

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2013年12月31日止年度

全年業績

長和國際實業集團有限公司(「本公司」)之董事(「董事」)局(「董事局」)宣佈，本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2013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2013年12月31日止年度

	附註	2013年 千港元	2012年 千港元
收益	4	26,801	34,813
銷售成本	6	(7,662)	(40,909)
毛利(損)		19,139	(6,096)
其他收入	4	1,132	11,182
投資物業之公平值虧損		(18,809)	—
行政支出	6	(81,866)	(31,127)
經營虧損		(80,404)	(26,041)
融資收入	5	640	883
融資成本	5	(285)	(5,717)
享有按權益入賬的投資的虧損份額		(16)	(58)
除所得稅前虧損		(80,065)	(30,933)
所得稅抵免	7	14,489	13,590
年度虧損		(65,576)	(17,343)

	附註	2013年 千港元	2012年 千港元
由下列應佔虧損：			
本公司股權持有人	9	(65,576)	(17,422)
非控股權益		—	79
		<u>(65,576)</u>	<u>(17,343)</u>
		2013年	2012年
本公司股權持有人應佔每股虧損	9		
基本		<u>(6.84)港仙</u>	<u>(2.96)港仙</u>
攤薄		<u>(6.84)港仙</u>	<u>(2.96)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2013年12月31日止年度

	2013年 千港元	2012年 千港元
年度虧損	<u>(65,576)</u>	<u>(17,343)</u>
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	<u>30,484</u>	<u>1,205</u>
年度其他全面虧損，扣除稅項	<u>30,484</u>	<u>1,205</u>
年度全面虧損總額	<u>(35,092)</u>	<u>(16,138)</u>
由下列應佔：		
本公司股權持有人	(35,092)	(16,217)
非控股權益	<u>-</u>	<u>79</u>
年度全面虧損總額	<u>(35,092)</u>	<u>(16,138)</u>

綜合財務狀況表

於2013年12月31日

	附註	2013年 千港元	2012年 千港元
資產			
非流動資產			
商譽		199,589	194,453
物業、廠房及設備		227,432	84,478
土地使用權		317,548	317,856
投資物業		342,474	352,130
按權益法入賬的投資		69,988	65,980
預付款項及已付按金	11	63,341	55,768
電影版權		102	102
遞延所得稅資產		86	—
非流動資產總值		1,220,560	1,070,767
流動資產			
製作中電影		—	530
發展中物業		1,003,211	441,821
存貨		5	474
貿易應收款項	10	8,137	12,037
其他應收款項、預付款項及已付按金	11	107,485	157,899
可退回稅項		69	13
現金及現金等價物		163,161	66,089
流動資產總值		1,282,068	678,863
負債			
流動負債			
貿易和土地應付款項	12	345,322	6,418
其他應付款項、應計費用及已收按金		25,418	27,223
計息銀行及其他借貸	13	58,109	32,211
融資租約承擔	14	1,241	1,189
股東貸款	16	—	14,640
應付稅項		36	6,115
流動負債總額		430,126	87,796
流動資產淨值		851,942	591,067
資產總值減流動負債		2,072,502	1,661,834

	附註	2013年 千港元	2012年 千港元
非流動負債			
可換股債券	15	22,620	42,070
已收按金		3,199	3,055
遞延所得稅負債		247,412	249,044
計息銀行借貸	13	290,661	135,435
融資租約承擔	14	2,470	3,710
		<u>566,362</u>	<u>433,314</u>
非流動負債總額		566,362	433,314
資產淨值			
		<u>1,506,140</u>	<u>1,228,520</u>
權益			
本公司股權持有人應佔權益			
已發行股本		11,116	6,866
股本溢價		749,281	523,467
繳入盈餘		459,047	459,047
可換股債券之權益部分		51,274	15,064
其他儲備		146,351	69,429
保留溢利		89,071	154,647
		<u>1,506,140</u>	<u>1,228,520</u>
權益總額		1,506,140	1,228,520

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，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。

於2013年12月31日，本集團的流動負債總額中包括來自銀行及其他機構的尚未償還借貸430,126,000港元，須於未來十二個月內到期償還。在同一天，本集團有現金及現金等價物約163,161,000港元。此外，於截至2013年12月31日止年度，本集團錄得除稅前虧損80,065,000港元。

