

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)

截至二零一二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」）截至二零一二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

截至二零一二年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一二年 人民幣千元 (未經審核)	二零一一年 人民幣千元 (未經審核)
營業額	3	35,270	148,269
銷售成本		<u>(29,129)</u>	<u>(142,843)</u>
毛利		6,141	5,426
其他營運收入		325	6,107
銷售及分銷成本		(5,660)	(7,223)
行政費用		(9,098)	(11,338)
投資物業公允值之變動		20,426	(1,112)
可換股債券公允值之變動		(14,430)	37,397
以權益結算之以股份為基礎的支付開支		(3,767)	—
財務成本		<u>(5,725)</u>	<u>(6,082)</u>
除稅前（虧損）溢利		(11,788)	23,175
所得稅支出	4	<u>(4,719)</u>	<u>(2,142)</u>

簡明綜合全面收益表 (續)

截至二零一二年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一二年 人民幣千元 (未經審核)	二零一一年 人民幣千元 (未經審核)
期內(虧損)溢利	5	(16,507)	21,033
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(支出)收入總額		<u>(3,189)</u>	<u>5,722</u>
期內全面(支出)收入總額		<u>(19,696)</u>	<u>26,755</u>
期內應佔(虧損)溢利：			
本公司之擁有人		(14,832)	26,925
非控制性權益		<u>(1,675)</u>	<u>(5,892)</u>
		<u>(16,507)</u>	<u>21,033</u>
期內應佔全面(支出)收入總額：			
本公司之擁有人		(18,021)	32,647
非控制性權益		<u>(1,675)</u>	<u>(5,892)</u>
		<u>(19,696)</u>	<u>26,755</u>
每股(虧損)盈利	7		
基本		<u>人民幣(1.74仙)</u>	<u>人民幣3.16仙</u>
攤薄		<u>人民幣(1.74仙)</u>	<u>人民幣(0.48仙)</u>

簡明綜合財務狀況表
於二零一二年六月三十日

	附註	二零一二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一一年 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		30,858	31,619
投資物業		175,800	162,025
租賃預付款項		237	240
商譽		184,231	184,231
可供出售投資		-	-
		<u>391,126</u>	<u>378,115</u>
流動資產			
存貨		6,031	3,540
在建物業		1,186,281	971,642
待售物業		55,095	64,762
貿易及其他應收賬款	8	71,785	62,400
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		90	219
可收回所得稅		35,083	27,717
有限制銀行存款		121,188	92,298
銀行結存及現金		68,552	136,693
		<u>1,544,111</u>	<u>1,359,277</u>
分類為持作銷售之資產		6,710	-
		<u>1,550,821</u>	<u>1,359,277</u>
流動負債			
貿易及其他應付賬款	9	1,175,240	919,642
應付所得稅		809	1,176
銀行貸款		88,232	99,357
		<u>1,264,281</u>	<u>1,020,175</u>
流動資產淨額		<u>286,540</u>	<u>339,102</u>
總資產減流動負債		<u>677,666</u>	<u>717,217</u>
股本及儲備			
普通股股本		81,232	81,232
可轉換可贖回優先股		184,653	184,653
儲備		(24,773)	(10,519)
本公司之擁有人應佔權益		<u>241,112</u>	<u>255,366</u>
非控制性權益		73,830	75,505
權益總額		<u>314,942</u>	<u>330,871</u>
非流動負債			
可換股債券		328,588	311,260
應付代價		-	44,645
遞延稅項		34,136	30,441
		<u>362,724</u>	<u>386,346</u>
		<u>677,666</u>	<u>717,217</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」）頒佈的香港會計準則第34號（「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（「上市規則」）附錄十六之適用披露規定而編製。

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，惟投資物業及若干財務工具按公允值計量（如適用）。

除下文所述者，截至二零一二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二零一一年十二月三十一日止年度之年度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香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）之修訂本：

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用者之固定日期
香港財務報告準則第7號（修訂本）	財務工具：披露－轉讓財務資產
香港會計準則第12號（修訂本）	遞延稅項：收回相關資產

