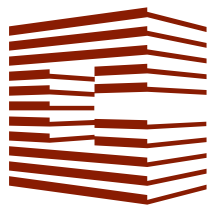


香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公佈全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



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)

截至二零零九年十二月三十一日止年度之 末期業績公佈

主席報告

本人謹代表中國基建投資有限公司（「本公司」）之董事會，欣然提呈本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）截至二零零九年十二月三十一日止年度之末期業績。

於截至二零零九年十二月三十一日止年度，本集團錄得營業額約21,000,000港元，相對於二零零八年同期則約2,000,000港元，擴大愈10倍。由於瀋陽項目的物業預售所得款項約人民幣393,000,000元有待有關政府部門於完成竣工驗收後才可確認為營業額，因此未能於二零零九年度內計入為營業額。於截至二零零九年十二月三十一日止年度，本公司擁有人應佔虧損約為136,000,000港元，比二零零八年同期擴大約20,000,000港元。該虧損主要是由於金龍酒店（澳門）有限公司（「金龍酒店」）重估投資物業之公平值所帶來之虧損及其預期出售損失。

二零零九年，本集團物業發展及投資活動主要集中在澳門地區和中國內地。過去一年裏，除中國內地外，全球經濟並未完全從金融危機陰霾中走出。澳門由於受全球性金融危機之衝擊較大，上半年經濟負增長，旅遊、酒店等行業收入大幅下滑；下半年經濟回暖復甦，呈「V型」發展，但就澳門房地產市場而言，由於物業發展成本居高不下，因此未來投資前景並不明朗。在此背景下，本集團對澳門物業發展做出理性調整。二零零九年第四季度，本集團以合理之價格出售澳門氹仔卓家村TN6地段和金龍酒店之權益，而金龍酒店的出售事項則於二零一零年一月完成。至此，本集團完成從澳門市場戰略退出。本回顧年度，重估酒店公平值虧損約為112,000,000港元及出售金龍酒店所帶來之虧損撥備約為50,000,000港元。

二零零九年，本集團在中國內地投資之物業瀋陽泛華商業廣場發展項目發展態勢良好。該項目位於中國瀋陽市最具活力的金廊地帶，集住宅、購物商場、服務式公寓、寫字樓及豪華酒店於一體。於回顧年內，住宅及購物商場首期已開發完成，正待有關政府部門對物業完成竣工驗收，於項目二期發展的服務式公寓正在建設中。於二零零九年十二月三十一日，瀋陽項目住宅單位及地下商舖之預售款約為人民幣393,000,000元，預售款待有關政府部門於未來完成竣工驗收後才確認為營業額。

本集團對未來業務發展充滿信心。經過二零零九年公司業務調整和定位，本集團將輕裝上陣，集中精力於國內的基礎設施建設、城市建設及物業投資等。從宏觀經濟形勢看，受益於中央政府推行的一攬子經濟刺激計劃，中國內地經濟將保持強勁發展勢頭。與此同時，城市化將是中國內地未來二、三十年的發展主題。目前內地的城市化率只有45%，預計到二零三零年將達到70%的世界平均水平。城市化進程將進一步推動城市基礎設施及公共配套設施建設快速發展，中央政府從宏觀政策上加以強有力支持，由此蘊藏的投資機會巨大。在中國城市化進程加快的大背景下，二、三線城市在迅速崛起。從投資成本上看，二、三線城市無論從土地價格還是開發成本均遠低於一線城市，具有可挖掘、開拓性的商業價值，極具吸引力。從物業發展來看，中央政府收緊房地產政策，但其目的是要在短期內限制投資性購房，從而令市場的需求結構變得更健康平衡。內地保障性住房、自住性住房、商業地產潛在需求強勁，而城市化進程及宏觀經濟的持續增長將延續這一趨勢。

鑒於中國內地城市化進程加快及對基礎設施、住宅及商業地產之需求上升，本集團將繼續加大力度在中國內地（特別是二、三線城市）加強基礎設施投資和物業發展。本集團將繼續秉承審慎投資之原則，在進一步妥善完成瀋陽項目的基礎上，在合適的城市根據其經濟發展、城市建設及市場走勢尋找投資機遇。本集團的整體投資項目組合可望於未來數年為股東提供可觀回報。

中國基建投資有限公司（「本公司」）董事會（「董事會」）欣然公佈本公司及其附屬公司（「本集團」）截至二零零九年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績，連同二零零八年之比較數字如下：

