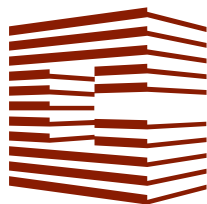


香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不會就本公佈全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



中國基建投資有限公司

China Infrastructure Investment Limited

(前稱信寶國際控股有限公司)

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：600)

截至二零零八年十二月三十一日止年度之 末期業績公佈

主席報告

於二零零八年十二月三十一日年度內，為符合本集團的最佳利益，我們已出售位於澳門珠光大廈多個樓層的50個住宅單位及58個泊車位以及鄰近澳門塔石廣場的一幢七層高樓宇，因而獲得出售溢利，從而得以集中精力及投放更多資源於物業發展以及投資項目及中華人民共和國（「中國」）的配套基建投資。該等出售令本集團得以償還相應尚未償還按揭貸款，以降低資本負債比率及為節省利息開支作出貢獻，從而改善本集團的財務狀況。

鑑於Pathway International Limited（「Pathway」）從事皮革產品貿易，於過去九年持續虧損，加上該業務與本集團其他業務已無協同效應，故本公司已於年內出售其於Pathway的全部權益。因此，本集團可集中投放資源於其他業務。

瀋陽是遼寧省最大的城市乃中國東北的經濟、文化、運輸及貿易中心。根據二零零八年遼寧統計年鑑，在遼寧海外直接投資的主要來源地（即香港、南韓、日本及美國）中，香港位居榜首。因此我們對投資瀋陽房地產開發項目充滿信心。在整個發展項目中，擁有1,105個單位、總樓面面積約105,000平方米的住宅樓宇已於二零零八年後期平頂。該等住宅單位將於今年第三季竣工驗收後交付使用。相較國內其他城市，瀋陽的物業市場受全球金融危機的影響相對較小。因此，我們相信該物業項目於竣工後將為本集團帶來令人滿意的收入。

由於有關完成收購鹽城電廠項目的若干先決條件在完成時並不令人滿意，加上目前全球經濟逆轉及營運環境每況愈下，經周詳考慮後，董事會決定就可能延長完成日期與賣方進行協商，並重新洽談鹽城電廠項目之收購條款。然而，我們將繼續於時機成熟時在中國內地尋求有關城市基建項目的其他投資機會。

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」）截至二零零八年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績，連同截至二零零七年十二月三十一日止年度之比較數字如下：

綜合損益表

截至二零零八年十二月三十一日止年度

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
持續經營業務			
營業額	3及9	82,666	27,876
直接成本		<u>(63,227)</u>	<u>(24,050)</u>
		19,439	3,826
其他收益	4	43,322	3,721
其他收入淨額	4	5,718	2,496
投資物業之公平值（虧損）／收益		(21,268)	9,633
負商譽		-	5,257
出售附屬公司之收益		19,068	-
銷售及分銷成本		(10,595)	(2,220)
一般及行政費用		<u>(33,076)</u>	<u>(21,756)</u>
經營溢利		22,608	957
財務成本	5	(21,284)	(22,714)
應佔聯營公司之溢利減虧損	6		
應佔經營溢利		41,892	83,799
投資物業之公平值（虧損）／收益		(180,000)	40,000
		<u>(138,108)</u>	<u>123,799</u>
除稅前（虧損）／溢利		(136,784)	102,042
所得稅	7	251	(9)
來自持續經營業務之除所得稅後 （虧損）／溢利		(136,533)	102,033

