

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)

截至二零二二年十二月三十一日止年度之全年業績

中國上城集團有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)宣佈本公司及其附屬公司(「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連同截至二零二一年十二月三十一日止年度之比較數字如下：

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 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
收益	3	60,709	173,974
銷售成本		<u>(51,625)</u>	<u>(154,900)</u>
毛利		9,084	19,074
其他收入	5	1,305	1,962
其他虧損	6	(1,762)	(35,701)
其他應收款項預期信貸虧損 (「預期信貸虧損」)模式項下(確認) 撥回的減值虧損		(419)	729
持作出售物業確認的 撥備		(5,222)	(302,818)
在建物業確認的撥備		(48,187)	(71,026)
銷售及營銷費用		(4,580)	(10,041)
行政費用		(27,031)	(29,384)
財務成本	7	<u>(903)</u>	<u>(804)</u>
除稅前虧損		(77,715)	(428,009)
所得稅抵免(開支)	8	<u>2,246</u>	<u>(37,259)</u>
年內虧損	9	<u><u>(75,469)</u></u>	<u><u>(465,268)</u></u>

		二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
以下應佔年內虧損：			
本公司擁有人		(55,768)	(400,926)
非控制性權益		<u>(19,701)</u>	<u>(64,342)</u>
		<u>(75,469)</u>	<u>(465,268)</u>
每股虧損(人民幣分)	11		
— 基本		<u>(21.92)</u>	<u>(157.55)</u>
— 攤薄		<u>(21.92)</u>	<u>(157.55)</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 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
年內虧損	<u>(75,469)</u>	<u>(465,268)</u>
其他全面開支		
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	56,576	(17,836)
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>(59,228)</u>	<u>17,998</u>
	<u>(2,652)</u>	<u>162</u>
年內全面開支總額	<u>(78,121)</u>	<u>(465,106)</u>
以下應佔本年度全面開支總額：		
本公司擁有人	(59,960)	(401,361)
非控制性權益	<u>(18,161)</u>	<u>(63,745)</u>
	<u>(78,121)</u>	<u>(465,106)</u>

綜合財務狀況表

於二零二二年十二月三十一日

	附註	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
非流動資產			
投資物業		1,800	4,400
物業、廠房及設備		15,974	15,543
使用權資產		338	1,229
		<u>18,112</u>	<u>21,172</u>
流動資產			
在建物業		349,000	364,000
持作出售物業		170,156	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	12	34,489	44,300
按公允值計入損益之財務資產		3,821	4,313
有限制銀行存款		7,094	–
已抵押銀行存款		3,924	4,482
銀行結存及現金		26,710	40,142
		<u>595,940</u>	<u>701,038</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	13	151,142	146,203
合約負債		32,496	56,718
其他借款		8,844	8,150
租賃負債—流動部分		344	921
應付非控制性權益款項		105,750	98,250
應付董事款項		96	2,325
應付一名前任董事款項		–	14,589
應付稅項		97,066	95,016
銀行透支		–	1,959
有抵押銀行借款		12,184	8,020
		<u>407,922</u>	<u>432,151</u>
流動資產淨值		<u>188,018</u>	<u>268,887</u>
總資產減流動負債		<u>206,130</u>	<u>290,059</u>

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
非流動負債		
租賃負債—非流動部分	5	321
遞延稅項負債	<u>6,169</u>	<u>11,661</u>
	<u>6,174</u>	<u>11,982</u>
資產淨值	<u><u>199,956</u></u>	<u><u>278,077</u></u>
資本及儲備		
股本	222,157	222,157
儲備	<u>1,990</u>	<u>61,950</u>
本公司擁有人應佔權益	224,147	284,107
非控制性權益	<u>(24,191)</u>	<u>(6,030)</u>
權益總額	<u><u>199,956</u></u>	<u><u>278,077</u></u>

附註：

1. 一般資料

中國上城集團有限公司(「本公司」)乃於開曼群島註冊成立之受豁免有限公司及其股份在香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)主板上市。

本公司為投資控股公司。本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)主要從事物業發展及投資以及原蔗糖貿易。

