

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)

(股份代號：2330)

#### 截至二零一五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」）截至二零一五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

截至二零一五年十二月三十一日止年度

	附註	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元 (重列)
<b>持續經營業務</b>			
營業額	3	<b>7,801</b>	11,108
銷售成本		<b>(7,591)</b>	(10,890)
毛利		<b>210</b>	218
其他營運收入	3	<b>707</b>	224
折讓收購之收益		-	2,822
銷售及分銷成本		<b>(11,301)</b>	(3,725)
行政費用		<b>(25,127)</b>	(14,775)
財務成本		<b>(244)</b>	(227)
除稅前虧損		<b>(35,755)</b>	(15,463)
所得稅開支	5	<b>(1)</b>	(28)
年內持續經營業務虧損		<b>(35,756)</b>	(15,491)
<b>已終止經營業務</b>			
年內已終止經營業務（虧損）溢利	6	<b>(345)</b>	65,410
年內（虧損）溢利	7	<b>(36,101)</b>	49,919

## 綜合損益表 (續)

截至二零一五年十二月三十一日止年度

	附註	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 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		(33,607)	(14,988)
— 來自已終止經營業務		(176)	65,180
		<u>(33,783)</u>	<u>50,192</u>
本公司擁有人應佔年內 (虧損) 溢利			
非控制性權益應佔年內 (虧損) 溢利			
— 來自持續經營業務		(2,149)	(503)
— 來自已終止經營業務		(169)	230
		<u>(2,318)</u>	<u>(273)</u>
非控制性權益應佔年內虧損			
		<u>(2,318)</u>	<u>(273)</u>
		<u>(36,101)</u>	<u>49,919</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(3.02)分</u>	<u>人民幣5.33分</u>
攤薄		<u>人民幣(3.02)分</u>	<u>人民幣3.76分</u>
來自持續經營業務			
基本		<u>人民幣(3.00)分</u>	<u>人民幣(1.59)分</u>
攤薄		<u>人民幣(3.00)分</u>	<u>人民幣(1.59)分</u>

## 綜合損益及其他全面收益表

截至二零一五年十二月三十一日止年度

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元 (重列)
年內(虧損)溢利	<u>(36,101)</u>	<u>49,919</u>
其他全面(支出)收益		
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(虧損)收益	(2,117)	762
— 累計換算儲備於出售附屬公司時 重新分類至損益	<u>—</u>	<u>(32,854)</u>
年內其他全面支出	<u>(2,117)</u>	<u>(32,092)</u>
年內全面(支出)收益總額	<u><b>(38,218)</b></u>	<u><b>17,827</b></u>
以下應佔年內全面(支出)收益總額：		
本公司之擁有人	(35,900)	18,100
非控制性權益	<u>(2,318)</u>	<u>(273)</u>
	<u><b>(38,218)</b></u>	<u><b>17,827</b></u>

## 綜合財務狀況表

於二零一五年十二月三十一日

	附註	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		19,144	17,277
可供出售投資		—	—
		<u>19,144</u>	<u>17,277</u>
<b>流動資產</b>			
存貨		—	—
在建物業		1,441,992	1,065,571
貿易、票據及其他應收款項	10	56,944	22,667
持作交易用途之投資		42	50
可收回所得稅		32,980	3,294
受限制銀行存款		7,651	7,652
銀行結存及現金		86,754	231,700
		<u>1,626,363</u>	<u>1,330,934</u>
分類為持作出售之資產		11,303	—
		<u>1,637,666</u>	<u>1,330,934</u>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	11	659,511	64,227
應付代價		19,042	50,000
應付股息		—	34,154
有抵押銀行貸款		245,079	252,415
		<u>923,632</u>	<u>400,796</u>
有關分類為持作出售之資產負債		13,654	—
		<u>937,286</u>	<u>400,796</u>
<b>流動資產淨額</b>		<u>700,380</u>	<u>930,138</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>719,524</u>	<u>947,415</u>

綜合財務狀況表 (續)  
於二零一五年十二月三十一日

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
<b>股本及儲備</b>		
普通股股本	136,015	88,424
可轉換可贖回優先股	–	152,006
儲備	<u>364,172</u>	<u>244,956</u>
<b>本公司之擁有人應佔權益</b>	<b>500,187</b>	<b>485,386</b>
非控制性權益	<u>22,176</u>	<u>24,494</u>
<b>權益總額</b>	<b><u>522,363</u></b>	<b><u>509,880</u></b>
<b>非流動負債</b>		
有抵押銀行貸款	120,000	360,000
遞延稅項	<u>77,161</u>	<u>77,535</u>
	<u>197,161</u>	<u>437,535</u>
	<b><u>719,524</u></b>	<b><u>947,415</u></b>

