



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

卓越 表現
再創 高峰

中期報告 2015



秉持優勢 再創未來

上海實業城市開發集團有限公司(「上實城開」或「本公司」，及其附屬公司統稱「本集團」)現於中國11個主要城市擁有20個房地產項目，分佈於上海、昆山、無錫、北京、瀋陽、天津、西安、重慶、長沙、深圳及珠海，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490萬平方米的可售建築面積，為集團奠定了長遠發展的良好基石。





目錄

- | | | | |
|----|--------------|----|-----------------|
| 2 | 公司資料 | 34 | 簡明綜合損益及其他全面收入報表 |
| 3 | 財務摘要 | 35 | 簡明綜合財務狀況表 |
| 4 | 主席致辭 | 37 | 簡明綜合股本權益變動表 |
| 7 | 管理層討論及分析 | 39 | 簡明綜合現金流量表 |
| 12 | 項目資料 | 41 | 簡明綜合財務報表附註 |
| 14 | 主要項目介紹 | | |
| 25 | 其他資料 | | |
| 33 | 簡明綜合財務報表審閱報告 | | |



公司資料

董事會

執行董事

季崗(主席兼總裁)
周軍
陽建偉
楊彪
叶維琪
黃非

獨立非執行董事

杜惠愷，*太平紳士*
范仁達
李家暉

法定代表

季崗
陳建柱

董事委員會

審核委員會

李家暉(委員會主席)
杜惠愷，*太平紳士*
范仁達

薪酬委員會

杜惠愷，*太平紳士*(委員會主席)
范仁達
叶維琪

提名委員會

季崗(委員會主席)(於二零一五年八月三日獲委任)
杜惠愷，*太平紳士*(於二零一五年八月三日獲委任)
范仁達

投資評證委員會

范仁達(委員會主席)
周軍
叶維琪

公司秘書

陳建柱

股份過戶登記總處

Codan Services 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

法律顧問

香港法律

亞司特律師事務所

百慕達法律

Conyers Dill & Pearman

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
3003-3007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
中國建設銀行股份有限公司
中國農業銀行股份有限公司
東亞銀行有限公司

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

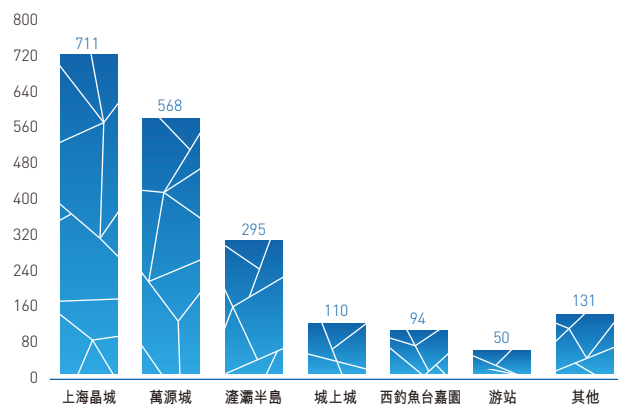
	截至二零一五年 六月三十日止 六個月	截至二零一四年 六月三十日止 六個月
財務摘要(千港元)		
收入	2,173,156	3,167,095
本公司股本擁有人應佔溢利/(虧損)	114,005	(148,190)
每股財務資料(港仙)		
盈利/(虧損)		
— 基本	2.37	(3.08)
— 攤薄	2.37	(3.08)

	於二零一五年 六月三十日	於二零一四年 十二月三十一日
已收銷售物業預售所得款項(千港元)	1,959,474	2,400,586
財務比率		
借貸淨額對權益總額比率(%)	73.6%	65.6%
流動比率	2.5	1.9

附註： 借貸淨額 = 總貸款(包括銀行貸款、應付貸款及高級票據)減現金及現金等價物以及就銀行貸款已抵押之受限制銀行存款。

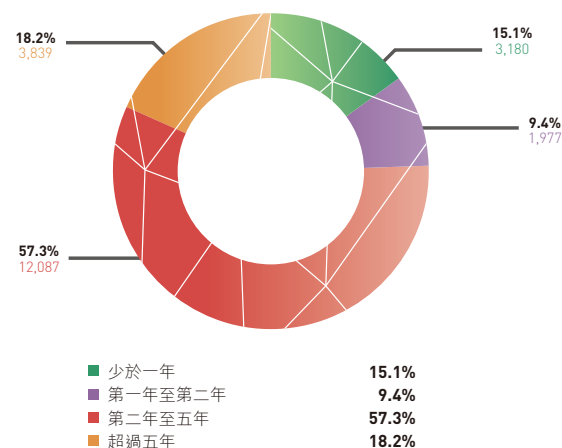
已收銷售物業預售所得款項分析

百萬
港元

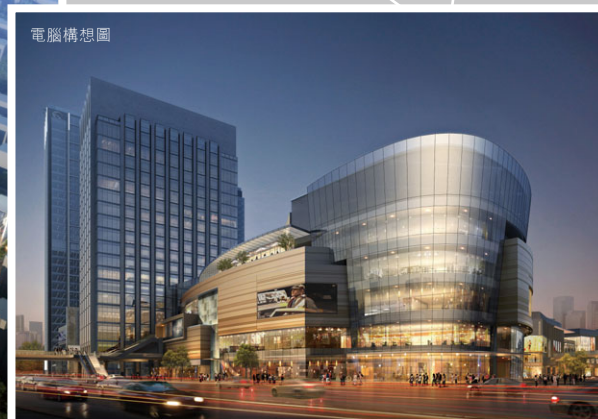


債務到期日資料

百萬
港元



主席致辭



主席 季崗

二零一五年三月，中國總理李克強在政府報告中提出，需根據不同地區和城市的情況制定政策，支持居民自住和改善性住房需求，促進房地產市場平穩健康發展；住房保障將逐漸同步實行實物保障與貨幣補貼，一些存量房屋將被轉為公租房和安置房。二零一五年上半年，隨著中央銀行多次降存款準備金及基準利率，及全國各地陸續放鬆限購限貸等政策利好，中國房地產市場在經歷低迷後，一線城市逐漸開始回暖。



二零一五年上半年，面對進入新常態的中國經濟，國內生產總值仍達同比增長7.0%，房地產市場亦迎來了轉折點，在政府不斷出台政策刺激房地產市場的大環境下，一二線城市成交量環比穩定回升。面對大多數三四線城市樓市仍未明朗的情況，集團早在二零一三年已經開始選擇性退出該等城市、加快向剛需住房產品及經濟發展成熟的一線城市、長三角區域佈局的策略，當中尤以上海為重點發展城市，足以證明管理層對市場形勢發展的觸角敏銳。

回顧期內，本集團繼續重點開發利潤高的大型優質項目，同時，自去年收購上海世貿商城後，本集團的投資性物業組合漸見規模，逐步擴大以上海為主的商業及辦公物業資產，租金收入亦穩步上揚。得益於具針對性的市場策略、完善的管理體系、專業及經驗豐富的管理團隊，本集團於二零一五年上半年保持平穩銷售之外，毛利率亦增長2.9個百分點至33.5%，股東應佔溢利更扭虧為盈至114,005,000港元，業績令人鼓舞。

針對外在形勢的新變化，集團亦相應做好項目佈局的優化和調整。期內，本集團貫徹非核心資產營運策略，以總代價人民幣940,000,000元出售旗下間接持有的河北燕郊項目，為集團錄得稅前收益約人民幣356,000,000元。二零一五年六月，本集團與上海市閔行區政府簽訂戰略合作框架協議，就各自資源優勢進行深化合作，協議內容包括雙方合作開展市政基礎設施及房地產相關開發等業務，並罕有地為上實城開這種個別企業提供稅務及招商政策優惠，以及鼓勵本集團積極參與該區項目建設。上實城開將借助閔行區政府優勢以及自身國有企業資源優勢，陸續引進大量優質的企業和商家入駐，支持閔行區的經濟發展。此外，本集團亦將積極爭取與閔行區國資國企合作，致力於共贏的長期合作關係。

回顧上半年，香港金融市場大幅波動，四月整體股市大漲，直至六月市場即開始重大調整，顯示香港金融市場的周期正加快，企業融資亦更講求時效。本集團堅持做好業務，改善盈利能力，以更扎實的基本面面向金融市場；除了境內及境外傳統融資渠道，本集團亦著力研究在上海自由貿易區成立雙向資金池的可能性，務求有需要時能多方面配合，以更靈活及具效益的方法進行融資及資金調配，以進一步改善資本結構。

踏入下半年，本集團將加大推盤量，重點項目包括上海晶城第五期商品房、西安滄灞半島新一期花園洋房、天津老城廂項目的公寓及商鋪、以及瀋陽城開中心項目的公寓等，本集團有信心達成全年銷售目標。

展望未來，中央政府已為國企改革作詳細部署，務求提升整體競爭力及改善規模效益，而新一輪的資源整合經已展開，本集團亦將積極參與上海市國資國企改革，尋找與相關產業的合作發展機會，藉以延伸資產運作平台，有效釋放企業應有之最大價值。

此外，在經濟新常态下，房地產行業亦呈現出新時代特徵，如於土地規劃中注入「互聯網+」、社區發展、保健醫療、安老服務、旅遊娛樂等專屬概念的混合型地產開發模式，勢將日趨成熟。有鑒於此，本集團繼續專注開發中、高端住宅物業之餘，亦會積極尋找戰略合作夥伴，以優勢互補的合作形式創造增長空間，迎接經濟新常态帶來的機遇。

另一方面，由於房地產業不斷改革轉型，開發商的業務模式和產品更需多元化。本集團未來除了以住宅為主，商辦為輔的傳統模式外，將致力拓展物業管理、行業專屬地產開發及金融地產投資等不同領域。本集團亦將瞄準市場機遇，適當地作融資以進一步減低財務成本，同時改善財務結構，為本集團的長遠發展打好基礎。

