

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」)截至二零二三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二零二二年十二月三十一日止年度之比較數字如下：

綜合損益表

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	附註	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
收益	3	4,442	60,709
銷售成本		<u>(4,262)</u>	<u>(51,625)</u>
毛利		180	9,084
其他收入	4	161	1,305
其他虧損	5	(868)	(1,762)
其他應收款項預期信貸虧損 (「預期信貸虧損」) 模式項下撥回 (確認) 的減值虧損		274	(419)
就持作出售物業確認的撥備		(23,526)	(5,222)
就在建物業確認的撥備		-	(48,187)
銷售及營銷費用		(4,500)	(4,580)
行政費用		(22,275)	(27,031)
財務成本	6	<u>(1,940)</u>	<u>(903)</u>
除稅前虧損		(52,494)	(77,715)
所得稅抵免	7	<u>857</u>	<u>2,246</u>
年內虧損	8	<u><u>(51,637)</u></u>	<u><u>(75,469)</u></u>

		二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
以下應佔年內虧損：			
本公司擁有人		(46,231)	(55,768)
非控制性權益		<u>(5,406)</u>	<u>(19,701)</u>
		<u>(51,637)</u>	<u>(75,469)</u>
每股虧損(人民幣分)	10		
— 基本		<u>(18.17)</u>	<u>(21.92)</u>
— 攤薄		<u>(18.17)</u>	<u>(21.92)</u>

綜合損益及其他全面收益表

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
年內虧損	<u>(51,637)</u>	<u>(75,469)</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	19,081	56,576
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>(19,325)</u>	<u>(59,228)</u>
	<u>(244)</u>	<u>(2,652)</u>
年內全面開支總額	<u>(51,881)</u>	<u>(78,121)</u>
以下應佔本年度全面開支總額：		
本公司擁有人	(47,214)	(59,960)
非控制性權益	<u>(4,667)</u>	<u>(18,161)</u>
	<u>(51,881)</u>	<u>(78,121)</u>

綜合財務狀況表

於二零二三年十二月三十一日

	附註	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
非流動資產			
投資物業		1,420	1,800
物業、廠房及設備		15,625	15,974
使用權資產		2,187	338
		<u>19,232</u>	<u>18,112</u>
流動資產			
在建物業		383,753	349,000
持作出售物業		152,942	170,156
持作出售投資物業		–	746
按金、其他應收款項及預付款項	11	36,240	34,489
按公允值計入損益之財務資產		–	3,821
有限制銀行存款		39,226	7,094
已抵押銀行存款		3,133	3,924
銀行結存及現金		17,208	26,710
		<u>632,502</u>	<u>595,940</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	12	132,331	151,142
合約負債		124,528	32,496
其他借款		29,994	8,844
租賃負債—流動部分		1,455	344
應付非控制性權益款項		115,498	105,750
應付董事款項		96	96
應付稅項		93,739	97,066
有抵押銀行借款		–	12,184
		<u>497,641</u>	<u>407,922</u>
流動資產淨值		<u>134,861</u>	<u>188,018</u>
總資產減流動負債		<u>154,093</u>	<u>206,130</u>

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
	附註	
非流動負債		
租賃負債—非流動部分	706	5
遞延稅項負債	<u>5,312</u>	<u>6,169</u>
	<u>6,018</u>	<u>6,174</u>
資產淨值	<u>148,075</u>	<u>199,956</u>
資本及儲備		
股本	2,222	222,157
儲備	<u>174,711</u>	<u>1,990</u>
本公司擁有人應佔權益	176,933	224,147
非控制性權益	<u>(28,858)</u>	<u>(24,191)</u>
權益總額	<u>148,075</u>	<u>199,956</u>

綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

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業務。

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. 應用新訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及其他會計政策之變動

本年度強制生效之應用新訂香港財務報告準則及其修訂

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，該等修訂於二零二三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17號(包括 二零二零年十月及二零二二年二月 之香港財務報告準則第17號之修訂)	保險合約
香港會計準則第8號之修訂	會計估計的定義
香港會計準則第12號之修訂	與單一交易所產生之資產及負債有關之 遞延稅項
香港會計準則第12號之修訂	國際稅項改革—支柱二規則範本
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	會計政策披露

