

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。



截至二零二五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」）截至二零二五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，連同二零二四年同期的比較未經審核數字如下。本期間的未經審核簡明綜合財務資料尚未經審計，惟已經由本公司審核委員會（「審核委員會」）審閱。

簡明綜合損益表

截至二零二五年六月三十日止六個月

		截至六月三十日止六個月	
		二零二五年	二零二四年
	附註	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
收益	3	78,012	23,328
銷售成本		(77,418)	(23,305)
毛利		594	23
其他收入	5	24	63
其他虧損	6	—	(40)
持作出售物業確認之撥備		—	(2,681)
在建物業確認之撥備		—	(7,042)
銷售及營銷費用		(261)	(357)
行政費用		(6,072)	(7,837)
財務成本	7	(597)	(1,775)

		截至六月三十日止六個月	
		二零二五年	二零二四年
	附註	人民幣千元	人民幣千元
		(未經審核)	(未經審核)
除稅前虧損		(6,312)	(19,646)
所得稅抵免	8	<u>—</u>	<u>10</u>
期內虧損	9	<u>(6,312)</u>	<u>(19,636)</u>
以下應佔期內虧損：			
本公司之擁有人		(6,022)	(16,414)
非控制性權益		<u>(290)</u>	<u>(3,222)</u>
		<u>(6,312)</u>	<u>(19,636)</u>
每股虧損			
(人民幣(「人民幣」)分)	11		
—基本		<u>(1.60)</u>	<u>(5.63)</u>
—攤薄		<u>(1.60)</u>	<u>(5.63)</u>

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零二五年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
期內虧損	<u>(6,312)</u>	<u>(19,636)</u>
其他全面收益 (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	19,798	16,297
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>(20,011)</u>	<u>(16,435)</u>
	<u>(213)</u>	<u>(138)</u>
期內全面開支總額	<u><u>(6,525)</u></u>	<u><u>(19,774)</u></u>
以下應佔期內全面開支總額：		
本公司之擁有人	(5,945)	(17,186)
非控制性權益	<u>(580)</u>	<u>(2,588)</u>
	<u><u>(6,525)</u></u>	<u><u>(19,774)</u></u>

簡明綜合財務狀況表

於二零二五年六月三十日

	附註	於 二零二五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零二四年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
非流動資產			
投資物業		1,340	1,340
物業、廠房及設備		809	869
使用權資產		297	659
		<u>2,446</u>	<u>2,868</u>
流動資產			
在建物業		382,508	363,000
持作出售物業		130,981	130,981
貿易及其他應收款項	12	24,710	20,393
有限制銀行存款		21,073	33,162
已抵押銀行存款		3,139	3,138
銀行結存及現金		7,634	15,797
		<u>570,045</u>	<u>566,471</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	13	116,941	115,110
合約負債		127,437	127,061
其他借款		9,100	—
租賃負債—流動部分		353	333
應付非控制性權益款項		115,498	115,498
應付董事款項		—	44
應付稅項		96,487	93,745
		<u>465,816</u>	<u>451,791</u>
流動資產淨值		<u>104,229</u>	<u>114,680</u>
總資產減流動負債		<u>106,675</u>	<u>117,548</u>

	於 二零二五年 六月三十日 附註 人民幣千元 (未經審核)	於 二零二四年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
非流動負債		
租賃負債—非流動部分	—	353
其他借款	—	9,397
遞延稅項負債	<u>5,310</u>	<u>5,310</u>
	<u>5,310</u>	<u>15,060</u>
資產淨值	<u>101,365</u>	<u>102,488</u>
資本及儲備		
股本	3,345	2,789
儲備	<u>136,571</u>	<u>137,670</u>
本公司之擁有人應佔權益	139,916	140,459
非控制性權益	<u>(38,551)</u>	<u>(37,971)</u>
權益總額	<u>101,365</u>	<u>102,488</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D2之適用披露規定而編製。

於編製簡明綜合財務報表時，鑑於本集團於截至二零二五年六月三十日止六個月產生淨虧損約人民幣6.3百萬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116.9百萬元、應付非控股權益款項約人民幣115.5百萬元以及將於未來十二個月內到期之其他借款約人民幣9.1百萬元。由於二零二五年六月三十日，本集團僅有現金及銀行結餘約人民幣7.6百萬元、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21.1百萬元，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46,855,000元的財務援助；

