



# 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 零 五 年 度 業 績 公 佈

#### 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 (「董事」) 會宣佈，本公司及其附屬公司 (「本集團」) 截至二零零五年十二月三十一日止年度經審核綜合業績如下：

	二 零 零 五 年 港幣千元	二 零 零 四 年 港幣千元 (重列)
營業額 (附註2)	339,865	375,602
銷售及服務成本	298,539	(358,980)
毛利	41,326	16,622
其他經營收入	31,414	4,534
銷售及分銷開支	(603)	(540)
行政開支	(46,681)	(42,315)
投資物業之重估盈餘	6,000	1,800
發展中物業之減值虧損	—	(32,000)
出售一項物業發展項目權益之利潤	—	5,493
出售待售物業之虧損	—	(265)
商譽降價準備	(7,604)	—
經營溢利 (虧損)	23,852	(46,671)
財務費用	(8,248)	(2,196)
除稅前溢利 (虧損)	15,604	(48,867)
所得稅	(4,735)	—
本年度溢利 (虧損)	10,869	(48,867)

每股盈利(虧損)(附註3)

基本	1.19仙	(5.34仙)
攤薄	1.16仙	不適用

綜合資產負債表

於二零零五年十二月三十一日

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元 (重列)
<b>非流動資產</b>		
投資物業	18,900	12,900
物業、廠房及設備	256,803	262,727
租賃土地及土地使用權	24,409	24,482
發展中物業	48,000	48,000
商譽	89,880	97,484
	<u>437,992</u>	<u>445,593</u>
<b>流動資產</b>		
待售物業	104,600	104,600
存貨	39,936	38,967
應收賬款及其他應收款項	14,077	15,696
證券投資	—	83
按公允值列賬及於損益賬處理的金融資產	1	—
銀行結餘及現金	81,505	35,958
	<u>240,119</u>	<u>195,304</u>

<b>流動負債</b>		
應付賬款及其他應付款項	88,488	92,023
出售發展中物業訂金	9,623	—
就訴訟敗訴之撥備	38,000	38,000
應納稅金	7,281	2,546
	<u>143,392</u>	<u>132,569</u>
<b>淨流動資產</b>	<u>96,727</u>	<u>62,735</u>
	<u>534,719</u>	<u>508,328</u>
<b>股本及儲備</b>		
股本	91,500	91,500
儲備	253,732	248,573
	<u>345,232</u>	<u>340,073</u>
<b>非流動負債</b>		
可換股票據	189,487	168,255
	<u>189,487</u>	<u>168,255</u>
	<u>534,719</u>	<u>508,328</u>

附註：

## 1 採納香港財務報告準則

財務報表乃按照香港普遍採納之會計原則及香港會計師公會頒佈之會計準則編製。除了若干物業及金融工具按適用情況以公允值或重估值計量外，本財務報表是按歷史成本為編製基礎。

除下文所述者外，財務報表所採用的會計政策與編製本集團截至二零零四年十二月三十一日止年度之年度財務報表一致。

在本會計年度，本集團首次應用香港會計師公會新頒佈之若干香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋（在下文統稱「新香港財務報告準則」），該等準則適用於二零零五年一月一日或之後開始之會計期間。

於二零零五年本集團已採納下列與其營運有關的新香港財務報告準則。而用作比較之二零零四年財務資料已經視乎需要而根據有關規定作出修訂。

香港會計準則第1號	呈列財務報表
香港會計準則第2號	存貨
香港會計準則第7號	現金流量表
香港會計準則第8號	會計政策、會計估計的變更及誤差
香港會計準則第10號	結算日後事項
香港會計準則第12號	所得稅
香港會計準則第14號	分部報告
香港會計準則第16號	物業、廠房及設備
香港會計準則第17號	租賃
香港會計準則第18號	收入
香港會計準則第21號	匯率變動的影響
香港會計準則第24號	關連人士的披露
香港會計準則第27號	綜合及獨立財務報表
香港會計準則第32號	金融工具：披露及呈列
香港會計準則第33號	每股盈利
香港會計準則第36號	資產減值
香港會計準則第37號	撥備，或有負債及或有資產
香港會計準則第38號	無形資產
香港會計準則第39號	金融工具：確認及計量
香港會計準則第40號	投資物業
香港財務報告準則第3號	企業合併
香港會計準則詮釋第2號	酒店物業之適當會計政策