本公司的功能貨幣為港幣(「港幣」)，為方便財務報表之使用者，綜合財務報表乃以人民幣(「人民幣」)呈列。

2. 應用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)之修訂

本年度強制生效之香港財務報告準則之修訂

於本年度，就編製綜合財務報表而言，本集團已首次應用由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之下列香港財務報告準則之修訂，該等修訂於二零二二年一月一日或其後開始之年度期間強制生效：

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
香港會計指引第5條之修訂	同一控制權下之合併會計

於本年度應用香港財務報告準則之修訂並無對本公司於本年度及過往年度的財務狀況及表現及／或該等綜合財務報表所載的披露事項造成重大影響。

已頒佈但尚未生效之新訂香港財務報告準則及其修訂

本公司並無提早應用於二零二二年一月一日開始的財政年度已頒佈但尚未生效之新訂香港財務報告準則及其修訂。該等新訂及經修訂香港財務報告準則包括以下可能與本公司相關者：

香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號之修訂	投資者與其聯營公司或合資企業之資產出售或注資 ²
香港財務報告準則第16號之修訂 香港會計準則第1號之修訂	售後租回中的租賃負債 ³ 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) ³
香港會計準則第1號之修訂 香港會計準則第1號及 香港財務報告準則 實務報告第2號之修訂	附帶契諾的非流動負債 ³ 會計政策披露 ¹
香港會計準則第8號之修訂 香港會計準則第12號之修訂 香港詮釋第5號(二零二零年)	會計估計之定義 ¹ 單一交易所產生與資產及負債相關之遞延稅項 ¹ 呈列財務報表—借款人對包含按要求償還條款之定期貸款 之分類 ³

¹ 於二零二三年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於待釐定日期或之後開始之年度期間生效

³ 於二零二四年一月一日或之後開始之年度期間生效

本公司董事預期應用所有新訂香港財務報告準則及其修訂將不會於可見將來對綜合財務報表造成重大影響。

3. 收益

(i) 收益分析

本集團年內來自中國內地之收益分析如下：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
源自中國內地		
物業銷售—時點	<u>60,546</u>	<u>172,547</u>
客戶合約收益	60,546	172,547
租賃—其他來源	<u>163</u>	<u>1,427</u>
	<u><u>60,709</u></u>	<u><u>173,974</u></u>

(ii) 客戶合約之履約責任

- (a) 就物業銷售與客戶訂立的合約而言，合約中規定的相關物業乃基於標準化要求使用，並無其他替代用途。經考慮相關合約條款、法律環境及相關法律先例，本集團認為，在轉讓相關物業之控制權予客戶前，本集團並無收取付款的可強制執行權利。因此，銷售物業的收益於已竣工物業的控制權轉移至客戶時確認，即客戶實際擁有或取得已竣工物業的法定業權，且本集團現時有權付款及可能收回代價。

通常在簽訂買賣協議時，本集團自客戶收取合約價值的30%作為預收款項，而餘下合約價值的70%將於協議簽訂日期後兩至三個月透過銀行向客戶發放按揭貸款收取。該預先付款計劃導致於整個物業建設期確認有關合約價格全款的合約負債。

(b) 就與第三方客戶之原蔗糖貿易而言，銷售原蔗糖的收益於本集團向客戶交付原蔗糖的時間點（即履約責任達成及客戶取得原蔗糖的控制權時）確認。交易價按銷售合約協定的付款條款於向客戶呈交發票時即時支付。

(iii) 分配至客戶合約之餘下履約責任的交易價

於二零二二年十二月三十一日，分配至餘下履約責任的交易價（未清償或部分未清償）及預期確認收益時間如下：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
於一年內 物業銷售	<u>32,496</u>	<u>56,718</u>

(iv) 租賃

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
就有關投資物業的經營租賃而言： 固定租賃付款	<u>163</u>	<u>1,427</u>

4. 分部資料

本集團根據主要營運決策者（「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、零售店鋪、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業務活動均於中國開展。
- 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報告分部。

