



同心建設 成就未來



中期報告 2013



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

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	23
其他資料	26

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

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

中國工商銀行有限公司
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 Fulcrum Group (Bermuda) Limited
26 Burnaby Street
Hamilton HM11
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

長和國際實業集團有限公司(「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2013年6月30日止6個月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2013年6月30日止6個月

	附註	截至6月30日止6個月	
		2013年 千港元 (未經審核)	2012年 千港元 (未經審核)
收益	4	14,352	10,977
銷售成本		(3,270)	(7,567)
毛利		11,082	3,410
其他收入		1,192	10,205
電影製作減值虧損		-	(15,000)
行政支出		(17,219)	(15,242)
經營虧損	6	(4,945)	(16,627)
融資收入		305	359
融資成本	5	(853)	(5,491)
應佔聯營公司業績		(22)	(22)
除所得稅前虧損		(5,515)	(21,781)
所得稅支出	7	(2,636)	(2,103)
期內虧損		(8,151)	(23,884)
由下列應佔虧損：			
本公司股權持有人		(8,151)	(23,963)
非控股權益		-	79
總計		(8,151)	(23,884)
本公司股權持有人應佔每股虧損	9		(重列)
基本		(1.00)港仙	(4.67)港仙
攤薄		(1.00)港仙	(4.67)港仙

股息之詳情於簡明綜合財務報表附註8披露。

第9至22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2013年6月30日止6個月

	截至6月30日止6個月	
	2013年 千港元 (未經審核)	2012年 千港元 (未經審核)
期內虧損	(8,151)	(23,884)
其他全面收入：		
期後可重新分類至損益之項目		
海外業務換算產生之匯兌差額	30,847	1,521
期內全面收入／(虧損)總額	22,696	(22,363)
由下列應佔期內全面收入／(虧損)總額：		
本公司股權持有人	22,696	(22,442)
非控股權益	-	79
	22,696	(22,363)

第9至22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2013年6月30日

	附註	2013年 6月30日 千港元 (未經審核)	2012年 12月31日 千港元 (經審核)
非流動資產			
商譽		199,589	194,453
物業、廠房及設備		114,029	84,478
土地使用權		321,899	317,856
投資物業		361,430	352,130
於聯營公司之投資		65,958	65,980
預付款項及已付按金		84,638	55,768
電影版權		102	102
非流動資產總值		1,147,645	1,070,767
流動資產			
製作中電影		530	530
發展中物業		486,514	441,821
存貨		284	474
貿易應收款項	10	12,087	12,037
其他應收款項、預付款項及已付按金		236,608	157,899
可退回稅項		13	13
現金及現金等值項目		169,815	66,089
流動資產總值		905,851	678,863
流動負債			
貿易應付款項	11	10,584	6,418
其他應付款項、應計費用及已收按金		23,880	27,223
計息銀行及其他借貸	12	32,930	32,211
融資租約承擔		1,214	1,189
股東貸款	14	-	14,640
應付稅項		8,762	6,115
流動負債總額		77,370	87,796
流動資產淨值		828,481	591,067
資產總值減流動負債		1,976,126	1,661,834

簡明綜合財務狀況表 (續)

於2013年6月30日

	附註	2013年 6月30日 千港元 (未經審核)	2012年 12月31日 千港元 (經審核)
非流動負債			
可換股債券	13	19,874	42,070
已收按金		2,946	3,055
遞延所得稅負債		255,795	249,044
計息銀行借貸	12	176,924	135,435
融資租約承擔		3,097	3,710
非流動負債總額		458,636	433,314
資產淨值		1,517,490	1,228,520
權益			
本公司股權持有人應佔權益			
已發行股本	15	11,116	6,866
儲備		1,506,374	1,221,654
權益總額		1,517,490	1,228,520

第9至22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2013年6月30日止6個月(未經審核)

