

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。



- (1)截至二零二四年十二月三十一日止年度之全年業績；  
 (2)委任提名委員會成員；及  
 (3)恢復買賣

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」）截至二零二四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二零二三年十二月三十一日止年度之比較數字如下：

### 綜合損益表

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	附註	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
收益	3	23,322	4,442
銷售成本		<u>(23,302)</u>	<u>(4,262)</u>
毛利		20	180
其他收入	4	15,832	161
其他虧損	5	(80)	(868)
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 撥備（撥備撥回）		(6,893)	274
就持作出售物業確認的撥備		(21,960)	(23,526)
就在建物業確認的撥備		(18,427)	—
銷售及營銷費用		(554)	(4,500)
行政費用		(18,149)	(22,275)
財務成本	6	<u>(3,138)</u>	<u>(1,940)</u>

	附註	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
除稅前虧損		(53,349)	(52,494)
所得稅抵免	7	<u>2</u>	<u>857</u>
<b>年內虧損</b>	<b>8</b>	<b><u>(53,347)</u></b>	<b><u>(51,637)</u></b>
以下應佔年內虧損：			
本公司擁有人		(42,987)	(46,231)
非控制性權益		<u>(10,360)</u>	<u>(5,406)</u>
		<b><u>(53,347)</u></b>	<b><u>(51,637)</u></b>
			(經重列)
每股虧損(人民幣分)	10		
— 基本		<u>(14.17)</u>	<u>(17.90)</u>
— 攤薄		<u>(14.17)</u>	<u>(17.90)</u>

## 綜合損益及其他全面收益表

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
年內虧損	<u>(53,347)</u>	<u>(51,637)</u>
<b>其他全面開支</b>		
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	<b>24,568</b>	19,081
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>(24,860)</u>	<u>(19,325)</u>
	<u>(292)</u>	<u>(244)</u>
年內全面開支總額	<b><u>(53,639)</u></b>	<b><u>(51,881)</u></b>
以下應佔本年度全面開支總額：		
本公司擁有人	<b>(44,526)</b>	(47,214)
非控制性權益	<u>(9,113)</u>	<u>(4,667)</u>
	<b><u>(53,639)</u></b>	<b><u>(51,881)</u></b>

## 綜合財務狀況表

於二零二四年十二月三十一日

	附註	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
投資物業		1,340	1,420
物業、廠房及設備		869	15,625
使用權資產		659	2,187
		<u>2,868</u>	<u>19,232</u>
<b>流動資產</b>			
在建物業		363,000	383,753
持作出售物業		130,981	152,942
按金、其他應收款項及預付款項	11	20,393	36,240
有限制銀行存款		33,162	39,226
已抵押銀行存款		3,138	3,133
銀行結存及現金		15,797	17,208
		<u>566,471</u>	<u>632,502</u>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	12	115,110	132,331
合約負債		127,061	124,528
其他借款		–	29,994
租賃負債—流動部分		333	1,455
應付非控制性權益款項		115,498	115,498
應付董事款項		44	96
應付稅項		93,745	93,739
		<u>451,791</u>	<u>497,641</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>114,680</u>	<u>134,861</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>117,548</u>	<u>154,093</u>

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
<b>非流動負債</b>		
其他借款	9,397	—
租賃負債—非流動部分	353	706
遞延稅項負債	5,310	5,312
	<u>15,060</u>	<u>6,018</u>
<b>資產淨值</b>	<u>102,488</u>	<u>148,075</u>
<b>資本及儲備</b>		
股本	2,789	2,222
儲備	137,670	174,711
本公司擁有人應佔權益	140,459	176,933
非控制性權益	(37,971)	(28,858)
<b>權益總額</b>	<u>102,488</u>	<u>148,075</u>

附註

## 綜合財務報表附註

截至二零二四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。

#### 持續經營

於編製綜合財務報表時，鑑於本集團於截至二零二四年十二月三十一日止年度產生淨虧損約人民幣53.3百萬元並於五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60.2百萬元、應付非控股權益款項約人民幣115.5百萬元。由於二零二四年十二月三十一日，本集團僅有現金及銀行結存約人民幣15.8百萬元、已抵押銀行存款約人民幣3.1百萬元及受限制銀行存款人民幣33.1百萬元，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) 本集團已獲得相關非控股權益之書面確認，於本集團清償其他債務和負債後開始盈利並有足夠現金償還之前，彼等將不會要求償還總額約人民幣115.5百萬元之尚未償還本金；
- (b) 本集團將繼續預售第二個茂名項目之物業；
- (c) 本集團已獲得主要股東之書面確認，其將向本集團提供不超過約人民幣46.9百萬元的財務援助；

