

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)

**截至二零一二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」）截至二零一二年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務業績。

## 綜合全面收益表

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	附註	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
營業額	3	979,424	214,480
銷售成本		(628,113)	(203,138)
毛利		351,311	11,342
其他營運收入	3	1,844	8,537
投資物業公允值之變動		20,100	12,999
可換股債券公允值之變動		(4,139)	45,393
抵銷應付代價之收益		-	6,006
銷售及分銷成本		(14,468)	(15,116)
行政費用		(25,356)	(23,510)
財務成本		(11,475)	(24,525)
除稅前溢利		317,817	21,126
所得稅支出	5	(176,921)	(2,935)
年內溢利	6	140,896	18,191
因換算外國業務財務報表產生的 匯兌差額及年內其他全面收入總額		3,538	11,905
年內全面收入總額		<u>144,434</u>	<u>30,096</u>
年內應佔溢利(虧損)：			
本公司之擁有人		103,489	22,529
非控制性權益		37,407	(4,338)
		<u>140,896</u>	<u>18,191</u>
年內應佔全面收入(支出)總額：			
本公司之擁有人		107,027	34,434
非控制性權益		37,407	(4,338)
		<u>144,434</u>	<u>30,096</u>
每股盈利	8		
基本		<u>人民幣11.99仙</u>	<u>人民幣2.64仙</u>
攤薄		<u>人民幣8.23仙</u>	<u>人民幣1.69仙</u>

## 綜合財務狀況表

於二零一二年十二月三十一日

	附註	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		29,683	31,619
投資物業		175,800	162,025
租賃預付款項		234	240
商譽		184,231	184,231
可供出售投資		—	—
		<u>389,948</u>	<u>378,115</u>
<b>流動資產</b>			
存貨		3,174	3,540
在建物業		—	971,642
待售物業		746,701	64,762
貿易及其他應收賬款	9	18,606	62,400
就可能收購事項支付之可退回定金		150,000	—
租賃預付款項		6	6
持有至到期日投資		—	—
持作交易用途之投資		53	219
可收回所得稅		—	27,717
有限制銀行存款		—	92,298
銀行結存及現金		196,668	136,693
		<u>1,115,208</u>	<u>1,359,277</u>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付賬款	10	541,866	919,642
應付所得稅		147,951	1,176
有抵押銀行貸款		13,198	99,357
可換股債券		132,405	—
應付代價		48,815	—
		<u>884,235</u>	<u>1,020,175</u>
<b>流動資產淨額</b>		<u>230,973</u>	<u>339,102</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u><u>620,921</u></u>	<u><u>717,217</u></u>

綜合財務狀況表 (續)  
於二零一二年十二月三十一日

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
<b>股本及儲備</b>		
普通股股本	88,424	81,232
可轉換可贖回優先股	152,006	184,653
儲備	125,705	(10,519)
	<hr/>	<hr/>
本公司之擁有人應佔權益	366,135	255,366
非控制性權益	62,912	75,505
	<hr/>	<hr/>
<b>權益總額</b>	<b>429,047</b>	<b>330,871</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>非流動負債</b>		
可換股債券	179,782	311,260
應付代價	–	44,645
遞延稅項	12,092	30,441
	<hr/>	<hr/>
	191,874	386,346
	<hr/>	<hr/>
	<b>620,921</b>	<b>717,217</b>
	<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（「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過往成本慣例編製，惟投資物業及若干財務工具按公允值計量。歷史成本通常基於交換資產時提供對價的公允值。

## 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。

香港財務報告準則第1號（修訂本）	嚴重高通脹及剔除首次採用者之固定日期
香港財務報告準則第7號（修訂本）	財務工具：披露－轉讓財務資產
香港會計準則第12號（修訂本）	遞延稅項：收回相關資產

除下述者外，本年度應用香港財務報告準則（修訂本）對本集團本年度及過往年度之財務表現及財務狀況以及／或於本綜合財務報表所載之披露並無重大影響。

### **香港會計準則第12號（修訂本）「遞延稅項：收回相關資產」**

於本年度，本集團首次應用香港會計準則第12號（修訂本）「遞延稅項：收回相關資產」。在此項修訂下，按照香港會計準則第40號「投資物業」採用公允值模式計量之投資物業，在計量遞延稅項時先假定其可透過出售投資物業而收回，除非這假定在某些情況下被推翻。

