

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)

**截至二零二五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59,710,000港元，而於二零二四年錄得約48,432,000港元，增幅約23.3%。
- 本集團於本年度之虧損淨額約96,208,000港元，較二零二四年錄得約65,785,000港元增加約46.23%。
- 於二零二五年十二月三十一日，本集團總資產錄得約1,039,496,000港元，較二零二四年十二月三十一日約1,069,099,000港元減少約2.8%。
- 於二零二五年十二月三十一日，資產負債比率約70.1%，而二零二四年錄得約57.9%。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」)截至二零二五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

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
營業額	4	59,710	48,432
銷售成本		<u>(22,705)</u>	<u>(16,604)</u>
毛利		37,005	31,828
投資物業之公平值虧損		(90,110)	(79,456)
出售附屬公司之收益		2	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		(2,328)	(1,878)
其他經營收入		2,963	1,476
其他經營開支		(802)	(50,377)
銷售及分銷開支		(393)	(85)
行政開支		(25,561)	(27,910)
財務費用	5	<u>(39,469)</u>	<u>(42,370)</u>
除稅前虧損		(118,693)	(85,648)
所得稅抵免	6	<u>22,485</u>	<u>19,863</u>
本年度虧損	7	<u>(96,208)</u>	<u>(65,785)</u>
以下人士應佔本年度虧損			
—本公司擁有人		(96,208)	(65,785)
—非控股權益		<u>—</u>	<u>—</u>
		<u>(96,208)</u>	<u>(65,785)</u>
每股虧損	9	港仙	港仙
—基本		<u>(3.08)</u>	<u>(2.10)</u>
—攤薄		<u>(3.08)</u>	<u>(2.10)</u>

綜合損益及其他全面收益表

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
本年度虧損	<u>(96,208)</u>	<u>(65,785)</u>
本年度其他全面收益：		
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	38,320	(25,514)
註銷登記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>-</u>	<u>36,663</u>
本年度其他全面收益(扣除稅項)	<u>38,320</u>	<u>10,879</u>
本年度全面開支總額	<u><u>(57,888)</u></u>	<u><u>(54,906)</u></u>
以下人士應佔本年度全面開支總額：		
—本公司擁有人	(57,888)	(54,906)
—非控股權益	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u><u>(57,888)</u></u>	<u><u>(54,906)</u></u>

綜合財務狀況報表

於二零二五年十二月三十一日

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備		191	288
投資物業		991,556	1,036,596
使用權資產		1,220	3,659
		<u>992,967</u>	<u>1,040,543</u>
流動資產			
存貨		18	17
貿易應收賬款及其他應收款項	10	24,211	18,818
現金及現金等值物		22,300	9,721
		<u>46,529</u>	<u>28,556</u>
總資產		<u><u>1,039,496</u></u>	<u><u>1,069,099</u></u>
權益及負債			
權益			
資本及儲備			
股本		312,828	312,828
儲備		230,780	288,668
		<u>543,608</u>	<u>601,496</u>
本公司擁有人應佔權益		543,608	601,496
非控股權益		1	1
		<u>543,609</u>	<u>601,497</u>

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
負債			
非流動負債			
遞延稅項負債		47,796	67,570
借款—於一年後到期		390,006	349,576
租賃物業收到的按金		2,742	2,774
租賃負債—於一年後到期		—	1,293
		<u>440,544</u>	<u>421,213</u>
流動負債			
貿易應付賬款及其他應付款項	11	29,694	26,042
合約負債		1,837	1,437
租賃物業收到的按金		8,791	7,625
應繳稅項		395	338
借款—於一年內到期		13,333	8,510
租賃負債—於一年內到期		1,293	2,437
		<u>55,343</u>	<u>46,389</u>
總負債		<u><u>495,887</u></u>	<u><u>467,602</u></u>
總權益及負債		<u><u>1,039,496</u></u>	<u><u>1,069,099</u></u>
流動負債淨值		<u><u>(8,814)</u></u>	<u><u>(17,833)</u></u>
總資產減流動負債		<u><u>984,153</u></u>	<u><u>1,022,710</u></u>

