

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)

**截至二零一八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」)截至二零一八年六月三十日止六個月(「本期間」)之未經審核綜合中期業績，連同二零一七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
截至二零一八年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一八年 千港元 (未經審核)	二零一七年 千港元 (未經審核) (經重列)
收入			
貨品及服務		3,493,709	3,910,209
租金		345,064	311,703
總收入		3,838,773	4,221,912
銷售成本		(1,730,482)	(2,108,952)
毛利		2,108,291	2,112,960
其他收入		200,240	134,711
其他開支、收益及虧損淨額		3,503	(2,663)
投資物業公平值變動淨額	8	(187,873)	(48,927)
分銷及銷售開支		(193,316)	(147,157)
一般及行政開支		(217,289)	(191,776)
出售附屬公司收益	13	234,712	—
融資成本	4	(359,452)	(315,748)
應佔聯營公司業績		3,916	951
除稅前溢利		1,592,732	1,542,351
所得稅	5	(964,397)	(823,177)
期內溢利	6	628,335	719,174
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兌差額		(315,511)	579,040
按公平值計入其他全面收入之股本 投資之公平值虧損(扣除稅項)		(18,740)	—
其後可重新分類至損益之項目：			
可供出售投資之公平值收益(扣除稅項)		—	2,492
期內全面收入總額		294,084	1,300,706

	附註	截至六月三十日止六個月 二零一八年 千港元 (未經審核)	二零一七年 千港元 (未經審核) (經重列)
以下人士應佔期內溢利：			
— 本公司擁有人		254,473	316,148
— 非控股權益		373,862	403,026
		628,335	719,174
以下人士應佔全面收入總額：			
— 本公司擁有人		64,063	601,680
— 非控股權益		230,021	699,026
		294,084	1,300,706
每股盈利	7		
— 基本 (港仙)		5.29	6.57
— 攤薄 (港仙)		5.29	6.57

簡明綜合財務狀況表

於二零一八年六月三十日

	附註	二零一八年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一七年 十二月三十一日 千港元 (經重列)
非流動資產			
投資物業	8	14,702,382	14,946,610
物業、廠房及設備		2,291,538	2,387,632
預付租賃款項		216,662	222,976
無形資產		60,355	61,261
於聯營公司之權益		1,309,245	1,221,279
於合營企業之權益		—	65,718
可供出售投資		—	273,458
按公平值計入其他全面收入之股本工具		222,056	—
已抵押銀行存款		12,364	30,427
其他應收款項	9	26,384	26,739
遞延稅項資產		204,875	238,033
		<u>19,045,861</u>	<u>19,474,133</u>
流動資產			
存貨		28,396,940	28,495,408
貿易及其他應收款項	9	804,124	1,762,218
應收關連公司款項		851,317	862,770
預付租賃款項		4,875	4,942
預付所得稅及土地增值稅		542,901	428,506
按公平值計入損益之財務資產		2,877	3,506
受限制及已抵押銀行存款		89,241	80,586
銀行結餘及現金		9,983,216	13,185,306
		<u>40,675,491</u>	<u>44,823,242</u>
分類為持作出售之資產		<u>530,511</u>	<u>180,232</u>
		<u>41,206,002</u>	<u>45,003,474</u>

	附註	二零一八年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一七年 十二月三十一日 千港元 (經重列)
流動負債			
貿易及其他應付款項	10	4,700,425	5,390,662
應付關連公司款項		813,453	1,564,233
應付聯營公司款項		26,456	5,771
收購附屬公司應付代價		161,108	736,249
已收取銷售物業預售所得款項		6,074,731	6,969,335
銀行及其他借款	11	3,750,948	4,068,888
應付所得稅及土地增值稅		2,225,613	2,634,606
應付股息		12,130	10,044
應付非控股股東股息		177,789	180,180
		<u>17,942,653</u>	<u>21,559,968</u>
與分類為持作出售資產相關之 負債		<u>137,062</u>	<u>154,804</u>
		<u>18,079,715</u>	<u>21,714,772</u>
流動資產淨值		<u>23,126,287</u>	<u>23,288,702</u>
總資產減流動負債		<u>42,172,148</u>	<u>42,762,835</u>
非流動負債			
遞延收益	10	183,184	201,892
應付關連公司款項		—	415,615
銀行及其他借款	11	13,558,235	13,022,367
遞延稅項負債		4,688,590	4,925,666
		<u>18,430,009</u>	<u>18,565,540</u>
		<u>23,742,139</u>	<u>24,197,295</u>

