

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」）截至二零一三年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務業績。

綜合損益表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	附註	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
持續經營業務			
營業額	3	582,990	979,424
銷售成本		(355,257)	(628,113)
毛利		227,733	351,311
其他營運收入	3	644	1,844
投資物業公允值之變動		4,000	20,100
可換股債券公允值之變動		(11,833)	(4,139)
提早贖回可換股債券之虧損		(7,333)	—
法律索償償還		(4,746)	—
出售附屬公司之收益		92,855	—
銷售及分銷成本		(5,143)	(14,468)
行政費用		(21,516)	(25,356)
財務成本		(5,746)	(11,475)
除稅前溢利		268,915	317,817
所得稅開支	5	(113,255)	(176,921)
年內持續經營業務溢利		155,660	140,896
已終止經營業務			
年內已終止經營業務溢利	6	24,242	—
年內溢利	7	179,902	140,896

綜合損益表 (續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	附註	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
本公司之擁有人應佔年內溢利			
– 來自持續經營業務		133,206	103,489
– 來自已終止經營業務		24,242	–
		<u>157,448</u>	<u>103,489</u>
本公司之擁有人應佔年內溢利			
		<u>157,448</u>	<u>103,489</u>
非控制性權益應佔年內溢利			
– 來自持續經營業務		22,454	37,407
– 來自已終止經營業務		–	–
		<u>22,454</u>	<u>37,407</u>
非控制性權益應佔年內溢利			
		<u>22,454</u>	<u>37,407</u>
		<u>179,902</u>	<u>140,896</u>
每股盈利	9		
來自持續經營業務及已終止經營業務			
基本		<u>人民幣16.72分</u>	<u>人民幣11.99分</u>
攤薄		<u>人民幣11.78分</u>	<u>人民幣7.74分</u>
來自持續經營業務			
基本		<u>人民幣14.15分</u>	<u>人民幣11.99分</u>
攤薄		<u>人民幣9.97分</u>	<u>人民幣7.74分</u>

綜合損益及其他全面收益表
截至二零一三年十二月三十一日止年度

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
年內溢利	179,902	140,896
其他全面收益（已扣除所得稅）		
其後可重新分類至損益之項目：		
因換算外國業務財務報表產生的匯兌差額：		
– 年內產生的匯兌收益	10,774	3,538
– 累計換算儲備於出售附屬公司時 重新分類至損益	(33,218)	–
	157,458	144,434
應佔全面收入總額：		
本公司之擁有人	135,004	107,027
非控制性權益	22,454	37,407
	157,458	144,434

綜合財務狀況表

於二零一三年十二月三十一日

	附註	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		28,435	29,683
投資物業		179,800	175,800
租賃預付款項		228	234
商譽		–	184,231
可供出售投資		–	–
		<u>208,463</u>	<u>389,948</u>
流動資產			
存貨		–	3,174
在建物業		–	–
待售物業		–	746,701
貿易及其他應收款項	10	4,198	18,606
就可能收購事項支付之可退回定金		140,000	150,000
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		63	53
可收回所得稅		178	–
銀行結存及現金		179,013	196,668
		<u>323,458</u>	<u>1,115,208</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	11	9,088	541,866
應付所得稅		–	147,951
有抵押銀行貸款		7,018	13,198
可換股債券		–	132,405
應付代價		–	48,815
		<u>16,106</u>	<u>884,235</u>
流動資產淨額		<u>307,352</u>	<u>230,973</u>
總資產減流動負債		<u>515,815</u>	<u>620,921</u>

綜合財務狀況表 (續)
於二零一三年十二月三十一日

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
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	260,709	125,705
	<hr/>	<hr/>
本公司之擁有人應佔權益	501,139	366,135
非控制性權益	(4,328)	62,912
	<hr/>	<hr/>
權益總額	496,811	429,047
	<hr/>	<hr/>
非流動負債		
可換股債券	–	179,782
遞延稅項	19,004	12,092
	<hr/>	<hr/>
	19,004	191,874
	<hr/>	<hr/>
	515,815	620,921
	<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編製。此外，綜合財務報表包括聯交所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，惟投資物業及若干財務工具按各報告期末的公允值計量。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7號（修訂本）	披露－抵銷金融資產及金融負債
香港財務報告準則第10號（修訂本）、 香港財務報告準則第11號及 香港財務報告準則第12號	綜合財務報表、聯合安排及披露於其他實體之 權益：過渡指引
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表
香港財務報告準則第11號	聯合安排
香港財務報告準則第12號	披露於其他實體之權益
香港財務報告準則第13號	公允值計量
香港會計準則第19號 （二零一一年經修訂）	僱員福利
香港會計準則第27號 （二零一一年經修訂）	獨立財務報表
香港會計準則第28號 （二零一一年經修訂）	於聯營公司及合營公司之投資
香港會計準則第1號（修訂本）	其他全面收益項目之呈列
香港（國際財務報告詮釋委員會） *－詮釋（「詮釋」）第20號	露天礦場生產階段之剝採成本

* 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）

除下述者外，本年度應用新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團本年度及過往年度之財務表現及財務狀況以及／或於本綜合財務報表所載之披露並無重大影響。

