

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 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)

(證券代號：2330)

截至二零一一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」）之董事會（「董事會」）欣然宣佈本公司及其附屬公司（「本集團」）截至二零一一年六月三十日止六個月之未經審核綜合中期財務業績。

簡明綜合全面收益表

截至二零一一年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一一年 人民幣千元 (未經審核)	二零一零年 人民幣千元 (未經審核)
營業額	3, 4	148,269	161,721
銷售成本		(142,843)	(201,677)
毛利 (損)		5,426	(39,956)
其他營運收入		6,107	2,985
出售及分銷成本		(7,223)	(2,397)
行政費用		(11,338)	(10,105)
投資物業公允值之變動		(1,112)	4,011
可換股債券公允值之變動		37,397	–
以權益結算之以股份為基礎的支付開支		–	(4,315)
財務成本		(6,082)	(20,312)
除稅前溢利 (虧損)		23,175	(70,089)
所得稅 (支出) 收入	5	(2,142)	48,450
期內溢利 (虧損)	6	21,033	(21,639)
因換算外國業務財務報表產生的匯兌差額 及期內其他全面收入總額		5,722	848
期內全面收入 (支出) 總額		<u>26,755</u>	<u>(20,791)</u>
期內應佔溢利 (虧損)：			
本公司之擁有人		26,925	(15,829)
非控制性權益		(5,892)	(5,810)
		<u>21,033</u>	<u>(21,639)</u>
期內全面收入 (支出) 總額應佔：			
本公司之擁有人		32,647	(14,990)
非控制性權益		(5,892)	(5,801)
		<u>26,755</u>	<u>(20,791)</u>
每股盈利 (虧損)			
基本	8	人民幣3.16仙	人民幣(1.86仙)
攤薄		人民幣(0.48仙)	人民幣(1.86仙)

簡明綜合財務狀況表
於二零一一年六月三十日

	附註	二零一一年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一零年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
非流動資產			
物業、機器及設備		32,892	34,315
投資物業		148,057	183,830
租賃預付款項		243	246
商譽		184,231	184,231
可供出售投資		—	—
		<u>365,423</u>	<u>402,622</u>
流動資產			
存貨		8,287	12,701
在建物業		856,371	737,095
待售物業		80,726	129,220
貿易及其他應收賬款	9	78,681	42,265
租賃預付款項		6	6
可收回所得稅		15,820	—
持有至到期日投資		—	—
持作交易用途之投資		660	1,211
有限制銀行存款		144,200	32,776
銀行結存及現金		146,201	123,028
		<u>1,330,952</u>	<u>1,078,302</u>
分類為持作銷售之資產		—	10,200
		<u>1,330,952</u>	<u>1,088,502</u>
流動負債			
貿易及其他應付賬款	10	756,997	401,808
應付所得稅		—	945
銀行貸款		15,419	35,936
		<u>772,416</u>	<u>438,689</u>
流動資產淨額		<u>558,536</u>	<u>649,813</u>
		<u>923,959</u>	<u>1,052,435</u>

簡明綜合財務狀況表 (續)

於二零一一年六月三十日

	二零一一年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一零年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
股本及儲備		
普通股股本	81,232	81,232
可轉換可贖回優先股 儲備	184,653 (12,306)	184,653 65,847
本公司之擁有人應佔權益	253,579	331,732
非控制性權益	73,548	154,733
權益總額	327,127	486,465
非流動負債		
銀行貸款	240,000	350,000
可換股債券	326,979	184,391
遞延稅項	29,853	31,579
	596,832	565,970
	923,959	1,052,435

附註：

1. 編製基準

簡明綜合財務報表乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄十六之適用披露規定及香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港會計準則（「香港會計準則」）第34號「中期財務報告」而編製。

2. 主要會計政策

簡明綜合財務報表乃根據過往成本慣例編製，惟若干金融工具及投資物業按公允值計量（如適用）。

除下文所述者，截至二零一一年六月三十日止六個月之簡明綜合財務報表所採納之會計政策及計算方式與編製本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度之財務報表所採納者貫徹一致。

