



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

擎天無垠 再創佳績

中期報告 2013



擎天無垠

再創佳績

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12個主要城市擁有24個房地產項目，分佈於上海、昆山、無錫、北京、三河、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，為本集團提供逾800萬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
3	財務摘要
4	主席致辭
6	管理層討論及分析
10	物業資料
12	項目資料
25	其他資料
33	簡明綜合財務報表審閱報告
34	簡明綜合損益及其他全面收入報表
35	簡明綜合財務狀況表
37	簡明綜合股本權益變動表
39	簡明綜合現金流量表
40	簡明綜合財務報表附註



董事會

執行董事

倪建達先生(主席)
季崗先生(副主席兼總裁)
周軍先生
陽建偉先生
楊彪先生
黃非女士
叶維琪先生

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
李家暉先生

法定代表

倪建達先生
陳建柱先生

董事委員會

- **審核委員會**
李家暉先生(委員會主席)
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
- **薪酬委員會**
杜惠愷先生，太平紳士(委員會主席)
范仁達先生
叶維琪先生
- **提名委員會**
黃英豪博士，銅紫荊星章，太平紳士(委員會主席)
范仁達先生
倪建達先生
- **投資評證委員會**
范仁達先生(委員會主席)
周軍先生
叶維琪先生

公司秘書

陳建柱先生

股份過戶登記總處

HSBC Securities Services (Bermuda) Limited
6 Front 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
灣仔
皇后大道東二十八號
金鐘匯中心二十六樓

法律顧問

香港法律
亞司特律師事務所

百慕達法律
Conyers Dill & Pearman

合規顧問

新百利有限公司

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
國家開發銀行股份有限公司
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
中國銀行股份有限公司

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

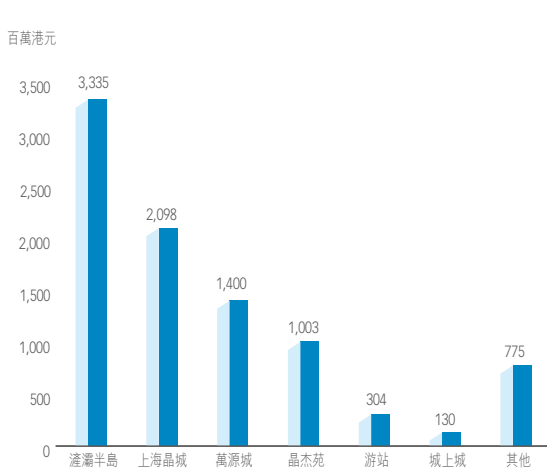
香港聯合交易所有限公司
普通股
(股票代號：563)

	截至二零一三年 六月三十日 六個月	截至二零一二年 六月三十日 六個月	變動 %
財務摘要(千港元)			
收入	2,965,733	1,091,912	171.6%
本公司股本擁有人應佔盈利(虧損)	481,877	(308,826)	扭虧為盈
每股財務資料(港仙)			
盈利(虧損)			
— 基本	10.02	(6.42)	扭虧為盈
— 攤薄	10.02	(6.42)	扭虧為盈

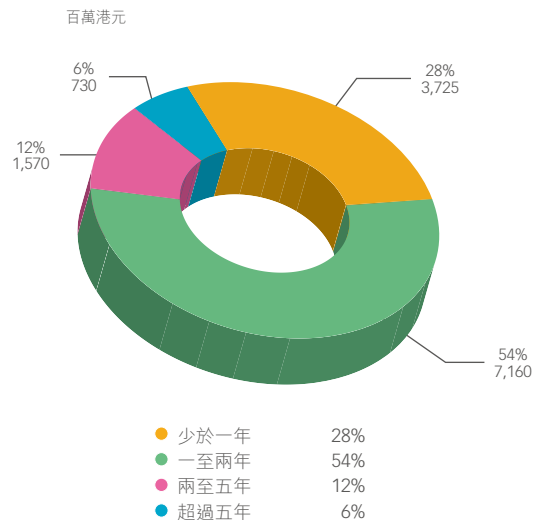
	於二零一三年 六月三十日	於二零一二年 十二月三十一日
自客戶收取之預售款項(千港元)	9,044,638	7,826,181
財務比率		
借貸率對權益總額比率(%)	54.2%	50.2%
流動比率	2.1	2.0

附註： 借貸淨額 = 總貸款(包括銀行貸款、應付貸款、高級票據及可換股貸款票據)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。

累積客戶預售款分析



債務到期日資料



二零一三年上半年隨著中國新一屆政府領導人換屆接班，許多執政理念與政策進一步出台，加速了中國經濟結構調整和改革步伐，促進了整體良好經濟基調，剛性需求有增無減，中國房地產市場仍舊逐步回暖。在全球經濟實現低速增長的同時，中國經濟仍有較平穩的發展，催化居民對房屋的需求，為中國房地產市場的發展奠定更堅實的基礎。



自二零一零年入主中新地產以來，本集團各項業務均有顯著改善。較諸去年同期，集團於今年上半年實現可觀利潤，能夠以成績回報股東一直以來的支持，有賴集團管理層沉著應對市場變化，加強精細化管理和品牌推廣，優化資產組合，準確捕捉市場機遇，贏得客戶的廣泛認同。

期內，集團成功以徐家匯中心地塊置換四幅位於徐匯濱江的土地。由於地理位置優越，毗鄰黃浦江，為上海市未來重點規劃地段之一，徐匯濱江擁有龐大的升值潛力，對集團日後發展有莫大幫助。另外，集團亦出售上海城開中心項目的25%股權，有利釋放項目及資產的潛在價值，並獲大量現金流入，得以顯示集團的優質土地資產價值！

集團期內提升產品質素，持續嚴謹控制成本，加強市場營銷推廣，令期內合約銷售成績理想，按年上升近一倍；加上於上半年接連盤活資產，令集團上半年業績表現理想。

面對當前良好勢頭，集團亦未敢鬆懈，仍然抱著審慎樂觀的態度面對下半年波詭雲譎的經濟環境，以及調控政策主導的房地產市場。

中國城市化過程仍然持續，居民收入與居住質素要求的不斷提升，為房地產市場帶來巨大的自住需求，當中尤以一、二線城市的房地產業受惠至深，與集團的發展策略互相呼應，並印證於集團上半年接近倍增的合約銷售成績。另一方面，在宏觀經濟結構調整、增長方式轉變的背景下，房地產行業作為其中的重要組成部分，其發展將更趨成熟，如何抓住機遇，精準匹配項目定位和客戶需求，將需要集團內從工程、營銷以至財務等不同職能的團隊協作研究和準確判斷市場需求變化。

