

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)

## 截至二零二二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」)截至二零二二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

截至二零二二年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二二年 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)
收益	3	50,272	53,023
銷售成本		<u>(42,401)</u>	<u>(40,810)</u>
毛利		7,871	12,213
其他收入	5	113	79
其他收益及虧損		(949)	78
其他應收款項預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)模式項下確認之減值虧損		-	(44)
持作出售物業確認的減值虧損		(5,190)	-
在建物業確認的減值虧損		(44,151)	-
銷售及營銷費用		(1,649)	(1,496)
行政費用		(11,660)	(13,404)
財務成本	6	<u>(397)</u>	<u>(405)</u>
除稅前虧損		(56,012)	(2,979)
所得稅開支	7	<u>(3,445)</u>	<u>(3,387)</u>
期內虧損	8	<u><u>(59,457)</u></u>	<u><u>(6,366)</u></u>

		截至六月三十日止六個月	
		二零二二年	二零二一年
	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		(42,531)	(6,224)
非控制性權益		<u>(16,926)</u>	<u>(142)</u>
		<u><b>(59,457)</b></u>	<u><b>(6,366)</b></u>
每股虧損(人民幣(「人民幣」)分)	10		
—基本		<u><b>(16.71)</b></u>	<u><b>(2.45)</b></u>
—攤薄		<u><b>(16.71)</b></u>	<u><b>(2.45)</b></u>

## 簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零二二年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年	二零二一年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
期內虧損	<u>(59,457)</u>	<u>(6,366)</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>33,900</b>	2,241
<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>(34,388)</u>	<u>(2,839)</u>
	<u>(488)</u>	<u>(598)</u>
期內全面開支總額	<u><b>(59,945)</b></u>	<u>(6,964)</u>
以下應佔期內全面開支總額：		
本公司之擁有人	<b>(43,969)</b>	(6,822)
非控制性權益	<u>(15,976)</u>	<u>(142)</u>
	<u><b>(59,945)</b></u>	<u>(6,964)</u>

**簡明綜合財務狀況表**  
於二零二二年六月三十日

	附註	於 二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零二一年 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		1,700	4,400
物業、廠房及設備		15,809	15,543
使用權資產		807	1,229
		<u>18,316</u>	<u>21,172</u>
<b>流動資產</b>			
在建物業		341,000	364,000
持作出售物業		179,411	233,744
持作出售投資物業		746	10,057
按金、其他應收款項及預付款項		47,636	44,300
按公允值計入損益之財務資產		4,610	4,313
有限制銀行存款		4,042	-
已抵押銀行存款		3,919	4,482
銀行結存及現金		21,209	40,142
		<u>602,573</u>	<u>701,038</u>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	11	142,858	146,203
合約負債		13,026	56,718
其他借款		8,537	8,150
租賃負債—流動部分		812	921
應付非控制性權益款項		105,750	98,250
應付董事款項		10,936	2,325
應付一名前任董事款項		-	14,589
應付稅項		102,448	95,016
銀行透支		3,688	1,959
有抵押銀行借款		7,951	8,020
		<u>396,006</u>	<u>432,151</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>206,567</u>	<u>268,887</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>224,883</u>	<u>290,059</u>

	於 二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零二一年 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	10	321
遞延稅項負債	<u>6,741</u>	<u>11,661</u>
	<u>6,751</u>	<u>11,982</u>
<b>資產淨值</b>	<u>218,132</u>	<u>278,077</u>
<b>資本及儲備</b>		
股本	222,157	222,157
儲備	<u>17,981</u>	<u>61,950</u>
本公司之擁有人應佔權益	240,138	284,107
非控制性權益	<u>(22,006)</u>	<u>(6,030)</u>
<b>權益總額</b>	<u>218,132</u>	<u>278,077</u>

## 附註：

### 1. 編製基準

簡明綜合財務報表乃根據香港會計師公會(「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」以及香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄十六之適用披露規定而編製。

