

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)

截至二零二零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」)截至二零二零年六月三十日止六個月(「本期間」)之未經審核綜合中期業績，連同二零一九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
截至二零二零年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二零年 千港元 (未經審核)	二零一九年 千港元 (未經審核)
收入			
貨品及服務	3A	2,882,535	4,226,656
租賃		290,288	376,670
總收入		3,172,823	4,603,326
銷售成本		(1,740,645)	(2,641,563)
毛利		1,432,178	1,961,763
其他收入		64,749	78,891
其他開支、收益及虧損淨額		(10,937)	2,218
投資物業公平值收益淨額		173,682	201,921
分銷及銷售開支		(99,200)	(138,506)
一般及行政開支		(187,727)	(166,938)
融資成本	4	(323,259)	(314,501)
應佔聯營公司業績		889	1,813
除稅前溢利		1,050,375	1,626,661
所得稅	5	(695,303)	(861,499)
期內溢利	6	355,072	765,162
期內其他全面收入(開支)			
其後不可重新分類至損益之項目：			
由功能貨幣換算為呈報貨幣之匯兌差額		(453,884)	(5,359)
按公平值計入其他全面收入之股本工具之公平 值收益(扣除稅項)		17,587	15,693
期內全面(開支)收入總額		(81,225)	775,496

		截至六月三十日止六個月	
		二零二零年	二零一九年
	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		151,041	310,678
— 非控股權益		<u>204,031</u>	<u>454,484</u>
		<u>355,072</u>	<u>765,162</u>
以下人士應佔全面(開支)收入總額：			
— 本公司擁有人		(87,246)	314,564
— 非控股權益		<u>6,021</u>	<u>460,932</u>
		<u>(81,225)</u>	<u>775,496</u>
每股盈利			
— 基本(港仙)	7	<u>3.14</u>	<u>6.46</u>
— 攤薄(港仙)		<u>3.14</u>	<u>6.46</u>

簡明綜合財務狀況表

於二零二零年六月三十日

	附註	二零二零年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一九年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
非流動資產			
投資物業	8	16,102,337	14,803,258
物業、廠房及設備		2,231,765	2,105,869
使用權資產		227,930	246,768
無形資產		55,939	57,047
於聯營公司之權益		1,218,218	1,241,434
於合營企業之權益		2,278,710	615,213
按公平值計入其他全面收入之股本工具		178,588	160,208
已抵押銀行存款		241,860	176,749
其他應收款項及預付款項	9	721,027	735,302
遞延稅項資產		302,948	394,706
		<u>23,559,322</u>	<u>20,536,554</u>
流動資產			
存貨		2,066	2,497
待售發展中物業及持作出售物業		27,490,440	28,952,836
貿易及其他應收款項	9	750,300	674,933
應收關連公司款項		1,547	336,499
預付所得稅及土地增值稅		337,825	320,841
按公平值計入損益之財務資產		3,118	3,342
受限制及已抵押銀行存款		111,461	504,740
銀行結餘及現金		7,740,449	9,111,782
		<u>36,437,206</u>	<u>39,907,470</u>

		二零二零年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一九年 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	10	5,598,827	5,900,740
應付關連公司款項		657,168	689,723
自出售物業收取之預售所得款項		6,297,051	6,004,601
銀行及其他借款	11	5,411,120	5,426,344
租賃負債		58,813	67,385
應付所得稅及土地增值稅		2,413,173	2,840,367
應付股息		23,450	14,169
應付非控股股東股息		—	284,081
		<u>20,459,602</u>	<u>21,227,410</u>
流動資產淨值		<u>15,977,604</u>	<u>18,680,060</u>
總資產減流動負債		<u>39,536,926</u>	<u>39,216,614</u>
非流動負債			
遞延收益	10	4,423	4,853
應付關連公司款項		61,305	285,508
銀行及其他借款	11	12,566,204	11,285,958
租賃負債		134,402	161,201
遞延稅項負債		3,532,081	3,697,468
		<u>16,298,415</u>	<u>15,434,988</u>
		<u>23,238,511</u>	<u>23,781,626</u>
資本及儲備			
股本	12	192,253	192,253
儲備		<u>12,771,883</u>	<u>13,057,300</u>
本公司擁有人應佔權益		<u>12,964,136</u>	<u>13,249,553</u>
非控股權益		<u>10,274,375</u>	<u>10,532,073</u>
		<u>23,238,511</u>	<u>23,781,626</u>

