



上海實業城市開發集團有限公司
SHANGHAI INDUSTRIAL URBAN DEVELOPMENT GROUP LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)
股份代號: 563

2020
中期報告



穩健蓄能
城智求新

匠心精築 至臻完美

上海實業城市開發集團有限公司(「上實城開」)現於中國11個主要城市擁有26個房地產項目，分佈於上海、昆山、無錫、北京、瀋陽、天津、西安、重慶、長沙、煙台及深圳，當中大部分為中、高檔住宅物業，興建工程正全速進行，為本集團提供約371萬平方米的可售建築面積，奠定了長遠發展的良好基石。



目錄

- 2 公司資料
- 3 財務摘要
- 4 主席報告書
- 6 管理層討論及分析
- 12 項目資料
- 14 於中國主要項目介紹
- 23 其他資料
- 29 簡明綜合財務報表審閱報告
- 30 簡明綜合損益及其他全面收入報表
- 32 簡明綜合財務狀況表
- 34 簡明綜合股本權益變動表
- 36 簡明綜合現金流量表
- 38 簡明綜合財務報表附註



公司資料

董事會

執行董事

黃海平(主席)
周雄(副主席兼總裁)
樓軍
叶維琪
鍾濤

獨立非執行董事

杜惠愷, 太平紳士
范仁達
李家暉
喬志剛

法定代表

黃海平
陳建柱

董事委員會

審核委員會

李家暉(委員會主席)
杜惠愷, 太平紳士
范仁達

薪酬委員會

杜惠愷, 太平紳士(委員會主席)
范仁達
叶維琪

提名委員會

黃海平(委員會主席)
杜惠愷, 太平紳士
范仁達

投資評證委員會

范仁達(委員會主席)
周雄
鍾濤
喬志剛

公司秘書

陳建柱

股份過戶登記總處

Conyers Corporate Services (Bermuda) Limited
Clarendon House,
2 Church Street,
Hamilton, HM11,
Bermuda.

香港股份過戶登記分處

卓佳秘書商務有限公司
香港皇后大道東一百八十三號
合和中心五十四樓

註冊辦事處

Clarendon House,
2 Church Street,
Hamilton, HM11,
Bermuda.

香港主要營業地點

香港皇后大道中五號
衡怡大廈十一樓
電話：(852) 2544 8000
傳真：(852) 2544 8004

網址

<http://www.siud.com>

主要往來銀行

中國農業銀行股份有限公司
中國建設銀行股份有限公司
中國光大銀行
上海浦東發展銀行股份有限公司
中國銀行股份有限公司

核數師

德勤•關黃陳方會計師行
註冊公眾利益實體核數師
香港金鐘道八十八號
太古廣場一期三十五樓

上市資料

香港聯合交易所有限公司
普通股
(股票代號：563)

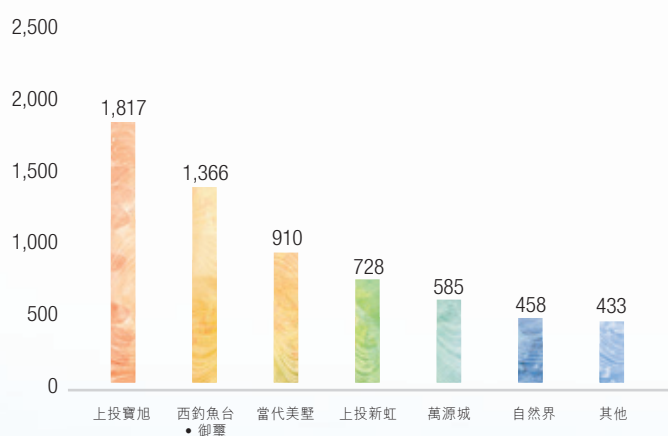
財務摘要

	截至二零二零年 六月三十日 止六個月	截至二零一九年 六月三十日 止六個月
財務摘要(千港元)		
收入	3,172,823	4,603,326
本公司股本擁有人應佔溢利	151,041	310,678
每股財務資料(港仙)		
每股盈利		
— 基本	3.14	6.46
— 攤薄	3.14	6.46
	於二零二零年 六月三十日	於二零一九年 十二月三十一日
已收銷售物業預售所得款項(千港元)	6,297,051	6,004,601
財務比率		
借貸淨額對權益總額比率(%)	42.5%	29.1%
流動比率	1.8	1.9

附註： 借貸淨額 = 總貸款(包括銀行貸款、其他貸款及債券)減現金及現金等價物以及已抵押銀行存款。

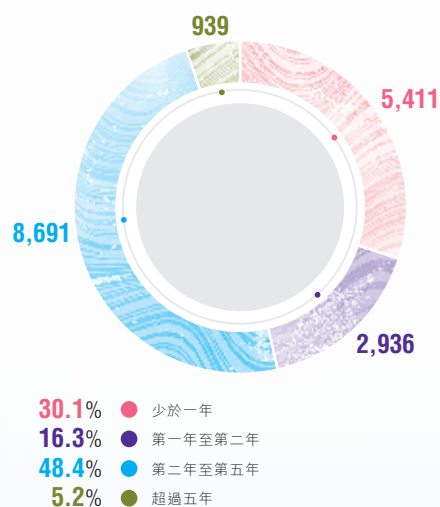
已收銷售物業預售所得款項分析

百萬港元



債務到期日資料

百萬港元



主席報告書

二零二零年上半年，新型冠狀病毒（「新冠，COVID-19」）在全球肆虐，造成全球巨大的經濟損失，多個國家和地區都呈現經濟陷入衰退。中國經濟發展也受其影響，第一季度國內生產總值(GDP)出現了負增長，按年倒退6.8%。其後，中央積極推出促進消費、提振內需市場的政策，第二季度經濟強勁復甦，強度超出了市場預期，上半年國內生產總值達456,614億元人民幣，按可比價格計算，同比稍微下跌1.6%。房地產方面，中央以鞏固行業發展為首要目標，持續強化房地產行業的調控，以「房住不炒」的定位、「穩地價、穩房價、穩預期」的目標、「不刺激」的原則，落實「一城一策」及「因城施策」，確保市場在嚴峻的經濟狀況下能夠保持足夠、穩定的供應，堅定不移落實好市場長效機制。區域市場方面，一、二線重點城市漸趨回暖，房價相對平穩，而部分三、四線城市則面臨小幅調整的壓力。回顧期內，面對艱難的環境，本集團整體收入達31.73億港元；合約銷售錄得人民幣37.06億元；實現稅收後盈利3.55億港元，股東應佔溢利為1.51億港元，當中毛利率高達45.1%，高於同業平均水平，顯示出本集團較強的盈利能力。

上實城開作為中國價值領先的城市核心區域運營商，始終扎根於上海，輻射全國核心城市，不斷拓展自身業務，注重創新和突破城市生活方式，促進城市全面建設。持續深化產城融合，發展租賃住宅和商業地產業務，加速本集團升級新業態，努力實現城市主流人群高品質住房、商業發展需求的全周期覆蓋。在整體市場受壓下，本集團靈活變通，疫情期間在上海等多個城市提供「網上看樓」的線上銷售服務，市場反應良好，上海當代美墅、北京西釣魚台、上海萬源城、上海當代藝墅及西安自然界等高端旗艦項目繼續錄得可觀的合約銷售金額。

在新冠疫情高發之時，上實城開主動向租戶提供免租優惠，以支持租戶，攜手共度難關。此外，本集團亦致力加緊開發和更新核心地段商業項目，其中，上海濱江城開中心部份寫字樓於期內竣工，為上實城開的投資性物業組合帶來約2.6萬平方米商業面積，未來將帶動本集團的租金收入。

主席報告書

上實城開透過在市場上進行招拍掛、收購、城市更新以及舊改等渠道，去完善土地儲備，務求在上海及其他重點城市物色高品質的土地資源。期間，本集團與上海航太、宏伊集團聯合競得上海徐匯區虹梅街道之xh221-01地塊，成交總價人民幣4,628,000,000元。該項目佔地面積9.11萬平方米，規劃26萬平方米科研用地、9萬平方米租賃住宅和6萬平方米地下商業區域，此舉貫徹本集團穩中有進，積極探索多元業態的發展戰略。

二零二零年上半年，縱然面對許多困難與挑戰，本集團運用多年累積之行業開發經驗與穩健的發展模式，在行業發展中突圍而出。在二零二零中國商業百強榜單中，上實城開榮膺「商業地產百強企業第18位」，旗下項目城開優享+榮獲「十大優秀商業房企產品線」；城開·匯社區榮獲「十大長租公寓示範項目」；上海濱江中心榮獲「十大熱點商業新地標」等殊榮，標誌著上實城開在過去為城市建設、為客戶服務、為居民生活，都有著卓越的表現，得到行業領域和市場客戶的讚許及認可。

展望將來，隨著國內疫情緩和，上實城開將積極推進銷售，並繼續延續品牌價值建設的定位，達至「以人為本、誠信至善、融入市場、創造價值、合作共贏、回報社會」的宗旨，以務實進取為基礎，審時度勢，多方面摸索不同的開發模式，貼近客戶需求，建構全國優秀品牌，塑造高品質的地產運營商，為股東、客戶創造更大價值與回報。

最後，本集團多年來取得之進步和成就，承蒙所有股東、客戶及商業夥伴從不間斷地給予鼎力支持，有賴全體員工同仁不遺餘力、辛勤工作，在此，本人謹代表董事會衷心表示感謝，未來，讓我們攜手並進，迎難而上，穩健前行。

黃海平

主席

二零二零年八月二十七日

註：

二零二零年上半年中國國內生產總值及增長速度來自國家統計局二零二零年七月十七日發佈資料。



管理層討論及分析

房地產市場環境

回顧二零二零年上半年，新冠疫情之衝擊於第一季度後仍有餘震，全球經濟增速放緩，國內房地產市場承壓，區域分化加劇，總體走勢稍為放緩。政策層面，中央繼續堅持「房住不炒」總定位，同時多次強調「不將房地產作為短期刺激經濟的手段」，地方政府因城施策、因時制宜，適度放寬政策以穩定房地產市場，先後提出允許開發商延期交房、延期繳納出讓金、提前預售、減免稅費等政策紅利。供給側改革力度不減，因應疫情加強扶持，供給側方面適度放寬限購、限貸、限售，需求端調控加大公積金支持力度、降低購房政策門檻等。隨著中央及地方聯手穩定經濟，以一、二線城市為代表的房地產市場於二季度快速回暖，顯現韌性。

業務回顧

綜述

二零二零年上半年，儘管面對新冠疫情，上實城開靈活變通，推行線上看盤，線上銷售等措施，旗艦項目上海當代美墅，北京西釣魚台及上海萬源城銷情強勁，持續為本集團帶來穩定可觀的收入。期內，本集團作為城市核心區域運營商，深耕上海都市圈與其他核心一、二線城市，持續發揮對一、二線城市的核心發展項目及策略優勢，圍繞「住宅物業開發+投資性物業開發+城市更新服務+產融資本合作」四大核心業務板塊，推動多元業態並舉發展。期內，上實城開繼續致力於完善核心城市商業資產投資運營，積極貫徹租售並舉政策，穩健提高租賃住宅業務租金收入水準。上實城開積極加速本集團轉型升級新業態，穩健拓展多元化發展，全力實現城市主流人群高品質居住需求的全週期覆蓋。

合約銷售

截至二零二零年六月三十日止六個月，得益於高端項目上海當代美墅推出市場，銷售強勁，本集團商品房的合約銷售金額為人民幣3,706,390,000元（截至二零一九年六月三十日止六個月：人民幣3,414,670,000元），同比上升8.5%。

期內，總合約銷售面積為64,000平方米，同比下跌35.4%，平均售價上升67.8%至每平方米約人民幣57,900元。本集團把握市場視窗，積極拓展上實城開微信小程序「U LIFE」為線上售樓處，加速銷售節奏，重點項目上海當代美墅、北京西釣魚台、上海萬源城、上海當代藝墅及西安自然界銷情理想並為本集團帶來可觀的主要收入來源，銷售額分別達到人民幣1,501,640,000元、人民幣1,024,060,000元、人民幣471,580,000元、人民幣316,280,000元及人民幣303,100,000元，佔期內合約銷售總額約40.5%、27.6%、12.7%、8.5%及8.2%。

