

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。

  
 CHINA UPTOWN  
**China Uptown Group Company Limited**  
**中國上城集團有限公司**  
 (於開曼群島註冊成立之有限公司)  
 (股份代號：2330)

## 截至二零二三年六月三十日止六個月之中期業績

中國上城集團有限公司(「本公司」)之董事(「董事」)會(「董事會」)宣佈本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)截至二零二三年六月三十日止六個月(「本期間」)之未經審核簡明綜合中期業績。

### 簡明綜合損益表

截至二零二三年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二三年 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)
收益	3	4,468	50,272
銷售成本		<u>(4,262)</u>	<u>(42,401)</u>
毛利		206	7,871
其他收入	5	107	113
其他收益及虧損		(767)	(949)
持作出售物業確認的減值虧損		(6,514)	(5,190)
在建物業確認的減值虧損		(22,020)	(44,151)
銷售及營銷費用		(3,290)	(1,649)
行政費用		(10,986)	(11,660)
財務成本	6	<u>(548)</u>	<u>(397)</u>
除稅前虧損		(43,812)	(56,012)
所得稅抵免(開支)	7	<u>800</u>	<u>(3,445)</u>
期內虧損	8	<u><u>(43,012)</u></u>	<u><u>(59,457)</u></u>

		截至六月三十日止六個月	
		二零二三年	二零二二年
	附註	人民幣千元	人民幣千元
		(未經審核)	(未經審核)
以下應佔期內虧損：			
本公司之擁有人		(32,831)	(42,531)
非控制性權益		<u>(10,181)</u>	<u>(16,926)</u>
		<u><b>(43,012)</b></u>	<u><b>(59,457)</b></u>
每股虧損(人民幣(「人民幣」)分)			
—基本	10	<u><b>(12.90)</b></u>	<u><b>(16.71)</b></u>
—攤薄		<u><b>(12.90)</b></u>	<u><b>(16.71)</b></u>

## 簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零二三年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年	二零二二年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
期內虧損	<u>(43,012)</u>	<u>(59,457)</u>
<b>其他全面收益 (開支)</b>		
<i>將不會重新分類至損益之項目：</i>		
因將功能貨幣換算為呈列貨幣產生之匯兌差額	<b>31,803</b>	33,900
<i>其後可能重新分類至損益之項目：</i>		
因換算海外業務之財務報表產生之匯兌差額	<u>(33,294)</u>	<u>(34,388)</u>
	<u>(1,491)</u>	<u>(488)</u>
期內全面開支總額	<u><b>(44,503)</b></u>	<u>(59,945)</u>
以下應佔期內全面開支總額：		
本公司之擁有人	<b>(35,998)</b>	(43,969)
非控制性權益	<u>(8,505)</u>	<u>(15,976)</u>
	<u><b>(44,503)</b></u>	<u>(59,945)</u>

**簡明綜合財務狀況表**  
於二零二三年六月三十日

	附註	於 二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零二二年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
投資物業		1,510	1,800
物業、廠房及設備		16,271	15,974
使用權資產		6	338
		<u>17,787</u>	<u>18,112</u>
<b>流動資產</b>			
在建物業		333,000	349,000
持作出售物業		159,353	170,156
持作出售投資物業		746	746
按金、其他應收款項及預付款項		40,289	34,489
按公允值計入損益之財務資產		-	3,821
有限制銀行存款		28,869	7,094
已抵押銀行存款		3,929	3,924
銀行結存及現金		22,886	26,710
		<u>589,072</u>	<u>595,940</u>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	11	133,948	151,142
合約負債		92,536	32,496
其他借款		9,256	8,844
租賃負債—流動部分		9	344
應付非控制性權益款項		105,750	105,750
應付董事款項		96	96
應付稅項		96,727	97,066
有抵押銀行借款		7,714	12,184
		<u>446,036</u>	<u>407,922</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>143,036</u>	<u>188,018</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>160,823</u>	<u>206,130</u>

	於 二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零二二年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
<b>非流動負債</b>		
租賃負債—非流動部分	1	5
遞延稅項負債	<u>5,369</u>	<u>6,169</u>
	<u>5,370</u>	<u>6,174</u>
<b>資產淨值</b>	<u><u>155,453</u></u>	<u><u>199,956</u></u>
<b>資本及儲備</b>		
股本	222,157	222,157
儲備	<u>(34,008)</u>	<u>1,990</u>
本公司之擁有人應佔權益	188,149	224,147
非控制性權益	<u>(32,696)</u>	<u>(24,191)</u>
<b>權益總額</b>	<u><u>155,453</u></u>	<u><u>199,956</u></u>

