



# 中國基建投資有限公司

## China Infrastructure Investment Limited

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：600)

### 截至二零零七年十二月三十一日止年度之 末期業績公佈

#### 主席報告

對本集團的業務而言，二零零七年是一個轉捩點。澳門的土地價格暴升，物業發展成本日益高漲，本集團不得不重新評估我們的投資路向。幸而，我們在零七年中以優惠條款收購一幅位於中國瀋陽渾南新區的土地之權益，並能與該項目的合作伙伴泛華建設集團建立策略性合作聯盟，使本集團在資本相對較少及對中國物業市場瞭解尚淺之情況下，仍能有機會與中國主要物業項目發展商緊密合作及參與大型項目。

泛華建設集團從事城市發展及投資建設領域發展多年，創立輝煌的業績。本公司將充分利用泛華建設集團廣闊的關係網絡及豐富而專業的業內經驗以拓大我們於國內的城市建設和房地產發展。同時，我們亦深信我方強大的融資平台將促使泛華建設集團於黃金地段取得更多大型物業發展項目。

我們對投資瀋陽房地產開發項目，充滿信心。由於渾南新區位於瀋陽市黃金地段，鄰近奧運體育場，這將大大提升對該區內房地產發展的需求。於2006-2007年上半年，瀋陽國內生產總值錄得雙位數的增長，標誌著瀋陽龐大的增長潛力。我們所收購的土地物業將發展成為集商場、酒店、辦公室及住宅於一身的地標性豪華住宅及商用綜合發展項目，有鑑於以上有利的發展前景，待物業項目發展完成後，我們相信將為公司帶來理想的收益。

在本年首季，我們順利出售了澳門三個物業，為集團帶來理想的收益，增加集團的現金流，大大減低了集團的負債比率，同時亦加強了我們於零八年投資國內項目的能力。

由於城市基礎配套設施之建設大多是國家鼓勵及支持的項目，管理層現正積極研究由泛華建設集團推薦的各類基建投資項目，深化與泛華建設集團的緊密合作，擴闊集團的投資組合，從而取得長期穩定和理想的投資回報。

本人將督促管理層繼續努力不懈，尋求優質及有潛力的投資機會，有效地運用本集團之財務資源，為公司股東及投資者帶來理想的回報。

本人僅此代表公司及管理層多謝各員工在過去對本集團的貢獻，各員工的支持及勤奮工作，是本集團邁向成功的基石。

主席  
羅家寶

二零零八年四月二十八日

中國基建投資有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)公佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零零七年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績，連同截至二零零六年十二月三十一日止年度之比較數字如下：

## 綜合損益表

截至二零零七年十二月三十一日止年度

	附註	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
<b>持續經營業務</b>			
營業額	3	96,119	72,873
直接成本		(72,987)	(51,290)
		<b>23,132</b>	21,583
其他收益	4	4,239	2,260
其他收入淨額	4	3,772	438
負商譽撥回		5,257	—
投資物業之估值收益		9,633	—
銷售及分銷成本		(5,708)	(3,312)
一般及行政費用		(40,770)	(35,169)
經營虧損		(445)	(14,200)
財務成本	5	(22,785)	(6,528)
應佔聯營公司之溢利減虧損	6	123,799	95,465
除稅前溢利		100,569	74,737
所得稅	7	(9)	—
來自持續經營業務之除所得稅後溢利		100,560	74,737
<b>終止經營業務</b>			
來自終止經營業務之虧損		—	(17,437)
年內溢利		<b>100,560</b>	<b>57,300</b>
<b>應佔：</b>			
— 本公司權益持有人		101,973	57,246
— 少數股東權益		(1,413)	54
年內溢利		<b>100,560</b>	<b>57,300</b>

	附註	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
<b>每股盈利 (每股港仙)</b>			
<b>基本</b>			
來自持續及終止經營業務	10(a)	<b>3.23</b>	2.09
來自持續經營業務	10(b)	<b>3.23</b>	2.73
<b>攤薄</b>			
來自持續及終止經營業務	10(a)	<b>2.76</b>	1.93
來自持續經營業務	10(b)	<b>2.76</b>	2.48

