

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之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就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之任何損失承擔任何責任。



中國城市基礎設施集團有限公司

China City Infrastructure Group Limited

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：2349)

截至二零一九年十二月三十一日止年度 未經審核全年業績公佈

由於COVID-19爆發的影響，本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之全年業績審核程序已延遲，截至公佈日期尚未完成。為使本公司股東及潛在投資者了解本集團的業務經營及財務狀況，經與本公司核數師討論後，董事會決定先於公佈計劃日期刊發本公司截至二零一九年十二月三十一日止年度之未經審核全年業績公佈，連同二零一八年同期經審核比較數字。

摘要

- 本年度的營業額約為101,107,000港元，而於二零一八年錄得約293,593,000港元，減幅約為65.6%。
- 物業開發業務的收入於本年度約為11,967,000港元，較二零一八年約191,940,000港元減少約93.8%。
- 於本年度，本集團就物業開發業務產生一次性非現金商譽減值虧損約13,000,000港元。
- 本集團於本年度之虧損淨額約為176,870,000港元，相較二零一八年錄得的約176,350,000港元增加0.3%。
- 於二零一九年十二月三十一日，本集團總資產錄得約3,671,827,000港元，較於二零一八年十二月三十一日的約2,867,835,000港元增加約28.0%。

未經審核全年業績

中國城市基礎設施集團有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然公佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一九年十二月三十一日止年度(「本年度」)之未經審核綜合財務業績,連同前一個財政年度的比較數字。

綜合損益表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	附註	二零一九年 千港元 (未經審核)	二零一八年 千港元 (經審核)
營業額		101,107	293,593
銷售成本	3	<u>(45,398)</u>	<u>(171,382)</u>
毛利		55,709	122,211
投資物業重估之公平值收益(虧損)		2,085	(28,863)
出售附屬公司之收益		–	7,644
分佔一間合營企業業績		731	(1,331)
其他經營收入		31,447	49,504
其他經營開支		(16,934)	(39,776)
銷售及分銷開支		(5,358)	(54,301)
行政開支		(65,516)	(84,381)
財務費用	4	<u>(140,952)</u>	<u>(138,824)</u>
除稅前虧損		(138,788)	(168,117)
所得稅開支	5	<u>(38,082)</u>	<u>(8,233)</u>
本年度虧損	6	<u><u>(176,870)</u></u>	<u><u>(176,350)</u></u>
應佔虧損：			
本公司擁有人		(174,569)	(174,883)
非控股權益		<u>(2,301)</u>	<u>(1,467)</u>
		<u><u>(176,870)</u></u>	<u><u>(176,350)</u></u>
每股虧損	8	港仙	港仙
— 基本		<u>(5.62)</u>	<u>(5.67)</u>
— 攤薄		<u>(5.62)</u>	<u>(5.67)</u>

綜合損益及其他全面收益表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	二零一九年 千港元 (未經審核)	二零一八年 千港元 (經審核)
本年度虧損	(176,870)	(176,350)
本年度其他全面開支：		
隨後重新分類或可能重新分類至損益之項目：		
海外業務換算產生之匯兌差額	(19,105)	(68,241)
出售附屬公司後回撥匯兌儲備	-	(5,065)
分佔一間合營企業的匯兌儲備	(33)	(188)
	<u>(19,138)</u>	<u>(73,494)</u>
本年度其他全面開支(扣除稅項)		
	<u>(19,138)</u>	<u>(73,494)</u>
本年度全面開支總額(扣除稅項)	<u>(196,008)</u>	<u>(249,844)</u>
應佔全面開支總額：		
本公司擁有人	(193,451)	(251,141)
非控股權益	(2,557)	1,297
	<u>(196,008)</u>	<u>(249,844)</u>

綜合財務狀況報表

於二零一九年十二月三十一日

	附註	二零一九年 千港元 (未經審核)	二零一八年 千港元 (經審核)
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備		19,687	1,924
投資物業		2,588,764	1,988,636
商譽		227,203	48,605
於一間合營企業之權益		2,837	2,139
使用權資產		25,982	—
		<u>2,864,473</u>	<u>2,041,304</u>
流動資產			
存貨		92	136
物業存貨		385,146	393,484
貿易應收賬款及其他應收款項	9	400,965	382,931
銀行結餘及現金		21,151	49,980
		<u>807,354</u>	<u>826,531</u>
總資產		<u><u>3,671,827</u></u>	<u><u>2,867,835</u></u>
權益及負債			
權益			
資本及儲備			
股本		312,828	308,228
儲備		855,525	953,135
本公司擁有人應佔權益		1,168,353	1,261,363
非控股權益		(12,178)	—
總權益		<u><u>1,156,175</u></u>	<u><u>1,261,363</u></u>

	附註	二零一九年 千港元 (未經審核)	二零一八年 千港元 (經審核)
負債			
非流動負債			
遞延稅項負債		462,238	232,307
借貸－於一年後到期		612,076	615,588
可換股票據－於一年後到期		378,989	–
承兌票據－於一年後到期		362,345	–
出售及租賃物業收到的按金 －非即期部分		11,780	12,852
租賃負債－於一年後到期		11,905	–
		<u>1,839,333</u>	<u>860,747</u>
流動負債			
貿易應付賬款及其他應付款項	10	158,387	192,854
合約負債		158,495	122,908
應繳稅項		71,592	74,201
借貸－於一年內到期		274,414	333,502
可換股票據－於一年內到期		–	22,260
租賃負債－於一年內到期		13,431	–
		<u>676,319</u>	<u>745,725</u>
總負債		<u>2,515,652</u>	<u>1,606,472</u>
總權益及負債		<u>3,671,827</u>	<u>2,867,835</u>
流動資產淨值		<u>131,035</u>	<u>80,806</u>
總資產減流動負債		<u>2,995,508</u>	<u>2,122,110</u>