最後，本人謹此答謝所有員工的努力付出和貢獻，以及對所有商業夥伴、客戶及股東的長期支持表示衷心感謝。



季崗
主席

二零一五年八月十七日

管理層討論及分析

房地產市場環境

二零一五年上半年，隨著一系列對房地產利好的政策出台，中國樓市在震蕩中穩定向好。中央銀行自去年底至二零一五年上半年，已連續四次降低基準利率及三次下調存款準備金率，房屋貸款利率亦相應下調；另外，全國各城市陸續放鬆限購等一系列的政策亦有利好刺激樓市。

回顧期內，眾多開發商實施以價換量的銷售策略。由於國內樓市區域分化明顯，本集團重點發展的長三角及沿海發達城市，市場基本面仍然扎實，仍存在剛性需求。本集團專注於發展高品質樓盤，如旗艦項目上海萬源城，品牌及質量均優於周邊同類產品，相對上有定價能力，並能保持平穩銷售。

業務回顧

二零一五年上半年，本集團繼續以重組及優化資產組合為工作重心，積極投身於國企改革的工作中，進一步實現資產的市場化，提升本集團的競爭力。二零一五年二月，本集團以總代價人民幣940,000,000元出售旗下間接持有的燕郊項目100%權益，為集團錄得稅前收益約人民幣356,000,000元。上半年完結前，本集團與上海市閔行區政府簽訂戰略合作框架協議，就各自資源優勢進行深化合作，協議內容包括閔行區政府將：一、與上實城開共同合作開展市政基礎設施及公建配套建設，包含與土地熟化、房地產相關開發等業務；二、在稅收及招商政策上給予本集團支持；及三、及時向上實城開告知相關項目資訊，並在同等條件下，鼓勵上實城開積極參與項目建設，以助其積極爭取與閔行區國資國企合作，進一步拓展市場。

物業發展

截止二零一五年六月三十日止六個月，本集團總動工面積約2,238,000平方米，當中約68,000平方米屬新動工。主要在建項目包括西安滄灞半島、城開中心、上海晶城及莘莊地鐵上蓋項目等。竣工總面積為220,000平方米，合共交付131,000平方米，包括商品房約126,000平方米及保障房約5,000平方米。

合約銷售

截至二零一五年六月三十日止六個月，本集團商品房及保障房的合約銷售金額為人民幣2,068,000,000元（截至二零一四年六月三十日止六個月：人民幣2,520,000,000元），已達年初定下的全年銷售目標人民幣4,500,000,000元之46.0%。由於推盤時間集中於下半年，本集團有信心完成全年銷售目標。期內合約銷售面積為110,000平方米，同比下跌33.3%，但平均售價則上升約22.9%至每平方米約人民幣18,800元，主要因為期內銷售產品類別及項目所在地不同。

上半年商品房的合約銷售金額為人民幣1,564,000,000元(截至二零一四年六月三十日止六個月：人民幣1,710,000,000元)，佔總合約銷售75.6%。上海萬源城、西安滄灞半島及昆山琨城帝景園分別佔商品房合約銷售的73.6%、18.6%及3.9%；由於期內銷售產品組合不同，商品房總合約銷售面積為78,000平方米，同比下跌4.9%，平均售價亦下跌3.8%至每平方米約人民幣20,000元。上半年保障房銷售共人民幣504,000,000元(截至二零一四年六月三十日止六個月：人民幣810,000,000元)，全部來自上海晶城，銷售額下跌因為集團旗下保障房銷售項目已近尾聲；保障房銷售佔整體合約銷售24.4%，合約銷售面積為32,000平方米，同比下跌61.4%，平均售價則上升61.2%至每平方米約人民幣15,800元。

財務表現

收入

截至二零一五年六月三十日止六個月，本集團收入為2,173,156,000港元(截至二零一四年六月三十日止六個月：3,167,095,000港元)，同比下降31.4%，主要因為竣工交付樓房減少。期內，物業銷售收入達1,734,958,000港元(截至二零一四年六月三十日止六個月：2,949,358,000港元)，仍然是本集團最主要收入來源，佔總收入79.8%。其中萬源城、滄灞半島及城上城分別佔物業銷售收入的42.1%、39.7%及8.9%。商品房及保障房佔比物業銷售收入分別為95.8%及4.2%(截至二零一四年六月三十日止六個月：71.1%及28.9%)。

來自租金、管理和服務、以及酒店業務的收入持續為本集團提供穩定的收入來源，三項業務分別貢獻319,143,000港元、45,504,000港元及73,551,000港元，分別佔總收入14.7%、2.1%及3.4%(截至二零一四年六月三十日止六個月：4.4%、1.2%及1.3%)。因為於二零一四年九月底收購上海世貿商城，期內租金收入大幅增加127%。

毛利及毛利率

截至二零一五年六月三十日止六個月，本集團毛利為728,791,000港元(截至二零一四年六月三十日止六個月：969,896,000港元)，較去年同期下跌乃因為收入減少所致。毛利率為33.5%，較去年同期的30.6%升約2.9百分點。

投資物業重估

截至二零一五年六月三十日止六個月，錄得投資物業重估減值淨額約59,061,000港元，主要來自重慶城上城。

分銷及銷售開支

截至二零一五年六月三十日止六個月，本集團分銷及銷售開支按年減少23.0%至68,911,000港元(截至二零一四年六月三十日止六個月：89,536,000港元)，因為期內可售樓盤減少。

一般及行政開支

本集團於截至二零一五年六月三十日止六個月之一般及行政開支約為224,895,000港元，按年上升14.4%(截至二零一四年六月三十日止六個月：196,632,000港元)，主要因為去年九月收購上海世貿商城後，將其原有的一般及行政開支併入本集團的財務報表。

溢利

截止二零一五年六月三十日止六個月，集團錄得溢利同比大幅上升10.2倍至約188,243,000港元(截至二零一四年六月三十日止六個月：16,807,000港元)，主要由於期內出售燕郊項目帶來一次性收益。期內股東應佔溢利扭虧為盈，大幅躍升至114,005,000港元(截至二零一四年六月三十日止六個月：股東應佔虧損148,190,000港元)。上半年，每股基本及攤薄盈利亦扭虧為盈至2.37港仙(截至二零一四年六月三十日止六個月：每股虧損為3.08港仙)。

現金及財政狀況

本集團管理其資本，以確保本集團內之實體能夠根據持續經營基準營運，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、高級票據、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)。

於二零一五年六月三十日，本集團持有之銀行結餘及現金為5,870,116,000港元(於二零一四年十二月三十一日：6,424,058,000港元)。本集團的負債淨額對權益總額比率(借貸淨額(總貸款減去現金及現金等價物及受限制及已抵押銀行存款)對權益總額)從去年底65.6%增加至73.6%；流動比率升至2.5(二零一四年十二月三十一日：1.9)。

於二零一五年六月三十日，本集團包括銀行貸款、其他貸款及債券的總貸款約為21,083,269,000港元(二零一四年十二月三十一日：20,127,925,000港元)。

於二零一五年六月三十日，本集團已發行股份共4,811,523,189股。受上半年度錄得溢利的影響，本集團於二零一五年六月三十日的本公司擁有人應佔權益為12,545,867,000港元。

期內，集團的現金充足，管理層相信，本集團有充足的資金及日後收益足以應付目前營運資金及未來發展的需要。

人力資源及薪酬政策

於二零一五年六月三十日，本集團聘有合共1,318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之表現、資歷及能力而制訂。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而釐定。員工福利包括強制性公積金計劃供款以及與本集團盈利表現及個人表現掛鉤之酌情花紅。

本集團已採納購股權計劃，以獎勵董事及合資格僱員。截至二零一五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，務求提升集團之人力資源質素及員工歸屬感。

土地儲備

於二零一五年六月三十日，本集團土地儲備共有20個項目，分佈在11個城市，未來可售建築面積約4,897,000平方米。集團現時土地儲備分佈於長三角、西部地區、渤海灣、珠三角及中部地區，足夠未來三至五年集團的發展所需。集團將繼續執行可持續發展的策略，進一步整合資源，增加並發揮集團在長三角及沿海地區的優勢。

展望

展望全年，中國經濟發展繼續在新常態中前進。隨著利好政策繼續發揮作用，全國房價的下行趨勢明顯減緩，其中一線城市房價更已進入上升週期。上半年新建商品住宅價格，環比上漲的城市數目逐月增多。根據中國指數研究院統計，今年上半年，50個代表城市月均成交約26,000,000平方米，同比增長25%，創歷史同期新高。此外，上半年百城住宅價格累計上漲0.82%；其中，以深圳為首的一線城市，包括北京、上海及廣東更領漲全國，相信下半年一線城市樓市可望穩中有升。

於二零一五年五月十八日，政府發布《關於二零一五年深化經濟體制改革重點工作的意見》，對今年國有企業改革進行了總體部署，提出中央企業重組、國有資本運營、發展混合所有制、強化企業內部管理等若干方案。隨著國企改革總體方案出台，國企改革的目標、步驟、方向、重點都更明朗，國企改革將進一步加速，下半年可預期國企迎來大規模分拆歸類的重組。一方面國企將進一步向資本市場敞開大門，另一方面國企的併購重組亦會進入一個新的階段。集團亦將擁抱機遇，積極參與國資國企改革，尋找與房地產業有關的合作發展機會，務求提升股東的投資回報。

本集團立足上海，期內與閔行區政府簽署戰略合作框架協議，正可充分利用這大城市大功能的優勢。本集團正在積極物色適合的土地，冀望下半年有機會取得上海優質地塊。在經濟新常態下，管理層已準備就緒，與具專屬領域優勢的企業作優勢互補，尋找機遇開發混合型地產項目，注入旅遊、文化、安老或創新科技等不同元素，以開拓更大的房地產業發展空間。

