



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

精益管理

務實進取

中期報告 2018



精築傳奇 匠心典範

上海實業城市開發集團有限公司(「**上實城開**」)現於中國10個主要城市擁有21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368萬平方米的可售建築面積，奠定了長遠發展的良好基石。





效果圖

目錄

2	公司資料
3	財務摘要
4	主席致辭
8	管理層討論及分析
15	項目資料
17	主要項目介紹
37	其他資料
44	簡明綜合財務報表審閱報告
45	簡明綜合損益及其他全面收入報表
47	簡明綜合財務狀況表
50	簡明綜合股本權益變動表
52	簡明綜合現金流量表
54	簡明綜合財務報表附註

公司資料

董事會

執行董事

曾明(主席)

(於二零一八年五月二十三日獲委任)

周雄(副主席兼總裁)

(於二零一八年五月二十三日獲委任)

樓軍

費佐祥

叶維琪

黃非

鍾濤

獨立非執行董事

杜惠愷, 太平紳士

范仁達

李家暉

喬志剛

法定代表

曾明(於二零一八年五月二十三日獲委任)

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

曾明(委員會主席)

(於二零一八年五月二十三日獲委任)

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)

周雄(於二零一八年五月二十三日獲委任)

鍾濤

喬志剛

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

中國光大銀行

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)

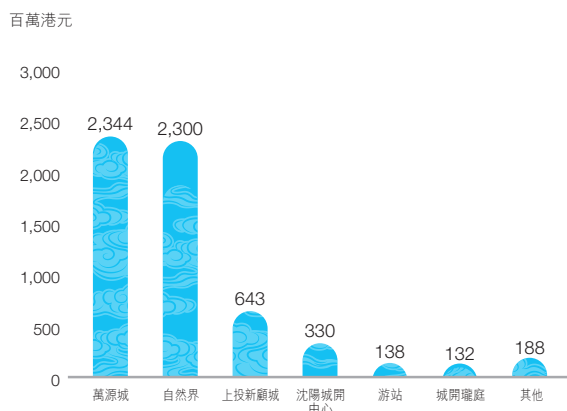
財務摘要

	截至二零一八年 六月三十日 止六個月	截至二零一七年 六月三十日 止六個月 (經重列)
財務摘要(千港元)		
收入	3,838,773	4,221,912
本公司股本擁有人應佔溢利	254,473	316,148
每股財務資料(港仙)		
每股盈利		
— 基本	5.29	6.57
— 攤薄	5.29	6.57

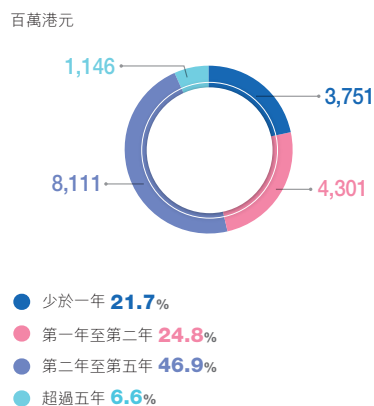
	於二零一八年 六月三十日	於二零一七年 十二月三十一日 (經重列)
已收銷售物業預售所得款項(千港元)	6,074,731	6,969,335
財務比率		
借貸淨額對權益總額比率(%)	30.4%	15.7%
流動比率	2.3	2.2

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
曾明

主席致辭

二零一八年上半年，全球發展環境變得異常複雜，中國經濟在產業結構持續升級、新舊動能加快轉換下仍穩中提質；國內房地產業調控程度深度差別化，「搶人大戰」與房地產中短期監管政策收緊並存；北上廣深等一線土地市場與樓市在供給側中長效機制加速落地中逐步降溫趨穩，上海樓市則在高品質房的剛性改善需求仍盛下量穩價挺。面對當前社會經濟及產業形勢的深刻變化，上實城開砥礪奮進、求新促變，在極具挑戰性的市場環境下保持業績穩健發展。回顧期內，本集團整體收入達38.4億港元、合約銷售錄得人民幣22.8億元；本集團實現稅後盈利約6.28億港元，股東應佔溢利為2.54億港元。

上實城開立足上海，深耕其他核心一、二線城市，以城市運營商的身份在城市核心區域淬煉高質名邸。期內，本集團上海旗艦項目城開萬源城持續熱銷，而萬眾期待的兩大上海標桿項目——國內標誌性地鐵上蓋綜合發展項目上海TODTOWN天薈住宅部份一期正式上市，三小時內全部售罄；低密度城市別墅項目上海當代藝墅客戶蓄水充分，預售證申領工作取得重大進展，正蓄勢待發，目標於今年下半年應市開售。上海項目入市不但將成為上實城開新的盈利增長引擎，更勢必重新定義中高端住房的標準。此外，上實城開亦在西安、天津、瀋陽等地積極謀篇佈局，當中雄踞滄瀟核心地帶、精研西安人居習性的低密生態城邦項目——自然界於期內續有新產品登場，並實現「開盤即清盤」的盛況，成交量價持續穩坐區域市場前列。上實城開的臻品樓盤備受肯定，期內還榮獲中國房地產協會評為「二零一八中國房地產上市公司綜合實力50強」。

期內上實城開正著力打造大中型城市商辦綜合體項目Ucenter城開中心系、針對講究生活方式的80-90後人群的Uplaza優享+系及著重舊城升級的城市更新系商業地產項目。目前，上實城開於全國8大城市已建成運營商業項目、辦公運營面積約90萬平方米，並有超過100萬平方米的商業面積將於未來三至五年竣工。上半年租金收入3.45億港元，同比增長近10%。憑藉在商業地產領域的亮眼表現，上實城開獲評為「二零一八年中國商業房地產百強企業」前30強，並榮獲「二零一八年優秀商業地產產品線」殊榮。

上實城開放眼上海及全國深耕重點城市挖掘優質土地，積極通過市場招拍掛、股權收購、城市更新及舊改等方式豐富土地儲備。期內，本集團於今年初分別收購從事一級土地開發的上海地產北部投資發展有限公司之35%股權，以及二級土地開發的上海市上投房地產投資有限公司之全部股權。二零一八年七月十二日，上實城開以人民幣5.2253億元獲取上海首塊「城中村」改造項目商辦地塊，將打造為兼顧生活理念及社交互動的精緻休閒社區商業，為深耕上海閱行奠定長遠戰略基礎。

主席致辭

展望二零一八年下半年，國家積極財政政策穩中有鬆，穩健的貨幣政策鬆緊適度，還將大力對體制機制進行改革，並建立房地產長效機制。本集團在變化多端、調控頻出的行業環境中將順勢而為：抓好住宅項目開發建設，把控銷售節奏完成全年目標；著重強化城開商業運管能力，實現資產運效穩健提升；並憑藉良好穩健的財務結構，審時度勢抓緊拿地窗口期，以合理風險及資金成本獲取新土地資源；我們還將持續推動產融協同，發展泛金融化的投資拓展模式。上實城開以「為股東創造價值」為己任，將在承前啟後、繼往開來中凝力創新改革，未來以扎實的經營業績與穩健的發展腳步為股東創造更豐碩的可持續回報。

最後，本人謹代表董事會，衷心向股東、客戶及商業夥伴對本集團一直以來的支持，以及全體員工同仁的辛勤付出，致以最真摯的感謝。



曾明

主席

二零一八年八月二十八日

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。

管理層討論及分析

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。本集團雄踞西安瀋陽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天薈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。

管理層討論及分析

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。

管理層討論及分析

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의 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。

