

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)

**截至二零二二年十二月三十一日止年度
全年業績公佈**

摘要

- 本年度來自持續經營業務的營業額約65,593,000港元，而於二零二一年錄得約64,331,000港元，增幅約2.0%。
- 本集團於本年度之虧損淨額約114,216,000港元，較二零二一年錄得約167,111,000港元減少約31.7%。
- 於二零二二年十二月三十一日，本集團總資產錄得約1,402,305,000港元，較二零二一年十二月三十一日約2,678,160,000港元減少約47.6%。
- 於二零二二年十二月三十一日，資產負債比率約44.2%，而二零二一年錄得約95.1%。資產負債比率以負債淨額（借款、可換股票據及承兌票據總和，扣除銀行結餘及現金以及抵押銀行存款）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」)截至二零二二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

截至二零二二年十二月三十一日止年度

	附註	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元 (經重列)
持續經營業務			
營業額	3	65,593	64,331
銷售成本		<u>(32,368)</u>	<u>(21,475)</u>
毛利		33,225	42,856
投資物業之公平值虧損		(3,936)	(76,495)
出售附屬公司之收益		711	5
貿易應收賬款及其他應收款項之 預期信貸虧損撥備		(5,530)	(2,261)
其他經營收入		4,606	7,859
其他經營開支		(6,882)	(1,907)
銷售及分銷開支		(738)	(2,332)
行政開支		(36,384)	(49,919)
財務費用	4	<u>(75,436)</u>	<u>(95,859)</u>
除稅前虧損		(90,364)	(178,053)
所得稅(開支)抵免	5	<u>(16,889)</u>	<u>19,124</u>
來自持續經營業務之本年度虧損	6	(107,253)	(158,929)
已終止經營業務			
來自己終止經營業務之本年度虧損	7	<u>(6,963)</u>	<u>(8,182)</u>
本年度虧損		<u>(114,216)</u>	<u>(167,111)</u>

	附註	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元 (經重列)
本公司擁有人應佔本年度虧損			
—來自持續經營業務		(107,253)	(158,929)
—來自已終止經營業務		<u>(6,963)</u>	<u>(8,182)</u>
		<u>(114,216)</u>	<u>(167,111)</u>
每股虧損	9	港仙	港仙 (經重列)
來自持續經營業務及已終止經營業務			
—基本		<u>(3.65)</u>	<u>(5.34)</u>
—攤薄		<u>(3.65)</u>	<u>(5.34)</u>
來自持續經營業務			
—基本		<u>(3.43)</u>	<u>(5.08)</u>
—攤薄		<u>(3.43)</u>	<u>(5.08)</u>

綜合損益及其他全面收益表

截至二零二二年十二月三十一日止年度

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元 (經重列)
本年度虧損	<u>(114,216)</u>	<u>(167,111)</u>
本年度其他全面(開支)收入：		
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	(84,421)	39,189
出售附屬公司時解除匯兌儲備	<u>(24,013)</u>	<u>—</u>
本年度其他全面收入	<u>(108,434)</u>	<u>39,189</u>
本年度全面開支總額(扣除稅項)	<u><u>(222,650)</u></u>	<u><u>(127,922)</u></u>
本公司擁有人應佔本年度全面開支總額		
—來自持續經營業務	(218,946)	(121,820)
—來自已終止經營業務	<u>(3,704)</u>	<u>(6,102)</u>
	<u><u>(222,650)</u></u>	<u><u>(127,922)</u></u>

綜合財務狀況報表

於二零二二年十二月三十一日

	附註	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備		4,483	5,874
投資物業		1,121,364	2,131,707
商譽		–	151,598
使用權資產		16,821	22,628
		<u>1,142,668</u>	<u>2,311,807</u>
流動資產			
存貨		15	16
物業存貨		155,202	191,427
貿易應收賬款及其他應收款項	10	24,438	56,877
承兌票據應收款項		62,898	–
抵押銀行存款		–	100,605
銀行結餘及現金		17,084	17,428
		<u>259,637</u>	<u>366,353</u>
總資產		<u>1,402,305</u>	<u>2,678,160</u>
權益及負債			
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本		312,828	312,828
儲備		479,636	702,286
		<u>792,464</u>	<u>1,015,114</u>