## 附註：

### 1. 編製基準

截至二零二三年六月三十日止六個月的簡明綜合中期財務報表乃按照香港會計師公會（「香港會計師公會」）所頒佈的香港會計準則第34號中期財務報告及聯交所證券上市規則之適用披露條文而編製。

### 2. 主要會計政策

除投資物業、持作出售投資物業以及按公允值計入損益（「按公允值計入損益」）之財務資產（均按公允值計量）外，簡明綜合財務報表已按歷史成本法編製。

此等未經審核簡明綜合財務報表應與截至二零二二年十二月三十一日止年度的經審核綜合財務報表一併閱讀。若干比較數字已獲重新分類／重列，以符合本期間的呈列及披露。

除因應用香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）修訂本而導致的會計政策變動外，截至二零二三年六月三十日止六個月的未經審核簡明綜合財務報表所採用的會計政策（包括管理層在應用本集團會計政策時作出的重大判斷及估計不確定性的主要來源）及計算方法與編製本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度的經審核綜合財務報表時所遵循的會計政策及計算方法相同。

#### 應用香港財務報告準則修訂本

於本中期期間，本集團已首次應用下列由香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則修訂本以編製本集團的簡明綜合財務報表，該等修訂本於二零二三年一月一日或之後開始的年度期間強制生效：

香港會計準則第1號（修訂本）	負債分類為流動或非流動及對香港詮釋第5號的相關修訂 （二零二零年）
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）	會計政策的披露
香港會計準則第8號（修訂本）	會計估計的定義
香港會計準則第12號（修訂本）	產生自單一交易的資產及負債相關的遞延稅項
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
香港會計準則第12號（修訂本）	國際稅收改革—支柱二規則範本

該等自二零二三年一月一日起生效之新訂或經修訂香港財務報告準則對本集團會計政策並無重大影響。

多項新訂準則及準則修訂本於二零二三年一月一日後開始的年度期間生效並允許提前應用。本集團於編製此等簡明綜合中期財務報表時並未提前採納任何即將頒佈的新訂或經修訂準則。

### 3. 客戶合約收益

#### 客戶合約收益分拆

本集團於本期間之收益分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)
<i>源自中國</i>		
<b>客戶合約收益</b>		
物業銷售—於某一時點	<b>4,464</b>	50,131
<b>其他來源收益</b>		
租賃—其他來源	<b>4</b>	141
	<b><u>4,468</u></b>	<b><u>50,272</u></b>

### 4. 分部資料

本集團根據主要營運決策者(即本公司執行董事)定期審閱以向分部分配資源及評估其表現之有關本集團分部之內部報告確定其經營分部。

根據香港財務報告準則第8號「經營分部」，本集團之經營分部識別如下：

- 物業發展及投資：該分部主要發展及銷售辦公室物業、零售店舖、商業、住宅物業及停車位。該分部亦自投資物業產生租金收入及自物業長期增值取得收益。本集團該分部之所有活動均於中國開展。
- 原蔗糖貿易：該分部於全球範圍進行原蔗糖貿易。

物業發展及投資以及原蔗糖貿易亦為本集團之可呈報分部。

(a) 分部收益及業績

本集團收益及業績之分析按經營分部呈列如下。

截至二零二三年六月三十日止六個月 (未經審核)

	物業發展 及投資 人民幣千元	原蔗糖貿易 人民幣千元	總計 人民幣千元
收益	<u>4,468</u>	<u>-</u>	<u>4,468</u>
分部虧損	<u>(35,192)</u>	<u>(1,009)</u>	<u>(36,201)</u>
其他收入			43
按公允值計入損益之財務資產之 公允值變動			(477)
財務成本			(266)
未分配企業開支			<u>(6,911)</u>
除稅前虧損			<u>(43,812)</u>

截至二零二二年六月三十日止六個月 (未經審核)

