

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)

截至二零一三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」)截至二零一三年六月三十日止六個月(「本期間」)之未經審核綜合業績，連同截至二零一二年六月三十日止六個月之比較數字如下：

簡明綜合損益及其他全面收入報表
截至二零一三年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月 二零一三年 千港元 (未經審核)	截至六月三十日止六個月 二零一二年 千港元 (未經審核)
收入	3	2,965,733	1,091,912
銷售成本		<u>(2,020,926)</u>	<u>(856,981)</u>
毛利		944,807	234,931
其他收入		41,473	74,990
投資物業公平值變動		(67,849)	(8,271)
其他開支、收益及虧損		(29,379)	(3,924)
分銷及銷售開支		(129,145)	(58,477)
一般及行政開支		(212,048)	(240,502)
存貨之減值虧損		(22,363)	(19,732)
透過出售附屬公司出售資產之收益	14	819,125	–
融資成本	4	(323,180)	(270,220)
應佔聯營公司虧損		<u>(3,664)</u>	<u>(4,970)</u>
除稅前溢利(虧損)		1,017,777	(296,175)
所得稅	5	<u>(392,613)</u>	<u>71,815</u>
期內溢利(虧損)	6	<u>625,164</u>	<u>(224,360)</u>
其他全面收入(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		93,133	(209,439)
其後可重新分類至損益之項目： 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		–	(153)
期內其他全面收入(開支)(除稅後)		<u>93,133</u>	<u>(209,592)</u>
期內全面收入(開支)總額		<u>718,297</u>	<u>(433,952)</u>
以下人士應佔期內溢利(虧損)：			
– 本公司擁有人		481,877	(308,826)
– 非控股權益		143,287	84,466
		<u>625,164</u>	<u>(224,360)</u>
以下人士應佔全面收入(開支)總額			
– 本公司擁有人		539,313	(425,668)
– 非控股權益		178,984	(8,284)
		<u>718,297</u>	<u>(433,952)</u>
每股盈利(虧損)	7		
– 基本(港仙)		<u>10.02</u>	<u>(6.42)</u>
– 攤薄(港仙)		<u>10.02</u>	<u>(6.42)</u>

簡明綜合財務狀況表
於二零一三年六月三十日

	附註	二零一三年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一二年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
非流動資產			
投資物業	8	5,945,617	6,028,842
物業、廠房及設備	9	1,427,184	1,451,809
預付租賃款項		91,307	92,189
無形資產		63,750	63,433
可供出售投資		62,695	34,398
於聯營公司之權益		1,619,705	1,609,955
應收一間聯營公司款項		85,090	84,666
受限制及已抵押銀行存款		357,862	231,715
遞延稅項資產		234,088	212,488
		9,887,298	9,809,495
流動資產			
存貨	10	35,921,352	36,308,151
貿易及其他應收款項	11	4,152,922	1,384,348
應收關連公司款項		210,963	195,388
應收一間聯營公司款項		18,812	–
預付租賃款項		2,650	2,615
預付所得稅及土地增值稅		294,795	296,780
按公平值計入損益之財務資產		13,133	12,887
已抵押銀行存款		43,986	52,731
銀行結餘及現金		2,042,803	5,249,524
		42,701,416	43,502,424
分類為持作出售資產		19,108	301,593
		42,720,524	43,804,017

