

綜合損益及其他全面收入報表
截至二零二四年十二月三十一日止年度

	附註	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
收入			
貨品及服務	4	11,646,525	7,180,575
租賃		<u>793,844</u>	<u>773,021</u>
總收入		12,440,369	7,953,596
銷售成本		<u>(10,309,661)</u>	<u>(4,628,206)</u>
毛利		2,130,708	3,325,390
其他收入	6	109,696	136,130
其他開支、收益及虧損淨額	7	(301,378)	(223,018)
投資物業公平值虧損淨額	13	(703,073)	(39,830)
分銷及銷售開支		(233,746)	(217,863)
一般及行政開支		(358,415)	(402,201)
融資成本	8	(549,273)	(687,775)
應佔聯營公司業績		97,984	(5,921)
應佔合營企業業績		<u>22,595</u>	<u>(29,657)</u>
除稅前溢利		215,098	1,855,255
所得稅	9	<u>(587,926)</u>	<u>(1,364,542)</u>
年內(虧損)溢利	10	<u>(372,828)</u>	<u>490,713</u>
年內其他全面收入(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		(693,396)	(523,460)
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)		(161)	(2,922)
物業、廠房及設備轉撥至投資物業後重估 物業(扣除稅項)		<u>10,541</u>	<u>—</u>
年內其他全面開支		<u>(683,016)</u>	<u>(526,382)</u>
年內全面開支總額		<u><u>(1,055,844)</u></u>	<u><u>(35,669)</u></u>

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
以下人士應佔年內(虧損)溢利：		
本公司擁有人	(331,190)	494,570
非控股權益	<u>(41,638)</u>	<u>(3,857)</u>
	<u>(372,828)</u>	<u>490,713</u>
以下人士應佔年內全面(開支)收入總額：		
本公司擁有人	(842,867)	122,127
非控股權益	<u>(212,977)</u>	<u>(157,796)</u>
	<u>(1,055,844)</u>	<u>(35,669)</u>
每股(虧損)盈利		
基本(港仙)	<i>11</i> <u>(6.93)</u>	<u>10.32</u>

綜合財務狀況表

於二零二四年十二月三十一日

	附註	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
非流動資產			
投資物業	13	20,645,374	21,437,687
物業、廠房及設備		1,914,084	2,181,543
使用權資產		541,527	452,299
商譽		23,604	23,604
無形資產		54,478	56,306
於聯營公司之權益		1,621,690	1,576,836
於合營企業之權益		2,388,549	2,568,694
應收一間關連公司款項		157,329	271,041
按公平值計入其他全面收入之股本工具		22,600	43,565
受限制及已抵押銀行存款		57,940	25,375
遞延稅項資產		105,535	136,686
		<u>27,532,710</u>	<u>28,773,636</u>
流動資產			
存貨		1,214	1,001
待售發展中物業及持作出售物業	14	14,578,442	22,615,376
貿易及其他應收款項	15	1,018,547	1,225,545
應收關連公司款項		1,618	1,883
預付所得稅及土地增值稅		482,302	393,435
受限制及已抵押銀行存款		27,153	19,433
銀行結餘及現金		5,342,774	5,985,911
		<u>21,452,050</u>	<u>30,242,584</u>

	附註	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
流動負債			
貿易及其他應付款項	16	6,399,189	6,722,859
應付關連公司款項		675,921	392,258
自出售物業收取之預售所得款項		1,106,886	8,256,091
銀行及其他借款		8,487,763	3,588,828
租賃負債		21,215	20,821
應付所得稅及土地增值稅		1,246,150	1,954,741
應付股息		23,641	22,182
		<u>17,960,765</u>	<u>20,957,780</u>
流動資產淨值		<u>3,491,285</u>	<u>9,284,804</u>
總資產減流動負債		<u>31,023,995</u>	<u>38,058,440</u>
非流動負債			
應付一間關連公司款項		—	388,626
遞延收益		25,456	37,026
銀行及其他借款		9,315,464	14,413,588
租賃負債		127,235	30,921
遞延稅項負債		2,445,836	2,679,785
		<u>11,913,991</u>	<u>17,549,946</u>
		<u>19,110,004</u>	<u>20,508,494</u>
資本及儲備			
股本		191,217	191,659
儲備		12,837,169	13,819,310
本公司擁有人應佔權益		13,028,386	14,010,969
非控股權益		6,081,618	6,497,525
		<u>19,110,004</u>	<u>20,508,494</u>