	本公司股權持有人應佔							非控股權益 千港元	總計 千港元	
	已發行股本 千港元	股份溢價 千港元	繳入盈餘 千港元	可換股債券 權益部份 千港元	匯兌儲備 千港元	特殊儲備*** 千港元	保留溢利 千港元			
於2013年1月1日之結餘	6,866	523,467	459,047	15,064	51,503	17,926	154,647	1,228,520	-	1,228,520
海外業務換算產生之匯兌差額	-	-	-	-	30,847	-	-	30,847	-	30,847
期內虧損	-	-	-	-	-	-	(8,151)	(8,151)	-	(8,151)
期內全面收入總額	-	-	-	-	30,847	-	(8,151)	22,696	-	22,696
發行可換股債券	-	-	-	155,794	-	-	-	155,794	-	155,794
發行股份(附註15)	4,250	226,261	-	(119,584)	-	-	-	110,927	-	110,927
股份發行開支	-	(447)	-	-	-	-	-	(447)	-	(447)
於2013年6月30日之結餘	11,116	749,281*	459,047*	51,274*	82,350*	17,926*	146,496*	1,517,490	-	1,517,490
於2012年1月1日之結餘	343,318	347,213	119,162	15,064	50,298	17,926	171,563	1,064,544	30,427	1,094,971
海外業務換算產生之匯兌差額	-	-	-	-	1,521	-	-	1,521	-	1,521
期內虧損	-	-	-	-	-	-	(23,963)	(23,963)	79	(23,884)
期內全面收入總額	-	-	-	-	1,521	-	(23,963)	(22,442)	79	(22,363)
股本重組	(339,885)	-	339,885**	-	-	-	-	-	-	-
發行股份(附註15)	3,433	181,272	-	-	-	-	-	184,705	-	184,705
股份發行開支	-	(5,019)	-	-	-	-	-	(5,019)	-	(5,019)
收購非控股權益	-	-	-	-	-	-	506	506	(30,506)	(30,000)
於2012年6月30日之結餘	6,866	523,466*	459,047*	15,064*	51,819*	17,926*	148,106*	1,222,294	-	1,222,294

* 該等儲備包括計入簡明綜合財務狀況表之綜合儲備1,506,374,000港元(2012年6月30日: 1,215,428,000港元)。

** 本集團之繳入盈餘乃來自本公司於2012年5月24日進行之股本重組(附註15(b))。

*** 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22頁之附註為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2013年6月30日止6個月

	截至6月30日止6個月	
	2013年 千港元 (未經審核)	2012年 千港元 (未經審核)
下列活動所得(所用)之現金流量淨額：		
經營業務	(136,487)	(7,464)
投資活動	(24,012)	(32,231)
融資活動	265,094	128,535
現金及現金等值項目之增加淨額	104,595	88,840
期初之現金及現金等值項目	66,089	48,133
外匯匯率變動之影響，淨額	(869)	775
期末之現金及現金等值項目	169,815	137,748
現金及現金等值項目結餘分析		
於簡明綜合財務狀況表內列賬之		
現金及現金等值項目	169,815	137,748

第9至22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

長和國際實業集團有限公司(「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。本公司之總辦事處及香港主要營業地點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。

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

該等截至2013年6月30日止6個月之簡明綜合中期財務報表已根據聯交所證券上市規則附錄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(「香港會計準則」)第34號「中期財務報告」編製。本簡明綜合中期財務報表應與截至2012年12月31日止年度之年度財務報表一併閱讀，其已根據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製。

3 主要會計政策

該等簡明綜合財務報表乃根據歷史成本法編製，惟一項投資物業按公平值計量。

除中期所得稅按照預期年度盈利總額適用的稅率累計外，所採納之會計政策與截至2012年12月31日止年度之年度財務報表所採納者(如該等年度財務報表所述)貫徹一致。

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2012年12月31日止年度之年度財務報表所使用者一致。

(a) 於2013年1月1日開始之期間首次強制採納之新訂準則及對準則之修訂：

香港會計準則第1號之修訂	呈列其他全面收入之項目*
香港會計準則第19號(2011年修訂)	僱員福利
香港會計準則第27號(2011年修訂)	獨立財務報表
香港會計準則第28號(2011年修訂)	於聯營公司及合營企業之投資
香港財務報告準則第1號之修訂	政府貸款
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
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
香港財務報告準則第13號	公平值計量
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
年度改進項目	2009年至2011年週期之年度改進

除規定之額外披露外，採納此等經修訂準則對此等未經審核簡明綜合財務報表並無重大財務影響。

* 自2012年7月1日開始之年度期間生效，其他準則則自2013年1月1日開始之期間生效。

(b) 於2013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及對準則之修訂：

香港會計準則第32號之修訂	呈列－抵銷金融資產及金融負債 ¹
香港財務報告準則第7號及 香港財務報告準則第9號之修訂	強制生效日期及交易披露 ²
香港財務報告準則第9號	金融工具 ²

