



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

穩中求進
堅毅篤行

2022
中期報告

匠心獨運 築建韻味

上海實業城市開發集團有限公司（「上實城開」）現於中國11個主要城市擁有29個房地產項目，分佈於上海、昆山、無錫、北京、瀋陽、天津、西安、重慶、武漢、煙台及深圳，當中大部分為中、高檔住宅物業，興建工程正全速進行，為本集團提供約395萬平方米的可售建築面積，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 主席報告書
- 7 管理層討論及分析
- 12 項目資料
- 14 於中國主要項目介紹
- 24 其他資料
- 29 簡明綜合財務報表審閱報告
- 30 簡明綜合損益及其他全面收入報表
- 32 簡明綜合財務狀況表
- 34 簡明綜合股本權益變動表
- 36 簡明綜合現金流量表
- 38 簡明綜合財務報表附註

公司資料

董事會

執行董事

黃海平(主席)
唐鈞(總裁)
樓軍
叶維琪
鍾濤(於二零二二年三月三十一日辭任)

獨立非執行董事

杜惠愷, B.B.S., 太平紳士
范仁達
李家暉
喬志剛

法定代表

黃海平
陳建柱

董事委員會

審核委員會

李家暉(委員會主席)
杜惠愷, B.B.S., 太平紳士
范仁達

薪酬委員會

杜惠愷, B.B.S., 太平紳士(委員會主席)
范仁達
叶維琪

提名委員會

黃海平(委員會主席)
杜惠愷, B.B.S., 太平紳士
范仁達

投資評證委員會

范仁達(委員會主席)
唐鈞
鍾濤(於二零二二年三月三十一日辭任)
喬志剛

公司秘書

陳建柱

股份過戶登記總處

Conyers Corporate Services (Bermuda) Limited
Clarendon House,
2 Church Street, Hamilton, HM11,
Bermuda.

香港股份過戶登記分處

卓佳秘書商務有限公司
香港夏慤道十六號
遠東金融中心十七樓

註冊辦事處

Clarendon House,
2 Church Street,
Hamilton, HM11,
Bermuda.

香港主要營業地點

香港皇后大道中五號
衡怡大廈十一樓
電話: (852) 2544 8000
傳真: (852) 2544 8004

網址

<http://www.siud.com>

主要往來銀行

中國農業銀行股份有限公司
中國建設銀行股份有限公司
中國光大銀行
上海浦東發展銀行股份有限公司
中國銀行股份有限公司

核數師

德勤•關黃陳方會計師行
註冊公眾利益實體核數師
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)

財務摘要

截至二零二二年
六月三十日
止六個月

截至二零二一年
六月三十日
止六個月

| | | |
|--------------|------------------|-----------|
| 財務摘要(千港元) | | |
| 收入 | 6,808,613 | 4,577,400 |
| 本公司股本擁有人應佔溢利 | 126,448 | 54,029 |
| 每股財務資料(港仙) | | |
| 每股盈利 | | |
| — 基本 | 2.63 | 1.12 |

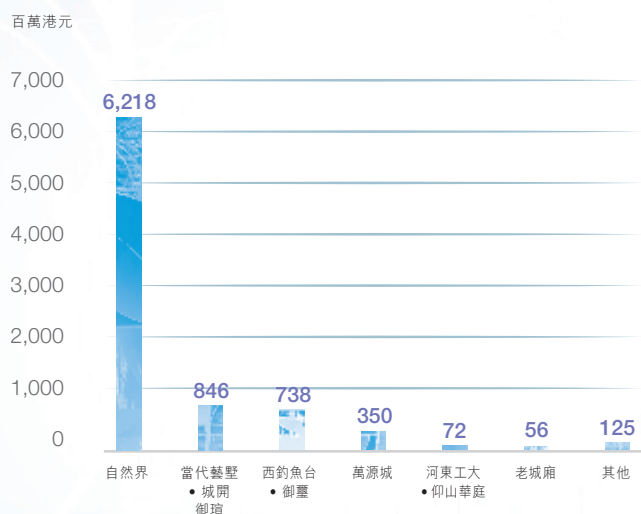
於二零二二年
六月三十日

於二零二一年
十二月三十一日

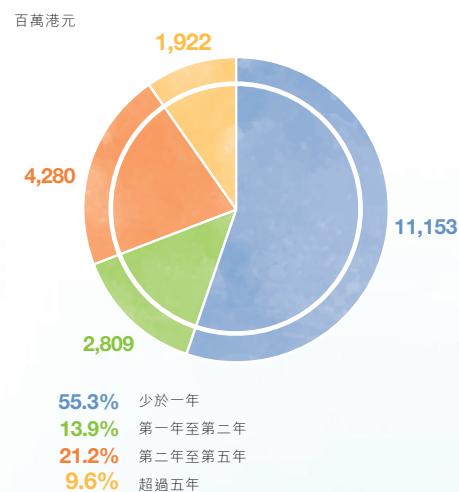
| | | |
|-------------------|------------------|------------|
| 已收銷售物業預售所得款項(千港元) | 8,405,252 | 13,504,748 |
| 財務比率 | | |
| 借貸淨額對權益總額比率(%) | 52.6% | 24.0% |
| 流動比率 | 1.2 | 1.2 |

附註： 借貸淨額 = 總貸款(包括銀行貸款、其他貸款及債券)減現金及現金等價物以及已抵押銀行存款。

已收銷售物業預售所得款項分析



債務到期日資料



主席報告書

二零二二年上半年，在「穩增長」的目標下，中央續釋放積極維穩信號，中國經濟一季度開局總體平穩。惟三月以來，為應對新一輪疫情，在堅持「動態清零」的防疫方針指引下，多個城市加強防疫措施，經濟下行壓力加大。隨著疫情緩和，一系列穩增長政策落地見效，中國經濟六月企穩回升。初步核算，上半年國內生產總值(GDP)同比增長2.5%，反映中國經濟長期向好基本面沒有改變，經濟總體呈現穩定恢復勢態。

上半年內地房地產市場經歷了前所未有的挑戰，各地因城施策推動房地產市場復甦，包括降低首付比例及房貸利率、加大引進人才力度、發放購房補貼、取消限售限購、提高公積金貸款額度等，上半年放鬆房地產調控政策不斷出台。二零二二年上半年商品房銷售規模及全國房地產開發投資雖然較去年同期下降，但隨著疫情影響逐漸減弱及寬鬆政策效果開始顯現，五月起重點城市的各項銷售指標以及房地產貸款新增規模連續兩個月錄得按月增長，同比降幅有所收窄，銷售端、融資端呈現同步回暖跡象。



主席報告書

雖然面對諸多挑戰，本集團從容應對不明朗的市場環境及不斷變化的中國房地產市場，憑藉紮實奮進，砥礪前行的能力，二零二二年上半年取得了較二零二一年更優異的業績表現，收入和每股利潤都實現可觀增長，突顯上實城開獨特的戰略和顯著的競爭優勢。期內，高質旗艦項目北京西釣魚台•御璽、上海萬源城及保障房項目上海上投寶旭、上海上投新虹等持續為本集團貢獻可觀的銷售收入。本集團過去投得的多個住宅項目有序開發中，包括西安啟源路項目、上海青浦項目，將於下半年開始推盤；上實•望海於六月盛大開幕，為上實城開首個於上海自貿區臨港新片區的精品住宅項目，以國際化的高標準滿足都市人對品質生活的追求。

投資性物業方面，本集團響應國家及上海市政府的抗疫政策，為從事生產經營活動的微小企業及個體工商戶提供租金減免，短期內對本集團的租金收入造成一定程度的影響，惟多個項目出租率仍維持在高水平。旗下長租房上海晶享項目及上海莘至城項目已落成，預計於二零二二年下半年出租；上海城隍項目亦將按計劃於二零二三年落成。此外，本集團多個大健康管理項目收入穩健，支持未來多元化業務的發展。

本集團一直審慎管理資本，不斷優化槓桿率，並根據市場變化進行調整。今年六月，本集團之非全資附屬公司上海城開(集團)有限公司於國內成功發行二零二二年第一期中期票據，本金總額為人民幣8.8億元，年期為三年，票面利率為2.85%。在市場融資端收緊下成功發債，是房地產企業發展實力的體現，同時也彰顯了市場對本集團發展的信心。

穩健的財務狀況賦予本集團獨特的優勢，能夠在行業低迷期以合理的價格繼續擴充土地儲備，在中國高速發展的城市擴大業務規模。本集團於六月成功中標上海市自貿區臨港新片區之六幅地塊，涉及住宅和商業用地開發。此舉大大充實了本集團在一線城市的優質土地儲備，有助本集團深耕核心城市並貫徹租售並舉的發展策略，將為本集團提供進一步收入來源。本集團將以戰略遠見思維深度融入臨港新片區的建設，積極配合該區的高度發展和推動經濟變革的國家重大戰略。

面對市場不確定因素，上實城開始終保持初心，以匠心築就高品質生活，透過不斷加強自身品牌的綜合實力，再次獲得業界及資本市場對本集團的高度認可。今年三月，本集團榮獲中國房地產協會頒發「2022房地產開發企業綜合實力TOP 100」及「2022房地產開發企業責任地產TOP 10」殊榮；五月，在上海易居房地產研究院主辦的「2022房地產上市公司測評成果發佈會」上，上實城開勇奪「綜合實力50強」及「風險控制5強」。

主席報告書

展望下半年，預期中央政府將推出更多有助刺激房地產市場的措施，繼續以樓市鬆綁政策提升購房者信心，進一步滿足合理住房需求。人行及銀保監會等監管部門亦將採取更加積極措施化解行業風險，以支持房地產企業合理融資需求，有利市場下半年復甦。上實城開將保持審慎樂觀的態度，精準把握營銷節奏和市場機遇，確保項目開發和推出進度，平穩有序推進產城融合發展。

上實城開持續以創新力量致敬美好城市生活，與時代並肩同行，開啟逐夢未來的征途「城見未來」。上實城開將積極響應踐行國家戰略，肩負城市發展使命，創造更大的價值回報一眾股東及客戶。多年來，各位股東、客戶及商業夥伴一直給予上實城開信任和支持，在此，本人謹代表董事會衷心表示感謝。

黃海平

主席

二零二二年八月二十九日

註：

二零二年上半年中國國內生產總值及房地產數據來自國家統計局二零二二年七月十五日及十六日發佈資料。

管理層討論及分析

房地產市場環境

二零二二年上半年，內地房地產行業面臨的發展困境，為多年來罕見。根據國家統計局數據顯示，上半年全國房地產開發投資下降5.4%，商品房銷售額下降28.9%。商品房銷售中，住宅銷售額下降31.8%。在疫情影響減緩、支持性政策刺激作用初顯成效等多重因素影響下，房地產市場經歷了從下行到築底趨穩的過程。特別是5月和6月，商品房銷售連續回升，市場韌性逐漸顯現，整體市場正步入回暖階段。

業務回顧

綜述

二零二二年上半年，內地本土新冠疫情自3月起有所反彈，各地管控措施陸續升級，上海、北京受疫情干擾較大。作為中國價值領先的城市核心區域運營商，本集團憑藉優異的執行力和韌性，克服了宏觀影響和市場挑戰，保持穩定發展態勢，業績表現優異。旗艦項目北京西釣魚台·御璽、上海上投新虹、上海上投寶旭和上海萬源城交房成績傲人，為上實城開帶來穩定可觀的收益和利潤增長。期內，本集團繼續聚焦上海、輻射核心一、二線城市的縱深佈局，持續發展投資性物業業務，推進多元化佈局，伺機增加高質量土地儲備。今年6月，本集團成功中標6幅位於上海自由貿易試驗區臨港新片區的地塊之土地使用權，該地區位優越，位處臨港新片區中央商務區板塊，是極具價值的商業及住宅用地，進一步鞏固在上海市場的領先地位。

合約銷售

截至二零二二年六月三十日止六個月，本集團商品房及保障房的合約銷售金額為人民幣4,568,240,000元（截至二零二一年六月三十日止六個月：人民幣4,866,570,000元），同比下跌6.1%。總合約銷售面積為331,000平方米，同比上升198.2%，總平均售價下跌68.5%至每平方米約人民幣13,800元，主要因為期內銷售保障房比例較多及項目所在地不同所致。

