



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



二零一二中期報告

信步前行 盛世可期



上海實業城市開發集團有限公司(「上實城開」)擁有逾1,700萬平方米土地儲備，目前在北京、三河、瀋陽、天津、上海、昆山、無錫、西安、成都、重慶、長沙、深圳及珠海等十三個國內主要城市擁有二十五個房地產項目，當中大部分為中、高檔住宅物業，興建工程正全速進行，為集團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
 - 業務回顧
 - 流動資金及財務資源
 - 外匯風險
 - 股息
 - 展望
 - 重大收購及出售事項
 - 股本
 - 人力資源及薪酬政策
- 8 物業資料
- 10 項目資料
- 23 其他資料
 - 中期股息
 - 購買、出售或贖回證券
 - 優先購買權
 - 企業管治
 - 董事進行證券交易的標準守則
 - 審核委員會
 - 內部監控
 - 董事及最高行政人員於股份及相關股份的權益及淡倉
 - 購股權計劃
 - 主要股東及其他人士於股份及相關股份的權益
 - 上市規則13.51B (1)條項下之披露
 - 致謝
- 32 簡明綜合財務報表審閱報告
- 33 簡明綜合全面收入報表
- 34 簡明綜合財務狀況表
- 36 簡明綜合股本權益變動表
- 38 簡明綜合現金流量表
- 39 簡明綜合財務報表附註



公司資料

董事會**執行董事**

倪建達先生(主席)
季崗先生(副主席兼總裁)
周軍先生
楊彪先生
陳安民先生

獨立非執行董事

杜惠愷先生，太平紳士
黃英豪博士，銅紫荊星章，太平紳士
范仁達先生
李家暉先生

法定代表

倪建達先生
陳建柱先生

董事委員會**審核委員會**

李家暉先生(委員會主席)
杜惠愷先生，太平紳士
黃英豪博士，銅紫荊星章，太平紳士
范仁達先生

薪酬委員會

杜惠愷先生，太平紳士(委員會主席)
范仁達先生
葉維琪先生

提名委員會

黃英豪博士，銅紫荊星章，太平紳士(委員會主席)
范仁達先生
倪建達先生

投資評證委員會

范仁達先生(委員會主席)
周軍先生
葉維琪先生

公司秘書

陳建柱先生

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
亞司特律師事務所

百慕達法律

Conyers Dill & Pearman

合規顧問

新百利有限公司

註冊辦事處

Clarendon House
2 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)

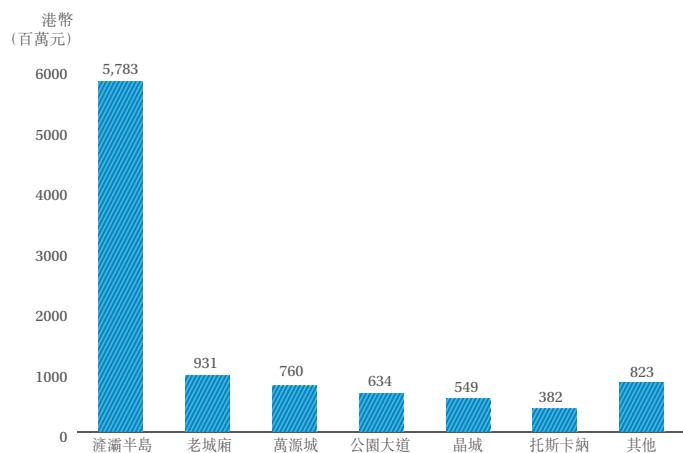
財務摘要

	截至二零一二年 六月三十日止 六個月	截至二零一一年 六月三十日止 六個月 (經重列)	變動
財務摘要(千港元)			
營業額	1,091,912	2,032,317	(46.3%)
本公司股本擁有人應佔(虧損)/溢利	(308,826)	81,841	不適用
每股財務資料(港仙)			
(虧損)/盈利			
— 基本	(6.42)	1.70	不適用
— 攤薄	(6.42)	1.70	不適用
合約銷售(百萬港元)	2,097	1,248	68.0%

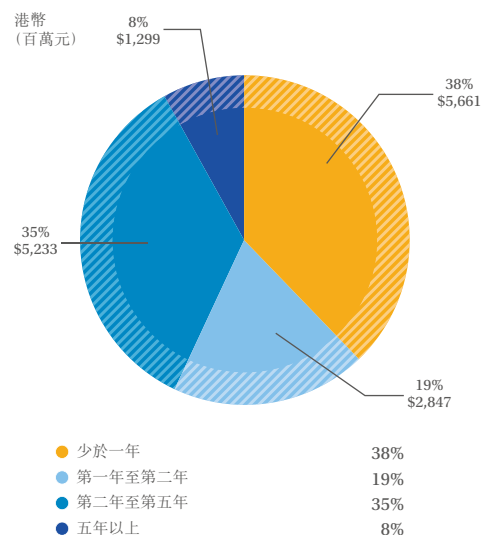
	於二零一二年 六月三十日	於二零一一年 十二月三十一日
自客戶收取之預售款項(千港元)	9,862,399	9,378,864
財務比率		
負債淨額對權益總額比率(%)	65.9%	55.6%
流動比率	1.96	1.99

附註：負債淨額 = 總貸款(包括銀行及其他貸款、高級票據及可換股貸款票據)減去現金及現金等價物及受限制及已抵押銀行存款。

累積客戶預售款分析



債務到期日資料



主席報告書

二零一二年全球經濟增長放緩，多個國家的主權信貸評級遭下調，國際貿易急速放緩，連帶中國經濟亦充斥不明朗因素。為解決國內市民住屋問題，從二零一零年開展的宏調措施一直未有放鬆，對房地產開發及銷售影響重大，並壓抑了實際市場需求。

回顧二零一二年上半年，面對中國房地產業處於寒冬期，惟集團仍努力不懈，加速項目銷售，於五月更開展跨越8個城市共12個項目的大型同步銷售活動。同時，重慶的常青藤一緹香小鎮及長沙的森林海項目均引進銷售代理公司，以掌握本年第二季綻現「小陽春」的契機，令上半年總體合約銷售上升約68%至約21億港元。此外，集團期內大部份之項目銷售，售價均能大致保持穩中有升，對集團往後交房結算的毛利率有充分保障。當業界面臨嚴峻挑戰時，董事會對集團奮力爭取的銷售佳績足以感到滿意。

財務表現方面，集團於二零一二年上半年之營業額較二零一一年上半年下跌約46%至10.9億港元，主要因為開發房地產項目並交房予客戶存在週期性因素、以及各項目種類、區域和營銷策略有所不同，故毛利率有所下調，並且缺乏如去年同期般錄得來自投資物業價值重估之大額收益，所以本公司股東由去年應佔溢利0.82億港元，轉為應佔虧損3.09億港元。

集團於二零一一年十一月完成重大業務整合，向母公司上海實業控股有限公司（「上實控股」；香港股份代號：363）收購其持有59%股權的上海城開（集團）有限公司（「上海城開」），集團於二零一一年上半年之財務報表須以合併會計重列。集團2012年上半年財務表現欠佳，主要因為附屬子公司上海城開於2011年同期之營業額較多，相對反映二零一二年上半年營業額顯著減少。另外，集團於回顧期內之毛利率因交付客戶的樓房不同而大跌，加上宏觀調控令房地產開發及經營環境愈趨險峻，財務和建築成本難以下調，因此稅後表現轉盈為虧。



雖然上半年的經營環境欠佳，房屋銷售市場依然疲弱，但集團繼續致力完善內部管治，有效調配人力資源，提升效率，令分銷及行政開支均大幅下調。管理層亦將保持嚴謹監控，盡力降低開支及善用資源。

回顧期內，集團努力提升產品質量，與項目所在當地政府緊密聯繫，以改善項目規劃和樓宇設計，並且加強品牌推廣，務求在當下競爭白熱化的房地產市場中脫穎而出。集團期內在售項目，如最新一期的上海萬源城及重慶城上城等，均錄得理想銷售成績，並贏得客戶不俗口碑。

縱使中國人口城市化進程繼續推進，加上城市居民持續期望改善居住環境，對房屋需求有增無減，但宏觀政策主導了全國房屋成交量。董事會預期有關政策將繼續影響下半年的經營環境，整個房地產業仍然充滿挑戰。集團將堅守長三角一帶為發展重點，並借助上實控股的實力，進一步爭佔市場份額。此外，集團會繼續整合資源、完善管理及提升合規管理制度，於下半年加快交付樓房及增加銷售，務求向各位股東及投資者交出亮麗的成績表。

與此同時，集團會為旗下重點項目積極物色合作夥伴或策略性投資者，通過資產重組引進資金及專業知識，以產生協同效益，提升項目價值。集團將秉持不屈不撓的精神，致力加快開發更多新樓盤以滿足未來銷售需求，並捕捉市場機遇吸納優質項目，為公司下一步發展奠定良好基礎。

房地產業現正處於艱難時期，正值集團近年進行業務重組，所有員工的傾力付出皆不可或缺，本人代表董事會感謝全體員工之餘，亦為股東的悉心支持深表謝意，並祝願集團早日否極泰來，與各位分享豐碩成果。



倪建達

主席

2012年8月23日

管理層討論及分析

二零一二年上半年，全球宏觀經濟形勢複雜多變，國內經濟正處轉型期，中央政府亦下調經濟增速預期，房地產業調控政策未有放鬆，不少房企採用了「以價換量」的銷售策略，令市場競爭更為激烈。集團按「順時應勢、蓄力發展」之策略，扎實抓好各項工作推進落實，積極開拓和完善各類銷售渠道和策略，力爭擴大銷售額，加快回款速度，協力統籌新項目開發建設，為今後發展奠定基礎。