項目資料

本集團於10座城市中擁有21個項目，包括中高檔住宅單位、服務式公寓、商業及寫字樓。於二零一八年六月三十日，本集團未來可售土地儲備的總面積約為368萬平方米。

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。

於二零一八年六月三十日

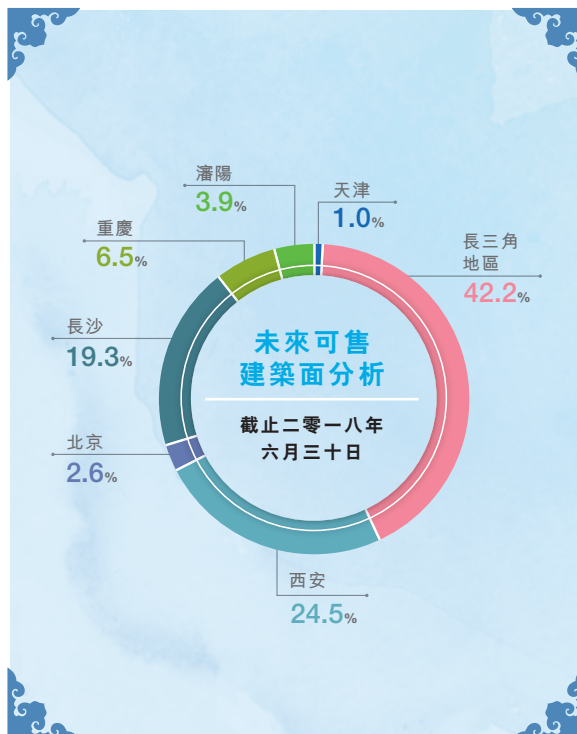
項目	城市	地盤面積 (平方米)	規劃 建築面積 (平方米)	可售 建築面積 (平方米)	2018年	累計 銷售面積 (平方米)	未來可售 (平方米)	可售 在建面積 (平方米)	日後發展 可售面積 (平方米)	預期落成日期	所有權(%)
					上半年 預售 建築面積 (平方米)						
萬源城	上海	943,000	1,226,298	909,054	13,971	783,011	126,043	—	86,330	2007-2022年分期落成	53.1%
濱江城開中心	上海	77,371	525,888	324,600	—	—	324,600	65,900	258,700	2019-2021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	335	560,409	49,079	43,129	—	2012-2019年分期落成	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	—	454,563	47	—	—	已落成	100.0%
青年匯	北京	112,700	348,664	295,114	—	258,814	36,300	—	—	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	—	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	45	63,020	49,792	—	—	已落成	30.7%
琨城帝景園	昆山	205,017	267,701	222,666	4,330	213,375	9,291	—	—	已落成	53.1%
上海中心城開國際	無錫	24,041	193,368	143,862	—	42,303	101,559	—	—	已落成	59.0%
自然界	西安	2,101,967	3,899,867	3,202,324	65,852	2,299,760	902,564	370,279	374,960	2008-2022年分期落成	71.5%
沈陽城開中心	瀋陽	22,651	228,768	176,315	14,429	34,175	142,140	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	2,755	304,972	711,793	—	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	—	17,000	2018-2022年分期落成	100.0%
當代美墅	上海	120,512	191,636	68,404	—	—	68,404	68,404	—	2018-2022年分期落成	100.0%
上投新虹	上海	69,495	212,347	145,719	—	—	145,719	—	145,719	2021年落成	90.0%
上投新顧城	上海	118,880	306,167	230,142	—	—	230,142	108,105	122,037	2019-2020年分期落成	100.0%
總計		5,642,806	12,644,642	10,073,356	101,717	6,390,720	3,682,636	1,134,227	1,871,587		

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15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)



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：

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。



主要項目介紹

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

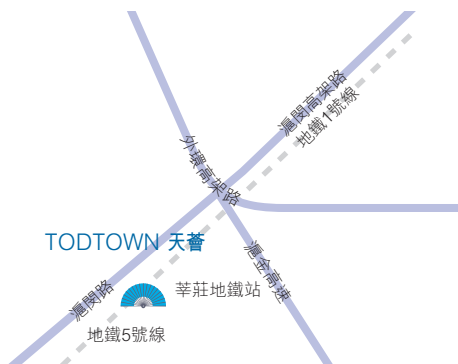
類別：

住宅／商業／酒店／寫字樓／公寓式辦公室

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



效果圖

地址：

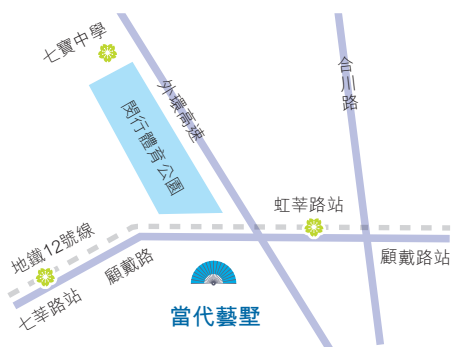
上海市閔行區

類別：

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

類別：

住宅

特點：

當代美墅(暫用名)項目位於上海市閔行區顧橋鎮，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。



主要項目介紹

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：

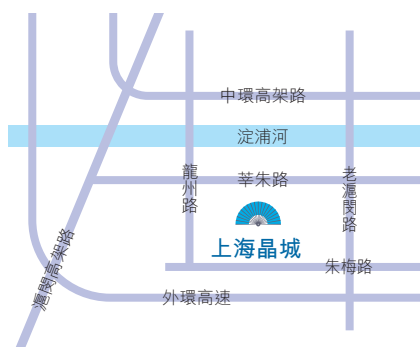
上海市朱梅路266弄

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

上投新虹



效果圖

地址：

上海市閔行區

類別：

住宅

特點：

項目位於虹橋商務區核心區週邊，緊鄰城市副中心(徐涇)，與國家會展中心一路相隔。東至規劃中的華涿路綠化帶、南至規劃中的龍聯東路、西至規劃中的小涿港綠化帶、北至規劃中的興虹西路。項目佔地面積約7萬平方米，預計地上計容建築面積約15萬平方米，完工後將由政府統一回購用於動遷安置。該項目將大幅提升國家會展項目周邊城市面貌，構建新的城市格局，促進虹橋商務區一體化發展，搭建良好的政企關係，為企業後續拓展打好基礎。



上投新顧城



地址：

上海市寶山區顧村鎮

類別：

住宅

特點：

項目位於上海中心城拓展區寶山中中部城市功能區西組團核心區域、沿滬太路城鎮發展軸和寶安公路綜合發展軸交匯處，是目前靠近上海中心城區可供區域級綜合規劃開發和建設的新一代大型居住社區。

項目共計四個住宅地塊(專案)。其中，二個地塊為區屬動遷安置房，總建築面積約15萬平方米；二個地塊為市屬共有產權保障房，總建築面積約15萬平方米。項目目前尚處於開發初期。



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

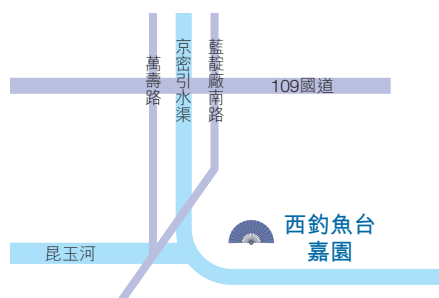
1、2號地段

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，第三期工程拆遷已完成過半。



主要項目介紹

天津 老城廂



地址：

天津市南開區
老城廂

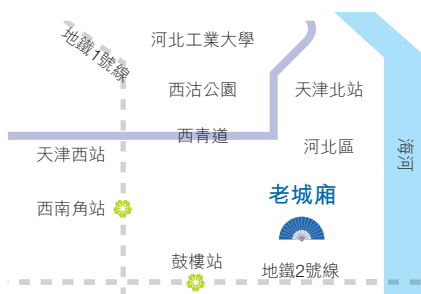
類別：

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：

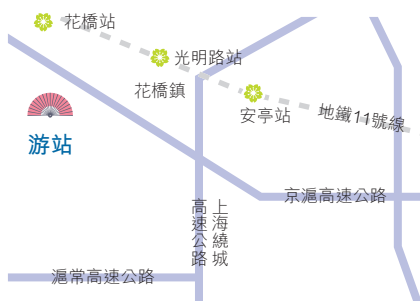
昆山市花橋鎮
錄地大道258號

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：

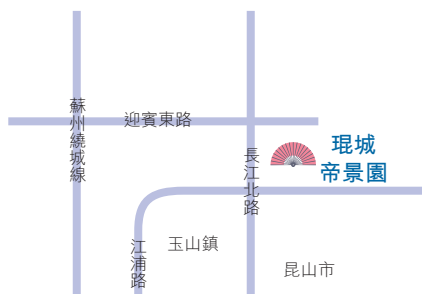
昆山市迎賓東路
859號(近長江路)

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。



主要項目介紹

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：

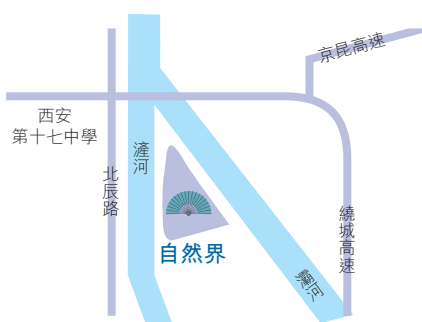
商業／酒店／寫字樓／酒店式公寓

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，市政公交通蓋廣泛，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



效果圖

地址：

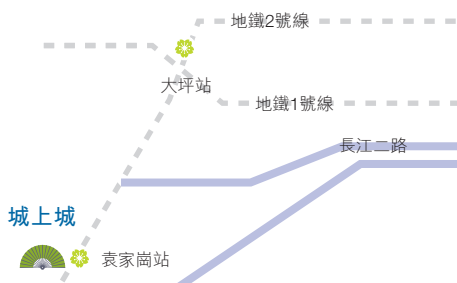
重慶市九龍坡區
袁家崗奧體路1號

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。

 望城區政府



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)。

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本公司現有股東(「**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(「**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二零一八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。

其他資料

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

於二零一八年六月三十日，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
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	實益擁有人	—	6,000,000	0.12%
杜惠愷， <i>太平紳士</i>	實益擁有人	—	1,000,000	0.02%
范仁達	實益擁有人	—	1,000,000	0.02%
李家暉	實益擁有人	—	1,000,000	0.02%

附註：

- 該等權益乃本公司向該等董事(作為實益擁有人)授出之購股權涉及之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。

