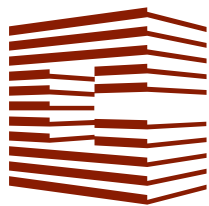


香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公佈全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



中國基建投資有限公司

China Infrastructure Investment Limited

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：600)

截至二零零九年九月三十日止九個月之 經審核綜合業績

謹此提述中國基建投資有限公司（「本公司」）於二零零九年十二月一日就有關出售東方明珠澳門之非常重大出售事項及關連交易刊發之公佈（「該公佈」），以及聯交所就本公司延遲至二零一零年一月十九日或之前向股東寄發通函（「該通函」）向本公司授出之豁免。除非文義另有所指，否則本公佈內所用之詞彙與該公佈所定義者具有相同涵義。

為符合上市規則第14.68(2)(a)(i)條之規定，如出售之項目為業務或公司，就非常重大出售事項刊發之通函必須載有上市發行人集團按上市規則第4章編製之會計師報告。該報告作為依據之賬目必須與通函刊發前六個月或以內之財務期間有關。由於本公司及其附屬公司（「本集團」）最近期刊發之經審核賬目乃就截至二零零八年十二月三十一日止年度刊發，故一份涵蓋截至二零零九年九月三十日止九個月財務期間之會計師報告須予編製及載入該通函。

董事會欣然公佈本集團截至二零零九年九月三十日止九個月之經審核綜合業績（「經審核業績」）連同二零零八年同期之比較數字。經審核業績已經本公司審核委員會審閱。

截至二零零九年九月三十日止九個月之經審核綜合業績

綜合收益表

	附註	截至九月三十日止九個月 二零零九年 千港元 經審核	二零零八年 千港元 未經審核
持續經營業務			
營業額	2	20,136	82,037
直接成本		<u>(17,458)</u>	<u>(63,227)</u>
		2,678	18,810
其他收益及收入淨額	3	6,699	16,966
投資物業之公平值收益		18,000	–
出售附屬公司之收益		–	19,068
銷售及分銷成本		(7,518)	(7,457)
一般及行政費用		<u>(22,930)</u>	<u>(25,883)</u>
經營（虧損）／溢利		(3,071)	21,504
財務成本		(10,125)	(16,782)
應佔聯營公司之溢利減虧損		<u>(76,081)</u>	<u>42,402</u>
除稅前（虧損）／溢利		(89,277)	47,124
所得稅（開支）／抵免	4	(42)	260
來自持續經營業務之（虧損）／溢利		(89,319)	47,384
終止經營業務			
來自終止經營業務之溢利		–	<u>23,393</u>
本期間（虧損）／溢利		<u>(89,319)</u>	<u>70,777</u>
應佔：			
– 本公司權益持有人		(84,798)	74,936
– 少數股東權益		<u>(4,521)</u>	<u>(4,159)</u>
本期間（虧損）／溢利		<u>(89,319)</u>	<u>70,777</u>

	附註	截至九月三十日止九個月	
		二零零九年 港仙 經審核	二零零八年 港仙 未經審核
每股(虧損)/盈利	5		
基本			
來自持續及終止經營業務		<u>(2.12)</u>	<u>1.88</u>
來自持續經營業務		<u>(2.12)</u>	<u>1.29</u>
攤薄			
來自持續及終止經營業務		<u>(2.12)</u>	<u>1.71</u>
來自持續經營業務		<u>(2.12)</u>	<u>1.19</u>

綜合全面收益表

截至九月三十日止九個月

二零零九年
千港元
經審核

二零零八年
千港元
未經審核

本期間（虧損）／溢利	(89,319)	70,777
其他全面（虧損）／收益 換算海外附屬公司財務報表之匯兌差額	<u>(63)</u>	<u>5,064</u>
本期間全面（虧損）／收益總額	<u>(89,382)</u>	<u>75,841</u>
應佔本期間全面（虧損）／收益總額：		
－ 本公司權益持有人	(84,861)	80,000
－ 少數股東權益	<u>(4,521)</u>	<u>(4,159)</u>
	<u>(89,382)</u>	<u>75,841</u>