業務回顧

截至二零一二年六月三十日止六個月，本集團之營業額為10.9億港元(二零一一年六月三十日止六個月：20.3億港元)，同比減少46.3%，原因是上半年交付的總建築面積少、均價低。集團預計下半年將交付更多總建築面積予業主，於二零一二年六月三十日，預售所得款項餘額為98.6億港元，此金額將於下半年起陸續轉為收入。期內主要銷售收入來自西安滄灞半島、上海萬源城及成都公園大道，三個項目分別佔本集團期內銷售收入約37.7%、14.4%及12.2%。

受交付物業總量、類型及地區分佈影響，毛利由去年同期的8.25億港元下降至期內的2.35億港元，毛利率亦由去年同期的40.6%下降至回顧期內的21.5%。

於回顧期內錄得投資物業公平值變動減少0.08億港元(截至二零一一年六月三十日止六個月：增加4.9億港元)，原因是期內投資物業可比市場及租金回報並無明顯變化，而去年同期公平值變動收益主要來自上海九久青年城地下商場轉作投資物業及重慶城上城商業部分評估增值。

受益於集團合理控制與營銷策略有效的擬訂，分銷及銷售開支於期內僅為0.58億港元(截至二零一一年六月三十日止六個月：1.52億港元)，降幅62%；一般及行政開支為2.41億港元(截至二零一一年六月三十日止六個月：2.75億港元)，降幅12%。

期內所得稅項目整體回撥0.72億港元(截至二零一一年六月三十日止六個月：所得稅4.81億港元)，主要因為期內轉回往期稅務撥備約1.47億港元；而去年同期，毛利率較高且收入分佈集中在少數項目，需計提較多土地增值稅及所得稅。

於回顧期內，本公司股東應佔虧損為3.09億港元(截至二零一一年六月三十日止六個月：應佔溢利0.82億港元)，與去年同期比較之變動乃主要受營業額、毛利率、投資物業公平值變動、所得稅等差異所致。截至二零一二年六月三十日止六個月，每股基本虧損為6.42港仙，每股攤薄虧損為6.42港仙。(截至二零一一年六月三十日止六個月：每股基本收益1.70港仙，每股攤薄收益1.70港仙)。

截至二零一二年六月三十日止六個月，本集團之預售面積為14.6萬平方米(截至二零一一年六月三十日止六個月：11.1萬平方米)；合約銷售額為21.0億港元(截至二零一一年六月三十日止六個月：12.5億港元)，同比增加68.0%，有賴集團適時制定及調整符合市場的銷售策略。期內合約銷售額主要來自上海萬源城、西安滄灞半島及重慶城上城，三個項目分別佔期內合約銷售額約47.4%、19.9%及9.6%。

流動資金及財務資源

於二零一二年六月三十日，集團的現金及現金等價物為28.3億港元(二零一一年十二月三十一日：36.4億港元)，流動比率為1.96(二零一一年十二月三十一日：1.99)，淨借貸比率(相等於本報告「財務摘要」一節內計算的負債淨額對權益總額比率)為65.9%(二零一一年十二月三十一日：55.6%)。

上海實業(集團)有限公司及上實控股之一間附屬公司對本集團貸款餘額為34.4億港元，其中期內新增貸款12.2億港元及獲得10億港元貸款續期，大大降低了集團的流動性風險。

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。

外匯風險

除外幣借貸等融資活動以外幣列值外，本集團幾乎僅以人民幣從事業務。於二零一二年六月三十日，本集團主要受到外幣銀行存款及未償還外幣借貸所影響，主要包括高級票據4億美元及其他貸款10億港元。

股息

董事會不建議派付截至二零一二年六月三十日止六個月之中期股息(截至二零一一年六月三十日止六個月：零)。

展望

展望下半年，影響宏觀經濟環境的還存在許多不確定因素，市場對中國經濟之調結構、穩增長的呼聲也將日漸提高，對房地產行業制約與國情要求的矛盾將有一個調整時期。

集團將密切關注有關未來發展的宏觀環境及微觀政策變化，積極抓好市場營銷，加強內部管理，合理控制財務風險，保持穩健的財務狀況。集團下半年將著力做好以下方面的工作：

- 預計下半年將有更多建築面積較大之物業交予業主，集團會全力做好交付工作，提升全年營業額。
- 採取多項措施促進銷售，做好上海萬源城、西安滄灑半島、上海晶城(經濟適用房項目)等優質、毛利高、庫存量大的項目營銷，爭取擴大預售收入和回款額。
- 擴闊融資渠道，保持集團現金流健康穩定。
- 繼續加強內部管理，進一步優化成本費用下降措施。
- 探討多種方式，優化資產組合，提升營運水平，積極引進戰略合作夥伴及投資者等。
- 推進新舊項目開發，確保未來財務狀況及經營業績發展穩定性。
- 努力提高商業資產營運收益，減低房地產發展的週期性帶來的波動。

重大收購及出售事項

於截至二零一二年及二零一一年六月三十日止六個月，概無出現任何重大收購及出售事項。

股本

本公司於二零一二年六月三十日之已發行及繳足股本為192,460,927.56港元，分為4,811,523,189股每股面值0.04港元之普通股。

於回顧期內，概無認股權證獲轉換為本公司普通股。認股權證已於二零一二年七月二十二日到期。

人力資源及薪酬政策

於二零一二年六月三十日，本集團聘有1,185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鉤之酌情花紅。

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。

物業資料

本集團於13個城市擁有25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。於二零一二年六月三十日，本集團總規劃建築面積逾1,700萬平方米。

於二零一二年六月三十日

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)	2012年	累計 銷售面積 (平方米)	在建面積 (平方米)	日後 發展面積 (平方米)	預期落成日期	所有權 (%)
					上半年預售 建築面積 (平方米)					
萬源城	上海	943,000	1,124,245	824,586	22,297	518,493	373,716	-	2007-2015年分期落成	53.1%
徐家匯中心	上海	132,000*	629,000**	629,000	-	-	-	592,300	規劃中	35.4%
九久青年城	上海	57,944	212,130	164,688	578	121,953	-	-	2009-2012年分期落成	100.0%
城開中心	上海	87,327	517,500	322,680	-	-	-	322,680	2014-2016年分期落成	69.3%
上海晶城	上海	259,182	602,400	471,996	-	-	315,488	37,525	2012-2016年分期落成	59.0%
上海晶杰	上海	49,764	125,143	95,594	-	-	95,594	-	2010-2012年分期落成	59.0%
莘莊地鐵上蓋項目	上海	117,825	405,000	405,000	-	-	-	405,000	規劃中	20.7%
後現代城	北京	121,499	523,833	454,610	137	446,916	-	-	已落成	100.0%
青年匯	北京	112,700	348,664	295,114	-	240,280	33,461	-	2007-2014年分期落成	100.0%
西釣魚台嘉園	北京	42,541	250,930	230,801	6,453	167,327	-	49,288	2007-2014年分期落成	90.0%
燕郊	三河	333,333	666,600	666,600	-	-	-	666,600	2014-2016年分期落成	100.0%
老城廂	天津	244,252	752,883	646,281	3,845	520,868	62,434	46,880	2006-2014年分期落成	100.0%
北辰	天津	1,115,477	2,042,750	1,893,684	-	-	168,949	1,724,735	2012-2014年分期落成	40.0%
游站	昆山	34,223	129,498	112,812	730	14,022	112,812	-	2012-2013年分期落成	30.7%
琨城帝景園	昆山	205,017	267,350	214,212	4,016	96,782	26,240	54,071	2007-2014年分期落成	53.1%
上海中心城開國際	無錫	24,041	193,368	145,363	4,096	5,457	145,363	-	2011-2013年分期落成	59.0%
滄瀾半島	西安	2,101,775	4,012,094	3,357,243	54,513	1,571,527	1,123,366	1,449,122	2008-2017年分期落成	71.5%
太原街	瀋陽	22,651	239,651	198,551	-	-	198,551	-	2012-2014年分期落成	80.0%
城上城	重慶	120,014	785,225	730,293	26,466	301,643	173,105	-	2008-2014年分期落成	100.0%
常青藤-緬香小鎮	重慶	289,812	194,697	188,236	1,769	41,006	34,521	109,132	2009-2014年分期落成	32.5%
公園大道	成都	228,107	920,996	812,556	9,627	216,187	130,733	600,880	2011-2015年分期落成	100.0%
托斯卡納	長沙	180,541	210,980	186,492	5,111	170,907	-	-	2006-2012年分期落成	32.5%
森林海	長沙	667,749	907,194	872,046	6,700	215,559	-	627,881	2007-2017年分期落成	67.0%
淇澳島	珠海	2,215,516	1,090,000	770,000	-	-	-	770,000	規劃中	100.0%
鳳凰大廈	深圳	11,038	106,190	79,391	-	78,343	-	-	已落成	91.0%
總計		9,717,328	17,258,321	14,767,329	146,338	4,727,270	2,994,333	7,456,094		

* 分為6塊土地(已取得35,343平方米)

