

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。



截至二零一九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（「董事」）會（「董事會」）欣然宣佈本公司及其附屬公司（統稱為「本集團」）截至二零一九年六月三十日止六個月（「本期間」）之未經審核簡明綜合中期財務業績。

簡明綜合損益表

截至二零一九年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)
收益	3	567,303	23,177
銷售成本		<u>(436,715)</u>	<u>(21,377)</u>
毛利		130,588	1,800
其他收入	5	276	119
投資物業之公允值變動		–	1,213
按公允值計入損益之財務資產之公允值變動		(3)	2
銷售及營銷費用		(3,069)	(6,369)
行政費用		(14,377)	(15,497)
財務成本		<u>(532)</u>	<u>(2,228)</u>

簡明綜合損益表 (續)

截至二零一九年六月三十日止六個月

		截至六月三十日止六個月	
		二零一九年	二零一八年
	附註	人民幣千元	人民幣千元
		(未經審核)	(未經審核)
除稅前溢利(虧損)		112,883	(20,960)
所得稅開支	6	<u>(42,985)</u>	<u>(1,503)</u>
期內溢利(虧損)	7	<u>69,898</u>	<u>(22,463)</u>
以下應佔期內溢利(虧損)：			
本公司之擁有人		62,051	(21,467)
非控制性權益		<u>7,847</u>	<u>(996)</u>
		<u>69,898</u>	<u>(22,463)</u>
每股盈利(虧損)(人民幣分)	9		
— 基本		<u>3.40</u>	<u>(1.41)</u>
— 攤薄		<u>3.40</u>	<u>(1.41)</u>

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零一九年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年	二零一八年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
期內溢利(虧損)	69,898	(22,463)
其他全面收益(開支):		
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	6,772	4,060
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>(7,106)</u>	<u>(5,186)</u>
	<u>(334)</u>	<u>(1,126)</u>
期內全面收益(開支)總額	<u>69,564</u>	<u>(23,589)</u>
以下應佔期內全面收益(開支)總額:		
本公司之擁有人	61,717	(22,593)
非控制性權益	<u>7,847</u>	<u>(996)</u>
	<u>69,564</u>	<u>(23,589)</u>

簡明綜合財務狀況表
於二零一九年六月三十日

	附註	於二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
非流動資產			
投資物業		88,962	88,962
物業、廠房及設備		18,578	19,051
使用權資產		1,937	–
遞延稅項資產		3,003	–
		<u>112,480</u>	<u>108,013</u>
流動資產			
持作出售物業		957,120	1,311,519
其他應收款項	10	13,089	10,875
按公允值計入損益之財務資產		18	21
向關連方支付的貿易按金		34,375	–
可收回稅項		6,448	6,512
有限制銀行存款		891	8,169
已抵押銀行存款		36,409	38,085
銀行結存及現金		98,186	52,422
		<u>1,146,536</u>	<u>1,427,603</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	11	77,831	71,455
合約負債		379,833	766,958
應付貸款		11,788	33,225
租賃負債		982	–
應付董事款項		18,782	2,862
應付一名關連方款項		4,816	–
應付稅項		44,017	–
有抵押銀行借款		11,162	11,776
		<u>549,211</u>	<u>886,276</u>

簡明綜合財務狀況表 (續)

於二零一九年六月三十日

	於二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
流動資產淨值	<u>597,325</u>	<u>541,327</u>
總資產減流動負債	<u>709,805</u>	<u>649,340</u>
非流動負債		
租賃負債	858	—
遞延稅項負債	<u>45,884</u>	<u>55,841</u>
	<u>46,742</u>	<u>55,841</u>
資產淨值	<u><u>663,063</u></u>	<u><u>593,499</u></u>
資本及儲備		
股本	161,569	161,569
儲備	<u>457,170</u>	<u>395,453</u>
本公司之擁有人應佔權益	618,739	557,022
非控制性權益	<u>44,324</u>	<u>36,477</u>
權益總額	<u><u>663,063</u></u>	<u><u>593,499</u></u>

