

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)

截至二零一四年十二月三十一日止年度 全年業績公佈

摘要

- 集團從房地業務擴充至基礎設施行業領域，並取得全體出席股東同意於二零一四年十二月更改公司名稱為「中國城市基礎設施集團有限公司」。本集團將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，比如天然氣管道建設及營運特許經營權業務、固廢處理及垃圾發電等。
- 本年度的營業額約232,170,000港元，較二零一三年同期之約368,265,000港元減少37%。
- 本集團之本期毛利率約為37%，二零一三年同期約為34%，上升3個百分點。
- 投資物業貢獻公平值收益約199,603,000港元，二零一三年同期約34,260,000港元，上升483%。
- 本公司年度溢利約57,900,000港元，較於二零一三年同期錄得溢利約137,798,000港元，減少58%，主要因為本年沒有二零一三年一次性出售投資物業(位於廣州的地塊)所得淨收益約為235,139,000港元。
- 於二零一四年十二月三十一日，本集團總資產約為5,835,330,000港元，較二零一三年十二月三十一日的約5,148,891,000港元，上升13%。
- 於二零一四年五月，本集團成功發行於二零一六年到期2.5億港元12.5厘的優先票據。同年十一月，本集團以每股港幣0.774完成配售185,872,000股，折讓約10%，集資淨額約1.4億港元。

全年業績

中國城市基礎設施集團有限公司(前稱中國水務地產集團有限公司)(「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」)截至二零一四年十二月三十一日止年度(「本期間」)之經審核財務業績。

綜合損益表

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	附註	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元 (經重列)
營業額	3	232,170	368,265
銷售成本		<u>(146,180)</u>	<u>(243,833)</u>
毛利		85,990	124,432
投資物業重估之公平值收益		199,603	34,260
投資物業之出售收益		-	235,139
其他經營收入		6,561	1,821
其他經營開支		(18,987)	(23,755)
銷售及分銷開支		(21,683)	(18,906)
行政開支		(97,182)	(105,037)
財務費用	4	<u>(32,053)</u>	<u>(31,358)</u>
稅前溢利		122,249	216,596
所得稅開支	5	<u>(64,349)</u>	<u>(78,798)</u>
本年度溢利	6	<u>57,900</u>	<u>137,798</u>
應佔本年度溢利：			
本公司擁有人		32,070	85,591
非控股權益		<u>25,830</u>	<u>52,207</u>
本年度溢利		<u>57,900</u>	<u>137,798</u>
		港仙	港仙
每股盈利	8		
基本		<u>1.71</u>	<u>4.66</u>
攤薄		<u>1.71</u>	<u>4.42</u>

綜合損益及其他全面收益表

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
本年度溢利	57,900	137,798
本年度其他全面收入：		
隨後可能重新分類至損益項目：		
海外業務換算產生之匯兌差額	<u>825</u>	<u>29,319</u>
本年度全面收入總額(已扣除稅項)	<u>58,725</u>	<u>167,117</u>
下列人士應佔全面收入總額：		
本公司擁有人	32,895	112,014
非控股權益	<u>25,830</u>	<u>55,103</u>
	<u>58,725</u>	<u>167,117</u>

綜合財務狀況報表

於二零一四年十二月三十一日

	附註	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
資產			
非流動資產			
預付租賃款項		21,361	40,348
物業、廠房及設備		44,418	56,984
投資物業		2,922,786	2,081,013
商譽		174,605	174,605
收購無形資產的預付款項		274,513	56,051
可供出售投資		12,658	12,658
		<u>3,450,341</u>	<u>2,421,659</u>
流動資產			
存貨		538	858
物業存貨		1,590,385	1,711,400
貿易應收賬款及其他應收款項	9	288,578	496,912
預付稅項		-	264
預付租賃款項		18,988	18,988
可供出售投資		37,000	-
抵押銀行存款		-	176,588
銀行結餘及現金		449,500	322,222
		<u>2,384,989</u>	<u>2,727,232</u>
總資產		<u><u>5,835,330</u></u>	<u><u>5,148,891</u></u>
權益及負債			
資本及儲備			
股本		204,459	185,872
儲備		1,736,268	1,581,130
本公司擁有人應佔權益		<u>1,940,727</u>	1,767,002
非控股權益		<u>259,639</u>	233,809
總權益		<u><u>2,200,366</u></u>	<u><u>2,000,811</u></u>

