

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公告全部或任何部分內容而產生或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)

盈利警告

本公告乃由上海實業城市開發集團有限公司(「本公司」，連同其附屬公司統稱「本集團」)根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第13.09(2)條及香港法例第571章《證券及期貨條例》第XIVA部下之內幕消息條文(定義見上市規則)而作出。

本公司董事會(「董事會」)謹此通知本公司股東(「股東」)及潛在投資者，根據對本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度之未經審核綜合管理賬目及目前所得資料所進行之初步審閱，預期本公司截至二零二四年十二月三十一日止年度將錄得本公司擁有人應佔虧損將介乎約300百萬港元至360百萬港元(截至二零二三年十二月三十一日止年度：本公司擁有人應佔溢利494.6百萬港元)。

預期截至二零二四年十二月三十一日止年度將錄得本公司擁有人應佔虧損，主要乃以下原因所致：

- (i) 與去年相比，毛利率減少約23至26個百分點至約15%至18%，主要由於(1)年內交付項目中毛利率較高的項目較去年有所減少；(2)年內銷售單價因市場情況下調；及(3)年內就物業項目確認若干減值虧損所致；及
- (ii) 截至二零二四年十二月三十一日止年度本集團之投資物業重估虧損介乎約680百萬港元至720百萬港元，而去年重估虧損則為約39.8百萬港元，乃由於中國內地物業市場下行調整所致。

本公司正在為本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度之年終業績定稿。本公告所載資料純屬董事會對其目前所得資料及本集團未經審核綜合管理賬目所作出之初步評估，而此等資料尚未經本公司核數師完成審計。本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度之財務業績，將於本公司在二零二五年三月末前公佈之年終業績公告中披露。

股東及潛在投資者在買賣本公司股份時，務請審慎行事。

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，二零二五年二月二十八日

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。