	附註	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
負債			
非流動負債			
遞延稅項負債		119,607	364,810
借貸—於一年後到期		336,970	470,897
租賃物業收到的按金		5,381	6,768
租賃負債—於一年後到期		1,420	3,974
		<u>463,378</u>	<u>846,449</u>
流動負債			
貿易應付賬款及其他應付款項	11	41,304	143,770
合約負債		1,170	1,070
租賃物業收到的按金		5,448	6,220
應繳稅項		65,103	50,456
借貸—於一年內到期		30,682	142,622
可換股票據—於一年內到期		—	416,404
承兌票據—於一年內到期		—	53,229
租賃負債—於一年內到期		2,756	2,826
		<u>146,463</u>	<u>816,597</u>
總負債		<u>609,841</u>	<u>1,663,046</u>
總權益及負債		<u>1,402,305</u>	<u>2,678,160</u>
流動資產 (負債) 淨值		<u>113,174</u>	<u>(450,244)</u>
總資產減流動負債		<u>1,255,842</u>	<u>1,861,563</u>

綜合財務報表附註

截至二零二二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。本集團於本年度已終止酒店業務。

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」)

本年度強制生效之香港財務報告準則修訂本

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」)頒佈並在本集團於二零二二年一月一日開始的年度期間強制生效的香港財務報告準則修訂本以編製綜合財務報表：

香港財務報告準則第3號修訂本	對概念框架的提述
香港財務報告準則第16號修訂本	二零二一年六月三十日後的Covid-19相關租金優惠
香港會計準則第16號修訂本	物業、廠房及設備—作擬定用途前的所得款項
香港會計準則第37號修訂本	虧損合約—履行合約的成本
香港財務報告準則修訂本	香港財務報告準則二零一八年至二零二零年週期的年度 改進

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17號(包括二零二零年十月及二零二二年二月的香港財務報告準則第17號修訂本)	保險合約 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營企業之間的資產銷售或注資 ²
香港財務報告準則第16號修訂本	售後租回交易中的租賃負債 ³
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號之相關修訂(二零二零年) ¹
香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務報告第2號修訂本	會計政策披露 ¹
香港會計準則第8號修訂本	會計估計的定義 ¹
香港會計準則第12號修訂本	與單一交易產生的資產及負債有關的遞延稅項 ¹

¹ 於二零二三年一月一日或之後開始的年度期間生效。

² 於待定日期或之後開始的年度期間生效

³ 於二零二四年一月一日或之後開始的年度期間生效。

董事預期，應用該等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. 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。

本集團之持續經營分部如下：

- 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

本集團之已終止經營分部如下：

- 酒店業務分部，該分部在中國經營酒店

有關酒店業務分部的一個經營分部已終止，更多詳情載於附註7。

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。

截至二零二二年十二月三十一日止年度

	持續經營業務			小計 千港元	已終止 經營業務	合計 千港元
	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		酒店業務 千港元	
總收益及外部銷售	10,592	36,754	18,247	65,593	-	65,593
業績						
分部經營業績	(1,987)	14,831	924	13,768	(6,963)	6,805
投資物業的公平值虧損	-	(3,936)	-	(3,936)	-	(3,936)
出售附屬公司之收益	-	-	-	711	-	711
未分配公司收入	-	-	-	1,161	-	1,161
未分配公司開支	-	-	-	(26,632)	-	(26,632)
財務費用	-	-	-	(75,436)	-	(75,436)
除稅前虧損	-	-	-	(90,364)	(6,963)	(97,327)
所得稅開支	-	-	-	(16,889)	-	(16,889)
本年度虧損	-	-	-	<u>(107,253)</u>	<u>(6,963)</u>	<u>(114,216)</u>

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	持續經營業務			小計 千港元	已終止 經營業務	合計 千港元
	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		酒店業務 千港元	
總收益及外部銷售	-	39,658	24,673	64,331	10,754	75,085
業績						
分部經營業績	(1,014)	1,121	6,616	6,723	(7,848)	(1,125)
重估投資物業的公平值虧損	-	(76,495)	-	(76,495)	-	(76,495)
出售附屬公司之收益	-	-	-	5	-	5
未分配公司收入	-	-	-	4,069	-	4,069
未分配公司開支	-	-	-	(16,496)	-	(16,496)
財務費用	-	-	-	(95,859)	(334)	(96,193)
除稅前虧損	-	-	-	(178,053)	(8,182)	(186,235)
所得稅抵免	-	-	-	19,124	-	19,124
本年度虧損	-	-	-	<u>(158,929)</u>	<u>(8,182)</u>	<u>(167,111)</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。

