

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)

截至二零一九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」)截至二零一九年六月三十日止六個月(「本期間」)之未經審核綜合中期業績，連同二零一八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
截至二零一九年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一九年 千港元 (未經審核)	二零一八年 千港元 (未經審核)
收入			
貨品及服務		4,226,656	3,493,709
租金		376,670	345,064
總收入		4,603,326	3,838,773
銷售成本		(2,641,563)	(1,730,482)
毛利		1,961,763	2,108,291
其他收入		78,891	200,240
其他開支、收益及虧損淨額		2,218	3,503
投資物業公平值變動淨額	8	201,921	(187,873)
分銷及銷售開支		(138,506)	(193,316)
一般及行政開支		(166,938)	(217,289)
出售附屬公司收益		—	234,712
融資成本	4	(314,501)	(359,452)
應佔聯營公司業績		1,813	3,916
除稅前溢利		1,626,661	1,592,732
所得稅	5	(861,499)	(964,397)
期內溢利	6	765,162	628,335
期內其他全面收入(開支)			
其後不可重新分類至損益之項目：			
換算為呈報貨幣產生之匯兌差額		(5,359)	(315,511)
按公平值計入其他全面收入之股本投資之 公平值收益(虧損)(扣除稅項)		15,693	(18,740)
期內全面收入總額		775,496	294,084

		截至六月三十日止六個月	
		二零一九年	二零一八年
	附註	千港元	千港元
		(未經審核)	(未經審核)
以下人士應佔期內溢利：			
— 本公司擁有人		310,678	254,473
— 非控股權益		<u>454,484</u>	<u>373,862</u>
		<u>765,162</u>	<u>628,335</u>
以下人士應佔全面收入總額：			
— 本公司擁有人		314,564	64,063
— 非控股權益		<u>460,932</u>	<u>230,021</u>
		<u>775,496</u>	<u>294,084</u>
每股盈利	7		
— 基本 (港仙)		<u>6.46</u>	<u>5.29</u>
— 攤薄 (港仙)		<u>6.46</u>	<u>5.29</u>

簡明綜合財務狀況表

於二零一九年六月三十日

	附註	二零一九年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一八年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
非流動資產			
投資物業	8	12,746,876	12,002,506
物業、廠房及設備		2,106,886	2,160,650
使用權資產		283,825	—
預付租賃款項		—	198,926
無形資產		58,100	57,980
於聯營公司之權益		1,258,950	1,260,780
於合營企業之權益		626,566	626,281
按公平值計入其他全面收入之股本工具		159,884	169,599
已抵押銀行存款		45,308	16,566
其他應收款項	9	758,276	686,131
遞延稅項資產		308,984	282,089
		18,353,655	17,461,508
流動資產			
存貨		30,783,840	31,075,378
貿易及其他應收款項	9	528,012	490,016
應收關連公司款項		—	305,472
應收聯營公司款項		1,217	—
預付租賃款項		—	4,684
預付所得稅及土地增值稅		548,249	439,144
按公平值計入損益之財務資產		3,109	2,805
受限制及已抵押銀行存款		718,230	83,442
銀行結餘及現金		9,950,728	9,127,828
		42,533,385	41,528,769
流動負債			
貿易及其他應付款項	10	5,241,094	5,240,804
應付關連公司款項		663,885	886,336
應付聯營公司款項		—	10,451
收購附屬公司應付代價		68,353	68,322
已收取銷售物業預售所得款項		5,959,903	6,537,268
銀行及其他借款	11	5,104,543	2,820,495
租賃負債		67,306	—
應付所得稅及土地增值稅		2,312,126	2,655,058
應付股息		14,184	12,107
應付非控股股東股息		289,323	170,803
		19,720,717	18,401,644

