



中國興業控股有限公司

China Investments Holdings Limited

二零零九年 中期報告

(在百慕達註冊成立之有限公司)
(股票代號：132)



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 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 金鐘匯中心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
網址	http://chinainvestments.quamir.com

業績

截至二零零九年六月三十日止六個月，本集團營業額為港幣149,304,000元，較去年同期減少30.6%，經營虧損港幣58,224,000元。其中物業及設備重估減值虧損港幣46,945,000元。

業務回顧 板材業務

受全球金融危機影響，傢俱出口需求銳減，中纖板銷售疲弱。截至二零零九年六月三十日，中密度纖維板的總銷售量為109,975立方米，總銷售額為港幣139,841,000元，較去年同期分別減少27.9%及31.2%。二零零九年上半年板材業務錄得虧損港幣33,360,000元，錄得經營虧損的主要原因有三：一是因董事會認為膠合板市場長期萎縮，決議不再啟動膠合板生產業務，加上在金融海嘯的沖擊下，經濟急劇惡化。為了提高業務效益，集團對經營生產進行合理調整，將低效益的生產設備進行清理報廢及降值，因此期內對生產設備重估減值港幣30,785,000元；二是增值稅退稅優惠屆滿，增值稅退稅收入由港幣11,258,000元減少至港幣359,000元；三是由於市場疲弱，第一季度開工率嚴重不足，導致首季虧損嚴重。通過降低成本，提高產品質量以及技術、設備的更新改造，第二季度扭虧為盈，盈利呈逐月遞增之勢。上半年，因應全球對環保產品的要求，我司已取得加州CARB認證，有資格生產中纖板全部規格的CARB認證板，為開辟海外市場掃清障礙。

截至本中期公佈日期，有關本集團一間已終止營運的全資附屬公司佛山市南海亨達木業有限公司（「亨達」）分別於二零零九年四月二十三日及二零零九年七月十四日收到由廣東省佛山市南海區人民法院發出的「查封、扣押財產清單」，查封亨達生產膠合板的機械設備約淨值人民幣4,472,000元（約為港幣5,076,000元），而董事認為有關機械設備對集團業務並無影響，相關的應付帳項已計入已列示的財務報表內。

酒店業務

酒店業務不但受到全球金融海嘯的沖擊，全球爆發的H1N1流感，使境外客源大幅減少。酒店管理層及時調整銷售策略，大力開拓國內客源，使上半年境內客源增幅比去年同期增加96%。但是，由於觀光酒店主要以境外客源為主，雖然境內客源增加快速，但仍無法彌補境外客源的下降，致使上半年平均入住率比去年同期減少11.7%。由於客源結構的調整及桂林旅遊市場競爭激烈，使得二零零九年上半年的平均房價與去年同期相比下降21.2%。上述兩大主要原因導致酒店業務錄得經營虧損港幣4,093,000元。

物業投資

本集團上半年整體租金收入為港幣589,000元，較去年同期增加15.3%。上半年物業出租率38.7%，比去年提高4.8%。

財務狀況

截至二零零九年六月三十日止，本集團之總資產為港幣676,923,000元（二零零八年十二月三十一日：港幣767,877,000元），銀行貸款為港幣5,675,000元（二零零八年十二月三十一日：港幣22,727,000元），資產淨值為港幣512,785,000元（二零零八年十二月三十一日：港幣580,313,000元），資產負債比率（即借貸除總資產）為0.8%（二零零八年十二月三十一日：2.96%），每股淨資產值為港幣43.2仙（二零零八年十二月三十一日：港幣48.83仙）。

本集團之淨流動資產為港幣113,543,000元（二零零八年十二月三十一日：港幣140,280,000元），流動比率（即流動資產除流動負債）約為1.69倍（二零零八年十二月三十一日：1.75倍），而銀行存款及現金則為港幣113,806,000元（二零零八年十二月三十一日：港幣110,993,000元），足以應付本集團的未來營運及發展之資金需求。

資產抵押

本集團的土地使用權用作抵押為數約港幣5,675,000元（二零零八年：港幣22,727,000元）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。因此，本集團現沒有任何為外匯風險作出對沖的需要。

