

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)

### 截至二零一九年十二月三十一日止年度之 經審核年度業績公告

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」)截至二零一九年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績，連同截至二零一八年十二月三十一日止年度之經審核比較數字如下：

#### 綜合損益及其他全面收益表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
收益	3	56,935	56,182
銷售成本		<u>(55,030)</u>	<u>(54,318)</u>
毛利		1,905	1,864
其他收入	4	37,469	38,315
投資物業公平值變動產生之虧損		(2,266)	—
應佔聯營公司之業績		(10,276)	(19,525)
一般及行政開支		<u>(34,058)</u>	<u>(15,841)</u>
經營(虧損)/溢利		(7,226)	4,813
財務成本	5(a)	<u>(23,414)</u>	<u>(25,000)</u>
除稅前虧損	5	(30,640)	(20,187)
所得稅抵免	6	566	—
年內虧損		<u><u>(30,074)</u></u>	<u><u>(20,187)</u></u>
應佔：			
— 本公司擁有人		(28,909)	(20,088)
— 非控股股東權益		<u>(1,165)</u>	<u>(99)</u>
年內虧損		<u><u>(30,074)</u></u>	<u><u>(20,187)</u></u>
每股虧損(每股港仙)	8		
基本		<u><u>(0.68) 港仙</u></u>	<u><u>(0.47) 港仙</u></u>
攤薄		<u><u>(0.68) 港仙</u></u>	<u><u>(0.47) 港仙</u></u>

## 綜合損益及其他全面收益表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
年內虧損	(30,074)	(20,187)
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	(15,591)	(37,700)
應佔聯營公司其他全面收益		
— 匯兌儲備	(5,862)	(14,294)
年內其他全面虧損，稅後	(21,453)	(51,994)
年內全面虧損總額	(51,527)	(72,181)
應佔：		
— 本公司擁有人	(49,104)	(69,029)
— 非控股股東權益	(2,423)	(3,152)
年內全面虧損總額	(51,527)	(72,181)

## 綜合財務狀況表

於二零一九年十二月三十一日

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
<b>非流動資產</b>			
投資物業		59,227	62,623
物業、廠房及設備		120,064	122,349
使用權資產		2,578	—
土地使用權		—	1,774
商譽		—	—
於聯營公司之權益		300,318	316,456
預付款項		133,441	316,456
		<u>615,628</u>	<u>503,202</u>
<b>流動資產</b>			
應收貿易賬款	10	18,112	775
其他應收款項、按金及預付款項		393,653	86,445
現金及銀行結餘		2,024	553,114
		<u>413,789</u>	<u>640,334</u>
<b>流動負債</b>			
應付貿易賬款	11	(29,877)	(13,153)
應計費用及其他應付款項		(60,572)	(31,013)
計息借貸		(125,000)	(234,000)
租賃負債		(297)	—
應付稅項		(5,568)	(5,654)
		<u>(221,314)</u>	<u>(283,820)</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>192,475</u>	<u>356,514</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>808,103</u>	<u>859,716</u>
<b>非流動負債</b>			
租賃負債		(623)	—
遞延稅項負債		(7,369)	(8,078)
		<u>(7,992)</u>	<u>(8,078)</u>
<b>資產淨值</b>		<u>800,111</u>	<u>851,638</u>
<b>股本及儲備</b>			
股本		213,496	213,496
儲備		518,880	567,984
<b>本公司擁有人應佔權益總額</b>		<u>732,376</u>	<u>781,480</u>
<b>非控股股東權益</b>		<u>67,735</u>	<u>70,158</u>
<b>權益總額</b>		<u>800,111</u>	<u>851,638</u>

## 綜合財務報表附註

截至二零一九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」)頒佈與本集團於二零一九年一月一日開始之年度期間之財務報表有關及適用之新訂及經修訂準則、修訂本及詮釋(「新訂及經修訂香港財務報告準則」)：

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)一詮釋第23號	所得稅處理的不確定性
香港財務報告準則第9號(修訂本)	具有負補償之提早還款特性
香港會計準則第19號(修訂本)	計劃修訂、縮減或結清
香港會計準則第28號(修訂本)	於聯營公司及合營企業的長期權益
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

