



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

高瞻遠矚

成就佳績



中期報告

2016



海派¹精工 踏實進取

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10個主要城市擁有19個房地產項目，分佈於上海、昆山、無錫、北京、瀋陽、天津、西安、重慶、長沙及深圳，當中大部分為中、高檔住宅物業，興建工程正全速進行，為本集團提供約377萬平方米的可售建築面積，奠定了長遠發展的良好基石。

註1:「海派」屬上海特有文化，意指20世紀開始至今源于上海的前衛風格，後融入西方歐美地區各國文化，逐步形成不同於中國其他地區的獨特風格。





電腦構想圖

目錄

- | | | | |
|-----------|--------------|-----------|-----------------|
| 2 | 公司資料 | 33 | 簡明綜合損益及其他全面收入報表 |
| 3 | 財務摘要 | 34 | 簡明綜合財務狀況表 |
| 4 | 主席致辭 | 36 | 簡明綜合股本權益變動表 |
| 7 | 管理層討論及分析 | 38 | 簡明綜合現金流量表 |
| 12 | 項目資料 | 40 | 簡明綜合財務報表附註 |
| 14 | 主要項目介紹 | | |
| 24 | 其他資料 | | |
| 32 | 簡明綜合財務報表審閱報告 | | |

公司資料

董事會

執行董事

季崗(主席兼總裁)
周軍
阳建偉
楊彪
叶維琪
黃非

獨立非執行董事

杜惠愷，*太平紳士*
范仁達
李家暉

法定代表

季崗
陳建柱

董事委員會

審核委員會

李家暉(委員會主席)
杜惠愷，*太平紳士*
范仁達

薪酬委員會

杜惠愷，*太平紳士*(委員會主席)
范仁達
叶維琪

提名委員會

季崗(委員會主席)
杜惠愷，*太平紳士*
范仁達

投資評證委員會

范仁達(委員會主席)
阳建偉
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

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

香港上海滙豐銀行有限公司
中國農業銀行股份有限公司
中國建設銀行股份有限公司
中國工商銀行(亞洲)有限公司
上海浦東發展銀行股份有限公司
中國銀行股份有限公司

核數師

德勤•關黃陳方會計師行
香港金鐘道八十八號
太古廣場一期三十五樓

上市資料

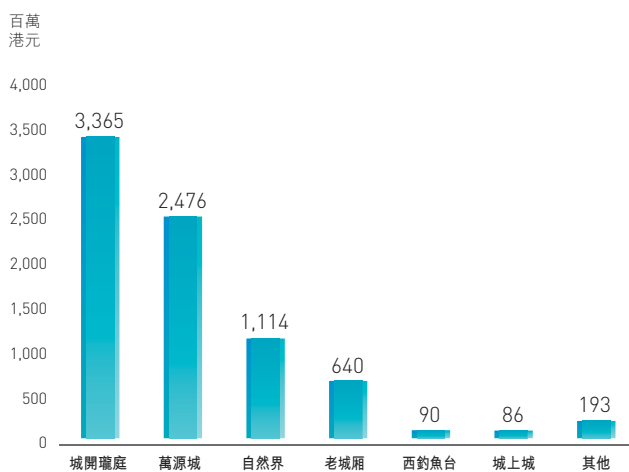
香港聯合交易所有限公司
普通股
(股票代號：563)

財務摘要

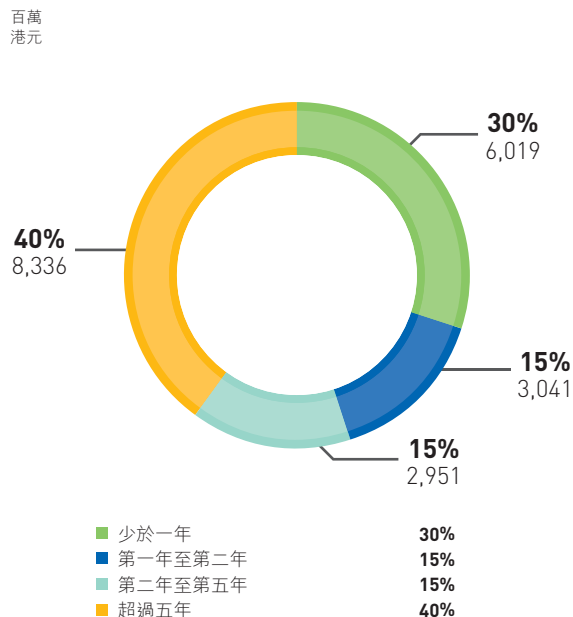
	截至二零一六年 六月三十日 止六個月	截至二零一五年 六月三十日 止六個月
財務摘要(千港元)		
收入	2,456,815	2,173,156
本公司股本擁有人應佔溢利	312,101	114,005
每股財務資料(港仙)		
每股盈利		
— 基本	6.49	2.37
— 攤薄	6.49	2.37
已收銷售物業預售所得款項(千港元)		
	7,963,583	4,967,064
財務比率		
借貸淨額對權益總額比率(%)	41.8%	54.9%
流動比率	1.9	2.0

附註： 借貸淨額 = 總貸款(包括銀行貸款、其他貸款、債券及銀行貸款包括在分類為持作出售之負債)減現金及現金等價物以及已抵押銀行存款(包括銀行結餘及現金包括在分類為持作出售之資產)。

已收銷售物業預售所得款項分析



債務到期日資料



主席致辭

主席
季崗



二零一六年三月，國內政府工作報告中首提「因城施策」化解房地產庫存總體方針，同時需提高棚改貨幣化安置比例，完善支持居民住房合理消費的稅收、信貸政策，住房剛性及改善性需求，建立租購並舉的住房制度。中央銀行於今年三月首次降準引導貨幣信貸平穩適度增長，並繼續實施穩健的貨幣政策，保持鬆緊適度，為結構性改革營造適度的貨幣金融環境，亦為房地產行業健康發展提供了良好前景。

二零一六年上半年，各地房地產市場持續升溫，一線城市如上海及深圳漲幅、成交量錄入大幅增長，二、三線樓市亦全面復蘇，集團產品銷售呈現量價齊升的狀況。上半年集團合約銷售同比大幅上升1.19倍至人民幣45.3億元，已達年初定下的銷售目標之85.5%。同時，本集團繼續積極推進資產戰略佈局優化，盤活現有資產，改善項目回報週期。二零一六年二月，本集團通過退夥綠碳基金出讓城開中心35%權益，並錄得稅前收益約人民幣5.5億元。回顧期內，集團股東應佔溢利同比上升1.74倍至約3.12億港元，現金水平進一步增至約119.6億港元，盈利及財務狀況進一步得到穩固。

回顧上半年，英國公投表決脫離歐盟給全球經濟帶來不確定因素，人民幣匯率亦受到影響。年初本集團管理層預料人民幣貶值導致的匯兌損失將繼續對內房企業造成一定衝擊，集團提前採取有效措施，於期內共歸還外幣債務約40.8億港元，相關匯兌風險亦得到進一步控制，並順利穩固集團財務狀況。期內國內融資環境持續寬鬆，本集團亦將把握窗口期，積極爭取以較低廉成本進行相關債務融資，進一步減低財務成本，改善財務結構。期內，集團現金充裕，財務狀況良好，為項目開發及新項目獲取打好堅實基礎。

上半年上海地王頻出，土地均價及溢價率創新高。本集團期間積極研判新項目獲取可能性，除通過參與市場招拍掛外、積極通過資產收購兼併、城市更新項目及城中村改造方式進行項目跟進。充分發揮本地國資背景及良好開發效應，加大對新項目的投資推進力度，在打造現有一批規模項目之基礎上，謀劃佈局發展具有後勁的項目儲備，力爭為集團增添優勢、安全的資產。同時，集團亦將加強同行聯手，聯強發展策略，做到優勢互補，體現投資新項目的競爭能力。

二零一六年下半年，本集團重點項目除上海城開瓏庭、萬源城外，西安自然界及長沙森林海望府裡亦將推向市場，上海首個的軌道交通上蓋項目TODTOWN天薈住宅部分有望於2017年亮相。

今年是集團成立20週年，亦為戰略發展元年。房地產行業不斷改革轉型，開發商的業務模式和產品更需多元化。本集團除已較成熟的住宅開發外，集團的投資性物業漸見規模，未來上海TODTOWN天薈及濱江城開中心等地標式投資性物業相繼落成，加上正在調整升級的上海世貿商城，及已試營業的重慶小時代項目，將鞏固完善集團投資性物業格局，帶來優質穩定的租金回報。同時，集團致力開拓旗下物業管理、行業專屬地產開發及金融地產投資等不同領域。

最後，本人謹此答謝所有員工的辛勤付出與貢獻，以及對所有商業夥伴、客戶及股東的長期支持表示誠摯感謝。



季崗
主席

二零一六年八月三十日

管理層討論及分析

房地產市場環境

二零一六年上半年，國內各地「因城施策」出台措施積極去庫存，市場延續去年末回暖走勢並持續升溫，量價齊升。三月開始上海、深圳等一線城市陸續出台調控政策，致使第二季度一線城市房價平均漲幅收窄，成交量亦受影響。資金充裕及政策寬鬆等有利條件下，國內部分二線城市房價於二季度漲幅超過一線城市，樓市總體向好。上海房地產市場於第一季度成交量創近年新高，集團年初研判樓市趨勢，專注高品質同時，加大上海地區推盤力度，期內上海城開瓏庭及上海萬源城住宅項目之合約銷售均有不俗表現。

業務回顧

二零一六年上半年，本集團積極推進資產與戰略佈局優化，鞏固自身財務狀況，加強企業間戰略合作。今年二月，本集團通過退夥綠碳基金出售上海城開中心35%權益，預期本集團擁有人應佔稅前收益為約人民幣550,470,000元。繼去年與上海閔行區政府、平安不動產建立戰略關係後，四月本集團亦與上海電建、電建地產簽署合作框架協議，共同尋求優質房地產投資機遇。同時集團通過新項目拓展、投資推介會及商討會之形式與地方政府、區縣部門、房地產開發商及金融機構保持密切溝通，並達成共識，為未來獲取土地儲備打好基礎。