		二零一三年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一二年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
	附註		
流動負債			
貿易及其他應付款項	12	4,148,545	4,845,705
應付關連公司款項		626,152	606,304
收購附屬公司應付代價		317,621	316,041
已收銷售物業預售所得款項		9,044,638	7,826,181
銀行及其他貸款	13	3,724,321	5,777,737
應付聯營公司款項		95,727	85,688
應付所得稅及土地增值稅		1,900,634	2,061,572
應付股息		6,423	6,423
應付非控股股東股息		418,375	416,293
		<u>20,282,436</u>	<u>21,941,944</u>
流動資產淨值		<u>22,438,088</u>	<u>21,862,073</u>
總資產減流動負債		<u>32,325,386</u>	<u>31,671,568</u>
非流動負債			
銀行及其他貸款	13	6,390,358	6,288,433
高級票據		3,070,183	3,048,911
遞延稅項負債		3,054,952	3,242,628
		<u>12,515,493</u>	<u>12,579,972</u>
		<u>19,809,893</u>	<u>19,091,596</u>
資本及儲備			
股本		192,461	192,461
儲備		<u>12,509,045</u>	<u>11,969,732</u>
本公司擁有人應佔權益		<u>12,701,506</u>	<u>12,162,193</u>
非控股權益		<u>7,108,387</u>	<u>6,929,403</u>
		<u>19,809,893</u>	<u>19,091,596</u>

簡明綜合財務報表附註

截至二零一三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16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，惟按公平值入賬之若干物業及財務工具除外。

除以下所述者外，截至二零一三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二零一二年十二月三十一日止年度之年度財務報表所用者相同。

於本中期期間，本集團已首次採用以下與本集團有關且由香港會計師公會頒佈之新訂或經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)。

香港財務報告準則之修訂本

香港財務報告準則第7號之修訂本
香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號及香港財務報告準則第12號之修訂本
香港財務報告準則第10號
香港財務報告準則第11號
香港財務報告準則第12號
香港財務報告準則第13號
香港會計準則第1號之修訂本
香港會計準則第19號(於二零一一年經修訂)
香港會計準則第27號(於二零一一年經修訂)
香港會計準則第28號(於二零一一年經修訂)
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第20號

香港財務報告準則二零零九年至二零一一年週期之年度改進
披露－金融資產與金融負債抵銷
綜合財務報表、聯合安排及其他實體權益之披露：過渡指引
綜合財務報表
聯合安排
其他實體權益之披露
公平值計量
呈報其他全面收入之項目
僱員福利
獨立財務報表
於聯營公司及合營企業之投資
露天礦場生產階段的剝除成本

有關綜合、共同安排、聯營公司及披露之新訂及經修訂準則

於本中期期間，本集團已首次採納香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第28號(於二零一一年經修訂)連同有關過渡指引之香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號及香港財務報告準則第12號之修訂本。香港會計準則第27號(於二零一一年經修訂)不適用於該等簡明綜合財務報表，原因為其僅處理獨立財務報表。

應用與本集團相關的該等準則之影響載列如下。

應用香港財務報告準則第10號之影響

香港財務報告準則第10號取代香港會計準則第27號「綜合及獨立財務報表」內有關與綜合財務報表及香港(常設詮釋委員會)－詮釋第12號綜合－特殊目的實體之部分。香港財務報告準則第10號包含投資者對被投資公司控制權之新定義，其中包括：a)有權控制投資對象；b)須承受或擁有自參與投資公司營運所得浮動回報之風險或權利；及c)能夠運用

其對投資公司之權力以影響投資者回報金額。投資者須符合上述三個準則方可控制投資公司。先前，控制權獲界定為管理實體之財務及經營政策以自其活動取得利益之權力。額外指引已載入香港財務報告準則第10號，以闡釋投資者控制投資公司之事宜。

本公司董事已根據香港財務報告準則第10號之規定對本集團投資公司進行檢討及評估。本公司董事作出結論，認為採納香港財務報告準則第10號並無對本集團之簡明綜合財務報表造成任何重大影響。

香港財務報告準則第13號公平值計量

本集團於本中期期間首次應用香港財務報告準則第13號。香港財務報告準則第13號確立有關公平值計量之單一指引及披露，並取代先前載於多項香港財務報告準則之規定。因此，已對香港會計準則第34號作出修訂，以規定於中期簡明綜合財務報表中作出若干披露

