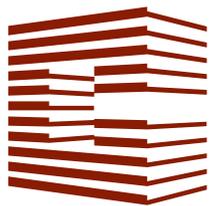


香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公佈全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



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)

截至二零一零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」）截至二零一零年十二月三十一日止年度的末期業績。

於截至二零一零年十二月三十一日止年度，本集團錄得營業額約526,000,000港元，較二零零九年的約21,000,000港元增加逾24倍。於截至二零一零年十二月三十一日止年度，瀋陽項目銷售所得款項總額約為人民幣475,000,000元。於截至二零一零年十二月三十一日止年度，本公司擁有人應佔溢利約為12,000,000港元，而二零零九年同期則錄得本公司擁有人應佔虧損約136,000,000港元。該變動乃由於回顧年度出售持作買賣物業之溢利及來自瀋陽項目投資物業公平值變動產生之收益所致。

出售金龍酒店（澳門）有限公司已於二零一零年一月完成，此乃標誌著本集團已完成策略性退出澳門市場。於二零一零年，本集團物業發展及投資活動主要集中在中國內地。泛華商業廣場發展項目位於瀋陽市最具活力的金廊地帶，集住宅、購物商場、服務式公寓及商業寫字樓於一體。

經過二零零九年的策略性轉型及公司業務的重新定位，本集團將輕裝上陣，將資源集中投放於中國內地之基礎設施建設項目。從宏觀經濟形勢來看，受惠於中央政府推行的經濟刺激計劃，預期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。城市化進程由於受到中央政府宏觀政策的支持，將進一步推動城市基礎設施及公共配套設施建設的快速發展，由此蘊藏的投資潛力巨大。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，具有可挖掘、開拓性的商業價值，極具吸引力。近期，中央政府推行多項政策以抑制房地產投機活動。本集團的項目融資成本會因而上升，而已出售物業的毛利亦會因發展成本上升而減少。鑒於中國內地城市化進程加快及對基礎設施建設之需求上升，本集團將繼續加大在中國內地投資具優厚潛在回報的基礎設施建設的力度。

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」）截至二零一零年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績，連同二零零九年之比較數字如下：

綜合損益表

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	附註	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元 (重列)
持續經營業務			
營業額	3 & 8	526,440	20,918
直接成本		<u>(453,009)</u>	<u>(17,336)</u>
		73,431	3,582
其他收益及收入淨額	4	24,601	8,731
投資物業公平值變動產生之收益		38,677	18,000
以公平值計入損益賬之金融資產 公平值變動產生之虧損		(8,800)	—
提早贖回可換股票據之收益		—	3,127
銷售及分銷成本		(15,462)	(10,146)
一般及行政費用		<u>(41,280)</u>	<u>(31,968)</u>
經營溢利／(虧損)		71,167	(8,674)
財務成本	5(a)	<u>(28,707)</u>	<u>(11,692)</u>
除稅前溢利／(虧損)	5	42,460	(20,366)
所得稅	6	<u>(21,498)</u>	<u>(3,027)</u>
年內來自持續經營業務之 溢利／(虧損)		20,962	(23,393)
終止經營業務			
年內來自終止經營業務之虧損		<u>(5)</u>	<u>(119,322)</u>
年內溢利／(虧損)		<u><u>20,957</u></u>	<u><u>(142,715)</u></u>

	附註	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元 (重列)
應佔：			
— 本公司擁有人		12,149	(135,859)
— 非控股股東權益		<u>8,808</u>	<u>(6,856)</u>
年內溢利／(虧損)		<u><u>20,957</u></u>	<u><u>(142,715)</u></u>
每股盈利／(虧損)(每股港仙)	9		
來自持續及終止經營業務			
基本		<u><u>0.30港仙</u></u>	<u><u>(3.39)港仙</u></u>
攤薄		<u><u>0.30港仙</u></u>	<u><u>(3.39)港仙</u></u>
來自持續經營業務			
基本		<u><u>0.30港仙</u></u>	<u><u>(0.41)港仙</u></u>
攤薄		<u><u>0.30港仙</u></u>	<u><u>(0.41)港仙</u></u>

