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

中期報告 2017

穩中求進
力創卓越

海派[1]精工
典雅優美

上海實業城市開發集團有限公司(「**上實城開**」)現於中國11個主要城市擁有20個房地產項目，分佈於上海、昆山、無錫、北京、瀋陽、天津、西安、福州、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394萬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世紀開始至今源於上海的前衛風格，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。

混合產品
源自負責任的森林資源的紙張
FSC™ C102068

效果圖

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
11 項目資料
13 主要項目介紹
23 其他資料
29 簡明綜合財務報表審閱報告
30 簡明綜合損益及其他全面收入報表
31 簡明綜合財務狀況表
33 簡明綜合股本權益變動表
35 簡明綜合現金流量表
37 簡明綜合財務報表附註

公司資料

董事會

執行董事

季崗*(主席兼總裁)*
樓軍*(於二零一七年六月三十日獲委任)*
阳建偉
費佐祥*(於二零一七年六月三十日獲委任)*
叶維琪
黃非
鍾濤*(於二零一七年六月三十日獲委任)*

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
鍾濤*(於二零一七年六月三十日獲委任)*

公司秘書

陳建柱

股份過戶登記總處

Conyers Corporate Services (Bermuda) 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

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
3004–3007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)

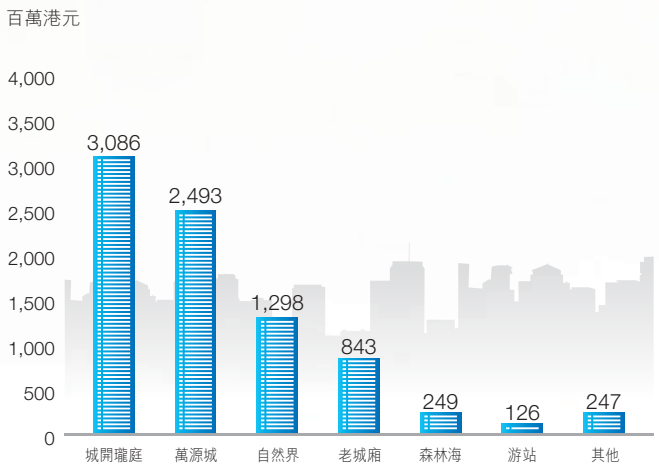
財務摘要

	截至二零一七年六月三十日止六個月	截至二零一六年六月三十日止六個月
財務摘要(千港元)		
收入	**4,221,912**	2,456,815
本公司股本擁有人應佔溢利	**322,751**	312,101
每股財務資料(港仙)		
每股盈利		
— 基本	**6.71**	6.49
— 攤薄	**6.71**	6.49

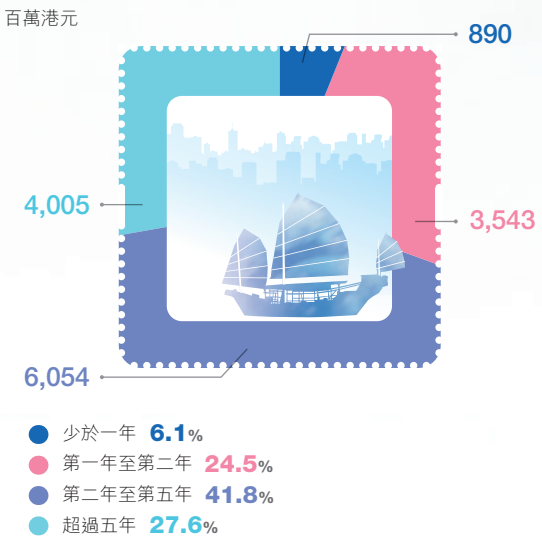
	於二零一七年六月三十日	於二零一六年十二月三十一日
已收銷售物業預售所得款項(千港元)	**8,341,961**	7,996,881
財務比率		
借貸淨額對權益總額比率(%)	**6.5%**	8.1%
流動比率	**2.3**	2.3

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

效果圖

主席致辭

回顧二零一七年上半年，隨著中央繼續實施「去庫存」的總體方針，中國各地不斷強化「因城施策」的樓市調控政策，房地產市場區域分化加劇。一二線城市在調控下需求不減，三四線城市在投資需求推動下量價齊升。本集團年初確立了「堅定預期、積極應對、把握時機、積極進取」的經營策略，今年上半年銷售得以繼續增長，期內本集團實現約人民幣46.4億元，已達年初定下銷售目標人民幣93.0億元約50%（2016年上半年銷售收入約人民幣45.3億元，同比上升約2.5%）。作為上實城開延續新戰略的次年，本集團堅持以上海為核心，輻射長三角，著眼全國重點城市深耕發展，積極推動銷售增長；繼續提升商辦物業經營能力，通過優化改造等手段增加租金收入；此外，仍會擇時優化投資組合，釋放現有項目應有價值。期內，集團主營收入大幅上升，在未有錄得任何一次性收益下，本集團實現稅後盈利約7.3億港元，股東應佔溢利達3.2億港元，股東應佔溢利按年上升3.4%。

總體來看，中國房地產業投資增速緩中趨穩，按年上升2.4個百分點，對上半年國內生產總值同比增長回升至6.9%起到積極作用。但由於樓市調控政策的延後效應，加上北上廣深等一線城市部分銀行收緊樓宇按揭審批，一二線熱點城市的樓價升勢有放緩跡象，但消費熱情仍旺盛；而受剛性需求帶動及一二線城市溢出效應影響，三四線城市樓價則持續回暖、「價量齊升」，反映中央去庫存政策取得顯著成效。步入下半年，房地產調控力度不減與貨幣政策持續收緊令行業繼續充滿挑戰。不同地區或城市的房地產市場開發投資增速或將呈現截然不同的面貌，甄別各區域及城市的投資機遇與風險將對開發商形成考驗。針對市場及政策風險諸多的不確定性，本集團將繼續確保上海及其他專案銷售工作順利推進，努力完成全年目標任務。

本集團整體優質土地儲備豐厚、可售貨源充足，上半年本集團在上海地區中高端住宅及商業項目銷售情況理想，而集團旗下的TODTOWN天薈項目及當代藝墅等新項目將於下半年擇機入市銷售，上海萬源城、西安自然界等優質項目將繼續推盤，目前已錄得可觀的銷售額。TODTOWN天薈是內地首個地鐵上蓋綜合發展項目，地處上海城市副中心，坐落在主要鐵路線上蓋。當代藝墅則是市場上稀缺的高品質、低密度的城市別墅項目。

目前，濱江城開中心、TODTOWN天薈商業部分等上海地標式物業已經開始動工，加上正調整升級的上海世貿商城、城開國際大廈、城開YOYO等多個成熟收租物業，將鞏固並完善本集團投資性物業格局，帶來優質穩定的租金回報。

另外，去年國內部分城市「地王」頻生，間接助推房地產市場熱度，國內於去年底再次收緊房地產及土地市場政策，導致新增土地供應按年有所減少。但本集團亦相信於八月二日以競爭力的價格取得上海市閔行區萬源A地塊將鞏固本集團作為上海市領先房地產開發商之一的品牌形象。同時本集團會發揮在上海國營企業自身優勢，加大參與上海城市更新計劃，積極參與國企改革，用好收購兼併方法，做強集團發展平台。

二零一七年為本集團延續戰略的一年，「住宅物業開發＋投資性物業經營＋城市增值服務＋產融資本合作」長遠戰略規劃落地生根。本集團相信憑藉於上海二十餘年物業開發經驗、市場品牌影響力及國企背景，未來本集團將繼續深耕細作，以扎實的經營業績與穩健的發展腳步贏取更多投資者的信任。