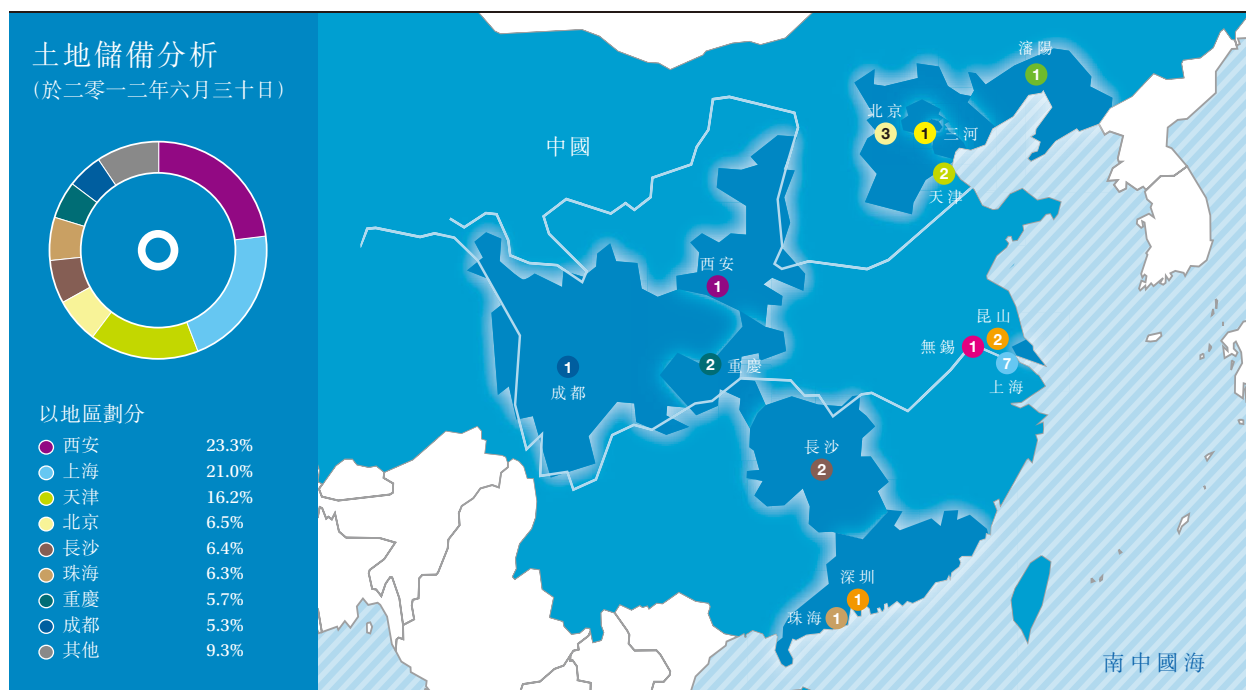
** (已取得212,058平方米)

主要投資物業

項目	城市	房產類別	租賃年限	所有權 (%)	規劃建築面積 (平方米)
老城廂	天津	住宅／商業／辦公室	中期租賃	100%	33,698 ¹
九久青年城	上海	商業	中期租賃	100%	16,349 ¹
城上城	重慶	商業	中期租賃	100%	171,040 ¹
鳳凰大廈	深圳	辦公室	中期租賃	91%	1,048 ¹
城開國際大廈 ²	上海	辦公室	中期租賃	59%	45,239 ¹
匯民商廈 ³	上海	商業	中期租賃	59%	14,235
其他	上海	商業／辦公室	中期租賃	59%	9,249
總計					290,858

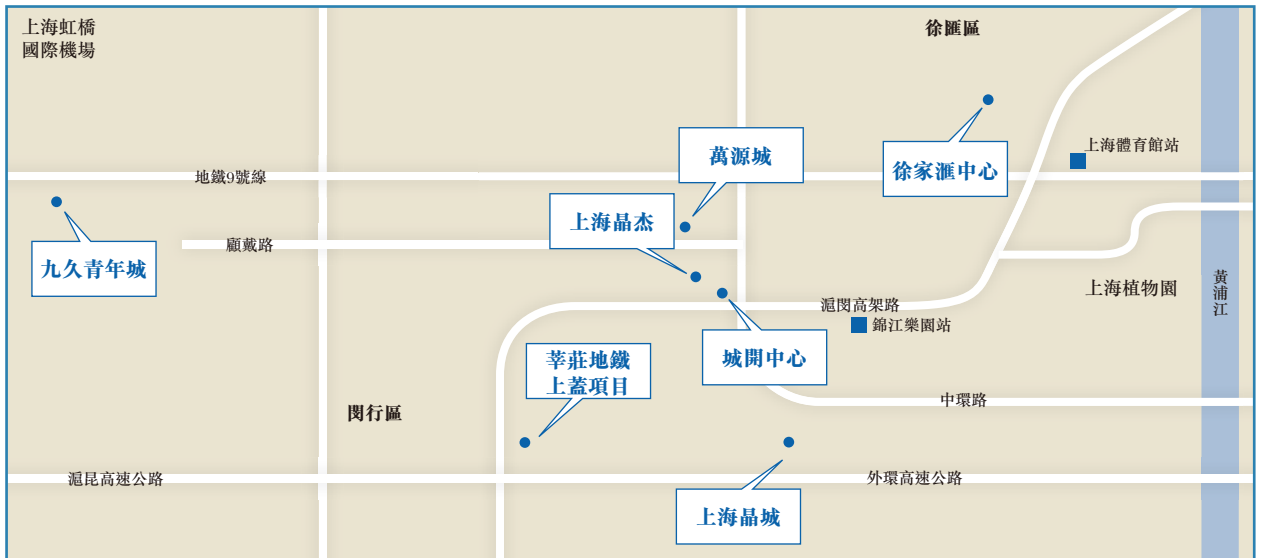
附註：

1. 已包括在此中期報告第8頁
2. 地址：上海市徐匯區虹橋路355號
3. 地址：上海市徐匯區天鑰橋路123號



項目資料

上海



萬源城

地址

上海市閔行區萬源路869號

類別

住宅／商業

特點

項目位於上海閔行區古美小區。計劃將該項目發展為現代、綜合、高質量的城市生活社區，設有商務會所、零售物業、幼兒園、學校及文化體育中心。萬源城主要包括高層公寓以及多個獨立別墅，分開作六期發展。





電腦構想圖



徐家匯中心

地址

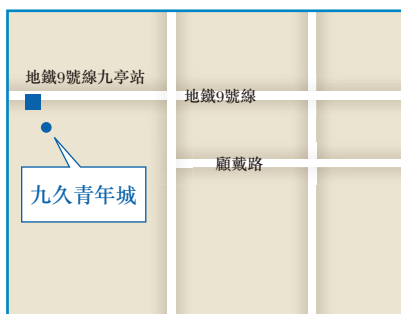
上海市徐家匯

類別

商業／酒店

特點

項目位於上海徐家匯。該區發展成熟，交通方便。該項目包括六塊土地，其中三塊土地擬發展為三幢超高層樓宇，地下及低層將發展為商用物業及服務式住宅，中層將發展為辦公室，而高層將發展為五星級酒店。餘下三塊土地將發展為服務式住宅、閣樓式及多用途物業以及其他商用物業。



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業所組成，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，第三期亦已於2011年下半年開售。

項目資料



電腦構想圖

城開中心

地址

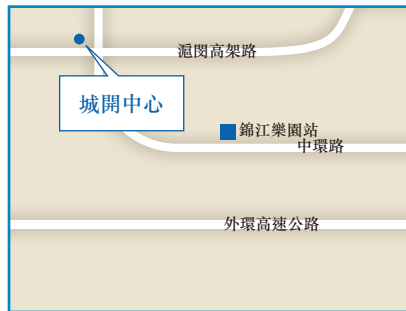
上海市閔行區梅隴鎮

類別

商業／酒店／辦公室

特點

項目臨近滬閔高架路，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。項目已於2011年底奠基。



上海晶城

地址

上海市閔行區梅隴鎮

類別

住宅／商業

特點

該項目包括經濟適用房，並設有中學、小學、兩間幼兒園、體育設施、醫療設施及市集等其他配套設施。所有經濟適用住房將在地方住房保障單位的統一管理及指導下進行銷售，地方住房保障單位在進行住房首次登記後一年內，將購回全部未售經濟適用住房。





上海晶杰

地址
上海閔行區古美西路

類別
住宅／商業

特點
項目當區發展成熟，超級市場、酒店、郵局、銀行、醫院及學校等配套設施完善，公共交通便利。上海晶杰為閔行區發展項目的一部分，為動遷居民提供住房而設。該項目包括配套商品房，地下車庫、市集及長者中心等配套設施。



莘莊地鐵上蓋項目

地址
上海市閔行區莘莊鎮222號

類別
商用／酒店／辦公室

特點
項目臨近地區發展成熟，交通方便。該地區為地鐵1號線和5號線的終點站，有意發展作綜合用途，當中包括辦公室、酒店、住宅物業、閣樓式及多用途物業，以及購物商城。

電腦構想圖



北京



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。第一期主要針對在中央商業區白領客戶群，在產品的設計上增添許多新穎元素，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，專為在東區密集的生長型公司而設計。整個項目開發分為五個階段，除少量車位外，其餘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