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

1. 一般資料

中國城市基礎設施集團有限公司（「本公司」）於二零零二年十月九日在開曼群島，根據開曼群島公司法第二十二章（經合併和修訂之一九六一年第三號法例）註冊成立為豁免有限公司。

本公司股份自二零零三年六月二十五日起在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市。本公司董事認為，瓏匯投資控股有限公司（一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司）為本公司主要股東。

綜合財務報表以港元（「港元」）呈報。港元亦為本公司的功能貨幣。

本公司為一間投資控股公司。本公司及其附屬公司（合稱「本集團」）主要於中華人民共和國（「中國」）從事物業投資、物業開發、酒店業務及物業管理。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）

本年度強制生效之新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團於本年度首次應用下列由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第16號	租賃
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第23號	所得稅處理之不確定性
香港財務報告準則第9號 （修訂本）	提早還款特性及負值補償
香港財務報告準則第19號（修訂本）	計劃修訂、削減或清償
香港會計準則第28號（修訂本）	於聯營公司及合營企業的長期權益
香港財務報告準則（修訂本）	香港財務報告準則二零一五年至二零一七年週期 之年度改進

除下述者外，於本年度應用新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團於本年度及過往年度之財務表現及狀況及／或於該等綜合財務報表所載之披露概無構成重大影響。

2.1 香港財務報告準則第16號租賃

本集團於本年度首次應用香港財務報告準則第16號。香港財務報告準則第16號取代香港會計準則第17號租賃（「香港會計準則第17號」）及相關詮釋。

租賃之定義

香港財務報告準則第16號於二零一九年一月一日或之後開始之年度期間取代香港會計準則第17號及相關詮釋。其對（其中包括）承租人的會計處理有重大變動，以單一模型取代香港會計準則第17號的雙重模型。該單一模型規定除非相關資產為低價值資產，否則承租人須就因年期超過12個月的所有租賃而產生的權利及責任確認使用權資產及租賃負債。就出租人會計處理而言，香港財務報告準則第16號大致繼承了香港會計準則第17號有關出租人會計處理的規定。因此，出租人繼續將其租賃分類為經營租賃或融資租賃，並且對兩類租賃進行不同入賬。香港財務報告準則第16號亦規定承租人及出租人提供更詳盡披露資料。

根據過渡條文，本集團於二零一九年一月一日（即首次應用日期，「首次應用日期」）首次採用經修訂追溯調整法應用香港財務報告準則第16號，且並無重列比較資料。相反，本集團已於首次應用日期將首次應用香港財務報告準則第16號的累計影響確認為累計虧損結餘或其他權益組成部分（如適用）的調整。

本集團亦已選擇採用過渡可行權宜方法，不於首次應用日期重新評估合約是否為或包含一項租賃，且本集團僅將香港財務報告準則第16號應用於先前根據香港會計準則第17號確認為租賃的合約及於首次應用日期或之後訂立或變更並應用香港財務報告準則第16號確認為租賃的合約。

作為承租人

於採納香港財務報告準則第16號前，根據首次應用日期前適用的本集團會計政策，租賃合約分類為經營租賃或融資租賃。

於採納香港財務報告準則第16號後，本集團根據香港財務報告準則第16號的過渡條文及自首次應用日期起適用的本集團會計政策對租賃進行入賬。

作為承租人—先前分類為經營租賃的租賃

於首次應用日期，本集團就先前分類為經營租賃的租賃確認使用權資產及租賃負債，惟相關資產價值較低的租賃除外。本集團已按逐項租賃基準採用以下可行權宜方法。

- (a) 對具有合理相似特徵的租賃組合採用單一貼現率。
- (b) 於首次應用日期，透過對緊接首次應用日期前應用香港會計準則第37號確認的虧損性租賃計提撥備而調整使用權資產，作為於首次應用日期進行減值評估之替代方法。
- (c) 不就租期於首次應用日期起12個月內結束的租賃確認使用權資產及租賃負債。
- (d) 於首次應用日期計量使用權資產時撇除初步直接成本。
- (e) 倘合約包含延長或終止租賃之選擇權，則使用事後方式釐定租期。

於首次應用日期，使用權資產乃根據逐項租賃基準按以下計量：

- (a) 其賬面值，猶如香港財務報告準則第16號已自開始日期起應用，惟須使用承租人於首次應用日期的增量借款利率進行貼現；或
- (b) 相等於租賃負債的金額，經緊接首次應用日期前確認之租賃有關的任何預付或應計租賃付款的金額調整。

租賃負債按餘下租賃付款之現值計量，並使用承租人於首次應用日期的增量借款利率貼現。於首次應用日期對租賃負債採用的加權平均增量借款利率為7.5%。

於二零一九年
一月一日
千港元
(未經審核)

於二零一八年十二月三十一日之經營租約承擔	42,118
使用承租人於首次應用日期的增量借款利率貼現	39,656
減：短期租賃及餘下租期於二零一九年十二月三十一日或 之前屆滿的其他租賃	—
於二零一九年一月一日之租賃負債總額	<u>39,656</u>

作為承租人

於首次應用日期，所有使用權資產呈列於綜合財務狀況報表的「使用權資產」項目內。此外，租賃負債於綜合財務狀況報表中單獨呈列。

作為出租人

本集團無需對其作為出租人的租賃作出任何過渡調整，而該等租賃自首次應用日期起按照香港財務報告準則第16號進行會計處理。

已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團並無提前應用下列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17號	保險合約 ¹
香港財務報告準則第3號(修訂本)	業務之定義 ⁴
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(修訂本)	投資者及其聯營公司或合營企業 出售或注入資產 ²
香港會計準則第1號及 香港會計準則第8號(修訂本)	重要之定義 ³
香港財務報告準則第9號、 香港會計準則第39號及 香港財務報告準則第7號(修訂本)	利率基準改革 ³

