

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的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)

## 截至二零一五年十二月三十一日止年度 全年業績公佈

### 摘要

- 至今，本集團完成收購5家位於湖南，江西及廣西的天然氣項目公司，該等公司之規模正在日益壯大，同時正收購1家位於湖南的天然氣項目公司。本集團亦與若干天然氣項目公司簽訂了無約束力的收購合作諒解備忘協定及意向書，將根據盡職調查結果及集團資源，集團將迅速擴展基礎設施業務。
- 本集團正處於從物業業務轉型至城市基礎設施業務的過渡期。為投放更多業務於合乎本集團策略方向的業務，本集團或會因應市場價值及市場變動情況，出售本集團全部或部份之物業組合。
- 本年度的營業額約為481,935,000港元，而於二零一四年錄得約232,170,000港元，增幅為約108%。
- 天然氣業務於當前年度貢獻之收益(收購後)約17,925,000港元。
- 加速退出物業開發業務，
  - 於二零一五年九月二十五日，協議各方同意終止租賃協議及本集團將不會進一步推進土地及物業之發展及建設，及本集團已收回約41,667,000港元，即部分按金。
  - 物業發展業務的收入於本年度約為397,887,000港元，較二零一四年之相同業務收入約162,871,000港元增加約144%。
- 本集團之投資物業錄得公平值收益約100,237,000港元。
- 於本年度，本集團產生一次性非現金的購股權開支約57,581,000港元。
- 本集團於本年度之虧損淨額約為181,640,000港元，而於二零一四年錄得純利約57,900,000港元。
- 於二零一五年十二月三十一日，本集團總資產錄得約5,690,274,000港元。

## 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」)截至二零一五年十二月三十一日止年度(「本年度」)之經審核財務業績。

### 綜合損益表

截至二零一五年十二月三十一日止年度

	附註	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
營業額	3	481,935	232,170
銷售成本		(418,708)	(146,180)
毛利		63,227	85,990
投資物業重估之公平值收益		100,237	199,603
其他經營收入		21,745	6,561
其他經營開支		(119,152)	(18,987)
銷售及分銷開支		(33,845)	(21,683)
行政開支		(94,139)	(97,182)
財務費用	4	(84,143)	(32,053)
稅前(虧損)溢利		(146,070)	122,249
所得稅開支	5	(35,570)	(64,349)
本年度(虧損)溢利	6	(181,640)	57,900
應佔本年度(虧損)溢利：			
本公司擁有人		(179,294)	32,070
非控股權益		(2,346)	25,830
本年度(虧損)溢利		(181,640)	57,900
		港仙	港仙
每股(虧損)盈利	8		
基本		(8.77)	1.71
攤薄		(8.77)	1.71

## 綜合損益及其他全面收益表

截至二零一五年十二月三十一日止年度

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
本年度(虧損)溢利	(181,640)	57,900
本年度其他全面(開支)收入：		
隨後可能重新分類至損益項目：		
海外業務換算產生之匯兌差額	<u>(109,506)</u>	<u>825</u>
本年度全面(開支)收入總額(已扣除稅項)	<u><u>(291,146)</u></u>	<u><u>58,725</u></u>
下列人士應佔全面(開支)收入總額：		
本公司擁有人	(287,079)	32,895
非控股權益	<u>(4,067)</u>	<u>25,830</u>
	<u><u>(291,146)</u></u>	<u><u>58,725</u></u>

## 綜合財務狀況表

於二零一五年十二月三十一日

	附註	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
預付租賃款項		–	21,361
物業、廠房及設備		<b>207,946</b>	44,418
投資物業		<b>2,140,477</b>	2,922,786
商譽		<b>219,313</b>	174,605
無形資產		<b>213,725</b>	–
收購無形資產的預付款項		<b>348,870</b>	274,513
可供出售投資		–	12,658
		<b>3,130,331</b>	3,450,341
<b>流動資產</b>			
存貨		<b>7,647</b>	538
物業存貨		<b>2,109,881</b>	1,590,385
貿易應收賬款及其他應收款項	9	<b>313,283</b>	288,578
預付租賃款項		–	18,988
可供出售投資		<b>25,000</b>	37,000
抵押銀行存款		<b>14,286</b>	–
銀行結餘及現金		<b>89,846</b>	449,500
		<b>2,559,943</b>	2,384,989
<b>總資產</b>		<b>5,690,274</b>	5,835,330
<b>權益及負債</b>			
<b>權益</b>			
<b>資本及儲備</b>			
股本		<b>204,459</b>	204,459
儲備		<b>1,551,994</b>	1,736,268
本公司擁有人應佔權益		<b>1,756,453</b>	1,940,727
非控股權益		<b>142,363</b>	259,639
<b>總權益</b>		<b>1,898,816</b>	2,200,366