電腦構想圖



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。

天津



老城廂

地址

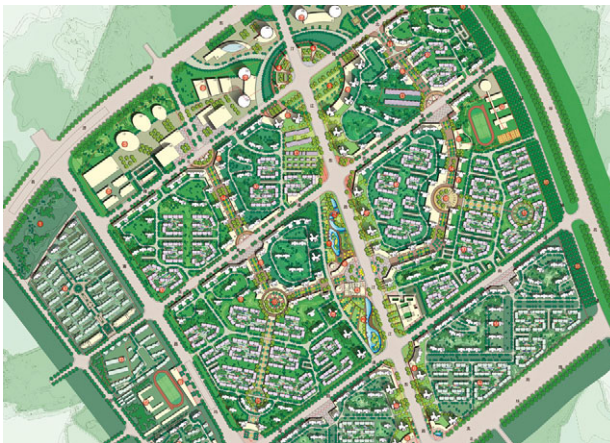
天津市南開區老城廂

類別

住宅／商業／辦公室／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、主題商業及辦公為一體的大型綜合性社區。



北辰

地址

天津市宜興阜舊村

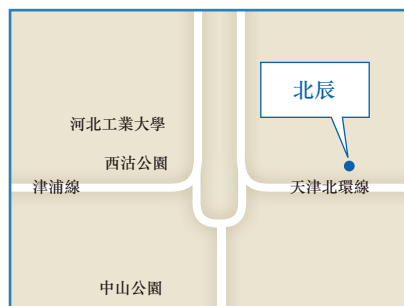
類別

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有限公司共同開發，第一期工程現正開發。

電腦構想圖



昆山



電腦構想圖

游站

地址

昆山市花橋鎮綠地大道258號

類別

住宅／商業

特點

項目位於江蘇開發區內花橋國際商務城的核心地帶，位於上海方圓25公里之內。游站被設計發展為商住綜合項目，包括商用物業、閣樓式及多用途物業及迷你酒店。



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，位處昆山市北行政中心的核心地帶，毗鄰昆山生態體育園。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

特點

項目距離無錫市區少於五公里，臨近蠡湖風景區、蠡湖中央公園及渤公島等多個景區。該區發展成熟，配備健身中心、咖啡店及商務會所等配套設施，周邊地區亦設有多個銀行、酒店、醫院及超級市場。上海中心城開國際被定為綜合物業項目，包括國際五星級酒店、酒店式公寓、甲級辦公大樓等多用途單位及商用物業。

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，盤踞滻河與灞河交匯三角洲。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之交匯要塞，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。



常青藤—緹香小鎮

地址

重慶市九龍坡區陶家鎮文峰路1號

類別

住宅／商業

特點

項目位於重慶市九龍坡區陶家鎮，距重慶市商業中心及中央公園僅一公里，亦臨近走馬桃花園及華岩寺風景區等多個景點。該區發展成熟，公共交通便利項目擬發展為大型高尚社區。常青藤—緹香小鎮擬分兩期發展為高檔住宅物業，主要為獨立別墅，聯體別墅、附設幼兒園、長者中心、主題樂園、銀行及醫院等配套設施。



成都



公園大道

地址

成都市溫江區湧泉鎮清泉北街66號

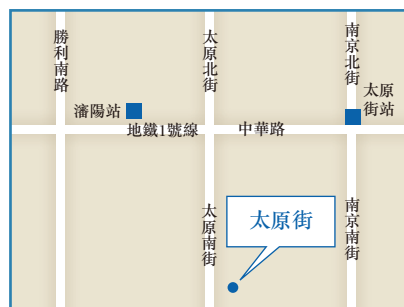
類別

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。

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」。

長沙



托斯卡納

地址

長沙市雨花區湘府東路二段28號

類別

住宅／商業

特點

項目毗鄰長沙市市區。同時位於長沙市傳統高尚住宅社區的新建的南區。托斯卡納主要包括公寓及零售業。該項目亦包括幼兒園、室內游泳池、籃球場、咖啡店以及會所等配套設施。



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、透天聯排和雙連別墅為主，為新古典主義建築風格，營造了高舒適度的混合型景觀社區。



深圳



鳳凰大廈

地址

深圳市福田區深南路2008號

類別

辦公室／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

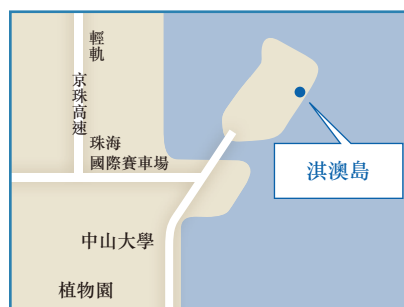
類別

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。

電腦構想圖



其他資料

中期股息

董事會不建議派付截至二零一二年六月三十日止六個月(「**本期間**」)之中期股息(截至二零一一年六月三十日止六個月：零)。

購買、出售或贖回證券

於本期間內，本公司或其任何附屬公司概無於截至二零一二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，本公司於本期間一直遵守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14所載《企業管治守則》及《企業管治報告》(「**守則**」)：

守則第A.2.1條條文(「**守則第A.2.1條**」)

守則的守則條文A.2.1訂明，主席與行政總裁的角色應有區分，並不應由一人同時兼任。自二零一二年四月二十四日起，在本公司當時的主席蔡育天先生退休後，本公司當時的總裁倪建達先生接任本公司董事會主席。本公司隨後於二零一二年四月二十七日委任季崗先生為本公司執行董事、副主席兼總裁，自當時起本公司已妥為遵守上述守則條文A.2.1。

本公司致力維持高水準的企業管治，藉以提高本公司的管理效率，以及保障本公司股東的整體利益。董事會認為，於本期間至本報告日期，本公司一直遵守上市規則附錄十四所載守則載列的守則條文，惟上文所述在該短時期內(僅三天)偏離守則的守則條文A.2.1除外。

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的未公佈股價敏感資料)進行本公司證券交易的自訂操守守則(「**相關僱員證券交易指引**」)，其條款並不較於上市規則附錄10所載的上市公司董事進行證券交易的標準守則(「**標準守則**」)寬鬆。經向本公司董事作出具體查詢後，全體董事均確認，彼等於截至二零一二年六月三十日止六個月一直遵守標準守則所載的規定準則。

此外，據本公司所知，概無本集團相關僱員曾於本期間未有遵守相關僱員證券交易指引的事宜。

其他資料

審核委員會

本公司審核委員會現時由四名現任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二零一二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」審閱本公司截至二零一二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

誠如本公司二零一一年中報及二零一一年年報所披露，董事會已宣佈本公司日期為二零一零年六月二十四日之公告所述內部監控報告中所提述之本公司內部監控之所有不足已獲改善，惟一項不足除外，即反詐騙政策及程序。董事會進一步更新該項不足之整改進度如下：

反詐騙政策及程序

本公司正制訂反詐騙程序之內部政策及其特定內容，範圍包括（但不限於）詐騙定義、負責監管系統之內部部門、投訴之呈報、調查及處理投訴，以及對經證實之個案應採取之行動。

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，除本集團直接向審核委員會匯報之內部審核功能外，董事會於必要時將委任一間獨立專業公司，對本集團所選定範疇進行內部監控檢討。

董事及最高行政人員於股份及相關股份的權益及淡倉

於二零一二年六月三十日，董事及本公司最高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條須記錄在本公司備存之登記冊之權益及淡倉，或根據上市規則所載的標準守則須知會本公司及聯交所之權益如下：

(1) 於本公司股份及相關股份的好倉

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
倪建達	實益擁有人	-	8,000,000	0.17%
季崗	實益擁有人	150,000	-	0.00%
周軍	實益擁有人	-	7,000,000	0.15%
楊彪	實益擁有人	-	7,000,000	0.15%
陳安民	實益擁有人	-	7,000,000	0.15%
杜惠愷	實益擁有人	-	1,000,000	0.02%
黃英豪	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。
- 賈伯焯先生、蔡育天先生及錢世政先生已分別於二零一二年三月一日、二零一二年四月二十四日及二零一二年四月二十七日辭任本公司執行董事。

(2) 於本公司聯營公司之股份及相關股份的好倉

上海實業控股有限公司(「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百分比
季崗(附註1及2)	實益擁有人	20,000	990,000	0.09%
周軍(附註1)	實益擁有人	195,000	1,350,000	0.14%

其他資料

附註：

1. 該等權益乃上實控股根據其購股權計劃授出之購股權(為非上市實物結算股本衍生工具)涉及之上實控股相關股份之權益，於截至二零一二年六月三十日止六個月，該等購股權及其於變動之詳情如下：

董事姓名	授出日期	每股行使價 港元	於二零一二年 一月一日		於期內授出	於期內行使	註銷/失效	於二零一二年 六月三十日	
			尚未行使 ²					尚未行使	
季崗	二零一零年十一月二日	36.60	550,000	-	-	-	-	550,000	
	二零一一年九月二十日	22.71	440,000	-	-	-	-	440,000	
周軍	二零一零年十一月二日	36.60	750,000	-	-	-	-	750,000	
	二零一一年九月二十日	22.71	600,000	-	-	-	-	600,000	

於二零一零年十一月授出之購股權可於二零一零年十一月三日起至二零一五年十一月二日止期間內分三期行使，即：

- 二零一零年十一月三日至二零一一年十一月二日(最多可行使獲授購股權的40%)
- 二零一一年十一月三日至二零一二年十一月二日(最多可行使獲授購股權的70%)
- 二零一二年十一月三日至二零一五年十一月二日(可悉數行使獲授購股權)

於二零一一年九月授出之購股權可於二零一一年九月二十一日起至二零一六年九月二十日止期間分三期行使，即：

- 二零一一年九月二十一日至二零一二年九月二十日(最多可行使獲授購股權的40%)
- 二零一二年九月二十一日至二零一三年九月二十日(最多可行使獲授購股權的70%)
- 二零一三年九月二十一日至二零一六年九月二十日(可悉數行使獲授購股權)