	附註	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
非流動負債			
遞延稅項負債		412,546	362,645
借貸—於一年後到期		498,965	604,060
可換股票據		72,335	69,596
優先票據		569,970	330,027
出售及租賃物業收到的按金			
—非即期部份		3,399	39,211
遞延收入—非即期部份		—	2,929
		<u>1,557,215</u>	<u>1,408,468</u>
流動負債			
貿易應付賬款及其他應付款項	10	713,127	670,263
出售及租賃物業收到的按金			
—即期部份		124,217	134,601
應繳稅項		122,452	114,948
應付附屬公司非控股股東款項		2,608	2,818
應付關連人士款項		102,604	254,526
借貸—於一年內到期		1,012,413	561,139
遞延收入—即期部份		328	1,317
		<u>2,077,749</u>	<u>1,739,612</u>
總負債		<u>3,634,964</u>	<u>3,148,080</u>
總權益及負債		<u>5,835,330</u>	<u>5,148,891</u>
流動資產淨值		<u>307,240</u>	<u>987,620</u>
總資產減流動負債		<u>3,757,581</u>	<u>3,409,279</u>

綜合財務報表附註

截至二零一四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(前稱中國水務地產集團有限公司) (「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。

本公司股份於二零零三年六月二十五日在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。其註冊辦事處及主要營業地點的地址列於本集團年報「公司資料」一節。

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。

本公司為一家投資控股公司。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」)從事基礎設施業務、物業投資、物業發展、酒店業務及物業管理服務。

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」)

於本年度內，本集團應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。

香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第27號(修訂本)	投資實體
香港會計準則第32號(修訂本)	抵銷金融資產及金融負債
香港會計準則第36號(修訂本)	非金融資產可收回金額披露
香港會計準則第39號(修訂本)	衍生工具的變更及對沖會計的延續
香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第21號	徵費

採納該等新訂或經修訂香港財務報告準則並無對本集團於目前或過往會計期間的綜合財務報表產生任何重大影響，因此，並無規定須作出過往期間調整。

已頒佈惟尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團並無提早應用以下已頒佈惟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(修訂本)	二零一零年至二零一二年週期頒佈之香港財務報告準則年度改進 ⁶
香港財務報告準則(修訂本)	二零一一年至二零一三年週期頒佈之香港財務報告準則年度改進 ¹
香港財務報告準則(修訂本)	二零一二年至二零一四年週期頒佈之香港財務報告準則年度改進 ²
香港財務報告準則第9號	財務工具 ⁵
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營或合營企業之間的資產出售或注資 ²
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：應用綜合入賬者例外 ²
香港財務報告準則第11號(修訂本)	收購合營業務權益的會計方法 ²
香港財務報告準則第14號	規管遞延賬目 ³
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約之收益 ⁴
香港會計準則第1號(修訂本)	主動披露 ²
香港會計準則第16號及香港會計準則第38號(修訂本)	澄清折舊及攤銷的可接受方法 ²
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 ²
香港會計準則第19號(修訂本)	界定福利計劃：僱員供款 ¹
香港會計準則第27號(修訂本)	獨立財務報表之權益法 ²

¹ 於二零一四年七月一日或之後開始的年度期間生效，可提早應用。

² 於二零一六年一月一日或之後開始的年度期間生效，可提早應用。

³ 於二零一六年一月一日或以後開始之首個年度香港財務報告準則財務報表生效，可提早應用。

⁴ 於二零一七年一月一日或之後開始的年度期間生效，可提早應用。

⁵ 於二零一八年一月一日或之後開始的年度期間生效，可提早應用。

⁶ 於二零一四年七月一日或之後開始的年度期間生效，惟有限例外情況除外。可提早應用。

本公司董事預期應用上述修訂本將不會對本集團之綜合財務報表產生重大影響。

新香港公司條例

另外，根據新香港公司條例(第622章)第358條，該條例第9部有關「賬目及審計」的規定於本集團在二零一四年三月三日或之後開始的首個財政年度實施。本集團正評估公司條例變動預期對首次應用新公司條例(第622章)第9部期間綜合財務報表構成的影響。就目前所得結論為影響應並不重大，且只有綜合財務報表內的呈列及披露資訊會受到影響。

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。

本集團之經營分部如下：

- 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
- 物業管理業務分部的業務為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。

