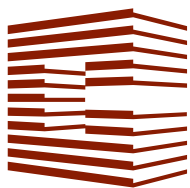


香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



中國基建投資有限公司

China Infrastructure Investment Limited

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：600)

## 截至二零一六年十二月三十一日止年度之 末期業績公告

### 主席報告

本人謹代表中國基建投資有限公司(「本公司」)之董事會，欣然提呈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一六年十二月三十一日止年度的末期業績。

### 全年業績

於截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團錄得收益約為15,691,000港元，而二零一五年則約為22,133,000港元。由於年內新項目收購成本增加，因此本集團一般及行政成本由截至二零一五年十二月三十一日止年度之約11,544,000港元輕微增加至本年度之約13,256,000港元。於截至二零一六年十二月三十一日止年度，本公司擁有人應佔虧損約為5,507,000港元，而二零一五年同期則錄得本公司擁有人應佔溢利約為5,249,000港元。

泰和投資(中國)有限公司(「泰和投資」)之主要資產為南京泰和盈科置業有限公司(「南京泰和盈科」)之100%股權，而南京泰和盈科之主要資產為江寧項目，江寧項目是位於中國江蘇省南京江寧開發區之綜合發展項目(「江寧項目」)。江寧項目之設計為由兩幢商業及服務公寓大樓組成之綜合發展項目。規劃建築面積為39,241.48平方米之六層高大樓擬作商業用途，而規劃建築面積為20,882.52平方米之18層高大樓則擬作服務公寓。江寧項目之總規劃建築面積約為74,642.00平方米，包括約14,518.00平方米之地庫，以及約20,050.90平方米之土地使用權。

截至本公告日期，南京泰和盈科於南京江寧區開發之商業樓宇之建設進度及預售進展良好並符合預期。商業樓宇之封頂工作已於二零一五年完成，且其室內建造工程已於二零一六年竣工。商業樓宇首層及二層之裝修工程已於二零一六年竣工，預期商業樓宇第三至六層之裝修工程將於二零一七年竣工。商業樓宇已預售約1,600平方米之建築面積，平均售價達每平方米約人民幣37,100元。商業樓宇已出租約5,400平方米之建築面積。服務公寓樓宇已竣工，並已於二零一四年上半年獲得竣工驗收。服務公寓樓宇之預售已於二零一二年開始。於二零一六年十二月三十一日，服務公寓單位已售出360套，建築面積合共約20,100平方米，平均售價達每平方米約人民幣12,300元。

根據認購合同，該項投資將會為本集團帶來不低於代價12%的年回報承諾，能為本集團提供穩固的收益以及現金盈餘。於二零一六年五月十五日，認購合同之擔保人已履行其對回報承諾之責任，向本集團補償截至二零一五年十二月三十一日止年度之溢利保證差額(即36,000,000港元)。

二零一六年九月九日，本集團訂立一份股權轉讓協議以收購天津俊華物流有限公司(「**天津俊華物流**」)全部股權之51%。天津俊華物流主要從事物業租賃、物流基地發展及倉儲單位營運業務。天津俊華物流擁有一處位於天津市天津經濟技術開發區的物業，土地使用面積為11,331.30平方米(包括一幢面積為704.16平方米的一層樓宇及另一幢面積為10,807.91平方米的四層樓宇)，將開發為物流基地。該物業位於中國主要交通樞紐之一——天津港。本公司認為收購事項得以讓本集團投資於位處黃金地段之物業及物流項目。本公司認為，在目前低利率環境下加上天津俊華物流擁有之物業之升值潛力，收購事項將為本集團提供穩定租金收入來源。收購事項已於二零一六年十二月九日完成。