香港財務報告準則第7號修訂本「披露－金融資產和金融負債的互相抵銷」

本集團於本年度首次應用香港財務報告準則第7號「披露－抵銷金融資產及金融負債」。香港財務報告準則第7號修訂本規定實體應披露以下資料：

- a) 根據香港會計準則第32號「金融工具：列報」進行抵銷的已確認金融工具；及
- b) 受制於可執行的淨值結算總協議或類似協議的已確認金融工具（無論金融工具是否已根據香港會計準則第32號進行抵銷）。

因本集團無任何抵銷安排或淨值結算總協議，應用修訂本未對披露事項或該等綜合財務報表中所確認的金額產生重大影響。

綜合賬目、聯合安排、聯營公司及披露的新訂及經修訂準則

於本年度，本集團首次應用有關綜合賬目、聯合安排、聯營公司及披露的五套準則組合，包括香港財務報告準則第10號「綜合財務報表」、香港財務報告準則第11號「聯合安排」、香港財務報告準則第12號「披露於其他實體之權益」、香港會計準則第27號（於二零一一年修訂）「獨立財務報表」和香港會計準則第28號（於二零一一年修訂）於「聯營公司及合營公司之投資」連同香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號和香港財務報告準則第12號修訂本的過渡性指引。

香港會計準則第27號（於二零一一年修訂）不適用於本集團，皆因其只針對獨立財務報表。

應用該等準則的影響如下所示。

香港財務報告準則第10號「綜合財務報表」

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」內有關綜合財務報表之部份及香港（常務詮釋委員會）-詮釋第12號「綜合－特殊目的實體」。香港財務報告準則第10號重新定義控制權，投資人對投資對象的控制必須滿足：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)能夠運用其權力影響回報金額。這三項標準須同時滿足，投資者方擁有對投資對象的控制權。控制權先前被定義為有權力掌管實體之財務及營運政策，從而自其業務獲得利益。香港財務報告準則第10號已加入額外指引，以解釋投資者何時對投資對象擁有控制權。

由於初次應用香港財務報告準則第10號，本公司董事已評估本集團是否有權於初次應用之日控制投資對象，並得出結論認為應用香港財務報告準則第10號並無導致控制結論發生任何改變。

應用香港財務報告準則第11號之影響

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」，而相關詮釋「香港（常務詮釋委員會）－詮釋第13號共同控制實體－合營方的非貨幣出資」已被納入香港會計準則第28號（於二零一一年修訂）。香港財務報告準則第11號訂明由兩個或以上訂約方擁有共同控制權的聯合安排應如何分類及入賬。根據香港財務報告準則第11號，聯合安排僅分為兩類－聯合經營及合營企業。根據香港財務報告準則第11號，聯合安排之分類乃經考慮該等安排的結構、法律形式、安排訂約方協定之合約條款及其他相關事實及情況後，基於聯合安排各方之權利及責任而釐定。聯合經營為一項聯合安排，據此對安排擁有共同控制權的各方（即聯合經營者）對該安排相關之資產及負債均享有權利及負有義務。合營企業為一項聯合安排，據此對安排擁有共同控制權的各方（即聯合投資者）對該安排之淨資產享有權利。先前，香港會計準則第31號有三種形式的聯合安排－共同控制實體、共同控制業務及共同控制資產。根據香港會計準則第31號對聯合安排之分類主要基於該安排的法律形式而釐定（例如透過獨立實體成立的聯合安排乃分類為共同控制實體）。

合營企業與聯合經營之最初及其後會計處理方法均有所不同。於合營企業之投資乃採用權益法入賬（不再容許採用比例綜合法）。於聯合經營之投資入賬方法為各聯合經營者均確認其資產（包括其對任何共同持有資產應佔之份額）、其負債（包括其對任何共同產生負債應佔之份額）、其收益（包括其對出售聯合經營產出的任何收益應佔之份額）及其開支（包括其對任何共同產生開支應佔之份額）。各聯合經營者根據適用準則就其於聯合經營中的權益將資產及負債以及收益及開支入賬。

應用香港財務報告準則第12號之影響

香港財務報告準則第12號為一項新訂披露準則，適用於於附屬公司、聯合安排、聯營公司及／或未綜合結構實體擁有權益之實體。整體而言，應用香港財務報告準則第12號使得綜合財務報表的披露更為全面。

香港財務報告準則第13號「公允值計量」

本集團於本年度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號確立有關對公允值計量及公允值計量之披露之單一來源。香港財務報告準則第13號之範圍廣泛，香港財務報告準則第13號之公允值計量規定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金融工具項目及非金融工具項目，但不包括符合香港財務報告準則第2號以股份為基礎的支付範疇內的以股份為基礎的支付、符合香港會計準則第17號租賃範疇內的租賃交易及與公允值存在相似性但非公允值的計量（例如，用於計量存貨之可變現淨值或用於減值評估目的之價值）。

香港財務報告準則第13號將一項資產之公允值界定為於現行市況下於計量日期在主要市場（或最有利之市場）進行之有序交易所出售資產可收取（或倘釐定一項負債之公允值，則轉讓該負債須支付者）之價格。香港財務報告準則第13號項下之公允值指為平倉價，不論該價格是否直接觀察或使用另一估值技術估計得出。此外，香港財務報告準則第13號包括作出廣泛披露之規定。