¹ 於2014年1月1日開始之年度期間生效

² 於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2013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及對新訂準則之修訂之影響，惟現階段尚未能確定該等新訂準則及對準則之修訂會否對其營運業績及財務狀況造成重大影響。

簡明綜合財務報表附註(續)

4 收益及分部資料

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。本集團依據該等業務單位呈報其分部資料。有關該等業務單位收益及業績之分部資料呈列如下。

截至2013年6月30日止6個月(未經審核)

	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	總計 千港元
分部收益：					
外部收益	10,450	2,700	1,202	–	14,352
分部業績	8,702	(4,308)	(1,973)	(3,176)	(755)
未分配公司支出					(4,212)
融資收入					305
融資成本					(853)
除所得稅前虧損					(5,515)
所得稅支出					(2,636)
期內虧損					(8,151)

簡明綜合財務報表附註(續)

4 收益及分部資料(續)

截至2012年6月30日止6個月(未經審核)

	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	4,065	1,663	5,249	-	-	10,977
分部間收益	-	-	123	-	(123)	-
收益總計	4,065	1,663	5,372	-	(123)	10,977
分部業績	9,188	(20,511)	(1,680)	(2,121)	(123)	(15,247)
未分配其他收入						1,000
未分配公司支出						(2,402)
融資收入						359
融資成本						(5,491)
除所得稅前虧損						(21,781)
所得稅支出						(2,103)
期內虧損						(23,884)

簡明綜合財務報表附註(續)

4 收益及分部資料(續)

下表呈列本集團之可呈報分部於2013年6月30日及2012年12月31日之分部資產：

於2013年6月30日(未經審核)

	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	總計 千港元
分部資產	371,204	74,024	4,327	1,428,803	1,878,358
未分配公司資產					175,138
資產總值					2,053,496

於2012年12月31日(經審核)

	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	總計 千港元
分部資產	359,748	74,550	5,534	1,237,400	1,822,028
未分配公司資產					72,398
資產總值					1,749,630

5 融資成本

	截至6月30日止6個月	
	2013年 千港元 (未經審核)	2012年 千港元 (未經審核)
須於5年內全數償還之銀行及其他借貸利息	6,540	9,910
可換股債券之利息	1,463	1,504
股東貸款之利息	48	73
融資租約之利息	100	118
減：合資格資產資本化金額	(7,298)	(6,114)
融資成本總額	853	5,491

簡明綜合財務報表附註(續)

6 經營虧損

本集團之經營虧損已扣除下列各項：

	截至6月30日止6個月	
	2013年 千港元 (未經審核)	2012年 千港元 (未經審核)
核數師酬金	982	825
確認為開支之存貨成本*	381	3,637
已收回定為不可收回之貿易應收款項	(30)	-
撥回貿易應收款項減值	-	(1,025)
就終止租賃協議已收取之補償淨額	-	(7,219)
經營租約下之最低租約付款	2,991	2,842
折舊	1,884	2,003
專業費用	3,114	1,700
電影製作之減值虧損**	-	15,000
出售物業、廠房及設備之收益	85	-

* 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。

** 減值虧損15,000,000港元與電影《浮城》製作成本之撇減有關，可收回金額按公平值減銷售成本計算。

7 所得稅支出

香港利得稅於期內乃根據於香港產生之估計應課稅溢利以稅率16.5% (2012年：16.5%) 計提撥備。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。

	截至6月30日止6個月	
	2013年 千港元 (未經審核)	2012年 千港元 (未經審核)
本集團：		
本期－香港	-	(1)
本期－中國	2,466	2,716
遞延	170	(612)
期內稅項支出總額	2,636	2,103

簡明綜合財務報表附註(續)

8 股息

期內並無派付或建議派付股息，且自報告期末以來，亦無建議派付任何股息(2012年：無)。

9 本公司股權持有人應佔每股虧損

每股基本虧損之金額乃根據本公司股權持有人應佔期內虧損8,151,000港元(2012年：23,963,000港元)及期內已發行普通股之加權平均數814,657,000股(2012年(重列)：512,832,000股)計算。

