

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)

截至二零二三年十二月三十一日止年度之 年終業績公告

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」)截至二零二三年十二月三十一日止年度經審核綜合業績，連同截至二零二二年十二月三十一日止年度之比較數字如下：

財務摘要	截至十二月三十一日 止年度		變動
	二零二三年	二零二二年	
財務摘要(千港元)			
收入	7,953,596	11,022,496	-27.8%
毛利	3,325,390	2,970,470	+11.9%
毛利率	41.8%	26.9%	+14.9百分點
毛利率(扣除保障房之影響)	43.1%	39.3%	+3.8百分點
本公司擁有人應佔溢利	494,570	406,823	+21.6%
每股財務資料(港仙)			
溢利			
— 基本	10.32	8.47	+21.8%
建議派發股息/已派發股息			
— 末期股息(港仙)	2.1	2.1	
— 特別股息(港仙)	0.8	0.9	
	2.9	3.0	-3.3%
於十二月三十一日			
	二零二三年	二零二二年	
本公司擁有人應佔每股資產淨值(港元)	2.92	3.04	-3.9%
財務比率			
負債淨額對權益總額比率(附註)	58.4%	63.0%	

附註： 負債淨額 = 總貸款(包括銀行及其他貸款)減銀行結餘及現金及受限制及已抵押銀行存款。

綜合損益及其他全面收入報表

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	附註	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
收入	4		
貨品及服務		7,180,575	10,480,999
租賃		<u>773,021</u>	<u>541,497</u>
總收入		<u>7,953,596</u>	<u>11,022,496</u>
銷售成本		<u>(4,628,206)</u>	<u>(8,052,026)</u>
毛利		3,325,390	2,970,470
其他收入	6	136,130	167,324
其他開支、收益及虧損淨額	7	(223,018)	(156,171)
投資物業公平值(虧損)收益淨額	13	(39,830)	3,211
分銷及銷售開支		(217,863)	(203,355)
一般及行政開支		(402,201)	(412,633)
一間附屬公司清盤虧損		—	(244,831)
融資成本	8	(687,775)	(682,926)
應佔聯營公司業績		(5,921)	(271,789)
應佔合營企業業績		<u>(29,657)</u>	<u>(15,701)</u>
除稅前溢利		1,855,255	1,153,599
所得稅	9	<u>(1,364,542)</u>	<u>(848,598)</u>
年內溢利	10	<u>490,713</u>	<u>305,001</u>
年內其他全面開支			
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		(523,460)	(1,295,381)
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)		(2,922)	(20,173)
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		—	(27,659)
年內其他全面開支		<u>(526,382)</u>	<u>(1,343,213)</u>
年內全面開支總額		<u>(35,669)</u>	<u>(1,038,212)</u>

	附註	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
以下人士應佔年內溢利(虧損)：			
本公司擁有人		494,570	406,823
非控股權益		(3,857)	(101,822)
		<u>490,713</u>	<u>305,001</u>
以下人士應佔年內全面收入(開支)總額：			
本公司擁有人		122,127	(377,572)
非控股權益		(157,796)	(660,640)
		<u>(35,669)</u>	<u>(1,038,212)</u>
每股盈利			
基本(港仙)	11	<u>10.32</u>	<u>8.47</u>

綜合財務狀況表

於二零二三年十二月三十一日

	附註	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
非流動資產			
投資物業	13	21,437,687	21,232,971
物業、廠房及設備		2,181,543	2,136,577
使用權資產		452,299	473,729
商譽		23,604	23,604
無形資產		56,306	57,834
於聯營公司之權益		1,576,836	1,796,882
於合營企業之權益		2,568,694	2,668,967
應收一間關連公司款項		271,041	277,707
按公平值計入其他全面收入之股本工具		43,565	59,872
受限制及已抵押銀行存款		25,375	33,074
遞延稅項資產		136,686	86,047
		<u>28,773,636</u>	<u>28,847,264</u>
流動資產			
存貨		1,001	1,803
待售發展中物業及持作出售物業	14	22,615,376	22,569,287
貿易及其他應收款項	15	1,225,545	1,185,644
應收關連公司款項		1,883	2,492
預付所得稅及土地增值稅		393,435	333,234
按公平值計入損益之財務資產		—	5,580
受限制及已抵押銀行存款		19,433	23,881
銀行結餘及現金		5,985,911	4,477,602
		<u>30,242,584</u>	<u>28,599,523</u>