展望

展望下半年，世界經濟逐步恢復穩定，中國擴大內需的措施漸見成效，均對本集團中纖板製造業及酒店業務有正面影響。於本報告結算日期後，本集團初步成功開拓海外板材市場，酒店全面翻新改造工程亦預計將於明年三月前完成，為未來業務發展打下良好基礎。但是，全球經濟是否完全走出低谷仍存在不確定性，中纖板製造行業仍處於困難的時期。此外，由於環保意識增強，世界及國內對生產過程及產品的環保要求日益嚴格，因而有可能導致生產成本上升。但另一方面，中纖板業務可藉着提倡綠色生產及推出環保產品以增強市場競爭力。因此，本集團對未來業務表現持審慎樂觀。

董事於股份之權益

於二零零九年六月三十日，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	估二零零九年 六月三十日 已發行股本之	
				百分比
王錦源	2,800,000	實益擁有人		0.24%

除上述所披露者外，於二零零九年六月三十日，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。

主要股東

於二零零九年六月三十日，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	於二零零九年
				六月三十日 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%
南景灣投資有限公司	121,864,487	3	實益擁有人	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股股份由南景灣投資有限公司持有。而崔國堅先生及蒲劍清先生相等地全資擁有該公司。
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，於二零零九年六月三十日，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。

董事有關的資料披露

根據上市條例13.51 B(1)，本公司董事之變更及更新資料如下：

1. 游廣武先生與本公司之服務協議書為期三年至二零一一年一月三十一日，期內年薪港幣1,244,000元及酌情可分配獎金。
2. 蘇文釗先生之年薪為港幣1,080,000元及酌情可分配獎金。
3. 陳達成先生之服務年期為期兩年至二零一零年九月二十一日，其董事袍金為每年人民幣70,000元。
4. 鄧宏平先生之服務年期為期兩年至二零一零年四月五日，其董事袍金為每年人民幣70,000元。

中期股息

董事會議決不派發截至二零零九年六月三十日止六個月之中期股息(二零零八年：無)。

購入、出售或贖回本公司之上市股份

期內，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。

員工

本集團員工總數約為983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。

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證券上市規則附錄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，並於截至二零零九年六月三十日止六個月內一直遵守該守則的所有守則條文。

董事進行證券交易守則

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。經明確查詢後，全體董事已確認彼等於截至二零零九年六月三十日止六個月內一直遵守標準守則所載的規定。

審核委員會

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，包括審閱截至二零零九年六月三十日止六個月的未經審核中期業績。

承董事會命

主席

游廣武

香港，二零零九年九月十日

簡明綜合收益表

截至二零零九年六月三十日止六個月

		截至六月三十日止六個月	
		二零零九年	二零零八年
		港幣千元	港幣千元
	附註	(未經審核)	(未經審核)
營業額	4	149,304	215,153
銷售及服務成本		<u>(136,612)</u>	<u>(196,703)</u>
毛利		12,692	18,450
其他經營收入	5	2,148	29,048
銷售及分銷開支		(277)	(273)
行政開支		(26,512)	(23,121)
投資物業之公允值增加／(減少)		1,250	(39)
物業、廠房及設備減值虧損		(30,785)	—
待售物業減值虧損		(17,410)	(4,661)
財務費用		<u>(549)</u>	<u>—</u>
除稅前(虧損)／溢利		(59,443)	19,404
所得稅備抵／(開支)	6	<u>1,219</u>	<u>(2,588)</u>
本期(虧損)／溢利	7	<u>(58,224)</u>	<u>16,816</u>
其他綜合(開支)／收益：			
換算海外業務時產生之外匯差額		(60)	(303)
酒店物業重估(虧損)／盈餘		<u>(9,244)</u>	<u>3,368</u>
本期其他綜合性(開支)／收益		<u>(9,304)</u>	<u>3,065</u>
綜合(開支)／收益總額		<u><u>(67,528)</u></u>	<u><u>19,881</u></u>
每股(虧損)／盈利	9		
基本		<u>(港幣4.90仙)</u>	<u>港幣1.42仙</u>
攤薄		<u>不適用</u>	<u>不適用</u>

