

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」）之董事會（「董事會」）欣然宣佈本公司及其附屬公司（「本集團」）截至二零一一年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務業績。

## 綜合全面收益表

截至二零一一年十二月三十一日止年度

	附註	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
營業額	3	214,480	328,080
銷售成本		<u>(203,138)</u>	<u>(377,729)</u>
毛利(損)		11,342	(49,649)
其他營運收入	3	8,537	6,384
投資物業公允值之變動		12,999	11,634
可換股債券公允值之變動		45,393	14,860
抵銷應付代價之收益		6,006	—
銷售及分銷成本		(15,116)	(10,922)
行政費用		(23,510)	(30,816)
以權益結算之以股份為基礎的支付開支		—	(4,315)
債務重組之虧損		—	(18,049)
財務成本		<u>(24,525)</u>	<u>(27,040)</u>
除稅前溢利(虧損)		21,126	(107,913)
所得稅(支出)收入	5	<u>(2,935)</u>	<u>46,494</u>
年內溢利(虧損)	6	18,191	(61,419)
因換算外國業務財務報表產生的匯兌差額 及年內其他全面收入總額		<u>11,905</u>	<u>5,823</u>
年內全面收入(支出)總額		<u><u>30,096</u></u>	<u><u>(55,596)</u></u>
年內應佔溢利(虧損)：			
本公司之擁有人		22,529	(30,853)
非控制性權益		<u>(4,338)</u>	<u>(30,566)</u>
		<u><u>18,191</u></u>	<u><u>(61,419)</u></u>
年內應佔全面收入(支出)總額：			
本公司之擁有人		34,434	(25,030)
非控制性權益		<u>(4,338)</u>	<u>(30,566)</u>
		<u><u>30,096</u></u>	<u><u>(55,596)</u></u>
每股盈利(虧損)	8		
基本		<u>人民幣2.64仙</u>	<u>人民幣(3.62仙)</u>
攤薄		<u>人民幣1.69仙</u>	<u>人民幣(3.62仙)</u>

# 綜合財務狀況表

於二零一一年十二月三十一日

	附註	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、機器及設備		31,619	34,315
投資物業		162,025	183,830
租賃預付款項		240	246
商譽		184,231	184,231
可供出售投資		—	—
		<u>378,115</u>	<u>402,622</u>
<b>流動資產</b>			
存貨		3,540	12,701
在建物業		971,642	737,095
待售物業		64,762	129,220
貿易及其他應收賬款	9	62,400	42,265
租賃預付款項		6	6
持有至到期日投資		—	—
持作交易用途之投資		219	1,211
可收回所得稅		27,717	—
有限制銀行存款		92,298	32,776
銀行結存及現金		136,693	123,028
		<u>1,359,277</u>	<u>1,078,302</u>
分類為持作銷售之資產		<u>—</u>	<u>10,200</u>
		<u>1,359,277</u>	<u>1,088,502</u>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付賬款	10	919,642	401,808
應付所得稅		1,176	945
銀行貸款		99,357	35,936
		<u>1,020,175</u>	<u>438,689</u>
<b>流動資產淨額</b>		<u>339,102</u>	<u>649,813</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u><u>717,217</u></u>	<u><u>1,052,435</u></u>

## 綜合財務狀況表 (續)

於二零一一年十二月三十一日

	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
<b>股本及儲備</b>		
普通股股本	81,232	81,232
可轉換可贖回優先股	184,653	184,653
儲備	(10,519)	65,847
	<hr/>	<hr/>
本公司之擁有人應佔權益	255,366	331,732
非控制性權益	75,505	154,733
	<hr/>	<hr/>
權益總額	330,871	486,465
	<hr/>	<hr/>
<b>非流動負債</b>		
銀行貸款	–	350,000
可換股債券	311,260	184,391
應付代價	44,645	–
遞延稅項	30,441	31,579
	<hr/>	<hr/>
	386,346	565,970
	<hr/>	<hr/>
	717,217	1,052,435
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

附註：

## 1. 編製基準

綜合財務報表乃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（「香港財務報告準則」）編製。此外，綜合財務報表包括香港聯合交易所有限公司證券上市規則及香港公司條例所規定之適用披露。