綜合全面收益表

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
年內溢利／(虧損)	20,957	(142,715)
其他全面收益：		
換算海外附屬公司財務報表之匯兌差額	<u>25,309</u>	<u>(1,072)</u>
年內全面收益總額	<u>46,266</u>	<u>(143,787)</u>
應佔：		
— 本公司擁有人	29,866	(136,609)
— 非控股股東權益	<u>16,400</u>	<u>(7,178)</u>
年內全面收益總額	<u>46,266</u>	<u>(143,787)</u>

綜合財務狀況表

於二零一零年十二月三十一日

	附註	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
非流動資產			
投資物業		969,977	794,995
物業、廠房及設備		3,276	2,871
在建物業		30,128	30,079
		1,003,381	827,945
流動資產			
物業存貨		397,788	719,764
應收貿易賬款及其他應收款項	10	269,786	181,523
以公平值計入損益賬之金融資產		6,200	—
現金及銀行結餘		362,028	250,612
		1,035,802	1,151,899
分類為持作出售之資產		—	478,000
		1,035,802	1,629,899
流動負債			
應付貿易賬款及其他應付款項	11	(480,716)	(716,934)
計息借貸，有抵押		—	(317,397)
可換股票據		(36,556)	—
應付稅項		(9,795)	—
		(527,067)	(1,034,331)
流動資產淨值		508,735	595,568
總資產減流動負債		1,512,116	1,423,513

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
非流動負債		
計息借貸，有抵押	(100,047)	(32,661)
可換股票據	(61,441)	(94,147)
遞延稅項負債	<u>(86,368)</u>	<u>(78,711)</u>
	<u>(247,856)</u>	<u>(205,519)</u>
資產淨值	<u>1,264,260</u>	<u>1,217,994</u>
股本及儲備		
股本	201,186	201,186
儲備	<u>803,311</u>	<u>773,445</u>
本公司擁有人應佔權益總額	1,004,497	974,631
非控股股東權益	<u>259,763</u>	<u>243,363</u>
權益總額	<u>1,264,260</u>	<u>1,217,994</u>

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提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

於截至二零一零年十二月三十一日止年度之有關財務報表包括本公司及其附屬公司之財務報表。

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。

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，導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 (經修訂)	首次採納香港財務報告準則
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
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
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	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
香港財務報告準則第3號 (經修訂)	業務合併
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表
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
香港－詮釋第4號(修訂本)	香港－詮釋第4號租賃－就香港土地租賃確定 租期長短的修訂
香港－詮釋第5號	財務報表的呈報－借款人對包含隨時要求償還條款的 定期貸款的分類
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
香港財務報告準則之改進 (於二零零九年頒佈)	於二零零九年五月頒佈之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 (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 ²
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－轉讓金融 資產的修訂 ⁴
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁵
香港會計準則第24號 (於二零零九年經修訂)	關連方披露 ³
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 ¹
香港(國際財務報告 詮釋委員會)－詮釋 第14號(修訂本)	最低資金需求預付款 ³
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 ²

- ¹ 於二零一零年二月一日或之後開始的年度期間生效
- ² 於二零一零年七月一日或之後開始的年度期間生效
- ³ 於二零一一年一月一日或之後開始的年度期間生效
- ⁴ 於二零一一年七月一日或之後開始的年度期間生效
- ⁵ 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，本集團認為該等新訂及經修訂之香港財務報告準則不大可能對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投資。

營業額指扣除營業稅後來自投資物業租金收入、銷售物業及物業管理收入的收益，該等收益均屬物業發展及投資分部。本集團已終止於澳門之全部業務，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。於該等年度內，在營業額中確認之各項重大收益類別分析如下：

持續經營業務

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元 (重列)
投資物業租金收入 (附註)	7,066	3,418
銷售物業	517,516	17,500
物業管理收入	1,858	—
	<u>526,440</u>	<u>20,918</u>