集團會積極促進資產整合和提升效益，堅定維護良好公司管治和高透明度，持續改善產品質量及增強品牌競爭力，並加強與國際投資者和其他持份者的溝通交流。董事會對於集團的未來發展充滿信心。

長遠而言，集團仍會以長三角及沿海經濟發達城市為發展重心，兼顧規模化發展效益，利用好母公司上海實業控股有限公司(「上實控股」)的資本競爭優勢及上實城開的房地產開發品牌，在區內一、二城市物色具備潛力的投資機會。此外，集團亦將致力開發更多新樓盤，加快交付樓房及改善營運效率，並且積極考慮通過各種途徑釋放資產價值。

集團將堅定執行既定發展策略，銳意創新，努力不懈。集團將以為社會提供物有所值的產品及服務作為自身價值的出發點，並力求為公司股東提供理想投資回報。本人代表董事會感謝全體員工之餘，亦對股東的悉心支持深表謝意。



倪建達

主席

二零一三年八月二十六日

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，主要項目包括西安灤灞半島、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、灤灞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城開中心項目的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18。

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

本公司董事會(「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

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、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，導致淨借貸比率(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)從去年底之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)。

於二零一三年六月三十日，本集團包括銀行貸款、其他貸款及高級票據的總貸款約為13,184,862,000港元(二零一二年十二月三十一日：15,115,081,000港元)。有關銀行及其他貸款之詳情載於綜合財務報表附註16。

於二零一三年六月三十日，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，本集團於二零一三年六月三十日的本公司擁有人應佔權益達12,701,506,000港元。

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。

外匯風險

除外幣借貸等融資活動以外幣列值外，本集團幾乎僅以人民幣從事業務。於二零一三年六月三十日，本集團主要受到外幣銀行存款及未償還外幣借貸所影響，主要包括高級票據400,000,000美元、銀行貸款15,570,000美元及其他貸款1,000,000,000港元。

由於預期人民幣兌港元持續升值會對本集團位於中國之資產及來自中國之收入有正面影響，且港元及美元間匯率相對穩定，本集團在截至二零一三年六月三十日止六個月內，並無採取任何對沖或其他替代措施，但正在密切監察上述匯率風險。於二零一三年六月三十日，本集團並無面對有關外匯合約、利息或貨幣掉期或其他金融衍生工具之任何風險。

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。

或然負債

或然負債之詳情載於綜合財務報表附註21。

本集團之資產抵押

於二零一三年六月三十日，若干銀行存款約26,074,000港元(二零一二年十二月三十一日：25,944,000港元)已抵押予銀行，作為銀行授予預售物業買家之按揭貸款之抵押。待該等物業之產權證轉至相關買家名下後，該等已抵押存款將獲解除。

於二零一三年六月三十日，本集團位於中國總賬面值分別約9,726,776,000港元(二零一二年十二月三十一日：10,767,128,000港元)、5,679,875,000港元(二零一二年十二月三十一日：5,726,976,000港元)及332,687,000港元(二零一二年十二月三十一日：177,109,000港元)之若干存貨、若干投資物業及銀行存款已抵押作為本集團銀行借貸之抵押品。

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年全年新動工達約40萬平方米。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。

本集團於12個城市擁有24個項目，包括中、高端住宅、服務式公寓、酒店、商用及辦公室樓宇。於二零一三年六月三十日，本集團可售土地儲備的總建築面積合共約8,600,000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。

於二零一三年六月三十日

項目	城市	2013年 上半年						在建面積 (平方米)	日後發展面積 (平方米)	預期落成日期	所有權 (%)
		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)	預售建築面積 (平方米)	累計銷售面積 (平方米)	未來可售 (平方米)				
萬源城	上海	943,000*	1,124,245	824,586	51,335	594,937	229,649	192,517	-	2007-2015年分期落成	53.1%
徐家匯中心 ¹	上海	132,000*	629,000**	629,000	-	-	629,000	-	592,300	規劃中	35.4%
上海青年城	上海	57,944	212,130	164,688	4,485	134,312	30,376	-	-	已落成	100.0%
城開中心	上海	65,727	388,125	242,010	-	-	242,010	-	242,010	2014-2016年分期落成	59.0%
上海晶城	上海	259,182	602,400	471,996	42,503	323,050	148,946	89,604	38,187	2012-2016年分期落成	59.0%
晶杰苑	上海	49,764	125,143	95,594	-	-	95,594	-	-	已落成	59.0%
莘莊地鐵上蓋項目	上海	117,825	405,000	405,000	-	-	405,000	-	405,000	規劃中	20.7%
後現代城	北京	121,499	523,833	454,610	1,161	448,251	6,359	-	-	已落成	100.0%
青年匯	北京	112,700	348,664	295,114	163	240,478	54,636	53,229	-	2007-2014年分期落成	100.0%
西釣魚台嘉園	北京	42,541	250,930	230,801	1,106	169,659	61,142	-	49,288	2007-2014年分期落成	90.0%
燕郊	三河	333,333	666,600	666,600	-	-	666,600	-	666,600	2014-2016年分期落成	100.0%
老城廂	天津	244,252	752,883	646,281	3,234	533,231	113,050	62,434	46,880	2006-2014年分期落成	100.0%
北辰	天津	1,115,477	2,042,750	1,893,684	-	-	1,893,684	168,949	1,724,735	2012-2014年分期落成	40.0%
游站	昆山	34,223	129,498	112,812	10,247	24,979	87,833	31,672	-	2012-2013年分期落成	30.7%
琨城帝景園	昆山	205,017	267,350	214,212	4,997	109,609	104,603	26,240	54,071	2007-2014年分期落成	53.1%
上海中心城開國際	無錫	24,041	193,368	145,363	1,323	10,531	134,832	145,363	-	2011-2013年分期落成	59.0%
滻灞半島	西安	2,071,487	3,820,400	3,221,390	35,593	1,684,426	1,536,964	516,151	1,328,773	2008-2017分期落成	71.5%
瀋陽城開中心	瀋陽	22,651	239,651	198,551	-	-	198,551	198,551	-	2012-2014年分期落成	80.0%
城上城	重慶	120,014	785,225	730,293	2,754	315,839	414,454	134,308	-	2008-2015年分期落成	100.0%
常青藤-緹香小鎮	重慶	289,812	194,697	188,236	4,515	48,839	139,397	12,524	109,132	2009-2014年分期落成	32.5%
托斯卡納	長沙	180,541	210,980	186,492	7,326	185,669	823	-	-	已落成	32.5%
森林海	長沙	667,749	907,194	872,185	3,957	229,114	643,071	4,879	627,881	2007-2017年分期落成	67.0%
淇澳島	珠海	2,215,516	1,090,000	770,000	-	-	770,000	-	770,000	規劃中	100.0%
中國鳳凰大廈	深圳	11,038	106,190	79,391	-	78,343	1,048	-	-	已落成	91.0%
總計		9,437,333	16,016,256	13,738,889	174,699	5,131,267	8,607,622	1,636,421	6,654,857		

