

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之內容概不負責，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之任何損失承擔任何責任。



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)

截至二零二一年六月三十日止六個月之 中期業績公告

上海實業城市開發集團有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)欣然公布，本公司及其附屬公司(合稱「本集團」)截至二零二一年六月三十日止六個月(「本期間」)之未經審核綜合中期業績，連同二零二零年同期之比較數字如下：

簡明綜合損益及其他全面收入報表
截至二零二一年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (未經審核)
收入			
貨品及服務	3A	4,158,926	2,882,535
租賃		418,474	290,288
總收入		4,577,400	3,172,823
銷售成本		(2,730,163)	(1,740,645)
毛利		1,847,237	1,432,178
其他收入		75,265	64,749
其他開支、收益及虧損淨額		(1,098)	(10,937)
投資物業公平值收益淨額		103,938	173,682
分銷及銷售開支		(176,787)	(99,200)
一般及行政開支		(182,026)	(187,727)
融資成本	4	(340,606)	(323,259)
應佔聯營公司業績		(4,308)	889
應佔合營企業業績		(3,217)	—
除稅前溢利		1,318,398	1,050,375
所得稅	5	(1,111,174)	(695,303)
期內溢利	6	207,224	355,072
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		324,403	(453,884)
按公平值計入其他全面收入之股本工具之公平值 (虧損) 收益(扣除稅項)		(9,783)	17,587
期內全面收入(開支) 總額		521,844	(81,225)

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年	二零二零年
附註	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
以下人士應佔期內溢利：		
— 本公司擁有人	54,029	151,041
— 非控股權益	<u>153,195</u>	<u>204,031</u>
	<u>207,224</u>	<u>355,072</u>
以下人士應佔全面收入(開支)總額：		
— 本公司擁有人	230,525	(87,246)
— 非控股權益	<u>291,319</u>	<u>6,021</u>
	<u>521,844</u>	<u>(81,225)</u>
每股盈利	7	
— 基本(港仙)	<u>1.12</u>	<u>3.14</u>
— 攤薄(港仙)	<u>不適用</u>	<u>3.14</u>

簡明綜合財務狀況表

於二零二一年六月三十日

	附註	二零二一年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二零年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
非流動資產			
投資物業	8	19,314,728	17,825,877
物業、廠房及設備		2,469,934	2,286,082
使用權資產		232,838	232,024
商譽	12	23,604	—
無形資產		61,528	60,584
於聯營公司之權益		2,194,753	1,687,818
於合營企業之權益		2,714,429	2,506,533
應收一間關連公司款項		270,963	154,713
按公平值計入其他全面收入之股本工具		107,259	134,224
已抵押銀行存款		11,482	8,704
其他應收款項、預付款項及按金	9	—	1,795,501
遞延稅項資產		156,366	252,246
		27,557,884	26,944,306
流動資產			
存貨		2,214	2,242
待售發展中物業及持作出售物業		33,724,153	29,238,947
貿易及其他應收款項	9	797,050	1,414,021
應收一間關連公司款項		12	12
預付所得稅及土地增值稅		284,056	214,871
按公平值計入損益之財務資產		22,186	3,464
受限制及已抵押銀行存款		388,145	57,392
銀行結餘及現金		9,039,343	9,550,663
		44,257,159	40,481,612
流動負債			
貿易及其他應付款項	10	5,923,383	6,745,691
應付關連公司款項		543,103	528,337
自出售物業收取之預售所得款項		13,360,925	11,351,177
銀行及其他借款	11	5,247,259	3,668,189
租賃負債		67,399	64,811
應付所得稅及土地增值稅		1,899,455	2,089,637
應付股息		27,706	16,234
		27,069,230	24,464,076
流動資產淨值		17,187,929	16,017,536
總資產減流動負債		44,745,813	42,961,842

	附註	二零二一年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二零年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
非流動負債			
遞延收益	10	20,180	20,176
銀行及其他借款	11	15,739,637	14,079,077
租賃負債		90,052	110,738
遞延稅項負債		3,239,709	3,238,389
		<u>19,089,578</u>	<u>17,448,380</u>
		<u>25,656,235</u>	<u>25,513,462</u>
資本及儲備			
股本		192,253	192,253
儲備		14,197,931	14,174,078
		<u>14,390,184</u>	<u>14,366,331</u>
本公司擁有人應佔權益		<u>11,266,051</u>	<u>11,147,131</u>
非控股權益			
		<u>25,656,235</u>	<u>25,513,462</u>