### 2. 主要會計政策

簡明綜合財務報表乃根據歷史成本基準編製，惟投資物業、持作出售投資物業及按公允值計入損益(「按公允值計入損益」)之財務資產按公允值計量除外。

該等未經審核簡明綜合財務報表應與截至二零二一年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表一併閱讀。

除因應用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)之修訂而引致之會計政策變動外，截至二零二二年六月三十日止六個月未經審核簡明綜合財務報表所採用之會計政策(包括管理層於應用本集團會計政策時所作出的重大判斷及估計不確定因素的主要來源)及計算方法與編製截至二零二一年十二月三十一日止年度之本集團經審核綜合財務報表所遵循者相同。

#### **應用香港財務報告準則之修訂**

於本中期期間，就編製本集團簡明綜合財務報表而言，本集團已首次應用以下由香港會計師公會頒佈之於二零二二年一月一日或其後開始之年度期間強制生效之香港財務報告準則修訂：

香港財務報告準則第3號之修訂	概念框架之提述
香港財務報告準則第16號之修訂	二零二一年六月三十日後與2019新冠肺炎相關租金寬免
香港會計準則第16號之修訂	物業、廠房及設備—達到預定可使用狀態前的所得款項
香港會計準則第37號之修訂	虧損合同—履約合同成本
香港財務報告準則之修訂	香港財務報告準則二零一八年至二零二零年之年度改進

於本期間應用香港財務報告準則之修訂並無對本集團於本期間及過往期間之財務狀況及表現及／或該等簡明綜合財務報表所載披露構成重大影響。

### 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	
	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)
源自中國		
物業銷售	50,131	51,982
租金收入	141	1,041
	<u>50,272</u>	<u>53,023</u>

### 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>

截至二零二一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>53,023</u>	<u>-</u>	<u>53,023</u>
分部溢利(虧損)	<u>7,284</u>	<u>(956)</u>	6,328
其他收入			37
按公允值計入損益之財務資產之 公允值變動			(422)
財務成本			(251)
未分配企業開支			<u>(8,671)</u>
除稅前虧損			<u>(2,979)</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：

	於二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二一年 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	543,182	668,892
—原蔗糖貿易	32,519	33,455
<b>未分配企業資產</b>		
—按公允值計入損益之財務資產	4,610	4,313
—銀行結存及現金	5,905	1,241
—其他	34,673	14,309
<b>綜合資產總額</b>	<b>620,889</b>	<b>722,210</b>
<b>分部負債</b>		
—物業發展及投資	(361,237)	(403,066)
—原蔗糖貿易	(458)	(1,648)
<b>未分配企業負債</b>		
—其他借款	(8,537)	(8,150)
—應付一名董事款項	(10,845)	(2,201)
—應付一名前任董事款項	—	(14,589)
—應付稅項	(230)	(220)
—銀行透支	(3,688)	(1,959)
—有抵押銀行借款	(7,951)	(8,020)
—其他	(9,811)	(4,280)
<b>綜合負債總額</b>	<b>(402,757)</b>	<b>(444,133)</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、應付一名前任董事款項、若干應付稅項、有抵押銀行借款、銀行透支及若干其他負債外，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	
	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)
銀行利息收入	30	35
其他利息收入	83	42
匯兌收益	-	2
	<u>113</u>	<u>79</u>

## 6. 財務成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)
利息開支：		
—有抵押銀行借款	82	90
—其他借款	248	250
—租賃負債	11	8
—銀行透支	56	57
	<u>397</u>	<u>405</u>

## 7. 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 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	3,744
中國土地增值稅(「土地增值稅」)	2,527	1,779
	<u>8,365</u>	<u>5,523</u>
遞延稅項		
本期間	(4,920)	(2,136)
	<u>3,445</u>	<u>3,387</u>

