

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



上海實業城市開發集團有限公司

SHANGHAI INDUSTRIAL URBAN DEVELOPMENT GROUP LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：563)

**截至二零一六年六月三十日止六個月之
中期業績公告**

上海實業城市開發集團有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)欣然公布，本公司及其附屬公司(合稱「本集團」)截至二零一六年六月三十日止六個月(「本期間」)之未經審核綜合中期業績，連同二零一五年同期之比較數字如下：

簡明綜合損益及其他全面收入報表
截至二零一六年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一六年 千港元 (未經審核)	二零一五年 千港元 (未經審核)
收入	3	2,456,815	2,173,156
銷售成本		<u>(1,631,817)</u>	<u>(1,444,365)</u>
毛利		824,998	728,791
其他收入		150,509	69,991
投資物業公平值變動		47,523	(59,061)
其他開支、收益及虧損(淨額)		(226,042)	(11,472)
分銷及銷售開支		(88,359)	(68,911)
一般及行政開支		(219,217)	(224,895)
出售附屬公司之收益		-	444,995
透過出售一間附屬公司之出售 資產收益	10	1,114,163	-
融資成本	4	(337,754)	(419,938)
應佔聯營公司收益(虧損)		<u>945</u>	<u>(5,923)</u>
除稅前溢利		1,266,766	453,577
所得稅	5	<u>(533,933)</u>	<u>(265,334)</u>
期內溢利	6	732,833	188,243
期內其他全面開支			
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		(527,218)	-
其後可重新分類至損益之項目：			
可供出售投資公平值變動之 虧損淨額(扣除稅項)		<u>(13,087)</u>	<u>-</u>
期內全面收入總額		<u>192,528</u>	<u>188,243</u>

		截至六月三十日止六個月	
	附註	二零一六年 千港元 (未經審核)	二零一五年 千港元 (未經審核)
以下人士應佔期內溢利：			
—本公司擁有人		312,101	114,005
—非控股權益		420,732	74,238
		<u>732,833</u>	<u>188,243</u>
以下人士應佔全面收入總額			
—本公司擁有人		(30,079)	114,005
—非控股權益		222,607	74,238
		<u>192,528</u>	<u>188,243</u>
每股盈利	7		
—基本(港仙)		<u>6.49</u>	<u>2.37</u>
—攤薄(港仙)		<u>6.49</u>	<u>2.37</u>

簡明綜合財務狀況表
於二零一六年六月三十日

	附註	二零一六年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一五年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
非流動資產			
投資物業	8	11,589,101	11,811,202
物業、廠房及設備		1,869,214	1,961,549
預付租賃款項		223,739	234,523
無形資產		59,517	60,903
於聯營公司之權益		1,188,611	1,215,340
於合營企業之權益		65,718	65,718
其他應收款項	11	213,094	194,872
可供出售投資		284,104	295,441
已抵押銀行存款		23,439	43,665
遞延稅項資產		353,489	344,564
		<u>15,870,026</u>	<u>16,227,777</u>
流動資產			
存貨		25,896,063	32,548,428
貿易及其他應收款項	11	1,452,272	3,346,931
應收關連公司款項		313,054	–
預付租賃款項		4,958	5,254
預付所得稅及土地增值稅		459,678	170,154
按公平值計入損益之財務資產		4,104	4,532
已抵押銀行存款		69,640	106,185
銀行結餘及現金		11,962,262	11,371,189
		<u>40,162,031</u>	<u>47,552,673</u>
分類為持作出售之資產	9	<u>6,615,093</u>	–
		<u>46,777,124</u>	<u>47,552,673</u>

		二零一六年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一五年 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	6,223,258	7,137,933
應付關連公司款項		2,024,216	2,035,987
應付聯營公司款項		37,135	58,007
收購附屬公司應付代價		70,020	127,915
已收取銷售物業預售所得款項		7,963,583	4,967,064
銀行及其他貸款	13	1,116,867	4,990,628
收取物色投資項目按金		-	1,991,880
應付所得稅及土地增值稅		2,079,837	1,888,785
應付股息		8,427	6,976
應付非控股股東股息		64,115	125,340
		19,587,458	23,330,515
分類為持作出售之負債	9	5,634,816	-
		25,222,274	23,330,515
流動資產淨值		21,554,850	24,222,158
總資產減流動負債		37,424,876	40,449,935
非流動負債			
應付一間關連公司款項		-	68,784
銀行及其他貸款	13	14,328,430	17,243,011
遞延稅項負債		3,524,882	3,624,389
		17,853,312	20,936,184
		19,571,564	19,513,751
資本及儲備			
股本		192,451	192,451
儲備		12,178,661	12,343,455
本公司擁有人應佔權益		12,371,112	12,535,906
非控股權益		7,200,452	6,977,845
		19,571,564	19,513,751

