

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)

截至二零二四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」)截至二零二四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

截至二零二四年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二四年 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)
收益	3	23,328	4,468
銷售成本		(23,305)	(4,262)
毛利		23	206
其他收入	5	63	107
其他虧損		(40)	(767)
持作出售物業確認之撥備		(2,681)	(6,514)
在建物業確認之撥備		(7,042)	(22,020)
銷售及營銷費用		(357)	(3,290)
行政費用		(7,837)	(10,986)
財務成本	6	(1,775)	(548)
除稅前虧損		(19,646)	(43,812)
所得稅抵免	7	10	800
期內虧損	8	<u>(19,636)</u>	<u>(43,012)</u>

	附註	截至六月三十日止六個月 二零二四年 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)
以下應佔期內虧損：			
本公司之擁有人		(16,414)	(32,831)
非控制性權益		<u>(3,222)</u>	<u>(10,181)</u>
		<u>(19,636)</u>	<u>(43,012)</u>
			(經重列)
每股虧損			
(人民幣(「人民幣」)分)	10		
—基本		<u>(5.63)</u>	<u>(12.71)</u>
—攤薄		<u>(5.63)</u>	<u>(12.71)</u>

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零二四年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年	二零二三年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
期內虧損	<u>(19,636)</u>	<u>(43,012)</u>
其他全面收益 (開支)		
<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	16,297	31,803
<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>(16,435)</u>	<u>(33,294)</u>
	<u>(138)</u>	<u>(1,491)</u>
期內全面開支總額	<u>(19,774)</u>	<u>(44,503)</u>
以下應佔期內全面開支總額：		
本公司之擁有人	(17,186)	(35,998)
非控制性權益	<u>(2,588)</u>	<u>(8,505)</u>
	<u>(19,774)</u>	<u>(44,503)</u>

簡明綜合財務狀況表
於二零二四年六月三十日

	附註	於 二零二四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零二三年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
非流動資產			
投資物業		1,380	1,420
物業、廠房及設備		15,603	15,625
使用權資產		892	2,187
		<u>17,875</u>	<u>19,232</u>
流動資產			
在建物業		380,000	383,753
持作出售物業		150,261	152,942
貿易及其他應收款項	11	59,603	36,240
有限制銀行存款		37,418	39,226
已抵押銀行存款		3,135	3,133
銀行結存及現金		12,102	17,208
		<u>642,519</u>	<u>632,502</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	12	152,233	132,331
合約負債		127,051	124,528
其他借款		21,406	29,994
租賃負債—流動部分		912	1,455
應付非控制性權益款項		115,498	115,498
應付董事款項		96	96
應付稅項		93,743	93,739
		<u>510,939</u>	<u>497,641</u>
流動資產淨值		<u>131,580</u>	<u>134,861</u>
總資產減流動負債		<u>149,455</u>	<u>154,093</u>

	於 二零二四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零二三年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
附註		
非流動負債		
租賃負債—非流動部分	—	706
其他借款	9,307	—
遞延稅項負債	5,302	5,312
	<u>14,609</u>	<u>6,018</u>
資產淨值	<u>134,846</u>	<u>148,075</u>
資本及儲備		
股本	2,689	2,222
儲備	163,603	174,711
	<u>166,292</u>	<u>176,933</u>
本公司之擁有人應佔權益	166,292	176,933
非控制性權益	(31,446)	(28,858)
	<u>134,846</u>	<u>148,075</u>
權益總額	<u>134,846</u>	<u>148,075</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」）所頒佈的香港會計準則第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16之適用披露規定而編製。

於編製簡明綜合財務報表時，鑑於本集團於截至二零二四年六月三十日止六個月產生淨虧損約人民幣19,636,000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及電子產品之貿易及其他應付款項約人民幣105,030,000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21,406,000元。由於二零二四年六月三十日，本集團僅有現金及銀行結餘約人民幣12,102,000元、已抵押銀行存款約人民幣3,135,000元及受限制銀行存款人民幣37,418,000元，且僅限於建設用途，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9,307,000元之其他循環借款。該筆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未償還本金人民幣21,406,000元的其他循環借款，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金額為人民幣14,669,000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元之未尚未償還本金且於當前及日後將其有關償還本集團結欠彼等款項之權利從屬於其債權人；
- (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及二零二四年八月五日之公告所披露，合共50,888,000股配售股份及10,950,405股供股股份已分別成功按每股配售股份港幣0.14元及每股供股股份港幣0.15元的配售價進行配售。本集團分別收到淨額約人民幣6,321,000元及人民幣522,000元並擬用作償還本集團之尚未償還負債、專業費用及一般營運資金，以應用於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。

