

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



上海實業城市開發集團有限公司

SHANGHAI INDUSTRIAL URBAN DEVELOPMENT GROUP LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：563)

**截至二零一五年六月三十日止六個月之
中期業績公告**

上海實業城市開發集團有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)欣然公布，本公司及其附屬公司(合稱「本集團」)截至二零一五年六月三十日止六個月(「本期間」)之未經審核綜合中期業績，連同二零一四年同期之比較數字如下：

簡明綜合損益及其他全面收入報表
截至二零一五年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一五年 千港元 (未經審核)	二零一四年 千港元 (未經審核)
收入	3	2,173,156	3,167,095
銷售成本		(1,444,365)	(2,197,199)
毛利		728,791	969,896
其他收入		69,991	60,304
投資物業公平值變動		(59,061)	(65,940)
其他開支、收益及虧損		(11,472)	100,758
分銷及銷售開支		(68,911)	(89,536)
一般及行政開支		(224,895)	(196,632)
出售附屬公司之收益	9	444,995	–
融資成本	4	(419,938)	(356,425)
應佔聯營公司虧損		(5,923)	(6,048)
除稅前溢利		453,577	416,377
所得稅	5	(265,334)	(399,570)
期內溢利	6	188,243	16,807
其他全面開支			
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)
期內全面收入(開支)總額		188,243	(405,667)
以下人士應佔期內溢利(虧損)：			
– 本公司擁有人		114,005	(148,190)
– 非控股權益		74,238	164,997
		188,243	16,807
以下人士應佔全面收入(開支)總額			
– 本公司擁有人		114,005	(375,199)
– 非控股權益		74,238	(30,468)
		188,243	(405,667)
每股盈利(虧損)	7		
– 基本(港仙)		2.37	(3.08)
– 攤薄(港仙)		2.37	(3.08)

簡明綜合財務狀況表
於二零一五年六月三十日

	附註	二零一五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一四年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
非流動資產			
投資物業	8	12,269,745	12,320,845
物業、廠房及設備	8	2,155,053	2,197,490
預付租賃款項		248,994	252,445
無形資產		63,734	63,734
可供出售投資		142,341	128,288
於聯營公司之權益		1,286,018	1,291,941
於合營企業之權益		65,718	65,718
其他應收款項	10	156,444	–
受限制及已抵押銀行存款		99,810	58,904
遞延稅項資產		319,805	289,580
		<u>16,807,662</u>	<u>16,668,945</u>
流動資產			
存貨		34,690,049	32,150,353
貿易及其他應收款項	10	991,417	940,271
應收關連公司款項		15,859	98,089
預付租賃款項		5,381	5,381
預付所得稅及土地增值稅		189,659	187,462
按公平值計入損益之財務資產		6,501	3,294
已抵押銀行存款		281,392	442,284
銀行結餘及現金		5,870,116	6,424,058
		<u>42,050,374</u>	<u>40,251,192</u>
分類為持作出售之資產		–	646,566
		<u>42,050,374</u>	<u>40,897,758</u>

		二零一五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一四年 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	11	6,519,292	5,897,521
應付關連公司款項		2,648,822	2,008,960
應付聯營公司款項		72,998	71,978
收購附屬公司應付代價		325,437	763,940
已收取銷售物業預售所得款項		1,959,474	2,400,586
銀行及其他貸款	12	3,180,173	7,838,393
應付所得稅及土地增值稅		2,050,882	2,109,169
應付股息		30,993	6,423
應付非控股股東股息		268,633	268,658
		17,056,704	21,365,628
分類為持作出售之負債		-	28
		17,056,704	21,365,656
流動資產淨值		24,993,670	19,532,102
總資產減流動負債		41,801,332	36,201,047
非流動負債			
銀行及其他貸款	12	17,903,096	12,289,532
遞延稅項負債		3,739,825	3,796,683
		21,642,921	16,086,215
		20,158,411	20,114,832
資本及儲備			
股本		192,461	192,461
儲備		12,353,406	12,292,328
本公司擁有人應佔權益		12,545,867	12,484,789
非控股權益		7,612,544	7,630,043
		20,158,411	20,114,832