本集團之投資物業採用公允值模式計量。為了應用香港會計準則第12號（修訂本），本公司董事審查本集團之投資物業組合，並認為本集團位於中國之投資物業以隨時間實質地消耗該投資物業所包含之全部經濟利益之商業模式而持有，而香港會計準則第12號（修訂本）所載之假設乃被推翻。因此，會計政策變動對位於中國之投資物業因公允值變動產生之遞延稅項負債並無影響。

本公司董事認為，位於香港之投資物業以透過出售實質地消耗該投資物業所包含之全部經濟利益之商業模式而持有，而香港會計準則第12號（修訂本）所載之假設乃被推翻。在應用香港會計準則第12號（修訂本）下，本集團並未確認位於香港之投資物業因公允值變動產生之遞延稅項，乃因根據本公司董事之最佳估計，本集團於出售其位於香港之物業時毋需交付任何所得稅。此前，本集團在按物業賬面值通過使用回收之基礎並已就投資物業因公允值變動涉及之遞延稅項作出確認。

香港會計準則第12號（修訂本）已追溯應用，故本集團於二零一一年一月一日及二零一一年十二月三十一日來自投資物業公允值變動之遞延稅項負債分別減少約人民幣1,808,000元及人民幣261,000元，相應調整已於累計虧損確認。此外，採用該等修訂本令本集團截至

二零一二年十二月三十一日及二零一一年十二月三十一日止年度之所得稅支出分別減少人民幣零元及約人民幣1,470,000元。因此，截至二零一二年十二月三十一日及二零一一年十二月三十一日止年度之溢利分別增加人民幣零元及人民幣1,470,000元。然而，上述對綜合財務報表所呈報之遞延稅項負債、累計虧損、所得稅支出及年內溢利之金額之影響乃由就等額未動用稅項虧損而確認之遞延稅項資產之相應變動抵銷。

會計政策變動對投資物業之遞延稅項負債之影響乃抵銷與已確認稅務虧損相關之遞延稅項資產之相應變動。因此，概無對本集團(i)本期間及過往期間之財務業績；(ii)於二零一一年一月一日及二零一一年十二月三十一日之財務狀況；及(iii)截至二零一二年及二零一一年十二月三十一日止年度之每股基本及攤薄盈利造成影響。

### 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 (修訂本)	香港財務報告準則二零零九年至二零一一年週期之年度改進 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第1號 (修訂本)	政府貸款 <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號 (修訂本)	香港財務報告準則第9號之強制性生效日期及過渡性披露 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號及香港財務報告準則第12號 (修訂本)	綜合財務報表、聯合安排及其他實體權益之披露：過渡性指引 <sup>2</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27號 (修訂本)	投資實體 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第9號	財務工具 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第11號	聯合安排 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第12號	其他實體權益之披露 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第13號	公允值計量 <sup>2</sup>
香港會計準則第19號	僱員福利 <sup>2</sup>
(於二零一一年經修訂)	
香港會計準則第27號	獨立財務報表 <sup>2</sup>
(於二零一一年經修訂)	
香港會計準則第28號	投資聯營公司及合營企業 <sup>2</sup>
(於二零一一年經修訂)	
香港會計準則第1號 (修訂本)	其他全面收入項目之呈列 <sup>1</sup>
香港會計準則第32號 (修訂本)	抵銷財務資產及財務負債 <sup>3</sup>
香港 (國際財務報告詮釋委員會) * – 詮釋第20號	露天礦場生產期之剝除成本 <sup>2</sup>

\* 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)

- 1 於二零一二年七月一日或之後開始之年度期間生效。
- 2 於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效。
- 3 於二零一四年一月一日或之後開始之年度期間生效。
- 4 於二零一五年一月一日或之後開始之年度期間生效。

## **二零一二年六月頒佈之香港財務報告準則二零零九年至二零一一年週期之年度改進**

香港財務報告準則二零零九年至二零一一年週期年度改進包括對多項香港財務報告準則的多項修訂。該等修訂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(修訂本)包括香港會計準則第1號(修訂本)「財務報表之呈列」、香港會計準則第16號(修訂本)「物業、機器及設備」及香港會計準則第32號(修訂本)「財務工具：呈報」。

香港會計準則第1號(修訂本)澄清須呈列第三財務狀況表之實體，僅為追溯應用、重列賬目或重新分類對第三財務狀況表所載資料有重大影響者，且第三財務狀況表無須隨附相關附註。

