

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)

### 截至二零一五年六月三十日止六個月 未經審核中期業績公佈

#### 主要摘要

- 集團在2014年年底開始擴展業務至基礎設施領域，至今，集團完成收購3家位於湖南及江西的天然氣項目公司，同時正進行收購2家位於廣西的天然氣項目公司，集團亦跟若干天然氣項目公司簽訂了非有約束力的收購合作諒解備忘協議或意向書，將根據盡職調查結果及集團資源迅速擴展基礎設施業務。
- 集團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，有關持有的物業組合，將根據物業資產價值變動及市場變化情況，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。
- 本期間營業額約39,837,000港元，而二零一四年同期錄得約175,572,000港元。減少主要由於本期間有較少物業單元出售及交付。
- 本期新天然氣業務有營業額(收購後)約2,172,000港元。
- 集團的投資物業貢獻公平值收益約67,596,000港元。
- 於本期間，集團錄得一次性非現金購股權開支約57,581,000港元。
- 本集團期間虧損約89,880,000港元，於二零一四年同期錄得溢利約11,595,000港元。
- 於二零一五年六月三十日，本集團總資產錄得約6,194,183,000港元，而二零一四年十二月三十一日錄得約5,835,330,000港元。

## 中期業績

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」)截至二零一五年六月三十日止六個月(「本期間」)之未經審核簡明綜合財務業績。

### 簡明綜合損益表

截至二零一五年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月 二零一五年 千港元 (未經審核)	二零一四年 千港元 (未經審核) (重列)
營業額	3	<b>39,837</b>	175,572
銷售成本		<b>(32,416)</b>	(103,314)
毛利		<b>7,421</b>	72,258
投資物業重估之公平值收益		<b>67,596</b>	48,027
其他經營收入		<b>1,189</b>	2,641
其他經營開支		<b>(67,075)</b>	(9,494)
銷售及分銷開支		<b>(987)</b>	(1,167)
行政開支		<b>(41,172)</b>	(48,108)
財務費用	4	<b>(39,499)</b>	(23,453)
稅前(虧損)溢利		<b>(72,527)</b>	40,704
所得稅開支	5	<b>(17,353)</b>	(29,109)
期間(虧損)溢利	6	<b>(89,880)</b>	11,595
應佔期間(虧損)溢利：			
本公司擁有人應佔期間虧損		<b>(88,428)</b>	(27,752)
非控股權益應佔期間(虧損)溢利		<b>(1,452)</b>	39,347
期間(虧損)溢利		<b>(89,880)</b>	11,595
		港仙	港仙
每股虧損	8		
— 基本		<b>(4.32)</b>	(1.49)
— 攤薄		<b>(4.32)</b>	(1.49)

簡明綜合損益及其他全面收益表  
截至二零一五年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年	二零一四年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
期間(虧損)溢利	<u>(89,880)</u>	<u>11,595</u>
期間其他全面收入：		
隨後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	<u>-</u>	<u>841</u>
期間全面(開支)收入總額(扣除稅項)	<u><u>(89,880)</u></u>	<u><u>12,436</u></u>
應佔全面(開支)收入總額：		
本公司擁有人	<u>(88,428)</u>	<u>(26,911)</u>
非控股權益	<u>(1,452)</u>	<u>39,347</u>
	<u><u>(89,880)</u></u>	<u><u>12,436</u></u>