管理層討論及分析

物業發展

截至二零二零年六月三十日止六個月，本集團在建項目共11個，在建面積達2,767,000平方米，主要包括TODTOWN天薈、上海濱江城開中心、西安自然界及上海上投寶旭等項目。期內交付面積合共約110,300平方米，主要為上海萬源城、西安自然界及上海當代藝墅。

本集團多個住宅項目推出新房源應市銷售，成交量價齊升。位於上海閔行區的高端低密別墅住宅上海當代美墅項目，既是上實城開深耕上海版圖的重要推動力，也是其住宅商業並舉戰略的又一穩步落地。期內，當代美墅項目憑藉優質口碑銷情熱烈，於一月開盤後迅速清盤，深受市場歡迎；同時，該經典項目「城開雲外」榮獲二零二零年一至五月上海別墅成交榜總套數的第一名。北京西釣魚台三期御璽項目於二零二零年上半年預售時，預售價格達到2016年以來北京期房新高，為本集團帶來穩定銷售及現金流。

投資性物業

截至二零二零年六月三十日，本集團於上海、北京、天津、重慶、瀋陽、昆山及深圳等7個重發大城市已經建成多個商業項目、持有的投資性物業總面積約816,000平方米。期間，本集團的整體租金收入290,288,000港元（截至二零一九年六月三十日：376,670,000港元），同比下跌22.9%，主要由於本年度首季度疫情影響下，各地方政府牽頭減免租金政策，減免2-4個月不等租金，導致期內租金收入下降。上海濱江城開中心其中一地塊於期間竣工，為上實城開的投資性物業組合帶來約26,000平方米商業面積，其商業、辦公招商運營工作穩步推進，未來將推動本集團的租金收入。本集團的商業資產效益穩步提升，預料於未來三至五年將有超過100萬平方米的商業面積將陸續竣工。

此外，在租售並舉政策下，本集團持續推進租賃住宅業務。本集團目前共有上海莘至城、晶享、城瀧等3個租賃房項目，總面積約295,000平方米。未來，本集團將進一步發展更多元化的戰略合作及擴展商業地產格局。

財務表現

收入

截至二零二零年六月三十日止六個月，本集團收入為3,172,823,000港元（截至二零一九年六月三十日止六個月：4,603,326,000港元），同比下跌31.1%，主要由於新冠疫情影響，在中國內地實施相關之檢疫及社交距離措施，導致客戶簽約受限，交房時間有所延後，因而令本集團之物業銷售未能在期間結賬及物業租賃收入減少。期內，物業銷售收入達2,829,760,000港元（截至二零一九年六月三十日止六個月：4,085,037,000港元），仍然是本集團最主要收入來源，佔總收入89.2%（截至二零一九年六月三十日止六個月：88.7%）。其中，上海萬源城、西安自然界及上海當代藝墅分別佔物業銷售收入的47.9%、33.3%及16.1%。

由於新冠疫情影響，本集團來自租金、管理和服務，以及酒店業務的收入下跌，三項業務分別貢獻290,288,000港元、2,515,000港元及50,260,000港元（截至二零一九年六月三十日止六個月：376,670,000港元、3,377,000港元及138,242,000港元），分別佔總收入9.1%、0.1%及1.6%（截至二零一九年六月三十日止六個月：8.2%、0.1%及3.0%）。

毛利及毛利率

截至二零二零年六月三十日止六個月，本集團毛利為1,432,178,000港元，較二零一九年同期下跌27.0%。毛利率為45.1%，與去年同期42.6%上升2.5個百分點，主要由於本集團期內疫情影響下銷售收入下跌，導致毛利金額減少，但基於銷售乃上海高毛率項目如萬源城及當代藝墅，因此毛利率稍為上升。

投資物業重估

截至二零二零年六月三十日止六個月，本集團錄得投資物業重估增值淨額約173,682,000港元，主要來自濱江城開中心之部分持作出售物業轉為投資物業引致之重估增值所致。

分銷及銷售開支

截至二零二零年六月三十日止六個月，本集團分銷及銷售開支同比減少28.4%至99,200,000港元（截至二零一九年六月三十日止六個月：138,506,000港元），主要由於期內物業銷售結轉減少及開拓線上樓盤銷售而減少營銷費用所致。

管理層討論及分析

一般及行政開支

截至二零二零年六月三十日止六個月，本集團一般行政開支同比上升12.5%至187,727,000港元(截至二零一九年六月三十日止六個月：166,938,000港元)。主要由於期內增加新投資性物業項目導致增加相關費用所致。

其他開支、收益及虧損淨額

截至二零二零年六月三十日止六個月，本集團其他開支、收益及虧損錄得淨虧損約為10,937,000港元(截至二零一九年六月三十日止六個月淨收益：2,218,000港元)，主要由於期內人民幣匯兌變化所致。

溢利

截至二零二零年六月三十日止六個月，本集團錄得溢利同比下跌53.6%至355,072,000港元(截至二零一九年六月三十日止六個月：765,162,000港元)。上半年，股東應佔溢利約為151,041,000港元(截至二零一九年六月三十日止六個月：310,678,000港元)，每股基本及攤薄盈利為3.14港仙(截至二零一九年六月三十日止六個月：每股基本及攤薄盈利為6.46港仙)。

流動資金及財務資源

本集團管理其資本，以確保本集團內之實體能夠根據續經營基準經營，同時透過優化債務及股權之平衡，為股東帶來最大回報。本集團之整體策略與上一個年度維持不變。

本集團之資本結構包括淨債務，其包括銀行及其他貸款、現金及現金等價物以及本公司擁有人應佔權益(包括已發行股本及儲備)。

於二零二零年六月中旬，上實城開非全資附屬公司上海城開(集團)有限公司獲中國證券監督管理委員會核准發行不超過人民幣17億元公司債券。上海城開(集團)有限公司已於二零二零年六月完成公開發行公司債券(第一期)，期限三年，票面利率3.49%，成功募集人民幣5.5億元，募集資金擬用於償還公司債券。

於二零二零年六月三十日，本集團持有之銀行結餘及現金為7,740,449,000港元(於二零一九年十二月三十一日：9,111,782,000港元)。本集團的負債淨額對權益總額比率(借貸淨額(總銀行及其他貸款減去銀行結餘及現金及受限制及已抵押銀行存款)對權益總額)由去年底29.1%增加至本期末42.5%；流動比率微跌至1.8倍(於二零一九年十二月三十一日：1.9倍)。

於二零二零年六月三十日，本集團包括銀行貸款、其他貸款及墊付債券的總貸款約為17,977,324,000港元(於二零一九年十二月三十一日：16,712,302,000港元)。

期內，本集團的現金充足，管理層相信，本集團有充足的資金及日後收益足以應付目前營運資金及未來發展的需要。

外匯風險

期內，本集團大部分收益及經營成本以人民幣計值，除以外幣計值的若干銀行存款及其他借款外，本集團之經營現金流或流動資金並不受任何其他重大的直接匯率波動影響。截至二零二零年六月三十日，本集團無訂立任何外匯對沖安排控制其匯率變動風險。但未來將適時採取必要的措施，以減少匯率波動帶來的影響。

人力資源及薪酬政策

於二零二零年六月三十日，本集團聘有785名僱員（包括香港及中國辦事處）。本集團之僱員酬金政策乃根據僱員之表現、資歷及能力制訂。本公司董事（「董事」）之酬金乃由本公司薪酬委員會參照本集團營運業績、個人表現及市場比較統計數字制訂。員工福利包括與本集團盈利表現及個人表現掛鈎之酌情花紅以及強制性公積金計劃供款。

本集團已採納購股權計劃，以獎勵董事及合資格僱員。截至二零二零年六月三十日止六個月期間，本集團亦為僱員提供與職務相關之培訓課程，並定期舉辦培養團隊精神之活動予員工參與，務求提升本集團之人力資源質素及員工歸屬感。

土地儲備

二零二零年上半年，上實城開繼續擴充優質土地儲備項目。於二零二零年一月二日，上實城開與上海航太、宏伊集團聯合競得上海徐匯區虹梅街道之xh221-01地塊，成交總價人民幣4,628,000,000元。該項目佔地面積9.11萬平方米，規劃26萬平方米科研用地、9萬平方米租賃住宅和6萬平方米地下商業區域。此舉標誌著上實城開始終秉持企業戰略發展方向的宗旨，強強聯手，深耕上海核心區域，與城市共進繁榮。

截至二零二零年六月三十日止六個月，本集團已擁有26個及極具競爭力及發展潛力的土地儲備項目，遍佈於內地11個重點城市，包括上海、北京、天津、西安、重慶、昆山、無錫、瀋陽、煙台、長沙及深圳，包括大量有潛力的開發中及已在發展的中、高檔住宅及商用物業，未來可售規劃建築面積約371萬平方米，可支援本集團未來3至5年的發展策略。

管理層討論及分析

展望

展望二零二零年下半年，隨著國內疫情緩和，國民經濟有望進一步向好，兩會「六穩六保」指引下，房地產市場依然以平穩有序發展為主基調。房地產金融環境將保持相對寬鬆，有利房企發展投融資；政策力度不改，中央及地方政策將仍然嚴抓房地產金融監管及供給側調控；隨著城市及區域分化加劇，投資重心將進一步聚焦熱點城市的核心區域，改善性需求有望加速釋放。在此背景下，本集團將於下半年緊抓銷售窗口期，積極推貨，提升周轉策略，推動實現全年業績目標。

本集團未來將貫徹穩中有進的發展戰略，堅持品質為本、致力中高端住宅開發的競爭優勢，同時積極探索多元業態，創新發展；於富有挑戰的市場視窗期，蓄能奮進，積極洞察市場趨勢，銳意開拓房地產金融及商業資產投資運營，為本集團未來可持續高質量發展提供動能。上實城開將秉持多年的開發經驗優勢及近年的多元化產品的策略，持續為股東創造更大的價值與回報。

項目資料

本集團於11座城市中擁有26個項目，包括中高檔住宅單位、服務式公寓、商業及寫字樓。於二零二零年六月三十日，本集團未來可售土地儲備的總面積約為371萬平方米。

本集團已重組其項目並將在未來土地收購事項上採取審慎策略。

於二零二零年六月三十日

項目	城市	地盤面積 (平方米)	規劃 建築面積 (平方米)	可售 建築面積 (平方米)	2020年 上半年			未來可售 (平方米)	可售在建 面積 (平方米)	日後發展 可售面積 (平方米)	預期落成日期	所有權 (%)
					預售面積 (平方米)	累計銷售面 積(平方米)	未售面積 (平方米)					
萬源城	上海	943,000	1,226,298	909,054	6,256	818,727	90,327	86,330	—	2007-2022年分期落成	53.1%	
濱江城開中心	上海	77,371	525,888	324,600	—	—	324,600	290,830	—	2020-2022年分期落成	35.4%	
上海青年城	上海	57,944	212,130	164,688	—	139,840	24,848	—	—	已落成	100.0%	
上海晶城	上海	301,908	772,885	609,488	—	560,409	49,079	—	—	已落成	59.0%	
TODTOWN天蒼	上海	117,825	605,000	385,300	—	56,205	329,095	277,396	107,904	2020-2022年分期落成	20.7%	
當代藝墅(城開御瑄)	上海	116,308	83,622	83,622	6,120	67,803	15,819	—	6,060	2018-2022年分期落成	100.0%	
當代美墅(城開雲外)	上海	120,512	191,636	68,404	23,148	26,288	42,116	68,404	—	2020-2022年分期落成	100.0%	
上投新虹	上海	69,495	212,347	145,719	—	—	145,719	145,719	—	2021年落成	90.0%	
上投寶旭	上海	118,880	306,167	230,142	5,860	104,109	126,033	222,501	7,641	2020-2021年分期落成	100.0%	
城行項目	上海	20,572	60,195	60,195	—	—	60,195	60,195	—	2021年落成	80.0%	
晶享項目	上海	17,161	48,050	48,050	—	—	48,050	48,050	—	2022年落成	59.0%	
莘至城項目	上海	47,435	128,075	128,075	—	—	128,075	128,075	—	2022年落成	29.5%	
城瀾項目	上海	47,383	118,458	118,458	—	—	118,458	—	118,458	2023年落成	59.0%	
後現代城	北京	121,499	523,833	454,610	—	454,610	—	—	—	已落成	100.0%	
青年匯	北京	112,700	348,664	295,114	—	258,814	36,300	—	—	2007-2021分期落成	100.0%	
西釣魚台●御璽	北京	42,541	250,930	230,801	8,726	196,753	34,048	50,445	—	2007-2021分期落成	90.0%	
老城廂	天津	244,252	752,883	613,357	—	582,478	30,879	—	—	已落成	100.0%	
遊站	昆山	34,223	129,498	112,812	—	63,021	49,791	—	—	已落成	30.7%	
瓊城帝景園	昆山	205,017	267,701	222,666	—	222,666	—	—	—	已落成	53.1%	
上海中心城開國際	無錫	24,041	193,368	143,862	—	41,900	101,962	—	—	已落成	59.0%	
自然界	西安	2,101,967	3,899,867	3,202,324	13,639	2,456,442	745,882	232,420	381,520	2008-2022年分期落成	71.5%	
瀋陽城開中心	瀋陽	22,651	228,768	176,315	—	71,660	104,655	—	—	已落成	80.0%	
城上城	重慶	120,014	786,233	616,122	—	376,095	240,027	—	—	已落成	100.0%	
森林海	長沙	679,620	1,032,534	1,016,765	119	305,008	711,757	—	704,553	2007-2025年分期落成	67.0%	
中國鳳凰大廈	深圳	11,038	106,190	79,391	—	78,343	1,048	—	—	已落成	91.0%	
煙台項目	煙台	77,681	159,100	154,300	—	—	154,300	—	154,300	2022-2023年落成	100.0%	
總計		5,853,038	13,170,320	10,594,234	63,868	6,881,171	3,713,063	1,610,365	1,480,436			

