

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)

**截至二零一四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」)公布，本公司及其附屬公司(合稱「本集團」)截至二零一四年六月三十日止六個月(「本期間」)之未經審核綜合業績，連同截至二零一三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  
截至二零一四年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一四年 千港元 (未經審核)	二零一三年 千港元 (未經審核)
收入	3	3,167,095	2,965,733
銷售成本		(2,197,199)	(2,020,926)
毛利		969,896	944,807
其他收入		60,304	41,473
投資物業公平值變動		(65,940)	(67,849)
其他開支、收益及虧損		100,758	(29,379)
分銷及銷售開支		(89,536)	(129,145)
一般及行政開支		(196,632)	(212,048)
存貨之減值虧損		-	(22,363)
透過出售附屬公司出售資產之收益		-	819,125
融資成本	4	(356,425)	(323,180)
應佔聯營公司虧損		(6,048)	(3,664)
除稅前溢利		416,377	1,017,777
所得稅	5	(399,570)	(392,613)
期內溢利	6	16,807	625,164
其他全面(開支)收入			
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		(422,474)	93,133
期內全面(開支)收入總額		(405,667)	718,297
以下人士應佔期內(虧損)溢利：			
- 本公司擁有人		(148,190)	481,877
- 非控股權益		164,997	143,287
		16,807	625,164
以下人士應佔全面(開支)收入總額			
- 本公司擁有人		(375,199)	539,313
- 非控股權益		(30,468)	178,984
		(405,667)	718,297
每股(虧損)盈利	7		
- 基本(港仙)		(3.08)	10.02
- 攤薄(港仙)		(3.08)	10.02

簡明綜合財務狀況表  
於二零一四年六月三十日

	附註	二零一四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一三年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
投資物業	8	5,496,877	5,736,299
物業、廠房及設備	9	2,108,372	1,511,007
預付租賃款項		258,067	92,178
無形資產		63,702	65,301
可供出售投資		128,224	102,633
於聯營公司之權益		1,601,403	1,647,749
於合營公司之權益		65,718	65,718
應收一間聯營公司款項		85,026	87,160
受限制及已抵押銀行存款		96,981	100,800
遞延稅項資產		189,358	217,379
		<u>10,093,728</u>	<u>9,626,224</u>
<b>流動資產</b>			
存貨		32,904,606	34,431,317
貿易及其他應收款項	10	1,210,047	2,505,237
應收關連公司款項		90,171	83,612
應收一間聯營公司款項		87,434	19,270
預付租賃款項		2,249	2,709
預付所得稅及土地增值稅		443,894	420,467
按公平值計入損益之財務資產		2,743	2,074
已抵押銀行存款		343,644	385,766
銀行結餘及現金		5,649,120	5,827,825
		<u>40,733,908</u>	<u>43,678,277</u>
分類為持作出售之資產	8	<u>–</u>	<u>132,458</u>
		<u>40,733,908</u>	<u>43,810,735</u>

		二零一四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一三年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	11	5,477,902	6,438,474
應付關連公司款項		452,272	460,737
收購附屬公司應付代價		317,383	325,348
已收銷售物業預售所得款項		5,181,963	6,496,160
銀行及其他貸款	12	4,356,242	3,858,292
高級票據		3,116,874	3,093,059
應付聯營公司款項		69,370	94,264
應付所得稅及土地增值稅		1,785,367	1,988,568
應付股息		6,423	6,423
應付非控股股東股息		331,001	339,309
		<b>21,094,797</b>	<b>23,100,634</b>
流動資產淨值		<b>19,639,111</b>	<b>20,710,101</b>
總資產減流動負債		<b>29,732,839</b>	<b>30,336,325</b>
<b>非流動負債</b>			
銀行及其他貸款	12	7,509,745	7,535,109
遞延稅項負債		2,845,484	3,017,939
		<b>10,355,229</b>	<b>10,553,048</b>
		<b>19,377,610</b>	<b>19,783,277</b>
<b>資本及儲備</b>			
股本		192,461	192,461
儲備		12,051,310	12,426,509
本公司擁有人應佔權益		<b>12,243,771</b>	<b>12,618,970</b>
非控股權益		7,133,839	7,164,307
		<b>19,377,610</b>	<b>19,783,277</b>

