

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的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因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的任何損失承擔任何責任。



## CHINA INVESTMENTS HOLDINGS LIMITED

### 中國興業控股有限公司\*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：132)

二零一一年十二月三十一日止年度業績

#### 經審核綜合業績

China Investments Holdings Limited (中國興業控股有限公司) (「本公司」) 董事會 (「董事會」) 宣佈，本公司及其附屬公司 (統稱「本集團」) 截至二零一一年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績如下：

	附註	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元 (重列)
<b>持續經營業務</b>			
營業額	3	<b>36,560</b>	27,300
銷售及服務成本		<b>(17,123)</b>	(14,200)
毛利		<b>19,437</b>	13,100
其他經營收入	4	<b>12,835</b>	9,204
銷售及分銷開支		<b>(572)</b>	(587)
行政開支		<b>(27,102)</b>	(25,579)
除稅前盈利／(虧損)		<b>4,598</b>	(3,862)
所得稅開支	5	<b>(2,748)</b>	—
持續經營業務本年度盈利／(虧損)	6	<b>1,850</b>	(3,862)
<b>已終止經營業務</b>			
已終止經營業務本年度(虧損)／盈利	7	<b>(62,806)</b>	24,734
本年度(虧損)／盈利及本公司擁有人應佔(虧損)／盈利		<b>(60,956)</b>	20,872
其他綜合收益／(開支)			
換算海外業務時產生之外匯差額		<b>555</b>	(205)
酒店物業重估盈餘		<b>1,886</b>	5,506
年度其他綜合收益		<b>2,441</b>	5,301
年度綜合(開支)／收益總額及本公司擁有人應佔(開支)／收益		<b>(58,515)</b>	26,173

\* 僅供識別

	附註	二零一一年 港幣	二零一零年 港幣 (重列)
每股(虧損)/盈利	8		
來自持續經營及已終止經營業務			
基本		<u>(5.13仙)</u>	<u>1.76仙</u>
攤薄		<u>不適用</u>	<u>不適用</u>
來自持續經營業務			
基本		<u>0.16仙</u>	<u>(0.32仙)</u>
攤薄		<u>不適用</u>	<u>不適用</u>

## 綜合財務狀況表

於二零一一年十二月三十一日

	附註	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
<b>非流動資產</b>			
投資物業		11,801	11,801
物業、廠房及設備		111,669	244,943
土地使用權		–	53,206
商譽		–	89,880
		<u>123,470</u>	<u>399,830</u>
<b>流動資產</b>			
待售物業		63,429	63,429
存貨		1,927	118,740
應收賬款及其他應收款項	9	3,997	25,605
於損益賬按公允值處理之金融資產		1	2
銀行結餘及現金		62,708	114,036
		<u>132,062</u>	<u>321,812</u>
分類為待售資產	10	<u>381,207</u>	–
		<u>513,269</u>	<u>321,812</u>
<b>流動負債</b>			
應付賬款及其他應付款項	11	92,710	184,475
應納稅金		2,087	1,627
		<u>94,797</u>	<u>186,102</u>
分類為待出售之資產之相關負債	10	<u>64,917</u>	–
		<u>159,714</u>	<u>186,102</u>
<b>流動資產淨額</b>		<u>353,555</u>	<u>135,710</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>477,025</u>	<u>535,540</u>
<b>股本及儲備</b>			
股本		118,833	118,833
儲備		358,192	416,707
<b>本公司擁有人應佔權益</b>		<u>477,025</u>	<u>535,540</u>

附註：

## 1. 財務報表之呈報基準／編製基準

綜合財務報表乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒布之香港財務報告準則編製。此外，綜合財務報表包括香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則及香港公司條例規定之適用披露。

## 2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則

於本年度，中興集團首次應用以下由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的新訂準則、修訂及詮釋(「新香港財務報告準則」)，該等準則由二零一一年一月一日開始之財政年度適用於本集團。

香港財務報告準則(修訂本)	二零一零年香港財務報告準則的改進，香港財務報告準則第3號(二零零八年經修訂)、香港財務報告準則第7號、香港會計準則第1號及香港會計準則第28號的修訂本除外
香港財務報告準則第1號(修訂本)	香港財務報告準則第7號對首次採納者披露比較數字之有限豁免
香港會計準則第24號(經修訂)	關連人士披露
香港會計準則第32號(修訂本)	供股份類
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第14號(修訂本)	最低資金要求的預付款項
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第19號	以股本工具抵銷金融負債