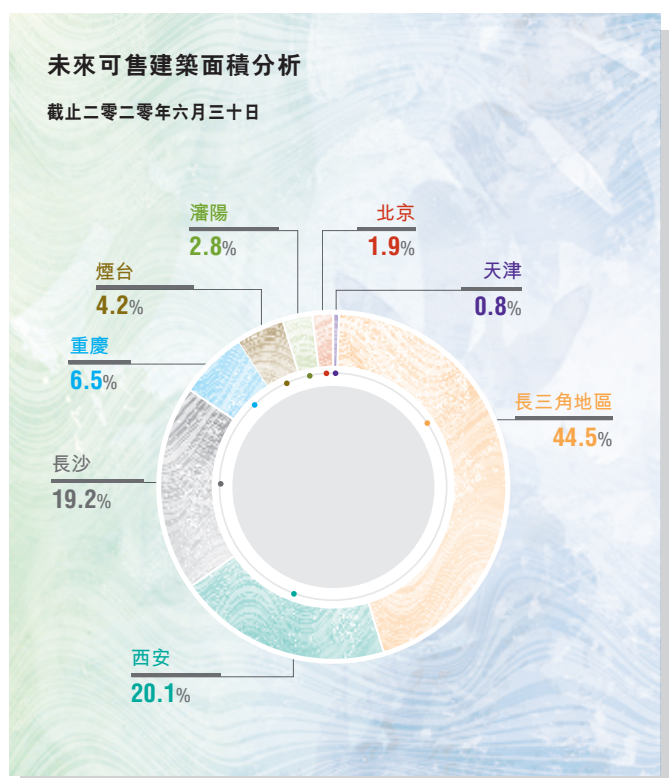
項目資料

主要投資物業

項目	城市	房產類別	租賃年限	規劃建築面積 (平方米)
上海青年城	上海	商業	中期租賃	16,349 ¹
上海世貿商城 ²	上海	展覽、交易市場、寫字樓及車位	中期租賃	284,651
城開國際大廈 ³	上海	寫字樓	中期租賃	45,239
城開YoYo ⁴	上海	商業	中期租賃	13,839
濱江城開中心一號地塊	上海	寫字樓	中期租賃	25,845 ¹
城上城	重慶	商業、寫字樓及車位	中期租賃	285,264 ¹
中國鳳凰大廈	深圳	寫字樓	中期租賃	1,048 ¹
青年匯	北京	商業	中期租賃	19,768 ¹
瀋陽城開中心	瀋陽	商業及寫字樓	中期租賃	30,332 ¹
其他	上海、天津 及昆山	商業、寫字樓及車位	中期租賃	93,196
總計				815,531

註：

1. 已包括在此中期報告第12頁。
2. 地址：上海市長寧區延安西路2299號
3. 地址：上海市徐匯區虹橋路355號
4. 地址：上海市徐匯區天鑰橋路123號



於中國主要項目介紹

上海項目物業分佈



萬源城

地址：
上海市閔行區
古龍路588號

類別：
住宅／商業

特點：

項目位於上海市閔行區古美板塊，東鄰蓮花路，西接合川路、南至顧戴路、北達平南路，距離中環線不足700米，是上海「十·五」規劃中的大型重點住宅基地。項目總用地面積約94.3萬平方米，總建築面積約130萬平方米，其中住宅面積約77萬平方米，地下面積近40萬平方米，公建配套約10餘萬平方米，規劃導入人口逾2萬人。萬源城項目建築形態豐富，產品涵蓋：國際公寓、獨棟別墅、花園洋房、大平層豪宅、現代商業及綠地公園，融生活宜居、商業娛樂、文化教育、商務休閒等眾多功能於一體。



於中國主要項目介紹

濱江城開中心

地址：

上海市徐匯濱江

類別：

寫字樓／商業

特點：

濱江城開中心坐落於徐匯濱江商業區，面臨上海黃浦江，計劃作綜合商業用途，部分建成物業將分別用於出售及持有作收租之用。項目周邊景色宜人，鄰近通往浦東的龍耀路隧道，配合已開通的地鐵11號線雲錦路站，交通日趨完善。



效果圖



TODTOWN 天薈

地址：

上海市閔行區
莘莊鎮

類別：

住宅／商業／酒店／
寫字樓／公寓式辦公室

特點：

TODTOWN天薈坐落於上海城市副中心的莘莊站南、北廣場。北抵廣通路，東沿梅隴西路，南臨莘朱路、都市路，從北廣場水清路到南廣場都市路將由橫跨橋連通，形成快速通道。

作為上海其中一個最先進的TOD (Transit-Oriented Development)項目，TODTOWN天薈，總用地面積約11.8萬平方米，總建造面積60.5萬平方米，其中有10萬平方米與交通相關。建成後的TODTOWN天薈不僅將接入軌道交通1號線、5號線、鐵路滬杭客運專線和眾多公交線路，亦將為金山鐵路支線設站。地鐵、公交、通勤鐵路等不同類型、不同部門管理的交通工具將在項目區域內得到整合，實現無縫便捷的轉乘。TODTOWN天薈是集住宅、商業、休閒於一體的「空中之城」，涵蓋5萬平方米的寫字樓、14萬平方米的商場、2萬平方米的酒店、9萬平方米的住宅、8.5萬平方米的服務式公寓及2萬平方米的公建配套，是一套系統設施完善的綜合體。



效果圖



當代藝墅(城開御瑄)

地址：
上海市閔行區

類別：
住宅

特點：

當代藝墅(城開御瑄)項目位於上海市西南閔行區，項目東鄰外環線、西側與上海市衛星地面通訊站毗鄰、北至顧戴路、南接戰鬥河。社區入口距東側地鐵12號線虹莘路站直線距離約390米，出行便利；北側與閔行體育公園隔顧戴路相望，南側跨戰鬥河為黎安公園，生態環境優渥。項目總佔地面積約11.63公頃，地塊容積率0.5，規劃地上總建築面積約5.81萬平方米，其中規劃住宅建築面積約4.87萬平方米、規劃公共配套建築約0.93萬平方米，本項目規劃的住宅皆為別墅類型產品。



效果圖



當代美墅(城開雲外)

地址：
上海市閔行區

類別：
住宅

特點：

當代美墅(城開雲外)項目位於上海市閔行區顯橋鎮，項目東側為滬金高速(S4)、西臨都市路、南接吳閔鐵路支線、北靠燈輝路。項目西側至軌交5號線劍川路站直線距離約1.1公里，東側至軌交15號線(建設中)直線距離約1.8公里，南側為上海交通大學及華東師範大學閔行校區，交通條件及人文環境皆較好。項目用地面積12.05公頃，容積率為0.6，規劃為低密度住宅社區，建築限高不大於10米。項目地上總建築面積約7.23萬平方米，地塊綠地率大於35%，集中綠地率大於15%。該項目規劃打造具備一定品質的低密度別墅類產品。



效果圖



於中國主要項目介紹

上海世貿商城

地址：

上海市延安西路2299號

類別：

展覽／商業／
寫字樓

特點：

上海世貿商城西臨古北路、虹橋路，南迎延安路，北靠虹橋領館區，坐落於上海新興的「大虹橋開發區」，地理位置得天獨厚。毗鄰內環線和高架路出口處，開車十分鐘即達「大虹橋交通樞紐」，擁有城際高鐵、磁懸浮、地鐵、機場、公交等幾十條線路的立體化交通網。

上海世貿商城總建築面積28.5萬平方米，由國際常年展貿中心、上海世貿展館、上海世貿大廈三大主體建築構成，是一個集展示、交易、辦公、資訊於一體的超級貿易市場，為國內外商家及專業買主提供一流的、國際級的設施與服務。



上海晶城(包括「城開瓏庭」)

地址：

上海市朱梅路266弄

類別：

住宅／商業

特點：

項目是經由上海市住房保障和房屋管理局認定的保障性住房，被列入2009年上海市重大工程的大型保障性住宅項目，位於閔行區梅隴鎮，總佔地約30.2萬平方米，項目總規劃建築面積達到約61.1萬平方米。整個項目由18至33層的高層建築組成，建成後將形成一個包含教育、醫療、社區服務等設施的大型綜合性經濟適用住房社區。「城開瓏庭」地處上海晶城五標段，屬商品房項目。



城行項目

地址：
上海市閔行區虹梅南路近梅南路

類別：
商業／辦公

特點：

項目東至虹梅南路，南至規劃梅南路，西至規劃用地邊界，北至規劃用地邊界，用地面積約2萬平方米，總建築面積約6萬平方米，包含辦公、商業等功能。項目地處閔行區梅隴鎮中心區，為梅隴鎮舊城改造範圍，具有前瞻性及龍頭地位，區域內具有一定的潛力和標桿作用。

項目整體由六棟建築以及其間的連廊組成，為商辦綜合體項目。商業未來打造以「運動健康、精緻生活」為主題的社交體驗空間。辦公產品採用私密性強的獨棟與融合性廣的標辦組合，通過錯落的設計，利用連廊將辦公與商業有機貫通。將吸引中高端企業入駐，形成區域獨特的商辦空間。



效果圖



煙台 煙台項目

地址：
煙台市芝罘區福源路
和幸福十二村東街交口西南

類別：
住宅／商業

特點：

項目西至珠璣西路、南至福源南路、北至福源路、東至規劃路。用地面積約7.77公頃，總建築面積約22萬平方米，項目業態含住宅、商業和部分公共服務配套設施。項目地處煙台幸福新城核心區域，緊鄰新城商務主軸，北側1.5公里範圍內即為海岸線。按新城總體規劃，未來項目周邊商業、教育、醫療、交通和景觀資源豐富，區域後發優勢明顯，發展潛力巨大。

項目定位改善型住宅產品，以三、四房為主力戶型，精裝交付。項目擬打造管家式物業服務、自然主題小區景觀和智能化社區管理，實現尊貴、生態、科技感於一體的品質人居環境。



效果圖



於中國主要項目介紹

北京

青年匯

地址：

北京市朝陽區青年路
甘露園中里2號

類別：

住宅／商業

特點：

項目位於朝陽區青年路和朝陽北路交匯處，面對朝陽大型商業綜合體——朝陽大悅城，距中央商業區核心圈僅3.8公里。項目北面為綠化帶，南面臨水，形成了得天獨厚的景觀效果。項目整體開發分為三期進行，第一和第二期已完成開發並銷售完畢，第三期已進入開發階段。



西釣魚台·御璽

地址：

北京市海澱區西釣魚台村
1、2號地段

類別：

住宅

特點：

項目位於西三環，西、南臨昆玉河，東臨137公頃玉淵潭公園，享有京城最大的67公頃的巨幅水域，對於缺水的北京而言擁有不可多得的臨河景觀，更添罕有和優越性。項目主要以臨河豪華住宅為核心產品，目標群體為高端富裕階層。項目開發分為三期，第一期和第二期已完成開發並銷售完畢，第三期工程拆遷已完成過半。