最後，本人謹此答謝所有員工的辛勤付出與貢獻，成就上實城開取得理想成績。同時，本人亦對所有商業夥伴、客戶及股東的長期支持表示誠摯感謝。

季崗
主席

二零一七年八月二十五日

管理層討論及分析

房地產市場環境

二零一七年上半年，中國各項房地產行業指標均呈現先升後穩的態勢，房地產業投資額在第一季度實現超預期增長後趨於穩定；房地產市場銷售同比增速也有所減緩。總體來看，三四線城市房地產市場進入明顯量價齊升階段，「去庫存」狀況良好；但多數熱點一二線城市地產市場則呈現降溫現象。期內在嚴苛的限購、限貸、限商、限價政策下，上海房地產市場總體表現為量價平穩，需求不減局面，但同時上海緊缺的土地供給亦使得未來房價存在合理上漲空間。基於不同城市及區域間錯綜複雜的市場環境，本集團將持續緊貼行業動態，把握週期中的發展機遇，集中資源致力於高品質精品開發模式，保障本集團的經營業績與業務可長期持續發展。

業務回顧

綜述

二零一七年上半年，本集團主要盈利源於核心城市的物業交付結算面積及單價上升，上海的萬源城及城開瓏庭等項目銷售及交房工作進展順利，物業銷售收入大幅增加。上海世貿商城、城開國際大廈等項目為本集團帶來穩健的租金收入。本集團積極推進資產與戰略佈局優化，加強對現有優質土地儲備開發，集中資源致力於精品開發模式，亦致力與地方政府、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

截至二零一七年六月三十日止六個月，本集團在建項目共10個，在建面積達1,885,000平方米，主要包括上海TODTOWN天薈、福州香海世界及西安自然界等項目。當中新開工面積353,000平方米，來自福州香海世界、上海濱江城開中心及城開瓏庭項目，竣工面積為51,000平方米，主要為天津老城廂項目。

合約銷售

截至二零一七年六月三十日止六個月，本集團商品房的合約銷售金額為人民幣4,644,890,000元（截至二零一六年六月三十日止六個月：人民幣4,533,000,000元），同比上升2.5%，並已達年初定下的銷售目標人民幣93億元之50.0%，本集團有信心完成全年銷售目標。期內合約銷售面積為274,000平方米，同比上升39.8%，平均售價下跌約26.8%至每平方米約人民幣16,900元，主要因為期內來自西安自然界之銷售佔比增加。期內，旗艦項目上海萬源城、西安自然界和上海城開瓏庭為重點銷售項目，銷售額分別達人民幣1,947,440,000元、人民幣1,349,730,000元及人民幣882,980,000元，佔合約銷售總額約41.9%、29.1%及19.0%。

投資性物業

本集團致力發展熱點城市核心地段主要包括上海、北京、天津、重慶等城市的商用物業。截至二零一七年六月三十日止六個月，本集團持有投資性物業建築面積約為686,000平方米，整體租金收入與去年同期相若。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正在進行中，商務辦公部分面積將會擴大，同時，城開YOYO（前稱「滙民商廈」）之改造經已啟動。

財務表現

收入

截至二零一七年六月三十日止六個月，本集團收入為4,221,912,000港元（截至二零一六年六月三十日止六個月：2,456,815,000港元），同比大幅上升71.8%，主要因為期內本集團在上海地區之項目竣工交付住宅樓房較多，連帶結轉收入一併增加。期內，物業銷售收入達3,789,598,000港元（截至二零一六年六月三十日止六個月：2,001,800,000港元），仍然是本集團最主要收入來源，佔總收入89.8%。其中，城開瓏庭、萬源城及自然界分別佔物業銷售收入的49.1%、35.4%及11.2%。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311,703,000港元、52,502,000港元及68,109,000港元，分別佔總收入7.4%、1.2%及1.6%（截至二零一六年六月三十日止六個月：13.0%、2.0%及3.5%）。

毛利及毛利率

截至二零一七年六月三十日止六個月，本集團毛利因應收入增加，較二零一六年上升156.1%至2,112,960,000港元。毛利率為50.0%，主要由於本集團期內竣工交付樓房多為高回報項目、貫徹穩中有升的提價策略，較去年同期的33.6%升約16.4個百分點。

投資物業重估

截至二零一七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約48,927,000港元，主要來自於重慶城上城項目。

分銷及銷售開支

截至二零一七年六月三十日止六個月，本集團分銷及銷售開支按年上升63.3%至144,311,000港元（截至二零一六年六月三十日止六個月：88,359,000港元），與期內大幅增加收入一致。

一般及行政開支

截至二零一七年六月三十日止六個月，本集團一般行政開支約為187,963,000港元，按年下跌14.3%（截至二零一六年六月三十日止六個月：219,217,000港元），主要原因是本集團繼續嚴格執行成本控制措施，並取得良好成效。

其他開支、收益及虧損淨額

截至二零一七年六月三十日止六個月，本集團之其他開支，收益及虧損錄得淨收益約為4,105,000港元，同比由淨虧損轉為淨收益（截至二零一六年六月三十日止六個月淨虧損：226,042,000港元），主要因為期內人民幣匯兌變化並沒有如去年同期帶來大額匯兌虧損所致。

溢利

截止二零一七年六月三十日止六個月，本集團錄得溢利同比下跌0.9%至725,957,000港元(截至二零一六年六月三十日止六個月：732,833,000港元)。由於本集團去年同期通過退夥綠碳基金方式，出售上海城開中心35%權益，並帶來一次性收益。若撇除該一次性收益，本集團期內溢利的同比上升約828,746,000港元。期內，股東應佔溢利約為322,751,000港元(二零一六年：312,101,000港元)。上半年，每股基本及攤薄盈利為6.71港仙(截至二零一六年六月三十日止六個月：每股盈利為6.49港仙)。

流動資金及財務資源

本集團管理其資本，以確保本集團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，受限制及已抵押銀行存款以及本公司擁有人應佔權益(包括已發行股本及儲備)。

於二零一七年六月三十日，本集團持有之銀行結餘及現金為12,835,785,000港元(於二零一六年十二月三十一日：12,818,335,000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8.1%減少至本期末6.5%；流動比率持平為2.3(二零一六年十二月三十一日：2.3)。

於二零一七年六月三十日，本集團包括銀行貸款、其他貸款及債券的總貸款約為14,491,725,000港元(二零一六年：14,746,170,000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，本集團大部分收益及經營成本以人民幣計值，除以外幣計值的銀行存款外，本集團之經營現金流或流動資金並不受任何其他重大的直接匯率波動影響。截止二零一七年六月三十日，本集團無訂立任何外匯對沖安排控制其匯率變動風險，但未來將適時採取必要的措施，以減少匯率波動帶來的影響。

人力資源及薪酬政策

於二零一七年六月三十日，本集團聘有1,592名僱員(包括香港及中國辦事處)。本集團之僱員薪酬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。截至二零一七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，務求提升本集團之人力資源質素及員工歸屬感。

土地儲備

於二零一七年六月三十日，本集團土地儲備共有20個項目，分佈於11個內地重點城市，包括上海、北京、瀋陽、天津、昆山、無錫、西安、重慶、福州、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394萬平方米，足夠未來3至5年的發展所需。

期內，本集團一如既往貫徹多管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。憑藉於上海近二十年物業開發經驗、市場品牌影響力及國企背景，探索上海及國內核心一、二線城市之項目收購機會，以合理成本充實本集團的優質土地儲備。因此，本集團已於二零一七年八月二日透過招拍掛以人民幣2,220,000,000元成功投得位於上海市閔行區一幅可供商業及辦公室用途，總地盤面積約34,000平方米，可開發總建築面積約118,000平方米。同時，本集團將繼續積極拓展新資源，以求持續性發展動力與支撐，發揮本集團在長三角及沿海地區的優勢。