	附註	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
流動負債			
貿易及其他應付款項	16	6,722,859	6,779,706
應付關連公司款項		392,258	766,146
自出售物業收取之預售所得款項		8,256,091	7,086,457
銀行及其他借款		3,588,828	9,915,688
租賃負債		20,821	48,721
應付所得稅及土地增值稅		1,954,741	1,377,284
應付股息		22,182	20,670
		<u>20,957,780</u>	<u>25,994,672</u>
流動資產淨值		<u>9,284,804</u>	<u>2,604,851</u>
總資產減流動負債		<u>38,058,440</u>	<u>31,452,115</u>
非流動負債			
應付一間關連公司款項		388,626	—
遞延收益		37,026	38,879
銀行及其他借款		14,413,588	7,743,066
租賃負債		30,921	39,706
遞延稅項負債		2,679,785	2,799,190
		<u>17,549,946</u>	<u>10,620,841</u>
		<u>20,508,494</u>	<u>20,831,274</u>
資本及儲備			
股本		191,659	191,747
儲備		13,819,310	14,368,524
本公司擁有人應佔權益		14,010,969	14,560,271
非控股權益		6,497,525	6,271,003
		<u>20,508,494</u>	<u>20,831,274</u>

財務資料附註

截至二零二三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。

本集團主要業務為於中華人民共和國（「中國」）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，故本集團之財務資料以港元（「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新訂及經修訂香港財務報告準則

於本年度，為編製本集團之財務資料，本集團首次應用由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈於本集團二零二三年一月一日開始之年度期間必須生效之以下新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第17號 （包括二零二零年十月及二零二二年 二月香港財務報告準則第17號之修訂本）	保險合約
香港會計準則第8號之修訂本	會計估計之定義
香港會計準則第12號之修訂本	與單一交易產生之資產及負債相關之遞延稅項
香港會計準則第12號之修訂本	國際稅務改革 — 支柱二範本規則
香港會計準則第1號及香港財務報告準則 實務說明第2號之修訂本	會計政策披露

本年度應用新訂及經修訂香港財務報告準則並無對本集團於本年度及過往年度之財務狀況及表現及／或本財務資料所載之披露構成重大影響。

已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則修訂本

本集團未有提前應用下列已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則修訂本：

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
香港財務報告準則第16號之修訂本	售後租回之租賃負債 ²
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) ²
香港會計準則第1號之修訂本	附帶契諾之非流動負債 ²
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 ²
香港會計準則第21號之修訂本	缺乏可兌換性 ³

¹ 於待定日期或之後開始之年度期間生效。

² 於二零二四年一月一日或之後開始之年度期間生效。

³ 於二零二五年一月一日或之後開始之年度期間生效。

除下述香港財務報告準則修訂外外，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本集團之財務資料產生重大影響。

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)」

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：

- 闡明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。
- 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，該等修訂本釐清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。

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，二零二零年修訂本引入之要求已由二零二二年修訂本作出修改。二零二二年修訂本訂明，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。僅在報告期後方須遵守之契諾並不影響該權利在報告期末是否存在。

此外，二零二二年修訂本訂明，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，倘該實體將貸款安排產生之該等負債分類為非流動，則須披露有關資料讓財務報表使用者了解負債或會在報告期後十二個月內變為應償還之風險。