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
終止經營業務			
來自終止經營業務之溢利／(虧損)		<u>23,393</u>	<u>(1,473)</u>
年內(虧損)／溢利		<u><u>(113,140)</u></u>	<u><u>100,560</u></u>
應佔：			
－ 本公司權益持有人		(116,091)	101,973
－ 少數股東權益		<u>2,951</u>	<u>(1,413)</u>
年內(虧損)／溢利		<u><u>(113,140)</u></u>	<u><u>100,560</u></u>
每股(虧損)／盈利(每股港仙)			
基本			
來自持續及終止經營業務	10(a)	<u><u>(2.91港仙)</u></u>	<u><u>3.23港仙</u></u>
來自持續經營業務	10(b)	<u><u>(3.50港仙)</u></u>	<u><u>3.28港仙</u></u>
來自終止經營業務	10(c)	<u><u>0.59港仙</u></u>	<u><u>(0.05港仙)</u></u>
攤薄			
來自持續及終止經營業務	10(a)	<u><u>(2.91港仙)</u></u>	<u><u>2.76港仙</u></u>
來自持續經營業務	10(b)	<u><u>(3.50港仙)</u></u>	<u><u>2.81港仙</u></u>
來自終止經營業務	10(c)	<u><u>0.59港仙</u></u>	<u><u>(0.05港仙)</u></u>

綜合資產負債表

於二零零八年十二月三十一日

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
非流動資產		
投資物業	66,821	68,520
物業、廠房及設備	5,131	12,775
作出租用途之在建物業	548,952	523,905
聯營公司之權益	542,626	730,443
已付長期投資按金	140,000	—
	1,303,530	1,335,643
流動資產		
貿易證券	—	59
存貨	—	7,391
作出售用途之在建物業	758,056	322,354
持作出售之竣工物業	—	61,889
應收貿易賬款及其他應收款項	137,116	72,119
現金及現金等值物	132,635	102,182
	1,027,807	565,994
持作出售之非流動資產	—	314,276
總流動資產	1,027,807	880,270
流動負債		
應付貿易賬款及其他應付款項	(410,019)	(537,917)
計息借貸，已抵押	(331,818)	(253,375)
	(741,837)	(791,292)
流動資產淨值	285,970	88,978
總資產減流動負債	1,589,500	1,424,621

二零零八年 二零零七年
千港元 千港元

非流動負債

計息借貸，已抵押
可換股票據
長期服務金撥備
遞延稅項負債

(34,863)	(21,400)
(177,977)	(171,412)
-	(594)
(75,685)	(75,910)
(288,525)	(269,316)

資產淨值

1,300,975	1,155,305
------------------	------------------

股本及儲備

股本
儲備

199,646	178,145
920,590	873,989

本公司權益持有人應佔權益總額

1,120,236 1,052,134

少數股東權益

180,739 103,171

權益總額

1,300,975 **1,155,305**

1. 主要會計政策

(a) 遵例聲明

本財務報表已根據香港會計師公會頒佈之所有適用香港財務報告準則，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。本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（「上市規則」）之適用披露規定。

香港會計師公會已頒佈若干將生效或已生效之修訂及詮釋，亦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提供了首次應用此等新訂及經修訂以及適用於本會計期間及以往會計期間的財務報表的準則之資料。

(b) 編製財務報表之基準

截至二零零八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（倘修訂影響本會計期間及將來會計期間）確認。

2. 應用新訂及經修訂之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）

於本年度，本集團已（如適用）應用以下由香港會計師公會頒佈之已生效修訂及詮釋（「新香港財務報告準則」）。

香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號（修訂本）	財務資產之重新分類
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第11號	香港財務報告準則第2號：集團及庫存股份交易
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第12號	服務特許安排
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第14號	香港會計準則第19號— 界定福利資產之限額、最低資本規定及兩者之互動關係

應用新香港財務報告準則對本會計期間或過往會計期間之業績及財務狀況之編製及呈列方式並無造成重大影響，因此毋須作出往年調整。

本集團並無提早應用下列任何於自二零零八年一月一日開始之年度期間已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂準則、修訂或詮釋。

香港財務報告準則（修訂本）	對香港財務報告準則之改善 ¹
香港會計準則第1號（經修訂）	財務報表之呈列 ²
香港會計準則第23號（經修訂）	借貸成本 ²
香港會計準則第27號（經修訂）	綜合及獨立財務報表 ³
香港會計準則第32號及第1號（修訂本）	可沽售金融工具及清盤產生之責任 ²
香港會計準則第39號（修訂本）	合資格對沖項目 ³
香港財務報告準則第1號及香港會計準則第27號（修訂本）	投資於附屬公司、共同控制實體或聯營公司之成本 ²
香港財務報告準則第1號（經修訂）	首次採納香港財務報告準則 ³
香港財務報告準則第2號（修訂本）	歸屬條件及註銷 ²
香港財務報告準則第3號（經修訂）	業務合併 ³