在寬鬆的貨幣政策下，國內企業融資成本降低，本集團總體借貸成本有望繼續下降。另外，本集團手持上海多個如濱江城開中心、閔行城開中心及莘莊地鐵上蓋等投資性項目，將來全面竣工及營運後，本集團的租金收入將會大大提升，令資產負債表更加穩健。

此外，集團將於下半年集中推盤，重點開售上海晶城第五期商品房、西安滄灞半島的花園洋房、天津老城廂的公寓及商鋪、以及瀋陽城開中心的公寓等，集團有信心達成全年銷售目標之餘，亦部署好沿房地產產業鏈延伸業務，加強或拓展本業領域至物業管理、行業專屬地產開發及金融地產投資等，積極把握此國企改革及房地產行業轉型變革的機會。

總括而言，本集團有效突顯自身優勢，憑藉完善管理系統、專業及經驗豐富的管理團隊，管理層對本集團全年業績保持樂觀，長遠亦有信心提升股東投資回報率。

項目資料

本集團於11個城市擁有20個項目，包括中、高端住宅，服務式公寓、商用及寫字樓宇。於二零一五年六月三十日，本集團未來可售面積共約為490萬平方米。

本集團已對旗下項目進行了調整，日後將採取審慎策略購入土地。

於二零一五年六月三十日

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)	2015年上半年		未來可售 建築面積 (平方米)	在建面積 (平方米)	日後發展面積		所有權 [%]
					預售建築面積 (平方米)	累計銷售面積 (平方米)			預期待期	預期落成日期	
萬源城	上海	908,950	1,136,468	822,724	21,122	681,621	141,103	193,764	-	2007-2015年分期落成	53%
濱江城開中心	上海	77,371	404,600	284,600	-	-	284,600	-	284,600	規劃中	35%
上海青年城	上海	57,944	212,130	164,688	51	137,529	27,159	-	-	已落成	100%
城開中心	上海	65,727	388,125	242,010	-	18,239	223,771	223,771	-	2014-2016年分期落成	59%
上海晶城	上海	301,908	772,885	610,514	31,135	453,333	157,181	106,815	-	2012-2017年分期落成	59%
晶杰苑	上海	49,764	125,143	95,594	-	95,594	-	-	-	已落成	59%
莘莊地鐵上蓋	上海	117,825	605,000	385,300	-	-	385,300	272,300	113,000	2018-2022年分期落成	21%
後現代城	北京	121,499	523,833	454,610	217	450,287	4,323	-	-	已落成	100%
青年匯	北京	112,700	348,664	295,114	212	247,205	47,909	13,693	-	2007-2016分期落成	100%
西釣魚台嘉園	北京	42,541	250,930	230,801	564	171,733	59,068	-	49,228	2007-2017分期落成	90%
老城廂	天津	244,252	752,883	613,357	109	546,585	66,772	32,600	30,200	2006-2017分期落成	100%
游站	昆山	34,223	129,498	112,812	-	55,344	57,468	-	-	已落成	31%
琨城帝景園	昆山	205,017	267,701	222,666	7,430	144,096	78,570	55,965	-	2007-2017年分期落成	53%
上海中心城開國際	無錫	24,041	193,368	143,862	702	11,232	132,630	-	-	已落成	59%
滻灞半島	西安	2,101,967	3,899,867	3,202,324	40,900	1,804,591	1,397,733	261,101	1,102,228	2008-2017分期落成	72%
瀋陽城開中心	瀋陽	22,651	228,768	181,373	-	-	181,373	181,373	-	2015-2017分期落成	80%
城上城	重慶	120,014	786,233	599,664	5,284	353,068	246,596	44,716	-	2008-2016分期落成	100%
森林海	長沙	679,620	907,194	872,185	1,835	238,133	634,052	-	564,481	2007-2017年分期落成	67%
淇澳島	珠海	2,215,516	1,090,000	770,000	-	-	770,000	-	770,000	規劃中	100%
中國鳳凰大廈	深圳	11,038	106,190	79,391	-	78,343	1,048	-	-	已落成	91%
總計		7,514,568	13,129,480	10,383,589	109,561	5,486,933	4,896,656	1,386,098	2,913,737		

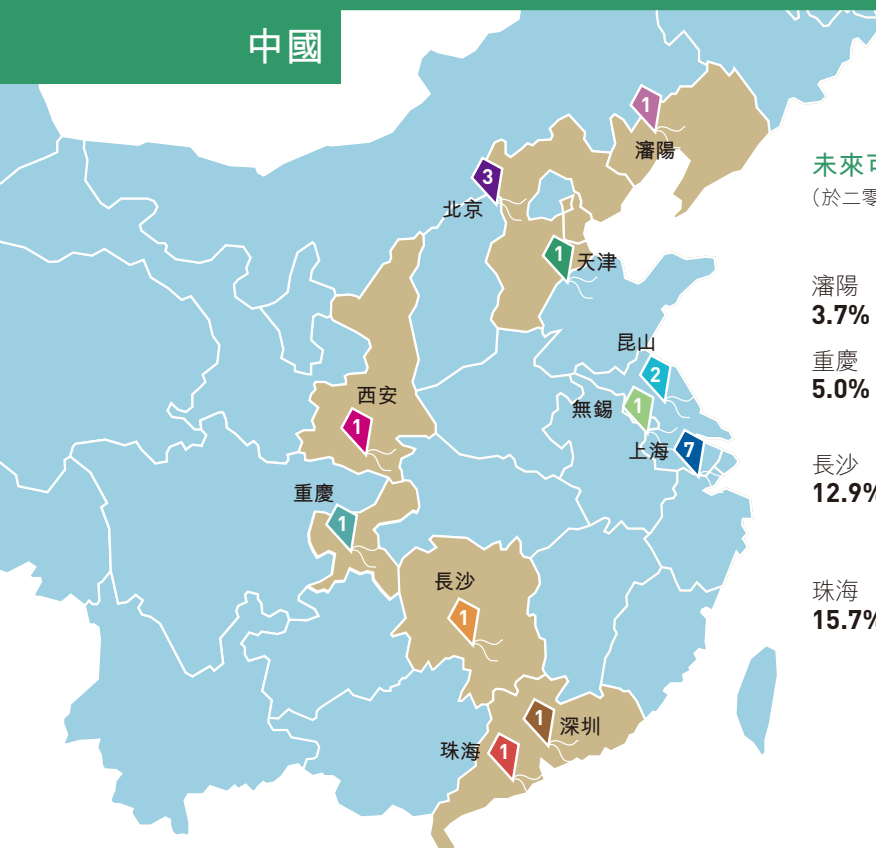
主要投資物業

項目	城市	房產類別	租賃年限	規劃建築面積 (平方米)
老城廂	天津	住宅、商業及寫字樓	中期租賃	2,433 ¹
九久青年城	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
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
匯民商廈 ⁴	上海	商業	中期租賃	13,839
其他	上海	商業及寫字樓	中期租賃	9,249
總計				644,423

註：

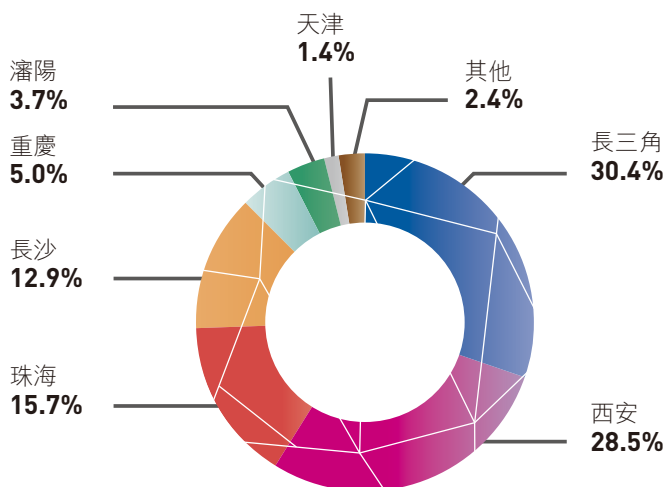
1. 已包括在此中報第12頁
2. 地址：上海市長寧區延安西路2299號
3. 地址：上海市徐匯區虹橋路355號
4. 地址：上海市徐匯區天鑰橋路123號

