



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 2019



砥礪奮進  
城智未來

# 海派名築 品質優居

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25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378萬平方米的可售建築面積，奠定了長遠發展的良好基石。





## 目錄

- 2 公司資料
- 3 財務摘要
- 4 主席報告書
- 7 管理層討論及分析
- 12 項目資料
- 14 於中國主要項目介紹
- 25 其他資料
- 31 簡明綜合財務報表審閱報告
- 32 簡明綜合損益及其他全面收入報表
- 34 簡明綜合財務狀況表
- 36 簡明綜合股本權益變動表
- 38 簡明綜合現金流量表
- 40 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)  
周雄(副主席兼總裁)  
樓軍  
費佐祥  
叶維琪  
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  
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)  
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  
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  
合和中心五十四樓

#### 註冊辦事處

Clarendon House,  
2 Church Street,  
Hamilton, HM11,  
Bermuda.

#### 香港主要營業地點

香港皇后大道中五號  
衡怡大廈十一樓  
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  
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

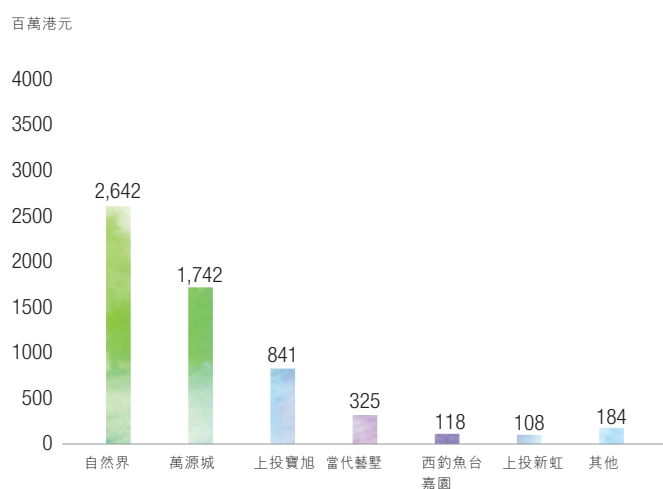
香港聯合交易所有限公司  
普通股  
(股票代號: 563)

## 財務摘要

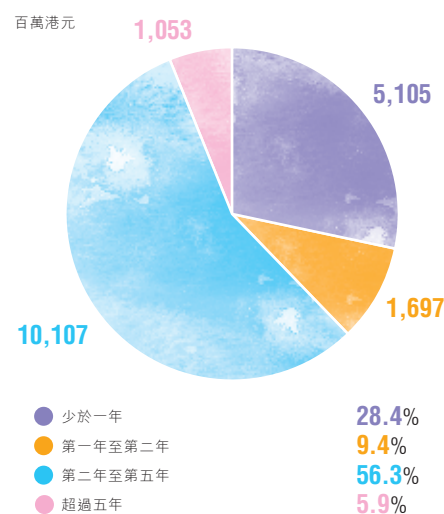
	截至二零一九年 六月三十日 止六個月	截至二零一八年 六月三十日 止六個月
財務摘要(千港元)		
收入	<b>4,603,326</b>	3,838,773
本公司股本擁有人應佔溢利	<b>310,678</b>	254,473
每股財務資料(港仙)		
每股盈利		
— 基本	<b>6.46</b>	5.29
— 攤薄	<b>6.46</b>	5.29
	於二零一九年 六月三十日	於二零一八年 十二月三十一日
已收銷售物業預售所得款項(千港元)	<b>5,959,903</b>	6,537,268
財務比率		
借貸淨額對權益總額比率(%)	<b>30.6%</b>	26.4%
流動比率	<b>2.2</b>	2.3

附註： 借貸淨額 = 總貸款(包括銀行貸款、其他貸款及債券)減現金及現金等價物以及已抵押銀行存款。

### 已收銷售物業預售所得款項分析



### 債務到期日資料



## 主席報告書

二零一九年上半年，全球經濟貿易增速放緩，中國經濟發展格局深化轉型，內需潛力加速釋放下，驅動國民經濟趨緩走堅；中國房地產市場宏觀調控力度不減，從中央到地方聯動、從需求管理到供給管理協同，持續以「房住不炒」為基調，落實「因城施策」、「一城一策」，確保市場平穩健康運行；區域市場分化加劇，一二線重點城市市場回暖明顯，中高端改善需求被激發釋放。面對內外環境變化，上實城開品質先行，價值致遠，集團整體經營業績穩中有進，堅實打造可持續、高質量發展的長青基業。回顧期內，本集團整體收入達46.03億港元；合約銷售錄得人民幣34.14億元；本集團實現稅後盈利7.65億港元，股東應佔溢利為3.11億港元。

回顧二零一九年上半年，面對外部政治及經貿環境的複雜形勢，中國經濟承壓於去槓桿疊加需求的週期性回落，及中美貿易摩擦反覆，政府宏觀政策調節力度加大，帶動總體經濟運行在平穩區間，上半年國內生產總值達450,933億元人民幣，按可比價格計算，同比增長6.3%。期內，政府對房地產市場調控政策前穩後嚴，中央以穩地價、穩房價、穩預期為目標，繼續強調供給側改革，多部門緊盯長期防風險，各地方緊抓短期促平穩，多策並舉落實城市政府主體責任的長效調控機制，改革完善住房市場體系和保障體系。與此同時，一線及

熱點二線城市隨著供應量的改善以及核心城市規劃利好繼續顯現，普通二三線城市居民改善性需求仍有較大釋放空間，高品質的中高端住房仍具備頗具優勢的市場競爭力。以滿足城市主流人群高品質居住及商業發展需求為使命，上實城開持續推動產融結合、多元佈局，在以住宅為主體的基礎上，著眼商業資產的投資和運營，實現了住商並舉齊發展的新局面。

作為中國價值領先的城市核心區域運營商，上實城開根植上海，佈局全國，不斷推動城市生活方式革新，推進城市綜合發展。期內，本集團持續提升住宅產品打造能力及品牌價值，圍繞客戶需求不斷更新探索，加速銷售、搶抓窗口，上海萬源城、上海TODTOWN天薈、西安自然界、上海當代藝墅及瀋陽城開中心等旗艦項目繼續貢獻主要銷售收入，多個旗艦項目成交量價穩居區域市場前列。當代項目銷售勢頭良好，其中，萬眾期待的稀有城市純別墅社區項目——當代藝墅火熱開售，旗下高端系「御」字系代表作「城開御瑄」作為上海為數不多的「城市別墅」項目，已於二零一九年年初開盤獨棟和雙拼別墅房源，此項目不僅坐擁城市繁華交通便捷的地段，同時又兼顧自然生態的生活圈，推廣「藏於都會濃蔭裡，隱於世界繁華中」的生活理念，再次定義了城市美好生活。上海TODTOWN天薈住宅部份2號樓「悅麓」已於六

## 主席報告書

月時發售，隨即當天售罄。西安自然界項目新面市之產品再創開盤即清盤的盛況。此外，集團位於上海、天津、西安、瀋陽等地的多元產品線高效蓄能、踏實部署，備受期待的上市項目勢必成為上實城開的盈利增長新引擎。

期內，上實城開商業資產總收入同比增長9.2%，商業品牌的運營能力不斷增強，多個商業體成功開幕，位於上海、北京及重慶等熱點城市核心地段的商業項目深化開發、持續更新，酒店、長租公寓板塊表現良好，商業、辦公招商運營工作紮實推進，租賃住宅運營模式研究繼續深化，改革創新驅動下，多元業務穩健發展，在市場壓力倍增的情況下，實現了商業資產效益的持續增長。期內，凱悅旗下國際潮范品牌凱悅尚萃(Hyatt Centric)首度引入上海，落戶上海TOD的代表項目 — TODTOWN天薈，助力打造上海新世代的地標性城市綜合體。此外，二零一九年年開建的萬源城開中心，將集公園、濕地、辦公、商業、酒店為一體，為經歷17年開發的萬源城再添新助力，實現從生活大城向現代化城市綜合體的巨大跨越。目前，「Ucenter城開中心繫」、「Uplaza優享+系」及「城市更新系」產品線體系日益成熟，進一步完善了本集團的商業資產格局。截至二零一九年六月三十日，本集團已於全國5大城市已建成運營商業項目，總運營面積達約64萬平方米，並預計有超過100萬平方米的商業物業面積將於未來三至五年相繼落成。

上實城開立足上海，放眼全國，聚焦核心城市的核心區域精準佈局，嚴格遵守價值投資原則，審時度勢挖掘優質土地。集團堅持多管齊下完善土地儲備戰略佈局，審慎利用市場招拍掛、股權收購、城市更新及舊改等管道於上海及其他重點城市吸納優質土地資源。截至二零

一九年六月三十日，上實城開已在上海、北京、天津、重慶、西安、長沙等10個一二線城市擁有25個房地產項目，為集團提供約378萬平方米的可售建築面積，為上實城開未來長遠發展奠定堅實的基礎。

積跬步而成千里，二零一九年是本集團承上啟下、蓄力革新的一年，上實城開堅持戰略引領，積極洞悉外部環境之機遇，順應行業發展之態勢，繼續推進多元發展之戰略，充分釋放集團資產價值，發揮融資渠道及成本優勢，探索融產結合助力轉型發展，加強自身規模及品牌建設，力爭使集團經營發展邁上新台階。憑藉其豐富的行業開發經驗，穩健的發展模式，專業的運營管理，上實城開於期內榮獲由中國房地產業協會、上海易居房地產研究院中國房地產測評中心聯合頒發的「2019中國房地產開發企業穩健經營10強第4位」、「2019中國房地產上市公司綜合實力100強」，及「2019中國房地產上市公司風險控制5強」等殊榮，象徵行業與市場，對上實城開多年來始終為城市創造優質產品，為客戶提供優質生活的肯定。展望二零一九年下半年，上實城開將繼續聚焦品牌價值建設，堅定圍繞「立足全局，優化結構，凝心聚力，克難奮進」的工作方針，以穩健經營為基礎，多元業態佈局撬動未來發展，堅定打造國內最有價值的城市地產運營商，實現穩健可持續的高質量發展，為廣大股東帶來最佳回報。