本中期期內，本集團首次採納以下香港會計師公會頒佈之新訂及經修訂準則與詮釋（「新訂或經修訂香港財務報告準則」）。

香港財務報告準則（修訂本）	二零一零年香港財務報告準則之改進
香港財務報告準則第1號（修訂本）	首次採納者就香港財務報告準則第7號披露之比較資料所獲有限豁免
香港會計準則第24號（經修訂）	關連人士披露事項
香港會計準則第32號（修訂本）	供股之分類
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第14號（修訂本）	最低資本規定之預付款項
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第19號	以股本工具抵銷財務負債

本中期期內，採納上述新訂或經修訂香港財務報告準則並無對簡明綜合財務報表所呈報金額及／或簡明綜合財務報表所作披露造成任何重大影響。

本集團並無提早應用下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂準則及詮釋。以下新訂或經修訂準則與詮釋於截至二零一零年十二月三十一日止年度之綜合財務報表獲授權刊發日期後頒佈，惟尚未生效：

香港財務報告準則第10號	綜合財務報表 ²
香港財務報告準則第11號	聯合安排 ²
香港財務報告準則第12號	其他實體權益之披露 ²
香港財務報告準則第13號	公允值計量 ²
香港會計準則第1號（經修訂）	財務報表之呈報 ¹
香港會計準則第19號（二零一一年）	僱員福利 ²
香港會計準則第27號（二零一一年）	獨立財務報表 ²
香港會計準則第28號（二零一一年）	投資聯營公司及合營企業 ²

¹ 於二零一二年七月一日或之後開始之年度期間生效。

² 於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效。

與合併、聯合安排及披露有關之該五項新訂或經修訂準則，乃由香港會計師公會於二零一一年六月頒佈，於二零一二年一月一日或之後開始之年度期間生效。該等新訂或經修訂準則須同時提前採用，方可提前採用。

香港財務報告準則第10號取代處理綜合財務報表之部分香港會計準則第27號綜合及獨立財務報表。根據香港財務報告準則第10號，綜合賬目僅以控制權為基準。此外，香港財務報告準則第10號載有控制權之新定義，包括三項元素；(a)對接受投資實體之權力；(b)參與接受投資實體的業務所得可變回報之風險或權利；及(c)對接受投資實體行使其權力影響投資者回報金額之能力。香港財務報告準則第10號已新增多項指引以處理複雜情況。總體而言，採用香港財務報告準則第10號需要作出多項判斷。採用香港財務報告準則第10號可能導致本集團不再綜合計入部分接受投資實體，及綜合計入先前未綜合計算之接受投資實體。

已頒佈香港會計準則第1號之修訂本，以改善其他全面收入之呈報方式。有關修訂本要求實體將可能於日後重新分類至損益之其他全面收入項目彙集處理，並與永不會重新分類至損益之項目分開處理。應用香港會計準則第1號修訂本可能導致本集團之全面收益表呈列方式有所變動。

除上文所披露者外，本公司董事預期，應用新訂或經修訂準則將不會對本集團業績及財務狀況構成重大影響。

3. 營業額

營業額指本集團出售予外界客戶貨品並扣除銷售稅之已收及應收淨額。

4. 分部資料

就資源分配及分類表現評估向本公司董事會（即主要營運決策者）所呈報之資料，側重於交付或提供之產品或服務之類型。

根據香港財務報告準則第8號，本集團報告分部如下所示：

主要活動如下：

- | | |
|------|-------------------------------|
| 物業發展 | — 於中華人民共和國（「中國」）之物業發展。 |
| 物業投資 | — 於中國及香港之投資物業的租金收入。 |
| 貿易 | — 電子零件、手機組件及自動化產品貿易。 |
| 科技 | — 提供技術及顧問服務及包括工程項目所需提供的自動化產品。 |

