

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)

**截至二零一零年六月三十日止六個月之  
中期業績**

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」）截至二零一零年六月三十日止六個月之未經審核綜合中期財務業績，連同截至二零零九年十二月三十一日止六個月之比較數字如下。

## 簡明綜合全面收益表

截至二零一零年六月三十日止六個月

		二零一零年 一月一日至 二零一零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零零九年 七月一日至 二零零九年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
	附註		
營業額	3, 4	161,721	140,120
銷售成本		<u>(201,677)</u>	<u>(134,826)</u>
毛(損)利		(39,956)	5,294
其他營運收入		2,985	7,684
出售及分銷成本		(2,397)	(194)
貿易應收賬款確認之減值虧損撥回		-	10,629
壞賬直接撇賬撥回		-	4,794
行政費用		(10,105)	(11,131)
投資物業公允值之變動		4,011	6,826
出售可供出售投資之虧損		-	(67,699)
以權益結算之以股份為基礎的 支付開支		(4,315)	(10,063)
財務成本		<u>(20,312)</u>	<u>(7,918)</u>
除稅前虧損		(70,089)	(61,778)
所得稅計入(支出)	5	<u>48,450</u>	<u>(2,070)</u>
期內虧損	6	(21,639)	(63,848)
期內因換算外國業務財務報表 產生的匯兌差額及其他全面 收入(支出)總額		<u>848</u>	<u>(129)</u>
期內全面支出總額		<u><u>(20,791)</u></u>	<u><u>(63,977)</u></u>

## 簡明綜合全面收益表 (續)

截至二零一零年六月三十日止六個月

	二零一零年 一月一日至 二零一零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零零九年 七月一日至 二零零九年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
應佔期內虧損：		
控股公司之擁有人	(15,829)	(63,167)
非控制性權益	(5,810)	(681)
	<u>(21,639)</u>	<u>(63,848)</u>
應佔期內全面支出總額：		
控股公司之擁有人	(14,990)	(63,296)
非控制性權益	(5,801)	(681)
	<u>(20,791)</u>	<u>(63,977)</u>
每股虧損		
基本及攤薄	8 <u>人民幣1.86仙</u>	<u>人民幣10.30仙</u>

# 簡明綜合財務狀況表

於二零一零年六月三十日

	附註	二零一零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零零九年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核) (經重列)
<b>非流動資產</b>			
物業、機器及設備		35,731	36,985
投資物業		200,176	236,206
租賃預付款項		249	252
商譽		184,231	184,231
可供出售投資		—	—
		<u>420,387</u>	<u>457,674</u>
<b>流動資產</b>			
在建物業		522,974	376,259
待售物業		196,428	281,626
貿易及其他應收賬款	9	48,056	139,313
租賃預付款項		6	6
可收回所得稅		418	—
持有至到期日投資		—	—
持作交易用途投資		444	510
銀行結存及現金			
— 已抵押		—	12,609
— 無抵押		28,198	148,905
		<u>796,524</u>	<u>959,228</u>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付賬款	10	165,939	333,757
索償撥備		60,700	60,700
應付所得稅		7,830	36,813
銀行貸款 — 於一年內償還		81,938	105,194
		<u>316,407</u>	<u>536,464</u>
<b>流動資產淨額</b>		<u>480,117</u>	<u>422,764</u>
		<u><b>900,504</b></u>	<u><b>880,438</b></u>

## 簡明綜合財務狀況表 (續)

於二零一零年六月三十日

	二零一零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零零九年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核) (經重列)
<b>股本及儲備</b>		
普通股股本	81,232	81,232
可轉換可贖回優先股	184,653	184,653
儲備	75,887	86,562
	<hr/>	<hr/>
控股公司之擁有人應佔權益	341,772	352,447
非控制性權益	243,773	299,574
	<hr/>	<hr/>
權益總額	585,545	652,021
	<hr/>	<hr/>
<b>非流動負債</b>		
銀行貸款 — 一年後到期	160,694	11,679
應付代價	109,288	143,097
遞延稅項	44,977	73,641
	<hr/>	<hr/>
	314,959	228,417
	<hr/>	<hr/>
	900,504	880,438
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

附註：

## 1. 編製基準

簡明綜合財務報表乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄十六之適用披露規定及香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒布的《香港會計準則》（「香港會計準則」）第34號「中期財務報告」而編製。