本公司與買方於二零一三年三月二十日就出售北京中港綠能投資諮詢有限公司(「**中層控股公司**」)之49%股權以及註銷收購中層控股公司餘下51%實際權益之期權而訂立一項出售協議，總代價為315,000,000港元(「**昌東順出售事項**」)。進行昌東順出售事項之理由主要為昌東順集團之管理層表現未能符合董事之預期，尤其是在向本公司提供財務資料方面。載有昌東順出售事項詳情之本公司通函已於二零一三年六月二十六日刊發。本集團已從買方處收取昌東順出售事項之整筆總代價款項315,000,000港元、本集團向北京昌東順燃氣有限公司(「**北京昌東順**」)提供之整筆墊款11,270,000港元及本集團向北京昌東順提供之貸款人民幣10,000,000元本金連利息，至此，昌東順出售事項之所有先決條件均已完成。於本公告日期，本公司現正轉讓中層控股公司49%股權予買方以完成昌東順出售事項。

### **未來展望**

管理層將於日後繼續尋求有關中國房地產業務及物流服務業務之投資機遇，以擴大本集團之投資發展項目的組合。就此，本集團將在可承受風險及預期回報範圍內尋求可為股東帶來理想回報之投資機會。因此，本集團將致力在中國市場上在不同的領域內尋找具發展潛質及理想回報的合適項目。

中國基建投資有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)欣然公佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一六年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績，連同二零一五年之比較數字如下：

### 綜合損益及其他全面收益表

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	附註	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
收益	3	15,691	22,133
銷售成本		(15,434)	(21,998)
		<u>257</u>	<u>135</u>
其他收入	4	30,827	37,223
應佔聯營公司之業績		6,669	(777)
其他營運開支		(40,734)	(30,798)
一般及行政開支		(13,256)	(11,544)
經營虧損		<u>(16,237)</u>	<u>(5,761)</u>
財務成本	5(a)	(2,128)	—
除稅前虧損	5	<u>(18,365)</u>	<u>(5,761)</u>
所得稅	6	9,394	8,394
年內(虧損)/溢利		<u><u>(8,971)</u></u>	<u><u>2,633</u></u>
應佔：			
— 本公司擁有人		(5,507)	5,249
— 非控股股東權益		(3,464)	(2,616)
年內(虧損)/溢利		<u><u>(8,971)</u></u>	<u><u>2,633</u></u>
每股(虧損)/盈利(每股港仙)	9		
基本		<u><u>(0.13) 港仙</u></u>	<u><u>0.12 港仙</u></u>
攤薄		<u><u>(0.13) 港仙</u></u>	<u><u>0.12 港仙</u></u>

## 綜合損益及其他全面收益表

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
年內(虧損)／溢利	(8,971)	2,633
其他全面虧損：		
<u>可能被重新分類至損益之項目</u>		
換算海外業務之匯兌差額淨額	(81,986)	(31,153)
應佔聯營公司其他全面收益		
— 匯兌儲備	(7,734)	(2,707)
年內其他全面虧損，稅後	(89,720)	(33,860)
年內全面虧損總額	<b>(98,691)</b>	<b>(31,227)</b>
應佔：		
— 本公司擁有人	(94,995)	(28,846)
— 非控股股東權益	(3,696)	(2,381)
年內全面虧損總額	<b>(98,691)</b>	<b>(31,227)</b>

## 綜合財務狀況表

於二零一六年十二月三十一日

	附註	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
<b>非流動負債</b>			
投資物業	12	61,122	—
物業、廠房及設備		144	5,328
土地使用權		1,881	—
商譽	13	49,308	—
無形資產		—	38,617
於聯營公司之權益		342,799	343,864
		<u>455,254</u>	<u>387,809</u>
<b>流動資產</b>			
存貨		53	56
應收貿易賬款及其他應收款項、 按金及預付款項	10	624,780	322,203
現金及銀行結餘		54,006	90,669
		<u>678,839</u>	<u>412,928</u>
分類為持作銷售之資產		273,517	315,739
		<u>952,356</u>	<u>728,667</u>
<b>流動負債</b>			
應付貿易賬款及其他應付款項	11	(338,379)	(219,097)
計息借貸 — 流動		(5,378)	—
應付稅項		(247)	—
		<u>(344,004)</u>	<u>(219,097)</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>608,352</u>	<u>509,570</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>1,063,606</u>	<u>897,379</u>
<b>非流動負債</b>			
計息借貸		(250,000)	—
遞延稅項負債		(7,884)	(9,655)
		<u>(257,884)</u>	<u>(9,655)</u>
<b>資產淨值</b>		<u>805,722</u>	<u>887,724</u>
<b>股本及儲備</b>			
股本		213,496	213,496
儲備		574,688	669,683
<b>本公司擁有人應佔權益總額</b>		<u>788,184</u>	<u>883,179</u>
<b>非控股股東權益</b>		<u>17,538</u>	<u>4,545</u>
<b>權益總額</b>		<u>805,722</u>	<u>887,724</u>

