

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)

截至二零一二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」)截至二零一二年六月三十日止六個月(「本期間」)之未經審核綜合業績，連同截至二零一一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

截至二零一二年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月 二零一二年 千港元 (未經審核)	二零一一年 千港元 (未經審核) (經重列)
收入	4	1,091,912	2,032,317
銷售成本		(856,981)	(1,207,785)
毛利		234,931	824,532
其他收入		74,990	83,831
其他開支、收益及虧損		(3,924)	(80,359)
投資物業公平值變動		(8,271)	337,324
轉撥存貨至投資物業之公平值收益		-	152,212
存貨之減值虧損		(19,732)	(39,084)
分銷及銷售開支		(58,477)	(151,502)
一般及行政開支		(240,502)	(274,831)
融資成本	5	(270,220)	(224,315)
應佔聯營公司虧損		(4,970)	(1,309)
除稅前(虧損)溢利		(296,175)	626,499
所得稅	6	71,815	(481,003)
期內(虧損)溢利	7	(224,360)	145,496
其他全面(開支)收入			
換算為呈報貨幣產生之匯兌差額		(209,439)	478,017
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)	(188)
期內其他全面(開支)收入		(209,592)	477,829
期內全面(開支)收入總額		(433,952)	623,325
以下人士應佔期內(虧損)溢利：			
—本公司擁有人		(308,826)	81,841
—非控股權益		84,466	63,655
		(224,360)	145,496
以下人士應佔全面(開支)收入總額			
—本公司擁有人		(425,668)	338,955
—非控股權益		(8,284)	284,370
		(433,952)	623,325
每股(虧損)盈利	8		
—基本(港仙)		(6.42)	1.70
—攤薄(港仙)		(6.42)	1.70

簡明綜合財務狀況表
於二零一二年六月三十日

	附註	二零一二年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一一年 十二月三十一日 千港元 (經審核) (經重列)
非流動資產			
投資物業	9	6,031,856	6,168,963
物業、廠房及設備	10	1,149,274	1,182,210
預付租賃款項		92,693	94,031
無形資產		62,256	62,870
於聯營公司之權益		1,567,572	1,588,071
應收一間關聯公司款項	11	86,792	80,436
應收一間聯營公司款項	12	83,095	83,915
可供出售之投資		33,760	37,761
遞延稅項資產		113,868	121,619
抵押銀行存款		223,516	245,383
		9,444,682	9,665,259
流動資產			
存貨	13	40,397,894	39,517,770
貿易及其他應收款項	14	868,424	830,921
應收關聯公司款項	11	128,834	123,969
預付租賃款項		2,545	2,545
出售資產應收代價		21,792	22,007
按公平值計入損益之財務資產		14,495	14,638
已抵押銀行存款		21,730	24,521
預付所得稅及土地增值稅		404,182	359,527
銀行結餘及現金		2,691,348	3,490,568
		44,551,244	44,386,466
流動負債			
貿易及其他應付款項	15	3,912,609	4,398,642
應付關聯公司款項	11	586,165	700,300
應付聯營公司款項		83,093	83,913
收購附屬公司應付代價		383,419	387,200
已收行及其其他物業預售所得款項		9,862,399	9,378,864
衍生財務工具	16	5,660,919	4,805,875
應付所得稅及土地增值稅		1,870,208	2,131,516
應付股息		6,423	6,423
應付非控股股東股息		408,569	418,846
		22,773,804	22,311,582
流動資產淨值		21,777,440	22,074,884
總資產減流動負債		31,222,122	31,740,143

	附註	二零一二年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一一年 十二月三十一日 千港元 (經審核) (經重列)
非流動負債			
銀行及其他貸款	16	6,350,946	6,374,383
高級票據	17	3,028,531	3,009,479
遞延稅項負債		3,298,578	3,384,589
		<u>12,678,055</u>	<u>12,768,451</u>
		<u>18,544,067</u>	<u>18,971,692</u>
資本及儲備			
股本	18	192,461	192,461
儲備		11,663,686	12,083,027
本公司擁有人應佔權益		<u>11,856,147</u>	<u>12,275,488</u>
非控股權益		6,687,920	6,696,204
		<u>18,544,067</u>	<u>18,971,692</u>

簡明綜合財務報表選定附註

截至二零一二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(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄16之適用披露規定而編製。

