

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佈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)

截至二零二零年十二月三十一日止年度 全年業績公佈

摘要

- 本年度的營業額約為73,742,000港元，而於二零一九年錄得約101,107,000港元，減幅約為27.1%。
- 物業投資業務的收入於本年度約為30,521,000港元，較二零一九年約35,970,000港元減少約15.1%。
- 於本年度，本集團就商譽及物業存貨分別產生一次性非現金減值虧損約40,000,000港元及41,679,000港元。
- 本集團於本年度之虧損淨額約為95,744,000港元，相較二零一九年錄得的約178,239,000港元減少46.3%。
- 於二零二零年十二月三十一日，本集團總資產錄得約2,709,722,000港元，較於二零一九年十二月三十一日的約3,672,640,000港元減少約26.2%。

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」)截至二零二零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

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
營業額	3	73,742	101,107
銷售成本		<u>(44,598)</u>	<u>(45,707)</u>
毛利		29,144	55,400
投資物業重估之公平值(虧損)收益		(235,364)	2,085
出售附屬公司之收益		323,847	–
出售一間合營企業之收益		819	–
分佔一間合營企業業績，(扣除股息)		503	731
其他經營收入		43,032	31,447
其他經營開支		(95,129)	(16,934)
銷售及分銷開支		(3,410)	(5,358)
行政開支		(68,267)	(65,605)
財務費用	4	<u>(149,057)</u>	<u>(141,923)</u>
除稅前虧損		(153,882)	(140,157)
所得稅抵免(開支)	5	<u>58,138</u>	<u>(38,082)</u>
本年度虧損	6	<u>(95,744)</u>	<u>(178,239)</u>
應佔虧損：			
本公司擁有人		(85,341)	(175,938)
非控股權益		<u>(10,403)</u>	<u>(2,301)</u>
		<u>(95,744)</u>	<u>(178,239)</u>
每股虧損	8	港仙	港仙
—基本		<u>(2.73)</u>	<u>(5.66)</u>
—攤薄		<u>(2.73)</u>	<u>(5.66)</u>

綜合損益及其他全面收益表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
本年度虧損	<u>(95,744)</u>	<u>(178,239)</u>
本年度其他全面收入(開支)：		
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	86,711	(19,089)
出售附屬公司後回撥匯兌儲備	22,791	–
出售一間合營企業後回撥匯兌儲備	177	–
分佔一間合營企業的匯兌儲備	44	(33)
	<u>109,723</u>	<u>(19,122)</u>
本年度其他全面收入(開支)		
本年度全面收入(開支)總額(扣除稅項)	<u><u>13,979</u></u>	<u><u>(197,361)</u></u>
應佔全面收入(開支)總額：		
本公司擁有人	24,591	(194,804)
非控股權益	<u>(10,612)</u>	<u>(2,557)</u>
	<u><u>13,979</u></u>	<u><u>(197,361)</u></u>

綜合財務狀況報表

於二零二零年十二月三十一日

	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備		8,510	4,405
投資物業		2,146,429	2,588,764
商譽		151,598	227,203
於一間合營企業之權益		–	2,837
使用權資產		24,920	42,077
		<u>2,331,457</u>	<u>2,865,286</u>
流動資產			
存貨		83	92
物業存貨		188,221	385,146
貿易應收賬款及其他應收款項	9	67,605	400,965
抵押銀行存款		95,238	–
銀行結餘及現金		27,118	21,151
		<u>378,265</u>	<u>807,354</u>
總資產		<u>2,709,722</u>	<u>3,672,640</u>
權益及負債			
權益			
資本及儲備			
股本		312,828	312,828
儲備		830,208	847,728
本公司擁有人應佔權益		1,143,036	1,160,556
非控股權益		–	(5,734)
總權益		<u>1,143,036</u>	<u>1,154,822</u>