於中國主要項目介紹

天津

老城廂

地址：
天津市南開區
老城廂

類別：
住宅／商業／
寫字樓

特點：

老城廂地區位於天津傳統核心區域，區域歷史底蘊濃郁，屬天津文化經濟的發源地，亦為天津唯一的正方位元地區。隨著近幾年天津城區建設速度的加快，老城廂地區已成為天津市中心的投資置業熱點地區。

區域內整體規劃由核心、內環、外環三部分組成，形成以鼓樓商業文化街為核心，集合住宅、商業、寫字樓以及高檔別墅居住區為一體的大型綜合社區，周邊教育、醫療等配套設施完善。



瀋陽

瀋陽城開中心

地址：
瀋陽市和平區
太原南街

類別：
商業／寫字樓／酒店式
公寓

特點：

項目坐落於瀋陽市中心地帶最繁榮的商貿街區 — 太原街，區域歷史底蘊深厚，商業貿易輻射東北亞地區，北臨中華路，南至民主路，西接太原南街，東沿天津南街。城開中心總建築面積23萬平方米，涵蓋高端寫字間、SOHO、精裝公寓、開放式商業街區四大綜合業態，集文創、餐飲、休閒、娛樂、辦公、高級公寓為一體，屬市內地標級複合型綜合體項目。



於中國主要項目介紹

昆山

游站

地址：

昆山市花橋鎮
錄地大道258號

類別：

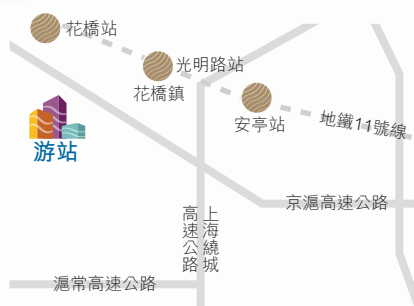
商業／寫字樓

特點：

項目位於花橋國際商務城核心地帶，緊鄰上海西大門，距離上海市中心直線距離不到25公里，滬寧高鐵和上海軌道11號線直達。項目分為商業、SOHO工作室、創業孵化空間、辦公平台四大部分，構成一座以電腦遊戲、娛樂、電子商務為主的年輕智慧產業社區。



效果圖



琨城帝景園

地址：

昆山市迎賓東路
859號(近長江路)

類別：

住宅

特點：

項目位於江蘇省昆山市周市鎮，是昆山市北行政中心的核心地帶，毗鄰昆山體育生態公園。該項目包括18幢高層公寓樓、92幢獨立別墅。



無錫

上海中心城開國際

地址：

江蘇省無錫市
濱湖區隱秀路與
太湖大道交匯處

類別：

商業／酒店／
寫字樓／酒店式
公寓

特點：

項目位於無錫城市新軸心 — 蠡園經濟開發區核心，是蠡湖板塊的地標性建築，距離無錫市中心區域僅五公里，臨近蠡湖風景區、蠡湖中央公園、渤公島等多個景區，區域內發展成熟，配套完善、交通便捷。項目是由國際五星級酒店、酒店式公寓、五A甲級寫字樓、商業中心等業態共同組成的都市商業綜合體。



效果圖



西安

自然界

地址：

西安市滻灞生態區
滻灞大道滻河東岸

類別：

住宅／商業／酒店

特點：

項目位於西安滻灞生態區核心區域，盤踞滻、灞兩河交匯之處，以面積計是一座佔地約200萬平方米的西北首席生態大盤。項目所在區域規劃完備、發展迅速，路網完善，市政公交通覆蓋廣泛，地鐵3號線即將開通。

項目位於歐亞經濟論壇會址，國家級濕地公園廣運潭順利落成，二零一一年世界園藝博覽會成功召開，奠定了該區域在西安城市發展中的重要地位。自然界共規劃地塊12幅，業態多樣；相應的配套如社區商業、教育、醫療、購物中心等生活必備設施，正一一落成並陸續投入使用。

從二零一四年下半年開始，項目引入全新品牌「自然界」作新盤推售，以突顯地理位置優越。



效果圖



其他資料

中期股息

本公司董事會(「**董事會**」)不建議就截至二零二零年六月三十日止六個月派付任何中期股息(截至二零一九年六月三十日止六個月：零)。

購買、出售或贖回本公司上市證券

本公司或其任何附屬公司概無於截至二零二零年六月三十日止六個月內購買、出售或贖回本公司之任何上市證券。

優先購買權

本公司之公司細則或百慕達法律並無優先購買權之規定，致使本公司須按比例向本公司現有股東(「**股東**」)提呈發售新股。

企業管治

截至二零二零年六月三十日止六個月期間，本公司一直遵守載於香港聯合交易所有限公司(「**聯交所**」)證券上市規則(「**上市規則**」)附錄十四之《企業管治守則》(「**守則**」)守則條文。

董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納有關董事及相關僱員(該等人士可能知悉有關本公司或其證券之內幕消息)進行本公司證券交易之自訂操守守則(「**相關僱員證券交易指引**」)，其條款並不較於上市規則附錄十所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「**標準守則**」)寬鬆。經本公司作出具體查詢後，全體董事均確認，彼等於截至二零二零年六月三十日止六個月內一直遵守標準守則及有關董事進行證券交易之自訂操守守則所載之規定準則。

此外，據本公司所知，概無本集團相關僱員曾於截至二零二零年六月三十日止六個月內未有遵守相關僱員證券交易指引之事宜。

具控股股東特定履行契諾之貸款協議

誠如本公司日期為二零一九年一月三十一日之公告所披露，本公司(作為借款人)與一家銀行(作為放款人)訂立融通函(「**融通函**」)，內容有關一筆高達500,000,000港元之循環貸款融通，到期日為自融通函接受日期起計滿一年當日(「**循環貸款融通**」)。融通函載有本公司作出之承諾，只要循環貸款融通或其項下之任何金額仍未清償，上海實業控股有限公司(「**上實控股**」)及/或上海實業(集團)有限公司(「**上實集團**」)(兩者均為本公司之控股股東)須合共直接或間接擁有本公司股本總額不少於51%，並維持對本公司之管理控制權(「**持股及管理契諾**」)。倘違反持股及管理契諾，將構成融通函項下之違約。



誠如本公司日期為二零一九年十一月二十二日之公告所披露，本公司(作為借款人)與一家銀行(作為貸款人)就為期十八個月且金額為人民幣1,690,000,000元的定期貸款融通訂立貸款協議(「**定期貸款融通**」)。該貸款協議規定，上實集團作為本公司及上實控股的控股股東須直接或間接擁有本公司股本總額不少於51%，並維持對本公司之管理控制權(「**所需契諾**」)。倘違反所需契諾，將構成貸款協議項下之違約。

誠如本公司日期為二零二零年六月十七日之公告所披露，為對定期貸款融通進行再融資，本公司(作為借款人)與一家銀行(作為貸款人)就為期三十六個月且金額為人民幣2,400,000,000元的定期貸款融通訂立貸款協議。該貸款協議規定了所需契諾。倘違反所需契諾，將構成貸款協議項下之違約。

於二零二零年六月三十日，上實控股及上實集團實益擁有本公司已發行股本總額分別約48.45%及64.63%。除上文披露外，本公司無須根據上市規則第13.18條就其他事項作出披露。

審核委員會及審閱中期業績

本公司審核委員會(「**審核委員會**」)現時由三名獨立非執行董事組成，分別為李家暉先生(委員會主席)、杜惠愷先生，*太平紳士*及范仁達先生。審核委員會主要負責審閱本集團採納之會計原則及常規；審閱本集團之財務申報程序、風險管理及內部監控制度；以及審閱外聘核數師之獨立性及客觀性、審核服務範疇及向外聘核數師支付之相關審核費用。於截至二零二零年六月三十日止六個月期間，審核委員會已審閱外聘核數師之獨立性及客觀性、審核服務範疇及供董事會批准之應付予外聘核數師相關審核費用。審核委員會亦已審閱本集團截至二零二零年六月三十日止六個月之未經審核中期財務報表，並與本公司管理層及核數師討論本集團採納之會計原則及常規、風險管理及內部監控事宜、年終業績及財務報表以及審核委員會之職權範圍。

本集團之外聘核數師德勤•關黃陳方會計師行已根據香港會計師公會頒布之香港審閱委聘準則第2410號「由實體獨立核數師審閱中期財務資料」審閱本公司截至二零二零年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合財務報表。

其他資料

董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團之股份及相關股份之權益及淡倉

於二零二零年六月三十日，本公司董事及主要行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）之股份、相關股份及債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部已知會本公司及聯交所之權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有之權益及淡倉），以及根據證券及期貨條例第352條須記錄於本公司存置之登記冊之權益及淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

(1) 於本公司股份及相關股份之好倉

董事姓名	身分	所持已發行 普通股數目	所授出購股權之 相關股份數目 ¹	佔本公司已發行 股本概約百分比
叶維琪	實益擁有人	—	6,000,000	0.12%
鍾濤	實益擁有人	—	6,000,000	0.12%
杜惠愷， <i>太平紳士</i>	實益擁有人	—	1,000,000	0.02%
范仁達	實益擁有人	—	1,000,000	0.02%
李家暉	實益擁有人	—	1,000,000	0.02%

附註：

- 該等權益乃本公司向該等董事（作為實益擁有人）授出之購股權涉及之本公司相關股份之權益，詳情載於本中期報告「購股權計劃」一節。

除本報告披露者外，於二零二零年六月三十日，概無本公司董事或主要行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之任何股份、相關股份或債權證中擁有根據證券及期貨條例第352條須記入所存置之登記冊之任何權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部或根據標準守則須另行知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

購股權計劃

根據股東於二零零二年十二月十二日舉行之股東特別大會通過之普通決議案，本公司已採納購股權計劃（「購股權計劃」）。

於二零二零年六月三十日，本公司根據購股權計劃授出21,750,000份購股權，可認購合共最多21,750,000股本公司股本中每股面值0.04港元之普通股，相當於本公司於二零二零年六月三十日之已發行股本約0.45%。購股權計劃於二零一二年十二月十一日屆滿。



於截至二零二零年六月三十日止六個月(「**期內**」)，購股權計劃項下可供認購本公司股份之購股權之詳情及變動如下：

類別名稱	授出日期	每股 行使價 港元	行使期 ¹	於二零二零年 一月一日			於二零二零年 六月三十日	
				尚未行使	於期內授出	於期內行使	於期內 註銷/失效	尚未行使
董事								
叶維琪	二零二零年 九月二十四日	2.98	二零二零年九月二十四日至 二零二零年九月二十三日	6,000,000	—	—	—	6,000,000
鍾濤	二零二零年 九月二十四日	2.98	二零二零年九月二十四日至 二零二零年九月二十三日	6,000,000	—	—	—	6,000,000
杜惠愷，太平紳士	二零二零年 九月二十四日	2.98	二零二零年九月二十四日至 二零二零年九月二十三日	1,000,000	—	—	—	1,000,000
范仁達	二零二零年 九月二十四日	2.98	二零二零年九月二十四日至 二零二零年九月二十三日	1,000,000	—	—	—	1,000,000
李家暉	二零二零年 九月二十四日	2.98	二零二零年九月二十四日至 二零二零年九月二十三日	1,000,000	—	—	—	1,000,000
高級管理層及僱員	二零二零年 九月二十四日	2.98	二零二零年九月二十四日至 二零二零年九月二十三日	6,750,000	—	—	—	6,750,000
合計				21,750,000	—	—	—	21,750,000

附註：

- 根據購股權計劃於二零二零年九月授出之購股權可於二零二零年九月二十四日起至二零二零年九月二十三日止期間內分三期行使，即：
 - 二零二零年九月二十四日至二零二零年九月二十三日(最多可行使獲授購股權之40%)
 - 二零二零年九月二十四日至二零二零年九月二十三日(最多可行使獲授購股權之70%)
 - 二零二零年九月二十四日至二零二零年九月二十三日(可悉數行使獲授購股權)

根據本公司股東於二零一三年五月十六日(「**採納日期**」)舉行之股東週年大會通過之普通決議案，本公司已採納新購股權計劃(「**新購股權計劃**」)。

茲提述本公司日期為二零一三年四月十六日有關採納新購股權計劃之通函(「**通函**」)。除文義另有所指外，通函所界定之詞彙與本中期報告所使用者具有相同涵義。誠如通函所披露，新購股權計劃自採納日期起計十年內有效。新購股權計劃旨在令本公司可向合資格參與者授出購股權，作為彼等對本集團所作貢獻之獎勵及/或獎賞。

