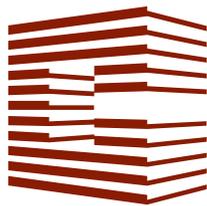


香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



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)

截至二零一三年十二月三十一日止年度之 全年業績公告

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」）截至二零一三年十二月三十一日止年度的全年業績。

全年業績

於截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團錄得營業額約為6,683,000港元，而二零一二年則約為13,617,000港元。本集團於年內實施嚴格的成本控制措施，如減低辦公室租金及人員費用，因此一般及行政費用由截至二零一二年十二月三十一日止年度之約51,620,000港元減少至本年度之約39,945,000港元，降幅達22.6%。於截至二零一三年十二月三十一日止年度，本公司擁有人應佔虧損增加至約為85,148,000港元，而二零一二年同期則錄得本公司擁有人應佔虧損約為15,414,000港元。

於二零一二年十二月十日，本集團成功以300,000,000港元透過認購泰和投資（中國）有限公司（「泰和投資」）40%股權以取得南京泰和盈科置業有限公司（「南京泰和盈科」）40%股權。泰和投資之主要資產為南京泰和盈科之100%股權，而南京泰和盈科之主要資產為江寧項目，江寧項目是位於中國江蘇省南京江寧開發區之綜合發展項目（「江寧項目」）。江寧項目之設計為由兩幢商業及服務公寓大樓組成之綜合發展項目。規劃建築面積為39,241.48平方米之六層高大樓擬作商業用途，而規劃建築面積為20,882.52平方米之18層高大樓則擬作服務公寓。江寧項目之總規劃建築面積約為74,642.00平方米，包括約14,518.00平方米之地庫，以及約20,050.90平方米之土地使用權。

截止本公告日期，南京泰和盈科開發位於南京江寧區的商業樓宇及服務公寓工程進度以及預售情況均良好並符合預期，商業樓宇已預售約1,600平方米之建築面積，平均售價達每平方米約37,100人民幣，服務公寓單位已預售約330套一共約17,500平方米之建築面積，平均售價達每平方米約12,100人民幣。江寧項目仍在進行上蓋結構安裝。服務公寓樓宇主體已於二零一三年年底前順利完成驗收，現只待電力工程竣工送電即能交付使用。服務公寓樓宇預期於二零一四年上半年竣工，而商業大樓預期於二零一五年竣工。

根據認購合同，該項投資將會為本集團帶來不低於認購價12%的年回報承諾，能為本集團提供穩固的收益以及現金盈餘。於二零一三年五月十五日，認購合同之擔保人已履行其對回報承諾之責任，向本集團補償截至二零一二年十二月三十一日止年度之溢利保證差額約為2,070,000港元。

董事會認為，位於新界西貢清水灣道松濤苑之十座住宅物業（即E2、E3、E4、E5、E6、E7、E8、E9、E10及E15）（「該等物業」）之投資無法達到本公司之預期投資回報率及收入。因此，本公司於二零一三年八月九日宣佈已決議以公開招標方式出售達利創建全部已發行股本。達利創建為本公司之間接全資附屬公司及該等物業之業主。公開招標於二零一三年九月二十五日結束，本公司律師截至當時接獲兩項出價。本公司已於二零一三年九月二十七日接納就銷售股份及股東貸款最高代價總額出價的投標，並於二零一三年十月九日與買方（一名獨立第三方）訂立協議，據此，本公司有條件地同意出售及買方有條件地同意收購銷售股份及股東貸款，總代價為240,888,888港元（可予調整）（「達利創建出售事項」）。達利創建出售事項已於二零一三年十二月二十三日完成。

於二零一一年十二月，本集團通過北京中港綠能投資諮詢有限公司（「中層控股公司」）擁有中層控股公司旗下北京昌東順燃氣有限公司（「昌東順」）49%權益。於昌東順收購事項之時，本集團相信昌東順收購事項將為本集團提供契機參與中國之天然氣行業。然而，自二零一一年十二月收購完成以來，昌東順及其附屬公司（「昌東順集團」）經營業績和企業管理表現並未符合預期。綜合考慮，本集團於二零一三年三月二十日已簽署買賣協議出售中層控股公司49%權益，可快速收回投資成本，將本集團財務及管理資源投放到本集團其他現有業務及其他有潛質的投資機會上。儘管本公司董事對於昌東順集團之投資感到遺憾，但中國天然氣行業之利好因素，包括但不限於中國政府採取減少環境污染和提高能源利用效率的措施，使得本集團相信於昌東順集團之投資未達預期只屬個別情況，本集團將繼續物色及投資於前景光明的天然氣項目。

未來展望

本集團根據既定的發展策略，會持續地更新和優化地產業務和天然氣業務的投資配置。

地產業務

基於管理層多年的地產業務投資經驗以及對中國特定區域房地產市場的機遇掌握，本集團未來還將選擇一些風險可控、收益穩定的地產項目作為投資對象，並且本集團及管理團隊有信心，能把未來篩選的投資項目經營好，為股東帶來可靠和滿意回報。