除下文所述者外，採納新訂及經修訂之香港財務報告準則並無對本集團當前與先前年度的業績及財務狀況及／或綜合財務報表所披露者構成任何重大影響。

## 香港財務報告準則第16號「租賃」

本集團已自二零一九年一月一日起首次應用香港財務報告準則第16號。香港財務報告準則第16號取代了香港會計準則第17號「租賃」(「香港會計準則第17號」)及相關詮釋。香港財務報告準則第16號要求承租人就所有租賃確認使用權資產及租賃負債，惟租期為十二個月或以下的租賃(「短期租賃」)及低價值資產租賃(「低價租賃」)除外。

根據香港財務報告準則第16號的過渡條文，本集團毋須就本集團為出租人的租賃作出過渡調整，但自首次應用日期起根據香港財務報告準則第16號就該等租賃入賬，且比較資料並無重述。截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團作為出租人採用香港財務報告準則第16號對本集團的合併財務報表並無重大影響。

本集團選擇使用調整追溯法，故已將初始應用的累積影響確認為對二零一九年一月一日累計溢利年初結餘的調整。比較資料並無重列，並繼續根據香港會計準則第17號呈報。

於採納香港財務報告準則第16號前，本集團並無將未來期間的經營租賃承擔確認為負債。經營租賃開支(包括根據經營租賃收購及持有的成本)按租期使用直線法於損益內確認。

於採納香港財務報告準則第16號時，倘先前分類為經營租賃的租賃符合香港財務報告準則第16號所載若干條件，本集團會就此等租賃全數確認相關租賃負債。該等負債其後按租賃付款餘額的現值計量，並使用該租賃隱含的利率(如可釐定此利率)或按相關實體的遞增借款利率進行貼現。該現值與租賃付款總餘額之間的差額作為融資成本。有關融資成本將使用實際利息法於其產生期間之損益中扣除。本集團亦對租期自開始日期起計為十二個月或以下且不含購買期權的物業租賃應用短期租賃確認豁免。本集團進一步對低價值資產的租賃應用低價租賃確認豁免。短期租賃及低價租賃的租賃付款按租期使用直線法於損益內確認。

作為承租人，本集團應於包含租賃部分之合約訂立開始，按相對單獨價格基準向各租賃部分分配合約中的代價。本集團作為承租人，對其非租賃部分的租約進行評估，倘該非租賃部分屬重大，則將若干類別資產的非租賃部分與租賃部分區分。

相關使用權資產按成本計量，其金額相當於租賃負債的初始計量，並根據收取的租賃優惠、已支付的初始直接成本及預計恢復成本等項目進行調整，減去任何累計折舊及減值虧損，並根據任何租賃負債的重新計量進行調整。折舊乃按直線法於資產可使用年期與租期(以較短者為準)內扣除。本集團在綜合財務狀況表中將使用權資產作為單獨項目列示。

於首次應用香港財務報告準則第16號時，本集團使用該準則允許的下列實際可行的權宜處理方法：

- (i) 就確認剩餘租期自首次應用香港財務報告準則第16號日期起12個月內終止(即租期於二零一九年十二月三十一日或之前終止)的租賃負債及租賃使用權資產而言，選擇不應用香港財務報告準則第16號規定；及
- (ii) 首次應用日期的使用權資產計量中不計入初始直接費用。

於二零一九年一月一日的租賃負債與於二零一八年十二月三十一日的經營租賃承擔的對賬過程如下：

	二零一九年 一月一日 千港元
於二零一八年十二月三十一日之經營租賃承擔	282
減：與短期租賃及餘下租期於 截至二零一九年十二月三十一日或 之前結束的租賃有關的承擔	(282)
	—
於二零一九年一月一日的租賃負債	—

於二零一九年一月一日的使用權資產賬面值包括以下：

	二零一九年 一月一日 千港元
與應用香港財務報告準則第16號確認之 經營租賃有關之使用權資產	—
從土地使用權中重新分類(附註)	1,774
	<hr/> 1,774 <hr/> <hr/>

附註：於二零一八年十二月三十一日，中國租賃土地之預付款分類為土地使用權。於應用香港財務報告準則第16號後，土地使用權1,774,000港元已重新分類為使用權資產。