應用新香港財務報告準則導致綜合收益表、綜合資產負債表以及綜合權益變動表的呈列方法出現若干改變，尤其是有關商譽、可換股票據與物業、廠房及設備的呈列方法，該等呈列方法的改變已追溯應用。採用新香港財務報告準則導致本集團會計政策在以下幾方面有所改變，影響本會計年度及過往會計年度之業績編製及呈列：

## 企業合併

於本年度，本集團已採用香港財務報告準則第3號「業務合併」，該準則適用於協議訂立日期為二零零五年一月一日或其後之業務合併。應用香港財務報告準則第3號對本集團構成之主要影響概述如下：

於過往年度，收購所產生之商譽於估計可使用年期內攤銷。本集團已應用香港財務報告準則第3號之有關過渡性條文。就過往已於資產負債表中確認為資產之商譽，本集團從二零零五年一月一日後不再進行攤銷而每年最少進行一次減值測試。本集團由二零零五年一月一日後收購所產生之商譽會在初步確認後，按成本扣除累積減值虧損(如有)計算。由於出現此會計政策變動，本年度並無計入商譽攤銷。二零零四年度之比較數字毋須予以重列。

## 金融工具

本集團已就本年度應用香港會計準則第32號「金融工具：披露及呈列」及香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」。香港會計準則第32號規定作追溯應用。於二零零五年一月一日或以後開始的會計期間生效之香港會計準則第39號，基本上不容許對金融資產及負債進行追溯性的確認、不再確認或計量。本集團已就香港會計準則第39號所界定之金融資產及金融負債範圍內，應用有關分類及計量的過渡條文。因實行香港會計準則第32號及香港會計準則第39號而產生的主要影響摘要如下：

### 可換股票據

香港會計準則第32號規定複式金融工具(包括債務部分及權益部分兩種成分)之發行人，應在複式金融工具開始時將債務及權益分開確認，並將兩種成分分開列賬。於往後年度，以實際利息法將債務部份按攤銷成本列賬。香港會計準則第32號對本集團的主要影響在於本公司所發行的可換股票據(其含有債務部分及權益部分)。於過往年度，可換股票據乃以債務形式列賬。由於香港會計準則第32號須追溯地應用，有關比對數字須重新修訂列賬。二零零四年度之比對虧損數字須重列，以反映債務部份的實際利息之增加。(其對財務狀況之影響見附註1A)。

### 以往按會計實務準則第24號的其他處理方法計量的債務證券及股本證券

截至二零零四年十二月三十一日，本集團根據會計實務準則第24號的其他處理方法進行債務證券及股本證券的分類及計量。根據會計實務準則第24號，票據證券投資及股本證券投資適當地分類為「買賣證券」、「非買賣證券」及「持有至到期投資」。「買賣證券」及「非買賣證券」均以公允值計量。「買賣證券」的未實現損益於產生該損益的會計期間列為盈利或虧損。「非買賣證券」的未實現損益作權益入賬，直至該等證券售出或決定有所減損，屆時原先確認為權益的累積損益將列入該會計年度的損益淨額。自二零零五年一月一日起開始，本集團按香港會計準則第39號將債務證券及股本證券分類及計量。根據該準則，金融資產分類為「於損益賬按公允值處理的金融資產」、「可出售金融資產」、「貸款及應收款項」或「持有至到期日金融資產」。非對沖關係部份的「於損益賬按公允值處理的金融資產」及「可出售金融資產」以公允值列賬，公允值的變動分別確認為損益及權益。「貸款及應收款項」及「持有至到期日金融資產」採用實際利率法按攤銷成本計量。

