

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」)欣然公佈，本公司及其附屬公司(合稱「本集團」)截至二零二四年六月三十日止六個月(「本期間」)之未經審核綜合中期業績，連同二零二三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 二零二四年 千港元 (未經審核)	二零二三年 千港元 (未經審核)
收入			
貨品及服務	3	2,599,495	1,422,098
租賃		381,338	375,736
總收入		2,980,833	1,797,834
銷售成本		(2,360,312)	(1,025,771)
毛利		620,521	772,063
其他收入		43,447	87,018
其他開支、收益及虧損淨額		(19,850)	(106,081)
投資物業公平值虧損淨額		(210,465)	(2,263)
分銷及銷售開支		(107,098)	(94,605)
一般及行政開支		(216,773)	(215,984)
融資成本	5	(282,266)	(363,847)
應佔聯營公司業績		95,859	(3,201)
應佔合營企業業績		10,693	(15,759)
除稅前(虧損)溢利		(65,932)	57,341
所得稅	6	(122,369)	(380,521)
期內虧損	7	(188,301)	(323,180)
期內其他全面開支			
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		(465,037)	(878,007)
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)		(12,290)	(6,390)
物業、廠房及設備轉撥至投資物業後物業 重新估值(扣除稅項)		10,541	—
期內其他全面開支		(466,786)	(884,397)
期內全面開支總額		(655,087)	(1,207,577)

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年	二零二三年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
以下人士應佔期內(虧損)溢利：		
本公司擁有人	(231,564)	(302,936)
非控股權益	<u>43,263</u>	<u>(20,244)</u>
	<u>(188,301)</u>	<u>(323,180)</u>
以下人士應佔期內全面開支總額：		
本公司擁有人	(574,499)	(943,168)
非控股權益	<u>(80,588)</u>	<u>(264,409)</u>
	<u>(655,087)</u>	<u>(1,207,577)</u>
每股虧損		
基本(港仙)	8 <u>(4.84)</u>	<u>(6.32)</u>

簡明綜合財務狀況表

於二零二四年六月三十日

	附註	二零二四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二三年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
非流動資產			
投資物業	9	21,284,571	21,437,687
物業、廠房及設備		1,973,044	2,181,543
使用權資產		559,562	452,299
商譽		23,604	23,604
無形資產		55,219	56,306
於聯營公司之權益		1,637,396	1,576,836
於合營企業之權益		2,522,928	2,568,694
應收一間關連公司款項		265,091	271,041
按公平值計入其他全面收入之股本工具		26,244	43,565
已抵押銀行存款		26,962	25,375
遞延稅項資產		111,968	136,686
		28,486,589	28,773,636
流動資產			
存貨		891	1,001
待售發展中物業及持作出售物業		21,087,539	22,615,376
貿易及其他應收款項	10	1,147,078	1,225,545
應收關連公司款項		1,551	1,883
預付所得稅及土地增值稅		420,122	393,435
受限制及已抵押銀行存款		22,707	19,433
銀行結餘及現金		5,362,707	5,985,911
		28,042,595	30,242,584

	附註	二零二四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二三年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
流動負債			
貿易及其他應付款項	11	5,668,565	6,722,859
應付關連公司款項		715,467	392,258
自出售物業收取之預售所得款項		8,226,972	8,256,091
銀行及其他借款	12	4,995,229	3,588,828
租賃負債		22,514	20,821
應付所得稅及土地增值稅		1,200,251	1,954,741
應付股息		29,769	22,182
		<u>20,858,767</u>	<u>20,957,780</u>
流動資產淨值		<u>7,183,828</u>	<u>9,284,804</u>
總資產減流動負債		<u>35,670,417</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	11	35,920	37,026
銀行及其他借款	12	13,234,515	14,413,588
租賃負債		147,294	30,921
遞延稅項負債		2,578,152	2,679,785
		<u>15,995,881</u>	<u>17,549,946</u>
		<u>19,674,536</u>	<u>20,508,494</u>
資本及儲備			
股本		191,217	191,659
儲備		13,102,698	13,819,310
本公司擁有人應佔權益		<u>13,293,915</u>	<u>14,010,969</u>
非控股權益		6,380,621	6,497,525
		<u>19,674,536</u>	<u>20,508,494</u>

財務資料附註

截至二零二四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（「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。