為以間接方法報告截至二零一九年十二月三十一日止年度經營活動所產生之現金流量，營運資金的變動已根據截至二零一九年一月一日的期初綜合財務狀況表計算(如上所述)。

過渡至香港財務報告準則第16號並無對本集團於二零一九年一月一日之累計虧損產生重大影響。

## 2.2 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則

編製本集團截至二零一九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於該日已頒佈之香港財務報告準則，因為該等香港財務報告準則於二零一九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17號	保險合約 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第3號(修訂本)	業務的定義 <sup>2</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 資產出售或注資 <sup>3</sup>
香港會計準則第1號及 香港會計準則第8號(修訂本)	重大性的定義 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第9號、 香港會計準則第39號及 香港財務報告準則第7號 (修訂本)	利率基準改革 <sup>4</sup>

<sup>1</sup> 於二零二一年一月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>2</sup> 對收購日期處於自二零二零年一月一日或之後開始的首個年度期間開始之日或之後的企業合併與資產收購生效。

<sup>3</sup> 對自待定期或之後開始的年度期間生效。

<sup>4</sup> 於二零二零年一月一日或之後開始之年度期間生效。

除上述新訂及經修訂香港財務報告準則外，於二零一八年已頒佈經修訂的財務報告概念框架。其相應修訂，即對《香港財務報告準則》中概念框架引述的修訂，將對自二零二零年一月一日或之後開始的年度期間生效。

本公司董事預期採納所有新訂及經修訂香港財務報告準則將不會對可預見未來的綜合財務報表造成重大影響。

### 3. 收益

分拆客戶合約收益：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一九年	二零一八年
	千港元	千港元
主要業務服務之營業額：		
香港財務報告準則第16號／ 香港會計準則第17號範圍之收益		
物業租賃之租金收入	1,100	1,055
香港財務報告準則第15號範圍之客戶合約收益		
物業管理費收入	748	676
銷售建造材料	55,087	54,451
	<b>56,935</b>	<b>56,182</b>

分拆收益確認的時間：

於一個時間點：		
銷售建造材料	55,087	54,451
於一個時間段：		
物業管理費收入	748	676
	<b>55,835</b>	<b>55,127</b>

### 4. 其他收入

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一九年	二零一八年
	千港元	千港元
銀行存款之利息收入	1,469	2,067
溢利擔保實現所產生之賠償收入	36,000	36,000
其他雜項收入	—	248
	<b>37,469</b>	<b>38,315</b>



## 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	
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
計息借貸之利息		
— 須於五年內悉數償還	23,400	25,000
租賃負債之利息	14	—
	<hr/>	<hr/>
借貸成本總額	<b>23,414</b>	<b>25,000</b>

### (b) 其他項目

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一九年 千港元	二零一八年 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	2,756	2,498
— 退休福利計劃供款	387	194
	<hr/>	<hr/>
員工成本總額	<b>3,143</b>	2,692
核數師酬金	1,000	1,180
土地使用權攤銷	—	79
使用權資產折舊	129	—
物業、廠房及設備折舊	19	22
投資物業公平值變動產生之虧損	2,266	—
已售存貨成本	54,689	53,914
短期租賃的租賃付款	282	—
場地經營租賃費用	—	420
匯兌虧損淨額	87	243
	<hr/>	<hr/>
來自投資物業之租金收入總額	(1,100)	(1,055)
減：年內產生租金收入之投資物業 之直接經營開支	340	403
	<hr/>	<hr/>
	<b>(760)</b>	<b>(652)</b>

## 6. 所得稅抵免

綜合損益表之稅項指：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
<b>即期稅項：</b>		
香港利得稅	—	—
中國企業所得稅	—	—
<b>遞延稅項：</b>		
年內抵免	566	—
	<u>566</u>	<u>—</u>

截至二零一九及二零一八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% (二零一八年：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二零一九年十二月三十一日止年度之任何股息 (二零一八年：無)。

## 8. 每股虧損

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄虧損乃根據下列數據計算：

### 虧損

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
就計算每股基本虧損與每股攤薄 虧損之虧損 (本公司擁有人應佔 年內虧損)	<u>(28,909)</u>	<u>(20,088)</u>

