

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
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)

截至二零一七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」)截至二零一七年十二月三十一日止年度(「本年度」)之經審核綜合財務業績。

綜合損益表

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	附註	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
持續經營業務			
收益	3	615,899	479,111
銷售成本		(496,338)	(394,009)
毛利		119,561	85,102
其他收入		296	1,117
銷售及營銷費用		(7,796)	(7,027)
行政費用		(35,477)	(26,988)
投資物業之公允值變動		43,644	-
持作交易用途之投資之公允值變動		(13)	(4)
財務成本		(6,701)	(9,720)
除稅前溢利		113,514	42,480
所得稅開支	5	(60,898)	(35,246)
年內持續經營業務溢利		52,616	7,234
已終止經營業務			
年內已終止經營業務溢利	6	-	2,805
年內溢利	7	52,616	10,039

綜合損益表 (續)

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	附註	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 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		44,702	3,555
—來自已終止經營業務		—	1,057
		<u>44,702</u>	<u>4,612</u>
非控制性權益應佔年內溢利			
—來自持續經營業務		7,914	3,679
—來自已終止經營業務		—	1,748
		<u>7,914</u>	<u>5,427</u>
		<u>52,616</u>	<u>10,039</u>
每股基本盈利 (人民幣分)	9		
來自持續經營業務及已終止經營業務		<u>2.93</u>	<u>0.30</u>
來自持續經營業務		<u>2.93</u>	<u>0.23</u>
每股攤薄盈利 (人民幣分)	9		
來自持續經營業務及已終止經營業務		<u>2.93</u>	<u>不適用</u>
來自持續經營業務		<u>2.93</u>	<u>不適用</u>

綜合損益及其他全面收益表

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
年內溢利	<u>52,616</u>	<u>10,039</u>
其他全面收益(開支)		
將不會重新分類至損益之項目：		
換算功能貨幣為呈列貨幣時產生之匯兌差額	(7,574)	(2,015)
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之匯兌差額	9,844	565
累計換算儲備於出售附屬公司時重新分類至損益	<u>-</u>	<u>557</u>
	<u>2,270</u>	<u>(893)</u>
年內全面收益總額	<u>54,886</u>	<u>9,146</u>
以下應佔全面收益總額：		
本公司之擁有人	46,972	3,719
非控制性權益	<u>7,914</u>	<u>5,427</u>
	<u>54,886</u>	<u>9,146</u>

綜合財務狀況表

於二零一七年十二月三十一日

	附註	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
非流動資產			
投資物業		93,815	–
物業、廠房及設備		19,030	19,359
遞延稅項資產		–	3,578
		112,845	22,937
流動資產			
在建物業		744,072	354,831
持作出售物業		394,860	891,580
貿易及其他應收款項	10	83,328	138,068
持作交易用途之投資		27	40
可收回稅項		–	16,099
有限制銀行存款		8,015	7,888
已抵押銀行存款		12,908	34,044
銀行結存及現金		26,322	42,795
		1,269,532	1,485,345
流動負債			
貿易及其他應付款項	11	564,953	744,739
應付代價		–	16,942
應付貸款		16,656	–
應付董事款項		2,714	3,160
應付稅項		20,919	–
有抵押銀行借款		119,304	133,539
		724,546	898,380
流動資產淨值		544,986	586,965
總資產減流動負債		657,831	609,902
非流動負債			
遞延稅項負債		63,436	75,874
資產淨值		594,395	534,028

綜合財務狀況表 (續)

於二零一七年十二月三十一日

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
資本及儲備		
股本	136,015	136,015
儲備	<u>420,344</u>	<u>367,891</u>
本公司之擁有人應佔權益	556,359	503,906
非控制性權益	<u>38,036</u>	<u>30,122</u>
權益總額	<u><u>594,395</u></u>	<u><u>534,028</u></u>

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所規定之適用披露。

綜合財務報表乃根據歷史成本基準編製，惟投資物業及持作交易用途之投資按公允值計量（如下文所載會計政策所闡釋）。

歷史成本通常基於交換貨品及服務時提供代價的公允值。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）

本年度強制生效之香港財務報告準則之修訂

本集團於本年度首次應用以下香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則之修訂：

香港會計準則第7號之修訂	披露計劃
香港會計準則第12號之修訂	就未變現虧損確認遞延稅項資產
香港財務報告準則第12號之修訂	作為香港財務報告準則二零一四年至二零一六年週期之年度改進之一部分

