

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)

截至二零一四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」) 宣佈，本公司及其附屬公司 (統稱「本集團」) 截至二零一四年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績如下：

	附註	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
持續經營業務			
營業額	3	32,448	29,616
銷售及服務成本		(19,523)	(15,421)
毛利		12,925	14,195
其他經營收入	6	7,662	22,827
銷售及分銷開支		(1,646)	(982)
行政開支		(54,355)	(31,291)
投資物業之公允值增加／(減少)		7,895	(538)
待售物業減值虧損		—	(1,962)
廉價收購產生之收益	5	86,388	—
應佔聯營公司盈利		22,034	—
財務支出		(5,229)	—
除稅前盈利		75,674	2,249
所得稅抵免／(開支)	7	5,364	(2,260)
持續經營業務本年度盈利／(虧損)	8	81,038	(11)

* 僅供識別

	附註	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
已終止經營業務			
已終止經營業務及賠償虧損		–	(5,360)
撇除不具追索權之負債及應付款回撥收益，除稅後		–	3,952
已終止經營業務本年度淨虧損	9	–	(1,408)
本年度盈利／(虧損)及本公司擁有人應佔 盈利／(虧損)		81,038	(1,419)
其他綜合(開支)／收益，除稅後			
不會重新分類至損益之項目：			
酒店物業重估盈餘		2,897	597
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		(4,123)	5,100
應佔聯營公司外匯差額		(4,428)	–
年度其他綜合(開支)／收益，扣除所得稅		(5,654)	5,697
年度綜合收益總額及本公司擁有人應佔收益		75,384	4,278
每股盈利／(虧損)			
10			
來自持續經營及已終止經營業務			
基本		港幣6.22仙	(港幣0.12仙)
攤薄		港幣6.22仙	(港幣0.12仙)
來自持續經營業務			
基本		港幣6.22仙	港幣0仙
攤薄		港幣6.22仙	港幣0仙

綜合財務狀況表

於二零一四年十二月三十一日

	附註	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
非流動資產			
投資物業		291,304	11,422
物業、廠房及設備		137,177	128,349
於聯營公司之權益	11	694,625	—
		<u>1,123,106</u>	<u>139,771</u>
流動資產			
待售物業		57,454	57,578
存貨		1,284	1,590
應收賬款及其他應收款項	12	9,064	137,584
於損益賬按公允值處理之金融資產		—	1
已抵押銀行存款	13	122,467	—
銀行結餘及現金	13	145,359	378,888
		<u>335,628</u>	<u>575,641</u>
流動負債			
應付賬款及其他應付款項	14	105,267	104,683
應納稅金		19,141	18,671
銀行貸款	15	116,444	—
		<u>240,852</u>	<u>123,354</u>
流動資產淨額		<u>94,776</u>	<u>452,287</u>
總資產減流動負債		<u>1,217,882</u>	<u>592,058</u>
股本及儲備			
股本		171,233	118,833
儲備		824,349	473,225
權益總額		<u>995,582</u>	<u>592,058</u>
非流動負債			
銀行貸款	15	122,424	—
可換股票據	16	97,469	—
遞延稅項負債	17	2,407	—
		<u>222,300</u>	<u>—</u>
		<u>1,217,882</u>	<u>592,058</u>

附註：

1. 財務報表之編製基準

綜合財務報表乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則(「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(「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佈的修訂及詮釋(「新香港財務報告準則」)，該等準則於或已於本集團由二零一四年一月一日開始之財政年度生效。

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(修訂)	投資實體
香港會計準則第32號(修訂)	呈列－抵銷金融資產及金融負債
香港會計準則第36號(修訂)	非金融資產的可收回金額披露
香港會計準則第39號(修訂)	金融工具：確認及計量－衍生工具的更替及 對沖會計的延續
香港(國際財務報告詮釋委員會) －詮釋第21號	徵費

應用新訂或經修訂香港財務報告準則對本集團於本年度或過往年度之綜合財務報表並無重大影響。故無需作出過往期間調整。

本集團並無提前應用以下已頒佈但尚未生效之新香港財務報告準則。本公司董事預期應用此等新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 ⁶
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬目 ³
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約之收入 ⁵
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 ¹
香港財務報告準則(修訂)	二零一二年至二零一四年週期頒佈之香港財務報告準則年度改進 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28號(修訂)	投資實體：應用綜合入賬的例外情況 ⁴
香港財務報告準則第10號 及香港會計準則第28號(修訂)	投資者及其聯營公司或合營企業出售或注資 ⁴
香港財務報告準則第11號(修訂)	收購共同營運權益之會計安排 ⁴
香港會計準則第1號(修訂)	披露計劃 ⁴
香港會計準則第16號 及香港會計準則第41號(修訂)	農業：生產性植物 ⁴
香港會計準則第16號 及香港會計準則第38號(修訂)	可接受之折舊及攤銷方式之澄清 ⁴
香港會計準則第19號(修訂)	僱員福利—介定福利計劃：僱員供款 ¹
香港會計準則第27號(修訂)	獨立財務報表之權益法 ⁴

