

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)

截至二零一六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」)截至二零一六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

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	附註	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
持續經營業務			
營業額	3	479,111	7,801
銷售成本		<u>(394,009)</u>	<u>(7,591)</u>
毛利		85,102	210
其他營運收入	3	1,117	707
銷售及分銷成本		(7,027)	(11,301)
行政費用		(26,992)	(25,127)
財務成本		<u>(9,720)</u>	<u>(244)</u>
除稅前溢利(虧損)		42,480	(35,755)
所得稅開支	5	<u>(35,246)</u>	<u>(1)</u>
年內持續經營業務溢利(虧損)		7,234	(35,756)
已終止經營業務			
年內已終止經營業務溢利(虧損)	6	<u>2,805</u>	<u>(345)</u>
年內溢利(虧損)	7	<u><u>10,039</u></u>	<u><u>(36,101)</u></u>

綜合損益表 (續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	附註	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
本公司之擁有人			
應佔年內溢利(虧損)			
—來自持續經營業務		3,555	(33,607)
—來自已終止經營業務		1,057	(176)
		<u>4,612</u>	<u>(33,783)</u>
本公司之擁有人應佔年內 溢利(虧損)		<u>4,612</u>	<u>(33,783)</u>
非控制性權益應佔年內 溢利(虧損)			
—來自持續經營業務		3,679	(2,149)
—來自已終止經營業務		1,748	(169)
		<u>5,427</u>	<u>(2,318)</u>
非控制性權益應佔年內 溢利(虧損)		<u>5,427</u>	<u>(2,318)</u>
		<u>10,039</u>	<u>(36,101)</u>
每股盈利(虧損)	9		
來自持續經營業務及已終止經營業務 基本及攤薄		<u>人民幣0.30分</u>	<u>人民幣(3.02)分</u>
來自持續經營業務 基本及攤薄		<u>人民幣0.23分</u>	<u>人民幣(3.00)分</u>

綜合損益及其他全面收益表

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
年內溢利(虧損)	<u>10,039</u>	<u>(36,101)</u>
其他全面(開支)收益		
其後可重新分類至損益之項目：		
因換算外國業務產生之匯兌差額：		
一年內產生的匯兌虧損	(1,450)	(2,117)
一累計換算儲備於出售附屬公司時 重新分類至損益	<u>557</u>	<u>—</u>
年內其他全面開支	<u>(893)</u>	<u>(2,117)</u>
年內全面收益(開支)總額	<u>9,146</u>	<u>(38,218)</u>
以下應佔年內全面收益(開支)總額：		
本公司之擁有人	3,719	(35,900)
非控制性權益	<u>5,427</u>	<u>(2,318)</u>
	<u>9,146</u>	<u>(38,218)</u>

綜合財務狀況表

於二零一六年十二月三十一日

	附註	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元 (重列)
非流動資產			
物業、廠房及設備		19,359	19,144
遞延稅項資產		3,578	–
可供出售投資		–	–
		<u>22,937</u>	<u>19,144</u>
流動資產			
在建物業		354,831	1,441,992
持作出售物業		891,580	–
貿易及其他應收款項	10	138,068	56,944
持作交易用途之投資		40	42
可收回所得稅		16,099	32,980
有限制銀行存款		7,888	7,651
已抵押銀行存款		34,044	54,456
銀行結存及現金		42,795	32,298
		<u>1,485,345</u>	<u>1,626,363</u>
分類為持作出售之資產		–	11,303
		<u>1,485,345</u>	<u>1,637,666</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	11	744,739	659,511
應付代價		16,942	19,042
應付董事款項		3,160	–
有抵押銀行借款		133,539	245,079
		<u>898,380</u>	<u>923,632</u>
有關分類為持作出售之資產負債		–	13,654
		<u>898,380</u>	<u>937,286</u>
流動資產淨值		<u>586,965</u>	<u>700,380</u>
總資產減流動負債		<u><u>609,902</u></u>	<u><u>719,524</u></u>

綜合財務狀況表 (續)