香港會計師公會就《廢除強積金與長期服務金抵銷機制的會計影響》發出的新指引

於二零二二年六月，香港特別行政區政府（「政府」）在憲報刊登香港《二零二二年僱傭及退休計劃法例（抵銷安排）（修訂）條例》（「修訂條例」），將自二零二五年五月一日（「轉制日」）起生效。一旦修訂條例生效，僱主不可再使用其強制性公積金（「強積金」）計劃中的強制性供款所產生的任何累算權益，扣減就僱員自轉制日起的服務應付的長期服務金（「長期服務金」）（廢除「抵銷機制」）。此外，就轉制日前的服務應付的長期服務金將根據緊接轉制日前的僱員月薪及截至該日的服務年期計算。於二零二三年七月，香港會計師公會頒佈《香港廢除強積金與長期服務金抵銷機制的會計影響》，就抵銷機制及廢除該機制提供會計指引。尤其是，該指引指出實體可將其強制性強積金供款所產生的累算權益（預期將用於扣減應付予僱員的長期服務金）作為該僱員對長期服務金的視作供款入賬。然而，倘採用此方法，則於二零二二年六月頒佈修訂條例後不再允許採用香港會計準則第19號第93(b)段中的可行權宜方法，該準則過往容許於作出供款期間將該等視作供款確認為服務成本的扣減（負服務成本）；取而代之，該等視作供款應如同長期服務金權益總額歸屬於服務期內。

為了更能反映廢除抵銷機制的實質內容，本集團已更改其與長期服務金負債相關的會計政策，並已追溯性應用上述香港會計師公會指引。隨著修訂條例生效，停止應用香港會計準則第19號第93(b)段中的可行權宜方法導致於二零二二年六月對截至該日止產生的服務成本及當期服務成本的相應影響、利息開支及二零二二年餘下時間的精算假設變動產生的重新計量影響進行追加損益調整，並對長期服務金負債的比較賬面值進行相應調整。此會計政策變動並無對二零二二年一月一日的期初權益結餘產生任何重大影響。於二零二二年十二月三十一日及二零二三年十二月三十一日，其對綜合財務狀況表亦無重大影響。

於本年度應用新訂香港財務報告準則及其修訂以及其他會計政策之變動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。

已頒佈但尚未生效香港財務報告準則之修訂

本公司並無提早應用於二零二三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營企業之間的 資產出售或注資 ¹
香港財務報告準則第16號之修訂	售後租回的租賃負債 ²
香港會計準則第1號之修訂	分類負債為流動或非流動以及 香港詮釋第5號相關修訂(二零二零年) ²
香港會計準則第1號之修訂	附帶契約的非流動負債 ²
香港會計準則第7號及 香港財務報告準則第7號之修訂	供應方融資安排 ²
香港會計準則第21號之修訂	缺乏可兌換性 ³

¹ 於待釐定日期或之後開始之年度期間生效。

² 於二零二四年一月一日或之後開始之年度期間生效。

³ 於二零二五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. 收益及分部資料

(i) 收益分拆

本集團年內來自中國內地之收益分析如下：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
源自中國內地		
物業銷售—時點	<u>4,437</u>	<u>60,546</u>
客戶合約收益	4,437	60,546
租賃—其他來源	<u>5</u>	<u>163</u>
	<u><u>4,442</u></u>	<u><u>60,709</u></u>

(ii) 客戶合約之履約責任

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合約價格全款的合約負債。

(iii) 分配至客戶合約之餘下履約責任的交易價

於二零二三年十二月三十一日，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：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
於一年內 物業銷售	<u>124,528</u>	<u>32,496</u>

(iv) 租賃

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 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>5</u>	<u>163</u>

向本集團行政總裁，即主要營運決策人（「主要營運決策人」）報告的資料乃就對作出資源分配及評估表現而定期審閱按上文收益分析所載的收益分析。然而，除收益分析外，並無經營業績及其他個別綜合財務報表由主要營運決策人就產生不同類型收益的各個業務作出資源分配及評估表現而定期審閱。主要營運決策人審閱本集團整體經營業績，以決定資源分配及表現評估。根據香港財務報告準則第8號「經營分部」，本集團營運構成單一經營及可報告分部，因此並無呈列獨立分部資料。

(v) 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	
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
中國內地	4,442	60,709	3,871	3,162
香港	—	—	15,361	14,950
	<u>4,442</u>	<u>60,709</u>	<u>19,232</u>	<u>18,112</u>

(vi) 主要客戶資料

於相應年度佔本集團總收益10%以上之客戶收益如下：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
客戶A	1,093	—
客戶B	879	—
客戶C	755	—
客戶D	576	—
客戶E	<u>536</u>	<u>—</u>

4. 其他收入

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
取消糖貿易合約後收取的賠償	-	1,140
銀行利息收入	117	144
其他收入	44	21
	<u>161</u>	<u>1,305</u>