物業發展

截至二零一六年六月三十日止六個月，本集團在建項目共18個，在建面積達2,050,000平方米，主要包括上海莘庄 TODTOWN天薈、西安自然界及瀋陽城開中心等項目。當中新開工面積51,100平方米，來自天津老城廂項目，竣工面積為49,700平方米，主要為昆山昆城帝景園項目。本集團預期新開工、竣工面積將主要來自下半年。

合約銷售

截至二零一六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4,533,000,000元（截至二零一五年六月三十日止六個月：人民幣2,068,000,000元），同比攀升119.1%，已達年初定下的銷售目標人民幣5,300,000,000元之85.5%，本集團有信心完成全年銷售目標。期內合約銷售面積為196,000平方米，同比上升78.2%，平均售價上升約22.9%至每平方米約人民幣23,100元，主要因為期內來自上海地區之項目銷售佔比增加。

上海住宅市場於今年第一季度持續升溫，集團管理層於年初洞悉市場走向，制定加大上海地區推盤力度等措施。上半年集團商品房的合約銷售金額為人民幣4,533,000,000元（截至二零一五年六月三十日止六個月：人民幣1,564,000,000元），同比上升189.8%。期內，旗艦項目上海城開瓏庭和上海萬源城為重點銷售項目，銷售額分別達人民幣1,850,000,000元及人民幣1,596,000,000元，佔商品房合約銷售約40.8%及35.2%。

投資性物業

二零一六年六月底，本集團旗下之重慶小時代項目順利實現試營業，該項目位於本集團現有大型物業重慶城上城內，地處重慶主要商圈袁家崗商圈，毗鄰重慶奧體中心。同時，本集團旗下主要投資性物業之一的上海世貿商城之改造工作已啟動，計劃將擴大商務辦公部分面積，並已完成公共區域和主題區域改造項目的設計工作。

重大出售

於二零一六年二月，本集團通過退夥綠碳基金間接出售上海城開中心35%權益，截至二零一六年六月三十日，預期本集團擁有人應佔未經審核之稅前收益約人民幣550,470,000元，五月繼續出售剩餘上海城開中心40%權益，相關之稅前收益將於對價款收妥後，並於當期體現。是次借售上海城開中心為釋放其隱藏價值之理想機會。同時，本集團於該項目周邊地區亦擁有多個具規模的投資性物業，交易後將有助優化旗下相關投資性物業之戰略佈局，而出售所得款項將有助於加快開發其現有項目及可用作收購新項目。

財務表現

收入

截至二零一六年六月三十日止六個月，本集團收入為2,456,815,000港元(截至二零一五年六月三十日止六個月：2,173,156,000港元)，同比上升13.1%，主要因為竣工交付樓房增加。期內，物業銷售收入達2,001,800,000港元(截至二零一五年六月三十日止六個月：1,734,958,000港元)，仍然是本集團最主要收入來源，佔總收入81.5%。其中上海萬源城和上海晶城分別佔物業銷售收入的51.0%及21.0%。

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319,015,000港元、49,984,000港元及86,016,000港元，分別佔總收入13.0%、2.0%及3.5%(截至二零一五年六月三十日止六個月：14.7%、2.1%及3.4%)。

毛利及毛利率

截至二零一六年六月三十日止六個月，本集團毛利為824,998,000港元(截至二零一五年六月三十日止六個月：728,791,000港元)。較去年同期上升乃因為收入增加所致。毛利率為33.6%，較去年同期大致相若。

投資物業重估

截至二零一六年六月三十日止六個月，錄得投資物業重估增值淨額約47,523,000港元，主要來自上海世貿商城。

分銷及開支

截至二零一六年六月三十日止六個月，本集團分銷及銷售開支按年增加28.2%至88,359,000港元(截至二零一五年六月三十日止六個月：68,911,000港元)，因為期內合約銷售大幅增加所致。

一般及行政開支

本集團於截至二零一六年六月三十日止六個月之一般行政開支約為219,217,000港元，按年下跌2.5%（截至二零一五年六月三十日止六個月：224,895,000港元），主要因為繼續加強架構整合及改善內部管理效率所致。

溢利

截止二零一六年六月三十日止六個月，集團錄得溢利同比大幅上升2.89倍至約732,833,000港元（截至二零一五年六月三十日止六個月：188,243,000港元），主要由於期內通過退夥綠碳基金間接出售城開中心權益帶來一次性收益。期內股東應佔溢利上升至312,101,000港元（截至二零一五年六月三十日止六個月：股東應佔溢利114,005,000港元）。上半年，每股基本及攤薄盈利為6.49港仙（截至二零一五年六月三十日止六個月：每股盈利為2.37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、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）。

於二零一六年六月三十日，本集團持有之銀行結餘及現金為11,962,262,000港元（於二零一五年十二月三十一日：11,371,189,000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已抵押銀行存款）對權益總額）與去年底54.9%減少至41.8%；流動比率微跌至1.9（二零一五年十二月三十一日：2.0）。

於二零一六年六月三十日，本集團包括銀行貸款、其他貸款、債券及銀行貸款包括在分類為持作出售之負債的總貸款約為20,346,686,000港元（二零一五年十二月三十一日：22,233,639,000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。

外匯風險

期內，由於人民幣持續貶值，對不少手持美元及港元債務的內房企業造成衝擊。因此本集團為確保財務穩健，降低外匯風險，已於二零一六年上半年大幅歸還外幣債務，減少約4,079,756,000港元。

人力資源及薪酬政策

於二零一六年六月三十日，本集團聘有1,620名僱員(包括香港及中國辦事處)。本集團之僱員酬金政策乃根據僱員之表現、資歷及能力制訂。本公司董事(「董事」)之酬金乃由本公司薪酬委員會參照本集團營運業績、個人表現及市場比較統計數字制訂。員工福利包括與本集團盈利表現及個人表現掛鈎之酌情花紅以及強制性公積金計劃供款。

本集團已採納購股權計劃，以獎勵董事及合資格僱員。截至二零一六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

於二零一六年六月三十日，本集團土地儲備共有19個項目，分佈於10個城市，分佈內地重點城市，包括上海、北京、瀋陽、天津、昆山、無錫、西安、重慶、長沙及深圳，大部份為中、高檔住宅物業，並已在建設期，未來可售規劃建築面積約377萬平方米，足夠未來3至5年的發展所需。集團將繼續積極拓展新資源，以求持續性發展動力與支撐，增加並發揮集團在長三角及沿海地區的優勢。

近期國內房企融資力度相應加大，並積極佈局土地市場，致使2016年上半年成為地王最密集的時間段，期內上海土地市場成交價格、溢價均創歷史新高，現今房企面臨一線城市新增土地資源趨緊，競爭激烈的共同難題。

今年集團繼續貫徹多渠道獲取土地資源之戰略，通過參與市場招拍掛、股權收購、城市更新及舊改等三類方式研判新項目獲取可能性，同時權衡市場結構性風險，謹慎判斷市場走向，力爭為集團增添優質資產，提升股東回報。2015年上海市政府已提出「關於本市開展城中村地塊改造的實施意見」並啟動35個「城中村」改造，意在盤活中環線附近的優質地塊。本集團今年已獲上海首批城中村改造項目—上海閔行區行南地塊。未來還將積極參與上海南部地區，如閔行、浦東、徐匯等一批新項目。

展望

展望全年，全球經濟增長面臨不確定因素，國際貨幣基金組織近期「世界經濟展望」報告中稱，受英國脫歐負面影響，將2016、2017年全球經濟增速預期下調0.1%分別至3.1%和3.4%。儘管英國脫歐對中國影響有限，國際環境仍嚴峻複雜。

今年來國內供給側結構性改革初見成效，一二季度GDP均錄得6.7%增長，呈現階段性企穩的態勢。隨著中國經濟內部正處結構調整、轉型升級的關鍵階段，調整的陣痛亦將持續，故房地產行業仍將對實體經濟增長發揮重要作用。

二零一六年是本集團戰略元年，「住宅+商業+X」的五年戰略發展規劃將逐步實現落地。本集團將繼續以上海為中心，深耕重點區域；穩固企業核心產業，加碼商業物業開發；加大創新力度，延伸產業鏈條。