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)。

根據中國企業所得稅法，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，故並無就截至二零二二年及二零二一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	
二零二二年	二零二一年
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	5,190	—
在建物業確認的減值虧損	44,151	—
物業、廠房及設備折舊	386	391
使用權資產折舊	466	474
與短期租賃相關之開支	312	133
	<u>50,505</u>	<u>998</u>

## 9. 股息

於截至二零二二年及二零二一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	
二零二二年	二零二一年
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	(42,531)	(6,224)
---------------------------	----------	---------

### 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>
------------------------	--------------------	--------------------

計算截至二零二二年及二零二一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

	於二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二一年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
貿易應付款項	7,926	7,404
應付增值稅	39,867	38,099
其他應付稅項	3,023	2,798
其他應付款項	11,205	10,313
應計費用	80,837	87,589
	<u>142,858</u>	<u>146,203</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：

	於二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二一年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
90天以內	<u>7,926</u>	<u>7,404</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50,272,000元（二零二一年：人民幣53,023,000元），即物業銷售約人民幣50,131,000元（二零二一年：人民幣51,982,000元）及租金收入約人民幣141,000元（二零二一年：人民幣1,041,000元）。收益較去年同期略微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分別約1,791平方米及2,064平方米（二零二一年：分別為4,290平方米及269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。於二零二三年三月，約48%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。住宅樓的預售已於二零二二年六月開始，項目其他部分的預售時間重新安排如下：

住宅物業預售（兩座）	二零二二年六月
公寓物業預售	二零二三年下半年
商業物業預售	二零二三年下半年
停車位及舖位預售	二零二四年上半年
竣工並交付	二零二五年上半年

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，由於新型冠狀病毒肺炎疫情爆發，全球的原蔗糖貿易市場仍然波動不定，因此並無來自原蔗糖貿易的收入。本集團管理層將繼續採取額外預防措施以減低相關業務風險。

## 市場展望及前景

由於二零二二年新型冠狀病毒肺炎疫情繼續肆虐全球，全球經濟普遍遭受重創。受益於有效的公共衛生措施，二零二二年中國經濟相對穩定。然而，受累於若干大型房地產公司的債務違約，房地產行業陰影重重。經濟不明朗導致市場情緒疲軟，加上嚴格的貸款及債務再融資措施，二零二二年中國的房屋銷售有所下降。房地產市場仍為中國GDP增長的支柱，由於二零二二年政府放鬆融資政策以及近期邊境重新開放，管理層對中國房地產市場持謹慎樂觀態度。鑒於茂名及廣東省西部持續進行城市化及發展基礎設施，且當地需求仍然強勁，管理層預計隨著新型冠狀病毒肺炎影響逐漸消失，房地產市場將再次活躍。

就第一個茂名項目而言，隨著越來越多的住戶遷入該地區，銷售活動的重點將放在剩餘商用物業及停車位。本集團亦將加快第二個茂名項目的建設進度，以趕上預售計劃。管理層會繼續審慎研究物業市場，以尋求合適的物業發展機會。就原蔗糖貿易業務而言，由於疫情導致價格波動性加大，本集團管理層已對原蔗糖的商品價格波動採取額外的預防措施，並將在實施充分的風險對沖措施後進一步開拓糖交易業務。



## 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50,272,000元(二零二一年：人民幣53,023,000元)。本公司擁有人應佔虧損約為人民幣42,531,000元(二零二一年：人民幣6,224,000元)，乃由於持作出售物業及在建物業確認的減值虧損所致。

於二零二二年六月三十日，銀行結存及現金為約人民幣21,209,000元(二零二一年十二月三十一日：人民幣40,142,000元)及已抵押銀行存款為約人民幣3,919,000元(二零二一年十二月三十一日：人民幣4,482,000元)。於二零二二年六月三十日，本集團的總資產為約人民幣620,889,000元(二零二一年十二月三十一日：人民幣722,210,000元)，減少約14%。該減少乃主要由於就持作出售物業及在建物業確認減值虧損所致。

