

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，概不會就本公告全部或任何部分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。



履行所有復牌指引 及 恢復買賣

本公告乃由中國上城集團有限公司（「本公司」，連同其附屬公司，統稱「本集團」）根據香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）第 13.09(2)(a) 及證券及期貨條例（香港法例第 571 章）第 XIVA 部的內幕消息條文作出。

茲提述本公司(i)日期為二零二二年三月二十九日、二零二二年四月二十九日、二零二二年五月二十日、二零二二年五月二十六日、二零二二年八月十九日及二零二二年八月三十一日之公告，內容有關（其中包括）延遲刊發截至二零二一年十二月三十一日止年度之全年業績、延遲寄發二零二一年年報、延遲董事會會議日期及延遲刊發截至二零二二年六月三十日止六個月之中期業績；(ii)日期為二零二二年八月一日之公告，內容有關（其中包括）本公司股份恢復買賣的復牌指引（「復牌指引」）；(iii)日期為二零二二年九月五日、二零二二年十月三十一日、二零二二年十一月二十九日、二零二三年二月二十四日、二零二三年五月三十日及二零二三年八月二十四日之公告，內容有關（其中包括）復牌進度的季度更新；(iv)日期為二零二三年三月十七日之公告，內容有關本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度之經審核全年業績；(v)日期為二零二三年三月二十四日之公告，內容有關本集團截至二零二二年六月三十日止六個月之未經審核中期業績；(vi)日期為二零二三年三月三十一日有關本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度全年業績之公告；(vii)日期為二零二三年四月十四日有關截至二零二一年十二月三十一日止全年業績之補充公告；及(viii)日期為二零二三年四月二十七日有關日期為二零二三年四月二十一日之公告，內容有關內部控制審閱的主要發現結果（統稱「該等公告」）。

除文義另有所指外，本公告所用詞彙與該等公告所界定者具有相同涵義。

背景

誠如本公司日期為二零二二年一月二十八日及二零二二年二月十日的公告所披露，於二零二二年一月二十七日或前後，董事會獲悉，本集團兩間附屬公司茂名市華大房地產開發有限公司（「**茂名華大**」）及茂名上誠置業有限公司（「**茂名上誠**」）（統稱「**茂名附屬公司**」）的銀行賬戶於二零二二年一月被湛江市公安局（「**公安局**」）就兩名前執行董事的一名聯繫人（「**當事人**」）涉嫌貸款詐欺進行調查。

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。

復牌指引

誠如本公司日期為二零二二年八月一日之公告所披露，聯交所載列復牌指引如下：

- (a) 根據上市規則刊發所有尚未公佈的財務業績及處理任何審核修訂（「**復牌指引 1**」）；
- (b) 對導致審計本集團二零二一年經審核全年業績需要額外審核程序的問題進行獨立法證調查、評估對本公司業務運營和財務狀況的影響、公佈調查結果並採取適當的補救措施（「**復牌指引 2**」）；
- (c) 證明對管理層誠信及／或對本公司管理和運營有重大影響的任何人的誠信不存在合理的監管疑慮（其可能對投資者構成風險並損害市場信心）（「**復牌指引 3**」）；
- (d) 進行獨立的內部控制審查，並證明本公司已制定足夠的內部控制和程序以履行其在上市規則下的責任（「**復牌指引 4**」）；
- (e) 證明本公司已遵守上市規則第 13.24 條（「**復牌指引 5**」）；及
- (f) 知會市場所有重要資料，以供本公司股東及投資者評估本公司之狀況（「**復牌指引 6**」）。

履行所有復牌指引

董事會欣然宣佈，所有復牌指引於本公告日期均已獲達成，詳情載於下文。

1. 復牌指引 1—根據上市規則刊發所有尚未公佈的財務業績及處理任何審核修訂

本公司已根據上市規則的要求公佈所有尚未公佈的財務業績，以滿足復牌指引 1，包括 (i) 於二零二三年三月十七日刊發截至二零二一年十二月三十一日止年度的經審核年度業績（「二零二一年財年全年業績」）；(ii) 於二零二三年三月二十四日刊發截至二零二二年六月三十日止六個月的中期業績（「二零二二年財年中期業績」）；(iii) 於二零二三年三月三十一日刊發截至二零二二年十二月三十一日止年度的年度業績（「二零二二年財年全年業績」）；(iv) 於二零二三年八月三十一日刊發截至二零二三年六月三十日止六個月的中期業績（「二零二三年財年中期業績」）。

