



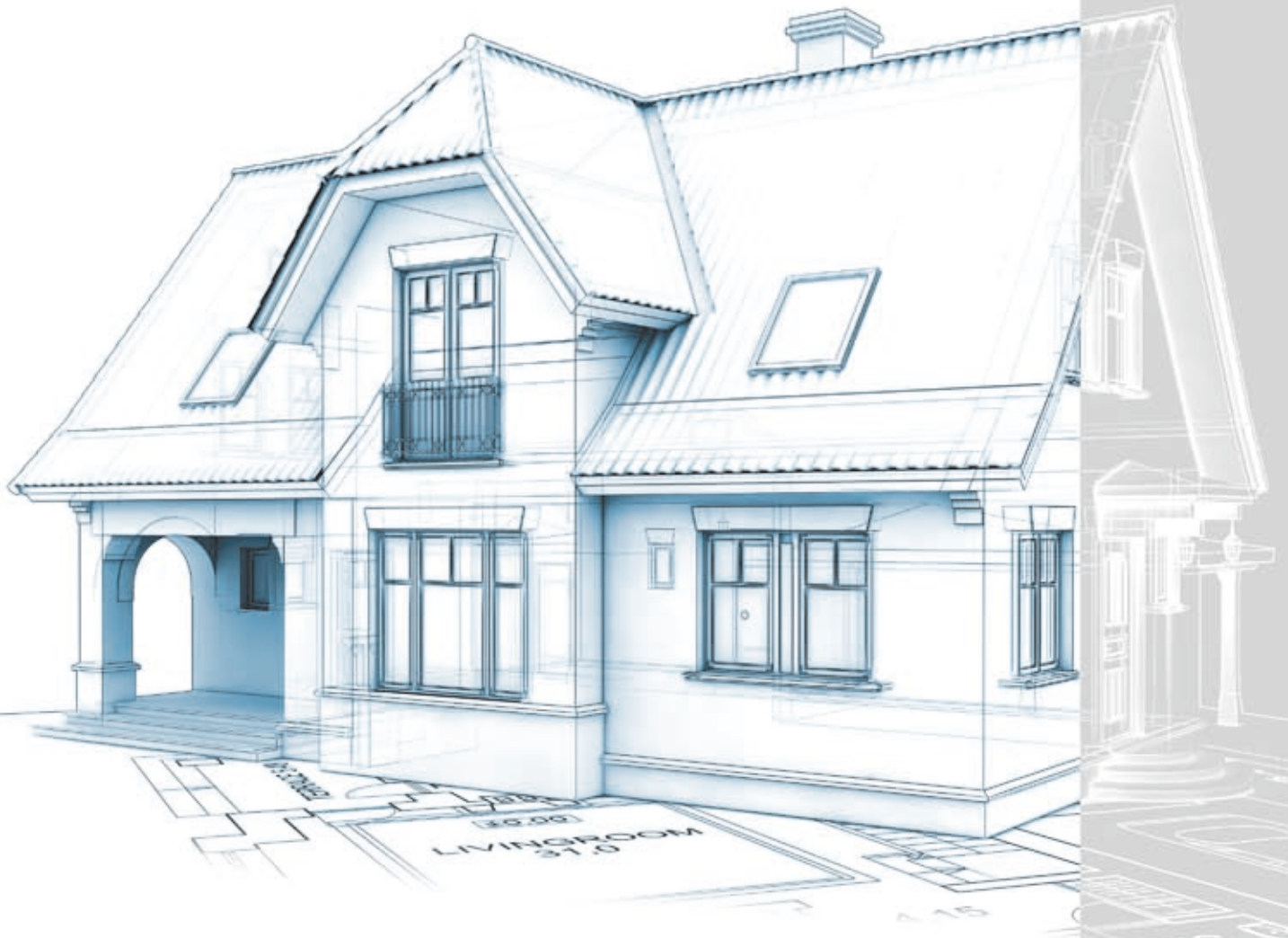
上海實業城市開發集團有限公司
SHANGHAI INDUSTRIAL URBAN DEVELOPMENT GROUP LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)
股份代號：563



建設成就夢想

2011 中期報告



公司簡介

上海實業城市開發集團有限公司「上實城開」
目前在中國十一個城市擁有十五個房地產項目，
分佈在內地重點城市，
包括北京、三河、瀋陽、天津、上海、西安、
成都、重慶、長沙、深圳及珠海，
大部分為中、
高檔住宅物業，
並已在建設期，
規劃總建築面積逾 1,200 萬平方米，
為集團的長遠發展奠定良好基石。



目錄

	頁次
公司資料	2
財務摘要	3
主席致辭	4
管理層討論及分析	
• 財務回顧	6
• 業務回顧	6
• 股息	7
• 展望	7
• 股本	7
• 流動資金及資本資源	7
• 人力資源及薪酬政策	7
集團物業資料	8
項目資料	10
其他資料	
• 董事及主要行政人員於股份及相關股份的權益	18
• 購股權計劃	19
• 主要股東及其他人士於股份及相關股份的權益	20
• 購買、出售或贖回證券	21
• 優先購買權	21
• 企業管治	21
• 董事進行證券交易的標準守則	21
• 審核委員會	21
• 內部監控	22
• 上市規則13.51B(1)條項下之披露	23
• 致謝	23
中期財務資料審閱報告	24
簡明綜合全面收入報表	25
簡明綜合財務狀況表	26
簡明綜合股本權益變動表	27
簡明綜合現金流量表	28
簡明綜合財務報表附註	29

董事會

執行董事

蔡育天(主席)
倪建達
錢世政
周軍
楊彪
陳安民
賈伯煒

獨立非執行董事

杜惠愷，太平紳士
黃英豪，銅紫荊星章，太平紳士
范仁達
李家暉

法定代表人

賈伯煒
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
黃英豪，銅紫荊星章，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
葉維琪

提名委員會

黃英豪，銅紫荊星章，太平紳士
(委員會主席)
范仁達
倪建達

投資評證委員會

范仁達(委員會主席)
周軍
葉維琪

公司秘書

陳建柱

股份過戶登記總處

HSBC Securities Services (Bermuda) Limited
6 Front 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
灣仔
皇后大道東二十八號
金鐘匯中心二十六樓

法律顧問

香港法律
胡家驃律師事務所與亞司特律師行聯營

百慕達法律

Conyers Dill & Pearman

註冊辦事處

Clarendon House
Church Street
Hamilton HM11
Bermuda

總辦事處及主要營業地點

香港
灣仔
港灣道二十三號
鷹君中心三十樓
3003-3007室
電話：(852) 2544 8000
傳真：(852) 2544 8004

網址

<http://www.siud.com>

主要往來銀行

香港上海滙豐銀行有限公司

核數師

德勤•關黃陳方會計師行
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)
二零一一年到期零息可換股債券
(代號: 2528)

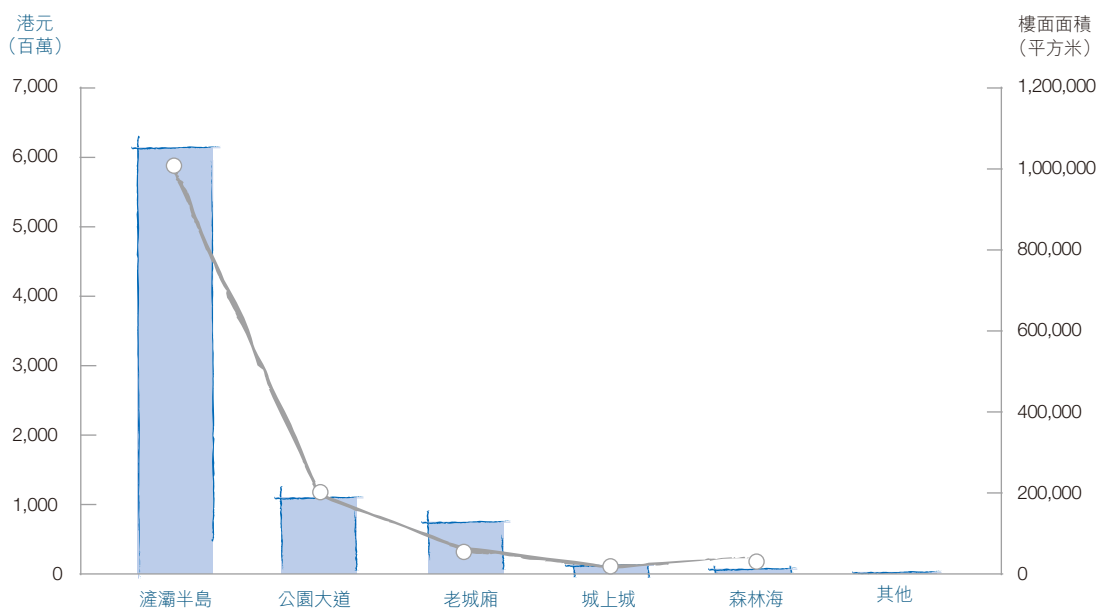
財務摘要

	截至二零一一年 六月三十日 止六個月	截至二零一零年 六月三十日 止六個月	變動
財務摘要(千港元)			
收入	882,472	2,417,334	(63%)
本公司股本持有人應佔溢利/(虧損)	56,700	(645,597)	轉虧為盈
每股財務資料(港仙)			
盈利(虧損)			
— 基本	2.16	(32.74)	轉虧為盈
— 攤薄	2.16	(32.74)	轉虧為盈

