

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)

截至二零一七年十二月三十一日止年度 全年業績公佈

摘要

- 本年度來自持續經營業務的營業額約為628,890,000港元，而於二零一六年錄得約496,473,000港元，增幅約為27%。
- 物業開發業務的收入於本年度約為558,419,000港元，較二零一六年之相同業務收入約443,912,000港元，增加約26%。
- 本集團之投資物業錄得公平值虧損約56,992,000港元。
- 於本年度，本集團產生一次性非現金的物業開發業務商譽減值虧損約53,000,000港元。
- 本集團於本年度之虧損淨額約為289,222,000港元，而於二零一六年錄得虧損淨額約453,722,000港元。
- 於二零一七年十二月三十一日，本集團總資產錄得約4,008,260,000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」)截至二零一七年十二月三十一日止年度(「本年度」)之經審核綜合財務業績。

綜合損益表

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	附註	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元 (經重列)
持續經營業務			
營業額	3	628,890	496,473
銷售成本		<u>(539,756)</u>	<u>(438,097)</u>
毛利		89,134	58,376
投資物業重估之公平值(虧損)收益		(56,992)	9,351
出售附屬公司之收益		96,661	1,817
出售一間聯營公司之收益		19,800	–
分佔一間聯營公司業績		(4,318)	–
其他經營收入		17,958	10,763
其他經營開支		(86,619)	(42,000)
銷售及分銷開支		(58,139)	(53,234)
行政開支		(122,330)	(136,844)
財務費用	4	<u>(185,553)</u>	<u>(229,233)</u>
稅前虧損		(290,398)	(381,004)
所得稅抵免(開支)	5	<u>6,513</u>	<u>(66,323)</u>
本年度來自持續經營業務之虧損	6	<u><u>(283,885)</u></u>	<u><u>(447,327)</u></u>
已終止經營業務			
本年度來自己終止經營業務之虧損	7	<u>(5,337)</u>	<u>(6,395)</u>
本年度虧損		<u><u>(289,222)</u></u>	<u><u>(453,722)</u></u>

	附註	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元 (經重列)
應佔：			
本公司擁有人			
— 持續經營業務之虧損		(282,229)	(445,661)
— 已終止經營業務之虧損		<u>(4,686)</u>	<u>(6,193)</u>
		(286,915)	(451,854)
非控股權益			
— 持續經營業務之虧損		(1,656)	(1,666)
— 已終止經營業務之虧損		<u>(651)</u>	<u>(202)</u>
		<u>(289,222)</u>	<u>(453,722)</u>
		港仙	港仙 (經重列)
每股虧損			
來自持續及已終止經營業務			
— 基本	9	<u>(10.80)</u>	<u>(20.75)</u>
— 攤薄		<u>(10.80)</u>	<u>(20.75)</u>
來自持續經營業務			
— 基本		<u>(10.62)</u>	<u>(20.46)</u>
— 攤薄		<u>(10.62)</u>	<u>(20.46)</u>

綜合損益及其他全面收益表

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
本年度虧損	(289,222)	(453,722)
本年度其他全面收益(開支)：		
隨後重新分類或可能重新分類至損益項目：		
海外業務換算產生之匯兌差額	79,033	(83,456)
出售附屬公司後回撥匯兌儲備	(12,903)	184
視作出售附屬公司回撥匯兌儲備	-	1,205
註銷附屬公司後回撥匯兌儲備	9,671	-
出售聯營公司後回撥匯兌儲備	(454)	-
	<u>(213,875)</u>	<u>(535,789)</u>
本年度全面開支總額(已扣除稅項)	<u>(213,875)</u>	<u>(535,789)</u>
下列人士應佔全面開支總額：		
本公司擁有人	(211,772)	(533,102)
非控股權益	(2,103)	(2,687)
	<u>(213,875)</u>	<u>(535,789)</u>