天然氣業務

天然氣是一種優質、高效、清潔的低碳能源，將逐步成為中國清潔燃料和能源市場中的重要組成部分，連同中國政府現行的一系列利好政策，使天然氣利用項目有很大的可持續發展空間，市場前景無限。本集團將充分利用這一大好時機，在確保現有業務有序發展的同時，更加注重和優先發展較高附加值的天然氣利用業務（包括車船用天然氣、液化天然氣工廠、產業園區及商業供氣業務等）。本集團也正在積極著手物色及篩選上述類型的合適項目，在國內天然氣利用業務領域積極尋求符合發展方向的投資機會，以此促進天然氣利用業務的規模化、效益化發展，從而為股東提供滿意的回報。

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（統稱「本集團」）截至二零一三年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績，連同二零一二年之比較數字如下：

綜合損益表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	附註	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
營業額	3	6,683	13,617
直接成本		(842)	(8,104)
		5,841	5,513
其他收益及收入淨額	4	36,051	9,920
投資物業公平值變動產生之（虧損）／收益		(51,000)	36,000
議價購買之收益		—	54,124
以公平值計入損益賬之金融資產公平值 變動產生之收益		—	4,260
出售附屬公司之收益		4,338	—
應佔聯營公司之業績		(4,620)	(7,377)
其他營運開支		(50,345)	(74,374)
一般及行政費用		(39,945)	(51,620)
經營虧損		(99,680)	(23,554)
財務成本	5(a)	(1,807)	(4,632)
除稅前虧損	5	(101,487)	(28,186)
所得稅	6	11,864	11,387
年內虧損		(89,623)	(16,799)
應佔：			
— 本公司擁有人		(85,148)	(15,414)
— 非控股股東權益		(4,475)	(1,385)
年內虧損		(89,623)	(16,799)
每股虧損（每股港仙）	9		
基本		(1.99)港仙	(0.36)港仙
攤薄		(1.99)港仙	(0.36)港仙

綜合全面收益表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
年內虧損	(89,623)	(16,799)
其他全面收益／(虧損)：		
可能被重新分類至損益之項目		
換算海外業務之匯兌差額淨額	10,955	(2)
應佔聯營公司其他全面收益		
— 匯兌儲備	3,977	(2,162)
	<u>14,932</u>	<u>(2,164)</u>
年內其他全面收益／(虧損)，稅後	<u>14,932</u>	<u>(2,164)</u>
年內全面虧損總額	<u><u>(74,691)</u></u>	<u><u>(18,963)</u></u>
應佔：		
— 本公司擁有人	(70,891)	(17,569)
— 非控股股東權益	<u>(3,800)</u>	<u>(1,394)</u>
年內全面虧損總額	<u><u>(74,691)</u></u>	<u><u>(18,963)</u></u>

綜合財務狀況表

於二零一三年十二月三十一日

	附註	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
非流動資產			
投資物業		–	288,000
物業、廠房及設備		9,462	19,596
商譽		–	–
無形資產		75,103	122,559
於聯營公司之權益		350,970	644,610
		<u>435,535</u>	<u>1,074,765</u>
流動資產			
存貨		60	109
應收貿易賬款及其他應收款項	10	41,565	33,503
以公平值計入損益賬之金融資產		–	7,350
現金及銀行結餘		122,566	25,009
		<u>164,191</u>	<u>65,971</u>
分類為持作銷售之資產		334,544	–
		<u>498,735</u>	<u>65,971</u>
流動負債			
應付貿易賬款及其他應付款項	11	(9,531)	(14,380)
計息借貸，有抵押		–	(115,062)
		<u>(9,531)</u>	<u>(129,442)</u>
流動資產／(負債) 淨值		<u>489,204</u>	<u>(63,471)</u>
總資產減流動負債		<u>924,739</u>	<u>1,011,294</u>
非流動負債			
遞延稅項負債		(18,776)	(30,640)
資產淨值		<u>905,963</u>	<u>980,654</u>
股本及儲備			
股本		213,496	213,496
儲備		685,235	756,126
本公司擁有人應佔權益總額		<u>898,731</u>	<u>969,622</u>
非控股股東權益		7,232	11,032
權益總額		<u>905,963</u>	<u>980,654</u>

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

1. 主要會計政策

(a) 遵例聲明

本綜合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（「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。本綜合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。本集團採納之主要會計政策概要載列如下。

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，以於本綜合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) 綜合財務報表之編製基準

截至二零一三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之財務報表以及本集團於聯營公司之權益。

綜合財務報表乃採用歷史成本法作估量基準編製，惟下文所載會計政策所說明之按公平值計量之金融工具及投資物業以及按賬面值與公平值減銷售成本之較低者列賬之持作銷售非流動資產則除外。