除上文披露者外，於二零一八年六月三十日，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」）。

於二零一八年六月三十日，本公司根據購股權計劃授出27,750,000份購股權，可認購合共最多27,750,000股本公司股本中每股面值0.04港元之普通股，相當於本公司於二零一八年六月三十日之已發行股本約0.58%。購股權計劃於二零一二年十二月十一日屆滿。

於截至二零一八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	於二零一八年	於期內 授出	於期內 行使	於期內	於二零一八年
				一月一日 尚未行使			註銷/ 失效	六月三十日 尚未行使
董事								
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 二零一零年九月二十三日	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 二零一零年九月二十三日	6,000,000	-	-	-	6,000,000
鍾濤	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 二零一零年九月二十三日	6,000,000	-	-	-	6,000,000
杜惠儀，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 二零一零年九月二十三日	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 二零一零年九月二十三日	1,000,000	-	-	-	1,000,000
李家輝	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 二零一零年九月二十三日	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 二零一零年九月二十三日	6,750,000	-	-	-	6,750,000
合計				27,750,000	-	-	-	27,750,000

附註：

- 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）

其他資料

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。

自採納日期起至二零一八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，本公司於截至二零一八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

於二零一八年六月三十日，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59.63%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，於二零一八年六月三十日，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。

其他資料

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

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45至100頁之簡明綜合財務報表，其中包括於二零一八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

二零一八年八月二十八日

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	4A	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		(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	17	234,712	—
融資成本	5	(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	6	(964,397)	(823,177)
期內溢利	7	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工具之 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

簡明綜合損益及其他全面收入報表

	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	8		
— 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	9	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	11	26,384	26,739
遞延稅項資產		204,875	238,033
		19,045,861	19,474,133
流動資產			
存貨		28,396,940	28,495,408
貿易及其他應收款項	11	804,124	1,762,218
應收關連公司款項	10	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
		40,675,491	44,823,242
分類為持作出售之資產	16	530,511	180,232
		41,206,002	45,003,474

簡明綜合財務狀況表

	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	12	4,700,425	5,390,662
應付關連公司款項	10	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	13	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
		17,942,653	21,559,968
與分類為持作出售資產相關 之負債	16	137,062	154,804
		18,079,715	21,714,772
流動資產淨值		23,126,287	23,288,702
總資產減流動負債		42,172,148	42,762,835

簡明綜合財務狀況表

	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)
非流動負債			
遞延收益	12	183,184	201,892
應付關連公司款項	10	—	415,615
銀行及其他借款	13	13,558,235	13,022,367
遞延稅項負債		4,688,590	4,925,666
		18,430,009	18,565,540
		23,742,139	24,197,295
資本及儲備			
股本	14	192,439	192,439
儲備		13,083,131	13,575,180
本公司擁有人應佔權益		13,275,570	13,767,619
非控股權益		10,466,569	10,429,676
		23,742,139	24,197,295

簡明綜合股本權益變動表

截至二零一八年六月三十日止六個月

	本公司擁有人應佔													非控股	
	股本	股份溢價	實繳盈餘	購股權儲備	其他重估儲備	投資重估儲備	法定儲備	股東出資/合併儲備	其他儲備	匯兌儲備	累計虧損/保留溢利	總額	權益	總額	
	千港元	千港元	千港元 (附註(v))	千港元	千港元 (附註(i))	千港元	千港元	千港元 (附註(i))	千港元 (附註(i))	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	
於二零一八年一月一日(經審核) (原列)	192,439	9,514,684	463,586	31,892	52,526	104,174	384,442	2,214,569	(47,317)	797,306	(173,263)	13,535,038	10,427,549	23,962,587	
合併調整(附註2)	-	-	-	-	-	-	-	267,053	-	17,220	(51,692)	232,581	2,127	234,708	
於二零一八年一月一日 (經重列)	192,439	9,514,684	463,586	31,892	52,526	104,174	384,442	2,481,622	(47,317)	814,526	(224,955)	13,767,619	10,429,676	24,197,295	
期內溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	254,473	254,473	373,862	628,335	
換算為呈報貨幣產生之匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(171,670)	-	(171,670)	(143,841)	(315,511)	
按公平值計入其他全面收入之股本 工具之公平值虧損(扣除稅項)	-	-	-	-	-	(18,740)	-	-	-	-	-	(18,740)	-	(18,740)	
期內全面收入總額	-	-	-	-	-	(18,740)	-	-	-	(171,670)	254,473	64,063	230,021	294,084	
出售附屬公司時轉撥	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,087	(3,087)	-	-	-	
轉撥	-	-	-	-	-	-	93	-	-	-	(93)	-	-	-	
分派附屬公司的分割資產及負債 (附註15)	-	-	-	-	-	-	-	(358,862)	-	-	-	(358,862)	-	(358,862)	
確認為分派之股息(附註23)	-	-	(197,250)	-	-	-	-	-	-	-	-	(197,250)	-	(197,250)	
向非控股權益宣派股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(193,128)	(193,128)	
於二零一八年六月三十日(未經審核)	192,439	9,514,684	266,336	31,892	52,526	85,434	384,535	2,122,760	(47,317)	645,943	26,338	13,275,570	10,466,569	23,742,139	
於二零一七年一月一日(經審核) (原列)	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	
合併調整	-	-	-	-	-	-	12,481	267,053	-	-	(25,464)	254,070	4,808	258,878	
於二零一七年一月一日(經重列)	192,451	10,115,153	22,358	48,202	52,526	130,356	288,159	2,481,622	(47,317)	(74,380)	(664,237)	12,544,893	9,434,113	21,979,006	
期內溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	316,148	316,148	403,026	719,174	
換算為呈報貨幣產生之匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	-	-	283,040	-	283,040	296,000	579,040	
可供出售投資之公平值收益 (扣除稅項)	-	-	-	-	-	2,492	-	-	-	-	-	2,492	-	2,492	
期內全面收入總額	-	-	-	-	-	2,492	-	-	-	283,040	316,148	601,680	699,026	1,300,706	
轉撥至可供分派儲備(附註(v))	-	(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23)	-	-	(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(經重列)	192,439	9,514,684	463,586	48,202	52,526	132,848	291,993	2,481,622	(47,317)	208,660	(351,923)	12,987,320	9,883,921	22,871,241	

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上海實業城市開發集團有限公司(「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) 合併儲備包括(1)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，與本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)及該等附屬公司於二零一一年度受共同控制當日該等附屬公司之賬面值間之差額；及(2)為收購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實體所控制之附屬公司(於收購完成時分割若干資產及負債後)而向該實體支付之代價之公平值，與本集團及該等附屬公司受共同控制當日該等附屬公司之賬面值間之差額。
- 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。
- (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

截至二零一八年六月三十日止六個月

	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)
附註		
除稅前溢利	1,592,732	1,542,351
經以下調整：		
融資成本	359,452	315,748
投資物業公平值變動淨額	187,873	48,927
出售附屬公司收益	(234,712)	—
其他非現金項目	(89,529)	(101,029)
營運資金變動前之經營現金流量	1,815,816	1,805,997
存貨減少	229,164	686,691
貿易及其他應收款項(增加)減少	(163,586)	122,550
已收取銷售物業預售所得款項(減少)增加	(817,026)	350,599
貿易及其他應付款項減少	(988,208)	(348,536)
其他營運資金項目	21,557	7,251
經營所得現金	97,717	2,624,552
已付所得稅	(1,528,067)	(1,718,472)
經營業務(所用)所得現金淨額	(1,430,350)	906,080
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	1,546	170
購買物業、廠房及設備	(9,889)	(26,752)
已付投資物業開發成本	(154,646)	(68,153)
受限制及已抵押銀行存款減少(增加)	9,679	(37,444)
墊款予一間關連公司	(29,731)	—
已收可供出售投資股息	—	356
已收一間聯營公司股息	4,462	—
出售可供出售投資所得款項	—	11,573
出售附屬公司之現金流入淨額	160,068	—
支付收購一間聯營公司款項	(108,713)	—
支付收購附屬公司款項	(587,005)	—
償還收購附屬公司應付代價	—	(254,150)
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
已收取出售一間附屬公司之按金	235,171	—
已收利息	161,449	75,965
	(317,609)	40,855

簡明綜合現金流量表

	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)
附註		
融資活動所用現金淨額：		
已付非控股權益股息	(193,128)	(102,690)
已付股息	(195,164)	(157,103)
購回股份付款	—	(481)
新造銀行及其他借款所得款項	1,257,915	943,093
償還銀行及其他借款	(800,640)	(1,650,775)
關連公司墊款	—	285,648
還款予關連公司	(1,187,095)	(135,716)
已付利息	(385,290)	(330,508)
	(1,503,402)	(1,148,532)
現金及現金等價物減少淨額	(3,251,361)	(201,597)
於一月一日之現金及現金等價物	13,348,589	13,039,272
外幣匯率變動之影響	(88,349)	406,646
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	10,008,879	13,244,321
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	9,983,216	13,244,321
— 持作出售之出售組別	25,663	—
16(c)		
	10,008,879	13,244,321
以下於一月一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	13,185,306	13,039,272
— 持作出售之出售組別	163,283	—
16(a)及(b)		
	13,348,589	13,039,272