¹ 於二零二一年一月一日或之後開始的年度期間生效

² 於將釐定之日期或之後開始的年度期間生效

³ 於二零二零年一月一日或之後開始的年度期間生效

⁴ 適用於收購日期為二零二零年一月一日或之後開始的首個年度期間開始當日或之後進行的業務合併及資產收購

除下文所述之新訂香港財務報告準則外，本公司董事預期應用所有其他新訂及經修訂香港財務報告準則於可見未來將不會對綜合財務報表產生重大影響。

香港會計準則第1號及香港會計準則第8號之修訂「重要之定義」

該等修訂透過載入作出重大判斷時的額外指引及解釋，對重要的定義進行修訂。尤其是有關修訂：

- 包含「掩蓋」重要資料的概念，其與遺漏或誤報資料有類似效果；
- 就影響使用者重要性的範圍以「可合理預期影響」取代「可影響」；及
- 包含使用詞組「主要使用者」，而非僅指「使用者」，於決定於財務報表披露何等資料時，該用語被視為過於廣義。

該等修訂與各香港財務報告準則的定義一致，並將在本集團於二零二零年一月一日開始的年度期間強制生效。預期應用該等修訂不會對本集團的財務狀況及表現造成重大影響，惟可能影響於綜合財務報表中的呈列及披露。

二零一八年財務報告概念框架（「新框架」）及提述香港財務報告準則概念框架的修訂

新框架：

- 重新引入管理及審慎此等術語；
- 引入著重權利的新資產定義以及範圍可能比所取代定義更廣的新負債定義，惟不會改變負債與權益工具之間的區別；
- 討論歷史成本及現值計量，並就如何為某一資產或負債選擇計量基準提供額外指引；
- 指出財務表現主要計量標準為損益，且於特殊情況下方會使用其他全面收益，且僅用於資產或負債現值產生變動的收入或開支；及
- 討論不確定因素、終止確認、會計單位、報告實體及合併財務報表。

相應修訂已作出，致使有關若干香港財務報告準則中的提述已更新至符合新框架，惟部分香港財務報告準則仍參考該框架的先前版本。該等修訂於二零二零年一月一日或之後開始的年度期間生效，並可提早應用。除仍參考該框架先前版本的特定準則外，本集團將於其生效日期按新框架決定會計政策，尤其是會計準則未有處理的交易、事件或條件。

3. 分部資料

經營分部之會計政策與編製本集團綜合財務報表採用之本集團會計政策相同。

本集團經營分部按主要營運決策者在決定資源分配及表現評估上定期審閱之本集團不同部門為基準劃分。尤其是對外報告之分部資料乃按本集團營運部門提供之產品及服務類別進行分析，與向主要營運決策者報告之資料相同。

本集團之經營分部如下：

- 物業開發業務分部，該分部從事中國物業項目開發
- 物業投資業務分部，該分部在中國從事投資物業租賃
- 酒店業務分部，該分部在中國經營酒店
- 物業管理業務分部，該分部在中國提供物業管理及其他服務

分部收益及業績

本集團按呈報分部劃分之收益及業績分析如下。

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	物業開發業務	物業投資業務	酒店業務	物業管理業務	合計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
總收益及外部銷售	<u>11,967</u>	<u>35,970</u>	<u>23,335</u>	<u>29,835</u>	<u>101,107</u>
業績					
分部經營業績	<u>(16,455)</u>	<u>9,076</u>	<u>1,095</u>	<u>10,545</u>	<u>4,261</u>
重估投資物業的相關公平值收益	-	2,085	-	-	2,085
分佔一間合營企業業績					731
未分配公司收入					33,461
未分配公司開支					(38,374)
財務費用					<u>(140,952)</u>
除稅前虧損					(138,788)
所得稅開支					<u>(38,082)</u>
本年度虧損					<u><u>(176,870)</u></u>

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	物業開發業務 千港元 (經審核)	物業投資業務 千港元 (經審核)	酒店業務 千港元 (經審核)	物業管理業務 千港元 (經審核)	合計 千港元 (經審核)
總收益及外部銷售	191,940	39,569	34,050	28,034	293,593
業績					
分部經營業績	(17,549)	29,613	(20,520)	13,195	4,739
重估投資物業的相關公平值虧損	-	(28,863)	-	-	(28,863)
出售附屬公司之收益					7,644
分佔一間合營企業業績					(1,331)
未分配公司收入					16,323
未分配公司開支					(27,805)
財務費用					(138,824)
除稅前虧損					(168,117)
所得稅開支					(8,233)
本年度虧損					<u>(176,350)</u>

4. 財務費用

	二零一九年 千港元 (未經審核)	二零一八年 千港元 (經審核)
須於五年內悉數償還之銀行貸款及其他借貸之利息開支	117,441	135,860
可換股票據之實際利息開支	16,742	2,964
承兌票據之推算利息	5,936	-
租賃負債利息支出	833	-
	<u>140,952</u>	<u>138,824</u>
減：合資格資產成本中資本化的金額	-	-
	<u>140,952</u>	<u>138,824</u>

5. 所得稅開支

	二零一九年 千港元 (未經審核)	二零一八年 千港元 (經審核)
稅項開支(抵免)包括：		
即期稅項：		
香港利得稅	-	-
中國企業所得稅(「企業所得稅」)	842	1,395
中國土地增值稅(「土地增值稅」)	1,670	14,340
本年度即期稅項開支	2,512	15,735
本年度遞延稅項開支(抵免)	35,570	(7,502)
	38,082	8,233

於二零一八年三月二十一日，香港立法會通過二零一七年稅務(修訂)(第7號)條例草案(「條例草案」)，引入利得稅兩級制。條例草案於二零一八年三月二十八日獲簽署成為法律，並於翌日在憲報刊登。根據利得稅兩級制，合資格集團實體首2,000,000港元溢利的稅率為8.25%，而超過2,000,000港元的溢利之稅率為16.5%。不符合利得稅兩級制資格的集團實體的溢利繼續按16.5%的劃一稅率繳稅。