## 綜合資產負債表

於二零零七年十二月三十一日

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
<b>非流動資產</b>		
投資物業	68,520	61,114
物業、廠房及設備	12,775	5,956
在建物業	523,905	389,267
聯營公司之權益	730,443	657,906
	<b>1,335,643</b>	1,114,243
<b>流動資產</b>		
貿易證券	59	43
存貨	7,391	7,748
持作出售之物業	384,243	85,662
應收貿易賬款及其他應收款項	72,119	19,014
現金及現金等值物	102,182	35,495
	<b>565,994</b>	147,962
持作出售之非流動資產	<b>314,276</b>	—
<b>總流動資產</b>	<b>880,270</b>	147,962
<b>流動負債</b>		
應付貿易賬款及其他應付款項	(537,917)	(154,285)
計息借貸，已抵押	(253,375)	(289,245)
融資租賃承擔	—	(13)
	<b>(791,292)</b>	(443,543)
<b>流動資產／(負債)淨值</b>	<b>88,978</b>	(295,581)
<b>總資產減流動負債</b>	<b>1,424,621</b>	818,662

二零零七年  
千港元

二零零六年  
千港元

**非流動負債**

可換股票據  
計息借貸，已抵押  
長期服務金撥備  
遞延稅項負債

(171,412)

(77,527)

(21,400)

—

(594)

(934)

(75,910)

—

(269,316)

(78,461)

**資產淨值**

1,155,305

740,201

**資本及儲備**

股本  
儲備

178,145

141,541

873,989

598,387

**本公司權益持有人應佔權益總額**

1,052,134

739,928

**少數股東權益**

103,171

273

**權益總額**

1,155,305

740,201

## 1. 主要會計政策

### (a) 遵例聲明

該等財務報表已根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之所有適用香港財務報告準則（「香港財務報告準則」），合共包括所有適用之個別香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋、香港公認會計原則及香港公司條例之披露規定而編製。該等財務報表亦已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則之適用披露規定。

香港會計師公會已頒佈若干新訂及經修訂香港財務報告準則，該等香港財務報告準則於本集團及本公司之現行會計期間首次生效或可供提早採納。附註2提供從首次應用此等事況進展造成會計政策變動之資料，以於此等財務報表反映現行及過往會計期間與本集團相關者為限。

### (b) 編製財務報表之基準

截至二零零七年十二月三十一日止年度之綜合財務報表包括本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）及本集團於聯營公司之權益。

財務報表乃採用歷史成本法作估量基準編製，惟按公平值列賬之金融工具則除外。

財務報表之編製乃符合香港財務報告準則，規定管理層須就應用政策及資產、負債、收入及開支之呈報金額作出判斷、估計及假設。估計及相關假設乃根據過往經驗及於有關情況視為合理之各種其他因素釐定，其結果構成了管理層在無法依循其他途徑即時得知資產與負債之賬面值時所作出判斷之基準。實際結果可能有別於該等估計。

估計及相關假設乃按持續經營基準審閱。會計估計之修訂，乃於估計修訂期間（倘有關修訂僅影響該段期間）或修訂期間及日後期間（倘修訂影響現行期間及日後期間）確認。

## 2. 會計政策之變動

香港會計師公會已頒佈多項新及經修訂香港財務報告準則及詮釋，於本集團及本公司之本會計期間首次生效或可提早採納。

此等發展對所呈報年度之財務報表所應用之會計政策並無重大變動。然而，因為採納香港財務報告準則第7號金融工具：披露及香港會計準則第1號修訂本呈報財務報表：資本披露，須作出下列更多披露：

因採納香港財務報告準則第7號，與先前根據香港會計準則第32號金融工具：披露及呈報規定須予披露的資料比較，財務報表載有有關本集團金融工具重要性及此等工具產生之風險性質及程度之更多披露。