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（「公司條例」）所規定之適用披露。

根據新香港公司條例（第622章）有關編製賬戶及本公司的財務報表及董事會報告書及審計部分已於本公司截至二零一五年十二月三十一日止財政年度生效。此外，上市規則內有關年報的披露規定已就新香港公司條例作出修訂，並隨著香港財務報告準則得以簡化。因此，於截至二零一五年十二月三十一日止財政年度的綜合財務報表內呈列及披露的資料已更改以遵從新規定。而截至二零一四年十二月三十一日止財政年度的綜合財務報表內之比較資料亦已根據新規定呈列及披露。本綜合財務報表不會披露前香港公司條例或上市規則所要求披露但在新香港公司條例或已修訂的上市規則沒有要求披露的資料。

除了部份金融工具是以各報告期末的公平值計量外，本綜合財務報表是按歷史成本為基礎編製。

## 2. 新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）之應用

於本年度，集團已應用下列香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則（修訂本）：

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
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
香港會計準則第19號（修訂本）	界定福利計劃：僱員供款

## 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有關若干香港財務報告準則之多項修訂，其概述如下。

香港財務報告準則第2號之修訂(i)對「歸屬條件」及「市場條件」之定義作出修改；及(ii)加入「表現條件」及「服務條件」之定義，有關定義過往包括於「歸屬條件」之定義內。香港財務報告準則第2號之修訂適用於授出日期在二零一四年七月一日或之後以股份為基礎之付款交易。

香港財務報告準則第3號之修訂釐清分類為資產或負債之或然代價應按於各報告日期之公平值計量，而不論該或然代價是否一項屬於香港財務報告準則第9號或香港會計準則第39號之金融工具，或為一項非金融資產或負債。公平值變動（計量期間調整除外）應於損益中確認。香港財務報告準則第3號之修訂適用於收購日期在二零一四年七月一日或之後之業務合併。

香港財務報告準則第8號之修訂(i)規定實體須向經營分部應用合算條件時披露管理層作出之判斷，包括在釐定經營分部是否具備「相似之經濟特徵」時所評估已合算經營分部及經濟指標之說明；及(ii)釐清可呈報分部資產總值與實體資產之對賬僅於定期向主要營運決策者提供分部資產時方會提供。

香港財務報告準則第13號之結論基準之修訂釐清，頒佈香港財務報告準則第13號以及香港會計準則第39號及香港財務報告準則第9號之後續修訂並無除去計量於發票金額中並無列明利率且並無貼現（倘貼現影響並不重大）之短期應收及應付款項之能力。

香港會計準則第16號及香港會計準則第38號之修訂刪除於物業、廠房及設備項目或無形資產重新估值時累計折舊／攤銷之會計處理方法中所發現之不一致之處。經修訂準則釐清總賬面值可以與重估資產賬面值一致之方式作出調整，而累計折舊／攤銷則為總賬面值與經計及累計減值虧損後之賬面值兩者間之差額。

香港會計準則第24號之修訂釐清，向呈報實體提供主要管理人員服務之管理實體乃該呈報實體之關連人士。因此，該呈報實體須將就提供主要管理人員服務而已付或應付予該管理實體之服務產生之金額，以關連人士交易作出披露。然而，有關補償部分則毋須披露。

本公司董事認為，應用香港財務報告準則二零一零年至二零一二年週期之修訂並無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有關若干香港財務報告準則之多項修訂，其概述如下。

香港財務報告準則第3號之修訂釐清，該準則並不適用於說明合營安排財務報表中所有類型合營安排之構成。

香港財務報告準則第13號之修訂釐清該組合範圍（除以淨值基準計量一組金融資產及金融負債之公平值外）包括歸入香港會計準則第39號或香港財務報告準則第9號範圍及根據香港會計準則第39號或香港財務報告準則第9號說明之所有合約（即使該等合約並不符合香港會計準則第32號對金融資產或金融負債之定義）。