### 股份數目

	股份數目	
	二零一九年	二零一八年
就計算每股基本虧損與每股攤薄 虧損之普通股加權平均數	<u>4,269,910,510</u>	<u>4,269,910,510</u>

### 附註：

截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度，每股基本虧損並無遭受任何攤薄影響，因此每股基本虧損與每股攤薄虧損相同。

## 9. 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(二零一八年：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、其他營運開支項下銷售及分銷成本；(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。

以下為截至二零一九年及二零一八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：

	截至二零一九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	1,848	55,087	—	—	56,935
<b>分部溢利</b>	1,507	398	—	—	1,905
利息收入	1	1,468	—	—	1,469
其他營運收入淨額	—	—	36,000	—	36,000
投資物業公平值變動產生之虧損	(2,266)	—	—	—	(2,266)
應佔聯營公司之業績	—	—	(10,276)	—	(10,276)
其他企業開支	(2,479)	(20,062)	(8,943)	(2,574)	(34,058)
<b>經營(虧損)/溢利</b>	(3,237)	(18,196)	16,781	(2,574)	(7,226)
財務成本	—	—	—	(23,414)	(23,414)
<b>除稅前(虧損)/溢利</b>	(3,237)	(18,196)	16,781	(25,988)	(30,640)
所得稅	566	—	—	—	566
<b>年內(虧損)/溢利</b>	(2,671)	(18,196)	16,781	(25,988)	(30,074)
<b>其他分部資料</b>					
土地使用權攤銷	—	—	—	—	—
使用權資產折舊	(75)	—	—	(54)	(129)
物業、廠房及設備折舊	(1)	(8)	—	(10)	(19)
<b>分部資產</b>	<b>192,231</b>	<b>498,210</b>	<b>337,805</b>	<b>1,171</b>	<b>1,029,417</b>
<b>分部負債</b>	<b>32,734</b>	<b>25,168</b>	<b>46,404</b>	<b>125,000</b>	<b>229,306</b>

	截至二零一八年十二月三十一日止年度				
	物業投資	天然氣	投資控股	未分配	總額
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
<b>分部收益</b>					
來自外部客戶	1,731	54,451	—	—	56,182
<b>分部溢利</b>	1,327	537	—	—	1,864
利息收入	2	2,065	—	—	2,067
其他營運收入淨額	48	—	36,000	200	36,248
應佔聯營公司之業績	—	—	(19,525)	—	(19,525)
其他企業開支	(1,586)	(3,463)	(8,708)	(2,084)	(15,841)
<b>經營(虧損)/溢利</b>	(209)	(861)	7,767	(1,884)	4,813
財務成本	—	—	—	(25,000)	(25,000)
<b>除稅前(虧損)/溢利</b>	(209)	(861)	7,767	(26,884)	(20,187)
所得稅	—	—	—	—	—
<b>年內(虧損)/溢利</b>	(209)	(861)	7,767	(26,884)	(20,187)
<b>其他分部資料</b>					
土地使用權攤銷	(79)	—	—	—	(79)
使用權資產折舊	—	—	—	—	—
物業、廠房及設備折舊	(1)	(8)	(13)	—	(22)
<b>分部資產</b>	198,912	591,497	352,963	164	1,143,536
<b>分部負債</b>	33,721	6,884	17,293	234,000	291,898

## 10. 應收貿易賬款

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
應收貿易賬款	18,112	775
減：就應收貿易賬款確認之減值虧損	—	—
應收貿易賬款淨額	<u>18,112</u>	<u>775</u>

應收貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
30日內到期或按要求	18,112	666
31日至60日內到期	—	—
61日至90日內到期	—	—
超過90日到期	—	109
	<u>18,112</u>	<u>775</u>

## 11. 應付貿易賬款

應付貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 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	29,877	13,153
	<u>29,877</u>	<u>13,153</u>

## 12. 期後事項

自二零二零年初以來，新型冠狀病毒肺炎疫情（「**新冠肺炎疫情**」）在中國傳播，對業務及經濟活動產生了一定影響。截至本公告日期，新冠肺炎疫情對本集團客戶及供應商之財務狀況的影響以及對宏觀經濟的整體影響尚不明朗，本集團無法量化相關財務影響，本集團將持續密切關注新冠肺炎疫情的發展情況，據此進行進一步判斷和估計，並採取相關應對措施。