香港會計準則第1號修訂本引入額外披露之規定，以提供有關資本水平之資料及本集團及本公司管理資本之目標、政策及過程。

香港財務報告準則第7號香港會計準則第1號並無對金融工具確認金額之分類、確認及計量有任何重大影響。

本集團並無採納任何並未於本會計期間生效之新準則或詮釋。

### 3. 營業額

本集團主要從事物業發展、物業投資及皮具貿易。本集團已在二零零六年出售該等附屬公司後終止零售業務及提供保健及醫療相關服務。

年內於營業額確認之各主要類別收益分析如下：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
持續經營業務		
銷售皮革產品	68,243	72,532
來自投資物業之租金總收入	919	341
出售物業之所得款項總額	26,957	—
	<u>96,119</u>	<u>72,873</u>
終止經營業務		
來自零售業務之收益	—	9,300
來自保健及醫療相關服務之收益	—	567
	<u>—</u>	<u>9,867</u>
	<u><b>96,119</b></u>	<u><b>82,740</b></u>

#### 4. 其他收益及收入淨額

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
<b>其他收益</b>		
持續經營業務		
利息收入	3,925	1,180
經營租約(有關投資物業者除外) 應收租金	314	587
其他	—	493
	<u>4,239</u>	<u>2,260</u>
終止經營業務		
利息收入	—	18
佣金收入	—	238
經營租約(有關投資物業者除外) 應收租金	—	205
其他	—	48
	<u>—</u>	<u>509</u>
	<u>4,239</u>	<u>2,769</u>
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
<b>其他收入淨額</b>		
持續經營業務		
呆壞賬減值虧損撥回	107	11
匯兌收益淨額	375	4
貿易證券之已變現及未變現收益/(虧損) 淨額	16	(7)
其他	681	430
長期服務金撥備撥回	340	—
出售投資物業之收益	444	—
已收回壞賬	3	—
撥回應付租金	1,806	—
	<u>3,772</u>	<u>438</u>
終止經營業務		
匯兌收益淨額	—	66
	<u>—</u>	<u>66</u>
	<u>3,772</u>	<u>504</u>



## 5. 財務成本

	持續經營業務		終止經營業務		綜合	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
須於五年內全數償還 之銀行貸款、透支 及其他貸款之利息	17,675	14,103	—	—	17,675	14,103
可換股票據之 實際利息開支	5,108	3,552	—	—	5,108	3,552
融資租賃承擔之財務 費用	1	8	—	16	1	24
其他借貸成本	4,734	372	—	—	4,734	372
借貸成本總額	27,518	18,035	—	16	27,518	18,051
減：借貸成本資本化為*						
— 在建物業	(4,733)	(11,140)	—	—	(4,733)	(11,140)
— 投資物業	—	(367)	—	—	—	(367)
	<b>22,785</b>	<b>6,528</b>	<b>—</b>	<b>16</b>	<b>22,785</b>	<b>6,544</b>

\* 借貸成本乃按年利率11% (二零零六年：5.9%至7.0%) 予以資本化。

## 6. 應佔聯營公司之溢利減虧損

### 金龍酒店(澳門)有限公司

本集團於二零零五年收購金龍酒店(澳門)有限公司(「金龍酒店」)之40%權益。根據賣方與東方明珠澳門有限公司(「買方」，本公司之全資附屬公司)於二零零五年一月三日訂立之臨時買賣協議，賣方向買方擔保及保證，金龍酒店於二零零五年一月五日至二零零八年一月四日期間內三個年度各年之經審核綜合除稅後純利(支付銀行貸款利息前)將不會少於200,000,000港元。

## 7. 綜合損益表所列所得稅

綜合損益表之稅項指：

	持續經營業務		終止經營業務		綜合	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
遞延稅項開支	<u>9</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>9</u>	<u>—</u>

