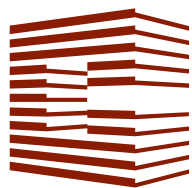


香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



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)

截至二零一八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」)截至二零一八年十二月三十一日止年度的末期業績。

全年業績

於截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團錄得收益約為56,182,000港元，而二零一七年則約為26,144,000港元。於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約為20,088,000港元，而二零一七年同期則錄得本公司擁有人應佔虧損約為44,700,000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大樓。商業大樓為建築面積39,241.48平方米之六層高大樓及服務公寓大樓為建築面積20,882.52平方米之18層高大樓。江寧項目之建築面積約為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。

商業樓宇之封頂工作已於二零一五年完成及其室內建造工程已於二零一六年竣工，而裝修工程已於二零一七年竣工。商業樓宇已售出約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9,100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。於二零一八年十二月三十一日，服務公寓已確認售出建築面積合共約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流以及現金盈餘。於二零一八年五月十五日，認購合同之擔保人已履行其對回報承諾之責任，向本集團補償截至二零一七年十二月三十一日止年度之溢利保證差額(即36,000,000港元)。

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**」)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合法擁有人，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。

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」)截至二零一八年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績，連同二零一七年之比較數字如下：

綜合損益及其他全面收益表

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
收益	3	56,182	26,144
銷售成本		(54,318)	(23,593)
		<u>1,864</u>	<u>2,551</u>
其他收入	4	38,315	57,916
應佔聯營公司之業績		(19,525)	(22,140)
出售一間附屬公司及聯營公司之收益		—	17,358
其他營運開支		—	(52,845)
一般及行政開支		(15,841)	(16,438)
		<u>4,813</u>	<u>(13,598)</u>
經營溢利／(虧損)			
財務成本	5(a)	(25,000)	(25,652)
		<u>(20,187)</u>	<u>(39,250)</u>
除稅前虧損	5		
所得稅	6	—	(5,480)
		<u>(20,187)</u>	<u>(44,730)</u>
年內虧損		<u><u>(20,187)</u></u>	<u><u>(44,730)</u></u>
應佔：			
— 本公司擁有人		(20,088)	(44,700)
— 非控股股東權益		(99)	(30)
		<u>(20,187)</u>	<u>(44,730)</u>
年內虧損		<u><u>(20,187)</u></u>	<u><u>(44,730)</u></u>
每股虧損(每股港仙)	9		
基本		(0.47)港仙	(1.05)港仙
		<u><u>(0.47)港仙</u></u>	<u><u>(1.05)港仙</u></u>
攤薄		(0.47)港仙	(1.05)港仙
		<u><u>(0.47)港仙</u></u>	<u><u>(1.05)港仙</u></u>

綜合損益及其他全面收益表

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
年內虧損	(20,187)	(44,730)
其他全面(虧損)/收益：		
<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	(37,700)	61,233
解除換算海外業務之累計匯兌差額	—	17,247
應佔聯營公司其他全面收益		
— 匯兌儲備	(14,294)	29,616
年內其他全面(虧損)/收益，稅後	(51,994)	108,096
年內全面(虧損)/收益總額	(72,181)	63,366
應佔：		
— 本公司擁有人	(69,029)	62,325
— 非控股股東權益	(3,152)	1,041
年內全面(虧損)/收益總額	(72,181)	63,366