綜合財務狀況表

	附註	於二零零九年 九月三十日 千港元 經審核	於二零零八年 十二月 三十一日 千港元 經審核
非流動資產			
投資物業		749,241	588,424
物業、廠房及設備		3,041	5,131
在建物業		27,445	27,349
聯營公司之權益		439,361	542,626
已付長期投資按金		140,000	140,000
		<u>1,359,088</u>	<u>1,303,530</u>
流動資產			
作出售用途之在建物業		641,515	758,056
應收貿易賬款及其他應收款項		61,322	137,116
現金及現金等值物		325,218	132,635
		<u>1,028,055</u>	<u>1,027,807</u>
分類為持作出售之出售組別資產		<u>349,077</u>	<u>—</u>
總流動資產		<u>1,377,132</u>	<u>1,027,807</u>
流動負債			
應付貿易賬款及其他應付款項	6	(390,286)	(410,019)
計息借貸，有抵押		(534,145)	(331,818)
		<u>(924,431)</u>	<u>(741,837)</u>
分類為持作出售之出售組別負債		<u>(233,203)</u>	<u>—</u>
總流動負債		<u>(1,157,634)</u>	<u>(741,837)</u>
流動資產淨值		<u>219,498</u>	<u>285,970</u>
總資產減流動負債		<u>1,578,586</u>	<u>1,589,500</u>

於二零零九年 九月三十日 千港元 經審核	於二零零八年 十二月 三十一日 千港元 經審核
-------------------------------	-------------------------------------

非流動負債

計息借貸，有抵押	(33,179)	(34,863)
可換股票據	(177,544)	(177,977)
遞延稅項負債	(75,727)	(75,685)

<u>(286,450)</u>	<u>(288,525)</u>
------------------	------------------

資產淨值

<u><u>1,292,136</u></u>	<u><u>1,300,975</u></u>
-------------------------	-------------------------

股本及儲備

股本	201,186	199,646
儲備	837,892	920,590

<u>1,039,078</u>	<u>1,120,236</u>
------------------	------------------

本公司股東應佔權益總額

少數股東權益	253,058	180,739
--------	---------	---------

<u><u>1,292,136</u></u>	<u><u>1,300,975</u></u>
-------------------------	-------------------------

權益總額

1. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）

就編製及呈列本集團於截至二零零九年及二零零八年九月三十日止九個月之綜合收益表及綜合全面收益表及於二零零九年九月三十日及二零零八年十二月三十一日（「相關期間」）之綜合財務狀況表而言，本集團已於相關期間貫徹應用香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈本集團於二零零九年一月一日開始之財務期間生效之香港財務報告準則、修訂及詮釋。

香港會計準則第1號（經修訂）	財務報表之呈列
香港會計準則第23號（經修訂）	借貸成本
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
香港財務報告準則第1號及 香港會計準則第27號（修訂本）	對附屬公司、共同控制實體或聯營公司的投資 成本
香港財務報告準則第2號（修訂本）	歸屬條件及註銷
香港財務報告準則第7號（修訂本）	改善有關金融工具之披露
香港財務報告準則第8號	營運分部
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第9號及香港會計準則第39號 （修訂本）	嵌入式衍生工具
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
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第15號	有關興建房地產之協議
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
香港財務報告準則（修訂本）	於二零零八年頒佈之香港財務報告準則之改進， 惟香港財務報告準則第5號修訂本除外
香港財務報告準則（修訂本）	於二零零九年頒佈之香港財務報告準則之改 進，有關對香港會計準則第39號之第80段作 出之修訂

採納上述新香港財務報告準則並無對本集團於相關期間之業績及財務狀況產生重大影響。

本集團並無提早應用下列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）	香港財務報告準則第5號修訂本，屬二零零八年 頒佈之香港財務報告準則之改進部份 ¹
香港財務報告準則（修訂本）	二零零九年頒佈之香港財務報告準則之改進 ²
香港財務報告準則第2號（修訂本）	集團以現金結算股份付款交易 ⁴
香港會計準則第27號（經修訂）	綜合及獨立財務報表 ¹
香港會計準則第39號（修訂本）	合資格對沖項目 ¹
香港財務報告準則第3號（經修訂）	業務合併 ¹
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 ¹
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第18號	轉讓客戶資產 ³

¹ 於二零零九年七月一日或以後開始之年度期間生效。

² 於二零零九年七月一日或二零一零年一月一日（視適用情況而定）或以後開始之年度期間生效之修訂本。

³ 對二零零九年七月一日或以後之轉讓生效。

⁴ 於二零一零年一月一日或以後開始之年度期間生效。

採納香港財務報告準則第3號（經修訂）可能會影響收購日期為二零一零年一月一日或之後之本集團業務合併之會計處理。香港會計準則第27號（經修訂）將會影響本集團於附屬公司之所有權權益變動之會計處理。本公司董事預計，應用其他新訂及經修訂準則、修訂本或詮釋不會對本集團於本期或過往會計期間之業績及財務狀況產生重大影響。