綜合財務狀況報表

於二零一七年十二月三十一日

	附註	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備		18,231	193,413
投資物業		2,100,000	2,028,090
商譽		79,605	168,516
無形資產		–	120,571
聯營公司權益		–	129,999
收購附屬公司支付的按金		–	13,422
		<u>2,197,836</u>	<u>2,654,011</u>
流動資產			
存貨		380	4,347
物業存貨		1,285,390	1,714,654
貿易應收賬款及其他應收款項	10	460,153	469,069
抵押銀行存款		–	13,483
銀行結餘及現金		64,501	58,890
		<u>1,810,424</u>	<u>2,260,443</u>
總資產		<u>4,008,260</u>	<u>4,914,454</u>
權益及負債			
權益			
資本及儲備			
股本		308,228	230,659
儲備		1,204,276	1,140,540
本公司擁有人應佔權益		1,512,504	1,371,199
非控股權益		99,830	129,637
總權益		<u>1,612,334</u>	<u>1,500,836</u>

	附註	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
負債			
非流動負債			
遞延稅項負債		345,742	404,945
借貸－於一年後到期		163,253	312,697
應付關連方款項－於一年後到期		–	648,017
應付股東之附屬公司款項－於一年後到期		390,106	–
可換股票據－於一年後到期		20,446	60,020
出售及租賃物業收到的按金－非即期部分		11,944	1,461
		<u>931,491</u>	<u>1,427,140</u>
流動負債			
貿易應付賬款及其他應付款項	11	281,635	584,764
出售及租賃物業收到的按金－即期部分		175,668	83,548
應繳稅項		102,592	130,747
應付附屬公司非控股股東款項		–	1,221
應付關連方款項－於一年內到期		–	315,966
應付股東之附屬公司款項－於一年內到期		571,427	–
借貸－於一年內到期		333,113	791,441
可換股票據－於一年內到期		–	78,466
遞延收入－即期部分		–	325
		<u>1,464,435</u>	<u>1,986,478</u>
總負債		<u><u>2,395,926</u></u>	<u><u>3,413,618</u></u>
總權益及負債		<u><u>4,008,260</u></u>	<u><u>4,914,454</u></u>
流動資產淨值		<u><u>345,989</u></u>	<u><u>273,965</u></u>
總資產減流動負債		<u><u>2,543,825</u></u>	<u><u>2,927,976</u></u>

綜合財務報表附註

截至二零一七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，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」）從事物業投資、物業開發、酒店業務及物業管理服務。

於過往年度及截至二零一七年十二月十五日，本集團亦在中國從事天然氣管道建設及經營獨家特許經營權（「天然氣業務」）。詳情載於附註7。因此，截至二零一六年十二月三十一日止年度之綜合損益表中之比較數字經已重列，以反映本業務之終止經營。

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」）

於本年度強制生效之香港財務報告準則之修訂本

於本年度內，本集團首次應用下列由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之經修訂香港財務報告準則：

香港會計準則第7號（修訂本）	披露計劃
香港會計準則第12號（修訂本）	就未變現虧損確認遞延稅項資產
香港財務報告準則第12號（修訂本）	作為二零一四年至二零一六年週期香港財務報告準則之年度改進之一部分

於本年度應用香港財務報告準則之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。

已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團尚未提早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2號（修訂本）	以股份支付款項之交易的分類和計量 ¹
香港財務報告準則第4號（修訂本）	採用香港財務報告準則第4號「保險合約」時一併應用香港財務報告準則第9號「金融工具」 ¹
香港財務報告準則第9號（修訂本）	具有負補償之提前還款特徵 ²
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號（2011） （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 ⁴
香港會計準則第28號（修訂本）	作為二零一四年至二零一六年週期香港財務報告準則之年度改進之一部分 ¹
香港會計準則第28號（修訂本）	於聯營公司及合資企業之長期權益 ²
香港會計準則第40號（修訂本）	轉移投資物業 ¹
香港財務報告準則（修訂本）	二零一五年至二零一七年週期香港財務報告準則之年度改進 ²
香港財務報告準則第9號	金融工具 ¹
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約的收入及有關修訂本 ¹
香港財務報告準則第16號	租賃 ²
香港財務報告準則第17號	保險合約 ³
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第22號	外幣交易及預付代價 ¹
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 ²

