

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，概不就因本公告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)

### 截至二零一八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293,593,000港元，而於二零一七年錄得約628,890,000港元，減幅約為53.3%。
- 物業開發業務的收入於本年度約為191,940,000港元，較二零一七年之相同業務收入約558,419,000港元，減少約65.6%。
- 本集團之投資物業錄得公平值虧損約28,863,000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31,000,000港元。
- 本集團於本年度之虧損淨額約為176,350,000港元，相較二零一七年錄得的約289,222,000港元減少39.0%。
- 於二零一八年十二月三十一日，本集團總資產錄得約2,867,835,000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」)截至二零一八年十二月三十一日止年度(「本年度」)之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

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
<b>持續經營業務</b>			
營業額	3	<b>293,593</b>	628,890
銷售成本		<u>(171,382)</u>	<u>(539,756)</u>
毛利		<b>122,211</b>	89,134
投資物業重估之公平值虧損		<b>(28,863)</b>	(56,992)
出售附屬公司之收益		<b>7,644</b>	96,661
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)
分佔一間合營企業業績		<b>(1,331)</b>	–
其他經營收入		<b>49,504</b>	17,958
其他經營開支		<b>(39,776)</b>	(86,619)
銷售及分銷開支		<b>(54,301)</b>	(58,139)
行政開支		<b>(84,381)</b>	(122,330)
財務費用	4	<u><b>(138,824)</b></u>	<u>(185,553)</u>
稅前虧損		<b>(168,117)</b>	(290,398)
所得稅(開支)抵免	5	<u><b>(8,233)</b></u>	<u>6,513</u>
本年度來自持續經營業務之虧損	6	<u><b>(176,350)</b></u>	<u>(283,885)</u>

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
<b>已終止經營業務</b>			
本年度來自已終止經營業務之虧損	7	<u>—</u>	<u>(5,337)</u>
<b>本年度虧損</b>		<b><u>(176,350)</u></b>	<b><u>(289,222)</u></b>
<b>應佔虧損：</b>			
本公司擁有人			
— 持續經營業務之虧損		(174,883)	(282,229)
— 已終止經營業務之虧損		<u>—</u>	<u>(4,686)</u>
		<b><u>(174,883)</u></b>	<b><u>(286,915)</u></b>
非控股權益			
— 持續經營業務之虧損		(1,467)	(1,656)
— 已終止經營業務之虧損		<u>—</u>	<u>(651)</u>
		<b><u>(1,467)</u></b>	<b><u>(2,307)</u></b>
		<b><u>(176,350)</u></b>	<b><u>(289,222)</u></b>
<b>每股虧損</b>			
	9	港仙	港仙
<b>來自持續及已終止經營業務</b>			
— 基本		<u>(5.67)</u>	<u>(10.80)</u>
— 攤薄		<u>(5.67)</u>	<u>(10.80)</u>
<b>來自持續經營業務</b>			
— 基本		<u>(5.67)</u>	<u>(10.62)</u>
— 攤薄		<u>(5.67)</u>	<u>(10.62)</u>

## 綜合損益及其他全面收益表

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
本年度虧損	(176,350)	(289,222)
本年度其他全面(開支)收益：		
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	(68,241)	79,033
出售附屬公司後回撥匯兌儲備	(5,065)	(12,903)
註銷附屬公司後回撥匯兌儲備	-	9,671
出售一間聯營公司後回撥匯兌儲備	-	(454)
分佔一間合營企業的換算儲備	(188)	-
	<u>(73,494)</u>	<u>75,347</u>
本年度其他全面(開支)收益(扣除稅項)		
	<u>(249,844)</u>	<u>(213,875)</u>
本年度全面開支總額(扣除稅項)		
應佔全面開支總額：		
本公司擁有人	(251,141)	(211,772)
非控股權益	1,297	(2,103)
	<u>(249,844)</u>	<u>(213,875)</u>

