

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公告全部或任何部分內容而產生或倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



上海實業城市開發集團有限公司

SHANGHAI INDUSTRIAL URBAN DEVELOPMENT GROUP LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：563)

截至二零一一年六月三十日止六個月之中期業績公告

上海實業城市開發集團有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)公佈，本公司及其附屬公司(合稱「本集團」)截至二零一一年六月三十日止六個月(「本期間」)之未經審核綜合業績，連同截至二零一零年六月三十日止六個月之比較數字如下：

簡明綜合全面收入報表

截至二零一一年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一一年 千港元 (未經審核)	二零一零年 千港元 (未經審核)
收入		882,472	2,417,334
銷售成本		(718,698)	(2,029,032)
毛利		163,774	388,302
投資物業公平值變動	8	337,324	11,953
轉撥存貨至投資物業之公平值收益	8	152,212	-
其他收入、收益及虧損		(18,102)	(7,853)
分銷及銷售開支		(107,034)	(216,136)
一般及行政開支		(194,482)	(216,450)
存貨之減值虧損	11	(39,084)	(138,825)
融資成本	4	(89,631)	(343,595)
應佔聯營公司虧損		(1,447)	(2,679)
除稅前溢利(虧損)		203,530	(525,283)
所得稅開支	5	(196,885)	(159,326)
期內溢利(虧損)	6	6,645	(684,609)
期內其他全面收入(開支)			
換算為呈報貨幣產生之匯兌差額		118,425	(18,929)
出售持作出售之落成物業時轉撥重估 收益變現金額至損益之重新分類調整		(188)	(10)
期內其他全面收入(開支)		118,237	(18,939)
期內全面收入(開支)總額		124,882	(703,548)
以下人士應佔期內溢利(虧損)：			
—本公司擁有人		56,700	(645,597)
—非控股權益		(50,055)	(39,012)
		6,645	(684,609)
以下人士應佔全面收入(開支)總額：			
—本公司擁有人		164,812	(662,465)
—非控股權益		(39,930)	(41,083)
		124,882	(703,548)
每股盈利(虧損)	7		
—基本		2.16港仙	(32.74)港仙
—攤薄		2.16港仙	(32.74)港仙

簡明綜合財務狀況表
於二零一一年六月三十日

	附註	二零一一年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一零年 十二月 三十一日 千港元 (經審核)
非流動資產			
投資物業	8	3,645,847	3,003,575
物業、廠房及設備	9	939,561	857,660
預付租賃款項		84,943	85,856
於聯營公司之權益	10	959,021	330,401
應收一間聯營公司款項		81,955	80,292
受限制銀行存款		51,892	54,191
		<u>5,763,219</u>	<u>4,411,975</u>
流動資產			
存貨	11	18,718,153	18,042,959
貿易及其他應收款項	12	681,799	702,770
預付租賃款項		3,122	2,339
出售資產應收代價		21,466	21,381
預付所得稅及土地增值稅		318,522	362,895
受限制銀行存款		5,015	—
銀行結餘及現金		1,223,944	2,381,542
		<u>20,972,021</u>	<u>21,513,886</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	13	2,417,828	2,358,019
應付非控股股東款項		41,183	52,347
應付關連公司款項		—	2,466
收購附屬公司應付代價		378,157	350,262
已收取銷售物業預售所得款項		8,295,190	8,417,661
銀行貸款	14	135,444	120,901
應付貸款	15	1,902,962	1,471,810
衍生財務工具—認股權證	16	7,854	16,600
應付所得稅及土地增值稅		1,029,298	998,891
應付股息		6,423	6,423
可換股貸款票據	17	—	2,607
		<u>14,214,339</u>	<u>13,797,987</u>
流動資產淨值		<u>6,757,682</u>	<u>7,715,899</u>
總資產減流動負債		<u>12,520,901</u>	<u>12,127,874</u>

