

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)

## 截至二零二零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」)截至二零二零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

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	附註	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
收益	3	275,541	804,898
銷售成本		<u>(226,537)</u>	<u>(624,556)</u>
毛利		49,004	180,342
其他收入	5	1,055	722
其他應收款項預期信貸虧損 (「預期信貸虧損」)模式項下之減值虧損		(1,236)	-
投資物業之公允值變動		(10,518)	(4,044)
按公允值計入損益之財務資產之公允值變動		2,411	(9)
銷售及營銷費用		(2,733)	(5,331)
行政費用		(29,861)	(31,618)
財務成本		<u>(830)</u>	<u>(1,101)</u>
除稅前溢利		7,292	138,961
所得稅開支	6	<u>(14,503)</u>	<u>(54,603)</u>
年內(虧損)溢利	7	<u><u>(7,211)</u></u>	<u><u>84,358</u></u>

	附註	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
以下應佔年內(虧損)溢利：			
本公司擁有人		(7,775)	74,184
非控制性權益		<u>564</u>	<u>10,174</u>
		<u>(7,211)</u>	<u>84,358</u>
			(經重列)
每股(虧損)盈利(人民幣分)	9		
—基本		<u>(4.26)</u>	<u>40.66</u>
—攤薄		<u>(4.26)</u>	<u>40.66</u>

## 綜合損益及其他全面收益表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
年內(虧損)溢利	<u>(7,211)</u>	<u>84,358</u>
<b>其他全面(開支)收益</b>		
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	(1,249)	2,555
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>2,928</u>	<u>(2,335)</u>
	<u>1,679</u>	<u>220</u>
年內全面(開支)收益總額	<u><u>(5,532)</u></u>	<u><u>84,578</u></u>
以下應佔全面(開支)收益總額：		
本公司擁有人	(6,096)	74,404
非控制性權益	<u>564</u>	<u>10,174</u>
	<u><u>(5,532)</u></u>	<u><u>84,578</u></u>

## 綜合財務狀況表

於二零二零年十二月三十一日

	附註	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
投資物業		74,400	84,918
物業、廠房及設備		16,643	18,373
使用權資產		337	1,573
		<u>91,380</u>	<u>104,864</u>
<b>流動資產</b>			
存貨		–	22,742
在建物業		253,395	–
持作出售物業		602,714	806,611
按金、其他應收款項及預付款項	10	26,604	118,864
按公允值計入損益之財務資產		6,402	12
可收回稅項		26,620	34,683
有限制銀行存款		22	896
已抵押銀行存款		11,486	31,285
銀行結存及現金		77,848	63,528
		<u>1,005,091</u>	<u>1,078,621</u>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	11	59,088	98,290
合約負債		74,154	255,620
應付貸款		8,420	14,389
租賃負債—流動部分		340	1,228
應付非控制性權益款項		85,000	15,994
應付董事款項		6,624	3,139
應付稅項		72,228	63,489
銀行透支		4,039	–
有抵押銀行借款		9,150	1,776
		<u>319,043</u>	<u>453,925</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>686,048</u>	<u>624,696</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>777,428</u>	<u>729,560</u>

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
<b>非流動負債</b>		
租賃負債—非流動部分	21	384
遞延稅項負債	<u>34,224</u>	<u>40,599</u>
	<u>34,245</u>	<u>40,983</u>
<b>資產淨值</b>	<u><u>743,183</u></u>	<u><u>688,577</u></u>
<b>資本及儲備</b>		
股本	222,157	161,569
儲備	<u>463,311</u>	<u>469,857</u>
本公司擁有人應佔權益	<u>685,468</u>	631,426
非控制性權益	<u>57,715</u>	<u>57,151</u>
<b>權益總額</b>	<u><u>743,183</u></u>	<u><u>688,577</u></u>

## 附註：

### 1. 綜合財務報表之編製基準

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交所證券上市規則及香港公司條例所規定之適用披露。

於批准綜合財務報表時，本公司董事已合理預期本集團有足夠資源於可見將來繼續營運。因此，於編製綜合財務報表時，彼等繼續採用持續經營會計基礎。

誠如下文載列之會計政策所述，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

#### 本年度強制生效之香港財務報告準則之修訂

於本年度，就編製綜合財務報表而言，本集團已首次應用由香港會計師公會頒佈之*提述香港財務報告準則概念框架之修訂*及下列香港財務報告準則之修訂，該等修訂於二零二零年一月一日或其後開始之年度期間強制生效：