香港會計準則第16號(修訂本)澄清，零部件、後備設備及使用中設備一旦符合香港會計準則第16號項下物業、機器及設備之定義，則應分類為物業、機器及設備，否則應分類為存貨。本公司董事預期應用此等修訂本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32號(修訂本)澄清，向權益工具持有人所作分派之所得稅以及股權交易之交易成本應根據香港會計準則第12號「所得稅」入賬。由於本集團已採納該處理方法，故本公司董事預期香港會計準則第32號(修訂本)將不會對本集團之綜合財務報表造成影響。

### **香港會計準則第32號(修訂本)「抵銷財務資產及財務負債」及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」**

香港會計準則第32號(修訂本)澄清與抵銷財務資產及財務負債規定有關之現有應用問題。尤其為修訂澄清「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。

香港財務報告準則第7號(修訂本)規定實體就具有可強制執行之統一淨額結算協議或類似安排項下之財務工具而披露與抵銷權及相關安排(如抵押品過賬規定)有關之資料。

香港財務報告準則第7號(修訂本)於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間以及有關年度期間內之中期期間生效。披露亦應就所有可比較期間具有可追溯效力。然而，香港會計準則第32號(修訂本)於二零一四年一月一日或之後開始之年度期間方才生效，且需要可追溯應用。

本公司董事預期，應用該等香港會計準則第32號(修訂本)及香港財務報告準則第7號(修訂本)或會導致就未來抵銷財務資產及財務負債作出更多披露。

## **香港財務報告準則第9號「財務工具」**

於二零零九年頒佈之香港財務報告準則第9號引入了有關財務資產分類及計量之新規定。於二零一零年修訂之香港財務報告準則第9號包括有關財務負債分類及計量以及取消確認之規定。

香港財務報告準則第9號之主要規定載述如下：

- 在香港會計準則第39號「財務工具：確認及計量」範圍內的所有已確認財務資產其後將按攤銷成本或公允值計量。尤其是，以旨在收取合同現金流之業務模式持有及僅為支付未償還本金及本金利息之合同現金流而擁有之債務投資，一般於其後會計期間結束時按攤銷成本計量。所有其他債務投資及權益投資於其後會計期間結束時均按公允值計量。此外，根據香港財務報告準則第9號，實體可能不可撤回地選擇在其他全面收入中呈列股本投資（並非持作交易用途）之其後公允值變動，且一般只在損益中確認股息收入。
- 就指定為按公允值列賬及在收益表處理之財務負債而言，香港財務報告準則第9號規定財務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入呈列，除非在其他全面收入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。財務負債信貸風險變動導致財務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財務負債之所有公允值變動金額均於損益中呈列。

香港財務報告準則第9號於二零一五年一月一日或之後開始之年度期間生效，獲准提前應用。

本公司董事預期，於日後採納香港財務報告準則第9號可能對呈報有關本集團之財務資產及財務負債構成重大影響。然而，本集團於完成詳細檢討前，不大可能提供該影響之合理估計。

## **有關綜合賬目、聯合安排、聯營公司及披露之新訂及經修訂準則**

於二零一一年六月，已經頒佈有關綜合賬目、聯合安排、聯營公司及披露之五項準則組合，包括香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號、香港財務報告準則第12號、香港會計準則第27號（於二零一一年經修訂）及香港會計準則第28號（於二零一一年經修訂）。



該五項準則之主要規定概述如下。

香港財務報告準則第10號取代香港會計準則第27號「綜合及獨立財務報表」有關處理綜合財務報表。香港（常務詮釋委員會）詮釋第12號「合併－特殊目的實體」將於香港財務報告準則第10號生效日期後撤回。根據香港財務報告準則第10號，合併只有一項基準，即是控制權。此外，香港財務報告準則第10號包含控制權之新定義，其中包括三個元素：(a)有權控制投資對象，(b)自參與投資對象營運所得浮動回報之承擔或權利，及(c)能夠運用其對投資對象之權力以影響投資者回報金額。香港財務報告準則第10號已就複雜情況之處理方法加入詳細指引。總之，應用香港財務報告準則第10號須作出大量判斷。預期採用香港財務報告準則第10號不會改變本集團就截至二零一三年一月一日參與其他實體業務所達致之任何有關控制方面之結論。