綜合損益表

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元 (重列)
持續經營業務			
營業額	3及8	21,040	1,557
直接成本		(17,458)	—
		3,582	1,557
其他收益及收入淨額	4	8,731	15,221
投資物業之公平值收益／(虧損)		18,000	(21,268)
提早贖回可換股票據之收益		3,127	—
銷售及分銷成本		(10,146)	(10,595)
一般及行政費用		(31,968)	(31,411)
經營虧損		(8,674)	(46,496)
財務成本	5(a)	(11,692)	(12,805)
除稅前虧損	5	(20,366)	(59,301)
所得稅(開支)／抵免	6	(3,027)	251
來自持續經營業務之年度虧損		(23,393)	(59,050)
終止經營業務			
來自終止經營業務之年度虧損		(119,322)	(54,090)
年內虧損		(142,715)	(113,140)
應佔：			
— 本公司擁有人		(135,859)	(116,091)
— 非控股股東權益		(6,856)	2,951
年內虧損		(142,715)	(113,140)
每股虧損(每股港仙)	9		
基本			
來自持續及終止經營業務		(3.39)港仙	(2.91)港仙
來自持續經營業務		(0.41)港仙	(1.56)港仙
攤薄			
來自持續及終止經營業務		(3.39)港仙	(2.91)港仙
來自持續經營業務		(0.41)港仙	(1.56)港仙

綜合全面收益表

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
年內虧損	(142,715)	(113,140)
年內其他全面收益：		
換算海外附屬公司財務報表之匯兌差額	<u>(1,072)</u>	<u>11,178</u>
年內全面虧損總額	<u>(143,787)</u>	<u>(101,962)</u>
年內全面虧損總額應佔：		
本公司擁有人	(136,609)	(104,913)
非控股股東權益	<u>(7,178)</u>	<u>2,951</u>
	<u>(143,787)</u>	<u>(101,962)</u>

綜合財務狀況表

於二零零九年十二月三十一日

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
非流動資產			
投資物業		794,995	66,821
物業、廠房及設備		2,871	5,131
在建物業		30,079	548,952
聯營公司之權益		–	542,626
已付長期投資按金		–	140,000
		827,945	1,303,530
流動資產			
物業存貨		719,764	758,056
應收貿易賬款及其他應收款項	10	181,523	137,116
現金及現金等值物及已抵押存款		250,612	132,635
		1,151,899	1,027,807
分類為持作出售之資產		478,000	–
總流動資產		1,629,899	1,027,807
流動負債			
應付貿易賬款及其他應付款項	11	(716,934)	(410,019)
計息借貸，有抵押		(317,397)	(331,818)
		(1,034,331)	(741,837)
流動資產淨值		595,568	285,970
總資產減流動負債		1,423,513	1,589,500
非流動負債			
可換股票據		(94,147)	(177,977)
計息借貸，有抵押		(32,661)	(34,863)
遞延稅項負債		(78,711)	(75,685)
		(205,519)	(288,525)
資產淨值		1,217,994	1,300,975
股本及儲備			
股本		201,186	199,646
儲備		773,445	920,590
本公司擁有人應佔權益總額		974,631	1,120,236
非控股股東權益		243,363	180,739
權益總額		1,217,994	1,300,975

財務報表附註

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（「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。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。附註2供首次應用此等新訂及經修訂準則之資料，以於本財務報表中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

於二零零九年十二月三十一日止年度之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，已分類為持作出售之資產。

財務報表乃採用歷史成本法作估量基準編製，惟按公平值計量之金融工具及若干物業則除外。

分類為持作出售之資產按賬面值與公平值減銷售成本孰低者列賬。

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會計期間）確認。

已重列過往年度之若干比較數字，以符合本年度之呈列。

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」）

本集團於本年度的財務報表首次採納以下新訂及經修訂香港財務報告準則。除若干情況下，改致適用新增及經修訂之會計政策並作相應披露，採納該等新訂及經修訂之香港財務報告準則對本財務報表而言並無重大影響。

香港財務報告準則第1號及
香港會計準則第27號（修訂本）

香港財務報告準則第1號首次採納香港財務報告準則
及香港會計準則第27號綜合及分開呈列財務報表
－投資於附屬公司、共同控制實體或聯營公司之
成本的修訂

香港財務報告準則第2號（修訂本）

香港財務報告準則第2號以股份為基礎付款－歸屬
條件及註銷的修訂

香港財務報告準則第7號 (修訂本)	香港財務報告準則第7號金融工具：披露－改善有關金融工具之披露的修訂
香港財務報告準則第8號	營運分部
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號及香港會計準則第1號 (修訂本)	香港會計準則第32號金融工具：呈列及香港會計準則第1號金融工具之呈列－可沽售金融工具及清盤產生之責任的修訂
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)	香港 (國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第9號重新評估嵌入式衍生工具及香港會計準則第39號金融工具：確認及計量－嵌入式衍生工具的修訂
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	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 (國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第18號	轉讓客戶資產 (自二零零九年七月一日起採用)
香港財務報告準則之改進 (於二零零八年十月頒佈)	多項香港財務報告準則的修訂本