編製截至二零二四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截至二零二三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（「香港財務報告準則」）修訂本

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

於本中期期間應用香港財務報告準則修訂本，並無對本集團於本期間及過往期間之財務狀況及表現及／或該等簡明綜合財務報表所載之披露構成任何重大影響。

3. 來自客戶合約之收入

分開計算來自客戶合約之收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 千港元 (未經審核)	二零二三年 千港元 (未經審核)
貨品或服務類別		
物業銷售	2,453,892	1,271,776
酒店經營	138,461	146,288
物業管理	7,142	4,034
總計	<u>2,599,495</u>	<u>1,422,098</u>

4. 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二零二四年及二零二三年六月三十日止六個月為本集團收入貢獻10%或以上。

5. 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 千港元 (未經審核)	二零二三年 千港元 (未經審核)
銀行及其他借款利息	315,098	426,769
租賃負債利息	<u>152</u>	<u>2,482</u>
融資成本總額	<u>315,250</u>	<u>429,251</u>
減:於待售發展中物業資本化之金額	<u>(32,984)</u>	<u>(65,404)</u>
	<u>282,266</u>	<u>363,847</u>

6. 所得稅

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 千港元 (未經審核)	二零二三年 千港元 (未經審核)
本期稅項：		
中國企業所得稅	101,811	123,949
中國土地增值稅	42,538	256,199
股息收入之中國預扣稅	—	2,988
	<u>144,349</u>	<u>383,136</u>
遞延稅項	<u>(21,980)</u>	<u>(2,615)</u>
期內所得稅	<u>122,369</u>	<u>380,521</u>

7. 期內虧損

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 千港元 (未經審核)	二零二三年 千港元 (未經審核)
期內虧損已扣除(計入)下列各項：		
物業、廠房及設備折舊	50,578	69,764
使用權資產折舊	32,933	13,181
銀行存款利息收入(計入其他收入)	(18,938)	(15,531)
匯兌虧損淨額(計入其他開支、收益及虧損淨額)	<u>19,010</u>	<u>85,424</u>

8. 每股虧損

本公司擁有人應佔每股基本虧損乃按下列數據計算得出：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年	二零二三年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
虧損：		
用作計算每股基本虧損之虧損		
本公司擁有人應佔期內虧損	<u>(231,564)</u>	<u>(302,936)</u>
	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年	二零二三年
	千股	千股
股份數目：		
用作計算每股基本虧損之普通股加權平均數	<u>4,780,908</u>	<u>4,792,186</u>

9. 投資物業變動

本集團之投資物業於二零二四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減少210,465,000港元(截至二零二三年六月三十日六個月：2,263,000港元)，已直接於截至二零二四年六月三十日止六個月之損益內確認。

截至二零二四年六月三十日止六個月，本集團就若干發展中投資物業產生開支280,060,000港元(截至二零二三年六月三十日止六個月：190,531,000港元)。

截至二零二四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10,854,000港元(截至二零二三年六月三十日止六個月：211,911,000港元)之持作出售物業已轉撥至投資物業。

截至二零二四年六月三十日止六個月，本集團管理層改變主意，將自用物業由自用轉為出租作賺取租金之用。因此，於變更用途日期後，計入物業、廠房及設備中公平值234,990,000港元之自用物業已轉撥至投資物業。

本集團於截至二零二四年及二零二三年六月三十日止六個月期間並無出售任何投資物業。

10. 貿易及其他應收款項

	二零二四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二三年 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	249,805	250,494
酒店經營及其他	382	971
— 租賃應收款項	15,957	14,223
	<u>266,144</u>	<u>265,688</u>
減：預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）撥備	(227)	(232)
	<u>265,917</u>	<u>265,456</u>
其他應收款項	259,800	285,595
上海政府部門持有之已抵押按金	240,784	246,018
應收一間前附屬公司款項	130,615	133,547
墊款予承建商	21,708	32,132
預付其他稅項	225,948	260,328
按金及預付款項	2,306	2,469
	<u>1,147,078</u>	<u>1,225,545</u>

以下為本集團貿易應收款項（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 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二三年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
90日內	13,823	11,868
91至180日內	457	—
超過180日	251,637	253,588
	<u>265,917</u>	<u>265,456</u>