綜合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。

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」）

本集團於本年度已應用以下由香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則之修訂。

香港會計準則第1號（修訂本）	其他全面收益項目之呈列
香港會計準則第19號（二零一一年）	僱員福利
香港會計準則第27號（二零一一年）	獨立財務報表
香港會計準則第28號（二零一一年）	於聯營公司及合營企業之投資
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表
香港財務報告準則第11號	合營安排
香港財務報告準則第12號	於其他實體之權益披露
香港財務報告準則第13號	公平值計量
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第20號	地表採礦生產階段剝採成本
香港財務報告準則第7號（修訂本）	披露 — 抵銷金融資產及金融債務
香港財務報告準則第10號、香港財務 報告準則第11號及香港財務報告準則 第12號（修訂本）	綜合財務報表、合營安排及於其他實體之權益 披露：過渡指引
香港財務報告準則二零零九年 至二零一一年週期之年度改進	香港財務報告準則第1號、香港會計準則第1號、 香港會計準則第16號、香港會計準則第32號及 香港會計準則第34號（修訂本）

首次應用該等財務報告準則並無導致須對本公司之會計政策作出重大變動，惟以下情況除外：

- (i) 香港財務報告準則第10號「綜合財務報表」全面修改「控制權」之概念。本公司採納該新控制權概念不會導致於附屬公司及其他實體投資之分類發生變動；
- (ii) 香港財務報告準則第11號「合營安排」引入「合營企業」及「共同經營」之概念。本公司採納該等新概念不會導致於合營企業及其他實體投資之分類及計量方法發生變動；及
- (iii) 香港財務報告準則第13號「公平值計量」引入有關公平值計量之多項新概念及原則。本公司採納該等新概念及原則不會導致其資產及負債之公平值計量發生變動。

首次應用該等財務報告準則並不會導致須對綜合財務報表所呈列之比較數字作出追溯調整。

本集團並無於本綜合財務報表中應用以下已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第9號	金融工具 ³
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬目 ⁴
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第21號	徵費 ¹
香港會計準則第19號（二零一一年） （修訂本）	界定福利計劃：僱員供款 ²
香港會計準則第32號（修訂本）	抵銷金融資產及金融債務 ¹
香港會計準則第36號（修訂本）	非金融資產之可收回金額披露 ¹
香港會計準則第39號（修訂本）	衍生工具之更替及對沖會計法之延續 ¹
香港財務報告準則第10號（修訂本）	投資實體 ¹
香港財務報告準則二零一零年至 二零一二年週期之年度改進	香港財務報告準則第2號、香港財務報告準則 第3號、香港財務報告準則第8號、香港財務 報告準則第13號、香港會計準則第16號、香港 會計準則第24號及香港會計準則第38號（修訂本） ²
香港財務報告準則二零一一年至 二零一三年週期之年度改進	香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則 第3號、香港財務報告準則第13號及香港會計 準則第40號（修訂本） ²

¹ 於二零一四年一月一日或之後開始的年度期間生效

² 於二零一四年七月一日或之後開始的年度期間生效

³ 可供應用 — 強制性生效日期將於香港財務報告準則第9號的尚待確實階段落實後釐定

⁴ 於二零一六年一月一日或之後開始的年度期間生效

本公司董事已開始評估上述新訂及經修訂之香港財務報告準則，並預計應用該等新訂及經修訂之香港財務報告準則將不會對本集團之業績及財務狀況產生重大影響。

3. 營業額

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：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
香港投資物業租金收入	6,658	6,395
銷售天然氣管道鋪設材料	—	7,151
銷售天然氣	25	71
	6,683	13,617

4. 其他收益及收入淨額

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
其他收益：		
銀行存款之利息收入	18	5,379
授予一間聯營公司貸款之利息收入	—	377
	<u>18</u>	<u>5,756</u>
其他收入淨額：		
匯兌收益淨額	16	2,099
賠償收入	36,000	2,065
其他	17	—
	<u>36,033</u>	<u>4,164</u>
	<u>36,051</u>	<u>9,920</u>

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

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
銀行貸款及其他貸款之利息		
— 須於五年內全數償還	1,807	35
— 須於五年後全數償還	—	1,889
可換股票據之實際利息開支	—	2,708
	<u>—</u>	<u>2,708</u>
借貸成本總額	<u>1,807</u>	<u>4,632</u>