	於二零一一年 六月三十日	於二零一零年 十二月三十一日
自客戶收取之預售款項(千港元)	8,295,190	8,417,661
財務比率		
負債淨額對股東權益比率	59.7%	37.2%
流動比率	1.48	1.56

附註： 負債淨額＝總貸款(包括銀行借貸、應付貸款、優先票據及可換股票據)減現金及現金等價物及已就銀行貸款作出抵押之受限制銀行存款。

累積客戶預售收款分析






蔡育天
主席

集團將進一步整合資源、提升品牌、完善管理及增強效益；妥善利用資本市場，務求成為上實控股的房地產旗艦企業。

集團於二零一一年上半年資源整合重組取得可喜的進展，重新完善包括合規管理體系等各項公司管理制度，完成將營運總部由北京遷至上海，同時調配大批專業及饒富經驗的中、高層管理人員至重點項目公司作領軍，並為應對充滿挑戰的中國房地產市場不斷完善業務策略和規劃，包括強化戰略投資策略和積極業務重組，為公司下一步發展奠定良好基礎。

集團截至二零一一年六月三十日止六個月之未經審核營業額達8億8,240萬港元，期內本公司股本持有人應佔溢利轉虧為盈至5,670萬港元。若撇除重估收益，集團期內稅前雖仍虧損2億8,600萬港元，但較去年同期稅前虧損5億1,330萬港元已錄得大幅改善，尤以當前嚴峻的經營環境，集團能取得此成績已得來不易。

本年首六個月經營環境不斷變化，市場競爭愈趨劇烈，購房者愈加看重屋苑的設計規劃、交通配套及品牌效益。集團矢志提升樓房品質，選用優質材料，改善配套設施，為提升產品品質及集團品牌投入龐大心力！此外，管理層亦重新審視每項工程細節，反覆檢討招標過程及施工情況，力求改善各項目的投資回報率，並讓每位購買物業之顧客體會物有所值的理想家園。



於本年四月十四日，集團公布向上海實業控股有限公司(「上實控股」)收購其持有上海城開(集團)有限公司(「上海城開」)的59%股權。上海城開於一九九六年成立，是中國著名房地產企業，二零零七年成為上實控股旗下房地產業務旗艦。於上海、江蘇、湖南及重慶等地方擁有十一個項目，規劃總建築面積約450萬平方米。旗下項目涵蓋中、高端住宅、商業、酒店及綜合物業，主要在建項目包括上海萬源城、重慶緹香小鎮、昆山花橋游站、長沙托斯卡納等，未來主要發展項目有位於上海市中心的徐家匯中心。

當交易完成後，上實城開將可快速擴大集團位於一、二線城市之土地儲備，總量升至約1,700萬平方米，有助提升長遠競爭力。同時上海城開的中高檔住宅物業顯著優化上實城開的資產組合，大大增強上實城開作為專業房地產開發商的經營實力。對上實城開母公司上實控股而言，這次交易是整合旗下房地產業務一個重大舉措，為房地產建構統一業務及融資平台奠定基礎，提升營運規模及創造協同效應。

中國宏觀政策於下半年對房地產市場的影響勢將持續，行業漸漸進入汰弱留強的階段。集團的競爭力在於具規模的優質土地、有強大股東背景、以及資本市場運作的機會和空間，具備條件於波動的市況中躍升為中國房地產業翹楚。展望將來，集團會秉持不屈不撓的精神，致力開發更多新樓盤以期未來銷售；進一步整合資源、提升品牌、完善管理及增強效益；妥善利用資本市場，務求成為上實控股的房地產旗艦企業。

對於股東、員工及各合作夥伴所作出的支持和努力，本人謹代表董事會致以衷心謝意，並祝願集團與各位早日得享豐碩成果。



蔡育天
主席

二零一一年八月二十九日

管理層討論及分析

二零一一年上半年中國房地產業受宏觀經濟環境影響呈現波譎雲詭，市場競爭愈趨激烈，集團亦加緊完善自身的管理制度、整合資源、以及調整業務策略，務求提升競爭力，為集團今後發展奠定穩固基礎。

財務回顧

截至二零一一年六月三十日止六個月，本集團之收入約為8.82億港元(二零一零年六月三十日止六個月：24.17億港元)，同比減少63.5%，原因是期內交付面積較少，約為11萬平方米(二零一零年六月三十日止六個月：22萬平方米)。期內主要銷售收入來自天津老城廂、長沙森林海、北京青年匯及重慶城上城，四個項目分別佔期內銷售收入約41%、17%、17%和10%。期內毛利率輕微上升至18.6%(二零一零年六月三十日止六個月：16.0%)乃由於平均銷售價格上升及成本控制得宜。

本公司期內股東應佔溢利為5,670萬港元，較去年同期虧損6.456億港元已取得大幅改善，主要受惠於投資物業價值的重估收益和財務費用下降。同時，集團加強監控營運費用後，管理費用和銷售費用均比去年同期有所下降。截至二零一一年六月三十日止六個月每股基本盈利為2.16港仙，每股攤薄盈利為2.16港仙(二零一零年六月三十日止六個月：每股基本虧損32.74港仙，每股攤薄虧損32.74港仙)。

業務回顧

為達致更有效資源運用，集團於上半年積極調配大批專業及饒富經驗的中、高層管理人員至重點項目公司作領軍，並於本年六月將營運總部由北京遷至上海，整合資源以準確及快捷監察各項目的工程進度、市場推廣策略、以至銷售情況等，從而強化集團的優勢，包括強大股東背景、位置優越的土地儲備和經驗豐富的管理團隊等。

繼集團旗下項目滄瀾半島之凱賓斯基酒店成為歐亞論壇永久會址後，世界園藝博覽會亦於本年四月至十月於西安滄瀾生態區舉行，此項國際盛事再一次奠定位置優越的滄瀾半島作為西安地產業翹楚的地位。回顧期內，集團亦藉此契機加快推售滄瀾半島之新樓盤，其合約銷售金額佔集團整體近四成；緊接其後的是長沙森林海項目，佔集團整體合約銷售金額約20%；另外成都公園大道項目佔約18%，其餘之合約銷售分別來自天津老城廂及重慶城上城等。

相對住宅物業而言，投資物業較少受政策變更影響，亦可為集團帶來穩定現金流。回顧期內，集團策略性地增加投資物業的比例，總資產值由30億港元上升至36億港元，租金收入同比更大幅增加逾兩倍，有助集團日後健康發展。

本年四月，集團公布向上實控股收購其持有上海城開(集團)有限公司(「上海城開」)的59%股權。上海城開於上海、江蘇、湖南及重慶等地方擁有十一個項目，規劃總建築面積約450萬平方米。當交易完成後，上實城開將可快速擴大集團位於一、二線城市之土地儲備，總量升至約1,700萬平方米，有助提升長遠競爭力。



股息

董事會建議不派付截至二零一一年六月三十日止六個月之中期股息(截至二零一零年六月三十日止六個月：零)。

展望

中國宏觀政策於下半年對房地產市場的影響勢將持續，行業漸漸進入汰弱留強的階段。集團憑藉具規模的優質土地、強大股東背景和資本市場運作經驗，具備條件於波動的市況中躍升為中國房地產業翹楚。展望二零一一年下半年，西安滻灞半島項目將繼續是集團合約預售收入的主要來源，其次為成都公園大道項目、天津老城廂項目及重慶城上城項目。

集團未來方向將繼續改善財務狀況，減低借貸比率，改善營運狀況。此外，集團會致力改善項目質素，提升產品檔次及售價，再輔以嚴謹成本控制，從而提升毛利率至合理水平。集團亦會加快工程進度，增加可售樓面面積，成就集團穩步發展的基礎，矢志成為中國房地產業翹楚。

股本

本公司於二零一一年六月三十日之已發行及繳足股本為105,173,288港元，分為2,629,332,189股每股面值0.04港元之普通股。

於回顧期內，概無認股權證或可換股票據獲轉換為本公司普通股。可換股票據已於二零一一年六月十二日到期。

流動資金及資本資源

本集團淨借貸對股東權益比率由二零一零年十二月三十一日的37.2%升至二零一一年六月三十日的59.7%，主要由於期內總負債上升、對新項目上海梅隴鎮投入資金增加、以及現金減少所致。於二零一一年六月三十日，本集團的現金及現金等價物為12.2億港元(二零一零年十二月三十一日：23.82億港元)。資產淨值合共77.9億港元(二零一零年十二月三十一日：76.4億港元)，流動比率約為1.48(二零一零年十二月三十一日：1.56)。

董事會相信，其流動資產、資金及日後收益將足以應付日後擴充及營運資金所需。

人力資源及薪酬政策

於二零一一年六月三十日，本集團聘有545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的表現、資歷及能力制訂。本公司董事之酬金乃由薪酬委員會參照本公司營運業績、個人表現及市場比較統計數字制訂。員工福利包括強制性公積金計劃供款以及與本集團盈利表現及個人表現掛鈎之酌情花紅。