香港財務報告準則第8號	營運分類 ²
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 ⁴
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第15號	興建房地產之協議 ²
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第16號	對沖海外業務投資淨額 ⁵
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 ³
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第18號	轉讓客戶資產 ⁶

¹ 於二零零九年一月一日或其後開始之年度期間生效，惟香港財務報告準則第5號之修訂於二零零九年七月一日或其後開始之年度期間生效

² 於二零零九年一月一日或其後開始之年度期間生效

³ 於二零零九年七月一日或其後開始之年度期間生效

⁴ 於二零零八年七月一日或其後開始之年度期間生效

⁵ 於二零零八年十月一日或其後開始之年度期間生效

⁶ 對於二零零九年七月一日或以後接獲轉讓客戶資產生效

應用香港財務報告準則第3號（經修訂）可能會影響於收購日期為二零零九年七月一日或之後開始之首個年度報告期間開始當日或之後進行之業務合併之會計處理。

香港會計準則第27號（經修訂）將會影響母公司於附屬公司所有權權益變動之會計處理。

本公司董事預期應用其他新訂及經修訂之準則、修訂或詮釋將不會對本集團之業績及財務狀況造成重大影響。

3. 營業額

本集團主要從事物業發展、物業投資及投資控股。本集團已在二零零八年出售該等附屬公司後終止皮革產品貿易。

年內於營業額確認之各主要類別收益分析如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
持續經營業務		
來自投資物業之租金總收入	1,557	919
銷售持作出售物業	81,109	26,957
	<u>82,666</u>	<u>27,876</u>
終止經營業務		
來自皮革產品貿易之收益	27,642	68,243
	<u>110,308</u>	<u>96,119</u>

4. 其他收益及收入淨額

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
其他收益		
持續經營業務		
利息收入	11,236	3,721
沒收就出售作出售用途之在建物業所收取的付款及按金	32,000	—
其他	86	—
	<u>43,322</u>	<u>3,721</u>
終止經營業務		
利息收入	11	204
租賃租約（有關投資物業者除外）應收租金	150	314
其他	317	—
	<u>478</u>	<u>518</u>

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
其他收入淨額		
持續經營業務		
匯兌收益淨額	5,203	144
出售投資物業之收益	515	444
撥回應付租金	-	1,806
其他	-	102
	<u>5,718</u>	<u>2,496</u>
終止經營業務		
呆壞賬減值虧損撥回	762	108
按公平值計入損益賬之財務資產之公平值收益	32	16
長期服務金撥備撥回	67	340
出售物業、廠房及設備之收益	610	-
滯銷存貨撥備撥回 [#]	203	-
其他	114	582
匯兌收益淨額	-	230
	<u>1,788</u>	<u>1,276</u>

[#] 於過往年度就存貨賬面值作出的撥備約203,000港元（二零零七年：無）已撥回。撥回乃由於客戶之意向改變而導致估計可變現淨值增加所致。

5. 財務成本

	持續經營業務		終止經營業務		綜合	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 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	31,068	17,605	145	70	31,213	17,675
可換股票據之實際利息 開支	11,589	5,073	-	-	11,589	5,073
融資租賃承擔之財務費用	-	-	-	1	-	1
其他借貸成本	601	4,769	-	-	601	4,769
借貸成本總額	<u>43,258</u>	<u>27,447</u>	<u>145</u>	<u>71</u>	<u>43,403</u>	<u>27,518</u>
減：借貸成本*資本化為 在建物業	<u>(21,974)</u>	<u>(4,733)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(21,974)</u>	<u>(4,733)</u>
	<u>21,284</u>	<u>22,714</u>	<u>145</u>	<u>71</u>	<u>21,429</u>	<u>22,785</u>

