

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2014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」)之董事局(「董事局」)宣佈，本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2014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2014年12月31日止年度

	附註	2014年 千港元	2013年 千港元
收益	4	27,127	26,801
銷售成本	6	(6,049)	(7,662)
毛利		21,078	19,139
其他收入及其他收益	4	44,362	1,132
投資物業之公平值虧損		-	(18,809)
商譽之減值虧損	13	(198,037)	-
行政支出	6	(39,194)	(81,866)
銷售及營銷支出	6	(2,039)	-
經營虧損		(173,830)	(80,404)
融資收入	5	1,313	640
融資成本	5	(178)	(285)

	附註	2014年 千港元	2013年 千港元
融資收入－淨額	5	<u>1,135</u>	<u>355</u>
享有按權益入賬的投資的溢利(虧損)份額		<u>305</u>	<u>(16)</u>
除所得稅前虧損		(172,390)	(80,065)
所得稅(支出)抵免	7	<u>(5,642)</u>	<u>14,489</u>
本公司股權持有人應佔年度虧損	9	<u>(178,032)</u>	<u>(65,576)</u>
		2014年	2013年
本公司股權持有人應佔每股虧損	9		
基本		<u>(13.34)港仙</u>	<u>(6.84)港仙</u>
攤薄		<u>(13.34)港仙</u>	<u>(6.84)港仙</u>
股息	8	<u>-</u>	<u>-</u>

綜合全面收入報表

截至2014年12月31日止年度

	2014年 千港元	2013年 千港元
年度虧損	<u>(178,032)</u>	<u>(65,576)</u>
其他全面(虧損)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	(17,811)	30,484
清盤附屬公司時轉出至損益之外匯儲備	<u>(433)</u>	<u>—</u>
年度其他全面(虧損)收入，扣除稅項	<u>(18,244)</u>	<u>30,484</u>
本公司股權持有人應佔年度全面虧損總額	<u>(196,276)</u>	<u>(35,092)</u>

綜合財務狀況表

於2014年12月31日

	附註	2014年 千港元	2013年 千港元
資產			
非流動資產			
商譽		–	199,589
物業、廠房及設備		337,091	227,432
土地使用權		304,875	317,548
投資物業		338,074	342,474
按權益法入賬的投資		150,092	69,988
預付款項及已付按金	11	11,965	63,341
電影版權		102	102
遞延所得稅資產		–	86
非流動資產總值		1,142,199	1,220,560
流動資產			
發展中物業		1,093,998	1,003,211
存貨		15	5
應收貿易款項及租金	10	9,840	8,137
預付款項及其他應收款項	11	367,351	107,485
可退回稅項		80	69
現金及現金等價物		61,696	163,161
流動資產總值		1,532,980	1,282,068
負債			
流動負債			
貿易和土地應付款項	12	341,351	345,322
其他應付款項、應計費用及已收按金		24,581	25,418
計息銀行及其他借貸		350,345	58,109
融資租約承擔		1,295	1,241
應付稅項		–	36
流動負債總額		717,572	430,126
流動資產淨值		815,408	851,942
資產總值減流動負債		1,957,607	2,072,502

	2014年 千港元	2013年 千港元
非流動負債		
可換股債券	-	22,620
已收按金	2,721	3,199
遞延所得稅負債	249,755	247,412
計息銀行借貸	249,501	290,661
融資租約承擔	1,175	2,470
	<u>503,152</u>	<u>566,362</u>
非流動負債總額	503,152	566,362
	<u>1,454,455</u>	<u>1,506,140</u>
資產淨值	1,454,455	1,506,140
權益		
本公司股權持有人應佔權益		
已發行股本	14,981	11,116
股本溢價	939,167	749,281
繳入盈餘	459,047	459,047
可換股債券之權益部分	-	51,274
其他儲備	130,221	146,351
(累積虧損)保留溢利	(88,961)	89,071
	<u>1,454,455</u>	<u>1,506,140</u>
權益總額	1,454,455	1,506,140