## 綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

### 1. 一般資料

中國基建投資有限公司(「本公司」)於一九九二年六月十六日根據開曼群島法例第22章公司法(一九六一年第二條法例，經綜合及修訂)在開曼群島註冊成立及登記為一間獲豁免有限公司。本公司股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。本公司之開曼群島註冊辦事處地址為The R&H Trust Co. Ltd., Windward 1, Regatta Office Park, West Bay Road, Grand Cayman, Cayman Islands。本公司之香港註冊辦事處及主要營業地點位於香港九龍尖沙咀廣東道5號海洋中心6樓607室。

本公司為一間投資控股公司。本公司及其附屬公司(「本集團」)的主要業務為物業投資及天然氣業務。

綜合財務報表以港元呈列，港元亦為本公司的功能貨幣。

### 2. 應用新訂及經修訂之香港財務報告準則

#### 2.1 首次應用香港財務報告準則

於本年度，本集團已首次採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」)：

香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第12號及 香港會計準則第28號 (修訂本)	投資實體：應用合併入賬之例外情況
香港財務報告準則第11號 (修訂本)	收購於合營業務權益的入賬
香港會計準則第1號 (修訂本)	披露計劃
香港會計準則第16號 及香港會計準則 第38號(修訂本)	澄清折舊及攤銷之可接受方法
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
香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則二零一二年至二零一四年週期之 年度改進

## 2.2 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則

編製本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度的綜合財務報表時並未採用下列已於該日頒佈之香港財務報告準則，因為該等香港財務報告準則於二零一六年一月一日開始的年度期間尚未生效。

香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約之收入 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第16號	租賃 <sup>2</sup>
香港財務報告準則 第2號(修訂本)	以股份為基礎的支付交易的分類及計量 <sup>1</sup>
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 <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資公司之間的 資產出售或投入 <sup>3</sup>
香港會計準則第7號(修訂本)	披露計劃 <sup>4</sup>
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 <sup>4</sup>

<sup>1</sup> 於二零一八年一月一日或以後開始之年度期間生效。

<sup>2</sup> 於二零一九年一月一日或以後開始之年度期間生效。

<sup>3</sup> 於待定日期或以後開始之年度期間生效。

<sup>4</sup> 於二零一七年一月一日或以後開始之年度期間生效。

本集團已開始評估該等新訂及經修訂香港財務報告準則所帶來的影響，但並未能說明該等新訂及經修訂香港財務報告準則是否會對本集團營運業績及財務狀況產生重大影響。

## 3. 收益

於該等年度內，已確認之各項重大收益類別金額分析如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
投資物業之租金收入	81	—
銷售建造材料	15,610	22,133
	<u>15,691</u>	<u>22,133</u>



#### 4. 其他收入

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
銀行存款之利息收入	40	16
應收貸款之利息收入	1,454	—
溢利擔保實現所產生之賠償收入	29,331	36,000
其他雜項收入	2	1,207
	<u>30,827</u>	<u>37,223</u>

#### 5. 除稅前虧損

除稅前虧損已扣除／(計入)下列各項：

##### (a) 財務成本

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
計息借貸之利息		
— 須於五年內悉數償還	2,128	—
— 毋須於五年內悉數償還	—	—
	<u>2,128</u>	<u>—</u>