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	財務工具 ¹
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約之收益及相關修訂 ¹
香港財務報告準則第16號	租賃 ²
香港財務報告準則第17號	保險合約 ⁴
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第22號	外幣交易及墊付代價 ¹
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第23號	所得稅處理之不確定性 ²
香港財務報告準則第2號之修訂	以股份為基礎的支付交易之分類及計量 ¹
香港財務報告準則第4號之修訂	與香港財務報告準則第4號保險合約一併應用香港 財務報告準則第9號財務工具 ¹
香港財務報告準則第9號之修訂	具有負補償之提前還款特點 ²
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之資產銷售或 貢獻 ³
香港會計準則第28號之修訂	於聯營公司及合營企業之長期權益 ²
香港會計準則第28號之修訂	作為香港財務報告準則二零一四年至 二零一六年週期之年度改進之一部分 ¹
香港會計準則第40號之修訂	轉移投資物業 ¹
香港財務報告準則之修訂	香港財務報告準則二零一五年至二零一七年週期之 年度改進 ²

¹ 於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間生效。

² 於二零一九年一月一日或之後開始之年度期間生效。

³ 於待定日期或之後開始之年度期間生效。

⁴ 於二零二一年一月一日或之後開始之年度期間生效。

3. 收益

本集團年內來自持續經營業務之收益分析如下：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
物業銷售	546,659	479,111
原糖銷售	68,558	—
租金收入	682	—
	<u>615,899</u>	<u>479,111</u>

4. 分部資料

本集團根據主要經營決策者（即本公司執行董事）（「主要經營決策者」）為向分部配置資源及評估其表現而定期檢討的有關本集團組成部分的內部報告，釐定其經營分部。

本集團根據香港財務報告準則第8號「經營分部」編製的經營分部可分為以下業務：

- 物業發展及投資：該分部主要發展及銷售寫字樓、商業及住宅物業。該分部亦賺取來自投資物業的租金收入並長期從物業增值中獲取收益。本集團該分部所有業務均在中國開展。
- 原糖貿易：該分部於全球進行原糖貿易。

物業發展及投資以及原糖貿易亦為本集團之可報告分部。本附註所呈報的分部資料並無包括已終止經營業務的任何金額，有關業務進一步詳述於附註6。

分部收益及業績

本集團持續經營業務之收益及業績之分析按經營及可報告分部呈列如下。

持續經營業務

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	物業發展 及投資 人民幣千元	原糖貿易 人民幣千元	總計 人民幣千元
收益	<u>547,341</u>	<u>68,558</u>	<u>615,899</u>
分部溢利	<u>132,739</u>	<u>2,274</u>	135,013
銀行利息收入			296
持作交易用途之投資之公允值變動			(13)
財務成本			(458)
未分配公司開支			<u>(21,324)</u>
除稅前溢利			<u>113,514</u>

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	物業發展 及投資 人民幣千元	原糖貿易 人民幣千元	總計 人民幣千元
收益	<u>479,111</u>	<u>-</u>	<u>479,111</u>
分部溢利(虧損)	<u>57,804</u>	<u>(485)</u>	57,319
銀行利息收入			1,117
持作交易用途之投資之公允值變動			(4)
財務成本			(342)
未分配公司開支			<u>(15,610)</u>
除稅前溢利			<u>42,480</u>

經營分部之會計政策與本集團會計政策相同。分部溢利／虧損指各分部未分配銀行利息收入、持作交易用途之投資之公允值變動、若干財務成本及未分配公司開支（即中央行政費用及董事酬金）所產生之溢利／虧損。此乃報告予主要經營決策者用於資源分配及業績評估的措施。

5. 所得稅開支

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
持續經營業務		
即期稅項		
中國企業所得稅（「企業所得稅」）	37,148	19,567
中國土地增值稅（「土地增值稅」）	32,610	20,342
	69,758	39,909
過往年度撥備不足		
中國企業所得稅	-	1
遞延稅項		
本年度	(8,860)	(4,664)
	60,898	35,246