5. 其他虧損

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
投資物業公允值變動	380	938
按公允值計入損益的財務資產的公允值變動	488	824
	<u>868</u>	<u>1,762</u>

6. 財務成本

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
利息開支		
—有抵押銀行借款	341	232
—其他借款	1,357	508
—租賃負債	177	17
—銀行透支	65	146
	<u>1,940</u>	<u>903</u>

7. 所得稅抵免

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
即期稅項		
中國企業所得稅	-	193
中國土地增值稅	-	3,053
	<u>-</u>	<u>3,246</u>
遞延稅項		
本年度	<u>(857)</u>	<u>(5,492)</u>
	<u><u>(857)</u></u>	<u><u>(2,246)</u></u>

根據兩級利得稅率制度，合資格集團實體首港幣2,000,000元溢利將按8.25%徵稅，而超過港幣2,000,000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。

截至二零二三年及二零二二年十二月三十一日止年度概無就香港利得稅計提撥備，原因為本集團於該兩個年度並無應課稅溢利。

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。

8. 年內虧損

年內虧損已扣除(計入)以下各項：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
董事酬金	4,245	3,163
其他員工成本	8,004	10,484
退休福利計劃供款	971	986
	<u>13,220</u>	<u>14,633</u>
投資物業總租金收入	(5)	(163)
減：年內產生租金收入的投資物業產生的直接營運開支	1	23
	<u>(4)</u>	<u>(140)</u>
確認為開支的持作出售物業成本(計入銷售成本)	4,262	51,625
核數師酬金	1,136	1,356
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之撥備(撥回)	(274)	419
就持作出售物業確認的撥備	23,526	5,222
就在建物業確認的減值虧損	-	48,187
物業、廠房及設備折舊	751	736
使用權資產折舊	1,177	954
短期租賃相關開支	464	784

9. 股息

於截至二零二三年及二零二二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。

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：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 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>(46,231)</u>	<u>(55,768)</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二零二二年之平均市價。

11. 按金、其他應收款項及預付款項

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
其他應收款項(附註1)	8,122	14,264
減：已確認減值虧損，淨額	<u>(1,094)</u>	<u>(1,358)</u>
	7,028	12,906
按金及預付款項(附註2)	4,408	1,933
應收增值稅及其他稅項	<u>24,804</u>	<u>19,650</u>
	<u>36,240</u>	<u>34,489</u>

附註：

1. 包括於二零二三年十二月三十一日向物業買方授予之應收貸款約人民幣335,000元(二零二二年：人民幣861,000元)。該等款項為免息、無抵押及須於十二個月內償還。
2. 包括於二零二三年十二月三十一日用於購買糖的已付按金約人民幣185,000元(二零二二年：人民幣550,000元)。

12. 貿易及其他應付款項

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
貿易應付款項	6,284	8,069
應付增值稅	39,540	39,720
其他應付稅項	3,036	3,040
其他應付款項	10,331	14,217
應計費用	73,140	86,096
	<u>132,331</u>	<u>151,142</u>

供應商給予本集團0至180天之信貸期。

於報告期末之貿易應付款項按發票日期呈列之賬齡分析如下：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
90天以內	<u>6,284</u>	<u>8,069</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4,442,000元（二零二二年：人民幣60,709,000元）

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，故收益較去年大幅減少。於本年度，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747平方米（二零二二年：10,043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

於疫情期間，第二個茂名項目的開發建設及預售計劃被延後。於二零二三年十二月，約60%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）	二零二四年下半年
公寓物業預售	二零二四年下半年
商業物業預售	二零二四年下半年
停車位及舖位預售	二零二四年下半年
竣工並交付	二零二五年上半年

本集團管理層相信茂名市的市場氣氛正在改善，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，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況。

市場展望及前景

於本年度，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。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。

隨著政策支持力度加大及市場氣氛改善，管理層對來年的發展充滿信心並將繼續關注若干盈利業務。

財務回顧

於本年度，本集團的收益(全部來自物業發展及投資業務)為約人民幣4,442,000元(二零二二年：人民幣60,709,000元)。本公司擁有人應佔虧損約為人民幣46,231,000元(二零二二年：人民幣55,768,000元)，乃由於物業銷售產生的收益大幅減少及持作出售物業確認的減值虧損所致。

於二零二三年十二月三十一日，銀行結存及現金約人民幣17,208,000元（二零二二年：人民幣26,710,000元）、已抵押銀行存款人民幣3,133,000元（二零二二年：人民幣3,924,000元）及受限制銀行存款人民幣39,226,000元（二零二二年：人民幣7,094,000元）已作抵押，以擔保銀行授予本集團客戶的按揭貸款。