(a) 分部收益及業績

本集團收益及業績之分析按經營及可報告分部呈列如下。

截至二零二二年十二月三十一日止年度

	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>60,709</u>	<u>-</u>	<u>60,709</u>
分部虧損	<u>(58,130)</u>	<u>(677)</u>	(58,807)
其他收入			51
按公允值計入損益（「按公允值計入損益」） 之財務資產之公允值變動			(824)
財務成本			(509)
未分配公司開支			<u>(17,626)</u>
除稅前虧損			<u>(77,715)</u>

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	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>173,974</u>	<u>-</u>	<u>173,974</u>
分部虧損	<u>(409,044)</u>	<u>(1,616)</u>	(410,660)
按公允值計入損益之財務資產之 公允值變動			(519)
財務成本			(499)
未分配公司開支			<u>(16,331)</u>
除稅前虧損			<u>(428,009)</u>

經營分部之會計政策與本集團會計政策相同。分部溢利或虧損指各分部未分配若干其他收入、按公允值計入損益之財務資產之公允值變動、若干財務成本及未分配公司開支（即中央行政費用及董事酬金）之溢利或虧損。此乃報告予主要營運決策者用於資源分配及業績評估的措施。

(b) 分部資產及負債

本集團資產及負債之分析按報告及經營分部呈列如下：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
分部資產		
—物業發展及投資	580,558	668,892
—原蔗糖貿易	13,185	33,455
未分配企業資產		
—按公允值計入損益之財務資產	3,821	4,313
—銀行結存及現金	1,242	1,241
—其他	15,246	14,309
綜合資產總值	<u>614,052</u>	<u>722,210</u>
分部負債		
—物業發展及投資	(383,857)	(403,066)
—原蔗糖貿易	(2,750)	(1,648)
未分配企業負債		
—其他借款	(8,844)	(8,150)
—應付一名董事款項	—	(2,201)
—應付一名前任董事款項	—	(14,589)
—應付稅項	(238)	(220)
—銀行透支	—	(1,959)
—有抵押銀行借款	(12,184)	(8,020)
—其他	(6,223)	(4,280)
綜合負債總值	<u>(414,096)</u>	<u>(444,133)</u>

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。

(c) 其他分部資料

二零二二年

	物業發展 及投資 人民幣千元	原蔗糖貿易 人民幣千元	未分配 人民幣千元	合併 人民幣千元
<i>計量分部損益及分部</i>				
<i>資產時已計入之款項：</i>				
添置非流動資產	6	-	-	6
其他應收款項預期信貸 虧損模式項下確認之 減值虧損	419	-	-	419
持作出售物業確認的撥備	5,222	-	-	5,222
在建物業確認的撥備	48,187	-	-	48,187
投資物業之公允值變動	938	-	-	938
財務成本	-	394	509	903
物業、廠房及設備折舊	307	-	429	736
使用權資產折舊	-	949	5	954
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
<i>定期向主要經營決策者</i>				
<i>提供但不計入計量</i>				
<i>分部損益及分部</i>				
<i>資產的款項：</i>				
<i>按公允值計入損益之</i>				
<i>財務資產之</i>				
公允值變動	-	-	824	824
銀行利息收入	(88)	(6)	(50)	(144)
其他收入	-	(1,160)	(1)	(1,161)
所得稅抵免	(2,246)	-	-	(2,246)
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>

二零二一年

	物業發展 及投資 人民幣千元	原蔗糖貿易 人民幣千元	未分配 人民幣千元	合併 人民幣千元
<i>計量分部損益及分部</i>				
<i>資產時已計入之款項：</i>				
添置非流動資產	112	–	1,825	1,937
其他應收款項預期信貸 虧損模式項下撥回之 減值虧損	(729)	–	–	(729)
持作出售物業確認的撥備	302,818	–	–	302,818
在建物業確認的撥備	71,026	–	–	71,026
投資物業之公允值變動	35,182	–	–	35,182
財務成本	–	305	499	804
物業、廠房及設備折舊	325	–	421	746
使用權資產折舊	–	934	5	939
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
<i>定期向主要經營決策者 提供但不計入計量 分部損益及分部 資產的款項：</i>				
<i>按公允值計入損益之</i>				
<i>財務資產之</i>				
公允值變動	–	–	519	519
銀行利息收入	(159)	–	–	(159)
其他收入	(1)	(1,802)	–	(1,803)
所得稅開支	37,259	–	–	37,259
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>