本集團已採納購股權計劃，以獎勵董事及合資格僱員。期內亦為僱員提供與職務相關的培訓課程，並定期舉辦培養團隊精神的活動予員工參與，務求提升集團的人力資源質素及員工的歸屬感。

集團物業資料

本集團於11個城市擁有15個項目，包括中、高端住宅、服務式公寓、酒店、商用及辦公室樓宇。於二零一一年六月三十日，本集團總規劃建築面積約為12.72百萬平方米。

本集團已對旗下項目進行了調整，日後將採取審慎策略購入土地。

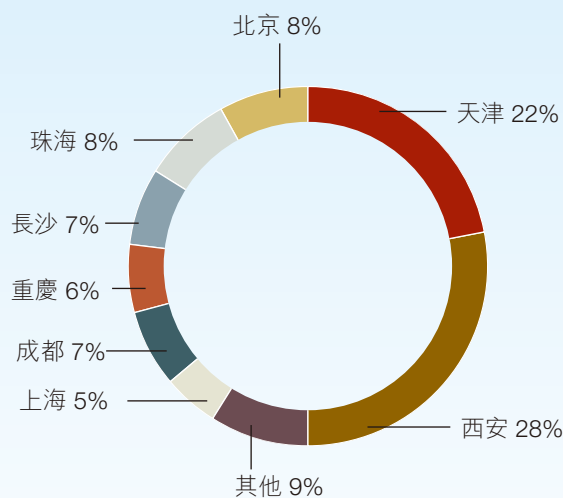


項目	城市	建築面積 (平方米)	可出售	已落成	發展中 (平方米)	預計 落成日期	日後發展 (平方米)	所有權 (%)
			建築面積 (平方米)	建築面積 (平方米)				
後現代城	北京	523,833	454,610	454,610	-	整體已落成	-	100%
青年匯	北京	348,664	295,114	261,653	33,461	2007-2013年，分期落成	-	100%
西釣魚台嘉園	北京	250,930	230,802	181,514	-	2007-2013年，分期落成	49,288	90%
燕郊	三河	666,600	666,600	-	-	2012-2014年，分期落成	666,600	100%
老城廂	天津	752,883	646,205	536,967	62,434	2006-2013年，分期落成	46,804	100%
北辰	天津	2,263,000	2,125,500	-	-	2012-2014年，分期落成	2,125,500	40%
九久青年城	上海	212,126	164,687	143,819	20,868	2009-2012年，分期落成	-	100%
梅隴南方商務區	上海	421,300	421,300	-	-	規劃中	421,300	25%
滻灞半島	西安	3,534,736	3,205,699	463,512	1,429,239	2008-2014年，分期落成	1,312,948	71.5%
太原街	瀋陽	239,651	198,551	-	198,551	2012-2014年，分期落成	-	80%
城上城	重慶	785,225	707,969	534,864	173,105	2008-2014年，分期落成	-	100%
公園大道	成都	625,670	521,836	-	295,482	2011-2014年，分期落成	226,354	100%
森林海	長沙	895,705	864,842	190,529	53,690	2007-2014年，分期落成	620,623	67%
淇澳島	珠海	1,090,000	770,000	-	-	規劃中	770,000	100%
鳳凰大廈	深圳	106,190	79,391	79,391	-	整體已落成	-	91%
總計		12,716,513	11,353,106	2,846,859	2,266,830		6,239,417	

規劃總建築面積分析

於二零一一年六月三十日

以地區劃分





後現代城

地址

北京市朝陽區百子灣路16號

類別

住宅／商業

特點

項目緊鄰中央商業區。第一期主要是針對在中央商業區白領客戶群，在產品的设计上增添了許多新穎元素，更加突出了產品的時尚感和前衛性。第二期主要以辦公室為主，專為在東區密集的增長型公司而設計。整個項目開發分為五個階段，現已全部開發並銷售完畢。

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，毗鄰現在興建的地鐵6號線，面對朝陽大型商業綜合商場—朝北大悅城，距中央商業區的核心圈僅為3.8公里。項目三面均為綠化帶，一面臨水，形成了得天獨厚的景觀效果。項目整體開發分為三期進行，第一和第二期已開發及售罄，第三期已進入開發階段。



西釣魚台嘉園

地址

北京市海澱區
西釣魚台村1、2號地段

類別

住宅／酒店式公寓

特點

項目位於西三環，東臨釣魚台，西瀕昆玉河，北靠137公頃的玉淵潭，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增加了項目的優越性。項目主要以臨河的豪華公寓為賣點，針對的客戶群為富裕人士。整體項目開發分為三期，第一期和第二期已開發並銷售完畢，不久會開發第三期。



三河

* 效果圖



燕郊

地址

河北省燕郊經濟技術開發區

類別

住宅／商業／酒店

特點

燕郊經濟技術開發區位於北京東部，距離天安門僅30餘公里，有京通、京哈兩條高速路連接，實際車程可控制在40分鐘之內。同時，河北省方面也已就八通線東延至燕郊與北京達成一致，如此便利的交通條件為兩地房地產市場的融合創造了良好的條件。項目計劃開發成集酒店、商業和住宅為一體的大型商住物業。



九久青年城

地址
上海市松江區九亭鎮
滬松公路1519號

類別
住宅／商業

特點
項目距上海市中心40公里，是上海西南交通要塞。項目座落於地鐵9號線九亭站上蓋，該站是中心城區進入松江的第一站。項目由八棟小型LOFT公寓、一棟辦公樓、一棟精裝小公館及商店所組成，具備交通交匯處、人流集散及商業商務群聚的綜合樞紐特點。項目總共分為三期銷售，第一期及第二期已全部售罄，第三期將於2011年下半年開售。

梅隴南方商務區

地址
上海市閔行區梅隴鎮南方商務區

類別
商業／酒店／辦公室

特點
項目臨近滬閔高架，位處交通要道，計劃開發成為大型綜合商用物業，主要針對閔行區附近快速增長的企業。項目現處前期籌備及設計工作。



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／酒店

特點
項目位於天津市核心區，地勢優越，已經成為了天津市中心的地標性建築物。項目為集合住宅、商業及酒店的大型綜合性社區。住宅項目包括別墅、LOFT公寓及高層住宅等。



* 效果圖



北辰

地址
天津市宜興阜舊村

類別
住宅／商業／公寓／酒店

特點
項目屬舊村改造計劃，毗鄰京津鐵路，地處交通要塞。計劃建成集多種物業類型的綜合性住宅商業區，規模龐大，由本集團聯合五礦置業公司共同開發，第一期拆遷工程已經完成。

西安



滻灞半島

地址

西安市滻灞生態區滻灞大道

類別

住宅／商業／酒店

特點

位於西安滻灞生態核心區滻灞大道與滻河交匯處，是一座佔地超過3,000畝的西北生態地區，盤踞滻河與灞河中的三角洲。從區域建設發展來說，道路網完善，市政公交開通作業，以及2萬畝國家級濕地公園和2011年4月至10月舉辦的世界園藝博覽會，奠定了該項目作為西安地產業翹楚的地位。

滻灞半島共規劃地塊12個，其中包括歐亞經濟論壇永久會址凱賓斯基酒店，相應的配套如商業、教育、醫療、購物廣場等生活必需設施，正逐步建成。

重慶

城上城

地址

重慶市九龍坡區袁家崗奧體路1號

類別

住宅／商業／辦公室／酒店

特點

位處重慶主城區中央，踞守九龍坡區及渝中區的交匯要塞，毗鄰城市動脈輕軌二號線和重慶奧體中心。項目集大型商業、五星級酒店、辦公、住宅為一體，是目前重慶主城區內最大的複合式地產項目之一。項目由加拿大著名公司設計，融合多元化、開放性、國際化等空間觀念，將源自西方的HOPSCA國際生活主義發揚光大，是重慶罕有的特點鮮明的都市綜合體。



瀋陽

太原街

地址

瀋陽市和平區太原商業街

類別

酒店／商業／酒店式公寓

特點

以太原街為核心的「太原商貿區」是瀋陽市中心地帶最繁華的商貿街區，歷史底蘊深厚，商業貿易經久不衰，素有「關外第一街」的美譽。集購物、餐飲、休閒、娛樂、辦公、高級酒店式公寓為一體，屬市內地標性複合型商業綜合體項目，項目建成後將與太原北街以及中華路現有商業區形成完整的「太原商業核心區」。

* 效果圖



成都

公園大道

地址

成都市溫江區湧泉鎮
清泉北街66號

類別

住宅／商業

特點

位於成都市光華大道北側，北望江安河，幾分鐘可到達成都主城區。項目整體採用組團式圍合佈局，營造超闊樓宇間距，四面景致開揚，地鐵4號線、輕軌、公交車等構成全方位完善交通網絡。項目分為兩期進行，第一期已在建設過程中。