合資格參與者包括以下參與者類別：

- (a) 本集團任何成員公司或任何所投資公司之任何僱員(不論是全職或兼職，包括任何執行董事及非執行董事但不包括任何獨立非執行董事及(如適用)任何監事)；
- (b) 本集團任何成員公司或任何所投資公司之任何獨立非執行董事及(如適用)任何監事；

其他資料

- (c) 向本集團任何成員公司或任何所投資公司供應貨物或提供服務之任何供應商；
- (d) 本集團任何成員公司或任何所投資公司之任何客戶；
- (e) 向本集團任何成員公司或任何所投資公司提供研發或其他方面的支援(不論是否屬技術性質)的任何人士或公司；
- (f) 本集團任何成員公司或任何所投資公司之任何股東或本集團任何成員公司或任何所投資公司發行之任何證券之任何持有人；
- (g) 本集團任何成員公司或任何所投資公司之任何業務範疇或業務發展方面之任何諮詢人或顧問(不論是否屬專業性質)；及
- (h) 以合營、業務聯盟或其他業務安排的方式，為本集團之發展及成長作出(或可能作出)貢獻之任何其他組別或級別的參與者。

就新購股權計劃而言，亦可以向由一名或以上的合資格參與者全資擁有之任何公司提呈要約。

董事會認為新購股權計劃將為合資格參與者提供獲得本公司股份之機會，並鼓勵合資格參與者為本公司及其股東之整體利益而致力提高本公司之價值。新購股權計劃之條文符合上市規則第十七章規定。有關新購股權計劃之進一步詳情可於通函查閱。

自採納日期起至二零二零年六月三十日止期間，本公司並無根據新購股權計劃授出任何購股權。

除本報告披露者外，本公司於截至二零二零年六月三十日止六個月並無向須根據上市規則第17.07條作出披露之任何人士授出任何購股權。

主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益

於二零二零年六月三十日，主要股東及其他人士(本公司董事及主要行政人員除外)於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文已知會本公司及聯交所及根據證券及期貨條例第336條本公司須存置之登記冊所記錄之權益或淡倉，或以其他方式知會本公司之權益或淡倉如下：

本公司每股面值0.04港元之普通股

主要股東名稱	身分	所持本公司股份數目	佔本公司已發行股本概約百分比
上實控股	由受控制法團持有	2,328,671,400(L) ^{1,2,3}	48.45%
上實集團	由受控制法團持有	3,106,296,148(L) ^{1,2,3,4}	64.63%



附註：

1. L指好倉。
2. 該等權益包括由上實穎采有限公司持有之2,278,671,400股本公司股份及在下文附註3所述之抵押下視為由穎佳有限公司持有之50,000,000股本公司股份。由於上實穎采有限公司及穎佳有限公司均為上實控股(由上實集團控制)之全資附屬公司，因此上實控股及上實集團被視為或當作於上實穎采有限公司及穎佳有限公司持有之本公司股份權益中擁有權益。
3. 該等權益包括由Invest Gain Limited(由截至二零一一年十二月三十一日止年度期間不再是本公司主要股東的鄺松校先生實益全資擁有之公司)持有並抵押予穎佳有限公司的50,000,000股本公司股份(淡倉)。因此，上實控股及上實集團被視為或當作於本公司該等50,000,000股股份中擁有權益。
4. 上實集團透過上海投資控股有限公司(上實集團之附屬公司)持有上實控股約55.13%之股份。因此，就證券及期貨條例而言，上實集團被視為或當作於上實控股持有之2,328,671,400股本公司股份中擁有權益。另外，上實集團亦被視為或當作於其附屬公司上海實業貿易有限公司、上海實業金融控股(香港)有限公司、上海實業崇明開發建設有限公司、SIIC Capital (B.V.I.) Limited及上海投資控股有限公司持有之779,024,748股本公司股份中擁有權益。

除本報告披露者外，於二零二零年六月三十日，本公司未獲任何人士(本公司董事及主要行政人員除外)知會彼等於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第336條本公司須存置之登記冊所記錄之權益或淡倉。

董事資料變動

根據上市規則第13.51B(1)條規定，本公司董事資料之變更載列如下：

曾明先生已辭任本公司董事會主席、執行董事及提名委員會主席，自二零二零年五月十八日起生效。

費佐祥先生已辭任本公司執行董事，自二零二零年五月十八日起生效。

黃海平先生已獲委任為本公司董事會主席、執行董事及提名委員會主席，自二零二零年五月十八日起生效。

除上文所披露者外，根據上市規則第13.51B(1)條，並無其他資料須予披露。

致謝

本人謹向董事會、我們之管理層和所有員工就他們之不懈努力；以及向我們之客戶、供應商、業務夥伴和股東就他們對本集團之持續鼎力支持致以真誠感謝。

承董事會命
上海實業城市開發集團有限公司
主席
黃海平

香港，二零二零年八月二十七日

簡明綜合財務報表審閱報告

Deloitte.

致上海實業城市開發集團有限公司

董事會

(於百慕達註冊成立之有限公司)

德勤

引言

本核數師已審閱上海實業城市開發集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)載於第30至56頁之簡明綜合財務報表，其中包括於二零二零年六月三十日之簡明綜合財務狀況表與截至該日止六個月期間之相關簡明綜合損益及其他全面收入報表、股本權益變動表和現金流量表及若干說明附註。香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定，中期財務報告之編製必須符合當中有關條文以及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」(「香港會計準則第34號」)。貴公司董事須對根據香港會計準則第34號編製及呈列簡明綜合財務報表負責。本核數師之責任是根據吾等之審閱對簡明綜合財務報表作出結論，並按照委聘之協定條款僅向作為實體之閣下報告結論，並無其他目的。本核數師不會就本報告之內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

審閱範圍

本核數師已根據香港會計師公會頒佈之香港審閱委聘準則第2410號「由實體獨立核數師審閱中期財務資料」進行審閱。審閱簡明綜合財務報表包括主要向負責財務和會計事務之人員作出查詢，並應用分析性和其他審閱程序。審閱範圍遠少於根據香港核數準則進行審核之範圍，故本核數師不能保證本核數師將知悉在審核中可能發現之所有重大事項。因此，本核數師不會發表審核意見。

結論

按照本核數師之審閱，本核數師並無發現任何事項，令本核數師相信簡明綜合財務報表在各重大方面未有根據香港會計準則第34號編製。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

二零二零年八月二十七日

簡明綜合損益及其他全面收入報表

截至二零二零年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二零年 千港元 (未經審核)	二零一九年 千港元 (未經審核)
收入			
貨品及服務	3A	2,882,535	4,226,656
租賃		290,288	376,670
總收入		3,172,823	4,603,326
銷售成本		(1,740,645)	(2,641,563)
毛利		1,432,178	1,961,763
其他收入		64,749	78,891
其他開支、收益及虧損淨額		(10,937)	2,218
投資物業公平值收益淨額		173,682	201,921
分銷及銷售開支		(99,200)	(138,506)
一般及行政開支		(187,727)	(166,938)
融資成本	4	(323,259)	(314,501)
應佔聯營公司業績		889	1,813
除稅前溢利		1,050,375	1,626,661
所得稅	5	(695,303)	(861,499)
期內溢利	6	355,072	765,162
期內其他全面收入(開支)			
其後不可重新分類至損益之項目：			
由功能貨幣換算為呈報貨幣之匯兌差額		(453,884)	(5,359)
按公平值計入其他全面收入之股本工具之公平值收益 (扣除稅項)		17,587	15,693
期內全面(開支)收入總額		(81,225)	775,496

簡明綜合損益及其他全面收入報表

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二零年 千港元 (未經審核)	二零一九年 千港元 (未經審核)
以下人士應佔期內溢利：			
— 本公司擁有人		151,041	310,678
— 非控股權益		204,031	454,484
		355,072	765,162
以下人士應佔全面(開支)收入總額：			
— 本公司擁有人		(87,246)	314,564
— 非控股權益		6,021	460,932
		(81,225)	775,496
每股盈利	7		
— 基本(港仙)		3.14	6.46
— 攤薄(港仙)		3.14	6.46

簡明綜合財務狀況表

於二零二零年六月三十日

	附註	二零二零年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一九年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
非流動資產			
投資物業	8	16,102,337	14,803,258
物業、廠房及設備		2,231,765	2,105,869
使用權資產		227,930	246,768
無形資產		55,939	57,047
於聯營公司之權益		1,218,218	1,241,434
於合營企業之權益		2,278,710	615,213
按公平值計入其他全面收入之股本工具		178,588	160,208
已抵押銀行存款		241,860	176,749
其他應收款項及預付款項	10	721,027	735,302
遞延稅項資產		302,948	394,706
		23,559,322	20,536,554
流動資產			
存貨		2,066	2,497
待售發展中物業及持作出售物業		27,490,440	28,952,836
貿易及其他應收款項	10	750,300	674,933
應收關連公司款項	9	1,547	336,499
預付所得稅及土地增值稅		337,825	320,841
按公平值計入損益之財務資產		3,118	3,342
受限制及已抵押銀行存款		111,461	504,740
銀行結餘及現金		7,740,449	9,111,782
		36,437,206	39,907,470
流動負債			
貿易及其他應付款項	11	5,598,827	5,900,740
應付關連公司款項	9	657,168	689,723
自出售物業收取之預售所得款項		6,297,051	6,004,601
銀行及其他借款	12	5,411,120	5,426,344
租賃負債		58,813	67,385
應付所得稅及土地增值稅		2,413,173	2,840,367
應付股息		23,450	14,169
應付非控股股東股息		—	284,081
		20,459,602	21,227,410
流動資產淨值		15,977,604	18,680,060
總資產減流動負債		39,536,926	39,216,614

簡明綜合財務狀況表

	附註	二零二零年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一九年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
非流動負債			
遞延收益	11	4,423	4,853
應付關連公司款項	9	61,305	285,508
銀行及其他借款	12	12,566,204	11,285,958
租賃負債		134,402	161,201
遞延稅項負債		3,532,081	3,697,468
		16,298,415	15,434,988
		23,238,511	23,781,626
資本及儲備			
股本	13	192,253	192,253
儲備		12,771,883	13,057,300
本公司擁有人應佔權益		12,964,136	13,249,553
非控股權益		10,274,375	10,532,073
		23,238,511	23,781,626

簡明綜合股本權益變動表

截至二零二零年六月三十日止六個月

	本公司擁有人應佔														非控股 權益 總額 千港元	權益 總額 千港元
	股本 千港元	股份溢價 千港元	實繳盈餘 千港元 (附註(i))	以股份為				股東出資／				匯兌儲備 千港元	保留溢利 千港元	總額 千港元		
				基礎付款 儲備 千港元	其他重估 儲備 千港元 (附註(ii))	物業重估 儲備 千港元	投資重估 儲備 千港元	法定儲備 千港元	合併儲備 千港元 (附註(iii))	其他儲備 千港元 (附註(iv))						
											千港元					
於二零二零年一月一日(經審核)	192,253	9,509,949	69,086	31,892	52,526	(13,813)	39,401	655,290	2,159,430	(47,317)	(98,347)	699,203	13,249,553	10,532,073	23,781,626	
期內溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	151,041	151,041	204,031	355,072	
由功能貨幣換算為呈報貨幣之 匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(248,663)	-	(248,663)	(205,221)	(453,884)	
按公平值計入其他全面收入之 股本工具之公平值收益 (扣除稅項)	-	-	-	-	-	-	10,376	-	-	-	-	-	10,376	7,211	17,587	
期內全面開支總額	-	-	-	-	-	-	10,376	-	-	-	(248,663)	151,041	(87,246)	6,021	(81,225)	
轉撥至可分派儲備(附註(v))	-	(600,000)	600,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
附屬公司清盤後解除	-	-	-	-	-	-	-	(2,714)	-	-	-	1,601	(1,113)	1,113	-	
確認為分派之股息(附註18)	-	-	(197,058)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(197,058)	-	(197,058)	
向非控股權益宣派股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(264,832)	(264,832)	
於二零二零年六月三十日 (未經審核)	192,253	8,909,949	472,028	31,892	52,526	(13,813)	49,777	652,576	2,159,430	(47,317)	(347,010)	851,845	12,964,136	10,274,375	23,238,511	
於二零一九年一月一日(經審核)	192,439	9,514,684	266,336	31,892	52,526	-	36,045	543,398	2,159,430	(47,317)	108,443	202,816	13,060,692	10,315,114	23,375,806	
期內溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	310,678	310,678	454,484	765,162	
由功能貨幣換算為呈報貨幣之 匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(5,373)	-	(5,373)	14	(5,359)	
按公平值計入其他全面收入之 股本工具之公平值收益 (扣除稅項)	-	-	-	-	-	-	9,259	-	-	-	-	-	9,259	6,434	15,693	
期內全面收入總額	-	-	-	-	-	-	9,259	-	-	-	(5,373)	310,678	314,564	460,932	775,496	
削減附屬公司股本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(18,911)	(18,911)	
確認為分派之股息(附註18)	-	-	(197,250)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(197,250)	-	(197,250)	
向非控股權益宣派股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(237,003)	(237,003)	
於二零一九年六月三十日 (未經審核)	192,439	9,514,684	69,086	31,892	52,526	-	45,304	543,398	2,159,430	(47,317)	103,070	513,494	13,178,006	10,520,132	23,698,138	

