

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分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。



截至二零一八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」）董事（「董事」）會（「董事會」）欣然宣佈本公司及其附屬公司（「本集團」）截至二零一八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

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	附註	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
收益	3	90,251	615,899
銷售成本		<u>(74,627)</u>	<u>(496,338)</u>
毛利		15,624	119,561
其他收入	5	413	296
投資物業之公允值變動		(4,853)	43,644
持作交易用途之投資之公允值變動		–	(13)
按公允值計入損益之財務資產之公允值變動		(6)	–
銷售及營銷費用		(6,445)	(7,796)
行政費用		(31,299)	(35,477)
財務成本		<u>(2,798)</u>	<u>(6,701)</u>
除稅前（虧損）溢利		(29,364)	113,514
所得稅開支	6	<u>(6,656)</u>	<u>(60,898)</u>
年內（虧損）溢利	7	<u><u>(36,020)</u></u>	<u><u>52,616</u></u>

綜合損益表 (續)

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	附註	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
以下應佔年內(虧損)溢利：			
本公司之擁有人		(34,461)	44,702
非控制性權益		<u>(1,559)</u>	<u>7,914</u>
		<u>(36,020)</u>	<u>52,616</u>
每股(虧損)盈利(人民幣分)	9		
— 基本		<u>(2.16)</u>	<u>2.93</u>
— 攤薄		<u>(2.16)</u>	<u>2.93</u>

綜合損益及其他全面收益表

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
年內(虧損)溢利	<u>(36,020)</u>	<u>52,616</u>
其他全面(開支)收益		
<i>將不會重新分類至損益之項目：</i>		
因將功能貨幣換算為呈列貨幣產生之匯兌差額	9,482	(7,574)
<i>其後可能重新分類至損益之項目：</i>		
因換算海外業務之財務報表產生之匯兌差額	<u>(11,802)</u>	<u>9,844</u>
	<u>(2,320)</u>	<u>2,270</u>
年內全面(開支)收益總額	<u>(38,340)</u>	<u>54,886</u>
以下應佔全面(開支)收益總額：		
本公司之擁有人	(36,781)	46,972
非控制性權益	<u>(1,559)</u>	<u>7,914</u>
	<u>(38,340)</u>	<u>54,886</u>

綜合財務狀況表

於二零一八年十二月三十一日

	附註	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
非流動資產			
投資物業		88,962	93,815
物業、廠房及設備		19,051	19,030
		<u>108,013</u>	<u>112,845</u>
流動資產			
在建物業		–	744,072
持作出售物業		1,311,519	394,860
其他應收款項	10	10,875	83,328
按公允值計入損益之財務資產		21	–
持作交易用途之投資		–	27
可收回稅項		6,512	–
有限制銀行存款		8,169	8,015
已抵押銀行存款		38,085	12,908
銀行結存及現金		52,422	26,322
		<u>1,427,603</u>	<u>1,269,532</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	11	71,455	564,953
合約負債	2.1	766,958	–
應付貸款		33,225	16,656
應付董事款項		2,862	2,714
應付稅項		–	20,919
有抵押銀行借款		11,776	119,304
		<u>886,276</u>	<u>724,546</u>
流動資產淨值		<u>541,327</u>	<u>544,986</u>
總資產減流動負債		<u>649,340</u>	<u>657,831</u>
非流動負債			
遞延稅項負債		55,841	63,436
資產淨值		<u>593,499</u>	<u>594,395</u>

綜合財務狀況表 (續)

於二零一八年十二月三十一日

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
資本及儲備		
股本	161,569	136,015
儲備	<u>395,453</u>	<u>420,344</u>
本公司之擁有人應佔權益	557,022	556,359
非控制性權益	<u>36,477</u>	<u>38,036</u>
權益總額	<u><u>593,499</u></u>	<u><u>594,395</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。

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／持作交易用途之投資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. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則

本年度強制生效之新訂香港財務報告準則及其修訂

本集團於本年度首次應用以下香港會計師公會頒佈之新訂香港財務報告準則及其修訂：

香港財務報告準則第9號	財務工具
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
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
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
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
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
香港會計準則第40號之修訂	轉移投資物業

