

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)

截至二零二二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」)截至二零二二年六月三十日止六個月(「本期間」)之未經審核綜合中期業績，連同二零二一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

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年	二零二一年
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(虧損)：		
本公司擁有人	126,448	54,029
非控股權益	<u>(45,544)</u>	<u>153,195</u>
	<u>80,904</u>	<u>207,224</u>
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	<u>(414,176)</u>	<u>291,319</u>
	<u>(1,114,616)</u>	<u>521,844</u>
每股盈利		
基本(港仙)	7	
	<u>2.63</u>	<u>1.12</u>

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	12	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		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
		<u>27,011,497</u>	<u>28,261,083</u>
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	9	1,933,631	4,365,527
應收關連公司款項		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
		<u>33,736,512</u>	<u>43,613,745</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	10	5,330,399	6,752,402
應付關連公司款項		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	11	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
		<u>27,286,196</u>	<u>36,356,973</u>
流動資產淨值		<u>6,450,316</u>	<u>7,256,772</u>
總資產減流動負債		<u>33,461,813</u>	<u>35,517,855</u>

	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	10	30,980	32,452
銀行及其他借款	11	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
		<u>12,022,723</u>	<u>12,806,433</u>
		<u>21,439,090</u>	<u>22,711,422</u>
資本及儲備			
股本		192,253	192,253
儲備		14,104,908	15,021,633
本公司擁有人應佔權益		<u>14,297,161</u>	<u>15,213,886</u>
非控股權益		7,141,929	7,497,536
		<u>21,439,090</u>	<u>22,711,422</u>

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。

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。

2.1 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	<u>6,548,549</u>	<u>4,158,926</u>
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	<u>6,548,549</u>	<u>4,158,926</u>

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。

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	<u>3,580</u>	<u>2,076</u>
融資成本總額	<u>452,543</u>	<u>442,913</u>
減：於待售發展中物業資本化之金額	<u>(122,351)</u>	<u>(102,307)</u>
	<u><u>330,192</u></u>	<u><u>340,606</u></u>

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	184,540	317,949
中國土地增值稅	230,582	721,870
股息收入之中國預扣稅	—	<u>8,253</u>
	<u>415,122</u>	<u>1,048,072</u>
遞延稅項	<u>(26,388)</u>	<u>63,102</u>
期內所得稅	<u><u>388,734</u></u>	<u><u>1,111,174</u></u>

6. 期內溢利

截至六月三十日止六個月
二零二二年 二零二一年
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	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

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 二零二一年
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 二零二一年
千股 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)。

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. 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	301,862	—
酒店營運及其他	17,585	6,267
— 租賃應收款項	31,160	15,512
	<u>350,607</u>	<u>21,779</u>
減：虧損撥備	(284)	(297)
	<u>350,323</u>	<u>21,482</u>
其他應收款項	420,628	448,081
墊款予承建商	28,420	54,613
預付其他稅項	386,062	357,113
收購土地預付款項	729,130	3,472,790
按金及預付款項	19,068	11,448
	<u>1,933,631</u>	<u>4,365,527</u>

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
	<u>350,323</u>	<u>21,482</u>

10. 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	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	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	677,983	1,043,127
	<u>5,330,399</u>	<u>6,752,402</u>
確認為非流動負債之遞延收益		
遞延收益	<u>30,980</u>	<u>32,452</u>

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
	<u>1,238,849</u>	<u>1,586,139</u>

11. 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)。

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)。

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，本集團于上海、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。

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61.1%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滙兌虧損，以及因貸款及其他應收款項之預期信貸虧損撥備而導致應佔一間聯營公司虧損。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。

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）。本集團之僱員薪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」）之薪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。

中期股息

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）。

股本

本公司於二零二二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，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，*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。於截至二零二二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) 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；及
- (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。

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二零二二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，二零二二年八月二十九日

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、唐鈞先生、樓軍先生及叶維琪先生，以及獨立非執行董事杜惠愷先生，*B.B.S.*，太平紳士、范仁達先生、李家暉先生及喬志剛先生。