

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)

截至二零二四年十二月三十一日止年度 全年業績公佈

摘要

- 本年度營業額約48,432,000港元，而於二零二三年錄得約51,780,000港元，減幅約6.5%。
- 本集團於本年度之虧損淨額約65,785,000港元，較二零二三年錄得約111,332,000港元減少約40.9%。
- 於二零二四年十二月三十一日，本集團總資產錄得約1,069,099,000港元，較二零二三年十二月三十一日約1,229,839,000港元減少約13.1%。
- 於二零二四年十二月三十一日，資產負債比率約57.9%，而二零二三年錄得約50.5%。資產負債比率以負債淨額（借款總額扣除現金及現金等值物）除以本公司擁有人應佔權益計算。

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」)截至二零二四年十二月三十一日止年度(「本年度」)之經審核綜合財務業績。

綜合損益表

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	附註	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
營業額	4	48,432	51,780
銷售成本		<u>(16,604)</u>	<u>(19,272)</u>
毛利		31,828	32,508
投資物業之公平值虧損		(79,456)	(33,111)
出售附屬公司之收益		83,124	–
貿易應收賬款及其他應收款項之 預期信貸虧損撥備，扣除撥回		(1,878)	(3,574)
其他經營收入		1,476	2,234
其他經營開支		(50,377)	(31,174)
銷售及分銷開支		(85)	(694)
行政開支		(27,910)	(29,798)
財務費用	5	<u>(42,370)</u>	<u>(45,200)</u>
除稅前虧損		(85,648)	(108,809)
所得稅抵免(開支)	6	<u>19,863</u>	<u>(2,523)</u>
本年度虧損	7	<u>(65,785)</u>	<u>(111,332)</u>
以下人士應佔本年度虧損			
—本公司擁有人		(65,785)	(111,332)
—非控股權益		<u>–</u>	<u>–</u>
		<u>(65,785)</u>	<u>(111,332)</u>
每股虧損	9	港仙	港仙
—基本		<u>(2.10)</u>	<u>(3.56)</u>
—攤薄		<u>(2.10)</u>	<u>(3.56)</u>

綜合損益及其他全面收益表

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
本年度虧損	<u>(65,785)</u>	<u>(111,332)</u>
本年度其他全面收益(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	(25,514)	(24,733)
註銷一間附屬公司時解除匯兌儲備	(270)	—
出售附屬公司時解除匯兌儲備	<u>36,663</u>	<u>—</u>
本年度其他全面收益(開支)	<u>10,879</u>	<u>(24,733)</u>
本年度全面開支總額(扣除稅項)	<u><u>(54,906)</u></u>	<u><u>(136,065)</u></u>
以下人士應佔本年度全面開支總額		
—本公司擁有人	(54,906)	(136,065)
—非控股權益	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u><u>(54,906)</u></u>	<u><u>(136,065)</u></u>

綜合財務狀況表

於二零二四年十二月三十一日

	附註	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備		288	4,089
投資物業		1,036,596	1,051,648
使用權資產		3,659	13,404
		<u>1,040,543</u>	<u>1,069,141</u>
流動資產			
存貨		17	18
物業存貨		–	128,022
貿易應收賬款及其他應收款項	10	18,818	20,092
現金及現金等值物		9,721	12,566
		<u>28,556</u>	<u>160,698</u>
總資產		<u><u>1,069,099</u></u>	<u><u>1,229,839</u></u>
權益及負債			
權益			
資本及儲備			
股本		312,828	312,828
儲備		288,668	343,571
		<u>601,496</u>	<u>656,399</u>
本公司擁有人應佔權益		601,496	656,399
非控股權益		1	–
		<u>601,497</u>	<u>656,399</u>

	附註	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
負債			
非流動負債			
遞延稅項負債		67,570	100,285
借貸 — 於一年後到期		349,576	314,594
租賃物業收到的按金		2,774	4,720
租賃負債 — 於一年後到期		1,293	—
		<u>421,213</u>	<u>419,599</u>
流動負債			
貿易應付賬款及其他應付款項	11	26,042	33,527
合約負債		1,437	1,240
租賃物業收到的按金		7,625	6,809
應繳稅項		338	81,175
借貸 — 於一年內到期		8,510	29,670
租賃負債 — 於一年內到期		2,437	1,420
		<u>46,389</u>	<u>153,841</u>
總負債		<u>467,602</u>	<u>573,440</u>
總權益及負債		<u>1,069,099</u>	<u>1,229,839</u>
(流動負債) 流動資產淨值		<u>(17,833)</u>	<u>6,857</u>
總資產減流動負債		<u>1,022,710</u>	<u>1,075,998</u>