	物業發展 及投資 人民幣千元	原蔗糖貿易 人民幣千元	總計 人民幣千元
收益	<u>50,272</u>	<u>-</u>	<u>50,272</u>
分部虧損	<u>(47,696)</u>	<u>(1,059)</u>	<u>(48,755)</u>
其他收入			1
按公允值計入損益之財務資產之 公允值變動			89
財務成本			(249)
未分配企業開支			<u>(7,098)</u>
除稅前虧損			<u>(56,012)</u>



(b) 分部資產及負債

本集團資產及負債之分析按經營分部呈列如下：

	於二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二二年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
<b>分部資產</b>		
—物業發展及投資	584,649	580,558
—原蔗糖貿易	3,464	13,185
<b>未分配企業資產</b>		
—按公允值計入損益之財務資產	—	3,821
—銀行結存及現金	1,146	1,242
—其他	17,600	15,246
<b>綜合資產總額</b>	<b>606,859</b>	<b>614,052</b>
<b>分部負債</b>		
—物業發展及投資	(421,572)	(383,857)
—原蔗糖貿易	(295)	(2,750)
<b>未分配企業負債</b>		
—其他借款	(9,256)	(8,844)
—應付一名董事款項	(96)	(96)
—應付稅項	(250)	(238)
—有抵押銀行借款	(7,714)	(12,184)
—其他	(12,223)	(6,127)
<b>綜合負債總額</b>	<b>(451,406)</b>	<b>(414,096)</b>

為監控分部之間的分部表現和分配資源的目的：

- 除按公允值計入損益之財務資產、若干銀行結存及現金以及若干其他資產外，所有資產均分配至分部資產；及
- 除其他借款、若干應付董事款項、若干應付稅項、有抵押銀行借款及若干其他負債外，所有負債均分配至分部負債。

## 5. 其他收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年	二零二二年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
銀行利息收入	54	30
其他利息收入	53	83
	<u>107</u>	<u>113</u>

## 6. 財務成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年	二零二二年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
利息開支：		
—有抵押銀行借款	218	82
—其他借款	265	248
—租賃負債	2	11
—銀行透支	63	56
	<u>548</u>	<u>397</u>

## 7. 所得稅抵免(開支)

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)
即期稅項		
中國企業所得稅(「企業所得稅」)	-	(5,838)
中國土地增值稅(「土地增值稅」)	-	(2,527)
	-	(8,365)
遞延稅項		
本期間	800	4,920
	<b>800</b>	<b>(3,445)</b>

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，於兩個期間內，中國附屬公司的稅率均為25%。

中國土地增值稅撥備是按有關中國稅務法律及法規所載之規定作出估計。中國土地增值稅已就土地增值價值按30%至60%的遞增稅率作出撥備(附帶若干許可的豁免及減免)。

根據企業所得稅法，自二零零八年一月一日起，中國附屬公司須就其賺取之溢利所宣派之股息繳納預扣稅。簡明綜合財務報表並未就中國附屬公司累計溢利引致之暫時差額作出遞延稅項撥備，概因本集團能夠控制撥回暫時差額之時間，而暫時差額可能不會於可預見將來撥回。

由於本集團於本期間並無應課稅溢利，故並無就截至二零二三年及二零二二年六月三十日止六個月之香港利得稅作出撥備。

## 8. 期內虧損

截至六月三十日止六個月	
二零二三年	二零二二年
人民幣千元	人民幣千元
(未經審核)	(未經審核)

期內虧損已扣除以下各項：

持作出售物業確認的減值虧損	6,514	5,190
在建物業確認的減值虧損	22,020	44,151
物業、廠房及設備折舊	374	386
使用權資產折舊	332	466
與短期租賃相關之開支	21	312
	<u>21</u>	<u>312</u>

## 9. 股息

於截至二零二三年及二零二二年六月三十日止六個月，本公司概無宣派及建議任何股息。

## 10. 每股虧損

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄虧損乃根據以下數據計算：

截至六月三十日止六個月	
二零二三年	二零二二年
人民幣千元	人民幣千元
(未經審核)	(未經審核)

### 虧損

就計算每股基本及攤薄虧損而言之本公司擁有人應佔虧損	(32,831)	(42,531)
---------------------------	----------	----------

### 股份數目

就計算每股基本及攤薄虧損而言之股份加權平均數	<u>254,469,052</u>	<u>254,469,052</u>
------------------------	--------------------	--------------------

