

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)

截至二零二一年十二月三十一日止年度 未經審核全年業績公佈

由於COVID-19奧密克戎變種擴散，本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度之全年業績審核程序已經延遲且截至公佈日期尚未悉數完成。然而，為使本公司股東及潛在投資者知悉本集團的業務經營及財務狀況，董事會決定於公佈計劃日期刊發本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度之未經審核全年業績，連同二零二零年同期經審核比較數字。

摘要

- 本年度的營業額約為74,877,000港元，而於二零二零年錄得約73,742,000港元，增幅約為1.5%。
- 物業投資業務的收入於本年度約為39,450,000港元，較二零二零年約30,521,000港元增加約29.2%。
- 本集團於本年度之虧損淨額約為162,765,000港元，較截至二零二零年十二月三十一日止年度約95,744,000港元增加約70%。
- 於二零二一年十二月三十一日，本集團總資產錄得約2,679,194,000港元，較二零二零年十二月三十一日約2,709,722,000港元減少約1.1%。

未經審核全年業績

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」)截至二零二一年十二月三十一日止年度(「本年度」)之未經審核綜合財務業績，連同截至二零二零年十二月三十一日止年度的比較數字。

綜合損益表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	附註	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (經審核)
營業額	4	74,877	73,742
銷售成本		<u>(36,173)</u>	<u>(44,598)</u>
毛利		38,704	29,144
重估投資物業之公平值虧損		(76,495)	(235,364)
出售附屬公司之收益		5	323,847
出售一間合營企業之收益		-	819
分佔一間合營企業業績，(扣除股息)		-	503
其他經營收入		11,113	43,032
其他經營開支		(4,201)	(95,129)
銷售及分銷開支		(2,442)	(3,410)
行政開支		(56,695)	(68,267)
財務費用	5	<u>(91,878)</u>	<u>(149,057)</u>
除稅前虧損		(181,889)	(153,882)
所得稅抵免	6	<u>19,124</u>	<u>58,138</u>
本年度虧損	7	<u><u>(162,765)</u></u>	<u><u>(95,744)</u></u>
應佔虧損：			
本公司擁有人		(162,765)	(85,341)
非控股權益		-	(10,403)
		<u><u>(162,765)</u></u>	<u><u>(95,744)</u></u>
每股虧損	9	港仙	港仙
—基本		<u><u>(5.20)</u></u>	<u><u>(2.73)</u></u>
—攤薄		<u><u>(5.20)</u></u>	<u><u>(2.73)</u></u>

綜合損益及其他全面收益表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (經審核)
本年度虧損	<u>(162,765)</u>	<u>(95,744)</u>
本年度其他全面收入：		
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	39,232	86,711
出售附屬公司後回撥匯兌儲備	—	22,791
出售一間合營企業後回撥匯兌儲備	—	177
分佔一間合營企業的匯兌儲備	—	44
	<u>39,232</u>	<u>109,723</u>
本年度其他全面收入	<u>39,232</u>	<u>109,723</u>
本年度全面(虧損)收入總額(扣除稅項)	<u><u>(123,533)</u></u>	<u><u>13,979</u></u>
應佔全面(虧損)收入總額：		
本公司擁有人	(123,533)	24,591
非控股權益	—	(10,612)
	<u><u>(123,533)</u></u>	<u><u>13,979</u></u>

綜合財務狀況報表

於二零二一年十二月三十一日

	附註	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (經審核)
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備		5,874	8,510
投資物業		2,131,707	2,146,429
商譽		151,598	151,598
使用權資產		22,628	24,920
		<u>2,311,807</u>	<u>2,331,457</u>
流動資產			
存貨		16	83
物業存貨		191,427	188,221
貿易應收賬款及其他應收款項	10	57,911	67,605
抵押銀行存款		100,605	95,238
銀行結餘及現金		17,428	27,118
		<u>367,387</u>	<u>378,265</u>
總資產		<u>2,679,194</u>	<u>2,709,722</u>
權益及負債			
權益			
資本及儲備			
股本		312,828	312,828
儲備		706,675	830,208
本公司擁有人應佔權益		<u>1,019,503</u>	<u>1,143,036</u>
總權益		<u>1,019,503</u>	<u>1,143,036</u>