本期之簡明綜合財務報表涵蓋二零一零年六月三十日止六個月。簡明綜合全面收益表及相關附註呈列之相應比較數字涵蓋截至二零零九年十二月三十一日止六個月，因此可能無法比擬本期金額。本公司之財務報告年結日已更改為十二月三十一日，由二零零九年十二月三十一日止年度起生效。由於本公司於截至二零零九年十二月三十一日止六個月期間內在中華人民共和國（「中國」）收購了一些主要附屬公司。因此本公司將本集團及其於中國經營之附屬公司之財務報告年結日使之一致。故此本期之簡明綜合財務狀況表涵蓋之期間並非與可比較期間所涵蓋之期間相應。

## 2. 主要會計政策

簡明綜合財務報表乃根據過往成本慣例編製，惟若干金融工具及投資物業按公允值計量（如適用）。

除下文所述者，截至二零一零年六月三十日止六個月之簡明綜合財務報表所採納之會計政策與編製本集團截至二零零九年十二月三十一日止六個月之年度財務報表所採納者貫徹一致。

本期內，本集團已採納以下香港會計師公會頒佈之新訂及經修訂準則、修訂與詮釋（「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）	香港財務報告準則之修訂，作為改進二零零九年香港財務報告準則之一部份
香港財務報告準則第1號 （修訂本）	首次採納者之額外豁免
香港財務報告準則第2號 （修訂本）	集團以現金結算以股份支付之交易

除下文所述外，採納新訂及經修訂香港財務報告準則並無對本集團當前或先前會計期間之簡明綜合財務報表造成任何重大影響。

### 香港會計準則第17號－租賃

作為二零零九年頒佈之《香港財務報告準則之改進》的一部分，對香港會計準則第17號「租賃」有關土地租賃的分類要求作出了修訂。香港會計準則第17號修訂前，承租人須將土地租賃歸類為經營租賃，在綜合財務狀況表內列為租賃預付款項。修訂已經刪除有關要求。修訂後，土地的租賃將按照香港會計準則第17號的一般原則被歸類，即根據與租賃資產所有權相關的風險和報酬歸於出租人或承租人的程度釐定。

根據香港會計準則第17號「租賃」之過渡性條文，本集團根據尚未屆滿之租約訂立時已存在之資料，於二零一零年一月一日重新評估該等租約之土地部分之分類。應用香港會計準則第17號之修訂導致本集團對於香港租賃土地（於經營租約至融資租約下之中期租約）之權益須重新分類。相應期間之比較數字因此而重列。

財務報表主要受影響之事項如下：

	已匯報 人民幣千元	重新分類 人民幣千元	經重列 人民幣千元
於二零零九年十二月三十一日：			
租賃預付款項－即期	395	(389)	6
租賃預付款項－非即期	17,486	(17,234)	252
物業、機器及設備	19,362	17,623	36,985

本集團並無提早應用以下已頒佈但尚未生效之新訂或經修訂準則、修訂或詮釋。

香港財務報告準則（修訂本）	二零一零年香港財務報告準則之改進 <sup>1</sup>
香港會計準則第24號（經修訂）	關連人士披露事項 <sup>4</sup>
香港會計準則第32號（修訂本）	供股之分類 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第1號（修訂本）	首次採納者就香港財務報告準則第7號披露的比較資料所獲有限豁免 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>5</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會） －詮釋（「詮釋」）第14號（修訂本）	最低資本規定之預付款項 <sup>4</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會） －詮釋第19號	以股本工具抵銷金融負債 <sup>3</sup>

- 1 於二零一零年七月一日及二零一一年一月一日（倘適用）或之後開始之年度期間生效的修訂本。
- 2 於二零一一年一月一日或之後開始之年度期間生效。
- 3 於二零一零年二月一日或之後開始之年度期間生效。
- 4 於二零一零年七月一日或之後開始之年度期間生效。
- 5 於二零一三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「金融工具」引入對金融資產之分類及計量之新規定，並將於二零一三年一月一日起生效，並可提早應用。該準則規定所有符合香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」範疇之已確認金融資產將按攤銷成本或公允值計量。特別是，(i)根據業務模式以收取合約現金流量為目的所持有及(ii)僅為支付本金額及未償還本金額之利息而產生合約現金流量之債務投資一般按攤銷成本計量。所有其他債務投資及股本投資乃按公允值計量。應用香港財務報告準則第9號可能對本集團金融資產之分類及計量造成影響。