展望

展望全年，宏觀經濟整體趨穩，全年經濟增長保持韌性。隨著有保有壓的因城施策繼續深化，預料市場量價將回穩。雖然房地產行業處於短期調整週期，各地房地產調控力度繼續收緊，銀行按揭貸款利率不斷上升，但本集團認為中國房地產市場仍處於健康穩步發展階段。在整合加速、變局複雜的背景下，本集團將保持適合自身發展的投資策略，秉持深耕上海都市圈與其他核心一二線城市並重、兼併機遇與招拍掛市場並重、土地項目市場存量及增量並重、自主開發與戰略聯盟合作並重、資產經營與資本運作並重等五個方向，致力為股東帶來理想回報。

項目資料

本集團於11座城市中擁有20個項目，包括中高檔住宅單位、服務式公寓、商業及寫字樓。於二零一七年六月三十日，本集團未來可售土地儲備的總面積約為394萬平方米。

本集團已重組其項目並將在未來土地收購事項上採取審慎策略。

於二零一七年六月三十日

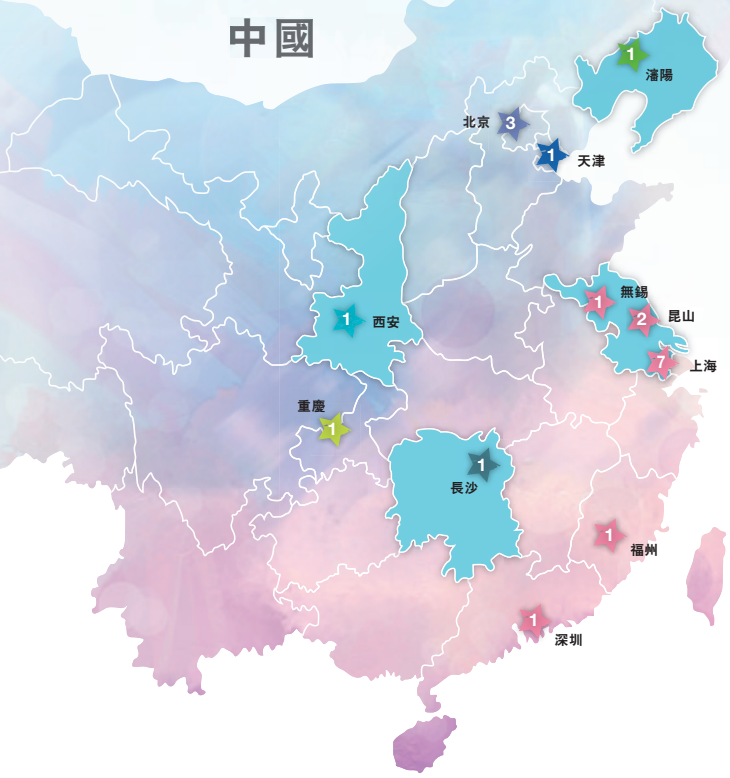
項目	城市	地盤面積（平方米）	規劃建築面積（平方米）	可售建築面積（平方米）	2017年上半年預售建築面積（平方米）	累計銷售面積（平方米）	未來可售（平方米）	可售在建面積（平方米）	日後發展可售面積（平方米）	預期落成日期	所有權(%)
萬源城	上海	908,950	1,136,468	822,724	25,202	763,513	59,211	38,749	–	2007–2017年分期落成	53.1%
濱江城開中心	上海	77,371	525,888	324,600	–	–	324,600	65,900	258,700	2019–2021年分期落成	35.4%
上海青年城	上海	57,944	212,130	164,688	–	139,840	24,848	–	–	已落成	100.0%
上海晶城	上海	301,908	772,885	609,488	13,999	558,969	50,519	37,133	–	2012–2018年分期落成	59.0%
TODTOWN天薈	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	–	454,563	47	–	–	已落成	100.0%
青年匯	北京	112,700	348,664	295,114	770	259,113	36,001	13,693	–	2007–2021年分期落成	100.0%
西釣魚台嘉園	北京	42,541	250,930	230,801	–	172,069	58,732	–	49,288	2007–2021年分期落成	90.0%
老城廂	天津	244,252	752,883	613,357	6,359	578,266	35,091	29,795	–	2006–2019年分期落成	100.0%
游站	昆山	34,223	129,498	112,812	346	62,297	50,515	–	–	已落成	30.7%
琨城帝景園	昆山	205,017	267,701	222,666	515	204,857	17,809	–	–	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	1,172	41,937	101,925	–	–	已落成	59.0%
自然界	西安	2,101,967	3,899,867	3,202,324	173,330	2,175,673	1,026,651	21,580	789,706	2008–2019年分期落成	71.5%
沈陽城開中心	瀋陽	22,651	228,768	176,315	5,136	10,634	165,681	176,315	–	2015–2018年分期落成	80.0%
城上城	重慶	120,014	786,233	616,122	–	376,095	240,027	–	–	已落成	100.0%
森林海	長沙	679,620	1,032,534	1,016,765	28,776	299,039	717,726	63,672	704,553	2007–2025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%
當代藝墅	上海	116,308	71,822	71,822	–	31,705	40,117	–	6,000	2018–2020年分期落成	100.0%
當代美墅	上海	120,512	111,562	71,500	–	–	71,500	–	71,500	2018–2020年分期落成	100.0%
香海世界	福州	387,693	1,046,898	806,808	156,627	277,036	529,772	536,700	270,108	2018–2021年分期落成	26.0%
總計		**5,808,074**	**13,003,122**	**10,421,069**	**412,232**	**6,483,949**	**3,937,120**	**1,255,837**	**2,262,855**		

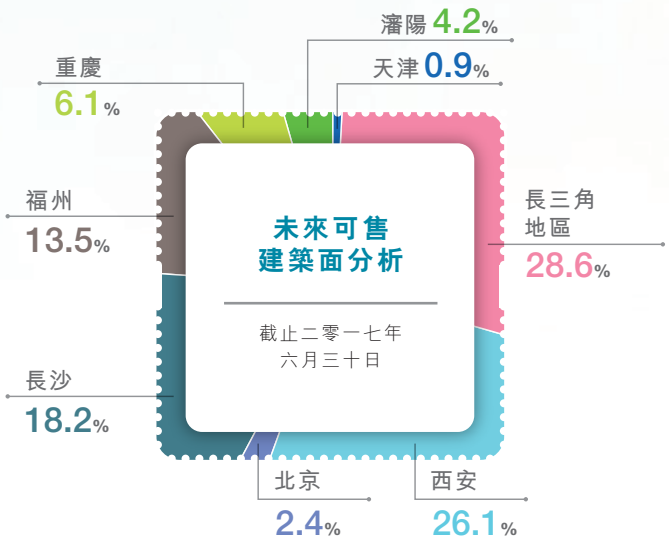
主要投資物業

項目	城市	房產類別	租賃年限	規劃建築面積（平方米）
上海青年城	上海	商業	中期租賃	16,349[1]
城上城	重慶	商業、車位	中期租賃	251,847[1]
中國鳳凰大廈	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]
當代藝墅	上海	別墅	中期租賃	43,976[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
城開YOYO[4]	上海	商業	中期租賃	13,839
其他	上海、天津	商業、寫字樓及車位	中期租賃	9,249
總計				**685,966**

註：
1. 已包括在此中期報告第11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，原項目名為(匯民商廈)