已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則

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會計準則：

香港財務報告準則第9號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 ²
香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號修訂本	涉及依賴自然能源生產電力的合約 ²
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	香港財務報告準則會計準則年度改進—第11卷 ²
香港財務報告準則第18號修訂本	財務報表的呈列與披露 ³

¹ 於待定日期或之後開始的年度期間生效。

² 於二零二六年一月一日或之後開始的年度期間生效。

³ 於二零二七年一月一日或之後開始的年度期間生效。

除下文新訂香港財務報告準則會計準則外，本公司董事預期，應用經修訂香港財務報告準則會計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。

香港財務報告準則第18號財務報表的呈列與披露

香港財務報告準則第18號財務報表的呈列與披露載列財務報表之呈列及披露規定，將取代香港會計準則第1號財務報表之呈列。本新訂香港財務報告準則會計準則在延續香港會計準則第1號中眾多規定之同時，引入於損益表中呈列指定類別及定義小計之新規定；就財務報表附註中管理層界定之表現計量提供披露及改進於財務報表中將予披露之合併及分類資料。此外，香港會計準則第1號之部分段落已移至香港會計準則第8號會計政策、會計估計變動及錯誤及香港財務報告準則第7號金融工具：披露。香港會計準則第7號現金流量表及香港會計準則第33號每股盈利亦作出細微修訂。

香港財務報告準則第18號及其他準則的修訂將於二零二七年一月一日或之後開始的年度期間生效，並可提早應用。香港財務報告準則第18號要求追溯應用，並設有特定的過渡條款。就確認與計量而言，預期新準則的應用將不會對本集團的財務表現及狀況造成重大影響。然而，預期會影響綜合損益表的結構及呈列。

3. 綜合財務報表的編製基準

合規聲明

綜合財務報表已按照香港財務報告準則會計準則編製，該統稱包括香港會計師公會頒佈的所有適用個別香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋。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

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團產生淨虧損約96,208,000港元，而截至該日期，本集團的流動負債淨額約為8,814,000港元，其中包括於一年內到期的借款約13,333,000港元。此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。本公司董事已審慎考慮本集團未來之流動資金及可用融資來源，以評估本集團是否擁有充足財務資源持續經營。本集團已採取若干措施紓緩其流動資金壓力及改善其財務狀況，包括但不限於下列各項：

- (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，於二零二五年十二月三十一日尚未提取的銀行融資約為人民幣103,960,000元；
- (b) 本集團將繼續尋求向其他貸款人借款。於報告期末後，本集團已取得額外其他借款3,000,000港元；
- (c) 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

(d) 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。

本公司董事已審閱管理層編製之本集團現金流量預測，有關預測涵蓋自該等綜合財務報表獲批准日期起計不少於十二個月之期間。董事認為，經考慮上述各項及計及本集團營運預期產生之現金流量以及上述計劃及措施，本集團將擁有足夠營運資金以撥付其營運及於到期時履行其財務責任。因此，本公司董事認為，按持續經營基準編製綜合財務報表實屬適當。

倘本集團未能達致上述計劃及措施之預期效果，則須調整本集團資產之賬面值至其可變現金額，為可能產生之任何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。所有該等潛在調整之影響並未反映於本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度之綜合財務報表內。

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為基準進行分析，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；及
- 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。

截至二零二五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>34,994</u>	<u>24,716</u>	<u>59,710</u>
業績				
分部經營業績	<u>(4,238)</u>	<u>24,118</u>	<u>8,521</u>	<u>28,401</u>
投資物業的公平值虧損	-	(90,110)	-	(90,110)
出售附屬公司收益				2
未分配公司收入				307
未分配公司開支				(17,824)
財務費用				<u>(39,469)</u>
除稅前虧損				(118,693)
所得稅抵免				<u>22,485</u>
本年度虧損				<u><u>(96,208)</u></u>

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	—	33,354	15,078	48,432
業績				
分部經營業績	(723)	13,768	1,130	14,175
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				(42,370)
除稅前虧損				(85,648)
所得稅抵免				19,863
本年度虧損				<u>(65,785)</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、若干其他經營收入／開支及主要行政費用(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

