



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

2021 中期報告



賦能謀新
蓄勢致遠

傳世臻藏 獨樹一幟

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27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、武漢、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414萬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)
唐鈞(總裁)(於二零二一年一月十五日獲委任)
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)
唐鈞(於二零二一年一月十五日獲委任)
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)

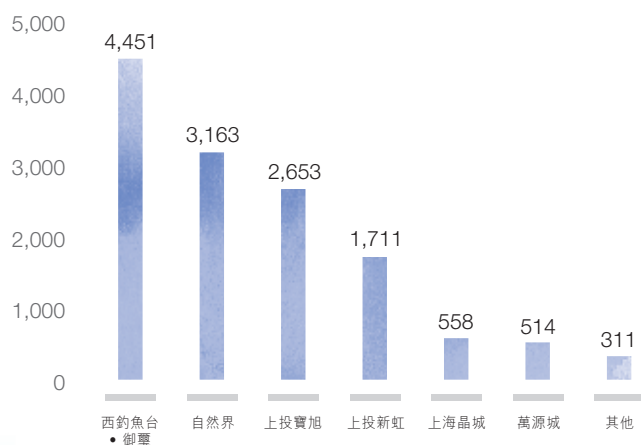
財務摘要

	截至二零二一年 六月三十日 止六個月	截至二零二零年 六月三十日 止六個月
財務摘要(千港元)		
收入	4,577,400	3,172,823
本公司股本擁有人應佔溢利	54,029	151,041
每股財務資料(港仙)		
每股盈利		3.14
— 基本	1.12	3.14
— 攤薄	不適用	3.14
	於二零二一年 六月三十日	於二零二零年 十二月三十一日
已收銷售物業預售所得款項(千港元)	13,360,925	11,351,177
財務比率		
借貸淨額對權益總額比率(%)	45.0%	31.9%
流動比率	1.6	1.7

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。

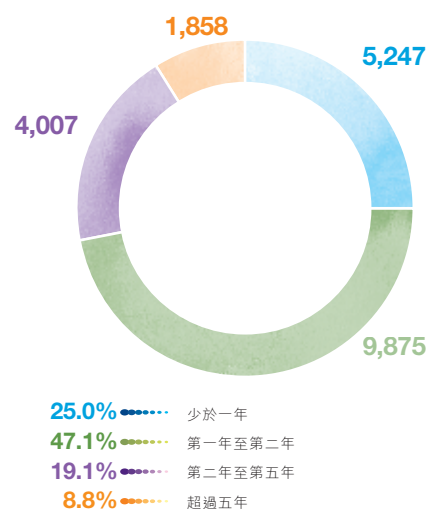
已收銷售物業預售所得款項分析

百萬港元



債務到期日資料

百萬港元



主席報告書

二零二一年上半年，面對複雜多變的國內外環境，中國經濟持續穩定恢復，生產需求繼續回升，就業物價總體穩定，新動能快速成長，質量效益穩步提高，市場主體預期向好。初步核算，上半年國內生產總值(GDP)同比增長12.7%。主要宏觀指標處於合理區間，中國經濟發展穩中加固、並呈現穩中向好態勢。

中國房地產市場整體延續了去年底的運行態勢，商品房銷售規模大幅增加，重點城市市場熱度不減，長三角地區整體熱度較高，市場規模維持高位。中央和地方密集推出調控政策以穩定市場預期，中央調控方向進一步向供給端側重，明確要增加租賃住房供應，增加重點城市土地供應等，重點城市供地「兩集中」政策出台。房地產金融監管持續強化，地方加快建立房地聯動機制、針對二手房市場調控的力度亦在不斷加強，部分城市調控效果已顯現。

上實城開砥礪奮進廿五載，將企業願景煥新升級為核心都市產城融合發展商，不忘初心繼續立足上海，聚焦中國核心城市群，圍繞高標準城市更新，實現高質量產業發展，築就高品質健康生活。期內，北京西釣魚台•御璽、上海當代美墅•城開雲外、上海萬源城及西安自然界等旗艦項目繼續為本集團貢獻可觀的銷售金額。天津河東工大•仰山華庭於二零二一年四月正式開工，而投資性物業業務發展平穩有序，位於上海首批城中村改造項目地塊的「優享+欣虹匯」商業項目於二零二一年五月正式開工，位於上海萬源城片區的商業中心城開優享+亦於二零二一年七月盛大開業，未來將進一步推動本集團的租金收入。

對標上實集團戰略部署，上實城開參與新業務佈局，促進自身轉型發展，積極參予大健康管理業務。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。