管理層已製定現金流預測，涵蓋結算日期起計十二個月期間。本公司董事已審閱本集團之現金流預測，在計及以下措施及規劃後認為，本集團將備有充裕營運資金，足以撥付其於財務狀況表之日期起計未來十二個月期間的到期應付財務責任：

- (i) 於2014年3月5日，本公司已完成向獨立人士以配售價每股配售股份0.56港元配售214,200,000股每股面值0.01港元的普通股，產生配售所得款項淨額120,000,000港元。
- (ii) 於2014年3月11日，本公司附屬公司與一家中國銀行訂立價值250,000,000元人民幣之信託貸款協議，該貸款按市場利率計息，有效期為自提取日期起計一年。

董事密切監控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及向銀行及其他機構取得額外融資額。經計及上文所述連同預計來自經營業務之現金流，董事認為，本集團將備有充裕營運資金，足以撥付其於財務報表日期起計未來十二個月期間的到期應付財務責任。故此，董事信納按持續經營基準編撰綜合財務報表實為適宜。

(a) 於2013年1月1日開始之期間首次強制採納之新訂準則以及準則修訂本

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)	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年報告週期之年度改進

採納該等新訂準則以及準則修訂本對此等綜合財務報表並無重大影響，惟下述影響除外。

香港會計準則第1號之修訂「呈列其他全面收入之項目」之主要變動為規定實體將在「其他綜合收入」中呈列之項目，按此等項目其後是否有機會重新分類至損益(重新分類調整)而組合起來。本集團在綜合全面收入報表內將「海外業務換算產生之匯兌差額」歸類至「可重新分類至損益之項目」下。

香港財務報告準則第12號「其他實體之權益披露」，包括對其他實體所有形式之權益的披露規定，包括共同安排、聯營、結構性實體及其他資產負債表外工具。採用該項準則對本集團概無影響，惟引入若干新披露事項。

香港財務報告準則第13號「公平值計量」，旨在透過提供一個公平值的清晰定義及作為各項香港財務報告準則就公平值計量與披露規定之單一來源，以改善一致性並減低複雜性。此項規定並無擴大公平值會計法之使用，惟提供指引說明當香港財務報告準則內有其他準則已規定或准許時，應如何應用此項準則。本集團已採用該項準則，從而須對公平值計量作出額外披露。採用該項準則對本集團之業務及財務狀況概無重大影響，惟引入若干新披露事項。

香港會計準則36「非金融資產之可收回金額披露」之修訂針對非金融資產之可收回金額披露。此修訂取消對現金產生單位（「現金產生單位」）可收回金額之若干披露規定。有關披露規定過往透過頒佈香港財務報告準則13而包含於香港會計準則36。該修訂對本集團而言並非強制性，直至2014年1月1日為止。然而，本集團決定提早於2013年1月1日採納該修訂。

香港財務報告準則7「披露－抵銷金融資產及金融負債」之修訂與抵銷資產及負債有關。該等修訂規定新披露要求，著重於在綜合資產負債表中被抵銷之已確認財務資產及負債，以及受總互抵協定或類似協定約束（無論其是否被抵銷）之已確認財務資產及負債的量化資料。本集團已採納此項修訂並引入新披露事項。

概無其他新訂準則或準則修訂本於2013年1月1日或之後開始之財政年度首次生效且預期對本集團具有重大影響。

(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、修訂及詮釋：

香港會計準則第19號(2011年修訂)	定額福利計劃：僱員供款 ²
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10號、	投資實體綜合入賬 ¹
香港財務報告準則第12號及	
香港會計準則第27號之修訂	
香港財務報告準則第9號及	香港財務報告準則第9號之強制性生效日期
香港財務報告準則第7號之修訂	及過渡性披露 ³
香港會計準則第36號之修訂	非金融資產之可收回金額披露 ¹
香港會計準則第39號之修訂	衍生工具之更替及對沖會計之延續 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會)	徵費 ¹
－詮釋第21號	
年度改進項目	2012年至2013年報告週期之年度改進 ²