香港財務報告準則第11號取代香港會計準則第31號「於合營企業之權益」。香港財務報告準則第11號處理受兩方或多方共同控制之合營安排應如何分類。香港（常務詮釋委員會）- 詮釋第13號「共同控制實體－合營企業作出之非貨幣出資」將於香港財務報告準則第11號生效日期後撤回。根據香港財務報告準則第11號，合營安排分類為共同經營或合營企業，視參與安排各方之權利及責任而定。相對而言，根據香港會計準則第31號，合營安排分為三個類別：共同控制實體、共同控制資產及共同控制業務。此外，根據香港財務報告準則第11號，合營企業須採用權益會計法入賬；而根據香港會計準則第31號，共同控制實體可採用權益會計法或比例綜合法入賬。

香港財務報告準則第12號為一項披露準則，適用於在附屬公司、聯合安排、聯營公司及／或未綜合結構實體擁有權益之實體。一般而言，香港財務報告準則第12號之披露規定一般較現行準則之規定更為全面。

香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號及香港財務報告準則第12號（修訂本）於二零一二年七月刊發，以闡明首次應用該五項香港財務報告準則之若干過渡指引。

該五項準則連同有關過渡指引之修訂於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效，可予提早應用，惟所有該五項準則須同一時間予以提早應用。

本公司董事預期，應用該五項準則將不會對綜合財務報表所呈報金額構成重大影響。

### **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」**

香港財務報告準則第10號（修訂本）引入為投資實體合併附屬公司屬例外之情況，惟倘附屬公司提供與該投資實體之投資活動有關之服務則除外。根據香港財務報告準則第10號（修訂本），一間投資實體須計量其持有之附屬公司權益，並按公允值於損益列賬。

須達成若干條件方可符合投資實體之資格。具體而言，一間實體需要：

- 向一名或以上投資者取得資金，藉以向彼等提供專業投資管理服務；
- 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。

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號由二零一四年一月一日或之後開始之年度期間生效，可予以提早應用。本公司董事預期應用該等修訂本將不會對本集團構成影響，因為本公司並非投資實體。

### **香港財務報告準則第13號「公允值之計量」**

香港財務報告準則第13號確立有關公允值計量及公允值計量之披露之單一指引。該準則界定公允值、確立計量公允值之框架以及有關公允值計量之披露規定。香港財務報告準則第13號之範圍廣泛，其適用於其他香港財務報告準則規定或允許公允值計量及有關公允值計量披露之財務工具項目及非財務工具項目，惟特定情況除外。一般而言，香港財務報告準則第13號之披露規定一般較現行準則之規定更為全面。例如，現時僅規限香港財務報告準則第7號「財務工具：披露」項下之財務工具之三級公允值等級之量化及定性披露，將因香港財務報告準則第13號擴大至涵蓋該範疇內所有資產及負債。

香港財務報告準則第13號於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效，並可提早應用。本公司董事預期，應用該項新準則可能會影響綜合財務報表內所呈報之金額及導致綜合財務報表內有更全面之披露。

### **香港會計準則第1號（修訂本）「其他全面收入項目之呈列」**

香港會計準則第1號（修訂本）「其他全面收入項目之呈列」為全面收益表及收益表引入新術語。根據香港會計準則第1號（修訂本）「全面收益表」更名為「損益及其他全面收益表」，而「收益表」則更名為「損益表」。香港會計準則第1號（修訂本）保留可於一個單一報表內或於兩個獨立而連續之報表內呈列損益及其他全面收入之選擇權。然而，香港會計準則第1號（修訂本）規定須將其他全面收入項目分為兩類：(a)其後將不會重新分類至損益之項目；及(b)其後在符合特定條件時可重新分類至損益之項目。其他全面收入項目之所得稅須按相同基準予以分配，修訂本並無改變按除稅前或除稅後呈列其他全面收入項目之選擇權。

香港會計準則第1號（修訂本）於二零一二年七月一日或之後開始之年度期間生效。於日後會計期間應用該等修訂時，其他全面收入項目之呈列將作出相應修改。

### 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。

本集團年內營業額分析如下：

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
營業額		
銷售自動化產品及電子元件之收入	67,292	143,585
物業銷售收入	904,409	63,838
投資物業之租金收入總額 (附註i)	7,723	7,057
	<u>979,424</u>	<u>214,480</u>
其他營運收入		
銀行利息收入	850	1,652
就提早償還應付代價收取之折扣	–	982
淨匯兌收益	85	1,657
出售投資物業之收益	316	1,281
出售持作出售投資物業之收益	–	765
直接撇銷之壞賬撥回	–	1,691
有關存貨之減值虧損撥回	464	58
其他應付賬款撥回	–	52
雜項收入	129	399
	<u>1,844</u>	<u>8,537</u>
總收入	<u><u>981,268</u></u>	<u><u>223,017</u></u>