採納新增香港財務報告準則並無對本會計年度或過往會計年度之本集團綜合財務報表造成重大影響。因此，無須作出過往年度調整。

本集團並無提前應用以下已頒佈但尚未生效之新增香港財務報告準則。本公司董事預期，應用此等新增香港財務報告準則並不會對本集團之業績及財務狀況造成重大影響。

香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>6</sup>
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第11號	共同安排 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第12號	於其他實體之權益披露 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第13號	公允值計量 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第1號(修訂本)	嚴重惡性通脹及就首次採納者撤銷固定日期 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第7號(修訂本)	披露—轉讓金融資產 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第7號(修訂本)	披露—抵銷金融資產及金融負債 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第7號及 香港財務報告準則第9號(修訂本)	香港財務報告準則第9號之強制生效日期 之過渡披露 <sup>6</sup>
香港會計準則第1號(修訂本)	其他全面收益項目之呈列 <sup>3</sup>
香港會計準則第12號(修訂本)	遞延稅項—收回相關資產 <sup>2</sup>
香港會計準則第32號(修訂本)	呈報—抵銷金融資產及金融負債 <sup>5</sup>
香港會計準則第19號(於二零一一年修訂)	僱員福利 <sup>4</sup>
香港會計準則第27號(於二零一一年修訂)	獨立財務報表 <sup>4</sup>
香港會計準則第28號(於二零一一年修訂)	於聯營公司及合營企業之投資 <sup>4</sup>
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 <sup>4</sup>

- 1 於二零一一年七月一日或其後開始之年度期間生效。
- 2 於二零一二年一月一日或其後開始之年度期間生效。
- 3 於二零一二年七月一日或其後開始之年度期間生效。
- 4 於二零一三年一月一日或其後開始之年度期間生效。
- 5 於二零一四年一月一日或其後開始之年度期間生效。
- 6 於二零一五年一月一日或其後開始之年度期間生效。

### 3. 營業額

營業額乃指年內由酒店營運、本集團向外界客戶銷售貨品但扣除退貨及折扣，及租金收入總額所產生之已收及應收之收益總和。

#### 業務及經營地區分部

##### 業務分部

為管理目的，本集團現時劃分為二個經營部門－酒店業務及物業投資。本集團乃以這些分部為基準呈報其首要分部資料。

主要業務如下：

酒店業務	－	酒店擁有權及管理
物業投資	－	持有投資物業及待售物業

纖維板業務已於本年度終止，本附註作載之分部資料並不包括任何已終止經營業務，有關詳情已載於附錄七中。

有關該等持續經營業務之分部資料呈列如下：

#### 二零一一年

	酒店業務 港幣千元	物業投資 港幣千元	未分配 港幣千元	綜合 港幣千元
營業額	<u>34,594</u>	<u>1,966</u>	<u>-</u>	<u>36,560</u>
業績				
折舊及攤銷	6,317	-	357	6,674
分部業績	<u>1,893</u>	<u>4,306</u>	<u>-</u>	<u>6,199</u>
利息收入	56	160	317	533
持有公允值列賬及於損益賬處理的 金融資產之未變現虧損	-	-	(1)	(1)
其他未分配企業開支淨額	-	-	(2,133)	(2,133)
除稅前盈利				<u>4,598</u>
所得稅開支				(2,748)
本年度盈利				<u><u>1,850</u></u>