# 綜合財務狀況報表

於二零一八年十二月三十一日

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		1,924	18,231
投資物業		1,988,636	2,100,000
商譽		48,605	79,605
於一間合營企業之權益		2,139	–
		<u>2,041,304</u>	<u>2,197,836</u>
<b>流動資產</b>			
存貨		136	380
物業存貨		393,484	1,285,390
貿易應收賬款及其他應收款項	10	382,931	460,153
銀行結餘及現金		49,980	64,501
		<u>826,531</u>	<u>1,810,424</u>
<b>總資產</b>		<u><u>2,867,835</u></u>	<u><u>4,008,260</u></u>
<b>權益及負債</b>			
<b>權益</b>			
<b>資本及儲備</b>			
股本		308,228	308,228
儲備		953,135	1,204,276
本公司擁有人應佔權益		1,261,363	1,512,504
非控股權益		–	99,830
<b>總權益</b>		<u><u>1,261,363</u></u>	<u><u>1,612,334</u></u>

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
遞延稅項負債		232,307	345,742
借貸－於一年後到期		615,588	163,253
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
出售及租賃物業收到的按金			
－非即期部分		12,852	11,944
		<u>860,747</u>	<u>931,491</u>
<b>流動負債</b>			
貿易應付賬款及其他應付款項	11	192,854	281,635
合約負債		122,908	–
出售及租賃物業收到的按金			
－即期部分		–	175,668
應繳稅項		74,201	102,592
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		333,502	333,113
可換股票據－於一年內到期		22,260	–
		<u>745,725</u>	<u>1,464,435</u>
<b>總負債</b>		<u><u>1,606,472</u></u>	<u><u>2,395,926</u></u>
<b>總權益及負債</b>		<u><u>2,867,835</u></u>	<u><u>4,008,260</u></u>
<b>流動資產淨值</b>		<u><u>80,806</u></u>	<u><u>345,989</u></u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u><u>2,122,110</u></u>	<u><u>2,543,825</u></u>

# 綜合財務報表附註

截至二零一八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。

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（合稱「天然氣業務」）。詳情載於附註7。

## 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新訂香港財務報告準則及香港財務報告準則修訂本

本集團已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」）頒佈的新訂香港財務報告準則及香港財務報告準則修訂本：

香港財務報告準則第9號	金融工具
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約的收益及相關修訂本
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
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及計量
香港財務報告準則第4號（修訂本）	應用香港財務報告準則第9號「金融工具」時一併 應用香港財務報告準則第4號「保險合約」
香港會計準則第28號（修訂本）	作為香港財務報告準則二零一四年至二零一六年週期 之年度改進之一部分
香港會計準則第40號（修訂本）	轉移投資物業

除下文所述外，於本年度應用新訂香港財務報告準則及香港財務報告準則修訂本對本集團於當前及過往年度之財務表現及狀況及／或本綜合財務報表所載之披露並無重大影響。

#### 2.1 香港財務報告準則第15號「來自客戶合約的收益」（「香港財務報告準則第15號」）

本集團已於本年度首次應用香港財務報告準則第15號。香港財務報告準則第15號將取代香港會計準則第18號「收益」、香港會計準則第11號「建築合約」以及相關詮釋。

本集團已追溯應用香港財務報告準則第15號，而首次應用該準則之累積影響已於首次應用日期（二零一八年一月一日）確認。於首次應用日期之任何差額已於期初保留盈利（或權益之其他部分（如適用））確認，且並無重列比較資料。再者，根據香港財務報告準則第15號之過渡條文，本集團已選擇僅對於二零一八年一月一日尚未完成之合約追溯應用該準則。由於比較資料乃根據香港會計準則第18號「收益」及香港會計準則第11號「建築合約」以及相關詮釋編製，因此，若干比較資料可能無法比較。



本集團確認源自下列來源（來自客戶合約）之收益：

- 物業開發－出售物業；
- 酒店業務；及
- 提供物業管理服務。

初始應用香港財務報告準則第15號之影響概述

應用香港財務報告準則第15號並無對本集團於二零一八年一月一日之保留盈利產生重大影響。下列為對於二零一八年一月一日之綜合財務狀況報表中確認之金額所作出的調整。沒有受變動影響的項目並不包括在內。

