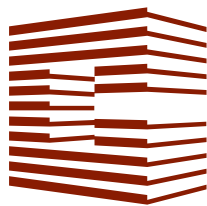


香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公佈全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



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)

截至二零一一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」）截至二零一一年十二月三十一日止年度的末期業績。

於截至二零一一年十二月三十一日止年度，本集團錄得營業額約2,700,000港元，而二零一零年則為約600,000港元。於截至二零一一年十二月三十一日止年度，本公司擁有人應佔虧損約為36,600,000港元，而二零一零年同期則錄得本公司擁有人應佔溢利約12,100,000港元。該變動乃由於(i)就二零一零年出售新銀集團中心29樓及本集團於金龍酒店（澳門）有限公司之40%權益而確認的一次性收入；(ii)二零一一年近期收購天然氣項目而產生之各種行政／專業費用增加；及(iii)二零一零年自瀋陽項目確認之投資物業公平值變動產生之收益（約38,700,000港元）所致。

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，在目前低利率環境下，該等物業為本集團提供穩定的租金收入來源。出售瀋陽項目於二零一一年十二月完成。於二零一一年期間，本集團已成功收購於中華人民共和國（「中國」）北京北七家地區、河南省新安縣等擁有經營業務的多個天然氣項目。

受惠於中國城鎮化進程的推進以及民眾對於基本生活品質標準的不斷提升，中國經濟和基礎設施建設領域預期還將保持著較高的增長勢頭。經過近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之基礎設施建設項目。

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（「本集團」）截至二零一一年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績，連同二零一零年之比較數字如下：

綜合損益表

截至二零一一年十二月三十一日止年度

	附註	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
持續經營業務			
營業額	3及8	2,659	595
直接成本		(441)	(4)
		<u>2,218</u>	<u>591</u>
其他收益及收入淨額	4	5,289	23,215
投資物業公平值變動產生之收益		3,000	—
以公平值計入損益賬之金融資產 公平值變動產生之虧損		(3,110)	(8,800)
應佔聯營公司業績		8	—
一般及行政費用		(38,820)	(16,881)
		<u>(31,415)</u>	<u>(1,875)</u>
經營虧損			
財務成本	5(a)	(5,816)	(6,566)
		<u>(37,231)</u>	<u>(8,441)</u>
除稅前虧損	5		
所得稅	6	(273)	—
		<u>(37,504)</u>	<u>(8,441)</u>
年內來自持續經營業務之虧損			
		(37,504)	(8,441)
終止經營業務			
年內來自終止經營業務之溢利		5,911	29,398
		<u>5,911</u>	<u>29,398</u>
年內（虧損）／溢利		<u>(31,593)</u>	<u>20,957</u>

	附註	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
應佔：			
— 本公司擁有人		(36,598)	12,149
— 非控股股東權益		<u>5,005</u>	<u>8,808</u>
年內（虧損）／溢利		<u>(31,593)</u>	<u>20,957</u>
每股（虧損）／盈利（每股港仙）	9		
來自持續及終止經營業務			
基本		<u>(0.87)港仙</u>	<u>0.30港仙</u>
攤薄		<u>(0.87)港仙</u>	<u>0.30港仙</u>
來自持續經營業務			
基本		<u>(0.89)港仙</u>	<u>(0.21)港仙</u>
攤薄		<u>(0.89)港仙</u>	<u>(0.21)港仙</u>

綜合全面收益表

截至二零一一年十二月三十一日止年度

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
年內(虧損)/溢利	(31,593)	20,957
其他全面收益：		
換算海外附屬公司財務報表之匯兌差額	182	25,309
應佔聯營公司其他全面收益		
— 匯兌儲備	17	—
年內全面收益總額	<u>(31,394)</u>	<u>46,266</u>
應佔：		
— 本公司擁有人	(36,403)	29,866
— 非控股股東權益	<u>5,009</u>	<u>16,400</u>
年內全面收益總額	<u>(31,394)</u>	<u>46,266</u>