最後，本人謹代表董事會，向所有股東、客戶及商業夥伴一直以來對本集團的鼎力支持衷心的表示，並向傾力奉獻、辛勤努力的全體員工同仁致以最真摯的感謝。

**曾明**

主席

二零一九年八月二十八日

註：

二零一九年上半年中國國內生產總值及增長速度來自國家統計局二零一九年七月十六日發佈資料。



## 管理層討論及分析

### 房地產市場環境

二零一九年上半年，三、四月的小陽春只曇花一現，內地房地產市場進入了相對平穩發展時期，整體價格趨穩。在成交量方面，一線城市成交規模同比大幅增加，三、四線城市降幅最為明顯。中央再次重申「房住不炒」，並進一步提出「不將房地產作為短期刺激經濟的手段」。下半年，房地產市場規模調整、價格基本穩定的發展態勢相信不會改變，房價大致保持平穩。另一邊，房企融資環境持續收緊，融資成本有上升趨勢，有利於現金流充足及低負債水平的房企在極具挑戰性的市場環境下繼續穩健發展。

### 業務回顧

#### 綜述

二零一九年上半年，本集團主要收益源於旗艦項目上海萬源城、瀋陽城開中心及上海當代藝墅的強勁銷情，繼續為上實城開帶來穩定可觀的利潤。期內，本集團繼續致力發展投資性物業業務，完善核心城市區域商業資產投資運營，正在打造的TODTOWN天薈將引入凱悅集團旗下Hyatt Centric品牌，首度登陸上海，勢將成為上海新世代的地標性城市綜合體。上實城開將持續發揮對一、二線城市的核心發展項目及策略優勢，同時放眼全球趨勢，積極探索房地產與金融業跨界合作與發展，境內外智慧佈局，拓寬融資渠道，不斷更新資產增長模式。

#### 合約銷售

截至二零一九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3,414,670,000元（截至二零一八年六月三十日止六個月：人民幣2,275,250,000元），同比上升50.1%，達到年初訂下的銷售目標人民幣61.3億元之55.7%，本集團有信心完成全年銷售目標。期內，總合約銷售面積為99,000平方米，同比下跌10%，平均售價上升66.7%至每平方米約人民幣34,500元，期內，集團把握市場窗口，加速銷售節奏，重點項目上海萬源城、當代藝墅及西安自然界銷情理想並為本集團帶來可觀的主要收入來源，銷售額分別達到人民幣1,373,930,000元、人民幣984,390,000元及人民幣837,090,000元，佔期內合約銷售總額約40.2%、28.8%及24.5%。

#### 物業發展

截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團在建項目共13個，在建面積達3,124,000平方米，主要包括TODTOWN天薈、上海濱江城開中心、西安自然界、上海上投新虹及上海上投寶旭等項目。當中，新開工項目主要來自上海莘至城、城行項目、TODTOWN天薈三期及西安自然界，新開工面積約821,000平方米；交樓項目主要分別為上海萬源城、瀋陽城開中心及當代藝墅項目，交付面積合共110,000平方米。

位於地鐵上蓋的標誌性聯營項目TODTOWN天薈2號樓悅麓住宅銷情炙熱，於六月時開盤即售罄，並提升了該區交通運能，充分聚集了大量客流、物業增值、區域催化等各方面的積極效應。憑藉多元化的高質新房存量，相信會吸引更多新的置房者青睞，上實城開的銷售表現將再創新高。

北京西鈞三期項目已於今年6月中旬取得預售許可證，預售價格達到2016年以來北京期房新高。上海當代美墅項目亦積極與政府協調，集團將把握推售節奏，爭取良好的預售價格。

### 投資性物業

截至二零一九年六月三十日，本集團於上海、北京、天津、重慶及西安等重點開發大城市擁有多個商業項目、持有的投資性物業總面積約642,000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。期間，本集團的整體租金收入376,670,000港元(截至二零一八年六月三十日：345,064,000港元)，同比上升9.2%，主要由於整體出租率和項目平均租金單價的上升。

商業、辦公招商運營工作穩步推進，集團的商業資產效益穩步提升。上海世貿商城持續推進大客戶提早續約成效顯著。瀋陽城開中心完成地上商業招租簽約率達100%，並於今年7月正式開業。西安自然界商業招租簽約面積2.2萬平方米，簽約率達96%。

在租售並舉政策下，集團繼續深化租賃住宅業務，就建造、集中採購、運營模式等進行深入研究，並建立商管、成本、設計等部門的協同機制，續步提升資產收益。

此外，TODTOWN天薈於今年5月成功與凱悅集團達成合作，凱悅集團旗下的國際新生活方式酒店品牌凱悅尚萃Hyatt Centric將會首度引入上海並坐落於TODTOWN天薈中並將成為上海新生代的地標性城市綜合體，務求為本集團帶來更可觀的收入，進一步發展更多元化的戰略合作及擴展商業地產格局。

## 財務表現

### 收入

截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團收入為4,603,326,000港元(截至二零一八年六月三十日止六個月：3,838,773,000港元)，同比上升19.9%，主要因為期內本集團在上海地區之項目交付住宅樓房較多，連帶結轉收入一併增加。期內，物業銷售收入達4,085,037,000港元(截至二零一八年六月三十日止六個月：3,349,779,000港元)，仍然是本集團最主要收入來源，佔總收入88.7%(截至二零一八年六月三十日止六個月：87.3%)。其中，上海萬源城、瀋陽城開中心及當代藝墅分別佔物業銷售收入的71.0%、13.6%及12.4%(截至二零一八年六月三十日止六個月：69.9%、20.4%及4.4%)。

## 管理層討論及分析

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376,670,000港元、3,377,000港元及138,242,000港元(截至二零一八年六月三十日止六個月：345,064,000港元、9,307,000港元及134,623,000港元)，分別佔總收入8.2%、0.1%及3.0%(截至二零一八年六月三十日止六個月：9.0%、0.2%及3.5%)。

### 毛利及毛利率

截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團毛利為1,961,763,000港元，較二零一八年同期下跌7.0%。毛利率為42.6%，較去年同期下降12.3個百分點，主要由於本集團期內部份交付樓房有較低毛利項目入賬所致。

### 投資物業重估

截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團錄得投資物業重估增值淨額約201,921,000港元，主要來自上海世貿商城。

### 分銷及銷售開支

截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團分銷及銷售開支同比下跌28.4%至138,506,000港元(截至二零一八年六月三十日止六個月：193,316,000港元)，主要由於期內減少新項目之開業營銷費用所致。

### 一般及行政開支

截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團一般行政開支同比下跌23.2%至166,938,000港元(截至二零一八年六月三十日止六個月：217,289,000港元)，主要由於期內減少新項目開辦費用以及繼續嚴格執行成本控制措施，並取得良好成效所致。

### 其他開支、收益及虧損淨額

截至二零一九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2,218,000港元(截至二零一八年六月三十日止六個月淨收益：3,503,000港元)，主要由於期內人民幣匯兌變化所致。

### 溢利

截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團錄得溢利同比上升21.8%至765,162,000港元(截至二零一八年六月三十日止六個月：628,335,000港元)。上半年，股東應佔溢利約為310,678,000港元(截至二零一八年六月三十日止六個月：254,473,000港元)，同比上升22.1%，每股基本及攤薄盈利為6.46港仙(截至二零一八年六月三十日止六個月：每股盈利為5.29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)。

於二零一九年六月三十日，本集團持有之銀行結餘及現金為9,950,728,000港元（於二零一八年十二月三十一日：9,127,828,000港元）。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26.4%增加至本期末30.6%；流動比率微跌至2.2倍（於二零一八年十二月三十一日：2.3倍）。

於二零一九年六月三十日，本集團包括銀行貸款、其他貸款及墊付債券的總貸款約為17,961,751,000港元（於二零一八年十二月三十一日：15,395,520,000港元）。

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。截至二零一九年六月三十日，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

於二零一九年六月三十日，本集團聘有777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。截至二零一九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

截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團已擁有25個及極具競爭力及發展潛力的土地儲備項目，遍佈於內地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，包括大量開發中及已在發展的中、高檔住宅及商用物業，未來可售規劃建築面積約3,775,400平方米，有力支持本集團未來三至五年的發展計劃。

## 管理層討論及分析

**展望**

隨著「房住不炒」的理念越來越深入人心，二零一九年下半年，房地產政策將進一步由「全國嚴控」向「因城施策」轉變，調控將從房價層面向土地、限購、金融等維度縱深化落實，城市之間的熱度將開始出現分化，各地「一城一策」有助於中國房地產市場繼續平穩有序發展。

本集團未來將以穩定的步伐保持在市場的優勢，匠心構築精緻生活，致力於中高端住宅開發，引領城市居住品質；洞察時代趨勢，致力核心城市區域商業資產投資運營。除了於上海的重點項目外，本集團亦會專注於新一線城市的開發及發展，當中，西安自然界及瀋陽城開中心將繼續為集團帶來收益增長。上實城開將秉持多年的開發經驗優勢及近年的多元化產品的策略，為股東創造更大的價值回報。

## 項目資料

本集團於10座城市中擁有25個項目，包括中高檔住宅單位、服務式公寓、商業及寫字樓。於二零一九年六月三十日，本集團未來可售土地儲備的總面積約為378萬平方米。

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。

於二零一九年六月三十日

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)	2019年 上半年		未來可售 (平方米)	可售在建 面積 (平方米)	日後發展 可售面積 (平方米)	預期落成日期	所有權 (%)
					預售面積 (平方米)	累計銷售面 積(平方米)					
萬源城	上海	943,000	1,226,298	909,054	15,828	811,368	97,686	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	324,600	—	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	—	560,409	49,079	38,118	—	2012-2019年分期落成	59.0%
TODTOWN天晉	上海	117,825	605,000	385,300	18,546	56,205	329,095	277,396	107,904	2018-2022年分期落成	20.7%
當代藝墅(城開禦瑄)	上海	116,308	83,622	83,622	9,862	50,405	33,217	—	6,060	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	145,657	—	2021年落成	90.0%
上投寶旭	上海	118,880	306,167	230,142	—	—	230,142	227,340	7,641	2019-2020年分期落成	100.0%
城行項目	上海	20,572	60,964	60,964	—	—	60,964	60,964	—	2021年落成	80.0%
晶享項目	上海	17,161	48,050	48,050	—	—	48,050	—	48,050	2022年落成	59.0%
莘至城項目	上海	47,435	128,075	128,075	—	—	128,075	—	128,075	2022年落成	29.5%
城瀨項目	上海	47,383	118,458	118,458	—	—	118,458	—	118,458	2023年落成	59.0%
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分期落成	100.0%
西釣魚台嘉園	北京	42,541	250,930	230,801	986	173,055	57,746	48,383	—	2007-2021分期落成	90.0%
老城廂	天津	244,252	752,883	613,357	—	578,266	35,091	—	—	已落成	100.0%
游站	天津	34,223	129,498	112,812	—	63,133	49,679	—	—	已落成	30.7%
瓊城帝景園	昆山	205,017	267,701	222,666	—	215,912	6,754	—	—	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	54,377	2,442,655	759,669	260,585	381,520	2008-2022年分期落成	71.5%
瀋陽城開中心	瀋陽	22,651	228,768	176,315	7,273	57,797	118,518	—	—	已落成	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	494	306,140	710,625	—	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%
<b>總計</b>		<b>5,775,357</b>	<b>13,011,989</b>	<b>10,440,703</b>	<b>107,366</b>	<b>6,665,303</b>	<b>3,775,400</b>	<b>1,537,777</b>	<b>1,502,261</b>		