截至二零零七年及二零零六年十二月三十一日止年度，由於本集團於香港並無估計應課稅溢利，故並無於財務報表中作出香港利得稅撥備。

中國附屬公司須按稅率33%繳納中國企業所得稅。其他地區之應課稅溢利稅項乃根據有關當時法例、詮釋及慣例按年內本集團營運所在司法權區之適用現行稅率計算。

由於中國附屬公司於截至二零零七年及二零零六年止年度內並無任何應課稅溢利，故並無於財務報表就中國企業所得稅作出撥備。

根據中國稅務機關發出之相關批文，本公司若干於中國營運之附屬公司獲全額豁免繳納首兩年獲利年度之中國企業所得稅及獲寬減其後三年50%之中國企業所得稅。

## 8. 本公司股東應佔溢利

已計入本公司財務報表之本公司權益持有人應佔綜合溢利包括虧損14,750,000港元(二零零六年：63,054,000港元)。

## 9. 分部資料

### 業務分部

根據本集團之內部財務申報及為方便管理，本集團選擇以業務分部作為首要報告形式，而地區分部則為次要報告形式。各分部乃分開編製及管理。

於二零零七年，本集團經營兩個業務分部，分別為(i)物業發展及投資及(ii)皮具貿易。去年，除前述業務分部外，本集團亦經營零售、保健及醫療相關服務分部，該等業務已於二零零六年終止經營。

上述業務之分部資料呈列如下。

### 截至二零零七年十二月三十一日止年度

	持續經營業務					終止經營業務				綜合
	物業 發展及 投資 千港元	貿易 千港元	未分配 千港元	撇銷 千港元	小計 千港元	零售 千港元	保健及 醫療 相關業務 千港元	撇銷 千港元	小計 千港元	
來自外部客戶	27,876	68,243	-	-	96,119	-	-	-	-	96,119
分部業績	7,132	(1,402)			5,730	-	-		-	5,730
未分配經營收入及開支					(11,432)				-	(11,432)
負商譽撥回					5,257				-	5,257
經營虧損					(445)				-	(445)
財務成本					(22,785)				-	(22,785)
應佔聯營公司之業績					123,799				-	123,799
除稅前溢利					100,569				-	100,569
稅項					(9)				-	(9)
年內溢利					100,560				-	100,560
分部資產	2,063,775	28,017	474,546	(350,425)	2,215,913	-	-	-	-	2,215,913
分部負債	(1,505,494)	(80,312)	(283,592)	808,790	(1,060,608)	-	-	-	-	(1,060,608)
其他分部資料										
資本開支	189,136	921	104	-	190,161	-	-	-	-	190,161
折舊	653	1,334	355	-	2,342	-	-	-	-	2,342

截至二零零六年十二月三十一日止年度

	持續經營業務					終止經營業務				綜合
	物業 發展及 投資 千港元	貿易 千港元	未分配 千港元	撇銷 千港元	小計 千港元	零售 千港元	保健及 醫療 相關業務 千港元	撇銷 千港元	小計 千港元	千港元
來自外部客戶收益	341	72,532	—	—	72,873	9,300	567	—	9,867	82,740
分部業績	280	(661)			(381)	(11,339)	(6,172)		(17,511)	(17,892)
未分配經營收入及開支					(13,819)				—	(13,819)
經營虧損					(14,200)				(17,511)	(31,711)
財務成本					(6,528)				(16)	(6,544)
應佔聯營公司之業績					95,465				90	95,555
除稅前溢利／(虧損)					74,737				(17,437)	57,300
稅項					—				—	—
年內溢利／(虧損)					74,737				(17,437)	57,300
分部資產	541,863	31,468	1,176,121	(490,279)	1,259,173	3,032	—	—	3,032	1,262,205
分部負債	(544,101)	(82,320)	(621,589)	732,206	(515,804)	(17,940)	—	11,740	(6,200)	(522,004)
其他分部資料										
資本開支	377,650	2	103	—	377,755	825	—	—	825	378,580
折舊	9	1,267	358	—	1,634	370	682	—	1,052	2,686