簡明綜合股本權益變動表

附註：

- (i) 實繳盈餘作為可供分派儲備，指由股份溢價賬轉撥至實繳盈餘賬之款項，使本公司在股息政策及向股東作出分派方面享有更大彈性。
- (ii) 其他重估儲備包括所購入聯營公司額外權益而成為上海實業城市開發集團有限公司(「本公司」)附屬公司之公平值(扣除遞延稅項)與賬面值之差額。此儲備將於出售附屬公司或於附屬公司出售與其有關之資產時(以較早者為準)於損益確認。
- (iii) 合併儲備包括(i)為收購本公司中介控股公司上海實業控股有限公司(「上實控股」)控制之附屬公司(「被收購方」)而向上實控股支付之代價之公平值，與本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)及被收購方於二零一一年受共同控制當日被收購方之資產淨值之公平值兩者之差額；及(ii)為收購本公司最終控股公司上海實業(集團)有限公司(「上實集團」)對其行使國有股東權力之上海上投資產經營有限公司(「上投資產」)所控制之上海市上投房地產投資有限公司(「上投房地產」)及其附屬公司(統稱「上投房地產集團」)(於收購完成時分割若干資產及負債後)而向上投資產支付之代價，與本集團及上投房地產集團受共同控制當日上投房地產集團之資產淨值之公平值兩者之差額。
- 股東出資指上實控股與上海市徐匯區國有資產監督管理委員會(「徐匯國資委」，為非控股權益)於二零一一年四月對本集團附屬公司上海城開(集團)有限公司(「上海城開」)之出資(根據彼等各自之股本權益比例)，作為已繳資本。徐匯國資委持有上海城開之41%權益。
- (iv) 其他儲備指收購華欣大企業有限公司及其於中華人民共和國(「中國」)擁有部分權益之附屬公司上海世界貿易商城有限公司(「上海世貿」)後，本公司擁有人在向非控股股東收購上海世貿之餘下1.0%權益時出資之溢價。該項收購並無改變本集團對上海世貿之控制權，已入賬作為股權交易。現金代價約92,274,000港元與非控股股東所持資產淨值所佔之1%公平值約44,957,000港元兩者之差額約為47,317,000港元，已直接於權益確認為其他儲備，並歸於本公司擁有人。
- (v) 根據二零二零年五月十八日通過之特別決議案，為向股東作出分派，本公司將股份溢價賬之600,000,000港元轉撥至實繳盈餘賬，令本公司之可分派儲備增加。

簡明綜合現金流量表

截至二零二零年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 千港元 (未經審核)	二零一九年 千港元 (未經審核)
經營活動		
除稅前溢利	1,050,375	1,626,661
經以下調整：		
融資成本	323,259	314,501
投資物業公平值收益淨額	(173,682)	(201,921)
其他非現金項目	77,765	36,510
營運資金變動前之經營現金流量	1,277,717	1,775,751
存貨、待售發展中物業及持作出售物業(增加)減少	(452,923)	539,835
貿易及其他應收款項增加	(89,008)	(38,327)
自出售物業收取之預售所得款項增加(減少)	411,507	(588,864)
貿易及其他應付款項減少	(252,178)	(85,034)
其他營運資金項目	(1,545)	(10,609)
經營所得現金	893,570	1,592,752
已付所得稅	(1,112,437)	(1,626,852)
經營活動所用現金淨額	(218,867)	(34,100)
投資活動		
出售物業、廠房及設備所得款項	401	12,838
購買物業、廠房及設備	(34,946)	(31,312)
投資物業已付開發成本	(85,673)	(20,566)
於合營企業之投資	(1,680,104)	—
收購一幅土地預付款項	—	(600,254)
受限制及已抵押銀行存款減少(增加)	316,850	(673,224)
墊款予關連公司	(11)	(1,235)
關連公司還款	338,541	310,087
已收按公平值計入其他全面收入之股本工具之股息	—	30,859
已收一間聯營公司股息	—	4,248
已收利息	46,492	40,575
投資活動所用現金淨額	(1,098,450)	(927,984)

簡明綜合現金流量表

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 千港元 (未經審核)	二零一九年 千港元 (未經審核)
融資活動		
已付非控股權益股息	(545,088)	(116,822)
已付股息	(187,777)	(195,173)
削減一間附屬公司股本後分派予非控股股東	—	(18,911)
新造銀行及其他借款所得款項	6,617,943	3,366,855
償還銀行及其他借款	(5,044,313)	(773,113)
發行中期公司債券應佔交易成本	(2,276)	—
償還租賃負債	(34,106)	(36,625)
關連公司墊款	56,595	8,878
還款予關連公司	(297,709)	(3,816)
已付利息	(467,971)	(419,326)
融資活動所得現金淨額	95,298	1,811,947
現金及現金等價物(減少)增加淨額	(1,222,019)	849,863
於一月一日之現金及現金等價物	9,111,782	9,127,828
外幣匯率變動之影響	(149,314)	(26,963)
於六月三十日之現金及現金等價物， 以銀行結餘及現金呈列	7,740,449	9,950,728

簡明綜合財務報表附註

1. 編製基準

簡明綜合財務報表乃遵照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港會計準則第34號(「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(「上市規則」)附錄十六之適用披露規定而編製。

1A. 本中期期間內之重大事件及交易

新型冠狀病毒爆發，多個國家相應實施檢疫措施及旅遊限制，對全球經濟、營商環境產生負面影響，亦對本集團之營運產生直接及間接影響。在二零二零年一月至二零二零年三月期間，為遏止疫情傳播，本集團因應中國政府實施之強制性政府檢疫措施，停止物業之現場預售活動、限制其酒店營運，以及延遲交付已竣工物業。另一方面，中國政府公佈了若干財政措施和企業支援，以克服疫情對本集團產生之負面影響，並要求出租人減免租戶之租金，以協助舒緩其財務壓力。鑑於中國疫情持續改善，本集團之營運自二零二零年第二季起已逐步恢復。因此，本集團之財務狀況及業績在不同方面受到一定程度之影響，包括物業銷售、酒店營運及租賃之收入均告減少。

截至二零二零年六月三十日止六個月，本集團向合營企業上海諾卓企業管理有限公司(「上海諾卓」)及上海天宇實宏企業發展有限公司(「上海天宇」)注資合共人民幣1,527,500,000元(相當於約1,680,104,000港元)。本集團直接持有上海天宇5%股權，並透過上海諾卓間接持有上海天宇27.5%股權。上海天宇為期內以代價人民幣4,628,000,000元收購中國上海徐匯區一幅地塊之項目公司。

2. 主要會計政策

簡明綜合財務報表乃按照歷史成本準則編製，惟按公平值計量之投資物業及若干財務工具除外。

除應用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)修訂所產生之額外會計政策外，編製截至二零二零年六月三十日止六個月之簡明綜合財務報表所用之會計政策及計算方法與本集團編製截至二零一九年十二月三十一日止年度之年度財務報表所用者相同。

應用香港財務報告準則修訂

於本中期期間，為編製本集團簡明綜合財務報表，本集團首次應用「提述香港財務報告準則概念框架的修訂」及由香港會計師公會頒佈於二零二零年一月一日或其後開始之年度期間必須生效之以下香港財務報告準則修訂：

香港會計準則第1號及香港會計準則第8號之修訂本	重要性之定義
香港財務報告準則第3號之修訂本	業務之定義
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號之修訂本	利率基準改革

簡明綜合財務報表附註

2. 主要會計政策(續)**應用香港財務報告準則修訂(續)**

除下述者外，本期間應用「提述香港財務報告準則概念框架的修訂」及香港財務報告準則修訂，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之披露構成重大影響。

2.1 應用香港會計準則第1號及香港會計準則第8號之修訂本「重要性之定義」之影響

該等修訂本規定重要性之定義，列明「倘遺漏、誤報或模糊資料可合理預計會影響通用財務報表主要使用者根據該等財務報表(載有具體報告實體之財務資料)作出決定，則該資料屬重大」。該等修訂本亦釐清，是否重要取決於資料個別或與其他資料合併起來後，在整體財務報表方面之性質或強度。

在本期間應用該等修訂本對簡明綜合財務報表並無影響。應用該等修訂本所產生之呈報及披露變動(如有)，將會在截至二零二零年十二月三十一日止年度之綜合財務報表中反映。

3A. 貨品及服務收入**分開計算來自客戶合約之收入**

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 千港元 (未經審核)	二零一九年 千港元 (未經審核)
貨品或服務類別		
物業銷售	2,829,760	4,085,037
酒店營運	50,260	138,242
物業管理	2,515	3,377
總計	2,882,535	4,226,656
收入確認時間		
某時間點	2,829,760	4,085,037
隨時間	52,775	141,619
總計	2,882,535	4,226,656

本集團就客戶合約產生之所有收入均源自中國業務。

3B. 分部資料

向本公司董事(即主要經營決策者)報告之資料以收入分析為主,以作資源分配及績效評估。除本集團之整體業績及財務狀況外,概無提供其他獨立財務資料。因此,僅呈列實體之披露資料、主要客戶及地區資料。

本集團業務均位於中國。本集團所有收入及非流動資產(不包括若干物業及設備)均來自及位於中國。概無單一客戶於截至二零二零年及二零一九年六月三十日止六個月為本集團收入貢獻10%或以上。

4. 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 千港元 (未經審核)	二零一九年 千港元 (未經審核)
銀行及其他借款利息	529,215	541,632
租賃負債利息	2,103	2,518
融資成本總額	531,318	544,150
減：於待售發展中物業資本化之金額	(208,059)	(229,649)
	323,259	314,501

截至二零二零年六月三十日止六個月,於匯總一般貸款中產生之借款成本,乃應用資本化年率3.33%(截至二零一九年六月三十日止六個月:5.18%)資本化至合資格資產之開支。

5. 所得稅

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 千港元 (未經審核)	二零一九年 千港元 (未經審核)
本期稅項：		
中國企業所得稅(「企業所得稅」)	318,653	499,848
中國土地增值稅(「土地增值稅」)	393,717	668,705
股息收入之中國預扣稅	8,775	—
	721,145	1,168,553
遞延稅項	(25,842)	(307,054)
期內所得稅	695,303	861,499

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，中國附屬公司於二零零八年一月一日起之稅率為25%。

根據於一九九四年一月一日生效之《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》以及於一九九五年一月二十七日生效之《中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則》之規定，出售或轉讓於中國之國有土地使用權、樓宇及其附屬設施之所有收入須就增值額(即銷售物業所得款項減可扣減開支(包括來自因自二零零四年一月一日起生效於中國銷售物業之收益之借款成本及物業發展開支))按介乎30%至60%之遞增稅率繳納土地增值稅，惟普通標準住宅之物業銷售之增值額不超過可扣減項目總額之總和之20%，則可獲豁免。

由於本集團並無於香港產生或取得任何收入，故並無作出香港利得稅撥備。

根據百慕達及英屬處女群島(「英屬處女群島」)之規則及規例，本集團毋須就截至二零二零年及二零一九年六月三十日止六個月繳納任何百慕達及英屬處女群島所得稅。

6. 期內溢利

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 千港元 (未經審核)	二零一九年 千港元 (未經審核)
期內溢利已扣除(計入)下列各項：		
物業、廠房及設備折舊	98,123	62,054
使用權資產折舊	19,591	18,018
銀行存款利息收入(計入其他收入)	(46,492)	(40,575)
匯兌虧損(收益)淨額(計入其他開支、收益及虧損淨額)	10,952	(3,221)

7. 每股盈利

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利乃按下列數據計算得出：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 千港元 (未經審核)	二零一九年 千港元 (未經審核)
盈利：		
用作計算每股基本及攤薄盈利之盈利		
本公司擁有人應佔期內溢利	151,041	310,678