計算截至二零二三年及二零二二年六月三十日止六個月每股攤薄虧損時並無假設本公司之購股權獲行使，原因為該等購股權之行使價高於股份於相應期間之平均市價。

## 11. 貿易及其他應付款項

	於二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二二年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
貿易應付款項	7,217	8,069
應付增值稅	39,581	39,720
其他應付稅項	3,036	3,040
其他應付款項	5,180	14,217
應計費用	78,934	86,096
	<u>133,948</u>	<u>151,142</u>

供應商給予本集團0至180天之信貸期。

於報告期末按發票日期呈列之貿易應付款項之賬齡分析如下：

	於二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二二年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
90天以內	<u>7,217</u>	<u>8,069</u>

## 管理層討論及分析

### 業務回顧

本集團於本期間之主要業務分部回顧如下：

#### 物業發展及投資

本集團經營兩個位於中華人民共和國（「中國」）廣東省茂名市的房地產開發項目。第一個茂名項目已分三期發展為住宅及商業物業的綜合體（「第一個茂名項目」）。第一個茂名項目大部分商用及住宅物業已交付並確認為銷售且第一個茂名項目的大部分銷售所得款項已用於茂名市吉祥小區第二個茂名項目的開發（「第二個茂名項目」）。於本期間，物業發展及投資業務應佔之收益約人民幣4,468,000元（二零二二年：人民幣50,272,000元）。收益較去年同期大幅減少乃由於第一個茂名項目的銷售基本完成。於本期間，確認為銷售之第一個茂名項目的住宅與商用物業之總面積約為510平方米（二零二二年：3,855平方米）。

## 第二個茂名項目

於二零一九年十一月二十七日，本集團之間接非全資附屬公司茂名上誠置業有限公司（「茂名上誠置業」）以代價約人民幣241,512,000元成功中標茂名市吉祥小區第二個茂名項目（總佔地面積約29,274.16平方米）之土地使用權。茂名上誠置業的土地收購交易已於二零二零年完成。第二個茂名項目計劃開發成為住宅及商用物業為一體的綜合發展項目，概約規劃面積如下：

地盤面積	29,000平方米
總可售面積	84,000平方米
住宅面積	59,000平方米
商用面積	25,000平方米
停車位	1,000個

受疫情影響，第二個茂名項目的開發建設及預售計劃被延後。於本期間，約52.8%的建設已經完成。地下室、幼兒園及前兩幢住宅樓的建設已完成。項目其他部分的預售時間重新安排如下：

住宅物業預售（四幢）	二零二二年六月 — 二零二四年上半年
商業物業預售	二零二三年下半年
公寓物業預售	二零二四年上半年
停車位及舖位預售	二零二四年下半年
竣工並交付	二零二五年下半年

本集團管理層相信，即將進行的預售將可加強本集團的財務狀況。

## 原蔗糖貿易

於本期間，雖然經濟在後疫情時代一直在緩慢復甦，但是各行各業的復甦速度各不相同，原蔗糖貿易並無錄得收入。中國疫情形勢的顯著緩解、疫情防控政策的調整以及國家間邊境限制的解除等因素推動著國內蔗糖需求的變化。強勁的市場需求乃加強食糖消費供應的關鍵所在，而蔗糖消費供應進而影響國內蔗糖價格。本集團將繼續採取積極主動的策略，以應對充滿挑戰的市場環境。

## 市場展望及前景

期內，中國放寬疫情控制政策，全球經濟逐漸走出COVID-19疫情的陰影。房地產市場持續低迷，需求疲軟，市場交易量及價格同時下跌。根據國家統計局的數據，房地產市場的整體規模出現顯著下降。儘管政策支持力度加大，但由於市場信心及預期尚未恢復，房地產市場整體仍處於觸底階段。

管理層會繼續審慎檢討物業市場，尋找合適的物業開發機會。關於原蔗糖貿易業務，本集團將在可實施足夠的風險緩解措施的同時進一步探索原蔗糖貿易業務。



## 財務回顧

於本期間，本集團的收益(全部來自物業發展及投資業務)為約人民幣4,468,000元(二零二二年：人民幣50,272,000元)。本公司擁有人應佔虧損約為人民幣32,831,000元(二零二二年：人民幣42,531,000元)，乃由於物業銷售產生的收益大幅減少及持作出售物業及在建物業確認的減值虧損所致。