二零二二年修訂本亦將二零二零年修訂本之生效日期延遲至二零二四年一月一日或之後開始之年度報告期間。二零二二年修訂本連同二零二零年修訂本於二零二四年一月一日或之後開始之年度報告期間生效，並允許提前應用。倘實體就頒佈二零二二年修訂本後之較早期間應用二零二零年修訂本，該實體亦應就該期間應用二零二二年修訂本。

根據本集團於二零二三年十二月三十一日之未清償負債，應用二零二零年修訂本及二零二二年修訂本不會導致本集團之負債重新分類。

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。為編製本集團之財務資料，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，本集團之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：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
貨品或服務類別		
物業銷售	6,870,636	10,275,286
酒店經營	299,672	203,272
物業管理	<u>10,267</u>	<u>2,441</u>
總計	<u><u>7,180,575</u></u>	<u><u>10,480,999</u></u>
收入確認時間		
某時間點	6,870,636	10,275,286
隨時間	<u>309,939</u>	<u>205,713</u>
	<u><u>7,180,575</u></u>	<u><u>10,480,999</u></u>

本集團就客戶合約產生之所有收入均源自中國業務。

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

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
銀行存款利息收入	53,746	71,575
物業、廠房及設備之租金收入	2,664	1,213
市場推廣及展覽活動之收入	10,094	285
政府補助	29,929	46,763
管理服務收入	29,104	17,581
其他	10,593	29,907
	<u>136,130</u>	<u>167,324</u>

7. 其他開支、收益及虧損淨額

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
匯兌虧損淨額	(46,024)	(174,076)
按公平值計入損益之財務資產公平值變動淨額	(721)	2,949
出售物業、廠房及設備收益淨額	189	365
於一間聯營公司權益確認之減值虧損	(166,406)	—
預期信貸虧損撥備撥回	42	—
其他	(10,098)	14,591
	<u>(223,018)</u>	<u>(156,171)</u>

8. 融資成本

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
銀行及其他借款利息	885,728	1,112,583
應付關連公司款項利息	25,340	—
租賃負債利息	4,872	4,329
	<u> </u>	<u> </u>
融資成本總額	915,940	1,116,912
減：於待售發展中物業資本化之金額	(228,165)	(433,986)
	<u> </u>	<u> </u>
	<u>687,775</u>	<u>682,926</u>

9. 所得稅

綜合損益及其他全面收入報表之所得稅指：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
本期稅項：		
中國企業所得稅（「企業所得稅」）	625,479	483,525
中國土地增值稅（「土地增值稅」）	773,188	558,780
股息收入之中國預扣稅	67,340	13,588
	<u> </u>	<u> </u>
	1,466,007	1,055,893
過往年度撥備不足（超額撥備）：		
中國企業所得稅	27	(73,951)
中國土地增值稅	—	(23,366)
	<u> </u>	<u> </u>
	27	(97,317)
遞延稅項	(101,492)	(109,978)
	<u> </u>	<u> </u>
年度所得稅	<u>1,364,542</u>	<u>848,598</u>

10. 年內溢利

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
年內溢利已扣除(計入)下列各項：		
物業、廠房及設備折舊	124,971	148,356
減：於待售發展中物業資本化之折舊	<u>(1,187)</u>	<u>(1,574)</u>
	123,784	146,782
使用權資產折舊	<u>22,196</u>	<u>26,710</u>
	145,980	173,492
折舊及攤銷總額	145,980	173,492
投資物業租金收入總額	(773,021)	(541,497)
減：年內提供租金收入之投資物業之直接經營開支	<u>183,416</u>	<u>162,979</u>
	<u>(589,605)</u>	<u>(378,518)</u>
董事酬金	5,146	6,105
其他員工成本		
薪金、工資及其他福利	253,217	276,346
退休福利計劃之供款	<u>35,882</u>	<u>36,590</u>
	294,245	319,041
員工成本總額	294,245	319,041
減：於待售發展中物業資本化之員工成本	<u>(20,409)</u>	<u>(48,572)</u>
	<u>273,836</u>	<u>270,469</u>
核數師酬金	5,277	5,317
確認為開支之持作出售物業成本	3,741,613	7,456,751
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)	209,021	—
應佔聯營公司稅項(計入應佔聯營公司業績)	<u>1,147</u>	<u>522</u>