綜合財務報表附註

截至二零二四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(「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。

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、物業開發及物業管理。

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。

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

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」)頒佈並在本集團於二零二四年一月一日開始的年度期間強制生效的經修訂香港財務報告準則以編製綜合財務報表：

香港財務報告準則第16號修訂本	售後租回的租賃負債
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 (二零二零年)之相關修訂
香港會計準則第1號修訂本	附帶契諾的非流動負債
香港會計準則第7號及香港財務報告準則 第7號修訂本	供應商融資安排

於本年度應用經修訂香港財務報告準則並無對本集團於當前及過往期間的財務狀況及表現或該等綜合財務報表載述的披露造成任何重大影響。

已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團並未提早採納以下已頒佈但尚未生效的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(修訂本)及 香港財務報告準則第7號(修訂本)	金融工具的分類及計量的修訂 ³
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營企業之間的資產銷 售或注資 ¹
香港財務報告準則會計準則(修訂本) 香港會計準則第21號(修訂本)	香港財務報告準則會計準則年度改進—第11卷 ³ 缺乏可兌換性 ²
香港財務報告準則第18號	財務報表的呈列與披露 ⁴

¹ 生效日期待定。

² 於二零二五年一月一日或之後開始的年度期間生效。

³ 於二零二六年一月一日或之後開始的年度期間生效。

⁴ 於二零二七年一月一日或之後開始的年度期間生效。

董事預期，應用新訂及經修訂香港財務報告準則將不會對本集團可見將來之綜合財務報表造成重大影響。

3. 綜合財務報表編製基準

合規聲明

綜合財務報表已按照香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則編製。此外，綜合財務報表包括香港聯合交易所有限公司證券上市規則及香港公司條例規定的適用披露。

持續經營基準

截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團產生淨虧損約65,785,000港元，而於該日期，本集團的流動負債淨額約為17,833,000港元，其中包括於一年內到期的借款約8,510,000港元。相比之下，本集團的現金及現金等價物約為9,721,000港元。該等情況顯示存在重大不確定性，而可能對本集團之持續經營能力產生重大疑慮。在編製綜合財務報表時使用持續經營基準的有效性，乃取決於本集團產生充足現金流量以於有關責任到期時履行責任的能力。

儘管有上述業績及財務狀況，惟綜合財務報表乃按持續經營基準而編製。本公司董事在評估本集團是否有足夠財務資源持續經營時，已審慎考慮未來流動資金及本集團的可用融資來源。本集團已採取若干措施以紓緩其流動資金壓力及改善其財務狀況，包括但不限於以下各項：

- (a) 本集團已透過抵押投資物業向一間金融機構取得貸款融資，於二零二四年十二月三十一日未提取的銀行融資額度約為人民幣95,960,000元；
- (b) 本集團將繼續向其他貸款人尋求借款。本集團已於報告期末後收到額外其他借款4,000,000港元；
- (c) 本集團將加快收取尚未償還貿易應收賬款及其他應收款項；及
- (d) 本集團在銷售成本及行政開支方面採取成本控制措施，並繼續控制資本開支。

本公司董事已審閱管理層編製的本集團現金流量預測，該預測涵蓋自該等綜合財務報表批准日期起不少於十二個月期間。董事認為，鑑於上文所述，並考慮到本集團營運所產生的預期現金流量以及上述計劃及措施，本集團將有足夠營運資金為其營運及履行其到期財務責任提供資金。因此，本公司董事認為按持續經營基準編製綜合財務報表乃屬適當。

倘本集團未能達致上述計劃及措施的預期效果，則須作出調整，將本集團資產的賬面值減至其可變現金額，為任何可能產生的進一步負債作出撥備，並將非流動資產及非流動負債分別重新分類為流動資產及流動負債。所有該等潛在調整的影響並未反映在本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度的綜合財務報表中。

4. 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，該分部在中國從事物業項目開發
- 物業投資業務分部，該分部在中國從事投資物業租賃
- 物業管理業務分部，該分部在中國提供物業管理及其他相關服務