2. 合併會計法及重列

本集團對其所有涉及同一控制實體之業務合併，均採用合併會計法之原則。於二零一一年十一月二十三日，本集團向其母公司上海實業控股有限公司(「上實控股」)收購銀冠有限公司(「銀冠」)連同其附屬公司，包括穎年投資有限公司(「穎年」)、上海城開(集團)有限公司(「上海城開」)及其附屬公司(連同銀冠為「上海城開集團」)，因此，本集團已採用合併會計法之原則來處理該等收購。

銀冠及穎年分別於二零一一年一月十九日及二零一一年二月二十二日註冊成立。上海城開及其附屬公司於上實控股於二零一零年六月二十四日收購本公司時與本公司初次被納入同一控制下。

截至二零一一年六月三十日止六個月之簡明綜合全面收入報表已作重列，以包括上海城開自二零一一年一月一日起之業績以及銀冠及穎年自各自註冊成立日期起之業績(財務影響見下文)。截至二零一一年六月三十日止六個月之簡明綜合現金流量表亦已作重列，以包括上海城開自二零一一年一月一日起之現金流量以及銀冠及穎年自各自註冊成立日期起之現金流量。

應用合併會計法對截至二零一一年六月三十日止年度之綜合全面收入報表之影響如下：

	千港元 (未經審核) (原列值)	合併會計法 之調整 千港元	採用香港會計 準則第12號 (修訂本) (附註3) 千港元	千港元 (未經審核) (經重列)
收入	882,472	1,149,845	-	2,032,317
銷售成本	(718,698)	(489,087)	-	(1,207,785)
毛利	163,774	660,758	-	824,532
其他收入、收益及開支	(18,102)	21,574	-	3,472
投資物業公平值變動	337,324	-	-	337,324
轉撥存貨至投資物業之公平值收益	152,212	-	-	152,212
存貨減值虧損	(39,084)	-	-	(39,084)
分銷及銷售開支	(107,034)	(44,468)	-	(151,502)
一般及行政開支	(194,482)	(80,349)	-	(274,831)
融資成本	(89,631)	(134,684)	-	(224,315)
應佔聯營公司(虧損)溢利	(1,447)	138	-	(1,309)
除稅前溢利	203,530	422,969	-	626,499
所得稅	(196,885)	(206,174)	(77,944)	(481,003)
期內溢利(虧損)	6,645	216,795	(77,944)	145,496
期內其他全面收入：				
換算為呈報貨幣產生之匯兌差額	118,425	359,592	-	478,017
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)	-	-	(188)
其他全面收入	118,237	359,592	-	477,829
期內全面收入(開支)總額	124,882	576,387	(77,944)	623,325
以下人士應佔期內溢利(虧損)：				
本公司擁有人	56,700	103,527	(78,386)	81,841
非控股權益	(50,055)	113,268	442	63,655
	6,645	216,795	(77,944)	145,496
以下人士應佔全面收入(開支)總額：				
本公司擁有人	164,812	252,529	(78,386)	338,955
非控股權益	(39,930)	323,858	442	284,370
	124,882	576,387	(77,944)	623,325
每股盈利(虧損)				
基本(港仙)	1.18	2.15	(1.63)	1.70
攤薄(港仙)	1.18	2.15	(1.63)	1.70

3. 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，按公平值計量之投資物業及若干財務工具除外。

除下文所述者外，截至二零一二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二零一一年十二月三十一日止年度之年度財務報表所遵循者相同。

本集團已於本中期期間首次應用香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)下列修訂：

- 香港財務報告準則第7號(修訂本)財務工具：披露－財務資產轉讓；及
- 香港會計準則第12號(修訂本)遞延稅項：收回相關資產。

香港會計準則第12號(修訂本)遞延稅項－收回相關資產

根據香港會計準則第12號(修訂本)遞延稅項：收回相關資產，就計量遞延稅項而言，根據香港會計準則第40號投資物業利用公平價值模式計量之投資物業被假定透過銷售收回，除非該假定在若干情況下被駁回。

本集團利用公平價值模式計量其投資物業。由於應用香港會計準則第12號(修訂本)，董事審閱本集團於香港及中國的投資物業，並總結本集團持有香港投資物業之業務模式，並非旨在享用於持有該等投資物業期間所產生之顯著經濟利益，故香港會計準則第12號(修訂本)所載假設並未被駁回。

由於應用香港會計準則第12號(修訂本)，本集團就位於中華人民共和國(「中國」)並非旨在享用於持有該等投資物業期間所產生之顯著經濟利益之業務模式下持有之投資物業公平值變動確認遞延稅項，其中包括於出售該等物業時於中國之土地增值稅及企業所得稅影響。過往，本集團按該等物業之全數賬面值均透過使用收回，來確認投資物業之公平值變動所產生的遞延稅項。