綜合財務狀況表

於二零一一年十二月三十一日

	附註	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
非流動資產			
投資物業		252,000	969,977
物業、廠房及設備		19,403	3,276
在建物業		–	30,128
商譽		32,010	–
無形資產		168,109	–
於聯營公司之權益		300,025	–
		<u>771,547</u>	<u>1,003,381</u>
流動資產			
物業存貨		–	397,788
應收貿易賬款及其他應收款項	10	7,881	269,786
以公平值計入損益賬之金融資產		3,090	6,200
現金及銀行結餘		472,347	362,028
		<u>483,318</u>	<u>1,035,802</u>
流動負債			
應付貿易賬款及其他應付款項	11	(23,860)	(480,716)
計息借貸，有抵押		(120,552)	–
可換股票據		(63,917)	(36,556)
應付稅項		–	(9,795)
		<u>(208,329)</u>	<u>(527,067)</u>
流動資產淨值		<u>274,989</u>	<u>508,735</u>
總資產減流動負債		<u>1,046,536</u>	<u>1,512,116</u>

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
非流動負債		
計息借貸，有抵押	-	(100,047)
可換股票據	-	(61,441)
遞延稅項負債	<u>(60,762)</u>	<u>(86,368)</u>
	<u>(60,762)</u>	<u>(247,856)</u>
資產淨值	<u>985,774</u>	<u>1,264,260</u>
股本及儲備		
股本	213,496	201,186
儲備	<u>759,852</u>	<u>803,311</u>
本公司擁有人應佔權益總額	973,348	1,004,497
非控股股東權益	<u>12,426</u>	<u>259,763</u>
權益總額	<u>985,774</u>	<u>1,264,260</u>

綜合財務報表附註

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（「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。

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) 編製綜合財務報表之基準

截至二零一一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。

綜合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。

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。

已重列過往年度之若干比較數字，以符合本年度之呈列，而若干行政開支已重新分配至直接成本。

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」）

本集團於本年度的綜合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綜合財務報表而言並無重大影響。

香港財務報告準則第1號 (修訂本)	修訂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
香港會計準則第24號 (經修訂)	關連方披露
香港會計準則第32號 (修訂本)	修訂香港會計準則第32號金融工具：呈列 – 供股的分類的修訂
香港 (國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第14號 (修訂本)	修訂香港 (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
香港 (國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第19號	香港土地租賃的租賃期
二零一零年香港財務報告準則之改進	以權益工具清償財務負債
	於二零一零年五月頒佈之多項香港財務報告準則的修訂本

本集團並未於該等綜合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)	修訂香港財務報告準則第1號首次採納香港財務報告準則 – 嚴重惡性通脹及剔除首次採納者之既定日期
香港財務報告準則第7號 (修訂本)	修訂香港財務報告準則第7號披露 – 金融資產轉移 ¹
香港財務報告準則第7號 (修訂本)	修訂香港財務報告準則第7號披露 – 抵銷金融資產及金融債務
香港財務報告準則第7號及 香港財務報告準則第9號 (修訂本)	香港財務報告準則第9號強制生效日期及過渡披露 ⁶
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁶
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表 ⁴
香港財務報告準則第11號	合營安排 ⁴
香港財務報告準則第12號	於其他實體之權益披露 ⁴
香港財務報告準則第13號	公平值計量 ⁴
香港會計準則第1號 (修訂本)	財務報表的呈列 – 其他全面收益項目的呈列 ³
香港會計準則第12號 (修訂本)	修訂香港會計準則第12號所得稅 – 遞延稅項： 相關資產的收回
香港會計準則第19號 (二零一一年)	僱員福利 ⁴
香港會計準則第27號 (二零一一年)	獨立財務報表 ⁴
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 ⁴
香港會計準則第32號 (修訂本)	修訂香港會計準則第32號金融工具：呈列 – 抵銷 金融資產及金融債務 ⁵
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 ⁴

- 1 於二零一一年七月一日或之後開始的年度期間生效
- 2 於二零一二年一月一日或之後開始的年度期間生效
- 3 於二零一二年七月一日或之後開始的年度期間生效
- 4 於二零一三年一月一日或之後開始的年度期間生效
- 5 於二零一四年一月一日或之後開始的年度期間生效
- 6 於二零一五年一月一日或之後開始的年度期間生效

本集團董事已開始評估上述新訂及經修訂香港財務報告準則之影響，惟尚未能就該等新訂及經修訂香港財務報告準則是否會對本集團之業績及財務狀況產生重大影響得出結論。

3. 營業額

本集團主要從事香港物業投資。

營業額指來自投資物業租金收入的收益。

本集團已終止於中國瀋陽之銷售物業及物業管理收入，即於經營地區之獨立主要業務：中國瀋陽物業發展及投資。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