	附註	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (經審核)
負債			
非流動負債			
遞延稅項負債		364,810	375,269
借貸—於一年後到期		466,613	457,428
可換股票據—於一年後到期		—	393,802
承兌票據—於一年後到期		—	52,908
租賃物業收到的按金		5,952	7,367
租賃負債—於一年後到期		4,177	2,803
		<u>841,552</u>	<u>1,289,577</u>
流動負債			
貿易應付賬款及其他應付款項	11	144,463	121,370
合約負債		1,070	821
租賃物業收到的按金		7,036	6,233
應繳稅項		50,692	49,089
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	—
借貸—於一年內到期		142,622	89,583
租賃負債—於一年內到期		2,623	10,013
		<u>818,139</u>	<u>277,109</u>
總負債		<u><u>1,659,691</u></u>	<u><u>1,566,686</u></u>
總權益及負債		<u><u>2,679,194</u></u>	<u><u>2,709,722</u></u>
流動(負債)資產淨值		<u><u>(450,752)</u></u>	<u><u>101,156</u></u>
總資產減流動負債		<u><u>1,861,055</u></u>	<u><u>2,432,613</u></u>

綜合財務報表附註

截至二零二一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。

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。

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、酒店業務及物業管理。

2. 編製基準

儘管於二零二一年十二月三十一日錄得流動負債淨額約450,752,000港元，惟綜合財務報表已按持續經營基準編製。本公司董事已審閱本集團涵蓋自二零二一年十二月三十一日起不少於一年的期間的現金流量預測。本公司董事認為，本集團之流動資金可於來年得以維持，原因為本公司董事已計及以下事實及情況：

- (a) 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(「賣方」)(作為賣方)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 Enterprises Limited的全部股權(「轉讓事項」)。買方為以下各項的持有人：(i)本公司向買方發行的未償還本金額為431,500,000港元的可換股債券(「可換股債券」)；及(ii)本公司向買方發行的未償還本金額為53,500,000港元的承兌票據(「承兌票據」)。可換股債券及承兌票據將於二零二二年七月到期。預期轉讓事項的部分代價將與可換股債券及承兌票據相抵銷。本公司與買方正就有關轉讓協商中，本公司預計在協商後於二零二二年上半年簽訂正式買賣協議。

- (b) 於二零二二年三月本公司已償還一年內到期的銀行借款約93,900,000港元。
- (c) 本集團將採取積極措施加快收回被拖欠的貿易應收賬款及其他應收款項，並同時控制銷售成本和行政成本及維持節約資本開支。

3. 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」）頒佈並於二零二一年一月一日或之後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財務報表：

香港財務報告準則第16號修訂本	Covid-19相關租金優惠
香港財務報告準則第9號、	利率基準改革—第2期
香港會計準則第39號、	
香港財務報告準則第7號、	
香港財務報告準則第4號及	
香港財務報告準則第16號修訂本	

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	保險合約及相關修訂 ³
香港財務報告準則第3號修訂本	對概念框架的提述 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 ⁴
香港財務報告準則第16號修訂本 香港會計準則第1號修訂本	二零二一年六月三十日後的Covid-19相關租金優惠 ¹ 負債分類為流動或非流動及香港詮釋第5號之相關 修訂 ³
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 ³
香港會計準則第8號修訂本	會計估計的定義 ³
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 ³
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 ²
香港會計準則第37號修訂本	虧損合約：履行合約的成本 ²
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二零二一年週期的 年度改進 ²

¹ 於二零二一年四月一日或之後開始的年度期間生效。

² 於二零二二年一月一日或之後開始的年度期間生效。

³ 於二零二三年一月一日或之後開始的年度期間生效。

⁴ 於待定期限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財務報表造成重大影響。

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，該分部從事中國物業項目開發
- 物業投資業務分部，該分部在中國從事投資物業租賃
- 酒店業務分部，該分部在中國經營酒店
- 物業管理業務分部，該分部在中國提供物業管理及其他服務