綜合財務報表乃根據過往成本慣例編製，惟投資物業及若干金融工具按公允值計量。歷史成本通常基於交換資產時提供對價的公允值。

## 2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則

於本年度，本集團已採用香港會計師公會頒佈之以下新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則（修訂本）	香港財務報告準則之改進（於二零一零年頒佈）
香港財務報告準則第1號（修訂本）	香港財務報告準則第7號對首次採納者披露比較資料之有限豁免
香港會計準則（「香港會計準則」）	關連人士披露事項
第24號（二零零九年經修訂）	
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）	最低資本規定之預付款項
－ 詮釋第14號（修訂本）	
香港（國際財務報告詮釋委員會）	以股本工具抵銷財務負債
－ 詮釋第19號	

本公司董事預計，應用上述新訂及經修訂香港財務報告準則並無對本集團本年度及過往年度之財務表現及狀況及／或綜合財務報表所載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香港財務報告準則：

香港財務報告準則第1號（修訂本）	嚴重高通脹及剔除首次採納者之固定日期 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第1號（修訂本）	首次採納香港財務報告準則－政府貸款 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第7號（修訂本）	披露－轉讓財務資產 <sup>1</sup>
	披露－抵銷財務資產及財務負債 <sup>2</sup>
	香港財務報告準則第9號之強制性生效日期及過渡性披露 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第9號	財務工具 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第11號	聯合安排 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第12號	其他實體權益之披露 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第13號	公允值計量 <sup>2</sup>
香港會計準則第1號（修訂本）	其他全面收入項目之呈列 <sup>5</sup>
香港會計準則第12號（修訂本）	遞延稅項：潛在資產之恢復 <sup>4</sup>
香港會計準則第19號（於二零一一年經修訂）	僱員福利 <sup>2</sup>
香港會計準則第27號（於二零一一年經修訂）	獨立財務報表 <sup>2</sup>
香港會計準則第28號（於二零一一年經修訂）	投資聯營公司及合營企業 <sup>2</sup>
香港會計準則第32號（修訂本）	抵銷財務資產及財務負債 <sup>6</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會）	露天礦場生產期之剝除成本 <sup>2</sup>
－ 詮釋第20號	

- 1 於二零一一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。
- 3 於二零一五年一月一日或之後開始之年度期間生效。
- 4 於二零一二年一月一日或之後開始之年度期間生效。
- 5 於二零一二年七月一日或之後開始之年度期間生效。
- 6 於二零一四年一月一日或之後開始之年度期間生效。

### **香港財務報告準則第7號 (修訂本)「披露 – 轉讓財務資產」**

香港財務報告準則第7號之修訂增加涉及財務資產轉讓之交易之披露規定。該等修訂旨在就於財務資產被轉讓而轉讓人保留該資產一定程度之持續風險承擔時，提高風險承擔之透明度。該等修訂亦要求於該期間內財務資產轉讓並非均衡分佈時作出披露。

本公司董事預計，應用香港財務報告準則第7號之該等修訂將對本集團日後有關財務資產轉讓之披露造成影響。

### **香港會計準則第32號 (修訂本)「抵銷財務資產及財務負債」以及香港財務報告準則第7號 (修訂本)「披露 – 抵銷財務資產及財務負債」**

香港會計準則第32號 (修訂本) 澄清與抵銷規定有關之現有應用問題。尤其為修訂澄清「現時擁有於法律上可強制執行之抵銷權」及「同時變現及結算」之涵義。

香港財務報告準則第7號 (修訂本) 規定實體就具有可強制性執行之統一淨額結算協議或類似安排項下之財務工具而披露與抵銷權及相關安排 (如抵押品過賬規定) 有關之資料。

經修訂抵銷披露需要自二零一三年一月一日或之後開始之年度期間及該等年度期間之中期期間作出。披露亦應就所有可比較期間具有可追溯效力。然而，香港會計準則第32號 (修訂本) 於二零一四年一月一日或之後開始之年度期間方才生效，且需要可追溯應用。

### **香港財務報告準則第9號「財務工具」**

於二零零九年頒佈之香港財務報告準則第9號引入了有關財務資產分類及計量之新規定。於二零一零年修訂之香港財務報告準則第9號包括有關財務負債分類及計量以及取消確認之規定。

香港財務報告準則第9號之主要規定載述如下：

- 香港財務報告準則第9號規定，在香港會計準則第39號「財務工具：確認及計量」範圍內的所有已確認財務資產其後將按攤銷成本或公允值計量，尤其是，以旨在收取合同現金流的業務模式持有及僅為支付未償還本金及本金利息的合同現金流而擁有的債務投資，一般於其後會計期間結束時按攤銷成本計量。所有其他債務投資及權益投資於其後會計期間結束時均按公允值計量。此外，根據香港財務報告準則第9號，實體可能不可撤回地選擇在其他全面收入中呈列股本投資 (並非持作交易用途) 之其後公允值變動，且一般只在損益中確認股息收入。