以上分析反映銀行貸款財務成本，包括包含隨時要求償還條款之定期貸款，乃按照該等貸款協議所載經協定之預定還款日期。

(b) 其他項目

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一三年	二零一二年
	千港元	千港元
扣除／(計入)：		
員工成本(包括董事酬金)		
－薪金、工資及其他福利	8,050	10,132
－退休福利計劃供款	113	544
員工成本總額	<u>8,163</u>	<u>10,676</u>
核數師酬金	1,150	6,229
無形資產攤銷	4,347	5,676
已售存貨成本	27	71
舊貨撥備	25	–
物業、廠房及設備折舊	1,789	3,464
就應收貿易賬款及其他應收款項確認之減值虧損	30	2,532
就商譽確認之減值虧損	–	27,118
就物業、廠房及設備確認之減值虧損	7,206	4,850
就無形資產確認之減值虧損	43,109	39,874
以公平值計入損益賬之金融資產公平值 變動產生之收益	–	(4,260)
投資物業公平值變動產生之虧損／(收益)	51,000	(36,000)
出售附屬公司之收益	(4,338)	–
樓宇經營租約支出	<u>5,798</u>	<u>10,351</u>
計入：		
香港投資物業之租金收入總額	(6,658)	(6,395)
減：年內產生租金收入之投資物業之直接營運開支	<u>815</u>	<u>885</u>
	(5,843)	(5,510)
匯兌收益淨額	<u>(16)</u>	<u>(2,099)</u>

6. 所得稅

綜合損益表之稅項指：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一三年	二零一二年
	千港元	千港元
即期稅項：		
香港利得稅	-	-
中國企業所得稅	-	-
遞延稅項貸項	<u>(11,864)</u>	<u>(11,387)</u>
	<u>(11,864)</u>	<u>(11,387)</u>

截至二零一三年及二零一二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，故並無於綜合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%（二零一二年：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附屬公司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二零一三年十二月三十一日止年度之任何股息（二零一二年：無）。

8. 分部資料

分部收益乃來自外部客戶之收益及向本集團之聯營公司銷售天然氣管道鋪設材料產生之收益。年內並無分部銷售（二零一二年：無）。

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）指各分部所產生並分配至以下各項之業績：(i)一般及行政費用、銷售及分銷成本及其他企業開支下其他營運開支；(ii)應佔聯營公司之業績；(iii)利息收入及(iv)議價購買之收益、以公平值計入損益賬之金融資產公平值變動產生之收益、匯兌收益淨額及其他營運收入下之賠償收入。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之方式一致，分為下列營運分部及經營地區：

- 物業投資分部從事賺取投資物業租金收入；
- 天然氣分部於中國從事輸送及銷售管道天然氣及天然氣管道接駁；及
- 投資控股分部於中國從事按地區劃分之聯營公司投資。

以下為於截至二零一三年及二零一二年十二月三十一日止年度本集團按營運分部劃分之收益及業績之分析：

	截至二零一三年十二月三十一日止年度				
	物業投資 千港元	天然氣 千港元	投資控股 千港元	未分配 千港元	總額 千港元
分部收益					
來自外部客戶	<u>6,658</u>	<u>25</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>6,683</u>
分部溢利	<u>5,841</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>5,841</u>
利息收入	-	-	-	18	18
其他營運收入淨額	4,338	-	36,000	33	40,371
應佔聯營公司之業績	-	-	(4,620)	-	(4,620)
其他企業開支	<u>(56,466)</u>	<u>(57,869)</u>	<u>(5)</u>	<u>(26,950)</u>	<u>(141,290)</u>
經營(虧損)/溢利	<u>(46,287)</u>	<u>(57,869)</u>	<u>31,375</u>	<u>(26,899)</u>	<u>(99,680)</u>
財務成本	<u>(1,807)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(1,807)</u>
除稅前(虧損)/溢利	<u>(48,094)</u>	<u>(57,869)</u>	<u>31,375</u>	<u>(26,899)</u>	<u>(101,487)</u>
所得稅	<u>-</u>	<u>11,864</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>11,864</u>
年內(虧損)/溢利	<u>(48,094)</u>	<u>(46,005)</u>	<u>31,375</u>	<u>(26,899)</u>	<u>(89,623)</u>
其他分部資料					
非流動資產之添置	33	8	-	169	210
投資物業公平值變動					
產生之虧損	(51,000)	-	-	-	(51,000)
出售附屬公司之收益	4,338	-	-	-	4,338
就應收貿易賬款及其他應收款項					
確認之減值虧損	-	(30)	-	-	(30)
就物業、廠房及設備					
確認之減值虧損	-	(7,206)	-	-	(7,206)
就無形資產確認之減值虧損	-	(43,109)	-	-	(43,109)
攤銷	-	(4,347)	-	-	(4,347)
折舊	<u>(1,207)</u>	<u>(134)</u>	<u>-</u>	<u>(448)</u>	<u>(1,789)</u>
於聯營公司之權益	-	-	350,970	-	350,970
其他資產	<u>-</u>	<u>419,169</u>	<u>122,566</u>	<u>41,565</u>	<u>583,300</u>
分部資產	<u>-</u>	<u>419,169</u>	<u>473,536</u>	<u>41,565</u>	<u>934,270</u>
分部負債	<u>-</u>	<u>18,776</u>	<u>-</u>	<u>9,531</u>	<u>28,307</u>