11. 貿易及其他應付款項以及遞延收益

	二零二四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二三年 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	1,180,947	1,007,357
待售發展中物業之應計開支	3,011,192	3,979,465
應付本公司前附屬公司前股東款項	153,325	155,712
租金按金及自租戶預先收取款項	170,419	179,082
應付利息	127,377	90,369
應付上海政府部門款項	150,510	153,888
應計支出及其他應付款項	357,984	412,839
其他應付稅項	516,811	744,147
	<u>5,668,565</u>	<u>6,722,859</u>
確認為非流動負債之遞延收益		
遞延收益	<u>35,920</u>	<u>37,026</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 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二三年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
30日內	471,255	402,857
31至180日內	22,919	12,144
181至365日內	95,433	73,760
超過365日	591,340	518,596
	<u>1,180,947</u>	<u>1,007,357</u>

12. 銀行及其他借款

截至二零二四年六月三十日止六個月，本集團取得新造銀行及其他借款2,192,743,000港元（截至二零二三年六月三十日止六個月：4,210,359,000港元）。於二零二四年六月三十日，銀行及其他借款按浮動年利率介乎3.00厘至4.01厘（二零二三年十二月三十一日：2.90厘至7.67厘）計息，須於三個月至逾五年（二零二三年十二月三十一日：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。

截至二零二四年六月三十日止六個月，本集團亦已償還銀行及其他借款1,590,738,000港元（截至二零二三年六月三十日止六個月：2,548,115,000港元）。

管理層討論及分析

房地產市場環境

二零二四年上半年，中國經濟持續回升同時亦面臨著有效需求不足，企業經營壓力大等諸多挑戰，而房地產市場整體延續緩慢復甦的態勢。投資信心趨保守，新房成交疲弱，房價加速下行等特徵顯示上半年整體市場下行壓力仍然較大。期間，政策端持續釋放積極信號。四月，中央政治局召開會議定調樓市政策方向，會議指出，應當持續防範化解房地產風險，提出「統籌研究消化存量房產和優化增量住房」的政策措施。政策側重點轉向「去庫存」、「穩市場」。根據統計，上半年各省市相繼落地多項購房寬鬆政策，包括上海於五月發佈房地產新政，優化住房限購及信貸政策；西安取消二環內限購，「以舊換新」細則出台等。購房限制性政策的持續鬆綁及信貸政策利好，一定程度上修復了市場預期，隨著相關政策落地、後續政策演變預計為行業帶來新的復甦動力。

從房地產企業情況來看，二零二四年上半年，房企拿地以謹慎為主，融資規模持續下滑，流動性與信用風險並存。據統計，上半年房地產企業債券融資總額約人民幣2,822.9億元，同比下降26.1%。此外，二零二四年仍處於房企償債高峰，上半年房企債券到期規模達人民幣2,799億元，一二季度到期債券規模均超人民幣1,300億元，顯示房企資金壓力沉重，未來房企融資能力修復仍需一定時間。

業務回顧

綜述

二零二四年上半年，本集團在複雜多變的外部環境下，堅持「穩中求進、務實向前」的策略，聚焦核心城市優質項目，適時調整經營策略，確保多個項目順利交付。期內本集團旗艦項目西安自然界、天津上實仰山、煙台上實雲麓及上海上實望海銷售持續推售，為集團帶來穩定收益及利潤。同時，本集團致力於以上海為核心開發地區、深耕核心一、二線城市，響應保交樓號召，貫徹租售並舉政策，在保證經營平穩運行的同時，多元開發新業態佈局，實現以多輪驅動打開增長空間。

合約銷售

截至二零二四年六月三十日止六個月，本集團合約銷售金額為人民幣2,283,730,000元（二零二三年六月三十日止六個月：人民幣5,009,840,000元），同比下跌54.4%。總合約銷售面積為98,000平方米，同比下跌42.0%，總平均售價減少至每平方米約人民幣23,300元，主要因為期內二線城市銷售比例較多所致。西安自然界、天津上實仰山、煙台上實雲麓及上海上實望海為本集團重點銷售項目，分別佔期內合約銷售總金額約39.7%、35.9%、6.8%和6.4%。

物業發展

截至二零二四年六月三十日止六個月，本集團在建項目共9個，在建面積達1,933,000平方米，主要包括上海TODTOWN天薈、上海上實聽海、煙台上實雲麓和天津上實仰山等項目。交付面積合共78,600平方米，主要為上海上實雲端、煙台上實雲麓、西安自然界及上海萬源城。