本集團並未於該等財務報表中應用以下已頒佈但未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則。

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 ¹
香港財務報告準則第1號 (修訂本)	香港財務報告準則第1號首次採納香港財務報告準則－首次採納者之額外豁免的修訂 ²
香港財務報告準則第1號 (修訂本)	香港財務報告準則第1號首次採納香港財務報告準則－香港財務報告準則第7號對首次採納者披露比較數字之有限度豁免的修訂 ⁴
香港財務報告準則第2號 (修訂本)	香港財務報告準則第2號以股份為基礎之付款－集團以現金結算之股份支付交易的修訂 ²
香港財務報告準則第3號 (經修訂)	業務合併 ¹
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁶
香港會計準則第24號 (經修訂)	關連方披露 ⁵
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32號 (修訂本)	香港會計準則第32號金融工具：呈列－供股的分類的修訂 ³
香港會計準則第39號 (修訂本)	香港會計準則第39號金融工具：確認及計量－合資格對沖項目的修訂 ¹
香港 (國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第14號 (修訂本)	香港 (國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第14號最低資金需求預付款的修訂 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 ¹
香港 (國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第19號	以權益工具清償財務負債 ⁴
納入於二零零八年十月頒佈之香港財務報告準則之改進的香港財務報告準則第5號 (修訂本)	香港財務報告準則第5號持有待售及終止經營的非流動性資產－計劃出售附屬公司的控制權益的修訂 ¹
香港詮釋第4號 (於二零零九年十二月經修訂)	租賃－就香港土地租賃確定租期長短 ²

除上述者外，香港會計師公會亦頒佈對二零零九年香港財務報告準則的改進，當中載列對多項香港財務報告準則作出的修訂，主要目的為刪除不一致條文及釐清措辭。香港財務報告準則第2號、香港會計準則第38號、香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第9號及香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第16號的修訂於二零零九年七月一日或之後開始的年度期間生效，而香港財務報告準則第5號、香港財務報告準則第8號、香港會計準則第1號、香港會計準則第7號、香港會計準則第17號、香港會計準則第36號及香港會計準則第39號的修訂均於二零一零年一月一日或之後開始的年度期間生效，惟各項準則或詮釋均就有關修訂各自設有過渡條文。

- ¹ 於二零零九年七月一日或之後開始的年度期間生效
- ² 於二零一零年一月一日或之後開始的年度期間生效
- ³ 於二零一零年二月一日或之後開始的年度期間生效
- ⁴ 於二零一零年七月一日或之後開始的年度期間生效
- ⁵ 於二零一一年一月一日或之後開始的年度期間生效
- ⁶ 於二零一三年一月一日或之後開始的年度期間生效

本集團正就該等新訂及經修訂香港財務報告準則於初始採納時的影響作出評估。目前除採納香港財務報告準則第3號（經修訂）及香港財務報告準則第27號（經修訂）可能會導致會計政策變更外，本集團認為該等新訂及經修訂香港財務報告準則不大可能令本集團的經營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及物業投資。於二零零九年，本集團已終止所有澳門業務，即於經營地區之獨立主要業務(i)物業發展及投資以及(ii)投資控股。本集團已在二零零八年終止皮革產品貿易業務。

年內於營業額確認之各主要類別收益分析如下：

持續經營業務

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
來自投資物業之租金總額	3,540	1,557
銷售於香港持作出售之竣工物業	17,500	—
	<u>21,040</u>	<u>1,557</u>

終止經營業務

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
來自皮革產品貿易之收益	-	27,642
銷售於澳門持作出售之竣工物業	-	81,109
	<u>-</u>	<u>108,751</u>

4. 其他收益及收入淨額

持續經營業務

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
其他收益：		
利息收入	4,718	9,932
豁免非控股股東權益之貸款	2,612	-
政府補助(附註)	1,361	-
其他	50	86
	<u>8,741</u>	<u>10,018</u>
其他收入淨額：		
匯兌(虧損)/收益淨額	(10)	5,203
	<u>8,731</u>	<u>15,221</u>