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一四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，截至二零一四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二零一三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由香港會計師公會頒佈且與編製本集團之簡明綜合財務報表相關之新訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)詮釋及修訂本：

香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第12號及 香港會計準則第27號 (二零一一年)(修訂本)	投資實體
香港會計準則第32號(修訂本)	金融資產與金融負債抵銷
香港會計準則第36號(修訂本)	非金融資產之可收回金額披露事宜
香港會計準則第39號(修訂本)	衍生工具之更替及對沖會計法之延續
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第21號	徵費

於本中期期間應用以上新訂香港財務報告準則之詮釋及修訂本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(扣除折扣及期內銷售相關稅項)。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董事會(即主要經營決策者)報告之資料僅集中於收益分析。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	
	二零一四年	二零一三年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
利息：		
須於五年內全數償還之銀行及其他貸款	360,651	397,291
毋須於五年內全數償還之銀行及其他貸款	29,528	28,604
高級票據	174,664	172,120
	<hr/>	<hr/>
借貸成本總額	564,843	598,015
減：於發展中物業資本化之金額	(208,418)	(274,835)
	<hr/>	<hr/>
	356,425	323,180
	<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% (截至二零一三年六月三十日止六個月：9.1%)計算得出。

#### 5. 所得稅

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年	二零一三年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
即期稅項		
－中國土地增值稅(「土地增值稅」)	320,496	280,873
－中國企業所得稅	156,181	220,597
－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
	<hr/>	<hr/>
	476,677	583,383
遞延稅項	(77,107)	(190,770)
	<hr/>	<hr/>
	399,570	392,613
	<hr/>	<hr/>

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，本集團毋須就截至二零一四年及二零一三年六月三十日止六個月期間繳納任何百慕達及英屬處女群島所得稅。

## 6. 期內溢利

截至六月三十日止六個月	
二零一四年	二零一三年
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	41,229	34,600
銀行利息收入(計入其他收入)	(51,276)	(19,176)
匯兌虧損(收益)淨額	78,650	(6,476)
就逾期交付物業對客戶支付賠償金	-	37,083
承包商就物業逾期竣工支付賠償金	(134,574)	-

## 7. 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	
二零一四年	二零一三年
千港元	千港元
(未經審核)	(未經審核)

(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

(148,190)	481,877
-----------	---------

截至六月三十日止六個月	
二零一四年	二零一三年

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
-----------	-----------

計算本年度及過往年度每股攤薄(虧損)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期間之平均市價。

## 8. 投資物業變動

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
期初結餘(經審核)	5,736,299	6,028,842
後續開支	2,515	–
投資物業公平值變動	(65,940)	(67,849)
出售	(36,248)	(26,108)
重新分類至分類作持作出售之資產	–	(19,108)
匯兌調整	(139,749)	29,840
	<u>5,496,877</u>	<u>5,945,617</u>
期末結餘(未經審核)	5,496,877	5,945,617

本集團於二零一四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證據及(如適用)按投資法將現有租賃協議所產生之租金收入淨值撥作資本，並就該等物業之可復歸收入潛力計提適當撥備計算得出。

期間，本集團出售若干投資物業，所得現金款項達36,248,000港元(截至二零一三年六月三十日止六個月：26,108,000港元)。

於二零一三年十二月三十一日，重新分類為持作出售資產之投資物業之公平值為132,458,000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。所有投資物業於二零一三年十二月三十一日重新分類為持作出售資產，並於截至二零一四年六月三十日止期間已經出售。

## 9. 物業、廠房及設備變動

期間，本集團已產生約15,619,000港元(截至二零一三年六月三十日止六個月：64,792,000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1,738,000港元(截至二零一三年六月三十日止六個月：61,964,000港元)之若干物業、廠房及設備，所得現金款項為1,392,000港元(截至二零一三年六月三十日止六個月：61,964,000港元)，並引致於出售後出現虧損346,000港元(截至二零一三年六月三十日止六個月：並無於出售後出現收益或虧損)。