主席報告書

二零二一年四月，儘管全國各地相繼推出重點城市住宅地供應「兩集中」政策，但上實城開依托母公司的雄厚實力和支持，在融資及資金成本上俱有極大的靈活性及優勢。二零二零年以來，上實城開積極參與城市舊改和市場化土地競拍，全力增加住宅等土地儲備，先後獲取上海桂林路航天項目、上海新虹街道商業用地、天津河東工大•仰山華庭住宅地塊、武漢陽邏項目•香開長龍住宅地塊和西安啟源路住宅地塊等多幅優質土地。未來，本集團將繼續秉持審慎穩健拿地策略，並依托母公司優勢，伺機增加合適的土地儲備。

上實城開秉持城市發展的遠見，以初心堅守城市理想，以海派視野縱深規劃格局，以匠心工藝追求卓越品質，期內旗下多個項目獲得多項業界殊榮。二零二一年五月，上實城開旗下「城開優享+梅隴里」項目榮獲上海市金屬結構「金鋼獎」。同年七月，TODTOWN天薈項目摘得RICS「年度城市更新項目優秀獎」，及榮獲2021澎湃城市更新大會「最佳地標綜合體獎」。

展望下半年，中央將繼續堅持「房住不炒」基調不變，供給端政策將持續完善和發力，相信中國房地產調控政策環境仍偏緊，在高規模的市場需求下，上實城開將精準把握營銷節奏，並持續發展產城融合業務，實現本集團穩定、有質量的發展。

上實城開全體同仁將凝心聚力、砥礪奮進，在「十四五」開局之年，不忘初心，不辱使命，創造業績，書寫輝煌，為股東、客戶創造更大價值與回報。最後，本人謹代表董事會衷心感謝所有股東、客戶及商業夥伴多年的信任與支持。

黃海平

主席

二零二一年八月三十日

註：

二零二一年上半年中國國內生產總值及增長速度來自國家統計局二零二一年七月十五日發佈資料。

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•城開御璽繼續保持強勁銷售，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路項目，位置於啟源二路以南、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、北京西鈞魚台•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。

管理層討論及分析

今年4月，上實城開天津河東工大•仰山華庭項目正式開工，天津河東工大•仰山華庭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•仰山華庭項目，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。

管理層討論及分析

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%）。

管理層討論及分析

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路項目，位置於啟源二路以南、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。該土地位於西安市滄灞生態區，毗鄰在建之西安地鐵10號線未央湖站及灞河。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。

管理層討論及分析

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。

項目資料

本集團於11座城市中擁有27個項目，包括中高檔住宅單位、服務式公寓、商業及寫字樓。於二零二一年六月三十日，本集團未來可售土地儲備的總面積約為414萬平方米。

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。



於二零二一年六月三十日

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)	2021年 上半年 預售面積 (平方米)	累計 銷售面積 (平方米)	未來 可售面積 (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 (%)
萬源城	上海	943,000	1,226,298	909,054	12,983	837,027	72,027	49,959	—	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	—	2020–2023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	27,294	587,703	21,785	—	—	已落成	59.0%
TODTOWN天薈	上海	117,825	605,000	385,300	—	56,205	329,095	220,991	107,904	2020–2024年分期落成	20.7%
當代藝墅•城開御瑄	上海	116,308	78,090	78,090	1,407	71,258	6,832	6,268	—	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	15,592	65,854	2,550	—	—	已落成	100.0%
上投新虹	上海	89,432	289,271	222,643	—	—	222,643	222,643	—	2021–2023年落成	90.0%
上投寶旭	上海	118,880	306,167	230,142	815	110,932	119,210	222,501	7,641	2021年落成	71.3%
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%
桂林路航天項目	上海	91,160	590,165	590,165	—	—	590,165	—	590,165	2025–2026年落成	21.2%
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	9,915	211,181	19,620	50,445	—	2007–2021分期落成	97.5%
老城廂	天津	244,252	752,883	613,357	—	582,737	30,620	—	—	已落成	100.0%
河東工大•仰山華庭	天津	42,146	122,200	122,200	—	—	122,200	122,200	—	2024年落成	100.0%
遊站	昆山	34,223	129,498	112,812	—	63,021	49,791	—	—	已落成	30.7%
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	42,860	2,545,156	657,168	232,420	381,520	2008–2023年分期落成	71.5%
啟源路項目	西安	51,208	102,418	102,418	—	—	102,418	—	102,418	2023–2024年落成	100.0%
瀋陽城開中心	瀋陽	22,651	228,768	176,315	—	71,660	104,655	—	—	已落成	100.0%
城上城	重慶	120,014	786,233	616,122	—	376,424	239,698	—	—	已落成	100.0%
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	—	2022–2024年落成	100.0%
陽邏項目•香開長龍	武漢	257,600	452,000	452,000	—	—	452,000	87,600	364,400	2024年–2027年分期落成	49.0%
總計		5,308,953	12,684,427	10,238,368	110,866	6,098,055	4,140,313	2,014,935	1,554,048		