本公司董事預期應用其他新訂及經修訂準則及修訂將不會對本集團業績及財務狀況造成重大影響。

### 3. 營業額

營業額指本集團出售予外界客戶貨品並扣除折扣及銷售稅之已收及應收賬款淨額。

## 4. 分部資料

管理層根據主要經營決策者定期審閱有關本集團成員公司之內部報告，以釐定經營分部。主要經營決策者乃本公司董事，負責分配分部資源及評估分部表現。

就管理目的而言，本集團業務歸類為四部份：物業發展、物業投資、貿易及科技。

主要活動如下：

- 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 – 自動化產品及電子零件貿易。
- 科技 – 提供技術及顧問服務及包括工程項目所需提供的自動化產品。

有關上述分部之資料報告如下。

### (a) 分部收入及業績

本集團分部收入及業績之分析按可報告分部呈列如下：

	物業發展		物業投資		貿易		科技		合併	
	二零一零年 一月一日至 二零一零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零零九年 七月一日至 二零零九年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)	二零一零年 一月一日至 二零一零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零零九年 七月一日至 二零零九年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)	二零一零年 一月一日至 二零一零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零零九年 七月一日至 二零零九年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)	二零一零年 一月一日至 二零一零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零零九年 七月一日至 二零零九年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)	二零一零年 一月一日至 二零一零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零零九年 七月一日至 二零零九年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
營業額	<u>95,845</u>	<u>27,516</u>	<u>5,818</u>	<u>5,246</u>	<u>60,058</u>	<u>107,358</u>	-	-	<u>161,721</u>	<u>140,120</u>
分部業績	<u>(58,684)</u>	<u>350</u>	<u>18,633</u>	<u>11,342</u>	<u>(3,798)</u>	<u>3,849</u>	-	<u>14,794</u>	<u>(43,849)</u>	<u>30,335</u>
利息收入									69	420
出售可供出售投資之虧損									-	(67,699)
未分配企業收入									2,250	61
未分配企業開支									(8,247)	(16,977)
財務成本									(20,312)	(7,918)
除稅前虧損									<u>(70,089)</u>	<u>(61,778)</u>

分部業績指的是每項分部的業績，未計利息收入、出售可供出售投資之虧損、中央行政費用、董事薪酬及財務成本。此乃呈報本集團主要經營決策者用於資源分配及分部表現評估的基準。



## (b) 分部資產

本集團資產之分析按可報告分部呈列如下：

	物業發展		物業投資		貿易		科技		合併	
	於二零一零年 六月三十日	於二零零九年 十二月三十一日	於二零一零年 六月三十日	於二零零九年 十二月三十一日	於二零一零年 六月三十日	於二零零九年 十二月三十一日	於二零一零年 六月三十日	於二零零九年 十二月三十一日	於二零一零年 六月三十日	於二零零九年 十二月三十一日
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)
分部資產	<u>938,364</u>	<u>850,127</u>	<u>220,941</u>	<u>257,518</u>	<u>28,513</u>	<u>29,209</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,187,818</u>	<u>1,136,854</u>
持作交易用途之投資									444	510
未分配企業資產										
- 銀行結存及現金									28,198	161,514
- 應收代價									-	110,880
- 其他									451	7,144
綜合資產總值									<u>1,216,911</u>	<u>1,416,902</u>

為監控分部之間的分部表現和分配資源的目的，除了持作交易用途之投資、銀行結存及現金及應收代價，所有資產要分配到報告分部。可呈報分部共用之資產乃按各可呈報分部所得收入之基準作分配。

## (c) 地理資料

由於本集團大部份之業務、銷售（按地區市場劃分）、分部資產及資本開支均位於中國（包括香港），故並無呈列本集團之地區分部資料。

## 5. 所得稅計入（支出）

	二零一零年 一月一日至 二零一零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零零九年 七月一日至 二零零九年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
當期稅項		
- 中國企業所得稅	(1,811)	(1,090)
- 中國土地增值稅	-	(5,938)
	<u>(1,811)</u>	<u>(7,028)</u>
中國土地增值稅超額撥備	26,704	-
遞延稅項	<u>23,557</u>	<u>4,958</u>
	<u>48,450</u>	<u>(2,070)</u>