為計算每股基本及攤薄虧損，本期間普通股之加權平均數已調整以計及本公司於2013年2月28日進行之股份配售所產生之影響。上個財政期間之每股虧損已根據上述調整予以重列。

於計算截至2013年6月30日止期間之每股攤薄虧損時，本公司股權持有人應佔虧損淨額已調整以對銷可換股債券所產生之利息支出(扣除稅項)。由於未行使之可換股債券之攤薄影響具有反攤薄效應，故並無就計算截至2013年及2012年6月30日止期間之每股攤薄虧損作出調整。

10 貿易應收款項

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：

	於2013年 6月30日 千港元 (未經審核)	於2012年 12月31日 千港元 (經審核)
0至90日	5,564	7,211
91至180日	1,423	3,683
181至365日	4,686	525
1年以上	414	618
	12,087	12,037

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。

簡明綜合財務報表附註(續)

11 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2013年 6月30日 千港元 (未經審核)	於2012年 12月31日 千港元 (經審核)
0至90日	10,584	6,418

12 計息銀行及其他借貸

	實際利率(%)	到期日	於2013年 6月30日 千港元 (未經審核)	於2012年 12月31日 千港元 (經審核)
流動				
銀行貸款－已抵押(附註i)	3.75	按要求	1,336	1,430
其他借貸－無抵押	15	2014年4月	31,594	30,781
			32,930	32,211
非流動				
銀行貸款－已抵押(附註ii)	8.30	2018年6月	176,924	135,435
			209,854	167,646

- (i) 於2013年6月30日及2012年12月31日，本集團之流動銀行借貸以本集團賬面淨值768,000港元(2012年：782,000港元)之租賃土地及樓宇作抵押。
- (ii) 於2013年6月30日及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321,899,000港元(2012年：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。

簡明綜合財務報表附註(續)

13 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。於截至2013年6月30日止期間內，52,000,000港元之剩餘本金額獲悉數轉換為21,443,298股普通股。

於2013年5月24日，本公司發行本金總額為214,640,110港元及零息率之可換股債券。債券持有人可選擇自債券發行日期起至2018年5月24日(包括該日)止期間，隨時按初步換股價0.43港元將有關債券轉換為每股面值0.01港元之繳足普通股。任何未獲轉換之可換股債券將於2018年5月24日以其本金額之面值予以贖回。於截至2013年6月30日止期間內，144,000,000港元之本金額獲轉換為334,883,720股普通股。

(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	<u>(149,228)</u>
負債部分	<u>365,900</u>

(b) 已於2013年5月24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	214,640
權益部分	<u>(155,795)</u>
負債部分	<u>58,845</u>

簡明綜合財務報表附註(續)

13 可換股債券(續)

(c) 期內／年內可換股債券負債部分之變動如下：

	截至2013年 6月30日 止6個月 千港元 (未經審核)	截至2012年 12月31日 止年度 千港元 (經審核)
於1月1日	42,070	39,304
初次確認之負債部分	58,845	—
可換股債券之轉換	(82,440)	—
利息支出	1,463	3,026
應付利息	(64)	(260)
於2013年6月30日／2012年12月31日	19,874	42,070

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%至29.539%(2012年12月31日：7.698%)計算。

於2013年6月30日，可換股債券負債部分之公平值為19,874,000港元(2012年12月31日：35,666,000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)之市價計算。

14 股東貸款

於2013年6月30日，本集團並無來自本集團控股股東鄭強輝先生(「鄭先生」)之貸款結餘。於2012年12月31日，本集團來自鄭先生之未償還貸款14,640,000港元為無抵押、按年利率1%計息及須於2013年4月或之前償還(惟包含按要求償還條款)。未償還之結餘於期內已悉數結算。

15 股本

	於2013年 6月30日 千港元 (未經審核)	於2012年 12月31日 千港元 (經審核)
法定股本：		
100,000,000,000股(2012年：100,000,000,000股) 每股面值0.01港元之普通股(2012年：0.01港元)	1,000,000	1,000,000
已發行及繳足股本：		
1,111,604,000股(2012年：686,637,000股) 每股面值0.01港元之普通股(2012年：0.01港元)	11,116	6,866

簡明綜合財務報表附註(續)

15 股本(續)