簡明綜合資產負債表

於二零零九年六月三十日止

		二零零九年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零零八年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
非流動資產			
投資物業	10	11,301	10,051
物業、廠房及設備	10	244,839	287,150
土地使用權	11	53,222	52,952
商譽	12	89,880	89,880
		<u>399,242</u>	<u>440,033</u>
流動資產			
待售物業		69,639	87,049
存貨		63,127	77,259
應收賬款及其他應收款項	13	30,148	52,301
按公允值列賬及於損益賬處理 之金融資產		961	242
銀行結餘及現金		113,806	110,993
		<u>277,681</u>	<u>327,844</u>
流動負債			
應付賬款及其他應付款項	14	158,160	162,657
應納稅金		303	2,180
有抵押銀行借款	15	5,675	22,727
		<u>164,138</u>	<u>187,564</u>
流動資產淨額		<u>113,543</u>	<u>140,280</u>
		<u>512,785</u>	<u>580,313</u>
股本及儲備			
股本	16	118,833	118,833
儲備		393,952	461,480
		<u>512,785</u>	<u>580,313</u>

簡明綜合權益變動表

截至二零零九年六月三十日止六個月

	股本	股份溢價	盈餘公積	酒店物業		累積虧損	總計
				重估儲備	匯兌儲備		
	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
於二零零八年一月一日	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							
外匯差額	-	-	-	-	(613)	-	(613)
本年度溢利	-	-	-	-	-	17,115	17,115
於二零零八年十二月三十一日							
及二零零九年一月一日	118,833	484,159	21,161	66,837	(54,734)	(55,943)	580,313
酒店物業重估虧損	-	-	-	(9,244)	-	-	(9,244)
酒店物業重估儲備撥回	-	-	-	(1,857)	-	1,857	-
換算海外業務時產生之							
外匯差額	-	-	-	-	(60)	-	(60)
本年期虧損	-	-	-	-	-	(58,224)	(58,224)
於二零零九年六月三十日	118,833	484,159	21,161	55,736	(54,794)	(112,310)	512,785

簡明綜合現金流量表

截至二零零九年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零零九年 港幣千元 (未經審核)	二零零八年 港幣千元 (未經審核)
經營活動現金流入淨額	28,377	6,857
投資活動產生之現金流出淨額	(8,455)	(6,316)
融資活動產生之現金流出淨額	(17,052)	—
	<hr/>	<hr/>
現金及現金等值項目增加	2,870	541
於期初之現金及現金等值項目	110,993	223,932
匯率轉變之影響	(57)	7,482
	<hr/>	<hr/>
於期終之現金及現金等值 項目表示為現金及銀行結餘	<u>113,806</u>	<u>231,955</u>

簡明財務報表附註

截至二零零九年六月三十日止六個月

1. 編制基準

本中期簡明綜合財務報告乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄16的適用披露規定以及香港會計師公會頒佈之香港會計準則第34號「中期財務報告」而編製。

此中期簡明綜合財務報告是未經審核的，但經本公司的審核委員會及會計師審閱。

2. 主要會計政策

除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，本中期簡明財務報告是按歷史成本為編製基礎。

此中期簡明綜合財務報表不包括所有要求在年度報告中披露的財務資訊，同時本中期簡明綜合財務報表應與本集團二零零八年十二月三十一日的年報一併閱讀。

編製本中期簡明綜合財務報表所採用之會計政策與截至二零零八年十二月三十一日止年度之年度財務報表所採用相符。惟本集團已首次採納下列由香港會計師公會頒佈之新訂及修訂香港財務報告準則(「新訂香港財務報告準則」)(包括個別香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋)，該等準則與本集團之財務報表有關，並自二零零九年一月一日開始之年度期間生效：

香港會計準則第1號(修訂)	財務報表之呈列
香港會計準則第23號(修訂)	借貸成本
香港會計準則第32號及1號(修訂)	可贖回金融工具及清盤產生的承擔
香港財務報告準則第1號及 香港會計準則第27號(修訂)	附屬公司、共同控制實體或聯營公司 之投資成本
香港財務報告準則第2號(修訂)	股份支付—歸屬條件及取消
香港財務報告準則第7號(修訂)	金融工具：披露—有關財務工具披露之 改進
香港財務報告準則第8號	經營分部
香港(國際財務報告詮釋委員會) —詮釋第9號及香港會計準則 第39號	重估嵌入式衍生工具
香港(國際財務報告詮釋委員會) —詮釋第13號	客戶忠誠度計劃
香港(國際財務報告詮釋委員會) —詮釋第15號	房產建造協議
香港(國際財務報告詮釋委員會) —詮釋第16號	海外業務投資淨額對沖