除下文所述者外，於本年度應用新訂香港財務報告準則及其修訂並無對本集團於本年度及過往年度之財務表現及狀況及／或該等綜合財務報表所載披露構成重大影響。

2.1 應用香港財務報告準則第15號來自客戶合約之收益（「香港財務報告準則第15號」）之影響及會計政策變動

本集團已於本年度首次應用香港財務報告準則第15號。香港財務報告準則第15號取代香港會計準則第18號*收益*、香港會計準則第11號*建築合約*及相關詮釋。

本集團已追溯應用香港財務報告準則第15號，而初始應用該準則的累計影響於初始應用日期（二零一八年一月一日）確認。初始應用日期的任何差額於期初累計虧損（或其他權益部分，倘適用）中確認，而並無重列比較資料。此外，根據香港財務報告準則第15號的過渡條文，本集團已選擇僅將該準則追溯應用於二零一八年一月一日尚未完成的合約。因此，若干比較資料可能無法用作比較，因比較資料乃按照香港會計準則第18號*收益*及香港會計準則第11號*建築合約*及相關詮釋編製。

本集團確認以下客戶合約產生的主要收益來源：

- 物業銷售
- 租賃投資物業

物業銷售收益自二零一八年一月一日起根據香港財務報告準則第15號入賬，而租賃投資物業之收益繼續根據香港會計準則第17號*租賃*入賬。

初始應用香港財務報告準則第15號引致之影響概要

於二零一八年一月一日，綜合財務狀況表確認之金額已作如下調整。未計入未受變動影響之項目。

對綜合財務狀況表之影響

	先前於 二零一七年 十二月三十一日 呈報之賬面值 人民幣千元	重新分類 人民幣千元	香港財務報告 準則第15號 項下於 二零一八年 一月一日 之賬面值 人民幣千元
流動負債			
貿易及其他應付款項	564,953	(445,462)	119,491
合約負債	—	445,462	445,462

附註： 於二零一八年一月一日，有關物業銷售及原糖銷售合約之預收客戶款項人民幣445,462,000元（先前計入貿易及其他應付款項）已重新分類至合約負債。

下表概述應用香港財務報告準則第15號對本集團於二零一八年十二月三十一日之綜合財務狀況表及其本年度各項目受影響之綜合現金流量表之影響。未計入未受變動影響之項目。

對綜合財務狀況表之影響

	附註	如呈報 人民幣千元	調整 人民幣千元	未應用 香港財務報告 準則第15號 之金額 人民幣千元
流動負債				
貿易及其他應付款項	11	71,455	766,958	838,413
合約負債		766,958	(766,958)	—

對綜合現金流量表之影響

	如呈報 人民幣千元	調整 人民幣千元	未應用 香港財務報告 準則第15號 之金額 人民幣千元
營運資金變動前之經營現金流量			
貿易及其他應付款項減少	(48,612)	321,496	272,884
合約負債增加	<u>321,496</u>	<u>(321,496)</u>	<u>-</u>

應用香港財務報告準則第15號對本年度收益之時間及金額以及於二零一八年一月一日之累計虧損並無重大影響。

2.2 應用香港財務報告準則第9號財務工具（「香港財務報告準則第9號」）之影響及會計政策變動

於本年度，本集團已應用香港財務報告準則第9號財務工具及其他香港財務報告準則有關相應之修訂。香港財務報告準則第9號引入1) 財務資產及財務負債之分類及計量；2) 財務資產及財務擔保的預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）；及3) 一般對沖會計處理的新規定。

本集團已根據香港財務報告準則第9號所載過渡條文採用香港財務報告準則第9號，即將分類及計量規定（包括預期信貸虧損模式下的減值）追溯應用於二零一八年一月一日（初始應用日期）尚未終止確認的工具，且並無將該等規定應用於二零一八年一月一日已終止確認的工具。於二零一七年十二月三十一日的賬面值與於二零一八年一月一日的賬面值之差額於期初累計虧損及其他權益部分確認，而並無重列比較資料。

因此，若干比較資料可能無法用作比較，因比較資料乃按照香港會計準則第39號財務工具：確認及計量編製。

初始應用香港財務報告準則第9號引致之影響概要

預期信貸虧損模式下的減值

除根據香港會計準則第39號被釐定為信貸減值者外，本集團按攤銷成本計量之財務資產（包括有限制銀行存款、已抵押銀行存款、其他應收款項及銀行結存）之預期信貸虧損乃按12個月預期信貸虧損（「12個月預期信貸虧損」）基準評估，原因為自初步確認以來信貸風險並無大幅增加。

