

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)

### 截至二零一九年六月三十日止六個月未經審核中期業績公佈

#### 摘要

- 本期間的營業額約為47,115,000港元，而二零一八年同期錄得約221,111,000港元。營業額減少主要由於本期間來自物業開發業務的營業額減少所致。
- 毛利於本期間減少約68.8%至28,128,000港元及毛利率與二零一八年同期相比增加約18.9個百分點至約59.7%。
- 本集團之投資物業錄得公平值收益約6,397,000港元。
- 本集團期間虧損淨額約51,266,000港元，於二零一八年同期錄得虧損淨額約82,968,000港元。
- 於二零一九年六月三十日，本集團總資產錄得約2,899,808,000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」)截至二零一九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

截至二零一九年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月 二零一九年 千港元 (未經審核)	二零一八年 千港元 (未經審核)
營業額	3	47,115	221,111
銷售成本		<u>(18,987)</u>	<u>(130,861)</u>
毛利		28,128	90,250
投資物業重估之公平值收益(虧損)		6,397	(49,031)
商譽減值虧損		-	(12,000)
分佔一間合營企業業績		(388)	(229)
其他經營收入		4,233	325
其他經營開支		(3,045)	(674)
銷售及分銷開支		(2,141)	(11,966)
行政開支		(30,306)	(53,282)
財務費用	4	<u>(51,707)</u>	<u>(45,380)</u>
除稅前虧損		(48,829)	(81,987)
所得稅開支	5	<u>(2,437)</u>	<u>(981)</u>
期間虧損	6	<u><u>(51,266)</u></u>	<u><u>(82,968)</u></u>
應佔：			
本公司擁有人		(51,229)	(81,769)
非控股權益		<u>(37)</u>	<u>(1,199)</u>
		<u><u>(51,266)</u></u>	<u><u>(82,968)</u></u>
		港仙	港仙
每股虧損	8		
— 基本及攤薄		<u><u>(1.66)</u></u>	<u><u>(2.65)</u></u>

## 簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零一九年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年	二零一八年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
期間虧損	(51,266)	(82,968)
期間其他全面開支：		
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	(84)	(18,696)
分佔一間合營企業的換算儲備	4	(79)
期間全面開支總額（扣除稅項）	<u>(51,346)</u>	<u>(101,743)</u>
應佔全面開支總額：		
本公司擁有人	(51,309)	(100,785)
非控股權益	(37)	(958)
	<u>(51,346)</u>	<u>(101,743)</u>

# 簡明綜合財務狀況報表

於二零一九年六月三十日

	附註	二零一九年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一八年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		6,971	1,924
投資物業		1,998,864	1,988,636
商譽		48,605	48,605
於合營企業之權益		1,755	2,139
使用權資產		44,618	—
		<u>2,100,813</u>	<u>2,041,304</u>
<b>流動資產</b>			
存貨		138	136
物業存貨		392,250	393,484
貿易應收賬款及其他應收款項	9	384,657	382,931
銀行結餘及現金		21,950	49,980
		<u>798,995</u>	<u>826,531</u>
<b>總資產</b>		<u><b>2,899,808</b></u>	<u><b>2,867,835</b></u>
<b>權益及負債</b>			
<b>權益</b>			
<b>資本及儲備</b>			
股本		312,828	308,228
儲備		920,226	953,135
		<u>1,233,054</u>	<u>1,261,363</u>
本公司擁有人應佔權益		1,233,054	1,261,363
非控股權益		320	—
		<u>1,233,374</u>	<u>1,261,363</u>
<b>總權益</b>		<u><b>1,233,374</b></u>	<u><b>1,261,363</b></u>

		二零一九年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一八年 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		233,889	232,307
借貸－於一年後到期		607,452	615,588
出售及租賃物業收到的按金 －非即期部分		12,617	12,852
租賃負債－於一年後到期		17,498	–
		<u>871,456</u>	<u>860,747</u>
<b>流動負債</b>			
貿易應付賬款及其他應付款項	10	201,910	192,854
合約負債		118,264	122,908
應繳稅項		74,308	74,201
借貸－於一年內到期		387,707	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		12,789	–
		<u>794,978</u>	<u>745,725</u>
<b>總負債</b>		<u><u>1,666,434</u></u>	<u><u>1,606,472</u></u>
<b>總權益及負債</b>		<u><u>2,899,808</u></u>	<u><u>2,867,835</u></u>
<b>流動資產淨值</b>		<u><u>4,017</u></u>	<u><u>80,806</u></u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u><u>2,104,830</u></u>	<u><u>2,122,110</u></u>