附註：

(i) 本集團之租金收入淨額分析如下：

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
投資物業之租金收入總額	7,723	7,057
減：支出 (計入銷售成本)	<u>(1,498)</u>	<u>(613)</u>
投資物業之租金收入淨額	<u><u>6,225</u></u>	<u><u>6,444</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。

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。
- 物業投資 – 於中國及香港之投資物業的租金收入。
- 貿易 – 電子元件、手機組件及自動化產品貿易。
- 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。

### (a) 分部收入及業績

本集團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		物業投資		貿易		科技		合併	
	二零一二年	二零一一年	二零一二年	二零一一年	二零一二年	二零一一年	二零一二年	二零一一年	二零一二年	二零一一年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
營業額	<u>904,409</u>	<u>63,838</u>	<u>7,723</u>	<u>7,057</u>	<u>67,292</u>	<u>143,585</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>979,424</u>	<u>214,480</u>
分部溢利（虧損）	<u>325,579</u>	<u>(15,006)</u>	<u>25,477</u>	<u>19,662</u>	<u>(548)</u>	<u>(839)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>350,508</u>	<u>3,817</u>
可換股債券公允值 之變動									(4,139)	45,393
持作交易用途之投資 之公允值變動									(164)	(960)
就提早償還應付代價 收取之折扣									-	982
抵銷應付代價之收益									-	6,006
銀行利息收入									850	1,652
以權益結算之以股份 為基礎的支付開支									(3,742)	-
未分配公司開支									(14,021)	(11,239)
財務成本									<u>(11,475)</u>	<u>(24,525)</u>
除稅前溢利									<u>317,817</u>	<u>21,126</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、就提早償還應付代價收取之折扣、抵銷應付代價之收益、銀行利息收入、以權益結算之以股份為基礎的支付開支、中央行政費用、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（董事會）用於資源分配及業績評估的措施。

(b) 地理資料

截至二零一二年十二月三十一日止年度，由於本集團100%（二零一一年：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。

(c) 相應年度來自客戶的營業額佔本集團總營業額超過10%的詳情如下：

	分部	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
客戶A	貿易	不適用*	57,590
客戶B	貿易	不適用*	39,197

\* 相應收入佔相關年度本集團總收入不超過10%。

5. 所得稅支出

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
當期稅項：		
年內香港利得稅撥備	-	68
過往年度超額撥備	(14)	-
	(14)	68
中國企業所得稅	92,820	4,214
	92,806	4,282
土地增值稅（「土地增值稅」）	90,032	22
遞延稅項		
— 本年度	(18,417)	(1,369)
預扣稅（附註d）	12,500	-
	176,921	2,935

(a) 香港利得稅按該兩個年度之估計應課稅利潤以稅率16.5%計算。

由於本集團於截至二零一二年十二月三十一日止年度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。

(d) 根據中國企業所得稅法，自二零零八年一月一日起，對於本集團中國附屬公司所賺取盈利相關的已宣派股息需徵收預扣稅。

於二零一二年十二月三十一日，本集團已就預期將由中國附屬公司分派之部分盈利作出遞延稅項撥備約人民幣4,194,000元（二零一一年：無）且已就預期於可見將來分派之剩餘利潤作出遞延稅項撥備。預扣稅代表由未向一間中國附屬公司之非控制性權益分派盈利引致之遞延稅項。

截至二零一二年十二月三十一日止年度，中國附屬公司宣派股息人民幣200,000,000元（二零一一年：無），並分派予其兩家直接控股公司及非控制性權益。兩家直接控股公司（分別擁有50%及25%控股權）分別於英屬處女群島及香港註冊成立，須分別按溢利分派之10%及5%繳納預扣稅。非控制性權益（擁有25%控股權）乃於中國註冊成立，因此，毋須就溢利分派繳納任何預扣稅。