(b) 其他項目

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
扣除／(計入)：		
員工成本(包括董事酬金)		
— 薪金、工資及其他福利	1,613	1,244
— 退休福利計劃供款	158	18
	<hr/>	<hr/>
員工成本總額	1,771	1,262
核數師酬金	1,200	1,150
無形資產攤銷	1,486	2,777
土地使用權攤銷	6	—
物業、廠房及設備折舊	690	913
已售存貨成本	15,434	21,998
就物業、廠房及設備確認之減值虧損	3,603	—
就無形資產確認之減值虧損	37,131	30,798
物業經營租約支出	1,186	1,226
匯兌虧損淨額	43	283
	<hr/>	<hr/>
來自投資物業之租金收入總額	(81)	—
減：年內產生租金收入之投資物業 之直接經營開支	3	—
	<hr/>	<hr/>
	(78)	—
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

## 6. 所得稅

綜合損益表之稅項指：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
<b>即期稅項：</b>		
香港利得稅	—	—
中國企業所得稅	261	—
<b>遞延稅項抵免</b>	<b>(9,655)</b>	<b>(8,394)</b>
	<u>(9,394)</u>	<u>(8,394)</u>

截至二零一六年及二零一五年十二月三十一日止年度，由於本集團於香港並無估計應課稅溢利，故並無於綜合財務報表中作出香港利得稅撥備。

本集團之中國附屬公司須按稅率25%（二零一五年：25%）繳納中國企業所得稅。其他地區之應課稅溢利稅項乃根據年內本集團營運所在司法權區之有關當時法例、詮釋及慣例按現行稅率計算。

## 7. 股息

董事會不建議派發截至二零一六年十二月三十一日止年度之任何股息（二零一五年：無）。

## 8. 分部資料

分部收益乃來自外部客戶之收益。年內並無分部間銷售(二零一五年：無)。

可呈報分部之會計政策與本集團之會計政策相同。分部表現乃根據分部溢利而計量之可呈報分部溢利來作出評估。分部溢利指各分部所產生並分配至以下各項之業績：(i)一般及行政開支、銷售及分銷成本及其他企業開支下其他營運開支；(ii)應佔聯營公司之業績；(iii)利息收入；及(iv)賠償收入及其他營運收入下之其他雜項收入。該計量方式乃向主要營運決策者報告，以就資源分配及分部表現評估方面作出決定。

就監察分部表現及分部間分配資源而言，所有資產均分配至可呈報分部(企業資產除外)。

本集團以與內部呈報予主要營運決策者以作出資源分配及表現評估的資料所用之方式一致的方式，分為下列現有營運分部及經營地區：

- (a) 物業投資分部於中國從事投資物業之租金收入；
- (b) 天然氣分部於中國從事銷售管道天然氣及管道天然氣建造材料；及
- (c) 投資控股分部於中國從事按地區劃分之聯營公司投資。

以下為於截至二零一六年及二零一五年十二月三十一日止年度本集團按營運分部劃分之收益及業績之分析：

	截至二零一六年十二月三十一日止年度				
	物業投資 千港元	天然氣 千港元	投資控股 千港元	未分配 千港元	總額 千港元
<b>分部收益</b>					
來自外部客戶	81	15,610	—	—	15,691
<b>分部溢利</b>	78	179	—	—	257
利息收入	—	1,494	—	—	1,494
其他營運收入淨額	—	2	29,331	—	29,333
應佔聯營公司之業績	—	—	6,669	—	6,669
其他企業開支	(330)	(44,788)	(6,382)	(2,490)	(53,990)
<b>經營(虧損)/溢利</b>	(252)	(43,113)	29,618	(2,490)	(16,237)
財務成本	(45)	—	—	(2,083)	(2,128)
<b>除稅前(虧損)/溢利</b>	(297)	(43,113)	29,618	(4,573)	(18,365)
所得稅	—	9,394	—	—	9,394
<b>年內(虧損)/溢利</b>	(297)	(33,719)	29,618	(4,573)	(8,971)
<b>其他分部資料</b>					
就物業、廠房及設備確認 之減值虧損	—	(3,603)	—	—	(3,603)
就無形資產確認之減值虧損	—	(37,131)	—	—	(37,131)
攤銷	(6)	(1,486)	—	—	(1,492)
折舊	—	(610)	(80)	—	(690)
<b>分部資產</b>	112,588	624,972	396,009	274,041	1,407,610
<b>分部負債</b>	29,502	3,391	318,995	250,000	601,888