簡明綜合財務狀況報表  
於二零一五年六月三十日

	二零一五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一四年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
附註		
<b>資產</b>		
<b>非流動資產</b>		
預付租賃款項	11,867	21,361
物業、廠房及設備	169,039	44,418
投資物業	2,240,507	2,922,786
商譽	224,646	174,605
無形資產	163,162	–
收購附屬公司時支付的按金	29,906	–
收購無形資產的預付款項	325,074	274,513
可供出售投資	12,658	12,658
	<u>3,176,859</u>	<u>3,450,341</u>
<b>流動資產</b>		
存貨	1,272	538
物業存貨	2,435,188	1,590,385
貿易應收賬款及其他應收款項	238,242	288,578
預付租賃款項	18,988	18,988
可供出售投資	25,000	37,000
銀行結存及現金	298,634	449,500
	<u>3,017,324</u>	<u>2,384,989</u>
<b>總資產</b>	<u>6,194,183</u>	<u>5,835,330</u>
<b>權益及負債</b>		
<b>權益</b>		
<b>資本及儲備</b>		
股本	204,459	204,459
儲備	1,705,421	1,736,268
	<u>1,909,880</u>	<u>1,940,727</u>
本公司擁有人應佔權益	1,909,880	1,940,727
非控股權益	280,367	259,639
	<u>2,190,247</u>	<u>2,200,366</u>
<b>總權益</b>	<u>2,190,247</u>	<u>2,200,366</u>

	二零一五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一四年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
<b>負債</b>		
<b>非流動負債</b>		
遞延稅項負債	459,708	412,546
借貸—於一年後到期	513,522	498,965
可換股票據	73,770	72,335
優先票據	577,157	569,970
出售及租賃物業之已收按金 —非即期部分	1,772	3,399
	<u>1,625,929</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	705,414	713,127
出售及租賃物業之已收按金 —即期部分	255,886	124,217
應繳稅項	108,724	122,452
應付附屬公司非控股股東款項	—	2,608
應付關連人士款項	229,881	102,604
借貸—於一年內到期	1,077,700	1,012,413
遞延收入—即期部分	402	328
	<u>2,378,007</u>	<u>2,077,749</u>
<b>總負債</b>	<u>4,003,936</u>	<u>3,634,964</u>
<b>總權益及負債</b>	<u>6,194,183</u>	<u>5,835,330</u>
<b>流動資產淨值</b>	<u>639,317</u>	<u>307,240</u>
<b>總資產減流動負債</b>	<u>3,816,176</u>	<u>3,757,581</u>

附註

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一五年六月三十日止六個月

### 1. 編製基準

簡明綜合中期財務資料乃按照香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄16之適用披露規定及香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港會計準則(「香港會計準則」)第34號「中期財務報告」而編製。

### 2. 主要會計政策

簡明綜合中期財務資料乃根據歷史成本基準編製，惟若干物業及金融工具則按公平值計量。

所應用會計政策與截至二零一四年十二月三十一日止年度之年度財務報表所用者一致，有關政策載於該等年度財務報表內。此外，本集團已於本中期期間採取以下會計政策：

#### (a) 特許服務安排

特許服務安排以下列方式入賬：

- (i) 委託人控制或監管營運商必須與基建一起提供之服務，服務提供物件以及服務價格；及
- (ii) 委託人在安排有效期結束時，通過所有權、權益或其他方式控制基建之任何重大剩餘利益。

#### 本集團擁有之基建權利

由於合約服務安排並無轉讓基建使用之控制權予本集團，本集團根據特許服務安排所興建之基建並不被確認為本集團之物業、廠房及設備。根據合約所訂明之條款，經營者有權代表委託人經營基建以提供公共服務。

#### 本集團就建築服務已收或應收代價

本集團就根據特許服務安排提供建築服務之已收或應收代價已按公平值確認為金融資產或無形資產。

金融資產(貸款及應收款項)之確認以下列者為限：(a)本集團有無條件權利就所提供建築服務向委託人或按其指示收取現金或其他金融資產；及(b)委託人擁有有限酌情權(如有)逃避付款，通常因為協議可依法強制執行。

倘委託人以合約方式擔保向本集團支付(a)指定或待定金額，或(b)已收公共服務用戶之款項與指定或待定金額兩者間之差額(如有)，而儘管付款須以本集團確保基礎設施建造符合規定質素效率要求為條件，本集團仍擁有無條件權利收取現金。金融資產(貸款及應收款項)根據二零一四年十二月三十一日止年度之年度財務報表內「金融工具」所述會計政策入賬。