已取得908,950平方米

* 分成六塊土地(已取得35,343平方米)

** 已取得212,058平方米

註：

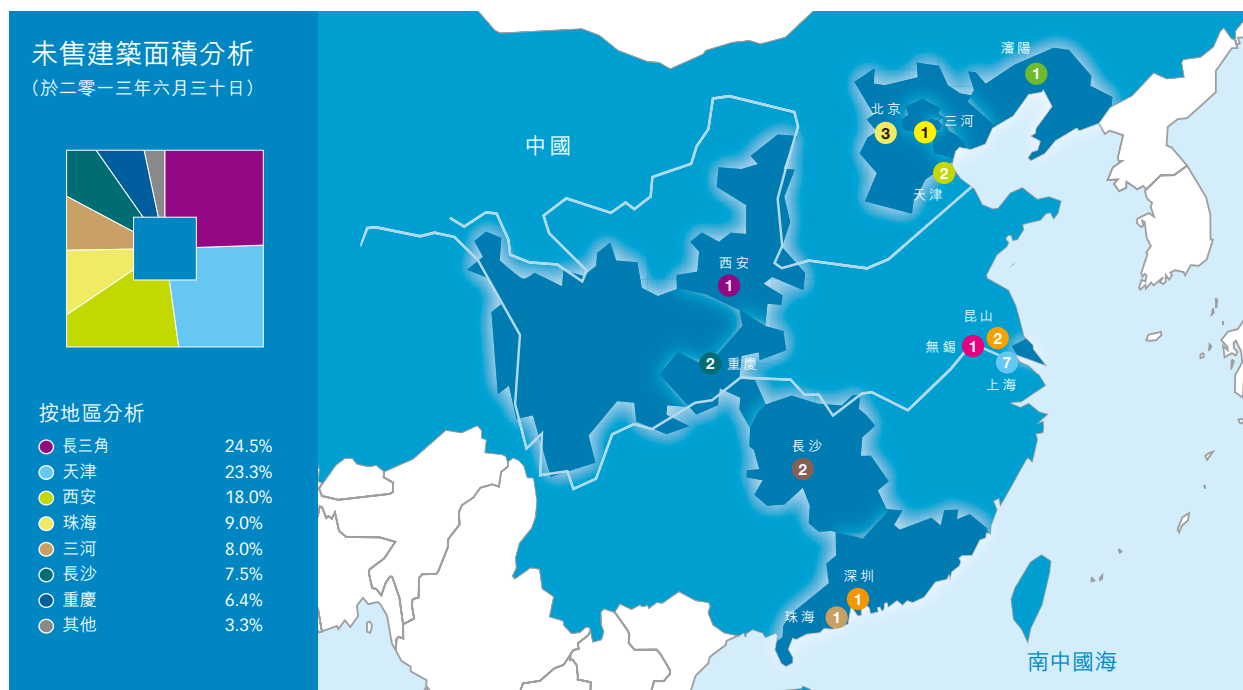
1. 已於2013年7月2日交還於上海市徐匯區政府，將置換為濱江地塊

主要投資物業

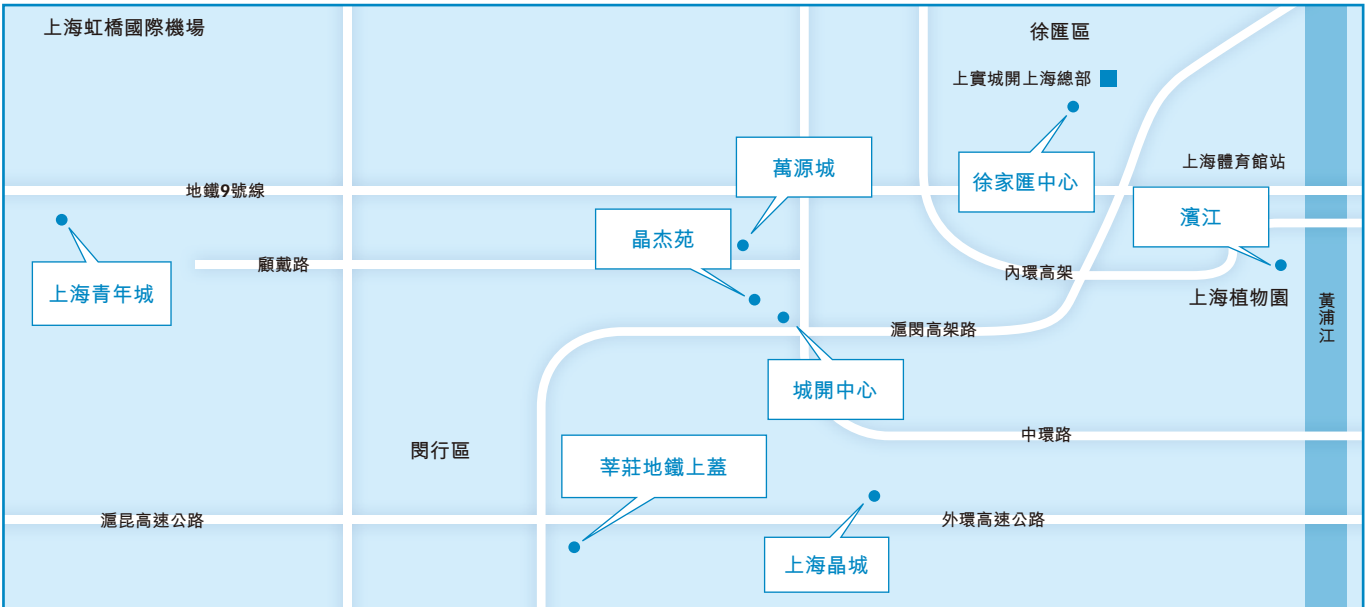
項目	城市	房產類別	租賃年限	所有權 (%)	規劃建築面積 (平方米)
老城廂	天津	住宅、商業及寫字樓	中期租賃	100%	20,793 ¹
上海青年城	上海	商業	中期租賃	100%	16,349 ¹
城上城	重慶	商業、車位	中期租賃	100%	251,847 ¹
中國鳳凰大廈	深圳	寫字樓	中期租賃	91%	1,048 ¹
城開國際大廈 ²	上海	寫字樓	中期租賃	59%	45,239
匯民商廈 ³	上海	商業	中期租賃	59%	14,235
其他	上海	商業及寫字樓	中期租賃	59%	9,249
總計					358,760