香港會計準則第40號之修訂釐清香港會計準則第40號及香港財務報告準則第3號並非互相排斥，並可能需要同時應用此等準則，故此，收購投資物業之實體須確定：

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

應用修訂屬過渡性質。本公司董事認為，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包括之修訂並無對本集團之綜合財務報表構成重大影響。

### **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號修訂簡化並非以僱員服務年資而定供款的會計處理，例如按薪金固定百分比計算的僱員供款。具體而言，與服務有關的供款乃作為負福利歸屬於服務期間。香港會計準則第19號之修訂訂明，該等負福利乃以同一方式歸入總福利，即根據計劃的供款公式或按直線基準歸屬於服務期間。

此外，該等修訂亦載明，倘供款與僱員服務年期無關，則該等供款可於到期時作為服務成本減少確認。

香港會計準則第19號之修訂於2014年7月1日或之後開始之年度期間生效，並可提早應用。

本公司董事認為應用香港會計準則第19號（修訂本）「界定福利計劃：僱員供款」不會對本集團綜合財務報表產生重大影響。



## 已頒佈但尚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以下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 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約之收益 <sup>2</sup>
香港財務報告準則之修訂	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 <sup>1</sup>
香港會計準則第1號之修訂	披露計劃 <sup>1</sup>
香港會計準則第16號及 香港會計準則第38號之修訂	折舊及攤銷可接受方法之澄清 <sup>1</sup>
香港會計準則第16號及 香港會計準則第41號之修訂	農業：生產性植物 <sup>1</sup>
香港會計準則第27號之修訂	獨立財務報表權益法 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號之修訂	投資者與其聯營公司或合營企業之間 <sup>3</sup>
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號之修訂	投資實體：應用綜合入賬之例外 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第11號之修訂	收購合營公司權益之會計處理 <sup>1</sup>

<sup>1</sup> 於二零一六年一月一日或之後開始年度期間生效。

<sup>2</sup> 於二零一八年一月一日或之後開始年度期間生效。

<sup>3</sup> 生效日期尚未釐定。

本公司董事預期，應用其他新訂及經修訂香港財務報告準則將不會對本集團之業績及財務狀況構成重大影響。

### 3. 營業額及其他營運收入

營業額指本集團出售予外部客戶貨品之已收及應收款項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：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元 (重列)
<b>營業額</b>		
原糖銷售收入	<u>7,801</u>	<u>11,108</u>
<b>其他營運收入</b>		
銀行利息收入	<u>707</u>	<u>224</u>
總收入	<u><u>8,508</u></u>	<u><u>11,332</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。

截至二零一五年十二月三十一日止年度，於過往年度所呈報的電子產品貿易分部被分類為持作出售，且視作終止經營業務。截至二零一四年十二月三十一日止年度，物業投資分部被視作終止經營業務。下文所呈報分部資料不包括該已終止經營業務的任何數據，更多詳情載於附註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 – 於中華人民共和國（「中國」）之物業發展。

原糖貿易 – 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		原糖貿易		合併	
	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
持續經營業務						
營業額	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>7,801</u>	<u>11,108</u>	<u>7,801</u>	<u>11,108</u>
分部（虧損）溢利	<u>(21,705)</u>	<u>(5,254)</u>	<u>54</u>	<u>159</u>	<u>(21,651)</u>	<u>(5,095)</u>
持作交易用途之投資之						
公允值變動					(11)	(13)
折讓收購之收益					-	2,822
銀行利息收入					707	224
未分配公司開支					(14,556)	(13,174)
財務成本					<u>(244)</u>	<u>(227)</u>
除稅前虧損					<u>(35,755)</u>	<u>(15,463)</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持作交易用途之投資之公允值變動、折讓收購之收益、銀行利息收入、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：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四 人民幣千元
原糖銷售	<u>7,801</u>	<u>11,108</u>

(c) 地理資料

截至二零一五年十二月三十一日止年度，由於本集團100%（二零一四年：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：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
客戶 <sup>1</sup>	<u>7,801</u>	<u>11,108</u>

<sup>1</sup> 原糖銷售之營業額。

5. 所得稅支出

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
持續經營業務		
遞延稅項		
— 本年度	<u>1</u>	<u>28</u>