簡明綜合財務報表附註

截至二零二一年六月三十日止六個月

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

二零二零年一月二十二日，本集團與（其中包括）上實融資租賃有限公司（「上實融資租賃」，為本公司控股股東之聯營公司）訂立認購協議。根據認購協議，本集團有條件同意透過向上實融資租賃注入現金約人民幣407,942,000元，認購上實融資租賃之經擴大註冊資本之20.0%。上實融資租賃為以上海為基地之綜合性信貸提供商，其業務包括向地區政府及其平台公司提供融資，藉以資助彼等之地方基建、供水及鐵路交通建築項目，以及為個人客戶提供汽車融資服務。二零二零年十二月，認購協議所載之完成收購之先決條件均已達成。因此，本集團已於二零二零年十二月底支付約人民幣407,942,000元。於二零二零年十二月三十一日，本集團作出之注資付款約484,607,000港元，乃確認為收購一間聯營公司已付按金。此交易之詳情載於本公司日期為二零二零年一月二十二日之公告及日期為二零二零年八月二十五日之通函內。於二零二一年一月六日，在上海融資租賃收到有關款項及完成驗資程序後，此項收購已完成。

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」）修訂及應用若干與本集團相關之會計政策所導致之額外會計政策外，編製截至二零二一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二零二零年十二月三十一日止年度之年度財務報表所用者相同。

2.1 與本集團相關之會計政策

商譽

收購業務產生之商譽按收購業務日期確立之成本減累計減值虧損（如有）列賬。

為進行減值測試，商譽分配至預期從合併之協同效應中獲益之本集團各個現金產生單位(或現金產生單位組別)，即指為內部管理目的監察商譽之最低層級，且不大於經營分部。

獲分配商譽之現金產生單位(或現金產生單位組別)會每年進行減值測試，或於有跡象顯示單位可能出現減值時更頻密進行減值測試。就於某個報告期之收購所產生之商譽而言，已獲分配商譽之現金產生單位(或現金產生單位組別)於該報告期末前進行減值測試。倘可收回金額少於賬面值，則減值虧損會先分配用作減低任何商譽之賬面值，其後則按該單位(或現金產生單位組別)內各項資產賬面值之比例分配至該單位之其他資產。

出售相關現金產生單位或現金產生單位組別內之任何現金產生單位時，商譽之應佔金額計入出售時釐定之損益金額中。當本集團出售現金產生單位(或現金產生單位組別內之現金產生單位)內之業務時，已出售商譽金額按已出售業務(或現金產生單位)與已保留現金產生單位(或現金產生單位組別)部分之相對值計量。

外幣

收購海外業務產生之商譽以及所收購可識別資產之公平值調整，視作該海外業務之資產及負債處理，並按各報告期末之當前匯率換算。所產生之匯兌差額在其他全面收入中確認。

2.2 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，本集團首次應用由香港會計師公會頒佈於二零二一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：

香港財務報告準則第16號之修訂本	2019冠狀病毒病相關租金寬減
香港財務報告準則第9號、香港會計準則	利率基準改革 — 第二階段
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	
修訂本	

除下述者外，於本中期期間應用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。

應用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號之修訂本「利率基準改革 — 第二階段」之影響及會計政策

會計政策

財務工具

利率基準改革導致合約現金流量之釐定基礎變更

對於採用攤銷成本計量之財務資產或財務負債之合約現金流量釐定基礎因利率基準改革而出現變更，本集團採用可行權宜方法，通過更新實際利率來核算該等變動，而該等實際利率變動一般對相關財務資產或財務負債之賬面值並無重大影響。

當且僅當滿足以下兩項條件時，利率基準改革要求改變合約現金流量之釐定基礎：

- 作為利率基準改革之直接結果，這種改變是必要的；及
- 釐定合約現金流量之新基礎在經濟上等同於先前之基礎（即緊接變更前之基礎）。

租賃

本集團作為承租人

利率基準改革導致未來租賃付款之釐定基礎變更

對於未來租賃付款之釐定基礎因利率基準改革而出現變更，本集團採用可行權宜方法，通過使用不變之折現率對修訂後之租賃付款進行折現以重新計量租賃負債，並對相關使用權資產進行相應調整。當且僅當滿足以下兩項條件時，利率基準改革要求作出租賃修改：