附註：

政府補助1,361,000港元(二零零八年：零港元)，指本集團其中一個中國物業發展及投資計劃之政府補助金。有關補助金乃無條件發放，並由有關機構酌情決定發放。

終止經營業務

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
其他收益：		
利息收入	486	1,315
豁免就出售作出售用途之在建物業所收取的付款及按金	-	32,000
經營租約（有關投資物業者除外）應收租金	-	150
其他	-	317
	<u>486</u>	<u>33,782</u>
其他收入淨額：		
應收貿易賬款及其他應收款項減值虧損撥回	-	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（附註）	-	203
出售投資物業之收益	-	515
其他	-	114
	<u>-</u>	<u>2,303</u>
	<u>486</u>	<u>36,085</u>

附註：

於過往年度就存貨賬面值作出的撥備約203,000港元已撥回。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. 除稅前虧損

除稅前虧損已扣除／(計入) 下列各項：

(a) 財務成本

持續經營業務

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
須於五年內全數償還之銀行貸款及其他貸款之利息	24,698	22,589
須於五年後全數償還之銀行貸款及其他貸款之利息	900	—
可換股票據之實際利息開支	10,757	11,589
其他借貸成本	—	601
借貸成本總額	36,355	34,779
減：資本化借貸成本 (附註)	(24,663)	(21,974)
	<u>11,692</u>	<u>12,805</u>

終止經營業務

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
須於五年內全數償還之銀行貸款及其他貸款之利息	<u>1,088</u>	<u>8,624</u>

附註：

借貸成本乃按介乎6%-8% (二零零八年：6%-8%) 之年利率予以資本化。

(b) 其他項目

持續經營業務

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
扣除：		
員工成本（包括董事酬金）		
— 薪金、工資及其他福利	7,457	6,001
— 退休福利計劃供款	698	635
員工成本總額	8,155	6,636
核數師酬金		
— 本年度之核數服務	1,094	1,173
— 其他服務	2,439	1,055
	3,533	2,228
折舊	2,841	3,242
呆壞賬之撥備	2,383	—
樓宇經營租約支出	1,113	952
計入：		
投資物業之租金收入總額	(3,540)	(1,557)
減：		
年內產生租金收入之投資物業之 直接營運開支	122	113
年內並無產生租金收入之投資物業之 直接營運開支	—	—
	(3,418)	(1,444)

終止經營業務

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
扣除：		
員工成本（包括董事酬金）		
— 薪金、工資及其他福利	—	5,710
— 退休福利計劃供款	—	77
	<hr/>	<hr/>
員工成本總額	—	5,787
核數師酬金		
— 本年度之核數服務	—	500
— 過往年度撥備不足	—	250
	<hr/>	<hr/>
	—	750
存貨成本	—	84,101
折舊	—	799
出售物業、廠房及設備之虧損	—	26
呆壞賬之撥備	—	153
樓宇經營租約支出	—	1,158
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

6. 所得稅開支／(抵免)

綜合損益表之稅項指：

持續經營業務

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
即期稅項		
年內撥備	—	—
遞延稅項		
扣除／(計入) 綜合損益表	3,027	(251)
	<hr/>	<hr/>
	3,027	(251)
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

終止經營業務

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
即期稅項		
年內撥備	-	17

截至二零零九年十二月三十一日及二零零八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。

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十二月三十一日及二零零八年十二月三十一日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。

本集團之中國附屬公司須按稅率25%（二零零八年：25%）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。

7. 本公司擁有人應佔虧損

本公司擁有人應佔綜合虧損包括虧損3,375,000港元（二零零八年：18,729,000港元），有關虧損已於本公司之財務報表內處理。

8. 分部資料

本集團於二零零九年一月一日起採納香港財務報告準則第8號經營分部。香港財務報告準則第8號規定，按主要營運決策者定期審閱之有關本集團組成部分之內部呈報基準識別經營分部，以便向分部分配資源及評估其表現。相反，先前之準則（香港會計準則第14號分部報告）則規定，實體須採用風險與回報法識別兩套分部（業務分部及地區分部），而實體「向主要管理人員作出之內部財務報告制度」則僅作為識別該等分部之起點。本集團過往之主要呈報方式為業務分部。

分部收益乃來自外部客戶之收益。年內並無分部間之交易（二零零八年：無）。

主要營運決策者會分開監察其業務分部之業績，以就資源分配及表現評估方面作出決定。分部表現乃根據經調整溢利／（虧損）而計量之可呈報分部溢利／（虧損）來作出評估。經調整溢利／（虧損）之計量方法與本集團溢利／（虧損）一致，惟財務成本、中央行政費用（包括未分配企業開支項下之董事薪酬）及其他營運收入則不包括於該計量中。

