



同心建設 成就未來



年報 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

公司資料	2
主席報告	3
管理層討論及分析	5
企業管治報告	11
董事局報告	18
董事履歷	27
獨立核數師報告	29
經審核財務報表	
綜合：	
收入報表	31
全面收入報表	32
財務狀況表	33
股東權益變動表	35
現金流量表	36
公司：	
財務狀況表	38
財務報表附註	40
五年財務資料概要	112
股東週年大會通告	113

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 HM 11
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183號
合和中心22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

主席報告

各位尊敬的股東：

本人謹代表長和國際實業集團有限公司(「本公司」)及其附屬公司(以下統稱「本集團」)欣然向閣下呈列本集團截至2013年12月31日止年度的全年業績。

去年，本集團發生諸多變動，但仍一如繼往地推出高品質物業及電影。隨著各發展項目指日可大獲豐收，我們對本集團的未來滿懷信心。

於2013年6月，中國政府正式推行「新型城鎮化」理念，在未來十數年內將2.5億農村居民遷入新建城鎮，這是一個可能掀起新增長浪潮的變革性事件。於2014年3月，政府制定今年「約7.5%」的經濟增長目標，「新型城鎮化」亦納入首要議程。新型都市及穩步增長的經濟對本集團而言商機無限，原因為本集團長期以來一直專注於中國的物業發展及投資業務。

為實現本集團的願景，及最大限度提高現有收入來源，本集團自2010年起涉足中國湖南省湘潭市的物業及酒店發展業務，該業務為推動該區域經濟蓬勃發展的引擎。目前，本集團正在發展湘潭市九華經濟區內一幅約325,989平方米的土地，該施工項目名為「湘江國際公館」。根據計劃，該幅土地擬開發為一間五星級酒店及公寓和排屋的低密度住宅單位。

五星級酒店將建於一幅面積為78,000平方米的土地上，可容納約392間客房。店內將配備會議及餐飲設施，令賓客尊享高檔住宿體驗。於回顧年內，建築工程已經完成，內部裝修工程已經開始，預計將於2014年年底進行酒店試業。



主席報告

在五星級酒店的帶動下，區內將建設以湖南省富裕階層為目標的低密度住宅單位，該物業預計於2014年第四季度開始預售。

為進一步拓展湘潭市的物業發展業務，本集團於2013年10月再行收購一幅面積約240畝(相當於約160,229平方米)的土地，毗鄰現有的發展中土地。新收購的土地初步計劃興建包括公寓和半獨立式洋房及商業物業的住宅單位。本集團已獲得土地使用證，並將規劃藍圖，該發展項目將於來年面市，日後必將成為本集團的新收入來源。



本集團所有發展項目的潛力不可限量。有見2013年湖南省房地產開發投資增長18.9%，本集團認為，湖南省湘潭市的物業市場可望繼續興旺。誠如中國政府工作報告稱，國家將根據各個城市的具體情況，因地制宜的規範各個城市。此舉中國政府將鼓勵及促進三、四線城市的物業市場持續健康發展，為湘潭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放開將催生新一輪的人口增長，勢必會帶動未來的住房剛性需求。隨著經濟蓬勃發展，中國居民購買力提高，二、三線城市的高檔住宅及商場需求依然強勁。本著給股東帶來更佳的業績表現為最終目標，本集團將密切關注市場動態，繼續物色中國物業市場的投資機遇。

本集團的電影製作業務方面，本集團已完成3D電影《大鬧天宮》的製作，並於2014年春春節上映。該部電影大獲成功，首映四日即取得合共人民幣4億元的票房，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。《大鬧天宮》產生的票房收入及海外銷售額為本集團電影製作及發行業務作出巨大貢獻。該影片貢獻的有關溢利預期於本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度業績內反映。

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。

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

管理層討論及分析

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392間客房，總樓面面積約為78,000平方米。店內將配備



管理層討論及分析

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年春春節上映後，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4億元的票房。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度業績內反映。

管理層討論及分析

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)。

管理層討論及分析

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39披露者外，本集團並無其他重大訴訟或仲裁。

管理層討論及分析

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。

企業管治報告

企業管治常規

於截至2013年12月31日止整個財政年度期間，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(「企業管治守則」)之所有適用守則條文，惟下文披露者外。本報告載述本公司之企業管治常規及闡釋其應用。

董事進行之證券交易

本公司已採納上市規則附錄10所載之上市發行人董事進行證券交易之標準守則(「標準守則」)。經對於截至2013年12月31日止財政年度內在任之全體董事作出特定查詢後，彼等均確認彼等於該財政年度內一直遵守標準守則。

董事局

(I) 董事局之組成

董事局現時由六名董事組成，包括三名執行董事及三名獨立非執行董事(「獨立非執行董事」)，其履歷詳情載於第27至28頁的「董事履歷」。年內及截至本報告日期止期間的董事如下：

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

徐沛雄先生
鄧炳森先生
朱濤先生

本公司之董事局成員才能卓越及經驗豐富，並由執行及非執行董事均衡組成。

各董事均按其才幹、經驗及地位，以及其可能對本集團及其業務增長及發展所作出之貢獻而獲委任。於回顧年內，董事彼此概無任何財務、業務、家族或其他重大／相關關係。

企業管治報告

(II) 董事局之運作

本公司乃由有效率之董事局領導，並以本公司利益作出客觀決策。為有效監督管理層及向其提供適當指引，董事局須考慮及批准與本集團長期策略、全年業務計劃及財務預算、重大收購及出售、股息政策、董事聘任、薪酬政策、風險管理及內部控制有關之決定。除正式會議外，須由董事局批准之事宜則以傳閱書面決議案及電話會議方式處理。

董事局與管理層之間之責任有明確區分。重要事項之決策由董事局作出，而有關本集團一般日常營運之決策則由管理層決定。重要事項包括本集團策略性政策、主要投資、融資決定及與本集團營運有關之主要承擔。

(III) 董事培訓及持續專業發展

新委任之董事收到有關擔任董事之法律責任及其他責任及董事局角色之指示及情況介紹。本集團亦已適時向董事提供有關本集團事務及發展之資料，以讓彼等能夠作出知情決定及有效履行彼等作為董事之職責及責任。

本公司持續就本集團業務及法律監管規定之最新發展向董事提供更新資料及介紹，以讓彼等瞭解其責任以及本集團之經營、業務活動及發展。

年內，董事亦參與以下培訓：

董事	培訓類型
金磊先生	B、C
羅琦女士	A、B、C
許偉利先生	B
徐沛雄先生	A、B
鄧炳森先生	A、B
朱濤先生	A、B

- A 參加有關法規及更新資料之研討會及／或會議
- B 閱讀有關一般業務、物業發展以及董事職責及責任等之資料
- C 參加公司活動／訪問

企業管治報告

主席及行政總裁

為清晰界定董事局管理與本公司業務營運之日常管理，主席與行政總裁之角色已獨立區分。主席金磊先生集中處理本集團整體企業發展及策略方向，並領導董事局及監督董事局有效運作。行政總裁羅琦女士負責所有日常企業管理事務，以及協助主席策劃及發展本集團策略。職責區分有助加強彼等獨立處事，並確保權力及職權間取得平衡。

非執行董事

所有非執行董事之委任均有指定任期，自其委任日期起計為期一年，並將自動重續，除非任一方透過發出至少一個月之事先書面通知提前終止。然而，根據本公司之公司細則（「公司細則」）條文，彼等均須輪值退任及於本公司股東大會上接受重選。

本公司已收到各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條規定發出之獨立身份年度確認，並認為所有獨立非執行董事均為獨立人士。

薪酬委員會

薪酬委員會（「薪酬委員會」）由3位獨立非執行董事組成，朱濤先生為薪酬委員會之主席。

薪酬委員會須至少每年舉行1次會議。於截至2013年12月31日止財政年度內曾舉行1次會議，會議期間，已就制定本集團董事及高級管理人員酬金之薪酬政策作出檢討。概無董事參與釐定彼等本身之酬金。薪酬委員會每位成員之出席情況載於第15頁內「會議出席記錄」。

根據薪酬委員會之職權範圍，其主要角色及職能（其中）包括就本公司有關其所有董事及高級管理人員之薪酬政策及架構及就制訂薪酬政策而設立正式及透明之程序向董事局提供推薦意見，以及參照董事局不時議決之公司目標及目的，檢討及批准管理層之薪酬建議。薪酬委員會之職權範圍可於聯交所及本公司之網站查閱。

企業管治報告

應付董事之酬金取決於其各自於服務合約(如有)之合約條款及薪酬委員會之建議。董事酬金之詳情載於財務報表附註8。

提名委員會

本公司已於2012年3月20日根據守則成立提名委員會(「提名委員會」)，提名委員會由3位獲董事局委任之獨立非執行董事組成，徐沛雄先生為提名委員會之主席。

提名委員會須至少每年舉行1次會議。於截至2013年12月31日止財政年度曾舉行1次會議。提名委員會每位成員之出席情況載於第15頁內「會議出席記錄」。

提名委員會之主要職責及職能為(其中包括)至少每年檢討董事局之架構、人數及組成，並就董事之提名及委任及董事繼任計劃向董事局提出建議。

董事局就提名及委任新董事採納「董事局成員多元化政策」，當中載列：董事局候選人的選擇應基於多元化視角，並參考本公司之商業模式及特定需求，包括但不限於性別、年齡、種族、語言、文化背景、教育背景、行業經驗及專業經驗。

提名委員會在檢討董事局之成員組成時，亦已檢討並採納上述衡量標準。評估董事具備之技能及經驗對本公司業務是否適合後，提名委員會確認現有董事局成員結構適當，毋須作出變動。

提名委員會之職權範圍(於2013年8月30日經修訂)可於聯交所及本公司之網站查閱。

審核委員會

本公司已成立由3位獨立非執行董事組成之審核委員會(「審核委員會」)，當中一位成員擁有適當專業資格或會計或相關財務管理專業知識。鄧炳森先生為審核委員會之主席。審核委員會之成員均非本公司前任或現任核數師之成員。審核委員會於截至2013年12月31日止財政年度內曾舉行兩次會議。每位成員之出席情況載於第15頁內「會議出席記錄」。

企業管治報告

根據審核委員會現有之職權範圍，其主要角色及職能(其中)包括於將半年度及全年財務報表送呈董事局前審閱有關報表及檢討本公司內部監控系統之報告書。審核委員會之職權範圍可於聯交所及本公司之網站查閱。

會議出席記錄

每位董事於截至2013年12月31日止年度出席本公司各類會議之記錄載列如下：

	出席					
	股東 週年大會	股東 特別大會	董事局 會議	薪酬 委員會會議	提名 委員會會議	審核 委員會會議
會議次數	1	3	23	1	1	2
執行董事						
金磊先生	1/1	0/3	23/23	不適用	不適用	不適用
羅琦女士	1/1	3/3	23/23	不適用	不適用	不適用
許偉利先生	1/1	3/3	23/23	不適用	不適用	不適用
獨立非執行董事						
朱濤先生	1/1	2/3	23/23	1/1	1/1	2/2
鄧炳森先生	1/1	3/3	23/23	1/1	1/1	2/2
徐沛雄先生	1/1	3/3	23/23	1/1	1/1	2/2

根據守則之守則條文第A.6.7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。

核數師之酬金

截至2013年12月31日止財政年度，有關本公司外聘核數師羅兵咸永道會計師事務所提供之審核服務之費用為1,750,000港元。

企業管治報告

內部監控

董事對本集團之內部監控系統負最終責任，並已透過審核委員會檢討該系統之有效性。內部監控系統包括清晰界定之組織結構，連同適當之授權規定限制。各業務及運作單位之責任範圍亦予以清晰界定，以確保有效之制衡。

本集團已制定程序以保障資產不會未經授權而被使用或出售、保存正確會計記錄、保證內部使用或刊發之財務資料之可靠性及遵守有關法律及規例。該等程序可管理經營系統之故障風險，並可合理保證不會出現重大錯誤、遺漏或欺詐。

截至2013年12月31日止財政年度，對本集團內部監控系統及程序(涵蓋有關監控，包括財務、營運及遵例及風險管理)之有效性之檢討乃由審核委員會進行，其後報告予董事局。根據檢討結果，董事認為本集團之內部監控系統及程序乃有效及充足。

董事對財務報表所負之責任

董事負責監察截至2013年12月31日止財政年度之財務報表之編製，該等財務報表真實及公允地反映本集團之事務、盈利能力及現金流量，並符合香港法例第622章公司條例(「公司條例」)之規定及上市規則之適用披露條文。

於編製截至2013年12月31日止財政年度之財務報表時：

- (i) 選擇、貫徹應用適當之會計政策，並根據香港財務報告準則；
- (ii) 作出審慎及合理判斷及估計；及
- (iii) 列述重大偏離適用會計準則之原因(如適用)。

企業管治報告

公司秘書

根據新守則之守則條文第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。

與股東溝通

本公司重視定期與股東進行有效及公正溝通，並承諾適時向股東傳達重要及有關資料。

本公司小心確保資料適時公開發表。資料披露乃透過於聯交所刊發公佈、本公司之年報及中期報告、新聞稿，以及公司網站(<http://www.cheung-wo.com>)作出。

股東之權利

(i) 由股東召開股東特別大會

根據公司細則第58條，於遞呈要求日期持有不少於本公司繳足股本(附有於本公司股東大會上投票權)十分之一之股東於任何時候有權透過向本公司董事局或秘書發出書面要求，要求董事局召開股東特別大會，以處理有關要求中指明之任何事項；且該大會應於遞呈該要求後兩(2)個月內舉行。倘遞呈後二十一(21)日內，董事局未有召開該大會，則遞呈要求人士可根據百慕達公司法第74(3)條之規定自行召開大會。

(ii) 於股東大會上提呈建議

股東須向董事局或本公司之公司秘書提出書面要求，致函本公司之總辦事處地址，當中須列明其股權資料、其詳細聯絡資料以及擬就任何具體之交易／事宜而於股東大會上提呈之建議及有關證明文件。

(iii) 向董事局提出查詢

股東可隨時將彼等向董事局提出之查詢及關注事項以書面方式送交本公司之香港總辦事處，地址為香港銅鑼灣希慎道33號利園41樓4101室。

董事局報告

董事欣然向全體股東提呈本公司截至2013年12月31日止年度之年報連同經審核財務報表。

主要業務

本公司乃一家投資控股公司。本集團主要於中國從事物業租務以及物業及酒店發展，以及電影製作及相關業務。

業績

本集團截至2013年12月31日止年度之業績載於財務報表第31頁之綜合收入報表。

董事不建議派付本年度之股息。

物業、廠房及設備以及投資物業

本集團於年內之物業、廠房及設備與投資物業之變動詳情分別載於財務報表附註13及15。

股本及可換股債券

本公司股本及可換股債券於年內之變動詳情分別載於財務報表附註31及28。

購買、贖回或出售本公司上市證券

年內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司之任何上市證券。

儲備

本公司及本集團於年內之儲備變動詳情分別載於財務報表附註32及綜合股東權益變動表。

董事局報告

本公司之可供分派儲備

於2013年12月31日，本公司可供分派予股東之儲備為424,593,000港元。根據百慕達1981年公司法(經修訂)，本公司之繳入盈餘賬可作分派。然而，倘出現下列情況，則本公司不可宣派或派付股息，或從繳入盈餘中作出分派：

- (a) 本公司現時或於派付後將無能力償還其到期之負債；或
- (b) 本公司資產之可變現價值將就此少於其負債及其已發行股本及股份溢價賬之總和。

董事及董事之服務合約

年內及截至本報告日期，董事如下：

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：

徐沛雄先生
鄧炳森先生
朱濤先生

根據公司細則第87(1)及87(2)條，金磊先生及朱濤先生將於應屆股東週年大會上輪值退任，且符合資格並願膺選連任為執行董事／獨立非執行董事(視情況而定)。

各獨立非執行董事之初步任期為一年，並可自動延期一年。任何一方以書面形式向對方發出至少一個月提前通知後，獨立非執行董事或本公司可終止委任；而所有獨立非執行董事須根據公司細則輪值退任。