簡明綜合財務報表附註

截至二零一五年六月三十日止六個月

1. 編製基準

簡明綜合財務報表乃遵照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港會計準則第34號(「香港會計準則第34號」)「中期財務報告」以及香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄十六之適用披露規定而編製。

2. 主要會計政策

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

編製截至二零一五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二零一四年十二月三十一日止年度之年度財務報表所用者相同。

3. 收入及分部資料

收入指本集團在日常業務過程中向外部客戶出售貨品之已收及應收淨額(扣除折扣及期內銷售相關稅項)。本集團於中華人民共和國(「中國」)從事住宅及商用物業發展、物業投資、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)報告之資料僅集中於收入分析。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	
	二零一五年	二零一四年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
利息：		
須於五年內全數償還之銀行及其他貸款	554,771	360,651
於五年內毋須全數償還之銀行及其他貸款	108,360	29,528
高級票據	–	174,664
	<hr/>	<hr/>
貸款成本總額	663,131	564,843
減：於待售發展中物業資本化之金額	(243,193)	(208,418)
	<hr/>	<hr/>
	419,938	356,425

期內之資本化貸款成本乃於一般貸款中產生，並就合資格資產開支應用資本化年率4.98% (截至二零一四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	
	二零一五年	二零一四年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
本期稅項		
－中國土地增值稅(「土地增值稅」)	255,383	320,496
－中國企業所得稅	52,535	156,181
－由非居民企業出售之中國附屬公司所產生收益之 資本收益稅	44,499	–
	<hr/>	<hr/>
	352,417	476,677
遞延稅項	(87,083)	(77,107)
	<hr/>	<hr/>
	265,334	399,570

根據中國企業所得稅法(「企業所得稅法」)及企業所得稅法實施條例，中國附屬公司於二零零八年一月一日起之稅率為25%。

根據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，本集團毋須就截至二零一五年及二零一四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	
二零一五年	二零一四年
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	55,365	41,229
銀行利息收入(計入其他收入)	(40,141)	(51,276)
匯兌虧損淨額	14,959	78,650
就逾期交付物業賠償豁免之貿易應付款項(計入其他開支、收益及虧損)	-	(134,574)

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	
二零一五年	二零一四年
千港元	千港元
(未經審核)	(未經審核)

盈利(虧損)：

用作計算每股基本及攤薄盈利(虧損)之盈利(虧損)		
本公司擁有人期內應佔溢利(虧損)	114,005	(148,190)

截至六月三十日止六個月	
二零一五年	二零一四年
千股	千股

股份數目：

用作計算每股基本及攤薄盈利(虧損)之普通股數目	4,811,523	4,811,523
-------------------------	-----------	-----------

計算本期間及過往期間每股攤薄盈利(虧損)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. 物業、廠房及設備及投資物業變動

期內，本集團已產生約13,175,000港元(截至二零一四年六月三十日止六個月：15,619,000港元)之開支，作為添置物業、廠房及設備之用。

此外，期內，本集團出售賬面總值約247,000港元(截至二零一四年六月三十日止六個月：1,738,000港元)之若干物業、廠房及設備，所得現金款項為580,000港元(截至二零一四年六月三十日止六個月：1,392,000港元)，因而產生出售收益約333,000港元(截至二零一四年六月三十日止六個月：出售虧損346,000港元)。

本集團於二零一五年六月三十日之所有投資物業之公平值乃由與本集團概無關連之獨立合資格專業估值師行戴德梁行有限公司(「戴德梁行」)進行估值。戴德梁行擁有適當之資格及具備近期於有關地點對類似物業進行估值之經驗。本集團之投資物業乃按市場基準個別估值，符合香港測量師學會估值準則。持作資本升值或目前並無現有租賃合約之投資物業之公平值，乃採用比較法，經參考有關市場上可比銷售交易計算得出。為賺取租金收入而持有之投資物業之公平值，乃採用投資法，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。因此而導致之投資物業公平值減少59,061,000港元，已直接於截至二零一五年六月三十日止六個月之損益內確認(截至二零一四年六月三十日止六個月：65,940,000港元)。