		二零一八年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一七年 十二月三十一日 千港元 (經重列)
資本及儲備			
股本	12	192,439	192,439
儲備		<u>13,083,131</u>	<u>13,575,180</u>
本公司擁有人應佔權益		<u>13,275,570</u>	13,767,619
非控股權益		<u>10,466,569</u>	<u>10,429,676</u>
		<u><u>23,742,139</u></u>	<u><u>24,197,295</u></u>

簡明綜合財務報表附註

截至二零一八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. 涉及共同控制實體之業務合併之合併會計法

二零一八年四月，本集團向本公司最終母公司上海實業(集團)有限公司(「上實集團」)對其行使國有股東權力之上海上投資產經營有限公司(「上投資產」)收購一間名為上海市上投房地產投資有限公司(「上投房地產」)之實體及其附屬公司(統稱「上投房地產集團」)，現金代價約為人民幣530,827,000元(相當於約657,086,000港元)。上投房地產於中國成立，主要從事二級土地開發。

本集團收購上投房地產被視為共同控制下之業務合併，原因是本集團及上投房地產集團均由上實集團控制。因此，此項收購乃根據會計指引第5號「共同控制合併之合併會計處理」(「會計指引第5號」)應用合併會計法之原則入賬，猶如上投房地產集團一直由本集團營運一樣。

在應用會計指引第5號時，本公司已重列於二零一七年十二月三十一日及二零一七年一月一日之簡明綜合財務狀況表，以包括上投房地產集團之資產及負債，猶如其於各上述日期隸屬本集團一樣。本公司亦已重列截至二零一七年六月三十日止六個月之簡明綜合損益及其他全面收入報表、股本權益變動表及現金流量表，以包括上投房地產集團之財務表現、股本權益變動及現金流量，猶如其自二零一七年一月一日起隸屬本集團一樣。

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。

除應用新訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）及香港財務報告準則修訂和詮釋導致之會計政策變動外，編製截至二零一八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二零一七年十二月三十一日止年度之年度財務報表所用者相同。

應用新訂香港財務報告準則及香港財務報告準則修訂和詮釋

於本中期期間，本集團為編製本集團簡明綜合財務報表而首次應用由香港會計師公會頒佈於二零一八年一月一日或其後開始之年度期間必須生效之以下新訂香港財務報告準則及香港財務報告準則修訂和詮釋：

香港財務報告準則第9號	財務工具
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約之收入及相關修訂
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第22號	外幣交易及預付代價
香港財務報告準則第2號之修訂本	股份支付款項交易之分類及計量
香港財務報告準則第4號之修訂本	應用香港財務報告準則第9號財務工具與香港財務報告準則 第4號保險合同
香港會計準則第28號之修訂本	作為香港財務報告準則二零一四年至二零一六年週期之年 度改進之一部分
香港會計準則第40號之修訂本	投資物業轉撥

應用香港財務報告準則第15號「來自客戶合約之收入」之會計政策影響及變動

本集團於本中期期間首次應用香港財務報告準則第15號。香港財務報告準則第15號已取代香港會計準則第18號「收入」、香港會計準則第11號「建築合約」及相關詮釋。

本集團已追溯應用香港財務報告準則第15號，而初次應用此準則之累計影響已於初次應用日期（二零一八年一月一日）確認。於初次應用日期之任何差額會在期初累計虧損（或其他權益部分，如適當）中確認，並未重列比較資料。另外，根據香港財務報告準則第15號之過渡條文，本集團已選擇僅對於二零一八年一月一日未完成之合約追溯應用該準則。因此，若干比較資料未必可供比較，原因是比較資料乃根據香港會計準則第18號「收入」、香港會計準則第11號「建築合約」及相關詮釋編製。