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
香港投資物業租金收入	<u>2,659</u>	<u>595</u>

終止經營業務

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
投資物業租金收入	14,178	6,471
銷售物業	228,888	517,516
物業管理收入	<u>1,629</u>	<u>1,858</u>
	<u>244,695</u>	<u>525,845</u>

4. 其他收益及收入淨額

持續經營業務

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
其他收益：		
利息收入	5,191	1,271
出售分類為持作出售資產之收益	-	21,520
	<u>5,191</u>	<u>22,791</u>
其他收入淨額：		
匯兌收益淨額	83	409
其他	15	15
	<u>98</u>	<u>424</u>
	<u>5,289</u>	<u>23,215</u>

終止經營業務

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
其他收益：		
利息收入	142	856
其他收入淨額：		
匯兌虧損淨額	(4)	(75)
其他	1	605
	<u>(3)</u>	<u>530</u>
	<u>139</u>	<u>1,386</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

持續經營業務

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
銀行貸款及其他貸款之利息		
— 須於五年內全數償還	35	180
— 須於五年後全數償還	941	—
可換股票據之實際利息開支	<u>4,840</u>	<u>6,386</u>
借貸成本總額	<u><u>5,816</u></u>	<u><u>6,566</u></u>

終止經營業務

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
銀行貸款及其他貸款之利息		
— 須於五年內全數償還	8,837	22,141
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>(664)</u>	<u>—</u>
	<u><u>8,173</u></u>	<u><u>22,141</u></u>

附註：截至二零一一年十二月三十一日止年度，借貸成本乃按8%之年利率予以資本化。

(b) 其他項目

持續經營業務

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
扣除：		
員工成本（包括董事酬金）		
－ 薪金、工資及其他福利	7,484	6,013
－ 退休福利計劃供款	168	105
員工成本總額	<u>7,652</u>	<u>6,118</u>
核數師酬金		
－ 本年度之核數服務	1,642	1,200
－ 其他服務	3,681	1,753
	<u>5,323</u>	<u>2,953</u>
無形資產攤銷	2,176	–
物業、廠房及設備折舊	1,770	151
樓宇經營租約支出	<u>3,044</u>	<u>1,072</u>
計入：		
匯兌差額（淨額）	(83)	(409)
投資物業之租金收入總額	(2,659)	(595)
減：年內產生租金收入之投資物業之 直接營運開支	<u>441</u>	<u>4</u>
	<u>(2,218)</u>	<u>(591)</u>

終止經營業務

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
扣除：		
員工成本（包括董事酬金）		
— 薪金、工資及其他福利	2,464	3,404
— 退休福利計劃供款	1,152	1,392
	<u>3,616</u>	<u>4,796</u>
核數師酬金		
— 本年度之核數服務	218	126
— 其他服務	147	114
	<u>365</u>	<u>240</u>
物業、廠房及設備折舊	1,498	2,625
匯兌差額（淨額）	4	75
確認為開支之物業存貨成本	<u>150,920</u>	<u>431,423</u>
計入：		
投資物業之租金收入總額	(14,924)	(6,812)
減：年內產生租金收入之投資物業之 直接營運開支	<u>746</u>	<u>341</u>
	<u>(14,178)</u>	<u>(6,471)</u>

6. 所得稅

綜合損益表之稅項指：

持續經營業務

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
過往年度撥備不足 香港利得稅	322	—
遞延稅項	(49)	—
	<u>273</u>	<u>—</u>

終止經營業務

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
即期稅項 中國企業所得稅	9,299	11,829
遞延稅項	—	9,669
	<u>9,299</u>	<u>21,498</u>

截至二零一一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。

香港利得稅按截至二零一零年十二月三十一日年度之估計應課稅溢利按稅率16.5%計算。

本集團之中國附屬公司須按稅率25%（二零一零年：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二零一一年十二月三十一日止年度之任何股息（二零一零年：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（二零一零年：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，惟一般及行政費用、銷售及分銷成本及其他企業開支下之以公平值計入損益賬之金融資產公平值變動產生之虧損、應佔聯營公司業績及其他營運收入下之其他收益及收入淨額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，分為下列營運分部及經營地區。