- ¹ 於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間生效，提早應用該等修訂仍獲准許。
- ² 於二零一九年一月一日或之後開始之年度期間生效，提早應用該等修訂仍獲准許。
- ³ 於二零二一年一月一日或之後開始之年度期間生效。
- ⁴ 於待定日期或之後開始之年度期間生效。

除下文所述之新訂及經修訂香港財務報告準則及詮釋外，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及詮釋於可見將來將不會對綜合財務報表造成重大影響。

香港財務報告準則第15號「來自客戶合約的收入」

香港財務報告準則第15號為實體將自客戶合約產生的收入入賬制定單一全面模式。香港財務報告準則第15號生效後，將取代包括香港會計準則第18號「收益」、香港會計準則第11號「建築合約」及相關詮釋的現有收益確認指引。

香港財務報告準則第15號的核心原則為，實體應確認收益，以說明實體按反映交換商品或服務預期所得代價之金額向客戶轉讓所承諾商品或服務。具體而言，該準則引入確認收益的五個步驟：

- 第一步： 識別與客戶訂立的合約
- 第二步： 識別合約中的履約責任
- 第三步： 釐定交易價
- 第四步： 將交易價分配至合約中的履約責任
- 第五步： 於實體完成履約責任時（或就此）確認收益

根據香港財務報告準則第15號，實體於完成履約責任之時（或就此）確認收益，即於特定履約責任相關貨品或服務的「控制權」移交客戶時。香港財務報告準則第15號已就特殊情況的處理方法加入更明確的指引。此外，香港財務報告準則第15號要求更詳盡的披露。

於二零一六年，香港會計師公會發出香港財務報告準則第15號之澄清，內容有關履約責任的識別、委託人相對代理人的考慮因素以及許可授權的應用指引。

本公司董事預期將來應用香港財務報告準則第15號可能會導致更多披露，但預期應用香港財務報告準則第15號不會對相關報告期間所確認之收益的時間性及金額產生重大影響。

香港財務報告準則第16號「租賃」

香港財務報告準則第16號就識別租賃安排和出租人及承租人的會計處理引入全面的模式。香港財務報告準則第16號將於生效時取代香港會計準則第17號「租賃」及相關詮釋。

香港財務報告準則第16號根據所識別的資產是否由客戶控制而區分租賃和服務合約。就承租人會計而言，經營租賃及融資租賃的區分已予剔除，取而代之的模式是承租人對所有租賃必須確認使用權資產及相應負債，惟短期租賃及低價值資產之租賃除外。

使用權資產按成本進行初始計量，並隨後按成本（某些例外情況除外）減累計折舊及減值虧損計量，並對租賃負債的任何重新計量進行調整。租賃負債最初以該日未支付的租賃付款額的現值計量。隨後，因應利息及租賃付款以及租賃修訂的影響等而對租賃負債進行調整。就現金流量分類而言，本集團現時將有關自用租賃土地及分類為投資物業之租賃土地的前期預付租賃付款呈列為投資現金流量，而其他經營租賃付款則呈列為經營現金流量。於應用香港財務報告準則第16號後，有關租賃負債的租賃付款將由本集團分為本金及利息部分，列作融資現金流量。

根據香港會計準則第17號，本集團已就融資租賃安排確認資產及相關融資租賃負債以及就本集團屬承租人之租賃土地確認預付租賃付款。香港財務報告準則第16號的應用可能導致此等資產分類改變，此取決於本集團是否單獨呈列使用權資產，或在呈列相應相關資產（若有關資產由集團擁有）的同一項目內呈列。

相對於承租人會計，香港財務報告準則第16號實質上沿用香港會計準則第17號的出租人會計規定，並繼續要求出租人將租賃劃分為經營租賃或融資租賃。

此外，香港財務報告準則第16號規定作出廣泛披露。

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：

- 天然氣業務分部，該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，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