本公司已接獲各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條發出之年度獨立確認書。本公司認為所有獨立非執行董事均屬獨立人士。

董事局報告

各執行董事已與本公司訂立服務合約，初步為期一年，而所有服務合約於合約期滿後繼續有效，除非及直至其中一方向另一方發出不少於三個月預先書面通知則作別論。

執行董事	服務合約開始生效日期
羅琦女士	2007年10月16日
許偉利先生	2009年4月6日
金磊先生	2011年3月8日

於應屆股東週年大會上候選連任之董事概無訂立本集團不可於一年內免付賠償(法定賠償除外)而予以終止之服務合約。

董事及行政總裁於本公司股份中之權益

於2013年12月31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(「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。

購股權

本公司先前於2001年8月21日採納之購股權計劃(「前購股權計劃」)已於2011年8月20日失效。於2013年12月31日，本公司任何董事、僱員或任何合資格人士(定義見前購股權計劃)概無持有尚未行使之購股權。

董事局報告

於2013年9月2日，本公司採納一項購股權計劃（「該計劃」），其主要條款載述如下：

1. 該計劃旨在吸引及挽留有才能之人士為本集團之日後發展而努力；為參與者提供獎勵，鼓勵其盡力達成本集團之目標，並讓參與者透過其努力及貢獻分享本集團業績。
2. 該計劃之合資格承授人為(i)本集團任何成員公司之任何僱員或高級職員（不論為全職或兼職，及包括任何執行董事）；(ii)本集團任何成員公司之任何非執行董事（包括獨立非執行董事）；(iii)本集團任何成員公司之任何貨品或服務供應商；(iv)本集團任何成員公司之任何客戶；(v)本集團任何成員公司發行之任何證券或可兌換為任何證券之證券之任何持有人；(vi)向本集團任何成員公司提供顧問、諮詢或專業服務之任何人士或實體或任何有關實體之任何董事或僱員；(vii)及董事不時釐定已對本集團發展及增長作出貢獻之任何其他組別或類別參與者。
3. 認購價由董事局釐定，須至少為下列各項之最高者：(i)本公司股份於授出日期在聯交所每日報價表所載之收市價；(ii)本公司股份於緊接授出日期前五個營業日在聯交所每日報價表所載之平均收市價；及(iii)股份之面值。
4. 根據該計劃可能授出之股份最高數目，不得超過批准該計劃日期本公司已發行股份總數之10%。
5. 於緊接建議授出日期前12個月期間內，授予各參與者之購股權（「購股權」，包括已行使、已註銷及尚未行使之購股權）獲行使時已發行及將予發行之股份總數，不得超過本公司已發行股份總數之1%。進一步授出購股權須待本公司股東批准後方可作實，而該名參與者及其聯繫人士須放棄投票。
6. 購股權之行使期不得超過由授出日期起計十年。
7. 該計劃將持續有效及生效至2023年9月2日為止。

於2013年11月5日，本公司向其董事及若干僱員授出購股權，以供認購合共77,812,266股普通股。

董事局報告

根據該計劃授予本公司若干董事以供認購本公司股份之購股權詳情載述如下：

董事姓名	授出日期	行使期	每股行使價 港元	購股權數目			於2013年 12月31日 尚未行使	佔已發行 股本之 百分比 ⁽¹⁾ %
				於2013年 1月1日 尚未行使	年內授出	年內沒收		
金磊先生	2013年11月5日	2013年11月5日至 2023年11月4日	0.94	-	11,116,038	-	11,116,038	1
羅琦女士	2013年11月5日	2013年11月5日至 2023年11月4日	0.94	-	11,116,038	-	11,116,038	1
				-	22,232,076	-	22,232,076	2

根據該計劃授予本公司若干僱員以供認購本公司股份之購股權詳情載述如下：

僱員姓名	授出日期	行使期	每股 行使價 港元	購股權數目			於2013年 12月31日 尚未行使	佔已發行 股本之 百分比 ⁽¹⁾ %
				於2013年 1月1日 尚未行使	年內授出	年內沒收		
胡惠女士	2013年11月5日	2013年11月5日至 2023年11月4日	0.94	-	11,116,038	-	11,116,038	1
麥錦輝先生	2013年11月5日	2013年11月5日至 2023年11月4日	0.94	-	11,116,038	-	11,116,038	1
李伏初先生	2013年11月5日	2013年11月5日至 2023年11月4日	0.94	-	11,116,038	-	11,116,038	1
劉峻光先生	2013年11月5日	2013年11月5日至 2023年11月4日	0.94	-	11,116,038	-	11,116,038	1
談越先生	2013年11月5日	2013年11月5日至 2023年11月4日	0.94	-	11,116,038	-	11,116,038	1
				-	55,580,190	-	55,580,190	5

董事局報告

附註：

- (1) 於2013年12月31日，本公司已發行股份數目為1,111,603,816股。
- (2) 本公司股份於緊接購股權授出日期2013年11月5日前之收市價為0.85港元。

年內，本公司購股權之變動詳情載於財務報表附註33。

購買股份或債券之安排

於年內任何時間，本公司或其任何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歲以下之子女亦無可認購本公司證券之任何權利，亦無於年內行使任何該等權利。

主要股東

於2013年12月31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，下列股東已知會本公司於本公司已發行股本中之有關權益：

長倉

本公司每股面值0.01港元普通股

股東姓名	身份	所持普通股 數目	佔本公司 已發行股本 之百分比
鄭強輝先生(「鄭先生」)	受控法團權益	930,295,626	83.69%
Full Dragon Group Limited(附註1)	實益擁有人	766,016,300	68.91%
Alpha Harbour Limited(附註2)	實益擁有人	55,813,953	5.02%
Classic Excel Investments Limited(附註2)	實益擁有人	55,813,953	5.02%
Digital Skyline Limited(附註2)	實益擁有人	52,651,418	4.74%

董事局報告

附註：

1. Full Dragon Group Limited之全部已發行股本由鄭先生擁有。
2. Alpha Harbour Limited、Classic Excel Investments Limited及Digital Skyline Limited各自持有之股份指可換股債券(定義見下文「董事之合約權益及關連交易」一段)所附換股權獲行使時將予配發及發行之55,813,953股、55,813,953股及52,651,418股股份。鄭先生為Alpha Harbour Limited、Classic Excel Investments Limited及Digital Skyline Limited各自全部已發行股本之實益擁有人，被視為於該等公司持有之股份中擁有權益。

除上文所披露者外，本公司並無獲通知於2013年12月31日於本公司之已發行股本中有任何其他權益或短倉。

董事之合約權益及關連交易

(i) 關連交易

於截至2013年12月31日止年度內，本集團已訂立根據上市規則構成關連交易之交易。有關詳情載述如下：

- (a) 於2013年4月8日，本集團與Full Dragon Group Limited(「認購人」，由本公司控股股東鄭強輝先生(「鄭先生」)實益擁有)訂立認購協議(「認購協議」)，據此，認購人同意認購本金總額不超過314,640,110港元2018年到期零票息之可換股債券(「可換股債券」)。於2013年5月13日，本集團與認購人訂立協議書(「協議書」)，據此，經協定認購人根據認購協議將予認購之可換股債券金額為214,640,110港元，按以下方式支付：(i)合共不超過200,000,000港元由認購人以即時可動用資金的現金支付；及(ii)合共14,640,110港元以抵銷結欠鄭先生之股東貸款之方式支付。誠如協議書所協定，完成於2013年5月24日作實，本金達214,640,110港元之可換股債券已發行予認購人及其代名人，即Alpha Harbour Limited、Classic Excel Investments Limited及Digital Skyline Limited(均由鄭先生全資擁有)。
- (b) 向鄭先生支付利息48,000港元，作為鄭先生授予本集團本金為14,640,110港元之應計利息。貸款為無抵押，並按年利率1厘計息。未償還金額14,640,110港元已於2013年5月24日發行可換股債券完成後清償。

董事局報告

- (c) 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) (「Sunny Glory」)及鄭先生(作為擔保人)訂立認購協議，據此，待先決條件達成後，Sunny Glory同意認購而本公司同意分兩批發行本金總額不超過80,000,000美元(相當於約620,000,000港元)之票據(「票據」)。本公司已獲鄭先生告知，Sunny Glory及貸款人(「貸款人」)等各方訂立融資協議，據此，貸款人同意向Sunny Glory提供不超過80,000,000美元(相當於約620,000,000港元)之貸款融通(「貸款融通」)，而鄭先生同意就Sunny Glory履行融資協議項下之責任提供擔保。此外，貸款人與鄭先生於2013年11月10日訂立期權契據(「期權契據」)，據此，貸款人有權向鄭先生出售Sunny Glory根據票據可能取得之全部或任何股份，並將其轉讓予貸款人作為部份支付根據融資協議Sunny Glory應支付予貸款人之累計利息。

除上文所披露者外，概無本公司或其任何附屬公司為訂約方且董事於當中直接或間接擁有重大權益之重要合約於本年度結束時或於年內任何時間仍然生效。

董事資料之變動

根據上市規則第13.51B條，須予披露之董事資料變動詳情載述如下：

自2013年1月1日起，執行董事兼本公司行政總裁羅琦女士之月薪由64,000港元調整至85,000港元，薪酬調高乃參考其工作量、工作繁雜性及其對本集團承擔之責任後釐定。

自2014年2月1日起，獨立非執行董事鄧炳森先生不再擔任中國投資開發有限公司(股份代號：204，一間於聯交所上市之公司)之獨立非執行董事。

薪酬政策

本集團根據其僱員(包括董事)之表現、經驗及市場當時之薪酬水平釐定彼等之薪酬。其他僱員福利包括保險、醫療保障及津貼培訓計劃。董事之酬金乃經考慮彼等之專業知識及工作需要後釐定。

董事局報告

優先購買權

公司細則或百慕達法例並無載有規定本公司須按比例基準向現有股東提呈發售新股份之優先購買權條文。

主要客戶及供應商

本集團最大客戶及五大客戶應佔之總銷售額分別約佔本集團於本年度總收益之52.67%及80.89%。

本集團最大供應商及五大供應商應佔之總採購額分別約佔本集團於本年度總採購額之39.93%及80.84%。

董事、彼等之聯繫人士或據董事所知擁有本公司5%以上已發行股本之任何股東概無於本集團之五大客戶及供應商中擁有任何權益。

足夠公眾持股量

於截至2013年12月31日止整個年度內，本公司一直維持足夠之公眾持股量。

報告期後事項

本集團報告期後事項之詳情載於財務報表附註42。

核數師

本公司核數師羅兵咸永道會計師事務所將退任並合資格膺選連任。續聘羅兵咸永道會計師事務所為隨後年度本公司核數師之決議案將於應屆股東週年大會上提呈表決。

代表董事局

董事
羅琦

香港，2014年3月27日

董事履歷

執行董事

金磊先生，42歲，為執行董事兼本公司主席。金先生於建築工程、物業開發及相關企業運營管理方面積逾20年豐富經驗。金先生於1993年至1995年曾擔任山東淄川建築設計院之土木工程師。於1995年至2001年，金先生為山東黃淮糧油機械集團(濟寧機械設計院土木建築室)之主任工程師。於2002年，金先生獲中國山東省濟寧市政府頒授「百名經濟管理人才」之榮譽。金先生持有華東交通大學建築工程系工業與民用建築專業之學士學位，金先生亦於2005年獲得中國人民大學之工商管理碩士學位。

羅琦女士，47歲，為執行董事兼本公司行政總裁。羅女士於2007年9月加盟本集團，並於2007年10月獲委任為執行董事。彼持有美國管理及科技大學工商管理學士學位。羅女士擁有豐富的業務開發、營運及市場管理經驗。彼為香港董事學會會員及香港房地產協會會員。

許偉利先生，53歲，現為金藝珠寶公司之董事。許先生於2009年4月加盟本集團，擔任執行董事。彼於歐式珠寶設計及製造方面經驗豐富。

董事履歷

獨立非執行董事

徐沛雄先生，39歲，現為香港高等法院執業律師及無限創意控股有限公司(股份代號：8079)獨立非執行董事。徐先生持有倫敦大學法學碩士學位、曼切斯特城市大學榮譽法律學士學位、香港中文大學榮譽理學士學位、香港大學法律專業深造證書及香港中文大學翻譯文憑。徐先生擁有多年管理層經驗，亦熟悉上市公司內部監控問題及管制規條。

鄧炳森先生，57歲，於1981年12月取得西澳洲大學之商務學士學位，並於1992年4月取得澳洲麥哥利大學之應用財務碩士學位。彼為澳洲執業會計師及於2007年之前為香港會計師公會之資深會員。鄧先生於香港證券業積逾14年經驗。

鄧先生於1998年1月加入亨達國際控股有限公司(股份代號：111，現稱信達國際控股有限公司，一間於聯交所上市之公司)。彼於2000年5月獲委任為該公司執行董事，任期至2006年10月止。其後，彼於2007年1月至2008年9月曾任大福證券集團中國業務部主管，負責於中國發展其證券業務。鄧先生現為利盟資產管理有限公司(「利盟」)之高級職員兼執行董事，主要負責監管利盟之風險控制。

於2003年3月至2006年12月，鄧先生曾任四海國際集團有限公司(股份代號：120，一間於聯交所上市之公司)之獨立非執行董事。於2009年4月30日至2010年12月31日，鄧先生曾任神州資源集團有限公司(股份代號：223，一間於聯交所上市之公司)之獨立非執行董事，並自2005年12月起至2011年12月止擔任Univision Engineering Limited (另類投資市場代號：UVEL，一間於倫敦證券交易所另類投資市場上市之公司)之非執行董事。彼自2011年4月6日起至2014年1月31日期間曾擔任中國投資開發有限公司(股份代號：204，一間於聯交所上市之公司)之獨立非執行董事。

朱濤先生，49歲，於1986年取得加拿大多倫多大學理學士學位。彼於金融業擁有逾25年經驗，在私募股權(包括首次公開招股前投資)及基金管理方面之經驗尤其豐富。朱先生於2003年5月至2011年10月曾任中國光大證券(香港)有限公司及中國光大外匯、期貨(香港)有限公司副董事總經理兼責任董事。朱先生現為俊昇證券有限公司之董事兼責任董事，主要負責監管日常運作。此外，朱先生現為匯鑫資源有限公司之主席及首席執行官，該公司主要從事鉛、鋅及銅礦石開採及加工業務。

獨立核數師報告



羅兵咸永道

致 長和國際實業集團有限公司股東
(於百慕達註冊成立的有限公司)

本核數師(以下簡稱「我們」)已審計列載於第31至111頁長和國際實業集團有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於二零一三年十二月三十一日的綜合和公司財務狀況表與截至該日止年度的綜合收入報表、綜合全面收入報表、綜合股東權益變動表及綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋資料。

董事就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及香港《公司條例》的披露規定編製綜合財務報表，以令綜合財務報表作出真實而公平的反映，及落實其認為編製綜合財務報表所必要的內部控制，以使綜合財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

核數師的責任

我們的責任是根據我們的審計對該等綜合財務報表作出意見，並按照百慕達《一九八一年公司法》第九十條僅向整體股東報告，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行審計。該等準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行審計，以合理確定綜合財務報表是否不存在任何重大錯誤陳述。

獨立核數師報告

審計涉及執行情序以獲取有關綜合財務報表所載金額及披露資料的審計憑證。所選定的程序取決於核數師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存有重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，核數師考慮與該公司編製綜合財務報表以作出真實而公平的反映相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非為對公司內部控制的有效性發表意見。審計亦包括評價董事所採用會計政策的合適性及作出會計估計的合理性，以及評價綜合財務報表的整體列報方式。

我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足和適當地為我們的審計意見提供基礎。

意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港財務報告準則真實與公平地反映貴公司及貴集團於二零一三年十二月三十一日的事務狀況，及貴集團截至該日止年度的虧損及現金流量，並已按照香港《公司條例》的披露規定妥為編製。