	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
負債			
非流動負債			
遞延稅項負債		375,269	462,238
借貸—於一年後到期		457,428	612,076
可換股票據—於一年後到期		393,802	373,102
承兌票據—於一年後到期		52,908	357,385
租賃物業收到的按金		7,367	11,780
租賃負債—於一年後到期		2,803	13,737
		<u>1,289,577</u>	<u>1,830,318</u>
流動負債			
貿易應付賬款及其他應付款項	10	121,370	169,234
合約負債		821	158,495
租賃物業收到的按金		6,233	—
應繳稅項		49,089	71,592
借貸—於一年內到期		89,583	274,414
租賃負債—於一年內到期		10,013	13,765
		<u>277,109</u>	<u>687,500</u>
總負債		<u>1,566,686</u>	<u>2,517,818</u>
總權益及負債		<u>2,709,722</u>	<u>3,672,640</u>
流動資產淨值		<u>101,156</u>	<u>119,854</u>
總資產減流動負債		<u>2,432,613</u>	<u>2,985,140</u>

綜合財務報表附註

截至二零二零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。

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」)

本年度強制生效之經修訂香港財務報告準則及其修訂本

本集團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」)頒佈之經修訂香港財務報告準則及其修訂本：

香港財務報告準則第3號(修訂本)	業務之定義
香港會計準則第1號及 香港會計準則第8號(修訂本)	重要之定義
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
經修訂概念框架	經修訂的財務報告概念框架

此外，本集團已提早採納香港財務報告準則第16號(修訂本)Covid-19相關租金優惠。

除下文所述，於本年度應用經修訂香港財務報告準則及其修訂本對本集團於本年度及過往年度之財務表現及狀況及／或於該等綜合財務報表所載之披露概無構成重大影響。

提早採納香港財務報告準則第16號(修訂本)Covid-19相關租金優惠之影響

本集團於本年度首次應用該修訂本。該修訂本引入新的可行權宜方法，使承租人選擇不評估Covid-19相關租金優惠是否屬租賃修改。可行權宜方法僅適用於Covid-19疫情直接導致之租金優惠，並僅於符合以下所有條件之情況下適用：

- 租賃付款變動所導致之經修訂租賃代價與緊接變動前之租賃代價大致相同或低於有關代價；
- 租賃付款之任何寬減僅影響於二零二一年六月三十日或之前到期之付款；及
- 租賃之其他條款及條件並無實質變動。

承租人採用可行權宜方法將因租金減免引起的租賃付款變動入賬時，倘有關變動並非租賃修改，則其會使用相同方式將採納香港財務報告準則第16號租賃的變動入賬。租賃付款之寬免或豁免入賬列作可變租賃付款。相關租賃負債經調整以反映獲寬免或豁免的金額，並於有關事件發生期間於損益確認相應調整。

採用修訂本對於二零二零年一月一日之期初保留溢利並無影響。

已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團並無提前應用下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第17號	保險合約及相關修訂本 ¹
香港財務報告準則第3號(修訂本)	概念框架提述 ²
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、 香港財務報告準則第4號及 香港財務報告準則第16號(修訂本)	利率基準改革—第二階段 ⁴
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(修訂本)	投資者及其聯營公司或合營企業出售或注入資產 ³
香港會計準則第1號(修訂本)	負債分類為流動或非流動及香港詮釋第5號之 相關修訂(二零二零年) ¹
香港會計準則第16號(修訂本)	物業、廠房及設備—擬定用途前之所得款項 ²
香港會計準則第37號(修訂本)	虧損性合約—履行合約之成本 ²
香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則二零一八年至二零二零年之年度 改進 ²

¹ 於二零二三年一月一日或之後開始的年度期間生效。

² 於二零二二年一月一日或之後開始的年度期間生效。

³ 生效日期待定。

⁴ 於二零二一年一月一日或之後開始的年度期間生效。

本公司董事預期應用所有上述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。

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

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。

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	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	合計 千港元
總收益及外部銷售	<u>16,765</u>	<u>30,521</u>	<u>7,913</u>	<u>18,543</u>	<u>73,742</u>
業績					
分部經營業績	<u>(3,334)</u>	<u>23,043</u>	<u>(3,816)</u>	<u>892</u>	<u>16,785</u>
重估投資物業的相關公平值虧損	-	(235,364)	-	-	(235,364)
商譽減值虧損	-	(40,000)	-	-	(40,000)
物業存貨減值虧損	(41,679)	-	-	-	(41,679)
分佔一間合營企業業績					503
出售附屬公司之收益					323,847
出售一間合營企業之收益					819
未分配公司收入					4,532
未分配公司開支					(34,268)
財務費用					<u>(149,057)</u>
除稅前虧損					(153,882)
所得稅抵免					<u>58,138</u>
本年度虧損					<u><u>(95,744)</u></u>

