

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)

截至二零一四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（「董事」）會（「董事會」）欣然宣佈本公司及其附屬公司（「本集團」）截至二零一四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

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	附註	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元 (重列)
持續經營業務			
營業額	3	11,108	575,871
銷售成本		(10,890)	(353,637)
毛利		218	222,234
其他營運收入	3	1,349	562
可換股債券公允值之變動		—	(11,833)
提早贖回可換股債券之虧損		—	(7,333)
折讓收購之收益		2,822	—
出售附屬公司之收益		—	92,855
法律索償償還		—	(4,746)
銷售及分銷成本		(3,725)	(5,143)
行政費用		(15,430)	(17,969)
財務成本		(227)	(5,746)
除稅前（虧損）溢利		(14,993)	262,881
所得稅開支	5	(28)	(111,857)
年內持續經營業務（虧損）溢利		(15,021)	151,024
已終止經營業務			
年內已終止經營業務溢利	6	64,940	28,878
年內溢利	7	49,919	179,902

綜合損益表 (續)
截至二零一四年十二月三十一日止年度

	附註	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元 (重列)
本公司擁有人應佔年內 (虧損) 溢利：			
— 來自持續經營業務		(14,748)	128,570
— 來自已終止經營業務		<u>64,940</u>	<u>28,878</u>
本公司擁有人應佔年內溢利		<u>50,192</u>	<u>157,448</u>
非控制性權益應佔年內 (虧損) 溢利			
— 來自持續經營業務		(273)	22,454
— 來自已終止經營業務		<u>-</u>	<u>-</u>
非控制性權益應佔年內 (虧損) 溢利		<u>(273)</u>	<u>22,454</u>
		<u>49,919</u>	<u>179,902</u>
每股 (虧損) 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5.33分</u>	<u>人民幣16.72分</u>
攤薄		<u>人民幣3.76分</u>	<u>人民幣11.78分</u>
來自持續經營業務			
基本		<u>人民幣(1.57)分</u>	<u>人民幣13.66分</u>
攤薄		<u>人民幣(1.57)分</u>	<u>人民幣9.62分</u>

綜合損益及其他全面收益表

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元 (重列)
年內溢利	49,919	179,902
其他全面收益(支出)		
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	762	10,774
— 累計換算儲備於出售附屬公司時 重新分類至損益	<u>(32,854)</u>	<u>(33,218)</u>
年內其他全面支出	<u>(32,092)</u>	<u>(22,444)</u>
年內全面收益總額	<u>17,827</u>	<u>157,458</u>
以下應佔年內全面收益(支出)總額：		
本公司之擁有人	18,100	135,004
非控制性權益	<u>(273)</u>	<u>22,454</u>
	<u>17,827</u>	<u>157,458</u>

綜合財務狀況表

於二零一四年十二月三十一日

	附註	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		17,277	28,435
投資物業		–	179,800
租賃預付款項		–	228
可供出售投資		–	–
		<u>17,277</u>	<u>208,463</u>
流動資產			
存貨		–	–
在建物業		1,065,571	–
貿易、票據及其他應收款項	10	22,667	4,198
就可能收購事項支付之可退回定金		–	140,000
租賃預付款項		–	6
持有至到期日投資		–	–
持作交易用途之投資		50	63
可收回所得稅		3,294	178
受限制銀行存款		7,652	–
銀行結存及現金		231,700	179,013
		<u>1,330,934</u>	<u>323,458</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	11	64,227	9,088
應付代價		50,000	–
應付股息		34,154	–
有抵押銀行貸款		252,415	7,018
		<u>400,796</u>	<u>16,106</u>
流動資產淨額		<u>930,138</u>	<u>307,352</u>
總資產減流動負債		<u>947,415</u>	<u>515,815</u>

綜合財務狀況表 (續)
於二零一四年十二月三十一日

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 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	244,956	260,709
	<hr/>	<hr/>
本公司之擁有人應佔權益	485,386	501,139
非控制性權益	24,494	(4,328)
	<hr/>	<hr/>
權益總額	509,880	496,811
	<hr/>	<hr/>
非流動負債		
有抵押銀行貸款	360,000	—
遞延稅項	77,535	19,004
	<hr/>	<hr/>
	437,535	19,004
	<hr/>	<hr/>
	947,415	515,815
	<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。本公司財務報表亦符合香港《公司條例》的適用要求（按載列於香港《公司條例》（第622章）附表11第76至87條條文內有關第9部「賬目及審計」的過渡性及保留安排的規定，本公司財務報表於本財政年度及比較期間繼續根據適用的前《香港公司條例》（第32章）的規定而作出披露）。

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。

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，包括香港財務報告準則、香港會計準則、修訂及詮釋。

香港財務報告準則第10號修訂本、 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	投資實體
香港會計準則第32號修訂本	抵銷金融資產及金融負債
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
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
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）指香港（國際財務報告詮釋委員會）

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」

本集團已於本年度首次應用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）。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，反而須於其綜合及獨立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。

由於本公司非投資實體（基於二零一四年一月一日香港財務報告準則第10號所載之標準評估），應用該等修訂未對本集團綜合財務報表內的披露或確認的金額造成任何影響。

港會計準則第32號 (修訂本)「抵銷金融資產及金融負債」

本集團已於本年度首次應用香港會計準則第32號 (修訂本)「抵銷金融資產及金融負債」。香港會計準則第32號 (修訂本) 澄清與抵銷金融資產及金融負債有關之規定。尤其是修訂澄清了「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。

此等修訂已追溯應用。由於本集團並無任何可作抵消之金融資產及金融負債，應用該等修訂未對本集團綜合財務報表內的披露或確認的金額造成重大影響。

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」

本集團已於本年度首次應用香港會計準則第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，修訂本亦對資產之可收回金額或按公平值減出售成本計量之現金產生單位引入適用之額外披露規定。該等新披露包括公平值層級、主要假設及所使用之估值技巧，與香港財務報告準則第13號「公平值計量」所規定作出之披露一致。