香港財務報告準則第13號之範圍廣泛，其適用於其他香港財務報告準則規定或允許公平值計量及有關公平值計量披露之財務工具項目及非財務工具項目，惟特定情況除外。香港財務報告準則第13號包含「公平值」之新定義並界定公平值為於現時市況下於計量日期在主要(或最有利)市場進行之完整交易將因出售資產而收取或因轉讓負債而支付之價格。根據香港財務報告準則第13號之公平值，不論該價格是否可利用其他估值技術直接觀察或估計，其均為平倉價。此外，香港財務報告準則第13號包括廣泛之披露規定。

根據香港財務報告準則第13號之過渡條文，本集團於未來將應用新公平值計量及披露規定。應用此新準則並無對本集團之資產及／或負債之公平值計量造成重大影響。

香港會計準則第1號之修訂本呈列其他全面收入項目

香港會計準則第1號之修訂本引入全面收入報表及收入報表之新術語。根據香港會計準則第1號之修訂本，全面收入報表更名為「損益及其他全面收入報表」。

此外，香港會計準則第1號之修訂本規定須於其他全面收入部分作出更多披露，以將其他全面收入項目分為兩類：(a)其後不會重新分類至損益之項目；及(b)在符合特定條件時其後可重新分類至損益之項目。其他全面收入項目之所得稅須按相同基準分配，該修訂本並無更改以除稅前或除稅後之方式呈列其他全面收入項目之選擇權。修訂本已追溯應用，因此呈列其他全面收入之項目已作出修改以反映變動。

除以上所述外，於本中期期間應用其他新訂及經修訂香港財務報告準則不會對該等簡明綜合財務報表所報告金額及／或於該等簡明綜合財務報表所載之披露構成重大影響。

3. 收益及分部資料

收益指本集團在日常業務過程中向外部客戶出售貨品之已收或應收淨額(扣除期內銷售相關稅項)。本集團於中華人民共和國(「中國」)從事物業發展、物業投資活動、物業管理及酒店經營。

就資源分配及評估表現而向本公司執行董事(即主要經營決策者)報告之資料乃集中於收益分析。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	
	二零一三年 千港元 (未經審核)	二零一二年 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	397,291	424,530
毋須於五年內全數償還之銀行及其他貸款	28,604	41,732
高級票據	172,120	170,321
	<hr/>	<hr/>
借貸成本總額	598,015	636,583
減：於發展中物業資本化之金額	(274,835)	(366,363)
	<hr/>	<hr/>
	323,180	270,220
	<hr/>	<hr/>

期內之資本化借貸成本乃於一般借貸中產生，並就合資格資產開支應用資本化年率9.1%(截至二零一二年六月三十日止六個月：9.2%)計算得出。

5. 所得稅

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 千港元 (未經審核)	二零一二年 千港元 (未經審核)
即期稅項		
—中國土地增值稅(「土地增值稅」)	280,873	99,744
—中國企業所得稅(「企業所得稅」)	220,597	10,028
—由非居民企業出售之中國實體所產生收益之 資本收益稅	81,913	—
—過往期間中國企業所得稅超額撥備(附註)	—	(147,102)
	<hr/>	<hr/>
	583,383	(37,330)
遞延稅項	(190,770)	(34,485)
	<hr/>	<hr/>
	392,613	(71,815)
	<hr/>	<hr/>

附註：若干中國附屬公司自有關稅務機關完成稅項清算後，本集團撤銷過往期間之超額撥備。

根據中國企業所得稅法(「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%。

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，本集團毋須就截至二零一三年及二零一二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	
二零一三年	二零一二年
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	34,600	26,339
銀行利息收入(計入其他收入)	(19,176)	(14,168)
衍生財務工具公平值變動收益	-	(3)
匯兌(收益)虧損淨額	(6,476)	6,429
以權益結算及股份為基礎之付款開支	-	6,327
就逾期交付物業對客戶支付賠償金	37,083	5,463

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	
	二零一三年	二零一二年
	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(虧損)之盈利(虧損)		
本公司擁有人期內應佔溢利(虧損)	<u>481,877</u>	<u>(308,826)</u>

股份數目(千股)：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年	二零一二年
用作計算每股基本及攤薄盈利(虧損)之普通股	<u>4,811,523</u>	<u>4,811,523</u>