就監察分部表現及分部間分配資源而言，所有資產分配至可呈報分部（企業資產除外）。

本集團以與內部呈報予主要營運決策者以作出資源分配及表現評估的資料所用的方式一致，分為下列營運分部。

持續經營業務

- (a) 物業發展及投資分部從事(i)出租投資物業及(ii)銷售物業。物業發展及投資則會按地區分部(香港及中華人民共和國(香港及澳門除外)〔「中國」〕)作進一步評估。

終止經營業務

- (a) 物業發展及投資分部於澳門從事(i)出租投資物業及(ii)銷售物業；及
(b) 投資控股分部於澳門從事對聯營公司之投資。

以下為於截至二零零九年十二月三十一日止年度按經營分部劃分之分部資料：

	截至二零零九年十二月三十一日止年度						
	持續經營業務			終止經營業務			
	物業發展及投資		持續經營 業務總額 千港元	物業發展 及投資 (澳門)		投資控股 千港元	終止經營 業務總額 千港元
香港 千港元	中國 千港元	千港元		千港元			
分部收益(來自外部客戶)	<u>20,255</u>	<u>785</u>	<u>21,040</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>21,040</u>
分部溢利/(虧損)	20,352	(20,943)	(591)	(16,995)	(53,239)	(70,234)	(70,825)
其他營運收入			8,640			-	8,640
未分配企業開支			(16,723)			-	(16,723)
經營虧損			(8,674)			(70,234)	(78,908)
財務成本			(11,692)			(1,088)	(12,780)
應佔聯營公司業績	-	-	-	-	(65,144)	(65,144)	(65,144)
除稅前虧損			(20,366)			(136,466)	(156,832)
所得稅開支	(2,971)	(56)	(3,027)	-	-	-	(3,027)
出售附屬公司之收益	-	-	-	17,144	-	17,144	17,144
年內虧損			<u>(23,393)</u>			<u>(119,322)</u>	<u>(142,715)</u>
其他分部資料							
非流動資產之添置	-	270,596	270,596	-	-	-	270,596
折舊	<u>213</u>	<u>2,628</u>	<u>2,841</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2,841</u>
分部資產	78,000	1,775,929	1,853,929	-	-	-	1,853,929
於聯營公司之權益	-	-	-	-	400,000	400,000	400,000
未分配資產			<u>203,915</u>			<u>-</u>	<u>203,915</u>
			<u>2,057,844</u>			<u>400,000</u>	<u>2,457,844</u>

以下為於截至二零零八年十二月三十一日止年度按經營分部劃分之分部資料：

	截至二零零八年十二月三十一日止年度							
	持續經營業務			終止經營業務				
	物業發展及投資		持續經營 業務總額 千港元	物業發展 及投資		皮革產品 貿易	終止經營 業務總額 千港元	集團總額 千港元
香港 千港元	中國 千港元	投資控股 千港元		(澳門) 千港元				
分部收益(來自外部客戶)	<u>761</u>	<u>796</u>	<u>1,557</u>	<u>81,109</u>	<u>-</u>	<u>27,642</u>	<u>108,751</u>	<u>110,308</u>
分部(虧損)/溢利	(23,837)	(20,674)	(44,511)	51,257	(1,221)	(2,921)	47,115	2,604
其他營運收入			13,975				-	13,975
未分配企業開支			(15,960)				-	(15,960)
經營虧損			(46,496)				47,115	619
財務成本			(12,805)				(8,624)	(21,429)
應佔聯營公司業績	-	-	-	-	(138,108)	-	(138,108)	(138,108)
除稅前虧損			(59,301)				(99,617)	(158,918)
所得稅抵免/(開支)	-	251	251	-	-	(17)	(17)	234
出售附屬公司之收益	-	-	-	19,068	-	26,476	45,544	45,544
年內虧損			<u>(59,050)</u>				<u>(54,090)</u>	<u>(113,140)</u>
其他分部資料								
非流動資產之添置	81,268	97,531	178,799	93	-	3,236	3,329	182,128
折舊	<u>-</u>	<u>2,912</u>	<u>2,912</u>	<u>14</u>	<u>-</u>	<u>785</u>	<u>799</u>	<u>3,711</u>
分部資產	62,374	1,161,904	1,224,278	391,455	-	-	391,455	1,615,733
於聯營公司之權益	-	-	-	-	542,626	-	542,626	542,626
未分配資產			<u>172,978</u>				<u>-</u>	<u>172,978</u>
			<u>1,397,256</u>				<u>934,081</u>	<u>2,331,337</u>