期內，商品房合約銷售金額為人民幣1,623,150,000元（截至二零二一年六月三十日止六個月：人民幣4,250,320,000元），同比下跌61.8%。合約銷售面積為93,000平方米，同比上升11.1%；商品房平均售價下跌至每平方米約人民幣17,500元。期內，西安自然界、上海當代藝墅、上海萬源城和上海當代美墅為本集團的重點銷售項目，分別佔期內商品房合約銷售總金額約58.1%、11.6%、10.5%和8.1%。

來自保障房的合約銷售則為人民幣2,945,090,000元（截至二零二一年六月三十日止六個月：人民幣616,250,000元），同比上升377.9%，合約銷售面積為238,000平方米；主要來自上海上投新虹及上海上投寶旭。

物業發展

截至二零二二年六月三十日止六個月，本集團在建項目共12個，在建面積達2,430,000平方米，主要包括西安自然界、上海TODTOWN天薈、山東煙台項目及天津河東工大•仰山華庭等項目。當中，新開工面積220,000平方米，主要來自上海青浦項目和臨港項目；交付面積合共270,000平方米，主要為上海上投新虹、上海上投寶旭、北京西釣魚台•御璽和上海萬源城。

儘管受到疫情反覆影響，本集團適時成功推出多個住宅項目銷售，成交量價平穩。上海上投新虹、上海上投寶旭、西安自然界、上海當代藝墅和上海萬源城等項目廣受市場追捧，取得理想的預售成績。

投資性物業

截至二零二二年六月三十日，本集團於上海、北京、天津、重慶、瀋陽、西安、昆山及深圳等8個重點開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893,000平方米。期間，本集團的整體租金收入同比下跌37.9%至260,064,000港元(二零二一年：418,474,000港元)，主要由於期內為響應國家及上海市政府的抗疫政策，提供若干免租期予客戶所致。

本集團持續貫徹租售並舉政策，穩步推進租賃住宅業務。旗下三個長租房項目上海晶享、上海莘至城及上海城瀧，合共建築面積295,000平方米。當中，上海晶享項目、上海莘至城項目已於今年上半年落成，預計下半年可向市場出租；上海城瀧項目則將於二零二三年落成，未來也將為本集團貢獻穩健租金收入。

土地儲備及新項目獲取

二零二二年上半年，整體土地市場成交量價同比回落，大部分房企保持謹慎拿地態勢，市場熱度仍在低位。本集團繼續秉持深耕上海都市圈及其他核心一、二線城市戰略，留意擴充優質土地儲備項目的機會。

今年6月，本集團與一名聯合競標人(獨立第三方)成功中標位於上海自然貿易試驗區臨港新片區之六塊土地使用權，中標價為3,890,000,000元人民幣，佔地面積119,545平方米。該地塊位於臨港新片區的頂科社區，毗鄰臨港科技城，為住宅及商業用地，可開發為約271,081平方米之住宅開發項目及9,892平方米之商業開發項目。未來的臨港新片區，將是上實城開全面落實長三角區域住宅開發的主戰場，深度融入新片區精品住宅、城市更新和配套建設等，全面落實高品質住宅的相關要求，築就城市精品。

截至二零二二年六月三十日，本集團土地儲備共有29個項目，分佈於11個內地重點城市，包括上海、北京、天津、西安、重慶、昆山、無錫、瀋陽、煙台、深圳及武漢，當中大部分為建成及處於建設期的中、高檔住宅及商用物業，未來可售規劃建築面積約3,947,000平方米，足夠未來3至5年發展。

管理層討論及分析

財務表現**收入**

截至二零二二年六月三十日止六個月，本集團收入為6,808,613,000港元（截至二零二一年六月三十日止六個月：4,577,400,000港元），同比上升48.7%，主要由於本集團具競爭力的旗艦項目穩步推出，保障房項目按計劃交付，逆市下仍取得強勁的銷售佳績。期內，物業銷售收入達6,464,820,000港元（截至二零二一年六月三十日止六個月：4,031,412,000港元），仍然是本集團最主要收入來源，佔總收入95.0%（截至二零二一年六月三十日止六個月：88.1%）。其中，北京西釣魚台•御璽、上海上投新虹、上海上投寶旭和上海萬源城分別佔物業銷售收入的39.3%、33.7%、17.2%及6.2%。

本集團來自租金、管理和服務、酒店業務的收入持續為本集團提供穩定的收入來源，三項業務分別貢獻260,064,000港元、446,000港元及83,283,000港元（截至二零二一年六月三十日止六個月：418,474,000港元、2,835,000港元及124,679,000港元），分別佔總收入3.8%、0.0%及1.2%（截至二零二一年六月三十日止六個月：9.1%、0.1%及2.7%）。

毛利及毛利率

截至二零二二年六月三十日止六個月，本集團毛利為1,211,643,000港元，較二零二一年同期下跌34.4%。毛利率為17.8%，按年下跌22.6個百分點，主要因為期內的交付保障性住房項目毛利率較低所導致。若扣除本集團期內交付保障房收入之影響，來自商品房收入之毛利率約為35.1%。

投資物業重估

截至二零二二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1,208,000港元，主要來自上海世貿商城。

分銷及銷售開支

截至二零二二年六月三十日止六個月，本集團分銷及銷售開支同比下跌44.3%至98,433,000港元（截至二零二一年六月三十日止六個月：176,787,000港元），主要由於本集團商品房交付同比下跌所致。

一般及行政開支

截至二零二二年六月三十日止六個月，本集團一般行政開支同比輕微下跌3.2%至176,130,000港元（截至二零二一年六月三十日止六個月：182,026,000港元）。主要由於期內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

截至二零二二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90,703,000港元（截至二零二一年六月三十日止六個月淨虧損：1,098,000港元）。主要為本期人民幣兌港元走弱導致外幣計值之銀行及其他借款出現滙兌虧損所致。

溢利

截至二零二二年六月三十日止六個月，本集團錄得溢利同比下跌61.0%至80,904,000港元（截至二零二一年六月三十日止六個月：207,224,000港元）。主要由於人民幣兌港元走弱導致外幣計值之銀行及其他借款出現匯兌虧損，以及因一間聯營公司的應收貸款及其他應收款項之預期信貸虧損撥備而導致應佔聯營公司虧損。上半年，股東應佔溢利約為126,448,000港元（截至二零二一年六月三十日止六個月：54,029,000港元），同比上升134.0%，每股基本盈利為2.63港仙（截至二零二一年六月三十日止六個月：每股盈利為1.12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）。

於二零二二年六月三十日，本集團持有之銀行結餘及現金為8,807,685,000港元（於二零二一年十二月三十一日：14,116,711,000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）至本期末為52.6%；流動比率為1.2倍。

於二零二二年六月三十日，本集團包括銀行貸款、其他貸款、墊付債券及中期票據的總貸款為20,163,705,000港元（於二零二一年十二月三十一日：19,720,082,000港元）。當中包括上海實業控股有限公司之短期借款達2,263,000,000港元（於二零二一年十二月三十一日：1,813,000,000港元），本集團將按業務需要繼續優化有關借款之年期。

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，除若干以外幣計值的銀行存款以及銀行及其他借款外，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。截至二零二二年六月三十日，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。

管理層討論及分析

人力資源及薪酬政策

於二零二二年六月三十日，本集團聘有789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。截至二零二二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。

展望

二零二二年上半年，中國房地產市場運行總體平穩，惟下行態勢需高度關注。宏觀政策上，中央政治局會議明確表達了要支持房地產市場平穩健康發展的決心，支持各地從當地實際出發完善房地產政策，支持剛性和改善性住房需求，優化商品房預售資金監管。為促進房地產市場實現「穩地價、穩房價、穩預期」目標，相信下半年房地產放鬆政策仍有加碼空間，加上金融環境進一步改善，將支持房地產市場走向復甦。

本集團將積極關注房地產回歸基礎民生屬性和租購並舉的開發經營模式，把握時代契機，積極踐行國家戰略，繼續以上海為核心，圍繞高標準城市更新，謀全域議長遠，保持高質發展；發揮優質國企品牌優勢，以穩中求進的步伐增加優質土地儲備，同時審慎開拓投資性項目，致力在中國核心城市群穩健發展，締造更多精品，推動城市生活方式革新，為廣大股東創造更大的價值。

項目資料

本集團於11座城市中擁有29個項目，包括中高檔住宅單位、服務式公寓、商業及寫字樓。於二零二二年六月三十日，本集團未來可售土地儲備的總面積約為395萬平方米。

本集團已重組其項目並將在未來土地收購事項上採取審慎策略。

於二零二二年六月三十日

| 項目 | 城市 | 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) | 2022年 上半年 預售面積 (平方米) | 累計 銷售面積 (平方米) | 未來 可售面積 (平方米) | 可售 在建面積 (平方米) | 日後發展 可售面積 (平方米) | 預期落成日期 | 所有權 (%) |
|---------------|----|------------------|---------------------|---------------------|-------------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|-----------------------|-----------------|------------|
| 萬源城 | 上海 | 943,000 | 1,226,298 | 909,054 | 4,314 | 807,004 | 102,050 | — | — | 已落成 | 53.1% |
| 上海青年城 | 上海 | 57,944 | 212,130 | 166,261 | — | 139,840 | 26,421 | — | — | 已落成 | 100.0% |
| 上海晶城 | 上海 | 301,908 | 772,885 | 609,488 | 983 | 595,984 | 13,504 | — | — | 已落成 | 59.0% |
| TODTOWN天眷 | 上海 | 117,825 | 605,000 | 385,300 | 2,410 | 76,963 | 308,337 | 220,991 | 107,904 | 2020-2024年分期落成 | 20.7% |
| 當代藝墅·城開御瑄 | 上海 | 116,308 | 80,777 | 80,777 | 2,989 | 79,828 | 949 | 8,955 | — | 2018-2022年分期落成 | 100.0% |
| 當代美墅·城開雲外 | 上海 | 120,512 | 191,636 | 68,404 | 421 | 67,005 | 1,399 | — | — | 已落成 | 100.0% |
| 上投新虹 | 上海 | 89,432 | 289,271 | 227,218 | 150,294 | 150,294 | 76,924 | 76,924 | — | 2021-2023年落成 | 90.0% |
| 上投寶旭 | 上海 | 118,880 | 306,167 | 234,653 | 86,621 | 202,068 | 32,585 | — | — | 已落成 | 71.3% |
| 城行項目 | 上海 | 20,572 | 60,195 | 60,195 | 3,941 | 3,941 | 56,254 | — | — | 已落成 | 80.0% |
| 晶享項目 | 上海 | 17,161 | 48,050 | 48,050 | — | — | 48,050 | 48,050 | — | 2022年落成 | 59.0% |
| 華至城項目 | 上海 | 47,435 | 128,075 | 128,075 | — | — | 128,075 | 128,075 | — | 2022-2023年分期落成 | 29.5% |
| 城濠項目 | 上海 | 47,383 | 118,458 | 118,458 | — | — | 118,458 | 118,458 | — | 2023年落成 | 59.0% |
| 桂林路航天項目 | 上海 | 91,160 | 590,165 | 590,165 | — | — | 590,165 | 590,165 | — | 2025-2026年落成 | 21.2% |
| 青年匯 | 北京 | 112,700 | 348,664 | 295,114 | — | 258,814 | 36,300 | — | — | 已落成 | 100.0% |
| 西約魚台·御璽 | 北京 | 42,541 | 250,930 | 228,070 | — | 212,640 | 15,430 | — | — | 已落成 | 97.5% |
| 老城廬 | 天津 | 244,252 | 752,883 | 613,357 | — | 582,737 | 30,620 | — | — | 已落成 | 100.0% |
| 河東工大·仰山華庭 | 天津 | 42,146 | 122,200 | 122,200 | 1,665 | 1,665 | 120,535 | 122,200 | — | 2024年落成 | 100.0% |
| 遊站 | 昆山 | 34,223 | 129,498 | 112,812 | — | 63,021 | 49,791 | — | — | 已落成 | 30.7% |
| 上海中心城開國際 | 無錫 | 24,041 | 193,368 | 144,581 | — | 41,900 | 102,681 | — | — | 已落成 | 59.0% |
| 自然界 | 西安 | 2,101,967 | 3,899,867 | 3,202,324 | 32,018 | 2,662,143 | 540,181 | 369,471 | 241,508 | 2008-2025年分期落成 | 71.5% |
| 啟源路項目 | 西安 | 51,208 | 102,418 | 102,418 | — | — | 102,418 | 102,418 | — | 2023-2024年落成 | 100.0% |
| 瀋陽城開中心 | 瀋陽 | 22,651 | 228,768 | 175,377 | — | 71,660 | 103,717 | — | — | 已落成 | 100.0% |
| 城上城 | 重慶 | 120,014 | 786,233 | 729,785 | — | 376,424 | 353,361 | — | — | 已落成 | 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% |
| 煙台項目 | 煙台 | 77,681 | 159,100 | 154,300 | 2,614 | 2,614 | 151,686 | 154,300 | — | 2022-2024年落成 | 100.0% |
| 陽邏項目·香開長龍 | 武漢 | 257,600 | 452,000 | 437,053 | 1,877 | 10,494 | 426,559 | 208,434 | 243,566 | 2024年-2027年分期落成 | 28.9% |
| 青浦項目(上實雲端) | 上海 | 30,052 | 45,077 | 44,047 | — | — | 44,047 | 44,047 | — | 2023年落成 | 59.0% |
| 臨港105項目(上實望海) | 上海 | 41,961 | 104,903 | 101,184 | — | — | 101,184 | 101,184 | — | 2024年落成 | 47.2% |
| 臨港103項目 | 上海 | 119,545 | 438,707 | 264,051 | — | — | 264,051 | — | 264,051 | 2025年-2026年落成 | 80.0% |
| 總計 | | 5,423,140 | 12,749,913 | 10,432,162 | 290,147 | 6,485,382 | 3,946,780 | 2,293,672 | 857,029 | | |