附註：

於二零零九年來自投資物業之租金收入指來自投資物業之總租金約3,540,000港元減營業稅約122,000港元。

4. 其他收益及收入淨額

持續經營業務

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
其他收益：		
利息收入	2,127	4,718
政府補助 (附註)	-	1,361
出售分類為持作出售資產之收益	21,520	-
	<u>23,647</u>	<u>6,079</u>
其他收入淨額：		
匯兌收益／(虧損) 淨額	335	(10)
豁免非控股股東權益之貸款	-	2,612
其他	619	50
	<u>954</u>	<u>2,652</u>
	<u>24,601</u>	<u>8,731</u>

附註：

截至二零零九年十二月三十一日止年度，政府補助1,361,000港元，指本集團其中一個位於中華人民共和國（香港及澳門除外）（「中國」）的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

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
其他收益：		
利息收入	-	486
	<u>-</u>	<u>486</u>

5. 除稅前溢利／(虧損)

除稅前溢利／(虧損)已扣除／(計入)下列各項：

(a) 財務成本

持續經營業務

	二零一零年 千港元	二零零九年 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	22,321	24,698
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	<u>6,386</u>	<u>10,757</u>
借貸成本總額	28,707	36,355
減：在建物業、投資物業及 物業存貨之資本化借貸成本(附註)	<u>-</u>	<u>(24,663)</u>
	<u>28,707</u>	<u>11,692</u>

終止經營業務

	二零一零年 千港元	二零零九年 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>-</u>	<u>1,088</u>

附註：

截至二零零九年十二月三十一日止年度，借貸成本乃按介乎6%-8%之年利率予以資本化。

(b) 其他項目

持續經營業務

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
扣除：		
員工成本（包括董事薪酬）		
－ 薪金、工資及其他福利	9,417	7,457
－ 退休福利計劃供款	1,497	698
員工成本總額	<u>10,914</u>	<u>8,155</u>
核數師酬金		
－ 本年度之核數服務	1,326	1,094
－ 其他服務	1,867	2,439
	<u>3,193</u>	<u>3,533</u>
折舊	2,776	2,841
呆壞賬之撥備	–	2,383
確認為開支之物業存貨成本	431,423	17,230
樓宇經營租約支出	1,072	1,113
計入：		
投資物業之租金收入總額	(7,407)	(3,540)
減：		
年內產生租金收入之投資物業之 直接營運開支	341	122
	<u>(7,066)</u>	<u>(3,418)</u>

6. 所得稅

綜合損益表之稅項指：

持續經營業務

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
即期稅項		
中國企業所得稅	11,829	–
遞延稅項	<u>9,669</u>	<u>3,027</u>
	<u>21,498</u>	<u>3,027</u>

截至二零一零年及二零零九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。

本集團之中國附屬公司須按稅率25%（二零零九年：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. 股息

董事會不建議派發截至二零一零年十二月三十一日止年度之任何股息（二零零九年：零港元）。

8. 分部資料

分部收益乃來自外部客戶之收益。年內並無分部間之交易（二零零九年：零港元）。

可呈報分部之會計政策與本集團之會計政策相同。分部表現乃根據分部溢利／（虧損）而計量之可呈報分部溢利／（虧損）來作出評估。分部溢利／（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。該計量方式乃向主要營運決策者報告，以就資源分配及分部表現評估方面作出決定。

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

物業發展分部及投資分部從事(i)投資物業租金收入；(ii)銷售物業及(iii)物業管理收入。物業發展及投資分部則會按地區分佈（香港及中國）作進一步評估。

終止經營業務

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

以下為於截至二零一零年及二零零九年十二月三十一日止年度本集團按經營分部劃分之收益及業績之分析：

	截至二零一零年十二月三十一日止年度					
	持續 經營業務		持續經營 業務總額 千港元	終止 經營業務		集團總額 千港元
	物業發展及投資			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				
分部收益 (來自外部客戶)	<u>595</u>	<u>525,845</u>	<u>526,440</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>526,440</u>
分部溢利／(虧損)	9,555	73,041	82,596	(5)	(5)	82,591
其他營運收入			13,345		-	13,345
未分配企業開支			(24,774)		-	(24,774)
經營溢利／(虧損)			71,167		(5)	71,162
財務成本			(28,707)		-	(28,707)
除稅前溢利／(虧損)			42,460		(5)	42,455
所得稅	-	(21,498)	(21,498)	-	-	(21,498)
年內溢利／(虧損)			<u>20,962</u>		<u>(5)</u>	<u>20,957</u>
其他分部資料						
非流動資產之添置	-	161,856	161,856	-	-	161,856
折舊	<u>151</u>	<u>2,625</u>	<u>2,776</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2,776</u>
分部資產	9,426	1,544,866	1,554,292	-	-	1,554,292
未分配資產			484,891		-	484,891
			<u>2,039,183</u>		<u>-</u>	<u>2,039,183</u>