項目資料

主要投資物業

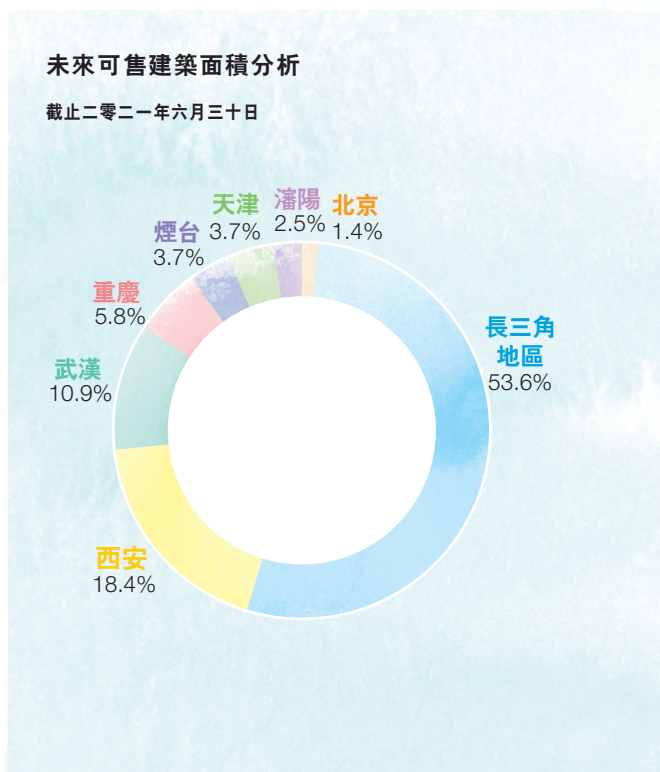
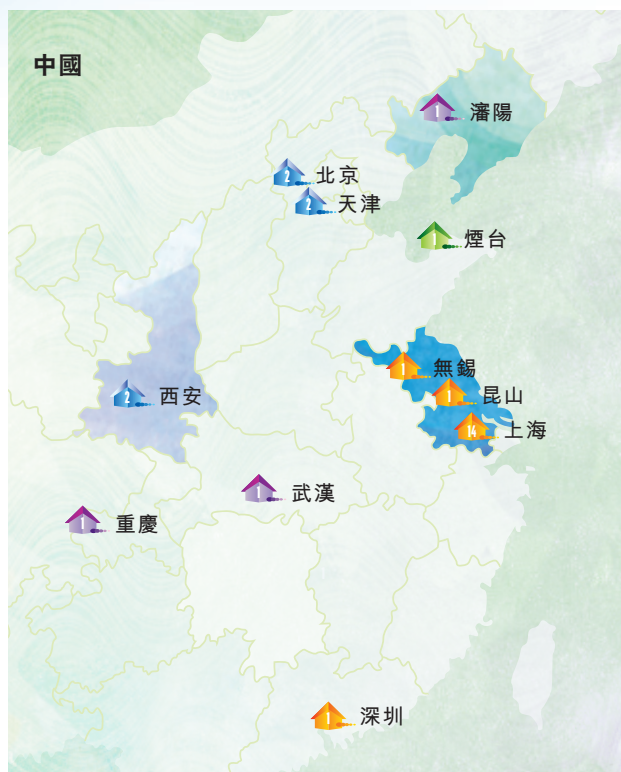
項目	城市	房產類別	租賃年限	規劃建築面積 (平方米)
上海青年城	上海	商業	中期租賃	16,349 ¹
上海世貿商城 ²	上海	展覽、交易市場、寫字樓及車位	中期租賃	284,651
城開國際大廈 ³	上海	寫字樓	中期租賃	45,239
城開YoYo ⁴	上海	商業	中期租賃	13,839
濱江城開中心一號地塊	上海	寫字樓	中期租賃	25,845 ¹
城上城	重慶	商業、寫字樓及車位	中期租賃	285,264 ¹
中國鳳凰大廈	深圳	寫字樓	中期租賃	1,048 ¹
青年匯	北京	商業	中期租賃	19,768 ¹
自然界	西安	商業	中期租賃	32,575 ¹
瀋陽城開中心	瀋陽	商業及寫字樓	中期租賃	62,483 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

880,257

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。



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顧橋鎮，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。



於中國主要項目介紹

上海世貿商城

地址：	類別：
上海市延安西路2299號	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「晶秀坊」)

地址：	類別：
上海市秀景路136弄	住宅／商業

特點：

上海晶城項目位於閔行區梅隴鎮，是經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，總佔地約30.2萬平方米，總建築面積達到77.3萬平方米。主要包括公租房、經適房、動遷安置房以及配建經營性住房四個部分；其中「晶秀坊」於2020年被全市統籌納入第八批經適房供應房源。「晶秀坊」佔地約1.5萬平方米，總建築面積5.4萬平方米。

上海晶城配備2所幼兒園、1所小學和1所初中，全覆蓋九年制義務教育；三個配套商業，另有社區事務中心、醫療中心、體育中心、公交樞紐站等，可全方位滿足社區居民基礎生活及文化娛樂需求。