展望未來，本集團進一步夯實自身強化優勢，管理層對本集團全年業績保持樂觀，致力為股東帶來理想回報。

項目資料

本集團於10個城市擁有19個項目，包括中、高端住宅，服務式公寓、商用及寫字樓。於二零一六年六月三十日，本集團未來可售面積共約為377萬平方米。

本集團已對旗下項目進行了調整，日後將採取審慎策略購入土地。

於二零一六年六月三十日

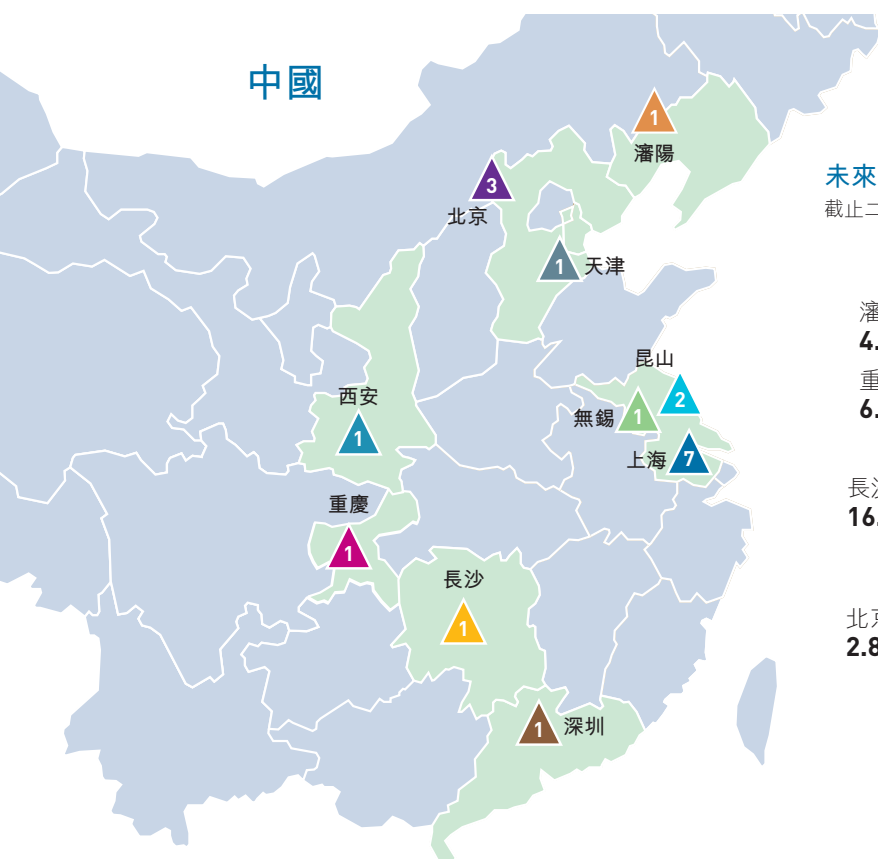
項目	城市	地盤面積 (平方米)	規劃建築面積 (平方米)	可售建築面積 (平方米)	2016年 上半年		未來可售 (平方米)	可售 在建面積 (平方米)	日後發展 可售面積 (平方米)	預期落成日期	所有權 [%]
					預售建築面積 (平方米)	累計銷售面積 (平方米)					
萬源城	上海	908,950	1,136,468	822,724	27,548	728,259	94,465	68,088	-	2007-2016年分期落成	53.1%
濱江城開中心	上海	77,371	404,600	324,600	-	-	324,600	-	324,600	2017-2021年分期落成	35.4%
上海青年城	上海	57,944	212,130	164,688	437	138,574	26,114	-	-	已落成	100.0%
城開中心	上海	52,712	203,222	192,273	-	-	192,273	192,273	-	2014-2016年分期落成	59.0%
上海晶城	上海	301,908	772,885	610,514	40,905	540,203	70,311	106,815	38,217	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%
TODTOWN天晉	上海	117,825	605,000	385,300	-	-	385,300	272,300	113,000	2018-2022年分期落成	20.7%
後現代城	北京	121,499	523,833	454,610	845	451,596	3,014	-	-	已落成	100.0%
青年匯	北京	112,700	348,664	295,114	4,311	251,749	43,365	13,693	-	2007-2016年分期落成	100.0%
西釣魚台嘉園	北京	42,541	250,930	230,801	237	172,069	58,732	-	49,288	2007-2017年分期落成	90.0%
老城廂	天津	244,252	752,883	613,357	9,655	569,147	44,210	29,560	29,795	2006-2017年分期落成	100.0%
游站	昆山	34,223	129,498	112,812	3,605	58,949	53,863	-	-	已落成	30.7%
琨城帝景園	昆山	205,017	267,701	222,666	34,151	198,217	24,449	11,369	-	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	6,163	24,200	119,662	-	-	已落成	59.0%
自然界	西安	2,101,967	3,899,867	3,202,324	56,726	1,937,485	1,264,839	215,008	973,593	2008-2017年分期落成	71.5%
瀋陽城開中心	瀋陽	22,651	228,768	181,373	143	143	181,230	181,373	-	2015-2017年分期落成	80.0%
城上城	重慶	120,014	786,233	616,122	8,759	367,786	248,336	44,716	-	2008-2016年分期落成	100.0%
森林海	長沙	679,620	907,194	872,185	2,333	242,719	629,466	75,534	488,947	2007-2017年分期落成	67.0%
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		5,286,037	11,854,577	9,620,310	195,818	5,855,033	3,765,277	1,210,729	2,017,440		

主要投資物業

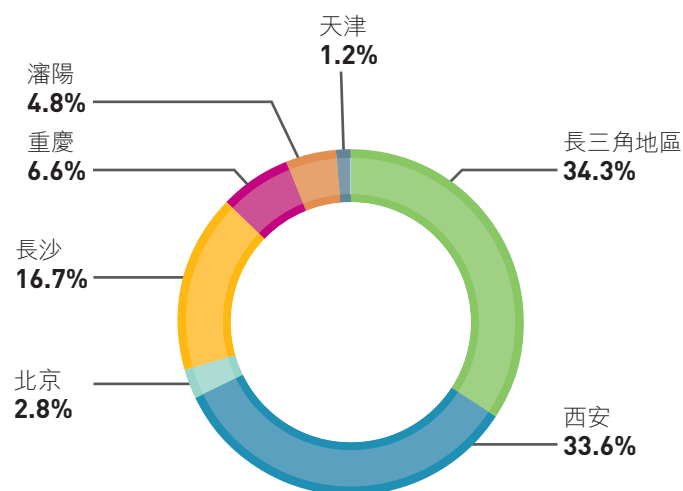
項目	城市	房產類別	租賃年限	規劃 建築面積 (平方米)
老城廂	天津	住宅、商業及寫字樓	中期租賃	1,509 ¹
上海青年城	上海	商業	中期租賃	16,349 ¹
城上城	重慶	商業及車位	中期租賃	251,847 ¹
鳳凰大廈	深圳	寫字樓	中期租賃	1,048 ¹
青年匯	北京	商業	中期租賃	19,768 ¹
上海世貿商城 ²	上海	展覽、交易市場、寫字樓及車位	中期租賃	284,651
城開國際大廈 ³	上海	寫字樓	中期租賃	45,239
匯民商廈 ⁴	上海	商業	中期租賃	13,839
其他	上海	商業及寫字樓	中期租賃	9,249
總計				643,499

註：

1. 已包括在此中期報告第12頁
2. 地址：上海市長寧區延安西路2299號
3. 地址：上海市徐匯區虹橋路355號
4. 地址：上海市徐匯區天鑰橋路123號



未來可售建築面分析
截止二零一六年六月三十日



主要項目介紹



萬源城



地址：
上海市閔行區
古龍路588號

類別：
住宅／商業



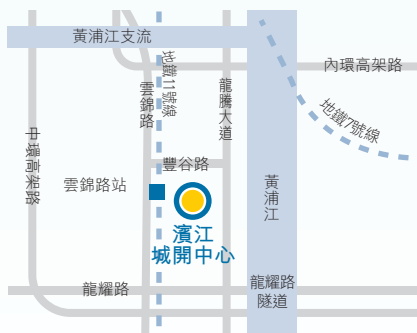
特點：

項目位於上海市閔行區古美板塊，東鄰蓮花路，西接合川路、南至顧戴路、北達平南路，距離中環線不足700米，是上海「十·五」規劃中的大型重點住宅基地。項目總用地面積約94.3萬平方米，總建築面積約130萬平方米，其中住宅面積約77萬平方米，地下面積近40萬平方米，公建配套約10餘萬平方米，規劃導入人口逾2萬人。萬源城項目建築形態豐富，產品涵蓋：國際公寓、獨棟別墅、花園洋房、大平層豪宅、現代商業及綠地公園，融生活宜居、商業娛樂、文化教育、商務休閒等眾多功能於一體。

濱江城開中心



地址：上海市徐匯濱江
類別：寫字樓／商業



特點：

濱江城開中心坐落於徐匯濱江商業區，面臨上海黃浦江，計劃作綜合商業用途，部分建成物業將分別用於出售及持有作收租之用。項目周邊景色宜人，鄰近通往浦東的龍耀路隧道，配合已開通的地鐵11號線雲錦路站，交通日趨完善。

城開中心



地址：上海市閔行區梅隴鎮
類別：寫字樓／商業／酒店



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。上海地鐵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38.8萬平方米，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。

TODTOWN天薈



地址：
上海市閔行區
莘莊鎮

類別：
住宅／商業／
酒店／寫字樓／
公寓式辦公



特點：

TODTOWN天薈坐落於上海城市副中心的莘莊站南、北廣場。北抵廣通路，東沿梅隴西路，南臨莘朱路、都市路，從北廣場水清路到南廣場都市路將由橫跨橋連通，形成快速通道。

作為上海其中一個最先進的TOD (Transit-Oriented Development)項目，TODTOWN天薈，總用地面積約11.8萬平方米，總建造面積60.5萬平方米，其中有10萬平方米與交通相關。建成後的TODTOWN天薈不僅將接入軌道交通1號線、5號線、鐵路滬杭客運專線和眾多公交線路，亦將為金山鐵路支線設站。地鐵、公交、通勤鐵路等不同類型、不同部門管理的交通工具將在項目區域內得到整合，實現無縫便捷的轉乘。TODTOWN天薈是集住宅、商業、休閒於一體的「空中之城」，涵蓋5萬平方米的寫字樓、14萬平方米的商場、2萬平方米的酒店、9萬平方米的住宅、8.5萬平方米的服務式公寓及2萬平方米的公建配套，是一套系統設施完善的綜合體。

上海世貿商城



地址：
上海市延安西路
2299號

類別：
展覽／商業／
寫字樓



特點：

上海世貿商城西臨古北路、虹橋路，南迎延安路，北靠虹橋領館區，坐落於上海新興的「大虹橋開發區」，地理位置得天獨厚。毗鄰內環線和高架路出口處，開車十分鐘即達「大虹橋交通樞紐」，擁有城際高鐵、磁懸浮、地鐵、機場、公交等幾十條線路的立體化交通網。

上海世貿商城總建築面積28.5萬平方米，由國際常年展覽中心、上海世貿展館、上海世貿大廈三大主體建築構成，是一個集展示、交易、辦公、資訊於一體的超級貿易市場，為國內外商家及專業買主提供一流的、國際級的設施與服務。

上海晶城(包括「城開瓏庭」)



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。「城開瓏庭」地處上海晶城五標段，屬商品房項目。

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。

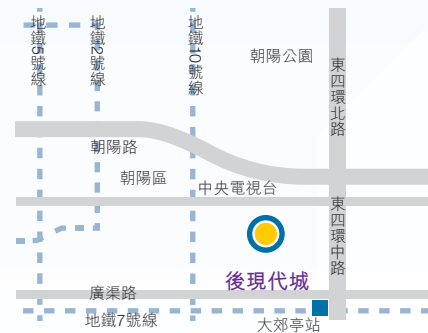
北京

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许多新穎元素，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。

主要項目介紹

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：

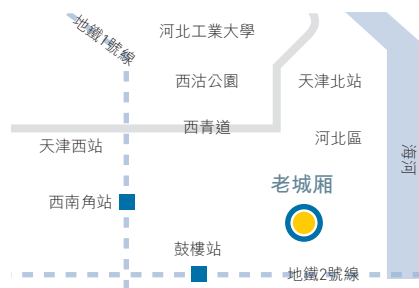
項目位於西三環，西、南臨昆玉河，東臨137公頃玉淵潭公園，享有京城最大的67公頃的巨幅水域，對於缺水的北京而言擁有不可多得的臨河景觀，更添罕有和優越性。項目主要以臨河豪華住宅為核心產品，目標群體為高端富裕階層。項目開發分為三期，第一期和第二期已完成開發並銷售完畢，第三期工程正在籌備之中。