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			終止經營 業務總額 千港元	集團總額 千港元
	物業發展及投資		持續經營 業務總額 千港元	物業發展及			
	香港 千港元	中國 千港元		投資(澳門) 千港元	投資控股 千港元		
分部收益 (來自外部客戶)	<u>20,255</u>	<u>663</u>	<u>20,918</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>20,918</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	(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>

主要客戶之資料

截至二零一零年十二月三十一日止年度，概無來自向單一外部客戶銷售之收益達到本集團總收益之10%或以上。截至二零零九年十二月三十一日止年度，收益約17,500,000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. 每股盈利／(虧損)

(a) 來自持續經營及終止經營業務

每股基本及攤薄盈利／(虧損) 乃計算如下：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
溢利／(虧損)		
就計算每股基本盈利／(虧損) 之溢利／(虧損) (本公司擁有人應佔年內溢利／(虧損))	12,149	(135,859)
可換股票據負債部分之實際利息之稅後影響 (附註1)	—	—
就計算每股攤薄盈利／(虧損) 之溢利／(虧損)	<u>12,149</u>	<u>(135,859)</u>

股份數目

	股份數目	
	二零一零年	二零零九年
就計算每股基本盈利／(虧損) 之普通股加權平均數	4,023,710,510	4,011,731,539
視作轉換可換股票據為本公司新普通股之影響 (附註2)	—	—
就計算每股攤薄盈利／(虧損) 之普通股加權平均數	<u>4,023,710,510</u>	<u>4,011,731,539</u>

附註：

- 截至二零一零年及二零零九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，原因為轉換所有尚未轉換之可換股票據具有反攤薄影響。
- 截至二零一零年及二零零九年十二月三十一日止年度，可換股票據對每股基本盈利／(虧損) 有反攤薄影響，因此於計算每股攤薄盈利／(虧損) 時不予理會。

(b) 來自持續經營業務

每股基本及攤薄盈利／(虧損) 計算如下：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
本公司擁有人應佔年內溢利／(虧損)	12,149	(135,859)
減：來自終止經營業務之年內虧損	<u>(5)</u>	<u>(119,322)</u>
就計算來自持續經營業務之每股基本 盈利／(虧損) 之溢利／(虧損)	12,154	(16,537)
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 盈利／(虧損) 之溢利／(虧損)	<u>12,154</u>	<u>(16,537)</u>

附註：

1. 截至二零一零年及二零零九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盈利／(虧損) 所用者相同。

(c) 來自終止經營業務

按來自終止經營業務之年內虧損5,000港元(二零零九年：119,322,000港元)計，終止經營業務之每股基本及攤薄虧損均為每股0.00港仙(二零零九年：2.98港仙)，所用分母與上文所述計算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

應收貿易賬款及其他應收款項中包括應收貿易賬款（扣除呆壞賬撥備），有關賬齡分析如下：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
30日內到期或按要求	2,153	—
31日至60日內到期	11,854	—
61日至90日內到期	21,804	—
90日以上到期	20,818	—
	<u>56,629</u>	<u>—</u>

本集團一般就其無抵押及免息的應收貿易賬款授予在365天內到期的平均信貸期。

11. 應付貿易賬款及其他應付款項

本集團一般就其無抵押及免息的應收貿易賬款授予在365天內到期的平均信貸期。

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
30日內到期或按要求	6,380	2,745
31日至60日內到期	—	328
61日至90日內到期	—	312
90日以上到期	10,334	7,334
	<u>16,714</u>	<u>10,719</u>