截至二零一四年六月三十日止期間內，管理層改變出售計入存貨之酒店物業之意圖，改為自行進行酒店業務。因此，賬面值約665,312,000港元及170,732,000港元(截至二零一三年六月三十日止六個月：無)之存貨已分別作為酒店樓宇及改善工程轉撥至物業、廠房及設備，以及預付租賃款項。該酒店已於二零一四年六月開業。



## 10. 貿易及其他應收款項

	二零一四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一三年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
應收貿易賬款	23,009	257,714
其他應收款項	421,038	312,832
墊款予承建商	19,491	38,355
應收前附屬公司款項	158,028	186,649
銷售佣金按金	-	11,754
預付其他稅項	288,857	248,555
按金及預付款項	28,318	269,941
出售附屬公司之應收代價	-	172,535
透過出售附屬公司之出售資產應收代價	271,306	1,006,902
	<b>1,210,047</b>	<b>2,505,237</b>

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。於二零一三年十二月三十一日之結餘主要包括向上海政府部門出售保障性住房之保留應收款項為201,792,000港元，並且所授予之保留期為數月至一年。該等結餘於本期內已全數支付。

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。

	二零一四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一三年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
於90日內	15,140	130,101
於91至180日內	328	53,780
超過180日	7,541	73,833
應收貿易賬款總額	<b>23,009</b>	<b>257,714</b>

## 11. 貿易及其他應付款項

	二零一四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一三年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
應付貿易賬款	1,116,588	892,941
發展中物業之應計開支	2,555,823	3,822,551
應付本公司前附屬公司前股東款項(附註(a))	174,287	178,112
就逾期交付物業對客戶支付賠償金	133,452	136,801
出售投資物業所收訂金	–	66,249
就代客戶支付開支自其收取款項	66,887	61,537
應付利息	247,936	190,187
應付上海政府部門款項(附註(c))	318,378	366,528
應計支出及其他應付款項	836,792	646,393
其他應付稅項(附註(b))	27,759	77,175
	<b>5,477,902</b>	<b>6,438,474</b>

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。
- (c) 該金額代表上海政府部門就保障性住房向買方所收取款項，扣除就出售保障性住房所產生之應收相關上海政府部門款項。

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。

	二零一四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一三年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
於30日內	16,293	4,707
於31至180日內	358,691	41,583
於181至365日內	645,564	671,971
超過365日	96,040	174,680
	<b>1,116,588</b>	<b>892,941</b>

## 12. 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約人民幣1,885,900,000元及16,000,000美元，合共相等於約2,494,439,000港元(截至二零一三年六月三十日止六個月：人民幣2,493,400,000元，相等於約3,106,653,000港元)。於二零一四年六月三十日，該等貸款按浮動年息介乎2.23厘至7.38厘(二零一三年十二月三十一日：介乎1.98厘至7.48厘)計息，須於一至十年內償還。該等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1,409,848,000元，相等於1,773,166,000港元(截至二零一三年六月三十日止六個月：人民幣4,090,688,000元，相等於5,096,795,000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(二零一三年十二月三十一日：1,000,000,000港元)。該款項為無抵押、按浮動年利率三個月香港銀行同業拆息(「香港銀行同業拆息」)另加4.48厘計息，並須於二零一五年六月三十日償還(二零一三年十二月三十一日：固定年利率5.85厘，並須於二零一四年六月三十日償還)。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1,249,000,000港元(二零一三年十二月三十一日：1,280,410,000港元)。該款項之固定年利率為6.52厘(二零一三年十二月三十一日：固定年利率6.52厘)，並於一年內到期。

## 13. 或然負債

### 公司擔保

	二零一四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一三年 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	2,334,021	2,435,210
—由徐匯區國資委控制之實體	394,704	340,589
	<u>2,728,725</u>	<u>2,775,799</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。

於二零一四年六月三十日，本集團就徐匯區國資委提供之擔保所取得之貸款及信貸融資總金額約為415,000,000港元(二零一三年十二月三十一日：387,000,000港元)。

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二零一四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。

