



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



2025  
中期報告



## 目錄

公司資料	2
簡明綜合損益表	3
簡明綜合損益及其他全面收益表	4
簡明綜合財務狀況報表	5
簡明綜合權益變動表	7
簡明綜合現金流量報表	8
簡明綜合財務報表附註	9
管理層討論及分析	22
權益披露	25
企業管治	30
其他資料	31

## 董事會

### 執行董事

李朝波先生 (主席兼行政總裁)  
季加銘先生

### 非執行董事

張貴卿先生

### 獨立非執行董事

吳志豪先生  
郭堅華先生  
鄺美雲女士

### 審核委員會

吳志豪先生 (委員會主席)  
郭堅華先生  
鄺美雲女士

### 薪酬委員會

郭堅華先生 (委員會主席)  
吳志豪先生  
鄺美雲女士

### 提名委員會

郭堅華先生 (委員會主席)  
吳志豪先生  
鄺美雲女士

### 公司秘書

陳愷賢先生

### 公司授權代表

李朝波先生 (主席)  
陳愷賢先生

### 核數師

天健國際會計師事務所有限公司  
執業會計師

### 網址

[www.city-infrastructure.com](http://www.city-infrastructure.com)

### 註冊辦事處

Cricket Square  
Hutchins Drive  
P.O. Box 2681  
Grand Cayman, KY1-1111  
Cayman Islands

### 主要往來銀行

集友銀行有限公司  
香港  
德輔道中78號

星展銀行(香港)有限公司  
香港皇后大道中99號  
中環中心16樓

香港上海滙豐銀行有限公司  
香港皇后大道中1號  
香港上海滙豐銀行總行大廈10樓

### 總辦事處及香港主要營業地點

香港灣仔  
港灣道18號  
中環廣場  
62樓6208室

### 主要股份過戶登記處

Conyers Trust Company (Cayman) Limited  
Cricket Square  
Hutchins Drive  
P.O. Box 2681  
Grand Cayman, KY1-1111  
Cayman Islands

### 股份過戶登記處香港分處

卓佳證券登記有限公司  
香港  
夏慤道16號  
遠東金融中心17樓

## 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	<b>25,049</b>	25,954
銷售成本		<b>(10,576)</b>	(8,258)
毛利		<b>14,473</b>	17,696
投資物業之公平值虧損		<b>(35,870)</b>	(24,565)
出售附屬公司之收益(虧損)	14	<b>2</b>	(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	10	<b>(228)</b>	(19)
撤銷註冊一間附屬公司時之虧損	15	<b>(184)</b>	-
其他經營收入		<b>65</b>	185
其他經營開支		<b>(52)</b>	(21)
銷售及分銷開支		<b>(12)</b>	(85)
行政開支		<b>(12,055)</b>	(13,884)
財務費用	4	<b>(19,377)</b>	(20,924)
除稅前虧損		<b>(53,238)</b>	(42,574)
所得稅抵免	5	<b>8,967</b>	6,141
<b>期間虧損</b>	6	<b>(44,271)</b>	(36,433)
以下各項應佔期間虧損：			
— 本公司擁有人		<b>(44,271)</b>	(36,433)
— 非控股權益		-	-
		<b>(44,271)</b>	(36,433)
		港仙	港仙
<b>每股虧損</b>	8		
— 基本及攤薄		<b>(1.42)</b>	(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	<b>(44,271)</b>	(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	<b>32,865</b>	(14,636)
撤銷註冊一間附屬公司時解除特別儲備	<b>184</b>	-
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)	<b>(11,222)</b>	(50,833)
以下各項應佔期間全面開支總額：		
— 本公司擁有人	<b>(11,222)</b>	(50,833)
— 非控股權益	-	-
	<b>(11,222)</b>	(50,833)

# 簡明綜合財務狀況報表

於二零二五年六月三十日

	附註	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)
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	9	240	288
投資物業	9	1,034,505	1,036,596
使用權資產		2,439	3,659
		<b>1,037,184</b>	1,040,543
<b>流動資產</b>			
存貨		24	17
貿易應收賬款及其他應收款項	10	21,120	18,818
銀行結餘及現金		4,032	9,721
		<b>25,176</b>	28,556
<b>總資產</b>		<b>1,062,360</b>	1,069,099
<b>權益及負債</b>			
<b>權益</b>			
<b>資本及儲備</b>			
股本	11	312,828	312,828
儲備		277,446	288,668
本公司擁有人應佔權益		<b>590,274</b>	601,496
非控股權益		1	1
		<b>590,275</b>	601,497