¹ 自2014年1月1日開始之年度期間生效

² 自2014年7月1日開始之年度期間生效

³ 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、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2013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	總計 千港元
分部收益：					
外部收益	<u>21,187</u>	<u>3,235</u>	<u>2,379</u>	<u>-</u>	<u>26,801</u>
收益總計	<u>21,187</u>	<u>3,235</u>	<u>2,379</u>	<u>-</u>	<u>26,801</u>
分部業績	<u>(3,394)</u>	<u>(11,992)</u>	<u>(3,864)</u>	<u>(6,418)</u>	<u>(25,668)</u>
未分配公司支出					(54,752)
融資收入					640
融資成本					<u>(285)</u>
除所得稅前虧損					(80,065)
所得稅抵免					<u>14,489</u>
年度虧損					<u>(65,576)</u>

於2013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>354,901</u>	<u>73,080</u>	<u>2,818</u>	<u>1,903,345</u>	<u>168,484</u>	<u>2,502,628</u>
分部負債	<u>65,123</u>	<u>7,578</u>	<u>1,261</u>	<u>916,568</u>	<u>5,958</u>	<u>996,488</u>
其他分部資料：						
資本開支	2,966	741	146	132,667	-	136,520
折舊	<u>464</u>	<u>440</u>	<u>1,050</u>	<u>644</u>	<u>1,596</u>	<u>4,194</u>

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	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>123</u>	<u>-</u>	<u>(123)</u>	<u>-</u>
收益總計	<u>13,926</u>	<u>13,475</u>	<u>7,535</u>	<u>-</u>	<u>(123)</u>	<u>34,813</u>
分部業績	<u>15,174</u>	<u>(27,752)</u>	<u>(6,176)</u>	<u>(4,590)</u>	<u>-</u>	<u>(23,344)</u>
未分配公司支出						(2,755)
融資收入						883
融資成本						<u>(5,717)</u>
除所得稅前虧損						(30,933)
所得稅抵免						<u>13,590</u>
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>

(a) 地區資料

2013年

	香港 千港元	中國內地 千港元	其他 千港元	總計 千港元
收益	<u>2,808</u>	<u>21,187</u>	<u>2,806</u>	<u>26,801</u>
非流動資產	<u>80,168</u>	<u>1,140,392</u>	<u>–</u>	<u>1,220,560</u>
資本開支	<u>887</u>	<u>135,633</u>	<u>–</u>	<u>136,520</u>

2012年

	香港 千港元	中國內地 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>

(b) 有關主要客戶之資料

收益14,117,000港元(2012年：8,073,000港元)及3,897,000港元(2012年：2,132,000港元)來自物業租務分部之兩個承租人。

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：

	2013年 千港元	2012年 千港元
收益		
物業租金收入	21,187	13,926
電影發行及授權使用收入	3,235	13,475
電影菲林沖印收入	2,379	7,412
	<u>26,801</u>	<u>34,813</u>
其他收入		
就終止租賃協議已收取之補償淨額	230	8,973
撥回已收按金	-	307
廢料銷售	-	605
其他	902	1,297
	<u>1,132</u>	<u>11,182</u>

5 融資收入及成本

融資收入及成本之分析如下：

	2013年 千港元	2012年 千港元
融資成本：		
須於5年內全數償還之銀行借貸利息	14,643	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	48	146
融資租約之利息	186	230
其他借貸利息	4,702	13,290
可換股債券之利息(附註15)	4,209	3,026
	<u>23,788</u>	<u>19,025</u>
減：合資格資產資本化金額	<u>(23,503)</u>	<u>(13,308)</u>
融資成本總額	<u>285</u>	<u>5,717</u>
融資收入：		
短期銀行存款利息收入	(618)	(301)
外匯匯兌差額，淨額	(22)	(582)
融資收入總額	<u>(640)</u>	<u>(883)</u>
融資(收入)成本淨額	<u>(355)</u>	<u>4,834</u>

6 按性質分類之開支

	2013年 千港元	2012年 千港元
僱員福利支出(不包括董事酬金):		
工資及薪金	10,805	12,772
退休金成本—定額供款計劃及社會保障成本	508	666
授予職工的期權	33,170	—
	<u>44,483</u>	<u>13,438</u>
董事酬金	15,581	1,957
核數師酬金	1,844	1,828
折舊	4,194	4,089
確認為開支之存貨成本	1,739	32,369
有關樓宇之經營租約租金	6,363	5,710
產生租金收入之物業之直接經營開支	3,225	2,420
撥回貿易應收款項減值撥備	(588)	(79)
已收回定為不可收回之貿易應收款項	(5)	(161)
專業費用	6,693	5,068
出售物業、廠房及設備之(收益)虧損	(187)	130
其他	6,186	5,267
	<u>89,528</u>	<u>72,036</u>
總銷售成本及行政支出		