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：

	附註	股份數目	金額 千港元
於2012年1月1日		3,433,184,000	343,318
股份合併	(a)	(3,089,865,000)	–
股本重組	(b)	–	(339,885)
公開發售	(c)	343,318,000	3,433
2012年12月31日及2013年1月1日		686,637,000	6,866
股份配售	(d)	68,640,000	687
發行股份	(e)	356,327,000	3,563
於2013年6月30日		1,111,604,000	11,116

- (a) 於2012年5月24日，本公司股本中每十股每股面值0.1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1.0港元之合併股份。
- (b) 於2012年5月24日，本公司藉註銷每股合併股份之繳足股本0.99港元削減已發行股本，使所有已發行股份面值由每股1.0港元削減至每股0.01港元，而本公司股本則削減約339,885,000港元，且產生之進賬款項已轉撥至本公司之繳入盈餘。
- (c) 於2012年6月26日，本公司藉發行約343,318,000股股份(「發售股份」)完成公開發售，基準為每持有一股現有股份可獲配售一股發售股份，認購價為每股發售股份0.538港元，並因而產生現金代價約184,705,000港元，其中3,433,000港元已計入股本，餘額181,272,000港元已計入股份溢價。
- (d) 於2013年2月28日，本公司藉發行68,640,000股每股面值0.01港元之股份(「配售股份」)完成股份配售，配售價為每股配售股份0.415港元。
- (e) 於2013年3月22日，本金額52,000,000港元之可換股債券已按每股2.425港元轉換為21,443,000股每股面值0.01港元之普通股。於2013年5月30日，本金額144,000,000港元之可換股債券已按每股0.43港元轉換為334,884,000股每股面值0.01港元之普通股。

簡明綜合財務報表附註(續)

16 承擔

(a) 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，經磋商之租期介乎2至15年。租約條款一般亦要求租戶支付抵押金並根據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：

	於2013年 6月30日 千港元 (未經審核)	於2012年 12月31日 千港元 (經審核)
1年內	19,557	20,433
2至5年	80,972	79,221
5年以上	191,043	196,156
	291,572	295,810

(ii) 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，經磋商之物業租期介乎2至3年。

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：

	於2013年 6月30日 千港元 (未經審核)	於2012年 12月31日 千港元 (經審核)
1年內	6,057	6,071
2至5年	9,318	12,278
	15,375	18,349

簡明綜合財務報表附註(續)

16 承擔(續)

(b) 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2013年 6月30日 千港元 (未經審核)	於2012年 12月31日 千港元 (經審核)
已訂約但未撥備：		
物業及酒店發展	395,247	484,073
給予聯營公司之貸款	5,923	5,923
	401,170	489,996
已授權但未訂約：		
物業及酒店發展	1,224,840	1,426,893
	1,626,010	1,916,889

17 訴訟

於2012年7月9日，本公司之間接全資附屬公司成都中發黃河實業有限公司(「成都中發」)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成都中發(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若干土地使用權，該等土地使用權構成本集團投資物業之一部分。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2013年6月30日止期間之財政狀況或綜合財務報表構成重大影響。

簡明綜合財務報表附註(續)

18 有關連人士交易

(i) 有關連人士交易及關連交易

除該等簡明綜合財務報表於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：

- (a) 已就於期內授予本集團之貸款向鄭先生支付利息48,000港元(2012年：73,000港元)。
- (b) 已向本公司聯營公司才俊電影有限公司收取會計服務費60,000港元(2012年：60,000港元)。
- (c) 向本公司於2012年6月26日所進行公開發售之包銷商鄭先生支付包銷佣金零港元(2012年：2,367,000港元)。

(ii) 主要管理人員薪酬

期內董事之酬金為短期福利1,074,000港元(2012年：936,000港元)，乃參照市況、個人責任及表現釐定。

19 批准簡明綜合財務報表

董事局於2013年8月29日批准及授權刊發該等簡明綜合財務報表。

管理層討論及分析

截至2013年6月30日止6個月(回顧期間)，本集團繼續專注於中國的物業和酒店相關發展及投資業務，同時維持電影製作及相關業務。

財務摘要

截至2013年6月30日止6個月，本集團錄得營業額約14,352,000港元(2012年：10,977,000港元)，增加30.7%。由於物業租金收入貢獻增加，毛利由3,410,000港元增至11,082,000港元。