		二零一一年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一零年 十二月 三十一日 千港元 (經審核)
非流動負債			
銀行貸款	14	619,763	514,408
高級票據	18	2,991,228	2,974,260
遞延稅項負債		1,121,518	996,924
		<u>4,732,509</u>	<u>4,485,592</u>
		<u>7,788,392</u>	<u>7,642,282</u>
資本及儲備			
股本	19	105,173	105,173
儲備		7,216,058	7,017,806
		<u>7,321,231</u>	<u>7,122,979</u>
本公司擁有人應佔權益		7,321,231	7,122,979
非控股權益		467,161	519,303
		<u>7,788,392</u>	<u>7,642,282</u>

未經審核中期簡明綜合財務報表選定附註

截至二零一一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聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄16之適用披露規定以及香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港會計準則(「香港會計準則」)第34號「中期財務報告」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基準編製，若干按公平值計量之物業及財務工具除外。

截至二零一一年六月三十日止六個月之簡明綜合財務報表所用會計政策及計算方法與編製本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度之年度財務報表所遵循者相同(下述者除外)。

轉撥存貨至投資物業按公平值列賬

本集團於物業用途由持有改為賺取租金或／及作資本增值而並非於日常業務過程中出售時，自存貨轉撥物業至投資物業，物業用途改變之跡象為與另一訂約方開始經營租約。物業於轉撥當日的公平值與其過往賬面值之間的任何差額確認為損益。

本集團亦已於本中期期間首次應用香港會計師公會頒佈之下列新訂及經修訂準則、修訂及詮釋(「新訂及經修訂香港財務報告準則」)。

香港財務報告準則(修訂本)	於二零一零年頒佈之香港財務報告準則之改進
香港會計準則第24號(二零零九年經修訂)	關連人士披露
香港會計準則第32號(修訂本)	供股分類
香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第14號(修訂本)	最低資金要求預付款項
香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第19號	以股本工具撇銷財務負債

3. 分部資料

於回顧期間，按經營分部劃分之本集團收益及業績分析如下：

截至二零一一年六月三十日止六個月(未經審核)

	物業發展 千港元	物業租賃 千港元	酒店經營 千港元	總計 千港元
分部收益				
對外銷售	798,222	32,871	51,379	882,472
分部間銷售	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>798,222</u>	<u>32,871</u>	<u>51,379</u>	<u>882,472</u>
分部溢利(虧損)	<u>23,371</u>	<u>323,381</u>	<u>(21,043)</u>	<u>325,709</u>
未分配其他收入、收益及虧損				49,770
未分配企業開支				(91,064)
未分配融資成本				(89,631)
衍生財務工具公平值變動收益				<u>8,746</u>
除稅前溢利				<u>203,530</u>

截至二零一零年六月三十日止六個月(未經審核)

	物業發展 千港元	物業租賃 千港元	酒店經營 千港元	總計 千港元
分部收益				
對外銷售	2,387,884	9,469	19,981	2,417,334
分部間銷售	<u>163</u>	<u>-</u>	<u>5,326</u>	<u>5,489</u>
	<u>2,388,047</u>	<u>9,469</u>	<u>25,307</u>	<u>2,422,823</u>
分部虧損	<u>(325,094)</u>	<u>(45,040)</u>	<u>(22,158)</u>	<u>(392,292)</u>
未分配其他收入、收益及虧損				6,504
未分配企業開支				(74,255)
未分配融資成本				(62,040)
衍生財務工具公平值變動虧損				<u>(3,200)</u>
除稅前虧損				<u>(525,283)</u>

分部(虧損)溢利指來自各分部之溢利(虧損)，並無分配未分配其他收入、收益及虧損、未分配融資成本、未分配企業開支淨額及衍生財務工具公平值變動收益(虧損)。此乃就資源分配及表現評估向本公司董事會報告之方法。

按經營分部劃分之本集團資產分析如下：

	二零一一年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一零年 十二月 三十一日 千港元 (經審核)
物業發展	21,186,075	20,052,311
物業租賃	3,694,645	3,095,927
酒店經營	1,000,708	811,077
分部資產總值	25,881,428	23,959,315