附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

1. 一般資料

本公司為一間公眾有限公司，根據百慕達一九八一年公司法（經修訂）於百慕達註冊成立為一間獲豁免有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。其直接控股公司為上實穎采有限公司（於英屬維爾京群島（「英屬維爾京群島」）註冊成立之私人有限公司），其中介控股公司為上海實業控股有限公司（於香港註冊成立並於聯交所上市），其最終控股公司為上海實業（集團）有限公司，為一間於香港註冊成立之私人有限公司。本公司註冊辦事處及主要營業地點之地址於本公司年報「公司資料」一節披露。

本集團主要業務為於中國內地進行住宅及商用物業發展、物業投資及酒店經營。

由於本公司在聯交所上市，而其大部分投資者均位於香港，故綜合財務報表以港元（「港元」）呈列，有別於本公司之功能貨幣人民幣（「人民幣」）。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）

於本年度強制生效之香港財務報告準則修訂本

於本年度，為編製本集團之綜合財務報表，本集團首次應用由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈於本集團二零二四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本：

香港財務報告準則第16號之修訂本	售後租回之租賃負債
香港會計準則第1號之修訂本	負債分類為流動或非流動以及香港詮釋第5號之相關修訂本 (二零二零年)
香港會計準則第1號之修訂本	附帶契諾之非流動負債
香港會計準則第7號及香港財務 報告準則第7號之修訂本	供應商融資安排

除下述香港財務報告準則之修訂本外，本年度應用香港財務報告準則之修訂本並無對本集團於本年度及過往年度之財務狀況及表現及／或本綜合財務報表所載之披露構成重大影響。

應用香港會計準則第1號之修訂本「負債分類為流動或非流動以及香港詮釋第5號之相關修訂本(二零二零年)」、「二零二零年修訂本」及香港會計準則第1號之修訂本「附帶契諾之非流動負債」(「二零二二年修訂本」)之影響

本集團於本年度首次應用該等修訂本。

二零二零年修訂本就評估自報告日期起至少延遲結付十二個月之權利作出了澄清和額外指引，以將負債分類為流動或非流動，其中：

- 訂明負債之流動或非流動分類，應以報告期末存在之權利為基準。具體而言，分類不應受到管理層意圖或期望在12個月內清償負債所影響。
- 闡明負債結付可以是轉讓現金、貨品或服務，或者向對手方轉讓實體本身之工具。倘負債具有可在對手方選擇下透過轉讓實體本身之股本工具進行結付之條款，則僅當實體應用香港會計準則第32號「財務工具：呈列」將選擇權單獨確認為股本工具時，該等條款方不會影響其分類為流動或非流動。

對於以遵守契諾為條件的自報告日期起至少延遲結付十二個月之權利，二零二二年修訂本特別釐清，只有實體須於報告期末或之前遵守之契諾，方會影響實體將負債延遲至報告日期後至少十二個月結付之權利，即使報告日期後才會評估契諾之遵守情況亦然。二零二二年修訂本亦訂明，實體於報告日期後必須遵守之契諾(即未來契諾)，並不影響負債於報告日期分類為流動或非流動。然而，當實體延遲結付負債之權利受限於實體於報告期後十二個月內遵守契諾時，實體須披露資料讓財務報表使用者了解負債在報告期後十二個月內變為應償還之風險。這包括有關契諾之資料、相關負債賬面值，以及揭示實體或難以遵守有關契諾之事實及情況(如有)。

根據過渡條文，本集團已對負債分類為流動或非流動追溯應用新會計政策。於本年度應用該等修訂本並無對綜合財務報表造成重大影響。

已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團未有提前應用下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第9號及 香港財務報告準則第7號之修訂本	財務工具分類及計量之修訂本 ³
香港財務報告準則第9號及 香港財務報告準則第7號之修訂本	涉及依賴自然能源生產電力的合約 ³
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號之修訂本	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或 注資 ¹
香港財務報告準則會計準則之 修訂本	香港財務報告準則會計準則 — 第11卷之年度改進 ³
香港會計準則第21號之修訂本	缺乏可兌換性 ²
香港財務報告準則第18號	財務報表之呈列及披露 ⁴

¹ 於待定期限或之後開始之年度期間生效。

² 於二零二五年一月一日或之後開始之年度期間生效。

³ 於二零二六年一月一日或之後開始之年度期間生效。

⁴ 於二零二七年一月一日或之後開始之年度期間生效。

除下述新訂及經修訂香港財務報告準則外，本公司董事預期，應用所有其他香港財務報告準則修訂本於可見將來不會對綜合財務報表產生重大影響。

香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號之修訂本「財務工具分類及計量之修訂本」

香港財務報告準則第9號之修訂本釐清財務資產與財務負債之確認及取消確認，並增加一項例外情況，即當且僅當符合若干條件時，允許實體將採用電子支付系統以現金結付之財務負債視為已於結付日期前解除。