管理層討論與分析

業務回顧

於截至二零一零年十二月三十一日止年度，本公司擁有人應佔溢利約為12,000,000港元，而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則約為136,000,000港元。該變化乃由於出售持作買賣物業所得之溢利及來自瀋陽項目投資物業公平值變動產生之收益所致。本集團於回顧年度之營業額較去年增加約24倍。

於回顧年度，本集團已於二零一零年一月完成出售最後一項澳門投資後完成其策略性退出所有於澳門之業務。

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、商業寫字樓及服務式公寓於一身的地標性綜合發展項目，總建築樓面面積約為455,000平方米。

發展項目住宅部份共6棟，可售單位1,105個，另可售地下商舖46個。住宅預售已於二零零八年六月開始。截至二零一零年十二月三十一日，已確認住宅部份銷售為867個單位，地下商舖為19個，車位銷售為163個，銷售所得款項總額合共約為人民幣475,000,000元。

購物商場首期已竣工，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（「瀋陽麥當勞」）、沃爾瑪（中國）投資有限公司（「沃爾瑪（中國）」）、廣州金逸影視投資集團有限公司、瀋陽蘇寧電器有限公司、艾森國際健身俱樂部（「艾森國際健身俱樂部」）、肯德基、耐克、樂斯菲斯及李寧等。

發展項目中的服務式公寓部份已實現了主體封頂，預計整體工程連精裝修將於二零一一年竣工。該服務式公寓是瀋陽市渾南新區的地標性建築，定位在中級至高級的市場，可發展面積預計將超過40,000平方米，預期會取得良好的銷售業績。

從宏觀政策來看，根據中國政府針對房地產市場頒佈的一系列調控政策，房地產市場由住宅作主導的局面將逐漸改變，而商業地產受宏觀調控影響較小，二零一一年商業地產將漸入佳境。從區域經濟發展角度來看，瀋陽近年來經濟發展迅速，年均GDP增長率近14%，經濟的快速增長從而加快了城市化的進程。而渾南作為瀋陽重點開發的新區，目前已形成較具規模的高新技術開發區和住宅區，受惠于政府政策導向，經濟發展十分迅速。

二零一二年地鐵口距離本發展項目最近的地鐵2號線將開始嘗試運行，二零一三年第十二屆全國運動會將在與本發展項目相鄰的奧林匹克體育中心隆重開幕。隨著城市化加快帶來的人群聚集和產業集群，將給購物商舖、公寓和寫字樓等產品帶來持續強勁需求。宏觀政策和區域經濟發展形勢良好，必將進一步強化本發展項目的穩健發展形勢。

基礎設施

鹽城電廠

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鹽城電廠（「終止協議」）。根據終止協議，賣方須於二零一一年六月三十日或之前將本公司所支付按金全部款項（即140,000,000港元）退還予本公司，惟自二零一一年一月一日起，賣方須按中國人民銀行頒佈之現行基準利率就未償還款項支付利息予本公司。

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，本集團之擴張於二零零九年有所放緩。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，該續訂租金高於同類物業之市場租值。因此，該物業將不會用作本集團之永久性辦公室。

由於更改該物業之擬定用途及出售該物業將為本集團產生溢利，故董事會宣佈，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所支付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，及出售事項之除稅前溢利約為6,900,000港元。

澳門項目

酒店及娛樂業務

金龍酒店（澳門）有限公司

金龍酒店（澳門）有限公司（「金龍酒店」）持有一間同名酒店，即金龍酒店。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」）持有金龍酒店之40%權益，而金龍酒店又持有太陽旅遊娛樂有限公司（其提供旅遊及相關服務）之60%權益。

本集團決定出售其於澳門之最後投資項目金龍酒店之權益，以配合逐步退出澳門市場之策略。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（「出售事項」）。該出售事項已於二零一零年一月二十九日完成。此後，本集團在澳門不再擁有任何業務或投資。

人力資源

於二零一零年十二月三十一日，本集團於香港及中國合共約有240名員工。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之僱員。本集團為員工提供培訓計劃等福利，以保持員工之競爭力及培養其竭誠盡忠之精神。本公司設有一項購股權計劃，旨在獎勵及回報向本集團之長遠成功及繁榮作出貢獻之合資格人士（包括本公司僱員）。

