

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)

截至二零一三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」）截至二零一三年六月三十日止六個月之未經審核綜合中期財務業績。

簡明綜合損益及其他全面收益表
 截至二零一三年六月三十日止六個月

| | 附註 | 截至六月三十日止六個月 | |
|-------------------|----|--------------------------|----------------------------------|
| | | 二零一三年 人民幣千元 (未經審核) | 二零一二年 人民幣千元 (未經審核 及經重列) |
| 持續經營業務 | | | |
| 營業額 | 3 | 580,481 | 35,270 |
| 銷售成本 | | (355,663) | (29,129) |
| 毛利 | | 224,818 | 6,141 |
| 其他營運收入 | | 4,978 | 325 |
| 銷售及分銷成本 | | (5,280) | (5,660) |
| 行政費用 | | (10,269) | (9,098) |
| 投資物業公允值之變動 | | 4,000 | 20,426 |
| 可換股債券公允值之變動 | | (12,610) | (14,430) |
| 抵銷應付代價之收益 | | 2,364 | - |
| 以權益結算之以股份為基礎的支付開支 | | - | (3,767) |
| 出售附屬公司之收益 | 11 | 92,855 | - |
| 財務成本 | | (4,633) | (5,725) |
| 除稅前溢利（虧損） | | 296,223 | (11,788) |
| 所得稅開支 | 4 | (113,024) | (4,719) |
| 期內持續經營業務溢利（虧損） | 5 | 183,199 | (16,507) |

| | 附註 | 截至六月三十日止六個月 二零一三年 人民幣千元 (未經審核) | 二零一二年 人民幣千元 (未經審核 及經重列) |
|---------------------------|----|---|----------------------------------|
| 已終止經營業務 | | | |
| 期內已終止經營業務溢利 | 6 | <u>24,242</u> | <u>—</u> |
| 期內溢利(虧損) | | <u>207,441</u> | <u>(16,507)</u> |
| 本公司之擁有人應佔期內溢利(虧損)： | | | |
| — 來自持續經營業務 | | <u>157,726</u> | <u>(14,832)</u> |
| — 來自已終止經營業務 | | <u>24,242</u> | <u>—</u> |
| | | <u>181,968</u> | <u>(14,832)</u> |
| 非控制性權益應佔期內溢利(虧損)： | | | |
| — 來自持續經營業務 | | <u>25,473</u> | <u>(1,675)</u> |
| — 來自已終止經營業務 | | <u>—</u> | <u>—</u> |
| | | <u>25,473</u> | <u>(1,675)</u> |
| | | <u>207,441</u> | <u>(16,507)</u> |
| 期內溢利(虧損) | | 207,441 | (16,507) |
| 其他全面收入(支出) | | | |
| 其後可能重新分類至損益的項目： | | | |
| 換算海外業務產生的匯兌差額： | | | |
| 期內產生的匯兌收益(虧損) | | <u>4,854</u> | <u>(3,189)</u> |
| 累計換算儲備於出售附屬公司時 重新分類至損益 | | <u>(33,218)</u> | <u>—</u> |
| 期內全面收入(支出)總額 | | <u>179,077</u> | <u>(19,696)</u> |

| | 附註 | 截至六月三十日止六個月 二零一三年 人民幣千元 (未經審核) | 二零一二年 人民幣千元 (未經審核 及經重列) |
|------------------|----|---|----------------------------------|
| 期內應佔全面收入(支出)總額： | | | |
| 本公司之擁有人 | | 153,604 | (18,021) |
| 非控制性權益 | | 25,473 | (1,675) |
| | | <u>179,077</u> | <u>(19,696)</u> |
| 每股盈利(虧損) | 8 | | |
| 來自持續經營業務及已終止經營業務 | | | |
| 基本 | | <u>人民幣19.33分</u> | <u>人民幣(1.74分)</u> |
| 攤薄 | | <u>人民幣13.62分</u> | <u>人民幣(1.74分)</u> |
| 來自持續經營業務 | | | |
| 基本 | | <u>人民幣16.75分</u> | <u>人民幣(1.74分)</u> |
| 攤薄 | | <u>人民幣11.80分</u> | <u>人民幣(1.74分)</u> |