截至二零一四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>162,871</u>	<u>21,484</u>	<u>41,954</u>	<u>5,861</u>	<u>232,170</u>
業績					
分部經營業績(扣除減值前)	<u>9,447</u>	<u>14,298</u>	<u>(12,710)</u>	<u>(45)</u>	<u>10,990</u>
重估投資物業的 相關公平值收益	-	199,603	-	-	199,603
未分配公司收入					4,984
未分配公司開支					(61,275)
財務費用					<u>(32,053)</u>
稅前溢利					122,249
所得稅開支					<u>(64,349)</u>
本年度溢利					<u><u>57,900</u></u>

截至二零一三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	287,818	31,269	42,396	6,782	368,265
業績					
分部經營業績(扣除減值前)	33,375	14,256	(8,524)	(165)	38,942
重估投資物業的 相關公平值收益	-	34,260	-	-	34,260
出售投資物業收益	-	235,139	-	-	235,139
未分配公司收入					305
未分配公司開支					(60,692)
財務費用					(31,358)
除稅前溢利					216,596
所得稅開支					(78,798)
本年度溢利					<u>137,798</u>

4. 財務費用

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
須於五年內悉數償還之銀行貸款及其他借貸之利息開支	93,170	112,799
可換股票據之實際利息開支	5,333	5,111
優先票據之實際利息開支	71,510	4,501
	170,013	122,411
減：合資格資產成本中資本化的金額	(137,960)	(91,053)
	32,053	<u>31,358</u>

5. 所得稅開支

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
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」)	4,876	65,756
中國土地增值稅(「土地增值稅」)		
— 本年度	11,679	34,819
— 過往年度(超額撥備)撥備不足	(2,107)	10,228
本年度即期稅項開支	14,448	110,803
本年度遞延稅項開支(抵免)	49,901	(32,005)
	64,349	78,798

香港利得稅乃按兩個年度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除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. 本年度溢利

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
本年度溢利已扣除(計入)下列各項：		
僱員成本，包括董事薪酬	56,318	53,971
購股權開支	-	19,849
退休福利計劃供款(包括為董事供款)	1,020	1,605
僱員總成本	57,338	75,425
核數師酬金	1,177	1,173
預付租賃款項攤銷	18,987	3,906
物業、廠房及設備之折舊	12,580	14,639
出售物業、廠房及設備之虧損	2	-
物業、廠房及設備之撇銷	154	294
就租賃物業之經營租賃租金開支	30,445	28,229
	二 零 一 四 年	二 零 一 三 年
	千 港 元	千 港 元
來自投資物業之租賃收入總額	(21,484)	(31,269)
減：年內產生租賃收入之投資物業的直接經營開支	3,193	7,276
	(18,291)	(23,993)

7. 股息

董事不建議派付截至二零一四年及二零一三年十二月三十一日止兩個年度的股息。

8. 每股盈利

每股基本及攤薄溢利乃按本公司擁有人應佔溢利約32,070,000港元(二零一三年：約85,591,000港元)及於本年度視為已發行之普通股加權平均數1,874,509,250股(二零一三年：1,835,572,176股)計算。

每股攤薄盈利乃根據下列數據計算：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
盈利：		
就計算每股基本盈利之溢利	32,070	85,591
攤薄潛在普通股之影響：		
可換股票據利息	<u>-</u>	<u>5,111</u>
就計算每股攤薄盈利之盈利	<u>32,070</u>	<u>90,702</u>
	二零一四年 股	二零一三年 股
股份數目：		
就計算每股基本盈利之普通股加權平均數	1,874,509,250	1,835,572,176
攤薄潛在普通股之影響：		
可換股票據	-	215,683,682
購股權	<u>-</u>	<u>2,829,640</u>
就計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	<u>1,874,509,250</u>	<u>2,054,085,498</u>

截至二零一四年十二月三十一日止年度，每股攤薄盈利的計算並不假設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盈利增加。

9. 貿易應收賬款及其他應收款項

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
貿易應收賬款	39,579	12,425
減：呆賬撥備	—	—
	<u>39,579</u>	<u>12,425</u>
預付工程款項	110,714	44,893
出售附屬公司應收賬款	879	879
出售投資物業應收賬款	56,456	372,911
其他應收款項、預付款項及其他按金	80,950	65,804
	<u>288,578</u>	<u>496,912</u>

貿易應收賬款(扣除呆賬撥備)之賬齡分析如下：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
90日內	34,738	11,704
91至180日	44	213
超過180日	4,797	508
	<u>39,579</u>	<u>12,425</u>