綜合財務狀況表

於二零一八年十二月三十一日

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
非流動資產			
投資物業		62,623	65,439
物業、廠房及設備		122,349	127,873
土地使用權		1,774	1,935
商譽		—	—
於聯營公司之權益		316,456	350,275
		<u>503,202</u>	<u>545,522</u>
流動資產			
存貨		—	—
應收貿易賬款及其他			
應收款項、按金及預付款項	10	87,220	61,391
現金及銀行結餘		553,114	636,920
		<u>640,334</u>	<u>698,311</u>
流動負債			
應付貿易賬款及其他應付款項	11	(44,166)	(55,660)
計息借貸 — 流動		(234,000)	(250,000)
應付稅項		(5,654)	(5,913)
		<u>(283,820)</u>	<u>(311,573)</u>
流動資產淨值		<u>356,514</u>	<u>386,738</u>
總資產減流動負債		<u>859,716</u>	<u>932,260</u>
非流動負債			
遞延稅項負債		(8,078)	(8,441)
		<u>(8,078)</u>	<u>(8,441)</u>
資產淨值		<u>851,638</u>	<u>923,819</u>
股本及儲備			
股本		213,496	213,496
儲備		567,984	637,013
本公司擁有人應佔權益總額		<u>781,480</u>	<u>850,509</u>
非控股股東權益		<u>70,158</u>	<u>73,310</u>
權益總額		<u>851,638</u>	<u>923,819</u>

綜合財務報表附註

截至二零一八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」)頒佈與本集團於二零一八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9號	金融工具
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約之收入及相關修訂
香港(國際財務報告詮釋委員會)	
— 詮釋第22號	外幣交易及預付代價
香港會計準則第28號(修訂本)	香港財務報告準則二零一四年至二零一六年週期之年度改進之一部份
香港會計準則第40號(修訂本)	轉讓投資物業
香港財務報告準則第2號(修訂本)	以股份為基礎之付款交易之分類及計量
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
香港財務報告準則第15號(修訂本)	來自客戶合約之收入 (釐清香港財務報告準則第15號)

除下文所述者外，採納新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團之業績及財務狀況並無任何重大影響。

香港財務報告準則第9號「金融工具」

香港財務報告準則第9號闡述金融資產及金融負債之分類、計量及終止確認，引入對沖會計之新規定以及金融資產之新減值模型。

本集團所有金融資產及金融負債按攤銷成本列賬，因此，新指引並不會對其金融資產及金融負債之分類及計量產生重大影響。

本集團並無任何對沖工具。新對沖會計規定將不會對其對沖關係的會計處理產生任何重大影響。

就金融資產減值而言，本集團已就其應收貿易賬款採用簡化預期信貸虧損（「**預期信貸虧損**」）模式。該模式要求根據預期信貸虧損確認減值撥備，而非根據香港會計準則第39號僅以已產生信貸虧損確認減值撥備。

根據由香港財務報告準則第9號引入之預期信貸虧損模式，本集團金融資產（包括應收貿易賬款）之減值對本財務資料並無重大財務影響。

香港財務報告準則第15號「來自客戶合約之收入」

香港財務報告準則第15號取代涵蓋貨物及服務合約的香港會計準則第18號「收入」及涵蓋建築合約及相關條文的香港會計準則第11號「建築合約」。新準則基於收益於貨物或服務之控制權轉移至客戶時確認之原則。具體而言，該準則引入確認收入的五個步驟：

- 第一步： 識別與客戶訂立的合約。
- 第二步： 識別合約中的履約責任。
- 第三步： 釐定交易價。
- 第四步： 將交易價分配至合約中的履約責任。
- 第五步： 於實體完成履約責任時（或就此）確認收入。

本集團已於本年度首次應用香港財務報告準則第15號。香港財務報告準則第15號取代香港會計準則第18號「**收益**」、香港會計準則第11號「**建築合約**」及相關詮釋。

本集團已追溯應用香港財務報告準則第15號，而首次應用該準則的累計影響於二零一八年一月一日首次應用當日確認。於首次應用當日的的所有差額於期初保留盈利(或其他權益組成部份，如適用)中確認及比較資料未重列。此外，根據香港財務報告準則第15號之過渡條文，本集團僅選擇對二零一八年一月一日尚未完成之合約追溯應用該準則。因此，若干比較資料未必能與根據香港會計準則第18號「收益」、香港會計準則第11號「建築合約」以及相關詮釋編製的比較資料作比較。