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。



桂林路航天項目

地址： 上海市徐匯區桂林路402號	類別： 科研設計／ 租賃住房
-----------------------------	-----------------------------

特點：

項目位於漕河涇新興技術開發區，東至桂林路、西至蒼梧路、南至宜山路、北至欽江路，連通地鐵9號線、15號線，緊鄰內環、中環、滬閔高架，是上海市、徐匯區重大產業項目工程。項目總佔地面積約9.1萬平方米，總建築面積約60萬平方米，其中地上計容面積約35萬平方米，涉及科研設計、園區配套和租賃住房等業態。未來航天科技城項目整體開放式的佈局、高品質的建築以及優質的生活、科研配套，將為城市賦能，提升區域價值。



於中國主要項目介紹

上投新虹

地址：上海市閔行區華涑路255弄
類別：住宅／商業

特點：

上投新虹項目東至滬杭鐵路，南至崧澤高架，西至小涑港，北至紅星村村界，佔地面積約為205畝(含道路、河道、綠化)。

項目地塊內可開發用地共兩塊，其規劃性質分別為三類住宅組團用地和商業服務用地。

住宅組團地塊，佔地面積約6.9萬平方米規劃為住宅用地，用於動遷安置房，容積率2.15，預計可建計容建築面積約14.9萬平方米。

商業服務地塊，佔地面積約為1.9萬平方米，規劃為商業服務用地，容積率2.5，預計可建計容建築面積約4.9萬平方米。未來該地塊將佈局品牌酒店、獨棟商墅及自持商業等多方位建築形態。



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

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。



武漢

陽邏項目·香開長龍

地址：
武漢陽邏之心柴泊大道
金台路口

類別：
住宅／商業

特點：

項目地塊位於長江新區陽邏之心核心地段，未來項目周邊商業、教育、景觀、交通、醫療等配套資源豐富，優勢明顯，發展潛力巨大。

項目業態含住宅、商業，地塊北側為柴泊大道，對面即是萬達文旅城商業區；西側為金台路，西側馬路對面為學校用地；南側地塊為公立小學用地，東側為淨麓路。總規劃建築面積約45萬平方米。

項目定位高端住宅產品，通過自持名校為核心優勢，前瞻性產品規劃，打造超高得房率為亮點，實現高端、品質為一體的人居環境。



北京

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，第三期已在預售中。



於中國主要項目介紹

天津

河東工大·仰山華庭

地址：
天津市河東區規劃金梭南道與
韶山道交口東南側

類別：
住宅／商業

特點：

項目東至紅星路、南至成林道、西至新闊路、北至衛國道，佔地面積約4.2萬平方米，總建築面積約17.5萬平方米(包含綠化)。項目包含住宅、商業和部分公共服務配套設施。住宅佔地面積約11.6萬平方米，容積率≤2.9；商業佔地面積約2,500平方米。

項目開創區域復興，產品復興，生活復興的高定美學社區，打造極致創新住宅產品。項目打造酒店式歸家大堂，多功能摩卡會客廳、自然主題小區景觀和智能化社區管理，實現生態、科技感於一體的品質型人居環境，真正的區域引擎級項目，成為天津河東區發展行程的重要驅動力量。



效果圖



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。



效果圖



無錫

上海中心城開國際

地址：	類別：
江蘇省無錫市	商業／酒店／
濱湖區隱秀路與	寫字樓／酒店式
太湖大道交匯處	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：	類別：
西安市滻灞生態區	住宅／商業／酒店
滻灞大道滻河東岸	

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。



效果圖



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。

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)。

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本公司現有股東(「**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，彼等於截至二零二一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二零二一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，上海實業(集團)有限公司(「**上實集團**」)作為本公司及上海實業控股有限公司(「**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。

誠如本公司日期為二零二零年十一月四日之公告所披露，本公司(作為借款人)與一家銀行(作為貸款人)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，上實控股(為本公司之控股及主要股東)及上實集團(為上實控股之控股股東)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。

於二零二一年六月三十日，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43.93%及63.77%。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。審核委員會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。

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

於二零二一年六月三十日，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
唐鈞 ²	實益擁有人	178,000	—	0.00%

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。
- 唐鈞先生自二零二一年一月十五日起獲委任為執行董事。

(2) 於本公司相聯法團之股份及相關股份之好倉**上實控股**

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
唐鈞	實益擁有人	65,000	—	0.00%

附註：

- 該等權益乃與上實控股根據其購股權計劃授出之購股權(為非上市及實物結算股本衍生工具)有關之上實控股相關股份。

除本報告披露者外，於二零二一年六月三十日，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**」）。

於二零一零年九月根據購股權計劃授出之所有購股權已於二零二零年九月二十四日失效。於二零二一年六月三十日，在購股權計劃下並無仍未行使之購股權。購股權計劃於二零一二年十二月十一日屆滿。