假設上述措施成功實施，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簡明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提供撥備，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簡明綜合財務報表。

2. 主要會計政策

除按公允值計量之投資物業外，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二零二三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，截至二零二四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二零二三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，該等修訂本於二零二四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(修訂本)	附帶契約的非流動負債
香港財務報告準則第16號(修訂本)	售後租回的租賃負債
香港會計準則第7號及香港財務報告準則第7號(修訂本)	供應商融資安排

多項新訂準則及準則修訂本於二零二四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。

於本期間應用新訂香港財務報告準則及其修訂本並無對本公司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	
	二零二四年	二零二三年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
<i>源自香港</i>		
客戶合約收益		
電子產品銷售—於某一時點	23,328	—
<i>源自中華人民共和國(「中國」)</i>		
客戶合約收益		
物業銷售—於某一時點	—	4,464
其他來源收益		
租賃—其他來源	—	4
	<u>23,328</u>	<u>4,468</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內地開展。
- 電子產品貿易：該分部於香港進行電子產品貿易。

物業發展及投資以及電子產品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。

截至二零二四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	電子產品貿易 人民幣千元	總計 人民幣千元
收益	<u>–</u>	<u>23,328</u>	<u>23,328</u>
分部(虧損)溢利	<u>(11,621)</u>	<u>13</u>	<u>(11,608)</u>
其他收入			5
財務成本			(1,764)
未分配企業開支			<u>(6,279)</u>
除稅前虧損			<u>(19,646)</u>

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	總計 人民幣千元
收益	<u>4,468</u>	<u>4,468</u>
分部虧損	<u>(35,192)</u>	(35,192)
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>(7,920)</u>
除稅前虧損		<u>(43,812)</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：

	於二零二四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二三年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
分部資產		
—物業發展及投資	616,567	630,026
—電子產品貿易	23,928	—
未分配企業資產		
—銀行結存及現金	264	2,908
—其他	19,635	18,800
綜合資產總額	660,394	651,734
分部負債		
—物業發展及投資	469,696	471,244
—電子產品貿易	23,543	—
未分配企業負債		
—其他借款	30,713	29,994
—應付董事款項	96	96
—應付稅項	251	245
—其他	1,249	2,080
綜合負債總額	525,548	503,659

為監控分部之間的分部表現和分配資源的目的：

- 除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	
	二零二四年 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)
銀行利息收入	58	54
其他	5	53
	<u>63</u>	<u>107</u>

6. 財務成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)
利息開支		
—有抵押銀行借款	—	218
—其他借款	1,666	265
—租賃負債	109	2
—銀行透支	—	63
	<u>1,775</u>	<u>548</u>

7. 所得稅抵免

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)
即期稅項	-	-
遞延稅項		
本期間	<u>10</u>	<u>800</u>
	<u>10</u>	<u>800</u>

根據中國企業所得稅(「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(「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，故並無就截至二零二四年及二零二三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	
	二零二四年 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)
期內虧損已扣除以下各項：		
持作出售物業確認之撥備	2,681	6,514
在建物業確認之撥備	7,042	22,020
物業、廠房及設備折舊	369	374
使用權資產折舊	717	332
與短期租賃相關之開支	108	21

9. 股息

於截至二零二四年及二零二三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	
	二零二四年 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 人民幣千元 (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	(16,414)	(32,831)
股份數目		(經重列)
就計算每股基本及攤薄虧損而言之股份加權平均數	291,533,548	258,251,588

用於計算每股基本盈利之截至二零二四年及二零二三年六月三十日止六個月之普通股加權平均數已予調整，以計及本公司於二零二四年七月二十二日完成之供股（「供股」）之紅利影響。