初次應用香港財務報告準則第15號產生之影響概述

應用香港財務報告準則第15號後，本集團稱為已收取銷售物業預售所得款項之合約負債已計入簡明綜合財務狀況表內之流動負債。

應用香港財務報告準則第15號並無對本中期期間確認收入之時間及金額以及於二零一八年一月一日之累計虧損產生任何重大影響。

應用香港財務報告準則第9號「財務工具」之會計政策影響及變動

本集團已於本中期報告期間應用香港財務報告準則第9號「財務工具」及隨之產生對其他香港財務報告準則作出之相關修訂。香港財務報告準則第9號就以下各項引入新規定：1)財務資產及財務負債之分類及計量；2)財務資產之預期信貸虧損；及3)一般對沖會計法。

本集團已根據香港財務報告準則第9號所載之過渡條文應用香港財務報告準則第9號，即對於二零一八年一月一日(初次應用日期)未取消確認之工具追溯應用分類及計量規定(包括減值)，且並無對於二零一八年一月一日已取消確認之工具應用有關規定。於二零一七年十二月三十一日之賬面值與於二零一八年一月一日之賬面值兩者之間的差額乃於期初累計虧損及其他權益部分確認，而並無重列比較資料。

因此，若干比較資料未必可供比較，原因是比較資料乃根據香港會計準則第39號「財務工具：確認及計量」編製。

初次應用香港財務報告準則第9號產生之影響概述

下表闡述財務資產根據香港財務報告準則第9號及香港會計準則第39號於初次應用日期(二零一八年一月一日)之分類及計量。

	可供出售投資 千港元	按公平值計入 其他全面收入 之股本工具 千港元
於二零一七年十二月三十一日 — 香港會計準則第39號	273,458	—
初次應用香港財務報告準則第9號產生之影響：		
重新分類		
由可供出售投資	(273,458)	273,458
於二零一八年一月一日 — 香港財務報告準則第9號	—	273,458

除上文所述外，於本中期期間應用新訂香港財務報告準則及香港財務報告準則修訂和詮釋並無對本簡明綜合財務報表報告之金額及／或載列之披露事項產生任何重大影響。

3. 分部資料

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二零一七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,本集團僅列示中國之一個單一經營分部,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	
	二零一八年 千港元 (未經審核)	二零一七年 千港元 (未經審核) (經重列)
銀行及其他借款利息	527,751	485,580
減:於待售發展中物業資本化之金額	(168,299)	(169,832)
	<u>359,452</u>	<u>315,748</u>

5. 所得稅

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 千港元 (未經審核)	二零一七年 千港元 (未經審核) (經重列)
本期稅項		
— 中國企業所得稅	336,689	159,187
— 中國土地增值稅	672,479	496,240
— 股息收入之中國預扣稅	14,767	18,095
— 一間非居民企業出售中國實體之資本利得稅	14,767	—
	<u>1,038,702</u>	<u>673,522</u>
遞延稅項	(74,305)	149,655
	<u>964,397</u>	<u>823,177</u>

6. 期內溢利

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年	二零一七年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
		(經重列)
期內溢利已扣除(計入)下列各項：		
物業、廠房及設備折舊	72,200	58,197
銀行存款利息收入(計入其他收入)	(152,428)	(68,837)
其他利息收入(計入其他收入)	(9,021)	(7,128)
匯兌收益淨額(計入其他開支、收益及虧損淨額)	(340)	(9,196)

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	
	二零一八年	二零一七年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
		(經重列)
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	254,473	316,148

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年	二零一七年
	千股	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	4,810,973	4,811,257

計算本中期報告期間及作比較之過往中期報告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中期報告期間之平均市價。

8. 投資物業變動

本集團之投資物業於二零一八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進行之估值得出。本集團投資物業之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187,873,000港元(截至二零一七年六月三十日止六個月：48,927,000港元)，已直接於截至二零一八年六月三十日止六個月之損益內確認。

截至二零一八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125,665,000元(相當於約154,646,000港元)(截至二零一七年六月三十日止六個月：約人民幣60,261,000元(相當於約68,153,000港元))。

9. 貿易及其他應收款項

	二零一八年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一七年 十二月三十一日 千港元 (經重列)
確認為流動資產之貿易及其他應收款項：		
貿易應收款項	30,737	26,002
減：呆賬撥備	(767)	(777)
	<u>29,970</u>	<u>25,225</u>
其他應收款項	482,168	529,598
墊款予承建商	68,310	48,934
預付其他稅項	211,525	186,676
按金及預付款項	12,151	9,623
收購土地之按金	—	962,162
	<u>804,124</u>	<u>1,762,218</u>
確認為非流動資產之其他應收款項：		
其他應收款項	<u>26,384</u>	<u>26,739</u>