附註

截至二零二零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。

1A. 本中期期間內之重大事件及交易

新型冠狀病毒爆發，多個國家相應實施檢疫措施及旅遊限制，對全球經濟、營商環境產生負面影響，亦對本集團之營運產生直接及間接影響。在二零二零年一月至二零二零年三月期間，為遏止疫情傳播，本集團因應中華人民共和國(「中國」)政府實施之強制性檢疫措施，停止物業之現場預售活動、限制其酒店營運，以及延遲交付已竣工物業。另一方面，中國政府公佈了若干財政措施和企業支援，以克服疫情對本集團產生之負面影響，並要求出租人減免租戶之租金，以協助舒緩其財務壓力。因此，本集團之財務狀況及業績受到不同方面之影響，包括租賃、酒店營運及物業銷售之收入均告減少。

截至二零二零年六月三十日止六個月，本集團向合營企業上海諾卓企業管理有限公司(「上海諾卓」)及上海天宇實宏企業發展有限公司(「上海天宇」)注資合共人民幣1,527,500,000元(相當於約1,680,104,000港元)。本集團直接持有上海天宇5%股權，並透過上海諾卓間接持有上海天宇27.5%股權。上海天宇為期內以代價人民幣4,628,000,000元收購中國上海徐匯區一幅地塊之項目公司。

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。

除應用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)修訂所產生之額外會計政策外，編製截至二零二零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二零一九年十二月三十一日止年度之年度財務報表所用者相同。

應用香港財務報告準則修訂

於本中期期間，為編製本集團簡明綜合財務報表，本集團首次應用「提述香港財務報告準則概念框架的修訂」及由香港會計師公會頒佈於二零二零年一月一日或其後開始之年度期間必須生效之以下香港財務報告準則修訂：

香港會計準則第1號及香港會計準則第8號之修訂本	重要性之定義
香港財務報告準則第3號之修訂本	業務之定義
香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號之修訂本	利率基準改革

除下述者外，本期間應用「提述香港財務報告準則概念框架的修訂」及香港財務報告準則修訂，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 應用香港會計準則第1號及香港會計準則第8號之修訂本「重要性之定義」之影響

該等修訂本規定重要性之定義，列明「倘遺漏、誤報或模糊資料可合理預計會影響通用財務報表主要使用者根據該等財務報表(載有具體報告實體之財務資料)作出決定，則該資料屬重大。」該等修訂本亦釐清，是否重要取決於資料個別或與其他資料合併起來後，在整體財務報表方面之性質或強度。

在本期間應用該等修訂本對簡明綜合財務報表並無影響。應用該等修訂本所產生之呈報及披露變動(如有)，將會在截至二零二零年十二月三十一日止年度之綜合財務報表中反映。

3A. 貨品及服務收入

分開計算來自客戶合約之收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 千港元 (未經審核)	二零一九年 千港元 (未經審核)
貨品或服務類別		
物業銷售	2,829,760	4,085,037
酒店營運	50,260	138,242
物業管理	2,515	3,377
總計	<u>2,882,535</u>	<u>4,226,656</u>
收入確認時間		
某時間點	2,829,760	4,085,037
隨時間	52,775	141,619
總計	<u>2,882,535</u>	<u>4,226,656</u>

本集團就客戶合約產生之所有收入均源自中國業務。

3B. 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二零二零年及二零一九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	
	二零二零年 千港元 (未經審核)	二零一九年 千港元 (未經審核)
銀行及其他借款利息	529,215	541,632
租賃負債利息	2,103	2,518
融資成本總額	531,318	544,150
減：於待售發展中物業資本化之金額	(208,059)	(229,649)
	<u>323,259</u>	<u>314,501</u>

5. 所得稅

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 千港元 (未經審核)	二零一九年 千港元 (未經審核)
本期稅項：		
中國企業所得稅	318,653	499,848
中國土地增值稅	393,717	668,705
股息收入之中國預扣稅	8,775	—
	721,145	1,168,553
遞延稅項	(25,842)	(307,054)
期內所得稅	<u>695,303</u>	<u>861,499</u>