無形資產(特許權無形資產)於本集團獲得向公共服務使用者收費之權利時確認，惟該權利並非收取現金之無條件權利，因為該款項須以公眾使用該服務為條件。無形資產(特許權無形資產)根據附註2(c)「無形資產(不包括商譽)」所述會計政策入賬。

倘本集團支付代價部分為金融資產，另一部分為無形資產，則代價各組成部分單獨入賬，且該等部分之已收或應收代價初步按已收或應收代價之公平值入賬。

#### 建設或升級服務

有關建設或升級服務之收益及成本根據附註2(b)「建設合約」所述會計政策入賬。

#### 經營服務

有關經營服務之收益根據附註2(d)「收益確認」所述會計政策入賬。

### (b) 建設合約

合約收益包括就不同訂單、索償及獎勵款項之議定合約款項及分撥款項。合約成本包括直接物料、外判、直接勞工以及可變及固定建築經費撥用部分之成本。

當建設合約之結果能可靠地予以估計，與建設合約有關之收益及合約成本則參考報告期末合約活動完成階段分別確認為收益及開支。

當建設合約之結果無法可靠地予以估計，收益只可在已產生之合約成本將有可能收回之情況下予以確認，而合約成本於產生期間確認為開支。

當總合約成本甚有可能超過總合約收益時，預期虧損即時確認為開支。

倘進度賬款超逾迄今產生的合約成本加已確認溢利減已確認虧損，有關餘額視為應付合約客戶款項處理。

倘截至當日產生之合約成本加已確認溢利減已確認虧損超過進度結算款項，有關餘額當作應收合約客戶款項處理。

### (c) 無形資產(不包括商譽)

被收購之無形資產初始按成本確認。初始確認後，有限定使用期限之無形資產以成本減累計攤銷及任何累計減值虧損入賬。

本集團無形資產(不包括商譽)指獲得於除香港以外之中國經營天然氣業務之權利之預付款。有限定使用期限之天然氣經營權之攤銷以直線法於其經營權餘下年期預計使用期限內計提撥備。攤銷期限及方法會每年予以檢討。

有限定使用期限之無形資產會進行減值測試。

#### (d) 收入確認

銷售貨品收入於貨品送抵且物權轉移時確認。

燃氣接駁收入乃於合約之結果能夠可靠估計時，且於報告期末時的完成階段能可靠計量時確認。燃氣接駁合約收入乃按完成比率之計算法，參照至今已履行工程產生的合約成本佔估計總合約成本之比例而確認入賬。倘在不可以可靠估計合約結果時，僅將可收回之合約成本確認為收入。

本集團已於本中期期間首次應用下列由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」）：

香港會計準則第19號之修訂	界定福利計劃：僱員供款
香港財務報告準則之修訂	二零一零至二零一二年週期對香港財務報告準則之年度改進
香港財務報告準則之修訂	二零一一至二零一三年週期對香港財務報告準則之年度改進

應用此等新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團之簡明綜合中期財務資料並無造成重大影響。

### 3. 分部資料

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。

期內，集團擴展業務至天然氣業務，在中國經營天然氣管道建設及特許經營權。

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權
- 物業開發業務分部在中國從事物業項目開發
- 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。

截至二零一五年六月三十日止六個月

	天然氣業務 千港元 (未經審核)	物業 開發業務 千港元 (未經審核)	物業 投資業務 千港元 (未經審核)	酒店業務 千港元 (未經審核)	物業 管理業務 千港元 (未經審核)	合計 千港元 (未經審核)
總收益及外部銷售	<u>2,172</u>	<u>5,802</u>	<u>10,860</u>	<u>19,339</u>	<u>1,664</u>	<u>39,837</u>
業績						
分部經營業績	<u>(1,817)</u>	<u>(13,851)</u>	<u>6,630</u>	<u>(6,587)</u>	<u>(110)</u>	<u>(15,735)</u>
投資物業重估之公平值收益	-	-	67,596	-	-	67,596
未分配公司收入						116
未分配公司開支						(85,005)
財務費用						<u>(39,499)</u>
稅前虧損						(72,527)
所得稅開支						<u>(17,353)</u>
期間虧損						<u><u>(89,880)</u></u>