2. 主要會計政策—續

除下文註明者外，採納該等新香港財務報告準則對本期間及過往期間之業績及財務狀況之編製及呈列並無影響。

香港會計準則1(修訂)「財務報表的呈列」

該準則區分了所有者和非所有者的權益變動。權益變動表只包含所有者的交易明細，而其他的非所有者的權益變動將會在另一行中單獨列示。此外，該準則引入了綜合收益表，該報表包括所有確認為損益的收入和支出項目，列報在單一報表或兩張關聯的報表中。本集團採用在一張報表中列報的方式。

本中期財務報告已採納綜合全面收益表及綜合權益變動表之新格式，相關金額亦已重列以符合新呈報方式。在收益表增列「其他綜合收益」項目和「綜合收益總額」項目。呈報方式之變動對任何呈報期間之呈報損益、總收益與開支或資產淨值並無影響。

香港財務報告準則第8號經營分部

準則要求對集團的經營分部情況進行披露，取代之前按業務分部和地區分部報告的規定。採用該準則對本集團的財務狀況及經營業績無重大影響。本集團認為採用經營分部與之前香港會計準則第14號分部報告中對業務分部的界定一致。

本集團並未提前採用以下頒佈但尚未生效之新準則及詮釋。本公司董事預計，採用該等準則或詮釋對本集團業績及財務狀況並無重大影響。

香港財務報告準則(修訂)	二零零八年五月香港財務報告(修訂本) 準則之改進 ¹
香港財務報告準則(修訂)	二零零九年四月香港財務報告(修訂本) 準則之改進 ²
香港會計準則第27號(修訂)	綜合及獨立財務報表 ³
香港會計準則第39號(修訂)	合資格對沖項目 ³
香港財務報告準則第1號(修訂)	首次採納香港財務報告準則 ³
香港財務報告準則第3號(修訂)	業務合併 ³
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第9號及香港會計準則第39號(修訂)	嵌入式衍生工具 ⁴
香港(國際財務報告詮釋委員會)— 詮釋第17號	向擁有人分派非現金資產 ⁵
香港(國際財務報告詮釋委員會)— 詮釋第18號	來自客戶之資產轉讓 ⁵

¹ 香港財務報告準則第5號(修訂本)，於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效。

² 於二零零九年七月一日及二零一零年一月一日(視適用情況而定)或之後開始之年度期間生效。

³ 於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效。

⁴ 於截至二零零九年六月三十日或之後止年度期間生效。

⁵ 適用於二零零九年七月一日或之後來自客戶之資產轉讓。

3. 財務風險管理

本集團財務風險管理目標及政策的各方面與截至二零零八年十二月三十一日止年度的年度財務報表所披露者一致。

4. 分部報告

	截至六月三十日止六個月			
	二零零九年		二零零八年	
	營業額 港幣千元 (未經審核)	分部業績 港幣千元 (未經審核)	營業額 港幣千元 (未經審核)	分部業績 港幣千元 (未經審核)
業務分部：				
板材業務	139,841	(33,360)	203,229	18,247
酒店業務	8,874	(4,093)	11,413	5,012
物業投資	589	1,570	511	310
	<u>149,304</u>	<u>(35,883)</u>	<u>215,153</u>	<u>23,569</u>
利息收入		350		1,653
未分配其他收入		—		4,954
持有按公允值列賬及 於損益賬處理的 金融資產之未變現 收益／(虧損)		719		(25)
未分配企業開支		(24,080)		(10,747)
財務費用		(549)		—
稅前(虧損)／溢利		(59,443)		19,404
所得稅備抵／(開支)		1,219		(2,588)
本期(虧損)／溢利		<u>(58,224)</u>		<u>16,816</u>

4. 分部報告—續

	截至六月三十日止六個月			
	二零零九年		二零零八年	
	營業額 港幣千元 (未經審核)	分部業績 港幣千元 (未經審核)	營業額 港幣千元 (未經審核)	分部業績 港幣千元 (未經審核)
地區分部：				
中華人民共和國，				
香港除外	148,998	(37,536)	214,893	23,340
香港	306	1,653	260	229
	<u>149,304</u>	<u>(35,883)</u>	<u>215,153</u>	23,569
利息收入		350		1,653
未分配其他收入		—		4,954
持有按公允值列賬及 於損益賬處理的 金融資產之未變現 收益／(虧損)		719		(25)
未分配企業開支		(24,080)		(10,747)
財務費用		(549)		—
		<u>(59,443)</u>		<u>19,404</u>
稅前(虧損)／溢利		(59,443)		19,404
所得稅備抵／(開支)		1,219		(2,588)
		<u>(58,224)</u>		<u>16,816</u>
本期(虧損)／溢利		(58,224)		16,816