## 投資物業

於本年度，本集團首次應用《香港會計準則》第40號「投資物業」，本集團的投資物業以公允價值列報，而所有按公允基準的價值的變動則於產生年度在綜合損益賬內列報。於過往年度，投資物業乃以公允價值列報，其重估盈餘則計入投資物業重估儲備內。而重估所產生的虧損，則以之前產生的重估盈餘抵銷，不足之數則計入損益賬內。由二零零五年一月一日起本集團已應用《香港會計準則》第40號之相關過渡性條文及選擇應用香港會計準則第40條，採用此香港財務報告準則並沒有對本公司本年度及截至二零零四年十二月三十一日止年度之會計賬目有重大影響。

## 酒店物業

香港會計準則詮釋第2號「酒店物業之適當會計政策」對由業主經營之酒店物業所適用之會計政策作出澄清。於過往年度，本集團自行經營之酒店物業之聯營公司以重估金額入賬，且並無作出折舊。香港會計準則詮釋第2號規定由業主經營之物業須按照香港會計準則第16號「物業、廠房及設備」歸類為物業、廠房及設備，故須採用成本模式或重估模式入賬。本集團已決議採用重估模式將該等酒店入賬。在香港會計準則詮釋第2號中並無任何特定過渡性條文之情況下，新會計政策已獲追溯應用。(其對財務狀況之影響見附註1A)。

## 業主自用租賃土地

於過往年度，業主自用租賃土地及樓宇歸入物業、機器及設備，以成本值計量。在本年度，本集團應用香港會計準則第17號「租賃」。根據此會計準則，土地及樓宇租賃之土地及樓宇應視乎租賃類別獨立入賬，除非有關租賃付款額未能可靠地分配為土地或樓宇部份，在此情況下則一概視為融資租賃。若能就租賃付款額可靠地分配為土地或樓宇部份，於土地的租賃權益應重新分類為經營租賃下預付租賃付款額，以成本入賬並按租賃期作直線攤銷。該項新會計政策具有追溯性。其對財務狀況之影響見附註1A若未能於土地及樓宇之間作出可靠分配，則土地的租賃權益繼續作物業、機器及設備入賬。

### 1A. 會計政策變動之影響概要

會計政策變動對本年度及去年度的綜合收益表之影響概述如下：

	採納以下準則的影響			
	香港會計準則 第16號及 香港會計準則 詮釋第2號	香港會計準則 第32號及 第39號	香港財務 報告準則 第3號	總計
於二零零五年	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
折舊增加	7,500	—	—	7,500
財務費用增加	—	6,257	—	6,257
商譽攤銷的下降	—	—	(5,618)	(5,618)
商譽降價損失增加	—	—	7,604	7,604
	<u>7,500</u>	<u>6,257</u>	<u>1,986</u>	<u>15,743</u>
總溢利減少	<u>7,500</u>	<u>6,257</u>	<u>1,986</u>	<u>15,743</u>
每股基本盈利減少(仙)	<u>0.82</u>	<u>0.68</u>	<u>0.22</u>	<u>1.72</u>

## 採納以下準則的影響

	香港會計準則		香港會計準則		總計
	第16號及 香港會計準則 詮釋第2號	香港會計準則 第32號及 第39號	香港會計準則 第32號及 第39號	香港財務 報告準則 第3號	
於二零零四年	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
折舊增加	7,174	—	—	—	7,174
總虧損增加	7,174	—	—	—	7,174
每股基本虧損增加(仙)	0.78	—	—	—	0.78

