



中國興業控股有限公司

China Investments Holdings Limited

二零零八年 年報

(在百慕達註冊成立之有限公司)

(股票代號：132)



目 錄

	頁次
公司資料	2
主席報告書	3-5
企業管治報告	6-13
董事會報告書	14-22
獨立核數師報告書	23-24
綜合收益表	25
綜合資產負債表	26
資產負債表	27
綜合權益變動表	28-29
綜合現金流量表	30-31
財務報表附註	32-85
五年財務概要	86
主要物業資料	87-88

公司資料

執行董事	游廣武 (主席) 蘇文釗 (董事總經理) 王錦源
獨立非執行董事	陳國偉 陳達成 鄧宏平
註冊辦事處	Clarendon House 2 Church Street Hamilton HM 11 Bermuda
主要營業地點	香港 九龍尖沙咀 麼地道66號 尖沙咀中心601室
股份過戶登記處	Butterfield Fulcrum Group (Bermuda) Limited Rosebank Centre 11 Bermudiana Road Pembroke HM 08 Bermuda
股份過戶登記分處	卓佳廣進有限公司 香港 皇后大道東28號 金鐘滙中心26樓
主要來往銀行	中國銀行 交通銀行 永亨銀行
律師	胡關李羅律師行 廣東滙聯律師事務所
核數師	恒健會計師行 執業會計師
公司秘書	羅泰安
股份代號	132

主席報告書

業務回顧

在金融海嘯的沖擊下，本集團業務無可避免地受到影響。截至二零零八年十二月三十一日，本集團營業額為港幣472,503,000元，較去年減少5%，經營利潤為港幣17,115,000元，較去年減少80%。

板材業務

二零零八年，板材業務在經營上面對很多挑戰，上半年發生的華南雪災、四川地震，導致原材料供應緊張，價格飆升；下半年環球經濟急劇惡化，導致市場需求萎縮，產品嚴重供過於求。上述種種因素，對板材業務產生很大沖擊。截至二零零八年十二月三十一日，中密度纖維板的總生產量為334,840立方米，總銷售量為330,074立方米，兩者均較去年同期減少8%。總銷售金額下降4%至港幣447,283,000元，全年經營利潤為港幣13,333,303元，比去年減少86.19%。

酒店業務

國內年初發生的一連串自然災害、西藏事件、奧運等，已令國內及海外訪客大幅減少，再加上全球經濟動盪，更令旅遊市場雪上加霜。桂林觀光酒店二零零八年平均住房率為58.92%，比去年下降17.88%。面對客源大幅減少，價格競爭激烈，酒店採取靈活的促銷策略，並致力控制成本，節約開支，以減少虧損。酒店全年營業額為港幣24,159,000元，比去年減少16.90%，全年經營虧損港幣1,459,561元。

物業投資

本集團二零零八年全年租金收入為港幣1,061,000元，較去年減少16.52%。

主席報告書（續）

重大事項

於二零零八年七月十七日，本公司全資附屬公司佛山市南海康盛木業有限公司（「康盛」）以代價約港幣59,650,455元收購位於佛山市南海區沙頭環球工業區的物業，包括總面積為124.11畝（相等於約82,742.62平方米）的土地物業，連同其上總建築面積為43,172.16平方米的建築物。由於上述物業中部份土地及其上建築物原由康盛租用以製造纖維板用途，在完成收購後，本集團每年可節省約港幣4,090,000元租金，並增加土地儲備以待日後發展使用。

於二零零八年九月二十四日，康盛以約港幣90,909,091元向深圳發展銀行股份有限公司佛山分行（「深發行」）收購總金額約港幣246,590,909元的債權，其中包括深發行向本集團索償的四宗訴訟。截至本年報日期，康盛已收回約港幣44,603,409元的債權，並預期再可收回至少約港幣19,406,818元，而深發行向本集團索償的四宗訴訟已按協議向有關法院申請撤訴並已於二零零八年十月獲有關法院批准撤回訴訟。

財務狀況及分析

截至二零零八年十二月三十一日止，本集團之總資產為港幣767,877,000元（二零零七年十二月三十一日：港幣796,768,000元），銀行貸款為港幣22,727,000元（二零零七年十二月三十一日：零），並無任何其他長期負債（二零零七年十二月三十一日：零），資產淨值為港幣580,313,000元（二零零七年十二月三十一日：港幣556,983,000元），資產負債比率為2.96%（二零零七年十二月三十一日：零），每股淨資產值為港幣48.83仙（二零零七年十二月三十一日：港幣46.87仙）。

本集團之淨流動資產為港幣140,280,000元（二零零七年十二月三十一日：港幣190,053,000元），流動比率（即流動資產除流動負債）約為1.75倍（二零零七年十二月三十一日：1.79倍），而銀行存款及現金則為港幣110,993,000元（二零零七年十二月三十一日：港幣223,932,000元），足以應付本集團的未來營運及發展之資金需求。

主席報告書（續）

資產抵押

本集團的土地使用權用作抵押為數約港幣22,727,000元（二零零七年：無）的短期銀行借款。

外匯風險

本集團主要賺取人民幣及港元並承擔以人民幣及港元計算的成本，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。過去數年，人民幣處於上升趨勢，直至二零零八年下半年漸趨平穩，董事會認為人民幣匯率未來將會持續平穩發展，不會對本集團構成重大不利外匯風險，故本集團現沒有任何為外匯風險作出對沖的需要。

展望

處於全球經濟不明朗的情況下，本集團將採取審慎之經營策略，抓緊成本控制、加強內部管理、改造工藝技術、增加產品附加值、拓展銷售網絡、更新酒店硬件等，力求進一步增強實力，提高競爭能力，為日後經營環境回穩後的發展作好充足準備。

主席
游廣武

香港，二零零九年三月十九日

企業管治報告

中國興業控股有限公司（「本公司」）對企業管治極為重視，致力維持高質素的企業管治標準，並持續檢討及加強企業管治的措施。本公司董事會（「董事會」）採取及時、透明、有效及負責的方式保持及改進本公司的政策和常規，維持一個良好、穩固及合理之企業管治架構，董事會深信良好的企業管治能確保本公司及整體股東的最佳利益。

本公司採納《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》（「上市規則」）附錄14所載的《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守則。截至二零零八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。

公司管治架構

本公司的公司管治架構包括董事會及董事會轄下的兩個委員會，即審核委員會及薪酬委員會，董事會以書面訂明各委員會的職權範圍，清楚說明委員會的職權和責任。

董事會成員

董事會現由六名董事組成，包括三名於本公司業務上具有豐富經驗的執行董事，及三名具備適當專業資格的獨立非執行董事。

執行董事

游廣武先生 (主席)

蘇文釗先生 (董事總經理)

王錦源先生

獨立非執行董事

陳國偉先生

陳達成先生

鄧宏平先生

企業管治報告（續）

本公司各獨立非執行董事已符合上市規則的要求，向本公司出示根據上市規則第3.13條發出的獨立性週年確認書。董事會已評估彼等的獨立性，並確認所有獨立非執行董事均屬上市規則所界定的獨立人士。陳國偉先生及陳達成先生的任期已於二零零八年九月二十一日屆滿，並已續期兩年至二零一零年九月二十一日止，而鄧宏平先生的任期為兩年，直至二零一零年四月五日止，彼等須遵行本公司細則內有關退任及重選連任的規定。

所有董事的個人資料及責任的資料已詳列於本年報的第15至16頁。

各董事彼此間並沒有任何關係，包括業務、財務、家屬及其他相關利益。

董事會的運作

董事會主要負責建立本集團的發展路向、訂立目標及業務發展計劃、審批重大協議及事項、監控高級管理層的表現及為公司管治負責，目標為增加股東價值。管理層由董事總經理帶領，負責推行董事會制訂的策略及計劃。

本公司已訂立一份保留予董事會決定的事項表，將那些保留予董事會的職能分別確定，董事會會定期檢討該等安排，以確保有關安排符合本公司的需要。

董事會每年最少召開四次定期會議（約每季度一次），亦會在有需要時召開會議。在召開定期董事會會議時，董事會文件乃根據上市規則及守則條文的規定期限於會議前送交予董事審閱，使董事能夠掌握有關資料，以便履行其職責和責任。

企業管治報告（續）

董事會成員皆積極參與本公司的董事會會議，討論本集團的整體策略及業務。董事會於二零零八年共召開六次會議，董事出席情況如下：

董事名稱	出席次數	出席率
執行董事		
梁紹輝	6	100%
游廣武	6	100%
甘洪忠	6	100%
王錦源	6	100%
獨立非執行董事		
陳國偉	6	100%
陳達成	6	100%
鄧宏平	6	100%

註：於二零零九年一月二十日，蘇文釗先生獲委任為本公司執行董事。於二零零九年二月二十六日，梁紹輝先生及甘洪忠先生辭任本公司執行董事，游廣武先生獲委任為本公司董事會主席，及蘇文釗先生獲委任為本公司董事總經理。

董事酬金乃參考彼等各自於本公司的職務及責任、本公司業績及現時市況而釐定，任何董事不得參與訂定本身的酬金。董事於本年度向本集團收取酬金的詳情已載於財務報表附註11。

董事會已定立一套董事諮詢獨立專業意見的程序，讓董事按合理要求，可在適當的情況下尋求獨立專業意見，費用由本公司支付。

主席及董事總經理的角色及責任

主席及董事總經理的角色不同。主席負責董事會運作，而董事總經理負責管理本集團業務，兩者之間的職務已清楚區分，以確保權力和授權分佈均衡，不致集中在一位人士。

於二零零八年，董事會主席及董事總經理分別為梁紹輝先生及甘洪忠先生。

企業管治報告（續）

主席之主要職責包括領導董事會，確保董事會行事符合公司最佳利益。主席須確保董事會有效地運作及履行應有職責，並及時就所有重要的、適當的事項進行討論；主席負責召開董事會會議，諮詢、釐定及批准每次董事會會議的議程，並確保董事及時獲悉當前的事項及充分的資料。主席並負責定期檢討董事會的架構、人數及組成，並就任何擬作出的變動向董事會提出建議。主席同時負責確保公司制定良好的企業管治常規及程序。

董事總經理之主要職責包括負責集團整體業務日常運作的經營及管理，貫徹董事會的經營策略及方針，下達任務至各部門執行，以實現董事會的目標和決定。此外，並負責協調各部門的緊密合作關係，團結員工的力量，鼓勵員工積極性，確保公司業務及制度暢順而有效地運行。

董事進行證券交易

本公司已採納標準守則作為董事進行證券交易的操守守則，並採納將不遜於標準守則的書面指引應用至高級管理人員及可能得悉本集團價格敏感資料的指定人士。

經本公司查詢後，全體董事確認彼等於截至二零零八年十二月三十一日止年度一直遵守標準守則。

審核委員會

審核委員會由三名獨立非執行董事組成，在會計或法律方面有豐富經驗。審核委員會主要負責審閱本公司的財務報表及年度報告及賬目、向董事會提交相關報告及推薦意見、就本公司核數師的委任、薪酬及任何與終止委聘有關事宜等提出建議。陳國偉先生為審核委員會的主席，負責於每次會議後向董事會報告審核委員會的會議結果及推薦意見。

企業管治報告（續）

於二零零八年，審核委員會共召開兩次會議，成員及出席情況如下：

成員名稱	出席次數	出席率
陳國偉 (審核委員會主席)	2	100%
陳達成	2	100%
鄧宏平	2	100%

審核委員會在年度內所做的工作包括審閱二零零七年度已審核財務報表及年度業績通告，審閱二零零八年六月三十日六個月的中期報告及中期業績通告，考慮所採納的會計準則，審閱財務監控、內部監控及風險管理制度，審閱核數師提交管理層的審核情況說明函件及管理層回應，核數師在其報告書所作的意見基準等事項。

薪酬委員會

薪酬委員會由三名獨立非執行董事及兩名執行董事組成。薪酬委員會主要負責審閱及批准董事及高級管理人員的薪酬方案，釐定執行董事及高級管理層的薪酬待遇，包括利益、退休金權益及賠償支付。陳達成先生現為薪酬委員會的主席，負責於每次會議後向董事會報告薪酬委員會的會議結果及推薦意見。