簡明綜合財務狀況表
於二零一三年六月三十日

| | 附註 | 二零一三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核) | 二零一二年 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 | | 28,393 | 29,683 |
| 投資物業 | | 179,800 | 175,800 |
| 租賃預付款項 | | 231 | 234 |
| 商譽 | | – | 184,231 |
| 可供出售投資 | | – | – |
| | | 208,424 | 389,948 |
| 流動資產 | | | |
| 存貨 | | 251 | 3,174 |
| 在建物業 | | – | – |
| 待售物業 | | – | 746,701 |
| 貿易及其他應收賬款 | 9 | 11,768 | 18,606 |
| 可能收購事項之已付可退還按金 | | 150,000 | 150,000 |
| 應收代價 | | 350,000 | – |
| 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 | | 46 | 53 |
| 可收回所得稅 | | 174 | – |
| 銀行結存及現金 | | 210,130 | 196,668 |
| | | 722,375 | 1,115,208 |
| 流動負債 | | | |
| 貿易及其他應付賬款 | 10 | 12,253 | 541,866 |
| 應付一間前附屬公司款項 | | 4,958 | – |
| 應付所得稅 | | 51 | 147,951 |
| 有抵押銀行貸款 | | 8,578 | 13,198 |
| 可換股債券 | | 320,407 | 132,405 |
| 應付代價 | | 47,572 | 48,815 |
| | | 393,819 | 884,235 |
| 流動資產淨額 | | 328,556 | 230,973 |
| 總資產減流動負債 | | 536,980 | 620,921 |
| 股本及儲備 | | | |
| 普通股股本 | | 88,424 | 88,424 |
| 可轉換可贖回優先股 | | 152,006 | 152,006 |
| 儲備 | | 279,309 | 125,705 |
| 本公司之擁有人應佔權益 | | 519,739 | 366,135 |
| 非控制性權益 | | (1,309) | 62,912 |
| 權益總額 | | 518,430 | 429,047 |
| 非流動負債 | | | |
| 可換股債券 | | – | 179,782 |
| 遞延稅項 | | 18,550 | 12,092 |
| | | 18,550 | 191,874 |
| | | 536,980 | 620,921 |

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（「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，惟投資物業及財務工具按公允值計量（如適用）。

除下文所述者，截至二零一三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二零一二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（修訂本） | 香港財務報告準則二零零九年至二零一一年週期之年度改進 |
| 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－政府貸款披露－抵銷財務資產及財務負債 |
| 香港財務報告準則第7號（修訂本） | 綜合財務報表 |
| 香港財務報告準則第10號 | 聯合安排 |
| 香港財務報告準則第11號 | 其他實體權益之披露 |
| 香港財務報告準則第12號 | 公允值計量 |
| 香港財務報告準則第13號 | 綜合財務報表、聯合安排及其他實體權益之披露：過渡性指引 |
| 香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號及香港財務報告準則第12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） | 僱員福利 |
| 香港會計準則第19號（於二零一一年經修訂） | 獨立財務報表 |
| 香港會計準則第27號（於二零一一年經修訂） | 投資聯營公司及合營企業 |
| 香港會計準則第28號（於二零一一年經修訂） | 露天礦場生產期之剝除成本 |
| 香港（國際財務報告詮釋委員會）* －詮釋第20號 | |

* 香港（國際財務報告詮釋委員會）指香港（國際財務報告詮釋委員會）

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／或該等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）引入對全面收益表及收益表之新定義。根據香港會計準則第1號（修訂本），全面收益表被改稱為損益及其他全面收益表，而收益表則被改稱為損益表。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一節內作出額外披露，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)其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相同基準分配，惟有關修訂不會影響呈列其他全面收益項目（無論為除稅前項目或除稅後項目）之現有選擇。本集團已追溯應用上述修訂，因此，其他全面收入項目之呈列已作出修訂，以反映有關變動。

香港財務報告準則第13號「公允值計量」

本集團已於本中期期內首次應用香港財務報告準則第13號。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，並取代過往刊載於其他香港財務報告準則之規定。香港會計準則第34號已作出相應修改，規定在中期簡明綜合財務報表作出若干披露。

