

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)

截至二零二一年十二月三十一日止年度之未經審核全年業績

中國上城集團有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零二一年十二月三十一日止年度(「本年度」)之未經審核綜合財務業績。就本公告「審閱未經審核全年業績」一段所解釋的原因，本集團本年度的全年業績的審核過程尚未完成。

綜合損益表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	附註	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元 (經審核)
收益	3	130,386	275,541
銷售成本		<u>(197,481)</u>	<u>(226,537)</u>
毛(損)利		(67,095)	49,004
其他收入	5A	1,959	1,055
其他收入及虧損	5B	(36,929)	(8,107)
持作出售物業確認的減值虧損		(91,590)	-
其他應收款項預期信貸虧損 (「預期信貸虧損」)模式項下之 撥回(確認)減值虧損		852	(1,236)
銷售及營銷費用		(10,041)	(2,733)
行政費用		(28,449)	(29,861)
財務成本		<u>(855)</u>	<u>(830)</u>
除稅前(虧損)溢利		(232,148)	7,292
所得稅抵免(開支)	6	<u>31,470</u>	<u>(14,503)</u>
年內虧損	7	<u><u>(200,678)</u></u>	<u><u>(7,211)</u></u>

	附註	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元 (經審核)
以下應佔年內(虧損)溢利：			
本公司擁有人		(192,826)	(7,775)
非控制性權益		<u>(7,852)</u>	<u>564</u>
		<u>(200,678)</u>	<u>(7,211)</u>
每股虧損(人民幣分)	9		
— 基本		<u>(75.78)</u>	<u>(4.26)</u>
— 攤薄		<u>(75.78)</u>	<u>(4.26)</u>

綜合損益及其他全面收益表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元 (經審核)
年內虧損	<u>(200,678)</u>	<u>(7,211)</u>
其他全面(開支)收益		
將不會重新分類至損益之項目：		
因將功能貨幣換算為呈列貨幣產生之匯兌差額	(21,552)	(1,249)
其後可能重新分類至損益之項目：		
因換算海外業務之財務報表產生之匯兌差額	<u>11,743</u>	<u>2,928</u>
	<u>(9,809)</u>	<u>1,679</u>
年內全面開支總額	<u>(210,487)</u>	<u>(5,532)</u>
以下應佔本年度全面開支總額：		
本公司擁有人	(202,635)	(6,096)
非控制性權益	<u>(7,852)</u>	<u>564</u>
	<u>(210,487)</u>	<u>(5,532)</u>

綜合財務狀況表

於二零二一年十二月三十一日

	附註	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元 (經審核)
非流動資產			
投資物業		4,400	74,400
物業、廠房及設備		15,515	16,643
使用權資產		1,993	337
		<u>21,908</u>	<u>91,380</u>
流動資產			
在建物業		364,624	253,395
持作出售物業		402,300	602,714
持作出售投資物業		12,585	–
按金、其他應收款項及預付款項	10	31,881	26,604
按公允值計入損益之財務資產		4,313	6,402
可收回稅項		51,507	26,620
有限制銀行存款		1,988	22
已抵押銀行存款		2,232	11,486
銀行結存及現金		40,405	77,848
		<u>911,835</u>	<u>1,005,091</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	11	61,428	59,088
合約負債		107,694	74,154
應付貸款		8,150	8,420
租賃負債—流動部分		1,604	340
應付非控制性權益款項		98,250	85,000
應付董事款項		12,325	6,624
應付一名股東款項		14,589	–
應付稅項		82,130	72,228
銀行透支		1,959	4,039
有抵押銀行借款		8,020	9,150
		<u>396,149</u>	<u>319,043</u>
流動資產淨值		<u>515,686</u>	<u>686,048</u>
總資產減流動負債		<u>537,594</u>	<u>777,428</u>
非流動負債			

	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元 (經審核)
租賃負債—非流動部分	439	21
遞延稅項負債	<u>4,459</u>	<u>34,224</u>
	<u>4,898</u>	<u>34,245</u>
資產淨值	<u>532,696</u>	<u>743,183</u>
資本及儲備		
股本	222,157	222,157
儲備	<u>260,676</u>	<u>463,311</u>
本公司擁有人應佔權益	482,833	685,468
非控制性權益	<u>49,863</u>	<u>57,715</u>
權益總額	<u>532,696</u>	<u>743,183</u>