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。

本財政年度及去年同期之綜合財務報表乃根據前身公司條例(第32章)之適用規定編製。

(a) 於2014年1月1日開始之期間首次強制採納並與本集團相關之新訂準則以及準則修訂本

香港會計準則第32號之修訂 香港財務報告準則第10號、香港財務 報告準則第12號及香港會計準則第 27號(2011年)之修訂	金融工具：抵銷金融資產及金融負債之呈列 投資實體
香港會計準則第36號之修訂 香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋 第21號	資產減值－非金融資產之可收回金額披露 徵費

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32號「金融工具：抵銷金融資產及金融負債之呈列」之修訂與抵銷金融資產及金融負債有關。此修訂澄清，抵銷權利不得依賴於未來事件，亦必須在日常業務過程中及當出現違約、無力償債或破產時，所有對手方均可合法強制執行。此修訂亦考慮到結算機制。此項修訂對綜合財務報表並無重大影響。

香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第27號(2011年)「投資實體」之修訂意味著許多基金和類似實體將獲豁免合併其大部分附屬公司。取而代之，基金和類似實體可以按公平值計入損益計量其附屬公司。此項修訂為符合「投資實體」定義並表現出某些特點之實體提供豁免。香港財務報告準則第12號亦作出變動，引入了投資實體須作出之披露。

香港會計準則第36條「資產減值」之修訂與非金融資產可收回金額之披露有關。此修訂透過頒佈香港財務報告準則第13號，刪除了香港會計準則第36號所包涵有關現金產生單位可收回金額之若干披露。本集團經已採採此修訂，遂毋須再披露若干資料。

香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第21號「徵費」載列有關倘負債屬於香港會計準則第37號「撥備」範疇而須支付徵費之責任之會計處理方法。此詮釋說明導致支付徵費之責任事件及何時將負債確認入賬。本集團目前並無重大徵費，故本集團並未遭受重大影響。

此外，新香港《公司條例》(第622章)第9部「賬目和審計」的規定根據該條例第358條已於本公司2014年3月1日或之後開始之首個財政年度生效。本集團現正評估《公司條例》之變動對首次應用新香港《公司條例》(第622章)第9部期間之綜合財務報表的預期影響。迄今為止，本集團認為其影響不會十分重大，僅有綜合財務報表內之資料呈列及披露會受到影響。

(b) 於2014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)之修訂	界定福利計劃：僱員供款 ¹
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬戶 ²
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號之修訂	投資者與其聯營公司或合營公司之間的資產出售或投入 ²
香港財務報告準則第11號之修訂	收購合營業務權益之會計處理 ²
香港會計準則第16號及香港會計準則第38號之修訂	分類折舊及攤銷之可接納方法 ²
香港會計準則第16號及香港會計準則第41號之修訂	農業：生產性植物 ²
香港會計準則第27號之修訂	獨立財務報表之權益法 ²
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約之收入 ³
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁴
年度改進項目	2010年至2012年週期之年度改進 ¹
年度改進項目	2011年至2013年週期之年度改進 ¹
年度改進項目	2012年至2014年週期之年度改進 ²

¹ 自2014年7月1日或之後開始之年度期間生效

² 自2016年1月1日或之後開始之年度期間生效

³ 自2017年1月1日或之後開始之年度期間生效

⁴ 自2018年1月1日或之後開始之年度期間生效

本集團正在評估採納上述於2014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、修訂及年度改進之影響，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溢利(虧損)進行評估，即計量經調整除所得稅前溢利(虧損)。計量除所得稅前溢利(虧損)時所採用之方法與計量本集團除所得稅前溢利(虧損)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2014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>21,349</u>	<u>2,257</u>	<u>3,521</u>	<u>—</u>	<u>27,127</u>
收益總計	<u>21,349</u>	<u>2,257</u>	<u>3,521</u>	<u>—</u>	<u>27,127</u>
分部業績	<u>12,192</u>	<u>30,547</u>	<u>(1,682)</u>	<u>(206,997)</u>	<u>(165,940)</u>
未分配公司支出					(7,585)
融資收入					1,313
融資成本					<u>(178)</u>
除所得稅前虧損					(172,390)
所得稅支出					<u>(5,642)</u>
年度虧損					<u>(178,032)</u>