	截至二零一五年十二月三十一日止年度			總額 千港元
	天然氣 千港元	投資控股 千港元	未分配 千港元	
<b>分部收益</b>				
來自外部客戶	22,133	—	—	22,133
<b>分部溢利</b>	135	—	—	135
利息收入	16	—	—	16
其他營運收入淨額	1	36,000	1,206	37,207
應佔聯營公司之業績	—	(777)	—	(777)
其他企業開支	(35,545)	(4,669)	(2,128)	(42,342)
<b>經營(虧損)/溢利</b>	(35,393)	30,554	(922)	(5,761)
財務成本	—	—	—	—
<b>除稅前(虧損)/溢利</b>	(35,393)	30,554	(922)	(5,761)
所得稅	8,394	—	—	8,394
<b>年內(虧損)/溢利</b>	(26,999)	30,554	(922)	2,633
<b>其他分部資料</b>				
就無形資產確認之減值虧損	(30,798)	—	—	(30,798)
攤銷	(2,777)	—	—	(2,777)
折舊	(780)	—	(133)	(913)
<b>分部資產</b>	420,209	379,950	316,317	1,116,476
<b>分部負債</b>	5,289	213,808	9,655	228,752

## 9. 每股(虧損)/盈利

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄(虧損)/盈利乃根據下列數據計算：

### (虧損)/盈利

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一六年	二零一五年
	千港元	千港元
就計算每股基本(虧損)/盈利與每股攤薄 (虧損)/盈利之(虧損)/溢利(本公司擁有人應佔 年內(虧損)/溢利)	<u>(5,507)</u>	<u>5,249</u>

### 股份數目

	股份數目	
	二零一六年	二零一五年
就計算每股基本(虧損)/盈利與每股攤薄 (虧損)/盈利之普通股加權平均數	<u>4,269,910,510</u>	<u>4,269,910,510</u>

附註：

截至二零一六年十二月三十一日及二零一五年十二月三十一日止年度，每股基本(虧損)/盈利並無遭受任何攤薄影響，因此每股基本(虧損)/盈利與每股攤薄(虧損)/盈利相同。

## 10. 應收貿易賬款及其他應收款項、按金及預付款項

### (a) 應收貿易賬款

	二零一六年	二零一五年
	千港元	千港元
應收貿易賬款	30	30
減：就應收貿易賬款確認之減值虧損	<u>(30)</u>	<u>(30)</u>
應收貿易賬款淨額	<u>—</u>	<u>—</u>

### (b) 其他應收款項、按金及預付款項

	二零一六年	二零一五年
	千港元	千港元
其他應收款項、按金及預付款項	624,780	322,203
減：就其他應收款項、按金 及預付款項確認之減值虧損	<u>—</u>	<u>—</u>
其他應收款項、按金及預付款項淨額	<u>624,780</u>	<u>322,203</u>

## 11. 應付貿易賬款及其他應付款項

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
應付貿易賬款(附註)	3,933	3,132
應計費用及其他應付款項	334,271	215,778
應付非控股股東權益款項	175	187
	<u>338,379</u>	<u>219,097</u>

附註:

應付貿易賬款之賬齡分析如下:

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
30日內到期或按要求	—	—
31日至60日內到期	—	—
61日至90日內到期	—	—
超過90日到期	3,933	3,132
	<u>3,933</u>	<u>3,132</u>

## 12. 投資物業

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
期初賬面淨值	—	—
收購一間附屬公司	61,122	—
	<u>61,122</u>	<u>—</u>



### 13. 商譽

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
<b>成本</b>		
於一月一日	27,118	27,118
收購一間附屬公司	49,308	—
	<hr/>	<hr/>
於十二月三十一日	76,426	27,118
	<hr/>	<hr/>
<b>累計減值虧損</b>		
於一月一日及十二月三十一日	27,118	27,118
	<hr/>	<hr/>
<b>賬面值</b>		
於十二月三十一日	49,308	—
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

## 獨立核數師報告摘錄

### 保留意見基準

#### 影響年初結餘及比較數字之上一年度之審核範圍限制

核數師就 貴集團截至二零一五年十二月三十一日止年度之綜合財務報表作出之報告，載有其就持作銷售之非流動資產之審核範圍限制之保留意見；及其詳情載於日期為二零一六年三月三十一日之核數師報告。