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
香港財務報告準則第3號之修訂	業務的定義
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

除下文所述者外，於本年度應用*提述香港財務報告準則概念框架之修訂*及香港財務報告準則之修訂並無對本集團於本年度及過往年度之財務狀況及表現及／或該等綜合財務報表所載披露構成重大影響。

## 應用香港會計準則第1號及香港會計準則第8號之修訂重大的定義的影響

本集團已於本年度首次應用香港會計準則第1號及香港會計準則第8號之修訂。該等修訂為重大提供了新定義，訂明「倘合理預期資料遺漏、錯誤或模糊會對通用財務報表(載有特定申報實體之財務資料)之主要使用者基於該等財務報表作出之決定造成影響，則有關資料屬重大」。該等修訂亦闡明，重要性視乎於整份財務報表中資料(單獨而言或與其他資料合計)之性質或篇幅而定。

於本年度應用該等修訂對綜合財務報表並無影響。

## 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	保險合約及相關修訂 <sup>5</sup>
香港財務報告準則第16號之修訂	新型冠狀病毒肺炎相關租金寬減 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第3號之修訂	提述概念框架 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號及香港財務報告準則第16號之修訂	利率基準改革—第2階段 <sup>1</sup>
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的資產出售或注資 <sup>2</sup>
香港會計準則第1號之修訂	負債分類為流動或非流動及對香港詮釋第5號的相關修訂(二零二零年) <sup>5</sup>
香港會計準則第16號之修訂	物業、廠房及設備—投入擬定用途前的所得款項 <sup>3</sup>
香港會計準則第37號之修訂	虧損性合約—履行合約的成本 <sup>3</sup>
香港財務報告準則之修訂	香港財務報告準則二零一八年至二零二零年的年度改進 <sup>3</sup>

<sup>1</sup> 於二零二一年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於待定日期或之後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 於二零二二年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>4</sup> 於二零二零年六月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>5</sup> 於二零二三年一月一日或之後開始之年度期間生效

除下文所述新訂香港財務報告準則及其修訂外，本公司董事預期於可見將來應用所有其他新訂香港財務報告準則及其修訂以及詮釋將不會對綜合財務報表造成重大影響。

**香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號及香港財務報告準則第16號之修訂利率基準改革—第2階段**

香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號及香港財務報告準則第16號之修訂*利率基準改革—第2階段*涉及財務資產、財務負債及租賃負債之修訂、特定對沖會計規定及應用香港財務報告準則第7號*財務工具：披露*之披露要求，以符合有關修訂及對沖會計之該等修訂。

- **對財務資產、財務負債及租賃負債之修訂：**就改革所需的修訂(因利率基準改革直接導致並按經濟上相當基準作出之所需修訂)引入可行權宜方法。該等修訂透過更新實際利率入賬。所有其他修訂乃使用現行香港財務報告準則入賬。就應用香港財務報告準則第16號之承租人會計建議相似可行權宜方法；
- **對沖會計規定：**根據該等修訂，對沖會計不僅是因利率基準改革而終止。對沖關係(及相關文件)須予以修訂以反映對對沖項目、對沖工具及對沖風險之修訂。經修訂的對沖關係應符合申請對沖會計之所有資格標準，包括有效性規定；及
- **披露：**該等修訂要求作出披露，以允許用戶了解本集團所面臨因利率基準改革產生之風險性質及程度，及實體如何管理該等風險以及實體由銀行同業拆息利率過渡至替代基準利率的進展，以及實體如何管理該過渡。

於二零二零年十二月三十一日，本集團有香港銀行同業拆息銀行貸款，可能受利率基準改革之影響。本集團預期倘該貸款之利率基準因應用該等修訂變革有所變動，將不會產生任何重大收益或虧損。



### 3. 收益

#### (i) 客戶合約收益分拆

本集團年內來自中國及香港之收益分析如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
<i>源自中國</i>		
物業銷售—時點	246,450	754,819
租金收入	1,428	1,668
<i>源自香港</i>		
原蔗糖貿易—時點	27,663	48,411
	<u>275,541</u>	<u>804,898</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控制權已轉讓予客戶的時點確認。

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

於二零二零年十二月三十一日，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：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
於一年內		
—物業銷售	74,154	235,620
—原蔗糖貿易	—	27,116
	<u>74,154</u>	<u>262,736</u>