於截至二零二一年六月三十日止六個月，本公司在購股權計劃下之購股權並無任何變動。

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；
- (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。

其他資料

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。

自採納日期起至二零二一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，本公司於截至二零二一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

於二零二一年六月三十日，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	2,111,229,080(L) ^{1,2,3}	43.93%
上實集團	由受控制法團持有	3,064,869,977(L) ^{1,2,3,4}	63.77%

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2,061,229,080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2,111,229,080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953,640,897股本公司股份中擁有權益。

除本報告披露者外，於二零二一年六月三十日，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：

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。

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。

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。

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。

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

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60頁之簡明綜合財務報表，其中包括於二零二一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

二零二一年八月三十日

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)		(9,783)	17,587
收益(扣除稅項)			
期內全面收入(開支)總額		521,844	(81,225)

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	
		二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (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		153,195	204,031
		207,224	355,072
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		291,319	6,021
		521,844	(81,225)
每股盈利	7		
— 基本(港仙)		1.12	3.14
— 攤薄(港仙)		不適用	3.14

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	18	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	9	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	10	—	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	10	797,050	1,414,021
應收一間關連公司款項	9	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	11	5,923,383	6,745,691
應付關連公司款項	9	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	12	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

簡明綜合財務狀況表

	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	11	20,180	20,176
銀行及其他借款	12	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
		19,089,578	17,448,380
		25,656,235	25,513,462
資本及儲備			
股本	13	192,253	192,253
儲備		14,197,931	14,174,078
本公司擁有人應佔權益		14,390,184	14,366,331
非控股權益		11,266,051	11,147,131
		25,656,235	25,513,462

簡明綜合股本權益變動表

截至二零二一年六月三十日止六個月

	本公司擁有人應佔													非控股權益	權益總額	
	股本	股份溢價	實繳盈餘	以股份為基 礎付款儲備	其他 重估儲備	物業 重估儲備	投資 重估儲備	法定 盈餘儲備	股東出資/ 合併儲備	其他儲備	匯兌儲備	保留溢利	總額			
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零二一年一月一日 (經審核)	192,253	8,909,949	472,027	—	52,526	(13,813)	27,790	904,577	2,159,430	(77,883)	722,894	1,016,581	14,366,331	11,147,131	25,513,462	
期內溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	54,029	54,029	153,195	207,224		
由功能貨幣換算為呈報貨幣 之匯兌差額	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	183,434	—	183,434	140,969	324,403	
按公平值計入其他全面收入 之股本工具之公平值虧 損(扣除稅項)	—	—	—	—	—	—	(6,938)	—	—	—	—	—	(6,938)	(2,845)	(9,783)	
期內全面(開支)收入總額	—	—	—	—	—	—	(6,938)	—	—	—	183,434	54,029	230,525	291,319	521,844	
轉撥	—	—	—	—	—	—	—	11,686	—	—	—	(11,686)	—	—	—	
收購附屬公司後增加 (附註18)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	8,099	8,099	
確認為分派之股息(附註19)	—	—	(206,672)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(206,672)	—	(206,672)	
向非控股權益宣派股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(180,498)	(180,498)	
於二零二一年六月三十日 (未經審核)	192,253	8,909,949	265,355	—	52,526	(13,813)	20,852	916,263	2,159,430	(77,883)	906,328	1,058,924	14,380,184	11,266,051	25,656,235	
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	
期內全面收入(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19)	—	—	(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	

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，使上海實業城市開發集團有限公司(「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) 根據中華人民共和國(「中國」)相關法律，在中國成立之附屬公司須按照除稅後溢利的10%提取法定盈餘儲備。附屬公司的儲備餘額達到註冊資本的50%時可以不再提取法定盈餘儲備，並可用於彌補過往年度的虧損、擴大現有經營或轉增附屬公司的資本。
- (iv) 合併儲備包括(1)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(2)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」，為非控股股東)於二零一一年四月對本公司附屬公司上海城開(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。
- (v) 其他儲備指收購本公司非全資附屬公司之額外權益時本公司擁有人出資之溢價，當中包括(1)收購華欣大企業有限公司及其於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，向非控股股東收購上海世貿之餘下1.0%權益；及(2)向非控股股東收購瀋陽向明長益實業有限公司之餘下20%權益。該等收購並無改變本集團對該等實體之控制權，已入賬作為股權交易。現金代價與非控股股東所持資產淨值中本集團已收購之公平值份額兩者之差額，已直接於權益確認為其他儲備，並歸於本公司擁有人。
- (vi) 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)
經營活動			
除稅前溢利		1,318,398	1,050,375
經以下調整：			
融資成本		340,606	323,259
投資物業公平值收益淨額		(103,938)	(173,682)
其他非現金項目		46,266	77,765
營運資金變動前之經營現金流量		1,601,332	1,277,717
存貨、待售發展中物業及持作出售物業增加		(3,456,683)	(452,923)
貿易及其他應收款項減少(增加)		103,120	(89,008)
自出售物業收取之預售所得款項增加		1,866,032	411,507
貿易及其他應付款項減少		(1,117,405)	(252,178)
按公平值計入損益之財務資產增加		(19,240)	—
其他營運資金項目		3,786	(1,545)
經營(所用)所得現金		(1,019,058)	893,570
已付所得稅		(1,332,547)	(1,112,437)
經營活動所用現金淨額		(2,351,605)	(218,867)
投資活動			
出售物業、廠房及設備所得款項		147	401
購買物業、廠房及設備		(6,147)	(34,946)
按公平值計入其他全面收入之股本工具之資本返還所得款項		19,291	—
投資物業已付開發成本		(89,484)	(85,673)
收購一間附屬公司之現金流入淨額	18	196,439	—
於合營企業之投資		(179,942)	(1,680,104)
受限制及已抵押銀行存款(增加)減少		(331,920)	316,850
墊款予一間關連公司		(114,079)	(11)
關連公司還款		—	338,541
已收按公平值計入其他全面收入之股本工具之股息		7,513	—
已收利息		41,615	46,492
投資活動所用現金淨額		(456,567)	(1,098,450)