兩個年度之香港利得稅按估計應課稅溢利以稅率16.5%計算。由於本集團於本年度之應課稅溢利全數被結轉之稅項虧損抵銷，故並無計提香港利得稅撥備。

根據中國企業所得稅法（「企業所得稅法」）及企業所得稅法實施條例，於兩個年度內，中國附屬公司的稅率均為25%。

土地增值稅撥備是按有關中國稅務法律及法規所載之規定作出估計。土地增值稅已就土地增值價值按30%至60%的遞增稅率作出撥備（附帶若干許可的豁免及減免）。

根據中國企業所得稅法，自二零零八年一月一日起，中國附屬公司須就其賺取之溢利所宣派之股息繳納預扣稅。綜合財務報表並未就中國附屬公司累計溢利引致之暫時差額作出遞延稅項撥備，概因本集團能夠控制撥回暫時差額之時間，而暫時差額可能不會於可預見將來撥回。

6. 出售一間附屬公司(已終止經營業務)

出售電子產品貿易業務

於二零一五年十二月三十一日，本集團訂立買賣協議，以按總代價港幣100,000元(相當於人民幣84,000元)向獨立第三方(i)出售於長榮電子有限公司(「長榮」)51%股權，其經營本集團全部電子產品貿易業務，及(ii)轉讓其不計息股東貸款。於二零一六年三月三十日，出售事項已完成且長榮之控制權已移交至收購方。

來自己終止經營業務之年內溢利載列如下：

	自二零一六年 一月一日至 二零一六年 三月三十日 人民幣千元
電子產品貿易業務之溢利	3,568
出售電子產品貿易業務之虧損	<u>(763)</u>
	<u><u>2,805</u></u>

期內電子產品貿易業務之業績如下：

	自二零一六年 一月一日至 二零一六年 三月三十日 人民幣千元
收益	-
其他收入	3,569
行政費用	(1)
	<hr/>
除稅前溢利	3,568
所得稅開支	-
	<hr/>
期內溢利	<u>3,568</u>

年內已終止經營業務之溢利已扣除（計入）：

	自二零一六年 一月一日至 二零一六年 三月三十日 人民幣千元
核數師酬金	-
應收同系附屬公司款項已確認之減值虧損撥回	(3,569)
	<hr/> <hr/>

於完成後，本公司不再持有長榮任何權益。

7. 年內溢利

來自持續經營業務之年內溢利已扣除以下各項：

持續經營業務

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
董事酬金	11,041	7,851
其他員工成本	7,803	7,768
退休福利計劃供款	646	635
其他員工之股份支付開支	1,627	—
	<u>21,117</u>	<u>16,254</u>
核數師酬金	1,110	1,164
確認為開支的持作出售物業成本(計入銷售成本)	432,483	394,009
匯兌虧損淨額	794	21
物業、廠房及設備折舊	837	803
設備之經營租賃租金	28	28
租賃物業之經營租賃租金	—	3

8. 股息

於截至二零一七年及二零一六年十二月三十一日止年度，本公司概無宣派及建議支付任何股息，自報告期末起亦無擬派任何股息（二零一六年：無）。

9. 每股盈利

來自持續經營及已終止經營業務

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：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
盈利		
就計算每股基本盈利而言之本公司擁有人應佔盈利	<u>44,702</u>	<u>4,612</u>
就計算每股攤薄盈利而言之本公司擁有人應佔盈利	<u>44,702</u>	不適用
	二零一七年 千股	二零一六年 千股
股份數目		
就計算每股基本盈利而言之普通股加權平均數	<u>1,524,478</u>	1,524,478
尚未行使購股權涉及之潛在攤薄普通股之影響	<u>-</u>	<u>不適用</u>
就計算每股攤薄盈利而言之普通股加權平均數	<u>1,524,478</u>	<u>不適用</u>

截至二零一七年十二月三十一日止年度，計算每股攤薄盈利並無假設行使本公司之購股權，原因為該等購股權之行使價高於股份於該等購股權授出日期至二零一七年十二月三十一日期間之平均市價。

截至二零一六年十二月三十一日止年度，並無呈列每股攤薄盈利，原因為該年度並無發行在外之潛在普通股。

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盈利乃根據以下數據計算：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
盈利		
本公司擁有人應佔年內盈利	44,702	4,612
減：來自已終止經營業務之年內溢利	<u>—</u>	<u>(1,057)</u>
就本公司擁有人應佔年內每股基本盈利而言之盈利	<u>44,702</u>	<u>3,555</u>
本公司擁有人應佔年內盈利	44,702	不適用
減：來自已終止經營業務之年內溢利	<u>—</u>	<u>不適用</u>
就本公司擁有人應佔年內每股攤薄盈利而言之盈利	<u>44,702</u>	<u>不適用</u>