- (a) 香港所得稅按截至二零一零年六月三十日止六個月及截至二零零九年十二月三十一日止六個月之估計應課稅溢利以稅率16.5%計算。

由於本集團截至二零一零年六月三十日止六個月及截至二零零九年十二月三十一日止六個月並無錄得任何應課稅溢利，故並無於簡明綜合財務報表作出香港所得稅之撥備。

- (b) 根據中華人民共和國企業所得稅法及企業所得稅法的執行規定，本集團的中國附屬公司自二零零八年一月一日起更改為按25%（之前為15%至33%）的稅率繳納企業所得稅。

根據適用於外資企業之稅務法，一間附屬公司可於第一年獲得營運盈利開始豁免中國企業所得稅，其後兩年則可獲50%豁免中國企業所得稅。根據企業所得稅法，第一年獲得豁免之年度為截至二零零八年十二月三十一日止之年度，現時該附屬公司就截至二零一零年六月三十日止期間及截至二零零九年十二月三十一日止期間獲得豁免第一年及第二年之所得稅。

- (c) 土地增值稅撥備是按有關中國稅法及規例所載之規定作出估計。土地增值稅乃按增值額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函，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) 根據中國的企業所得稅法，自二零零八年一月一日起，對於本集團的中國附屬公司已宣派與所賺取盈利相關的股息需要徵收預扣稅。

於二零一零年六月三十日，本集團已就由中國附屬公司預期分派之部分盈利作出遞延稅項撥備約人民幣5,257,000元（二零零九年十二月三十一日：約人民幣10,348,000元）。由於本集團能夠控制分派的時間及有關金額可能在可見未來將不會被分派，故並無就本集團之剩餘溢利作出遞延稅項撥備。預扣稅指由未向珠海中珠房地產開發有限公司非控制性權益分派盈利引起之遞延稅項負債。

截至二零一零年六月三十日止六個月，中國附屬公司按二零零九年度之保留盈利宣派股息人民幣100,000,000元，並分派予直接控股公司及非控制性權益（分別於英屬處女群島及香港註冊成立）。本集團相應須分別按分派溢利之10%及5%繳納預扣稅。

## 6. 期內虧損

二零一零年 一月一日至 二零一零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零零九年 七月一日至 二零零九年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核) (經重列)
---	---

已扣除(計入)以下各項期內虧損：

租賃預付款項之攤銷	3	3
持作交易用途之投資公允值變動	61	55
折舊	1,051	1,066
貿易應收賬款已確認之減值虧損*	1,811	7
其他應收賬款已確認之減值虧損*	41	1,052
待售物業已確認之減值虧損**	11,299	—
就提早償還應付代價收取之折扣	(2,250)	—
出售物業、機器及設備之收益	(58)	—
利息收入	(69)	(420)
存貨已確認之減值虧損撥回	(198)	(269)

\* 該金額已包括在行政費用內。

\*\* 該金額已包括在銷售成本內。

## 7. 中期股息

於報告期間，並無支付、宣派或擬派任何股息。董事不建議派發截至二零一零年六月三十日止六個月之中期股息(截至二零零九年十二月三十一日止六個月：無)。

## 8. 每股虧損

截至二零一零年六月三十日止六個月之每股基本虧損乃按期內控股公司之擁有人應佔綜合虧損人民幣15,829,000元(截至二零零九年十二月三十一日止六個月：約人民幣63,167,000元)及期內已發行股份加權平均數之851,980,000股(截至二零零九年十二月三十一日止六個月：613,080,000股)計算。

截至二零一零年六月三十日止六個月及截至二零零九十二月三十一日止六個月內因本公司尚未行使之購股權及可轉換可贖回優先股具反攤簿影響，因此每股基本及攤簿之虧損相同。

## 9. 貿易及其他應收賬款

	二零一零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零零九年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
貿易應收賬款	18,411	17,333
減：已確認之減值虧損	(5,840)	(4,086)
	<u>12,571</u>	<u>13,247</u>
預付款項、按金及其他應收賬款	37,086	16,752
應收代價 (附註(ii))	-	110,880
減：已確認之減值虧損	(1,601)	(1,566)
	<u>48,056</u>	<u>139,313</u>

客戶收到賬單後，一般需要一至兩個月清還債務，惟若干已建立良好關係之客戶可延長至兩至三個月。

附註：

(i) 貿易應收賬款按賬單日期經扣除確認減值虧損之賬齡分析如下：

	二零一零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零零九年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
0-60天	10,210	7,569
61-90天	284	-
91-365天	2,077	124
超過365天	-	5,554
	<u>12,571</u>	<u>13,247</u>