應用該等修訂未對本集團綜合財務報表內的披露造成重大影響。

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」

本集團已於本年度首次應用香港會計準則第39號 (修訂本)「衍生工具之更替及對沖會計之延續」。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及計量之內。

此等修訂已追溯應用。由於本集團並無須更替的衍生工具，應用該等修訂未對本集團綜合財務報表內的披露或確認的金額產生影響。

香港 (國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第21號「徵費」

本集團已於本年度首次應用香港 (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號處理何時將支付政府施加的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號已追溯應用。應用該等修訂未對本集團綜合財務報表內的披露或確認的金額產生影響。

已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9號 (二零一四年)	金融工具 ⁴
香港財務報告準則第15號	客戶合約收益 ³
香港財務報告準則第10號修訂本、 香港財務報告準則第12號修訂本及 香港會計準則第28號修訂本	投資實體：應用綜合入賬之例外情況 ²
香港財務報告準則第11號	收購合資經營權益的會計處理 ²
香港會計準則第1號修訂本	修訂披露計劃 ²
香港會計準則第16號及香港 會計準則第38號 (修訂本)	澄清折舊及攤銷的可接受方式 ²
香港會計準則第16號及香港 會計準則第41號 (修訂本)	農業：生產性植物 ²
香港會計準則第19號修訂本	界定福利計劃：僱員供款 ¹
香港會計準則第27號修訂本	獨立財務報表的權益法 ²
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號 (修訂本)	投資者與其聯營公司或合資公司 之間的資產出售或投入 ²
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 ¹
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 ¹
香港財務報告準則修訂本	香港財務報告準則二零一二年至 二零一四年週期之年度改進 ²

¹ 於二零一四年七月一日或之後開始之年度期間生效。

² 於二零一六年一月一日或之後開始之年度期間生效。

³ 於二零一七年一月一日或之後開始之年度期間生效。

⁴ 於二零一八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9號 (二零一四年)「財務工具」

於二零零九年頒佈之香港財務報告準則第9號引入了有關金融資產分類及計量之新規定。香港財務報告準則第9號隨後於二零一零年修訂，以包括有關金融負債分類和計量以及取消確認之新規定，並進一步於二零一三年修訂，以包括有關一般對沖會計法之新規定。於二零一四年頒佈之香港財務報告準則第9號終訂版本已納入前一年頒佈的香港財務報告準則第9號之全部規定及主要包括a)金融資產的減值規定及b)藉為若干簡單債務工具引入「透過其他全面收益按公平值列賬」(「透過其他全面收益按公平值列賬」)計量類別，對分類及計量規定作出有限修訂。

香港財務報告準則第9號 (二零一四年) 之主要規定載述如下：

- 香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」範圍內之所有已確認金融資產其後按攤銷成本或公平值計量。具體而言，於目的為收回合約現金流之業務模式中持有之債務投資，以及合約現金流純粹為支付本金及未償還本金之利息的債務投資，一般按其後會計期間結算日之攤銷成本計量。於目的為同時收回合約現金流及出售金融資產之業務模式中持有之債務工具，以及金融資產條款令於特定日期產生之現金流純粹為支付本金及未償還本金之利息的債務工具，按透過其他全面收益按公平值列賬之方式計量。所有其他債務投資及股本投資則按其後會計期間結算日之公平值計量。此外，根據香港財務報告準則第9號，實體可以不可撤回地選擇於其他全面收益內呈列股本投資(並非持作買賣者)其後之公平值變動，而在一般情況下，僅有股息收入會於損益中確認。

- 就指定為按公允值列賬及在收益表處理之金融負債而言，香港財務報告準則第9號規定金融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益呈列，除非在其他全面收益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。金融負債信貸風險變動導致金融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金融負債之所有公允值變動金額均於損益中呈列。
- 就金融資產之減值而言，與香港會計準則第39號項下按已產生信貸虧損模式計算相反，香港財務報告準則第9號（二零一四年）規定按預期信貸虧損模式計算。預期信貸虧損模式規定實體於各報告日期將預期信貸虧損及該等預期信貸虧損之變動入賬，以反映信貸風險自初始確認以來之變動。換言之，毋須再待發生信貸事件方確認信貸虧損。
- 新訂一般對沖會計規定保留三種對沖會計處理類別。然而，新規定為合資格作對沖會計處理之各類交易提供更大靈活性，特別是增加合資格作為對沖工具之工具類別以及合資格作對沖會計處理之非金融項目風險成分類別。此外，成效測試經仔細檢討並以「經濟關係」原則取代，對沖成效亦毋須進行追溯評核。新規定同時引入增加披露有關實體風險管理活動之規定。

本公司董事預期，日後應用香港財務報告準則第9號（二零一四年）可能會對本集團金融資產及金融負債之呈報金額造成重大影響。然而，就本集團的金融資產及金融負債而言，在完成詳細檢討之前，就該影響提供合理估計屬不切實際。

香港財務報告準則第15號「來自客戶合同的收入」

於2014年7月，香港財務報告準則第15號已頒布並建立了一個單一的綜合模型，以確認來自客戶合同的收入。當香港財務報告準則第15號生效時，將取代現時沿用的收入確認指引包括香港會計準則第18號「收入」，香港會計準則第11號「建築合同」及相關的詮釋。

香港財務報告準則第15號的核心原則乃一個實體應確認收入以體現向客戶轉讓承諾貨品或服務的數額，並反映實體預期交換該等貨品或服務而應得的代價。具體來說，該準則引入了五步法來確認收入：

- 第1步：識別與客戶訂立的合同
- 第2步：識別合同內的履約責任
- 第3步：釐定交易價格
- 第4步：將交易價格分攤至合同內的履約責任
- 第5步：當實體符合履約責任時確認收入