於二零一六年十二月三十一日

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
資本及儲備		
普通股股本	136,015	136,015
儲備	367,891	364,172
	<hr/>	<hr/>
本公司之擁有人應佔權益	503,906	500,187
非控制性權益	30,122	22,176
	<hr/>	<hr/>
權益總額	534,028	522,363
	<hr/>	<hr/>
非流動負債		
有抵押銀行借款	-	120,000
遞延稅項負債	75,874	77,161
	<hr/>	<hr/>
	75,874	197,161
	<hr/>	<hr/>
	609,902	719,524
	<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，綜合財務報表包括聯交所證券上市規則（「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基準編製，惟若干財務工具按各報告期末之公允值計量。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則

於本年度，本集團已應用下列香港會計師公會頒佈之新訂及經修訂香港財務報告準則，包括香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）、修訂及詮釋（「詮釋」）。

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
香港會計準則第1號之修訂	披露計劃
香港會計準則第16號及 香港會計準則第38號之修訂	釐清可接受之折舊及攤銷方法
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
香港會計準則第27號之修訂	獨立財務報表之權益法
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：應用綜合入賬例外情況
香港財務報告準則第11號之修訂	收購合營業務權益之會計處理

於本年度應用新訂及經修訂香港財務報告準則並無對本集團於本年度及過往年度之財務表現及狀況及／或綜合財務業績所載披露構成重大影響。

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)	財務工具 ²
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約之收益 ²
香港財務報告準則第16號	租賃 ³
香港會計準則第7號之修訂	披露計劃 ¹
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 ¹
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 ⁴
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 ²
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之 香港財務報告準則第9號財務工具 ²
香港財務報告準則之修訂	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 ⁵

¹ 於二零一七年一月一日或之後開始之年度期間生效。

² 於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間生效。

³ 於二零一九年一月一日或之後開始之年度期間生效。

⁴ 生效日期尚未釐定。

⁵ 香港財務報告準則第12號之修訂於二零一七年一月一日或之後開始之年度期間生效，而香港財務報告準則第1號之修訂及香港會計準則第28號之修訂則於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間生效。

本公司董事預期，應用新訂及經修訂香港財務報告準則可能會對本集團之業績及財務狀況構成重大影響。然而，於對採納新訂及經修訂香港財務報告準則之影響進行詳盡審核前，本集團無法對量化影響作出合理估計及推斷該影響是否屬重大。

3 營業額及其他營運收入

營業額指物業銷售及原糖銷售產生之收益（經扣除折扣、營業稅及其他銷售相關稅項）。

本集團年內來自持續經營業務之營業額分析如下：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
營業額		
物業銷售	479,111	–
原糖銷售	–	7,801
	<u>479,111</u>	<u>7,801</u>
其他營運收入		
銀行利息收入	1,117	707
	<u>1,117</u>	<u>707</u>
總收益	<u><u>480,228</u></u>	<u><u>8,508</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。本公司董事已選擇按不同產品管理本集團。在設定本集團之可報告分部時，主要營運決策者並無將所識別之經營分部匯總。

截至二零一五年十二月三十一日之年度，電子產品分部貿易被分類為持作出售且被視為已終止經營業務。以下報告的分部資料不包括任何該等已終止經營業務的款額，該等款額在附註6詳列。

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 – 於中國之物業發展。

原糖貿易 – 原糖貿易。

(a) 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	
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
持續經營業務						
營業額	<u>479,111</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>7,801</u>	<u>479,111</u>	<u>7,801</u>
分部溢利(虧損)	<u>57,804</u>	<u>(21,705)</u>	<u>(485)</u>	<u>54</u>	<u>57,319</u>	<u>(21,651)</u>
持作交易用途之投資之公允值變動					(4)	(11)
銀行利息收入					1,117	707
未分配公司開支					(15,610)	(14,556)
財務成本					(342)	(244)
除稅前溢利(虧損)					<u>42,480</u>	<u>(35,755)</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持作交易用途之投資之公允值變動、銀行利息收入及未分配公司開支(即中央行政費用及董事酬金)及若干財務成本所產生之溢利／虧損。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：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
物業銷售	479,111	-
原糖銷售	<u>-</u>	<u>7,801</u>
	<u>479,111</u>	<u>7,801</u>