會計政策變動對本年度及去年度的綜合資產負債表之影響概述如下：

## 採納以下準則的影響

	香港會計準則		香港會計準則		總計
	第16號及 香港會計準則 詮釋第2號	香港會計準則 第17號	香港會計準則 第32號及 第39號	香港財務 報告準則 第3號	
於二零零五年十二月三十一日	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
資產增加／(減少)					
物業、廠房及設備	—	(24,409)	—	—	(24,409)
土地使用權	—	24,409	—	—	24,409
商譽	—	—	—	(1,986)	(1,986)
按公允值列賬及在損益賬 處理的金融資產	—	—	83	—	83
證券投資	—	—	(83)	—	(83)
	—	—	—	(1,986)	(1,986)
負債／權益的增加／(減少)					
可換股票據	—	—	(9,313)	—	(9,313)
可換股票據儲備	—	—	30,545	—	30,545
酒店物業重估儲備	45,474	—	—	—	45,474
累計虧損	(45,474)	—	(21,232)	(1,986)	(68,692)
	—	—	—	(1,986)	(1,986)

採納以下準則的影響

	香港會計準則 第16號及 香港會計準則 詮釋第2號 港幣千元	香港會計準則 第17號 港幣千元	香港會計準則 第32號及 第39號 港幣千元	香港財務 報告準則 第3號 港幣千元	總計 港幣千元
於二零零四年十二月三十一日					
<b>資產的增加／(減少)</b>					
物業、廠房及設備	—	(24,482)	—	—	(24,482)
土地使用權	—	24,482	—	—	24,482
	<u>—</u>	<u>(24,482)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(24,482)</u>
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
<b>負債／權益的增加／(減少)</b>					
可換股票據	—	—	(30,545)	—	(30,545)
可換股票據儲備	—	—	30,545	—	30,545
酒店物業重估儲備	42,226	—	—	—	42,226
累計虧損	(42,226)	—	—	—	(42,226)
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

## 2 營業額

營業額乃指由酒店營運，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，本集團現時劃分為三個經營部門—纖維板及膠合板、酒店業務與物業投資。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：

- |           |                     |
|-----------|---------------------|
| 纖維板及膠合板業務 | — 生產及銷售中密度纖維板及膠合板   |
| 酒店業務      | — 酒店擁有權及管理          |
| 物業投資      | — 持有投資物業、發展中物業及待售物業 |



有關該等業務之分部資料呈列如下：

截至二零零五年十二月三十一日止年度：

	纖維板及 膠合板業務 港幣千元	酒店業務 港幣千元	物業投資 港幣千元	綜合 港幣千元
營業額	<u>316,487</u>	<u>22,359</u>	<u>1,019</u>	<u>339,865</u>
業績				
分部業績	<u>39,969</u>	<u>(2,750)</u>	<u>6,672</u>	43,891
利息收入				420
於損益賬按公允值處理的金融資產的 未變現虧損淨額				(82)
未分配企業開支				<u>(20,377)</u>
經營溢利				23,852
財務費用				<u>(8,248)</u>
除稅前溢利				15,604
所得稅開支				<u>(4,735)</u>
本年度溢利				<u>10,869</u>
<b>資產負債表</b>				
	纖維板及 膠合板業務 港幣千元	酒店業務 港幣千元	物業投資 港幣千元	綜合 港幣千元
<b>資產</b>				
分部資產	161,574	171,058	172,040	504,672
商譽	89,880			89,880
於損益賬按公允值處理的金融資產				1
銀行結餘及現金				81,505
未分配企業資產				<u>2,053</u>
綜合資產總值				<u>678,111</u>
<b>負債</b>				
分部負債	110,289	5,180	10,788	126,257
未分配企業負債				<u>206,622</u>
綜合負債總值				<u>332,879</u>

其他資料

	纖維板及 膠合板業務 港幣千元	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
資本性添置	1,443	1,004	—	1,150	3,597
折舊及攤銷	10,707	7,752	—	716	19,175
投資物業重估盈餘	—	—	6,000	—	6,000