根據香港財務報告準則第15號，當一個實體符合履約責任時確認收入，即當貨品或服務按特定的履約責任轉移並由客戶「控制」時。香港財務報告準則第15號已就特別情況的處理方法加入更明確的指引。此外，香港財務報告準則第15號亦要求較廣泛的披露。

本公司董事預期，將來應用香港財務報告準則第15號可能會對本集團綜合財務報表的報告金額或披露造成重大影響。然而，在本集團詳細檢討完成前，可能無法對香港財務報告準則第15號的影響作出合理估計。

香港會計準則第1號 (修訂本)「修訂披露計劃」

修訂澄清，公司應運用專業判斷以決定在綜合財務報表中呈列何種資料以及呈列的位置和次序。尤其是，實體於計及所有有關事實及情況後應決定如何將資料納入綜合財務報表（包括附註）中。倘由該披露而得的資料非屬重大，則實體無須按香港財務報告準則的要求提供特別披露，即使香港財務報告準則載有特別要求的清單或描述彼等為最低要求時亦如此。

此外，修訂就呈列額外的項目、標題及小計作出額外規定（倘該等呈列分別對理解實體的財務狀況和財務表現相關）。倘實體於聯營公司或合營企業擁有投資，則須呈列其應佔聯營公司或合營企業的其他全面收益，使用權益法入賬，劃分為(i)其後不會重新分類至損益之應佔項目；及(ii)當滿足特定條件時其後可重新分類至損益之應佔項目。

此外，修訂澄清：

- (i) 實體於決定附註的次序時應考慮其綜合財務報表的易懂性及可比較性；及
- (ii) 重大會計政策無須於一個附註中披露，但應與相關資料一起納入其他附註。

修訂將於二零一六年一月一日或其後開始的年度期間生效。允許提早應用。本公司董事預期，應用香港會計準則第1號之修訂不會對於本集團綜合財務報表內所作之披露造成重大影響。

香港財務報告準則第10號修訂本，香港財務報告準則第12號修訂本及香港會計準則第28號修訂本「投資實體：應用綜合入賬之例外情況」

修訂澄清對投資實體進行會計處理以及在特別情況下放寬要求的規定，此舉將降低準則應用的成本。尤其是，倘母公司實體為投資實體的附屬公司，則獲豁免編制綜合財務報表。倘母公司實體亦為投資實體的附屬公司及於聯營公司或合營企業擁有權益，則在滿足香港財務報告準則第10號第4(a)段所述全部條件的前提下可獲豁免應用權益法。

此外，修訂澄清，倘投資實體所擁有的一間附屬公司其本身非投資實體及其主要宗旨及活動為向該實體或其他人士提供與投資實體的投資活動有關的投資相關服務，則投資實體應綜合計入該附屬公司。倘提供投資相關服務或活動的附屬公司其本身為投資實體，則投資實體母公司應按公允值計入損益的方式計量該附屬公司。倘實體（本身非投資實體）於聯營公司或合營企業（為投資實體）中擁有權益，則實體於運用權益法時，可保留該投資實體聯營公司或合營企業應用於投資實體聯營公司或合營企業於附屬公司權益的公允值計量。

此外，倘母公司為投資實體及已按公允值計入損益計量所有的附屬公司，則投資實體須按香港財務報告準則第12號的要求於財務報表中呈列與投資實體相關的披露。倘投資實體已綜合計入其附屬公司（該附屬公司本身非投資實體且其主要宗旨和活動為提供與其投資實體母公司的投資活動相關的服務），則香港財務報告準則第12號的披露規定適用於投資實體綜合計入該附屬公司的財務報表。

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28號（修訂本）將於二零一六年一月一日或其後開始的年度期間生效。允許提早應用。由於本公司於投資實體中並無任何投資，因此，本公司董事預期，應用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28號之該等修訂不會對本集團之綜合財務報表造成重大影響。

香港財務報告準則第11號 (修訂本)「收購合營業務權益的會計處理方法」

香港財務報告準則第11號 (修訂本) 就如何為收購構成香港財務報告準則第3號「業務合併」所界定業務之聯合經營作會計處理提供指引。具體而言，該等修訂規定，有關香港財務報告準則第3號所述業務合併會計處理方法之有關原則及其他準則 (即香港會計準則第36號「資產減值」，內容有關已分配收購聯合經營產生商譽之現金產生單位之減值測試) 應予採用。倘及僅倘聯合經營現有業務通過參與聯合經營之一方對聯合經營作出貢獻，上述規定應用於聯合經營之成立。

聯合經營者亦須根據香港財務報告準則第3號及業務合併之其他準則規定披露有關資料。

香港財務報告準則第11號 (修訂本) 採用未來適用法適用於二零一六年一月一日或之後開始之年度期間。本公司董事預期，應用香港財務報告準則第11號之該等修訂不會對本集團之綜合財務報表造成重大影響。

香港會計準則第16號及香港會計準則第38號 (修訂本)「對可接受的折舊及攤銷方法的澄清」

香港會計準則第16號 (修訂本) 禁止實體就物業、廠房及設備使用以收益為基礎的折舊法。香港會計準則第38號之修訂引入可推翻的假設，即收益並非無形資產攤銷的合適基準。該假設僅可於以下兩個有限情況被推翻：

- (a) 於無形資產以計算收益的方式表示時；或
- (b) 於其能顯示無形資產的收益與其經濟利益假設有緊密關係時。

有關修訂採用未來適用法應用於二零一六年一月一日或之後開始的年度期間。現時，本集團採用直線法分別就其物業、廠房及設備以及無形資產進行折舊及攤銷。本公司董事認為，直線法為反映有關資產之經濟效益內在消耗之最適當方法，因此，本公司董事預期應用香港會計準則第16號及香港會計準則第38號之該等修訂將不會對本集團之綜合財務報表造成重大影響。