5. 所得稅開支

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
持續經營業務		
本年度所得稅		
— 中國企業所得稅（「企業所得稅」）	19,567	—
— 中國土地增值稅（「土地增值稅」）	20,342	—
	<u>39,909</u>	<u>—</u>
過往年度撥備不足		
— 中國企業所得稅	1	—
	<u>39,910</u>	<u>—</u>
遞延稅項		
— 本年度	(4,664)	1
	<u>35,246</u>	<u>1</u>

附註：

- (a) 截至二零一六年及二零一五年十二月三十一日止兩個年度，香港利得稅按估計應課稅溢利以稅率16.5%計算。

截至二零一六年及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溢利，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稅務法律及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，當中有若干可扣稅項目包括土地成本及相關物業發展支出。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。

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，以按代價港幣100,000元（相當於約人民幣85,000元）向獨立第三方出售(i)於長榮電子有限公司（「長榮」）51%權益，其經營本集團全部電子產品貿易業務，及(ii)不計息股東貸款。

於二零一五年十二月三十一日，預期將於十二個月內出售之業務資產及負債已分類為持作出售之出售組別及分開呈列於綜合財務狀況表（見下文）。出售事項所得款項淨額預期超過相關資產及負債之賬面淨值，因此並無確認減值虧損。

出售事項已於二零一六年三月三十日完成，同日長榮之控制權移交至收購方。

來自已終止經營電子產品貿易業務之期內溢利（虧損）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	自二零一五年 一月一日至 二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元
期／年內電子產品貿易業務之溢利（虧損）	3,568	(345)
出售電子產品貿易業務之虧損	(763)	-
	<u>2,805</u>	<u>(345)</u>

已計入綜合損益表之電子產品貿易業務之業績載列如下：

	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	自二零一五年 一月一日至 二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元
營業額	-	16,642
銷售成本	-	(16,763)
毛虧	-	(121)
其他營運收入	3,569	1
行政費用	(1)	(225)
除稅前溢利(虧損)	3,568	(345)
所得稅開支	-	-
年內溢利(虧損)	<u>3,568</u>	<u>(345)</u>
年內已終止經營業務之溢利(虧損)已扣除(計入)：		
核數師酬金	-	195
應收同系附屬公司款項已確認之減值虧損撥回	<u>(3,569)</u>	<u>-</u>

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，已分開載列於綜合財務狀況表，如下所示：

	二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元
貿易及其他應收款項淨額	10,577
銀行結存及現金	726
	<hr/>
分類為持作出售之資產總值	<u>11,303</u>
	<hr/>
貿易及其他應付款項及有關分類為持作出售之資產總負債	<u>13,654</u>

7. 年內溢利（虧損）

來自持續經營業務之年內溢利（虧損）已扣除以下各項：

持續經營業務

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
員工成本（包括董事酬金）：		
薪金、工資及其他實物利益	15,368	13,970
退休福利計劃供款	886	741
	<hr/>	<hr/>
	16,254	14,711
	<hr/>	<hr/>
核數師酬金	1,164	846
持作交易用途之投資之公允值變動（計入行政費用）	4	11
確認為開支的存貨成本（計入銷售成本）	-	7,591
確認為開支的持作出售物業成本（計入銷售成本）	394,009	-
匯兌虧損淨額	21	34
物業、廠房及設備折舊	803	732
設備之經營租賃租金	28	26
租賃物業之經營租賃租金	3	9
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

8. 股息

於截至二零一六年十二月三十一日止年度概無支付或建議支付任何股息，自報告期末起亦未建議支付任何股息（二零一五年：無）。

9. 每股盈利（虧損）

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（虧損）乃根據以下數據計算：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
盈利（虧損）		
就本公司擁有人應佔年內每股基本及攤薄盈利（虧損） 而言之盈利（虧損）	4,612	(33,783)
	二零一六年 千股	二零一五年 千股
股份數目		
普通股加權平均數（就每股基本盈利／虧損而言）	1,524,478	1,119,862

由於並無對截至二零一六年及二零一五年十二月三十一日止年度之購股權造成攤薄影響，及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，且於二零一六年及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，截至二零一六年及二零一五年十二月三十一日止年度，每股攤薄盈利（虧損）與每股基本盈利（虧損）相同。