7 所得稅抵免

已就年內於香港產生之估計應課稅溢利按16.5% (2012年：16.5%)之稅率作出香港利得稅撥備。

本集團於中國大陸所進行營運之適用稅率為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。

	2013年 千港元	2012年 千港元
即期稅項－香港		
年內支出	39	7
過往年度(超額撥備)撥備不足	(1)	20
即期稅項－中國		
年內支出	-	3,468
過往年度超額撥備	(6,294)	(140)
即期稅項總額	(6,256)	3,355
遞延稅項	(8,233)	(16,945)
稅項抵免總額	<u>(14,489)</u>	<u>(13,590)</u>

8 股息

於截至2013年及2012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

每股基本虧損乃根據本公司股權持有人應佔之年度虧損65,576,000港元(2012年：17,422,000港元)及年內已發行普通股的加權平均數959,291,000股(2012年：588,907,000股)計算。

(a) 基本

每股基本虧損乃按本公司股權持有人應佔虧損，除以年內已發行普通股的加權平均數目計算。

	2013年 千港元	2012年 千港元
本公司股權持有人應佔虧損	(65,576)	(17,422)
已發行普通股的加權平均數(千股)	<u>959,291</u>	<u>588,907</u>

(b) 攤薄

每股攤薄虧損假設所有可攤薄的潛在普通股被兌換後，根據已發行普通股的加權平均股數計算。本公司有兩類可攤薄的潛在普通股：可轉換債券及期權。可轉換債券假設被轉換為普通股，而淨利潤經調整以對銷利息費用減稅務影響。至於期權，根據未行使期權所附的認購權的貨幣價值，釐定按公允價值(釐定為本公司股份的平均年度市價)可購入的股份數目。按以上方式計算的股份數目，與假設期權行使而應已發行的股份數目作出比較。

由於假設可換股債券被兌換及期權而產生之潛在普通股對所呈列之本報告期具有反攤薄影響，故於計算每股攤薄虧損時並無將該等股份計算在內。

10 貿易應收款項

	2013年 千港元	2012年 千港元
貿易和土地應收款項	8,395	12,883
減：貿易和土地應收款項減值撥備	<u>(258)</u>	<u>(846)</u>
貿易和土地應收款項淨額	<u>8,137</u>	<u>12,037</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：

	2013年 千港元	2012年 千港元
0至90日	5,943	7,211
91至180日	2,144	3,683
181至365日	50	525
1年以上	—	618
	<u>8,137</u>	<u>12,037</u>

11 其他應收款項、預付款項及已付按金

	附註	2013年 千港元	2012年 千港元
其他應收款項		2,149	495
預付款項	(i)	18,708	20,917
土地按金	(ii)	—	141,593
建築成本按金		147,464	48,443
其他		<u>2,505</u>	<u>2,219</u>
於12月31日之賬面值		170,826	213,667
流動部分		<u>(107,485)</u>	<u>(157,899)</u>
非流動部分		<u>63,341</u>	<u>55,768</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18,142,000港元(2012年：20,548,000港元)。

(ii) 於2012年12月31日，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。該結餘隨後於年內動用。

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 貿易和土地應付款項

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：

	2013年 千港元	2012年 千港元
0至90日	<u>10,849</u>	<u>6,418</u>

貿易和土地應付款中包含334,473,000港元為本公司因取得湖南省湘潭市之土地使用權之應土地付款。

13 計息銀行及其他借貸

	實際合約利率 %	到期日	2013年 千港元	2012年 千港元
流動				
銀行貸款－有抵押(附註i)	3.75	按要求	1,240	1,430
銀行貸款－有抵押(附註iii)	8.33	2014年至 2018年	25,275	-
其他借貸－無抵押(附註ii)	15	2014年4月	31,594	30,781
			<u>58,109</u>	<u>32,211</u>
非流動				
銀行貸款－有抵押(附註iii)	8.33	2014年至 2018年	290,661	135,435
			<u>348,770</u>	<u>167,646</u>