有關上述分部之資料報告如下。

(a) 分部收入及業績

本集團截至六月三十日止六個月之收入及業績之分析按可報告分部呈列如下：

	物業發展		物業投資		貿易		科技		合併	
	二零一一年 人民幣千元 (未經審核)	二零一零年 人民幣千元 (未經審核)								
營業額	<u>46,981</u>	<u>95,845</u>	<u>3,729</u>	<u>5,818</u>	<u>97,559</u>	<u>60,058</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>148,269</u>	<u>161,721</u>
分部業績	<u>(9,609)</u>	<u>(58,684)</u>	<u>3,391</u>	<u>18,633</u>	<u>2,276</u>	<u>(3,798)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(3,942)</u>	<u>(43,849)</u>
利息收入									662	69
可換股債券公允值變動									37,397	-
持作交易用途之 投資公允值變動									(523)	61
就提早償還應付代價 收取之折扣									993	2,250
未分配公司收入									18	-
未分配公司開支									(5,349)	(8,308)
財務成本									<u>(6,082)</u>	<u>(20,312)</u>
除稅前溢利(虧損)									<u>23,174</u>	<u>(70,089)</u>

分部業績指的是每項分部的業績，未計利息收入、可換股債券公允值變動、持作交易用途之投資公允值變動、就提早償還應付代價收取之折扣、中央行政費用、董事薪酬及財務成本。此乃呈報本集團的主要經營決策者(董事會)用於資源分配及分部表現評估的措施。

(b) 分部資產

本集團資產之分析按可報告分部呈列如下：

	物業發展		物業投資		貿易		科技		合併	
	於 二零一一年 六月 三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零一零年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)								
分部資產	<u>1,185,554</u>	<u>1,079,479</u>	<u>148,419</u>	<u>194,438</u>	<u>23,034</u>	<u>26,009</u>	-	-	<u>1,357,007</u>	1,299,926
未分配企業資產										
— 持作交易用途之 投資									660	1,211
— 有限制銀行存款									144,200	32,776
— 銀行結存及現金									146,201	123,028
— 可收回所得稅									15,820	-
— 其他									<u>32,487</u>	<u>34,183</u>
綜合資產總值									<u>1,696,375</u>	<u>1,491,124</u>

為監控分部之間的分部表現和分配資源的目的，除了持作交易用途之投資、有限制銀行存款、銀行結存及現金及可收回所得稅，所有資產要分配到報告分部。可呈報分部共用之資產乃按各可呈報分部所得收入之基準作分配。

(c) 地理資料

由於本集團大部份之業務、銷售（按地區市場劃分）、分部資產及資本開支均位於中國（包括香港），故並無呈列本集團之地區分部資料。

5. 所得稅支出（收入）

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 人民幣千元 (未經審核)	二零一零年 人民幣千元 (未經審核)
當期稅項		
— 香港所得稅	156	—
— 中國企業所得稅（「中國企業所得稅」）	2,723	1,811
— 中國土地增值稅（「中國土地增值稅」）	989	—
	<u>3,868</u>	<u>1,811</u>
中國土地增值稅超額撥備	<u>—</u>	<u>(26,704)</u>
	3,868	(24,893)
遞延稅項	<u>(1,726)</u>	<u>(23,557)</u>
	<u><u>2,142</u></u>	<u><u>(48,450)</u></u>

- (a) 香港利得稅按截至二零一一年及二零一零年六月三十日止六個月之估計應課稅利潤以稅率16.5%計算。

由於本集團截至二零一零年六月三十日止六個月並無錄得任何應課稅利潤，故並無於簡明綜合財務報表作出香港利得稅之撥備。

- (b) 根據中華人民共和國企業所得稅法（「企業所得稅法」）及企業所得稅法的執行規定，本公司的中國附屬公司自二零零八年一月一日起更改為按25%（之前為15%至33%）的稅率繳納企業所得稅。

根據適用於外資企業之稅務法，一間附屬公司可於首個獲得營運盈利年度開始豁免中國企業所得稅，其後兩年則可獲50%豁免中國企業所得稅。根據企業所得稅法，第一年獲得豁免之年度為截至二零零八年十二月三十一日止之年度。截至二零一零年六月三十日止六個月，該附屬公司由中國企業所得稅法中獲得50%之豁免，並按該期間之估計應課稅利潤之11%稅率繳稅。