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。

2. 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。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(財務影響見下文)。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。

收購上投房地產之詳情載於附註15。

簡明綜合財務報表附註

2. 涉及共同控制實體之業務合併之合併會計法(續)

採納合併會計法對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之影響如下：

	截至二零一七年六月三十日止六個月		
	按原列 千港元 (未經審核)	合併 會計法調整 千港元 (附註)	經重列 千港元 (未經審核)
收入			
貨品及服務	3,910,209	—	3,910,209
租金	311,703	—	311,703
總收入	4,221,912	—	4,221,912
銷售成本	(2,108,952)	—	(2,108,952)
毛利	2,112,960	—	2,112,960
其他收入	119,085	15,626	134,711
其他開支、收益及虧損淨額	4,105	(6,768)	(2,663)
投資物業公平值變動淨額	(48,927)	—	(48,927)
分銷及銷售開支	(144,311)	(2,846)	(147,157)
一般及行政開支	(187,963)	(3,813)	(191,776)
融資成本	(306,908)	(8,840)	(315,748)
應佔聯營公司業績	951	—	951
除稅前溢利	1,548,992	(6,641)	1,542,351
所得稅	(823,035)	(142)	(823,177)
期內溢利	725,957	(6,783)	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	571,116	7,924	579,040
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	—	2,492
期內全面收入總額	1,299,565	1,141	1,300,706

2. 涉及共同控制實體之業務合併之合併會計法(續)

	截至二零一七年六月三十日止六個月		
	按原列 千港元 (未經審核)	合併 會計法調整 千港元 (附註)	經重列 千港元 (未經審核)
以下人士應佔期內溢利：			
— 本公司擁有人	322,751	(6,603)	316,148
— 非控股權益	403,206	(180)	403,026
	725,957	(6,783)	719,174
以下人士應佔全面收入總額：			
— 本公司擁有人	600,504	1,176	601,680
— 非控股權益	699,061	(35)	699,026
	1,299,565	1,141	1,300,706
每股盈利			
— 基本(港仙)	6.71	(0.14)	6.57
— 攤薄(港仙)	6.71	(0.14)	6.57

附註：該等調整將上投房地產集團於截至二零一七年六月三十日止六個月期間之財務表現計入本公司之簡明綜合財務報表。

簡明綜合財務報表附註

2. 涉及共同控制實體之業務合併之合併會計法(續)

採納合併會計法對於二零一七年十二月三十一日之簡明綜合財務狀況表之影響如下：

	於二零一七年十二月三十一日		
	按原列 千港元 (經審核)	合併 會計法調整 千港元 (附註)	經重列 千港元
非流動資產			
投資物業	14,932,613	13,997	14,946,610
物業、廠房及設備	2,386,833	799	2,387,632
預付租賃款項	222,976	—	222,976
無形資產	61,261	—	61,261
於聯營公司之權益	1,221,279	—	1,221,279
於合營企業之權益	65,718	—	65,718
可供出售投資	249,434	24,024	273,458
已抵押銀行存款	30,427	—	30,427
其他應收款項	26,739	—	26,739
遞延稅項資產	226,179	11,854	238,033
	19,423,459	50,674	19,474,133
流動資產			
存貨	27,546,284	949,124	28,495,408
貿易及其他應收款項	750,101	1,012,117	1,762,218
應收關連公司款項	322,229	540,541	862,770
預付租賃款項	4,942	—	4,942
預付所得稅及土地增值稅	428,506	—	428,506
按公平值計入損益之財務資產	3,506	—	3,506
受限制及已抵押銀行存款	80,586	—	80,586
銀行結餘及現金	12,685,436	499,870	13,185,306
	41,821,590	3,001,652	44,823,242
分類為持作出售之資產	180,232	—	180,232
	42,001,822	3,001,652	45,003,474

2. 涉及共同控制實體之業務合併之合併會計法(續)

	於二零一七年十二月三十一日		
	按原列 千港元 (經審核)	合併 會計法調整 千港元 (附註)	經重列 千港元
流動負債			
貿易及其他應付款項	5,325,245	65,417	5,390,662
應付關連公司款項	735,404	828,829	1,564,233
應付聯營公司款項	5,771	—	5,771
收購附屬公司應付代價	98,619	637,630	736,249
已收取銷售物業預售所得款項	6,387,497	581,838	6,969,335
銀行及其他借款	3,954,956	113,932	4,068,888
應付所得稅及土地增值稅	2,633,222	1,384	2,634,606
應付股息	10,044	—	10,044
應付非控股股東股息	180,180	—	180,180
	19,330,938	2,229,030	21,559,968
與分類為持作出售資產相關之負債	154,804	—	154,804
	19,485,742	2,229,030	21,714,772
流動資產淨值	22,516,080	772,622	23,288,702
總資產減流動負債	41,939,539	823,296	42,762,835

簡明綜合財務報表附註

2. 涉及共同控制實體之業務合併之合併會計法(續)

	於二零一七年十二月三十一日		
	按原列 千港元 (經審核)	合併 會計法調整 千港元 (附註)	經重列 千港元
非流動負債			
遞延收益	201,892	—	201,892
應付關連公司款項	115,315	300,300	415,615
銀行及其他借款	12,734,079	288,288	13,022,367
遞延稅項負債	4,925,666	—	4,925,666
	17,976,952	588,588	18,565,540
	23,962,587	234,708	24,197,295
資本及儲備			
股本	192,439	—	192,439
儲備	13,342,599	232,581	13,575,180
本公司擁有人應佔權益	13,535,038	232,581	13,767,619
非控股權益	10,427,549	2,127	10,429,676
	23,962,587	234,708	24,197,295

附註：該等調整將上投房地產集團於二零一七年十二月三十一日之資產及負債計入本公司之簡明綜合財務報表。

對收購附屬公司應付代價作出之調整亦包括約人民幣530,827,000元(相當於約637,630,000港元)之款項，即本集團就收購上投房地產集團應付之現金代價。

2. 涉及共同控制實體之業務合併之合併會計法(續)

採納合併會計法對截至二零一七年六月三十日止六個月之簡明綜合現金流量表之影響如下：

	截至二零一七年六月三十日止六個月		
	按原列 千港元 (未經審核)	合併會計法 調整 千港元	經重列 千港元 (未經審核)
經營業務所得現金淨額	719,892	186,188	906,080
投資活動所得現金淨額	40,423	432	40,855
融資活動所用現金淨額	(1,139,692)	(8,840)	(1,148,532)
現金及現金等價物增加(減少)淨額	(379,377)	177,780	(201,597)
於二零一七年一月一日之現金及 現金等價物	12,818,335	220,937	13,039,272
外幣匯率變動之影響	396,827	9,819	406,646
於二零一七年六月三十日之現金及 現金等價物	12,835,785	408,536	13,244,321

簡明綜合財務報表附註

3. 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

新訂及經修訂香港財務報告準則已根據各項準則及修訂之相關過渡條文應用，並導致下述之會計政策、呈報金額及／或披露事項變動。

3. 主要會計政策(續)

3.1 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。

本集團確認之收入來自中華人民共和國(「中國」)之以下業務：

- 住宅及商用物業發展(包括物業銷售)；
- 物業投資(包括物業租賃之租金收入及物業管理服務收入)；及
- 酒店經營(包括酒店經營收入)。

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。

3.1.1 應用香港財務報告準則第15號引致之主要會計政策變動

香港財務報告準則第15號引入確認收入的五個步驟：

- 步驟1： 識別與客戶訂立之合約
- 步驟2： 識別合約之履約責任
- 步驟3： 釐定交易價格
- 步驟4： 按合約之履約責任分配交易價格
- 步驟5： 當(或於)本集團履行履約責任時確認收入

根據香港財務報告準則第15號，本集團當(或於)履行履約責任時確認收入，即當特定履約責任之相關貨品或服務之「控制權」轉移至客戶時。

履約責任指明確的貨品及服務(或一組貨品或服務)或一系列大致相同的明確貨品或服務。

簡明綜合財務報表附註

3. 主要會計政策(續)

3.1 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(續)

3.1.1 應用香港財務報告準則第15號引致之主要會計政策變動(續)

控制權隨時間轉移，倘滿足以下其中一項標準，則參照完全履行相關履約責任之進度隨時間確認收入：

- 隨著本集團履約，客戶同時取得並耗用本集團履約所提供之利益；
- 本集團之履約創建及強化一項資產，而客戶可隨著本集團履約而控制該資產；或
- 本集團之履約並未產生對本集團有替代用途之資產，且本集團對迄今已完成履約之款項具有可強制執行之權利。

否則，收入會在客戶取得明確貨品或服務之控制權之時間點確認。

本集團各收入來源之收入確認如下：

銷售物業之收入

銷售物業之收入乃於各物業竣工並交付予客戶時確認，亦即客戶有能力指揮物業用途並取得物業餘下絕大部分利益之時間點。在符合上述收入確認條件前自客戶收取之按金視為合約負債(見以下會計政策)，並於簡明綜合財務狀況表內計入流動負債作為已收取銷售物業預售所得款項。