- 香港財務報告準則第9號對財務負債分類與計量之最重大影響與由財務負債（指定為按公允值計入損益）之信貸風險變動引起之財務負債公允值變動之呈報處理有關。具體而言，根據香港財務報告準則第9號，對於指定為以公允值計入損益賬之財務負債，除非於其他全面收益確認該項負債信貸風險變動之影響會導致或擴大損益賬之會計錯配，否則該項負債之信貸風險變動引起之財務負債之公允值變動金額須於其他全面收益呈列。財務負債之信貸風險所導致之公允值變動其後不會重新分類至損益賬。而之前根據香港會計準則第39號之規定，指定為按公允值計入損益之財務負債之所有公允值變動金額均於損益中呈列。

本公司董事預期，於日後採納香港財務報告準則第9號可能對呈報有關本集團之財務資產及財務負債構成重大影響。就本集團之財務資產而言，本集團於完成詳細檢討前，不大可能提供該影響之合理估計。

### **有關綜合賬目、聯合安排、聯營公司及披露之新訂及經修訂準則**

於二零一一年六月，已經頒佈有關綜合賬目、聯合安排、聯營公司及披露之五項準則組合，包括香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號、香港財務報告準則第12號、香港會計準則第27號（於二零一一年經修訂）及香港會計準則第28號（於二零一一年經修訂）。

該五項準則之主要規定概述如下。

香港財務報告準則第10號取代香港會計準則第27號「綜合及獨立財務報表」有關處理綜合財務報表及香港（常務詮釋委員會）詮釋第12號「合併－特殊目的實體」有關之部分。香港財務報告準則第10號包含控制權之新定義，其中包括三個元素：(a)有權控制投資對象，(b)自參與投資對象營運所得浮動回報之承擔或權利，及(c)能夠運用其對投資對象之權力以影響投資者回報金額。香港財務報告準則第10號已就複雜情況之處理方法加入詳細指引。

香港財務報告準則第11號取代香港會計準則第31號「於合營企業之權益」及香港（常務詮釋委員會）詮釋第13號「共同控制實體－合營方之非貨幣供款」。香港財務報告準則第11號處理受兩方或多方共同控制之合營安排應如何分類。根據香港財務報告準則第11號，合營安排分類為共同經營或合營企業，視參與安排各方之權利及責任而定。相對而言，根據香港會計準則第31號，合營安排分為三個類別：共同控制實體、共同控制資產及共同控制業務。

此外，根據香港財務報告準則第11號，合營企業須採用權益會計法入賬；而根據香港會計準則第31號，共同控制實體可採用權益會計法或比例會計法入賬。

香港財務報告準則第12號為一項披露準則，適用於在附屬公司、聯合安排、聯營公司及／或未綜合結構實體擁有權益之實體。一般而言，香港財務報告準則第12號之披露規定一般較現行準則之規定更為全面。

該五項準則於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效，可予提早應用，惟所有該五項準則須同一時間予以提早應用。

本公司董事預期，本集團將會就二零一三年一月一日開始之年度期間之綜合財務報表採納該五項準則。應用該五項準則可能對綜合財務報表所呈報金額構成重大影響。應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其若干投資對象賬目，而綜合計入過往未曾綜合計入之投資對象賬目（如根據控制權之新定義及香港財務報告準則第10號之相關指引，本集團於聯營公司之投資可能成為本集團之附屬公司）。然而，本公司董事尚未就應用該等準則之影響進行詳細分析，因此未能量化計算該影響之程度。

### **香港財務報告準則第13號「公允值之計量」**

香港財務報告準則第13號確立有關公允值計量及公允值計量之披露之單一指引。該準則界定公允值、確立計量公允值之框架以及有關公允值計量之披露規定。香港財務報告準則第13號之範圍廣泛，其適用於其他香港財務報告準則規定或允許公允值計量及有關公允值計量披露之財務工具項目及非財務工具項目，惟特定情況除外。一般而言，香港財務報告準則第13號之披露規定一般較現行準則之規定更為全面。例如，現時僅規限香港財務報告準則第7號「財務工具：披露」項下之財務工具之三級公允值等級之量化及定性披露，將因香港財務報告準則第13號擴大至涵蓋該範疇內所有資產及負債。