計算每股攤薄盈利(虧損)時並不假設行使本公司之購股權，因該等購股權之行使價高於截至二零一三年及二零一二年六月三十日止六個月之平均市場價格。

8. 投資物業變動

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年	二零一二年
	千港元	千港元
期初結餘(經審核)	6,028,842	6,168,963
投資物業公平值變動	(67,849)	(8,271)
出售	(26,108)	(80,407)
重新分類至分類作持作出售之資產	(19,108)	-
匯兌調整	<u>29,840</u>	<u>(48,429)</u>
期末結餘(未經審核)	<u>5,945,617</u>	<u>6,031,856</u>

本集團於二零一三年六月三十日之所有投資物業之公平值乃由獨立合資格專業估值師戴德梁行有限公司(與本集團並無關連)進行估值。戴德梁行有限公司乃估值師公會之會員，並擁有相關之專業資格及有近期於有關地區之類似物業進行估值之經驗。是次估值符合香港測量師學會之物業估值準則，乃參考有關市場上可資比較銷售交易或參考計及類似地區或條件類似物業之經檢討收入潛在價格後租金收入淨額作出。

期間，本集團出售若干投資物業，所得現金款項26,108,000港元(截至二零一二年六月三十日止六個月：80,407,000港元)。

期間，本集團訂立買賣協議以向獨立第三方出售若干投資物業。於二零一三年六月三十日，重新分類為持作出售資產之公平值為19,108,000港元(二零一二年十二月三十一日：301,593,000港元)乃參考上述在本期間與獨立第三方訂立之買賣協議中所述之售價後釐定。所有投資物業於二零一二年十二月三十一日重新分類為持作出售資產，並於截至二零一三年六月三十日止六個月已經出售。

9. 物業、廠房及設備變動

期間，本集團已產生64,792,000港元(截至二零一二年六月三十日止六個月：22,849,000港元)之開支，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61,964,000港元之若干物業、廠房及設備(截至二零一二年六月三十日止六個月：124,000港元)，所得現金款項為61,964,000港元(截至二零一二年六月三十日止六個月：124,000港元)，並無引致出售後出現收益或虧損(截至二零一二年六月三十日止六個月：並無於出售後出現收益或虧損)。

10. 存貨

於二零一三年六月三十日及二零一二年十二月三十一日之存貨乃主要指均位處中國並按可變現淨值列賬之發展中物業及持作出售物業。

於截至二零一三年六月三十日止六個月，本集團確認存貨減值虧損22,363,000港元(截至二零一二年六月三十日止六個月：19,732,000港元)。

於二零一三年六月三十日，賬面值為5,258,565,000港元之一塊土地(「現有地盤」)乃計入存貨，其受限於土地交換安排。緊隨地下鐵建設工程及上海都市規劃作出法定變動後，上海市徐匯區規劃和土地管理局(「上海徐匯」)與本集團一間附屬公司於二零一三年五月十八日簽訂協議，據此，本集團同意以現有地盤交換上海徐匯指定之四塊土地(「新地盤」)。本集團毋須就土地交換支付土地出讓金或任何其他款項。於報告期末，土地交換程序仍未完成。

11. 貿易及其他應收款項

	二零一三年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一二年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
應收貿易賬款	104,639	79,757
其他應收款項	358,565	291,172
墊款予承建商	29,792	23,960
應收前附屬公司款項	560,619	628,726
銷售佣金按金	11,754	11,754
預付其他稅項	515,006	328,635
按金及預付款項	8,144	20,344
就土地投標所作出之按金(附註)	1,075,000	—
出售附屬公司之應收代價(附註14)	1,489,403	—
	4,152,922	1,384,348

附註：按金於未能中標時於二零一三年七月已獲悉數退還。

本集團容許對其酒店企業客戶提供90日之平均信貸期，而除非經特別批准外，否則一般不會給予物業買家及租戶任何信貸期。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(約為收益確認日期)呈列之賬齡分析。

