

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)

二零一三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」) 截至二零一三年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績如下：

| | 附註 | 二零一三年 港幣千元 | 二零一二年 港幣千元 |
|--------------------------------|----|---------------|---------------|
| 持續經營業務 | | | |
| 營業額 | 3 | 29,616 | 35,738 |
| 銷售及服務成本 | | (15,421) | (15,026) |
| 毛利 | | 14,195 | 20,712 |
| 其他經營收入 | 5 | 22,827 | 6,686 |
| 銷售及分銷開支 | | (982) | (690) |
| 行政開支 | | (31,291) | (28,690) |
| 投資物業之公允值(減少)/增加 | | (538) | 159 |
| 待售物業減值虧損 | | (1,962) | (3,889) |
| 除稅前盈利/(虧損) | | 2,249 | (5,712) |
| 所得稅開支 | 6 | (2,260) | (624) |
| 持續經營業務本年度虧損 | 7 | (11) | (6,336) |
| 已終止經營業務 | | | |
| 已終止經營業務及賠償淨(虧損)/盈利 | | (5,360) | 69,918 |
| 撇除不具追索權之負債及應付款回撥收益，除稅後 | | 3,952 | 41,947 |
| 已終止經營業務本年度淨(虧損)/盈利 | 8 | (1,408) | 111,865 |
| 本年度(虧損)/盈利及本公司擁有人應佔 (虧損)/盈利 | | (1,419) | 105,529 |
| 其他綜合收益，除稅後 | | | |
| 年後不會重新分類至損益之項目： | | | |
| 酒店物業重估盈餘 | | 597 | 2,973 |
| 年後可能重新分類至損益之項目： | | | |
| 換算海外業務時產生之外匯差額 | | 5,100 | 2,253 |
| 年度其他綜合收益 | | 5,697 | 5,226 |
| 年度綜合收益總額及本公司擁有人應佔收益 | | 4,278 | 110,755 |

* 僅供識別

附註 二零一三年 二零一二年

每股(虧損)/盈利

9

來自持續經營及已終止經營業務

基本

(港幣0.12仙) 港幣8.88仙

攤薄

(港幣0.12仙) 港幣8.88仙

來自持續經營業務

基本

港幣0仙 (港幣0.53仙)

攤薄

港幣0仙 (港幣0.53仙)

綜合財務狀況表

於二零一三年十二月三十一日

| | 附註 | 二零一三年 港幣千元 | 二零一二年 港幣千元 |
|-------------------|----|-----------------------|-----------------------|
| 非流動資產 | | | |
| 投資物業 | | 11,422 | 11,960 |
| 物業、廠房及設備 | | <u>128,349</u> | <u>111,620</u> |
| | | <u>139,771</u> | <u>123,580</u> |
| 流動資產 | | | |
| 待售物業 | | 57,578 | 59,540 |
| 存貨 | | 1,590 | 1,592 |
| 應收賬款及其他應收款項 | 10 | 137,584 | 153,614 |
| 於損益賬按公允值處理之金融資產 | | 1 | 1 |
| 銀行結餘及現金 | | <u>378,888</u> | <u>375,422</u> |
| | | <u>575,641</u> | <u>590,169</u> |
| 分類為待出售資產 | 11 | <u>-</u> | <u>13,617</u> |
| | | <u>575,641</u> | <u>603,786</u> |
| 流動負債 | | | |
| 應付賬款及其他應付款項 | 12 | 104,683 | 116,653 |
| 應納稅金 | | 18,671 | 22,933 |
| | | <u>123,354</u> | <u>139,586</u> |
| 流動資產淨額 | | <u>452,287</u> | <u>464,200</u> |
| 總資產減流動負債 | | <u><u>592,058</u></u> | <u><u>587,780</u></u> |
| 股本及儲備 | | | |
| 股本 | | 118,833 | 118,833 |
| 儲備 | | <u>473,225</u> | <u>468,947</u> |
| 本公司擁有人應佔權益 | | <u><u>592,058</u></u> | <u><u>587,780</u></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，本集團首次應用以下由香港會計師公會頒布的新訂準則、修訂及詮釋(統稱「新香港財務報告準則」)，該等準則由二零一三年一月一日開始之財政年度適用於本集團。