截至二零一四年六月三十日止六個月

	物業 開發業務 千港元 (未經審核)	物業 投資業務 千港元 (未經審核)	酒店業務 千港元 (未經審核)	物業 管理業務 千港元 (未經審核)	合計 千港元 (未經審核)
總收益及外部銷售	<u>146,114</u>	<u>6,970</u>	<u>19,521</u>	<u>2,967</u>	<u>175,572</u>
<b>業績</b>					
分部經營業績	<u>49,988</u>	<u>2,948</u>	<u>(6,398)</u>	<u>(234)</u>	46,304
投資物業重估之公平值收益	-	48,027	-	-	48,027
未分配公司收入					2,417
未分配公司開支					(32,591)
財務費用					<u>(23,453)</u>
稅前溢利					40,704
所得稅開支					<u>(29,109)</u>
期間溢利					<u><u>11,595</u></u>

#### 4. 財務費用

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 千港元 (未經審核)	二零一四年 千港元 (未經審核)
須於五年內悉數償還之銀行貸款及其他借貸之 利息開支	<b>77,267</b>	76,286
可換股票據之實際利息開支	<b>2,723</b>	2,902
優先票據之實際利息開支	<b>44,687</b>	29,163
	<u><b>124,677</b></u>	108,351
減：合資格資產成本中資本化的金額	<u><b>(85,178)</b></u>	<u>(84,898)</u>
	<u><b>39,499</b></u>	<u>23,453</u>

## 5. 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年	二零一四年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
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」)	128	9,657
中國土地增值稅(「土地增值稅」)	326	7,445
	<u>454</u>	<u>17,102</u>
本期間即期稅項開支	454	17,102
本期間遞延稅項開支	16,899	12,007
	<u>17,353</u>	<u>29,109</u>

香港利得稅乃按兩個期間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格增值額的適用稅率計算，增值額為銷售物業所得款項減去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. 期間(虧損)溢利

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年	二零一四年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
期間(虧損)溢利乃扣除(計入)下列各項後計算：		
折舊及攤銷	16,981	15,845
就租賃物業之經營租賃租金開支	15,380	15,036
投資物業產生之租金收入總額	(10,860)	(6,970)
減：產生租金收入之投資物業之直接經營開支	2,403	1,728
	<u>(8,457)</u>	<u>(5,242)</u>

## 7. 股息

董事會不建議派付截至二零一五年六月三十日止六個月的中期股息(截至二零一四年六月三十日止六個月：無)。

## 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88,428,000港元(截至二零一四年六月三十日止六個月本公司擁有人應佔虧損：約27,752,000港元)及於期間內視為將予以發行之普通股加權平均數2,044,594,861股(截至二零一四年六月三十日止六個月：1,858,722,861股)計算。

由於轉換可換股票據及行使購股權具有反攤薄影響，故兩個期間並無呈列每股攤薄虧損。

## 9. 貿易應收賬款及其他應收款項

於報告期末按發票日期計算的貿易應收賬款(已扣除呆壞賬撥備)之賬齡分析如下：

	於二零一五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零一四年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
90日內	27,108	34,738
91至180日	-	44
超過180日	8,195	4,797
	<hr/>	<hr/>
貿易應收賬款	35,303	39,579
預付工程款	120,300	110,714
出售附屬公司應收賬款	879	879
出售投資物業應收賬款	-	56,456
其他應收款項、預付款項及其他按金	81,760	80,950
	<hr/>	<hr/>
	<b>238,242</b>	<b>288,578</b>

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

於報告期間末，按發票日期計算的本集團貿易應付賬款之賬齡分析如下：

	於二零一五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零一四年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
90日內	374,984	483,783
91至180日	-	1,153
超過180日	19,883	30,446
貿易應付賬款	394,867	515,382
應付利息	56,583	32,466
應計開支	6,349	11,495
應付收購款	95,443	-
其他應付款項	152,172	153,784
	<b>705,414</b>	<b>713,127</b>