- (d) 誠如本公司日期為二零二五年四月二十二日及二零二五年五月十四日之公告所披露，合共61,064,000股配售股份已成功按每股配售股份港幣0.105元的配售價進行配售。本集團收到淨額約港幣6.2百萬元並擬用作償還本集團之一般營運資金，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
- (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。

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二零二四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，截至二零二五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二零二四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，該等修訂本於二零二五年一月一日或之後開始的年度期間強制生效：

國際財務報告準則第9號及 國際財務報告準則 第7號（修訂本）	金融工具分類及計量的修訂本 ¹
國際財務報告準則會計準則的 年度改進—第11卷	國際財務報告準則第1號首次採用國際財務報告 準則、國際財務報告準則第7號金融工具： 披露、國際財務報告準則第9號金融工具、國際 財務報告準則第10號綜合財務報表及國際會計 準則第7號現金流量表的修訂本 ¹
國際財務報告準則第18號	財務報表中的呈列及披露 ²

多項新訂準則及準則修訂本於二零二五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	
	二零二五年	二零二四年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
源自香港		
客戶合約收益		
商品銷售	78,012	—
電子產品銷售—於某一時點	—	23,328
源自中國		
客戶合約收益		
物業銷售—於某一時點	—	—
	<u>78,012</u>	<u>23,328</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、商業及住宅物業以及停車位。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。
- 商品貿易：該分部於香港進行銅及錫大宗貿易。
- 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、商品貿易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。

截至二零二五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	商品貿易 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> 78,012 </u>	<u> — </u>	<u> 78,012 </u>
分部溢利	<u> — </u>	<u> 594 </u>	<u> — </u>	<u> 594 </u>
其他收入				—
財務成本				(597)
未分配企業開支				<u>(6,072)</u>
除稅前虧損				<u> (6,312) </u>

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>	(11,608)
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>

5. 其他收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年 人民幣千元 (未經審核)	二零二四年 人民幣千元 (未經審核)
銀行利息收入	24	58
其他	<u>–</u>	<u>5</u>
	<u>24</u>	<u>63</u>

6. 其他虧損

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年 人民幣千元 (未經審核)	二零二四年 人民幣千元 (未經審核)
投資物業之公允值變動	<u>–</u>	<u>(40)</u>
	<u>–</u>	<u>(40)</u>

7. 財務成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
利息開支		
—其他借款	548	1,666
—租賃負債	49	109
	<u>597</u>	<u>1,775</u>

8. 所得稅抵免

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
即期稅項	—	—
遞延稅項		
本期間	—	10
	<u>—</u>	<u>10</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，故並無就截至二零二五年及二零二四年六月三十日止六個月之香港利得稅作出撥備。

9. 期內虧損

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年 人民幣千元 (未經審核)	二零二四年 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
在建物業確認之撥備	—	7,042
物業、廠房及設備折舊	100	369
使用權資產折舊	56	717
與短期租賃相關之開支	—	108
	<u> </u>	<u> </u>

10. 股息

於截至二零二五年及二零二四年六月三十日止六個月，本公司概無宣派及建議任何股息。

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：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(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	(6,022)	(16,414)

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>335,485,493</u>	<u>291,533,548</u>

用於計算每股基本虧損之截至二零二四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之紅利影響。

由於本公司並無尚未行使之購股權，故截至二零二五年及二零二四年六月三十日止六個月並無攤薄每股虧損。

12. 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 二零二五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零二四年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
其他應收款項	13,953	12,278
減：信貸虧損撥備	<u>(8,003)</u>	<u>(8,003)</u>
	5,950	4,275
按金及預付款項	2,967	3,760
增值稅及其他應收稅項	<u>15,793</u>	<u>12,358</u>
	<u>24,710</u>	<u>20,393</u>

13. 貿易及其他應付款項

	於 二零二五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零二四年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
貿易應付款項	-	6,374
應付增值稅	39,551	39,540
其他應付稅項	2,591	3,036
其他應付款項	4,400	13,521
應計費用	70,399	52,639
	116,941	115,110

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 二零二五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零二四年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
90天以內	-	6,374

管理層討論及分析

業務回顧

中國上城集團有限公司(「本公司」，連同其附屬公司，統稱為「本集團」)於截至二零二五年六月三十日止六個月(「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，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，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，故物業發展及投資業務並無產生收益(二零二四年：人民幣零元)。於本期間，由於本公司主要專注於第二個茂名項目6號樓及7號樓住宅單位的交付，本集團並無待售房地產項目(二零二四年：已售面積為零平方米)。