5. 其他經營收入

其他經營收入包括以下項目：

	截至六月三十日止六個月	
	二零零九年 港幣千元 (未經審核)	二零零八年 港幣千元 (未經審核)
增值稅退還	359	11,258
利息收入	350	1,653
匯兌收益	—	16,116
持有按公允值列賬及於損益賬處理 之金融資產的未變現收益	719	—
環保工程政府補貼款	681	—

6. 稅項

	截至六月三十日止六個月	
	二零零九年 港幣千元 (未經審核)	二零零八年 港幣千元 (未經審核)
本期稅項支出包括：		
本期稅項－中國企業所得稅撥備	—	906
過往年度中國企業所得稅 (超額撥備)／撥備不足	(1,219)	1,682
	<u>(1,219)</u>	<u>2,588</u>

本公司及其在香港的附屬公司於兩段期間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。

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。

6. 稅項—續

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。

根據簡明綜合收益表，期內稅項抵免可與除稅前虧損對賬，並載述如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零零九年	二零零八年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
除稅前(虧損)/溢利	<u>(59,443)</u>	<u>19,404</u>
稅項按有關國家的應課稅率計算	(11,868)	4,849
不可扣除開支之稅務影響	10,931	1,508
非應課稅收益之稅務影響	(1,194)	(1,742)
未確認之可扣稅項目之稅務影響	(48)	(44)
授予中國附屬公司免稅之影響	—	(3,665)
過往年度中國企業所得稅 (超額撥備)/撥備不足	(1,219)	1,682
本年度稅項虧損之稅務影響	<u>2,179</u>	<u>—</u>
期內所得稅	<u>(1,219)</u>	<u>2,588</u>

鑑於本期及去年同期本集團物業之重估虧損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。

7. 本期(虧損)/溢利

本期(虧損)/溢利已扣除/(撥入):

	截至六月三十日止六個月	
	二零零九年 港幣千元 (未經審核)	二零零八年 港幣千元 (未經審核)
員工成本	18,999	17,216
退休福利計劃供款	1,653	2,097
物業、廠房及設備折舊	9,822	8,430
土地使用權攤銷	763	172
持有按公允值列賬及於損益賬處理 之金融資產的未變現(收益)/虧損淨額	(719)	25
待售物業減值虧損	17,410	4,661
物業、廠房及設備減值虧損	30,785	—
投資物業之公允值(增加)/減少	(1,250)	39

8. 股息

董事會議決不派發截至二零零九年六月三十日止六個月之中期股息(二零零八年：無)。

9. 每股(虧損)/盈利

每股基本(虧損)/盈利乃根據本集團本期間虧損港幣58,224,000元(二零零八年六月三十日六個月止：溢利港幣16,816,000元)及本期間已發行1,188,329,142普通股(二零零八年六月三十日：1,188,329,142普通股)計算。

由於期內並無發生任何攤薄股份事項，故並無呈列每股攤薄虧損。

10. 投資物業與物業、廠房及設備的變動

本集團之酒店物業及投資物業經獨立專業估值師協聯估值及拍賣行有限公司審閱及認可以二零零九年六月三十日之公開市值基準進行重估。投資物業估值後出現之重估升值為港幣1,250,000元(二零零八年六月三十日六個月止：降值港幣39,000元)，已於簡明綜合收益表中記入。

於二零零九年六月三十日，本集團之酒店物業之賬面值為重估值，並已計提折舊。該酒店物業的重估虧損為港幣9,244,000元，將直接轉入酒店物業重估儲備，以及本期內將酒店物業重估儲備中相等於同期折舊金額港幣1,857,000元轉入累計虧損。

協聯估值及拍賣行有限公司為估值師學會會員，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。

董事會認為膠合板市場長期萎縮，決議不再啟動膠合板生產業務，加上在金融海嘯的沖擊下，經濟急劇惡化。為了提高業務效益，集團對經營生產進行合理調整，將低效益的生產設備進行清理報廢及降值，因此期內對生產設備重估減值港幣30,785,000元，已於簡明綜合收益表中記入。