中國

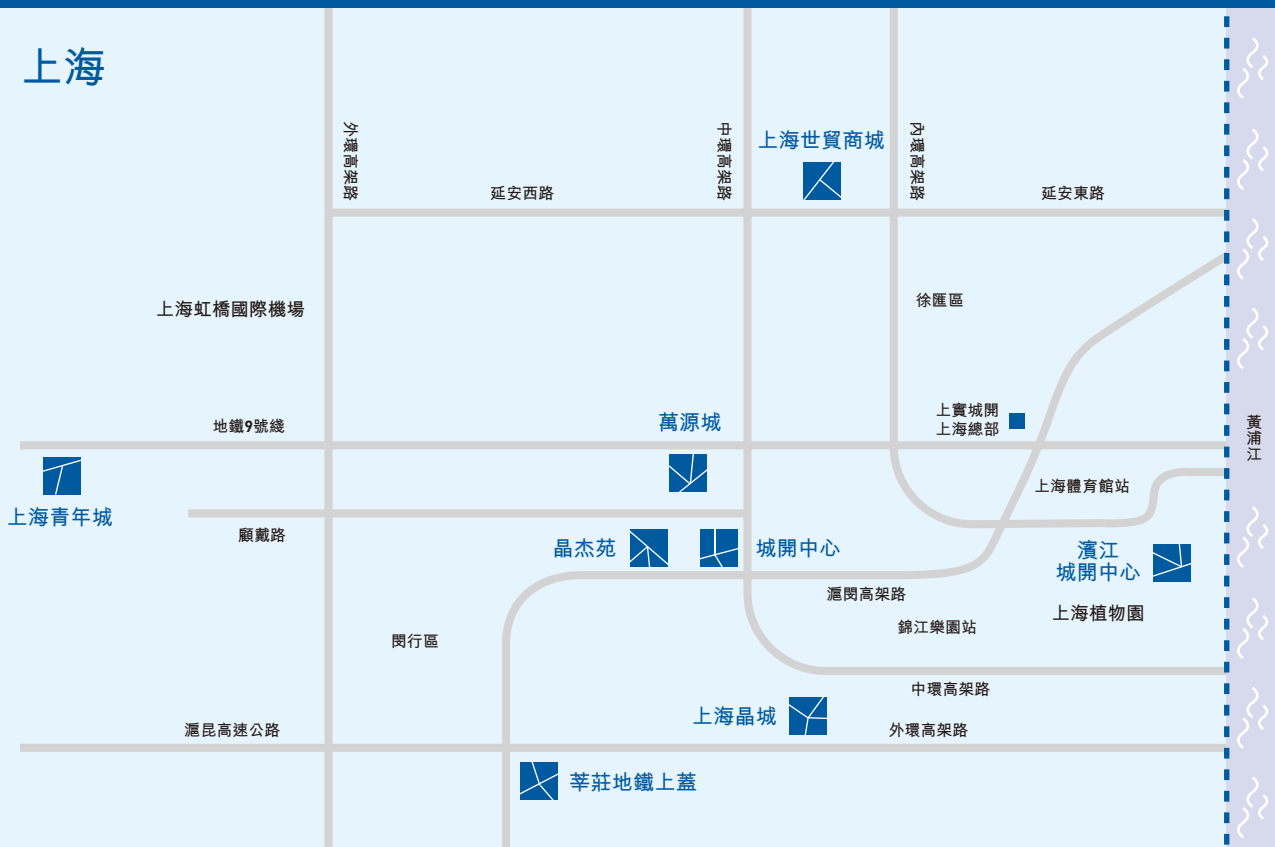


未來可售建築面積分析

(於二零一五年六月三十日)



主要項目介紹



萬源城

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908,950平方米，總建築面積約114萬平方米，其中住宅面積約77萬平方米，地下面積近22萬平方米，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。

地址：
上海市閔行區
萬源路932號

類別：
住宅／商業





電腦構想圖

濱江城開中心

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。

地址：
上海市徐匯濱江

類別：
寫字樓／商業



電腦構想圖

城開中心

特點：

城開中心地處徐匯、閔行交界板塊，地理位置優越，區域內配套成熟。上海地鐵1號線蓮花路站與中環綫、滬閔高架組成便捷交通網絡，3公里生活半徑內約60萬常住人口帶來強大消費力；8公里半徑內有徐家匯商務區與漕河涇新興技術開發區。項目總建築面積約38.8萬平方米，規劃有約10萬平方米超甲級寫字樓，取得LEED-CS認證證書，約3.6萬平方米五星級酒店及超11萬平方米大型商業聚合體，南側還將同步建設5.7萬平方米城市公園，規劃現代化，設施完善。

地址：
上海市閔行區梅隴鎮

類別：
寫字樓／商業／酒店





莘莊地鐵上蓋

特點：

項目周邊區域發展成熟，交通便利，項目所在為上海地鐵1號綫和5號綫終點站，規劃有住宅、公寓式辦公、寫字樓、酒店、商業及相關公建配套。

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



上海世貿商城

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，由國際常年展覽中心、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。

地址：
上海市延安西路
2299號

類別：
展覽／商業／
寫字樓





上海晶城

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。

地址：
上海市朱梅路266弄

類別：
住宅／商業



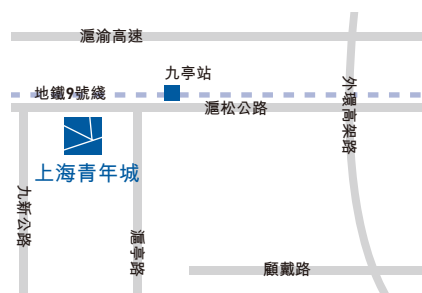
上海青年城

特點：

項目距上海市中心20公里，座落於地鐵9號綫九亭站上蓋，該站是中心城區進入松江的第一站，具備幹道交匯、人流集散及商業商務群聚的綜合樞紐特點，乃上海西南交通重鎮所在。項目由八棟小戶型LOFT公寓、一棟寫字樓、一棟精裝小戶型及底層商業組成，分為三期銷售，第一期及第二期已全部售罄，第三期正在銷售階段。

地址：
上海市松江區九亭鎮
滬松公路1519號

類別：
商業／寫字樓



北京



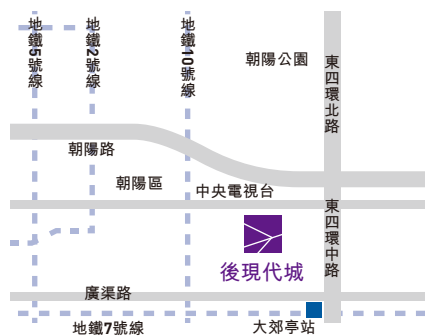
後現代城

特點：

項目緊鄰中央商業區。第一期主要針對在中央商業區白領客戶群，在產品的設計上增添許多新穎元素，更加突出了產品的時尚感和前衛性。第二期新增寫字樓部分，為東區密集分布的增長型公司提供經營場所。整個項目目前除少量車位外，皆已全部開發並銷售完畢。

地址：
北京市朝陽區
百子灣路16號

類別：
住宅／商業



青年匯

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。

地址：
北京市朝陽區青年路
甘露園中裏2號

類別：
住宅／商業





電腦構想圖

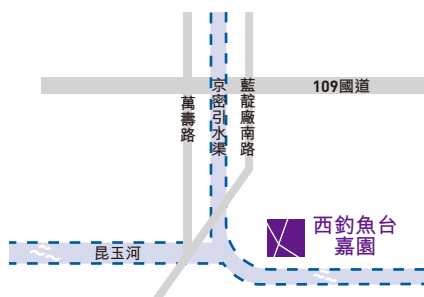
西釣魚台嘉園

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，第三期工程正在籌備之中。

地址：
北京市海澱區
西釣魚台村
1、2號地段

類別：
住宅



天津

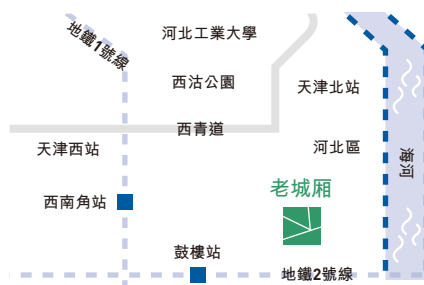
老城廂

特點：

項目位於天津市傳統核心區域，地理位置優越，已經成為了天津市中心的地標性建築群，乃集住宅、商業、寫字樓為一體的大型綜合社區。

地址：
天津市南開區老城廂

類別：
住宅／商業／寫字樓

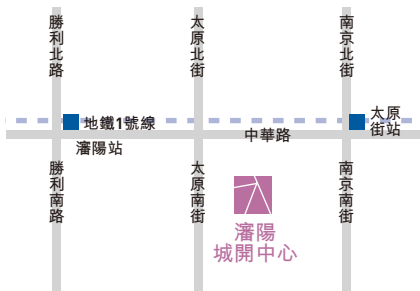




電腦構想圖

地址：
 瀋陽市和平區
 太原南街

類別：
 商業／寫字樓／
 酒店式公寓



瀋陽

瀋陽城開中心

特點：

項目位於瀋陽市中心地帶最繁榮的商貿街區—太原街商
 圈南部，該區域歷史底蘊深厚，商業貿易經久不衰。項
 目集購物、餐飲、休閒、娛樂、寫字樓、高級公寓為一
 體，屬市內地標級複合型綜合體項目，建成後將與太原
 北街，以及中華路現有商業區形成完整的大太原街商業
 核心區。

昆山



地址：
 昆山市花橋鎮
 綠地大道258號

類別：
 商業／寫字樓



游站

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號綫直達。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

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。

地址：
昆山市迎賓東路
859號(近長江路)

類別：
住宅



無錫

上海中心城開國際

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。

地址：
江蘇省無錫市
濱湖區隱秀路與
太湖大道交匯處

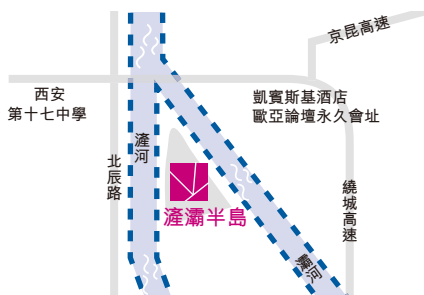
類別：
商業／酒店／
寫字樓／
酒店式公寓





地址：
西安市滻灞生態區
滻灞大道滻河東
200米

類別：
住宅／商業／酒店



西安

滻灞半島

特點：

項目位於西安滻灞生態區核心區域，盤踞滻、灞兩河交匯之處，以面積計是一座佔地約200萬平方米的西北首席生態大盤。項目所在區域規劃完備、發展迅速，路網完善，市政公交覆蓋廣泛，地鐵3號綫即將開通。

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，2011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。滻灞半島共規劃地塊12幅，業態多樣，其中包括歐亞經濟論壇永久會址—凱賓斯基酒店；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2014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。



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



重慶

城上城

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綫。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。



地址：
 長沙市望城區
 高塘嶺鎮
 高橋大道西側
 森林海一號棟

類別：
 住宅／商業



長沙

森林海

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。



電腦構想圖

地址：
 珠海市唐家高新區
 淇澳島淇澳東綫道路
 東側，望赤嶺山群及
 周邊

類別：
 住宅／商業／酒店



珠海

淇澳島

特點：

位於淇澳島內的規劃主路(淇澳東綫道路)東側，距離市中心約20公里。計劃開發成為集酒店與高端住宅、特色商業於一體的大型生態社區，現在處於前期籌備階段。



深圳

中國鳳凰大廈

特點：

位於福田區的中心地帶，臨接深圳市主要交通幹綫—深南大道，乃集團聯合另一主要股東鳳凰衛視控股有限公司共同開發。項目由一棟辦公樓、一棟商住兩用樓及一個商場組成，現已完成開發並銷售完畢。

