

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)

### 截至二零一四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」)截至二零一四年十二月三十一日止年度的全年業績。

#### 全年業績

於截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團錄得營業額約為43,966,000港元，而二零一三年則約為6,683,000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二零一三年十二月三十一日止年度之約39,945,000港元減少至本年度之約18,126,000港元，降幅達54.6%。於截至二零一四年十二月三十一日止年度，本公司擁有人應佔溢利約為16,370,000港元，而二零一三年同期則錄得本公司擁有人應佔虧損約為85,148,000港元。

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樓宇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人民幣37,100元，服務公寓單位已預售約360套一共約20,100平方米之建築面積，平均售價達每平方米約人民幣12,300元。服務公寓樓宇已竣工並已於二零一四年上半年獲得竣工驗收。竣工驗收登記已根據中華人民共和國國務院令第279號《建設工程質量管理條例》完成。商業樓宇仍在進行上蓋結構安裝並預期將於二零一五年竣工。

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。於二零一四年五月十五日，認購合同之擔保人已履行其對回報承諾之責任，向本集團補償截至二零一三年十二月三十一日止年度之溢利保證（即36,000,000港元）差額。

本公司與買方於二零一三年三月二十日就出售北京中港綠能投資諮詢有限公司（「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九月二十九日訂立補充協議，將達成條件之最後截止日期及完成日期延長至二零一五年三月三十一日。於本公告日期，昌東順出售事項尚未完成。

## 未來展望

管理層將於日後繼續尋求有關中國房地產業務及天然氣項目的城市基礎設施項目之投資機遇，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。

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」)截至二零一四年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績，連同二零一三年之比較數字如下：

## 綜合損益表

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	附註	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
營業額	3	43,966	6,683
直接成本		(43,704)	(842)
		<u>262</u>	<u>5,841</u>
其他收益及收入淨額	4	36,158	36,051
投資物業公平值變動產生之虧損		—	(51,000)
出售附屬公司之收益		—	4,338
應佔聯營公司之業績		(2,986)	(4,620)
其他營運開支		—	(50,345)
一般及行政費用		(18,126)	(39,945)
		<u>15,308</u>	<u>(99,680)</u>
經營溢利／(虧損)		15,308	(99,680)
財務成本	5(a)	—	(1,807)
		<u>15,308</u>	<u>(101,487)</u>
除稅前溢利／(虧損)	5(b)	15,308	(101,487)
所得稅	6	727	11,864
		<u>16,035</u>	<u>(89,623)</u>
年內溢利／(虧損)		<u>16,035</u>	<u>(89,623)</u>
應佔：			
— 本公司擁有人		16,370	(85,148)
— 非控股股東權益		(335)	(4,475)
		<u>16,035</u>	<u>(89,623)</u>
年內溢利／(虧損)		<u>16,035</u>	<u>(89,623)</u>
每股盈利／(虧損)(每股港仙)	9		
基本		<u>0.38 港仙</u>	<u>(1.99) 港仙</u>
攤薄		<u>0.38 港仙</u>	<u>(1.99) 港仙</u>

## 綜合全面收益表

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
年內溢利／(虧損)	16,035	(89,623)
其他全面(虧損)／收益：		
<u>可能被重新分類至損益之項目</u>		
換算海外業務之匯兌差額淨額	(2,412)	10,955
應佔聯營公司其他全面(虧損)／收益		
— 匯兌儲備	(635)	3,977
	<u>(3,047)</u>	<u>14,932</u>
年內其他全面(虧損)／收益，稅後	<u>(3,047)</u>	<u>14,932</u>
年內全面收益／(虧損)總額	<u><u>12,988</u></u>	<u><u>(74,691)</u></u>
應佔：		
— 本公司擁有人	13,294	(70,891)
— 非控股股東權益	(306)	(3,800)
年內全面收益／(虧損)總額	<u><u>12,988</u></u>	<u><u>(74,691)</u></u>