於2013年12月31日，本集團之銀行貸款須於下列期間償還：

	2013年 千港元	2012年 千港元
1年內	26,515	1,430
1至2年	37,912	24,625
2至5年	252,749	110,810
	<u>317,176</u>	<u>136,865</u>

(i) 於2013年及2012年12月31日，本集團之銀行借貸約1,240,000港元(2012年：1,430,000港元)是以本集團賬面淨值754,000港元(2012年：782,000港元)之租賃土地及樓宇作抵押。

(ii) 於2013年12月31日，本集團之其他無抵押借貸將於2014年4月到期(2012年：於2013年4月到期)。

(iii) 於2013年及2012年12月31日，本集團之銀行借貸約315,936,000港元(2012年：135,435,000港元)是以本集團賬面淨值為317,548,000港元(2012年：317,856,000港元)之土地使用權作抵押。根據償還條款，銀行借貸將從2014年12月到2018年6月期間內還清。

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，餘下租期為三至四年。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	
	2013年 千港元	2012年 千港元	2013年 千港元	2012年 千港元
應付款項：				
1年內	1,375	1,375	1,241	1,189
1至2年	1,375	1,375	1,295	1,240
2至5年	1,200	2,575	1,175	2,470
最低融資租約付款總額	3,950	5,325	3,711	4,899
未來融資費用	(239)	(426)		
應付融資租約淨額總值	3,711	4,899		
分類為流動負債之部分	(1,241)	(1,189)		
非流動部分	2,470	3,710		

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。於截至2013年12月31日止年度內，剩餘可換股債券本金額達52,000,000港元之可換股債券獲悉數轉換為21,443,298股每股面值為0.01港元的普通股。

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12月31日止年度內，144,000,000港元可換股債券之本金總額已轉換為334,883,720股每股面值為0.01港元的普通股。

(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><u>365,900</u></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><u>58,845</u></u>

(c) 年內可換股債券負債部分之變動如下：

	2013年 千港元	2012年 千港元
於1月1日	42,070	39,304
初次確認之負債部分(附註b)	58,845	-
可換股債券之轉換	(82,440)	-
利息支出	4,209	3,026
應付利息	<u>(64)</u>	<u>(260)</u>
於12月31日	<u><u>22,620</u></u>	<u><u>42,070</u></u>

16 股東貸款

於2012年12月31日，本集團來自本公司實際控股股東鄭強輝先生(「鄭先生」)之貸款結餘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(但包含按要求償還條款)。未償還之結餘於期內已悉數結算。

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年和2013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2014年3月5日，本公司已完成向本公司獨立方以配售價每股配售股份0.56港元配售214,200,000股每股面值0.01港元的普通股。在同一天，本公司以零代價向承配人發行認股權證，其附帶權利可以認購價每股認股權證股份0.70港元認購最多合共7,933,333股認股權證股份。認股權證將按每27股配售股份獲發1份認股權證之基準發行予承配人。
- (b) 於2014年3月15日，本公司訂立一份經修訂及重列之認購協議(原訂約時間為2013年9月18日)，內容有關發行合共本金總額最高達80,000,000美元之20%有抵押擔保票據。
- (c) 於2014年3月17日，本公司附屬公司與一家中國銀行訂立信託貸款協議，獲得1年期貸款人民幣250,000,000元，該貸款按市場利率計息。根據貸款協議，該貸款以位於湖南省湘潭市用於住宅發展項目之新購土地作抵押，並由本公司控股股東鄭先生及相關訂約方作擔保。

管理層討論及分析

截至2013年12月31日止年度，本集團繼續專注於中國的物業發展及投資業務，同時維持電影製作及相關業務。

財務摘要

截至2013年12月31日止年度，本集團錄得營業額約26,801,000港元，較去年的營業額34,813,000港元下跌23.0%。

於回顧年內，來自物業租務貢獻的營業額約為21,187,000港元(2012年：13,926,000港元)。同時，電影製作及發行與電影菲林沖印業務的收入分別約為3,235,000港元(2012年：13,475,000港元)及2,379,000港元(2012年：7,412,000港元)，佔總營業額約20.9%。