本公司董事認為實施利得稅兩級制後涉及的金額對綜合財務報表而言並不重大。兩個年度均按16.5%的估計應課稅溢利計算香港利得稅。

本集團的中國企業所得稅乃基於應課稅溢利按適用之稅率(倘適用)計算。中國土地增值稅乃按土地價值增值額的適用稅率計算，增值額為銷售物業所得款項扣減土地使用權成本及所有物業開發開支等應扣除項目金額的餘額。

6. 本年度虧損

	二零一九年 千港元 (未經審核)	二零一八年 千港元 (經審核)
本年度虧損已扣除(計入)下列各項：		
已售物業的存貨成本	4,535	116,812
僱員成本，包括董事薪酬	32,359	35,879
退休福利計劃供款(包括為董事供款)	1,957	2,048
僱員總成本	<u>34,316</u>	<u>37,927</u>
核數師酬金	1,120	1,070
物業、廠房及設備之折舊	1,032	10,342
使用權資產折舊	13,430	–
商譽減值虧損*	13,000	31,000
就租賃物業之經營租賃租金開支	<u>–</u>	<u>28,757</u>
	二零一九年 千港元 (未經審核)	二零一八年 千港元 (經審核)
來自投資物業之租金收入總額	(35,970)	(39,569)
減：年內產生租金收入之投資物業的直接經營開支	<u>5,736</u>	<u>6,187</u>
	<u>(30,234)</u>	<u>(33,382)</u>

* 年內該等開支計入「其他經營開支」內。

7. 股息

董事不建議就截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度派付股息。

8. 每股虧損

每股基本及攤薄虧損乃按本公司擁有人應佔虧損約174,569,000港元（二零一八年：約174,883,000港元）及於本年度視為已發行之加權平均普通股股數3,105,845,665股（二零一八年：3,082,278,542股）計算。

截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度，每股攤薄虧損的計算並未計及兌換本公司尚未行使可換股票據及購股權，因其行使將導致每股虧損減少。

9. 貿易應收賬款及其他應收款項

	二零一九年 千港元 (未經審核)	二零一八年 千港元 (經審核)
貿易應收賬款	24,050	42,959
減：信貸虧損撥備	—	—
	<u>24,050</u>	<u>42,959</u>
預付款項及按金 (附註a)	42,616	42,885
其他應收款項 (附註b)	334,299	297,087
	<u>400,965</u>	<u>382,931</u>

附註：

- (a) 計入預付款項及按金為約11,866,000港元（二零一八年：約9,431,000港元）用於政府維修和維護按金之款項及約8,270,000港元（二零一八年：約7,155,000港元）用於公共設施按金之款項。餘下結餘指預付工程款及其他預付開支。
- (b) 計入其他應收款項為應收一名物業代理有關物業開發業務之款項約4,431,000港元（二零一八年：31,710,000港元）。其他應收款項亦包括應收獨立第三方的其他應收貸款約294,224,000港元（二零一八年：約119,801,000港元），按介乎6%至9%（二零一八年：7%至9%）的年利率計息。此外，並無應收已出售附屬公司杭州普天房地產開發有限公司（「普天」）的款項（二零一八年：98,677,000港元）計入其他應收款項。

於二零一八年十二月三十一日及二零一八年一月一日，客戶合約貿易應收賬款分別約為26,713,000港元及33,717,000港元。

報告期末基於發票日期的貿易應收賬款（扣除信貸虧損撥備）之賬齡分析如下：

	二零一九年 千港元 (未經審核)	二零一八年 千港元 (經審核)
90日內	24,050	42,446
91至180日	-	144
超過180日	-	369
	<u>24,050</u>	<u>42,959</u>

董事認為貿易應收賬款及其他應收款項之賬面值與其公平值相若。

10. 貿易應付賬款及其他應付款項

於報告期末，本集團按基於發票日期的貿易應付賬款之賬齡分析如下：

	二零一九年 千港元 (未經審核)	二零一八年 千港元 (經審核)
90日內	4,020	2,645
91至180日	182	372
超過180日	41,564	40,857
貿易應付賬款	45,766	43,874
應付利息	45,995	57,320
應計開支及其他應付稅項	8,928	7,563
應付代價款(附註a)	2,515	4,860
其他應付款項(附註b)	55,183	79,237
	<u>158,387</u>	<u>192,854</u>

貿易應付賬款主要包括購買酒店耗材、建築材料、發展中物業及投資物業建築工程之未支付款項。

貿易應付賬款之平均信貸期為三至六個月。本集團已實施財務風險管理政策，以確保所有應付款項均於信貸時間框架內償還。

董事認為貿易應付賬款及其他應付款項之賬面值與其公平值相若。

附註：

- 應付代價為收購附屬公司額外權益的應付款額。
- 其他應付款項包括自承建商收取的建築工程按金約2,417,000港元(二零一八年：約4,090,000港元)及自租戶收取的按金約6,913,000港元(二零一八年：約14,569,000港元)。

管理層討論及分析

本集團從事房地產相關業務，並在二零一四年年底開始從事基礎設施業務。根據本公司日期為二零一九年一月三日的公佈及本公司日期為二零一九年六月二十一日的通函，本集團與獨立第三方訂立有條件買賣協議，內容有關收購其於深圳龍崗持有土地及物業的目標集團的全部股權（「龍崗項目」），收購已於二零一九年七月十九日完成。為了投放更多資源以符合本集團業務的策略方向，本集團可能會根據市場變化及物業組合的市場價值，適時出售全部或部分物業組合。為支持本集團業務的進一步發展，管理層正積極尋找與本集團主營業務兼容的具潛力項目。

