

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)

**截至二零二五年六月三十日止六個月
未經審核中期業績公佈**

摘要

- 於本期間，營業額約為25,049,000港元，而二零二四年同期錄得約25,594,000港元。此乃由於本期間來自物業投資業務的營業額減少所致。
- 毛利於本期間減少約18.2%至14,473,000港元及毛利率與二零二四年同期相比減少約10.4%至約57.8%。
- 本集團之投資物業錄得公平值虧損約35,870,000港元。
- 本集團期間虧損淨額為約44,271,000港元，而二零二四年同期則錄得約36,433,000港元。
- 於二零二五年六月三十日，本集團總資產錄得約1,062,360,000港元（二零二四年十二月三十一日：1,069,099,000港元）。

中期業績

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」)截至二零二五年六月三十日止六個月(「本期間」)之未經審核簡明綜合財務業績。

簡明綜合損益表

截至二零二五年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月 二零二五年 千港元 (未經審核)	二零二四年 千港元 (未經審核)
營業額	3	25,049	25,954
銷售成本		(10,576)	(8,258)
毛利		14,473	17,696
投資物業之公平值虧損		(35,870)	(24,565)
出售附屬公司之收益(虧損)		2	(957)
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		(228)	(19)
撤銷註冊一間附屬公司時之虧損		(184)	—
其他經營收入		65	185
其他經營開支		(52)	(21)
銷售及分銷開支		(12)	(85)
行政開支		(12,055)	(13,884)
財務費用	4	(19,377)	(20,924)
除稅前虧損		(53,238)	(42,574)
所得稅抵免	5	8,967	6,141
期間虧損	6	(44,271)	(36,433)
以下各項應佔期間虧損：			
—本公司擁有人		(44,271)	(36,433)
—非控股權益		—	—
		(44,271)	(36,433)
		港仙	港仙
每股虧損	8		
—基本及攤薄		(1.42)	(1.16)

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零二五年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
期間虧損	(44,271)	(36,433)
期間其他全面開支：		
隨後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	32,865	(14,636)
撤銷註冊一間附屬公司時解除特別儲備	184	—
出售一間附屬公司時解除匯兌儲備	—	506
撤銷註冊一間附屬公司時解除匯兌儲備	—	(270)
期間全面開支總額(扣除稅項)	<u>(11,222)</u>	<u>(50,833)</u>
以下各項應佔期間全面開支總額：		
—本公司擁有人	(11,222)	(50,833)
—非控股權益	—	—
	<u>(11,222)</u>	<u>(50,833)</u>

簡明綜合財務狀況報表

於二零二五年六月三十日

		二零二五年 六月 三十日 千港元 (未經審核)	二零二四年 十二月 三十一日 千港元 (經審核)
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備		240	288
投資物業		1,034,505	1,036,596
使用權資產		2,439	3,659
		<u>1,037,184</u>	<u>1,040,543</u>
流動資產			
存貨		24	17
貿易應收賬款及其他應收款項	9	21,120	18,818
銀行結餘及現金		4,032	9,721
		<u>25,176</u>	<u>28,556</u>
總資產		<u>1,062,360</u>	<u>1,069,099</u>
權益及負債			
權益			
資本及儲備			
股本		312,828	312,828
儲備		277,446	288,668
		<u>590,274</u>	<u>601,496</u>
本公司擁有人應佔權益		590,274	601,496
非控股權益		1	1
		<u>590,275</u>	<u>601,497</u>

		二零二五年 六月 三十日 千港元 (未經審核)	二零二四年 十二月 三十一日 千港元 (經審核)
負債			
非流動負債			
遞延稅項負債		60,733	67,570
借貸—於一年後到期		359,997	349,576
租賃物業收到的按金		3,157	2,774
租賃負債—於一年後到期		—	1,293
		<u>423,887</u>	<u>421,213</u>
流動負債			
貿易應付賬款及其他應付款項	10	25,339	26,042
合約負債		1,063	1,437
租賃物業收到的按金		7,922	7,625
應繳稅項		349	338
借貸—於一年內到期		10,989	8,510
租賃負債—於一年內到期		2,536	2,437
		<u>48,198</u>	<u>46,389</u>
總負債		<u>472,085</u>	<u>467,602</u>
總權益及負債		<u>1,062,360</u>	<u>1,069,099</u>
流動負債淨額		<u>(23,022)</u>	<u>(17,833)</u>
總資產減流動負債		<u>1,014,162</u>	<u>1,022,710</u>

簡明綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止六個月

1. 編製基準

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(經合併及經修訂之一九六一年第三號法例)註冊成立為豁免有限公司。本公司的註冊辦事處地址及主要營業地點披露於本公佈「公司資料」章節。

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(「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(統稱「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。