物業管理服務收入

提供物業管理服務之收入乃參考完全履行相關履約責任之進度隨時間確認，此乃由於客戶會在本集團提供服務時同時接收及耗用本集團提供之利益。

3. 主要會計政策(續)

3.1 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(續)

3.1.1 應用香港財務報告準則第15號引致之主要會計政策變動(續)

酒店經營之收入

酒店經營之收入包括客房租金、餐飲銷售及其他配套服務。本集團在酒店經營方面之履約責任乃視為授予客戶使用酒店設施、產品及服務之權利。客戶同時接收及耗用本集團在經營酒店時提供之利益。因此，酒店經營之收入乃隨時間確認。

合約資產指本集團就換取本集團已轉讓予客戶之貨品或服務收取代價之權利(尚未成為無條件)。其根據香港財務報告準則第9號評估減值。相反，應收款項指本集團收取代價之無條件權利，即在該筆代價到期付款前僅需時間推移。

合約負債指本集團因已自客戶收取代價(或可自客戶收取代價)，而須轉移貨品或服務予客戶之責任。應用香港財務報告準則第15號後，僅本集團之已收取銷售物業預售所得款項被視作合約負債。

存在重大融資部分

釐定交易價格時，倘所協定之付款時間(明示或暗喻)為客戶或本集團提供有關向客戶轉移貨品或服務之重大融資利益，本集團會就貨幣時間價值之影響調整已承諾之代價金額。在此情況下，合約即包含重大融資部分。不論融資承諾是否明確列於合約或隱含在訂約方協定之付款條款中，亦可能存在重大融資部分。

簡明綜合財務報表附註

3. 主要會計政策(續)

3.1 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(續)

3.1.1 應用香港財務報告準則第15號引致之主要會計政策變動(續)

存在重大融資部分(續)

對於付款與轉移相關貨品或服務相隔期間不足一年之合約，本集團應用可行的權宜之計，不就任何重大融資部分調整交易價格。

取得合約之遞增成本

取得合約之遞增成本是本集團為取得客戶合約而產生之該等成本，倘並無取得合約則不會產生該等成本。

倘本集團預期可收回該等成本，則將該等成本(主要為與銷售物業相關的銷售佣金)確認為資產。如此確認之資產其後按系統化基準攤銷至損益，該基準與向客戶轉移該資產相關之貨品或服務一致。資產須接受減值檢討。

本集團應用可行的權宜之計，倘有關合約原應在一年內全數攤銷至損益，則支銷所有取得合約之遞增成本。

本公司董事評定，住宅及商用物業發展之收入僅代表銷售物業之一項履約責任，因此會在相關貨品之控制權轉移至客戶時確認此項履約責任之收入。本公司董事認為，根據香港財務報告準則第15號在物業銷售之收入確認方面並無重大影響。

本公司董事評定，有關物業投資及酒店經營收入之履約責任乃於進行相關服務時履行，而根據香港財務報告準則第15號，現時計量完全履行該等履約責任進度所用之方式將繼續適用。

本公司董事認為，應用香港財務報告準則第15號對簡明綜合財務報表內確認之金額及簡明綜合財務狀況表內之項目分類並無產生重大影響。

3. 主要會計政策(續)

3.2 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

於截至二零一八年六月三十日止六個月內，本集團已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)財務資產及財務擔保合約之預期信貸虧損(「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。

3.2.1 應用香港財務報告準則第9號引致之主要會計政策變動

財務資產之分類及計量

源自客戶合約之貿易應收款項初始按照香港財務報告準則第15號計量。

屬香港財務報告準則第9號範圍內之所有已確認財務資產其後按攤銷成本或公平值計量，包括根據香港會計準則第39號按成本減去減值計量之非上市股本投資。

符合以下條件之債務工具其後按攤銷成本計量：

- 財務資產乃於目的是持有財務資產以收取合約現金流量之業務模式內持有；及
- 財務資產之合約條款導致於特定日期產生之現金流量僅為償還本金及尚未償還本金利息。

3. 主要會計政策(續)

3.2 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(續)

3.2.1 應用香港財務報告準則第9號引致之主要會計政策變動(續)

財務資產之分類及計量(續)

符合下列條件之債務工具其後按公平值計入其他全面收入(「按公平值計入其他全面收入」)計量：

- 財務資產乃於透過同時收取合約現金流量及出售財務資產而達成目的之業務模式內持有；及
- 財務資產之合約條款導致於特定日期產生之現金流量僅為償還本金及尚未償還本金利息。

所有其他財務資產其後按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)計量，惟於初次應用／初次確認財務資產日期，倘有關股本投資並非持作買賣或收購方在香港財務報告準則第3號「業務合併」適用之業務合併中確認之或然代價，本集團則可不可撤回地選擇在其他全面收入(「其他全面收入」)呈列股本投資其後之公平值變動。

此外，本集團可不可撤回地將符合攤銷成本或按公平值計入其他全面收入準則之債務投資指定為按公平值計入損益計量(倘如此行事可抵銷或大幅減少會計錯配)。

指定按公平值計入其他全面收入之股本工具

於初次應用／初次確認日期，本集團可作出不可撤回之選擇(按逐項工具基準)，將股本工具投資指定為按公平值計入其他全面收入。

按公平值計入其他全面收入之股本工具投資初始按公平值加交易成本計量，其後則按公平值計量，公平值變動產生之收益及虧損會於其他全面收入確認，並在投資重估儲備中累計；無須進行減值評估。累計收益或虧損不會在出售股本投資時重新分類至損益，而會轉撥至累計虧損。

3. 主要會計政策(續)

3.2 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(續)

3.2.1 應用香港財務報告準則第9號引致之主要會計政策變動(續)

財務資產之分類及計量(續)

指定按公平值計入其他全面收入之股本工具(續)

該等股本工具投資之股息乃於本集團收取股息之權利根據香港財務報告準則第9號確立時在損益確認，除非有關股息明顯為收回一部分之投資成本。股息在損益中計入「其他收入」項目。

本公司董事已根據於二零一八年一月一日存在之事實及情況，審閱及評估本集團於該日之財務資產。有關本集團財務資產分類及計量之變動及其影響之詳情載於附註3.2.2。

預期信貸虧損模式項下減值

本集團就根據香港財務報告準則第9號須減值(包括貿易應收款項、應收貸款、其他應收款項、應收關連公司款項、銀行結餘及現金及財務擔保合約)之財務資產之預期信貸虧損確認虧損撥備。預期信貸虧損金額乃於各報告日期更新，以反映信貸風險自初步確認以來之變動。

使用期預期信貸虧損即指於相關工具之預期使用期內所有可能違約事件而產生之預期信貸虧損。相反，12個月預期信貸虧損(「12個月預期信貸虧損」)指於報告日期後12個月內可能發生之違約事件預計產生之部分使用期預期信貸虧損。評估乃根據本集團過往信貸虧損記錄，並就債務人特定因素、整體經濟狀況及對於報告日期之現狀及未來狀況預測評估作出調整。

3. 主要會計政策(續)

3.2 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(續)

3.2.1 應用香港財務報告準則第9號引致之主要會計政策變動(續)

預期信貸虧損模式項下減值(續)

本集團一直就貿易應收款項確認使用期預期信貸虧損。該等資產之預期信貸虧損會就擁有重大結餘之債務人作個別評估及/或採用具合適組別之撥備矩陣進行整體評估。

就所有其他工具而言，本集團會計量相等於12個月預期信貸虧損之虧損撥備，除非信貸風險自初步確認以來顯著增加，本集團則確認使用期預期信貸虧損。評估應否確認使用期預期信貸虧損，乃根據自初步確認以來發生之違約可能性或風險是否顯著增加而定。

信貸風險顯著增加

在評估自初步確認以來信貸風險有否顯著增加時，本集團將於報告日期財務工具發生之違約風險與於初步確認日期財務工具發生之違約風險進行比較。在進行該評估時，本集團會考慮合理且可證實之定量和定性資料，包括無需付出不必要之成本或努力而可得之歷史經驗及前瞻性資料。

特別是，在評估信貸風險是否顯著增加時，會考慮以下資料：

- 財務工具之外部(如有)或內部信貸評級之實際或預期顯著惡化；
- 外部市場信貸風險指標顯著惡化，例如信貸利差大幅增加，債務人之信貸違約掉期價格；
- 預計會導致債務人償還債務能力大減之業務、財務或經濟狀況之現有或預測之不利變化；
- 債務人經營業績之實際或預期顯著惡化；

3. 主要會計政策(續)

3.2 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(續)

3.2.1 應用香港財務報告準則第9號引致之主要會計政策變動(續)

預期信貸虧損模式項下減值(續)

信貸風險顯著增加(續)