- (c) 土地增值稅撥備是按有關中國稅務法例及規例所載之規定作出估計。土地增值稅乃按增值額以30%至60%的遞增稅率作出撥備，當中有若干費用包括土地成本及相關物業發展支出已作扣減。根據國家稅務總局的官方通函，於出售物業後應預先繳納土地增值稅，在完成物業發展之後再對有關增值數額作出最終核定。

- (d) 根據中國的企業所得稅法，自二零零八年一月一日起，對於本集團的中國附屬公司已宣派與所賺取盈利相關的股息需要徵收預扣稅。

於二零一一年六月三十日，本集團已就由中國附屬公司預計分派之部分盈利為遞延稅項約人民幣106,000元（二零一零年十二月三十一日：人民幣556,000元）作出撥備。由於本集團能夠控制分派的時間及有關金額可能在可見未來將不會被分派，故並無就本集團之剩餘溢利作出遞延稅項撥備。預扣稅指由未向珠海中珠房地產開發有限公司非控制性權益分派盈利引起之遞延稅項負債。

6. 期內溢利（虧損）

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 人民幣千元 (未經審核)	二零一零年 人民幣千元 (未經審核)
已扣除（計入）以下各項期內溢利（虧損）：		
租賃預付款項之攤銷	3	3
持作交易用途之投資公允值變動	523	61
確認為支出的存貨成本	93,983	59,370
折舊	966	1,051
貿易應收賬款已確認之減值虧損*	-	1,811
其他應收賬款已確認之減值虧損*	-	41
持作出售物業已確認之減值虧損**	3,880	11,299
已收回壞賬	(1,676)	-
就提早償還應付代價收取之折扣	(993)	(2,250)
出售投資物業之收益	(2,544)	-
出售物業、機器及設備之收益	-	(58)
利息收入	(662)	(69)
存貨已確認之減值虧損撥回	-	(198)
	—————	—————

* 該金額已包括在行政費用內。

** 該金額已包括在銷售成本內。

7. 中期股息

截至二零一一年六月三十日止六個月內，並無支付、宣派或擬派任何股息。本公司董事不建議派發中期股息。

8. 每股盈利（虧損）

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 人民幣千元 (未經審核)	二零一零年 人民幣千元 (未經審核)
溢利（虧損）		
就期間本公司擁有人應佔每股基本盈利（虧損） 而言之溢利（虧損）	26,925	(15,829)
攤薄潛在股份之影響：		
— 可換股債券之利息	2,688	—
— 可換股債券之公允值變動	(37,397)	—
	(7,784)	(15,829)
	千股	千股
股份數目		
普通股加權平均數（就每股基本盈利（虧損）而言）	851,980	851,980
攤薄潛在股份之影響：		
— 轉換可換股債券	271,186	不適用
— 轉換可贖回優先股（附註：(i)）	484,211	—
	1,607,377	851,980

附註：

- i) 截至二零一零年六月三十日止六個月的每股攤薄虧損與每股基本虧損相同，原因為轉換本公司可轉換可贖回優先股具反攤薄作用。
- ii) 由於本公司購股權的行使價較本公司股份的平均公允值高，故止於計算截至二零一零及二零一一年六月三十日止六個月的每股攤薄虧損時並無假設行使該等購股權。

9. 貿易及其他應收賬款

	二零一一年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一零年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
貿易應收賬款	44,698	33,112
減：已確認之減值虧損	(5,239)	(5,678)
	<u>39,459</u>	<u>27,434</u>
預付款項、按金及其他應收賬款	40,764	16,392
減：已確認之減值虧損	(1,542)	(1,561)
	<u>78,681</u>	<u>42,265</u>