11. 土地使用權

本集團的土地使用權反映了營運租約之有關預付款項。所持有的香港以外租賃土地年期介於十至五十年內。

於二零零九年六月三十日，賬面淨值為港幣14,284,600元(二零零八年十二月三十一日：港幣14,478,000元)的土地使用權已作為短期銀行借款港幣5,675,000元(二零零八年十二月三十一日：港幣22,727,000元)的抵押。

12. 商譽

商譽來自二零零二年收購附屬公司。

本集團之商譽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有限公司以現金產生單位之使用價值進行估值。

於二零零九年六月三十日，董事認為本集團之商譽於二零零九年六月三十日之賬面值與二零零八年十二月三十一日之估值並無重大差異。因此，本期內並未有確認任何虧損。

13. 應收帳款及其他應收款

本集團給予貿易客戶平均90天信貸期。本集團於報告日應收帳款之賬齡分析如下：

	二零零九年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零零八年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
0 – 60日	1,778	1,435
61 – 90日	151	315
91 – 120日	29	145
超過120日	356	530
	<hr/>	<hr/>
應收賬款	2,314	2,425
其他應收款	27,834	49,876
	<hr/>	<hr/>
	30,148	52,301

本集團的應收賬款及其他應收款於二零零九年六月三十日止的公允值與其對應的賬面值相若。

14. 應付賬款及其他應付款

本集團於報告日應付款之賬齡分析如下：

	二零零九年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零零八年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
0 – 60日	10,472	9,926
61 – 90日	520	2,130
91 – 120日	338	199
超過120日	4,034	4,457
	<hr/>	<hr/>
應付賬款	15,364	16,712
其他應付款	142,796	145,945
	<hr/>	<hr/>
	158,160	162,657
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

可換股票據及應付利息

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。於二零零九年六月三十日止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，已重新分類為其應付款並須按要求時償還。

本集團的應付賬及其他應付賬於二零零九年六月三十日止的公允值與其對應的賬面值相若。

15. 有抵押銀行借款

本集團有短期銀行借款約港幣5,675,000元（二零零八年十二月三十一日：港幣22,727,000元）。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%。需於一年內償還。本集團於期內根據相關的償還期限償還了銀行貸款金額約港幣17,000,000元（二零零八：零）。

16. 股本

	股份數目		面值	
	二零零九年 六月三十日	二零零八年 十二月三十一日	二零零九年 六月三十日	二零零八年 十二月三十一日
			港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(經審核)	(未經審核)	(經審核)
每股面值港幣0.10元				
法定股本：	<u>3,000,000,000</u>	<u>3,000,000,000</u>	<u>300,000</u>	<u>300,000</u>
發行及繳足股本：	<u>1,188,329,142</u>	<u>1,188,329,142</u>	<u>118,833</u>	<u>118,833</u>

17. 營運租約安排

本集團為承租人

於二零零九年六月三十日，本集團根據不可撤銷營運租約之所租物業、廠房及機器設備未償還承擔，其到期日如下：

	二零零九年 六月三十日	二零零八年 十二月三十一日
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(經審核)
於一年內	3,658	4,458
於第二年至第五年(包括首尾兩年)	10,638	13,684
五年以上	16,575	20,651
	<u>30,871</u>	<u>38,793</u>

本集團為出租人

於二零零九年六月三十日，本集團已與租戶訂約之未來最低租金如下：

	二零零九年 六月三十日	二零零八年 十二月三十一日
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(經審核)
於一年內	1,069	1,152
於第二至第五年(包括首尾兩年)	1,276	599
	<u>2,345</u>	<u>1,751</u>

18. 或然負債

- a. 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人民幣1,621,109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。

18. 或然負債—續

- b. 本集團就收購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十七日之法院法令，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。

19. 承擔

於二零零九年六月三十日，本集團之合約承擔涉及環保工程改革項目之資本承擔為港幣2,077,110元和酒店設備改革項目之資本承擔為港幣927,515元。(二零零八年十二月三十一日：港幣5,707,652元)。

20. 質押

截至本中期公佈日期，有關本集團一間已終止營運的全資附屬公司佛山市南海亨達木業有限公司(「亨達」)分別於二零零九年四月二十三日及二零零九年七月十四日收到由廣東佛山市南海區人民法院發出的「查封、扣押財產清單」，查封亨達生產膠合板的機械設備約淨值人民幣4,472,000元(約為港幣5,076,000)，而董事認為有關機械設備質押對集團業務並無影響，相關的應付帳項亦已計入財務報表內。