## 分類資產和負債

	酒店業務 港幣千元	物業投資 港幣千元	未分配 港幣千元	總分類資產 港幣千元	與纖維板業務 有關之資產 (已終止) 港幣千元	綜合 港幣千元
<b>資產</b>						
分部資產	116,045	75,565	-	191,610	237,026	428,636
商譽	-	-	-	-	89,880	89,880
於損益賬按公允值 處理之金融資產	-	-	1	1	-	1
銀行結餘及現金	-	-	62,708	62,708	54,301	117,009
其他未分配企業資產	-	-	1,213	1,213	-	1,213
綜合資產總值	<u>116,045</u>	<u>75,565</u>	<u>63,922</u>	<u>255,532</u>	<u>381,207</u>	<u>636,739</u>
<b>負債</b>						
分部負債	10,937	688	-	11,625	64,917	76,542
其他未分配企業負債	-	-	83,172	83,172	-	83,172
綜合負債總值	<u>10,937</u>	<u>688</u>	<u>83,172</u>	<u>94,797</u>	<u>64,917</u>	<u>159,714</u>
<b>其他資料</b>						
			酒店業務 港幣千元	物業投資 港幣千元	未分配 港幣千元	綜合 港幣千元
非流動性資產添置(除商譽)			4,023	-	5	4,028
折舊及攤銷			<u>6,317</u>	<u>-</u>	<u>357</u>	<u>6,674</u>

二零一零年(重列)

	酒店業務 港幣千元	物業投資 港幣千元	未分配 港幣千元	綜合 港幣千元		
營業額	<u>25,750</u>	<u>1,550</u>	<u>-</u>	<u>27,300</u>		
業績						
折舊及攤銷	6,795	-	374	7,169		
分部業績	<u>(2,496)</u>	<u>950</u>	<u>-</u>	<u>(1,546)</u>		
利息收入	21	-	317	338		
其他未分配企業開支淨額	-	-	(2,654)	(2,654)		
本年度虧損				<u>(3,862)</u>		
<b>分類資產和負債</b>						
	酒店業務 港幣千元	物業投資 港幣千元	未分配 港幣千元	總分類 資產 港幣千元	與纖維板 業務有關 之資產 (已終止) 港幣千元	綜合 港幣千元
<b>資產</b>						
分部資產	115,204	16,556	-	131,760	325,912	457,672
商譽	-	-	-	-	89,880	89,880
於損益賬按公允值 處理之金融資產	-	-	2	2	-	2
銀行結餘及現金	-	-	72,706	72,706	41,330	114,036
其他未分配企業資產	-	-	60,052	60,052	-	60,052
綜合資產總值	<u>115,204</u>	<u>16,556</u>	<u>132,760</u>	<u>264,520</u>	<u>457,122</u>	<u>721,642</u>
<b>負債</b>						
分部負債	8,168	640	-	8,808	124,744	133,552
其他未分配企業負債	-	-	52,550	52,550	-	52,550
綜合負債總值	<u>8,168</u>	<u>640</u>	<u>52,550</u>	<u>61,358</u>	<u>124,744</u>	<u>186,102</u>

## 其他資料

	酒店業務 港幣千元	物業投資 港幣千元	未分配 港幣千元	綜合 港幣千元
非流動性資產添置(除商譽)	14,327	-	15	14,342
折舊及攤銷	6,795	-	374	7,169
	<u>14,327</u>	<u>-</u>	<u>15</u>	<u>14,342</u>
	<u>6,795</u>	<u>-</u>	<u>374</u>	<u>7,169</u>

## 經營地區分部

本集團之酒店業務，均位於中華人民共和國(「中國」，不包括香港)。

物業投資均位於中國及香港。

下表所提供為本集團以地區市場劃分之銷售分析(不計其貨物／服務之來源)：

	以地區市場劃分之 向外界客戶銷售收益		對本年度盈利之貢獻	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
中國	<b>35,967</b>	26,739	<b>5,955</b>	(1,545)
香港	<b>593</b>	561	<b>244</b>	(1)
	<u><b>36,560</b></u>	<u>27,300</u>	<u><b>6,199</b></u>	<u>(1,546)</u>
利息收入			<b>533</b>	338
持有按公允值列賬及於損益賬處理 的金融資產之未變現虧損			<b>(1)</b>	-
其他未分配企業開支淨額			<b>(2,133)</b>	(2,654)
除稅前盈利／(虧損)			<b>4,598</b>	(3,862)
所得稅開支			<b>(2,748)</b>	-
本年度盈利／(虧損)			<u><b>1,850</b></u>	<u>(3,862)</u>

以下為分部資產之賬面值以及物業、機器及設備及土地使用權之添置按資產所在之地域位置劃分之分析：

	分部資產之賬面值		物業、廠房、設備 及土地使用權之添置	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
中國	<b>178,685</b>	135,559	<b>4,023</b>	14,327
香港	<b>76,847</b>	128,961	<b>5</b>	15
	<b><u>255,532</u></b>	<u>264,520</u>	<b><u>4,028</u></b>	<u>14,342</u>

