



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

新境界 新視野

中期報告 2014





混合產品
源自負責任的
森林資源的紙張
FSC C022951

電腦構想圖

目錄

- 2 公司資料
- 3 財務摘要
- 4 主席致辭
- 7 管理層討論及分析
- 13 項目資料
- 15 主要項目介紹
- 26 其他資料
- 33 簡明綜合財務報表審閱報告
- 34 簡明綜合損益及其他全面收入報表
- 35 簡明綜合財務狀況表
- 37 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

新境界 新視野

上海實業城市開發集團有限公司(「**上實城開**」或「**本公司**」，及其附屬公司統稱「**本集團**」)現於中國12個主要城市擁有23個房地產項目，分佈於上海、昆山、無錫、北京、三河、瀋陽、天津、西安、重慶、長沙、深圳及珠海，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753萬平方米的可售建築面積，為集團奠定了長遠發展的良好基石。



公司資料

董事會

執行董事

倪建達(主席)
季崗(副主席兼總裁)
周軍
阳建偉
楊彪
黃非
叶維琪

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

倪建達
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
叶維琪

• 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
叶維琪

公司秘書

陳建柱

股份過戶登記總處

Codan Services 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
合和中心二十二樓

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

新百利融資有限公司

註冊辦事處

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

香港主要營業地點

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

香港上海匯豐銀行有限公司
上海浦東發展銀行股份有限公司
中國建設銀行股份有限公司
中國農業銀行股份有限公司

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

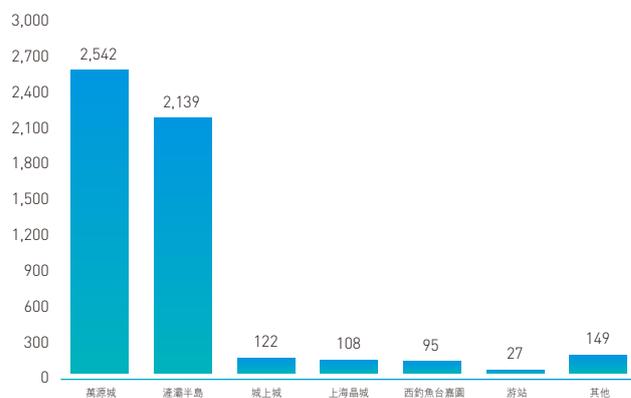
	截至二零一四年 六月三十日止 六個月	截至二零一三年 六月三十日止 六個月
財務摘要(千港元)		
收入	3,167,095	2,965,733
本公司股本擁有人應佔(虧損)溢利	(148,190)	481,877
每股財務資料(港仙)		
(虧損)盈利		
— 基本	(3.08)	10.02
— 攤薄	(3.08)	10.02

	於二零一四年 六月三十日	於二零一三年 十二月三十一日
已收銷售物業預售所得款項(千港元)	5,181,963	6,496,160
財務比率		
借貸淨額對權益總額比率(%)	45.9%	41.3%
流動比率	1.93	1.90

附註： 借貸淨額 = 總貸款(包括銀行貸款、應付貸款及高級票據)減現金及現金等價物以及就銀行貸款已抵押之受限制銀行存款。

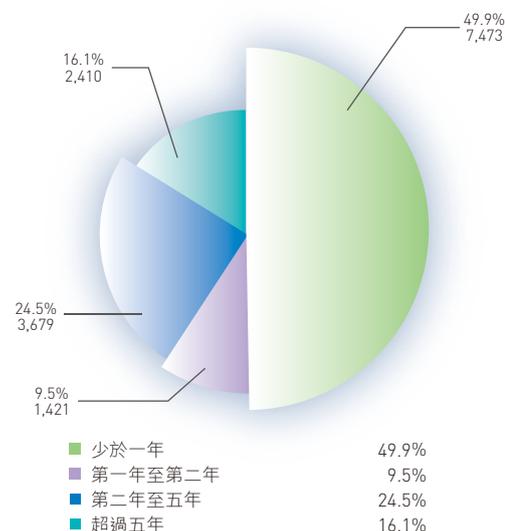
已收銷售物業預售所得款項分析

百萬港元



債務到期日資料

百萬港元



主席致辭



二零一四年三月，中國總理李克強在政府工作報告中提出對房地產調控，需根據不同地區、不同城市的具體情況靈活制定相應的調控手段，秉持保護消費需求、遏制投資需求的原則。繼此之後，中央政府相繼以不同寬鬆銀根政策穩定自住購房需求。在宏觀經濟環境整體偏弱的背景下，中央調控更重長遠效益，容許市場規律對房地產市場調整的作用，促進房地產市場平穩健康發展，房地產企業將迎來更加市場化的機遇和挑戰。



二零一四年上半年，中國經濟在增速放緩的背景下仍保持平穩，城市化進程及國內人均收入持續增長。雖然一、二線城市有個別樓盤於期內降價求售，但房地產市場普遍仍具備剛性需求，尤其是首次置業及改善性自住需求，整體房地產業仍能健康有序發展。期內，本集團透徹分析市場形勢，準確捕捉市場機遇，適時推售重點項目，實現理想銷售業績，超額完成上半年銷售目標，這足以證明管理層對市場形勢發展的敏銳觸角。

作為本集團的旗艦項目，上海萬源城的銷售業績一直引人注目，一至四期樓盤均十分暢銷，第四期的存貨亦幾近售罄，今年六月集團已隆重推出第五期平層精裝大宅，市場反應熱烈。萬源城自第一期開售至今，樓房平均價格不斷上調，突顯出在當前日趨市場化的房屋市場，產品本身的品牌、質量及位置等，更能辨別個別樓盤熟優熟劣。本集團旗下樓盤將繼續以品牌及質量取勝，以物有所值的合理價格為客戶帶來優質產品，並以保障本集團的利潤率為前提，以確保股東利益。

期內，本集團繼續以重組優化資產組合為重點策略，積極於長三角區內及沿海主要城市物色具潛力的優質項目，適時推進項目動工，為本集團奠定長遠發展的基石。本年三月，集團成功收購位於上海閔行區梅隴鎮地塊，將會開發為上海晶城項目第五期，用作商品房項目銷售。其他項目方面，莘莊地鐵上蓋綜合項目已經動工、城開中心工程穩步推進、無錫的酒店經已開業、西安項目新一期亦開始動工，另外，集團繼續剝離不符合長遠發展策略的資產，於八月六日簽訂框架協議，出售持有天津北辰項目40%權益的附屬公司，釋放出資產價值，並獲得現金流入以發展未來更具效益的項目或作營運之用。

本集團銳意創新，於上半年透過俱樂部貸款及新增股東貸款，大舉融資共約6億美元，除用於償還七月到期的高息票據外，為集團後續發展、下一步的戰略和商業模式提供資金保障。集團的中長期發展策略中，將利用國企股權改革的契機，善用本集團背景優勢，參與城市二級開發及產業轉型提升。本集團可透過發掘土地價值，用戰略合作方式，創造新的營運模式。本集團將積極開拓重點區域的項目，以有利於品牌和項目團隊的建立，適時盤活資產以提升股東投資回報及加快現金回籠。此外，瞄準上海自由貿易區將帶動上海市整體的商業活動，刺激整體商業房地產及辦公大樓的需求，相信本集團於上海的多個商業綜合體項目定必受惠。

展望下半年，本集團會緊抓市場機遇，精準匹配項目定位和客戶需求，重點發展高效益及投資性物業項目，不斷優化產品結構，從工程、營銷以及財務等多方面提升企業內部管理，且在業務增長的同時審慎平衡市場風險。集團會積極促進資產整合和提升資本效益，持續改善產品質量及增強品牌競爭力，為股東爭取優厚的回報。

最後，本人謹藉此機會代表董事會，對管理團隊及全體員工為本集團所付出和貢獻，以及對業務夥伴和全體股東的支持及愛戴表示衷心感謝！

倪建達

主席

二零一四年八月二十六日

管理層討論及分析

市場環境

二零一四年上半年，中國經濟發展平穩，有賴中央政府深化改革，經濟發展模式得到有效推進。中央政府於今年三月舉行的兩會中提出，房地產調控工作重心在於建立長效機制，市場調控總基調為「雙向調控、分類指導」，即因城因地分類進行調控，對一線城市繼續增加供應，抑制、遏制投資投機性需求，而對於庫存量較大的城市，要控制供地結構、供應結構。於本集團專注發展的長三角及沿海等一線城市，市場基本面仍然扎實，減價求售僅屬個別開發商或樓盤的情況。優質樓盤如本集團旗下的萬源城，品牌及質量均較周邊同類產品優勝，故此其售價一直穩中有升，更能突顯開發商的實力。