註：

1. 已包括在此中期業績報告第10頁
2. 地址：上海市徐匯區虹橋路355號
3. 地址：上海市徐匯區天鑰橋路123號



上海



* 徐家匯中心項目已於二零一三年七月二日交還於上海市徐匯區政府，將置換為濱江地塊。



萬源城

地址：
上海市
閔行區
萬源路932號

類別：
住宅／商業



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，距離中環綫不足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94.31萬平方米，總建築面積約130萬平方米，其中住宅面積約77萬平方米，地下面積近40萬平方米，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、總部寫字樓、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。



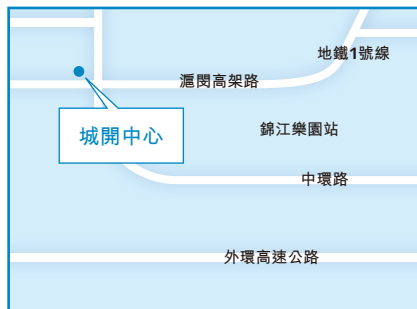
電腦構想圖



城開中心

地址：
上海市
閔行區
梅隴鎮

類別：
商業／酒店／寫字樓



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。上海軌道交通1號綫蓮花路站與中環綫、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勢能；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39萬平方米，規劃有約10萬平方米超甲級寫字樓，取得LEED-CS雙認證證書，約4萬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3萬平方米城市公園，規劃超前，設施完善。

濱江

地址：
上海市
徐匯濱江

類別：
綜合體



特點：

濱江地塊位於徐匯濱江商務中心區，後者擁有極佳的地理優勢，對岸為浦東世博規劃區。配合即將落成的上海地鐵11號綫北段，日後該處的交通將聯繫到上海市整體的完善交通網絡。濱江鄰近徐匯中心商業圈及上海植物園，徐匯區政府計劃與濱江商務區域內建設一個大型文化走廊，包括東方夢工場和多個展覽館、美術館及演藝劇場，透過延續地區歷史特點的方式將該地段建構成具有文化內涵和空間特質的商務社區，成為黃浦江南延伸段，岸線長度約2.5公里的城市新標誌，以配合徐匯區政府的整體發展規劃。



上海青年城

地址：
上海市
松江區
九亭鎮滬松公路
1519號

類別：
住宅／商業／寫字樓



特點：

項目距上海市中心40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，系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。



電腦構想圖

莘莊地鐵上蓋

地址：
上海市
閔行區
莘莊鎮

類別：
住宅／商業／
酒店／寫字樓



特點：

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



晶杰苑

地址：
上海
閔行區
古美西路399弄

類別：
住宅／商業



特點：

項目位於梅隴鎮南方商城區域，佔地約5萬平方米，將建設12幢11至33層的住宅，並包含地下車庫、人防、菜場、敬老院等配套設施，公共交通便利，生活環境成熟。上海晶杰苑為閔行區重點發展項目之一，主要用於動遷居民安置回搬。



上海晶城

地址：
上海市
朱梅路266弄

類別：
住宅／商業



特點：

項目是經由上海市住房保障和房屋管理局認定的經濟適用住房，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36.8萬平方米，項目總規劃建築面積達到約60萬平方米。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囊教育、醫療、社區服務等設施的大型綜合性經濟適用住房社區。

北京



青年匯

地址：
北京市
朝陽區
青年路
甘露園中裏2號

類別：
住宅／商業



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—朝北大悅城，距中央商業區核心圈僅3.8公里。項目三面均為綠化帶，一面臨水，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，第三期正在開發準備階段。

後現代城

地址：
北京市
朝陽區
百子灣路16號

類別：
住宅／商業



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了許多新穎元素，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。

三河



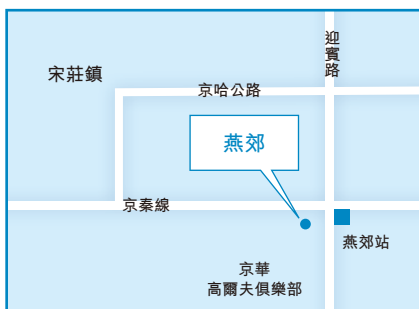
電腦構想圖



燕郊

地址：
河北省
燕郊市
經濟技術開發區

類別：
住宅／商業／
酒店／寫字樓



特點：

燕郊市經濟技術開發區位於北京東部，距離天安門僅30餘公里，有京通、京哈兩條高速路連接，兩者之間實際車程可控制在40分鐘之內。同時，河北省方面也已就八通綫東延至燕郊一事與北京達成一致，便利的交通條件為兩地房地產市場的融合創造了良好的條件。項目計劃開發成集酒店、商業、寫字樓和住宅於一體的大型綜合社區。