該等修訂本亦就評估財務資產之合約現金流量是否與基本借貸安排相一致提供指引。該等修訂本訂明，實體應專注於實體獲得補償的項目而非補償金額。若合約現金流量與並非基本借貸風險或成本的變數掛鉤，則其與基本借貸安排不一致。該等修訂本表明，在部分情況下，或然特徵可能於合約現金流量變動之前及之後產生與基本借貸安排一致之合約現金流量，惟或然事件本身之性質與基本借貸風險及成本之變化並不直接相關。此外，該等修訂本中加強對「無追索權」一詞之描述以及釐清「合約掛鉤工具」之特點。香港財務報告準則第7號中有關指定按公平值計入其他全面收入之股本工具投資之披露規定已予修訂。具體而言，實體須披露於期內其他全面收入內呈列之公平值收益或虧損，分開列示與報告期內已取消確認之投資相關者以及與於報告期末持有之投資相關者。實體亦須披露報告期內已取消確認投資相關之權益內累計收益或虧損之任何轉撥。此外，該等修訂本引進對可能影響基於或然因素（即使與基本借貸風險及成本不直接相關）之合約現金流量之合約條款進行定性及定量披露之要求。

該等修訂本於二零二六年一月一日或之後開始之年度報告期間生效，並可提早應用。應用該等修訂本預期不會對本集團之財務狀況及表現產生重大影響。

香港財務報告準則第18號「財務報表之呈列及披露」

香港財務報告準則第18號「財務報表之呈列及披露」載列財務報表之呈列及披露規定，並將取代香港會計準則第1號「財務報表之呈列」。此新訂香港財務報告準則會計準則在延續香港會計準則第1號中多項規定之同時，引入於損益表中呈列指定類別及定義小計之新規定；就財務報表附註中管理層界定之表現計量提供披露及改進財務報表中將予披露之匯總及分開計算資料。此外，香港會計準則第1號之部分段落已移至香港會計準則第8號及香港財務報告準則第7號。香港會計準則第7號「現金流量表」及香港會計準則第33號「每股盈利」亦作出輕微修訂。香港財務報告準則第18號及其他準則之修訂本將於二零二七年一月一日或之後開始之年度期間生效，並可提早應用。應用新準則預期將會影響損益表之呈列及未來財務報表之披露。本集團正在評估香港財務報告準則第18號對本集團綜合財務報表之詳細影響。

3. 本集團財務資料之編製基準

本集團財務資料乃根據香港會計師公會所頒佈之香港財務報告準則編製。為編製本集團財務資料，倘合理預期某項資料會影響主要使用者所作之決定，該等資料即視為關鍵。此外，本集團財務資料載有香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）及香港《公司條例》（如適用）規定之適用披露事項。

4. 收入

分開計算來自客戶合約之收入：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
貨品或服務類別		
物業銷售	11,351,331	6,870,636
酒店經營	281,986	299,672
物業管理	13,208	10,267
	<u>11,646,525</u>	<u>7,180,575</u>
總計		
	<u>11,646,525</u>	<u>7,180,575</u>
收入確認時間		
某時間點	11,351,331	6,870,636
隨時間	295,194	309,939
	<u>11,646,525</u>	<u>7,180,575</u>

本集團就客戶合約產生之所有收入均源自中國內地之業務。

5. 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。

6. 其他收入

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
銀行存款利息收入	34,134	53,746
物業、廠房及設備之租金收入	2,850	2,664
市場推廣及展覽活動之收入	8,860	10,094
政府補助	17,100	29,929
管理服務收入	30,455	29,104
其他	16,297	10,593
	<u>109,696</u>	<u>136,130</u>

7. 其他開支、收益及虧損淨額

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
匯兌虧損淨額	(31,552)	(46,024)
按公平值計入損益之財務資產公平值變動淨額	—	(721)
出售物業、廠房及設備收益淨額	352	189
出售一間合營企業權益之收益	183	—
於一間聯營公司權益確認之減值虧損	—	(166,406)
於一間合營企業權益確認之減值虧損	(117,641)	—
按攤銷成本計量之財務資產及財務擔保合約之 預期信貸虧損撥備(確認)撥回淨額	(289,189)	42
法律個案之和解賠償	100,028	—
其他	36,441	(10,098)
	<u>(301,378)</u>	<u>(223,018)</u>