貿易應付款項主要包括購買建築材料以及發展中物業建築工程及投資物業之未支付款項。

董事認為貿易應付賬款及其他應付款項的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。

集團在二零一四年年底開始擴展其業務於基礎設施領域，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，集團完成收購3家位於湖南及江西的天然氣項目公司，同時正收購2家位於廣西的天然氣項目公司，集團亦跟若干天然氣項目公司簽訂了非有約束力的收購合作諒解備忘協議及意向書，將根據盡職調查結果及集團資源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，把握機會盡快增加市場份額，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

### 天然氣業務

集團在本期間開始從事天然氣業務。自集團在二零一四年年底擴展業務至基礎設施領域，集團涉足3個省份(包括湖南省，江西省，廣西)中有大幅增長潛力的5個縣。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

集團在二零一五年第二季度完成收購2家位於湖南省郴州市永興縣和汝城縣項目公司的70%股權。該項目擁有由二零零九年及二零一零年起開始計30年的獨家經營權，據此，它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、居民和商業用戶及汽車加氣站提供服務。目前，該項目已在營運並向用戶提供天然氣接駁工程服務及天然氣銷售。

## 江西省

集團在二零一五年第二季度完成收購1家位於江西省銅鼓縣項目公司的90%股權。該項目擁有由二零一二年開始計30年的獨家經營權。據此，它有權在銅鼓縣營運天然氣分銷及銷售業務，並向工業、居民和商業用戶及汽車加氣站提供服務。目前，項目正在進行建設，並開始向用戶提供天然氣接駁工程服務。

## 廣西

根據二零一五年五月四日和二零一五年七月三十一日的收購協議，本集團正在收購2家位於廣西的天然氣項目公司的100%股權。該項目擁有由二零一二年及二零一三年起開始計30年的獨家經營權。據此，它有權在營運天然氣分銷及銷售業務，並向工業、居民和商業用戶及汽車加氣站提供服務。收購於期內尚未完成。目前，該項目已在營運並向用戶提供天然氣接駁工程服務及天然氣銷售。項目位於廣西，預期會受惠於當地不斷增加之天然氣使用需求同時也將受惠於投入運作的中緬天然氣管道及西氣東輸二綫穩定及充足的天然氣供應。

## 中國房地產發展業務

與二零一四年同期相比，本期間銷售額顯著減少，主要由於本期間有較少物業單元出售及交付，而中水·龍陽廣場則仍在預售期間，未能交付及入賬。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等。在集團新的經營策略下，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。

於截至二零一五年六月三十日止六個月，本集團房地產開發業務的收益約為5,800,000港元，而二零一四年同期錄得約146,100,000港元。

所有項目均按照發展計劃開發。

## 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(「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。該項目土地面積為30,625平方米，預計將於二零一五年底通車的地鐵三號線車站上方。此項綜合物業的總規劃建築面積約為135,173平方米，將開發成時尚購物商場及豪華辦公樓。該項目正處興建過程中並於二零一四年開始預售。

## 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。

### 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，有高速鐵路和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。

## 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幕。未來城位於珞獅南路，毗鄰珞喻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58,310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·龍陽廣場商業部分預計二零一五年落成。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，並已經開始預售，因此在本期間轉到物業存貨。

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。由於該幅土地位於北京市中心區之重要位置，是北京傳統的商業街，毗鄰天安門廣場及大柵欄街道，並是重要的政治及行政區域，該租賃將提升本集團之物業組合並產生穩定收入來源。同日，本公司之間接全資附屬公司中水置業與皇城會所訂立合營協議，據此，於中國北京成立北京聖龍文化有限公司(「合營公司」)。合營公司由中水置業及皇城會所各自分別擁有70%及30%權益。成立合營公司旨在開發及經營該幅土地。項目正在規劃中。

於二零一五年六月三十日，本集團持有投資物業組合的公平值總額約為2,240,500,000港元。於截至二零一五年六月三十日止期間，本集團投資物業組合所產生之租金收入約為10,900,000港元，而平均出租率約為44%。

## 中國酒店業務

本集團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」)，管理一間提供約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。