年內，本集團出售其於一家從事天然氣業務之附屬公司之股權並於二零一七年十二月十五日出售完成。天然氣業務被分類為已終止經營業務。餘下四個經營分部（即物業開發業務、物業投資業務、酒店業務及物業管理業務）於兩個年度均被分類為本集團之持續經營業務。

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。

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	持續經營業務				小計 千港元	已終止經營業務	
	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		天然氣業務 千港元	合計 千港元
總收益及外部銷售	558,419	25,967	36,214	8,290	628,890	28,208	657,098
業績							
分部經營業績	(143,694)	19,517	(9,373)	(1,263)	(134,813)	1,129	(133,684)
重估投資物業的相關公平值虧損	-	(56,992)	-	-	(56,992)	-	(56,992)
出售附屬公司之收益	-	-	-	-	96,661	-	96,661
出售一間聯營公司之收益	-	-	-	-	19,800	-	19,800
分佔一間聯營公司業績	-	-	-	-	(4,318)	-	(4,318)
未分配公司收入	-	-	-	-	12,649	-	12,649
未分配公司開支	-	-	-	-	(37,832)	-	(37,832)
財務費用	-	-	-	-	(185,553)	(7,653)	(193,206)
除稅前虧損					(290,398)	(6,524)	(296,922)
所得稅抵免					6,513	1,187	7,700
本年度虧損					<u>(283,885)</u>	<u>(5,337)</u>	<u>(289,222)</u>

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	持續經營業務				小計 千港元	已終止經營業務	
	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		天然氣業務 千港元	合計 千港元
總收益及外部銷售	443,912	14,711	32,874	4,976	496,473	29,434	525,907
業績							
分部經營業績	(111,240)	5,111	(11,852)	78	(117,903)	233	(117,670)
重估投資物業的相關公平值收益	-	9,351	-	-	9,351	-	9,351
出售附屬公司之收益	-	-	-	-	1,817	-	1,817
未分配公司收入	-	-	-	-	3,714	-	3,714
未分配公司開支	-	-	-	-	(48,750)	-	(48,750)
財務費用	-	-	-	-	(229,233)	(8,040)	(237,273)
除稅前虧損					(381,004)	(7,807)	(388,811)
所得稅(開支)抵免					(66,323)	1,412	(64,911)
本年度虧損					<u>(447,327)</u>	<u>(6,395)</u>	<u>(453,722)</u>

4. 財務費用

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元 (經重列)
持續經營業務		
須於五年內悉數償還之銀行貸款及其他借貸之利息開支	178,157	135,936
可換股票據之實際利息開支	11,084	9,895
優先票據之實際利息開支	—	83,402
	<u>189,241</u>	<u>229,233</u>
減：合資格資產成本中資本化的金額	<u>(3,688)</u>	<u>—</u>
	<u>185,553</u>	<u>229,233</u>

5. 所得稅(抵免)開支

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元 (經重列)
持續經營業務		
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」)	4,870	49,290
中國土地增值稅(「土地增值稅」)	34,440	27,063
	<u>39,310</u>	<u>76,353</u>
本年度即期稅項開支	<u>39,310</u>	<u>76,353</u>
本年度遞延稅項抵免	<u>(45,823)</u>	<u>(10,030)</u>
	<u>(6,513)</u>	<u>66,323</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. 本年度來自持續經營業務之虧損

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元 (經重列)
本年度虧損已扣除(計入)下列各項：		
僱員成本，包括董事薪酬	45,378	43,988
退休福利計劃供款(包括為董事供款)	<u>2,150</u>	<u>426</u>
僱員總成本	<u>47,528</u>	<u>44,414</u>
核數師酬金	1,350	1,335
物業、廠房及設備之折舊	11,268	10,681
出售物業、廠房及設備之收益	(102)	-
出售投資物業之虧損*	21,351	-
買賣財務資產以公平值列入損益賬之淨收益	(188)	-
其他應收款項減值*	506	-
商譽減值*	53,000	42,000
物業、廠房及設備之撇銷	48	29
就租賃物業之經營租賃租金開支	<u>22,325</u>	<u>26,906</u>
	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元 (經重列)
來自投資物業之租賃收入總額	(25,967)	(14,711)
減：年內產生租賃收入之投資物業的直接經營開支	<u>1,766</u>	<u>2,275</u>
	<u>(24,201)</u>	<u>(12,436)</u>