香港會計準則第16號及香港會計準則第41號 (修訂本)「農業：生產性植物」

香港會計準則第16號及香港會計準則第41號 (修訂本) 界定生產性植物並規定符合生產性植物定義之生物資產須根據香港會計準則第16號而非香港會計準則第41號入賬列為物業、廠房及設備。種植生產性植物所得產品繼續根據香港會計準則第41號入賬。

本公司董事預期，應用香港會計準則第16號及香港會計準則第41號之該等修訂將不會對本集團綜合財務報表造成重大影響，因為本集團並無從事農業活動。

香港會計準則第19號 (修訂本)「界定福利計劃：僱員供款」

香港會計準則第19號 (修訂本) 澄清實體應如何根據供款是否取決於僱員提供服務之年期而將僱員或第三方對界定福利計劃作出之供款入賬。

倘供款與服務年期無關，實體可確認供款為於提供相關服務期間服務成本減少，或以預測單位積累方式將其歸屬於僱員之服務期間，惟倘供款與服務年期有關，則實體須將其歸屬於僱員之服務期間。

本公司董事預期，應用香港會計準則第19號之該等修訂將不會對本集團綜合財務報表造成重大影響，因為本集團並無任何界定福利計劃。

香港會計準則第27號 (修訂本)「獨立財務報表之權益法」

該等修訂允許實體於其獨立財務報表中根據以下各項就附屬公司、合營企業及聯營公司之投資入賬

- 按成本
- 根據香港財務報告準則第9號財務工具 (或香港會計準則第39號財務工具：尚未採納香港財務報告準則第9號之實體之確認及計量)，或
- 採用香港會計準則第28號於聯營公司及合營企業之投資所述之權益法。

會計方法須根據投資類型選取。

該等修訂亦澄清，當母公司不再為投資實體或成為投資實體時，其須自身份變動當日起確認相關變動。

除香港會計準則第27號 (修訂本) 外，香港會計準則第28號亦作出相應修訂，以避免與香港財務報告準則第10號綜合財務報表之潛在衝突，而香港財務報告準則第1號首次採納香港財務報告準則亦作出相應修訂。

本公司董事預期，應用香港會計準則第27號之該等修訂將不會對本集團之綜合財務報表造成重大影響。

香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號 (修訂本)「投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資」

香港會計準則第28號 (修訂本)：

- 有關實體與其聯營公司或合營企業所進行交易產生之盈虧之規定已修訂為僅與不構成一項業務之資產有關。
- 引入一項新規定，即實體與其聯營公司或合營企業所進行涉及構成一項業務之資產之下游交易產生之盈虧須於投資者之財務報表悉數確認。
- 增加一項規定，即實體需考慮於獨立交易中出售或注資之資產是否構成一項業務，以及應否入賬列為一項單一交易。

香港財務報告準則第10號 (修訂本)：

- 全數盈虧確認之一般要求之例外情況已納入香港財務報告準則第10號，以控制在與聯營公司或合營企業 (以權益法列賬) 之交易中並無包含業務之附屬公司之虧損。
- 所引入之新指引要求從該等交易中所得盈虧於母公司之損益內確認並僅以非相關投資者於該聯營公司或合營企業之權益為限。同樣地，按於成為聯營公司或合營企業 (以權益法列賬) 之任何前附屬公司所保留之投資公平值重新計量所得盈虧於母公司之損益內確認並僅以非相關投資者於新聯營公司或合營企業之權益為限。

本公司董事預期，應用香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號之該等修訂將不會對本集團綜合財務報表造成重大影響。

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香港財務報告準則之若干修訂，現概述如下。

香港財務報告準則第2號(修訂本)(i)更改「歸屬條件」及「市場條件」之定義；及(ii)新增先前載於「歸屬條件」定義項下之「履行條件」及「服務條件」之定義。香港財務報告準則第2號(修訂本)對於授出日期為二零一四年七月一日或之後以股份為基礎之付款交易有效。

香港財務報告準則第3號(修訂本)澄清分類為資產或負債之或然代價應按各報告日期之公平值計量，不論或然代價是否屬於香港財務報告準則第9號或香港會計準則第39號範圍之財務工具或非財務資產或負債。公平值變動(計量期間之調整除外)須於損益內確認。香港財務報告準則第3號(修訂本)對收購日期為二零一四年七月一日或之後之業務合併有效。

香港財務報告準則第8號(修訂本)(i)規定實體就經營分部應用匯總準則時披露管理層作出之判斷，包括所匯總經營分部之概況及於釐定經營分部是否具有「類似經濟特點」所評估之經濟指標；及(ii)澄清可報告分部資產總值與實體資產之對賬僅應於分部資產是定期提供予首席營運決策人之情況下予提供。

對香港財務報告準則第13號之結論基礎之修訂澄清頒佈香港財務報告準則第13號及香港會計準則第39號及香港財務報告準則第9號之相應修訂並無除去按其發票金額計量沒有指定利率及並無貼現(如貼現影響不大)之短期應收款項及應付款項之能力。由於該等修訂並無包含任何生效日期，故其被視為即時生效。

香港會計準則第16號及香港會計準則第38號(修訂本)除去當物業、廠房及設備或無形資產進行重估時涉及累計折舊／攤銷會計處理所視之前後矛盾。經修訂準則澄清賬面總值按與重估資產賬面值一致之方式調整，而累計折舊／攤銷指賬面總值與賬面值(經計及累計減值虧損)之間之差額。

香港會計準則第24號(修訂本)澄清向報告實體提供主要管理人員服務之管理實體乃報告實體之關連人士。因此，報告實體應披露就提供主要管理人員服務已付或應付管理實體之服務費用為關連人士交易。然而，並無規定須披露有關薪酬組成部分。