項目資料

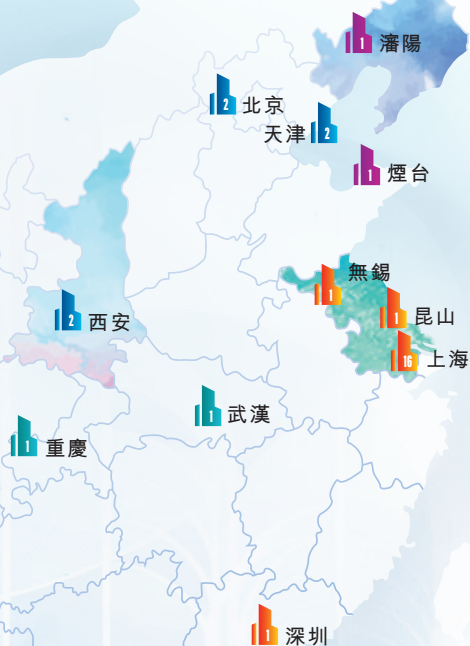
主要投資物業

| 項目 | 城市 | 房產類別 | 租賃年限 | 規劃建築面積 (平方米) |
|---------------------|----------|----------------|------|----------------------|
| 上海青年城 | 上海 | 商業 | 中期租賃 | 16,349 ¹ |
| 上海世貿商城 ² | 上海 | 展覽、交易市場、寫字樓及車位 | 中期租賃 | 284,651 |
| 城開國際大廈 ³ | 上海 | 寫字樓 | 中期租賃 | 45,239 |
| 城開YoYo ⁴ | 上海 | 商業 | 中期租賃 | 13,839 |
| 城上城 | 重慶 | 商業、寫字樓及車位 | 中期租賃 | 317,405 ¹ |
| 中國鳳凰大廈 | 深圳 | 寫字樓 | 中期租賃 | 1,048 ¹ |
| 青年匯 | 北京 | 商業 | 中期租賃 | 19,768 ¹ |
| 自然界 | 西安 | 商業 | 中期租賃 | 31,674 ¹ |
| 瀋陽城開中心 | 瀋陽 | 商業及寫字樓 | 中期租賃 | 64,597 ¹ |
| 其他 | 上海、天津及昆山 | 商業、寫字樓及車位 | 中期租賃 | 98,290 |
| 總計 | | | | 892,860 |

註：

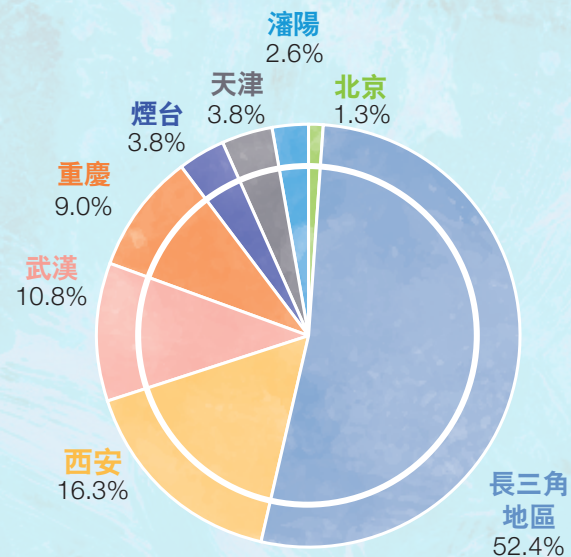
1. 已包括在此中期報告第12頁。
2. 地址：上海市長寧區延安西路2299號
3. 地址：上海市徐匯區虹橋路355號
4. 地址：上海市徐匯區天鑰橋路123號

中國



未來可售建築面積分析

截止二零二二年六月三十日



於中國主要項目介紹

上海項目物業分佈



萬源城

地址：
上海市閔行區
古龍路588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，距離中環線不足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94.3萬平方米，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、現代商業及綠地公園，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。



於中國主要項目介紹

TODTOWN 天蒼

地址：

上海市閔行區
莘莊鎮

類別：

住宅／商業／酒店／
寫字樓／公寓式辦公室

特點：

TODTOWN天蒼坐落於上海城市副中心的莘莊站南、北廣場。北抵廣通路，東沿梅隴西路，南臨莘朱路、都市路，從北廣場水清路到南廣場都市路將由橫跨橋連通，形成快速通道。

作為上海其中一個最先進的TOD (Transit-Oriented Development)項目，TODTOWN天蒼，總用地面積約11.8萬平方米，總建造面積60.5萬平方米，其中有10萬平方米與交通相關。建成後的TODTOWN天蒼不僅將接入軌道交通1號線、5號線、鐵路滬杭客運專線和眾多公交線路，亦將為金山鐵路支線設站。地鐵、公交、通勤鐵路等不同類型、不同部門管理的交通工具將在項目區域內得到整合，實現無縫便捷的轉乘。

TODTOWN天蒼是集住宅、商業、休閒於一體的「空中之城」，涵蓋5萬平方米的寫字樓、14萬平方米的商場、2萬平方米的酒店、9萬平方米的住宅、8.5萬平方米的服務式公寓及2萬平方米的公建配套，是一套系統設施完善的綜合體。



當代藝墅·城開御瑄

地址：

上海市閔行區

類別：

住宅

特點：

當代藝墅·城開御瑄項目位於上海市西南閔行區，項目東鄰外環線、西側與上海市衛星地面通訊站毗鄰、北至顧戴路、南接戰鬥河。社區入口距東側地鐵12號線虹莘路站直線距離約390米，出行便利；北側與閔行體育公園隔顧戴路相望，南側跨戰鬥河為黎安公園，生態環境優渥。項目總佔地面積約11.63公頃，地塊容積率0.5，規劃地上總建築面積約5.81萬平方米，其中規劃住宅建築面積約4.87萬平方米、規劃公共配套建築約0.93萬平方米，本項目規劃的住宅皆為別墅類型產品。



當代美墅·城開雲外

地址：上海市閔行區
類別：住宅

特點：

當代美墅·城開雲外項目位於上海市閔行區顧橋鎮，項目東側為滬金高速(S4)、西臨都市路、南接吳閔鐵路支線、北靠燈輝路。項目西側至軌交5號線劍川路站直線距離約1.1公里，東側至軌交15號線(建設中)直線距離約1.8公里，南側為上海交通大學及華東師範大學閔行校區，交通條件及人文環境皆較好。項目用地面積12.05公頃，容積率為0.6，規劃為低密度住宅社區，建築限高不大於10米。項目地上總建築面積約7.23萬平方米，地塊綠地率大於35%，集中綠地率大於15%。該項目規劃打造具備一定品質的低密度別墅類產品。



效果圖



上海世貿商城

地址：上海市延安西路2299號
類別：展覽／商業／寫字樓

特點：

上海世貿商城西臨古北路、虹橋路，南迎延安路，北靠虹橋領館區，坐落於上海新興的「大虹橋開發區」，地理位置得天獨厚。毗鄰內環線和高架路出口處，開車十分鐘即達「大虹橋交通樞紐」，擁有城際高鐵、磁懸浮、地鐵、機場、公交等幾十條線路的立體化交通網。

上海世貿商城總建築面積28.5萬平方米，由國際常年展貿中心、上海世貿展館、上海世貿大廈三大主體建築構成，是一個集展示、交易、辦公、資訊於一體的超級貿易市場，為國內外商家及專業買主提供一流的、國際級的設施與服務。



於中國主要項目介紹

上海晶城(包括「晶秀坊」)

地址：上海市秀景路136弄
類別：住宅／商業

特點：

上海晶城項目位於閔行區梅隴鎮，是經上海市住房保障和房屋管理局認定的保障性住房，被列入2009年上海市重大工程的大型保障性住宅項目，總佔地約30.2萬平方米，總建築面積達到77.3萬平方米。主要包括公租房、經適房、動遷安置房以及配建經營性住房四個部分；其中「晶秀坊」於2020年被全市統籌納入第八批經適房供應房源。「晶秀坊」佔地約1.5萬平方米，總建築面積5.4萬平方米。

上海晶城配備2所幼兒園、1所小學和1所初中，全覆蓋九年制義務教育；三個配套商業，另有社區事務中心、醫療中心、體育中心、公交樞紐站等，可全方位滿足社區居民基礎生活及文化娛樂需求。



效果圖



城行項目

地址：上海市閔行區虹梅南路
近梅南路

特點：

項目東至虹梅南路，南至規劃梅南路，西至規劃用地邊界，北至規劃用地邊界，用地面積約2萬平方米，總建築面積約6萬平方米，包含辦公、商業等功能。項目地處閔行區梅隴鎮中心區，為梅隴鎮舊城改造範圍，具有前瞻性及龍頭地位，區域內具有一定的潛力和標桿作用。

項目整體由六棟建築以及其間的連廊組成，為商辦綜合體項目。商業未來打造以「運動健康、精緻生活」為主題的社交體驗空間。辦公產品採用私密性強的獨棟與融合性廣的標辦組合，通過錯落的設計，利用連廊將辦公與商業有機貫通。將吸引中高端企業入駐，形成區域獨特的商辦空間。



效果圖



桂林路航天項目

地址：

上海市徐匯區桂林路402號

類別：

科研設計／
租賃住房

特點：

項目位於漕河涇新興技術開發區，東至桂林路、西至蒼梧路、南至宜山路、北至欽江路，連通地鐵9號線、15號線，緊鄰內環、中環、滬閔高架，是上海市、徐匯區重大產業項目工程。項目總佔地面積約9.1萬平方米，總建築面積約60萬平方米，其中地上計容面積約35萬平方米，涉及科研設計、園區配套和租賃住房等業態。未來航天科技城項目整體開放式的佈局、高品質的建築以及優質的生活、科研配套，將為城市賦能，提升區域價值。



效果圖



上投新虹

地址：

上海市閔行區華涑路255弄

類別：

住宅／商業

特點：

上投新虹項目東至滬杭鐵路，南至崧澤高架，西至小涑港，北至紅星村村界，佔地面積約為205畝(含道路、河道、綠化)。

項目地塊內可開發用地共兩塊，其規劃性質分別為三類住宅組團用地和商業服務用地。

住宅組團地塊，佔地面積約6.9萬平方米規劃為住宅用地，用於動遷安置房，容積率2.15，預計可建計容建築面積約14.9萬平方米。

商業服務地塊，佔地面積約為1.9萬平方米，規劃為商業服務用地，容積率2.5，預計可建計容建築面積約4.9萬平方米。未來該地塊將佈局品牌酒店、獨棟商墅及自持商業等多方位建築形態。