除下文所述者，本公司董事預期，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。

香港會計準則第12號（修訂本）「遞延稅項：收回相關資產」

根據香港會計準則第12號（修訂本）「遞延稅項：收回相關資產」，按照香港會計準則第40號「投資物業」採用公允值模式計量之投資物業，在計量遞延稅項時先假定其可透過出售投資物業而收回，除非這假定在某些情況下被推翻。如該投資物業為應折舊資產，且以隨時間（而不是通過出售）實質地消耗該投資物業所包含之全部經濟利益之商業模式而持有，則該假設可被推翻。

本集團之投資物業採用公允值模式計量。為了應用香港會計準則第12號（修訂本），董事審查本集團之投資物業組合，並認為本集團位於中國之投資物業以隨時間實質地消耗該投資物業所包含之全部經濟利益之商業模式而持有，而香港會計準則第12號（修訂本）所載之假設乃被推翻。

位於香港之投資物業並非以隨時間實質地消耗該投資物業所包含之全部經濟利益之商業模式而持有，並毋需交付任何所得稅。香港會計準則第12號（修訂本）所載之假設並未被推翻。

在應用香港會計準則第12號（修訂本）下，本集團並未確認位於香港之投資物業因公允值變動產生之遞延稅項。根據本公司董事之最佳估計，本集團於出售其物業時毋需交付任何所得稅。此前，本集團在按物業賬面值通過使用回收之基礎並已就投資物業因公允值變動涉及之遞延稅項作出確認。

香港會計準則第12號（修訂本）已追溯應用，故本集團於二零一一年十二月三十一日來自投資物業公允值變動之遞延稅項負債減少約人民幣261,000元，相應調整已於累計虧損內確認。此外，採用該等修訂本令本集團截至二零一二年六月三十日及二零一一年六月三十日止六個月之所得稅支出分別減少約人民幣256,000元及約人民幣97,000元。因此，截至二零一二年六月三十日止六個月之虧損減少人民幣256,000元及截至二零一一年六月三十日止六個月之溢利增加約人民幣97,000元。

會計政策變動對投資物業之遞延稅項負債之影響乃抵銷與已確認稅務虧損相關之遞延稅項資產之各項變動抵銷。因此，概無對本集團(i)本期間及過往期間之財務業績；(ii)於二零一一年一月一日及二零一一年十二月三十一日之財務狀況；及(iii)截至二零一二年及二零一一年六月三十日止六個月之每股基本及攤薄盈利造成影響。

3. 營業額及分部資料

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。

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：

- | | |
|------|-------------------------------|
| 物業發展 | — 於中國之物業發展。 |
| 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。 |

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	
	二零一二年 人民幣千元 (未經審核)	二零一一年 人民幣千元 (未經審核)	二零一二年 人民幣千元 (未經審核)	二零一一年 人民幣千元 (未經審核)	二零一二年 人民幣千元 (未經審核)	二零一一年 人民幣千元 (未經審核)	二零一二年 人民幣千元 (未經審核)	二零一一年 人民幣千元 (未經審核)	二零一二年 人民幣千元 (未經審核)	二零一一年 人民幣千元 (未經審核)
營業額	<u>11,436</u>	<u>46,981</u>	<u>3,720</u>	<u>3,729</u>	<u>20,114</u>	<u>97,559</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>35,270</u>	<u>148,269</u>
分部溢利(虧損)	<u>(4,606)</u>	<u>(9,609)</u>	<u>23,152</u>	<u>3,391</u>	<u>(1,024)</u>	<u>2,276</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>17,522</u>	<u>(3,942)</u>
可換股債券公允值之變動									(14,430)	37,397
持作交易用途之										
投資公允值變動									(131)	(523)
就提早償還應付代價										
收取之折扣									-	993
以權益結算之以股份為										
基礎的支付開支									(3,767)	-
利息收入									308	662
未分配公司開支									(5,565)	(5,330)
財務成本									(5,725)	(6,082)
除稅前(虧損)溢利									<u>(11,788)</u>	<u>23,175</u>