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師

香港，2014年3月27日

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	5	26,801	34,813
銷售成本	7	(7,662)	(40,909)
毛利(損)		19,139	(6,096)
其他收入	5	1,132	11,182
投資物業之公平值虧損	15	(18,809)	–
行政支出	7	(81,866)	(31,127)
經營虧損		(80,404)	(26,041)
融資收入	6	640	883
融資成本	6	(285)	(5,717)
享有按權益入賬的投資的虧損份額	18	(16)	(58)
除所得稅前虧損		(80,065)	(30,933)
所得稅抵免	9	14,489	13,590
年度虧損	10	(65,576)	(17,343)
由下列應佔虧損：			
本公司股權持有人		(65,576)	(17,422)
非控股權益		–	79
		(65,576)	(17,343)
		2013	2012
本公司股權持有人應佔每股虧損	12		
基本		(6.84)港仙	(2.96)港仙
攤薄		(6.84)港仙	(2.96)港仙

股息詳情於綜合財務報表附註11披露。

第40至111頁之附註為此等綜合財務報表之一部分。

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	(65,576)	(17,343)
其他全面收入： <u>期後可重新分類至損益之項目</u> 海外業務換算產生之匯兌差額	30,484	1,205
年度其他全面虧損，扣除稅項	30,484	1,205
年度全面虧損總額	(35,092)	(16,138)
由下列應佔：		
本公司股權持有人	(35,092)	(16,217)
非控股權益	—	79
年度全面虧損總額	(35,092)	(16,138)

第40至111頁之附註為此等綜合財務報表之一部分。

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	16	199,589	194,453
物業、廠房及設備	13	227,432	84,478
土地使用權	14	317,548	317,856
投資物業	15	342,474	352,130
按權益法入賬的投資	18	69,988	65,980
預付款項及已付按金	22	63,341	55,768
電影版權		102	102
遞延所得稅資產	29	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	19	1,003,211	441,821
存貨	20	5	474
貿易應收款項	21	8,137	12,037
其他應收款項、預付款項及已付按金	22	107,485	157,899
可退回稅項		69	13
現金及現金等價物	23	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	24	345,322	6,418
其他應付款項、應計費用及已收按金	25	25,418	27,223
計息銀行及其他借貸	26	58,109	32,211
融資租約承擔	27	1,241	1,189
股東貸款	30	–	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

第40至111頁之附註為此等綜合財務報表之一部分。

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
非流動負債			
可換股債券	28	22,620	42,070
已收按金		3,199	3,055
遞延所得稅負債	29	247,412	249,044
計息銀行借貸	26	290,661	135,435
融資租約承擔	27	2,470	3,710
非流動負債總額		566,362	433,314
資產淨值			
權益			
本公司股權持有人應佔權益			
已發行股本	31	11,116	6,866
股本溢價	32	749,281	523,467
繳入盈餘	32	459,047	459,047
可換股債券之權益部分	32	51,274	15,064
其他儲備	32	146,351	69,429
保留溢利	32	89,071	154,647
權益總額		1,506,140	1,228,520

財務報表已經董事局於2014年3月27日批准及由下列董事代表簽署。

董事
羅琦

董事
許偉利

第40至111頁之附註為此等綜合財務報表之一部分。

綜合股東權益變動表

截至2013年12月31日止年度

	本公司股權持有人應佔										
	已發行股本 千港元	股份溢價 千港元	繳入盈餘 ¹ 千港元	可換股債券 之權益部分 千港元	匯兌儲備 千港元	特殊儲備 ² 千港元	期權儲備 千港元	保留溢利 千港元	總計 千港元	非控股權益 千港元	權益總額 千港元
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
全面收入											
年度虧損	-	-	-	-	-	-	-	(17,422)	(17,422)	79	(17,343)
其他全面收入											
海外業務換算產生之匯兌差額	-	-	-	-	1,205	-	-	-	1,205	-	1,205
年度全面虧損總額	-	-	-	-	1,205	-	-	(17,422)	(16,217)	79	(16,138)
股本重組(附註31(b))	(339,885)	-	339,885	-	-	-	-	-	-	-	-
發行股份(附註31(c))	3,433	181,272	-	-	-	-	-	-	184,705	-	184,705
股份發行開支	-	(5,018)	-	-	-	-	-	-	(5,018)	-	(5,018)
收購非控股權益(附註34)	-	-	-	-	-	-	-	506	506	(30,506)	(30,000)
直接於權益內確認之與股權持有人間 之交易總額	(336,452)	176,254	339,885	-	-	-	-	506	180,193	(30,506)	149,687
於2012年12月31日之結餘	6,866	523,467	459,047	15,064	51,503	17,926	-	154,647	1,228,520	-	1,228,520
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
全面收入											
年度虧損	-	-	-	-	-	-	-	(65,576)	(65,576)	-	(65,576)
其他全面收入											
海外業務換算產生之匯兌差額	-	-	-	-	30,484	-	-	-	30,484	-	30,484
年度全面虧損總額	-	-	-	-	30,484	-	-	(65,576)	(35,092)	-	(35,092)
發行股份(附註31(d)及(e))	4,250	226,261	-	(119,585)	-	-	-	-	110,926	-	110,926
股份發行開支	-	(447)	-	-	-	-	-	-	(447)	-	(447)
發行可換股債券(附註28)	-	-	-	155,795	-	-	-	-	155,795	-	155,795
授出購股權	-	-	-	-	-	-	46,438	-	46,438	-	46,438
直接於權益內確認之與股權持有人間 之交易總額	4,250	225,814	-	36,210	-	-	46,438	-	312,712	-	312,712
於2013年12月31日之結餘	11,116	749,281	459,047	51,274	81,987	17,926	46,438	89,071	1,506,140	-	1,506,140

¹ 本集團之繳入盈餘乃來自本公司分別於2010年9月6日及2012年5月24日進行之股本重組。

² 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約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40至111頁之附註為此等綜合財務報表之一部分。

綜合現金流量表

截至2013年12月31日止年度

	附註	2013年 千港元	2012年 千港元
經營業務現金流量			
除所得稅前虧損		(80,065)	(30,933)
已就下列各項作出調整：			
短期銀行存款利息收入	6	(618)	(301)
融資成本	6	285	5,717
折舊	7	4,194	4,089
出售物業、廠房及設備之(收益)虧損	7	(187)	130
投資物業之公平值收益	15	18,809	–
享有按權益入賬的投資的虧損份額	18	16	58
製作中電影之減值虧損		530	
確認以股份為基礎的支付		46,438	–
撥回貿易應收款項減值撥備	7	(588)	(79)
		(11,186)	(21,319)
營運資金變動：			
發展中物業增加		(539,386)	(7,055)
存貨減少		469	769
電影版權及製作中電影減少		–	18,426
貿易應收款項減少(增加)		4,648	(4,907)
其他應收款項、預付款項及已付按金減少(增加)		44,745	(130,391)
貿易和土地應付款項增加(減少)		321,229	(2,200)
其他應付款項、應計費用及已收按金減少		(2,556)	(5,179)
經營業務所用現金		(182,037)	(151,856)
已退回(已付)香港利得稅		8	(664)
已收回中國企業所得稅		–	140
經營業務所用現金淨額		(182,029)	(152,380)

第40至111頁之附註為此等綜合財務報表之一部分。

綜合現金流量表

截至2013年12月31日止年度

	附註	2013年 千港元	2012年 千港元
投資活動現金流量			
購置物業、廠房及設備		(124,679)	(31,419)
出售物業、廠房及設備所得款項		187	25
收購一家附屬公司之剩餘權益	34	–	(30,000)
墊付予聯營公司之款項		(4,024)	–
已收利息		618	301
投資活動所用現金淨額		(127,898)	(61,093)
融資活動現金流量			
發行股份所得款項	31(c)&(d)	28,485	184,705
來自發行股份之交易費用		(447)	(5,018)
銀行貸款及其他借貸所得款項		176,924	165,435
償還銀行貸款及其他借貸		(190)	(106,563)
發行可換股債券所得款項		200,000	–
銀行及其他借貸及股東貸款之已付利息以及承諾費		(99)	(5,857)
融資租約租金付款之利息部份		(186)	(230)
融資租約租金付款之資本部分		(1,188)	(1,113)
融資活動所得現金淨額		403,299	231,359
現金及現金等值項目之增加淨額			
年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		3,700	70
年終之現金及現金等值項目		163,161	66,089
現金及現金等值項目結餘分析			
綜合財務狀況表內列賬之現金及現金等值項目	23	163,161	66,089

第40至111頁之附註為此等綜合財務報表之一部分。

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			
於附屬公司之投資	17	6,172	6,172
流動資產			
預付款項		326	176
應收附屬公司款項	17	1,285,762	1,069,949
現金及現金等值項目	23	16,004	10,397
流動資產總值		1,302,092	1,080,522
負債			
流動負債			
應計費用	25	1,702	1,584
計息銀行借貸	26	1,240	1,430
股東貸款	30	–	14,640
流動負債總額		2,942	17,654
流動資產淨值		1,299,150	1,062,868
資產總值減流動負債		1,305,322	1,069,040

第40至111頁之附註為此等綜合財務報表之一部分。

財務狀況表

於2013年12月31日

	附註	2013年 千港元	2012年 千港元
非流動負債			
可換股債券	28	22,620	42,070
非流動負債總額		22,620	42,070
資產淨值		1,282,702	1,026,970
權益			
本公司股權持有人應佔權益			
已發行股本	31	11,116	6,866
股份溢價	32	749,281	523,467
繳入盈餘	32	503,119	503,119
可換股債券之權益部分	32	51,274	15,064
購股權儲備	32	46,438	–
累計虧損	32	(78,526)	(21,546)
權益總額		1,282,702	1,026,970

財務報表已經董事局於2014年3月27日批准及由下列董事代表簽署。

董事
羅琦

董事
許偉利

第40至111頁之附註為此等綜合財務報表之一部分。

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。

該等財務報表於2014年3月27日經董事局批准予以刊發。

2.1 編製基準

本集團之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，經營業務所得現金流出約182,029,000港元。

財務報表附註

2.1 編製基準(續)

管理層已製定現金流預測，涵蓋財務狀況表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元人民幣之委託貸款協議，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。

涉及高度判斷或複雜性之範疇，或涉及對綜合財務報表而言屬重大之假設及估計之範疇，已於附註3披露。

(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

財務報表附註

2.1 編製基準(續)

(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(續)

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。

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。

財務報表附註

2.1 編製基準(續)

- (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、 香港財務報告準則第12號及 香港會計準則第27號之修訂	投資實體綜合入賬 ¹
香港財務報告準則第9號及 香港財務報告準則第7號之修訂	香港財務報告準則第9號之強制性生效日期 及過渡性披露 ³
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) －詮釋第21號	徵費 ¹
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。

2.2 主要會計政策概要

編製該等綜合財務報表所採納之會計政策載列如下。除另有註明外，該等政策已於所有呈列年度貫徹應用。

(a) 附屬公司

綜合賬目

附屬公司為本集團擁有其控制權之實體(包括結構性實體)。當本集團承受或享有參與實體所得之可變回報，且有能力透過其對實體之權力影響該等回報時，則本集團控制該實體。

附屬公司於控制權轉移至本集團之日起綜合入賬，而在控制權終止之日起停止綜合入賬。

財務報表附註

2.2 主要會計政策概要(續)

(a) 附屬公司(續)

綜合賬目(續)

集團內公司間交易、集團內公司間交易所產生之結餘及收支已對銷。已在資產中確認之集團內公司間交易所產生之溢利及虧損亦會對銷。附屬公司之會計政策已作必要調整，以確保與本集團所採納政策貫徹一致。

(i) 業務合併

本集團業務合併乃以收購法入賬。收購一家附屬公司之轉讓代價為向被收購方之前擁有人所轉讓資產、所產生負債及本集團所發行股權之公平值。所轉讓代價包括或然代價安排所產生之任何資產或負債之公平值。於業務合併時所收購之可識別資產及所承擔之負債及或然負債，初步按收購日期之公平值計量。本集團按逐項收購基準，以公平值或非控股權益按比例應佔被收購方可識別淨資產之已確認金額，確認任何於被收購方之非控股權益。

收購相關成本於產生時支銷。

倘業務合併分階段進行，收購方先前持有之被收購方股權之收購日期賬面值於收購日期之公平值應按收購日期之公平值重新計量，而該重新計量產生之任何損益，於損益賬內確認。

由本集團將予轉讓之任何或然代價將於收購日期按公平值確認。或然代價(被視為一項資產或負債)公平值之其後變動將按香港會計準則第39號之規定，確認為損益或其他全面收入之變動。分類為權益之或然代價毋須重新計量，其後續結算計入權益。

所轉讓代價、被收購方的任何非控股權益金額及任何先前於被收購方的權益於收購日期的公平值高於所收購可辨認資產淨值的公平值時，其差額以商譽列賬。就議價購買而言，如轉讓代價、已確認非控股權益及先前持有的權益總額低於所收購附屬公司資產淨值的公平值，其差額將直接在收入報表中確認(附註2.2 (f))。

財務報表附註

2.2 主要會計政策概要 (續)

(a) 附屬公司(續)

綜合賬目(續)

(ii) 於附屬公司所有權益變動但並未失去控制權

並未導致失去控制權之非控股權益交易按權益交易列賬—即按彼等以擁有人身份進行之交易列賬。

所支付之任何代價之公平值與所取得相關應佔附屬公司淨資產賬面值之差額於權益中入賬。出售非控股權益之收益或虧損亦計入權益。

(iii) 出售附屬公司

倘本集團失去控制權，於該實體任何保留權益按失去控制權當日之公平值重新計量，有關賬面值變動於損益確認。公平值為聯營公司、合營公司及金融資產之保留權益後續會計處理之初步賬面值。此外，先前就該實體於其他全面收入已確認之金額按猶如本集團已直接出售相關資產或負債之方式入賬。

即先前於其他全面收入已確認之數額或會重新分類至損益。

(b) 獨立財務報表

於附屬公司之投資乃以成本減減值入賬。成本亦包括投資的直接應佔費用。附屬公司業績由公司以股息及應收款項之基準入賬。

於收取於附屬公司投資之股息時，倘若股息超逾該附屬公司於宣派股息期間全面收入總額，或倘若該等投資於獨立財務報表之賬面值超逾該被投資方包括商譽在內資產淨值於綜合財務報表之賬面值，則需要對該等投資進行減值測試。

財務報表附註

2.2 主要會計政策概要(續)

(c) 聯營公司

聯營公司指本集團對其有重大影響力但並無控制權之實體，通常同時持有其20%至50%有表決權股份。對聯營公司之投資以權益法核算。投資以權益法初步按成本確認，增加或減少賬面值以確認收購日期後投資方應佔被投資方之溢利或虧損。本集團對聯營公司之投資包括收購時確定之商譽。

倘於聯營公司所有權權益減少但重大影響力獲保留，則先前於其他全面收入已確認之金額中僅有一定份額重新分類至損益(如適用)。

本集團應佔聯營公司收購後溢利或虧損之份額於綜合收入報表中確認，其應佔收購後其他全面收入變動則於其他全面收入中確認，並對投資賬面值作出相應調整。當本集團應佔聯營公司虧損等於或超過其於該聯營公司所擁有權益(包括任何其他無抵押應收款項)時，本集團不再進一步確認虧損，除非其招致法定或推定義務或代表該聯營公司付款。

本集團於各報告日確定是否有任何客觀證據顯示於聯營公司之投資出現減值。倘若確實如此，本集團根據聯營公司可收回數額與其賬面值差額計算減值數額並將該數額於綜合收入報表內「享有權益入賬的投資的虧損份額」項下確認。

本集團與其聯營公司之間上下游交易產生之溢利及虧損僅以非相關投資者於聯營公司之權益為限於本集團財務報表內確認。未變現虧損予以抵銷，表明所轉讓資產已發生減值之交易除外。聯營公司會計政策已按需要變更，以確保與本集團所採納政策貫徹一致。