	附註	二零一九年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一八年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
流動資產淨值		<u>22,812,668</u>	<u>23,127,125</u>
總資產減流動負債		<u>41,166,323</u>	<u>40,588,633</u>
非流動負債			
遞延收益	10	5,060	159,751
應付關連公司款項		227,842	—
銀行及其他借款	11	12,857,208	12,575,025
租賃負債		193,593	—
遞延稅項負債		4,184,482	4,478,051
		<u>17,468,185</u>	<u>17,212,827</u>
		<u>23,698,138</u>	<u>23,375,806</u>
資本及儲備			
股本	12	192,439	192,439
儲備		12,985,567	12,868,253
本公司擁有人應佔權益		<u>13,178,006</u>	<u>13,060,692</u>
非控股權益		<u>10,520,132</u>	<u>10,315,114</u>
		<u>23,698,138</u>	<u>23,375,806</u>

簡明綜合財務報表附註

截至二零一九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，惟按公平值計量之投資物業及若干財務工具除外。

除應用新訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）及香港財務報告準則修訂和詮釋導致之會計政策變動外，編製截至二零一九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二零一八年十二月三十一日止年度之年度財務報表所用者相同。

應用新訂香港財務報告準則及香港財務報告準則修訂和詮釋

於本中期期間，本集團為編製本集團簡明綜合財務報表而首次應用由香港會計師公會頒佈於二零一九年一月一日或其後開始之年度期間必須生效之以下新訂香港財務報告準則及香港財務報告準則修訂和詮釋：

香港財務報告準則第16號	租賃
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第23號	所得稅處理之不確定性
香港財務報告準則第9號之修訂本	具有負補償之預付款特性
香港會計準則第19號之修訂本	計劃修訂、縮減或結算
香港會計準則第28號之修訂本	於聯營公司及合營企業之長期權益
香港財務報告準則之修訂本	香港財務報告準則二零一五年至二零一七年週期之年度改進

除下述者外，本年度應用新訂香港財務報告準則及香港財務報告準則修訂和詮釋並無對本集團於本期間及過往期間之財務狀況及表現及／或該等簡明綜合財務報表所載之披露構成重大影響。

2.1 應用香港財務報告準則第16號「租賃」之會計政策影響及變動

本集團於本中期期間首次應用香港財務報告準則第16號。香港財務報告準則第16號已取代香港會計準則第17號「租賃」(「香港會計準則第17號」)及相關詮釋。

首次應用香港財務報告準則第16號之過渡及影響概要

租賃之定義

本集團已選擇可行之權宜之計，對先前識別為應用香港會計準則第17號及香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第4號「釐定某項安排是否包含租賃」之租賃之合約應用香港財務報告準則第16號，且不會對先前未識別為包含租賃之合約應用此準則。因此，本集團並無重新評估在首次應用日期前已存在之合約。

對於二零一九年一月一日或之後訂立或修訂之合約，本集團在評估合約是否包含租賃時，乃根據香港財務報告準則第16號所載規定應用租賃之定義。

售後租回交易

本集團作為賣方承租人

根據香港財務報告準則第16號之過渡條文，並無重新評估在首次應用日期前訂立之售後租回交易。賣方承租人須按於首次應用日期存在之任何其他經營租賃之相同入賬方式，為租回入賬；並就緊接首次應用日期前在簡明綜合財務狀況表確認之市場外條款相關之任何遞延收益或虧損，對租回使用權資產作出調整。

作為承租人

本集團已追溯應用香港財務報告準則第16號，並於首次應用日期二零一九年一月一日確認累計影響。於首次應用日期之任何差額乃於期初保留溢利確認，並無重列比較資料。

於過渡時根據香港財務報告準則第16號應用經修訂追溯方式時，本集團已在各租賃合約相關之範圍內，對先前根據香港會計準則第17號分類為經營租賃之租賃，按逐份租賃基準應用以下可行權宜之計：

- (i) 對類似經濟環境下類似相關資產類別具有類似剩餘年期之租賃組合，應用單一折現率。具體而言，若干中國物業租賃之折現率乃按組合基準釐定；及
- (ii) 釐定本集團附有延長選擇權之租賃之租期時，根據於首次應用日期之事實及情況，運用事後觀察所得結果。