	附註	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
遞延稅項負債		440,380	412,546
借貸—於一年後到期		459,026	498,965
應付關連方款項—於一年後到期		357,143	—
可換股票據		75,286	72,335
優先票據		—	569,970
出售及租賃物業收到的按金 —非即期部分		1,667	3,399
		<u>1,333,502</u>	<u>1,557,215</u>
<b>流動負債</b>			
貿易應付賬款及其他應付款項	10	621,751	713,127
出售及租賃物業收到的按金—即期部分		59,239	124,217
應繳稅項		121,960	122,452
應付附屬公司非控股股東款項		32,253	2,608
應付關連方款項		264,581	102,604
借貸—於一年內到期		773,304	1,012,413
優先票據		584,724	—
遞延收入—即期部分		144	328
		<u>2,457,956</u>	<u>2,077,749</u>
<b>總負債</b>		<u>3,791,458</u>	<u>3,634,964</u>
<b>總權益及負債</b>		<u>5,690,274</u>	<u>5,835,330</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>101,987</u>	<u>307,240</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>3,232,318</u>	<u>3,757,581</u>

## 綜合財務報表附註

截至二零一五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。

本公司股份於二零零三年六月二十五日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，中國水務集團有限公司(一間於開曼群島註冊成立的公司並於百慕達存續的有限公司)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。

本公司為一家投資控股公司。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」)從事基礎設施業務、物業投資、物業發展、酒店業務及物業管理服務。

綜合財務報表乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製。此外，綜合財務報表包括香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則及香港公司條例規定之適用披露。

### 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」)

於本年度內，本集團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(修訂本)	二零一零年至二零一二年週期頒佈之 香港財務報告準則年度改進
香港財務報告準則(修訂本)	二零一一年至二零一三年週期頒佈之 香港財務報告準則年度改進
香港會計準則第19號(修訂本)	界定福利計劃：僱員供款

於本年度應用香港財務報告準則之新訂及經修訂本對本集團本年度及過往年度的財務表現及狀況及／或該等綜合財務報表所載披露並無重大影響。

## 已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團尚未提早應用下列已頒佈但尚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(修訂本)	二零一二年至二零一四年週期頒佈之香港財務報告準則年度改進 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第10號及香港財務報告準則第12號以及香港會計準則第28號(修訂本)	投資實體：應用綜合入賬例外者 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第11號(修訂本)	收購合營業務權益的會計方法 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第14號	規管遞延賬戶 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約之收益 <sup>2</sup>
香港會計準則第1號(修訂本)	披露計劃 <sup>1</sup>
香港會計準則第16號及香港會計準則第38號(修訂本)	澄清折舊及攤銷的可接受方法 <sup>1</sup>
香港會計準則第16號及香港會計準則第41號(修訂本)	農業：生產性植物 <sup>1</sup>
香港會計準則第27號(修訂本)	獨立財務報表之權益法 <sup>1</sup>

<sup>1</sup> 於二零一六年一月一日或之後開始的年度期間生效，可提早採用。

<sup>2</sup> 於二零一八年一月一日或之後開始的年度期間生效，可提早採用。

<sup>3</sup> 原生效日期已延遲至某待定日期。

本集團並無提早採納已頒佈但於本年度尚未生效之新訂準則、準則之修訂本及詮釋。本集團已著手評估相關影響，惟現階段尚未能指出會否對本集團會計政策及財務資料呈列方式造成任何重大變動。

### 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有關集團不同部門之年度呈報為基準劃分。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及服務基準進行分析，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：

- 天然氣業務分部在中國從事天然氣管道建設及經營獨家特許經營權
- 物業開發業務分部從事中國物業項目開發
- 物業投資業務分部在中國從事投資物業租賃
- 酒店業務分部為在中國經營酒店
- 物業管理業務分部於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。

截至二零一五年十二月三十一日止年度

	天然氣業務 千港元	物業開發 業務 千港元	物業投資 業務 千港元	酒店業務 千港元	物業管理 業務 千港元	合計 千港元
總收益及外部銷售	17,925	397,887	19,177	41,565	5,381	481,935
<b>業績</b>						
分部經營業績	(1,752)	(22,410)	5,109	(8,276)	1,304	(26,025)
重估投資物業的 相關公平值收益	-	-	100,237	-	-	100,237
未分配公司收入						719
未分配公司開支						(136,858)
財務費用						(84,143)
除稅前虧損						(146,070)
所得稅開支						(35,570)
本年度虧損						<u>(181,640)</u>

