

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」）截至二零一九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

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	附註	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
收益	3	804,898	90,251
銷售成本		<u>(624,556)</u>	<u>(74,627)</u>
毛利		180,342	15,624
其他收入	5	722	413
投資物業之公允值變動		(4,044)	(4,853)
按公允值計入損益之財務資產之公允值變動		(9)	(6)
銷售及營銷費用		(5,331)	(6,445)
行政費用		(31,618)	(31,299)
財務成本		<u>(1,101)</u>	<u>(2,798)</u>
除稅前溢利（虧損）		138,961	(29,364)
所得稅開支	6	<u>(54,603)</u>	<u>(6,656)</u>
年內溢利（虧損）	7	<u><u>84,358</u></u>	<u><u>(36,020)</u></u>

綜合損益表（續）

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	附註	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
以下應佔年內溢利（虧損）：			
本公司擁有人		74,184	(34,461)
非控制性權益		<u>10,174</u>	<u>(1,559)</u>
		<u>84,358</u>	<u>(36,020)</u>
每股盈利（虧損）（人民幣分）	9		
— 基本		<u>4.07</u>	<u>(2.16)</u>
— 攤薄		<u>4.07</u>	<u>(2.16)</u>

綜合損益及其他全面收益表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
年內溢利(虧損)	<u>84,358</u>	<u>(36,020)</u>
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	2,555	9,482
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>(2,335)</u>	<u>(11,802)</u>
	<u>220</u>	<u>(2,320)</u>
年內全面收益(開支)總額	<u>84,578</u>	<u>(38,340)</u>
以下應佔全面收益(開支)總額：		
本公司擁有人	74,404	(36,781)
非控制性權益	<u>10,174</u>	<u>(1,559)</u>
	<u>84,578</u>	<u>(38,340)</u>

綜合財務狀況表

於二零一九年十二月三十一日

	附註	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
非流動資產			
投資物業		84,918	88,962
物業、廠房及設備		18,373	19,051
使用權資產		1,573	—
		<u>104,864</u>	<u>108,013</u>
流動資產			
存貨		22,742	—
持作出售物業		806,611	1,311,519
按金、其他應收款項及預付款項	10	118,864	10,875
按公允值計入損益之財務資產		12	21
可收回稅項		34,683	6,512
有限制銀行存款		896	8,169
已抵押銀行存款		31,285	38,085
銀行結存及現金		63,528	52,422
		<u>1,078,621</u>	<u>1,427,603</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	11	98,290	71,455
合約負債		255,620	766,958
應付貸款		14,389	33,225
租賃負債—流動部分		1,228	—
應付非控制性權益款項		15,994	—
應付董事款項		3,139	2,862
應付稅項		63,489	—
有抵押銀行借款		1,776	11,776
		<u>453,925</u>	<u>886,276</u>
流動資產淨值		<u>624,696</u>	<u>541,327</u>
總資產減流動負債		<u>729,560</u>	<u>649,340</u>
非流動負債			
租賃負債—非流動部分		384	—
遞延稅項負債		40,599	55,841
		<u>40,983</u>	<u>55,841</u>
資產淨值		<u><u>688,577</u></u>	<u><u>593,499</u></u>

綜合財務狀況表(續)

於二零一九年十二月三十一日

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
資本及儲備		
股本	161,569	161,569
儲備	<u>469,857</u>	<u>395,453</u>
本公司擁有人應佔權益	631,426	557,022
非控制性權益	<u>57,151</u>	<u>36,477</u>
權益總額	<u><u>688,577</u></u>	<u><u>593,499</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. 應用新訂香港財務報告準則及其修訂

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。

香港財務報告準則第16號租賃

本集團已於本年度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（「香港會計準則第17號」）及相關詮釋。

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號釐定安排是否包含租賃識別為租賃之合約應用香港財務報告準則第16號，而並無對先前並未識別為包含租賃之合約應用該準則。因此，本集團並無重新評估於首次應用日期前已存在之合約。

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

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：

- 選擇不就租期於首次應用日期起計12個月內結束之租賃及低價值資產租賃確認使用權資產及租賃負債。

於過渡時，經考慮上述可行權宜方法後，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，乃因對本集團概無重大影響。