本公司董事預期，應用該等修訂本將不會對本集團綜合財務報表造成重大影響。

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香港財務報告準則之若干修訂，現概述如下。

香港財務報告準則第3號(修訂本)澄清，該準則並不適用於合營安排本身之財務報表中就設立所有類別合營安排之會計處理。

香港財務報告準則第13號修訂本澄清，投資組合之範圍(按淨額基準計量一組財務資產及財務負債之公平值除外)包括屬於香港會計準則第39號或香港財務報告準則第9號之範圍並據此入賬之所有合約，即使該等合約並未符合香港會計準則第32號項下財務資產或財務負債之定義。

香港會計準則第40號(修訂本)澄清，香港會計準則第40號與香港財務報告準則第3號並非互不相容，可能需要同時應用該兩項準則。因此，收購投資物業之實體必須確認：

- (a) 物業是否符合香港會計準則第40號項下投資物業之定義；及
- (b) 交易是否符合香港財務報告準則第3號項下業務合併之定義。

本公司董事預期，應用該等修訂本將不會對本集團綜合財務報表造成重大影響。

香港財務報告準則二零一二年至二零一四年週期之年度改進

香港財務報告準則二零一二年至二零一四年週期之年度改進包括多項香港財務報告準則之若干修訂，現概述如下。

香港財務報告準則第5號(修訂本)對香港財務報告準則第5號引入了對實體將資產(或出售組別)從持作出售重新分類為持作向擁有人分銷(反之亦然)或持作分銷終止入賬之具體指引。可能應用該等修訂。

香港財務報告準則第7號(修訂本)之額外指引澄清服務合約於資產轉移中是否持續牽涉(就有關資產轉移所要求之披露而言)，並澄清對所有中期期間並無明確要求抵銷披露(已於二零一一年十二月頒佈並於二零一三年一月一日或之後開始之期間生效之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」引入)。然而，披露或需載入簡明中期財務報表，以遵從香港會計準則第34號中期財務報告。

香港會計準則第19號(修訂本)澄清優質公司債券(用於估計退休後福利之貼現率)應按與將予支付福利相同之貨幣發行。該等修訂會導致按貨幣層面評估之優質公司債券之市場深度。該等修訂從首次應用修訂之財務報表所呈列最早比較期間期初起應用。所引致之任何初步調整應於該期間期初於保留盈利內確認。

香港會計準則第34號(修訂本)釐清有關香港會計準則第34號要求於中期財務報告內其他部分但於中期財務報表外呈列資料之規定。該等修訂要求有關資料從中期財務報表以交叉引用方式載入中期財務報告其他部分(按與中期財務報表相同之條款及時間提供予使用者)。

本公司董事預期，應用該等修訂本將不會對本集團綜合財務報表造成重大影響。

此外，新香港《公司條例》(第622章)第9部「賬目和審計」的規定已於本公司二零一四年三月三日或之後開始的首個財政年度生效(根據該條例第358條)。本集團現正評估香港《公司條例》的變動對新香港《公司條例》(第622章)第9部首次應用期間的綜合財務報表的預期影響。至今認為其影響將不會十分重大，且只有綜合財務報表內的呈列和披露資訊會受到影響。

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之已收及應收淨額減銷售有關稅款。

本集團持續經營業務年內營業額分析如下：

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元 (重列)
營業額		
銷售自動化產品及電子元件之收入	—	33,733
物業銷售收入	—	542,138
原糖銷售收入	11,108	—
	11,108	575,871
其他營運收入		
銀行利息收入	224	406
出售物業、廠房及設備收入	—	110
持作交易用途之投資之公允值變動	—	10
貿易應收賬款之減值虧損撥回	1,098	—
雜項收入	27	36
	1,349	562
總收入	12,457	576,433

4. 分部資料

就資源分配及分類表現評估向董事會（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。

於以往年度呈報之物業投資分部已於本年度終止經營（詳情載於附註6）。於以往年度呈報之科技分部已於截至二零一三年十二月三十一日止年度終止經營（詳情載於附註6）。下文呈報的分部資料並無計入該等終止經營業務的金額。

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。
電子產品貿易	—	電子元件、手機組件及自動化產品貿易。
原糖貿易	—	原糖貿易。

截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團自二零一四年十月開展原糖貿易起擁有一個新的報告分部原糖貿易。

(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：

	物業發展		電子產品貿易		原糖貿易		合併	
	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元 (重列)
持續經營業務 營業額	<u>-</u>	<u>542,138</u>	<u>-</u>	<u>33,733</u>	<u>11,108</u>	<u>-</u>	<u>11,108</u>	<u>575,871</u>
分部(虧損)溢利	<u>(5,254)</u>	<u>215,761</u>	<u>400</u>	<u>(9,630)</u>	<u>159</u>	<u>-</u>	<u>(4,695)</u>	<u>206,131</u>
可換股債券公允值 之變動							-	(11,833)
持作交易用途之投資 之公允值變動							(13)	10
提早贖回可換股債券 之虧損							-	(7,333)
折讓收購之收益							2,822	-
出售附屬公司之收益							-	92,855
法律索償償還							-	(4,746)
銀行利息收入							224	406
出售物業、廠房及 設備之收益							-	110
未分配公司開支							(13,104)	(6,973)
財務成本							(227)	(5,746)
除稅前(虧損)溢利							<u>(14,993)</u>	<u>262,881</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、折讓收購之收益、出售附屬公司之收益、法律索償償還、銀行利息收入、出售物業、廠房及設備之收益、未分配公司開支(即中央行政費用及董事薪酬)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(即董事會)用於資源分配及業績評估的措施。

(b) 主要產品及服務之收益

以下為本集團來自持續經營業務主要產品及服務之收益：

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元 (重列)
銷售自動化產品及電子元件之收入	-	33,733
物業銷售	-	542,138
原糖銷售	<u>11,108</u>	-
	<u>11,108</u>	<u>575,871</u>

(c) 地理資料

截至二零一四年十二月三十一日止年度，由於本集團100%（二零一三年：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。