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
銀行貸款及其他借款之利息開支	39,276	42,188
租賃負債之利息開支	193	182
	<u>39,469</u>	<u>42,370</u>

6. 所得稅抵免

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
即期稅項：		
香港利得稅	-	-
中國企業所得稅（「企業所得稅」）	42	-
本年度即期稅項開支	<u>42</u>	<u>-</u>
本年度遞延稅項抵免	<u>(22,527)</u>	<u>(19,863)</u>
	<u>(22,485)</u>	<u>(19,863)</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%（二零二四年：8.25%），而超過2,000,000港元的溢利之稅率為16.5%（二零二四年：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%（二零二四年：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

	二零二五年 千港元	二零二四年 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	15,822	14,668
退休福利計劃供款(包括為董事供款)	<u>1,813</u>	<u>1,618</u>
僱員總成本	<u>17,635</u>	<u>16,286</u>
核數師酬金	550	600
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	2,328	1,878
物業、廠房及設備之折舊	94	103
使用權資產之折舊	2,439	2,856
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
撇銷物業、廠房及設備之虧損*	<u>-</u>	<u>54</u>
	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
來自投資物業之租金收入總額	(34,994)	(33,354)
減：年內產生租金收入之投資物業的直接經營開支	<u>10,234</u>	<u>8,436</u>
	<u>(24,760)</u>	<u>(24,918)</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二零二五年及二零二四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：

	二零二五年 千港元	二零二四年 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>(96,208)</u>	<u>(65,785)</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二零二五年及二零二四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

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
貿易應收賬款		
—客戶合約 (附註a)	7,448	2,561
—物業投資業務	15,940	12,761
減：預期信貸虧損累計撥備	<u>(6,945)</u>	<u>(4,822)</u>
	<u>16,443</u>	<u>10,500</u>
預付款項及按金 (附註b)	6,368	5,246
其他應收款項	6,210	7,677
減：預期信貸虧損累計撥備	<u>(4,810)</u>	<u>(4,605)</u>
	<u>7,768</u>	<u>8,318</u>
	<u><u>24,211</u></u>	<u><u>18,818</u></u>

附註：

- (a) 於二零二四年一月一日，來自客戶合約的貿易應收賬款約為8,932,000港元。
- (b) 計入預付款項及按金約為3,978,000港元(二零二四年：約3,809,000港元)存放於政府作為維修和維護按金之款項及約1,061,000港元(二零二四年：約1,018,000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：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
90日內	3,617	2,536
91至180日	1,807	1,251
超過180日	<u>11,019</u>	<u>6,713</u>
	<u><u>16,443</u></u>	<u><u>10,500</u></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，因結餘信貸質素並無發生重大變動，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：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
逾期：		
1至30日	359	323
31至60日	308	269
61至180日	2,096	1,484
超過180日	<u>11,019</u>	<u>6,713</u>
	<u><u>13,782</u></u>	<u><u>8,789</u></u>

貿易應收賬款之預期信貸虧損撥備變動如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
於年初	4,822	6,453
預期信貸虧損撥備	2,123	1,588
於出售附屬公司時終止確認	—	(3,219)
於年末	<u>6,945</u>	<u>4,822</u>

其他應收款項之預期信貸虧損撥備變動如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
於年初	4,605	4,315
預期信貸虧損撥備	205	290
於年末	<u>4,810</u>	<u>4,605</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：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
90日內	1,191	53
91至180日	152	131
超過180日	<u>6,431</u>	<u>6,003</u>
貿易應付賬款	7,774	6,187
應付利息	1,150	1,150
應計開支及其他應付稅項	10,416	6,736
其他應付款項	<u>10,354</u>	<u>11,969</u>
	<u>29,694</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。

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，並自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，管理層正積極尋找具潛力項目並以多元化的業務組合來拓寬其收入來源。