截至二零一五年六月三十日止六個月，本集團就若干投資物業產生後續開支7,961,000港元(截至二零一四年六月三十日止六個月：2,515,000港元)

截至二零一四年六月三十日止六個月，本集團出售若干投資物業，所得現金款項36,248,000港元。

9. 出售附屬公司

於二零一四年八月二十六日，本公司董事議決出售本集團全資附屬公司Bold Eagle Investment Limited(「Bold Eagle」)之全部權益及其全資附屬公司包括All Win Investment Limited及中歐城開有限公司(「中歐城開」)(統稱「出售組別」)。於二零一五年二月十日，本集團與獨立第三方訂立股份轉讓協議，據此，本集團同意出售其於出售組別之全部權益。該項出售已於截至二零一五年六月三十日止六個月內完成。

千港元

代價：

截至二零一五年六月三十日止六個月已收現金	824,793
截至二零一四年十二月三十一日止年度已收按金(附註11)	99,975
應收代價(附註10)	249,938

總代價 1,174,706

失去控制權之資產及負債分析如下：

物業、廠房及設備	131
存貨—待售發展中物業	729,505
銀行結餘及現金	103
其他應付款項	(28)

已出售資產淨值 729,711

千港元

出售收益：	
總現金代價	1,174,706
已出售資產淨值	<u>(729,711)</u>
出售收益	<u>444,995</u>
期內就出售產生之現金流入淨額：	
截至二零一五年六月三十日止六個月已收現金	824,793
減：已出售銀行結餘及現金	<u>(103)</u>
	<u>824,690</u>

應收代價將於二零一五年十月十日或之前以現金結清。

出售組別主要在中國河北省從事物業開發。該等附屬公司之主要資產為待售發展中物業，包括河北省租賃土地。

於截至二零一五年六月三十日止六個月出售之附屬公司於出售前期間並無對本集團業績及現金流量作出任何重大貢獻。

10. 貿易及其他應收款項

	二零一五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一四年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
<u>確認為流動資產之貿易及其他應收款項</u>		
貿易應收款項	46,944	15,313
其他應收款項	552,748	632,922
墊款予承建商	15,566	17,136
應收前附屬公司款項	2,083	2,083
應收前聯營公司款項	—	85,068
應收出售投資物業款項	—	26,756
預付其他稅項	94,155	130,835
按金及預付款項	29,983	30,158
出售出售組別之應收代價(附註9)	249,938	—
	<u>991,417</u>	<u>940,271</u>
<u>確認為非流動資產之其他應收款項</u>		
其他應收款項	156,444	—

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，否則一般不會給予物業買家及租戶任何信貸期。

以下為貿易應收款項(扣除呆賬撥備)按於報告期末之發票日期(約為收入確認日期)呈列之賬齡分析。

	二零一五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一四年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
90日內	29,332	14,447
91-180日內	16,031	277
超過180日	1,581	589
貿易應收款項總額	46,944	15,313

確認為非流動資產之其他應收款項約為156,444,000港元(二零一四年十二月三十一日：零)，為通過一份由信託公司監管之信託貸款協議墊付予本集團其中一項投資物業之非關連租戶之母公司(「借款人」)之貸款，固定年利率為10厘，須於五年內償還。借款人將使用該筆貸款為其附屬公司向本集團租賃之物業進行翻新及裝修工程。該筆貸款以借款人之附屬公司之非上市普通股作抵押，該等附屬公司主要從事商用物業管理。