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（虧損）乃根據以下數據計算：

盈利（虧損）數據計算如下：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
本公司擁有人應佔年內溢利（虧損）	4,612	(33,783)
減：來自已終止經營業務之年內（溢利）虧損	<u>(1,057)</u>	<u>176</u>
就本公司擁有人應佔年內每股基本及攤薄虧損而言之 盈利（虧損）	<u><u>3,555</u></u>	<u><u>(33,607)</u></u>

所採用之分母與上文詳述計算每股基本及攤薄盈利（虧損）時所應用者相同。

來自已終止經營業務

來自已終止經營業務之每股基本及攤薄盈利（二零一五年：虧損）為每股人民幣0.07分（二零一五年：人民幣0.02分），基於來自已終止經營業務之年內溢利（二零一五年：虧損）人民幣1,057,000元（二零一五年：虧損人民幣176,000元）及上文所詳述用於計算每股基本及攤薄盈利（二零一五年：虧損）之分母得出。

10. 貿易及其他應收款項

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
貿易應收款項	3,289	3,123
減：已確認減值虧損	<u>(3,289)</u>	<u>(3,123)</u>
	<u>-</u>	<u>-</u>
預付款項、按金及其他應收款項	138,505	57,359
減：已確認減值虧損	<u>(437)</u>	<u>(415)</u>
	<u>138,068</u>	<u>56,944</u>
	<u>138,068</u>	<u>56,944</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，惟若干已建立良好關係之客戶可延長至兩至三個月。

本集團並無就該等結餘持有任何抵押品。

(a) 就貿易應收款項確認之減值虧損變動如下：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
於年初	3,123	6,371
匯兌調整	166	389
轉撥至分類為持作出售之資產	<u>-</u>	<u>(3,637)</u>
於年結	<u>3,289</u>	<u>3,123</u>

於二零一六年十二月三十一日，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3,289,000元（二零一五年：人民幣3,123,000元），該貿易應收款項乃長期未清還。

11. 貿易及其他應付款項

於報告期末之貿易應付款項按發票日期賬齡分析如下：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
90天以內	38,378	12,814
91至365天	330	8,937
超過365天	403	-
	<u>39,111</u>	<u>21,751</u>

本集團一般向供應商取得30至90天之信貸期。本集團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。

12. 比較數字

過往於綜合財務狀況表呈列之銀行結餘及現金包括已抵押銀行存款及銀行結餘及現金。為與本年度之呈列方式一致，於二零一五年十二月三十一日之已抵押銀行存款已由銀行結餘及現金重新分類，於綜合財務狀況表單獨呈列，以達致更佳呈列方式。

管理層討論及分析

業務回顧

本集團於年內之主要業務分部回顧如下：

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」）。該項目將分三期發展為住宅與商用物業為一體的綜合發展項目。第一期與第二期之物業興建於本年度下半年竣工，且部分第一期物業於本年度下半年交付予買家。

本年度，物業發展業務應佔總營業額約人民幣479,111,000元（二零一五年：無），主要來自該項目第一期確認相關銷售。本年度內，該項目第一期與第二期超過50%之住宅物業（分類為本集團持作出售物業）確認為銷售。就該項目第一期與第二期之餘下物業而言，超過95%之住宅物業及60%之商用及辦公物業已獲訂約預售，並計劃於二零一七年交付。

該項目第三期於二零一六年動工並將於二零一八年末及二零一九年竣工。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為約127,000平方米，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。本年度內，全球原糖需求復甦，而原糖價格已穩步回升。儘管並無錄得營業額，但管理層對二零一七年之原糖貿易業務持樂觀態度，並將積極拓展包括全球及中國市場在內的市場機遇。