	先前於 二零一七年 十二月三十一日 呈報的賬面值 千港元	重新分類 千港元 (附註)	根據香港財務 報告準則第15號 於二零一八年 一月一日的 賬面值 千港元
<b>流動負債</b>			
出售及租賃物業收到的按金	175,668	(175,668)	—
合約負債	—	175,668	175,668

附註：於二零一八年一月一日，先前計入出售及租賃物業收到的按金之物業出售及租賃已收按金約175,668,000港元已重新分類至合約負債。

下表概述採用香港財務報告準則第15號對本集團於二零一八年十二月三十一日之綜合財務狀況報表有關本年度每一項受影響項目的影響。不受變動影響的項目並不包括在內。

*對綜合財務狀況報表的影響*

	如報告所列 千港元	調整 千港元	未採用 香港財務 報告準則 第15號之金額 千港元
<b>流動負債</b>			
出售及租賃物業收到的按金	–	122,908	122,908
合約負債	122,908	(122,908)	–
	<u>122,908</u>	<u>(122,908)</u>	<u>–</u>

2.2 香港財務報告準則第9號「金融工具」

於本年度，本集團已應用香港財務報告準則第9號及其他香港財務報告準則有關相應之修訂。香港財務報告準則第9號引入(1)金融資產及金融負債之分類及計量；(2)金融資產的預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）及租賃應收款項及(3)一般對沖會計處理的新規定。

本集團已按香港財務報告準則第9號所載的過渡條文應用香港財務報告準則第9號，即對於二零一八年一月一日（初次應用日期）並無終止確認的工具追溯應用分類及計量規定（包括預期信貸虧損模式下的減值），而並無對已於二零一八年一月一日終止確認的工具應用有關規定。二零一七年十二月三十一日之賬面值與二零一八年一月一日之賬面值之間的差額於期初保留盈利及其他權益部分確認，而不會重列比較資料。

因此，比較資料乃根據香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」而編製，所以若干比較資料未必具有可比性。

### 預期信貸虧損模式下的減值

本集團採用香港財務報告準則第9號簡化方法計量預期信貸虧損，為物業發展、物業管理服務、酒店業務和租賃應收款項之貿易應收賬款使用全期預期信貸虧損。該等資產的預期信貸虧損會因應債項結餘之重要性進行個別評估及／或採用合適組別的撥備矩陣進行整體評估。

其他按攤銷成本列賬之金融資產（包括應收貸款、應收貸款利息、其他應收款項及銀行結餘）的預期信貸虧損乃按12個月預期信貸虧損（「12個月預期信貸虧損」）基準計量，原因為信貸風險自初始確認以來並無顯著增加。

董事認為，本集團於二零一八年一月一日的保留盈利並無重大影響。

### 已發佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團並無提早應用以下已頒佈但尚未生效的新訂香港財務報告準則及香港財務報告準則之修訂本：

香港財務報告準則第16號	租賃 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第17號	保險合約 <sup>3</sup>
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 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第3號（修訂本）	業務的定義 <sup>4</sup>
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 <sup>1</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>2</sup>
香港會計準則第1號及 香港會計準則第8號（修訂本）	重大之定義 <sup>5</sup>
香港會計準則第19號（修訂本）	計劃修正、縮減或清償 <sup>1</sup>
香港會計準則第28號（修訂本）	於聯營公司及合營企業之長期權益 <sup>1</sup>
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 <sup>1</sup>

<sup>1</sup> 於二零一九年一月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>2</sup> 於待定日期或之後開始的年度期間生效

<sup>3</sup> 於二零二一年一月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>4</sup> 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

<sup>5</sup> 於二零二零年一月一日或之後開始的年度期間生效

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。

*香港財務報告準則第16號「租賃」(「香港財務報告準則第16號」)*

香港財務報告準則第16號引入進了一個綜合模型以識別出租人及承租人之租賃安排以及會計處理。香港財務報告準則第16號於其生效時將取代香港會計準則第17號「租賃」(「香港財務報告準則第17號」)及相關詮釋。