| | |
|---|--|
| 香港財務報告準則第1號(修訂) 香港財務報告準則(修訂) | 政府貸款 對香港財務報告準則二零零九年 至二零一一年週期之年度改進 披露－抵銷金融資產與金融負債 綜合財務報表、共同安排及於其他實體的 權益披露：過渡性指引 |
| 香港財務報告準則第7號(修訂) 香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第11號及 香港財務報告準則第12號(修訂) | 綜合財務報表 合營安排 其他實體權益披露 公平價值計量 其他全面收益項目的呈報 僱員福利 獨立財務報表 於聯營公司及合營公司的投資 露天礦生產階段的剝採成本 |
| 香港財務報告準則第10號 香港財務報告準則第11號 香港財務報告準則第12號 香港財務報告準則第13號 香港會計準則第1號(修訂) 香港會計準則第19號(2011年經修訂) 香港會計準則第27號(2011年經修訂) 香港會計準則第28號(2011年經修訂) 香港(國際財務報告詮釋委員會) －詮釋第20號 | |

採納該等新香港財務報告準則對本集團本會計年度或過往會計年度之綜合財務報表並無造成重大影響，因此無需作過往年度調整。

本集團並無提早採納以下已頒布但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則。本公司董事預計，應用此等新訂及經修訂香港財務報告準則將不會對本集團之業績及財務狀況造成任何重大影響。

| | |
|---|--|
| 香港財務報告準則(修訂) | 二零一零年至二零一二年週期頒佈之香港財務報告準則年度改進 ² |
| 香港財務報告準則(修訂) | 二零一一年至二零一三年週期頒佈之香港財務報告準則年度改進 ² |
| 香港財務報告準則第9號 | 金融工具 ⁴ |
| 香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第9號及香港會計準則第39號(經修訂) | 香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第9號及香港會計準則第39號之對沖會計法及修訂 ⁴ |
| 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(經修訂) | 投資實體(修訂) ¹ |
| 香港財務報告準則第14號 | 監管遞延帳目 ³ |
| 香港會計準則第19號(修訂) | 僱員福利－界定福利計畫：僱員供款(修訂) ² |
| 香港會計準則第32號(修訂) | 抵銷金融資產及金融負債 ¹ |
| 香港會計準則第36號(修訂) | 非金融資產的可收回金額披露 ¹ |
| 香港會計準則第39號(修訂) | 確認及計量－衍生工具的更替及對沖會計的延續(修訂) ¹ |
| 香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第21號 | 徵費 ¹ |

¹ 於二零一四年一月一日或之後開始的年度期間生效

² 於二零一四年七月一日或之後開始的年度期間生效

³ 於二零一六年一月一日或之後開始的年度期間生效

⁴ 尚未釐定強制性生效日期，惟可予採納

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。

4. 分部資料

為管理目的，本集團現時劃分為兩個經營業務分部－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：

| | | |
|------|---|-------------|
| 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 |