附註：

1. 編製基準

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

2. 主要會計政策

簡明綜合財務報表乃根據歷史成本基準編製，惟投資物業及若干財務工具按公允值計量除外。

除因應用新訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）及其修訂而引致之會計政策變動外，截至二零一九年六月三十日止六個月簡明綜合財務報表所採用之會計政策及計算方法與編製截至二零一八年十二月三十一日止年度之本集團年度財務報表所遵循者相同。

於本中期期間，就編製本集團簡明綜合財務報表而言，本集團已首次應用以下由香港會計師公會頒佈之於二零一九年一月一日或其後開始之年度期間強制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16號	租賃
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第23號	所得稅處理之不確定性
香港財務報告準則第9號之修訂	具有負補償之提前還款特點
香港會計準則第19號之修訂	計劃修訂、削減或清償
香港會計準則第28號之修訂	於聯營公司及合營企業之長期權益
香港財務報告準則之修訂	香港財務報告準則二零一五年至二零一七年 週期之年度改進

除下文所述者外，於本期間應用新訂香港財務報告準則及其修訂並無對本集團於本期間及過往期間之財務狀況及表現及／或該等簡明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16號「租賃」引致之會計政策影響及變動

本集團已於本中期期間首次應用香港財務報告準則第16號。香港財務報告準則第16號已取代香港會計準則第17號「租賃」及相關詮釋。

2.1.1 應用香港財務報告準則第16號引致之會計政策重大變動

本集團已根據香港財務報告準則第16號之過渡條文應用下列會計政策。

租賃定義

倘合約為換取代價而給予在一段時間內控制已識別資產使用的權利，則該合約屬租賃或包含租賃。

就於初始應用日期或之後訂立或修改的合約而言，本集團根據香港財務報告準則第16號的定義於初始或修改日期評估該合約是否為租賃或包含租賃。除非合約的條款及條件其後出現變動，否則有關合約將不予重新評估。

作為承租人

低價值資產租賃

本集團對低價值資產租賃應用確認豁免。低價值資產租賃之租賃付款按直線基準於租期內確認為開支。

使用權資產

除短期租賃及低價值資產租賃外，本集團於租賃開始日期（即相關資產可供使用之日期）確認使用權資產。除分類為投資物業並根據公允值模式計量者外，使用權資產按成本減去任何累計折舊及減值虧損計量，並就租賃負債之任何重新計量作出調整。

使用權資產之成本包括：

- 租賃負債之初步計量金額；
- 於開始日期或之前作出之任何租賃付款，減任何已收租賃優惠；
- 本集團產生之任何初始直接成本；及
- 本集團於拆解及搬遷相關資產、復原相關資產所在場地或復原相關資產至租賃之條款及條件所規定之狀況而產生之成本估計，惟生產存貨產生之該等成本除外。

本集團於租期結束時合理確定獲取相關租賃資產所有權之使用權資產，自開始日期起至可使用年期結束期間計提折舊。在其他情況下，使用權資產按直線基準於其估計可使用年期及租期（以較短者為準）內計提折舊。

本集團將使用權資產於簡明綜合財務狀況表作為單獨項目呈列。

可退回租金按金

已付可退回租金按金乃根據香港財務報告準則第9號「金融工具」列賬及初步按公允值計量。初步確認時之公允值調整被視為額外租賃付款並計入使用權資產成本。

租賃負債

於租賃開始日期，本集團按該日未付的租賃付款現值確認及計量租賃負債。於計算租賃付款現值時，倘租賃隱含的利率難以釐定，則本集團使用租賃開始日期的增量借款利率。

租賃付款包括：

- 固定付款（包括實質性的固定付款）減任何應收租賃優惠；
- 根據剩餘價值擔保預期將支付的金額；
- 本集團合理確定行使購買選擇權的行使價；及
- 倘租期反映本集團行使選擇權終止租賃，則計入終止租賃的罰款。