¹ 於二零一四年七月一日或之後開始的年度期間生效，並可提早應用

² 於二零一四年七月一日或之後開始的年度期間生效，附有限例外情況

³ 於二零一六年一月一日或之後開始的首份按香港財務報告準則編製之年度財務報表生效

⁴ 於二零一六年一月一日或之後開始的年度期間生效，並可提早應用

⁵ 於二零一七年一月一日或之後開始的年度期間生效，並可提早應用

⁶ 於二零一八年一月一日或之後開始的年度期間生效，並可提早應用

本集團正在評估該等新訂及經修訂香港財務報告準則預期於首次應用期間產生之影響。到目前為止，本集團認為採納該等準則不大可能對其綜合財務報表產生重大影響。

此外，按照新香港公司條例(第622章)第358條，新香港公司條例第9部份「賬目及審核」之規定於本集團自二零一四年三月三日後開始之首個財政年度(即本集團自二零一五年一月一日開始之財政年度)開始實施。本集團現正評估公司條例之變動在首次應用第9部份期間對綜合財務報表所產生之預期影響。到目前為止，本集團認為對綜合財務報表不可能構成重大影響，並將主要只影響資料之呈列及披露。

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。

4. 分部資料

為管理目的，本集團現時劃分為三個經營業務分部－酒店業務、物業投資及其他經營分部。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
其他經營分部	－	木片處理

於二零一一年，纖維板業務已終止經營。於本附註呈報之分部資料並不包括任何已終止經營業務，更多詳情載於附註9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	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
酒店業務	23,669	25,714	(5,832)	(1,994)
物業投資	3,604	2,329	925	1,968
其他經營分部	5,175	1,573	(1,500)	(775)
持續經營業務總計	<u>32,448</u>	<u>29,616</u>	<u>(6,407)</u>	<u>(801)</u>
利息收入			6,980	12,472
投資物業之公允價值 增加／(減少)			7,895	(538)
待售物業減值虧損			－	(1,962)
專業費用			(7,557)	(1,857)
中央行政成本淨額			(19,510)	(14,013)
匯兌(虧損)／收益淨額			(8,920)	8,948
廉價收購產生之收益			86,388	－
應佔聯營公司盈利			22,034	－
財務支出			(5,229)	－
除稅前盈利			75,674	2,249
所得稅抵免／(開支)			5,364	(2,260)
本年度盈利／(虧損) (持續經營業務)			<u>81,038</u>	<u>(11)</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(二零一三年：無)。

分部業績指在並無分配利息收入、投資物業公允值變動、待售物業減值虧損、專業費用、中央行政成本、匯兌(虧損)／收益淨額、廉價收購產生之收益、應佔聯營公司盈利及財務支出的情況下，各分部所賺取的盈利／(虧損)。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

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
分部資產		
酒店業務	125,736	129,199
物業投資	365,134	197,332
其他經營分部	<u>1,368</u>	<u>2,908</u>
總分部資產	492,238	329,439
已抵押銀行存款	122,467	—
銀行結餘及現金	145,359	378,888
於聯營公司之權益	694,625	—
未分配資產	<u>4,045</u>	<u>7,085</u>
綜合資產	<u><u>1,458,734</u></u>	<u><u>715,412</u></u>
分部負債		
酒店業務	3,927	4,122
物業投資	2,631	405
其他經營分部	<u>522</u>	<u>882</u>
總分部負債	7,080	5,409
可換股票據	176,377	78,908
銀行貸款	238,868	—
未分配負債	<u>40,827</u>	<u>39,037</u>
綜合負債	<u><u>463,152</u></u>	<u><u>123,354</u></u>

其他分部資料

二零一四年

	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	7,886	131	584	8,601
非流動資產添置	1,557	-	-	1,557
出售物業、廠房及設備 之虧損／(收益)	28	-	(14)	14

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
出售物業、廠房及設備之虧損	28	-	-	28

經營地區分部資料

本集團之酒店業務及其他經營分部，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。

本集團來自外部客戶持續經營業務之收益按經營位置劃分及其非流動資產按資產位置劃分之資料，詳述如下：

	以地區市場劃分之銷售收益		非流動資產*	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
中國	31,570	28,903	376,856	128,425
香港	878	713	51,413	11,000
	<u>32,448</u>	<u>29,616</u>	<u>428,269</u>	<u>139,425</u>

* 非流動資產不包括於聯營公司之權益。

主要客戶資料

銷售木片產生之收益港幣5,175,000元(二零一三年：港幣1,573,000元)為向本集團最大客戶銷售(其他經營分部)產生之收益約港幣5,175,000元(二零一三年：港幣1,573,000元)。