	截至二零一二年十二月三十一日止年度				
	物業投資 千港元	天然氣 千港元	投資控股 千港元	未分配 千港元	總額 千港元
分部收益					
來自外部客戶	6,395	71	–	–	6,466
來自聯營公司	–	7,151	–	–	7,151
	<u>6,395</u>	<u>7,222</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>13,617</u>
分部溢利／(虧損)	41,510	(185)	188	–	41,513
利息收入	–	419	26	5,311	5,756
其他營運收入淨額	–	(20)	56,310	6,258	62,548
應佔聯營公司之業績	–	–	(7,377)	–	(7,377)
其他企業開支	(2,553)	(82,304)	(6,251)	(34,886)	(125,994)
	<u>38,957</u>	<u>(82,090)</u>	<u>42,896</u>	<u>(23,317)</u>	<u>(23,554)</u>
經營溢利／(虧損)	38,957	(82,090)	42,896	(23,317)	(23,554)
財務成本	(1,924)	–	–	(2,708)	(4,632)
	<u>37,033</u>	<u>(82,090)</u>	<u>42,896</u>	<u>(26,025)</u>	<u>(28,186)</u>
除稅前溢利／(虧損)	37,033	(82,090)	42,896	(26,025)	(28,186)
所得稅	–	11,387	–	–	11,387
	<u>37,033</u>	<u>(70,703)</u>	<u>42,896</u>	<u>(26,025)</u>	<u>(16,799)</u>
年內溢利／(虧損)	37,033	(70,703)	42,896	(26,025)	(16,799)
其他分部資料					
非流動資產之添置	431	6,191	352,112	1,309	360,043
議價購買之收益	–	–	54,124	–	54,124
投資物業公平值變動					
產生之收益	36,000	–	–	–	36,000
以公平值計入損益賬之金融					
資產變動產生之收益	–	–	–	4,260	4,260
就應收貿易賬款及其他應收款項					
確認之減值虧損	–	2,532	–	–	2,532
就商譽確認之減值虧損	–	27,118	–	–	27,118
就物業、廠房及設備					
確認之減值虧損	–	4,850	–	–	4,850
就無形資產確認之減值虧損	–	39,874	–	–	39,874
攤銷	–	5,676	–	–	5,676
折舊	2,157	232	84	991	3,464
	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>644,610</u>	<u>–</u>	<u>644,610</u>
於聯營公司之權益	–	–	644,610	–	644,610
其他資產	291,725	162,298	4,267	37,836	496,126
	<u>291,725</u>	<u>162,298</u>	<u>648,877</u>	<u>37,836</u>	<u>1,140,736</u>
分部資產	291,725	162,298	648,877	37,836	1,140,736
分部負債	116,517	32,335	3,421	7,809	160,082

主要客戶之資料

截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團與七名外部客戶進行交易，各佔本集團總收益之10%或以上。來自該七個名客戶有關投資物業分部之總收益約為5,576,000港元。

截至二零一二年十二月三十一日止年度，本集團與外部客戶進行之交易概無佔本集團總收益之10%或以上。

9. 每股虧損

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄虧損乃根據下列數據計算：

虧損

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
就計算每股基本虧損之虧損 (本公司擁有人應佔年內虧損)	(85,148)	(15,414)
可換股票據產生之潛在攤薄 普通股影響(扣除稅項)	—	—
就計算每股攤薄虧損之虧損	<u>(85,148)</u>	<u>(15,414)</u>

股份數目

	股份數目	
	二零一三年	二零一二年
就計算每股基本虧損之普通股加權平均數	4,269,910,510	4,269,910,510
潛在攤薄普通股影響	—	—
就計算每股攤薄虧損之普通股加權平均數	<u>4,269,910,510</u>	<u>4,269,910,510</u>

附註：

- 截至二零一三年十二月三十一日止年度，每股基本虧損並無遭受任何攤薄影響，因此每股攤薄虧損與每股基本虧損相同。
- 截至二零一二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。故此，有關年度之每股基本及攤薄虧損計算相同。

10. 應收貿易賬款及其他應收款項

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
應收貿易賬款 (附註)	30	44
減：就應收貿易賬款確認之減值虧損	(30)	—
應收貿易賬款淨額	—	44
應收貸款	—	23,921
預付款項、按金及其他應收款項	41,565	12,070
	41,565	35,991
減：就預付款項、按金及其他應收款項確認之減值虧損	—	(2,532)
	41,565	33,459
應收貸款、預付款項、按金及其他應收款項總額，淨額	41,565	33,503

附註：

截至二零一三年十二月三十一日止年度，主要業務包括物業投資及銷售天然氣。租金及銷售天然氣之所得款項分別根據租賃合約及買賣協議之條款支付。本集團一般就具無抵押及免息的應收貿易賬款授予在30天內到期的平均信貸期。

在釐定應收貿易賬款之可收回性方面，本集團會考慮應收貿易賬款自信貸期首次授出當日至報告期末之信貸質素出現之任何變動。於二零一二年十二月三十一日，所有應收貿易賬款均於30天內到期或按要求償還。