於年內之所得稅支出可以計算綜合全面收益表中的除稅前溢利，計算如下：

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
除稅前溢利	<b>317,817</b>	21,126
按照在相關國家之適用所得稅稅率計算之稅項	<b>82,159</b>	3,554
土地增值稅	<b>90,032</b>	22
過往年度超額撥備	<b>(14)</b>	—
不可扣減支出之稅項影響	<b>7,048</b>	7,033
非課稅收入之稅項影響	<b>(325)</b>	(7,118)
預扣稅（附註d，上文）	<b>12,500</b>	—
未分派附屬公司盈利之預扣稅	<b>4,194</b>	(556)
未確認稅項虧損之稅項影響	<b>104</b>	—
土地增值稅之稅項影響	<b>(18,777)</b>	—
所得稅支出	<b>176,921</b>	2,935

## 6. 年內溢利

二零一二年  
人民幣千元

二零一一年  
人民幣千元

已扣除（計入）以下各項之年度溢利：

員工成本（包括董事酬金）：

薪金、工資及其他實物利益	8,915	8,838
退休福利計劃供款	723	301
以權益結算之以股份為基礎的支付開支	3,742	—

13,380                      9,139

租賃預付款項之攤銷	6	6
核數師酬金	888	831
持作交易用途之投資之公允值變動（計入行政費用）	164	960
確認為支出的存貨成本（計入銷售成本）	628,192	206,057
物業、機器及設備折舊	1,778	1,904
貿易應收賬款之減值虧損（計入行政費用）	31	49
其他應收賬款之減值虧損（計入行政費用）	—	1,000
待售物業已確認之減值虧損（計入銷售成本）	—	3,430
待售物業已確認之減值虧損撥回（計入銷售成本）	(1,577)	(6,904)
設備之營運租金	9	30
租賃物業之經營租約租金	193	194

## 7. 股息

於截至二零一二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（二零一一年：無）。

## 8. 每股盈利

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：

盈利數據計算如下：

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
<b>盈利</b>		
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	<b>103,489</b>	22,529
	二零一二年 千股	二零一一年 千股
<b>股份數目</b>		
普通股加權平均數 (就每股基本盈利而言)	<b>863,011</b>	851,980
攤薄潛在普通股之影響：		
本公司發行之購股權 (附註a)	<b>118</b>	—
轉換可換股債券 (附註b)	—	—
轉換可轉換可贖回優先股	<b>394,737</b>	484,211
普通股加權平均數 (就每股攤薄盈利而言)	<b>1,257,866</b>	1,336,191

附註：

- (a) 由於截至二零一一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。
- (b) 由於截至二零一二年及二零一一年十二月三十一日止年度本公司未轉換可換股債券的轉換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可換股債券獲轉換。



## 9. 貿易及其他應收賬款

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
貿易應收賬款	12,015	29,429
減：已確認減值虧損	(5,172)	(5,187)
	<u>6,843</u>	<u>24,242</u>
預付款、按金及其他應收賬款	14,330	40,733
減：已確認減值虧損	(2,567)	(2,575)
	<u>11,763</u>	<u>38,158</u>
	<u><b>18,606</b></u>	<u><b>62,400</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。

來自租金收入之貿易應收賬款乃按與租戶訂立之相關協議之條款到期支付。

來自出售物業之貿易應收賬款乃按相關買賣協議之條款收取。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）呈列之貿易應收賬款（經扣除已確認減值虧損）之賬齡分析：

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
60天以內	6,843	23,423
超過365天	-	819
	<u>6,843</u>	<u>24,242</u>

於二零一一年十二月三十一日，本集團貿易應收賬款包括約人民幣16,700,000元（二零一二年：無）源自銷售物業的款項。根據買賣協議條款，該應收款項應分期支付。

- (b) 於二零一一年十二月三十一日，本集團貿易應收賬款結餘包括賬面總額約人民幣819,000元（二零一二年：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。未逾期且無減值之貿易應收賬款與廣泛客戶有關，其無任何最近之拖欠歷史。

已逾期但未減值之貿易應收賬款之賬齡

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
超過365天	-	819

- (c) 於貿易應收賬款確認之減值虧損變動如下：

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
於年初	5,187	5,678
匯兌差額	(46)	(223)
於年內撤銷	-	(317)
於年內確認	31	49
於年結	<u>5,172</u>	<u>5,187</u>

於二零一二年十二月三十一日，計入減值虧損之個別已減值貿易應收賬款結餘總額約為人民幣5,172,000元（二零一一年：人民幣5,187,000元），該貿易應收賬款乃長期未清還。

- (d) 就其他應收賬款已確認之減值虧損變動如下：

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
於年初	2,575	1,594
匯兌差額	(8)	(19)
於年內確認	-	1,000
於年結	<u>2,567</u>	<u>2,575</u>