除上文所披露者外，於截至二零一四年十二月三十一日及二零一三年十二月三十一日止年度，概無其他單一客戶佔本集團來自持續經營業務之總收入10%或以上。

5. 業務合併

於二零一四年六月五日，本公司之全資附屬公司中國興業股份有限公司就收購南大有限公司之全部已發行股本及其直接及間接持有南海長海發電有限公司(「長海發電」)約32.636%股權與佛山市南海區公有資產管理委員會辦公室、本公司主要股東Prize Rich Inc.及有關人士簽訂收購協議，代價為港幣497,400,000元，透過(i)發行本公司524,000,000股股份(「代價股份」)及(ii)發行本金約港幣166,232,000元之可換股票據之方式支付。於二零一四年十月十三日完成收購南大有限公司。

南大有限公司之主要活動為投資控股及物業投資。南大有限公司之主要資產為於長海發電之股權，主要從事熱電聯產業務，並於中國廣東省佛山市南海區經營一間熱電聯產電廠。收購指本集團有機會於中國進軍熱電聯產業務，從而開拓該行業之潛力。

收購相關成本港幣6,218,000元已於轉讓代價中剔除，並已於期內確認為損益及其他全面收益表的「行政開支」項目內的開支。

下表概述就南大有限公司支付之代價及於二零一四年十月十三日所收購資產及所承擔負債之公允值。

港幣千元

代價：

代價股份－ 524,000,000普通股(附註)	293,440
可換股票據－股本成分(附註16)	34,700
可換股票據－負債成分(附註16)	94,570
	<hr/>
代價總額	422,710
	<hr/> <hr/>

於收購日南大有限公司之可識別資產及負債之公允值如下：

所收購可識別資產及所承擔負債之已確認公允值

港幣千元

物業、廠房及設備	13,031
投資物業	19,500
於一間聯營公司之權益	485,042
其他應收款項及按金	4
預付所得稅	16
銀行結餘及現金	4,907
其他應付款項	(88)
遞延稅項負債	(13,314)
	<hr/>
可識別總資產淨額	509,098
	<hr/> <hr/>
廉價收購產生之收益	(86,388)
	<hr/> <hr/>

附註：於二零一四年十月十三日已發行524,000,000股普通股之公允值乃根據本公司之市價釐定。

收購附屬公司之現金流入淨額

二零一四年
十二月三十一日
港幣千元

已支付現金代價	-
減：所收購現金及現金等值項目結餘	4,907
	<hr/>
現金及現金等值項目之流入淨額計入來自投資活動現金流	(4,907)
	<hr/> <hr/>

收購對本集團業績的影響

年內盈利中包含南大有限公司帶來額外業務所產生的港幣14,798,000元。年內收益包括與南大有限公司有關的港幣133,000元。

倘業務合併已於二零一四年一月一日生效，則本集團來自持續經營業務的收益將為港幣32,846,000元，及年內來自持續經營業務的盈利將為港幣112,366,000元。

本集團董事認為，該等「備考」數字為以年化基準對合併集團之表現之概約計量，並就未來期間的比較提供參考資料。

倘南大有限公司於本年度初被收購，於釐定本集團「備考」收益及盈利時，董事：

- 計量已收購物業、廠房及設備折舊時，基準乃根據業務合併採用初步會計處理所產生之公允值，而非收購前財務報表已確認賬面值；及
- 本集團於業務合併後之融資水平、信貸評級及債務／股權水平釐定借款成本。

6. 其他經營收入

其他經營收入包括以下項目：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
持續經營業務		
利息收入	6,980	12,472
出售於損益賬按公允值處理之金融資產之收益	1	—
淨匯兌收益	—	8,948
訴訟損失準備撥回	—	288
	<u> </u>	<u> </u>

7. 所得稅抵免／(開支)

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
持續經營業務		
本年稅項支出包括：		
本年稅項－中國企業所得稅撥備	(10,801)	(2,260)
中國企業所得稅超額撥備撥回	5,424	—
遞延稅項：		
本年度	10,741	—
	<u> </u>	<u> </u>
	5,364	(2,260)
	<u> </u>	<u> </u>

由於本集團截至二零一四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(二零一三年：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。

8. 持續經營業務本年度盈利／(虧損)

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
持續經營業務		
本年度盈利／(虧損)已(扣除)／計入：		
物業、廠房及設備折舊	(8,758)	(8,593)
核數師酬金	(1,000)	(700)
員工成本(包括董事酬金及退休福利計劃供款)	(19,875)	(15,069)
出售物業、廠房及設備之虧損	(14)	(28)
出售待售物業之淨收益	206	—
出售投資物業之淨收益	352	—
應收賬款及其他應收款項之減值虧損	10	—
匯兌(虧損)／收益淨額	(8,920)	8,948
投資物業之總租金收入	2,677	2,329
減：		
年內有租金收入之投資物業之直接經營開支	(26)	(22)
年內無租金收入之投資物業之直接經營開支	(287)	(229)
	<u>2,364</u>	<u>2,078</u>