11. 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：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
盈利		
用作計算每股基本盈利之盈利：		
本公司擁有人應佔年內溢利	<u>494,570</u>	<u>406,823</u>
	二零二三年 千股	二零二二年 千股
股份數目		
用作計算每股基本盈利之普通股加權平均數	<u>4,791,508</u>	<u>4,805,066</u>

由於二零二三年及二零二二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盈利。

12. 股息

於截至二零二三年十二月三十一日止年度已宣派截至二零二二年十二月三十一日止年度之末期股息每股普通股2.1港仙(二零二二年：2.1港仙)及特別股息每股普通股0.9港仙(二零二二年：2.4港仙)，合共款項143,744,000港元(二零二二年：216,285,000港元)，並已派付142,232,000港元(二零二二年：214,017,000港元)。

於報告期末後，本公司董事已建議就截至二零二三年十二月三十一日止年度分別派付末期股息每股普通股2.1港仙及特別股息每股普通股0.8港仙，惟須經股東於應屆股東大會上批准後方可作實。

13. 投資物業

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
公平值		
於一月一日	21,232,971	19,666,136
後續開支	542,361	495,321
收購	—	159,273
投資物業公平值(虧損)收益淨額	(39,830)	3,211
一間附屬公司清盤	—	(739,163)
轉撥至物業、廠房及設備	—	(66,513)
轉撥自持作出售物業	272,263	3,362,919
匯兌調整	(570,078)	(1,648,213)
	<u>21,437,687</u>	<u>21,232,971</u>
於十二月三十一日		
	<u>21,437,687</u>	<u>21,232,971</u>
計入年度損益之投資物業重新估值未變現(虧損)收益	<u>(39,830)</u>	<u>3,211</u>

14. 待售發展中物業及持作出售物業

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
物業發展		
待售發展中物業	17,561,217	18,139,312
持作出售物業	5,054,159	4,429,975
	<u>22,615,376</u>	<u>22,569,287</u>

所有待售發展中物業及持作出售物業均位於中國。

15. 貿易及其他應收款項

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
貿易應收款項		
— 客戶合約		
物業銷售	250,494	268,617
酒店經營及其他	971	14,262
— 租賃應收款項	14,223	12,036
	<u>265,688</u>	<u>294,915</u>
減：預期信貸虧損撥備	(232)	(274)
	<u>265,456</u>	<u>294,641</u>
其他應收款項	285,595	291,470
上海政府部門持有之已抵押按金	246,018	214,779
應收一間前附屬公司款項	133,547	137,184
墊款予承建商	32,132	14,780
預付其他稅項	260,328	220,635
按金及預付款項	2,469	12,155
	<u>1,225,545</u>	<u>1,185,644</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：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
90日內	11,868	16,125
91至180日內	—	273,393
超過180日	253,588	5,123
	<u>265,456</u>	<u>294,641</u>

16. 貿易及其他應付款項

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
貿易應付款項	1,007,357	1,810,201
待售發展中物業之應計開支	3,979,465	2,527,840
應付本公司前附屬公司前股東款項	155,712	159,768
租金按金及自租戶預先收取款項	179,082	225,781
應付利息	90,369	91,044
應付上海政府部門款項	153,888	158,079
應計支出及其他應付款項	412,839	364,982
應付代價	—	576,337
其他應付稅項	744,147	865,674
	<u>6,722,859</u>	<u>6,779,706</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：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
30日內	402,857	1,291,833
31至180日內	12,144	115,792
181至365日內	73,760	74,626
超過365日	518,596	327,950
	<u>1,007,357</u>	<u>1,810,201</u>