於二零二三年六月三十日，銀行結存及現金為約人民幣22,886,000元(二零二二年十二月三十一日：人民幣26,710,000元)及已抵押銀行存款為約人民幣3,929,000元(二零二二年十二月三十一日：人民幣3,924,000元)。於二零二三年六月三十日，本集團的總資產為約人民幣606,859,000元(二零二二年十二月三十一日：人民幣614,052,000元)，略微減少約1%。

於二零二三年六月三十日，本集團的有抵押銀行借款及其他借款總額為約人民幣16,970,000元(二零二二年十二月三十一日：人民幣21,028,000元)。於二零二三年六月三十日，資產負債率(以有抵押銀行借款及其他借款總額除以資產淨值之百分比計算)為約10.9%(二零二二年十二月三十一日：10.5%)，而流動比率為約1.3(二零二二年十二月三十一日：1.5)。

## 資本結構

於二零二三年六月三十日，本公司的已發行普通股股本約為港幣254,469,052元，分為254,469,052股每股面值港幣1.00元的股份(「股份」)。

## 建議股本削減及分拆

本公司建議透過註銷每股已發行股份港幣0.99元之繳足股本，將本公司每股已發行股份之面值由港幣1.00元削減至港幣0.01元，以實施削減本公司已發行股本(「股本削減」)，以至於該削減後，本公司股本中每股已發行普通股面值為港幣0.01元(「新股份」)。因股本削減而產生之進賬將用於抵銷本公司於股本削減生效日期之累計虧損，從而減少本公司之累計虧損。

緊隨股本削減生效後，每股法定但未發行股份將分拆為一百(100)股每股面值港幣0.01元之未發行新股份(「分拆」)。

股本削減及分拆所產生之每股新股份彼此將於所有方面享有同等權益，並將享有本公司組織章程大綱及細則所載之權利及特權以及受當中之限制所規限。

於股本削減及分拆生效後，於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)買賣之股份之每手買賣單位將由4,000股股份變更為8,000股新股份。

於本公告日期，254,469,052股股份已發行，並已繳足或入賬列作繳足。假設通過股本削減，藉註銷每股已發行股份港幣0.99元之繳足股本而將254,469,052股已發行股份之每股面值由港幣1.00元削減至港幣0.01元，從而構成每股面值港幣0.01元之已發行新股份，則本公司之現有已發行股本港幣254,469,052元將削減港幣251,924,361.48元至港幣2,544,690.52元。

董事會認為，建議股本削減可於日後宣派股息及／或進行任何需使用可分派儲備之企業活動時，為本公司提供更大靈活彈性，惟仍須視乎未來本公司之表現及於董事會認為合適時方會進行。

股本削減及分拆須待以下條件達成後，方告作實：

- (i) 本公司股東(「股東」)在本公司股東特別大會上通過特別決議案考慮及批准(其中包括)股本削減及分拆；

- (ii) 開曼群島大法院(「法院」)授出法令確認股本削減；
- (iii) 遵守法院可能就股本削減施加之任何條件；
- (iv) 開曼群島公司註冊處處長登記法院確認股本削減之命令以及經法院批准載有開曼群島公司法(經修訂)所規定有關股本削減詳情之會議記錄；及
- (v) 聯交所上市委員會批准因股本削減及分拆而產生的新股份上市及買賣。

本公司於二零二三年六月二十六日召開並舉行股東特別大會且股東已批准股本削減及分拆。

根據法院於二零二三年七月二十七日發出的命令，確認股本削減之呈請聆訊將二零二三年九月十一日(星期一)(開曼群島時間)舉行。預計股本削減及分拆將於二零二三年九月二十日(星期三)上午九時正生效。

## 外匯風險

本集團賺取的收益及產生的費用主要以人民幣、美元及港幣計算。本集團的貨幣資產及負債均以人民幣、美元及港幣計值。目前本集團並無任何外匯對沖政策。然而，管理層會密切監察外匯風險，並在有需要時考慮使用對沖工具。

## 資產抵押

於二零二三年六月三十日，本集團將總賬面值約人民幣15,058,000元(二零二二年十二月三十一日：人民幣14,612,000元)的若干租賃土地及樓宇抵押予銀行，作為本公司若干附屬公司獲授一般銀行信貸之擔保。