於二零一一年，纖維板業務已終止經營。於本附註作載之分部資料並不包括任何已終止經營業務，更多詳情載於附錄八中。

有關該等持續經營業務之分部資料呈列如下：

| | 分部收入 | | 分部業績 | |
|---------------------|---------------|---------------|----------------|----------------|
| | 二零一三年 港幣千元 | 二零一二年 港幣千元 | 二零一三年 港幣千元 | 二零一二年 港幣千元 |
| 酒店業務 | 25,714 | 33,420 | (1,994) | 1,599 |
| 物業投資 | 2,329 | 2,245 | 1,968 | 1,907 |
| 其他經營分部 | 1,573 | 73 | (775) | — |
| 持續經營業務總計 | <u>29,616</u> | <u>35,738</u> | <u>(801)</u> | 3,506 |
| 利息收入 | | | 12,472 | 549 |
| 投資物業之公允值 (減少)／增加 | | | (538) | 159 |
| 待售物業減值虧損 | | | (1,962) | (3,889) |
| 中央行政成本淨額 | | | <u>(6,922)</u> | <u>(6,037)</u> |
| 除稅前盈利／(虧損) | | | 2,249 | (5,712) |
| 所得稅開支 | | | <u>(2,260)</u> | <u>(624)</u> |
| 本年度虧損(持續經營業務) | | | <u>(11)</u> | <u>(6,336)</u> |

以上呈報之分部收入指來自外界客戶之收入。於本年度，並無分部間銷售(二零一二年：無)。

分部業績指在並無分配投資收入、中央行政成本及董事薪金、其他收益及虧損、財務支出、以及投資物業公允值變動的情況下，各分部所賺取的盈利。這是向本集團管理層呈報的資料，以助調配資源及評估分部表現之用。

分部資產及負債

| | 二零一三年 港幣千元 | 二零一二年 港幣千元 |
|----------------------|----------------|----------------|
| 分部資產 | | |
| 酒店業務 | 129,199 | 110,095 |
| 物業投資 | 197,332 | 75,636 |
| 其他經營分部 | 2,908 | – |
| | <hr/> | <hr/> |
| 總分部資產 | 329,439 | 185,731 |
| 與纖維板業務有關的資產(已終止經營業務) | – | 13,617 |
| 銀行結餘及現金 | 378,888 | 375,422 |
| 未分配資產 | 7,085 | 152,596 |
| | <hr/> | <hr/> |
| 綜合資產總值 | <u>715,412</u> | <u>727,366</u> |
| 分部負債 | | |
| 酒店業務 | 4,122 | 7,334 |
| 物業投資 | 405 | 807 |
| 其他經營分部 | 882 | – |
| | <hr/> | <hr/> |
| 總分部負債 | 5,409 | 8,141 |
| 可換股票據 | 78,908 | 78,908 |
| 未分配負債 | 39,037 | 52,537 |
| | <hr/> | <hr/> |
| 綜合負債總值 | <u>123,354</u> | <u>139,586</u> |

其他分部資料

二零一三年

| | 酒店業務 港幣千元 | 物業投資 港幣千元 | 其他經營分部 港幣千元 | 總計 港幣千元 |
|---------------|--------------|--------------|----------------|------------|
| 持續經營業務 | | | | |
| 折舊 | 7,823 | — | 600 | 8,423 |
| 非流動資產添置 | 24,082 | — | — | 24,082 |
| 利息收入 | 1,575 | — | — | 1,575 |
| 待售物業減值虧損 | — | 1,962 | — | 1,962 |
| 出售物業、廠房及設備之虧損 | 28 | — | — | 28 |

二零一二年

| | 酒店業務 港幣千元 | 物業投資 港幣千元 | 其他經營分部 港幣千元 | 總計 港幣千元 |
|---------------|--------------|--------------|----------------|------------|
| 持續經營業務 | | | | |
| 折舊 | 7,200 | — | — | 7,200 |
| 非流動資產添置 | 1,697 | — | — | 1,697 |
| 利息收入 | 85 | — | — | 85 |
| 待售物業減值虧損 | — | 3,889 | — | 3,889 |
| 所得稅開支 | 622 | — | — | 622 |
| 出售物業、廠房及設備之虧損 | 16 | — | — | 16 |

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）：

| | 以地區市場劃分之銷售收益 | | 非流動資產* | |
|----|---------------|---------------|----------------|----------------|
| | 二零一三年 港幣千元 | 二零一二年 港幣千元 | 二零一三年 港幣千元 | 二零一二年 港幣千元 |
| 中國 | 28,903 | 35,015 | 128,425 | 111,924 |
| 香港 | 713 | 723 | 11,000 | 11,500 |
| | <u>29,616</u> | <u>35,738</u> | <u>139,425</u> | <u>123,424</u> |