對聯營公司投資所產生之攤薄收益及虧損於綜合收入報表內確認。

(d) 分部報告

經營分部按與向主要經營決策人提供之內部報告一致之方式呈報。負責就經營分部配置資源及評估績效之主要經營決策人已被統一確定為作出戰略決策之董事局。

財務報表附註

2.2 主要會計政策概要(續)

(e) 外幣換算

(i) 功能及呈列貨幣

本集團各實體的財務報表所列項目，均以該實體營運所在地主要經濟環境的貨幣(「功能貨幣」)計量。綜合財務報表乃以本公司的功能貨幣及本集團的呈列貨幣港元呈列。

(ii) 交易及結餘

外幣交易按交易日期或估值日期之現行匯率於重新計量該等項目時換算為功能貨幣。

結算該等交易及按年末匯率換算以外幣計值之貨幣資產及負債所產生之匯兌收益及虧損於綜合收入報表內確認。

所有匯兌收益及虧損於綜合收入報表「融資收入」或「融資成本」內呈列。

非貨幣金融資產及負債(例如按公平值計入損益持有之權益)之匯兌差額，於損益內確認為公平值收益或虧損之一部分。

(iii) 集團公司

所有集團實體(均無使用惡性通脹國家之貨幣)之功能貨幣倘有別於呈列貨幣，則其業績及財務狀況須按以下方式換算為呈列貨幣：

- (i) 所呈報各財務狀況表之資產及負債均按照該財務狀況表編製日期之收市匯率換算；
- (ii) 各綜合收入報表之收入及開支均按平均匯率換算；及
- (iii) 所有因此產生之匯兌差額均於其他全面收入確認。

收購海外實體產生之商譽及公平值調整被視作該海外實體之資產及負債，並按收市匯率換算。所產生之匯兌差額於其他綜合收入內確認。

財務報表附註

2.2 主要會計政策概要(續)

(e) 外幣換算(續)

(iv) 出售海外業務及部分出售

於出售海外業務(即出售集團於海外業務之全部權益或導致喪失對某一包含海外業務之附屬公司控制權之出售、導致喪失對某一包含海外業務之共同控制實體共同控制權之出售,或導致喪失對某一包含海外業務之聯營公司重大影響力之出售)時,與該業務相關並歸屬於本公司股權持有人之所有於權益中累計之匯兌差額均重新分類至損益。

如部分出售並無導致集團喪失對包含海外業務之附屬公司之控制權,該累計匯兌差額之應佔比例則重新計入非控股權益,且不會於損益確認。就所有其他部分出售(即削減集團於聯營公司或共同控制實體之擁有權權益,但不會導致集團失去有關重大影響力或共同控制權)而言,該累計匯兌差額之應佔比例則重新分類至損益。

(f) 商譽

商譽於收購附屬公司、聯營公司及合營公司時產生,反映已轉讓代價超逾本集團持有被收購方可識別淨資產、負債及或有負債之公平淨值及於被收購方非控股權益之公平值之差額。

就減值測試而言,因業務合併所得之商譽乃分配至各現金產生單位(「現金產生單位」)或多組現金產生單位,而該等現金產生單位預期會受惠於合併帶來之協同效益。商譽所分配至之各單位或一組單位反映實體內部管理監控商譽之最基層。商譽於經營分部層面進行監控。

商譽之賬面值每年或於有事件或情況變動顯示有減值跡象時更頻密檢討有否出現減值。商譽賬面值與可收回金額比較,可收回金額按使用價值與公平值減出售成本兩者較高者計算。任何減值立即確認為開支,且不會於隨後期間撥回。

財務報表附註

2.2 主要會計政策概要(續)

(g) 物業、廠房及設備

分類為融資租約之租賃土地及所有其他物業、廠房及設備按歷史成本扣除折舊後列賬。歷史成本包括購買該等項目直接應佔之開支。

僅當與項目有關之經濟利益將可能流入本集團及項目成本能可靠計量時，後續成本方可計入資產賬面值或確認為另外一項資產(如適用)。終止確認被重置部件之賬面值，所有其他維修及保養費用於產生之財務期間在收入報表中扣除。

分類為融資租約之租賃土地自該土地權益達到其原定用途時開始攤銷。分類為融資租約之租賃土地攤銷及其他資產折舊乃使用直線法計算，以於其估計可使用年限內將其成本分配至其剩餘價值，所使用之年率如下：

分類為融資租約之租賃土地	按租期
樓宇	2.5%
傢俬及裝置	20%
租賃物業裝修	按租期或20%(以較短者為準)
汽車	10% – 25%
廠房、機器及設備	20% – 33 $\frac{1}{3}$ %

於每個報告期末均會檢討並在適當情況下調整資產之剩餘價值及可使用年期。

倘若資產賬面值高於其估計可收回金額，則該資產賬面值立即撇減為其可收回金額(附註2.2(j))。

出售收益及虧損按出售所得款項與賬面值差額釐定並於綜合收入報表內確認。

在建工程乃以成本扣除累計減值虧損陳列。成本包括所有將資產轉變為達到預計使用狀態的工作條件而付出的成本。這包括建設的直接成本和建設安裝期間的資本化利息費用。當建設活動將必需的資產轉變為預計使用狀態時，該等成本的資本化終止，並將在建工程轉為物業、廠房及設備的適當分類。對於在建工程無需計提折舊。

財務報表附註

2.2 主要會計政策概要(續)

(h) 土地使用權

土地使用權之開辦前預付款於綜合收入報表內按直線基準就土地使用權期間列為開支。當出現減值時，減值於綜合收入報表內列為開支。

(i) 投資物業

投資物業主要包括租賃土地及樓宇，乃指持作賺取長期租金收入或資本升值或上述兩種目的且並非由本集團佔用之物業。投資物業初步按成本值計量，包括相關交易成本及(如適合)借貸成本。初步確認後，投資物業則按反映外部估值師於各報告日期釐定之公開市值之公平值列賬。

該公平值乃根據活躍市場價格計算，並在必要情況下就個別資產之性質、地點或狀況之任何差異作出調整。如未能取得有關資料，本集團則採用其他估值法計量，例如較不活躍市場之近期價值或貼現現金流預測。公平值變動計入綜合收入報表。

(j) 非金融資產減值

商譽無需攤銷，但每年須就減值進行測試。一旦任何事件或情況之變動顯示未必能收回賬面值，則檢討有待攤銷之資產是否出現減值。減值虧損按資產之賬面值超過其可收回金額之數額確認。可收回金額按資產之公平值減出售成本與使用價值兩者較高者計算。就評估減值而言，資產按可獨立識別現金流量(現金產生單位)之最低水平分類。出現減值之非金融資產(商譽除外)於各報告日檢討是否可作出減值撥回。

(k) 金融資產**(i) 分類**

本集團按收購金融資產之目的對其金融資產作出分類。管理層於初次確認時釐定其金融資產之分類。

貸款及應收款項為具有固定或可確定付款，但在活躍市場上並無報價之非衍生金融資產。該等資產計入流動資產，但於報告期末超過12個月後結算或預期結算之款項除外，該等款項被分類為非流動資產。本集團之貸款及應收款項包括綜合財務狀況表內之「貿易應收款項」、「其他應收款項」以及「現金及現金等值項目」(附註2.2(q)及2.2(r))。

財務報表附註

2.2 主要會計政策概要(續)

(k) 金融資產(續)

(ii) 確認及計量

一般買賣之金融資產概於交易日，即本集團承諾購買或出售資產之日期予以確認。所有不按公平值計入損益之金融資產初步按公平值加交易成本確認投資。當收取該項投資所得現金流量之權利經已屆滿或已被轉讓及本集團已轉讓該項投資所有權之絕大部分風險及回報時終止確認金融資產。貸款及應收款項其後使用實際利率法按攤銷成本入賬。

(l) 抵銷金融工具

當存在可依法執行之權利抵銷已確認款項及有意按淨額基準結算或同時變現資產及清償負債時，金融資產與負債抵銷，款項淨額於財務狀況表內呈報。

(m) 金融資產減值

本集團於各報告期末評估是否有客觀證據顯示一項或一組金融資產出現減值。僅倘於首次確認一項或一組金融資產後發生一項或多項事件導致存在客觀減值跡象(一項「虧損事件」)，而該項(或多項)虧損事件對該項或該組金融資產之估計未來現金流量所造成之影響能夠可靠地估計，則該項或該組金融資產會作減值處理，並產生減值虧損。

減值跡象可包括債務人或一群債務人正面臨重大經濟困難、違約或未能償還利息或本金、彼等有可能破產或進行其他財務重組，以及有可觀察之數據顯示估計未來現金流量出現可計量之減少，例如欠款數目變動或出現與違約相關之經濟狀況。

就貸款及應收款項類別而言，虧損金額乃按資產賬面值與按金融資產原實際利率貼現之估計未來現金流量(不包括尚未產生之未來信貸虧損)之現值之差額計量。資產賬面值會予以削減，而虧損金額會於綜合收入報表中確認。如貸款或持至到期日投資存在浮動利率，則計量任何減值虧損之貼現率乃根據合約釐定之現行實際利率。在實際運作上，本集團可能採用可觀察之市場價格根據工具之公平值計量減值。

財務報表附註

2.2 主要會計政策概要(續)

(m) 金融資產減值(續)

若在較後期間，減值虧損的金額減少，而該減少是可客觀地與確認減值後發生的事件有關連(例如債務人信貸評級改善)，則之前確認的減值虧損的撥回會於綜合全面收益表中確認。往後期間，若減值虧損之數額減少，而該減少可客觀地與確認減值後所發生之事件相關(如債務人信貸評級改善)，則先前確認之減值虧損撥回於綜合收入報表內確認。

(n) 電影版權及製作中電影

本集團收購所得之永久電影版權按成本值減累計攤銷及累計減值虧損列賬。電影版權成本指永久電影版權之購入價，並於發行及授權使用視頻權以及放映後之其他播放權產生預期收益之期間攤銷。

製作中電影指尚未完成製作之電影及電視劇，乃以產生當日之製作成本減累計減值虧損列賬。該等製作成本乃結轉為製作中電影費用。電影成本於電影完成後轉為電影版權。

(o) 發展中物業

發展中物業按成本及可變現淨值兩者中之較低者列賬。發展中物業之成本包括土地使用權費用、施工期間產生之建築成本、資本化借貸成本及其他直接應計成本。竣工後，該等物業轉撥至持作出售之竣工物業。

可變現淨值是指該物業扣除相關費用後可實現的估計售價。附帶業務產生之收入於綜合收入報表確認。

發展中物業分類為流動資產，惟相關物業開發項目之建築工期預計超出正常經營週期者除外。

(p) 存貨

存貨主要包括電影製作過程中使用之材料，乃按成本及可變現淨值兩者中之較低者列賬。成本按先入先出法(FIFO)確定。可變現淨值為於日常業務過程中之估計售價減去適用之可變動銷售開支計算。

財務報表附註

2.2 主要會計政策概要(續)

(q) 貿易應收款項及其他應收款項

貿易應收款項為就於日常業務過程中售出之商品或提供之服務應收客戶之款項。倘貿易應收款項及其他應收款項預期於一年或以內收回(或如時間較長，於業務之正常經營週期內)，則分類為流動資產。倘並非於一年或以內到期，則呈列為非流動資產。

貿易及其他應收款項初步按公平值確認，隨後以實際利率法按攤銷成本減減值撥備計量。

(r) 現金及現金等值項目

就綜合現金流量表而言，現金及現金等值項目包括手頭現金、活期存款及購入時到期日一般在三個月內之短期及極易變現之投資，且該投資可隨時轉換為已知數額之現金，而且價值不會有重大變動，並減去應要求償還之銀行透支，且為本集團現金管理之一部分。

(s) 股本

普通股分類為權益。發行新股份或購股權直接應佔之額外成本於權益內列為從所得款項作出之扣減(扣除稅項)。

(t) 貿易應付款項及其他應付款項

貿易應付款項及其他應付款項為在日常業務過程中就自供應商收購商品或服務之付款責任。倘貿易應付款項及其他應付款項於一年或以內到期(或如時間較長，於業務之正常經營週期內)，則分類為流動負債。如並非於一年或以內到期，則呈列為非流動負債。

貿易應付款項及其他應付款項初步按公平值確認，隨後以實際利率法按攤銷成本計量。

(u) 可換股債券

可換股債券可於指定日期強制贖回。可換股債券負債部分之公平值按等同非可換股債券之市場利率釐定。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，已計入股東權益內列作可換股期權儲備。

可換股債券獲轉換為普通股後，各可換股債券之負債部分及權益部分分別分類至股本及股份溢價。該等可換股債券之利息分別資本化作在建工程及發展中物業。

財務報表附註

2.2 主要會計政策概要(續)

(v) 借貸

借貸初步按公平值確認，並扣除產生之交易成本。借貸隨後按攤銷成本入賬；所得款項(扣除交易成本)與贖回價值之任何差額於借貸期間內以實際利率法於收入報表確認。

設立貸款融資支付之費用確認為該貸款之交易成本，惟可能提取部分或所有融資則除外。於此情況下，有關費用會被遞延，直至提取融資為止。倘並無跡象顯示部分或所有融資會被提取，則有關費用會撥作流動性服務之預付款，並於有關費用涉及之融資期間內攤銷。

借貸分類為流動負債，直至集團擁有無條件權利，以於報告期末後至少延遲12個月清償有關負債。

(w) 借貸成本

收購、建造或生產合資格資產(即需要長時間才可以達到擬定用途或出售狀態之資產)直接應佔之一般及特定借貸成本會計入該等資產之成本，直至該等資產大致可達到擬定用途或出售狀態。

等待作為合資格資產開支之特別借貸之暫時投資所賺取之投資收入在符合資本化之借貸成本中扣除。

所有其他借貸成本於產生期間在損益確認。借貸成本為實體就借用資金所產生之利息及其他成本。

(x) 即期及遞延所得稅

期間稅項開支包括即期及遞延稅項。稅項於綜合收入報表內確認，惟有關稅項與於其他全面收入或直接於權益內確認之項目有關除外。於此情況下，有關稅項亦分別於其他全面收入或直接於權益內確認。

(i) 即期所得稅

即期所得稅支出按本公司之附屬公司及聯營公司經營及產生應課稅收入之國家於財務狀況表編製日期已實施或大致實施之稅法計算。管理層就適用稅務法例詮釋所規限之情況定期評估報稅表之狀況，並在適用情況下根據預期須向稅務機關繳納之稅款設定撥備。

財務報表附註

2.2 主要會計政策概要(續)

(x) 即期及遞延所得稅(續)

(ii) 遞延所得稅

內部基準差別

遞延所得稅以負債法於綜合財務報表中確認資產與負債之稅基與其賬面值間之暫時性差異。然而，倘遞延稅項負債於初步確認商譽時產生，則不予確認，以及倘遞延所得稅於交易中初步確認資產或負債時產生，而該交易並非業務合併，且進行交易時並不影響會計處理或應課稅溢利或虧損，則遞延所得稅不予入賬。遞延所得稅以於結算日已實施或大致實施且預期於有關遞延所得稅資產獲變現或遞延所得稅負債獲清償時適用之稅率(及稅法)釐定。

僅於日後有可能出現應課稅溢利，可用以抵扣該等暫時性差異時，方會確認遞延所得稅資產。

外部基準差別

遞延所得稅按於附屬公司及聯營公司之投資產生之暫時性差異計提撥備，惟本集團可控制撥回暫時性差異的時間，而暫時性差異不甚可能在可見將來撥回之遞延所得稅負債除外。

(iii) 抵銷

倘有可依法強制執行之權利以抵銷即期稅項資產與即期稅項負債，以及遞延所得稅資產及負債涉及相同稅務機構向該應課稅實體或不同應課稅實體徵收之所得稅，以期按淨額基準結算餘額，則會抵銷遞延所得稅資產及負債。