簡明綜合現金流量表

	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)
融資活動		
已付非控股權益股息	(180,498)	(545,088)
已付股息	(195,200)	(187,777)
新造銀行及其他借款所得款項	3,717,769	6,617,943
償還銀行及其他借款	(688,643)	(5,044,313)
發行中期公司債券應佔交易成本	—	(2,276)
償還租賃負債	(35,551)	(34,106)
關連公司墊款	2,590	56,595
還款予關連公司	(750)	(297,709)
已付利息	(338,991)	(467,971)
融資活動所得現金淨額	2,280,726	95,298
現金及現金等價物減少淨額	(527,446)	(1,222,019)
於一月一日之現金及現金等價物	9,550,663	9,111,782
外幣匯率變動之影響	16,126	(149,314)
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	9,039,343	7,740,449

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

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。

簡明綜合財務報表附註

2. 主要會計政策(續)**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

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。

2. 主要會計政策(續)

2.2 應用香港財務報告準則修訂(續)

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)。

簡明綜合財務報表附註

2. 主要會計政策(續)**2.2 應用香港財務報告準則修訂(續)**

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(續)

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鈎。

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	300,000

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	2,835	2,515
總計	4,158,926	2,882,535
收入確認時間		
某時間點	4,031,412	2,829,760
隨時間	127,514	52,775
總計	4,158,926	2,882,535

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。

簡明綜合財務報表附註

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	442,913	531,318
減：於待售發展中物業資本化之金額	(102,307)	(208,059)
	340,606	323,259

截至二零二一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3.71%（截至二零二零年六月三十日止六個月：3.33%）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（「企業所得稅」）	317,949	318,653
中國土地增值稅（「土地增值稅」）	721,870	393,717
股息收入之中國預扣稅	8,253	8,775
遞延稅項	1,048,072	721,145
	63,102	(25,842)
期內所得稅	1,111,174	695,303

5. 所得稅(續)

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應評稅利潤，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，本集團毋須就截至二零二一年及二零二零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)	22,132	10,952

簡明綜合財務報表附註

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	
	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 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	54,029	151,041

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 千股	二零二零年 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	不適用	4,806,323
用作計算每股基本盈利之普通股數目	4,806,323	不適用

計算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該期間之平均市價。

本公司於截至二零二一年六月三十日止六個月並無尚未行使之購股權，此乃由於全部購股權已於二零二零年九月二十三日到期。

8. 投資物業變動

本集團之投資物業於二零二一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太古坊華蘭路18號港島東中心27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（二零二零年版）。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103,938,000港元（截至二零二零年六月三十日止六個月：173,682,000港元），已直接於截至二零二一年六月三十日止六個月之損益內確認。

截至二零二一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89,484,000港元（截至二零二零年六月三十日止六個月：85,673,000港元）。

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。該等地塊之詳情載於附註10(ii)。

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。

簡明綜合財務報表附註

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)
於非流動資產確認之應收一間關連公司款項：			
— 一間合營企業	(ii)(a)	270,963	154,713
於流動資產確認之應收一間關連公司款項：			
— 一間合營企業	(ii)(a)	12	12
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)(a)	236,803	233,271
— 一名非控股股東	(i)(b)	60,211	59,491
— 非控股股東	(ii)(b)	198,116	191,742
— 上實控股	(iii)	28,493	28,148
— 聯營公司	(iv)	19,480	15,685
		543,103	528,337

9. 應收(應付)關連公司款項(續)