9. 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)及合營公司(乃本公司擁有42%權益之聯營公司)(進行本集團之全部纖維板業務)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土地物業(包括土地使用權、上蓋物及構築物)(「該物業」)內之業務營運，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租予康盛及佳順之物業，同時提供一筆款項予本集團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佈。

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。

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
已終止經營業務本年度虧損		
營業額	-	2,443
銷售成本	-	(1,995)
毛利	-	448
其他經營收入	-	118
行政開支	-	(3,326)
變賣板材業務資產的淨盈利	-	4,364
已終止經營業務除稅前盈利	-	1,604
應佔所得稅開支	-	(6,964)
已終止經營業務及賠償虧損	-	(5,360)
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
已終止經營業務本年度淨虧損及本公司擁有人應佔虧損	-	(1,408)

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。截至財務報表結算日，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包括以下各項：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
折舊及攤銷	-	-
核數師酬金	-	-

已終止經營業務現金流

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
來自經營活動現金流出淨額	-	(1,317)
來自投資活動現金流入淨額	-	10,386
現金流入淨額	-	9,069

10. 每股盈利／(虧損)

來自持續經營及已終止經營業務

本公司擁有人應佔之每股基本及攤薄盈利／(虧損)乃根據以下數據計算：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
本公司擁有人應佔年內盈利／(虧損)	<u>81,038</u>	<u>(1,419)</u>
	二零一四年	二零一三年
用於計算每股基本及攤薄 盈利／(虧損)之加權平均普通股數目	<u>1,303,178</u>	<u>1,188,329</u>

來自持續經營業務

本公司擁有人應佔來自持續經營業務之每股基本及攤薄盈利／(虧損)乃根據以下數據計算：

盈利／(虧損)數據乃根據以下各項計算：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
本公司擁有人應佔年內盈利／(虧損)	81,038	(1,419)
減：		
已終止經營業務之年內虧損	<u>-</u>	<u>(1,408)</u>
用於計算持續經營業務之每股基本及攤薄 盈利／(虧損)所用之盈利／(虧損)	<u>81,038</u>	<u>(11)</u>

所用分母與上文就每股基本及攤薄盈利／(虧損)詳述相同。

來自已終止經營業務

於過往年度，根據已終止經營業務之虧損約港幣1,408,000元及上文就每股基本及攤薄虧損詳述之分母計算，已終止經營業務之每股基本及攤薄虧損約為港幣0.12仙。

截至二零一四年十二月三十一日止年度，並無呈列每股攤薄盈利，因為年內尚未兌換之可換股票據對每股基本盈利並無攤薄影響，乃因兌換價高於本公司普通股之平均市價以及兌換本公司尚未兌換之可換股票據僅可於繼發行日期第三個週年日直至到期日(二零一九年十月十三日)止隨時兌換為股份。

11. 於聯營公司權益

本集團於聯營公司權益詳情載列如下：

	廣東粵科 融資租賃 有限公司	南海 長海發電 有限公司	總計	總計
	二零一四年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
投資聯營公司之成本				
非上市	191,977	485,042	677,019	—
應佔收購後盈利	6,963	15,071	22,034	—
應佔其他全面收益	1,729	(6,157)	(4,428)	—
	<u>200,669</u>	<u>493,956</u>	<u>694,625</u>	<u>—</u>

於報告期末本集團各重大聯營公司詳情如下：

實體名稱	實體形式	註冊地點	主要營運 地點	所持股份 類別	本集團 所持擁有權 權益比例	本集團 所持投票權 比例	主要業務
廣東粵科 融資租賃 有限公司 (附註1)	註冊成立	中華人民 共和國 (「中國」)	中華人民 共和國 (「中國」)	普通股	25%	25%	金融租賃 業務及 相關諮詢 及擔保服務
南海長海發電 有限公司 (附註2)	註冊成立	中華人民 共和國 (「中國」)	中華人民 共和國 (「中國」)	普通股	32.636%	32.636%	發電與售電 及蒸汽供應

附註1：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投資控股有限公司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」)訂立合營企業協議，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。

根據合營企業協議，聯營公司董事會可在未經董事會全體董事同意的情況下通過決議案。本公司董事認為，於協議中概無共同控制，因此，其被歸類為本集團的聯營公司。

附註2：於二零一四年六月五日，本公司之全資附屬公司中國興業股份有限公司就間接收購南海長海發電有限公司之32.636%股權與佛山市南海區公有資產管理委員會辦公室、Prize Rich Inc.及有關人士簽訂收購協議，代價為港幣497,400,000元。該收購已於二零一四年十月十三日完成。