除遞延稅項資產、預付所得稅及土地增值稅、出售資產應收代價、衍生財務工具、未分配銀行及現金結餘以及未分配企業資產外，資產分配至經營分部。

4. 融資成本

	截至六月三十日止六個月 二零一一年 千港元 (未經審核)	截至六月三十日止六個月 二零一零年 千港元 (未經審核)
利息：		
銀行貸款	21,155	42,823
應付貸款	55,373	210,233
可換股貸款票據	107	2,843
高級票據	167,818	166,005
借貸成本總額	244,453	421,904
減：於發展中物業資本化之金額	(154,822)	(78,309)
	89,631	343,595

5. 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月 二零一一年 千港元 (未經審核)	截至六月三十日止六個月 二零一零年 千港元 (未經審核)
即期稅項		
—中國土地增值稅(「中國土地增值稅」)	33,737	37,759
—中國企業所得稅	60,240	151,558
	93,977	189,317
遞延稅項	102,908	(29,991)
	196,885	159,326

根據中華人民共和國企業所得稅法(「企業所得稅法」)及企業所得稅法之施行法規，中國附屬公司於二零零八年一月一日起之稅率為25%。對於若干符合舊法或條例的15%獎勵稅率之公司，該稅率將分別在二零零八年、二零零九年、二零一零年、二零一一年及二零一二年逐步增至18%、20%、22%、24%及25%。對於若干仍有權享有中國所得稅減免(「稅務優惠」)之公司，企業所得稅法允許該等公司繼續享有稅務優惠並於其後將稅率改為25%。

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%，則其可獲豁免。

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，本集團毋須就截至二零一一年及二零一零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(虧損)

截至六月三十日止六個月
二零一一年 二零一零年
千港元 千港元
(未經審核) (未經審核)

期內溢利(虧損)已扣除(計入)下列各項：

物業、廠房及設備折舊	30,995	22,580
出售物業、廠房及設備虧損	-	47
利息收入(計入其他收入、收益及虧損)	(1,747)	(8,601)
衍生財務工具公平值變動(收益)虧損	(8,746)	3,200
匯兌(收益)虧損淨額(計入其他收入、收益及虧損)	(88,854)	11,638
以權益結算及股份為基礎之付款開支	24,571	5,620
就逾期交付物業對客戶支付賠償金	102,412	2,218

7. 每股盈利(虧損)

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利(虧損)乃按下列數據計算得出：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年	二零一零年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
盈利(虧損)：		
用作計算每股基本及攤薄盈利之盈利(虧損)(本公司擁有人期內應佔溢利(虧損))	<u>56,700</u>	<u>(645,597)</u>
	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年	二零一零年

股份數目：

用作計算每股基本及攤薄盈利(虧損)之普通股加權平均數	<u>2,629,332,189</u>	<u>1,972,081,316</u>
----------------------------	----------------------	----------------------

計算每股攤薄盈利(虧損)時並不假設：

- (i) 行使本公司之購股權／認股權證，因該等購股權／認股權證於截至二零一一年及二零一零年六月三十日止六個月期間之行使價高於本公司股份平均市場價格；及
- (ii) 轉換本公司可換股票據，因其行使將導致截至二零一零年六月三十日止六個月之每股虧損減少。

8. 投資物業變動

	二零一一年	二零一零年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
於一月一日	3,003,575	2,949,328
投資物業公平值收益	337,324	11,953
從存貨轉撥	352,402	-
出售	(113,637)	(78,010)
匯兌調整	<u>66,183</u>	<u>(10,646)</u>
於六月三十日	<u>3,645,847</u>	<u>2,872,625</u>

期間，由於管理層已於與租戶訂立多項經營租約後改變物業用途，故賬面值約200,190,000港元之存貨已轉撥至投資物業。物業公平值由外聘估值師戴德梁行有限公司(「戴德梁行」)於轉撥當日，經參考具有復歸收入潛力之租金收入淨額後計量。所產生公平值增加約152,212,000港元已直接於損益確認。