本公司核數師長青（香港）會計師事務所有限公司（「長青」）已於核數師報告中對本集團截至二零二一年十二月三十一日及二零二二年十二月三十一日止年度的綜合財務報表出具無保留審計意見。詳情請參閱於二零二三年三月三十一日刊發的二零二一年年報及於二零二三年四月二十八日刊發的二零二二年年報。

於本公告日期，本公司並無根據上市規則規定須予刊發的尚未公佈財務業績。

基於上述情況，董事會認為本公司已充分履行復牌指引 1。

2. 復牌指引 2—對導致審計本集團二零二一年經審核全年業績需要額外審核程序的問題進行獨立法證調查、評估對本公司業務運營和財務狀況的影響、公佈調查結果並採取適當的補救措施

於二零二二年一月二十八日，當董事會知悉茂名附屬公司的銀行賬戶（「銀行賬戶」）被凍結，於同日，劉鋒先生由於個人健康理由向董事會辭任董事會主席及執行董事職務，及劉忠翔先生由於希望投入更多時間於其他事務，因而可能無足夠時間履行本公司董事職務向董事會辭任執行董事。他們分別確認與董事會並無意見分歧，且概無有關彼等辭任之事宜須提請本公司股東及聯交所垂注。

於二零二二年二月十日，劉世忠先生因擬專注其他業務承擔，向董事會辭任本公司執行董事、行政總裁及授權代表以及本集團所有其他職務；及府磊先生向董事會辭任本公司財務總監、公司秘書及授權代表以及本集團所有其他職務（劉鋒先生、劉忠翔先生、劉世忠先生及府磊先生之辭任統稱「**該等辭任**」）。他們分別確認與董事會並無意見分歧，且概無有關彼等辭任之事宜須提請本公司股東及聯交所垂注。

由於該等辭任在本公司知悉銀行賬戶被凍結後短時間內發生，當時的審核委員會認為，有必要對凍結銀行賬戶及該等辭職的性質以及兩件事件之間是否存在任何可能的關係進行調查。於二零二二年三月，一間國際獨立專業公司（「**獨立法證顧問**」）獲委任進行獨立調查（「**初步調查**」）並就此擬備調查報告。

於二零二二年八月十九日，董事會決議成立獨立調查委員會（「**獨立調查委員會**」），由所有獨立非執行董事組成，即邱思揚先生、陳偉江先生及李鎮彤先生，負責調查銀行賬戶被凍結以及在初步調查中發現的 14 筆未經授權的交易、報告調查結果，並向董事會提出建議。邱思揚先生獲委任為獨立調查委員會主席。

於二零二二年九月二十七日，本公司及獨立調查委員會收到獨立法證會顧問出具的獨立調查報告（「**初步調查報告**」）。根據獨立法證顧問執行的程序，包括（但不限於）約談本公司相關董事、茂名附屬公司人員及本公司中國法律顧問，並審閱相關文件，知悉銀行賬戶被凍結主要是由於公安局對當事人的調查造成的，銀行賬戶被凍結與該等辭職之間沒有明顯的聯繫。其後於二零二三年七月五日，獨立調查委員會議決委聘獨立法證會顧問進一步就導致銀行賬戶被凍結及於初步調查發現 14 項涉嫌未經授權付款，以及進一步進行會面以補充初步法證調查（「**補充法證調查**」，連同初步法證調查，「**法證調查**」）。

於二零二三年九月二十七日，獨立法證會顧問向獨立調查委員會出具了一份就補充法證調查主要發現的補充報告（「**補充調查報告**」，連同初步調查報告，「**法證調查報告**」）。在進行補充法證調查時，獨立法證會顧問向茂名附

