

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之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不會就本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



## 有關截至二零二一年及二零二二年十二月三十一日止 年度之年報之 補充公告

茲提述中國上城集團有限公司（「本公司」，連同其附屬公司，「本集團」）分別於二零二三年三月三十一日（「二零二一年年報」）及二零二三年四月二十七日（「二零二二年年報」）刊發之截至二零二一年及二零二二年十二月三十一日止年度之年報。除文義另有所指外，本公告所用詞彙與二零二一年年報及二零二二年年報所界定者具有相同涵義。

董事會謹此提供有關二零二一年年報及二零二二年年報所披露的 (i) 開發中物業確認的撥備及 (ii) 待售物業確認的撥備的進一步資料如下：

### 估值基礎

本集團已委聘獨立專業物業估值師Norton Appraisals Holdings Limited（「估值師」），彼擁有合適的資格，以及最近對位於相關位置的類似物業進行評估的經驗。開發中物業及待售物業均按市場價值基準單獨估值，香港測量師學會將市場價值定義為「自願買方和自願賣方在各自理性及謹慎行事且未受任何強迫的情況下，一項資產或負債在評估日期經過適當的營銷後進行正常公平交易的價值估計數額」。估值乃根據香港測量師學會頒佈的《2020年香港測量師估值準則》編制。

## 待售物業的估值方法

在對本集團持有待售的中國物業權益（「待售物業」）進行估值時，採用直接比較法，參考市場上可資比較的相關資料以及就目前持有用於投資目的之部分待售物業採用投資估值法。

## 開發中物業的估值方法

於對本集團在中國持有的開發中物業權益（「開發中物業」）進行估值時，該物業權益的估值基礎是該物業將根據本集團向估值師提供的最新開發建議進行開發及竣工。在達致估值師意見時，採用直接比較法，參考當地可比交易，並考慮開發項目的預算建設成本及改善成本的剩餘法，以反映開發中物業的開發潛力及已完成開發的質量。

## 待售物業及開發中物業的估值假設

假定本集團擁有可自由轉讓的有效且可執行的開發中物業所有權，並在所授予的全部未到期土地使用期限內擁有自由且不間斷的使用該開發中物業的權利，但須繳納年度土地使用費及全部結清所有必需的土地溢價或應付的購買代價。

估值乃基於假設本集團在市場上出售開發中物業且並無憑藉任何遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何可能對該等開發中物業的價值產生影響的類似安排享有利益。此外，沒有考慮任何涉及或影響開發中物業銷售的選擇權或優先購買權，並且在估值中沒有假設任何方式的強制出售情況。

估值中並未考慮開發中物業的任何抵押、按揭或欠款，或者在進行銷售時可能產生的任何費用或稅款。除非另有說明，否則假定開發中物業不存在任何可能影響其價值的繁重負擔、限制和支出。

## 使用該方法的原因

截至二零二一年及二零二二年十二月三十一日止年度，所採用的估值方法並無改變。截至二零二一年及二零二二年十二月三十一日止年度，鑑於在中國持有待售物業周轉持續緩慢以及房地產市場低迷，本集團管理層參考估值師進行的估值，評估持有待售物業及開發中物業於二零二一年及二零二二年十二月三十一日的可變現淨值。本集團待售物業及開發中物業的可變現淨值由估值師參考類似或相

同地點的可比物業的交易價格，並根據各物業的性質及具體地點和狀況進行調整後得出。

截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團管理層與估值師密切合作，建立適當的估值技術及模型輸入值，並向董事解釋開發中物業及待售物業的可變現淨值波動的原因。考慮到估值師進行的估值結果及近期銷售交易，確定持有待售物業及開發中物業的可變現淨值低於其賬面價值及撥備約人民幣5,222,000元（二零二一年：人民幣302,818,000元）及人民幣48,187,000元（二零二一年：人民幣71,026,000元）已分別於損益表中確認。

除上文所披露者外，二零二一年年報及二零二二年年報所載所有其他資料均維持不變。

### **繼續暫停買賣**

應本公司之要求，本公司股份已自二零二二年五月二十七日上午九時正起於聯交所暫停買賣，並將繼續暫停買賣，直至另行通知。

承董事會命  
中國上城集團有限公司  
主席  
潘世民

香港，二零二三年十一月二十八日

於本公告日期，執行董事為潘世民先生、陳賢先生、鄭子堅先生、杜坤先生及張曉君先生；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。