於二零零八年，薪酬委員會曾舉行一次會議，成員及出席情況如下：

成員名稱	出席次數	出席率
陳達成 (薪酬委員會主席)	1	100%
陳國偉	1	100%
鄧宏平	1	100%
梁紹輝	1	100%
甘洪忠	1	100%

註：於二零零九年二月二十六日，梁紹輝先生及甘洪忠先生不再擔任薪酬委員會成員，而游廣武先生及蘇文釗先生獲委任為薪酬委員會成員。

企業管治報告（續）

薪酬委員會在年度所做的工作包括檢討集團的獎金制度及考慮二零零七年度的獎金派發等，並向董事會提出建議。薪酬委員會並確保沒有董事或高級管理人員自行釐定其本人的薪酬。

本集團的薪酬政策是以員工(包括董事)的職責、資歷及工作表現而釐定其酬金。此外，本集團於二零零三年五月二十日採納了購股權計劃，目前本集團並沒有授出任何購股權。

董事提名

根據本公司的組織章程細則，董事會有權不時或於任何時間委任任何人選為董事，以填補臨時空缺或新增為董事會成員，提名須考慮該被提名人士之資格、能力及對本公司作貢獻的潛力。董事會現時並無成立提名委員會，但董事會將不時作出評閱是否有需要成立提名委員會以處理董事的委任、重選及退任的事宜。

於二零零八年，本公司並無任何董事的變更。

於二零零九年一月二十日，蘇文釗先生獲委任為本公司執行董事。此外，由二零零九年二月二十六日起，(a)梁紹輝先生由於健康理由而辭任本公司執行董事一職及不再擔任董事會主席及董事會屬下薪酬委員會成員；(b)甘洪忠先生由於個人理由而辭任本公司執行董事一職及不再擔任本公司董事總經理及董事會屬下薪酬委員會成員；(c)本公司現任執行董事及董事會副主席游廣武先生獲委任為董事會主席及董事會屬下薪酬委員會成員；及(d)本公司現任執行董事蘇文釗先生獲委任為本公司董事總經理及董事會屬下薪酬委員會成員。

企業管治報告（續）

內部監控

董事會負全責維持集團穩健而有效的內部監控系統。該系統包括一個具有有限職權的界定管理架構，以維護其資產不被擅自處置，及確保備存適當的會計記錄以提供可供內部使用或供發佈的可靠財務資料，以及確保遵守有關法律法規。該系統旨在為防範重大失實陳述或損失提供合理（但非絕對）保證，以及管理集團營運系統失靈和達成集團目標過程中所存在的風險。

本集團管理層已審閱本集團截至二零零八年十二月三十一日止年度之內部監控及風險管理系統是否有效，並已將審閱結果發現及推薦意見提交審核委員會及董事會。審核委員會及董事會已討論有關審閱結果，並同意各主要經營範疇均已實施內部監控程序及風險管理系統。

問責及審核

董事確認須就編製本集團財務報表承擔有關責任。

本公司由合資格會計師負責管理財務部，在財務部的協助下，董事會確保本集團財務報表的編製符合有關法規及適用的會計準則。

截至二零零八年十二月三十一日止年度，審核費用約為110萬港元，本年度並沒有非審核服務費用。

本公司核數師恒健會計師行就本集團財務報表所發表的申報責任聲明已載於第23及24頁的獨立核數師報告中。

企業管治報告（續）

與股東的溝通

本公司透過股東週年大會或其他股東大會與股東一直保持溝通，並鼓勵彼等參與股東大會。登記股東以郵遞方式收取股東週年大會通告。大會通告載有議程、提呈的決議案及投票表格。任何登記股東有權出席股東週年大會及股東特別大會，惟彼等的股份必須登記於股東名冊內。未能出席股東週年大會的股東可填妥隨附於大會通告的代表委任表格並交回本公司，以委任彼等之代表或大會主席擔任彼等的代表。有關要求以股數投票表決之程序已載於連同召開股東大會通告一併送出的致股東通函內，並由會議主席於股東大會上讀出。

在二零零八年的股東週年大會上，所有董事均有出席，並回應股東的提問，在會上就每項獨立的事宜，分別提出獨立議案給予股東表決。本公司委任本公司股份過戶登記處代表擔任監票員，確保所有票數均適當點算及記錄在案，並於股東大會上宣佈出席股東及委任代表對每項決議案的贊成和反對票數。

董事會報告書

董事會呈交截至二零零八年十二月三十一日止之年報及經審核財務報表。

主要業務

本公司為投資控股公司，其主要附屬公司之主要業務載於財務報表附註33。

業績

本集團截至二零零八年十二月三十一日止年度之業績載於第25頁之綜合收益表。

投資物業

本集團於年結日重估其所有投資物業。重估虧損為港幣39,000元（二零零七年：盈餘港幣2,190,000元），已直接計入綜合收益表。重估詳情載於財務報表附註14。

物業、廠房及設備

本集團本年度之物業、廠房及設備之變動詳情載於財務報表附註15。

本集團持有之主要物業詳列於本年報第87至88頁。

股本

本公司本年度內股本變動之詳情，載於財務報表附註27。

年內，本公司及其任何附屬公司均無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

儲備

本集團及本公司年內之儲備變動詳情分別載於第28頁及29頁之權益變動表。

董事會報告書（續）

本公司可供分派之儲備

於二零零八年十二月三十一日，本公司並無可供現金分派及／或實物分派之儲備，惟根據百慕達法例，本公司之股份溢價約港幣484,159,000元可以繳足紅股之形式分派。

董事

本年度內及截至本報告書提呈之日，本公司之董事如下：

執行董事

梁紹輝先生	(於二零零九年二月二十六日辭任)
游廣武先生	
蘇文釗先生	(於二零零九年一月二十日獲委任)
甘洪忠先生	(於二零零九年二月二十六日辭任)
王錦源先生	

獨立非執行董事

陳國偉先生
陳達成先生
鄧宏平先生

根據本公司之公司章程細則，蘇文釗先生、王錦源先生及陳國偉先生，於即將召開之股東週年大會上依章退任，惟彼等符合資格並願意膺選連任。

即將在下屆股東週年大會上膺選連任之董事概無訂立任何本集團不得於一年內免付補償(法定補償除外)而予以終止之服務合約。

各獨立非執行董事之任職年期由委任日期起計，為期兩年。

董事及高層管理人員簡介

執行董事

梁紹輝，58歲，本公司主席。梁先生於一九九五年七月獲委任為本公司董事職位，彼畢業於廣州暨南大學，在財務及商業管理方面積累豐富經驗。於二零零九年二月二十六日，梁先生辭任本公司執行董事及不再擔任董事會主席及董事會屬下薪酬委員會成員。

董事會報告書（續）

游廣武，44歲，於二零零四年九月出任本公司獨立非執行董事職位，於二零零六年四月六日獲重新委任為執行董事及董事會的副主席，並於二零零九年二月二十六日獲委任為本公司董事會主席及董事會屬下薪酬委員會成員。游先生為中國高級會計師，持有經濟學碩士學位，現為中南財經政法大學金融學博士研究生。彼在投資、融資及財務管理方面積累豐富經驗。

蘇文釗，53歲，於二零零九年一月二十日出任本公司執行董事，並於二零零九年二月二十六日獲委任為本公司董事總經理及董事會屬下薪酬委員會成員。蘇先生畢業於中山大學，榮獲哲學文憑，擁有逾25年豐富管理經驗。

甘洪忠，61歲，於一九九八年四月出任本公司董事副總經理職位，並於二零零四年九月獲委任為董事總經理。彼在香港及中華人民共和國房地產開發及企業管理方面積累豐富經驗。於二零零九年二月二十六日，甘先生辭任本公司執行董事及不再擔任本公司董事總經理及董事會屬下薪酬委員會成員。

王錦源，43歲，於二零零三年七月加入本集團，並於二零零四年九月獲委任為本公司董事。王先生畢業於廣東省社會科學院，取得經濟管理研究生學位。王先生在企業及財務管理方面積累多年經驗。

獨立非執行董事

陳國偉，50歲，於二零零四年九月獲委任為本公司董事，並為本公司董事會屬下審核委員會主席及薪酬委員會成員。陳先生持有會計及商業學士學位，並為澳洲會計師公會以及香港證券專業學會會員。彼在財務及會計方面擁有逾29年經驗。陳先生亦為5間香港上市公司之獨立非執行董事，包括華人置業集團有限公司，太興置業有限公司，樂聲電子有限公司，遠東發展有限公司及莊勝百貨集團有限公司。

董事會報告書（續）

陳達成，44歲，於二零零四年九月獲委任為本公司董事，並為本公司董事會屬下審核委員會成員及薪酬委員會主席。陳先生畢業於中山大學，並為中國執業律師，在法律行業上擁有逾20年經驗。

鄧宏平，35歲，於二零零六年四月六日獲委任為本公司獨立非執行董事，並為本公司董事會屬下審核委員會及薪酬委員會成員。鄧先生持有廣東海洋大學工學士學位，並於華中科技大學經濟法學碩士研究生畢業。鄧先生為中國執業律師，彼在法律行業，尤其於企業併購、資產重組方面累積豐富經驗。

合資格會計師

吳俊卿，44歲，於二零零四年七月獲本公司委任為合資格會計師。吳先生持有商業學士(會計)學位，並為香港會計師公會之會員以及澳洲會計師公會之註冊會計師。彼於會計及財務方面擁有逾20年經驗。

附註：本集團之業務由上列執行董事直接負責，彼等被視為本集團高級管理層之成員。

董事於合約之權益

本公司之董事於本年結算日或本年度內之任何時間，並無直接或間接擁有由本公司或其任何附屬公司與之重大合約之權益。

董事會報告書（續）

董事於股份之權益

於二零零八年十二月三十一日，根據本公司按照證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第352條存置之登記冊記錄，本公司董事於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例第十五部）之股份、相關股份及債券擁有之權益及淡倉如下：

董事姓名	股份數目	權益性質	附註	估二零零八年 十二月三十一日 已發行股本之 百分比	
梁紹輝	151,610,779	公司	1		12.76%
甘洪忠	58,971,428	公司	2		4.96%
王錦源	2,800,000	實益擁有人			0.24%

附註：

1. 該等股份由梁紹輝先生全資擁有之Mighty Management Limited持有。
2. 該等股份由Sintex Investment Limited持有，而甘洪忠先生擁有該公司50%權益。
3. 梁紹輝先生及甘洪忠先生已於二零零九年二月二十六日辭任本公司執行董事。

除上述所披露者外，董事或彼等之聯繫人士概無於本公司或其任何相聯法團之任何證券擁有任何權益。

董事會報告書（續）

主要股東

於二零零八年十二月三十一日，根據本公司按照證券及期貨條例第336條存置之主要股東登記冊記錄，擁有本公司股份及相關股份5%或以上之權益之股東如下：

名稱	已發行 股份數目	附註	身份	於二零零八年 十二月三十一日約佔 全部已發行股份之 百分比(總額)
佛山市南海聯達投資 (控股)有限公司	203,703,703	1	實益擁有人/ 公司	17.14%
梁紹輝	151,610,779	2	公司	12.76%
Mighty Management Limited	151,610,779	2	實益擁有人	12.76%
中國工商銀行	131,657,142		實益擁有人	11.08%
Nam Keng Van Investment Co., Ltd.	121,864,487	3	—	10.26%

附註：

1. 該項權益由佛山市南海聯達投資(控股)有限公司所披露，並由佛山市南海聯達投資(控股)有限公司的全資附屬子公司Prize Rich Inc.所持有。
2. 該151,610,779股股份由Mighty Management Limited持有，而梁紹輝先生全資擁有該公司。
3. 該121,864,487股股份由Nam Keng Van Investment Co., Ltd.持有。而崔國堅、陳桃源及鍾寶國全資擁有該公司。
4. 於二零零七年五月九日，本公司的可換股票據到期，大部份已轉換成本公司的股份或已償還。並沒有轉換成股份或償還部份已轉在資產負債表內流動負債反映。早前所匯報的相關衍生權益已因此終止。

除上文所披露者外，於登記冊內概無任何人士擁有本公司已發行股本5%或以上權益之記錄。

董事會報告書（續）

購股權

本公司於二零零三年五月二十日採納購股權計劃（「該計劃」）。於本年度內並無按該計劃授出、行使及失效的購股權。於二零零七年及二零零八年十二月三十一日，概無根據該計劃仍未行使之購股權。

該計劃旨在讓本公司可透過靈活之方式，給予參與者獎勵、報償、酬報、補償及／或利益。根據該計劃，本公司之董事會可授予合資格僱員（包括董事）以及本公司及其附屬公司之業務聯繫人購股權，以根據該計劃之條款認購本公司之普通股。