簡明綜合中期財務資料乃按照聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄16之適用披露規定及香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港會計準則(「香港會計準則」)第34號「中期財務報告」而編製。

持續經營基準

於二零二五年六月三十日，本集團的流動負債淨額約為23,022,000港元。董事於批准簡明綜合財務報表時，經考慮以下因素後合理預期本集團擁有充足資源以在可預見的未來繼續經營：

- (a) 本集團以投資物業作為抵押自一間金融機構取得有抵押貸款融資，於二零二五年六月三十日尚未提取的銀行融資約為人民幣99,960,000元；
- (b) 本集團將加快收回尚未償還的貿易應收賬款及其他應收款項；及
- (c) 本集團在銷售成本及行政開支方面應用成本控制措施，並維持節約資本開支。

鑒於上述情況，董事預期本集團將擁有充足流動資金以履行其自二零二五年六月三十日起十二個月內將到期的財務責任。因此，簡明綜合財務報表已按持續經營基準編製。

2. 主要會計政策

簡明綜合中期財務資料乃根據歷史成本基準編製，惟若干物業及金融工具則按公平值計量。

所應用會計政策與截至二零二四年十二月三十一日止年度之年度財務報表所用者一致，有關政策載於該等年度財務報表內。

本集團已於本中期期間首次應用下列由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」）：

香港會計準則第21號修訂本 缺乏可兌換性

應用該等新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團之簡明綜合中期財務資料並無造成任何重大影響。

本集團並無提早採納已頒佈但於本期間尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則。本集團已著手評估相關影響，惟現階段尚未能指出會否對本集團會計政策及財務資料呈列方式造成任何重大變動。

3. 分部資料

本集團經營分部按主要營運決策者就分部資源分配及表現評估定期審閱之有關本集團不同部門之年度報告為基準劃分。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，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，該分部於中國從事提供物業管理及其他服務

分部營業額及業績

本集團按呈報分部劃分之營業額及業績分析如下。

截至二零二五年六月三十日止六個月

	物業 開發業務 千港元 (未經審核)	物業 投資業務 千港元 (未經審核)	物業 管理業務 千港元 (未經審核)	合計 千港元 (未經審核)
總營業額及外部銷售	<u>—</u>	<u>16,869</u>	<u>8,180</u>	<u>25,049</u>
業績				
分部經營業績	<u>(261)</u>	<u>8,795</u>	<u>546</u>	<u>9,080</u>
投資物業重估之公平值收益	—	(35,870)	—	(35,870)
出售附屬公司之收益				2
未分配公司收入				37
未分配公司開支				(7,110)
財務費用				<u>(19,377)</u>
除稅前虧損				(53,238)
所得稅抵免				<u>8,967</u>
期間虧損				<u><u>(44,271)</u></u>

截至二零二四年六月三十日止六個月

	物業 開發業務 千港元 (未經審核)	物業 投資業務 千港元 (未經審核)	物業 管理業務 千港元 (未經審核)	合計 千港元 (未經審核)
總營業額及外部銷售	<u>—</u>	<u>17,867</u>	<u>8,087</u>	<u>25,954</u>
業績				
分部經營業績	<u>(401)</u>	<u>9,188</u>	<u>2,227</u>	<u>11,014</u>
投資物業重估之公平值收益	—	(24,565)	—	(24,565)
出售一間附屬公司之虧損				(957)
未分配公司收入				129
未分配公司開支				(7,271)
財務費用				<u>(20,924)</u>
除稅前虧損				(42,574)
所得稅抵免				<u>6,141</u>
期間虧損				<u><u>(36,433)</u></u>

4. 財務費用

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
銀行貸款及其他借貸之利息開支	19,256	20,909
租賃負債之利息開支	121	15
	<u>19,377</u>	<u>20,924</u>

5. 所得稅抵免

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
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」）	—	—
中國土地增值稅（「土地增值稅」）	—	—
	<u>—</u>	<u>—</u>
本期間即期稅項開支	—	—
本期間遞延稅項抵免	(8,967)	(6,141)
	<u>(8,967)</u>	<u>(6,141)</u>

由於本集團於截至二零二五年六月三十日止六個月並無須繳納香港利得稅的應課稅利潤(截至二零二四年六月三十日止六個月：無)，故並無就香港利得稅作出撥備。

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去土地使用權成本及所有物業開發開支等應扣除開支金額的餘額。

6. 期間虧損

期間虧損已扣除(計入)下列各項：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
僱員成本，包括董事薪酬	10,509	9,515
退休福利計劃供款 (包括為董事供款)	<u>536</u>	<u>547</u>
僱員總成本	<u>11,045</u>	<u>10,062</u>
物業、廠房及設備折舊	59	82
使用權資產折舊	1,220	1,486
投資物業產生之租金收入總額	(16,869)	(17,867)
減：產生租金收入之投資物業之 直接經營開支	<u>5,472</u>	<u>3,835</u>
	<u><u>(11,397)</u></u>	<u><u>(14,032)</u></u>