香港財務報告準則第16號按一項已識別資產是否由一名客戶控制的基準區分租賃及服務合約。此外，香港財務報告準則第16號規定售後回租交易須根據香港財務報告準則第15號有關轉讓相關資產是否應作為銷售入賬的規定而釐定。香港財務報告準則第16號亦包括有關轉租及租賃修改的規定。

除短期租賃及低價值資產租賃外，承租人在會計上對經營及融資租賃之區分會被移除，而所有承租人之租賃將以確認使用權資產及相應負債之模式取代。

使用權資產初步按成本計量，其後按成本(受若干例外情況規限)減累計折舊及減值虧損計量，並就任何租賃負債的重新計量作出調整。租賃負債初步按租賃款項(非當日支付)的現值計算。其後，就(其中包括)利息及租賃款項以及租賃修訂的影響調整租賃負債。就現金流量的分類而言，本集團經營租賃付款目前作為營運現金流量呈列。於應用香港財務報告準則第16號後，與租賃負債有關的租賃付款將分配至將由本集團按融資現金流量呈列的本金及利息部分。

除若干亦適用於出租人的要求外，香港財務報告準則第16號大致保留香港會計準則第17號內對出租人的會計規定，並繼續要求出租人將租賃分類為經營租賃或融資租賃。

此外，香港財務報告準則第16號要求更詳盡的披露。

於二零一八年十二月三十一日，本集團擁有不可撤銷經營租賃承擔約42,118,000港元。初步評估表明，該等安排符合租賃定義。於應用香港財務報告準則第16號後，本集團將就所有該等租賃確認使用權資產及對應負債，除非其符合低價值或短期租賃的資格。

此外，本集團現時認為已付可退回租賃按金812,940港元及已收可退回租賃按金6,872,072港元是租賃項下的權利及義務，適用於香港會計準則第17號。按香港財務報告準則第16號租賃付款的定義，上述按金並非與使用相關資產權利有關的付款，因此，上述按金的賬面值可予調整至經攤銷成本，而已付可退還租賃按金的調整將被視為額外租賃付款並計入使用權資產的賬面值。已收可退還租賃按金的調整將被視為預付租賃付款。

採用新規定或會導致上述計量、呈列及披露的變動。本集團擬選擇可行權宜方法，就先前應用香港會計準則第17號及香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第4號「釐定安排是否包括租賃」識別為租賃的合約應用香港財務報告準則第16號，而並無對先前應用香港會計準則第17號及香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第4號並未識別為包括租賃的合約應用該準則。因此，本集團將不會重新評估合約是否為或包括於首次應用日期前已存在的租賃。此外，本集團（作為承租人）擬選擇經修訂追溯法應用香港財務報告準則第16號，並將確認首次應用對期初保留盈利的累計影響，而毋須重列可比較資料。

### 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。

本集團之持續經營分部如下：

- － 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

於截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團出售其於一家從事天然氣業務之附屬公司之股權，出售已於二零一七年十二月十五日完成。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。

#### 截至二零一八年十二月三十一日止年度

	持續經營業務				合計 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	
總收益及外部銷售	191,940	39,569	34,050	28,034	293,593
<b>業績</b>					
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>

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	合計 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		天然氣業務 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
<b>業績</b>							
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>

4. 財務費用

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
<b>持續經營業務</b>		
須於五年內悉數償還之銀行貸款及其他借貸之利息開支	135,860	178,157
可換股票據之實際利息開支	<u>2,964</u>	<u>11,084</u>
	138,824	189,241
減：合資格資產成本中資本化的金額	<u>-</u>	<u>(3,688)</u>
	<u><b>138,824</b></u>	<u><b>185,553</b></u>

## 5. 所得稅開支(抵免)

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
<b>持續經營業務</b>		
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」)	1,395	4,870
中國土地增值稅(「土地增值稅」)	14,340	34,440
	<u>15,735</u>	<u>39,310</u>
本年度即期稅項開支	15,735	39,310
本年度遞延稅項抵免	(7,502)	(45,823)
	<u>8,233</u>	<u>(6,513)</u>