(iv) 租賃

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 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>1,428</u>	<u>1,668</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。

截至二零二零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>247,878</u>	<u>27,663</u>	<u>275,541</u>
分部溢利	<u>22,769</u>	<u>2,025</u>	24,794
其他收入			922
按公允值計入損益之財務資產之 公允值變動			2,411
財務成本			(662)
未分配公司開支			<u>(20,173)</u>
除稅前溢利			<u>7,292</u>

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
其他收入			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>

經營分部之會計政策與本集團會計政策相同。分部溢利指各分部未分配若干其他收入、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。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。

**(b) 地理資料**

截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度，由於本集團全部收益及資產均來自位於中國（包括香港）（按所在國家劃分）之客戶及營運，故並無進一步披露本集團之地理資料分析。

## 5. 其他收入

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
出售附屬公司之收益	31	–
銀行利息收入	266	515
政府補助(附註)	625	–
其他利息收入	133	207
	<u>1,055</u>	<u>722</u>

於本年度，本集團根據香港政府提供之保就業計劃已收取並確認政府補助港幣（「港幣」）702,000元（相當於人民幣625,000元）。

## 6. 所得稅開支

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
即期稅項		
香港	240	–
中國企業所得稅	12,575	49,449
中國土地增值稅	8,063	20,396
	<u>20,878</u>	<u>69,845</u>
遞延稅項		
本年度	<u>(6,375)</u>	<u>(15,242)</u>
	<u>14,503</u>	<u>54,603</u>

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(「條例草案」)，其引入兩級利得稅率制度。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登憲報。根據兩級利得稅率制度，合資格集團實體首港幣2,000,000元溢利將按8.25%徵稅，而超過港幣2,000,000元溢利將按16.5%徵稅。未符合兩級利得稅率制度之集團實體溢利將繼續以統一稅率16.5%徵稅。

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。

截至二零二零年十二月三十一日止年度已根據兩級利得稅率制度就香港利得稅作出撥備，合資格集團實體首港幣2,000,000元溢利將按8.25%徵稅，而超過港幣2,000,000元溢利將按16.5%徵稅。

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(虧損)溢利

年內(虧損)溢利已扣除(計入)以下各項：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
董事薪酬	7,592	7,946
其他員工成本	6,746	4,920
退休福利計劃供款	861	898
	<u>15,199</u>	<u>13,764</u>
核數師酬金	1,201	1,190
確認為開支的持作出售物業成本(計入銷售成本)	203,896	578,228
確認為開支的原蔗糖成本(計入銷售成本)	22,641	46,328
匯兌虧損(收益)淨額	1,054	(12)
物業、廠房及設備折舊	838	961
使用權資產折舊	1,210	810
短期租賃相關開支	20	20
低價值資產租賃相關開支	-	6
	<u><u>-</u></u>	<u><u>6</u></u>

## 8. 股息

於截至二零二零年及二零一九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(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：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
<b>(虧損) 盈利</b>		
就計算每股基本及攤薄(虧損)盈利而言之(虧損)盈利		
—本公司擁有人應佔年內(虧損)溢利	<u>(7,775)</u>	<u>74,184</u>
		(經重列)

### 股份數目

就計算每股基本及攤薄(虧損)盈利而言之股份加權平均數	<u>182,666,312</u>	<u>182,469,052</u>
----------------------------	--------------------	--------------------

就計算每股基本及攤薄(虧損)盈利而言之普通股加權平均數已就於二零二零年十月二十日進行之股份合併進行調整。

計算每股攤薄(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

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
其他應收款項(附註1)	24,914	14,759
減：已確認減值虧損	(1,647)	(448)
	<u>23,267</u>	<u>14,311</u>
收購土地使用權支付的按金(附註2)	-	102,460
按金及預付款項	<u>3,337</u>	<u>2,093</u>
	<u><u>26,604</u></u>	<u><u>118,864</u></u>

附註：

- (1) 包括向物業買方授予之應收貸款人民幣10,675,000元。該款項為免息、無抵押及須於十二個月內償還。
- (2) 指就收購位於中國茂名市吉祥小區JIXIANG-23之土地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。於年內，有關按金已於清償餘下合約金額後動用並轉撥至在建物業。



## 11. 貿易及其他應付款項

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
貿易應付款項	388	32,485
預收款項(附註)	-	20,919
應付增值稅	41,910	34,750
其他應付稅項	3,241	2,257
其他應付款項及應計費用	13,549	7,879
	<u>59,088</u>	<u>98,290</u>