香港財務報告準則第13號須前瞻性地應用。根據香港財務報告準則第13號之過渡條文，除額外披露外，應用香港財務報告準則第13號並無對綜合財務報表已確認之金額構成任何重大影響。

香港會計準則第1號「其他全面收益項目之呈列」(修訂本)

本公司已應用香港會計準則第1號「其他全面收益項目之呈列」(修訂本)。於應用香港會計準則第1號(修訂本)後，本集團之「全面收益表」更名為「損益及其他全面收益表」，而「收益表」更名為「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。此外，香港會計準則第1號(修訂本)規定須於其他全面收益部分中作出額外披露，致使其他全面收益項目分成兩個類別：(a)其後將不會重新分類至損益之項目；及(b)當符合特定條件時，其後可能會重新分類至損益之項目。其他全面收益項目之所得稅須按相同基準分配－該等修訂本並無更改以除稅前或扣除稅項後之方式呈列其他全面收益項目之選擇。此等修訂本已追溯應用，故其他全面收益項目之呈列乃經修訂以反映變動。除上述呈列方式之變動外，應用香港會計準則第1號(修訂本)並無對損益、其他全面收益及全面收益總額構成任何影響。

香港會計準則第19號「僱員福利」(於二零一一年修訂)

於本年度，本集團首次應用香港會計準則第19號「僱員福利」(於二零一一年修訂)及其隨之發生的相關修訂。

香港會計準則第19號（於二零一一年修訂）改變界定福利計劃和終止福利之會計處理方式。最重大的轉變與界定福利責任和計劃資產之會計處理方式有關。該修訂規定於界定福利責任以及計劃資產的公允值出現轉變時予以確認，及因此取消香港會計準則第19號過往版本允許之「緩衝區法」並加快確認過去服務成本。所有精算估值盈虧須即時透過其他全面收益確認，以令於綜合財務狀況表確認之淨退休金資產或負債可反映計劃虧損或盈餘之全面價值。此外，在香港會計準則第19號過往版本中計劃資產採用的利息成本和預期回報已被取代為於香港會計準則第19號（於二零一一年修訂）採用的「淨利息」金額，通過應用貼現率對界定利益資產或負債作出計算。這些變更對在以往年度所確認的損益及其他全面收益造成影響。本集團採用相關的過渡條文並按追溯基準重列比較金額（詳情見下表）。此外，香港會計準則第19號（於二零一一年修訂）引入包括更廣泛披露的界定福利成本之呈列之若干變動。

特定過渡性規定適用於香港會計準則第19號（於二零一一年修訂）之首次應用者。本集團已應用相關過渡性規定，且並無對綜合財務報表構成重大影響。

頒佈但仍未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團並無提早應用下列已頒佈惟尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則修訂本	香港財務報告準則二零一零年至二零一二年週期之年度改進 ²
香港財務報告準則修訂本	香港財務報告準則二零一一年至二零一三年週期之年度改進 ²
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁴
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬戶 ³
香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號修訂本	香港財務報告準則第9號的強制性生效日期及過渡性披露 ⁴
香港財務報告準則第10號	投資實體 ¹
修訂本、香港財務報告準則第12號修訂本及香港會計準則第27號修訂本	
香港會計準則第19號修訂本	界定福利計劃－僱員供款 ²
香港會計準則第32號修訂本	金融資產和金融負債的互相抵銷 ¹
香港會計準則第36號修訂本	非金融資產可收回金額之披露 ¹
香港會計準則第39號修訂本	衍生工具之更替及對沖會計之延續 ¹
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第21號	徵費 ¹

¹ 於二零一四年一月一日或之後開始之年度期間生效，允許提早應用。

² 於二零一四年七月一日或之後開始之年度期間生效，允許提早應用。

³ 於二零一六年一月一日或之後開始之年度期間生效，允許提早應用。

⁴ 香港財務報告準則第9號（於二零一三年十二月修訂）修訂了香港財務報告準則第9號的強制性生效日期。強制性生效日期雖未於香港財務報告準則第9號中明確規定，但將於剩餘期限確定時加以釐定。允許應用香港財務報告準則第9號。

香港財務報告準則二零一零年至二零一二年週期之年度改進

香港財務報告準則二零一零年至二零一二年週期之年度改進包括多項對不同香港財務報告準則作出之修訂，有關修訂概述如下。

香港財務報告準則第2號修訂本(i)更改了「歸屬條件」和「市場條件」的定義；及(ii)增加了「業績條件」及「服務條件」的定義（先前已納入「歸屬條件」的定義）。香港財務報告準則第2號修訂本對授予日期為二零一四年七月一日或之後的股份付款交易有效。

香港財務報告準則第3號修訂本闡明，於各報告日期被分類為資產或負債之或然代價應按公允值計量，但不理會或然代價是否為香港財務報告準則第9號或香港會計準則第39號範圍內的金融工具或非金融資產或負債。公允值變動（計量期調整除外）應於損益內確認。香港財務報告準則第3號修訂本對業務合併（其收購日期為二零一四年七月一日或之後）有效。

