

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告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告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。



## 有關截至二零二一年十二月三十一日止年度之全年業績 之補充公告

茲提述中國上城集團有限公司(「本公司」，連同其附屬公司「本集團」)日期為二零二二年三月三十一日之公告，內容有關(其中包括)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(「未經審核全年業績公告」)及本公司日期為二零二三年三月十七日之公告，內容有關(其中包括)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(「經審核全年業績公告」)。除另有界定者外，本公告所用詞彙與未經審核全年業績公告及經審核全年業績公告所界定者具有相同涵義。

本公司謹此就未經審核全年業績公告與經審核全年業績公告之間的差異提供以下進一步資料。

### 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與經審核全年業績之間的差異說明

根據上市規則第13.49(3)(ii)(b)條，本公司謹此載列有關財務資料差異的詳情及原因。

由於未經審核全年業績公告所載之財務資料於其發佈日期尚未經本公司當時的核數師審核及核對一致，並對有關資料進行了後續調整，本公司股東及潛在投資者務請注意本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度未經審核與經審核全年業績之財務資料之間的若干差異。該等財務資料存在重大差異的主要詳情及原因載列如下。

## 綜合損益表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	於經審核 全年業績公告 中披露 人民幣千元	於未經審核 全年業績公告 中披露 人民幣千元	差異 人民幣千元	附註
收益	173,974	130,386	43,588	1
銷售成本	(154,900)	(197,481)	42,581	2
毛利／(損)	19,074	(67,095)	86,169	
其他收入	1,962	1,959	3	
其他收益及虧損	(35,701)	(36,929)	1,228	3
其他應收款項預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)				
模式項下撥回的減值虧損	729	852	(123)	4
持作出售物業確認的減值虧損	(302,818)	(91,590)	(211,228)	5
在建物業確認的減值虧損	(71,026)	-	(71,026)	6
銷售及營銷費用	(10,041)	(10,041)	-	
行政費用	(29,384)	(28,449)	(935)	7
財務成本	(804)	(855)	51	
除稅前虧損	(428,009)	(232,148)	(195,861)	
所得稅(抵免)開支	(37,259)	31,470	(68,729)	8
<b>年內虧損</b>	<b>(465,268)</b>	<b>(200,678)</b>	<b>(264,590)</b>	
以下應佔年內虧損：				
本公司擁有人	(400,926)	(192,826)	(208,100)	
非控制性權益	(64,342)	(7,852)	(56,490)	
	(465,268)	(200,678)	(264,590)	
每股虧損(人民幣分)				
-基本	<u>(157.55)</u>	<u>(75.78)</u>	<u>(81.77)</u>	
-攤薄	<u>(157.55)</u>	<u>(75.78)</u>	<u>(81.77)</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

	於經審核 全年業績公告 中披露 人民幣千元	於未經審核 全年業績公告 中披露 人民幣千元	差異 人民幣千元	附註
年內虧損	<u>(465,268)</u>	<u>(200,678)</u>	<u>(264,590)</u>	
<b>其他全面(開支)收益</b>				
將不會重新分類至損益之項目：				
因將功能貨幣換算為呈列貨幣產生之匯兌差額	(17,836)	(21,552)	3,716	
其後可能重新分類至損益之項目：				
因換算海外業務之財務報表產生之匯兌差額	<u>17,998</u>	<u>11,743</u>	<u>6,255</u>	
	<u>162</u>	<u>(9,809)</u>	<u>9,971</u>	
年內全面開支總額	<u><u>(465,106)</u></u>	<u><u>(210,487)</u></u>	<u><u>(254,619)</u></u>	
以下應佔本年度全面開支總額：				
本公司擁有人	(401,361)	(202,635)	(198,726)	
非控制性權益	<u>(63,745)</u>	<u>(7,852)</u>	<u>(55,893)</u>	
	<u><u>(465,106)</u></u>	<u><u>(210,487)</u></u>	<u><u>(254,619)</u></u>	

## 綜合財務狀況表

於二零二一年十二月三十一日

	於經審核 全年業績公告 中披露 人民幣千元	於未經審核 全年業績公告 中披露 人民幣千元	差異 人民幣千元	附註
非流動資產				
投資物業	4,400	4,400	-	
物業、廠房及設備	15,543	15,515	28	
使用權資產	1,229	1,993	(764)	9
	<u>21,172</u>	<u>21,908</u>	<u>(736)</u>	
流動資產				
在建物業	364,000	364,624	(624)	10
持作出售物業	233,744	402,300	(168,556)	11
持作出售投資物業	10,057	12,585	(2,528)	12
按金、其他應收款項及預付款項	44,300	31,881	12,419	13
按公允值計入損益之財務資產	4,313	4,313	-	
可收回稅項	-	51,507	(51,507)	14
有限制銀行存款	-	1,988	(1,988)	15
已抵押銀行存款	4,482	2,232	2,250	16
銀行結存及現金	40,142	40,405	(263)	
	<u>701,038</u>	<u>911,835</u>	<u>(210,797)</u>	