西釣魚台嘉園

地址：
北京市
海澱區
西釣魚台村
1、2號地段

類別：
住宅



特點：

項目位於西三環，西、南臨昆玉河，東臨137萬平方米玉淵潭公園，享有京城最大的67萬平方米的巨幅水域，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。

天津



電腦構想圖



北辰

地址：
天津市
宜興阜舊村

類別：
住宅／商業／酒店



特點：
項目屬舊村改造計劃，毗鄰天津鐵路，地處交通要塞。計劃建成集多種物業類型的綜合性住宅商業區，規模龐大，由本集團聯合五礦置業有限公司共同開發，第一期工程現正開發。

老城廂

地址：
天津市
南開區
老城廂

類別：
住宅／商業／寫字樓



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，系集住宅、商業、寫字樓為一體的大型綜合社區。



琨城帝景園

地址：
昆山市
迎賓東路859號
(近長江路)

類別：
住宅



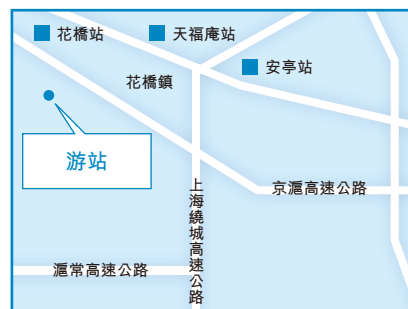
特點：
項目位於江蘇省昆山市周市鎮，是昆山市北行政中心的核心地帶，毗鄰昆山生態園。該項目包括18幢高層公寓樓、92幢獨立別墅。



游站

地址：
昆山市
花橋鎮綠地大道
258號

類別：
商業／酒店／寫字樓



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，滬寧高鐵直達。項目分為商業、SOHO、LOFT、MINIHOTEL四大部分，構成一座以電腦遊戲、娛樂、電子商務為主的年輕態智慧產業社區。

西安



滻灞半島

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

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號線即將開通。

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。

無錫



上海中心城開國際

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

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、5A甲級寫字樓、商業中心等業態共同組成的都市商業綜合體。

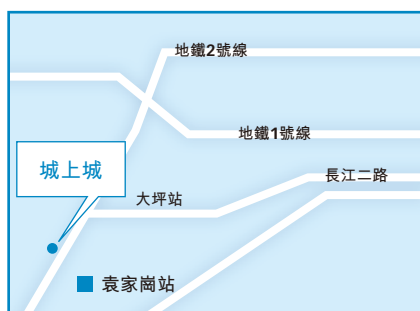
重慶



城上城

地址：
重慶市
九龍坡區
袁家崗奧體路1號

類別：
住宅／商業／
酒店／寫字樓



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、五星級酒店、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。

瀋陽

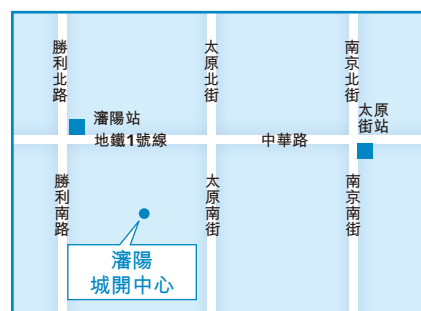


電腦構想圖

瀋陽城開中心

地址：
瀋陽市
和平區
太原南街

類別：
商業／寫字樓／
酒店式公寓



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。

長沙



托斯卡納

地址：
長沙市
雨花區
湘府東路二段28號

類別：
住宅／商業



特點：
項目位於長沙市區東南部，緊鄰濕地公園和國家森林公園，毗鄰長沙市市區，自然資源極為優越，地鐵4號綫與城鐵在此交匯，坐擁南城紅星商圈，各大商場、學校、銀行、酒店等配套設施一應俱全，20分鐘瞬抵機場、京珠高速、鐵路武廣站、市中心。社區規劃以多層次、組團化為空間布局的基本原則，建築細節處處體現藝術化的審美特徵，整個園區由中央湖區開始形成坡地，由低到高，園區內聯排別墅與花園洋房錯落有致，極致展現了建築藝術特有的美學內涵。



常青藤—緹香小鎮

地址：
重慶市
九龍坡區
陶家鎮文峰路1號

類別：
住宅／商業



特點：
項目位於重慶市西部新城白市驛—陶家片區，所處區域為西部新城核心和九龍坡城市副中心，區位優勢明顯。項目規劃分期建設，整個開發周期6-8年，將打造成以別墅形態為主的低密度、低容積率、歐式大型高端居住社區，附設幼兒園、銀行、醫院等社區配套。

珠海



淇澳島

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

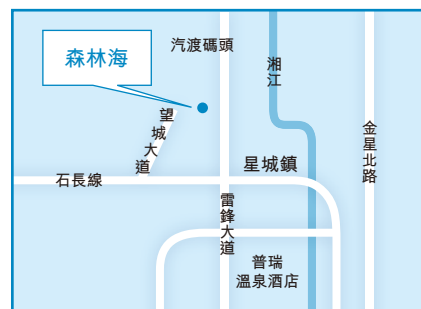


類別：
 住宅／商業／酒店

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。

森林海

地址：
 長沙市
 雨花區
 湘府東路二段28號



類別：
 住宅／商業

特點：
 項目位於望城區區政府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商，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。

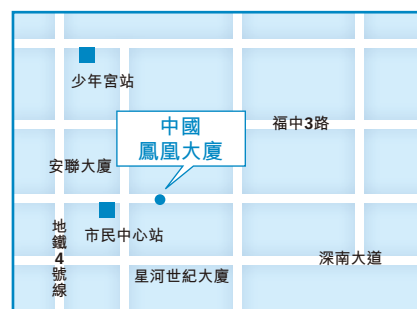
深圳



中國鳳凰大廈

地址：
深圳市
福田區
深南路2008號

類別：
住宅／商業／寫字樓



特點：

位於福田區的中心地帶，臨接深圳市主要交通幹線—深南大道，系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。

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(「**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。