香港會計準則第12號(修訂本)已追溯應用，故本集團於二零一一年十二月三十一日之遞延稅項負債增加904,914,000港元，相應調整已於權益內確認。

此外，採用該等修訂本令本集團截至二零一二年六月三十日及二零一一年六月三十日止六個月之所得稅開支分別減少7,688,000港元及增加77,944,000港元，故導致截至二零一二年六月三十日止六個月之虧損減少7,688,000港元及截至二零一一年六月三十日止六個月之溢利減少77,944,000港元。

上述會計政策變動之影響概要

以下為上述會計政策變動對本期間及過往期間業績，按簡明綜合全面收入報表所列項目之分項影響：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
所得稅減少(增加)	<u>7,688</u>	<u>(77,944)</u>
期內溢利或虧損增加(減少)淨額	<u>7,688</u>	<u>(77,944)</u>
下列人士應佔溢利或虧損增加(減少)：		
本公司擁有人	7,688	(78,386)
非控股權益	<u>-</u>	<u>442</u>
	<u>7,688</u>	<u>(77,944)</u>

以下為上述會計政策變動對本集團於二零一一年十二月三十一日財務狀況之影響：

	於 二零一一年 十二月三十一日 千港元 (原列值)	調整 千港元	於 二零一一年 十二月三十一日 千港元 (經重列)
遞延稅項負債	<u>(2,479,675)</u>	<u>(904,914)</u>	<u>(3,384,589)</u>
對淨資產之總體影響	<u>19,876,606</u>	<u>(904,914)</u>	<u>18,971,692</u>
對權益之總體影響	<u>(19,876,606)</u>	<u>904,914</u>	<u>(18,971,692)</u>

以下為上述會計政策變動對本集團於二零一一年一月一日財務狀況之影響：

	於 二零一一年 一月一日 千港元 (原列值)	調整 千港元	於 二零一一年 一月一日 千港元 (經重列)
遞延稅項負債	<u>(2,275,215)</u>	<u>(734,379)</u>	<u>(3,009,594)</u>
對淨資產之總體影響	<u>19,190,886</u>	<u>(734,379)</u>	<u>18,456,507</u>
對權益之總體影響	<u>(19,190,886)</u>	<u>734,379</u>	<u>(18,456,507)</u>

對每股基本及攤薄盈利之影響：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 港仙	二零一一年 港仙
經調整前之每股基本及攤薄(虧損)盈利	(6.58)	1.18
合併會計法之調整(附註2)	-	2.15
有關應用關於投資物業之遞延稅項之香港會計準則 第12號(修訂本)之會計政策變動產生之調整	0.16	(1.63)
	<u> </u>	<u> </u>
呈報之每股基本及攤薄(虧損)盈利	(6.42)	1.70

4. 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。

5. 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 千港元 (未經審核)	二零一一年 千港元 (未經審核) (經重列)
利息：		
須於五年內全數償還之銀行及其他貸款	424,530	167,780
須於五年後全數償還之銀行及其他貸款	41,732	37,691
可換股貸款票據	-	107
高級票據	170,321	167,818
	<u> </u>	<u> </u>
借貸成本總額	636,583	373,396
減：於發展中物業資本化之金額	(366,363)	(149,081)
	<u> </u>	<u> </u>
	270,220	224,315

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9.2% (截至二零一一年六月三十日止六個月：10.9%)計算得出。

6. 所得稅

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 千港元 (未經審核)	二零一一年 千港元 (未經審核) (經重列)
即期稅項		
— 中國土地增值稅(「土地增值稅」)	99,744	474,893
— 中國企業所得稅(「企業所得稅」)	10,028	60,240
— 過往期間企業所得稅(超額撥備) 撥備不足(附註)	(147,102)	6,243
	(37,330)	541,376
遞延稅項	(34,485)	(60,373)
	(71,815)	481,003

附註：若干中國附屬公司自有關稅務機關完成稅項清算後，本集團於本期間內之超額撥備撥回獲確認。

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，本集團毋須就截至二零一二年及二零一一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。

7. 期內(虧損)溢利

截至六月三十日止六個月	
二零一二年	二零一一年
千港元	千港元
(未經審核)	(未經審核)
	(經重列)