* 非流動資產不包括與纖維板業務有關之資產。

主要客戶資料

截至二零一三年十二月三十一日及二零一二年十二月三十一日止年度，概無單一外部客戶佔本集團來自持續經營業務之總收入10%或以上。

5. 其他經營收入

其他經營收入包括以下項目：

| | 二零一三年 港幣千元 | 二零一二年 港幣千元 |
|----------|---------------|---------------|
| 持續經營業務 | | |
| 利息收入 | 12,472 | 549 |
| 淨匯兌收益 | 8,948 | 2,538 |
| 訴訟損失準備撥回 | 288 | 3,599 |
| | <u>21,708</u> | <u>6,686</u> |

6. 所得稅開支

| | 二零一三年 港幣千元 | 二零一二年 港幣千元 |
|-------------------|---------------|---------------|
| 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 | 2,260 | 685 |
| 過往年度中國企業所得稅超額撥備撥回 | — | (61) |
| | <u>2,260</u> | <u>624</u> |

由於本集團截至二零一三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(二零一二年：無)。這兩年，於中國的附屬公司乃按25%之稅率繳納中國企業所得稅。

7. 持續經營業務本年度虧損

| | 二零一三年 港幣千元 | 二零一二年 港幣千元 |
|-----------------------|----------------|----------------|
| 持續經營業務 | | |
| 本年度虧損已扣除／(計入)： | | |
| 物業、廠房及設備折舊 | 8,593 | 7,610 |
| 核數師酬金 | 700 | 700 |
| 員工成本(包括董事酬金及退休福利計劃供款) | 15,069 | 15,707 |
| 出售物業、廠房及設備之虧損 | 28 | 16 |
| 投資物業之總租金收入 | (2,329) | (2,245) |
| 減： | | |
| 年內有租金收入之投資物業之直接經營開支 | 22 | 18 |
| 年內無租金收入之投資物業之直接經營開支 | 229 | 297 |
| | <u>(2,078)</u> | <u>(1,930)</u> |

8. 已終止經營業務

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「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」)(均為本集團全資附屬公司，及進行本集團之全部纖維板業務)及合營公司佛山市南海康耀板業有限公司(「康耀」)(乃本集團擁有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租予康盛及佳順之原址(包括土地使用權、上蓋物及構築物)(「該物業」)內之纖維板業務營運，以減少污染物排放及改善該地區環境。

本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，同時提供一筆款項予集團及聯營公司作為纖維板業務停產賠償。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。

計入綜合損益及其他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。

| | 二零一三年 港幣千元 | 二零一二年 港幣千元 |
|--|----------------|---------------|
| <i>已終止經營業務本年度(虧損)/盈利</i> | | |
| 營業額 | 2,443 | 31,985 |
| 銷售成本 | (1,995) | (33,343) |
| 毛利/(毛虧) | 448 | (1,358) |
| 其他經營收入 | 118 | 662 |
| 銷售及分銷開支 | - | (91) |
| 行政開支 | (3,326) | (12,253) |
| 應佔一間聯營公司減值虧損 | - | (2,698) |
| 存貨減值虧損 | - | (3,765) |
| 物業、廠房及設備減值虧損 | - | (11,426) |
| 終止板材業務的淨補償收入 | - | 122,346 |
| 變賣板材業務資產的淨收益/(虧損) | 4,364 | (1,204) |
| 已終止經營業務本年度除稅前盈利 | 1,604 | 90,213 |
| 所得稅開支 | (6,964) | (20,295) |
| 已終止經營業務及賠償淨(虧損)/盈利 | (5,360) | 69,918 |
| 撇除不具追索權之負債及應付款回撥收益，除稅後(附註) | 3,952 | 41,947 |
| 已終止經營業務本年度淨(虧損)/盈利及 本公司擁有人應佔(虧損)/盈利 | (1,408) | 111,865 |