業務回顧

中國房地產發展業務

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團房地產開發業務的收益約為12,000,000港元，較二零一八年的約191,900,000港元減少約93.8%。本年度已售總建築面積（「建築面積」）為786平方米（「平方米」），較二零一八年的14,494平方米減少94.6%。本年度平均售價（「平均售價」）約為每平方米15,267港元（二零一八年：13,240港元）。

中國物業投資業務

本集團成立武漢未來城商業物業管理有限公司（「商業公司」），以經營本集團擁有的未來城購物中心（「未來城」）。未來城位於珞獅南路，毗鄰珞瑜路購物區及地鐵二號線街道口車站。未來城可出租總面積約55,362平方米（包括停車場）。未來城坐落於武漢市洪山區商業及商務中心的核心地帶，鄰近東湖、武漢大學、武漢理工大學及附近的其他地標。未來城已成為一個時尚、充滿活力的國際化購物中心，滿足來自毗鄰的商業中心和大學區（雲集了武漢大學及武漢理工大學等超過二十間大學及高等院校）高達1,000,000人的校園及住宅消費客戶群對此不斷增加的需求。於二零一九年十二月三十一日，未來城的出租率超過94%（二零一八年十二月三十一日：91%）。

本集團成立杭州美萊商業企業管理有限公司，以籌備經營杭州余杭區美萊國際中心的商業部分。商業部分擁有約55,980.22平方米，其中約18,565.43平方米已於二零一九年七月由杭州市中級人民法院強制命令拍賣。由於本集團未因出售而遭受任何損失，管理層認為出售對本集團的總體經營和綜合損益表沒有重大影響。美萊國際中心位於杭州余杭區新中央商業中心區，毗鄰滬杭高速鐵路南站，亦為杭州地鐵一號線終點站。預期美萊國際中心會滿足周邊住戶及辦公寫字樓客戶的殷切需求。

本集團於二零一九年七月十九日完成對Precious Palace Enterprises Limited (「Precious Palace」) 全部已發行股本的收購。鳳珍實業發展(深圳)有限公司(「深圳鳳珍」)是Precious Palace的間接全資擁有並於中國成立的子公司。深圳鳳珍目前持有位於中國深圳龍崗的物業。該等物業包括物業綜合大樓，土地面積約為14,971.1平方米，總建築面積約為36,875.72平方米(「龍崗物業」)。龍崗物業位於龍城街道，緊鄰深圳地鐵三號線南聯站和雙龍站。

於二零一九年十二月三十一日，本集團持有未來城、美萊國際中心商業部份及龍崗物業的公平值總額約為2,588,800,000港元。於截至二零一九年十二月三十一日止年度，於投資物業產生之租金收入約為36,000,000港元，而平均出租率約為84.4%(二零一八年十二月三十一日：84.7%)。

中國酒店業務

本公司的間接全資附屬公司武漢未來城大酒店管理有限公司(「酒店管理公司」)，管理一間有約281間房的商務酒店(「未來城大酒店」)，為以房間數目而言屬華中其中一間最大套房商務酒店。酒店鄰近東湖、當地大學及政府機關，故可吸引不同類型的旅客。未來城大酒店擁有設施齊備的多功能宴會廳和會議室，能提供宴會及商業會議服務。酒店管理公司聘請了一批酒店服務業的專才，為顧客提供個人化服務。

於截至二零一九年十二月三十一日止年度，來自未來城大酒店的收益約為23,300,000港元，平均入住率達約79.1%（二零一八年：80.0%）。

中國物業管理業務

本公司的間接全資附屬公司武漢未來城物業管理有限公司及武漢城基小商品城商業管理有限公司，向住戶及租戶提供安全、現代化、舒適及高質素物業管理服務。於截至二零一九年十二月三十一日止年度，來自物業管理的收益約為29,800,000港元（二零一八年：28,000,000港元）。

本集團項目

物業相關業務

湖北省武漢市

未來城

未來城是位於珞獅南路的大型綜合發展項目，毗鄰珞瑜路購物區及地鐵二號線街道口車站。未來城坐落於武漢市洪山區商業及商務中心的核心地帶，鄰近東湖、武漢大學、武漢理工大學及附近的其他地標，有1,000,000名學生及住宅消費客戶群。未來城的總佔地面積為19,191平方米，總建築面積約為145,273平方米，包括五幢高層住宅大樓、一幢四層優質購物中心及泊車位。

未來公館

未來公館位於武漢市洪山區武珞路的優越地段，距離未來城項目僅600米。未來公館毗鄰地鐵二號及七號線交匯處。該項目的總佔地面積為5,852平方米，並已開發成建築面積約42,149平方米的商住綜合大樓。

湖北省武漢市

中水•龍陽廣場

中水•龍陽廣場策略性位於王家灣商業區與國家級武漢經濟技術開發區之間的優越地段，背靠武漢西中環路，毗鄰漢陽汽車客運站及龍陽大道。該項目地塊面積為30,625平方米，位於地鐵三號線漢陽站上方。此綜合物業的規劃建築面積約為135,173平方米，將開發成華麗購物商場及豪華辦公樓。

浙江省杭州市

美萊國際中心

美萊國際中心策略性位於余杭區迎賓路、翁梅路及南苑街道交匯處南側。余杭區被指定為杭州市新中央商業中心的一部分。該綜合物業所佔的總地盤面積為16,448平方米，鄰近滬杭高速鐵路南站及杭州地鐵一號線終點站。該開發項目的總建築面積約為114,610平方米，其中包括投資物業的商業大廈及停車場約55,980平方米和出售的商業大廈約58,630平方米。開發包括一幢設有工作室配套的甲級辦公樓及兩幢優質高層公寓大廈和一個絕佳購物中心及停車場。於二零一九年十二月三十一日，出售的建築面積剩餘約24,091平方米。