於回顧期間，物業租金收入維持穩定，為總營業額貢獻約10,450,000港元(2012年：4,065,000港元)，而電影製作及電影菲林沖印業務佔總營業額的27.2%，分別約為2,700,000港元(2012年：1,663,000港元)及1,202,000港元(2012年：5,249,000港元)。

股東應佔虧損為8,151,000港元(2012年：虧損23,963,000港元)。每股基本虧損為1.00港仙(2012年(重列)：虧損4.67港仙)。董事局不建議就截至2013年6月30日止期間派付股息(2012年：無)。於2013年6月30日，手頭現金約為169,815,000港元(2012年：66,089,000港元)。

繼本集團進行融資後，目前本集團擁有更充足資金以發展手頭項目，並準備就緒推行其發展藍圖。本集團透過配售籌集所得款項淨額約28,000,000港元作為營運資金，有關配售事項已於2013年2月完成。該等68,640,000股配售股份相當於本公司於緊接完成配售事項前全部已發行股本686,636,798股股份的約10.00%及經配售擴大後已發行股本755,276,798股股份的約9.09%。

另一方面，於2013年5月本集團完成發行本金額214,640,110港元的可換股債券。有關發行事項已於2013年5月完成，本集團藉此籌集所得款項淨額約200,000,000港元，當中人民幣100,000,000元用作本集團湘潭附屬公司湖南九華國際新城開發建設有限公司(「湖南九華」)的額外資金，其餘所得款項則擬用於進一步累積儲備土地及用作營運資金。假設可換股債券按初步換股價0.43港元獲悉數轉換，可換股債券將轉換為約499,163,046股股份，相當於本集團當時已發行股本的約64.27%及本集團經轉換擴大後已發行股本的約39.12%。

業務回顧

本集團主要於中國從事物業和酒店相關發展及投資，以及電影製作及相關業務。

物業發展及投資業務

物業發展

極大受惠於國家的城市化政策及中國不斷發展的物業市場，本集團看好物業市場長期前景，並物色時機於日後進軍酒店相關業務。

目前，本集團正將位於中國湖南省湘潭九華經濟區一幅佔地325,989平方米的土地開發成為一間五星級酒店及低密度住宅單位，該項目名為「東方威尼斯」。

五星級酒店內設約392間客房，總樓面面積約為79,000平方米。地基工程已經完成，預計將於2014年年底開始試業。酒店將設有會議及娛樂設施，為賓客提供獨一無二的住宿體驗。

住宅發展分為兩期。第一期項目將以湖南省的高收入階層為銷售對象。物業預期將於2014年年中開始預售。

物業租務

於回顧期間，物業租務業務錄得稅前溢利8,702,000港元(2012年：9,188,000港元)，減少5.3%，有賴中國成都的商用物業所帶來的貢獻。本集團擁有該物業的100%股權。

本集團持有長期租賃且出租率達100%。物業租務業務收入穩定，為本集團提供現金流入，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

於回顧期間，本集團於2012年製作的3D電影《大鬧天宮》現正於美國進行後期製作，以搶佔國際電影市場。該影片預期將於2013年聖誕節推出。

電影菲林沖印

截至2013年6月30日止6個月，本集團進一步縮小電影菲林沖印業務規模。此外，由於電影業實現數碼化製作，電影菲林沖印業務的營業額由5,429,000港元減少至約1,202,000港元。為迎合電影業重整，本集團購置數碼設備，籌備進軍數碼化業務。目前，數碼電影菲林沖印業務正處於試業階段。

前景

近年來，中國物業市場增長迅猛。根據國家統計局的資料，2013年上半年中國房地產投資總額達人民幣3.68萬億元，較2012年同期增長20.3%。中國物業市場的發展利好本集團物業投資業務，有望帶來可觀收入。

隨著中國加快推進城市化，本集團相信物業發展(尤其是九華地區)將存在商機。此外，當地政府致力將湘潭打造為「千億區」，使其工業總產值達到人民幣3,500億元。隨著多家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。本集團將透過投資「東方威尼斯」項目，繼續緊握一切潛在商機，此外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。