效果圖



於中國主要項目介紹

青浦項目•上實雲端

地址：上海市青浦區華騰路北側21-08地塊
類別：住宅

特點：

項目位於上海市青浦區華新板塊，外環外與郊環之間；地處大虹橋西輻射範圍，距離虹橋商務區約10公里；距離13號線西延伸段規劃站點約5公里。東至新益南路，南至華騰路，西至新鳳北路，北至規劃地塊；

項目總佔地面積30,051.5平方米，項目為青浦華新區域低密度純洋房高品質社區。本項目住宅產品共計11棟，3棟7層，8棟8層，總戶數約463套。項目建築佈局摒棄了常規的兵營式排列，以舒展的曲線佈局，互不遮擋，而又相互呼應，景觀視野，多層的密度享受，罕見超寬樓間距，一座綠色生態社區自然圍合而成。未來，將屬於大虹橋最具潛力的項目之一。



效果圖



臨港項目•上實望海

地址：上海市自貿區臨港新片區PDCI-0103單元A03-02地塊
類別：住宅

特點：

項目位於上海市浦東新區臨港現代服務業開放區的樞紐核心105金融集聚片區，由南至北主要定位為國際社區、科創人才社區、家庭社區及科創人才社區，本地塊位於國際社區，東至規劃地塊、南至安茂路、西至綠化帶、北至洛神花路。

項目總佔地面積41,961平方米，容積率2.5，計容建築面積共計10.49萬平方米，建築控高50米，項目建設積極響應臨港新片區宜居宜業的規劃理念，打造符合臨港發展滿足未來城市規劃需要的高品質社區。該項目規劃保障房住宅1棟，商品住宅14棟，13-16層高層，社區配套1棟；總戶數約1,009戶(含保障房)。建築方案錯落有致，富有變化和創新；建築風格在經典的基調上呈現高品質社區的特質。



效果圖



煙台

煙台項目•上實云麓

地址：

煙台市芝罘區福源路
和幸福十二村東街交口西南

類別：

住宅／商業

特點：

項目西至珠璣西路、南至福源南路、北至福源路、東至規劃路。用地面積約7.77公頃，總建築面積約22萬平方米，項目業態含住宅、商業和部分公共服務配套設施。項目地處煙台幸福新城核心區域，緊鄰新城商務主軸，北側1.5公里範圍內即為海岸線。按新城總體規劃，未來項目周邊商業、教育、醫療、交通和景觀資源豐富，區域後發優勢明顯，發展潛力巨大。

項目定位改善型住宅產品，以三、四房為主力戶型，精裝交付。項目擬打造管家式物業服務、自然主題小區景觀和智能化社區管理，實現尊貴、生態、科技感於一體的品質人居環境。



效果圖



武漢

陽邏項目•香開長龍

地址：

武漢陽邏之心柴泊大道
金台路口

類別：

住宅／商業

特點：

項目地塊位於長江新區陽邏之心核心地段，未來項目周邊商業、教育、景觀、交通、醫療等配套資源豐富，優勢明顯，發展潛力巨大。

項目業態含住宅、商業，地塊北側為柴泊大道，對面即是萬達文旅城商業區；西側為金台路，西側馬路對面為學校用地；南側地塊為公立小學用地，東側為淨麓路。總規劃建築面積約45萬平方米。

項目定位高端住宅產品，通過自持名校為核心優勢，前瞻性產品規劃，打造超高得房率為亮點，實現高端、品質為一體的人居環境。



效果圖



於中國主要項目介紹

北京 西釣魚台·御璽

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公頃玉淵潭公園，享有京城最大的67公頃的巨幅水域，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，第三期將近售罄。



效果圖



天津 河東工大·仰山華庭

地址：天津市河東區規劃金梭南道與韶山道交口東南側

類別：住宅／商業

特點：

項目東至紅星路、南至成林道、西至新闊路、北至衛國道，佔地面積約4.2萬平方米，總建築面積約17.5萬平方米(包含綠化)。項目包含住宅、商業和部分公共服務配套設施。住宅佔地面積約11.6萬平方米，容積率≤2.9；商業佔地面積約2,500平方米。

項目開創區域復興，產品復興，生活復興的高定美學社區，打造極致創新住宅產品。項目打造酒店式歸家大堂，多功能摩卡會客廳、自然主題小區景觀和智能化社區管理，實現生態、科技感於一體的品質型人居環境，真正的區域引擎級項目，成為天津河東區發展行程的重要驅動力量。



效果圖



瀋陽

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：

項目坐落於瀋陽市中心地帶最繁榮的商貿街區 — 太原街，區域歷史底蘊深厚，商業貿易輻射東北亞地區，北臨中華路，南至民主路，西接太原南街，東沿天津南街。城開中心總建築面積23萬平方米，涵蓋高端寫字間、SOHO、精裝公寓、開放式商業街區四大綜合業態，集文創、餐飲、休閒、娛樂、辦公、高級公寓為一體，屬市內地標級複合型綜合體項目。



效果圖



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、五A甲級寫字樓、商業中心等業態共同組成的都市商業綜合體。



效果圖



於中國主要項目介紹

西安 自然界

地址： 西安市滻灞生態區
滻灞大道滻河東岸

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，二零一一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。自然界共規劃地塊12幅，業態多樣；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。



啟源路項目

地址： 西安市啟源一路與上春北路交匯
(滻灞第十學校西側)

類別： 住宅

特點：

項目位於啟源一路與上春北路交匯處，佔據西安規劃發展的三軸三帶核心位置。匯集滻灞生態區、國際港務區、經開政務區三區利好於一身，且距離灞河僅800米，盡享綠色生態滋養同時，國際化配套一應俱全，成就未央湖板塊低密高端住宅。

項目總用地面積約76.8畝，建築面積約14萬方，整體規劃15棟住宅產品，8棟高層，7棟洋房，總戶數594戶，綠地率35%，容積率2.0，戶型面積為小高層：143平方米，洋房：190平方米(平層)、300平方米(頂躍)、190平方米(底躍)。項目採用金屬鋁板、真石漆。LOW-E玻璃結合的公建化外立面，打造時尚輕奢的外立審美。同時，結合絕佳生態資源優勢為您打造舒適、美好的生活方式。



其他資料

中期股息

本公司董事會(「**董事會**」)不建議就截至二零二二年六月三十日止六個月派付任何中期股息(截至二零二一年六月三十日止六個月：零)。

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二零二二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本公司現有股東(「**股東**」)提呈發售新股。

企業管治

截至二零二二年六月三十日止六個月期間，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**」)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，彼等於截至二零二二年六月三十日止六個月內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二零二二年六月三十日止六個月內未有遵守相關僱員證券交易指引之事宜。

具控股股東特定履行契諾之貸款協議

誠如本公司日期為二零二零年六月十七日為對一家銀行授出之定期貸款融通(如日期為二零一九年十一月二十二日本公司公告所載)再融資而刊發之公告所披露，本公司(作為借款人)與一家銀行(作為貸款人)就為期三十六個月且金額為人民幣2,400,000,000元的定期貸款融通訂立貸款協議。該貸款協議規定，上海實業(集團)有限公司(「**上實集團**」)作為本公司及上海實業控股有限公司(「**上實控股**」)的控股股東須直接或間接擁有本公司股本總額不少於51%，並維持對本公司之管理控制權(「**所需契諾**」)。倘違反所需契諾，將構成貸款協議項下之違約。

茲提述本公司日期為二零二零年十一月四日之公告，內容有關本公司及一家銀行就一家銀行授出之高達500,000,000港元之循環貸款融通(「**循環貸款融通**」)訂立融通函(「**融通函**」)。誠如本公司日期為二零二一年十一月二十五日之公告所披露，本公司(作為借款人)與貸款人根據循環貸款融通訂立補充融通函(「**補充融通函**」)，藉以修訂融通函之若干條款及條件。根據補充融通函，循環貸款融通之到期日延展至二零二二年十月三十一日及/或其他經延展之到期日，並須由貸款人定期檢討。融通函載有本公司作出之承諾，只要循環貸款融通或其項下之任何金額仍未清償，本公司之控股兼主要股東上實控股及上實控股之控股股東上實集團須合共直接或間接擁有本公司股本總額不少於51%，並維持對本公司之管理控制權(「**持股及管理契諾**」)。倘違反持股及管理契諾，將構成融通函項下之違約。

其他資料

於二零二二年六月三十日，上實控股及上實集團實益擁有本公司已發行股本總額分別約43.93%及68.01%。除上文披露外，本公司無須根據上市規則第13.18條就其他事項作出披露。

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，*B.B.S.*，*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。審核委員會已審閱本集團截至二零二二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」審閱本公司截至二零二二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及其相聯法團之股份及相關股份之權益及淡倉

於二零二二年六月三十日，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、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 |
|------|-------|----------------|------------------------------------|------------------------|
| 唐鈞 | 實益擁有人 | 178,000 | — | 0.00% |

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本公司相關股份之權益。

(2) 於本公司相聯法團之股份及相關股份之好倉**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 |
|------|-------|----------------|------------------------------------|------------------------|
| 唐鈞 | 實益擁有人 | 65,000 | — | 0.00% |

附註：

1. 該等權益乃與上實控股根據其購股權計劃授出之購股權（為非上市及實物結算股本衍生工具）有關之上實控股相關股份。

除本報告披露者外，於二零二二年六月三十日，概無本公司董事或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、相關股份或債權證中擁有根據證券及期貨條例第352條須記入所存置之登記冊之任何權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部或根據標準守則須另行知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

購股權計劃

根據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，本公司已採納購股權計劃（「**購股權計劃**」）。

於二零一零年九月根據購股權計劃授出之所有購股權已於二零二零年九月二十四日失效。於二零二二年六月三十日，在購股權計劃下並無仍未行使之購股權。購股權計劃於二零一二年十二月十一日屆滿。

於截至二零二二年六月三十日止六個月，本公司在購股權計劃下之購股權並無任何變動。

根據本公司股東於二零一三年五月十六日（「**採納日期**」）舉行之股東週年大會通過之普通決議案，本公司已採納新購股權計劃（「**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中期報告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。

合資格參與者包括以下參與者類別：

- (a) 本集團任何成員公司或任何所投資公司之任何僱員（不論是全職或兼職，包括任何執行董事及非執行董事但不包括任何獨立非執行董事及（如適用）任何監事）；

其他資料

- (b) 本集團任何成員公司或任何所投資公司之任何獨立非執行董事及(如適用)任何監事；
- (c) 向本集團任何成員公司或任何所投資公司供應貨物或提供服務之任何供應商；
- (d) 本集團任何成員公司或任何所投資公司之任何客戶；
- (e) 向本集團任何成員公司或任何所投資公司提供研發或其他方面的支援(不論是否屬技術性質)的任何人士或公司；
- (f) 本集團任何成員公司或任何所投資公司之任何股東或本集團任何成員公司或任何所投資公司發行之任何證券之任何持有人；
- (g) 本集團任何成員公司或任何所投資公司之任何業務範疇或業務發展方面之任何諮詢人或顧問(不論是否屬專業性質)；及
- (h) 以合營、業務聯盟或其他業務安排的方式，為本集團之發展及成長作出(或可能作出)貢獻之任何其他組別或級別的參與者。

就新購股權計劃而言，亦可以向由一名或以上的合資格參與者全資擁有之任何公司提呈要約。

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。

自採納日期起至二零二二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。

除本報告披露者外，本公司於截至二零二二年六月三十日止六個月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股份及相關股份之權益

於二零二二年六月三十日，主要股東及其他人士(本公司董事及主要行政人員除外)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 | 身分 | 所持本公司股份數目 | 佔本公司已發行股本概約百分比 |
|--------|----------|-------------------------------------|----------------|
| 上實控股 | 由受控制法團持有 | 2,111,229,080(L) ^{1,2,3} | 43.93% |
| 上實集團 | 由受控制法團持有 | 3,268,553,977(L) ^{1,2,3,4} | 68.01% |