(d) 主要客戶資料

於相應年度來自對本集團總營業額貢獻超過10%的客戶之交易額如下：

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
客戶I	11,108 ¹	不適用*

¹ 原糖銷售之營業額。

* 相應收入並未佔本集團總收入之10%以上。

5. 所得稅支出

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元 (重列)
持續經營業務		
當期稅項：		
中國企業所得稅		
年內撥備	—	60,268
過往年度超額撥備	—	(1,071)
	—	59,197
中國土地增值稅（「土地增值稅」）(附註c)	—	53,965
預扣稅		
— 本年度	28	(1,305)
	28	111,857

附註：

(a) 截至二零一四年及二零一三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。

因應課稅溢利已被承前稅項虧損全數抵銷，故並無就截至二零一四年十二月三十一日止年度香港利得稅作出撥備。截至二零一三年十二月三十一日止年度，由於本集團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。

於年內之所得稅支出可以計算綜合損益表中的除稅前（虧損）溢利，計算如下：

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元 (重列)
除稅前（虧損）溢利（來自持續經營業務）	(14,993)	262,881
按照在相關國家之適用所得稅稅率計算之稅項	(2,813)	66,371
土地增值稅	-	53,965
過往年度超額撥備	-	(1,071)
不可扣減支出之稅項影響	2,518	9,203
非課稅收入之稅項影響	(768)	(20,967)
動用過往未確認的稅務虧損	(26)	-
未分派附屬公司盈利之預扣稅	-	12,403
未確認稅項虧損之稅項影響	1,117	900
土地增值稅之稅項影響	-	(8,947)
所得稅支出	28	111,857

6. 已終止經營業務

出售物業投資業務

於二零一四年十一月十日，本集團訂立銷售協議，以向獨立第三方出售於通聯發展有限公司（「通聯」）及通聯子公司（統稱「通聯集團」）全部權益，該集團經營本集團全部物業投資業務。進行出售事項乃為產生現金流量作本集團擴充其他業務之用。出售事項於二零一四年十二月十七日完成，通聯之控制權於其時轉移至收購方。

來自己終止經營物業投資業務之年內溢利載列如下。

綜合損益表內之比較數字已重列，以重新呈列物業投資業務為已終止經營業務。

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
年內物業投資業務之溢利	3,177	4,636
年內出售物業投資業務之收益	61,763	-
	64,940	4,636

自二零一四年一月一日至二零一四年十二月十七日期間物業投資業務業績（已載入自二零一四年一月一日至二零一四年十二月十七日期間綜合損益表內）如下：

	自二零一四年 一月一日至 二零一四年 十二月十七日 人民幣千元	截至 二零一三年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元
營業額	5,397	7,119
銷售成本	<u>(1,243)</u>	<u>(1,620)</u>
毛利	4,154	5,499
其他營運收入	3,719	82
投資物業公允值之變動	-	4,000
行政費用	<u>(2,970)</u>	<u>(3,547)</u>
除稅前溢利	4,903	6,034
所得稅開支	<u>(1,726)</u>	<u>(1,398)</u>
期內／年內溢利	<u><u>3,177</u></u>	<u><u>4,636</u></u>

期內／年內已終止經營業務之溢利包括下列各項：

	自二零一四年 一月一日至 二零一四年 十二月十七日 人民幣千元	截至 二零一三年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元
員工成本		
薪金、工資及其他實物利益	181	224
退休福利計劃供款	<u>11</u>	<u>16</u>
	<u>192</u>	<u>240</u>
租賃預付款項之攤銷	6	6
核數師酬金	-	-
物業、廠房及設備折舊	444	716
利息收入	<u>(3,719)</u>	<u>(82)</u>

年內，通聯集團為本集團淨經營現金流貢獻約人民幣1,187,000元（二零一三年：人民幣5,762,000元），就投資活動取得約人民幣8,602,000元（二零一三年：人民幣4,025,000元）並就融資活動支付約人民幣175,878,000元（二零一三年：人民幣165,680,000元）。

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
科技業務之年內業績 (附註)	—
出售科技業務之收益	24,242
	<u>24,242</u>

附註：截至二零一三年十二月三十一日止年度並無產生任何營業額或開支，故並無呈列損益表。

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：

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元 (重列)
員工成本（包括董事酬金）：		
薪金、工資及其他實物利益	10,191	8,746
退休福利計劃供款	445	419
	<u>10,636</u>	<u>9,165</u>
核數師酬金	969	783
持作交易用途之投資之公允值變動（計入行政費用）	13	—
確認為支出的存貨成本（計入銷售成本）	10,890	353,637
物業、廠房及設備折舊	421	541
淨匯兌虧損	25	249
貿易應收款項之減值虧損（計入行政費用）	—	2,828
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）	(386)	(4,462)
設備之營運租金	10	9
租賃物業之經營租約租金	5	33
	<u>5</u>	<u>33</u>

8. 股息

於二零一四年十二月三十一日，董事會已宣佈按年利率3.5%（按繳足或入賬列作繳足金額計算）派付優先股股息，合共42,620,000港元（相當於約人民幣33,853,000元）（二零一三年：無）。

於截至二零一四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（二零一三年：無）。

9. 每股（虧損）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：

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 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>50,192</u>	<u>157,448</u>
	二零一四年 '000	二零一三年 '000
股份數目		
普通股加權平均數（就每股基本盈利而言）	941,454	941,454
攤薄潛在普通股之影響：		
本公司發行之購股權（附註a）	—	—
轉換可轉換可贖回優先股	<u>394,737</u>	<u>394,737</u>
普通股加權平均數（就每股攤薄盈利而言）	<u>1,336,191</u>	<u>1,336,191</u>