11. 應付貿易賬款及其他應付款項

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
應付貿易賬款 (附註)	3,330	3,221
應計費用及其他應付款項	4,421	6,476
已收按金	—	1,186
其他貸款	—	1,706
應付非控股股東權益款項	1,780	1,791
	9,531	14,380

附註：

應付貿易賬款之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
三十天內到期或按要求	—	—
三十一至六十天內到期	—	—
六十一至九十天內到期	—	—
超過九十天到期	3,330	3,221
	3,330	3,221

獨立核數師報告摘錄

保留意見之基準

影響年初結餘及比較數字之上一年度之審核範圍限制

核數師就 貴集團截至二零一二年十二月三十一日止年度之綜合財務報表作出之報告，載有其就於聯營公司之權益、應收聯營公司之款項及以公平值計入損益賬之金融資產之審核範圍限制之不發表意見。有關詳情載於日期為二零一三年三月二十八日之核數師報告。

鑒於 貴集團截至二零一二年十二月三十一日止年度之綜合財務報表乃本年度綜合財務報表所列相應數字之基準，故上述(i)於聯營公司之權益；(ii)應收聯營公司之款項；及(iii)以公平值計入損益賬之金融資產之賬面值作出必要調整會對 貴集團年初結餘產生重大影響，並對 貴集團於二零一三年十二月三十一日之綜合財務狀況以及截至二零一三年十二月三十一日止年度之業績及相關披露產生相應影響。

範圍限制 – 應佔聯營公司之業績

貴集團持有北京中港綠能投資諮詢有限公司及其附屬公司（「聯營公司」）之49%權益。

由於 貴公司董事無法充分獲得聯營公司二零一二年七月一日以後之財務資料，故 貴公司董事並無將截至該日止期間其於聯營公司之權益以權益會計法入賬，亦未根據香港會計準則第28號（二零一一年）「於聯營公司及合營公司之投資」就聯營公司之財務資料作出充分披露。此外， 貴公司董事未能釐定是否需就於聯營公司之權益計提減值虧損，且未能披露或確認其應佔聯營公司之或然負債或金融負債。

範圍限制 – 持作銷售之非流動資產

年內， 貴集團訂立一份買賣協議以出售其於聯營公司之49%股權，代價為315,000,000港元（「出售事項」）。截止本報告日期，出售事項尚未完成，因此，聯營公司之資產及負債乃根據香港財務報告準則第5號「持作銷售之非流動資產及已終止經營業務」分類為持作銷售之非流動資產。

由於 貴公司董事無法充分獲得聯營公司二零一二年七月一日以後之財務資料，故 貴公司董事並未按賬面值與公平值減銷售成本之較低者呈列聯營公司之資產，包括但不限於(i)於聯營公司之權益；(ii)應收聯營公司之款項；及(iii)以公平值計入損益賬之金融資產。因此，自二零一二年七月一日起，於綜合財務狀況表列賬之分類為持作銷售之聯營公司資產乃按成本之賬面值計量。

因此，吾等未能就於二零一三年十二月三十一日持作銷售之非流動資產之計量及估值獲得充分適當之審核憑證，亦未能循其他途徑獲得有關充分適當之審核憑證。

對上述財務資料作出任何必要調整均會對 貴集團於二零一三年十二月三十一日之綜合財務狀況、截至二零一三年十二月三十一日止年度之業績及現金流量以及 貴集團截至二零一三年十二月三十一日止年度之綜合財務報表中的相關披露產生重大及相應影響。

保留意見

吾等認為，除保留意見之基準所描述之事項影響外，本綜合財務報表乃根據香港財務報告準則真實而公平地反映 貴公司及 貴集團於二零一三年十二月三十一日之事務狀況以及 貴集團截至該日止年度之虧損及現金流量，並已根據香港公司條例之披露規定妥為編製。

就香港公司條例第141(4)及141(6)條項下之事項作出報告

單就保留意見之基準一段所述的事項而言：

- 吾等並無獲得吾等認為進行吾等審核所需之一切資料及解釋；及
- 吾等無法釐定是否妥當存置賬簿。

管理層討論與分析

業務回顧及展望

中國項目

物業發展及投資

泰和投資(中國)有限公司

泰和投資(中國)有限公司(「泰和投資」)之主要資產為南京泰和盈科置業有限公司(「南京泰和盈科」)之100%股權，而南京泰和盈科之主要資產為江寧項目，江寧項目是位於中國江蘇省南京江寧開發區之綜合發展項目(「江寧項目」)。江寧項目之設計為由兩幢商業及服務公寓大樓組成之綜合發展項目。規劃建築面積為39,241.48平方米之六層高大樓擬作商業用途，而規劃建築面積為20,882.52平方米之18層高大樓則擬作服務公寓。江寧項目之總規劃建築面積約為74,642.00平方米，包括約14,518.00平方米之地庫，以及約20,050.90平方米之土地使用權。

