

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)

截至二零一六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（「本集團」）截至二零一六年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績如下：

綜合損益及其他全面收益表

截至二零一六年十二月三十一日止

	附註	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元 (重列)
持續經營之業務			
收入	3	24,554	35,582
銷售及服務成本		<u>(11,403)</u>	<u>(17,917)</u>
毛利		13,151	17,665
其他經營收入	5	3,982	5,644
銷售及分銷開支		(701)	(682)
行政開支		(60,564)	(54,429)
固定資產減值		—	(1,440)
可供出售金融資產減值		—	(73)
應佔聯營公司盈利		67,747	71,642
財務支出	6	<u>(22,362)</u>	<u>(23,159)</u>

* 僅供識別

綜合損益及其他全面收益表(續)
截至二零一六年十二月三十一日止

	附註	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元 (重列)
除稅前盈利		1,253	15,168
所得稅開支	7	(3,956)	(7,811)
持續經營之本年度(虧損)/盈利	9	(2,703)	7,357
已終止經營之業務			
已終止經營之業務之本年度虧損	8	(1,628)	(1,584)
本年度(虧損)/盈利及本公司擁有人應佔(虧損)/盈利		(4,331)	5,773
其他綜合開支, 除稅後			
不會重新分類至損益之項目:			
酒店物業重估盈餘		4,072	3,930
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		(1,598)	(2,076)
應佔聯營公司外匯差額		(41,275)	(28,790)
年度其他綜合開支, 扣除所得稅		(38,801)	(26,936)
年度綜合開支總額及本公司擁有人應佔開支		(43,132)	(21,163)
每股(虧損)/盈利	11		
持續經營及已終止經營之業務			
基本		(港幣0.25仙)	港幣0.34仙
攤薄		(港幣0.25仙)	港幣0.34仙
持續經營之業務			
基本		(港幣0.16仙)	港幣0.43仙
攤薄		(港幣0.16仙)	港幣0.43仙

綜合財務狀況表

於二零一六年十二月三十一日

	附註	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
非流動資產			
投資物業		229,917	322,263
物業、廠房及設備		244,354	176,253
於聯營公司之權益	12	620,387	624,951
可供出售金融資產		8,527	9,117
		<u>1,103,185</u>	<u>1,132,584</u>
流動資產			
待售物業		55,028	55,028
存貨		781	1,063
應收賬款及其他應收款項	13	6,487	4,614
銀行結餘及現金		151,097	158,952
		<u>213,393</u>	<u>219,657</u>
流動負債			
應付賬款及其他應付款項	14	110,704	104,462
應納稅金		6,634	8,250
銀行貸款	15	36,004	30,661
		<u>153,342</u>	<u>143,373</u>
流動資產淨額		<u>60,051</u>	<u>76,284</u>
總資產減流動負債		<u><u>1,163,236</u></u>	<u><u>1,208,868</u></u>
股本及儲備			
股本		171,233	171,233
儲備		760,054	803,186
權益總額		<u>931,287</u>	<u>974,419</u>
非流動負債			
銀行貸款	15	100,379	116,873
可換股票據	16	121,092	108,467
遞延稅項負債		10,478	9,109
		<u>231,949</u>	<u>234,449</u>
		<u><u>1,163,236</u></u>	<u><u>1,208,868</u></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，本集團於二零一六年一月一日開始或之後的財政年度首次採用香港會計師公會頒佈之下述新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港會計準則第1號（修訂）	披露計畫
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
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
香港會計準則第27號（修訂）	獨立財務報表之權益會計法
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
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：應用綜合入帳之例外情況
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
香港財務報告準則第14號	監管遞延帳目

本年度應用之新訂及經修訂香港財務報告準則對於本年度之綜合財務報表所載列之財務表現，以及／或披露，並無重大影響。

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」）（續）

本集團並無提早採納以下已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則。本集團董事預計，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。

香港會計準則第7號（修訂）	披露計劃 ¹
香港會計準則第12號（修訂）	確認未變現虧損之遞延稅項資產 ¹
香港財務報告準則第2號（修訂）	股權支付交易的分類及計算 ²
香港財務報告準則第9號	金融工具 ²
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15號	來自客戶合約之收益及相關修訂 ²
香港財務報告準則第16號	租賃 ³

¹ 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

² 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

³ 於二零一九年一月一日或之後開始的年度期間生效，並可提早應用

⁴ 尚待厘訂之日期或之後開始之年度期間生效

3. 收入

收入乃指年內由酒店營運、本集團向外界客戶銷售貨品或物業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

4. 分部資料(續)