6. 期內溢利

截至六月三十日止六個月
二零二零年 二零一九年
千港元 千港元
(未經審核) (未經審核)

期內溢利已扣除(計入)下列各項：

物業、廠房及設備折舊	98,123	62,054
使用權資產折舊	19,591	18,018
銀行存款利息收入(計入其他收入)	(46,492)	(40,575)
匯兌虧損(收益)淨額(計入其他開支、收益及虧損淨額)	<u>10,952</u>	<u>(3,221)</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
二零二零年 二零一九年
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

151,041 310,678

截至六月三十日止六個月
二零二零年 二零一九年
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加權平均數

4,806,323 4,810,973

計算本中期報告期間及作比較之過往中期報告期間之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二零二零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173,682,000港元(截至二零一九年六月三十日止六個月：201,921,000港元)，已直接於截至二零二零年六月三十日止六個月之損益內確認。

截至二零二零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85,673,000港元(截至二零一九年六月三十日止六個月：20,566,000港元)。

截至二零二零年六月三十日止六個月，本集團管理層改變主意，將若干住宅物業項目之公寓及商業單位由出售轉為出租作賺取租金之用。因此，在期內與租戶訂立租賃協議後，賬面值約1,336,003,000港元之持作出售物業已轉撥至投資物業。期內就該等物業在損益賬確認公平值收益約253,146,000港元。

本集團於截至二零二零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以及預付款項

	二零二零年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一九年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
確認為非流動資產之其他應收款項及預付款項		
應收貸款	9,060	9,239
收購土地預付款項	711,967	726,063
	<u>721,027</u>	<u>735,302</u>
確認為流動資產之貿易及其他應收款項		
貿易應收款項		
— 客戶合約	1,668	2,236
— 租賃應收款項	19,767	14,019
	<u>21,435</u>	<u>16,255</u>
減：虧損撥備	(710)	(271)
	<u>20,725</u>	<u>15,984</u>
其他應收款項	330,473	226,832
墊款予承建商	33,713	26,173
預付其他稅項	327,323	364,719
按金及預付款項	38,066	41,225
	<u>750,300</u>	<u>674,933</u>

以下為貿易應收款項(扣除虧損撥備)按於報告期末之發票日期呈列之賬齡分析：

	二零二零年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一九年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
0至90日	13,557	1,348
91至180日	76	1,138
超過180日	7,092	13,498
	<u>20,725</u>	<u>15,984</u>

10. 貿易及其他應付款項以及遞延收益

	二零二零年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一九年 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	1,342,121	1,236,195
應付票據	92,043	632,627
待售發展中物業之應計開支	2,435,916	2,595,930
應付本公司前附屬公司前股東款項	155,714	158,364
租金按金及自租戶預先收取款項	215,720	239,239
應付利息	154,271	90,924
應付上海政府部門款項	194,045	197,887
就出售一間附屬公司已收取之按金	209,608	213,758
應計支出及其他應付款項	455,976	459,012
其他應付稅項	343,413	76,804
	<u>5,598,827</u>	<u>5,900,740</u>
確認為非流動負債之遞延收益		
遞延收益	<u>4,423</u>	<u>4,853</u>

以下為本集團貿易應付款項及應付票據按於報告期末之發票日期呈列之賬齡分析：

	二零二零年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一九年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
0至30日	355,705	805,946
31至180日	358,215	631,708
181至365日	483,568	276,219
超過365日	236,676	154,949
	<u>1,434,164</u>	<u>1,868,822</u>

11. 銀行及其他借款

截至二零二零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6,617,943,000港元，其中660,000,000港元按相關實體之外幣計值(截至二零一九年六月三十日止六個月：3,366,855,000港元，其中423,000,000港元按相關實體之外幣計值)。

截至二零二零年六月三十日止六個月，本集團亦已償還銀行及其他借款約5,044,313,000港元(截至二零一九年六月三十日止六個月：773,113,000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
於二零一九年一月一日及二零一九年六月三十日	4,810,973	192,439
購回及註銷股份	<u>(4,650)</u>	<u>(186)</u>
於二零一九年十二月三十一日、二零二零年一月一日及 二零二零年六月三十日	<u>4,806,323</u>	<u>192,253</u>