於開始日期後，租賃負債就應計利息及租賃付款作出調整。

倘出現以下情況，本集團重新計量租賃負債（並就相關使用權資產作出相應調整）：

- 租期有所變動或行使購買選擇權之評估發生變化，在此情況下，相關租賃負債透過使用重新評估日期之經修訂貼現率貼現經修訂租賃付款而重新計量。
- 租賃付款因進行市場租金調查後市場租金變動／擔保剩餘價值下預期付款變動而出現變動，在此情況下，相關租賃負債使用初始貼現率貼現經修訂租賃付款而重新計量。

租賃修改

倘出現以下情況，本集團將租賃修改作為一項單獨租賃進行入賬：

- 該修改透過增加使用一項或多項相關資產之權利擴大租賃範圍；及
- 租賃代價增加，增加的金額相當於範圍擴大對應的單獨價格，加上為反映特定合約的情況而對單獨價格進行的任何適當調整。

就未作為一項單獨租賃入賬之租賃修改而言，本集團基於透過使用修改生效日期之經修訂貼現率貼現經修訂租賃付款之經修改租賃之租期重新計量租賃負債。

稅項

就計量本集團對租賃交易確認使用權資產及相關租賃負債之遞延稅項而言，本集團首先釐定稅項扣減是否歸屬於使用權資產或租賃負債。

就稅項扣減歸屬於租賃負債之租賃交易而言，本集團將香港會計準則第12號「*所得稅*」規定整體應用於租賃交易。有關使用權資產及租賃負債之暫時差額按淨額基準進行評估。由於使用權資產折舊超過租賃負債本金部分之租賃付款導致可扣除暫時差額淨額。

作為出租人

分配代價至合約部分

於二零一九年一月一日，本集團應用香港財務報告準則第15號「*來自客戶合約之收益*」，以分配合約代價至租賃及非租賃部分。非租賃部分按其相對獨立售價與租賃部分進行區分。

可退回租金按金

已收可退回租金按金乃根據香港財務報告準則第9號列賬及初步按公允值計量。初步確認時之公允值調整被視為承租人之額外租賃付款。

租賃修改

本集團自修改生效日期起將經營租賃修改入賬列作新租賃，並把原有租賃之相關任何預付或應計租賃付款視為新租賃之租賃付款部分。

2.1.2 因首次應用香港財務報告準則第16號而進行之過渡及產生之影響概要

租賃定義

本集團已選擇可行權宜方法，就先前應用香港會計準則第17號及香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第4號「釐定安排是否包括租賃」識別為租賃的合約應用香港財務報告準則第16號，而並無對先前識別為包含租賃的合約應用該準則。因此，本集團並無重新評估於首次應用日期前已存在的合約。

就於二零一九年一月一日或之後訂立或修訂之合約而言，本集團於評估合約是否包含租賃時根據香港財務報告準則第16號所載之規定應用租賃之定義。

作為承租人

本集團已追溯應用香港財務報告準則第16號，累計影響於首次應用日期（二零一九年一月一日）確認。於首次應用日期之任何差額於期初保留溢利確認且比較資料未予重列。

於過渡時應用香港財務報告準則第16號項下之經修訂追溯方法時，本集團按逐項租賃基準就先前根據香港會計準則第17號分類為經營租賃且與各租賃合約相關之租賃應用以下可行權宜方法：

- i. 依賴透過應用香港會計準則第37號「撥備、或然負債及或然資產」作為另一項減值審閱，評估租賃是否屬繁重；
- ii. 於首次應用日期計量使用權資產時撇除初始直接成本；及
- iii. 根據於首次應用日期之事實及情況於事後釐定本集團帶有續租及終止選擇權之租賃之租期。

於過渡時，經考慮上述可行權宜方法後，由於對本集團並無重大影響，本集團毋須於應用香港財務報告準則第16號後作出任何調整。

作為出租人

根據香港財務報告準則第16號之過渡條文，本集團毋須就本集團為出租人之租賃過渡作出任何調整，但須自首次應用日期起根據香港財務報告準則第16號對該等租賃進行會計處理，且並無重列比較資料。