所採用之分母與上文詳述計算來自持續經營業務及已終止經營業務之每股基本盈利時所應用者相同。

來自已終止經營業務

截至二零一六年十二月三十一日止年度，已終止經營業務之每股基本盈利為每股人民幣0.07分，基於來自已終止經營業務之年內溢利人民幣1,057,000元及上文所詳述用於計算來自持續經營業務及已終止經營業務之每股基本盈利之分母得出。

10. 貿易及其他應收款項

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
貿易應收款項	-	3,289
減：已確認減值虧損	-	(3,289)
	<u>-</u>	<u>-</u>
按金及其他應收款項	17,378	27,810
減：已確認減值虧損	(407)	(437)
	<u>16,971</u>	<u>27,373</u>
預付款項	65,142	76,859
其他可收回稅項	1,215	33,836
	<u>66,357</u>	<u>110,695</u>
	<u>83,328</u>	<u>138,068</u>

11. 貿易及其他應付款項

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
貿易應付款項	36,641	39,111
應計建築開支	51,827	29,938
其他應付款項及應計費用	31,023	12,203
來自物業預售之按金及預收款項	412,983	607,092
來自原糖銷售之預收款項	32,479	56,395
	<u>564,953</u>	<u>744,739</u>

供應商給予本集團0至90天之信貸期。

於報告期末之貿易應付款項按發票日期呈列之賬齡分析如下：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
90天以內	36,502	38,378
91至365天	139	330
超過365天	—	403
	<u>36,641</u>	<u>39,111</u>

於二零一七年十二月三十一日，本集團就原糖銷售之預收款項按5.3%加三個月倫敦銀行同業拆息之年利率（二零一六年：5.3%加三個月倫敦銀行同業拆息）計息。

管理層討論及分析

業務回顧

本集團於本年度之主要業務分部回顧如下：

物業發展及投資

物業發展及投資業務應佔之收益約人民幣547,341,000元（二零一六年：約人民幣479,111,000元），即物業銷售約人民幣546,659,000元（二零一六年：約人民幣479,111,000元）及租金收入約人民幣682,000元（二零一六年：無）。

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」）。該項目將分三期發展為住宅與商用物業為一體的綜合發展項目。

誠如本公司二零一六年年報所披露，第一期與第二期之物業興建於二零一六年下半年竣工，且物業於二零一六年下半年及二零一七年已按銷售協議交付時間表交付予客戶。因此，物業發展業務之財務表現自二零一六年下半年以來大幅改善。此外，大部分物業於以前年度已獲訂約預售並於本年度根據預定交付確認為銷售，相比二零一六年下半年，物業發展業務保持穩定。

於本年度，該項目第一期及第二期商用物業面積約4,000平方米的部份已予租賃並重新分類為本集團之投資物業。本年度已錄得投資物業之公允值變動約人民幣43,644,000元（二零一六年：無），大幅促進業績改善。

該項目第三期已於二零一六年動工並將於二零一八年末至二零一九年竣工。該項目第三期總建築面積約為188,000平方米，而住宅及商用物業之可銷售面積約128,000平方米，並主要由九幢32層高樓宇組成。

原糖貿易

本集團自二零一四年末起已展開原糖貿易業務。於本年度，原糖貿易業務應佔營業額約人民幣68,558,000元（二零一六年：無），該銷售額即為向東南亞國家聯盟（「東盟」）國家供應商採購並出售予歐洲客戶的原糖。茲提述本公司日期為二零一八年一月二十二日及二零一八年二月十四日之公告及本公司日期為二零一八年三月六日之通函，本公司之全資附屬公司德維森貿易有限公司就向中國糖業集團有限公司（「中國糖業」）購買原蔗糖與中國糖業訂立總協議及補充協議，年期為截至二零二零年十二月三十一日止三十四個月。本公司管理層認為，有關安排可加強本集團之糖採購網絡，以便更迅速地拓展其原糖貿易業務。