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。

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	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)	酒店業務 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)
總收益及外部銷售	-	39,450	10,754	24,673	74,877
業績					
分部經營業績	(87)	2,574	(7,836)	6,499	1,150
重估投資物業之公平值虧損	-	(76,495)	-	-	(76,495)
出售附屬公司之收益					5
未分配公司收入					4,071
未分配公司開支					(18,742)
財務費用					(91,878)
除稅前虧損					(181,889)
所得稅抵免					19,124
本年度虧損					<u><u>(162,765)</u></u>

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	物業開發業務 千港元 (經審核)	物業投資業務 千港元 (經審核)	酒店業務 千港元 (經審核)	物業管理業務 千港元 (經審核)	合計 千港元 (經審核)
總收益及外部銷售	16,765	30,521	7,913	18,543	73,742
業績					
分部經營業績	(3,334)	23,043	(3,816)	892	16,785
重估投資物業之公平值虧損	-	(235,364)	-	-	(235,364)
商譽減值虧損	-	(40,000)	-	-	(40,000)
物業存貨減值虧損	(41,679)	-	-	-	(41,679)
分佔一間合營企業業績					503
出售附屬公司之收益					323,847
出售一間合營企業之收益					819
未分配公司收入					4,532
未分配公司開支					(34,268)
財務費用					(149,057)
除稅前虧損					(153,882)
所得稅抵免					58,138
本年度虧損					<u>(95,744)</u>

5. 財務費用

	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (經審核)
銀行貸款及其他借貸之利息開支	54,054	102,274
可換股票據之實際利息開支	35,547	33,645
承兌票據之推算利息	1,925	12,058
租賃負債利息開支	352	1,080
	<u>91,878</u>	<u>149,057</u>

6. 所得稅抵免

	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (經審核)
稅項抵免(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」)	-	(1,444)
	<hr/>	<hr/>
本年度即期稅項開支	-	(1,444)
本年度遞延稅項抵免	19,124	59,582
	<hr/>	<hr/>
	19,124	58,138
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

根據利得稅兩級制，合資格集團實體首2,000,000港元溢利的稅率為8.25%（二零二零年：8.25%），而超過2,000,000港元的溢利之稅率為16.5%（二零二零年：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%（二零二零年：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。

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

	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (經審核)
本年度虧損已扣除(計入)下列各項：		
僱員成本(包括董事薪酬)	27,694	35,360
退休福利計劃供款(包括為董事供款)	1,614	1,049
僱員總成本	<u>29,308</u>	<u>36,409</u>
核數師酬金	900	1,000
已售物業的存貨成本	-	9,890
物業、廠房及設備之折舊	362	639
出售投資物業之收益	-	(1,535)
使用權資產折舊	10,777	14,085
商譽減值虧損*	-	40,000
使用權資產減值虧損*	-	2,936
物業存貨減值虧損*	-	41,679
貿易應收賬款之信貸虧損撥備(撥回)增加*	(828)	1,774
其他應收款項之信貸虧損撥備增加*	2,244	2,197
已收COVID-19相關租金優惠	-	(9,103)
提早贖回承兌票據之虧損*	-	3,580
	<u><u>(39,450)</u></u>	<u><u>(30,521)</u></u>
	<u>12,712</u>	<u>3,397</u>
	<u><u>(26,738)</u></u>	<u><u>(27,124)</u></u>
	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (經審核)
來自投資物業之租金收入總額	(39,450)	(30,521)
減：年內產生租金收入之投資物業的直接經營開支	12,712	3,397
	<u><u>(26,738)</u></u>	<u><u>(27,124)</u></u>

* 年內該等開支計入「其他經營開支」內。

8. 股息

董事不建議就截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度派付股息。

9. 每股虧損

每股基本及攤薄虧損乃按本公司擁有人應佔虧損約162,765,000港元(二零二零年：約85,341,000港元)及於本年度已發行之普通股股數3,128,278,542股(二零二零年：3,128,278,542股)計算。

截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度，每股攤薄虧損的計算並未計及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(被視為具反攤薄影響)。