二零二四年上半年，房地產重磅支持政策連續出台，本集團多個住宅項目銷售取得理想的預售成績，總體合約銷售約人民幣22.84億。其中，西安自然界錄得約人民幣9.1億合約銷售收入，將為集團銷售貢獻最大的項目，此外天津上實仰山、煙台上實雲麓和上海上實望海銷售亦取得不俗表現。

投資性物業

截至二零二四年六月三十日止六個月，本集團於上海、北京、天津、重慶、瀋陽、西安、及深圳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1,126,000平方米。期內，本集團的整體租金收入同比上升1.5%至381,338,000港元(二零二三年上半年：375,736,000港元)。

本集團始終緊貼中央強調加快「三大工程」的政策導向，持續貫徹租售並舉政策，持續積極租賃住宅業務。旗下於上海的長租房項目為集團核心資產之一，包括上海城開·匯社區、城開萃社區和城開創社區等，其中上海晶享項目(城開·匯社區)已於二零二二年開業，標桿項目上海萃社區已於二零二三年內落成，建築面積達125,879平方米，出租率達到97%；上海城開創社區，建築面積達118,458平方米將於2024年落成，預期將為本集團貢獻穩健租金收入。

土地儲備

截至二零二四年六月三十日止六個月，本集團土地儲備共有28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3,406,000平方米，足夠未來3至5年發展。

二零二四年上半年，房地產企業仍面臨著較大償債壓力，導致大部分房企采取收縮投資策略，房企整體拿地策略則偏向謹慎，多聚焦核心城市核心地塊，上海、杭州、北京等性價比高的優質地塊熱度較高。本集團堅持審慎開放態度，持續專注於深耕上海都市圈及其他核心一、二線城市戰略，在穩固業務基本面，加強財務管理，優化債務結構的同時，加強對現有儲備土地的開發，並根據自身發展需求在合適時機擴充優質土地儲備。

股份回購

截至二零二四年六月三十日止六個月，本集團於期內共購回股份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

截至二零二四年六月三十日止六個月，本集團收入為2,980,833,000港元(截至二零二三年六月三十日止六個月：1,797,834,000港元)，同比上升65.8%，主要由於多個項目交付之銷售額較去年同期上升，其中上海上實雲瑞成功交付並貢獻約1,570,000,000港元收入。期內，物業銷售收入達2,453,892,000港元(截至二零二三年六月三十日止六個月：1,271,776,000港元)，仍然是本集團最主要收入來源，佔總收入82.3%(截至二零二三年六月三十日止六個月：70.7%)。其中，上海上實雲端、煙台上實雲麓、西安自然界和上海萬源城分別佔物業銷售收入的63.8%、16.9%、13.1%及3.3%。

本集團來自租金、物業管理，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381,338,000港元、7,142,000港元及138,461,000港元(截至二零二三年六月三十日止六個月：375,736,000港元、4,034,000港元及146,288,000港元)，分別佔總收入12.8%、0.2%及4.7%(截至二零二三年六月三十日止六個月：20.9%、0.2%及8.2%)。

毛利及毛利率

截至二零二四年六月三十日止六個月，本集團毛利為620,521,000港元，較二零二三年同期下跌19.6%。毛利率為20.8%，按年下跌22.1個百分點，主要因為期內交付項目中毛利率較高的項目較往年有所減少，且期間銷售單價因市場情況下調所致。

投資物業重估

截至二零二四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約210,465,000港元，主要由於上海世貿商城及城開國際大廈之公平值減少所導致。

分銷及銷售開支

截至二零二四年六月三十日止六個月，本集團分銷及銷售開支同比上升13.2%至107,098,000港元(截至二零二三年六月三十日止六個月：94,605,000港元)，主要由於期內加強推廣銷售所致。

一般及行政開支

截至二零二四年六月三十日止六個月，本集團一般行政開支同比上升0.4%至216,773,000港元(截至二零二三年六月三十日止六個月：215,984,000港元)，與去年同期基本持平。

其他開支、收益及虧損淨額

截至二零二四年六月三十日止六個月，本集團其他開支、收益及虧損錄得淨虧損約為19,850,000港元(截至二零二三年六月三十日止六個月：淨虧損106,081,000港元)。主要由於期內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。