計算截至二零二四年及二零二三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. 貿易及其他應收款項

截至報告期末，貿易應收款項（計入貿易及其他應收款項）按發票日期且扣除虧損撥備的賬齡分析如下：

	於二零二四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
貿易應收款項	23,556	—
其他應收款項	8,566	8122
減：信貸虧損撥備	(1,097)	(1,094)
	<u>7,469</u>	<u>7,028</u>
按金及預付款項	3,504	4,408
增值稅及其他應收稅項	25,074	24,804
	<u>59,603</u>	<u>36,240</u>

本集團就貿易應收款項允許其客戶30至90天之信貸期。

以下為貿易應收款項於報告期末按發票日期呈列之賬齡分析：

	於二零二四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
0至30天	<u>23,556</u>	<u>—</u>

12. 貿易及其他應付款項

	於二零二四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二三年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
貿易應付款項	29,906	6,284
應付增值稅	39,540	39,540
其他應付稅項	3,036	3,036
其他應付款項	4,627	10,331
應計費用	75,124	73,140
	152,233	132,331

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：

	於二零二四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二三年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
90天以內	29,906	6,284

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於二零一九年交付，及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（「第二個茂名項目」）的開發。

於本期間，來自物業發展及投資業務的收益為人民幣零元（二零二三年：人民幣4,468,000元）。去年同期，第一個茂名項目確認銷售的住宅及商用物業總面積約為510平方米（「平方米」）。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，故收益較去年同期出現大幅減少。

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」）以土地收購代價約人民幣241,512,000元成功中標位於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已於二零二零年完成。第二個茂名項目計劃發展為住宅及商業物業的綜合體，規劃概約面積如下：

- 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，第二個茂名項目的建設開發遭遇嚴重阻礙，預售計劃亦被推遲。一般而言，本集團依賴物業買家的預售按金支付物業項目後續階段的持續建設開支。然而，建設延遲及預售中斷對本集團的流動資金造成影響。本集團因將產生的持續建設開支及應付所涉及的相關承包商的未支付貿易及其他應付款項而面臨財務挑戰。於本期間，由於本集團面臨的流動資金限制及不利市況，第二個茂名項目的開發進度進一步延遲。於二零二四年六月，約63%的建設已經完成，包括地下室、幼兒園及前兩幢住宅樓宇。前兩幢住宅樓宇已於二零二二年六月開始預售，而其他部分的預售時間已重新安排如下：

- 住宅物業預售(餘下兩幢)：二零二四年下半年及二零二五年上半年
- 公寓物業預售：二零二五年下半年
- 商用物業預售：二零二五年下半年
- 停車位及舖位預售：二零二六年上半年
- 竣工並交付：二零二六年下半年

於本期間，經濟下行的持續影響繼續削弱中國房地產市場的公眾購買力。國內消費依然疲軟，二零二四年上半年零售額同比微升3.7%，二零二四年六月僅增長2.0%。在需求發生顯著變化的情況下，各級政府部門頻頻優化樓市政策，促進房地產市場平穩運行。該等調整包括放寬首次置業者分類的限制、降低存量首套房貸款利率及延長稅收優惠等舉措。儘管作出該等努力，惟房價日益下跌的現行預期繼續限制市場復甦的步伐，導致物業銷售低迷。

於本期間，董事積極探討債務融資及股權集資方案，如銀行借款、配售、供股及公开发售。於二零二四年三月六日，根據配售協議的條款及條件，本公司成功透過配售代理按每股配售股份港幣0.14元之配售價向不少於六名承配人配售合共50,888,000股配售股份。

董事將繼續物色各種方案為本集團於可見未來的營運資金及承擔提供資金，包括致力於吸引新投資者及建立業務夥伴關係。我們相信，隨著宏觀經濟形勢好轉及中國政府持續實施利好政策，房地產市場信心將逐步反彈。此將進而改善茂名市的市場情緒，透過即將進行的預售及可能融資活動增強本集團的財務狀況。