業務回顧

二零一四年上半年，本集團繼續以重組及優化資產組合為工作重心，積極於長三角區內及沿海主要城市物色具潛力的優質地塊，為集團提供長遠發展動力。今年四月，本集團與上海市閔行區政府簽訂協議，以人民幣7.67億元取得位於上海市閔行區梅隴鎮地塊，將用作發展為上海晶城項目第五期，建造為中小戶型商品房，以滿足新婚家庭及不斷增加的城市常住人口等主要目標客戶群的剛性需求。

物業發展

回顧期內，本集團總動工面積約2,042,000平方米，其中新動工面積約202,000平方米，主要項目包括上海晶城和莘莊地鐵上蓋項目。竣工總面積達40,000平方米。期內合共交付面積達182,000平方米，其中商品房約104,000平方米、保障房約78,000平方米。

合約銷售

截至二零一四年六月三十日止六個月，本集團錄得商品房及保障房的總合約銷售金額為人民幣2,520,000,000元（截至二零一三年六月三十日止六個月：人民幣3,340,000,000元），已超越年初訂定合約銷售目標的一半。整體合約銷售面積約165,000平方米，按年下跌5.2%。

期內，商品房合約銷售總額達人民幣1,710,000,000元，同比減少36.7%，佔集團合約銷售額的67.9%，主要是由於重點銷售項目萬源城第四期的存貨於年初已近售罄，直至六月，萬源城才開售第五期新盤，所以上半年銷售較去年同期下跌乃因推盤節奏不同。上半年商品房合約銷售面積約82,000平方米，同比下跌約38.0%。平均售價達每平方米約人民幣20,800元，同比微升1%。

保障房合約銷售總額達人民幣810,000,000元，同比上升約26.6%，佔集團合約銷售額的32.1%。合約銷售面積約83,000平方米，同比上升約95.3%。

財務表現

收入

截至二零一四年六月三十日止六個月，本集團收入增長6.8%至3,167,095,000港元(截至二零一三年六月三十日止六個月：2,965,733,000港元)，主要反映本集團積極加快工程進度及交付樓房。期內，物業銷售為集團主要收入來源，交房面積由去年同期的236,000平方米減少至182,000平方米，物業銷售收入達2,949,358,000港元(截至二零一三年六月三十日止六個月：2,771,250,000港元)，佔總收入的93.1%。當中萬源城佔總物業銷售的42.7%，其次為上海晶城，佔28.9%。

來自租金、管理和服務、以及酒店業務的收入為本集團提供穩定的收入來源，三項業務分別貢獻139,486,000港元、36,629,000港元及41,622,000港元，佔總收入的4.4%、1.2%及1.3%(截至二零一三年六月三十日止六個月：4.0%、1.2%及1.4%)。

毛利及毛利率

回顧期內，本集團毛利為969,896,000港元，同比增長2.7%，主要因為收入增加所致。毛利率與去年同期大致持平，錄得30.6%。

投資物業重估

截至二零一四年六月三十日止六個月，本集團錄得投資物業重估減值淨額65,940,000港元，主要來自天津老城廂。

分銷及銷售開支

本集團於截至二零一四年六月三十日止上半年度之分銷及銷售開支約為89,536,000港元，較二零一三年度129,145,000港元減少30.7%，因為期內開售新盤較少，所以有關費用亦有所下降。

一般及行政開支

本集團於截至二零一四年六月三十日止六個月之一般及行政開支約196,632,000港元，進一步按年減少7.3%，有賴持之以恆的成本控制措施。

溢利

截至二零一四年六月三十日止六個月，本集團之除稅後溢利為16,807,000港元(截至二零一三年六月三十日止六個月：625,164,000港元)。二零一四年上半年錄得股東應佔虧損148,190,000港元(截至二零一三年六月三十日止六個月：股東應佔溢利481,877,000港元)，主要由於去年同期因出售城開中心項目權益之一次性收益提高了同比基數。若撇除相關之一次性收益，本集團回顧期內的股東應佔虧損較去年同期減少約107,146,000港元。上半年，每股基本及攤薄虧損均為3.08港仙(截至二零一三年六月三十日止六個月：每股基本及攤薄盈利均為10.02港仙)。

現金及財政狀況

本集團管理其資本，以確保本集團內之實體能夠根據持續經營基準經營，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、高級票據、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)。

於二零一四年六月三十日，本集團持有之現金及現金等價物為6,089,745,000港元(二零一三年十二月三十一日：6,314,391,000港元)；另外，銀行及其他貸款新增淨額約721,273,000港元，導致淨借貸比率(借貸淨額(總貸款減去現金及現金等價物及受限制及已抵押銀行存款)對權益總額)從去年底之41.3%上升至45.9%；流動比率上升至1.93(二零一三年十二月三十一日：1.90)。

於二零一四年六月三十日，本集團包括銀行貸款、其他貸款及高級票據的總貸款約為14,982,861,000港元(二零一三年十二月三十一日：14,486,460,000港元)。

於二零一四年六月三十日，本集團已發行股份共4,811,523,189股。受上半年度錄得虧損的影響，本集團於二零一四年六月三十日的本公司擁有人應佔權益為12,243,771,000港元。

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。於二零一四年六月三十日，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400,000,000美元、銀行貸款31,480,000美元及其他貸款1,000,000,000港元。

儘管人民幣匯率於期內的短期波動會對匯兌損益造成影響，本集團在截至二零一四年六月三十日止六個月內，並無採取任何對沖或其他替代措施，但正在密切監察上述匯率風險，並會審慎考慮於適當時候，作出應對以減低有關的風險。於二零一四年六月三十日，本集團並無面對有關外匯合約、利息或貨幣掉期或其他金融衍生工具之任何風險。

人力資源及薪酬政策

於二零一四年六月三十日，本集團聘有1,180名僱員(包括香港及中華人民共和國辦事處)。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公司營運業績、個人表現及市場比較統計數字制訂。本集團僱員可獲的酌情花紅與本集團盈利表現及個人表現掛鈎。

本集團已採納購股權計劃，以獎勵董事及合資格僱員。截至二零一四年六月三十日止六個月，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，務求提升集團之人力資源質素及員工歸屬感。

或然負債

或然負債之詳情載於綜合財務報表附註19。

本集團之資產抵押

於二零一四年六月三十日，若干銀行存款約71,048,000港元(二零一三年十二月三十一日：60,471,000港元)已抵押予銀行，作為銀行授予預售物業買家之按揭貸款之抵押。待該等物業之產權證轉至相關買家名下後，該等已抵押存款將獲解除。

於二零一四年六月三十日，本集團位於中國總賬面值分別約15,537,280,000港元(二零一三年十二月三十一日：10,763,475,000港元)、753,157,000港元(二零一三年十二月三十一日：798,539,000港元)、3,423,215,000港元(二零一三年十二月三十一日：3,376,629,000港元)及321,319,000港元(二零一三年十二月三十一日：342,037,000港元)之若干存貨、一項酒店物業及其土地使用權、若干投資物業及銀行存款已抵押作為本集團銀行借貸之抵押品。

土地儲備

於二零一四年六月三十日，本集團土地儲備共有23個項目，分佈在12個城市，未來可售面積約7,530,000平方米。本集團將繼續以在長三角及沿海發達城市物色具潛力的優質項目作為發展方向，重整土地儲備，善用資源發展回報較高的項目。

展望

二零一四年，中央政府積極實現全年7.5%的經濟增長目標，央行不斷通過微調以放鬆銀根，刺激經濟增長並取得了一定成效。市場預期二零一四年下半年將持續放鬆銀根，並有可能成為近幾年經濟結構調整期間的常態。房地產業作為經濟增長的重要支柱，市場普遍預期下半年中央政府的調控措施依然會在總體穩定、「雙向調控」的原則下，通過市場自身的調整來化解市場本身的供求矛盾，房價將由首次置業和改善型自住需求主流引導。

對於更為重要的資金層面，中央政府相繼推出不同政策以穩定自住購房需求，銀行對住房按揭貸款利率開始放鬆，如七月底四大國有銀行在上海地區首套房按揭已全面下調，表明國有銀行對政策支持類貸款，特別是按揭的投放力度有望進一步加強，有利進一步釋放剛性住房需求。總體來說，預期中央政府將以房地產調控的整體策略促進房地產市場平穩健康發展。