市場展望及前景

於二零一七年，中國經濟依然複雜多變。房地產市場的收緊政策及措施仍將不變。為持續規管中國房地產行業之發展，政府已宣佈一系列監管政策專注於長期有效之機制以監管該行業，與此同時，已形成房地產市場之可持續及穩健發展。

政府政策及金融政策均有所收緊，一線及二線城市尤甚。然而，在三線及衛星城市的城市化推動下，本公司管理層堅信茂名市房地產項目將不會受到重大影響，具體原因在於(1)自該項目第一期與第二期交付以來該項目之口碑良好；(2)該項目第三期約50%（根據規劃建築總面積計算）住宅物業已於本年度訂約銷售；(3)該項目第三期之平均售價逐步上升及茂名之物業市場於本年度相當穩定及於可預見未來亦將如此；及(4)當地城市轉型帶來終端用戶對該項目所在地區住房之強勁需求。

雖然本公司實施審慎投資政策，但中國城市化進程持續及粵西地區基建發展，包括新地區機場及中國高鐵的建成，令本公司管理層對於將在二零一八年推出的該項目第三期的餘下物業預售持樂觀態度。

原糖貿易業務方面，本集團之目標為於未來數年在全球範圍擴展其供應鏈及分散其客戶基礎。誠如上文所述，覓得穩定供應來源將大幅提升整體業務流及增強本集團發掘新客戶之能力。與近兩年相比，原蔗糖價格範圍相對較低（經參考紐約洲際交易所第11號糖期貨合約），近月的波動相當穩定。然而，本公司管理層認為，相對穩定的價格趨勢將降低貿易風險及有利於探索新商機。

財務回顧

本年度，本集團已錄得營業額約人民幣615,899,000元（二零一六年：約人民幣479,111,000元）。本公司之擁有人應佔溢利約人民幣44,702,000元（二零一六年：約人民幣4,612,000元）。本集團之營業額上漲及業績改善（如本公司之二零一七年年報中期報告及二零一六年年報所披露）乃主要歸因於來自該項目第一期與第二期之確認銷售及若干投資物業之公允值變動。於本年度，第一期與第二期超過95%及55%（基於總可銷售面積）之住宅及商用物業（包括寫字樓）（分類為本集團持作出售物業）已分別交付及確認為銷售。

於本年度，本集團經營業務產生的現金流出淨額約人民幣43,030,000元（二零一六年：流入約人民幣188,972,000元）。於二零一七年十二月三十一日，銀行結存及現金約人民幣26,322,000元（二零一六年：約人民幣42,795,000元）、有限制銀行存款約人民幣8,015,000元（二零一六年：約人民幣7,888,000元）及已抵押銀行存款約人民幣12,908,000元（二零一六年：約人民幣34,044,000元）。

於二零一七年十二月三十一日，本集團的總資產約人民幣1,382,377,000元（二零一六年：約人民幣1,508,282,000元），減少約8%。該減少乃主要由於該項目第一期與第二期物業銷售所致。於二零一七年十二月三十一日，本集團之總借款及應付貸款增加至約人民幣135,960,000元（二零一六年：約人民幣133,539,000元）。

於二零一七年十二月三十一日，負債率（以借款總額及應付貸款除以資產淨值之百分比計算）約23%（二零一六年：約25%），而流動比率約1.8（二零一六年：約1.7）。

財務成本

本年度，財務成本約人民幣6,701,000元（二零一六年：約人民幣9,720,000元）。本年度，利息開支約人民幣5,143,000元（二零一六年：約人民幣18,743,000元）資本化為在建物業。費用主要包括須於五年內悉數償還的銀行借款約人民幣4,963,000元（二零一六年：約人民幣9,361,000元）及預收款項之利息開支約人民幣1,738,000元（二零一六年：約人民幣358,000元）。

資本結構

於二零一七年十二月三十一日，本公司的已發行普通股股本約港幣152,448,000元，分為1,524,478,520股每股港幣0.10元的股份。

外匯風險

本集團賺取的收益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、美元及港幣計值。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

於二零一七年十二月三十一日，本集團將總賬面值約人民幣570,919,000元（二零一六年：約人民幣206,591,000元）的若干租賃土地及樓宇及在建物業抵押予銀行，作為本公司若干附屬公司獲授一般銀行信貸之擔保。於二零一七年十二月三十一日，約人民幣119,304,000元（二零一六年：約人民幣133,539,000元）的銀行信貸已動用及約人民幣8,686,000元（二零一六年：約人民幣9,851,000元）未動用並可供用於本集團未來融資。