貿易業務

於本期間，本集團的貿易業務包括電子產品貿易。

於本期間，本集團透過涉足品牌存儲卡等電子產品貿易，使其貿易業務多元化。截至二零二四年六月三十日止六個月，電子產品貿易所得收益約為人民幣23,328,000元（二零二三年：人民幣零元）。貿易業務為本期間的主要收入來源，本期間的毛利率約為0.1%。

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，並將繼續審慎識別可盈利貿易機會。

市場展望及前景

於本期間，通脹持續、加息及持續的地緣政治緊張局勢繼續對整體營商環境構成挑戰。中國中央政府一直密切監察宏觀經濟，並推出多項經濟政策及措施以支撐中國房地產市場、重振資本市場及改善不同行業的營商環境。在市場友好政策帶來的有利條件下，中國經濟整體出現向好跡象。然而，消費者信心仍然謹慎，房地產行業仍處於穩定階段。

面對瞬息萬變的經濟形勢，本集團將以靈活多變的經營模式重定業務策略，並繼續把握業務發展機遇，促進本集團增長。

財務回顧

於本期間，本集團的收益均來自貿易業務，為約人民幣23,328,000元(二零二三年：人民幣4,468,000元均來自物業發展及投資業務)。本公司擁有人應佔虧損約為人民幣16,414,000元(二零二三年：人民幣32,831,000元)，乃由於自貿易業務產生之毛利較低及持作出售物業及在建物業確認撥備所致。

於二零二四年六月三十日，銀行結存及現金為約人民幣12,102,000元(二零二三年十二月三十一日：人民幣17,208,000元)。已抵押銀行存款約人民幣3,135,000元(二零二三年十二月三十一日：人民幣3,133,000元)已抵押以取得向本集團物業的若干買方提供的按揭貸款，而本集團已就該等按揭貸款向銀行提供擔保，而受限制銀行存款人民幣37,418,000元(二零二三年十二月三十一日：人民幣39,226,000元)已被限作本集團的建設用途。於二零二四年六月三十日，本集團的總資產約為人民幣660,394,000元(二零二三年十二月三十一日：人民幣651,734,000元)。

於二零二四年六月三十日，本集團的其他借款總額為約人民幣30,713,000元(二零二三年十二月三十一日：人民幣29,994,000元)。於二零二四年六月三十日，資產負債率(以其他借款總額除以資產淨值之百分比計算)為約23%(二零二三年十二月三十一日：20%)，而流動比率為約1.3(二零二三年十二月三十一日：1.3)。

資本結構

於二零二四年六月三十日，本公司的已發行普通股股本約為港幣3,053,570.52元，分為305,357,052股每股面值港幣0.01元的股份(「股份」)。

根據一般授權配售新股份

於二零二四年三月六日，滙盈證券有限公司按配售價每股配售股份港幣0.14元向不少於六名承配人成功配售50,888,000股配售股份（「三月配售事項」）。三月配售事項所得款項總額約為港幣7.12百萬元，而所得款項淨額約為港幣6.88百萬元（經扣除三月配售事項的佣金及其他開支）。

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，三月配售事項將擴大本公司的股東基礎及資本基礎，而三月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。

於二零二四年六月三十日，所得款項淨額已按擬定用途悉數動用。

有關三月配售事項之詳情，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

於二零二四年六月三十日，本集團將總賬面值約人民幣14,669,000元（二零二三年十二月三十一日：人民幣14,556,000元）的若干租賃土地及樓宇抵押，作為本公司若干附屬公司獲授其他借款之擔保。

於二零二四年六月三十日，人民幣3,135,000元(二零二三年十二月三十一日：人民幣3,133,000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。

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

於二零二四年六月三十日，本集團開發物業之承擔金額為人民幣240,000,000元(二零二三年十二月三十一日：人民幣242,952,000元)。

僱員及薪酬政策

於二零二四年六月三十日，本集團在香港及中國僱用36位(二零二三年十二月三十一日：47位)全職僱員。本集團於本期間之薪酬總額約為人民幣3,945,000元(二零二三年：人民幣5,837,000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，本公司亦已於二零一九年五月二十九日採納一項購股權計劃，而購股權將根據對個人表現的評估及遵照購股權計劃向僱員授出，以作獎勵。