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：

老城廂地區位於天津傳統核心區域，區域歷史底蘊濃郁，屬天津文化經濟的發源地，亦為天津唯一的正方位元地區。隨著近幾年天津城區建設速度的加快，老城廂地區已成為天津市中心的投資置業熱點地區。

區域內整體規劃由核心、內環、外環三部分組成，形成以鼓樓商業文化街為核心，集合住宅、商業、寫字樓以及高檔別墅居住區為一體的大型綜合社區，周邊教育、醫療等配套設施完善。

天津

瀋陽城開中心



電腦構想圖

特點：

項目坐落於瀋陽市中心地帶最繁榮的商貿街區—太原街，區域歷史底蘊深厚，商業貿易輻射東北亞地區，北臨中華路，南至民主路，西接太原南街，東沿天津南街。城開中心總建築面積23萬平方米，涵蓋高端寫字間、SOHO、精裝公寓、開放式商業街區四大綜合業態，集文創、餐飲、休閒、娛樂、辦公、高級公寓為一體，屬市內地標級複合型綜合體項目。

瀋陽

地址：
瀋陽市和平區
太原南街

類別：
商業／寫字樓／
酒店式公寓



游站



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，滬寧高鐵和上海軌道11號綫直達。項目分為商業、SOHO工作室、創業孵化空間、辦公平台四大部分，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。

昆山

地址：
昆山市花橋鎮
綠地大道258號

類別：
商業／寫字樓



主要項目介紹

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，毗鄰昆山體育生態公園。該項目包括18幢高層公寓樓、92幢獨立別墅。

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。

無錫

自然界



地址：
西安市滻灞生態區
滻灞大道滻河東岸

類別：
住宅／商業／酒店



西安

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。自然界共規劃地塊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。

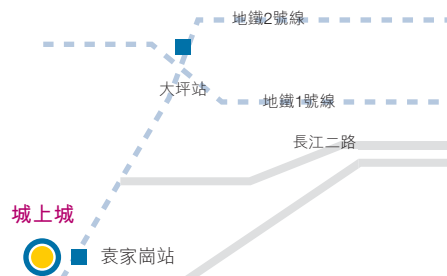
從2014年下半年開始，項目引入全新品牌「自然界」作新盤推售，以突顯地理位置優越。

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



重慶

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。

森林海



電腦構想圖

地址：
長沙市望城區
雷峰北大道1218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。

長沙

中國鳳凰大廈



地址：
深圳市福田區
深南大道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。

深圳

其他資料

中期股息

本公司董事會(「董事會」)不建議就截至二零一六年六月三十日止六個月派付任何中期股息(截至二零一五年六月三十日止六個月：零)。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於截至二零一六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

於截至二零一六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，彼等於截至二零一六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二零一六年六月三十日止六個月內未有遵守相關僱員證券交易指引之事宜。

具控股股東特定履行契諾之融資協議

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)於二零一四年七月十日就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71.00%權益。

於二零一六年一月十二日，本公司已償還所有之貸款本金1,826,000,000港元及65,000,000美元及在融資之下或其相關之所有負債已獲解除。

除上文披露外，本公司無須根據上市規則第13.18條就其他事項作出披露。

審核委員會及審閱中期業績

本公司審核委員會(「審核委員會」)現時由三名獨立非執行董事組成，分別為李家暉先生(委員會主席)、杜惠愷先生，太平紳士及范仁達先生。審核委員會主要負責審閱本集團採納之會計原則及常規；審閱本集團之財務申報程序、風險管理及內部監控制度；以及審閱外聘核數師之獨立性及客觀性、審核服務範疇及向外聘核數師支付之相關審核費用。於截至二零一六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二零一六年六月三十日止六個月之未經審核中期財務報表，並與本公司管理層及核數師討論本集團採納之會計原則及常規、風險管理及內部監控事宜、年終業績及財務報表以及審核委員會之職權範圍。

本集團之外聘核數師德勤•關黃陳方會計師行已根據香港會計師公會頒布之香港審閱委聘準則第2410號「由實體獨立核數師審閱中期財務資料」審閱本公司截至二零一六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及其相聯法團之股份及相關股份之權益及淡倉

於二零一六年六月三十日，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
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%
叶維琪	實益擁有人	-	6,000,000	0.12%
黃非	實益擁有人	-	6,000,000	0.12%
杜惠愷	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：

1. 該等權益乃本公司向該等董事(作為實益擁有人)授出之購股權涉及之本公司相關股份之權益，詳情載於本中期報告「購股權計劃」一節。

(2) 於本公司相聯法團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	佔法團權益 概約百分比
季崗	實益擁有人	-	350,000	0.03%
周軍	實益擁有人	195,000	600,000	0.07%
陽建偉	實益擁有人	-	280,000	0.03%

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。截至二零一六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	於二零一六年	於期內 授出	於期內 行使	於期內 註銷/失效	於二零一六年
			一月一日 尚未行使				六月三十日 尚未行使
季崗	二零一一年九月二十日	22.71	350,000	-	-	-	350,000
周軍	二零一一年九月二十日	22.71	600,000	-	-	-	600,000
陽建偉	二零一一年九月二十日	22.71	280,000	-	-	-	280,000

於二零一一年九月授出之上實控股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)

上海醫藥集團股份有限公司

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	佔法團權益 概約百分比
季崗	實益擁有人	50,000	-	0.01%

除上文披露者外，於二零一六年六月三十日，概無本公司董事或主要行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之任何股份、相關股份或債權證中擁有根據證券及期貨條例第352條須記入所存置之登記冊之任何權益及淡倉，或根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部或根據標準守則須另行知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

購股權計劃

根據股東於二零零二年十二月十二日舉行之股東特別大會通過之普通決議案，本公司已採納購股權計劃（「購股權計劃」）。

於二零一六年六月三十日，本公司根據購股權計劃授出41,750,000份購股權，可認購合共最多41,750,000股本公司股本中每股面值0.04港元之普通股，相當於本公司於二零一六年六月三十日之已發行股本約0.87%。購股權計劃於二零一二年十二月十一日屆滿。

於截至二零一六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之詳情及變動如下：

類別名稱	授出日期	每股 行使價 港元	行使期 ¹	於二零一六年 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	於二零一六年 六月三十日 尚未行使
董事								
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
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
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
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 ²	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	0
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	12,750,000	-	-	-	12,750,000
合計				42,750,000	-	-	1,000,000	41,750,000

其他資料

附註：

1. 根據購股權計劃於二零一零年九月授出之購股權可於二零一零年九月二十四日起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)
2. 黃英豪博士自二零一五年八月三日起辭任本公司獨立非執行董事、審核委員會成員及提名委員會主席。

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

茲提述本公司日期為二零一三年四月十六日有關採納新購股權計劃之通函(「通函」)。除文義另有所指外，通函所界定之詞彙與本中期報告所使用者具有相同涵義。誠如通函所披露，新購股權計劃自採納日期起計十年內有效。新購股權計劃旨在令本公司可向合資格參與者授出購股權，作為彼等對本集團所作貢獻之獎勵及／或獎賞。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。

自採納日期起至二零一六年六月三十日止期間，本公司並無根據新購股權計劃授出任何購股權。

除本報告披露者外，本公司於截至二零一六年六月三十日止六個月並無向須根據上市規則第17.07條作出披露之任何人士授出任何購股權。

主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益

於二零一六年六月三十日，主要股東及其他人士(本公司董事及主要行政人員除外)於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文已知會本公司及聯交所及根據證券及期貨條例第336條本公司須存置之登記冊所記錄之權益或淡倉，或以其他方式知會本公司之權益或淡倉如下：

本公司每股面值0.04港元之普通股

主要股東名稱	身分	所持本公司 股份數目	佔本公司 已發行股本 概約百分比
上實控股	由受控制法團持有	3,415,883,000(L) ^{2,3}	71.00%
上實集團	由受控制法團持有	3,427,983,000(L) ^{2,3,4}	71.25%

附註：

- L指好倉。
- 本公司3,365,883,000股股份由Smart Charmer Limited實益持有。根據下文附註3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。
- 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。
- 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、上海實業金融控股有限公司、南洋國際貿易有限公司、上海實業貿易有限公司、香港天廚味精有限公司、上海實業崇明開發建設基金有限公司、萬勤投資有限公司、上海實業崇明開發建設有限公司及南洋酒店(香港)有限公司)持有上實控股約58.87%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。另外，本公司12,100,000股股份由上實集團之附屬公司上海實業貿易有限公司持有。

除本報告披露者外，於二零一六年六月三十日，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。

其他資料

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：

- (a) 本公司執行董事周軍先生(「周先生」)，已調任為上實控股(於聯交所上市之公司，股份代號：363)副董事長及行政總裁，自二零一六年八月二十五日起生效。周先生仍為上實控股執行董事；
- (b) 本公司獨立非執行董事范仁達先生(「范先生」)獲同方泰德國際科技有限公司(於聯交所上市之公司，股份代號：1206)委任為風險管理委員會主席，自二零一六年三月二十九日起生效；及
- (c) 范先生不再擔任統一企業中國控股有限公司(於聯交所上市之公司，股份代號：220)提名委員會主席，並獲委任為薪酬委員會成員，自二零一六年四月一日起生效。

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。

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，二零一六年八月三十日

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60頁之簡明綜合財務報表，其中包括於二零一六年六月三十日之簡明綜合財務狀況表與截至該日止六個月期間之相關簡明綜合損益及其他全面收入報表、股本權益變動表和現金流量表及若干說明附註。香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定，中期財務報告之編製必須符合當中有關條文以及香港會計師公會頒佈之香港會計準則第34號「中期財務報告」(「香港會計準則第34號」)。貴公司董事須對根據香港會計準則第34號編製及呈列簡明綜合財務報表負責。本核數師之責任是根據吾等之審閱對簡明綜合財務報表作出結論，並按照委聘之協定條款僅向作為實體之閣下報告結論，並無其他目的。本核數師不會就本報告之內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