管理層討論及分析

房地產市場環境

二零二三年是中國遭遇三年疫情衝擊，經濟社會全面恢復常態化運行後第一年，全年經濟數據回升向好，在全球經濟整體增長乏力和地緣衝突加劇的背景下展現出中國經濟的強大韌性。作為國民經濟的重要支柱產業，房地產行業仍處在深度調整中，「穩支柱」、「促需求」、「防風險」的主基調貫穿全年，行業景氣度有望築底回升。根據國家統計局資料顯示，二零二三年全國房地產開發投資同比下降9.6%，商品房銷售面積同比下降8.5%，銷售額同比下降6.5%。雖然開發投資及銷售指標持續下滑，但降幅較去年收窄，與此同時，新房和二手房的成交量都在溫和上升，房地產竣工面積也同比增加較快。年內，順應房地產市場供求關係的重大變化，中央和地方針對房地產供需兩端營造愈發寬鬆的政策環境，「認房不認貸」、「限購限售放鬆」、「降首付、降利率」等一系列重磅政策落地，支持居民剛性和改善性住房需求，而金融政策工具箱的支持力度也在不斷加大，預期將對緩解優質房企之資金流動性壓力，帶動房地產相關投資和提振消費者信心帶來實質助力，整體寬鬆的政策環境可望在二零二四年維持。

業務回顧

綜述

二零二三年，面對房地產市場的調整壓力和消費端信心的亟待恢復，本集團主動順應市場環境變化，憑藉前瞻的策略性佈局、敏銳的市場洞悉力和優異的執行力克服宏觀環境的影響，調整項目開發和推出節奏，並於下半年把握市場機遇完成更多高端項目的交付，實現了全年業績的韌性增長。本集團旗艦及重點項目西安自然界、天津上實仰山、上海上實望海及上實雲端繼續保持強勁銷售，為上實城開帶來穩定收益和利潤。年內，本集團繼續以上海為中心在地深耕、輻射核心一、二線城市的縱深佈局，伺機增加高質量土地儲備，並貫徹租售並舉政策，持續發展投資性物業業務，進一步推進多元化規劃發展。

合約銷售

截至二零二三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8,228,570,000元(二零二二年：人民幣7,908,440,000元)，同比上升4%。總合約銷售面積為270,000平方米，總平均售價上升94.4%至每平方米約人民幣30,500元，主要因為年內銷售商品房比例較多所致。

來自商品房合約銷售金額為人民幣8,059,820,000元(二零二二年：人民幣4,711,840,000元)，同比上升71.1%。合約銷售面積為257,000平方米，同比上升3.6%；商品房平均售價上升至每平方米約人民幣31,400元，按年上升65.3%。這主要是由於一、二線城市銷售比例較多所致。年內，西安自然界、天津上實仰山、上海上實望海和上海上實雲端為本集團的重點銷售項目，分別佔本年度合約銷售總金額約29.9%、22.5%、16.0%和14.6%。

來自保障房的合約銷售則為人民幣168,750,000元，按年下跌94.7%，合約銷售面積為13,000平方米，主要來自上海上投寶旭。

土地儲備

截至二零二三年十二月三十一日，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3,482,000平方米，足夠未來3至5年發展。

二零二三年，在房地產市場持續整合調整的大背景之下，全國土地市場成交規模同比回落，大部分房企的土地投資策略保持謹慎，聚焦一、二線城市優質地塊。本集團堅持審慎開放態度，繼續秉持深耕上海都市圈及其他核心一、二線城市戰略，在保障土地發展儲備充裕同時，根據發展需求和市場回暖進度關注擴充優質土地儲備項目的機會。

物業發展

截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團在建項目共12個，在建面積達2,499,000平方米，主要包括西安自然界、上海TODTOWN天薈、上海上實聽海和煙台上實雲麓等項目。當中，新開工面積184,000平方米，主要來自上海上實聽海；交付面積合共191,000平方米，主要為西安自然界、上海城開御瑄、上海萬源城和北京西釣魚台御璽。