鑒於 貴集團截至二零一五年十二月三十一日止年度之綜合財務報表乃本年度綜合財務報表所列相應數字之基準，故就持作銷售之非流動資產之賬面值作出任何必要調整會對 貴集團年初結餘產生重大影響，並對 貴集團於二零一六年十二月三十一日之綜合財務狀況以及截至二零一六年十二月三十一日止年度之業績及相關披露產生相應影響。

#### 範圍限制 — 持作銷售之非流動資產

貴集團於聯營公司之權益為持有北京中港綠能投資諮詢有限公司及其附屬公司（「**聯營公司**」）49%的股權，自二零一三年三月二十日 貴公司宣佈出售聯營公司（「**出售事項**」）時起分類為持作銷售之非流動資產。於本報告日期，出售事項尚未完成。

由於 貴公司董事無法充分獲得聯營公司二零一二年七月一日以後之財務資料，故 貴公司董事並未按賬面值與公平值減銷售成本之較低者呈列聯營公司之資產。在該等情況下，自二零一二年七月一日起，於二零一三年、二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日的綜合財務狀況表列賬之分類為持作銷售之聯營公司資產乃按成本之賬面值計量。

因此，本行未能就於二零一三年、二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日持作銷售之非流動資產之計量及估值以及其是否不存在重大錯誤陳述獲得充分適當之審核憑證。

對上述財務資料作出任何必要調整均會對 貴集團於二零一六年十二月三十一日之綜合財務狀況、截至二零一六年十二月三十一日止年度之業績及現金流量以及 貴集團截至二零一六年十二月三十一日止年度之綜合財務報表中的相關披露產生重大及相應影響。

## 保留意見

本行認為，除本行報告保留意見基準一節所述事項之潛在影響外，綜合財務報表乃根據香港財務報告準則真實而公平地反映 貴集團於二零一六年十二月三十一日之財務狀況以及 貴集團截至該日止年度之綜合財務表現及綜合現金流量，並已根據香港公司條例之披露規定妥為編製。

## 根據香港公司條例第407(2)條及407(3)條就其他事項報告

單就保留意見基準一段所述的事項：

- 吾等未能確定賬冊是否已妥善存置；及
- 吾等並未取得就吾等所深知及確信對進行審核而言屬必要及重要之所有資料及解釋。

## 管理層討論與分析

### 業務回顧及展望

#### 中國項目

#### 物業發展及投資

##### 泰和投資(中國)有限公司

泰和投資(中國)有限公司(「**泰和投資**」)之主要資產為南京泰和盈科置業有限公司(「**南京泰和盈科**」)之100%股權，而南京泰和盈科之主要資產為江寧項目，江寧項目是位於中國江蘇省南京江寧開發區之綜合發展項目(「**江寧項目**」)。江寧項目之設計為由兩幢商業及服務公寓大樓組成之綜合發展項目。規劃建築面積為39,241.48平方米之六層高大樓擬作商業用途，而規劃建築面積為20,882.52平方米之18層高大樓則擬作服務公寓。江寧項目之總規劃建築面積約為74,642.00平方米，包括約14,518.00平方米之地庫，以及約20,050.90平方米之土地使用權。

截至本公告日期，南京泰和盈科於南京江寧區開發之商業樓宇之建設進度及預售進展良好並符合預期。商業樓宇之封頂工作已於二零一五年完成，且其室內建造工程已於二零一六年竣工。商業樓宇首層及二層之裝修工程已於二零一六年竣工，預期商業樓宇第三至六層之裝修工程將於二零一七年竣工。商業樓宇已預售約1,600平方米之建築面積，平均售價達每平方米約人民幣37,100元。商業樓宇已出租約5,400平方米之建築面積。服務公寓樓宇已竣工，並已於二零一四年上半年獲得竣工驗收。服務公寓樓宇之預售已於二零一二年開始。於二零一六年十二月三十一日，服務公寓單位已售出360套，建築面積合共約20,100平方米，平均售價達每平方米約人民幣12,300元。