# 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)
	附註		
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
遞延稅項負債		<b>60,733</b>	67,570
借貸－於一年後到期	12	<b>359,997</b>	349,576
租賃物業收到的按金		<b>3,157</b>	2,774
租賃負債－於一年後到期		<b>-</b>	1,293
		<b>423,887</b>	421,213
<b>流動負債</b>			
貿易應付賬款及其他應付款項	13	<b>25,339</b>	26,042
合約負債		<b>1,063</b>	1,437
租賃物業收到的按金		<b>7,922</b>	7,625
應繳稅項		<b>349</b>	338
借貸－於一年內到期	12	<b>10,989</b>	8,510
租賃負債－於一年內到期		<b>2,536</b>	2,437
		<b>48,198</b>	46,389
<b>總負債</b>		<b>472,085</b>	467,602
<b>總權益及負債</b>		<b>1,062,360</b>	1,069,099
<b>流動負債淨額</b>		<b>(23,022)</b>	(17,833)
<b>總資產減流動負債</b>		<b>1,014,162</b>	1,022,710

# 簡明綜合權益變動報表

截至二零二五年六月三十日止六個月

	股本 千港元	股份溢價 千港元	購股權儲備 千港元	特殊儲備 千港元	資本儲備 千港元	換算儲備 千港元	累計虧損 千港元	小計 千港元	非控股權益 千港元	總計 千港元
於二零二五年一月一日 (經審核)	312,828	1,741,104	6,183	(184)	306	(81,764)	(1,376,977)	601,496	1	601,497
期間虧損	-	-	-	-	-	-	(44,271)	(44,271)	-	(44,271)
撤銷註冊附屬公司時解除特別儲備	-	-	-	184	-	-	-	184	-	184
換算匯兌差額	-	-	-	-	-	32,865	-	32,865	-	32,865
期間全面開支總額	-	-	-	184	-	32,865	(44,271)	(11,222)	-	(11,222)
購股權失效	-	-	(6,183)	-	-	-	6,183	-	-	-
於二零二五年六月三十日 (未經審核)	312,828	174,104	-	-	306	48,899	(1,415,065)	590,274	1	590,275

截至二零二四年六月三十日止六個月

	股本 千港元	股份溢價 千港元	購股權儲備 千港元	特殊儲備 千港元	資本儲備 千港元	換算儲備 千港元	累計虧損 千港元	總計 千港元
於二零二四年一月一日 (經審核)	312,828	1,741,104	6,183	(184)	303	(92,643)	(1,311,192)	666,399
期間虧損	-	-	-	-	-	-	(36,433)	(36,433)
出售附屬公司時解除匯兌儲備	-	-	-	-	-	506	-	506
撤銷註冊附屬公司時解除匯兌儲備	-	-	-	-	-	(270)	-	(270)
換算匯兌差額	-	-	-	-	-	(14,636)	-	(14,636)
期間全面開支總額	-	-	-	-	-	(14,400)	(36,433)	(50,833)
於二零二四年六月三十日 (未經審核)	312,828	1,741,104	6,183	(184)	303	(107,043)	(1,347,625)	605,566

# 簡明綜合現金流量報表

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)

經營業務動用之現金淨額	<b>(829)</b>	(848)
<b>投資活動</b>		
購置物業、廠房及設備	<b>(1)</b>	(88)
出售附屬公司之現金流入(流出)淨額	<b>2</b>	(793)
已收利息	<b>61</b>	76
<b>投資活動產生(動用)之現金淨額</b>	<b>62</b>	(805)
<b>融資活動</b>		
已付租賃租金的資本部分	<b>(1,194)</b>	(1,335)
已付租賃租金的利息部分	<b>(121)</b>	(15)
已付利息	<b>(5,460)</b>	(6,161)
所得新借款	<b>11,368</b>	19,375
償還借貸	<b>(4,348)</b>	(14,130)
<b>融資活動產生(動用)之現金淨額</b>	<b>245</b>	(2,266)
現金及現金等值物減少淨額	<b>(522)</b>	(3,919)
外幣匯率變動之影響	<b>(5,167)</b>	1,344
於期初之現金及現金等值物	<b>9,721</b>	12,566
<b>於期末之現金及現金等值物</b>	<b>4,032</b>	9,991
現金及現金等值物之分析		
指綜合財務狀況報表所述之銀行結餘及現金	<b>4,032</b>	9,991