- (a) 於應用香港財務報告準則第16號後，有關現有租賃合約項下同一相關資產之已訂約但於初步應用日期後開展之新租賃合約予以入賬，猶如於二零一九年一月一日之現有租賃已予修改。該應用對本集團於二零一九年一月一日之簡明綜合財務狀況表並無影響。然而，自二零一九年一月一日起，修改後經修訂租期之相關租賃付款按延長租期以直線基準確認為收入。
- (b) 於二零一九年一月一日起，本集團已應用香港財務報告準則第15號分配合約代價至各租賃及非租賃組成部分。分配基準之變動對本集團於本期間之簡明綜合財務報表並無重大影響。

3. 客戶合約收益

客戶合約收益分拆

本集團於本期間之收益分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)
物業銷售	566,301	22,225
租金收入	<u>1,002</u>	<u>952</u>
	<u>567,303</u>	<u>23,177</u>

4. 分部資料

本集團根據主要營運決策者（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華人民共和國（「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分部呈列如下。

截至二零一九年六月三十日止六個月（未經審核）

	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>567,303</u>	<u>-</u>	<u>567,303</u>
分部溢利（虧損）	<u>121,283</u>	<u>(666)</u>	<u>120,617</u>
銀行利息收入			276
按公允值計入損益之財務資產之 公允值變動			(3)
財務成本			(524)
未分配開支			<u>(7,483)</u>
除稅前溢利			<u>112,883</u>

截至二零一八年六月三十日止六個月 (未經審核)

	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>23,177</u>	<u>-</u>	<u>23,117</u>
分部虧損	<u>(8,570)</u>	<u>(4,121)</u>	(12,691)
銀行利息收入			118
按公允值計入損益之財務資產之 公允值變動			2
財務成本			(721)
未分配開支			<u>(7,668)</u>
除稅前虧損			<u>(20,960)</u>

5. 其他收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)
銀行利息收入	276	118
雜項收入	<u>-</u>	<u>1</u>
	<u>276</u>	<u>119</u>

6. 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)
即期稅項		
中國企業所得稅(「企業所得稅」)	27,280	1,181
中國土地增值稅(「土地增值稅」)	28,665	1,300
	<u>55,945</u>	<u>2,481</u>
遞延稅項		
本期間	(12,960)	(978)
所得稅開支	<u>42,985</u>	<u>1,503</u>

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。簡明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. 期內溢利(虧損)

截至六月三十日止六個月
二零一九年 二零一八年
人民幣千元 人民幣千元
(未經審核) (未經審核)

期內溢利(虧損)已扣除以下各項：

物業、廠房及設備折舊	476	468
使用權資產折舊	173	-
匯兌虧損淨額	-	66
取消原糖貿易合約之賠償金	-	2,393

8. 股息

於截至二零一九年及二零一八年六月三十日止六個月期間，本公司概無宣派及建議支付任何股息。

9. 每股盈利(虧損)

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：

截至六月三十日止六個月
二零一九年 二零一八年
人民幣千元 人民幣千元
(未經審核) (未經審核)

盈利(虧損)

就計算每股基本及攤薄盈利(虧損)而言之本公司擁有人
應佔盈利(虧損)

62,051 (21,467)

截至六月三十日止六個月
二零一九年 二零一八年
千股 千股

股份數目

普通股加權平均數（就計算每股基本及攤薄盈利（虧損）而言）

1,824,691 1,524,479

計算截至二零一八年及二零一九年六月三十日止六個月之每股攤薄（虧損）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同期之平均市價。

10. 其他應收款項

	於二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
其他應收款項	12,807	10,554
減：已確認減值虧損	<u>(429)</u>	<u>(429)</u>
	<u>12,378</u>	<u>10,125</u>
按金及預付款項	552	750
租金按金	<u>159</u>	<u>-</u>
	<u>13,089</u>	<u>10,875</u>

計入預付款項、按金及其他應收款項之項目主要指預付其他稅項。

11. 貿易及其他應付款項

	於二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
貿易應付款項	379	445
應計建築開支	26,468	43,192
其他應付款項及應計費用	50,984	27,818
	<u>77,831</u>	<u>71,455</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賬齡分析如下：