管理層討論及分析

房地產市場環境

回顧二零二零年上半年，新型冠狀病毒肺炎（「**新冠，COVID-19**」）疫情之衝擊於第一季度後仍有餘震，全球經濟增速放緩，國內房地產市場承壓，區域分化加劇，總體走勢稍為放緩。政策層面，中央繼續堅持「房住不炒」總定位，同時多次強調「不將房地產作為短期刺激經濟的手段」，地方政府因城施策、因時制宜，適度放寬政策以穩定房地產市場，先後提出允許開發商延期交房、延期繳納出讓金、提前預售、減免稅費等政策紅利。供給側改革力度不減，因應疫情加強扶持，供給側方面適度放寬限購、限貸、限售，需求端調控加大公積金支持力度、降低購房政策門檻等。隨著中央及地方聯手穩定經濟，以一、二線城市為代表的房地產市場於二季度快速回暖，顯現韌性。

業務回顧

綜述

二零二零年上半年，儘管面對新冠疫情，上實城開靈活變通，推行線上看盤，線上銷售等措施，旗艦項目上海當代美墅，北京西釣魚台及上海萬源城銷情強勁，持續為本集團帶來穩定可觀的收入。期內，本集團作為城市核心區域運營商，深耕上海都市圈與其他核心一、二線城市，持續發揮對一、二線城市的核心發展項目及策略優勢，圍繞「住宅物業開發+投資性物業開發+城市更新服務+產融資本合作」四大核心業務板塊，推動多元業態並舉發展。期內，上實城開繼續致力於完善核心城市商業資產投資運營，積極貫徹租售並舉政策，穩健提高租賃住宅業務租金收入水準。上實城開積極加速本集團轉型升級新業態，穩健拓展多元化發展，全力實現城市主流人群高品質居住需求的全週期覆蓋。

合約銷售

截至二零二零年六月三十日止六個月，得益于高端項目上海當代美墅推出市場，銷售強勁，本集團商品房的合約銷售金額為人民幣3,706,390,000元（截至二零一九年六月三十日止六個月：人民幣3,414,670,000元），同比上升8.5%。

期內，總合約銷售面積為64,000平方米，同比下跌35.4%，平均售價上升67.8%至每平方米約人民幣57,900元。本集團把握市場視窗，積極拓展上實城開微信小程序「U LIFE」為線上售樓處，加速銷售節奏，重點項目上海當代美墅、北京西釣魚台、上海萬源城、上海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1,501,640,000元、人民幣1,024,060,000元、人民幣471,580,000元、人民幣316,280,000元及人民幣303,100,000元，佔期內合約銷售總額約40.5%、27.6%、12.7%、8.5%及8.2%。

物業發展

截至二零二零年六月三十日止六個月，本集團在建項目共11個，在建面積達2,767,000平方米，主要包括TODTOWN天薈、上海濱江城開中心、西安自然界及上海上投寶旭等項目。期內交付面積合共約110,300平方米，主要為上海萬源城、西安自然界及上海當代藝墅。

本集團多個住宅項目推出新房源應市銷售，成交量價齊升。位於上海閔行區的高端低密別墅住宅上海當代美墅項目，既是上實城開深耕上海版圖的重要推動力，也是其住宅商業並舉戰略的又一穩步落地。期內，當代美墅項目憑藉優質口碑銷情熱烈，於一月開盤後迅速清盤，深受市場歡迎；同時，該經典項目「城開雲外」榮獲二零二零年一至五月上海別墅成交榜總套數的第一名。北京西釣魚台三期御璽項目於二零二零年上半年預售時，預售價格達到2016年以來北京期房新高，為本集團帶來穩定銷售及現金流。