附註：

1. L指好倉。
2. 該等權益包括由上實穎采有限公司持有之2,061,229,080股本公司股份及在下文附註3所述之抵押下視為由穎佳有限公司持有之50,000,000股本公司股份。由於上實穎采有限公司及穎佳有限公司均為上實控股(由上實集團控制)之全資附屬公司，因此上實控股及上實集團被視為或當作於上實穎采有限公司及穎佳有限公司持有之本公司股份權益中擁有權益。
3. 該等權益包括由Invest Gain Limited(由截至二零一一年十二月三十一日止年度期間不再是本公司主要股東的鄺松校先生實益全資擁有之公司)持有並抵押予穎佳有限公司的50,000,000股本公司股份(淡倉)。因此，上實控股及上實集團被視為或當作於本公司該等50,000,000股股份中擁有權益。
4. 上實集團透過上海投資控股有限公司(上實集團之附屬公司)持有上實控股約55.13%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2,111,229,080股本公司股份中擁有權益。另外，上實集團亦被視為或當作於其附屬公司上海實業貿易有限公司、上海實業金融控股(香港)有限公司、上海實業崇明開發建設有限公司、SIIC Capital (B.V.I.) Limited及上海投資控股有限公司持有之1,157,324,897股本公司股份中擁有權益。

除本報告披露者外，於二零二二年六月三十日，本公司未獲任何人士(本公司董事及主要行政人員除外)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) 本公司執行董事鍾濤先生已辭任本公司執行董事、副總裁及本公司投資評證委員會成員，自二零二二年三月三十一日起生效。
- (b) 本公司獨立非執行董事范仁達先生獲委任為聯交所上市公司海隆控股有限公司(股份代號：1623)之非執行董事，自二零二二年七月二十五日起生效。

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、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，二零二二年八月二十九日

簡明綜合財務報表審閱報告

Deloitte.

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)

德勤

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30至56頁之簡明綜合財務報表，其中包括於二零二二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

二零二二年八月二十九日

簡明綜合損益及其他全面收入報表

截至二零二二年六月三十日止六個月

| | 附註 | 截至六月三十日止六個月 | |
|-----------------------------------|----|------------------------|------------------------|
| | | 二零二二年 千港元 (未經審核) | 二零二一年 千港元 (未經審核) |
| 收入 | | | |
| 貨品及服務 | 3A | 6,548,549 | 4,158,926 |
| 租賃 | | 260,064 | 418,474 |
| 總收入 | | 6,808,613 | 4,577,400 |
| 銷售成本 | | (5,596,970) | (2,730,163) |
| 毛利 | | 1,211,643 | 1,847,237 |
| 其他收入 | | 73,215 | 75,265 |
| 其他開支、收益及虧損淨額 | | (90,703) | (1,098) |
| 投資物業公平值收益淨額 | | 1,208 | 103,938 |
| 分銷及銷售開支 | | (98,433) | (176,787) |
| 一般及行政開支 | | (176,130) | (182,026) |
| 融資成本 | 4 | (330,192) | (340,606) |
| 應佔聯營公司業績 | | (118,041) | (4,308) |
| 應佔合營企業業績 | | (2,929) | (3,217) |
| 除稅前溢利 | | 469,638 | 1,318,398 |
| 所得稅 | 5 | (388,734) | (1,111,174) |
| 期內溢利 | 6 | 80,904 | 207,224 |
| 期內其他全面(開支)收入 | | | |
| 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 | | (1,158,576) | 324,403 |
| 按公平值計入其他全面收入之股本工具之公平值虧損 (扣除稅項) | | (14,768) | (9,783) |
| 其後可重新分類至損益之項目： | | | |
| 出售相關物業時變現重估儲備之重新分類調整 | | (22,176) | — |
| 期內其他全面(開支)收入 | | (1,195,520) | 314,620 |
| 期內全面(開支)收入總額 | | (1,114,616) | 521,844 |

簡明綜合損益及其他全面收入報表

| | 附註 | 截至六月三十日止六個月 | |
|---------------------|----|------------------------|------------------------|
| | | 二零二二年 千港元 (未經審核) | 二零二一年 千港元 (未經審核) |
| 以下人士應佔期內溢利(虧損)： | | | |
| 本公司擁有人 | | 126,448 | 54,029 |
| 非控股權益 | | (45,544) | 153,195 |
| | | 80,904 | 207,224 |
| 以下人士應佔期內全面(開支)收入總額： | | | |
| 本公司擁有人 | | (700,440) | 230,525 |
| 非控股權益 | | (414,176) | 291,319 |
| | | (1,114,616) | 521,844 |
| 每股盈利 | 7 | | |
| 基本(港仙) | | 2.63 | 1.12 |

簡明綜合財務狀況表

於二零二二年六月三十日

| | 附註 | 二零二二年 六月三十日 千港元 (未經審核) | 二零二一年 十二月三十一日 千港元 (經審核) |
|-------------------|----|---------------------------------|----------------------------------|
| 非流動資產 | | | |
| 投資物業 | 8 | 19,067,868 | 19,666,136 |
| 物業、廠房及設備 | | 2,155,780 | 2,297,465 |
| 使用權資產 | | 470,150 | 503,099 |
| 商譽 | 18 | 23,604 | 23,604 |
| 無形資產 | | 59,740 | 62,777 |
| 於聯營公司之權益 | | 2,020,303 | 2,246,277 |
| 於合營企業之權益 | | 2,779,559 | 2,914,426 |
| 應收一間關連公司款項 | 9 | 273,841 | 276,188 |
| 按公平值計入其他全面收入之股本工具 | | 70,045 | 93,372 |
| 已抵押銀行存款 | | 36,590 | 122,575 |
| 遞延稅項資產 | | 54,017 | 55,164 |
| | | 27,011,497 | 28,261,083 |
| 流動資產 | | | |
| 存貨 | | 2,084 | 2,207 |
| 待售發展中物業及持作出售物業 | | 22,452,389 | 24,630,428 |
| 貿易及其他應收款項 | 10 | 1,933,631 | 4,365,527 |
| 應收關連公司款項 | 9 | 1,593 | 12 |
| 預付所得稅及土地增值稅 | | 498,970 | 459,442 |
| 按公平值計入損益之財務資產 | | 4,455 | 2,961 |
| 受限制及已抵押銀行存款 | | 35,705 | 36,457 |
| 銀行結餘及現金 | | 8,807,685 | 14,116,711 |
| | | 33,736,512 | 43,613,745 |
| 流動負債 | | | |
| 貿易及其他應付款項 | 11 | 5,330,399 | 6,752,402 |
| 應付關連公司款項 | 9 | 719,744 | 706,814 |
| 自出售物業收取之預售所得款項 | | 8,405,252 | 13,504,748 |
| 銀行及其他借款 | 12 | 11,153,274 | 10,121,944 |
| 租賃負債 | | 53,979 | 62,395 |
| 應付所得稅及土地增值稅 | | 1,593,146 | 3,226,796 |
| 應付股息 | | 30,402 | 18,402 |
| 應付非控股股東股息 | | — | 1,963,472 |
| | | 27,286,196 | 36,356,973 |
| 流動資產淨值 | | 6,450,316 | 7,256,772 |
| 總資產減流動負債 | | 33,461,813 | 35,517,855 |

簡明綜合財務狀況表

| | 附註 | 二零二二年 六月三十日 千港元 (未經審核) | 二零二一年 十二月三十一日 千港元 (經審核) |
|--------------|----|---------------------------------|----------------------------------|
| 非流動負債 | | | |
| 遞延收益 | 11 | 30,980 | 32,452 |
| 銀行及其他借款 | 12 | 9,010,431 | 9,598,138 |
| 租賃負債 | | 32,948 | 57,794 |
| 遞延稅項負債 | | 2,948,364 | 3,118,049 |
| | | 12,022,723 | 12,806,433 |
| | | 21,439,090 | 22,711,422 |
| 資本及儲備 | | | |
| 股本 | 13 | 192,253 | 192,253 |
| 儲備 | | 14,104,908 | 15,021,633 |
| 本公司擁有人應佔權益 | | 14,297,161 | 15,213,886 |
| 非控股權益 | | 7,141,929 | 7,497,536 |
| | | 21,439,090 | 22,711,422 |

簡明綜合股本權益變動表

截至二零二二年六月三十日止六個月

| | 本公司擁有人應佔 | | | | | | | | | | | | | 非控股權益 千港元 | 權益增額 千港元 |
|-----------------------------------|-----------|-------------|------------------------|---------------------------|---------------|---------------|----------------------------|----------------------------------|------------------------|-------------|-------------|------------|------------|--------------|-------------|
| | 股本 千港元 | 股份溢價 千港元 | 實繳盈餘 千港元 (附註(i)) | 其他重估儲備 千港元 (附註(ii)) | 物業重估儲備 千港元 | 投資重估儲備 千港元 | 法定盈餘儲備 千港元 (附註(iii)) | 股東出資/ 合併儲備 千港元 (附註(iv)) | 其他儲備 千港元 (附註(v)) | 匯兌儲備 千港元 | 保留溢利 千港元 | 總額 千港元 | | | |
| 於二零二二年一月一日(經審核) | 192,253 | 8,909,949 | 265,355 | 33,508 | — | 16,694 | 1,203,534 | 2,159,430 | (77,883) | 1,218,158 | 1,292,888 | 15,213,886 | 7,497,536 | 22,711,422 | |
| 期內溢利(虧損) | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | 126,448 | 126,448 | (45,544) | 80,904 | |
| 由功能貨幣換算為呈報貨幣之 匯兌差額 | — | — | — | — | — | — | — | — | — | (795,999) | — | (795,999) | (362,577) | (1,158,576) | |
| 按公平值計入其他全面收入之 股本工具之公平值虧損(扣除稅項) | — | — | — | — | — | (8,713) | — | — | — | — | — | (8,713) | (6,055) | (14,768) | |
| 出售相關物業時變現重估儲備之 重新分類調整 | — | — | — | (22,176) | — | — | — | — | — | — | — | (22,176) | — | (22,176) | |
| 期內全面(開支)收入總額 | — | — | — | (22,176) | — | (8,713) | — | — | — | (795,999) | 126,448 | (700,440) | (414,176) | (1,114,616) | |
| 非控股股東注資而股權不變 | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | 58,569 | 58,569 | |
| 確認為分派之股息(附註19) | — | — | (216,285) | — | — | — | — | — | — | — | — | (216,285) | — | (216,285) | |
| 於二零二二年六月三十日(未經審核) | 192,253 | 8,909,949 | 49,070 | 11,332 | — | 7,981 | 1,203,534 | 2,159,430 | (77,883) | 422,159 | 1,419,336 | 14,297,161 | 7,141,929 | 21,439,090 | |
| 於二零二一年一月一日(經審核) | 192,253 | 8,909,949 | 472,027 | 62,626 | (13,813) | 27,790 | 904,577 | 2,159,430 | (77,883) | 722,894 | 1,016,581 | 14,366,331 | 11,147,131 | 25,513,462 | |
| 期內溢利 | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | 54,029 | 54,029 | 153,195 | 207,224 | |
| 由功能貨幣換算為呈報貨幣之 匯兌差額 | — | — | — | — | — | — | — | — | — | 183,434 | — | 183,434 | 140,969 | 324,403 | |
| 按公平值計入其他全面收入之 股本工具之公平值虧損(扣除稅項) | — | — | — | — | — | (6,938) | — | — | — | — | — | (6,938) | (2,845) | (9,783) | |
| 期內全面(開支)收入總額 | — | — | — | — | — | (6,938) | — | — | — | 183,434 | 54,029 | 230,525 | 291,319 | 521,844 | |
| 轉撥 | — | — | — | — | — | — | 11,686 | — | — | — | (11,686) | — | — | — | |
| 收購附屬公司後增加(附註18) | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | 8,099 | 8,099 | |
| 確認為分派之股息(附註19) | — | — | (206,672) | — | — | — | — | — | — | — | — | (206,672) | — | (206,672) | |
| 向非控股權益宣派股息 | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | (180,498) | (180,498) | |
| 於二零二一年六月三十日(未經審核) | 192,253 | 8,909,949 | 265,355 | 62,626 | (13,813) | 20,852 | 916,263 | 2,159,430 | (77,883) | 906,328 | 1,068,924 | 14,390,184 | 11,266,051 | 25,656,235 | |