地址：
深圳市福田區
深南路2008號

類別：
住宅／商業／辦公



其他資料

中期股息

本公司董事會(「董事會」)不建議就截至二零一五年六月三十日止六個月派付任何中期股息(截至二零一四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

於截至二零一五年六月三十日止六個月內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司之任何上市證券。

優先購買權

本公司之公司細則或百慕達法律並無優先購買權之規定，致使本公司須按比例向本公司現有股東(「股東」)提呈發售新股。

企業管治

於截至二零一五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。在季崗先生自二零一五年二月二日起調任為董事會主席後，由於季崗先生同時擔任本集團之行政總裁角色，因此偏離守則第A.2.1條條文。董事會知悉上述偏離事項，但由於此項安排有助維持本集團政策及策略之延續性以及本集團營運之穩定性，因此董事會認為此項安排乃屬恰當，並符合本集團之最佳利益。董事會亦認為有關安排不會損害董事會與本公司管理層之權力與權限平衡，原因是董事會每季定期開會，以檢討本集團之營運及審議其他影響本集團業務發展及營運之重大事宜。日後，董事會將會定期檢討此項安排之成效。

董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納有關董事及相關僱員(該等人士可能知悉有關本公司或其證券之內幕消息)進行本公司證券交易之自訂操守守則(「相關僱員證券交易指引」)，其條款並不較於上市規則附錄十所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)寬鬆。經本公司作出具體查詢後，全體董事均確認，彼等於截至二零一五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二零一五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融資協議

誠如本公司日期為二零一四年七月十日之公告所披露，本公司(作為借款人)與若干銀行(作為貸款人)就1,826,000,000港元及65,000,000美元之雙幣種定期貸款融資(「融資」)訂立為期36個月之融資協議(「融資協議」)，以撥支償還二零一四年到期4億美元高級票據、支付融資費用及作本公司一般企業用途。根據融資協議之條款，倘(其中包括)本公司控股股東上海實業控股有限公司(「上實控股」)終止於本公司已發行股本中擁有最少51%及附帶51%投票權之實益控股權，或終止對本公司擁有管理控制權，則所有貸款連同累計利息及任何按照融資累計之其他款項將即時到期及償還。截至本中期報告日期，上實控股擁有本公司具投票權之股本約70.99%權益。

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。於截至二零一五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二零一五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、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」審閱本公司截至二零一五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

於二零一五年六月三十日，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
季崗	實益擁有人	150,000	-	0.00%
周軍	實益擁有人	-	7,000,000	0.15%
楊彪	實益擁有人	-	7,000,000	0.15%
叶維琪	實益擁有人	-	6,000,000	0.12%
黃非	實益擁有人	-	6,000,000	0.12%
杜惠愷	實益擁有人	-	1,000,000	0.02%
黃英豪 ²	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相關股份之權益，詳情載於本中期報告「購股權計劃」一節。
- 黃英豪博士自二零一五年八月三日起辭任本公司獨立非執行董事、審核委員會成員及提名委員會主席。

(2) 於本公司相聯法團之股份及相關股份的好倉**上實控股**

董事姓名	身分	所持已發行普通股數目	所授出購股權之相關股份數目 ¹	佔已發行股本概約百分比
季崗	實益擁有人	-	900,000	0.08%
周軍	實益擁有人	195,000	1,350,000	0.14%
陽建偉	實益擁有人	-	730,000	0.07%

附註：

1. 該等權益乃上實控股根據其購股權計劃授出之購股權(為非上市實物結算股本衍生工具)涉及之上實控股相關股份之權益。截至二零一五年六月三十日止六個月(「期內」)，該等購股權及其變動之詳情如下：

董事姓名	授出日期	每股行使價 港元	於二零一五年 一月一日 尚未行使	於期內 授出	於期內 行使	於期內 註銷/失效	於二零一五年 六月三十日 尚未行使
季崗	二零一零年十一月二日	36.60	550,000	-	-	-	550,000
	二零一一年九月二十日	22.71	350,000	-	-	-	350,000
周軍	二零一零年十一月二日	36.60	750,000	-	-	-	750,000
	二零一一年九月二十日	22.71	600,000	-	-	-	600,000
陽建偉	二零一零年十一月二日	36.60	450,000	-	-	-	450,000
	二零一一年九月二十日	22.71	280,000	-	-	-	280,000

於二零一零年十一月授出之上實控股購股權可於二零一零年十一月三日起至二零一五年十一月二日止期間內分三期行使，即：

- 二零一零年十一月三日至二零一一年十一月二日(最多可行使獲授購股權之40%)
- 二零一一年十一月三日至二零一二年十一月二日(最多可行使獲授購股權之70%)
- 二零一二年十一月三日至二零一五年十一月二日(可悉數行使獲授購股權)

於二零一一年九月授出之上實控股購股權可於二零一一年九月二十一日起至二零一六年九月二十日止期間內分三期行使，即：

- 二零一一年九月二十一日至二零一二年九月二十日(最多可行使獲授購股權之40%)
- 二零一二年九月二十一日至二零一三年九月二十日(最多可行使獲授購股權之70%)
- 二零一三年九月二十一日至二零一六年九月二十日(可悉數行使獲授購股權)

上海醫藥集團股份有限公司

董事姓名	身分	所持已發行 普通股數目	所授出購股權之 相關股份數目	佔已發行股本 概約百分比
季崗	實益擁有人	50,000	-	0.01%

除上文披露者外，於二零一五年六月三十日，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、相關股份及債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉(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條須記入存置之登記冊之任何權益或淡倉，或根據標準守則須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」）。

於二零一五年六月三十日，本公司根據購股權計劃授出57,750,000份購股權，可認購合共最多57,750,000股本公司股份中每股面值0.04港元之普通股，相當於本公司於二零一五年六月三十日之已發行股本約1.20%。購股權計劃於二零一二年十二月十一日屆滿。

於截至二零一五年六月三十日止六個月，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	於二零一五年			於二零一五年	
				一月一日 尚未行使	於期內 授出	於期內 行使	於期內 註銷/失效	六月三十日 尚未行使
董事								
倪建達 ²	二零一零年 九月二十四日	2.98	二零一零年九月二十四日至 二零二零年九月二十三日	8,000,000	-	-	-	8,000,000
周軍	二零一零年 九月二十四日	2.98	二零一零年九月二十四日至 二零二零年九月二十三日	7,000,000	-	-	-	7,000,000
楊彪	二零一零年 九月二十四日	2.98	二零一零年九月二十四日至 二零二零年九月二十三日	7,000,000	-	-	-	7,000,000
叶維琪	二零一零年 九月二十四日	2.98	二零一零年九月二十四日至 二零二零年九月二十三日	6,000,000	-	-	-	6,000,000
黃非	二零一零年 九月二十四日	2.98	二零一零年九月二十四日至 二零二零年九月二十三日	6,000,000	-	-	-	6,000,000
杜惠愷	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
黃英豪 ³	二零一零年 九月二十四日	2.98	二零一零年九月二十四日至 二零二零年九月二十三日	1,000,000	-	-	-	1,000,000
范仁達	二零一零年 九月二十四日	2.98	二零一零年九月二十四日至 二零二零年九月二十三日	1,000,000	-	-	-	1,000,000
李家暉	二零一零年 九月二十四日	2.98	二零一零年九月二十四日至 二零二零年九月二十三日	1,000,000	-	-	-	1,000,000
高級管理層及僱員	二零一零年 九月二十四日	2.98	二零一零年九月二十四日至 二零二零年九月二十三日	19,750,000	-	-	-	19,750,000
合計				57,750,000	-	-	-	57,750,000

附註：

1. 根據購股權計劃於二零一零年九月授出之購股權可於二零一零年九月二十四日起至二零二零年九月二十三日止期間內分三期行使，即：
 - 二零一零年九月二十四日至二零一一年九月二十三日(最多可行使獲授購股權之40%)
 - 二零一一年九月二十四日至二零一二年九月二十三日(最多可行使獲授購股權之70%)
 - 二零一二年九月二十四日至二零二零年九月二十三日(可悉數行使獲授購股權)
2. 倪建達先生自二零一五年二月二日起辭任本公司董事會主席、執行董事及提名委員會成員。
3. 黃英豪博士自二零一五年八月三日起辭任本公司獨立非執行董事、審核委員會成員及提名委員會主席。

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。

自採納日期起至二零一五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，本公司於截至二零一五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

於二零一五年六月三十日，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	好倉／淡倉	身分	擁有權益之 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	好倉	由受控制法團持有	3,415,883,000 ^{1,2}	70.99%
上實集團	好倉	由受控制法團持有／ 實益擁有人	3,435,037,000 ^{1,2,3}	71.39%

附註：

1. 本公司3,365,883,000股股份由Smart Charmer Limited實益持有。根據下文附註2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。Smart Charmer Limited及穎佳有限公司均為上實控股之全資附屬公司。
2. 該等由Invest Gain Limited(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鄭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)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。
3. 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、SIIC Treasury (B.V.I.) Limited、上海實業金融控股有限公司、南洋國際貿易有限公司、上海實業貿易有限公司、香港天廚味精有限公司、萬勤投資有限公司、上海實業崇明開發建設基金有限公司、南洋酒店(香港)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57.70%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3,415,883,000股股份中擁有權益。