附註：不具追索權之負債及應付款由纖維板業務所產生。本公司於二零一一年十二月二十日宣佈終止經營纖維板業務。於財務報表結算日，本集團並無接獲有關不具追索權之負債及應付款之追索權。根據法律意見，不具追索權之負債及應付款已逾追索權時限。因此，董事決定撇除不具追索權之負債及應付款。

已終止經營業務本年度(虧損)/盈利包括以下各項：

| | 二零一三年 港幣千元 | 二零一二年 港幣千元 |
|------------------|---------------|----------------|
| 折舊及攤銷 | - | - |
| 核數師酬金 | - | - |
| | <u>-</u> | <u>-</u> |
| <i>終止經營業務現金流</i> | | |
| | 二零一三年 港幣千元 | 二零一二年 港幣千元 |
| 來自經營活動現金流淨額 | (1,317) | 11,824 |
| 來自投資活動現金流淨額 | 10,386 | 186,334 |
| | <u>9,069</u> | <u>198,158</u> |

9. 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)/盈利乃根據本集團擁有人應佔本年度虧損約港幣1,419,000元(二零一二年：盈利港幣105,529,000元)及本年度已發行1,188,329,142股普通股(二零一二年：1,188,329,142股)計算。

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(虧損)/盈利之計算乃基於下列數據：

虧損數據按下列方式計算：

| | 二零一三年 港幣千元 | 二零一二年 港幣千元 |
|----------------------|---------------|----------------|
| 年內本公司擁有人應佔(虧損)/盈利 | (1,419) | 105,529 |
| 減： | | |
| 年內已終止經營業務(虧損)/盈利 | (1,408) | 111,865 |
| | <u>(11)</u> | <u>(6,336)</u> |
| 用於計算持續經營業務之每股基本及攤薄虧損 | | |

所使用之分母與上文所詳述每股基本及攤薄虧損所詳述者相同。

來自己終止經營業務

已終止經營業務每股基本／攤薄虧損為每股港幣0.12仙(二零一二年：每股盈利港幣9.41仙)，乃根據年內已終止經營業務虧損約港幣1,408,000元(二零一二年：盈利港幣111,865,000元)及上文就每股基本及攤薄虧損兩者所詳述之分母計算。

10. 應收賬款及其他應收款項

除新客戶通常須預先付款外，本集團與客戶之交易條款主要以信貸進行。本集團給予其客戶平均90日之信貸期。

本集團於財務報表結算日應收賬款之賬齡分析如下：

| | 二零一三年 港幣千元 | 二零一二年 港幣千元 |
|---------|----------------|----------------|
| 0-60日 | 1,266 | 1,151 |
| 61-90日 | 148 | 446 |
| 91-120日 | 123 | 69 |
| 超過120日 | 88 | 386 |
| 應收賬款 | 1,625 | 2,052 |
| 其他應收款項 | 135,959 | 151,562 |
| | 137,584 | 153,614 |

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。

其他應收款項包括以下各項：

| | 二零一三年 港幣千元 | 二零一二年 港幣千元 |
|---------------------|----------------|----------------|
| 收購物業之預付款項(附註2) | 130,657 | - |
| 應收利息 | 3,743 | 25 |
| 應收纖維板業務停產賠償(附註1) | - | 149,315 |
| 公用事業保證金、預付款項及其他應收款項 | 1,559 | 2,222 |
| | 135,959 | 151,562 |

附註：

(1) 來自己終止經營業務之應收停產賠償港幣149,315,000元已於本年度收訖。

- (2) 該其他應收款項為本集團就購買位於中國廣東省佛山市南海區桂城街道金科路6號粵港金融科技園1座之98個辦公室單位之物業所支付之按金，乃通過物業竣工前之預售支付。

11. 分類為待出售資產

| | 二零一三年 港幣千元 | 二零一二年 港幣千元 |
|-------------------|---------------|---------------|
| 與纖維板業務相關之資產 (附註1) | - | 13,617 |