- 作為利率基準改革之直接結果，這種修改是必要的；及
- 釐定租賃付款之新基礎在經濟上等同於先前之基礎（即緊接修改前之基礎）。

過渡及影響概要

於二零二一年一月一日，本集團擁有多項財務負債，其利率與將會或可能受制於利率基準改革之基準利率掛鉤。

下表載列尚未清償之合約總額。財務負債之金額乃按其賬面值列示。

	港元香港銀行 同業拆息 千港元
銀行借款	<u>300,000</u>

本集團擬就按攤銷成本計量之若干銀行借款因利率基準改革產生之合約現金流量變動，應用可行之權宜方法。由於在截至二零二一年六月三十日止六個月內，上述合約概無過渡至相關替代利率，因此該等修訂本並無對簡明綜合財務報表產生任何影響。應用有關修訂本之影響（如有）（包括額外披露事項），將反映在本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度之綜合財務報表中。

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	
	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (未經審核)
貨品或服務類別		
物業銷售	4,031,412	2,829,760
酒店營運	124,679	50,260
物業管理	<u>2,835</u>	<u>2,515</u>
總計	<u>4,158,926</u>	<u>2,882,535</u>

本集團就客戶合約產生之所有收入均源自中國。

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二零二一年及二零二零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	
	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (未經審核)
銀行及其他借款利息	440,837	529,215
租賃負債利息	2,076	2,103
融資成本總額	<u>442,913</u>	<u>531,318</u>
減：於待售發展中物業資本化之金額	<u>(102,307)</u>	<u>(208,059)</u>
	<u>340,606</u>	<u>323,259</u>

5. 所得稅

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (未經審核)
本期稅項：		
中國企業所得稅	317,949	318,653
中國土地增值稅	721,870	393,717
股息收入之中國預扣稅	8,253	8,775
	<u>1,048,072</u>	<u>721,145</u>
遞延稅項	<u>63,102</u>	<u>(25,842)</u>
期內所得稅	<u>1,111,174</u>	<u>695,303</u>

6. 期內溢利

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 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	75,040	98,123
使用權資產折舊	15,105	19,591
銀行存款利息收入(計入其他收入)	(41,615)	(46,492)
匯兌虧損淨額(計入其他開支、收益及虧損淨額)	<u>22,132</u>	<u>10,952</u>

截至二零二一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，與租戶訂立租賃協議後，賬面值約274,846,000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122,917,000港元。

截至二零二一年六月三十日止六個月，本集團取得中國上海市閔行區兩幅地塊之土地使用權證。其中一幅地塊將開發為住宅物業並持作賺取租金之用，另一幅將有部分開發為商業大樓並持作賺取租金之用。因此，上年度分別作出之預付款項約919,974,000港元已於期內轉撥至投資物業。

本集團於截至二零二一年六月三十日止六個月期間並無出售任何投資物業。

9. 貿易及其他應收款項、預付款項及按金

	二零二一年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二零年 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、預付款項及按金		
收購一間聯營公司已付按金	—	484,607
收購土地預付款項	—	1,310,894
	<u>—</u>	<u>1,795,501</u>
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	3,706	1,924
— 租賃應收款項	23,594	13,424
	<u>27,300</u>	<u>15,348</u>
減：虧損撥備	(291)	(288)
	<u>27,009</u>	<u>15,060</u>
其他應收款項	347,512	347,281
墊款予承建商	14,558	15,205
預付其他稅項	384,073	461,630
就一幅土地拍賣已支付之保證金	—	534,569
按金及預付款項	23,898	40,276
	<u>797,050</u>	<u>1,414,021</u>

以下為本集團之貿易應收款項(扣除虧損撥備)按於報告期末之發票日期呈列之賬齡分析：

	二零二一年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二零年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
0至90日	21,926	11,850
91至180日	785	133
超過180日	4,298	3,077
	<u>27,009</u>	<u>15,060</u>