於2014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>351,664</u>	<u>20,843</u>	<u>2,525</u>	<u>2,232,569</u>	<u>67,578</u>	<u>2,675,179</u>
分部負債	<u>69,478</u>	<u>8,373</u>	<u>1,141</u>	<u>1,137,207</u>	<u>4,525</u>	<u>1,220,724</u>
其他分部資料：						
資本開支	411	826	983	104,011	2,384	108,615
折舊	<u>924</u>	<u>512</u>	<u>547</u>	<u>556</u>	<u>1,704</u>	<u>4,243</u>

截至2014年12月31日止年度，就電影產品收取之補償收入43,745,000港元(附註4)及商譽減值虧損198,037,000港元(附註13)分別計入「電影發行及授權使用」分部及「物業及酒店發展」分部，均為一次性款項。截至2014年12月31日止年度，倘不計及該等一次性收入及支出，「電影發行及授權使用」及「物業及酒店發展」分部業績將分別為虧損13,198,000港元及8,960,000港元。

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>

(a) 地區資料

2014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>4,394</u>	<u>21,349</u>	<u>1,384</u>	<u>27,127</u>
非流動資產	<u>12,771</u>	<u>1,129,428</u>	<u>–</u>	<u>1,142,199</u>
資本開支	<u>4,193</u>	<u>104,422</u>	<u>–</u>	<u>108,615</u>

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>

(b) 有關主要客戶之資料

收益14,117,000港元(2013年：14,117,000港元)及3,897,000港元(2013年：3,897,000港元)來自物業租務分部之兩個承租人。

4 收益、其他收入及其他收益

收益(亦即本集團之營業額)乃指年內獲授電影使用權於扣除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)。

	2014年 千港元	2013年 千港元
收益		
物業租金收入	21,349	21,187
電影發行及授權使用收入	2,257	3,235
電影菲林沖印收入	3,521	2,379
	<u>27,127</u>	<u>26,801</u>
其他收入及其他收益		
就電影產品收取之補償收入(附註)	43,745	—
就終止租賃協議已收取之補償淨額	—	230
清盤附屬公司產生之收益	459	—
其他	158	902
	<u>44,362</u>	<u>1,132</u>

附註：

根據本集團與Filmko International Limited (「Filmko」)於2010年6月21日就製作及發行「3D電影《大鬧天宮》」訂立之股東協議(「合營協議」)，製作及發行成本超出合營協議所述預算部份，將由Filmko承擔。截至2014年12月31日止年度，根據本集團與Filmko經參考合營協議後作出之磋商，Filmko同意就「3D電影《大鬧天宮》」製作及發行成本超出預算部份向本集團支付一次性補償收入43,745,000港元。補償收入總額43,745,000港元中的26,745,000港元，已於年內由Filmko償付。於2014年12月31日，應收Filmko之補償收入為17,000,000港元。

5 融資收入－淨額

	2014年 千港元	2013年 千港元
融資成本：		
須於5年內全數償還之銀行借貸利息	49,558	14,643
股東貸款之利息	—	48
融資租約之利息	135	186
其他借貸利息	705	4,702
可換股債券之利息	4,747	4,209
	<u>55,145</u>	<u>23,788</u>
減：合資格資產資本化金額	<u>(54,967)</u>	<u>(23,503)</u>
融資成本總額	<u>178</u>	<u>285</u>
融資收入：		
短期銀行存款利息收入	(1,357)	(618)
外匯匯兌差額，淨額	44	(22)
融資收入	<u>(1,313)</u>	<u>(640)</u>
融資收入－淨額	<u>(1,135)</u>	<u>(355)</u>

6 按性質分類之開支

	2014年 千港元	2013年 千港元
僱員福利支出(不包括董事酬金)：		
工資及薪金	11,227	10,805
退休金成本一定額供款計劃及社會保障成本	625	508
授予職工的期權	-	33,170
	<u>11,852</u>	<u>44,483</u>
董事酬金	2,052	15,581
核數師酬金	2,048	1,844
折舊	4,243	4,194
確認為開支之存貨成本	359	1,739
有關樓宇之經營租約租金	6,216	6,363
產生租金收入之物業之直接經營開支	3,181	3,225
撥回貿易應收款項減值撥備	(89)	(588)
專業費用	8,209	6,693
出售物業、廠房及設備之虧損(收益)	370	(187)
銷售及營銷支出	2,039	-
其他	6,802	6,181
	<u>47,282</u>	<u>89,528</u>
總銷售成本、行政支出以及銷售及營銷支出		