香港財務報告準則第13號於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效，並可提早應用。

本公司董事預期，本集團將會就二零一三年一月一日開始之年度期間之綜合財務報表採納香港財務報告準則第13號，應用該項新準則可能會影響綜合財務報表內所呈報之金額及導致綜合財務報表內有更全面之披露。

### **香港會計準則第1號（修訂本）「其他全面收入項目之呈列」**

香港會計準則第1號（修訂本）保留可於一個單一報表內或於兩個獨立而連續之報表內呈列損益及其他全面收入之選擇權。然而，香港會計準則第1號（修訂本）規定須於其他全面收入部分作出額外披露，將其他全面收入項目分為兩類：(a)其後將不會重新分類至損益之項目；及(b)日後在符合特定條件時可重新分類至損益之項目。其他全面收入項目之所得稅須按時間基準分配。

香港會計準則第1號（修訂本）於二零一二年七月一日或之後開始之年度期間生效。於日後會計期間應用該等修訂時，其他全面收入項目之呈列將作出相應修改。

### **香港會計準則第12號（修訂本）「遞延稅項－潛在資產之恢復」**

香港會計準則第12號（修訂本）提供香港會計準則第12號一般原則之例外情況，遞延稅項資產和遞延稅項負債之計量應反映該企業預計收回資產賬面值的方式而引致之稅務後果。特別是，在此項修訂下，根據香港會計準則第40號「投資物業」以公允值計量之投資物業，除非在若干特定情況下被駁回，否則在計算遞延稅項時其價值假定從出售收回。

香港會計準則第12號（修訂本）於二零一二年一月一日或之後開始之年度期間生效。本公司董事預計，於未來應用香港會計準則第12號（修訂本）或會致令對過往年度就本集團投資物業（假定其賬面值將透過銷售予以收回）確認之遞延稅項負債金額作出調整。本集團現正就以公允值模式計量之投資物業確認之遞延稅項之潛在財務影響作評估。

除上文所披露者外，本公司董事預計，應用其他新訂及經修訂準則、修訂本或詮釋將不會對本集團之業績及財務狀況產生重大影響。



### 3. 營業額及其他營運收入

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。

本集團年內營業額分析如下：

	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
營業額		
銷售自動化產品及電子零件及配件之收入	143,585	159,485
物業銷售收入	63,838	156,488
投資物業之租金收入總額 (附註i)	7,057	12,107
	<u>214,480</u>	<u>328,080</u>
其他營運收入		
利息收入		
— 銀行	1,652	112
— 其他 (附註ii)	—	375
持作交易用途之投資的公允值之變動	—	736
就提早償還應付代價收取之折扣	982	4,704
淨匯兌收益	1,657	—
出售物業、機器及設備之收益	—	50
出售投資物業之收益	1,281	—
出售持作出售投資物業之收益	765	—
直接撇銷之壞賬撥回	1,691	—
有關存貨之減值虧損撥回	58	372
其他應付款項撥回	52	—
雜項收入	399	35
	<u>8,537</u>	<u>6,384</u>
總收入	<u>223,017</u>	<u>334,464</u>

附註：

(i) 本集團之租金收入淨額分析如下：

	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
投資物業之租金收入總額	7,057	12,107
減：支出（計入銷售成本）	(613)	(633)
投資物業之租金收入淨額	<u>6,444</u>	<u>11,474</u>

(ii) 其他利息收入乃按合作協議墊付。有關詳情載列於本公司日期為二零一零年六月三十日的公告中。

#### 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，本集團報告及營運分部如下所示：

- 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。
- 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。

## (a) 分部收入及業績

本集團收入及業績之分析按可報告及營運分部呈列如下：

	物業發展		物業投資		貿易		科技		合併	
	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
營業額	<u>63,838</u>	<u>156,488</u>	<u>7,057</u>	<u>12,107</u>	<u>143,585</u>	<u>159,485</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>214,480</u>	<u>328,080</u>
分部(虧損)溢利	<u>(15,006)</u>	<u>(89,404)</u>	<u>19,662</u>	<u>30,426</u>	<u>(839)</u>	<u>(1,567)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>3,817</u>	<u>(60,545)</u>
可換股債券公允值 之變動									<u>45,393</u>	<u>14,860</u>
持作交易用途之 投資公允值變動									<u>(960)</u>	<u>736</u>
就提早償還應付代價 收取之折扣									<u>982</u>	<u>4,704</u>
抵銷應付代價之收益									<u>6,006</u>	<u>-</u>
利息收入									<u>1,652</u>	<u>487</u>
以權益結算之 以股份為基礎 的支付開支									<u>-</u>	<u>(4,315)</u>
債務重組之虧損									<u>-</u>	<u>(18,049)</u>
法庭案件和解 清算費用									<u>-</u>	<u>(4,080)</u>
未分配公司開支									<u>(11,239)</u>	<u>(14,671)</u>
財務成本									<u>(24,525)</u>	<u>(27,040)</u>
除稅前溢利(虧損)									<u>21,126</u>	<u>(107,913)</u>