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。香港財務報告準則第13號包含「公允值」之新定義，定義公允值為在資本（或在最有利）市場中，根據計量日之現行市況，釐定出售資產所得到或轉讓負債所付出之作價。香港財務報告準則第13號下之公允值乃現有出售價格，不管該價格是可以直接觀察或利用其他評估方法而預算出來。此外，香港財務報告準則第13號包含廣泛之披露規定。

根據香港財務報告準則第13號之過渡條文，本集團已按未來適用法採用新公允值計量及披露規定。

香港會計準則第34號「中期財務報告」(修訂本)

(作為香港財務報告準則二零零九年至二零一一年週期之年度改進之一部分)

於本中期期內，本集團首次應用香港會計準則第34號「中期財務報告」(修訂本)，作為香港財務報告準則二零零九年至二零一一年週期之年度改進的一部份。香港會計準則第34號(修訂本)澄清，只在特定的呈報分類資產總額及負債總額之金額定期提供予主要經營決策者及與上一份年度財務報表所披露之金額存有重大轉變之情況下，方會於中期財務報表中分開披露該呈報分類之資產總額及負債總額金額。

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之已收及應收淨額減銷售有關稅款。

就資源分配及分類表現評估向本公司董事會（即主要經營決策者）所呈報之資料，側重於交付或提供之產品或服務之類型。於過往期間呈報之科技分部已於本期間終止經營（詳情載於附註6）。因此，本集團持續經營業務之可報告及經營分部如下：

- 物業發展 – 於中國之物業發展。
- 物業投資 – 於中國之投資物業的租金收入。
- 貿易 – 電子元件、手機組件及自動化產品貿易。

分部收入及業績

截至六月三十日止六個月，本集團之收入及業績之分析按可報告及經營分部呈列如下：

持續經營業務

| | 物業發展 | | 物業投資 | | 貿易 | | 合併 | |
|------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | 二零一三年 人民幣千元 (未經審核) | 二零一二年 人民幣千元 (未經審核) | 二零一三年 人民幣千元 (未經審核) | 二零一二年 人民幣千元 (未經審核) | 二零一三年 人民幣千元 (未經審核) | 二零一二年 人民幣千元 (未經審核) | 二零一三年 人民幣千元 (未經審核) | 二零一二年 人民幣千元 (未經審核) |
| 營業額 | <u>542,138</u> | <u>11,436</u> | <u>4,777</u> | <u>3,720</u> | <u>33,566</u> | <u>20,114</u> | <u>580,481</u> | <u>35,270</u> |
| 分部溢利(虧損) | <u>308,860</u> | <u>(4,606)</u> | <u>8,146</u> | <u>23,152</u> | <u>(815)</u> | <u>(1,024)</u> | <u>316,191</u> | <u>17,522</u> |
| 可換股債券公允值之變動 | | | | | | | (12,610) | (14,430) |
| 持作交易用途之投資之公允值變動 | | | | | | | (7) | (131) |
| 抵銷應付代價之收益 | | | | | | | 2,364 | - |
| 以權益結算之以股份為基礎 的支付開支 | | | | | | | - | (3,767) |
| 利息收入 | | | | | | | 426 | 308 |
| 未分配公司開支 | | | | | | | (5,508) | (5,565) |
| 財務成本 | | | | | | | <u>(4,633)</u> | <u>(5,725)</u> |
| 來自持續經營業務之 除稅前溢利(虧損) | | | | | | | <u>296,223</u> | <u>(11,788)</u> |

分部溢利(虧損)指各分部未分配可換股債券公允值變動、持作交易用途之投資之公允值變動、抵銷應付代價之收益、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之溢利(虧損)。此乃報告予本集團的主要經營決策者(本公司董事會)用於資源分配及業績評估的措施。

4. 所得稅開支

| | 截至六月三十日止六個月 | |
|------------------|--------------------------|--------------------------|
| | 二零一三年 人民幣千元 (未經審核) | 二零一二年 人民幣千元 (未經審核) |
| 持續經營業務 | | |
| 當期稅項 | | |
| 期內撥備中國企業所得稅 | 59,760 | 877 |
| 以往年度超額撥備 | (1,070) | - |
| | 58,690 | 877 |
| 香港利得稅 | 51 | - |
| 中國土地增值稅(「土地增值稅」) | 53,966 | 96 |
| | 112,707 | 973 |
| 遞延稅項 | 317 | 3,746 |
| | 113,024 | 4,719 |