8. 融資成本

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
銀行及其他借款利息	628,573	885,728
應付關連公司款項利息	24,850	25,340
租賃負債利息	5,740	4,872
	<hr/>	<hr/>
融資成本總額	659,163	915,940
減：於待售發展中物業資本化之金額	(109,890)	(228,165)
	<hr/>	<hr/>
	549,273	687,775
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

9. 所得稅

綜合損益及其他全面收入報表之所得稅指：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
本期稅項：		
中國企業所得稅（「企業所得稅」）	348,750	625,479
中國土地增值稅	340,434	773,188
股息收入之中國預扣稅	13,333	67,340
	<hr/>	<hr/>
	702,517	1,466,007
	<hr/>	<hr/>
過往年度撥備不足：		
中國企業所得稅	8,408	27
	<hr/>	<hr/>
遞延稅項	(122,999)	(101,492)
	<hr/>	<hr/>
年度所得稅	587,926	1,364,542
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

10. 年內(虧損)溢利

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
年內(虧損)溢利已扣除(計入)下列各項：		
物業、廠房及設備折舊	124,752	124,971
減：於待售發展中物業資本化之折舊	—	(1,187)
	<u>124,752</u>	<u>123,784</u>
使用權資產折舊	32,107	22,196
	<u>156,859</u>	145,980
折舊及攤銷總額	156,859	145,980
投資物業租金收入總額	(793,844)	(773,021)
減：年內提供租金收入之投資物業之直接經營開支	178,733	183,416
	<u>(615,111)</u>	<u>(589,605)</u>
董事酬金	4,328	5,146
其他員工成本		
薪金、工資及其他福利	251,594	253,217
退休福利計劃之供款	36,039	35,882
	<u>291,961</u>	<u>294,245</u>
員工成本總額	291,961	294,245
減：於待售發展中物業資本化之員工成本	(38,915)	(20,409)
	<u>253,046</u>	<u>273,836</u>
核數師酬金	4,657	5,277
確認為開支之持作出售物業成本	8,879,228	3,741,613
持作出售物業及待售發展中物業確認之減值虧損 (計入銷售成本)	744,998	209,021
	<u><u>744,998</u></u>	<u><u>209,021</u></u>

11. 每股(虧損)盈利

本公司擁有人應佔每股基本(虧損)盈利乃按下列數據計算得出：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
(虧損)盈利		
用作計算每股基本(虧損)盈利之(虧損)盈利：		
本公司擁有人應佔年內(虧損)溢利	<u>(331,190)</u>	<u>494,570</u>
股份數目		
	二零二四年 千股	二零二三年 千股
用作計算每股基本(虧損)盈利之普通股加權平均數	<u>4,780,660</u>	<u>4,791,508</u>

由於二零二四年及二零二三年並無已發行潛在普通股，因此並無呈列該兩個年度之每股攤薄(虧損)盈利。

12. 股息

董事會不建議就截至二零二四年十二月三十一日止年度派付任何末期股息或特別股息(截至二零二三年十二月三十一日止年度：現金末期股息每股2.1港仙及現金特別股息每股0.8港仙)。

13. 投資物業

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
公平值		
於一月一日	21,437,687	21,232,971
後續開支	366,474	542,361
投資物業公平值虧損淨額	(703,073)	(39,830)
轉撥自物業、廠房及設備	234,990	—
轉撥自持作出售物業	11,846	272,263
匯兌調整	(702,550)	(570,078)
	<u>20,645,374</u>	<u>21,437,687</u>
於十二月三十一日		
	<u>20,645,374</u>	<u>21,437,687</u>
計入年度損益之投資物業重新估值未變現虧損	<u>(703,073)</u>	<u>(39,830)</u>

14. 待售發展中物業及持作出售物業

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
物業發展		
待售發展中物業	7,594,981	17,561,217
持作出售物業	6,983,461	5,054,159
	<u>14,578,442</u>	<u>22,615,376</u>