香港財務報告準則第8號修訂本(i)要求實體披露管理層在將累計準則用於經營分部時作出的判斷，包括在確定經營分部是否具有「相似的經濟特點」時對累計的經營分部及評估的經濟指標之描述；及(ii)闡明倘向主要經營決策者定期提供分部資產，則僅應提供可報告分部之資產總額與實體資產的對賬。

對香港財務報告準則第13號之結論所依據基準之修訂闡明，頒佈香港財務報告準則第13號及對香港會計準則第39號及香港財務報告準則第9號作出的相應修訂不會剝奪計量短期應收款項及應付款項的能力，且未折現的發票金額無規定利率，條件是折現的影響並不重大。

在對物業、廠房及設備項目或無形資產進行重新估值時，香港會計準則第16號及香港會計準則第38號修訂本刪除了在對累計折舊／攤銷進行會計處理時所識別的不一致之處。經修訂的準則闡明，賬面總值乃按與資產賬面值重新估值一致的方式進行調整及累計折舊／攤銷為賬面總值與賬面值之間的差額（經計及累計減值虧損後）。

香港會計準則第24號修訂本闡明，向報告實體提供主要管理人員服務的管理實體為報告實體的關連方。因此，報告實體應披露為關連方交易，就付出的服務所產生的款項或向管理實體就提供主要管理人員服務應付的款項。然而，毋須披露有關報酬的組成部份。

董事預期應用香港財務報告準則二零一零年至二零一二年週期之年度改進中所載之修訂將不會對本集團之綜合財務報表構成重大影響。

香港財務報告準則二零一一年至二零一三年週期之年度改進

香港財務報告準則二零一一年至二零一三年週期之年度改進包括多項對不同香港財務報告準則作出之修訂，有關修訂概述如下。

香港財務報告準則第3號修訂本闡明，該準則並不適用於對編製聯合安排本身的財務報表中所有類型的聯合安排進行會計處理。

香港財務報告準則第13號修訂本闡明，投資組合的範圍（按淨額基準計量一組金融資產及金融負債的公允值除外）包括在香港會計準則第39號或香港財務報告準則第9號範圍內，並根據香港會計準則第39號或香港財務報告準則第9號入賬的所有合約，即使該等合約並不符合香港會計準則第32號內的金融資產或金融負債的定義。

香港會計準則第40號修訂本闡明，香港會計準則第40號及香港財務報告準則第3號並不是相互排斥的及可能須同時應用這兩個準則。因此，收購投資物業的實體須確定：

- (a) 根據香港會計準則第40號該物業是否符合投資物業的定義；及
- (b) 根據香港財務報告準則第3號該交易是否符合業務合併的定義。

董事預期應用香港財務報告準則二零一一年至二零一三年週期之年度改進中所載之修訂將不會對本集團的綜合財務報表構成重大影響。

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。於二零一三年，香港財務報告準則第9號經再行修訂大幅修改對沖會計，允許實體在財務報表中更好的反應彼等的風險管理活動。

香港財務報告準則第9號之主要規定載述如下：

- 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之業務模式持有及僅為支付未償還本金及本金利息之合同現金流而擁有之債務投資，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。
- 就指定為按公允值列賬及在收益表處理之財務負債而言，香港財務報告準則第9號規定財務負債信貸風險變動導致該負債公允值變動之金額於其他全面收入呈列，除非在其他全面收入確認負債之信貸風險變動影響會導致或擴大損益之會計錯配，則作別論。財務負債信貸風險變動導致財務負債之公允值變動其後不會重新分類至損益。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。
- 香港財務報告準則第9號引入新模式，允許公司在對沖彼等之金融及非金融風險時更好地利用所進行的風險管理活動調整對沖會計。香港財務報告準則第9號是一種以原則為基礎的方法，著眼於風險的確認及計量，但並不區分金融項目和非金融項目。該模式亦允許實體利用內部產生的資料進行風險管理作為對沖會計的基準。根據香港會計準則第39號，有必要使用僅用作會計目的度量來展現相對於香港會計準則第39號的合格性及合規性。該模式亦包括合格性標準，但該等標準基於對沖關係優勢的經濟評估。可以利用風險管理數據釐定。相較於香港會計準則第39號之對沖會計內容，應該可以降低實行成本，乃因其降低了僅為會計處理所需進行的分析量。

香港財務報告準則第9號的實行日期雖仍未確定，但允許提早應用。

本公司董事預期，日後應用香港財務報告準則第9號可能會對本集團金融資產及金融負債所呈報金額構成重大影響（例如，本集團對私募股權證券之投資（獲分類為待售投資）須於隨後的報告期末按公允值計量，而公允值變動則於損益內確認）。

就本集團的財務資產而言，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。

香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第27號（修訂本） 「投資實體」

香港財務報告準則第10號（修訂本）對投資實體作出界定並要求符合投資實體界定之呈報實體不得綜合計入其附屬公司，反而須於其財務報表以公允值計入損益計量其附屬公司。

須達成以下條件方可符合投資實體之資格：

- 向一名或以上投資者取得資金，藉以向彼等提供專業投資管理服務；
- 向其投資者承諾，其以資金作出投資之業務宗旨，純粹為資本增值、投資收入或結合兩者之回報；及
- 屬下幾近全部投資之表現均按公允值基準計量及評估。