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	物業開發 業務 千港元	物業投資 業務 千港元	酒店業務 千港元	物業管理 業務 千港元	合計 千港元
總收益及外部銷售	162,871	21,484	41,954	5,861	232,170
<b>業績</b>					
分部經營業績	9,447	14,298	(12,710)	(45)	10,990
重估投資物業的 相關公平值收益	-	199,603	-	-	199,603
未分配公司收入					4,984
未分配公司開支					(61,275)
財務費用					(32,053)
除稅前溢利					122,249
所得稅開支					(64,349)
本年度溢利					<u>57,900</u>



#### 4. 財務費用

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
須於五年內悉數償還之銀行貸款及其他借貸之利息開支	156,348	93,170
可換股票據之實際利息開支	5,546	5,333
優先票據之實際利息開支	89,753	71,510
	<u>251,647</u>	<u>170,013</u>
減：合資格資產成本中資本化的金額	(167,504)	(137,960)
	<u>84,143</u>	<u>32,053</u>

#### 5. 所得稅開支

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
稅項開支包括：		
即期稅項：		
香港利得稅	-	-
中國企業所得稅(「企業所得稅」)	11,797	4,876
中國土地增值稅(「土地增值稅」)		
— 本年度	18,219	11,679
— 過往年度超額撥備	-	(2,107)
本年度即期稅項開支	<u>30,016</u>	<u>14,448</u>
本年度遞延稅項開支	<u>5,554</u>	<u>49,901</u>
	<u>35,570</u>	<u>64,349</u>

香港利得稅乃按兩個年度於香港產生之估計應課稅溢利以16.5%稅率計算。

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)溢利

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
本年度(虧損)溢利已扣除(計入)下列各項：		
僱員成本，包括董事薪酬	47,466	56,318
購股權開支*	57,581	–
退休福利計劃供款(包括為董事供款)	1,734	1,020
僱員總成本	<u>106,781</u>	<u>57,338</u>
核數師酬金	1,555	1,177
預付租賃款項攤銷*	14,063	18,987
無形資產之攤銷	5,530	–
物業、廠房及設備之折舊	13,878	12,580
出售物業、廠房及設備之虧損	–	2
可供出售投資減值*	12,500	–
其他應收款減值*	879	–
房地產項目發展成本減值*	34,129	–
物業、廠房及設備之撇銷	–	154
就租賃物業之經營租賃租金開支	<u>30,396</u>	<u>30,445</u>
	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
來自投資物業之租賃收入總額	(19,177)	(21,484)
減：年內產生租賃收入之投資物業的直接經營開支	<u>3,610</u>	<u>3,193</u>
	<u>(15,567)</u>	<u>(18,291)</u>

\* 年內這些開支計入綜合損益表內之「其他經營開支」。

## 7. 股息

董事不建議就截至二零一五年及二零一四年十二月三十一日止兩個年度派付股息。

## 8. 每股(虧損)盈利

每股基本及攤薄(虧損)盈利乃按本公司擁有人應佔虧損約179,294,000港元(二零一四年：盈利約32,070,000港元)及於本年度視為已發行之加權平均普通股股數2,044,594,861股(二零一四年：1,874,509,250股)計算。

截至二零一五年及二零一四年十二月三十一日止年度，每股攤薄(虧損)盈利的計算並未假設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及每股盈利增加。

## 9. 貿易應收賬款及其他應收款項

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
貿易應收賬款	108,774	39,579
減：呆賬撥備	-	-
	<u>108,774</u>	<u>39,579</u>
預付款項	146,565	145,539
出售附屬公司應收賬款	-	879
出售投資物業應收賬款	-	56,456
其他應收款項及其他按金	57,944	46,125
	<u>313,283</u>	<u>288,578</u>

報告期末基於發票日期的貿易應收賬款(扣除呆賬撥備)之賬齡分析如下：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
90日內	95,980	34,738
91至180日	1,087	44
超過180日	11,707	4,797
	<u>108,774</u>	<u>39,579</u>