就物業投資業務而言，本集團管理層審閱每項投資物業的財務資料，故每項投資物業構成獨立經營分部。然而，投資物業具有類似的經濟特性，且發展及銷售活動相似，客戶基礎亦相若。因此，所有投資物業均歸類為一個報告分部，以供分部呈報之用。

於本年度，木片業務已終止經營。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8中。

有關該等之分部資料呈列如下：

	分部收入		分部業績	
	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元 (重列)	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元 (重列)
酒店業務	19,988	22,655	(5,196)	(6,354)
物業投資	4,566	12,927	(2,421)	1,780
總計	<u>24,554</u>	<u>35,582</u>	<u>(7,617)</u>	<u>(4,574)</u>
利息收入			3,343	5,637
固定資產減值			-	(1,440)
可供出售金融資產減值			-	(73)
專業費用			(1,027)	(1,637)
中央行政成本淨額			(22,253)	(20,718)
匯兌虧損淨額			(16,578)	(10,510)
應佔聯營公司盈利			67,747	71,642
財務支出			<u>(22,362)</u>	<u>(23,159)</u>
除稅前盈利			1,253	15,168
所得稅開支			<u>(3,956)</u>	<u>(7,811)</u>
本年度(虧損)/盈利			<u>(2,703)</u>	<u>7,357</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(二零一五年：無)。

4. 分部資料(續)

分部業績指在並無分配利息收入、固定資產減值、專業費用、可供出售金融資產減值、中央行政成本、匯兌虧損淨額、應佔聯營公司盈利及財務支出的情況下，各分部所賺取的(虧損)/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

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元 (重列)
分部資產		
持續經營之業務		
酒店業務	122,243	122,304
物業投資	296,241	393,368
總分部資產	418,484	515,672
已終止營業業務之資產	391	521
銀行結餘及現金	151,097	158,952
於聯營公司之權益	620,387	624,951
可供出售金融資產	8,527	9,117
未分配資產	117,692	43,028
綜合資產	<u>1,316,578</u>	<u>1,352,241</u>
分部負債		
持續經營之業務		
酒店業務	3,919	3,759
物業投資	115,710	122,300
總分部負債	119,629	126,059
已終止營業業務之負債	1,028	176
可換股票據	199,911	187,287
銀行貸款	27,075	28,274
未分配負債	37,648	36,026
綜合負債	<u>385,291</u>	<u>377,822</u>

4. 分部資料(續)

其他分部資料

二零一六年

持續經營之業務	酒店業務 港幣千元	物業投資 港幣千元	總計 港幣千元
折舊	5,876	1,913	7,789
物業、廠房及設備添置	2,445	5,493	7,938
出售物業、廠房及設備之(虧損)/盈利	(5)	446	441

二零一五年(重列)

持續經營之業務	酒店業務 港幣千元	物業投資 港幣千元	總計 港幣千元
折舊	7,695	209	7,904
物業、廠房及設備添置	551	9,717	10,268
投資物業添置	–	79,097	79,097
出售物業、廠房及設備之虧損	(18)	–	(18)

4. 分部資料(續)

經營地區分部資料

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。

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*	
	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元 (重列)	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元 (重列)
中國	22,798	32,744	319,805	327,716
香港	1,756	2,838	38,516	128,616
	<u>24,554</u>	<u>35,582</u>	<u>358,321</u>	<u>456,332</u>

* 非流動資產不包括於聯營公司之權益、可供出售金融資產及未分配非流動資產。

主要客戶資料

於截至二零一六年十二月三十一日止年度，既無單一客戶佔本集團來自業務之總收入10%或以上(二零一五年：無)。

5. 其他經營收入

其他經營收入包括以下項目：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
持續經營之業務		
利息收入	<u>3,343</u>	<u>5,637</u>

6. 財務支出

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
持續經營之業務		
下列各項之利息：		
銀行貸款		
— 須於五年內悉數償還	—	897
— 無須於五年內悉數償還	6,412	7,939
可換股票據	<u>15,950</u>	<u>14,323</u>
	<u>22,362</u>	<u>23,159</u>

7. 所得稅開支

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
持續經營之業務		
本年稅項開支包括：		
本年稅項—中國企業所得稅撥備	(1,906)	(1,196)
中國企業所得稅超額撥備撥回	—	432
遞延稅項：		
本年度之暫時性差異	<u>(2,050)</u>	<u>(7,047)</u>
	<u>(3,956)</u>	<u>(7,811)</u>