7 所得稅(支出)抵免

已就年內於香港產生之估計應課稅溢利按16.5% (2013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。

	2014年 千港元	2013年 千港元
即期稅項－香港		
年內支出	27	39
過往年度超額撥備	(18)	(1)
即期稅項－中國		
過往年度超額撥備	-	(6,294)
即期稅項總額	9	(6,256)
遞延稅項	5,633	(8,233)
稅項(支出)抵免總額	<u>5,642</u>	<u>(14,489)</u>

8 股息

於截至2014年及2013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178,032,000港元(2013年：65,576,000港元)及年內已發行普通股的加權平均數1,334,644,000股(2013年：959,291,000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。

	2014年 千港元	2013年 千港元
本公司股權持有人應佔虧損	(178,032)	(65,576)
已發行普通股的加權平均數(千股)	<u>1,334,644</u>	<u>959,291</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。截至2014年12月31日止年度，本公司有三類可攤薄的潛在普通股：可換股債券、期權及認股權證。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。至於期權及認股權證，由於假設可換股債券被兌換而產生之潛在普通股對截至2014年12月31日止年度具有反攤薄影響，故於計算每股攤薄虧損時並無將該等股份計算在內。根據未行使期權及認股權證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。由於本公司授出之期權及認股權證的行使價高於本公司股份於截至2014年12月31日止年度的年均市價，故期權及認股權證對每股虧損並無攤薄影響。因此，截至2014年12月31日止年度的每股攤薄虧損與每股基本虧損相等。

截至2013年12月31日止年度，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截至2013年12月31日止年度具有反攤薄影響，故於計算每股攤薄虧損時並無將該等股份計算在內。

10 應收貿易款項及租金

	2014年 千港元	2013年 千港元
應收貿易款項及租金	10,009	8,395
減：貿易應收款項減值撥備	(169)	(258)
	<u>9,840</u>	<u>8,137</u>
應收貿易款項及租金－淨額	<u>9,840</u>	<u>8,137</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，應收貿易款項及租金按發票日期為基準及扣除撥備後之賬齡分析如下：

	2014年 千港元	2013年 千港元
0至90日	5,529	5,943
91至180日	3,941	2,144
181至365日	360	50
1年以上	10	—
	<u>9,840</u>	<u>8,137</u>

已逾期但未減值之應收貿易款項及租金之賬齡分析如下：

	2014年 千港元	2013年 千港元
0至90日	189	261
91至180日	—	82
180日以上	63	31
	<u>252</u>	<u>374</u>

11 預付款項及其他應收款項

	附註	2014年 千港元	2013年 千港元
建築成本預付款項	(i)	333,746	147,464
其他預付款項		18,142	18,708
其他應收款項	(ii)	24,651	2,149
其他		2,777	2,505
		<u>379,316</u>	<u>170,826</u>
流動部分		<u>(367,351)</u>	<u>(107,485)</u>
非流動部分		<u>11,965</u>	<u>63,341</u>

(i) 該結餘指就本集團在湖南用以開發住宅單位及酒店之建設項目向一名中國承包商支付之預付款項。

(ii) 該結餘包括就電影產品應收取之補償收入17,000,000港元(附註4)。

12 貿易和土地應付款項

	2014年 千港元	2013年 千港元
貿易應付款項	11,176	10,849
土地應付款項	330,175	334,473
	<u>341,351</u>	<u>345,322</u>

貿易和土地應付款項中包含330,175,000港元(2013年：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。於2014年12月31日，貿易應付款項按發票日期為基準之賬齡分析如下：