附註：

- (a) 截至二零一五年及二零一四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。

截至二零一五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。

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。

- (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，計算如下：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元 (重列)
除稅前虧損（來自持續經營業務）	<u>(35,755)</u>	<u>(15,463)</u>
按照在相關國家之適用所得稅稅率計算之稅項	(7,743)	(2,891)
不可扣減支出之稅項影響	5,031	2,411
非課稅收入之稅項影響	(13)	(583)
動用過往未確認的稅務虧損	(9)	(26)
未確認稅項虧損之稅項影響	<u>2,735</u>	<u>1,117</u>
所得稅支出	<u>1</u>	<u>28</u>

## 6. 已終止經營業務／持作出售的出售組別

### 出售電子產品貿易業務

於二零一五年十二月三十一日，本集團訂立銷售協議，向獨立第三方出售於(i)長榮電子有限公司之51%權益，該集團經營本集團全部電子產品貿易業務及(ii)按代價港幣100,000元（相當於人民幣約85,000元）出售其不計息股東貸款。預期將於十二個月內出售之歸屬業務資產及負債已分類為持作出售及分開載列於綜合綜合財務狀況表（見下文）。出售所得淨額預期超過相關資產及負債之賬面淨值，因此並無確認減值。

於年內之電子產品貿易業務業績如下：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
營業額	16,642	—
銷售成本	(16,763)	—
毛損	(121)	—
其他營運收入	1	1,125
行政費用	(225)	(655)
除稅前(虧損)溢利	(345)	470
所得稅開支	—	—
年內(虧損)溢利	<u>(345)</u>	<u>470</u>

年內已終止經營業務之(虧損)溢利包括下列各項：

核數師酬金	195	159
就貿易應收款項已確認之減值虧損撥回	—	(1,098)
就存貨款項已確認之減值虧損撥回	—	(386)
	<u>—</u>	<u>(386)</u>

截至二零一五年十二月三十一日止年度，電子產品貿易業務為本集團淨經營現金流貢獻約人民幣28,000元(二零一四年：支付人民幣368,000元)，並就融資活動貢獻人民幣170,000元(二零一四年：人民幣361,000元)。

於二零一五年十二月三十一日，主要電子產品貿易業務資產及負債類別，已分開載列於綜合綜合財務狀況表，並載列如下：

	二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元
應收貿易賬款淨額	9,971
其他應收賬項	606
銀行結存及現金	726
分類為持作出售之資產總額	<u>11,303</u>
應付賬款及其他應付款項與有關分類為持作出售之資產總負債	<u>13,654</u>

## 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。

來自已終止經營物業投資業務之年內溢利載列如下：

	二零一四年 人民幣千元
年內物業投資業務之溢利	3,177
年內出售物業投資業務之收益	<u>61,763</u>
	<u><u>64,940</u></u>

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
營業額	5,397
銷售成本	<u>(1,243)</u>
毛利	4,154
其他營運收入	3,719
行政費用	<u>(2,970)</u>
除稅前溢利	4,903
所得稅開支	<u>(1,726)</u>
期內溢利	<u><u>3,177</u></u>

期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
員工成本	
薪金、工資及其他實物利益	181
退休福利計劃供款	11
	<u>192</u>
租賃預付款項之攤銷	6
核數師酬金	-
物業、廠房及設備折舊	444
利息收入	(3,719)
	<u><u>(3,719)</u></u>

截至二零一四年十二月三十一日止年度，通聯集團為本集團淨經營現金流貢獻約人民幣1,187,000元，就投資活動取得約人民幣8,602,000元並就融資活動支付約人民幣175,878,000元。

## 7. 年內（虧損）溢利

來自持續經營業務之年內（虧損）溢利已扣除以下各項：

### 持續經營業務

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 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	13,970	10,191
退休福利計劃供款	741	445
	<u>14,711</u>	<u>10,636</u>
核數師酬金	846	810
持作交易用途之投資之公允值變動（計入行政費用）	11	13
確認為支出的存貨成本（計入銷售成本）	7,591	10,890
物業、廠房及設備折舊	732	421
淨匯兌虧損	33	25
設備之營運租金	26	10
租賃物業之經營租約租金	9	5
	<u><u>9</u></u>	<u><u>5</u></u>

## 8. 股息

於截至二零一五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（二零一四年：無）。

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）（二零一五年：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（虧損）盈利乃根據以下數據計算：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
<b>(虧損) 盈利</b>		
就年度本公司擁有人應佔每股基本及攤薄（虧損）盈利	<b>(33,783)</b>	<b>50,192</b>
	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
<b>股份數目</b>		
普通股加權平均數（就每股基本虧損／盈利而言）	<b>1,119,862</b>	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（附註b）	-	394,737
普通股加權平均數（就每股攤薄虧損／盈利而言）	<b>1,119,862</b>	<b>1,336,191</b>