簡明綜合財務報表附註

截至二零一六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。

編製截至二零一六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二零一五年十二月三十一日止年度之年度財務報表所用者相同。

於截至二零一六年六月三十日止六個月期間，本集團首次採用由香港會計師公會頒佈於二零一六年一月一日或其後開始之會計期間必須生效之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)之若干修訂。

於截至二零一六年六月三十日止六個月期間，應用香港財務報告準則之該等修訂並無對本簡明綜合財務報表所呈報之金額及／或本簡明綜合財務報表所載之披露構成重大影響。

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	
	二零一六年	二零一五年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
銀行及其他貸款利息	556,782	663,131
減：於待售發展中物業資本化之金額	(219,028)	(243,193)
	<u>337,754</u>	<u>419,938</u>

5. 所得稅

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 千港元 (未經審核)	二零一五年 千港元 (未經審核)
本期稅項		
– 中國企業所得稅(「企業所得稅」)	374,054	52,535
– 中國土地增值稅(「土地增值稅」)	190,704	255,383
– 由非居民企業出售中國實體之資本收益稅	–	44,499
	564,758	352,417
遞延稅項	(30,825)	(87,083)
	533,933	265,334

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企業所得稅稅率為10%。

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

由於本集團並無於香港產生或取得任何收入，故並無作出香港利得稅撥備。

根據百慕達及英屬處女群島之規則及規例，本集團毋須就截至二零一六年及二零一五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	
二零一六年	二零一五年
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	54,453	55,365
銀行利息收入(計入其他收入)	(50,386)	(40,141)
其他利息收入(計入其他收入)	(63,376)	(1,178)
其他應收款項確認之減值虧損(計入其他開支、 收益及虧損淨額)	122,078	-
匯兌虧損淨額(計入其他開支、收益及虧損淨額)	123,104	14,959

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	
二零一六年	二零一五年
千港元	千港元
(未經審核)	(未經審核)

盈利：

用作計算每股基本及攤薄盈利之盈利

本公司擁有人期內應佔溢利

312,101	114,005
---------	---------

截至六月三十日止六個月	
二零一六年	二零一五年
千股	千股

股份數目：

用作計算每股基本及攤薄盈利之普通股數目

4,811,273	4,811,523
-----------	-----------

計算本期間及過往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期間之平均市價。

8. 投資物業變動

本集團之投資物業於二零一六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行戴德梁行有限公司(「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。本集團之投資物業乃按市價基準個別估值，符合香港測量師學會估值準則。本集團之投資物業之公平值，乃參考有關市場上可比銷售交易計算得出，及如適用乃採用投資法，資本化現有租賃協議所產生之租金收入淨值，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增加約47,523,000港元，已直接於截至二零一六年六月三十日止六個月之損益內確認(截至二零一五年六月三十日止六個月：公平值減少約59,061,000港元)。

9. 分類為持作出售之資產／負債

於二零一六年五月十二日，本集團與本公司於附屬公司層面之關連人士中庚地產實業集團有限公司訂立股權轉讓協議(「股權轉讓協議」)。根據股權轉讓協議，本集團同意透過出售上海城開龍城之40%股權，出售上海城開龍城所持之「城開中心」項目餘下指定部分之獨家權利(「餘下地盤」)(「出售事項」)，代價為人民幣1,907,000,000元(相當於約2,225,464,000港元)(「出售代價」)，其中人民幣600,000,000元、人民幣300,000,000元、人民幣300,000,000元及人民幣707,000,000元將分別於二零一六年五月十八日、二零一六年十一月七日、二零一七年二月五日及二零一七年五月六日償付。