2. 營業額

相關期間內於營業額確認之各主要類別收益分析如下：

	截至	
	九月三十日止九個月	
	二零零九年 千港元 經審核	二零零八年 千港元 未經審核
持續經營業務		
來自投資物業之租金總收入	2,636	928
銷售持作出售之物業	17,500	81,109
	<u>20,136</u>	<u>82,037</u>
終止經營業務		
來自皮革產品貿易之收益	-	27,642
	<u>-</u>	<u>27,642</u>

3. 其他收益及收入淨額

	截至	
	九月三十日止九個月	
	二零零九年 千港元 經審核	二零零八年 千港元 未經審核
持續經營業務		
其他收益		
利息收入	4,035	10,753
沒收少數股東貸款付款	2,612	-
其他	51	86
	<u>6,698</u>	<u>10,839</u>
其他收入淨額		
匯兌收益淨額	1	5,612
出售投資物業之收益	-	515
	<u>1</u>	<u>6,127</u>
	<u>6,699</u>	<u>16,966</u>

截至
九月三十日止九個月
二零零九年 二零零八年
千港元 千港元
經審核 未經審核

終止經營業務

其他收益

利息收入	-	11
經營租約（有關投資物業者除外）應收租金	-	150
其他	-	317
	-	478

其他收入淨額

呆壞賬減值虧損撥回	-	762
按公平值計入損益賬之財務資產之公平值收益	-	32
長期服務金撥備撥回	-	67
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
	-	1,788
	-	2,266

4. 所得稅（開支）／抵免

截至
九月三十日止九個月
二零零九年 二零零八年
千港元 千港元
經審核 未經審核

持續經營業務

即期稅項

期內撥備	-	-
------	---	---

遞延稅項

暫時差額之產生及撥回	(42)	260
	(42)	260
	(42)	260

終止經營業務

即期稅項

期內撥備	-	(17)
	-	(17)

由於本集團於截至二零零八年及二零零九年九月三十日止九個月並無於香港產生任何估計應課稅溢利，故並無於財務資料內作出香港利得稅撥備。

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%。

由於中國附屬公司於截至二零零九年九月三十日止九個月並無任何應課稅溢利，故並無於財務資料內作出中國企業所得稅撥備。

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%。

於截至二零零八年及二零零九年九月三十日止九個月，其他地區之應課稅溢利稅項乃根據有關當時法例、詮釋及慣例按本集團營運所在司法權區之適用現行稅率計算。

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（如獲得自中國境內之股息）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及二零零九年九月三十日之經營業績及財政狀況造成重大影響。

5. 每股（虧損）／盈利

(a) 來自持續及終止經營業務

每股基本及攤薄（虧損）／盈利乃根據下列數據計算：

	截至	
	九月三十日止九個月	
	二零零九年	二零零八年
	千港元	千港元
	經審核	未經審核
(虧損)／盈利		
就計算每股基本（虧損）／盈利之（虧損）／盈利	(84,798)	74,936
可換股票據負債部份之實際利息之稅後影響	—*	2,178
	<u> </u>	<u> </u>
就計算每股攤薄（虧損）／盈利之（虧損）／盈利	<u>(84,798)</u>	<u>77,114</u>

* 於截至二零零九年九月三十日止九個月並無呈列每股攤薄虧損，原因為行使認股權證及轉換所有尚未轉換可換股票據會產生反攤薄影響。

股份數目

	股份數目	
	截至九月三十日止九個月 二零零九年 經審核	二零零八年 未經審核
就計算每股基本（虧損）／盈利之普通股加權平均數	4,007,694,669	3,983,519,924
視作行使認股權證之影響	-	253,883,435
視作行使可換股票據轉換為本公司新普通股之影響	-	276,975,783
	<hr/>	<hr/>
就計算每股攤薄（虧損）／盈利之普通股 加權平均股數	4,007,694,669	4,514,379,142

(b) 來自持續經營業務

就計算每股基本（虧損）／盈利之（虧損）／盈利數字計算如下：

	截至 九月三十日止九個月	
	二零零九年 千港元 經審核	二零零八年 千港元 未經審核
本公司權益持有人應佔（虧損）／溢利	(84,798)	74,936
減：來自終止經營業務之溢利	-	23,393
	<hr/>	<hr/>
就計算來自持續經營業務之每股基本（虧損）／ 盈利之（虧損）／盈利	(84,798)	51,543