11. 貿易及其他應付款項

	二零一五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一四年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
貿易應付款項	1,554,344	1,380,426
待售發展中物業之應計開支	3,402,161	2,842,269
應付本公司前附屬公司前股東款項(附註(a))	174,363	174,363
逾期交付物業予客戶之應付補償款	69,737	69,737
已收取出售出售組別之按金(附註9)	-	99,975
就代客戶支付開支自其收取款項	20,588	69,455
租金按金及自租戶預先收取款項	205,767	212,496
應付利息	150,701	77,361
應付上海政府部門款項(附註(c))	298,355	318,537
應計支出及其他應付款項	615,911	605,568
其他應付稅項(附註(b))	27,365	47,334
	6,519,292	5,897,521

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) 該金額為代表上海政府部門就保障性住房向買方所收取而尚未向政府部門支付之款項1,171,173,000港元(二零一四年十二月三十一日：1,250,399,000港元)，並已扣除應收保障性住房之建築及其他相關成本及議定的利潤毛利款項872,818,000港元(二零一四年十二月三十一日：931,862,000港元)。該筆款項為無抵押、免息及須按要求償還。截至二零一五年六月三十日止六個月已清償結餘淨額20,182,000港元(二零一四年十二月三十一日：47,991,000港元)。

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。

	二零一五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一四年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
30日內	61,076	82,419
31-180日內	616,421	20,601
181-365日內	57,892	573,250
超過365日	818,955	704,156
	<u>1,554,344</u>	<u>1,380,426</u>
貿易應付款項總額		

12. 銀行及其他貸款

截至二零一五年六月三十日止六個月，本集團取得新銀行及其他貸款約人民幣4,237,500,000元及11,009,000美元，合共相等於約5,381,421,000港元(截至二零一四年六月三十日止六個月：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)。於二零一五年六月三十日，銀行及其他貸款按浮動年息介乎2.69厘至7.36厘(二零一四年十二月三十一日：介乎2.68厘至7.87厘)計息，須於一至九年(截至二零一四年六月三十日止六個月：一年至十年)內償還。該等貸款乃為本集團物業項目發展之目的而取得。

期間，本集團亦已償還銀行貸款約人民幣3,486,634,000元及11,125,000美元，相等於約4,443,978,000港元(截至二零一四年六月三十日止六個月：約人民幣1,409,848,000元，相等於約1,773,166,000港元)。

銀行及其他貸款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3,337,600,000港元(二零一四年十二月三十一日：3,337,600,000港元)。整筆款項為無抵押，由港元計值貸款1,372,000,000港元(二零一四年十二月三十一日：1,372,000,000港元)及美元計值貸款約1,965,600,000港元(二零一四年十二月三十一日：相等於約1,965,600,000港元)組成。在港元計值貸款中，為數1,000,000,000港元之款項(二零一四年十二月三十一日：1,000,000,000港元)按三個月香港銀行同業拆息加4.48厘之浮動年利率計息，並須於二零一六年六月三十日償還(二零一四年十二月三十一日：按三個月香港銀行同業拆息加4.48厘之浮動年利率計息，並須於二零一五年六月三十日償還)。港元計值貸款餘額372,000,000港元(二零一四年十二月三十一日：372,000,000港元)按三個月香港銀行同業拆息加4.77厘之浮動年利率計息，並須於二零一七年七月十五日償還(二零一四年十二月三十一日：按三個月香港銀行同業拆息加4.77厘之浮動年利率計息，並須於二零一七年七月十五日償還)。美元計值貸款按三個月倫敦銀行同業拆息加4.77厘之浮動年利率計息，並須於二零一七年七月十五日償還(二零一四年十二月三十一日：按三個月倫敦銀行同業拆息加4.77厘之浮動年利率計息，並須於二零一七年七月十五日償還)。上述所有貸款結餘將按本集團原來借款之貨幣清償。

銀行及其他貸款亦包括本集團最終控制公司上海實業(集團)有限公司(「上實集團」)通過一份由銀行監管之信託貸款協議提供之無抵押貸款約499,875,000港元(二零一四年十二月三十一日：約1,249,688,000港元)。該等貸款之固定年利率為6.52厘(二零一四年十二月三十一日：6.52厘)，並於一年內到期。