7. 股息

董事會不建議派付截至二零二五年六月三十日止六個月的中期股息（截至二零二四年六月三十日止六個月：無）。

8. 每股虧損

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
本公司股權持有人應佔虧損	<u>(44,271)</u>	<u>(36,433)</u>
股份數目		
用於計算每股基本及攤薄虧損的		
普通股加權平均數	<u>3,128,278,542</u>	<u>3,128,278,542</u>
每股港仙		
每股基本虧損	<u>(1.42)</u>	<u>(1.16)</u>

由於行使購股權具有反攤薄影響，故兩個期間並無呈列每股攤薄虧損。

9. 貿易應收賬款及其他應收款項

	於二零二五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二四年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
貿易應收賬款		
—客戶合約	3,421	2,561
—物業投資業務	14,232	12,761
減：預期信貸虧損累計撥備	(4,899)	(4,822)
	<u>12,754</u>	<u>10,500</u>
預付款項及按金	5,705	5,246
其他應收款項	7,417	7,677
減：預期信貸虧損累計撥備	(4,756)	(4,605)
	<u>8,366</u>	<u>8,318</u>
	<u>21,120</u>	<u>18,818</u>

於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：

	於二零二五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二四年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
90日內	2,838	2,536
91至180日	3,009	1,251
超過180日	6,907	6,713
	<u>12,754</u>	<u>10,500</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。

10. 貿易應付賬款及其他應付款項

於報告期末基於發票日期的本集團貿易應付賬款之賬齡分析如下：

	於二零二五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二四年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
90日內	–	53
91至180日	1	131
超過180日	<u>6,790</u>	<u>6,003</u>
貿易應付賬款	6,791	6,187
應付利息	794	1,150
應計開支及其他應付稅項	6,641	6,736
其他應付款項	<u>11,113</u>	<u>11,969</u>
	<u>25,339</u>	<u>26,042</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。

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。為了投放更多資源以滿足本集團策略方向的業務，本集團可能因應市場變化及物業組合的市場價值，出售本集團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

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名學生及住宅消費客戶群對此不斷增加的需求。於二零二五年六月三十日，未來城公平值總額約為926,400,000港元。截至二零二五年六月三十日止六個月（「本期間」），未來城產生的租金收入約為14,900,000港元（截至二零二四年六月三十日止六個月：約17,400,000港元），而平均佔用率約為88.2%（二零二四年六月三十日：89.8%）。

本集團持有未來公館停車場以及中水·龍陽廣場停車場總建築面積分別為7,723.06平方米及135,173.09平方米，而於二零二五年六月三十日，停車場的公平值分別約為15,600,000港元及92,500,000港元。

於二零二五年六月三十日，本集團持有未來城、未來公館停車場以及中水•龍陽廣場停車場公平值總額約為1,034,500,000港元(二零二四年十二月三十一日：約1,036,600,000港元)。於截至二零二四年十二月三十一日止年度，投資物業產生之租金收入約為16,900,000港元(截至二零二四年六月三十日止六個月：約17,900,000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。於本期間，來自物業管理的收益約為8,200,000港元(截至二零二四年六月三十日止六個月：約8,100,000港元)。

於二零二四年八月，本集團成立一間分公司武漢未來城物業管理有限公司(河南分公司)，並於二零二四年十二月與第三方訂立物業管理服務合約。分公司於本期間產生物業管理服務收入約1,700,000港元。

財務回顧

營業額

本集團於本期間的營業額減少至約25,000,000港元(截至二零二四年六月三十日止六個月：約26,000,000港元)。減少主要是由於未來城的租金收入及物業管理收入減少所致。

比較截至二零二四年六月三十日止六個月與本期間，物業管理業務的營業額由約8,100,000港元增加至約8,200,000港元，而物業投資業務的營業額則由約17,900,000港元減少至約16,900,000港元。

銷售成本

銷售成本由截至二零二四年六月三十日止六個月之約8,200,000港元增加至本期間約10,600,000港元，主要原因為武漢未來城物業管理有限公司（河南分公司）的物業管理服務成本以及兩個停車場的員工成本增加。

於本期間，本集團的銷售成本包括物業投資分部的銷售成本約5,500,000港元（截至二零二四年六月三十日止六個月：3,800,000港元）及物業管理業務的銷售成本約5,100,000港元（截至二零二四年六月三十日止六個月：4,400,000港元）。

毛利及毛利率

毛利由截至二零二四年六月三十日止六個月17,700,000港元減少至本期間約14,500,000港元。本集團於本期間的整體毛利率為57.8%，而二零二四年同期六個月為68.2%。毛利率下降的主要原因是物業投資業務的毛利率下降。