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。因此，自本年度起，首2,000,000港元的估計應課稅溢利按8.25%的稅率計算香港利得稅，而超過2,000,000港元的估計應課稅溢利則按16.5%的稅率計算香港利得稅。

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. 本年度來自持續經營業務之虧損

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
本年度虧損已扣除(計入)下列各項：		
已售物業的存貨成本	116,812	502,866
僱員成本，包括董事薪酬	35,879	45,378
退休福利計劃供款(包括為董事供款)	<u>2,048</u>	<u>2,150</u>
僱員總成本	<u>37,927</u>	<u>47,528</u>
核數師酬金	1,070	1,350
物業、廠房及設備之折舊	10,342	11,268
出售物業、廠房及設備之收益	-	(102)
出售投資物業之虧損*	-	21,351
其他應收款項減值虧損*	-	506
買賣財務資產以公平值列入損益賬之淨收益	-	(188)
商譽減值虧損*	31,000	53,000
物業、廠房及設備之撇銷	-	48
就租賃物業之經營租賃租金開支	<u>28,757</u>	<u>22,325</u>
	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
來自投資物業之租金收入總額	(39,569)	(25,967)
減：年內產生租金收入之投資物業的直接經營開支	<u>6,187</u>	<u>1,766</u>
	<u>(33,382)</u>	<u>(24,201)</u>

\* 年內該等開支計入「其他經營開支」內。

## 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及其附屬公司之全部股權。Create Capital Development Limited之主要業務及資產為天然氣業務。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
收益	28,208
銷售成本	(20,073)
其他經營收入	27
其他經營開支	-
行政開支	(5,572)
銷售及分銷開支	(1,461)
	<hr/>
經營虧損	1,129
財務費用	(7,653)
	<hr/>
已終止經營業務之稅前虧損	(6,524)
所得稅抵免	1,187
	<hr/>
已終止經營業務之年度虧損	<b>(5,337)</b>
	<hr/> <hr/>
以下各項應佔：	
本公司擁有人	(4,686)
非控股權益	(651)
	<hr/>
	<b>(5,337)</b>
	<hr/> <hr/>

(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
無形資產攤銷	4,777
物業、廠房及設備折舊	6,519
員工成本	4,561
就租賃物業之經營租賃租金開支	<u>121</u>

## 8. 股息

董事不建議就截至二零一八年及二零一七年十二月三十一日止年度派付股息。

## 9. 每股虧損

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
(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 每股基本虧損：	(174,883)	(286,915)
就計算每股攤薄虧損作出之調整：		
可換股票據之實際利息開支（扣除稅項）	<u>2,475</u>	<u>4,703</u>
用於計算來自持續及已終止經營業務之 每股攤薄虧損之本年度虧損	<u>(172,408)</u>	<u>(282,212)</u>

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
<b>(b) 來自持續經營業務</b>		
本公司擁有人應佔來自持續經營業務之 每股基本虧損：	<b>(174,883)</b>	(282,229)
就計算每股攤薄虧損作出之調整：		
可換股票據之實際利息開支（扣除稅項）	<u>2,475</u>	<u>4,703</u>
用於計算來自持續經營業務之每股攤薄虧損之 本年度虧損	<u><b>(172,408)</b></u>	<u>(277,526)</u>
<b>(c) 來自已終止經營業務</b>		
本公司擁有人應佔來自已終止經營業務之 每股基本虧損：	-	(4,686)
就計算每股攤薄虧損作出之調整：		
可換股票據之實際利息開支（扣除稅項）	<u>2,475</u>	<u>4,703</u>
用於計算來自已終止經營業務之每股攤薄盈利之 本年度溢利	<u><b>2,475</b></u>	<u>17</u>
	二零一八年	二零一七年
<b>股份數量</b>		
股份數量/ 加權平均股數用以計算每股基本虧損	<b>3,082,278,542</b>	2,657,138,698
潛在普通股攤薄影響：		
可換股票據	<u>46,000,000</u>	<u>46,000,000</u>
用以計算每股攤薄虧損之普通股之加權平均股數	<u><b>3,128,278,542</b></u>	<u>2,703,138,698</u>