* 年內這些開支計入綜合損益表內之「其他經營開支」。

7. 已終止經營業務

於二零一七年十一月二十三日，本集團與Genview International Limited訂立一份買賣協議，以總代價65,000,000港元出售Create Capital Development Limited之全部股權。Create Capital Development Limited之主要業務及資產為天然氣業務。詳情將於年度報告披露。出售已於二零一七年十二月十五日完成。已終止經營業務之業績已計入年度虧損並載列於下文。

(a) 已終止經營業務之年度虧損：

	由二零一七年 一月一日至 二零一七年 十二月十五日 止期間 千港元	截至 二零一六年 十二月三十一日 止年度 千港元
收益	28,208	29,434
銷售成本	(20,073)	(17,037)
其他經營收入	27	21
其他經營開支	-	(746)
行政開支	(5,572)	(10,740)
銷售開支	(1,461)	(699)
經營虧損	1,129	233
財務費用	(7,653)	(8,040)
已終止經營業務之除稅前虧損	(6,524)	(7,807)
所得稅抵免	1,187	1,412
已終止經營業務之年度虧損	<u>(5,337)</u>	<u>(6,395)</u>
以下各項應佔：		
本公司擁有人	(4,686)	(6,193)
非控股權益	<u>(651)</u>	<u>(202)</u>

(b) 已終止經營業務之年度虧損包括下列各項：

	由二零一七年 一月一日至 二零一七年 十二月十五日 止期間 千港元	截至 二零一六年 十二月三十一日 止年度 千港元
無形資產攤銷	4,777	6,980
物業、廠房及設備折舊	6,519	7,319
出售物業、廠房及設備之虧損	-	746
僱員成本	4,561	5,957
就租賃物業之經營租賃租金開支	121	97
	<u>121</u>	<u>97</u>

8. 股息

董事不建議就截至二零一七年及二零一六年十二月三十一日止年度派付股息。

9. 每股虧損

(a) 來自持續及已終止經營業務

本公司擁有人應佔來自持續及已終止經營業務之每股基本及攤薄虧損乃按下列數據計算：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元 (經重列)
虧損		
用於計算來自持續及已終止經營業務之 每股基本及攤薄虧損之本年度虧損	<u>(286,915)</u>	<u>(451,854)</u>
股份數目		
用於計算每股基本及攤薄虧損之普通股加權平均數	<u>2,657,138,698</u>	<u>2,178,107,189</u>

(b) 來自持續經營業務

本公司擁有人應佔來自持續經營業務之每股基本及攤薄虧損乃按下列數據計算：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元 (經重列)
虧損		
本年度虧損	(286,915)	(451,854)
減：已終止經營業務之本年度虧損	<u>4,686</u>	<u>6,193</u>
用於計算來自持續經營業務之每股基本及攤薄虧損之虧損	<u><u>(282,229)</u></u>	<u><u>(445,661)</u></u>

所使用之分母與上文詳述之每股基本及攤薄虧損之分母相同。

(c) 來自已終止經營業務

已終止經營業務之每股基本及攤薄虧損為每股0.18港仙（二零一六年：每股0.28港仙），乃根據本公司擁有人應佔已終止經營業務之本年度虧損約4,686,000港元（二零一六年：約6,193,000港元）計算，而所使用之分母與上文詳述之每股基本及攤薄虧損之分母相同。

截至二零一七年及二零一六年十二月三十一日止年度，每股攤薄虧損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。

10. 貿易應收賬款及其他應收款項

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
貿易應收賬款	51,830	149,946
減：呆賬撥備	—	—
	<u>51,830</u>	<u>149,946</u>
預付款項及按金 (附註a)	63,020	80,787
其他應收款項 (附註b)	345,303	238,336
	<u>460,153</u>	<u>469,069</u>