中國





主要項目介紹

上海項目物業分佈

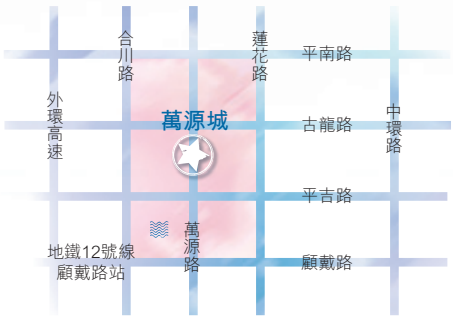
萬源城

地址：
上海市閔行區
古龍路588號

類別：
位宅／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、商務休閑等眾多功能於一體。



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。

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，形成快速通行道。

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。

主要項目介紹

當代藝墅

地址：
上海市閔行區

類型：
住宅

特點：

當代藝墅(暫用名)項目位於上海市西南閔行區，項目東鄰外環線、西側與上海市衛星地面通訊站毗鄰、北至顧戴路、南接戰鬥河。社區入口距東側地鐵12號線虹莘路站直線距離約390米，出行便利；北側與閔行體育公園隔顧戴路相望，南側跨戰鬥河為黎安公園，生態環境優渥。項目總佔地面積約11.63公頃，地塊容積率0.5，規劃地上總建築面積約5.81萬平方米，其中規劃住宅建築面積約4.87萬平方米、規劃公共配套建築約0.93萬平方米，本項目規劃的住宅皆為別墅類型產品。

當代美墅

地址：
上海市閔行區

類型：
住宅

特點：

當代美墅(暫用名)項目位於上海市閔行區顓橋鎮，項目東側為滬金高速(S4)、西臨都市路、南接吳閔鐵路支線、北靠燈輝路。項目西側至軌交5號線劍川路站直線距離約1.1公里，東側至軌交15號線(建設中)直線距離約1.8公里，南側為上海交通大學及華東師範大學閔行校區，交通條件及人文環境皆較好。項目用地面積12.05公頃，容積率為0.6，規劃為低密度住宅社區，建築限高不大於10米。項目地上總建築面積約7.23萬平方米，地塊綠地率大於35%，集中綠地率大於15%。該項目規劃打造具備一定品質的低密度別墅類產品。

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，由國際常年展貿中心、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。

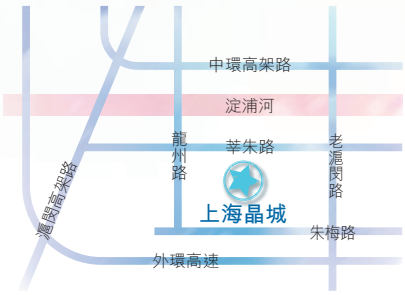
上海晶城（包括「城開瓏庭」）

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。



主要項目介紹

北京

青年匯

地址：
北京市朝陽區
青年路
甘露園中里2號

類別：
住宅／商業

特點：

項目位於朝陽區青年路和朝陽北路交匯處，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。

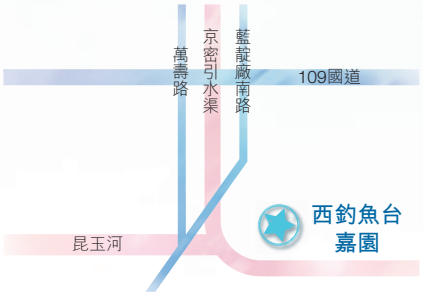
西釣魚台嘉園

地址：
北京市海淀區
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，第三期工程拆遷已完成過半。



天津

老城廂

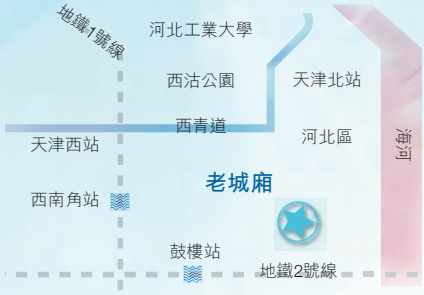
地址：
天津市
南開區
老城廂

類別：
住宅／商業／
寫字樓

特點：

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。



瀋陽

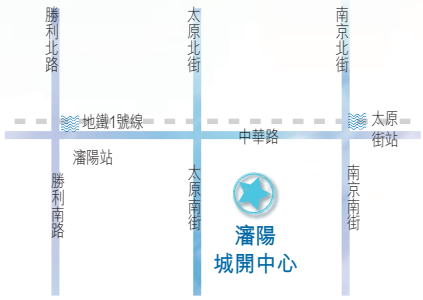
瀋陽城開中心

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。



主要項目介紹

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，滬寧高鐵和上海軌道11號線直達。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。

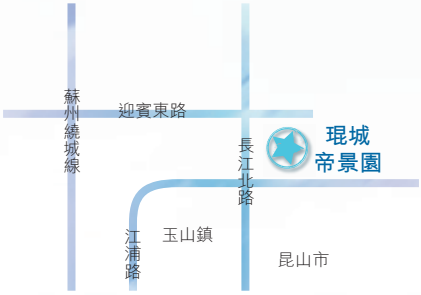
琨城帝景園

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。



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

自然界

地址：
西安市滻灞生態區
滻灞大道
滻河東岸

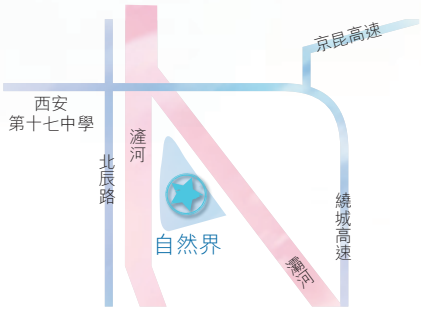
類別：
住宅／商業／酒店

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號線即將開通。

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，二零一一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；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。

從二零一四年下半年開始，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。



主要項目介紹

重慶

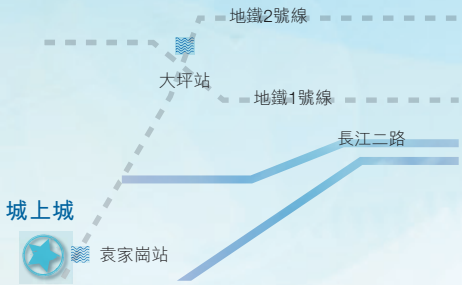
城上城

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線。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，是重慶罕有的特點鮮明的都市綜合體。



長沙

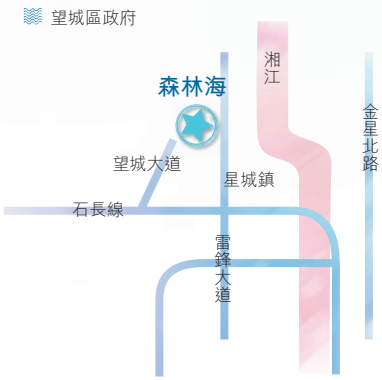
森林海

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。



福州

城開中庚 • 香海世界

地址：
福州市
琅岐島
通和路

類別：
住宅／商業

特點：

城開中庚 • 香海世界位於福建自貿區琅岐島通和路南側，雁行江北側，佔據島內核心雁行江南北兩岸、控江面海，周邊交通資源十分優越。琅岐，擁有國家四大利好政策支撐：國家第十四個國家新區、中國第二批自貿區、海上絲綢之路核心區、國家生態旅遊島，是目前中國唯一四區疊加發展之地。項目分3個地塊開發（商住用地），總計504畝，計容總建築面積84萬方。其中在售的一期地塊200畝，總建築面積38萬方，規劃有高層、疊拼、聯排、商業等產品。項目作為琅岐島首發，還將打造集高端居住、特色商業、五星級酒店、學校教育等四大業態於一體的全球海島度假生活大城。項目周邊配套齊全，12個重點項目，助力國際旅遊島騰飛：5.2萬方運動公園、26萬方商業綜合體、閩江口最大三甲醫院、琅岐環島路全線貫通、琅岐國際海島度假綜合園、海峽青年交流營地、自貿區建設、高新企業總部、對台經貿區、紅光湖生態公園、雁行江濱江公園等12個項目被列入新區啓動建設，即將開啓大福州家門口海島度假生活圈。

其他資料

中期股息

本公司董事會(「**董事會**」)不建議就截至二零一七年六月三十日止六個月派付任何中期股息(截至二零一六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

