

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」)截至二零二五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二零二四年十二月三十一日止年度之比較數字如下：

綜合損益表

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	附註	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
收益	3	111,524	23,322
銷售成本		<u>(111,535)</u>	<u>(23,302)</u>
毛(損)利		(11)	20
其他收入	4	29	15,832
其他虧損	5	(412)	(80)
其他應收款項預期信貸虧損 (「預期信貸虧損」) 模式項下 撥備撥回(確認之撥備)		463	(6,893)
就持作出售物業確認的撥備		(21,566)	(21,960)
就在建物業確認的撥備		(31,325)	(18,427)
銷售及營銷費用		(579)	(554)
行政費用		(15,690)	(18,149)
財務成本	6	<u>(584)</u>	<u>(3,138)</u>
除稅前虧損		(69,675)	(53,349)
所得稅抵免	7	<u>3,846</u>	<u>2</u>
年內虧損	8	<u>(65,829)</u>	<u>(53,347)</u>
以下應佔年內虧損：			
本公司擁有人		(50,320)	(42,987)
非控制性權益		<u>(15,509)</u>	<u>(10,360)</u>
		<u>(65,829)</u>	<u>(53,347)</u>
每股虧損(人民幣分)	10		
—基本		<u>(13.67)</u>	<u>(14.17)</u>
—攤薄		<u>(13.67)</u>	<u>(14.17)</u>

綜合損益及其他全面收益表

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
年內虧損	<u>(65,829)</u>	<u>(53,347)</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	31,871	24,568
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>(31,607)</u>	<u>(24,860)</u>
	<u>264</u>	<u>(292)</u>
年內全面開支總額	<u>(65,565)</u>	<u>(53,639)</u>
以下應佔本年度全面開支總額：		
本公司擁有人	(47,971)	(44,526)
非控制性權益	<u>(17,594)</u>	<u>(9,113)</u>
	<u>(65,565)</u>	<u>(53,639)</u>

綜合財務狀況表

於二零二五年十二月三十一日

	附註	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
非流動資產			
投資物業		928	1,340
物業、廠房及設備		662	869
使用權資產		316	659
		<u>1,906</u>	<u>2,868</u>
流動資產			
在建物業		239,243	363,000
持作出售物業		192,389	130,981
按金、其他應收款項及預付款項	11	13,650	20,393
有限制銀行存款		1,939	33,162
已抵押銀行存款		3,140	3,138
銀行結存及現金		14,552	15,797
		<u>464,913</u>	<u>566,471</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	12	110,103	115,110
合約負債		81,451	127,061
租賃負債—流動部分		339	333
應付非控制性權益款項		115,498	115,498
應付董事款項		44	44
應付稅項		93,735	93,745
		<u>401,170</u>	<u>451,791</u>
流動資產淨值		<u>63,743</u>	<u>114,680</u>
總資產減流動負債		<u>65,649</u>	<u>117,548</u>

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
	附註	
非流動負債		
其他借款	9,018	9,397
租賃負債—非流動部分	-	353
遞延稅項負債	1,464	5,310
	<u>10,482</u>	<u>15,060</u>
資產淨值	<u><u>55,167</u></u>	<u><u>102,488</u></u>
資本及儲備		
股本	4,044	2,789
儲備	106,688	137,670
本公司擁有人應佔權益	110,732	140,459
非控制性權益	(55,565)	(37,971)
權益總額	<u><u>55,167</u></u>	<u><u>102,488</u></u>

綜合財務報表附註

截至二零二五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。註冊辦事處地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands及主要營業地點地址為香港九龍尖沙咀柯士甸道29號1201室。

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。

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會計準則及其修訂

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**」)頒佈之香港會計準則第21號及香港財務報告準則第1號之修訂缺乏可兌換性，該等修訂於本集團於二零二五年一月一日開始之年度期間強制生效。

於本年度應用香港財務報告準則會計準則之修訂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。

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 ²
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 ²
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 ²
香港詮釋第5號之修訂	財務報表之呈列—借款人對附帶按要求 償還條款之定期貸款之分類 ³
香港財務報告準則第18號 香港會計準則第21號之修訂	財務報表之呈列及披露 ³ 換算為惡性通貨膨脹的呈列貨幣 ³