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 千股	二零一九年 千股
股份數目：		
用作計算每股基本及攤薄盈利之普通股加權平均數	4,806,323	4,810,973

計算本中期報告期間及作比較之過往中期報告期間之每股攤薄盈利時並無假設行使本公司之購股權，因購股權之行使價高於兩個中期報告期間之平均市價。

8. 投資物業變動

本集團之投資物業於二零二零年六月三十日之公平值，乃根據與本集團概無關連之獨立合資格專業估值師戴德梁行有限公司（「戴德梁行」）進行之估值得出。戴德梁行擁有適當之資格及具備近期於有關地點對類似物業進行估值之經驗。戴德梁行之地址為香港鰂魚涌英皇道1063號16樓。本集團之投資物業乃按市值基準個別估值，符合香港測量師學會頒佈之香港測量師學會物業估值準則（二零一七年版）。公平值乃參考有關市場上可比銷售交易及（如適用）使用投資法將現有租賃所產生之租金收入淨值撥作資本，並就該等物業之復歸潛力計提適當撥備計算得出。因此而導致之本集團投資物業公平值淨增加約173,682,000港元（截至二零一九年六月三十日止六個月：201,921,000港元），已直接於截至二零二零年六月三十日止六個月之損益內確認。

截至二零二零年六月三十日止六個月，本集團就若干投資物業產生後續開支約85,673,000港元（截至二零一九年六月三十日止六個月：20,566,000港元）。

截至二零二零年六月三十日止六個月，本集團管理層改變主意，將若干住宅物業項目之公寓及商業單位由出售轉為出租作賺取租金之用。因此，在期內與租戶訂立租賃協議後，賬面值約1,336,003,000港元之持作出售物業已轉撥至投資物業。期內就該等物業在損益賬確認公平值收益約253,146,000港元。

本集團於截至二零二零年六月三十日止六個月期間無出售任何投資物業。

9. 應收(應付)關連公司款項

本集團與關連人士有下列結餘：

	附註	二零二零年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一九年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
於流動資產確認之應收關連公司款項：			
— 合營企業	(ii)(a)	11	336,499
— 徐匯國資委控制之實體	(i)(a)	1,536	—
		1,547	336,499
於流動負債確認之應付關連公司款項：			
— 徐匯國資委及徐匯國資委控制之實體	(i)(b)	436,963	220,605
— 一名非控股股東	(i)(c)	—	41,539
— 非控股股東	(ii)(b)	188,617	386,224
— 上實控股	(iii)	25,990	26,505
— 聯營公司	(iv)	5,598	14,850
		657,168	689,723
於非流動負債確認之應付關連公司款項：			
— 徐匯國資委控制之實體	(i)(a)	—	223,714
— 一名非控股股東	(i)(c)	61,305	61,794
		61,305	285,508

9. 應收(應付)關連公司款項(續)

附註：

(i)(a) 應收徐匯國資委控制之實體之整筆款項為貿易性質、無抵押、免息及須於一年內償還。

(i)(b) 應付徐匯國資委及徐匯國資委控制之實體之整筆款項為非貿易性質及無抵押。

於二零二零年六月三十日，計入應付徐匯國資委及徐匯國資委控制之實體之款項總額人民幣200,000,000元(相當於約219,370,000港元)(二零一九年十二月三十一日：人民幣200,000,000元(相當於約223,714,000港元))之款項，指通過銀行監管之信託貸款協議從徐匯國資委控制之實體所獲墊款貸款，該等貸款之固定年利率介乎7.5厘至9.0厘，並須於二零二一年六月償還。

其餘餘額為免息及須按要求償還。

(i)(c) 應付一名非控股股東之整筆款項為非貿易性質及無抵押。

於二零二零年六月三十日，計入應付一名非控股股東款項金額為人民幣55,892,000元(相當於約61,305,000港元)(二零一九年十二月三十一日：人民幣55,243,000元(相當於約61,794,000港元))之款項，為從一名非控股股東所獲墊款貸款，按固定年利率(即於借款日期之三年期中國人民銀行基準貸款利率之108%)計息，須於二零二一年七月十二日償還。

於二零一九年十二月三十一日，其餘餘額為免息及須於一年內償還。

(ii)(a) 該等款項為應收合營企業之款項，為非貿易性質、免息及無抵押。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團與其他投資者成立合營企業上海諾卓及上海天宇，藉以競投位於中國上海徐匯區之一幅土地。上海天宇為競投之項目公司。本集團直接持有上海天宇5%股權，並透過上海諾卓間接持有上海天宇27.5%股權。競投須支付可退還保證金人民幣925,600,000元作為抵押，並由上海天宇之股東按照各自之持股出資。因此，本集團向上海天宇及上海諾卓分別墊付人民幣46,280,000元(相當於約51,767,000港元)及人民幣254,540,000元(相當於約284,732,000港元)。上海天宇成功中標該幅土地，有關款項已於截至二零二零年六月三十日止六個月內歸還本集團。

(ii)(b) 該等款項為應付本集團附屬公司非控股股東之款項，為非貿易性質及無抵押。

於二零二零年六月三十日，計入應付非控股股東款項金額為人民幣150,086,000元(相當於約164,623,000港元)(二零一九年十二月三十一日：人民幣104,486,000元(相當於約116,875,000港元))之款項，為從一名非控股股東所獲墊款免息貸款，並須於一年內分批償還，最後還款期限為二零二一年六月(二零一九年十二月三十一日：二零二零年十二月)。

其餘餘額為免息及須按要求償還。

(iii) 該等款項為應付本集團中介控股公司(即上實控股)之款項，為非貿易性質、免息及須按要求償還。

(iv) 該等款項為貿易性質、無抵押及免息。本集團就該等結餘給予30日平均信貸期。

10. 貿易及其他應收款項以及預付款項

	二零二零年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一九年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
確認為非流動資產之其他應收款項及預付款項		
應收貸款(附註(ii))	9,060	9,239
收購土地預付款項(附註(iii))	711,967	726,063
	721,027	735,302
確認為流動資產之貿易及其他應收款項		
貿易應收款項		
— 客戶合約	1,668	2,236
— 租賃應收款項	19,767	14,019
	21,435	16,255
減：虧損撥備	(710)	(271)
	20,725	15,984
其他應收款項(附註(i))	330,473	226,832
墊款予承建商	33,713	26,173
預付其他稅項	327,323	364,719
按金及預付款項	38,066	41,225
	750,300	674,933

簡明綜合財務報表附註

10. 貿易及其他應收款項以及預付款項(續)

附註：

- (i) 其他應收款項主要包括存置於相關政府機構有關待售發展中物業、持作出售物業及正在出售之物業之多項保證按金。於二零二零年六月三十日計入流動其他應收款項之款項人民幣8,000,000元(相當於約8,775,000港元)(二零一九年十二月三十一日：人民幣8,000,000元(相當於約8,949,000港元))為通過一份由信託公司監管之信託貸款協議墊付予本集團其中一項投資物業之前租戶之附屬公司(「借款人」)之貸款之流動部分，該筆款項須於二零二零年十二月三十一日償還。貸款之固定年利率為5%。
- (ii) 於二零二零年六月三十日，非流動其他應收款項包括應收貸款人民幣8,260,000元(相當於約9,060,000港元)(二零一九年十二月三十一日：人民幣8,260,000元(相當於約9,239,000港元))為墊付予借款人之貸款之非流動部分。為數人民幣8,260,000元之應收貸款須於二零二一年十二月三十一日償還。貸款之固定年利率為5%。該等貸款以借款人之直接及中介控股公司之註冊股本作抵押，亦由借款人之實益擁有人所控制之實體提供最高金額人民幣25,000,000元之擔保。該等公司主要從事商用物業管理。
- (iii) 於上一年度，本集團與上海閔行土地局訂立土地使用權出讓合同，藉以收購中國上海一幅土地以開發住宅物業持作賺取租金之用，代價為人民幣649,100,000元(相當於約711,967,000港元)(二零一九年十二月三十一日：人民幣649,100,000元(相當於約726,063,000港元))。本集團已支付全部款項作為收購之預付款項，其中於截至二零一八年十二月三十一日止年度支付人民幣129,820,000元，並於截至二零一九年十二月三十一日止年度支付人民幣519,280,000元。

本集團容許對其酒店企業客戶提供90日之平均信貸期，而除非經特定批准，否則一般不會給予物業買家及租戶任何信貸期。

以下為貿易應收款項(扣除虧損撥備)按於報告期末之發票日期呈列之賬齡分析：

	二零二零年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一九年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
0至90日	13,557	1,348
91至180日	76	1,138
超過180日	7,092	13,498
	20,725	15,984

11. 貿易及其他應付款項以及遞延收益

	二零二零年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一九年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
確認為流動負債之貿易及其他應付款項		
貿易應付款項	1,342,121	1,236,195
應付票據	92,043	632,627
待售發展中物業之應計開支	2,435,916	2,595,930
應付本公司前附屬公司前股東款項(附註(i))	155,714	158,364
租金按金及自租戶預先收取款項	215,720	239,239
應付利息	154,271	90,924
應付上海政府部門款項(附註(ii))	194,045	197,887
就出售一間附屬公司已收取之按金(附註(iii))	209,608	213,758
應計支出及其他應付款項	455,976	459,012
其他應付稅項(附註(iv))	343,413	76,804
	5,598,827	5,900,740
確認為非流動負債之遞延收益		
遞延收益	4,423	4,853

附註：

- (i) 該等款項屬非貿易性質、免息及須按要求償還。
- (ii) 該款項為代表上海政府部門就保障性住房向買方所收取但於報告期末尚未償還之款項約1,354,623,000港元(二零一九年十二月三十一日：1,376,684,000港元)，並已扣除應收保障性住房之建築及其他相關成本及議定的利潤毛利款項約1,160,578,000港元(二零一九年十二月三十一日：1,178,797,000港元)。該筆款項須按要求償還。截至二零二零年六月三十日止六個月內並無向上海政府部門還款(二零一九年十二月三十一日：償還340,329,000港元)。

簡明綜合財務報表附註

11. 貿易及其他應付款項以及遞延收益(續)

附註：(續)

- (iii) 該款項為出售本集團擁有部分權益之附屬公司湖南淺水灣湘雅溫泉花園有限公司(「湖南淺水灣」)所收按金人民幣191,100,000元(相當於約209,608,000港元)(二零一九年十二月三十一日：人民幣191,100,000元(相當於約213,758,000港元)。二零一八年四月八日，本集團與湖南淺水灣之非控股股東恒大地產集團長沙置業有限公司(「恒大長沙」)訂立股權轉讓協議(「該協議」)，內容有關出售本集團於湖南淺水灣之全部股權，現金代價為人民幣637,000,000元(相當於約755,008,000港元)，包括出售湖南淺水灣股權之人民幣191,100,000元(「初始付款」)及結清公司間結餘之人民幣445,900,000元。根據該協議所載條款，將於悉數結清代價時完成。該交易完成後，本集團對湖南淺水灣將不再擁有控制權。恒大長沙為湖南淺水灣之非控股股東，而此交易屬於關連人士交易。

該交易並沒有完成，仍未支付之代價為人民幣445,900,000元。誠如本公司日期為二零一八年十一月二日之公告所披露，本集團接獲中國法院發出之傳票，當中，恒大長沙訴請法院頒令撤銷該協議，並強制本集團向恒大長沙歸還初始付款及誠意金人民幣10,000,000元，原因是恒大長沙將可能因中國法院針對湖南淺水灣頒佈之判決所導致之潛在賠償而蒙受巨額損失。截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團在徵詢中國法律顧問之意見後針對恒大長沙採取相關法律行動。於二零二零年三月四日，本集團接獲湖南省高級人民法院(「高級人民法院」)頒佈有利於本集團之判決。其後，恒大長沙向中華人民共和國最高人民法院(「最高人民法院」)提起上訴(「上訴」)。

於截至二零二零年六月三十日止六個月後，本集團與恒大長沙就上訴達成和解及訂立和解協議(「出售事項和解協議」)，據此，恒大長沙承諾(其中包括)於二零二零年十月三十日或之前繼續履行該協議。最高人民法院於二零二零年八月二十五日根據《中華人民共和國民事訴訟法》(「民訴法」)之規定就出售事項和解協議發出了調解書(「出售事項調解書」)，緊接出售事項調解書在雙方簽收後生效，上訴亦隨之終結。此外，本集團亦與恒大長沙之唯一股東恒大地產集團有限公司(「恒大集團」)訂立和解協議(「恒大和解協議」)，據此，恒大集團同意(其中包括)擔保恒大長沙在出售事項調解書項下之付款責任。有關出售事項和解協議及恒大和解協議所載條款之詳情，載於本公司日期為二零二零年八月二十六日之公告內。