董事及主要行政人員於本公司股份及相關股份之權益及淡倉

於二零一三年六月三十日，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，或根據上市規則所載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
倪建達	實益擁有人	—	8,000,000	0.17%
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%
黃非	實益擁有人	—	6,000,000	0.12%
叶維琪	實益擁有人	—	6,000,000	0.12%
陳安民 ²	實益擁有人	—	7,000,000	0.15%
杜惠愷	實益擁有人	—	1,000,000	0.02%
黃英豪	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。
- 陳安民先生已於二零一三年三月二十二日辭任本公司執行董事。

(2) 於本公司聯營公司之股份及相關股份的好倉

上海實業控股有限公司(「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	佔本公司已發行股本概約百分比
季崗 ¹	實益擁有人	20,000	990,000	0.09%
周軍 ¹	實益擁有人	195,000	1,350,000	0.14%
陽建偉 ¹	實益擁有人	—	810,000	0.07%

附註：

- 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。截至二零一三年六月三十日止六個月(「本期間」)，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	於二零一三年一月一日		於期內授出	於期內行使	於期內註銷/失效	於二零一三年六月三十日	
			尚未行使	尚未行使				尚未行使	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	440,000	—	—	—	—	440,000	
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	360,000	—	—	—	—	360,000	

於二零一零年十一月授出之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)

除上文披露者外，於二零一三年六月三十日，概無董事或本公司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

根據本公司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，本公司已採納一項購股權計劃（「購股權計劃」）。

於二零一三年六月三十日，本公司根據購股權計劃授出59,750,000份購股權，可認購合共最多59,750,000股本公司股本中每股面值0.04港元之普通股，相當於本公司於二零一三年六月三十日之已發行股本約1.24%。購股權計劃於二零一二年十二月十一日屆滿。

於截至二零一三年六月三十日止六個月，購股權計劃及其變動之詳情如下：

董事姓名	授出日期	每股 行使價 港元	行使期 ¹	於二零一三年			於二零一三年	
				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
倪建達	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	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
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
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
陳安民 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	7,000,000	-	-	-	7,000,000
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	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
李家輝	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	15,750,000	-	-	1,000,000	14,750,000
合計				60,750,000	-	-	1,000,000	59,750,000

附註：

1. 根據購股權計劃於二零一零年九月授出的購股權可於二零一零年九月二十四日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. 陳安民先生已於二零一三年三月二十二日辭任本公司執行董事。

根據本公司股東於二零一三年五月十六日(「採納日期」)舉行之股東特別大會通過之普通決議案，本公司已採納一項新購股權計劃(「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部分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。

自採納日期起至二零一三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。

除上文披露者外，本公司於截至二零一三年六月三十日止六個月期間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本公司股份及相關股份之權益

於二零一三年六月三十日，主要股東及其他人士(董事及本公司主要行政人員除外)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
上海實業控股有限公司 (「上實控股」) ¹	好倉	由受控制法團持有	3,415,883,000 ^{1,2}	70.99%
上海實業(集團)有限公司 (「上實集團」) ^{2,3}	好倉	由受控制法團持有	3,415,883,000 ^{1,2,3}	70.99%

附註：

- 該等股份由上實控股之全資附屬公司穎佳有限公司實益持有。
- 該等權益包括由Invest Gain Limited(於截至二零一一年十二月三十一日止年度不再是本公司主要股東鄺松校先生實益全資擁有之公司)持有的50,000,000股股份(淡倉)，已抵押予穎佳有限公司。因此，上實控股及上實集團被視為或被當作於該等50,000,000股股份中擁有權益。
- 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、上海實業財務有限公司、南洋國際貿易有限公司、香港天廚味精有限公司、上海實業貿易有限公司、萬勤投資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57.35%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。

除上文披露者外，於二零一三年六月三十日，本公司未獲任何人士(董事及本公司主要行政人員除外)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。

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

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，其中包括於二零一三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

二零一三年八月二十六日

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)	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		(2,020,926)	(856,981)
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	18	819,125	–
融資成本	4	(323,180)	(270,220)
應佔聯營公司虧損		(3,664)	(4,970)
除稅前溢利(虧損)		1,017,777	(296,175)
所得稅	5	(392,613)	71,815
期內溢利(虧損)	6	625,164	(224,360)
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		–	(153)
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)		93,133	(209,592)
期內全面收入(開支)總額		718,297	(433,952)
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
		625,164	(224,360)
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)
		718,297	(433,952)
每股盈利(虧損)	7		
– 基本(港仙)		10.02	(6.42)
– 攤薄(港仙)		10.02	(6.42)

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	11	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	12	35,921,352	36,308,151
貿易及其他應收款項	13	4,152,922	1,384,348
應收關連公司款項	10	210,963	195,388
應收一間聯營公司款項	11	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	8	19,108	301,593
		42,720,524	43,804,017

	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)
流動負債			
貿易及其他應付款項	14	4,148,545	4,845,705
應付關連公司款項	10	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	16	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
		20,282,436	21,941,944
流動資產淨值		22,438,088	21,862,073
總資產減流動負債		32,325,386	31,671,568
非流動負債			
銀行及其他貸款	16	6,390,358	6,288,433
高級票據	15	3,070,183	3,048,911
遞延稅項負債		3,054,952	3,242,628
		12,515,493	12,579,972
		19,809,893	19,091,596
資本及儲備			
股本	17	192,461	192,461
儲備		12,509,045	11,969,732
本公司擁有人應佔權益		12,701,506	12,162,193
非控股權益		7,108,387	6,929,403
		19,809,893	19,091,596