於二零一八年一月一日及二零一八年十二月三十一日，由於所涉金額並不重大，故並無就累計虧損確認額外信貸虧損撥備。

3. 收益

截至二零一八年十二月三十一日止年度

本集團於本年度之收益分析如下：

	二零一八年 人民幣千元
物業銷售	88,324
租金收入	<u>1,927</u>
	<u><u>90,251</u></u>

截至二零一七年十二月三十一日止年度

本集團年內之收益分析如下：

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

與租賃物業有關的直接支出金額並不重大。

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、商業及住宅物業。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。
- 原糖貿易：該分部於全球範圍進行原糖貿易。

物業發展及投資以及原糖貿易亦為本集團之可呈報分部。

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。

截至二零一八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>90,251</u>	<u>-</u>	<u>90,251</u>
分部虧損	<u>(9,043)</u>	<u>(2,486)</u>	<u>(11,529)</u>
銀行利息收入			413
按公允值計入損益之財務資產之 公允值變動			(6)
財務成本			(2,798)
未分配公司開支			<u>(15,444)</u>
除稅前虧損			<u>(29,364)</u>

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>

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、按公允值計入損益之財務資產／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. 其他收入

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
銀行利息收入	<u>413</u>	<u>296</u>

6. 所得稅開支

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
即期稅項		
中華人民共和國（「中國」）企業所得稅（「企業所得稅」）	6,825	37,148
中國土地增值稅（「土地增值稅」）	7,426	32,610
	14,251	69,758
遞延稅項		
本年度	(7,595)	(8,860)
	6,656	60,898

於二零一八年三月二十一日，香港立法會通過《二零一七年稅務（修訂）（第7號）條例草案》（「該條例草案」），引入利得稅兩級制。該條例草案於二零一八年三月二十八日簽署成為法律，並於翌日刊憲。根據利得稅兩級制，合資格集團實體首港幣2,000,000元之溢利將按8.25%之稅率課稅，而超過港幣2,000,000元之溢利將按16.5%之稅率課稅。不符合利得稅兩級制之集團實體之溢利將繼續按16.5%之統一稅率課稅。

本公司董事認為於實施利得稅兩級制後涉及之金額就綜合財務報表而言並不重大。於兩個年度之香港利得稅乃按估計應課稅溢利之16.5%計算。由於本集團之收入並無自香港產生亦無來自香港，故並無就香港利得稅作出撥備。

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，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。

7. 年內（虧損）溢利

年內（虧損）溢利已扣除以下各項：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
董事薪酬	7,128	11,041
其他員工成本	4,089	7,803
退休福利計劃供款	609	646
其他員工以股份為基礎的支付開支	—	1,627
	<u>11,826</u>	<u>21,117</u>
核數師酬金	1,083	1,110
確認為開支的持作出售物業成本（計入銷售成本）	74,627	432,483
匯兌虧損淨額	69	794
物業、廠房及設備折舊	949	837
設備之經營租賃租金	<u>29</u>	<u>28</u>

8. 股息

於截至二零一八年及二零一七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，並自報告期末起亦無建議支付任何股息。

9. 每股(虧損)盈利

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄(虧損)盈利乃根據以下數據計算：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
(虧損)盈利		
就計算本公司擁有人應佔年內每股基本及 攤薄(虧損)盈利而言之(虧損)盈利	<u>(34,461)</u>	<u>44,702</u>
股份數目		
股份加權平均數(就每股基本及攤薄(虧損)盈利而言)	<u>1,598,503,397</u>	<u>1,524,478,520</u>

計算每股攤薄盈利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二零一八年及二零一七年兩個年度之平均市價。

10. 其他應收款項

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
其他應收款項	10,554	16,434
減：已確認減值虧損	<u>(429)</u>	<u>(407)</u>
	<u>10,125</u>	<u>16,027</u>
按金及預付款項	750	66,086
其他可收回稅項	<u>-</u>	<u>1,215</u>
	<u>750</u>	<u>67,301</u>
	<u>10,875</u>	<u>83,328</u>

11. 貿易及其他應付款項

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
貿易應付款項	445	36,641
應計建築開支	43,192	51,827
其他應付款項及應計費用	27,818	31,023
來自物業預售之按金及預收款項	-	412,983
來自原糖銷售之預收款項	-	32,479
	<u>71,455</u>	<u>564,953</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：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
90天以內	108	36,502
91至365天	213	139
超過365天	124	-
	<u>445</u>	<u>36,641</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90,251,000元（二零一七年：人民幣547,341,000元），即物業銷售約人民幣88,324,000元（二零一七年：人民幣546,659,000元）及租金收入約人民幣1,927,000元（二零一七年：人民幣682,000元）。