	二零一三年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一二年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
於90日內	5,517	77,057
於91至180日內(附註)	26,220	1,591
超過180日(附註)	72,902	1,109
應收貿易賬款總額	104,639	79,757

附註：於二零一三年六月三十日之餘款包括售出予政府當局(已獲授信貸期)之物業之應收保留金。該等餘款於報告期末並未到期。

12. 貿易及其他應付款項

	二零一三年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一二年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
發展中物業之應計開支	2,076,078	2,115,834
應付本公司前附屬公司前股東款項(附註(a))	148,151	147,524
應付貿易賬款	800,847	1,204,283
就逾期交付物業對客戶支付賠償	107,513	135,958
出售投資物業所收訂金	9,554	188,912
就代客戶支付開支自其收取款項	117,025	99,280
應付利息	136,225	230,359
應計支出及其他應付款項	628,704	696,495
其他應付稅項(附註(b))	124,448	27,060
	4,148,545	4,845,705

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。

以下為本集團應付貿易賬款按於報告期末之發票日期呈列之賬齡分析。

	二零一三年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一二年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
於30日內	207,693	386,014
於31至180日內	238,996	114,162
於181至365日內	22,073	480,932
超過365日	332,085	223,175
	800,847	1,204,283

13. 銀行及其他貸款

於本中期期間，本集團取得新銀行及其他貸款人民幣2,493,400,000元，相等於3,106,653,000港元(截至二零一二年六月三十日止六個月：人民幣2,463,609,000元，相等於3,007,335,000港元)。該等貸款按浮動年息2.15厘至7.48厘計息，須於一至十年內償還。該筆貸款乃為本集團物業發展項目而取得。

期間，本集團亦已償還銀行貸款人民幣4,090,688,000元，相等於5,096,795,000港元(截至二零一二年六月三十日止六個月：人民幣1,698,120,000元，相等於2,072,900,000港元)。

銀行及其他貸款金額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1,000,000,000港元(二零一二年十二月三十一日：1,000,000,000港元)。該款項為無抵押、按浮動年利率6.3厘計息，並須於二零一四年六月三十日償還(二零一二年十二月三十一日：二零一三年六月三十日)。銀行及其他貸款亦包括根據一份由銀行監管之信託貸款協議來自本集團最終控制公司上海實業(集團)有限公司(「上實集團」)之貸款1,250,000,000港元(二零一二年十二月三十一日：1,243,781,000港元)。該款項之浮動年利率介乎6.6厘至7.1厘(二零一二年十二月三十一日：6.6厘至7.1厘)並於一年內到期。

14. 透過出售附屬公司出售資產

於二零一三年六月，本集團透過出售其全資附屬公司Earn Harvest Limited及力暉投資有限公司(兩間公司持有附屬公司上海城開集團龍城置業有限公司(「上海城開龍城」)25%股本權益)出售於上海城開龍城持有之特定土地(「特定土地」)之獨家經營權予一名獨立第三方，代價為人民幣1,174,500,000元(相等於1,463,369,000港元)(「購買代價」)。除購買代價外，買方同意於出售完成日期承擔上海城開龍城25%之負債淨額，但無權於完成後影響或分佔上海城開龍城於其業務產生之資金且毋須承擔上海城開龍城任何額外責任，惟特定土地之獨家經營權則除外。出售於二零一三年六月二十七日完成。於完成日期，買方所佔之負債淨額為人民幣217,022,000元(相等於270,399,000港元)，與購買代價合共為人民幣1,391,522,000元(相等於1,733,768,000港元)。

於出售日期，附屬公司之資產淨值及資產(包括特定土地)如下：

已收代價：

	千港元
已收現金	244,365
遞延現金代價	1,489,403
	<hr/>
代價總額	1,733,768

已出售之資產及負債分析：

計入本集團存貨之特定土地	914,715
銀行結餘及現金	116
其他應付款項	(188)
	<hr/>
	914,643
	<hr/>
出售收益	819,125