應用香港財務報告準則第16號後，本集團於過渡時作出以下調整：

於二零一九年一月一日，本集團確認額外租賃負債及使用權資產之金額，相等於應用香港財務報告準則第16.C8(b)(ii)號過渡後經任何預付租賃款項調整之相關租賃負債。

本集團於二零一九年一月一日確認租賃負債約246,974,000港元及使用權資產約254,148,000港元。

就先前分類為經營租賃之租賃確認租賃負債時，本集團已於首次應用日期應用相關集團實體之遞增借款利率。

	於二零一九年 一月一日 千港元
於二零一八年十二月三十一日披露之經營租賃承擔	340,467
加：現有租賃之租賃修訂產生之租賃負債	4,047
減：確認豁免 — 低價值資產	(265)
於首次應用香港財務報告準則第16號日期採用相關遞增借款利率之折現影響	<u>(97,275)</u>
於二零一九年一月一日之租賃負債	<u><u>246,974</u></u>
分析為	
流動	55,111
非流動	<u>191,863</u>
	<u><u>246,974</u></u>

於二零一九年一月一日之使用權資產賬面值由以下各項組成：

	使用權資產 千港元
應用香港財務報告準則第16號時確認之經營租賃相關之使用權資產	246,974
加：由預付租賃款項重新分類	203,610
由遞延收益重新分類	<u>(196,436)</u>
	<u><u>254,148</u></u>

作為出租人

根據香港財務報告準則第16號之過渡條文，本集團無須於過渡時對本集團為出租人之租賃作出任何調整，但須由首次應用日期起根據香港財務報告準則第16號將該等租賃入賬，並無重列比較資料。

- (a) 應用香港財務報告準則第16號後，就現有租賃合約下之同一相關資產已訂立但於首次應用日期後開始之新租賃合約，乃按猶如現有租賃於二零一九年一月一日修訂之方式入賬。此應用並無對於二零一九年一月一日之簡明綜合財務狀況表造成任何重大影響。但由二零一九年一月一日起，與修訂後之經修訂租期有關之租賃付款，乃於經延長租期內以直線法確認為收入。
- (b) 應用香港財務報告準則第16號前，已收可退還租金按金視為應用香港會計準則第17號之租賃項下之權利及義務。根據香港財務報告準則第16號下之租賃付款定義，該等按金並非與使用權資產有關之付款，並已作出調整以反映過渡時之折現影響。本公司董事認為，該等已收可退還租金按金之折現對簡明綜合財務報表並無重大影響，故此於二零一九年一月一日並無作出任何調整。
- (c) 由二零一九年一月一日起，本集團應用香港財務報告準則第15號，將各租賃合約之代價分配至租賃及非租賃成分。分配基準變動並無對簡明綜合財務報表造成任何重大影響。

3. 分部資料

向本公司董事（即主要經營決策者）報告之資料以收入分析為主，以作資源分配及績效評估。除本集團之整體業績及財務狀況外，概無提供其他獨立財務資料。因此，僅呈列實體之披露資料、主要客戶及地區資料。

本集團業務均位於中華人民共和國（「中國」）。本集團所有收入及非流動資產（不包括若干物業及設備）均來自及位於中國。概無單一客戶於截至二零一九年及二零一八年六月三十日止六個月為本集團收入貢獻10%或以上。

4. 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 千港元 (未經審核)	二零一八年 千港元 (未經審核)
銀行及其他借款利息	541,632	527,751
租賃負債利息	2,518	—
減：於待售發展中物業資本化之金額	(229,649)	(168,299)
	<u>314,501</u>	<u>359,452</u>