4. 財務費用

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元 (經重列)
持續經營業務		
銀行貸款及其他借貸之利息開支	51,869	58,188
可換股票據之實際利息開支	22,154	35,547
承兌票據之實際利息	1,146	1,925
租賃負債之利息開支	267	199
	<u>75,436</u>	<u>95,859</u>

5. 所得稅開支(抵免)

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元 (經重列)
持續經營業務		
稅項開支(抵免)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」)	-	-
本年度即期稅項開支	-	-
過往年度撥備不足：中國土地增值稅	17,873	-
本年度遞延稅項抵免	(984)	(19,124)
	<u>16,889</u>	<u>(19,124)</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%（二零二一年：8.25%），而超過2,000,000港元的溢利之稅率為16.5%（二零二一年：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%（二零二一年：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。

6. 本年度來自持續經營業務之虧損

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元 (經重列)
本年度來自持續經營業務之虧損已扣除(計入)下列各項：		
僱員成本，包括董事薪酬	22,169	22,740
退休福利計劃供款(包括為董事供款)	1,919	1,941
	<u>24,088</u>	<u>24,681</u>
僱員總成本		
核數師酬金	780	900
貿易應收賬款及其他應收款項之預期信貸虧損撥備	5,530	2,261
已售物業的存貨成本	8,293	-
物業、廠房及設備之折舊	183	450
使用權資產之折舊	3,012	3,221
物業、廠房及設備之減值虧損*	525	-
使用權資產之減值虧損*	1,755	-
物業存貨之減值虧損*	2,234	-
出售物業、廠房及設備之虧損*	2	4
撇銷物業、廠房及設備之虧損	606	-
	<u>606</u>	<u>-</u>
	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
來自投資物業之租金收入總額	(36,754)	(39,658)
減：年內產生租金收入之投資物業的直接經營開支	10,824	7,539
	<u>(25,930)</u>	<u>(32,119)</u>

* 年內該等開支計入「其他經營開支」內。

7. 已終止經營業務

於截至二零二二年十二月三十一日止年度，本公司董事議決終止酒店業務營運，乃考慮到該業務無利可圖及終止酒店業務可以令本集團更好地在其他業務分部利用其資源。因此，酒店業務分部被分類為已終止經營業務。

(a) 已終止經營業務之年度虧損：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
營業額	-	10,754
銷售成本	-	(12,612)
貿易應收賬款及其他應收款項之預期信貸虧損撥備	(372)	-
其他經營收入	27	946
其他經營開支	(572)	(50)
行政費用	(6,046)	(6,776)
銷售及分銷費用	-	(110)
經營虧損	(6,963)	(7,848)
財務費用	-	(334)
已終止經營業務之除稅前虧損及年度虧損	<u>(6,963)</u>	<u>(8,182)</u>
以下各項應佔：		
本公司擁有人	<u>(6,963)</u>	<u>(8,182)</u>

(b) 終止經營業務之年度虧損包括下列各項：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
物業、廠房及設備之折舊	-	1,128
使用權資產之折舊	-	5,704
撇銷物業、廠房及設備之虧損	-	2,157
貿易應收賬款及其他應收款項之預期信貸虧損撥備	372	-
員工成本	<u>136</u>	<u>5,634</u>

8. 股息

本公司董事不建議就截至二零二二年及二零二一年十二月三十一日止年度派付股息。

9. 每股虧損

(a) 來自持續及已終止經營業務

本公司擁有人應佔來自持續及已終止經營業務之每股基本及攤薄虧損乃按下列數據計算：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
虧損		
用於計算來自持續及已終止經營業務之每股基本及攤薄虧損之本年度虧損	<u>(114,216)</u>	<u>(167,111)</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>

(b) 來自持續經營業務

本公司擁有人應佔來自持續經營業務之每股基本及攤薄虧損乃按下列數據計算：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
虧損		
本公司擁有人應佔本年度虧損	(114,216)	(167,111)
減：已終止經營業務之本年度虧損	<u>6,963</u>	<u>8,182</u>
用於計算來自持續經營業務之每股基本及 攤薄虧損之虧損	<u>(107,253)</u>	<u>(158,929)</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。

(c) 來自已終止經營業務

已終止經營業務之每股基本及攤薄虧損為每股0.22港仙(二零二一年：每股0.26港仙)，乃根據本公司擁有人應佔已終止經營業務之本年度虧損約6,963,000港元(二零二一年：約8,182,000港元)計算，而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。