# 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報告「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，瓊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。

## 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。

## 2. 主要會計政策 (續)

### 2.1 國際財務報告準則修訂本之應用

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

應用此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。

### 2.2 簡明綜合財務報表之編製基準

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) 本集團將加快收回被拖欠的貿易應收賬款及其他應收款項；及
- (c) 本集團實施成本控制措施，控制銷售成本及行政開支以及維持節約資本開支。

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。

## 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

### 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

## 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

### 3. 分部資料 (續)

#### 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	-	16,869	8,180	25,049
<b>業績</b>				
分部經營業績	(261)	8,795	546	9,080
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				(19,377)
除稅前虧損				(53,238)
所得稅抵免				8,967
期間虧損				(44,271)

## 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

### 3. 分部資料 (續)

#### 分部營業額及業績 (續)

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	-	17,867	8,087	25,954
業績				
分部經營業績	(401)	9,188	2,227	11,014
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				(20,924)
除稅前虧損				(42,574)
所得稅抵免				6,141
期間虧損				(36,433)

## 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

### 4. 財務費用

	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)
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
	<b>19,377</b>	20,924

### 5. 所得稅抵免

	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)
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」)	-	-
本期間即期稅項開支	-	-
本期間遞延稅項抵免	(8,967)	(6,141)
	<b>(8,967)</b>	(6,141)

## 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

### 5. 所得稅抵免 (續)

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 千港元 (未經審核)	二零二四年 千港元 (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)	536	547
僱員總成本	11,045	10,062
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	5,472	3,835
	(11,397)	(14,032)

## 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

### 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 千港元 (未經審核)	二零二四年 千港元 (未經審核)
本公司股權持有人應佔虧損	<b>(44,271)</b>	(36,433)
	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	<b>3,128,278,542</b>	3,128,278,542
	每股港仙	
每股基本虧損	<b>(1.42)</b>	(1.16)

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. 投資物業及物業、廠房及設備

本集團於二零二五年六月三十日及二零二四年十二月三十一日投資物業之公平值乃按與本集團概無關連之獨立合資格專業估值師滙鋒評估有限公司於有關日期之估值為基準釐定，該等估值師具有適當資格且近期於相關地點進行類似物業估值的經驗。

## 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

### 9. 投資物業及物業、廠房及設備 (續)

於武漢(未來城購物中心、未來公館停車場及中水•龍陽廣場停車場)的投資物業估值由滙鋒評估有限公司採用直接比較法及投資法的結合得出。直接比較法假定該物業能夠在現有狀態下出售，並可立即交吉，及參考相關市場上可資比較的銷售證據。投資法考慮到當前的租金和該物業復歸收入的潛力。於估計物業之公平值時，有關物業之最高及最佳用途即為其當前用途。

由此產生之投資物業公平值減少約35,870,000港元(截至二零二四年六月三十日止六個月：減少約24,565,000港元)已直接於簡明綜合損益及其他全面收益表確認。

於截至二零二五年六月三十日止六個月，本集團並無出售任何投資物業(截至二零二四年六月三十日止六個月：無)。另一方面，本集團以總成本約2,000港元(截至二零二四年六月三十日止六個月：約88,000港元)購入物業、廠房及設備。

於二零二五年六月三十日及二零二四年十二月三十一日，已抵押投資物業及物業、廠房及設備之詳情載於附註16。

## 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

### 10. 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)
	<b>12,754</b>	10,500
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)
	<b>8,366</b>	8,318
	<b>21,120</b>	18,818