(ii) 該金額即截至二零零九年十二月三十一日期間內有關出售一項可供出售投資之應收代價。該金額乃無抵押、不計息及已於期內悉數償還。

## 10. 貿易及其他應付賬款

	二零一零年 六月三十日 人民幣元 (未經審核)	二零零九年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
貿易應付賬款	13,705	31,883
應計利息	50,109	44,676
預收款 (附註(ii))	82,808	128,078
應付代價	-	119,680
應計開支及其他應付賬款	19,317	9,440
	<u>165,939</u>	<u>333,757</u>

本集團一般收到供應商的賒帳期為30天至90天。

附註：

(i) 貿易應付賬款之賬齡分析如下：

	二零一零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零零九年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
0-60天	7,262	31,729
61-90天	6,292	-
91-365天	-	92
超過365天	151	62
	<u>13,705</u>	<u>31,883</u>

(ii) 預收款指本集團之物業預售，向買家收取之銷售所得款項。

## 管理層討論及分析

### 業務回顧

#### 物業發展

物業發展即在中華人民共和國（「中國」）銷售物業。

本集團目前持有一項物業發展項目－位於中國廣東省珠海市之中珠上城（「中珠上城」），其共分兩期發展。於二零一零年六月三十日，中珠上城第一期（「第一期」）之住宅單位及商用單位已分別售出約90%及70%。

期內，本集團有47個住宅物業單位及21個商用物業單位（分別共約5,931平方米及1,870平方米）已經向客戶交付並確認為銷售。物業發展業務之總收入（包括車位之銷售）達約人民幣95,845,000元（截至二零零九年十二月三十一日止六個月：約人民幣27,516,000元）。

中珠上城第二期（「第二期」）仍在興建階段，並計劃附以高級室內裝修交付單位。由於近年珠海樓價飆升及附帶室內裝修，第二期之售價及溢利率將預期較第一期有所上升。室內裝修完成需時，因此第二期預計將於二零一二年下半年竣工。董事會認為所增加之售價及溢利率將可超越第二期所增加之竣工時間之損失。

#### 物業投資

物業投資業務即位於中國及香港之投資物業之租金收入及資本增值。期內，租金收入達約人民幣5,818,000元（截至二零零九年十二月三十一日止六個月：約人民幣5,246,000元），投資物業之公允淨值增加約人民幣4,011,000元（截至二零零九年十二月三十一日止六個月：約人民幣6,826,000元）。

投資物業中，有六項是位於香港的寫字樓物業單位（可出售面積約4,582平方呎）、位於中國深圳之研發中心（「研發中心」，總樓宇面積約15,084平方米）及中珠上城之活動中心（總樓宇面積約2,867平方米）。

#### 貿易

本集團貿易業務包括電子相關元件、手機組件之分銷及進口自動化產品。期內貿易業務應佔之總收入達人民幣60,058,000元（截至二零零九年十二月三十一日止六個月：人民幣107,358,000元）。

縱使貿易業務之利潤率相對偏低，所需之財務與業務資源較低，而通過有效率運作程序及內部監控，相關風險就可減除。因此，本集團已採取多個措施，把產品組合多元化，務求改善利潤率。

## 科技

自動化和手機項目涉及大量資本投資和資源，但短期至中期之市況仍見不明朗及競爭劇烈，因此管理層將繼續採取謹慎的態度，並嚴格審視潛在的商機。當項目之商業風險可明確管理及控制，管理層將參與其中。

## 展望

於二零一零年，中國政府對物業市場實施緊縮控制措施，故本集團之物業發展及投資業務面對日益複雜之經濟及市場狀況。該等控制措施導致物業市場出現短期波動及調整，預期中國國內生產總值增長及都市化將繼續帶動大量房屋需求。政府之貨幣及政策措施將有利於物業市場發展，從而建立長遠穩定且健康之市場。因此董事會對中國物業市場之前景表示樂觀。

於二零一零年下半年，本集團大型物業發展項目「中珠上城第二期」之預售期將予展開。中珠上城為綜合住宅及商業項目，第二期總樓面面積約171,000平方米，其中約80%作住宅用途。第二期住宅物業將配備室內裝修，一般而言預期可獲得較高溢利率。由於珠海物業價格於近年飆升及物業質素與室內裝修獲得提升，故相比一期之平均售價，預期二期之住宅物業之預售價將大幅增加。