投資性物業

截至二零二零年六月三十日，本集團於上海、北京、天津、重慶、瀋陽、昆山及深圳等7個重發大城市已經建成多個商業項目、持有的投資性物業總面積約816,000平方米。期間，本集團的整體租金收入290,288,000港元（截至二零一九年六月三十日：376,670,000港元），同比下跌22.9%，主要由於本年度首季度疫情影響下，各地方政府牽頭減免租金政策，減免2-4個月不等租金，導致期內租金收入下降。上海濱江城開中心其中一地塊於期間竣工，為上實城開的投資性物業組合帶來約26,000平方米商業面積，其商業、辦公招商運營工作穩步推進，未來將推動本集團的租金收入。本集團的商業資產效益穩步提升，預料於未來三至五年將有超過100萬平方米的商業面積將陸續竣工。

此外，在租售並舉政策下，本集團持續推進租賃住宅業務。本集團目前共有上海莘至城、晶享、城瀧等3個租賃房項目，總面積約295,000平方米。未來，本集團將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

截至二零二零年六月三十日止六個月，本集團收入為3,172,823,000港元（截至二零一九年六月三十日止六個月：4,603,326,000港元），同比下跌31.1%，主要由於新冠疫情影響，在中國內地實施相關之檢疫及社交距離措施，導致客戶簽約受限，交房時間有所延後，因而令本集團之物業銷售未能在期間結賬及物業租賃收入減少。期內，物業銷售收入達2,829,760,000港元（截至二零一九年六月三十日止六個月：4,085,037,000港元），仍然是本集團最主要收入來源，佔總收入89.2%（截至二零一九年六月三十日止六個月：88.7%）。其中，上海萬源城、西安自然界及上海當代藝墅分別佔物業銷售收入的47.9%、33.3%及16.1%。

由於新冠疫情影響，本集團來自租金、管理和服務，以及酒店業務的收入下跌，三項業務分別貢獻290,288,000港元、2,515,000港元及50,260,000港元(截至二零一九年六月三十日止六個月：376,670,000港元、3,377,000港元及138,242,000港元)，分別佔總收入9.1%、0.1%及1.6%(截至二零一九年六月三十日止六個月：8.2%、0.1%及3.0%)。

毛利及毛利率

截至二零二零年六月三十日止六個月，本集團毛利為1,432,178,000港元，較二零一九年同期下跌27.0%。毛利率為45.1%，與去年同期42.6%上升2.5個百分點，主要由於本集團期內疫情影響下銷售收入下跌，導致毛利金額減少，但基於銷售乃上海高毛率項目如萬源城及當代藝墅，因此毛利率稍為上升。

投資物業重估

截至二零二零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173,682,000港元，主要來自濱江城開中心之部分持作出售物業轉為投資物業引致之重估增值所致。

分銷及銷售開支

截至二零二零年六月三十日止六個月，本集團分銷及銷售開支同比減少28.4%至99,200,000港元(截至二零一九年六月三十日止六個月：138,506,000港元)，主要由於期內物業銷售結轉減少及開拓線上樓盤銷售而減少營銷費用所致。

一般及行政開支

截至二零二零年六月三十日止六個月，本集團一般行政開支同比上升12.5%至187,727,000港元(截至二零一九年六月三十日止六個月：166,938,000港元)。主要由於期內增加新投資性物業項目導致增加相關費用所致。

其他開支、收益及虧損淨額

截至二零二零年六月三十日止六個月，本集團其他開支、收益及虧損錄得淨虧損約為10,937,000港元(截至二零一九年六月三十日止六個月淨收益：2,218,000港元)，主要由於期內人民幣匯兌變化所致。

溢利

截至二零二零年六月三十日止六個月，本集團錄得溢利同比下跌53.6%至355,072,000港元（截至二零一九年六月三十日止六個月：765,162,000港元）。上半年，股東應佔溢利約為151,041,000港元（截至二零一九年六月三十日止六個月：310,678,000港元），每股基本及攤薄盈利為3.14港仙（截至二零一九年六月三十日止六個月：每股基本及攤薄盈利為6.46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）。

於二零二零年六月中旬，上實城開非全資附屬公司上海城開（集團）有限公司獲中國證券監督管理委員會核准發行不超過人民幣17億元公司債券。上海城開（集團）有限公司已於二零二零年六月完成公開發行公司債券（第一期），期限三年，票面利率3.49%，成功募集人民幣5.5億元，募集資金擬用於償還公司債券。