已對香港財務報告準則第12號及香港會計準則第27號作出相應修訂，以引入對投資實體之新披露規定。

本公司董事預期，投資實體修訂將不會對本集團之綜合財務報表構成任何影響，因為本公司並非投資實體。

港會計準則第32號（修訂本）「抵銷財務資產」

香港會計準則第32號（修訂本）澄清與抵銷財務資產及財務負債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。

本公司董事預期，應用香港會計準則第32號之修訂不會對本集團之綜合財務報表構成重大影響，因為本集團並無任何可作抵消之財務資產及財務負債。

香港會計準則第36號修訂本「非金融資產可收回金額之披露」

國際會計準則第36號修訂本在相關現金生產單位（「現金產生單位」）並無減值或減值撥回的情況下，取消具有商譽或無固定可使用年期無形資產之現金產生單位可收回款項披露之規定。此外，有關修訂規定，當資產或現金產生單位之可收回金額按其公允價值減出售成本釐定時，須對有關公允價值層級、主要假設及估值技術作額外披露。

本公司董事預期，應用香港會計準則第36號之修訂本不會對本集團之綜合財務報表構成重大影響。

香港會計準則第39號（修訂本）「衍生工具之更替及對沖會計法之延續」

香港會計準則第39號（修訂本）放寬當衍生對沖工具在若干情況下更替時終止延續對沖會計法的規定。修訂本亦澄清，任何由更替所引起的衍生對沖工具公允值變動應包括在對沖有效程度評估之內。

本公司董事預期，應用香港會計準則第39號之修訂本不會對本集團之綜合財務報表構成任何影響，因為本集團並無任何須作更替的衍生工具。

香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第21號「徵費」

香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第21號「徵費」處理何時將支付徵費之負債確認的問題。該詮釋界定何謂徵費，並訂明產生有關負債之責任事件是指法律所指出觸發支付徵費的活動。該詮釋提供有關不同徵費安排應如何入賬的指引，特別是其澄清了經濟強制或以持續經營基準編製財務報表均不意味著一個實體目前負有支付徵費的責任而有關責任將會因為在未來期間經營而被觸發。香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第21號於二零一四年一月一日或之後開始之年度期間生效並須追溯應用。

本公司董事預期，應用香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第21號不會對本集團之綜合財務報表構成影響，因為本集團並無任何徵費。

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之已收及應收淨額減銷售有關稅款。

本集團年內營業額分析如下：

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
營業額		
銷售自動化產品及電子元件之收入	33,733	67,292
物業銷售收入	542,138	904,409
投資物業之租金收入總額 (附註)	7,119	7,723
	<u>582,990</u>	<u>979,424</u>
其他營運收入		
銀行利息收入	488	850
淨匯兌收益	-	85
出售廠房及設備之收益	110	-
出售投資物業之收益	-	316
持作交易用途之投資之公允值變動	10	-
存貨之減值虧損撥回	-	464
雜項收入	36	129
	<u>644</u>	<u>1,844</u>
總收入	<u><u>583,634</u></u>	<u><u>981,268</u></u>

附註：

本集團之租金收入淨額分析如下：

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
投資物業之租金收入總額	7,119	7,723
減：支出（計入銷售成本）	(1,624)	(1,498)
投資物業之租金收入淨額	<u><u>5,495</u></u>	<u><u>6,225</u></u>

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。在設定本集團之報告分部時，主要營運決策者並無將所識別之營運分部彙合。

於以往年度呈報之科技分部已於本年度終止經營（詳情載於附註6）。因此，根據香港財務報告準則第8號，本集團之報告及經營分部如下所示：

- 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 – 電子元件、手機組件及自動化產品貿易。

(a) 分部收入及業績

本集團持續經營業務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	二零一二年	二零一三年	二零一二年	二零一三年	二零一二年	二零一三年	二零一二年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
營業額	<u>542,138</u>	<u>904,409</u>	<u>7,119</u>	<u>7,723</u>	<u>33,733</u>	<u>67,292</u>	<u>582,990</u>	<u>979,424</u>
分部溢利（虧損）	<u>308,616</u>	<u>325,579</u>	<u>9,172</u>	<u>25,477</u>	<u>(9,630)</u>	<u>(548)</u>	<u>308,158</u>	<u>350,508</u>
可換股債券公允值之變動							(11,833)	(4,139)
持作交易用途之投資								
之公允值變動							10	(164)
提早贖回可換股債券之虧損							(7,333)	-
銀行利息收入							488	850
以權益結算之以股份								
為基礎的支付開支							-	(3,742)
出售物業、廠房及設備之收益							110	-
法律索償償還							(4,746)	-
未分配公司開支							(10,193)	(14,021)
財務成本							(5,746)	(11,475)
除稅前溢利（持續經營業務）							<u>268,915</u>	<u>317,817</u>