* 借貸成本乃按介乎6.048%至8.316%（二零零七年：11%）之年利率予以資本化。

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。該擔保及保證已於二零零八年一月四日屆滿。

7. 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	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
即期稅項						
年內撥備	-	-	17	-	17	-
遞延稅項						
暫時差額之產生及撥回	(251)	9	-	-	(251)	9
	<u>(251)</u>	<u>9</u>	<u>17</u>	<u>-</u>	<u>(234)</u>	<u>9</u>

於二零零八年六月二十六日，香港立法會通過二零零八年收入條例草案，將企業利得稅稅率由17.5%調減至16.5%，由二零零八至二零零九課稅年度起生效。截至二零零八年及二零零七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25%（二零零七年：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。

截至二零零七年十二月三十一日止年度，由於中國附屬公司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。

於二零零七年三月十六日，第十屆全國人民代表大會第五次全體會議通過中國企業所得稅法（「新稅法」），並於二零零八年一月一日起生效。所有企業之中國所得稅率現劃一為25%。

此外，根據新稅法，自二零零八年一月一日起，於中國沒有機構或營業地址又或於中國有機構或營業地址但其相關收入實際上與於中國之機構或營業地址無關之非居民企業，將須就各種被動收入（如獲得自中國境外之股息）按10%稅率繳付預扣稅（按條約扣減者除外）。本集團已評估新稅法中有關此預扣稅之影響，並認為新稅法不會對本集團於截至二零零八年十二月三十一日之經營業績及財政狀況造成重大影響。

8. 本公司權益持有人應佔（虧損）／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（虧損）／溢利包括虧損18,729,000港元（二零零七年：14,750,000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。

於二零零八年，本集團經營三個業務分部，分別為(i)物業發展及投資、(ii)投資控股及(iii)皮革產品之貿易。皮革產品之貿易業務已於年內終止，故有關分部資料乃於終止經營業務中呈列。

上述業務之分部資料呈列如下。

截至二零零八年十二月三十一日止年度

	持續經營業務				小計	終止經營業務			綜合
	物業發展 及投資	投資控股	未分配	撇銷		皮革產品 貿易	撇銷	小計	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
來自外部客戶之收益	<u>82,666</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>82,666</u>	<u>27,642</u>	<u>-</u>	<u>27,642</u>	<u>110,308</u>
分部業績	<u>59,656</u>	<u>-</u>			<u>59,656</u>	<u>(2,921)</u>		<u>(2,921)</u>	<u>56,735</u>
未分配經營收入及開支					(56,116)			-	(56,116)
出售附屬公司收益					<u>19,068</u>			<u>-</u>	<u>19,068</u>
經營溢利／(虧損)					22,608			(2,921)	19,687
財務成本					(21,284)			(145)	(21,429)
應佔聯營公司溢利減虧損		(138,108)			<u>(138,108)</u>			<u>-</u>	<u>(138,108)</u>
除稅前虧損					(136,784)			(3,066)	(139,850)
稅項					251			(17)	234
出售終止經營業務之收益					<u>-</u>			<u>26,476</u>	<u>26,476</u>
年內(虧損)／溢利					<u>(136,533)</u>			<u>23,393</u>	<u>(113,140)</u>
分部資產	<u>1,561,121</u>	<u>542,626</u>	<u>1,106,381</u>	<u>(878,791)</u>	<u>2,331,337</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2,331,337</u>
分部負債	<u>(1,226,034)</u>	<u>-</u>	<u>(646,768)</u>	<u>842,440</u>	<u>(1,030,362)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(1,030,362)</u>
其他分部資料									
資本開支	178,908	-	93	-	179,001	3,236	-	3,236	182,237
折舊及攤銷	330	-	2,926	-	3,256	785	-	785	4,041