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
	<b>12,754</b>	10,500

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。

# 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

## 11. 股本

	普通 股數目每股 0.1港元	金額 千港元
法定：		
於二零二四年一月一日 (經審核) 及 二零二四年六月三十日 (未經審核)	5,000,000,000	500,000
已發行及繳足：		
於二零二四年一月一日 (經審核) 及 二零二四年六月三十日 (未經審核)	3,128,278,542	312,828

所有股份與已發行股份在所有方面均享有同等地位。

## 12. 借貸

於截至二零二五年六月三十日止六個月，本集團取得新增借貸約19,375,000港元 (截至二零二四年六月三十日止六個月：約19,375,000港元)，並作出償還約14,130,000港元 (截至二零二四年六月三十日止六個月：約14,130,000港元)。該等借貸按年利率5.00厘至8.00厘 (截至二零二四年十二月三十一日止年度：年利率6.20厘至8.00厘) 計息。

## 13. 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	6,790	6,003
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	11,113	11,969
	25,339	26,042

## 13. 貿易應付賬款及其他應付款項 (續)

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。

## 14. 出售附屬公司

截至二零二五年六月三十日止期間，本集團以總代價2,000港元出售First Dynasty Limited (「First Dynasty」) 及中國環境投資有限公司 (「中國環境」) 100%股權。有關出售已於二零二五年三月完成。

	First Dynasty 千港元	中國環境 千港元	總計 千港元
所出售資產淨額	-	-	-
減：已收代價	(2)	-	(2)
出售收益	(2)	-	(2)
現金代價	2	-	2
減：現金及現金等值物	-	-	-
出售所產生的現金流入淨額	2	-	2

## 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

### 15. 撤銷註冊一間附屬公司

截至二零二五年六月三十日止期間，本集團撤銷註冊一間全資附屬公司華園食品國際有限公司（「華園食品國際」）。

已撤銷註冊附屬公司於撤銷註冊日期的淨資產如下：

	華園食品國際 千港元
流動資產	—
流動負債	—
出售之淨資產	—
解除特別儲備	(184)
撤銷註冊之虧損	(184)

年內並無就附屬公司撤銷註冊而錄得現金及現金等價物淨流入／流出。

### 16. 資產抵押

於報告期末，本集團將以下資產抵押予銀行，以為授予本集團一般銀行融資作擔保，而其各自之賬面值如下。

	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)
位於中國之投資物業	<b>435,581</b>	422,604

### 17. 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。

## 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·龍陽廣場的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，於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）。

## 管理層討論及分析

### 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港元增加至本期間約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。

## 管理層討論及分析

### 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。

### 董事及主要行政人員於本公司或任何相關聯法團之股份、相關股份及債權證之權益及淡倉

於二零二五年六月三十日，本公司各董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）之股份、相關股份及債權證中擁有須記入本公司根據證券及期貨條例第352條存置之登記冊，或根據上市公司董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」）須另行知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

#### (i) 於二零二五年六月三十日於股份之好倉

董事姓名	身份	附註	相關股份數目	持股量之概約百分比
李朝波先生	實益擁有人	(1)	728,912,000	23.30%
季加銘先生	實益擁有人	(2)	100,000,000	3.20%

附註：

- (1) 李朝波先生是瓊滙投資控股有限公司的唯一實益擁有人，而瓊滙投資控股有限公司持有本公司728,912,000股股份。李朝波先生自二零一六年三月三十一日起獲委任為本公司主席兼執行董事及自二零二二年七月二十五日起獲委任本公司行政總裁。
- (2) 季加銘先生持有雙欣發展有限公司之50%權益並為雙欣發展有限公司之董事，而後者擁有本公司100,000,000股股份。

除上述披露者外，於二零二五年六月三十日，本公司並無任何董事或主要行政人員於本公司及其相聯法團之股份、相關股份或債權證中擁有或被視為擁有須記入根據證券及期貨條例第XV部第352條存置之登記冊，或根據標準守則須另行知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

## 權益披露

### 購股權

下表披露本公司購股權於本期間之變動。

類別	授出日期	行使價 (港元)	行使期	購股權數目					於 二零二五年 六月三十日
				於 二零二五年 一月一日	於期內授出	於期內行使	於期內屆滿	於期內失效	
顧問	二零一五年 六月十六日	0.88	二零一五年六月十六日至 二零二五年六月十五日	5,000,000	-	-	(5,000,000)	-	-
顧問	二零一五年 六月二十五日	0.91	二零一五年六月二十五日至 二零二五年六月二十四日	20,445,948	-	-	(20,445,948)	-	-
				25,445,948	-	-	(25,445,948)	-	-