附註：

- 1) 分類為待出售資產之所有資產已於年內出售。出售收益於綜合損益及其他全面收益表內確認。

於財務報表結算日，纖維板業務資產之主要類別如下：

| | 二零一三年 港幣千元 | 二零一二年 港幣千元 |
|----------|---------------|---------------|
| 物業、廠房及設備 | - | 10,656 |
| 存貨 | - | 2,961 |
| 分類為待出售資產 | - | 13,617 |

12. 應付賬款及其他應付款

本集團於財務報表結算日，應付賬款之賬齡分析如下：

| | 二零一三年 港幣千元 | 二零一二年 港幣千元 |
|---------|----------------|----------------|
| 0-60日 | 1,247 | 1,341 |
| 61-90日 | 133 | 180 |
| 91-120日 | 121 | 83 |
| 超過120日 | 196 | 4,137 |
| 應付賬款 | 1,697 | 5,741 |
| 其他應付款項 | 102,986 | 110,912 |
| | 104,683 | 116,653 |

其他應付款項包括下列項目：

| | 本集團 | |
|---------------------|----------------|----------------|
| | 二零一三年 港幣千元 | 二零一二年 港幣千元 |
| 其他應付稅項 | 10,111 | 17,449 |
| 應付可換股票據利息之應付款項(附註1) | 78,908 | 78,908 |
| 其他(附註2) | 13,967 | 14,555 |
| | 102,986 | 110,912 |

董事認為，本集團的應付賬款及其他應付款之賬面值與其公允值相若。

附註：

- (1) 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。於二零一三年及二零一二年十二月三十一日，餘額港幣75,000,000元之票據已到期但不可兌換。有關本金連同應計至到期日之所有利息港幣3,908,000元重新分類為其他應付款項並按需求時償還。
- (2) 其他包括應計員工薪金及福利、酒店客戶已收按金及其他臨時收據。

13. 報告期後事項

於2014年1月17日，本集團之全資附屬公司中國興業金融投資控股有限公司「中國興業金融」與廣東省粵科金融集團有限公司（「粵科金融」）、廣東群興玩具股份有限公司（「廣東群興」）及中南恒展集團有限公司（「恒展集團公司」）訂立合營企業文件，以成立廣東粵科融資租賃有限公司（「合資公司」），並於中國廣東省從事融資租賃業務。合資公司之初始註冊資本為人民幣620,000,000元，其中35%由粵科金融支付；25%由中國興業金融支付；20%由廣東群興支付及20%由恒展集團公司支付。

主席報告書

業務回顧

在過去一年，本集團主要處於業務轉型的過程。由於原有主營業務—中密度纖維板業務及相關資產處置工作已基本結束，而新收購項目尚未完成，因而導致本集團的營業額大幅下降。截至2013年12月31日止年度，本集團總營業額為港幣32,059,000元，比去年同期下降52.7%，錄得經營虧損港幣1,419,000元。

酒店業務

由於人民幣持續升值及國內嚴控公款消費政策等的客觀因素，沉重打擊中國酒店行業的經營，不但導致遊客數量及商務活動減少，對房間價格及餐飲消費構成很大壓力。在此旅遊行業不景氣的情況下，桂林觀光酒店重整客源結構，加強散客促銷，以提高酒店的入住率；同時採取更審慎的成本控制措施，以減少酒店的經營成本。截至2013年12月31日止，桂林觀光酒店營業額為港幣25,714,000元，比去年減少23.1%，經營虧損港幣1,994,000元，出現盈轉虧的情況。

物業投資

本集團2013年全年物業租金收入為港幣2,329,000元，較去年增加3.7%；物業出租率為71.8%，比去年同期上升2.2%。

為了增強物業投資的收益，本集團重新審視現有物業組合，調整物業區域結構，重點投資珠江三角洲核心地區及香港的優質物業。於2013年12月，本公司之全資附屬公司佛山市南海康美投資有限公司就收購位於中國廣東省佛山市南海區桂城街道金科路6號粵港金融科技園1座之98個辦公室單位與佛山市南海承業投資開發管理有限公司簽訂商品房買賣合同。本集團預計該物業於本年7月底前交付使用後，將逐漸為本集團提供租金收益。