附註：

(i)(a) 整筆款項為應付徐匯國資委及徐匯國資委控制之實體之款項，為非貿易性質、免息、無抵押及須按要求償還。

(i)(b) 整筆款項為應付一名非控股股東之款項，為非貿易性質及無抵押。

於二零二一年六月三十日，計入應付一名非控股股東款項金額為人民幣50,071,000元(相當於約60,211,000港元)(二零二零年十二月三十一日：人民幣50,079,000元(相當於約59,491,000港元))之款項，為從一名非控股股東所獲墊款貸款，固定年利率為於借款日期之三年期中國人民銀行基準貸款利率之108%，須於二零二一年七月十二日償還。

(ii)(a) 整筆款項為應收合營企業之款項，為非貿易性質及無抵押。

於二零二一年六月三十日，應收一間合營企業款項約人民幣225,333,000元(相當於約270,963,000港元)(二零二零年十二月三十一日：人民幣130,127,000元(相當於約154,713,000港元))，為由本集團墊付予合營企業之款項，保證回報率為每年8%，以供其在中國武漢收購地塊及其後建設物業開發項目。本集團管理層認為，該筆款項將不會在報告期結束起計12個月內償還。

其餘結餘為免息及須按要求償還。

(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。

於二零二一年六月三十日，計入應付非控股股東款項金額為人民幣151,086,000元(相當於約185,406,000港元)(二零二零年十二月三十一日：人民幣150,086,000元(相當於約178,292,000港元))之款項，為從一名非控股股東所獲墊款免息貸款。

於二零二一年六月三十日，該等貸款已逾期並分類為流動負債，而本集團就償還安排與該非控股股東進行訴訟程序。本集團管理層已向其外聘法律顧問徵詢法律意見，並認為此事件對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並無重大影響。

其餘結餘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。本集團就該等結餘獲給予30日平均信貸期。

簡明綜合財務報表附註

10. 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(附註1A)	—	484,607
收購土地預付款項(附註(ii))	—	1,310,894
	—	1,795,501
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
	27,300	15,348
減：虧損撥備	(291)	(288)
	27,009	15,060
其他應收款項(附註(i))	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(附註(iii))	—	534,569
按金及預付款項	23,898	40,276
	797,050	1,414,021

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。於二零二一年六月三十日計入其他應收款項之款項人民幣8,260,000元(相當於約9,933,000港元)(二零二零年十二月三十一日：人民幣8,260,000元(相當於約9,812,000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。該筆款項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%。

10. 貿易及其他應收款項、預付款項及按金(續)

附註：(續)

- (ii) 於過往年度，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。於二零二零年十二月三十一日，本集團支付之總額約人民幣674,861,000元(相當於約801,688,000港元)乃確認為該項收購之預付款項，當中包括土地使用權出讓合同之代價人民幣649,100,000元及契稅人民幣25,761,000元。截至二零二一年六月三十日止六個月，本集團已取得土地使用權證，有關款項已轉撥至投資物業。

於二零二零年九月十七日，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商業樓宇、酒店及餐飲業務，代價為人民幣428,650,000元。於二零二零年十二月三十一日，本集團支付之款額人民幣428,650,000元(相當於約509,206,000港元)乃確認為該項收購之預付款項。截至二零二一年六月三十日止六個月，本集團已取得土地使用權證，有關款項已分別分配及轉撥至待售發展中物業、物業、廠房及設備以及投資物業。

- (iii) 截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團就中國天津市一幅拍賣作為潛在住宅項目之土地支付保證金人民幣450,000,000元(相當於約534,569,000港元)。於二零二零年十二月三十一日，本集團在拍賣中勝出，但尚未訂立土地使用權出讓合同。截至二零二一年六月三十日止六個月，本集團已與天津市相關政府部門訂立土地使用權出讓合同，代價為人民幣2,660,000,000元，其中人民幣450,000,000元以上述保證金償付，餘額則以現金償付。本集團已取得土地使用權證，有關款項已轉撥至待售發展中物業。

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。

以下為本集團貿易應收款項(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
	27,009	15,060

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

	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(附註(i))	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(附註(ii))	254,200	502,189
應計支出及其他應付款項(附註(iii))	476,061	388,836
其他應付稅項(附註(iv))	693,896	786,447
	5,923,383	6,745,691
確認為非流動負債之遞延收益		
遞延收益(附註(v))	20,180	20,176

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之款項約1,479,984,000港元(二零二零年十二月三十一日：1,462,052,000港元)，並已扣除應收上海政府部門之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971,637,000港元(二零二零年十二月三十一日：959,863,000港元)。該筆款項須按要求償還。截至二零二一年六月三十日止六個月已向上海政府部門還款約253,539,000港元(二零二零年十二月三十一日：無)。
- (iii) 計入應計支出及其他應付款項結餘之款額約83,326,000港元(二零二零年十二月三十一日：無)，為如附註18所載就新收購之證券買賣及投資組合管理業務應向客戶支付之賬款。
- (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。
- (v) 該餘額主要指與發展中國住宅物業租賃市場有關之政府補貼之遞延部分。