購回股份

截至二零一七年六月三十日止六個月，本公司於香港聯合交易所有限公司(「**聯交所**」)購回合共300,000股每股面值0.04港元之本公司普通股，購買價總額為481,246.56港元。購回該等普通股之詳情如下：

購回日期	購回普通股數目	每股普通股價格 最高 港元	最低 港元	購買價總額 港元
二零一七年五月四日	300,000	1.60	1.60	480,000.00
總計	300,000			480,000.00
購回股份總開支				1,246.56
總額				481,246.56

上述已購回之所有普通股已於二零一七年六月二十日註銷。因此，本公司之已發行股本已按如此註銷之已購回普通股面值而予以削減。董事根據於二零一六年五月二十五日本公司股東週年大會上授予之購回授權進行上述購回。

除上文披露者外，本公司或其任何附屬公司概無於截至二零一七年六月三十日止六個月內購買、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

於截至二零一七年六月三十日止六個月期間，本公司一直遵守載於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，彼等於截至二零一七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二零一七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貸款協議

誠如本公司日期為二零一六年十一月二十四日之公告所披露，本公司(作為借款人)與一家銀行(作為貸款人)就為期三十六個月且金額為人民幣3,000,000,000元的定期貸款融通訂立貸款協議(「**貸款協議**」)，以歸還本公司以外幣計價的股東貸款。貸款協議規定，本公司控股股東上海實業控股有限公司(「**上實控股**」)應維持於本公司的控股權益不低於51%，並維持該51%控股權益的相關投票權附帶的控制及管理本公司的權利(「**控股契諾**」)。違反控股契諾將構成貸款協議項下的違約。於本中期報告日期，上實控股實益擁有本公司已發行股本總額約71.00%。

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。於截至二零一七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二零一七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」審閱本公司截至二零一七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

於二零一七年六月三十日，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
周軍[2]	實益擁有人	–	7,000,000	0.15%
楊彪[2]	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%
鍾濤[3]	實益擁有人	–	6,000,000	0.12%
杜惠愷，*太平紳士*	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. 周軍先生及楊彪先生自二零一七年六月三十日起辭任本公司執行董事。

3. 鍾濤先生自二零一七年六月三十日起獲委任為本公司執行董事。

(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	佔法團權益概約百分比
周軍[1]	實益擁有人	195,000	–	0.02%

附註：

1. 周軍先生自二零一七年六月三十日起辭任本公司執行董事。

除上文披露者外，於二零一七年六月三十日，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**」)。

於二零一七年六月三十日，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，相當於本公司於二零一七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。

於截至二零一七年六月三十日止六個月(「**期內**」)，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]	於二零一七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	於二零一七年六月三十日尚未行使
董事								
周軍[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	7,000,000	–	–	–	7,000,000
楊彪[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	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
鍾濤[3]	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，*太平紳士*	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	6,750,000	–	–	–	6,750,000
合計				**41,750,000**	**–**	**–**	**–**	**41,750,000**

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. 周軍先生及楊彪先生自二零一七年六月三十日起辭任本公司執行董事。

3. 鍾濤先生自二零一七年六月三十日起獲委任為本公司執行董事。

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。

自採納日期起至二零一七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，本公司於截至二零一七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

於二零一七年六月三十日，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	3,427,683,000 (L)[2,3,4]	71.25%

附註：

1. L指好倉。

2. 本公司3,365,883,000股股份由穎采有限公司持有。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。穎采有限公司及穎佳有限公司均為上實控股之全資附屬公司。

3. 該等權益包括由Invest Gain Limited(由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的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),已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。

4. 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、上海實業金融控股有限公司、SIIC Treasury (B.V.I.) Limited、上海實業崇明開發建設基金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58.95%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股本公司股份中擁有權益。另外,本公司11,800,000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,於二零一七年六月三十日,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,董事之資料變動載列如下:

(a) 本公司獨立非執行董事范仁達先生(「**范先生**」)已退任勒泰商業地產有限公司(於聯交所上市之公司,股份代號:112)之獨立非執行董事,並不再擔任其審核委員會成員以及薪酬委員會及提名委員會主席,自二零一七年六月三十日起生效;及

(b) 范先生已退任國電科技環保集團股份有限公司(於聯交所上市之公司,股份代號:1296)之獨立非執行董事,並不再擔任其審核委員會主席,自二零一七年八月八日起生效。

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,二零一七年八月二十五日

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30至52頁之簡明綜合財務報表，其中包括於二零一七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説明附註。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

二零一七年八月二十五日

簡明綜合損益及其他全面收入報表

截至二零一七年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月 二零一七年 千港元 (未經審核)	二零一六年 千港元 (未經審核)
收入	3	**4,221,912**	2,456,815
銷售成本		**(2,108,952)**	(1,631,817)
毛利		**2,112,960**	824,998
其他收入		**119,085**	150,509
其他開支、收益及虧損淨額		**4,105**	(226,042)
投資物業公平值變動淨額		**(48,927)**	47,523
分銷及銷售開支		**(144,311)**	(88,359)
一般及行政開支		**(187,963)**	(219,217)
透過出售一間附屬公司之出售資產收益	10	**—**	1,114,163
融資成本	4	**(306,908)**	(337,754)
應佔聯營公司業績		**951**	945
除稅前溢利		**1,548,992**	1,266,766
所得稅	5	**(823,035)**	(533,933)
期內溢利	6	**725,957**	732,833
期內其他全面開支			
其後不可重新分類至損益之項目：			
換算為呈報貨幣產生之匯兑差額		**571,116**	(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收益(虧損)淨額(扣除稅項)		**2,492**	(13,087)
期內全面收入總額		**1,299,565**	192,528
以下人士應佔期內溢利：			
— 本公司擁有人		**322,751**	312,101
— 非控股權益		**403,206**	420,732
		725,957	732,833
以下人士應佔全面收入總額：			
— 本公司擁有人		**600,504**	(30,079)
— 非控股權益		**699,061**	222,607
		1,299,565	192,528
每股盈利	7		
— 基本(港仙)		**6.71**	6.49
— 攤薄(港仙)		**6.71**	6.49

簡明綜合財務狀況表

於二零一七年六月三十日

	附註	二零一七年六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一六年十二月三十一日 千港元 (經審核)
非流動資產			
投資物業	8	**14,191,112**	13,744,306
物業、廠房及設備		**1,747,735**	1,726,009
預付租賃款項		**216,888**	213,435
無形資產		**58,715**	56,945
於聯營公司之權益		**1,171,316**	1,135,065
於合營企業之權益		**65,718**	65,718
可供出售投資		**265,522**	265,662
已抵押銀行存款		**48,791**	20,937
其他應收款項	11	**106,608**	103,394
遞延稅項資產		**196,732**	409,786
		18,069,137	17,741,257
流動資產			
存貨		**25,706,635**	25,483,600
貿易及其他應收款項	11	**813,031**	1,259,937
應收關連公司款項	9	**308,836**	299,527
預付租賃款項		**4,736**	4,593
預付所得稅及土地增值稅		**480,304**	375,240
按公平值計入損益之財務資產		**4,187**	5,193
受限制及已抵押銀行存款		**148,392**	137,672
銀行結餘及現金		**12,835,785**	12,818,335
		40,301,906	40,384,097

簡明綜合財務狀況表

	附註	二零一七年六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一六年十二月三十一日 千港元 (經審核)
流動負債			
貿易及其他應付款項	12	**5,139,509**	5,173,828
應付關連公司款項	9	**781,382**	609,801
應付聯營公司款項		**59,317**	50,371
收購附屬公司應付代價		**94,520**	342,585
已收取銷售物業預售所得款項		**8,341,961**	7,996,881
銀行及其他借款	13	**890,053**	854,595
應付所得稅及土地增值稅		**1,631,064**	2,497,983
應付股息		**10,053**	8,384
應付非控股股東股息		**212,411**	61,344
		17,160,270	17,595,772
流動資產淨值		**23,141,636**	22,788,325
總資產減流動負債		**41,210,773**	40,529,582
非流動負債			
遞延收益		**202,214**	195,776
銀行及其他借款	13	**13,601,672**	13,891,575
遞延稅項負債		**4,795,665**	4,722,103
		18,599,551	18,809,454
		22,611,222	21,720,128
資本及儲備			
股本	14	**192,439**	192,451
儲備		**12,539,635**	12,098,372
本公司擁有人應佔權益		**12,732,074**	12,290,823
非控股權益		**9,879,148**	9,429,305
		22,611,222	21,720,128