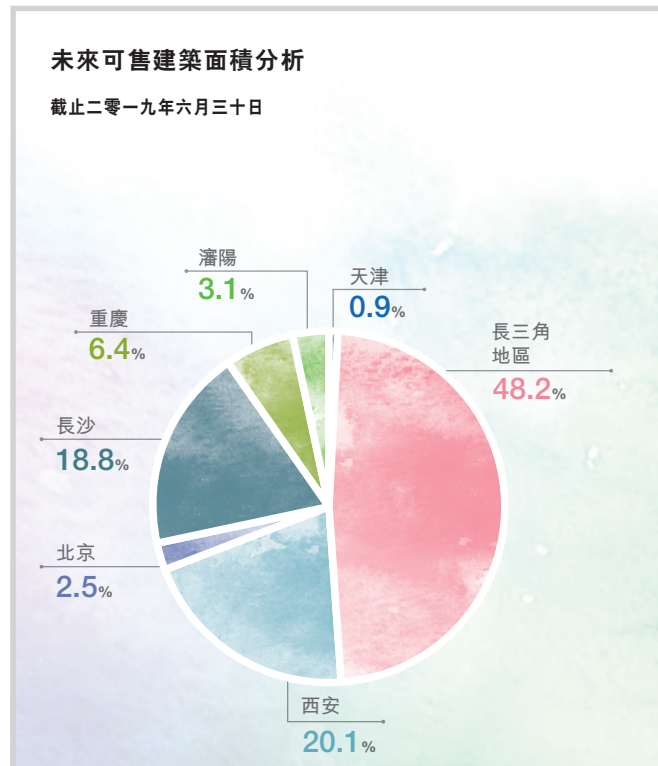
項目資料

## 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 <sup>1</sup>
城上城	重慶	商業、車位	中期租賃	251,847 <sup>1</sup>
中國鳳凰大廈	深圳	寫字樓	中期租賃	1,048 <sup>1</sup>
青年匯	北京	商業	中期租賃	19,768 <sup>1</sup>
上海世貿商城 <sup>2</sup>	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 <sup>3</sup>	上海	寫字樓	中期租賃	45,239
城開YoYo <sup>4</sup>	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
<b>總計</b>				<b>641,990</b>

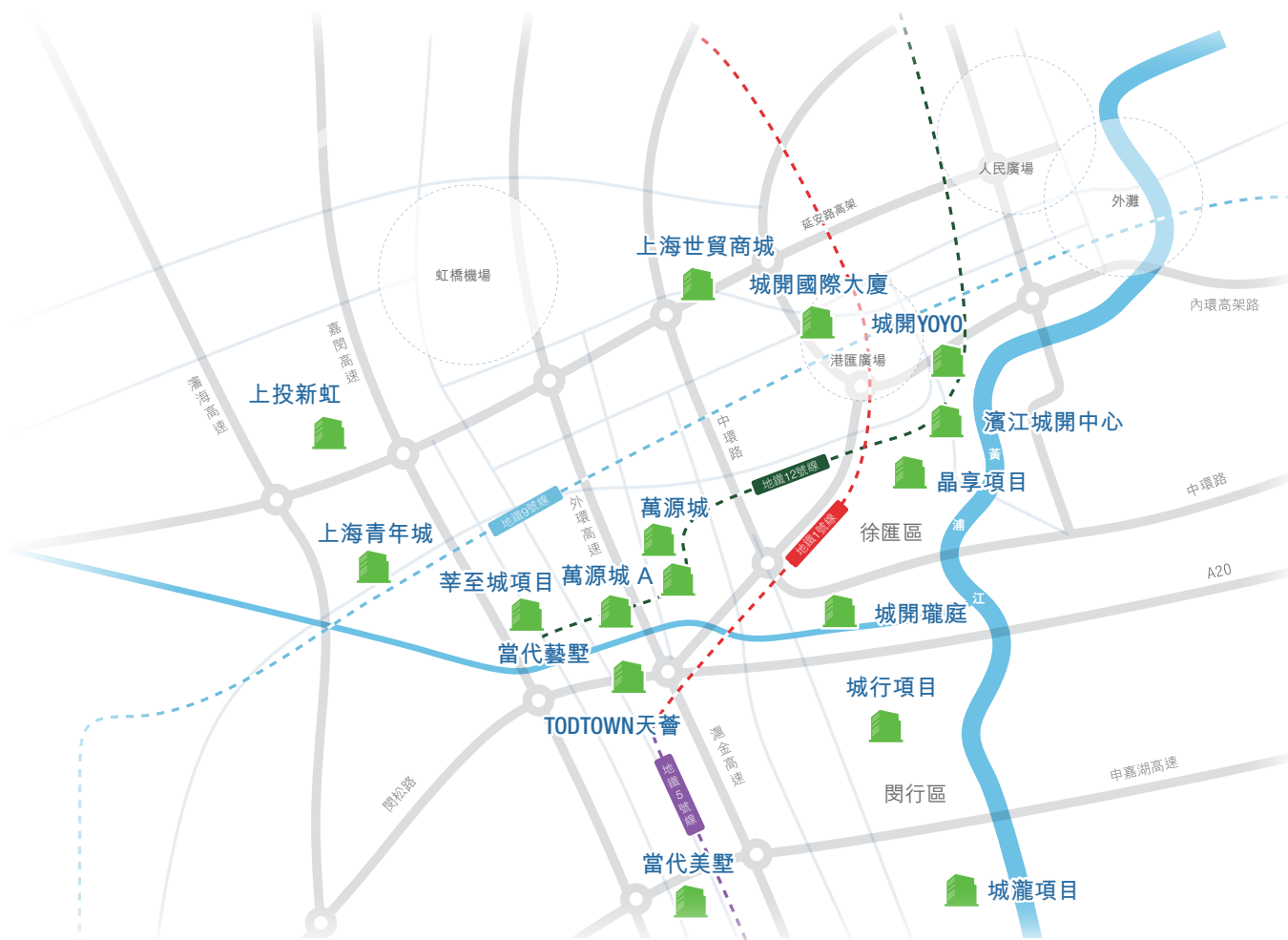
註：

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



## 於中國主要項目介紹

### 上海項目物業分佈

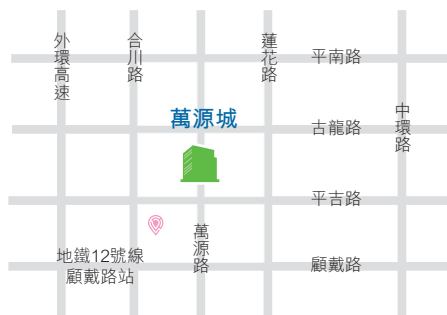


### 萬源城

<b>地址：</b>	<b>類別：</b>
上海市閔行區 古龍路588號	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。





於中國主要項目介紹

## 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。



效果圖



## 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。



效果圖



## 當代藝墅(城開御瑄)

<b>地址：</b>	<b>類別：</b>
上海市閔行區	住宅

### 特點：

當代藝墅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。



效果圖



## 當代美墅

<b>地址：</b>	<b>類別：</b>
上海市閔行區	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。



效果圖



於中國主要項目介紹

## 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。



## 上投新虹

<b>地址：</b>	<b>類別：</b>
上海市閔行區	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。東至規劃中的華涑路綠化帶、南至規劃中的龍聯東路、西至規劃中的小涑港綠化帶、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。



## 上投寶旭

<b>地址：</b>	<b>類別：</b>
上海市寶山區顧村鎮	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。



於中國主要項目介紹

## 城行項目

**地址：**

上海市閔行區虹梅南路近梅南路

**類別：**

商業／辦公

**特點：**

項目東至虹梅南路，南至規劃梅南路，西至規劃用地邊界，北至規劃用地邊界，用地面積約2萬平方米，總建築面積約6萬平方米，包含辦公、商業等功能。項目地處閔行區梅隴鎮中心區，為梅隴鎮舊城改造範圍，具有前瞻性及龍頭地位，區域內具有一定的潛力和標桿作用。

項目整體由六棟建築以及其間的連廊組成，為商辦綜合體項目。商業未來打造以「運動健康、精緻生活」為主題的社交體驗空間。辦公產品採用私密性強的獨棟與融合性廣的標辦組合，通過錯落的設計，利用連廊將辦公與商業有機貫通。將吸引中高端企業入駐，形成區域獨特的商辦空間。



效果圖



## 北京

### 青年匯

<b>地址：</b>	<b>類別：</b>
北京市朝陽區青年路 甘露園中里2號	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

<b>地址：</b>	<b>類別：</b>
北京市海澱區西釣魚台村 1、2號地段	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。



於中國主要項目介紹

## 天津

### 老城廂

地址：	類別：
天津市南開區 老城廂	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。



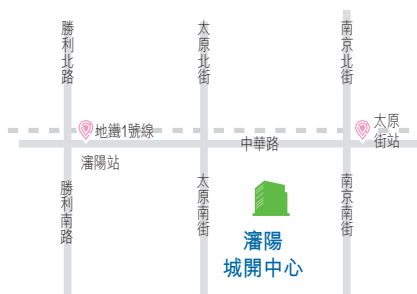
## 瀋陽

### 瀋陽城開中心

地址：	類別：
瀋陽市和平區 太原南街	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。



## 昆山

### 游站

<b>地址：</b>	<b>類別：</b>
昆山市花橋鎮 錄地大道258號	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

<b>地址：</b>	<b>類別：</b>
昆山市迎賓東路 859號(近長江路)	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。