經營分部之會計政策與本集團會計政策相同。分部虧損／溢利指各分部未分配可換股債券公允值變動、持作交易用途之投資之公允值變動、提早贖回可換股債券之虧損、出售物業、廠房及設備之收益、法律索償償還、銀行利息收入、以權益結算之以股份為基礎的支付開支、中央行政費用、董事薪酬及財務成本所產生之虧損／賺取之溢利。此乃報告予本集團的主要經營決策者（董事會）用於資源分配及業績評估的措施。

(b) 地理資料

截至二零一三年十二月三十一日止年度，由於本集團100%（二零一二年：100%）來自客戶及營運之收益及資產均位於中華人民共和國（「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。

(c) 截至二零一三年及二零一二年十二月三十一日止年度，並無來自客戶之收入佔本集團總收入超過10%。

5. 所得稅支出

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
持續經營業務		
當期稅項：		
香港利得稅		
過往年度超額撥備	—	(14)
	—	(14)
中國企業所得稅		
年內撥備	60,268	92,820
過往年度超額撥備	(1,582)	—
	58,686	92,806
中國土地增值稅（「土地增值稅」）(附註c)	53,965	90,032
預扣稅 (附註d)	—	12,500
遞延稅項		
— 本年度	604	(18,417)
	113,255	176,921

附註

(a) 截至二零一三年及二零一二年十二月三十一日止兩個年度，香港利得稅按估計應課稅利潤以稅率16.5%計算。

由於本集團於截至二零一三年及二零一二年十二月三十一日止兩個年度並無任何須繳納香港利得稅之應課稅利潤，故並無就香港利得稅作出撥備。

(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，本公司中國附屬公司於該兩個年度按25%稅率繳納稅項。

- (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，對於本集團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。

截至二零一二年十二月三十一日止年度，一間中國附屬公司宣派股息人民幣200,000,000元（二零一三年：無），並分派予其兩家直接控股公司及非控制性權益。兩家直接控股公司（分別擁有50%及25%控股權）分別於英屬處女群島及香港註冊成立，須分別按溢利分派之10%及5%繳納預扣稅。非控制性權益（擁有25%控股權）乃於中國註冊成立，因此，毋須就溢利分派繳納任何預扣稅。

於年內之所得稅支出可以計算綜合損益表中的除稅前溢利，計算如下：

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
除稅前溢利（來自持續經營業務）	<u>268,915</u>	<u>317,817</u>
按照在相關國家之適用所得稅稅率計算之稅項	67,880	82,159
土地增值稅	53,965	90,032
過往年度超額撥備	(1,582)	(14)
不可扣減支出之稅項影響	9,598	7,048
非課稅收入之稅項影響	(20,967)	(325)
預扣稅	-	12,500
未分派附屬公司盈利之預扣稅	12,403	4,194
未確認稅項虧損之稅項影響	905	104
土地增值稅之稅項影響	<u>(8,947)</u>	<u>(18,777)</u>
所得稅支出	<u>113,255</u>	<u>176,921</u>

6. 已終止經營業務

出售科技業務

於二零一三年四月三十日，本公司按代價港幣230,000元（相當於人民幣約183,000元）向與本集團並無關連之獨立第三方出售其於Realtop Limited（「Realtop」）及Realtop一間附屬公司（統稱「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。

來自已終止科技業務之年內業績載列如下。

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
科技業務之年內業績	-	-
出售科技業務之收益	<u>24,242</u>	<u>-</u>
	<u><u>24,242</u></u>	<u><u>-</u></u>

7. 年內溢利

來自持續經營業務之年內溢利已扣除（計入）以下各項：

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
員工成本（包括董事酬金）：		
薪金、工資及其他實物利益	8,970	8,915
退休福利計劃供款	435	723
以權益結算之以股份為基礎的支付開支	<u>-</u>	<u>3,742</u>
	<u>9,405</u>	<u>13,380</u>
租賃預付款項之攤銷	6	6
核數師酬金	783	888
持作交易用途之投資之公允值變動（計入行政費用）	-	164
確認為支出的存貨成本（計入銷售成本）	356,819	628,192
物業、廠房及設備折舊	1,257	1,778
淨匯兌虧損	249	-
貿易應收款項之減值虧損（計入行政費用）	2,828	31
存貨已確認之減值虧損（計入銷售成本）	2,900	-
存貨已確認之減值虧損撥回（計入銷售成本）	(4,462)	-
待售物業已確認之減值虧損撥回（計入銷售成本）	-	(1,577)
設備之營運租金	9	9
租賃物業之經營租約租金	<u>33</u>	<u>193</u>

8. 股息

於截至二零一三年十二月三十一日止年度概無支付或建議支付任何股息，自期結日起亦未建議支付任何股息（二零一二年：無）。

9. 每股盈利

來自持續經營及已終止業務

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利乃根據以下數據計算：

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
盈利		
就年度本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利而言之盈利	<u>157,448</u>	<u>103,489</u>
	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（就每股基本盈利而言）	941,454	863,011
攤薄潛在普通股之影響：		
本公司發行之購股權（附註a）	-	118
轉換可換股債券（附註b）	-	-
轉換可轉換可贖回優先股	<u>394,737</u>	<u>473,180</u>
普通股加權平均數（就每股攤薄盈利而言）	<u>1,336,191</u>	<u>1,336,309</u>