附註：

- (a) 計入預付款項及按金為約11,254,000港元 (二零一六年：約10,401,000港元) 用於政府維修和維護按金之款項及約9,401,000港元 (二零一六年：約13,007,000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109,055,000港元 (二零一六年：零)。其他應收款項亦包括應收獨立第三方的其他應收貸款約164,140,000港元 (二零一六年：約168,669,000港元)，按介乎7%至9% (二零一六年：9%) 的年利率計息。本集團已於年結日後收取其他應收貸款中約125,058,000港元。

於二零一七年十二月十五日，本集團完成出售一間附屬公司Create Capital Development Limited的全部權益。根據買賣協議，該交易的總現金代價為65,000,000港元。於二零一七年十二月三十一日，本集團已收取25,000,000港元。本集團已於二零一八年三月十二日收取餘下40,000,000港元代價款。

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：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
90日內	24,842	128,986
91至180日	4,490	2,480
超過180日	<u>22,498</u>	<u>18,480</u>
	<u>51,830</u>	<u>149,946</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。

11. 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：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
90日內	35,077	97,181
91至180日	5,954	903
超過180日	<u>48,996</u>	<u>71,312</u>
貿易應付賬款	90,027	169,396
應付利息	93,039	55,376
應計開支及其他應付稅項	26,378	24,544
應付代價款(附註a)	5,001	4,834
建議出售附屬公司收到的按金(附註b)	-	200,000
其他應付款項(附註c)	<u>67,190</u>	<u>130,614</u>
	<u>281,635</u>	<u>584,764</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：

- (a) 應付代價為收購附屬公司額外權益的應付款額。
- (b) 於二零一六年十二月二十三日，本集團與一名股東的附屬公司就建議出售附屬公司簽訂諒解備忘錄（「諒解備忘錄」）。該諒解備忘錄並無法律效力，已收取的按金200,000,000港元為可退還。該交易已於年內終止。
- (c) 其他應付款項包括自收取承建商的建築工程按金約12,388,000港元（二零一六年：約26,117,000港元）。

12. 比較數字

若干比較數字已重新分類以符合本年度的呈列方式。

管理層討論及分析

本集團主要從事房地產業務，並在二零一四年年底開始從事與環保、清潔能源及中國城市化發展等有關的基礎設施業務。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相關的具潛力項目，本集團預計從中受益中國政府政策並迅速擴展基礎設施業務。

本集團在二零一七年十二月十五日出售天然氣業務，出售之所得款項加強了本集團的財務狀況。為了投放更多資源以滿足本集團策略方向的業務，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。

業務回顧

中國天然氣業務

本集團於二零一五年開始在湖南省及廣西兩個省份從事天然氣業務。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，包括住宅，工業和商業用途及液化天然氣（「LNG」）汽車加氣站。本集團於二零一七年十一月決定出售天然氣業務，該交易於二零一七年十二月十五日完成。出售原因是為減少本集團之債務，並可收回出售集團之應付貸款，從而提升現金流量狀況。出售的收益會進一步增強本集團的財務狀況及支持其未來投資。

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，住宅和商業用戶以及汽車加氣站提供服務。該項目已於二零一七年十二月十五日出售予獨立第三方。

廣西

本集團在二零一五年第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，住宅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。該項目已於二零一七年十二月十五日出售予獨立第三方。

中國房地產發展業務

截至二零一七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558,400,000港元，較二零一六年的約443,900,000港元收益，增加約25.8%。年內已售總建築面積（「總建築面積」）為35,233平方米（「平方米」），較二零一六年的35,104平方米增加0.4%。年內平均售價（「平均售價」）約為每平方米15,849港元。

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。本集團現時的发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。該項目已於二零一七年中完工。於二零一七年十二月三十一日，未來城的出租率超過90%。

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，因此於二零一五年轉到物業存貨。

於二零一七年十二月三十一日，本集團持有投資物業的公平值總額約為2,100,000,000港元。於截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團之租金收入約為26,000,000港元，而平均出租率約為80.2%。