截至二零零四年十二月三十一日止年度：

	纖維板及 膠合板業務 港幣千元 (重列)	酒店業務 港幣千元 (重列)	物業投資 港幣千元 (重列)	綜合 港幣千元 (重列)
營業額	<u>353,593</u>	<u>19,804</u>	<u>2,205</u>	<u>375,602</u>
業績				
分部業績	<u>(6,829)</u>	<u>(295)</u>	<u>(23,368)</u>	<u>(30,492)</u>
利息收入				101
其他投資的未變現收益淨額				23
未分配企業開支				<u>(16,303)</u>
經營虧損				(46,671)
財務費用				<u>(2,196)</u>
本年度虧損				<u>(48,867)</u>

資產負債表

	纖維板及 膠合板業務 港幣千元 (重列)	酒店業務 港幣千元 (重列)	物業投資 港幣千元 (重列)	綜合 港幣千元 (重列)
<b>資產</b>				
分部資產	168,695	171,014	165,773	505,482
商譽	97,484			97,484
證券投資				83
銀行結餘及現金				35,958
未分配企業資產				1,890
綜合資產總值				<u>640,897</u>
<b>負債</b>				
分部負債	112,198	4,782	745	117,725
未分配企業負債				183,099
綜合負債總值				<u>300,824</u>

其他資料

	纖維板及 膠合板業務 港幣千元	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
資本性添置	5,026	338	—	607	5,971
折舊及攤銷	15,813	676	—	973	17,462
投資物業重估盈餘	—	—	1,800	—	1,800
發展中物業之減值虧損	—	—	32,000	—	32,000

經營地區分部

本集團之纖維板及膠合板業務以及酒店業務，均位於中華人民共和國（不包括香港，「中國」）。

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)：

	以地區市場劃分之銷售收益		對本年度溢利(虧損)之貢獻	
	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元 (重列)	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元 (重列)
中國	338,903	374,791	37,269	(30,437)
香港	962	811	6,622	(55)
	<u>339,865</u>	<u>375,602</u>	43,891	(30,492)
利息收入			420	101
於損益賬按公允值處理的金融資產的				
未變現虧損淨額			(82)	—
其他投資的未變現溢利淨額			—	23
未分配企業開支			(20,377)	(16,303)
經營溢利(虧損)			23,852	(46,671)
財務費用			(8,248)	(2,196)
除稅前溢利(虧損)			15,604	(48,867)
所得稅開支			(4,735)	—
本年度溢利(虧損)			<u>10,869</u>	<u>(48,867)</u>

### 3 每股盈利(虧損)

每股基本盈利乃根據本集團本年度溢利(虧損)港幣10,869,000元(二零零四年：虧損港幣48,867,000元)及本年度已發行普通股914,995,817股普通股(二零零四年：914,995,817股普通股)計算。

假若行使本公司尚未贖回可換股票據之換股權會減少截至二零零四年十二月三十一日止年度之每股虧損，因此並無呈列該期間之每股攤薄虧損。

本公司普通股本持有人應佔每股基本及攤薄盈利乃按以下數據計算：

	二零零五年 港幣千元
<b>盈利</b>	
用作計算每股基本盈利之盈利(本公司股本持有人應佔本年度溢利)	10,869
有攤薄作用的潛在普通股：	
可換股票據利息	8,245
用作計算每股攤薄盈利之盈利	<u>19,114</u>

	二零零五年 千股
<b>股份數目</b>	
用作計算每股基本盈利之加權平均普通股數目	914,996
有攤薄作用的潛在普通股	
— 可換股票據	736,296
	<u>1,651,292</u>
用作計算每股攤薄盈利之普通股數目	<u>1,651,292</u>

#### 4 稅項

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
稅項支出包括：		
本年度稅項－中國企業所得稅支出	4,735	—
	<u>4,735</u>	<u>—</u>

本年度截至二零零五年十二月三十一日止的中國企業所得稅之撥備是根據適用於中國附屬公司的相關企業所得稅法按本集團預計應課稅溢利計算所得。(二零零四年：無)