11. 貿易及其他應付款項以及遞延收益(續)

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
	1,270,857	1,953,441

12. 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)。於二零二一年六月三十日，銀行及其他借款按浮動年利率介乎2.17厘至6.51厘(二零二零年十二月三十一日：3.8厘至6.51厘)計息，須於三個月至逾五年(二零二零年十二月三十一日：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)。

於二零二一年六月三十日，計入銀行及其他借款金額約為人民幣230,000,000元(相當於約276,575,000港元)之銀行借款及金額為人民幣57,600,000元(相當於約69,264,000港元)之其他借款，為就償還安排與一間集團實體之非控股股東出現爭議而拖欠之款項，乃分類為流動負債。本集團管理層已向其外聘法律顧問徵詢法律意見，並認為此等事件對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並無重大影響。

簡明綜合財務報表附註

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
於二零二零年一月一日、二零二零年六月三十日、 二零二一年一月一日及二零二一年六月三十日	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)
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	7,464,222	8,909,476
— 對合營企業出資	74,854	361,861
	7,539,076	9,271,337

**15. 或然負債
公司擔保**

	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)
就銀行融資給予銀行之擔保於下列情況下使用：		
— 物業買家	2,994,382	2,746,402
— 一間聯營公司	429,293	424,091
	3,423,675	3,170,493

15. 或然負債(續)**公司擔保(續)****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「財務工具」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予之銀行貸款提供公司擔保。於二零二一年六月三十日，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429,293,000港元)(二零二零年十二月三十一日：人民幣357,000,000元(相當於約424,091,000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。

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	
		二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (未經審核)
上實控股控制之實體	物業收費	(1,257)	—
	租金開支	(1,400)	—
	銷售代理費用	(763)	—
	管理費用	(1,913)	(941)
	服務收費	(36)	—
聯營公司	物業代理費用	(2,338)	(10,956)
	租金收入	457	463
	管理費用	(334)	(340)
一間附屬公司之非控股股東	管理費用	(3,715)	(3,132)
徐匯國資委控制之實體	利息開支	—	(10,097)
	管理服務收入	4,527	—

簡明綜合財務報表附註

16. 關連人士交易(續)**(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	
	二零二一年	二零二零年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
短期僱員福利	2,156	3,836
離職後福利	43	36
	2,199	3,872

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。

(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二零二一年及二零二零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。

(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
	二零二一年 六月三十日 (未經審核)	二零二零年 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 2,933,000港元	中國上市股本證券 3,464,000港元	第一級	活躍市場所報買入價	不適用
	香港上市股本證券 13,000港元	不適用	第一級	活躍市場所報買入價	不適用
	中國結構性存款 19,240,000港元	不適用	第二級	銀行報價	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 83,848,000港元	中國上市股本證券 91,994,000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 23,411,000港元	中國非上市股本證券 42,230,000港元	第三級	成本法下的經調整資產 淨值法	貼現因子4%(二零二零年十二月三十一日: 10.6%)

簡明綜合財務報表附註

17. 財務工具之公平值計量(續)**(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
於二零二一年一月一日	42,230
資本返還	(19,291)
匯兌調整	472
於二零二一年六月三十日(未經審核)	23,411

本集團管理層認為，截至二零二一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。

於截至二零二一年六月三十日止六個月，第一級、第二級及第三級工具之間並無轉撥。

(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. 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	30,000
	56,000

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)
	40,495

簡明綜合財務報表附註

18. 收購一間附屬公司(續)

	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	(40,495)
	23,604

收購昭海金融證券產生商譽，乃由於已付收購代價包括就昭海金融證券帶來預期收入增長、未來市場發展及組合勞動力之利益所支付之款項。該等利益不符合可識別無形資產之確認準則，因此並無與商譽分開確認。

收購產生之商譽預期不可作扣稅用途。

截至二零二一年六月三十日止六個月由收購產生之現金流入淨額：

	千港元
已收購之現金及現金等價物	222,439
已付現金	(26,000)
	196,439

19. 股息

期內確認為分派之股息：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (未經審核)
已宣派二零二零年末期股息1.9港仙 (二零二零年：二零一九年為1.8港仙)	91,320	86,514
已宣派二零二零年特別股息2.4港仙 (二零二零年：二零一九年為2.3港仙)	115,352	110,544
	206,672	197,058

19. 股息(續)

於截至二零二一年六月三十日止六個月已宣派末期股息每股普通股1.9港仙(二零二零年:1.8港仙)及特別股息每股普通股2.4港仙(二零二零年:2.3港仙),合共款項約206,672,000港元(截至二零二零年六月三十日止六個月:197,058,000港元),並已派付約195,200,000港元(截至二零二零年六月三十日止六個月:187,777,000港元)。

截至二零二一年六月三十日止六個月並無建議派發二零二一年中期股息,自報告期末以來亦無建議派發任何股息。