財務擔保合約

於二零二四年六月三十日，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92,542,000元(二零二三年十二月三十一日：人民幣94,046,000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(二零二三年：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

於二零二四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

於二零二四年六月三十日，本集團概無任何重大或然負債。

本期間後事項

供股及特別授權項下配售事項

於二零二四年四月八日，本公司宣佈按於記錄日期（即二零二四年六月二十日）合資格股東每持有一股本公司股份獲發兩股供股股份的非包銷基準，以每股港幣0.15元的認購價進行供股（「供股」）。同日，本公司與國農證券有限公司（「配售代理」）訂立配售協議，據此，配售代理已有條件同意按盡力基準促使承配人認購特別授權項下的未獲認購供股股份（「配售事項」）。

供股及配售事項分別於二零二四年七月二十二日及二零二四年八月五日完成。根據有效接納暫定配額通知書合共配發及發行8,347,605股供股股份及根據有效申請額外申請表格配發及發行2,602,800股供股股份，認購價為港幣0.15元，合共相當於根據供股可供認購之供股股份總數610,714,104股之約1.8%，及並無配售代理根據配售事項配發及發行之未獲認購供股股份。

供股及配售事項所得款項總額約為港幣1.6百萬元，在扣除相關開支後，供股及配售事項之所得款項淨額估計約為港幣0.56百萬元。本公司已及將供股及配售事項之所得款項淨額應用於支付專業費用及本公司的一般營運資金。

有關供股及特別授權項下配售事項之詳情，請查閱本公司日期為二零二四年五月二十二日之通函、本公司日期為二零二四年六月二十一日之章程以及本公司日期為二零二四年七月十日及二零二四年八月五日之公告。

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C3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

本公司已成立審核委員會（「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，審核委員會有以下三名成員：

邱思揚先生 (主席)	獨立非執行董事
陳偉江先生	獨立非執行董事
李鎮彤先生	獨立非執行董事

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

截至二零二四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。

長青(香港)會計師事務所有限公司對本集團截至二零二四年六月三十日止六個月之中期財務資料之審閱報告初稿摘錄

結論

根據吾等的審閱，吾等並未發現任何事項致使吾等相信簡明綜合財務報表在所有重大方面未按照香港會計準則第34號編製。

與持續經營有關的重大不確定性

吾等提請垂注未經審核簡明中期綜合財務報表附註1，其中表明 貴集團於截至二零二四年六月三十日止六個月產生淨虧損約人民幣19,636,000元並於四年內經常出現淨虧損。除 貴集團之流動負債(包括建設成本及電子產品之貿易及其他應付款項)約人民幣105,030,000元外，應付非控股權益款項約為人民幣115,498,000元以及將於未來十二個月內到期之其他借款約為人民幣21,406,000元。由於自二零二四年六月三十日以來， 貴集團僅有現金及銀行結餘約人民幣12,102,000元、已抵押銀行存款約人民幣3,135,000元及受限制銀行存款人民幣37,418,000元，且僅限於建設用途，因此除非 貴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 貴集團之持續經營能力產生重大疑問。

誠如未經審核簡明中期綜合財務報表附註1所述，貴公司現正進行多項融資計劃及其他措施，以確保貴公司有未來十二個月內履行其承擔。貴公司董事認為，假設該等融資計劃及其他措施可成功執行，貴集團將有足夠營運資金為其營運提供資金，並於可預見將來支付其到期財務負債。然而，該等融資計劃及其他措施（載於未經審核簡明中期綜合財務報表附註1）成功實施的可能性顯示存在重大不確定性，可能會對貴集團持續經營的能力構成重大疑問。吾等的結論未有就此事項作出修訂。

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及本公司網站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。

承董事會命
中國上城集團有限公司
主席
彭中輝

香港，二零二四年八月三十日

於本公告日期，董事會由四名執行董事彭中輝先生（主席）、符永遠先生、張曉君先生及梁志超先生；以及三名獨立非執行董事邱思揚先生、陳偉江先生及李鎮彤先生組成。