於中國主要項目介紹

## 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。

## 重慶

### 城上城

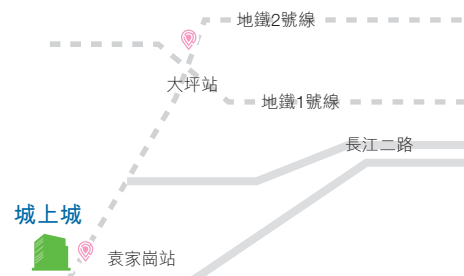
<b>地址：</b>	<b>類別：</b>
重慶市九龍坡區 袁家崗奧體路1號	住宅／商業／ 寫字樓

#### 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。



效果圖



## 長沙

### 森林海

<b>地址：</b>	<b>類別：</b>
長沙市望城區 雷鋒北大道1218號	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。



## 其他資料

### 中期股息

本公司董事會(「**董事會**」)不建議就截至二零一九年六月三十日止六個月派付任何中期股息(截至二零一八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二零一九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

截至二零一九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。

### 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，彼等於截至二零一九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二零一九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(集團)有限公司(「**上實集團**」)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。

其他資料

誠如本公司日期為二零一九年一月三十一日之公告所披露，本公司（作為借款人）與一家銀行（作為放款人）訂立融通函（「**融通函**」），內容有關一筆高達500,000,000港元之循環貸款融通，到期日為自融通函接受日期起計滿一年當日（「**循環貸款融通**」）。融通函載有本公司作出之承諾，只要循環貸款融通或其項下之任何金額仍未清償，上海實業控股有限公司（「**上實控股**」）及／或上實集團（兩者均為本公司之控股股東）須合共直接或間接擁有本公司股本總額不少於51%，並維持對本公司之管理控制權（「**持股及管理契諾**」）。倘違反持股及管理契諾，將構成融通函項下之違約。於本中期報告日期，上實控股及上實集團實益擁有本公司已發行股本總額分別約71.00%及71.25%。

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。於截至二零一九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二零一九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」審閱本公司截至二零一九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

於二零一九年六月三十日，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、相關股份及債權證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：

其他資料

**(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 <sup>1</sup>	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 <sup>2</sup>	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。
- 黃非女士自二零一九年九月一日起退任本公司執行董事及副總裁。

除上文披露者外，於二零一九年六月三十日，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」)。

於二零一九年六月三十日，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，相當於本公司於二零一九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。

其他資料

於截至二零一九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 <sup>1</sup>	於二零一九年	於期內授出	於期內行使	於期內 註銷/失效	於二零一九年
				一月一日 尚未行使				六月三十日 尚未行使
<b>董事</b>								
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 <sup>2</sup>	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	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， <i>太平紳士</i>	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
<b>高級管理層及僱員</b>	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
<b>合計</b>				<b>27,750,000</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>27,750,000</b>

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)
- 黃非女士自二零一九年九月一日起退任本公司執行董事及副總裁。

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。

## 其他資料

自採納日期起至二零一九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，本公司於截至二零一九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

於二零一九年六月三十日，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) <sup>2,3</sup>	71.00%
上實集團	由受控制法團持有	3,427,683,000(L) <sup>2,3,4</sup>	71.25%

附註：

1. L指好倉。
2. 本公司3,365,883,000股股份由上實穎采有限公司持有。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。上實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)持有並抵押予穎佳有限公司的50,000,000股股份(淡倉)。因此，上實控股及上實集團被視為或當作於本公司該等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、上海實業崇明開發建設有限公司及上海實業貿易有限公司)持有上實控股約60.70%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本公司3,415,883,000股股份中擁有權益。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，於二零一九年六月三十日，本公司未獲任何人士(本公司董事及主要行政人員除外)知會彼等於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第336條本公司須存置之登記冊所記錄之權益或淡倉。

其他資料

### 董事資料變動

根據上市規則第13.51B(1)條規定，本公司董事資料之變更載列如下：

黃非女士自二零一九年九月一日起退任本公司執行董事及副總裁。

除上文所披露者外，根據上市規則第13.51B(1)條，並無其他資料須予披露。

### 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  
曾明

香港，二零一九年八月二十八日



## 簡明綜合財務報表審閱報告

# Deloitte.

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)

# 德勤

### 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32至68頁之簡明綜合財務報表，其中包括於二零一九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

二零一九年八月二十八日

## 簡明綜合損益及其他全面收入報表

截至二零一九年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一九年 千港元 (未經審核)	二零一八年 千港元 (未經審核)
收入			
貨品及服務	3A	4,226,656	3,493,709
租金		376,670	345,064
總收入		4,603,326	3,838,773
銷售成本		(2,641,563)	(1,730,482)
毛利		1,961,763	2,108,291
其他收入		78,891	200,240
其他開支、收益及虧損淨額		2,218	3,503
投資物業公平值變動淨額		201,921	(187,873)
分銷及銷售開支		(138,506)	(193,316)
一般及行政開支		(166,938)	(217,289)
出售附屬公司收益	14	—	234,712
融資成本	4	(314,501)	(359,452)
應佔聯營公司業績		1,813	3,916
除稅前溢利		1,626,661	1,592,732
所得稅	5	(861,499)	(964,397)
期內溢利	6	765,162	628,335
<b>期內其他全面收入(開支)</b>			
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		(5,359)	(315,511)
按公平值計入其他全面收入之股本工具之公平值收益(虧損) (扣除稅項)		15,693	(18,740)
期內全面收入總額		775,496	294,084

## 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	
		二零一九年 千港元 (未經審核)	二零一八年 千港元 (未經審核)
以下人士應佔期內溢利：			
— 本公司擁有人		310,678	254,473
— 非控股權益		454,484	373,862
		<b>765,162</b>	628,335
以下人士應佔全面收入總額：			
— 本公司擁有人		314,564	64,063
— 非控股權益		460,932	230,021
		<b>775,496</b>	294,084
每股盈利	7		
— 基本(港仙)		6.46	5.29
— 攤薄(港仙)		6.46	5.29

## 簡明綜合財務狀況表

於二零一九年六月三十日

	附註	二零一九年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一八年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
投資物業	8	12,746,876	12,002,506
物業、廠房及設備		2,106,886	2,160,650
使用權資產		283,825	—
預付租賃款項		—	198,926
無形資產		58,100	57,980
於聯營公司之權益		1,258,950	1,260,780
於合營企業之權益		626,566	626,281
按公平值計入其他全面收入之股本工具		159,884	169,599
已抵押銀行存款		45,308	16,566
其他應收款項	10	758,276	686,131
遞延稅項資產		308,984	282,089
		<b>18,353,655</b>	17,461,508
<b>流動資產</b>			
存貨		30,783,840	31,075,378
貿易及其他應收款項	10	528,012	490,016
應收關連公司款項	9	—	305,472
應收聯營公司款項		1,217	—
預付租賃款項		—	4,684
預付所得稅及土地增值稅		548,249	439,144
按公平值計入損益之財務資產		3,109	2,805
受限制及已抵押銀行存款		718,230	83,442
銀行結餘及現金		9,950,728	9,127,828
		<b>42,533,385</b>	41,528,769
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	11	5,241,094	5,240,804
應付關連公司款項	9	663,885	886,336
應付聯營公司款項		—	10,451
收購附屬公司應付代價		68,353	68,322
已收取銷售物業預售所得款項		5,959,903	6,537,268
銀行及其他借款	12	5,104,543	2,820,495
租賃負債		67,306	—
應付所得稅及土地增值稅		2,312,126	2,655,058
應付股息		14,184	12,107
應付非控股股東股息		289,323	170,803
		<b>19,720,717</b>	18,401,644

## 簡明綜合財務狀況表

	附註	二零一九年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一八年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
<b>流動資產淨值</b>		<b>22,812,668</b>	23,127,125
<b>總資產減流動負債</b>		<b>41,166,323</b>	40,588,633
<b>非流動負債</b>			
遞延收益	11	5,060	159,751
應付關連公司款項	9	227,842	—
銀行及其他借款	12	12,857,208	12,575,025
租賃負債		193,593	—
遞延稅項負債		4,184,482	4,478,051
		<b>17,468,185</b>	17,212,827
		<b>23,698,138</b>	23,375,806
<b>資本及儲備</b>			
股本	13	192,439	192,439
儲備		12,985,567	12,868,253
本公司擁有人應佔權益		<b>13,178,006</b>	13,060,692
非控股權益		<b>10,520,132</b>	10,315,114
		<b>23,698,138</b>	23,375,806

## 簡明綜合股本權益變動表

截至二零一九年六月三十日止六個月

	本公司擁有人應佔													非控股權益 千港元	權益總額 千港元
	股本 千港元	股份溢價 千港元	實收盈餘 千港元 (附註(i))	購取權儲備 千港元	其他重估儲備 千港元 (附註(ii))	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(iii))	其他儲備 千港元 (附註(iv))	匯兌儲備 千港元	累計虧損/ 保留溢利 千港元	總額 千港元			
於二零一九年一月一日(經審核)	192,439	9,514,684	266,336	31,892	52,526	36,045	543,398	2,159,430	(47,317)	108,443	202,816	13,080,692	10,315,114	23,375,806	
期內溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	310,678	310,678	454,484	765,162	
換算為呈報貨幣產生之匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(5,373)	-	(5,373)	14	(5,359)	
按公平值計入其他全面收入之股本工具 之公平值收益(扣除稅項)	-	-	-	-	-	9,259	-	-	-	-	-	9,259	6,434	15,693	
期內全面收入總額	-	-	-	-	-	9,259	-	-	-	(5,373)	310,678	314,564	460,932	775,496	
削減附屬公司股本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(18,911)	(18,911)	
確認為分派之股息(附註20)	-	-	(197,250)	-	-	-	-	-	-	-	-	(197,250)	-	(197,250)	
向非控股權益宣派股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(237,003)	(237,003)	
於二零一九年六月三十日(未經審核)	192,439	9,514,684	69,086	31,892	52,526	45,304	543,398	2,159,430	(47,317)	103,070	513,494	13,178,006	10,520,132	23,698,138	
於二零一八年一月一日(經審核)	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	
出售附屬公司後轉撥	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,087	(3,087)	-	-	-	
轉撥	-	-	-	-	-	-	93	-	-	-	(93)	-	-	-	
附屬公司分割資產及負債之分派 (附註15)	-	-	-	-	-	-	-	(358,862)	-	-	-	(358,862)	-	(358,862)	
確認為分派之股息(附註20)	-	-	(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	