根據股權轉讓協議所載條款，出售事項之完成將在買方付清出售代價後五個營業日內落實(「完成」)。完成後，本集團將不再對上海城開龍城擁有控制權，而上海城開龍城將不再為本集團之附屬公司。於二零一六年六月三十日，本集團已收取出售代價中之人民幣600,000,000元(相當於約700,198,000港元)，並計入簡明綜合財務狀況表之「貿易及其他應付款項」中。截至此簡明綜合財務報表獲批准刊發日，已收取出售代價中之人民幣1,607,000,000元，本公司董事預計將於截至二零一六年六月三十日止中期期間起計一年內收到出售代價之餘下人民幣300,000,000元。

鑒於本集團於訂立股權轉讓協議當日已獲得主要股東批准，而出售事項並未於期末前完成，因此於二零一六年六月三十日，有關上海城開龍城40%權益之資產及負債已重新分類至分類為持作出售之資產及負債。

上海城開龍城於二零一六年六月三十日分類為持作出售之主要資產及負債類別如下：

	千港元
物業、廠房及設備	886
存貨—待售發展中物業	2,709,309
按金及預付款項	705,113
其他應收款項	3,095,552
銀行結餘及現金	104,233
	<hr/>
分類為持作出售之總資產	6,615,093
	<hr/>
其他應付款項	424,409
待售發展中物業之應計開支	193,202
出售物業之已收預售所得款項	115,816
銀行貸款	4,901,389
	<hr/>
分類為持作出售之總負債	5,634,816
	<hr/>

10. 透過出售一間附屬公司之出售資產收益

截至二零一六年六月三十日止六個月，本集團透過出售本公司全資附屬公司城開綠碳(天津)股權投資基金合夥企業(有限合夥)(「綠碳基金」，於中國成立之有限責任合夥)，出售附屬公司上海城開集團龍城置業有限公司(「上海城開龍城」)所持之「城開中心」項目指定部分(「分割地盤」)之獨家權利，總代價為人民幣1,668,000,000元(相當於約1,991,880,000港元)(「購買代價」)。購買代價將透過根據上海城開(為本公司非全資附屬公司)、綠碳基金、綠碳基金一名現有普通合夥人及綠碳基金兩名新合夥人(「新合夥人」)於二零一六年一月八日(「贖回日期」)訂立之贖回協議(「贖回協議」)贖回上海城開於綠碳基金持有之合夥權益而結清。於二零一六年六月三十日，購買代價餘額人民幣300,000,000元(相當於約350,099,000港元)尚未償付，並計入簡明綜合財務狀況表之「貿易及其他應收款項」內。根據贖回協議所載條款，該筆未償還結餘須累計罰息。截至本簡明綜合財務報表獲授權發表當日，餘額已悉數結清。

除購買代價外，新合夥人同意除對分割地盤之獨家權利外，無權對上海城開龍城自營運產生之任何撥款發揮影響力或分佔任何該等撥款，亦無責任承擔上海城開龍城於贖回日期後之任何其他責任。分割地盤之土地使用權仍以上海城開龍城之名義持有。

綠碳基金於贖回日期之資產淨值及資產(包括分割地盤)如下：

	千港元
代價：	
截至二零一五年十二月三十一日止年度已收按金 (包括在收取物色投資項目按金)	1,633,628
應收代價(包括在貿易及其他應收款項)	<u>358,252</u>
總代價	<u>1,991,880</u>
已出售之資產及負債分析：	
存貨—待售發展中物業	2,393,272
其他應收款項	3,045
待售發展中物業之應計開支	(388,760)
其他應付款項	<u>(1,129,840)</u>
已出售資產淨值	<u>877,717</u>
出售收益：	
總現金代價	1,991,880
已出售資產淨值	<u>(877,717)</u>
出售收益	<u>1,114,163</u>

贖回綠碳基金之合夥權益後，上海城開仍擁有上海城開龍城之40%股權，並繼續對上海城開龍城之董事會組成發揮控制權。因此，上海城開龍城將繼續為本集團之附屬公司，而上海城開龍城之其餘資產及負債及業績將繼續併入本集團之財務報表。