10. 貿易應收賬款及其他應收款項

	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (經審核)
貿易應收賬款		
— 客戶合約	2,286	11,226
— 物業投資業務	18,194	15,674
減：信貸虧損撥備	(946)	(1,774)
	<u>19,534</u>	<u>25,126</u>
預付款項及按金(附註a)	22,138	29,908
其他應收款項	20,680	14,768
減：信貸虧損撥備	(4,441)	(2,197)
	<u>38,377</u>	<u>42,479</u>
	<u><u>57,911</u></u>	<u><u>67,605</u></u>

附註：

- (a) 計入預付款項及按金為約4,366,000港元(二零二零年：約4,262,000港元)存放於政府作為維修和維護按金之款項及約4,441,000港元(二零二零年：約3,858,000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(扣除信貸虧損撥備)之賬齡分析如下：

	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (經審核)
90日內	13,835	19,655
91至180日	2,569	1,420
超過180日	3,130	4,051
	<u>19,534</u>	<u>25,126</u>

截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度之貿易應收賬款及其他應收款項減值評估詳情載於年報。

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：

	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (經審核)
90日內	3,710	508
91至180日	–	311
超過180日	3,550	7,322
貿易應付賬款	7,260	8,141
應付利息	44,154	37,235
應計開支及其他應付稅項	11,772	9,441
其他應付款項(附註a)	81,277	66,553
	<u>144,463</u>	<u>121,370</u>

貿易應付賬款主要包括購買酒店耗材、建築材料、發展中物業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。

附註：

- (a) 其他應付款項包括自租戶收取的按金約10,919,000港元(二零二零年：約12,011,000港元)。

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變化及物業組合的市場價值，適時出售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

中國房地產發展業務

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（二零二零年：約16,800,000港元）。截至二零二零年十二月三十一日止年度，已售總建築面積（「建築面積」）為1,363平方米（「平方米」）。截至二零二零年十二月三十一日止年度，平均售價（「平均售價」）為每平方米12,326港元。

中國物業投資業務

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、武漢理工大學及附近的其他地標。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。於二零二一年十二月三十一日，未來城的入住率為95%（二零二零年十二月三十一日：92%）。

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，目前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(「龍崗物業」)。龍崗物業位於龍城街道，緊鄰深圳地鐵三號線南聯站和雙龍站。於二零二一年十二月三十一日，龍崗物業的入住率為95% (二零二零年十二月三十一日：95%)。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(「轉讓」)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431,500,000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53,500,000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將於二零二二年七月到期。預期轉讓的部分代價將與可換股債券及承兌票據相抵銷。

於二零二一年十二月三十一日，本集團持有未來城及龍崗物業的公平值總額約為2,131,700,000港元(二零二零年十二月三十一日：2,146,400,000港元)。於截至二零二一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39,500,000港元(二零二零年：約30,500,000港元)，而平均入住率約為93.9% (二零二零年十二月三十一日：82.9%)。

中國酒店業務

本公司的間接全資附屬公司武漢未來城大酒店管理有限公司(「酒店管理公司」)，管理一間有約231間房的商務酒店(「未來城大酒店」)，為以房間數目而言屬華中其中一間最大套房商務酒店。酒店鄰近東湖、當地大學及政府機關，故可吸引不同類型的旅客。未來城大酒店擁有設施齊備的多功能宴會廳和會議室，能提供宴會及商業會議服務。酒店管理公司聘請了一批酒店服務業的專才，為顧客提供個性化服務。受COVID-19疫情影響，未來城大酒店自二零二二年一月起暫停營運。

於截至二零二一年十二月三十一日止年度，來自未來城大酒店的收益約為10,800,000港元(二零二零年：約7,900,000港元)，平均入住率約為33%(二零二零年：36.6%)。

中國物業管理業務

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。於截至二零二一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(二零二零年：約18,500,000港元)。

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。

湖北省武漢市

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，將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。目前正在龍崗區的某些地區進行城市更新計劃，該計劃涵蓋了龍崗物業所在的位置。因此，本集團認為龍崗物業具有再開發潛力。

下表載列本集團於二零二一年十二月三十一日之物業項目概覽：

項目	城市	於項目之權益	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
龍崗物業	深圳	100%	14,971	36,876
小計			70,639	359,471

財務回顧

營業額

本年度本集團的營業額增加至約74,900,000港元，較去年約73,700,000港元增加1.6%。本年度物業發展業務並無產生營業額（二零二零年：約16,800,000港元）。