就計算每股攤薄（虧損）／盈利之（虧損）／盈利數字計算如下：

	截至 九月三十日止九個月	
	二零零九年 千港元 經審核	二零零八年 千港元 未經審核
就計算來自持續經營業務之每股基本 （虧損）／盈利之（虧損）／盈利	(84,798)	51,543
可換股票據負債部份之實際利息之稅後影響	-*	2,178
	<hr/>	<hr/>
就計算來自持續經營業務之每股攤薄 （虧損）／盈利之（虧損）／盈利	(84,798)	53,721

* 於截至二零零九年九月三十日止九個月並無呈列每股攤薄虧損，原因為行使認股權證及轉換所有尚未轉換可換股票據會產生反攤薄影響。

所用之分母與上文所述每股基本及攤薄（虧損）／盈利之分母相同。

6. 應付貿易賬款及其他應付款項

應付貿易賬款及其他應付款項內交易賬款之賬齡分析如下：

	於二零零九年 九月三十日 千港元 經審核	於二零零八年 十二月 三十一日 千港元 經審核
30日內到期或按要求	36,758	—
31日至60日內到期	6,084	—
61日至90日內到期	—	—
超過90日到期	53,978	32,081
	<u>96,820</u>	<u>32,081</u>

管理層討論與分析

財務回顧

業績

於截至二零零九年九月三十日止九個月，本集團錄得營業額約20,000,000港元，較截至二零零八年九月三十日止九個月減少約62,000,000港元或76%。於截至二零零九年九月三十日止九個月，本公司權益持有人應佔虧損為約85,000,000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）。

集資活動

於截至二零零九年九月三十日止九個月，本集團未有任何集資活動。

重大投資

鹽城電廠

該電廠位於中國江蘇省鹽城，於二零零九年九月三十日尚在建設中。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噸之稭稈燃料鍋爐，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。

於二零零九年九月三十日，用於收購鹽城電廠（「收購」）之訂金140,000,000港元已經支付。由於有關完成收購之先決條件並未完全達成，鑒於收購完成日期已經失效，且在可預見未來經濟前景亦不明朗，買賣雙方已重新考慮收購項下擬進行之交易。

其後，董事會宣佈，於二零零九年十二月二十二日，本公司與賣方已訂立終止協議以終止日期為二零零八年六月十三日之買賣協議（「終止協議」）。根據終止協議，賣方將於二零一零年十二月三十一日或之前將本公司所支付之全部款項（即140,000,000港元）一次性或分期退還予本公司。有關終止詳情，請參閱本公司於二零零九年十二月二十二日發佈之公佈。

瀋陽項目

瀋陽乃中國東北最大城市，亦是中國東北之經濟、政治、文化及商業中心，擁有500萬城市人口。瀋陽二零零九年上半年之本地生產總值增長了14%，約為全國平均水平之兩倍。

於二零零九年九月三十日，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、高級服務式公寓及豪華酒店於一身之地標性綜合發展項目，總建築樓面面積約為459,866平方米。

該發展項目於二零零九年九月三十日仍在建設中，預期將自二零零九年起分階段完工。所有住宅樓宇之封頂工作已於二零零八年末完成。預計竣工後將有1,105個住宅單位，預售已於二零零八年六月開始。於二零零九年九月三十日，已預售404個住宅單位，平均售價為每平方米約人民幣4,800元，銷售所得款項總額為約人民幣168,000,000元；另已售出39個住宅樓宇之地下商舖，售舖所得款項總額為約人民幣114,000,000元。根據本集團之會計政策，該等銷售所得款項，僅會於客戶履行銷售合同、當地政府部門對物業完成竣工驗收及銷售合同已向當地相關政府部門辦妥登記（以較遲發生者為準）後，方在綜合損益表確認為營業額。

購物商場首期已竣工，並預期於二零零九年十二月或二零一零年農曆新年前開業。由於多家著名企業，諸如瀋陽麥當勞（餐廳食品）有限公司、沃爾瑪（中國）投資有限公司、大連寶貝渡口兒童樂園及廣州金逸影視投資集團有限公司等已作為承租人簽訂租賃協議，預期購物商場開業將刺激住宅單位之銷售。