附註：

1. 綜合財務報表之編製基準

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交所證券上市規則及香港公司條例所規定之適用披露。

於批准綜合財務報表時，本公司董事已合理預期本集團有足夠資源於可見將來繼續營運。因此，於編製綜合財務報表時，彼等繼續採用持續經營會計基礎。

誠如下文載列之會計政策所述，除投資物業及按公允值計入損益（「按公允值計入損益」）之財務資產於各報告期末按公允值計量外，綜合財務報表乃根據歷史成本基準編製。

歷史成本一般以貨品及服務交易代價的公允值為基準。

2. 應用新訂香港財務報告準則及其修訂

本年度強制生效之香港財務報告準則之修訂

於本年度，就編製綜合財務報表而言，本集團已首次應用由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之下列香港財務報告準則之修訂，該等修訂於二零二一年一月一日或其後開始之年度期間強制生效：

香港財務報告準則第16號之修訂	新型冠狀病毒肺炎相關租金寬減
香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號及香港財務報告準則第16號之修訂	利率基準改革—第2階段

此外，本集團應用國際會計準則理事會之國際財務報告準則詮釋委員會（「委員會」）於二零二一年六月刊發的議程決定，當中釐清實體在釐定存貨可變現淨值時應列為「進行銷售所需之估計成本」之成本。

除下文所述外，於本年度應用香港財務報告準則之修訂並無對本集團於本年度及過往年度的財務狀況及表現及／或該等綜合財務報表所載的披露事項造成重大影響。

2.1 應用香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號及香港財務報告準則第16號之修訂「利率基準改革－第2階段」之影響

本集團於本年度首次採用該等修訂。由於利率基準改革、特定對沖會計規定及應用香港財務報告準則第7號「金融工具：披露」之相關披露規定，該等修訂涉及釐定金融資產、金融負債及租賃負債之合約現金流量之基準之變動。

於二零二一年一月一日，本集團有多項金融負債，其利息乃按將或可能會受利率基準改革影響的基準利率編製。下表載列該等未完成合約的總金額。金融負債的賬面值按其賬面值列賬。

	香港銀行 同業拆息 (「香港銀行同 業拆息」) 人民幣千元
金融負債	
有抵押銀行貸款	9,150
銀行透支	4,039

由於概無相關合約已於本年度過渡到相關替代利率，該等修訂對綜合財務報表並無影響。本集團將對按攤銷成本計量之銀行有抵押銀行貸款及銀行透支因利率基準改革產生的合約現金流量之變動採用可行權宜方法。

2.2 應用委員會議程決定－出售存貨所需之成本(香港會計準則第2號存貨)之影響

於二零二一年六月，委員會通過其議程決定，釐清實體在釐定存貨可變現淨值時應列為「進行銷售所需之估計成本」之成本。尤其是，該等成本是否應限於銷售增量之成本。委員會之結論是，進行銷售所需之估計成本不應限於特定銷售增量之成本，亦應包括實體出售其存貨必須承擔的成本，包括非特定銷售增量的成本。

本集團於委員會的議程決定之前的會計政策乃考慮所有完成估計成本及進行銷售的所需成本釐定物業可變現淨值。

應用委員會的議程決定將不會對本集團的財務狀況及表現造成重大影響。

已頒佈但尚未生效之新訂香港財務報告準則及其修訂

本集團並無提早應用以下已頒佈但尚未生效之新訂香港財務報告準則及其修訂：

香港財務報告準則第17號	保險合約及相關修訂 ³
香港財務報告準則第3號之修訂	提述概念框架 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的資產出售或注資 ⁴
香港財務報告準則第16號之修訂	於二零二一年六月三十日後新型冠狀病毒肺炎相關租金寬減 ¹
香港會計準則第1號之修訂	負債分類為流動或非流動及對香港詮釋第5號的相關修訂(二零二零年) ³
香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務報告第2號之修訂	披露會計政策 ³
香港會計準則第8號之修訂	會計估計的定義 ³
香港會計準則第12號之修訂	與單一交易產生的資產及負債相關的遞延稅項 ³
香港會計準則第16號之修訂	物業、廠房及設備—投入擬定用途前的所得款項 ²
香港會計準則第37號之修訂	虧損性合約—履行合約的成本 ²
香港財務報告準則之修訂	香港財務報告準則二零一八年至二零二零年的年度改進 ²