附註：

- (a) 由於截至二零一四年及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。

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（虧損）盈利乃根據以下數據計算：

（虧損）盈利數據計算如下：

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
（虧損）盈利		
本公司之擁有人應佔年內溢利	50,192	157,448
減：來自已終止經營業務之年內溢利	<u>(64,940)</u>	<u>(28,878)</u>
就年內本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利之（虧損）盈利	<u>(14,748)</u>	<u>128,570</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。

截至二零一四年十二月三十一日止年度，每股攤薄虧損與每股基本虧損一致，是因為本公司尚未償還可轉換可贖回優先股之影響導致截至二零一四年十二月三十一日止年度每股虧損減少所致。

來自己終止經營業務

根據來自己終止經營業務之年內溢利人民幣64,940,000元（二零一三年：人民幣28,878,000元）及上文所載用於計算每股基本及攤薄盈利之分母，來自己終止經營業務之每股基本盈利為每股人民幣6.90分（二零一三年：人民幣3.07分），而來自己終止經營業務之每股攤薄盈利為每股人民幣4.86分（二零一三年：人民幣2.16分）。

10. 貿易、票據及其他應收賬款

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
貿易應收款項	8,307	9,972
減：已確認減值虧損	(6,371)	(7,292)
	<u>1,936</u>	<u>2,680</u>
應收票據	9,271	—
	<u>11,207</u>	<u>2,680</u>
預付款、按金及其他應收款項	11,850	2,022
減：已確認減值虧損	(390)	(504)
	<u>11,460</u>	<u>1,518</u>
	<u>22,667</u>	<u>4,198</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。

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及應收票據（經扣除已確認減值虧損）之賬齡分析：

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
60天以內	11,207	105
91天到365天	—	2,575
	<u>11,207</u>	<u>2,680</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（二零一四年：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。於二零一四年十二月三十一日，未逾期且無減值之貿易應收款項與一名主要客戶有關，其無任何最近之拖欠歷史。於二零一三年十二月三十一日，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

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 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：

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
於年初	7,292	5,172
匯兌差額	177	(157)
出售附屬公司時撇銷	—	(551)
於年內確認	—	2,828
年內減值虧損撥回	(1,098)	—
於年結	<u>6,371</u>	<u>7,292</u>

於二零一四年十二月三十一日，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6,371,000元（二零一三年：人民幣7,292,000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：

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
於年初	504	2,567
匯兌差額	9	(11)
出售附屬公司時撇銷	(123)	(2,052)
於年結	<u>390</u>	<u>504</u>

於二零一四年十二月三十一日，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390,000元（二零一三年：人民幣504,000元），該其他應收款項乃長期未清還。

11. 貿易及其他應付款項

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
貿易應付款項	13,569	5,614
預收款 (附註iii)	44,449	—
應付開支及其他應付款項	6,209	3,474
	<u>64,227</u>	<u>9,088</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：

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
90天以內	10,987	—
91天到365天	5	5,614
超過365天	2,577	—
	<u>13,569</u>	<u>5,614</u>

- (iii) 預收款指本集團於二零一四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。

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二零一四年二月二十五日及二零一四年九月二十九日之公告及本公司日期為二零一四年五月十九日之通函，本公司已收購一間中國公司的全部股權，該中國公司擁有另外一間在中國廣東省茂名市從事物業發展業務的中國公司的90%的股權（「收購事項」）。收購事項於二零一四年九月二十八日完成。

於二零一三年上半年出售珠海物業發展項目後，由於茂名物業發展項目仍處於在建及預售階段，並未錄得物業發展分部收入（二零一三年：人民幣542,138,000元）。

茂名物業發展項目第一期及第二期將發展為集住宅、酒店式公寓及商用物業為一體的綜合發展項目並計劃於二零一六年竣工，總建築面積為173,000平方米。該項目由十幢28至32層高樓宇組成。預售於二零一四年十一月展開。於二零一四年十二月三十一日，29,582平方米的物業已獲訂約購買。

茂名物業發展項目第三期計劃於二零一五年末動工並於二零一七年竣工。規劃總建築面積約為127,000平方米，主要為住宅物業，由九幢各32層高樓宇組成。

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。茲提述本公司日期為二零一四年十一月十日及二零一四年十二月十七日之公告及本公司日期為二零一四年十二月一日之通函，本公司已出售間接擁有深圳投資物業的通聯發展有限公司（「出售事項」）。出售事項於二零一四年十二月十七日完成。於完成後，本集團不再經營物業投資分部任何業務。

貿易

電子元件

電子元件貿易包括電子相關元件、手機組件及進口自動化產品之分銷。在中國非品牌手機市場疲弱之際，年內並無經營任何電子元件貿易業務。

截至二零一四年十二月三十一日止年度，該分部並未錄得任何營業額（二零一三年：人民幣33,733,000元）。本集團正採取多個措施，以使產品種類多元化，並於相關風險可予減除時經營合適的業務。

原糖

本集團於二零一四年末已展開其原糖貿易業務。年內，本集團已經營貿易業務，以向海外供應商採購原糖，並向中國客戶分銷。

截至二零一四年十二月三十一日止年度，原糖貿易分部錄得的營業額約為人民幣11,108,000元（二零一三年：無）。

市場前景及展望

年內，由於物業供需有所調整，故中國物業市場經歷若干困難。一線城市（如上海、深圳及北京）的價格水平錄得某種程度修正，並調整至合理價格水平。本集團管理層認為，調整長遠而言對物業市場有利。由於自二零一四年下半年起有關住宅物業市場的某些政府政策及金融政策有所放寬，管理層對二零一五年物業市場的表現表示樂觀。

於二零一四年內，本集團已透過收購中國子公司收購茂名的物業發展項目。本集團亦已出售深圳的投資物業以加強財政狀況，所產生的現金將用於茂名的現有物業項目及其他潛在物業發展項目。就於茂名的物業發展項目而言，中國不斷進行的城市化以及廣東西部沿海高速鐵路和粵西國際機場竣工將大幅增加茂名物業市場的需求。因此，管理層相信，將於整個二零一五年進行的茂名物業預售會對本集團於未來年度的收入作出重大貢獻。