屬公司若干員工及管理層以及本公司董事會若干董事進行會面。亦考慮到由廣東邦儀律師事務所（「中國法律顧問」）發出日期為二零二三年八月八日的法律意見。

法證調查報告的主要發現總結如下：—

(i) 銀行賬戶遭凍結

於二零二二年一月二十七日或前後，董事會獲悉由於公安局就當事人涉嫌貸款詐欺進行調查而銀行賬戶被凍結而未能操作。由二零二零年五月至二零二一年二月，當事人獲茂名華大的一名少數股東授權為股東代表。於二零二一年一月二十六日至二零一四年二月七日，當事人為茂名華大的執行董事、授權代表及經理。

由於銀行賬戶被凍結，茂名附屬公司透過其法定代表人向公安局查詢得知，當事人向公安局的調查人員陳述，茂名上誠少數股東所持股份乃其個人資產。據本公司了解，基於謹慎考慮，公安局暫時凍結了所有可能與當事人相關的資產，包括茂名附屬公司的銀行賬戶。

於二零二二年二月二十四日，中國地方當局與銀行召開會議以解決這事件。在會議上，中國地方當局及銀行代表通知茂名附屬公司應簽署託管協議以解凍銀行賬戶。

於二零二二年三月九日，茂名附屬公司與銀行簽訂託管協議，銀行賬戶獲解凍，銀行賬戶需經銀行與茂名附屬公司共同操作。

茂名附屬公司並無收到公安局或中國法院發出的任何通知或文件，要求其參與當事人的調查或訴訟程序。此外，茂名附屬公司並非上述訴訟的標的人，與當事人並無直接關係。在與本公司前執行董事及高級主管面談時，獨立法證顧問並未發現該等辭任與銀行賬戶被凍結之間有明顯的關聯。

於二零二三年五月十一日，中國法律顧問向銀行發出一份信函要求立即終止根據託管協議下的安排。然而，截至本公告日期，本公司及／或茂名附屬公司並沒有收到銀行任何正式的回覆。因此，茂名附屬公司的銀行賬戶仍然是由茂名附屬公司及銀行共同操作，以及託管協議仍然是有效直至銀行同意終止。

儘管如此，茂名附屬公司可根據實際經營需要向銀行申請使用銀行賬戶內資金，而且託管協議不影響茂名附屬公司的正常業務運作。自託管協議於二零二二年三月九日生效以來，本公司確認茂名附屬公司提交的交易申請均已獲銀行審批處理。截止本公告日期，茂名附屬公司確認在動用銀行賬戶內資金進行不同付款方面沒有遇到任何困難。

(ii) 涉嫌未經授權付款

於初步調查期間，獨立法證顧問對茂名上誠及茂名華大進行了樣本文件檢查，檢查了二零二一年一月一日至二零二二年二月二十八日期間銀行賬戶發生的 28 筆付款交易樣本（「**交易樣本**」）。交易樣本主要涵蓋期間內向關聯方支付的第三方款項、向個人支付超過一定限額的款項以及經當事人批准的其他款項。獨立法證顧問發現其中 14 筆交易樣本涉及總金額約人民幣 142.85 百萬元，缺乏適當的批准或證明文件（「**涉嫌未經授權付款**」）。為釐清 14 筆交易樣本除了書面授權外是否有其他形式的審批或授權，以及為何儘管缺少書面審批仍然作出付款，本公司同意獨立法證顧問進行進一步調查為必須的。

獨立法證會顧問進一步知悉，涉嫌未經授權付款可分為 (a) 短期貸款總金額人民幣 98 百萬元；(b) 還款總金額人民幣 24 百萬元；(c) 向承包商／供應商付款總金額人民幣 15.85 百萬元；(d) 向少數股東提供貸款人民幣 5 百萬元。短期借款和少數股東貸款未簽訂書面借款協議，但隨後均已全額償還。向茂名上誠一位主管及本公司前任主席償還貸款並沒有適當地反映在會計分錄和記錄中。向承包商／供應商付款是在沒有適當批准和證明文件的情況下進行。

在初步調查報告定稿前，本公司當時的核數師德勤·關黃陳方會計師行（「**德勤**」）要求擴大法證調查的範圍，以涵蓋交易樣本之外的更多交易。根據德勤的要求，獨立法證顧問選取了另外 46 項交易，其中包括 (i) 向關聯方付款及向個人付款的交易，總體覆蓋率達到 99%；(ii) 與整體覆蓋率約 50% 的建設相關的付款；(iii) 二零二一年一月一日至二零二二年二月二十八日期間發生的每項金額超過人民幣 10 百萬元、涉及總金額約人民幣 224 百萬元公司間交易（「**擴大範圍交易**」），與德勤進