營運分部之會計政策與本集團之會計政策相同。分部虧損／溢利指各分部未分配可換股債券公允值之變動、持作交易用途投資公允值之變動、就提早償還應付代價收取之折扣、抵銷應付代價之收益、利息收入、以權益結算之以股份為基礎的支付開支、債務重組之虧損、法庭案件和解清算費用、中央行政費用、董事薪酬及財務成本之損益。此乃報告予本集團的主要營運決策者(董事會)用於資源分配及業績評估的措施。

## (b) 地理資料

截至二零一一年十二月三十一日止年度，由於本集團100% (二零一零年：100%) 來自客戶及營運之收益及資產均位於中國(包括香港)(所在國家)，故並無呈列本集團之地區分類資料。

## 5. 所得稅支出（收入）

	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
當期稅項		
香港	68	—
中國企業所得稅	4,214	4,102
	<u>4,282</u>	<u>4,102</u>
中國土地增值稅（「中國土地增值稅」）		
— 本年度	22	6,742
— 以往年度超額撥備	—	(26,704)
	<u>22</u>	<u>(19,962)</u>
遞延稅項		
— 本年度	(1,369)	(27,442)
— 稅率變動之影響	—	(4,272)
	<u>(1,369)</u>	<u>(31,714)</u>
預扣稅（附註d）	—	1,080
	<u>2,935</u>	<u>(46,494)</u>

(a) 香港利得稅按該兩個年度之估計應課稅利潤以稅率16.5%計算。

由於本集團截至二零一一年十二月三十一日止年度之部份應課稅利潤為本集團稅項虧損所抵銷，故於綜合財務報表作出香港利得稅撥備。

由於本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度有足夠稅項虧損可供抵銷應課稅利潤，故並無於綜合財務報表作出香港利得稅撥備。

- (b) 根據中華人民共和國企業所得稅法（「企業所得稅法」）及企業所得稅法實施條例，本公司若干附屬公司於該兩個年度按25%稅率繳納稅項。

根據適用於外資企業之稅務法，一間附屬公司可於首個年度獲得營運盈利開始豁免企業所得稅，其後兩年則可獲50%豁免企業所得稅。根據企業所得稅法，首個獲豁免之年度為截至二零零八年十二月三十一日止年度。

截至二零一零年十二月三十一日止年度，該附屬公司可享有50%中國企業所得稅豁免，並按該年度之估計應課稅利潤之11%稅率繳稅。

截至二零一一年十二月三十一日止年度，該附屬公司須按年內估計應課稅利潤之25%稅率繳稅。

- (c) 土地增值稅撥備是按有關中國法律法規所載之規定作出估計。土地增值稅乃按增值額以30%至60%的遞增稅率之幅度作出撥備，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告，於出售物業後應暫時繳納土地增值稅，之後在完成物業發展時再對有關增值數額作出最終核定。
- (d) 根據中國企業所得稅法，自二零零八年一月一日起，對於中國附屬公司所賺取盈利相關的已宣派股息需徵收預扣稅。

於二零一一年十二月三十一日，本集團並無就由中國附屬公司預期分派之部分盈利作出遞延稅項撥備（二零一零年：人民幣556,000元）。由於本集團於可見未來能夠控制分派的時間，故並無就剩餘利潤作出遞延稅項撥備。預扣稅代表由未向珠海中珠房地產開發有限公司（「珠海中珠」）非控制性權益分派盈利引致之遞延稅項。

截至二零一零年十二月三十一日止年度，珠海中珠按二零零九年度之保留盈利約人民幣206,955,000元及截至二零一零年十二月三十一日止年度之保留盈利約人民幣21,595,000元宣派股息人民幣228,550,000元（二零一一年：無），並分派予直接控股公司及非控制性權益（分別於英屬處女群島及香港註冊成立）。本集團相應須分別按溢利分派之10%及5%繳納預扣稅。