作為出租人

根據香港財務報告準則第16號之過渡性條文，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) 於應用香港財務報告準則第16號前，已收可退回租金按金被視為應用香港會計準則第17號之租賃項下之權利及責任。根據香港財務報告準則第16號租賃付款之定義，該等按金並非與使用權資產相關之付款，並經調整以反映於過渡時之貼現影響。本公司董事認為，貼現該等已收可退回租金按金對綜合財務報表並無重大影響，因此，於二零一九年一月一日並無作出任何調整。

已頒佈但尚未生效之新訂香港財務報告準則及其修訂

本集團並無提早應用以下已頒佈但尚未生效之新訂香港財務報告準則及其修訂以及詮釋：

香港財務報告準則第17號	保險合約 ¹
香港財務報告準則第3號之修訂	業務的定義 ²
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 ³
香港會計準則第1號及 香港會計準則第8號之修訂	重大的定義 ⁴
香港財務報告準則第9號、 香港會計準則第39號及 香港財務報告準則第7號之修訂	利率基準改革 ⁴

¹ 於二零二一年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 對收購日期為二零二零年一月一日或之後開始之首個年度期間初或之後的業務合併及資產收購生效

³ 於待定期限或之後開始之年度期間生效

⁴ 於二零二零年一月一日或之後開始之年度期間生效

除上述新訂香港財務報告準則及其修訂外，經修訂財務報告概念框架已於二零一八年發佈。其相應修訂提述香港財務報告準則概念框架之修訂將於二零二零年一月一日或之後開始之年度期間生效。

除下文所述者外，本公司董事預期應用其他新訂香港財務報告準則及其修訂及詮釋於可見未來將不會對本集團之業績及財務狀況造成重大影響。

香港會計準則第1號及香港會計準則第8號之修訂重大的定義

該等修訂透過載入作出重大判斷時的額外指引及解釋，對重大的定義進行修訂。尤其是，有關修訂：

- 包含「掩蓋」重大資料的概念，其與遺漏或誤報資料有類似效果；
- 就影響使用者重大性的範圍以「可合理預期影響」取代「可影響」；及
- 包含使用詞組「主要使用者」，而非僅指「使用者」，於決定於財務報表披露何等資料時，該用語被視為過於廣義。

該等修訂亦與各香港財務報告準則的定義一致，並將在本集團於二零二零年一月一日開始的年度期間強制生效。預期應用該等修訂不會對本集團的財務狀況及表現造成重大影響，惟可能影響於綜合財務報表中的呈列及披露。

二零一八年財務報告概念框架（「新框架」）及提述香港財務報告準則概念框架之修訂

新框架：

- 重新引入管理及審慎此等術語；
- 引入著重權利之新資產定義以及範圍可能比所取代定義更廣之新負債定義，惟不會改變負債與股本工具之間的區別；
- 討論歷史成本及現值計量，並就如何為某一資產或負債選擇計量基準提供額外指引；
- 指出財務表現主要計量標準為損益，且僅於特殊情況下方會使用其他全面收益，且僅用於資產或負債現值產生變動之收入或開支；及
- 討論不明朗因素、終止確認、會計單位、報告實體及合併財務報表。

已作出相應修訂，致使有關若干香港財務報告準則中之提述已更新至符合新框架，惟部分香港財務報告準則仍提述該框架之先前版本。該等修訂於二零二零年一月一日或之後開始之年度期間生效，並可提早應用。除仍提述該框架先前版本之特定準則外，本集團將於其生效日期按照新框架釐定會計政策，尤其是會計準則項下未處理之交易、事件或條件。

3. 收益

(i) 客戶合約收益分拆

本集團年內來自中華人民共和國（「中國」）及香港之收益分析如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
<i>源自中國</i>		
物業銷售－時點	754,819	88,324
租金收入	1,668	1,927
<i>源自香港</i>		
原蔗糖貿易－時點	48,411	—
	<u>804,898</u>	<u>90,251</u>

(ii) 客戶合約之履約責任

- (a) 就物業銷售與客戶訂立的合約而言，合約中規定的相關物業乃基於標準化要求，並無其他替代用途。經考慮相關合約條款、法律環境及相關法律先例，本集團認為，在轉讓相關物業之控制權予客戶前，本集團並無收取付款的可強制執行權利。因此，物業銷售的收益於相關物業開發已竣工且物業已根據買賣協議交付予買方的時點確認。