根據該計劃可能授出之購股權所涉及之股份總數，不得在未經本公司股東事先批准情況下，超過本公司於批准該計劃當日之已發行股份10%。

根據該計劃，本公司股份認購價須為以下各項之最高者(i)提呈購股權當日（必須為營業日）在聯交所每日報價表所報本公司股份收市價，(ii)緊接提呈購股權當日前五個營業日聯交所每日報價表所報本公司股份平均收市價，及(iii)本公司股份面值。

購股權可於董事全權酌情釐定之期間內行使，惟在任何情況下，有關期間不得多於2年（於購股權授出一個月起計）。

任何一名參與者之最多配額，為於任何十二個月期間，因行使根據該計劃及本公司任何其他購股權計劃授予該參與者之購股權（包括已行使及未行使購股權）而已發行及將予發行之本公司普通股總數，不得超過本公司已發行普通股總數之1%。

該計劃由採納日期起計，為期十年，並將於二零一三年五月二十日屆滿。自採納該計劃以來，並未曾授出購股權。

於兩年間，就授出購股權而言收益表並無確認任何費用。

董事會報告書（續）

購入、出售或贖回本公司之上市股份

於本年度內，本公司或其附屬公司概無購入、出售或贖回任何本公司之上市股份。

公眾持股量

根據本公司所取得之資料，以及就董事所知，於本報告日期，本公司之已發行股份之公眾持股量維持在不低於香港聯合交易所有限公司上市規則所規定之25%足夠水平。

慈善捐款

於本年度內，集團慈善捐款支出港幣341,256元。

主要供應商及客戶

於本年度內，最大供應商佔本集團之採購額10%，而五個最大供應商則佔本集團之採購額26%。最大客戶佔本集團之營業額18%，而五個最大客戶則佔本集團之營業額62%。

概無任何董事、彼等之聯繫人或任何股東（以董事所知，佔有本集團股權超過5%者）擁有本集團五個最大供應商及客戶之權益。

員工

本集團員工總數約為1,060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。

優先購買權

本公司之公司章程細則或百慕達法例並無優先購買權之規定，以規定本公司按比例基準向現有股東發售新股份。

董事會報告書（續）

銀行借款

本集團銀行借款之詳情已載於綜合財務報表附註26。

核數師

恒健會計師行將於應屆股東週年大會上退任，並擬膺選連任。

代表董事會

主席
游廣武

香港，二零零九年三月十九日

獨立核數師報告書

恒健會計師行
HLM & Co.
Certified Public Accountants

Room 305, Arion Commercial Centre
2-12 Queen's Road West, Hong Kong.
香港皇后大道西 2-12 號
聯發商業中心305 室
Tel 電話: (852) 3103 6980
Fax 傳真: (852) 3104 0170
E-mail 電郵: hlm@hlm.com.hk

致中國興業控股有限公司股東
(於百慕達註冊成立之有限公司)

本核數師已完成審核列載於第25頁至第85頁中國興業控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下合稱「貴集團」)的合併財務報表，此合併財務報表包括截至二零零八年十二月三十一日止的綜合及公司資產負債表，與截至該日止年度的綜合收益表、綜合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闡明附註。

董事對財務報表的責任

貴公司董事須負責按照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》的披露規定而編製真實與公平的該等財務報表。該責任包括設計、實施及維護與編製真實而公平的財務報表相關的內部控制，以使財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述；選擇及應用合適會計政策，及因應情況而作出合理的會計估計。

核數師的責任

本核數師的責任是根據本核數師審核工作的結果，對該等財務報表提出意見。本核數師報告書按照百慕達公司法第九十條的規定，只向作為法人團體的股東作出。除此以外，本報告書不可用作其他用途。本核數師概不就本報告書的內容，對任何其他人士負上或承擔任何責任。本核數師是按照香港會計師公會頒佈的香港核數準則進行審核工作。該等準則要求本核數師遵守道德規範，並規劃及執行審核工作時，以合理確定該等財務報表是否不存在有任何重大錯誤陳述。

獨立核數師報告書（續）

核數師的責任（續）

審核工作包括進行若干程序，以取得財務報表內金額及披露的審核憑證。所採用的程序乃由本核數師判斷，包括由於欺詐或錯誤而導致財務報表中存有重大錯誤陳述的風險。本核數師於作出風險評估時，會考慮與該公司實體編製真實與公平的財務報表的相關內部監控，以設計合適的審核程序，而並非就該公司實體的內部監控的有效性提出意見。審核工作亦包括董事所採用的會計政策的合適性及作出的會計估計的合理性以及評價財務報表的整體列報方式。

本核數師相信，本核數師所獲得的審核憑證是充足和適當地為本核數師的審核意見提供基礎。

意見

本核數師認為，上述財務報表均真實與公平地反映貴公司及貴集團於二零零八年十二月三十一日的財政狀況及貴集團截至該日止年度的溢利和現金流量，並已按照香港財務報告準則及《香港公司條例》的披露規定妥為編製。

恒健會計師行

執業會計師

香港

二零零九年三月十九日

綜合收益表

截至二零零八年十二月三十一日止年度

	附註	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
營業額	6	472,503	497,834
銷售及服務成本		<u>(452,462)</u>	<u>(382,714)</u>
毛利		20,041	115,120
其他經營收入	7	53,785	40,193
銷售及分銷開支		(614)	(590)
行政開支		(50,079)	(46,397)
投資物業之公允值(減少)/增加		(39)	2,190
待售物業減值虧損		(4,661)	(12,890)
財務費用	8	<u>(492)</u>	<u>(3,429)</u>
除稅前溢利		17,941	94,197
所得稅	9	<u>(826)</u>	<u>(6,945)</u>
本年度溢利	10	<u>17,115</u>	<u>87,252</u>
每股盈利	13		
基本		<u>港幣1.44仙</u>	<u>港幣8.01仙</u>
攤薄		<u>不適用</u>	<u>不適用</u>

綜合資產負債表

於二零零八年十二月三十一日

	附註	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
非流動資產			
投資物業	14	10,051	10,090
物業、廠房及設備	15	287,150	253,001
土地使用權	16	52,952	13,959
商譽	17	89,880	89,880
		<u>440,033</u>	<u>366,930</u>
流動資產			
待售物業	19	87,049	91,710
存貨	20	77,259	91,444
應收賬款及其他應收款項	21	52,301	22,318
於損益賬按公允值處理之金融資產	22	242	434
銀行結餘及現金	23	110,993	223,932
		<u>327,844</u>	<u>429,838</u>
流動負債			
應付賬款及其他應付款項	24	162,657	195,623
就訴訟敗訴之撥備	25	—	38,000
應納稅金		2,180	6,162
有抵押銀行借款	26	22,727	—
		<u>187,564</u>	<u>239,785</u>
流動資產淨額		<u>140,280</u>	<u>190,053</u>
		<u>580,313</u>	<u>556,983</u>
股本及儲備			
股本	27	118,833	118,833
儲備		461,480	438,150
		<u>580,313</u>	<u>556,983</u>

由第25頁至第85頁之財務報表已於二零零九年三月十九日獲董事會批准，並由以下董事代表簽署：

游廣武
董事

蘇文釗
董事

資產負債表

於二零零八年十二月三十一日

	附註	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
非流動資產			
於附屬公司之投資	18	<u>23,607</u>	<u>23,607</u>
流動資產			
應收附屬公司款項		358,368	359,023
按金及其他應收款項		567	633
銀行結餘及現金	23	<u>45,661</u>	<u>51,015</u>
		404,596	410,671
流動負債			
其他應付款項		<u>79,204</u>	<u>79,222</u>
流動資產淨額			
		<u>325,392</u>	<u>331,449</u>
		348,999	355,056
股本及儲備			
股本	27	118,833	118,833
儲備		<u>230,166</u>	<u>236,223</u>
		348,999	355,056

由第25頁至第85頁之財務報表已於二零零九年三月十九日獲董事會批准，並由以下董事代表簽署：

游廣武
董事

蘇文釗
董事

綜合權益變動表

截至二零零八年十二月三十一日止年度

	股本	股份溢價	盈餘公積	可換股 票據儲備	酒店物業 重估儲備	滙兌儲備	累積虧損	總計
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
本集團								
於二零零七年一月一日	91,500	426,372	17,839	30,545	79,944	(56,044)	(183,624)	406,532
兌換可換股票據								
而發行股份	27,333	57,787	—	(11,339)	—	—	—	73,781
贖回可換股票據								
儲備撥回	—	—	—	(19,206)	—	—	19,206	—
酒店物業重估虧損	—	—	—	—	(12,505)	—	—	(12,505)
酒店物業重估儲備撥回	—	—	—	—	(4,049)	—	4,049	—
換算海外業務時產生之								
滙兌損益	—	—	—	—	—	1,923	—	1,923
計提盈餘公積	—	—	3,322	—	—	—	(3,322)	—
本年度溢利	—	—	—	—	—	—	87,252	87,252
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
二零零七年								
十二月三十一日及								
二零零八年一月一日								
結餘	118,833	484,159	21,161	—	63,390	(54,121)	(76,439)	556,983
酒店物業重估盈餘	—	—	—	—	6,828	—	—	6,828
酒店物業重估儲備撥回	—	—	—	—	(3,381)	—	3,381	—
換算海外業務時產生之								
滙兌損益	—	—	—	—	—	(613)	—	(613)
本年度溢利	—	—	—	—	—	—	17,115	17,115
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
於二零零八年								
十二月三十一日結餘	<u>118,833</u>	<u>484,159</u>	<u>21,161</u>	<u>—</u>	<u>66,837</u>	<u>(54,734)</u>	<u>(55,943)</u>	<u>580,313</u>

綜合權益變動表（續）

截至二零零八年十二月三十一日止年度

	股本 港幣千元	股份溢價 港幣千元	可換股 票據儲備 港幣千元	累積虧損 港幣千元	總計 港幣千元
本公司					
於二零零七年一月一日	91,500	426,372	30,545	(211,670)	336,747
兌換可換股票據而發行股份	27,333	57,787	(11,339)	—	73,781
贖回可換股票據儲備回撥	—	—	(19,206)	19,206	—
本年度虧損	—	—	—	(55,472)	(55,472)
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
於二零零七年					
十二月三十一日					
及二零零八年一月一日					
結餘	118,833	484,159	—	(247,936)	355,056
本年度虧損	—	—	—	(6,057)	(6,057)
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
於二零零八年					
十二月三十一日結餘	118,833	484,159	—	(253,993)	348,999
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

綜合現金流量表

截至二零零八年十二月三十一日止年度

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
經營活動		
本年度溢利	17,115	87,252
就以下項目作出調整：		
利息收入	(2,961)	(5,643)
利息支出	492	3,429
所得稅	826	6,945
投資物業之公允值減少／(增加)	39	(2,190)
待售物業減值虧損	4,661	12,890
滙兌收入	(16,122)	(11,501)
物業、廠房及設備折舊	17,547	15,883
出售發展中物業之收益	—	(125)
訴訟損失準備撥回	(10,260)	—
土地使用權攤銷	531	319
持有按公允值列帳及於損益帳處理的 金融資產之未變現虧損／(收益)	192	(431)
出售物業、廠房及設備之收益	(22)	(7)
	<hr/>	<hr/>
營運資金變動前之經營現金流量	12,038	106,821
存貨減少／(增加)	14,185	(23,603)
應收賬款及其他應收款項之(增加)／減少	(30,055)	18,512
應付賬款及其他應付款項之(減少)／增加	(32,966)	14,318
訴訟損失準備抵銷	(27,740)	—
	<hr/>	<hr/>
經營活動現金(流出)／流入淨額	(64,538)	116,048
已付稅金	(4,808)	(13,642)
已付利息	(492)	(5,123)
	<hr/>	<hr/>
經營活動之現金(流出)／流入淨額	(69,838)	97,283

綜合現金流量表（續）

截至二零零八年十二月三十一日止年度

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
投資活動		
購置物業、廠房及設備	(36,887)	(22,556)
購置土地使用權	(38,138)	—
已收利息	3,033	5,880
出售投資物業之所得款項	—	29,625
出售發展中物業之所得款項	—	20,728
出售物業、廠房及設備之所得款項	24	11
投資活動產生之現金(流出)／流入淨額	(71,968)	33,688
融資活動		
償還可換股票據	—	(50,000)
新增銀行借款	22,727	—
融資活動產生之現金流入／(流出)淨額	22,727	(50,000)
現金及現金等值項目(減少)／增加	(119,079)	80,971
於一月一日之現金及現金等值項目	223,932	137,415
匯率轉變之影響	6,140	5,546
於十二月三十一日之現金及現金等值項目	110,993	223,932
現金及現金等值項目結餘分析		
由以下項目組成：		
銀行結餘及現金	110,993	223,932