龍崗，深圳

龍崗物業

龍崗物業包括位於中國深圳的物業綜合大樓，土地面積約為14,971平方米，總建築面積約為36,876平方米。該物業之建設已完成，包括(1)總建築面積約3,786平方米作出租用途的華江大樓；(2)總建築面積約12,249平方米的美洲大廈，其中約9,785平方米作出租用途，而約2,464平方米則為空置；及(3)總建築面積約20,841平方米作出租用途的兩座廠房及兩棟員工宿舍（「工業物業」）。目前正在龍崗區的某些地區進行城市更新計劃，該計劃涵蓋了龍崗物業所在的位置。因此，本集團認為龍崗物業具有再開發潛力。

下表載列本集團於二零一九年十二月三十一日之物業項目概覽：

項目	城市	於項目之權益	地盤面積 平方米	總建築面積／ 規劃建築面積 平方米
已完成項目				
未來城	武漢	100%	19,191	145,273
未來公館	武漢	100%	5,852	42,149
中水·龍陽廣場	武漢	100%	30,625	135,173
美萊國際中心	杭州	70%	16,448	114,610
龍崗物業	深圳	100%	14,971	36,876
小計			<u>87,087</u>	<u>474,081</u>

財務回顧

營業額

本年度本集團的營業額減少至約101,100,000港元，較去年的約293,600,000港元減少65.6%。物業開發的收益由二零一八年的約191,900,000港元減少至二零一九年的約12,000,000港元。營業額減少主要由於物業銷售收益錄得減幅，其中年內已確認總建築面積786平方米，較去年已確認總建築面積14,494平方米減少94.6%。

物業租賃及酒店業務的收益分別由二零一八年的約39,600,000港元減至二零一九年的約36,000,000港元，及由二零一八年的約34,100,000港元減至二零一九年的約23,300,000港元。物業管理業務的收益由二零一八年的約28,000,000港元增加至二零一九年的約29,800,000港元。

銷售成本

銷售成本由二零一八年的約171,400,000港元減少至二零一九年的約45,400,000港元，其中已售物業成本包括開發成本、土地成本及借貸成本。銷售成本減少主要是由於二零一九年已確認的美萊國際中心的總建築面積減少（二零一九年：786平方米；二零一八年：13,392平方米）。

年內，本集團的銷售成本包括物業投資及酒店業務分部的銷售成本分別約為5,700,000港元及18,900,000港元，較二零一八年分別減少約500,000港元及約17,700,000港元，而物業管理業務的銷售成本約為14,700,000港元，較二零一八年增加約4,400,000港元。

毛利及毛利率

毛利由二零一八年的約122,200,000港元減少約66,500,000港元至二零一九年的約55,700,000港元，主要由於物業銷售業務的毛利減少（二零一九年：5,900,000港元；二零一八年：73,700,000港元）。本集團於二零一九年的毛利率為55.1%，而二零一八年則為41.6%。毛利率增加乃主要由於物業管理業務的貢獻增加（二零一九年：54%；二零一八年：27%），而兩年的毛利率均為84%。

其他經營收入

其他經營收入由二零一八年的約49,500,000港元減少至二零一九年的約31,400,000港元。該減少主要由於去年中國政府強制收購土地的補償約22,900,000港元。

其他經營開支

其他經營開支由二零一八年的約39,800,000港元減少至二零一九年的約16,900,000港元。減少主要是由於物業開發業務商譽減值虧損減少約18,000,000港元。

投資物業的公平值變動

於二零一九年，本集團所持中國投資物業組合的公平值變動產生淨收益約2,100,000港元（二零一八年：虧損28,900,000港元）。

銷售及分銷開支

銷售及分銷開支由二零一八年的約54,300,000港元減少90.1%至二零一九年的約5,400,000港元，主要是由於物業銷售的廣告及推廣以及佣金開支減少所致。

行政費用

行政費用由二零一八年的約84,400,000港元減少22.4%至二零一九年的約65,500,000港元。行政費用減少因為普天（已於去年出售）產生的行政費用減少。

財務費用

財務費用由二零一八年的約138,800,000港元增加至二零一九年的約141,000,000港元。增加主要是由於可換股票據和承兌票款之利息款增加。

所得稅開支

年內本集團錄得所得稅開支約38,100,000港元（二零一八年：8,200,000港元）。所得稅開支增加主要由於投資物業公平值收益增加，令遞延稅項開支增加。

本公司擁有人應佔虧損

本公司擁有人應佔虧損由二零一八年的約174,900,000港元減少至二零一九年的約174,600,000港元。

流動資金、財務及資本資源

現金狀況

於二零一九年十二月三十一日，本集團之銀行存款及現金（包括抵押銀行存款）總額為約21,200,000港元（二零一八年十二月三十一日：約50,000,000港元），較二零一八年十二月三十一日減少28,800,000港元。

借款及本集團資產的抵押

於二零一九年十二月三十一日，本集團的借款總額包括銀行貸款、其他貸款、可換股票據及承兌票據，其中銀行貸款及其他貸款約886,500,000港元（二零一八年十二月三十一日：約949,100,000港元），可換股票據的負債部分約379,000,000港元（二零一八年十二月三十一日：約22,300,000港元）及承兌票據約362,300,000港元（二零一八年十二月三十一日：無）。於該等借款中，約274,400,000港元（二零一八年十二月三十一日：約333,500,000港元）將於一年內償還及約612,100,000港元（二零一八年十二月三十一日：約615,600,000港元）將於一年後償還。可換股票據及承兌票據於二零二二年七月到期。

於二零一九年十二月三十一日，總金額約1,276,400,000港元（二零一八年：835,200,000港元）之若干物業存貨連同相關土地使用權及若干投資物業已抵押，作為本集團獲授若干銀行融資之擔保。