¹ 於二零二一年四月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零二二年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於二零二三年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁴ 於待定日期或之後開始之年度期間生效

本公司董事預期於可見將來應用所有新訂香港財務報告準則及其修訂將不會對綜合財務報表造成重大影響。

3. 收益

(i) 客戶合約收益分拆

本集團年內來自中國內地及香港之收益分析如下：

	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元 (經審核)
<i>源自中國內地</i>		
物業銷售—時點	128,959	246,450
<i>源自香港</i>		
原蔗糖貿易—時點	—	27,663
客戶合約收益	128,959	274,113
租賃	1,427	1,428
收益總額	<u>130,386</u>	<u>275,541</u>

(ii) 客戶合約之履約責任

- (a) 就物業銷售與客戶訂立的合約而言，合約中規定的相關物業乃基於標準化要求，並無其他替代用途。經考慮相關合約條款、法律環境及相關法律先例，本集團認為，在轉讓相關物業之控制權予客戶前，本集團並無收取付款的可強制執行權利。因此，銷售物業的收益於已竣工物業的控制權轉移至客戶時確認，即客戶實際擁有或取得已竣工物業的法定業權，且本集團現時有權付款及可能收回代價。

通常在簽訂買賣協議時，本集團自客戶收取合約價值的30%作為預收款項，而餘下合約價值的70%將於協議簽訂日期後兩至三個月透過銀行向客戶發放按揭貸款收取。該預先付款計劃導致於整個物業建設期確認有關合約價格全款的合約負債。

(b) 就與第三方客戶之原蔗糖貿易而言，銷售原蔗糖的收益於本集團向客戶交付原蔗糖的時間點（即履約責任達成及客戶取得原蔗糖的控制權時）確認。交易價按銷售合約協定的付款條款於向客戶呈交發票時即時支付。

(iii) 分配至客戶合約之餘下履約責任的交易價

於二零二一年十二月三十一日，分配至餘下履約責任的交易價（未清償或部分未清償）及預期確認收益時間如下：

	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元 (經審核)
於一年內		
— 物業銷售	<u>95,610</u>	<u>74,154</u>

(iv) 租賃

	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元 (經審核)
就有關投資物業的經營租賃而言：		
— 固定租賃付款	<u>1,427</u>	<u>1,428</u>

4. 分部資料

本集團根據主要營運決策者（「主要營運決策者」，即本公司執行董事）定期審閱以向分部分配資源及評估其表現之有關本集團分部之內部報告確定其經營分部。

根據香港財務報告準則第8號經營分部，本集團之經營分部識別如下：

- 物業發展及投資：該分部主要發展及銷售辦公室物業、商業、住宅物業及停車位。該分部亦自投資物業產生租金收入及自物業長期增值取得收益。本集團該分部之所有活動均於中國開展。
- 原蔗糖貿易：該分部於全球範圍進行原蔗糖貿易。

物業發展及投資以及原蔗糖貿易亦為本集團之可報告分部。

(a) 分部收益及業績

本集團收益及業績之分析按經營及可報告分部呈列如下。

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	物業發展及 投資 人民幣千元 (未經審核)	原蔗糖貿易 人民幣千元 (未經審核)	總計 人民幣千元 (未經審核)
收益	<u>130,386</u>	<u>-</u>	<u>130,386</u>
分部(虧損)溢利	<u>(203,745)</u>	<u>1,633</u>	<u>(202,112)</u>
其他收入			-
按公允值計入損益之財務資產之 公允值變動			519
財務成本			(499)
未分配公司開支			<u>(30,056)</u>
除稅前虧損			<u>(232,148)</u>