就出售產生之現金流入淨額：

現金代價	244,365
減：已出售銀行結餘及現金	(116)
	<hr/>
	244,249

遞延代價將於二零一四年六月三十日或之前由買方全數以現金償付。

15. 或然負債

公司擔保

	二零一三年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一二年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
就銀行貸款額度給予銀行之擔保於下列情況下使用：		
—物業買家	2,408,995	2,037,260
—由徐匯區國資委控制之實體	270,000	393,035
	<hr/>	<hr/>
	2,678,995	2,430,295

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。

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二零一三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。

16. 於中期結算後事項

於中期結算後發生以下重大事項：

於二零一三年七月二日，現有地盤之土地使用權已轉讓予上海徐匯。新地盤土地使用權之轉讓仍正辦理中，於刊發該等簡明綜合財務報表當日尚未完成。

管理層討論及分析

市場環境

2013年上半年，中國房地產市場延續2012年下半年良好勢頭，房產價格及成交量均由2012年底高位穩步增長。儘管2013年上半年中國經濟增長減速，銀行資金流動性出現短暫性緊張，中央政府加強調控力度，但市場基本面仍然紮實，剛性需求持續強勁，尤以一線及沿海城市為甚，整體房產市場保持較平穩發展。

業務回顧

自2010年入主中新地產以來，本集團各項目業務持續改善，並在業績上陸續反映。儘管外部的經營環境改善，本集團亦期望進一步提昇自身競爭力，致力透過改善產品質素，提升品牌地位，採取靈活而有效的銷售管理模式，加快推進項目銷售及物業交付的過程。

今年上半年，本集團與上海徐匯區政府達成協議，以上海徐家匯中心一幅地塊，置換四幅位於徐匯濱江地塊，預期市值更高、更符合本集團的發展策略。今後集團將取得該濱江項目發展的全部主導權，較諸只擁有徐家匯中心項目六個地塊之一，日後可更靈活及有效地分配資源，將該項目作整體有序的開發，以配合集團未來整體發展。此外，集團亦以人民幣1,174,500,000元出售上海城開中心25%權益，錄得共人民幣1,391,522,000元(包括償還其他負債)現金流入。此等舉措有助釋放部份項目和資產的潛在價值、加快項目發展及資金回籠週期，同時亦加速新項目發展步伐。

物業發展

回顧期內，本集團總動工面積約2,140,000平方米，主要項目包括西安滻灞半島、上海萬源城、無錫的上海中心·城開國際、以及昆山游站。期內合共交付面積達236,000平方米，當中大部份為商品房。

合約銷售

截至二零一三年六月三十日止六個月，本集團錄得合約銷售金額為人民幣3,340,000,000元(截至二零一二年六月三十日止六個月：人民幣1,710,000,000元)，同比上升95%，這主要由於本集團加快推售多個主要項目及保障房銷售；合約銷售面積約174,000平方米，同比增長19%。

期內，萬源城仍然是本集團的重點銷售項目，佔集團合約銷售額的58%，而上海晶城、滄瀾半島及游站則分別佔19%、8%及3%。商品房合約銷售總額達人民幣2,700,000,000元，同比增長59%；來自保障房銷售則達人民幣640,000,000元(截至二零一二年六月三十日止六個月：零)。

期內，整體合約銷售平均售價約為每平方米人民幣19,000元，同比增長65%，主要由售價較高的萬源城的銷售增加所帶動。由於集團以品牌和服務促進銷售，注重售價、毛利率與整體平衡，以確保顧客感到物有所值，所以大部份項目的平均售價均有單位數字至雙位數字的升幅。

財務表現

收入

截至二零一三年六月三十日止六個月，本集團收入大幅增長1.7倍至2,965,733,000港元(截至二零一二年六月三十日止六個月：1,091,912,000港元)，主要反映本集團積極加快工程進度及交付樓房物業銷售為集團主要收入內源，2013年上半年交房面積由去年同期的145,000平方米增加至236,000平方米，期內物業銷售收入達2,771,250,000港元(截至二零一二年六月三十日止六個月：895,802,000港元)，佔總收入的93%。當中萬源城佔總物業銷售收入的58%，其次為滄瀾半島及上海青年城，分別佔34%及4%。