10. 貿易及其他應付款項以及遞延收益

	二零二一年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二零年 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	1,270,857	1,953,441
待售發展中物業之應計開支	2,588,985	2,597,353
應付本公司前附屬公司前股東款項	168,606	166,828
租金按金及自租戶預先收取款項	228,490	212,231
應付利息	242,288	138,366
應付上海政府部門款項	254,200	502,189
應計支出及其他應付款項	476,061	388,836
其他應付稅項	693,896	786,447
	<u>5,923,383</u>	<u>6,745,691</u>
確認為非流動負債之遞延收益		
遞延收益	<u>20,180</u>	<u>20,176</u>

以下為本集團貿易應付款項按於報告期末之發票日期呈列之賬齡分析：

	二零二一年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二零年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
0至30日	473,479	886,849
31至180日	97,603	395,267
181至365日	349,404	325,188
超過365日	350,371	346,137
	<u>1,270,857</u>	<u>1,953,441</u>

11. 銀行及其他借款

截至二零二一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3,717,769,000港元，其中350,000,000港元按關連實體之外幣計值(截至二零二零年六月三十日止六個月：6,617,943,000港元，其中660,000,000港元按關連實體之外幣計值)。

截至二零二一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688,643,000港元(截至二零二零年六月三十日止六個月：5,044,313,000港元)。

12. 收購一間附屬公司

二零二一年二月，本集團向獨立第三方收購昭海金融證券有限公司(「昭海金融證券」)之80%股權，現金代價為56,000,000港元。是次收購入賬作為業務合併。昭海金融證券在香港營運，主要從事證券買賣及投資組合管理。收購昭海金融證券乃旨在加強本集團業務之競爭力，並在香港開拓新維度。然而，於截至二零二一年六月三十日止六個月，昭海金融證券僅有限度營運，據本公司董事認為，昭海金融證券之業務不視為本集團之獨立分部。

	千港元
已轉讓代價：	
現金	26,000
過往年度已付按金	<u>30,000</u>
	<u>56,000</u>

昭海金融證券之所收購資產及所承擔負債於收購日期確認之公平值如下：

	千港元
物業、廠房及設備	63
使用權資產	608
無形資產	200
按公平值計入損益之財務資產	13
其他應收款項、按金及預付款項	4,894
預付所得稅	4
應收一名股東款項	30,002
銀行結餘及現金	222,439
其他應付款項及應計支出	(217,107)
租賃負債	(621)
	<u>40,495</u>
	千港元
收購產生之商譽：	
已轉讓代價	56,000
加：非控股權益	8,099
減：所收購可識別資產淨值之公平值	<u>(40,495)</u>
	<u>23,604</u>

管理層討論及分析

房地產市場環境

二零二一年上半年，中國持續推動疫情防控工作，鞏固經濟社會發展的成果，並持續穩定恢復經濟運行，而中央的利好政策進一步釋放內需潛力。上半年國內生產總值（「GDP」）同比增長12.7%，生產需求逐步恢復，就業率和消費價格水平漸趨穩定。

期內，中央政府堅持「房住不炒」方針，強力監管各地房地產金融，三月份全國兩會中的《「十四五」規劃綱要》更是著重於實施房地產市場平穩健康發展長效機制，務求使房地產與實體經濟獲得均衡發展，進一步建立完善的住房市場體系和住房保障體系。根據國家統計局數據，房地產銷售數據維持穩定正增長，上半年商品房銷售額達人民幣92,931億元，同比增長38.9%，銷售面積88,635萬平方米，同比增長27.7%。

業務回顧

綜述

二零二一年上半年，隨著國內經濟持續好轉，上實城開加強對現有土地儲備開發，深耕上海都市圈及其他核心一、二線城市，圍繞高標準城市更新。旗艦項目上海當代美墅·城開雲外、上海萬源城及上海當代藝墅·城開御瑄繼續保持強勁銷售，為上實城開帶來穩定豐厚的收益和利潤。今年三月，本集團成功中標位於陝西省西安市啟源二路以南、上春北路以東編號為CB4-3-225的土地使用權，地盤面積約51,208平方米，該宗地享有灞河沿岸強勢的自然生態資源和醇熟的周邊配套，是極富價值的純居住用地，同時亦契合本集團在主要都會重點地區開發之戰略。期內，本集團高度關注潛在高回報城市更新項目機遇，深入發展投資性物業業務，推進產城融合，加碼多元化佈局，持續完善核心城市區域商業資產投資運營。