- (a) 香港利得稅按截至二零一三年及二零一二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。

- (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) 根據企業所得稅法，自二零零八年一月一日起，對於就本集團的中國附屬公司所賺取盈利宣派的股息需要徵收預扣稅。

於二零一三年六月三十日，本集團就預期將由中國附屬公司分派之部分溢利作出遞延稅項撥備約人民幣12,403,000元（二零一二年十二月三十一日：人民幣4,194,000元），並已就預期於可見未來將予分派之剩餘溢利作出遞延稅項撥備。預扣稅代表由未向中國附屬公司之非控制性權益分派之溢利引致之遞延稅項負債。

5. 期內持續經營業務溢利（虧損）

截至六月三十日止六個月
二零一三年 二零一二年
人民幣千元 人民幣千元
(未經審核) (未經審核)

已（計入）扣除以下各項之來自持續經營業務之
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之公允值變動 | 7 | 131 |
| 確認為支出的存貨成本（計入銷售成本） | 350,570 | 30,231 |
| 物業、機器及設備折舊 | 842 | 930 |
| 出售物業、廠房及設備之收益 | (78) | - |
| 利息收入 | (426) | (308) |
| 存貨已確認之減值虧損撥回 | (4,462) | (10) |
| 待售物業已確認之減值虧損撥回（計入銷售成本） | - | (1,339) |
| | ===== | ===== |

6. 期內已終止經營業務溢利

於二零一三年四月三十日，本公司按代價港幣230,000元（相等於約人民幣183,000元）出售其於Realtop Limited（「Realtop」）及Realtop一間附屬公司（「Realtop集團」）之100%權益及不計息股東貸款。於完成時，本公司不再持有Realtop集團之任何權益。由於Realtop集團從事本集團之全部科技業務，故該業務分部乃呈列為已終止經營業務。

來自已終止經營業務之期內溢利之分析如下：

| | 自二零一三年 一月一日起 至二零一三年 四月三十日 止期間 人民幣千元 (未經審核) | 截至 二零一二年 六月三十日 止六個月 人民幣千元 (未經審核) |
|----------------|--|---|
| 科技業務之期內虧損 | - | - |
| 出售Realtop集團之收益 | <u>24,242</u> | <u>-</u> |
| | <u>24,242</u> | <u>-</u> |

自二零一三年一月一日起至二零一三年四月三十日止期間，已終止經營之科技業務之業績對簡明綜合損益表概無任何影響。

已終止經營之科技業務之現金（流出）流入淨額如下：

| | 自二零一三年 一月一日起 至二零一三年 四月三十日 止期間 人民幣千元 (未經審核) | 截至 二零一二年 六月三十日 止六個月 人民幣千元 (未經審核) |
|------|--|---|
| 經營活動 | 141 | (868) |
| 融資活動 | <u>(836)</u> | <u>1,653</u> |
| | <u>(695)</u> | <u>785</u> |

7. 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二零一三年六月三十日止六個月之中期股息（截至二零一二年六月三十日止六個月：無）。

8. 每股盈利（虧損）

本公司擁有人應佔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：

來自持續及已終止經營業務

| | 截至六月三十日止六個月 | |
|-----------------------------------|--------------------------|----------------------------------|
| | 二零一三年 人民幣千元 (未經審核) | 二零一二年 人民幣千元 (未經審核及 經重列) |
| 盈利（虧損） | | |
| 就期內本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利（虧損）而言之盈利（虧損） | 181,968 | (14,832) |
| 來自持續經營業務 | | |
| 盈利（虧損） | | |
| 就期內本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利（虧損）而言之盈利（虧損） | 157,726 | (14,832) |
| 來自已終止經營業務 | | |
| 盈利 | | |
| 就期內本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利而言之盈利 | 24,242 | - |
| | 二零一三年 千股 | 二零一二年 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） | 941,454 | 851,980 |
| 攤薄潛在普通股之影響： | | |
| 本公司發行之購股權（附註a及c） | - | - |
| 轉換可換股債券（附註b） | - | - |
| 轉換可轉換可贖回優先股（附註c） | 394,737 | - |
| 普通股加權平均數（就每股攤薄盈利（虧損）而言） | 1,336,191 | 851,980 |