2. 季崗先生於二零一二年四月二十七日獲委任為本公司執行董事、副主席兼總裁。

除上文披露者外，於二零一二年六月三十日，概無董事或本公司最高行政人員於本公司或其任何聯營公司(定義見證券及期貨條例第XV部)之任何股份、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」)。

於二零一二年六月三十日，本公司根據購股權計劃授出65,250,000份購股權，可認購本公司股本中最多達65,250,000股每股面值0.04港元之普通股，相當於本公司於二零一二年六月三十日之已發行股本1.36%。於截至二零一二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 二零一二年 一月一日				於 二零一二年 六月三十日	
				尚未行使	於期內授出	於期內行使	註銷/失效	尚未行使	
董事									
蔡育天(附註2)	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	0	
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(附註2)	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	0	
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(附註2)	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	0	
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	

其他資料

類別名稱	授出日期	每股行使價 港元	行使期 ¹	於	於期內授出	於期內行使	於期內 註銷/失效	於
				二零一二年 一月一日 尚未行使				二零一二年 六月三十日 尚未行使
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 僱員總計	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	35,000,000	-	-	2,750,000	32,250,000
合計				91,000,000	-	-	25,750,000	65,250,000

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。
2. 賈伯煒先生、蔡育天先生及錢世政先生，已分別於二零一二年三月一日、二零一二年四月二十四日及二零一二年四月二十七日辭任本公司執行董事。

除上文所披露者外，本公司於截至二零一二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

於二零一二年六月三十日，主要股東及其他人士(董事及本公司最高行政人員除外)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，或以其他方式通知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／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(附註1)	好倉	由受控制法團持有	3,415,883,000 (附註2及3)	70.99%
上海實業(集團)有限公司 (「上實集團」)(附註4)	好倉	由受控制法團持有	3,415,883,000 (附註2及3)	70.99%

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。
- 該等權益包括發行及配發予上實控股之2,182,191,000股代價股份以支付交易(定義見二零一一年年報內董事會報告標題為「發行股本證券」段落)代價，該交易於二零一一年十一月二十三日完成。
- 該等由Invest Gain Limited(於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鄺松校先生實益全資擁有之公司)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57.06%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。

除上文披露者外，於二零一二年六月三十日，本公司未獲任何人士(董事及本公司最高行政人員除外)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。

上市規則 13.51B(1) 條項下之披露

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：

- (1) 倪建達先生，本公司執行董事兼主席，被委任為本公司之法定代表人，由二零一二年三月二十八日起生效。彼被委任為本公司之主席，由二零一二年四月二十四日起生效。彼已辭去本公司總裁，由二零一二年四月二十七日起生效。
- (2) 季崗先生（「季先生」），本公司執行董事、副主席兼總裁，已與本公司簽訂服務合約。季先生之任期由二零一二年四月二十七日起為期三年，並須根據本公司之公司細則於本公司股東週年大會退任及重選連任。季先生有權收取每月200,000港元之酬金及酌情花紅，乃由本公司薪酬委員會及董事會經參考其職責及表現以及當前市場環境而釐定。
- (3) 周軍先生於二零一二年六月十一日獲Zhejiang Expressway Co., Ltd. 浙江滬杭甬高速公路股份有限公司（股份代號：0576）委任為獨立非執行董事。該公司為聯交所上市公司。
- (4) 范仁達先生於二零一二年三月二十一日獲China Development Bank International Investment Limited 國開國際投資有限公司（前稱為「New Capital International Investment Limited 新資本國際投資有限公司」）（股份代號：1062）委任為獨立非執行董事、提名委員會及薪酬委員會成員。該公司為聯交所上市公司。
- (5) 黃英豪博士於二零一二年二月十四日被廉政公署（「廉政公署」）要求協助其進行調查（「調查」）。同日，廉政公署亦出具搜查令，指出調查涉及海城化工集團有限公司之重組以及香港資源控股有限公司收購金至尊珠寶控股有限公司或其附屬公司之指稱之異常活動。調查本質為本公司日期為二零一一年七月十五日之公告中所提述廉政公署於二零一一年七月進行之該等調查之延伸。

除上述所披露外，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、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
倪建達

香港，二零一二年八月二十三日

簡明綜合財務報表審閱報告

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33至54頁之簡明綜合財務報表,其中包括於二零一二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

二零一二年八月二十三日

簡明綜合全面收入報表

截至二零一二年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一二年 千港元 (未經審核)	二零一一年 千港元 (未經審核) (經重列)
收入	4	1,091,912	2,032,317
銷售成本		(856,981)	(1,207,785)
毛利		234,931	824,532
其他收入		74,990	83,831
其他開支、收益及虧損		(3,924)	(80,359)
投資物業公平值變動		(8,271)	337,324
轉撥存貨至投資物業之公平值收益		-	152,212
存貨之減值虧損		(19,732)	(39,084)
分銷及銷售開支		(58,477)	(151,502)
一般及行政開支		(240,502)	(274,831)
融資成本	5	(270,220)	(224,315)
應佔聯營公司虧損		(4,970)	(1,309)
除稅前(虧損)溢利		(296,175)	626,499
所得稅	6	71,815	(481,003)
期內(虧損)溢利	7	(224,360)	145,496
其他全面(開支)收入			
換算為呈報貨幣產生之匯兌差額		(209,439)	478,017
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		(153)	(188)
期內其他全面(開支)收入		(209,592)	477,829
期內全面(開支)收入總額		(433,952)	623,325
以下人士應佔期內(虧損)溢利：			
— 本公司擁有人		(308,826)	81,841
— 非控股權益		84,466	63,655
		(224,360)	145,496
以下人士應佔全面(開支)收入總額			
— 本公司擁有人		(425,668)	338,955
— 非控股權益		(8,284)	284,370
		(433,952)	623,325
每股(虧損)盈利	8		
— 基本(港仙)		(6.42)	1.70
— 攤薄(港仙)		(6.42)	1.70

簡明綜合財務狀況表

於二零一二年六月三十日

	附註	二零一二年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一一年 十二月三十一日 千港元 (經審核) (經重列)
非流動資產			
投資物業	9	6,031,856	6,168,963
物業、廠房及設備	10	1,149,274	1,182,210
預付租賃款項		92,693	94,031
無形資產		62,256	62,870
於聯營公司之權益		1,567,572	1,588,071
應收一間關連公司款項	11	86,792	80,436
應收一間聯營公司款項	12	83,095	83,915
可供出售投資		33,760	37,761
受限制及已抵押銀行存款		113,868	121,619
遞延稅項資產		223,516	245,383
		9,444,682	9,665,259
流動資產			
存貨	13	40,397,894	39,517,770
貿易及其他應收款項	14	868,424	830,921
應收關連公司款項	11	128,834	123,969
預付租賃款項		2,545	2,545
出售資產應收代價		21,792	22,007
按公平值計入損益之財務資產		14,495	14,638
已抵押銀行存款		21,730	24,521
預付所得稅及土地增值稅		404,182	359,527
銀行結餘及現金		2,691,348	3,490,568
		44,551,244	44,386,466
流動負債			
貿易及其他應付款項	15	3,912,609	4,398,642
應付關連公司款項	11	586,165	700,300
應付聯營公司款項		83,093	83,913
收購附屬公司應付代價		383,419	387,200
已收取銷售物業預售所得款項		9,862,399	9,378,864
銀行及其他貸款	16	5,660,919	4,805,875
衍生財務工具－認股權證		-	3
應付所得稅及土地增值稅		1,870,208	2,131,516
應付股息		6,423	6,423
應付非控股股東股息		408,569	418,846
		22,773,804	22,311,582

簡明綜合財務狀況表

於二零一二年六月三十日

	附註	二零一二年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一一年 十二月三十一日 千港元 (經審核) (經重列)
流動資產淨值		21,777,440	22,074,884
總資產減流動負債		31,222,122	31,740,143
非流動負債			
銀行及其他貸款	16	6,350,946	6,374,383
高級票據	17	3,028,531	3,009,479
遞延稅項負債		3,298,578	3,384,589
		12,678,055	12,768,451
		18,544,067	18,971,692
資本及儲備			
股本	18	192,461	192,461
儲備		11,663,686	12,083,027
本公司擁有人應佔權益		11,856,147	12,275,488
非控股權益		6,687,920	6,696,204
		18,544,067	18,971,692