	2014年 千港元	2013年 千港元
0至90日	<u>11,176</u>	<u>10,849</u>

13 商譽減值虧損

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。鑒於目前激烈的市場競爭及管理層對未來市場發展的預期，本公司董事隨即於截至2014年12月31日止年度之損益內就直接與本集團物業及酒店發展業務相關的商譽確認減值虧損198,037,000元(2013年：無)。本公司認為毋須撇銷與本集團物業及酒店發展業務相關的其他資產。

14 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，而法院已於2014年12月9日作出判決。法院已駁回原告對被告作出的所有申訴，且費用由原告承擔。然而，原告向法院提出上訴(「上訴」)。該判決尚未生效，上訴將在2015年4月1日由中國人民共和國最高人民法院進行聆訊。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2014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。

管理層討論及分析

截至2014年12月31日止年度(「回顧期間」)，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

於回顧期內，本集團錄得營業額約27,127,000港元(2013年：26,801,000港元)，增加1.2%。除所得稅前虧損約為172,390,000港元(2013年：80,065,000港元)。錄得本集團擁有人應佔虧損約178,032,000港元(2013年：65,576,000港元)，主要因本集團位於中國湖南省湘潭市的物業開發及酒店業務產生商譽減值約198,037,000港元所致。

於回顧期內，物業租務收入穩定，並為總營業額貢獻約21,349,000港元(2013年：21,187,000港元)。同時，電影發行及授權使用與電影菲林沖印業務的收入分別約為2,257,000港元(2013年：3,235,000港元)及3,521,000港元(2013年：2,379,000港元)，佔總營業額約21.3%。每股基本虧損為13.34港仙(2013年：6.84港仙)。董事局不建議就回顧期間派付股息(2013年：無)。於2014年12月31日，手頭現金約為61,696,000港元(2013年：163,161,000港元)。

融資活動及重大收購

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0.01港元配售214,200,000股每股面值0.1港元的普通股(「配售股份」)，籌得所得款項淨額約117,670,000港元。於同日，本公司以零代價向承配人發行非上市認股權證(「認股權證」)，其附帶權利可以認購價每份認股權證0.70港元認購最多合共7,933,329份認股權證。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。本公司已發行可換股債券(「可換股債券」)合共本金額為70,640,110港元，由於配售股份，可換股債券轉換價已根據可換股債券條款及條件自每股股份0.43港元調整至每股股份0.41港元。

淨配售價約為每股配售股份0.55港元。配售股份於配售協議日期在聯交所所報的收市價為每股0.68港元。

於2014年4月2日，本公司訂立認購協議，以120,000,000港元收購博世控股有限公司（「博世」）的45%權益。配售股份所得款項淨額約為117,670,000港元，已用於為收購博世的45%權益提供資金。博世從事於(i)向有意利用國際知名品牌（包括但不限於福布斯商標）之概念發展商用或多用途房地產項目之中國房地產發展商提供顧問服務；(ii)協助該等房地產發展商就於為其金融中心及／或房地產發展項目命名時使用國際知名品牌（包括但不限於福布斯標誌）與G2 Whale Real Estate Development Limited訂立協議；及(iii)向該等中國房地產發展商提供品牌管理諮詢服務。

於2014年3月15日，本公司（作為發行人）與認購人Sunny Glory Investments Limited（「Sunny Glory」）及本公司主要股東鄭強輝先生（「鄭先生」）（作為擔保人）訂立一份協議（「經修訂及重列之認購協議」）。根據經修訂及重列之認購協議，訂約方同意修訂及重列原日期為2013年9月18日的認購協議，以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。由於經修訂及重列之認購協議之補充協議所載之若干先決條件於第一批票據截止日期（「第一批票據截止日期」）尚未達成，且本公司、認購人及擔保人尚未就任何進一步延長第一批票據截止日期達成共識，故經修訂及重列之認購協議已於2014年6月10日失效。

於2014年3月11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。根據該貸款協議，該借貸以位於湖南省湘潭市用於住宅發展項目之土地（本集團於2013年9月收購）作抵押，並由本公司主要股東鄭先生及其關連方作擔保。