(d) 地理資料

本集團的業務位於中國內地及香港。

本集團持續經營業務來自外部客戶之收益資料乃按業務營運所處之地區呈列。有關本集團非流動資產的資料乃基於資產地理位置呈列。

	來自外部客戶之收益		非流動資產	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
中國內地	60,709	173,974	3,162	6,065
香港	—	—	14,950	15,107
	60,709	173,974	18,112	21,172

(e) 主要客戶資料

於截至二零二二年及二零二一年十二月三十一日止年度，與客戶的交易並無超過本集團收益之10%。

5. 其他收入

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
取消糖貿易合約後收取的賠償	1,140	1,800
銀行利息收入	144	159
其他收入	21	3
	<u>1,305</u>	<u>1,962</u>

6. 其他虧損

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
投資物業公允值變動	938	35,182
按公允值計入損益的財務資產的公允值變動	824	519
	<u>1,762</u>	<u>35,701</u>

7. 財務成本

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
利息開支		
—有抵押銀行借款	232	172
—其他借款	508	498
—租賃負債	17	22
—銀行透支	146	112
	<u>903</u>	<u>804</u>

8. 所得稅抵免(開支)

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
即期稅項		
中國企業所得稅(「企業所得稅」)	193	159
中國土地增值稅(「土地增值稅」)	3,053	59,663
	<u>3,246</u>	<u>59,822</u>
遞延稅項		
本年度	(5,492)	(22,563)
	<u>(2,246)</u>	<u>37,259</u>

根據兩級利得稅率制度，合資格集團實體首港幣二百萬元溢利將按8.25%徵稅，而超過港幣二百萬元溢利將按16.5%徵稅。未符合兩級利得稅率制度之集團實體溢利將繼續以統一稅率16.5%徵稅。往年的稅項撥備乃基於應課稅溢利及結轉的未動用稅項虧損計提。

截至二零二二年及二零二一年十二月三十一日止年度概無就香港利得稅計提撥備，原因為本集團於年內並無應課稅溢利。

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，於兩個年度內，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。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。

9. 年內虧損

年內虧損已扣除(計入)以下各項：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
董事酬金	3,163	7,356
其他員工成本	10,484	10,248
退休福利計劃供款	986	845
	<u>14,633</u>	<u>18,449</u>
投資物業總租金收入	(163)	(1,427)
減：年內產生租金收入的投資物業產生的直接營運開支	23	199
	<u>(140)</u>	<u>(1,228)</u>
確認為開支的持作出售物業成本(計入銷售成本)	51,625	154,900
核數師酬金	1,356	1,162
匯兌虧損淨額	62	–
其他應收款項預期信貸虧損模式項下確認(撥回)之減值虧損	419	(729)
持作出售物業確認的撥備	5,222	302,818
在建物業確認的撥備	48,187	71,026
物業、廠房及設備折舊	736	746
使用權資產折舊	954	939
短期租賃相關開支	784	806

10. 股息

於截至二零二二年及二零二一年十二月三十一日止年度，本公司概無宣派及擬派任何股息，並自報告期末起亦無擬派任何股息。

11. 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：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
虧損		
就計算每股基本及攤薄虧損而言之虧損		
— 本公司擁有人應佔年內虧損	<u>(55,768)</u>	<u>(400,926)</u>
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兩個年度之平均市價。

12. 按金、其他應收款項及預付款項

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
其他應收款項(附註1)	14,264	17,984
減：已確認減值虧損，淨額	<u>(1,358)</u>	<u>(905)</u>
	12,906	17,079
按金及預付款項(附註2)	1,933	11,955
應收增值稅	<u>19,650</u>	<u>15,266</u>
	<u>34,489</u>	<u>44,300</u>

附註：

1. 包括於二零二二年十二月三十一日向物業買方授予之應收貸款約人民幣861,000元(二零二一年：人民幣2,882,000元)。該等款項為免息、無抵押及須於十二個月內償還。
2. 包括於二零二二年十二月三十一日用於購買糖的已付按金約人民幣550,000元(二零二一年：人民幣10,000,000元)。