所有待售發展中物業及持作出售物業均位於中國內地。

15. 貿易及其他應收款項

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
貿易應收款項		
— 客戶合約		
物業銷售	243,062	250,494
酒店經營及其他	7,168	971
— 租賃應收款項	13,635	14,223
	<u>263,865</u>	<u>265,688</u>
減：預期信貸虧損撥備	(224)	(232)
	<u>263,641</u>	<u>265,456</u>
其他應收款項	242,581	285,595
上海政府部門持有之已抵押按金	276,799	246,018
應收一間前附屬公司款項	—	133,547
墊款予承建商	23,881	32,132
預付其他稅項	209,261	260,328
按金及預付款項	2,384	2,469
	<u>1,018,547</u>	<u>1,225,545</u>

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。

以下為貿易應收款項(扣除預期信貸虧損撥備)按於報告期末之發票日期呈列之賬齡分析：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
90日內	19,693	11,868
91至180日內	61	—
超過180日	243,887	253,588
	<u>263,641</u>	<u>265,456</u>

16. 貿易及其他應付款項

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
貿易應付款項	1,783,306	1,007,357
待售發展中物業之應計開支	3,365,403	3,979,465
應付本公司前附屬公司前股東款項	151,740	155,712
租金按金及自租戶預先收取款項	102,735	179,082
應付利息	84,404	90,369
應付上海政府部門款項	148,876	153,888
應計支出及其他應付款項	391,097	412,839
其他應付稅項	321,785	744,147
其他財務負債	49,843	—
	<u>6,399,189</u>	<u>6,722,859</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：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
30日內	969,465	402,857
31至180日內	64,555	12,144
181至365日內	197,676	73,760
超過365日	551,610	518,596
	<u>1,783,306</u>	<u>1,007,357</u>

管理層討論及分析

房地產市場環境

二零二四年，內地房地產市場持續面對挑戰，市場下行承壓，庫存去化壓力增大，但隨著一線城市限購鬆綁、首付利率降低、存量房貸利率下調、城中村改造全面重啟等利好政策相繼出台，市場逐漸回穩。根據國家統計局數據顯示，二零二四年，全國房地產開發投資同比下降10.6%，新建商品房銷售額同比下降17.1%，新建商品房銷售面積同比下降12.9%。中央經濟工作會議明確定調「促進房地產市場止跌回穩」政策方向，「四個取消、四個降低、兩個增加」組合拳全面落地，居民剛性和改善性住房需求得到釋放，預期政策的正面效應將於二零二五年持續顯現，進一步提振市場。

業務回顧

綜述

二零二四年，上實城開緊跟市場變化的步伐，靈活調整策略，以高效的執行力穩步推動業務向前發展，成功克服宏觀環境帶來的挑戰。年內，天津上實仰山、西安自然界、上海上實望海、西安上實啟元及煙台上實雲麓等旗艦項目保持穩定銷售，繼續為本集團帶來穩定收益。本集團秉持穩中求進的發展方針，以上海為核心，持續拓展其他核心一、二線城市，強化業務的多元佈局，並適時增加優質的土地儲備，專注打造具競爭力的高品質項目，穩步推進投資性物業業務，提升本集團於行業的競爭優勢，鞏固本集團在上海房地產市場的領先地位。

合約銷售

截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團商品房及保障房的合約銷售金額為人民幣3,933,360,000元（二零二三年：人民幣8,228,570,000元），同比下降52.2%。

來自商品房的合約銷售金額為人民幣3,933,360,000元（二零二三年：人民幣8,059,820,000元），同比下降51.2%。二零二四年合約銷售面積為184,000平方米，按年下降28.4%；平均售價約為每平方米人民幣21,400元，主要是由於一、二線城市銷售比例較少所致。年內，天津上實仰山、西安自然界、上海上實望海、西安上實啟元及煙台上實雲麓等為本集團的重點銷售項目，分別佔本年度商品房合約銷售總金額約30.1%、27.7%、14.0%、10.2%和6.4%。同時，本年並沒來自保障房的合約銷售（二零二三年：人民幣168,750,000元）。

土地儲備

截至二零二四年十二月三十一日，本集團土地儲備共有27個項目，分佈於10個內地重點城市，包括上海、北京、天津、西安、重慶、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3,323,000平方米，可滿足未來3至5年的發展。

二零二四年，全國土地整體成交規模延續下滑趨勢，行業進入去庫存週期。本集團保持審慎的拿地策略，堅持項目質量與盈利能力並重，加強對現有土地儲備的開發，伺機增加具備增長潛力的優質土地儲備。未來，本集團將繼續聚焦上海都市圈、長三角地區及其他核心一、二線城市，以高標準城市規劃和建設提升項目品質，同時積極探索城市更新改造新機遇，於行業調整週期中留意逆向佈局機會，實現長遠可持續發展。