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零一九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（「聯交所」）證券上市規則（「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二零一八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。

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	所得稅處理的不確定性
二零一五年至二零一七年週期之 年度改進	香港財務報告準則第3號、香港財務報告準則 第11號、香港會計準則第12號及香港會計 準則第23號之修訂
香港財務報告準則第9號之修訂本	具有負補償的提前償付特徵
香港會計準則第19號之修訂本	計劃修訂、縮減或結清
香港會計準則第28號之修訂本	在聯營公司及合營企業的長期權益

除下文所述外，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。

## 2.1. 採納香港財務報告準則第16號

### 過渡影響

於二零一九年一月一日的租賃負債根據剩餘租賃付款的現值確認，並使用於二零一九年一月一日的增量借款利率貼現，計入租賃負債。使用權資產按租賃負債金額計量，並就緊接二零一九年一月一日前在財務狀況表中確認與租賃相關的任何預付或應計租賃付款金額進行調整。所有該等資產均已於該日基於香港會計準則第36號進行任何減值評估。本集團選擇在財務狀況表中單獨呈列使用權資產。

對於先前計入投資物業及按公平值計量的租賃土地及樓宇（持作以賺取租金收入及／或資本增值），本集團於二零一九年一月一日繼續將其列為投資物業，繼續應用香港會計準則第40號按公平值計量。

(a) 二零一九年一月一日採納香港財務報告準則第16號的影響如下：

	增加／(減少)
	千港元
	(未經審核)
資產	
使用權資產增加	36,332
負債	
租賃負債增加－流動	12,320
租賃負債增加－非流動	24,012
負債總額增加	<u>36,332</u>

於二零一九年一月一日經營租賃承擔與租賃負債的對賬載列如下：

	千港元
於二零一八年十二月三十一日的經營租賃承擔（經審核）	42,118
於二零一九年一月一日加權平均增量借款利率	7.5%
於二零一九年一月一日租賃負債／已貼現經營租賃承擔 （未經審核）	<u>36,332</u>

### 新會計政策概要

截至二零一八年十二月三十一日止年度的年度財務報表所披露的租賃會計政策，自二零一九年一月一日起採納香港財務報告準則第16號後，將替換為以下新會計政策：

#### 使用權資產

使用權資產於租賃開始日期確認。使用權資產按成本減任何累計折舊及任何減值虧損計量，並就租賃負債的任何重新計量作出調整。使用權資產成本包括已確認租賃負債款額、初步已產生直接成本及於開始日期或之前作出的租賃付款減任何已收取租賃獎勵。除非本集團合理確定於租期結束時取得租賃資產所有權，否則已確認使用權資產於其估計可使用年期及租期（以較短者為準）按直線法折舊。當使用權資產符合投資物業的定義時，則計入投資物業中。相應的使用權資產初始按成本計量，其後根據本集團的「投資物業」政策按公平值計量。

## 租賃負債

租賃負債於租賃開始日期按租期內將作出的租賃付款現值確認。租賃付款包括定額付款（含實質定額款項）減任何租賃獎勵應收款項、取決於指數或利率的可變租賃付款以及預期根據剩餘價值擔保支付的金額。租賃付款亦包括本集團合理確定行使的購買選擇權的行使價及在租期反映本集團行使終止租賃選擇權時，有關終止租賃的罰款。不取決於指數或利率的可變租賃付款在出現觸發付款的事件或條件的期間內確認為開支。

於計算租賃付款的現值時，倘租賃內含利率無法確定，則本集團應用租賃開始日期的增量借款利率計算。於開始日期後，租賃負債金額的增加反映了利息的增長，其減少則關乎所作出的租賃付款。此外，倘存在租期的修改、由指數或利率變動引起的未來租賃付款變動以及租期變動、實質定額租賃付款變動或購買相關資產的評估變動，則重新計量租賃負債的賬面值。