## 6. 年內溢利（虧損）

	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
已扣除（計入）以下各項年度溢利（虧損）：		
員工成本（包括董事酬金）：		
薪金、工資及其他實物利益	8,838	6,377
退休福利計劃之供款	301	215
	<u>9,139</u>	<u>6,592</u>
租賃預付款項之攤銷	6	6
核數師酬金	831	827
持作交易用途之投資公允值變動	960	(736)
確認為支出的存貨成本（計入銷售成本）	205,970	350,470
物業、機器及設備之折舊	1,904	2,023
以權益結算之以股份為基礎之支付		
開支－業務夥伴（附註a）	—	4,315
貿易應收款項已確認之減值虧損（計入行政費用）	49	1,811
其他應收款項已確認之減值虧損（計入行政費用）	1,000	—
持作出售物業已確認之減值虧損（計入銷售成本）	3,430	28,600
持有出售物業已確認之減值虧損撥回（計入銷售成本）	(6,904)	—
設備之營運租金	30	40
租賃物業之經營租約租金	194	135
法庭案件和解清算費用（附註b）	—	4,080
	<u>          </u>	<u>          </u>

附註：

- (a) 該金額指於本年度就開拓本集團之新商機向本集團提供顧問服務之公允值。顧問服務費用乃透過於二零一零年發行10,000,000份購股權結付。
- (b) 於二零一零年十一月三十日，中國附屬公司原告與訂立和解協議（「和解協議」），據此，中國附屬公司須於就執行判決書之所有責任及索償訂立和解協議後之五天內向原告支付港幣4,800,000元（相等於約人民幣4,080,000元）。款項已於二零一零年十二月一日支付。於二零一零年十二月二日，中國廣東省高級人民法院通過中國附屬公司與原告撤回判決書之申請。

## 7. 股息

截至二零一一年十二月三十一日止年度內，並無支付、宣派或擬派任何股息。本公司董事不建議派發股息。

## 8. 每股盈利（虧損）

本公司擁有人應佔持續經營業務所得每股基本及攤薄盈利（虧損）乃根據以下數據計算：

盈利（虧損）數據計算如下：

	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
<b>盈利（虧損）</b>		
就年度本公司擁有人應佔每股基本盈利（虧損） 而言之盈利（虧損）	22,529	(30,853)
攤薄潛在普通股之影響：		
可換股債券之利息	-	464
可換股債券之公允值變動	-	(14,860)
就每股攤薄盈利（虧損）而言之盈利（虧損）	<u>22,529</u>	<u>(45,249)</u>
	二零一一年 千股	二零一零年 千股
<b>股份數目</b>		
普通股加權平均數（就每股基本盈利（虧損）而言）	851,980	851,980
攤薄潛在普通股之影響：		
本公司發行之購股權（附註a）	-	-
轉換可換股債券（附註b）	-	23,032
轉換可轉換可贖回優先股	<u>484,211</u>	<u>462,056</u>
普通股加權平均數（就每股攤薄盈利（虧損）而言）	<u>1,336,191</u>	<u>1,337,068</u>

附註：

- (a) 由於截至二零一一年十二月三十一日及二零一零年十二月三十一日止年度，本公司未行使購股權的行使價高於本公司股份平均市價，故計算每股攤薄盈利（虧損）時並無假設該等購股權獲行使。
- (b) 由於截至二零一一年十二月三十一日止年度，本公司未轉換可換股債券的轉換價高於本公司股份平均市價，故計算每股攤薄盈利（虧損）時並無假設該等可換股債券獲轉換。

截至二零一零年十二月三十一日止年度的每股攤薄虧損與每股基本虧損相同，原因為轉換本公司購股權、可換股債券及可轉換可贖回優先股具反攤薄作用。

## 9. 貿易及其他應收賬款

	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
貿易應收賬款	29,429	33,112
減：已確認之減值虧損	(5,187)	(5,678)
	<u>24,242</u>	<u>27,434</u>
預付款項、按金及其他應收賬款	40,733	16,425
減：已確認之減值虧損	(2,575)	(1,594)
	<u>38,158</u>	<u>14,831</u>
	<u><b>62,400</b></u>	<u><b>42,265</b></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。

租金收入的貿易應收賬款須根據與租戶訂立的相應協議條款到期償付。

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。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品。

以下為貿易應收賬款於報告期末經扣除已確認減值虧損之賬齡分析（按發票日期呈列）：

	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
60天以內	23,423	27,434
超過365天	819	—
	<u>24,242</u>	<u>27,434</u>