¹ 於待釐定日期或之後開始之年度期間生效

² 於二零二六年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於二零二七年一月一日或之後開始之年度期間生效

除下述新訂香港財務報告準則會計準則及香港財務報告準則會計準則之修訂外，本公司董事預計，應用所有其他新訂香港財務報告準則會計準則及其修訂於可見將來將不會對財務報表產生任何重大影響。

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*會計政策，會計估計變動及錯誤*（其標題將於香港財務報告準則第18號生效後變更為*財務報表編製基準*）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號及其他準則的修訂將於二零二七年一月一日或之後開始的年度期間生效，並可提早應用。香港財務報告準則第18號要求追溯應用，並設有特定的過渡條款。預期新準則的應用將不會對本集團的財務業績及確認及計量狀況造成重大影響。然而，預期會影響損益表的結構及呈列。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的詳細影響。

3. 收益及分部資料

(i) 收益分拆

本集團年內來自中國及香港之收益分析如下：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
客戶合約收益		
源自中國		
銷售物業—時點	34,044	—
源自香港		
銷售商品產品—時點	77,480	—
銷售電子產品—時點	—	23,322
	<u>111,524</u>	<u>23,322</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。

銷售商品產品及電子產品

本集團直接向客戶銷售商品產品及電子產品。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天。

(iii) 分配至客戶合約之餘下履約責任的交易價

於二零二五年十二月三十一日，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：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
於一年內 物業銷售	<u>81,451</u>	<u>127,061</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。

(iv) 地理資料

本集團的業務位於中國及香港。

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	
	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
中國	34,044	–	1,542	2,160
香港	<u>77,480</u>	<u>23,322</u>	<u>364</u>	<u>708</u>
	<u>111,524</u>	<u>23,322</u>	<u>1,906</u>	<u>2,868</u>

(v) 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：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
客戶A	56,453	–
客戶B	21,027	–
客戶C	<u>–</u>	<u>23,322</u>

4. 其他收入

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 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	28	100
其他收入	1	63
	<u>29</u>	<u>15,832</u>

5. 其他虧損

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
投資物業公允值變動	<u>412</u>	<u>80</u>

6. 財務成本

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
利息開支		
—其他借款	553	3,029
—租賃負債	31	109
	<u>584</u>	<u>3,138</u>

7. 所得稅抵免

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 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	<u>(3,846)</u>	<u>(2)</u>
	<u><u>(3,846)</u></u>	<u><u>(2)</u></u>

根據香港利得稅之兩級利得稅率制度，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。

截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度概無就香港稅項計提撥備，原因為本集團於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。

於年內之所得稅抵免與綜合損益表中的除稅前虧損之對賬如下：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
除稅前虧損	<u>(69,675)</u>	<u>(53,349)</u>
按本地所得稅稅率25% (二零二四年：25%)		
計算之稅項抵免 (附註)	(17,419)	(13,337)
不可扣稅開支之稅務影響	2,603	2,932
非課稅收入之稅務影響	(7)	(2,696)
未確認可扣減暫時差異的稅務影響	9,478	10,097
未確認稅項虧損之稅務影響	771	2,746
於其他司法權區經營之附屬公司不同稅率之影響	<u>728</u>	<u>256</u>
所得稅抵免	<u>(3,846)</u>	<u>(2)</u>

附註： 採用本集團經營業務主要所在司法權區之本地所得稅稅率 (即中國企業所得稅率)。

於報告期末，本集團分別擁有產生自持作出售物業已確認撥備的可扣減暫時差異約人民幣398,639,000元 (二零二四年：人民幣353,526,000元) 及產生自在建物業確認的撥備約人民幣135,347,000元 (二零二四年：人民幣137,640,000元)。

由於不太可能有應稅利潤可用來抵扣可抵扣的暫時差額，因此遞延稅項資產未確認與可抵扣暫時差額有關。

8. 年內虧損

年內虧損已扣除以下各項：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
董事酬金	1,615	2,514
其他員工成本	2,017	5,058
其他員工退休福利計劃供款	403	782
	<u>4,035</u>	<u>8,354</u>
確認為開支的持作出售物業成本／銷售成本 (計入銷售成本)	111,535	23,302
核數師酬金		
— 審核服務	830	1,152
— 非審核服務	—	341
物業、廠房及設備折舊	205	718
使用權資產折舊	323	723
短期租賃相關開支	37	133
	<u>37</u>	<u>133</u>