長沙



森林海

地址

長沙市望城區高塘嶺鎮郭亮北路140號

類別

住宅／商業

特點

位於市政府鉅資打造的望城區濱水新城核心區域，南臨現代生態科技產業園區目前正在建設大型名品購物折扣中心奧特萊斯；西向為望城繁華區域，北向斑馬湖，東臨湘江景觀大道（瀟湘大道）。項目總體定位為「百萬平米生態新城」，設計理念新穎，配套設施齊全，整體的綠化率高達40%以上。產品以景觀多層、電梯花園洋房、透天聯排和雙併別墅為主，為新古典主義建築風格，營造了高舒適度的低密度景觀社區。

深圳

鳳凰大廈

地址

深圳市福田區深南路2008號

類別

寫字樓／商業／公寓

特點

位於福田區的中心地帶，鄰接深圳市主要的交通幹線—深南大道。集團聯合另一主要股東鳳凰衛視控股有限公司共同開發，項目由一棟辦公樓及一個商場組成，現已全部開發並銷售完畢。



珠海

淇澳島

地址

珠海市唐家高新區淇澳島

類別

旅遊度假酒店／商業／高端住宅

特點

位於淇澳島內的規劃主路(淇澳東線道路)東側，距離市中心約20公里。計劃開發成為集酒店與高端住宅為一體的大型商住物業，現在處於前期籌備工作的階段。

* 效果圖



董事及主要行政人員於股份及相關股份的權益

於二零一一年六月三十日，董事及本公司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)之股份及相關股份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香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)之權益(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)，以及根據證券及期貨條例第352條須記錄在本公司備存之登記冊之權益，或根據上市規則所載的上市發行人董事進行證券交易之標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所之權益如下：

(1) 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 股本百分比
蔡育天	實益擁有人	—	9,000,000	0.34%
倪建達	實益擁有人	—	8,000,000	0.30%
錢世政	實益擁有人	—	7,000,000	0.27%
周軍	實益擁有人	—	7,000,000	0.27%
楊彪	實益擁有人	—	7,000,000	0.27%
陳安民	實益擁有人	—	7,000,000	0.27%
賈伯煒	實益擁有人	—	7,000,000	0.27%
杜惠愷	實益擁有人	—	1,000,000	0.04%
黃英豪	實益擁有人	—	1,000,000	0.04%
范仁達	實益擁有人	—	1,000,000	0.04%
李家暉	實益擁有人	—	1,000,000	0.04%

附註：

- 該等權益乃本公司向該等董事(作為實際擁有人)授出之購股權涉及之相關股份之權益，詳情載於本報告「購股權計劃」一節。

除上文披露者外，於二零一一年六月三十日，概無董事或本公司主要行政人員於本公司或任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第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8分部須通知本公司及聯交所之任何權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文彼等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條須記入本公司存置之登記冊之任何權益或淡倉，以根據標準守則須通知本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

購股權計劃

根據本公司股東於二零零二年十二月十二日之特別股東大會通過的一項普通決議案，本公司已採納一項購股權計劃（「購股權計劃」）。

於二零一一年六月三十日，本公司根據購股權計劃授出91,000,000份購股權，可認購本公司股本中最多達91,000,000股每股面值4港仙之普通股，相當於二零一一年六月三十日本公司已發行股本3.46%。於截至二零一一年六月三十日止六個月期間該等購股權及其變動之詳情如下：

類別名稱	授出日期	每股 行使價 港元	行使期 ¹	於二零一一年 一月一月			於二零一一年 六月三十日	
				尚未行使	於期內授出	於期內行使	於期內註銷	尚未行使
董事								
蔡育天	二零一零年九月二十四日	2.98港元	二零一零年九月二十四日至 二零二零年九月二十三日	9,000,000	-	-	-	9,000,000
倪建達	二零一零年九月二十四日	2.98港元	二零一零年九月二十四日至 二零二零年九月二十三日	8,000,000	-	-	-	8,000,000
錢世政	二零一零年九月二十四日	2.98港元	二零一零年九月二十四日至 二零二零年九月二十三日	7,000,000	-	-	-	7,000,000
周軍	二零一零年九月二十四日	2.98港元	二零一零年九月二十四日至 二零二零年九月二十三日	7,000,000	-	-	-	7,000,000
楊彪	二零一零年九月二十四日	2.98港元	二零一零年九月二十四日至 二零二零年九月二十三日	7,000,000	-	-	-	7,000,000
陳安民	二零一零年九月二十四日	2.98港元	二零一零年九月二十四日至 二零二零年九月二十三日	7,000,000	-	-	-	7,000,000
賈伯煒	二零一零年九月二十四日	2.98港元	二零一零年九月二十四日至 二零二零年九月二十三日	7,000,000	-	-	-	7,000,000
杜惠愷	二零一零年九月二十四日	2.98港元	二零一零年九月二十四日至 二零二零年九月二十三日	1,000,000	-	-	-	1,000,000
黃英豪	二零一零年九月二十四日	2.98港元	二零一零年九月二十四日至 二零二零年九月二十三日	1,000,000	-	-	-	1,000,000
范仁達	二零一零年九月二十四日	2.98港元	二零一零年九月二十四日至 二零二零年九月二十三日	1,000,000	-	-	-	1,000,000
李家暉	二零一零年九月二十四日	2.98港元	二零一零年九月二十四日至 二零二零年九月二十三日	1,000,000	-	-	-	1,000,000
高級行政人員及僱員	二零一零年九月二十四日	2.98港元	二零一零年九月二十四日至 二零二零年九月二十三日	55,500,000	-	-	20,500,000	35,000,000
合計				111,500,000	-	-	20,500,000	91,000,000

附註：

1. 承授人可於(i)自授出日期起行使授予彼等購股權總數之40%；(ii)自授出日期起首周年後行使授予彼等購股權總數之70%(包括上述第(i)項之數目)；及(iii)自授出日期起第二周年後行使授予彼等之全部購股權總數。

除上文所披露者外，本公司於截至二零一一年六月三十日止六個月期間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的權益

於二零一一年六月三十日，主要股東及其他人士(董事或本公司主要行政人員除外)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分部條文已通知本公司及聯交所及根據證券及期貨條例第336條須存置之登記冊所記錄之權益或淡倉，或已通知本公司之權益或淡倉如下：

(1) 本公司每股面值0.04港元之普通股

主要股東名稱／姓名	好倉／淡倉	身分	擁有權益之 本公司股份數目	佔本公司 已發行股本 百分比
上實控股 ¹	好倉	由受控制法團持有	3,415,883,000 ^{2&3}	129.91%
上海實業(集團)有限公司 (「上實集團」) ⁴	好倉	由受控制法團持有	3,415,883,000 ^{2&3}	129.91%
Invest Gain Limited ⁵	好倉	實益擁有人	222,156,995	8.45%
	淡倉	實益擁有人	50,000,000 ³	1.90%
鄺松校先生 ⁵	好倉	由受控制法團持有	222,156,995	8.45%
	好倉	實益擁有人	2,407,500	0.09%
	淡倉	由受控制法團持有	50,000,000 ³	1.90%
劉輝女士 ⁶	好倉	配偶持有	224,564,495	8.54%
	淡倉	配偶持有	50,000,000 ³	1.90%

附註：

- 該等股份由上實控股之全資附屬公司穎佳有限公司持有。
- 該等權益包括根據本公司及上實控股日期為二零一一年四月十四日之聯合公告所述之須予知會／關連交易，將向上實控股發行及配發之2,182,191,000股股份，以支付買賣出售股份及股東貸款(2,014,480,651股)及轉讓應收股息(167,710,349股)之代價，完成該等交易待取決於達致若干先決條件，這等先決條件不一定會達成。
- 該等由Invest Gain Limited持有的50,000,000股股份(淡倉)抵押予穎佳有限公司。因此，上實控股及上實集團被視為或被當作於該等50,000,000股股份中擁有權益。
- 上實集團透過其附屬公司(分別為上海投資控股有限公司、SIIC Capital (B.V.I.) Ltd.、SIIC Treasury (B.V.I.) Ltd.、上海實業財務有限公司、南洋國際貿易有限公司、香港天廚味精有限公司、上海實業貿易有限公司、上海實業崇明開發建設基金有限公司、萬勤投資有限公司及上海實業崇明開發建設有限公司)持有上實控股約54.93%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3,415,883,000股股份中擁有權益。

5. 該等股份乃由鄺松校先生全資實益擁有之公司Invest Gain Limited持有。
6. 劉輝女士被視為於其配偶鄺松校先生實益持有之權益／股份中擁有權益。

除上文披露者外，於二零一一年六月三十日，本公司未獲任何人士（董事及本公司主要行政人員除外）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336條規定存置之登記冊所記錄之權益或淡倉。

購買、出售或贖回證券

於本期間內，本公司以合共2,714,000港元償還本金總額2,000,000港元之所有剩餘可換股票據，包括本金及累計利息。除上述者外，本公司或其任何附屬公司概無於截至二零一一年六月三十日止六個月期間購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