期內(虧損)溢利已扣除(計入)下列各項：

物業、廠房及設備折舊	26,339	33,879
出售物業、廠房及設備收益	-	(146)
利息收入(計入其他收入)	(14,168)	(19,227)
衍生財務工具公平值變動	3	(8,746)
匯兌虧損(收益)淨額	6,429	(93,107)
以權益結算及股份為基礎之付款開支	6,327	24,571
就逾期交付物業對客戶支付賠償金	5,463	102,412

8. 每股(虧損)盈利

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄(虧損)盈利乃按下列數據計算得出：

截至六月三十日止六個月	
二零一二年	二零一一年
千港元	千港元
(未經審核)	(未經審核)
	(經重列)

(虧損)盈利：

用作計算每股基本及攤薄(虧損)盈利之(虧損)盈利：

本公司擁有人期內應佔(虧損)溢利	(308,826)	81,841
------------------	-----------	--------

股份數目(千股)：

用作計算每股基本及攤薄(虧損)盈利之

普通股數目

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

計算每股攤薄(虧損)盈利時並不假設行使本公司之購股權或認股權證，因該等購股權或認股權證之行使價高於本公司股份於截至二零一二年及二零一一年六月三十日止六個月之平均市場價格。

9. 投資物業變動

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
期初結餘(經審核)	6,168,963	5,221,079
投資物業公平值變動	(8,271)	337,324
從存貨轉撥	-	352,402
出售	(80,407)	(113,637)
匯兌調整	(48,429)	112,103
	<u>6,031,856</u>	<u>5,909,271</u>
期末結餘(未經審核)	<u>6,031,856</u>	<u>5,909,271</u>

本集團於二零一二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比銷售交易後作出。

期間，本集團出售若干投資物業，所得現金款項80,407,000港元(截至二零一一年六月三十日止六個月：113,637,000港元)。

10. 物業、廠房及設備變動

期間，本集團已耗用約22,849,000港元(截至二零一一年六月三十日止六個月：104,282,000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124,000港元之若干物業、廠房及設備(截至二零一一年六月三十日止六個月：104,000港元)，所得現金款項為124,000港元(截至二零一一年六月三十日止六個月：250,000港元)，並無引致出售後出現收益或虧損(截至二零一一年六月三十日止六個月：出售收益為146,000港元)。

11. 應收(應付)關連公司款項

		二零一二年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一一年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
應收關連公司款項：			
—上海徐匯區國有資產監督管理 委員會(「徐匯區國資委」)控制之實體	附註(i)	127,559	122,681
—非控股股東	附註(ii)	88,067	81,724
		215,626	204,405
以報告為目的之分析如下：			
流動資產		128,834	123,969
非流動資產		86,792	80,436
		215,626	204,405
應付關連公司款項：			
—徐匯區國資委控制之實體	附註(iii)	275,107	359,289
—非控股股東	附註(ii)	244,719	238,315
—上實控股	附註(iv)	66,339	102,696
		586,165	700,300

附註：

- (i) 徐匯區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。徐匯區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。

應收徐匯區國資委控制之實體之款項為無抵押。於二零一二年六月三十日約109,498,000港元(二零一一年：110,578,000港元)之款項指透過銀行監管之信託貸款協議墊款予徐匯區國資委控制之實體之貸款，該筆貸款之固定年利率為7.7厘(二零一一年：每年5.8厘)，並為無抵押及須於一年內償還。餘額為免息及須按要求償還。

- (ii) 該款項為應收(應付)本集團非控股股東之款項。計入於二零一二年六月三十日應付非控股股東之款項約為96,321,000港元(二零一一年：88,866,000港元)，根據與非控股股東之協議，該款項為年利率5.3厘至7.3厘(二零一一年：年利率5.3厘至7.0厘)之信託貸款並須按要求償還。餘額為非貿易性質、無抵押、免息及須按要求償還。

- (iii) 應付徐匯區國資委控制之實體之款項為無抵押。於二零一二年六月三十日餘額中約10,950,000港元(二零一一年：11,058,000港元)之款項指透過銀行監管之信託貸款協議墊款予徐匯區國資委控制之實體之貸款，該筆貸款之固定年利率為7.2厘(二零一一年：每年5.8厘)，並須於一年內償還。餘額為免息及須按要求償還。

- (iv) 該款項為無抵押，免息及須按要求償還。

12. 應收一間聯營公司款項

應收一間聯營公司款項屬非貿易性質、無抵押、免息及須按要求償還。本公司董事認為，該金額將不會於十二個月內償還。因此，應收一間聯營公司款項於二零一二年六月三十日及二零一一年十二月三十一日被分類為非流動資產。