本集團於二零一一年六月三十日之投資物業公平值乃由獨立合資格專業估值師戴德梁行(與本集團並無關連)進行估值。戴德梁行乃估值師公會之會員，並擁有相關的專業資格及有近期於有關地點對類似的物業進行估值的經驗。是次估值乃參考有關市場上可比銷售交易，或參考具有復歸收入潛力之租金收入淨額。所產生投資物業公平值增加約337,324,000港元，已直接於截至二零一一年六月三十日止六個月(二零一零年：公平值增加11,953,000港元)損益中確認。

期間，本集團出售若干投資物業，所得現金款項113,637,000港元(二零一零年：78,010,000港元)。

9. 物業、廠房及設備變動

期間，本集團已耗用約96,736,000港元(二零一零年：122,953,000港元)，作為添置物業、廠房及設備之用。

此外，期間，本集團出售賬面總值59,000港元之若干物業、廠房及設備(二零一零年：160,000港元)，所得現金款項為59,000港元(二零一零年：113,000港元)，並無引致出售物業、廠房及設備後出現收益或虧損(二零一零年：出售虧損為47,000港元)。

10. 於聯營公司之權益

於截至二零一一年六月三十日止六個月期間，本集團向上海城開集團龍城置業有限公司(「上海龍城」)出資人民幣525,000,000元(相等於約623,240,000港元)，以收購上海龍城25%權益。上海龍城乃新成立以於中國發展物業。

11. 存貨

於二零一一年及二零一零年六月三十日之存貨乃主要分別指位處中國之發展中物業及持作出售物業。

於截至二零一一年六月三十日止六個月，本集團確認存貨減值虧損39,084,000港元(二零一零年：138,825,000港元)，此乃持作出售物業之可變現淨值。

12. 貿易及其他應收款項

	二零一一年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一零年 十二月 三十一日 千港元 (經審核)
應收貿易賬款	12,773	6,769
其他應收款項	48,855	33,068
墊款予承建商	70,630	65,006
預付其他稅項	433,740	418,528
按金及預付款項	115,801	179,399
	681,799	702,770

本集團容許對其酒店企業客戶提供90日之平均信貸期。預售物業之款項根據合約付款條款釐定。以下為應收貿易賬款(扣除呆賬撥備)按於報告期末之發票日期呈列之賬齡分析。

	二零一一年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一零年 十二月 三十一日 千港元 (經審核)
0-90日	10,902	661
91-180日	-	-
>180日	1,871	6,108
	12,773	6,769
應收貿易賬款總額	12,773	6,769

13. 貿易及其他應付款項

	二零一一年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一零年 十二月 三十一日 千港元 (經審核)
發展中物業之應計開支	1,835,597	1,765,031
應付本公司前附屬公司前股東款項(附註(a))	143,499	141,032
應付承建商之保留金	21,815	1,766
就代客戶支付開支自其收取款項	101,976	99,799
應付利息	132,515	143,148
應計支出及其他應付款項	166,007	196,765
其他應付稅項(附註(b))	16,419	10,478
	2,417,828	2,358,019

附註：

- (a) 該等金額屬非貿易性質、免息及須按要求償還。
- (b) 其他應付稅項包括應付城市房地產稅、應付城市維護建設稅及應付營業稅。

14. 銀行貸款

於本期間，本集團取得新銀行貸款人民幣134,000,000元(相等於約159,693,000港元)(二零一零年：113,792,000港元)。該等貸款按年息4.86厘至7.02厘(二零一零年：4.86厘至6.05厘)計息，須於一至九年內償還。貸款用作撥資本集團物業項目發展。

期間，本集團亦已償還銀行貸款人民幣45,340,000元(相等於54,045,000港元)(二零一零年：517,797,000港元)。

於二零一一年六月三十日，北京新松投資集團有限公司已作出企業擔保388,177,000港元(二零一零年十二月三十一日：319,048,000港元)，該公司乃由本公司前主要股東酈松校先生控制。