展望未來，本集團將物色具有巨大發展潛力的物業發展項目，積極應對市場機遇，累積儲備土地。本集團將致力為股東謀求最大利益，維持穩定現金流，保障集團財政狀況穩健。

流動資金及財務資源

於2013年6月30日，本集團之流動資產淨值為828,481,000港元(2012年12月31日：591,067,000港元)、流動資產為905,851,000港元(2012年12月31日：678,863,000港元)及流動負債為77,370,000港元(2012年12月31日：87,796,000港元)，即流動比率為11.7(2012年12月31日：7.7)。於2013年6月30日，本集團之現金及銀行結餘為169,815,000港元(2012年12月31日：66,089,000港元)。

資本架構

於2013年6月30日，本集團權益總額為1,517,490,000港元(2012年12月31日：1,228,520,000港元)。

借貸及銀行信貸以及集團資產抵押

於2013年6月30日，本集團之未償還借貸及可換股債券為234,039,000港元(2012年12月31日：229,255,000港元)。本集團之借貸乃以本集團於賬面淨值為321,899,000港元(2012年：317,856,000港元)之土地使用權、賬面淨值為768,000港元(2012年：782,000港元)之租賃土地及樓宇以及賬面淨值為5,855,000港元(2012年：6,724,000港元)之汽車之權益作抵押。於2013年6月30日，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0.154(2012年12月31日：0.187)。

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16及17所披露者外，據本集團所知，概無其他資本承擔或或然負債。

僱員及薪酬政策

本期間之員工成本為7,180,000港元(2012年：7,422,000港元)，減幅達3.3%。本集團於2013年6月30日僱用56名(2012年：83名)員工，當中18名(2012年：46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。

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2013年6月30日，概無本公司董事及行政總裁於本公司及其相聯法團(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及短倉)，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。

主要股東於本公司股份及相關股份中之權益及短倉

於2013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：

姓名／名稱	身份	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(「鄭先生」)	受控法團權益	766,016,300	68.91%
	受控法團權益	55,813,953	5.02%
	受控法團權益	55,813,953	5.02%
	受控法團權益(附註1)	52,651,418	4.74%
		930,295,624	83.69%
Full Dragon Group Limited (「FDGL」)	實益擁有人(附註2)	766,016,300	68.91%
Alpha Harbour Limited (「AHL」)	實益擁有人(附註3)	55,813,953	5.02%
Classic Excel Investments Limited(「CEIL」)	實益擁有人(附註4)	55,813,953	5.02%

附註：

- 於2013年5月24日，本公司發行本金總額為214,640,110港元於2018年5月24日到期之零息可換股債券，初步換股價為每股本公司換股股份(「換股股份」) 0.43港元。鄭先生實益持有之930,295,624股股份包括以下之和：1) FDGL持有之766,016,300股已發行普通股；2) AHL持有之55,813,953股換股股份；3) CEIL持有之55,813,953股換股股份；及4) Digital Skyline Limited(「DSL」)持有之52,651,418股換股股份。根據證券及期貨條例，鄭先生作為FDGL、AHL、CEIL及DSL全部已發行股本之實益擁有人，被視為於FDGL、AHL、CEIL及DSL持有之合共930,295,624股股份中擁有權益。
- FDGL為於英屬處女群島(「英屬處女群島」)註冊成立之公司。
- AHL持有面值24,000,000港元之可換股債券，該等債券附帶權利以每股本公司換股股份0.43港元之換股價認購55,813,953股股份。AHL為於英屬處女群島註冊成立之公司。
- CEIL為於英屬處女群島註冊成立之公司，其持有面值24,000,000港元之可換股債券，該等債券附帶權利以每股本公司換股股份0.43港元之換股價認購55,813,953股股份。
- DSL亦持有面值22,640,110港元之可換股債券，該等債券附帶權利以每股本公司換股股份0.43港元之換股價認購52,651,418股股份。DSL為於英屬處女群島註冊成立之公司。

除上文所披露者外，本公司並無獲通知於2013年6月30日於本公司之已發行股本中有任何其他權益或短倉。

企業管治

於回顧期內，本公司於2013年1月1日至2013年6月30日期間一直遵守上市規則附錄14所載之企業管治守則及企業管治報告(「守則」)之守則條文。

根據守則之守則條文第F.1.1條，本公司委聘陳春發先生為其公司秘書。陳先生為執業律師，在履行其作為本公司公司秘書之職責時，彼向董事局呈報，並與本公司行政總裁聯繫。

上市發行人董事進行證券交易的標準守則

截至2013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2013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2013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

於本報告日期，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。

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，2013年8月29日