有關本集團各重大聯營公司之財務資料概要載列如下。以下財務資料概要呈列於聯營公司之財務報表之金額，是按照香港財務報告準則編制。

所有該等聯營公司乃於此等綜合財務報表內使用權益法入賬。

廣東粵科融資租賃有限公司

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
流動資產	519,646	—
非流動資產	600,748	—
流動負債	(25,188)	—
非流動負債	(292,529)	—
	<u>802,677</u>	<u>—</u>
資產淨值	<u>802,677</u>	<u>—</u>

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
收益	31,286	—
年內盈利	27,852	—
年內其他全面收益	6,919	—
	<u>34,771</u>	<u>—</u>
年內全面收益總額	<u>34,771</u>	<u>—</u>

於綜合財務報表中確認聯營公司權益之賬面值與上述財務資料概述對賬：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
聯營公司之資產淨值	802,677	—
本集團於廣東粵科融資租賃有限公司 擁有權益所佔百分率	25%	—
	<u>200,669</u>	<u>—</u>
本集團於廣東粵科融資租賃有限公司權益之賬面值	<u>200,669</u>	<u>—</u>

南海長海發電有限公司

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
流動資產	602,987	—
非流動資產	1,021,957	—
流動負債	(456,205)	—
資產淨值	<u>1,168,739</u>	<u>—</u>
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
收益	279,797	—
年內盈利	46,179	—
年內其他全面收益	(18,866)	—
年內全面收益總額	<u>27,313</u>	<u>—</u>

於綜合財務報表中確認聯營公司權益之賬面值與上述財務資料概述對賬：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
聯營公司之資產淨值	1,168,739	—
本集團於南海長海發電有限公司之擁有權權益所佔百分率	<u>32.636%</u>	<u>—</u>
本集團於南海長海發電有限公司權益之賬面值(附註)	<u>493,956</u>	<u>—</u>

附註：

於二零一四年十月十三日，本集團透過收購南大有限公司而收購之南海長海發電有限公司之淨資產包括未分派盈利約港幣135,595,000元。因此，本集團於南海長海發電有限公司之權益於二零一四年十二月三十一日之賬面值不能直接通過將其資產淨值乘本集團擁有權權益百分率來計算。

12. 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。

本集團於報告期末根據發票日期呈列之應收賬款(經扣呆賬撥備)之賬齡分析如下：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
0至60日	683	1,266
61至90日	202	148
91至120日	181	123
超過120日	86	88
應收賬款	1,152	1,625
其他應收款項	7,912	135,959
	9,064	137,584

其他應收款項包括以下各項：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
收購物業之預付款項(附註)	2,000	130,657
應收利息	2,264	3,743
公用事業按金、預付款項及其他應收款項	3,648	1,559
	7,912	135,959

附註：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，乃於二零一三年通過物業竣工前之預售支付。該收購已於二零一四年十一月十四日完成，及按金港幣130,657,000元已轉撥並列作投資物業。

於報告期末，其他應收款項港幣2,000,000元為本集團於二零一四年十二月十六日為收購物業(包括香港九龍麼地道62號永安廣場5樓1、14及15室，總樓面面積約為4,620平方呎)支付之按金。

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。

於年末之應收賬款結餘中，港幣253,000元(二零一三年：港幣125,000元)來自本集團之最大客戶。八名(二零一三年：五名)其他客戶佔應收賬款結餘總額5%以上，而應收賬款結餘總額為港幣874,000元(二零一三年：港幣570,000元)。

於二零一四年十二月三十一日，超過90日的應收賬款金額港幣267,000元(二零一三年：港幣211,000元)為逾期但由於相關債務人有良好之付款記錄及近期無拖欠記錄，故並未作出減值。

逾期但未減值之應收賬款的賬齡如下：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
91至120日	181	123
超過120日	86	88
	<u>267</u>	<u>211</u>

呆賬撥備變動：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
於年初結餘	252	245
就應收款項確認之減值	10	—
外幣匯兌盈虧	(6)	7
於年終結餘	<u>256</u>	<u>252</u>

在釐定應收賬款的可收回性時，本集團考慮應收賬款信貸素質自授出信貸起及直至報告期末的任何變動。由於客戶基礎龐大及互無關聯，信貸風險集中程度有限。

於二零一四年十二月三十一日，超過120日的應收賬款金額達港幣10,000元(二零一三年：無)，已全面計提減值準備。

未逾期或未減值的應收賬款及其他應收款項之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。

13. 銀行結餘及現金／已抵押銀行存款

銀行結餘及現金包括本集團所持現金及原到期日為六個月或以下的短期銀行存款。

銀行結餘乃按香港及中國各自的存款利率計息，而本集團銀行結餘的實際年利率在香港介乎0.2厘至3.22厘，在中國介乎1.13厘至3.47厘(二零一三年：在香港介乎0.01厘至1.5厘，在中國介乎1厘至3.05厘)。已抵押銀行存款按介乎2.85厘至2.95厘的固定年利率(二零一三年：零)計息。