於本期間，來自未來城大酒店的收益約為19,000,000港元，平均入住率達約85%。

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，並於本期間錄得收益約300,000港元。

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、文化教育中心。河海項目總地塊面積為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二零一五年底竣工。

## 中國物業管理業務

本公司的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。

於截至二零一五年六月三十日止期間，來自物業管理的收益約為1,700,000港元。

## 財務回顧

### 營業額

本集團截至二零一五年六月三十日止六個月之營業額約39,800,000港元(截至二零一四年六月三十日止六個月：約175,600,000港元)。營業額減少主要是由於物業銷售收益減少所致。此外，武漢的中水·龍陽廣場仍在預售期，未能交付及在本期銷售入賬。因此，導致營業額顯著減少。

於本期間，新收購之天然氣業務營業額約2,100,000港元。因集團於本期間完成收購3家天然氣項目公司並開始天然氣業務，這3家天然氣項目公司的收購後收益反映至本期集團報表。

### **銷售成本**

銷售成本由截至二零一四年六月三十日止六個月之約103,300,000港元減少至截至二零一五年六月三十日止六個月之約32,400,000港元，主要由於本期間內確認的平均建築面積成本減少。銷售物業之成本包括土地成本、開發成本及借貸成本。

於本期間內，天然氣業務有約2,800,000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**

毛利由截至二零一四年六月三十日止六個月約72,300,000港元減少至二零一五年約7,400,000港元。本集團於本期間的毛利率為19%，而二零一四年同期為41%。毛利率下降的主要原因是本期間所出售物業顯著減少，而其他毛利率較低的房地產業務比例上升導致毛利率下降。

### **其他經營收入**

其他經營收入由截至二零一四年六月三十日止六個月約2,600,000港元，減少至截至二零一五年六月三十日止六個月約1,200,000港元，減少主要由於匯兌收益減少。

### **其他經營開支**

其他經營開支主要為預付租賃款項攤銷及非現金購股權開支，其由二零一四年同期的約9,500,000港元增加至截至二零一五年六月三十日止六個月約67,100,000港元。此項增加主要由於本期發生的一次性非現金購股權開支所致。

### **投資物業的公平值變動**

截至二零一五年六月三十日止六個月，本集團於中國所持投資物業組合之公平值變動產生淨收益約67,600,000港元。

## **銷售及分銷費用**

銷售及分銷費用由二零一四年同期的約1,200,000港元減少至截至二零一五年六月三十日止六個月的約1,000,000港元，主要是由於物業銷售及酒店業務的廣告及宣傳費用減少所致。

## **行政費用**

行政費用由二零一四年同期的約48,100,000港元減少至截至二零一五年六月三十日止六個月的約41,200,000港元，主要是由於期內集團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**

截至二零一五年六月三十日止六個月，財務費用錄得約39,500,000港元(截至二零一四年六月三十日止六個月：約23,500,000港元)。由於本集團項目發展及營運籌集更多貸款(包括優先票據)，財務費用增加。

## **所得稅開支**

所得稅開支由二零一四年同期的約29,100,000港元減少至截至二零一五年六月三十日止六個月的約17,400,000港元。該金額主要歸因於本期內就投資物業重估公平值收益所確認之遞延稅項及所售物業產生之企業所得稅及土地增值稅所致。

## **本公司擁有人應佔虧損**

截至二零一五年六月三十日止六個月，本公司擁有人應佔虧損錄得約88,400,000港元(截至二零一四年六月三十日止六個月：約27,800,000港元)。

## **流動資金、財務及資本資源**

### **現金狀況**

於二零一五年六月三十日，本集團之銀行結餘及現金總額為約298,600,000港元(二零一四年十二月三十一日：約449,500,000港元)。

## 借款及本集團資產的抵押

於二零一五年六月三十日，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1,591,200,000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577,100,000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73,800,000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1,077,700,000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513,500,000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。

於二零一五年六月三十日，總賬面值約3,832,000,000港元之若干土地及樓宇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。優先票據以本公司若干附屬公司擔保及以其股份作抵押。