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及預售時間表遭遇延後。自二零二二年開始銷售至二零二五年六月三十日，第二個茂名項目首批推出6號樓住宅、7號樓住宅及9號樓商鋪。其中，住宅部分共推出174套單位，截至二零二五年六月三十日已售出157套；商鋪推出18套，已售出4套。項目其餘產品將按開發計劃陸續推出。

在報告期內，6號樓及7號樓住宅已相繼完成主體結構、消防工程、公共區域裝修、水電安裝、門窗及鋁合金工程、入戶防火門安裝、室內防水、外立面工程、生活水泵安裝及地下室工程等關鍵施工節點。市政供水及供電工程亦進入最終驗收階段。

截至本公告日期，6號樓及7號樓住宅的內部驗收程序已經完成，相關政府部門已被通知啟動驗收過程。待收到政府的批准後，住宅單位預計將於二零二五年九月交付。

待收到政府的驗收和批准後，購房客戶可憑首期款支付憑證向當地房管部門申請解除暫停狀態，並正常辦理產權登記手續。

本集團預期物業銷售回款將支持後續開發資金需求。需注意的是，實際銷售進度及市場表現受當地房地產市場供需關係、定價策略及宏觀經濟環境等多重因素影響，後續開發計劃可能據市場情況調整。現階段第二個茂名項目之開發規劃如下：

- 二零二五年下半年：專注於確保住宅單位的交付及銷售6號樓、7號樓住宅及S1商墅物業
- 二零二六年至二零二七年：啟動銷售及開發第二個茂名項目餘下的物業
- 二零二八年：完成項目整體建設及交付

貿易業務

本集團過去一直從事商品貿易業務，主要聚焦於原蔗糖。於二零二四年，本集團開展銷售電子零部件業務。於本期間，銷售電子零部件業務並無產生收益，乃主要由於本期間市場情緒疲弱所致。

本集團設有專業團隊專責商品貿易業務。於本期間，本集團開展銅、錫等金屬貿易，其中銅製品交易額約人民幣5,700萬元，錫製品交易額約人民幣2,100萬元。貿易業務為本期間的唯一收益來源，本年度的毛利率約為1%。

在錫貿易方面，供應端受剛果錫礦暫停開採等因素影響，供應趨緊態勢支撐錫價走強；而需求端則受惠於半導體及消費性電子產業景氣持續回升，加上人工智能產業快速發展，帶動錫需求顯著增長。此等結構性需求增長可望推動錫價中長期上行，為大宗商品貿易創造良好機遇。

至於銅貿易方面，由於冶煉原料供應持續受限，上游採購面臨約束，此將支撐銅價維持高位運行，為貿易業務提供價格上行空間。同時，在電網升級改造推動下，銅需求具備長期增長潛力，供需缺口擴大將持續創造大宗貿易機會。此外，本集團亦善於把握全球區域性供需差異所帶來的套利機會，例如南美礦區產量波動及中國進口需求變化等因素導致的價差，透過「低價區域採購、高價區域銷售」之跨市場操作策略，獲取套利收益。

展望今年下半年，集團的貿易團隊將持續鞏固在大宗商品貿易領域的市場地位，同時積極探索產品多元化發展方向，涵蓋但不限於消費品及其他類型的商品。這些舉措旨在拓展集團的收入基礎，並透過審慎且具韌性的商業模式支持其長遠增長。

本集團認為，商品貿易業務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。

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。

市場展望及前景

於本期間，中國房地產行業持續面臨挑戰，由於消費者信心疲軟導致購房者態度趨於謹慎。此外，不斷升級的中美地緣政治緊張局勢，進一步加劇了市場不確定性。對此，地方政府已加大政策支持力度以刺激市場活力。管理層預計住房市場將迎來更持久、更全面的復蘇，同時將保持敏銳洞察，積極把握符合市場趨勢的盈利機遇。同時，本集團亦正在尋求中國境外的物業發展機遇。

面對瞬息萬變的經濟形勢，本集團致力於通過構建靈活多變的經營模式重定業務策略，此舉將使我們能夠主動把握業務發展機遇，從而提升股東的長期價值。

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78.0百萬元（二零二四年：人民幣23.3百萬元均來自貿易業務）。本公司擁有人應佔虧損約為人民幣6.0百萬元（二零二四年：人民幣16.4百萬元），乃由於貿易業務毛利率降低所致。