一步討論。在審閱擴大範圍交易後，審核委員會及董事會認為擴大範圍交易大部份為日常商業交易或為相類似的交易並已涵蓋在初步調查報告草案中。於二零二二年八月三日，審核委員會主席告知德勤，在考慮初步調查報告草案並經與董事會成員討論後，審核委員會得出的結論是，法證調查的範圍足以達到了解銀行賬戶被凍結的性質並識別本公司內部控制缺陷的目的。擴大法證調查的範圍因此被認為沒有必要，而且亦會導致進一步推遲截至二零二一年十二月三十一日止年度的審計工作。

審核委員會建議董事會將擴大範圍交易包括在獨立內部控制檢討中。擴大範圍交易隨後由獨立內部控制顧問進行審查，本公司採納了建議並實施了補救措施，以解決獨立內部控制審查報告中發現的內部控制缺陷。詳情請參閱「復牌指引四」一節。

在接受擔任本公司核數師之前，長青履行了接受程序以了解本公司的情況並評估審計問題，包括德勤提出的審計問題。其已審查了初步調查報告最終稿、德勤所發出的辭職函及審計許可函。作為受理過程的一部分，長青根據德勤建議及要求擴大的法證調查範圍檢查了所有交易（包括涉嫌未經授權付款）的基礎憑證及證明文件。根據對上述證明文件的審查，長青同意董事會的觀點，即大多數擴大範圍交易為日常商業交易，或是類似於涉嫌未經授權付款缺乏適當批准證明文件的交易。

長青已對截至二零二一年十二月三十一日止及截至二零二二年十二月三十一日止年度執行了獨立審計程序，涵蓋二零二一年一月一日至二零二二年二月二十八日期間發生的涉嫌未經授權付款的交易期間，包括（但不限於）(i) 取得並審查與涉嫌未經授權付款有關的調查報告以及本集團的分類帳及憑證；(ii) 取得並檢查相關憑證及證明文件；(iii) 安排並接受相關人士的審計確認。審計程序完成後，長青分別於二零二三年三月十七日及二零二三年三月二十一日就本集團截至二零二一年十二月三十一日止及截至二零二二年十二月三十一日止財政年度的合併財務報表發表了無保留審計意見。

(iii) 短期借款

根據本公司日期為二零二二年十月三十一日的公告披露，茂名附屬公司於二零二一年四月提供了人民幣 50 百萬元的短期借款，用於協助第三方公司取得銀行資金證明（「短期借款」），並已於一週內歸還茂名附屬公司。由於短期貸款的一項或多項適用百分比率（定義見上市規則第 14.07 條）超過 25%，根據上市規則第 14 章，該交易構成本公司的一項主要交易，且須遵守上市規則第 14 章項下的申報、公告、通函及股東批准規定。

本公司未能及時披露短期借款純屬無意且疏忽所致。由於短期借款已於二零二二年四月償還茂名附屬公司，因此無必要獲得股東批准。為遵守上市規則，將會刊發一份公告以提供有關短期借款的資料。

董事會及獨立調查委員會之意見

經考慮法證調查報告的結果及結論後，獨立調查委員會知悉銀行賬戶遭凍結主要是由於公安局對當事人的調查，不涉及茂名附屬公司或本集團其他成員公司。

綜合以上所述，獨立調查委員會認為調查報告的結果反映了對本公司企業管治及內部控制系統存在的缺陷和弱點分為四大類，即：(a) 本集團付款核准政策的缺陷；(b) 缺乏向關聯方付款的書面批准及證明文件；(c) 缺乏關連交易的內部控制政策；及 (d) 採購及價格比較程序的缺陷。

獨立調查委員會已建議董事會採納法證調查報告的結果，並進行內部控制審查以改善及加強本集團的內部控制系統。董事會同意該建議，並採取措施解決已發現的內部控制缺陷及弱點。詳情請參閱「復牌指引 4」一節。