7. 所得稅開支(續)

由於本集團截至二零一六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(二零一五年：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. 已終止經營業務

年內，佛山市南海區九江鎮安全監管局(「安全監管局」)向全資附屬公司佛山市南海康盛木業有限公司(「康盛」)發出整改通知，要求提升生產設備達致高等級環保標準要求。

就此而言，經考慮升級現有的機器之成本後，董事會已於二零一六年十二月三十一日決議終止本集團之木片處理業務(「終止經營業務」)。

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。來自已終止經營業務之比較虧損及現金流量已獲重列，以將該等業務分類為本年度已終止經營業務。

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
收入	2,278	3,693
銷售成本	<u>(2,842)</u>	<u>(4,529)</u>
毛虧	(564)	(836)
其他經營收入	-	199
銷售及分銷開支	(495)	(802)
行政開支	<u>(569)</u>	<u>(145)</u>
已終止經營業務除稅前虧損	(1,628)	(1,584)
所得稅開支	<u>-</u>	<u>-</u>
已終止經營業務本年度虧損及本公司擁有人應佔虧損	<u>(1,628)</u>	<u>(1,584)</u>

8. 已終止經營業務(續)

已終止經營業務本年度虧損包括以下各項：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
核數師酬金	-	-
折舊	<u>235</u>	<u>572</u>

已終止經營業務現金流

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
來自經營活動現金流出淨額	<u>(411)</u>	<u>(511)</u>
現金流出淨額	<u>(411)</u>	<u>(511)</u>

9. 本年度(虧損)/盈利

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元 (重列)
持續經營之業務		
本年度(虧損)/盈利已計入/(扣除)：		
物業、廠房及設備折舊	(10,722)	(9,077)
核數師酬金		
審計服務	(1,150)	(1,100)
非審計服務	(4)	(4)
出售物業、廠房及設備之盈利/(虧損)	328	(18)
出售待售物業之淨收益	-	3,853
出售投資物業之淨虧損	-	(630)
應收賬款及其他應收款項之減值虧損	(2)	(11)
匯兌虧損淨額	(16,578)	(10,510)

9. 本年度(虧損)/盈利(續)

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元 (重列)
總員工成本		
董事酬金	(6,105)	(5,979)
其他員工成本	(13,771)	(13,819)
其他員工之退休福利計劃供款	<u>(1,300)</u>	<u>(1,374)</u>
	<u>(21,176)</u>	<u>(21,172)</u>
投資物業之總租金收入	4,566	4,871
減：		
年內有租金收入之投資物業之直接經營開支	(29)	(22)
年內無租金收入之投資物業之直接經營開支	<u>(2,585)</u>	<u>(1,865)</u>
	<u>1,952</u>	<u>2,984</u>

10. 股息

董事不建議就截至二零一六年十二月三十一日止(二零一五年十二月三十一日：無)年度派付股息。

11. 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4,331,000元(二零一五年：盈利港幣5,773,000元)及本年度已發行1,712,329,142普通股(二零一五年：1,712,329,142普通股)計算。

由於本集團於二零一六年及二零一五年概無發生任何攤薄股份事項，故並無呈列每股攤薄盈利/(虧損)。

11. 每股(虧損)/盈利(續)

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)/盈利數據按下列方式計算：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元 (重列)
年內本公司擁有人應佔(虧損)/盈利	(4,331)	5,773
加：		
年內已終止經營業務虧損	<u>1,628</u>	<u>1,584</u>
用於計算持續經營業務之每股基本及攤薄(虧損)/盈利	<u><u>(2,703)</u></u>	<u><u>7,357</u></u>

股份數量

	二零一六年 千股	二零一五年 千股
用於計算每股基本及攤薄盈利之普通股數目	<u><u>1,712,329</u></u>	<u><u>1,712,329</u></u>

所使用之分母與上文所詳述每股基本及攤薄盈利/(虧損)所詳述者相同。

截至二零一六年及二零一五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(二零一七年十月十三日)直至到期日(二零一九年十月十三日)止隨時兌換為股份。

11. 每股（虧損）／盈利（續）

來自已終止經營業務

已終止經營業務每股基本／攤薄虧損為每股港幣0.09仙（二零一五年：每股虧損港幣0.09仙），乃根據年內已終止經營業務虧損港幣1,628,000元（二零一五年：虧損1,584,000元）及每股基本及攤薄虧損兩者所詳述之分母計算。