二零一四年下半年，本集團將積極把握機遇，專注於長三角及沿海等發達城市推動業務，追求創新地產商業模式，利用國企股權改革契機、城市產業提升等大環境，透過包括收購合併、參與舊城改造及城市二級開發等不同方式以獲取優質土地資源，並發掘其潛藏價值，再配合本集團於長三角的獨特競爭優勢，在自行開發項目以外採取多種靈活發展途徑，如與其他發展商或策略性夥伴共同合作，或適時盤活合適的項目和資產等，使集團資產價值得以最大化，亦可加快資金回籠週期，解決普遍同業所面對的資金鏈制約。此獨特的發展策略及競爭優勢一直成功推動本集團的業務穩健發展。本集團過去已有效累積具成本效益的優質土地儲備，如獲取上海閔行區域開中心及上海晶城第五期土地，以及利用上海徐家匯中心的一幅地塊與政府置換為四幅位於徐匯濱江的優質地塊等成功案例，足以展現本集團的創新地產開發模式及執行能力。此外，瞄準國務院於二零一三年第三季正式批准設立的上海自由貿易區，勢必會推動上海資本市場開放及國際化發展，預期區內以至上海市的商業活動會隨之而增加，並拉動整體商業房地產及辦公大樓的需求。本集團於上海市內有多塊優質土地作商業及辦公用途，正好藉此捕捉市場機遇。

回顧期內，本集團將繼續重組土地儲備及優化資產組合，積極物色位於長三角或沿海城市、盈利能力較強、能產生規模經濟效益的項目，並逐漸剝離不符合本集團長遠發展策略的資產。於二零一四年八月六日，本集團與博時資本管理有限公司簽訂框架協議，作價人民幣366,000,000元出售持有天津北辰項目40%權益的附屬公司，預期交易完成後，本集團將錄得約人民幣109,179,000元的稅前收入，並獲得共約人民幣434,070,000元(包括償還給予北辰項目公司的股東貸款)現金流入，以發展未來更具效益的項目或作營運之用。

同時，本集團著力加快新動工項目進程。今年六月，上海莘莊地鐵上蓋項目亦已動工，作為商業綜合體項目，並位處地鐵線路交匯點，將來的發展潛力非常龐大；徐匯濱江項目及上海晶城第五期亦預期將於今年年底或明年年初動工。物業推售方面，下半年重點銷售項目主要為上海萬源城第五期平層精裝大宅、西安滻灞半島、及重慶城上城等。

流動資金方面，前中新地產遺留的400,000,000美元高級票據已於二零一四年七月到期償還，集團審視各種融資途徑的成本效益，已成功制定較低成本的再融資方案。二零一四年七月十日，本集團與若干銀行就1,826,000,000港元及65,000,000美元之雙幣種定期貸款融資訂立為期36個月之融資協議；此外，集團於七月同時新增來自控股股東上海實業控股有限公司的300,000,000美元貸款，此兩項融資成本遠較之前的400,000,000美元高級票據為低，有利集團發展未來業務。

二零一四年下半年，本集團將繼續貫徹執行策略性發展計劃，循序漸進落實各項工作，務求為廣大股東帶來豐厚的回報。

項目資料

本集團於12個城市擁有23個項目，包括中、高端住宅，服務式公寓、商用及寫字樓宇。於二零一四年六月三十日，本集團未來可售面積共約為7,530,000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。

於二零一四年六月三十日

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)	2014上半年	累計	未來可售 (平方米)	在建面積 (平方米)	日後發展面積		所有權 (%)
					預售建築面積 (平方米)	銷售面積 (平方米)			預期待期	預期待期	
萬源城	上海	908,950	1,136,468	822,724	24,491	651,788	170,936	193,764	-	2007-2015年分期落成	53.1%
徐匯濱江	上海	77,371	404,600	284,600	-	-	284,600	-	284,600	規劃中	35.4%
上海青年城	上海	57,944	212,130	164,688	304	137,454	27,234	-	-	已落成	100.0%
城開中心	上海	65,727	388,125	242,010	-	-	242,010	220,867	21,143	2014-2016年分期落成	59.0%
上海晶城	上海	301,908	772,885	610,514	82,459	405,694	204,820	-	145,032	2012-2017年分期落成	59.0%
晶杰苑	上海	49,764	125,143	95,594	-	95,594	-	-	-	已落成	59.0%
莘莊地鐵上蓋項目	上海	117,825	605,000	378,300	-	-	378,300	57,000	321,300	2018-2022年分期落成	20.7%
後現代城	北京	121,499	523,833	454,610	495	449,851	4,759	-	-	已落成	100.0%
青年匯	北京	112,700	348,664	295,114	5,781	246,662	48,452	33,461	-	2007-2016年分期落成	100.0%
西釣魚台嘉園	北京	42,541	250,930	230,801	174	170,434	60,367	-	49,288	2007-2015年分期落成	90.0%
燕郊	三河	333,333	666,600	666,600	-	-	666,600	-	666,600	2015-2018年分期落成	100.0%
老城廂	天津	244,252	752,883	613,357	5,378	543,894	69,463	-	62,800	2006-2017年分期落成	100.0%
北辰	天津	1,115,477	2,042,750	1,893,684	-	88,748	1,804,936	179,379	1,625,879	2015-2018年分期落成	40.0%
游站	昆山	34,223	129,498	112,812	1,125	55,214	57,598	-	-	已落成	30.7%
瓊城帝景園	昆山	205,017	267,701	222,666	6,598	132,089	90,577	44,718	11,247	2007-2017年分期落成	53.1%
上海中心城開國際	無錫	24,041	193,368	143,862	-	10,530	133,332	-	-	已落成	59.0%
滄瀾半島	西安	2,101,967	3,899,867	3,202,324	14,478	1,724,521	1,477,803	545,206	1,102,228	2008-2017分期落成	71.5%
沈陽城開中心	瀋陽	22,651	228,768	181,373	-	-	181,373	181,373	-	2015-2017年分期落成	80.0%
城上城	重慶	120,014	785,225	561,606	22,197	340,861	220,745	70,028	-	2008年-2015年分期落成	100.0%
托斯卡納	長沙	180,541	210,980	186,492	-	186,492	-	-	-	已落成	32.5%
森林海	長沙	679,620	907,194	872,185	1,022	234,137	638,048	63,400	564,481	2007-2017年分期落成	67.0%
淇澳島	珠海	2,215,516	1,090,000	770,000	-	-	770,000	-	770,000	規劃中	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%
總計		9,143,919	16,048,802	13,085,307	164,502	5,552,306	7,533,001	1,589,196	5,624,598		

主要投資物業

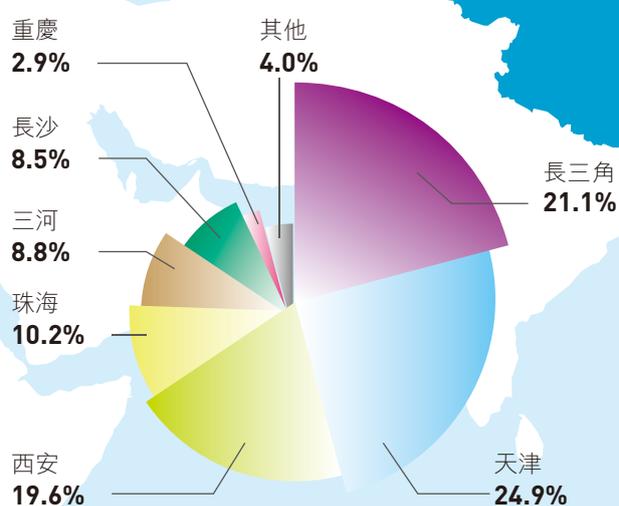
項目	城市	房產類別	租賃年限	所有權 (%)	規劃建築面積 (平方米)
老城廂	天津	住宅、商業及寫字樓	中期租賃	100%	4,092 ¹
九久青年城	上海	商業	中期租賃	100%	16,349 ¹
城上城	重慶	商業、車位	中期租賃	100%	251,847 ¹
鳳凰大廈	深圳	寫字樓	中期租賃	91%	1,048 ¹
城開國際大廈 ²	上海	寫字樓	中期租賃	59%	45,239
匯民商廈 ³	上海	商業	中期租賃	59%	13,839
其他	上海	商業及寫字樓	中期租賃	59%	9,249
總計					341,663