## 14. 於中期結算後事項

於中期結算後發生以下重大事項：

於二零一四年八月六日，本公司訂立框架協議，據此，本公司有條件地同意按現金代價人民幣366,000,000元(相當於約457,157,000港元)，透過出售附屬公司出售其於本公司聯營公司天津市億嘉合置業有限公司(「天津億嘉合」)之40%股本權益予一名獨立第三方。

## 管理層討論及分析

### 市場環境

二零一四年上半年，中國經濟發展平穩，有賴中央政府深化改革，經濟發展模式得到有效推進。中央政府於今年三月舉行的兩會中提出，房地產調控工作重心在於建立長效機制，市場調控總基調為「雙向調控、分類指導」，即因城因地分類進行調控，對一綫城市繼續增加供應，抑制、遏制投資投機性需求，而對於庫存量較大的城市，要控制供地結構、供應結構。於本集團專注發展的長三角及沿海等一線城市，市場基本面仍然扎實，減價求售僅屬個別開發商或樓盤的情況。優質樓盤如本集團旗下的萬源城，品牌及質量均較周邊同類產品優勝，故此其售價一直穩中有升，更能突顯開發商的實力。

### 業務回顧

二零一四年上半年，本集團繼續以重組及優化資產組合為工作重心，積極於長三角區內及沿海主要城市物色具潛力的優質地塊，為集團提供長遠發展動力。今年四月，本集團與上海市閔行區政府簽訂協議，以人民幣7.67億元取得位於上海市閔行區梅隴鎮地塊，將用作發展為上海晶城項目第五期，建造為中小戶型商品房，以滿足新婚家庭及不斷增加的城市常住人口等主要目標客戶群的剛性需求。

### 物業發展

回顧期內，本集團總動工面積約2,042,000平方米，其中新動工面積約202,000平方米，主要項目包括上海晶城和莘莊地鐵上蓋項目。竣工總面積達40,000平方米。期內合共交付面積達182,000平方米，其中商品房約104,000平方米、保障房約78,000平方米。

## 合約銷售

截至二零一四年六月三十日止六個月，本集團錄得商品房及保障房的總合約銷售金額為人民幣2,520,000,000元(截至二零一三年六月三十日止六個月：人民幣3,340,000,000元)，已超越年初訂定全年合約銷售目標的一半。整體合約銷售面積約165,000平方米，按年下跌5.2%。

期內，商品房合約銷售額達人民幣1,710,000,000元，同比減少36.7%，佔集團合約銷售額的67.9%，主要是由於重點銷售項目萬源城第四期的存貨於年初已近售罄，直至六月，萬源城才開售第五期新盤，所以上半年銷售較去年同期下跌乃因推盤節奏不同。上半年商品房合約銷售面積約82,000平方米，同比下跌約38.0%。平均售價達每平方米約人民幣20,800元，同比微升1%。

保障房合約銷售額達人民幣810,000,000元，同比上升約26.6%，佔集團合約銷售額的32.1%。合約銷售面積約83,000平方米，同比上升約95.3%。

## 財務表現

### 收入

截至二零一四年六月三十日止六個月，本集團收入增長6.8%至3,167,095,000港元(截至二零一三年六月三十日止六個月：2,965,733,000港元)，主要反映本集團積極加快工程進度及交付樓房。期內，物業銷售為集團主要收入來源，交房面積由去年同期的236,000平方米減少至182,000平方米，物業銷售收入達2,949,358,000港元(截至二零一三年六月三十日止六個月：2,771,250,000港元)，佔總收入的93.1%。當中萬源城佔總物業銷售收入的42.7%，其次為上海晶城，佔28.9%。

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139,486,000港元、36,629,000港元及41,622,000港元，佔總收入的4.4%、1.2%及1.3%(截至二零一三年六月三十日止六個月：4.0%、1.2%及1.4%。)

### 毛利及毛利率

回顧期內，本集團毛利為969,896,000港元，同比增長2.7%，主要因為收入增加所致。毛利率與去年同期大致持平，錄得30.6%。

## 投資物業重估

截至二零一四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65,940,000港元，主要來自天津老城廂。

## 分銷及銷售開支

本集團於截至二零一四年六月三十日止上半年度之分銷及銷售開支約為89,536,000港元，較二零一三年上半年129,145,000港元減少30.7%，因為期內開售新盤較少，所以有關費用亦有所下降。