15. 應付貸款

期間，本集團通過一份由商業銀行監管之信託貸款協議，自本公司之直接控股公司上海實業控股有限公司(「上實控股」)所控制之公司上海城開(集團)有限公司(「上海城開」)取得新應付貸款人民幣500,000,000元(相等於約595,868,000港元)。該應付貸款按年利率7.572厘至7.872厘計息，並須於一年內償還。該應付貸款乃用作本集團之物業項目發展。

期間，本集團亦償還應付貸款人民幣150,000,000元(相等於約183,563,000港元)。

16. 認股權證

於二零一一年六月三十日，有66,000,000份尚未行使之認股權證(二零一零年十二月三十一日：66,000,000份)。悉數行使尚未行使之認股權證，會引致發行66,000,000股額外股份(二零一零年十二月三十一日：66,000,000股)，總認購價值為443,520,000港元(二零一零年十二月三十一日：443,520,000港元)。認股權證之公平值乃使用期權定價模式計算。

17. 可換股票據

本集團以合共2,714,000港元償還本金總額2,000,000港元之所有剩餘可換股票據，包括於二零一一年六月十二日到期日的本金及累計利息。

18. 高級票據

	二零一一年 千港元 (未經審核)	二零一零年 千港元 (未經審核)
於一月一日	2,974,260	2,942,803
期間實際利息	167,818	166,006
已付利息	(150,850)	(150,849)
於六月三十日	<u>2,991,228</u>	<u>2,957,960</u>

19. 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
於二零一零年一月一日	1,945,640	77,826
根據私人配售發行股份	<u>683,692</u>	<u>27,347</u>
於二零一零年六月三十日、二零一一年一月一日及 二零一一年六月三十日	<u>2,629,332</u>	<u>105,173</u>

20. 以股份為基礎之付款

於二零一一年六月三十日，就根據本公司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91,000,000股(二零一零年十二月三十一日：111,500,000股)，相等於該日本公司已發行股份3.46%(二零一零年十二月三十一日：4.2%)。於截至二零一一年六月三十日止六個月期間，並無授出購股權。

21. 承擔

	二零一一年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一零年 十二月 三十一日 千港元 (經審核)
有關收購發展中物業已訂約但未撥備之開支	<u>2,741,366</u>	<u>3,316,257</u>
有關向一間聯營公司出資之已授權但未訂約資本開支	<u>608,000</u>	<u>1,216,000</u>

22. 或然負債

(a) 公司擔保

就若干買家提供按揭貸款之擔保

本集團已就授予本集團物業單位買家之按揭貸款與若干銀行訂立協議，並根據該等協議就該等銀行授予買家之按揭貸款提供擔保。根據擔保之條款，倘該等買家未能償還按揭分期款項，本集團須向銀行支付未能還款買家結欠之未償還按揭本金以及應計利息及罰款，而本集團則有權接管相關物業之法定業權及管有權。擔保將於物業業權契據就各按揭貸款抵押予銀行時解除，此情況一般於物業業權契據移交予買家後一年內發生。於二零一一年六月三十日，由本公司附屬公司作擔保之未償還按揭總額約為2,912,132,000港元(二零一零年十二月三十一日：2,618,654,000港元)。

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

(b) 物業損毀保證

根據中國法律及法規，買方購入之物業均能就某些特定損毀情況獲得為期一至兩年之維修保證。這類保證由項目有關承建商作出之背對背保證保障。

(c) 法律訴訟

本集團不時可能涉及在日常業務過程中產生之多項訴訟及法律程序。然而，訴訟受到本質上不明朗因素之影響，而可能損害本集團業務之該等或其他事宜之不利結果可能會不時產生。本公司董事現時並不知悉任何彼等相信將會個別或共同地對本集團之業務、財務狀況或經營業績造成重大不利影響之任何有關法律程序或申索。