- 導致債務人償還債務能力大減之債務人監管、經濟或技術環境之實際或預期之重大不利變化。

不論上述評估結果如何，本集團假定，當合約付款逾期超過30天，則自初始確認以來信貸風險已顯著增加，除非本集團有合理且可證實之資料提出相反證明。

本集團認為，倘工具逾期超過90天則發生違約，除非本集團有合理且可證實之資料證明更滯後之違約標準更為合適。

計量及確認預期信貸虧損

預期信貸虧損之計量為違約概率、違約虧損(即違約時虧損大小)及違約時風險敞口之函數。違約概率及違約虧損之評估乃基於歷史數據按前瞻性資料作調整。

一般而言，預期信貸虧損為根據合約應付本集團之所有合約現金流量與本集團預期收取之所有現金流量之間的差額(按初始確認時釐定之實際利率貼現)。

就財務擔保合約而言，本集團僅須在債務人根據所擔保工具之條款違約之情況下付款。因此，預期虧損為就持有人產生之信貸虧損向持有人作出償付之預期付款之現值，減去本集團預期自持有人、債務人或任何其他訂約方收取之任何款項。

簡明綜合財務報表附註

3. 主要會計政策(續)

3.2 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(續)

3.2.1 應用香港財務報告準則第9號引致之主要會計政策變動(續)

預期信貸虧損模式項下減值(續)

計量及確認預期信貸虧損(續)

利息收入乃根據財務資產之賬面總值計算，除非財務資產發生信貸減值，在此情況下，利息收入根據財務資產之攤銷成本計算。

除財務擔保合約外，本集團透過調整其賬面值在損益確認所有財務工具之減值收益或虧損，惟貿易應收款項之相應調整則透過虧損撥備賬確認。

就財務擔保合約而言，虧損撥備乃按根據香港財務報告準則第9號釐定之虧損撥備金額與初步確認金額兩者中之較高者，減去(如適用)擔保期內已確認收入之累計金額而確認。

於二零一八年一月一日，本公司董事已根據香港財務報告準則第9號規定，運用可得之合理且可證實資料，審閱及評估本集團現有財務資產及財務擔保合約之減值，而無需付出不必要之成本或努力。

在評估本集團現有財務資產及財務擔保合約之預期信貸虧損後，由於有關金額並不重大，因此於二零一八年一月一日本集團概無確認預期信貸虧損撥備。

3. 主要會計政策(續)

3.2 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(續)

3.2.1 應用香港財務報告準則第9號引致之主要會計政策變動(續)

財務負債之分類及計量

就不會導致取消確認之財務負債之非重大修改而言，相關財務負債之賬面值會按經修改合約現金流量(按財務負債之原有實際利率折現)之現值計算。所產生之交易成本或費用會調整至經修改財務負債之賬面值，並於餘下年期攤銷。對財務負債賬面值作出之任何調整會於修改日期在損益確認。

在評估附有不會導致取消確認之非重大修改之財務負債後，由於有關金額並不重大，因此於二零一八年一月一日本集團概無調整財務負債之賬面值。

3.2.2 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。

	附註	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 之期末結餘(於附註2重列)			
— 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	(a)	(273,458)	273,458
於二零一八年一月一日之 期初結餘		—	273,458

3. 主要會計政策(續)

3.2 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(續)

3.2.2 初次應用香港財務報告準則第9號產生之影響概述(續)

(a) 可供出售投資

由可供出售股本投資至按公平值計入其他全面收入

本集團已選擇在其他全面收入呈列先前分類為可供出售之所有股本投資之公平值變動，其中118,800,000港元與根據香港會計準則第39號先前按成本減減值計量之非上市股本投資有關。該等投資並非持作買賣，且預期不會在可見將來出售。於初次應用香港財務報告準則第9號日期，273,458,000港元由可供出售投資重新分類至按公平值計入其他全面收入之股本工具，其中118,800,000港元與根據香港會計準則第39號先前按成本減減值計量之非上市股本投資有關。經評估先前按成本減減值列賬且調整至按公平值計入其他全面收入之股本工具之該等非上市股本投資相關之公平值後，由於金額並不重大，因此本集團於二零一八年一月一日並無確認公平值變動。與該等先前按公平值列賬之投資相關之公平值虧損24,987,000港元(扣除遞延稅項6,247,000港元)，繼續在投資重估儲備中累計。

4A. 貨品及服務收入 分開計算收入

	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)
貨品或服務類別		
物業銷售	3,349,779	3,789,598
物業管理	9,307	52,502
酒店經營	134,623	68,109
總計	3,493,709	3,910,209
收入確認時間		
某時間點	3,349,779	3,789,598
隨時間	143,930	120,611
總計	3,493,709	3,910,209

本集團就客戶合約產生之所有貨品及服務收入均源自中國業務。

4B. 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。

簡明綜合財務報表附註

5. 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)
	359,452	315,748

截至二零一八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5.22%（截至二零一七年六月三十日止六個月：5.09%）計算得出。

6. 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（「企業所得稅」）（附註(i)）	336,689	159,187
— 中國土地增值稅（「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 （附註(ii)）	14,767	—
遞延稅項	1,038,702 (74,305)	673,522 149,655
	964,397	823,177

6. 所得稅(續)

附註：

- (i) 截至二零一八年六月三十日止六個月，已就一間居民企業出售本集團於中國註冊成立之上海申大及上海商用(兩詞定義見附註16(a))之全部股權所得收益計提企業所得稅約23,274,000港元。就出售該等附屬公司所得收益計提之企業所得稅乃按收益之25%計算。該等出售事項之詳情載於附註17(a)。
- (ii) 截至二零一八年六月三十日止六個月，已就出售本集團於Fine Mark(定義見附註17(b))，為非居民企業並共同擁有福州城開(定義見附註17(b))之全部股權所得收益計提資本利得稅約14,767,000港元。就該出售事項所得收益計提之資本利得稅，乃按收購福州城開全部股權之代價與其投入資本兩者差額按10%計算。該出售事項之詳情載於附註17(b)。

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頒佈之698號文，通過轉讓非居民企業股份出售中國實體之資本利得之適用稅率為10%。

根據於一九九四年一月一日生效之《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》以及於一九九五年一月二十七日生效之《中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則》之規定，出售或轉讓於中國之國有土地使用權、樓宇及其附屬設施之所有收入須就增值額(即銷售物業所得款項減可扣減開支(包括來自因自二零零四年一月一日起生效於中國銷售物業之收益之借貸成本及物業發展開支))按介乎30%至60%之遞增稅率繳納土地增值稅，惟倘普通標準住宅之物業出售之增值額不超過可扣減項目總額之總和之20%，則可獲豁免。

由於本集團並無於香港產生或取得任何收入，故並無作出香港利得稅撥備。

根據百慕達及英屬處女群島之規則及規例，本集團毋須就截至二零一八年及二零一七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。

簡明綜合財務報表附註

7. 期內溢利

	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)
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)(附註)	(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)

附註：截至二零一八年六月三十日止六個月的其他利息收入包括約1,812,000港元(截至二零一七年六月三十日止六個月：1,665,000港元)，為計息其他應收款項之已收利息。

8. 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 千港元 (未經審核)	二零一七年 千港元 (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

8. 每股盈利(續)

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

9. 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鰂魚涌英皇道1063號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))。

截至二零一八年六月三十日止六個月期間，賬面值約人民幣11,514,000元(相當於約14,253,000港元)之若干投資物業自本集團分割，並於二零一八年四月分派予上投資產控制之實體。分割安排詳情載於附註15。

本集團於截至二零一七年六月三十日止六個月期間無出售任何投資物業。

簡明綜合財務報表附註

10. 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)
於流動資產確認之應收關連公司 款項：			
— 非控股股東	附註(ii)(a)	851,317	862,770
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)	470,438	1,305,595
— 非控股股東	附註(ii)(b)	314,060	230,175
— 上實控股及其附屬公司	附註(iii)	28,955	28,463
		813,453	1,564,233
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(ii)(b)	—	115,315
— 一間由徐匯國資委控制之實體	附註(i)	—	300,300
		—	415,615

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。

於二零一八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包括總額人民幣200,000,000元(相當於約237,051,000港元)(二零一七年十二月三十一日：人民幣200,000,000元(相當於約230,256,000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%(二零一七年十二月三十一日：9%)計息，並須於二零一九年六月償還(二零一七年十二月三十一日：二零一八年六月)。

於二零一七年十二月三十一日應付一間由徐匯國資委控制之實體之款項包括流動負債中的總額人民幣690,000,000元(相當於約828,829,000港元)及非流動負債中的總額人民幣250,000,000元(相當於約300,300,000港元)，指通過另一間由徐匯國資委控制之實體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。記入流動負債之款項按固定年利率5.22%計息，並須於二零一八年十二月償還。記入非流動負債之款項按固定年利率6.18%計息，並須於二零二零年十月償還。於截至二零一八年六月三十日止六個月，該等款項已獲提早償還。

餘額為免息及須按要求償還。

10. 應收(應付)關連公司款項(續)

附註：(續)