資產負債比率

資產負債比率於二零一九年十二月三十一日為137.5%（二零一八年十二月三十一日：73.0%）。資產負債比率以負債淨額（借款、可換股票據及承兌票據的合計，扣除銀行結餘及現金以及抵押銀行存款）除以本公司擁有人應佔權益計算。資產負債比率上升主要是由於可換股票據和承兌票據款項上升約719,100,000港元。流動比率（流動資產除以流動負債）為1.19（二零一八年十二月三十一日：1.11）。

集資所得款項用途

謹此提述本集團日期為二零一七年六月二十九日之公佈，本集團按每股配售股份0.5港元的價格配售460,000,000股新股份，相當於本集團於二零一八年十二月三十一日已發行股本約14.92%。配售所得款項淨額約為229,700,000港元。於二零一八年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日的配售所得款項淨額的計劃用途及實際使用金額的分析分別載列如下：

計劃所得 款項用途 千港元	於二零一八年		於二零一九年		於二零一九年	
	所得款項 用途改變 千港元	十二月三十一日 實際使用金額 千港元	所得款項 用途改變 千港元	十二月三十一日 期間實際 使用金額 千港元	十二月三十一日 十二月三十一日 餘下的 所得款項 千港元	十二月三十一日 餘下的 所得款項 千港元
償還貸款	70,000	(130,000)	25,000	(25,000)	-	-
支付建築工程款項	50,000	(60,000)	-	-	-	-
用於潛在投資及未來發展	99,900	(3,659)	(26,241)	-	-	-
用於日常營運	9,800	(9,800)	1,241	(1,241)	-	-
	<u>229,700</u>	<u>(203,459)</u>	<u>-</u>	<u>(26,241)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

茲提述本集團日期為二零一七年五月十八日之公佈，本集團與賣方訂立框架協議，內容有關可能收購一間目標公司之51%股權（「可能收購事項」）。該目標公司之全資附屬公司在深圳擁有一處廠房、兩項物業和相關土地。本集團原計劃分配部分所得款項用於可能收購事項。然而，於二零一八年十二月三十一日，尚未就可能收購事項訂立正式協議。於二零一九年七月十九日，本集團完成收購Precious Palace Enterprises Limited，代價乃以發行本金額為431,500,000港元之可換股票據及本金額為363,500,000港元之承兌票據予賣方，而原計劃該等款項乃用於潛在投資及未來發展。因此，本集團重新分配該部分所得款項用於償還貸款和日常營運以改善當前資金結構，提升資金使用效率以及減少融資開支，此乃符合本集團及其股東之整體最佳利益。

前景及未來計劃

本集團主要從事房地產相關業務，於二零一四年年底開始發展基礎設施業務。於二零二零年初，新型冠狀病毒肺炎（「COVID-19」）於中國（尤其是武漢）爆發，使本集團的酒店業務及房地產業務面臨挑戰。儘管中國政府已持續實施大範圍應急措施以減輕COVID-19的負面影響，但預計短期內營商環境將維持疲弱。絕大部分社會及經濟活動在嚴峻的疫情下停滯不前，而經濟增長面臨越來越大的挑戰。預計二零二零年疫情將對本集團造成不利影響。

此短期反常現象將不會改變我們的業務基礎。倘疫情持續發展，可能會對全球經濟造成不利影響，而本集團的營運環境將日益嚴峻。我們很難估計疫情在未來幾個月造成的全面影響，但我們預計二零二零年的酒店入住率將會下降。我們亦會適時作出進一步公佈。本集團仍然關注長期發展並對我們的前景持樂觀態度。我們將堅定實施戰略舉措，促進業務發展。

或然負債及承擔

- (a) 於二零一九年十二月三十一日，本集團就其於合營企業的注資而有已訂約但未於綜合財務報表中撥備的資本承擔約人民幣9,000,000元（相當於約10,112,000港元）（二零一八年十二月三十一日：人民幣9,000,000元，相當於約10,227,000港元）。
- (b) 於二零一九年十二月三十一日，一間附屬公司因向若干金融機構和獨立第三方就若干獨立第三方之貸款提供聯合擔保而引起法律風險，其本金和利息總額約為人民幣615,000元（相當於約691,000港元）（二零一八年：人民幣10,015,000元，相當於約11,381,000港元）。聯合擔保將在悉數償還本金和利息後予以解除。本集團已與其他聯合擔保方及貸方達成協議，據此其他聯合擔保方承諾負責歸還本金和利息。因此，董事認為對本公司的風險極微，也不影響集團營運。於二零一九年十二月三十一日，本集團已清償獲提供擔保的約人民幣9,400,000元（相當於約10,562,000港元）。

董事認為，上述或然負債不大可能出現。因此，本公司並無就二零一九年及二零一八年十二月三十一日之相關或然負債作出撥備。

重大收購及出售

於二零一九年一月三日，本集團之全資附屬公司綠色城市開發有限公司與Sky Climber Development Limited（「Sky Climber」）訂立有條件買賣協議。據此，綠色城市開發有限公司同意收購Sky Climber於Precious Palace的100%股權，總代價為795,000,000港元，將由本公司發行本金額為431,500,000港元之可換股債券和本金額為363,500,000港元之承兌票據支付。股權轉讓已於二零一九年七月十九日完成，股權轉讓完成後，Precious Palace成為本集團的全資附屬公司。

除上文所述者外，年內，本集團並無其他有關附屬公司、聯營公司及合營企業之重大收購或出售。

僱員及薪酬政策

於二零一九年十二月三十一日，僱員總人數約為224人。年內的員工總成本約為34,300,000港元。本集團為員工提供全面的薪酬及僱員福利計劃。

末期股息

董事會議決本公司將不會宣派截至二零一九年十二月三十一日止年度之股息（二零一八年：無）。

購買、出售或贖回本公司股份

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本公司或其任何附屬公司並無購入、出售或贖回本公司任何普通股股份。