附註：

1. 已包括在此中報第13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

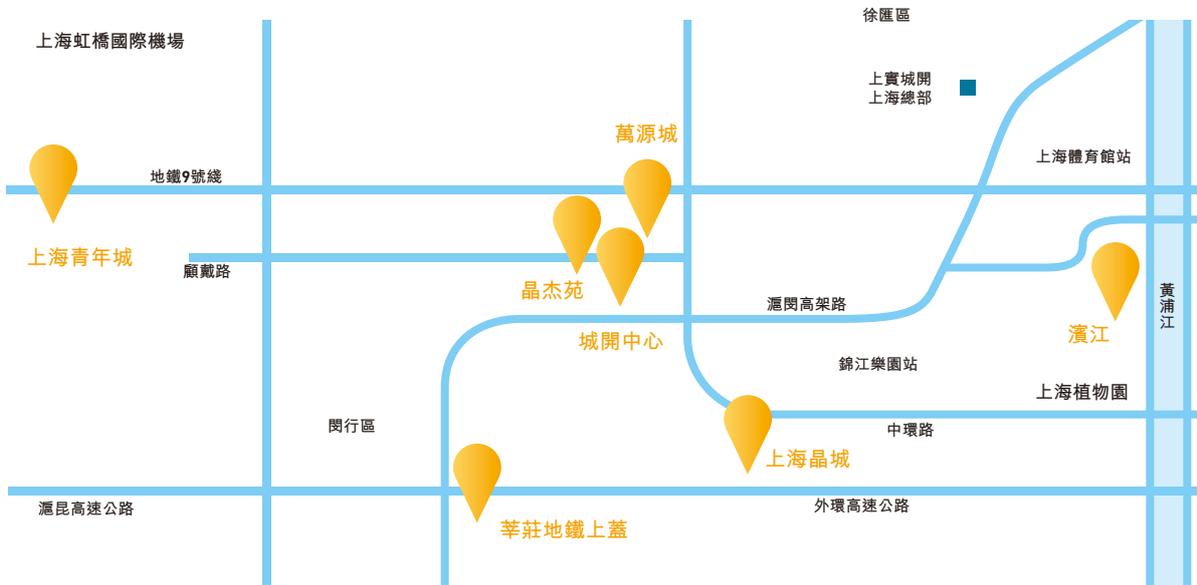
未來可售建築面積分析

(於二零一四年六月三十日)



主要項目介紹

上海



萬源城



地址：
上海市閔行區萬源路932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，距離中環綫不足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908,950平方米，總建築面積約114萬平方米，其中住宅面積約77萬平方米，地下面積近22萬平方米，公建配套約10餘萬平方米，規劃導入口逾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。

濱江



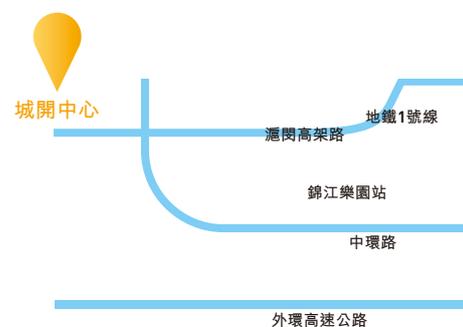
地址：
上海市徐匯濱江

類別：
綜合體

特點：

濱江地塊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。

城開中心



地址：
上海市閔行區梅隴鎮

類別：
商業／酒店／寫字樓

特點：

城開中心地處徐匯、閔行交界板塊，地理位置優越，區域內配套成熟。上海軌道交通1號線蓮花路站與中環線、滬閔高架組成便捷交通網絡，3公里生活半徑內約60萬常住人口帶來強大消費力；8公里半徑內有徐家匯商務區與漕河涇新興技術開發區。項目總建築面積約39萬平方米，規劃有約10萬平方米超甲級寫字樓，取得LEED-CS認證證書，約3.6萬平方米五星級酒店及超11萬平方米大型商業聚合體，南側還將同步建設5.7萬平方米城市公園，規劃現代化，設施完善。

莘莊地鐵上蓋



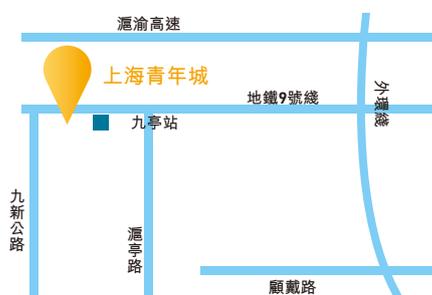
地址：
上海市閔行區莘莊鎮

類別：
住宅／商業／酒店／寫字樓／公寓式辦公

特點：

項目周邊區域發展成熟，交通便利，項目所在為上海地鐵1號線和5號線終點站，規劃有住宅、公寓式辦公、寫字樓、酒店、商業及相關公建配套。

上海青年城



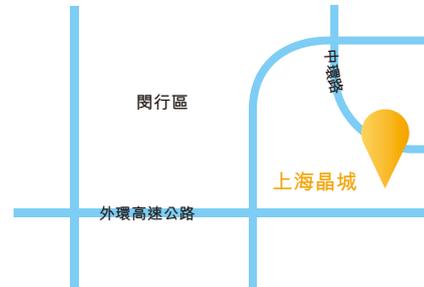
地址：
上海市松江區九亭鎮滬松公路1519號

類別：
商業／寫字樓

特點：

項目距上海市中心20公里，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，具備幹道交匯、人流集散及商業商務群聚的綜合樞紐特點，乃上海西南交通重鎮所在。項目由八棟小戶型LOFT公寓、一棟寫字樓、一棟精裝小戶型及底層商業組成，分為三期銷售，第一期及第二期已全部售罄，第三期正在銷售階段。

上海晶城



地址：
上海市朱梅路266弄

類別：
住宅／商業

特點：

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

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。第二期新增寫字樓部分，為東區密集分布的增長型公司提供經營場所。整個項目目前除少量車位外，皆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裏2號

類別：
住宅／商業

特點：

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

西釣魚台嘉園



地址：
北京市海澱區西釣魚台村1、2號地段

類別：
住宅

特點：

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

天津

老城廂



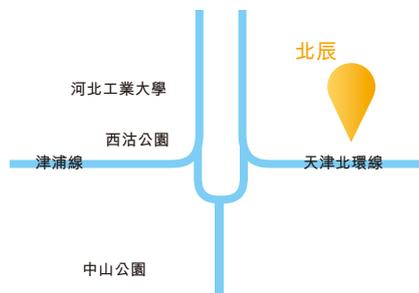
地址：
天津市南開區老城廂

類別：
住宅／商業／寫字樓

特點：

項目位於天津市傳統核心區域，地理位置優越，已經成為了天津市中心的地標性建築群，乃集住宅、商業、寫字樓為一體的大型綜合社區。

北辰



地址：
天津市宜興阜舊村

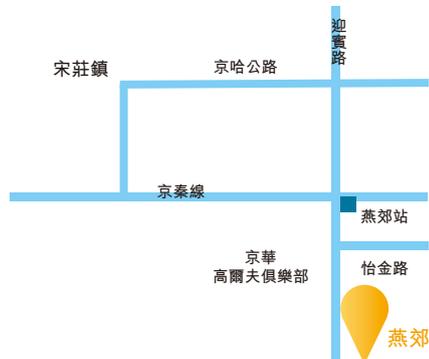
類別：
住宅／商業／酒店

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。

三河

燕郊



地址：
河北省三河市燕郊經濟技術開發區

類別：
商業／住宅／酒店／寫字樓

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，兩者之間實際車程可控制在40分鐘之內。同時，河北省方面也已就八通綫東延至燕郊一事與北京達成一致，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。項目計劃開發成大型綜合社區。

瀋陽

瀋陽城開中心



地址：
瀋陽市和平區太原南街

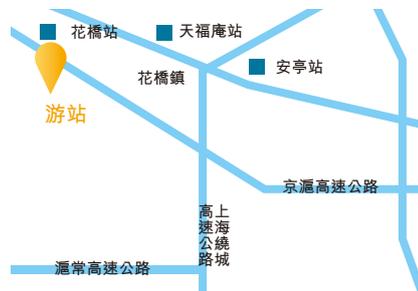
類別：
商業／寫字樓／酒店式公寓

特點：

項目位於瀋陽市中心地帶最繁榮的商貿街區—太原街商圈南部，該區域歷史底蘊深厚，商業貿易經久不衰。項目集購物、餐飲、休閒、娛樂、寫字樓、高級公寓為一體，屬市內地標級複合型綜合體項目，建成後將與太原北街，以及中華路現有商業區形成完整的大太原街商業核心區。

昆山

游站



地址：
昆山市花橋鎮綠地大道258號

類別：
商業／寫字樓

特點：

項目位於花橋國際商務城核心地帶，緊鄰上海西大門，距離上海市中心直線距離不到25公里，滬寧高鐵直達。項目分為商業、SOHO、LOFT、MINIHOTEL四大部分，構成一座以電腦遊戲、娛樂、電子商務為主的年輕智慧產業社區。