簡明綜合股本權益變動表

附註：

- (i) 實繳盈餘作為可供分派儲備，指由股份溢價賬轉撥之款項，使上海實業城市開發集團有限公司（「本公司」）在股息政策及向股東作出分派方面享有更大彈性。
- (ii) 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。
- (iii) 根據中華人民共和國（「中國」）相關法律，在中國成立之附屬公司須按照除稅後溢利的10%提取法定盈餘儲備。附屬公司的儲備餘額達到註冊資本的50%時可以不再提取法定盈餘儲備，並可用於彌補過往年度的虧損、擴大現有經營或轉增附屬公司的資本。
- (iv) 合併儲備包括(1)為收購本公司中介控股公司上海實業控股有限公司（「上實控股」）控制之附屬公司（「被收購方」）而向上實控股支付之代價之公平值，與本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）及被收購方於二零一一年受共同控制當日被收購方之資產淨值之公平值兩者之差額；及(2)為收購本公司最終控股公司上海實業（集團）有限公司（「上實集團」）對其行使國有股東權力之上海上投資產經營有限公司（「上投資產」）所控制之上海市上投房地產投資有限公司（「上投房地產」）及其附屬公司（統稱「上投房地產集團」）（於收購完成時分割若干資產及負債後）而向上投資產支付之代價，與本集團及上投房地產集團於二零一八年受共同控制當日上投房地產集團之資產淨值之公平值兩者之差額。

股東出資指上實控股與中國上海市徐匯區國有資產監督管理委員會（「徐匯國資委」，為非控股股東）於二零一一年四月對本公司附屬公司上海城開（集團）有限公司（「上海城開」）之出資（根據彼等各自之股本權益比例），作為已繳資本。徐匯國資委持有上海城開之41%權益。

- (v) 其他儲備指收購本公司非全資附屬公司之額外權益時本公司擁有人出資之溢價，當中包括(1)收購華欣大企業有限公司及其於中國擁有部分權益之附屬公司上海世界貿易商城有限公司（「上海世貿」）後，向非控股股東收購上海世貿之餘下1.0%權益；及(2)向非控股股東收購瀋陽向明長益實業有限公司之餘下20%權益。該等收購並無改變本集團對該等實體之控制權，已入賬作為股權交易。現金代價與非控股股東所持資產淨值中本集團已收購之公平值份額兩者之差額，已直接於權益確認為其他儲備，並歸於本公司擁有人。

簡明綜合現金流量表

截至二零二二年六月三十日止六個月

| | 附註 | 截至六月三十日止六個月 | |
|----------------------------|----|------------------------|------------------------|
| | | 二零二二年 千港元 (未經審核) | 二零二一年 千港元 (未經審核) |
| 經營活動 | | | |
| 除稅前溢利 | | 469,638 | 1,318,398 |
| 經以下調整： | | | |
| 融資成本 | | 330,192 | 340,606 |
| 投資物業公平值收益淨額 | | (1,208) | (103,938) |
| 應佔聯營公司及合營企業業績 | | 120,970 | 7,525 |
| 其他非現金項目 | | 142,795 | 38,741 |
| 營運資金變動前之經營現金流量 | | 1,062,387 | 1,601,332 |
| 存貨、待售發展中物業及持作出售物業減少(增加) | | 4,544,316 | (3,456,683) |
| 貿易及其他應收款項(增加)減少 | | (1,168,895) | 103,120 |
| 自出售物業收取之預售所得款項(減少)增加 | | (4,627,695) | 1,866,032 |
| 貿易及其他應付款項減少 | | (1,150,817) | (1,117,405) |
| 按公平值計入損益之財務資產增加 | | — | (19,240) |
| 其他營運資金項目 | | (930) | 3,786 |
| 經營所用現金 | | (1,341,634) | (1,019,058) |
| 已付所得稅 | | (1,988,559) | (1,332,547) |
| 經營活動所用現金淨額 | | (3,330,193) | (2,351,605) |
| 投資活動 | | | |
| 出售物業、廠房及設備所得款項 | | 321 | 147 |
| 購買物業、廠房及設備 | | (31,125) | (6,147) |
| 按公平值計入其他全面收入之股本工具之資本返還所得款項 | | — | 19,291 |
| 投資物業已付開發成本 | | (193,223) | (89,484) |
| 收購一間附屬公司之現金流入淨額 | 18 | — | 196,439 |
| 於合營企業之投資 | | — | (179,942) |
| 受限制及已抵押銀行存款減少(增加) | | 82,016 | (331,920) |
| 墊款予關連公司 | | (10,329) | (114,079) |
| 已收按公平值計入其他全面收入之股本工具之股息 | | — | 7,513 |
| 已收利息 | | 47,665 | 41,615 |
| 投資活動所用現金淨額 | | (104,675) | (456,567) |

簡明綜合現金流量表

| | 截至六月三十日止六個月 | |
|----------------------------|------------------------|------------------------|
| | 二零二二年 千港元 (未經審核) | 二零二一年 千港元 (未經審核) |
| 融資活動 | | |
| 已付非控股權益股息 | (1,963,472) | (180,498) |
| 已付股息 | (204,285) | (195,200) |
| 新造銀行及其他借款所得款項 | 4,504,385 | 3,717,769 |
| 償還銀行及其他借款 | (3,239,491) | (688,643) |
| 發行中期票據應佔交易成本 | (3,009) | — |
| 償還租賃負債 | (31,402) | (35,551) |
| 非控股股東注資而股權不變 | 58,569 | — |
| 關連公司墊款 | 101,066 | 2,590 |
| 還款予關連公司 | (62,511) | (750) |
| 已付利息 | (358,099) | (338,991) |
| 融資活動(所用)所得現金淨額 | (1,198,249) | 2,280,726 |
| 現金及現金等價物減少淨額 | (4,633,117) | (527,446) |
| 於一月一日之現金及現金等價物 | 14,116,711 | 9,550,663 |
| 外幣匯率變動之影響 | (675,909) | 16,126 |
| 於六月三十日之現金及現金等價物，以銀行結餘及現金呈列 | 8,807,685 | 9,039,343 |

簡明綜合財務報表附註

截至二零二二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

截至二零二二年六月三十日止六個月，中國上海爆發2019冠狀病毒病疫情，相關防疫措施對本集團營運造成若干影響，直接影響到本集團在上海的租賃業務，也間接影響了其於周邊地區的酒店運營。上海地方政府因應疫情提供若干財務措施及支援，包括要求出租人豁免租戶的租金，影響了本集團期內的租賃收入。

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」)修訂所導致之額外會計政策外，編製截至二零二二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截至二零二一年十二月三十一日止年度之年度財務報表所呈列者相同。

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，本集團首次應用由香港會計師公會頒佈於二零二二年一月一日開始之年度期間必須生效之以下香港財務報告準則修訂：

| | |
|------------------|-----------------------------|
| 香港財務報告準則第3號之修訂本 | 對概念框架之提述 |
| 香港財務報告準則第16號之修訂本 | 二零二一年六月三十日後之2019冠狀病毒病相關租金寬減 |
| 香港會計準則第16號之修訂本 | 物業、廠房及設備 — 擬定用途前所得款項 |
| 香港會計準則第37號之修訂本 | 繁苛合約 — 履行合約成本 |
| 香港財務報告準則之修訂本 | 香港財務報告準則二零一八年至二零二零年之年度改進 |

於本中期期間應用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／或簡明綜合財務報表所載之披露構成重大影響。

2. 主要會計政策(續)

應用香港財務報告準則修訂(續)

2.1 應用香港財務報告準則第3號之修訂本「對概念框架之提述」之影響及會計政策變動

2.1.1 會計政策

對於收購日期於二零二二年一月一日或之後之業務合併，所收購之可識別資產及所承擔之負債必須符合二零一八年六月頒佈之二零一八年財務報告概念框架(「概念框架」)內之資產及負債定義，惟本集團會對香港會計準則第37號「撥備、或然負債及或然資產」或香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第21號「徵費」範圍內之交易及事件應用香港會計準則第37號或香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第21號而非概念框架，以識別其於業務合併中承擔之負債。或然資產不予確認。

2.1.2 過渡及影響概要

本集團對收購日期在二零二二年一月一日或之後之業務合併應用該等修訂。於本中期期間應用該等修訂並無對簡明綜合財務報表產生任何影響。

2.2 應用香港會計準則第16號之修訂本「物業、廠房及設備－擬定用途前所得款項」之影響及會計政策變動

2.2.1 會計政策

物業、廠房及設備

成本包括令資產運送至所需地點及達致所需狀況以使資產能夠按管理層擬定之方式運作之任何直接應佔成本，當中包括測試相關資產是否運作妥善之成本以及(就合資格資產而言)根據本集團會計政策資本化之借款成本。在令物業、廠房及設備項目運送至所需地點及達致所需狀況以使其能夠按管理層擬定之方式運作期間生產之項目之銷售所得款項(例如在測試資產是否運作妥善時生產之樣品)，以及生產該等項目之相關成本，均在損益中確認。

2.2.2 過渡及影響概要

於本中期期間應用該等修訂並無對簡明綜合財務報表產生任何影響。

2.3 應用香港財務報告準則之修訂本「香港財務報告準則二零一八年至二零二零年之年度改進」之影響

本集團已應用對以下準則作出修訂之年度改進：

香港財務報告準則第9號「財務工具」

該修訂本釐清，就評估修改原有財務負債條款是否構成「百分之十」測試下之重大修改而言，借款人僅包括借款人與貸款人之間已支付或收取之費用，包括借款人或貸款人代表對方支付或收取之費用。

於本中期期間應用該等修訂並無對簡明綜合財務報表產生任何影響。

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 | |
|---------|------------------------|------------------------|
| | 二零二二年 千港元 (未經審核) | 二零二一年 千港元 (未經審核) |
| 貨品或服務類別 | | |
| 物業銷售 | 6,464,820 | 4,031,412 |
| 酒店營運 | 83,283 | 124,679 |
| 物業管理 | 446 | 2,835 |
| 總計 | 6,548,549 | 4,158,926 |
| 收入確認時間 | | |
| 某時間點 | 6,464,820 | 4,031,412 |
| 隨時間 | 83,729 | 127,514 |
| 總計 | 6,548,549 | 4,158,926 |

本集團就客戶合約產生之所有收入均源自中國。

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二零二二年及二零二一年六月三十日止六個月為本集團收入貢獻10%或以上。

簡明綜合財務報表附註

4. 融資成本

| | 截至六月三十日止六個月 | |
|------------------|------------------------|------------------------|
| | 二零二二年 千港元 (未經審核) | 二零二一年 千港元 (未經審核) |
| 銀行及其他借款利息 | 448,963 | 440,837 |
| 租賃負債利息 | 3,580 | 2,076 |
| 融資成本總額 | 452,543 | 442,913 |
| 減：於待售發展中物業資本化之金額 | (122,351) | (102,307) |
| | 330,192 | 340,606 |

截至二零二二年六月三十日止六個月於匯總一般貸款中產生之資本化借款成本，乃就合資格資產開支應用資本化年率3.70%（截至二零二一年六月三十日止六個月：3.71%）計算得出。

5. 所得稅

| | 截至六月三十日止六個月 | |
|------------------|------------------------|------------------------|
| | 二零二二年 千港元 (未經審核) | 二零二一年 千港元 (未經審核) |
| 本期稅項： | | |
| 中國企業所得稅（「企業所得稅」） | 184,540 | 317,949 |
| 中國土地增值稅（「土地增值稅」） | 230,582 | 721,870 |
| 股息收入之中國預扣稅 | — | 8,253 |
| | 415,122 | 1,048,072 |
| 遞延稅項 | (26,388) | 63,102 |
| 期內所得稅 | 388,734 | 1,111,174 |

5. 所得稅(續)

根據中國企業所得稅法(「企業所得稅法」)及企業所得稅法實施條例，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款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，惟普通標準住宅之物業銷售之增值額不超過可扣減項目總額之總和之20%，則可獲豁免。