合約銷售

截至二零二一年六月三十日止六個月，本集團商品房及保障房的總合約銷售金額為人民幣4,866,570,000元(截至二零二零年六月三十日止六個月：人民幣3,706,390,000元)，同比上升31.3%。總合約銷售面積為111,000平方米，同比上升73.4%，平均售價下跌24.4%至每平方米約人民幣43,800元。期內，商品房合約銷售額達人民幣4,250,320,000元，佔集團總合約銷售額的87.3%，銷售面積約83,700平方米。高品質項目西安自然界、北京西釣魚台·御璽、上海當代美墅·城開雲外及上海萬源城等產品設計優異，均受到市場追捧，為市場對樓盤熾熱的需求提供供貨支持，取得了良好的預售成績，銷售額分別達到人民幣1,175,520,000元、人民幣1,153,410,000元、人民幣1,008,990,000元及人民幣812,600,000元，佔期內總合約銷售總額約24.2%、23.7%、20.7%及16.7%，將為本集團帶來理想的收入。而期內保障房合約銷售額達人民幣616,250,000元，佔集團總合約銷售的12.7%，主要來自上海晶城，銷售面積約27,300平方米。

今年4月，上實城開天津河東工大項目正式開工，天津河東工大是上實城開在天津開發的重點住宅項目，位於毗鄰內環線的河東區成林道，擁有眾多優質資源配套，優勢明顯，項目得到河東區委、區政府的關心和支持。本集團以高水平打造河東工大項目，對提高河東區乃至天津市整體形象、改善區域綜合環境，都具有十分重大意義。

今年5月，位於上海首批城中村改造項目地塊的「城開優享+欣虹匯」商業項目正式開工，「城開優享+欣虹匯」位於虹橋商務區核心位置，緊鄰國家會展中心和虹橋國際交通樞紐，規劃面積近80,000平方米，彙聚多重商業功能，有望未來為本集團貢獻可觀收入和利潤。同月，萬源城開中心花園總部辦公正式面世，其涵蓋6棟花園總部辦公、2棟甲級標準寫字樓及1個小型商業中心，其中花園辦公共6棟，每棟面積約3,500-6,200平方米，2棟甲級標準寫字樓共計約47,000平方米預計將於明年初投入市場。

今年7月，位於上海萬源城片區的商業中心「城開優享+」盛大開業，不僅是為萬源城片區的居民增添了一個小而美的配套商業，更標志著萬源城從住宅開發到商業運營的戰略調整。

物業發展

截至二零二一年六月三十日止六個月，本集團在建項目共15個，在建面積達3,107,000平方米，主要包括TODTOWN天蒼、上海濱江城開中心、西安自然界及上海上投寶旭等項目。當中，新開工面積309,000平方米，主要來自天津河東工大項目、上投新虹、及西安啟源路項目；期內，交付面積合共96,000平方米，主要為上海當代美墅·城開雲外、上海萬源城及上海當代藝墅·城開御瑄。

本集團通過市場投研，精準把握市場窗口，加速項目流動性，進一步增加銷售量。重點項目上海當代美墅·城開雲外、上海萬源城及上海當代藝墅·城開御瑄銷售成績卓越，為本集團帶來理想的收入。當中，上海當代美墅·城開雲外銷情喜人，亦是對集團銷售貢獻最大的項目。

投資性物業

截至二零二一年六月三十日，本集團於上海、北京、天津、重慶、瀋陽、西安、昆山及深圳等8個重點開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880,000平方米。期間，本集團的整體租金收入同比上升44.2%至418,474,000港元(二零二零年：290,288,000港元)，主要由於整體出租率和項目平均租金單價的上升所致。

本集團始終堅定貫徹租售並舉政策，持續推進租賃住宅業務。旗下三個長租房項目上海晶享、上海莘至城、上海城瀧有序開發中，合共建築面積295,000平方米。當中，上海晶享項目、上海莘至城項目預計於二零二二年落成，上海城瀧項目則將於二零二三年落成，相關業務未來將為本集團貢獻穩健租金收入。