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條文，規定本公司須按比例向現有股東提呈發售新股。

企業管治

除下文所述者外，本公司已於截至二零一一年六月三十日止六個月，一直遵守上市規則附錄14所載企業管治常規守則（「守則」）：

守則第A.4.1條條文（「守則第A.4.1條」）

守則第A.4.1條訂明非執行董事應按特定任期委任及重選連任。

本公司目前的非執行董事並非按特定任期委任，此乃偏離守則第A.4.1條。

根據本公司之公司細則條文，年內獲董事會委任之所有董事須於股東大會上退任及重選連任。此外，在每屆股東週年大會上，當時三分之一之董事（或非三或三之倍數，則為最接近數目但不少於三分之一）須予退任。輪值告退之董事須為該等自重選或委任起在任最長時間之董事。回顧年度之安排詳情載於本公司日期為二零一一年四月一日之通函。鑑於本公司目前之董事退任及重選規定，本公司認為其已採取足夠措施遵守守則第A.4.1條之規定。

董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄10所載董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）作為本公司董事進行證券交易之行為守則。經向所有董事作出特定查詢後，彼等已全部確認，彼等於截至二零一一年六月三十日止六個月期間已遵守標準守則所規定標準。

審核委員會

審核委員會現時由四名獨立非執行董事組成，分別為杜惠愷先生、黃英豪博士、范仁達先生及李家暉先生（主席）。

審核委員會之主要職責為：

1. 審閱本集團採納之會計原則及慣例；
2. 審閱本集團之財務申報程序及本集團內部控制制度；及
3. 審閱外聘核數師之獨立性及客觀性、審核服務範圍及向外聘核數師支付之相關審核費用。

審核委員會已與本公司管理層審閱本集團採納的會計原則及慣例，並已討論審核、內部監控及財務匯報事宜，包括審閱本公司截至二零一一年六月三十日止六個月之未經審核中期財務報表。

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」及香港會計準則第34號「中期財務報告」審閱本公司截至二零一一年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合財務報表。

內部監控

誠如本公司截至二零一零年十二月三十一日止年度之年報（「年報」）所披露，董事會委任獨立專業公司（「獨立公司」）對本公司日期為二零一零年六月二十四日之公告（「該公告」）所述之內部監控報告所識別之發現進行跟進審閱（「跟進報告」）。獨立公司於二零一一年五月十七日已完成及審閱該跟進報告。跟進報告已呈交董事會審閱。除於年報披露之兩項範疇發現（即「對重大交易之合約監控」及「現金付款之授權」）外，董事會宣佈以下內部監控其他範疇不足之處之狀況（誠如該公告所述）：

1. 財務報告控制系統之存取

維持用戶存取權：可使用財務報告會計系統之過多用戶存取權，部分已獲整改。進行中之整改行動包括對會計制度中優先用戶賬戶進一步加強控制，移除過量存取權及不協調功能，及移除刪除已過賬的分錄之存取權。

2. 反詐騙政策及程序

現行已有反詐騙程序之內部政策，但須進一步加強。此外，本公司已於內部刊發系統設立舉報電郵地址，促使內部員工舉報可疑個案。設立供應商及其他第三方之投訴程序，仍在進展中。

3. 根據上市規則及會計準則之符規及披露工作

本公司已採納所有董事委員會之職權範圍。於重組後，本公司董事會及所有董事委員會已有足夠之獨立非執行董事。已進一步加強會計政策及程序，此範疇不足之處已獲整改。

4. 內部審核

內部審核部門之組織架構正在進行調整，員工及各自之角色及職責亦會變動。

5. 主要職能部門及管理職位之職務範圍、職責及彙報流程

人力資源部正在收集主要職能部門之職務範圍、職責及彙報流程，以編制及／或更新相關文件，而有關文件尚未落實。

6. 員工守則

本公司已設立員工守則，並向本公司員工發放相關員工守則及員工手冊。有關該文件之通告已上載於內部公佈系統。

7. 風險評估

本公司已成立風險管理部門，該部門就其角色及職責已刊發一份文件初稿。董事會落實及批准該文件初稿前，將進一步討論及調整該文件初稿。

本公司一直承諾維持高水平之企業管治及繼續強化本集團之內部監控系統，以求符合本公司股東利益。為監控內部監控系統之有效性，除本集團內部審核功能外，董事會將繼續委任一間獨立專業公司，對本集團內部監控已選定範疇進行檢討。

上市規則13.51B(1)條項下之披露

須根據上市規則第13.51B(1)條予以披露之自二零一零年報日起董事更改資料如下：

李家暉先生(「李先生」)

李先生在深圳證券交易所上市公司萬科企業股份有限公司擔任獨立董事兼審核委員會主席之委聘於二零一一年三月三十日完結。於二零一一年三月三十一日，李先生獲萬科企業股份有限公司委任為顧問。

黃英豪博士，銅紫荊星章，太平紳士(「黃博士」)

二零一一年七月十五日，本公司刊登一份公告關於本公司獨立非執行董事黃英豪博士，黃博士已被廉政公署要求協助其進行有關收購海域化工集團有限公司股份之調查。海域化工集團有限公司已易名為香港資源控股有限公司(股份代號：2882)，而黃博士為該公司主席兼執行董事。

致謝

本人謹向董事會、管理層團隊和所有員工就他們的不懈努力；及向我們的客戶、供應商、業務夥伴和股東就他們對本集團的持續鼎力支持致以真誠的感謝。

承董事會命
上海實業城市開發集團有限公司
主席
蔡育天

香港，二零一一年八月二十九日

Deloitte. 德勤

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)

引言

本核數師已審閱載於第25至40頁之中期財務資料。此中期財務資料包括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」)於二零一一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主板證券上市規則規定，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(「香港會計準則」)第34號「中期財務報告」。貴公司董事須對根據香港會計準則第34號編製及呈列中期財務報告負責。本核數師之責任是根據吾等之審閱對中期財務報告作出結論，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。審閱中期財務報告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，令本核數師相信中期財務報告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
二零一一年八月二十九日

簡明綜合全面收入報表

截至二零一一年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一一年 千港元 (未經審核)	二零一零年 千港元 (未經審核)
收入		882,472	2,417,334
銷售成本		(718,698)	(2,029,032)
毛利		163,774	388,302
投資物業公平值變動	8	337,324	11,953
轉撥存貨至投資物業之公平值收益	8	152,212	–
其他收入、收益及虧損		(18,102)	(7,853)
分銷及銷售開支		(107,034)	(216,136)
一般及行政開支		(194,482)	(216,450)
存貨之減值虧損	11	(39,084)	(138,825)
融資成本	4	(89,631)	(343,595)
應佔聯營公司虧損		(1,447)	(2,679)
除稅前溢利(虧損)		203,530	(525,283)
所得稅開支	5	(196,885)	(159,326)
期內溢利(虧損)	6	6,645	(684,609)
期內其他全面收入(開支)			
換算為呈報貨幣產生之匯兌差額		118,425	(18,929)
出售持作出售之落成物業時轉撥重估收益變現金額至損益之重新分類調整		(188)	(10)
期內其他全面收入(開支)		118,237	(18,939)
期內全面收入(開支)總額		124,882	(703,548)
以下人士應佔期內溢利(虧損)：			
– 本公司擁有人		56,700	(645,597)
– 非控股權益		(50,055)	(39,012)
		6,645	(684,609)
以下人士應佔全面收入(開支)總額：			
– 本公司擁有人		164,812	(662,465)
– 非控股權益		(39,930)	(41,083)
		124,882	(703,548)
每股盈利(虧損)	7		
– 基本		2.16港仙	(32.74)港仙
– 攤薄		2.16港仙	(32.74)港仙

簡明綜合財務狀況表

於二零一一年六月三十日

	附註	二零一一年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一零年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
非流動資產			
投資物業	8	3,645,847	3,003,575
物業、廠房及設備	9	939,561	857,660
預付租賃款項		84,943	85,856
於聯營公司之權益	10	959,021	330,401
應收一間聯營公司款項		81,955	80,292
受限制銀行存款		51,892	54,191
		5,763,219	4,411,975
流動資產			
存貨	11	18,718,153	18,042,959
貿易及其他應收款項	12	681,799	702,770
預付租賃款項		3,122	2,339
出售資產應收代價		21,466	21,381
預付所得稅及土地增值稅		318,522	362,895
受限制銀行存款		5,015	–
銀行結餘及現金		1,223,944	2,381,542
		20,972,021	21,513,886
流動負債			
貿易及其他應付款項	13	2,417,828	2,358,019
應付非控股股東款項		41,183	52,347
應付關連公司款項		–	2,466
收購附屬公司應付代價		378,157	350,262
已收取銷售物業預售所得款項		8,295,190	8,417,661
銀行貸款	14	135,444	120,901
應付貸款	15	1,902,962	1,471,810
衍生財務工具—認股權證	16	7,854	16,600
應付所得稅及土地增值稅		1,029,298	998,891
應付股息		6,423	6,423
可換股貸款票據	17	–	2,607
		14,214,339	13,797,987
流動資產淨值		6,757,682	7,715,899
總資產減流動負債		12,520,901	12,127,874
非流動負債			
銀行貸款	14	619,763	514,408
高級票據	18	2,991,228	2,974,260
遞延稅項負債		1,121,518	996,924
		4,732,509	4,485,592
		7,788,392	7,642,282
資本及儲備			
股本	19	105,173	105,173
儲備		7,216,058	7,017,806
本公司擁有人應佔權益		7,321,231	7,122,979
非控股權益		467,161	519,303
		7,788,392	7,642,282