於二零二三年六月三十日，人民幣3,929,000元(二零二二年十二月三十一日：人民幣3,924,000元)之本集團已抵押銀行存款已作抵押，以獲得提供予本集團物業之若干買家之按揭貸款，而本集團已就該等按揭貸款向銀行提供擔保。

於二零二三年六月三十日，約人民幣7,714,000元(二零二二年十二月三十一日：人民幣12,184,000元)的銀行信貸已悉數動用。

## 分部資料

分部資料之詳情載於中期財務資料附註4。

## 資本及其他承擔

於二零二三年六月三十日，本集團開發物業之承擔金額為人民幣267,643,000元(二零二二年十二月三十一日：人民幣295,205,000元)。

## 僱員及薪酬政策

於二零二三年六月三十日，本集團在香港及中國僱用49位(二零二二年十二月三十一日：53位)全職僱員。本集團於本期間之薪酬總額約為人民幣5,837,000元(二零二二年：人民幣6,671,000元)。本集團的薪酬政策乃依據市場趨勢、未來計劃及個人表現而制訂，並定期進行檢討。除提供公積金計劃及國家管理社會福利計劃外，購股權亦將根據對個人表現的評估向僱員授出，以作獎勵。

## 財務擔保合約

於二零二三年六月三十日，本集團有關本集團物業之若干買家獲提供之按揭貸款之最高責任約為人民幣86,877,000元(二零二二年十二月三十一日：人民幣41,814,000元)。

## 股息

於本期間，並無宣派或擬派任何股息。董事會決議不宣派本期間之任何股息(二零二二年：無)。

## **購買、出售及贖回本公司上市證券**

於本期間，本公司及其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

## **持有之重大投資、附屬公司、聯營公司或合營企業之重大收購及出售，以及未來作重大投資或購入資本資產之計劃**

於二零二三年六月三十日並無持有重大投資，於本期間內亦無附屬公司、聯營公司或合營企業之重大收購及出售，且於本公告日期，並無重大投資或購入資本資產之計劃。

## **或然負債**

於二零二三年六月三十日，本集團概無任何重大或然負債。

## **法證調查**

於二零二二年一月，本集團在中國的兩家附屬公司茂名市華大房地產開發有限公司（「茂名華大」）及茂名上誠置業（統稱為「茂名附屬公司」）的若干銀行賬戶（「銀行賬戶」）被凍結。有關上述詳情請參閱本公司日期為二零二二年一月二十八日及二零二二年三月二十八日的公告。

本公司已委聘一名獨立法證顧問（「獨立顧問」）對銀行賬戶凍結事件進行調查（「該調查」）。

該調查已於二零二二年九月完成。銀行賬戶被凍結的理由為，前執行董事的一名關聯人（「當事人」）被湛江市公安局（「公安局」）調查。公安局為審慎處理，暫時凍結了所有與當事人可能有關的資產，包括茂名附屬公司銀行賬戶。根據中國法律顧問之法律意見，公安局之調查對象並不包括茂名附屬公司。一家中國銀行（「銀行」）派往監控銀行賬戶的負責人表示，茂名附屬公司合法經營，沒有涉及非法經營或違法活動，且並無工商登記證據顯示茂名附屬公司與當事人有任何關係。自二零二二年三月九日茂名附屬公司與銀行簽訂託管協議（「託管協議」），銀行賬戶已解凍，根據託管協議的條款，銀行賬戶需經銀行批准由銀行與茂名附屬公司共同操作。銀行賬戶資金正常操作轉賬已經銀行批准以確保茂名附屬公司業務之正常運作。

該調查過程中發現若干受調查交易缺乏適當的批准或證明文件。董事會獲悉該等交易並未造成資金損失，但董事會與獨立調查委員會（由獨立非執行董事組成）一致認為，本集團的內部監控制度存在潛在缺陷，需要改進內部監控機制。有關該調查結果的詳情，請參閱本公司日期為二零二二年十月三十一日的公告。

管理層經全面檢討後發現曾有(i)金額為數約人民幣10,000,000元的建築工程分包給茂名附屬公司之少數股東，及(ii)向茂名附屬公司之少數股東提供合共人民幣6,000,000元的短期貸款（已悉數償還）。