董事認為貿易應收賬款及其他應收款項之賬面值與其各自公平值相若。

## 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：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
90日內	306,619	483,783
91至180日	562	1,153
超過180日	36,387	30,446
貿易應付賬款	343,568	515,382
應付利息	49,095	32,466
應計開支	1,253	11,495
其他應付稅項	19,169	–
應付收購附屬公司代價款	39,314	–
其他應付款項	169,352	153,784
	<b>621,751</b>	<b>713,127</b>

貿易應付賬款主要包括購買天然氣及建築材料以及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一般為三至六個月。本公司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。

## 管理層討論及分析

本集團主要從事與環保、清潔能源及中國城市化發展等有關的基礎設施業務。本集團正在擴展上述業務，其中包括天然氣銷售及分銷、天然氣管道建設、固廢處理及垃圾發電等項目。集團亦從事房地產相關業務。

本集團在二零一四年年底開始擴展其基礎設施領域的業務，現正處於由房地產業務轉型至城市基礎設施業務的過程當中，逐步把房地產業務去化，開展城市基礎設施業務。轉型期間對業績的影響將會隨著基礎設施業務的成長而得到改善。

至今，本集團完成收購5家位於湖南，江西及廣西的天然氣項目公司，同時正收購1家位於湖南的天然氣項目公司，本集團亦跟若干天然氣項目公司簽訂了不具約束力的收購合作諒解備忘協定及意向書，將根據盡職調查結果及集團資源，集團將迅速擴展基礎設施業務，並會繼續評估與環保、清潔能源及中國城市化發展等有關的基礎設施項目的投資機遇，把握機會儘快增加市場份額，同時積極維持穩健的財務狀況並實現業務轉型。有關持有的物業組合，本集團將因應市場變化及物業資產價值變動情況，適時出售全部或部分物業組合，以投放更多資源於合乎本集團策略方向的業務。

### 業務回顧

#### 中國天然氣業務

本集團在本年度開始從事天然氣業務，踏足三個省份(包括湖南省，江西省及廣西)中有大幅增長潛力的五個縣。本集團收購的項目公司均擁有獨家城市天然氣銷售，分銷及建設權，包括居民，工業和商業用途及L/CNG汽車加氣站。

#### 湖南省

本集團在二零一五年第二季度完成收購兩家位於湖南省郴州市永興縣和汝城縣天然氣項目公司的70%股權。該項目擁有由二零零九年及二零一零年起開始計三十年的獨家經營權，據此，其有權在永興縣和汝城縣營運天然氣分銷及銷售業務，並向工業，居民和商業用戶以及汽車加氣站提供服務。目前，該項目已在營運並向使用者提供天然氣接駁工程及天然氣銷售。

## 江西省

本集團在二零一五年第二季度完成收購一家位於江西省銅鼓縣天然氣項目公司的90%股權。該項目擁有由二零一二年開始計三十年的獨家經營權。據此，其有權在銅鼓縣營運天然氣分銷及銷售業務，並向工業，居民和商業用戶以及汽車加氣站提供服務。目前，該項目已在營運並向使用者提供天然氣接駁工程及天然氣銷售。

## 廣西

本集團在二零一五年三季度完成收購兩家位於廣西融水縣及象州縣天然氣項目公司的100%股權。該項目擁有由二零一二年及二零一三年起開始計三十年的獨家經營權。據此，其有權營運天然氣分銷及銷售業務與向工業，居民和商業用戶以及汽車加氣站提供服務。目前，該項目已在營運並向使用者提供天然氣接駁工程及天然氣銷售。項目位於廣西，預期當地天然氣使用需求不斷增加，會受惠於中緬天然氣管道及西氣東輸二綫的預期穩定及充足天然氣供應。

## 中國房地產發展業務

截至二零一五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397,900,000港元，較二零一四年的約162,900,000港元收益，增加約144%。年內已售總建築面積(「總建築面積」)為21,886平方米(「平方米」)，較二零一四年的10,615平方米增加106%。年內平均售價(「平均售價」)約為18,180港元。本年度銷售金額顯著增加，主要由於本年內開始交付武漢的中水•龍陽廣場及入帳。

在本集團新的經營策略下，本集團採取較靈活平衡方法控制項目發展進度，以確保本集團財政穩固健康。本集團現時的發展項目包括武漢的中水•龍陽廣場及杭州的美萊國際中心及千島湖墅項目。

## 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」)。未來城於二零一一年八月底盛大開業。未來城位於珞獅南路，毗鄰珞瑜路購物區及即將建成的地鐵二號及七號線車站，其中二號線已竣工並於二零一二年底通車。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。自二零一三年中起，租賃組合優化項目啟動，以便進一步提高未來城之盈利效率。於項目開展期間，租金收入及出租率均有所減少。