13. 存貨

於二零一二年六月三十日及二零一一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。

於截至二零一二年六月三十日止六個月，本集團確認存貨減值虧損19,732,000港元(二零一一年六月三十日止六個月：39,084,000港元)。

14. 貿易及其他應收款項

	二零一二年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一一年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
應收貿易賬款	14,498	34,896
其他應收款項	172,289	162,112
墊款予承建商	43,779	55,619
銷售佣金按金	105,140	105,208
預付其他稅項	504,454	438,655
其他按金及預付款項	28,264	34,431
	<u>868,424</u>	<u>830,921</u>

本集團容許對其酒店企業客戶提供90日之平均信貸期。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呈列之賬齡分析。

	二零一二年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一一年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
0-90日	6,727	26,577
91-180日	640	475
>180日	7,131	7,844
總額	<u>14,498</u>	<u>34,896</u>

15. 貿易及其他應付款項

	二零一二年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一一年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
應付貿易款項	700,309	701,915
發展中物業之應計開支	2,165,955	2,551,053
應付本公司前附屬公司前股東款項(附註(a))	145,192	146,408
就代客戶支付開支自其收取款項	98,258	111,936
應付利息	156,158	186,337
應計支出及其他應付款項	627,834	684,893
其他應付稅項(附註(b))	18,903	16,100
	3,912,609	4,398,642

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。

	二零一二年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一一年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
30日內	428,243	173,056
31-180日內	95,056	103,807
181-365日內	64,428	193,664
超過365日	112,582	231,388
	700,309	701,915

16. 銀行及其他貸款

於本期間，本集團取得新銀行及其他貸款約人民幣2,463,609,000元，相等於3,007,335,000港元(截至二零一一年六月三十日止六個月：人民幣1,454,467,000元，相等於1,751,104,000港元)。該等貸款按年息5.27厘至10.58厘計息，須於一至十年內償還。貸款乃為本集團物業項目發展取得。

期間，本集團亦已償還銀行貸款約人民幣1,698,120,000元，相等於2,072,900,000港元(截至二零一一年六月三十日止六個月：人民幣1,299,637,000元，相等於1,564,697,000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(截至二零一一年六月三十日止六個月：1,000,000,000港元)。該款項為無抵押、按浮動年利率6.1厘計息，並須於二零一三年六月三十日償還。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2,442,000,000港元(截至二零一一年六月三十日止六個月：1,203,949,000港元)。該款項之浮動年利率介乎6.6厘至7.1厘(二零一一年：6.6厘)並於一年內到期。

17. 高級票據

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
期初結餘(經審核)	3,009,479	2,974,260
期間實際利息	170,321	167,818
已付利息	(151,269)	(150,850)
	<hr/>	<hr/>
期末結餘(未經審核)	3,028,531	2,991,228

18. 股本

每股面值0.04港元之普通股

	股份數目 千股	股本 千港元
已發行及繳足：		
於二零一一年一月一日及二零一一年六月三十日	2,629,332	105,173
就收購上海城開發行股份	2,182,191	87,288
	<hr/>	<hr/>
於二零一二年一月一日及二零一二年六月三十日	4,811,523	192,461

於二零一一年十一月二十三日，本公司向上實控股之全資附屬公司穎佳有限公司發行2,182,191,000股每股面值0.04港元之普通股，作為收購上海城開集團59%股權、5,640,545,824港元之股東貸款及應收上海城開之股息之一切權利、擁有權、利益及得益及權益。於二零一一年十一月二十三日，本公司股份之公平值為每股1.53港元。該等新股份在所有方面與其他已發行股份享有相同地位。

19. 以股份為基礎之付款

於二零一二年六月三十日，就根據本公司購股權計劃(「該計劃」)已授出且尚未行使之購股權涉及之本公司股份數目為65,250,000股(二零一一年：91,000,000股)，相等於該日本公司已發行股份1.4%(二零一一年：1.9%)。於截至二零一二年六月三十日止六個月，25,750,000份購股權(截至二零一一年六月三十日止六個月：20,500,000份購股權)已被沒收。

20. 資本承擔

	二零一二年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一一年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
已訂約但未撥備 增添發展中物業	<u>4,653,231</u>	<u>4,681,867</u>