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	物業管理業務 千港元	合計 千港元
總收益及外部銷售	<u>-</u>	<u>33,354</u>	<u>15,078</u>	<u>48,432</u>
業績				
分部經營業績	<u>(723)</u>	<u>13,768</u>	<u>1,130</u>	<u>14,175</u>
投資物業的公平值虧損	-	(79,456)	-	(79,456)
重新分類物業存貨之減值虧損	(29,513)	-	-	(29,513)
出售附屬公司收益				83,124
未分配公司收入				447
未分配公司開支				(32,055)
財務費用				<u>(42,370)</u>
除稅前虧損				(85,648)
所得稅抵免				<u>19,863</u>
本年度虧損				<u><u>(65,785)</u></u>

截至二零二三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	物業管理業務 千港元	合計 千港元
總收益及外部銷售	—	36,405	15,375	51,780
業績				
分部經營業績	(815)	9,751	3,820	12,756
投資物業的公平值虧損	—	(33,111)	—	(33,111)
物業存貨之減值虧損	(24,767)	—	—	(24,767)
未分配公司收入				1,541
未分配公司開支				(20,028)
財務費用				(45,200)
除稅前虧損				(108,809)
所得稅開支				(2,523)
本年度虧損				<u>(111,332)</u>

分部經營業績指各分部賺取之溢利(產生之虧損)，不計財務費用、投資物業公平值變動及主要行政費用(包括員工成本、董事酬金及其他開支)。以該方法向主要營運決策者匯報便於資源分配及評估分部表現。

5. 財務費用

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
銀行貸款及其他借貸之利息開支	42,188	45,066
租賃負債之利息開支	182	134
	<u>42,370</u>	<u>45,200</u>

6. 所得稅(抵免)開支

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
即期稅項：		
香港利得稅	-	-
中國企業所得稅(「企業所得稅」)	-	-
中國土地增值稅(「土地增值稅」)	-	-
本年度即期稅項開支	<u>-</u>	<u>-</u>
過往年度撥備不足：		
中國土地增值稅	-	18,421
本年度遞延稅項抵免	<u>(19,863)</u>	<u>(15,898)</u>
	<u>(19,863)</u>	<u>2,523</u>

根據香港利得稅兩級制，合資格集團實體首2,000,000港元溢利的稅率為8.25%（二零二三年：8.25%），而超過2,000,000港元的溢利之稅率為16.5%（二零二三年：16.5%）。不符合利得稅兩級制資格的其他集團實體的溢利繼續按16.5%（二零二三年：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。

根據中國企業所得稅法(「企業所得稅法」)及企業所得稅法實施條例，中國附屬公司於兩個年度的稅率均為25%。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。

7. 本年度虧損

	二零二四年 千港元	二零二三年 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	14,668	15,492
退休福利計劃供款(包括為董事供款)	<u>1,618</u>	<u>1,661</u>
僱員總成本	<u>16,286</u>	<u>17,153</u>
核數師酬金	600	580
貿易應收賬款及其他應收款項之預期信貸虧損撥備， 扣除撥回	1,878	3,574
物業、廠房及設備之折舊	103	132
使用權資產之折舊	2,856	2,997
物業、廠房及設備之減值虧損*	3,663	-
使用權資產之減值虧損*	11,636	-
物業存貨之減值虧損*	29,513	24,767
撇銷其他應收款項之虧損*	-	53
撇銷物業、廠房及設備之虧損*	<u>54</u>	<u>155</u>
	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
來自投資物業之租金收入總額	(33,354)	(36,405)
減：年內產生租金收入之投資物業的直接經營開支	<u>8,436</u>	<u>10,985</u>
	<u>(24,918)</u>	<u>(25,420)</u>

* 年內該等開支計入「其他經營開支」內。

8. 股息

本公司董事不建議就截至二零二四年及二零二三年十二月三十一日止年度派付股息。

9. 每股虧損

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄虧損乃按下列數據計算：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
虧損		
用於計算每股基本及攤薄虧損之本年度虧損	<u>(65,785)</u>	<u>(111,332)</u>
股份數目		
用於計算每股基本及攤薄虧損之普通股數目	<u>3,128,278,542</u>	<u>3,128,278,542</u>