簡明綜合股本權益變動表

截至二零一七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))	購股權儲備 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
於二零一七年一月一日(經審核)	192,451	10,115,153	22,358	48,202	52,526	130,356	275,678	2,214,569	(47,317)	(74,380)	(638,773)	12,290,823	9,429,305	21,720,128
期內溢利	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	322,751	322,751	403,206	725,957
換算為呈報貨幣產生之匯兑差額	–	–	–	–	–	–	–	–	–	275,261	–	275,261	295,855	571,116
可供出售投資公平值變動之收益淨額(扣除稅項)	–	–	–	–	–	2,492	–	–	–	–	–	2,492	–	2,492
期內全面收入總額	–	–	–	–	–	2,492	–	–	–	275,261	322,751	600,504	699,061	1,299,565
轉撥至可供分派儲備(附註(vi))	–	(600,000)	600,000	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
購回普通股(附註(v))	(12)	(469)	–	–	–	–	–	–	–	–	–	(481)	–	(481)
轉撥	–	–	–	–	–	–	3,834	–	–	–	(3,834)	–	–	–
確認為分派之股息(附註20)	–	–	(158,772)	–	–	–	–	–	–	–	–	(158,772)	–	(158,772)
向非控股權益宣派股息	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	(249,218)	(249,218)
於二零一七年六月三十日(未經審核)	192,439	9,514,684	463,586	48,202	52,526	132,848	279,512	2,214,569	(47,317)	200,881	(319,856)	12,732,074	9,879,148	22,611,222
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兑差額	–	–	–	–	–	–	–	–	–	(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)	–	–	–
確認為分派之股息(附註20)	–	–	(134,715)	–	–	–	–	–	–	–	–	(134,715)	–	(134,715)
沒收購股權(附註15)	–	–	–	(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

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企業有限公司及其於中華人民共和國(「中國」)擁有部分權益之附屬公司(即上海世界貿易商城有限公司(「上海世貿」))後，本公司擁有人在向一非控股股東收購上海世貿之餘下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。現金代價約92,274,000港元之公平值與非控股股東所佔1.0%資產淨值約44,957,000港元兩者之差額為約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) 實繳盈餘作為可供分派儲備，為由股份溢價賬轉撥至實繳盈餘賬之款項，藉以在股息政策及向股東作出分派方面賦予本公司更大彈性。

(v) 二零一七年五月，本公司於市場以平均價每股1.60港元回購300,000股本公司每股面值為0.04港元之普通股(「股份購回」)，股份購回總代價約為481,000港元，從本公司可作分派股息的實繳盈餘撥付。

(vi) 根據二零一七年五月十九日通過之特別決議案，本公司已將600,000,000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，以便向股東作出分派。

簡明綜合現金流量表

截至二零一七年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年 千港元 (未經審核)	二零一六年 千港元 (未經審核)
除稅前溢利	1,548,992	1,266,766
經以下調整：		
融資成本	306,908	337,754
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	(52,389)	(165,483)
營運資金變動前之經營現金流量	1,803,511	446,952
存貨減少	728,901	1,134,753
貿易及其他應收款項減少(增加)	138,205	(1,326,344)
已收取銷售物業預售所得款項增加	94,798	3,281,522
貿易及其他應付款項(減少)增加	(346,427)	221,157
其他營運資金項目	7,251	(19,905)
經營所得現金	2,426,239	3,738,135
已付所得稅	(1,706,347)	(625,191)
經營業務所得現金淨額	719,892	3,112,944
投資活動所得(所用)現金淨額：		
出售物業、廠房及設備所得款項	170	425
購買可供出售投資	—	(13,069)
購買物業、廠房及設備	(26,752)	(5,543)
已付投資物業開發成本	(68,153)	—
受限制及已抵押銀行存款(增加)減少	(37,444)	54,325
已收可供出售投資股息	356	374
出售可供出售投資所得款項	11,573	—
墊款予一間關連公司	—	(318,707)
墊款予一名獨立第三方	—	(23,066)
償還收購附屬公司應付代價	(254,150)	(26,248)
代表分割地盤1及2(定義見附註10)持有人的建設成本付款	—	(3,095,552)
收取有關出售附屬公司應收代價	—	2,563,080
收取有關透過出售一間附屬公司出售資產之應收代價	339,290	—
已收取出售上海城開龍城之按金	—	712,843
已收應收代價利息	—	36,492
已收利息	75,533	50,386
	40,423	(64,260)

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年	二零一六年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
融資活動所用現金淨額：		
已付非控股權益股息	**(102,690)**	(59,427)
已付股息	**(157,103)**	(133,264)
購回股份付款	**(481)**	—
新造銀行及其他借款所得款項	**943,093**	7,997,132
償還銀行及其他借款	**(1,650,775)**	(9,527,464)
關連公司墊款	**285,648**	173,035
還款予關連公司	**(135,716)**	(203,829)
已付利息	**(321,668)**	(386,978)
	(1,139,692)	(2,140,795)
現金及現金等價物(減少)增加淨額	**(379,377)**	907,889
於一月一日之現金及現金等價物	**12,818,335**	11,371,189
外幣匯率變動之影響	**396,827**	(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	**12,835,785**	12,066,495
以下於六月三十日持有之現金及現金等價物分析，		
呈列方式銀行結餘及現金		
— 本集團	**12,835,785**	11,962,262
— 持作出售之出售組別	**—**	104,233
	12,835,785	12,066,495

簡明綜合財務報表附註

截至二零一七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，惟按公平值計量之投資物業及若干財務工具除外。

編製截至二零一七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二零一六年十二月三十一日止年度之年度財務報表所用者相同。

於截至二零一七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二零一七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。

於截至二零一七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。

有關融資活動產生的負債變動的額外披露，包括現金流量產生的變動及應用香港會計準則第7號修訂本產生的非現金變動，將於截至二零一七年十二月三十一日止年度的綜合財務報表內提供。

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(扣除期內折扣及銷售相關稅項)。本集團於中華人民共和國(「中國」)從事住宅及商用物業發展、物業投資及酒店經營。

本公司董事(即主要經營決策者)僅審閱本集團根據其編製截至二零一六年十二月三十一日止年度之年度財務報表所用之相同會計政策編製的整體業績及財務狀況，以作資源分配及績效評估。因此，本集團僅列示一個單一經營分部，並無呈列進一步分析。

4. 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年 千港元 (未經審核)	二零一六年 千港元 (未經審核)
銀行及其他借款利息	476,740	556,782
減：於待售發展中物業資本化之金額	(169,832)	(219,028)
	306,908	337,754

截至二零一七年六月三十日止六個月，於一般匯總借款中產生之資本化借款成本，乃就合資格資產開支採用資本化年率5.09%(截至二零一六年六月三十日止六個月：4.76%)計算得出。

5. 所得稅

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年 千港元 (未經審核)	二零一六年 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)	159,045	374,054
— 中國土地增值稅(「土地增值稅」)	496,240	190,704
— 中國預扣稅	18,095	—
	673,380	564,758
遞延稅項	149,655	(30,825)
	823,035	533,933

附註：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10，入賬作為本公司之全資附屬公司)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10。

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%。

5. 所得稅(續)