持續經營業務

- (a) 物業投資分部於香港從事投資物業租金收入；
- (b) 天然氣分部於中國從事輸送及銷售管道天然氣及天然氣管道接駁；及
- (c) 投資控股分部於中國從事地區對聯營公司之投資。

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中國瀋陽從事(i)投資物業租金收入；(ii)銷售物業及(iii)物業管理收入。

以下為於截至二零一一年及二零一零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：

	截至二零一一年十二月三十一日止年度							
	持續經營業務				終止經營業務			
	物業投資 (香港) 千港元	天然氣 千港元	投資控股 千港元	未分配 千港元	持續經營 業務總額 千港元	物業發展 及投資 (瀋陽) 千港元	終止經營 業務總額 千港元	總額 千港元
分部收益 (來自外部客戶)	<u>2,659</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2,659</u>	<u>244,695</u>	<u>244,695</u>	<u>247,354</u>
分部溢利	5,218	-	-	-	5,218	67,279	67,279	72,497
其他營運收入					5,289		139	5,428
其他企業開支					(41,930)		(32,370)	(74,300)
經營(虧損)/溢利					(31,423)		35,048	3,625
財務成本					(5,816)		(8,173)	(13,989)
應佔聯營公司業績					8		-	8
除稅前(虧損)/溢利					(37,231)		26,875	(10,356)
出售附屬公司虧損	-	-	-	-	-	(11,665)	(11,665)	(11,665)
所得稅	(495)	544	-	(322)	(273)	(9,299)	(9,299)	(9,572)
年內(虧損)/溢利					<u>(37,504)</u>		<u>5,911</u>	<u>(31,593)</u>
其他分部資料								
非流動資產之添置	3	6,200	7	3,072	9,282	2,911	2,911	12,193
攤銷	-	2,176	-	-	2,176	-	-	2,176
轉換可換股票據	-	-	-	36,415	36,415	-	-	36,415
折舊	1,512	8	-	250	1,770	1,498	1,498	3,268
收購附屬公司付款	<u>-</u>	<u>140,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>140,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>140,000</u>
分部資產	262,952	225,660	7,033	459,195	954,840	-	-	954,840
於聯營公司之權益	-	-	300,025	-	300,025	-	-	300,025
					<u>1,254,865</u>		<u>-</u>	<u>1,254,865</u>

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	持續經營業務			終止經營業務			總額 千港元
	物業投資 (香港) 千港元	未分配 千港元	持續經營 業務總額 千港元	物業發展 及投資 (瀋陽) 千港元	投資控股 千港元	終止經營 業務總額 千港元	
分部收益 (來自外部客戶)	595	–	595	525,845	–	525,845	526,440
分部溢利	591	–	591	111,513	(5)	111,508	112,099
其他營運收入			23,215			1,386	24,601
其他企業開支			(25,681)			(39,857)	(65,538)
經營(虧損)/溢利			(1,875)			73,037	71,162
財務成本			(6,566)			(22,141)	(28,707)
除稅前(虧損)/溢利			(8,441)			50,896	42,455
所得稅	–	–	–	(21,498)	–	(21,498)	(21,498)
年內(虧損)/溢利			(8,441)			29,398	20,957
其他分部資料							
非流動資產之添置	–	–	–	161,856	–	161,856	161,856
折舊	–	151	151	2,625	–	2,625	2,776
分部資產	9,426	484,891	494,317	1,544,866	–	1,544,866	2,039,183

附註：若干比較數字已重列，以符合本年度之資源分配變動。

9. 每股（虧損）／盈利

(a) 來自持續經營及終止經營業務

每股基本及攤薄（虧損）／盈利乃計算如下：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
(虧損)／溢利		
就計算每股基本（虧損）／盈利之（虧損）／溢利 （本公司擁有人應佔年內（虧損）／溢利）	(36,598)	12,149
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）／盈利之（虧損）／溢利	<u>(36,598)</u>	<u>12,149</u>

股份數目

	股份數目	
	二零一一年	二零一零年
就計算每股基本（虧損）／盈利之普通股加權平均數	4,196,387,770	4,023,710,510
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）／盈利之普通股加權平均數	<u>4,196,387,770</u>	<u>4,023,710,510</u>