## 綜合財務狀況表

於二零一四年十二月三十一日

	附註	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		7,264	9,462
商譽		—	—
無形資產		72,192	75,103
於聯營公司之權益		347,348	350,970
		<u>426,804</u>	<u>435,535</u>
<b>流動資產</b>			
存貨		60	60
應收貿易賬款	10	—	—
按金、預付款項及其他應收款項		166,799	41,565
現金及銀行結餘		20,194	122,566
		<u>187,053</u>	<u>164,191</u>
分類為持作銷售之資產		332,803	334,544
		<u>519,856</u>	<u>498,735</u>
<b>流動負債</b>			
應付貿易賬款及其他應付款項	11	(9,660)	(9,531)
		<u>(9,660)</u>	<u>(9,531)</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>510,196</u>	<u>489,204</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>937,000</u>	<u>924,739</u>
<b>非流動負債</b>			
遞延稅項負債		(18,049)	(18,776)
<b>資產淨值</b>		<u>918,951</u>	<u>905,963</u>
<b>股本及儲備</b>			
股本		213,496	213,496
儲備		698,529	685,235
<b>本公司擁有人應佔權益總額</b>		<u>912,025</u>	<u>898,731</u>
非控股股東權益		6,926	7,232
<b>權益總額</b>		<u>918,951</u>	<u>905,963</u>

## 綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

### 1. 一般資料

中國基建投資有限公司(「本公司」)於一九九二年六月十六日根據開曼群島法例第22章公司法(一九六一年第二條法例,經綜合及修訂)在開曼群島註冊成立及登記為一間受豁免有限公司。本公司股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。本公司之開曼群島註冊辦事處地址為The R&H Trust Co. Ltd., Windward 1, Regatta Office Park, West Bay Road, Grand Cayman, Cayman Islands。本公司之香港註冊辦事處及主要營業地點位於香港九龍尖沙咀廣東道9號港威大廈6座12樓1205室。

本公司的主要業務為投資控股及物業投資。本公司及其附屬公司(「本集團」)的主要業務為物業投資及天然氣業務。

綜合財務報表以港元呈列,港元亦為本公司的功能貨幣。

### 2. 採納新訂及經修訂之香港財務報告準則

#### 2.1 遵例聲明

本綜合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。有關綜合財務報表乃根據於本財政年度及可比較期間香港法例第32章前身公司條例的適用規定而編製。該等綜合財務報表亦符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)的適用披露規定。

香港會計師公會已頒佈多項現正生效或已經生效之修訂及詮釋,亦已頒佈多項於本公司之本會計期間首次生效或可供提早採納之新訂及經修訂香港財務報告準則。下文所載資料闡述初次應用該等與本集團當前及以往會計期間有關,且已於此等綜合財務報表內反映之變動。

#### 2.2 編製基準

綜合財務報表乃根據香港財務報告準則採用歷史成本法編製,惟下文所載會計政策所說明之按公平值計量之其他金融資產及其他金融負債則除外。此外,綜合財務報表亦包括香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)及香港公司條例規定的適用披露資料。

## 2.3 首次應用香港財務報告準則

於本年度，本集團首次應用下列香港財務報告準則：

香港(國際財務報告詮釋委員會)	徵費
— 詮釋第21號	
香港會計準則第32號(修訂本)	抵銷金融資產及金融債務
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
年度改進(二零一零年至二零一二年)	香港財務報告準則第2號及香港財務報告準則第3號之修訂