### 附註：

- (a) 由於截至二零一四年十二月三十一日止，本公司未行使購股權的行使價高於本公司股份平均市價，故計算截至二零一四年十二月三十一日止每股攤薄盈利時並無假設該等購股權獲行使。截至二零一五年十二月三十一日止，本公司並沒有未行使的購股權，並且沒有對截至二零一五年十二月三十一日止的購股權構成攤薄影響。
- (b) 截至二零一五年十二月三十一日止年度，可換股可贖回優先股悉數轉換為普通股，且於二零一五年十二月三十一日，概無未行使可換股可贖回優先股。



## 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乃根據以下數據計算：

(虧損) 盈利數據計算如下：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元 (重列)
<b>(虧損) 盈利</b>		
本公司之擁有人應佔年內(虧損)溢利	(33,783)	50,192
減：來自已終止經營業務之年內虧損(溢利)	176	(65,180)
	<u>          </u>	<u>          </u>
就年內本公司擁有人應佔每股基本及攤薄虧損之虧損	<u><b>(33,607)</b></u>	<u><b>(14,988)</b></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。

## 來自已終止經營業務

來自已終止經營業務之每股基本虧損(二零一四年：盈利)為每股人民幣0.02分(二零一四年：人民幣6.92分)，而來自已終止經營業務之每股攤薄虧損(二零一四年：盈利)為每股人民幣0.02分(二零一四年：人民幣4.87分)。根據來自已終止經營業務之年內虧損(二零一四年：盈利)人民幣176,000元(二零一四年：人民幣65,180,000元)及上文所載用於計算每股基本及攤薄虧損(二零一四年：溢利)之分母。

## 10 貿易、票據及其他應收賬款

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
貿易應收款項	3,123	8,307
減：已確認減值虧損	(3,123)	(6,371)
	<u>          </u>	<u>          </u>
	–	1,936
應收票據	–	9,271
	<u>          </u>	<u>          </u>
	–	11,207
	<u>          </u>	<u>          </u>
預付款、按金及其他應收款項(附註)	57,359	11,850
減：已確認減值虧損	(415)	(390)
	<u>          </u>	<u>          </u>
	56,944	11,460
	<u>          </u>	<u>          </u>
	<u><b>56,944</b></u>	<u><b>22,667</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。

附註：包括在主要指預付其他稅項及預付其他建築成本之金額內。

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：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
60天以內	-	11,207

- (b) 於貿易應收款項確認之減值虧損變動如下：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
於年初	6,371	7,292
匯兌差額	389	177
年內減值虧損撥回	-	(1,098)
資產轉撥至列為持作銷售資產	(3,637)	-
於年結	<u>3,123</u>	<u>6,371</u>

於二零一五年十二月三十一日，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3,123,000元（二零一四年：人民幣6,371,000元），該貿易應收款項乃長期未清還。

- (c) 就其他應收款項已確認之減值虧損變動如下：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
於年初	390	504
匯兌差額	25	9
出售附屬公司時撇銷	-	(123)
於年結	<u>415</u>	<u>390</u>

於二零一五年十二月三十一日，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415,000元（二零一四年：人民幣390,000元），該其他應收款項乃長期未清還。

## 11. 貿易及其他應付款項

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
貿易應付款項	21,751	13,569
預收款 (附註(iii))	631,266	44,449
應付開支及其他應付款項	6,494	6,209
	<u>659,511</u>	<u>64,227</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：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
90天以內	12,814	10,987
91天到365天	8,937	5
超過365天	—	2,577
	<u>21,751</u>	<u>13,569</u>

- (iii) 預收款指本集團於二零一四年及二零一五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

#### 物業發展

本集團於中華人民共和國（「中國」）廣東省茂名市擁有一個物業發展項目（「該項目」）。該項目將發展為住宅與商用物業為一體的綜合發展項目。

於年內，茂名物業發展項目處於在建及預售階段，而並無錄得物業發展項目應佔收益（二零一四年：無）。該項目第一期與第二期預計將於二零一六年末及二零一七年竣工及交付，總建築面積約為173,000平方米。項目第一期由十幢各28至32層高樓宇組成。二零一四年十一月已開始預售。於二零一五年十二月三十一日，約98,000平方米及2,000平方米的住宅及寫字樓物業已獲訂約銷售，分別佔該項目第一期及第二期將發展的住宅及寫字樓物業總建築面積的70%及10%。該項目第一期及第二期中商用物業（約12,000平方米）之預售預計將於二零一六年中開始。