所使用之分母與上文詳述之每股基本及攤薄虧損之分母相同。

計算每股攤薄虧損並無假設已行使本公司購股權，因為該等購股權的行使價高於二零二四年及二零二三年兩個年度的股份平均市價。

10. 貿易應收賬款及其他應收款項

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
貿易應收賬款		
—客戶合約(附註a)	2,561	8,932
—物業投資業務	12,761	6,825
減：預期信貸虧損累計撥備	<u>(4,822)</u>	<u>(6,453)</u>
	<u>10,500</u>	<u>9,304</u>
預付款項及按金(附註b)	5,246	8,875
其他應收款項	7,677	6,228
減：預期信貸虧損累計撥備	<u>(4,605)</u>	<u>(4,315)</u>
	<u>8,318</u>	<u>10,788</u>
	<u>18,818</u>	<u>20,092</u>

附註：

- (a) 於二零二三年一月一日，來自客戶合約的貿易應收賬款約為7,811,000港元。
- (b) 計入預付款項及按金約為3,809,000港元(二零二三年：約3,935,000港元)存放於政府作為維修和維護按金之款項及約1,018,000港元(二零二三年：約1,249,000港元)用於公共設施按金之款項。

報告期末基於發票日期的貿易應收賬款（扣除預期信貸虧損累計撥備）之賬齡分析如下：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
90日內	2,536	2,173
91至180日	1,251	676
超過180日	<u>6,713</u>	<u>6,455</u>
	<u>10,500</u>	<u>9,304</u>

董事認為貿易應收賬款及其他應收款項之賬面值與其公平值相若。

下表顯示應收款項逾期但未減值，因結餘與還款記錄良好且信貸質素並無發生重大變動之債務人有關，且該等款項仍被認為可以收回。

逾期但未減值的貿易應收賬款的賬齡分析如下：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
逾期：		
1至30日	323	177
31至60日	269	246
61至180日	1,484	936
超過180日	<u>6,713</u>	<u>6,455</u>
	<u>8,789</u>	<u>7,814</u>

貿易應收賬款之預期信貸虧損撥備變動如下：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
於年初	6,453	2,526
預期信貸虧損撥備	1,588	3,927
出售附屬公司時終止確認	(3,219)	—
於年末	<u>4,822</u>	<u>6,453</u>

其他應收款項之預期信貸虧損撥備變動如下：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
於年初	4,315	4,668
預期信貸虧損撥備(撥回)	290	(353)
於年末	<u>4,605</u>	<u>4,315</u>

11. 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：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
90日內	53	218
91至180日	131	19
超過180日	<u>6,003</u>	<u>10,691</u>
貿易應付賬款	6,187	10,928
應付利息	1,150	6,750
應計開支及其他應付稅項	6,736	2,540
其他應付款項	<u>11,969</u>	<u>13,309</u>
	<u>26,042</u>	<u>33,527</u>

貿易應付賬款主要包括先前酒店業務之拆除成本、建築材料、物業存貨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。

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況及物業組合的市場價值，適時出售其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。

業績概要

本集團的綜合收益由截至二零二三年十二月三十一日止年度之約51,800,000港元減少6.5%至本年度之約48,400,000港元。物業投資及物業管理業務的收益分別為約33,400,000港元(二零二三年：36,400,000港元)及15,000,000港元(二零二三年：15,400,000港元)。

整體毛利由截至二零二三年十二月三十一日止年度的約32,500,000港元減少2.1%至本年度的約31,800,000港元，而毛利率則由62.8%增加至65.7%。此外，截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團重估多處投資物業之公平值虧損淨額約79,500,000港元(二零二三年：約33,100,000港元)。

於本年度，本公司擁有人應佔虧損約65,800,000港元(二零二三年：約111,300,000港元)。本公司擁有人應佔每股基本虧損為2.10港仙(二零二三年：3.56港仙)。董事會不建議就本年度派發任何末期股息。

業務回顧

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。於二零二四年十二月三十一日，未來城的出租率為93.2%（二零二三年十二月三十一日：88.6%）。

於本年度，本集團將中水·龍陽廣場停車場由物業存貨轉撥至投資物業。本集團持有未來公館停車場以及中水·龍陽廣場停車場的總建築面積分別為7,723.06平方米及40,366.82平方米，而於二零二四年十二月三十一日，該等停車場的公平值分別約為15,800,000港元及96,300,000港元。

於二零二四年十二月三十一日，本集團持有未來城、未來公館停車場以及中水·龍陽廣場停車場的公平值總額約為1,036,600,000港元（二零二三年十二月三十一日：約1,051,600,000港元）。於截至二零二四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33,400,000港元（二零二三年：約36,400,000港元）。

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。於本年度，來自物業管理的收益約為15,000,000港元（二零二三年：約15,400,000港元）。