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	投資控股 千港元	未分配 千港元	撇銷 千港元	小計 千港元	皮革產品 貿易 千港元	撇銷 千港元	小計 千港元	總計 千港元
來自外部客戶之收益	27,876	-	-	-	27,876	68,243	-	68,243	96,119
分部業績	7,132	-			7,132	(1,402)		(1,402)	5,730
未分配經營收入及開支					(11,432)			-	(11,432)
負商譽					5,257			-	5,257
經營溢利／(虧損)					957			(1,402)	(445)
財務成本					(22,714)			(71)	(22,785)
應佔聯營公司溢利減虧損		123,799			123,799			-	123,799
除稅前溢利／(虧損)					102,042			(1,473)	100,569
稅項					(9)			-	(9)
年內溢利／(虧損)					102,033			(1,473)	100,560
分部資產	1,333,332	730,443	474,546	(350,425)	2,187,896	28,017	-	28,017	2,215,913
分部負債	(1,505,494)	-	(283,592)	808,790	(980,296)	(80,312)	-	(80,312)	(1,060,608)
其他分部資料									
資本開支	95,477	-	104	-	95,581	921	-	921	96,502
折舊及攤銷	653	-	356	-	1,009	1,333	-	1,333	2,342

地區分部

本集團之業務位於香港、澳門及中華人民共和國其他地區（「中國」）。

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	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
來自外部客戶之收益	<u>761</u>	<u>-</u>	<u>81,109</u>	<u>27,691</u>	<u>796</u>	<u>185</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>82,666</u>	<u>27,876</u>
分部資產	<u>372,593</u>	<u>194,060</u>	<u>858,216</u>	<u>1,183,775</u>	<u>1,100,528</u>	<u>810,061</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2,331,337</u>	<u>2,187,896</u>
年內產生之資本開支	<u>81,361</u>	<u>104</u>	<u>-</u>	<u>646</u>	<u>97,640</u>	<u>94,831</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>179,001</u>	<u>95,581</u>

終止經營業務

	香港		澳門		中國其他地區		其他地區		總計	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
來自外部客戶之收益	<u>14,103</u>	<u>34,469</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>12,598</u>	<u>32,297</u>	<u>941</u>	<u>1,477</u>	<u>27,642</u>	<u>68,243</u>
分部資產	<u>-</u>	<u>59</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>27,958</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>28,017</u>
年內產生之資本開支	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>3,236</u>	<u>921</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>3,236</u>	<u>921</u>

總計

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
來自外部客戶之收益		
持續經營業務	82,666	27,876
終止經營業務	27,642	68,243
	110,308	96,119
分部資產		
持續經營業務	2,331,337	2,187,896
終止經營業務	-	28,017
	2,331,337	2,215,913
年內產生之資本開支		
持續經營業務	179,001	95,581
終止經營業務	3,236	921
	182,237	96,502

10. 每股（虧損）／盈利

(a) 來自持續及終止經營業務

(i) 每股基本（虧損）／盈利

每股基本（虧損）／盈利之計算如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
本公司權益持有人應佔（虧損）／溢利	<u>(116,091)</u>	<u>101,973</u>
普通股加權平均股數		
	股份數目	
	二零零八年	二零零七年
普通股加權平均股數		
於一月一日已發行之普通股	3,562,915,918	2,830,825,840
發行股份之影響	420,601,093	34,727,495
行使認股權證之影響	2,913	128,650,934
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>3,983,519,924</u>	<u>3,152,968,374</u>

(ii) 每股攤薄（虧損）／盈利

每股攤薄（虧損）／盈利之計算如下：

本公司權益持有人應佔（虧損）／溢利（攤薄）

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
本公司權益持有人應佔（虧損）／溢利	(116,091)	101,973
可換股票據負債部份之實際利息之稅後影響	—	5,073
本公司權益持有人應佔（虧損）／溢利	<u>(116,091)</u>	<u>107,046</u>

二零零八年並無就可換股票據負債部份之實際利息之稅後影響作出撥備，原因為可換股票據之視作轉換對每股攤薄虧損產生反攤薄影響。

普通股加權平均股數（攤薄）

	股份數目	
	二零零八年	二零零七年
於十二月三十一日之普通股加權平均股數	3,983,519,924	3,152,968,374
視作行使認股權證之影響	-	253,888,635
可換股票據視作轉換為本公司新普通股之影響	-	466,930,120
於十二月三十一日之普通股加權平均股數 （攤薄）	<u>3,983,519,924</u>	<u>3,873,787,129</u>