財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

1. 簡介

本公司乃於百慕達註冊成立為獲豁免有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。本公司註冊辦事處及主要營業地點的地址於年報緒言中披露。

本集團之綜合財務報表以主要經濟地區之貨幣（即功能貨幣）港元呈列。

本集團之主要業務為製造及買賣纖維板、物業發展及投資、酒店經營及投資控股。

財務報表附註（續）

截至二零零八年十二月三十一日止年度

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則

於本年度，本集團首次應用以下由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的修訂及詮釋（「新香港財務報告準則」），該等準則由二零零八年一月一日開始之財政年度適用於本集團。

香港會計準則第39號及 香港財務報告準則第7號（修訂本）	金融資產的重新分類
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第11號	香港財務報告準則第2號—集團及庫存股份交易
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第12號	服務特許權安排
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第14號	香港會計準則第19號—界定福利資產的限額、最低資本 規定及相互之間的關係

採納新香港財務報告準則對現行或過往會計期間之業績及財務狀況之編製及呈列方式並無造成重大影響。因此，毋須作出前期調整。

本集團並無提早應用下列已頒佈惟尚未生效的新訂或經修訂準則、修訂或詮釋。

香港財務報告準則第1號及 香港會計準則第27號（修訂本）	香港財務報告準則第1號（經修訂）：首次採用香港財務 報告準則及香港會計準則第27號（經修訂）：綜合及獨立 財務報表—附屬公司、共同控制公司或聯營公司的投資 成本 ¹
香港財務報告準則第2號（修訂本）	歸屬條件及註銷 ¹
香港財務報告準則第3號（經修訂）	業務合併 ²
香港財務報告準則第8號	經營分部 ¹
香港會計準則第1號（經修訂）	財務報表的呈列 ¹
香港會計準則第23號（經修訂）	借款費用 ¹
香港會計準則第39號（修訂本）	合資格對沖項目 ²
香港會計準則第27號（經修訂）	綜合及獨立財務報表 ²
香港會計準則第32及1號（修訂本）	可沽售金融工具及清盤產生的責任 ¹
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第13號	客戶忠誠計劃 ³
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第15號	房地產建造合同 ¹
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第16號	境外業務投資淨額的對沖 ⁴
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第17號	向所有者分派非現金資產 ²
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第18號	從客戶轉撥資產 ²

財務報表附註（續）

截至二零零八年十二月三十一日止年度

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（續）

除上述之外，香港會計師公會頒佈了經修訂之香港財務報告準則*對若干香港財務報告準則進行了修訂。除香港財務報告準則第5號及香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第9號於2009年7月1日或之後開始的年度期間生效以外，儘管存在各準則間不同的過渡期，其他修訂本於2009年1月1日或之後開始的年度期間生效。

- 1 於二零零九年一月一日或之後開始的年度期間生效。
- 2 於二零零九年七月一日或之後開始的年度期間生效。
- 3 於二零零八年七月一日或之後開始的年度期間生效。
- 4 於二零零八年十月一日或之後開始的年度期間生效。

* 經修訂之香港財務報告準則包含經修訂之香港財務報告準則第1號，第4號，第5號，第6號，第7號，第8號，香港會計準則第2號，第7號，第8號，第10號，第12號，第14號，第16號，第18號，第19號，第20號，第21號，第27號，第28號，第29號，第31號，第33號，第34號，第36號，第37號，第38號，第39號，第40號和第41號及香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第2號。

本公司董事現正評估其他新增或經修訂香港財務報告準則於初次應用時之影響，迄今為止，本公司董事得出初步結論，初次應用該等香港財務報告準則不會對本集團之業績及財務狀況構成任何重大財務影響。

3. 重要會計政策

誠如下列會計政策所闡述，財務報表已根據歷史成本常規編製，並按若干物業及於損益賬按公允值處理之金融資產（按重估金額或公允值計算）重估修改。

綜合財務報表乃根據香港會計師公會頒佈之新香港財務報告準則編製。此外，綜合財務報表載列香港聯交所證券上市規則及香港公司條例規定之適用披露。

財務報表附註（續）

截至二零零八年十二月三十一日止年度

3. 重要會計政策（續）

綜合賬項之基準

綜合財務報表包括本公司及其受控企業（即附屬公司）之財務報表。控制是指本公司有權監控該受控企業的財務及經營政策從而獲得利潤。

本年度內購入或出售之附屬公司，則將其購入日期後或至出售日期止之業績適當地列入綜合收益表內。

集團內公司間之一切重大交易、結餘、收入及開支已於綜合賬項內抵銷。

當有需要時，附屬公司之財務報表編製會調節至與本集團其他成員之會計準則一致。

商譽

收購附屬公司所產生之商譽，指收購成本超出於收購當日本集團應佔可辨認資產及負債之權益之差額。

有關商譽每年及凡商譽有關之賺取現金單位有可能出現減值之跡象時進行減值測試。

財務報表附註（續）

截至二零零八年十二月三十一日止年度

3. 重要會計政策（續）

商譽（續）

就減值測試而言，收購所產生之商譽乃被分配到各有關賺取現金單位，或賺取現金單位之組別，預期彼等將從收購之協同效應中受益。已獲配商譽之賺取現金單位每年及凡單位有可能出現減值之跡象時進行減值測試。就於某個財政年度之收購所產生之商譽而言，已獲配商譽之現金賺取單位於該財政年度完結前進行減值測試。當賺取現金單位之可收回金額少於該單位之賬面值，則減值虧損將被分配，以削減首先分配到該單位，及其後以單位各資產之賬面值為基準按比例分配到該單位之其他資產之任何商譽之賬面值。商譽之任何減值虧損乃直接於收益表內確認。商譽之減值虧損於其後年度不予撥回。

其後出售附屬公司時，商譽之賬面值於出售時計入釐定損益。

於附屬公司之投資

於附屬公司之投資已按成本值減除任何可識別減值虧損計入本公司之資產負債表內。

投資物業

投資物業乃指本集團計劃持有作長期租金收益用途之已完成物業。租金以公平原則協商釐定。於初步確認時，投資物業乃按成本計量，包括任何直接應佔開支。於初步確認之後，投資物業以公允值模式計量。投資物業公允值變動產生之收益或虧損乃於彼等產生之期間內計入損益賬。

財務報表附註（續）

截至二零零八年十二月三十一日止年度

3. 重要會計政策（續）

物業、廠房及設備

(i) 酒店物業

酒店物業根據於各結算日所作之獨立專業估值按公開市值於資產負債表入賬。本集團議決採用重估模式計算其酒店物業。

(ii) 物業、廠房及設備（不包括酒店物業）

物業、廠房及設備（不包括酒店物業）按成本值減累計折舊及累計減值虧損列賬。

物業、廠房及設備（不包括酒店物業）之折舊乃按其估計可使用年期並計及其估計殘值以直線法按下列年率撇銷其成本：

在香港以中期契約持有之土地及建築物	按租約年期
香港以外中期契約持有之土地及建築物	2.5%至4.5%或按租約年期 (以較短者為準)
傢俬，設備及樓宇裝修	10%至20%
廠房設備及機器	10%至30%
汽車	15%至30%

(iii) 在建工程

在建工程乃指為生產或自用之物業、廠房及設備。在建工程以成本扣除任何認可減值虧損列賬。在建工程於完成及可作使用後將分類至合適的物業、廠房及設備類別中。該類折舊之計提基礎與其他物業資產一致，並於可使用時開始計提。

資產出售或報廢時產生之收益或虧損乃根據有關資產銷售所得款項與其賬面值之差額而釐定，並於綜合收益表中確認。

財務報表附註（續）

截至二零零八年十二月三十一日止年度

3. 重要會計政策（續）

發展中物業

發展中物業乃按成本值減任何已識別減值虧損入賬。

該等物業按其他物業、廠房及設備之相同基準計算折舊，由資產投入其用途時起計。

待售物業

待售物業乃按成本值及可變現淨值之較低者入賬。

金融工具

金融資產及金融負債乃當某集團實體成為工具合同條文之訂約方時在綜合資產負債表上確認。金融資產及金融負債按公允值初步確認。收購或發行金融資產及金融負債直接應佔之交易成本（透過損益以公允值列賬之金融資產及金融負債除外）乃於初步確認時加入金融資產或金融負債之公允值或自金融資產或金融負債之公允值內扣除（如合適）。收購透過損益以公允值列賬之金融資產或金融負債直接應佔之交易成本即時於損益賬內確認。

於損益賬按公允值處理之金融資產

於損益賬按公允值處理之金融資產可細分為兩類，包括持有作買賣之金融資產及於初步確認時被指定透過於損益賬按公允值處理之金融資產。所有定期購買或出售金融資產乃按交易日基準確認及取消確認。定期購買或出售乃購買或銷售於損益賬按公允值處理之金融資產，並要求於市場上按規則或慣例設定之時間框架內付運資產。於初步確認後之各結算日，於損益賬按公允值處理之金融資產乃按公允值計量，而公允值之變動在彼等產生之期間內即時直接在損益賬中確認。

財務報表附註（續）

截至二零零八年十二月三十一日止年度

3. 重要會計政策（續）

金融工具（續）

金融負債及股本

集團實體發行之金融負債及股本投資工具乃根據合同安排之性質與金融負債及股本投資工具之定義分類。

可換股票據

本公司發行之可換股票據包括金融負債及權益部分，乃於初步確認時獨立分類為負債及權益部分。於初步確認時，負債部分之公允價乃按類似不可轉換債務之現行市場利率釐定。發行可換股票據之所得款項與轉往負債部分之公允價之差額，即代表可讓持有人將票據兌換為股本之認購期權應列入股本（可換股票據儲備）。

於往後年度，可換股票據之負債部分乃採用實際利率法攤銷成本列賬。股本部分，即可將負債部分兌換為本公司普通股之期權，將保留於可換股票據儲備，直至附設之期權獲行使為止，在此情況下，可換股票據權益儲備之結餘將轉移至股本溢價。倘期權於到期日尚未獲行使，可換股票據權益儲備之結餘將撥至保留盈利。期權兌換或到期時將不會於損益賬中確認任何盈虧。

與發行可換股票據相關之交易成本乃按所得款項之劃分比例分配至負債及股本部分。與股本部分相關之交易成本乃直接計入股本內。與負債部分相關之交易成本乃計入負債部分之賬面值，並按可換股票據之期限採用實際利率法攤銷。

財務報表附註（續）

截至二零零八年十二月三十一日止年度

3. 重要會計政策（續）

取消確認

若從資產收取現金流之權利已到期，或金融資產已轉讓及本集團已將其於金融資產擁有權之絕大部分風險及回報轉移，則金融資產將被取消確認。於取消確認金融資產時，資產賬面值與已收代價及已直接於股本確認之累計損益之總和之差額，將於損益賬中確認。

就金融負債而言，則於本集團之資產負債表中移除（即倘於有關合約之特定責任獲解除、取消或到期）。取消確認之金融負債賬面值與已付或應付代價之差額乃於損益賬中確認。

存貨

存貨乃按成本值及可變現淨值之較低者入賬。成本以加權平均法計算。

撥備

撥備乃當本集團因過往事件而導致現時有法定或推定債務時確認，而本集團可能將需償付該債務。撥備乃按董事於結算日對需償付該債務之最佳估計開支計量，並折讓至現值（倘有重大影響）。

減值虧損（商譽除外）

本集團於年結日評估其有形及無形資產之賬面值，以確定該等資產有否減值虧損之跡象。倘若一項資產之可收回值估計低於其賬面值，則該項資產之賬面值即被減至其可收回值。減值虧損應立即確認為支出。

財務報表附註（續）

截至二零零八年十二月三十一日止年度

3. 重要會計政策（續）

減值虧損（商譽除外）（續）

於回撥減值虧損時，資產之賬面值可調高至重新估計之可收回值，惟不可高於該資產於過往年度未減值虧損前之賬面值。撥回之減值虧損可即時被確認為收入。

當有跡象表明資產可能出現減值時，本集團會對具有年限之無形資產進行減值測試。

營業額

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

收益確認

收益按已收或應收代價之公允值計量，相當於日常業務過程中所提供貨品及服務之已扣除折扣及銷售相關稅項的應收賬款。

(i) 酒店經營

酒店經營之收益待提供有關服務時確認。

(ii) 貨物銷售

除物業外之貨物銷售乃於有關貨物送抵及產權移交時予以確認。

(iii) 租金收入

藉由營運租約之物業出租之租金收入按有關租約期以直線法確認。

財務報表附註（續）

截至二零零八年十二月三十一日止年度

3. 重要會計政策（續）

收益確認（續）

(iv) 利息收入

利息收入乃參考未還本金及適用之利率按時間基準計算。

稅項

所得稅開支指本期應付稅項及遞延稅項兩者之總額。

本期應付稅項乃按照本年度之應課稅溢利計算。應課稅溢利與收益表中所呈報之純利有所不同，此乃由於應課稅溢利不包括於其他年度之應課稅或可減免收入或開支項目，並且進一步不包括不須課稅或可減免扣稅之收益表項目所致。本集團之本期稅項負債乃按結算日已實行或大致上已實行之稅率計算。