董事認為貿易應收賬款及其他應收款項之賬面值其公平值相若。

10. 貿易應付賬款及其他應付款項

於報告期末，本集團之貿易應付賬款之賬齡分析如下：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
90日內	483,783	291,237
91至180日	1,153	1,139
超過180日	30,446	20,906
	<u>515,382</u>	<u>313,282</u>
貿易應付賬款	515,382	313,282
應付利息	32,466	52,743
應計開支	11,495	22,100
其他應付稅項	—	10,667
其他應付款項	153,784	271,471
	<u>713,127</u>	<u>670,263</u>

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。

貿易應付賬款之平均信貸期一般為三至六個月。本公司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。

管理層討論及分析

本集團致力於中國經營基礎設施業務，首要重點在於環保、清潔能源及城市化發展的基礎設施相關項目，比如天然氣管道建設及經營特許權業務、固廢處理及垃圾發電等。

隨著國家深化改革和社會發展，城市化的快速發展，大眾對環境問題的日益關注，推進環保產業的發展及清潔能源的應用已成為大勢所趨，中國政府陸續推出的環保及清潔能源利好政策都將為本集團在相關領域的基礎設施業務的未來發展提供廣闊的空間，潛力巨大。

本集團目前正在擴展天然氣管道建設及經營特許權市場並能夠就本集團的發展及基礎設施業務增加機會及市場份額。集團將持續評估與環保、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。此舉與中國的國家優先發展路線及本集團的現有業務策略一致。

本集團亦從事物業相關業務，發展多元化的物業組合，為本集團提供可持續現金流入及潛在資本增值。

業務回顧

中國房地產發展業務

截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團房地產開發業務的收入約為162,900,000港元，較二零一三年約287,800,000港元收入，減少約43%。年內已售總建築面積（「總建築面積」）為10,615平方米（「平方米」），較二零一三年的21,299平方米減少50%。年內平均售價（「平均售價」）約為15,343港元。

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項目等。

所有項目均按照發展計劃開發。

中國物業投資業務

武漢未來城商業物業管理有限公司(「商業管理公司」)由本集團成立，以經營本集團擁有的未來城購物中心(「購物中心」)。購物中心於二零一一年八月底盛大開幕，可租用總面積約為55,362平方米(包括停車場)。購物中心已成為一個時尚、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不斷提高的需求。

自去年起，啟動租賃結構優化項目乃為進一步改善購物中心盈利效率。項目進行期間，租金收入及出租率均錄得下降。於截至二零一四年十二月三十一日止年度，購物中心所產生租賃收入約為12,100,000港元，平均出租率約24%。於二零一四年十二月三十一日，購物中心的公平值約為1,325,300,000港元。運營購物中心為本集團提供穩定的現金流入，並享有資本增長的機會。

美萊國際中心於二零一三年十二月竣工。商業部分面積約為57,922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，已於二零一二年年末通車。預期美萊國際中心會滿足周邊住戶及辦公寫字樓客戶殷切需求。於截至二零一四年十二月三十一日止年度，來自商業部分的租金收入約為6,200,000港元，平均出租率為約53%。於二零一四年十二月三十一日，美萊國際中心的商業部分的公平值約為867,100,000港元。

中水·龍陽廣場商業部份預計二零一五年落成。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，亦位於興建中的地鐵三號線龍陽站上方。此項綜合物業將開發成時尚購物商場及豪華辦公樓。於二零一四年十二月三十一日，中水·龍陽廣場的商業部份的公平值約為730,400,000港元。

另外，於二零一三年中本集團終止經營食品業務後，位於廣州的工業用地已作為重建中的投資物業。茲提述本公司日期為二零一三年九月十六日之公佈，該地塊透過廣州市國土資源和房屋管理局舉行之招標方式出售，及本集團從該項出售中錄得收益淨值約為235,100,000港元。二零一四年並無錄得此項一次性收益。

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」)(本公司之間接全資附屬公司)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(「前門土地」)，主要作為主題酒店、文化會所及相關物業業務用途。由於前門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，亦是重要的政治及行政區域。該租賃將增強本集團之物業組合，並為本集團產生穩定收入來源。該交易為本集團於北京中心區域擴展業務之良機。

於二零一三年七月二十二日，中水置業與皇城會所訂立合營協議，據此，截至二零一四年十二月三十一日止年度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土地。