13. 或然負債

公司擔保

	二零一五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一四年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
就銀行信貸給予銀行之擔保於下列情況下使用：		
—物業買家	2,683,048	2,100,545
—由徐匯國資委控制之一間實體	144,964	269,933
—由本集團合營企業實體共同持有之一間實體	162,459	162,459
	2,990,471	2,532,937

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結欠按揭還款本金連同應計利息及罰款。因此，並無就該等擔保於簡明綜合財務報表內作出撥備。

於二零一五年六月三十日，本集團獲得徐匯國資委已就此提供擔保之貸款及信貸額度總額約為339,915,000港元(二零一四年十二月三十一日：414,896,000港元)。

除上述公司擔保外，本集團亦就物業損毀保證及第三方向本公司提出之法律訴訟評估或然負債。經諮詢法律顧問後，本公司董事認為截至二零一五年六月三十日止六個月毋須作出撥備。披露詳情將載於中期報告。

管理層討論及分析

房地產市場環境

二零一五年上半年，隨著一系列對房地產利好的政策出台，中國樓市在震蕩中穩定向好。中央銀行自去年底至二零一五年上半年，已連續四次降低基準利率及三次下調存款準備金率，房屋貸款利率亦相應下調；另外，全國各城市陸續放鬆限購等一系列的政策亦有利好刺激樓市。

回顧期內，眾多開發商實施以價換量的銷售策略。由於國內樓市區域分化明顯，本集團重點發展的長三角及沿海發達城市，市場基本面仍然扎實，仍存在剛性需求。本集團專注於發展高品質樓盤，如旗艦項目上海萬源城，品牌及質量均優於周邊同類產品，相對上有定價能力，並能保持平穩銷售。

業務回顧

二零一五年上半年，本集團繼續以重組及優化資產組合為工作重心，積極投身於國企改革的工作中，進一步實現資產的市場化，提升本集團的競爭力。二零一五年二月，本集團以總代價人民幣940,000,000元出售旗下間接持有的燕郊項目100%權益，為集團錄得稅前收益約人民幣356,000,000元。上半年完結前，本集團與上海市閔行區政府簽訂戰略合作框架協議，就各自資源優勢進行深化合作，協議內容包括閔行區政府將：一、與上實城開共同合作開展市政基礎設施及公建配套建設，包含與土地熟化、房地產相關開發等業務；二、在稅收及招商政策上給予本集團支持；及三、及時向上實城開告知相關項目資訊，並在同等條件下，鼓勵上實城開積極參與項目建設，以助其積極爭取與閔行區國資國企合作，進一步拓展市場。

物業發展

截止二零一五年六月三十日止六個月，本集團總動工面積約2,238,000平方米，當中約68,000平方米屬新動工。主要在建項目包括西安滄灞半島、城開中心、上海晶城及莘莊地鐵上蓋項目等。竣工總面積為220,000平方米，合共交付131,000平方米，包括商品房約126,000平方米及保障房約5,000平方米。

合約銷售

截至二零一五年六月三十日止六個月，本集團商品房及保障房的合約銷售金額為人民幣2,068,000,000元(截至二零一四年六月三十日止六個月：人民幣2,520,000,000元)，已達年初定下的全年銷售目標人民幣4,500,000,000元之46.0%。由於推盤時間集中於下半年，本集團有信心完成全年銷售目標。期內合約銷售面積為110,000平方米，同比下跌33.3%，但平均售價則上升約22.9%至每平方米約人民幣18,800元，主要因為期內銷售產品類別及項目所在地不同。