### (b) 於財務狀況及損益表確認之金額

	使用權資產 千港元 (未經審核)	租賃負債 千港元 (未經審核)
於二零一九年一月一日	<u>36,332</u>	<u>36,332</u>
添置(附註)	15,172	—
折舊支出	(6,774)	—
利息開支	—	1,280
付款	—	(7,379)
匯兌調整	<u>(112)</u>	<u>54</u>
於二零一九年六月三十日	<u><u>44,618</u></u>	<u><u>30,287</u></u>

附註：其為有關中國租賃土地的土地使用權的預付款項。本集團獲授為期50年的土地使用權。根據土地租賃條款，本集團並無持續付款之義務，因此並無確認任何租賃負債。

## 2.2 已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則及詮釋

香港財務報告準則第17號	保險合約 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第3號 (修訂本)	業務的定義 <sup>3</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>1</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>4</sup>

<sup>1</sup> 於待定日期或之後開始的年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零二一年一月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>3</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>4</sup> 於二零二零年一月一日或之後開始的年度期間生效

本集團並無提早採納已頒佈但於本期間尚未生效之新訂及修訂之香港財務報告準則。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

本集團經營分部按主要營運決策者就資源分配及表現評估定期審閱之有關本集團不同部門之年度報告為基準劃分。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：

- 物業開發業務分部，該分部在中國從事物業項目開發
- 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，該分部於中國從事提供物業管理及其他服務

## 分部營業額及業績

本集團按呈報分部劃分之營業額及業績分析如下。

截至二零一九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)
總營業額及外部銷售	<u>2,315</u>	<u>25,643</u>	<u>9,866</u>	<u>9,291</u>	<u>47,115</u>
業績					
分部經營業績	<u>(4,680)</u>	<u>13,819</u>	<u>1,615</u>	<u>1,058</u>	11,812
投資物業重估之 公平值收益	-	6,397	-	-	6,397
分佔一間合營企業業績					(388)
未分配公司收入					59
未分配公司開支 財務費用					<u>(15,002)</u> <u>(51,707)</u>
除稅前虧損					(48,829)
所得稅開支					<u>(2,437)</u>
期間虧損					<u><u>(51,266)</u></u>

截至二零一八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)
總營業額及外部銷售	<u>164,553</u>	<u>27,773</u>	<u>20,018</u>	<u>8,767</u>	<u>221,111</u>
<b>業績</b>					
分部經營業績	<u>4,164</u>	<u>24,665</u>	<u>(4,069)</u>	<u>2,000</u>	<u>26,760</u>
投資物業重估之 公平值虧損	-	(49,031)	-	-	(49,031)
分佔一間合營企業業績					(229)
未分配公司收入					59
未分配公司開支 財務費用					<u>(14,166)</u> <u>(45,380)</u>
除稅前虧損					(81,987)
所得稅開支					<u>(981)</u>
期間虧損					<u><u>(82,968)</u></u>

#### 4. 財務費用

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 千港元 (未經審核)	二零一八年 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	48,537	43,928
可換股票據之實際利息開支	1,890	1,452
租賃融資費用	1,280	—
	<u>51,707</u>	<u>45,380</u>

#### 5. 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 千港元 (未經審核)	二零一八年 千港元 (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」）	554	1,106
中國土地增值稅（「土地增值稅」）	284	12,419
本期間即期稅項開支	838	13,525
本期間遞延稅項開支（抵免）	1,599	(12,544)
	<u>2,437</u>	<u>981</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將繼續按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。

由於本集團於截至二零一九年六月三十日止六個月無須繳納香港利得稅的應課稅利潤（截至二零一八年六月三十日止六個月：無），故並無就香港利得稅作出撥備。

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開支金額的餘額。

## 6. 期間虧損

期間虧損已扣除（計入）下列各項：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 千港元 (未經審核)	二零一八年 千港元 (未經審核)
物業、廠房及設備折舊	432	5,999
使用權資產折舊	6,774	-
就租賃物業之經營租賃租金開支	-	10,011
商譽減值虧損	-	12,000
投資物業產生之租金收入總額	(25,643)	(27,773)
減：產生租金收入之投資物業之直接經營開支	3,092	1,594
	<u>(22,551)</u>	<u>(26,179)</u>