未來，本集團將發掘更多行業調整中逆向佈局機遇，憑藉豐富的優質項目獲取經驗，在保障集團長期經營業績及業務可持續發展的基礎上，進一步發展更多元化的戰略合作及擴展商業地產格局。

大健康業務

2020年10月，本集團攜手母集團上實集團旗下上海醫藥聯合打造的上實國際婦兒醫院項目正式啓動，透過將智慧醫療的產業模式引入山東煙台；又和母公司全資附屬上海凌風醫療及上海華氏合組聯營企業，將於上海開發及經營醫療美容機構。二零二一年五月，與上海醫藥簽訂提供項目管理服務協議，管理費為人民幣4,800,000元。

本集團積極回應母集團在大健康領域的佈局，把大健康產業作為核心發展的戰略和產業。上實城開借助母集團締造的良機，積極圍繞大健康產業佈局，把握長遠戰略發展機遇，為自身發展勾畫新的增長曲線。

財務表現

收入

截至二零二一年六月三十日止六個月，本集團收入為4,577,400,000港元（截至二零二零年六月三十日止六個月：3,172,823,000港元），同比上升44.3%，主要由於由於去年同期受新冠疫情影響，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，相反於本期內因中國控制疫情得宜令交房回復正常。期內，物業銷售收入達4,031,412,000港元（截至二零二零年六月三十日止六個月：2,829,760,000港元），仍然是本集團最主要收入來源，佔總收入88.1%（截至二零二零年六月三十日止六個月：89.2%）。其中，上海當代美墅·城開雲外、上海萬源城及上海當代藝墅·城開御瑄分別佔物業銷售收入的76.0%、20.9%及2.3%

本集團來自租金、管理和服務，以及酒店業務的收入同比上升，三項業務分別貢獻418,474,000港元、2,835,000港元及124,679,000港元（截至二零二零年六月三十日止六個月：290,288,000港元、2,515,000港元及50,260,000港元），分別佔總收入9.1%、0.1%及2.7%（截至二零二零年六月三十日止六個月：9.1%、0.1%及1.6%）。

毛利及毛利率

截至二零二一年六月三十日止六個月，本集團毛利為1,847,237,000港元，較二零二零年同期上升29.0%。毛利率為40.4%，與去年同期略為下跌主要由於去年同期主要銷售及較高毛利率項目如上海萬源城及上海當代藝墅·城開御瑄。

投資物業重估

截至二零二一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103,938,000港元，主要來自西安自然界之部份持作出售物業轉為投資物業所致。

分銷及銷售開支

截至二零二一年六月三十日止六個月，本集團分銷及銷售開支同比上升78.2%至176,787,000港元(截至二零二零年六月三十日止六個月：99,200,000港元)，主要由於期內因應2019冠狀病毒疫情而增加宣傳及營銷力度，藉此促進銷售所致。

一般及行政開支

截至二零二一年六月三十日止六個月，本集團一般行政開支同比下跌3.0%至182,026,000港元(截至二零二零年六月三十日止六個月：187,727,000港元)。主要由於期內繼續嚴格執行成本控制措施，並取得良好成效所致。

其他開支、收益及虧損淨額

截至二零二一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1,098,000港元(截至二零二零年六月三十日止六個月淨虧損：10,937,000港元)。

溢利

截至二零二一年六月三十日止六個月，本集團錄得溢利同比下跌41.6%至207,224,000港元（截至二零二零年六月三十日止六個月：355,072,000港元）。上半年，股東應佔溢利約為54,029,000港元（截至二零二零年六月三十日止六個月：151,041,000港元），每股基本盈利為1.12港仙（截至二零二零年六月三十日止六個月：每股基本及攤薄盈利為3.14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）。

於二零二一年六月三十日，本集團持有之銀行結餘及現金為9,039,343,000港元（於二零二零年十二月三十一日：9,550,663,000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）至本期末為45.0%；流動比率為1.6倍。

於二零二一年六月三十日，本集團包括銀行貸款、其他貸款及墊付債券的總貸款約為20,986,896,000港元（於二零二零年六月三十日：17,747,266,000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若干銀行及其他借款外，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。截至二零二一年六月三十日，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

於二零二一年六月三十日，本集團聘有823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。截至二零二一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。