簡明綜合股本權益變動表

截至二零一一年六月三十日止六個月

	本公司擁有人應佔										
	股本 千港元	股份溢價 千港元	可換股票據 權益儲備 千港元	購股權儲備 千港元	其他 重估儲備 千港元 (附註i)	其他儲備 千港元 (附註ii)	匯兌儲備 千港元	累計虧損 千港元	總額 千港元	非控股權益 千港元	權益總額 千港元
於二零一零年一月一日(經審核)	77,826	5,515,551	2,580	221,460	45,959	-	627,625	(417,572)	6,073,429	586,553	6,659,982
期內虧損	-	-	-	-	-	-	-	(645,597)	(645,597)	(39,012)	(684,609)
期內其他全面開支	-	-	-	-	(10)	-	(16,858)	-	(16,868)	(2,071)	(18,939)
期內全面開支總額	-	-	-	-	(10)	-	(16,858)	(645,597)	(662,465)	(41,083)	(703,548)
發行股份	27,347	1,558,818	-	-	-	-	-	-	1,586,165	-	1,586,165
確認以權益結算及股份為基礎之付款	-	-	-	5,620	-	-	-	-	5,620	-	5,620
於二零一零年六月三十日(未經審核)	105,173	7,074,369	2,580	227,080	45,949	-	610,767	(1,063,169)	7,002,749	545,470	7,548,219
於二零一一年一月一日(經審核)	105,173	7,073,988	20	63,743	45,942	-	769,570	(935,457)	7,122,979	519,303	7,642,282
期內溢利	-	-	-	-	-	-	-	56,700	56,700	(50,055)	6,645
期內其他全面(開支)收入	-	-	-	-	(188)	-	108,300	-	108,112	10,125	118,237
期內全面(開支)收入總額	-	-	-	-	(188)	-	108,300	56,700	164,812	(39,930)	124,882
於贖回可換股貸款票據時轉撥至累計虧損	-	-	(20)	-	-	-	-	20	-	-	-
收購一間附屬公司之額外權益	-	-	-	-	-	8,071	798	-	8,869	(12,212)	(3,343)
確認以權益結算及股份為基礎之付款	-	-	-	24,571	-	-	-	-	24,571	-	24,571
於購股權失效時轉撥至累計虧損	-	-	-	(11,719)	-	-	-	11,719	-	-	-
於二零一一年六月三十日(未經審核)	105,173	7,073,988	-	76,595	45,754	8,071	878,668	(867,018)	7,321,231	467,161	7,788,392

附註：

- (i) 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。
- (ii) 於截至二零一一年六月三十日止六個月期間產生及於二零一一年六月三十日之其他儲備指為收購一間附屬公司之額外股本權益而向非控股權益支付之代價金額與該附屬公司淨資產之相應比例賬面值間之差額。

簡明綜合現金流量表

截至二零一一年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一一年 千港元 (未經審核)	二零一零年 千港元 (未經審核)
經營業務所用現金淨額		(751,093)	(857,434)
投資活動(所用)所得現金淨額：			
出售投資物業所得款項	8	49,634	78,010
已收利息		1,747	8,601
出售物業、廠房及設備所得款項	9	59	113
於一間聯營公司之投資	10	(623,240)	-
購買物業、廠房及設備		(96,736)	(122,953)
支付收購附屬公司應付代價		(24,079)	(49,508)
受限制銀行存款增加淨額		(1,578)	(42,192)
出售一間聯營公司權益所得款項		-	513,000
應收貸款還款		-	411,896
出售附屬公司之所得款項(已扣除出售之現金及現金等價物)		-	286,129
聯營公司之還款		-	283
		(694,193)	1,083,379
融資活動所得現金淨額：			
關連人士墊付之信託貸款	15	595,868	-
新造銀行貸款所得款項	14	159,693	113,792
已付利息		(227,378)	(381,020)
向第三方償還應付貸款	15	(183,563)	(419)
償還銀行貸款	14	(54,045)	(517,797)
非控股股東(還款)墊款		(13,632)	2,798
收購一間附屬公司之額外權益		(3,343)	-
贖回可換股票據	17	(2,714)	-
發行股份所得款項		-	1,586,165
第三方墊付之貸款		-	74,833
關連公司墊款		-	2,351
已付股息		-	(50)
		270,886	880,653
現金及現金等價物(減少)增加淨額		(1,174,400)	1,106,598
於一月一日之現金及現金等價物		2,381,542	1,662,692
外幣匯率變動之影響		16,802	(4,350)
於六月三十日之現金及現金等價物，呈列方式			
銀行結餘及現金		1,223,944	2,764,940

簡明綜合財務報表附註

截至二零一一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聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄16之適用披露規定以及香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港會計準則(「香港會計準則」)第34號「中期財務報告」而編製。

2. 主要會計政策

簡明綜合財務報表乃按照歷史成本基準編製，若干按公平值計量之物業及財務工具除外。

截至二零一一年六月三十日止六個月之簡明綜合財務報表所用會計政策及計算方法與編製本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度之年度財務報表所遵循者相同(下述者除外)。

轉撥存貨至投資物業按公平值列賬

本集團於物業用途由持有改為賺取租金或／及作資本增值而並非於日常業務過程中出售時，自存貨轉撥物業至投資物業，物業用途改變之跡象為與另一訂約方開始經營租約。物業於轉撥當日的公平值與其過往賬面值之間的任何差額確認為損益。

本集團亦已於本中期期間首次應用香港會計師公會頒佈之下列新訂及經修訂準則、修訂及詮釋(「新訂及經修訂香港財務報告準則」)。

香港財務報告準則(修訂本)	於二零一零年頒佈之香港財務報告準則之改進
香港會計準則第24號(二零零九年經修訂)	關連人士披露
香港會計準則第32號(修訂本)	供股分類
香港(國際財務報告詮釋委員會)註釋第14號(修訂本)	最低資金要求預付款項
香港(國際財務報告詮釋委員會)註釋第19號	以股本工具撤銷財務負債

本集團於本期間已首次全面應用香港會計準則第24號「關連人士披露」(二零零九年經修訂)。應用香港會計準則第24號(二零零九年經修訂)已導致於下列兩方面關連人士披露之變動：

- a) 本集團為香港會計準則第24號(二零零九年經修訂)界定之政府相關實體。香港會計準則第24號(二零零九年經修訂)對政府相關實體在披露規定方面給予部分豁免，而香港會計準則第24號之前版本並無包含對政府相關實體之特別豁免。根據香港會計準則第24號(二零零九年經修訂)，本集團已獲豁免就與(a)控制、共同控制或重大影響本集團之政府及(b)由同一政府控制、共同控制或重大影響之其他實體有關之關連方交易及未償還餘額(包括承擔)按照香港會計準則第24號(二零零九年經修訂)第18段之規定作出披露。對該等交易及結餘，香港會計準則第24號(二零零九年經修訂)要求本集團披露(a)每一筆重要交易之性質與金額，及(b)整體(而非單獨)重大交易在性質或金額方面之說明。
- b) 此外，香港會計準則第24號(二零零九年經修訂)已修訂關連人士之定義。

香港會計準則第24號(二零零九年經修訂)須予追溯應用。應用香港會計準則第24號(二零零九年經修訂)對於本期間及過往期間之簡明綜合財務報表內確認或列賬之金額並無影響。關連人士披露載於簡明綜合財務報表附註23。

簡明綜合財務報表附註

截至二零一一年六月三十日止六個月

2. 主要會計政策(續)

於本中期期間應用其他新訂及經修訂香港財務報告準則並無對該等簡明綜合財務報表所呈報之金額或該等簡明綜合財務報表所載之披露造成重大影響。

本集團未有提前採納已頒佈但尚未生效之新訂或經修訂準則。下列新訂或經修訂準則已於截至二零一零年十二月三十一日止年度綜合財務報表獲准公佈之日以後頒佈，惟尚未生效：

香港財務報告準則第10號	綜合財務報表 ¹
香港財務報告準則第11號	聯合安排 ¹
香港財務報告準則第12號	披露於其他實體的權益 ¹
香港財務報告準則第13號	公平值計量 ¹
香港會計準則第1號(修訂本)	呈列財務報表 ²
香港會計準則第19號(二零一一年經修訂)	僱員福利 ²
香港會計準則第27號(二零一一年經修訂)	獨立財務報表 ¹
香港會計準則第28號(二零一一年經修訂)	聯營及合營公司投資 ¹

¹ 於二零一三年一月一日或其後開始之年度期間生效

² 於二零一二年七月一日或其後開始之年度期間生效

與合併、聯合安排及披露有關之該五項新訂或經修訂準則，乃由香港會計師公會於二零一一年六月頒佈，於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效。倘該等五項新訂或經修訂準則同時提前採用，則可提前採用。本公司董事預期該等新訂或經修訂準則將於截至二零一三年十二月三十一日止之財務年度於本集團綜合財務報表應用。