截止本公告日期，南京泰和盈科開發位於南京江寧區的商業樓宇及服務公寓工程進度以及預售情況均良好並符合預期，商業樓宇已預售約1,600平方米之建築面積，平均售價達每平方米約37,100人民幣，服務公寓單位已預售約330套一共約17,500平方米之建築面積，平均售價達每平方米約12,100人民幣。江寧項目仍在進行上蓋結構安裝。服務公寓樓宇預期於二零一四年上半年竣工，而商業大樓預期於二零一五年竣工。

根據認購合同，該項投資將會為本集團帶來不低於認購價12%的年回報承諾，能為本集團提供穩固的收益以及現金盈餘。於二零一三年五月十五日，認購合同之擔保人已履行其對回報承諾之責任，向本集團補償截至二零一二年十二月三十一日止年度之溢利保證差額約為2,070,000港元。截至二零一三年十二月三十一日止年度，泰和投資錄得虧損，因此將無法向其股東派發任何股息。故此，擔保人須於二零一四年五月十五日或之前向本集團補償截至二零一三年十二月三十一日止年度之溢利保證差額為36,000,000港元。

基礎設施

新安中京燃氣有限公司

新安中京燃氣有限公司（「新安中京」）是經營位於中國河南省洛陽市新安縣之新安產業集聚區內經營天然氣供應網絡。

首期管道建設已於二零一二年六月完工，而通氣測試則於二零一二年十月順利完成。根據相關法律及法規，新安中京須取得燃氣經營許可證才能正式經營業務。

截止本公告日期，燃氣經營許可證申請仍在辦理中，但有關當局尚未提供批准燃氣經營許可證之時間表，原因是有關申請涉及多個不同的政府部門，而此等政府部門之時間表未能確定。有鑒於此，新安中京管理層曾嘗試與一些其他天然氣公司接洽，以尋求策略性合作機會。新安中京管理層認為，在策略夥伴的幫助下，可有助加快燃氣經營許可證之申請。新安中京管理層正與一些潛在策略夥伴磋商，但截至本公告日期尚未達成任何具約束力協議。

北京昌東順燃氣有限公司

於二零一一年十二月，本集團通過持有北京中港綠能投資諮詢有限公司（「中層控股公司」）權益收購中層控股公司旗下北京昌東順燃氣有限公司（「昌東順」）49%股權。於收購昌東順股權之時，本集團相信昌東順收購事項將為本集團提供契機參與中國之天然氣行業。然而，自二零一一年十二月收購完成以來，昌東順及其附屬公司（「昌東順集團」）經營業績和企業管理表現並未符合董事預期。本公司與買方於二零一三年三月二十日就出售中層控股公司之49%股權以及註銷收購中層控股公司餘下51%實際權益之期權而訂立一項出售協議，總代價為315,000,000港元（「昌東順出售事項」）。昌東順出售事項之理由主要是因為昌東順集團之管理層表現未能符合董事所預期，尤其是在向本公司提供財務資料方面。載有昌東順出售事項詳情之本公司通函已於二零一三年六月二十六日刊發。由於買方需要更多時間達成若干條件，本公司及買方於二零一四年一月十五日訂立補充協議，將達成條件之最後截止日期及完成日期延長至二零一四年九月三十日。於本公告日期，昌東順出售事項尚未完成。

香港項目

新界西貢清水灣道松濤苑之十座住宅物業

於二零一一年六月，本集團收購位於新界西貢清水灣道松濤苑之十座住宅物業，即E2、E3、E4、E5、E6、E7、E8、E9、E10及E15住宅（「該等物業」）。該等物業為總樓面面積介乎約2,800至3,200平方呎（包括私人花園）之豪宅。該等物業由本集團作投資用途。

董事會認為，該等物業之投資無法達到本公司之預期投資回報率及收入。因此，本公司於二零一三年八月九日宣佈已決議以公開招標方式出售達利創建全部已發行股本。達利創建為本公司之間接全資附屬公司及該等物業之業主。公開招標於二零一三年九月二十五日結束，本公司律師截至當時接獲兩項出價。本公司已於二零一三年九月二十七日接納就銷售股份及股東貸款最高代價總額出價的投標，並於二零一三年十月九日與買方（一名獨立第三方）訂立協議，據此，本公司有條件地同意出售及買方有條件地同意收購銷售股份及股東貸款，總代價為240,888,888港元（可予調整）（「達利創建出售事項」）。本公司已於二零一三年十一月二十五日刊發載有達利創建出售事項詳情之通函。

達利創建出售事項已於二零一三年十二月二十三日完成。該等物業之公平值於二零一三年下跌51,000,000港元。上述交易之出售收益約為4,338,000港元。

展望

管理層將繼續尋求在中國城市基礎設施項目、房地產業務及天然氣項目之投資機遇，以擴大本集團之投資發展項目的組合。就此，將在本集團可承受風險及預期回報範圍內尋求可為股東帶來理想回報之投資機會。因此，本集團將致力在中國市場上在不同的領域內尋找具發展潛質及理想回報的合適項目。