期內虧損

截至二零二四年六月三十日止六個月，由於毛利減少及投資物業公平值虧損，集團錄得188,301,000港元虧損，較去年虧損大幅減少41.7%(截至二零二三年六月三十日止六個月：323,180,000港元)。股東應佔虧損約為231,564,000港元(截至二零二三年六月三十日止六個月：302,936,000港元)，每股基本虧損為4.84港仙(截至二零二三年六月三十日止六個月：虧損6.32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)。

於二零二四年六月三十日，本集團持有之銀行結餘及現金為5,362,707,000港元(於二零二三年十二月三十一日：為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%上升至65.1%；流動比率為1.3倍(截至二零二三年十二月三十一日：1.4倍)。

於二零二四年六月三十日，本集團包括銀行貸款、其他貸款及墊付債券的總貸款約為18,229,744,000港元(於二零二三年十二月三十一日：18,002,416,000港元)。當中包括上海實業集團有限公司之借款達250,000,000港元及上海實業控股有限公司之股東借款達569,814,000港元(於二零二三年十二月三十一日上海實業控股有限公司之股東借款：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。

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，除集團內個別公司以外幣計值的銀行存款及借款外，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。截至二零二四年六月三十日，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

於二零二四年六月三十日，本集團聘有751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。

截至二零二四年六月三十日止六個月期間，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

近年來，政府對房地產市場的支撐力度不斷加強。儘管如此，市場普遍認為目前行業仍處於底部調整狀態。展望二零二四年下半年房地產行業，房價調整預期未明顯改善，居民收入增速預期仍不明朗等因素將為市場帶來一定下行壓力，房企經營融資風險狀況仍存。7月，二十屆三中全會部署房地產發展改革路徑，為房地產未來發展指明方向，重申此前寬鬆的政策基調，並對構建房地產發展新模式、多渠道保障多元居住需求等多個方向作出重要部署。市場則希冀中央「去庫存」、「穩市場」的政策進一步發力，能夠有效提振行業，刺激房地產市場穩步修復，房地產發展新模式有望加速構建。

本集團深知當前經濟環境及房地產市場狀況為房企帶來一定挑戰，在此背景下，本集團將堅定發展信心、堅持守正固本、穩中求進、積極應對挑戰，並繼續以上海都市圈為核心，深耕長三角地區及其他核心一、二線城市，不時作出檢討以增加優質土地儲備，同時審慎開拓投資性項目，努力實現業務經營的穩健發展。集團相信，二零二四年下半年，項目交付將穩健推進，帶動集團全年業績整體改善。此外，集團亦將加強財務管理，維持健康、可持續發展的現金流，不斷優化公司債務情況，並依託國資背景的優勢，配合地方政府促進房地產市場平穩健康發展。本集團將關注資本市場的變化，適時採取有利公司長遠穩健發展的不同方案，為股東創造更大回報。

中期股息

董事會不建議就截至二零二四年六月三十日止六個月派付任何中期股息（截至二零二三年六月三十日止六個月：零）。

股本

本公司於二零二四年六月三十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。

購買、出售或贖回本公司上市證券

購回股份

截至二零二四年六月三十日止六個月，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		購買價總額 港元
		最高 港元	最低 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	<u>9,368,000</u>			<u>3,317,670</u>

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，截至二零二四年六月三十日止六個月，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。

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

截至二零二四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C1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二零二四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，*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集團截至二零二四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」審閱本公司截至二零二四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，董事之資料變動載列如下：

- (a) 杜惠愷先生自二零二四年三月十八日起獲委任為豐盛生活服務有限公司（「**豐盛生活服務**」）（股份代號：331）之執行董事、董事會主席兼執行委員會主席，並自二零二四年三月十九日起不再擔任豐盛生活服務之非執行董事鄭家純博士之替任董事；
- (b) 范仁達博士已辭任國開國際投資有限公司（股份代號：1062）之獨立非執行董事以及審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員，自二零二四年三月二十日起生效；
- (c) 樓軍先生因工作調動安排，已辭任本公司之執行董事，自二零二四年七月十五日起生效；
- (d) 周亞棟女士已獲委任為本公司之執行董事，自二零二四年七月十五日起生效；及
- (e) 陳浩華博士已獲委任為本公司之獨立非執行董事，自二零二四年七月十五日起生效。

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，二零二四年八月二十八日

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。