物業發展

截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團在建項目共9個，在建面積1,933,000平方米，主要包括上海TODTOWN天薈、上實聽海、煙台上實雲麓和天津上實仰山等項目。而交付面積合共381,000平方米，主要為西安自然界、天津上實仰山、上海上實望海、上海上實雲端及煙台上實雲麓。

年內，本集團把握時機，推出多個住宅項目銷售，天津上實仰山、西安自然界、上海上實望海、西安上實啟元及煙台上實雲麓等項目均備受市場注目，預售成績理想。其中，天津上實仰山為集團銷售貢獻最大的項目。

投資性物業

截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團於上海、北京、天津、重慶、瀋陽、西安及深圳等7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1,255,000平方米。年內，本集團的整體租金收入按年上升2.7%至793,844,000港元（二零二三年：773,021,000港元）。

本集團持續貫徹租售並舉的政策，積極拓展租賃住宅業務。旗下上海城開莘社區、上海城開滙社區的長租房項目出租率穩定維持在98%以上，為集團帶來穩健的租金收入。上海創社區亦於九月正式投入運營，而紅星村改造的商業配套項目「城開優享+欣虹匯」也於年內盛大啟幕，該項目包括酒店、社區商業、可售商墅及街道回購商業，實現了商業配套、生活宜居及民生保障功能的融合。此外，上海世貿商城等展覽館、店鋪及寫字樓項目運營穩健，預計將持續為本集團提供穩定的收入來源。

股份回購

截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團共購回股份12次，購回股份數目總數為9,368,000股，均已於二零二四年三月二十六日註銷，共涉資3,317,670港元，佔已發行股份數量比例0.20%。

財務表現

收入

截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團收入為12,440,369,000港元(二零二三年：7,953,596,000港元)，同比上升56.4%，主要由於多個項目交付之銷售額較去年同期上升。年內，物業銷售收入作為本集團最主要收入來源，錄得11,351,331,000港元(二零二三年：6,870,636,000港元)，佔總收入91.2%(二零二三年：86.4%)。其中西安自然界、天津上實仰山、上海上實望海、上海上實雲端、煙台上實雲麓分別佔物業銷售收入的31.9%、25.7%、18.0%、15.3%和4.6%。

來自租金、管理和服務，以及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793,844,000港元、13,208,000港元及281,986,000港元(二零二三年：773,021,000港元、10,267,000港元及299,672,000港元)，分別佔總收入6.4%、0.1%及2.3%(二零二三年：9.7%、0.1%及3.8%)。

毛利及毛利率

截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團毛利為2,130,708,000港元，較二零二三年同期下跌35.9%。毛利率為17.1%，按年下跌24.7個百分點，主要因為年內交付項目中毛利率較高的項目較往年有所減少，而且年內銷售單價因市場情況下調所導致。

投資物業重估

截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團錄得投資物業重估減值淨額約703,073,000港元(二零二三年：減值39,830,000港元)，主要由於上海世貿商城、城行項目及其他部份項目因新簽租約之租金有所下調導致物業重估之公平值減少所導致。

分銷及銷售開支

截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團分銷及銷售開支同比上升7.3%至233,746,000港元(二零二三年：217,863,000港元)，主要由於年內加強推廣銷售所致。

一般及行政開支

截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團一般行政開支同比下降10.9%至358,415,000港元(二零二三年：402,201,000港元)，主要由於年內持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

截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團其他開支、收益及虧損錄得淨虧損約為301,378,000港元(二零二三年：淨虧損223,018,000港元)，主要由於一間合營公司權益確認之減值虧損及預期信貸虧損撥備確認所致。

虧損／溢利

截止二零二四年十二月三十一日止年度，本集團錄得年內虧損為372,828,000港元(二零二三年溢利：490,713,000港元)。主要由於年內交付項目中毛利率較高的項目較去年有所減少、年內銷售單價因市場情況下調及年內就物業項目確認若干減值虧損所致。股東應佔虧損約為331,190,000港元(二零二三年溢利：494,570,000港元)；每股基本虧損為6.93港仙(二零二三年盈利：10.32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)。

於二零二四年十二月三十一日，本集團持有之銀行結餘及現金為5,342,774,000港元(於二零二三年十二月三十一日：5,985,911,000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58.4%增加至64.8%；流動比率為1.2倍(二零二三年十二月三十一日：1.4倍)。