(y) 僱員福利

本集團繼續為其香港僱員實施包括定額供款計劃(「定額供款計劃」)及定額供款強制性公積金退休福利計劃(「強積金計劃」)在內的定額供款退休計劃，亦為本集團附屬公司之僱員實施中華人民共和國(「中國」)地方政府所推行之中央退休計劃。

(i) 退休金責任

定額供款計劃是一項退休金計劃，本集團根據該計劃向一個獨立實體支付定額供款。如基金沒有足夠資產為所有僱員支付有關在當期或之前期間的僱員服務福利，本集團並無法定或推定責任支付進一步供款。

財務報表附註

2.2 主要會計政策概要(續)

(y) 僱員福利(續)

(i) 退休金責任(續)

本集團按強制性、合約性或自願性基準向公眾或私人管理退休金保險計劃作出供款。供款一經支付，本集團並無進一步付款責任。該等供款於到期時確認為僱員福利開支。預付供款按照現金退款或可減少未來付款而確認為資產。

(ii) 花紅計劃

本集團就花紅確認負債及費用。本集團就合約責任或據過往經驗已產生推定責任而確認撥備。

(iii) 僱員享有的假期權利

僱員的年假權利在僱員享有的有關假期產生時確認。本集團為截至結算日止僱員已提供服務產生的年假的估計負債作出撥備。

僱員可享有的病假及產假至休假時方予確認。

(iv) 以股份為基礎的付款

股本結算以股份為基礎的付款交易

本集團推行股本結算以股份為基礎的酬金計劃。根據該計劃，實體收取僱員的服務作為集團股權工具(期權)的代價。僱員為換取獲授予期權而提供服務的公允價值確認為費用。列為開支的總金額乃參照已授出的期權之公允價值釐定：

- 包括任何市場表現條件(例如實體的股價)；
- 不包括任何服務以及非市場表現歸屬條件(例如盈利、銷售增長目標及在一段特定時間內留任實體之僱員)的影響；及
- 包括任何非歸屬條件(例如規定僱員儲蓄)的影響。

非市場表現及服務條件包括在有關預期可予歸屬期權數目的假設中。開支總額在歸屬期間內確認，歸屬期間指將符合所有特定可歸屬條件的期間。

財務報表附註

2.2 主要會計政策概要(續)

(y) 僱員福利(續)

(iv) 以股份為基礎的付款(續)

此外，在某些情況下，僱員可能在授出日期之前提供服務，因此授出日期的公允價值就確認服務開始期與授出日期之期間內的開支作出估計。

於各報告期末，本集團依據非市場表現及服務條件修訂其對預期可歸屬的期權數目的估計。實體於綜合收入報表確認對原估算修訂(如有)的影響，並對權益作出相應調整。

在期權行使時，本公司發行新股份。已收取所得款項(扣除任何直接應佔交易成本)均列入股本(面值)及股份溢價中。

(z) 收入確認

收入乃於經濟利益將可能流入本集團及收入金額可作可靠計量時按下列基準予以確認：

- (i) 來自銷售貨品之收入乃於擁有權之大部分風險及回報轉移至買家時確認，惟本集團不再保留通常涉及擁有權之管理權或對所銷售貨品之實際控制權；
- (ii) 來自電影製作及發行之收入乃於製作完成及發行、電影已於電影院發行放映及可計算可靠數額時確認，即一般於電影院確認本集團所佔票房收入時確認；
- (iii) 電影及電視劇之發行及廣播權之版權收入乃於本集團收取付款之權利獲得確立時確認，即通常於交付電影底片予客戶時確認，惟須視乎有關協議之條款而定；
- (iv) 提供菲林沖印服務之收入乃於提供服務時確認；
- (v) 投資物業之租金收入，以直線法按租期於綜合收入報表中確認；

財務報表附註

2.2 主要會計政策概要(續)

(z) 收入確認(續)

(vi) 利息收入，按應計基準以實際利率法利用將金融工具在預計可用年期期間估計在日後收取之現金貼現至金融資產賬面淨值之利率確認；及

(vii) 股息收入，於股東收取款項權利確立時確認。

(aa) 撥備

倘本集團因過往事件承擔現有法定或推定負債，且可能須撥出資源以償還負債，並已就有關金額作出可靠估計時，則會就法律索償確認撥備。撥備不會就未來經營虧損予以確認。

(bb) 租賃

凡擁有權之大部分風險及回報均由出租人保留之租賃，均分類為經營租賃。根據經營租賃作出之付款(扣除已向出租人收取之任何優惠)，乃按直線法於租期內自綜合收入報表扣除。

本集團租賃若干物業、廠房及設備。當本集團擁有物業、廠房及設備擁有權之絕大部分風險及回報時，有關租約被分類為融資租約。融資租約於租約開始時按租賃物業之公平值與最低租約付款現值兩者中之較低者撥充資本。

各租約付款於負債與融資費用之間分配。融資成本之利息部分在租期內於綜合收入報表扣除，以就各期間負債餘額提供固定定期比率。融資租約下之物業、廠房及設備按資產之可使用年期與租期兩者之較短者計算折舊。

(cc) 股息分派

向本公司股東作出之股息分派於本公司股東或董事(如適用)批准派息之期間於本集團及本公司之財務報表內確認為負債。

(dd) 財務擔保合約

本集團根據財務擔保合約同意於發生特定不確定未來事件時向第三方作出補償而承擔重大風險，該等財務擔保合約按與保險合約類似之方式入賬。如本集團可能根據該等擔保承擔責任，而履行有關責任將導致經濟資源外流，則會確認撥備。

財務報表附註

3. 重大會計估計及假設

編製本集團的財務報表時，管理層須於報告期末作出會影響所呈報收入、開支、資產及負債的報告金額及或然負債披露的判斷、估計及假設。然而，由於有關估計和假設的不確定因素，可導致須就未來受影響的資產或負債賬面值作出重大調整。

極可能導致下一個財政年度資產及負債賬面值須作出重大調整之估計及假設於下文討論。

(a) 商譽減值

本集團根據附註2.2(f)所載會計政策每年測試商譽是否出現任何減值。

資產或現金產生單位之可收回金額乃根據其公平值減出售成本或使用價值釐定。有關計算需要應用估計(附註16)。

公平值減出售成本或使用價值主要按根據獲管理層批准之財務預算(通常涵蓋五年)及於五年期間末之估計最終價值得出之現金流量預期計算。編製經批准預算涵蓋期間之現金流量預期及估計最終價值涉及眾多假設及估計。主要假設包括預期經營利潤、增長率及貼現率選擇，以反映估計最終價值所涉及之風險及可實現之盈利倍數。

管理層編製反映實際表現及市場發展預期之財務預算。釐定現金流量預期採納之主要假設須運用判斷，而主要假設之變動可大幅影響有關現金流量預期，進而影響減值檢討結果。

(b) 估計投資物業之公平值

投資物業之公平值採用收益資本化估值方法釐定。有關判斷及假設之詳情於附註15披露。

(c) 物業、廠房及設備之可使用年期及折舊

管理層會釐定物業、廠房及設備之估計可使用年期以及相關折舊開支。該估計乃根據性質及功能相近之物業、廠房及設備實際使用年期之過往經驗及參考行業慣例而作出，並可能會因技術創新及競爭對手因應行業週期所作行動而有重大改變。

倘可使用年期較之前的估計年期為短，則管理層會提高折舊開支，或將已報廢或出售的技術過時或非策略資產撤銷或撤減。

財務報表附註

3. 重大會計估計及假設(續)

(d) 物業、廠房及設備及土地使用權之估計減值

本集團每年評估物業、廠房及設備及土地使用權有無任何減值跡象。可收回金額(如需要)根據使用價值計算或市場估值釐定。該等計算須運用判斷及估計。

於釐定資產減值時，尤其於評估：(i)是否已出現任何事件顯示有關資產價值可能無法收回；(ii)可收回金額(即公平值減出售成本或估計繼續在業務中使用資產所帶來的未來現金流量現值淨額二者中的較高者)是否足以支持資產賬面值；及(iii)編製現金流量預測所用主要假設是否恰當，包括該等現金流量預測是否以適當利率折現時，管理層須作出判斷。管理層所選擇用作評估減值之假設(包括折現率)若有所變化，或會對減值測試所使用之現值淨額造成重大影響，從而影響本集團財務狀況及經營業績。倘預測表現及相應未來現金流量預測有重大不利變動，該減值需於綜合收入報表扣除。

(e) 發展中物業之可變現淨值

本集團將發展中物業撇減至根據評估發展中物業之可變現能力計算的可變現淨值，有關評估及根據管理層經驗計算的完工成本及根據現行市況計算的銷售淨值。倘完工成本增加或銷售淨值減少，可變現淨值亦將會減少，此情況可能導致發展中物業撇減至可變現淨值。倘發生顯示結餘可能不獲變現的事件或情況變動，則會記錄撇減。辨別撇減須採用判斷及估計。倘預期與原有估計有所差異，則於有關估計變動的期間內對發展中物業之賬面值作出調整。

(f) 貿易應收款項減值

管理層定期檢討貿易應收款項之可收回程度及／或賬齡分析。當有客觀證據證明資產出現減值時，則於綜合收入報表中確認估計不可收回金額之適當減值。

於評估是否有客觀證據證明出現減值虧損時，本集團考慮估計未來現金流量，且僅就不可能收回之應收款項作出特別撥備，並按使用原實際利率貼現預期可收取之估計未來現金流量之貼現值與其賬面值之差額予以確認。

財務報表附註

3. 重大會計估計及假設(續)

(g) 按權益入賬的投資減值

管理層定期檢討本集團按權益入賬的投資之可收回程度，尤其是於聯營公司之投資。管理層會考慮減值之客觀證據，如於聯營公司之投資之公平值大幅或長期下降、市場環境之重大不利變動及客戶對聯營公司製作中電影之喜好。

當有客觀證據證明資產出現減值時，則於綜合收入報表內確認估計不可收回金額之適當減值。

於聯營公司之投資之可收回金額按使用價值與公平值減出售成本兩者較高者計算。於釐定使用價值時，實體會估計：(a)其應佔聯營公司預期將產生之估計未來現金流量之現值及出售所得款項，或(b)將收取之股息預期將產生之估計未來現金流量之現值及出售所得款項。任何減值虧損將透過撇減按權益入賬的投資予以確認。

(h) 所得稅

本集團主要須繳納香港及中國等法定司法權區之所得稅。於釐定所得稅撥備時須作出重大判斷。許多交易及計算方式未能確定最終稅項。本集團估計會否出現額外應繳稅項，從而確認預期稅務審核事宜之責任。

倘該等事宜之最終稅務結果與最初錄得之款額有所差異，有關差額將會影響作出有關決定期內之即期及遞延所得稅資產及負債。

財務報表附註

4 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	21,187	3,235	2,379	-	26,801
收益總計	21,187	3,235	2,379	-	26,801
分部業績	(3,394)	(11,992)	(3,864)	(6,418)	(25,668)
未分配公司支出					(54,752)
融資收入					640
融資成本					(285)
除所得稅前虧損					(80,065)
所得稅抵免					14,489
年度虧損					(65,576)

財務報表附註

4 分部資料(續)

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

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						(17,343)

財務報表附註

4 分部資料(續)

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	359,748	74,550	5,534	1,237,400	72,398	1,749,630
分部負債	78,177	7,419	1,119	412,477	21,918	521,110
其他分部資料：						
資本開支	4	724	1,504	36,562	–	38,794
折舊	332	1,259	487	415	1,596	4,089

(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	2,808	21,187	2,806	26,801
非流動資產	80,168	1,140,392	–	1,220,560
資本開支	887	135,633	–	136,520

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

財務報表附註

4 分部資料(續)

(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。

5 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(附註15(a))	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
	26,801	34,813
其他收入		
就終止租賃協議已收取之補償淨額(附註15(a))	230	8,973
撥回已收按金	-	307
廢料銷售	-	605
其他	902	1,297
	1,132	11,182

財務報表附註

6 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28)	4,209	3,026
	23,788	19,025
減：合資格資產資本化金額	(23,503)	(13,308)
融資成本總額	285	5,717
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	(640)	(883)
融資(收入)成本淨額	(355)	4,834

用於撥付本集團物業及酒店發展項目所需資金之貸款之借貸成本，已於年內按資本化率99%撥充資本(2012年：70%)。

財務報表附註

7 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—附註8):		
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
授予職工的購股權	33,170	—
	44,483	13,438
董事酬金(附註8)	15,581	1,957
核數師酬金	1,844	1,828
折舊(附註13)	4,194	4,089
確認為開支之存貨成本 ¹	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(附註15(a))	3,225	2,420
撥回貿易應收款項減值撥備(附註21)	(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
總銷售成本及行政支出	89,528	72,036

¹ 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。

財務報表附註

8 董事及行政總裁酬金及五名最高薪酬人士

(a) 董事及行政總裁酬金

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)及香港公司條例第161條披露之本年度董事及行政總裁酬金如下：

	2013年 千港元	2012年 千港元
袍金	312	312
其他酬金：		
薪金、津貼及實物福利	1,871	1,539
退休金成本－界定供款計劃	130	106
授予董事的購股權	13,268	—
	15,581	1,957

2013年

姓名	袍金 千港元	薪金、津貼 及實物福利 千港元	退休金計劃 僱主供款 千港元	已授出 購股權 千港元	酬金總額 千港元
執行董事：					
金磊先生	—	500	34	6,634	7,168
羅琦女士	—	1,202	83	6,634	7,919
許偉利先生	—	169	13	—	182
	—	1,871	130	13,268	15,269
獨立非執行董事：					
徐沛雄先生	120	—	—	—	120
鄧炳森先生	96	—	—	—	96
朱濤先生	96	—	—	—	96
	312	—	—	—	312
	312	1,871	130	13,268	15,581

財務報表附註

8 董事及行政總裁酬金及五名最高薪酬人士(續)

(a) 董事及行政總裁酬金(續)

2012年

姓名	袍金 千港元	薪金、津貼 及實物福利 千港元	退休金計劃 僱主供款 千港元	已授出 購股權 千港元	酬金總額 千港元
執行董事：					
金磊先生	—	538	31	—	569
羅琦女士	—	832	62	—	894
許偉利先生	—	169	13	—	182
	—	1,539	106	—	1,645
獨立非執行董事：					
徐沛雄先生	120	—	—	—	120
鄧炳森先生	96	—	—	—	96
朱濤先生	96	—	—	—	96
	312	—	—	—	312
	312	1,539	106	—	1,957

截至2013年及2012年12月31日止年度，並無董事放棄或同意放棄任何酬金之安排。

財務報表附註

8 董事及行政總裁酬金及五名最高薪酬人士(續)

(b) 五名最高薪酬人士之薪酬

本集團五位最高薪酬人士當中，兩位(2012年：兩位)為本公司之董事，其薪酬計入上文附註(a)所載之披露內。餘下三位(2012年：三位)最高薪酬人士之薪酬如下：

	2013年 千港元	2012年 千港元
薪金、津貼及實物福利	2,048	1,946
退休金成本－界定供款計劃	70	41
授予職工的購股權	19,902	—
	22,020	1,987

三位(2012年：三位)最高薪酬人士之薪酬介乎以下範圍：

薪酬範圍(按港元計)	人數	
	2013年	2012年
零-1,000,000港元	—	2
1,000,001港元-1,500,000港元	—	1
7,500,001港元-8,000,000港元	3	—

財務報表附註

9 所得稅抵免

已就年內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(附註29)	(8,233)	(16,945)
稅項抵免總額	(14,489)	(13,590)

財務報表附註

9 所得稅抵免(續)