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	物業發展及 投資 人民幣千元 (經審核)	原蔗糖貿易 人民幣千元 (經審核)	總計 人民幣千元 (經審核)
收益	247,878	27,663	275,541
分部溢利	22,769	2,025	24,794
其他收入			656
按公允值計入損益之財務資產之 公允值變動			2,411
財務成本			(662)
未分配公司開支			(19,907)
除稅前溢利			7,292

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)指各分部未分配若干其他收入、按公允值計入損益之財務資產之公允值變動、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)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。

(b) 地理資料

本集團的業務位於中國內地及香港。

本集團持續經營業務來自外部客戶之收益資料乃按客戶所處之地區呈列。有關本集團非流動資產的資料乃基於資產地理位置呈列。

	來自外部客戶之收益		非流動資產	
	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元 (經審核)	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元 (經審核)
中國內地	130,386	247,878	6,800	76,277
香港	-	27,663	15,108	15,103
	<u>130,386</u>	<u>275,541</u>	<u>21,908</u>	<u>91,380</u>

5A. 其他收入

	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元 (經審核)
收取一名糖貿易客戶的補償	1,800	–
銀行利息收入	159	266
政府補助(附註)	–	625
其他利息收入	–	133
出售附屬公司之收益	–	31
	<u>1,959</u>	<u>1,055</u>

於截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團根據香港政府提供之保就業計劃已收取並確認政府補助港幣(「港幣」)702,000元(相當於人民幣625,000元)。

5B. 其他收益及虧損

	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元 (經審核)
投資物業公允值變動	(36,401)	(10,518)
按公允值計入損益的金融資產的公允值變動	(519)	2,411
其他	(9)	–
	<u>(36,929)</u>	<u>(8,107)</u>

6. 所得稅(抵免)開支

	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元 (經審核)
即期稅項		
香港	-	240
中國企業所得稅	12,318	12,575
中國土地增值稅	(14,023)	8,063
	<u>(1,705)</u>	<u>20,878</u>
遞延稅項		
本年度	<u>(29,765)</u>	<u>(6,375)</u>
	<u>(31,470)</u>	<u>14,503</u>

根據兩級利得稅率制度，合資格集團實體首港幣2,000,000元溢利將按8.25%徵稅，而超過港幣2,000,000元溢利將按16.5%徵稅。未符合兩級利得稅率制度之集團實體溢利將繼續以統一稅率16.5%徵稅。往年的稅項撥備乃基於應課稅溢利及結轉的未動用稅項虧損計提。

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%。

中國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。中國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。

7. 年內虧損

年內虧損已扣除(計入)以下各項：

	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元 (經審核)
董事薪酬		
其他員工成本	7,356	7,592
退休福利計劃供款	8,244	6,746
	<u>983</u>	<u>861</u>
	<u>16,583</u>	<u>15,199</u>
核數師酬金	1,121	1,201
投資物業總租金收入	(1,427)	(1,428)
減：年內產生租金收入的投資物業產生的直接營運開支	<u>199</u>	<u>173</u>
	<u>(1,228)</u>	<u>(1,255)</u>
確認為開支的持作出售物業成本(計入銷售成本)	197,481	203,896
確認為開支的原蔗糖成本(計入銷售成本)	-	22,641
匯兌(收益)虧損淨額	(2)	1,054
物業、廠房及設備折舊	774	838
使用權資產折舊	1,485	1,210
短期租賃相關開支	<u>246</u>	<u>20</u>

8. 股息

於截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度，本公司概無宣派及擬派任何股息，並自報告期末起亦無擬派任何股息。

9. 每股虧損

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄虧損乃根據以下數據計算：

	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元 (經審核)
虧損		
就計算每股基本及攤薄虧損而言之虧損		
—本公司擁有人應佔年內虧損	<u>(192,826)</u>	<u>(7,775)</u>
股份數目		
就計算每股基本及攤薄虧損而言之股份加權平均數	<u>254,469,052</u>	<u>182,666,312</u>