香港財務報告準則第10號取代香港會計準則第27號「綜合及獨立財務報表」處理綜合財務報表之部分。根據香港財務報告準則第10號，綜合賬目僅以控制權為基準。此外，香港財務報告準則第10號載有控制權之新定義，包括三項元素：(a)對被投資方之權力；(b)參與被投資方的業務所得可變回報之風險或權利；及(c)對被投資方行使其權力影響投資者回報金額之能力。香港財務報告準則第10號已新增多項指引以處理複雜情況，包括情況如投資者以持有非大多數投票權之形式控制被投資方。總體而言，應用香港財務報告準則第10號需要作出廣泛判斷。本集團正在評估應用香港財務報告準則第10號對本集團業績及財務狀況之影響。

除上文所披露者外，本公司董事預期應用該等新訂或經修訂準則將不會對本集團之業績及財務狀況產生重大影響。

3. 分部資料

就資源分配及評估分部表現而向本公司董事會(即主要經營決策者)報告之資料乃集中於交付貨物及所提供服務之類別。

具體而言，本集團根據香港財務報告準則第8號之經營分部如下：

物業發展—	於中華人民共和國(「中國」)發展及銷售商業及住宅物業。
物業租賃—	於中國藉租賃辦公室、商業及住宅物業賺取租金收入以及長遠自物業升值賺取利益。
酒店經營—	於中國從事出租酒店客房、租賃購物商場以及於餐廳提供餐飲服務及於酒店內其他服務及設施，如接線、住客接送及洗衣服務等。

簡明綜合財務報表附註

截至二零一一年六月三十日止六個月

3. 分部資料(續)

於回顧期間，按經營分部劃分之本集團收益及業績分析如下：

截至二零一一年六月三十日止六個月(未經審核)

	物業發展 千港元	物業租賃 千港元	酒店經營 千港元	總計 千港元
分部收益				
對外銷售	798,222	32,871	51,379	882,472
分部間銷售	-	-	-	-
	798,222	32,871	51,379	882,472
分部溢利(虧損)	23,371	323,381	(21,043)	325,709
未分配其他收入、收益及虧損				49,770
未分配企業開支				(91,064)
未分配融資成本				(89,631)
衍生財務工具公平值變動收益				8,746
除稅前溢利				203,530

截至二零一零年六月三十日止六個月(未經審核)

	物業發展 千港元	物業租賃 千港元	酒店經營 千港元	總計 千港元
分部收益				
對外銷售	2,387,884	9,469	19,981	2,417,334
分部間銷售	163	-	5,326	5,489
	2,388,047	9,469	25,307	2,422,823
分部虧損	(325,094)	(45,040)	(22,158)	(392,292)
未分配其他收入、收益及虧損				6,504
未分配企業開支				(74,255)
未分配融資成本				(62,040)
衍生財務工具公平值變動虧損				(3,200)
除稅前虧損				(525,283)

簡明綜合財務報表附註

截至二零一一年六月三十日止六個月

3. 分部資料(續)

分部溢利(虧損)指來自各分部之溢利(虧損)，並無分配未分配其他收入、收益及虧損、未分配融資成本、未分配企業開支淨額及衍生財務工具公平值變動收益(虧損)。此乃就資源分配及表現評估向本公司董事會報告之方法。

按經營分部劃分之本集團資產分析如下：

	二零一一年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一零年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
物業發展	21,186,075	20,052,311
物業租賃	3,694,645	3,095,927
酒店經營	1,000,708	811,077
分部資產總值	25,881,428	23,959,315

除遞延稅項資產、預付所得稅及土地增值稅、出售資產應收代價、衍生財務工具、未分配銀行及現金結餘以及未分配企業資產外，資產分配至經營分部。

4. 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 千港元 (未經審核)	二零一零年 千港元 (未經審核)
利息：		
銀行貸款	21,155	42,823
應付貸款	55,373	210,233
可換股貸款票據	107	2,843
高級票據	167,818	166,005
借貸成本總額	244,453	421,904
減：於發展中物業資本化之金額	(154,822)	(78,309)
	89,631	343,595

簡明綜合財務報表附註

截至二零一一年六月三十日止六個月

5. 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 千港元 (未經審核)	二零一零年 千港元 (未經審核)
即期稅項		
— 中國土地增值稅(「中國土地增值稅」)	33,737	37,759
— 中國企業所得稅	60,240	151,558
	93,977	189,317
遞延稅項	102,908	(29,991)
	196,885	159,326

根據中華人民共和國企業所得稅法(「企業所得稅法」)及企業所得稅法之施行法規，中國附屬公司於二零零八年一月一日起之稅率為25%。對於若干符合舊法或條例的15%獎勵稅率之公司，該稅率將分別在二零零八年、二零零九年、二零一零年、二零一一年及二零一二年逐步增至18%、20%、22%、24%及25%。對於若干仍有權享有中國所得稅減免(「稅務優惠」)之公司，企業所得稅法允許該等公司繼續享有稅務優惠並於其後將稅率改為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貸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，惟倘普通標準住宅之物業出售之增值額不超過可扣減項目總額之總和之20%，則其可獲豁免。

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之規則及規例，本集團毋須就截至二零一一年及二零一零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。

簡明綜合財務報表附註

截至二零一一年六月三十日止六個月

6. 期內溢利(虧損)

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 千港元 (未經審核)	二零一零年 千港元 (未經審核)
期內溢利(虧損)已扣除(計入)下列各項：		
物業、廠房及設備折舊	30,995	22,580
出售物業、廠房及設備虧損	-	47
利息收入(計入其他收入、收益及虧損)	(1,747)	(8,601)
衍生財務工具公平值變動(收益)虧損	(8,746)	3,200
匯兌(收益)虧損淨額(計入其他收入、收益及虧損)	(88,854)	11,638
以權益結算及股份為基礎之付款開支	24,571	5,620
就逾期交付物業對客戶支付賠償金	102,412	2,218

7. 每股盈利(虧損)

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利(虧損)乃按下列數據計算得出：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 千港元 (未經審核)	二零一零年 千港元 (未經審核)
盈利(虧損)：		
用作計算每股基本及攤薄盈利之盈利(虧損) (本公司擁有人期內應佔溢利(虧損))	56,700	(645,597)

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年	二零一零年
股份數目：		
用作計算每股基本及攤薄盈利(虧損)之普通股加權平均數	2,629,332,189	1,972,081,316

計算每股攤薄盈利(虧損)時並不假設：

- (i) 行使本公司之購股權／認股權證，因該等購股權／認股權證於截至二零一一年及二零一零年六月三十日止六個月之行使價高於本公司股份平均市場價格；及
- (ii) 轉換本公司可換股票據，因其行使將導致截至二零一零年六月三十日止六個月之每股虧損減少。

簡明綜合財務報表附註

截至二零一一年六月三十日止六個月

8. 投資物業變動

	二零一一年 千港元 (未經審核)	二零一零年 千港元 (未經審核)
於一月一日	3,003,575	2,949,328
投資物業公平值收益	337,324	11,953
從存貨轉撥	352,402	—
出售	(113,637)	(78,010)
匯兌調整	66,183	(10,646)
於六月三十日	3,645,847	2,872,625

期間，由於管理層已於與租戶訂立多項經營租約後改變物業用途，故賬面值約200,190,000港元之存貨已轉撥至投資物業。物業公平值由外聘估值師戴德梁行有限公司(「戴德梁行」)於轉撥當日，經參考具有復歸收入潛力之租金收入淨額後計量。所產生公平值增加約152,212,000港元已直接於損益確認。

本集團於二零一一年六月三十日之投資物業公平值乃由獨立合資格專業估值師戴德梁行(與本集團並無關連)進行估值。戴德梁行乃估值師公會之會員，並擁有相關的專業資格及有近期於有關地點對類似的物業進行估值的經驗。是次估值乃參考有關市場上可比銷售交易，或參考具有復歸收入潛力之租金收入淨額。所產生投資物業公平值增加約337,324,000港元，已直接於截至二零一一年六月三十日止六個月(二零一零年：公平值增加11,953,000港元)損益中確認。

期間，本集團出售若干投資物業，所得現金款項113,637,000港元(二零一零年：78,010,000港元)。

9. 物業、廠房及設備變動

期間，本集團已耗用約96,736,000港元(二零一零年：122,953,000港元)，作為添置物業、廠房及設備之用。

此外，期間，本集團出售賬面總值59,000港元之若干物業、廠房及設備(二零一零年：160,000港元)，所得現金款項為59,000港元(二零一零年：113,000港元)，並無引致出售物業、廠房及設備後出現收益或虧損(二零一零年：出售虧損為47,000港元)。

10. 於聯營公司之權益

於截至二零一一年六月三十日止六個月期間，本集團向上海城開集團龍城置業有限公司(「上海龍城」)出資人民幣525,000,000元(相等於約623,240,000港元)，以收購上海龍城25%權益。上海龍城乃新成立以於中國發展物業。

11. 存貨

於二零一一年及二零一零年六月三十日之存貨乃主要分別指位處中國之發展中物業及持作出售物業。

於截至二零一一年六月三十日止六個月，本集團確認存貨減值虧損39,084,000港元(二零一零年：138,825,000港元)，此乃持作出售物業之可變現淨值。

簡明綜合財務報表附註

截至二零一一年六月三十日止六個月

12. 貿易及其他應收款項

	二零一一年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一零年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
應收貿易賬款	12,773	6,769
其他應收款項	48,855	33,068
墊款予承建商	70,630	65,006
預付其他稅項	433,740	418,528
按金及預付款項	115,801	179,399
	681,799	702,770