	二零一八年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一七年 十二月三十一日 千港元 (經重列)
90日內	19,066	19,217
91至180日內	1,399	1,156
超過180日	9,505	4,852
	<u>29,970</u>	<u>25,225</u>

10. 貿易及其他應付款項及遞延收益

	二零一八年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一七年 十二月三十一日 千港元 (經重列)
確認為流動負債之貿易及其他應付款項：		
貿易應付款項	417,102	826,771
待售發展中物業之應計開支	2,144,740	2,458,988
應付本公司前附屬公司前股東款項	166,501	167,878
就代客戶支付開支自其收取款項	48,018	42,537
租金按金及自租戶預先收取款項	214,970	209,770
應付利息	229,247	86,786
應付上海政府部門款項	565,261	537,540
計提法律案件和解之賠償開支	122,700	124,350
出售一間附屬公司已收按金	226,503	—
遞延收益	43,694	44,281
應計支出及其他應付款項	497,606	785,803
其他應付稅項	24,083	105,958
	<u>4,700,425</u>	<u>5,390,662</u>
確認為非流動負債之遞延收益：		
遞延收益	<u>183,184</u>	<u>201,892</u>

	二零一八年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一七年 十二月三十一日 千港元 (經重列)
30日內	—	17,107
31至180日內	73,530	299,016
181至365日內	139,505	248,465
超過365日	204,067	262,183
	<u>417,102</u>	<u>826,771</u>

11. 銀行及其他借款

截至二零一八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1,061,303,000元(相當於約1,257,915,000港元)(截至二零一七年六月三十日止六個月：約人民幣833,883,000元(相當於約943,093,000港元))。於二零一八年六月三十日，銀行及其他借款結餘按浮動年息介乎3.80厘至7.19厘(二零一七年十二月三十一日：介乎2.23厘至7.48厘)計息，須於一至十二年(截至二零一七年六月三十日止六個月：一至六年)內償還。該等借款乃為本集團之物業發展項目而取得。

截至二零一八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650,600,000元(相當於約800,640,000港元)(截至二零一七年六月三十日止六個月：約人民幣1,459,615,000元(相當於約1,650,775,000港元))。

12. 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
於二零一七年一月一日	4,811,273	192,451
購回及註銷股份	<u>(300)</u>	<u>(12)</u>
於二零一七年六月三十日、二零一八年一月一日及 二零一八年六月三十日	<u>4,810,973</u>	<u>192,439</u>

13. 出售附屬公司收益

本集團於本中期期間出售三間附屬公司，分別為上海申大物業有限公司（「上海申大」）、上海城開商用物業發展有限公司（「上海商用」）及Fine Mark Investment Limited（「Fine Mark」）。該等出售事項之收益之詳情載列如下：

上海申大於出售日期之資產淨值如下：

	千港元
代價：	
已收現金	<u>86,881</u>
失去控制權之資產及負債分析：	
廠房及設備	140
貿易及其他應收款項	4,266
銀行結餘及現金	138,642
貿易及其他應付款項	(124,502)
應付所得稅	<u>(697)</u>
已出售資產淨值	<u>17,849</u>
出售上海申大之收益	
總現金代價	86,881
已出售資產淨值	<u>(17,849)</u>
出售收益	<u>69,032</u>

上海商用於出售日期之資產淨值如下：

千港元

代價：

已收現金 21,100

失去控制權之資產及負債分析：

廠房及設備 409
存貨 41
其他應收款項 4,309
銀行結餘及現金 30,129
其他應付款項 (23,800)
應付所得稅 (528)

已出售資產淨值 10,560

出售上海商用之收益

總現金代價 21,100
已出售資產淨值 (10,560)

出售收益 10,540

Fine Mark於出售日期之資產如下：

千港元

代價：

已收現金 220,858

失去控制權之資產：

於合營企業之權益 65,718

出售Fine Mark之收益

總代價 220,858
已出售資產 (65,718)