截至二零一八年及二零一七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

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
貿易應收賬款	42,959	51,830
減：信貸虧損撥備	—	—
	<u>42,959</u>	<u>51,830</u>
預付款項及按金 (附註a)	42,885	63,020
其他應收款項 (附註b)	297,087	345,303
	<u>382,931</u>	<u>460,153</u>

附註：

- (a) 計入預付款項及按金為約9,431,000港元 (二零一七年：約11,254,000港元) 用於政府維修和維護按金之款項及約7,155,000港元 (二零一七年：約9,401,000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31,710,000港元 (二零一七年：109,055,000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119,801,000港元 (二零一七年：約164,140,000港元)，按介乎7%至9% (二零一七年：7%至9%) 的年利率計息。此外，應收已出售附屬公司普天款項約98,677,000港元 (二零一七年：零) 計入其他應收款項。

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。

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為約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：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
90日內	42,446	24,842
91至180日	144	4,490
超過180日	369	22,498
	<u>42,959</u>	<u>51,830</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，本集團基於發票日期的貿易應付賬款之賬齡分析如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
90日內	2,645	35,077
91至180日	372	5,954
超過180日	40,857	48,996
貿易應付賬款	43,874	90,027
應付利息	57,320	93,039
應計開支及其他應付稅項	7,563	26,378
應付代價款（附註a）	4,860	5,001
其他應付款項（附註b）	79,237	67,190
	<u>192,854</u>	<u>281,635</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期限內償還。

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) 其他應付款項包括自承建商收取的建築工程按金約4,090,000港元（二零一七年：約12,388,000港元）。

## 12. 報告期後事項

於報告期末後，於二零一九年一月三日，本集團與Sky Climber Development Limited（「賣方」）和楊智雄（「賣方擔保人」）就綠色城市開發有限公司，一間本集團之全資附屬公司（「買方」），收購待售股份訂立有條件買賣協議，總代價為795,000,000港元，將由向賣方或其提名人發行本金額為431,500,000港元之可換股債券和發行本金額為363,500,000港元之承兌票據支付。更多的詳情披露於本公司日期為二零一九年一月三日、二零一九年一月二十四日及二零一九年二月二十八日之公告。

## 管理層討論及分析

本集團從事房地產業務，並在二零一四年年底開始從事基礎設施業務。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。

根據日期為二零一九年一月三日的公告，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。為了投放更多資源以滿足本集團策略方向的業務，本集團可能因應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。

### 業務回顧

#### 中國房地產發展業務

截至二零一八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191,900,000港元，較二零一七年的約558,400,000港元減少約65.6%。年內已售總建築面積（「建築面積」）為14,494平方米（「平方米」），較二零一七年的35,233平方米減少58.9%。年內平均售價（「平均售價」）約為每平方米13,240港元（二零一七年：15,849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。於二零一八年十二月三十一日，未來城的出租率超過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（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。

於二零一八年十二月三十一日，本集團持有未來城和美萊國際中心的商業部份的公平值總額約為1,988,600,000港元。於截至二零一八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39,600,000港元，而平均出租率約為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。

於截至二零一八年十二月三十一日止年度，來自未來城大酒店的收益約為34,100,000港元，平均入住率達約80.0%（二零一七年：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千島湖墅項目的三棟別墅、會所及遊艇泊位。淳安悅湖莊酒店有限公司為杭州普天房地產開發有限公司（「普天」）的全資附屬公司。本集團於二零一八年九月十一日訂立買賣協議以向獨立第三方出售普天的60%股權。有關出售已於二零一八年九月三十日完成。於二零一八年一月一日至二零一八年九月三十日期間，該酒店錄得收益約900,000港元。

## 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。於截至二零一八年十二月三十一日止年度，來自物業管理的收益約為28,000,000港元（二零一七年：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。為改善租賃組合，本集團於二零一七年中對未來城進行翻新。

##### 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。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。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。於二零一八年十二月三十一日，出售的建築面積剩餘約24,877平方米。

## 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。該項目已於二零一八年九月三十日出售。

下表載列本集團於二零一八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	100%	16,448	114,610
小計			<u>72,116</u>	<u>437,205</u>