截至二零二二年及二零二一年十二月三十一日止年度，每股攤薄虧損的計算並未假設兌換本公司尚未行使可換股票據及購股權，因其行使將導致每股虧損減少。

10. 貿易應收賬款及其他應收款項

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
貿易應收賬款		
—客戶合約 (附註a)	7,811	9,281
—物業投資業務	4,376	11,010
減：預期信貸虧損累計撥備	(2,526)	(1,791)
	<u>9,661</u>	<u>18,500</u>
預付款項及按金 (附註b)	9,543	29,400
其他應收款項	9,902	13,418
減：預期信貸虧損累計撥備	(4,668)	(4,441)
	<u>14,777</u>	<u>38,377</u>
	<u>24,438</u>	<u>56,877</u>

附註：

- (a) 於二零二一年一月一日，來自客戶合約的貿易應收賬款約為11,226,000港元。
- (b) 計入預付款項及按金約為4,069,000港元(二零二一年：約5,412,000港元)存放於政府用於維修和維護之款項及約1,175,000港元(二零二一年：約2,724,000港元)用於公共設施按金之款項。餘下結餘指預付工程款及其他預付開支。

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

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
90日內	4,550	6,671
91至180日	130	6,758
超過180日	4,981	5,071
	<u>9,661</u>	<u>18,500</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。

貿易應收賬款及其他應收款項之預期信貸虧損撥備變動如下：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
於年初	6,232	3,971
預期信貸虧損撥備	5,902	2,261
出售附屬公司時終止確認	(4,940)	—
於年末	<u>7,194</u>	<u>6,232</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：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
90日內	1,319	580
91至180日	14	–
超過180日	<u>11,208</u>	<u>6,680</u>
貿易應付賬款	12,541	7,260
應付利息	15,797	57,338
應計開支及其他應付稅項	5,753	8,563
其他應付款項	<u>7,213</u>	<u>70,609</u>
	<u>41,304</u>	<u>143,770</u>

貿易應付賬款主要包括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。

12. 比較數字

若干比較數字已獲重新分類，以符合本年度的呈列方式。

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場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(包括已終止經營業務)由截至二零二一年十二月三十一日止年度之約75,100,000港元減少約12.6%至截至二零二二年十二月三十一日止年度之約65,600,000港元。物業開發、物業投資及物業管理業務的收益分別為約10,600,000港元、36,800,000港元及18,200,000港元。

整體毛利(包括已終止經營業務)由二零二一年的約41,000,000港元減少約19.0%至二零二二年約33,200,000港元，及毛利率則由二零二一年的54.6%減少至二零二二年的50.7%。此外，截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團亦有重估多處投資物業之公平值虧損淨額約3,900,000港元。

截至二零二二年十二月三十一日止年度，本公司擁有人應佔虧損(包括已終止經營業務)為約114,200,000港元(二零二一年：167,100,000港元)。本公司擁有人應佔每股基本虧損為3.65港仙(二零二一年：5.34港仙)。董事會不建議就截至二零二二年十二月三十一日止年度派發任何末期股息。

業務回顧

房地產發展業務

截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團自房地產發展業務產生的收益約為10,600,000港元，代表銷售位於武漢的未來公館的32個停車場產生之收益。截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團並無自房地產發展業務產生任何收益。

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。於二零二二年十二月三十一日，未來城的入住率為89.4%（二零二一年十二月三十一日：95.0%）。

本集團於二零一九年七月十九日完成對Precious Palace Enterprises Limited（「Precious Palace」）全部已發行股本的收購，總代價約為795,000,000港元。鳳珍實業發展（深圳）有限公司是Precious Palace的間接全資擁有並於中國成立的附屬公司，持有位於中國深圳龍崗的物業。該等物業包括物業綜合大樓，土地面積為14,971.1平方米，總建築面積為36,875.72平方米。於二零二二年三月九日，本公司之全資附屬公司綠色城市開發有限公司（作為賣方）（「賣方」）與Sky Climber Development Limited（作為買方）（「買方」）訂立諒解備忘錄，內容有關可能轉回Precious Palace之100%股權。買方為(i)本公司向買方發行尚未償還本金為431,000,000港元之可換股債券（「可換股債券」）；及(ii)本公司向買方發行尚未償還本金為53,000,000港元之承兌票據（「承兌票據」）的持有人。可換股債券及承兌票據於二零二二年七月到期。於二零二二年四月二十五日，本集團與買方訂立買賣協議出售Precious Palace的全部已發行股本，總代價為840,000,000港元。出售事項已於二零二二年七月十五日完成。有關出售事項的詳情載於本公司日期為二零二二年四月二十五日之公佈。