9. 股息

於截至二零二五年及二零二四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：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 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>(50,320)</u>	<u>(42,987)</u>
股份數目		
	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>368,187</u>	<u>303,421</u>

本公司於截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度並無攤薄潛在普通股。

11. 按金、其他應收款項及預付款項

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
其他應收款項(附註1)	7,931	12,278
減：已確認撥備，淨額	<u>(7,540)</u>	<u>(8,003)</u>
	391	4,275
按金及預付款項	2,111	3,760
應收增值稅及其他稅項	<u>11,148</u>	<u>12,358</u>
	<u>13,650</u>	<u>20,393</u>

附註：

1. 包括於二零二五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(二零二四年：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

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
貿易應付款項	6,481	6,374
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	12,837	13,521
應計費用	48,209	52,639
	<u>110,103</u>	<u>115,110</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：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
90天以內	<u>6,481</u>	<u>6,374</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（「**第二個茂名項目**」）的開發。

於本年度，本集團自物業發展及投資業務產生收益人民幣34.0百萬元（二零二四年：零）。於本年度，本集團已向其客戶交付第二個茂名項目6號樓及7號樓住宅單位的5,906平方米（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	<u>1,000個</u>

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十二月三十一日，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，截至二零二五年十二月三十一日已售出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。

於本年度，6號樓及7號樓住宅的建設工程已完成，54套住宅單位已予以交付。

本集團預期未來物業銷售回款可用於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：

- 二零二六年：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商墅物業餘下單位
- 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。於本年度，銷售電子零部件業務並無產生收益乃主要由於本年度市場情緒疲弱所致。

本集團設有專業團隊專責商品貿易業務。於本年度，本集團開展銅、錫等金屬貿易，其中銅製品交易額約人民幣57百萬元，錫製品交易額約人民幣21百萬元。

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。

展望未來，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

於本年度，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，房地產市場未來將迎來更持久、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，本集團亦在尋求中國境外的物業發展機遇。

同時，隨着國內經濟形勢的整體復甦和市場提振，以及中央政府「十五五」規劃的發佈，本公司管理層希望抓住這一歷史性機遇積極拓寬房地產上下游業務邊界，探索房產金融科技服務領域業務的可能性，不排除與具有行業經驗的戰略夥伴協同合作。管理層認為此舉將優化本公司的業務發展策略，培育新的業務增長點，實現從單一領域向多元化業務生態的投資控股集團轉型，進一步提升本公司可持續發展能力並創造股東價值。

財務回顧

於本年度，本集團的收益約為人民幣111.5百萬元，其中人民幣34.0百萬元來自房地產開發業務及人民幣77.5百萬元來自貿易業務（二零二四年：人民幣23.3百萬元，全部來自貿易業務）。本公司擁有人應佔虧損約為人民幣50.3百萬元（二零二四年：人民幣43.0百萬元），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。

於二零二五年十二月三十一日，銀行結存及現金約人民幣14.6百萬元（二零二四年：人民幣15.8百萬元）、已抵押銀行存款人民幣3.1百萬元（二零二四年：人民幣3.1百萬元）已作抵押，以擔保銀行授予本集團客戶的按揭貸款及受限制銀行存款人民幣1.9百萬元（二零二四年：人民幣33.1百萬元）。

於二零二五年十二月三十一日，本集團的其他借款為約人民幣9.0百萬元（二零二四年：人民幣9.4百萬元）。於二零二五年十二月三十一日，資產負債率（以其他借款除以資產淨值之百分比計算）為約16.3%（二零二四年：9%），而流動比率為約1.2倍（二零二四年：1.3倍）。

資本結構

於二零二五年十二月三十一日，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元之本公司股份及已發行股本為港幣4,528,457.48元，分拆為452,845,748股股份。

於二零二五年五月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（即本公司每股面值為港幣0.01元的普通股）（「二零二五年五月配售事項」）。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。二零二五年五月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（經扣除二零二五年五月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，二零二五年五月配售事項將擴大本公司的股東基礎及資本基礎，而二零二五年五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。