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。

於截至二零一四年十二月三十一日止年度，來自未來城大酒店的收益約為40,500,000港元，平均入住率達約84%。

本集團成立淳安悅湖莊酒店有限公司經營集團千島湖墅項目的三棟別墅、會所及遊艇泊位，以「悅湖莊酒店」為名推出特色酒店。該酒店正在開始試業，並於截至二零一四年十二月三十一日止年度錄得收益約1,400,000港元。

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，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。

於截至二零一四年十二月三十一日止年度，來自物業管理的收益約為5,900,000港元。

本集團項目

物業相關業務

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，毗鄰珞喻路購物區及即將落成的地鐵二號及七號線車站，其中二號線車站已竣工並自二零一二年底起通車。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名學生及住宅客戶。未來城覆蓋總地盤面積19,191平方米，總建築面積約為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停車場。項目已於二零一零年及二零一一年分期完成，未來城購物商場於二零一一年八月底盛大開幕。

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車站，其中二號線車站已竣工且自二零一二年底通車。該項目的總地盤面積為5,852平方米，並已開發成總建築面積約42,149平方米的商住綜合大樓。該項目已竣工且自二零一二年下半年起進行銷售。

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。該項目的地盤面積為30,625平方米，位於興建中的地鐵三號線龍陽站上方。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及於二零一四年正在預售。

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起通車。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，兩幢高級高層公寓大廈和一幢優質購物中心及停車場。項目施工已完成，並自二零一三年底起進行銷售。

千島湖墅

此開發項目位於杭州市千島湖，地盤面積約為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。總規劃建築面積約為33,493平方米。該地段坐擁湖景風光，而且交通便利，有高速鐵路或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。

江蘇省南京市

河海項目

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。由於江蘇省級政府辦公樓位於西康路，故也是南京市的政治、經濟、文化教育中心。河海項目總地塊面積約5,030平方米，總規劃建築面積約34,759平方米，將建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為一體的大型酒店商務綜合體。該項目正在興建中及計劃於二零一五年竣工。

北京市

前門項目

該項目位於中國北京市前門大街之B14地塊(「前門土地」)，地盤面積約10,487平方米。於前門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，亦是重要的政治行政地點。建成後的物業總規劃建築面積約為38,876平方米，且包括地面1層及地下3層，主要作主題酒店、文化會所及相關物業發展用途(須取得政府批准)。本集團有權開發及經營地上建築物及地下第一層所在區域，總建築面積為約17,660平方米。該項目正在規劃中。

財務回顧

營業額

本年度本集團的營業額減少至約232,200,000港元，較去年的約368,300,000港元減少37%。物業開發的收益由二零一三年的約287,800,000港元減少至二零一四年的約162,900,000港元。營業額減少主要由於住宅物業銷售收益錄得減少，其中年內已確認總建築面積10,615平方米，較去年已確認總建築面積21,299平方米減少50%。

物業租賃及物業管理業務的收益分別由二零一三年的約31,300,000港元減至二零一四年的約21,500,000港元及由二零一三年的約6,800,000港元減至二零一四年的約5,900,000港元，而酒店業務收益由二零一三年的約42,400,000港元減至二零一四年的約41,900,000港元。

銷售成本

銷售成本由二零一三年的約243,800,000港元減至二零一四年的約146,200,000港元，主要是由於二零一四年已確認的總建築面積減少所致。已售物業成本包括開發成本、土地成本及借貸成本。

年內，本集團的銷售成本亦源自物業投資分部的銷售成本約3,200,000港元，較二零一三年減少約4,100,000港元，而酒店業務及物業管理業務的銷售成本分別為46,500,000港元及約4,000,000港元，分別較二零一三年增加約2,900,000港元及減少約900,000港元。

毛利及毛利率

毛利由二零一三年的約124,400,000港元減少約38,400,000港元至二零一四年的約86,000,000港元。本集團於二零一四年的毛利率達37%，而二零一三年則為34%。毛利率微增的主要原因是物業銷售組合改善，其中年內所出售的較高利潤率物業(包括美萊國際中心物業)所佔比例較高而致。

其他經營收入

其他經營收入由二零一三年的約1,800,000港元上升267%至二零一四年的約6,600,000港元。此項增長主要歸因於銀行利息收入及匯兌收益增加。

其他經營開支

其他經營開支主要為預付租賃款項攤銷及購股權開支，其由二零一三年的約23,800,000港元減少20%至二零一四年的約19,000,000港元。此項減少主要由於本年度沒有二零一三年發生的一次性購股權開支所致。