人力資源

於二零一三年十二月三十一日，本集團於香港及中國合共約有12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

截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團錄得營業額約為6,683,000港元，而截至二零一二年十二月三十一日止年度則約為13,617,000港元。截至二零一三年十二月三十一日止年度，本公司擁有人應佔虧損增加至約為85,148,000港元，而截至二零一二年十二月三十一日止年度本公司擁有人應佔虧損則約為15,414,000港元，主要是由於截至二零一三年十二月三十一日止年度錄得投資物業公平值虧損約為51,000,000港元，而截至二零一二年十二月三十一日止年度則錄得投資物業公平值收益約為36,000,000港元所致。

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、應收貸款，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。於二零一三年十二月三十一日，相關流動比率（即流動資產除以流動負債）約為52.33（二零一二年：0.51）。於二零一三年十二月三十一日，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0%（二零一二年：12%），而流動負債除以總資產之比率約為1%（二零一二年：11%）。

於二零一三年十二月三十一日，本公司擁有人應佔本集團權益約為898,731,000港元，較去年底約969,622,000港元下跌約7.31%。於二零一三年十二月三十一日之流動資產淨值約為489,204,000港元（二零一二年：流動負債淨值63,471,000港元），而於二零一三年十二月三十一日之現金及銀行結餘約為122,566,000港元（二零一二年：25,009,000港元）。

或然負債

於二零一三年十二月三十一日，本集團並無重大或然負債。

資產抵押

於二零一三年十二月三十一日，本集團概無資產已抵押。於二零一二年十二月三十一日，本集團之資產約為288,000,000港元已抵押，以取得本集團之貸款。

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、人民幣及美金為計值單位。本集團於年內並無重大外匯風險。

末期股息

董事會議決不派發截至二零一三年十二月三十一日止年度之任何末期股息（二零一二年：無）。

購買、出售及贖回本公司之上市證券

於截至二零一三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。

企業管治守則

本公司於截至二零一三年十二月三十一日止年度一直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所載企業管治守則（「企管守則」）之全部守則條文，惟下列偏離除外：

企管守則條文A.2.1條規定主席及行政總裁之角色應有區分，並不應由一人同時兼任。主席及行政總裁之間職責的分工應清楚界定，並以書面列載。於二零一三年一月十八日，朱海華先生轉任本公司副主席，及於同日，行政總裁業德超先生出任代理主席職務。於二零一三年二月二十八日，業德超先生獲委任為本公司主席。董事會認為主席及行政總裁由同一人擔任是有利確保本集團的統一領導，可為本集團制定更有效的整體戰略規劃。董事會認為，目前的安排將不會令權力及授權失衡，當前由經驗豐富及能力超卓之人士組成的董事會（獨立非執行董事之人數充足）足以確保權力的均衡。

企管守則條文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。本公司非執行董事（包括獨立非執行董事）並無特定任期。本公司組織章程細則規定所有董事均須最少每三年在本公司股東週年大會上輪值退任一次及於會上膺選連任。董事認為本公司組織章程細則內此等條文足以保障企業管治。

企管守則條文A.5.1條規定提名委員會主席應由董事會主席或獨立非執行董事擔任。於二零一二年八月一日至二零一三年二月二十七日期間，本公司提名委員會主席是由當時本公司副主席業德超先生出任。於二零一三年二月二十八日起業德超先生獲委任為本公司主席，同時業先生繼續擔任提名委員會主席。

企管守則條文A.6.7條規定獨立非執行董事應出席股東大會，對公司股東的意見有公正的了解。本公司獨立非執行董事何金耿先生及郁紅高先生由於在國內有其他業務安排而未能出席本公司於二零一三年六月七日舉行的股東週年大會以及於二零一三年七月十五日、二零一三年十二月十日及二零一四年二月十七日舉行的股東特別大會。

企管守則條文E.1.2條規定董事會主席應出席本公司股東週年大會，其亦應邀請審核、薪酬、提名及任何其他委員會（如適用）主席出席。審核委員會主席何金耿先生及薪酬委員會主席郁紅高先生由於在國內有其他業務安排而未能出席本公司於二零一三年六月七日舉行的股東週年大會。

有關企業管治守則之全面詳情將載於本公司之二零一三年年報內。

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二零一三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

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，包括審閱截至二零一三年十二月三十一日止年度之綜合財務報表。

開元信德會計師事務所有限公司之工作範圍

本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度業績之初步公佈之數據已與本集團核數師開元信德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。開元信德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，因此開元信德會計師事務所有限公司並不對初步公佈作出任何核證。

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
主席
業德超

香港，二零一四年三月二十八日

於本公告日期，董事會成員包括執行董事業德超先生、朱海華先生、季旭東先生、徐小俊先生及李笑玉女士；以及獨立非執行董事何金耿先生、郁紅高先生及袁漢明先生。