土地儲備及新項目獲取

截至二零二一年六月三十日，本集團土地儲備共有27個項目，分佈於11個內地重點城市，包括上海、北京、天津、西安、重慶、昆山、無錫、瀋陽、煙台、武漢及深圳，當中大部分為建成及處於建設期的中、高檔住宅及商用物業，未來可售規劃建築面積約4,140,000平方米，足夠未來3至5年發展。

今年三月，本集團成功中標位於陝西省西安市啟源二路以南、上春北路以東編號為CB4-3-225的土地使用權，需支付之土地出讓金為約人民幣15.25億元。該土地位於西安市灤灤生態區，毗鄰在建之西安地鐵10號線未央湖站及灤河。該土地地盤面積約為51,208平方米，為住宅用地，可開發為約102,418平方米之住宅開發項目，配備公用及商業設施。

本集團將繼續謹守穩中求進的發展基調，繼續加強現有優質土地儲備開發，最優化投放資源於精品開發模式。

展望

二零二一年上半年，在中央政策的帶領下，中國在疫情防控和經濟社會發展成果得到了持續拓展和鞏固，房地產銷售維持穩定正增長。本集團相信下半年房地產市場在中央《「十四五」規劃綱要》的帶領下，將繼續穩步健康增長。下半年，本集團將以強經營能力為導向，緊抓銷售窗口期，適時加大推貨與銷售力度，提升周轉策略，推動實現全年業績目標。

本集團未來將繼續深耕上海都市圈和其他一、二線城市，謹守穩中求進的發展基調，加強對現有優質土地開發；持續把握城市更新改造發展機會，利用國企品牌優勢，專注舊區改造、工業地塊轉型升級；持續發展產城融合業務，加碼多元化佈局；積極洞察市場趨勢，銳意開拓房地產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；通過資產經營與資本運作雙輪驅動，實現集團資產轉型升級、業務創新發展。上實城開將憑藉豐富的開發經驗優勢及多元化產品的策略，持續為股東創造更大的價值與回報。

中期股息

董事會不建議就截至二零二一年六月三十日止六個月派付任何中期股息（截至二零二零年六月三十日止六個月：零）。

股本

本公司於二零二一年六月三十日之已發行及繳足股本為192,252,927.56港元，分為4,806,323,189股每股面值0.04港元之普通股。

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二零二一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現有股東（「股東」）提呈發售新股。

企業管治

截至二零二一年六月三十日止六個月，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，彼等於截至二零二一年六月三十日止六個月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二零二一年六月三十日止六個月未有遵守相關僱員證券交易指引之事宜。

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。於截至二零二一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二零二一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」審閱本公司截至二零二一年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合財務報表。

董事資料變動

根據上市規則第13.51B(1)條，董事之資料變動載列如下：

- (a) 唐鈞先生已獲委任為本公司之總裁、執行董事兼投資評證委員會成員，自二零二一年一月十五日起生效；
- (b) 本公司獨立非執行董事范仁達先生（「范先生」）由聯交所上市公司天福（開曼）控股有限公司（股份代號：6868）之獨立非執行董事調任為執行董事，且已辭任該公司之薪酬委員會主席以及審核委員會及提名委員會成員，自二零二一年五月十八日起生效；
- (c) 范先生已退任聯交所上市公司利民實業有限公司（股份代號：229）之獨立非執行董事，且不再擔任該公司之審核委員會、薪酬委員會以及提名委員會之成員，自二零二一年五月二十一日起生效；及
- (d) 本公司獨立非執行董事李家暉先生已退任聯交所上市公司華營建築集團控股有限公司（股份代號：1582）之獨立非執行董事，且不再擔任該公司之提名委員會成員以及審核委員會及薪酬委員會主席，自二零二一年六月二十五日起生效。

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。

於聯交所及本公司網站刊登中期業績及中期報告

本業績公告刊登於聯交所網站(www.hkex.com.hk)及本公司網站(www.siud.com)。載列所有上市規則規定之適用資料之本公司截至二零二一年六月三十日止六個月之中期報告，將於適當時候寄發予股東及刊登於上述網站。

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，二零二一年八月三十日

於本公告日期，本公司董事會成員包括執行董事黃海平先生、唐鈞先生、樓軍先生、叶維琪先生及鍾濤先生，以及獨立非執行董事杜惠愷先生，太平紳士、范仁達先生、李家暉先生及喬志剛先生。