附註：

- (a) 由於截至二零一三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時並無假設該等購股權獲行使。
- (b) 由於截至二零一三年及二零一二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時並無假設該等可換股債券獲轉換。

來自持續經營業務

本公司擁有人應佔來自持續經營業務之每股基本及攤薄盈利乃根據以下數據計算：

盈利數據計算如下：

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
盈利		
本公司之擁有人應佔年內溢利	157,448	103,489
減：來自已終止經營業務之年內溢利	(24,242)	—
	<u>133,206</u>	<u>103,489</u>
就年內本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利之盈利	<u>133,206</u>	<u>103,489</u>

所採用之分母與上文詳述計算每股基本及攤薄虧損時所應用者相同。

來自已終止經營業務

根據來自已終止經營業務之年內溢利人民幣24,242,000元（二零一二年：無）及上文所載用於計算每股基本及攤薄盈利之分母，來自已終止經營業務之每股基本盈利為每股人民幣2.57分（二零一二年：無），而來自已終止經營業務之每股攤薄盈利為每股人民幣1.81分（二零一二年：無）。

10. 貿易及其他應收款項

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
貿易應收款項	9,972	12,015
減：已確認減值虧損	(7,292)	(5,172)
	<u>2,680</u>	<u>6,843</u>
預付款、按金及其他應收款項	2,022	14,330
減：已確認減值虧損	(504)	(2,567)
	<u>1,518</u>	<u>11,763</u>
	<u>4,198</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款項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款項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。

- (a) 以下為於期結日按發票日期（與各自的收入確認日期相若）呈列之貿易應收款項（經扣除已確認減值虧損）之賬齡分析：

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
60天以內	105	6,843
91天到365天	2,575	—
	<u>2,680</u>	<u>6,843</u>

- (b) 於二零一三年十二月三十一日，本集團貿易應收款項結餘包括賬面總額約人民幣2,575,000元（二零一二年：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。未逾期且無減值之貿易應收款項與廣泛客戶有關，其無任何最近之拖欠歷史。

已逾期但未減值之貿易應收款項之賬齡

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
91天到365天	2,575	—

- (c) 於貿易應收款項確認之減值虧損變動如下：

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
於年初	5,172	5,187
匯兌差額	(157)	(46)
出售附屬公司時撇銷	(551)	—
於年內確認	2,828	31
於年結	<u>7,292</u>	<u>5,172</u>

於二零一三年十二月三十一日，計入減值虧損之個別已減值貿易應收款項結餘總額約為人民幣7,292,000元（二零一二年：人民幣5,172,000元），該貿易應收款項乃長期未清還。

- (d) 就其他應收款項已確認之減值虧損變動如下：

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
於年初	2,567	2,575
匯兌差額	(11)	(8)
出售附屬公司時撇銷	(2,052)	—
於年結	<u>504</u>	<u>2,567</u>

於二零一三年十二月三十一日，計入減值虧損之個別已減值其他應收款項之結餘總額約為人民幣504,000元（二零一二年：人民幣2,567,000元），該其他應收款項乃長期未清還。

11. 貿易及其他應付款項

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
貿易應付款項	5,614	41,335
預收款 (附註iii)	-	482,217
應付開支及其他應付款項	3,474	18,314
	<u>9,088</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。本集團業已建立財務風險管理政策，確保所有應付款項於信貸期內償付。
- (ii) 於期結日之貿易應付款項按發票日期賬齡分析如下：

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
60天以內	-	40,904
61天到90天	-	60
91天到365天	5,614	5
超過365天	-	366
	<u>5,614</u>	<u>41,335</u>

- (iii) 預收款指本集團於二零一二年十二月三十一日之物業預售，向買家收取之預售所得款項，並於出售附屬公司時撤銷。

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

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，本集團已於年內出售物業發展項目中珠上城，該項目位於中國廣東省珠海市。中珠上城第二期約72%的住宅及商業物業已在出售日期之前售出。

年內，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904,409,000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。年內，租金收入達約人民幣7,119,000元（二零一二年：人民幣7,723,000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20,100,000元）。

於二零一三年十二月三十一日，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、手機組件及進口自動化產品之分銷。年內，貿易業務之總收入達約人民幣33,733,000元（二零一二年：人民幣67,292,000元）。營業額下降主要因中國手機市場疲弱所致。本集團正採取多項措施，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，並實現多元化經營，向其他電子元件市場進軍。

市場前景及展望

於二零一四年，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。

茲提述本公司日期為二零一四年二月二十五日之公告。於二零一四年二月二十五日，寰業有限公司（本公司之全資附屬公司）訂立購買深圳市隆盛行供應鏈有限公司全部股權之買賣協議，而深圳市隆盛行供應鏈有限公司持有茂名市華大房地產開發有限公司（「茂名華大」）之90%股權。收購代價為人民幣300,000,000元（包括本公司已支付予賣方之可退還按金人民幣140,000,000元）。