附註：

- 截至二零一一年及二零一零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。
- 截至二零一一年及二零一零年十二月三十一日止年度，可換股票據對每股基本（虧損）／盈利有反攤薄影響，因此於計算每股攤薄（虧損）／盈利時不予理會。故此，有關年度之每股基本及攤薄虧損計算相同。

(b) 來自持續經營業務

每股基本及攤薄虧損計算如下：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
本公司擁有人應佔年內（虧損）／溢利	(36,598)	12,149
減：來自終止經營業務之年內溢利	<u>624</u>	<u>20,590</u>
就計算來自持續經營業務之每股基本虧損之虧損	(37,222)	(8,441)
可換股票據負債部分之實際利息之稅後影響（附註）	<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>(37,222)</u>	<u>(8,441)</u>

附註：

截至二零一一年及二零一零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（虧損）／盈利所用者相同。

(c) 來自終止經營業務

按來自終止經營業務之年內溢利624,000港元（二零一零年：20,590,000港元）計，終止經營業務之每股基本及攤薄溢利均為每股0.02港仙（二零一零年：每股0.51港仙），所用分母與上文所述計算每股基本及攤薄溢利所用者相同。

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：

	二零一一年 千港元	二零一零年 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
超過90日到期	<u>-</u>	<u>20,818</u>
	<u>-</u>	<u>56,629</u>

年內產生之主要收入為租金收入。應收租戶源自租賃物業之租金及相關收費一般根據租約協議之條款預付。

於二零一零年十二月三十一日，概無應收貿易賬款減值或逾期。

由於風險分散予大量客戶，本集團於二零一零年十二月三十一日概無任何重大信貸集中風險。

11. 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中包括應付貿易賬款，有關賬齡分析如下：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
30日內到期或按要求	1,630	6,380
31日至60日內到期	322	—
61日至90日內到期	598	—
超過90日到期	1,420	10,334
	<u>3,970</u>	<u>16,714</u>

管理層討論與分析

業務回顧

於截至二零一一年十二月三十一日止年度，本公司擁有人應佔虧損約為36,600,000港元，而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則約為12,100,000港元。該變化乃由於(i)就二零一零年出售新銀集團中心29樓及本集團於金龍酒店(澳門)有限公司之40%權益而確認的一次性收入；(ii)二零一一年近期收購天然氣項目而產生之各種行政／專業費用增加；及(iii)二零一一年自瀋陽項目確認之投資物業公平值變動產生之收益(38,700,000港元)所致。本集團於回顧年度之營業額約為2,700,000港元，而二零一零年則約為600,000港元。

中國項目

基礎設施

新安中京燃氣有限公司

於二零一一年四月十一日，本公司與賣方訂立協議，向賣方收購Success Take Limited（間接持有新安中京燃氣有限公司（「新安中京」）之90%權益）之全部股權，代價為140,000,000港元（「新安收購事項」）。

於達成新安收購事項之先決條件後，新安收購事項已於二零一一年八月十五日完成。新安中京已與地方政府簽訂特許經營權協議，在中國河南省新安縣（位於洛陽市西部）新安產業集聚區取得30年天然氣獨家經營權。新安中京從事天然氣管道鋪設及天然氣供應。

北京昌東順燃氣有限公司

於二零一零年十一月五日，本公司與賣方訂立期權協議，其條款及條件其後於二零一一年四月二十八日經重新修訂（「經修訂期權協議」）。本公司與賣方訂立經修訂期權協議，並行使首輪期權向賣方收購北京中港綠能投資諮詢有限公司之49%股權，從而間接持有北京昌東順燃氣有限公司（「昌東順」）之49%權益，總代價為300,000,000港元（「昌東順收購事項」）。

昌東順目前在中國北京北七家地區經營、建設及管理天然氣管道。北七家地區位於北京十一大衛星城市之一的昌平區。昌東順現正透過其附屬公司向中國黑龍江、河南及吉林省其他城市／城鎮擴展業務。昌東順於中國黑龍江及吉林省三個經營區之附屬公司已簽訂特許經營權協議，並已獲授特許經營權於各自特許經營區獨家經營、建設及管理天然氣管道。