除本報告披露者外，於二零一五年六月三十日，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：

本公司獨立非執行董事杜惠愷先生由利福國際集團有限公司(於聯交所上市之公司，股份代號：1212)之執行董事調任為非執行董事，由二零一五年六月十一日起生效。

除上文披露者外，概無任何其他資料根據上市規則第13.51B (1)條須予披露。

致謝

本人謹向董事會、我們之管理層和所有員工就他們之不懈努力；以及向我們之客戶、供應商、業務夥伴和股東就他們對本集團之持續鼎力支持致以真誠感謝。

承董事會命
上海實業城市開發集團有限公司
主席
季崗

香港，二零一五年八月十七日

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34至56頁之簡明綜合財務報表，其中包括於二零一五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主板證券上市規則規定，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

二零一五年八月十七日

簡明綜合損益及其他全面收入報表

截至二零一五年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一五年 千港元 (未經審核)	二零一四年 千港元 (未經審核)
收入	3	2,173,156	3,167,095
銷售成本		(1,444,365)	(2,197,199)
毛利		728,791	969,896
其他收入		69,991	60,304
投資物業公平值變動		(59,061)	(65,940)
其他開支、收益及虧損		(11,472)	100,758
分銷及銷售開支		(68,911)	(89,536)
一般及行政開支		(224,895)	(196,632)
出售附屬公司之收益	10	444,995	-
融資成本	4	(419,938)	(356,425)
應佔聯營公司虧損		(5,923)	(6,048)
除稅前溢利		453,577	416,377
所得稅	5	(265,334)	(399,570)
期內溢利	6	188,243	16,807
其他全面開支			
不會重新分類至損益之項目：			
換算為呈報貨幣產生之匯兌差額		-	(422,474)
期內全面收入(開支)總額		188,243	(405,667)
以下人士應佔期內溢利(虧損)：			
— 本公司擁有人		114,005	(148,190)
— 非控股權益		74,238	164,997
		188,243	16,807
以下人士應佔全面收入(開支)總額			
— 本公司擁有人		114,005	(375,199)
— 非控股權益		74,238	(30,468)
		188,243	(405,667)
每股盈利(虧損)	7		
— 基本(港仙)		2.37	(3.08)
— 攤薄(港仙)		2.37	(3.08)

簡明綜合財務狀況表

於二零一五年六月三十日

	附註	二零一五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一四年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
非流動資產			
投資物業	8	12,269,745	12,320,845
物業、廠房及設備	8	2,155,053	2,197,490
預付租賃款項		248,994	252,445
無形資產		63,734	63,734
可供出售投資		142,341	128,288
於聯營公司之權益		1,286,018	1,291,941
於合營企業之權益		65,718	65,718
其他應收款項	11	156,444	-
受限制及已抵押銀行存款		99,810	58,904
遞延稅項資產		319,805	289,580
		16,807,662	16,668,945
流動資產			
存貨		34,690,049	32,150,353
貿易及其他應收款項	11	991,417	940,271
應收關連公司款項	9	15,859	98,089
預付租賃款項		5,381	5,381
預付所得稅及土地增值稅		189,659	187,462
按公平值計入損益之財務資產		6,501	3,294
已抵押銀行存款		281,392	442,284
銀行結餘及現金		5,870,116	6,424,058
		42,050,374	40,251,192
分類為持作出售之資產		-	646,566
		42,050,374	40,897,758

簡明綜合財務狀況表

	附註	二零一五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一四年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
流動負債			
貿易及其他應付款項	12	6,519,292	5,897,521
應付關連公司款項	9	2,648,822	2,008,960
應付聯營公司款項		72,998	71,978
收購附屬公司應付代價		325,437	763,940
已收取銷售物業預售所得款項		1,959,474	2,400,586
銀行及其他貸款	13	3,180,173	7,838,393
應付所得稅及土地增值稅		2,050,882	2,109,169
應付股息		30,993	6,423
應付非控股股東股息		268,633	268,658
		17,056,704	21,365,628
分類為持作出售之負債		-	28
		17,056,704	21,365,656
流動資產淨值		24,993,670	19,532,102
總資產減流動負債		41,801,332	36,201,047
非流動負債			
銀行及其他貸款	13	17,903,096	12,289,532
遞延稅項負債		3,739,825	3,796,683
		21,642,921	16,086,215
		20,158,411	20,114,832
資本及儲備			
股本	14	192,461	192,461
儲備		12,353,406	12,292,328
本公司擁有人應佔權益		12,545,867	12,484,789
非控股權益		7,612,544	7,630,043
		20,158,411	20,114,832

簡明綜合股本權益變動表

截至二零一五年六月三十日止六個月

	本公司擁有人應佔												
	股本 千港元	股份溢價 千港元	實繳盈餘 千港元 (附註(iv))	購股權儲備 千港元	其他 重估儲備 千港元 (附註(ii))	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(iii))	匯兌儲備 千港元	累計虧損 千港元	總額 千港元	非控股權益 千港元	總額 千港元
於二零一四年一月一日 (經審核)	192,461	10,325,453	-	66,842	52,526	161,128	2,214,569	-	1,671,653	(2,065,662)	12,618,970	7,164,307	19,783,277
期內(虧損)溢利 換算為呈報貨幣產生之 匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(148,190)	(148,190)	164,997	16,807
期內全面開支總額	-	-	-	-	-	-	-	-	(227,009)	-	(227,009)	(195,465)	(422,474)
於二零一四年六月三十日 (未經審核)	192,461	10,325,453	-	66,842	52,526	161,128	2,214,569	-	1,444,644	(2,213,852)	12,243,771	7,133,839	19,377,610
於二零一五年一月一日 (經審核)	192,461	10,325,453	-	66,842	52,526	164,686	2,214,569	(47,317)	1,423,608	(1,908,039)	12,484,789	7,630,043	20,114,832
期內溢利及全面收入總額	-	-	-	-	-	-	-	-	-	114,005	114,005	74,238	188,243
出售附屬公司後轉撥 轉發至可供分派儲備	-	(210,000)	210,000	-	-	-	-	-	(22,010)	22,010	-	-	-
轉發	-	-	-	-	-	9,158	-	-	-	(9,158)	-	-	-
已宣派股息(附註20)	-	-	(52,927)	-	-	-	-	-	-	-	(52,927)	-	(52,927)
向非控股權益派發 成立一間附屬公司後非控股 益注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(141,725)	(141,725)	(141,725)
於二零一五年六月三十日 (未經審核)	192,461	10,115,453	157,073	66,842	52,526	173,844	2,214,569	(47,317)	1,401,598	(1,781,182)	12,545,867	7,612,544	20,158,411

附註：

- (i) 其他重估儲備包括所購入聯營公司額外權益而成為本公司附屬公司之公平值(扣除遞延稅項)與賬面值之差額。此儲備將於出售附屬公司或於附屬公司出售與其有關之資產時(以較早者為準)於損益確認。
- (ii) 合併儲備指為收購母公司上海實業控股有限公司(「**上實控股**」)控制之附屬公司而向上實控股支付之代價之公平值與本集團及所收購附屬公司於受共同控制當日該等附屬公司之收購賬面值間之差額。股東出資指上實控股與上海市徐匯區國有資產監督管理委員會(「**徐匯國資委**」，為非控股權益)於二零一一年四月對本集團附屬公司上海城開(集團)有限公司(「**上海城開**」)之出資(根據彼等各自之股本權益比例)，作為已繳資本。徐匯國資委持有上海城開之41%權益。
- (iii) 其他儲備指收購華欣大集團(定義見附註9(v))後，本公司擁有人在向非控股股東收購上海世界貿易商城有限公司(「**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92,274,000港元之公平值與非控股股東所佔1.0%資產淨值44,957,000港元兩者之差額為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。
- (iv) 根據二零一五年五月二十七日通過之特別決議案，本公司已將210,000,000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，藉以在股息政策及日後向股東作出分派方面賦予本公司更大彈性。

簡明綜合現金流量表

截至二零一五年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一五年 千港元 (未經審核)	二零一四年 千港元 (未經審核)
除稅前溢利		453,577	416,377
經以下調整：			
融資成本		419,938	356,425
出售附屬公司之收益		(444,995)	-
其他非現金項目		84,177	158,433
營業資金變動前之經營現金流量		512,697	931,235
存貨(增加)減少		(2,462,777)	60,880
貿易及其他應收款項減少		198,792	350,367
已收取銷售物業預售所得款項減少		(441,112)	(1,163,151)
貿易及其他應付款項增加(減少)		721,746	(806,265)
其他營業資金項目		1,020	(22,743)
經營所用現金		(1,469,634)	(649,677)
已付所得稅		(147,567)	(666,217)
經營業務所用現金淨額		(1,617,201)	(1,315,894)
投資活動所得現金淨額：			
出售物業、廠房及設備所得款項		580	1,392
出售投資物業所得款項		-	36,248
出售分類為持作出售資產的所得款項		-	66,209
購買可供出售投資		(14,053)	(28,298)
購買物業、廠房及設備以及投資物業		(21,136)	(18,134)
受限制及已抵押銀行存款減少		119,986	34,265
墊款予關連公司		-	(8,666)
關連公司還款		82,230	-
墊款予一名獨立第三方		(156,444)	-
償還收購附屬公司之應付代價		(438,503)	-
一間聯營公司還款		-	18,928
墊款予一間聯營公司		-	(88,039)
出售附屬公司所得款項淨額		-	908,131
出售出售組別所得款項淨額	10	824,690	-
已收利息		40,141	55,743
		437,491	977,779

簡明綜合現金流量表

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一五年 千港元 (未經審核)	二零一四年 千港元 (未經審核)
融資活動所得現金淨額：			
已付非控股權益股息		(141,750)	-
已付股息		(28,357)	-
新造銀行及其他貸款所得款項		5,381,421	2,494,439
償還銀行及其他貸款		(4,443,978)	(1,773,166)
關連人士墊款		277,574	2,834
還款予關連公司		(11,857)	-
成立一間附屬公司後非控股權益注資		49,988	-
應付一名關連人士款項增加	9 (ii)	374,145	-
已付利息		(831,524)	(472,438)
		625,662	251,669
現金及現金等價物減少淨額		(554,048)	(86,446)
於一月一日之現金及現金等價物		6,424,164	5,827,825
外幣匯率變動之影響		-	(92,259)
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		5,870,116	5,649,120
以下於一月一日持有之現金及現金等價物， 呈列方式銀行結餘及現金			
— 本集團		6,424,058	5,827,825
— 持作出售之出售組別		106	-
		6,424,164	5,827,825