## 未經審核與經審核年度業績之間的重大差異

根據本公司日期為二零二零年三月三十一日的未經審核年度業績公告(「未經審核年度業績公告」)所載財務資料(於其刊發日期未經本公司核數師審核或同意)及對有關資料作出之後續調整,建議本公司股東及有意投資者關注本集團未經審核與經審核年度業績財務資料之間的若干差異。以下是根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第13.49(3)(ii)(b)條產生相關財務資料重大差異的詳情與原因。

### 綜合損益及其他全面收益表

	截至二零一九年十二月三十一日止年度			附註
	經審核 千港元	未經審核 千港元	差額 千港元	
投資物業公平值變動產生之虧損	(2,266)	—	(2,266)	(i)
除稅前虧損	(30,640)	(28,374)	(2,266)	(i)
所得稅抵免	566	—	566	(i)
年內虧損	(30,074)	(28,374)	(1,700)	(i)
以下人士應佔年內虧損:				
— 本公司擁有人	(28,909)	(28,042)	(867)	(i)
— 非控股股東權益	(1,165)	(332)	(833)	(i)
每股虧損(每股港仙)				
基本	(0.68)	(0.66)	(0.02)	(i)
攤薄	(0.68)	(0.66)	(0.02)	(i)
換算海外業務之匯兌差額淨額	(15,591)	(15,615)	24	(i)
年內其他全面虧損,稅後	(21,453)	(21,477)	24	(i)
年內全面虧損總額	(51,527)	(49,851)	(1,676)	(i)
以下人士應佔年內全面虧損總額:				
— 本公司擁有人	(49,104)	(48,261)	(843)	(i)
— 非控股股東權益	(2,423)	(1,590)	(833)	(i)

## 綜合財務狀況表

	於二零一九年十二月三十一日			附註
	經審核 千港元	未經審核 千港元	差額 千港元	
<b>非流動資產</b>				
投資物業	59,227	61,462	(2,235)	(i)
預付款項	133,441	—	133,441	(ii)
<b>流動資產</b>				
其他應收款項、按金及預付款項	393,653	527,094	(133,441)	(ii)
<b>非流動負債</b>				
遞延稅項負債	(7,369)	(7,928)	559	(i)
<b>股本及儲備</b>				
儲備	518,880	519,723	(843)	(i)
<b>非控股股東權益</b>	67,735	68,568	(833)	(i)

附註：

(i). 差異主要是由於投資物業公平值變動所致。由於進行該等調整，投資物業公平值變動產生之虧損和所得稅抵免增加，而投資物業和遞延稅項負債減少。

(ii). 差異主要是由於預付款項中部分數據從流動資產重新分類為非流動資產。

除本公告所披露及與上述差異有關的相應調整外，未經審核年度業績公告中包含的所有其他資料均保持基本不變。



## 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**」)。江寧項目為由兩幢商業及服務公寓大樓組成之綜合發展項目。建築面積為39,241.48平方米之六層高大樓為商業大樓，而建築面積為20,882.52平方米之18層高大樓則為服務公寓。江寧項目之總建築面積約為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。

於二零一九年十二月三十一日，該商業大樓已售出總建築面積約1,600平方米，並已出租總建築面積約19,600平方米。服務公寓已售出總建築面積約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。於二零一九年五月十五日，認購合同之擔保人已履行其對回報承諾之責任，向本集團補償截至二零一八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

天津俊華物流有限公司(「**天津俊華物流**」)主要從事物業租賃及倉儲單位營運業務。天津俊華物流擁有一處位於中國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)。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。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。

### 天津滙力源動力設備有限公司

天津滙力源動力設備有限公司(「**天津滙力源**」)主要從事物業租賃及物業發展業務。天津滙力源為一幅地塊的土地使用權的法定擁有人，該地塊面積為約29,012.72平方米，位於中國天津市天津經濟技術開發區。該土地現時用作工業用途，建有兩幢總建築面積為18,333平方米的四層在建樓宇(即第3幢及第4幢)，而其他兩幢總建築面積為46,445平方米的樓宇(即第1幢及第2幢)的建築工程尚未動工。隨著天津物流行業以及業務及商業領域的快速發展，本公司董事預期該幅地塊將隨著天津的經濟發展而具有更大的開發潛力。