5. 所得稅

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 千港元 (未經審核)	二零一八年 千港元 (未經審核)
本期稅項		
— 中國企業所得稅	499,848	336,689
— 中國土地增值稅	668,705	672,479
— 股息收入之中國預扣稅	—	14,767
— 一間非居民企業出售中國實體之資本利得稅	—	14,767
	<u>1,168,553</u>	<u>1,038,702</u>
遞延稅項	(307,054)	(74,305)
	<u>861,499</u>	<u>964,397</u>

6. 期內溢利

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 千港元 (未經審核)	二零一八年 千港元 (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	62,054	72,200
使用權資產折舊	18,018	—
銀行存款利息收入(計入其他收入)	(40,575)	(152,428)
匯兌收益淨額(計入其他開支、收益及虧損淨額)	(3,221)	(340)
	<u>(3,221)</u>	<u>(340)</u>

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	
	二零一九年	二零一八年
	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		
本公司擁有人應佔期內溢利	<u>310,678</u>	<u>254,473</u>
	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年	二零一八年
	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	<u>4,810,973</u>	<u>4,810,973</u>

計算本中期報告期間及作比較之過往中期報告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中期報告期間之平均市價。

8. 投資物業變動

本集團之投資物業於二零一九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進行之估值得出。公平值乃參考有關市場上可比銷售交易及(如適用)使用投資法將現有租賃所產生之租金收入淨值撥作資本，並就該等物業之復歸潛力計提適當撥備計算得出。因此而導致之本集團投資物業公平值淨增加約201,921,000港元(截至二零一八年六月三十日止六個月：淨減少約187,873,000港元)，已直接於截至二零一九年六月三十日止六個月之損益內確認。

截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團就若干投資物業產生後續開支約20,566,000港元(截至二零一八年六月三十日止六個月：154,646,000港元)。

截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團收購上海徐匯區一幅土地，用以開發住宅物業作賺取租金之用，代價為人民幣456,480,000元(相當於約527,661,000港元)，已由本集團於截至二零一八年十二月三十一日止年度預付。

本集團於截至二零一九年六月三十日止六個月期間無出售任何投資物業。

9. 貿易及其他應收款項

	二零一九年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一八年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
確認為流動資產之貿易及其他應收款項：		
貿易應收款項		
— 貨品及服務	9,211	7,150
— 經營租賃	10,521	12,496
	<u>19,732</u>	<u>19,646</u>
減：虧損撥備	(737)	(737)
	<u>18,995</u>	<u>18,909</u>
其他應收款項	234,690	207,938
墊款予承建商	17,013	70,467
預付其他稅項	228,599	180,939
按金及預付款項	28,715	11,763
	<u>528,012</u>	<u>490,016</u>
確認為非流動資產之其他應收款項：		
應收貸款	18,524	18,515
收購土地預付款項	739,752	667,616
	<u>758,276</u>	<u>686,131</u>
	二零一九年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一八年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
90日內	13,800	18,552
91至180日內	3,220	357
超過180日	1,975	—
	<u>18,995</u>	<u>18,909</u>

10. 貿易及其他應付款項及遞延收益

	二零一九年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一八年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
確認為流動負債之貿易及其他應付款項：		
貿易應付款項	580,175	729,566
待售發展中物業之應計開支	2,719,213	2,464,448
應付本公司前附屬公司前股東款項	160,856	160,831
租金按金及自租戶預先收收款項	204,031	202,945
應付利息	176,895	54,499
應付上海政府部門款項	543,303	543,055
計提法律案件和解之賠償開支	117,933	117,879
就出售一間附屬公司已收取之按金	217,703	217,604
遞延收益	—	41,977
應計支出及其他應付款項	449,847	567,554
其他應付稅項	71,138	140,446
	<u>5,241,094</u>	<u>5,240,804</u>
確認為非流動負債之遞延收益：		
遞延收益	<u>5,060</u>	<u>159,751</u>
	二零一九年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一八年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
30日內	3,363	—
31至180日內	240,172	315,839
181至365日內	73,009	21,752
超過365日	263,631	391,975
	<u>580,175</u>	<u>729,566</u>