基於上述情況，董事會認為本公司已充分履行復牌指引 2。

3. 復牌指引 3—證明對管理層誠信及／或對本公司管理和運營有重大影響的任何人的誠信不存在合理的監管疑慮（其可能對投資者構成風險並損害市場信心）

誠如本公司日期為二零二二年十月三十一日有關法證調查的公告中所披露，銀行賬戶的凍結完全是由於公安局對當事人的調查。於與銀行簽訂託管協議後，銀行賬戶可在銀行監管下正常運作。

獨立法證會顧問在與茂名附屬公司管理層面談時確認，當事人（為茂名華大的前執行董事、授權代表及經理）不再於茂名附屬公司擔任任何職務及／或在本集團擔任其他職務。根據中國法律顧問於二零二三年八月八日發出的法律意見，當事人並沒有直接或間接於茂名華大持有任何股份。茂名附屬公司現任管理層與當事人無關，未有參與公安局調查或當事人的訴訟。

在銀行賬戶被凍結事件發生後，本公司已委任了六名新董事，為董事會帶來豐富的公司治理、行業經驗、業務運營及管理經驗。尤其是，委任(a)本公司執行董事兼主席潘世民先生，其擁有超過二十年的企業及項目管理經驗；(b)本公司執行董事兼行政總裁鄭子堅先生，其在企業管治及物業發展管理方面擁有豐富經驗；及(c)執行董事杜坤先生精通企業管治、會計、內部監控，並擁有在多家聯交所上市公司擔任首席財務官的豐富經驗；及(d)執行董事張曉君先生，其在重組及精簡財務運營以及公司治理方面擁有豐富的經驗，可加強董事會對其業務運作的監督及監察。

於新委任後，八名董事中有六名是在銀行賬戶被凍結及涉嫌未經授權付款事件揭露後任命的新董事。

經參考董事的相關經驗及資歷以及法證調查的結果，本公司認為彼等有能力及適合擔任本公司董事。

於上述情況，本公司認為對管理層的誠信及／或對本公司管理和運營有重大影響的任何人的誠信不存在合理的監管疑慮（其可能對投資者構成風險並損害市場信心）。

基於上述情況，董事會認為本公司已充分履行復牌指引 3。

4. 復牌指引 4—進行獨立的內部控制審查，並證明本公司已制定足夠的內部控制和程序以履行其在上市規則下的責任

本公司於二零二二年十月二十六日委聘哲慧企管專才有限公司為其獨立內部控制顧問（「**內部控制顧問**」），以於二零二二年十月二十四日至二零二三年二月十七日對本集團的內部控制及程序進行內部控制審閱，並提出補救措施建議。

內部控制審閱的範圍覆蓋本集團的以下方面及經營週期：—

- (i) 整體企業管治環境；
- (ii) 資金及銀行賬戶管理循環；
- (iii) 財務管理週期；
- (iv) 工程項目招標管理循環；
- (v) 工程項目預算管理循環；
- (vi) 工程進度管理循環；
- (vii) 預售、銷售及收款循環；
- (viii) 物業租賃管理循環；
- (ix) 採購與付款及費用管理循環；
- (x) 固定資產管理循環；
- (xi) 人力資源及工資管理循環；
- (xii) 財務報告及信息披露流程循環；及
- (xiii) 信息科技系統管理循環

於二零二三年三月二日，內部控制顧問出具了一份內部控制審閱報告（「**第一份內控審閱報告**」），涵蓋其發現、建議、董事會的回應以及對內部控制缺陷和弱點的補救情況。本公司已於二零二三年四月二十一日就此刊發了一份公告。

內部控制顧問識別了四個主要的內部控制弱點，即：(a)本集團付款審批政策不足；(b)向關連方付款缺乏書面批准及證明文件；(c)缺乏有關關連交易的內部控制政策；及(d)採購及價格比較程序缺陷。隨後於二零二三年九月二十九日，內部控制顧問出具了內部控制審閱的補充報告（「**補充內控審閱報告**」，連同第一份內控審閱報告「**內控審閱報告**」）。有關第一份內控審閱報告、本集團主要內部監控缺陷以及審核委員會及董事會意見的詳情，請參閱本公司日期為二零二三年四月二十一日的公告。