簡明綜合財務報表附註

截至二零一五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，惟按公平值計量之若干物業及財務工具除外。

編製截至二零一五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二零一四年十二月三十一日止年度之年度財務報表所用者相同。

3. 收入及分部資料

收入指本集團在日常業務過程中向外部客戶出售貨品之已收及應收淨額(扣除折扣及期內銷售相關稅項)。本集團於中華人民共和國(「中國」)從事住宅及商用物業發展、物業投資、物業管理及酒店經營。

就資源分配及評估表現而向本公司董事會(即主要經營決策者)報告之資料僅集中於收入分析。由於並無其他個別財務資料可供評估不同業務活動，故並無呈列分部資料。

4. 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 千港元 (未經審核)	二零一四年 千港元 (未經審核)
利息：		
須於五年內全數償還之銀行及其他貸款	554,771	360,651
於五年內毋須全數償還之銀行及其他貸款	108,360	29,528
高級票據	-	174,664
貸款成本總額	663,131	564,843
減：於待售發展中物業資本化之金額	(243,193)	(208,418)
	419,938	356,425

期內之資本化貸款成本乃於一般貸款中產生，並就合資格資產開支應用資本化年率4.98%(截至二零一四年六月三十日止六個月：9.1%)計算得出。

5. 所得稅

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 千港元 (未經審核)	二零一四年 千港元 (未經審核)
本期稅項		
— 中國土地增值稅(「土地增值稅」)	255,383	320,496
— 中國企業所得稅	52,535	156,181
— 由非居民企業出售之中國附屬公司所產生收益之資本收益稅	44,499	-
	352,417	476,677
遞延稅項	(87,083)	(77,107)
	265,334	399,570

5. 所得稅(續)

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所頒佈第698號通告，透過轉讓非居民企業股份而出售中國實體之資本收益所適用之稅率為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，本集團毋須就截至二零一五年及二零一四年六月三十日止六個月期間繳納任何百慕達及英屬處女群島所得稅。

6. 期內溢利

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年	二零一四年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(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	55,365	41,229
銀行利息收入(計入其他收入)	(40,141)	(51,276)
匯兌虧損淨額	14,959	78,650
就逾期交付物業賠償豁免之貿易應付款項 (計入其他開支、收益及虧損)	-	(134,574)

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	
	二零一五年 千港元 (未經審核)	二零一四年 千港元 (未經審核)
盈利(虧損)：		
用作計算每股基本及攤薄盈利(虧損)之盈利(虧損)		
本公司擁有人期內應佔溢利(虧損)	114,005	[148,190]

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 千股	二零一四年 千股
股份數目：		
用作計算每股基本及攤薄盈利(虧損)之普通股數目	4,811,523	4,811,523

計算本期間及過往期間每股攤薄盈利(虧損)時並無假設行使本公司之購股權，因購股權之行使價高於兩個期間之平均市價。

8. 物業、廠房及設備及投資物業變動

期內，本集團已產生約13,175,000港元(截至二零一四年六月三十日止六個月：15,619,000港元)之開支，作為添置物業、廠房及設備之用。

此外，期內，本集團出售賬面總值約247,000港元(截至二零一四年六月三十日止六個月：1,738,000港元)之若干物業、廠房及設備，所得現金款項為580,000港元(截至二零一四年六月三十日止六個月：1,392,000港元)，因而產生出售收益約333,000港元(截至二零一四年六月三十日止六個月：出售虧損346,000港元)。

本集團於二零一五年六月三十日之所有投資物業之公平值乃由與本集團概無關連之獨立合資格專業估值師行戴德梁行有限公司(「戴德梁行」)進行估值。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。本集團之投資物業乃按市場基準個別估值，符合香港測量師學會估值準則。持作資本升值或目前並無現有租賃合約之投資物業之公平值，乃採用比較法，經參考有關市場上可比銷售交易計算得出。為賺取租金收入而持有之投資物業之公平值，乃採用投資法，將現有租賃協議所產生之租金收入淨值撥作資本，並就該等物業之可復歸收入潛力計提適當撥備計算得出。因此而導致之投資物業公平值減少59,061,000港元，已直接於截至二零一五年六月三十日止六個月之損益內確認(截至二零一四年六月三十日止六個月：65,940,000港元)。

截至二零一五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7,961,000港元(截至二零一四年六月三十日止六個月：2,515,000港元)

截至二零一四年六月三十日止六個月，本集團出售若干投資物業，所得現金款項36,248,000港元。

9. 應收(應付)關連公司款項

	二零一五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一四年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
應收關連公司款項：		
— 非控股股東(附註(iii))	15,859	98,089
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(ii))	770,059	386,268
— 一名前控股股東控制之一間實體(附註(i))	2,466	2,466
— 非控股股東(附註(iii))	521,284	406,626
— 南豐集團(附註(v))	1,325,401	1,183,988
— 上實控股(附註(iv))	29,612	29,612
	2,648,822	2,008,960

附註：

- (i) 實體由本公司前控股股東鄺松校先生控制。該款項為無抵押、免息及須按要求償還。
- (ii) 徐匯國資委擁有上海城開41%股本權益，因此為本集團之非控股股東。徐匯國資委乃上海市徐匯區人民政府授權並直接成立之政府機構，以監察及管理中國徐匯區之國有資產。應付徐匯國資委及徐匯國資委控制之實體之整筆款項為無抵押。於二零一五年六月三十日餘額中約82,479,000港元(二零一四年十二月三十一日：約82,479,000港元)之款項指透過銀行監管之信託貸款協議從徐匯國資委控制之一間實體所獲墊款貸款，該筆貸款之固定年利率為12.5厘(二零一四年十二月三十一日：12.5厘)，並須於一年內償還。餘額為免息及須按要求償還。
- 計入應付徐匯國資委之款項中約374,145,000港元(二零一四年十二月三十一日：零)，為因截至二零一五年六月三十日止六個月出售代表徐匯國資委持有之上市股本證券而產生之應付徐匯國資委之款項。該等證券按其公平值約494,436,000港元出售，本集團已保留約120,291,000港元，用以支付是次代表徐匯國資委出售之相關所得稅。
- (iii) 該款項為應收(應付)徐匯國資委及徐匯國資委控制之實體以外之本集團非控股股東之款項。於二零一五年六月三十日及二零一四年十二月三十一日應收非控股股東之款項為非貿易性質、無抵押、免息及須按要求償還。計入於二零一五年六月三十日應付非控股股東之款項約15,971,000港元(二零一四年十二月三十一日：15,971,000港元)為透過銀行監管之信託貸款協議從非控股股東所獲墊款貸款，該筆貸款之浮動年利率為中國人民銀行基準貸款利率加5厘(二零一四年十二月三十一日：5厘)及須於一年內償還。應付非控股股東之款項餘額為非貿易性質、無抵押、免息及須按要求償還。

9. 應收(應付)關連公司款項(續)

附註：(續)

- (iv) 該款項為無抵押、免息及須按要求償還。
- (v) 該款項以美元計值，為無抵押、免息及須按要求償還。計入該結餘之款項1,183,988,000港元(二零一四年十二月三十一日：1,183,988,000港元)，為南豐集團截至二零一四年十二月三十一日止年度墊付之未清償貸款，藉以撥支收購華欣大企業有限公司之全部已發行股本及其於中國附屬公司上海世貿(統稱「華欣大集團」)之99%權益之首期付款。該項收購由本集團全資附屬公司Advantage World Investment Limited(「AWI」)進行，AWI已於收購完成日期向南豐集團一間附屬公司配發及發行相當於AWI經擴大已發行股本49%之認購股份。應付南豐集團款項之餘額141,413,000港元(二零一四年十二月三十一日：零)，為南豐集團截至二零一五年六月三十日止六個月墊付之貸款，藉以撥支償還上述收購之部分應付代價。

10. 出售附屬公司

於二零一四年八月二十六日，本公司董事議決出售本集團全資附屬公司Bold Eagle Investment Limited(「**Bold Eagle**」)之全部權益及其全資附屬公司包括All Win Investment Limited及中歐城開有限公司(「**中歐城開**」)(統稱「**出售組別**」)。於二零一五年二月十日，本集團與獨立第三方訂立股份轉讓協議，據此，本集團同意出售其於出售組別之全部權益。該項出售已於截至二零一五年六月三十日止六個月內完成。

	千港元
代價：	
截至二零一五年六月三十日止六個月已收現金	824,793
截至二零一四年十二月三十一日止年度已收按金(附註12)	99,975
應收代價(附註11)	249,938
總代價	1,174,706
失去控制權之資產及負債分析如下：	
物業、廠房及設備	131
存貨－待售發展中物業	729,505
銀行結餘及現金	103
其他應付款項	(28)
已出售資產淨值	729,711
出售收益：	
總現金代價	1,174,706
已出售資產淨值	(729,711)
出售收益	444,995
期內就出售產生之現金流入淨額：	
截至二零一五年六月三十日止六個月已收現金	824,793
減：已出售銀行結餘及現金	(103)
	824,690

10. 出售附屬公司(續)

應收代價將於二零一五年十月十日或之前以現金結清。

出售組別主要在中國河北省從物業開發。該等附屬公司之主要資產為待售發展中物業，包括河北省租賃土地。

於截至二零一五年六月三十日止六個月出售之附屬公司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。

11. 貿易及其他應收款項

	二零一五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一四年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
確認為流動資產之貿易及其他應收款項		
貿易應收款項	46,944	15,313
其他應收款項	552,748	632,922
墊款予承建商	15,566	17,136
應收前附屬公司款項	2,083	2,083
應收前聯營公司款項	-	85,068
應收出售投資物業款項	-	26,756
預付其他稅項	94,155	130,835
按金及預付款項	29,983	30,158
出售出售組別之應收代價(附註10)	249,938	-
	991,417	940,271
確認為非流動資產之其他應收款項		
其他應收款項	156,444	-