琨城帝景園



地址：
昆山市迎賓東路859號(近長江路)

類別：
住宅

特點：

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

無錫

上海中心城開國際



地址：
江蘇省無錫市濱湖區隱秀路與太湖大道交匯處

類別：
商業／酒店／寫字樓／酒店式公寓

特點：

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

西安

滻灞半島



地址：
西安市滻灞生態區滻灞大道滻河東200米

類別：
住宅／商業／酒店

特點：

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

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，2011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。滻灞半島共規劃地塊12幅，業態多樣，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。

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／寫字樓

特點：

位處重慶主城區中央地帶，踞守九龍坡區及渝中區交匯要樞，毗鄰重慶奧體中心和城市動脈輕軌二號綫。項目集大型商業、寫字樓、住宅為一體，是目前重慶主城區內體量最大的複合型地產項目之一。項目由加拿大著名公司設計，融合多元化、開放性、國際化的規劃理念，體現源自西方的HOPSCA生活模式，是重慶少有的特點鮮明的都市綜合體。

長沙

森林海



地址：
長沙市望城區雷鋒大道北段399號

類別：
住宅／商業

特點：

項目位於望城區板塊以及由市政府重點打造的濱水新城核心區域，項目東臨雷鋒大道和湘江景觀大道（瀟湘大道），南臨現代生態科技產業園區，規劃有豐富的社區底層商業，西距望城繁華老城區200餘米，北向與望城區政府新址僅一路之隔。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、聯排和雙拼別墅為主，為純粹地中海建築風格，營造了高舒適度的低密度景觀小區。

珠海

淇澳島



地址：

珠海市唐家高新區淇澳島淇澳東綫道路東側，望赤嶺山群及周邊

類別：

住宅／商業／酒店

特點：

位於淇澳島內的規劃主路(淇澳東綫道路)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、特色商業於一體的大型生態社區，現在處於前期籌備階段。

深圳

中國鳳凰大廈



地址：

深圳市福田區深南路2008號

類別：

住宅／商業／辦公

特點：

位於福田區的中心地帶，臨接深圳市主要交通幹綫—深南大道，乃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、一棟商住兩用樓及一個商場組成，現已完成開發並銷售完畢。

中期股息

本公司董事會(「董事會」)不建議就截至二零一四年六月三十日止六個月派付任何中期股息(截至二零一三年六月三十日止六個月：零)。

購買、出售或贖回證券

本公司或其任何附屬公司概無於截至二零一四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規定，致使本公司須按比例向本公司之現有股東提呈發售新股。

企業管治

於截至二零一四年六月三十日止六個月期間，本公司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」)附錄十四所載企業管治守則之守則條文。

董事進行證券交易之標準守則

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之標準守則(「標準守則」)寬鬆。經向董事作出具體查詢後，全體董事均確認，彼等於截至二零一四年六月三十日止六個月期間一直遵守標準守則及相關僱員證券交易指引所載之規定準則。

此外，據本公司所知，概無本集團相關僱員曾於截至二零一四年六月三十日止六個月期間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的融資協議

誠如本公司日期為二零一四年七月十日之公告所披露，本公司(作為借款人)與若干銀行(作為貸款人)就1,826,000,000港元及65,000,000美元之雙幣種定期貸款融資(「融資」)訂立為期36個月之融資協議(「融資協議」)，以撥支償還二零一四年到期4億美元高級票據、支付融資費用及作本公司一般企業用途。根據融資協議之條款，倘(其中包括)本公司控股股東上海實業控股有限公司(「上實控股」)終止於本公司已發行股本中擁有最少51%及附帶51%投票權之實益控股權，或終止對本公司擁有管理控制權，則所有貸款連同累計利息及任何按照融資累計之其他款項將即時到期及償還。截至本中期報告日期，上實控股擁有本公司具投票權之股本約70.99%權益。

除上文披露外，本公司根據上市規則第13.18條並無須就其他事項作出披露。

審核委員會

本公司審核委員會(「**審核委員會**」)現時由四名獨立非執行董事組成，分別為李家暉先生(主席)、杜惠愷先生、黃英豪博士及范仁達先生。

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。

於截至二零一四年六月三十日止六個月期間，審核委員會已審閱外聘核數師之獨立性及客觀性、審核服務範疇及供董事會批准之應付予外聘核數師相關審核費用。審核委員會亦已審閱本公司截至二零一四年六月三十日止六個月之未經審核中期財務報表，並就本集團所採納之會計原則及慣例、內部監控事宜、截至二零一三年十二月三十一日止年度年終業績及財務報表以及審核委員會之職權範圍與本公司之管理層及核數師進行討論。

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」審閱本公司截至二零一四年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合財務報表。

董事及主要行政人員於本公司股份及相關股份之權益及淡倉

於二零一四年六月三十日，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條須記錄於本公司存置之登記冊之權益及淡倉，或根據上市規則所載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
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%
黃非	實益擁有人	-	6,000,000	0.12%
叶維琪	實益擁有人	-	6,000,000	0.12%
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(作為實益擁有人)授出之購股權涉及之相關股份之權益，詳情載於本中期報告「購股權計劃」一節。

(2) 於本公司聯營公司之股份及相關股份的好倉

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	佔已發行股本概約百分比
季崗	實益擁有人	-	900,000	0.08%
周軍	實益擁有人	195,000	1,350,000	0.14%
陽建偉	實益擁有人	-	730,000	0.07%

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。截至二零一四年六月三十日止六個月(「期內」)，該等購股權及其變動之詳情如下：

董事姓名	授出日期	每股行使價 港元	於二零一四年			於二零一四年 六月三十日 尚未行使
			一月一日 尚未行使	於期內 授出	於期內 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	350,000	-	-	350,000
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
陽建偉	二零一零年十一月二日	36.60	450,000	-	-	450,000
	二零一一年九月二十日	22.71	280,000	-	-	280,000

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之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之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內分三期行使，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之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之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)

除上文披露者外，於二零一四年六月三十日，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分部須知會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條須記入存置之登記冊之任何權益或淡倉，或根據標準守則須知會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舉行之股東特別大會通過之普通決議案，本公司已採納一項購股權計劃（「購股權計劃」）。

於二零一四年六月三十日，本公司根據購股權計劃授出57,750,000份購股權，可認購合共最多57,750,000股本公司股本中每股面值0.04港元之普通股，相當於本公司於二零一四年六月三十日之已發行股本1.2%。購股權計劃於二零一二年十二月十一日屆滿。

於截至二零一四年六月三十日止六個月，購股權計劃項下可供認購本公司股份之購股權變動詳情如下：

類別名稱	授出日期	每股行使價 港元	行使期 ¹	於二零一四年			於二零一四年	
				一月一日 尚未行使	於期內 授出	於期內 行使	於期內 註銷/失效	六月三十日 尚未行使
董事								
倪建達	二零一零年 九月二十四日	2.98	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
周軍	二零一零年 九月二十四日	2.98	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	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
黃非	二零一零年 九月二十四日	2.98	二零一零年九月二十四日至 二零二零年九月二十三日	6,000,000	-	-	-	6,000,000
叶維琪	二零一零年 九月二十四日	2.98	二零一零年九月二十四日至 二零二零年九月二十三日	6,000,000	-	-	-	6,000,000
杜惠愷	二零一零年 九月二十四日	2.98	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	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	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	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
高級管理層及僱員	二零一零年 九月二十四日	2.98	二零一零年九月二十四日至 二零二零年九月二十三日	19,750,000	-	-	-	19,750,000
合計				57,750,000	-	-	-	57,750,000

附註：

- 根據購股權計劃於二零一零年九月授出的購股權可於二零一零年九月二十四日至二零二零年九月二十三日止期間內分三期行使，即：
 - 二零一零年九月二十四日至二零一一年九月二十三日(最多可行使獲授購股權之40%)
 - 二零一一年九月二十四日至二零一二年九月二十三日(最多可行使獲授購股權之70%)
 - 二零一二年九月二十四日至二零二零年九月二十三日(可悉數行使獲授購股權)

根據本公司股東於二零一三年五月十六日(「採納日期」)舉行之股東週年大會通過之普通決議案，本公司已採納一項新購股權計劃(「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。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。

自採納日期起至二零一四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。

除上文披露者外，本公司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本公司股份及相關股份之權益

於二零一四年六月三十日，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	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 概約百分比
上實控股	好倉	由受控制法團持有	3,415,883,000 ^{1,2}	70.99%
上實集團	好倉	實益擁有人／ 由受控制法團持有	3,435,037,000 ^{1,2,3}	71.39%