投資物業的公平值變動

於二零一四年，本集團所持中國投資物業組合的公平值變動產生淨收益約199,600,000港元。

出售投資物業所得收益

出售投資物業所得收益淨值約235,100,000港元乃來自出售位於廣州的地塊，其於上一年被列為重建投資物業。該地塊乃通過廣州市國土資源和房屋管理局舉行的招標程序出售，其詳情於本公司日期為二零一三年九月十六日的公佈中披露。二零一四年並無此項一次性收益。

銷售及分銷費用

銷售及分銷費用由二零一三年的約18,900,000港元上升15%至二零一四年的約21,700,000港元，主要是由於年內物業銷售的廣告及宣傳費用增加所致。

行政費用

行政費用由二零一三年的約105,000,000港元減少7%至二零一四年的約97,200,000港元，主要是由於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

財務費用由二零一三年的約31,400,000港元增加2%至二零一四年的約32,100,000港元。由於本集團就物業開發項目及本集團業務營運籌集更多借貸(包括優先票據)，資本化成本增加所致。

所得稅開支

所得稅由二零一三年的約78,800,000港元減少18%至二零一四年的約64,300,000港元。所得稅減少主要因年內物業銷售額及已售物業的利潤減少而產生。

本公司擁有人應佔溢利

本公司擁有人應佔本年度溢利由二零一三年的約85,600,000港元減少63%至二零一四年的約32,100,000港元。

流動資金、財務及資本資源

現金狀況

於二零一四年十二月三十一日，本集團之銀行存款及現金(包括抵押銀行存款)總額為約449,500,000港元(二零一三年十二月三十一日：約498,800,000港元)，較二零一三年十二月三十一日減少10%。

借款及本集團資產的抵押

於二零一四年十二月三十一日，本集團的債務總額包括借款、優先票據及可換股票據，當中分別包括借款約1,511,400,000港元(二零一三年十二月三十一日：約1,165,200,000港元)、優先票據約570,000,000港元(二零一三年十二月三十一日：330,000,000港元)及可換股票據的負債部分約72,300,000港元(二零一三年十二月三十一日：約69,600,000港元)。於該等借款中，約1,012,400,000港元(二零一三年十二月三十一日：約561,100,000港元)將於一年內償還及約499,000,000港元(二零一三年十二月三十一日：約604,100,000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。

於二零一四年十二月三十一日，總賬面值約3,656,400,000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。

資產負債比率

資產負債比率於二零一四年十二月三十一日為77% (二零一三年十二月三十一日：53%)。資產負債比率以負債淨額(借款、優先票據及可換股票據的合計，扣除銀行結餘及現金以及抵押銀行存款)除以總權益計算。流動比率(流動資產除以流動負債)為1.15 (二零一三年十二月三十一日：1.57)。

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。於截至二零一四年十二月三十一日止年度，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二零一四年十二月三十一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。本集團將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，比如天然氣管道建設及營運特許經營權業務、固廢處理及垃圾發電等。

特許經營權天然氣業務

特許經營權天然氣業務是本集團進入的首個基礎設施業務領域。至今，本集團已就收購三家天然氣公司成功簽訂買賣協議，其中兩家公司於湖南，一家於江西。天然氣作為節能減排和低碳經濟最優質的可持續發展清潔能源，可以大幅減少二氧化硫和氮氧化物排放，亦是城市化發展的重要元素，具有明顯的環境及社會效益，一直受到國家政策的重點支持。近期，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以及逐漸穩定並不斷提升天然氣源供應等，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，在未來必將以更快更廣的進入新階段。本集團將會抓住機遇，充分發揮自身優勢，並正積極透過眾多管道及網絡在發展潛力龐大的地區尋求收購機會，使集團天然氣業務有可觀的增長。

其他環保及清潔能源業務(比如固廢處理及垃圾發電等)

未來，隨著國家深化改革和社會發展，城市化的快速發展，大眾對環境問題的日益關注，推進環保產業的發展及清潔能源的應用已成為大勢所趨，中國政府陸續推出的環保及清潔能源利好政策都將為本集團在相關領域的基礎設施業務的未來發展提供廣闊的空間，潛力巨大。集團將持續評估基礎設施業務在相關領域的投資機遇。