珠海為廣東省其中一個發展迅速之城市，擁有優美的生活環境及便利的交通網絡。港珠澳大橋一旦建成，將大大加強珠海市之經濟實力，其中包括物業市場。因此，董事會來年將繼續著重於珠海物業項目，尤其中型至大型規模住宅物業項目。我們亦會繼續羅致專業人士加入我們的團隊，以負責珠海物業投資。

## 財務回顧

截至二零一零年六月三十日止六個月，本集團之營業額約人民幣161,721,000元（截至二零零九年十二月三十一日止六個月：約人民幣140,120,000元），比去年同期增加約15%。營業額增加主要由於位於中國之物業之銷售增加所致。

控股公司之擁有人應佔虧損約人民幣15,829,000元（截至二零零九年十二月三十一日止六個月：約人民幣63,167,000元）。虧損乃主要由於中國政府機關嚴格控制物業市場，導致中國物業市場出現短期波動及調整所致。

有關本公司約人民幣176,543,000元（二零零九年十二月三十一日：約人民幣177,110,000元）之債務，我們正在努力與中國銀行深圳分行磋商債務重組之方案，並希望於二零一零年年底前落實重組計劃。

於二零一零年上半年，本集團經營業務產生的現金流出淨額（主要指建築開支）約人民幣144,912,000元（截至二零零九年十二月三十一日止六個月：約人民幣24,290,000元）。於二零一零年六月三十日，本集團的銀行結存及現金總額約人民幣28,198,000元（二零零九年十二月三十一日：約人民幣161,514,000元）。

於二零一零年六月三十日，本集團的總資產值為約人民幣1,216,911,000元（二零零九年十二月三十一日：約人民幣1,416,902,000元），減少約14%。減少主要由於我們珠海物業已確認之銷售額。於二零一零年六月三十日，本集團的總借貸增加至約人民幣242,632,000元（二零零九年十二月三十一日：約人民幣116,873,000元），借款增加主要為我們珠海項目第二期發展之建築貸款。在總借貸中，其中約人民幣68,734,000元（二零零九年十二月三十一日：約人民幣71,734,000元）為欠負中國銀行深圳分行（「該銀行」）款額。該銀行原則上已同意不會要求本集團即時償還全部欠款，我們一直努力與該銀行磋商尚未償還債務之重組。然而，重組條款及償還時間表尚未落實。

於二零一零年六月三十日，本集團的負債率（以借貸總額除以資產淨額計算）為42%（二零零九年十二月三十一日：18%）。流動比率為2.5（二零零九年十二月三十一日：1.8）。

## 資本結構

於二零零九年十二月三十一日及二零一零年六月三十日，本公司的已發行普通股為85,198,000港元，為851,980,000股每股0.10港元的股份。於二零零九年十二月三十一日及二零一零年六月三十日，已發行可轉換可贖回優先股為35,000,000港元，為350,000,000股每股0.10港元的股份及可轉換可贖回優先A股為11,000,000港元，為110,000,000股每股0.10港元的股份。直至二零一零年六月三十日，可轉換可贖回優先股及可轉換可贖回優先A股仍未轉換為普通股。

## 外匯風險

本集團賺取的收入及產生的費用主要以人民幣、美元及港元計算。本集團的貨幣資產及負債均以人民幣、美元及港元結算。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

於二零一零年六月三十日，本集團將其總賬面淨值約為人民幣589,931,000元（二零零九年十二月三十一日：約人民幣454,408,000元）的若干投資物業、發展中物業及租賃物業抵押給銀行，以獲取銀行提供給本公司若干附屬公司之循環貸款，一般銀行信貸及建築工程貸款。於二零一零年六月三十日，約人民幣173,898,000元（二零零九年十二月三十一日：約人民幣45,139,000元）的融資額已動用及約人民幣327,405,000（二零零九年十二月三十一日：約人民幣10,560,000元）的融資額尚未動用，可撥作本集團日後使用。

## 資本承擔

於二零一零年六月三十日，本集團並無任何重大的資本承擔事項。

## 僱員及薪酬政策

於二零一零年六月三十日，本集團在香港及中國僱用45位（二零零九年十二月三十一日：40位）全職僱員。本集團的薪酬政策將定期依據市場趨勢、未來計劃及檢討僱員的個人表現而制訂。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