出售收益 155,140

出售附屬公司收益概要

千港元

出售附屬公司收益：

— 上海申大 69,032
— 上海商用 10,540
— Fine Mark 155,140

234,712

管理層討論及分析

房地產市場環境

二零一八年上半年，儘管市場環境愈趨複雜，但中國經濟總體保持良好態勢；國內房地產行業供需兩側調控力度未有鬆懈，推動住房從炒賣回歸居住屬性；北上廣深一線樓價降溫趨穩，上海樓市在高品質房的強勁剛性需求支持下量價始終堅挺。與此同時，全國多地「搶人大戰」越演越烈，房地產市場激烈競爭日趨白熱化，可預見唯具備充裕營運資金及低負債水平的城市營運商才能在逆境中行穩致遠。

業務回顧

綜述

二零一八年上半年，本集團主要盈利源於上海萬源城、城開瓏庭及西安自然界的銷售收益及投資性物業的租金收入。本集團積極培育投資性物業業務，期內不斷完善商業地產格局，於全國各地城市已經建成多個商業項目，並已成功設立商管中心和資管公司實現縱橫協同，上海世貿商城、城開國際大廈等成熟物業持續貢獻穩定的租金收入，同時加緊打造濱江城開中心和TODTOWN天薈等上海地標式商辦項目成為全新商務生活體驗綜合體。上實城開立足自身資源稟賦持續革新，洞察存量時代機遇釋潛增效，在管理團隊勵精圖治、創新求強的治理下砥礪前行，落實「堅持創新引領、繼續深化改革」的經營方針，致力於高品質精品開發，銳意鼎新銷售方式，積極完善戰略規劃和拿地策略，在極具挑戰性的市場環境下實現穩健發展。

合約銷售

截至二零一八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2,275,250,000元(截至二零一七年六月三十日止六個月：人民幣4,644,890,000元)，同比下降51.0%，但仍達到年初訂下的銷售目標人民幣45億元之50.6%，本集團有信心完成全年銷售目標。期內，總合約銷售面積為110,000平方米，同比下降59.9%，平均售價上升22.5%至每平方米約人民幣20,700元，主要由於本集團整體受內地限價令影響，減慢了集團的推盤速度；以及上海計劃新入市項目——上海地鐵上蓋綜合發展項目TODTOWN天薈住宅部份及低密度城市項目上海當代藝墅項目將於下半年推盤，導致整體合約銷售面積減少。期內，重點項目上海萬源城及西安自然界銷情理想，繼續成為本集團的主要收入來源，銷售額分別達人民幣1,231,970,000及人民幣740,910,000元，佔期內合約銷售總額分別約54.2%及32.6%。

物業發展

截至二零一八年六月三十日止六個月，本集團在建項目共9個，在建面積達2,296,000平方米，主要包括TODTOWN天薈、濱江城開中心、西安自然界、瀋陽城開中心、當代美墅等項目。當中，新開工項目面積376,000平方米，主要為西安自然界及當代美墅項目，交付面積合共71,000平方米，主要為上海萬源城、城開瓏庭及西安自然界。

本集團位於上海閔行區莘莊地鐵上蓋之聯營項目TODTOWN天薈一期住宅部份，已於八月份開賣當天數小時內全部售罄；而低密度城市別墅項目上海當代藝墅，目前開售前期工作如火如荼，預計下半年將隆重登場。憑藉充足的優質新房存量，上實城開洞察形勢、權衡利弊、適時出擊，爭取以最有利的價格出售旗下每個臻品樓盤，促使本集團的銷售再創佳績。

除上海以外，上實城開在西安、天津、瀋陽等項目亦陸續入市銷售。本集團雄踞西安滄灞核心地帶的標桿項目——自然界，期內繼續有新產品閃耀登場，形成涵蓋別墅、洋房、高層、商業的多元產品線，成交價量持續穩坐區域市場前列，持續為本集團貢獻較可觀的銷售收入。

投資性物業

為延長商業產業鏈，上實城開已成功設立商管中心、資管公司兩大功能分支，正逐步豐富商戶資料庫，持續提升招租能力和租金效應。截至二零一八年六月三十日，本集團於上海、北京、天津及重慶等大城市之多個投資性物業，營運面積約686,000平方米。本集團錄得整體租金收入345,064,000港元(截至二零一七年六月三十日：311,703,000港元)，同比上升10.7%，主要由於整體出租率和項目平均租金單價雙雙上升。未來，本集團將繼續順應時代所向、創建未來所需，一方面致力升級改造上海世貿商城、城開國際大廈等成熟優質商業物業，另一方面打造濱江城開中心和TODTOWN天蒼等上海地標式商辦項目為全新商務生活體驗綜合體，務求為本集團帶來穩定的租金收入，進一步完善商業地產格局。