業績概要

本集團的綜合收益由截至二零二四年十二月三十一日止年度之約48,400,000港元增加23.3%至截至二零二五年十二月三十一日止年度之約59,700,000港元。物業投資及物業管理業務的收益分別為約35,000,000港元(二零二四年：33,400,000港元)及24,700,000港元(二零二四年：15,000,000港元)。

整體毛利由二零二四年的約31,800,000港元增加16.3%至二零二五年的約37,000,000港元，而毛利率則由二零二四年的65.7%減少至62.0%。此外，截至二零二五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90,100,000港元(二零二四年：約79,500,000港元)。

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本公司擁有人應佔虧損約96,200,000港元(二零二四年：約65,800,000港元)。本公司擁有人應佔每股基本虧損為3.08港仙(二零二四年：2.10港仙)。董事會不建議就截至二零二五年十二月三十一日止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。於二零二五年十二月三十一日，未來城的出租率為90.8%（二零二四年十二月三十一日：93.2%）。

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，而於二零二五年十二月三十一日，停車場的公平值分別約為15,300,000港元及88,400,000港元。

於二零二五年十二月三十一日，本集團持有未來城、未來公館停車場以及中水·龍陽廣場的停車場公平值總額約為991,600,000港元（二零二四年十二月三十一日：約1,036,600,000港元）。於截至二零二五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35,000,000港元（二零二四年：約33,400,000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。於截至二零二五年十二月三十一日止年度，來自物業管理的收益約為24,700,000港元（二零二四年：約15,000,000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），並於二零二五年十二月與第三方訂立物業管理服務合約。於截至二零二五年十二月三十一日止年度，分公司產生物業管理服務收入約7,200,000港元。

本集團項目

湖北省武漢市

未來城

未來城總佔地面積為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。

下表載列本集團於二零二五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

持續經營業務

營業額

截至二零二五年十二月三十一日止年度（「本年度」），本集團持續經營業務的營業額增加至約59,700,000港元，較去年約48,400,000港元增加約23.3%。

房地產投資及物業管理業務營業額分別由截至二零二四年十二月三十一日止年度的約33,400,000港元增加至本年度的約35,000,000港元、由截至二零二四年十二月三十一日止年度的約15,000,000港元增加至本年度的約24,700,000港元。

銷售成本

銷售成本由截至二零二四年十二月三十一日止年度的約16,600,000港元增加至本年度的約22,700,000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12,500,000港元（較截至二零二四年十二月三十一日止年度增加約4,300,000港元）及物業投資業務的銷售成本約10,200,000港元（較截至二零二四年十二月三十一日止年度增加約1,800,000港元）。

毛利及毛利率

毛利由截至二零二四年十二月三十一日止年度的約31,800,000港元增加約5,200,000港元至本年度的約37,000,000港元。物業投資業務(二零二五年：24,800,000港元；二零二四年：24,900,000港元)的毛利錄得減少及物業管理業務(二零二五年：12,200,000港元；二零二四年：6,900,000港元)的毛利錄得增加。本集團於本年度之持續經營業務整體毛利率為62.0%，而截至二零二四年十二月三十一日止年度則為65.7%。本集團毛利率減少乃主要由於物業投資及物業管理業務的維護及保養成本增加所致。

其他經營收入

其他經營收入由截至二零二四年十二月三十一日止年度的約1,500,000港元增加至本年度的約3,000,000港元。該增加乃主要由於截至二零二五年十二月三十一日止年度臨時場地租賃收入及瓶裝飲用水銷售收入增加所致。

其他經營開支

其他經營開支由截至二零二四年十二月三十一日止年度的約50,400,000港元減少至本年度的約800,000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物業存貨、使用權資產及物業、廠房及設備之減值虧損合共約44,800,000港元所致。

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90,100,000港元(二零二四年：79,500,000港元)。

銷售及分銷費用

銷售及分銷費用由截至二零二四年十二月三十一日止年度的約80,000港元增加至本年度的約390,000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增加所致。

行政費用

行政費用由截至二零二四年十二月三十一日止年度的約27,900,000港元減少約8.4%至本年度的約25,600,000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