於二零二零年六月三十日，本集團持有之銀行結餘及現金為7,740,449,000港元（於二零一九年十二月三十一日：9,111,782,000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29.1%增加至本期末42.5%；流動比率微跌至1.8倍（於二零一九年十二月三十一日：1.9倍）。

於二零二零年六月三十日，本集團包括銀行貸款、其他貸款及墊付債券的總貸款約為17,977,324,000港元（於二零一九年十二月三十一日：16,712,302,000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，除以外幣計值的若干銀行存款及其他借款外，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。截至二零二零年六月三十日，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

於二零二零年六月三十日，本集團聘有785名僱員（包括香港及中國辦事處）。本集團之僱員酬金政策乃根據僱員之表現、資歷及能力制訂。本公司董事（「董事」）之酬金乃由本公司薪酬委員會參照本集團營運業績、個人表現及市場比較統計數字制訂。員工福利包括與本集團盈利表現及個人表現掛鈎之酌情花紅以及強制性公積金計劃供款。

本集團已採納購股權計劃，以獎勵董事及合資格僱員。截至二零二零年六月三十日止六個月期間，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

二零二零年上半年，上實城開繼續擴充優質土地儲備項目。於二零二零年一月二日，上實城開與上海航太、宏伊集團聯合競得上海徐匯區虹梅街道之xh221-01地塊，成交總價人民幣4,628,000,000元。該項目佔地面積9.11萬平方米，規劃26萬平方米科研用地、9萬平方米租賃住宅和6萬平方米地下商業區域。此舉標誌著上實城開始終秉持企業戰略發展方向的宗旨，強強聯手，深耕上海核心區域，與城市共進繁榮。

截至二零二零年六月三十日止六個月，本集團已擁有26個及極具競爭力及發展潛力的土地儲備項目，遍佈於內地11個重點城市，包括上海、北京、天津、西安、重慶、昆山、無錫、瀋陽、煙台、長沙及深圳，包括大量有潛力的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371萬平方米，可支援本集團未來3至5年的發展策略。

展望

展望二零二零年下半年，隨著國內疫情緩和，國民經濟有望進一步向好，兩會「六穩六保」指引下，房地產市場依然以平穩有序發展為主基調。房地產金融環境將保持相對寬鬆，有利房企發展投融資；政策力度不改，中央及地方政策將仍然嚴抓房地產金融監管及供給側調控；隨著城市及區域分化加劇，投資重心將進一步聚焦熱點城市的核心區域，改善性需求有望加速釋放。在此背景下，本集團將於下半年緊抓銷售窗口期，積極推貨，提升周轉策略，推動實現全年業績目標。

本集團未來將貫徹穩中有進的發展戰略，堅持品質為本、致力中高端住宅開發的競爭優勢，同時積極探索多元業態，創新發展；於富有挑戰的市場視窗期，蓄能奮進，積極洞察市場趨勢，銳意開拓房地產金融及商業資產投資運營，為本集團未來可持續高質量發展提供動能。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，持續為股東創造更大的價值與回報。

中期股息

董事會不建議就截至二零二零年六月三十日止六個月派付任何中期股息（截至二零一九年六月三十日止六個月：零）。

股本

本公司於二零二零年六月三十日之已發行及繳足股本為192,252,927.56港元，分為4,806,323,189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二零二零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

截至二零二零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，彼等於截至二零二零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二零二零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。於截至二零二零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二零二零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」審閱本公司截至二零二零年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合財務報表。

董事資料變動

根據上市規則第13.51B(1)條，董事之資料變動載列如下：

- (a) 曾明先生已辭任本公司董事會主席、執行董事及提名委員會主席，自二零二零年五月十八日起生效；
- (b) 費佐祥先生已辭任本公司執行董事，自二零二零年五月十八日起生效；及
- (c) 黃海平先生已獲委任為本公司董事會主席、執行董事及提名委員會主席，自二零二零年五月十八日起生效。

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。

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二零二零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
黃海平

香港，二零二零年八月二十七日

於本公告日期，本公司董事會成員包括執行董事黃海平先生、周雄先生、樓軍先生、叶維琪先生及鍾濤先生，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。