上半年商品房的合約銷售金額為人民幣1,564,000,000元(截至二零一四年六月三十日止六個月：人民幣1,710,000,000元)，佔總合約銷售75.6%。上海萬源城、西安滄灞半島及昆山琨城帝景園分別佔商品房合約銷售的73.6%、18.6%及3.9%；由於期內銷售產品組合不同，商品房總合約銷售面積為78,000平方米，同比下跌4.9%，平均售價亦下跌3.8%至每平方米約人民幣20,000元。上半年保障房銷售共人民幣504,000,000元(截至二零一四年六月三十日止六個月：人民幣810,000,000元)，全部來自上海晶城，銷售額下跌因為集團旗下保障房銷售項目已近尾聲；保障房銷售佔整體合約銷售24.4%，合約銷售面積為32,000平方米，同比下跌61.4%，平均售價則上升61.2%至每平方米約人民幣15,800元。

財務表現

收入

截至二零一五年六月三十日止六個月，本集團收入為2,173,156,000港元(截至二零一四年六月三十日止六個月：3,167,095,000港元)，同比下降31.4%，主要因為竣工交付樓房減少。期內，物業銷售收入達1,734,958,000港元(截至二零一四年六月三十日止六個月：2,949,358,000港元)，仍然是本集團最主要收入來源，佔總收入79.8%。其中萬源城、滄灞半島及城上城分別佔物業銷售收入的42.1%、39.7%及8.9%。商品房及保障房佔比物業銷售收入分別為95.8%及4.2%(截至二零一四年六月三十日止六個月：71.1%及28.9%)。

來自租金、管理和服務、以及酒店業務的收入持續為本集團提供穩定的收入來源，三項業務分別貢獻319,143,000港元、45,504,000港元及73,551,000港元，分別佔總收入14.7%、2.1%及3.4%(截至二零一四年六月三十日止六個月：4.4%、1.2%及1.3%)。因為於二零一四年九月底收購上海世貿商城，期內租金收入大幅增加127%。

毛利及毛利率

截至二零一五年六月三十日止六個月，本集團毛利為728,791,000港元(截至二零一四年六月三十日止六個月：969,896,000港元)，較去年同期下跌乃因為收入減少所致。毛利率為33.5%，較去年同期的30.6%升約2.9百分點。

投資物業重估

截至二零一五年六月三十日止六個月，錄得投資物業重估減值淨額約59,061,000港元，主要來自重慶城上城。

分銷及開支

截至二零一五年六月三十日止六個月，本集團分銷及銷售開支按年減少23.0%至68,911,000港元(截至二零一四年六月三十日止六個月：89,536,000港元)，因為期內可售樓盤減少。

一般及行政開支

本集團於截至二零一五年六月三十日止六個月之一般及行政開支約為224,895,000港元，按年上升14.4%(截至二零一四年六月三十日止六個月：196,632,000港元)，主要因為去年九月收購上海世貿商城後，將其原有的一般及行政開支併入本集團的財務報表。

溢利

截止二零一五年六月三十日止六個月，集團錄得溢利同比大幅上升10.2倍至約188,243,000港元(截至二零一四年六月三十日止六個月：16,807,000港元)，主要由於期內出售燕郊項目帶來一次性收益。期內股東應佔溢利扭虧為盈，大幅躍升至114,005,000港元(截至二零一四年六月三十日止六個月：股東應佔虧損148,190,000港元)。上半年，每股基本及攤薄盈利亦扭虧為盈至2.37港仙(截至二零一四年六月三十日止六個月：每股虧損為3.08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)。

於二零一五年六月三十日，本集團持有之銀行結餘及現金為5,870,116,000港元(於二零一四年十二月三十一日：6,424,058,000港元)。本集團的負債淨額對權益總額比率(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)與去年底65.6%增加至73.6%；流動比率升至2.5(二零一四年十二月三十一日：1.9)。

於二零一五年六月三十日，本集團包括銀行貸款、其他貸款及債券的總貸款約為21,083,269,000港元(二零一四年十二月三十一日：20,127,925,000港元)。

於二零一五年六月三十日，本集團已發行股份共4,811,523,189股。受上半年度錄得溢利的影響，本集團於二零一五年六月三十日的本公司擁有人應佔權益為12,545,867,000港元。