於二零一二年十二月三十一日，計入減值虧損之個別已減值其他應收賬款之結餘總額約為人民幣2,567,000元（二零一一年：人民幣2,575,000元），該其他應收賬款乃長期未清還。

## 10. 貿易及其他應付賬款

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
貿易應付賬款	41,335	26,288
預收款 (附註iii)	482,217	883,572
應付開支及其他應付賬款	18,314	9,782
	<u>541,866</u>	<u>919,642</u>

(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，確保所有應付賬款於信貸期內償付。

(ii) 於期結日之貿易應付賬款按發票日期賬齡分析如下：

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
60天以內	40,904	25,447
61天到90天	60	—
91天到365天	5	—
超過365天	366	841
	<u>41,335</u>	<u>26,288</u>

(iii) 預收款指本集團於期結日之物業預售，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

本集團目前持有一項位於中國廣東省之物業發展項目（「該項目」）。該項目分兩期開發。該項目第二期物業已於本年度下半年開始交付。

截至二零一二年十二月三十一日止年度，物業發展業務之總營業額達約人民幣904,409,000元（二零一一年：人民幣63,838,000元），這主要是由於確認該項目第二期之相關銷售所致。年內，該項目第二期逾50%住宅物業及14%商業物業被確認為銷售收入。在該項目第二期餘下物業中，約57%住宅物業及8%商業物業已訂約預售並將於二零一三年交付予客戶。

#### 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。年內，租金收入達約人民幣7,723,000元（二零一一年：人民幣7,057,000元）。投資物業之公允值變動之淨收益為約人民幣20,100,000元（二零一一年：人民幣12,999,000元）。

於二零一二年十二月三十一日，投資物業指位於中國深圳之研發中心（總樓宇面積約15,084平方米）。

#### 貿易

本集團貿易業務包括電子元件及手機組件之分銷。年內，貿易業務之總營業額為人民幣67,292,000元（二零一一年：人民幣143,585,000元），營業額減少主要是由於非智能手機市場疲弱。本集團已採取多個措施，把產品組合多元化，務求增加市場份額及進一步提高利潤率，包括智能手機業務的貿易及特許分銷。於二零一二年下半年，該等措施改善了貿易業務的表現。

#### 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不明朗及競爭劇烈。本集團僅在可完全管理及控制商業風險時方會考慮投資該等項目。

## 市場前景及展望

於二零一二年，該項目第二期開始交付予客戶，導致本公司營業額及溢利激增。儘管董事會對中國長期物業市場表示樂觀，預期日益複雜之因素及中國政府對物業市場施加緊縮政策會對發展商產生額外投資風險。

於二零一三年，新一輪經濟發展機遇將會顯現。城市化之深入及各個城市之不同需求將為房地產業務提供增長機遇。董事會將積極尋求中國的其他投資機遇，以為本公司帶來可持續增長，同時密切注意將來的市場發展趨勢，並以審慎積極的態度面對市場變化，從而減輕尤其是中國政府對物業市場日益加強的調控措施導致的投資風險。

## 財務回顧

截至二零一二年十二月三十一日止年度，本集團之營業額約人民幣979,424,000元（二零一一年：人民幣214,480,000元），增加約357%。本公司之擁有人應佔溢利增加359%至約人民幣103,489,000元（二零一一年：人民幣22,529,000元）。營業額及溢利驟增主要由於確認該項目第二期之銷售收入所致。年內，逾50%（按總樓宇面積計）住宅物業已被交付並確認為銷售收入。已訂約預售之剩餘物業將於二零一三年繼續交付並確認為營業額。

於二零一二年，本集團經營業務產生的現金流入淨額（主要包括銷售該項目的收入）為約人民幣255,733,000元（二零一一年：人民幣354,901,000元）。於二零一二年十二月三十一日，本集團的銀行結存及現金總額為約人民幣196,668,000元（二零一一年：人民幣228,991,000元，包括有限制銀行存款人民幣92,298,000元）。

於二零一二年十二月三十一日，本集團的總資產值為約人民幣1,505,156,000元（二零一一年：人民幣1,737,392,000元），減少約13%。減少主要由於銷售該項目第二期物業所致。於二零一二年十二月三十一日，由於年內償還建築工程貸款，本集團的總借貸減少至約人民幣13,198,000元（二零一一年：人民幣99,357,000元）。