茂名華大擁有一幅位於中國廣東省茂名市總面積約為93,000平方米之土地。這幅土地將發展為帶有停車位之住宅及商業物業混合項目。項目將分三期開發，計劃於二零一六年及二零一七年完工。預期代價將以本集團內部資源撥付。物業發展項目之詳情披露於本公司日期為二零一四年二月二十五日之公告。

董事會將積極發掘能改善本集團業績之其他潛在物業發展項目或其他投資機會。董事會將密切關注市場發展趨勢及風險，並以積極的態度應對變化，尤其是中國政府對物業市場日益加強的調控措施導致的風險。

重大出售

截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團已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。有關詳情，請參閱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。

財務回顧

截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團錄得營業額約人民幣582,990,000元（二零一二年：人民幣979,424,000元），減少約40%。營業額主要由於確認中珠上城第二期之銷售所致。年內，中珠上城第二期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）。營業額減少主要由於物業交付高峰期為二零一二年及出售所致。

本公司之擁有人應佔溢利增加52%達約人民幣157,448,000元（二零一二年：人民幣103,489,000元）。溢利激增主要由於確認位於珠海之物業項目業務之出售收益約人民幣92,855,000元（二零一二年：無）所致。

於二零一三年，本集團經營業務產生的現金流入淨額（主要包括銷售珠海項目第二期之銷售收入）為約人民幣189,971,000元（二零一二年：人民幣255,733,000元）。於二零一三年十二月三十一日，本集團的銀行結存及現金總額為約人民幣179,013,000元（二零一二年：人民幣196,668,000元）。

於二零一三年十二月三十一日，本集團的總資產值為約人民幣531,921,000元（二零一二年：人民幣1,505,156,000元），減少約65%。減少主要由於出售所致。

於二零一三年十二月三十一日，本集團的總借貸減少至約人民幣7,018,000元（二零一二年：人民幣13,198,000元）。於二零一三年十二月三十一日，本集團的負債率（以借貸總額除以資產淨額計算）為1%（二零一二年：3%）。流動比率為20（二零一二年：1.3）。

財務成本

截至二零一三年十二月三十一日止年度，財務成本約人民幣5,746,000元（二零一二年：人民幣11,475,000元）。費用主要包括可換股債券之利息開支約人民幣4,641,000元（二零一二年：人民幣5,164,000元）及就收購珠海中珠房地產開發有限公司50%權益應付代價之估算利息開支約人民幣669,000元（二零一二年：人民幣4,652,000元）。

資本結構

於二零一二年及二零一三年十二月三十一日，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。於二零一二年及二零一三年十二月三十一日，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

於二零一三年十二月三十一日，本集團的若干租賃土地及樓宇其總賬面淨值約為人民幣16,471,000元（二零一二年：本集團的若干投資物業以及租賃土地及樓宇為人民幣204,787,000元）已抵押給銀行，以獲取銀行提供給本公司若干附屬公司之一般銀行信貸。於二零一三年十二月三十一日，約人民幣7,018,000元（二零一二年：人民幣13,198,000元）的融資額已動用及約人民幣4,688,000元（二零一二年：人民幣803,000元）的融資額尚未動用，可撥作本集團日後使用。

報告期後事件

茲提述本公司日期為二零一四年二月二十五日之公告，於二零一三年十二月三十一日以後，本公司與黃石保先生（與本集團並無關連之獨立第三方）訂立一項買賣協議，以收購深圳市隆盛行供應鏈有限公司之全部股權，而深圳市隆盛行供應鏈有限公司持有茂名市華大房地產開發有限公司之90%股權。

分部資料

分部資料之詳情載於本公告附註4。

資本承擔

於二零一三年十二月三十一日，本集團並無任何重大的資本承擔事項。

僱員及薪酬政策

於二零一三年十二月三十一日，本集團在香港及中國僱用16位（二零一二年：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

- a) 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。

於二零一三年十月二日，本公司與怡太訂立一項和解協議（「和解協議」），據此，本公司須於二零一三年十月三日就與該索償有關或因其產生的所有索償、負債及／或責任之和解向怡太支付港幣6,000,000元。和解協議的履行已妥為完成，而於本公司及怡太作出共同申請後，高等法院於二零一三年十月十日下令撤銷索償。有關和解之詳情載於本公司日期為二零一三年十月十一日之公告中。

- b) 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，內容有關就對於信託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。董事預計此訴訟不會對本公司及其附屬公司的收益、淨資產及負債構成任何重大不利財務影響。

股息

董事會建議不派發截至二零一三年十二月三十一日止年度之股息。

企業管治

本公司之企業管治常規乃以香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載之企業管治常規守則（「企業管治守則」）所載原則及守則條文（「守則條文」）為依據。

於回顧年度內，本公司已遵守企業管治守則之全部守則條文。

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

於截至二零一三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

本公司已成立審核委員會並遵守上市規則的要求訂立書面職權範圍，其目的為審閱及監督本集團之財務申報程序及內部監控。審核委員會目前由潘禮賢先生（主席）、陳振輝先生及吳國柱先生組成。審核委員會已與管理層及外聘核數師審閱及討論財務申報事宜，包括截至二零一三年十二月三十一日止年度之業績。

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及本公司網站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，二零一四年三月十八日

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。