期內，集團的現金充足，管理層相信，本集團有充足的資金及日後收益足以應付目前營運資金及未來發展的需要。

人力資源及薪酬政策

於二零一五年六月三十日，本集團聘有合共1,318名僱員(包括香港及中國辦事處)。本集團之僱員酬金政策乃根據僱員之表現、資歷及能力而制訂。本公司董事(「董事」)之酬金乃由本公司薪酬委員會參照本集團營運業績、個人表現及市場比較統計數字而釐定。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。截至二零一五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。

土地儲備

於二零一五年六月三十日，本集團土地儲備共有20個項目，分佈在11個城市，未來可售建築面積約4,897,000平方米。集團現時土地儲備分佈於長三角、西部地區、渤海灣、珠三角及中部地區，足夠未來三至五年的發展所需。集團將繼續執行可持續發展的策略，進一步整合資源，增加並發揮集團在長三角及沿海地區的優勢。

展望

展望全年，中國經濟發展繼續在新常態中前進。隨著利好政策繼續發揮作用，全國房價的下行趨勢明顯減緩，其中一線城市房價更已進入上升週期。上半年新建商品住宅價格，環比上漲的城市數目逐月增多。根據中國指數研究院統計，今年上半年，50個代表城市月均成交約26,000,000平方米，同比增長25%，創歷史同期新高。此外，上半年百城住宅價格累計上漲0.82%；其中，以深圳為首的一線城市，包括北京、上海及廣東更領漲全國，相信下半年一線城市樓市可望穩中有升。

今年五月十八日，政府發布《關於二零一五年深化經濟體制改革重點工作的意見》，對今年國有企業改革進行了總體部署，提出中央企業重組、國有資本運營、發展混合所有制、強化企業內部管理等若干方案。隨著國企改革總體方案出台，國企改革的目標、步驟、方向、重點都更明朗，國企改革將進一步加速，下半年可預期國企迎來大規模分拆歸類的重組。一方面國企將進一步向資本市場敞開大門，另一方面國企的併購重組亦會進入一個新的階段。集團亦將擁抱機遇，積極參與國資國企改革，尋找與房地產業有關的合作發展機會，務求提升股東的投資回報。

本集團立足上海，期內與閔行區政府簽署戰略合作框架協議，正可充分利用這大城市大功能的優勢。本集團正在積極物色適合的土地，冀望下半年有機會取得上海優質地塊。在經濟新常態下，管理層已準備就緒，與具專屬領域優勢的企業作優勢互補，尋找機遇開發混合型地產項目，注入旅遊、文化、安老或創新科技等不同元素，以開拓更大的房地產業發展空間。

在寬鬆的貨幣政策下，國內企業融資成本降低，本集團總體借貸成本有望繼續下降。另外，本集團手持上海多個如濱江城開中心、閔行城開中心及莘莊地鐵上蓋等投資性項目，將來全面竣工及營運後，本集團的租金收入將會大大提升，令資產負債表更加穩健。

此外，集團將於下半年集中推盤，重點開售上海晶城第五期商品房、西安滄灞半島的花園洋房、天津老城廂的公寓及商鋪、以及瀋陽城開中心的公寓等，集團有信心達成全年銷售目標之餘，亦部署好沿房地產產業鏈延伸業務，加強或拓展本業領域至物業管理、行業專屬地產開發及金融地產投資等，積極把握此國企改革及房地產行業轉型變革的機會。

總括而言，本集團有效突顯自身優勢，憑藉完善管理系統、專業及經驗豐富的管理團隊，管理層對本集團全年業績保持樂觀，長遠亦有信心提升股東投資回報率。

中期股息

董事會不建議就截至二零一五年六月三十日止六個月派付任何中期股息(截至二零一四年六月三十日止六個月：零)。

股本

本公司於二零一五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。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於截至二零一五年六月三十日止六個月內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司之任何上市證券。