已抵押銀行存款即每年抵押予銀行為授予本集團的銀行融資存款。金額為港幣122,467,000元(二零一三年：零)的存款已作抵押，以取得短期銀行貸款，因此分類為流動資產。已抵押銀行存款將於相關銀行借款清償後解除。

銀行結餘及現金及已抵押銀行存款的賬面金額以下列貨幣計值：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
港幣	6,154	5,253
人民幣	261,342	373,512
美元	330	123
	<u>267,826</u>	<u>378,888</u>

14. 應付賬款及其他應付款項

本集團授予以供應商之信貸期介乎30日至90日。

本集團於報告期末，按發票日期進行之應付賬款之賬齡分析如下：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
0至60日	941	1,247
61至90日	126	133
91至120日	113	121
超過120日	183	196
	<u>1,363</u>	<u>1,697</u>
應付賬款	1,363	1,697
其他應付款項	103,904	102,986
	<u>105,267</u>	<u>104,683</u>

其他應付款項包括下列項目：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
其他應付稅項	9,832	10,111
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)	15,164	13,967
	<u>103,904</u>	<u>102,986</u>

附註：

- 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(「2002可換股票據」)，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。於二零一四年及二零一三年十二月三十一日，餘額港幣75,000,000元之2002可換股票據已到期但未有兌換。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於要求時償還。
- 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。

董事認為，本集團的應付賬款及其他應付款項之賬面值與其公允值相若。本集團已制定財務風險管理政策，以確保所有應付款項均於信貸期限內支付。

15. 銀行借貸

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
有抵押	<u>238,868</u>	<u>—</u>
應償還賬面值：		
一年內	116,444	—
超過一年但不超過兩年	10,000	—
超過兩年但不超過五年	37,500	—
超過五年	74,924	—
	<u>238,868</u>	<u>—</u>
減：列入流動負債之款項	<u>116,444</u>	<u>—</u>
	<u>122,424</u>	<u>—</u>

於本年度，本集團獲得之新短期貸款及長期貸款分別為港幣113,944,000元及港幣124,924,000元。

短期銀行貸款港幣113,944,000元由本集團之定期存款約港幣122,467,000元(二零一三年：零)抵押。短期貸款年利率由2.1%至2.3%固定利率及於半年內還款，該所得款項用於支付成立聯營公司(廣東粵科融資租賃有限公司)及作為本集團日常運作。

長期銀行貸款港幣124,924,000元由本集團之投資物業(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)約港幣252,500,000元(二零一三年：零)抵押。長期銀行貸款以中國人民銀行之浮動利率計息。該銀行貸款之加權平均實際年利率為6.15厘(二零一三年十二月三十一日：零)，並需在十年內償還。該所得款項用於支付購買該投資物業。

16. 可換股票據

於二零零二年五月九日，本集團發行港幣230,000,000元可換股票據(「2002可換股票據」)。票據於二零零七年五月九日(「到期日」)到期，按年利率1厘計息，及每單位為港幣1,000,000元。於二零一四年及二零一三年十二月三十一日，餘額港幣75,000,000元2002可換股票據已逾期，但未兌換。該等本金額連同截至到期日所有應計利息為港幣3,908,000元，重新分類為其他應付款項並於要求時償還。

於二零一四年十月十三日，本公司發行本金額為港幣166,232,000元(其公允值於發行日約為港幣129,270,000元)之可換股票據(「2014可換股票據」)作為收購南大有限公司之部份代價。2014可換股票據按年票息率2%計息，及於發行三週年後任何時間直至到期日二零一九年十月十三日期間可按轉換價每股港幣0.76元轉換為本公司股份。於2014可換股票據到期日前任何時間，本公司有權贖回按當時尚未轉換本金額或部分當時尚未轉換本金額連同有關應計及未付利息贖回全部或部分2014可換股票據。除非先前已贖回、轉換或購買及註銷，否則2014可換股票據將於到期日二零一九年十月十三日贖回。2014可換股票據乃按年利率2厘計息，利息每年或於票據轉換或贖回時支付。

負債部分之公允值乃於發行日期使用無換股期權之類似債券之同等市場利率計算。餘額分配至權益部分並計入可換股票據權益儲備。

	負債部分 港幣千元	權益部分 港幣千元	總計 港幣千元
於二零一三年一月一日、 二零一三年十二月三十一日及 二零一四年一月一日	—	—	—
於二零一四年十月十三日 發行可換股票據(「2014可換股票據」)	94,570	34,700	129,270
按實際利率14.16厘計算之利息開支	2,899	—	2,899
	<u>97,469</u>	<u>34,700</u>	<u>132,169</u>
於二零一四年十二月三十一日	<u>97,469</u>	<u>34,700</u>	<u>132,169</u>