	於經審核 全年業績公告 中披露 人民幣千元	於未經審核 全年業績公告 中披露 人民幣千元	差異 人民幣千元	附註
流動負債				
貿易及其他應付款項	146,203	61,428	84,775	17
合約負債	56,718	107,694	(50,976)	18
其他借款	8,150	8,150	-	
租賃負債—流動部分	921	1,604	(683)	
應付非控制性權益款項	98,250	98,250	-	
應付董事款項	2,325	12,325	(10,000)	19
應付一名前任董事款項	14,589	14,589	-	
應付稅項	95,016	82,130	12,886	20
銀行透支	1,959	1,959	-	
有抵押銀行借款	8,020	8,020	-	
	<u>432,151</u>	<u>396,149</u>	<u>36,002</u>	
流動資產淨值	<u>268,887</u>	<u>515,686</u>	<u>(246,799)</u>	
總資產減流動負債	<u>290,059</u>	<u>537,594</u>	<u>(247,535)</u>	
非流動負債				
租賃負債—非流動部分	321	439	(118)	
遞延稅項負債	11,661	4,459	7,202	21
	<u>11,982</u>	<u>4,898</u>	<u>7,084</u>	
資產淨值	<u>278,077</u>	<u>532,696</u>	<u>(254,619)</u>	
資本及儲備				
股本	222,157	222,157	-	
儲備	61,950	260,676	(198,726)	
本公司擁有人應佔權益	284,107	482,833	(198,726)	
非控制性權益	(6,030)	49,863	(55,893)	
權益總額	<u>278,077</u>	<u>532,696</u>	<u>(254,619)</u>	

上述調整已反映於本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度之年報內。

附註：

- 1 差額乃由於根據香港財務報告準則就收益約人民幣43,588,000元作出調整所致。
- 2 差額乃由於根據香港財務報告準則就相關成本及持作出售物業撥備而計提的準備重新分類約人民幣42,581,000元作出調整所致。
- 3 差額乃由於出售投資物業約人民幣1,228,000元的調整所致。
- 4 差額乃由於調整其他應收款項及經考慮獨立估值師的最終估值後調整其他應收款項預期信貸虧損撥備約人民幣123,000元所致。
- 5 差額乃主要由於獨立估值師完成估值後對持作出售物業的可變現淨值變動約人民幣211,228,000元進行重新分類及調整所致。
- 6 差額乃主要由於獨立估值師完成估值後對在建物業的可變現淨值變動約人民幣71,026,000元進行調整所致。
- 7 差額乃由於行政費用約人民幣935,000元重新分類所致。
- 8 差額乃由於中國土地增值稅的最新資料及發展以及中國所得稅開支及遞延稅項調整約人民幣68,729,000元所致。
- 9 差額乃由於使用權資產約人民幣764,000元重新分類所致。
- 10 差額乃主要由於就在建物業確認的撥備而計提的準備調整約人民幣624,000元所致。
- 11 差額乃主要由於就持作出售物業確認的撥備而計提的準備調整約人民幣168,556,000元所致。
- 12 差額乃由於出售持作出售投資物業約人民幣2,528,000元的調整所致。

- 13 差額乃由於對按金、其他應收款項及預付款項約人民幣12,419,000元的重新分類及調整所致。
- 14 差額乃由於中國土地增值稅的最新資料及發展以及中國可收回稅項調整約人民幣51,507,000元所致。
- 15 差額乃由於有限制銀行存款約人民幣1,988,000元重新分類所致。
- 16 差額乃由於已抵押銀行存款約人民幣2,250,000元重新分類所致。
- 17 差額乃由於貿易及其他應付款項約人民幣84,775,000元重新分類及調整所致。
- 18 差額乃由於對合約負債約人民幣50,976,000元的重新分類及調整所致。
- 19 差額乃由於董事職務改稱及重新分類應付一名前任董事款項約人民幣10,000,000元所致。
- 20 差額乃由於調整中國可收回稅項約人民幣12,886,000元所致。
- 21 差額乃由於調整遞延稅項負債約人民幣7,202,000元所致。

## 繼續暫停買賣

應本公司之要求，本公司股份已自二零二二年五月二十七日上午九時正起於聯交所暫停買賣，並將繼續暫停買賣，直至另行通知。

承董事會命  
中國上城集團有限公司  
主席  
潘世民

香港，二零二三年四月十四日

於本公告日期，執行董事為潘世民先生、陳賢先生、鄭子堅先生及杜坤先生；以及獨立非執行董事為邱思揚先生、陳偉江先生及李鎮彤先生。