財務回顧

業績

於截至二零一零年十二月三十一日止年度，本集團錄得營業額約526,000,000港元，而於截至二零零九年十二月三十一日止年度則約為21,000,000港元。於截至二零一零年十二月三十一日止年度，本公司擁有人應佔溢利約為12,000,000港元，而於去年本公司擁有人應佔虧損則約為136,000,000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）、現金及銀行結餘，以及本公司擁有人應佔權益（包括本集團已發行股本及儲備）。

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。於二零一零年十二月三十一日，相關流動比率（即流動資產除以流動負債）約為1.97（二零零九年：1.58）。於二零一零年十二月三十一日，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16%（二零零九年：36%），而流動負債除以總資產之比率約為26%（二零零九年：42%）。

於二零一零年十二月三十一日，本公司擁有人應佔本集團權益約為1,004,000,000港元，較去年底約975,000,000港元增加約3%。於二零一零年十二月三十一日之流動資產淨值約為509,000,000港元（二零零九年：596,000,000港元），而於二零一零年十二月三十一日之現金及銀行結餘約為362,000,000港元（二零零九年：251,000,000港元）。

末期股息

董事會議決不派發截至二零一零年十二月三十一日止年度之任何末期股息（二零零九年：零港元）。

或然負債

於二零一零年十二月三十一日，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124,000,000港元（二零零九年：29,000,000港元）之償還出任擔保人。

於二零一零年十二月三十一日，本集團並無其他重大或然負債（二零零九年：零港元）。

資產抵押

於二零一零年十二月三十一日，本集團之資產約為1,011,000,000港元（二零零九年：1,031,000,000港元）已抵押，以取得本集團之貸款及一般信貸融資。

外匯貨幣

於年內，本集團之大部份交易、資產及負債均以港元及人民幣為計值單位。本集團於年內並無重大外匯風險。

購買、出售及贖回本公司之上市證券

於截至二零一零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

管理層將繼續尋求在中國投資城市基礎設施項目之機遇，以於未來擴大本集團之發展項目組合。就此而言，管理層將考慮可在本集團可承受風險範圍內為股東帶來理想回報及預期回報之投資機會。

於二零一零年十一月五日，本公司已訂立期權協議（「該協議」），據此，本公司已獲授期權可收購在中國經營天然氣相關業務之若干投資項目及出售瀋陽項目（「該等交易」）。本公司可於該協議日期至二零一一年二月十八日期間行使該期權。然而，倘並非因本公司之過失而導致該等交易之先決條件無法於二零一一年二月十八日或之前達成，則本公司有權延長該期權之行使期至二零一一年五月二十日。

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二零一零年十二月三十一日止年度內曾有任何時間並無遵守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，本公司已於截至二零一零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每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。

為符合上市規則第3.10(1)及3.10(2)條，本公司須至少委任三名獨立非執行董事，且其中一名須具備適當之專業資格或會計或相關財務管理專長。於財政年度內，本公司獨立非執行董事（「獨立非執行董事」）之人數曾經降至三名以下。於二零一零年六月一日兩名獨立非執行董事辭任後，本公司僅有兩名獨立非執行董事及審核委員會只有兩名成員，就上市規則規定，於上述兩種情況下，其人數降至低於最少人數及未能符合有關其中至少一名獨立非執行董事必須具備適當之專業資格或會計或相關財務管理專長之規定。其後，於二零一零年八月二十六日，本公司已委任一位根據上市規則第3.10(2)條所規定具備適當之專業資格、會計及相關財務管理專長之新獨立非執行董事，同日，該名新獨立非執行董事亦被委任為本公司審核委員會成員。

有關企業管治常規之全面詳情將載於本公司之二零一零年年報內。

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二零一零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，包括審閱截至二零一零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二零一零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

本公司二零一一年股東週年大會將於二零一一年四月二十九日舉行。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，二零一一年二月十一日

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郭匡義先生、張永先生及姜國雄先生。