於二零零九年，本集團同意向擁有天津億嘉合置業有限公司(「天津億嘉合」) 20%股本權益之五礦置業公司(「五礦」)出售本集團於天津億嘉合80%股本權益中之40%。

於完成出售天津億嘉合40%股本權益(「出售」)後，本集團及五礦分別持有天津億嘉合40%及60%股本權益。於完成時，本集團同意向五礦質押本集團於天津億嘉合之股權，作為本集團可能違反於補充協議項下有關出售事項之責任之抵押。本集團之責任主要如下：

- (i) 本集團負責就位於天津北辰區宜興埠項目承辦物業發展項目之初步發展工程(「該項目」)，包括拆遷工作以及取得規劃批准及土地清理工作；
- (ii) 五礦負責就組成該項目土地部分總建築面積800,000平方米之第7及8號地段清拆及遷置開支注資合共人民幣1,584,000,000元(相等於約1,953,000,000港元)(「五礦注資」)，而本集團則負責支付任何超出五礦注資之實際清拆及遷置開支；及
- (iii) 倘該項目的股權有任何變動，則受影響之退出股東須向該項目新股東完整及全面披露一切相關事宜及法律文件以及訂約各方就該項目合作之協定條款。

本公司董事認為，由於項目之清拆及遷置尚在進行，故資本承擔尚不能於二零一二年六月三十日及二零一一年十二月三十一日量化。

21. 或然負債

(a) 公司擔保

二零一二年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一一年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
---------------------------------	----------------------------------

就以下人士所用的銀行貸款額度給予之
銀行擔保：

—物業買家	2,378,093	2,954,655
—由徐匯區國資委控制之實體	263,672	266,272
—前附屬公司	—	61,637
	<u>2,641,765</u>	<u>3,282,564</u>

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) 由第三方發起針對本集團之法律訴訟

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。

22. 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	
		二零一二年 千港元 (未經審核)	二零一一年 千港元 (未經審核) (經重列)
上實集團	利息開支	(50,466)	(35,610)
上實控股控制之實體	利息開支	(30,001)	(27,274)
上實控股一名獨立非執行 董事控制之實體	租金開支及管理費用	(2,463)	(2,823)
聯營公司	物業經紀費用	(33,194)	(19,078)
	租金收入	1,296	-
徐匯區國資委控制之實體	利息收入	6,113	3,139
	利息開支	(607)	(130)
一間附屬公司之非控股股東	利息開支	(3,014)	-

(ii) 與關連人士之結餘

與關連人士截至二零一二年六月三十日及二零一一年十二月三十一日止年度之結餘之詳情載於附註11、12及16。

(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	
	二零一二年 千港元 (未經審核)	二零一一年 千港元 (未經審核) (經重列)
短期福利	6,908	6,669
離職後福利	16	-
股權報酬福利	3,200	15,121
	<u>10,124</u>	<u>21,790</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實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。除上文及簡明綜合財務報表其他附註所披露與上海實業集團及徐匯區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，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其他經營開支。董事認為，該等交易個別及共同被認為對本集團截至二零一二年及二零一一年六月三十日止六個月之營運並無重大影響。

23. 於中期結算後事項

於二零一二年七月二十五日，獨立第三方針對本公司發出傳訊令狀(「該令狀」)。根據該令狀，獨立第三方向本公司申索約156,367,000港元(人民幣128,096,000元)之款項，即二零零七年收購運德集團有限公司全部已發行股本應付之未支付代價(「該應付代價」)、違約賠償266,134,000港元(相等於人民幣218,017,000元)及按每日156,367港元(相等於約人民幣128,096元)計算，從二零一二年七月二十六日起之違約賠償(「該等違約賠償」)。該應付代價於簡明綜合財務狀況表內確認為收購附屬公司應付代價並計入其中。本公司於諮詢法律顧問後，認為該案件可真誠辯護。本公司已採取行動及正為案件作辯護，且並無於截至二零一二年六月三十日止期間就該等違約賠償作出撥備。

於二零一二年七月，上海城開集團獲得國家發展和改革委員會之授權書，可發行面值人民幣1,500,000,000元(相等於約1,831,054,000港元)之公司債券(「債券」)。於發行後，債券將於上海證券交易所上市並買賣。本集團董事擬用其所得款項為於上海之經濟適用房項目開發提供資金。

管理層討論及分析

二零一二年上半年，全球宏觀經濟形勢複雜多變，國內經濟正處轉型期，中央政府亦下調經濟增速預期，房地產業調控政策未有放鬆，不少房企採用了「以價換量」的銷售策略，令市場競爭更為激烈。集團按「順時應勢、蓄力發展」之策略，扎實抓好各項工作推進落實，積極開拓和完善各類銷售渠道和策略，力爭擴大銷售額，加快回款速度，協力統籌新項目開發建設，為今後發展奠定基礎。