隨著房地產相關支持政策加速落地，本集團因應市場環境適時推出多個住宅項目銷售，成交量價平穩。西安自然界、天津上實仰山、上海上實望海和上海上實雲端等項目廣受市場追捧，取得理想的預售成績。當中，西安自然界銷情可觀，為集團銷售貢獻最大的項目。

投資性物業

截至二零二三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。年內，本集團的整體租金收入同比上升42.8%至773,021,000港元(二零二二年：541,497,000港元)，主要由於疫情管控全面放開，租金收入已回復到疫情前水平。

本集團持續貫徹租售並舉政策，穩步推進租賃住宅業務。旗下長租房項目上海城開莘社區及上海城開匯社區已落成並為集團帶來穩定租金收入；而上海城開創社區，建築面積達118,458平方米將於2024年落成，未來也將為本集團貢獻穩健租金收入。

數字化建設提質增效

為貫徹落實上海市國資國企發展「十四五」規劃，加快國有企業數字化轉型，本集團自二零二一年開始基於現有數字化建設基礎，與明源雲展開合作，進行「三年三期」規劃：一期夯實數據基礎，保障數據的及時、準確、完整；二期繼續完善支柱系統，並保障各系統互通互聯；三期實現數據經營在線化，用數據支撐領導決策，為業務賦能。繼二零二二年一期數字化建設完美收官，本集團已於二零二三年二月召開二期項目啟動會，未來將繼續推進相關建設，用數字賦能企業高質量多元發展。

股份回購

截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團於年內共購回股份4次，購回股份數目總數為2,894,000股，其中1,194,000股已於年底前註銷，共涉資1,321,960港元，佔已發行股份數量比例0.06%。

財務表現

收入

截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團收入為7,953,596,000港元(二零二二年：11,022,496,000港元)，同比下跌27.8%，主要由於年內項目完工及交付予客戶之物業數目較少所導致。年內，物業銷售收入達6,870,636,000港元(二零二二年：10,275,286,000港元)，仍然是本集團最主要收入來源，佔總收入86.4%(二零二二年：93.2%)。其中，西安自然界、上海城開御瑄、萬源城和北京西釣魚台御璽分別佔物業銷售收入的69.3%、12.0%、6.3%及3.7%。

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773,021,000港元、10,267,000港元及299,672,000港元(二零二二年：541,497,000港元、2,441,000港元及203,272,000港元)，分別佔總收入9.7%、0.1%及3.8%(二零二二年：4.9%、0.0%及1.9%)。

毛利及毛利率

截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團毛利為3,325,390,000港元，較二零二二年上升11.9%。毛利率為41.8%，按年上升14.9個百分點，主要因為年內交付的商品房項目佔比較大及毛利率較高所導致。

投資物業重估

截至二零二三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39,830,000港元，主要由於瀋陽城開中心、天津老城廂及上海世貿商城之公平值減少之淨影響。

分銷及銷售開支

截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團分銷及銷售開支同比略為上升7.1%至217,863,000港元(二零二二年：203,355,000港元)，主要由於年內需要加大銷售力度所致。

一般及行政開支

截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團一般行政開支同比下跌2.5%至402,201,000港元(二零二二年：412,633,000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

截至二零二三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223,018,000港元(二零二二年：淨虧損156,171,000港元)。主要由於應佔聯營公司投資減值及年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。

溢利

截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團錄得溢利同比上升60.9%至490,713,000港元(二零二二年：305,001,000港元)。股東應佔溢利約為494,570,000港元(二零二二年：406,823,000港元)，同比上升21.6%；每股基本盈利為10.32港仙(二零二二年：8.47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)。

於二零二三年十二月三十一日，本集團持有之銀行結餘及現金為5,985,911,000港元(於二零二二年十二月三十一日：4,477,602,000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63.0%減少至58.4%；流動比率為1.4倍(二零二二年十二月三十一日：1.1倍)。