## 7. 股息

董事會不建議派付截至二零一九年六月三十日止六個月的中期股息（截至二零一八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根據期內本公司擁有人應佔虧損約51,229,000港元（截至二零一八年六月三十日止六個月本公司擁有人應佔虧損：約81,769,000港元）及被視作已發行普通股加權平均數3,083,040,973股（截至二零一八年六月三十日止六個月：3,082,278,542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（已扣除信貸虧損撥備）之賬齡分析如下：

	於二零一九年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零一八年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
90日內	27,934	42,446
91至180日	18	144
超過180日	—	369
貿易應收賬款	27,952	42,959
預付款項及按金	33,970	42,885
其他應收款項	322,735	297,087
	<b>384,657</b>	<b>382,931</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：

	於二零一九年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零一八年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
90日內	2,415	2,645
91至180日	-	372
超過180日	<u>39,552</u>	<u>40,857</u>
貿易應付賬款	41,967	43,874
應付利息	52,208	57,320
應計開支及其他應付稅項	6,493	7,563
應付收購附屬公司代價款	-	4,860
其他應付款項	<u>101,242</u>	<u>79,237</u>
	<u><b>201,910</b></u>	<u><b>192,854</b></u>

應付代價是收購附屬公司及附屬公司額外權益的應付款額。

貿易應付賬款主要包括購買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。

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。

## 11. 期後事項

於本期間後，於二零一九年七月十九日，本集團已完成收購Precious Palace Enterprises Limited全部已發行股本，總代價為795,000,000港元，通過發行本金額為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。Precious Palace Enterprises Limited的一間間接全資附屬公司鳳珍實業發展(深圳)有限公司目前持有位於中國深圳市龍崗區的物業。該等物業包括位於中國深圳的物業綜合體，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。

## 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。根據日期為二零一九年一月三日的公佈及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。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

### 中國物業開發業務

於截至二零一九年六月三十日止六個月（「本期間」），本集團產生物業開發業務的營業額約2,300,000港元，而二零一八年同期的營業額約164,600,000港元。本期間已售總建築面積（「總建築面積」）為159.29平方米（「平方米」）（截至二零一八年六月三十日止六個月：13,024平方米），而平均售價（「平均售價」）約為每平方米14,439港元（截至二零一八年六月三十日止六個月：每平方米12,638港元）。

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。

## 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，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。於二零一九年六月三十日，未來城的出租率約為84%（二零一八年六月三十日：98%）。

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。於二零一九年六月三十日，美萊國際中心的商業部分出租率約為80%（二零一八年六月三十日：82%）。

於二零一九年六月三十日，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1,998,900,000港元。於截至二零一九年六月三十日止期間，於投資物業產生之租金收入約為25,600,000港元。

## 中國酒店業務

本集團間接全資附屬公司武漢未來城大酒店管理有限公司（「酒店公司」），管理一間提供約400間房的商務酒店（「未來城大酒店」），以房間數目而言屬華中其中一間最大的套房酒店。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營業額約為9,900,000港元，平均入住率達約64%（截至二零一八年六月三十日止六個月：85%）。

## 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。於本期間，來自物業管理的收益約為9,300,000港元（截至二零一八年六月三十日止六個月：8,800,000港元）。

## 財務回顧

### 營業額

本集團於本期間的營業額下跌至約47,100,000港元（截至二零一八年六月三十日止六個月：約221,100,000港元）。營業額下跌主要是由於物業開發業務營業額下跌所致。於本期間，物業開發的營業額由截至二零一八年六月三十日止六個月的約164,600,000港元減少至本期間的約2,300,000港元。

比較截至二零一八年六月三十日止六個月與本期間的物業投資及酒店業務，物業投資及酒店業務的營業額分別由約27,800,000港元及約20,000,000港元分別減少至約25,600,000港元及約9,900,000港元，物業管理業務的營業額由約8,800,000港元增加至約9,300,000港元。