由於本集團並無於香港產生或取得任何應評稅利潤，故並無作出香港利得稅撥備。

根據百慕達及英屬處女群島(「英屬處女群島」)之規則及規例，本集團毋須就截至二零二二年及二零二一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。

6. 期內溢利

| | 截至六月三十日止六個月 | |
|------------------------|------------------------|------------------------|
| | 二零二二年 千港元 (未經審核) | 二零二一年 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 | 78,349 | 75,040 |
| 使用權資產折舊 | 10,339 | 15,105 |
| 銀行存款利息收入(計入其他收入) | (47,665) | (41,615) |
| 匯兌虧損淨額(計入其他開支、收益及虧損淨額) | 96,649 | 22,132 |

簡明綜合財務報表附註

7. 每股盈利

本公司擁有人應佔每股基本盈利乃按下列數據計算得出：

| | 截至六月三十日止六個月 | |
|-------------------------------|------------------------|------------------------|
| | 二零二二年 千港元 (未經審核) | 二零二一年 千港元 (未經審核) |
| 盈利： | | |
| 用作計算每股基本盈利之盈利 本公司擁有人應佔期內溢利 | 126,448 | 54,029 |
| | | |
| | 截至六月三十日止六個月 | |
| | 二零二二年 千股 | 二零二一年 千股 |
| 股份數目： | | |
| 用作計算每股基本盈利之普通股數目 | 4,806,323 | 4,806,323 |

8. 投資物業變動

本集團之投資物業於二零二二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戴德梁行有限公司(「戴德梁行」)進行之估值得出。戴德梁行擁有適當之資格及具備近期於有關地點對類似物業進行估值之經驗。戴德梁行之地址為香港鰂魚涌太古坊華蘭路18號港島東中心27樓。本集團之投資物業乃按市值基準個別估值，符合香港測量師學會頒佈之香港測量師學會物業估值準則(二零二零年版)。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1,208,000港元(截至二零二一年六月三十日止六個月：103,938,000港元)，已直接於截至二零二二年六月三十日止六個月之損益內確認。

截至二零二二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193,223,000港元(截至二零二一年六月三十日止六個月：89,484,000港元)。

8. 投資物業變動(續)

截至二零二二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，與租戶訂立租賃協議後，賬面值110,506,000港元(截至二零二一年六月三十日止六個月：274,846,000港元)之持作出售物業已轉撥至投資物業。期內並無就該等物業在損益賬確認任何公平值收益或虧損(截至二零二一年六月三十日止六個月：公平值收益122,917,000港元)。

本集團於截至二零二二年及二零二一年六月三十日止六個月期間並無出售任何投資物業。

9. 應收(應付)關連公司款項

本集團與關連人士有下列結餘：

| | 附註 | 二零二二年 六月三十日 千港元 (未經審核) | 二零二一年 十二月三十一日 千港元 (經審核) |
|----------------------|-------|---------------------------------|----------------------------------|
| 於非流動資產確認之應收一間關連公司款項： | | | |
| — 一間合營企業 | (iii) | 273,841 | 276,188 |
| 於流動資產確認之應收關連公司款項： | | | |
| — 一間合營企業 | (iii) | 246 | 12 |
| — 徐匯國資委控制之一間實體 | (i) | 1,347 | — |
| | | 1,593 | 12 |
| 於流動負債確認之應付關連公司款項： | | | |
| — 徐匯國資委及徐匯國資委控制之實體 | (i) | 47,036 | 47,649 |
| — 一名非控股股東 | (ii) | 81,996 | 61,350 |
| — 非控股股東 | (iv) | 556,281 | 559,581 |
| — 上實控股 | (v) | 27,756 | 29,074 |
| — 聯營公司 | (vi) | 6,675 | 9,160 |
| | | 719,744 | 706,814 |

簡明綜合財務報表附註

9. 應收(應付)關連公司款項(續)

附註：

(i) 整筆款項為應收(應付)徐匯國資委及徐匯國資委控制之實體之款項，為非貿易性質、免息、無抵押及須按要求償還。

(ii) 於二零二二年六月三十日及二零二一年十二月三十一日，整筆款項為應付一名非控股股東之款項，為非貿易性質及無抵押。

於二零二一年十二月三十一日之結餘為從一名非控股股東所獲墊款貸款，固定年利率為於借款日期之三年期中國人民銀行基準貸款利率之108%，已於截至二零二二年六月三十日止六個月內悉數償還。

該結餘於二零二二年六月三十日為免息及須按要求償還。

(iii) 整筆款項為應收合營企業之款項，為非貿易性質及無抵押。

於二零二二年六月三十日，應收一間合營企業款項人民幣233,778,000元(相當於273,841,000港元)(二零二一年十二月三十一日：人民幣225,093,000元(相當於276,188,000港元))，為由本集團墊付予合營企業之款項，保證回報率為每年8%，以供其在中國武漢收購地塊及其後建設物業開發項目。本集團管理層認為，該筆款項將不會在報告期結束起計12個月內償還。

其餘結餘為免息及須按要求償還。

(iv) 該等款項為應付本集團附屬公司非控股股東之款項，為非貿易性質及無抵押。

於二零二二年六月三十日，計入應付非控股股東款項金額為人民幣154,183,000元(相當於180,606,000港元)(二零二一年十二月三十一日：人民幣154,183,000元(相當於189,182,000港元))之款項，為從一名非控股股東所獲墊款免息貸款。於二零二二年六月三十日，該等貸款已逾期並分類為流動負債。截至二零二二年六月三十日止六個月，本集團已完成與該非控股股東之訴訟程序，還款安排尚待落實。本集團管理層認為，此事件對截至二零二二年六月三十日止六個月之簡明綜合財務報表並無重大影響。

其餘結餘為免息及須按要求償還。

(v) 該等款項為應付本集團中介控股公司(即上實控股)之款項，為非貿易性質、免息及須按要求償還。

(vi) 該等款項為貿易性質、無抵押及免息。本集團就該等結餘獲給予30日平均信貸期。

10. 貿易及其他應收款項

| | 二零二二年 六月三十日 千港元 (未經審核) | 二零二一年 十二月三十一日 千港元 (經審核) |
|------------------|---------------------------------|----------------------------------|
| 貿易及其他應收款項 | | |
| 貿易應收款項 | | |
| — 客戶合約 | | |
| 物業銷售(附註(i)) | 301,862 | — |
| 酒店營運及其他 | 17,585 | 6,267 |
| — 租賃應收款項 | 31,160 | 15,512 |
| | 350,607 | 21,779 |
| 減：虧損撥備 | (284) | (297) |
| | 350,323 | 21,482 |
| 其他應收款項(附註(ii)) | 420,628 | 448,081 |
| 墊款予承建商 | 28,420 | 54,613 |
| 預付其他稅項(附註(iii)) | 386,062 | 357,113 |
| 收購土地預付款項(附註(iv)) | 729,130 | 3,472,790 |
| 按金及預付款項 | 19,068 | 11,448 |
| | 1,933,631 | 4,365,527 |

附註：

- (i) 該結餘指就出售保障性住房來自上海市政府部門之貿易應收款項，將於項目結算程序完成時隨即結付。
- (ii) 其他應收款項主要包括存置於相關政府機構有關待售發展中物業、持作出售物業及正在出售之物業之多項保證按金。
- (iii) 預付其他稅項包括城市房地產稅、城市維護建設稅、營業稅及增值稅之預付款項。
- (iv) 於二零二一年十二月三十一日之結餘為本集團就收購中國上海市青浦區及臨港區之土地以開發住宅物業作銷售用途所支付之全額代價人民幣2,830,324,000元(相當於3,472,790,000港元)，當時土地使用權證尚未備妥。截至二零二二年六月三十日止六個月，本集團已取得土地使用權證，該款項已轉撥至待售發展中物業。

截至二零二二年六月三十日止六個月，本集團及一名非控股股東與上海市臨港區政府部門訂立土地使用權出讓合同，藉以收購中國上海市之土地供開發住宅及商業物業作銷售用途，代價為人民幣3,890,360,000元(相當於4,557,058,000港元)。於二零二二年六月三十日，本集團已支付按金人民幣622,458,000元(相當於729,130,000港元)，並確認為該收購事項之預付款項。

簡明綜合財務報表附註

10. 貿易及其他應收款項(續)

本集團容許對其酒店企業客戶提供90日之平均信貸期，而除非經特定批准，否則一般不會給予物業買家及租戶任何信貸期。

以下為本集團貿易應收款項(扣除虧損撥備)按於報告期末之發票日期呈列之賬齡分析：

| | 二零二二年 六月三十日 千港元 (未經審核) | 二零二一年 十二月三十一日 千港元 (經審核) |
|----------|---------------------------------|----------------------------------|
| 90日內 | 341,741 | 15,673 |
| 91至180日內 | 4,721 | 2,967 |
| 超過180日 | 3,861 | 2,842 |
| | 350,323 | 21,482 |

11. 貿易及其他應付款項以及遞延收益

| | 二零二二年 六月三十日 千港元 (未經審核) | 二零二一年 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 | 1,238,849 | 1,586,139 |
| 待售發展中物業之應計開支 | 2,172,508 | 3,002,366 |
| 應付本公司前附屬公司前股東款項(附註(i)) | 164,807 | 171,594 |
| 租金按金及自租戶預先收取款項 | 248,719 | 220,902 |
| 應付利息 | 221,894 | 127,450 |
| 應付上海政府部門款項(附註(ii)) | 163,857 | 171,637 |
| 應計支出及其他應付款項 | 441,782 | 429,187 |
| 其他應付稅項(附註(iii)) | 677,983 | 1,043,127 |
| | 5,330,399 | 6,752,402 |
| 確認為非流動負債之遞延收益 | | |
| 遞延收益(附註(iv)) | 30,980 | 32,452 |

11. 貿易及其他應付款項以及遞延收益(續)

附註：

- (i) 該等款項屬非貿易性質、免息及須按要求償還。
- (ii) 該款項為代表上海政府部門就保障性住房向買方所收取之款項1,110,340,000港元(二零二一年十二月三十一日：1,163,064,000港元)，並已扣除應收上海政府部門之保障性住房之建築及其他相關成本及議定的利潤毛利款項946,483,000港元(二零二一年十二月三十一日：991,427,000港元)。該筆款項須按要求償還。截至二零二二年六月三十日止六個月概無向上海政府部門還款(截至二零二一年六月三十日止六個月：向上海政府部門償還253,539,000港元)。
- (iii) 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、應付營業稅及應付增值稅。
- (iv) 該結餘主要為政府就發展中國住宅物業租賃市場而發出之補貼之遞延部分。

以下為本集團貿易應付款項按於報告期末之發票日期呈列之賬齡分析：

| | 二零二二年 六月三十日 千港元 (未經審核) | 二零二一年 十二月三十一日 千港元 (經審核) |
|-----------|---------------------------------|----------------------------------|
| 30日內 | 918,128 | 1,122,073 |
| 31至180日內 | 17,688 | 3,987 |
| 181至365日內 | 213,907 | 177,648 |
| 超過365日 | 89,126 | 282,431 |
| | 1,238,849 | 1,586,139 |

12. 銀行及其他借款

截至二零二二年六月三十日止六個月，本集團取得新造銀行及其他借款4,504,385,000港元，其中450,000,000港元按關連實體之外幣計值(截至二零二一年六月三十日止六個月：3,717,769,000港元，其中350,000,000港元按關連實體之外幣計值)。於二零二二年六月三十日，銀行及其他借款按浮動年利率介乎2厘至6.51厘(二零二一年十二月三十一日：2.21厘至6.51厘)計息，須於三個月至逾五年(二零二一年十二月三十一日：三個月至逾五年)償還。該等借款乃為本集團之物業發展項目及一般營運資金而取得。

截至二零二二年六月三十日止六個月，本集團亦已償還銀行及其他借款3,239,491,000港元(截至二零二一年六月三十日止六個月：688,643,000港元)。

簡明綜合財務報表附註

12. 銀行及其他借款(續)