遞延稅項為預期就財務報表之資產與負債賬面值與計算應課稅溢利時所用相對稅基間之差額所應付或可予收回之稅項，乃採用資產負債表負債法計算。遞延稅項負債一般按所有應課稅暫時性差額予以確認，而遞延稅項資產則以可動用可抵扣暫時性差額之應課稅溢利為限予以確認。倘若暫時性差額乃因商譽（或負商譽）或由於初步確認（並非業務合併）交易中之其他資產與負債而產生，且對應課稅溢利或會計溢利不造成影響，則不會確認該等資產及負債。

遞延稅項負債按於附屬公司及聯營公司之投資以及於合營公司之權益所引致的應課稅暫時性差異而予以確認，惟本集團可控制撥回的暫時性差異及不大可能於可見將來撥回的暫時性差異則除外。

遞延稅項資產之賬面值乃於每一結算日作檢討，並將減少至不再可能有充裕應課稅溢利使全部或部分遞延稅項資產獲得動用。

遞延稅項乃按預期適用於償還債項或變現資產期間之稅率計算。遞延稅項乃自收益表中扣除或列入收益表內，惟與直接自股本扣除或撥入股本之項目有關之遞延稅項則除外，於該情況下遞延稅項亦於股本中處理。

財務報表附註（續）

截至二零零八年十二月三十一日止年度

3. 重要會計政策（續）

政府補助

政府補助同時滿足下列條件的，才能予以確認：（一）企業能夠滿足政府補助所附條件（二）企業獲批准及能夠收到政府補助。政府補助與成本相關費用配對後確認為收入，並不計入股東權益。用於企業已發生的相關費用補償或即時的財政援助（沒有附加成本），直接確認為當期收入。該等收入列於合併收益表，並呈列於其他經營收入。

退休福利計劃

定額供款退休金計劃之供款於到期日列為開支予以支銷。

租約

當租約條款將所涉及擁有權之絕大部分風險及回報轉讓予承租人時，租約乃分類為融資租約。所有其他租約均分類為經營租約。

本集團作為出租人

經營租約之租金收入乃按相關租約年期以直線法於收益表確認。於協商及安排時引致之初步直接成本乃加至租約資產之賬面值，並按租約年期以直線法確認作一項支出。

本集團作為承租人

根據經營租約之應付租金乃按相關租約年期以直線法於損益賬扣除。因訂立一項經營租約作為獎勵之已收及應收利益乃以直線法按租約年期確認作租金支出減少。

財務報表附註（續）

截至二零零八年十二月三十一日止年度

3. 重要會計政策（續）

融資成本

直接用作收購、建造或生產合資格資產的融資成本資本化作為該等資產的部分成本。當資產達到預定可使用狀態或出售時，融資成本資本化將終止。於特別借貸的暫時投資所賺取的投資收入，會由借貸成本資本化中減除，決定於其指定資產費用。

所有其他融資成本於產生期間損益確認。

外幣

於編製各個別集團實體之財務報表時，以該實體功能貨幣以外之貨幣（外幣）進行之交易均按交易日期之適用匯率換算為功能貨幣（如該實體經營所在主要經濟地區之貨幣）記賬。於各結算日，以外幣為定值之貨幣項目均按結算日之適用匯率重新換算。按公允值以外幣定值之非貨幣項目乃按於公允值釐定當日之適用匯率重新換算。按外幣過往成本計量之非貨幣項目毋須重新換算。

於結算及換算貨幣項目時產生之滙兌差額均於彼等產生期間內於收益表中確認，惟組成本集團海外業務之投資淨額部份之貨幣項目所產生之滙兌差額除外，在此情況下，有關滙兌差額乃於綜合財務報表中確為股本權益。以公允值定值之非貨幣項目經重新換算後產生之滙兌差額於該期間列作損益，惟換算直接於股本內確認盈虧之非貨幣項目產生之差額除外，在此情況下，滙兌差額亦直接於股本內確認。

財務報表附註（續）

截至二零零八年十二月三十一日止年度

3. 重要會計政策（續）

外幣（續）

就呈列綜合財務報表而言，本集團海外經營業務之資產及負債乃按於結算日之適用匯率換算為本公司之列賬貨幣（如港元），而其他收入及支出乃按該年度之平均匯率進行換算，除非匯率於該期間內出現大幅波動則作別論，於此情況下，則採用於換算當日之適用匯率。所產生之滙兌差額（如有）乃確認作股本之獨立部分（滙兌儲備）。該等滙兌差額乃於海外業務被出售之期間內於損益賬內確認。

於二零零五年一月一日或以後，於收購海外業務時產生之有關所收購可識別資產之商譽及公允值調整乃作為該海外經營業務之資產及負債處理，並按於結算日之適用匯率進行換算。產生之滙兌差額乃於滙兌儲備內確認。

現金及現金等額

現金及現金等額包括現金及銀行，銀行或其他財務機構的定期存款、短期而易於套現之投資，而該等投資並無重大價值變動之風險，並可隨時兌換成現金，且於購入時之到期期限一般不超過三個月。就編製綜合現金流量表而言，若有任何銀行透支或銀行借款，需承索歸還及為企業現金管理不可缺的一部份，則需包括在現金及現金等額中。

財務報表附註（續）

截至二零零八年十二月三十一日止年度

4. 估算不確定因素的主要來源

於採用本集團會計政策（載述於附註3）時，管理層已作出下列有極大風險於下個財政年度內對資產及負債賬面值重出重大調整的估算：

物業、機器及設備的可使用期的估計

本集團釐定物業、機器及設備的估計可使用期及相關折舊支出。該估計基於性質及功能相若的物業、機器及設備的實際可使用期記錄計算。管理層會於可使用期有別於原先估計時修訂折舊支出，或會撤銷或撤減技術陳舊或已廢棄或出售的非策略資產。

酒店物業減值的估計

當發生事件或環境發生變化表明酒店物業的賬面價值已經超過其可收回金額時，管理層需要進行減值測試。可收回金額是指公允值扣除可銷售成本和酒店物業的使用價值中較高者。管理層對該等事件及環境變化是否發生作出判斷中，並對可收回金額進行估計。

估算商譽減值

於釐定商譽有否減值時需要估算獲分配商譽的現金產生單位的使用價值。計算使用價值時，本集團需估算現金產生單位預期產生的未來現金流量及合適的貼現率以計算其現值。

倘實際未來現金流量少於預期，則會出現重大減值虧損。於二零零八年及二零零七年十二月三十一日，商譽的賬面值為港幣89,880,000元。計算可收回數額的詳情於附註17中披露。

財務報表附註（續）

截至二零零八年十二月三十一日止年度

4. 估算不確定因素的主要來源（續）

待出售已落成物業可實現價值的估計

管理層在每個資產負債表日對待出售已落成物業的可收回金額進行測試。可收回金額是指該物業估計的銷售價格扣除可銷售成本。管理層對可收回金額進行估計。

應收及其他應收賬款的估計呆賬撥備

本集團根據應收及其他應收賬款的可收回性評估作出呆賬撥備。倘任何客觀跡象顯示應收及其他應收賬款的結餘可能不能收回，則就其作出撥備。於釐定是否需就呆賬作出撥備時，本集團會考慮賬齡分析狀況及是否可收回。於識別呆賬後，負責的管理層人員會對相關債項調查及討論，並報告可收回性。僅於應收及其他應收賬款不大可能收回時，方會作出特定撥備。倘債務的預期可收回性有別於來估計，則有關差異將影響該估計出現變動期間的應收賬款及呆賬開支賬面值。

於二零零八年十二月三十一日，應收賬款的賬面值為港幣52,301,000元（二零零七年：港幣22,318,000元）。計算可收回數額的詳情於附註21中披露。

財務報表附註（續）

截至二零零八年十二月三十一日止年度

5. 財務風險管理

本集團主要在中國及香港經營業務，因此，須支付特別代價及面對多項風險。

外匯風險

本集團主要賺取人民幣及港幣並承擔以人民幣及港幣計算的成本，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。過去數年，人民幣處於上升趨勢，直至二零零八年下半年漸趨平穩，董事會認為人民幣匯率未來將會保持平穩，不會對本集團構成重大不利外匯風險。因此，本集團現沒有任何為外匯風險作出對沖的需要。

於各結算日，本集團及本公司以外幣計值的貨幣資產及貨幣負債的賬面值如下：

	本集團		本公司	
	於十二月三十一日		於十二月三十一日	
	二零零八年	二零零七年	二零零八年	二零零七年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
資產				
人民幣結算	102,263	100,787	—	—
美元結算	340	291	—	—
	<u>102,603</u>	<u>101,078</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
負債				
人民幣結算	104,440	97,821	—	—

下表展示人民幣兌港幣升值／貶值5%的敏感度分析。該分析僅包括以人民幣計值的貨幣項目，於年終因應人民幣匯率變動5%而調整換算。倘人民幣兌港幣升值／貶值5%，則對年度溢利的影響如下：

財務報表附註（續）

截至二零零八年十二月三十一日止年度

5. 財務風險管理（續）

外匯風險（續）

	本集團		本公司	
	於十二月三十一日		於十二月三十一日	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
年度溢利增加／遞減	<u>11,210</u>	<u>9,823</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

資金風險管理

本集團的資金管理政策，是保障集團能繼續營運，以為股東提供回報和為其他權益持有人提供利益，同時維持最佳的資本結構以減低資金成本。為了維持或調整資本結構，本集團可能會調整支付予股東的股息數額、向股東分派的資本返還、發行新股或出售資產以減低債務。

二零零八年集團的策略和二零零七年沒有發生變化。集團會根據資本負債比率來關注資本。該比率為借款除以總資產所得。

管理層以下列方式考慮年終時的資產負債率：

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
有抵押銀行借款（附註 26）	<u>22,727</u>	<u>—</u>
總資產	<u>767,877</u>	<u>796,768</u>
總資產負債率	<u>2.96%</u>	<u>0%</u>

二零零八年資本負債比率上升主要是由於銀行貸款增加和現金及銀行存款減少，這是由於投資活動的現金支出增加。

財務報表附註（續）

截至二零零八年十二月三十一日止年度

5. 財務風險管理（續）

利率風險

利率、銀行及其他計息借款還款週期已在附註第26項中披露。本集團並無任何附帶浮動利率的長期應收款項和負債，因此本集團沒有重大的利率風險。

流動資金風險管理

董事會為集團流動資金風險管理最終負責人。就管理流動資金風險而言，本集團監控及維持管理層視為足夠的現金及現金等值水平，以支付本集團的經營並減低現金流波動的影響。

於二零零八年十二月三十一日，本集團之淨流動資產為港幣140,280,000元（二零零七年：港幣190,053,000元），流動比率（即流動資產除流動負債）約為1.75倍（二零零七年：1.79倍），而總流動資產則為港幣327,844,000元（二零零七年：港幣429,838,000元），足以應付本集團的未來營運及發展之資金需求。

下表詳列於結算日本集團金融負債按合約期之到期狀況：

	應要求 港幣千元	二零零八		合共 港幣千元
		一年以內 港幣千元	一至三年 港幣千元	
應付賬款及其他應付款項	162,657	—	—	162,657
就訴訟敗訴之撥備	—	—	—	—
應納稅金	2,180	—	—	2,180
有抵押銀行借款	—	22,727	—	22,727
	<u>164,837</u>	<u>22,727</u>	<u>—</u>	<u>187,564</u>

財務報表附註（續）

截至二零零八年十二月三十一日止年度

5. 財務風險管理（續）

流動資金風險管理（續）

	應要求 港幣千元	二零零七		合共 港幣千元
		一年以內 港幣千元	一至三年 港幣千元	
應付賬款及其他應付款項	195,623	—	—	195,623
就訴訟敗訴之撥備	38,000	—	—	38,000
應納稅金	6,162	—	—	6,162
有抵押銀行借款	—	—	—	—
	<u>239,785</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>239,785</u>