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	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	合計 千港元
總收益及外部銷售	<u>11,967</u>	<u>35,970</u>	<u>23,335</u>	<u>29,835</u>	<u>101,107</u>
業績					
分部經營業績	<u>(16,455)</u>	<u>11,279</u>	<u>786</u>	<u>10,545</u>	<u>6,155</u>
重估投資物業的相關公平值收益	-	2,085	-	-	2,085
分佔一間合營企業業績					731
未分配公司收入					19,640
未分配公司開支					(26,845)
財務費用					<u>(141,923)</u>
除稅前虧損					(140,157)
所得稅開支					<u>(38,082)</u>
本年度虧損					<u><u>(178,239)</u></u>

4. 財務費用

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
銀行貸款及其他借貸之利息開支	102,274	117,442
可換股票據之實際利息開支	33,645	16,742
承兌票據之推算利息	12,058	5,936
租賃負債利息開支	1,080	1,803
	<u>149,057</u>	<u>141,923</u>

5. 所得稅抵免(開支)

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
稅項抵免(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」)	-	(842)
中國土地增值稅(「土地增值稅」)	<u>(1,444)</u>	<u>(1,670)</u>
本年度即期稅項開支	(1,444)	(2,512)
本年度遞延稅項抵免(開支)	<u>59,582</u>	<u>(35,570)</u>
	<u>58,138</u>	<u>(38,082)</u>

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%（二零一九年：8.25%），而超過2,000,000港元的溢利之稅率為16.5%（二零一九年：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%（二零一九年：16.5%）的劃一稅率繳稅。

並無就香港稅項作出撥備，原因為本集團之收入並非產生於或來自香港。

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徵收，增值額為銷售物業所得款項減可扣除開支（包括土地使用權成本及所有物業開發開支等）的餘額。

6. 本年度虧損

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
本年度虧損已扣除(計入)下列各項：		
僱員成本(包括董事薪酬)	35,360	32,359
退休福利計劃供款(包括為董事供款)	1,049	1,957
僱員總成本	36,409	34,316
核數師酬金	1,000	1,120
已售物業的存貨成本	9,890	4,535
物業、廠房及設備之折舊	639	743
出售投資物業之收益	(1,535)	–
使用權資產折舊	14,085	14,117
商譽減值虧損*	40,000	13,000
使用權資產減值虧損*	2,936	–
物業存貨減值虧損*	41,679	–
貿易應收賬款之信貸虧損撥備*	1,774	–
其他應收款項之信貸虧損撥備*	2,197	–
已收COVID-19相關租金優惠	(9,103)	–
提早贖回承兌票據之虧損*	3,580	–
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
來自投資物業之租金收入總額	(30,521)	(35,970)
減：年內產生租金收入之投資物業的直接經營開支	3,397	5,736
	(27,124)	(30,234)

* 年內該等開支計入「其他經營開支」內。

7. 股息

董事不建議就截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度派付股息。

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85,341,000港元(二零一九年：約175,938,000港元)及於本年度已發行之普通股股數3,128,278,542股(二零一九年：加權平均普通股股數3,105,845,666股)計算。

截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度，每股攤薄虧損的計算並未計及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(被視為具反攤薄影響)。

9. 貿易應收賬款及其他應收款項

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
貿易應收賬款		
— 客戶合約(附註a)	11,226	9,787
— 物業投資業務	15,674	14,263
減：信貸虧損撥備	(1,774)	—
	<u>25,126</u>	<u>24,050</u>
預付款項及按金(附註b)	29,908	42,616
其他應收款項	14,768	334,299
減：信貸虧損撥備	(2,197)	—
	<u>42,479</u>	<u>376,915</u>
	<u><u>67,605</u></u>	<u><u>400,965</u></u>

附註：

- (a) 於二零一九年一月一日，客戶合約貿易應收賬款約為26,713,000港元。
- (b) 計入預付款項及按金為約4,262,000港元(二零一九年：約8,555,000港元)存放於政府作為維修和維護按金之款項及約3,858,000港元(二零一九年：約8,270,000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。