## 財務回顧

### 營業額

本年度本集團來自持續經營業務的營業額減少至約293,600,000港元，較去年的約628,900,000港元減少53.3%。物業開發的收益由二零一七年的約558,400,000港元減少至二零一八年的約191,900,000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14,494平方米，較去年已確認總建築面積35,233平方米減少58.9%。

物業租賃，酒店業務及物業管理業務的收益分別由二零一七年的約26,000,000港元增至二零一八年的約39,600,000港元，由二零一七年的約36,200,000港元減少至二零一八年的約34,100,000港元及由二零一七年的約8,300,000港元增至二零一八年的約28,000,000港元。

### 銷售成本

銷售成本由二零一七年的約539,800,000港元減少至二零一八年的約171,400,000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二零一八年已確認的中水·龍陽廣場購物商場的總建築面積減少（二零一八年：1,102平方米；二零一七年：12,763平方米）。

年內，本集團的銷售成本包括物業投資分部的銷售成本約6,200,000港元，較二零一七年增加約4,400,000港元，而酒店業務及物業管理業務的銷售成本分別為約36,600,000港元及約10,300,000港元，分別較二零一七年增加約6,000,000港元及6,300,000港元。

### 毛利及毛利率

毛利由二零一七年的約89,100,000港元增加約33,100,000港元至二零一八年的約122,200,000港元。本集團於二零一八年的毛利率為41.6%，而二零一七年則為14.2%。該增幅主要由於來自銷售美萊國際中心的毛利增加所致。售價及每平方米的成本分別為13,339港元及8,095港元。

### 其他經營收入

其他經營收入由二零一七年的約18,000,000港元增加至二零一八年的約49,500,000港元。該增加主要由於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

其他經營開支由二零一七年的約86,600,000港元減少至二零一八年的約39,800,000港元。減少主要是由於於二零一八年物業開發業務商譽減值虧損減少約22,000,000港元及出售投資物業虧損減少約21,400,000港元。

### 投資物業的公平值變動

於二零一八年，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28,900,000港元（二零一七年：57,000,000港元）。

### 銷售及分銷費用

銷售及分銷費用由二零一七年的約58,100,000港元減少6.5%至二零一八年的約54,300,000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*

行政費用由二零一七年的約122,300,000港元減少31.0%至二零一八年的約84,400,000港元。行政費用減少因為法律及專業費用減少。

### *財務費用*

財務費用由二零一七年的約185,600,000港元減少至二零一八年的約138,800,000港元。減少主要是由於總借款減少。

### *所得稅(開支)抵免*

年內本集團錄得所得稅開支約8,200,000港元(二零一七年:所得稅抵免約6,500,000港元)。所得稅開支增加主要由於投資物業公平值虧損減少,令遞延稅項抵免減少。

### *已終止經營業務*

本集團已於去年出售其天然氣業務。已終止經營業務之業績反映來自天然氣業務營運之淨虧損約5,300,000港元,連同出售所得收益約96,700,000港元,已全部於二零一七年確認。

### *本公司擁有人應佔虧損*

本公司擁有人應佔虧損由二零一七年的約286,900,000港元減少至二零一八年的約174,900,000港元。減少主要是由於本年度毛利率增加,其他經營開支減少約46,800,000港元及減少財務費用約46,800,000港元。



## 流動資金·財務及資本資源

### 現金狀況

於二零一八年十二月三十一日，本集團之銀行存款及現金（包括抵押銀行存款）總額為約50,000,000港元（二零一七年十二月三十一日：約64,500,000港元），較二零一七年十二月三十一日減少14,500,000港元。