審閱範圍

本核數師已根據香港會計師公會頒佈之香港審閱委聘準則第2410號「由實體獨立核數師審閱中期財務資料」進行審閱。審閱簡明綜合財務報表包括主要向負責財務和會計事務之人員作出查詢，並應用分析性和其他審閱程序。審閱範圍遠少於根據香港核數準則進行審核之範圍，故本核數師不能保證本核數師將知悉在審核中可能發現之所有重大事項。因此，本核數師不會發表審核意見。

結論

按照本核數師之審閱，本核數師並無發現任何事項，令本核數師相信簡明綜合財務報表在各重大方面未有根據香港會計準則第34號編製。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

二零一六年八月三十日

簡明綜合損益及其他全面收入報表

截至二零一六年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一六年 千港元 (未經審核)	二零一五年 千港元 (未經審核)
收入	3	2,456,815	2,173,156
銷售成本		(1,631,817)	(1,444,365)
毛利		824,998	728,791
其他收入		150,509	69,991
投資物業公平值變動		47,523	[59,061]
其他開支、收益及虧損(淨額)		(226,042)	[11,472]
分銷及銷售開支		(88,359)	[68,911]
一般及行政開支		(219,217)	[224,895]
出售附屬公司之收益	10	-	444,995
透過出售一間附屬公司之出售資產收益	11	1,114,163	-
融資成本	4	(337,754)	[419,938]
應佔聯營公司收益(虧損)		945	[5,923]
除稅前溢利		1,266,766	453,577
所得稅	5	(533,933)	[265,334]
期內溢利	6	732,833	188,243
期內其他全面開支			
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		(527,218)	-
其後可重新分類至損益之項目：			
可供出售投資公平值變動之虧損淨額(扣除稅項)		(13,087)	-
期內全面收入總額		192,528	188,243
以下人士應佔期內溢利：			
— 本公司擁有人		312,101	114,005
— 非控股權益		420,732	74,238
		732,833	188,243
以下人士應佔全面收入總額			
— 本公司擁有人		(30,079)	114,005
— 非控股權益		222,607	74,238
		192,528	188,243
每股盈利	7		
— 基本(港仙)		6.49	2.37
— 攤薄(港仙)		6.49	2.37

簡明綜合財務狀況表

於二零一六年六月三十日

	附註	二零一六年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一五年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
非流動資產			
投資物業	8	11,589,101	11,811,202
物業、廠房及設備		1,869,214	1,961,549
預付租賃款項		223,739	234,523
無形資產		59,517	60,903
於聯營公司之權益		1,188,611	1,215,340
於合營企業之權益		65,718	65,718
其他應收款項	12	213,094	194,872
可供出售投資		284,104	295,441
已抵押銀行存款		23,439	43,665
遞延稅項資產		353,489	344,564
		15,870,026	16,227,777
流動資產			
存貨		25,896,063	32,548,428
貿易及其他應收款項	12	1,452,272	3,346,931
應收關連公司款項	9	313,054	-
預付租賃款項		4,958	5,254
預付所得稅及土地增值稅		459,678	170,154
按公平值計入損益之財務資產		4,104	4,532
已抵押銀行存款		69,640	106,185
銀行結餘及現金		11,962,262	11,371,189
		40,162,031	47,552,673
分類為持作出售之資產	13	6,615,093	-
		46,777,124	47,552,673

簡明綜合財務狀況表

	附註	二零一六年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一五年 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	14	6,223,258	7,137,933
應付關連公司款項	9	2,024,216	2,035,987
應付聯營公司款項		37,135	58,007
收購附屬公司應付代價		70,020	127,915
已收取銷售物業預售所得款項		7,963,583	4,967,064
銀行及其他貸款	15	1,116,867	4,990,628
收取物色投資項目按金	16	-	1,991,880
應付所得稅及土地增值稅		2,079,837	1,888,785
應付股息		8,427	6,976
應付非控股股東股息		64,115	125,340
		19,587,458	23,330,515
分類為持作出售之負債	13	5,634,816	-
		25,222,274	23,330,515
流動資產淨值		21,554,850	24,222,158
總資產減流動負債		37,424,876	40,449,935
非流動負債			
應付一間關連公司款項	9	-	68,784
銀行及其他貸款	15	14,328,430	17,243,011
遞延稅項負債		3,524,882	3,624,389
		17,853,312	20,936,184
		19,571,564	19,513,751
資本及儲備			
股本	17	192,451	192,451
儲備		12,178,661	12,343,455
本公司擁有人應佔權益		12,371,112	12,535,906
非控股權益		7,200,452	6,977,845
		19,571,564	19,513,751

簡明綜合股本權益變動表

截至二零一六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	實繳盈餘 千港元 (附註(iv))	購取儲備 千港元	其他 重估儲備 千港元 (附註(i))	投資 重估儲備 千港元	法定儲備 千港元	股東出資/ 合併儲備 千港元 (附註(ii))	其他儲備 千港元 (附註(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
於二零一五年一月一日(經審核)	192,461	10,325,453	-	66,842	52,526	-	164,686	2,214,569	(47,317)	1,423,608	(1,908,039)	12,484,789	7,630,043	20,114,832
期內溢利及全面收入總額	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	114,005	114,005	74,238	188,243
出售附屬公司時轉撥	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(22,010)	22,010	-	-	-
轉撥至可供分派儲備	-	(210,000)	210,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
轉撥	-	-	-	-	-	-	9,158	-	-	-	(9,158)	-	-	-
已宣派股息(附註23)	-	-	(52,927)	-	-	-	-	-	-	-	-	(52,927)	-	(52,927)
向非控股權益宣派股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(141,725)	(141,725)
成立一間附屬公司時非控股權益注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	49,988	49,988
於二零一五年六月三十日(未經審核)	192,461	10,115,453	157,073	66,842	52,526	-	173,844	2,214,569	(47,317)	1,401,598	(1,781,182)	12,546,867	7,612,544	20,158,411
於二零一六年一月一日(經審核)	192,451	10,115,153	157,073	49,367	52,526	129,917	173,726	2,214,569	(47,317)	559,069	(1,060,628)	12,535,906	6,977,845	19,513,751
期內溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	312,101	312,101	420,732	732,833
換算為呈報貨幣產生之匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(329,093)	-	(329,093)	(198,125)	(527,218)
可供出售投資公平值變動之虧損淨額 (扣除稅項)	-	-	-	-	-	(13,087)	-	-	-	-	-	(13,087)	-	(13,087)
期內全面收入總額	-	-	-	-	-	(13,087)	-	-	-	(329,093)	312,101	(30,079)	222,607	192,528
出售一間附屬公司時轉撥	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(5,318)	5,318	-	-	-
轉撥	-	-	-	-	-	-	3,423	-	-	-	(3,423)	-	-	-
已宣派股息(附註23)	-	-	(134,715)	-	-	-	-	-	-	-	-	(134,715)	-	(134,715)
沒收購股權(附註18)	-	-	-	(1,165)	-	-	-	-	-	-	1,165	-	-	-
於二零一六年六月三十日(未經審核)	192,451	10,115,153	22,358	48,202	52,526	116,830	177,149	2,214,569	(47,317)	224,658	(745,467)	12,371,112	7,200,452	19,571,564

簡明綜合股本權益變動表

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。股東出資指上實控股與上海市徐匯區國有資產監督管理委員會(「**徐匯國資委**」，為非控股權益)於二零一一年四月對本集團附屬公司上海城開(集團)有限公司(「**上海城開**」)之出資(根據彼等各自之股本權益比例)，作為已繳資本。徐匯國資委持有上海城開之41%權益。
- (iii) 其他儲備指收購華欣大集團(定義見附註9(v))後，本公司擁有人在向一非控股股東收購上海世界貿易商城有限公司(「**上海世貿**」)之餘下1.0%權益時出資之溢價。該項收購並無改變本集團對上海世貿之控制權，已入賬作為股權交易。現金代價92,274,000港元之公平值與非控股股東所佔1.0%資產淨值44,957,000港元兩者之差額為47,317,000港元，已直接於權益確認為其他儲備，並歸於本公司擁有人。
- (iv) 根據二零一五年五月二十七日通過之特別決議案，本公司已將210,000,000港元之款項由股份溢價賬轉撥至實繳盈餘賬，以增加本公司之可供分派儲備，藉以在股息政策及日後向股東作出分派方面賦予本公司更大彈性。

簡明綜合現金流量表

截至二零一六年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一六年 千港元 (未經審核)	二零一五年 千港元 (未經審核)
除稅前溢利		1,266,766	453,577
經以下調整：			
融資成本		337,754	419,938
出售附屬公司之收益		-	(444,995)
透過出售一間附屬公司之出售資產收益		(1,114,163)	-
其他應收款項確認之減值虧損		122,078	-
其他非現金項目		(165,483)	84,177
營業資金變動前之經營現金流量		446,952	512,697
存貨減少(增加)		1,134,753	(2,462,777)
貿易及其他應收款項(增加)減少		(1,326,344)	198,792
已收取銷售物業預售所得款項增加(減少)		3,281,522	(441,112)
貿易及其他應付款項增加		221,157	721,746
其他營業資金項目		(19,905)	1,020
經營所得(所用)現金		3,738,135	(1,469,634)
已付所得稅		(625,191)	(147,567)
經營業務所得(所用)現金淨額		3,112,944	(1,617,201)
投資活動(所用)所得現金淨額：			
出售物業、廠房及設備所得款項		425	580
購買可供出售投資		(13,069)	(14,053)
購買物業、廠房及設備以及投資物業		(5,543)	(21,136)
受限制及已抵押銀行存款減少		54,325	119,986
已收可供出售投資股息		374	-
墊款予關連公司		(318,707)	-
關連公司還款		-	82,230
墊款予一名獨立第三方		(23,066)	(156,444)
償還收購附屬公司之應付代價		(26,248)	(438,503)
代表分割地盤1及2(定義見附註11)擁有人支付建築成本		(3,095,552)	-
收取出售附屬公司之應收代價		2,563,080	-
出售出售組別所得款項淨額	10	-	824,690
已收取出售上海城開龍城之按金	13	712,843	-
已收取應收代價利息		36,492	-
已收利息		50,386	40,141
		(64,260)	437,491