11. 貿易及其他應收款項

	二零一六年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一五年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
<u>確認為流動資產之貿易及其他應收款項</u>		
貿易應收款項	29,364	17,279
減：呆賬撥備	(757)	(777)
	<u>28,607</u>	<u>16,502</u>
其他應收款項	477,407	555,680
墊款予承建商	14,663	31,726
預付其他稅項	447,652	97,530
按金及預付款項	133,844	18,209
出售附屬公司之應收代價	-	2,627,284
透過出售一間附屬公司出售 資產之應收代價(附註10)	350,099	-
	<u>1,452,272</u>	<u>3,346,931</u>
<u>確認為非流動資產之其他應收款項</u>		
其他應收款項	<u>213,094</u>	<u>194,872</u>

本集團容許對其酒店企業客戶提供90日之平均信貸期，而除非經特別批准，否則一般不會給予物業買家及租戶任何信貸期。

以下為貿易應收款項(扣除呆賬撥備)按於報告期末之發票日期(約為收入確認日期)呈列之賬齡分析。

	二零一六年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一五年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
90日內	20,636	11,766
91-180日內	971	20
超過180日	7,000	4,716
	<u>28,607</u>	<u>16,502</u>
貿易應收款項總額	<u>28,607</u>	<u>16,502</u>

12. 貿易及其他應付款項

	二零一六年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一五年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
貿易應付款項	653,280	826,573
待售發展中物業之應計開支	3,170,043	4,607,146
應付本公司前附屬公司前股東款項(附註(i))	164,273	167,589
逾期交付物業予客戶之應付補償款	44	1,075
就代客戶支付開支自其收取款項	46,710	49,093
租金按金及自租戶預先收取款項	182,144	201,800
應付利息	169,804	77,356
應付上海政府部門款項(附註(ii))	470,969	370,280
計提撤回法律案件之賠償開支	120,810	123,621
計提有關撤回法律案件之協定付款	-	76,427
就出售事項之已收按金(附註9)	700,198	-
應計支出及其他應付款項	519,031	591,755
其他應付稅項(附註(iii))	25,952	45,218
	6,223,258	7,137,933

附註：

- (i) 該等金額屬非貿易性質、免息及須按要求償還。
- (ii) 該金額為代表上海政府部門就保障性住房向買方所收取而尚未向政府部門支付之款項1,953,458,000港元(二零一五年十二月三十一日：1,551,534,000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1,482,489,000港元(二零一五年十二月三十一日：1,181,254,000港元)。該筆款項為須按要求償還。截至二零一六年六月三十日止六個月，概無向上海政府部門還款。
- (iii) 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。

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。

	二零一六年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一五年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
30日內	2,910	198,534
31-180日內	497,112	495,561
181-365日內	80,094	30,594
超過365日	73,164	101,884
	653,280	826,573
貿易應付款項總額		

13. 銀行及其他貸款

截至二零一六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6,731,186,000元(相當於約7,997,132,000港元)(截至二零一五年六月三十日止六個月：人民幣4,237,500,000元及11,009,000美元，合共相當於約5,381,421,000港元)。於二零一六年六月三十日，銀行及其他貸款結餘按浮動年息介乎2.23厘至7.38厘(二零一五年十二月三十一日：介乎2.23厘至7.38厘)計息，須於一至十年(截至二零一五年六月三十日止六個月：一至九年)內償還。該等貸款乃為本集團物業項目發展之目的而取得。

截至二零一六年六月三十日止六個月，本集團亦已償還銀行及其他貸款約2,826,000,000港元、人民幣4,585,336,000元及160,730,000美元，合共相當於約9,527,464,000港元(截至二零一五年六月三十日止六個月：約人民幣3,486,634,000元及11,125,000美元，合共相當於約4,443,978,000港元)。於二零一六年六月三十日，銀行貸款人民幣4,200,000,000元(相當於約4,901,389,000港元)已重新分類為持作出售負債。

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2,337,600,000港元(二零一五年十二月三十一日：3,337,600,000港元)。整筆款項為無抵押，由港元計值貸款372,000,000港元(二零一五年十二月三十一日：1,372,000,000港元)及美元計值貸款約1,965,600,000港元(二零一五年十二月三十一日：相當於約1,965,600,000港元)組成。於二零一五年十二月三十一日之港元計值貸款中，為數1,000,000,000港元之款項按三個月香港銀行同業拆息(「香港銀行同業拆息」)加4.48厘之浮動年利率計息，該筆款項已於期內償還。

14. 或然負債

公司擔保

	二零一六年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一五年 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	2,194,352	2,208,403
—由徐匯國資委控制之一間實體	193,722	198,233
—由本集團合營企業實體共同持有之一間實體	257,906	263,912
	2,645,980	2,670,548