## 地區分部

本集團之業務位於香港、澳門及中華人民共和國（「中國」）其他地區。

以地區分部基準呈列資料時，分部收益乃按客戶所在地區計算。分部資產及資本開支按資產所在地區計算。

## 持續經營業務

	香港		澳門		中國其他地區		其他地區		總計	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
來自外部客戶之收益	<u>34,469</u>	<u>42,237</u>	<u>27,691</u>	<u>341</u>	<u>32,482</u>	<u>28,608</u>	<u>1,477</u>	<u>1,687</u>	<u>96,119</u>	<u>72,873</u>
分部資產	<u>194,060</u>	<u>58,567</u>	<u>1,183,775</u>	<u>1,200,606</u>	<u>838,078</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2,215,913</u>	<u>1,259,173</u>
年內產生之資本開支	<u>104</u>	<u>105</u>	<u>646</u>	<u>377,650</u>	<u>189,411</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>190,161</u>	<u>377,755</u>

## 終止經營業務

	香港		澳門		中國其他地區		其他地區		總計	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
來自外部客戶之收益	<u>-</u>	<u>6,603</u>	<u>-</u>	<u>2,698</u>	<u>-</u>	<u>566</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>9,867</u>
分部資產	<u>-</u>	<u>3,032</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>3,032</u>
年內產生之資本開支	<u>-</u>	<u>74</u>	<u>-</u>	<u>751</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>825</u>

	總計	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
來自外部客戶之收益	<u>96,119</u>	<u>82,740</u>
分部資產	<u>2,215,913</u>	<u>1,262,205</u>
年內產生之資本開支	<u>190,161</u>	<u>378,580</u>

## 10. 每股盈利

### (a) 來自持續及終止經營業務

#### (i) 每股基本盈利

每股基本盈利計算如下：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
本公司權益持有人應佔溢利	<u>101,973</u>	<u>57,246</u>
	股份數目	
普通股加權平均股數		
於一月一日已發行之普通股	2,830,825,840	2,430,822,840
就配售發行股份之影響	34,727,495	302,465,753
行使認股權證之影響	128,650,934	1,118
轉換可換股票據之影響	158,764,105	—
於十二月三十一日之普通股加權平均股數	<u>3,152,968,374</u>	<u>2,733,289,711</u>

#### (ii) 每股攤薄盈利

截至二零零七年十二月三十一日止年度之每股攤薄盈利按照本公司權益持有人應佔溢利107,046,000港元(二零零六年：60,798,000港元)及3,873,787,129股(二零零六年：3,151,493,631股)普通股加權平均股數計算如下：

本公司權益持有人應佔溢利(攤薄)

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
本公司權益持有人應佔溢利	101,973	57,246
可換股票據負債部份實際利息之除稅後影響	<u>5,073</u>	<u>3,552</u>
本公司權益持有人應佔溢利	<u>107,046</u>	<u>60,798</u>

普通股加權平均股數 (攤薄)

	股份數目	
	二零零七年	二零零六年
於十二月三十一日之普通股加權平均股數	<b>3,152,968,374</b>	2,733,289,711
視為轉換認股權證之影響	<b>253,888,635</b>	—
視為轉換可換股票據為本公司新普通股之影響	<b>466,930,120</b>	418,203,920
	<u><b>3,873,787,129</b></u>	<u>3,151,493,631</u>

由於行使尚未行使之認股權證並無攤薄影響，故計算二零零六年之每股攤薄盈利時並無假設行使本公司之認股權證。

(b) 來自持續經營業務

(i) 每股基本盈利

每股普通股基本盈利計算如下：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
本公司權益持有人應佔溢利	<b>101,973</b>	74,683

	股份數目	
普通股加權平均股數 (相等於持續及終止經營業務每股 基本盈利之普通股加權平均股數)	<b>3,152,968,374</b>	2,733,289,711

(ii) 每股攤薄盈利

截至二零零七年十二月三十一日止年度之每股攤薄盈利按照本公司權益持有人應佔溢利107,046,000港元(二零零六年：78,235,000港元)及3,873,787,129股(二零零六年：3,151,493,631股)普通股加權平均股數計算如下：

本公司權益持有人應佔溢利(攤薄)

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
本公司權益持有人應佔溢利	101,973	74,683
可換股票據負債部份實際利息之 除稅後影響	5,073	3,552
本公司權益持有人應佔溢利	<u>107,046</u>	<u>78,235</u>