來自貿易分部之客戶收到賬單後，一般需要一至兩個月清還債務，除了若干已建立良好關係之客戶可延長至兩至三個月。

來自出售物業之貿易應收賬款乃按相關買賣協議之條款收取。

貿易應收賬款按發票日期，經扣除確認減值虧損之賬齡分析如下：

	二零一一年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一零年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
0-60天	<u>39,459</u>	<u>27,434</u>

已包括於貿易應收賬款的約人民幣31,900,000元（於二零一零年十二月三十一日：約人民幣21,500,000元）源自銷售物業。根據買賣協議條款，該應收款項應分期支付，並包含按要求償還條款。本集團對這些款項並沒有持有任何抵押品。

10. 貿易及其他應付賬款

	二零一一年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一零年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
貿易應付賬款	23,738	28,564
預收款 (附註(ii))	682,242	282,672
應付代價	36,237	55,133
應付開支及其他應付賬款	14,780	35,439
	<u>756,997</u>	<u>401,808</u>

本集團一般收到供應商的賒賬期為30天到90天。

附註：

(i) 於期結日之貿易應付賬款按發票日期賬齡分析如下：

	二零一一年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一零年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
0 – 60天	<u>23,738</u>	<u>28,564</u>

(ii) 預收款指本集團於期結日之物業預售，向買家收取之預售所得款項。

管理層討論及分析

業務回顧

本集團在期內之主要業務分部回顧如下：

物業發展

本集團目前持有一項物業發展項目－位於中國廣東省珠海市之中珠上城。中珠上城共分兩期發展：一期及二期。於二零一一年六月三十日，第一期之住宅單位及商用單位分別約99%及94%已訂約售出。而97%住宅單位及82%商用單位已向客戶交付，且已確認為本集團的營業額。

截至二零一一年六月三十日止六個月，物業發展業務之總收入達約人民幣46,981,000元（截至二零一零年六月三十日止六個月：人民幣95,845,000元），包括有20個住宅物業單位及6個商用物業單位（分別為2,532平方米及589平方米）及車位。第二期仍在興建階段，並計劃於二零一二年開始帶裝修交付。第二期之預售已於二零一零年十一月開始。截至二零一一年六月三十日，約428個住宅單位已訂約出售。由於期間珠海樓價上升，平均銷售價顯著高於第一期。第二期餘下物業之預售將於二零一一年下半年及二零一二年繼續。

物業投資

物業投資業務即持有於中國及香港之投資物業之租金收入及資本增值。期內，租金收入達約人民幣3,729,000元（截至二零一零年六月三十日止六個月：人民幣5,818,000元），投資物業之公允值變動之淨虧損約人民幣1,112,000元（截至二零一零年六月三十日止六個月：淨收益為人民幣4,011,000元）。

於二零一一年六月三十日，投資物業中，包括位於香港的寫字樓物業單位（總樓宇面積約836平方呎）及位於中國深圳之研發中心（「研發中心」，總樓宇面積約15,084平方米）。

期內，本集團出售位於香港的若干投資物業，達約人民幣46,728,000元，出售事項所錄得收益淨額約為人民幣2,544,000元。管理層認為，透過將資源集中於中國物業發展及其他高增長業務，本集團之業績將得到改善。

貿易

本集團貿易業務包括電子相關元件、手機組件之分銷及進口自動化產品。隨着期內電子相關元件及手機組件市場逐漸回暖，期內貿易業務應佔之總收入達人民幣97,559,000元（截至二零一零年六月三十日止六個月：人民幣60,058,000元）。縱使貿易業務之利潤率相對偏低，所需之財務與業務資源有限，而通過有效率運作程序及內部監控，相關風險就可減低。因此，本集團已採取多個措施，把產品組合多元化，務求進一步改善利潤率。

科技

自動化和手機項目涉及大量資本投資和資源，但短期至中期之市況仍見不明朗及競爭劇烈，因此管理層將繼續採取謹慎的態度，並嚴格審視潛在的商機。當項目之商業風險可明確管理及控制時，公司將參與其中。