股東應佔虧損為65,576,000港元(2012年：虧損17,422,000港元)，乃因下列各項產生的經營虧損所致：(i)酒店及物業發展開支；(ii)電影菲林沖印業務產生虧損；(iii)因根據本集團於2013年採納的期權計劃授出股份而產生以股份為基礎的支付；及(iv)本集團投資物業於2013年12月31日的公平值出現減值虧損。

每股基本虧損為6.84港仙(2012年：虧損2.96港仙)。董事局不建議就截至2013年12月31日止年度派付股息(2012年：無)。於2013年12月31日，手頭現金約為163,161,000港元(2012年：66,089,000港元)。

發行票據

於2013年9月18日，本公司(作為發行人)與Sunny Glory Investments Limited (作為認購人)及公司實際控股股東鄭先生(作為擔保人)訂立票據認購協議(「票據認購協議」)，以分兩批發行本金總額不超過80,000,000美元之20.00%有抵押擔保票據(「票據」)。訂約各方於2014年3月15日訂立一份經修訂及重列之認購協議，再度修訂票據認購協議(經日期為2014年2月10日之補充協議修訂)。經修訂及重列之認購協議將取代並廢止票據認購協議及其先前作出之所有修訂。經修訂及重列之認購協議反映數項重大變動，其中包括將票據分為三批而非兩批；廢除作為票據認購協議其中一項先決條件的有關本公司訂立境內貸款之規定；及放寬對本公司若干承諾之限制。

根據經修訂及重列之認購協議，本公司已承諾將發行所得款項按下列方式動用：60%用於房地產相關項目；及40%用作本集團之一般營運資金。有關票據認購協議以及經修訂及重列之認購協議的其他詳情，敬請參閱本公司日期分別為2013年9月18日、2014年2月10日及之2014年3月15日之公告。

業務回顧

本集團主要於中國從事物業及酒店發展及投資，以及電影製作及相關業務。

物業及酒店發展及投資業務

物業及酒店發展

截至2013年12月31日止年度，物業及酒店發展業務錄得除稅前虧損6,418,000港元(2012年：虧損4,590,000港元)。

自2010年收購湖南九華國際新城開發建設有限公司(「九華」)的全部權益之後，本集團開始將其主要業務轉為物業發展。目前，本集團正將位於湖南湘潭市九華經濟區的一幅面積約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。該在建中項目更名為「湘江國際公館」，由兩部分組成。一部分為一間五星級酒店，內設約350間客房，總樓面面積約為78,000平方米。店內將配備會議及餐飲設施，令賓客尊享高檔住宿體驗。酒店的建築工程及內部裝修工程全面完成後，預計將於2014年年底推出。另一部為住宅及商業發展項目。該物業主要以湖南省富裕階層為目標，預計於2014年第四季度開始預售。該幅土地附近「濱江路」及「九華大道」兩路開通，令該物業距湖南省省會城市長沙僅20分鐘車程，方便快捷。

物業租務

截至2013年12月31日止年度，物業租務錄得收入約21,187,000港元(2012年：13,926,000港元)，增加約52.1%，有賴2012年6月一名經營知名超市的租戶所帶來的貢獻。

物業租務為本集團提供穩固的收入來源，還可節省未來數年投資物業的維護管理成本。此外，本集團將不斷物色高品質商業物業作投資之用，以確保本集團的租金收入持續增長，並進一步優化其盈利能力的持續性。

電影相關業務

電影製作及發行

於回顧期內，電影製作及發行業務錄得除稅前虧損11,992,000港元(2012年：27,752,000港元)，減少約56.8%。然而，3D電影《大鬧天宮》於2014年春誕節上映後，預期為電影製作業務貢獻巨額溢利。《大鬧天宮》是16世紀吳承恩編撰的史詩故事《西遊記》的電影再現，市場反響良好，在中國首映四日即取得合共人民幣400百萬元的票房。其頂尖的3D動畫、優美的場景及明星大腕雲集，是該影片大熱的重要因素。該影片打破中國電影史上的19項紀錄，成為中國票房過人民幣10億的三部影片之一。由於該影片在全球上映，必將在全球範圍內為電影製作及發行業務產生溢利。該影片貢獻的有關溢利預期於二零一四年年度業績內反映。