於二零一六年六月三十日，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387,443,000港元(二零一五年十二月三十一日：396,465,000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。

除上述公司擔保外，本集團亦就物業損毀保證及第三方向本公司提出之法律訴訟評估或然負債。經諮詢法律顧問後，本公司董事認為截至二零一六年六月三十日止六個月毋須作出撥備。披露詳情將載於中期報告。

管理層討論及分析

房地產市場環境

二零一六年上半年，國內各地「因城施策」出台措施積極去庫存，市場延續去年末回暖走勢並持續升溫，量價齊升。三月開始上海、深圳等一線城市陸續出台調控政策，致使第二季度一線城市房價平均漲幅收窄，成交量亦受影響。資金充裕及政策寬鬆等有利條件下，國內部分二線城市房價於二季度漲幅超過一線城市，樓市總體向好。上海房地產市場於第一季度成交量創近年新高，集團年初研判樓市趨勢，專注高品質同時，加大上海地區推盤力度，期內上海城開龍庭及上海萬源城住宅項目之合約銷售均有不俗表現。

業務回顧

二零一六年上半年，本集團積極推進資產與戰略佈局優化，鞏固自身財務狀況，加強企業間戰略合作。今年二月，本集團通過退夥綠碳基金出售上海城開中心35%權益，預期本集團擁有人應佔稅前收益為約人民幣550,470,000元。繼去年與上海閔行區政府、平安不動產建立戰略關係後，四月本集團亦與上海電建、電建地產簽署合作框架協議，共同尋求優質房地產投資機遇。同時集團通過新項目拓展、投資推介會及商討會之形式與地方政府、區縣部門、房地產開發商及金融機構保持密切溝通，並達成共識，為未來獲取土地儲備打好基礎。

物業發展

截至二零一六年六月三十日止六個月，本集團在建項目共18個，在建面積達2,050,000平方米，主要包括上海莘庄TODTOWN天薈、西安自然界及瀋陽城開中心等項目。當中新開工面積51,100平方米，來自天津老城廂項目，竣工面積為49,700平方米，主要為昆山昆城帝景園項目。本集團預期新開工、竣工面積將主要來自下半年。

合約銷售

截至二零一六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4,533,000,000元(截至二零一五年六月三十日止六個月：人民幣2,068,000,000元)，同比攀升119.1%，已達年初定下的銷售目標人民幣5,300,000,000元之85.5%，本集團有信心完成全年銷售目標。期內合約銷售面積為196,000平方米，同比上升78.2%，平均售價上升約22.9%至每平方米約人民幣23,100元，主要因為期內來自上海地區之項目銷售佔比增加。

上海住宅市場於今年第一季度持續升溫，集團管理層於年初洞悉市場走向，制定加大上海地區推盤力度等措施。上半年集團商品房的合約銷售金額為人民幣4,533,000,000元(截至二零一五年六月三十日止六個月：人民幣1,564,000,000元)，同比上升189.8%。期內，旗艦項目上海城開瓏庭和上海萬源城為重點銷售項目，銷售額分別達人民幣1,850,000,000元及1,596,000,000元，佔商品房合約銷售約40.8%及35.2%。

投資性物業

二零一六年六月底，本集團旗下之重慶小時代項目順利實現試營業，該項目位於本集團現有大型物業重慶城上城內，地處重慶主要商圈袁家崗商圈，毗鄰重慶奧體中心。同時，本集團旗下主要投資性物業之一的上海世貿商城之改造工作已啟動，計劃將擴大商務辦公部分面積，並已完成公共區域和主題區域改造項目的設計工作。

重大出售

於二零一六年二月，本集團通過退夥綠碳基金間接出售上海城開中心35%權益，截至二零一六年六月三十日，預期本集團擁有人應佔未經審核之稅前收益約人民幣550,470,000元，五月繼續出售剩餘上海城開中心40%權益，相關之稅前收益將於對價款收妥後，並於當期體現。是次惜售上海城開中心為釋放其隱藏價值之理想機會。同時，本集團於該項目周邊地區亦擁有多個具規模的投資性物業，交易後將有助優化旗下相關投資性物業之戰略佈局，而出售所得款項將有助於加快開發其現有項目及可用作收購新項目。