分部資料

分部資料之詳情載於本公告附註4。

資本及其他承擔

於二零一七年十二月三十一日，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人民幣249,161,000元（二零一六年：約人民幣427,727,000元）。

僱員及薪酬政策

於二零一七年十二月三十一日，本集團在香港及中國僱用71位（二零一六年：66位）全職僱員。本集團於本年度之薪酬總額約人民幣21,117,000元（二零一六年：約人民幣16,254,000元）。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。

或然負債

於二零一七年十二月三十一日，本集團就本集團物業之若干買家獲提供之按揭貸款之最高責任約人民幣443,460,000元（二零一六年：約人民幣535,979,000元）。

股息

於本年度，並無宣派或擬派任何股息。董事不建議派發本年度之任何股息。

遵守企業管治守則

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。

於本年度內，本公司已遵守企業管治守則之全部守則條文，惟第A.6.7條除外。

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。全體董事會成員及本公司核數師已出席於二零一七年六月二十三日舉行之本公司股東週年大會（「二零一七年股東週年大會」）回答本公司股東的提問，惟潘禮賢先生（本公司審核委員會主席）因其他公務未能出席二零一七年股東週年大會，惟彼已委任其他出席董事作為其代表回答本公司股東之提問。未來，本公司將盡力鼓勵全體董事出席本公司股東大會。

董事進行證券交易之標準守則

於本年度，本公司已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」），作為其本身有關董事進行證券交易的操守守則。於本年度，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規定標準。

購買、出售及贖回證券

於本年度，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。

持有之重大投資、附屬公司之重大收購及出售，以及未來作重大投資或購入資本資產之計劃

除另行披露外，於二零一七年十二月三十一日並無持有重大投資，於本年度內亦無附屬公司之重大收購及出售。於本公告日期，並無重大投資或購入資本資產之計劃。

審核委員會

本公司已成立本公司審核委員會（「審核委員會」）並遵守上市規則所載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、風險管理及內部監控。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，包括本年度之年度業績。

報告期後事項

於二零一八年一月二十二日，本公司全資附屬公司德維森貿易有限公司（「德維森」）與本公司主要股東中國糖業訂立總協議（「總協議」），以向中國糖業集團有限公司購買原蔗糖。於二零一八年二月十四日，德維森與中國糖業訂立一份補充協議（「補充協議」），以補充及修改總協議之若干條款。日期為二零一八年一月二十二日的總協議（經日期為二零一八年二月十四日的補充協議補充及修訂）（「經修訂總協議」）已獲本公司獨立股東於本公司於二零一八年三月二十一日召開的股東特別大會上批准。

中國糖業由執行董事劉忠翔先生全資擁有。因此，中國糖業、劉忠翔先生及劉鋒先生為本公司之關連人士（定義見上市規則），而根據上市規則第14A章，經修訂總協議項下之交易構成本公司之持續關連交易。

有關詳情，請參閱(i)日期為二零一八年一月二十二日及二零一八年二月十四日的公告；(ii)於二零一八年三月六日寄發的股東特別大會通函、通告及委任代表表格(iii)日期為二零一八年三月二十一日的股東特別大會投票結果。

審閱本全年業績公告

本集團核數師德勤•關黃陳方會計師行已將本公告所載有關本公司本年度之綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表、綜合財務狀況表以及其相關附註之數字與本公司本年度之經審核綜合財務報表所載金額進行核對。德勤•關黃陳方會計師行就此進行的工作並不構成根據香港會計師公會頒佈之香港核數準則、香港審閱委聘準則或香港核證委聘準則而進行的核證工作，因此，德勤•關黃陳方會計師行並無就本公告作出任何保證。

刊發年度業績及年報

本業績公告可於香港聯合交易所有限公司的網站www.hkexnews.hk及本公司網站www.chinauptown.com.hk查閱。本年度之年報將會在切實可行之情況下盡快寄予本公司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，二零一八年三月二十九日

於本公告日期，董事會由執行董事劉鋒先生、陳賢先生、劉世忠先生及劉忠翔先生；及獨立非執行董事潘禮賢先生、查錫我先生及李建生女士組成。