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。

## 2.4 已頒布但尚未生效的香港財務報告準則

編製本公司截至二零一四年十二月三十一日止年度的綜合財務報表時並未採用下列已於截至該日止年度頒佈但尚未於二零一四年一月一日開始的年度期間生效的香港財務報告準則。

香港財務報告準則第9號(二零一四年)	金融工具
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬目
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約之收入
香港會計準則第1號(修訂本)	披露計劃
香港會計準則第16號	澄清折舊及攤銷之可接受方法
及香港會計準則第38號(修訂本)	
香港會計準則第16號	生產性植物
及香港會計準則第41號(修訂本)	
香港會計準則第19號(修訂本)	界定福利計劃：員工供款
香港會計準則第27號(修訂本)	獨立財務報表的權益法
香港會計準則第28號	投資者與其聯營或合營企業之間的資產出售或注資
及香港財務報告準則第10號(修訂本)	
香港財務報告準則第10號、	投資實體：應用合併豁免
香港財務報告準則第12號	
及香港會計準則第28號(二零一一年)	
(修訂本)	
香港財務報告準則第11號(修訂本)	收購於合營業務權益的入賬
年度改進(二零一零年至二零一二年)	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號之修訂
年度改進(二零一二年至二零一四年)	香港財務報告準則第5號、香港財務報告準則第7號
	及香港會計準則第19號之修訂

本公司及本集團須於二零一六年一月一日開始的年度綜合財務報表首次應用該等準則及修訂，惟本公司及本集團須於二零一五年一月一日開始的年度綜合財務報表首次應用香港會計準則第19號(修訂本)、年度改進(二零一零年至二零一三年)及年度改進(二零一一年至二零一三年)，及分別於二零一七年及二零一八年一月一日開始的年度綜合財務報表首次應用香港財務報告準則第15號及香港財務報告準則第9號(二零一四年)。香港財務報告準則第14號不適用於本公司及本集團。

本集團已開始評估該等新訂及修訂香港財務報告準則所帶來的影響，但並未能說明該等新訂及修訂香港財務報告準則是否會對本集團營運業績及財務狀況產生重大影響。此外，新香港《公司條例》(第622章)第9部「賬目及審核」的規定已於本公司二零一四年三月三日或之後開始的首個財政年度生效(根據該條例第358條)。本集團現正評估香港《公司條例》的變動對新香港《公司條例》(第622章)第9部首次應用期間的綜合財務報表的預期影響。本公司至今認為其影響將不會十分重大，且只有綜合財務報表內資料的呈列和披露方式會受到影響。

### 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	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
香港投資物業租金收入	—	6,658
銷售建造材料	43,966	—
銷售天然氣	—	25
	<hr/>	<hr/>
	43,966	6,683
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

### 4. 其他收益及收入淨額

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
其他收益：		
銀行存款之利息收入	76	18
	<hr/>	<hr/>
其他收入淨額：		
匯兌收益淨額	—	16
賠償收入	36,000	36,000
其他	82	17
	<hr/>	<hr/>
	36,082	36,033
	<hr/>	<hr/>
	36,158	36,051
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

## 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

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一四年 千港元	二零一三年 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
— 須於五年後全數償還	—	—
	<hr/>	<hr/>
借貸成本總額	<u>—</u>	<u>1,807</u>

以上分析反映持續經營業務下的銀行借貸財務成本，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	
	二零一四年 千港元	二零一三年 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	6,371	8,050
— 退休福利計劃供款	64	113
	<hr/>	<hr/>
員工成本總額	<u>6,435</u>	<u>8,163</u>
核數師酬金	1,150	1,150
無形資產攤銷	2,910	4,347
已售存貨成本	43,704	27
舊貨撥備	—	25
物業、廠房及設備折舊	1,025	1,789
就應收貿易賬款及其他應收款項確認之減值虧損	—	30
就物業、廠房及設備確認之減值虧損	—	7,206
就無形資產確認之減值虧損	—	43,109
投資物業公平值變動產生之虧損	—	51,000
出售附屬公司之收益	—	(4,338)
樓宇經營租約支出	1,214	5,798
匯兌虧損淨額	416	—
	<hr/>	<hr/>
計入：		
香港投資物業之租金收入總額	—	(6,658)
減：年內產生租金收入之投資物業之直接營運開支	—	815
	<hr/>	<hr/>
	—	(5,843)
匯兌收益淨額	<u>—</u>	<u>(16)</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	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
<b>即期稅項：</b>		
香港利得稅	—	—
中國企業所得稅	—	—
<b>遞延稅項抵免</b>	<b>(727)</b>	<b>(11,864)</b>
	<b>(727)</b>	<b>(11,864)</b>