2014可換股票據負債部分之公允值乃使用經貼現現金流量法而釐定，主要假設如下：

到期時間	5年
貼現率	13.68% – 14.82%
提早贖回之可能性	0%

2014可換股票據權益部份之公允值乃使用二項式模型而釐定，主要假設如下：

本公司股份之公允值	每股港幣0.56元
兌換價	港幣0.76元
無風險利率	1.258%
到期時間	5年
預期波幅	66.948%
預期股息收益率	無
債券收益率	8.154%
兌換期	二零一七年十月十三日至二零一九年十月十三日
提早贖回期	二零一四年十月十三日至二零一九年十月十三日

17. 遞延稅項

以下為於當前及過往年度之已確認主要遞延稅項負債及其變動：

	聯營公司之 未分配盈利 港幣千元
於二零一三年一月一日，二零一三年十二月三十一日及 二零一四年一月一日	-
收購事項	13,314
計入損益	(10,741)
匯兌差額	(166)
	<hr/>
於二零一四年十二月三十一日	<u>2,407</u>

就呈列綜合財務狀況表而言，若干遞延稅項資產及負債已互相抵銷。以下為遞延稅項結餘之分析以作財務申報之用：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
遞延稅項負債	<u>2,407</u>	<u>-</u>

本年度概無就酒店物業有關之估值盈餘計提遞延稅項，乃因酒店物業的賬面值並無超過總投資額及董事認為對本集團而言並無稅務上的經濟收益。

於報告期末，本集團有未用稅項虧損為港幣1,892,000元(二零一三年十二月三十一日：港幣126,000元)可銷未來溢利。由於未能預測未來溢利流量，並無就上述稅項虧損確認遞延稅項資產。

根據中國企業所得稅法，就外國投資者的國籍及住所，在中國內地設立的外商投資企業在宣派予外國投資者的股息中徵收5%至10%暫繳所得稅。該規定自二零零八年一月一日生效及適用於二零零七年十二月三十一日之後之盈利。倘中國大陸與境外投資者所屬之司法權區已簽訂相關稅務協議，則適用更低之預扣稅稅率。本集團的適用稅率為5%至10%。

於二零一四年十二月三十一日，未確認的遞延稅項負債約為港幣13,300元(二零一三年：約港幣15,000元)，有關中國附屬公司將派發之未分配利潤而衍生的暫繳所得稅，本公司董事認為，就時間逆轉有關暫時性差異為可控制，並且該暫時性差異不會在可預見的未來逆轉。中國附屬公司的未分派利潤總額於二零一四年十二月三十一日約達港幣133,000元(二零一三年：約港幣149,000元)。

有關本集團之投資物業，因為全部並非以隨著時間將所有重大經濟效益包含在投資物業內為目標的一種商業模式下持有，而非通過出售，由於本集團出售其投資物業並不需繳交任何所得稅，本集團並未確認投資物業公允價值改變之任何遞延稅項。

於二零一四年十二月三十一日，本集團自初步確認可換股票據權益部分產生之臨時差額為港幣71,662,000元。由於董事認為並無應課稅溢利將可用作抵銷可扣稅臨時差額，故並無就此等可扣稅臨時差額確認遞延稅項資產。

18. 或然負債

本集團就收購Can Manage Trading Limited (「Can Manage」) 全部已發行股本有最高或然代價港幣48,000,000元。在(其中包括) Can Manage及其附屬公司佛山市南海佳順木業有限公司 (「佳順」) 於截至二零零二年十二月三十一日止年度及截至二零零三年十二月三十一日止年度之綜合純利分別達到港幣70,000,000元及港幣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。鑒於所有上述事故，加上Can Manage及佳順截至二零零三年十二月三十一日止年度之綜合純利未能達到港幣80,000,000元，故董事認為本集團無責任支付任何或然代價。

然而，由於直至本公佈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. 報告期後事項

茲提述本公司日期為二零一四年十二月十七日之公佈，內容有關收購香港九龍麼地道62號永安廣場5樓1、14及15室，總建築面積約為4,620平方呎，代價為港幣72,900,000元。第二筆按金港幣5,290,000元將及餘額港幣65,610,000元已分別於二零一五年一月十三日及二零一五年三月十八日支付。

主席報告書

業務回顧

於二零一四年，本集團完成融資租賃項目的籌建及熱電聯產項目的收購，成功邁出業務轉型的第一步，不但扭轉本集團去年錄得虧損的情況，並為本集團未來業務發展，奠定基礎及方向。截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團總營業額為港幣32,448,000元，比去年同期增加1.2%，全年錄得利潤港幣81,038,000元，經扣除發行代價股的重估收益港幣74,690,000元後，本集團經營溢利為港幣6,348,000元。