12. 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 二零一六年 港幣千元	南海長海 發電 有限公司 二零一六年 港幣千元	總計 二零一六年 港幣千元	總計 二零一五年 港幣千元
投資聯營公司之成本				
非上市	191,977	485,042	677,019	677,019
減：收購前之股息分配	—	(143,562)	(143,562)	(112,526)
	<u>191,977</u>	<u>341,480</u>	<u>533,457</u>	564,493
應佔收購後盈利	38,409	123,014	161,423	93,676
應佔其他全面虧損	(21,791)	(52,702)	(74,493)	(33,218)
	<u>208,595</u>	<u>411,792</u>	<u>620,387</u>	<u>624,951</u>

12. 於聯營公司權益(續)

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	註冊成立	中華人民共和國	中華人民共和國	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	註冊成立	中華人民共和國	中華人民共和國	普通股	32.636%	32.636%	發電與售電及蒸汽供應

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

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
流動資產	1,185,626	1,959,359
非流動資產	2,395,519	1,893,684
流動負債	(699,069)	(1,483,861)
非流動負債	(1,893,538)	(1,541,898)
資產淨值	<u>988,538</u>	<u>827,284</u>
	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
收益	209,826	179,953
年內盈利	62,670	63,114
年內其他全面虧損	(55,574)	(38,507)
年內全面收益總額	<u>7,096</u>	<u>24,607</u>

12. 於聯營公司權益(續)

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：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
聯營公司之資產淨值	988,538	827,284
聯營公司之非控股權益	<u>(154,158)</u>	<u>-</u>
	834,380	827,284
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%	25%
本集團於廣東粵科融資租賃有限公司 權益之賬面值	<u>208,595</u>	<u>206,821</u>
 南海長海發電有限公司		
	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
流動資產	669,576	531,767
非流動資產	903,480	1,117,853
流動負債	<u>(311,285)</u>	<u>(368,427)</u>
資產淨值	<u>1,261,771</u>	<u>1,281,193</u>
	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
收益	1,022,321	1,006,713
年內盈利	159,577	171,173
年內其他全面虧損	<u>(83,903)</u>	<u>(58,719)</u>
年內全面收益總額	<u>75,674</u>	<u>112,454</u>

12. 於聯營公司權益(續)

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：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
聯營公司之資產淨值	1,261,771	1,281,193
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	32.636%	32.636%
本集團於南海長海發電有限公司 權益之賬面值	<u>411,792</u>	<u>418,130</u>

13. 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：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
0至60日	1,160	702
61至90日	140	198
91至120日	128	256
超過120日	<u>180</u>	<u>114</u>
應收賬款	1,608	1,270
其他應收款項	<u>4,879</u>	<u>3,344</u>
	<u>6,487</u>	<u>4,614</u>

13. 應收賬款及其他應收款項(續)

其他應收款項包括以下各項：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
應收利息	484	482
公用事業按金	200	680
預付款項	475	578
其他應收款項	<u>3,720</u>	<u>1,604</u>
	<u>4,879</u>	<u>3,344</u>

附註：

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。

14. 應付賬款及其他應付款項

本集團授予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：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
0至60日	1,177	1,057
61至90日	120	102
91至120日	101	126
超過120日	<u>168</u>	<u>119</u>
應付賬款	1,566	1,404
其他應付款項	<u>109,138</u>	<u>103,058</u>
	<u>110,704</u>	<u>104,462</u>

14. 應付賬款及其他應付款項(續)

其他應付款項包括下列項目：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
其他應付稅項	8,946	9,438
應付可換股票據及利息之應付款項(附註1)	78,819	78,819
其他(附註2)	21,373	14,801
	<u>109,138</u>	<u>103,058</u>

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(「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。於二零一六年及二零一五年十二月三十一日，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3,819,000元(二零一五年：港幣3,819,000元)重新分類為其他應付款項並於要求時償還。
- (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。

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

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
有抵押	136,383	147,534
應償還賬面值：		
一年內	36,004	30,661
超過一年但不超過兩年	22,322	9,547
超過兩年但不超過五年	27,902	35,800
超過五年	50,155	71,526
	136,383	147,534
減：列入流動負債之款項	36,004	30,661
	100,379	116,873

根據香港註釋第5號（其規定含有按要求償還條款之全部定期貸款分類為流動負債），截止二零一六年十二月三十一日止，該非流動負債約港幣27,075,000元歸類為流動負債（二零一五年：港幣28,274,000元）。