物業租賃、酒店業務及物業管理業務營業額分別由截至二零二零年十二月三十一日止年度的約30,500,000港元增至本年度的約39,500,000港元、由截至二零二零年十二月三十一日止年度的約7,900,000港元增至本年度的約10,800,000港元及由截至二零二零年十二月三十一日止年度的約18,500,000港元增至本年度的約24,700,000港元。

銷售成本

銷售成本由截至二零二零年十二月三十一日止年度的約44,600,000港元減少至本年度的約36,200,000港元。銷售成本減少乃主要由於物業發展業務成本減少所致。

本年度，本集團的銷售成本包括酒店業務分部及物業管理業務的銷售成本分別約為14,400,000港元及13,900,000港元，較截至二零二零年十二月三十一日止年度分別減少約1,500,000港元及約900,000港元，而物業投資業務的銷售成本約為7,800,000港元，較截至二零二零年十二月三十一日止年度增加約4,400,000港元。由於本年度並無進行物業銷售，故並無錄得物業發展業務的銷售成本，而截至二零二零年十二月三十一日止年度約為10,400,000港元。

毛利及毛利率

毛利由截至二零二零年十二月三十一日止年度的約29,100,000港元增加約9,600,000港元至本年度的約38,700,000港元，主要由於物業投資業務的毛利（二零二一年：31,700,000港元；二零二零年：27,100,000港元）及物業管理業務（二零二一年：10,700,000港元；二零二零年：3,700,000港元）增加。本集團於本年度的整體毛利率為51.7%，而截至二零二零年十二月三十一日止年度則為39.5%。毛利率增加乃主要由於物業管理業務增加所致。

其他經營收入

其他經營收入由截至二零二零年十二月三十一日止年度的約43,000,000港元減少至本年度的約11,100,000港元。該減少乃主要由於截至二零二零年十二月三十一日止年度利息收入減少約26,200,000港元、並無出售投資物業收益約1,500,000港元及COVID-19相關租金優惠約9,100,000港元的合併影響所致。

其他經營開支

其他經營開支由截至二零二零年十二月三十一日止年度的約95,100,000港元減少至本年度的約4,200,000港元。該減少乃主要由於截至二零二零年十二月三十一日止年度商譽、物業存貨及使用權資產減值虧損分別約27,000,000港元、41,700,000港元及2,900,000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76,500,000港元(二零二零年：235,400,000港元)。

銷售及分銷費用

銷售及分銷費用由截至二零二零年十二月三十一日止年度的約3,400,000港元減少29.4%至本年度的約2,400,000港元，乃主要由於物業銷售及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

行政費用由截至二零二零年十二月三十一日止年度的約68,300,000港元減少17.0%至本年度的約56,700,000港元，乃主要由於員工成本減少所致。

財務費用

財務費用由截至二零二零年十二月三十一日止年度的約149,100,000港元減少至本年度的約91,900,000港元。減少乃主要由於承兌票據之利息開支減少約10,100,000港元及借貸融資成本減少約48,200,000港元之合併影響所致。

所得稅抵免

本年度本集團錄得所得稅抵免約19,100,000港元(二零二零年：58,100,000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二零二零年十二月三十一日止年度的約85,300,000港元增加至本年度的約162,800,000港元。

流動資金、財務及資本資源

現金狀況

於二零二一年十二月三十一日，本集團之銀行結餘及現金(包括已抵押銀行存款)總額約為118,000,000港元(二零二零年十二月三十一日：約122,400,000港元)，較二零二零年十二月三十一日減少4,400,000港元。

借款及本集團資產的抵押

於二零二一年十二月三十一日，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609,200,000港元(二零二零年十二月三十一日：約547,000,000港元)，可換股票據的負債部分約416,400,000港元(二零二零年十二月三十一日：約393,800,000港元)及承兌票據約53,200,000港元(二零二零年十二月三十一日：約52,900,000港元)。於該等借款中，約142,600,000港元(二零二零年十二月三十一日：約89,600,000港元)將於一年內償還及約466,600,000港元(二零二零年十二月三十一日：約457,400,000港元)將於一年後償還。可換股票據及承兌票據於二零二二年七月到期。