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（「茂名項目」）。茂名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。茂名項目第一期及第二期大部分商用與住宅物業已於截至二零一七年十二月三十一日止年度交付及確認為收益。茂名項目第三期已於二零一八年末竣工，而已訂約預售物業大部分將於二零一九年方可供交付。因此，物業發展業務的財務表現因本年度交付物業減少而較二零一七年有所下滑。

茂名項目第一期及第二期商用物業面積約4,000平方米的部分已予租賃並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虧損約人民幣4,853,000元（二零一七年：收益人民幣43,644,000元）。

已進行訂約預售之住宅與商用物業如下：

	銷售金額 人民幣千元	百分比 (附註)
第一期及第二期	52,055	38%
第三期	761,171	79%

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。

原糖貿易

本集團自二零一四年末起已開展原糖貿易業務。於本年度，鑒於原糖價格波動及市場風險增加，並無進行原糖貿易。經參照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日期為二零一八年三月五日之通函，於二零一八年，本集團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，減輕原糖供應的價格風險，以便更迅速地拓展其原糖貿易業務。

鑒於糖類市場波動，於二零一八年三月一日至二零一八年十二月三十一日期間並無與中國糖業進行銷售、購買及交易。為減輕經營風險，管理層於二零一八年發掘商機時份外謹慎。

市場展望及前景

於二零一八年，中國經濟依然複雜多變。鑒於中國與美國之間的貿易爭端，於二零一九年，經濟表現仍將不明朗。此外，國內房地產市場（特別是一線城市）的經營環境仍將受到限制。中國中央政府重申房地產市場監管毫不動搖。

然而，中國的城市化進程遠未完成。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)茂名項目聲譽良好；(2)茂名項目大部分物業已進行訂約預售；(3)茂名項目第三期之平均售價於本年度內逐漸上升；及(4)當地城市轉型帶來茂名項目所在地區終端用戶之強勁住房需求。

本公司管理層正於（特別是）其他三線城市及衛星城市發掘物業發展業務的新投資機遇，原因是該等城市大部分將受惠於中國的持續城市化進程及受房地產市場政策的影響較小。

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，自中國糖業覓得穩定供應來源將大幅提升整體業務流及增強本集團於未來數年，特別是糖類市場更為穩定時發掘新客戶之能力。

財務回顧

於本年度，本集團的收益約人民幣90,251,000元（二零一七年：人民幣615,899,000元）。本公司擁有人應佔虧損約人民幣34,461,000元（二零一七年：溢利人民幣44,702,000元）。收益及溢利下跌主要是由於下列原因：

- (i) 茂名項目第一期及第二期（尤其是住宅物業）大部分已竣工且於截至二零一六年及二零一七年止年度確認收益。茂名項目第三期大部分計劃交付且於二零一九年確認收益。因此，歸屬於物業發展業務的收益及溢利大幅減少。
- (ii) 於本年度，本集團投資物業之估值略微減少，而於二零一七年投資物業於來自持作出售物業之投資物業重新分類後錄得公允值大幅變動。於本年度，投資物業公允值變動之虧損約人民幣4,853,000元（二零一七年：收益人民幣43,644,000元）；及
- (iii) 於本年度，由於原糖市場表現不佳，原糖貿易並無錄得收益。

於本年度，本集團經營業務產生的現金流入淨額約人民幣116,262,000元（二零一七年：流出人民幣10,333,000元）。於二零一八年十二月三十一日，銀行結存及現金約人民幣52,422,000元（二零一七年：人民幣26,322,000元）、有限制銀行存款約人民幣8,169,000元（二零一七年：人民幣8,015,000元）及已抵押銀行存款約人民幣38,085,000元（二零一七年：人民幣12,908,000元）。

於二零一八年十二月三十一日，本集團的總資產約人民幣1,535,616,000元（二零一七年：人民幣1,382,377,000元），增加約11%。該增加乃主要由於進一步建造茂名項目第三期所致。於二零一八年十二月三十一日，本集團之有抵押銀行借款總額及應付貸款約人民幣45,001,000元（二零一七年：人民幣135,960,000元）。