財務狀況及分析

截至二零一三年十二月三十一日止，本集團之總資產為港幣715,412,000元(二零一二年十二月三十一日：港幣727,366,000元)，並無任何銀行貸款及其他長期負債(二零一二年十二月三十一日：無)，資產淨值為港幣592,058,000元(二零一二年十二月三十一日：港幣587,780,000元)，資產負債比率(即銀行貸款及長期借貸除總資產)為0%(二零一二年十二月三十一日：0%)，每股淨資產值為港幣49.82仙(二零一二年十二月三十一日：港幣49.46仙)。

本集團之淨流動資產為港幣452,287,000元(二零一二年十二月三十一日：港幣464,200,000)，流動比率(即流動資產除流動負債)約為4.67倍(二零一二年十二月三十一日：4.33倍)，而銀行存款及現金則為港幣378,888,000元，(二零一二年十二月三十一日：港幣375,422,000元)，足以應付本集團的未來營運及新項目或業務發展之資金需求。

資產抵押

本集團期內並無任何抵押借貸(二零一二年：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港幣17,602,000元；綜觀過去數年，人民幣均處於上升趨勢，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長期將會持續平穩向好，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。

報告期後事項

於二零一四年一月十七日，本公司之全資附屬公司中國興業金融與粵科金融、廣東群興及恒展集團公司訂立合資合同及章程，以成立合資公司以搭建平台在廣東省經營融資租賃業務。合資公司之初始註冊資本為人民幣620,000,000元，我方出資人民幣155,000,000元，佔註冊資本總額之25%。上述項目已於二零一四年二月二十七日召開的本公司股東特別大會通過批准，本集團預期合資公司將於本年中前完成所有相關審批程序，並開展融資租賃業務。

展望

本集團將繼續以穩健的步伐推進業務轉型升級的計劃，逐步優化現有資產結構，以提升資產效益回報。同時，將繼續物色有前景及增值空間的投資項目，以完成本集團邁向商業地產、現代服務業、新興產業的綜合業務發展企業的目標。本集團相信隨着新投資項目的交易及籌建工作相繼完成，將可逐漸提升本集團的盈利能力，並達到本集團業務持續增長，為股東創造回報的目的。

員工

本集團員工總數約為212人(二零一二年十二月三十一日：300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。

股息

董事會不建議派發截至二零一三年十二月三十一日止年度股息(二零一二年：無)。

購入、出售或贖回本公司之上市股份

於截至二零一三年十二月三十一日止年度內，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(「上市規則」)附錄14所載企業管治守則(「該守則」)的所有守則條文為本公司的企業管治守則，於截至二零一三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，包括一般審閱截至二零一三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二零一三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。

恒健會計師行有限公司之工作範圍

載於就截至二零一三年十二月三十一日止年度之公佈中有關本集團之綜合財務狀況表、綜合全面收益表及相關之附註之數字已經由本集團獨立核數師恒健會計師行有限公司同意為截至該年度本集團之經審核綜合財務報告載列之款額。恒健會計師行有限公司就此

進行之工作並不構成根據香港會計師公會所頒佈之香港核數準則、香港審閱委聘準則或香港保證委聘準則之保證委聘，因此恒健會計師行有限公司並無對本公佈作出公開保證。

承董事會命
中國興業控股有限公司
主席
游廣武

香港，二零一四年三月十三日

於本公佈日期，董事會包括三名執行董事，分別為游廣武先生(主席)、蘇文釗先生(董事總經理)及黃志和先生(董事副總經理)，以及三名獨立非執行董事，分別為陳國偉先生、陳達成先生及鄧宏平先生。