附註：截至二零零八年十二月三十一日止年度之分部資料已因應用香港財務報告準則第8號而予以重列。

主要客戶之資料

收益約17,500,000港元(二零零八年：81,109,000港元)來自物業發展項下持作出售之竣工物業之銷售及投資分部。

9. 每股虧損

(a) 來自持續經營及終止經營業務

每股基本及攤薄虧損乃按下列數據計算：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
虧損		
就計算每股基本虧損之虧損（本公司擁有人應佔 年內虧損）	(135,859)	(116,091)
可換股票據負債部分之實際利息之稅後影響（附註1）	—	—
就計算每股攤薄虧損之虧損	<u>(135,859)</u>	<u>(116,091)</u>

附註1：

截至二零零九年及二零零八年十二月三十一日止年度，並無就可換股票據負債部分之實際利息之稅後影響作出撥備，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具有反攤薄影響。

股份數目

	股份數目	
	二零零九年	二零零八年
就計算每股基本虧損之普通股加權平均數	4,011,731,539	3,983,519,924
視作轉換可換股票據為本公司新普通股之影響 （附註2）	—	—
就計算每股攤薄虧損之普通股加權平均數	<u>4,011,731,539</u>	<u>3,983,519,924</u>

附註2：

截至二零零九年及二零零八年十二月三十一日止年度，可換股票據對每股基本虧損有反攤薄影響，因此於計算每股攤薄虧損時不予理會。

(b) 來自持續經營業務

每股基本虧損之虧損數據之計算如下：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
本公司擁有人應佔年內虧損	(135,859)	(116,091)
減：來自終止經營業務之本年度虧損	<u>(119,322)</u>	<u>(54,090)</u>
就計算來自持續經營業務之每股基本虧損之虧損	<u><u>(16,537)</u></u>	<u><u>(62,001)</u></u>

每股攤薄虧損之虧損數據之計算如下：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
就計算來自持續經營業務之每股基本虧損之虧損	(16,537)	(62,001)
可換股票據負債部分之實際利息之稅後影響 (附註1)	<u>—</u>	<u>—</u>
就計算來自持續經營業務之每股攤薄虧損之虧損	<u><u>(16,537)</u></u>	<u><u>(62,001)</u></u>

附註1：

截至二零零九年及二零零八年十二月三十一日止年度，並無就可換股票據負債部分之實際利息之稅後影響作出撥備，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具有反攤薄影響。

所用分母與上文所述就計算來自持續經營及終止經營業務之每股基本及攤薄虧損所用者相同。

10. 應收貿易賬款及其他應收款項

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
應收貿易賬款 (附註)	-	153
減：呆壞賬減值虧損	-	(153)
	<hr/>	<hr/>
應收關連公司款項	-	-
應收貸款	10,808	79,583
預付款項、按金及其他應收款項	170,715	56,891
	<hr/>	<hr/>
	181,523	137,116
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

附註：

本集團之主要業務為物業發展及物業投資。年內之主要收入來自銷售持作出售之物業之所得款項及租金收入。根據租賃協議之條款，應收租戶之租金及租賃物業相關費用一般預先支付。

本公司董事認為應收貿易賬款及其他應收款項之公平值與其賬面值相若。

11. 應付貿易賬款及其他應付款項

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
交易賬款 (附註)	10,719	32,081
應計費用及其他應付款項	21,825	21,230
自客戶預收賬款	266,455	72,553
已收按金	50,600	—
應付非控股股東權益款項	356,104	195,348
應付關連公司款項	—	273
其他貸款	11,231	88,534
	<u>716,934</u>	<u>410,019</u>

附註：

交易賬款之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
30日內到期或按要求	2,745	—
31日至60日內到期	328	—
61日至90日內到期	312	—
超過90日到期	7,334	32,081
	<u>10,719</u>	<u>32,081</u>

本公司董事認為應付貿易賬款及其他應付款項之公平值與其賬面值相若。

管理層討論與分析

業務回顧

由於全球金融危機，中國於二零零八年第三季之整體經濟環境亦受到影響。然而，於二零零九年下半年已呈改善跡象。於年內，本集團在中國內地投資之物業瀋陽項目發展態勢良好，其物業預售所得款項約人民幣393,000,000元，其購物商場亦預期於二零一零年第二季度開業，預期其開業後將進一步刺激住宅單位之銷售而為本集團提供可觀回報。另外，本集團訂立合約出售了三個投資項目，其中一個出售項目於二零零九年十月完成，而另外兩個出售項目分別於二零一零年一月及二零一零年三月完成。