由於本公司及其附屬公司於這兩年度內並沒有香港應課稅盈利，因此並沒有於財務報表內就香港作出利得稅撥備。

由於不能確定稅項虧損在可見將來予以運用，所以財務報表內，並無確認遞延稅項。

#### 股息

董事會不建議派發本年度股息(二零零四年：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

於二零零五年一月一日，最佳應用守則已由上市規則附錄14所載的企業管治常規守則(「守則」)取代。本公司已採納守則的所有守則條文為本身企業管治常規的守則。於本年度內，本公司一直遵守所有載於守則的守則條文，惟以下守則條文除外：

守則條文第A.4.2條(最後一句)

- (1) 守則的守則條文第A.4.2(最後一句)訂明，每位董事(包括以特定任期委任的董事)最少須每三年輪值告退一次。

根據修訂前公司細則的條文規定，本公司董事會主席及／或董事總經理於二零零五年五月二十七日召開的股東週年大會上毋須輪值告退。

為了遵守守則的守則條文第A.4.2條，本公司於二零零五年五月二十七日召開的股東週年大會上通過一項特別決議案，以修訂公司細則，使全體董事現時須最少每三年輪值告退一次。

(2) 守則條文第C.2(有關內部監控及在企業管治報告中披露上市發行人內部監控資料的規定)：該守則條文適用於二零零五年七月一日或之後的會計期間。

審核委員會由本公司三名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，包括一般審閱截至二零零五年十二月三十一日止年度之經審核財務報表。

本公司已採納上市規則附錄10所載列的標準守則，作為董事進行證券交易時的操守準則。為應特別要求，全體董事已確認彼等於截至二零零五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標準。

## 業務回顧

二零零五年集團董事局進一步堅定了公司的發展方向，加強了內部管治，對屬下企業實行重用專才，完善制度，明確任務，加大獎懲，從而大大地調動了員工的積極性，大幅降低生產成本及提高產品質量，達至產銷平衡，取得較好之經營成果。本集團全年實現營業額為港幣339,865,000元，較去年減少9.5%，年終現金結餘港幣81,505,000元，較去年增加127%，全年經營溢利為港幣10,869,000元。由於本年度須採納新修訂之會計準則，本集團於本年度作出商譽減值港幣7,604,000元，酒店附加折舊減值港幣7,500,000元(二零零四年重列：港幣7,174,000元)及可換股票據之虛擬利息額外計提港幣6,257,000元。

## 板材業務

由於國內原材料價格持續高企及年初木材供應緊張，導致年初未能滿負荷生產，由此引致生產成本大幅提高，使上半年經營業績未如理想。鑑此，管理層積極地全面剖析及尋找問題結癥、詳盡分析產品成本結構及準確掌握市場訊息，下半年果斷地採取有效措施以進一步提高生產技術、提高產品質量、降低生產成本、調動員工積極性，終能消化了原材料供應緊張及價格高企的威脅，並大幅提升經營效益。本年度，中密度纖維板的總銷售量為278,629立方米，較去年減少7.2%；總銷售金額為港幣302,964,000元，較去年減少0.2%，但全年經營利潤港幣36,793,000元，比去年增長273%。截至二零零五年十二月三十一日，本集團儲備87,492噸約值港幣24,638,000元的木材，為二零零六年均衡生產作好充份的準備。

膠合板業務方面，今年營業額為港幣13,523,000元，經營虧損為港幣1,431,000元，較去年分別減少72.9%及91.4%。董事局經研究考慮膠合板業務的經營環境及經濟效益等因素，已於本年七月決定停止經營膠合板業務。

此外，本公司董事會已積極跟進於二零零四年年報、二零零五年中期報告及於二零零五年十二月一日刊登之公告(下稱「公告」)所披露有關本公司之附屬公司南海佳順木業有限公司及亨達木業有限公司之訴訟，基於公告所陳述之理據，董事會深信能就該等申索成功抗辯。