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。美萊國際中心於二零一三年底竣工。商業部分擁有約57,922平方米(包括停車場)。美萊國際中心位於杭州余杭區新中央商業中心區，毗鄰滬杭高鐵南站，亦為杭州地鐵一號線終點站，已自二零一二年底起通車。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。

中水·龍陽廣場於二零一五年年底建成。商業部分面積約為61,415平方米(包括停車場)。為符合集團經營策略及應對市場需求，集團將中水·龍陽廣場商業部分於市場出售，並已經開始銷售，因此在本年度轉到物業存貨。

於二零一三年七月二十二日，北京皇城會所文化有限公司(「皇城會所」)、深圳中水置業有限公司(「中水置業」)(本集團之全資附屬公司)及北京前門天市置業發展有限公司(「業主」)訂立租賃協議，據此，業主同意向本集團出租中國北京前門大街之B14地塊(「該幅土地」)，主要作為主題酒店、文化會所及相關物業業務用途。於二零一五年九月二十五日，各訂約方同意終止租賃協議及本集團不再進行該幅土地及物業之開發及建設，及業主將向中水置業退還人民幣35,000,000元(即所付租金之一部分)。

於二零一五年十二月三十一日，本集團持有投資物業的公平值總額約為2,140,500,000港元。於截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團之租金收入約為19,200,000港元，而平均出租率約為38%。

### **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400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。

於截至二零一五年十二月三十一日止年度，來自未來城大酒店的收益約為39,100,000港元，平均入住率達約89%。

本集團成立淳安悅湖莊酒店有限公司，以「悅湖莊酒店」特色酒店的名義經營本集團千島湖墅項目的三棟別墅、會所及遊艇泊位，並於截至二零一五年十二月三十一日止年度錄得收益約2,400,000港元。

本集團擁有河海項目中的酒店建設權及三十年經營權。項目位於南京市鼓樓區西康路一號，河海大學主校區出入口交匯處。由於江蘇省政府辦公樓位於西康路，故也位於南京市的政治、經濟、文化中心。該項目總地塊面積為5,030平方米，總規劃建築面積34,759平方米左右，將建設成集五星級商務酒店，國際會議學術交流中心及城市商業中心。該項目正在興建中並計劃於二零一六年中開始營運。

### **中國物業管理業務**

本集團的間接全資附屬公司武漢未來城物業管理有限公司(「物業管理公司」)，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。於截至二零一五年十二月三十一日止年度，來自物業管理的收益約為5,400,000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即將建成的地鐵二號及七號線車站，其中二號線已竣工並於二零一二年底通車。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，有約1,000,000名學生及住宅消費客戶群。未來城的總土地面積為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。項目已於二零一零年及二零一一年分期完成，未來城購物商場於二零一一年八月底隆重開業。

#### 湖北省武漢市

##### 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，其中二號線已竣工且於二零一二年底通車。該項目的總佔地面積為5,852平方米，並已開發成總建築面積約42,149平方米的商住綜合大樓。該項目已竣工且自二零一二年下半年起進行銷售。

#### 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，位於興建中的地鐵三號線龍陽站上方。此綜合物業的總規劃建築面積約為135,173平方米，將開發成華麗購物商場及豪華辦公樓。該項目已於二零一五年竣工並在銷售中。

## 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，且該站已自二零一二年底通車。該開發項目的總建築面積約為114,610平方米，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。項目已竣工並自二零一三年底進行銷售。

## 浙江省杭州市

### 千島湖墅

此開發項目位於杭州市千島湖，佔地面積約為44,016平方米。該項目為低密度湖濱別墅區，包括26座擁有電梯、車庫、泳池、私人碼頭泊位等豪華配套的獨立別墅，並配備一個設施齊全的會所。規劃總建築面積約為33,493平方米。該地段坐擁湖景風光，而且交通便利，有高速鐵路或高速公路直達杭州市、上海及黃山。該項目將分三期建成。當中第一期已經落成，而第二及三期則處於施工階段。

## 江蘇省南京市

### 河海項目

項目位於南京市鼓樓區西康路一號，河海大學主校區出入口交匯處。由於江蘇省政府辦公樓位於西康路，故也位於南京市的政治、經濟、文化中心。該項目總地塊面積為5,030平方米，總規劃建築面積34,759平方米左右，將建有五星級酒店，國際會議學術交流中心及城市商業中心。該項目正在興建中及計劃於二零一六年竣工。