#### 4. 其他經營收入

其他經營收入包括以下項目：

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元 (重列)
持續經營業務		
利息收入	<b>533</b>	338
淨匯兌收益	<b>9,294</b>	7,807
出售按公允值列帳於損益帳處理的金融資產之收益	-	256
出售土地使用權收益	<b>2,980</b>	643
	<b><u>2,980</u></b>	<u>8,744</u>

#### 5. 所得稅開支

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元 (重列)
持續經營業務		
本期稅項支出包括		
本期稅項－中國企業所得稅撥備	<b>2,042</b>	-
過往年度中國企業所得稅超額撥備撥回	<b>706</b>	-
	<b><u>2,748</u></b>	<u>-</u>

本集團截至二零一一年十二月三十一日止年度並無任何香港應課稅盈利，故並無提撥任何香港利得稅準備(二零一零年：無)。這兩年，於中國的附屬公司需繳25%的中國企業所得稅率。

## 6. 持續經營業務本年度盈利／(虧損)

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元 (重列)
持續經營業務		
本年度盈利／(虧損)已扣除／(撥入)：		
物業、廠房及設備折舊	6,674	7,169
核數師酬金	828	743
員工成本(包括董事酬金及退休福利計劃供款)	15,685	13,623
出售物業、廠房及設備之收益／(虧損)	(2,905)	112
投資物業之總租金收入	(1,966)	(1,550)
減：		
年內有租金收入之投資物業之直接經營開支	160	82
年內並無租金收入之投資物業之直接經營開支	535	555
	<u>(1,271)</u>	<u>(913)</u>

## 7. 持續經營業務

於二零一一年十二月二十日，佛山市南海區環境運輸和城市管理局「佛山環境主管部門」向佛山市南海康盛木業有限公司(「康盛」)及佛山市南海佳順木業有限公司(「佳順」)(均為本公司全資附屬公司，及進行本集團之全部纖維板業務)及合營公司(本公司擁有42%權益之聯營公司)發出通知，要求彼等於二零一一年十二月三十一日之前終止位於佛山市及目前租予康盛和佳順之原址(包括土地使用權、上蓋物及構築物)(「該物業」)內之營運，以減少污染物排放及改善該地區環境。

於同日，本公司(代表康盛、佳順及合營公司)與佛山市南海區人民政府(「佛山南海區政府」)訂立補償備忘錄。根據補償備忘錄，佛山南海區政府將收回位於佛山市及現時租予康盛及佳順之物業，同時提供不少於人民幣三億元金額予集團作為纖維板業務停產賠償。康盛、佳順及合營公司已終止其現有生產。有關該交易及補償條款之詳情已載入本公司日期為二零一一年十二月二十日之公告。

就此而言，董事會已於二零一一年十二月二十日終止本集團之纖維板製造及貿易業務。本集團正積極物色其纖維板製造及貿易業務之買家，並預期出售事項於二零一二年十月三十一日完成。

由康盛及佳順擁有之物業、廠房與設備及存貨，乃由獨立專業估值師協聯估值及拍賣行按彼等於二零一一年十二月三十一日之公開市值估值。估值金額低於相關資產之賬面值。因此，當業務於報告期末重新分類為持作出售時，確認錄得減值虧損。

計入綜合全面收益表及綜合現金流量表之已終止經營業務之業績載於下文。來自已終止經營業務之比較盈利及現金流量已獲重列，以將該等業務分類為本年度已終止經營業務。

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
<i>已終止經營業務本年度(虧損)/盈利</i>		
營業額	<b>452,791</b>	462,573
銷售成本	<b>(458,726)</b>	(434,350)
(毛虧)/毛利	<b>(5,935)</b>	28,223
其他經營收入	<b>16,230</b>	27,231
銷售及分銷開支	<b>(661)</b>	(484)
行政開支	<b>(34,041)</b>	(33,532)
應佔聯營公司虧損	<b>(7,407)</b>	-
存貨減值虧損	<b>(9,865)</b>	-
物業、廠房及設備減值虧損	<b>(21,438)</b>	(947)
已終止經營業務本年度除稅前(虧損)/盈利	<b>(63,117)</b>	20,491
所得稅回撥	<b>311</b>	4,243
已終止經營業務本年度(虧損)/盈利	<b>(62,806)</b>	24,734