有抵押銀行貸款港幣136,383,000元（二零一五年：港幣147,534,000元）由本集團之投資物業及物業、廠房及設備（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座及香港尖沙咀永安廣場5樓01，14及15室）合共約港幣301,578,000元（二零一五年：港幣320,147,000元）抵押。抵押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（二零一五年：6.15厘），並需在十年內償還。

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。於二零一六年及二零一五年十二月三十一日，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3,819,000元（二零一五年：港幣3,819,000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。

可換股票據包括兩部分－負債及權益部分。權益部分呈列於權益項下之可換股票據儲備。負債部分及權益兌換部分的價值於發行債券時釐定。

	負債部分 港幣千元
於二零一五年一月一日	97,469
按實際利率14.16厘計算之利息開支	14,323
已付利息	<u>(3,325)</u>
於二零一五年十二月三十一日	<u>108,467</u>
於二零一六年一月一日	108,467
按實際利率14.16厘計算之利息開支	15,950
已付利息	<u>(3,325)</u>
於二零一六年十二月三十一日	<u>121,092</u>

17. 報告期後事項

誠如本集團於二零一七年二月十三日所披露，本集團與深圳壹零後信息技術有限公司（「深圳壹零後」）組成的聯合體成功競標獲得佛山市南海區智慧養老綜合服務管理平臺發展項目，並與深圳壹零後及獨立第三方合營成立廣東壹佰健大健康科技有限公司（本集團持有合營公司70%權益），以建設及營運佛山市南海區智慧養老信息化服務管理平臺系統。本集團並與深圳壹零後簽訂戰略合作協議，共同合作開拓互聯網及大健康產業。

此外，本集團通過佛山市中創物業服務有限公司（本集團持有42%權益）與獨立第三方之專業婦嬰保健機構以合營方式成立佛山瓊邸生婦幼保健有限公司，以自營及特許加盟的模式從事婦幼保健護理發展項目，為產婦及新生嬰兒提供綜合性的產後婦幼保健護理服務。

主席報告書

業務回顧

截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團總收入為港幣26,832,000元，比去年減少32%，全年錄得經營虧損港幣4,331,000元，由盈轉虧。期內經營利潤減少主要由於人民幣加速貶值使匯兌損失增加約港幣6,068,000元及聯營公司利潤分成貢獻減少約港幣3,895,000元。

酒店業務

桂林酒店行業競爭持續激烈，觀光酒店管理層在過去一年進一步加強促銷力度，拓展網絡銷售渠道，年內平均住房率提高5.9%至56.7%。但由於行業間價格競爭嚴重，房間價格持續走低，導致觀光酒店全年收入比去年下降11.8%至港幣19,988,000元，經營虧損港幣5,196,000元，較去年同期減少18.2%。

誠如本公司於二零一七年二月十三日所披露，鑒於酒店行業營銷環境及市場消費模式的轉變及觀光酒店近年經營業績表現不甚理想，因而對觀光酒店進行全面更新改造，將觀光酒店由全服務酒店轉型為商業綜合體酒店，業務模式將分為酒店旅業及商業租賃兩部分。酒店客房業務已加盟鉅濤集團喆啡品牌，以改善酒店房間銷售，而商業租賃部份則通過減少酒店房間數目後新增的空間，整合為一個「社區型商業生活體」，以提升酒店住宿配套及社區生活服務概念，從而增加物業租金收益。

觀光酒店已於二零一七年三月一日起暫停營業並進行更新改造工程，預期於本年第三季以全新面貌重新開業。

物業投資

本集團二零一六年度整體租金收入為港幣4,566,000元，比去年同期減少6.3%，主要由於本集團於二零一六年三月收回永安廣場物業作為本集團在香港的總部，導致香港物業收入減少38.1%至港幣1,755,000元。

佛山中控大廈配套設施增值工程完成後，於二零一六年積極進行全面租賃推廣工作。截至二零一六年十二月三十一日，中控大廈整體出租率為56.76%，全年租金收入為港幣787,000元。隨著宣傳推廣工作效應浮現，預期中控大廈於二零一七年度的出租率及租金收入將會逐步上升。