於二零二三年十二月三十一日，本集團的有抵押銀行借款及其他借款總額為約人民幣29,994,000元（二零二二年：人民幣21,028,000元）。於二零二三年十二月三十一日，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20%（二零二二年：11%），而流動比率為約1.3（二零二二年：1.5）。

資本結構

於二零二三年十二月三十一日，本公司之法定股本為港幣300,000,000元，分拆為30,000,000,000股每股面值港幣0.01元之本公司股份（「股份」）及已發行股本為港幣2,544,690.52元，分拆為254,469,052股股份。

股本削減及分拆

在本公司於二零二三年六月二十六日召開及舉行之股東特別大會上，有關股本削減（「股本削減」）及股份分拆（「分拆」）之特別決議案以投票方式獲正式通過。開曼群島大法院頒令，確認於二零二三年九月十一日之股本削減（開曼群島時間）以及股本削減以及分拆於二零二三年九月二十日生效。

股本削減及分拆之詳情如下：

(a) 股本削減：

本公司每股當時已發行股份之面值已通過註銷本公司每股當時已發行股份港幣0.99元之本公司繳足股本從港幣1.00元削減至港幣0.01元。因有關削減而產生之進賬將按所有適用法律及本公司組織章程大綱及細則所允許及董事會認為適當的方式用於抵銷本公司之累計虧損。

(b) 分拆：

於緊隨股本削減後，本公司每股面值港幣1.00元之當時法定但未發行股份各自分拆為本公司100股每股面值港幣0.01元之新股份。

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」）交易之股份每手買賣單位亦由4,000股股份更改為8,000股股份。

相關披露已於本公司日期為二零二三年五月二十九日、二零二三年六月二十六日、二零二三年八月十四日及二零二三年九月十九日之公告及本公司日期為二零二三年六月七日通函作出。

根據一般授權配售新股份

於二零二四年二月十五日，本公司與滙盈證券有限公司（「配售代理」）訂立配售協議，據此，配售代理已有條件同意以本公司配售代理之身份按竭盡所能基準促使不少於六名承配人按每股配售股份港幣0.14元之配售價認購本公司股本中50,888,000股每股面值港幣0.01元之股份（「配售股份」）（「配售事項」）。配售價每股配售股份港幣0.14元較於配售協議日期在聯交所所報收市價每股股份港幣0.171元折讓約18.13%。

配售股份獲准根據於二零二三年五月三十一日舉行之本公司股東週年大會授予董事之一般授權予以發行。配售事項已於二零二四年三月六日完成。合共50,888,000股面值港幣508,880元之配售股份已獲發行及配發，而本公司已發行股本增至港幣3,053,570.52元，分拆為305,357,052股股份。

配售事項所得款項總額為約港幣7.12百萬元及所得款項淨額為約港幣6.88百萬元（已扣除配售事項佣金及其他開支），即每股配售股份之淨發行價為約港幣0.135元。

本公司擬將所得款項淨額用於償還本集團之未償還負債及一般營運資金，包括本集團的員工成本、專業費用、租金以及一般行政及營運開支。董事認為，配售事項將擴大本公司的股東基礎及資本基礎，而配售事項所得款項淨額將為本集團未來發展鞏固本集團之財務狀況。

於本公告日期，所得款項淨額約港幣3.40百萬元已用作償還未償負債。餘下約港幣3.48百萬元之所得款項淨額將於二零二四年十二月三十一日或之前按擬定用途使用。

有關配售事項之詳情，請查閱本公司日期為二零二四年二月十五日、二零二四年二月十九日及二零二四年三月六日之公告。

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

於二零二三年十二月三十一日，本集團將總賬面值約人民幣14,556,000元（二零二二年：人民幣14,612,000元抵押予銀行，作為本公司若干附屬公司獲授一般銀行信貸之擔保）的若干租賃土地及樓宇抵押予本公司若干附屬公司的其他借款。

於二零二三年十二月三十一日，人民幣3,133,000元（二零二二年：人民幣3,924,000元）之本集團銀行存款已作抵押，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。

分部資料

分部資料之詳情載於綜合財務報表之附註3。

資本及其他承擔

於二零二三年十二月三十一日，本集團開發物業之承擔金額為人民幣242,952,000元（二零二二年：人民幣295,205,000元）。

僱員及薪酬政策

於二零二三年十二月三十一日，本集團在香港及中國僱佣47位（二零二二年：55位）全職僱員。本集團於截至二零二三年十二月三十一日止年度之薪酬總額為約人民幣13,220,000元（二零二二年：人民幣14,633,000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