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。

11. 貿易及其他應收款項(續)

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(約為收入確認日期)呈列之賬齡分析。

	二零一五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一四年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
90日內	29,332	14,447
91-180日內	16,031	277
超過180日	1,581	589
貿易應收款項總額	46,944	15,313

確認為非流動資產之其他應收款項約為156,444,000港元(二零一四年十二月三十一日：零)，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非關連租戶之母公司(「借款人」)之貸款，固定年利率為10厘，須於五年內償還。借款人將使用該筆貸款為其附屬公司向本集團租賃之物業進行翻新及裝修工程。該筆貸款以借款人之附屬公司之非上市普通股作抵押，該等附屬公司主要從事商用物業管理。

12. 貿易及其他應付款項

	二零一五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一四年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
貿易應付款項	1,554,344	1,380,426
待售發展中物業之應計開支	3,402,161	2,842,269
應付本公司前附屬公司前股東款項(附註(a))	174,363	174,363
逾期交付物業予客戶之應付補償款	69,737	69,737
已收取出售出售組別之按金(附註10)	-	99,975
就代客戶支付開支自其收取款項	20,588	69,455
租金按金及自租戶預先收取款項	205,767	212,496
應付利息	150,701	77,361
應付上海政府部門款項(附註(c))	298,355	318,537
應計支出及其他應付款項	615,911	605,568
其他應付稅項(附註(b))	27,365	47,334
	6,519,292	5,897,521

12. 貿易及其他應付款項(續)

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。
- (c) 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1,171,173,000港元(二零一四年十二月三十一日：1,250,399,000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872,818,000港元(二零一四年十二月三十一日：931,862,000港元)。該筆款項為無抵押、免息及須按要求償還。截至二零一五年六月三十日止六個月已清償結餘淨額20,182,000港元(二零一四年十二月三十一日：47,991,000港元)。

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。

	二零一五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一四年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
30日內	61,076	82,419
31-180日內	616,421	20,601
181-365日內	57,892	573,250
超過365日	818,955	704,156
貿易應付款項總額	1,554,344	1,380,426

13. 銀行及其他貸款

截至二零一五年六月三十日止六個月，本集團取得新造銀行及其他貸款約人民幣4,237,500,000元及11,009,000美元，合共相等於約5,381,421,000港元(截至二零一四年六月三十日止六個月：人民幣1,885,900,000元及16,000,000美元，合共相等於約2,494,439,000港元)。於二零一五年六月三十日，銀行及其他貸款按浮動年息介乎2.69厘至7.36厘(二零一四年十二月三十一日：介乎2.68厘至7.87厘)計息，須於一至九年(截至二零一四年六月三十日止六個月：一年至十年)內償還。該等貸款乃為本集團物業項目發展之目的而取得。

期間，本集團亦已償還銀行貸款約人民幣3,486,634,000元及11,125,000美元，相等於約4,443,978,000港元(截至二零一四年六月三十日止六個月：約人民幣1,409,848,000元，相等於約1,773,166,000港元)。

銀行及其他貸款包括來自上實控股之全資附屬公司上海實業財務有限公司之貸款3,337,600,000港元(二零一四年十二月三十一日：3,337,600,000港元)。整筆款項為無抵押，由港元計值貸款1,372,000,000港元(二零一四年十二月三十一日：1,372,000,000港元)及美元計值貸款約1,965,600,000港元(二零一四年十二月三十一日：相等於約1,965,600,000港元)組成。在港元計值貸款中，為數1,000,000,000港元之款項(二零一四年十二月三十一日：1,000,000,000港元)按三個月香港銀行同業拆息加4.48厘之浮動年利率計息，並須於二零一六年六月三十日償還(二零一四年十二月三十一日：按三個月香港銀行同業拆息加4.48厘之浮動年利率計息，並須於二零一五年六月三十日償還)。港元計值貸款餘額372,000,000港元(二零一四年十二月三十一日：372,000,000港元)按三個月香港銀行同業拆息加4.77厘之浮動年利率計息，並須於二零一七年七月十五日償還(二零一四年十二月三十一日：按三個月香港銀行同業拆息加4.77厘之浮動年利率計息，並須於二零一七年七月十五日償還)。美元計值貸款按三個月倫敦銀行同業拆息加4.77厘之浮動年利率計息，並須於二零一七年七月十五日償還(二零一四年十二月三十一日：按三個月倫敦銀行同業拆息加4.77厘之浮動年利率計息，並須於二零一七年七月十五日償還)。上述所有貸款結餘將按本集團原來借款之貨幣清償。

銀行及其他貸款亦包括本集團最終控制公司上海實業(集團)有限公司(「上實集團」)通過一份由銀行監管之信託貸款協議提供之無抵押貸款約499,875,000港元(二零一四年十二月三十一日：約1,249,688,000港元)。該等貸款之固定年利率為6.52厘(二零一四年十二月三十一日：6.52厘)，並於一年內到期。

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
於二零一四年一月一日、二零一四年六月三十日、 二零一五年一月一日及二零一五年六月三十日	4,811,523	192,461

15. 以股份為基礎之付款

於二零一五年六月三十日，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57,750,000股(二零一四年十二月三十一日：57,750,000股)，相當於該日本公司已發行股份1.2%(二零一四年十二月三十一日：1.2%)。於截至二零一五年及二零一四年六月三十日止六個月，概無任何購股權獲授出、屆滿或遭沒收。

16. 資本承擔

	二零一五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一四年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
已訂約但並未撥備 — 增添待售發展中物業	5,143,908	5,869,739

17. 或然負債

(a) 公司擔保

	二零一五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一四年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
就銀行信貸給予銀行之擔保於下列情況下使用：		
— 物業買家	2,683,048	2,100,545
— 由徐匯國資委控制之一間實體	144,964	269,933
— 由本集團合營企業實體共同持有之一間實體	162,459	162,459
	2,990,471	2,532,937

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。

於二零一五年六月三十日，本集團獲得徐匯國資委已就此提供擔保之貸款及信貸額度總額約為339,915,000港元(二零一四年十二月三十一日：414,896,000港元)。

(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多項保證。這類保證由項目有關承建商作出之背對背保證保障。

17. 或然負債(續)

(c) 第三方向本公司提出之法律訴訟

本集團為由一名第三方就本集團尚未支付之悉數應計若干尚未支付代價提出申索之被告人。第三方的申索亦包括截至二零一二年七月二十五日止約為273,000,000港元之算定損害賠償，該款項將於其後按每日利率累計約160,000港元直至償付為止。本集團於取得法律意見後，認為有充分理由不予支付尚未償還之代價，而現時對第三方申索之結果作出估計為言之尚早。因此，本集團並無於截至二零一五年六月三十日之簡期綜合財務報表中就算定損害賠償及每日應計支出作出撥備。

18. 關連人士交易

(ii) 除於該等簡明綜合財務報表中其他地方所披露者外，於期間，本集團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	
		二零一五年 千港元 (未經審核)	二零一四年 千港元 (未經審核)
最終控股公司	利息開支	(14,327)	(41,092)
上實控股控制之實體	利息開支	(83,257)	(28,849)
	租金開支	(63)	(21)
上實控股獨立非執行董事控制之實體	租金開支及管理費	(3,151)	(3,024)
聯營公司	物業代理費用	(14,870)	(7,363)
	租金收入	361	718
	利息收入	-	1,568
一間附屬公司之非控股股東	利息開支	(591)	(56)
徐匯國資委控制之實體	利息開支	(6,017)	-

18. 關連人士交易(續)**(ii) 主要管理層之補償**

本集團主要管理層之薪酬(包括期內已付予本公司董事之款項)如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 千港元 (未經審核)	二零一四年 千港元 (未經審核)
短期福利	8,702	8,402
離職後福利	36	53
	8,738	8,455

主要管理層之薪酬由薪酬委員會考慮個人表現及市場趨勢後釐定。

(iii) 政府關連實體

本集團為由中國政府控制的上實集團(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二零一五年及二零一四年六月三十日止六個月之營運並無重大影響。

19. 財務工具之公平值計量

本集團持續按公平值計量之財務資產之公平值

本集團部分財務資產於各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(特別是所運用之估值方法及輸入數據)，以及公平值計量根據公平值計量之輸入數據可觀察程度而分類(第1級至第3級)之公平值級別。

- 第1級公平值計量乃源自完全相同之資產或負債於活躍市場之報價(未經調整)；
- 第2級公平值計量乃源自不包括第1級報價的資產或負債之可直接(即作為價格)或間接(即來自價格)觀察之輸入數據；及
- 第3級公平值計量乃源自包括資產或負債並非以可觀察市場數據為基準之輸入數據(不可觀察輸入數據)之估值方法。

財務資產	於下列日期之公平值		公平值級別
	二零一五年	二零一四年	
	六月三十日	十二月三十一日	
在簡明綜合財務狀況表內分類為按公平值計入損益之財務資產之持作買賣非衍生財務資產	6,501,000港元之中國上市股本證券	3,294,000港元之中國上市股本證券	第1級

本公司董事認為，於簡明綜合財務報表中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	
	二零一五年	二零一四年
	千港元	千港元
已宣派二零一四年末期股息－1.1港仙(二零一四年：二零一三年度為零)	52,927	-

截至二零一五年六月三十日止六個月已宣派二零一四年末期股息約52,927,000港元，並已派付約28,357,000港元(截至二零一四年六月三十日止六個月：零)。

截至二零一五年六月三十日止六個月並無建議派發二零一五年中期股息，自報告期末以來亦無建議派發任何股息。