通常在簽訂買賣協議時，本集團自客戶收取合約價值的30%作為預收款項，而餘下合約價值的70%將於協議簽訂日期後兩至三個月透過銀行向客戶發放按揭貸款收取。該預先付款計劃導致於整個物業建設期確認有關合約價格全款的合約負債。

- (b) 就與第三方客戶之原蔗糖貿易而言，收益於貨品控制權轉讓時（即客戶取得貨品控制權的時點）確認。交易價按銷售合約協定的付款條款到期支付。

(iii) 分配至客戶合約之餘下履約責任的交易價

於二零一九年十二月三十一日，分配至餘下履約責任的交易價（未清償或部分未清償）及預期確認收益時間如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
於一年內		
— 物業銷售	235,620	766,958
— 原蔗糖貿易	27,116	—
	<u>262,736</u>	<u>766,958</u>

(iv) 租賃

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
就有關投資物業的經營租賃而言：		
固定租賃付款	<u>1,668</u>	<u>1,927</u>

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、住宅物業及停車位。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。
- 原蔗糖貿易：該分部於全球範圍進行原蔗糖貿易。

物業發展及投資以及原蔗糖貿易亦為本集團之可報告分部。

(a) 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。

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	物業發展及 投資 人民幣千元	原蔗糖貿易 人民幣千元	總計 人民幣千元
收益	<u>756,487</u>	<u>48,411</u>	<u>804,898</u>
分部溢利	<u>155,459</u>	<u>947</u>	156,406
銀行利息收入			515
按公允值計入損益之財務資產之 公允值變動			(9)
財務成本			(1,101)
未分配公司開支			<u>(16,850)</u>
除稅前溢利			<u>138,961</u>

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	原蔗糖貿易 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>	(11,529)
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>

經營分部之會計政策與附註3所述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）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

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
銀行利息收入	515	413
其他利息收入	<u>207</u>	<u>-</u>
	<u>722</u>	<u>413</u>

6. 所得稅開支

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
即期稅項		
中國企業所得稅（「企業所得稅」）	49,449	6,825
中國土地增值稅（「土地增值稅」）	20,396	7,426
	<u>69,845</u>	<u>14,251</u>
遞延稅項		
本年度	(15,242)	(7,595)
	<u>54,603</u>	<u>6,656</u>

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，故截至二零一八年十二月三十一日止年度並無就香港利得稅作出撥備。由於本集團應課稅溢利由結轉稅項虧損全數抵銷，故截至二零一九年十二月三十一日止年度並無就香港利得稅作出撥備。

根據中國企業所得稅法（「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%。

中國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。中國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. 年內溢利(虧損)

年內溢利(虧損)已扣除以下各項：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
董事薪酬	7,903	7,128
其他員工成本	4,920	4,089
退休福利計劃供款	774	609
	<u>13,597</u>	<u>11,826</u>
核數師酬金	1,190	1,083
確認為開支的持作出售物業成本(計入銷售成本)	578,228	74,627
確認為開支的原蔗糖成本(計入銷售成本)	46,328	–
匯兌收益淨額	(12)	69
物業、廠房及設備折舊	961	949
使用權資產折舊	810	–
設備之經營租賃租金	–	29
短期租賃相關開支	20	–
低價值資產租賃相關開支	6	–
	<u>6</u>	<u>–</u>

8. 股息

於截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度，本公司概無宣派及擬派任何股息，並自報告期末起亦無擬派任何股息。

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:

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
盈利(虧損)		
就計算每股基本及攤薄盈利(虧損)而言之盈利(虧損)		
—本公司擁有人應佔年內溢利(虧損)	<u><u>74,184</u></u>	<u><u>(34,461)</u></u>
股份數目		
就計算每股基本及攤薄盈利(虧損)而言之		
股份加權平均數	<u><u>1,824,690,520</u></u>	<u><u>1,598,503,397</u></u>

計算每股攤薄盈利(虧損)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兩個年度之平均市價。

10. 按金、其他應收款項及預付款項

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
其他應收款項	14,759	10,554
減：已確認減值虧損	(448)	(429)
	<u>14,311</u>	<u>10,125</u>
收購土地使用權支付的按金(附註)	102,460	-
按金及預付款項	<u>2,093</u>	<u>750</u>
	<u><u>118,864</u></u>	<u><u>10,875</u></u>