截至二零二零年十二月三十一日止年度就計算每股基本及攤薄虧損而言呈列之普通股加權平均數已就於二零二零年十月二十日進行之股份合併進行調整。

計算每股攤薄虧損時並無假設本公司之購股權獲行使，原因為該等購股權之行使價高於股份於兩個年度之平均市價。

10. 按金、其他應收款項及預付款項

	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元 (經審核)
其他應收款項(附註1)	13,478	22,150
向員工提供的墊款	7,079	2,764
減：已確認減值虧損	(782)	(1,647)
	<u>19,775</u>	<u>23,267</u>
按金及預付款項(附註2)	<u>12,106</u>	<u>3,337</u>
	<u><u>31,881</u></u>	<u><u>26,604</u></u>

附註1：

包括於二零二一年十二月三十一日向物業買方授予之應收貸款人民幣5,188,000元(二零二零年：人民幣10,675,000元)。該款項為免息、無抵押及須於十二個月內償還。

附註2：

包括於二零二一年十二月三十一日就購買糖支付的預付款項人民幣10,000,000元(二零二零年：無)。

11. 貿易及其他應付款項

	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元 (經審核)
貿易應付款項	-	388
應付增值稅	36,941	41,910
其他應付稅項	2,620	3,241
其他應付款項	17,505	10,715
應計費用	4,362	2,834
	<u>61,428</u>	<u>59,088</u>

供應商給予本集團0至180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：

	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元 (經審核)
90天以內	<u>-</u>	<u>388</u>

管理層討論及分析

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

於本年度，物業發展及投資業務應佔之收益約人民幣130,386,000元（二零二零年：人民幣247,878,000元），即物業銷售約人民幣128,959,000元（二零二零年：人民幣246,450,000元）及租金收入約人民幣1,427,000元（二零二零年：人民幣1,428,000元）。收益顯著減少的原因是首個茂名項目的住宅物業大部分在過去數年已售出。此外，在去物業庫存的銷售活動中，住宅及商業物業餘下部分的售價亦已下調，以比得上茂名市競爭者的市價。毛損約為人民幣67,000,000元（二零二零年：毛利人民幣49,000,000元）。銷售所得款項已用於開發第二個茂名項目。由於物業市場營商環境挑戰不少、疫情持續及經濟不明朗因素導致市場氛圍負面，於二零二一年十二月三十一日，持作出售的物業錄得減值虧損約人民幣91,590,000元（二零二零年：無），而投資物業錄得公允值虧損約人民幣36,401,000元（二零二零年：人民幣10,518,000元）。因推廣第二個茂名項目，銷售及營銷開支增加約人民幣7,300,000元。

於本年度，確認為銷售之住宅與商用物業之總面積分別約6,855平方米及4,540平方米（二零二零年：分別14,600平方米及1,693平方米）。於本年度，確認為銷售之私家車與摩托車之停車位分別為84個及74個（二零二零年：分別834個及217個）。於二零二一年十二月三十一日，已進行訂約預售之住宅與商用物業如下：

	百分比 (附註)
首個茂名項目第一期及第二期	72%
首個茂名項目第三期	86%

附註：指已訂約預售之住宅與商用物業面積佔未售住宅與商用物業總面積之百分比。

第二個茂名項目將發展為住宅與商用物業為一體的綜合發展項目，其初步概約規劃面積如下：

地盤面積	29,000平方米
總可售面積	84,000平方米
住宅面積	59,000平方米
商用面積	25,000平方米
停車位	1,000個

上述第二個茂名項目之初步規劃數據可予進一步更改及修改。

年內，由於新型冠狀病毒肺炎疫情的惡劣環境，第二個茂名項目的初步預售計劃受到阻延，並將重新計劃如下：

住宅物業預售(一座)	二零二二年第二季度
住宅物業預售(兩座)	二零二二年第三季度
商業物業預售	二零二二年第三季度
住宅物業預售(餘下四座)	二零二三年上半年
停車位及舖位預售	二零二三年下半年
竣工並隨時交付	二零二三年第四季度