信貸風險

本集團之信貸風險詳情載於附註21。

證券價格風險

本集團之股本投資為於香港之上市股本證券。本集團之於損益賬按公允值處理之金融資產投資於結算日按公允值計量。因此，本集團須承擔股本證券價格風險。管理層以限定預算持有具風險之香港投資組合以管理此類風險。敏感度分析乃根據股本證券價格風險作出。

敏感度分析

下文所述之敏感度分析乃根據報告日期所承受之股本證券價格風險釐定。就敏感度分析而言，敏感度之比率因金融市場波動而於本年度增至15%。

倘上市股本價格上升／下跌15%（二零零七年：上升／下跌5%），截至二零零八年十二月三十一日止年度之溢利將增加／減少36,268港元（二零零七年：21,678港元），主要由於通過損益按公平值列賬之財務資產公平值變動所致。

財務報表附註（續）

截至二零零八年十二月三十一日止年度

5. 財務風險管理（續）

公允值

財務資產及財務負債之公允值釐定如下：

- i) 附帶標準條款及條件並於高度流通市場買賣之財務資產及財務負債之公允值，乃參考所報市場買入價釐定；及
- ii) 其他財務資產及財務負債之公允值，乃按照一般公認之訂價模式，採用現時觀察可得市場交易之價格進行之貼現現金流量分析釐定。

6. 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、酒店業務及物業投資。本集團乃以此等分部為基準呈報其首要分部資料。

主要業務如下：

纖維板業務	—	生產及銷售中密度纖維板
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

財務報表附註（續）

截至二零零八年十二月三十一日止年度

6. 業務及經營地區分部（續）

有關該等業務之分部資料呈列如下：

二零零八年

	纖維板業務 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	447,283	24,159	1,061	472,503
業績				
分部業績	14,030	3,330	32	17,392
利息收入				2,961
於損益賬按公允值處理之 金融資產的未變現虧損淨額				(192)
未分配企業開支				(1,728)
財務費用				(492)
除稅前溢利				17,941
所得稅開支				(826)
本年度溢利				17,115

財務報表附註（續）

截至二零零八年十二月三十一日止年度

6. 業務及經營地區分部（續）

資產負債表

	纖維板業務 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
資產				
分部資產	332,013	135,602	97,371	564,986
商譽	89,880			89,880
於損益賬按公允值處理之 金融資產				242
銀行結餘及現金				110,993
其他未分配企業資產				1,776
綜合資產總值				<u>767,877</u>
負債				
分部負債	98,377	7,256	348	105,981
其他未分配企業負債				81,583
綜合負債總值				<u>187,564</u>

其他資料

	纖維板業務 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	73,395	1,627	—	3	75,025
折舊及攤銷	9,991	7,569	—	518	18,078
投資物業之公允價值減少	—	—	39	—	39
待售物業之減值虧損	—	—	4,661	—	4,661

財務報表附註（續）

截至二零零八年十二月三十一日止年度

6. 業務及經營地區分部（續）

二零零七年

	纖維板業務 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>467,490</u>	<u>29,073</u>	<u>1,271</u>	<u>497,834</u>
業績				
分部業績	<u>103,168</u>	<u>8,282</u>	<u>(9,421)</u>	102,029
利息收入				5,643
於損益賬按公允值處理之 金融資產的未變現收益淨額				431
未分配企業開支				(10,477)
財務費用				<u>(3,429)</u>
除稅前溢利				94,197
所得稅開支				<u>(6,945)</u>
本年度溢利				<u>87,252</u>

財務報表附註（續）

截至二零零八年十二月三十一日止年度

6. 業務及經營地區分部（續）

資產負債表

	纖維板業務 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
資產				
分部資產	161,859	135,299	102,119	399,277
商譽	89,880			89,880
於損益賬按公允值處理之 金融資產				434
銀行結餘及現金				223,932
其他未分配企業資產				83,245
綜合資產總值				<u>796,768</u>
負債				
分部負債	106,828	8,119	1,661	116,608
其他未分配企業負債				123,177
綜合負債總值				<u>239,785</u>

其他資料

	纖維板業務 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	22,867	392	—	1,342	24,601
折舊及攤銷	7,665	8,020	—	517	16,202
投資物業之公允價值增加	—	2,190	—	—	2,190
待售物業之減值虧損	—	—	(12,890)	—	(12,890)
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>

財務報表附註（續）

截至二零零八年十二月三十一日止年度

6. 業務及經營地區分部（續）

經營地區分部（續）

本集團之纖維板業務以及酒店業務，均設於中華人民共和國（「中國」，不包括香港）。

物業投資及發展均設於中國及香港。

下表為本集團按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		對本年度溢利之貢獻	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
中國	471,942	497,033	16,835	101,619
香港	561	801	557	410
	<u>472,503</u>	<u>497,834</u>	<u>17,392</u>	<u>102,029</u>
利息收入			2,961	5,643
於損益賬按公允值處理之 金融資產的未變現 （虧損）／收益淨額			(192)	431
未分配企業開支			(1,728)	(10,477)
財務費用			(492)	(3,429)
			<u>17,941</u>	<u>94,197</u>
除稅前溢利			17,941	94,197
所得稅開支			(826)	(6,945)
			<u>17,115</u>	<u>87,252</u>

財務報表附註（續）

截至二零零八年十二月三十一日止年度

6. 業務及經營地區分部（續）

經營地區分部（續）

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	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
中國	689,405	497,764	75,022	23,259
香港	78,472	299,004	3	1,342
	<u>767,877</u>	<u>796,768</u>	<u>75,025</u>	<u>24,601</u>

7. 其他經營收入

其他經營收入包括以下項目：

	本集團	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
增值稅退還（註）	22,454	20,431
利息收入	2,961	5,643
滙兌收益	16,122	11,501
就訴訟敗訴之撥備撥回	10,260	—

註：截至二零零八年及二零零七年十二月三十一日止年度的增值稅退稅指集團其國內下屬公司就國家稅務總局發出的財稅[2006]102號所獲批准收取的增值稅退稅剩額。

財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

8. 財務費用

	本集團	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
於一年內償還之銀行借款利息	492	—
可換股票據之利息	—	3,429
	<u>492</u>	<u>3,429</u>

9. 稅項

	本集團	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
本期稅項支出包括		
本期稅項－中國企業所得稅撥備	1,804	6,945
過往年度中國企業所得稅撥備不足	1,568	—
過往年度香港以外地區(不包括中國)所得超額撥備撥回	(2,546)	—
	<u>826</u>	<u>6,945</u>

本集團截至二零零八年十二月三十一日止年度並無任何香港應課稅溢利，故並無提撥任何香港利得稅準備(二零零七年：無)。中國企業所得稅是根據中國相關法律及法規計算。適用中國企業所得稅率為25%(二零零七年：33%)。

位於其他司法權區的附屬公司所產生之稅項按相關司法權區通行之稅率計算。

本集團其中一間中國附屬公司現正享有稅務優惠期，根據中華人民共和國有關法規，由首個獲利年度起獲豁免兩年中國企業所得稅，其後三年則獲50%減免。

財務報表附註（續）

截至二零零七年十二月三十一日止年度

9. 稅項（續）

根據綜合收益表，本年度之稅收抵免可與除稅前虧損對賬，並載述如下：

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
除稅前溢利	<u>17,941</u>	<u>94,197</u>
稅項按有關國家的應課稅率計算	5,097	30,011
不可扣除開支之稅務影響	4,300	469
非應課稅收益之稅務影響	(5,871)	(1,588)
過往年度多計提所得撥回	(978)	—
未確認之可扣稅項目之稅務影響	(160)	(136)
授予中國附屬公司免稅之影響	(1,636)	(21,889)
本年度稅項虧損之稅務影響	<u>74</u>	<u>78</u>
本年度之稅務影響	<u>826</u>	<u>6,945</u>

鑑於本年及去年度本集團物業之重估虧損（2007：盈餘）並不構成稅務上之時間差異，因此並無就有關物業之估值虧損／盈餘確認遞延稅項。

財務報表附註（續）

截至二零零七年十二月三十一日止年度

10. 本年度溢利

	本集團	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
本年度溢利已扣除／（撥入）：		
土地使用權攤銷	531	319
物業、廠房及設備折舊	17,547	15,883
	<u>18,078</u>	<u>16,202</u>
攤銷及折舊總值		
	<u>18,078</u>	<u>16,202</u>
核數師酬金	1,100	1,100
員工成本（包括董事酬金及退休福利計劃供款）	40,021	39,377
於損益賬按公允值處理之金融資產的未變現虧損／（收益）淨額	192	(431)
出售物業、廠房及設備之收益	(22)	(7)
滙兌收益淨額	(16,122)	(11,501)
投資物業之總租金收入	(1,061)	(1,271)
減：		
年內有租金收入之投資物業之直接經營開支	67	154
年內並無租金收入之投資物業之直接經營開支	1,029	466
	<u>35</u>	<u>(651)</u>

財務報表附註（續）

截至二零零七年十二月三十一日止年度

11. 董事及員工酬金

a. 董事酬金

已付或應付七名（二零零七年：七名）董事各人之酬金如下：

二零零八年	袍金 港幣千元	薪金及 其他福利 港幣千元	按表現	退休福利 計劃供款 港幣千元	總計 港幣千元
			或酌情 發放花紅 港幣千元		
梁紹輝先生	—	1,244	68	41	1,353
甘洪忠先生	—	1,080	60	36	1,176
游廣武先生	—	927	50	23	1,000
王錦源先生	50	146	759	6	961
陳國偉先生	73	—	—	—	73
陳達成先生	73	—	—	—	73
鄧宏平先生	76	—	—	—	76

二零零七年	袍金 港幣千元	薪金及 其他福利 港幣千元	按表現	退休福利 計劃供款 港幣千元	總計 港幣千元
			或酌情 發放花紅 港幣千元		
梁紹輝先生	—	1,244	204	41	1,489
甘洪忠先生	—	1,080	180	36	1,296
游廣武先生	390	243	150	—	783
王錦源先生	50	122	609	—	781
陳國偉先生	70	—	—	—	70
陳達成先生	70	—	—	—	70
鄧宏平先生	70	—	—	—	70

於兩個年度內，並無董事放棄任何酬金。

財務報表附註（續）

截至二零零七年十二月三十一日止年度

11. 董事及員工酬金（續）

b. 僱員酬金

於本年度內，本集團六名薪金最高人士中，包括四名董事（二零零七年：四名董事），其酬金細節已於上文披露。其他兩名（二零零七年：兩名）薪金最高人士之酬金如下：

	本集團	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
薪金及其他福利	1,625	1,278
退休福利計劃供款	10	—
	<u>1,635</u>	<u>1,278</u>

該兩名（二零零七年：兩名）薪金最高人士各人之酬金總額均少於港幣1,000,000元。

12. 僱員退休計劃

本集團為香港永久僱員提供界定供款員工退休計劃。本退休計劃下之資產由獨立信託人管理，與本集團之資產分開持有。員工退休計劃之供款乃根據合資格僱員薪金之某個百分比計算，並已於收益表內扣除。今年該計劃之總供款為港幣136,442元（二零零七年：港幣113,110元），現已於收益表內扣除。前任員工在僱員退休計劃之供款於歸屬期前離職而被沒收之供款，可由本集團用以減低僱主供款。在本年度內，並無已動用之沒收供款。

於結算日，並無被沒收供款結餘，可用以減少來年之應付供款。

財務報表附註（續）

截至二零零七年十二月三十一日止年度

12. 僱員退休計劃（續）

自香港推行強制性公積金（「強積金」）以來，本集團亦於二零零一年十二月一日起參加了銀聯信託有限公司之認可強積金計劃，向所有員工提供強積金計劃。

本集團之供款乃根據強積金法例按薪金及酬勞之5%計算（各合資格員工之每月供款限於港幣20,000元之5%）。於本回顧年度，本集團向強積金計劃供款且已於收益表扣除之總額達港幣52,920元（二零零七年：港幣55,647元）。

13. 每股盈利

每股基本盈利乃根據本集團本年度溢利港幣17,115,000元（二零零七年：溢利港幣87,252,000元）及本年度已發行1,188,329,142普通股（二零零七年：加權平均數1,089,471,712股）計算。

由於本集團在二零零八年及二零零七年概無發生任何攤薄股份事項，故並無呈列每股攤薄盈利。

財務報表附註（續）

截至二零零七年十二月三十一日止年度

14. 投資物業

	於中國 持有之 中期租約 港幣千元	於香港 持有之 中期租約 港幣千元	總額 港幣千元
投資物業之公允值			
於二零零七年一月一日	900	36,500	37,400
本年出售	—	(29,500)	(29,500)
已於收益表確認之公允值增加／(減少)	(110)	2,300	2,190
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
於二零零七年十二月三十一日 及二零零八年一月一日	790	9,300	10,090
已於收益表確認之公允值減少	(39)	—	(39)
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
於二零零八年十二月三十一日	<u>751</u>	<u>9,300</u>	<u>10,051</u>