## 簡明綜合股本權益變動表

附註：

- (i) 實繳盈餘作為可供分派儲備，指由股份溢價賬轉撥至實繳盈餘賬之款項，使本公司在股息政策及向股東作出分派方面享有更大彈性。
- (ii) 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。
- (iii) 合併儲備包括(1)為收購本公司母公司上海實業控股有限公司(「上實控股」)控制之附屬公司(「被收購方」)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」)及被收購方於二零一一年受共同控制當日被收購方之資產淨值之公平值兩者之差額；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上海上投資產經營有限公司(「上投資產」)所控制之上海市上投房地產投資有限公司(「上投房地產」)及其附屬公司(統稱「上投房地產集團」)(於收購完成時分割若干資產及負債後)而向上投資產支付之代價，與本集團及上投房地產集團受共同控制當日上投房地產集團之資產淨值之公平值兩者之差額。

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。

- (iv) 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港元與非控股股東所持資產淨值所佔之1%公平值約44,957,000港元兩者之差額約為47,317,000港元，已直接於權益確認為其他儲備，並歸於本公司擁有人。

## 簡明綜合現金流量表

截至二零一九年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一九年 千港元 (未經審核)	二零一八年 千港元 (未經審核)
<b>除稅前溢利</b>		<b>1,626,661</b>	1,592,732
經以下調整：			
融資成本		<b>314,501</b>	359,452
投資物業公平值變動淨額		<b>(201,921)</b>	187,873
出售附屬公司收益		—	(234,712)
其他非現金項目		<b>36,510</b>	(89,529)
營運資金變動前之經營現金流量		<b>1,775,751</b>	1,815,816
存貨減少		<b>539,835</b>	229,164
貿易及其他應收款項增加		<b>(38,327)</b>	(163,586)
已收取銷售物業預售所得款項減少		<b>(588,864)</b>	(817,026)
貿易及其他應付款項減少		<b>(85,034)</b>	(988,208)
其他營運資金項目		<b>(10,609)</b>	21,557
經營所得現金		<b>1,592,752</b>	97,717
已付所得稅		<b>(1,626,852)</b>	(1,528,067)
經營活動所用現金淨額		<b>(34,100)</b>	(1,430,350)
投資活動所用現金淨額：			
出售物業、廠房及設備所得款項		<b>12,838</b>	1,546
購買物業、廠房及設備		<b>(31,312)</b>	(9,889)
投資物業已付開發成本		<b>(20,566)</b>	(154,646)
購買一幅土地預付款項		<b>(600,254)</b>	—
受限制及已抵押銀行存款(增加)減少		<b>(673,224)</b>	9,679
墊款予一間關連公司		—	(29,731)
一間關連公司還款		<b>310,087</b>	—
墊款予一間聯營公司		<b>(1,235)</b>	—
按公平值計入其他全面收入之股本工具之資本返還		<b>30,859</b>	—
已收一間聯營公司股息		<b>4,248</b>	4,462
出售附屬公司之現金流入淨額	14	—	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	15	—	(587,005)
已收取出售一間附屬公司之按金		—	235,171
已收利息		<b>40,575</b>	161,449
		<b>(927,984)</b>	(317,609)



## 簡明綜合現金流量表

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 千港元 (未經審核)	二零一八年 千港元 (未經審核)
融資活動所得(所用)現金淨額：		
已付非控股權益股息	(116,822)	(193,128)
已付股息	(195,173)	(195,164)
削減一間附屬公司股本後向非控股股東分派	(18,911)	—
新造銀行及其他借款所得款項	3,366,855	1,257,915
償還銀行及其他借款	(773,113)	(800,640)
償還租賃負債	(36,625)	—
關連公司墊款	8,878	—
還款予關連公司	(3,816)	(1,187,095)
已付利息	(419,326)	(385,290)
	<b>1,811,947</b>	(1,503,402)
現金及現金等價物增加(減少)淨額	<b>849,863</b>	(3,251,361)
於一月一日之現金及現金等價物	<b>9,127,828</b>	13,348,589
外幣匯率變動之影響	<b>(26,963)</b>	(88,349)
於六月三十日之現金及現金等價物，以銀行結餘及現金呈列	<b>9,950,728</b>	10,008,879
於六月三十日之現金及現金等價物，以下列持有之銀行結餘及現金呈列		
— 本集團	<b>9,950,728</b>	9,983,216
— 持作出售之出售組別	—	25,663
	<b>9,950,728</b>	10,008,879
於一月一日之現金及現金等價物，以下列持有之銀行結餘及現金呈列		
— 本集團	<b>9,127,828</b>	13,185,306
— 持作出售之出售組別	—	163,283
	<b>9,127,828</b>	13,348,589

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一九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。

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，編製截至二零一九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二零一八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二零一九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16號	租賃
香港(國際財務報告詮釋委員會)－ 詮釋第23號	所得稅處理之不確定性
香港財務報告準則第9號之修訂本	具有負補償之預付款特性
香港會計準則第19號之修訂本	計劃修訂、縮減或結算
香港會計準則第28號之修訂本	於聯營公司及合營企業之長期權益
香港財務報告準則之修訂本	香港財務報告準則二零一五年至二零一七年週期之年度改進

除下述者外，本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集團於本期間及過往期間之財務狀況及表現及／或該等簡明綜合財務報表所載之披露構成重大影響。

## 2. 主要會計政策(續)

### 2.1 應用香港財務報告準則第16號「租賃」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16號。香港財務報告準則第16號已取代香港會計準則第17號「租賃」(「香港會計準則第17號」)及相關詮釋。

#### 2.1.1 應用香港財務報告準則第16號引致之主要會計政策變動

本集團已根據香港財務報告準則第16號之過渡條文應用以下會計政策。

##### **租賃之定義**

凡於一段時期內將控制已識別資產用途之權利出讓以換取代價之合約，均屬於或包括一項租賃。

對於在首次應用日期或之後訂立或修訂之合約，本集團會於訂立或修訂日期根據香港財務報告準則第16號下之定義評估合約是否屬於或包含租賃。除非合約之條款及條件其後有所改動，否則不會重新評估有關合約。

##### **作為承租人**

###### 將代價分配至合約成分

對於包含一個租賃成分以及一個或以上額外租賃或非租賃成分的合約，本集團根據租賃成分之相對獨立價格及非租賃成分之獨立價格總額，將合約代價分配至各租賃成分。

作為可行之權宜之計，當本集團合理預期對財務報表之影響不會與組合內之個別租賃出現重大差異時，具有類似特點之租賃則會按組合基準入賬。

###### 低價值資產租賃

本集團對低價值資產租賃應用確認豁免。低價值資產租賃之租賃付款在租期內按直線法確認為開支。

## 2. 主要會計政策(續)

### 2.1 應用香港財務報告準則第16號「租賃」之會計政策影響及變動(續)

#### 2.1.1 應用香港財務報告準則第16號引致之主要會計政策變動(續)

##### 作為承租人(續)

##### 使用權資產

除低價值資產租賃外，本集團於租賃開始日期(即相關資產可供使用之日期)確認使用權資產。除分類為投資物業並根據公平值模型計量者外，使用權資產均按成本減任何累計折舊及減值虧損計量，並就租賃負債之任何重新計量而作出調整。

使用權資產之成本包括：

- 租賃負債之初始計量金額；
- 於開始日期或之前作出的任何租賃付款減任何已收租賃優惠；
- 本集團產生之任何初始直接成本；及
- 本集團拆除及移除相關資產、修復相關資產位處之地盤或將相關資產修復至租賃條款及條件所要求之狀況將予產生之成本估計(如有)。

本集團合理確定可於租期結束時取得相關租賃資產擁有權之使用權資產，乃由開始日期起至可用期完結止計提折舊。否則，使用權資產會按其估計可用期及租期兩者中之較短者，以直線法計提折舊。

本集團將不符合投資物業定義之使用權資產列入簡明綜合財務狀況表內作為獨立項目，符合投資物業定義之使用權資產則列入「投資物業」。

## 簡明綜合財務報表附註

**2. 主要會計政策(續)****2.1 應用香港財務報告準則第16號「租賃」之會計政策影響及變動(續)****2.1.1 應用香港財務報告準則第16號引致之主要會計政策變動(續)****作為承租人(續)**租賃土地及樓宇

對於同時包含租賃土地及樓宇元素之物業權益之付款，倘無法在租賃土地與樓宇元素之間可靠分配付款，整個物業則呈列為本集團之物業、廠房及設備，惟分類及入賬為投資物業者除外。

可退還租金按金

已付可退還租金按金乃根據香港財務報告準則第9號「財務工具」(「香港財務報告準則第9號」)入賬，初步按公平值計量。於初始確認時作出之公平值調整，視為額外租賃付款，並計入使用權資產成本。

租賃負債

本集團於租賃開始日期，按該日尚未支付之租賃付款現值確認及計量租賃負債。計算租賃付款現值時，倘無法輕易確定租賃隱含之利率，本集團則使用於租賃開始日期之遞增借款利率。

租賃付款包括：

- 固定付款(包括實質固定付款)減任何應收租賃優惠；
- 預期根據剩餘價值擔保將予支付之款項；及
- 支付終止租賃之罰款(倘租賃條款反映本集團行使終止選擇權)。

在開始日期後，租賃負債會按利息增值及租賃付款予以調整。

凡租期有變，本集團均會重新計量租賃負債(並對相關使用權資產作出相應調整)；在此情況下，則於重估日期使用經修訂折現率折現經修訂之租賃付款，以重新計量相關租賃負債。

## 2. 主要會計政策(續)

### 2.1 應用香港財務報告準則第16號「租賃」之會計政策影響及變動(續)

#### 2.1.1 應用香港財務報告準則第16號引致之主要會計政策變動(續)

##### 作為承租人(續)

##### 租賃修訂

本集團會在以下情況將租賃修訂入賬作為獨立租賃：

- 有關修訂加入了一項或多項相關資產之使用權，令租賃範圍擴大；及
- 租賃代價增加，增加金額相當於擴大範圍對應之獨立價格，加上按照特定合約情況對該獨立價格作出之任何適當調整。