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：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
90日內	19,655	24,050
91至180日	1,420	–
超過180日	4,051	–
	<u>25,126</u>	<u>24,050</u>

截至二零二零年十二月三十一日止年度之貿易應收賬款及其他應收款項減值評估詳情載於年報。

10. 貿易應付賬款及其他應付款項

於報告期末，本集團按基於發票日期的貿易應付賬款之賬齡分析如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
90日內	508	4,020
91至180日	311	182
超過180日	7,322	41,564
貿易應付賬款	8,141	45,766
應付利息	37,235	56,842
應計開支及其他應付稅項	9,441	8,928
應付代價款(附註a)	–	2,515
其他應付款項(附註b)	66,553	55,183
	<u>121,370</u>	<u>169,234</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時間框架內償還。

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租戶收取的按金約12,011,000港元(二零一九年：約6,913,000港元)。

管理層討論及分析

本集團從事房地產相關業務，並從二零一四年年底開始從事基礎設施業務。為了投放更多資源以符合本集團業務的策略方向，本集團可能會根據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

中國房地產發展業務

截至二零二零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16,800,000港元，較二零一九年的約12,000,000港元增加約40.0%。截至二零二零年十二月三十一日止年度，已售總建築面積（「建築面積」）為1,363平方米（「平方米」），較二零一九年的786平方米增加73.4%。截至二零二零年十二月三十一日止年度，平均售價（「平均售價」）為每平方米12,326港元（二零一九年：15,267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，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55,029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。於二零二零年十二月三十一日，未來城的入住率超過92%（二零一九年十二月三十一日：94%）。

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。截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團完成出售Northern Sea Development Limited 70%權益，總代價約為1,000,000港元。該公司間接持有美萊國際中心。

本集團於二零一九年七月十九日完成對Precious Palace Enterprises Limited (「Precious Palace」) 全部已發行股本的收購，總代價約為795,000,000港元。鳳珍實業發展(深圳)有限公司是Precious Palace的間接全資擁有並於中國成立的附屬公司，目前持有位於中國深圳龍崗的物業。該等物業包括物業綜合大樓，土地面積為14,971.1平方米，總建築面積為36,875.72平方米(「龍崗物業」)。龍崗物業位於龍城街道，緊鄰深圳地鐵三號線和南聯站和雙龍站。於二零二零年十二月三十一日，龍崗物業的入住率超過95%(二零一九年十二月三十一日：95%)。

於二零二零年十二月三十一日，本集團持有未來城及龍崗物業的公平值總額約為2,146,400,000港元。於截至二零二零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30,500,000港元(二零一九年：約36,000,000港元)，而平均入住率約為82.9%(二零一九年十二月三十一日：84.4%)。

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231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，為顧客提供個性化服務。

於截至二零二零年十二月三十一日止年度，來自未來城大酒店的收益約為7,900,000港元(二零一九年：約23,300,000港元)，平均入住率達約36.6%(二零一九年：79.1%)。

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。於截至二零二零年十二月三十一日止年度，來自物業管理的收益約為18,500,000港元(二零一九年：約29,800,000港元)。

本集團項目

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。

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55,980平方米和出售的商業大廈58,630平方米。該開發項目的總建築面積為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。截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團完成出售於Northern Sea Development Limited 70%的權益，總代價約為1,000,000港元。該公司間接持有美萊國際中心。

龍崗，深圳 龍崗物業

龍崗物業包括位於中國深圳的物業綜合大樓，土地面積為14,971平方米，總建築面積為36,876平方米。龍崗物業之建設已完成，包括(1)總建築面積3,786平方米作出租用途的華江大樓；(2)總建築面積12,249平方米的美洲大廈，其中約9,785平方米作出租用途，而約2,464平方米則為空置；及(3)總建築面積20,841平方米作出租用途的兩座廠房及兩棟員工宿舍。目前正在龍崗區的某些地區進行城市更新計劃，該計劃涵蓋了龍崗物業所在的位置。因此，本集團認為龍崗物業具有再開發潛力。