本集團所有根據經營租賃持有以賺取租金或作資本增值用途之物業權益均以公允值模式計量，並分類及入賬為投資物業。

投資物業於二零零八年十二月三十一日由獨立專業估值師協聯估值及拍賣行按其公開市值重新估值入賬。估值後所出現之重估虧損為港幣39,000元（二零零七年：盈餘為港幣2,190,000元）已撥入綜合收益表。

協聯估值及拍賣行為估值師學會會員，並擁有合適資格及有近期於相關地區估值類似物業之經驗。有關估值乃遵照國際估值準則及參考類似物業交易市價後釐定。

財務報表附註（續）

截至二零零七年十二月三十一日止年度

15. 物業、廠房及設備

二零零八年

	於中國以 中期契約 持有之 酒店物業 港幣千元	土地及 樓宇 港幣千元	在建工程 港幣千元	傢俬、 設備及 樓宇裝修 港幣千元	廠房 及機器 港幣千元	汽車 港幣千元	總額 港幣千元
本集團							
於二零零八年一月一日	128,000	20,036	4,198	18,399	159,001	3,815	333,449
滙兌調整	—	1,564	345	1,219	10,018	124	13,270
添置	—	22,857	9,536	444	3,620	430	36,887
重分類	—	—	(3,473)	—	3,473	—	—
出售及撇賬	—	—	—	(1,299)	(1,346)	—	(2,645)
	<u>128,000</u>	<u>44,457</u>	<u>10,606</u>	<u>18,763</u>	<u>174,766</u>	<u>4,369</u>	<u>380,961</u>
於二零零八年十二月三十一日	128,000	44,457	10,606	18,763	174,766	4,369	380,961
包括：							
成本	—	44,457	10,606	18,763	174,766	4,369	252,961
估值—二零零八年	128,000	—	—	—	—	—	128,000
	<u>128,000</u>	<u>44,457</u>	<u>10,606</u>	<u>18,763</u>	<u>174,766</u>	<u>4,369</u>	<u>380,961</u>
折舊							
於二零零八年一月一日	—	5,471	—	16,637	56,865	1,475	80,448
滙兌調整	—	359	—	1,214	3,667	47	5,287
年度折舊撥備	6,828	1,288	—	769	8,232	430	17,547
於出售及撇賬時撇銷	—	—	—	(1,299)	(1,344)	—	(2,643)
重估時撥回	(6,828)	—	—	—	—	—	(6,828)
	<u>—</u>	<u>7,118</u>	<u>—</u>	<u>17,321</u>	<u>67,420</u>	<u>1,952</u>	<u>93,811</u>
於二零零八年十二月三十一日	—	7,118	—	17,321	67,420	1,952	93,811
賬面淨值							
於二零零八年十二月三十一日	<u>128,000</u>	<u>37,339</u>	<u>10,606</u>	<u>1,442</u>	<u>107,346</u>	<u>2,417</u>	<u>287,150</u>

財務報表附註（續）

截至二零零七年十二月三十一日止年度

15. 物業、廠房及設備（續）

二零零七年

	於中國以 於中國以 中期契約 持有之 酒店物業 港幣千元	土地及 樓宇 港幣千元	在建工程 港幣千元	傢俬、 設備及 樓宇裝修 港幣千元	廠房 及機器 港幣千元	汽車 港幣千元	總額 港幣千元
本集團							
於二零零七年一月一日	148,000	18,204	—	17,063	130,202	3,189	316,658
滙兌調整	—	1,832	—	1,322	11,084	73	14,311
添置	—	—	4,198	370	17,730	2,303	24,601
出售及撇賬	—	—	—	(356)	(15)	(1,750)	(2,121)
重估降值	(20,000)	—	—	—	—	—	(20,000)
於二零零七年十二月三十一日	128,000	20,036	4,198	18,399	159,001	3,815	333,449
包括：							
成本	—	20,036	4,198	18,399	159,001	3,815	205,449
估值—二零零七年	128,000	—	—	—	—	—	128,000
	128,000	20,036	4,198	18,399	159,001	3,815	333,449
折舊							
於二零零七年一月一日	—	3,786	—	15,014	45,180	2,809	66,789
滙兌調整	—	820	—	1,338	5,180	50	7,388
年度折舊撥備	7,495	865	—	641	6,516	366	15,883
於出售及撇賬時撇銷	—	—	—	(356)	(11)	(1,750)	(2,117)
重估時撥回	(7,495)	—	—	—	—	—	(7,495)
於二零零七年十二月三十一日	—	5,471	—	16,637	56,865	1,475	80,448
賬面淨值							
於二零零七年十二月三十一日	128,000	14,565	4,198	1,762	102,136	2,340	253,001

財務報表附註（續）

截至二零零七年十二月三十一日止年度

15. 物業、廠房及設備（續）

位於中國之酒店物業，於二零零八年十二月三十一日，由獨立專業估值師協聯降價估值及拍賣行按其公開市價重新估值。是次估值產生估值增加港幣6,828,000元（二零零七年：降價港幣12,505,000元），並已直接貸記於酒店物業重估儲備。

倘並無重估酒店物業，則酒店物業將按歷史成本減折舊港幣61,164,000元（二零零七年：港幣64,610,000元）計入財務報表。

上述土地及樓宇之賬面淨值包括：

	本集團	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
於中國持有之中期租約	<u>37,339</u>	<u>14,565</u>

本集團正就賬面值港幣22,144,000元（二零零七年：無）的房屋建築物申領房產證。

16. 土地使用權

本集團於土地使用權之權益反映了營運租約之有關預付款項及其賬面淨值，有關權益如下：

	本集團	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
於一月一日	13,959	13,323
添置按成本	38,138	—
滙兌調整	1,386	955
本年攤銷	<u>(531)</u>	<u>(319)</u>
於十二月三十一日	<u>52,952</u>	<u>13,959</u>

財務報表附註（續）

截至二零零七年十二月三十一日止年度

16. 土地使用權（續）

	本集團	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
於中國持有之中期租約	14,478	13,959
於中國持有之長期租約	38,474	—
	<u>52,952</u>	<u>13,959</u>

本集團正就賬面值港幣38,474,000元（二零零七年：無）的預付租賃款申領土地使用權。

於二零零八年十二月三十一日，賬面淨值為港幣14,478,000元（二零零七年：無）的土地使用權已作為短期銀行借款港幣22,727,000元（二零零七年：無）的抵押（附註26）。

17. 商譽

	本集團 港幣千元
成本扣除攤銷	
於二零零七年一月一日及二零零七年十二月三十一日， 二零零八年一月一日及二零零八年十二月三十一日	97,484
減值損失	
於二零零七年一月一日及二零零七年十二月三十一日， 二零零八年一月一日及二零零八年十二月三十一日	<u>7,604</u>
賬面值	
於二零零八年十二月三十一日	<u>89,880</u>
於二零零七年十二月三十一日	<u>89,880</u>

商譽於每年將作出評估，無論是否出現降價因素。

財務報表附註（續）

截至二零零七年十二月三十一日止年度

17. 商譽（續）

商譽乃分配至本集團與生產及銷售中密度纖維板有關業務的現金產生單元（「現金產生單元」）。於二零零八年十二月三十一日集團委任獨立專業估值師協聯估值及拍賣行為上述商譽進行估值，以評估現金產生單位之使用價值。

評估降價

降價測試以賬面值與使用價值作出比較。計算使用價值時其主假設計有折現率，增長率及預期內銷售及成本價的變化。折現率設定為香港優惠利率，而增長率根據管理層經驗及預期釐定。增長率設定時不會超過現金產生單元相關經營地區的長期增長率。預期內銷售及成本價的變化乃根據管理層經驗，預期市場變化及最近期的財務預算預測。

由於計算現金產生單元的價值較賬面值高，因此，集團管理層決定，其商譽於二零零八年十二月三十一日並無減值。

18. 於附屬公司之投資

	本公司	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
非上市投資，按成本	1,096,607	1,096,607
減：減值虧損	(1,073,000)	(1,073,000)
	<u>23,607</u>	<u>23,607</u>

於二零零八年十二月三十一日本公司之主要附屬公司詳列於附註33。

財務報表附註（續）

截至二零零七年十二月三十一日止年度

19. 待售物業

本集團

待售物業乃列作可變現淨值。

20. 存貨

	本集團	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
纖維板		
原料	53,815	75,164
在製品	2,632	2,815
製成品	19,017	11,760
	<u>75,464</u>	<u>89,739</u>
食品、飲料及酒店供應品	1,795	1,705
	<u>77,259</u>	<u>91,444</u>

財務報表附註（續）

截至二零零七年十二月三十一日止年度

21. 應收賬款及其他應收款項

本集團

除新客戶通常須預先付款外，本集團與客戶的交易主要交易條款為信貸。本集團給予其貿易客戶平均90日信貸期。

本集團於結算日應收賬款及其他應收款項之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
0-60日	1,435	2,133
61-90日	315	542
91-120日	145	318
超過120日	530	1,421
	<hr/>	<hr/>
應收賬款	2,425	4,414
其他應收款項	49,876	17,904
	<hr/>	<hr/>
	52,301	22,318
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

於二零零八年十二月三十一日呈列於流動資產的其他應收款中包括以公允值列賬的應收收購債權約港幣35,235,000元，是為安排國內下屬公司撤銷訟訴一部份。

	本集團
	二零零八年 港幣千元
於一月一日	—
收購債權	90,909
年內已回收	(27,934)
用以撤銷訟訴而抵銷的撥備金額	(27,740)
	<hr/>
於十二月三十一日	35,235
	<hr/> <hr/>

本集團並無就該等結餘持有任何抵押品或其他改善信貸條件。

財務報表附註（續）

截至二零零七年十二月三十一日止年度

21. 應收賬款及其他應收款項（續）

未逾期或未減值的應收賬款及其他應收款項餘額的賬面值與其他近期不曾拖欠任何付款的債務人有關。

董事認為，應收賬款及其他應收款項之賬面值與其公允值相若。

22. 於損益賬按公允值處理之金融資產

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
本集團		
於香港上市股份	<u>242</u>	<u>434</u>
上市證券市值	<u>242</u>	<u>434</u>
披露而言之賬面值分析：		
流動	242	434
非流動	—	—
總計	<u>242</u>	<u>434</u>

財務報表附註（續）

截至二零零七年十二月三十一日止年度

23. 銀行結餘及現金

銀行結餘及現金包括本集團所持現金及原到期日為一個月或以下的短期銀行結餘。

銀行結餘乃按各自的香港及中國存款利率計息，而本集團銀行結餘的實際年利率在香港介乎0.38厘至0.90厘及在中國介乎0.36厘至0.72厘（二零零七年：在香港介乎2.5厘至5.9厘，在中國介乎0.36厘至0.72厘）。

銀行結餘及現金的賬面金額以下列貨幣為單位：

	本集團		本公司	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
港元	60,605	149,438	45,661	51,015
人民幣	50,048	74,203	—	—
美元	340	291	—	—
	<u>110,993</u>	<u>223,932</u>	<u>45,661</u>	<u>51,015</u>

財務報表附註（續）

截至二零零七年十二月三十一日止年度

24. 應付賬款及其他應付款項

本集團

本集團於結算日應付賬款之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
0-60日	9,926	19,572
61-90日	2,130	1,475
91-120日	199	212
超過120日	4,457	4,418
	<hr/>	<hr/>
應付賬款	16,712	25,677
其他應付款項	145,945	169,946
	<hr/>	<hr/>
	162,657	195,623
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

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。於二零零七及二零零八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約港幣3,908,000元，已重新分類為其他應付款並按要求時償還。

董事認為，應付賬款及其他應付款項之賬面值與其公允值相若。

財務報表附註（續）

截至二零零七年十二月三十一日止年度

25. 就訴訟敗訴之撥備

	港幣千元
於二零零八年一月一日	38,000
應用於撤銷訴訟安排金額	(22,740)
多計提撥備撥回至損益表	<u>(10,260)</u>
於二零零八年十二月三十一日	<u><u>—</u></u>

註： 集團購買債權作為國內下屬公司安排撤銷法律訴訟涉及金額。

購買債權及訴訟撤銷的詳細資料請查看於二零零八年八月十五日之本公司公告及於二零零八年九月五日之本公司通函。

26. 有抵押銀行借款

	本集團	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
於一年內償還的有抵押銀行借款	<u><u>22,727</u></u>	<u><u>—</u></u>