本集團貿易應收賬款包括約人民幣16,700,000元（二零一零年：人民幣21,500,000元）源自銷售物業的款項。根據買賣協議條款，該應收款項應分期支付。

本集團貿易應收賬款結餘包括賬面總額約人民幣819,000元（二零一零年：無）的應收款項，該款項於報告日期已逾期，而本集團並無對其作出減值虧損撥備。未逾期且無減值虧損之貿易應收賬款與廣泛客戶有關，其無任何最近之拖欠歷史。



## 10. 貿易及其他應付賬款

	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
貿易應付賬款	26,288	28,564
預收款 (附註iii)	883,572	282,672
應付代價	-	55,133
應付開支及其他應付賬款	9,782	35,439
	<u>919,642</u>	<u>401,808</u>

(i) 本集團一般收到供應商的賒賬期為30天到90天。本集團業已建立財務風險管理政策，確保所有應付賬款於信貸期內償付。

(ii) 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 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
60天以內	25,447	28,564
超過365天	841	-
	<u>26,288</u>	<u>28,564</u>

(iii) 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

本集團在年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－中國廣東省珠海市之中珠上城。中珠上城分兩期發展。於報告日期，逾95%中珠上城第一期之物業已售出。中珠上城第二期於二零一零年底開始預售並在二零一一年及二零一二年繼續。

截至二零一一年十二月三十一日止年度，物業發展業務之總收入達約人民幣63,838,000元（二零一零年：人民幣156,488,000元），包括32個住宅物業單位及9個商用物業單位（分別為4,025平方米及882平方米）的銷售。中珠上城第二期現已完成大廈建設及外部工程，而內部裝修仍在進行中，計劃於二零一二年下半年開始交付。於二零一一年十二月三十一日，儘管中國嚴控房地產市場，仍有過半住宅單位已訂約出售。由於近年來珠海樓價上漲，平均銷售價顯著高於第一期。

## 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。年內，租金收入達約人民幣7,057,000元（二零一零年：人民幣12,107,000元）。所錄得的租金收入減少乃由於過往租戶搬出後若干單位待租所致。投資物業之公允值變動之淨收益約人民幣12,999,000元（二零一零年：人民幣11,634,000元）。

於二零一一年十二月三十一日，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（總樓宇面積約15,084平方米）。年內，本集團出售位於香港的若干投資物業，共值約人民幣43,935,000元，出售事項收益淨額約為人民幣2,046,000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元件、手機組件及自動化產品之分銷。年內，在海外市場呈現頹勢的情況下，貿易業務之總收入為人民幣143,585,000元（二零一零年：人民幣159,485,000元）。縱使貿易業務之利潤率相對偏低，但所需之財務與業務資源有限，而通過有效率的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，有關改善已於近幾個月顯現。

## 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。由於手機業務競爭劇烈，故本集團決定放棄手機業務，惟將繼續採取謹慎的態度，並嚴格審視自動化項目的潛在商機，並僅於項目的商業風險可明確管理及控制時方參與其中。

## 市場前景及展望

二零一一年，本集團之物業發展業務受中國政府對物業市場施加緊縮政策影響而面對日益複雜之經濟及市場狀況。管理層相信，長遠來看，該等政策將令中國物業市場受惠。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。於年內，珠海之「限價」及「限購」政策亦對物業市場產生不利影響。

於二零一二年第一季度，中國開始逐步放寬對銀行的存款準備金比率。儘管中央政府仍強調其會繼續密切監控物業市場，珠海仍是發展最快城市之一，居住環境優美。港珠澳大橋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，將大大推動當地經濟及物業市場發展。展望二零一二年，預計物業市場相對將趨穩。近期存款準備金率下調后，市場對經濟重拾信心。董事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，其餘下物業將於二零一二年繼續預售。預售將為我們的業務產生強勁的現金流，使本集團在中國的緊縮貨幣控制環境下得以持續發展及尋求其他投資機遇。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

截至二零一一年十二月三十一日止年度，本集團之營業額約人民幣214,480,000元（二零一零年：人民幣328,080,000元），減少約35%。營業額減少主要由於中珠上城一期在上一年度已售出大部分單位而二期仍在預售階段。儘管二期過半單位已訂約待售，然而其須於交付買方後方會確認為營業額。管理層深信在二期物業於二零一二年底交付後，營業額將提高。