11. 銀行及其他借款

截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團取得新造銀行及其他借款約人民幣2,912,666,000元(相當於約3,366,855,000港元)(截至二零一八年六月三十日止六個月：約人民幣1,061,303,000元(相當於約1,257,915,000港元))。於二零一九年六月三十日，銀行及其他借款按浮動年利率介乎3.8厘至6.5厘(二零一八年十二月三十一日：3.8厘至6.5厘)計息，須於一年至逾五年(截至二零一八年六月三十日止六個月：一年至逾五年)內償還。該等借款乃為本集團之物業發展項目而取得。

截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團亦償還銀行及其他借款約人民幣384,994,000元(相當於約773,113,000港元)(截至二零一八年六月三十日止六個月：約人民幣650,600,000元(相當於約800,640,000港元))。

12. 股本

每股0.04港元之普通股

已發行及繳足：

	股份數目 千股	股本 千港元
於二零一八年一月一日、二零一八年六月三十日、 二零一九年一月一日及二零一九年六月三十日	<u>4,810,973</u>	<u>192,439</u>

管理層討論及分析

房地產市場環境

二零一九年上半年，三、四月的小陽春只曇花一現，內地房地產市場進入了相對平穩發展時期，整體價格趨穩。在成交量方面，一線城市成交規模同比大幅增加，三、四線城市降幅最為明顯。中央再次重申「房住不炒」，並進一步提出「不將房地產作為短期刺激經濟的手段」。下半年，房地產市場規模調整、價格基本穩定的發展態勢相信不會改變，房價大致保持平穩。另一邊，房企融資環境持續收緊，融資成本有上升趨勢，有利於現金流充足及低負債水平的房企在極具挑戰性的市場環境下繼續穩健發展。

業務回顧

綜述

二零一九年上半年，本集團主要收益源於旗艦項目上海萬源城、瀋陽城開中心及上海當代藝墅的強勁銷情，繼續為上實城開帶來穩定可觀的利潤。期內，本集團繼續致力發展投資性物業業務，完善核心城市區域商業資產投資運營，正在打造的TODTOWN天薈將引入凱悅集團旗下Hyatt Centric品牌，首度登陸上海，勢將成為上海新生代的地標性城市綜合體。上實城開將持續發揮對一、二線城市的核心發展項目及策略優勢，同時放眼全球趨勢，積極探索房地產與金融業跨界合作與發展，境內外智慧佈局，拓寬融資渠道，不斷更新資產增長模式。

合約銷售

截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團商品房的合約銷售金額為人民幣3,414,670,000元(截至二零一八年六月三十日止六個月：人民幣2,275,250,000元)，同比上升50.1%，達到年初訂下的銷售目標人民幣61.3億元之55.7%，本集團有信心完成全年銷售目標。期內，總合約銷售面積為99,000平方米，同比下跌10%，平均售價上升66.7%至

每平方米約人民幣34,500元，期內，集團把握市場窗口，加速銷售節奏，重點項目上海萬源城、當代藝墅及西安自然界銷情理想並為本集團帶來可觀的主要收入來源，銷售額分別達到人民幣1,373,930,000元、人民幣984,390,000元及人民幣837,090,000元，佔期內合約銷售總額約40.2%、28.8%及24.5%。

物業發展

截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團在建項目共13個，在建面積達3,124,000平方米，主要包括TODTOWN天薈、上海濱江城開中心、西安自然界、上海上投新虹及上海上投寶旭等項目。當中，新開工項目主要來自上海莘至城、城行項目、TODTOWN天薈三期及西安自然界，新開工面積約821,000平方米；交樓項目主要分別為上海萬源城、瀋陽城開中心及當代藝墅項目，交付面積合共110,000平方米。

位於地鐵上蓋的標誌性聯營項目TODTOWN天薈2號樓悅麓住宅銷情炙熱，於六月時開盤即售罄，並提升了該區交通運能，充分聚集了大量客流、物業增值、區域催化等各方面的積極效應。憑藉多元化的高質新房存量，相信會吸引更多新的置房者青睞，上實城開的銷售表現將再創新高。