簡明綜合股本權益變動表

截至二零一二年六月三十日止六個月

	本公司擁有人應佔											總額 千港元
	股本 千港元	股份溢價 千港元	可換股票據		其他		合併儲備 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	
			權益儲備 千港元	購股權儲備 千港元	重估儲備 千港元 (附註i)	法定儲備 千港元						
於二零一一年一月一日(經審核)	105,173	7,073,988	20	63,743	45,942	5,899	5,124,601	969,359	(932,230)	12,456,495	6,734,391	19,190,886
調整(見附註3)	-	-	-	-	-	-	(198,024)	(7,615)	(385,839)	(591,478)	(142,901)	(734,379)
於二零一一年一月一日(經重列)	105,173	7,073,988	20	63,743	45,942	5,899	4,926,577	961,744	(1,318,069)	11,865,017	6,591,490	18,456,507
期內溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	81,841	81,841	63,655	145,496
換算為呈報貨幣產生之匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	257,302	-	257,302	220,715	478,017
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)	-	-	-	-	(188)	-	(188)
期內全面收入總額	-	-	-	-	(188)	-	-	257,302	81,841	338,955	284,370	623,325
母公司之出資	-	-	-	-	-	-	493,029	-	-	493,029	-	493,029
非控股權益之出資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	342,613	342,613
分派予非控股權益之股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(433,004)	(433,004)
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	-	-	-	-	8,895	-	-	1,105	-	10,000	(12,671)	(2,671)
出售附屬公司	-	-	-	-	-	-	143,122	-	-	143,122	(143,122)	-
轉撥	-	-	-	-	-	828	-	-	(828)	-	-	-
確認以權益結算及股份為 基礎之付款	-	-	-	24,571	-	-	-	-	-	24,571	-	24,571
於沒收購股權時轉撥至累計虧損	-	-	-	(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	54,649	6,727	5,562,728	1,220,151	(1,225,317)	12,874,694	6,629,676	19,504,370
於二零一二年一月一日(經審核)	192,461	10,325,453	-	93,021	54,275	44,311	2,421,999	1,322,702	(1,436,552)	13,017,670	6,858,936	19,876,606
調整(見附註3)	-	-	-	-	-	-	(198,024)	(34,301)	(509,857)	(742,182)	(162,732)	(904,914)
於二零一二年一月一日(經重列)	192,461	10,325,453	-	93,021	54,275	44,311	2,223,975	1,288,401	(1,946,409)	12,275,488	6,696,204	18,971,692

簡明綜合股本權益變動表

截至二零一二年六月三十日止六個月

	本公司擁有人應佔											
	可換股票據				其他		合併儲備	匯兌儲備	累計虧損	總額	非控股權益	總額
	股本	股份溢價	權益儲備	購股權儲備	重估儲備	法定儲備						
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	
期內虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	(308,826)	(308,826)	84,466	(224,360)
換算為呈報貨幣產生之匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	(116,689)	-	(116,689)	(92,750)	(209,439)
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	-	-	-	-	(153)	-	-	-	-	(153)	-	(153)
期內全面開支總額	-	-	-	-	(153)	-	-	(116,689)	(308,826)	(425,668)	(8,284)	(433,952)
轉撥	-	-	-	-	-	98,170	-	-	(98,170)	-	-	-
確認以權益結算及股份為 基礎之付款	-	-	-	6,327	-	-	-	-	-	6,327	-	6,327
於沒收購股權時轉撥至累計虧損	-	-	-	(26,321)	-	-	-	-	26,321	-	-	-
於二零一二年六月三十日 (未經審核)	192,461	10,325,453	-	73,027	54,122	142,481	2,223,975	1,171,712	(2,327,084)	11,856,147	6,687,920	18,544,067

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) 合併儲備指為收購母公司上海實業控股有限公司(「上實控股」)控制之附屬公司而向上實控股支付之代價之公平值與本集團及所收購附屬公司於受共同控制當日該等附屬公司之收購賬面值間之差額。

簡明綜合現金流量表

截至二零一二年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 千港元 (未經審核)	二零一一年 千港元 (未經審核) (經重列)
經營業務所用現金淨額	(1,140,606)	(3,250,403)
投資活動所得(所用)現金淨額：		
出售投資物業所得款項	80,407	49,634
已收利息	14,168	19,227
撤銷受限制及已抵押銀行存款	9,144	10,740
出售可供出售投資所得款項	3,655	-
出售物業、廠房及設備所得款項	124	250
墊款予關連公司	(13,298)	(7,258)
購買物業、廠房及設備之付款	(22,803)	(104,272)
土地拍賣退款	-	812,844
應收貸款還款	-	445,515
出售附屬公司之所得款項	-	281,467
出售一間聯營公司權益所得款項	-	5,527
收購附屬公司之應付代價付款	-	(24,079)
向一間聯營公司出資	-	(1,201,084)
	71,397	288,511
融資活動所得(所用)現金淨額：		
新造銀行及其他貸款所得款項	3,007,335	1,751,104
已付非控股權益股息	(6,225)	(35,216)
還款予關連公司	(5,637)	(13,632)
已付利息	(618,481)	(303,130)
償還銀行及其他貸款	(2,072,900)	(1,564,697)
母公司之出資	-	493,029
非控股權益之出資	-	342,613
贖回可換股票據	-	(2,714)
收購一間附屬公司之額外權益	-	(2,671)
	304,092	664,686
現金及現金等價物減少淨額	(765,117)	(2,297,206)
於一月一日之現金及現金等價物	3,490,568	6,932,712
外幣匯率變動之影響	(34,103)	14,500
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	2,691,348	4,650,006

簡明綜合財務報表附註

截至二零一二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(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄16之適用披露規定而編製。

2. 合併會計法及重列

本集團對其所有涉及同一控制實體之業務合併，均採用合併會計法之原則。於二零一一年十一月二十三日，本集團向其母公司上海實業控股有限公司(「上實控股」)收購銀冠有限公司(「銀冠」)連同其附屬公司，包括穎年投資有限公司(「穎年」)、上海城開(集團)有限公司(「上海城開」)及其附屬公司(「上海城開集團」)，因此，本集團已採用合併會計法之原則來處理該等收購。

銀冠及穎年分別於二零一一年一月十九日及二零一一年二月二十二日註冊成立。上海城開及其附屬公司於上實控股於二零一零年六月二十四日收購本公司時與本公司初次被納入同一控制下。

截至二零一一年六月三十日止六個月之簡明綜合全面收入報表已作重列，以包括上海城開集團自二零一一年一月一日起之業績以及銀冠及穎年自各自註冊成立日期起之業績(財務影響見下文)。截至二零一一年六月三十日止六個月之簡明綜合現金流量表亦已作重列，以包括上海城開集團自二零一一年一月一日起之現金流量以及銀冠及穎年自各自註冊成立日期起之現金流量。

簡明綜合財務報表附註

截至二零一二年六月三十日止六個月

2. 合併會計法及重列(續)

應用合併會計法對截至二零一一年六月三十日止年度之綜合全面收入報表之影響如下：

	千港元 (未經審核) (原列值)	合併會計法 之調整 千港元	採用香港會計 準則第12號 (修訂本) (附註3) 千港元	千港元 (未經審核) (經重列)
收入	882,472	1,149,845	-	2,032,317
銷售成本	(718,698)	(489,087)	-	(1,207,785)
毛利	163,774	660,758	-	824,532
其他收入、收益及開支	(18,102)	21,574	-	3,472
投資物業公平值變動	337,324	-	-	337,324
轉撥存貨至投資物業之公平值收益	152,212	-	-	152,212
存貨減值虧損	(39,084)	-	-	(39,084)
分銷及銷售開支	(107,034)	(44,468)	-	(151,502)
一般及行政開支	(194,482)	(80,349)	-	(274,831)
融資成本	(89,631)	(134,684)	-	(224,315)
應佔聯營公司(虧損)溢利	(1,447)	138	-	(1,309)
除稅前溢利	203,530	422,969	-	626,499
所得稅	(196,885)	(206,174)	(77,944)	(481,003)
期內溢利(虧損)	6,645	216,795	(77,944)	145,496
期內其他全面收入：				
換算為呈報貨幣產生之匯兌差額	118,425	359,592	-	478,017
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)	-	-	(188)
其他全面收入	118,237	359,592	-	477,829
期內全面收入(開支)總額	124,882	576,387	(77,944)	623,325
以下人士應佔期內溢利(虧損)：				
本公司擁有人	56,700	103,527	(78,386)	81,841
非控股權益	(50,055)	113,268	442	63,655
	6,645	216,795	(77,944)	145,496
以下人士應佔全面收入(開支)總額：				
本公司擁有人	164,812	252,529	(78,386)	338,955
非控股權益	(39,930)	323,858	442	284,370
	124,882	576,387	(77,944)	623,325
每股盈利(虧損)				
基本(港仙)	1.18	2.15	(1.63)	1.70
攤薄(港仙)	1.18	2.15	(1.63)	1.70

簡明綜合財務報表附註

截至二零一二年六月三十日止六個月

3. 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，按公平值計量之投資物業及若干財務工具除外。

除下文所述者外，截至二零一二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二零一一年十二月三十一日止年度之年度財務報表所遵循者相同。

本集團已於本中期期間首次應用香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則（「**香港財務報告準則**」）下列修訂：

- 香港財務報告準則第7號(修訂本) *財務工具：披露－財務資產轉讓*；及
- 香港會計準則第12號(修訂本) *遞延稅項：收回相關資產*。

香港會計準則第12號(修訂本)遞延稅項－收回相關資產

根據香港會計準則第12號(修訂本) *遞延稅項：收回相關資產*，就計量遞延稅項而言，根據香港會計準則第40號 *投資物業* 利用公平價值模式計量之投資物業被假定透過銷售收回，除非該假定在若干情況下被駁回。

本集團利用公平價值模式計量其投資物業。由於應用香港會計準則第12號(修訂本)，董事審閱本集團於香港及中國的投資物業，並總結本集團持有香港投資物業之業務模式，並非旨在享用於持有該等投資物業期間所產生之顯著經濟利益，故香港會計準則第12號(修訂本)所載假設並未被駁回。

由於應用香港會計準則第12號(修訂本)，本集團就位於中華人民共和國（「**中國**」）並非旨在享用於持有該等投資物業期間所產生之顯著經濟利益之業務模式下持有之投資物業公平值變動確認遞延稅項，其中包括於出售該等物業時於中國之土地增值稅及企業所得稅影響。過往，本集團按該等物業之全數賬面值均透過使用收回，來確認投資物業之公平值變動所產生的遞延稅項。