分部溢利／虧損指的是每項分部的溢利／虧損，未計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、以權益結算之以股份為基礎的支付開支、利息收入、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。

4. 所得稅支出

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年	二零一一年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(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」)	<u>877</u>	<u>2,723</u>
	877	2,879
中國土地增值稅(「土地增值稅」)		
— 本年度	<u>96</u>	<u>989</u>
	973	3,868
遞延稅項	<u>3,746</u>	<u>(1,726)</u>
	<u>4,719</u>	<u>2,142</u>

- (a) 香港利得稅按截至二零一二年及二零一一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。

由於截至二零一二年六月三十日止六個月並無錄得來自香港之應課稅利潤，故並無於該期間之簡明綜合財務報表作出香港利得稅撥備。

由於部份應課稅利潤為本集團稅項虧損所抵銷，故於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」)及企業所得稅法的執行規定，本公司若干附屬公司於兩個期間按25%稅率繳納稅項。
- (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。

於二零一二年六月三十日及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。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。

5. 期內（虧損）溢利

截至六月三十日止六個月
二零一二年 二零一一年
人民幣千元 人民幣千元
(未經審核) (未經審核)

已扣除（計入）以下各項期內（虧損）溢利：

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	131	523
確認為支出的存貨成本（計入銷售成本）	30,231	147,677
物業、機器及設備之折舊	930	966
待售物業已確認之減值虧損（計入銷售成本）	-	3,880
已收回壞賬	-	(1,676)
就提早償還應付代價收取之折扣	-	(993)
出售投資物業之收益	-	(2,544)
利息收入	(308)	(662)
存貨已確認之減值虧損撥回	(10)	-
待售物業已確認之減值虧損撥回（計入銷售成本）	(1,339)	(5,200)

6. 中期股息

於中期期內，並無支付、宣派或擬派任何股息。本公司董事不建議派發截至二零一二年六月三十日止六個月之中期股息（截至二零一一年六月三十日止六個月：無）。

7. 每股（虧損）盈利

本公司之擁有人應佔每股基本及攤薄（虧損）盈利乃根據以下數據計算：

（虧損）盈利數據計算如下：

截至六月三十日止六個月
二零一二年 二零一一年
人民幣千元 人民幣千元
(未經審核) (未經審核)

（虧損）盈利

就期間本公司之擁有人應佔每股基本（虧損）盈利
而言之（虧損）盈利

(14,832) 26,925

攤薄潛在普通股之影響：

可換股債券之利息

- 2,688

可換股債券之公允值變動

- (37,397)

就每股攤薄虧損而言之虧損

(14,832) (7,784)

	二零一二年 千股	二零一一年 千股
股份數目		
普通股加權平均數 (就每股基本 (虧損) 盈利而言)	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)	30,000	—
轉換可換股債券 (附註b)	—	271,186
轉換可贖回優先股	484,211	484,211
	<u>1,366,191</u>	<u>1,607,377</u>
普通股加權平均數 (就每股攤薄虧損而言)	<u>1,366,191</u>	<u>1,607,377</u>

附註：

- (a) 由於截至二零一一年六月三十日止六個月，本公司未行使購股權的行使價高於本公司股份平均市價，故計算每股攤薄虧損時並無假設該等購股權獲行使。
- (b) 由於截至二零一二年六月三十日止六個月，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，故計算每股攤薄虧損時並無假設該等可換股債券獲轉換。

截至二零一二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，原因為轉換本公司購股權及可轉換可贖回優先股對之每股虧損具反攤薄影響。

8. 貿易及其他應收賬款

	二零一二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一一年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
貿易應收賬款	26,835	29,429
減：已確認之減值虧損	(5,230)	(5,187)
	<u>21,605</u>	<u>24,242</u>
預付款項、按金及其他應收賬款	52,759	40,733
減：已確認之減值虧損	(2,579)	(2,575)
	<u>50,180</u>	<u>38,158</u>
	<u>71,785</u>	<u>62,400</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）：

	二零一二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一一年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
60天以內	21,605	23,423
超過365天	-	819
	<u>21,605</u>	<u>24,242</u>