23. 重大關連人士交易

(i) 關連人士交易

期間，本集團與關連人士訂立下列重大交易：

關連人士	交易性質	截至六月三十日止六個月	
		二零一一年 千港元 (未經審核)	二零一零年 千港元 (未經審核)
由前主要股東控制之公司	樓宇管理費用	-	2,404
由上實控股控制之公司	利息開支	45,833	-
	樓宇管理費用	-	49
		<u>-</u>	<u>49</u>

(ii) 關連人士結餘

於報告期末，本集團與關連人士有下列結餘：

關連人士	業務性質	二零一一年	二零一零年
		六月三十日 千港元 (未經審核)	十二月三十一日 千港元 (經審核)
同系附屬公司	應付貸款	(1,000,000)	(1,000,000)
同系附屬公司	應付信託貸款	(902,962)	(294,881)
由前主要股東控制之公司	應付關連公司款項	-	(2,466)
		<u>-</u>	<u>(2,466)</u>

(iii) 主要管理人員的報酬

期間董事及主要管理層其他成員之薪酬如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年	二零一零年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
短期福利	6,669	7,799
離職後福利	-	6
股權報酬福利	15,121	1,430
	<u>21,790</u>	<u>9,235</u>

董事及主要行政人員之薪金由薪酬委員會經參考個別人士之表現及市場趨勢後釐定。

(iv) 政府關連實體

本集團為由中國政府控制的上海實業(集團)有限公司(「上實集團」, 與其附屬公司合稱「上海實業集團」) 旗下規模較大集團公司的一部分。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。除如上文所披露與上實控股集團進行之交易外, 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, 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各種其他經營開支。董事認為, 該等交易在個別方面均被認為對本集團截至二零一一年六月三十日止六個月之營運並無重大影響。

24. 於中期結算後事項

以下重大事項於中期結算後發生：

於二零一一年四月十四日, 上實控股(作為賣方)及本公司(作為買方)訂立買賣協議, 據此, 本公司有條件同意購買及上實控股有條件同意出售銀冠有限公司全部已發行股本及於交易完成日期銀冠有限公司未償還及結欠上實控股之股東貸款。買賣銀冠有限公司權益及股東貸款之總代價為5,640,545,824港元, 總代價將以配發及發行合共2,014,480,651股本公司普通股之方式支付。銀冠有限公司為投資控股公司。待上實控股、上海城開及銀冠有限公司之一間附屬公司完成重組後, 銀冠有限公司將於上海城開實際擁有59%權益。上海城開於中國從事物業發展。

同日, 上實控股(作為轉讓人)與本公司(作為承讓人)訂立轉讓契據, 據此, 上實控股已有條件向本公司轉讓其於轉讓契據日期由上海城開向上實控股宣派但未支付之股息之所有權利、所有權、利益及得益及權益, 金額達人民幣395,300,000元(相等於約469,588,976港元), 代價為人民幣395,300,000元(相等於約469,588,976港元), 代價將以配發及發行167,710,349股本公司普通股之方式支付。

直至本公告日期, 該等交易尚未完成。

管理層討論及分析

二零一一年上半年中國房地產業受宏觀經濟環境影響呈現波譎雲詭，市場競爭愈趨激烈，集團亦加緊完善自身的管理制度、整合資源、以及調整業務策略，務求提升競爭力，為集團今後發展奠定穩固基礎。

財務回顧

截至二零一一年六月三十日止六個月，本集團之收入約為8.82億港元(二零一零年六月三十日止六個月：24.17億港元)，同比減少63.5%，原因是期內交付面積較少，約為11萬平方米(二零一零年六月三十日止六個月：22萬平方米)。期內主要銷售收入來自天津老城廂、長沙森林海、北京青年匯及重慶城上城，四個項目分別佔期內銷售收入約41%、17%、17%和10%。期內毛利率輕微上升至18.6%(二零一零年六月三十日止六個月：16.0%)乃由於平均銷售價格上升及成本控制得宜。