簡明綜合現金流量表

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 千港元 (未經審核)	二零一五年 千港元 (未經審核)
融資活動(所用)所得現金淨額：		
已付非控股權益股息	(59,427)	(141,750)
已付股息	(133,264)	(28,357)
新造銀行及其他貸款所得款項	7,997,132	5,381,421
償還銀行及其他貸款	(9,527,464)	(4,443,978)
關連人士墊款	173,035	277,574
還款予關連公司	(203,829)	(11,857)
成立一間附屬公司時非控股權益注資	-	49,988
應付一名關連人士款項增加	-	374,145
已付利息	(386,978)	(831,524)
	(2,140,795)	625,662
現金及現金等價物增加(減少)淨額	907,889	(554,048)
於一月一日之現金及現金等價物	11,371,189	6,424,164
外幣匯率變動之影響	(212,583)	-
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	12,066,495	5,870,116
以下於六月三十日持有之現金及現金等價物， 呈列方式銀行結餘及現金		
— 本集團	11,962,262	5,870,116
— 持作出售之出售組別	104,233	-
	12,066,495	5,870,116

簡明綜合財務報表附註

截至二零一六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。

1A. 於本中期期間之重大事件及交易

截至二零一六年六月三十日止六個月，本集團出售一間全資附屬公司之全部權益，其結果對本集團當前之中期財務狀況及表現產生重大影響。該項出售之詳情載於附註11。

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。

編製截至二零一六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二零一五年十二月三十一日止年度之年度財務報表所用者相同。

於截至二零一六年六月三十日止六個月期間，本集團首次採用由香港會計師公會頒佈於二零一六年一月一日或其後開始之會計期間必須生效之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)之若干修訂。

於截至二零一六年六月三十日止六個月期間，應用香港財務報告準則之該等修訂並無對本簡明綜合財務報表所呈報之金額及／或本簡明綜合財務報表所載之披露構成重大影響。

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	
	二零一六年 千港元 (未經審核)	二零一五年 千港元 (未經審核)
銀行及其他貸款利息	556,782	663,131
減：於待售發展中物業資本化之金額	(219,028)	[243,193]
	337,754	419,938

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4.76%(截至二零一五年六月三十日止六個月：4.98%)計算得出。

5. 所得稅

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 千港元 (未經審核)	二零一五年 千港元 (未經審核)
本期稅項		
— 中國企業所得稅(「企業所得稅」)(附註(ii))	374,054	52,535
— 中國土地增值稅(「土地增值稅」)	190,704	255,383
— 由非居民企業出售中國實體之資本收益稅(附註(ii))	—	44,499
	564,758	352,417
遞延稅項	(30,825)	[87,083]
	533,933	265,334

附註：

- (i) 截至二零一六年六月三十日止六個月，已就居民企業出售綠碳基金(定義見附註11，入賬作為本集團之全資附屬公司)之合夥權益所得收益計提企業所得稅約278,541,000港元。就出售綠碳基金合夥權益所得收益計提之企業所得稅乃按收益之25%計算。出售綠碳基金合夥權益之詳情載於附註11。
- (ii) 截至二零一五年六月三十日止六個月，已就非居民企業出售中歐城開(定義見附註10)股份所得收益計提資本收益稅約44,499,000港元。就出售中歐城開股份所得收益計提之資本收益稅按收購股份之代價與於中國註冊成立的相關附屬公司之已投入資本之差額乘以10%計算。出售中歐城開股份之詳情載於附註10。

5. 所得稅(續)

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

根據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企業所得稅稅率為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，本集團毋須就截至二零一六年及二零一五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	
	二零一六年 千港元 (未經審核)	二零一五年 千港元 (未經審核)
期內溢利已扣除(計入)下列各項：		
物業、廠房及設備折舊	54,453	55,365
銀行存款利息收入(計入其他收入)	(50,386)	(40,141)
其他利息收入(計入其他收入)(附註)	(63,376)	(1,178)
其他應收款項確認之減值虧損(計入其他開支、收益及虧損淨額)	122,078	-
匯兌虧損淨額(計入其他開支、收益及虧損淨額)	123,104	14,959

附註：截至二零一六年六月三十日止六個月的其他利息收入包括約36,492,000港元(截至二零一五年六月三十日止六個月：零)，為二零一五年十二月二十八日(「出售日期」)就出售附屬公司未結清應收代價之應計利息。根據該項出售之買賣協議，買方須自出售日期起支付應收代價之每日利息，直至全數結清應收代價為止。每日利息按照以下基準計算：(i) 於出售日期後首90日，為於出售日期的中國人民銀行利率(定義見附註9 (iii))除以365；及(ii)其後每日利率為0.05%。應收代價自出售日期起分期償還，並已於二零一六年五月十八日全數結清。其他利息收入亦包括約24,188,000港元(截至二零一五年六月三十日止六個月：零)，為確認為非流動資產之其他未清償應收款項之應計利息。該等其他應收款項之詳情載於附註12。

7. 每股盈利

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利乃按下列數據計算得出：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 千港元 (未經審核)	二零一五年 千港元 (未經審核)
盈利：		
用作計算每股基本及攤薄盈利之盈利		
本公司擁有人期內應佔溢利	312,101	114,005

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 千股	二零一五年 千股
股份數目：		
用作計算每股基本及攤薄盈利之普通股數目	4,811,273	4,811,523

計算本期間及過往期間每股攤薄盈利時並無假設行使本公司之購股權，因購股權之行使價高於兩個期間之平均市價。

8. 投資物業變動

本集團之投資物業於二零一六年六月三十日之公平值乃根據與本集團概無關連之獨立合資格專業估值師行戴德梁行有限公司(「戴德梁行」)進行之估值得出。戴德梁行擁有適當之資格及具備近期於有關地點對類似物業進行估值之經驗。本集團之投資物業乃按市價基準個別估值，符合香港測量師學會估值準則。本集團之投資物業之公平值，乃參考有關市場上可比銷售交易計算得出，及如適用乃採用投資法，資本化現有租賃協議所產生之租金收入淨值，並就該等物業之可復歸收入潛力計提適當撥備計算得出。因此而導致之本集團投資物業公平值增加約47,523,000港元，已直接於截至二零一六年六月三十日止六個月之損益內確認(截至二零一五年六月三十日止六個月：公平值減少約59,061,000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。

本集團於兩個中期報告期間均無出售任何投資物業。

9. 應收(應付)關連公司款項

		二零一六年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一五年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
於流動資產確認之應收一家關連公司款項：			
— 一名非控股股東	附註(iii)	313,054	-
於流動負債內確認之應付關連公司款項：			
— 徐匯國資委及徐匯國資委控制之實體	附註(ii)	361,870	462,133
— 由一名前控股股東控制之實體	附註(i)	-	2,466
— 非控股股東	附註(iii)	249,224	190,741
— 南豐集團	附註(v)	1,385,469	1,352,351
— 上實控股	附註(iv)	27,653	28,296
		2,024,216	2,035,987
於非流動負債確認之應付關連公司款項：			
— 一名非控股股東	附註(iii)	-	68,784

附註：

(i) 該實體乃由本公司前控股股東鄺松校先生控制。該款項為無抵押、免息及須按要求償還。

9. 應收(應付)關連公司款項(續)

附註：(續)

- (ii) 應付徐匯國資委及徐匯國資委控制之實體之整筆款項為非貿易性質及無抵押。

計入於二零一六年六月三十日應付徐匯國資委及徐匯國資委控制之實體之款項約92,776,000港元(二零一五年十二月三十一日：約78,815,000港元)為截至二零一六年六月三十日止六個月通過銀行監管之信託貸款協議從徐匯國資委控制之一間實體所獲墊款貸款，該等貸款按固定年利率12.5%(二零一五年十二月三十一日：12.5%)計息，並須於二零一七年六月二十七日償還(二零一五年十二月三十一日：於二零一六年六月二十七日償還)。

計入於二零一五年十二月三十一日應付徐匯國資委之款項約121,355,000港元為年內本集團出售代徐匯國資委持有之上市股本證券而產生之應付徐匯國資委之款項。該等證券按其公平值約466,196,000港元出售，須歸還予徐匯國資委，其中約344,841,000港元已於截至二零一五年十二月三十一日止年度支付，餘額約121,355,000港元已於截至二零一六年六月三十日止六個月支付。

餘額為免息及須按要求償還。

- (iii) 該款項為應收(應付)本集團附屬公司非控股股東之款項。

於二零一六年六月三十日應收一名非控股股東之款項為非貿易性質、無抵押，並按可變年利率中國人民銀行基準貸款利率(「中國人民銀行利率」)之90%計息。該筆款項乃為徵收一幅有關潛在物業項目之土地而墊付予非控股股東，不論成功與否，均須於土地拍賣程序完成時償還。本公司董事預期土地拍賣程序將於一年內完成。

應付非控股股東之整筆款項為非貿易性質及無抵押。計入於二零一六年六月三十日應付非控股股東之款項約10,316,000港元(二零一五年十二月三十一日：約15,262,000港元)為通過銀行監管之信託貸款協議從一名非控股股東所獲墊款貸款，該等貸款按可變年利率中國人民銀行利率之105%(二零一五年十二月三十一日：105%)計息，並須於一年內償還。計入於二零一六年六月三十日應付非控股股東之款項約95,227,000港元(二零一五年十二月三十一日：約97,444,000港元)為一名非控股股東之墊款貸款，按中國人民銀行利率之120%(二零一五年十二月三十一日：120%)之可變年利率計息，其中約28,008,000港元(二零一五年十二月三十一日：約28,660,000港元)之款項須於二零一六年十二月十日償還，約67,219,000港元(二零一五年十二月三十一日：約68,784,000港元)之款項須於二零一七年的不同日期償還，最後還款日為二零一七年四月十六日。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。

- (v) 應付南豐集團之整筆款項以美元計值，為無抵押、免息及須按要求償還。計入應付南豐集團款項之約151,793,000美元(相當於約1,183,988,000港元)(二零一五年十二月三十一日：151,793,000美元(相當於約1,183,988,000港元))，為南豐集團截至二零一四年十二月三十一日止年度墊付之未清償貸款，藉以撥支收購華欣大企業有限公司(「華欣大」)之全部已發行股本及其於中國附屬公司上海世貿(統稱「華欣大集團」)之99%權益之首期付款。該項收購由本集團擁有部分股權之附屬公司Advantage World Investment Limited(「AWI」)進行，AWI已於收購完成日期向南豐集團一間附屬公司配發及發行相當於AWI經擴大已發行股本49%之認購股份。餘額約25,831,000美元(相當於約201,481,000港元)(二零一五年十二月三十一日：21,585,000美元(相當於約168,363,000港元))，為南豐集團墊付之貸款，藉以撥支償還上述收購之應付代價(「應付代價」)。截至二零一六年六月三十日止六個月，南豐集團墊付約4,246,000美元(相當於約33,118,000港元)，藉以撥支應付代價之最終還款。