- (d) 本集團將繼續尋求股權融資的機會；及
- (e) 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成功實施，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綜合財務報表。

## 2. 應用新訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則會計準則」）及其修訂

### (a) 於本年度強制生效之香港財務報告準則會計準則之修訂

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會計準則之修訂，該等修訂於本集團於二零二四年一月一日開始之年度期間強制生效：

香港財務報告準則第16號之修訂	售後租回的租賃負債
香港會計準則第1號之修訂	分類負債為流動或非流動
香港會計準則第1號之修訂	附帶契約的非流動負債
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
香港解釋公告第5號（「香港解釋公告第5號」）（經修訂）	財務報表列報—借款人對於包含須應要求償還條款的定期貸款的分類

於本年度應用香港財務報告準則會計準則之修訂及詮釋並無對本集團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。

(b) 已頒佈但尚未生效之新訂香港財務報告準則會計準則及其修訂

本集團並無提早應用以下已頒佈但尚未生效之新訂香港財務報告準則會計準則及其修訂。

香港財務報告準則第9號及 香港財務報告準則第7號之修訂	金融工具的分類與計量之修訂 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第9號及 香港財務報告準則第7號之修訂	涉及自然依賴型電力之合約 <sup>3</sup>
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 <sup>1</sup>
香港財務報告準則會計準則之修訂	香港財務報告準則會計準則的年度改 進—第11冊 <sup>3</sup>
香港會計準則第21號及香港會計 準則第1號之修訂	缺乏可兌換性 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第18號	財務報表之呈列及披露 <sup>4</sup>

<sup>1</sup> 於待釐定日期或之後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零二五年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 於二零二六年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>4</sup> 於二零二七年一月一日或之後開始之年度期間生效

本集團現正評估該等新訂香港財務報告準則會計準則及其修訂的影響。截至目前結論為有關採納不大可能對綜合財務報表產生重大影響(下文所詳述的香港財務報告準則第18號財務報表之呈列及披露除外)。

*香港財務報告準則第18號財務報表之呈列及披露*

香港財務報告準則第18號*財務報表之呈列及披露*載列財務報表之呈列及披露規定，將取代香港會計準則第1號*財務報表之呈列*。此新訂香港財務報告準則會計準則在延續香港會計準則第1號中眾多規定之同時，引入於損益表中呈列指定類別及定義小計之新規定；就財務報表附註中管理層界定之表現計量提供披露及改進於財務報表中將予披露之合併及分類資料。此外，香港會計準則第1號之部分段落已移至香港會計準則第8號及香港財務報告準則第7號。香港會計準則第7號*現金流量表*及香港會計準則第33號*每股盈利*亦作出細微修訂。



香港財務報告準則第18號及其他準則之修訂將於二零二七年一月一日或之後開始之年度期間生效，並允許提早應用。應用新準則預期將會影響損益表之呈列以及未來財務報表之披露。本集團正在評估香港財務報告準則第18號對本集團綜合財務報表之詳細影響。

### 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：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
<i>源自中國內地</i>		
物業銷售—時點	—	4,437
銷售電子產品—時點	<u>23,322</u>	<u>—</u>
<b>客戶合約收益</b>	<b>23,322</b>	<b>4,437</b>
租賃—其他來源	<u>—</u>	<u>5</u>
	<u><b>23,322</b></u>	<u><b>4,442</b></u>

#### (ii) 客戶合約之履約責任

##### **物業銷售**

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。

### 銷售電子產品

本集團直接向客戶銷售電子產品。收益於貨品控制權轉移、貨品已交付及客戶接受時確認。一般信貸期為交付後30至90天。

#### (iii) 分配至客戶合約之餘下履約責任的交易價

於二零二四年十二月三十一日，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：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
於一年內 物業銷售	<u>127,061</u>	<u>124,528</u>

#### (iv) 租賃

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 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>-</u>	<u>5</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	
	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
中國內地	-	4,442	2,160	3,871
香港	<u>23,322</u>	<u>-</u>	<u>708</u>	<u>15,361</u>
	<u>23,322</u>	<u>4,442</u>	<u>2,868</u>	<u>19,232</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：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 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	-	536
客戶F	<u>23,322</u>	<u>-</u>