截至二零零八年十二月三十一日止年度，每股攤薄虧損相等於每股基本虧損，原因為行使尚未行使之認股權證及轉換所有尚未轉換可換股票據對每股虧損產生反攤薄影響。

(b) 來自持續經營業務

(i) 每股基本（虧損）／盈利

每股基本（虧損）／盈利計算如下：

本公司權益持有人應佔（虧損）／溢利

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
本公司權益持有人應佔持續及終止經營業務 （虧損）／溢利	(116,091)	101,973
減：終止經營業務之溢利／（虧損）	23,393	(1,473)
本公司權益持有人應佔持續經營業務 （虧損）／溢利	<u>(139,484)</u>	<u>103,446</u>

普通股加權平均股數

	股份數目	
	二零零八年	二零零七年
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 （虧損）／盈利之普通股加權平均股數）	<u>3,983,519,924</u>	<u>3,152,968,374</u>

(ii) 每股攤薄(虧損)/盈利

每股攤薄(虧損)/盈利計算如下：

本公司權益持有人應佔(虧損)/溢利(攤薄)

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
本公司權益持有人應佔(虧損)/溢利	(139,484)	103,446
可換股票據負債部份之實際利息之稅後影響	—	5,073
本公司權益持有人應佔(虧損)/溢利	<u>(139,484)</u>	<u>108,519</u>

二零零八年並無就可換股票據負債部份之實際利息之稅後影響作出撥備，原因為可換股票據之視作轉換對每股攤薄虧損產生反攤薄影響。

普通股加權平均股數(攤薄)

	股份數目	
	二零零八年	二零零七年
普通股加權平均股數 (相等於持續及終止經營業務每股攤薄 (虧損)/盈利之普通股加權平均股數)	<u>3,983,519,924</u>	<u>3,873,787,129</u>

截至二零零八年十二月三十一日止年度，每股攤薄虧損相等於每股基本虧損，原因為行使尚未行使之認股權證及轉換所有尚未轉換之可換股票據對每股虧損產生反攤薄影響。

(c) 來自終止經營業務

(i) 每股基本盈利/(虧損)

每股基本盈利/(虧損)之計算如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
本公司權益持有人應佔溢利/(虧損)	<u>23,393</u>	<u>(1,473)</u>

普通股加權平均股數

	股份數目	
	二零零八年	二零零七年
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 (虧損)／盈利之普通股加權平均股數)	<u>3,983,519,924</u>	<u>3,152,968,374</u>

(ii) 每股攤薄盈利／(虧損)

截至二零零七年及二零零八年十二月三十一日止兩個年度，每股攤薄盈利／(虧損)相等於每股基本盈利／(虧損)，原因為行使所有尚未行使之認股權證及轉換所有尚未轉換之可換股票據對每股盈利／(虧損)產生反攤薄影響。

管理層討論與分析

業務回顧

全球金融危機起源於二零零八年第三季之美國次按風暴。因此，全球經濟因信貸緊縮而放緩。於截至二零零八年十二月三十一日止年度，本公司權益持有人應佔虧損為116,000,000港元。該虧損主要由於重估投資物業之公平值所帶來之虧損約201,000,000港元。倘不考慮該項個別事件的影響，本集團的相關溢利將為85,000,000港元。

澳門項目

酒店及娛樂業務

於回顧年內，本集團繼續通過其聯營公司金龍酒店(澳門)有限公司(「金龍酒店」)產生主要業績回報。於回顧年內應佔經營溢利為42,000,000港元，而去年同期則為84,000,000港元。金龍酒店之經營溢利減少主要由於該酒店物業於回顧年度上半年正在重新裝修，加上中國政府收緊「個人遊計劃」，使酒店及娛樂業務之收益下降約24%。此外，豪華酒店及世界頂級賭場相繼開業使市場競爭加劇並導致營運成本(尤其是薪金及工資)上升。由於重新裝修，年內本集團亦分佔固定資產銷毀撇賬約10,000,000港元。