13. 貿易及其他應付款項

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
貿易應付款項	8,069	7,404
應付增值稅	39,720	38,099
其他應付稅項	3,040	2,798
其他應付款項	14,217	10,313
應計費用	86,096	87,589
	<u>151,142</u>	<u>146,203</u>

供應商給予本集團0至180天之信貸期。

於報告期末之貿易應付款項按發票日期呈列之賬齡分析如下：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
90天以內	<u>8,069</u>	<u>7,404</u>

管理層討論及分析

業務回顧

本集團於本年度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於二零一九年交付，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」）。

於本年度，物業發展及投資業務應佔之收益約人民幣60,709,000元（二零二一年：人民幣173,974,000元），即物業銷售約人民幣60,546,000元（二零二一年：人民幣172,547,000元）及租金收入約人民幣163,000元（二零二一年：人民幣1,427,000元）。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2,681平方米及2,301平方米（二零二一年：分別11,801平方米及4,983平方米）。於本年度，確認為銷售之私家車與摩托車之停車位為272個（二零二一年：160個）。

收益減少主要是由於第一個茂名項目的銷售臨近結束，而第二個茂名項目仍在開發中。毛利率略有提高，原因為利潤率因二零二一年匹配主要競爭對手價格的銷售活動而下降。由於新型冠狀病毒肺炎疫情下市場氛圍負面及物業市場營商環境挑戰不少，持作出售的物業錄得撥備約人民幣5,222,000元（二零二一年：人民幣302,818,000元）以及就在建物業確認撥備約人民幣48,187,000元（二零二一年：人民幣71,026,000元）。銷售及營銷開支減少約人民幣5,461,000元乃由於第二個茂名項目的預售推遲所致。

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。截至二零二三年三月，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（兩幢）	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，即將開始的預售將可加強本集團的財務狀況。

原蔗糖貿易

於本年度，由於新型冠狀病毒肺炎疫情持續，全球的原蔗糖市場仍然波動不定，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

於二零二二年，於新型冠狀病毒肺炎疫情的影響下，全球經濟普遍遭受重創。受累於若干大型房地產公司的債務違約，中國房地產行業陰影重重。由於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，二零二一年及二零二二年中國的房屋銷售普遍有所下降，尤其是二三線城市。

房地產市場仍為中國GDP增長的支柱，由於二零二二年末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疫情影響逐漸消失，房地產市場將再次活躍。

第一個茂名項目剩餘物業的銷售持續，及本集團將加快第二個茂名項目的建設進度，以趕上預售計劃。就原蔗糖貿易而言，本集團管理層將審慎監察原蔗糖商品市場，並將在實施充分的風險對沖措施後進一步開拓貿易業務。

財務回顧

於本年度，本集團的收益約人民幣60,709,000元（二零二一年：人民幣173,974,000元）全部來自物業發展及投資業務。本公司擁有人應佔虧損為約人民幣55,768,000元（二零二一年：人民幣400,926,000元）。收益減少乃由於第一個茂名項目的銷售接近尾聲，而第二個茂名項目仍在開發中。由於利潤率因二零二一年匹配主要競爭對手價格的銷售活動而下降，利潤率有所改善。虧損減少主要由於於本年度內確認持作出售物業及在建物業撥備下降所致。

於二零二二年十二月三十一日，銀行結存及現金為約人民幣26,710,000元（二零二一年：人民幣40,142,000元）及已抵押銀行存款人民幣3,924,000元（二零二一年：人民幣4,482,000元）已作抵押，以擔保銀行授予本集團客戶的按揭貸款。於二零二二年十二月三十一日，本集團的總資產為約人民幣614,052,000元（二零二一年：人民幣722,210,000元），減少約15%（二零二一年：34%）。該減少乃主要由於確認持作出售物業及在建物業的撥備以及投資物業之公允值虧損所致。於二零二二年十二月三十一日，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21,028,000元（二零二一年：人民幣18,129,000元）。於二零二二年十二月三十一日，資產負債率（以有抵押銀行借款、其他借款及銀行透支總額除以資產淨值之百分比計算）為約11%（二零二一年：7%），而流動比率為約1.5（二零二一年：1.6）。