本集團項目

湖北省武漢市

未來城

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。

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，已開發成華麗購物商場及豪華辦公樓。

下表載列本集團於二零二四年十二月三十一日之物業項目概覽：

項目	城市	於項目之股權	總建築面積／	
			地盤面積 平方米	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
合計			<u>55,668</u>	<u>322,595</u>

財務回顧

營業額

於本年度，本集團營業額減少至約48,400,000港元，較去年約51,800,000港元減少約6.5%。

房地產投資及物業管理業務營業額分別由截至二零二三年十二月三十一日止年度的約36,400,000港元減少至本年度的約33,400,000港元，並截至二零二三年十二月三十一日止年度的約15,400,000港元減少至本年度的約15,000,000港元。

銷售成本

銷售成本由截至二零二三年十二月三十一日止年度的約19,300,000港元減少至本年度的約16,600,000港元。

本年度，本集團銷售成本包括物業管理業務的銷售成本約8,200,000港元（較截至二零二三年十二月三十一日止年度減少約100,000港元）及物業投資業務的銷售成本約8,400,000港元（較截至二零二三年十二月三十一日止年度減少約2,500,000港元）。

毛利及毛利率

毛利由截至二零二三年十二月三十一日止年度的約32,500,000港元減少約700,000港元至本年度的約31,800,000港元。物業投資業務（二零二四年：24,900,000港元；二零二三年：28,200,000港元）的毛利錄得減少及物業管理業務（二零二四年：6,900,000港元；二零二三年：4,300,000港元）的毛利錄得增加。本集團於本年度之整體毛利率為65.7%，而截至二零二三年十二月三十一日止年度則為62.8%。本集團毛利率增加乃主要由於物業投資業務毛利率增加所致。

其他經營收入

其他經營收入由截至二零二三年十二月三十一日止年度的約2,200,000港元減少至本年度的約1,500,000港元。該減少乃主要由於截至二零二四年十二月三十一日止年度的利息收入減少約900,000港元所致。

其他經營開支

其他經營開支由截至二零二三年十二月三十一日止年度的約31,200,000港元增加至本年度的約50,400,000港元。該增加乃主要由於物業存貨、使用權資產以及物業、廠房及設備之減值虧損增加所致。

投資物業的公平值變動

於本年度，本集團錄得所持中國投資物業組合的公平值變動產生虧損約79,500,000港元（二零二三年：33,100,000港元）。

銷售及分銷費用

銷售及分銷費用由截至二零二三年十二月三十一日止年度的約690,000港元減少約87.8%至本年度的約80,000港元，乃主要由於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

行政費用由截至二零二三年十二月三十一日止年度的約29,800,000港元減少約6.3%至本年度的約27,900,000港元，乃主要由於法律及專業費用以及員工成本減少所致。

財務費用

財務費用由截至二零二三年十二月三十一日止年度的約45,200,000港元減少至本年度的約42,400,000港元。減少乃主要由於借貸之利息開支減少約1,900,000港元所致。

所得稅抵免(開支)

本年度本集團錄得所得稅抵免約19,900,000港元(二零二三年：所得稅開支約2,500,000港元)。所得稅開支減少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截至二零二三年十二月三十一日止年度的約111,300,000港元減少至本年度的約65,800,000港元。

流動資金、財務及資本資源

現金狀況

於二零二四年十二月三十一日，本集團之現金及現金等價物總額約為9,700,000港元(二零二三年十二月三十一日：約12,600,000港元)，較二零二三年十二月三十一日減少約2,900,000港元。

借款及本集團資產的抵押

於二零二四年十二月三十一日，本集團的借款總額包括銀行貸款及其他貸款約358,100,000港元(二零二三年十二月三十一日：約344,300,000港元)。於該等借款中，約8,500,000港元(二零二三年十二月三十一日：約29,700,000港元)於一年內償還及約349,600,000港元(二零二三年十二月三十一日：約314,600,000港元)將於一年後償還。

於二零二四年十二月三十一日，總金額約422,600,000港元(二零二三年：約471,100,000港元)之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。

資產負債比率及流動比率

資產負債比率於二零二四年十二月三十一日約為57.9%（二零二三年十二月三十一日：約50.5%）。資產負債比率以負債淨額（借款總額扣除現金及現金等價物）除以本公司擁有人應佔權益計算。資產負債比率上升乃主要由於本年度產生虧損淨額所致。流動比率（流動資產除以流動負債）為0.62（二零二三年十二月三十一日：1.04）。