該項目第三期計劃於二零一六年中動工並將於二零一八年年末竣工。該項目第三期總建築面積約為127,000平方米，主要由九幢32層高樓宇組成的住宅物業。

#### 貿易

##### 原糖

本集團於二零一四年末已展開其原糖貿易業務。年內，本集團繼續向海外供應商採購原糖，並向中國客戶分銷。因原糖價格於二零一五年下降及市場供應過剩，本集團於年內，在原糖交易業務擴張經歷若干限制。年內，原糖貿易分部錄得的營業額約為人民幣7,801,000元（二零一四年：人民幣11,108,000元）。鑑於預期原糖價格與市場狀況復甦，管理層對二零一六年之原糖貿易業務持樂觀態度並將持續尋覓增長機遇。

##### 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。年內，電子產品貿易之營業額約為人民幣16,642,000元（二零一四年：無），以及錄得分部虧損為人民幣約345,000元。於中國非品牌手機市場疲弱之際，本集團計劃來年不再經營任何電子元件市場貿易業務。

## 市場前景及展望

展望二零一六年，環球經濟更趨複雜及不確定。中國可能進一步經濟增長放緩，國民生產總值預期增長率於6.5%至7.0%之間，相對為最近數年較低水平。各政府報告指出，降低物業庫存成為二零一六年其一重點任務。

管理層預期房地產及相關的貨幣將繼續維持寬鬆政策。於二零一六年，政府已經降低房貸首付比例、若干印花與稅款徵收、存款準備金率以及解除若干限購政策。

鑒於中國經濟狀況複雜，將會實行謹慎的投資政策，於此同時，中國持續城市化及未來數年廣東省西部基礎建設發展，管理層對茂名市房地產開發項目的績效持樂觀態度。

於二零一六年，本集團已計劃擴張其貿易業務及探索其他房地產及投資機會。於二零一五年，原糖價格調整完成後，管理層預期二零一六年穩定的原糖價格將會增加我們原糖貿易業務的發展機會，並降低我們糖業貿易業務的風險。

## 財務回顧

截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團錄得營業額約人民幣7,801,000元（二零一四年：人民幣11,108,000元）。營業額為原糖貿易業務。本公司之擁有人應佔虧損約為人民幣33,783,000元（二零一四年：溢利為人民幣50,192,000元）。虧損乃由於於二零一四年年末開始預售該項目之銷售及分銷成本開支所致。於二零一四年，因出售通聯集團所致而錄得約人民幣61,763,000元之出售收益。

於二零一五年，本集團經營業務產生的現金流入淨額為約為人民幣178,450,000元（二零一四年：流出人民幣93,243,000元），乃主要由於預售該項目的收入所致。

於二零一五年十二月三十一日，銀行結存及現金為約人民幣94,405,000元（二零一四年：人民幣239,352,000元），包括有限制銀行存款為約人民幣7,651,000元（二零一四年：人民幣7,652,000元）

於二零一五年十二月三十一日，本集團的總資產值為約人民幣1,656,810,000元（二零一四年：人民幣1,348,211,000元），增加約23%，乃由於進一步興建與發展茂名發展項目所致。

於二零一五年十二月三十一日，本集團的總借貸減少至約人民幣365,079,000元（二零一四年：人民幣612,415,000元），乃由於償還該項目興建貸款所致。於二零一五年十二月三十一日，負債率（以借貸總額除以資產淨額計算）為70%（二零一四年：120%）。流動比率為1.7（二零一四年：3.3）。

## 財務成本

截至二零一五年十二月三十一日止年度，來自持續經營業務的財務成本約人民幣244,000元（二零一四年：人民幣227,000元），利息開支約人民幣57,531,000元（二零一四年：人民幣18,858,000元）資本化為在建物業。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233,000元（二零一四年：人民幣227,000元）以及銀行透支之利息開支約人民幣11,000元（二零一四年：無）