市場前景及展望

管理層認為，市場調控是物業市場趨於健康、持續發展的必經階段，亦有助於促使本集團適應市場變化及增強其風險規避能力。二零一一年上半年，本集團之物業發展業務面對日益複雜之經濟及市場狀況，而中國政府亦對物業市場施加緊縮政策。為克服流動性過剩及緩解通脹壓力，中國人民銀行於二零一一年進一步提高存款準備金率及利率。

二零一一年下半年，紓緩通脹壓力仍為中國政府之首要任務。中國的房地產市場將持續受到政府緊縮政策的影響。然而，大多數措施及政策，包括價格限制令、購房限制及按揭限制，主要影響一線城市如上海、北京及深圳之物業價格。儘管中國政府近期已開始關注二三線城市的物業市場，但管理層認為將會實施較少政策及措施。鑒於該等城市（如珠海）之價格水平相對較低，故物業價格將較少受此影響。此外，珠海是發展最快城市之一，居住環境優美。港珠澳大橋建成及鐵路運輸透過廣州銜接廣東省大部分城市及中國高速鐵路網絡完成後，預期將大大推動當地經濟及物業市場發展，管理層對珠海之物業市場未來前景持樂觀態度。

至於中珠上城第二期，其餘下物業將於二零一一年下半年及二零一二年推出預售。由於近年珠海物業價格上升，故相比一期，二期之銷售價格及利潤率預計將會上升。預售將為我們的業務產生強勁的現金流，使本集團在中國目前的緊縮貨幣控制環境下得以持續發展。本集團將密切注意未來的市場發展趨勢及以審慎和積極的態度應對市場變化，加強其企業發展及維持嚴格的財政紀律。

財務回顧

截至二零一一年六月三十日止六個月，本集團之營業額約人民幣148,269,000元（截至二零一零年六月三十日止六個月：人民幣161,721,000元），比去年同期減少約8%。營業額減少主要由於中珠上城一期在前期已售出大部分單位而二期仍在預售階段。管理層深信在二期物業交付後，營業額將提高。

本公司之擁有人應佔溢利約人民幣26,925,000元（截至二零一零年六月三十日止六個月：虧損人民幣15,829,000元）。溢利主要來自可換股債券之公允值變動之收益，約人民幣37,397,000元（截至二零一零年六月三十日止六個月：無）。不包括可換股債券之公允值變動之影響所錄得期內本公司之擁有人應佔虧損約人民幣10,472,000元（截至二零一零年六月三十日止六個月：人民幣15,829,000元），主要由於廣告成本及其他有關預售中珠上城第二期的相關成本達約人民幣6,118,000元。

收購珠海中珠25%額外權益於二零一一年三月一日完成。有關收購之詳情請參閱日期為二零一零年十二月二十二日的通函。

於二零一一年上半年，本集團經營業務產生的現金流入淨額（主要指預售二期的收入）為約人民幣240,136,000元（截至二零一零年六月三十日止六個月：流出人民幣144,912,000元）。於二零一一年六月三十日，本集團的銀行結存及現金總額約人民幣290,401,000元（二零一零年十二月三十一日：人民幣155,804,000元），包括有限制銀行存款人民幣144,200,000元（二零一零年十二月三十一日：人民幣32,776,000元）。

於二零一一年六月三十日，本集團的總資產值為約人民幣1,696,375,000元（二零一零年十二月三十一日：人民幣1,491,124,000元），增加約14%。增加主要由於中珠上城第二期之建造。於二零一一年六月三十日，本集團的總借貸減少至約人民幣255,419,000元（二零一零年十二月三十一日：人民幣385,936,000元）。

於二零一一年六月三十日，本集團的負債率（以借貸總額除以資產淨額計算）為78%（二零一零年十二月三十一日：79%）。流動比率為1.7（二零一零年十二月三十一日：2.5）。

資本結構

於二零一零年十二月三十一日及二零一一年六月三十日，本公司的已發行普通股股本為港幣85,198,000元，分為851,980,000股每股港幣0.10元的股份。於二零一零年十二月三十一日及二零一一年六月三十日，已發行可轉換可贖回優先股為港幣35,000,000元，分為350,000,000股每股港幣0.10元的股份及可轉換可贖回優先A股為港幣11,000,000元，為110,000,000股每股港幣0.10元的股份。直至二零一一年六月三十日，可轉換可贖回優先股及可轉換可贖回優先A股仍未轉換為普通股。