或然負債及承擔

- (a) 於二零二四年及二零二三年十二月三十一日，本集團並無重大或然負債。
- (b) 於二零二四年及二零二三年十二月三十一日，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。

收購事項及出售事項

於二零二四年十二月十日，本集團與杭州嘉育企業管理服務有限公司訂立買賣協議，以總代價218,000港元出售於武漢市中南汽車配件配套有限責任公司及武漢凱越房地產開發有限公司的100%股權。該出售事項已於二零二四年十二月完成。

除上述者外，本集團概無其他重大收購或出售附屬公司、聯營公司及合營企業。

僱員及薪酬政策

於二零二四年十二月三十一日，僱員總人數約為92人。年內的員工總成本約為16,300,000港元。本集團為員工提供全面的薪酬及僱員福利計劃。

前景及未來計劃

展望二零二五年，全球政治動盪不安趨勢明顯，經營環境依然複雜嚴峻。中國內地經濟恢復亦處在關鍵階段，除了外部的不穩定及不確定性之外，自身發展也面臨一定的困難和挑戰。中國政府為二零二五年經濟工作奠定總基調：堅持「穩中求進、以進促穩、先立後破」，中國經濟長期向好的基本趨勢沒有改變。本集團會繼續密切關注國內外政經發展及市場趨勢變化，靈活應對及作出審慎的決策。管理層正積極物色與本集團主要業務（包括基建相關業務）相適應的潛在項目。

末期股息

董事會議決本公司將不會宣派截至二零二四年十二月三十一日止年度之股息（二零二三年：無）。

購買、出售或贖回本公司股份

截至二零二四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C3（經聯交所不時修訂）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二零二四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

於截至二零二四年十二月三十一日止年度內，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C1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.2.1

根據本守則條文A.2.1，主席及行政總裁之職責應予區分，並不應由同一人兼任。然而，李朝波先生擔任董事會主席（「主席」）及行政總裁（「行政總裁」）之角色。董事會相信，主席及行政總裁之職務由同一人士兼任有助本集團業務策略之執行及促進其營運效率。因此，董事會認為在該情況下偏離企業管治守則之守則條文A.2.1屬恰當。此外，在董事會（由兩名執行董事、一名非執行董事及三名獨立非執行董事組成）監督下，董事會以適當之權力制衡架構提供足夠之制約以保障本公司及其股東之利益。

(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。截至二零二四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二零二四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。

審核委員會已審閱本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度之全年業績，並認為該年度業績乃按照適用之會計準則及規定編製，且已作出充足之披露。

獨立核數師報告摘錄

意見

我們認為，綜合財務報表已根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）真實而公平地反映 貴集團於二零二四年十二月三十一日的綜合財務狀況及截至該日止年度 貴集團的綜合財務表現及其綜合現金流量，並已遵照香港公司條例的披露規定妥為編製。

與持續經營有關的重大不確定性

編製隨附截至二零二四年十二月三十一日止年度的綜合財務報表時，乃假設 貴集團將繼續為持續經營。我們提請注意綜合財務報表附註3，當中表示 貴公司於截至二零二四年十二月三十一日止年度產生淨虧損約65,785,000港元並錄得流動負債淨額約17,833,000港元。此等情況顯示存在重大不確定性，而可能對 貴集團之持續經營能力產生重大疑慮。董事針對解決持續經營問題而作出的安排亦已於綜合財務報表附註3載述。綜合財務報表並無包含任何可能因該不確定性結果而進行的調整，而就此事項而言，我們並未修改意見。

投資者關係及與股東建立之通訊

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。

天健國際會計師事務所有限公司之工作範圍

本公佈所載列截至二零二四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天健國際會計師事務所有限公司(「天健」)核實與本集團年內經審核綜合財務報表所載金額相符。天健就此履行之工作並不構成一項核證委聘工作，故天健概無就本公佈發表任何意見或核證結論。

刊發年報

上市規則規定本公司載有本公司所有財務及其他相關資料的年報將於適當時候分別在聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.city-infrastructure.com)公佈。

承董事會命
中國城市基礎設施集團有限公司
公司秘書
陳愷賢

香港，二零二五年三月三十一日

於本公佈日期，董事會成員包括執行董事李朝波先生(主席兼行政總裁)及季加銘先生；非執行董事張貴卿先生；以及獨立非執行董事吳志豪先生、郭堅華先生及鄭美雲女士。