附註：

- 由於截至二零一三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，故計算每股攤薄盈利時並無假設該等購股權獲行使。
- 由於截至二零一三年及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，故計算每股攤薄盈利（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每股虧損具反攤薄影響。

9. 貿易及其他應收賬款

| | 二零一三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核) | 二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核) |
|---------------|-----------------------------------|------------------------------------|
| 貿易應收賬款 | 13,571 | 12,015 |
| 減：已確認減值虧損 | (4,557) | (5,172) |
| | <u>9,014</u> | <u>6,843</u> |
| 預付款、按金及其他應收賬款 | 3,264 | 14,330 |
| 減：已確認減值虧損 | (510) | (2,567) |
| | <u>2,754</u> | <u>11,763</u> |
| | <u>11,768</u> | <u>18,606</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。

來自租金收入之貿易應收賬款乃按與租戶訂立之相關協議之條款到期支付。

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。對於該等結餘，本集團並無持有任何抵押品。

以下為於期結日按發票日期（接近收入確認日期）呈列之貿易應收賬款（經扣除已確認減值虧損）之賬齡分析：

| | 二零一三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核) | 二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核) |
|---------|-----------------------------------|------------------------------------|
| 60天以內 | 8,969 | 6,843 |
| 60至365天 | 45 | - |
| | <u>9,014</u> | <u>6,843</u> |

10. 貿易及其他應付賬款

| | 二零一三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核) | 二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核) |
|--------------|-----------------------------------|------------------------------------|
| 貿易應付賬款 | 4,285 | 41,335 |
| 預收款（附註(iii)） | - | 482,217 |
| 應付開支及其他應付賬款 | 7,968 | 18,314 |
| | <u>12,253</u> | <u>541,866</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之賬齡分析如下：

| | 二零一三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核) | 二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核) |
|---------|-----------------------------------|------------------------------------|
| 60天以內 | 4,285 | 40,904 |
| 61至90天 | - | 60 |
| 91至120天 | - | 5 |
| 超過365天 | - | 366 |
| | <u>4,285</u> | <u>41,335</u> |

(iii) 預收款指就本集團於期結日之物業預售向買家收取之預售所得款項。

11. 出售附屬公司

期內，本集團於二零一三年六月二十八日出售蓮盛控股有限公司（連同其附屬公司統稱「蓮盛集團」）之全部股權（詳情載於附註a）及於二零一三年四月三十日出售Realtop集團之全部股權（詳情載於附註b）（不包括蓮盛集團及Realtop集團之本集團以下簡稱「保留集團」）。

(a) 於二零一三年六月二十八日，本集團訂立出售協議，按代價人民幣560,000,000元出售其於蓮盛集團之全部股權。於完成後，本集團不再持有蓮盛集團任何權益。蓮盛集團於出售日期之淨資產如下：

| | 於二零一三年 六月二十八日 人民幣千元 |
|---------------------------|---------------------------|
| 失去控制權之資產及負債分析： | |
| 物業、機器及設備 | 452 |
| 待售物業 | 431,949 |
| 貿易及其他應收賬款 | 1,119 |
| 銀行結存及現金 | 394,586 |
| 可能收購事項之已付可退還按金 | 150,000 |
| 遞延稅項資產 | 4,194 |
| 貿易及其他應付賬款 | (264,591) |
| 應付保留集團款項 | (65,899) |
| 所得稅負債 | (193,169) |
| 出售淨資產 | <u>458,641</u> |
| 現金代價 | 560,000 |
| 交易成本 | (1,195) |
| 出售淨資產 | (458,641) |
| 商譽 | (184,231) |
| 非控制性權益 | 89,694 |
| 轉讓股東貸款 | (70,857) |
| 指定可能收購事項之已付可退還按金 | 150,000 |
| 由權益重新分類至損益之附屬公司淨資產之累計匯兌差額 | 8,085 |
| 出售蓮盛集團之收益 | <u>92,855</u> |