附註：

1. 本公司3,365,883,000股股份由Smart Charmer Limited實益持有。根據下文附註2所述之抵押，本公司50,000,000股股份視為由穎佳有限公司持有。Smart Charmer Limited及穎佳有限公司均為上實控股之全資附屬公司。
2. 該等由Invest Gain Limited(於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鄺松校先生實益全資擁有之公司)持有的本公司50,000,000股股份(淡倉)抵押予穎佳有限公司。因此，上實控股及上海實業(集團)有限公司(「上實集團」)被視為或當作於該50,000,000股股份中擁有權益。
3. 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.] Limited、SIIC Treasury [B.V.I.] Limited、上海實業財務有限公司、南洋國際貿易有限公司、上海實業貿易有限公司、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57.07%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，於二零一四年六月三十日，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：

- (a) 本公司獨立非執行董事黃英豪博士獲委任為時代地產控股有限公司(於聯交所上市之公司，股份代號：1233)獨立非執行董事、審核委員會及提名委員會成員，自二零一四年三月二十一日起生效。
- (b) 本公司獨立非執行董事范仁達先生獲委任為真明麗控股有限公司(於聯交所上市之公司，股份代號：1868)獨立非執行董事，自二零一四年八月二十五日起生效。

除上文披露者外，概無任何其他資料根據上市規則第13.51B(1)條須予披露。

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
倪建達

香港，二零一四年八月二十六日

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34至52頁之簡明綜合財務報表，其中包括於二零一四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

二零一四年八月二十六日

簡明綜合損益及其他全面收入報表

截至二零一四年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一四年 千港元 (未經審核)	二零一三年 千港元 (未經審核)
收入	3	3,167,095	2,965,733
銷售成本		(2,197,199)	(2,020,926)
毛利		969,896	944,807
其他收入		60,304	41,473
投資物業公平值變動		(65,940)	(67,849)
其他開支、收益及虧損		100,758	(29,379)
分銷及銷售開支		(89,536)	(129,145)
一般及行政開支		(196,632)	(212,048)
存貨之減值虧損		-	(22,363)
透過出售附屬公司出售資產之收益		-	819,125
融資成本	4	(356,425)	(323,180)
應佔聯營公司虧損		(6,048)	(3,664)
除稅前溢利		416,377	1,017,777
所得稅	5	(399,570)	(392,613)
期內溢利	6	16,807	625,164
其他全面(開支)收入			
不會重新分類至損益之項目：			
換算為呈報貨幣產生之匯兌差額		(422,474)	93,133
期內全面(開支)收入總額		(405,667)	718,297
以下人士應佔期內(虧損)溢利：			
— 本公司擁有人		(148,190)	481,877
— 非控股權益		164,997	143,287
		16,807	625,164
以下人士應佔全面(開支)收入總額			
— 本公司擁有人		(375,199)	539,313
— 非控股權益		(30,468)	178,984
		(405,667)	718,297
每股(虧損)盈利	7		
— 基本(港仙)		(3.08)	10.02
— 攤薄(港仙)		(3.08)	10.02

簡明綜合財務狀況表

於二零一四年六月三十日

	附註	二零一四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一三年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
非流動資產			
投資物業	8	5,496,877	5,736,299
物業、廠房及設備	9	2,108,372	1,511,007
預付租賃款項		258,067	92,178
無形資產		63,702	65,301
可供出售投資		128,224	102,633
於聯營公司之權益		1,601,403	1,647,749
於合營公司之權益		65,718	65,718
應收一間聯營公司款項	11	85,026	87,160
受限制及已抵押銀行存款		96,981	100,800
遞延稅項資產		189,358	217,379
		10,093,728	9,626,224
流動資產			
存貨		32,904,606	34,431,317
貿易及其他應收款項	12	1,210,047	2,505,237
應收關連公司款項	10	90,171	83,612
應收一間聯營公司款項	11	87,434	19,270
預付租賃款項		2,249	2,709
預付所得稅及土地增值稅		443,894	420,467
按公平值計入損益之財務資產		2,743	2,074
已抵押銀行存款		343,644	385,766
銀行結餘及現金		5,649,120	5,827,825
		40,733,908	43,678,277
分類為持作出售之資產	8	-	132,458
		40,733,908	43,810,735

	附註	二零一四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一三年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
流動負債			
貿易及其他應付款項	13	5,477,902	6,438,474
應付關連公司款項	10	452,272	460,737
收購附屬公司應付代價		317,383	325,348
已收銷售物業預售所得款項		5,181,963	6,496,160
銀行及其他貸款	15	4,356,242	3,858,292
高級票據	14	3,116,874	3,093,059
應付聯營公司款項		69,370	94,264
應付所得稅及土地增值稅		1,785,367	1,988,568
應付股息		6,423	6,423
應付非控股股東股息		331,001	339,309
		21,094,797	23,100,634
流動資產淨值		19,639,111	20,710,101
總資產減流動負債		29,732,839	30,336,325
非流動負債			
銀行及其他貸款	15	7,509,745	7,535,109
遞延稅項負債		2,845,484	3,017,939
		10,355,229	10,553,048
		19,377,610	19,783,277
資本及儲備			
股本	16	192,461	192,461
儲備		12,051,310	12,426,509
本公司擁有人應佔權益		12,243,771	12,618,970
非控股權益		7,133,839	7,164,307
		19,377,610	19,783,277

簡明綜合股本權益變動表

截至二零一四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	購股權儲備 千港元	其他 重估儲備 千港元 (附註i)	法定儲備 千港元	股東出資/ 合併儲備 千港元 (附註ii及iii)	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	總額 千港元
於二零一三年一月一日 (經審核)	192,461	10,325,453	70,337	54,128	158,622	2,214,569	1,356,745	(2,210,122)	12,162,193	6,929,403	19,091,596
期內溢利	-	-	-	-	-	-	-	481,877	481,877	143,287	625,164
換算為呈報貨幣產生之 匯兌差額	-	-	-	-	-	-	57,436	-	57,436	35,697	93,133
期內全面開支總額	-	-	-	-	-	-	57,436	481,877	539,313	178,984	718,297
轉撥	-	-	-	-	92,910	-	-	(92,910)	-	-	-
於沒收購股權時轉撥至累計 虧損	-	-	(1,160)	-	-	-	-	1,160	-	-	-
於二零一三年六月三十日 (未經審核)	192,461	10,325,453	69,177	54,128	251,532	2,214,569	1,414,181	(1,819,995)	12,701,506	7,108,387	19,809,893
於二零一四年一月一日 (經審核)	192,461	10,325,453	66,842	52,526	161,128	2,214,569	1,671,653	(2,065,662)	12,618,970	7,164,307	19,783,277
期內(虧損)/溢利	-	-	-	-	-	-	-	(148,190)	(148,190)	164,997	16,807
換算為呈報貨幣產生之 匯兌差額	-	-	-	-	-	-	(227,009)	-	(227,009)	(195,465)	(422,474)
期內全面收入總額	-	-	-	-	-	-	(227,009)	(148,190)	(375,199)	(30,468)	(405,667)
於二零一四年六月三十日 (未經審核)	192,461	10,325,453	66,842	52,526	161,128	2,214,569	1,444,644	(2,213,852)	12,243,771	7,133,839	19,377,610

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(「上海實業」)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。
- (iii) 母公司及非控股權益之出資指上海實業及上海市徐匯區國有資產監督管理委員會(「徐匯區國資委」)於二零一一年四月向本集團之附屬公司上海城開(集團)有限公司(「上海城開」)注資作為已繳資本。

簡明綜合現金流量表

截至二零一四年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 千港元 (未經審核)	二零一三年 千港元 (未經審核)
經營業務所用現金淨額	(1,315,894)	(999,635)
投資活動所得現金淨額：		
出售物業、廠房及設備所得款項	1,392	61,964
出售投資物業所得款項	36,248	26,108
出售分類為持作出售資產的所得款項	66,209	301,593
購買可供出售投資	(28,298)	(28,034)
購買物業、廠房及設備以及投資物業	(18,134)	(64,792)
撤銷受限制及已抵押銀行存款	34,265	-
存放受限制及已抵押銀行存款	-	(115,730)
墊款予關連公司	(8,666)	(13,567)
一間聯營公司還款	18,928	-
墊款予一間聯營公司	(88,039)	(18,812)
出售附屬公司之所得款項(扣除所出售現金及現金等價物)	908,131	244,249
已收利息	55,743	19,176
	977,779	412,155
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	2,494,439	3,106,653
償還銀行及其他貸款	(1,773,166)	(5,096,795)
關連人士之墊款	2,834	16,636
已付利息	(472,438)	(670,877)
	251,669	(2,644,383)
現金及現金等價物減少淨額	(86,446)	(3,231,863)
於一月一日之現金及現金等價物	5,827,825	5,249,524
外幣匯率變動之影響	(92,259)	25,142
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	5,649,120	2,042,803