## 向一名少數股東分包建築工程

該調查發現，於二零二一年十月，茂名上誠置業向其一名少數股東（通過其擁有50%股權的企業持有茂名上誠置業的20%股權（「上誠少數股東」））支付一筆人民幣5,000,000元的建築工程進度款。分包予上誠少數股東的建築工程主要為於二零二零年完成有關第一個茂名項目後的維修及維護工程，包括安裝防火門、地下停車場修復工程、防水維修及商舖修復工程。分包工程的總金額約為人民幣10,000,000元。除二零二一年十月發生的人民幣174,570元的商舖修復工程外，所有分包工程款項均已於二零二一年向上誠少數股東結清。自該時起，本集團與上誠少數股東並無其他分包或交易往來。

## 向一名少數股東提供短期貸款

該調查亦發現，於二零二一年七月，茂名華大向其少數股東（擁有茂名華大10%的股權權益）（「華大少數股東」）借出人民幣5,000,000元。然而，於二零二一年七月，有另一筆人民幣1,000,000元的墊款向華大少數股東借出。兩筆短期貸款已於二零二一年年底前悉數償還，自此，本集團並無向茂名附屬公司的少數股東提供其他貸款或財務資助。

以上向少數股東分包建築工程及提供貸款根據聯交所證券上市規則（「上市規則」）第14A章構成本公司的關連交易。

為改進本集團的內部監控制度以避免發生類似違反上市規則的事件，董事會已委任一名獨立內部監控顧問（「內部監控顧問」）檢討本集團的內部監控制度。內部監控顧問已完成內部監控檢討工作，並向董事會提供了改進本集團內部監控制度的建議。董事會已採納該等建議並實施相關的內部監控管理政策和措施，尤其是有關利益衝突、關連交易及須予披露交易並已向董事會提供培訓的政策和措施。內部監控顧問對政策和措施的實施效果感到滿意，並認為本集團的內部監控管理制度已得到改善，本集團的內部監控制度風險或問題。

獨立顧問正對導致或涉及引致該調查的事實及情況進行進一步調查。

## **遵守企業管治守則**

本公司之企業管治常規乃以上市規則附錄十四所載之企業管治守則（「企業管治守則」）所載原則及守則條文為依據。於本期間，董事認為本公司已遵守企業管治守則所載之所有相關守則條文。

## **董事進行證券交易之標準守則**

本公司採納上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」）作為董事進行證券交易的操守守則。於本期間，向全體董事作出明確查詢後，本公司確認全體董事已遵守標準守則所載之規定標準。



## 審核委員會

本公司成立審核委員會（「審核委員會」）並遵守企業管治守則訂立書面職權範圍。於二零一九年一月一日，董事會採納審核委員會的一系列職權範圍之修訂，乃遵照上市規則之規定。載有審核委員會權力、職責及責任之經修訂職權範圍可於本公司網站及聯交所網站查閱。截至本公告日期，審核委員會共有以下三名成員：

### 獨立非執行董事

邱思揚先生 (主席)

陳偉江先生

李鎮彤先生

審核委員會主要職責就外聘核數師之委任、續聘及罷免向董事會作出建議，並審批外聘核數師之酬金及聘任條款，以及與該核數師之辭任或罷免有關之任何事宜；審閱中期報告、年報及本集團賬目；以及監察財務申報程序及本集團風險管理及內部監控系統是否有效。

審核委員會已審閱並建議董事會批准本集團本期間之未經審核簡明綜合財務報表，並已與本公司之管理層及核數師討論可能對本集團有影響之會計政策及慣例。

## 審閱本中期業績公告

截至二零二三年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合財務報表乃根據香港會計師公會頒佈之香港會計準則第34號「中期財務報告」編製，並已由本公司獨立核數師長青(香港)會計師事務所有限公司根據香港會計師公會頒佈之香港審閱工作準則第2410號「實體獨立核數師對中期財務資料的審閱」進行審閱。

## 刊發中期業績及中期報告

本公告可於聯交所的網站[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)及本公司網站[www.chinauptown.com.hk](http://www.chinauptown.com.hk)查閱。中期報告將會在切實可行之情況下盡快寄予股東並於上述網站發佈。

## 繼續暫停買賣

應本公司之要求，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。聯交所於二零二二年七月十七日向本公司發佈恢復本公司股份交易的復牌指引。請參閱本公司日期為二零二二年八月一日有關復牌指引的公告。於本公告日期，管理層致力於盡快達成復牌要求。

承董事會命  
中國上城集團有限公司  
主席  
潘世民

香港，二零二三年八月三十一日

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。