於二零二五年六月三十日，銀行結存及現金為約人民幣7.6百萬元（二零二四年十二月三十一日：人民幣15.8百萬元）。已抵押銀行存款約人民幣3.1百萬元（二零二四年十二月三十一日：人民幣3.1百萬元）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21.1百萬元（二零二四年十二月三十一日：人民幣33.2百萬元）已被限作本集團的建設用途。於二零二五年六月三十日，本集團的總資產約為人民幣572.5百萬元（二零二四年十二月三十一日：人民幣569.3百萬元）。

於二零二五年六月三十日，本集團的其他借款總額為約人民幣9.1百萬元（二零二四年十二月三十一日：人民幣9.4百萬元）。於二零二五年六月三十日，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9.0%（二零二四年十二月三十一日：9.2%），而流動比率為約1.2倍（二零二四年十二月三十一日：1.3倍）。

資本結構

於二零二五年六月三十日，本公司的已發行普通股股本約為港幣3,773,714.57元，分為377,371,457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

於二零二五年五月十四日，滙盈證券有限公司（作為配售代理）按配售價每股配售股份港幣0.105元向六名承配人（為獨立於本公司、本公司關連人士及彼等各自聯繫人且與彼等並無關連之個人、機構或專業投資者）成功配售61,064,000股配售股份（「配售事項」）。配售價每股配售股份港幣0.105元較於二零二五年四月二十二日（即相關配售協議日期）於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0.125元折讓約16.0%。61,064,000股配售股份的總面值為港幣610,640元。配售事項所得款項總額約為港幣6.4百萬元，而所得款項淨額約為港幣6.2百萬元（經扣除配售事項的佣金及其他開支），相當於淨發行價每股配售股份約港幣0.102元。

本公司擬將所得款項淨額用於本集團之一般營運資金，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。

於二零二五年六月三十日，所得款項淨額約港幣2.5百萬元已按擬定用途動用。本期間，港幣1.3百萬元用於支付專業費用；港幣0.1百萬元用於支付租金；及港幣1.1百萬元用於支付員工成本。餘下尚未動用的配售事項所得款項淨額約人民幣3.7百萬元將按照擬定用途使用，預計於二零二五年十二月三十一日或之前動用。

有關配售事項之詳情，請查閱本公司日期為二零二五年四月二十二日及二零二五年五月十四日之公告。

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

於二零二五年六月三十日，人民幣3.1百萬元（二零二四年十二月三十一日：人民幣3.1百萬元）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

於二零二五年六月三十日，本集團開發物業之承擔金額為人民幣176.7百萬元（二零二四年十二月三十一日：人民幣237.3百萬元）。

僱員及薪酬政策

於二零二五年六月三十日，本集團在香港及中國僱用25位（二零二四年十二月三十一日：35位）全職僱員。本集團於本期間之薪酬總額約為人民幣2.7百萬元（二零二四年六月三十日：人民幣3.9百萬元）。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，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。本集團深信，發展及培訓對於員工更有效履行職責至關重要，本集團定期為員工組織培訓及發展課程。

財務擔保合約

於二零二五年六月三十日，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82.5百萬元（二零二四年十二月三十一日：人民幣82.5百萬元）。

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資本資產之計劃

於二零二五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，並無重大投資或資本資產之計劃。

或然負債

於二零二五年六月三十日，本集團概無任何重大或然負債。

本期間後事項

於二零二五年六月三十日後至本公告日期止，本集團並無發生任何重大後續事項。

中期股息

董事會議決不就本期間宣派任何中期股息（截至二零二四年六月三十日止六個月：無）。

購買、出售及贖回本公司之上市證券

本公司及其任何附屬公司於本期間概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券（包括銷售庫存股份）。

遵守企業管治守則

本公司之企業管治常規乃以聯交所證券上市規則（「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。董事認為，本公司於本期間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」），作為其本身有關董事進行證券交易的操守守則。於向全體董事作出明確查詢後，本公司確認全體董事於本期間內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。

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。

於本公告日期，審核委員會由三名獨立非執行董事（即邱思揚先生（主席）、蘇志杰先生及李鎮彤先生）組成。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。

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
執行董事兼行政總裁
劉建輝

香港，二零二五年八月二十八日

於本公告日期，執行董事為劉建輝先生及劉智仁先生；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 Ougi女士。

* 僅供識別