管理層相信，二零二二年年底及二零二三年初預售將可加強本集團的財務狀況，使本集團可開拓其他新物業發展項目。

原蔗糖貿易

期內，由於新型冠狀病毒肺炎疫情爆發，全球的原蔗糖貿易市場仍然波動不定，因此並無來自原蔗糖貿易的收入。本集團管理層將繼續採取額外預防措施以減低相關業務風險。

市場展望及前景

由於二零二一年新型冠狀病毒肺炎疫情繼續肆虐全球，全球經濟普遍遭受重創。憑藉中國有效之公共衛生措施及低新型冠狀病毒肺炎病例，二零二一年包括物業市場在內之國內經濟相對穩定。物業市場仍是本地生產總值增長之基石，管理層預期未來相關財政及貨幣政策將會保持穩定。中國的宏觀經濟政策將於增長與穩定之間尋求平衡。管理層對茂名物業市場抱持審慎樂觀態度，原因是：i) 茂名乃至中國整體上的新型冠狀病毒肺炎疫情因控制措施而得到緩解；ii) 貨幣及財政政策穩定；iii) 茂名城鎮化進程持續及當地需求強勁；及iv) 粵西繼續進行城市改造及基建發展。

就首個茂名項目而言，由於遷往該地的居民日益增加，二零二二年之銷售活動將專注於餘下商用物業及停車場。本集團亦會加強第二個茂名項目之財政資源及人力資源。第二個茂名項目計劃於二零二二年中開始預售，管理層將審慎評估市場以進一步調整有關規劃及開發計劃。

原蔗糖貿易業務方面，由於爆發新型冠狀病毒肺炎疫情，原蔗糖之大宗商品價格更為波動，故將採取額外預防措施。管理層將進一步開拓糖貿易業務，同時實施足夠措施降低風險。

財務回顧

於本年度，本集團的收益為約人民幣130,386,000元（二零二零年：人民幣275,541,000元）。本公司擁有人應佔虧損為約人民幣192,826,000元（二零二零年：人民幣7,775,000元）。虧損增加主要由於收益減少、毛利率減少、確認持作出售物業減值虧損及投資物業於出售及重估時的公允值虧損所致。

於二零二一年十二月三十一日，銀行結存及現金為約人民幣40,405,000元（二零二零年：人民幣77,848,000元）、有限制銀行存款為約人民幣1,988,000元（二零二零年：人民幣22,000元）及已抵押銀行存款為約人民幣2,232,000元（二零二零年：人民幣11,486,000元）。於二零二一年十二月三十一日，本集團的總資產為約人民幣933,743,000元（二零二零年：人民幣1,096,471,000元），減少約15%。該減少乃主要由於確認持作出售物業的減值虧損及投資物業之公允值虧損所致。於二零二一年十二月三十一日，本集團的有抵押銀行借款、銀行透支及應付貸款總額為約人民幣18,129,000元（二零二零年：人民幣21,609,000元）。於二零二一年十二月三十一日，資產負債率（以有抵押銀行借款總額、應付貸款及銀行透支除以資產淨值之百分比計算）為約3%（二零二零年：3%），而流動比率為約2.3（二零二零年：3.2）。

資本結構

於二零二一年十二月三十一日，本公司的已發行普通股股本為約港幣254,469,052元，分為254,469,052股每股面值港幣1.00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

於二零二一年十二月三十一日，本集團將總賬面值約人民幣13,878,000元（二零二零年：人民幣14,765,000元）的若干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一般銀行信貸之擔保。

於二零二一年十二月三十一日，人民幣1,988,000元（二零二零年：人民幣22,000元）之有限制銀行存款及人民幣2,232,000元（二零二零年：人民幣11,486,000元）之已抵押銀行存款已作抵押，以獲得提供予本集團物業之若干買家之按揭貸款，而本集團已就該等按揭貸款向銀行提供擔保。

於二零二一年十二月三十一日，約人民幣9,979,000元（二零二零年：人民幣13,189,000元）的銀行信貸已動用及約人民幣20,862,000元（二零二零年：人民幣20,744,000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綜合財務報表附註4。

資本及其他承擔

於二零二一年十二月三十一日，本集團開發物業之承擔金額為人民幣316,705,000元（二零二零年：人民幣369,138,000元）。

僱員及薪酬政策

於二零二一年十二月三十一日，本集團在香港及中國僱用58位（二零二零年：41位）全職僱員。本集團於本年度之薪酬總額為約人民幣16,583,000元（二零二零年：人民幣15,199,000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

於二零二一年十二月三十一日，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為約人民幣98,218,000元（二零二零年：人民幣163,165,000元）。