附註：指銷售合約於相應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：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
90天以內	388	32,105
91至365天	-	29
超過365天	-	351
	<u>388</u>	<u>32,485</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247,878,000元（二零一九年：人民幣756,487,000元），即物業銷售約人民幣246,450,000元（二零一九年：人民幣754,819,000元）及租金收入約人民幣1,428,000元（二零一九年：人民幣1,668,000元）。本集團於中華人民共和國（「中國」）廣東省茂名市經營兩個物業發展項目。首個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（「首個茂名項目」）。首個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。商用物業約4,000平方米已租賃及分類為本集團之投資物業。於本年度，隨著新型冠狀病毒肺炎爆發導致全球經濟惡化，投資物業之公允值減少約人民幣10,518,000元（二零一九年：人民幣4,044,000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14,600平方米及1,693平方米（二零一九年：分別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834個及217個（二零一九年：分別459個及122個）。於二零二零年十二月三十一日，已進行訂約預售之住宅與商用物業如下：

百分比  
(附註)

首個茂名項目第一期及第二期	55%
首個茂名項目第三期	65%

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。

於二零一九年十一月二十七日，本集團之非全資附屬公司以代價約人民幣241,512,000元成功中標一塊位於茂名市吉祥小區之土地之土地使用權（「第二個茂名項目」），有關交易於二零二零年五月完成。進一步詳情載列於本公告之「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」一節。

第二個茂名項目將發展為住宅與商用物業為一體的綜合發展項目，其初步概約規劃面積如下：

地盤面積	29,000平方米
總可售面積	84,000平方米
住宅面積	59,000平方米
商用面積	25,000平方米
停車位	1,000個

上述第二個茂名項目之初步規劃數據可予進一步更改及修改。第二個茂名項目計劃於二零二一年末開始預售且物業將於二零二三年下半年起交付。

### 原蔗糖貿易

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。於本年度，原蔗糖貿易之收益約人民幣27,663,000元（二零一九年：人民幣48,411,000元）。由於本集團能夠以有競爭力之價格從中國糖業獲得穩定供應，因此錄得分部溢利約人民幣2,025,000元（二零一九年：人民幣947,000元）。未來原蔗糖貿易業務之業績將在很大程度上取決於新型冠狀病毒肺炎爆發後全球復甦狀況。本集團管理層將採取預防措施降低相關業務風險。

## 市場展望及前景

由於二零二零年新型冠狀病毒肺炎疫情肆虐全球，全球經濟普遍遭受重創。憑藉中國有效之公共衛生措施及低新型冠狀病毒肺炎病例，二零二零年包括物業市場在內之國內經濟相對穩定。物業市場仍是本地生產總值增長之基石，管理層預期未來相關財政及貨幣政策將會保持穩定。中國的宏觀經濟政策將於增長與穩定之間尋求平衡。管理層對茂名物業市場抱持審慎樂觀態度，原因是：i) 茂名乃至中國整體上的新型冠狀病毒肺炎疫情因控制措施而得到緩解；ii) 貨幣及財政政策穩定；iii) 茂名城鎮化進程持續及當地需求強勁；及iv) 粵西繼續進行城市改造及基建發展。

就首個茂名項目而言，由於遷往該地的居民日益增加，二零二一年之銷售活動將專注於餘下商用物業及停車場。本集團亦會加強第二個茂名項目之財政資源及人力資源。第二個茂名項目計劃於二零二一年後期開始預售，管理層將審慎評估市場以進一步調整有關規劃及開發計劃。

原蔗糖貿易業務方面，由於爆發新型冠狀病毒肺炎疫情，原蔗糖之大宗商品價格更為波動，故將採取額外預防措施。管理層將進一步開拓糖貿易業務，同時實施足夠措施降低風險。

## 財務回顧

於本年度，本集團的收益約人民幣275,541,000元(二零一九年：人民幣804,898,000元)。本公司擁有人應佔虧損約人民幣7,775,000元(二零一九年：溢利人民幣74,184,000元)。收益及溢利下降主要由於茂名項目第三期物業的交付及銷售確認減少以及投資物業之公允值變動所致。