本公司期內股東應佔溢利為5,670萬港元，較去年同期虧損6.456億港元已取得大幅改善，主要受惠於投資物業價值的重估收益和財務費用下降。同時，集團加強監控營運費用後，管理費用和銷售費用均比去年同期有所下降。截至二零一一年六月三十日止六個月每股基本盈利為2.16港仙，每股攤薄盈利為2.16港仙(二零一零年六月三十日止六個月：每股基本虧損32.74港仙，每股攤薄虧損32.74港仙)。

業務回顧

為達致更有效資源運用，集團於上半年積極調配大批專業及饒富經驗的中、高層管理人員至重點項目公司作領軍，並於本年六月將營運總部由北京遷至上海，整合資源以準確及快捷監察各項目的工程進度、市場推廣策略、以至銷售情況等，從而強化集團的優勢，包括強大股東背景、位置優越的土地儲備和經驗豐富的管理團隊等。

繼集團旗下項目滄瀾半島之凱賓斯基酒店成為歐亞論壇永久會址後，世界園藝博覽會亦於本年四月至十月於西安滄瀾生態區舉行，此項國際盛事再一次奠定位置優越的滄瀾半島作為西安地產業翹楚的地位。回顧期內，集團亦藉此契機加快推售滄瀾半島之新樓盤，其合約銷售金額佔集團整體近四成；緊接其

後的是長沙森林海項目，佔集團整體合約銷售金額約20%；另外成都公園大道項目佔約18%，其餘之合約銷售分別來自天津老城廂及重慶城上城等。

相對住宅物業而言，投資物業可免受政策變更影響，亦可為集團帶來穩定現金流。回顧期內，集團策略性地增加投資物業的比例，總資產值由30億港元上升至36億港元，租金收入同比更大幅增加逾兩倍，有助集團日後健康發展。

本年四月，集團公佈向上海實業控股有限公司（「上實控股」）收購其持有上海城開（集團）有限公司（「上海城開」）的59%股權。上海城開於上海、江蘇、湖南及重慶等地方擁有十一個項目，規劃總建築面積約450萬平方米。當交易完成後，上實城開將可快速擴大集團位於一、二線城市之土地儲備，總量升至約1,700萬平方米，有助提升長遠競爭力。

股息

董事會建議不派付截至二零一一年六月三十日止六個月之中期股息（截至二零一零年六月三十日止六個月：零）。

展望

中國宏觀政策於下半年對房地產市場的影響勢將持續，行業漸漸進入汰弱留強的階段。集團憑藉具規模的優質土地、強大股東背景和資本市場運作經驗，具備條件於波動的市況中躍升為中國房地產業翹楚。展望二零一一年下半年，西安滄灞半島項目將繼續是集團合約預售收入的主要來源，其次為成都公園大道項目、天津老城廂項目及重慶城上城項目。

集團未來方向將繼續改善財務狀況，減低借貸比率，改善營運狀況。此外，集團會致力改善項目質素，提升產品檔次及售價，再輔以嚴謹成本控制，從而提升毛利率至合理水平。集團亦會加快工程進度，增加可售樓面面積，成就集團穩步發展的基礎，矢志成為中國房地產業翹楚。

股本

本公司於二零一一年六月三十日之已發行及繳足股本為105,173,288港元，分為2,629,332,189股每股面值0.04港元之普通股。

於回顧期內，概無認股權證或可換股票據獲轉換為本公司普通股。可換股票據已於二零一一年六月十二日到期。

流動資金及資本資源

本集團淨借貸對股東權益比率由二零一零年十二月三十一日的37.2%升至二零一一年六月三十日的59.7%，主要由於期內總負債上升、對新項目上海梅隴鎮投入資金增加、以及現金減少所致。於二零一一年六月三十日，本集團的現金及現金等價物為12.2億港元(二零一零年十二月三十一日：23.82億港元)。資產淨值合共77.9億港元(二零一零年十二月三十一日：76.4億港元)，流動比率約為1.48(二零一零年十二月三十一日：1.56)。