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

於二零二一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及於本公告日期並無重大投資或購入資本資產之計劃。

報告期後事項

於二零二二年一月二十七日或前後，董事會獲告知，兩家間接非全資附屬公司茂名市華大房地產開發有限公司（「茂名華大」）及茂名上誠置業有限公司（「茂名上誠」）（茂名華大及茂名上誠統稱「茂名附屬公司」）的若干銀行賬戶被湛江市公安局（「公安局」）凍結。

於茂名附屬公司各自與一間中國的銀行簽訂協議（「監管協議」），對各自公司印章及銀行賬戶U-key進行共同保管後，茂名附屬公司的此前凍結的所有銀行賬戶於二零二二年三月十九日獲公安局解凍。茂名附屬公司可於日常業務中正常操作銀行賬戶，而彼等的中國法律顧問將申請終止監管協議。

獨立會計公司安永（中國）企業諮詢有限公司已獲本公司委任對此事項進行獨立調查。

除上文所述外，本集團於報告期後直至本公告日期並無任何重大期後事項。

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，除偏離守則條文A.2.1及A.4.3外，本公司已遵守所有企業管治守則之守則條文。

繼劉鋒先生及劉世忠先生辭任後，潘世民先生於二零二二年一月二十八日獲委任為本公司主席，並於二零二二年二月十日獲委任為本公司行政總裁。董事會知悉此舉有違企業管治守則之守則條文第A.2.1條有關主席與行政總裁的角色應有區分，不應由一人同時兼任的規定。鑑於所有重大決定均由董事會作出，本公司認為董事會與本公司管理層之間具備足夠的權力且授權分佈均衡。董事會將不時檢討該架構，並將在合適情況出現時考慮採取適當措施。

潘禮賢先生自二零零六年十一月二十九日起擔任為本公司獨立非執行董事已超過九年。為遵守守則條文第A.4.3條的規定，潘先生自願退任，並於二零二一年六月十八日舉行的本公司股東周年大會上獲重選為董事。

董事進行證券交易之標準守則

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。

審核委員會

本公司成立審核委員會（「審核委員會」）並遵守企業管治守則訂立書面職權範圍。於二零一九年一月一日，董事會採納審核委員會的一系列經修訂職權範圍，乃遵照上市規則之新規定。載有審核委員會權力、職責及責任之經修訂職權範圍可於本公司網站及聯交所網站查閱。於本年度及直至本公告日期，審核委員會成員如下：

獨立非執行董事

潘禮賢先生 (主席)

查錫我先生

陳偉江先生

審核委員會主要負責就外聘核數師之委任、續聘及罷免向董事會作出建議，並審批外聘核數師之酬金及聘任條款，以及與該核數師之辭任或罷免有關之任何事宜；審閱中期報告、年報及本集團賬目；以及監察財務申報程序及本集團風險管理及內部監控系統之有效性。

審核委員會已與管理層審閱本集團採納的會計準則及慣例並討論審核及財務呈報事項，包括審閱截至二零二一年十二月三十一日止年度未經審核財務報表。

審閱未經審核全年業績

由於新型冠狀病毒肺炎疫情及本公司部分業務及審核工作位於香港，因發送及接收必要審核確認資料及其他審核程序延誤而令審核受到影響。因此，無法根據上市規則之規定於二零二二年三月三十一日前完成本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度之全年業績審核工作。本公告所載未經審核全年業績並未獲本公司核數師同意。

本公告所載未經審核全年業績已獲審核委員會審閱。

於審核過程完成後，本公司將進一步刊發有關(i)經本公司核數師同意的截至二零二一年十二月三十一日止年度的經審核業績以及與本公告所載未經審核全年業績相比的重大差異(如有)；及(ii)因審核本集團或財務報表而構成價格敏感資料的情況的公告。此外，倘若在完成審核過程中出現其他重大進展，本公司將於必要時進一步刊發公告。

刊發未經審核全年業績及年報

本公告可於聯交所網站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
主席兼行政總裁
潘世民

香港，二零二二年三月三十日

於本公告日期，董事會包括執行董事潘世民先生及陳賢先生；以及獨立非執行董事潘禮賢先生、查錫我先生及陳偉江先生。