市場前景及展望

於二零一六年，儘管全球及中國經濟持續複雜，中國物業市場仍錄得高交易量及成交價。

於二零一六年上半年，房地產政策因刺激用戶住房需求庫存出清而收緊。在進入第四季度之際，房價上漲，政府實施收緊政策。第四季度，一線及二線熱點城市已推行及加強政府之措施及政策，其中包括：收緊購房資格、收緊第二套房按揭、更加嚴格控制土地銷售及物業預售。該等變動對本集團位於廣東省茂名市之物業項目並無重大直接影響，原因是(1)該項目第一期與第二期之大部分物業於二零一五年及二零一六年初已訂約預售；(2)茂名物業市場於本年度內相當穩定且於可預見未來預期保持穩定；及(3)城市轉型帶來終端用戶之強勁住房需求。

鑒於未來數年中國經濟環境及物業市場政策狀況複雜、而中國城市化及粵西地區基建持續，本集團將會實施審慎投資政策，但管理層對該項目之表現持樂觀態度。憑藉該項目第一期與第二期之成功強勁銷售及市場聲譽，管理層對於二零一六年動工之第三期之銷售有信心。

於二零一七年，本集團已計劃透過擴大原糖貿易業務及開發中國及其他亞洲國家之其他物業投資機遇而進一步多元化其業務。二零一六年全球原糖需求及價格復甦，管理層對於未來數年集團之原糖貿易業務增長持樂觀態度。

財務回顧

本年度，本集團已錄得營業額約人民幣479,111,000元（二零一五年：人民幣7,801,000元）。本公司之擁有人應佔溢利約為人民幣4,612,000元（二零一五年：虧損人民幣33,783,000元）。營業額上漲及年度業績改善乃主要歸因於來自該項目第一期之確認銷售。本年度內，第一期與第二期超過50%（基於總可銷售面積）之住宅物業（分類為本集團持作出售物業）已交付及確認為銷售。第一期與第二期之餘下大部分物業已獲訂約預售，計劃於二零一七年交付並確認為營業額。

本年度，本集團經營業務產生的現金流入淨額約為人民幣209,384,000元（二零一五年：人民幣165,594,000元）。於二零一六年十二月三十一日，銀行結存及現金約為人民幣42,795,000元（二零一五年：人民幣32,298,000元）、有限制銀行存款約為人民幣7,888,000元（二零一五年：人民幣7,651,000元）及已抵押銀行存款約為人民幣34,044,000元（二零一五年：人民幣54,456,000元）。

於二零一六年十二月三十一日，本集團的總資產為約人民幣1,508,282,000元（二零一五年：人民幣1,656,810,000元），減少約9%。該減少乃主要由於該項目第一期物業銷售所致。於二零一六年十二月三十一日，本集團之總借款減少至約人民幣133,539,000元（二零一五年：人民幣365,079,000元），乃由於本年度內償還建築貸款所致。

於二零一六年十二月三十一日，負債率（以借款總額除以資產淨值計算）為25%（二零一五年：70%），而流動比率為1.7（二零一五年：1.7）。

財務成本

本年度，財務成本約人民幣9,720,000元（二零一五年：人民幣244,000元），利息開支約人民幣18,743,000元（二零一五年：人民幣57,531,000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之利息開支約人民幣9,361,000元（二零一五年：人民幣223,000元）。

資本結構

於二零一六年十二月三十一日，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。

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

於二零一六年十二月三十一日，本集團將總賬面值約為人民幣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。於二零一六年十二月三十一日，約人民幣133,539,000元的銀行信貸已動用及約人民幣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。

資本承擔

於二零一六年十二月三十一日，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427,727,000元。

僱員及薪酬政策

於二零一六年十二月三十一日，本集團在香港及中國僱用66位（二零一五年：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。

或然負債

於二零一六年十二月三十一日，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535,979,000元。

股息

董事會建議不派發本年度之股息。

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條及E.1.2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。此外，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。全體董事會成員及本公司核數師已出席於二零一六年五月二十七日舉行之股東週年大會（「二零一六年股東週年大會」）回答本公司股東的提問，惟潘禮賢先生（本公司審核委員會（「審核委員會」）主席）及李建生女士（本公司薪酬委員會主席）由於其他事務在身而未能出席二零一六年股東週年大會，惟彼等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，本公司將盡其最大努力鼓勵獨立非執行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」），作為董事於本年度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

本公司已成立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，包括本年度之業績。

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，二零一七年三月二十七日

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、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。