於二零一三年
六月二十八日
人民幣千元

出售產生之現金流出淨額：

| | |
|-------------|------------------|
| 已收現金代價 (附註) | 210,000 |
| 減：出售銀行結存及現金 | (394,586) |
| | <u>(184,586)</u> |

附註：於二零一三年六月三十日，應收代價人民幣350,000,000元指尚未到期之第三及第四期分期付款。

截至二零一三年六月三十日止六個月期間，出售附屬公司為本集團帶來經營現金流量淨額約人民幣212,838,000元及來自投資活動之現金流量約人民幣151,000元。附屬公司之融資活動並無為本集團之現金流量帶來貢獻。

- (b) 於二零一三年四月三十日，本集團以代價港幣230,000元（相等於約人民幣183,000元）出售其於Realtop集團之全部權益，藉此終止本集團之科技經營分部。於完成後，本集團不再持有Realtop集團任何權益。Realtop集團於出售日期之淨負債如下：

於二零一三年
四月三十日
人民幣千元

失去控制權之資產及負債分析：

| | |
|---------------------|----------|
| 物業、機器及設備 | 88 |
| 持有至到期日投資（扣除減值） | - |
| 貿易及其他應收賬款（扣除減值）(附註) | 568 |
| 銀行結存及現金 | 308 |
| 遞延稅項資產 | 1,947 |
| 貿易及其他應付賬款 | (1,680) |
| 應付保留集團款項 | (75,038) |

出售淨負債 (73,807)

| | |
|---------------------------|----------|
| 現金代價 | 183 |
| 出售淨負債 | 73,807 |
| 轉讓股東貸款 | (74,881) |
| 由權益重新分類至損益之附屬公司淨負債之累計匯兌差額 | 25,133 |

出售Realtop集團之收益 24,242

出售產生之現金流出淨額：

| | |
|-------------|--------------|
| 已收現金代價 | 183 |
| 減：出售銀行結存及現金 | (308) |
| | <u>(125)</u> |

附註：於二零一三年四月三十日，貿易應收賬款及其他應收賬款之賬面值分別為零元及人民幣568,000元，分別扣除減值虧損約人民幣551,000元及人民幣2,052,000元。

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

期內，本集團出售了一項位於中國廣東省珠海市之物業發展項目－中珠上城。中珠上城分兩期開發。中珠上城二期約72%住宅及商業物業於出售日期已經出售。茲提述本公司日期為二零一三年五月十五日及二零一三年六月二十八日之公告以及本公司日期為二零一三年五月三十一日之通函，出售本公司於中珠上城之持股已於二零一三年六月二十八日完成。

截至二零一三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542,138,000元（二零一二年：人民幣11,436,000元）。

物業投資

物業投資業務即於中國持有之投資物業之租金收入及資本增值。截至二零一三年六月三十日止六個月，租金收入達約人民幣4,777,000元（二零一二年：人民幣3,720,000元）。投資物業之公允值變動之淨收益為約人民幣4,000,000元（二零一二年：人民幣20,426,000元）。

於二零一三年六月三十日，投資物業指位於中國深圳之研發中心（總樓宇面積約15,084平方米）。

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。截至二零一三年六月三十日止六個月，貿易業務之總收入達約人民幣33,566,000元（二零一二年：人民幣20,114,000元）。本集團正採取多個措施，把產品組合多元化，務求增加市場份額及進一步提高利潤率，包括拓展智能手機業務的貿易及特許分銷以及海外市場的機會。

市場前景及展望

於二零一三年，城市化之深入及中國各個城市之不同需求將為房地產業務提供增長機遇。儘管中國政府可能繼續實施嚴格之物業市場措施，惟董事會對長線住宅物業市場行業表示樂觀。

董事會將積極發掘能加強本集團業務及／或投資組合之其他潛在物業發展項目或（倘本集團並無物色到合適之物業發展項目）其他投資機會。董事會將密切注意將來的市場發展趨勢，並以審慎積極的態度面對市場變化，從而減輕尤其是中國政府對物業市場日益加強的調控措施導致的投資於中國的投資風險。