於二零二四年十二月三十一日，本集團包括銀行貸款、其他貸款、墊付債券、中期票據及境內公司債券的總貸款約為17,803,227,000港元(二零二三年：18,002,416,000港元)。當中包括上海實業集團有限公司之附屬公司的短期借款達850,000,000港元(於二零二三年十二月三十一日：當中包括上海實業控股有限公司之附屬公司的短期借款達：1,068,454,000港元)，本集團將按業務需要繼續優化港元計值借款。

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

年內，本集團大部分收益及經營成本以人民幣計值，除以外幣計值的銀行存款及貸款外，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。截至二零二四年十二月三十一日，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

於二零二四年十二月三十一日，本集團聘有745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、資格、經驗及能力制訂。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。

截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團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

展望二零二五年，宏觀經濟層面上，中央經濟工作會議強調保持經濟穩定增長，全方位擴大內需，並通過提振消費專項行動推動中低收入群體增收減負，進一步提升居民消費能力和意願。房地產方面，會議指出要持續推動「房地產市場止跌回穩」，加大城中村和危舊房改造力度，釋放剛性及改善性住房需求潛力，同時加快構建房地產行業的新發展模式。隨著支持房地產市場回穩的政策逐步發揮作用，相信相關利好影響預計將於二零二五年延續，未來政策有望進一步圍繞「促進需求」和「優化供給」展開，通過持續加力為市場修復注入動力。預計房地產行業將穩步復甦，並呈現審慎向好的發展態勢。

未來，本集團將繼續堅守穩中求進的發展策略，響應房地產回歸基礎民生的基調，積極滿足剛需和改善型住房需求，加快探索投資性物業的創新發展，並繼續以上海為發展核心、深入佈局其他核心一、二線城市。同時，本集團將發揮扎實的財務基礎和靈活的運營優勢，瞄準優質土地儲備，專注於高品質項目的開發，鞏固並提升市場競爭力。在房地產行業新發展模式穩步推行下，本集團將全力配合國家政策，推動產業與城市融合，實現多業態協同發展，並以創新與效益為導向，穩步開拓商業地產及其他投資性項目，深度挖掘潛在增長空間，提升資源配置效率，為股東創造持續穩健的價值回報。

股東週年大會

本公司擬訂於二零二五年五月二十二日（星期四）舉行二零二五年股東週年大會（「二零二五年股東週年大會」）。二零二五年股東週年大會通告將於適當時候登載於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）網站(www.hkex.com.hk)及本公司網站(www.siud.com)及根據聯交所證券上市規則（「上市規則」）規定的方式在適當時候寄發予本公司股東（「股東」）。

核數師之工作範疇

本初步公告所載本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度之綜合財務狀況表、綜合損益及其他全面收入報表及其相關附註之數字，已獲本集團核數師德勤•關黃陳方會計師行認同，與董事會於二零二五年三月二十一日所批准本集團該年度之經審核綜合財務報表所載列之金額作比較，兩者金額一致。德勤•關黃陳方會計師行就此進行之工作並不構成鑒證委聘，因此德勤•關黃陳方會計師行概不就本初步公告發表任何意見或鑒證結論。

末期股息或特別股息

董事會不建議就截至二零二四年十二月三十一日止年度派付任何末期股息或特別股息(截至二零二三年十二月三十一日止年度：現金末期股息每股2.1港仙及現金特別股息每股0.8港仙)。

暫停辦理股份過戶登記手續

出席二零二五年股東週年大會並於會上投票之資格

為釐定有權出席二零二五年股東週年大會並於會上投票之資格，本公司將於二零二五年五月十六日(星期五)至二零二五年五月二十二日(星期四)(首尾兩天包括在內)暫停辦理本公司股份過戶登記手續，於此期間概不辦理任何本公司股份過戶登記。為符合資格出席二零二五年股東週年大會並於會上投票，尚未登記之本公司股份持有人務請確保於二零二五年五月十五日(星期四)下午四時三十分前，將所有正式填妥之過戶文件連同有關股票送交本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道十六號遠東金融中心十七樓，以辦理股份登記手續。

企業管治

截至二零二四年十二月三十一日止年度，本公司一直遵守載於上市規則附錄C1之企業管治守則之守則條文。

有關本公司企業管治常規之進一步詳情將載於本公司截至二零二四年十二月三十一日止年度之年報企業管治報告內。該年報將於適當時候根據上市規則所規定之方式刊發及寄發予股東。

審核委員會及審閱年度業績

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，*M.H.*（委員會主席）、杜惠愷先生，*B.B.S.*，*太平紳士*及范仁達博士。審核委員會已審閱本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度之經審核財務報表，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；及財務申報之事宜。審核委員會亦已審閱有關編製環境、社會及管治報告之進度報告。