附註：指就收購一塊位於中國茂名市吉祥小區JIXIANG-23之土地使用權於茂名市公共資源交易中心存放的按金人民幣102,460,000元，該土地於未來數年用於物業發展。有關按金將於報告期末起計十二個月內清償餘下合約金額後動用，並分類為流動資產。

其他應收款項之減值虧損變動載列如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
於一月一日	429	407
匯兌差額	<u>19</u>	<u>22</u>
於十二月三十一日	<u><u>448</u></u>	<u><u>429</u></u>

11. 貿易及其他應付款項

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
貿易應付款項	32,485	445
應計建築開支	–	43,192
預收款項(附註)	20,919	–
應付增值稅	34,750	18,592
其他應付稅項	2,257	185
其他應付款項及應計費用	7,879	9,041
	<u>98,290</u>	<u>71,455</u>

附註：指銷售合約於報告期末後訂立之預收一名客戶款項。

供應商給予本集團0至180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：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
90天以內	32,105	108
91至365天	29	213
超過365天	351	124
	<u>32,485</u>	<u>445</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756,487,000元（二零一八年：人民幣90,251,000元），即物業銷售約人民幣754,819,000元（二零一八年：人民幣88,324,000元）及租金收入約人民幣1,668,000元（二零一八年：人民幣1,927,000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年度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。於本年度，隨著茂名商用物業價值輕微下降，投資物業之公允值減少約人民幣4,044,000元（二零一八年：人民幣4,853,000元）。

於本年度，確認為銷售之住宅與商用物業之總面積分別約87,652平方米及887平方米。於本年度，確認為銷售之私家車與摩托車之停車位分別為459個及122個。於二零一九年十二月三十一日，已進行訂約預售之住宅與商用物業如下：

	百分比 (附註)
第一期及第二期	38%
第三期	51%

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。

原蔗糖貿易

本集團自二零一四年末起已開展原蔗糖貿易業務。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管理層於原蔗糖貿易之業務經驗，原蔗糖貿易業務於二零一九年大幅改善。

於本年度，原蔗糖貿易之收益約人民幣48,411,000元（二零一八年：無），分部溢利約人民幣947,000元（二零一八年：虧損人民幣2,486,000元）。

本集團已與客戶訂立其他原蔗糖銷售合約，以於二零二零年交付原蔗糖，故儘管新型冠狀病毒肺炎爆發，但對貿易業務仍然樂觀。

市場展望及前景

受中美貿易爭端及衝突影響，二零二零年全球及中國經濟仍將較複雜。此外，全球爆發新型冠狀病毒肺炎疫情令全球經濟大幅放緩。

然而，管理層對本集團的業績抱持審慎樂觀態度，原因是：

- i) 中國整體上已控制新型冠狀病毒肺炎疫情；
- ii) 即將放寬貨幣及財政政策；
- iii) 中國開啟宏大城鎮化進程；及
- iv) 茂名及其周邊城市進行城市改造及基建發展。

就現有茂名項目而言，由於遷往該地的居民日益增加，二零二零年及二零二一年之銷售活動將專注於餘下商用物業。因應近期經濟短期衰退，管理層亦正在考慮將更多商舖作為租賃。

此外，本集團於二零一九年十一月中標茂名土地使用權。該土地計劃發展成為佔地面積29,274平方米之集住宅物業、商用物業及停車場為一體的綜合體，而住宅及商用物業之初步計劃總建築面積為88,396平方米。於本公告日期，餘下金額人民幣89,051,900元預計於二零二零年四月結付，以完成土地收購交易。

原蔗糖貿易業務方面，憑藉中國糖業之穩定供應，本集團對未來的原蔗糖業務持樂觀態度。由於爆發新型冠狀病毒肺炎疫情，原蔗糖之大宗商品價格出現大幅波動。本集團將更加審慎進行貿易業務，以降低任何糖價相關風險。

財務回顧

於本年度，本集團的收益約人民幣804,898,000元（二零一八年：人民幣90,251,000元）。本公司擁有人應佔溢利約人民幣74,184,000元（二零一八年：虧損人民幣34,461,000元）。收益及溢利大增主要由於茂名項目第三期若干物業的交付及銷售確認以及原蔗糖貿易銷售增加所致。