電影菲林沖印

於回顧期內，電影菲林沖印業務錄得除稅前虧損3,864,000港元(2012年：6,176,000港元)，減少約37.4%，主要由於電影行業數碼化及材料成本上漲所致。為順應行業趨勢，本集團透過購買數碼設備為數碼化鋪平道路。同時，本集團會於2014年將其電影菲林沖印工廠遷至自有物業，而管理層將採取其他措施進行成本控制。

前景

中國中央政府於2014年的工作報告中推行一系列新政策。中央政府並非承諾「規範物業價格」或「規範物業市場」，而是「根據各個城市的具體情況，因地制宜的規範各個城市」，此舉表明政府於未來十年內將抑制一、二線城市投機性的住房需求，但鼓勵及促進三、四線城市的物業市場持續健康發展，為中型城市的物業發展提供良好的政策環境。此外，城鎮化及計劃生育政策的修訂將催生新一輪的人口增長，並帶動住房剛性需求，未來數年中國將迎來「房地產發展的黃金十年」。故此，本集團將把握良機拓展物業發展業務，尤其是湘潭市及其他二、三線城市的業務。

湘潭市位於湖南省的心臟地帶，與長沙市及株洲市一起，享有「長株潭城市群」盛譽，被視作中國中部地區的核心增長極。故此，隨著一批領軍企業的引進，一個可持續發展、前景光明、具有競爭力的產業鏈將告形成。本集團於2013年10月再行收購一幅面積約240畝的土地，毗鄰現有的土地。新收購的土地初步計劃用作住宅及商業物業。於本公佈發表日期，本集團已獲得土地使用證，但尚未規劃藍圖，該幅土地將於不久的將來開始開發，其潛力不可估量，必將為股東帶來上佳回報。

展望未來，本集團將繼續物色發展前景向好的物業發展項目，累積儲備土地。此外，本集團將繼續致力於應對市場挑戰，以期為股東謀求最大利益，並維持穩定的現金流，保障集團財政狀況穩健。

股息

董事不建議就截至2013年12月31日止年度派付末期股息(2012年：無)。

流動資金及財務資源

於2013年12月31日，本集團的權益總額為1,506,140,000港元(2012年：1,228,520,000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0.249(2012年：0.187)。

流動資產淨值為851,942,000港元(2012年：591,067,000港元)及流動資產為1,282,068,000港元(2012年：678,863,000港元)。流動負債為430,126,000港元(2012年：87,796,000港元)，即流動比率(按流動資產除以流動負債計算)為2.98(2012年：7.73)。

於2013年12月31日，本集團的現金及銀行結餘為163,161,000港元(2012年：66,089,000港元)。

借貸及銀行信貸

於2013年12月31日，本集團來自銀行及其他機構的未償還借貸及可換股債券為375,101,000港元(2012年：229,255,000港元)。

對沖

於2013年12月31日，並無金融工具用作對沖(2012年：無)。

集團資產抵押

於2013年12月31日，本集團的銀行借貸315,936,000港元(2012年：135,435,000港元)乃以賬面淨值為317,548,000港元(2012年：317,856,000港元)的本集團土地使用權作抵押，本集團的流動銀行借貸1,240,000港元(2012年：1,430,000港元)乃以賬面淨值為754,000港元(2012年：782,000港元)的本集團租賃土地及樓宇以及賬面淨值為4,986,000港元(2012年：6,724,000港元)的汽車作抵押。

重大訴訟

除於附註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2013年12月31日止年度的員工成本為59,752,000港元(2012年：15,083,000港元)，大幅增長的主要原因為確認授予若干董事及僱員的以股份為基礎的支付為46,438,000港元。本集團於2013年年底僱用67名(2012年：56名)員工，當中16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2013年12月31日止年度，本集團的資本開支為136,520,000港元(2012年：38,794,000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

於截至2013年12月31日止年度，本公司一直遵守聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄十四所載之企業管治守則及企業管治報告(「守則」)之守則條文，惟下述偏離情況除外。

根據守則之守則條文第A6.7條，獨立非執行董事及其他非執行董事須出席本公司之股東大會。由於事先已安排其他公務，獨立非執行董事朱濤先生未能出席本公司於2013年9月2日舉行之股東特別大會。

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。

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2013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。審核委員會主席鄧先生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，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大的回報。

承董事局命
長和國際實業集團有限公司
主席
金磊

香港，2014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