此外，當前不利的金融及經濟狀況亦導致本集團分佔酒店物業重估虧損約180,000,000港元，而去年則分佔重估收益40,000,000港元。

物業發展及投資

1. 澳門珠光大廈

於回顧年內，50個住宅單位及58個車位均已全部出售，出售之總溢利約為19,700,000港元。

2. 澳門塔石街

該物業乃鄰近澳門塔石廣場之一幢七層高樓宇。董事會在考慮能否以不同地積比率重新發展該地盤，因此原定裝修工程已中止。最終，董事會認為按總代價37,000,000港元（溢利約19,000,000港元）出售該項目乃變現良機，而該項出售已於二零零八年七月十八日完成。

3. 澳門氹仔卓家村

董事會曾建議出售位於氹仔卓家村TN6地段之建築地盤（「出售事項」），代價為530,000,000港元，且該建議已於二零零八年六月十三日舉行的股東特別大會上獲本公司股東批准。其後，買方與陸海投資發展有限公司（為持有該建築地盤及由本公司持有其55%權益的附屬公司）訂立多份補充協議，以將出售事項的完成日期由二零零八年六月底延期至二零零八年十二月十五日。然而，出售事項的買方未能於二零零八年十二月十五日（即根據該等協議之條款完成出售事項的最後日期）支付出售事項的餘下代價。因此於二零零八年十二月二十二日，董事會決定單方面終止出售事項以結束該交易。為此，本公司已沒收買方先前根據出售事項作出的全部付款及訂金總計約32,000,000港元。

鑑於氹仔及路環發展十分迅速，董事會計劃將該建築地盤發展為一個附設商舖之豪華高層住宅物業。為此，本公司已於二零零九年向澳門政府部門遞交有關建築圖則規劃申請。

中國項目

基礎設施

鹽城電廠

該電廠位於江蘇省鹽城市且尚在建設中。電廠將設有兩組15兆瓦抽氣／凝氣式汽輪機組及三台每小時75噸之稽稈鍋爐，乃透過每年循環再用約270,000噸農業廢料為每年供應約148,000,000千瓦時電力及約1,000,000吉焦熱力而設。

於結算日，用於收購鹽城電廠之訂金140,000,000港元已經支付。由於有關完成收購鹽城電廠項目的若干先決條件並不令人滿意，加上目前全球經濟逆轉及營運環境每況愈下，經周詳考慮後，董事會決定就可能延長完成日期與賣方進行協商，並重新洽談鹽城電廠項目之收購條款。

物業發展及投資

瀋陽項目

本集團擁有中國瀋陽渾南新區泛華商業廣場發展項目（該項目與瀋陽奧林匹克體育中心相對）之70%權益，餘下30%權益則由泛華建設集團有限公司持有。該發展項目佔地約75,532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之地標性綜合發展項目，總建築樓面面積約為460,293平方米。

該發展項目仍在建設中，預期將自二零零九年起分階段完工。預計竣工後將有1,105個住宅單位。兩幢住宅大廈之預售已於二零零八年六月開始，及於二零零八年十二月底共有四幢住宅樓宇可供銷售。於二零零八年十二月三十一日已售出207個單位，平均售價為每平方米人民幣4,700元，售樓所得款項總額約為人民幣83,000,000元。

預計購物商場將於二零零九年年底竣工。多家知名企業，諸如沃爾瑪（中國）投資有限公司、味千（中國）控股有限公司、大連寶貝渡口兒童樂園及Cinema Management Group Limited 已與泛華房地產開發（瀋陽）有限公司簽訂戰略聯盟合作協議，以成為該購物商場的承租人。本集團深信，此舉為購物商場的回報奠定穩固根基，並為將來帶來強勁的收入增長及促進住宅單位的銷售。

皮革貿易

皮革貿易市場競爭仍十分激烈，該項持續錄得虧損之業務已於二零零八年七月三日以3,000,000港元之代價出售。於出售完成後，本集團終止皮革貿易業務及錄得出售收益約26,000,000港元。

香港項目

新銀集團中心

於二零零八年七月二十五日，本公司訂立臨時協議以代價81,000,000港元收購位於香港告士打道200號新銀集團中心29樓之物業（「物業」）。該項收購已於二零零八年九月十七日完成。該物業的現有租賃協議（月租收入為221,640港元）已延期至二零零九年六月十七日。所收購物業將於二零零九年八月本集團於信德中心的辦公室的現有租賃協議屆滿後用作本集團的永久性辦公室。