本公司之擁有人應佔溢利約人民幣22,529,000元（二零一零年：虧損人民幣30,853,000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45,393,000元（二零一零年：人民幣14,860,000元）。不包括可換股債券之公允值變動之影響，本公司之擁有人應佔虧損約人民幣22,864,000元（二零一零年：人民幣45,713,000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12,926,000元。

於二零一一年，本集團經營業務產生的現金流入淨額（主要指預售中珠上城二期的收入）為約人民幣354,901,000元（二零一零年：流出人民幣169,570,000元）。於二零一一年十二月三十一日，本集團的銀行結存及現金總額約人民幣228,991,000元（二零一零年：人民幣155,804,000元），包括有限制銀行存款人民幣92,298,000元（二零一零年：人民幣32,776,000元）。

於二零一一年十二月三十一日，本集團的總資產值為約人民幣1,737,392,000元（二零一零年：人民幣1,491,124,000元），增加約17%。增加主要由於中珠上城第二期之建造。於二零一一年十二月三十一日，由於年內償還建築工程貸款，本集團的總借貸減少至約人民幣99,357,000元（二零一零年：人民幣385,936,000元）。

於二零一一年十二月三十一日，本集團的負債率（以借貸總額除以資產淨額計算）為30%（二零一零年：79%）。流動比率為1.3（二零一零年：2.5）。

## 財務成本

截至二零一一年十二月三十一日止年度，財務成本約人民幣24,525,000元（二零一零年：人民幣27,040,000元）。費用主要包括就收購珠海中珠房地產開發有限公司（「珠海中珠」）50%權益應付代價之估算利息開支約人民幣18,491,000元（二零一零年：人民幣13,742,000元）及可換股債券之利息開支人民幣5,318,000元（二零一零年：人民幣464,000元）。自可換股債券於二零一零年十二月一日發行以來，本年度已產生全年利息開支。截至二零一零年十二月三十一日止年度，有關開支包括應付中國銀行銀行貸款之利息開支約人民幣12,211,000元，其已於二零一零年透過發行於二零一三年到期票息率4厘之可換股債券再融資悉數償付。

## 重大投資及收購事項

收購珠海中珠25%額外權益於二零一一年三月一日完成。珠海中珠於珠海從事物業發展業務。收購之代價乃透過向成登有限公司發行本金額港幣230,000,000元零票息之可換股債券予以償付。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之通函。

## 資本結構

於二零一零年及二零一一年十二月三十一日，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。於二零一零年及二零一一年十二月三十一日，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，分為110,000,000股每股港幣0.10元的股份。直至二零一一年十二月三十一日，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

於二零一一年十二月三十一日，本集團將其總賬面淨值約為人民幣995,884,000元（二零一零年：人民幣807,134,000元）的若干投資物業、在建物業及租賃土地及樓宇抵押給銀行，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。於二零一一年十二月三十一日，約人民幣99,357,000元（二零一零年：人民幣385,936,000元）的融資額已動用及約人民幣810,000元（二零一零年：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。

## 分部資料

分部資料之詳情載於本公告附註4。

## 資本承擔

於二零一一年十二月三十一日，本集團並無任何重大的資本承擔事項。

於年結日，本集團在建物業之承擔如下：

	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
於綜合財務報表已簽約但未撥備	<u>144,746</u>	<u>190,969</u>
已批准但未簽約	<u>56,627</u>	<u>336,831</u>

## 僱員及薪酬政策

於二零一一年十二月三十一日，本集團在香港及中國僱用53位（二零一零年：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。於二零一二年一月三十一日，怡太向高等法院遞交一份經修訂索償，據此，索償將修訂及減少為港幣7,967,000元。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) 截至二零一一年十二月三十一日止年度，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。於二零一一年十二月三十一日擔保之未償還金額約人民幣266,904,000元（二零一零年：人民幣22,980,000元）。

## 股息

董事會建議不派發截至二零一一年十二月三十一日止年度之股息。

## 遵照企業管治常規守則

於截至二零一一年十二月三十一日止年度內，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標準守則，作為董事進行證券交易的操守守則。於回顧年度，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標準規定。

## 購買、出售及贖回證券

於截至二零一一年十二月三十一日止年度，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十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表已由審核委員會審閱。

## 刊發年度業績及年報

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](http://www.hkexnews.hk)及本公司網站[www.chinauptown.com.hk](http://www.chinauptown.com.hk)查閱。年報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，二零一二年三月二十九日

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。