本集團容許對其酒店企業客戶提供90日之平均信貸期。預售物業之款項根據合約付款條款釐定。以下為應收貿易賬款(扣除呆賬撥備)按於報告期末之發票日期呈列之賬齡分析。

	二零一一年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一零年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
0-90日	10,902	661
91-180日	-	-
>180日	1,871	6,108
應收貿易賬款總額	12,773	6,769

13. 貿易及其他應付款項

	二零一一年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一零年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
發展中物業之應計開支	1,835,597	1,765,031
應付本公司前附屬公司前股東款項(附註(a))	143,499	141,032
應付承建商之保留金	21,815	1,766
就代客戶支付開支自其收取款項	101,976	99,799
應付利息	132,515	143,148
應計支出及其他應付款項	166,007	196,765
其他應付稅項(附註(b))	16,419	10,478
	2,417,828	2,358,019

附註：

- (a) 該等金額屬非貿易性質、免息及須按要求償還。
- (b) 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及應付營業稅。

簡明綜合財務報表附註

截至二零一一年六月三十日止六個月

14. 銀行貸款

於本期間，本集團取得新銀行貸款人民幣134,000,000元(相等於約159,693,000港元)(二零一零年：113,792,000港元)。該等貸款按年息4.86厘至7.02厘(二零一零年：4.86厘至6.05厘)計息，須於一至九年內償還。貸款用作撥資本集團物業項目發展。

期間，本集團亦已償還銀行貸款人民幣45,340,000元(相等於約54,045,000港元)(二零一零年：517,797,000港元)。

於二零一一年六月三十日，北京新松投資集團有限公司已作出企業擔保388,177,000港元(二零一零年十二月三十一日：319,048,000港元)，該公司乃由本公司前主要股東鄺松校先生控制。

15. 應付貸款

期間，本集團通過一份由商業銀行監管之信託貸款協議，自本公司之直接控股公司上海實業控股有限公司(「上實控股」)所控制之公司上海城開(集團)有限公司(「上海城開」)取得新應付貸款人民幣500,000,000元(相等於約595,868,000港元)。該應付貸款按年利率7.572厘至7.872厘計息，並須於一年內償還。該應付貸款乃用作本集團之物業項目發展。

期間，本集團亦償還應付貸款人民幣150,000,000元(相等於約183,563,000港元)。

16. 認股權證

於二零一一年六月三十日，有66,000,000份尚未行使之認股權證(二零一零年十二月三十一日：66,000,000份)。悉數行使尚未行使之認股權證，會引致發行66,000,000股額外股份(二零一零年十二月三十一日：66,000,000股)，總認購價值為443,520,000港元(二零一零年十二月三十一日：443,520,000港元)。認股權證之公平值乃使用期權定價模式計算。

17. 可換股票據

本集團以合共2,714,000港元償還本金總額2,000,000港元之所有剩餘可換股票據，包括於二零一一年六月十二日到期的本金及累計利息。

18. 高級票據

	二零一一年 千港元 (未經審核)	二零一零年 千港元 (未經審核)
於一月一日	2,974,260	2,942,803
期間實際利息	167,818	166,006
已付利息	(150,850)	(150,849)
於六月三十日	2,991,228	2,957,960

19. 股本

每股面值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
於二零一零年一月一日	1,945,640	77,826
根據私人配售發行股份	683,692	27,347
於二零一零年六月三十日、二零一一年一月一日及 二零一一年六月三十日	2,629,332	105,173

簡明綜合財務報表附註

截至二零一一年六月三十日止六個月

20. 以股份為基礎之付款

於二零一一年六月三十日，就根據本公司購股權計劃已授出且尚未行使之購股權涉及之本公司股份數目為91,000,000股(二零一零年十二月三十一日：111,500,000股)，相等於該日本公司已發行股份3.46%(二零一零年十二月三十一日：4.2%)。於截至二零一一年六月三十日止六個月期間，並無授出購股權。

21. 承擔

	二零一一年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一零年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
有關收購發展中物業已訂約但未撥備之開支	2,741,366	3,316,257
有關向一間聯營公司出資之已授權但未訂約資本開支	608,000	1,216,000

22. 或然負債

(a) 公司擔保

就若干買家提供按揭貸款之擔保

本集團已就授予本集團物業單位買家之按揭貸款與若干銀行訂立協議，並根據該等協議就該等銀行授予買家之按揭貸款提供擔保。根據擔保之條款，倘該等買家未能償還按揭分期款項，本集團須向銀行支付未能還款買家結欠之未償還按揭本金以及應計利息及罰款，而本集團則有權接管相關物業之法定業權及管有權。擔保將於物業業權契據就各按揭貸款抵押予銀行時解除，此情況一般於物業業權契據移交予買家後一年內發生。於二零一一年六月三十日，由本公司附屬公司作擔保之未償還按揭總額約為2,912,132,000港元(二零一零年十二月三十一日：2,618,654,000港元)。

本公司董事認為，本集團財務擔保合約之公平值於初步確認時並不重大，且本公司董事認為，相關買家拖欠還款機會極微。倘有拖欠還款情況，有關物業之可變現淨值足以收回償還結欠按揭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作出撥備。

(b) 物業損毀保證

根據中國法律及法規，買方購入之物業均能就某些特定損毀情況獲得為期一至兩年之維修保證。這類保證由項目有關承建商作出之背對背保證保障。

(c) 法律訴訟

本集團不時可能涉及在日常業務過程中產生之多項訴訟及法律程序。然而，訴訟受到本質上不明朗因素之影響，而可能損害本集團業務之該等或其他事宜之不利結果可能會不時產生。本公司董事現時並不知悉任何彼等相信將會個別或共同地對本集團之業務、財務狀況或經營業績造成重大不利影響之任何有關法律程序或申索。

簡明綜合財務報表附註

截至二零一一年六月三十日止六個月

23. 重大關連人士交易

(i) 關連人士交易

期間，本集團與關連人士訂立下列重大交易：

關連人士	交易性質	截至六月三十日止六個月	
		二零一一年 千港元 (未經審核)	二零一零年 千港元 (未經審核)
由前主要股東控制之公司	樓宇管理費用	-	2,404
由上實控股控制之公司	利息開支	45,833	-
	樓宇管理費用	-	49

(ii) 關連人士結餘

於報告期末，本集團與關連人士有下列結餘：

關連人士	業務性質	二零一一年	二零一零年
		六月三十日 千港元 (未經審核)	十二月三十一日 千港元 (經審核)
同系附屬公司	應付貸款	(1,000,000)	(1,000,000)
同系附屬公司	應付信託貸款	(902,962)	(294,881)
由前主要股東控制之公司	應付關連公司款項	-	(2,466)

(iii) 主要管理人員的報酬

期間董事及主要管理層其他成員之薪酬如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 千港元 (未經審核)	二零一零年 千港元 (未經審核)
短期福利	6,669	7,799
離職後福利	-	6
股權報酬福利	15,121	1,430
	21,790	9,235

董事及主要行政人員之薪金由薪酬委員會經參考個別人士之表現及市場趨勢後釐定。

簡明綜合財務報表附註

截至二零一一年六月三十日止六個月

23. 重大關連人士交易(續)

(iv) 政府關連實體

本集團為由中國政府控制的上海實業(集團)有限公司(「上實集團」, 與其附屬公司合稱「上海實業集團」)旗下規模較大集團公司的一部分。董事認為, 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。除如上文所披露與上實控股集團進行之交易外, 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。本集團之存款存放、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, 董事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各種其他經營開支。董事認為, 該等交易在個別方面均被認為對本集團截至二零一一年六月三十日止六個月之營運並無重大影響。

24. 於中期結算後事項

以下重大事項於中期結算後發生:

於二零一一年四月十四日, 上實控股(作為賣方)及本公司(作為買方)訂立買賣協議, 據此, 本公司有條件同意購買及上實控股有條件同意出售銀冠有限公司全部已發行股本及於交易完成日期銀冠有限公司未償還及結欠上實控股之股東貸款。買賣銀冠有限公司權益及股東貸款之總代價為5,640,545,824港元, 總代價將以配發及發行合共2,014,480,651股本公司普通股之方式支付。銀冠有限公司為投資控股公司。待上實控股、上海城開及銀冠有限公司之一間附屬公司完成重組後, 銀冠有限公司將於上海城開實際擁有59%權益。上海城開於中國從事物業發展。

同日, 上實控股(作為轉讓人)與本公司(作為承讓人)訂立轉讓契據, 據此, 上實控股已有條件向本公司轉讓其於轉讓契據日期由上海城開向上實控股宣派但未支付之股息之所有權利、所有權、利益及得益及權益, 金額達人民幣395,300,000元(相等於約469,588,976港元), 代價為人民幣395,300,000元(相等於約469,588,976港元), 代價將以配發及發行167,710,349股本公司普通股之方式支付。

直至本報告日期, 該等交易尚未完成。