對於非入賬為獨立租賃之租賃修訂，本集團會使用於修訂生效日期之經修訂折現率折現經修訂之租賃付款，以按照經修訂租賃之租期重新計量租賃負債。

##### 稅項

為計量本集團確認當中使用權資產及相關租賃負債之租賃交易之遞延稅項，本集團會首先決定稅項扣減乃歸因於使用權資產抑或租賃負債。

對於稅項扣減可歸因於租賃負債之租賃交易，本集團會對使用權資產及租賃負債分開應用香港會計準則第12號「所得稅」之規定。由於採用初始確認豁免，因此有關使用權資產及租賃負債之暫時性差額不會在初始確認時及租期內確認。

##### 作為出租人

##### 將代價分配至合約成分

由二零一九年一月一日起，本集團應用香港財務報告準則第15號「來自客戶合約之收益」(「香港財務報告準則第15號」)將合約代價分配至租賃及非租賃成分。非租賃成分會按其相對獨立售價與租賃成分分隔開來。

##### 可退還租金按金

已收可退還租金按金乃根據香港財務報告準則第9號入賬，且初始按公平值計量。初始確認時作出之公平值調整，乃視為來自承租人之額外租賃付款。

##### 租賃修訂

本集團由修訂生效日期起，將經營租賃修訂入賬為新租賃，當中會將原有租賃相關之任何已預付或累計租賃付款視為新租賃之租賃付款一部分。

## 2. 主要會計政策(續)

### 2.1 應用香港財務報告準則第16號「租賃」之會計政策影響及變動(續)

#### 2.1.2 首次應用香港財務報告準則第16號之過渡及影響概要

##### 租賃之定義

本集團已選擇可行之權宜之計，對先前識別為應用香港會計準則第17號及香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第4號「釐定某項安排是否包含租賃」之租賃之合約應用香港財務報告準則第16號，且不會對先前未識別為包含租賃之合約應用此準則。因此，本集團並無重新評估在首次應用日期前已存在之合約。

對於二零一九年一月一日或之後訂立或修訂之合約，本集團在評估合約是否包含租賃時，乃根據香港財務報告準則第16號所載規定應用租賃之定義。

##### 售後租回交易

###### 本集團作為賣方承租人

根據香港財務報告準則第16號之過渡條文，並無重新評估在首次應用日期前訂立之售後租回交易。賣方承租人須按於首次應用日期存在之任何其他經營租賃之相同入賬方式，為租回入賬；並就緊接首次應用日期前在簡明綜合財務狀況表確認之市場外條款相關之任何遞延收益或虧損，對租回使用權資產作出調整。

##### 作為承租人

本集團已追溯應用香港財務報告準則第16號，並於首次應用日期二零一九年一月一日確認累計影響。於首次應用日期之任何差額乃於期初保留溢利確認，並無重列比較資料。

於過渡時根據香港財務報告準則第16號應用經修訂追溯方式時，本集團在各租賃合約相關之範圍內，對先前根據香港會計準則第17號分類為經營租賃之租賃，按逐份租賃基準應用以下可行權宜之計：

- (i) 對類似經濟環境下類似相關資產類別具有類似剩餘年期之租賃組合，應用單一折現率。具體而言，若干中國物業租賃之折現率乃按組合基準釐定；及
- (ii) 釐定本集團附有延長選擇權之租賃之租期時，根據於首次應用日期之事實及情況，運用事後觀察所得結果。

應用香港財務報告準則第16號後，本集團於過渡時作出以下調整：

於二零一九年一月一日，本集團確認額外租賃負債及使用權資產之金額，相等於應用香港財務報告準則第16.C8(b)(ii)號過渡後經預付租賃款項調整之相關租賃負債及與售後租回交易之市場外條款相關之遞延收益。

## 2. 主要會計政策(續)

### 2.1 應用香港財務報告準則第16號「租賃」之會計政策影響及變動(續)

#### 2.1.2 首次應用香港財務報告準則第16號之過渡及影響概要(續)

##### 作為承租人(續)

本集團於二零一九年一月一日確認租賃負債約246,974,000港元及使用權資產約254,148,000港元。

就先前分類為經營租賃之租賃確認租賃負債時，本集團已於首次應用日期應用相關集團實體之遞增借款利率。

	於二零一九年 一月一日 千港元
於二零一八年十二月三十一日披露之經營租賃承擔	340,467
加：現有租賃之租賃修訂產生之租賃負債	4,047
減：確認豁免 — 低價值資產	(265)
於首次應用香港財務報告準則第16號日期採用相關遞增借款利率之折現影響	(97,275)
於二零一九年一月一日之租賃負債	246,974
分析為	
流動	55,111
非流動	191,863
	246,974



## 簡明綜合財務報表附註

**2. 主要會計政策(續)****2.1 應用香港財務報告準則第16號「租賃」之會計政策影響及變動(續)****2.1.2 首次應用香港財務報告準則第16號之過渡及影響概要(續)****作為承租人(續)**

於二零一九年一月一日之使用權資產賬面值由以下各項組成：

	附註	使用權資產 千港元
應用香港財務報告準則第16號時確認之經營租賃相關之使用權資產		<b>246,974</b>
加：由預付租賃款項重新分類	(a)	<b>203,610</b>
由遞延收益重新分類	(b)	<b>(196,436)</b>
		<b>254,148</b>
按類別劃分：		
租賃土地		<b>203,610</b>
辦公室物業		<b>33,220</b>
公寓單位		<b>17,318</b>
		<b>254,148</b>

附註：

- (a) 於二零一八年十二月三十一日，中國租賃土地之預付款項分類為預付租賃款項。首次應用香港財務報告準則第16號時，預付租賃款項之流動及非流動部分分別約4,684,000港元及198,926,000港元，已重新分類為使用權資產。
- (b) 於二零一八年十二月三十一日，與銷售及經營售後租回安排有關之市場外條款遞延收益乃計入遞延收益。首次應用香港財務報告準則第16號時，遞延收益總額約196,436,000港元(其中41,977,000港元計入流動負債及154,459,000港元計入非流動負債)，已重新分類為使用權資產。

## 2. 主要會計政策(續)

### 2.1 應用香港財務報告準則第16號「租賃」之會計政策影響及變動(續)

#### 2.1.2 首次應用香港財務報告準則第16號之過渡及影響概要(續)

##### 作為出租人

根據香港財務報告準則第16號之過渡條文，本集團無須於過渡時對本集團為出租人之租賃作出任何調整，但須由首次應用日期起根據香港財務報告準則第16號將該等租賃入賬，並無重列比較資料。

- (a) 首次應用香港財務報告準則第16號時，就現有租賃合約下之同一相關資產已訂立但於首次應用日期後開始之新租賃合約，乃按猶如現有租賃於二零一九年一月一日修訂之方式入賬。此應用並無對於二零一九年一月一日之簡明綜合財務狀況表造成任何影響。但由二零一九年一月一日起，與修訂後之經修訂租期有關之租賃付款，乃於經延長租期內以直線法確認為收入。
- (b) 應用香港財務報告準則第16號前，已收可退還租金按金視為應用香港會計準則第17號之租賃項下之權利及義務。根據香港財務報告準則第16號下之租賃付款定義，該等按金並非與使用權資產有關之付款，並已作出調整以反映過渡時之折現影響。本公司董事認為，該等已收可退還租金按金之折現對簡明綜合財務報表並無重大影響，故此於二零一九年一月一日並無作出任何調整。
- (c) 由二零一九年一月一日起，本集團應用香港財務報告準則第15號，將各租賃合約之代價分配至租賃及非租賃成分。分配基準變動並無對簡明綜合財務報表造成任何重大影響。

根據香港財務報告準則第16號之過渡條文，並無重估於首次應用日期前訂立之售後租回交易。於二零一九年一月一日之簡明綜合財務狀況表確認之金額已作出以下調整。不受有關變動影響之項目包括在內。

	先前於 二零一八年 十二月三十一日 報告之賬面值 千港元	調整 千港元	於二零一九年 一月一日 根據香港財務 報告準則第16號 計算之賬面值 千港元
<b>非流動資產</b>			
使用權資產	—	254,148	<b>254,148</b>
預付租賃款項	198,926	(198,926)	<b>—</b>
<b>流動資產</b>			
預付租賃款項	4,684	(4,684)	<b>—</b>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	5,240,804	(41,977)	<b>5,198,827</b>
租賃負債	—	55,111	<b>55,111</b>
<b>非流動負債</b>			
遞延收益	159,751	(154,459)	<b>5,292</b>
租賃負債	—	191,863	<b>191,863</b>

簡明綜合財務報表附註

**3A. 貨品及服務收入  
分開計算收入**

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 千港元 (未經審核)	二零一八年 千港元 (未經審核)
貨品或服務類別		
物業銷售	4,085,037	3,349,779
物業管理	3,377	9,307
酒店經營	138,242	134,623
總計	4,226,656	3,493,709
收入確認時間		
某時間點	4,085,037	3,349,779
隨時間	141,619	143,930
總計	4,226,656	3,493,709

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。

**3B. 分部資料**

向本公司董事(即主要經營決策者)報告之資料以收入分析為主，以作資源分配及績效評估。除本集團之整體業績及財務狀況外，概無提供其他獨立財務資料。因此，僅呈列實體之披露資料、主要客戶及地區資料。

本集團業務均位於中國。本集團所有收入及非流動資產(不包括若干物業及設備)均來自及位於中國。概無單一客戶於截至二零一九年及二零一八年六月三十日止六個月為本集團收入貢獻10%或以上。

#### 4. 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 千港元 (未經審核)	二零一八年 千港元 (未經審核)
銀行及其他借款利息	541,632	527,751
租賃負債利息	2,518	—
減：於待售發展中物業資本化之金額	(229,649)	(168,299)
	<b>314,501</b>	359,452

截至二零一九年六月三十日止六個月，於一般匯總借款中產生之借款成本，乃就合資格資產開支採用資本化比率5.18%（截至二零一八年六月三十日止六個月：5.22%）資本化而計算得出。

#### 5. 所得稅

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 千港元 (未經審核)	二零一八年 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(i)）	499,848	336,689
— 中國土地增值稅（「土地增值稅」）	668,705	672,479
— 股息收入之中國預扣稅	—	14,767
— 一間非居民企業出售中國實體之資本利得稅（附註(ii)）	—	14,767
	<b>1,168,553</b>	1,038,702
遞延稅項	(307,054)	(74,305)
	<b>861,499</b>	964,397