#### 4. 其他收入

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
出售物業之收益	15,660	—
提前終止租賃之收益	9	—
銀行利息收入	100	117
其他收入	63	44
	<u>15,832</u>	<u>161</u>

#### 5. 其他虧損

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
投資物業公允值變動	80	380
按公允值計入損益的財務資產的公允值變動	—	488
	<u>80</u>	<u>868</u>

#### 6. 財務成本

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
利息開支		
—有抵押銀行借款	—	341
—其他借款	3,029	1,357
—租賃負債	109	177
—銀行透支	—	65
	<u>3,138</u>	<u>1,940</u>

## 7. 所得稅抵免

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
即期稅項		
中國企業所得稅	-	-
中國土地增值稅	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>
遞延稅項		
本年度	(2)	(857)
	<u>(2)</u>	<u>(857)</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。

截至二零二四年及二零二三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：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
董事酬金	2,514	4,245
其他員工成本	5,058	8,004
其他員工退休福利計劃供款	782	971
	<u>8,354</u>	<u>13,220</u>
投資物業總租金收入	-	(5)
減：年內產生租金收入的投資物業產生的 直接營運開支	<u>-</u>	<u>1</u>
	<u>-</u>	<u>(4)</u>
確認為開支的持作出售物業成本(計入銷售成本)	23,302	4,262
核數師酬金		
-審核服務	1,152	1,136
-非審核服務	341	-
其他應收款項預期信貸虧損模式項下確認之撥備 (撥備撥回)	6,893	(274)
就持作出售物業確認的撥備	21,960	23,526
就在建物業確認的撥備	18,427	-
物業、廠房及設備折舊	718	751
使用權資產折舊	723	1,177
短期租賃相關開支	133	464

## 9. 股息

於截至二零二四年及二零二三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：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
<b>虧損</b>		
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>(42,987)</u>	<u>(46,231)</u>
		(經重列)
<b>股份數目</b>	千股	千股
就計算每股基本及攤薄虧損而言之股份加權平均數	<u>303,421</u>	<u>258,252</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二零二四年之平均市價。

## 11. 按金、其他應收款項及預付款項

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
其他應收款項(附註1)	12,278	8,122
減：已確認撥備，淨額	<u>(8,003)</u>	<u>(1,094)</u>
	4,275	7,028
按金及預付款項	3,760	4,408
應收增值稅及其他稅項	<u>12,358</u>	<u>24,804</u>
	<u>20,393</u>	<u>36,240</u>

附註：

1. 包括於二零二四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(二零二三年：人民幣335,000元)。該等款項為免息、無抵押及須於十二個月內償還。

## 12. 貿易及其他應付款項

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
貿易應付款項	6,374	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	13,521	10,331
應計費用	52,639	73,140
	<u>115,110</u>	<u>132,331</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：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
90天以內	<u>6,374</u>	<u>6,284</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」）廣東省茂名市的物業開發項目。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業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零元（二零二三年：人民幣4.4百萬元）。

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，由於市況欠佳，本集團並無銷售房地產項目（二零二三年：確認為銷售之第一個茂名項目的住宅與商業物業之總面積約為747平方米）。

## 第二個茂名項目

於二零一九年十一月二十七日，本公司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241.5百萬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，第二個茂名項目的建設及預售時間表遭遇延後。於二零二四年十二月三十一日，約63%的建設已經完成。地下室、幼兒園及前兩幢住宅樓已完成。住宅樓的預售已於二零二二年六月開始，而項目剩餘部分的預售時間已重新安排如下：

住宅物業預售（兩幢）	二零二四年下半年
公寓物業預售	二零二六年上半年
商業物業預售	二零二四年下半年
停車位及舖位預售	二零二六年上半年
部分竣工並交付	二零二五年下半年

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。

## 貿易業務

本集團過去一直從事貿易業務，主要聚焦於原蔗糖。於本年度，由於受不可預測的天氣狀況推動及受各國政策變動影響的貿易趨勢影響，全球原蔗糖市場仍然波動，故原蔗糖貿易並無產生收益。

本集團擁有一個專門從事貿易業務的團隊。為使貿易業務多元化，本集團增聘員工，並於二零二四年年中開始銷售電子零部件產品業務。本集團銷售的電子零部件產品主要為品牌存儲卡。本集團亦正探索其他商機，以令收益來源多元化。