截至二零一四年及二零一三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% (二零一三年：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年內本集團附屬公司營運所在司法權區之有關當時法例、詮釋及慣例按現行稅率計算。

## 7. 股息

董事會不建議派發截至二零一四年十二月三十一日止年度之任何股息 (二零一三年：無)。

## 8. 分部資料

分部收益乃來自外部客戶之收益及銷售天然氣管道鋪設材料產生之收益。年內並無分部間銷售 (二零一三年：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) 匯兌差額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的方式，分為下列現有營運分部及經營地區：

- (a) 物業投資分部於香港從事賺取投資物業租金收入；
- (b) 天然氣分部於中國從事輸送及銷售管道天然氣及建造材料；及
- (c) 投資控股分部於中國從事按地區劃分之聯營公司投資。

以下為於截至二零一四年及二零一三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：

	截至二零一四年十二月三十一日止年度			總額 千港元
	天然氣 千港元	投資控股 千港元	未分配 千港元	
<b>分部收益</b>				
來自外部客戶	43,966	—	—	43,966
<b>分部溢利／(虧損)</b>	262	—	—	262
利息收入	76	—	—	76
其他營運收入淨額	—	36,000	82	36,082
應佔聯營公司之業績	—	(2,986)	—	(2,986)
其他企業開支	(5,298)	(4,284)	(8,544)	(18,126)
<b>經營溢利／(虧損)</b>	(4,960)	28,730	(8,462)	15,308
財務成本	—	—	—	—
<b>除稅前溢利／(虧損)</b>	(4,960)	28,730	(8,462)	15,308
所得稅	727	—	—	727
<b>年內溢利／(虧損)</b>	(4,233)	28,730	(8,462)	16,035
<b>其他分部資料</b>				
攤銷	—	(2,910)	—	(2,910)
折舊	(712)	—	(313)	(1,025)
於聯營公司之權益	—	347,348	—	347,348
其他資產	469,736	55,976	73,600	599,312
<b>分部資產</b>	469,736	403,324	73,600	946,660
<b>分部負債</b>	5,051	3,410	19,248	27,709

	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
<b>分部收益</b>					
來自外部客戶	6,658	25	—	—	6,683
<b>分部溢利</b>	5,841	—	—	—	5,841
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	(56,466)	(57,869)	(5)	(26,950)	(141,290)
<b>經營(虧損)/溢利</b>	(46,287)	(57,869)	31,375	(26,899)	(99,680)
財務成本	(1,807)	—	—	—	(1,807)
<b>除稅前(虧損)/溢利</b>	(48,094)	(57,869)	31,375	(26,899)	(101,487)
所得稅	—	11,864	—	—	11,864
<b>年內(虧損)/溢利</b>	(48,094)	(46,005)	31,375	(26,899)	(89,623)
<b>其他分部資料</b>					
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	(1,207)	(134)	—	(448)	(1,789)
於聯營公司之權益	—	—	350,970	—	350,970
其他資產	—	419,169	122,566	41,565	583,300
<b>分部資產</b>	—	419,169	473,536	41,565	934,270
<b>分部負債</b>	—	18,776	—	9,531	28,307

## 9. 每股盈利／(虧損)

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利／(虧損)乃根據下列數據計算：

### 盈利／(虧損)

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
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))	16,370	(85,148)
可換股票據產生之潛在攤薄普通股影響(扣除稅項)	—	—
就計算每股攤薄盈利／(虧損)之溢利／(虧損)	<u>16,370</u>	<u>(85,148)</u>

### 股份數目

	股份數目	
	二零一四年	二零一三年
就計算每股基本盈利／(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	—	—
就計算每股攤薄盈利／(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：

截至二零一四年十二月三十一日及二零一三年十二月三十一日止年度，每股基本盈利／(虧損)並無遭受任何攤薄影響，因此每股基本盈利／(虧損)與每股攤薄盈利／(虧損)相同。