本公司採取的補救措施

本公司採納了內部控制顧問的大部份建議，並採取了補救措施以解決已識別的主要內部控制弱點。例如：—

- (i) 本集團已修訂其「財務及管理政策」及根據經修訂政策：
 - (a) 所有超過人民幣 5 百萬元的支付予第三方的付款交易須取得本公司董事會批准；
 - (b) 所有支付予本集團關連方的款項（不論金額大小）均必須取得本公司董事會批准；及
 - (c) 所有非本公司日常業務範圍內的貸款、借款或付款（不論金額大小及交易對方的身份）均必須取得本公司董事會批准。
- (ii) 本集團已就其持續披露責任編製一份內部控制手冊，其中規定根據上市規則第 14 章一須予公佈交易的披露原則及程序。
- (iii) 本集團亦編製一份關連交易手冊及指引及一份關連方名單，且本公司之公司秘書應定期更新關連方名單。
- (iv) 本集團要求茂名附屬公司每當要求付款時，必須準備「付款申請表」連同適當的證明文件，例如合同（包括（但不限於）貸款協議（如適用））、送貨單、發票等，並根據強化內部控制政策下的審批表由茂名附屬公司指定負責人審批。
- (v) 本集團亦加強採購及價格比較程序：—
 - (a) 採購助理將向至少兩名合資格供應商獲得費用報價，並進行價格比較分析。然後，總經理助理及總經理將審查該等報價並批准合適的供應商。所有供應商的費用報價（包括未中標的供應商）均應由採購部門保留以供備案；及
 - (b) 為支持每項採購決定，採購助理必須編製一份價格比較分析。倘僅可獲得一家供應商的費用報價，採購助理應解釋原因。價格比較分析連同所有供應商的報價將分發予提出採購申請的部門負責人、總經理助理及總經理以供批准。

在審閱了本公司實施補救措施的情況後，內部控制顧問認為其建議已得到普遍實施，且本公司已製定適當的內部控制和程序，以防止於未來發現與涉嫌未經授權付款類似的事件，並履行上市規則項下的責任。

董事會及審核委員會的意見

經考慮內部控制審閱報告及本集團所採取的補救措施後，本公司審核委員會及董事會認為，本集團所實施的補救措施充分並足以解決內部控制審閱報告的主要結果，而經更新貸款及付款審批系統可協助本集團防止日後發生類似事件，即涉嫌未經授權付款。因此，審核委員會及本公司董事會信納本公司已製定充足的內部監控及程序以履行上市規則項下的責任。

基於上述情況，董事會認為本公司已充分履行復牌指引 4。

5. 復牌指引 5—證明本公司已遵守上市規則第 13.24 條

本公司為一間投資控股公司。本集團主要業務為(i)在中華人民共和國（「中國」）從事物業發展及投資；及(ii)原糖貿易。

儘管疫情期間建設、竣工銷售及交付受到影響，但本集團在中國的房地產開發及投資（一直是本集團收入和利潤的主要來源）整體運作如常。

截至二零二一年十二月三十一日及二零二二年十二月三十一日止年度，沒有來自原蔗糖貿易的收入，而 2019 冠狀病毒病大流行後經濟一直在緩慢復甦。國內蔗糖需求變化是受國內疫情明顯緩解、疫情防治政策調整、國家間邊境限制解除的推動。旺盛的市場需求是加大食糖消費供給的關鍵，而蔗糖消費的供給反過來又對國內蔗糖價格產生影響。本集團將持續採取積極主動的策略，以應對充滿挑戰的市場環境。但值得注意的是，即使在疫情爆發之前，原糖貿易收入對本集團而言也從未產生重大影響，僅佔本集團截至二零一九年十二月三十一日及二零二零年十二月三十一日止年度總收入的 6.0% 和 10.0%。

足夠營運

本集團經營兩個位於中國廣東省茂名市的房地產開發項目。茂名一期項目已分三期發展為住宅及商業物業的綜合體（「**茂名一期項目**」）。茂名一期項目大部分商用及住宅物業已交付並確認為銷售且茂名一期項目的大部分銷售所得款項已用於茂名市吉祥小區茂名二期項目的開發（「**茂名二期項目**」）。