於二零一八年十二月三十一日，負債率（以有抵押銀行借款總額及應付貸款除以資產淨值之百分比計算）約8%（二零一七年：23%），而流動比率約1.6（二零一七年：1.8）。

財務成本

本年度，財務成本約人民幣2,798,000元（二零一七年：人民幣6,701,000元）。本年度，利息開支約人民幣6,341,000元（二零一七年：人民幣5,143,000元）資本化為在建物業。財務成本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485,000元（二零一七年：人民幣4,963,000元）、應付貸款之利息開支約人民幣1,097,000元（二零一七年：無）及預收款項之利息開支約人民幣1,216,000元（二零一七年：人民幣1,738,000元）。

資本結構

於二零一八年十二月三十一日，本公司的已發行普通股股本約港幣182,469,000元，分為1,824,690,520股每股港幣0.10元的股份。

集資活動

於二零一八年九月十四日，本公司與時富證券有限公司（「配售代理」）訂立配售協議，據此，配售代理已有條件同意代表本公司按盡力基準以每股配售股份港幣0.15元配售最多304,800,000股本公司普通股予不少於六名承配人以供認購（「配售事項」）。配售事項於二零一八年十月三日完成，合共300,212,000股配售股份按配售價港幣0.15元成功配售予不少於六名承配人。

配售事項產生之所得款項總額及所得款項淨額（經扣除有關配售事項的適用成本及開支後）分別約港幣45,030,000元及港幣43,990,000元，其中(i)約港幣10,000,000元用於償還部分有抵押計息銀行貸款；(ii)約港幣30,000,000元用於償還部分應付董事控制之關連公司之無抵押免息貸款；及(iii)約港幣3,990,000元用作本公司之一般營運資金。董事會認為，配售事項乃(i)加強本集團財務狀況；(ii)減少銀行貸款利息開支；及(iii)拓寬本公司股東基礎之良機。董事認為，配售事項之條款屬公平合理，且配售事項符合本公司及其股東之整體利益。

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

於二零一八年十二月三十一日，本集團將總賬面值約人民幣16,292,000元（二零一七年：租賃土地及樓宇及在建物業人民幣570,919,000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。於二零一八年十二月三十一日，約人民幣11,776,000元（二零一七年：人民幣119,304,000元）的銀行信貸已動用及約人民幣8,780,000元（二零一七年：人民幣8,686,000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

於二零一八年十二月三十一日，本集團並無資本承擔（二零一七年：已訂約但未於綜合財務報表撥備之在建物業約人民幣249,161,000元）。

僱員及薪酬政策

於二零一八年十二月三十一日，本集團在香港及中國僱用54位（二零一七年：71位）全職僱員。本集團於本年度之薪酬總額約人民幣11,826,000元（二零一七年：人民幣21,117,000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

於二零一八年十二月三十一日，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632,271,000元（二零一七年：人民幣443,460,000元）。

股息

於本年度，並無宣派或擬派任何股息。董事會不建議派發本年度之任何股息。

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

於二零一八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。

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，本公司已遵守所有企業管治守則之守則條文。

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職權範圍之修訂，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。審核委員會現共有以下三名成員：

獨立非執行董事

潘禮賢先生（主席）

查錫我先生

李建生女士

審核委員會主要負責就外聘核數師之委任、重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；審閱本集團中期報告、年報及賬目；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是否有效。

審核委員會曾審閱並建議董事會批准本集團本年度之綜合財務報表，與本公司之管理層及核數師討論可能對本集團有影響之會計政策及慣例，審閱外聘核數師收取之費用及檢討本集團風險管理及內部監控系統之有效性。

審核本末期業績公告

本公告所載本年度有關本公司綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表、綜合財務狀況表及其相關附註的數據，已獲本集團核數師德勤•關黃陳方會計師行所同意為本年度本公司經審核綜合財務報表所載之金額。

德勤•關黃陳方會計師行就此進行的工作並不構成香港會計師公會頒佈的香港審計準則、香港審閱工作準則或香港鑒證工作準則的鑒證工作約定。因此，德勤•關黃陳方會計師行未對本公告作出任何保證。

刊發全年業績及年報

本公告可於聯交所的網站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，二零一九年三月二十七日

於本公告日期，董事會包括執行董事：劉鋒先生、陳賢先生、劉世忠先生及劉忠翔先生以及獨立非執行董事為潘禮賢先生、查錫我先生及李建生女士。