股份數目

普通股加權平均股數 (相等於持續及終止經營業務每股 基本盈利之普通股加權平均股數)	<u>3,873,787,129</u>	<u>3,151,493,631</u>
---	----------------------	----------------------

由於行使尚未行使之認股權證並無攤薄影響，故計算二零零六年年度之每股攤薄盈利時並無假設行使本公司之認股權證。



## 管理層討論及分析

### 業務回顧

為提升本集團的投資回報及尋找更佳的投资商機，集團於回顧年度展開於中國內地商業房地產的投資及開發。

本集團於二零零七年七月與泛華建設集團有限公司（「泛華建設集團」）簽訂戰略合作協議，建立策略性合作聯盟，於中國境內外的城市基礎設施及房地產的建設、投資及經營進行全方位的合作。位於中國瀋陽市渾南新區的泛華商業廣場，便是本集團與泛華建設集團的首個合作項目。

除了致力發展新投資項目，管理層亦同時藉著澳門物業市道回升之機會，迅速出售位於澳門的部份投資物業而獲利，為集團帶來理想的投資回報。

### 酒店及娛樂業務

受惠於各大型賭場及渡假村相繼於澳門落成啟業，促使近年澳門遊客人數激增，再加上金龍酒店的優越地理位置，令該酒店二零零七年的平均入住率高達88%，而平均房價亦較去年增長約13%。二零零七年的金龍酒店連同賭場之稅前淨收益約2億1千萬港元（未計算物業重估的收益）。

雖然澳門的酒店及娛樂博彩業競爭日益加劇，但隨著澳門特區政府於本年四月二十二日宣佈不再發出賭牌及不再批出新的賭場用地，澳門政府拋出的新政策，無疑起到較長遠的積極作用，利好娛樂博彩業的前景。而另一方面，澳門政府仍致力推動會議展覽及世遺文化旅遊業務，每年遊澳人數穩步上升，再加上持續大興土木，因此澳門未來幾年的整體經濟增長，仍可望看高一線。管理層認為金龍酒店的業務將能繼續受惠於澳門的發展而穩步持續向好，並能繼續為集團帶來穩定的收益。

### 物業投資及發展

雖然澳門的樓市在零七年下半年開始交投放緩，但澳門經濟持續高速增長，實質利率向好，外僱增加刺激住屋需求，推動住宅價格及租金趨升，去年住宅樓價仍急升35%，個別地區樓價漲幅更高達79%。管理層認為，隨著物業市場之改善，在獲得利潤之情況下出售所持有的物業，實屬良機。

### **澳門珠光大廈50個住宅單位連車位**

本集團所持有位於珠光大廈的所有住宅單位連車位已於二零零八年首季全部分批售出，盈利收益將於二零零八年中中期業績內顯示。

### **澳門塔石廣場發展中物業**

本集團於本年四月二十二日公佈已簽署買賣合約，間接出售持有塔石街發展中物業之控股公司的權益，賬面獲利約1,800萬港元。此出售事項須待股東特別大會批准，將於本年七月下旬完成交易，而有關盈利將於二零零八年之終期業績顯示。

### **澳門氹仔卓家村TN6地盤物業**

本集團於本年四月十八日已發出公告，宣佈出售位於澳門氹仔卓家村TN6地段之地盤物業予一名韓國地產發展商李宏坤先生，售價5億3,000萬港元，賬面收益約2億1,600萬港元。本集團持有該物業的55%權益，而此出售事項須待股東特別大會批准，並預算於二零零八年六月底前完成交易，而有關盈利將於二零零八年之中中期業績內顯示。

### **中國瀋陽泛華商業廣場發展中物業**

本集團於去年九月底成功購入瀋陽泛華商業廣場發展項目之70%權益，是本集團投身中國內地的首個商業發展項目。該項目座落於中國瀋陽渾南新區與瀋陽市奧林匹克體育中心相對。渾南新區為瀋陽市政府重點發展的地區之一，新區已耗資數百億人民幣建設完善配套設施。為了迎接即將舉辦的奧運會，渾南新區內的商業項目、酒店及城市配套設施發展迅速，因此同區內土地價格於二零零七年與二零零六年比較平均上升了100%。