財務表現

收入

截至二零一六年六月三十日止六個月，本集團收入為2,456,815,000港元(截至二零一五年六月三十日止六個月：2,173,156,000港元)，同比上升13.1%，主要因為竣工交付樓房增加。期內，物業銷售收入達2,001,800,000港元(截至二零一五年六月三十日止六個月：1,734,958,000港元)，仍然是本集團最主要收入來源，佔總收入81.5%。其中上海萬源城和上海晶城分別佔物業銷售收入的51.0%及21.0%。

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319,015,000港元、49,984,000港元及86,016,000港元，分別佔總收入13.0%、2.0%及3.5%(截至二零一五年六月三十日止六個月：14.7%、2.1%及3.4%)。

毛利及毛利率

截至二零一六年六月三十日止六個月，本集團毛利為824,998,000港元(截至二零一五年六月三十日止六個月：728,791,000港元)。較去年同期上升乃因為收入增加所致。毛利率為33.6%，較去年同期大致相若。

投資物業重估

截至二零一六年六月三十日止六個月，錄得投資物業重估增值淨額約47,523,000港元，主要來自上海世貿商城。

分銷及開支

截至二零一六年六月三十日止六個月，本集團分銷及銷售開支按年增加28.2%至88,359,000港元(截至二零一五年六月三十日止六個月：68,911,000港元)，因為期內合約銷售大幅增加所致。

一般及行政開支

本集團於截至二零一六年六月三十日止六個月之一般行政開支約為219,217,000港元，按年下跌2.5%(截至二零一五年六月三十日止六個月：224,895,000港元)，主要因為繼續加強架構整合及改善內部管理效率所致。

溢利

截止二零一六年六月三十日止六個月，集團錄得溢利同比大幅上升2.89倍至約732,833,000港元(截至二零一五年六月三十日止六個月：188,243,000港元)，主要由於期內通過退夥綠碳基金間接出售城開中心權益帶來一次性收益。期內股東應佔溢利上升至312,101,000港元(截至二零一五年六月三十日止六個月：股東應佔溢利114,005,000港元)。上半年，每股基本及攤薄盈利為6.49港仙(截至二零一五年六月三十日止六個月：每股盈利為2.37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)。

於二零一六年六月三十日，本集團持有之銀行結餘及現金為11,962,262,000港元(於二零一五年十二月三十一日：11,371,189,000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已抵押銀行存款)對權益總額)與去年底54.9%減少至41.8%；流動比率微跌至1.9(二零一五年十二月三十一日：2.0)。

於二零一六年六月三十日，本集團包括銀行貸款、其他貸款、債券及銀行貸款包括在分類為持作出售之負債的總貸款約為20,346,686,000港元(二零一五年十二月三十一日：22,233,639,000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。

外匯風險

期內，由於人民幣持續貶值，對不少手持美元及港元債務的內房企業造成影響。因此本集團為確保財務穩健，降低外匯風險，已於二零一六年上半年大幅歸還外幣債務，減少約港幣4,079,756,000元。

人力資源及薪酬政策

於二零一六年六月三十日，本集團聘有1,620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。截至二零一六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

於二零一六年六月三十日，本集團土地儲備共有19個項目，分佈於10個城市，分佈內地重點城市，包括上海、北京、瀋陽、天津、昆山、無錫、西安、重慶、長沙及深圳，大部份為中、高檔住宅物業，並已在建設期，未來可售規劃建築面積約3,765,000平方米，足夠未來3-5年的發展所需。集團將繼續積極拓展新資源，以求持續性發展動力與支撐，增加並發揮集團在長三角及沿海地區的優勢。

近期國內房企融資力度相應加大，並積極佈局土地市場，致使2016年上半年成為地王最密集的時間段，期內上海土地市場成交價格、溢價均創歷史新高，現今房企面臨一線城市新增土地資源趨緊，競爭激烈的共同難題。

今年集團繼續貫徹多渠道獲取土地資源之戰略，通過參與市場招拍掛、股權收購、城市更新及舊改等三類方式研判新項目獲取可能性，同時權衡市場結構性風險，謹慎判斷市場走向，力爭為集團增添優質資產，提升股東回報。2015年上海市政府已提出「關於本市開展城中村地塊改造的實施意見」並啟動35個「城中村」改造，意在盤活中環線附近的優質地塊。本集團今年已獲上海首批城中村改造項目—上海閔行區行南地塊。未來還將積極參與上海南部地區，如閔行、浦東、徐匯等一批新項目。