優先購買權

本公司之公司細則或百慕達法律並無優先購買權之規定，致使本公司須按比例向本公司現有股東(「股東」)提呈發售新股。

企業管治

於截至二零一五年六月三十日止六個月期間，本公司一直遵守載於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄十四之《企業管治守則》(「守則」)守則條文，惟下述偏離者除外。

守則第A.2.1條條文

守則第A.2.1條條文規定主席與行政總裁的角色應予區分，並不應由一人同時兼任。在季崗先生自二零一五年二月二日起調任為董事會主席後，由於季崗先生同時擔任本集團之行政總裁角色，因此偏離守則第A.2.1條條文。董事會知悉上述偏離事項，但由於此項安排有助維持本集團政策及策略之延續性以及本集團營運之穩定性，因此董事會認為此項安排乃屬恰當，並符合本集團之最佳利益。董事會亦認為有關安排不會損害董事會與本公司管理層之權力與權限平衡，原因是董事會每季定期開會，以檢討本集團之營運及審議其他影響本集團業務發展及營運之重大事宜。日後，董事會將會定期檢討此項安排之成效。

董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納有關董事及相關僱員(該等人士可能知悉有關本公司或其證券之內幕消息)進行本公司證券交易之自訂操守守則(「**相關僱員證券交易指引**」)，其條款並不較於上市規則附錄十所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「**標準守則**」)寬鬆。經本公司作出具體查詢後，全體董事均確認，彼等於截至二零一五年六月三十日止六個月內一直遵守標準守則及有關董事進行證券交易之自訂操守守則所載之規定準則。

此外，據本公司所知，概無本集團相關僱員曾於截至二零一五年六月三十日止六個月內未有遵守相關僱員證券交易指引之事宜。

審核委員會及審閱中期業績

本公司審核委員會(「**審核委員會**」)現時由三名獨立非執行董事組成，分別為李家暉先生(委員會主席)、杜惠愷先生及范仁達先生。審核委員會主要負責審閱本集團採納之會計原則及常規；審閱本集團之財務申報程序及內部監控制度；以及審閱外聘核數師之獨立性及客觀性、審核服務範疇及向外聘核數師支付之相關審核費用。於截至二零一五年六月三十日止六個月期間，審核委員會已審閱外聘核數師之獨立性及客觀性、審核服務範疇及供董事會批准之應付予外聘核數師相關審核費用。審核委員會亦已審閱本集團截至二零一五年六月三十日止六個月之未經審核中期財務報表，並與本公司管理層及核數師討論本集團採納之會計原則及常規、內部監控事宜、年終業績及財務報表以及審核委員會之職權範圍。

本集團之外聘核數師德勤•關黃陳方會計師行已根據香港會計師公會頒布之香港審閱委聘準則第2410號「由實體獨立核數師審閱中期財務資料」審閱本公司截至二零一五年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合財務報表。

董事資料變動

根據上市規則第13.51B(1)條，董事之資料變動載列如下：

本公司獨立非執行董事杜惠愷先生由利福國際集團有限公司(於聯交所上市之公司，股份代號：1212)之執行董事調任為非執行董事，由二零一五年六月十一日起生效。

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。

於聯交所及本公司網站刊登中期業績及中期報告

本業績公告將刊登於聯交所網站(www.hkex.com.hk)及本公司網站(www.siud.com)。載列所有上市規則規定之適用資料之本公司截至二零一五年六月三十日止六個月之中期報告，將於適當時候寄發予股東及刊登於上述網站。

致謝

本人謹向董事會、我們之管理層和所有員工就他們之不懈努力；以及向我們之客戶、供應商、業務夥伴和股東就他們對本集團之持續鼎力支持致以真誠感謝。

承董事會命
上海實業城市開發集團有限公司
主席
季崗

香港，二零一五年八月十七日

於本公告日期，本公司董事會成員包括執行董事季崗先生、周軍先生、陽建偉先生、楊彪先生、叶維琪先生及黃非女士以及獨立非執行董事杜惠愷先生，太平紳士、范仁達先生及李家暉先生。