已終止經營業務本年度(虧損)/盈利包括：

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
折舊及攤銷	23,198	21,208
核數師酬金	172	160
	<u>23,370</u>	<u>21,368</u>
<i>已終止經營業務之現金流</i>		
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
來自經營活動之現金流淨額	35,152	20,621
來自投資活動之現金流淨額	(13,992)	(25,971)
	<u>21,160</u>	<u>(5,350)</u>

## 8. 每股(虧損)/盈利

### 來自持續經營及已終止經營業務

每股基本及攤薄(虧損)/盈利乃根據本集團本年度虧損及公司擁有人應佔虧損港幣60,956,000元(二零一零年：盈利港幣20,872,000元)及本年度已發行1,188,329,142股普通股(二零一零年：1,188,329,142股)計算。

由於本集團在二零一一年及二零一零年概無發生任何攤薄股份事項，故並無呈列每股攤薄(虧損)/盈利。

### 來自持續經營業務

本公司擁有人應佔持續經營業務之每股基本及攤薄盈利之計算乃基於下列數據：

(虧損)/盈利數據按下列方式計算：

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
年內本公司擁有人應佔(虧損)/盈利	(60,956)	20,872
減：		
年內來自已終止經營業務之(虧損)/盈利	(62,806)	24,734
	<u>(123,762)</u>	<u>45,606</u>
用於計算持續經營業務之每股基本及 攤薄盈利之盈利/(虧損)	<u>1,850</u>	<u>(3,862)</u>

所使用之分母與上文就每股基本及攤薄盈利所詳述者相同。

## 來自己終止經營業務：

來自己終止經營業務之每股基本／攤薄虧損為每股5.29仙(二零一零年：每股盈利2.08仙)，其乃基於年內來自己終止經營業務之虧損港幣62,806,000元(二零一零年：盈利為港幣24,734,000元)及上文就每股基本及攤薄盈利所詳述子分母。

## 9. 應收賬款及其他應收款

除新客戶通常須預先付款外，本集團與客戶主要交易條款為信貸。本集團給予貿易客戶平均90天信貸期。

本集團於結算日之應收賬款之賬齡分析如下：

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
0-60日	1,071	3,542
61-90日	339	352
91-120日	322	294
超過120日	414	283
應收賬款	2,146	4,471
其他應收款	1,851	21,134
	<b>3,997</b>	<b>25,605</b>

董事認為，本集團的應收賬款及其他應收款的賬面值與其對應的公允值相若。

於二零一一年十二月三十一日呈列於流動資產的其他應收款中不包括以公允值列賬的應收增值稅退稅，當中應收增值稅退稅歸類於待出售資產中約港幣9,935,000元(二零一零年：港幣1,819,000元)。因訴訟和解措施而購回的應收債權公允值已於去年收回(二零一零年：港幣3,662,000元)。

## 10. 來自分類為已終止經營業務之資產

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
與纖維板業務相關之資產(附註1)	<b>381,207</b>	—
與分類為已終止經營業務之資產直接相關之負債(附註1)	<b>64,917</b>	—

附註：

- 1) 誠如附註7所述，本公司纖維板業務於二零一一年十二月二十日終止。於報告期末，纖維板業務資產及負債之主要類別如下：

	二零一一年 港幣千元
物業、廠房及設備	99,752
土地使用權	54,220
商譽	89,880
投資於聯營公司	2,773
存貨	44,165
應收賬款及其他應收款項	36,116
銀行結餘及現金	54,301
	<hr/>
分類為已終止經營業務之纖維板業務資產	381,207
	<hr/>
應付賬款及其他應付款項	(63,215)
應納稅金	(1,702)
	<hr/>
與分類為已終止經營業務之纖維板業務負債	(64,917)
	<hr/>
已分類為已終止經營業務之纖維板業務資產淨額	<b>316,290</b>
	<hr/> <hr/>