展望

展望全年，全球經濟增長面臨不確定因素，國際貨幣基金組織近期「世界經濟展望」報告中稱，受英國脫歐負面影響，將2016、2017年全球經濟增速預期下調0.1%分別至3.1%和3.4%。儘管英國脫歐對中國影響有限，國際環境仍嚴峻複雜。

今年來國內供給側結構性改革初見成效，一二季度GDP均錄得6.7%增長，呈現階段性企穩的態勢。隨著中國經濟內部正處結構調整、轉型升級的關鍵階段，調整的陣痛亦將持續，故房地產行業仍將對實體經濟增長發揮重要作用。

二零一六年是本集團戰略元年，「住宅+商業+X」的五年戰略發展規劃將逐步實現落地。本集團將繼續以上海為中心，深耕重點區域；穩固企業核心產業，加碼商業開發；加大創新力度，延伸產業鏈條。

展望未來，本集團進一步夯實自身強化優勢，管理層對本集團全年業績保持樂觀，致力為股東帶來理想回報。

中期股息

董事會不建議就截至二零一六年六月三十日止六個月派付任何中期股息(截至二零一五年六月三十日止六個月：零)。

股本

本公司於二零一六年六月三十日之已發行及繳足股本為192,450,927.56港元，分為4,811,273,189股每股面值0.04港元之普通股。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於截至二零一六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現有股東(「股東」)提呈發售新股。

企業管治

截至二零一六年六月三十日止六個月，本公司一直遵守載於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄十四之《企業管治守則》(「守則」)守則條文，惟下述偏離者除外。

守則第A.2.1條條文

守則第A.2.1條條文規定主席與行政總裁的角色應予區分，並不應由一人同時兼任。在季崗先生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，彼等於截至二零一六年六月三十日止六個月一直遵守標準守則及有關董事進行證券交易之自訂操守守則所載之規定準則。

此外，據本公司所知，概無本集團相關僱員曾於截至二零一六年六月三十日止六個月未有遵守相關僱員證券交易指引之事宜。

審核委員會及審閱中期業績

本公司審核委員會(「**審核委員會**」)現時由三名獨立非執行董事組成，分別為李家暉先生(委員會主席)、杜惠愷先生，太平紳士及范仁達先生。審核委員會主要負責審閱本集團採納之會計原則及常規；審閱本集團之財務申報程序、風險管理及內部監控制度；以及審閱外聘核數師之獨立性及客觀性、審核服務範疇及向外聘核數師支付之相關審核費用。於截至二零一六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二零一六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」審閱本公司截至二零一六年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合財務報表。

董事資料變動

根據上市規則第13.51B(1)條，董事之資料變動載列如下：

- (a) 本公司執行董事周軍先生(「**周先生**」)，已調任為上海實業控股有限公司(「**上實控股**」)(於聯交所上市之公司，股份代號：363)副董事長及行政總裁，自二零一六年八月二十五日起生效。周先生仍為上實控股執行董事；
- (b) 本公司獨立非執行董事范仁達先生(「**范先生**」)獲同方泰德國際科技有限公司(於聯交所上市之公司，股份代號：1206)委任為風險管理委員會主席，自二零一六年三月二十九日起生效；及
- (c) 范先生不再擔任統一企業中國控股有限公司(於聯交所上市之公司，股份代號：220)之提名委員會主席，並獲委任為薪酬委員會成員，自二零一六年四月一日起生效。

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。

於聯交所及本公司網站刊登中期業績及中期報告

本業績公告刊登於聯交所網站(www.hkex.com.hk)及本公司網站(www.siud.com)。載列所有上市規則規定之適用資料之本公司截至二零一六年六月三十日止六個月之中期報告，將於適當時候寄發予股東及刊登於上述網站。

致謝

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

承董事會命
上海實業城市開發集團有限公司
主席
季崗

香港，二零一六年八月三十日

於本公告日期，本公司董事會成員包括執行董事季崗先生、周軍先生、陽建偉先生、楊彪先生、叶維琪先生及黃非女士以及獨立非執行董事杜惠愷先生，太平紳士、范仁達先生及李家暉先生。