於二零一二年十二月三十一日，本集團的負債率（以借貸總額除以資產淨額計算）為3%（二零一一年：30%）。流動比率為1.3（二零一一年：1.3）。

## 財務成本

截至二零一二年十二月三十一日止年度，財務成本約人民幣11,475,000元（二零一一年：人民幣24,525,000元）。費用主要包括就收購珠海中珠房地產開發有限公司（「珠海中珠」）50%權益應付代價之估算利息開支約人民幣4,652,000元（二零一一年：人民幣18,491,000元）及可換股債券之利息開支約人民幣5,164,000元（二零一一年：人民幣5,318,000元）。

## 資本結構

於二零一二年十二月三十一日，本公司的已發行普通股股本為約港幣94,145,000元（二零一一年：港幣85,198,000元），分為941,453,683股（二零一一年：851,980,000股）每股港幣0.10元的股份。於二零一二年十二月三十一日，已發行可轉換可贖回優先股為港幣27,500,000元（二零一一年：港幣35,000,000元），分為275,000,000股（二零一一年：350,000,000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（二零一一年：港幣11,000,000元），分為100,000,000股（二零一一年：110,000,000股）每股港幣0.10元的股份。截至二零一二年十二月三十一日止年度，有75,000,000股可轉換可贖回優先股及10,000,000股可轉換可贖回優先A股分別被轉換為約78,947,368股及10,526,315股普通股。

## 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

於二零一二年十二月三十一日，本集團將其總賬面淨值約為人民幣193,126,000元（二零一一年：人民幣995,884,000元）的若干投資物業、在建物業及租賃土地及樓宇抵押給銀行，以獲取銀行提供給本公司若干附屬公司之可換股債券、循環貸款、一般銀行信貸及建築工程貸款。於二零一二年十二月三十一日，約人民幣13,198,000元（二零一一年：人民幣99,357,000元）的融資額已動用及約人民幣803,000元（二零一一年：人民幣810,000元）的融資額尚未動用，可撥作本集團日後使用。

## 分部資料

分部資料之詳情載於本公告附註4。

## 資本承擔

於二零一二年十二月三十一日，本集團並無任何重大的資本承擔事項。

## 僱員及薪酬政策

於二零一二年十二月三十一日，本集團在香港及中國僱用56位（二零一一年：53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

- (a) 於二零零九年十二月十二日，本公司收悉怡太有限公司（「怡太」）的訴訟狀。怡太於香港特別行政區高等法院向本公司提出約港幣8,834,000元之民事索償（「索償」），案件有關出售本公司之前全資附屬有限公司Magic Gain Investments Limited。有關索償之詳情載於本公司日期為二零零九年十二月十六日之公告。

於二零一二年一月三十一日，怡太向高等法院提呈經修訂訴訟狀。據此，有關索償金額被修訂及調低至港幣7,967,000元。本公司決定為此訴訟索償作出辯護及尋找法律意見。本公司董事預計此訴訟不會對本公司及其附屬公司的收益、淨資產及負債造成任何重大不利財務影響。

- (b) 本集團已就授予本集團物業買家之按揭銀行貸款之還款責任提供金額約人民幣428,962,000元（二零一一年：人民幣266,904,00元）之擔保。銀行將會於物業交付買家或於完成有關按揭物業之登記後解除該等擔保。

本公司董事認為，基於有關合同之期限較短且違約率較低，於初步確認時及期結日，本集團之財務擔保合同之公允值並不重大。因此，於二零一二年及二零一一年十二月三十一日，並無於綜合財務狀況表中確認有關價值。

- (c) 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）有限公司收到廣東國暉律師事務所發出的訴訟狀，內容有關就對於一間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。

本公司決定對索償進行抗辯，並將就索償之理據尋求法律意見。本公司董事預計此訴訟不會對本公司及其附屬公司的收益、淨資產及負債構成任何重大不利財務影響。

## 股息

董事會建議不派發截至二零一二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（「前企業管治守則」）（其後經修訂為企業管治守則（「經修訂企業管治守則」））所載原則及守則條文（「守則條文」）為依據，並已於二零一二年四月一日起全面生效。

於回顧年度內，本公司於二零一二年一月一日起至二零一二年三月三十一日止期間已遵守前企業管治守則之全部守則條文，於二零一二年四月一日起至二零一二年十二月三十一日止期間已遵守經修訂企業管治守則之全部守則條文。

## 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

於截至二零一二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，包括截至二零一二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，二零一三年三月二十七日

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。