本集團的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提升在中國市場之份額。根據企業發展戰略，集團會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。

中國城市基礎設施亦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

於二零一四年十二月三十一日，本集團就物業建設(於綜合財務報表中已訂約但未撥備)持有資本承擔約452,600,000港元(二零一三年：約480,700,000港元)。

本集團就收購無形資產(於綜合財務報表中已授權但未訂約)持有資本承擔不超過132,900,000港元(二零一三年：229,900,000港元)。

本集團的資本承擔乃有關於二零一四年十二月三十一日宣佈、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25,300,000港元(二零一三年：無)。

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較少。

董事認為，上述或然負債不大可能出現。因此，本公司並無就二零一四年及二零一三年十二月三十一日之相關或然負債作出撥備。

報告期後事項

於二零一四年十二月三十一日，中水置業與湖南中天華億投資有限公司(「湖南賣方」)訂立收購協議，以收購永興中天燃氣有限公司及汝城中天燃氣有限公司(「目標公司」)之70%註冊股本。目標公司為兩家於中國湖南省成立之公司，且分別建基於中國湖南省郴州市永興縣及汝城縣。目標公司之主要經營活動包括天然氣管網輸配工程之獨家建設權及三十年之獨家經營天然氣管網以及管道天然氣銷售及分銷經營權項目。收購事項之詳情載於本公司日期為二零一四年十二月三十一日之公佈。

於二零一五年二月六日，中水置業與熊斯松及熊瑋(「銅鼓賣方」)訂立收購協議，以收購銅鼓縣銅城天燃氣有限公司(「目標公司」)之90%註冊股本。目標公司為一家於中國江西省銅鼓縣成立之公司。目標公司之主要經營業務包括位於中國江西省銅鼓縣之城市用(含居民、工業、商業用氣)用天然氣管網之三十年獨家項目建設及經營權。收購事項之詳情載於本公司日期為二零一五年二月六日之公佈。

於二零一五年二月二十七日，批准向段傳良先生及王文霞女士授出購股權之普通決議案以及據此項下擬進行之交易已獲獨立股東透過投票表決方式正式通過，同時批准更新本公司購股權計劃項下之10%授權限額之普通決議案已獲股東透過投票表決方式正式通過。購股權之進一步詳情載於本公司日期為二零一五年二月二十七日之公佈。

於二零一五年三月二十五日，中國水務地產(香港)發展有限公司(「買方」)與鄭廷玉(「杭州賣方」)訂立收購協議，收購兩間本公司之非全資附屬公司，香港美萊國際(加拿大)有限公司及杭州美萊商業企業管理有限公司(「香港及杭州目標公司」)之40%股權。杭州賣方是香港及杭州目標公司40%註冊資本之登記持有人，故杭州賣方為本公司附屬公司層面之關連人士。根據上市規則第14及第14A章，訂立該協議及其項下擬進行交易構成本公司之須予披露及關連交易。可能收購事項之代價將透過向杭州賣方轉讓杭州尼加拉置業有限公司(本公司之非全資附屬公司)位於中國浙江省杭州市余杭區南苑街迎賓路及望梅路交界南側物業之若干公寓、辦公室及泊車位之方式支付。可能收購事項之詳情載於本公司日期為二零一五年三月二十五日之公佈。

僱員及薪酬政策

於二零一四年十二月三十一日，僱員總人數約為334人。本年度的員工總成本約為57,300,000港元。本集團提供其勞動力綜合薪酬及僱員福利待遇。

末期股息

董事會議決本公司不宣派截至二零一四年十二月三十一日止年度之股息(二零一三年：無)。

購買、出售或贖回本公司股份

截至二零一四年十二月三十一日止年度，除本公司於二零一四年十二月作出之股份配售外，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二零一四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

於截至二零一四年十二月三十一日止年度內，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。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，本公司之董事會主席(「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，一名執行董事及一名獨立非執行董事未能出席本公司於二零一四年十二月一日舉行之股東特別大會，而一名執行董事、若干非執行董事及一名獨立非執行董事未能出席本公司於二零一四年六月十日舉行之股東週年大會(「二零一四年股東週年大會」)。然而，於本公司之股東大會上，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二零一四年股東週年大會。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，及至少兩名獨立非執行董事(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二零一四年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績。

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。

恒健會計師行有限公司之職責範圍

本公佈所載列截至二零一四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。恒健就此履行之職務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。

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,二零一五年三月二十六日

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