汕頭國際商業大廈及惠州國商大廈整體租金收入與去年相約，兩項物業全年租金收入為港幣2,024,000元。

物業出售方面，本集團於年內完成出售香港總統商業大廈及仁安大廈兩項物業，共套現港幣11,212,000元。

聯營公司投資收益

由於南海長海發電有限公司（「長海發電」）（本集團持有32.636%股權）於年初對鍋爐進行技改，造成鍋爐短暫停止運作，加上網電價下調影響，截至二零一六年十二月三十一日止，長海發電經營業績有所下降，錄得經營利潤港幣159,577,000元，為本集團提供盈利貢獻港幣52,079,000元，比去年減少6.8%。

廣東粵科融資租賃有限公司（「粵科融資租賃」）（本集團持有25%權益）業務持續增長，截至二零一六年十二月三十一日止，粵科融資租賃錄得經營利潤港幣62,670,000元，為本集團提供盈利收益港幣15,668,000元，比去年減少0.7%。

報告期後事項

誠如本集團於二零一七年二月十三日所披露，乘著中國人口老齡化及二孩政策帶動人口生育增長的機遇，積極探索養老及護幼方面的大健康項目。本集團與深圳壹零後信息技術有限公司（「深圳壹零後」）組成的聯合體成功競標獲得佛山市南海區智慧養老綜合服務管理平臺發展項目，並與深圳壹零後及獨立第三方合營成立廣東壹佰健大健康科技有限公司（本集團持有合營公司70%權益），以建設及營運佛山市南海區智慧養老信息化服務管理平臺系統。本集團並與深圳壹零後簽訂戰略合作協議，共同合作開拓互聯網及大健康產業。

此外，本集團通過佛山市中創物業服務有限公司（本集團持有42%權益）與獨立第三方之專業婦嬰保健機構以合營方式成立佛山瓊邸生婦幼保健有限公司，以自營及特許加盟的模式從事婦幼保健護理發展項目，為產婦及新生嬰兒提供綜合性的產後婦幼保健護理服務，建立婦幼保健護理機構的品牌形象，逐步形成連鎖規模。

財務狀況及分析

截至二零一六年十二月三十一日止，本集團之總資產為港幣1,316,578,000元（二零一五年十二月三十一日：港幣1,352,241,000元），銀行貸款及其他長期負債合共港幣257,475,000元（二零一五年十二月三十一日：港幣256,001,000元），資產淨值為港幣931,287,000元（二零一五年十二月三十一日：港幣974,419,000元），資產負債比率（即銀行貸款及長期借貸除總資產）為19.6%（二零一五年十二月三十一日：18.9%），每股淨資產值為港幣54.39仙（二零一五年十二月三十一日：港幣56.91仙）。

本集團之淨流動資產為港幣60,051,000元（二零一五年十二月三十一日：港幣76,284,000元），流動比率（即流動資產除流動負債）約為1.39倍（二零一五年十二月三十一日：1.53倍），而銀行存款及現金則為港幣151,097,000元，（二零一五年十二月三十一日：港幣158,952,000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

截至二零一六年十二月三十一日止，本集團之自用及投資物業之賬面值約港幣301,578,000元已抵押予銀行，作為本集團獲銀行借款之抵押品。（二零一五年十二月三十一日：本集團之自用及投資物業之賬面值約港幣320,147,000元已抵押予銀行）。

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國內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10,978,000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，近年人民幣卻開始反覆調整下跌，雖然去年上半年出現了短暫反彈，錄得匯兌收益港幣1,862,000元，但去年下半年卻已再度調整下跌，導致本集團今年產生了匯兌損失約港幣16,578,000元，董事會認

為人民幣中、短期仍會反覆調整有限度下跌，然而未來大幅度貶值之機會將會不大，不會對本集團長期構成重大不利外匯風險。因此，本集團暫沒有為外匯風險作出對沖的需要。

展望

展望來年，本集團將繼續優化現有經營項目，進一步提高盈利能力及拓展空間，並積極穩步推進養老及護幼項目的發展，拓闊本集團穩定收入來源，鞏固本集團扎根基礎。

同時，本集團將繼續以審慎的態度尋求有長遠發展潛力的投資機會，進一步加強本集團業務持續增長的動力，實現提升股東回報收益的目標。

員工

本集團員工總數約為161人（二零一五年：191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二零一六年十二月三十一日止年度股息（二零一五年：無）。

購入、出售或贖回本公司之上市股份

於截至二零一六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，於截至二零一六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、風險管理、內部監控及財務報告事宜，包括一般審閱截至二零一六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二零一六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

載於就截至二零一六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，二零一七年三月二十二日

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）、林平武先生（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。