於二零一五年，本集團已計劃進一步把其業務多元化，包括原糖貿易。本集團將不斷與中國客戶、市場中介及環球原糖供應商洽談，以期於來年擴展其成交額。

重大出售

於二零一四年十一月十日，本集團訂立銷售協議，以出售於通聯發展有限公司（「通聯」）及通聯子公司（統稱「通聯集團」）全部權益。通聯集團經營本集團全部物業投資業務。進行出售事項乃為產生現金流量作本集團擴充其他業務之用。出售事項於二零一四年十二月十七日完成，通聯之控制權於其時轉移至收購方。有關詳情，請參閱本公司日期為二零一四年十一月十日及二零一四年十二月十七日的公告及本公司日期為二零一四年十一月二十八日的通函。

財務回顧

截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團錄得營業額約人民幣11,108,000元（二零一三年：人民幣575,871,000元）。營業額主要指於二零一四年末的原糖貿易。於二零一三年，營業額主要由於確認中珠上城物業之銷售所致。該物業發展項目於二零一三年中出售，導致本集團營業額急跌。

本公司之擁有人應佔溢利約為人民幣50,192,000元(二零一三年：人民幣157,448,000元)。溢利主要由於年內因出售通聯集團而錄得出售物業投資業務收益約人民幣61,763,000元所致。二零一三年溢利主要為確認附屬公司位於珠海之物業發展項目之出售收益約人民幣92,855,000元所致。

於二零一四年，本集團經營業務產生的現金流出淨額(主要由於人民幣89,313,000元(二零一三年：無)之茂名物業發展項目所致)為約人民幣93,243,000元(二零一三年：流入人民幣189,971,000元)。於二零一四年十二月三十一日，銀行結存及現金為約人民幣239,352,000元(二零一三年：人民幣179,013,000元)，包括受限制銀行存款人民幣7,652,000元(二零一三年：無)。

於二零一四年十二月三十一日，本集團的總資產值為約人民幣1,348,211,000元(二零一三年：人民幣531,921,000元)，增加約153%，乃由於收購茂名發展項目所致。

於二零一四年十二月三十一日，本集團的總借貸增加至約人民幣612,415,000元(二零一三年：人民幣7,018,000元)，乃由於收購茂名發展項目所致。於二零一四年十二月三十一日，負債率(以借貸總額除以資產淨額計算)為120%(二零一三年：1%)。流動比率為3.3(二零一三年：20)。

財務成本

截至二零一四年十二月三十一日止年度，財務成本約人民幣227,000元(二零一三年：人民幣5,746,000元)，利息開支約人民幣18,858,000元(二零一三年：無)撥充資本為在建物業。費用主要包括須五年內悉數償還的銀行借款之利息開支約人民幣227,000元(二零一三年：人民幣268,000元)。截至二零一三年十二月三十一日止年度，利息開支主要為可換股債券之利息約人民幣4,641,000元(二零一四年：無)，已於二零一三年贖回。

資本結構

於二零一四年十二月三十一日，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。於二零一四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

於二零一四年十二月三十一日，本集團總賬面淨值約為人民幣1,082,057,000元（二零一三年：本集團總賬面淨值約為人民幣16,471,000元的若干租賃土地及樓宇）的若干租賃土地及樓宇及在建物業已抵押給銀行，以獲取提供給本公司若干附屬公司之一般銀行信貸。於二零一四年十二月三十一日，約人民幣612,415,000元（二零一三年：人民幣7,018,000元）的銀行融資已動用及約人民幣8,420,000元（二零一三年：人民幣13,114,000元）的銀行融資額尚未動用，可撥作本集團日後融資使用。

分部資料

分部資料之詳情載於本公告附註4。

資本承擔

於二零一四年十二月三十一日，本集團已訂約但未於財務報表撥備之在建物業承擔約為人民幣321,259,000（二零一三年：無）元。

僱員及薪酬政策

於二零一四年十二月三十一日，本集團在香港及中國僱用66位（二零一三年：16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

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（「德維森」）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。

於二零一四年十月十四日，本集團接獲由廣東省深圳市南山區人民法院發出的民事判決書。根據裁決書，駁回全部訴訟請求。有關詳情載於本公司日期為二零一四年十一月四日的公告。

股息

茲提述本公司日期為二零一四年十一月十日及二零一四年十二月三十一日之公告以及本公司日期為二零一四年十二月一日之通函，於二零一四年十二月三十一日，董事會已宣佈按年利率3.5%（按繳足或入賬列作繳足金額計算）派付優先股股息，合共42,620,000港元（相當於人民幣約33,853,000元）（二零一三年：無）。

董事會建議不派發截至二零一四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，惟第A.6.7條及第E.1.2條則除外。

根據企業管治守則守則條文第E.1.2條，董事會主席應出席股東週年大會且其亦應邀請審核委員會、薪酬委員會、提名委員會及任何其他委員會（視情況而定）的主席出席。此外，根據企業管治守則守則條文第A.6.7條，獨立非執行董事及其他非執行董事應出席股東大會，以對股東的意見能有公正的了解。於截至二零一四年十二月三十一日止年度，全體董事會成員已出席於二零一四年十二月十六日舉行之股東特別大會回答本公司股東的提問，惟劉鋒先生（董事會主席）、陳賢先生、潘禮賢先生（審核委員會主席）及陳振輝先生（提名委員會主席）因公務未能出席會議，但彼等已委託其他出席會議的董事作為代表出席會議回答本公司股東的提問。未來，本公司將盡最大努力鼓勵及確保獨立非執行董事出席股東大會。

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上市發行人董事進行證券交易之標準守則（「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

於截至二零一四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，包括截至二零一四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，二零一五年三月二十七日

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。