於2015年1月27日，本集團已完成發行發行本金額為20,000,000美元（相當於約155,000,000港元）之20.00%的有抵押擔保票據。認購人為InfraRed NF China Real Estate Fund II (A), L.P.（為由InfraRed Capital Partners及南豐集團發起之基金）之附屬公司。

繼本集團進行融資後，董事相信目前本集團擁有更充足資金以發展手頭物業項目，並準備就緒推行其發展藍圖。

報告期後事項

- (a) 於2015年1月27日，本公司完成發行本金額為20,000,000美元(約合155,000,000港元)之三年期20%有抵押擔保票據。
- (b) 於2015年2月5日，本集團附屬公司與一家中國銀行訂立信託貸款協議，獲得18個月期貸款人民幣250,000,000元(約合311,876,000港元)，該貸款按市場利率計息。根據貸款協議，該貸款以本集團所持有位於湖南省湘潭市用於住宅發展項目之土地作抵押，並由本公司控股股東鄭強輝先生及相關訂約方作擔保。

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2014年12月31日止年度，物業及酒店發展業務錄得除所得稅前虧損206,997,000港元(2013年：虧損6,418,000港元)。虧損主要因位於中國湖南省湘潭市的物業及酒店發展項目產生商譽減值約198,037,000港元所致。

本集團開始在中國經營物業發展業務，於2010年11月，收購湖南九華國際新城開發建設有限公司。手頭的該項里程碑式項目旨在開發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。該項目名為「湘江國際公館」(「該項目」)，將被開發成為一間五星級酒店及低密度住宅單位。該五星級酒店將提供約392間客房，總樓面面積約為78,000平方米，店內將配備會議及娛樂設施，令顧客尊享高檔住宿體驗。酒店的建築工程已全面完成，內部裝修工程正在進行。低密度住宅單位包括公寓、排屋及獨立式洋房，主要以湖南省或鄰近省份富裕階層為目標。本集團已委任一名銷售代理於2014年第四季度預售低密度住宅單位。

該項目所處地理位置優越，毗鄰附近湖南省省會城市長沙，待「濱江路」及「九華大道」以及滬昆高鐵開通後，可方便快捷通往各城鎮。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。「濱江路」及「九華大道」兩路計劃於2015年中旬開通。滬昆高鐵距離該項目相當近，已於2014年12月22日開通。

於2014年3月18日，本公司與廣東黃河實業集團上海房地產有限公司、匯貫南豐投資管理有限公司、G2匯鯨資本集團有限公司及本公司主要股東鄭先生就建議合作位於中國上海之物業開發項目（「佘山項目」）訂立不具法律約束力之諒解備忘錄（「諒解備忘錄」）。本集團擬將佘山項目作為商業及住宅開發項目，預期合共地盤面積超過1,000畝，是本集團透過參與上海西部開發大型及高端項目增強其現有物業開發業務的大好時機。

物業租務

於回顧期間，物業租賃業務收入約為21,349,000港元（2013年：21,187,000港元），與去年回顧期間相差無幾。

該租賃物業為位於中國成都的商業物業，由本集團全資擁有。該商用物業為一座五層高的購物中心，目前為止，其租賃空間幾乎全部租出。物業租賃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。本集團將不斷物色高品質商業物業作投資之用，以確保本集團的租賃業務可持續發展。

電影相關業務

電影製作及發行

於回顧期間，電影製作及發行業務錄得除所得稅前溢利30,547,000港元（2013年：虧損11,992,000港元）。本集團該等純利主要由於來自2014年春節上映之「《大鬧天宮》」票房收入及發行收入之業績的補償收入43,745,000港元所致。電影《大鬧天宮》以家喻戶曉的中國故事「西遊記」為題材，該影片打破中國電影史上的19項紀錄，成為中國票房超過人民幣10億元的三部大片之一，受到市場廣泛認可。

電影菲林沖印

於回顧期間，電影菲林沖印業務錄得除所得稅虧損1,682,000港元(2013年：3,864,000港元)，該分部業務虧損金額有所減少。本集團透過投資數字設備開拓數字化道路以跟上行業趨勢，並已開始舊電影數字化業務。