董事進行證券交易的標準守則

董事會已採納聯交所證券上市規則附錄10(經聯交所不時修訂)所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)作為其自身規管董事進行證券交易之操守準則。

經向所有董事作出特定查詢後，所有董事均確認彼等於截至二零一九年十二月三十一日止年度內一直遵守標準守則所規定之標準。

遵守企業管治常規守則

於截至二零一九年十二月三十一日止年度內，除下文概述之若干偏離情況外，本公司已應用及一直遵守上市規則附錄14所載之企業管治守則(「企業管治守則」)之原則及適用之守則條文：

(1) 守則條文A.1.3

根據本守則條文A.1.3，召開董事會定期會議應發出至少14日通告，以讓全體董事皆有機會騰空出席。至於召開其他所有董事會會議，應發出合理通告。儘管在情況需要時會召開董事會臨時會議，但已向全體董事發出充足時間的通告並根據本公司組織章程細則(「細則」)有效召開。

(2) 守則條文A.2.1

根據本守則條文A.2.1條規定，主席及行政總裁之角色應予區分，並不應由同一人兼任。然而，自二零一八年五月三十一日至二零一九年十二月十七日，李朝波先生擔任董事會主席（「主席」）及行政總裁（「行政總裁」）之角色。董事會相信，主席及行政總裁之職務由同一人士兼任有助本集團業務策略之執行及促進其營運效率。因此，董事會認為在該情況下偏離企業管治守則之守則條文A.2.1屬恰當。自二零一九年十二月十九日起，為促進本集團的良好企業管治，遵照上市規則的規定釐清主席與行政總裁的角色，李朝波先生辭任而葉天放先生獲委任為本公司行政總裁。繼李朝波先生辭任及葉天放先生獲委任為本公司的行政總裁後，本公司得以符合企業管治守則第A.2.1段的規定，即主席及行政總裁之角色應予區分，並不應由同一人兼任。由經驗豐富的優秀人員組成的董事會及高級管理層執行經營管理，可確保權力與授權分佈均衡。董事會目前由三名執行董事、一名非執行董事及三名獨立非執行董事組成，且董事會的組成高度獨立。

(3) 守則條文A.4.2

根據本守則條文A.4.2，每名董事須至少每三年輪值退任一次。根據細則，於各股東週年大會，三分之一之董事將輪值退任，惟本公司之董事會主席（「主席」）不受輪值退任規限，亦不計入釐定退任董事數目。因持續性為成功落實長期業務計劃之關鍵因素，董事會認為主席一職為本集團提供強大一致領導，可更有效規劃及執行長期業務戰略。因此，董事會認為主席毋須輪值退任。

除上文所述者外，本公司持續遵守企業管治守則之適用守則條文。

審核委員會

上市規則規定，各上市發行人必須成立審核委員會，成員至少三人，必須為非執行董事，而且大部分須為獨立非執行董事，其中至少一人須具備合適之專業資格或會計或相關財務管理專業知識。審核委員會須向董事會負責，其主要職責包括審閱及監督本集團之財務申報程序及內部控制。截至二零一九年十二月三十一日止年度，審核委員會由獨立非執行董事吳志豪先生、郭堅華先生（於二零一九年六月四日獲委任）、鄺美雲女士（於二零一九年七月二十二日獲委任）、王堅先生（於二零一九年七月二十二日辭任）及季業宏先生（於二零一九年六月四日辭任）組成。

審核委員會已審閱本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之未經審核綜合業績。

投資者關係及股東建立之通訊

本公司與股東及投資者建立不同之通訊途徑：(i)按上市規則規定，寄發公司通訊（包括但不限於年度報告、中期報告、會議通告、通函及代表委任表格）印刷本；(ii)股東可於股東週年大會上發表建議及與董事會交換意見；(iii)本公司網站載有本集團之最新及重要資訊；(iv)本公司網站為股東及權益人提供與本公司溝通之途徑；及(v)本公司之股份過戶登記分處為股東處理一切股份登記及相關事宜。

審閱未經審核全年業績

由於本集團絕大部分附屬公司位於中國湖北，故受到COVID-19冠狀病毒疫情的影響，本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之全年業績審核程序已延遲，截至公佈日期尚未全數完成。本公佈載列之截至二零一九年十二月三十一日止年度的未經審核全年業績尚未取得本公司核數師同意。務請股東及潛在投資者細閱有關本集團於本年度的經審核全年業績公佈。

本公佈載列之截至二零一九年十二月三十一日止年度的未經審核全年業績已由本公司審核委員會審核。

發佈年度報告及本集團截至本年度之經審核綜合財務業績

由於COVID-19的爆發導致審核程序中斷，本集團載有上市規則規定的所有資料的截至二零一九年十二月三十一日止年度的年度報告（「年報」）及本集團截至本年度之經審核綜合財務業績的刊發延遲。由於審計程序的完成取決於針對COVID-19的出行限制及隔離安排，因此難以合理準確估計審核程序的完成日期。儘管如此，本集團密切關注香港及中國內地的現有出行限制及隔離安排情況，有望根據聯交所與證券及期貨事務監察委員會聯合發佈的日期為二零二零年三月十六日的進一步指引，於二零二零年五月十五日前或前後盡快刊發年報及本集團截至本年度之經審核綜合財務業績。

本公佈所載列有關本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度全年業績之財務資料為未經審核且尚未取得核數師同意。股東及本公司潛在投資者在買賣本公司股份時務請審慎行事。

承董事會命
中國城市基礎設施集團有限公司
行政總裁
葉天放

香港，二零二零年三月三十日

於本公佈日期，董事會成員包括執行董事李朝波先生（主席）、季加銘先生及葉天放先生（行政總裁）；非執行董事張貴卿先生；以及獨立非執行董事吳志豪先生、郭堅華先生及鄺美雲女士。