業務回顧

截至二零一二年六月三十日止六個月，本集團之營業額為10.92億港元(二零一一年六月三十日止六個月：20.32億港元)，同比減少46.26%，原因是上半年交付的總建築面積少、均價低。集團預計下半年將交付更多總建築面積予業主，於二零一二年六月三十日，預售所得款項餘額為98.62億港元，此金額將於下半年起陸續轉為收入。期內主要銷售收入來自西安滄灞半島、上海萬源城及成都公園大道，三個項目分別佔本集團期內銷售收入約37.7%、14.4%及12.2%。

受交付物業總量、類型及地區分佈影響，毛利由去年同期的8.25億港元下降至期內的2.35億港元，毛利率亦由去年同期的40.6%下降至回顧期內的21.5%。

於回顧期內錄得投資物業公平值變動減少0.08億港元(截至二零一一年六月三十日止六個月：增加4.9億港元)，原因是期內投資物業可比市場及租金回報並無明顯變化，而上年同期公平值變動收益主要來自上海九久青年城地下商場轉作投資物業及重慶城上城商業部分評估增值。

受益於集團合理控制與營銷策略有效的擬訂，分銷及銷售開支於期內僅為0.58億港元(截至二零一一年六月三十日止六個月：1.52億港元)，降幅62%；一般及行政開支為2.41億港元(截至二零一一年六月三十日止六個月：2.75億港元)，降幅12%。

期內所得稅項目整體回撥0.72億港元(截至二零一一年六月三十日止六個月：所得稅4.81億港元)，主要因為期內轉回往期稅務撥備約1.47億港元；而去年同期，毛利率較高且收入分佈集中在少數項目，需計提較多土地增值稅及所得稅。

於回顧期內，本公司股東應佔虧損為3.09億港元(截至二零一一年六月三十日止六個月：應佔溢利0.82億港元)，與去年同期比較之變動乃主要受營業額、毛利率、投資物業公平值變動、所得稅等差異所致。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。(截至二零一一年六月三十日止六個月：每股基本收益1.70港仙，每股攤薄收益1.70港仙)。

截至二零一二年六月三十日止六個月，本集團之預售面積為14.6萬平方米(截至二零一一年六月三十日止六個月：11.1萬平方米)；合約銷售額為20.97億港元(截至二零一一年六月三十日止六個月：12.48億港元)，同比增加68.0%，有賴集團適時制定及調整符合市場的銷售策略。期內合約銷售額主要來自上海萬源城、西安滄灞半島及重慶城上城，三個項目分別佔期內合約銷售額約47.4%、19.9%及9.6%。

流動資金及財務資源

於二零一二年六月三十日，集團的現金及現金等價物為28.3億港元(二零一一年十二月三十一日：36.4億港元)，流動比率為1.96(二零一一年十二月三十一日：1.99)，淨借貸比率為65.9%(二零一一年十二月三十一日：55.6%)。

上海實業(集團)有限公司及上實控股之一間附屬公司對本集團貸款餘額為34.4億港元，其中期內新增貸款12.2億港元及獲得10億港元貸款續期，大大降低了集團的流動性風險。

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。

股息

董事會不建議派付截至二零一二年六月三十日止六個月之中期股息(截至二零一一年六月三十日止六個月：零)。

展望

展望下半年，影響宏觀經濟環境的還存在許多不確定因素，市場對中國經濟之調結構、穩增長的呼聲也將日漸提高，對房地產行業制約與國情要求的矛盾將有一個調整時期。

集團將密切關注有關未來發展的宏觀環境及微觀政策變化，積極抓好市場營銷，加強內部管理，合理控制財務風險，保持穩健的財務狀況，集團下半年將著力做好以下方面的工作：

- 預計下半年將有更多建築面積較大之物業交予業主，集團會全力做好交付工作，提升全年營業額。
- 採取多項措施促進銷售，做好上海萬源城、西安滄灞半島、上海晶城(經濟適用房項目)等優質、毛利高、庫存量大的項目營銷，爭取擴大預售收入和回款額。
- 擴闊融資渠道，保持集團現金流健康穩定。
- 繼續加強內部管理，進一步優化成本費用下降措施。
- 探討多種方式，優化資產組合，提升營運水平，積極引進戰略合作夥伴及投資者等。
- 推進新舊項目開發，確保未來財務狀況及經營業績發展穩定性。
- 努力提高商業資產營運收益，減低房地產發展的週期性帶來的波動。