## 11. 應付賬款及其他應付款

本集團於結算日之應付賬款之賬齡分析如下：

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
0-60日	1,705	27,312
61-90日	122	651
91-120日	203	819
超過120日	369	4,905
	<hr/>	<hr/>
應付賬款	2,399	33,687
其他應付款	90,311	150,788
	<hr/>	<hr/>
	<b>92,710</b>	<b>184,475</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

董事認為，本集團的應付賬款及其他應付款的賬面值與其對應的公允值相若。

於二零零二年五月九日，本集團發行港幣230,000,000元之可換股票據（「票據」），到期日為二零零七年五月九日（「到期日」），年息為1厘，每份港幣1,000,000元。於二零一一年及二零一零年十二月三十一日止，已到期及不能行使換股權面值港幣75,000,000元票據連同應計至到期日之所有利息港幣3,908,000元已轉記為其他應付款並按要求時償還。

## 12. 承擔

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
購入物業，廠房及設備的承擔	4	4,159
環保工程改造項目之資本承擔	-	826
投資合營公司之資本承擔	-	9,894
	<hr/>	<hr/>
總承擔	<b>4</b>	<b>14,879</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

## 股息

董事會不建議派發本年度股息（二零一零年：無）。

## 購入、出售或贖回本公司之上市股份

於本年度內，本公司及其附屬公司概無購入、出售或贖回任何本公司之上市股份。

## 企業管治

本公司對企業管治極為重視，並不時檢討及加強企業管治的措施。本公司已採納香港聯合交易所有限公司上市規則附錄14所載企業管治常規守則（「該守則」）的所有守則條文為本公司的企業管治常規的守則，截至二零一一年十二月三十一日止年度，本公司一直遵守該守則的所有守則條文。

審計委員會由本公司三位獨立非執行董事組成，已聯同管理層審閱本集團所採用的會計原則及慣例，並討論有關審核、內部監控及財務報告事宜，包括一般審閱截至二零一一年十二月三十一日止年度之經審核財務報表。

## 董事進行證券交易守則

本公司已採納香港聯合交易所有限公司上市規則附錄10所載列上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)，作為董事進行證券交易時的操守準則。經明確查詢後，全體董事已確認彼等於截至二零一一年十二月三十一日止年度內一直遵守標準守則所載的規定。

## 主席報告書

### 業務回顧

過去一年，全球經濟仍動盪不穩，而國內通貨膨脹嚴峻，原材料價格不斷攀升，對本集團業務構成很大壓力。截至二零一一年十二月三十一日止年度，本集團營業額為港幣489,351,000，較去年減少0.1%，經營虧損港幣60,956,000元，去年為溢利港幣20,872,000元。

### 板材業務

於二零一一年，板材行業面對很大的挑戰及壓力。在原材料價格及生產勞動成本持續不斷上升的情況下，管理層嚴抓採購管理，積極壓縮生產成本及行政開支，然而期內平均生產成本仍比去年上升8.5%。同時，在家具行業不景氣的影響下，中纖板市場需求疲弱，供求失衡，產品價格競爭不斷惡化，導致生產成本不斷上漲而產品銷售價格未能相對提升的情況，嚴重影響經營效益。截至二零一一年十二月三十一日止，中密度纖維板的總銷售量為286,505立方米，比去年減少8.6%，總銷售額為港幣452,791,000元，比去年減少2.1%，全年錄得經營虧損港幣62,806,000元。

誠如本公司於二零一一年十二月二十日刊發的公告，佛山環境主管部門向本集團發出原址停產通知，以減少污染物排放及改善地區環境。由於本公司董事會對板材業務之未來前景並不樂觀，且將生產設施搬遷至其他合適之物業極為困難，故董事會決定終止本集團所有板材業務。所有板材產品的生產已於二零一一年十二月下旬全面停止，現正進行資產處置等的停產後續工作。有關停產賠償事宜，管理層正與有關政府部門進行具體性的磋商協定，而有關之補償將於簽訂協議後入帳。