於二零二二年六月三十日，計入銀行及其他借款金額為人民幣187,600,000元(相當於219,749,000港元)之銀行借款及金額為人民幣57,600,000元(相當於67,471,000港元)之其他借款，為因向本公司一間附屬公司提供額外資金之安排與該附屬公司之非控股股東出現爭議而逾期之款項，乃分類為流動負債。截至簡明綜合財務報表獲授權刊發日期，本集團仍在落實結付安排。本集團管理層認為，此事件對截至二零二二年六月三十日止六個月之簡明綜合財務報表並無重大影響。

13. 股本

| | 股份數目 千股 | 股本 千港元 |
|--|------------|-----------|
| 法定： | | |
| 於二零二一年一月一日、二零二一年六月三十日、 二零二二年一月一日及二零二二年六月三十日 — 每股0.04港元之普通股 | 10,000,000 | 400,000 |
| 已發行及繳足： | | |
| 於二零二一年一月一日、二零二一年六月三十日、 二零二二年一月一日及二零二二年六月三十日 | 4,806,323 | 192,253 |

14. 資本承擔

| | 二零二二年 六月三十日 千港元 (未經審核) | 二零二一年 十二月三十一日 千港元 (經審核) |
|----------------------|---------------------------------|----------------------------------|
| 已訂約但並無於簡明綜合財務報表撥備之支出 | | |
| — 增添待售發展中物業 | 6,889,648 | 7,188,016 |
| — 獲取地塊 | 2,916,517 | — |
| — 對一間合營企業出資 | 63,024 | 77,005 |
| | 9,869,189 | 7,265,021 |

15. 財務擔保合約

財務擔保合約

| | 二零二二年 六月三十日 千港元 (未經審核) | 二零二一年 十二月三十一日 千港元 (經審核) |
|-----------------------|---------------------------------|----------------------------------|
| 就銀行融資給予銀行之擔保於下列情況下使用： | | |
| — 物業買家 | 1,997,325 | 2,453,534 |
| — 一間聯營公司 | 5,043 | 438,037 |
| — 一間合營企業 | 136,318 | 240,491 |
| | 2,138,686 | 3,132,062 |

就物業買家使用之銀行融資給予銀行之擔保

本集團就提供予本集團物業單位買家之按揭貸款與若干銀行訂立協議，並已根據協議就該等銀行提供予買家之按揭貸款以存款作為抵押品及給予擔保。本集團管理層認為，相關買家在償還按揭貸款方面拖欠還款機會極微。倘有拖欠還款情況，本集團扣起之有關物業之可變現淨值足以收回結欠按揭還款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根據香港財務報告準則第9號「財務工具」計提預期信貸虧損。

就本集團一間聯營公司使用之銀行融資給予一間銀行之擔保

本集團與一間銀行訂立協議，以就本集團一間聯營公司獲授予之銀行借款提供公司擔保。於二零二二年六月三十日，本公司在該擔保下之最高負債為人民幣4,305,000元(相當於5,043,000港元)(二零二一年十二月三十一日：人民幣357,000,000元(相當於438,037,000港元))，即該聯營公司未償還之銀行借款金額中有關本集團之部分。

就本集團一間合營企業使用之銀行融資給予一間銀行之擔保

本集團與一間銀行訂立協議，以就本集團一間合營企業獲授予之銀行借款提供公司擔保。於二零二二年六月三十日，本公司在該擔保下之最高負債為人民幣116,375,000元(相當於136,318,000港元)(二零二一年十二月三十一日：人民幣196,000,000元(相當於240,491,000港元))，即該合營企業未償還之銀行借款金額中有關本集團之部分。

本集團管理層認為，本集團上述財務擔保合約於初步確認時之公平值並不重大。於報告期末，本集團管理層進行減值評估，並總結認為信貸風險自首次確認該等財務合約以來並無顯著增加。因此，本集團發出之該等合約之虧損撥備，乃按相等於12個月預期信貸虧損之金額計量。然而，由於虧損撥備之金額不大，因此於截至二零二二年六月三十日止六個月內並無於損益確認任何虧損撥備(截至二零二一年六月三十日止六個月：無)。

簡明綜合財務報表附註

16. 關連人士交易

(i) 除於簡明綜合財務報表其他部分披露者外，本集團於兩段期間內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 | |
|--------------|--------|------------------------|------------------------|
| | | 二零二二年 千港元 (未經審核) | 二零二一年 千港元 (未經審核) |
| 上實控股控制之實體 | 管理費用 | (1,876) | (1,913) |
| | 物業收費 | (1,434) | (1,257) |
| | 租金開支 | (1,187) | (1,400) |
| | 銷售代理費用 | — | (763) |
| | 服務收費 | — | (36) |
| 一間合營企業 | 管理服務收入 | 1,590 | — |
| 聯營公司 | 物業代理費用 | (907) | (2,338) |
| | 租金收入 | — | 457 |
| | 管理費用 | (433) | (334) |
| 一間附屬公司之非控股股東 | 管理費用 | — | (3,715) |
| 徐匯國資委控制之實體 | 管理服務收入 | 8,342 | 4,527 |

(ii) 主要管理層之補償

本集團主要管理層之薪酬(包括期內向本公司董事支付之款項)如下：

| | 截至六月三十日止六個月 | |
|--------|------------------------|------------------------|
| | 二零二二年 千港元 (未經審核) | 二零二一年 千港元 (未經審核) |
| 短期僱員福利 | 3,033 | 2,156 |
| 離職後福利 | 18 | 43 |
| | 3,051 | 2,199 |

主要管理層之薪酬由薪酬委員會考慮個人表現及市場趨勢後釐定。

16. 關連人士交易(續)

(iii) 政府關連實體

本集團為由中國政府控制的上實集團集團(上實集團及其附屬公司統稱「上實集團集團」)旗下規模較大集團公司的一部分。本集團管理層認為，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。本集團之儲蓄存款、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存放或訂立，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，本集團管理層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。本集團管理層認為，該等交易在個別及整體方面均被認為對本集團截至二零二二年及二零二一年六月三十日止六個月之營運並無重大影響。

17. 財務工具之公平值計量

本附註乃提供本集團不同財務資產公平值之釐定方法的資料。

為進行財務報告，本集團部分財務工具乃按公平值計量。估計公平值時，在可用情況下，本集團會運用市場可觀察數據。倘沒有第一級輸入數據，本集團會委聘獨立合資格專業估值師進行估值。本集團管理層與估值師緊密合作，以確立適當之估值方法及模型的輸入數據。

簡明綜合財務報表附註

17. 財務工具之公平值計量(續)

(i) 本集團持續按公平值計量之財務資產之公平值

本集團按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)之財務資產及按公平值計入其他全面收入(「按公平值計入其他全面收入」)之股本工具於報告期末按公平值計量。下表載列資料展示如何釐定該等財務資產之公平值。

| 財務資產 | 於下列日期之公平值 | | 公平值級別 | 估值方法及 主要輸入數據 | 重要不可觀察 輸入數據 |
|---------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-------|-------------------|-------------------------------------|
| | 二零二二年 六月三十日 (未經審核) | 二零二一年 十二月三十一日 (經審核) | | | |
| 按公平值計入損益 之財務資產 | 中國上市股本證券 — 4,455,000港元 | 中國上市股本證券 — 2,948,000港元 | 第一級 | 活躍市場所報買入價 | 不適用 |
| | 不適用 | 香港上市股本證券 — 13,000港元 | 第一級 | 活躍市場所報買入價 | 不適用 |
| 按公平值計入 其他全面收入之 股本工具 | 中國上市股本證券 — 56,603,000港元 | 中國上市股本證券 — 71,264,000港元 | 第一級 | 活躍市場所報買入價 | 不適用 |
| | 中國非上市股本證券 — 13,442,000港元 | 中國非上市股本證券 — 22,108,000港元 | 第三級 | 成本法下的經調整資產 淨值法 | 貼現因子5% (二零二一年 十二月三十一日： 4%) |

(ii) 第三級公平值計量之對賬

| | 分類為 按公平值計入 其他全面收入之 股本工具之 非上市股本證券 千港元 |
|-------------------|---|
| 於二零二二年一月一日 | 22,108 |
| 於其他全面收入確認之公平值變動 | (7,903) |
| 匯兌調整 | (763) |
| 於二零二二年六月三十日(未經審核) | 13,442 |

17. 財務工具之公平值計量(續)**(ii) 第三級公平值計量之對賬(續)**

本集團管理層認為，截至二零二二年六月三十日止六個月內，按公平值計入其他全面收入之非上市股本工具之公平值並無重大變動，而貼現因子增加或減少5%亦不會對該等工具之公平值產生重大影響。因此，概無就該等第三級工具呈列敏感度分析。

於截至二零二二年及二零二一年六月三十日止六個月，第一級、第二級及第三級工具之間並無轉撥。

(iii) 並非持續按公平值計量之財務資產及財務負債之公平值

其他財務資產及財務負債之公平值乃根據公認定價模式按折現現金流量分析釐定。

本集團管理層認為，按攤銷成本列賬之其他財務資產及財務負債之賬面值與其公平值相若。

18. 收購一間附屬公司

二零二一年二月，本集團向獨立第三方收購昭海金融證券有限公司(「昭海金融證券」)之80%股權，現金代價為56,000,000港元。是次收購入賬作為業務合併。昭海金融證券在香港營運，主要從事證券買賣及投資組合管理。收購昭海金融證券乃旨在加強本集團業務之競爭力，並在香港開拓新維度。然而，昭海金融證券僅有限度營運，據本公司董事認為，昭海金融證券之業務不視為本集團之獨立分部。

| | 千港元 |
|----------|--------|
| 已轉讓代價： | |
| 現金 | 26,000 |
| 過往年度已付按金 | 30,000 |
| | 56,000 |

簡明綜合財務報表附註

18. 收購一間附屬公司(續)

昭海金融證券之所收購資產及所承擔負債於收購日期確認之公平值如下：

| | 千港元 |
|----------------|---------------|
| 物業、廠房及設備 | 63 |
| 使用權資產 | 608 |
| 無形資產 | 200 |
| 按公平值計入損益之財務資產 | 13 |
| 其他應收款項、按金及預付款項 | 4,894 |
| 預付所得稅 | 4 |
| 應收一名股東款項 | 30,002 |
| 銀行結餘及現金 | 222,439 |
| 其他應付款項及應計支出 | (217,107) |
| 租賃負債 | (621) |
| | 40,495 |

| | 千港元 |
|------------------|---------------|
| 收購產生之商譽： | |
| 已轉讓代價 | 56,000 |
| 加：非控股權益 | 8,099 |
| 減：所收購可識別資產淨值之公平值 | (40,495) |
| | 23,604 |

收購昭海金融證券產生商譽，乃由於已付收購代價包括就昭海金融證券帶來預期收入增長、未來市場發展及組合勞動力之利益所支付之款項。該等利益不符合可識別無形資產之確認準則，因此並無與商譽分開確認。

收購產生之商譽預期不可作扣稅用途。

截至二零二一年六月三十日止六個月由收購產生之現金流入淨額：

| | 千港元 |
|--------------|----------------|
| 已收購之現金及現金等價物 | 222,439 |
| 已付現金 | (26,000) |
| | 196,439 |

19. 股息

期內確認為分派之股息：

| | 截至六月三十日止六個月 | |
|--|------------------------|------------------------|
| | 二零二二年 千港元 (未經審核) | 二零二一年 千港元 (未經審核) |
| 已宣派二零二一年末期股息2.1港仙 (二零二一年：二零二零年為1.9港仙) | 100,933 | 91,320 |
| 已宣派二零二一年特別股息2.4港仙 (二零二一年：二零二零年為2.4港仙) | 115,352 | 115,352 |
| | 216,285 | 206,672 |

於截至二零二二年六月三十日止六個月已宣派末期股息每股普通股2.1港仙(二零二一年：1.9港仙)及特別股息每股普通股2.4港仙(二零二一年：2.4港仙)，合共款項216,285,000港元(截至二零二一年六月三十日止六個月：206,672,000港元)，並已派付204,285,000港元(截至二零二一年六月三十日止六個月：195,200,000港元)。

截至二零二二年六月三十日止六個月並無建議派發二零二二年中期股息，自報告期末以來亦無建議派發任何股息。