新銀集團中心

於二零零八年，本集團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」）。於二零零八年七月，本集團管理層預期須增加人手以配合本集團之未來擴張。本集團認為需要額外辦公室面積，而現有租賃物業之辦公室面積將不能滿足擴張需要。因此，所收購物業於二零零九年八月本集團位於信德中心之辦公室之現有租賃協議屆滿後將用作本集團之永久性辦公室。然而，由於全球金融危機爆發導致經濟環境轉差，本集團之擴張有所放緩。該物業之現有租戶於二零零九年六月續簽租賃協議時提議支付較高月租，租金高於同類物業之市場租值。有鑒於此，董事會決定與現有租戶續簽租賃協議，而不再將該物業用作本集團之永久性辦公室。現有租賃協議已續訂三年，並及後可選擇續訂兩年。

其後，董事會宣佈，於二零零九年十二月十五日買方與本公司之全資附屬公司 Patient Holdings Limited（「賣方」）已就賣方以總代價84,900,000港元出售物業訂立臨時買賣協議（「臨時協議」）。出售之代價乃買方與賣方經參考賣方購入物業之原價格及毗鄰物業近期交易價格，按公平原則磋商釐定。臨時協議將於二零一零年四月八日完成。

澳門氹仔物業

於二零零九年八月二十一日，陸海投資發展有限公司（「陸海」）（為本公司擁有55%權益之附屬公司）與祥安置業投資有限公司（「祥安」）訂立預約合同（「八月預約合同」），內容有關陸海以總代價350,000,000港元出售澳門氹仔面積約4,661平方米名為TN6地段之地塊（「澳門物業」）之全部權益。

於二零零九年九月二十五日，賣方（包括本公司附屬公司Fast Action Developments Limited）與買方訂立另一份預約合同（「九月預約合同」），據此，賣方有條件同意出售及買方有條件同意購入(i)陸海之全部已發行股本額；及(ii)陸海結欠其股東之股東貸款約182,400,000港元，總代價為230,000,000港元。陸海之主要資產為(i)澳門物業；及(ii)於二零零九年八月三十一日約30,000,000港元之相關抵押存款。陸海之主要負債包括(i)於二零零九年八月三十一日與澳門物業有關之未償還按揭貸款約150,000,000港元；及(ii)於二零零九年八月三十一日之股東貸款約182,400,000港元。

由於訂立九月預約合同，八月預約合同已根據八月預約合同之條款予以終止，而陸海或祥安之間互不負有任何責任及毋須作出任何賠償。於二零零九年十月二十九日，九月預約合同之所有條件均已達成，故合同已於二零零九年十月二十九日完成。

人力資源

於二零零九年九月三十日，本集團於香港及中國僱用約65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。

流動資金及財務資源

於二零零九年九月三十日之流動資產淨值為約219,000,000港元，而於二零零九年九月三十日之現金及現金等值物為約325,000,000港元。

本集團於二零零九年九月三十日之銀行貸款為約567,000,000港元，還款期介乎一年內或按要求至五年以上不等。

本集團於二零零九年九月三十日之資產負債比率為約27%，乃按本集團之借貸總額約745,000,000港元除以本集團之總資產約2,736,000,000港元計算。

或然負債

於二零零九年九月三十日，本集團之附屬公司泛華房地產開發（瀋陽）有限公司（「泛華（瀋陽）」）作為授予泛華（瀋陽）物業買方為數約27,000,000港元之按揭銀行貸款之還款擔保人。

於二零零九年九月三十日，本集團並無其他重大或然負債。

資產抵押

於二零零九年九月三十日，本集團之資產約912,000,000港元已抵押予銀行，以取得一般銀行貸款。

外匯貨幣

於截至二零零九年九月三十日止九個月，本集團之大部份交易、資產及負債以港元及人民幣為計值單位。本集團於截至二零零九年九月三十日止九個月並無重大外匯風險。

前景

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，以擴大本集團未來之物業發展投資組合。同時，管理層將於恰當時機繼續物色其他有關中國城市基建項目之投資機會。管理層將調整彼等之計劃以在本集團可承受風險範圍內尋求可為股東帶來理想回報之投資機會。

於聯交所網站刊登經審核業績

本經審核業績公佈刊登於聯交所及本公司網站。

承董事會命
中國基建投資有限公司
執行董事
李笑玉

香港，二零一零年一月八日

於本公佈日期，董事會成員包括執行董事羅家寶先生、楊天舉先生、史鳳玲女士、文偉平先生、鄭建東先生、羅穎怡女士及李笑玉女士；以及獨立非執行董事劉偉明先生、郭匡義先生、李錦輝先生及張永先生。