北京西鈞三期項目已於今年6月中旬取得預售許可證，預售價格達到2016年以來北京期房新高。上海當代美墅項目亦積極與政府協調，集團將把握推售節奏，爭取良好的預售價格。

投資性物業

截至二零一九年六月三十日，本集團於上海、北京、天津、重慶及西安等重點開發大城市擁有多個商業項目、持有的投資性物業總面積約642,000平方米，並有超過100萬平方米的商業面積將於未來三至五年竣工。期間，本集團的整體租金收入376,670,000港元（截至二零一八年六月三十日：345,064,000港元），同比上升9.2%，主要由於整體出租率和項目平均租金單價的上升。

商業、辦公招商運營工作穩步推進，集團的商業資產效益穩步提升。上海世貿商城持續推進大客戶提早續約成效顯著。瀋陽城開中心完成地上商業招租簽約率達100%，並於今年7月正式開業。西安自然界商業招租簽約面積2.2萬平方米，簽約率達96%。

在租售並舉政策下，集團繼續深化租賃住宅業務，就建造、集中採購、運營模式等進行深入研究，並建立商管、成本、設計等部門的協同機制，續步提升資產收益。

此外，TODTOWN天薈於今年5月成功與凱悅集團達成合作，凱悅集團旗下的國際新生活方式酒店品牌凱悅尚萃Hyatt Centric將會首度引入上海並坐落於TODTOWN天薈中並將成為上海新生代的地標性城市綜合體，務求為本集團帶來更可觀的收入，進一步發展更多元化的戰略合作及擴展商業地產格局。

財務表現

收入

截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團收入為4,603,326,000港元（截至二零一八年六月三十日止六個月：3,838,773,000港元），同比上升19.9%，主要因為期內本集團在上海地區之項目交付住宅樓房較多，連帶結轉收入一併增加。期內，物業銷售收入達4,085,037,000港元（截至二零一八年六月三十日止六個月：3,349,779,000港元），仍然是本集團最主要收入來源，佔總收入88.7%（截至二零一八年六月三十日止六個月：87.3%）。其中，上海萬源城、瀋陽城開中心及當代藝墅分別佔物業銷售收入的71.0%、13.6%及12.4%（截至二零一八年六月三十日止六個月：69.9%、20.4%及4.4%）。

來自租金、管理和服務，以及酒店業務的收入持續成為本集團穩定的收入來源，三項業務分別貢獻376,670,000港元、3,377,000港元及138,242,000港元（截至二零一八年六月三十日止六個月：345,064,000港元、9,307,000港元及134,623,000港元），分別佔總收入8.2%、0.1%及3.0%（截至二零一八年六月三十日止六個月：9.0%、0.2%及3.5%）。

毛利及毛利率

截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團毛利為1,961,763,000港元，較二零一八年同期下跌7.0%。毛利率為42.6%，較去年同期下降12.3個百分點，主要由於本集團期內部份交付樓房有較低毛利項目入賬所致。

投資物業重估

截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團錄得投資物業重估增值淨額約201,921,000港元，主要來自上海世貿商城。

分銷及銷售開支

截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團分銷及銷售開支同比下跌28.4%至138,506,000港元（截至二零一八年六月三十日止六個月：193,316,000港元），主要由於期內減少新項目之開業營銷費用所致。

一般及行政開支

截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團一般行政開支同比下跌23.2%至166,938,000港元（截至二零一八年六月三十日止六個月：217,289,000港元），主要由於期內減少新項目開辦費用以及繼續嚴格執行成本控制措施，並取得良好成效所致。

其他開支、收益及虧損淨額

截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團其他開支、收益及虧損錄得淨收益約為2,218,000港元（截至二零一八年六月三十日止六個月淨收益：3,503,000港元），主要由於期內人民幣匯兌變化所致。