	於二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
90天以內	-	108
91至365天	108	213
超過365天	271	124
	<u>379</u>	<u>445</u>

管理層討論及分析

業務回顧

本集團於本期間之主要業務分部回顧如下：

物業發展及投資

於本期間，物業發展及投資業務應佔之收益約人民幣567,303,000元（二零一八年：人民幣23,177,000元），即物業銷售約人民幣566,301,000元（二零一八年：人民幣22,225,000元）及租金收入約人民幣1,002,000元（二零一八年：人民幣952,000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過往年度交付及確認為本集團收益。第三期物業於二零一八年十二月開始並於本期間持續交付及確認為銷售。茂名項目第一期及第二期商用物業面積約4,000平方米之部分已租賃及分類為本集團之投資物業。於本期間，投資物業之公允值概無變動。

於本期間，確認為銷售之住宅與商用物業之總面積分別約74,627平方米及741平方米。於二零一九年六月三十日，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	56,488	54%
第三期	229,795	55%

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，年期為截至二零二零年十二月三十一日止三十四個月。憑藉強大及經完善的採購網絡，加上中國糖業之供應及過往於原糖貿易之業務經驗，原糖貿易業務將於二零一九年擴充規模。

於本期間，本集團已與客戶訂立原糖銷售合約。為達成銷售，本集團亦已訂立協議以向中國糖業購買原蔗糖，並根據總協議之條款支付預付款以確保供應。總協議之詳情載述於本公司日期為二零一八年三月六日之通函。原蔗糖銷售之部分裝運預期將於二零一九年九月底前完成，而剩餘部分將於之後安排。

管理層將於二零一九年下半年繼續發掘原糖貿易之業務機遇。

市場展望及前景

展望二零一九年下半年，全球及中國經濟依然複雜多變。中美貿易爭端及緊張局勢未有舒緩跡象。此外，最近錄得更多全球經濟衰退的指標，二零一九年經濟表現將十分難以預測。國內房地產市場的經營環境仍將受到限制。然而，為應對該等不明朗因素，中國政府預期將採取更多政策支持經濟增長，並維持較寬鬆的貨幣政策。

另一方面，中國市場龐大，且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，原因在於：(1) 茂名項目聲譽良好；(2) 茂名項目第三期之平均售價較第一期及第二期逐漸上升；及(3) 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。

就茂名項目而言，本公司將繼續完成餘下程序，向其客戶交付住宅與商用物業。

第三期餘下未售出住宅單位（未訂約預售）佔第三期總住宅單位的約13%（按面積計），主要為較高質素的住宅單位。管理層將繼續就該等物業採用較高售價及預期該等物業的平均售價將提高約10%至15%。為達致該等目標，本公司將於二零一九年及二零二零年開展若干銷售活動。

超過50%商用物業仍未出售，亦未訂約預售。由於第三期住宅物業交付後社區對商業設施的需求不斷增加，且二零一九年業主開始遷入該社區，管理層於二零一九年下半年及二零二零年初將專注於商舖銷售。

就停車場而言，本公司將於二零一九年下半年及二零二零年取得停車場的個別房產證。管理層認為，由於車輛數目增加以及茂名市生活水平改善，對停車場的需求將會增加。因此，本公司計劃於二零二零年就餘下停車場（佔停車場總數逾70%）推出停車場的主要銷售活動。

本集團亦於社區內改善及增設若干公共設施，以提升餘下物業的適銷性。

除二零一九年及二零二零年商舖、停車場的主要銷售活動及住宅單位的出清銷售外，本公司將繼續於（特別是）其他三線城市及衛星城市積極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城市化進程及受房地產市場政策的影響較小。償還所有建設銀行貸款及支付大部分建築費後，本集團之現金流將會大大改善，令本集團將能夠再次投資其他物業項目。管理層現正積極開拓其他新物業項目，並將適時通知其股東及公眾人士。

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，原糖貿易的經營規模將於二零一九年擴充。憑藉中國糖業之穩定供應，本集團對未來的原糖業務持樂觀態度。