## 10. 應收貿易賬款

	本集團	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
應收貿易賬款(附註)	—	30
減：就應收貿易賬款確認之減值虧損	—	(30)
應收貿易賬款淨額	<u>—</u>	<u>—</u>

附註：

主要業務包括銷售天然氣及建造材料及物業投資。租賃及天然氣及建造材料銷售所得款項分別根據租賃協議及買賣協議的條款支付。本集團通常給予應收貿易賬款平均30日的信貸期，該等應收貿易賬款為無抵押及免息。

## 11. 應付貿易賬款及其他應付款項

	本集團	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
應付貿易賬款(附註)	3,312	3,330
應計費用及其他應付款項	4,571	4,421
應付非控股股東權益款項	1,777	1,780
	<u>9,660</u>	<u>9,531</u>

附註：

應付貿易賬款之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零一四年 千港元	二零一三年 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	3,312	3,330
	<u>3,312</u>	<u>3,330</u>

## 獨立核數師報告摘錄

### 保留意見基準

#### 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 貴集團截至二零一三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(i)持作銷售之非流動資產；及(ii)應佔聯營公司之業績之審核範圍限制之保留意見。有關詳情載於日期為二零一四年三月二十八日之核數師報告。

鑒於 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乃本年度綜合財務報表所列相應數字之基準，故就持作銷售之非流動資產之賬面值作出任何必要調整會對 貴集團年初結餘產生重大影響，並對 貴集團於二零一四年十二月三十一日之綜合財務狀況以及截至二零一四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 — 持作銷售之非流動資產

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」)49%的股權，自二零一三年三月二十日 貴公司宣佈出售聯營公司(「出售事項」)時起分類為持作銷售之非流動資產。於本報告日期，出售事項尚未完成。

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。在該等情況下，自二零一二年七月一日起，於二零一三年及二零一四年十二月三十一日的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，本行未能就於二零一三年及二零一四年十二月三十一日持作銷售之非流動資產之計量及估值以及其是否不存在重大錯誤陳述獲得充分適當之審核憑證。此外，於本報告日期，出售事項尚未完成，而自公佈出售事項起至本報告日期已超過12個月，因此本行未能信納於二零一四年十二月三十一日 貴集團是否繼續履行其出售計劃及將聯營公司分類為持作銷售之非流動資產是否適當。

對上述財務資料作出任何必要調整均會對 貴集團於二零一四年十二月三十一日之綜合財務狀況、截至二零一四年十二月三十一日止年度之業績及現金流量以及 貴集團截至二零一四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。

## 產生自範圍限制之保留意見

本行認為，除保留意見之基準一段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 貴集團於二零一四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溢利及現金流量，並已根據香港公司條例之披露規定妥為編製。

## 根據香港公司條例第 141(4) 條及 141(6) 條之報告事項

單就保留意見之基準一段所述的事項：

- 吾等並未取得吾等認為對進行審核而言屬必要之所有資料及解釋；及
- 吾等未能確定賬冊是否已妥善存置。

## 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」)，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樓宇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人民幣37,100元。服務公寓單位已預售約360套一共約20,100平方米之建築面積，平均售價達每平方米約人民幣12,300元。服務公寓樓宇已竣工並已於二零一四年上半年獲得竣工驗收。竣工驗收登記亦已根據中華人民共和國國務院令第279號《建設工程質量管理條例》完成。商業樓宇仍在進行上蓋結構安裝並預期將於二零一五年竣工。

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。於二零一四年五月十五日，認購合同之擔保人已履行其對回報承諾之責任，向本集團補償截至二零一三年十二月三十一日止年度之溢利保證（即36,000,000港元）差額。

## 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」）從事經營位於中國河南省洛陽市新安縣之新安產業集聚區內之天然氣供應網絡。

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」）股本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九月二十九日訂立進一步補充協議，將達成條件之最後截止日期及完成日期延長至二零一五年三月三十一日。於本公告日期，昌東順出售事項尚未完成。