根據認購合同，該項投資將會為本集團帶來不低於代價12%的年回報承諾，能為本集團提供穩固的收益以及現金盈餘。於二零一六年五月十五日，認購合同之擔保人已履行其對回報承諾之責任，向本集團補償截至二零一五年十二月三十一日止年度之溢利保證差額(即36,000,000港元)。

## **物業投資**

### *天津俊華物流有限公司*

二零一六年九月九日，本集團訂立一份股權轉讓協議以收購天津俊華物流有限公司(「**天津俊華物流**」)全部股權之51%。天津俊華物流主要從事物業租賃、物流基地發展及倉儲單位營運業務。天津俊華物流擁有一處位於天津市天津經濟技術開發區的物業，土地使用面積為11,331.30平方米(包括一幢面積為704.16平方米的一層樓宇及另一幢面積為10,807.91平方米的四層樓宇)，將開發為物流基地。該物業位於中國主要交通樞紐之一——天津港。本公司認為收購事項得以讓本集團投資於位處黃金地段之物業及物流項目。本公司認為，在目前低利率環境下加上天津俊華物流擁有之物業之升值潛力，收購事項將為本集團提供穩定租金收入來源。收購事項已於二零一六年十二月九日完成。

## 基礎設施

### 新安中京燃氣有限公司

新安中京燃氣有限公司（「**新安中京**」）從事經營位於中國河南省洛陽市新安縣之新安產業集聚區內之天然氣供應網絡。首期管道建設已於二零一二年六月完工，而通氣測試則於二零一二年十月順利完成。根據相關法律及法規，新安中京須取得燃氣經營許可證才能正式經營業務。

截止本公告日期，許可證申請仍在辦理中，但有關當局尚未提供批准燃氣經營許可證之時間表，原因是有關申請涉及多個不同的政府部門，而此等政府部門之時間表未能確定。有鑒於此，新安中京管理層曾嘗試與一些其他天然氣公司接洽，以尋求策略性合作機會。新安中京管理層認為，策略夥伴的幫助有助加快燃氣經營許可證之申請流程。新安中京管理層正與一些潛在策略夥伴磋商，但截至本公告日期尚未達成任何具約束力協議。

### 北京昌東順燃氣有限公司

本公司與買方於二零一三年三月二十日就出售中層控股公司之49%股權以及註銷收購中層控股公司餘下51%實際權益之期權而訂立一項出售協議，總代價為315,000,000港元（「**昌東順出售事項**」）。進行昌東順出售事項之理由主要為昌東順集團之管理層表現未能符合董事之預期，尤其是在向本公司提供財務資料方面。載有昌東順出售事項詳情之本公司通函已於二零一三年六月二十六日刊發。本集團已從買方處收取昌東順出售事項之整筆總代價款項315,000,000港元、本集團向北京昌東順燃氣有限公司（「**北京昌東順**」）提供之整筆墊款11,270,000港元及本集團向北京昌東順提供之貸款人民幣10,000,000元本金連利息，至此，昌東順出售事項之所有先決條件均已完成。於本公告日期，本公司現正轉讓中層控股公司49%股權予買方以完成昌東順出售事項。

## 未來展望

管理層將於日後繼續尋求有關中國房地產業務及物流服務業務之投資機遇，以擴大本集團之投資發展項目的組合。就此，本集團將在可承受風險及預期回報範圍內尋求可為股東帶來理想回報之投資機會。因此，本集團將致力在中國市場上在不同的領域內尋找具發展潛質及理想回報的合適項目。

## 人力資源

於二零一六年十二月三十一日，本集團於香港及中國合共有約11名員工。本集團按照僱員表現、資歷及現行行業慣例釐定僱員薪酬，以挽留幹練及有才能之僱員。本公司設有一項購股權計劃，旨在獎勵及回報向本集團之長遠成功及繁榮作出貢獻之合資格人士(包括本公司僱員)。