本公司及其大多數附屬公司使用所在司法權區法定稅率計算之除所得稅前虧損所適用之所得稅抵免與所得稅抵免之對賬如下：

	2013年 千港元	2012年 千港元
除所得稅前虧損	(80,065)	(30,933)
按法定稅率計算之稅項	(14,035)	(4,123)
以下各項之稅務影響：		
— 不可扣稅支出	8,174	1,856
— 無須繳稅收入	(390)	(1,304)
— 未確認遞延所得稅資產之稅項虧損	6,115	8,639
— 聯營公司之呈報業績(扣除稅項)	3	10
過往年度超額撥備	(6,295)	(120)
未確認暫時性差異	(12)	—
確認先前未確認之暫時性差異	76	—
動用稅項虧損	(3,069)	—
確認先前未確認有關稅項虧損之遞延稅項資產	(5,511)	—
解除有關暫時性差異之遞延所得稅負債	—	(20,802)
確認有關土地增值稅之遞延所得稅負債	455	1,269
其他	—	985
稅項抵免總額	(14,489)	(13,590)

加權平均適用稅率為17.5%(2012年：13.3%)。

10 本公司股權持有人應佔虧損

截至2013年12月31日止年度，本公司股權持有人應佔之虧損包括已於本公司財務報表內處理之虧損56,980,000港元(2012年：虧損5,470,000港元)(附註32)。

11 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。

財務報表附註

12 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之加權平均數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加權平均數計算。

	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)	959,291	588,907

(b) 攤薄

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，釐定按公平值(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。

財務報表附註

13 物業、廠房及設備

	本集團						總計 千港元
	在建工程 千港元	租賃土地 及樓宇 千港元	傢俬及裝置 千港元	租賃物業 裝修 千港元	汽車 千港元	廠房、機器 及設備 千港元	
於2012年1月1日							
成本	26,543	1,100	6,482	4,975	12,706	22,933	74,739
累計折舊	-	(291)	(5,916)	(3,544)	(1,985)	(21,559)	(33,295)
賬面淨值	26,543	809	566	1,431	10,721	1,374	41,444
截至2012年 12月31日止年度							
年初賬面淨值	26,543	809	566	1,431	10,721	1,374	41,444
添置	44,206	-	202	651	1,464	737	47,260
出售/撤銷	-	-	(93)	-	-	(62)	(155)
折舊	-	(27)	(194)	(1,016)	(2,376)	(476)	(4,089)
匯兌調整	18	-	-	-	-	-	18
年終賬面淨值	70,767	782	481	1,066	9,809	1,573	84,478
於2012年12月31日							
成本	70,767	1,100	1,831	4,020	14,170	10,760	102,648
累計折舊	-	(318)	(1,350)	(2,954)	(4,361)	(9,187)	(18,170)
賬面淨值	70,767	782	481	1,066	9,809	1,573	84,478
截至2013年 12月31日止年度							
年初賬面淨值	70,767	782	481	1,066	9,809	1,573	84,478
添置	140,881	-	308	2,665	1,070	232	145,156
折舊	-	(28)	(160)	(876)	(2,545)	(585)	(4,194)
匯兌調整	1,904	-	3	6	76	3	1,992
年終賬面值	213,552	754	632	2,861	8,410	1,223	227,432
於2013年12月31日							
成本	213,552	1,100	2,146	6,710	14,934	8,459	246,901
累計折舊	-	(346)	(1,514)	(3,849)	(6,524)	(7,236)	(19,469)
賬面淨值	213,552	754	632	2,861	8,410	1,223	227,432

財務報表附註

13 物業、廠房及設備(續)

折舊開支4,194,000港元(2012年：4,089,000港元)已於「行政支出」扣除。

於2013年12月31日之在建工程主要包括於中國正在興建之酒店單位。

年內，本集團已資本化在建工程之合資格資產之借貸成本17,037,000港元(2012年：7,191,000港元)。

於2013年12月31日，兩輛汽車(2012年：兩輛)乃根據融資租約持有，詳情如下：

	2013年 千港元	2012年 千港元
成本	8,693	8,693
累計折舊	(3,707)	(1,969)
賬面淨值	4,986	6,724

本集團根據不可撤銷融資租賃協議租賃汽車，租期為3至4年，該資產之所有權歸本集團所有。

本集團於分類為融資租約之租賃土地及樓宇之權益的賬面淨值分析如下：

	2013年 千港元	2012年 千港元
於香港，以下列租賃持有： 10至50年	754	782

於2013年12月31日，本集團賬面淨值754,000港元(2012年：782,000港元)之分類為融資租約之租賃土地及樓宇已用作本集團獲授銀行融資之抵押(附註37)。

財務報表附註

14 土地使用權

本集團於土地使用權之權益指預付經營租約付款，其賬面淨值分析如下：

	本集團	
	2013年 千港元	2012年 千港元
於中國，以下列租賃持有：		
10至50年	317,548	317,856
於1月1日	317,856	326,055
土地使用權攤銷	(8,636)	(8,466)
匯兌調整	8,328	267
於12月31日	317,548	317,856

年內，本集團已資本化在建工程之合資格資產之土地使用權攤銷8,636,000港元(2012年：8,466,000港元)。

於2013年12月31日，本集團賬面淨值317,548,000港元(2012年：317,856,000港元)之土地使用權已用作本集團獲授銀行融資之抵押(附註37)。

15 投資物業

	本集團	
	2013年 千港元	2012年 千港元
按公平值		
於1月1日	352,130	351,827
公平值虧損調整	(18,809)	—
匯兌調整	9,153	303
於12月31日	342,474	352,130

財務報表附註

15 投資物業(續)

(a) 就投資物業於綜合收入報表確認之金額

	2013年 千港元	2012年 千港元
租金收入(附註5)	21,187	13,926
就終止租賃協議已收取之補償淨額(附註5)	230	8,973
產生租金收入之物業之直接經營開支(附註7)	(3,225)	(2,420)
	18,192	20,479

於2013年12月31日，本集團對日後維修之合約責任並無未計提撥備(2012年：無)。

(b) 估值基準

本集團之投資物業位於中國四川省成都市金牛區永陵路19號。

本集團投資物業之獨立估值由估值師永利行評值顧問有限公司作出，以釐定投資物業於2013年及2012年12月31日之公平值。重估收益或虧損於收入報表確認，並計入「投資物業之公平值虧損」。下表為按估值方法對以公平值列值之投資物業所作分析。

公平值層級

說明	採用重要不可觀察數據 (第三級)之公平值計量 千港元
經常性公平值計量 投資物業：	
— 購物商場—中國	342,474

本集團採取的政策為倘公平值層級間出現轉入或轉出時，則於導致轉變的事件或情況發生當日確認。

年內，第一級、第二級及第三級間概無出現轉移。

財務報表附註

15 投資物業(續)

(b) 估值基準(續)

採用重要不可觀察數據(第三級)之公平值計量

	購物商場－中國 千港元
年初結餘	352,130
公平值虧損調整	(18,809)
匯兌調整	9,153
年終結餘	342,474
就年終所持資產計入損益的年內收益或虧損總額，計入「投資物業之公平 值虧損」項下	18,809
就年終所持資產計入損益的年內未變現虧損之變動	18,809

本集團的估值程序

於2013年12月31日，本集團投資物業獲獨立專業合資格估值師進行評估，該估值師持有經認可相關專業資格並擁有評估投資物業所在地區及所屬類別近期評估經驗。投資物業之現有使用狀況為其最高及最佳使用狀況。

本集團的財務總監會審閱由獨立估值師就財務報告編製的估值報告。財務總監及估值師每六個月進行至少一次估值過程及結果之討論，與本集團之中期及年度報告日期相符。董事局亦會每年兩次審閱估值結果。於2013年12月31日，物業之公平值由永利行評值顧問有限公司釐定。

於各財政年度末，財務部門：

- 核實獨立估值報告內所有主要數據；
- 評估物業估值相較往年估值報告的變動；及
- 與獨立估值師展開討論。

於財務總監及估值師每半年對估值進行討論期間，第一級及第二級公平值的變動於各報告日期作出分析。作為討論的一部份，該團隊將出具一份報告，解釋公平值出現變動的原因。

財務報表附註

15 投資物業(續)

(b) 估值基準(續)

估值方法

就中國的購物商場而言，估值乃根據收入資本化法(固定年期及復歸法)作出，在很大程度上涉及到可觀察數據(如市場租金、收益率等)，並考慮到對收益率的顯著調整，以衡量現有租約的安全性，及租約期滿後的復歸風險與估計空置率。

年內，估值方法概無改變。

有關採用重要不可觀察數據(第三級別)之公平值計量的資料

說明	於2013年 12月31日 的公平值 (千港元)	估值方法	不可觀察數據	不可觀察數據 的範圍	不可觀察數據 與公平值的關係
購物商場－中國	325,287	收入資本化法 (固定年期 及復歸法)	租期收益率	2.5%-4%	租期收益率 越高，公平值 越低
			復歸收益率	5%	復歸收益率 越高，公平值 越低
			市場單位租金	人民幣105- 200元/平方 米	市場單位租金 越高，公平值 越高

(c) 本集團投資物業之賬面淨值分析如下：

	2013年 千港元	2012年 千港元
於中國，以下列租賃持有： 10至50年	342,474	352,130

財務報表附註

16 商譽

年內商譽之變動如下：

	本集團	
	2013年 千港元	2012年 千港元
於1月1日	194,453	194,285
匯兌調整	5,136	168
於12月31日	199,589	194,453

商譽之減值測試

商譽主要來自本集團之物業及酒店發展業務。管理層透過將物業及酒店發展業務之可收回金額與其於報告日期之賬面值進行比較，完成年度商譽減值測試。可收回金額乃按使用價值釐定。該等評估所採用之除稅前現金流量預測乃基於經管理層核准之五年期財務預算釐定。

管理層乃基於鄰近地區物業市場當時表現及其對市場發展之預期，釐定物業發展及銷售業務之預算毛利率。管理層乃根據其於中國酒店行業之經驗及對酒店所在地區之發展預期，釐定酒店管理業務之預算毛利率。未來現金流量按約12%之利率貼現。

董事認為，審閱顯示於2013年12月31日並無存在商譽減值跡象。

本集團已就年度商譽減值測試所使用之主要假設進行敏感度分析。商譽減值測試所使用之主要假設之合理可能變動不會導致賬面值超逾其相關可收回金額。

財務報表附註

17 於附屬公司之投資

	本公司	
	2013年 千港元	2012年 千港元
未上市股份，按成本值	6,172	6,172

應收附屬公司之款項乃無抵押、免息及並無固定還款期。

於2013年及2012年12月31日，本公司之主要附屬公司詳情如下：

附屬公司名稱	註冊成立／營運地點 及法人類別	已發行及繳足股本／ 註冊資本之面值	本公司應佔股 權百分比		主要業務
			2013年	2012年	
Adore Capital Limited	英屬處女群島／ 香港，有限責任公司	1美元	100	100	投資控股
耀田有限公司	香港，有限責任公司	1港元	100	100	投資控股
東方電影出品有限公司	香港，有限責任公司	1港元	100	100	製作及發行電影以及提供 管理服務
Grimston Limited	英屬處女群島／ 香港，有限責任公司	10,000美元	100	100	投資控股
恒豐行棉布(疋頭)有限公司	馬紹爾群島／ 香港，有限責任公司	1美元	100	100	投資控股
百樂環球有限公司	香港，有限責任公司	1港元	100	100	投資控股

財務報表附註

17 於附屬公司之投資(續)

附屬公司名稱	註冊成立／營運地點 及法人類別	已發行及繳足股本／ 註冊資本之面值	本公司應佔股 權百分比		主要業務
			2013年	2012年	
東方電影發行有限公司	香港，有限責任公司	20港元普通股及 10,000,000港元 無投票權遞延股 (附註)	100	100	發行由本集團製作 或購買之電影
東方沖印有限公司	香港，有限責任公司	10,000港元	100	100	投資控股
東方電影沖印(國際) 有限公司	香港，有限責任公司	1,000,000港元	100	100	電影菲林沖印及儲存
東方電影片庫有限公司	香港，有限責任公司	1港元	100	100	電影授權使用
Cheung Wo (Hunan) Property Limited	英屬處女群島／ 香港，有限責任公司	1美元	100	100	投資控股
Sino Step Inc.	英屬處女群島／ 香港，有限責任公司	1美元	100	100	投資控股
Walsbo Limited	香港，有限責任公司	2港元普通股及9,800 港元無投票權遞延 股(附註)	100	100	投資控股
鵬豐國際有限公司	香港，有限責任公司	1港元	100	100	投資控股
成都中發黃河實業有限公司 [^] (「成都中發」)	中國，有限責任公司	人民幣176,000,000元	100	100	持有物業

財務報表附註

17 於附屬公司之投資(續)

附屬公司名稱	註冊成立／營運地點 及法人類別	已發行及繳足股本／ 註冊資本之面值	本公司應佔股 權百分比		主要業務
			2013年	2012年	
中國昌盛有限公司	英屬處女群島／ 香港，有限責任公司	100美元	100	100	投資控股
北京東方新青年文化發展 有限公司 [^]	中國，有限責任公司	1,250,000美元	100	100	發行由本集團製作之電影
湖南九華國際新城開發建設 有限公司 [^] (「湖南九華」)	中國，有限責任公司	人民幣255,000,000元	100	100	物業開發
湖南九華東方酒店有限公司 [^] (「東方酒店」)	中國，有限責任公司	人民幣100,000,000元	100	100	酒店開發

附註：遞延股份實際上並無附帶權利收取股息或接獲出席本公司任何股東大會或在會上投票之通告或參與因清盤而產生之任何分派。

[^] 成都中發、湖南九華、東方酒店及北京東方新青年文化發展有限公司乃根據中國法律註冊為外商獨資企業。

上表載列董事認為主要影響本集團業績或資產之本公司附屬公司。董事認為，詳細列出其他附屬公司會使篇幅過於冗長。

本公司直接持有Adore Capital Limited、Grimston Limited及Cheung Wo (Hunan) Property Limited之權益。上文列示之所有其他權益均屬間接持有。

財務報表附註

18 按權益入賬的投資

於資產負債表確認之金額如下：

	本集團	
	2013年 千港元	2012年 千港元
聯營公司		
應佔負債淨值	(213)	(197)
給予聯營公司之貸款	70,201	66,177
於12月31日	69,988	65,980

給予聯營公司之貸款為無抵押、免息及無固定還款期。董事認為，該等貸款被視為於聯營公司之類權益投資。

於綜合收入報表確認之金額如下：

	2013年 千港元	2012年 千港元
應佔虧損	16	58

下文所載為於2013年12月31日董事認為對本集團屬重大之聯營公司。下文所列聯營公司擁有之股本完全是普通股，並由本集團直接持有。

於聯營公司之投資於2013年及2012年12月31日的性質

實體名稱	註冊成立/ 營運地點及 法人類別	已發行股本詳情	間接持有之 所有權權益 百分比	主要業務
才俊電影有限公司 (「才俊電影」)	香港，有限 責任公司	10,000股每股面值 1港元之普通股	35	製作及發行電影

本公司於才俊電影之所持投票權及分佔溢利安排為35%。

本集團概無因其於聯營公司之權益而有或然負債。

財務報表附註

18 按權益入賬的投資(續)

聯營公司之財務資料概要

下文所載為有關才俊電影有限公司使用權益法入賬之財務資料概要。

財務狀況表概要

	2013年 千港元	2012年 千港元
流動		
現金及現金等價物	1,105	1,210
其他流動資產(不包括現金)	265,588	–
流動資產總值	266,693	1,210
其他流動負債	(12,407)	(11,847)
流動負債總值	(12,407)	(11,847)
非流動		
資產	–	187,843
其他負債	(254,893)	(177,769)
非流動(負債)資產總值	(254,893)	10,074
負債淨值	(607)	(563)

全面收入報表概要

	2013年 千港元	2012年 千港元
收益	–	–
法律及專業費用	(2)	(123)
其他費用	(42)	(43)
除所得稅前虧損	(44)	(166)
所得稅開支	–	–
虧損及全面虧損總額	(44)	(166)

上述資料反映聯營公司財務報表所呈列之金額(並非長和國際實業集團有限公司於該等金額所佔份額)，且已就本集團與該聯營公司間會計政策的不同而予以調整。

財務報表附註

18 按權益入賬的投資(續)