溢利

截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團錄得溢利同比上升21.8%至765,162,000港元（截至二零一八年六月三十日止六個月：628,335,000港元）。上半年，股東應佔溢利約為310,678,000港元（截至二零一八年六月三十日止六個月：254,473,000港元），同比上升22.1%，每股基本及攤薄盈利為6.46港仙（截至二零一八年六月三十日止六個月：每股盈利為5.29港仙）。

流動資金及財務資源

本集團管理其資本，以確保本集團內之實體能夠根據續經營基準經營，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)。

於二零一九年六月三十日，本集團持有之銀行結餘及現金為9,950,728,000港元(於二零一八年十二月三十一日：9,127,828,000港元)。本集團的負債淨額對權益總額比率(借貸淨額(總銀行及其他貸款減去銀行結餘及現金及受限制及已抵押銀行存款)對權益總額)由去年底26.4%增加至本期末30.6%；流動比率微跌至2.2倍(於二零一八年十二月三十一日：2.3倍)。

於二零一九年六月三十日，本集團包括銀行貸款、其他貸款及墊付債券的總貸款約為17,961,751,000港元(於二零一八年十二月三十一日：15,395,520,000港元)。

期內，本集團的現金充足，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，本集團大部分收益及經營成本以人民幣計值，除以外幣計值的銀行存款外，本集團之經營現金流或流動資金並不受任何其他重大的直接匯率波動影響。截至二零一九年六月三十日，本集團無訂立任何外匯對沖安排控制其匯率變動風險。但未來將適時採取必要的措施，以減少匯率波動帶來的影響。

人力資源及薪酬政策

於二零一九年六月三十日，本集團聘有777名僱員(包括香港及中國辦事處)。本集團之僱員薪酬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。截至二零一九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，務求提升本集團之人力資源質素及員工歸屬感。

土地儲備

截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團已擁有25個及極具競爭力及發展潛力的土地儲備項目，遍佈於內地10個重點城市，包括上海、北京、天津、西安、重慶、昆山、無錫、瀋陽、長沙及深圳，包括大量開發中及已在發展的中、高檔住宅及商用物業，未來可售規劃建築面積約3,775,400平方米，有力支持本集團未來三至五年的發展計劃。

展望

隨著「房住不炒」的理念越來越深入人心，二零一九年下半年，房地產政策將進一步由「全國嚴控」向「因城施策」轉變，調控將從房價層面向土地、限購、金融等維度縱深化落實，城市之間的熱度將開始出現分化，各地「一城一策」有助於中國房地產市場繼續平穩有序發展。

本集團未來將以穩定的步伐保持在市場的優勢，匠心構築精緻生活，致力於中高端住宅開發，引領城市居住品質；洞察時代趨勢，致力核心城市區域商業資產投資運營。除了於上海的重點項目外，本集團亦會專注於新一線城市的開發及發展，當中，西安自然界及瀋陽城開中心將繼續為集團帶來收益增長。上實城開將秉持多年的開發經驗優勢及近年的多元化產品的策略，為股東創造更大的價值回報。

中期股息

董事會不建議就截至二零一九年六月三十日止六個月派付任何中期股息（截至二零一八年六月三十日止六個月：零）。

股本

本公司於二零一九年六月三十日之已發行及繳足股本為192,438,927.56港元，分為4,810,973,189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

本公司或其任何附屬公司概無於截至二零一九年六月三十日止六個月內購買、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

截至二零一九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》守則條文。

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，彼等於截至二零一九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二零一九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。於截至二零一九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二零一九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」審閱本公司截至二零一九年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合財務報表。

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二零一九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
曾明

香港，二零一九年八月二十八日

於本公告日期，董事會成員包括執行董事曾明先生、周雄先生、樓軍先生、費佐祥先生、叶維琪先生、黃非女士及鍾濤先生，以及獨立非執行董事杜惠愷先生，太平紳士、范仁達先生、李家暉先生及喬志剛先生。