## 展望

管理層將於日後繼續尋求有關中國房地產業務及天然氣項目的城市基礎設施項目之投資機遇，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

於二零一四年十二月三十一日，本集團於香港及中國合共約有8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

截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團錄得營業額約為43,966,000港元，而截至二零一三年十二月三十一日止年度則約為6,683,000港元。截至二零一四年十二月三十一日止年度，本公司擁有人應佔溢利約為16,370,000港元，而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則約為85,148,000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，以及就無形資產確認減值虧損約43,109,000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、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。於二零一四年十二月三十一日，相關流動比率(即流動資產除以流動負債)約為53.82(二零一三年：52.33)。於二零一四年十二月三十一日，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%(二零一三年：0%)，而流動負債除以總資產之比率約為1%(二零一三年：1%)。

於二零一四年十二月三十一日，本公司擁有人應佔本集團權益約為912,025,000港元，較去年底約898,731,000港元增加約1.5%。於二零一四年十二月三十一日之流動資產淨值約為510,196,000港元(二零一三年：489,204,000港元)，而於二零一四年十二月三十一日之現金及銀行結餘約為20,194,000港元(二零一三年：122,566,000港元)。

## 或然負債

於二零一四年十二月三十一日，本集團並無重大或然負債。

## 資產抵押

於二零一四年十二月三十一日，本集團概無資產已抵押。

## 外匯貨幣

於年內，本集團之大部份業務交易、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

董事會議決不建議派發截至二零一四年十二月三十一日止年度之任何末期股息(二零一三年：無)。

## 購買、出售及贖回本公司之上市證券

於截至二零一四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

本公司於截至二零一四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。本公司前行政總裁業德超先生於二零一三年二月二十八日起獲委任為行政總裁。於二零一五年三月九日，業德超先生辭任本公司行政總裁一職並繼續擔任本公司主席，此後本公司主席及行政總裁之角色有區分。

企管守則守則條文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由於在國內有其他業務安排而未能出席本公司於二零一四年六月六日舉行的股東週年大會。

企管守則守則條文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由於在中國有其他業務安排而未能出席本公司於二零一四年六月六日舉行的股東週年大會。

企管守則守則條文F條規定董事會須委任一位公司秘書以支援董事會以確保董事會成員之間資訊交流良好，及遵循董事會政策及程序。由於本公司前任公司秘書陳劍榮先生於二零一四年九月三十日辭任，故本公司此後未能符合上市規則第3.28條及守則條文F之規定。然而，本公司已於二零一五年三月九日委任新公司秘書曹炳昌先生以確保現時符合上市規則第3.28條之規定。

根據上市規則第3.10(1)條及第3.10A條，各上市發行人之董事會必須包括至少三名獨立非執行董事，且獨立非執行董事須至少佔董事會人數之三分之一。根據上市規則第3.21條，上市發行人成立之審核委員會必須包括至少三名成員。在袁漢明先生(「袁先生」)於二零一四年六月六日退任後，獨立非執行董事之人數降至低於上市規則第3.10(1)條及第3.10A條規定之最低人數及比例，同時，審核委員會之成員人數亦降至低於上市規則第3.21條規定之最低人數。本公司於二零一四年九月五日委任陳洋女士為本公司獨立非執行董事及審核委員會成員。於上述委任後，本公司已遵守上市規則第3.10(1)條、第3.10A條及第3.21條。

有關企管守則之全面詳情將載於本公司之二零一四年年報內。

## **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二零一四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，包括審閱截至二零一四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**

本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度業績之初步公告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告作出任何核證。

## 於香港聯合交易所有限公司及本公司網站公佈全年業績

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，二零一五年三月三十日

於本公告日期，董事會成員包括執行董事業德超先生、徐小俊先生及季旭東先生；以及獨立非執行董事何金耿先生、郁紅高先生及陳洋女士。