## 簡明綜合財務報表附註

**5. 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兩間附屬公司上海申大及上海商用(兩詞定義見附註14(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該兩間附屬公司之已收代價與投資成本兩者差額之25%計算。該等出售事項之詳情載於附註14(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14(b))，為非居民企業並透過本集團當時之合營企業起帆投資有限公司(「起帆投資」)共同擁有福州城開(定義見14(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，乃按出售福州城開股權已收代價與其投入資本兩者之差額按10%計算。該出售事項之詳情載於附註14(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款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，惟普通標準住宅之物業銷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(「英屬處女群島」)之規則及規例，本集團毋須就截至二零一九年及二零一八年六月三十日止六個月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	
	二零一九年 千港元 (未經審核)	二零一八年 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	62,054	72,200
使用權資產折舊	18,018	—
銀行存款利息收入(計入其他收入)	(40,575)	(152,428)
匯兌收益淨額(計入其他開支、收益及虧損淨額)	(3,221)	(340)

## 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	
	二零一九年 千港元 (未經審核)	二零一八年 千港元 (未經審核)
<b>盈利：</b>		
用作計算每股基本及攤薄盈利之盈利		
本公司擁有人應佔期內溢利	310,678	254,473

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 千股	二零一八年 千股
<b>股份數目：</b>		
用作計算每股基本及攤薄盈利之普通股數目	4,810,973	4,810,973

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。

## 簡明綜合財務報表附註

**8. 投資物業變動**

本集團之投資物業於二零一九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值基準個別估值，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(二零一七年版)。公平值乃參考有關市場上可比銷售交易及(如適用)使用投資法將現有租賃所產生之租金收入淨值撥作資本，並就該等物業之復歸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增加約201,921,000港元(截至二零一八年六月三十日止六個月：淨減少約187,873,000港元)，已直接於截至二零一九年六月三十日止六個月之損益內確認。

截至二零一九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20,566,000港元(截至二零一八年六月三十日止六個月：154,646,000港元)。

截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團收購上海徐匯區一幅土地，用以開發住宅物業作賺取租金之用，代價為人民幣456,480,000元(相當於約519,790,000港元)，已由本集團於截至二零一八年十二月三十一日止年度預付。

本集團於截至二零一九年六月三十日止六個月期間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：

		二零一九年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一八年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
於流動資產確認之應收一間關連公司款項：			
— 一名非控股股東	附註 (ii)(a)	—	305,472
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)	224,255	452,242
— 非控股股東	附註 (ii)(b)	412,368	406,689
— 上實控股及其附屬公司	附註 (iii)	27,262	27,405
		<b>663,885</b>	886,336
於非流動負債確認之應付關連公司款項：			
— 徐匯國資委控制之一間實體	附註 (i)	227,842	—

## 9. 應收／應付關連公司款項(續)

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。

於二零一九年六月三十日，計入應付徐匯國資委及徐匯國資委控制之實體之款項總額人民幣200,000,000元(相當於約227,842,000港元)之款項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，該等貸款之固定年利率介乎7.5厘至9.0厘，並須於二零二一年六月償還。於二零一八年十二月三十一日，總額人民幣200,000,000元(相當於約227,738,000港元)之款項，亦為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，該等貸款之固定年利率為9.0厘，已於截至二零一九年六月三十日止六個月期間悉數償還。

其餘餘額為免息及須按要求償還。

- (ii) (a) 該款項為應收本集團附屬公司一名非控股股東之款項，為非貿易性質及無抵押。

該款項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，該款項及其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。上述程序已於上一年度完成，而該款項已於截至二零一九年六月三十日止六個月期間悉數收取。

- (b) 該等款項為應付本集團附屬公司非控股股東之款項。

應付非控股股東之整筆款項為非貿易性質及無抵押。於二零一九年六月三十日，計入應付非控股股東款項金額為人民幣124,166,000元(相當於約141,452,000港元)之款項，為從一名非控股股東所獲墊款免息貸款。該等免息貸款包括總額人民幣116,486,000元(相當於約132,642,000港元)，為結轉自截至二零一八年十二月三十一日止年度之貸款，其還款日期延展至二零一九年及二零二零年，最遲於二零二零年六月償還，並已終止計息。

於二零一八年十二月三十一日，計入應付非控股股東款項總額為人民幣116,486,000元(相當於約132,642,000港元)之款項，為從一名非控股股東所獲墊款貸款，按可變年利率中國人民銀行利率之120%計息。該等貸款須於二零一九年之不同日期償還，並最遲於二零一九年十二月償還。

其餘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

## 10. 貿易及其他應收款項

	二零一九年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一八年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
<b>確認為流動資產之貿易及其他應收款項</b>		
貿易應收款項		
— 貨品及服務	9,211	7,150
— 經營租賃	10,521	12,496
	<b>19,732</b>	19,646
減：虧損撥備	(737)	(737)
	<b>18,995</b>	18,909
其他應收款項(附註(i))	234,690	207,938
墊款予承建商	17,013	70,467
預付其他稅項	228,599	180,939
按金及預付款項	28,715	11,763
	<b>528,012</b>	490,016
<b>確認為非流動資產之其他應收款項</b>		
應收貸款(附註(ii))	18,524	18,515
收購土地預付款項(附註(iii))	739,752	667,616
	<b>758,276</b>	686,131

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。於二零一九年六月三十日計入流動其他應收款項之款項人民幣6,000,000元(相當於約6,835,000港元)(二零一八年十二月三十一日：人民幣10,000,000元(相當於約11,387,000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，該筆款項須於二零一九年十二月三十一日(二零一八年十二月三十一日：二零一九年十二月三十一日)償還。

## 10. 貿易及其他應收款項(續)

附註：(續)

- (ii) 於二零一九年六月三十日，非流動其他應收款項包括應收貸款人民幣16,260,000元(相當於約18,524,000港元)(二零一八年十二月三十一日：人民幣16,260,000元(相當於約18,515,000港元))為墊付予借款人之貸款之非流動部分。為數人民幣8,000,000元及人民幣8,260,000元之應收貸款須分別於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。該等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。
- (iii) 截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團與上海閔行土地局及上海徐匯土地局訂立兩份土地使用權出讓合同，藉以分別收購兩幅土地以開發住宅物業持作賺取租金之用，總代價為人民幣1,105,580,000元。於二零一八年十二月三十一日，本集團已支付人民幣586,300,000元(相當於約667,616,000港元)作為該等收購之預付款項。截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團取得位於上海徐匯區之土地之土地使用權，並已支付其餘代價人民幣519,280,000元，作為收購位於上海閔行區之土地(「土地收購」)之預付款項。於二零一九年六月三十日，已支付作為土地收購之預付款項之總代價為人民幣649,100,000元(相當於約739,752,000港元)。

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(扣除虧損撥備)按於報告期末之發票日期呈列之賬齡分析。

	二零一九年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一八年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
90日內	13,800	18,552
91至180日內	3,220	357
超過180日	1,975	—
	<b>18,995</b>	18,909

## 簡明綜合財務報表附註

## 11. 貿易及其他應付款項及遞延收益

	二零一九年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一八年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
<b>確認為流動負債之貿易及其他應付款項</b>		
貿易應付款項	580,175	729,566
待售發展中物業之應計開支	2,719,213	2,464,448
應付本公司前附屬公司前股東款項(附註(i))	160,856	160,831
租金按金及自租戶預先收取款項	204,031	202,945
應付利息	176,895	54,499
應付上海政府部門款項(附註(ii))	543,303	543,055
計提法律案件和解之賠償開支(附註(iii))	117,933	117,879
就出售一間附屬公司已收取之按金(附註(iv))	217,703	217,604
遞延收益(附註(v))	—	41,977
應計支出及其他應付款項	449,847	567,554
其他應付稅項(附註(vi))	71,138	140,446
	<b>5,241,094</b>	5,240,804
<b>確認為非流動負債之遞延收益</b>		
遞延收益(附註(v))	5,060	159,751

附註：

- (i) 該等款項屬非貿易性質、免息及須按要求償還。
- (ii) 該款項為代表上海政府部門就保障性住房向買方所收取但於報告期末尚未向政府部門償還之款項約1,717,795,000港元(二零一八年十二月三十一日：1,717,013,000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1,174,492,000港元(二零一八年十二月三十一日：1,173,958,000港元)。該筆款項須按要求償還。截至二零一九年六月三十日止六個月並無向上海政府部門償還任何款項(二零一八年十二月三十一日：無)。

## 11. 貿易及其他應付款項及遞延收益(續)

附註：(續)

- (iii) 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。於二零一九年六月三十日及二零一八年十二月三十一日，該等款項尚未償付，但已全數計提撥備。
- (iv) 該款項為出售本集團擁有部分權益之附屬公司湖南淺水灣湘雅溫泉花園有限公司(「湖南淺水灣」)所收按金人民幣191,100,000元(相當於約217,703,000港元)。二零一八年四月八日，本集團與湖南淺水灣之非控股股東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(「該協議」)，內容有關出售本集團於湖南淺水灣之全部股權，現金代價為人民幣637,000,000元，包括出售湖南淺水灣股權之人民幣191,100,000元(「初始付款」)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。恒大長沙為湖南淺水灣之非控股股東，而此交易屬於關連人士交易。根據上市規則，本公司獲豁免尋求其獨立股東批准。
- 於二零一九年六月三十日及二零一八年十二月三十一日，該交易尚未完成，仍未支付之代價為人民幣445,900,000元。誠如本公司日期為二零一八年十一月二日之公告所披露，本集團接獲中國法院發出之傳票，當中，恒大長沙訴請法院頒令撤銷該協議，並強制本集團向恒大長沙歸還初始付款及誠意金人民幣10,000,000元，原因是恒大長沙將可能因中國法院針對湖南淺水灣頒佈之判決所導致之潛在賠償而蒙受巨額損失。本集團經徵詢法律意見後，已於截至二零一九年六月三十日止六個月期間針對恒大長沙採取相關法律行動，並認為現階段估計該等法律行動之結果乃言之尚早。
- (v) 於二零一八年十二月三十一日之結餘主要指有關本集團銷售及經營售後租回安排之市場外條款遞延收益之流動及非流動部分。
- (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。

## 簡明綜合財務報表附註

**11. 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。

	二零一九年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一八年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
30日內	3,363	—
31至180日內	240,172	315,839
181至365日內	73,009	21,752
超過365日	263,631	391,975
	<b>580,175</b>	729,566