簡明綜合股本權益變動表

截至二零一三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	購股權 儲備 千港元	其他 重估儲備 千港元 (附註1)	法定儲備 千港元	股東出資/ 合併儲備 千港元	匯兌儲備 千港元 (附註ii及iii)	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
於二零一二年一月一日(經審核)	192,461	10,325,453	93,021	54,275	44,311	2,223,975	1,288,401	(1,946,409)	12,275,488	6,696,204	18,971,692
期內虧損	-	-	-	-	-	-	-	(308,826)	(308,826)	84,466	(224,360)
換算為呈報貨幣產生之匯兌差額	-	-	-	-	-	-	(116,689)	-	(116,689)	(92,750)	(209,439)
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)	-	-	-	-	(153)	-	(153)
期內全面開支總額	-	-	-	(153)	-	-	(116,689)	(308,826)	(425,668)	(8,284)	(433,952)
轉撥	-	-	-	-	98,170	-	-	(98,170)	-	-	-
確認以權益結算及股份為 基礎之付款	-	-	6,327	-	-	-	-	-	6,327	-	6,327
於沒收購股權時轉撥至累計虧損	-	-	(26,321)	-	-	-	-	26,321	-	-	-
於二零一二年六月三十日 (未經審核)	192,461	10,325,453	73,027	54,122	142,481	2,223,975	1,171,712	(2,327,084)	11,856,147	6,687,920	18,544,067
於二零一三年一月一日(經審核)	192,461	10,325,453	70,337	54,128	158,622	2,214,569	1,356,745	(2,210,122)	12,162,193	6,929,403	19,091,596
期內溢利	-	-	-	-	-	-	-	481,877	481,877	143,287	625,164
換算為呈報貨幣產生之匯兌差額 出售物業時解除其他重估儲備	-	-	-	-	-	-	57,436	-	57,436	35,697	93,133
期內全面收入總額	-	-	-	-	-	-	57,436	481,877	539,313	178,984	718,297
轉撥	-	-	-	-	92,910	-	-	(92,910)	-	-	-
於沒收購股權時轉撥至累計虧損	-	-	(1,160)	-	-	-	-	1,160	-	-	-
於二零一三年六月三十日 (未經審核)	192,461	10,325,453	69,177	54,128	251,532	2,214,569	1,414,181	(1,819,995)	12,701,506	7,108,387	19,809,893

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。
- (iii) 母公司及非控股權益之出資指上實控股及上海市徐匯區國有資產監督管理委員會(「**徐匯區國資委**」)於二零一一年四月向本集團之附屬公司上海城開(集團)有限公司(「**上海城開**」)注資作為已繳資本。

簡明綜合現金流量表

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)	二零一二年 千港元 (未經審核)
經營業務所用現金淨額		(999,635)	(1,140,606)
投資活動所得現金淨額：			
出售物業、廠房及設備所得款項		61,964	124
出售可供出售投資所得款項		–	3,655
出售投資物業所得款項		26,108	80,407
出售持作出售資產所得款項		301,593	–
購買可供出售投資		(28,034)	–
購買物業、廠房及設備		(64,792)	(22,803)
撤銷受限制及已抵押銀行存款		–	9,144
存放受限制及已抵押銀行存款		(115,730)	–
墊款予關連公司		(13,567)	(13,298)
墊款予一間聯營公司		(18,812)	–
出售附屬公司之所得款項(扣除所出售現金及現金等價物)	18	244,249	–
已收利息		19,176	14,168
		412,155	71,397
融資活動(所用)所得現金淨額：			
新造銀行及其他貸款所得款項		3,106,653	3,007,335
還款予關連人士		–	(5,637)
償還銀行及其他貸款		(5,096,795)	(2,072,900)
關連人士之墊款		16,636	–
已付利息		(670,877)	(618,481)
已付非控股權益股息		–	(6,225)
		(2,644,383)	304,092
現金及現金等價物減少淨額		(3,231,863)	(765,117)
於一月一日之現金及現金等價物		5,249,524	3,490,568
外幣匯率變動之影響		25,142	(34,103)
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		2,042,803	2,691,348

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	香港財務報告準則二零零九年至二零一一年週期之年度改進
香港財務報告準則第7號之修訂本	披露—金融資產與金融負債抵銷
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	綜合財務報表、聯合安排及其他實體權益之披露：過渡指引
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表
香港財務報告準則第11號	聯合安排
香港財務報告準則第12號	其他實體權益之披露
香港財務報告準則第13號	公平值計量
香港會計準則第1號之修訂本	呈報其他全面收入之項目
香港會計準則第19號(於二零一一年經修訂)	僱員福利
香港會計準則第27號(於二零一一年經修訂)	獨立財務報表
香港會計準則第28號(於二零一一年經修訂)	於聯營公司及合營企業之投資
香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第20號	露天礦場生產階段的剝除成本

2. 主要會計政策(續)

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。公平值資料之披露載於附註23。

2. 主要會計政策(續)

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
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)
	323,180	270,220

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)
	583,383	(37,330)
遞延稅項	(190,770)	(34,485)
	392,613	(71,815)

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 千港元 (未經審核)	二零一二年 千港元 (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 千港元 (未經審核)	二零一二年 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)	481,877	(308,826)

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年	二零一二年
股份數目(千股)：		
用作計算每股基本及攤薄盈利(虧損)之普通股	4,811,523	4,811,523

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 千港元	二零一二年 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	29,840	(48,429)
期末結餘(未經審核)	5,945,617	6,031,856

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. 應收(應付)關連公司款項

	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)
應收關連公司款項：		
— 徐匯區國資委及徐匯區國資委控制之實體(附註(i))	133,059	128,755
— 一名前控股股東控制之一間實體(附註(ii))	—	339
— 非控股股東(附註(iii))	77,904	66,294
	210,963	195,388
應付關連公司款項：		
— 徐匯區國資委及徐匯區國資委控制之實體(附註(iv))	308,874	304,868
— 一名前控股股東控制之一間實體(附註(ii))	2,466	2,466
— 非控股股東(附註(iii))	285,193	269,498
— 上實控股(附註(v))	29,619	29,472
	626,152	606,304

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。

應收徐匯區國資委及徐匯區國資委控制之實體之款項為無抵押。於二零一三年六月三十日112,126,000港元(二零一二年十二月三十一日：111,568,000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7.02厘(二零一二年十二月三十一日：7.5厘)，並為無抵押及須於一年內償還。餘額為無抵押、免息及須按要求償還。

- (ii) 實體由本公司前控股股東鄭松校先生控制。鄭松校先生於二零一零年十二月三十一日為本公司之主要股東。款項為無抵押、免息及須按要求償還。

- (iii) 金額為應收(應付)本集團非控股股東款項。於二零一三年六月三十日之應收非控股股東款項為77,904,000港元(二零一二年十二月三十一日：65,705,000港元)，並為非貿易性質、無抵押、免息，而償還期限根據與非控股股東訂立之協議延長至二零一四年三月四日(二零一二年十二月三十一日：須於二零一三年七月七日悉數償還)。應付非控股權益股東於二零一三年六月三十日包括138,007,000港元(二零一二年十二月三十一日：120,510,000港元)指透過由銀行管理之信託貸款協議來自非控股股東之墊付貸款，固定年利率介乎7.02厘至7.8厘(二零一二年十二月三十一日：7.02厘至7.8厘)並須於一年內償還。