香港會計準則第12號(修訂本)已追溯應用，故本集團於二零一一年十二月三十一日之遞延稅項負債增加904,914,000港元，相應調整已於權益內確認。

此外，採用該等修訂本令本集團截至二零一二年六月三十日及二零一一年六月三十日止六個月之所得稅開支分別減少7,688,000港元及增加77,944,000港元，故導致截至二零一二年六月三十日止六個月之虧損減少7,688,000港元及截至二零一一年六月三十日止六個月之溢利減少77,944,000港元。

簡明綜合財務報表附註

截至二零一二年六月三十日止六個月

3. 主要會計政策(續)

上述會計政策變動之影響概要

以下為上述會計政策變動對本期間及過往期間業績，按簡明綜合全面收入報表所列項目之分項影響：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
所得稅減少(增加)	7,688	(77,944)
期內虧損減少淨額(二零一一年：溢利減少淨額)	7,688	(77,944)
下列人士應佔溢利或虧損增加(減少)：		
本公司擁有人	7,688	(78,386)
非控股權益	-	442
	7,688	(77,944)

以下為上述會計政策變動對本集團於二零一一年十二月三十一日財務狀況之影響：

	於二零一一年 十二月三十一日 千港元 (原列值)	調整 千港元	於二零一一年 十二月三十一日 千港元 (經重列)
遞延稅項負債	(2,479,675)	(904,914)	(3,384,589)
對淨資產之總體影響	19,876,606	(904,914)	18,971,692
對權益之總體影響	(19,876,606)	904,914	(18,971,692)

以下為上述會計政策變動對本集團於二零一一年一月一日財務狀況之影響：

	於二零一一年 一月一日 千港元 (原列值)	調整 千港元	於二零一一年 一月一日 千港元 (經重列)
遞延稅項負債	(2,275,215)	(734,379)	(3,009,594)
對淨資產之總體影響	19,190,886	(734,379)	18,456,507
對權益之總體影響	(19,190,886)	734,379	(18,456,507)

簡明綜合財務報表附註

截至二零一二年六月三十日止六個月

3. 主要會計政策(續)

上述會計政策變動之影響概要(續)

對每股基本及攤薄盈利之影響：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 港仙	二零一一年 港仙
經調整前之每股基本及攤薄(虧損)盈利	(6.58)	1.18
合併會計法之調整(附註2)	-	2.15
有關應用關於投資物業之遞延稅項之香港會計準則第12號(修訂本)之會計政策變動產生之調整	0.16	(1.63)
呈報之每股基本及攤薄(虧損)盈利	(6.42)	1.70

4. 收益及分部資料

收益指本集團在日常業務過程中向外部客戶出售貨品之已收或應收淨額(扣除期內銷售相關稅項)。本集團從事物業發展、物業投資活動、物業管理及酒店經營。

就資源分配及評估表現而向本公司執行董事(即主要經營決策者)報告之資料乃集中於收益分析。由於並無其他個別財務資料可供評估不同業務活動，故並無呈列分部資料。

5. 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 千港元 (未經審核)	二零一一年 千港元 (未經審核) (經重列)
利息：		
須於五年內全數償還之銀行及其他貸款	424,530	167,780
毋須於五年內全數償還之銀行及其他貸款	41,732	37,691
可換股貸款票據	-	107
高級票據	170,321	167,818
借貸成本總額	636,583	373,396
減：於發展中物業資本化之金額	(366,363)	(149,081)
	270,220	224,315

期內之資本化借貸成本乃於一般借貸中產生，並就合資格資產開支應用資本化年率9.2%(截至二零一一年六月三十日止六個月：10.9%)計算得出。

簡明綜合財務報表附註

截至二零一二年六月三十日止六個月

6. 所得稅

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 千港元 (未經審核)	二零一一年 千港元 (未經審核) (經重列)
即期稅項		
— 中國土地增值稅(「土地增值稅」)	99,744	474,893
— 中國企業所得稅(「企業所得稅」)	10,028	60,240
— 過往期間企業所得稅(超額撥備)撥備不足(附註)	(147,102)	6,243
	(37,330)	541,376
遞延稅項	(34,485)	(60,373)
	(71,815)	481,003

附註：若干中國附屬公司自有關稅務機關完成稅項清算後，本集團於本期間內之超額撥備撥回獲確認。

根據中國企業所得稅法(「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%。

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，本集團毋須就截至二零一二年及二零一一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

截至二零一二年六月三十日止六個月

7. 期內(虧損)溢利

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 千港元 (未經審核)	二零一一年 千港元 (未經審核) (經重列)
期內(虧損)溢利已扣除(計入)下列各項：		
物業、廠房及設備折舊	26,339	33,879
出售物業、廠房及設備收益	-	(146)
利息收入(計入其他收入)	(14,168)	(19,227)
衍生財務工具公平值變動	(3)	(8,746)
匯兌虧損(收益)淨額	6,429	(93,107)
以權益結算及股份為基礎之付款開支	6,327	24,571
就逾期交付物業對客戶支付賠償金	5,463	102,412

8. 每股(虧損)盈利

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄(虧損)盈利乃按下列數據計算得出：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 千港元 (未經審核)	二零一一年 千港元 (未經審核) (經重列)
(虧損)盈利：		
用作計算每股基本及攤薄(虧損)盈利之(虧損)盈利：		
本公司擁有人期內應佔(虧損)溢利	(308,826)	81,841
股份數目(千股)：		
用作計算每股基本及攤薄(虧損)盈利之普通股數目	4,811,523	4,811,523

計算每股攤薄(虧損)盈利時並不假設行使本公司之購股權，因該等購股權之行使價高於本公司股份於截至二零一二年及二零一一年六月三十日止六個月之平均市場價格。

簡明綜合財務報表附註

截至二零一二年六月三十日止六個月

9. 投資物業變動

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
期初結餘(經審核)	6,168,963	5,221,079
投資物業公平值變動	(8,271)	337,324
從存貨轉撥	-	352,402
出售	(80,407)	(113,637)
匯兌調整	(48,429)	112,103
期末結餘(未經審核)	6,031,856	5,909,271

本集團於二零一二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有限公司(與本集團並無關連)進行估值。戴德梁行有限公司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。是次估值符合香港測量師學會之物業估值準則，乃參考有關市場上可比銷售交易後作出。

期間，本集團出售若干投資物業，所得現金款項80,407,000港元(截至二零一一年六月三十日止六個月：113,637,000港元)。

10. 物業、廠房及設備變動

期間，本集團已耗用約22,849,000港元(截至二零一一年六月三十日止六個月：104,282,000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124,000港元之若干物業、廠房及設備(截至二零一一年六月三十日止六個月：104,000港元)，所得現金款項為124,000港元(截至二零一一年六月三十日止六個月：250,000港元)，並無引致出售後出現收益或虧損(截至二零一一年六月三十日止六個月：出售收益為146,000港元)。

簡明綜合財務報表附註

截至二零一二年六月三十日止六個月

11. 應收(應付)關連公司款項

		二零一二年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一一年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
應收關連公司款項：			
— 上海徐匯區國有資產監督管理委員會 (「徐匯區國資委」)控制之實體	附註(i)	127,559	122,681
— 非控股股東	附註(ii)	88,067	81,724
		215,626	204,405
以報告為目的之分析如下：			
流動資產		128,834	123,969
非流動資產		86,792	80,436
		215,626	204,405
應付關連公司款項：			
— 徐匯區國資委控制之實體	附註(iii)	275,107	359,289
— 非控股股東	附註(ii)	244,719	238,315
— 上實控股	附註(iv)	66,339	102,696
		586,165	700,300

附註：

- (i) 徐匯區國資委擁有上海城開41%股本權益，因此為本集團之非控股股東。徐匯區國資委乃上海市徐匯區人民政府授權並直接成立之政府機構，以監察及管理中國徐匯區之國有資產。

應收徐匯區國資委控制之實體之款項為無抵押。於二零一二年六月三十日約109,498,000港元(二零一一年：110,578,000港元)之款項指透過銀行監管之信託貸款協議墊款予徐匯區國資委控制之實體之貸款，該筆貸款之固定年利率為7.7厘(二零一一年：每年5.8厘)，並為無抵押及須於一年內償還。餘額為免息及須按要求償還。

- (ii) 該款項為應收(應付)本集團非控股股東之款項。計入於二零一二年六月三十日應付非控股股東之款項約為96,321,000港元(二零一一年：88,866,000港元)，根據與非控股股東之協議，該款項為年利率5.3厘至7.3厘(二零一一年：年利率5.3厘至7.0厘)之信託貸款並須按要求償還。餘額為非貿易性質、無抵押、免息及須按要求償還。

- (iii) 應付徐匯區國資委控制之實體之款項為無抵押。於二零一二年六月三十日餘額中約10,950,000港元(二零一一年：11,058,000港元)之款項指透過銀行監管之信託貸款協議墊款予徐匯區國資委控制之實體之貸款，該筆貸款之年利率為7.2厘(二零一一年：每年5.8厘)，並須於一年內償還。餘額為免息及須按要求償還。

- (iv) 該款項為無抵押，免息及須按要求償還。

簡明綜合財務報表附註

截至二零一二年六月三十日止六個月

12. 應收一間聯營公司款項

應收一間聯營公司款項屬非貿易性質、無抵押、免息及須按要求償還。本公司董事認為，該金額將不會於十二個月內償還。因此，應收一間聯營公司款項於二零一二年六月三十日及二零一一年十二月三十一日被分類為非流動資產。