除上述披露者外，本公司或其任何附屬公司於截至二零二五年六月三十日止期間內並無參與訂立任何安排，令董事可藉認購本公司或任何其他法團之股份或債權證獲取利益，亦無董事、本公司主要行政人員或彼等配偶或未滿十八歲子女擁有本公司證券認購權，或已行使此權利。

於二零二五年六月五日，本公司股東於股東週年大會上批准採納新購股權計劃（「新計劃」）。新計劃將於二零三五年六月五日屆滿。

根據現行經更新的計劃授權限額，於二零二五年六月三十日，本公司可供授出的購股權有權認購312,827,854股股份（約佔本公司於二零二五年六月五日（股東週年大會日期）已發行股本的10%）。

### 主要股東於本公司股份及相關股份之權益及淡倉

根據證券及期貨條例第336條存置之本公司主要股東登記冊顯示，於二零二五年六月三十日，本公司得悉下列主要股東於本公司股份及相關股份中擁有之權益及淡倉（即本公司已發行股本5%或以上）。

#### (i) 於二零二五年六月三十日於股份之好倉

主要股東名稱／姓名	附註	身份／權益性質	普通股數目	持股量之 概約百分比
瓏匯投資控股有限公司（「LIHL」）	(1)	實益擁有人及受控制 法團權益	728,912,000	23.30%
Good Outlook Investments Limited	(2)	實益擁有人及受控制 法團權益	215,683,681	6.89%
中國金融國際投資 有限公司（「CFIIL」）	(3)	實益擁有人	698,079,429	22.32%
中國金融國際投資 管理有限公司	(4)	投資經理	290,079,429	9.27%
匯駿資產管理有限公司	(4)	投資經理	290,079,429	9.27%
Fu Lam Wu	(5)	實益擁有人	200,000,000	6.39%

## 權益披露

### 主要股東於本公司股份及相關股份之權益及淡倉 (續)

附註：

- (1) 該等股份由LIHL持有。李朝波先生(「李先生」)為LIHL的唯一實益擁有人。李先生實益持有上述股份之權益。
- (2) 該公司為於英屬處女群島註冊成立的有限公司。
- (3) 該等股份由CFIL (股份代號：721) 持有。因此，CFIL實益持有上述股份之權益。
- (4) 該等股份由CFIL持有。中國金融國際投資管理有限公司(「CFIIM」)由匯駿資產管理有限公司(「匯駿」)及CFIL分別持有51%及29%。因此，根據證券及期貨條例，CFIIM及匯駿被視為於本公司擁有與CFIL相同之權益而作為CFIL之投資經理。
- (5) 彼為獨立第三方。

除上述披露者外，於二零二五年六月三十日，本公司並無接獲任何人士或法團(本公司董事或主要行政人員除外)通知彼等於本公司根據證券及期貨條例第XV部第336條須存置之股東名冊中所記錄之本公司股份或相關股份中擁有權益或淡倉。

### 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。

### 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。

## 其他資料

### 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。

### 有關重大投資或資本資產之未來計劃

於本報告日期，本集團並無就重大投資或資本資產簽立任何協議，亦無任何其他有關重大投資或資本資產的未來計劃。然而，倘將來出現任何潛在投資機會，本集團將進行可行性研究及準備推行計劃以考慮該投資機會對本集團及本公司股東整體是否有利。

### 重大投資

本集團於二零二五年六月三十日並無持有任何重大投資。

### 附屬公司、關聯公司及合營企業的重大收購及出售

於本期間，本集團並無進行任何重大的附屬公司、關聯公司及合營企業收購或出售。

### 根據上市規則第13.51B(1)條之董事資料變動

概無董事履歷詳情變動須根據上市規則第13.51B(1)條規定予以披露。

### 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。

### 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)上市規則規定的公司通訊（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)本公司網站為其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處為股東處理股份登記及相關事宜。