於二零一九年十二月三十一日，銀行結存及現金約人民幣63,528,000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896,000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31,285,000元（二零一八年十二月三十一日：人民幣38,085,000元）。於二零一九年十二月三十一日，本集團的總資產約人民幣1,183,485,000元（二零一八年十二月三十一日：人民幣1,535,616,000元），減少約23%。該減少乃主要由於交付茂名項目第三期的若干物業所致。於二零一九年十二月三十一日，本集團的有抵押銀行借款總額及應付貸款約人民幣16,165,000元（二零一八年十二月三十一日：人民幣45,001,000元）。於二零一九年十二月三十一日，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2%（二零一八年十二月三十一日：8%），而流動比率約2.4（二零一八年十二月三十一日：1.6）。

資本結構

於二零一九年十二月三十一日，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。

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

於二零一九年十二月三十一日，本集團將總賬面值約人民幣16,128,000元（二零一八年：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。

於二零一九年十二月三十一日，人民幣896,000元（二零一八年：人民幣8,169,000元）之有限制銀行存款及人民幣31,285,000元（二零一八年：人民幣38,085,000元）之已抵押銀行存款已作抵押，以獲得提供予本集團物業之若干買家之按揭貸款，而本集團已就該等按揭貸款向銀行提供擔保。

於二零一九年十二月三十一日，約人民幣1,776,000元（二零一八年：人民幣11,776,000元）的銀行信貸已動用及約人民幣17,880,000元（二零一八年：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綜合財務報表附註4。

資本及其他承擔

於二零一九年十二月三十一日，本集團購買土地使用權之承擔金額為人民幣139,051,900元（二零一八年：無）。

僱員及薪酬政策

於二零一九年十二月三十一日，本集團在香港及中國僱用44位（二零一八年：54位）全職僱員。本集團於本年度之薪酬總額約人民幣13,597,000元（二零一八年：人民幣11,826,000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577,518,000元（二零一八年：人民幣632,271,000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

茲提述本公司日期為二零一九年十一月二十八日、二零二零年一月二十日及二零二零年一月二十三日之公告及本公司日期為二零二零年一月二十四日之通函，本集團於茂名市已開始進行土地使用權收購事項。

於二零一九年十一月二十七日，茂名上誠置業有限公司（本公司之間接非全資附屬公司）以人民幣241,511,900元之代價成功中標一塊位於茂名市吉祥小區JIXIANG-23之土地（總佔地面積約29,274.16平方米）之土地使用權。於年末前，已轉撥按金人民幣102,460,000元，而於二零二零年一月，已另行支付人民幣50,000,000元。預期餘額人民幣89,051,900元將於二零二零年四月償付，以完成土地收購交易。

除上文所披露者外，於二零一九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及於本公告日期並無重大投資或購入資本資產之計劃。

報告期後事項

由於二零二零年初中國爆發新型冠狀病毒肺炎，社會各行各業現正面臨多變及充滿挑戰的境況。隨著新型冠狀病毒肺炎於二零二零年三月於全球範圍內進一步廣泛傳播，全球經濟的不明朗因素進一步加劇。本集團已評估有關本集團營運狀況之整體影響，並採取所有可能有效之措施，以限制及維持有關影響於控制範圍內。本集團將持續監察有關狀況之變動，並於日後作出適時回應及調整。

本集團已就本集團物業買方所取得的按揭向銀行發出財務擔保。新型冠狀病毒肺炎的爆發對經濟帶來負面影響，預期將影響債務人的按揭還款能力，且相關物業的市值下降可能會增加相關財務擔保的撥備。然而，董事經審慎考慮後認為有關撥備的影響極微。視乎新型冠狀病毒肺炎疫情的發展情況及中國經濟而定，日後未必需要作出有關撥備。

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，惟以下偏離除外：

守則條文第E.1.2條

根據企業管治守則之守則條文第E.1.2條，董事會主席應出席股東週年大會。劉鋒先生（董事會主席）由於其他事務在身而未能出席本公司於二零一九年五月二十九日舉行之股東週年大會（「二零一九年股東週年大會」），惟彼已委任執行董事劉世忠先生作為其代表主持二零一九年股東週年大會及回答本公司股東之提問。未來，本公司將盡其最大努力鼓勵全體董事出席本公司股東大會。

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

陳偉江先生（於二零二零年一月三日獲委任）

李建生女士（於二零二零年一月三日辭任）

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之有效性。

審核委員會審閱並建議董事會批准本集團本年度綜合財務報表，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。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，二零二零年三月三十一日

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、查錫我先生及陳偉江先生。