## 酒店業務

在過去一年，桂林酒店業市場出現房間供應量增長高於客源數量增長的情況下，導致客源及價格方面的競爭十分激烈。因而管理層一方面加強員工培訓、提升服務水準及效率，減少客源流失；另一方面，加強潛在客源市場的銷售力度以爭取客源及提高酒店入住率。此外，管理層亦加強成本管理及控制，以進一步減少經營開支。觀光酒店於二零零五年全年平均入住率為66.8%，全年營業額為港幣22,359,000元，較去年分別增長8.1%及12.9%；但在新的會計準則下，觀光酒店全年折舊減值較去年額外增加港幣7,500,000元，加上原正常折舊共計港幣7,752,000元，因而導致本年度酒店業務錄得經營虧損港幣2,750,000元。

## 物業投資

經過對市場的調查、分析，對集團沉澱的土地及物業採取盤活的措施，該出售的出售，該出租的出租。二零零五年，本集團與獨立第三者簽訂土地使用權轉讓協議書以轉讓惠州市18小區07, 08及09號地塊之權益，轉讓金額為人民幣51,000,000元。我方已收取部份轉讓金共人民幣10,200,000元。由於有人正非法佔用部份轉讓土地，我司現正處理撤離非法佔用人事宜，待事情處理完畢便可完成上述交易。另外，惠州市國際商業大廈35套寫字樓面積共4,288平方米已全部出租，汕頭國際商業大廈的兩層商業樓宇亦已出租，增加集團租金收益。本年度集團整體租金收入為港幣1,019,000元，較去年增加25.6%。

## 財務狀況及分析

截至二零零五年十二月三十一日止，本集團之總資產為港幣678,111,000元(二零零四年十二月三十一日重列：港幣640,897,000元)，並無任何銀行貸款(二零零四年十二月三十一日：零)，於二零零七年到期之可換股票據總值港幣189,487,000元(二零零四年十二月三十一日重列：港幣168,255,000元)，資產淨值港幣345,232,000元(二零零四年十二月三十一日重列：港幣340,073,000元)，資產負債比率為27.9%(二零零四年十二月三十一日重列：26.3%)。

而本集團之銀行存款及現金約為港幣81,505,000元(二零零四年：港幣35,958,000元)，足以應付本集團之未來營運現金需求。

## 外匯風險

本集團主要賺取港元及人民幣並承擔以港元及人民幣計算的成本。董事認為本集團的外匯風險影響極微。

## 展望

本集團經過多年整頓及努力，在經營能力、財務穩健、企業管治等方面都奠下較穩定的基礎。本集團二零零六年的重點工作及目標，一方面是建立木材供應基地，消除木材供應短缺的障礙，以保證生產線的滿負荷生產及均衡生產。另一方面是開拓板材的銷售渠道，建立穩定的經銷網絡，確保產品流轉暢順，達至產銷平衡。此外，本集團將繼續注重員工培訓，提高員工的專業技能及服務水平，從而提升產品質素及服務水準，提高市場佔有率，增加企業經營效益。

中國經濟持續增長，板材市場發展空間龐大，本集團將繼續以審慎經營的政策，穩扎根基。本集團有信心在現有的基礎上，進一步發揮旗下企業現有的優勢，建立優質的產品及服務品牌，逐步建立本集團在業內的競爭優勢，為股東爭取理想回報。

## 員工

本集團員工總數約為1,130人。本集團員工之薪酬以員工之工作表現及職責作釐定。本集團為所有員工提供教育津貼。

## 董事會

本公司董事會由四位執行董事，分別為梁紹輝先生(主席)、游廣武先生(副主席)、甘洪忠先生(董事總經理)及王錦源先生，及三位獨立非執行董事，分別為陳國偉先生、陳達成先生及鄧宏平先生組成。

本人籍此機會對各位董事及全體員工的努力不懈、積極進取及對集團所作的貢獻致以深切謝意。

承董事會命  
主席  
梁紹輝

香港，二零零六年四月六日

\* 僅供識別

請同時參閱本公布於香港經濟日報刊登的內容。