重大收購及出售事項

於截至二零一二年及二零一一年六月三十日止六個月，概無出現任何重大收購及出售事項。

股本

本公司於二零一二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。

於回顧期內，概無認股權證獲轉換為本公司普通股。認股權證已於二零一二年七月二十二日到期。

人力資源及薪酬政策

於二零一二年六月三十日，本集團聘有1,185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。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二零一二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，本公司於本期間一直遵守上市規則附錄14所載企業管治守則（「守則」）：

守則第A.2.1條條文（「守則第A.2.1條」）

守則的守則條文A.2.1訂明，主席與行政總裁的角色應有區分，並不應由一人同時兼任。自二零一二年四月二十四日起，在本公司當時的主席蔡育天先生退休後，本公司當時的總裁倪建達先生接任本公司董事會主席。本公司隨後於二零一二年四月二十七日委任季崗先生為本公司執行董事、副主席兼總裁，自當時起本公司已妥為遵守上述守則條文A.2.1。

本公司致力維持高水準的企業管治，藉以提高本公司的管理效率，以及保障本公司股東的整體利益。董事會認為，於本期間至本公告日期，本公司一直遵守上市規則附錄十四所載守則載列的守則條文，惟上文所述在該短時期內偏離守則的守則條文A.2.1除外。

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的未公佈股價敏感資料）進行本公司證券交易的自訂操守守則（「**相關僱員證券交易指引**」），其條款並不較於上市規則附錄10所載的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，彼等於截至二零一二年六月三十日止六個月一直遵守標準守則所載的規定準則。

此外，據本公司所知，概無本集團相關僱員曾於本期間未有遵守相關僱員證券交易指引的事宜。

審核委員會

本公司審核委員會現時由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二零一二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」審閱本公司截至二零一二年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合財務報表。

季崗先生(「季先生」)服務合約及董事酬金

茲提述本公司日期為二零一二年四月二十七日及二零一二年四月三十日之兩份公告，內容有關(其中包括)委任季先生為本公司副主席、總裁兼執行董事，自二零一二年四月二十七日起生效。

本公司與季先生訂立服務合約，由二零一二年四月二十七日起為期三年，且其須根據本公司細則於本公司股東週年大會退任及重選連任。季先生有權收取董事袍金每月200,000港元及酌情花紅，乃由薪酬委員會及董事會經參考其職責及表現以及當前市場環境而釐定。

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) 倪建達先生，本公司執行董事兼主席，被委任為本公司之法定代表人，由二零一二年三月二十八日起生效。彼被委任為本公司之主席，由二零一二年四月二十四日起生效。彼已辭去本公司總裁，由二零一二年四月二十七日起生效。
- (B) 季先生，本公司執行董事、副主席兼總裁，已與本公司簽訂服務合約。季先生之任期由二零一二年四月二十七日起為期三年，並須根據本公司之公司細則於本公司股東週年大會退任及重選連任。季先生有權收取每月200,000港元之酬金以及酌情花紅，乃由本公司薪酬委員會及董事會經參考其職責及表現以及當前市場環境而釐定。
- (C) 周軍先生於二零一二年六月十一日獲Zhejiang Expressway Co., Ltd.浙江滬杭甬高速公路股份有限公司(股份代號：0576)委任為獨立非執行董事。該公司為聯交所上市公司。
- (D) 范仁達先生於二零一二年三月二十一日獲China Development Bank International Investment Limited國開國際投資有限公司(前稱為「New Capital International Investment Limited 新資本國際投資有限公司」)(股份代號：1062)委任為獨立非執行董事、提名委員會及薪酬委員會成員。該公司為聯交所上市公司。
- (E) 黃英豪博士於二零一二年二月十四日被廉政公署(「廉政公署」)要求協助其進行調查(「調查」)。同日，廉政公署亦出具搜查令，指出調查涉及海域化工集團有限公司之重組以及香港資源控股有限公司收購金至尊珠寶控股有限公司或其關連公司之指稱之異常活動。調查本質為本公司日期為二零一一年七月十五日之公告中所提述廉政公署於二零一一年七月進行之該等調查之延伸。

除上述所披露外，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。

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
倪建達

香港，二零一二年八月二十三日

於本公告日期，本公司董事會成員包括執行董事倪建達先生、季崗先生、周軍先生、楊彪先生及陳安民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。