餘下金額為非貿易性質、無抵押、免息及須應要求償還。

- (iv) 應付徐匯區國資委及徐匯區國資委控制之實體之款項為無抵押。於二零一三年六月三十日餘額中11,213,000港元(二零一二年十二月三十一日：11,157,000港元)之款項指透過銀行監管之信託貸款協議由徐匯區國資委控制之實體墊付之貸款，該筆貸款之年利率為6.6厘(二零一二年十二月三十一日：7.1厘)，並須於一年內償還。餘額為無抵押、免息及須按要求償還。

- (v) 該款項為無抵押，免息及須按要求償還。

11. 應收一間聯營公司款項

賬面值為85,090,000港元(二零一二年十二月三十一日：84,666,000港元)之應收一間聯營公司(天津市億嘉合置業有限公司)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，該款項於二零一三年六月三十日及二零一二年十二月三十一日被分類為非流動資產。

賬面值為18,812,000港元(二零一二年十二月三十一日：無)之應收一間聯營公司(上海莘天置業有限公司)款項屬非貿易性質、無抵押、按年利率10厘計息及須按要求償還。本公司董事認為，該金額將於十二個月內償還。因此，該款項於二零一三年六月三十日被分類為流動資產。

12. 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。

13. 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18)	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。

14. 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

15. 高級票據

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
期初結餘(經審核)	3,048,911	3,009,479
期間實際利息	172,120	170,321
已付利息	(150,848)	(151,269)
期末結餘(未經審核)	3,070,183	3,028,531

16. 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。

17. 股本

	股份數目 千股	股本 千港元
每股面值0.04港元之普通股		
已發行及繳足		
於二零一二年一月一日、二零一二年六月三十日、二零一三年一月一日及 二零一三年六月三十日	4,811,523	192,461

18. 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：

	千港元
已收代價：	
已收現金	244,365
遞延現金代價	1,489,403
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)
	914,643
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)
	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。

19. 以股份為基礎之付款

於二零一三年六月三十日，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59,750,000股(二零一二年十二月三十一日：60,750,000股)，相當於該日本公司已發行股份1.2%(二零一二年十二月三十一日：1.3%)。於截至二零一三年六月三十日止六個月，1,000,000份購股權(截至二零一二年六月三十日止六個月：25,750,000份購股權)已被沒收。

20. 資本承擔

	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)
已訂約但並未撥備 — 增添發展中物業	5,844,705	6,063,806

於二零零九年，本集團同意將天津億嘉合置業有限公司(「天津億嘉合」)80%股本權益中之40%出售予五礦置業有限公司(「五礦」，其已擁有天津億嘉合20%股本權益)。

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。出售後，本集團同意將本集團於天津億嘉合之餘下股權抵押予五礦，作為本集團可能違反有關出售之補充協議項下任何責任之擔保。本集團之主要責任如下：

- (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」)，包括清拆及遷置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1,980,000,000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，由於該項目之清拆及遷置尚在進行，故資本承擔尚未能於二零一三年六月三十日及二零一二年十二月三十一日量化。

21. 或然負債

(a) 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
	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。

(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。

(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2012年7月25日止約為273,000,000港元之損害賠償，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，本集團並無就損害賠償作出撥備。

22. 關連人士交易

(i) 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	
		二零一三年 千港元 (未經審核)	二零一二年 千港元 (未經審核)
最終控股公司	利息開支	(40,062)	(50,466)
上實控股控制之實體	利息開支	(31,229)	(30,001)
上實控股獨立非執行董事控制之實體	租金開支及管理費	(3,097)	(2,463)
聯營公司	物業代理費用	(33,358)	(33,194)
	租金收入	1,286	1,296
徐匯區國資委控制之實體	利息收入	3,596	6,113
	利息開支	(360)	(607)
一間附屬公司之非控股股東	利息開支	(5,100)	(3,014)

22. 關連人士交易(續)

(ii) 主要管理層人員之補償

期內董事及主要管理層其他成員之酬如下：

	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)
短期福利	6,020	6,908
受僱後福利	49	16
以股份為基礎之付款	—	3,200
	6,069	10,124

董事及主要行政人員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

本集團本身為由中國政府控制之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，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二零一三年及二零一二年六月三十日止六個月之營運並無重大影響。

(iv) 擔保

於二零一三年六月三十日，本集團取得由徐匯區國資委提供擔保之金額為402,000,000港元貸款及信貸融資(二零一二年十二月三十一日：414,000,000港元)。

23. 財務工具之公平值計量

本集團財務資產之公平值乃以經常性基準按公平值計量

本集團部分財務資產及財務負債於各報告期末按公平值計量。下表提供此等財務資產之公平值釐定方法(特別是所運用估值技術及輸入資料)之資料,以及公平值等級制度(公平值根據可觀察的公平值計量輸入數據的等級分類(第一級至第三級))。

- 第1級公平值計量乃根據相同資產或負債在活躍市場之報價(未經調整)計算所得;
- 第2級公平值計量乃根據除第1級所包括報價以外而就資產或負債而言屬可觀察之輸入資料,直接(即作為價格)或間接(即來自價格)計算所得;及
- 第3級公平值計量乃根據包括不能觀察之市場資料(不可觀察之輸入資料)之資產或負債之輸入資料之估價方法計算所得。

財務資產/財務負債	於下列日期之公平值		公平值級別	估值技術及 主要輸入資料	重大	不可觀察
	二零一三年六月三十日	二零一二年十二月三十一日			不可觀察	輸入資料
分類為財務資產之持作買賣非衍生工具財務 資產,按公平值計入簡明綜合財務狀況 報表內損益	13,133,000港元之中國上市 股本證券	12,887,000港元之中國上市 股本證券	第1級	於活躍市場所報買 入價	不適用	不適用

本公司董事認為,於簡明綜合財務報表中按攤銷成本入賬之財務資產及財務負債之賬面值與其公平值相若。

24. 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。