該發展項目佔地超過75,500平方米，規劃發展成為集住宅、購物商場、商業寫字樓、高級服務式公寓及五星級酒店於一身的地標性綜合發展項目，總建築樓面面積約為472,000平方米。

工程進展狀況正按施工計劃在穩步進行中，進度令人滿意。截止本年三月底，住宅部份已完成到地上一層，商業第一期已完成地基工程。第一期購物商場及住宅工程預計本年底平頂，明年第三季竣工驗收投入使用。整個發展項目預計於二零一零年下半年完成。而該項目其中一個獨立建築物－麥當勞「得來速」餐廳，已經完成整體的建設工作，並已於二零零七年九月二十七日正式投入使用。購物商場已展開了招商工作，而住宅銷售將視乎物業市場情況才決定分期開售時間表。

## 皮革貿易業務

由於市場的競爭仍然持續激烈，二零零七年度內，本集團之皮革貿易業務之營業額約為6,800萬港元，較零六年下降約5.6%，並持續錄得經營虧損。由於此業務表現在過去幾年仍無改善，管理層正研究處理此業務的最佳策略，不排除尋求出售此業務的可能性。

## 未來計劃

本集團致力物色符合本集團投資準則之合適投資，並不斷尋求及把握任何可能出現之合適投資機會。泛華建設集團是國家建設部原直屬企業，經歷十數年的穩步發展，成為在國內具有相當規模和比較優勢的城市建設及房地產發展商。本集團通過與泛華建設集團的戰略性結盟，將有利集團的發展前景。

本公司與泛華建設集團於本年三月三十一日簽訂了另一份的諒解備忘錄，將連同尼日利亞城市開發銀行建立三方合作關係，從而參與未來在尼日利亞的基建項目。

此外，於二零零八年四月二日，本公司與遼寧省撫順市政府及泛華建設集團訂立框架協議，協定開展在位於撫順市之撫順經濟發展區內設立佔地約30平方公里之瀋撫生態新城項目，計劃將該項目發展成為現代化商務中心，滿足科技、財經、旅遊及物流等行業之需求。

## 人力資源

於二零零七年十二月三十一日，本集團於香港及中華人民共和國僱用約65名全職員工。本集團按照僱員表現、資歷及現行市場慣例釐定僱員薪酬。其亦為員工提供培訓計劃等福利，以培養員工竭誠盡忠之精神。

## 財務回顧

### 業績

於截至二零零七年十二月三十一日止年度，本集團錄得營業額96,000,000港元，相對於截至二零零六年十二月三十一日止年度之73,000,000港元，較去年上升約32%。年內溢利淨額達100,600,000港元(二零零六年：57,300,000港元)。每股基本盈利為3.23港仙(二零零六年：2.09港仙)。

### 集資活動

本公司已於二零零七年八月二十四日發行本金總額為160,000,000港元之2.5%可換股債券，其賦有權利可按初步換股價每股0.30港元兌換新股份。

於二零零七年十二月十九日，本公司與配售經辦人訂立配售協議，據此，配售經辦人有條件同意按致力基準配售最多430,000,000股配售股份，每股配售股份作價0.41港元。於二零零八年一月九日，本集團成功配售430,000,000股新股份，每股配售股份作價0.41港元，集資總額約為176,000,000港元。

### 流動資金及財務資源

本集團於二零零七年十二月三十一日之股權持有人應佔權益為1,052,000,000港元。本集團於二零零七年十二月三十一日之淨債務對資本比率為83.8%。

於二零零七年十二月三十一日之流動資產淨值為89,000,000港元，而於二零零七年十二月三十一日之現金及銀行結餘為102,000,000港元。

### 末期股息

董事會議決不建議派發截至二零零七年十二月三十一日止年度之任何末期股息(二零零六年：無)。

### 或然負債

於二零零七年十二月三十一日，本集團並無重大或然負債(二零零六年：無)。

## 資產抵押

於結算日，本集團之投資物業、發展中土地使用權、在建物業、持作出售之物業及持作出售之非流動資產657,000,000港元(二零零六年：536,000,000港元)已予抵押，以取得一般銀行貸款。