已包括於本集團之貿易應收賬款為數人民幣16,700,000元（二零一一年十二月三十一日：人民幣16,700,000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。

9. 貿易及其他應付賬款

	二零一二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一一年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
貿易應付賬款	57,156	26,288
預收款 (附註(iii))	1,058,142	883,572
應付代價	47,323	-
應付開支及其他應付賬款	12,619	9,782
	<u>1,175,240</u>	<u>919,642</u>

附註：

- (i) 本集團一般收到供應商的賒賬期為30天到90天。
- (ii) 於期結日之貿易應付賬款按發票日期賬齡分析如下：

	二零一二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一一年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
60天以內	56,442	25,447
61至90天	25	-
91至120天	47	-
超過365天	642	841
	<u>57,156</u>	<u>26,288</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。中珠上城第一期約97%物業已於報告日期出售。中珠上城第二期之預售於二零一零年底開始，並於二零一一年及二零一二年繼續預售。

截至二零一二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11,436,000元（二零一一年：人民幣46,981,000元）。

中珠之城第二期之興建、外部建築及部分室內裝修已完成。管理層預期室內裝修之餘下部分及公眾地方之建築將於本年度完成，以便自二零一二年底起交付物業。第二期之預售已於二零一零年十一月開始。截至二零一二年六月三十日，約640個住宅單位及12個商用物業已訂約出售或已獲預留。儘管中國物業市場受到嚴格控制，第二期之預售仍取得令人滿意的成績，並於二零一二年農曆新年後獲得顯著的改善。由於近年珠海樓價上升，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。期內，租金收入達約人民幣3,720,000元（二零一一年：人民幣3,729,000元），投資物業之公允值變動之收益約人民幣20,426,000元（二零一一年：虧損為人民幣1,112,000元）。

於二零一二年六月三十日，投資物業指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，本集團訂立協議，出售一個位於香港的投資物業，達約人民幣6,710,000元。出售事項將於本年度九月完成。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。基於非智能手機市場疲弱，期內貿易業務應佔之總收入達人民幣20,114,000元（二零一一年：人民幣97,559,000元）。本集團將會採取多個措施，把產品組合多元化，務求增加其市場佔有率及進一步提升利潤率，包括拓展智能電話之貿易及特許分銷業務機會。

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

二零一二年上半年，中國的貨幣政策出現漸轉寬鬆的跡象。然而，整體資金流動性（特別是房地產發展商的國內融資）仍然緊絀。中國人民銀行於期內調低存款準備金率，並於二零一二年七月推行非對稱降息。此外，個別地方政府已推出若干鼓勵性政策，這些鼓勵性措施旨在協助買家購買首個自住物業。因此，於二零一二年農曆新年後，物業市場的需求已漸復甦。然而，中央政府的緊縮政策尚未放寬，對住宅物業發展商購買新物業項目構成困難。

展望未來，管理層對珠海的房地產市場充滿信心。珠海是發展最快城市之一，居住環境優美。港珠澳大橋落成後，將大大推動當地經濟。

至於中珠上城第二期，由於大部分物業已按理想的價格水平訂約預售，加上建築工程將於數月內完成，故政府政策及物業市場的表現對第二期的溢利及發展計劃並無重大影響。

財務回顧

截至二零一二年六月三十日止六個月，本集團之營業額約人民幣35,270,000元（二零一一年：人民幣148,269,000元），比去年同期減少約76%。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，以及電子零件及手機貿易業務銳減。管理層深信於本年度下旬交付二期物業後，營業額將會顯著提高。本公司之擁有人應佔虧損約人民幣14,832,000元（二零一一年：溢利為人民幣26,925,000元）。虧損主要來自可換股債券之公允值變動之虧損約人民幣14,430,000元（二零一一年：收益為人民幣37,397,000元）及以權益結算之以股份為基礎的支付開支約人民幣3,767,000元（二零一一年：無）。不包括可換股債券之公允值變動之影響及以權益結算之以股份為基礎的支付開支所錄得本公司之擁有人應佔溢利約人民幣3,365,000元（二零一一年：虧損為人民幣10,472,000元），主要由於投資物業公允值變動之收益之淨影響約人民幣20,426,000元（二零一一年：虧損為人民幣1,112,000元）及廣告開支及其他有關預售中珠上城第二期的相關成本達約人民幣6,774,000元（二零一一年：人民幣6,118,000元）。