董事會相信，其流動資產、資金及日後收益將足以應付日後擴充及營運資金所需。

人力資源及薪酬政策

於二零一一年六月三十日，本集團聘有545名僱員(包括香港及中國辦事處)。本集團之僱員酬金政策乃根據僱員的表現、資歷及能力制訂。本公司董事之酬金乃由薪酬委員會參照本公司營運業績、個人表現及市場比較統計數字制訂。員工福利包括強制性公積金計劃供款以及與本集團溢利表現及個人表現掛鈎之酌情花紅。

本集團已採納購股權計劃，以獎勵董事及合資格僱員。期內亦為僱員提供與職務相關的培訓課程，並定期舉辦培養團隊精神的活動予員工參與，務求提升集團的人力資源質素及員工的歸屬感。

購買、出售或贖回證券

於本期間內，本公司或其任何附屬公司概無於截至二零一一年六月三十日止六個月期間購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

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條文，規定本公司須按比例向現有股東提呈發售新股。

企業管治

除下文所述者外，本公司已於截至二零一一年六月三十日止六個月，一直遵守上市規則附錄14所載企業管治常規守則(「守則」)：

守則第A.4.1條條文(「守則第A.4.1條」)

守則第A.4.1條訂明非執行董事應按特定任期委任及重選連任。

本公司目前的非執行董事並非按特定任期委任，此乃偏離守則第A.4.1條。

根據本公司之公司細則條文，年內獲董事會委任之所有董事須於股東大會上退任及重選連任。此外，在每屆股東週年大會上，當時三分之一之董事(或如非三或三之倍數，則為最接近數目但不少於三分之一)須予退任。輪值告退之董事須為該等自重選或委任起在任最長時間之董事。回顧年度之安排詳情載於本公司日期為二零一一年四月一日之通函。鑑於本公司目前之董事退任及重選規定，本公司認為其已採取足夠措施遵守守則第A.4.1條之規定。

董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄10所載董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)作為本公司董事進行證券交易之行為守則。經向所有董事作出特定查詢後，彼等已全部確認，彼等於截至二零一一年六月三十日止六個月期間已遵守標準守則所規定標準。

審核委員會

審核委員會現時由四名獨立非執行董事組成，分別為杜惠愷先生、黃英豪博士、范仁達先生及李家暉先生(主席)。

審核委員會之主要職責為：

1. 審閱本集團採納之會計原則及慣例；
2. 審閱本集團之財務申報程序及本集團內部控制制度；及
3. 審閱外聘核數師之獨立性及客觀性、審核服務範圍及向外聘核數師支付之相關審核費用。

審核委員會已與本公司管理層審閱本集團採納的會計原則及慣例，並已討論審核、內部監控及財務匯報事宜，包括審閱本公司截至二零一一年六月三十日止六個月之未經審核中期財務報表。

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」及香港會計準則第34號「中期財務報告」審閱本公司截至二零一一年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合財務報表。

公佈進一步資料

載有上市規則所規定資料的本公司本期間中期報告將於適當時候寄交本公司股東，並在聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.siud.com)內刊載。

更改主要營業地點

本公司之主要營業地點將改為香港灣仔港灣道23號鷹君中心三十樓3003至3007室，由二零一一年八月二十九日起生效。網址、電話及傳真號碼維持不變。

致謝

本人謹向董事會、管理層團隊和所有員工就他們的不懈努力；及向我們的客戶、供應商、業務夥伴和股東就他們對本集團的持續鼎力支持致以真誠的感謝。

承董事會命
上海實業城市開發集團有限公司
主席
蔡育天

香港，二零一一年八月二十九日

於本公告日期，董事會成員包括執行董事蔡育天先生、倪建達先生、錢世政先生、周軍先生、楊彪先生、陳安民先生及賈伯煒先生以及獨立非執行董事杜惠愷先生，太平紳士、黃英豪博士，銅紫荊星章，太平紳士、范仁達先生及李家暉先生。