(ii)(a) 該款項為應收本集團附屬公司非控股股東之款項。

於二零一八年六月三十日及二零一七年十二月三十一日，應收非控股股東之款項為非貿易性質及無抵押。

於二零一八年六月三十日，應收非控股股東款項包括為數人民幣268,256,000元(相當於約317,952,000港元)(二零一七年十二月三十一日：人民幣268,256,000元(相當於約322,229,000港元))之款項，乃為收回一幅有關上海潛在物業發展項目之土地而提供予一名非控股股東之計息貸款，不論土地拍賣成功與否，該款項連同應計利息均須於土地收回及土地拍賣程序完成時償還。該款項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。截至二零一七年十二月三十一日止年度，土地收回已完成。於報告期末後，本集團已收購該土地，本公司董事預期控股股東將會在向政府部門辦妥相關行政程序起計一年內向本集團退回有關款項。

於二零一八年六月三十日，應收非控股股東款項亦包括為數人民幣450,000,000元(相當於約533,365,000港元(2017年12月31日：人民幣450,000,000元(相當於約540,541,000港元)))之款項，乃為收回一幅有關上海另一個潛在物業項目之土地而提供予一名非控股股東之計息貸款。該款項按可變年利率五年期中國人民銀行利率計息，而該款項連同應計利息須於非控股股東收到政府部門之土地收回付款或土地拍賣不成功時償還。本公司董事認為，該款項預期將於報告期末起計一年內結清。

(ii)(b) 該款項為應付本集團附屬公司之非控股股東之款項。

應付非控股股東之整筆款項為非貿易性質及無抵押。於二零一八年六月三十日，應付非控股股東款項包括為數人民幣138,566,000元(相當於約164,237,000港元)(二零一七年十二月三十一日：人民幣163,200,000元(相當於約196,036,000港元))之款項，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%(二零一七年十二月三十一日：120%)計息，其中約79,649,000港元及84,587,000港元之款項須分別於二零一八年及二零一九年的不同日期償還，最後還款是於二零一九年六月(二零一七年十二月三十一日：80,721,000港元及115,315,000港元)須分別於二零一八年及二零一九年的不同日期償還，最後還款是於二零一九年六月)。

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。

簡明綜合財務報表附註

11. 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)
	29,970	25,225
其他應收款項(附註(i))	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
	804,124	1,762,218
確認為非流動資產之其他應收款項		
其他應收款項(附註(ii))	26,384	26,739

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。計入流動其他應收款項之款項為：(1)人民幣40,000,000元(相當於約47,410,000港元)(二零一七年十二月三十一日：人民幣40,000,000元(相當於約48,048,000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，到期日為二零一八年七月七日；及(2)人民幣4,000,000元(相當於約4,741,000港元)(二零一七年十二月三十一日：人民幣30,340,000元(相當於約36,444,000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(「借款人」)之貸款之流動部分，須於二零一八年十二月三十一日償還。墊付予本集團一家建築承包商之貸款按7.5%之固定年利率計息，並由借款人對本集團物業發展項目之應收款項作抵押。於報告期末後，墊付予建築承包商之貸款已悉數償還。

11. 貿易及其他應收款項(續)

附註：(續)

- (ii) 於二零一八年六月三十日，確認為非流動資產之其他應收款項人民幣22,260,000元(相當於約26,384,000港元)(二零一七年十二月三十一日：人民幣22,260,000元(相當於約26,739,000港元))，為墊付予借款人之貸款之非流動部分。為數人民幣6,000,000元、人民幣8,000,000元及人民幣8,260,000元(合共相當於人民幣22,260,000元)之貸款須分別於二零一九年十二月三十一日、二零二零年十二月三十一日及二零二一年十二月三十一日償還。貸款之固定年利率為5%。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，亦由借款人之實益擁有人所控制之實體提供最高金額人民幣25,000,000元之擔保。該等公司主要從事商用物業管理。

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 (經審核)
90日內	19,066	19,217
91至180日內	1,399	1,156
超過180日	9,505	4,852
	29,970	25,225

簡明綜合財務報表附註

12. 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(附註(i))	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(附註(ii))	565,261	537,540
計提法律案件和解之賠償開支(附註(iii))	122,700	124,350
出售一間附屬公司已收按金(附註(iv))	226,503	—
遞延收益(附註(v))	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(附註(vi))	24,083	105,958
	4,700,425	5,390,662
確認為非流動負債之遞延收益		
遞延收益(附註(v))	183,184	201,892

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1,739,219,000港元(二零一七年十二月三十一日：1,708,498,000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1,173,958,000港元(二零一七年十二月三十一日：1,170,958,000港元)。該筆款項為須按要求償還。截至二零一八年六月三十日止六個月，概無向上海政府部門還款。

12. 貿易及其他應付款項及遞延收益(續)

附註：(續)

- (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，並向買方支付損害賠償約人民幣13,188,000元。於二零一八年六月三十日及二零一七年十二月三十一日，該等金額尚未償付，但已全數計提撥備。
- (iv) 該金額為出售湖南淺水灣(定義見附註16(c))所收按金人民幣191,100,000元(相當於約226,503,000港元)。該項出售之詳情載於附註16(c)。
- (v) 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。
- (vi) 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。

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
	417,102	826,771

簡明綜合財務報表附註

13. 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))。

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
於二零一七年一月一日	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、二零一八年一月一日 及二零一八年六月三十日	4,810,973	192,439

15. 收購附屬公司

於二零一八年二月二十八日，本集團與上投資產訂立資產及股權轉讓協議及補充協議（統稱「收購協議」）。根據該協議，本集團同意收購上投房地產之全部股權，現金代價約為人民幣530,827,000元。根據收購協議所載條款，上投房地產集團之若干資產（包括貿易及其他應收款項、投資物業、存貨及按公平值計入其他全面收入之股本工具）（「分割資產」）及若干負債（包括其他應付款項）（「分割負債」）不構成收購事項之一部分，並將於收購事項完成前以無償代價轉讓予上投資產。上投房地產為於中國成立之公司，主要從事二級土地開發。上投房地產在中國持有兩個二級土地開發項目。

收購事項已於二零一八年四月完成，並已分派賬面值約人民幣298,247,000元（相當於約369,186,000港元）之分割資產及賬面值約人民幣8,340,000元（相當於約10,324,000港元）之分割負債予上投資產控制之一間實體。於二零一八年六月三十日，未付代價約人民幣53,827,000元（相當於約63,799,000港元）已計入「收購附屬公司應付代價」。誠如附註2披露，本集團及上投房地產集團由上實集團共同控制。該項收購乃關連交易及關連人士交易，並應用合併會計法入賬。

16. 分類為持作出售之資產／與分類為持作出售資產相關之負債

(a) 出售上海申大及上海商用(定義見下文)

於二零一七年十一月十七日，本集團與上海上實物業管理有限公司及上海新世紀房產服務有限公司(兩者均為上實控股之間接非全資附屬公司)訂立股權轉讓協議，內容有關本集團分別以現金代價人民幣70,000,000元出售上海申大物業有限公司(「上海申大」)及以現金代價人民幣17,000,000元出售上海城開商用物業發展有限公司(「上海商用」)之全部股權；上海申大及上海商用均為上海城開全資擁有之附屬公司。根據該等協議所載條款，該等出售事項將於本集團收取各出售事項之全數代價付款後十個營業日內完成。該等交易完成後，本集團將不再控制上海申大及上海商用。

根據上市規則，本公司獲豁免取得其獨立股東批准。鑑於該等出售事項於二零一七年十二月三十一日仍未完成，有關上海申大及上海商用之資產及負債已於簡明綜合財務狀況表內分別重新分類至分類為持作出售之資產及與分類為持作出售資產相關之負債。該等出售事項已於二零一八年二月完成，代價已於截至二零一八年六月三十日止六個月內悉數結清。因上海申大及上海商用是出售予受上實控股共同控制之實體，該等交易為關連交易及關連人士交易。該等出售事項之收益詳情載於附註17(a)。

16. 分類為持作出售之資產／與分類為持作出售資產相關之負債(續)**(a) 出售上海申大及上海商用(定義見下文)(續)**

上海申大於二零一七年十二月三十一日分類為持作出售之資產及與分類為持作出售資產相關之負債之主要類別如下：

	千港元
廠房及設備	136
貿易及其他應收款項	12,637
銀行結餘及現金	132,413
分類為持作出售之資產總值	145,186
貿易及其他應付款項	128,489
應付所得稅	1,132
與分類為持作出售資產相關之負債總額	129,621

上海商用於二零一七年十二月三十一日分類為持作出售之資產及與分類為持作出售資產相關之負債之主要類別如下：

	千港元
廠房及設備	415
存貨	40
其他應收款項	3,721
銀行結餘及現金	30,870
分類為持作出售之資產總值	35,046
其他應付款項	24,739
應付所得稅	444
與分類為持作出售資產相關之負債總額	25,183

簡明綜合財務報表附註

16. 分類為持作出售之資產／與分類為持作出售資產相關之負債(續)

- (b) 於二零一七年十二月三十一日分類為持作出售之資產及與分類為持作出售資產相關之負債之概要：

	千港元
分類為持作出售之資產：	
— 上海申大	145,186
— 上海商用	35,046
	180,232
與分類為持作出售資產相關之負債：	
— 上海申大	129,621
— 上海商用	25,183
	154,804