本集團從以下來源確認收益，乃來自與客戶訂立之合約：

- 買賣建造材料；及
- 提供物業管理服務。

首次應用香港財務報告準則第15號所產生影響之概述

應用香港財務報告準則第15號對二零一八年一月一日本集團之保留盈利並無重大影響。以下為於二零一八年一月一日對綜合財務狀況表確認的金額作出的調整。不受變動影響的項目並無包括在內。

對綜合財務狀況表的影響

	過往於二零一七年 十二月三十一日 呈報的賬面值 千港元	重新分類 千港元	根據香港財務 報告準則第15號 於二零一八年 一月一日 的賬面值 千港元
流動負債			
應計費用及其他應付款項	30,061	(354)	29,707
合約負債	—	354	354
	<u>30,061</u>	<u>(354)</u>	<u>29,707</u>

下表概括應用香港財務報告準則第15號對本集團於二零一八年十二月三十一日之綜合財務狀況表受影響之各項目之影響。無受變動影響之項目未有包括在內。

對綜合財務狀況表的影響

	經呈報 千港元	調整 千港元	未應用香港 財務報告準則 第15號的金額 千港元
流動負債			
應計費用及其他應付款項	19,130	349	19,479
合約負債	349	(349)	—
	<u>19,479</u>	<u>(349)</u>	<u>19,130</u>

2.2 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則

編製本集團截至二零一八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二零一八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16號	租賃 ¹
香港財務報告準則第17號	保險合約 ²
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第23號	所得稅處理之不確定性 ¹
香港財務報告準則第3號(修訂本)	業務之定義 ⁴
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 ¹
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 ³
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 ⁴
香港會計準則第19號(修訂本)	計劃修改、縮減或結算 ¹
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 ¹
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 ¹

¹ 於二零一九年一月一日或之後開始之年度期間生效。

² 於二零二一年一月一日或之後開始之年度期間生效。

³ 於待定日期或以後開始之年度期間生效。

⁴ 於二零二零年一月一日或之後開始之年度期間生效。

3. 收益

分拆客戶合約收益：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一八年	二零一七年
	千港元	千港元
主要業務服務之營業額：		
香港會計準則第17號範圍之收益		
物業租賃之租金收入	<u>1,055</u>	<u>12,978</u>
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	676	487
銷售建造材料	<u>54,451</u>	<u>12,679</u>
	<u>56,182</u>	<u>26,144</u>
分拆收益確認的時間：		
於一個時間點：		
銷售建造材料	54,451	12,679
於一個時間段：		
物業管理費收入	<u>676</u>	<u>487</u>
	<u>55,127</u>	<u>13,166</u>

4. 其他收入

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
銀行存款之利息收入	2,067	291
應收貸款之利息收入	—	21,268
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	357
	<u>38,315</u>	<u>57,916</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	
	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
計息借貸之利息		
— 須於五年內悉數償還	25,000	25,652
— 毋須於五年內悉數償還	—	—
	<u>25,000</u>	<u>25,652</u>

(b) 其他項目

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一八年	二零一七年
	千港元	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	2,498	2,440
— 退休福利計劃供款	194	291
	<hr/>	<hr/>
員工成本總額	2,692	2,731
核數師酬金	1,180	1,960
土地使用權攤銷	79	77
物業、廠房及設備折舊	22	19
已售存貨成本	53,914	12,574
就存貨確認之減值虧損	—	54
商譽減值虧損	—	52,791
物業經營租約支出	420	747
匯兌虧損淨額	243	—
	<hr/>	<hr/>
來自投資物業之租金收入總額	(1,055)	(12,978)
減：年內產生租金收入之投資物業 之直接經營開支	403	11,019
	<hr/>	<hr/>
	(652)	(1,959)
	<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	
	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
即期稅項：		
香港利得稅	—	—
中國企業所得稅	—	5,480
遞延稅項抵免	—	—
	<hr/>	<hr/>
	—	5,480
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