有抵押銀行借款以土地使用權作為抵押並按固定年利率7.84%（二零零七年：無）計息。

財務報表附註（續）

截至二零零七年十二月三十一日止年度

27. 股本

	股份數目		面值	
	二零零八年	二零零七年	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
每股面值港幣0.10元之普通股				
法定股本：				
年初及年終	3,000,000,000	3,000,000,000	300,000	300,000
發行及繳足股本：				
年初結餘	1,188,329,142	914,995,817	118,833	91,500
年初兌換可換股票據 而發行新股	—	273,333,325	—	27,333
年終結餘	1,188,329,142	1,188,329,142	118,833	118,833

所發行股份與本公司當時的股份在所有方面享有同等權益。

財務報表附註（續）

截至二零零七年十二月三十一日止年度

28. 購股權計劃

本公司於二零零三年五月二十日採納購股權計劃（「該計劃」）。於本年度內並無按該計劃授出、行使及失效的購股權。於二零零七年及二零零八年十二月三十一日，概無根據該計劃仍未行使之購股權。

該計劃旨在讓本公司可透過靈活之方式，給予參與者獎勵、報償、酬報、補償及／或利益。根據該計劃，本公司之董事會可授予合資格僱員（包括董事）以及本公司及其附屬公司之業務聯繫人購股權，以根據該計劃之條款認購本公司之普通股。

根據該計劃可能授出之購股權所涉及之股份總數，不得在未經本公司股東事先批准情況下，超過本公司於批准該計劃當日之已發行股份10%。

任何一名參與者之最多配額，為於任何十二個月期間，因行使根據該計劃及本公司任何其他購股權計劃授予該參與者之購股權（包括已行使及未行使購股權）而已發行及將予發行之本公司普通股總數，不得超過本公司已發行普通股總數之1%。

該計劃由採納日期起計，為期十年，並將於二零一三年五月二十日屆滿。自採納該計劃以來，並未曾授出購股權。因此，於兩年度間，就授出購股權而言收益表並無確認任何費用。

財務報表附註（續）

截至二零零七年十二月三十一日止年度

29. 或然負債

- 甲. 於二零零四年二月廿七日，中國興業之下屬公司南海佳順木業有限公司（「佳順」）接獲中國廣東省佛山市人民法院（「法院」）發出之傳票，該傳票由一建築商提出（「申索人」）涉及關於一筆達人民幣1,621,109元建設工程合同款（相等於約港幣1,842,169元）連同應計利息之建設施工合同提出訴訟（「申索」）。

上述申索的法律程序，法院於二零零四年三月七日中止處理及於二零零九年一月七日恢復。

佳順於二零零九年二月三日接獲法院對有關申索的判決書，據此，法院裁定佳順須向申索人償還總額分人民幣1,621,109元（相等於港幣1,842,169元）建設工程合同款連同累計利息，約合共人民幣1,668,593元（相等於港幣1,896,128元）。在接獲有關判決後，佳順已即時委聘中國律師研究該等事宜，並於二零零九年二月十七日向法院就判決書提出上訴。

根據上述申索委聘的中國律師提供的法律意見，加上佳順及中國律師掌握的資料及進行的調查顯示：i) 佳順從未跟申索人簽訂或批准任何指控建設工程合同；ii) 佳順從未驗收相關的工程結算單。同時認為，申索人未能向佳順提出任何關於已為佳順進行建設施工工程的有效申索的理據。

根據中國律師的法律意見，董事認為申索人不能向佳順提出任何有效申索的理據，並相信集團能成功就該申索抗辯。因此，本集團已提出抗辯。因此董事會將不會就聲稱申索的訴訟虧損作任何撥備。現時，董事會預計有關申索不會對本集團的業務及財務狀況有任何重大不利的影響。

財務報表附註（續）

截至二零零七年十二月三十一日止年度

29. 或然負債（續）

乙. 中興就收購 Can Manage 全部已發行股本有最高或然代價港幣 48,000,000 元。在 Can Manage 及其附屬公司即佳順之綜合純利達到截至二零零二年十二月三十一日止年度港幣 70,000,000 元及截至二零零三年十二月三十一日止年度港幣 80,000,000 元時，該款額（其中包括）即須支付。

然而，由於根據供電協定供應電力與蒸氣之電廠暫停運作，以及日期為二零零三年八月十九日之法院法令，就深圳發展銀行佛山分行之一項聲稱申索凍結佳順之資產，故佳順由二零零三年八月十七日至二零零三年十月十日止期間暫停運作。此外，生產設施與暫停運作前有重大轉變。鑒於上述各事項，加上 Can Manage 及佳順截止二零零三年十二月三十一日止年度之綜合淨利潤未能達到港幣 80,000,000 元，董事認為集團無責任支付任何或然代價款額。

然而，由於直至報告日仍無法與賣家取得聯絡，董事決定反映該款項為或然負債。

30. 營運租約安排

本集團為承租人

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
年內根據營運租約支付之最低租金：		
物業	<u>38,793</u>	<u>649</u>

財務報表附註（續）

截至二零零七年十二月三十一日止年度

30. 營運租約安排（續）

本集團為承租人（續）

於結算日，本集團擁有根據不可撤銷營運租約之所租物業、廠房及機器之未償還承擔，其到期日如下：

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
於一年內	4,458	649
於第二年至第五年（包括首尾兩年）	13,684	—
五年以上	20,651	—
	<u>38,793</u>	<u>649</u>

營運租金指本集團就其辦公室物業以及廠房及機器之應付租金。租約已洽商為平均年期三至四年。

本集團為出租人

本集團於年內已賺得物業租金收入約為港幣1,061,000元（二零零七年：港幣1,271,000元）。所持全部物業於未來一年均已有訂約之租戶。

於結算日，本集團已與租戶訂約之未來最低租金如下：

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
於一年內	1,152	406
於第二年至第五年（包括首尾兩年）	599	—
	<u>1,751</u>	<u>406</u>

財務報表附註（續）

截至二零零七年十二月三十一日止年度

31. 承擔

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
購入物業,廠房及設備的承擔	3,698	4,476
環保工程改革項目之資本承擔	409	—
酒店設備改革項目之資本承擔	1,601	—
	<u>5,708</u>	<u>4,476</u>

32. 關連交易

主要管理人員的薪酬

董事及其他主要管理人員於年度內的薪酬如下：

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
短期僱員福利	6,010	5,550
退休僱員福利	115	77
	<u>6,125</u>	<u>5,627</u>

董事及其他主要管理人員的薪酬由薪酬委員會參考個別人士的表現及市場趨勢後釐定或建議。

財務報表附註（續）

截至二零零七年十二月三十一日止年度

33. 主要附屬公司

本公司之主要附屬公司於二零零八年十二月三十一日之詳情如下：

附屬公司名稱	註冊成立或 註冊／營運地點	已發行及 繳足普通股 股本／註冊 資本之面值	持有 百分比 %	主要業務
<i>直接附屬公司</i>				
中國興業股份有限公司	香港	港幣1,000元	100	投資控股
<i>間接附屬公司</i>				
雅南發展有限公司	香港	港幣2元	100	物業買賣
柏美發展有限公司	香港	港幣2元	100	物業買賣
保得發展有限公司	香港	港幣2元	100	物業買賣
勝祥發展有限公司	香港	港幣2元	100	物業買賣
祥南投資有限公司	香港	港幣2元	100	物業買賣
華盟實業有限公司	香港	港幣2元	100	物業買賣
中國工業發展有限公司	香港	港幣2元	100	投資控股
Cyro Holdings Limited	英屬處女島／香港	1美元	100	投資控股
傑泰發展有限公司	香港	港幣2元	100	物業買賣
建和物業有限公司	香港	港幣2元	100	物業發展
桂林觀光酒店 有限公司 (附註)	中國	人民幣 14,500,000元	100	酒店經營

財務報表附註（續）

截至二零零七年十二月三十一日止年度

33. 主要附屬公司（續）

附屬公司名稱	註冊成立或 註冊／營運地點	已發行及 繳足普通股 股本／註冊 資本之面值	持有 百分比 %	主要業務
<i>間接附屬公司（續）</i>				
南海亨達木業 有限公司（附註）	中國	人民幣 40,789,076元	100	製造和買賣 膠合板
Jofra Company Limited	香港	港幣1,000元	100	投資控股
佛山市南海佳順木業 有限公司（附註）	中國	人民幣 39,800,000元	100	製造和買賣 中等密度 纖維板
佛山市南海康盛木業 有限公司（附註）	中國	港幣 81,000,000元	100	製造和買賣 中等密度 纖維板
嘉運（香港）貿易 有限公司	香港	港幣 4,000,000元	100	鋼材或其他 材料之貿易

財務報表附註（續）

截至二零零七年十二月三十一日止年度

33. 主要附屬公司（續）

附屬公司名稱	註冊成立或 註冊／營運地點	已發行及 繳足普通股 股本／註冊 資本之面值	持有 百分比 %	主要業務
隆美投資有限公司	香港	港幣2元	100	物業買賣
恩華發展有限公司	香港	港幣2元	100	物業買賣
都市發展有限公司	香港	港幣2元	100	物業買賣
益兆發展有限公司	香港	港幣2元	100	物業買賣
裕凱發展有限公司	香港	港幣2元	100	物業買賣
潤光投資有限公司	香港	港幣2元	100	物業買賣
華思發展有限公司	香港	港幣2元	100	物業買賣
正南投資有限公司	香港	港幣2元	100	物業買賣
宇駿發展有限公司	香港	港幣2元	100	物業買賣

附註：此為外商獨資企業。

各附屬公司概無任何於結算日或年內任何時間仍未償還之債務證券。

上表所列者乃董事認為對本集團之業績或資產有重要影響之本公司附屬公司。董事認為詳列其他附屬公司之資料將導致篇幅過於冗長。

五年財務概要

	截至十二月三十一日止年度				
	二零零四年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
業績					
營業額	<u>375,602</u>	<u>339,865</u>	<u>430,016</u>	<u>497,834</u>	<u>472,503</u>
本年度股東應佔 溢利／(虧損)	<u>(48,867)</u>	<u>10,869</u>	<u>70,940</u>	<u>87,252</u>	<u>17,115</u>
每股盈利／(虧損)					
基本	<u>(港幣5.34仙)</u>	<u>港幣1.19仙</u>	<u>港幣7.75仙</u>	<u>港幣8.01仙</u>	<u>港幣1.44仙</u>
攤薄	<u>不適用</u>	<u>港幣1.16仙</u>	<u>港幣4.81仙</u>	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>
截至十二月三十一日止年度					
	二零零四年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
資產及負債					
資產總值	<u>640,897</u>	<u>678,111</u>	<u>764,171</u>	<u>796,768</u>	<u>767,877</u>
負債總值	<u>(300,824)</u>	<u>(332,879)</u>	<u>(357,639)</u>	<u>(239,785)</u>	<u>(187,564)</u>
股東資金	<u>340,073</u>	<u>345,232</u>	<u>406,532</u>	<u>556,983</u>	<u>580,313</u>

主要物業資料

於二零零八年十二月三十一日，本集團持有之主要物業資料詳述如下：

名稱／地點	實際持有 百分比	租賃類別	類型	完成時之 總建築面積 (平方米)	進展情況	預期 完成年份
<i>酒店物業</i>						
中國廣西省 桂林市灑江路20號 桂林觀光酒店	100	中期	酒店	21,708	現有	不適用
<i>投資物業</i>						
香港九龍新蒲崗 三祝街15-17號 啟業工廠大廈 地下部份A單位	100	中期	工業	459	現有	不適用
中國 廣東省 汕頭經濟特區 金砂東路與 華山路交界 國際商業大廈D座 702、703及704室	100	中期	住宅	291	現有	不適用

主要物業資料

於二零零八年十二月三十一日，本集團持有之主要物業資料詳述如下：

名稱／地點	實際持有 百分比	租賃類別	類型	完成時之 總建築面積 (平方米)	進展情況	預期 完成年份
待售物業						
中國 汕頭經濟特區 金砂東路與 華山路交界 國際商業大廈A座 5-7、9、12-14、 17-22樓及B及C座 之部份商場面積	100	中期	商業／ 住宅	13,323	現有	不適用
中國 惠州市 河南岸 斑樟湖 國商大廈 B座10樓及 A座6、8、11、15、 17及25樓	100	長期	商業／ 寫字樓	4,289	現有	不適用