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，本集團毋須就截至二零一七年及二零一六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	
	二零一七年 千港元 (未經審核)	二零一六年 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	57,596	54,453
銀行存款利息收入(計入其他收入)	(68,405)	(50,386)
其他利息收入(計入其他收入)(附註)	(7,128)	(63,376)
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
匯兑(收益)虧損淨額(計入其他開支、收益及虧損淨額)	(9,196)	123,104

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，為二零一五年十二月二十八日(「出售日期」)就出售附屬公司應收代價之已收利息。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(ii))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，為計息非流動其他應收款項之已收及應收利息。

截至二零一七年六月三十日止六個月的其他利息收入亦包括約1,665,000港元之款項，為計息非流動其他應收款項之已收利息。

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	
	二零一七年 千港元 （未經審核）	二零一六年 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	**322,751**	312,101

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年 千股	二零一六年 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	**4,811,257**	4,811,273

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二零一七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。戴德梁行之地址為香港中環康樂廣場1號怡和大廈16樓。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頒佈之香港測量師學會物業估值準則(二零一二年版)。公平值乃經參考有關市場上可比銷售交易，及(如適用)按投資法將現有租賃所產生之租金收入淨值撥充資本，並就該等物業之可復歸收入潛力計提適當撥備計算得出。因此而導致之本集團投資物業公平值淨減少約48,927,000港元，已直接於截至二零一七年六月三十日止六個月之損益內確認(截至二零一六年六月三十日止六個月：公平值淨增加約47,523,000港元)。

截至二零一七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約人民幣60,261,000元(相當於約68,153,000港元)(截至二零一六年六月三十日止六個月：無)。

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

本集團與關連人士有下列結餘：

		二零一七年六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一六年十二月三十一日 千港元 (經審核)
於流動資產確認之應收關連公司款項：			
— 一名非控股股東	附註(ii)	**308,836**	299,527
於流動負債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(i)	**471,899**	352,715
— 非控股股東	附註(ii)	**282,203**	230,630
— 上實控股	附註(iii)	**27,280**	26,456
		781,382	609,801

附註：

(i) 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。

計入於二零一七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總額為人民幣200,000,000元(相當於約230,256,000港元)(二零一六年十二月三十一日：人民幣106,000,000元(相當於約118,356,000港元))，指通過銀行監管之信託貸款協議從徐匯國資委控制之實體所獲墊款貸款，該筆貸款按固定年利率9%(二零一六年十二月三十一日：15%)計息，並須於一年內償還。

餘額為免息及須按要求償還。

(ii) 該款項為應收(應付)本集團附屬公司非控股股東之款項。

於二零一七年六月三十日及二零一六年十二月三十一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。該筆款項乃為收回一幅有關潛在物業發展項目之土地而於截至二零一六年十二月三十一日止年度墊付予一名非控股股東，且不論土地拍賣成功與否，均須於土地收回及土地拍賣程序完成時償還。截至二零一七年六月三十日止六個月，土地收回已完成，本公司董事預期土地拍賣程序將於二零一七年末完成。

9. 應收(應付)關連公司款項(續)

附註:(續)

(ii) (續)

應付非控股股東之整筆款項為非貿易性質及無抵押。計入於二零一七年六月三十日應付非控股股東之款項約1,912,000港元(二零一六年十二月三十一日:約1,854,000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%(二零一六年十二月三十一日:105%)計息,並須於一年內償還。計入於二零一七年六月三十日應付非控股股東之款項約138,153,000港元(二零一六年十二月三十一日:約91,112,000港元)為一名非控股股東之墊款貸款,按可變年利率中國人民銀行利率之120%(二零一六年十二月三十一日:120%)計息,其中約27,631,000港元(二零一六年十二月三十一日:26,798,000港元)之款項須於二零一七年十二月十日償還,約110,522,000港元(二零一六年十二月三十一日:64,314,000港元)之款項須於二零一八年的不同日期償還,最後還款日為二零一八年四月十五日(二零一六年十二月三十一日: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。

(iii) 該款項為無抵押、免息及須按要求償還。

10. 透過出售一間附屬公司之出售資產收益

於二零一六年一月八日(「贖回日期」),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),出售本公司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,現金代價為人民幣1,668,000,000元(相當於約1,991,880,000港元)(「購買代價」)。

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。

10. 透過出售一間附屬公司之出售資產收益(續)

上海城開龍城由力暉投資有限公司(「力暉」)、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力暉之控股公司之全部權益，出售其於力暉之權益。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。

於二零一六年六月三十日，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。

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	1,633,628
應收代價	358,252
總代價	1,991,880
失去控制權之資產及負債分析：	
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
透過出售一間附屬公司之出售資產收益：	
總代價	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。本集團於二零一六年下半年出售於上海城開龍城之餘下股權。有關出售上海城開餘下股權之詳情，載於附註11(ii)。

11. 貿易及其他應收款項

	二零一七年六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一六年十二月三十一日 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	**27,397**	24,820
減：呆賬撥備	**(745)**	(722)
	26,652	24,098
其他應收款項(附註(i))	**560,719**	594,278
墊款予承建商	**5,170**	11,136
預付其他稅項	**208,484**	276,558
按金及預付款項	**12,006**	18,896
應收代價款項(附註(ii))	**—**	334,971
	813,031	1,259,937
確認為非流動資產之其他應收款項		
其他應收款項(附註(iii))	**106,608**	103,394

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多項保證按金，以及就土地收回向承建商墊款之有關應收款項。

(ii) 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，現金代價為人民幣1,907,000,000元(「出售代價」)。截至二零一六年十二月三十一日止年度，上海城開龍城之控制權及法定所有權轉讓予買方，且其不再為本公司之附屬公司。於二零一六年十二月三十一日已收取出售代價中之人民幣1,607,000,000元，預期出售代價之餘額人民幣300,000,000元(相當於約334,971,000港元)，將按股權轉讓協議所載條款於截至二零一六年十二月三十一日止年度起計五個月內獲收取。二零一七年六月二十七日，餘下款項已悉數結清。

11. 貿易及其他應收款項(續)

附註:(續)

(iii) 於二零一七年六月三十日,確認為非流動資產之其他應收款項約人民幣52,600,000元(相當於約60,557,000港元)(二零一六年十二月三十一日:人民幣52,600,000元(相當於約58,732,000港元)),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前租戶之附屬公司之貸款。貸款將於二零一五年(即提取貸款年度)起計五年內到期。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。

確認為非流動資產之其他應收款項餘額人民幣40,000,000元(相當於約46,051,000港元)(二零一六年十二月三十一日:人民幣40,000,000元(相當於約44,662,000港元)),為通過一份由銀行監管之信託貸款協議墊付予本集團物業發展項目建築承包商之貸款。貸款將於二零一八年七月七日到期。貸款按7.5%之固定年利率計息,並由借款人自本集團物業發展項目應收款項作抵押。

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呈列之賬齡分析。

	二零一七年六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一六年十二月三十一日 千港元 (經審核)
90日內	**17,876**	12,800
91至180日內	**59**	5,300
超過180日	**8,717**	5,998
	26,652	24,098

12. 貿易及其他應付款項及遞延收益

	二零一七年六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一六年十二月三十一日 千港元 (經審核)
確認為流動負債之貿易及其他應付款項		
貿易應付款項	**595,217**	469,809
待售發展中物業之應計開支	**2,675,761**	2,861,832
應付本公司前附屬公司前股東款項(附註(i))	**162,355**	158,120
就代客戶支付開支自其收取款項	**50,865**	56,952
租金按金及自租戶預先收取款項	**170,991**	193,160
應付利息	**237,272**	82,200
應付上海政府部門款項(附註(ii))	**423,521**	450,618
計提法律案件和解之賠償開支(附註(iii))	**119,182**	115,589
遞延收益(附註(iv))	**42,292**	38,402
應計支出及其他應付款項	**591,903**	614,729
其他應付稅項(附註(v))	**70,150**	132,417
	5,139,509	5,173,828
確認為非流動負債之遞延收益		
遞延收益(附註(iv))	**202,214**	195,776