截至二零一八及二零一七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% (二零一七年：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二零一八年十二月三十一日止年度之任何股息 (二零一七年：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(二零一七年：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及其他企業開支；(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。

以下為截至二零一八年及二零一七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：

	截至二零一八年十二月三十一日止年度				總額 千港元
	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	
分部收益					
來自外部客戶	1,731	54,451	—	—	56,182
分部溢利	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)
經營(虧損)/溢利	(209)	(861)	7,767	(1,884)	4,813
財務成本	—	—	—	(25,000)	(25,000)
除稅前(虧損)/溢利	(209)	(861)	7,767	(26,884)	(20,187)
所得稅	—	—	—	—	—
年內(虧損)/溢利	(209)	(861)	7,767	(26,884)	(20,187)
其他分部資料					
攤銷	(79)	—	—	—	(79)
折舊	(1)	(8)	(13)	—	(22)
分部資產	198,912	591,497	352,963	164	1,143,536
分部負債	33,721	6,884	17,293	234,000	291,898

	截至二零一七年十二月三十一日止年度				總額 千港元
	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	
分部收益					
來自外部客戶	13,466	12,678	—	—	26,144
分部溢利	2,447	104	—	—	2,551
利息收入	2	21,557	—	—	21,559
其他營運收入淨額	3	354	36,000	—	36,357
出售一間附屬公司及聯營公司收益	—	—	17,358	—	17,358
應佔聯營公司之業績	—	—	(22,140)	—	(22,140)
其他企業開支	(54,556)	(1,462)	(11,578)	(1,687)	(69,283)
經營(虧損)/溢利	(52,104)	20,553	19,640	(1,687)	(13,598)
財務成本	(652)	—	—	(25,000)	(25,652)
除稅前(虧損)/溢利	(52,756)	20,553	19,640	(26,687)	(39,250)
所得稅	(189)	(5,291)	—	—	(5,480)
年內(虧損)/溢利	(52,945)	15,262	19,640	(26,687)	(44,730)
其他分部資料					
就存貨確認之減值虧損	—	(54)	—	—	(54)
商譽減值虧損	(52,791)	—	—	—	(52,791)
攤銷	(77)	—	—	—	(77)
折舊	(2)	(4)	(13)	—	(19)
分部資產	218,692	638,035	386,884	222	1,243,833
分部負債	45,863	6,163	17,988	250,000	320,014

9. 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	
	二零一八年 千港元	二零一七年 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>(20,088)</u>	<u>(44,700)</u>

股份數目

	股份數目	
	二零一八年	二零一七年
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：

截至二零一八年十二月三十一日及二零一七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。

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

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
應收貿易賬款	775	13,406
減：就應收貿易賬款確認之減值虧損	—	—
應收貿易賬款淨額	<u>775</u>	<u>13,406</u>

附註：

應收貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
30日內到期或按要求	666	—
31日至60日內到期	—	—
61日至90日內到期	—	—
超過90日到期	109	13,406
	<u>775</u>	<u>13,406</u>

(b) 其他應收款項、按金及預付款項

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
其他應收款項、按金及預付款項	86,445	47,985
減：已確認之減值虧損	—	—
	<hr/>	<hr/>
其他應收款項、按金及預付款項淨額	86,445	47,985
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

11. 應付貿易賬款及其他應付款項

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
應付貿易賬款(附註1)	13,153	12,749
合約負債	349	354
應計費用及其他應付款項	19,130	29,707
應付主要股東款項(附註2)	11,534	12,850
	<hr/>	<hr/>
	44,166	55,660
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

附註1：

應付貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 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	13,153	12,749
	<hr/>	<hr/>
	13,153	12,749
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