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。

於截至二零一七年十二月三十一日止年度，來自未來城大酒店的收益約為34,300,000港元，平均入住率達約82.6%。

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，並於截至二零一七年十二月三十一日止年度錄得收益約1,900,000港元。

本集團投資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。本集團於二零一七年六月出售該投資。出售能提升現金流量及更佳分配本集團資源，以把握中國急速發展市場的商機作將來投資。

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。於截至二零一七年十二月三十一日止年度，來自物業管理的收益約為8,300,000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。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。為改善租賃組合，本集團對未來城進行翻新並於二零一七年中完成翻新工作。

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，位於地鐵三號線漢陽站上方。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。

財務回顧

持續經營業務

營業額

本年度本集團來自持續經營業務的營業額上升至約628,900,000港元，較去年的約496,500,000港元增加26.7%。物業開發的收益由二零一六年的約443,900,000港元上升至二零一七年的約558,400,000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35,233平方米，較去年已確認總建築面積35,104平方米增加0.4%。

物業租賃，酒店業務及物業管理業務的收益分別由二零一六年的約14,700,000港元增至二零一七年的約26,000,000港元，由二零一六年的約32,900,000港元增至二零一七年的約36,200,000港元及由二零一六年的約5,000,000港元增至二零一七年的約8,300,000港元。

銷售成本

銷售成本由二零一六年的約438,100,000港元（經重列）增加至二零一七年的約539,800,000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。銷售成本增加主要是由於二零一七年已確認的中水•龍陽廣場購物商場的總建築面積增加（二零一七年：12,763平方米；二零一六年：2,201平方米），產生較高的成本所致。

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1,800,000港元，較二零一六年減少約500,000港元，而酒店業務及物業管理業務的銷售成本分別為約30,600,000港元及約4,000,000港元，分別各較二零一六年增加約1,100,000港元。

毛利及毛利率

毛利由二零一六年的約58,400,000港元（經重列）增加約30,700,000港元至二零一七年的約89,100,000港元。本集團於二零一七年的毛利率為14.2%，而二零一六年則為11.8%。上升主要是由於物業銷售的毛利上升，該平均售價由二零一六年的每平方米12,646港元上升至二零一七年的每平方米15,849港元。

其他經營收入

其他經營收入由二零一六年的約10,800,000港元（經重列）增加至二零一七年的約18,000,000港元。該增加主要由於註銷附屬公司收益所致。

其他經營開支

其他經營開支由二零一六年的約42,000,000港元（經重列）增加至二零一七年的約86,600,000港元。增加主要是由於二零一七年物業開發業務商譽的減值虧損為約53,000,000港元所致。

投資物業的公平值變動

於二零一七年，本集團所持中國投資物業組合的公平值變動產生淨虧損約57,000,000港元（二零一六年：淨收益9,400,000港元）。

銷售及分銷費用

銷售及分銷費用由二零一六年的約53,200,000港元（經重列）上升9.2%至二零一七年的約58,100,000港元，主要是由於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

行政費用由二零一六年的約136,800,000港元（經重列）減少10.6%至二零一七年的約122,300,000港元。該略有減少由於出售及註銷附屬公司所致。

財務費用

財務費用由二零一六年的約229,200,000港元（經重列）減少至二零一七年的約185,600,000港元。減少主要是由於二零一六年十一月償還優先票據所致。

所得稅抵免（開支）

年內本集團錄得所得稅抵免約6,500,000港元（二零一六年：所得稅開支約66,300,000港元）。減少主要是由於出售投資物業及出售附屬公司後回撥遞延稅項負債所致。

已終止經營業務

本集團已於本年度出售其天然氣業務。已終止經營業務之業績反映來自天然氣業務之淨虧損約5,300,000港元，連同出售所得收益約96,700,000港元。

本公司擁有人應佔虧損

本公司擁有人應佔虧損由二零一六年的約451,900,000港元減少至二零一七年的約286,900,000港元。減少主要是由於本年度出售附屬公司及聯營公司之利益約116,000,000港元及減少財務費用約44,000,000港元。