酒店業務

在國內嚴控公款消費政策的影響下，會議客源不斷萎縮。期內，桂林觀光酒店積極開拓客源，加強網絡及團體客的銷售，全年接客量有輕微上升，惟在各酒店降價促銷，房間價格持續受壓下，導致桂林觀光酒店全年整體收入下降。截至二零一四年十二月三十一日止年度，桂林觀光酒店營業額為港幣23,669,000元，比去年減少8%，經營虧損港幣5,832,000元，比去年增加192.5%。

物業投資

截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團物業銷售總額為港幣927,000元，物業銷售之盈利為港幣558,000元。二零一四年物業租金收入為港幣2,677,000元，較去年增加14.9%；物業出租率為70.2%，比去年同期下降1.6%。

位於佛山市南海區的中控大廈(又名為粵港金融科技園第一座)已於二零一四年十一月交吉，現正進行物業管理及租務策劃工作，預期本集團租金收入將逐漸增加。

於報告期後，本公司之全資附屬公司大利國際拓展有限公司於二零一五年一月十三日簽訂正式買賣協議，以總代價港幣72,900,000元收購香港九龍麼地道62號永安廣場5樓1、14及15室物業，並已於二零一五年三月十八日完成收購。該物業現由賣方租回，租期12個月，總租金為港幣1,900,000元。租約期滿後，該物業將用作為本集團在香港的總部。

聯營公司投資收益

本集團持有25%權益的廣東粵科融資租賃有限公司(「粵科租賃」)於二零一四年年初成立並於同年4月開始經營運作。於二零一四年四月至十二月期間，粵科租賃錄得經營淨利潤港幣27,852,000元，為本集團提供盈利收益港幣6,963,000元。

於二零一四年十月十三日，本公司完成收購南大有限公司全部權益，從而間接持有南海長海發電有限公司(「長海發電」)之32.636%股權。長海發電二零一四年經營淨利潤為港幣164,562,000元，比二零一三年增長4.8%，本集團應佔投資收益為港幣15,071,000元。

財務狀況及分析

於二零一四年十二月三十一日，本集團之總資產為港幣1,458,734,000元(二零一三年十二月三十一日：港幣715,412,000元)，銀行貸款及其他長期負債合共港幣336,337,000(二零一三年十二月三十一日：無)，資產淨值為港幣995,582,000元(二零一三年十二月三十一日：港幣592,058,000元)，資產負債比率(即銀行貸款及長期借貸除總資產)為23.1%(二零一三年十二月三十一日：0%)，每股淨資產值為港幣58.14仙(二零一三年十二月三十一日：港幣49.82仙)。

本集團之淨流動資產為港幣94,776,000元(二零一三年十二月三十一日：港幣452,287,000元)，流動比率(即流動資產除流動負債)約為1.39倍(二零一三年十二月三十一日：4.67倍)，而銀行存款及現金則為港幣267,826,000元(二零一三年十二月三十一日：港幣378,888,000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

截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團之若干銀行存款約港幣122,467,000元及投資物業約港幣252,500,000已抵押予銀行，作為本集團獲銀行借款之抵押品。(二零一三年：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衝減。不過，本集團以香港為基地對全資附屬公司投放了大量往來借款，同時本集團亦擁有大量人民幣貨幣資產，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%，則會影響本年度盈利增加或遞減約港幣17,621,000元；綜觀過去數年，人民幣均呈現上升趨勢，直至二零零八年下半年升勢才

漸趨平穩，仍持續向好。不過，今年人民幣卻曾出現了反覆調整下跌，導致本集團產生了匯兌損失約港幣8,920,000元，但董事會認為人民幣匯率未來將會大幅度貶值之機會不大，不會對本集團長期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

2014年是本集團業務轉型的第一年，兩家聯營公司為本集團提供滿意的盈利貢獻，不但鞏固本集團的財務基礎，並進一步加強本集團對相關行業的投資信心，董事相信聯營公司將會為本集團提供持續的投資收益。

本集團將繼續以穩健的原則，優化集團資產、提升經營效益的目標，繼續審慎地物色及篩選有前景及增值空間的投資項目，以完成業務轉型升級的計劃，並達到集團業務持續經營增長、實現股東回報收益的目的。

員工

本集團員工總數約為193人(二零一三年十二月三十一日：212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二零一四年十二月三十一日止年度股息(二零一三年：無)。

購入、出售或贖回本公司之上市股份

於截至二零一四年十二月三十一日止年度內，本公司及其任何附屬公司概無購入、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證券上市規則(「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，於截至二零一四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，包括一般審閱截至二零一四年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表。

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。經作出特定查詢後，全體董事已確認彼等於截至二零一四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

載於就截至二零一四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、綜合損益及其他全面收益表及相關之附註之數字已經由本集團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表載列之款額。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
何向明

香港，二零一五年三月二十五日

於本公佈日期，董事會包括五名執行董事，分別為何向明先生(主席)、蘇文釗先生(董事總經理)、游廣武先生(董事)、黃志和先生(董事副總經理)及王欣女士(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。