有關本公司二零零九年年報所載研發中心總承辦商向本公司附屬公司德維森實業（深圳）有限公司（「德維森」）提出之訴訟，本公司正在等候中國法院之判決。有關詳情載於本公司日期為二零一零年四月二十一日之二零零九年年報及本公司之相關公告內。

此外，本公司仍努力就人民幣68,734,000元之逾期銀行貸款及人民幣60,700,000元之擔保撥備及人民幣47,109,000元之應計利息與中國銀行深圳分行商討債務重組之最後落實方案。

於二零一零年六月十四日，德維森收到由中國深圳市中級人民法院發出之民事裁定，有關獨立第三方（為原告）聲稱就於二零零五年十一月由德維森為原告之利益而作出擔保，向德維森索償約24,500,000港元。個人兼獨立第三方的另一被告違反兩項由原告及另一被告分別於二零零五年十月及十一月訂立之投資協議之條款，條款規定原告可獲得上述投資額之15%固定回報。

裁定指，另一被告須支付約23,000,000港元，即原告所投資的投資金額20,000,000港元連同原告根據投資協議有權收取的定額回報3,000,000港元。另一被告未能支付的金額，須由德維森承擔一半餘額。

本集團擬就申索作出抗辯並已就裁定提出上訴。根據中國法律顧問之評估，德維森於有關上訴仍有勝算之可能。故此，訴訟披露為或然負債，而於二零一零年六月三十日並無就索償作出撥備。

於二零零九年十二月十二日本公司收到怡太有限公司（「怡太」）的訴訟狀。怡太（「原告」）就有關於二零零八年六月三十日本公司與怡太所簽署之買賣協議（有關出售Magic Gain Investments Limited全部權益，Magic Gain Investments Limited持有Orient Metro Limited之25%股權，其持有PT Orient Metro Utama之95%股權，PT Orient Metro Utama業務為於印尼勘探服務、探掘、礦物加工及營運及管理。）中，本公司違反提供之保證及聲明之有關損失約8,834,000港元，向本公司（為第一被告）及本公司前執行董事薛輝先生（為第二被告）（亦稱為Andy Siek）提出民事索償（「索償」）。

原告聲稱本公司未有披露勘探許可證的逾期及／或實際注資於Orient Metro Limited之金額。因此，原告聲稱本公司違反於買賣協議中所作出之保證及聲明。

本公司已為有關索償尋求法律意見並決定作出辯護。於二零一零年三月十六日，我們已經將辯護書提交法院。於二零一零年三月二十三日我們的律師已將分擔通知書交予原告律師及第二被告律師。就法律程序過程而言，最近已完成答辯階段。根據法律意見，在現階段董事會認為未能預計上訴結果或就最終須承擔之責任作出估計。

本集團已就購買某些物業單位安排銀行融資及提供擔保，以確保於二零一零年一月一日至二零一零年六月三十日期內之還款。未付擔保金額約為人民幣15,793,000元（於二零零九年十二月三十一日：約人民幣90,759,000元）。

## 中期股息

董事會建議不派發截至二零一零年六月三十日止六個月之中期股息（截至二零零九年十二月三十一日止六個月：無）。

## 遵照企業管治常規守則

於截至二零一零年六月三十日止六個月內，本公司一直應用及遵守上市規則附錄十四所載企業管治常規守則（「守則」）之原則及所有守則條文以及（在適用情況下）建議最佳常規。

## 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有關董事進行證券交易的標準守則，作為董事進行交易事宜的守則。於回顧期間，向全體董事作出明確查詢後，全體董事確認已遵守標準守則所載之標準規定。

## 購買、出售或贖回證券

於截至二零一零年六月三十日止六個月期間，本公司及其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（「審核委員會」），並遵照守則釐定其書面職權範圍。審核委員會的主要職責包括審閱與監察本集團之內部監控程序，審閱本集團財務資料及審閱與本公司外聘核數師之間的關係。審核委員會現時由三名成員組成，潘禮賢先生（主席）、莊耀植先生和蔡繼明先生，皆為獨立非執行董事。本集團截至二零一零年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合財務報表已由審核委員會審閱。

## 刊發中期業績及中期報告

本業績公佈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。中期報告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  
陳賢  
主席

香港，二零一零年八月三十日

於本公告日，董事會包括執行董事：陳賢先生、詹詩瀚先生、劉世忠先生及熊劍瑞先生、非執行董事：Xia Dan女士及獨立非執行董事：潘禮賢先生、莊耀植先生及蔡繼明先生。