下表載列本集團於二零二零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
龍崗物業	深圳	100%	14,971	36,876
小計			70,639	359,471

財務回顧

營業額

本年度本集團的營業額減少至約73,700,000港元，較去年的約101,100,000港元減少27.1%。物業開發的收益由二零一九年的約12,000,000港元增加至二零二零年的約16,800,000港元。該增加主要由於物業銷售收益錄得增幅，其中年內已確認總建築面積1,363平方米，較截至二零一九年十二月三十一日止年度已確認總建築面積786平方米增加73.4%。

物業租賃、酒店業務及物業管理業務的收益分別由二零一九年的約36,000,000港元減至二零二零年的約30,500,000港元、由二零一九年的約23,300,000港元減至二零二零年的約7,900,000港元及由二零一九年的約29,800,000港元減少至二零二零年的約18,500,000港元。

銷售成本

銷售成本由二零一九年的約45,700,000港元減少至二零二零年的約44,600,000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酒店業務成本減少。

年內，本集團的銷售成本包括物業投資及酒店業務分部的銷售成本分別約為3,400,000港元及15,900,000港元，較二零一九年分別減少約2,300,000港元及約3,200,000港元，而物業發展業務及物業管理業務的銷售成本分別約為10,400,000港元及14,800,000港元，較二零一九年增加約港元4,400,000元及港元100,000元。

毛利及毛利率

毛利由二零一九年的約55,400,000港元減少約26,300,000港元至二零二零年的約29,100,000港元，主要由於物業管理業務的毛利減少(二零二零年：3,700,000港元；二零一九年：15,100,000港元)。本集團於二零二零年的毛利率為39.5%，而二零一九年則為54.8%。毛利率減少乃主要由於物業管理業務減少。

其他經營收入

其他經營收入由二零一九年的約31,400,000港元增加至二零二零年的約43,000,000港元。該增加主要由於利息收入增加約16,100,000港元、出售投資物業收益約1,500,000港元、已收COVID-19相關租金優惠約9,100,000港元及匯兌差額減少約15,900,000港元的綜合影響所致。

其他經營開支

其他經營開支由二零一九年的約16,900,000港元增加至二零二零年的約95,100,000港元。該增加主要是由於商譽、物業存貨及使用權資產減值虧損分別增加約27,000,000港元、41,700,000港元及2,900,000港元。

投資物業的公平值變動

於二零二零年，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235,400,000港元(二零一九年：收益2,100,000港元)。

銷售及分銷費用

銷售及分銷費用由二零一九年的約5,400,000港元減少37.0%至二零二零年的約3,400,000港元，主要是由於物業銷售及物業投資業務的廣告及推廣以及佣金開支減少所致。

行政費用

行政費用由二零一九年的約65,600,000港元增加4.1%至二零二零年的約68,300,000港元。

財務費用

財務費用由二零一九年的約141,900,000港元增加至二零二零年的約149,100,000港元。增加主要是由於可換股票據和承兌票據之利息開支增加約23,000,000港元及借貸融資成本減少約15,200,000港元之共同影響。

所得稅抵免(開支)

年內本集團錄得所得稅抵免約58,100,000港元(二零一九年：所得稅開支38,100,000港元)。所得稅抵免增加主要由於投資物業公平值虧損增加，令遞延稅項抵免增加。

本公司擁有人應佔虧損

本公司擁有人應佔虧損由二零一九年的約175,900,000港元減少至二零二零年的約85,300,000港元。

流動資金、財務及資本資源

現金狀況

於二零二零年十二月三十一日，本集團之銀行結餘及現金(包括抵押銀行存款)總額為約122,400,000港元(二零一九年十二月三十一日：約21,200,000港元)，較二零一九年十二月三十一日增加101,200,000港元。

借款及本集團資產的抵押

於二零二零年十二月三十一日，本集團的借款總額包括銀行貸款、其他貸款、可換股票據及承兌票據，其中銀行貸款及其他貸款約547,000,000港元(二零一九年十二月三十一日：約886,500,000港元)，可換股票據的負債部分約393,800,000港元(二零一九年十二月三十一日：約373,100,000港元)及承兌票據約52,900,000港元(二零一九年十二月三十一日：357,400,000港元)。於該等借款中，約89,600,000港元(二零一九年十二月三十一日：約274,400,000港元)將於一年內償還及約457,400,000港元(二零一九年十二月三十一日：約612,100,000港元)將於一年後償還。可換股票據及承兌票據於二零二二年七月到期。