於截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團已將總建築面積為7,723.06平方米的未來公館的停車場從物業存貨轉至投資物業。於二零二二年十二月三十一日，停車場的公平值約為19,100,000港元。

於二零二二年十二月三十一日，本集團持有未來城及未來公館的停車場的公平值總額約為1,121,400,000港元（二零二一年十二月三十一日：約1,175,600,000港元）。於截至二零二二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36,800,000港元（二零二一年：約39,700,000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。於截至二零二二年十二月三十一日止年度，來自物業管理的收益約為18,200,000港元（二零二一年：約24,700,000港元）。

中國酒店業務

COVID-19大流行已影響旅遊業及酒店業。自二零二零年以來，收入已明顯減少。於截至二零二二年十二月三十一日止年度，考慮到該業務無利可賺，本集團決定終止酒店業務營運，而終止酒店業務可令本集團更好地將其資源用於在其他分部。因此，酒店業務分部被分類為已終止經營業務。已終止經營業務詳情載於年報內綜合財務報表附註12。

本集團項目

湖北省武漢市

未來城

未來城是位於珞獅南路的大型綜合發展項目，毗鄰珞瑜路購物區及地鐵二號線街道口車站。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、武漢理工大學及附近的其他地標，有1,000,000名學生及住宅消費客戶群。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。

深圳龍崗

龍崗物業

龍崗物業包括位於中國深圳的物業綜合大樓，土地面積為14,971平方米，總建築面積為36,876平方米。龍崗物業之建設已完成，包括(1)總建築面積3,786平方米作出租用途的華江大樓；(2)總建築面積12,249平方米的美洲大廈，其中約9,785平方米作出租用途，而約2,464平方米則為空置；及(3)總建築面積20,841平方米作出租用途的兩座廠房及兩棟員工宿舍。於二零二二年四月二十五日，本集團訂立買賣協議出售 Precious Palace 的全部已發行股本，總代價為840,000,000港元。出售事項已於二零二二年七月十五日完成。有關出售事項的詳情載於本公司日期為二零二二年四月二十五日、二零二二年六月二十三日、二零二二年七月八日及二零二二年七月十五日之公佈。

下表載列本集團於二零二二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	地盤面積 平方米	總建築面積／ 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
小計			55,668	322,595

財務回顧

持續經營業務

營業額

截至二零二二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65,600,000港元，較去年約64,300,000港元(經重列)增加約2.0%。

房地產發展、物業投資及物業管理業務營業額分別由截至二零二一年十二月三十一日止年度的零增至本年度的約10,600,000港元、由截至二零二一年十二月三十一日止年度的約39,700,000港元減至本年度的約36,800,000港元及由截至二零二一年十二月三十一日止年度的約24,700,000港元減至本年度的約18,200,000港元。

銷售成本

持續經營業務之銷售成本由截至二零二一年十二月三十一日止年度的約21,500,000港元(經重列)增加至本年度的約32,400,000港元。

本年度，本集團持續經營業務的銷售成本包括房地產發展業務的銷售成本約8,300,000港元(由於截至二零二一年十二月三十一日止年度並無產生銷售營業額，故相比之下增加約8,300,000港元)、物業管理業務的銷售成本約14,700,000港元(較截至二零二一年十二月三十一日止年度增加約1,500,000港元)及物業投資業務的銷售成本約9,700,000港元(較截至二零二一年十二月三十一日止年度增加約1,100,000港元)。

毛利及毛利率

持續經營業務之毛利由截至二零二一年十二月三十一日止年度的約42,900,000港元(經重列)減少約9,600,000港元至本年度的約33,200,000港元，主要由於物業投資業務的毛利(二零二二年：27,500,000港元；二零二一年：32,100,000港元)及物業管理業務(二零二二年：3,400,000港元；二零二一年：10,700,000港元)減少。本集團於本年度之持續經營業務整體毛利率為50.7%，而截至二零二一年十二月三十一日止年度則為66.6%(經重列)。毛利率減少乃主要由於物業管理業務減少所致。

其他經營收入

持續經營業務之其他經營收入由截至二零二一年十二月三十一日止年度的約7,900,000港元(經重列)減少至本年度的約4,600,000港元。該減少乃主要由於截至二零二一年十二月三十一日止年度放棄應付董事薪金約3,900,000港元所致。