人力資源

於二零零八年十二月三十一日，本集團於香港及中國僱用約55名全職員工。本集團致力於保持員工的競爭力。本集團按照僱員表現、資歷及現行市場慣例釐定僱員薪酬，以挽留幹練及有才能的僱員。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

於截至二零零八年十二月三十一日止年度，本集團錄得營業額83,000,000港元，相對於截至二零零七年十二月三十一日止年度之28,000,000港元，較去年增長約296%。於截至二零零八年十二月三十一日止年度，本集團權益持有人應佔持續經營虧損為137,000,000港元，而去年則為溢利102,000,000港元。

資本架構

本集團之資本架構包括債務（其包括借貸及可換股票據）、現金及現金等值物，以及本公司權益持有人應佔權益（包括本集團已發行股本、儲備及保留盈利，以及本公司之累計虧損）。

集資活動

茲提述日期為二零零八年一月九日的公告，本集團向Baron International Limited、中國人壽富蘭克林資產管理有限公司、CQS Convertible & Quantitative Strategies Master Fund Limited、CQS Asia Master Fund Limited及Good Allied Asset Management Limited及彼等各自最終實益擁有人（均為獨立第三方）成功配售合共430,000,000股新股份，每股配售股份作價0.41港元。配售已於二零零八年一月九日完成。集資總額約為176,000,000港元。配售乃為本公司得以籌集額外資金以鞏固本集團一般營運資金基礎及本公司股東基礎。配售所得款項淨額約150,000,000港元擬用作進一步發展瀋陽項目及餘額約22,700,000港元用作本集團之一般營運資金。

流動資金及財務資源

本公司於二零零八年十二月三十一日之權益持有人應佔權益為1,120,000,000港元（二零零七年：1,052,000,000港元）。本集團於二零零八年十二月三十一日之負債淨額與資本之比率為73.4%（二零零七年：83.8%）。

於二零零八年十二月三十一日之流動資產淨值為286,000,000港元（二零零七年：89,000,000港元），而於二零零八年十二月三十一日之現金及銀行結餘為133,000,000港元（二零零七年：102,000,000港元）。

末期股息

董事會議決不派發截至二零零八年十二月三十一日止年度之任何末期股息（二零零七年：無）。

或然負債

於二零零八年十二月三十一日，本公司一家附屬公司已就該附屬公司的物業為買方的銀行按揭貸款達14,000,000港元（二零零七年：無）出任擔保人。

於結算日，本集團並無重大或然負債（二零零七年：無）。

資產抵押

於結算日，本集團之資產622,000,000港元（二零零七年：657,000,000港元）已抵押予銀行，以取得一般銀行貸款。

外匯貨幣

於年內，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。本集團於年內並無重大外匯風險。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

於截至二零零八年十二月三十一日止年度內，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

在目前全球經濟逆轉及營運環境每況愈下之情況下，董事在實施日常營運及投資策略方面將更加審慎。管理層將繼續在中國二線城市（包括成都、天津、青島、太原及海南島）尋求物業發展項目，以擴大本集團之物業發展項目組合。同時，本集團將於恰當時機繼續尋求其他在中國大陸投資城市基礎設施項目之機遇。本集團將調整計劃以在本集團可承受風險範圍內尋求可為本公司股東帶來理想回報的投資機會。

企業管治常規守則

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二零零八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A.4.1條外，本公司已於截至二零零八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至少三年於本公司之股東週年大會輪席退任一次並於本公司之股東週年大會膺選連任。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常規之全面詳情載將於本公司之二零零八年年報。

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二零零八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、內部監控及財務申報程序，包括審閱截至二零零八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二零零八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、香港審閱聘用準則或香港核證聘用準則而進行之核證聘用，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核證。

股東週年大會

本公司二零零九年股東週年大會將於二零零九年五月二十九日舉行。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，二零零九年四月十七日

於本公佈日期，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；及獨立非執行董事劉偉明先生、郭匡義先生及李錦輝先生。