13. 存貨

於二零一二年六月三十日及二零一一年十二月三十一日之存貨乃主要指均位處中國並按可變現淨值列賬之發展中物業及持作出售物業。

於截至二零一二年六月三十日止六個月，本集團確認存貨減值虧損19,732,000港元(二零一一年六月三十日止六個月：39,084,000港元)。

14. 貿易及其他應收款項

	二零一二年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一一年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
應收貿易賬款	14,498	34,896
其他應收款項	172,289	162,112
墊款予承建商	43,779	55,619
銷售佣金按金	105,140	105,208
預付其他稅項	504,454	438,655
其他按金及預付款項	28,264	34,431
	868,424	830,921

本集團容許對其酒店企業客戶提供90日之平均信貸期。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。

	二零一二年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一一年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
0-90日	6,727	26,577
91-180日	640	475
>180日	7,131	7,844
總額	14,498	34,896

簡明綜合財務報表附註

截至二零一二年六月三十日止六個月

15. 貿易及其他應付款項

	二零一二年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一一年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
應付貿易款項	700,309	701,915
發展中物業之應計開支	2,165,955	2,551,053
應付本公司前附屬公司前股東款項(附註(i))	145,192	146,408
就代客戶支付開支自其收取款項	98,258	111,936
應付利息	156,158	186,337
應計支出及其他應付款項	627,834	684,893
其他應付稅項(附註(ii))	18,903	16,100
	3,912,609	4,398,642

附註：

- (i) 該等金額屬非貿易性質、免息及須按要求償還。
- (ii) 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。

以下為本集團應付貿易賬款按於報告期末之發票日期呈列之賬齡分析。

	二零一二年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一一年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
30日內	428,243	173,056
31-180日內	95,056	103,807
181-365日內	64,428	193,664
超過365日	112,582	231,388
	700,309	701,915

簡明綜合財務報表附註

截至二零一二年六月三十日止六個月

16. 銀行及其他貸款

於本期間，本集團取得新銀行及其他貸款約人民幣2,463,609,000元，相等於3,007,335,000港元(截至二零一一年六月三十日止六個月：人民幣1,454,467,000元，相等於1,751,104,000港元)。該等貸款按年息5.27厘至10.58厘計息，須於一至十年內償還。該筆貸款乃為集團發展項目而取得。

期間，本集團亦已償還銀行貸款約人民幣1,698,120,000元，相等於2,072,900,000港元(截至二零一一年六月三十日止六個月：人民幣1,299,637,000元，相等於1,564,697,000港元)。

銀行及其他貸款金額包括來自上實控股之全資附屬公司上海實業財務有限公司之貸款1,000,000,000港元(截至二零一一年六月三十日止六個月：1,000,000,000港元)。該款項為無抵押、按浮動年利率6.1厘計息，並須於二零一三年六月三十日償還。銀行及其他貸款亦包括根據一份由銀行監管之信託貸款協議來自本集團最終控制公司上海實業(集團)有限公司(「上實集團」)之貸款2,442,000,000港元(截至二零一一年六月三十日止六個月：1,203,949,000港元)。該款項之浮動年利率介乎6.6厘至7.1厘(二零一一年：6.6厘)並於一年內到期。

17. 高級票據

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
期初結餘(經審核)	3,009,479	2,974,260
期間實際利息	170,321	167,818
已付利息	(151,269)	(150,850)
期末結餘(未經審核)	3,028,531	2,991,228

18. 股本

每股面值0.04港元之普通股

	股份數目 千股	股本 千港元
已發行及繳足：		
於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
就收購上海城開發行股份	2,182,191	87,288
於二零一二年一月一日及二零一二年六月三十日	4,811,523	192,461

於二零一一年十一月二十三日，本公司向上實控股之全資附屬公司穎佳有限公司發行2,182,191,000股每股面值0.04港元之普通股，作為收購上海城開集團59%股權、5,640,545,824港元之股東貸款及應收上海城開之股息之一切權利、擁有權、利益及得益及權益。於二零一一年十一月二十三日，本公司股份之公平值為每股1.53港元。該等新股份在所有方面與其他已發行股份享有相同地位。

簡明綜合財務報表附註

截至二零一二年六月三十日止六個月

19. 以股份為基礎之付款

於二零一二年六月三十日，就根據本公司購股權計劃(「該計劃」)已授出且尚未行使之購股權涉及之本公司股份數目為65,250,000股(二零一一年：91,000,000股)，相等於該日本公司已發行股份1.4%(二零一一年：1.9%)。於截至二零一二年六月三十日止六個月，25,750,000份購股權(截至二零一一年六月三十日止六個月：20,500,000份購股權)已被沒收。

20. 資本承擔

	二零一二年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一一年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
已訂約但未撥備 增添發展中物業	4,653,231	4,681,867

於二零零九年，本集團同意向擁有天津億嘉合置業有限公司(「天津億嘉合」)20%股本權益之五礦置業有限公司(「五礦」)出售本集團於天津億嘉合80%股本權益中之40%。

於完成出售天津億嘉合40%股本權益(「出售」)後，本集團及五礦分別持有天津億嘉合40%及60%股本權益。於完成時，本集團同意向五礦質押本集團於天津億嘉合之餘下股權，作為本集團可能違反於補充協議項下有關出售事項之責任之抵押。本集團之責任主要如下：

- (i) 本集團負責就位於天津北辰區宜興埠項目承辦物業發展項目之初步發展工程(「該項目」)，包括拆遷工作以及取得規劃批准及土地清理工作；
- (ii) 五礦負責就組成該項目土地部分總建築面積800,000平方米之第7及8號地段清拆及遷置開支注資合共人民幣1,584,000,000元(相等於約1,953,000,000港元)(「五礦注資」)，而本集團則負責支付任何超出五礦注資之實際清拆及遷置開支；及
- (iii) 倘該項目的股權有任何變動，則受影響之退出股東須向該項目新股東完整及全面披露一切相關事宜及法律文件以及訂約各方就該項目合作之協定條款。

本公司董事認為，由於項目之清拆及遷置尚在進行，故資本承擔尚不能於二零一二年六月三十日及二零一一年十二月三十一日量化。

簡明綜合財務報表附註

截至二零一二年六月三十日止六個月

21. 或然負債**(a) 公司擔保**

	二零一二年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一一年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
就以下人士所用的銀行貸款額度給予之銀行擔保：		
— 物業買家	2,378,093	2,954,655
— 由徐匯區國資委控制之實體	263,672	266,272
— 前附屬公司	-	61,637
	2,641,765	3,282,564

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) 由第三方發起針對本集團之法律訴訟

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有關該等法律程序或申索相信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。

簡明綜合財務報表附註

截至二零一二年六月三十日止六個月

22. 關連人士交易**(a) 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	
		二零一二年 千港元 (未經審核)	二零一一年 千港元 (未經審核) (經重列)
上實集團	利息開支	(50,466)	(35,610)
上實控股控制之實體	利息開支	(30,001)	(27,274)
上實控股一名獨立非執行董事控制之實體	租金開支及管理費用	(2,463)	(2,823)
聯營公司	物業經紀費用	(33,194)	(19,078)
	租金收入	1,296	-
徐匯區國資委控制之實體	利息收入	6,113	3,139
	利息開支	(607)	(130)
一間附屬公司之非控股股東	利息開支	(3,014)	-

(b) 與關連人士之結餘

與關連人士截至二零一二年六月三十日及二零一一年十二月三十一日止年度之結餘之詳情載於附註11、12及16。

(c) 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	
	二零一二年 千港元 (未經審核)	二零一一年 千港元 (未經審核) (經重列)
短期福利	6,908	6,669
離職後福利	16	-
股權報酬福利	3,200	15,121
	10,124	21,790

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

截至二零一二年六月三十日止六個月

22. 關連人士交易(續)**(d) 政府關連實體**

本集團為由中國政府控制的上實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。除上文及簡明綜合財務報表其他附註所披露與上海實業集團及徐匯區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其他其他經營開支。董事認為，該等交易個別及共同被認為對本集團截至二零一二年及二零一一年六月三十日止六個月之營運並無重大影響。

23. 於中期結算後事項

於二零一二年七月二十五日，獨立第三方針對本公司發出傳訊令狀(「**該令狀**」)。根據該令狀，獨立第三方向本公司申索約156,367,000港元(人民幣128,096,000元)之款項，即二零零七年收購運德集團有限公司全部已發行股本應付之未支付代價(「**該應付代價**」)、違約賠償266,134,000港元(相等於人民幣218,017,000元)及按每日156,367港元(相等於約人民幣128,096元)計算，從二零一二年七月二十六日起之違約賠償(「**該等違約賠償**」)。該應付代價於簡明綜合財務狀況表內確認為收購附屬公司應付代價並計入其中。本公司於諮詢法律顧問後，認為該案件有真誠有效的答辯理據。本公司已採取行動及正為案件作辯護，且並無於截至二零一二年六月三十日止期間就該等違約賠償作出撥備。

於二零一二年七月，上海城開集團獲得國家發展和改革委員會之授權書，可發行面值人民幣1,500,000,000元(相等於約1,831,054,000港元)之公司債券(「**債券**」)。於發行後，債券將於上海證券交易所上市並買賣。本集團董事擬用其所得款項為於上海之經濟適用房項目開發提供資金。