於截至二零零九年十二月三十一日止年度，本公司擁有人應佔虧損約為136,000,000港元。該虧損主要是由於金龍酒店（澳門）有限公司之物業重估虧損及出售金龍酒店（澳門）有限公司所帶來之虧損撥備。

中國項目

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）的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的地標性綜合發展項目，總建築樓面面積約為460,702平方米。

發展項目住宅部份共6棟，可售1,105個單位，另可售地下商舖42個。住宅預售已於二零零八年六月開始。截止二零零九年十二月三十一日，住宅部份已預售628個單位，地下商舖已預售40個，銷售所得款項總額合共約為人民幣393,000,000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，並預期於二零一零年第二季度開業。購物商場匯聚多家著名企業及品牌商戶，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、廣州金逸影視投資集團有限公司、瀋陽蘇寧電器有限公司、肯德基及NIKE等。預期購物商場開業後將進一步刺激住宅單位之銷售。

發展項目服務式公寓部份已於二零零九年四月開工，年底實現了主體封頂，預計整體工程連精裝修將於二零一一年竣工。該服務式公寓部份目前是瀋陽市渾南新區的地標性建築，定位在中至高級的服務式公寓市場，可銷售面積超過40,000平方米，預期會取得良好的銷售業績。

根據中國政府最新頒佈的政策，對於房地產開發監管和新建築項目的啟動審批將更為嚴格，有利於保證瀋陽項目與周邊的同業競爭者的競爭力，保證瀋陽項目是本地區稀缺性資源。另一方面，瀋陽市宏觀經濟發展和形勢良好，因此有理由相信本發展項目將會呈現穩健發展形勢。

基礎設施

鹽城電廠

由於有關完成收購鹽城電廠（「收購」）之先決條件並未完全達成，鑑於收購完成日期為二零零九年三月三十一日已經失效，且在可預見未來之經濟前景亦不明朗，買賣雙方已重新考慮收購項下擬進行之交易。於二零零九年十二月二十二日，董事會宣佈，本公司與賣方已訂立終止協議以終止收購（「終止協議」）。根據終止協議，除另行同意外，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按金全部款項（即140,000,000港元）一次性或分期退還予本公司。

香港項目

新銀集團中心

於二零零八年，本集團為了未來擴張而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」），擬於信德中心之辦公室之現有租賃協議屆滿後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。本集團於二零零九年七月與物業之現有租戶續簽租賃協議，其租金高於同類物業之市場租值。

其後，於二零零九年十二月十五日董事會宣佈，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港元出售物業而訂立臨時買賣協議（「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。臨時協議已於二零一零年三月十七日完成。

澳門項目

酒店及娛樂業務

金龍酒店(澳門)有限公司

本集團透過其全資附屬公司東方明珠澳門有限公司(「東方明珠澳門」)持有金龍酒店(澳門)有限公司(「金龍酒店」)之40%權益，金龍酒店擁有一間同名稱的酒店。金龍酒店持有太陽旅遊娛樂有限公司之60%權益，其提供旅遊及相關服務。

於回顧年內分佔經營溢利(未計出售固定資產虧損)約為47,000,000港元，而二零零八年同期則約為52,000,000港元。於年內金龍酒店分佔經營溢利(未計出售固定資產虧損)將會輕微下跌，其主要原因是由於澳門酒店及博彩行業日漸增加之競爭，以及中國政府繼續收緊「個人遊計劃」，以致影響遊客數目。於財務狀況表日，重估酒店公平值虧損約為112,000,000港元及出售金龍酒店所帶來之虧損撥備約為50,000,000港元。

於過往兩年，由於全球經濟衰退，尤其中國政府繼續收緊「個人遊計劃」，澳門之酒店及博彩業一直在嚴峻及競爭激烈之環境下經營。雖然在過去幾個月略見好轉，但隨著多間大型新酒店開業，行業競爭依然激烈。此情況由金龍酒店盈利能力下降可見一斑。鑑於澳門酒店及博彩行業存在之不明朗因素及由於對酒店進行若干重新裝修工程，金龍酒店決定暫停向股東支付股息。此外，本集團準備逐步退出澳門市場以使加強及投放更多資源於中國之物業發展及投資項目。