## 資本結構

於二零一五年十二月三十一日，本公司的已發行普通股股本為約港幣152,448,000元，分為1,524,478,520股每股港幣0.10元的股份。

## 集資活動

於二零一五年十一月十八日，本公司與時富融資有限公司（「配售代理」）訂立配售協議，據此，配售代理有條件同意代表本公司盡力按每股配售股份港幣0.329元之配售價向不少於六位承配人配售最多188,288,000股普通股（「配售」）。配售所籌集的所得款項總額及所得款項淨額（於扣除配售事項之適用成本及相關開支後）分別約港幣62,000,000元及港幣61,000,000元，其中港幣40,000,000元用作為支付有關收購深圳市隆盛行供應鏈有限公司之人民幣50,000,000元（折約港幣61,000,000元）的留存資金之一部分，而有關詳情載於本公司日期為二零一五年九月二十五日之公告，港幣18,000,000元用作為本公司的營運資金港幣及餘額3,000,000元（於年終保留於銀行）。

董事會認為，配售事項乃(i)加強本集團財務實力；及(ii)拓寬本公司股東基礎之良機。董事會認為，配售事項之條款屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。



## 轉換優先股及優先A股

於二零一五年七月二十日，本公司接獲中國糖業集團有限公司（「中國糖業」）就以下事項發出之轉換通知：i)按換股價每股普通股港幣0.38元悉數轉換金額為港幣90,000,000元之優先股，導致轉換上述優先股後，向中國糖業發行合共236,842,105股普通股；及ii)按換股價每股普通股港幣0.38元悉數轉換金額為港幣2,000,000元之優先A股，導致轉換上述優先A股後，向中國糖業發行合共5,263,157股普通股。

有關詳情載於本公司日期為二零一五年七月二十二日之公告。

於二零一五年七月二十八日，本公司接獲個別優先股之股東就以下事項發出之換股通知：i)按換股價每股普通股港幣0.38元悉數轉換金額為港幣10,000,000元之優先股，導致轉換上述優先股後，向個別優先股之股東發行合共26,315,789股普通股；及ii)按換股價每股普通股港幣0.38元悉數轉換金額為港幣6,000,000元之優先A股，導致轉換上述優先A股後，向個別優先股之股東發行合共15,789,473股普通股。

此外，於二零一五年八月六日，本公司接獲若干優先股之股東就按換股價每股普通股港幣0.38元悉數轉換金額合共為港幣18,000,000元之優先A股發出之換股通知，導致轉換上述優先A股後，向該等優先股之股東發行合共47,368,420股普通股。

另外，於二零一五年九月四日，本公司接獲個別優先股之股東就以下事項發出之換股通知：i)按換股價每股普通股港幣0.38元悉數轉換金額為港幣10,000,000元之優先股，導致轉換上述優先股後，向個別優先股之股東發行合共26,315,789股普通股；及ii)按換股價每股普通股港幣0.38元悉數轉換金額合共為港幣14,000,000元之優先A股，導致轉換上述優先A股後，向若干優先股之股東發行合共36,842,104股普通股。

於優先股轉換後，概無本公司已發行優先股或優先A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

於二零一五年十二月三十一日，本集團總賬面值約為人民幣1,459,055,000元（二零一四年：人民幣1,082,057,000元）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。於二零一五年十二月三十一日，約人民幣607,638,000元（二零一四年：人民幣612,415,000元）的銀行融資已動用及約人民幣9,353,000元（二零一四年：人民幣2,404,000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

於二零一五年十二月三十一日，本集團已訂約但未於綜合財務報表撥備之在建物業承擔約為人民幣178,767,000元（二零一四年：人民幣321,259,000元）。

## 僱員及薪酬政策

於二零一五年十二月三十一日，本集團在香港及中國僱用66位（二零一四年：66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。

## 股息

董事會建議不派發截至二零一五年十二月三十一日止年度之股息。

## 遵守企業管治守則

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及企業管治報告（「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E.1.2條除外。



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。於截至二零一五年十二月三十一日止年度，全體董事會成員及本公司核數師已出席於二零一五年六月十二日舉行之股東特別大會回答本公司股東的提問，惟陳賢先生為（董事會副主席）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**

於截至二零一五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）、查錫我先生及李建生女士組成。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，包括截至二零一五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](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，二零一六年三月二十九日

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、*Xia Dan*女士及劉忠翔先生；以及獨立非執行董事：潘禮賢先生、查錫我先生及李建生女士。