前景

中央政府根據「雙向政策」加緊對房地產市場結構改革，而地方政府獲授權放寬房屋購買限制以穩定房市。於回顧期間，超過20個中國的最大城市(不包括上海、北京、廣州及深圳等一線城市)已提高部份或全部房屋購買限制。

此外，國務院已於2014年7月底頒布「戶口」改革法，旨在帶動另外100百萬人口至城鎮，此舉終將造成於未來幾年中國的大中城市住房需求的急劇增長。隨著提供信貸及放寬購房限制這樣的優惠政策，中國房市預期於來年得到快速恢復。本集團將努力抓住行業的每個機會擴張其於中國的物業開發業務。

自七個國家部門聯合公佈支持行業的稅務、金融及土地使用政策起，中國的電影行業於2014年亦出現欣欣向榮的景象。此外，較高購房能力及更好的享受休閒生活理念亦為行業的發展起到重要的促進作用。於2014年上半年，中國的票房總收益達約人民幣137億元，由本集團共同製作的《大鬧天宮》排名首位。受到電影的巨大成功鼓勵，本集團將繼續製作更多符合市場需求的高質量電影。

展望未來，本集團將繼續物色具有潛力的發展項目。此外，本集團將繼續致力於應對市場挑戰，為股東謀求最大利益，維持穩定現金流，保障集團財務狀況穩健。

股息

董事不建議就截至2014年12月31日止年度派付末期股息(2013年：無)。

流動資金及財務資源

流動資產淨值為815,408,000港元(2013年：851,942,000港元)及流動資產為1,532,980,000港元(2013年：1,282,068,000港元)。流動負債為717,572,000港元(2013年：430,126,000港元)，即流動比率(按流動資產除以流動負債計算)為2.14 (2013年：2.98)。於2014年12月31日，本集團的現金及銀行結餘為61,696,000港元(2013年：163,161,000港元)。

借貸及銀行信貸

於2014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602,316,000港元(2013年：375,101,000港元)。

對沖

於2014年12月31日，並無金融工具用作對沖(2013年：無)。

集團資產抵押

於2014年及2013年12月31日，本集團的銀行借貸286,926,000港元(2013年：315,936,000港元)乃以本集團賬面淨值為304,875,000港元(2013年：317,548,000港元)的土地使用權作抵押，而本集團的銀行借貸311,876,000港元(2013年：無)乃以本集團賬面淨值為495,548,000港元的發展中物業作抵押(2013年：無)。本集團的本期銀行借貸1,043,000港元(2013年：1,240,000港元)是以本集團賬面淨值727,000港元(2013年：754,000港元)的租賃土地及樓宇作抵押，而融資租賃項下的責任2,470,000港元(2013年：3,711,000港元)由賬面淨值為3,247,000港元(2013年：4,986,000港元)的汽車作抵押。於2014年12月31日，資產負債比率(按計息銀行及其他借貸、融資租賃承擔及可換股債券除以權益總額計算)為0.414(2013年12月31日：0.249)。

重大訴訟

除於附註14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2014年12月31日止年度的員工成本為13,592,000港元(2013年：59,752,000港元)，減少77.3%，大幅減少的主要因為截至2013年12月31日止年度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2014年年底僱用79名(2013年：67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2014年12月31日止年度，本集團的資本開支為108,615,000港元(2013年：136,520,000港元)。

購買、贖回或出售本公司上市證券

截至2014年12月31日止年度，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

於截至2014年12月31日止年度，本公司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，彼向董事局匯報，並與本公司行政總裁保持聯繫。

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2014年12月31日止年度之綜合業績，並認為綜合業績已遵照適用之會計標準、聯交所及法定要求，並經已作出足夠之披露。審核委員會由三名獨立非執行董事組成，分別為鄧炳森先生、徐沛雄先生及朱濤先生。審核委員會主席在財務事項上擁有專業資格及經驗。

於聯交所及本公司網站刊發全年業績及年報

全年業績公佈將刊載於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.cheung-wo.com>)。年報將於適當時候寄發予股東，並將於聯交所及本公司網站上供查閱。

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
長和國際實業集團有限公司
主席
金磊

香港，2015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)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。

* 僅供識別