## 財務回顧

### 營業額

本年度本集團的營業額上升至約481,900,000港元，較去年的約232,200,000港元增加108%。物業開發的收益由二零一四年的約162,900,000港元上升至二零一五年的約397,900,000港元。營業額增加主要由於物業單位銷售收益錄得增加，其中年內已確認總建築面積21,886平方米，較去年已確認總建築面積10,615平方米增加106%。

物業租賃，酒店業務及物業管理業務的收益分別由二零一四年的約21,500,000港元減至二零一五年的約19,200,000港元，由二零一四年的約41,900,000港元減至二零一五年的約41,500,000港元及由二零一四年的約5,900,000港元減至約5,400,000港元。

於本年度，新收購之天然氣業務營業額約17,900,000港元。因集團完成收購5家天然氣項目公司並開始天然氣業務，該等天然氣項目公司的收購後收益於本年度反映至集團財務報表。

### 銷售成本

銷售成本由二零一四年的約146,200,000港元增加至二零一五年的約418,700,000港元，主要是由於二零一五年已確認的總建築面積增加所致。已售物業成本包括開發成本、土地成本及借貸成本。

年內，本集團的銷售成本亦源自物業投資分部的銷售成本約3,600,000港元，較二零一四年增加約400,000港元，而酒店業務及物業管理業務的銷售成本分別為約44,600,000港元及約2,900,000港元，分別較二零一四年減少約1,900,000港元及減少約1,100,000港元。

於本年度，天然氣業務有約14,400,000港元之銷售成本，其中主要包括天然氣成本及物業、廠房及設備折舊及無形資產攤銷。

### 毛利及毛利率

毛利由二零一四年的約86,000,000港元減少約22,800,000港元至二零一五年的約63,200,000港元。本集團於二零一五年的毛利率為13%，而二零一四年則為37%。毛利率減少的主要原因是物業銷售組合改變，其中年內所出售的低毛利率物業(包括武漢中水龍陽廣場物業)所佔比例較高而致。

### 其他經營收入

其他經營收入由二零一四年的約6,600,000港元上升至二零一五年的約21,700,000港元。此項增長主要歸因於土地租賃終止一事引致一次性收益約18,000,000港元，除此外，其餘經營收入為銀行利息收入及匯兌收益。

### 其他經營開支

其他經營開支由二零一四年的約19,000,000港元增加至二零一五年的約119,200,000港元。此項增加主要由於二零一五年的一次性非現金購股權開支約57,600,000港元及所確認有關物業發展的項目約34,100,000港元減值虧損所致。

### 投資物業的公平值變動

於二零一五年，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100,200,000港元。

### 銷售及分銷費用

銷售及分銷費用由二零一四年的約21,700,000港元上升56%至二零一五年的約33,800,000港元，主要是由於年內物業銷售的廣告及宣傳費用等相關開支增加所致。

### 行政費用

行政費用由二零一四年的約97,200,000港元減少3%至二零一五年的約94,100,000港元，主要是由於地產相關業務逐漸穩定成熟，並通過若干成本控制措施令開支有所減少。

### 財務費用

財務費用由二零一四年的約32,100,000港元增加至二零一五年的約84,100,000港元。應付關連方款項及其他貸款增加，加上本集團物業開發項目減少，資本化利息減少，導致財務費用增加。

### 所得稅開支

所得稅由二零一四年的約64,300,000港元減少45%至二零一五年的約35,600,000港元。減少主要是由於年內出售物業的利潤減少及投資物業的公平值變動所致。

## 本公司擁有人應佔虧損

本公司擁有人應佔本年度虧損約為179,300,000港元，而二零一四年本公司擁有人應佔年度溢利約為32,100,000港元。

## 流動資金、財務及資本資源

### 現金狀況

於二零一五年十二月三十一日，本集團之銀行存款及現金(包括抵押銀行存款)總額為約104,200,000港元(二零一四年十二月三十一日：約449,500,000港元)，較二零一四年十二月三十一日減少345,300,000港元。

### 借款及本集團資產的抵押

於二零一五年十二月三十一日，本集團的債務總額包括借款、優先票據及可換股票據，其中借款約1,232,300,000港元(二零一四年十二月三十一日：約1,511,400,000港元)、優先票據約584,700,000港元(二零一四年十二月三十一日：約570,000,000港元)及可換股票據的負債部分約75,300,000港元(二零一四年十二月三十一日：約72,300,000港元)。於該等借款中，約773,300,000港元(二零一四年十二月三十一日：約1,012,400,000港元)將於一年內償還及約459,000,000港元(二零一四年十二月三十一日：約499,000,000港元)將於一年後償還。優先票據及可換股票據分別於二零一六年十一月及二零一七年十一月到期。