於二零一二年上半年，本集團經營業務產生的現金流出淨額（主要指第二期建築工程付款及預售二期的收入之淨影響）為約人民幣24,834,000元（二零一一年：流入人民幣240,136,000元）。於二零一二年六月三十日，本集團的銀行結存及現金總額約人民幣189,740,000元（二零一一年十二月三十一日：人民幣228,991,000元），包括有限制銀行存款人民幣121,188,000元（二零一一年十二月三十一日：人民幣92,298,000元）。於二零一二年六月三十日，本集團的總資產值約為人民幣1,941,947,000元（二零一一年十二月三十一日：人民幣1,737,392,000元），增加約12%。增加主要由於中珠上城第二期之建築成本資本化。於二零一二年六月三十日，本集團的總借貸減少至約人民幣88,232,000元（二零一一年十二月三十一日：人民幣99,357,000元）。於二零一二年六月三十日，本集團的負債率（以借貸總額除以資產淨額計算）為28%（二零一一年十二月三十一日：30%）。流動比率為1.2（二零一一年十二月三十一日：1.3）。

資本結構

於二零一一年十二月三十一日及二零一二年六月三十日，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。於二零一一年十二月三十一日及二零一二年六月三十日，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。直至二零一二年六月三十日，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

於二零一二年六月三十日，本集團將其總賬面淨值約為人民幣1,210,863,000元（二零一一年十二月三十一日：人民幣995,884,000元）的分類為持作銷售之資產、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。於二零一二年六月三十日，約人民幣88,232,000元（二零一一年十二月三十一日：人民幣99,357,000元）的融資額已動用及約人民幣818,300元（二零一一年十二月三十一日：人民幣810,000元）的融資額尚未動用，可撥作本集團日後使用。

資本及其他承擔

於二零一二年六月三十日，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：

	二零一二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一一年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
已簽約但未撥備	<u>41,386</u>	<u>144,746</u>
已批准但未簽約	<u>46,544</u>	<u>56,627</u>

僱員及薪酬政策

於二零一二年六月三十日，本集團在香港及中國僱用51位（二零一一年十二月三十一日：53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，怡太向高等法院提呈經修訂訴訟狀。據此，有關索償金額被修訂及調低至港幣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) 本集團已就授予本集團物業買家之按揭銀行貸款之還款責任提供金額約人民幣299,805,000元（二零一一年十二月三十一日：人民幣266,904,000元）之擔保。銀行將會於物業交付買家或於完成有關按揭物業之登記後解除該等擔保。

中期股息

董事會建議不派發截至二零一二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

聯交所已頒佈上市規則附錄十四所載之企業管治守則及企業管治報告（「守則」）載列之守則條文之修訂，該等修訂於二零一二年四月一日生效。

為全面遵守上市規則附錄十四所載企業管治守則載列之所有新守則條文，本公司已於二零一二年四月一日採納相關修訂及規定。

於截至二零一二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，經作出明確查詢後，本公司董事確認彼等已遵守標準守則所載之標準規定。

購買、出售及贖回證券

於截至二零一二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購買、出售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。本集團截至二零一二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，彼等均認為該等報表乃遵照適用之會計準則所編製，並已作充份披露。

董事資料變動

根據上市規則第13.51B(1)條，本公司披露如下之董事資料變動：

熊劍瑞先生（「熊先生」）已於二零一二年六月二十九日辭任執行董事，惟熊先生將繼續留任為本公司之員工，主要負責本集團之整體企業發展。

於期終結算日後，於二零一二年八月十七日，劉鋒先生獲委任為本公司執行董事兼主席，而陳賢先生獲調任為本公司副主席及繼續擔任執行董事。

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，二零一二年八月三十日

於本公告日期，董事會包括執行董事：劉鋒先生、陳賢先生、劉世忠先生及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。