財務費用由截至二零二四年十二月三十一日止年度的約42,400,000港元減少至本年度的約39,500,000港元。減少乃主要由於借款之利息開支減少約2,900,000港元所致。

所得稅抵免

本年度本集團錄得所得稅抵免約22,500,000港元（二零二四年：所得稅抵免約19,900,000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二零二四年十二月三十一日止年度的約65,800,000港元增加至本年度的約96,200,000港元。

流動資金、財務及資本資源

現金狀況

於二零二五年十二月三十一日，本集團之現金及現金等值物總額約為22,300,000港元(二零二四年十二月三十一日：約9,700,000港元)，較二零二四年十二月三十一日增加約12,600,000港元。

借款及本集團資產的抵押

於二零二五年十二月三十一日，本集團的借款總額包括銀行貸款及其他貸款約403,300,000港元(二零二四年十二月三十一日：約358,100,000港元)。於該等借款中，約13,300,000港元(二零二四年十二月三十一日：約8,500,000港元)於一年內償還及約390,000,000港元(二零二四年十二月三十一日：約349,600,000港元)將於一年後償還。

於二零二五年十二月三十一日，總金額約420,400,000港元(二零二四年：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

資產負債比率於二零二五年十二月三十一日約為70.1% (二零二四年十二月三十一日：約57.9%)。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。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0.84 (二零二四年十二月三十一日：0.62)。

或然負債及承擔

- (a) 於二零二五年及二零二四年十二月三十一日，本集團並無重大或然負債。
- (b) 於二零二五年及二零二四年十二月三十一日，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

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

於二零二五年十二月三十一日，僱員總人數約為131人。年內的員工總成本約為17,600,000港元。本集團向其員工提供全面的薪酬及僱員福利待遇。

前景及未來計劃

展望二零二六年，全球政治局勢持續高度動盪，地緣政治緊張升級、武裝衝突、內亂及政治不穩定等因素，正使國際環境更加多變且分裂。隨著武裝衝突加劇、貿易摩擦與保護主義抬頭，以及全球範圍內抗議及干擾風險上升，營商環境仍然複雜且嚴峻。

中國經濟在外部不穩定性與不確定性以及內部結構性挑戰下，正追求穩步復甦與高質量發展。中國政府已為二零二六年的經濟工作確立總體方針：堅持「穩中求進、以進促穩、質效提升」的原則，全面貫徹新發展理念，加快形成新發展格局，更好地統籌發展與安全，並聚焦高質量發展，以確保「十五五」規劃的良好開局。毋庸置疑，中國經濟將透過積極的財政措施、政策協調以及以創新為重點的深化改革，在實現長期持續增長。

本集團將繼續密切留意國內外政治、經濟及市場發展，並以靈活且審慎的態度作出應對。在尖端技術迅速發展，特別是數位化及人工智能領域快速推進，以及對智能解決方案需求持續強勁的背景下，本集團將主動順應行業轉型趨勢。在繼續尋求與核心業務高度契合的機遇同時，管理層亦會積極探索能為股東創造長期價值的收入來源，旨在進一步多元化業務組合並強化整體收入韌性。

末期股息

董事會議決本公司將不會宣派截至二零二五年十二月三十一日止年度之股息（二零二四年：無）。

購買、出售或贖回本公司股份

截至二零二五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買、出售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二零二五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

於截至二零二五年十二月三十一日止年度內，除下文概述之若干偏離情況外，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，李朝波先生兼任董事會主席(「主席」)及行政總裁(「行政總裁」)之角色。董事會相信，主席及行政總裁之角色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」）毋須輪值退任，亦不計入須退任之董事人數內。由於延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，本公司已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。截至二零二五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、郭堅華先生及鄭美雲女士組成。

審核委員會已審閱本集團截至二零二五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二零二五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《香港財務報告準則會計準則》真實而公平地反映 貴集團於二零二五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

編製隨附截至二零二五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 貴公司於截至二零二五年十二月三十一日產生淨虧損約96,208,000港元並錄得流動負債淨額約8,814,000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此等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)本公司網站為其股東及持份者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

本公佈所載列截至二零二五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，二零二六年三月三十一日

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。