於二零二五年十二月三十一日，所有所得款項淨額已按擬定用途動用，其中港幣3.1百萬元用於支付專業費用；港幣0.4百萬元用於支付租金；港幣2.0百萬元用於支付員工成本及港幣0.7百萬元已用作一般辦公費用及利息付款。

有關二零二五年五月配售事項之詳情，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。

於二零二五年十月根據一般授權配售新股份

於二零二五年十月二十八日，元庫證券有限公司（作為配售代理）按配售價每股配售股份港幣0.180元向三位承配人（即(i)投資者陳暉先生；(ii)投資者劉曉玲女士；及(iii)投資者李艷勇先生）成功配售75,474,291股配售股份（即本公司每股面值為港幣0.01元的普通股）。所有承配人均為獨立於本公司、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（「二零二五年十月配售事項」）。

配售價每股配售股份港幣0.180元相較股份於二零二五年十月十六日（即相關配售協議日期）在聯交所所報的收市價每股港幣0.195元折讓約7.69%。75,474,291股配售股份之面值總額為港幣754,742.91元。二零二五年十月配售事項的所得款項總額約為港幣13.59百萬元，且所得款項淨額約為港幣13.52百萬元（經扣除二零二五年十月配售事項的佣金及其他開支後），相當於每股配售股份的淨發行價約港幣0.179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，二零二五年十月配售事項將擴大本公司的股東基礎及資本基礎，而二零二五年十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。

於二零二五年十二月三十一日，所得款項淨額約港幣0.6百萬元已按擬定用途動用，其中港幣0.3百萬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0.2百萬元用於支付員工成本。餘下尚未動用的二零二五年十月配售事項所得款項淨額約港幣12.92百萬元將按照擬定用途使用，預計於二零二七年十二月三十一日或之前動用。

有關二零二五年十月配售事項之詳情，請查閱本公司日期為二零二五年十月十六日及二零二五年十月二十八日之公告。

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

於二零二五年十二月三十一日，人民幣3.1百萬元(二零二四年：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

於二零二五年十二月三十一日，本集團開發物業之承擔金額為人民幣214.2百萬元(二零二四年：人民幣237.3百萬元)。

僱員及薪酬政策

於二零二五年十二月三十一日，本集團在香港及中國僱傭22位（二零二四年：35位）全職僱員。本集團於截至二零二五年十二月三十一日止年度之薪酬總額為約人民幣4.0百萬元（二零二四年：人民幣8.4百萬元）。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72.2百萬元（二零二四年：人民幣82.5百萬元）。

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（包括待售庫存股份）。

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

於二零二五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

於二零二五年十二月三十一日，本集團並無重大或然負債。

報告期後事項

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期後事項。

暫停辦理股份過戶登記

為釐定本公司股東出席將於二零二六年五月二十九日（星期五）舉行之本公司應屆股東週年大會（「**二零二六年股東週年大會**」）並於會上投票的資格，本公司將於二零二六年五月二十二日（星期五）至二零二六年五月二十九日（星期五）（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。為符合出席二零二六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二零二六年五月二十一日（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。確定股東出席二零二六年股東週年大會並於會上投票的資格的記錄日期為二零二六年五月二十九日（星期五）。

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。於本年度，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，惟偏離守則條文第C.2.1條除外，詮釋如下：

根據企業管治守則條文第C.2.1條，主席與行政總裁之角色應有區分，不應由一人同時兼任。本公司尚未委任主席。主席之角色及職能由董事會共同履行。

除上文所述者外，董事認為，本公司於本年度已符合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。於本年度，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**」）並遵守上市規則及企業管治守則訂立書面職權範圍。審核委員會由三名獨立非執行董事組成，分別為邱思揚先生（主席）、蘇志杰先生及Aika Ouji女士。載有審核委員會權力、職責及責任之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二零二五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二零二五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二零二五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 貴集團於二零二五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。根據適用於公眾利益實體綜合財務報表審計的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 貴集團於截至二零二五年十二月三十一日止年度產生年度虧損約人民幣65,829,000元。誠如附註3.1.1所述，此事件或情況，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

二零二五年年報將於二零二六年四月三十日之前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
執行董事兼行政總裁
吳艷華

香港，二零二六年三月三十日

於本公告日期，執行董事為吳艷華女士（行政總裁）、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、蘇志杰先生及Aika Ouji女士。