外匯風險

本集團賺取的收入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、美元及港幣結算。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

於二零一一年六月三十日，本集團將其總賬面淨值約為人民幣876,746,000元（二零一零年十二月三十一日：人民幣802,214,000元）的若干投資物業、在建物業及租賃樓宇抵押給銀行，以獲取銀行提供給本公司若干附屬公司之循環貸款，一般銀行信貸及建築工程貸款。於二零一一年六月三十日，約人民幣255,419,000元（二零一零年十二月三十一日：人民幣385,936,000元）的融資額已動用及約人民幣215,810,000元（二零一零年十二月三十一日：人民幣102,314,000元）的融資額尚未動用，可撥作本集團日後使用。

資本承擔

於二零一一年六月三十日，本集團並無任何重大的資本承擔事項。

於期結日，本集團在建物業之承擔如下：

	二零一一年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一零年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
已簽約但未撥備	<u>246,107</u>	<u>190,969</u>
已批准但未簽約	<u>180,558</u>	<u>336,831</u>

僱員及薪酬政策

於二零一一年六月三十日，本集團在香港及中國僱用54位（二零一零年十二月三十一日：57位）全職僱員。本集團的薪酬政策乃依據市場趨勢、未來計劃及僱員的個人表現而制訂，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，購股權將根據對個別僱員表現的評估向僱員授出，以作獎勵。

訴訟及或然負債

- (i) 於二零零九年十二月十二日，本公司收到怡太有限公司（「怡太」）之訴訟狀。怡太就本公司出售其前全資附屬公司Magic Gain Investments Limited所產生之損失賠償及賠償金約港幣8,834,000元向香港特別行政區高等法院提出對本公司的民事訴訟（「索償」）。索償詳情載於本公司日期為二零零九年十二月十六日之公告。本公司決定對索償進行抗辯，並將就索償之理據尋求法律意見。本公司董事預計此訴訟不會對本公司及其附屬公司的收益、淨資產及債務構成任何重大不利之財務影響。
- (ii) 截至二零一一年六月三十日止六個月，本集團已為若干物業單位買家安排銀行融資，並就該等買家還款之責任提供擔保。於二零一一年六月三十日未償還金額擔保約人民幣192,142,000元（二零一零年十二月三十一日：人民幣22,980,000元）。

中期股息

董事會建議不派發截至二零一一年六月三十日止六個月之中期股息。

遵照企業管治常規守則

於截至二零一一年六月三十日止六個月內，本公司一直應用及遵守上市規則附錄十四所載企業管治常規守則（「守則」）之原則及所有守則條文以及（在適用情況下）建議最佳常規。

董事進行證券交易之標準守則

本公司採納上市規則附錄十所載有關董事進行證券交易的標準守則，作為董事進行交易事宜的守則。於回顧期間，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標準規定。

購買、出售或贖回證券

於截至二零一一年六月三十日止六個月期間，本公司及其任何附屬公司概無買賣或贖回本公司任何上市證券。

審核委員會

本公司成立審核委員會（「審核委員會」），並遵照守則釐定其書面職權範圍。審核委員會的主要職責包括審閱及監察本集團之內部監控程序，審閱本集團財務資料。審核委員會現時由三名成員組成，即潘禮賢先生（主席）、吳國柱先生及陳振輝先生，皆為獨立非執行董事。本集團截至二零一一年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合財務報表已由審核委員會審閱。

刊發中期業績及中期報告

本業績公告可於香港交易及結算所有限公司的網站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
公司秘書
府磊

香港，二零一一年八月三十日

於本公告日期，董事會包括執行董事：陳賢先生、劉世忠先生、熊劍瑞先生及 Xia Dan 女士以及獨立非執行董事：潘禮賢先生、吳國柱先生及陳振輝先生。