## 一般及行政開支

本集團於截至二零一四年六月三十日止六個月之一般及行政開支約196,632,000港元，進一步按年減少7.3%，有賴持之以恆的成本控制措施。

## 溢利

截至二零一四年六月三十日止六個月，本集團之除稅後溢利為16,807,000港元(截至二零一三年六月三十日止六個月：625,164,000港元)。二零一四年上半年錄得股東應佔虧損148,190,000港元(截至二零一三年六月三十日止六個月：股東應佔溢利481,877,000港元)，主要由於去年同期因出售城開中心項目權益之一次性收益提高了同比基數。若撇除相關之一次性收益，本集團回顧期內的股東應佔虧損較去年同期減少約107,146,000港元。上半年，每股基本及攤薄虧損均為3.08港仙(截至二零一三年六月三十日止六個月：每股基本及攤薄盈利均為10.02港仙)。

## 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)。

於二零一四年六月三十日，本集團持有之現金及現金等價物為6,089,745,000港元(二零一三年十二月三十一日：6,314,391,000港元)；另外，銀行及其他貸款新增淨額約721,273,000港元，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)從去年底的41.3%上升至45.9%；流動比率上升至1.9(二零一三年十二月三十一日：1.9)。

於二零一四年六月三十日，本集團包括銀行貸款、其他貸款及高級票據的總貸款約為14,982,861,000港元(二零一三年十二月三十一日：14,486,460,000港元)。

於二零一四年六月三十日，本集團已發行股份共4,811,523,189股。受上半年度錄得虧損的影響，本集團於二零一四年六月三十日的本公司擁有人應佔權益為12,243,771,000港元。

## 人力資源及薪酬政策

於二零一四年六月三十日，本集團聘有1,180名僱員(包括香港及中華人民共和國辦事處)。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。本集團僱員可獲的酌情花紅與本集團盈利表現及個人表現掛鉤。

本集團已採納購股權計劃，以獎勵董事及合資格僱員。截至二零一四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，務求提升集團之人力資源質素及員工歸屬感。

## 土地儲備

於二零一四年六月三十日，本集團土地儲備共有23個項目，分佈在12個城市，未來可售面積約7,533,000平方米。本集團將繼續以在長三角及沿海發達城市物色具潛力的優質項目作為發展方向，重整土地儲備，善用資源發展回報較高的項目。

## 展望

二零一四年，中央政府積極實現全年7.5%的經濟增長目標，央行不斷通過微調以放鬆銀根，刺激經濟增長並取得了一定成效。市場預期二零一四年下半年將持續放鬆銀根，並有可能成為近幾年經濟結構調整期間的常態。房地產業作為



經濟增長的重要支柱，市場普遍預期下半年中央政府的調控措施依然會在總體穩定、「雙向調控」的原則下，通過市場自身的調整來化解市場本身的供求矛盾，房價將由首次置業和改善型自住需求主流引導。

對於更為重要的資金層面，中央政府相繼推出不同政策以穩定自住購房需求，銀行對住房按揭貸款利率開始放鬆，如二零一四年七月底四大國有銀行在上海地區首套房按揭已全面下調，表明國有銀行對政策支持類貸款，特別是按揭的投放力度有望進一步加強，有利進一步釋放剛性住房需求。總體來說，預期中央政府將以房地產調控的整體策略促進房地產市場平穩健康發展。

二零一四年下半年，本集團將積極把握機遇，專注於長三角及沿海等發達城市推動業務，追求創新地產商業模式，利用國企股權改革契機、城市產業提升等大環境，透過包括收購合併、參與舊城改造及城市二級開發等不同方式以獲取優質土地資源，並發掘其潛藏價值，再配合本集團於長三角的獨特競爭優勢，在自行開發項目以外採取多種靈活發展途徑，如與其他發展商或策略性夥伴共同合作，或適時盤活合適的項目和資產等，使集團資產價值得以最大化，亦可加快資金回籠週期，解決普遍同業所面對的資金鏈制約。此獨特的發展策略及競爭優勢一直成功推動本集團的業務穩健發展。本集團過去已有效累積具成本效益的優質土地儲備，如獲取上海閔行區城開中心及上海晶城第五期土地，以及利用上海徐家匯中心的一幅地塊與政府置換為四幅位於徐匯濱江的優質地塊等成功案例，足以展現本集團的創新地產開發模式及執行能力。此外，瞄準國務院於二零一三年第三季正式批准設立的上海自由貿易區，勢必會推動上海資本市場開放及國際化發展，預期區內以至上海市的商業活動會隨之而增加，並拉動整體商業房地產及辦公大樓的需求。本集團於上海市內有多塊優質土地作商業及辦公用途，正好藉此捕捉市場機遇。