本年度，電子產品貿易所得收益約為人民幣23.3百萬元（二零二三年：人民幣零元）。貿易業務為本年度的主要收益來源，本年度的毛利率約為0.1%。

本集團認為，銷售電子零部件產品有助本集團多元化其收益來源及穩定營運，同時等待中國房地產市場復甦。

貿易團隊將繼續探索其他機會，並可能於未來多元化發展其他產品類別，包括但不限於消費品或商品。長遠而言，本集團亦正探索其他商機，為本公司股東帶來最大回報。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，並將繼續審慎識別業務機會。

## 市場展望及前景

全球經濟已進入逐步復甦階段。於中國，受惠於政府對房地產行業的利好政策，整體經濟環境正在改善。房地產市場已觸底並開始反彈，交易量及價格與去年相比均有回升跡象。隨著政策支持力度加大及市場信心改善，管理層預期來年的業績表現將更為強勁，並會保持警覺，順應市場趨勢，尋求有利可圖的投資項目。

## 財務回顧

於本年度，本集團的收益約為人民幣23.3百萬元，來自貿易業務(二零二三年：人民幣4.4百萬元，全部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43.0百萬元(二零二三年：人民幣46.2百萬元)，乃主要由於貿易業務產生的毛利較低及就在建物業及持作出售物業確認撥備所致。

於二零二四年十二月三十一日，銀行結存及現金約人民幣15.8百萬元(二零二三年：人民幣17.2百萬元)、已抵押銀行存款人民幣3.1百萬元(二零二三年：人民幣3.1百萬元)及受限制銀行存款人民幣33.1百萬元(二零二三年：人民幣39.2百萬元)已作抵押，以擔保銀行授予本集團客戶的按揭貸款。

於二零二四年十二月三十一日，本集團的有抵押銀行借款及其他借款總額為約人民幣9.4百萬元(二零二三年：人民幣30.0百萬元)。於二零二四年十二月三十一日，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9%(二零二三年：20%)，而流動比率為約1.3倍(二零二三年：1.3倍)。

## 資本結構

於二零二四年十二月三十一日，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3,163,074.57元，分拆為316,307,457股股份。

## 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（「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50,888,000股股份（「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香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）所報收市價每股股份港幣0.171元折讓約18.13%。

配售股份已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。

於二零二四年十二月三十一日，配售事項所得款項淨額已悉數使用。

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。

## 特別授權項下的供股及配售事項

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（「國農證券」）訂立配售協議，據此，國農證券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（「特別授權配售事項」）。

供股及特別授權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合共2,602,800股供股股份，認購價為港幣0.15元，合共佔供股項下可供認購供股股份總數610,714,104股的約1.8%，而並無於特別授權配售事項項下配發及發行未獲認購的供股股份。

供股及特別授權配售事項之所得款項總額約為港幣1.6百萬元，而供股及特別授權配售事項之所得款項淨額（經扣除相關開支）約為港幣0.56百萬元。本公司已將供股及特別授權配售事項之所得款項淨額悉數用作支付本公司之專業費用及一般營運資金。

有關供股及特別授權配售事項之詳情，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供股章程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。

## 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

於二零二四年十二月三十一日，本集團並無租賃土地及樓宇抵押（二零二三年：人民幣14.6百萬元就其他借款而抵押）。

於二零二四年十二月三十一日，人民幣3.1百萬元（二零二三年：人民幣3.1百萬元）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

於二零二四年十二月三十一日，本集團開發物業之承擔金額為人民幣237.3百萬元（二零二三年：人民幣243.0百萬元）。

## **僱員及薪酬政策**

於二零二四年十二月三十一日，本集團在香港及中國僱傭35位（二零二三年：53位）全職僱員。本集團於截至二零二四年十二月三十一日止年度之薪酬總額為約人民幣8.4百萬元（二零二三年：人民幣13.2百萬元）。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**

於二零二四年十二月三十一日，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82.5百萬元（二零二三年：人民幣94.0百萬元）。

## **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。

## **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**

於二零二四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。



## 出售物業

於二零二四年九月二十六日，榮瀚興業有限公司（「賣方」）（本公司全資附屬公司）與寶樹集團有限公司（「買方」）訂立臨時買賣協議（「臨時協議」），據此，買方有條件同意購買及賣方有條件同意出售位於香港九龍尖沙咀廣東道30號新港中心第一座15樓1501室的物業（「該物業」），代價為港幣32,500,000元，須待達成完成之先決條件後，方告作實（「出售事項」）。