資本結構

於二零二二年十二月三十一日，本公司的已發行普通股股本為約港幣254,469,052元，分為254,469,052股每股面值港幣1.00元的股份。

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集團之核數師職務，原因是本公司及德勤未能就獨立法證調查的範圍達成一致。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」）為本公司新核數師。

除上文所披露者外，過往三年核數師並無變動。

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

於二零二二年十二月三十一日，本集團將總賬面值約人民幣14,612,000元（二零二一年：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。於二零二二年十二月三十一日，人民幣3,924,000元（二零二一年：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。於二零二二年十二月三十一日，約人民幣12,184,000元（二零二一年：人民幣9,979,000元）的銀行信貸已動用及約人民幣96,000元（二零二一年：人民幣8,767,000元）未動用。

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

於二零二二年十二月三十一日，本集團開發物業之承擔金額為人民幣295,205,000元（二零二一年：人民幣316,705,000元）。

僱員及薪酬政策

於二零二二年十二月三十一日，本集團在香港及中國僱佣53位（二零二一年：58位）全職僱員。本集團於本年度之薪酬總額為約人民幣14,633,000元（二零二一年：人民幣18,449,000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

於二零二二年十二月三十一日，本集團就本集團物業之若干買家獲提供之按揭貸款之最高責任為約人民幣41,814,000元（二零二一年：人民幣80,814,000元）。

股息

於本年度，並無宣派或擬派任何股息。董事會不建議派發本年度之任何股息。

暫停辦理股份過戶登記

為釐定本公司股東出席將於二零二三年五月三十一日(星期三)舉行之本公司應屆股東週年大會(「二零二三年股東週年大會」)並於會上投票的資格，本公司將於二零二三年五月二十四日(星期三)至二零二三年五月三十一日(星期三)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，期內將不會辦理任何股份過戶登記手續。為符合出席二零二三年股東週年大會並於會上投票的資格，所有股份過戶文件連同有關股票須於二零二三年五月二十三日(星期二)下午四時正前送交本公司的香港股份登記過戶分處聯合證券登記有限公司，地址為香港北角英皇道338號華懋交易廣場2期33樓3301-04室，辦理股份登記手續。

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資本資產之計劃

於二零二二年十二月三十一日並無持有重大投資，於本年度內亦無附屬公司之重大收購及出售及於本公告日期並無重大投資或資本資產之計劃。

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。銀行賬戶資金的正常操作轉賬已獲銀行批准，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年內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已悉數償還，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。

暫停買賣

由於延遲公佈截至二零二一年十二月三十一日止年度的本集團經審核全年業績（「二零二一年經審核全年業績」），本公司股份（「股份」）自二零二二年五月二十七日起於聯交所暫停買賣。聯交所於二零二二年七月十七日發佈恢復股份交易的復牌指引。有關詳情，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。截至本公告日期，管理層致力於盡快達成其他復牌要求。

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。於截至二零二二年十二月三十一日止年度，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。

根據企業管治守則之守則條文第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。上述偏離守則條文第C.2.1條的情況得到修正，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十二月三十一日止年度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

本公司已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」)，作為其本身有關董事進行證券交易的操守守則。於本年度，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。

購買、出售及贖回證券

於本年度，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。

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。於本公告日期，審核委員會共有以下三名成員：

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)

審核委員會主要負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之有效性。

審閱全年業績

本集團核數師長青已同意本公告所載本公司於本年度的綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表、綜合財務狀況表及相關附註的數字與本公司於本年度的經審核綜合財務報表所載的金額相符。

由於長青就此進行的工作不構成根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則、香港審閱聘用準則或香港核證聘用準則而進行的核證聘用，因此長青不對本公告發表任何意見或核證。

刊發經審核全年業績及年報

本公告可於聯交所網站www.hkexnews.hk及本公司網站www.chinauptown.com.hk查閱。二零二二年年報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。

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。