財務回顧

於本期間，本集團的收益約人民幣567,303,000元（二零一八年：人民幣23,177,000元）。本公司擁有人應佔溢利約人民幣62,051,000元（二零一八年：虧損人民幣21,467,000元）。收益及溢利大增主要由於上文所述茂名項目第三期若干物業的交付及銷售確認所致。

於二零一九年六月三十日，銀行結存及現金約人民幣98,186,000元（二零一八年十二月三十一日：人民幣52,422,000元）、有限制銀行存款約人民幣891,000元（二零一八年十二月三十一日：人民幣8,169,000元）及已抵押銀行存款約人民幣36,409,000元（二零一八年十二月三十一日：人民幣38,085,000元）。

於二零一九年六月三十日，本集團的總資產約人民幣1,259,016,000元（二零一八年十二月三十一日：人民幣1,535,616,000元），減少約18%。該減少乃主要由於交付茂名項目第三期的若干物業所致。

於二零一九年六月三十日，本集團的有抵押銀行借款及應付貸款總額約人民幣22,950,000元（二零一八年十二月三十一日：人民幣45,001,000元）。於二零一九年六月三十日，資產負債率（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3%（二零一八年十二月三十一日：8%），而流動比率約2.1（二零一八年十二月三十一日：1.6）。

財務成本

於本期間，財務成本約人民幣532,000元（二零一八年：人民幣2,228,000元）。於本期間，並無銀行借款之利息開支資本化為在建物業（二零一八年：人民幣5,398,000元）。財務成本主要包括銀行借款之利息開支約人民幣264,000元（二零一八年：人民幣233,000元）、應付貸款之利息開支約人民幣260,000元（二零一八年：人民幣487,000元）及租賃負債之利息開支約人民幣8,000元（二零一八年：無）。於本期間，並無預收款項之利息開支（二零一八年：人民幣1,508,000元）。

資本結構

於二零一九年六月三十日，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股每股面值港幣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

於二零一九年六月三十日，本集團將總賬面值約人民幣16,076,000元（二零一八年十二月三十一日：人民幣16,292,000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。於二零一九年六月三十日，約人民幣11,162,000元（二零一八年十二月三十一日：人民幣11,776,000元）的銀行信貸已動用及約人民幣8,788,000元（二零一八年十二月三十一日：人民幣8,780,000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簡明綜合財務報表附註之附註4。

資本承擔

於二零一九年六月三十日，本集團並無重大資本承擔（二零一八年十二月三十一日：無）。

僱員及薪酬政策

於二零一九年六月三十日，本集團在香港及中國僱用47位（二零一八年十二月三十一日：54位）全職僱員。本集團於本期間的酬金總額約人民幣7,249,000元（二零一八年：人民幣7,387,000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

於二零一九年六月三十日，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627,765,000元（二零一八年十二月三十一日：人民幣632,271,000元）。

股息

於本期間，並無宣派或擬派任何股息。董事會不建議派發本期間之任何股息（二零一八年：無）。

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

於二零一九年六月三十日並無持有重大投資，於本期間內亦無附屬公司之重大收購及出售（二零一八年：無）。於本公告日期，並無重大投資或購入資本資產之計劃（二零一八年：無）。

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。於本期間整段時間，本公司一直遵守企業管治守則之所有守則條文。

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」）作為董事進行證券交易的操守守則。於本期間，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

於本期間，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售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、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是否有效。

審核委員會曾審閱並建議董事會批准本集團本期間之未經審核簡明綜合財務報表，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是否有效。

審閱本中期業績公告

截至二零一九年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合財務報表乃根據香港會計師公會頒佈之香港會計準則第34號「中期財務報告」編製，並已由本公司獨立核數師德勤•關黃陳方會計師行根據香港會計師公會頒佈之香港審閱工作準則第2410號「實體獨立核數師對中期財務資料的審閱」進行審閱。

刊發中期業績及中期報告

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。中期報告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，二零一九年八月二十九日

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。