根據臨時協議的條款，於二零二四年十月十日，買方與賣方就出售事項正式訂立正式協議，其中包含臨時協議的條款及條件以及類似交易中採納的其他慣常條款。出售事項構成本公司的主要交易，並須遵守聯交所證券上市規則（「上市規則」）第14章項下的申報、公告、通函及股東批准規定及已於二零二四年十一月二十五日召開的股東特別大會上經本公司股東批准。

有關出售事項之詳情，請參閱本公司日期為二零二四年九月二十六日及二零二四年十月三日之公告及本公司日期為二零二四年十一月六日之通函。

## 或然負債

於二零二四年十二月三十一日，本集團並無重大或然負債。

## 報告期後事項

劉建輝先生已獲委任為本公司執行董事兼行政總裁，自二零二五年四月一日起生效。

除本公告所披露者外，於報告期後及直至本公告日期，概無發生任何對本集團財務狀況或營運有重大影響的重大後續事件。

## **暫停辦理股份過戶登記**

為釐定本公司股東出席將於二零二五年六月十九日(星期四)舉行之本公司應屆股東週年大會(「二零二五年股東週年大會」)並於會上投票的資格，本公司將於二零二五年六月十六日(星期一)至二零二五年六月十九日(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。為符合出席二零二五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二零二五年六月十三日(星期五)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。於截至二零二四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。於截至二零二四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。

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二零二四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二零二四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二零二四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。

## 審核意見

長青就本年度的本集團綜合財務報表強調事項發出意見函。獨立核數師報告摘錄載於下文「獨立核數師報告摘錄」一節。

## 獨立核數師報告摘錄

我們認為，綜合財務報表已根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港財務報告準則會計準則真實而公平地反映 貴集團於二零二四年十二月三十一日之綜合財務狀況及其截至該日止年度之綜合財務表現及綜合現金流量，並已按照香港公司條例之披露規定妥為編製。

## 意見基礎

我們根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則（「香港審計準則」）進行審核。根據該等準則，我們的責任於本報告核數師就審核綜合財務報表須承擔之責任一節中進一步詳述。根據香港會計師公會之專業會計師道德守則（「守則」），我們獨立於 貴集團，並已遵循守則履行其他道德責任。

我們相信，我們所獲得之審核憑證能充足及適當地為我們的意見提供基礎。

## 與持續經營有關之重大不確定性

我們提請注意綜合財務報表附註3.1.1，其表明 貴集團於截至二零二四年十二月三十一日止年度產生淨虧損約人民幣5 3, 3 4 7, 0 0 0元。誠如附註3.1.1所述，此等事件或情況，連同附註3.1.1所載列之其他事項，表明存在重大不確定性，可能對 貴集團持續經營的能力產生重大疑問。我們對此事項的意見未作修改。

## 刊發年報

二零二四年年報將於二零二五年四月三十日或之前寄予本公司股東並於聯交所網站[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)及本公司網站[www.chinauptown.com.hk](http://www.chinauptown.com.hk)發佈。

## 委任提名委員會成員

董事會謹此公告，鑑於企業管治守則擬於二零二五年七月一日起生效的修訂，以及考慮到本公司的具體情況，自二零二五年四月十一日起，獨立非執行董事Aika Ouji女士獲委任為董事會提名委員會（「提名委員會」）成員。

經上述變更後，提名委員會成員現包括劉智仁先生（主席）、蘇志杰先生、李鎮彤先生及Aika Ouji女士。在Aika Ouji女士獲委任後，提名委員會內至少有一名女性成員。

董事會藉此機會向Aika Ouji女士於提名委員會履新表示熱烈歡迎。

## 恢復買賣

由於本公司未能根據上市規則第13.49(1)條及第13.50條於二零二五年三月三十一日或之前刊發截至二零二四年十二月三十一日止年度的經審核全年業績公告，股份自二零二五年四月一日起暫停於聯交所買賣。

由於刊發本公告，本公司已向聯交所申請恢復股份於聯交所的買賣，自二零二五年四月十四日(星期一)上午九時正起生效。

承董事會命  
中國上城集團有限公司  
執行董事  
劉智仁

香港，二零二五年四月十一日

於本公告日期，執行董事為劉建輝先生、劉智仁先生及張曉君先生；以及獨立非執行董事為邱思揚先生、蘇志杰先生、李鎮彤先生及Aika Ouji女士。