來自租金、管理和服務、以及酒店業務的收入為本集團提供穩定的收入來源，三項業務分別貢獻117,794,000港元、34,739,000港元及41,950,000港元。由於物業銷售收入大幅增加，因此該三業務收入貢獻相對變動至4%、1%及2%(截至二零一二年六月三十一日止六個月，三項業務收入所佔的比例分別為12%、3%及3%)。

期內，投資性物業出租率由去年同期的89%輕微上升至91%，但由於本集團提升商戶檔次組合而出現短暫空租期及裝修免租期，上半年整體租金收入按年下跌9%至117,794,000港元。來自物業管理和服務收入按年上升16%至34,739,000港元。酒店業務收入較去年同期上升15%至41,950,000港元，主要由於西安酒店入住率勝預期。

毛利及毛利率

回顧期內，本集團毛利為944,807,000港元，同比增長302%，主要因為收入大幅上升。毛利率則由去年同期的21.5%上升至31.9%，因為高毛利率的萬源城等項目為上半年主要交付物業，帶動整體毛利率上升。

投資物業重估

截至二零一三年六月三十日止六個月，本集團錄得投資物業重估減值淨額67,849,000港元，主要來自重慶城上城項目公平值變動。

重大出售事項

期內，本集團作價人民幣1,174,500,000元出售上海市閔行區域開中心項目的25%權益。透過此項交易，本集團錄得約人民幣592,000,000元的稅後收益，有關此重大出售事項之詳情載於綜合財務報表附註14。

分銷及銷售開支

本集團於截至二零一三年六月三十日止上半年度之分銷及銷售開支約為129,145,000港元，較二零一二年度58,477,000港元大幅增加121%，因為期內物業銷售收入亦按年大幅增長1.7倍。

一般及行政開支

本集團於截至二零一三年六月三十日止六個月之一般及行政開支約212,048,000港元，較去年同期240,502,000港元減少11.8%，主要原因是本集團的成本控制措施持續取得良好管控成效。

溢利

截至二零一三年六月三十日止六個月，本集團成功扭虧轉盈，錄得股東應佔溢利481,877,000港元(截至二零一二年六月三十日止六個月：股東應佔虧損308,826,000港元)，主要原因是營業額大幅上升及來自出售城開中心項目權益之一次性收益。上半年，每股基本盈利為10.02港仙，每股攤薄盈利為10.02港仙(截至二零一二年六月三十日止六個月：每股基本虧損為6.42港仙，每股攤薄虧損為6.42港仙)。

股息

董事會不建議就截至二零一三年六月三十日止六個月派付任何中期股息(截至二零一二年六月三十日止六個月：零)。

現金及財政狀況

於二零一三年六月三十日，本集團持有之現金及現金等價物下降至2,444,651,000港元(二零一二年十二月三十一日：5,533,970,000港元)，因為本集團於六月份將約1,075,000,000港元用作招拍掛的按金，並已於七月取回該筆現金；另外，銀行及其他貸款償還淨額約2,000,000,000港元所以現金水平有所下降，致淨借貸比率(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)從去年底的50.2%上升至54.2%；流動比率上升至2.1(二零一二年十二月三十一日：2.0)。

然而，本集團於回顧期內的合約銷售成績理想，現金流入強勁，董事會相信，本集團之流動資產、資金及日後收益將足以應付目前營運資金的需要。

人力資源及薪酬政策

於二零一三年六月三十日，本集團聘有1,097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。本集團董事之酬金乃由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，務求提升本集團的人力資源質素及員工的歸屬感。

土地儲備

於二零一三年六月三十日，本集團土地儲備共有24個項目，分佈在12個城市，未來可售面積約860萬平方米。本集團將繼續重整土儲備，改善效益，未來將利用母公司於長三角地區之優勢，積極在區內及沿海主要城市物色具潛力的優質項目，特別是盈利能力較強、具規模效應的項目，以作未來發展之用途。