於二零一五年十二月三十一日，總賬面值約3,604,100,000港元之若干銀行存款、若干物業、廠房及設備連同相關土地使用權、若干投資物業及若干無形資產已抵押，作為本集團獲授若干銀行融資之擔保。優先票據由本公司若干附屬公司擔保及其股份作抵押。

此外，本集團亦將其收取附屬公司之營運收入抵押，作為取得銀行批予本集團借款之擔保。

### 資產負債比率

資產負債比率於二零一五年十二月三十一日為94%(二零一四年十二月三十一日：77%)。資產負債比率以負債淨額(借款、優先票據及可換股票據的合計，扣除銀行結餘及現金以及抵押銀行存款)除以總權益計算。流動比率(流動資產除以流動負債)為1.04(二零一四年十二月三十一日：1.15)。

## 外匯及利率波動之風險

本集團主要在中國經營基礎設施業務、物業發展、物業投資、酒店業務及物業管理，因此大部分交易均以人民幣結算。將人民幣兌換為外幣或港元受中國政府頒佈的外匯管制規則及規定所限制。本集團之一般財資政策為管理重大貨幣風險，並盡可能減低或會對本集團構成重大影響的貨幣風險。於截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團並無進行旨在管理貨幣風險的對沖活動。

本集團面臨的利率風險主要涉及於二零一五年十二月三十一日的浮息借貸。本集團主要透過承擔償債義務以支持其基礎設施業務，房地產發展及一般營運資金需求。利率波動會影響融資成本，並可導致本集團償債義務的公平值產生波動。本集團的業績亦受利率變動影響，原因是利率變動會影響銀行存款的利息收入。

## 前景及未來計劃

集團主要從事基礎設施業務，並期待受益於中國廣闊的市場機會，快速的城市化進程，不斷提升的環保要求等。本集團將特別優先考慮與環保、清潔能源及城市化發展等有關的基礎設施項目。

### 天然氣業務中的特許經營權

天然氣業務中的特許經營權是本集團進入的首個基礎設施業務領域。至今，本集團共收購了五家天然氣公司，其中兩家於湖南省、一家於江西省及兩家於廣西，其營運規模逐步擴大。集團正在收購一家位於湖南的天然氣項目公司。

天然氣作為可持續發展清潔能源，可以大幅減少二氧化硫和氮氧化物排放，亦是城市化發展及改善人民生活的重要元素，具有明顯的環境及社會效益。近期，天然氣價格調整推動企業健康競爭，為天然氣業務提供了廣闊的發展空間，並增加優質清潔的天然氣需求，有利促進天然氣行業穩定發展。

中國政府頒佈了一系列支持性政策，隨著天然氣需求不斷增加及天然氣供應改善，天然氣在中國將得到更為廣泛的利用，天然氣產業在未來必將在新一輪快速增長中引領前行並更快更廣地進入新階段。本集團將會抓住機遇，充分發揮自身優勢，並正積極透過眾多渠道及網絡在發展潛力巨大的地區尋求收購機會，使集團天然氣業務有可觀的增長。



### 其他環保及清潔能源業務(比如固廢處理及垃圾發電等)

未來，隨著國家深化改革和社會發展，城市化的快速發展，大眾對環境問題的日益關注，推進環保產業的發展及清潔能源的應用已成為大勢所趨，中國政府推出的環保及清潔能源利好政策都將為本集團在相關領域的基礎設施業務提供廣闊的空間，發展前景光明。

本集團的管理層將會憑著自其城市基礎設施及環保行業領域中積累多年的豐富經驗，實踐經營策略及競爭優勢提升在中國市場之份額。根據企業發展戰略，集團會持續擴大其在中國的業務版圖，為中國基礎設施事業及環境治理貢獻力量，同時為股東帶來非凡的價值。本集團將持續開拓與中國環境保護、清潔能源及城市化相關的基礎設施項目，以提升於中國市場的市場份額。

中國城市基礎設施亦會堅持謹慎財務管理理念，維持穩健資產負債表及財務狀況，並會優化本集團業務組合之資本結構及擴闊資金來源，把股東利益最大化。

### 或然負債及承擔

於二零一五年十二月三十一日，本集團有關物業建設(於綜合財務報表中已訂約但未撥備)的資本承擔約為21,400,000港元(二零一四年：約452,600,000港元)。