### 銷售成本

銷售成本由截至二零一八年六月三十日止六個月之約130,900,000港元減少至本期間約19,000,000港元，主要由於本期間內中國物業開發業務出售的總建築面積減少。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，本集團的銷售成本亦包括物業投資分部的銷售成本約3,100,000港元（截至二零一八年六月三十日止六個月：約1,600,000港元），而酒店業務及物業管理業務的銷售成本分別為約8,300,000港元及約6,400,000港元，分別較去年同期增加約1,500,000港元、減少7,800,000港元及增加約2,300,000港元。

## 毛利及毛利率

毛利由截至二零一八年六月三十日止六個月90,300,000港元減少至本期間約28,100,000港元。本集團於本期間的毛利率為59.7%，而二零一八年同期為40.8%。毛利率上升的主要原因是本期間物業投資營業額佔總營業額的54%（截至二零一八年六月三十日止六個月：13%），為其他分部中毛利率最高的分部。

## 其他經營收入

其他經營收入由二零一八年同期約300,000港元增加至本期間約4,200,000港元，增加主要由於自第三方貸款的收入利息增加所致。

## 其他經營開支

本集團其他經營開支由截至二零一八年六月三十日止六個月約700,000港元，增加至二零一九年約3,000,000港元。

## 投資物業的公平值變動

於本期間，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6,400,000港元，相對截至二零一八年六月三十日止六個月虧損淨額約49,000,000港元。

## 銷售及分銷開支

銷售及分銷開支由二零一八年同期的約12,000,000港元減少至本期間約2,100,000港元，主要是由於物業銷售減少導致銷售佣金減少。

## 行政開支

行政開支由二零一八年同期的約53,300,000港元減少至本期間約30,300,000港元，主要是由於本期間物業開發項目的行政開支減少所致。

## 財務費用

財務費用由二零一八年同期的約45,400,000港元增加至本期間約51,700,000港元，乃由於借貸增加約46,100,000港元導致利息開支增加。

## 所得稅開支

於本期間，所得稅開支約2,400,000港元（截至二零一八年六月三十日止六個月：約1,000,000港元）。該金額主要歸因於本期內就投資物業重估之公平值收益產生之遞延稅項開支及企業所得稅以及已售物業產生之土地增值稅所致。

## 本公司擁有人應佔虧損

截至二零一九年六月三十日止六個月，本公司擁有人應佔虧損約51,200,000港元（截至二零一八年六月三十日止六個月：約81,800,000港元）。該減少主要是由於本期間投資物業之公平值收益增加及商譽減值虧損減少所致。

## 流動資金、財務及資本資源

### 現金狀況

於二零一九年六月三十日，本集團之銀行結餘及現金總額為約22,000,000港元（二零一八年十二月三十一日：50,000,000港元）。

## 借款及本集團資產的抵押

於二零一九年六月三十日，本集團的債務總額包括借款及可換股票據，其中借款約995,200,000港元（二零一八年十二月三十一日：949,100,000港元）及並無可換股票據的負債部分（二零一八年十二月三十一日：22,300,000港元）。於該等借款及可換股票據的負債部分中，約387,700,000港元（二零一八年十二月三十一日：約355,800,000港元）將於一年內償還及約607,500,000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。

於二零一九年六月三十日，總賬面值約838,800,000港元（二零一八年十二月三十一日：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六月三十日為78.9%（二零一八年十二月三十一日：73.0%）。資產負債比率以借款淨額（借款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1.01（二零一八年十二月三十一日：1.11）。

## 外匯及利率波動之風險

本集團主要在中國經營物業發展、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。於截至二零一九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二零一九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。

## 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，相當於本集團於二零一九年六月三十日已發行股本約14.70%。配售所得款項淨額約為229,700,000港元。截至二零一八年十二月三十一日及二零一九年六月三十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載列如下：

			於二零一八年 十二月三十一日 實際使用金額 千港元	於二零一九年 一月一日至 二零一九年 六月三十日 期間的實際 使用金額 千港元	於二零一九年 六月三十日 餘下的款項 千港元
	計劃款項用途 千港元	款項用途改變 千港元			
償還貸款	70,000	70,000	(130,000)	(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	(80,000)	(3,659)	-	16,241
用於日常營運	9,800	-	(9,800)	-	-
	<u>229,700</u>	<u>-</u>	<u>(203,459)</u>	<u>(10,000)</u>	<u>16,241</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。根據日期為二零一九年一月三日的公佈及二零一九年六月二十一日之通函，本集團進一步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。收購事項已於二零一九年七月十九日完成。總代價795,000,000港元已通過發行本金額431,500,000港元之可換股債券及發行本金額為363,500,000港元之承兌票據支付。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。