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約1,680,011,000港元(二零一六年十二月三十一日：1,669,228,000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約1,256,490,000港元(二零一六年十二月三十一日：1,218,610,000港元)。該筆款項為須按要求償還。截至二零一七年六月三十日止六個月，概無向上海政府部門還款。

(iii) 於過往年度，本集團與其附屬公司之買方就二零零九年之出售交易條款履行及實際履約情況而進行法律訴訟。根據本集團附屬公司(「賣方」)在接獲買方之代價後向買方出具之承諾函，賣方承擔所出售附屬公司之若干負債，並同意償付該等負債，繼而解除買方償還該等負債之責任。然而，賣方於過往年度並無悉數償付有關負債。中國北京法院作出判決，裁定賣方須償付有關負債約人民幣90,333,000元，並支付損害賠償約人民幣13,188,000元。於二零一七年六月三十日及二零一六年十二月三十一日，該等金額尚未償付，但已全數計提撥備。

(iv) 結餘指由本集團銷售及經營售後租回安排產生之流動及非流動部分之遞延收益。

(v) 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、應付營業稅及應付增值稅。

12. 貿易及其他應付款項及遞延收益(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。

	二零一七年六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一六年十二月三十一日 千港元 (經審核)
30日內	**68,822**	13,372
31至180日內	**194,900**	278,946
181至365日內	**206,926**	12,824
超過365日	**124,569**	164,667
	595,217	469,809

13. 銀行及其他借款

截至二零一七年六月三十日止六個月，本集團取得新造銀行及其他借款約人民幣833,883,000元(相當於約943,093,000港元)(截至二零一六年六月三十日止六個月：人民幣6,731,186,000元(相當於約7,997,132,000港元))。於二零一七年六月三十日，銀行及其他借款結餘按浮動年息介乎3.80厘至5.46厘(二零一六年十二月三十一日：介乎2.23厘至7.07厘)計息，須於一至六年(截至二零一六年六月三十日止六個月：一至十年)內償還。該等貸款乃為本集團物業項目發展之目的而取得。

截至二零一七年六月三十日止六個月，本集團亦已償還銀行及其他借款約人民幣1,459,615,000元(相當於約1,650,775,000港元)(截至二零一六年六月三十日止六個月：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)。

14. 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
於二零一六年一月一日、二零一六年六月三十日及二零一六年十二月三十一日	4,811,273	192,451
購回及註銷股份	(300)	(12)
於二零一七年六月三十日	4,810,973	192,439

15. 以股份為基礎之付款

於二零一七年六月三十日，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（二零一六年十二月三十一日：41,750,000股），相當於該日本公司已發行股份0.87%（二零一六年十二月三十一日：0.87%）。於截至二零一七年及二零一六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1,000,000份購股權及約1,165,000港元之款項已由購股權儲備轉撥至累計虧損。

16. 資本承擔

有關待售發展中物業之資本開支：

	二零一七年六月三十日千港元（未經審核）	二零一六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	**3,325,603**	2,186,789

17. 或然負債

公司擔保

	二零一七年六月三十日千港元（未經審核）	二零一六年十二月三十一日千港元（經審核）
就銀行融資給予銀行之擔保於下列情況下使用：		
— 物業買家	**2,153,799**	2,349,884
— 由徐匯國資委控制之一間實體	**168,087**	163,019
— 由本集團合營企業共同持有之一間實體及其附屬公司	**763,297**	391,916
	3,085,183	2,904,819

於二零一六年十二月三十一日，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303,707,000港元。於二零一七年六月三十日，本集團取得之貸款及信貸額度概非由徐匯國資委擔保。

就物業買家動用之銀行融資給予銀行之擔保

本集團已就提供予本集團物業單位之買家之按揭貸款與若干銀行訂立協議，並根據該等協議存入款項，以作為該等銀行向買家提供按揭貸款之抵押及擔保。

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。

17. 或然負債(續)

公司擔保(續)

就徐匯國資委控制之一間實體及本集團合營企業共同持有之一間實體及其附屬公司動用之銀行融資給予銀行之擔保

本集團與銀行訂立協議，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。於二零一七年六月三十日，本集團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168,087,000港元(二零一六年十二月三十一日：163,019,000港元)。

本集團與一間銀行訂立協議，以就本集團一間合營企業共同持有之一間實體及其附屬公司作為整體獲授予之銀行貸款提供公司擔保。於二零一七年六月三十日，本集團在該等擔保下之最高負債，為本集團一間合營企業共同持有之一間實體及其附屬公司之未償還銀行貸款金額約763,297,000港元(二零一六年十二月三十一日：391,916,000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。

本公司董事認為，本集團上述財務擔保合約之公平值於初步確認時並不重大。

18. 關連人士交易

(i) 除於該等簡明綜合財務報表中其他地方所披露者外，本集團期內曾與關連人士進行下列重大交易：

		截至六月三十日止六個月	
關連人士	**交易性質**	**二零一七年 千港元 (未經審核)**	二零一六年 千港元 (未經審核)
最終控股公司	利息開支	**–**	(15,492)
上實控股控制之實體	利息開支	**–**	(67,544)
上實控股一名獨立非執行董事(「獨董」)控制之實體(附註)	租金開支、差餉及管理費用	**–**	(3,116)
聯營公司	物業代理費用	**(23,720)**	(24,584)
	租金收入	**629**	697
	利息收入	**–**	708
	管理費用	**(276)**	–
一間附屬公司之非控股股東	利息開支	**(3,440)**	(76)
	管理費用	**(3,411)**	(592)
徐匯國資委控制之實體	利息開支	**(10,133)**	(4,133)

附註：該上實控股之獨董已辭去獨董一職，於二零一六年六月三十日生效。

18. 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	
	二零一七年 千港元 (未經審核)	二零一六年 千港元 (未經審核)
短期僱員福利	6,363	5,771
離職後福利	34	27
	6,397	5,798

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二零一七年及二零一六年六月三十日止六個月之營運並無重大影響。

19. 財務工具之公平值計量

除下表所述按公平值列賬之財務資產及按成本減去減值列賬之可供出售投資外，本公司董事認為，於該等簡明綜合財務報表按攤銷成本記賬之其他財務工具的賬面值與其公平值相若。

財務資產	於下列日期之公平值		公平值級別	估值技術及主要輸入數據
	二零一七年六月三十日	二零一六年十二月三十一日		
持作買賣投資	4,187,000港元之中國上市股本證券	5,193,000港元之中國上市股本證券	第1級	活躍市場所報買入價
可供出售投資	186,466,000港元之中國上市股本證券	177,563,000港元之中國上市股本證券	第1級	活躍市場所報買入價

20. 股息

期內確認為分派之股息：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年	二零一六年
	千港元	千港元
已宣派二零一六年末期股息 —1.4港仙（二零一六年：二零一五年度為1.2港仙）	**67,358**	57,735
已宣派二零一六年特別股息 —1.9港仙（二零一六年：二零一五年度為1.6港仙）	**91,414**	76,980

已宣派末期股息每股普通股1.4港仙（二零一六年：1.2港仙）及特別股息每股普通股1.9港仙（二零一六年：1.6港仙），總額約158,772,000港元（截至二零一六年六月三十日止六個月：134,715,000港元），截至二零一七年六月三十日止六個月已派付金額約157,103,000港元（截至二零一六年六月三十日止六個月：133,264,000港元）。

截至二零一七年六月三十日止六個月並無建議派發二零一七年中期股息，自報告期末以來亦無建議派發任何股息。

21. 報告期末後事件

於報告期末後，本集團成功投得中國上海一幅土地的土地使用權，詳情載於本公司日期為二零一七年八月二日的公告內。