展望

展望下半年，市場普遍預期國內生產總值增長進一步放緩，經濟發展瓶頸有待突破。雖然房地產行業是中國經濟的重要支柱，但在中央政府「保持房價基本穩定」目標未改的大前題下，相信針對遏抑投機活動的調控措施不會在短期內放鬆。

然而，下半年在市場流動性有望得以緩解，自住需求保持暢旺，中國房地產市場可望穩中有升，當中一線城市相信繼續是市場的橋頭堡。長遠而言，隨著有關調控措施落實執行，房價由自住需求引導，中國房地產市場將邁向更健康穩定的發展。

本集團將抱著審慎樂觀的態度面對各種挑戰，積極提升自身競爭力及利用母公司上實控股在長三角的獨特優勢，在區內及沿海發達城市積極物色機會，投資於盈利能力較強或庫存量較大的項目，並逐漸剝離不符合本集團長遠發展策略的資產。

同時，本集團亦會以倍數加快新項目動工，目標於2013年全年新動工達40萬平方米以上。另一方面，剛完成出售25%權益的城開中心，經已完成全部打樁及地基工程，將會全速推進建築工程，目標於2015年內開展銷售。集團亦會考慮透過各種途徑，加快釋放現有資產的價值，在實現本集團長遠發展目標的同時，亦會以股東中、短期利益為依歸。

隨著本集團業務顯著改善，財務狀況日趨穩定，本集團將促進與投資者溝通，積極探索各種融資渠道，以實現更快、更穩定發展的目標。

股本

本公司於二零一三年六月三十日之已發行及繳足股本為192,460,927.56港元，分為4,811,523,189股每股面值0.04港元之普通股。

購買、出售或贖回證券

本公司或其任何附屬公司概無於截至二零一三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規定，致使本公司須按比例向現有股東提呈發售新股。

企業管治

於截至二零一三年六月三十日止六個月期間，本公司一直遵守上市規則附錄十四所載企業管治守則之守則條文。

董事進行證券交易之標準守則

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未公佈股價敏感資料)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之標準守則(「**標準守則**」)寬鬆。經向本公司董事作出具體查詢後，全體董事均確認，彼等於截至二零一三年六月三十日止六個月一直遵守標準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二零一三年六月三十日止六個月期間未有遵守相關僱員證券交易指引之事宜。

審核委員會

本公司審核委員會現時由本公司之四名現任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之會計原則及慣例，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二零一三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」審閱本公司截至二零一三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)條規定，本公司董事資料之變更載列如下：

- (a) 杜惠愷先生(「杜先生」)，為本公司獨立非執行董事，於二零一三年二月被委任為中國人民政治協商會議第十二屆全國政協委員。

杜先生獲委任為新世界發展有限公司(於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市之公司，股份代號：17)副主席兼非執行董事，於二零一三年七月一日起生效。

彼辭任新世界中國地產有限公司(於聯交所上市之公司，股份代號：917)副主席兼非執行董事，於二零一三年七月一日起生效；另辭任新創建集團有限公司(於聯交所上市之公司，股份代號：659)副主席兼非執行董事，於二零一三年七月一日起生效。

- (b) 本公司之獨立非執行董事范仁達先生獲委任為勒泰控股有限公司(於聯交所上市之公司，股份代號：112)獨立非執行董事、提名委員會及薪酬委員會主席以及審核委員會成員，於二零一三年三月二十七日起生效。

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。

公佈進一步資料

載有上市規則所規定之所有資料的本公司截至二零一三年六月三十日止六個月之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。

致謝

本人謹向董事會、管理層團隊和所有員工的不懈努力以及我們的客戶、供應商、業務夥伴和股東對本集團的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
倪建達

香港，二零一三年八月二十六日

於本公告日期，董事會成員包括執行董事倪建達先生、季崗先生、周軍先生、陽建偉先生、楊彪先生、黃非女士及叶維琪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。