### 借款及本集團資產的抵押

於二零一八年十二月三十一日，本集團的借款總額包括銀行貸款、應付股東附屬公司款項及可換股票據，其中銀行貸款及應付股東附屬公司款項約949,100,000港元（二零一七年十二月三十一日：約1,457,900,000港元）及可換股票據的負債部分約22,300,000港元（二零一七年十二月三十一日：約20,400,000港元）。應付股東附屬公司款項約366,700,000港元於二零一八年十二月三十一日重分類於借款下，因為該等公司不再為本集團的股東附屬公司。於該等借款及應付股東附屬公司款項中，約333,500,000港元（二零一七年十二月三十一日：約904,500,000港元）將於一年內償還及約615,600,000港元（二零一七年十二月三十一日：約553,400,000港元）將於一年後償還。可換股票據於二零一九年六月到期。

於二零一八年十二月三十一日，總金額約835,200,000港元（二零一七年：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。

### 資產負債比率

資產負債比率於二零一八年十二月三十一日為73.0%（二零一七年十二月三十一日：87.7%）。資產負債比率以負債淨額（借款、應收股東附屬公司款項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及應付股東附屬公司款項下跌約508,800,000港元。流動比率（流動資產除以流動負債）為1.11（二零一七年十二月三十一日：1.24）。

## 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告，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。截至二零一七年十二月三十一日及二零一八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：

	計劃款項用途 千港元	款項用途改變 千港元	於二零一八年		於二零一八年 十二月三十一日 餘下的款項 千港元
			截至 二零一七年 十二月三十一日 實際使用金額 千港元	一月一日至 二零一八年 十二月三十一日 實際使用金額 千港元	
償還貸款	70,000	60,000	(120,000)	(10,000)	-
支付建築工程款項	50,000	10,000	(60,000)	-	-
用於潛在投資及未來發展	99,900	(70,000)	-	(3,659)	26,241
用於日常營運	9,800	-	(9,800)	-	-
	<u>229,700</u>	<u>-</u>	<u>(189,800)</u>	<u>(13,659)</u>	<u>26,241</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、兩項物業和他們所處的土地。本集團原計劃分配部分所得款項用於可能收購事項。然而，截至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。因此，本集團重分配該部分所得款項用於償還貸款和支付建築工程款項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。隨著國家繼續深化經濟及金融改革，推動城鎮化發展，以及「大灣區」政策繼續為策略重點，中國經濟基礎於不久未來仍然穩健。

### 房地產業務

本集團專注於中國一、二線城市發展房地產業務，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。本公司亦將關注國內城市舊改和收購合作機會。

### 其他基礎設施業務

「一帶一路」倡議及「粵港澳大灣區」乃中國政府發起的一項重要發展戰略。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) 於二零一八年十二月三十一日，本集團並無有關物業建設（於綜合財務報表中已訂約但未撥備）的資本承擔（二零一七年十二月三十一日：約62,400,000港元）。
- (b) 於二零一八年十二月三十一日，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10,227,000港元）（二零一七年十二月三十一日：人民幣零元）。

- (c) 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。
- (d) 於二零一八年十二月三十一日，本集團並無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（二零一七年十二月三十一日：約12,600,000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。
- (e) 於二零一八年十二月三十一日，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10,015,000元（相當於約11,381,000港元）（二零一七年：人民幣34,015,000元，相當於約40,982,000港元）。聯合擔保將在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。於二零一八年十二月三十一日，本集團已清償獲提供擔保的約人民幣24,000,000元（相當於約27,272,000港元）。

董事認為，上述或然負債不大可能出現。因此，本公司並無就二零一八年及二零一七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

於二零一八年十二月三十一日，僱員總人數約為235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37,900,000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二零一八年十二月三十一日止年度之股息（二零一七年：無）。

## 購買、出售或贖回本公司股份

截至二零一八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十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二零一八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

於截至二零一八年十二月三十一日止年度內，除下文概述之若干情況外，本公司已應用及一直遵守上市規則附錄十四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，主席及行政總裁之職責應予區分，並不應由同一人兼任。然而，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第A.2.1條屬恰當。此外，在董事會（由兩名執行董事、一名非執行董事及三名獨立非執行董事組成）監督下，董事會具備適當之權力制衡架構，可提供足夠之制約以保障本公司及其股東之權益。

## (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。截至二零一八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。

審核委員會已審閱本集團截至二零一八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

本公佈所載列截至二零一八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，二零一九年三月二十一日

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。