附註2：

該款項為無抵押、免息及無固定還款期。

獨立核數師報告摘錄

保留意見基準

相應數字

誠如吾等就 貴集團截至二零一七年十二月三十一日止年度之綜合財務報表先前於零一八年三月二十九日出具之報告所闡釋，吾等未獲提供足夠證據可令吾等評估 貴集團之綜合全面收益表所載之聯營公司出售收益是否存在重大失實陳述。因此，吾等就此範圍限制對 貴集團於截至二零一七年十二月三十一日止年度之綜合財務報表保留吾等之意見。就以上所述而可能須作出之任何調整均可能對 貴集團截至二零一七年十二月三十一日止年度之業績及綜合財務報表內所作之相關披露造成連帶影響。

吾等已根據香港會計師公會頒佈之香港核數準則（「香港核數準則」）進行審核。吾等於該等準則項下之責任乃於吾等之報告「核數師就審核綜合財務報表須承擔的責任」一節進一步闡述。吾等根據香港會計師公會頒佈之專業會計師道德守則（「守則」）獨立於 貴集團，吾等亦已根據守則履行其他道德責任。吾等認為吾等所獲得的審核憑證屬充足及適當以為吾等之保留意見提供基準。

保留意見

吾等認為，除吾等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 貴集團於二零一八年十二月三十一日之財務狀況以及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。

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。

商業樓宇之封頂工作已於二零一五年完成、室內建造工程已於二零一六年竣工及裝修工程已於二零一七年竣工。商業樓宇已售出約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9,100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。於二零一八年十二月三十一日，服務公寓已售出建築面積合共約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。於二零一八年五月十五日，認購合同之擔保人已履行其對回報承諾之責任，向本集團補償截至二零一七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

於二零一八年十二月三十一日，本集團於香港及中國合共有約21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

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團錄得收益約為56,182,000港元，而截至二零一七年十二月三十一日止年度則約為26,144,000港元。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約為20,088,000港元，而截至二零一七年十二月三十一日止年度本公司擁有人應佔虧損則約為44,700,000港元。差額乃主要由於截至二零一七年十二月三十一日止年確認出售一間附屬公司及聯營公司之收益以及商譽減值虧損等一次性項目。

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。於二零一八年十二月三十一日，相關流動比率(即流動資產除以流動負債)約為2.26(二零一七年：2.24)。於二零一八年十二月三十一日，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27%(二零一七年：27%)，而流動負債對總資產之比率約為25%(二零一七年：25%)。

於二零一八年十二月三十一日，本公司擁有人應佔本集團權益約為781,480,000港元，較去年底約850,509,000港元減少約8%。於二零一八年十二月三十一日之流動資產淨值約為356,514,000港元(二零一七年：386,738,000港元)，而於二零一八年十二月三十一日之現金及銀行結餘約為553,114,000港元(二零一七年：636,920,000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91,088,000港元(相當於人民幣80,000,000元)貸款的償付責任的擔保。於二零一八年十二月三十一日，獨立第三方之未償還貸款金額約為91,088,000港元(相當於人民幣80,000,000元)及根據獨立評估師所釐定抵押物業的市場價值約為129,800,000港元(相當於人民幣114,000,000元)。於二零一八年十二月三十一日，抵押物業的賬面值約為122,227,000港元。於報告日期，董事認為該獨立第三方的違約風險較低。

本集團並無其他重大或然負債。

資產抵押

於二零一八年十二月三十一日及二零一七年十二月三十一日，本集團已抵押物業、廠房及設備約122,227,000港元(127,723,000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。

末期股息

董事會議決不建議派發截至二零一八年十二月三十一日止年度之任何末期股息(二零一七年：無)。

購買、出售及贖回本公司之上市證券

於截至二零一八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

本公司於截至二零一八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二零一八年年報內。

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二零一八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，包括審閱截至二零一八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

本集團截至二零一八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中正達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。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
執行董事
業德超

香港，二零一九年三月二十九日

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；以及獨立非執行董事何金耿先生、郁紅高先生及陳洋女士。