根據經修訂期權協議，(i)截至二零一六年十二月三十一日止六個年度各年（「保證期」），賣方向本公司承諾經營天然氣項目的昌東順及其現有附屬公司之目前業務純利（「保證溢利」）不得少於若干數額；及(ii)本公司持有次輪期權以收購北京中港綠能投資諮詢有限公司之51%權益，可在二零一一年五月二十一日至二零一七年五月二十日期間行使，條件是昌東順及其現有附屬公司之經審核純利超過緊接期權行使前有關財政年度的保證溢利。

鑒於昌東順收購事項於二零一一年十二月三十日完成，於二零一二年三月五日，本公司與賣方訂立第三份補充協議，將次輪期權行使期限修改為二零一三年一月一日至二零一八年十二月三十一日，並將保證期由截至二零一六年十二月三十一日止六個年度相應延長至截至二零一七年十二月三十一日止六個年度。

物業發展及投資

瀋陽項目

本集團透過泛華房地產開發(瀋陽)有限公司(「泛華瀋陽」)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。

於二零一一年七月七日，本公司與Amazing Glory Investments Limited(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Central Bingo Group Limited之全部股權)；及(ii)股東貸款(約442,700,000港元)，總代價為582,700,000港元(「出售事項」)。Central Bingo Group Limited為本公司之直接全資附屬公司。其唯一資產為其於中國基建有限公司之100%股權，而後者之唯一資產為於泛華(瀋陽)之70%股權。出售事項其後於二零一一年十二月三十日順利完成。

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。新界住宅物業之租金去年大幅增長，每平方米之平均租金由二零一零年第二季度之每月222港元增加至二零一一年二月之每月334港元，增幅約為50.5%。十座住宅中之七座現正出租予租戶。在目前低利率環境下，該等物業將為本集團提供穩定的租金收入來源，從而為本集團貢獻更為穩定、可預測之收入來源及該等物業之升值潛力。

人力資源

於二零一一年十二月三十一日，本集團於香港及中國合共約有34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

於截至二零一一年十二月三十一日止年度，本集團錄得營業額約2,700,000港元，而於截至二零一零年十二月三十一日止年度則約為600,000港元。於截至二零一一年十二月三十一日止年度，本公司擁有人應佔虧損約為36,600,000港元，而於去年本公司擁有人應佔溢利則約為12,100,000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。於二零一一年十二月三十一日，相關流動比率（即流動資產除以流動負債）約為2.32（二零一零年：1.97）。於二零一一年十二月三十一日，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19%（二零一零年：16%），而流動負債除以總資產之比率約為17%（二零一零年：26%）。

於二零一一年十二月三十一日，本集團擁有人應佔本集團權益約為973,000,000港元，較去年底約1,004,000,000港元下跌約3%。於二零一一年十二月三十一日之流動資產淨值約為275,000,000港元（二零一零年：509,000,000港元），而於二零一一年十二月三十一日之現金及銀行結餘約為472,000,000港元（二零一零年：362,000,000港元）。

末期股息

董事會議決不派發截至二零一一年十二月三十一日止年度之任何末期股息（二零一零年：零港元）。

或然負債

於二零一一年十二月三十一日，本集團並無重大或然負債。

資產抵押

於二零一一年十二月三十一日，本集團之資產約為252,000,000港元（二零一零年：1,011,000,000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

於截至二零一一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。因此，本集團一直物色從事中國天然氣業務之合適項目。

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二零一一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，本公司已於截至二零一一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（包括獨立非執行董事）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3.21條，本公司須至少委任三名獨立非執行董事，而本公司之審核委員會（「審核委員會」）必須至少由三名成員組成。於財政年度內，本公司獨立非執行董事之人數及審核委員會之人數曾經降至三名以下。於二零一一年三月四日，本公司獨立非執行董事張永先生因需要投放更多精力於其他業務發展而辭職，因此，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，分別低於上市規則規定之最少人數。其後，於二零一一年四月六日，袁漢明先生獲委任為新獨立非執行董事，於同日彼亦獲委任為審核委員會成員。

有關企業管治常規之全面詳情將載於本公司之二零一一年年報內。

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二零一一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，包括審閱截至二零一一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

本集團截至二零一一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國衛會計師事務所於本年度之本集團經審核綜合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。

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，二零一二年三月三十日

於本公佈日期，董事會成員包括執行董事羅家寶先生、朱海華先生、業德超先生、周國昌先生、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、姜國雄先生及袁漢明先生。