物業開發及投資業務於二零二二年及二零二三年上半年分別為本集團貢獻收入約人民幣 60.7 百萬元及人民幣 4.5 百萬元。收入減少主要由於茂名一期項目大部分物業已交付，而茂名二期項目仍在開發中。截至二零二三年十月三十一日，茂名一期工程未銷售總建築面積約 1,382 平方米。

茂名二期項目座落於茂名市吉祥小區，總佔地面積約 29,000 平方米。茂名二期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，總可售面積為 84,000 平方米，其中 59,000 平方米為住宅面積及 25,000 平方米為商用面積。受疫情影響，茂名二期項目的開發建設被延後。於二零二三年十月三十一日，茂名二期項目約 59%（二零二三年六月三十日:52.8%）的主體建設已經完成。地下室、幼兒園及前兩幢住宅大樓的建設已完成。

茂名二期項目試行預售已於二零二二年六月開始，而商業大樓已於二零二三年下半年啟動預售。截至二零二三年十月三十一日，根據已正式簽署的預售協議，已完成商業大樓預售約人民幣 850 萬元。已取得住宅物業預售的相關許可。考慮到目前的市場環境，住宅物業預計將於二零二四年上半年啟動預售。

充足資產

誠如二零二二年財年全年業績及二零二三年財年中期業績所載，本集團錄得：

- (i) 於二零二二年十二月三十一日及二零二三年六月三十日的總資產分別約為人民幣 614 百萬元及人民幣 607 百萬元；
- (ii) 於二零二二年十二月三十一日及二零二三年六月三十日的資產淨值分別約為人民幣 200 百萬元及人民幣 155 百萬元；
- (iii) 於二零二二年十二月三十一日及二零二三年六月三十日的現金及現金等價物分別約為人民幣 26.7 百萬元及人民幣 22.9 百萬元；及

(iv) 茂名二期項目的在建物業、茂名一期項目的持有待售物業及茂名一期項目的持有待售投資物業於二零二三年六月三十日分別約為人民幣 333 百萬元、人民幣 159 百萬元及人民幣 70 萬元（二零二二年十二月三十一日：分別為人民幣 349 百萬元、人民幣 170 百萬元及人民幣 0.7 百萬元）。

結束 2019 冠狀病毒病的管控及在二零二二年底重新開放邊境，重振了中國經濟。鑒於放鬆融資政策以及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，本公司管理層預計房地產市場將再次活躍。

茂名一期項目剩餘物業的銷售將繼續進行，及本集團將加快茂名二期項目的建設進度，以趕上預售計劃。隨著中國房地產市場的復甦，預期茂名二期項目可出售更多的物業，而本集團的大部分流動資產可變現為現金或現金等價物。本集團的資產淨值及現金於二零二三年六月三十日分別約為人民幣 155 百萬元及人民幣 22.9 百萬元，因此擁有充足營運資金支持日常營運。董事會預計茂名二期項目將加強本集團的財務狀況。

鑑於上述情況，本公司認為，本集團擁有可行及可持續發展的業務，擁有充足的營運水平及足夠價值的資產以支持其營運以符合上市規則第 13.24 條的規定，並保證股份能繼續在聯交所上市。

基於上述情況，董事會認為本公司已充分履行復牌指引 5。

6. 復牌指引 6—知會市場所有重要資料，以供本公司股東及投資者評估本公司之狀況

自股票於二零二二年五月二十七日暫停買賣以來，本公司已按照上市規則的規定，通過刊發公告及財務業績（包括(a) 復牌進展的季度更新；(b) 內幕消息；(c) 法證調查的主要結果；(d) 內部控制審閱結果；(e) 財務業績；及(f) 與本公司有關的其他事宜）的方式向市場知會了本公司的最新情況。

基於上述情況，董事會認為本公司已充分履行復牌指引 6。

恢復買賣

基於上述原因，本公司確認其已補救導致停牌的問題並完全遵守上市規則，以令聯交所信納。本公司亦確認其已符合復牌指引中規定的所有條件。

股份自二零二二年五月二十七日起在聯交所暫停買賣。鑑於復牌指引項下的所有條件均已達成，本公司已向聯交所申請股份自二零二三年十二月六日上午九時正起於聯交所恢復買賣。

承董事會命
中國上城集團有限公司
主席
潘世民

香港，二零二三年十二月五日

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、杜坤先生及張曉君先生；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。