本集團有關收購無形資產(於綜合財務報表中已授權但未訂約)的資本承擔不超過71,400,000港元(二零一四年：132,900,000港元)。

本集團並未就借貸及其他銀行融資之擔保確認任何遞延收入，乃因其公平值無法可靠釐定及其交易較少。

於二零一五年十二月三十一日，本集團就銀行向本集團所開發及出售之房地產之買家提供之按揭貸款約48,700,000港元向銀行作出擔保。該等擔保由有關按揭貸款授出當日起發出並於房地產所有權證書發出後解除。

董事認為，上述或然負債不大可能出現。因此，並無就二零一五年及二零一四年十二月三十一日之相關或然負債作出撥備。

## 報告期後事項

於二零一六年一月五日，本公司的全資附屬公司深圳華峰基礎設施投資有限公司與賣方訂立收購協議，收購通道森泰燃氣有限公司(「目標公司」)的100%註冊資本。目標公司為一家於中國成立之公司。目標公司的主要業務包括銷售天然氣及天然氣管網建設。收購事項詳情載於本公司日期為二零一六年一月五日的公佈。

## 僱員及薪酬政策

於二零一五年十二月三十一日，僱員總人數約為446人。回顧年度的員工總成本約為106,800,000港元(包括非現金購股權開支)。本集團為員工提供全面的薪酬及僱員福利計劃。

## 末期股息

董事會議決本公司不宣派截至二零一五年十二月三十一日止年度之股息(二零一四年：無)。

## 購買、出售或贖回本公司股份

截至二零一五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

董事會採納聯交所證券上市規則附錄10(按聯交所不時之修訂)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二零一五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

於截至二零一五年十二月三十一日止年度內，除下列摘要之若干偏離行為外，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.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，惟任何情況，本公司之董事會主席(「主席」)不受輪值退任規限或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。

### (3) 守則條文A.6.7

根據企業管治守則之守則條文A.6.7，其規定獨立非執行董事及其他非執行董事應出席股東大會，及對股東之意見有公正之瞭解。

由於另有其他公務，一名執行董事、若干非執行董事及一名獨立非執行董事未能出席本公司於二零一五年二月二十七日舉行之股東特別大會(「股東特別大會」)，且一名非執行董事不能出席本公司於二零一五年五月二十二日舉行之股東週年大會(「股東週年大會」)。然而，於本公司之股東大會上，除一名非執行董事不能出席外，其餘全部董事皆有出席，因而董事會對本公司股東(「股東」)之意見有公正之了解。

#### **(4) 守則條文E.1.2**

企業管治守則之守則條文E.1.2規定董事會主席應出席股東週年大會，並邀請審核委員會、薪酬委員會、提名委員會及任何其他委員會(如適用)之主席出席。若有關委員會主席未能出席，董事會主席應邀請委員會之另一名委員(或如該名委員未能出席，則其適當委任之代表)出席。該等人士須在股東週年大會上回答提問。

董事會主席段傳良先生由於另有公務，因此未能出席股東週年大會。然而，本公司之副主席兼執行董事王文霞女士擔任該大會之主席，及全部獨立非執行董事(為本公司之審核委員會、薪酬委員會及提名委員會之代表)皆有出席該大會就任何提問作出回應，以確保與股東保持有效之溝通。

除上文所述者外，本公司已繼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，成員不少於三人，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。審核委員會目前由三名成員組成，分別為獨立非執行董事黃志明先生、陳博曉先生及王堅先生。

審核委員會已審閱本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績。

#### **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(其中包括但不限於年報、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。

## 恒健會計師行有限公司之職責範圍

本公佈所載列截至二零一五年十二月三十一日止年度之本集團綜合財務狀況表、綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表以及與其相關附註內之數字已獲本集團核數師恒健會計師行有限公司(「恒健」)核實與本集團年內經審核綜合財務報表相符。恒健就此履行之工作並不構成香港會計師公會頒佈之香港核數準則、香港審閱委聘準則或香港核證委聘準則所訂之核證委聘，故恒健概無就本公佈發表任何核證。

承董事會命  
中國城市基礎設施集團有限公司  
主席  
段傳良

香港，二零一六年三月三十日

於本公佈日期，董事會成員包括執行董事王文霞女士(副主席兼行政總裁)及任前先生；非執行董事段傳良先生(主席)及周鯤先生；以及獨立非執行董事陳博曉先生、黃志明先生及王堅先生