於二零二零年十二月三十一日，銀行結存及現金約人民幣77,848,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣63,528,000元)、有限制銀行存款約人民幣22,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣896,000元)及已抵押銀行存款約人民幣11,486,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣31,285,000元)。於二零二零年十二月三十一日，本集團的總資產約人民幣1,096,471,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣1,183,485,000元)，減少約7%。該減少乃主要由於交付茂名項目第三期的物業所致。於二零二零年十二月三十一日，本集團的有抵押銀行借款總額、銀行透支及應付貸款約人民幣21,609,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣16,165,000元)。於二零二零年十二月三十一日，資產負債率(以有抵押銀行借款總額、應付貸款及銀行透支除以資產淨值之百分比計算)約3%(二零一九年十二月三十一日：2%)，而流動比率約3.2(二零一九年十二月三十一日：2.4)。

## 資本結構

於二零二零年十月十六日，本公司舉行股東特別大會並通過普通決議案，以批准將本公司股本中每十(10)股每股面值港幣0.10元之已發行及未發行普通股合併為本公司股本中一(1)股每股面值港幣1.00元之合併股份。股份合併於二零二零年十月二十日生效。

有關股份合併之詳情，請參閱本公司日期為二零二零年九月二日、二零二零年十月十六日及二零二零年十月二十日之公告以及本公司日期為二零二零年九月二十三日之通函。

於二零二零年十二月三十一日，本公司的已發行普通股股本約港幣254,469,052元，分為254,469,052股每股面值港幣1.00元的股份。

## 集資活動

茲提述本公司日期為二零二零年九月二日之公告及本公司日期為二零二零年九月二十三日之通函，內容有關(其中包括)關連人士根據特別授權認購新股份。於二零二零年九月二日，本公司與關連人士訂立認購協議(「認購協議」)，據此，本公司有條件地同意配發及發行而認購人有條件地同意按每股股份港幣1.0元認購72,000,000股本公司普通股(「認購股份」)(以股份合併完成為基準)。

所得款項總額及所得款項淨額(扣除相關開支後)分別為約港幣72,000,000元及港幣71,400,000元，(i)其中約港幣17,000,000元用作本公司之一般營運資金及(ii)其中約港幣54,400,000元用於支付物業項目開發及建築費用。董事認為，發行認購股份有助本公司獲得更多資金，以增加其營運資金並增強其資本基礎及財務狀況，以促進未來發展。認購協議之條款乃由本公司與認購人經公平磋商後釐定，並計及現有股份之市價。董事認為，認購協議乃按一般商業條款根據現行市況訂立，及認購協議屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

於二零二零年十二月三十一日，概無款項用作一般營運資金及約港幣24,000,000元用於支付物業項目開發。尚未動用之已籌集資金餘額如下：

人民幣百萬元

支付第二個茂名項目開發及建築費用	約30.4
一般營運資金	約17.0

於二零二零年十二月三十一日，未動用所得款項約港幣47,400,000元已存於持牌銀行，以根據擬定計劃作未來用途。本集團將繼續監察第二個茂名項目及其他業務之進展，預期該資金將於二零二一年獲動用。

## 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

於二零二零年十二月三十一日，本集團將總賬面值約人民幣14,765,000元（二零一九年：人民幣16,128,000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。

於二零二零年十二月三十一日，人民幣22,000元（二零一九年：人民幣896,000元）之有限制銀行存款及人民幣11,486,000元（二零一九年：人民幣31,285,000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。

於二零二零年十二月三十一日，約人民幣13,189,000元（二零一九年：人民幣1,776,000元）的銀行信貸已動用及約人民幣20,744,000元（二零一九年：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

於二零二零年十二月三十一日，本集團開發物業之承擔金額為人民幣369,138,000元（二零一九年：收購土地人民幣139,052,000元）。

## 僱員及薪酬政策

於二零二零年十二月三十一日，本集團在香港及中國僱用41位（二零一九年：44位）全職僱員。本集團於本年度之薪酬總額約人民幣15,199,000元（二零一九年：人民幣13,764,000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

於二零二零年十二月三十一日，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163,165,000元（二零一九年：人民幣577,518,000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。餘額人民幣89,051,900元已於二零二零年五月支付，土地收購交易已告完成。

除上文所披露者外，於二零二零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

本集團於報告期後直至本公告日期並無任何重大期後事項。

## 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。於本年度及直至本公告日期，審核委員會成員如下：

## 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](http://www.hkexnews.hk)及本公司網站[www.chinauptown.com.hk](http://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，二零二一年三月三十日

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。