於二零二零年十二月三十一日，總金額約1,367,100,000港元(二零一九年：1,255,000,000港元)之若干物業存貨連同相關土地使用權、若干投資物業、貿易應收賬款及銀行存款已抵押，作為本集團獲授若干銀行融資之擔保。

資產負債比率

資產負債比率於二零二零年十二月三十一日為76.2% (二零一九年十二月三十一日：137.5%)。資產負債比率以負債淨額(借款、可換股票據及承兌票據的合計，扣除銀行結餘及現金以及抵押銀行存款)除以本公司擁有人應佔權益計算。資產負債比率降低主要是由於承兌票據及借款分別減少約304,500,000港元及339,500,000港元。流動比率(流動資產除以流動負債)為1.37 (二零一九年十二月三十一日：1.17)。

前景及未來計劃

由於二零二零年年初爆發新型冠狀病毒疫情，中華人民共和國政府持續實施多項措施控制新型冠狀病毒的蔓延，包括出行限制、檢疫諮詢、要求關閉商業單位、實施社交距離等。本集團於二零二零年上半年向若干租戶推出租金寬減措施，紓緩彼等之財務壓力，共渡時艱。

展望二零二一年，本公司致力於穩步復甦，恢復穩定的業務表現。新冠疫情的影響預計將於二零二一年逐漸消退，中美貿易摩擦不斷加碼的勢頭也已改善，全球經濟處於恢復當中。有見及此，本公司將積極尋找商機，務求保持市場競爭力並為股東創造價值。此外，管理層將繼續監察新型冠狀病毒疫情的發展以及疫情對本集團營運及業績的影響。本公司亦會適時發表公告，以將最新消息告知其股東。

或然負債及承擔

- (a) 於二零二零年十二月三十一日，本集團概無已訂約但未於綜合財務報表中撥備的資本承擔(二零一九年十二月三十一日：就其於合營企業的注資而有人民幣9,000,000元，相當於約10,112,000港元)。
- (b) 於二零一九年十二月三十一日，一間附屬公司因向若干金融機構和獨立第三方就授予若干獨立第三方之貸款和利息提供共同及個別擔保而引起法律風險。擔保將在悉數償還貸款和利息後予以解除。於二零一九年十二月三十一日，本集團已清償獲提供擔保的約人民幣9,400,000元(相當於約10,562,000港元)。於二零二零年十二月三十一日，本集團概無重大或然負債，原因是上述附屬公司已於年內出售。

出售事項

於二零二零年十二月十五日，本集團與Fit Energy Holdings Limited訂立買賣協議以出售於Northern Sea Development Limited及其附屬公司的70%股權，總代價為約1,000,000港元。出售事項已於二零二零年十二月三十一日完成。

除上文所述者外，年內，本集團並無其他有關附屬公司、聯營公司及合營企業之重大收購或出售。

僱員及薪酬政策

於二零二零年十二月三十一日，僱員總人數約為183人。年內的員工總成本約為36,400,000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二零二零年十二月三十一日止年度之股息(二零一九年：無)。

購買、出售或贖回本公司股份

截至二零二零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」)(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二零二零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

截至二零二零年十二月三十一日止年度，除下文概述之若干偏離情況為外，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，成員至少三人，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。截至二零二零年十二月三十一日止年度，審核委員會由獨立非執行董事吳志豪先生、郭堅華先生及鄺美雲女士組成。

審核委員會已審閱本集團截至二零二零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，包括(i)按上市規則規定，寄發公司通訊（包括但不限於年度報告、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

本公佈所載列截至二零二零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。

刊發年報

本公司的年報載有上市規則規定的本公司所有財務及其他相關資料，將適時於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.city-infrastructure.com)刊發。

承董事會命
中國城市基礎設施集團有限公司
行政總裁
葉天放

香港，二零二一年三月三十日

於本公佈日期，董事會成員包括執行董事李朝波先生(主席)、季加銘先生及葉天放先生(行政總裁)；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。