回顧期內，本集團將繼續重組土地儲備及優化資產組合，積極物色位於長三角或沿海城市、盈利能力較強、能產生規模經濟效益的項目，並逐漸剝離不符合本集團長遠發展策略的資產。於二零一四年八月六日，本集團與博時資本管理有限公司簽訂框架協議，作價人民幣366,000,000元出售持有天津北辰項目40%權益的附屬公司，預期交易完成後，本集團將錄得約人民幣109,179,000元的稅前收入，並獲得共約人民幣434,070,000元(包括償還給予北辰項目公司的股東貸款)現金流入，以發展未來更具效益的項目或作營運之用。



同時，本集團著力加快新動工項目進程。今年六月，上海莘莊地鐵上蓋項目亦已動工，作為商業綜合體項目，並位處地鐵線路交匯點，將來的發展潛力非常龐大；徐匯濱江項目及上海晶城第五期亦預期將於今年年底或明年年初動工。物業推售方面，下半年重點銷售項目主要為上海萬源城第五期平層精裝大宅、西安滄灞半島、及重慶城上城等。

流動資金方面，前中新地產遺留的400,000,000美元高級票據已於二零一四年七月到期償還，集團審視各種融資途徑的成本效益，已成功制定較低成本的再融資方案。二零一四年七月十日，本集團與若干銀行就1,826,000,000港元及65,000,000美元之雙幣種定期貸款融資訂立為期36個月之融資協議；此外，集團於七月同時獲取來自控股股東上海實業控股有限公司的300,000,000美元貸款，此兩項融資成本遠較之前的400,000,000美元高級票據為低，有利集團發展未來業務。

二零一四年下半年，本集團將繼續貫徹執行策略性發展計劃，循序漸進落實各項工作，務求為廣大股東帶來豐厚的回報。

## 中期股息

董事會不建議就截至二零一四年六月三十日止六個月派付任何中期股息(截至二零一三年六月三十日止六個月：零)。

## 股本

本公司於二零一四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二零一四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本公司之現有股東提呈發售新股。

## 企業管治

於截至二零一四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之標準守則(「**標準守則**」)寬鬆。經向董事作出具體查詢後，全體董事均確認，彼等於截至二零一四年六月三十日止六個月期間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二零一四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**」)現時由四名獨立非執行董事組成，分別為李家暉先生(主席)、杜惠愷先生、黃英豪博士及范仁達先生。

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。

於截至二零一四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公司之未經審核中期財務報表，並就本集團所採納之會計原則及慣例、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與本公司之管理層及核數師進行討論。

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」審閱本公司截至二零一四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) 本公司獨立非執行董事黃英豪博士獲委任為時代地產控股有限公司(於聯交所上市之公司，股份代號：1233)獨立非執行董事、審核委員會及提名委員會成員，自二零一四年三月二十一日起生效。
- (b) 本公司獨立非執行董事范仁達先生獲委任為真明麗控股有限公司(於聯交所上市之公司，股份代號：1868)獨立非執行董事，自二零一四年八月二十五日起生效。

除上文披露者外，概無任何其他資料根據上市規則第13.51B(1)條須予披露。

## 於聯交所及本公司網站刊發中期業績及中期報告

本業績公告將刊登於聯交所網站([www.hkex.com.hk](http://www.hkex.com.hk))及本公司網站([www.siud.com](http://www.siud.com))。載列所有上市規則規定之資料之本公司截至二零一四年六月三十日止六個月之中期報告，將於適當時候寄發予本公司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  
倪建達

香港，二零一四年八月二十六日

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。