**12. 銀行及其他借款**

截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團取得新造銀行及其他借款人民幣2,912,666,000元(相當於約3,366,855,000港元)(截至二零一八年六月三十日止六個月：人民幣1,061,303,000元(相當於約1,257,915,000港元))。於二零一九年六月三十日，銀行及其他借款按浮動年利率介乎3.8厘至6.5厘(二零一八年十二月三十一日：3.8厘至6.5厘)計息，須於一年至逾五年(截至二零一八年六月三十日止六個月：一年至逾五年)內償還。該等借款乃為本集團之物業發展項目而取得。

截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團亦償還銀行及其他借款人民幣668,820,000元(相當於約773,113,000港元)(截至二零一八年六月三十日止六個月：人民幣650,600,000元(相當於約800,640,000港元))。

**13. 股本**

每股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
於二零一八年一月一日、二零一八年六月三十日、 二零一九年一月一日及二零一九年六月三十日	4,810,973	192,439

## 14. 出售附屬公司收益

### (a) 出售上海申大及上海商用(定義見下文)

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」)。

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全數結清。由於上海申大及上海商用均出售予受上實控股共同控制之實體，因此該等交易屬於關連交易及關連人士交易。

上海申大於出售日期之資產淨值如下：

	千港元
<b>代價：</b>	
已收現金	86,881
<b>失去控制權之資產及負債分析：</b>	
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
<b>出售上海申大之收益：</b>	
總現金代價	86,881
已出售資產淨值	(17,849)
出售收益	69,032
<b>出售產生之現金流出淨額：</b>	
已收現金	86,881
減：已出售銀行結餘及現金	(138,642)
	(51,761)

## 簡明綜合財務報表附註

**14. 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
<b>代價：</b>	
已收現金	21,100
<b>失去控制權之資產及負債分析：</b>	
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
<b>出售上海商用之收益：</b>	
總現金代價	21,100
已出售資產淨值	(10,560)
出售收益	10,540
<b>出售產生之現金流出淨額：</b>	
已收現金	21,100
減：已出售銀行結餘及現金	(30,129)
	(9,029)

**(b) 出售Fine Mark(定義見下文)**

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之主要資產為本集團當時一間合營企業起帆投資之權益賬面值為數65,718,000港元。起帆投資與其他投資者共同擁有一間於中國註冊成立之實體福州城開實業有限公司(「福州城開」)及其附屬公司(統稱「福州城開集團」)。福州城開集團在中國福州擁有一個物業發展項目。

## 14. 出售附屬公司收益(續)

### (b) 出售Fine Mark(續)

截至二零一八年六月三十日止六個月，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。

Fine Mark於出售日期之資產如下：

	千港元
<b>代價：</b>	
已收現金	220,858
<b>失去控制權之資產及負債分析：</b>	
於合營企業之權益	65,718
<b>出售Fine Mark之收益：</b>	
總代價	220,858
已出售資產淨值	(65,718)
出售收益	155,140
<b>出售產生之現金流入淨額：</b>	
已收現金	220,858
減：已出售銀行結餘及現金	—
	220,858

在出售前期間，Fine Mark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



## 簡明綜合財務報表附註

**15. 收購附屬公司**

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」）。根據收購協議，本集團同意收購上投房地產之全部股權，現金代價為人民幣530,827,000元（相當於約657,086,000港元）。上投房地產集團之若干資產（包括其他應收款項、存貨、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、投資物業、應收關連公司款項及遞延稅項資產）（「分割資產」）以及若干負債（包括其他應付款項及應付所得稅）（「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控制之一間實體。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。分割資產及分割負債視作由上投房地產集團向上投資產作出之分派。截至二零一八年六月三十日止六個月，已支付現金代價人民幣477,000,000元（相當於約587,005,000港元）。於二零一八年十二月三十一日，已清償其餘代價。

本集團及上投房地產集團由上實集團共同控制。該項收購應用合併會計法之原則入賬。

**16. 資本承擔**

有關待售發展中物業之資本開支：

	二零一九年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一八年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
已訂約但並無於簡明綜合財務報表撥備		
— 增添待售發展中物業	8,074,759	8,084,176
— 收購一幅土地	—	591,300
	<b>8,074,759</b>	8,675,476

**17. 或然負債****(a) 公司擔保**

	二零一九年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一八年 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（附註）	2,912,379	2,790,731

## 17. 或然負債(續)

### (a) 公司擔保(續)

附註：本集團就提供予本集團物業單位買家之按揭貸款與若干銀行訂立協議，並已根據協議就該等銀行提供予買家之按揭貸款以存款作為抵押品及給予擔保。本集團管理層認為，相關買家在償還按揭貸款方面拖欠還款機會極微。倘有拖欠還款情況，本集團扣起之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中計提預期信貸虧損。

在決定應否就本集團之財務擔保合約確認財務負債時，本集團管理層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。本集團管理層認為，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，因此並無在簡明綜合財務報表內就該等擔保作出撥備。

本集團管理層認為，本集團上述財務擔保合約於初步確認時之公平值並不重大。

### (b) 本集團針對第三方(「被告人」)提出之法律程序

誠如本公司日期為二零一八年十月一日之公告所載，湖南淺水灣(本集團之非全資附屬公司)於過往年度針對被告人展開法律程序(「該訴訟」)，申索(其中包括)向本集團歸還保證金以及損害賠償，並尋求法院裁定解除各訂約方在本集團與被告人就位於長沙之一幅土地(「該土地」)上之擬定住宅房地產開發而訂立之一系列協議下之責任。在法律程序過程中，本集團接獲被告人提出之反申索。該訴訟於二零一零年至二零一七年間在中國各級法院進行，相關判決整體均裁定本集團勝訴。然而，經被告人上訴後，法院於二零一八年九月二十五日頒佈之判決裁定本集團敗訴，本集團須(其中包括)向被告人賠償人民幣402,800,000元，其中人民幣22,800,000元與該土地之已開發部分有關，人民幣380,000,000元與該土地之未開發部分有關。有關此法律案件之詳情，載於本公司日期為二零一八年十月一日之公告。截至二零一九年六月三十日止六個月，法院受理重審申請。本集團經徵詢法律意見後認為，本集團在後續法律程序中，有充分理由可維持裁定本集團勝訴之判決，因此概無就賠償計提撥備。

## 簡明綜合財務報表附註

**18. 關連人士交易**

(i) 除於本簡明綜合財務報表其他部分披露者外，本集團於期內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	
		二零一九年 千港元 (未經審核)	二零一八年 千港元 (未經審核)
上實控股控制之實體	管理費用	—	(646)
聯營公司	物業代理費用	(10,224)	(13,099)
	租金收入	—	6
	管理費用	—	(3,857)
一間附屬公司之非控股股東	利息開支	(8,803)	(5,314)
	管理費用	(3,462)	(4,193)
徐匯國資委控制之一間實體	利息開支	(10,866)	(10,565)

**(ii) 主要管理層之補償**

本集團主要管理層之薪酬(包括期內向本公司董事支付之款項)如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 千港元 (未經審核)	二零一八年 千港元 (未經審核)
短期僱員福利	6,299	5,134
離職後福利	—	41
	<b>6,299</b>	<b>5,175</b>

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。

## 18. 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。本集團管理層認為，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。本集團之儲蓄存款、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存放或訂立，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，本集團管理層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。本集團管理層認為，該等交易在個別及整體方面均被認為對本集團截至二零一九年及二零一八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

**19. 財務工具之公平值計量**

本附註乃提供本集團不同財務資產公平值之釐定方法的資料。

為進行財務報告，本集團部分財務工具乃按公平值計量。估計公平值時，在可用情況下，本集團會運用市場可觀察數據。倘沒有第一級輸入數據，本集團會委聘獨立合資格專業估值師進行估值。本集團管理層與估值師緊密合作，以確立適當之估值方法及模型的輸入數據。

**(i) 本集團持續按公平值計量之財務資產之公平值**

本集團按公平值計入損益（「按公平值計入損益」）之財務資產及按公平值計入其他全面收入之股本工具於報告期末按公平值計量。下表載列資料展示如何釐定該等財務資產之公平值。

財務資產	於下列日期之公平值		公平值級別	估值方法及主要輸入數據	重要不可觀察輸入數據
	二零一九年六月三十日 (未經審核)	二零一八年十二月三十一日 (經審核)			
按公平值計入損益之財務資產	中國上市股本證券 – 3,109,000港元	中國上市股本證券 – 2,805,000港元	第一級	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	中國上市股本證券 – 112,069,000港元	中國上市股本證券 – 91,407,000港元	第一級	活躍市場所報買入價	不適用
	中國非上市股本證券 – 47,815,000港元	中國非上市股本證券 – 78,192,000港元	第三級	成本法下的經調整資產 淨值法	貼現因子0%至 10%

**(ii) 第三級公平值計量之對賬**

	分類為按公平值 計入其他全面收入之股本工具之 非上市股本證券 千港元
於二零一九年一月一日	78,192
資本返還	(30,859)
匯兌調整	482
於二零一九年六月三十日	47,815

## 19. 財務工具之公平值計量(續)

### (ii) 第三級公平值計量之對賬(續)

本集團管理層認為，截至二零一九年六月三十日止六個月內，按公平值計入其他全面收入之非上市股本工具之公平值並無重大變動，而貼現因子增加或減少5%亦不會對該等工具之公平值產生重大影響。因此，概無就該等第三級工具呈列敏感度分析。

於兩個年度內，第一級、第二級及第三級工具之間並無轉撥。

### (iii) 並非持續按公平值計量之財務資產及財務負債之公平值

其他財務資產及財務負債之公平值乃根據公認定價模式按折現現金流量分析釐定。

本集團管理層認為，按攤銷成本列賬之其他財務資產及財務負債之賬面值與其公平值相若。

## 20. 股息

期內確認為分派之股息：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 千港元 (未經審核)	二零一八年 千港元 (未經審核)
已宣派二零一八年末期股息1.8港仙 (二零一八年：二零一七年為1.6港仙)	86,598	76,976
已宣派二零一八年特別股息2.3港仙 (二零一八年：二零一七年為2.5港仙)	110,652	120,274

於截至二零一九年六月三十日止六個月已宣派末期股息每股普通股1.8港仙(二零一八年：1.6港仙)及特別股息每股普通股2.3港仙(二零一八年：2.5港仙)，合共款項約197,250,000港元(截至二零一八年六月三十日止六個月：197,250,000港元)，並已派付約195,173,000港元(截至二零一八年六月三十日止六個月：195,164,000港元)。

截至二零一九年六月三十日止六個月並無建議派發二零一九年中期股息，自報告期末以來亦無建議派發任何股息。