## 未來展望

管理層將於日後繼續尋求在中國之投資機遇，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

於二零一九年十二月三十一日，本集團於香港及中國合共有約26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。

## 財務回顧

### 業績

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團錄得收益約為 56,935,000 港元，而截至二零一八年十二月三十一日止年度則約為 56,182,000 港元。截至二零一九年十二月三十一日止年度，本公司擁有人應佔虧損約為 28,909,000 港元，而截至二零一八年十二月三十一日止年度本公司擁有人應佔虧損則約為 20,088,000 港元。

### 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。於二零一九年十二月三十一日，相關流動比率(即流動資產除以流動負債)約為 1.87(二零一八年：2.26)。於二零一九年十二月三十一日，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 16%(二零一八年：27%)，而流動負債對總資產之比率約為 21%(二零一八年：25%)。

於二零一九年十二月三十一日，本公司擁有人應佔本集團權益約為 732,376,000 港元，較去年底約 781,480,000 港元減少約 6.3%。於二零一九年十二月三十一日之流動資產淨值約為 192,475,000 港元(二零一八年：356,514,000 港元)，而於二零一九年十二月三十一日之現金及銀行結餘約為 2,024,000 港元(二零一八年：553,114,000 港元)。

### 或然負債

一間附屬公司之若干物業被抵押予一間中國信託公司，作為一名獨立第三方對該中國信託公司授予該獨立第三方為數約 89,400,000 港元(相當於人民幣 80,000,000 元)貸款的償付責任的擔保。於二零一九年十二月三十一日，獨立第三方之未償還貸款金額約為 89,400,000 港元(相當於人民幣 80,000,000 元)及抵押物業的賬面值約為 119,962,000 港元。

本集團並無其他重大或然負債。

## 資產抵押

於二零一九年十二月三十一日，本集團已抵押物業、廠房及設備約119,962,000港元(二零一八年：122,227,000港元)作為獨立第三方付款責任之擔保。

## 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。

## 企業管治守則

本公司於截至二零一九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：

企管守則的守則條文A.2.1規定主席及行政總裁之角色應有所區分及不應由同一人士擔任。主席與行政總裁的職責應明確劃分並以書面形式訂明。本公司行政總裁徐小俊先生自二零一七年七月三十一日起亦獲委任為本公司主席。董事會認為由同一人士擔任主席及行政總裁有助於保證本集團內部領導的貫徹一致，並保證本集團整體策略規劃更有效及高效地進行。董事會認為現時安排的權力及授權平衡將不會受到削弱及能夠得到現任董事會(其由經驗豐富及高素質的人士組成，並具有足夠數目的獨立非執行董事)的充分保證。

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二零一九年年報內。

## 末期股息

董事會議決不建議派發截至二零一九年十二月三十一日止年度之任何末期股息(二零一八年：無)。

## 購買、出售及贖回本公司之上市證券

於截至二零一九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。

## 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二零一九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

本公司審核委員會(「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，包括審閱截至二零一九年十二月三十一日止年度之綜合財務報表。

## 國衛會計師事務所有限公司之工作範圍

本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度業績之初步公告之數據經本集團核數師國衛會計師事務所有限公司確認與本集團於本年度之經審核綜合財務報表所載之金額一致。國衛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，因此國衛會計師事務所有限公司並不對初步公告作出任何核證。

## 發佈年度業績與年度報告

本公告已在香港聯合交易所有限公司([www.hkex.com.hk](http://www.hkex.com.hk))及本公司([www.china-infrastructure.com](http://www.china-infrastructure.com))網站上發佈。載有上市規則規定的所有資料之本公司截至二零一九年十二月三十一日止年度的年報將於不遲於二零二零年五月十五日寄發予股東，並可供在相同網站上查閱。

承董事會命  
中國基建投資有限公司  
執行董事  
業德超

香港，二零二零年五月十三日

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