## 酒店業務

桂林觀光酒店在過去一年，充分把握酒店硬件設施更新改造後的優勢，積極促銷推廣，合理調整房價，使全年平均住房率比去年提升10.4%，平均房價比去年提升15%。管理層亦加強宴會及會議的促銷，使宴會及會議方面的收入比去年增加14.5%。此外酒店成功引入銀行及水療企業進駐，增加酒店租金收入，並帶動客房及餐飲收益，提升酒店總營業額達港幣34,594,000元，較去年增加34.4%。在成本控制方面，酒店在物價不斷上漲的情況下，通過一系列嚴控措施，進一步壓縮經營成本，使平均成本率比去年下降1.6%，並成功扭轉去年虧損的情況，錄得全年經營利潤港幣1,893,000元，其中包括上年度更新改造工程導致本年度計提的設備折舊攤銷港幣6,317,000元。

## 物業投資

本集團二零一一年全年物業租金收入為港幣1,966,000元，較去年增加26.8%；物業出租率為67.4%，比去年上升0.9%。

## 財務狀況及分析

截至二零一一年十二月三十一日止，本集團之總資產為港幣636,739,000元(二零一零年十二月三十一日：港幣721,642,000元)，並無任何銀行貸款及其他長期負債(二零一零年十二月三十一日：無)，資產淨值為港幣477,025,000元(二零一零年十二月三十一日：港幣535,540,000元)，資產負債比率(即銀行貸款及長期借貸除總資產)為0%(二零一零年十二月三十一日：0%)，每股淨資產值為港幣40.14仙(二零一零年十二月三十一日：港幣45.07仙)。

本集團之淨流動資產為港幣353,555,000元(二零一零年十二月三十一日：港幣135,710,000元)，流動比率(即流動資產除流動負債)約為3.21倍(二零一零年十二月三十一日：1.73倍)，而銀行存款及現金則為港幣117,009,000元，而其中港幣54,301,000元包括在待售資產中(二零一零年十二月三十一日：港幣114,035,808元)，加上根據二零一一年十二月二十日與南海區政府簽訂的補償備忘錄，本集團將收回總補償金額不少於人民幣300,000,000元，預期足以應付本集團的未來營運之資金需求。

## 資產抵押

本集團以賬面淨值為港幣14,923,000元的土地使用權(二零一零年：港幣14,273,000元)作抵押以申請銀行備用融資額度，為未來發展作資金準備(二零一零年：無任何抵押借貸)。

## 外匯風險

本集團主要賺取人民幣並承擔以人民幣計算的成本，在本集團的業務營運中對收入與成本的匯率波動影響會相互沖減。同時，本集團亦擁有人民幣貨幣資產及負債，可作相互對沖。不過，本集團以香港為基地對國內全資附屬公司投放了大量往來借款，導致因人民幣升值或降值而帶來匯兌收益或虧損，預計人民幣兌港幣升值或貶值5%，則會影響本年度溢利增加或遞減約15,470,000萬元；綜觀過去數年，人民幣均處於上升趨勢，直至2008年下半年漸趨平穩，董事會認為人民幣匯率未來將會持續平穩趨升，不會對本集團構成重大不利外匯風險，而且截至二零一一年十二月三十一日止年度因應人民幣升值而已帶來龐大匯兌收益約13,818,000萬元。因此，本集團現沒有任何為外匯風險作出對沖的需要。

## 展望

由於本集團原來核心業務經已終止，本集團未來經營主要專注於現有其他業務—酒店投資、管理和房地產項目的投資、開發。鑒於目前國內房地產市場的現狀，公司將充分利用充足的現金資源，將房地產投資的投資重點主要集中於商業地產、酒店地產、產業載體、旅遊地產和健康休閒養老地產等，積極創造條件，圍繞上述地產專案，強化現有酒店管理業務和競爭力，同時通過引進戰略合作夥伴，開闢其他相應的地產服務業，如房地產物業管理和健康、休閒、養老服務業等，實現本集團的順利轉型，為股東創造價值。

## 員工

本集團員工總數約為300人(二零一零年十二月三十一日：993人)。本集團員工之薪酬是以員工之職責及工作表現作釐定。本集團為所有員工提供教育津貼。

**承董事會命**  
**中國興業控股有限公司**  
主席  
**游廣武**

香港，二零一二年三月二十二日

於本公告日期，本公司董事會包括三位執行董事：游廣武先生(主席)、蘇文釗先生(董事總經理)及吳永青先生(董事副總經理)；與三位獨立非執行董事：陳國偉先生、陳達成先生及鄧宏平先生。