於二零一九年六月三十日，餘下約為16,200,000港元的所得款項將用作本集團的潛在投資及未來發展，並預計在未來十二個月內使用。

## 前景及未來計劃

中國房地產市場正面臨著中美貿易摩擦升級及政府對房地產行業實施的緊縮措施所帶來的更加動盪的經濟環境的挑戰。儘管面臨上述不利因素，住宅的穩定需求使本集團對未來數年的整體業務前景持謹慎樂觀態度。

本集團專注於中國一、二線城市物業開發業務。本集團於二零一九年七月十九日完成對龍崗項目的收購。本集團冀從該項目汲取更多物業重建經驗，並看好相關物業於重建後的潛在價值及升值潛力，相信此項潛在的投資從長遠而言將為本集團帶來正面回報。

「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。

同時，本集團亦將在確保財務健康的基礎上，以積極謹慎的態度物色其他投資機會，通過收購優質及有前景的投資項目提高其盈利能力。

## 或然負債及承擔

- (a) 於二零一九年六月三十日，本集團有關合營企業投資（已訂約但並未於簡明綜合財務報表內撥備）的資本承擔約為人民幣9,000,000元，相當於約10,227,000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) 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數量較少。
- (c) 於二零一九年六月三十日，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獲授之貸款及相關利息提供數項聯合擔保而引起法律風險，有關貸款及相關利息總額約為人民幣10,015,000元（相當於約11,381,000港元）（二零一八年十二月三十一日：人民幣10,015,000元（相當於約11,381,000港元））。擔保將在償還貸款和利息後予以解除。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承擔貸款和利息。因此，董事認為對本公司的風險極微，也不影響集團營運。

董事認為，上述或然負債不大可能出現。因此，並無就二零一九年六月三十日及二零一八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

於二零一九年六月三十日，在職僱員總數約為235名（二零一八年六月三十日：298名）。於回顧期間內總員工成本約為16,700,000港元（截至二零一八年六月三十日止六個月：約23,800,000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二零一九年六月三十日止六個月之中期股息（截至二零一八年六月三十日止六個月：無）。

## 買賣及贖回本公司股份

截至二零一九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二零一九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。

## 遵守企業管治守則

於截至二零一九年六月三十日止六個月內，除下文概述之若干偏離外，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及企業管治報告（「企業管治守則」）（前稱企業管治常規守則）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。儘管在情況需要時曾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（由二名執行董事、一名非執行董事及三名獨立非執行董事組成）監督下，董事會以適當之權力制衡架構提供足夠之制約以保障本公司及其股東之利益。

## (3) 守則條文A.4.2

根據本守則條文A.4.2，每位董事須最少每三年輪值告退一次。根據細則，於每屆股東週年大會上，三分之一之董事必須輪值退任，惟儘管該條文有任何規定，董事會主席（「主席」）毋須輪值退任，於釐定退任董事人數時亦不予計算在內。由於連續性是成功落實長期業務計劃之關鍵所在，故董事會相信主席連任可為本集團提供強勢及一致之領導，從而更有效地規劃及執行長期業務策略。因此，董事會認為主席毋須輪值退任。

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，其主要職責包括檢討及監督本集團之財務申報程序及內部控制。審核委員會目前由本公司獨立非執行董事吳志豪先生（審核委員會主席）、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）、季業宏先生（於二零一九年六月四日辭任）及王堅先生（於二零一九年七月二十二日辭任）組成。

審核委員會已審閱本集團截至二零一九年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合財務業績。

## 公佈中期業績及中期報告

本業績公佈須於聯交所網站 [www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk) 及本公司網站 [www.city-infrastructure.com](http://www.city-infrastructure.com) 中公佈。本公司的二零一九年中期報告將於適當時間內寄發予股東，並將在聯交所及本公司的網站公佈。

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，二零一九年八月二十八日

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吳志豪先生、郭堅華先生及鄺美雲女士。