簡明綜合財務報表附註

截至二零一四年六月三十日止六個月

1. 編製基準

簡明綜合財務報表乃遵照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港會計準則第34號(「香港會計準則第34號」)「中期財務報告」以及香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄16之適用披露規定而編製。

2. 主要會計政策

簡明綜合財務報表乃按照歷史成本準則編製，惟按公平值入賬之若干物業及財務工具除外。

除以下所述者外，截至二零一四年六月三十日止六個月之簡明綜合財務報表所用之會計政策及計算方法與本集團編製截至二零一三年十二月三十一日止年度之年度財務報表所用者相同。

於本中期期間，本集團已首次採用以下由香港會計師公會頒佈且與編製本集團之簡明綜合財務報表相關之新訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)詮釋及修訂本：

香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第12號及 香港會計準則第27號(二零一一年)(修訂本)	投資實體
香港會計準則第32號(修訂本)	金融資產與金融負債抵銷
香港會計準則第36號(修訂本)	非金融資產之可收回金額披露事宜
香港會計準則第39號(修訂本)	衍生工具之更替及對沖會計法之延續
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第21號	徵費

於本中期期間應用以上新訂香港財務報告準則之詮釋及修訂本不會對該等簡明綜合財務報表所報告金額及／或於該等簡明綜合財務報表所載之披露構成重大影響。

3. 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)。本集團於中華人民共和國(「中國」)從物業發展、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董事會(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。

4. 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 千港元 (未經審核)	二零一三年 千港元 (未經審核)
利息：		
須於五年內全數償還之銀行及其他貸款	360,651	397,291
毋須於五年內全數償還之銀行及其他貸款	29,528	28,604
高級票據	174,664	172,120
借貸成本總額	564,843	598,015
減：於發展中物業資本化之金額	(208,418)	(274,835)
	356,425	323,180

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9.1%(截至二零一三年六月三十日止六個月：9.1%)計算得出。

5. 所得稅

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 千港元 (未經審核)	二零一三年 千港元 (未經審核)
即期稅項		
— 中國土地增值稅(「土地增值稅」)	320,496	280,873
— 中國企業所得稅	156,181	220,597
— 由非居民企業出售之中國實體所產生收益之資本收益稅	-	81,913
	476,677	583,383
遞延稅項	(77,107)	(190,770)
	399,570	392,613

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%。

根據中國國家稅務總局所頒佈第698號通告，透過轉讓非居民企業股份而出售中國實體之資本收益所適用之稅率為10%。

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，本集團毋須就截至二零一四年及二零一三年六月三十日止六個月期間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	
	二零一四年	二零一三年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(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	41,229	34,600
銀行利息收入(計入其他收入)	(51,276)	(19,176)
匯兌虧損(收益)淨額	78,650	(6,476)
就逾期交付物業對客戶支付賠償金	-	37,083
承包商就物業逾期竣工支付賠償	(134,574)	-

7. 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	
	二零一四年	二零一三年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
(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	(148,190)	481,877

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年	二零一三年
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	4,811,523	4,811,523

計算本年度及過往年度每股攤薄(虧損)盈利時並無假設行使本公司之購股權，因購股權之行使價高於兩個期間之平均市價。

8. 投資物業變動

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
期初結餘(經審核)	5,736,299	6,028,842
後續開支	2,515	-
投資物業公平值變動	(65,940)	(67,849)
出售	(36,248)	(26,108)
重新分類至分類作持作出售之資產	-	(19,108)
匯兌調整	(139,749)	29,840
期末結餘(未經審核)	5,496,877	5,945,617

本集團於二零一四年六月三十日之所有投資物業之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，並擁有相關之專業資格及有近期於有關地區之類似物業進行估值之經驗。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資比較銷售證據及(如適用)按投資法將現有租賃協議所產生之租金收入淨值撥作資本，並就該等物業之可復歸收入潛力計提適當撥備計算得出。

期間，本集團出售若干投資物業，所得現金款項36,248,000港元(截至二零一三年六月三十日止六個月：26,108,000港元)。

於二零一三年十二月三十一日，重新分類為持作出售資產之投資物業之公平值為132,458,000港元，乃參考上述在本期間與獨立第三方訂立之買賣協議中所述之售價後釐定。所有投資物業於二零一三年十二月三十一日重新分類為持作出售資產，並於截至二零一四年六月三十日止期間已經出售。

9. 物業、廠房及設置變動

期間，本集團已產生約15,619,000港元(截至二零一三年六月三十日止六個月：64,792,000港元)之開支，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1,738,000港元(截至二零一三年六月三十日止六個月：61,964,000港元)之若干物業、廠房及設備，所得現金款項為1,392,000港元(截至二零一三年六月三十日止六個月：61,964,000港元)，並引致於出售後出現虧損346,000港元(截至二零一三年六月三十日止六個月：並無於出售後出現收益或虧損)。

截至二零一四年六月三十日止期間內，管理層改變出售計入存貨之酒店物業之意圖，改為自行進行酒店業務。因此，賬面值約665,312,000港元及170,732,000港元(截至二零一三年六月三十日止六個月：無)之存貨已分別作為酒店樓宇及改善工程轉撥至物業、廠房及設備，以及預付租賃款項。該酒店已於二零一四年六月開業。

10. 應收(應付)關連公司款項

	二零一四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一三年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
應收關連公司款項：		
— 非控股股東(附註(iii))	90,171	83,612
	90,171	83,612
應付關連公司款項：		
— 徐匯區國資委及徐匯區國資委控制之實體(附註(ii))	304,959	310,088
— 一名前控股股東控制之一間實體(附註(i))	2,466	2,466
— 非控股股東(附註(iii))	115,250	117,843
— 上實控股(附註(iv))	29,597	30,340
	452,272	460,737

附註：

- (i) 實體由本公司前控股股東鄺松校先生控制。鄺松校先生於二零一零年十二月三十一日為本公司之主要股東。該款項為無抵押、免息及須按要求償還。
- (ii) 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。應付徐匯區國資委及徐匯區國資委控制之實體之款項為無抵押、免息及須按要求償還。
- (iii) 金額為應收(應付)徐匯區國資委及徐匯區國資委控制之實體以外之本集團非控股股東款項。於二零一四年六月三十日之應收非控股股東款項包括90,171,000港元(二零一三年十二月三十一日：83,612,000港元)，並為非貿易性質、無抵押、免息，並須按要求償還(二零一三年十二月三十一日：須於二零一四年三月三日悉數償還)。於二零一四年六月三十日之應付非控股權益股東包括15,963,000港元(二零一三年十二月三十一日：16,364,000港元)指透過由銀行管理之信託貸款協議來自非控股股東之墊付貸款，固定年利率介乎6厘至7厘(二零一三年十二月三十一日：6厘至7厘)並須於一年內償還。
- 餘下金額為非貿易性質、無抵押、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。

11. 應收一間聯營公司款項

賬面值為85,026,000港元(二零一三年十二月三十一日：87,160,000港元)之應收一間聯營公司(天津市億嘉合置業有限公司(「天津億嘉合」))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，該款項將不會於十二個月內償還。因此，該款項於二零一四年六月三十日及二零一三年十二月三十一日被分類為非流動資產。

賬面值為87,434,000港元(二零一三年十二月三十一日：19,270,000港元)之應收一間聯營公司(上海莘天置業有限公司)款項屬非貿易性質、無抵押、按年利率10厘計息及須按要求償還。本公司董事認為，該款項將於十二個月內償還。因此，該款項於二零一四年六月三十日及二零一三年十二月三十一日被分類為流動資產。

12. 貿易及其他應收款項

	二零一四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一三年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
應收貿易賬款	23,009	257,714
其他應收款項	421,038	312,832
墊款予承建商	19,491	38,355
應收前附屬公司款項	158,028	186,649
銷售佣金按金	-	11,754
預付其他稅項	288,857	248,555
按金及預付款項	28,318	269,941
出售附屬公司之應收代價	-	172,535
透過出售附屬公司之出售資產所收取代價	271,306	1,006,902
	1,210,047	2,505,237

本集團容許對其酒店企業客戶提供90日之平均信貸期，而除非經特別批准外，否則一般不會給予物業買家及租戶任何信貸期。於二零一三年十二月三十一日之結餘主要包括向上海政府部門出售保障性住房之保留應收款項為201,792,000港元，並且所授予之保留期為數月至一年。該等結餘於本期內已全數支付。