10. 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全中投資有限公司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。根據該股份轉讓協議，本集團同意出售其於Bold Eagle之全部權益，作價人民幣940,000,000元(相當於約1,174,706,000港元)，其中人民幣280,000,000元、人民幣460,000,000元及人民幣200,000,000元分別於二零一五年三月二十七日、二零一五年六月十日及二零一五年十月十日或之前收取。截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團已就該項出售收取按金99,975,000港元。該項出售已於二零一五年六月十日完成，代價餘額人民幣200,000,000元(相當於約249,938,000港元)已於二零一五年下半年全部收完。

	千港元
代價：	
已收現金	1,074,731
截至二零一四年十二月三十一日止年度已收按金	99,975
總代價	1,174,706
失去控制權之資產及負債分析如下：	
物業及設備	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
出售收益：	
總現金代價	1,174,706
已出售資產淨值	(729,711)
出售收益	444,995
上一中期期間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	(103)
	824,690

出售組別主要在中國河北省從物業開發。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。

11. 透過出售一間附屬公司之出售資產收益

截至二零一六年六月三十日止六個月，本集團透過出售本公司全資附屬公司城開綠碳(天津)股權投資基金合夥企業(有限合夥)(「綠碳基金」，於中國成立之有限責任合夥)，出售附屬公司上海城開集團龍城置業有限公司(「上海城開龍城」)所持之「城開中心」項目指定部分(「分割地盤1」)之獨家權利，總代價為人民幣1,668,000,000元(相當於約1,991,880,000港元)(「購買代價」)。購買代價將透過根據上海城開(為本公司非全資附屬公司)、綠碳基金、綠碳基金一名現有普通合夥人(「離任普通合夥人」)及綠碳基金兩名新合夥人(「新合夥人」)於二零一六年一月八日(「贖回日期」)訂立之贖回協議(「贖回協議」)贖回上海城開於綠碳基金持有之合夥權益而結清。根據贖回協議所載條款，購買代價之其中人民幣1,098,000,000元將於贖回協議日期後五個營業日內結清，購買代價之其中人民幣300,000,000元將於二零一六年三月三十一日或之前結清，而購買代價之餘額人民幣270,000,000元將於二零一六年六月三十日或之前收取。誠如贖回協議訂明，上海城開先前獲綠碳基金給予而仍然結欠綠碳基金之任何款項，可用於抵銷購買代價，故此綠碳基金於二零一五年十二月三十一日前墊付予上海城開之款項人民幣1,368,000,000元已用作抵銷購買代價(見附註16)，導致綠碳基金仍結欠上海城開之餘額為人民幣300,000,000元。於二零一六年六月三十日，購買代價餘額人民幣300,000,000元(相當於約350,099,000港元)尚未償付，並計入簡明綜合財務狀況表之「貿易及其他應收款項」內。根據贖回協議所載條款，該筆未償還結餘須累計罰息。截至本簡明綜合財務報表獲授權發表當日，餘額已悉數結清。

除購買代價外，新合夥人同意除對分割地盤1之獨家權利外，無權對上海城開龍城自營運產生之任何撥款發揮影響力或分佔任何該等撥款，亦無責任承擔上海城開龍城於贖回日期後之任何其他責任。

上海城開龍城由Power Tact Investment Limited(「Power Tact」)、綠碳基金及上海城開分別擁有25%、35%及40%。截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團透過出售其於Power Tact之控股公司之全部權益，出售其於Power Tact之權益。通過此項出售，本集團出售了「城開中心」項目另一指定部分(「分割地盤2」)之獨家權利，買方同意除對分割地盤2之獨家權利外，無權對上海城開龍城自營運產生之任何撥款發揮影響力或分佔任何該等撥款，亦無責任承擔上海城開龍城於出售後之任何其他責任。

分割地盤1及分割地盤2之土地使用權仍以上海城開龍城之名義持有。

11. 透過出售一間附屬公司之出售資產收益(續)

綠碳基金於贖回日期之資產淨值及資產(包括分割地盤1)如下：

	千港元
代價：	
截至二零一五年十二月三十一日止年度已收按金(附註16)	1,633,628
應收代價	358,252
總代價	1,991,880
已出售之資產及負債分析：	
存貨－待售發展中物業	2,393,272
其他應收款項	3,045
待售發展中物業之應計開支	(388,760)
其他應付款項	(1,129,840)
已出售資產淨值	877,717
出售收益：	
總現金代價	1,991,880
已出售資產淨值	(877,717)
出售收益	1,114,163

贖回綠碳基金之合夥權益後，上海城開仍擁有上海城開龍城之40%股權，並繼續對上海城開龍城之董事會組成發揮控制權。因此，上海城開龍城將繼續為本集團之附屬公司，而上海城開龍城之其餘資產及負債及業績將繼續併入本集團之財務報表。

12. 貿易及其他應收款項

	二零一六年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一五年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
確認為流動資產之貿易及其他應收款項		
貿易應收款項	29,364	17,279
減：呆賬撥備	(757)	(777)
	28,607	16,502
其他應收款項(附註(i))	477,407	555,680
墊款予承建商	14,663	31,726
預付其他稅項	447,652	97,530
按金及預付款項	133,844	18,209
出售附屬公司之應收代價	-	2,627,284
透過出售一間附屬公司出售資產之應收代價(附註11)	350,099	-
	1,452,272	3,346,931
確認為非流動資產之其他應收款項		
其他應收款項(附註(ii))	213,094	194,872

附註：

(i) 其他應收款項主要包括存置於相關政府機構有關正在出售之物業之各項保證按金、就徵收土地向承建商墊款之有關應收款項及就確認為非流動資產之計息其他應收款項之應收利息。除上述項目外，於二零一五年十二月三十一日之結餘亦包括有關授予本集團投資物業承租人之免租期之應計租金。截至二零一六年六月三十日止六個月，由於相關租賃協議已於二零一六年六月二十日在沒有任何罰款之情況下終止，因此該約122,078,000港元之應計租金已撤銷。

(ii) 確認為非流動資產之其他應收款項約213,094,000港元(二零一五年十二月三十一日：194,872,000港元)，為通過一份由信託公司監管之信託貸款協議(「信託貸款協議」)墊付予本集團其中一項投資物業之租戶之附屬公司(「借款人」)之貸款。

根據信託貸款協議，借款人獲授予貸款融通人民幣182,600,000元，可於二零一四年十二月二十三日簽訂信託貸款協議日期後隨時按任何金額提取。各項貸款之到期日為提取當日起計五年。借款人有權在到期日前十二個月向本集團全數或分期償還有關貸款及應計利息。貸款第一及第二年按10%之固定年利率計息，第三及第四年之年利率為15%，第五年之年利率為18%。利息須每半年於每年之六月二十日及十二月二十日支付。該等貸款以借款人之直接及中介控股公司之註冊股本作抵押，該等控股公司主要從事商用物業管理。

12. 貿易及其他應收款項(續)

附註：(續)

截至二零一六年六月三十日止六個月，借款人提取之融通總額約為人民幣182,600,000元(相當於約213,094,000港元)(二零一五年十二月三十一日：人民幣163,186,000元(相當於約194,872,000港元))，詳情載列如下：

提取日期	到期日	金額 人民幣千元	票面年利率	實際年利率
05.01.2015	05.01.2020	65,686	10%	13%
20.03.2015	20.03.2020	59,500	10%	13%
29.10.2015	29.10.2020	31,000	10%	13%
17.12.2015	17.12.2020	7,000	10%	13%
05.01.2016	05.01.2021	19,414	10%	13%
		182,600		

本集團容許對其酒店企業客戶提供90日之平均信貸期，而非經特別批准，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。

	二零一六年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一五年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
90日內	20,636	11,766
91-180日內	971	20
超過180日	7,000	4,716
	28,607	16,502

13. 分類為持作出售之資產／負債

於二零一六年五月十二日，本集團與本公司於附屬公司層面之關連人士中庚地產實業集團有限公司訂立股權轉讓協議(「股權轉讓協議」)。根據股權轉讓協議，本集團同意透過出售上海城開龍城之40%股權，出售上海城開龍城所持之「城開中心」項目餘下指定部分之獨家權利(「出售事項」)，代價為人民幣1,907,000,000元(相當於約2,225,464,000港元)(「出售代價」)，其中人民幣600,000,000元、人民幣300,000,000元、人民幣300,000,000元及人民幣707,000,000元將分別於二零一六年五月十八日、二零一六年十一月七日、二零一七年二月五日及二零一七年五月六日償付。

根據股權轉讓協議所載條款，出售事項之完成將在買方付清出售代價後五個營業日內落實(「完成」)。完成後，本集團將不再對上海城開龍城擁有控制權，而上海城開龍城將不再為本集團之附屬公司。於二零一六年六月三十日，本集團已收取出售代價中之人民幣600,000,000元(相當於約700,198,000港元)，並計入簡明綜合財務狀況表之「貿易及其他應付款項」中。截至此簡明綜合財務報表獲批准刊發日，已收取出售代價中之人民幣1,607,000,000元，本公司董事預計將於截至二零一六年六月三十日止中期期間起計一年內收到出售代價之餘下人民幣300,000,000元。

鑒於本集團於訂立股權轉讓協議當日已獲得主要股東批准，而出售事項並未於期末前完成，因此於二零一六年六月三十日，有關上海城開龍城40%權益之資產及負債已重新分類至分類為持作出售之資產及負債。

上海城開龍城於二零一六年六月三十日分類為持作出售之主要資產及負債類別如下：

	千港元
物業、廠房及設備	886
存貨—待售發展中物業	2,709,309
按金及預付款項	705,113
其他應收款項	3,095,552
銀行結餘及現金	104,233
分類為持作出售之總資產	6,615,093
其他應付款項	424,409
待售發展中物業之應計開支	193,202
出售物業之已收預售所得款項	115,816
銀行貸款	4,901,389
分類為持作出售之總負債	5,634,816