其他經營開支

持續經營業務之其他經營開支由截至二零二一年十二月三十一日止年度的約1,900,000港元(經重列)增加至本年度的約6,900,000港元。該增加乃主要由於本年度物業存貨、使用權資產及物業、廠房及設備分別作出減值虧損約2,200,000港元、1,800,000港元及500,000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3,900,000港元(二零二一年：76,500,000港元)。

銷售及分銷費用

持續經營業務之銷售及分銷費用由截至二零二一年十二月三十一日止年度的約2,300,000港元(經重列)減少約68.4%至本年度的約700,000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

持續經營業務之行政費用由截至二零二一年十二月三十一日止年度的約49,900,000港元(經重列)減少約27.1%至本年度的約36,400,000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

持續經營業務之財務費用由截至二零二一年十二月三十一日止年度的約95,900,000港元(經重列)減少至本年度的約75,400,000港元。減少乃主要由於可換股票據之實際利息開支減少約13,400,000港元所致。

所得稅(開支)／抵免

本年度本集團之持續經營業務錄得所得稅開支約16,900,000港元(二零二一年：所得稅抵免約19,100,000港元)。所得稅抵免減少主要由於投資物業公平值虧損減少，令遞延稅項抵免減少。

本公司擁有人應佔虧損

本公司擁有人應佔虧損由截至二零二一年十二月三十一日止年度的約167,100,000港元減少至本年度的約114,200,000港元。

流動資金、財務及資本資源

現金狀況

於二零二二年十二月三十一日，本集團之銀行結餘及現金總額約為17,100,000港元(二零二一年十二月三十一日：約17,400,000港元)，較二零二一年十二月三十一日減少約300,000港元。於本年度，所有已抵押銀行存款已獲解除(二零二一年十二月三十一日：約100,600,000港元)，較二零二一年十二月三十一日減少約100,600,000港元。

借款及本集團資產的抵押

於二零二二年十二月三十一日，本集團的借款總額包括銀行貸款、其他貸款、可換股票據及承兌票據，其中銀行貸款及其他貸款約367,700,000港元(二零二一年十二月三十一日：約613,500,000港元)，並無可換股票據及承兌票據的負債部分(二零二一年十二月三十一日：分別約416,400,000港元及53,200,000港元)。於該等借款中，約30,700,000港元(二零二一年十二月三十一日：約142,600,000港元)於一年內償還及約337,000,000港元(二零二一年十二月三十一日：約470,900,000港元)於一年後償還。

於二零二二年十二月三十一日，總金額約342,700,000港元(二零二一年：約1,576,200,000港元)之若干投資物業及銀行存款已抵押，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

資產負債比率於二零二二年十二月三十一日約為44.2%（二零二一年十二月三十一日：約95.1%）。資產負債比率以負債淨額（借款、可換股票據及承兌票據總和，扣除銀行結餘及現金以及已抵押銀行存款）除以本公司擁有人應佔權益計算。資產負債比率下降乃主要由於可換股票據、承兌票據及借款分別減少約416,400,000港元、53,200,000港元及245,900,000港元。流動比率（流動資產除以流動負債）為1.77（二零二一年十二月三十一日：0.45）。

前景及未來計劃

展望二零二三年，本公司致力於穩步復甦，回復穩定的業務表現。鑒於中國放寬其對新型冠狀病毒的限制措施，新冠疫情的影響預計將於二零二三年逐漸消退。本公司將積極尋找商機，務求保持市場競爭力並為股東創造價值。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

- (a) 於二零二二年及二零二一年十二月三十一日，本集團並無重大或然負債。
- (b) 於二零二二年及二零二一年十二月三十一日，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

於二零二二年四月二十五日，本集團與Sky Climber Development Limited訂立買賣協議，按總代價約840,000,000港元出售於Precious Palace Enterprises Limited及其附屬公司的100%股權。出售事項已於二零二二年七月十五日完成。

除上文所述者外，本年度本集團並無其他有關附屬公司、聯營公司及合營企業之重大收購或出售。

僱員及薪酬政策

於二零二二年十二月三十一日，僱員總人數約為141人。年內的員工總成本約為24,200,000港元。本集團為員工提供全面的薪酬及僱員福利計劃。

末期股息

董事會議決本公司將不會宣派截至二零二二年十二月三十一日止年度之股息（二零二一年：無）。

購買、出售或贖回本公司股份

截至二零二二年十二月三十一日止年度，本公司及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10（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二零二二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

於截至二零二二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14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，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。截至二零二二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二零二二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。

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

本公佈所載列截至二零二二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
主席
李朝波

香港，二零二三年三月三十日

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。