## 外匯貨幣

於回顧年度內，本集團之大部份交易、資產及負債以港幣、人民幣、澳門元及美元為計值單位。本集團於回顧年度內並無重大外匯風險。

## 購買、出售或贖回本公司之上市證券

於回顧年度內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司之任何上市證券。

## 本集團前景

由於澳門物業市場的發展成本增長迅速，相對於物業發展商的投資回報及邊際利潤並未能如過去兩三年那般的吸引，因此，本集團的未來發展將進一步加強其於國內房地產開發之投資。管理層現正尋求位於國內不同城市的物業發展項目，其中部份包成都、北京、天津、青島、太原及海南島等，以增加本集團之物業發展項目組合。

與此同時，管理層亦開始著眼於國內的城市的配套基建投資，這正好配合國家的全面全速開發的階段，結合本集團與泛華建設集團的二家優勢互補，除了能為股東及投資者帶來理想的回報外，亦同時希望為國家的建設發展盡一分企業的責任。

## 企業管治

除下列所述之事宜外，概無本公司董事知悉任何資料顯示本集團於截至二零零七年十二月三十一日止年度內曾有任何時間並無遵守載列於香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄14所載之企業管治常規守則(「企業管治守則」)。

除下文所述偏離企業管治守則之守則條文外，本公司已於截至二零零七年十二月三十一日止年度內遵守企業管治守則下之所有守則條文。



企業管治守則之守則條文A.4.1條規定非執行董事須以特定任期委任，並須膺選連任，而企業管治守則之守則條文A.4.2條規定每名董事(包括獲委任特定任期者)須最少每三年輪值退任一次。

本公司現時之獨立非執行董事並無以特定任期委任，惟須根據本公司組織章程細則於本公司之股東週年大會輪席退任並膺選連任。因此，董事會認為已採取足夠措施以確保本公司之企業管治慣例不遜於企業管治守則所載規定標準。

有關本公司之企業管治之全面詳情載將於本公司之二零零七年年報。

### **董事進行證券交易之標準守則**

本公司已採納載列於上市規則附錄10上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)。就回應本公司之查詢，所有董事已確認彼等於截至二零零七年十二月三十一日止年度內已遵守標準守則之條文。

### **審核委員會**

本公司審核委員會(「審核委員會」)目前由三名獨立非執行董事組成。審核委員會已與管理層及本公司之外聘核數師審閱本集團所採納之會計原則及慣例，並討論審核、內部控制及財務申報程序，包括審閱截至二零零七年十二月三十一日止年度之財務報表。

### **陳葉馮會計師事務所有限公司工作範圍**

於初步公佈所載有關本集團截至二零零七年十二月三十一日止年度綜合資產負債表、綜合損益表及有關附註之數據已與本集團核數師陳葉馮會計師事務所有限公司於本年度之本集團經審核綜合財務報表所載之金額一致。陳葉馮會計師事務所有限公司於此方面之工作並不構成按香港會計師公會頒佈之香港審計準則、香港審閱業務準則或香港鑒證業務準則而進行之鑒證業務，因此陳葉馮會計師事務所有限公司並不對初步公佈作出任何保證。

### **股東週年大會**

本公司二零零八年股東週年大會將於二零零八年六月六日舉行。會議召開之通告將於適當時候發佈。

## 於聯交所網站公佈全年業績詳情

載有上市規則附錄16第45(1)至45(3)段規定有關本公司所有資料之詳盡業績，將於適當時候在聯交所網站上刊登。

承董事會命  
**羅家寶**  
主席兼執行董事

香港，二零零八年四月二十八日

於本公布日期，董事會成員包括執行董事羅家寶先生、許文帛先生、蔡宏江先生、高峰先生、鄭建東先生、楊永泰先生、羅穎怡女士及李笑玉女士；非執行董事歐安利先生；以及獨立非執行董事劉偉明先生、郭匡義先生及李錦輝先生。