股本

本公司於二零二四年十二月三十一日之已發行及繳足股本為191,216,607.56港元，分為4,780,415,189股每股面值0.04港元之普通股。

優先購買權

本公司之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提呈發售新股。

足夠公眾持股量

根據本公司公開所得資料及據董事所知，於本公告日期，本公司維持上市規則所規定公眾持股量。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

購回股份

截至二零二四年十二月三十一日止年度，本公司於聯交所購回合共9,368,000股每股面值0.04港元之本公司普通股，已付代價總額（不含交易成本）為3,317,670港元。

購回該等普通股之詳情如下：

購回日期	購回普通股數目	每股普通股價格		已付代價總額
		最高 港元	最低 港元	(不含交易成本) 港元
二零二四年一月二日	1,250,000	0.36	0.355	446,750
二零二四年一月三日	320,000	0.365	0.365	116,800
二零二四年一月四日	1,144,000	0.375	0.365	418,460
二零二四年一月五日	902,000	0.365	0.36	327,730
二零二四年一月八日	264,000	0.355	0.355	93,720
二零二四年一月九日	352,000	0.355	0.345	122,520
二零二四年一月十日	592,000	0.345	0.33	198,980
二零二四年一月十一日	438,000	0.34	0.33	145,530
二零二四年一月十二日	1,148,000	0.36	0.345	401,130
二零二四年一月十五日	706,000	0.365	0.35	252,350
二零二四年一月十六日	1,612,000	0.365	0.35	576,520
二零二四年一月十七日	640,000	0.345	0.335	217,180
總計	9,368,000			3,317,670

於二零二四年一月二日、二零二四年一月三日、二零二四年一月四日、二零二四年一月五日、二零二四年一月八日、二零二四年一月九日、二零二四年一月十日、二零二四年一月十一日、二零二四年一月十二日、二零二四年一月十五日、二零二四年一月十六日及二零二四年一月十七日購回之普通股已於二零二四年三月二十六日註銷。因此，本公司之已發行股本已按如此註銷之已購回普通股面值而予以削減。董事根據於二零二三年五月二十二日本公司股東週年大會上授予之購回授權進行上述購回。

除上文披露者外，截至二零二四年十二月三十一日止年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

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C3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，彼等於截至二零二四年十二月三十一日止年度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二零二四年十二月三十一日止年度未有遵守相關僱員證券交易指引之事宜。

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) 范仁達博士獲委任為天福(開曼)控股有限公司(為聯交所上市公司，股份代號：6868)之環境、社會及管治委員會主席，自二零二四年五月十日起生效；
- (b) 范仁達博士不再擔任中國地利集團(前股份代號：1387，其股份已撤銷於聯交所之上市地位)之獨立非執行董事及審核委員會主席，自二零二四年八月十二日起生效；
- (c) 范仁達博士不再擔任中芯國際集成電路製造有限公司(為聯交所上市公司，股份代號：981)之審計委員會主席，但繼續擔任獨立非執行董事及審計委員會成員，自二零二四年十一月七日起生效；
- (d) 李家暉先生，*M.H.*獲委任為位元堂藥業控股有限公司(為聯交所上市公司，股份代號：897)之薪酬委員會成員及提名委員會成員，自二零二四年十一月一日起生效；及

- (e) 范仁達博士不再擔任海通證券股份有限公司(前股份代號：6837，其股份已撤銷於聯交所之上市地位)之獨立非執行董事、審核委員會及提名與薪酬考核委員會成員，自二零二五年三月四日起生效。

除上文披露者外，概無其他資料根據上市規則第13.51B(1)條須予以披露。

於聯交所及本公司網站刊登年終業績及年報

本業績公告將刊登於聯交所網站(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二零二四年十二月三十一日止年度之年報，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在本年度之不懈努力；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。

II. 董事委員會組成之變更

董事會宣佈，自二零二五年三月二十一日起：

- (a) 周亞棟女士(現為執行董事)已獲委任為本公司投資評證委員會成員；及
- (b) 陳浩華博士(現為獨立非執行董事)已獲委任為本公司薪酬委員會成員。

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，二零二五年三月二十一日

於本公告日期，董事會成員包括執行董事黃海平先生、唐鈞先生及周亞棟女士，以及獨立非執行董事杜惠愷先生，B.B.S.，太平紳士、范仁達博士、李家暉先生，M.H.及陳浩華博士。