流動資金、財務及資本資源

現金狀況

於二零一七年十二月三十一日，本集團之銀行存款及現金（包括抵押銀行存款）總額為約64,500,000港元（二零一六年十二月三十一日：約72,400,000港元），較二零一六年十二月三十一日減少7,900,000港元。

借款及本集團資產的抵押

於二零一七年十二月三十一日，本集團的債務總額包括借款及可換股票據，其中借款約496,400,000港元（二零一六年十二月三十一日：約1,104,100,000港元）及可換股票據的負債部分約20,400,000港元（二零一六年十二月三十一日：約138,500,000港元）。於該等借款中，約333,100,000港元（二零一六年十二月三十一日：約791,400,000港元）將於一年內償還及約163,300,000港元（二零一六年十二月三十一日：約312,700,000港元）將於一年後償還。非即期可換股票據於二零一九年六月到期。

於二零一七年十二月三十一日，總賬面值約2,129,000,000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。

此外，本集團亦將其收取附屬公司收入之權利抵押予銀行，作為本集團獲授借款之擔保。

資產負債比率

資產負債比率於二零一七年十二月三十一日為28.1% (二零一六年十二月三十一日：78.0%)。資產負債比率以負債淨額(借款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。資產負債比率下跌主要是由於借款下跌約608,000,000港元及可換股票據下跌約118,000,000港元。流動比率(流動資產除以流動負債)為1.24(二零一六年十二月三十一日：1.14)。

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、物業開發、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。於截至二零一七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二零一七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，物業開發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

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，並期待受益於中國廣闊的市場機會，快速的城市化進程，「一帶一路」倡議等。本集團將特別優先考慮與城市化發展等有關的基礎設施項目。

房地產業務

儘管房地產調控政策於過往年度進一步收緊，房地產市場整體交易量穩步增長。為減少物業存貨，本集團預期會根據市場變化及物業組合的市場價值，把握市場趨勢及調整進度。

天然氣業務

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。於二零一七年十二月出售天然氣業務前，本集團共收購了四家天然氣公司，其中兩家於湖南省及兩家於廣西。出售事項改善了本集團的財務狀況且豐富了日後管理其他基礎設施業務的經驗。

其他基礎設施業務

「一帶一路」倡議乃中國政府發起的一項重要發展戰略，旨在促進擬議的一帶一路沿線國家之間的經濟合作。本集團正尋求可能受惠於政府策略及政策的不同基礎設施業務。

或然負債及承擔

- (a) 於二零一七年十二月三十一日，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62,400,000港元（二零一六年十二月三十一日：約17,800,000港元）。
- (b) 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。
- (c) 於二零一七年十二月三十一日，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12,600,000港元（二零一六年十二月三十一日：約108,400,000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，並無就二零一七年及二零一六年十二月三十一日之相關或然負債作出撥備。

僱員及薪酬政策

於二零一七年十二月三十一日，僱員總人數約為288人。年內來自持續經營業務及已終止經營業務的員工總成本約為52,100,000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二零一七年十二月三十一日止年度之股息（二零一六年：無）。

購買、出售或贖回本公司股份

截至二零一七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」）（經聯交所不時修訂）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二零一七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

於截至二零一七年十二月三十一日止年度內，除下文概述之若干情況為外，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。截至二零一七年十二月三十一日止年度，審核委員會由獨立非執行董事王堅先生、吳志豪先生及季業宏先生組成。於二零一七年三月十六日，吳志豪先生獲委任為獨立非執行董事及審核委員會主席。於二零一七年六月五日，季業宏先生獲委任為獨立非執行董事及審核委員會成員。

審核委員會已審閱本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績以及風險管理及內部監控系統。

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

本公佈所載列截至二零一七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
李朝波

香港，二零一八年三月二十八日

於本公告日期，董事會成員包括執行董事李朝波先生（主席）、王文霞女士（副主席兼行政總裁）及季加銘先生；非執行董事張貴卿先生；以及獨立非執行董事王堅先生、吳志豪先生及季業宏先生。