鑑於上述原因，於二零零九年十一月二十八日，本公司與宇華酒店管理有限公司(為本公司之關連人士)訂立出售協議，內容有關本公司出售(i)出售股份(即東方明珠澳門全部權益)及(ii)股東貸款(約346,700,000港元)，總代價為400,000,000港元(「出售」)。該出售已於二零一零年一月二十九日完成。

物業發展及投資

澳門氹仔卓家村

該建築地盤位於低人口密度並建有中產階級住宅物業的澳門氹仔卓家村TN6地段(「TN6」)。鑑於氹仔及路環發展十分迅速，董事會準備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。

於二零零九年，本集團透過出售其於陸海投資發展有限公司（「陸海」）持有之55%權益而以總代價230,000,000港元成功出售TN6，陸海之主要資產為TN6及約30,000,000港元之銀行相關抵押存款。部份代價是以透過本公司按面值提早贖回於二零零七年八月由本公司發行的可換股債券之方式結算，本金額為95,000,000港元，代價之餘額則全數以現金支付。該出售於二零零九年十月二十九日完成，出售附屬公司所得溢利約為17,000,000港元。

人力資源

於二零零九年十二月三十一日，本集團於香港及中國僱用約220名全職員工。本集團按照僱員表現、資歷及現行行業慣例釐定僱員薪酬，以挽留幹練及有才能的僱員。另外，本集團為員工提供培訓計劃等福利，以保持員工的競爭力及培養其竭誠盡忠之精神。

財務回顧

業績

於截至二零零九年十二月三十一日止年度，本集團錄得營業額約21,000,000港元，相對於截至二零零八年十二月三十一日止年度則約2,000,000港元。於截至二零零九年十二月三十一日止年度，本公司擁有人應佔虧損約為136,000,000港元，而相對於去年則約為116,000,000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，以及本公司擁有人應佔權益（包括本集團已發行股本、儲備及保留盈利）。

流動資金及財務資源

本集團按中短期基準監控流動資金需求，並於適當時為本集團借貸安排再融資。於二零零九年十二月三十一日，相關流動比率（即流動資產除以流動負債）約為1.58（二零零八年：1.39）。於二零零九年十二月三十一日，相關資本負債比率（即總借貸除以總權益（包括非控股股東權益））約為36%（二零零八年：42%），而流動負債除以總資產之比率約為42%（二零零八年：32%）。

於二零零九年十二月三十一日，本公司擁有人應佔本集團權益約為975,000,000港元，較去年底約1,120,000,000港元減少13%。於二零零九年十二月三十一日之流動資產淨值約為596,000,000港元（二零零八年：286,000,000港元），而於二零零九年十二月三十一日之現金及現金等值物及已抵押存款約為251,000,000港元（二零零八年：133,000,000港元）。

末期股息

董事會議決不派發截至二零零九年十二月三十一日止年度之任何末期股息（二零零八年：無）。

或然負債

於二零零九年十二月三十一日，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）」）就其物業之買家獲授之按揭銀行貸款約29,000,000港元（二零零八年：14,000,000港元）之償還出任擔保人。

於二零零九年十二月三十一日，本集團並無其他重大或然負債（二零零八年：無）。

資產抵押

於二零零九年十二月三十一日，本集團之資產約為1,031,000,000港元（二零零八年：622,000,000港元）已抵押，以取得本集團的貸款。

外匯貨幣

於年內，本集團之大部份交易、資產及負債以港幣、人民幣及澳門元為計值單位。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

於截至二零零九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、出售或贖回本公司任何上市證券。

本集團前景

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，以於未來擴大本集團之物業發展項目組合。另一方面，管理層將於恰當時機繼續尋求在中國投資城市基礎設施項目之其他機遇。管理層將調整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及預期回報之投資機會。

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二零零九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，本公司已於截至二零零九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二零零九年年報。

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二零零九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」）目前由四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，包括審閱截至二零零九年十二月三十一日止年度之財務報表。

國衛會計師事務所工作範圍

於初步公佈所載有關本集團截至二零零九年十二月三十一日止年度綜合損益表、綜合全面收益表、綜合財務狀況表及有關附註之數據已與本集團核數師國衛會計師事務所於本年度之本集團經審核財務報表所載之金額一致。國衛會計師事務所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，因此國衛會計師事務所並不對初步公佈作出任何核證。

股東週年大會

本公司二零一零年股東週年大會將於二零一零年六月三日舉行。會議召開之通告將於適當時候發佈。

於香港聯合交易所有限公司及本公司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，將於適當時候在香港聯合交易所有限公司及本公司網站上刊登。

承董事會命
羅家寶
主席兼執行董事

香港，二零一零年四月二十三日

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。