重大出售

截至二零一三年六月三十日止六個月，本集團出售其於蓮盛控股有限公司之股權（「出售」），蓮盛控股有限公司間接持有中珠上城物業項目之全部權益。

財務回顧

截至二零一三年六月三十日止六個月，本集團之營業額約人民幣580,481,000元（二零一二年：人民幣35,270,000元），比去年同期增加約15.5倍。本公司之擁有人應佔溢利約人民幣181,968,000元（二零一二年：虧損為人民幣14,832,000元）。營業額及溢利激增主要由於確認中珠上城第二期之銷售所致。期內，已交付並已確認為銷售之住宅及商用物業約佔26%，共計72%（按總樓宇面積計）。

於二零一三年上半年，本集團經營業務產生的現金流入淨額（主要指第二期銷售收入）約為人民幣206,362,000元（二零一二年：現金流出人民幣24,834,000元）。於二零一三年六月三十日，銀行結存及現金總額約人民幣210,130,000元（二零一二年十二月三十一日：人民幣196,668,000元）。

於二零一三年六月三十日，本集團的總資產值約為人民幣930,799,000元（二零一二年十二月三十一日：人民幣1,505,156,000元）。減少主要由於出售所致。

於二零一三年六月三十日，本集團的負債率（以借貸總額除以資產淨額計算）為1.7%（二零一二年十二月三十一日：3.0%）。流動比率為1.8（二零一二年十二月三十一日：1.3）。

資本結構

於二零一三年六月三十日及二零一二年十二月三十一日，本公司的已發行普通股股本為約港幣94,145,000元，分為941,453,683股每股港幣0.10元的股份。於二零一三年六月三十日及二零一二年十二月三十一日，已發行可轉換可贖回優先股為港幣27,500,000元，分為275,000,000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10,000,000元，分為100,000,000股每股港幣0.10元的股份。

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

於二零一三年六月三十日，本集團將其總賬面淨值約為人民幣208,190,000元（二零一二年十二月三十一日：人民幣204,787,000元）的若干投資物業及租賃土地及樓宇抵押予銀行，作為本公司若干附屬公司獲授可換股債券、循環貸款、一般銀行信貸融資及建築工程貸款銀行信貸融資之擔保。於二零一三年六月三十日，約人民幣8,578,000元（二零一二年十二月三十一日：人民幣13,198,000元）的融資額已動用及約人民幣3,950,000元（二零一二年十二月三十一日：人民幣803,000元）的融資額尚未動用，可撥作本集團日後使用。

資本承擔

於二零一三年六月三十日，本集團並無任何重大的資本承擔事項。

僱員及薪酬政策

於二零一三年六月三十日，本集團在香港及中國僱用18位（二零一二年十二月三十一日：56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，本公司收悉怡太有限公司（「怡太」）的訴訟狀。怡太於香港特別行政區高等法院向本公司提出約港幣8,834,000元之民事索償（「索償」），案件有關出售本公司之前全資附屬有限公司Magic Gain Investments Limited。有關索償之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。本公司決定為此訴訟索償作出辯護及尋找法律意見。本公司董事預計此訴訟不會對本公司及其附屬公司的盈利、淨資產及負債造成任何重大不利財務影響。

- (ii) 於二零一三年一月三十一日，間接全資附屬公司德維森實業（深圳）有限公司收到廣東國暉律師事務所發出的訴訟狀，內容有關就對於金信信托投資股份有限公司之投資進行調查提供之專業服務悉數繳付法律費用人民幣18,000,000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盈利、淨資產及負債構成任何重大不利財務影響。

中期股息

董事會建議不派發截至二零一三年六月三十日止六個月之中期股息。

遵照企業管治守則

本公司之企業管治常規乃以上市規則附錄十四所載之企業管治守則（「企業管治守則」）所載原則及守則條文（「守則條文」）為依據。

於回顧期間內，本公司已全面遵守企業管治守則之守則條文。

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。於回顧期間，經作出明確查詢後，本公司董事確認彼等全體已遵守標準守則所載之標準規定。

購買、出售及贖回證券

於截至二零一三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」），並遵照企業管治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。審核委員會已審閱本集團截至二零一三年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合財務報表，並認為有關報表之編製符合適用會計準則且已作出充分披露。

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，二零一三年八月二十三日

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。