14. 貿易及其他應付款項

	二零一六年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一五年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
貿易應付款項	653,280	826,573
待售發展中物業之應計開支	3,170,043	4,607,146
應付本公司前附屬公司前股東款項(附註(i))	164,273	167,589
逾期交付物業予客戶之應付補償款	44	1,075
就代客戶支付開支自其收取款項	46,710	49,093
租金按金及自租戶預先收取款項	182,144	201,800
應付利息	169,804	77,356
應付上海政府部門款項(附註(ii))	470,969	370,280
計提法律案件和解之賠償開支	120,810	123,621
計提有關撤回法律案件之協定付款	-	76,427
就出售事項之已收按金(附註13)	700,198	-
應計支出及其他應付款項	519,031	591,755
其他應付稅項(附註(iii))	25,952	45,218
	6,223,258	7,137,933

附註：

(i) 該等金額屬非貿易性質、免息及須按要求償還。

(ii) 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1,953,458,000港元(二零一五年十二月三十一日：1,551,534,000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1,482,489,000港元(二零一五年十二月三十一日：1,181,254,000港元)。該筆款項為須按要求償還。截至二零一六年六月三十日止六個月，概無向上海政府部門還款。

(iii) 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。

14. 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。

	二零一六年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一五年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
30日內	2,910	198,534
31-180日內	497,112	495,561
181-365日內	80,094	30,594
超過365日	73,164	101,884
貿易應付款項總額	653,280	826,573

15. 銀行及其他貸款

截至二零一六年六月三十日止六個月，本集團取得新造銀行及其他貸款約人民幣6,731,186,000元(相當於約7,997,132,000港元)(截至二零一五年六月三十日止六個月：人民幣4,237,500,000元及11,009,000美元，合共相當於約5,381,421,000港元)。於二零一六年六月三十日，銀行及其他貸款結餘按浮動年息介乎2.23厘至7.38厘(二零一五年十二月三十一日：介乎2.23厘至7.38厘)計息，須於一至十年(截至二零一五年六月三十日止六個月：一至九年)內償還。該等貸款乃為本集團物業項目發展之目的而取得。

截至二零一六年六月三十日止六個月，本集團亦已償還銀行及其他貸款約2,826,000,000港元、人民幣4,585,336,000元及160,730,000美元，合共相當於約9,527,464,000港元(截至二零一五年六月三十日止六個月：約人民幣3,486,634,000元及11,125,000美元，合共相當於約4,443,978,000港元)。於二零一六年六月三十日，銀行貸款人民幣4,200,000,000元(相當於約4,901,389,000港元)已重新分類為持作出售負債。重新分類詳情載於附註13。

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2,337,600,000港元(二零一五年十二月三十一日：3,337,600,000港元)。整筆款項為無抵押，由港元計值貸款372,000,000港元(二零一五年十二月三十一日：1,372,000,000港元)及美元計值貸款約1,965,600,000港元(二零一五年十二月三十一日：相當於約1,965,600,000港元)組成。於二零一五年十二月三十一日之港元計值貸款中，為數1,000,000,000港元之款項按三個月香港銀行同業拆息(「香港銀行同業拆息」)加4.48厘之浮動年利率計息，該筆款項已於期內償還。

16. 收取物色投資項目按金

向綠碳基金合夥人收取之按金

於二零一五年五月六日，本公司之附屬公司上海城開、綠碳基金、離任普通合夥人及新合夥人訂立投資協議（「投資協議」）。離任普通合夥人及新合夥人為與本集團並無關連之獨立第三方。根據投資協議，新合夥人承諾向綠碳基金投資合共人民幣1,668,000,000元（相當於約1,991,880,000港元），藉以發掘投資新項目之機遇，而新合夥人將無權享有綠碳基金目前投資之現有項目之任何利益。

截至二零一五年十二月三十一日止年度，新合夥人向綠碳基金合共投資人民幣1,368,000,000元（相當於約1,633,628,000港元），該筆款項已由綠碳基金墊付予上海城開，用以物色投資新項目之機遇。

於二零一五年十二月三十一日，鑒於上海城開並未物色到可供投資之潛在新項目，上海城開與新合夥人磋商透過出售其於綠碳基金之合夥權益，向新合夥人出售其於現有項目之權益。

截至二零一六年六月三十日止六個月，自新合夥人收取之全部按金，已用作為本集團透過出售一間附屬公司出售資產之代價。該項出售詳情載於附註11。

向非控股股東收取之按金

於二零一五年十二月三十一日，收取物色投資項目按金中之人民幣300,000,000元（相當於約358,252,000港元），為本集團就可能向本集團附屬公司一名非控股股東出售本集團於一間附屬公司之權益，而向該非控股股東收取之可退還按金。截至二零一六年六月三十日止六個月，該筆按金已退回予該非控股股東。

17. 股本

每股面值0.04港元之普通股

已發行及繳足

	股份數目 千股	股本 千港元
於二零一五年一月一日及二零一五年六月三十日	4,811,523	192,461
購回及註銷股份	(250)	(10)
於二零一六年一月一日及二零一六年六月三十日	4,811,273	192,451

18. 以股份為基礎之付款

於二零一六年六月三十日，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41,750,000股(二零一五年十二月三十一日：42,750,000股)，相當於該日本公司已發行股份0.9%(二零一五年十二月三十一日：0.9%)。於截至二零一六年及二零一五年六月三十日止六個月，概無任何購股權獲授出或屆滿。截至二零一六年六月三十日止六個月，已沒收1,165,000份購股權(截至二零一五年六月三十日止六個月：無)。

19. 資本承擔

有關待售發展中物業之資本開支：

	二零一六年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一五年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
已訂約但並未於簡明綜合財務報表撥備 — 增添待售發展中物業	3,107,465	3,602,746

20. 或然負債

(a) 公司擔保

	二零一六年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一五年 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	2,194,352	2,208,403
— 由徐匯國資委控制之一間實體	193,722	198,233
— 由本集團合營企業實體共同持有之一間實體	257,906	263,912
	2,645,980	2,670,548

於二零一六年六月三十日，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387,443,000港元(二零一五年十二月三十一日：396,465,000港元)。

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

本公司與銀行訂立協議，以就徐匯國資委控制之一間實體獲授予之銀行貸款提供公司擔保。於二零一六年六月三十日，本公司在該等擔保下之最高負債，為徐匯國資委控制之實體之未償還銀行貸款金額約198,722,000港元(二零一五年十二月三十一日：198,233,000港元)。

本公司與一間銀行訂立協議，以就本集團一間合營企業實體共同持有之一間實體獲授予之銀行貸款提供公司擔保。於二零一六年六月三十日，本公司在該等擔保下之最高負債，為本集團一間合營企業實體共同持有之實體之未償還銀行貸款金額約257,906,000港元(二零一五年十二月三十一日：263,912,000港元)。

在決定應否就本集團之財務擔保合約確認財務負債時，本公司董事在評估需要流出資源的可能性及能否對負債金額作出可靠估計方面行使判斷。本公司董事認為，有鑒於該等人士之財務背景及資產質量，彼等拖欠還款之機會極微，因此並無就該等擔保在簡明綜合財務報表內作出撥備。

20. 或然負債(續)

(b) 物業損毀保證

根據物業買賣協議或中國法律及法規，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。

21. 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	
		二零一六年 千港元 (未經審核)	二零一五年 千港元 (未經審核)
最終控股公司	利息開支	(15,492)	[14,327]
上實控股控制之實體	利息開支	(67,544)	[83,257]
	租金開支	-	[63]
上實控股獨立非執行董事控制之實體	租金開支及管理費	(3,116)	[3,151]
聯營公司	物業代理費用	(24,584)	[14,870]
	租金收入	697	361
	利息收入	708	-
一間附屬公司之非控股股東	利息開支	(76)	[591]
	管理費	(592)	-
徐匯國資委控制之實體	利息開支	(4,133)	[6,017]

21. 關連人士交易(續)

(ii) 主要管理層之補償

本集團主要管理層之薪酬(包括期內已付予本公司董事之款項)如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 千港元 (未經審核)	二零一五年 千港元 (未經審核)
短期福利	5,771	8,702
離職後福利	27	36
	5,798	8,738

主要管理層之薪酬由薪酬委員會考慮個人表現及市場趨勢後釐定。

(iii) 政府關連實體

本集團為由中國政府控制的上實集團(上實集團及其附屬公司統稱「上實集團集團」)旗下規模較大集團公司的一部分。本公司董事認為，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二零一六年及二零一五年六月三十日止六個月之營運並無重大影響。

22. 財務工具之公平值計量

本集團持續按公平值計量之財務資產之公平值

本集團部分財務資產於各報告期末按公平值計量。下表載列資料展示如何釐定該等財務資產之公平值(特別是所運用之估值方法及輸入數據), 以及公平值計量根據公平值計量之輸入數據可觀察程度而分類(第1級至第3級)之公平值級別。

- 第1級公平值計量乃源自完全相同之資產或負債於活躍市場之報價(未經調整)；
- 第2級公平值計量乃源自不包括第1級報價的資產或負債之可直接(即作為價格)或間接(即來自價格)觀察之輸入數據；及
- 第3級公平值計量乃源自包括資產或負債並非以可觀察市場數據為基準之輸入數據(不可觀察輸入數據)之估值方法。

財務資產	於下列日期之公平值		公平值級別
	二零一六年	二零一五年	
	六月三十日	十二月三十一日	
在簡明綜合財務狀況表內分類為 按公平值計入損益之財務資產之 持作買賣非衍生財務資產	4,104,000港元之 中國上市股本證券	4,532,000港元之 中國上市股本證券	第1級
可供出售投資	167,520,000港元之 中國上市股本證券 (附註)	189,277,000港元之 中國上市股本證券 (設有禁售期)	第1級

附註： 分類為可供出售投資之中國上市股本證券之禁售期已於截至二零一六年六月三十日止六個月內結束。

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

23. 股息

期內確認為分派之股息：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
已宣派二零一五年末期股息－1.2港仙 (二零一五年：二零一四年度為1.1港仙)	57,735	52,927
已宣派二零一五年特別股息－1.6港仙	76,980	-

截至二零一六年六月三十日止六個月已宣派二零一五年末期股息1.2港仙及特別股息1.6港仙，並已派付約133,264,000港元(截至二零一五年六月三十日止六個月：52,927,000港元)。

截至二零一六年六月三十日止六個月並無建議派發二零一六年中期股息，自報告期末以來亦無建議派發任何股息。