此外，本集團亦將其收取若干附屬公司之燃氣接駁及燃氣供應收入之權利及無形資產抵押，作為取得銀行授予本集團銀行融資之擔保。

## 資產負債比率

資產負債比率於二零一五年六月三十日為89%(二零一四年十二月三十一日：77%)。資產負債比率以借款淨額(借款、優先票據及可換股票據的合計，扣除銀行結餘及現金)除以總權益計算。流動比率(流動資產除以流動負債)為1.27(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布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。於截至二零一五年六月三十日止六個月，本集團並無參與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六月三十日以浮息計息的借貸。本集團主要透過承擔償債義務以支持其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。

## 未來計劃及前景

集團主要從事基礎設施業務，並特別優先考慮與環保、清潔能源及中國城市化發展等有關的基礎設施項目，比如天然氣分銷及銷售、天然氣管道建設、固廢處理及垃圾發電等，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。

國家先後推出一系列大氣污染防治政策，加快對高能耗、高污染行業的治理，逐步推動傳統產業轉型升級、推進「煤改氣」工程的實施，有序推進替代工商業用的燃煤鍋爐及實行天然氣價格改革等，確保國家清潔能源產業的健康發展。天然氣在中國將得到更為廣泛的利用，天然氣行業將迎來新一輪高速增長，在未來必將更快更廣地進入新發展階段。另外，固廢處理及垃圾發電行業是清潔能源及環保的重要子行業，亦是國家的發展重點之一，備受社會關注。國家對相關產業的重視程度會持續加大，對環境治理的堅定政策支持，均為環保行業帶來了空前的推動力。

至今，集團完成收購3家位於湖南及江西的天然氣項目公司，同時正收購2家位於廣西的天然氣項目公司，集團亦跟若干天然氣項目公司簽訂了非有約束力的收購合作諒解備忘協議及意向書，將根據盡職調查結果及集團資源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，把握機會盡快增加市場份額，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，集團將根據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。

集團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以提升在中國市場之份額，並根據企業發展戰略，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，並會優化本集團之資本結構及業務組合，把公司股東利益最大化。

## 或然負債及承擔

於二零一五年六月三十日，本集團有關其建設物業、已訂約但並未於簡明綜合財務報表內撥備的資本承擔約為429,400,000港元(二零一四年十二月三十一日：約452,600,000港元)。

本集團有關其收購一項無形資產、已授權但並未於綜合財務報表內訂約的預付款項不超過約為95,400,000港元(二零一四年十二月三十一日：約132,900,000港元)。

本集團的資本承擔乃有關於已訂約但未於綜合財務報表計提撥備的收購協議，金額約為6,300,000港元(二零一四年十二月三十一日：約25,300,000港元)。

## 報告期後事項

於二零一五年七月三十一日，茲提述本公司日期為二零一五年五月四日之公佈，賣方及買方同意修訂收購條款。有關詳情載於本公司日期為二零一五年七月三十一日之公佈。

## 僱員及薪酬政策

於二零一五年六月三十日，在職僱員總數約為376名。於回顧期間內總員工成本(包括購股權開支)約75,200,000港元。本集團向其員工提供全面薪酬及僱員福利組合。

## 中期股息

董事會議決本公司不宣派截至二零一五年六月三十日止六個月之中期股息(截至二零一四年六月三十日止六個月：無)。

## 購買、出售或贖回本公司股份

截至二零一五年六月三十日止六個月內，本公司或其任何附屬公司並無買賣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

董事會採納由聯交所不時修訂之上市規則附錄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」)作為其自身規管本公司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六月三十日止六個月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

於截至二零一五年六月三十日止六個月內，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，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了解。

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，因此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」)及一名非執行董事未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，於本公司之各股東大會上，至少一名執行董事及至少兩名獨立非執行董事皆有出席，致使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，因此未能出席股東特別大會及股東週年大會。然而，當天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，及三名獨立非執行董事(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，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六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合財務業績。

## 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。

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，二零一五年八月二十六日

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。