財務表現

收入

截至二零一八年六月三十日止六個月，本集團收入為3,838,773,000港元(截至二零一七年六月三十日止六個月：4,221,912,000港元)，同比下降9.1%，主要由於本集團整體受內地限價令之影響，延遲了推盤及結轉收入。期內，物業銷售收入達3,349,779,000港元(截至二零一七年六月三十日止六個月：3,789,598,000港元)，仍然是本集團最主要收入來源，佔總收入87.3%(截至二零一七年六月三十日止六個月：89.8%)。其中，上海萬源城、上海城開瓏庭及西安自然界分別佔物業銷售收入的69.9%、20.4%及4.4%(截至二零一七年六月三十日止六個月：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成為本集團穩定的收入來源，三項業務分別貢獻345,064,000港元、9,307,000港元及134,623,000港元(截至二零一七年六月三十日止六個月：311,703,000港元、52,502,000港元及68,109,000港元)，分別佔總收入9.0%、0.2%及3.5%(截至二零一七年六月三十日止六個月：7.4%、1.2%及1.6%)。

毛利及毛利率

截至二零一八年六月三十日止六個月，本集團毛利為2,108,291,000港元，與二零一七年同期相若。毛利率為54.9%，較去年同期上升4.9個百分點，主要由於本集團期內竣工交付樓房多為上海之高回報項目，貫徹穩中有升的提價策略。

投資物業重估

截至二零一八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187,873,000港元，主要來自重慶城上城及當代藝墅項目。

分銷及銷售開支

截至二零一八年六月三十日止六個月，本集團分銷及銷售開支同比上升31.4%至193,316,000港元(截至二零一七年六月三十日止六個月：147,157,000港元(重列))，主要由於新項目之開業營銷推廣費用增加。

一般及行政開支

截至二零一八年六月三十日止六個月，本集團一般行政開支同比上升13.3%至217,289,000港元，(截至二零一七年六月三十日止六個月：191,776,000港元(重列))，主要由於新項目之開辦費用增加所致。

其他開支、收益及虧損淨額

截至二零一八年六月三十日止六個月，本集團其他開支、收益及虧損錄得淨收益約為3,503,000港元(截至二零一七年六月三十日止六個月淨虧損：2,663,000港元(重列))，主要由於期內人民幣貶值令海外之外幣資金帶來匯兌收益所致。

溢利

截至二零一八年六月三十日止六個月，本集團錄得溢利同比下跌12.6%至628,335,000港元(截至二零一七年六月三十日止六個月：719,174,000港元(重列))。期內，本集團於二零一八年四月十七日以總代價人民幣176,750,000元出售間接全資附屬公司Fine Mark Investment Limited之全部已發行股本及轉讓未償還貸款，帶來一次性收益約

155,140,000港元。上半年，每股基本及攤薄盈利為5.29港仙(截至二零一七年六月三十日止六個月：每股盈利為6.57港仙(重列))。

流動資金及財務資源

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)。

於二零一八年六月三十日，本集團持有之銀行結餘及現金為9,983,216,000港元(於二零一七年十二月三十一日：13,185,306,000港元(重列))。本集團的負債淨額對權益總額比率(借貸淨額(總銀行及其他貸款減去銀行結餘及現金及受限制及已抵押銀行存款)對權益總額)由去年底15.7%(重列)增加至本期末30.4%；流動比率微升至2.3倍(於二零一七年十二月三十一日：2.2倍)。

於二零一八年六月三十日，本集團包括銀行貸款、其他貸款及墊付債券的總貸款約為17,309,183,000港元(二零一七年：17,091,255,000港元(重列))。

期內，本集團的現金充足，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。截至二零一八年六月三十日，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

於二零一八年六月三十日，本集團聘有892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。截至二零一八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

截至二零一八年六月三十日止六個月，本集團目前已蘊蓄21個極具成本競爭力的土地儲備項目，遍佈中國內地10個重點城市，包括上海、北京、天津、西安、重慶、昆山、無錫、瀋陽、長沙及深圳，包括大量建成及處於建設期的中、高檔住宅及商用物業，未來可售規劃建築面積約368萬平方米，有力支持本集團未來三至五年的發展計劃。

