提供穩固收入及穩定的現金流入，同時還可節省未來數年投資物業的維護管理成本。

電影相關業務

電影製作

由嚴浩執導、郭富城及楊采妮領銜主演的電影《浮城》於2012年5月發行，但錄得虧損。

於報告期內，本集團已完成製作3D電影《大鬧天宮》。電影《葉問》的男主角甄子丹將與郭富城及周潤發一同擔任《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，現正於美利堅合眾國（「美國」）進行後期製作，以迎合國際市場偏好，預期將於2013年聖誕節推出。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，尤其是在急劇發展的中國電影市場。

電影菲林沖印

於本期間內，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。因此，本集團旗下電影菲林沖印業務的營業額減少65.8%至7,412,000港元（2011年：21,702,000港元），產生經營虧損6,176,000港元（2011年：經營溢利2,968,000港元）。為控制成本，本集團已於2012年9月完成搬遷至較小廠房。此外，由於菲林沖印已由數碼製作取代，本集團將縮小其菲林沖印業務規模，並購買機器以提高電影數碼技術。

前景

有賴2012年政府對中國物業市場實施的溫和監管政策，全國房地產開發投資錄得人民幣7.2萬億元，同比增長16.2%。中國物業市場可望於未來數年繼續繁榮興旺，並利好本集團物業投資的回報。

為加快推進中國的城市化，管理層相信，本集團之物業發展及投資存在良機。根據湖南省統計局發佈的統計數據，2012年湖南省房地產開發投資增長13.7%。本集團認為，由於湖南省湘潭市居民對住房需求甚殷，故於未來數年當地物業市場可望繼續興旺。本集團

將繼續緊握此機遇投資九華及其他二三線城市。本集團亦堅信，「東方威尼斯」項目的住宅單位銷售將創造巨額收入，而酒店業務將帶來穩定現金流入，勢必成為本集團一項標誌性投資項目。

展望未來，本集團亦將物色具有巨大發展潛力的物業發展項目，累積儲備土地。本集團將繼續致力於應對市場挑戰及機遇，以期為股東謀求最大利益。此外，甄選具發展潛力的投資，將可帶來穩定的現金流，保障集團財政狀況穩健。

股息

董事不建議就截至2012年12月31日止年度派付末期股息(2011年：無)。

流動資金及財務資源

於2012年12月31日，本集團的權益總額為1,228,520,000港元(2011年：1,094,971,000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0.187(2011年：0.154)。

流動資產淨值為591,067,000港元(2011年：424,439,000港元)及流動資產為678,863,000港元(2011年：585,455,000港元)。流動負債為87,796,000港元(2011年：161,016,000港元)，即流動比率(按流動資產除以流動負債計算)為7.73(2011年：3.64)。

於2012年12月31日，本集團的現金及銀行結餘為66,089,000港元(2011年：48,133,000港元)。

借貸及銀行信貸

於2012年12月31日，本集團的未償還借貸及可換股債券為229,255,000港元(2011年：168,097,000港元)。

對沖

於2012年12月31日，並無金融工具用作對沖(2011年：無)。

集團資產抵押

於2012年12月31日，本集團的借貸乃以賬面淨值為317,856,000港元(2011年：326,055,000港元)的本集團土地使用權權益、賬面淨值為782,000港元(2011年：809,000港元)的租賃土地及樓宇以及賬面淨值為6,724,000港元(2011年：7,714,000港元)的汽車作擔保。

重大訴訟

除附註17披露者外，本集團並無其他重大訴訟或仲裁。

僱員及薪酬政策

截至2012年12月31日止年度的員工成本為15,083,000港元(2011年：15,628,000港元)，減幅達3.5%。本集團於2012年年底僱用56名(2011年：90名)員工，當中19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。

資本開支

截至2012年12月31日止年度，本集團的資本開支為38,794,000港元(2011年：28,756,000港元)。

收購及出售附屬公司及聯營公司

年內本集團已訂立協議，以收購中國附屬公司餘下9.943%的權益，代價為30,000,000港元。

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

聯交所已對上市規則附錄14所載之企業管治常規守則(「舊守則」)作出多項修訂，而經修訂之企業管治守則(「新守則」)已於2012年4月1日全面生效。本公司已於2012年1月1日至2012年3月31日止期間遵守舊守則之所有適用守則條文，並於2012年4月1日至2012年12月31日止期間遵守新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羅兵咸永道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2012年12月31日止年度之綜合業績，並認為綜合業績已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
長和國際實業集團有限公司
主席
金磊

香港，2013年3月27日

於本公佈發表日期，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)、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。

* 僅供識別