(c) 出售湖南淺水灣(定義見下文)

於二零一八年四月八日，本集團與恒大地產集團長沙置業有限公司(「恒大長沙」)訂立股權轉讓協議，內容有關出售本集團於湖南淺水灣湘雅溫泉花園有限公司(「湖南淺水灣」，為本集團擁有部分權益之附屬公司)之全部股權，現金代價為人民幣637,000,000元(相當於約755,008,000港元)，包括出售湖南淺水灣股權之人民幣191,100,000元及結清公司間結餘之人民幣445,900,000元。根據該協議所載條款，將於悉數結清代價時完成。該交易完成後，本集團對湖南淺水灣將不再擁有控制權。於二零一八年六月三十日，仍未支付之代價為人民幣445,900,000元(相當於約528,505,000港元)。

恒大長沙為湖南淺水灣之非控股股東，而此交易屬於關連交易及關連人士交易。

16. 分類為持作出售之資產／與分類為持作出售資產相關之負債(續)**(c) 出售湖南淺水灣(定義見下文)(續)**

根據上市規則，本公司獲豁免取得其獨立股東批准。鑑於出售事項於報告期末仍未完成，有關湖南淺水灣之資產及負債已於簡明綜合財務狀況表內分別重新分類至分類為持作出售之資產及與分類為持作出售資產相關之負債。

湖南淺水灣於二零一八年六月三十日分類為持作出售之資產及與分類為持作出售資產相關之負債之主要類別如下：

	千港元
廠房及設備	9,463
貿易及其他應收款項	4,618
存貨	489,276
預付所得稅及土地增值稅	1,491
銀行結餘及現金	25,663
分類為持作出售之資產總值	530,511
貿易及其他應付款項	42,152
應付所得稅及土地增值稅	15,205
已收取銷售物業預售所得款項	15,758
遞延稅項負債	63,947
與分類為持作出售資產相關之負債總額	137,062

截至本簡明綜合財務報表獲授權刊發日期，該出售事項尚未完成。

簡明綜合財務報表附註

17. 出售附屬公司收益**(a) 出售上海申大及上海商用**

誠如附註16(a)披露，已於二零一八年二月完成出售上海申大及上海商用。

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	86,881
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	(697)
已出售資產淨值	17,849
出售上海申大之收益：	
總現金代價	86,881
已出售資產淨值	(17,849)
出售收益	69,032
出售產生之現金流出淨額：	
已收現金	86,881
減：已出售銀行結餘及現金	(138,642)
	(51,761)

17. 出售附屬公司收益(續)**(a) 出售上海申大及上海商用(續)**

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
出售產生之現金流出淨額：	
已收現金	21,100
減：已出售銀行結餘及現金	(30,129)
	(9,029)

簡明綜合財務報表附註

17. 出售附屬公司收益(續)

(b) 出售Fine Mark(定義見下文)

於二零一八年四月十七日，本集團與香港瑞閩投資有限公司(「香港瑞閩」)訂立股份轉讓協議，內容有關以現金代價人民幣176,750,000元(相當於約220,858,000港元)出售本集團於其全資附屬公司Fine Mark Investment Limited(「Fine Mark」)之全部股權，當中包括以人民幣120,750,000元收購Fine Mark股權(「待售股份代價」)及以人民幣56,000,000元償還應付本公司之已轉讓債務(「貸款轉讓代價」)。

Fine Mark之主要資產為於一間合營企業之權益賬面值為數65,718,000港元，該合營企業共同擁有一間於中國註冊成立之實體，稱為福州城開實業有限公司(「福州城開」)，連同其附屬公司(統稱「福州城開集團」)在中國福州擁有一個物業發展項目。

根據本集團與香港瑞閩於二零一八年四月二十四日訂立之補充協議所載之條款，出售事項於本集團悉數收期待售股份代價時完成。於完成出售事項當日，香港瑞閩會對Fine Mark股本簽立以本集團為受益人之股份押記，作為支付貸款轉讓代價及解除本集團就福州城開集團動用之若干銀行融資而給予一間銀行之擔保之抵押。

截至二零一八年六月三十日止六個月內，待售股份代價及貸款轉讓代價已悉數結清，而出售事項已完成。於報告期末，本集團已提交解除向銀行作出擔保之申請。截至本簡明綜合財務報表獲授權刊發日期，申請仍在處理中。

17. 出售附屬公司收益(續)**(b) 出售Fine Mark(定義見下文)(續)**

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
出售產生之現金流入淨額：	
已收現金	220,858
減：已出售銀行結餘及現金	—
	220,858

於截至二零一八年六月三十日止六個月出售之Fine Mark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。

(c) 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

18. 以股份為基礎付款交易

於二零一八年六月三十日，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27,750,000股(二零一七年十二月三十一日：27,750,000股)，相當於該日本公司已發行股份0.58%(二零一七年十二月三十一日：0.58%)。於截至二零一八年及二零一七年六月三十日止六個月，概無任何購股權獲授出或屆滿。

簡明綜合財務報表附註

19. 資本承擔

有關待售發展中物業之資本開支：

	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	2,452,646	2,175,315

20. 或然負債**公司擔保**

	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	2,091,431	2,178,268
— 福州城開集團	763,297	796,396
	2,854,728	2,974,664

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。

20. 或然負債(續)

公司擔保(續)

就福州城開集團動用之銀行融資給予一間銀行之擔保

本集團與一間銀行訂立協議，以就福州城開集團獲授予之銀行貸款提供公司擔保。於二零一八年六月三十日，本集團在該等擔保下之最高負債，為福州城開集團之未償還銀行貸款金額約763,297,000港元(二零一七年十二月三十一日：796,396,000港元)。誠如附註17(b)所披露，截至二零一八年六月三十日止六個月出售Fine Mark後，本集團將申請解除該等擔保。本公司董事認為，解除僅須進行行政程序，預期將於二零一八年十二月三十一日前完成。

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。

簡明綜合財務報表附註

21. 關連人士交易

- (i) 除於本簡明綜合財務報表中其他地方所披露者外，本集團於本期中報內間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	
		二零一八年 千港元 (未經審核)	二零一七年 千港元 (未經審核) (經重列)
上實控股控制之實體	管理費用	(646)	—
聯營公司	物業代理費用	(13,099)	(23,720)
	租金收入	6	629
	管理費用	(3,857)	(276)
一間附屬公司之非控股股東	利息開支	(5,314)	(3,440)
	管理費用	(4,193)	(3,411)
一間由徐匯國資委控制之實體	利息開支	(10,565)	(24,507)

(ii) 主要管理層之補償

本集團主要管理層之薪酬(包括本期中報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	
	二零一八年 千港元 (未經審核)	二零一七年 千港元 (未經審核)
短期僱員福利	5,134	6,363
離職後福利	41	34
	5,175	6,397

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。

21. 關連人士交易(續)

(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二零一八年及二零一七年六月三十日止六個月之營運並無重大影響。

簡明綜合財務報表附註

22. 財務工具之公平值計量

除下表所述於二零一七年十二月三十一日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，於本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	重要不可觀察 輸入數據
	二零一八年 六月三十日 (未經審核)	二零一七年 十二月三十一日 (經審核)			
持作買賣投資	2,877,000港元之 中國上市股本證券	3,506,000港元之 中國上市股本證券	第1級	活躍市場 所報買入價	不適用
可供出售投資	不適用	154,658,000港元之 中國上市股本證券	第1級	活躍市場 所報買入價	不適用
按公平值計入其他 全面收入之股本工具	128,539,000港元之 中國上市股本證券	不適用	第1級	活躍市場 所報買入價	不適用
	93,517,000港元之 中國非上市股本 證券	不適用	第3級	成本法下的經調整 資產淨值法	貼現因子20%

計入其他全面收入之所有收益及虧損與於報告期末持有之按公平值計入其他全面收入之股本工具有關，並報告為投資重估儲備變動。

23. 股息

期內確認為分派之股息：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 千港元 (未經審核)	二零一七年 千港元 (未經審核)
已宣派二零一七年末期股息 1.6港仙 (二零一七年：二零一六年度為1.4港仙)	76,976	67,358
已宣派二零一七年特別股息 2.5港仙 (二零一七年：二零一六年度為1.9港仙)	120,274	91,414

已宣派末期股息每股普通股1.6港仙(二零一七年：1.4港仙)及特別股息每股普通股2.5港仙(二零一七年：1.9港仙)，總額約197,250,000港元(截至二零一七年六月三十日止六個月：158,772,000港元)，截至二零一八年六月三十日止六個月已派付金額約195,164,000港元(截至二零一七年六月三十日止六個月：157,103,000港元)。

截至二零一八年六月三十日止六個月並無建議派發二零一八年中期股息，自報告期末以來亦無建議派發任何股息。

24. 報告期末後事件

於二零一八年七月，本集團收購位於中國上海之一幅土地之土地使用權，代價為人民幣522,530,000元。該項收購之詳情載於本公司日期為二零一八年八月一日之公告內。