財務資料概要對賬

所呈列之財務資料概要與其於聯營公司權益之賬面值間的對賬：

財務資料概要

	2013年 千港元	2012年 千港元
年初負債淨值於1月1日	(563)	(397)
虧損及全面虧損總額	(44)	(166)
年終負債淨值於12月31日	(607)	(563)
於聯營公司之權益(35%)	(213)	(197)
給予聯營公司之貸款	70,201	66,177
賬面值	69,988	65,980

19 發展中物業

	本集團	
	2013年 千港元	2012年 千港元
於1月1日	441,821	428,867
添置	549,924	12,589
匯兌調整	11,466	365
於12月31日	1,003,211	441,821
發展中物業包括：		
土地使用的權	928,770	415,789
建築成本及資本化開支	51,675	9,984
資本化融資成本	22,766	16,048
	1,003,211	441,821
預期竣工款項：		
於正常經營週期內列作流動資產	1,003,211	441,821

財務報表附註

19 發展中物業(續)

發展中物業包括以下土地使用權：

	2013年 千港元	2012年 千港元
於中國，以下列租賃持有： 超過50年	928,770	415,789

20 存貨

	本集團	
	2013年 千港元	2012年 千港元
原材料	5	473
在製品	-	1
	5	474

21 貿易應收款項

	本集團	
	2013年 千港元	2012年 千港元
貿易和土地應收款項	8,395	12,883
減：貿易應收款項減值撥備	(258)	(846)
貿易應收款項淨額	8,137	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。

財務報表附註

21 貿易應收款項(續)

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
	8,137	12,037

已過期但未減值之貿易應收款項之賬齡如下：

	2013年 千港元	2012年 千港元
0至90日	261	1,000
91至180日	82	301
180日以上	31	431
	374	1,732

於2013年12月31日，已過期但未減值之貿易應收款項374,000港元(2012年：1,732,000港元)之債務人乃與本集團有良好往績記錄之客戶。管理層相信，由於信貸質素並無重大變動且仍認為該等結餘可悉數收回，因此無須就該等結餘計提任何減值撥備。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品。

財務報表附註

21 貿易應收款項(續)

貿易應收款項減值撥備變動如下：

	2013年 千港元	2012年 千港元
於1月1日	846	925
撥回貿易應收款項減值撥備(附註7)	(588)	(79)
於12月31日	258	846

就貿易應收款項確認減值虧損乃主要由於客戶出現財務困難。

於2013年12月31日，貿易應收款項258,000港元(2012年：846,000港元)已個別釐定為將予減值。個別作減值之貿易應收款項乃與預期不可收回或預期只可收回一部分之應收款項有關。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品或其他信貸條件。

貿易應收款項之賬面值乃以下列貨幣計值：

	2013年 千港元	2012年 千港元
港元	503	1,886
人民幣	7,634	9,935
美元	—	216
	8,137	12,037

財務報表附註

22 其他應收款項、預付款項及已付按金

	附註	本集團	
		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		2,505	2,219
於12月31日之賬面值		170,826	213,667
流動部分		(107,485)	(157,899)
非流動部分		63,341	55,768

- (i) 該結餘包括向一間中國之銀行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。該結餘隨後於本年度內動用。

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。

財務報表附註

23 現金及現金等值項目

	本集團		本公司	
	2013年 千港元	2012年 千港元	2013年 千港元	2012年 千港元
現金及銀行結餘	163,161	65,227	16,004	10,397
短期銀行存款	-	862	-	-
	163,161	66,089	16,004	10,397

於2013年12月31日，本集團以人民幣計值之現金及銀行結餘為131,145,000港元(2012年：45,002,000港元)。人民幣並非可自由兌換其他貨幣，然而，根據中國內地外匯管理條例，本集團可在獲許進行外幣兌換之銀行將人民幣兌換為其他貨幣。

銀行現金根據每日銀行存款利率按浮動利率賺取利息。短期銀行存款期限視乎本集團之即時現金需求介乎1日至1個月不等，並按各自短期銀行存款利率賺取利息。銀行結餘乃存放於近期並無違約記錄之高信用等級銀行。

於2012年12月31日，短期銀行存款之實際利率為每年1.35%，而該等存款之到期日為7日。

現金及現金等值項目之賬面值以下列貨幣計值：

	本集團		本公司	
	2013年 千港元	2012年 千港元	2013年 千港元	2012年 千港元
港元	27,779	19,130	15,833	10,035
人民幣	131,145	45,002	161	355
美元	3,830	1,830	10	7
其他	407	127	-	-
	163,161	66,089	16,004	10,397

財務報表附註

24 貿易和土地應付款項

於報告期末，貿易和土地應付款項按發票日期為基準之賬齡分析如下：

	本集團	
	2013年 千港元	2012年 千港元
0至90日	10,849	6,418

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若干土地使用權而應支付予中國湖南省政府之款項。

本集團之貿易和土地應付款項之賬面值乃以下列貨幣計值：

	本集團	
	2013年 千港元	2012年 千港元
港元	60	112
人民幣	345,262	6,306
	345,322	6,418

25 其他應付款項、應計費用及已收按金

	本集團		本公司	
	2013年 千港元	2012年 千港元	2013年 千港元	2012年 千港元
其他應付款項	8,605	9,858	—	—
應計費用	3,760	2,954	386	1,584
應計利息開支	12,339	13,721	1,317	—
預收按金	714	690	—	—
	25,418	27,223	1,703	1,584

財務報表附註

26 計息銀行及其他借貸

	實際 合約利率 %	到期日	本集團		本公司	
			2013年 千港元	2012年 千港元	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	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	–	–
			58,109	32,211	1,240	1,430
非流動						
銀行貸款－有抵押(附註iii)	8.33	2014年至 2018年	290,661	135,435	–	–
			348,770	167,646	1,240	1,430

於2013年12月31日，本集團及本公司之銀行貸款須於下列期間償還：

	本集團		本公司	
	2013年 千港元	2012年 千港元	2013年 千港元	2012年 千港元
1年內	26,515	1,430	1,240	1,430
1至2年	37,912	24,625	–	–
2至5年	252,749	110,810	–	–
	317,176	136,865	1,240	1,430

- (i) 於2013年及2012年12月31日，本集團及本公司之流動銀行借貸約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(附註13)。
- (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(附註14)。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。

財務報表附註

26 計息銀行及其他借貸(續)

本集團及本公司計息銀行及其他借貸之賬面值以下列貨幣計值：

	本集團		本公司	
	2013年 千港元	2012年 千港元	2013年 千港元	2012年 千港元
港元	1,240	1,430	1,240	1,430
人民幣	347,530	166,216	–	–
	348,770	167,646	1,240	1,430

本集團及本公司計息銀行及其他借貸之賬面值與其公平值相若。

27 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。

	本集團			
	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		

於2013年及2012年12月31日，融資租約承擔之賬面值乃以港元計值。

財務報表附註

28 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：

	本集團及本公司 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	365,900

財務報表附註

28 可換股債券(續)

(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	(155,795)
負債部分	58,845

(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	(64)	(260)
於12月31日	22,620	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：7.698%)計算。

於2013年12月31日，可換股債券之負債部分公平值為40,075,000港元(2012年：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)之市場價格計算，並屬公平值層級中的第二級。

財務報表附註

29 遞延所得稅

倘有可依法強制執行之權利，以抵銷即期稅項資產與即期稅項負債，且遞延所得稅與相同財政機構有關，則會抵銷遞延所得稅資產及負債。抵銷金額如下：

	本集團	
	2013年 千港元	2012年 千港元
遞延所得稅資產	(86)	–
遞延所得稅負債	247,412	249,044
	247,326	249,044

(a) 遞延所得稅資產及遞延所得稅負債之分析如下：

	2013年 千港元	2012年 千港元
遞延所得稅資產：		
於12個月內收回之遞延所得稅資產	(2,647)	(86)
於12個月後收回之遞延所得稅資產	(2,993)	–
	(5,640)	(86)
遞延所得稅負債：		
於12個月後收回之遞延所得稅負債	252,966	249,130
	252,966	249,130
遞延所得稅負債(淨額)	247,326	249,044

財務報表附註

29 遞延所得稅(續)

(a) 遞延所得稅資產及遞延所得稅負債之分析如下：(續)

遞延所得稅賬目之淨額變動如下：

	2013年 千港元	2012年 千港元
於1月1日	249,044	265,788
於綜合收入報表入賬之遞延所得稅(附註9)	(8,233)	(16,945)
匯兌調整	6,515	201
於12月31日	247,326	249,044

於2013年12月31日，本集團於香港之未動用稅項虧損約為83,767,000港元(2012年：60,231,000港元)，可無限期用於抵銷產生該等虧損公司之未來應課稅溢利，而於中國之未動用稅項虧損為20,268,000港元(2012年：44,220,000港元)，可用於抵銷中國附屬公司將於5年內到期之未來溢利。由於未能預測未來應課稅溢利來源，故並無就該等虧損確認遞延稅項資產。

財務報表附註

29 遞延所得稅(續)

(b) 年內，遞延所得稅資產及負債(未有抵銷於相同稅務司法權區之結餘)之變動如下：

遞延稅項負債

	重估土地 使用權 千港元	重估 投資物業 千港元	豁免其他 應付款項 千港元	與稅務機關 不同之收益 申報基準 千港元	加速稅項 折舊 千港元	總計 千港元
於2012年1月1日	181,600	62,737	20,817	702	18	265,874
於綜合收入報表扣除 (入賬)之遞延稅項	1,269	950	(20,802)	1,638	–	(16,945)
匯兌調整	159	54	(15)	3	–	201
於2012年12月31日	183,028	63,741	–	2,343	18	249,130
於綜合收入報表扣除 (入賬)之遞延稅項	455	(3,735)	–	483	75	(2,722)
匯兌調整	4,838	1,654	–	66	–	6,558
於2013年12月31日	188,321	61,660	–	2,892	93	252,966

遞延稅項資產

	稅項虧損	
	2013年 千港元	2012年 千港元
於1月1日	(86)	(86)
年內於綜合收入報表入賬之遞延稅項	(5,511)	–
匯兌調整	(43)	–
於12月31日	(5,640)	(86)

財務報表附註

30 股東貸款

於2012年12月31日，本集團及本公司來自本公司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（惟包含按要求償還條款）。未償還之結餘於期內已悉數結算。

31 股本

	本集團及本公司	
	2013年 千港元	2012年 千港元
法定股本：		
100,000,000,000股（2012年：100,000,000,000股） 每股面值0.01港元（2012年：0.01港元）之普通股	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（2012年：0.01港元）之普通股	11,116	6,866

財務報表附註

31 股本(續)

於本年度及過往年度經參照本公司法定及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
法定股本：			
於2012年1月1日		10,000,000,000	1,000,000
股份合併	(a)	(9,000,000,000)	–
股本重組	(b)	99,000,000,000	–
於2012年及2013年12月31日		100,000,000,000	1,000,000
已發行及繳足股本：			
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
於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12月31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港元之法定及已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。因此，本公司之法定及已發行股份數目分別減少9,000,000,000股及3,089,865,000股。

(b) 於2012年5月24日，每一股每股面值1.0港元之法定股份已分為一百股每股面值0.01港元之股份，故本公司法定股份數目增加99,000,000,000股。此外，由於該等拆細，本公司股本削減339,885,000港元，因此產生之進賬款項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343,318,000股每股面值0.01港元之股份完成公開發售，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0.538港元，並因而產生現金代價總額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。

財務報表附註

31 股本(續)

- (d) 於2013年2月28日，本公司藉按配售價每股配售股份0.415港元發行68,640,000股每股面值0.01港元之普通股完成股份配售。
- (e) 於2013年3月22日，本金額為52,000,000港元之可換股債券按兌換價每股2.425港元兌換為21,443,000股每股面值0.01港元之普通股。於2013年5月30日，本金額為144,000,000港元之可換股債券按兌換價每股0.43港元兌換為334,884,000股每股面值0.01港元之普通股。

32 儲備

(a) 本集團

本集團本年度及過往年度之儲備金額及其變動於財務報表之綜合股東權益變動表內呈列。

(b) 本公司

	附註	股份溢價 千港元	繳入盈餘 千港元	可換股債券 之權益部分 千港元	購股權儲備 千港元	累計虧損 千港元	總計 千港元
於2012年1月1日		347,213	163,234	15,064	-	(16,076)	509,435
年度虧損	10	-	-	-	-	(5,470)	(5,470)
年度全面虧損總額		-	-	-	-	(5,470)	(5,470)
股本重組	31(b)	-	339,885	-	-	-	339,885
發行股份	31(c)	181,272	-	-	-	-	181,272
股份發行開支		(5,018)	-	-	-	-	(5,018)
於2012年12月31日		523,467	503,119	15,064	-	(21,546)	1,020,104
年度虧損	10	-	-	-	-	(56,980)	(56,980)
年度全面虧損總額		-	-	-	-	(56,980)	(56,980)
發行可換股債券	28	-	-	155,795	-	-	155,795
發行股份	31(d) & (e)	226,261	-	(119,585)	-	-	106,676
股份發行開支		(447)	-	-	-	-	(447)
授出購股權		-	-	-	46,438	-	46,438
於2013年12月31日		749,281	503,119	51,274	46,438	(78,526)	1,271,586

財務報表附註

32 儲備(續)

(b) 本公司(續)

本公司之繳入盈餘包括(i)因所收購附屬公司之合併淨資產超出本公司於集團重組之時發行以作交換之股本面值而產生之44,072,000港元；及(ii)因本公司於2010年9月6日及2012年5月24日進行股本重組而產生之459,047,000港元。

33 以股份為基礎的付款—本集團及本公司

購股權已授予董事及經選定僱員。已授出購股權之行使價為0.94港元，與股份於授出日期2013年11月5日之市價相等。購股權可於授出日期起計十年內行使。本集團概無法律或合約責任以現金購回或結算該等購股權。

尚未行使購股權之數目變動如下：

	2013年 購股權數目
於1月1日	—
已授出	77,812,266
於12月31日	77,812,266

年內概無購股權獲行使。

年內已授出之購股權按二項式估值模式釐定之加權平均公平值為每份購股權0.5968港元。該模式之重大輸入數據為授出日期之股價、上文列示之行使價、波幅79.5%、孳息率為零、預計購股權年期五年及無風險年利率0.966厘。有關就授予若干董事及僱員之購股權於綜合收入報表確認之總開支，敬請參閱附註7及附註8。

財務報表附註

34 與非控股權益之交易－收購一間附屬公司之剩餘權益

於2012年1月11日，本集團以購買價30,000,000港元收購成都中發之餘下9.943%已發行股份。於成都中發非控股權益在收購日期之賬面值為30,506,000港元。本集團確認非控股權益減少30,506,000港元及本公司股權持有人應佔權益增加506,000港元。成都中發所有權權益變動於收購日期之影響概述如下：

	千港元
所收購非控股權益之賬面值	30,506
支付予非控股權益之代價	(30,000)
於權益確認之超過收購代價部分	506

35 經營租約承擔

(a) 作為出租人

本集團根據不可撤銷經營租約安排租賃其投資物業，經磋商租期介乎2至14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：

	本集團	
	2013年 千港元	2012年 千港元
1年內	20,663	20,973
2至5年	86,460	81,314
5年以上	180,314	201,337
	287,437	303,624

財務報表附註

35 經營租約承擔(續)

(b) 作為承租人

本集團根據不可撤銷經營租約安排租賃其若干辦公室物業。經磋商租期介乎1至2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：

	本集團	
	2013年 千港元	2012年 千港元
1年內	5,810	6,071
2至5年	6,557	12,278
	12,367	18,349

36 其他承擔

於報告期末，本集團就下列項目支出之承擔如下：

	本集團	
	2013年 千港元	2012年 千港元
已訂約但未撥備：		
給予聯營公司之貸款	–	5,923
物業及酒店發展	243,849	484,073
物業、廠房及設備	177	–
	244,026	489,996
已授權但未訂約：		
物業及酒店發展	1,274,744	1,426,893
	1,518,770	1,916,889