於二零二二年六月三十日，本集團的有抵押銀行借款、銀行透支及其他借款總額為約人民幣20,176,000元(二零二一年十二月三十一日：人民幣18,129,000元)。於二零二二年六月三十日，資產負債率(以有抵押銀行借款、銀行透支及其他借款總額除以資產淨值之百分比計算)為約9%(二零二一年十二月三十一日：7%)，而流動比率為約1.5(二零二一年十二月三十一日：1.6)。

## 資本結構

於二零二二年六月三十日，本公司的已發行普通股股本約港幣254,469,052元，分為254,469,052股每股面值港幣1.00元的股份。

## 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

於二零二二年六月三十日，本集團將總賬面值約人民幣14,320,000元（二零二一年十二月三十一日：人民幣13,878,000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。

於二零二二年六月三十日，人民幣3,919,000元（二零二一年十二月三十一日：人民幣4,482,000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。

於二零二二年六月三十日，約人民幣11,639,000元（二零二一年十二月三十一日：人民幣9,979,000元）的銀行信貸已動用及約人民幣313,000元（二零二一年十二月三十一日：人民幣8,767,000元）可供用於本集團融資。

## 分部資料

分部資料之詳情載於本公告附註之附註4。

## 資本及其他承擔

於二零二二年六月三十日，本集團開發物業之承擔金額為人民幣316,705,000元（二零二一年十二月三十一日：人民幣316,705,000元）。

## 僱員及薪酬政策

於二零二二年六月三十日，本集團在香港及中國僱用58位（二零二一年十二月三十一日：53位）全職僱員。本集團於本期間之薪酬總額約人民幣6,671,000元（二零二一年：人民幣7,761,000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

於二零二二年六月三十日，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82,099,000元（二零二一年十二月三十一日：人民幣80,814,000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（二零二一年：無）。

## 購買、出售及贖回證券

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

於二零二二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。

## 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。

以上向少數股東提供的分包建築工程及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並無重大風險或問題。

除上文所披露者外，本集團於報告期後直至本公告日期並無任何重大期後事項。

## **更換核數師**

本集團前核數師德勤•關黃陳方會計師行（「德勤」）自二零二二年八月十五日起辭任本公司及本集團之核數師職務，原因是本公司及德勤未能就該調查的範圍達成一致意見。有關德勤辭任請參閱本公司日期為二零二二年八月十七日之公告。

於二零二二年九月九日，本公司已委任長青（香港）會計師事務所有限公司（「長青」）為本公司新任核數師。

## **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及企業管治報告（「企業管治守則」）所載原則及守則條文（「守則條文」）為依據。於截至二零二二年六月三十日止六個月，本公司已遵守企業管治守則所載之所有相關守則條文，惟偏離守則條文第C.2.1條除外，有關偏離於下文解釋。

根據企業管治守則條文第C.2.1條，董事會主席與行政總裁之角色應有區分，並不應由一人同時兼任。董事會主席兼執行董事潘世民先生於二零二二年二月十日至二零二二年六月十七日期間亦出任行政總裁。董事會相信上述安排不會損害權力及職權平衡。上述偏離企業管治守則條文第C.2.1條的情況於二零二二年六月十七日得到修正，原因為鄭子堅先生獲委任為執行董事及行政總裁（自二零二二年六月十七日起生效）而潘世民先生則不再擔任行政總裁但留任董事會主席。自此，主席與行政總裁之角色有所區分，並由不同人士擔任。

除上述偏離事項外，董事認為於截至二零二二年六月三十日止六個月本公司一直遵守企業管治守則所有相關守則條文。

## **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) (於二零二二年七月六日獲委任)

陳偉江先生

李鎮彤先生 (於二零二二年六月十七日獲委任)



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。

審核委員會曾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，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**

截至二零二二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本公司股東並於上述網站發佈。



## 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，其包括(其中包括)刊發所有尚未獲披露之財務資料。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其他復牌要求。

承董事會命  
中國上城集團有限公司  
主席  
潘世民

香港，二零二三年三月二十四日

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。