於二零二一年十二月三十一日，總金額1,213,100,000港元(二零二零年：1,367,100,000港元)之若干投資物業、貿易應收賬款及銀行存款已抵押，作為本集團獲授若干銀行融資之擔保。

資產負債比率

資產負債比率於二零二一年十二月三十一日為94.2% (二零二零年十二月三十一日：76.2%)。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。資產負債比率上升乃主要由於可換股票據及借款分別增加約22,600,000港元及62,200,000港元。流動比率(流動資產除以流動負債)為0.45 (二零二零年十二月三十一日：1.37)。

前景及未來計劃

於截至二零二一年十二月三十一日止年度，COVID-19疫情於世界各地持續蔓延。疫情反覆、病毒變種以及地緣政治緊張，給全球經濟復甦帶來巨大不明朗性。

鑑於COVID-19疫情蔓延不穩定性，本集團繼續採取一系列必要的健康預防措施以降低COVID-19疫情的潛在影響，包括實施有關政府機關發佈的防控政策及採納靈活的居家辦公模式。

本集團將密切關注行業發展及轉型趨勢，繼續實施戰略性發展規劃，緊貼當前趨勢，把握未來經濟復甦帶來的投資機會，不斷優化投資組合，降低營運成本，進而提高本集團的價值及市場競爭力。

或然負債及承擔

- (a) 於二零二一年及二零二零年十二月三十一日，本集團並無重大或然負債。
- (b) 於二零二一年及二零二零年十二月三十一日，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。

出售事項

於二零二一年十二月十五日，本集團與一名獨立第三方訂立買賣協議以出售於King Century Group Limited的100%股權，總代價為約10,000港元。出售事項已於二零二一年十二月十五日完成。

除上文所述者外，年內，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

於二零二一年十二月三十一日，僱員總人數約為178人。年內的員工總成本約為29,300,000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二零二一年十二月三十一日止年度之股息（二零二零年：無）。

購買、出售或贖回本公司股份

截至二零二一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」)(經聯交所不時修訂)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二零二一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

截至二零二一年十二月三十一日止年度，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.1.3

根據本守則條文A.1.3，召開董事會定期會議應發出至少14日通告，以讓全體董事皆有機會騰空出席。至於召開其他所有董事會會議，應發出合理通告。在情況需要時會召開董事會臨時會議，但已向全體董事發出充足時間的通告，確保會議根據本公司組織章程細則(「細則」)有效召開。

(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。審核委員會現時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公告所載之本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度之未經審核綜合業績。

投資者關係及股東建立之通訊

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。

審閱未經審核全年業績

由於本集團總部及若干主要附屬公司均位於香港及深圳，而上述兩地近期出現COVID-19奧密克戎變種擴散，本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度之全年業績審核程序已經延遲且截至本公佈日期尚未悉數完成。本公佈載列之截至二零二一年十二月三十一日止年度的未經審核全年業績尚未經本公司核數師同意。有關本年度經審核年度業績的公佈將於審核程序完成後刊發。

本公佈載列之截至二零二一年十二月三十一日止年度的未經審核全年業績已由本公司審核委員會審核。

刊發本集團本年度之經審核綜合財務業績

由於近期COVID-19奧密克戎變種擴散導致審核程序中斷，致本集團本年度之經審核綜合財務業績延遲刊發。由於審計程序的完成取決於當前生效的出行限制及檢疫安排，因此難以合理準確估計審核程序的完成日期。儘管如此，本集團密切關注香港及中國內地的出行限制及檢疫安排當前情況，有望於二零二二年四月三十日或之前刊發本集團本年度之經審核綜合財務業績。

刊發年報

本公司截至二零二一年十二月三十一日止年度之年報將於聯交所及本公司各自網站刊發並適時向本公司股東寄發。

本公佈所載列有關本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度全年業績之財務資料為未經審核且尚未經核數師同意。股東及本公司潛在投資者在買賣本公司證券時務請審慎行事。

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，二零二二年三月三十一日

於本公佈日期，董事會成員包括執行董事李朝波先生(主席)、季加銘先生及葉天放先生(行政總裁)；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。