於報告期末，本公司並無任何重大承擔(2012年：無)。

財務報表附註

37 銀行融資及資產抵押

本集團之銀行融資以本集團754,000港元(2012年：782,000港元)之分類為融資租約之租賃土地及樓宇(附註13)及317,548,000港元(2012年：317,856,000港元)之土地使用權(附註14)作抵押。

38 有關連人士披露

(i) 有關連人士交易

除此等財務報表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：

- 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(本公司之控股股東)支付包銷佣金零港元(2012年：2,367,000港元)。
- 已就一位股東之貸款向鄭先生支付利息48,000港元(2012年：146,000港元)。
- 已向本公司聯營公司才俊電影有限公司收取會計服務費零港元(2012年：120,000港元)。

(ii) 主要管理人員薪酬

董事為本集團之主要管理人員。彼等之酬金詳情於財務報表附註8(a)內披露。

39 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年及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。

財務報表附註

40 金融工具

金融工具之分類

	本集團		本公司	
	2013年 千港元	2012年 千港元	2013年 千港元	2012年 千港元
金融資產				
貿易應收款項	8,137	12,037	–	–
其他應收款項(附註22)	2,149	495	–	–
應收附屬公司款項	–	–	1,285,762	1,069,949
現金及現金等值項目	163,161	66,089	16,004	10,397
	173,447	78,621	1,301,766	1,080,346
金融負債				
貿易和土地應付款項	345,322	6,418	–	–
其他應付款項(附註25)	8,605	9,858	–	–
計息銀行及其他借貸	348,770	167,646	1,240	1,430
融資租約承擔	3,711	4,899	–	–
股東貸款	–	14,640	–	14,640
可換股債券	22,620	42,070	22,620	42,070
	729,028	245,531	23,860	58,140

41 財務風險管理目標及政策

本集團之主要金融工具包括現金及現金等值項目、計息銀行及其他借貸、融資租約承擔、可換股債券及股東貸款。此等金融工具之主要用途乃為本集團之業務融資。本集團有其他各種金融資產及負債，如貿易應收款項及其他應收款項以及貿易應付款項及其他應付款項，乃直接產生自本集團業務運作。

本集團金融工具所產生之主要風險為利率風險、外幣風險、信貸風險及流動資金風險。董事為管理上述各項風險而檢討及議定之政策概述於下文。

財務報表附註

41 財務風險管理目標及政策(續)

利率風險

於2013年12月31日，本集團之短期銀行存款零港元(2012年：862,000港元)、其他借貸零31,594,000元(2012年：30,781,000港元)、融資租約承擔3,711,000港元(2012年：4,899,000港元)、可換股債券零港元(2012年：42,070,000港元)及股東貸款零港元(2012年：14,640,000港元)為按固定利率計息。

於2013年12月31日，本集團之銀行借貸317,176,000港元(2012年：136,865,000港元)乃以浮動利率計息。倘銀行借貸利率上升/下降100個基點而所有其他變量保持不變，本年度除稅後虧損將增加/減少約12,000港元(2012年：14,000港元)，主要由於浮息借貸之利息開支增加/減少所致，而非流動資產總值將增加/減少約3,159,000港元(2012年：1,354,000港元)，主要由於物業、廠房及設備項下合資格資產所涉及浮息借貸資本化之利息開支增加/減少所致。

外幣風險

本集團主要以港元、美元及人民幣進行買賣交易。由於買賣所產生之外幣風險可互相抵銷，故本集團承受之外幣風險實屬輕微。本集團之政策為繼續以相同貨幣維持其買賣結餘。本集團並無使用衍生金融工具以保障本集團免受外幣交易以及在日常業務過程產生之其他金融資產及負債所附帶之波動影響。

信貸風險

本集團僅與著名及信譽良好之客戶進行交易。根據本集團之政策，任何有意以記賬形式進行交易之客戶均須經過信貸核實程序。此外，本集團亦持續監察各項應收賬款結餘。每名客戶均有交易限額，任何超過該限額之交易均須經過經營單位總經理批准。憑借嚴格控制記賬交易及詳細評估每名客戶之信譽質素，本集團之壞賬風險維持於最低水平。

本集團其他金融資產(包括現金及現金等值項目及其他應收款項)之信貸風險主要由對方拖欠而導致，其最高風險金額為此等工具之賬面值。

本集團因貿易應收款項引致之信貸風險之進一步詳細資料披露於財務報表附註21。

財務報表附註

41 財務風險管理目標及政策(續)

流動資金風險

流動資金風險乃指當所有已訂約財務承擔到期時，本集團並無充裕資金以應付承擔金額之風險。本集團之目標是設立一套穩健之金融政策，監控流動資金比率以應對風險限度，及為資金維持應變計劃，確保本集團維持足夠現金應付其流動資金需求。

本集團透過經營活動產生之現金流入、籌集額外股本及自銀行及其他機構獲得之融通應付其日常營運資金需求、資本開支及金融負債。

董事密切監察本集團之流動資金狀況及財務表現，並已採取措施改善本集團之現金流量。該等措施包括籌集額外資金、自銀行及其他機構取得額外融資及透過出售變現本集團持有之若干資產(倘認為必要)。預計於自該等財務報表之日起未來十二個月內，本集團將能產生足夠現金流量以彌補其經營成本並償還其到期之金融負債。

根據合約未貼現付款額，本集團及本公司於報告期末之金融負債到期情況如下：

	本集團			總計 千港元
	1年內或按要求 千港元	2至5年 千港元	5年以上 千港元	
2013年				
貿易和土地應付款項	345,322	—	—	345,322
其他應付款項	8,605	—	—	8,605
計息銀行及其他借貸 ¹	85,616	349,084	—	434,700
融資租約承擔	1,375	2,575	—	3,950
可換股債券	—	70,640	—	70,640
	440,918	422,299	—	863,217
2012年				
貿易應付款項	6,418	—	—	6,418
其他應付款項	9,858	—	—	9,858
計息銀行及其他借貸 ¹	42,474	155,621	—	198,095
融資租約承擔	1,375	3,950	—	5,325
股東貸款 ¹	14,689	—	—	14,689
可換股債券	260	52,539	—	52,799
	75,074	212,110	—	287,184

財務報表附註

41 財務風險管理目標及政策(續)

流動資金風險(續)

	本公司		總計 千港元
	1年內或按要求 千港元	2至5年 千港元	
2013年			
計息銀行借貸 ¹	1,380	—	1,380
可換股債券	—	70,640	70,640
	1,380	70,640	72,020
2012年			
股東貸款 ¹	14,689	—	14,689
計息銀行借貸 ¹	1,617	—	1,617
可換股債券	260	52,539	52,799
	16,566	52,539	69,105

¹ 已包括在計息銀行及其他借貸1,380,000港元(2012年：1,617,000港元)及股東貸款零港元(2012年：14,689,000港元)之款項為有期貸款，相關貸款協議包含按要求償還條款，給予貸方無條件權利可隨時要求償還貸款，因此，就上述到期狀況而言，總款額被分類為「按要求」。

雖有上述條款，董事並不認為該等貸款將於12個月內被要求全數清償，而認為該等貸款將根據貸款協議所載之到期日予以償還。作出此評估時已考慮以下各項：本集團於財務報表獲批准當日之財務狀況；並無違約事件；以及本集團先前一直準時按期還款。遵照該等貸款之條款，於2013年12月31日之到期期限為：240,000港元於2014年到期，960,000港元於2015年至2018年之間到期及180,000港元於2019年及之後到期。

資本管理

本集團資本管理之目的為保障本集團持續經營之能力，以為股東帶來回報並為其他股東謀福利，及維持穩健之資本比率以支持其業務。

因應經濟狀況變動，本集團管理其資本結構，並就此作出調整。為維持或調整資本結構，本集團或會調整向股東派付之股息金額、向股東退還資本、發行新股份或出售資產以削減債務。於截至2013年及2012年12月31日止年度，資本管理之目標、政策或程序並無變動。

本集團使用流動比率監控資本，流動比率為總流動資產除總流動負債。本集團之政策為將流動比率維持在高於1之水平。

財務報表附註

41 財務風險管理目標及政策(續)

公允價值估計

並非於活躍市場買賣之金融工具之公平值乃以估值法釐定。本集團採用多種方法及根據各結算日當時之市況作出假設。

貿易應收款項及其他應收款項與貿易應付款項及其他應付款項之賬面值減去減值撥備，與其公平值合理相若。就披露目的而言，金融負債公平值之估計按未來合約現金流量以本集團就類似金融工具可得之現有市場利率折現計算。

有關於2013年12月31日按公平值計量之投資物業的披露，敬請參閱附註15。

42 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委託貸款協議，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。

五年財務資料概要

本集團於過去五個財政年度之業績、資產、負債及非控股權益概述如下：

	截至12月31日止年度				
	2013年 千港元	2012年 千港元	2011年 千港元	2010年 千港元	2009年 千港元
業績					
持續經營業務收益	26,801	34,813	54,510	126,566	119,488
持續經營業務之除所得稅前(虧損)溢利	(80,065)	(30,933)	68,271	63,329	8,760
所得稅抵免(支出)	14,489	13,590	(10,507)	(6,527)	(1,236)
持續經營業務之年度(虧損)溢利	(65,576)	(17,343)	57,764	56,802	7,524
已終止經營業務					
已終止經營業務之年度虧損	-	-	-	-	(211)
本年度(虧損)溢利	(65,576)	(17,343)	57,764	56,802	7,313
由下列應佔：					
本公司股權持有人	(65,576)	(17,422)	54,798	55,171	6,727
非控股權益	-	79	2,966	1,631	586
	(65,576)	(17,343)	57,764	56,802	7,313
	於12月31日				
	2013年 千港元	2012年 千港元	2011年 千港元	2010年 千港元	2009年 千港元
資產與負債					
總資產	2,502,628	1,749,630	1,566,991	607,979	391,510
總負債	(996,488)	(521,110)	(472,020)	(98,272)	(140,137)
	1,506,140	1,228,520	1,094,971	509,707	251,373
由下列應佔：					
本公司股權持有人	1,506,140	1,228,520	1,064,544	483,495	227,639
非控股權益	-	-	30,427	26,212	23,734
	1,506,140	1,228,520	1,094,971	509,707	251,373

股東週年大會通告

茲通告長和國際實業集團有限公司(「本公司」)將於二零一四年六月十一日(星期三)下午三時正假座香港銅鑼灣希慎道33號利園41樓4101室舉行股東週年大會，以處理以下事項：

1. 省覽及接納截至二零一三年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表、本公司董事(「董事」)局報告及核數師報告；
2. (a) 重選金磊先生為執行董事；
(b) 重選朱濤先生為獨立非執行董事；及
(c) 授權董事局釐定董事酬金；
3. 重新委任羅兵咸永道會計師事務所為本公司核數師及授權董事局釐定其酬金。

作為特別事項，考慮並酌情通過下列決議案為普通決議案(不論有否修訂)：

普通決議案

4. 「動議：
 - (a) 在下文(c)段之規限下，一般及無條件批准董事根據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)在有關期間(定義見下文)內行使本公司所有權力，以配發、發行及處理本公司之未發行股份(「股份」)，並作出或授予行使有關權力可能需要之建議、協議及購股權(包括可認購股份之認股權證)；
 - (b) 上文(a)段之批准將授權董事在有關期間內作出或授予於有關期間終止後行使該等權力可能需要之建議、協議及購股權；
 - (c) 董事依據上文(a)段之批准而配發或有條件或無條件同意將予以配發(不論是否依據購股權或以其他方式)之股本面值總額，除因(i)配售新股(定義見下文)；或(ii)行使根據本公司之購股權計劃授出之任何購股權(如適用)；或(iii)任何以股代息或類似安排，訂明根據本公司不時生效之公司細則配發及發行股份以代替全部或部份股份股息；或(iv)依照本公司任何認股權證或可轉換為股份之任何證券之條款，行使認購權或換股權而發行股份外，不得超過下列各項之總和：

股東週年大會通告

(aa) 本決議案獲通過當日，本公司已發行股本面值總額之20%；及

(bb) (倘若本公司股東(「股東」)以獨立普通決議案授權董事)本公司於通過本決議案後所購回之任何股本之面值(最多相等於本公司於通過第5項決議案當日已發行股本面值總額之10%)，

及依據本決議案(a)段作出之授權須受相應限制；及

(d) 就本決議案而言：

「有關期間」乃指由本決議案獲通過當日起至下列三者之最早發生日期止之期間：

(i) 本公司下屆股東週年大會結束；

(ii) 按本公司之公司細則、百慕達一九八一年公司法(經修訂)(「公司法」)或百慕達之任何其他適用法例規定本公司下屆股東週年大會須予召開之期限屆滿；及

(iii) 本決議案授予董事之授權被股東於股東大會上通過普通決議案撤銷或修訂；

「配售新股」乃指董事於指定期間內向於指定記錄日期名列股東名冊之股份持有人按其當時持有該等股份之比例提早發售股份，或建議或發行認股權證、購股權或賦予認購股份權利之其他證券(惟董事有權就零碎股權或經考慮香港以外任何司法權區之法律或香港以外任何認可監管機構或任何證券交易所之規定所引致之任何限制或責任或決定任何限制或責任是否存在或程度時可能涉及之開支或延誤，作出其認為必要或權宜之豁免或其他安排)。

5. 「動議：

(a) 一般及無條件批准董事在有關期間(定義見下文)內行使本公司所有權力，依據證券及期貨事務監察委員會及聯交所之規則及規例、公司法及此方面之所有其他適用法律在聯交所或股份可能上市並獲證券及期貨事務監察委員會及聯交所認可作此用途之任何其他證券交易所購回股份；

股東週年大會通告

- (b) 本公司依據(a)段在有關期間內購回之股份面值總額不得超過本公司於本決議案獲通過當日已發行股本面值總額之10%，而依據本決議案(a)段作出之授權須受相應限制；及
 - (c) 就本決議案而言，「**有關期間**」乃指由本決議案獲通過當日起至下列三者之最早發生日期止之期間：
 - (i) 本公司下屆股東週年大會結束；
 - (ii) 按本公司之公司細則、公司法或任何其他適用法例規定本公司下屆股東週年大會須予召開之期限屆滿；及
 - (iii) 本決議案授予董事之授權被股東於股東大會上通過普通決議案撤銷或修訂。」
6. 「**動議**授權董事就有關決議案(c)段(bb)分段所述之本公司股本，行使上文第4項決議案(a)段所述之授權。」

承董事局命
長和國際實業集團有限公司
主席
金磊

香港，二零一四年四月二十三日

股東週年大會通告

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

附註：

1. 凡有權出席本通告所召開之股東週年大會及於會上投票之股東，均有權委派一位或(倘彼為一股以上股份之持有人)多位受委代表出席大會及在本公司之公司細則之條文之規限下代其投票。受委代表毋須為本公司股東，但必須親自出席股東週年大會以代表該股東。倘若超過一名受委代表獲委任，則有關委任須訂明每位受委代表可代表之股份數目及類別。
2. 代表委任表格連同已簽署之授權書或其他授權文件(如有)或經證明之該等授權書或授權文件副本，須於股東週年大會或其任何續會指定舉行時間48小時前送抵本公司股份過戶登記處香港分處卓佳標準有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，方為有效。填妥及交回代表委任表格後，本公司股東仍可依願親身出席股東週年大會或其任何續會並於會上投票，於此情況下，代表委任表格將作撤銷論。
3. 就上文第4項及第6項建議決議案而言，根據上市規則，須尋求股東批准向本公司董事授予一般授權，以授權配發及發行本公司股份。董事謹此聲明，除因轉換本公司可換股債券或股東可能批准之任何以股代息而須予發行之股份外，彼等目前不擬發行任何新股份。
4. 就上文第5項建議決議案而言，董事謹此聲明，彼等將行使獲授之權力，據此於彼等認為對股東有利之情況下購回股份。載有上市規則所規定之所需資料以令股東就建議決議案之投票作出知情決定之說明函件載於本公司於二零一四年四月二十三日刊發之通函附錄一。
5. 於本通告日期，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。