於二零二三年十二月三十一日，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94,046,000元（二零二二年：人民幣41,814,000元）。

持續經營

於編製綜合財務報表時，鑑於本集團於截至二零二三年十二月三十一日止年度產生淨虧損約人民幣51,637,000元並於四年內經常出現淨虧損，本公司董事對本集團未來之流動資金給予審慎考慮。流動負債包括建設成本之貿易及其他應付款項約人民幣79,424,000元、應付非控股權益款項約人民幣115,498,000元以及將於未來十二個月內到期之其他借款約人民幣29,994,000元。由於二零二三年十二月三十一日，本集團僅有現金及銀行結餘約人民幣17,208,000元、已抵押銀行存款約人民幣3,133,000元及受限制銀行存款人民幣39,226,000元，因此除非本集團能夠從未來經營業務及／或其他來源產生足夠的現金流，否則可能無法悉數償還到期債務。此等事件或情況表明存在重大不確定性，可能會對本集團之持續經營能力產生重大疑問。

為此，本公司董事已確定多項措施來滿足本集團的流動資金需求，其中包括以下內容：

- (a) 本集團一直在積極與相關人士磋商重續尚未償還本金額人民幣9,089,000元之其他循環借款。其他借款已於二零二四年三月二十五日順利簽訂延期協議，以將到期日重續至二零二六年四月三十日。
- (b) 本集團將積極與相關人士磋商重續尚未償還本金額人民幣20,905,000元之其他循環借款，以進一步延長到期日。該筆其他借款將於二零二四年八月到期，由本集團位於香港的賬面值為人民幣14,566,000元的物業作抵押。
- (c) 本集團已獲得相關非控股權益之書面確認，彼等將不會要求償還總額約人民幣115,498,000元之尚未償還本金；
- (d) 本集團將繼續預售第二個茂名項目之物業；
- (e) 誠如本公司日期為二零二四年三月六日之公告所披露，合共50,888,000股配售股份已成功按每股配售股份港幣0.14元之配售價進行配售。本集團收到淨額約人民幣6,321,000元並擬用作償還本集團之尚未償還負債及一般營運資金，以應用於(其中包括)本集團之員工成本、專業費用、租金付款及一般行政及營運開支；及

- (f) 本集團將繼續採取積極措施控制行政成本並繼續控制資本支出。根據管理層編製的本集團現金流量預測並假定上述措施取得成功，本公司董事認為，本集團將擁有充足的資金償還自報告期末起至少十二個月到期之負債。

因此，本公司董事認為按持續經營基準編製綜合財務報表屬適當。倘本集團無法繼續持續經營，則必須進行調整，將資產價值調減至其可收回金額，為可能產生之進一步負債計提撥備，並將非流動資產及非流動負債分別重新分類為流動資產及流動負債。此等調整的影響並未反映於綜合財務報表。

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。

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。

持有之重大投資、附屬公司、聯營公司及合資企業之重大收購及出售，以及未來作重大投資或資本資產之計劃

於二零二三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、聯營公司及合資企業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。

或然負債

於二零二三年十二月三十一日，本集團並無重大或然負債。

恢復買賣

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就恢復股份買賣發出復牌指引(「復牌指引」)。

經過本公司董事及管理層多年的不懈努力，復牌指引項下之所有條件均已獲達成及股份已於二零二三年十二月六日上午九時正起於聯交所恢復買賣。

暫停辦理股份過戶登記

為釐定本公司股東出席將於二零二四年六月二十日(星期四)舉行之本公司應屆股東週年大會(「二零二四年股東週年大會」)並於會上投票的資格，本公司將於二零二四年六月十四日(星期五)至二零二四年六月二十日(星期四)(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。為符合出席二零二四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二零二四年六月十三日(星期四)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。

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C1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。於截至二零二三年十二月三十一日止年度，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

本公司已採納上市規則附錄C2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。於截至二零二三年十二月三十一日止年度，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。

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：

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。

審核委員會已審閱本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度的經審核財務報表。

審閱全年業績

本集團核數師長青(香港)會計師事務所有限公司(「長青」)已同意本公告所載本公司於截至二零二三年十二月三十一日止年度的綜合損益表、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截至二零二三年十二月三十一日止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。

刊發年報

二零二三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聯交所網站 www.hkexnews.hk 及本公司網站 www.chinauptown.com.hk 發佈。

承董事會命
中國上城集團有限公司
主席
潘世民

香港，二零二四年三月二十八日

於本公告日期，執行董事為潘世民先生、陳賢先生、張曉君先生及梁志超先生；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。