投資物業的公平值變動

於本期間，本集團於中國所持投資物業組合之公平值變動產生虧損約35,900,000港元，而截至二零二四年六月三十日止六個月則為虧損約24,600,000港元。

行政開支

行政開支由二零二四年同期六個月的約13,900,000港元減少約12.9%至本期間約12,100,000港元，主要是由於法律及專業費用以及員工成本減少所致。

財務費用

財務費用由二零二四年同期六個月的約20,900,000港元減少至本期間約19,400,000港元，乃由於借款利息開支減少約1,700,000港元。

所得稅抵免

於本期間，所得稅抵免約9,000,000港元（截至二零二四年六月三十日止六個月：抵免約6,100,000港元）。該金額主要歸因於本期間就投資物業重估之公平值虧損產生之遞延稅項抵免所致。

本公司擁有人應佔虧損

截至二零二五年六月三十日止六個月，本公司擁有人應佔虧損約44,300,000港元（截至二零二四年六月三十日止六個月：約36,400,000港元）。該增加主要是由於本期間投資物業公平值虧損所致。

流動資金、財務及資本資源

現金狀況

於二零二五年六月三十日，本集團之銀行結餘及現金總額為約4,000,000港元（二零二四年十二月三十一日：9,700,000港元）。

借款及本集團資產的抵押

於二零二五年六月三十日，本集團的債務總額包括借款約371,000,000港元（二零二四年十二月三十一日：358,100,000港元）。於該等借款中，約11,000,000港元（二零二四年十二月三十一日：約8,500,000港元）須於一年內償還及約360,000,000港元（二零二四年十二月三十一日：約349,600,000港元）為於一年後償還。

於二零二五年六月三十日，總賬面值約435,600,000港元（二零二四年十二月三十一日：約422,600,000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

於二零二五年六月三十日，資產負債比率為62.2%（二零二四年十二月三十一日：57.9%）。資產負債比率以債務淨額（借款總額，扣除銀行結餘及現金）除以本公司擁有人應佔權益計算。流動比率（流動資產除以流動負債）為0.52（二零二四年十二月三十一日：0.62）。

前景及未來計劃

展望二零二五年下半年，全球政治動盪不安趨勢明顯，經營環境依然複雜嚴峻。中國經濟在面臨外部不穩定及不確定因素加上內部挑戰下，正艱難地邁向復甦。中國經濟長期向好的基本趨勢乃毋庸置疑。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。

或然負債及承擔

於二零二五年六月三十日及二零二四年十二月三十一日，本集團概無重大或然負債及承擔。

報告期後事項

於二零二五年六月三十日後及直至本公佈日期概無重大事項。

僱員及薪酬政策

於二零二五年六月三十日，在職僱員總數約為121名（二零二四年六月三十日：114名）。於本期間內總員工成本約為10,500,000港元（截至二零二四年六月三十日止六個月：約10,100,000港元）。本集團向其員工提供全面薪酬及僱員福利待遇。

中期股息

董事會議決本公司不宣派本期間之中期股息（截至二零二四年六月三十日止六個月：無）。

買賣及贖回本公司股份

於本期間內，本公司或其任何附屬公司並無買賣或贖回本公司任何普通股。

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C3所載之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本期間內一直遵守標準守則所規定之必守標準。

遵守企業管治守則

於截至二零二五年六月三十日止六個月內，除下文概述之若干偏離外，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」）之適用守則條文：

(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提升其營運效率。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，每位董事須最少每三年輪值告退一次。根據本公司組織章程細則，於每屆股東週年大會上，三分之一之董事必須輪值退任，惟儘管該條文有任何規定，董事會主席（「主席」）毋須輪值退任，於釐定退任董事人數時亦不予計算在內。由於連續性是成功落實長期業務計劃之關鍵所在，故董事會相信主席職位可為本集團提供強勢及一致之領導，從而更有效地規劃及執行長期業務策略。因此，董事會認為主席毋須輪值退任。

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，成員不少於三人且必須為非執行董事，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，其主要職責包括檢討及監督本集團之財務申報程序及內部控制。審核委員會目前由本公司獨立非執行董事吳志豪先生（審核委員會主席）、郭堅華先生及鄺美雲女士組成。

審核委員會已審閱本集團本期間之未經審核簡明綜合財務業績。

公佈中期業績及中期報告

本業績公佈須於聯交所網站www.hkexnews.hk及本公司網站www.city-infrastructure.com中公佈。本公司的二零二五年中期報告將於適當時間內寄發予股東，並將在聯交所及本公司的網站公佈。

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，二零二五年八月二十九日

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、郭堅華先生及鄺美雲女士。