12. 貿易及其他應收款項(續)

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(約為收益確認日期)呈列之賬齡分析。

	二零一四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一三年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
於90日內	15,140	130,101
於91至180日內	328	53,780
超過180日	7,541	73,833
應收貿易賬款總額	23,009	257,714

13. 貿易及其他應付款項

	二零一四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一三年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
應付貿易賬款	1,116,588	892,941
發展中物業之應計開支	2,555,823	3,822,551
應付本公司前附屬公司前股東款項(附註(a))	174,287	178,112
就逾期交付物業對客戶支付賠償	133,452	136,801
出售投資物業所收訂金	-	66,249
就代客戶支付開支自其收取款項	66,887	61,537
應付利息	247,936	190,187
應付上海政府部門款項(附註(c))	318,378	366,528
應計支出及其他應付款項	836,792	646,393
其他應付稅項(附註(b))	27,759	77,175
	5,477,902	6,438,474

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。
- (c) 該金額代表上海政府部門就保障性住房向買方所收取款項，扣除就出售保障性住房所產生之應收上海政府部門款項。

13. 貿易及其他應付款項(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。

	二零一四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一三年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
於30日內	16,293	4,707
於31至180日內	358,691	41,583
於181至365日內	645,564	671,971
超過365日	96,040	174,680
	1,116,588	892,941

14. 高級票據

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
期初結餘(經審核)	3,093,059	3,048,911
期間實際利息	174,664	172,120
已付利息	(150,849)	(150,848)
期末結餘(未經審核)	3,116,874	3,070,183

15. 銀行及其他貸款

於本中期期間，本集團取得新銀行及其他貸款約人民幣1,885,900,000元及16,000,000美元，合共相等於約2,494,439,000港元(截至二零一三年六月三十日止六個月：人民幣2,493,400,000元，相等於約3,106,653,000港元)。於二零一四年六月三十日，該等貸款按浮動年息介乎2.23厘至7.38厘(二零一三年十二月三十一日：介乎1.98厘至7.48厘)計息，須於一至十年內償還。該等貸款乃為本集團物業發展項目而取得。

期間，本集團亦已償還銀行貸款人民幣1,409,848,000元，相等於1,773,166,000港元(截至二零一三年六月三十日止六個月：人民幣4,090,688,000元，相等於5,096,795,000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(二零一三年十二月三十一日：1,000,000,000港元)。該款項為無抵押、按浮動年利率三個月香港銀行同業拆息(「香港銀行同業拆息」)另加4.48厘計息，並須於二零一五年六月三十日償還(二零一三年十二月三十一日：固定年利率5.85厘，並須於二零一四年六月三十日償還)。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1,249,000,000港元(二零一三年十二月三十一日：1,280,410,000港元)。該款項之固定年利率為6.52厘(二零一三年十二月三十一日：固定年利率6.52厘)，並於一年內到期。

16. 股本

每股面值0.04港元之普通股

已發行及繳足

	截至六月三十日止六個月	
	股份數目 千股	股本 千港元
於二零一三年一月一日、二零一三年六月三十日、 二零一四年一月一日及二零一四年六月三十日	4,811,523	192,461

17. 以股份為基礎之付款

於二零一四年六月三十日，就根據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57,750,000股(二零一三年十二月三十一日：57,750,000股)，相當於該日本公司已發行股份1.2%(二零一三年十二月三十一日：1.2%)。於截至二零一四年六月三十日止六個月，概無沒收任何購股權(截至二零一三年六月三十日止六個月：1,000,000份購股權)。

18. 資本承擔

	二零一四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一三年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
已訂約但並未撥備 — 增添發展中物業	8,177,578	5,636,786

於二零零九年，本集團同意將天津億嘉合80%股本權益中之40%出售予五礦置業有限公司(「五礦」，其已擁有天津億嘉合20%股本權益)。

於二零零九年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。出售後，本集團同意將本集團於天津億嘉合之餘下股權抵押予五礦，作為本集團可能違反有關出售之補充協議項下任何責任之擔保。本集團之主要責任如下：

- (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」)，包括清拆及遷置工作以及取得規劃批准及土地清理工作；

18. 資本承擔(續)

(ii) 五礦負責就組成該項目土地總建築面積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1,980,000,000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，由於該項目之清拆及遷置尚在進行，故資本承擔尚未能於二零一四年六月三十日及二零一三年十二月三十一日量化。

19. 或然負債

(a) 公司擔保

	二零一四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一三年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
就銀行貸款額度給予銀行之擔保於下列情況下使用：		
— 物業買家	2,334,021	2,435,210
— 由徐匯區國資委控制之實體	394,704	340,589
	2,728,725	2,775,799

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。

於二零一四年六月三十日，本集團就徐匯區國資委提供之擔保所取得之貸款及信貸融資總金額約為415,000,000港元(二零一三年十二月三十一日：387,000,000港元)。

(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多項保證。這類保證由項目有關承建商作出之背對背保證保障。

19. 或然負債(續)

(c) 第三方向本公司提出之法律訴訟

本集團為由一名第三方就本集團尚未支付之悉數應計若干尚未支付代價提出申索之被告人。第三方的申索亦包括截至二零一二年七月二十五日止約為273,000,000港元之損害賠償，該款項將於其後按每日利率累計約160,000港元直至償付為止。本集團於取得法律意見後，認為有充分理由不予支付尚未償還之代價，而現時對第三方申索之結果作出估計為言之尚早。因此，本集團並無於截至二零一四年六月三十日之簡明綜合財務報表中就損害賠償作出撥備。

20. 關連人士交易

(ii) 除於該等簡明綜合財務報表中其他地方所披露者外，於期間，本集團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	
		二零一四年 千港元 (未經審核)	二零一三年 千港元 (未經審核)
最終控股公司	利息開支	(41,092)	(40,062)
上實控股控制之實體	利息開支	(28,849)	(31,229)
	租金開支	(21)	(82)
上實控股獨立非執行董事控制之實體	租金開支及管理費	(3,024)	(3,097)
聯營公司	物業代理費用	(7,363)	(33,358)
	租金收入	718	1,286
	利息收入	1,568	-
徐匯區國資委控制之實體	利息收入	-	3,596
	利息開支	-	(360)
一間附屬公司之非控股股東	利息開支	(56)	(5,100)

20. 關連人士交易(續)

(ii) 主要管理層人員之補償

本集團主要管理人員之薪酬(包括期內已付予本公司董事之款項)如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 千港元 (未經審核)	二零一三年 千港元 (未經審核)
短期福利	8,402	6,020
受僱後福利	53	49
	8,455	6,069

主要管理人員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

本集團本身為由中國政府控制之上實集團集團旗下規模較大集團公司的一部分。本公司董事認為，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，本公司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經營開支。本公司董事認為，該等交易在個別及整體方面均被認為對本集團截至二零一四年及二零一三年六月三十日止六個月之營運並無重大影響。

21. 財務工具之公平值計量

本集團財務資產之公平值乃以經常性基準按公平值計量

本集團財務資產之公平值乃以經常性基準按公平值計量本集團部分財務資產及財務負債於各報告期末按公平值計量。下表提供此等財務資產之公平值釐定方法(特別是所運用估值技術及輸入資料)之資料，以及公平值等級制度(公平值根據可觀察的公平值計量輸入數據的等級分類(第一級至第三級))。

- 第1級公平值計量乃根據相同資產或負債在活躍市場之報價(未經調整)計算所得；
- 第2級公平值計量乃根據除第1級所包括報價以外而就資產或負債而言屬可觀察之輸入資料，直接(即作為價格)或間接(即來自價格)計算所得；及
- 第3級公平值計量乃根據包括不能觀察之市場資料(不可觀察之輸入資料)之資產或負債之輸入資料之估價方法計算所得。

財務資產／財務負債	按下列日期之公平值		公平值級別
	二零一四年	二零一三年	
	六月三十日	十二月三十一日	
分類為財務資產之持作買賣 非衍生工具財務資產， 按公平值計入簡明綜合財務 狀況表內損益	2,743,000港元之 中國上市股本 證券	2,074,000港元之 中國上市股本 證券	第1級

本公司董事認為，於簡明綜合財務報表中按攤銷成本入賬之財務資產及財務負債之賬面值與其公平值相若。

22. 於中期結算後事項

於中期結算後發生以下重大事項：

於二零一四年八月六日，本公司訂立框架協議，據此，本公司有條件地同意按現金代價人民幣366,000,000元(相當於約457,157,000港元)，透過出售附屬公司出售其於本公司聯營公司天津億嘉合之40%股本權益予一名獨立第三方。