## 財務回顧

### 業績

截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團錄得收益約為15,691,000港元，而截至二零一五年十二月三十一日止年度則約為22,133,000港元。截至二零一六年十二月三十一日止年度，本公司擁有人應佔虧損約為5,507,000港元，而截至二零一五年十二月三十一日止年度本公司擁有人應佔溢利則約為5,249,000港元，主要是由於在截至二零一六年十二月三十一日止年度就無形資產確認減值虧增加。

### 資本架構

本集團之資本架構包括債務(其包括借貸)、現金及銀行結餘、應收貸款以及本公司擁有人應佔權益(包括本集團已發行股本及儲備)。

## 流動資金及財務資源

本集團按中短期基準監控流動資金需求，並於適當時為本集團借貸安排再融資。於二零一六年十二月三十一日，相關流動比率(即流動資產除以流動負債)約為2.77(二零一五年：3.33)。於二零一六年十二月三十一日，相關資本負債比率(即總借貸除以總權益(包括非控股權益))約為32%(二零一五年：0%)，而流動負債對總資產之比率約為24%(二零一五年：20%)。

於二零一六年十二月三十一日，本公司擁有人應佔本集團權益約為788,184,000港元，較去年底約883,179,000港元減少約10.76%。於二零一六年十二月三十一日之流動資產淨值約為608,352,000港元(二零一五年：509,570,000港元)，而於二零一六年十二月三十一日之現金及銀行結餘約為54,006,000港元(二零一五年：90,669,000港元)。

## 或然負債

於二零一六年十二月三十一日，本集團並無重大或然負債。

## 資產抵押

於二零一六年十二月三十一日，本集團已抵押投資物業約61,122,000港元及土地使用權約1,881,000港元作為借貸之擔保。

## 外匯貨幣

於年內，本集團之大部份業務交易、資產及負債均以港元、人民幣及美金為計值單位。本集團於年內並無重大外匯風險。

## 末期股息

董事會議決不建議派發截至二零一六年十二月三十一日止年度之任何末期股息(二零一五年：無)。



## 購買、出售及贖回本公司之上市證券

於截至二零一六年十二月三十一日止年度內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

## 企業管治守則

本公司於截至二零一六年十二月三十一日止年度一直遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄14所載企業管治守則（「企管守則」）之全部守則條文，惟下列偏離除外：

企管守則守則條文A.4.1規定非執行董事應以特定任期委任，並須膺選連任。本公司非執行董事（包括獨立非執行董事）並無特定任期。本公司組織章程細則規定所有董事均須至少每三年在本公司股東週年大會上輪值退任一次及合資格於會上膺選連任。董事認為本公司組織章程細則內此等條文足以保障企業管治。

有關企管守則之全面詳情將載於本公司之二零一六年年報內。

## 董事進行證券交易之標準守則

本公司已採納載列於上市規則附錄10上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）。就回應本公司之查詢，所有董事已確認彼等於截至二零一六年十二月三十一日止年度內已遵守標準守則之條文。

## 審核委員會

審核委員會目前由三名獨立非執行董事組成。審核委員會已與管理層及本公司之外聘核數師審閱本集團所採納之會計原則及慣例，並討論審核、內部監控及財務申報程序，包括審閱截至二零一六年十二月三十一日止年度之綜合財務報表。



## 中正達會計師事務所有限公司之工作範圍

本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度業績之初步公告之數據已與本集團核數師中正達會計師事務所有限公司於本年度之本集團經審核綜合財務報表所載之金額一致。中正達會計師事務所有限公司於此方面之工作並不構成按香港會計師公會頒佈之香港審計準則、香港審閱聘用準則或香港核證聘用準則而進行之核證聘用，因此中正達會計師事務所有限公司並不對初步公告作出任何核證。

## 於香港聯合交易所有限公司及本公司網站公佈全年業績

載有上市規則附錄16第45段規定有關本公司所有資料之詳盡業績，將於適當時候在香港聯合交易所有限公司及本公司網站上刊登。

承董事會命  
中國基建投資有限公司  
主席  
業德超

香港，二零一七年三月三十一日

於本公告日期，董事會成員包括執行董事業德超先生、徐小俊先生及季旭東先生；以及獨立非執行董事何金耿先生、郁紅高先生及陳洋女士。

\* 僅供識別