- (iv) 其他應付稅項包括應付城市房地產稅、應付城市維護建設稅、應付營業稅及應付增值稅。

以下為本集團貿易應付款項及應付票據按於報告期末之發票日期呈列之賬齡分析：

	二零二零年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一九年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
0至30日	355,705	805,946
31至180日	358,215	631,708
181至365日	483,568	276,219
超過365日	236,676	154,949
	1,434,164	1,868,822

12. 銀行及其他借款

截至二零二零年六月三十日止六個月，本集團取得新造銀行及其他借款約6,617,943,000港元，其中660,000,000港元按關連實體之外幣計值(截至二零一九年六月三十日止六個月：3,366,855,000港元，其中423,000,000港元按關連實體之外幣計值)。於二零二零年六月三十日，銀行及其他借款按浮動年利率介乎3.80厘至6.51厘(二零一九年十二月三十一日：3.80厘至6.51厘)計息，須於一年至逾五年(二零一九年十二月三十一日：一年至逾五年)償還。該等借款乃為本集團之物業發展項目及一般營運資金而取得。

截至二零二零年六月三十日止六個月，本集團亦已償還銀行及其他借款約5,044,313,000港元(截至二零一九年六月三十日止六個月：773,113,000港元)。

13. 股本

每股0.04港元之普通股

已發行及繳足

	股份數目 千股	股本 千港元
於二零一九年一月一日及二零一九年六月三十日 購回及註銷股份	4,810,973 (4,650)	192,439 (186)
於二零一九年十二月三十一日、二零二零年一月一日及 二零二零年六月三十日	4,806,323	192,253

14. 資本承擔

有關待售發展中物業之資本開支：

	二零二零年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一九年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
已訂約但並無於簡明綜合財務報表撥備之支出		
— 增添待售發展中物業	6,976,682	8,826,760
— 對合營企業出資	—	1,708,613
	6,976,682	10,535,373

15. 或然負債**(a) 公司擔保**

	二零二零年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一九年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
就銀行融資給予銀行之擔保於下列情況下使用：		
— 物業買家	2,570,188	3,055,182
— 一間聯營公司	391,576	399,329
	2,961,764	3,454,511

就物業買家使用之銀行融資給予銀行之擔保

本集團就提供予本集團物業單位買家之按揭貸款與若干銀行訂立協議，並已根據協議就該等銀行提供予買家之按揭貸款以存款作為抵押品及給予擔保。本集團管理層認為，相關買家在償還按揭貸款方面拖欠還款機會極微。倘有拖欠還款情況，本集團扣起之有關物業之可變現淨值足以收回結欠按揭還款本金連同應計利息及罰款。因此，並無就該等擔保於簡明綜合財務報表中根據香港財務報告準則第9號計提預期信貸虧損。

就本集團一間聯營公司使用之銀行融資給予銀行之擔保

本集團與一間銀行訂立協議，以就本集團一間聯營公司獲授之銀行貸款提供公司擔保。於二零二零年六月三十日，本公司在該擔保下之最高負債，為該聯營公司獲授之未償還銀行貸款金額人民幣357,000,000元(相當於約391,576,000港元)(二零一九年十二月三十一日：人民幣357,000,000元(相當於約399,329,000港元))。

本集團管理層認為，本集團上述財務擔保合約於初步確認時之公平值並不重大。

15. 或然負債(續)

(b) 訴訟

誠如本公司日期為二零一八年十月一日之公告所載，湖南淺水灣(為本集團之非全資附屬公司)於過往年度針對中南大學湘雅醫學院(「湘雅」)及湖南上地置業發展有限公司(「上地」)(湘雅及上地統稱「被告人」)展開法律程序(「該訴訟」)，申索(其中包括)向本集團歸還保證金及損害賠償，並尋求法院裁定解除各訂約方在本集團與被告人就長沙一幅土地(「該土地」)上之擬定住宅房地產開發訂立之一連串協議(「土地開發協議」)下之責任。在法律程序過程中，本集團接獲被告人提出之反申索。在二零一零年至二零一七年期間，該訴訟在中國各級法院進行聆訊，而判決裁定整體均有利於本集團。然而，法院在被告人提起上訴後於二零一八年九月二十五日頒佈之判決不利於本集團，本集團須(其中包括)向被告人賠償人民幣402,800,000元，其中人民幣22,800,000元與該土地之已開發部分有關，人民幣380,000,000元則與該土地之未開發部分有關。本集團向高級人民法院提起上訴，並於二零一九年六月七日聆訊。

高級人民法院於二零二零年三月四日頒佈之判決(「上訴判決」)不利於本集團。高級人民法院裁定土地開發協議無法再履行，儘管湖南淺水灣及上地均有違約，但根本原因在於湖南淺水灣在未有妥為知會其他訂約方終止土地開發協議之情況下變更開發規劃，因而違反原來共同開發之意向。根據上訴判決：(i)土地開發協議自二零零九年一月六日起予以解除；(ii)上地須向湖南淺水灣歸還保證金為數人民幣20,000,000元(連同由二零零九年起至付款日期止之應計利息)；(iii)湖南淺水灣須向上地歸還誠意金為數人民幣10,000,000元(連同由二零零九年起至付款日期止之應計利息)；(iv)湖南淺水灣須向上地支付補償款為數人民幣122,000,000元(連同由二零零七年起至付款日期止之應計利息)，作為失去該土地之土地使用權之賠償。

本集團經徵詢中國法律顧問之意見後，認為其有充分理由提出重審申請，以廢除高級人民法院頒佈之判決，並獲取有利於本集團之結果。因此，於截至二零二零年六月三十日止六個月期間，湖南淺水灣展開程序針對判決向人民檢察院提起民事檢察抗訴，要求重審。於二零二零年七月，人民檢察院接納有關申請。有鑑於此，概無在簡明綜合財務報表內就高級人民法院裁定之金額計提撥備。此案件之詳情載於本公司日期為二零二零年三月十三日之公告內。

截至二零二零年六月三十日止六個月，上地申請強制執行上訴判決及封印該土地之土地使用權。湖南省長沙市中級人民法院於二零二零年七月十五日作出執行裁定書。此後，恒大長沙與上地達成執行和解擔保協議，據此：(i)恒大長沙須就湖南淺水灣支付上訴判決項下之判決金之責任，以上地為受益人提供不可撤回之擔保；(ii)恒大長沙同意為湖南淺水灣向上地分期支付總額約人民幣385,900,000元之付款責任提供不可撤回之擔保；及(iii)上地不得以任何方式阻撓在該土地上興建開發項目。以上詳情載於本公司日期為二零二零年八月二十六日之公告內。

簡明綜合財務報表附註

16. 關連人士交易

(i) 除於本簡明綜合財務報表其他部分披露者外，本集團於期內曾與關連人士進行下列重大交易：

關連人士	交易性質	截至六月三十日止六個月	
		二零二零年 千港元 (未經審核)	二零一九年 千港元 (未經審核)
上實控股控制之實體	管理費用	(941)	—
聯營公司	物業代理費用	(10,956)	(10,224)
	租金收入	463	—
	管理費用	(340)	—
一間附屬公司之非控股股東	利息開支	—	(8,803)
	管理費用	(3,132)	(3,462)
徐匯國資委控制之一間實體	利息開支	(10,097)	(10,866)

(ii) 主要管理層之補償

本集團主要管理層之薪酬(包括期內向本公司董事支付之款項)如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 千港元 (未經審核)	二零一九年 千港元 (未經審核)
短期僱員福利	3,836	6,299
離職後福利	36	—
	3,872	6,299

主要管理層之薪酬由薪酬委員會考慮個人表現及市場趨勢後釐定。

16. 關連人士交易(續)

(iii) 政府關連實體

本集團為由中國政府控制的上實集團集團(上實集團及其附屬公司統稱「上實集團集團」)旗下規模較大集團公司的一部分。本集團管理層認為，本公司受中國政府最終控制，而本集團所經營經濟環境現時受中國政府所控制、共同控制或具重大影響力的實體(「中國政府關連實體」)主導。除如上文及簡明綜合財務報表其他附註所披露與上實集團集團及徐匯國資委進行之交易外，本集團亦於日常業務過程中與其他中國政府關連實體進行業務。本集團之儲蓄存款、借貸及其他一般銀行融資乃於日常業務過程中與若干銀行存放或訂立，而該等銀行均為中國政府關連實體。因該等銀行交易性質使然，本集團管理層認為另行披露並無意義。

此外，本集團已訂立多項交易，包括與其他中國政府關連實體進行之買賣及其他經營開支。本集團管理層認為，該等交易在個別及整體方面均被認為對本集團截至二零二零年及二零一九年六月三十日止六個月之營運並無重大影響。

17. 財務工具之公平值計量

本附註乃提供本集團不同財務資產公平值之釐定方法的資料。

為進行財務報告，本集團部分財務工具乃按公平值計量。估計公平值時，在可用情況下，本集團會運用市場可觀察數據。倘沒有第一級輸入數據，本集團會委聘獨立合資格專業估值師進行估值。本集團管理層與估值師緊密合作，以確立適當之估值方法及模型的輸入數據。

簡明綜合財務報表附註

17. 財務工具之公平值計量(續)

(i) 本集團持續按公平值計量之財務資產之公平值

本集團按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)之財務資產及按公平值計入其他全面收入(「按公平值計入其他全面收入」)之股本工具於報告期末按公平值計量。下表載列資料展示如何釐定該等財務資產之公平值。

財務資產	於下列日期之公平值		公平值 級別	估值方法及主要 輸入數據	重要不可觀察 輸入數據
	二零二零年六月三十日 (未經審核)	二零一九年十二月三十一日 (經審核)			
按公平值計入損益之 財務資產	中國上市股本證券 – 3,118,000港元	中國上市股本證券 – 3,342,000港元	第一級	活躍市場所報買入價	不適用
按公平值計入其他全面 收入之股本工具	中國上市股本證券 – 122,922,000港元	中國上市股本證券 – 101,588,000港元	第一級	活躍市場所報買入價	不適用
	中國非上市股本證券 – 55,666,000港元	中國非上市股本證券 – 58,620,000港元	第三級	成本法下的經調整 資產淨值法	貼現因子9% (二零一九年 十二月三十一日: 4.6%)

(ii) 第三級公平值計量之對賬

	分類為按公平值 計入其他全面收 入之股本工具之 非上市股本證券 千港元
於二零二零年一月一日	58,620
匯兌調整	(2,954)
於二零二零年六月三十日(未經審核)	55,666

本集團管理層認為，截至二零二零年六月三十日止六個月內，按公平值計入其他全面收入之非上市股本工具之公平值並無重大變動，而貼現因子增加或減少5%亦不會對該等工具之公平值產生重大影響。因此，概無就該等第三級工具呈列敏感度分析。

於兩個年度內，第一級、第二級及第三級工具之間並無轉撥。

17. 財務工具之公平值計量(續)**(iii) 並非持續按公平值計量之財務資產及財務負債之公平值**

其他財務資產及財務負債之公平值乃根據公認定價模式按折現現金流量分析釐定。

本集團管理層認為，按攤銷成本列賬之其他財務資產及財務負債之賬面值與其公平值相若。

18. 股息

期內確認為分派之股息：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 千港元 (未經審核)	二零一九年 千港元 (未經審核)
已宣派二零一九年末期股息1.8港仙 (二零一九年：二零一八年為1.8港仙)	86,514	86,598
已宣派二零一九年特別股息2.3港仙 (二零一九年：二零一八年為2.3港仙)	110,544	110,652

於截至二零二零年六月三十日止六個月已宣派末期股息每股普通股1.8港仙(二零一九年：1.8港仙)及特別股息每股普通股2.3港仙(二零一九年：2.3港仙)，合共款項約197,058,000港元(截至二零一九年六月三十日止六個月：197,250,000港元)，並已派付約187,777,000港元(截至二零一九年六月三十日止六個月：195,173,000港元)。

截至二零二零年六月三十日止六個月並無建議派發二零二零年中期股息，自報告期末以來亦無建議派發任何股息。