本集團貫徹多管道獲取土地資源之戰略，持續於一級及二級市場通過招拍掛、股權收購、城市更新及舊改等方式豐富土地儲備，取得階段性成果。二零一八年七月，上實城開以人民幣522,530,000元獲取上海首塊「城中村」改造項目商辦地塊，計劃建成一個以社區商業為主，融合商務辦公、文化教育、休閒娛樂、生活零售等一體化的精緻生活中心，為本集團深耕上海閔行打下長遠戰略基礎。

期內，上實城開已於二零一八年一月三十一日收購上海地產北部投資發展有限公司之35%股權，代價為人民幣88,338,100元，以擴展投資領域至上海一級土地開發。上實城開亦於二零一八年二月二十八日，收購上海上投房地產投資有限公司之全部股權，代價為人民幣530,827,057元，以擴展業務領域至二級土地開發。上述兩項戰略性收購與本集團之主營業務縱橫協同，為本集團的未來發展增添動力。上實城開將繼續立足

上海、放眼全國，力求以具競爭力的價格獲取具增值潛力的土地資源，進一步鞏固本集團在房地產行業的領先地位。

展望

二零一八年下半年，中國房地產市場將在供需兩端調控加速及國民消費多元深化兩大浪潮中持續轉型升級，高品質房料備受有真正居住需求的購房者追捧。商業地產迎來前所未見的黃金發展浪潮，長三角等城市群的蓬勃發展持續帶動配套現代化和綜合性的商業項目的需求。本集團將適應住房政策的節奏、緊隨商業物業升級的步伐，承前啟後深入推進「住宅物業開發+投資性物業經營+城市更新服務+產融資本合作」四大戰略規劃，抓好住宅項目開發的鬆緊節奏，適時推售蓄勢待發的焦點新房；以合理風險及資金成本獲取新的優質土地資源，為未來發展儲備足夠動能；著重強化商業物業佈局，積極提升出租率與租金收入；持續推動產融協同，拓展泛金融化的投資模式。下半年，上實城開將全面貫徹落實「精益管理，務實進取」的工作方針，實現內部資源優化配置，提高資金使用及營運效率，積極奮發有為，推動集團在複雜多變的市場環境中實現高質量增長，為股東創造更豐碩的可持續回報。

中期股息

董事會不建議就截至二零一八年六月三十日止六個月派付任何中期股息(截至二零一七年六月三十日止六個月：零)。

股本

本公司於二零一八年六月三十日之已發行及繳足股本為192,438,927.56港元，分為4,810,973,189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

本公司或其任何附屬公司概無於截至二零一八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現有股東（「股東」）提呈發售新股。

企業管治

截至二零一八年六月三十日止六個月，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（「季先生」）自二零一五年二月二日起調任為董事會主席（「主席」）後，由於季先生直至二零一八年五月二十三日（其退任主席、總裁兼執行董事日期）一直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。

季先生在二零一八年五月二十三日舉行之股東週年大會（「二零一八年股東週年大會」）上退任主席、總裁兼執行董事後，曾明先生獲委任為主席兼執行董事，周雄先生則獲委任為副主席、總裁兼執行董事，自二零一八年股東週年大會結束時生效。因此，自那時起已再無上述偏離事項。

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，彼等於截至二零一八年六月三十日止六個月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二零一八年六月三十日止六個月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，*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。於截至二零一八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二零一八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」審閱本公司截至二零一八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：

- (a) 本公司獨立非執行董事范仁達先生（「范先生」）已獲委任為中芯國際集成電路製造有限公司（於聯交所上市之公司，股份代號：981）之第二類獨立非執行董事、審計委員會主席及提名委員會成員，自二零一八年六月二十二日起生效；及
- (b) 范先生已辭任中國廣核新能源控股有限公司（於聯交所上市之公司，股份代號：1811）之獨立非執行董事、審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員，自二零一八年六月二十六日起生效。

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二零一八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
曾明

香港，二零一八年八月二十八日

於本公告日期，董事會成員包括執行董事曾明先生、周雄先生、樓軍先生、費佐祥先生、叶維琪先生、黃非女士及鍾濤先生，以及獨立非執行董事杜惠愷先生，太平紳士、范仁達先生、李家暉先生及喬志剛先生。