於二零二三年十二月三十一日，本集團包括銀行貸款及其他貸款的總貸款約為18,002,416,000港元(於二零二二年十二月三十一日：17,658,754,000港元)。當中包括上海實業控股有限公司之股東借款達1,068,454,000港元。(於二零二二年十二月三十一日：2,083,000,000港元)，本集團將按業務需要繼續優化港元計值借款。

年內，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

年內，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。截至二零二三年十二月三十一日，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

於二零二三年十二月三十一日，本集團聘有762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。

截至二零二三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

從宏觀經濟看，中央經濟工作會議定調二零二四年要「堅持穩中求進、以進促穩、先立後破」，房地產方面，應積極穩妥化解行業風險，各金融機構要一視同仁滿足不同所有制房地產企業的合理融資需求，促進房地產市場平穩健康發展；加快推進保障性住房建設、積極穩步推進「平急兩用」公共基礎設施建設、城中村改造等「三大工程」；完善相關基础性制度，加快構建房地產發展新模式。1月末，中國人民銀行進一步放寬了經營性物業貸款資金用途，支持優質房企盤活存量資產，擴大資金使用範圍。展望二零二四年，房地產行業將在進一步寬鬆的政策環境下持續整固，市場有望在本年首季度再現「小陽春」，並伴隨消費者信心的持續恢復而開始回暖。

展望未來，本集團將積極響應政策導向，堅持穩中求進，繼續以上海為核心，深耕長三角地區及其他核心一、二線城市，適時增加高質量土地儲備，依託精品地產項目，穩健的運營管理和國企品牌優勢，配合地方政府促進房地產市場平穩健康發展。同時，本集團也將繼續推進業務創新發展和數字化建設，積極關注行業調整週期中逆勢佈局機遇，以及城市更新改造機遇，致力於為股東帶來優質且多元化的價值回報。

股東週年大會

本公司擬訂於二零二四年五月二十日（星期一）舉行二零二四年股東週年大會（「二零二四年股東週年大會」）。二零二四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二零二三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，已由本集團核數師德勤·關黃陳方會計師行與董事會於二零二四年三月十九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。

末期股息及特別股息

董事會建議向於二零二四年五月二十八日（星期二）營業時間結束時名列本公司股東名冊上之股東派付截至二零二三年十二月三十一日止年度之現金末期股息每股2.1港仙及現金特別股息每股0.8港仙（截至二零二二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0.9港仙），惟須待股東在二零二四年股東週年大會上批准方始作實。預計末期股息及特別股息單將於二零二四年六月二十一日（星期五）或前後分發予有權收取股息之股東。

暫停辦理股份過戶登記手續

出席二零二四年股東週年大會並於會上投票之資格

為釐定有權出席二零二四年股東週年大會並於會上投票之資格，本公司將於二零二四年五月十四日(星期二)至二零二四年五月二十日(星期一)(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。為符合資格出席二零二四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二零二四年五月十三日(星期一)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秘書商務有限公司，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。

收取建議末期及特別股息之資格

為釐定有權收取建議末期及特別股息之股東，本公司將於二零二四年五月二十四日(星期五)至二零二四年五月二十八日(星期二)(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。為符合資格收取建議末期及特別股息(須待股東在二零二四年股東週年大會上批准方始作實)，所有正式填妥之過戶文件連同有關股票必須於二零二四年五月二十三日(星期四)下午四時三十分前，送交本公司之香港股份過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司，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

截至二零二三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二零二三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二零二三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、社會與管治報告之進度報告。

股本

本公司於二零二三年十二月三十一日之已發行及繳足股本為191,659,327.56港元，分為4,791,483,189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

截至二零二三年十二月三十一日止年度，本公司於聯交所購回合共2,894,000股每股面值0.04港元之本公司普通股，購買價總額為1,321,960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	
二零二三年一月五日	150,000	0.62	0.62	93,000
二零二三年一月十一日	900,000	0.61	0.61	549,000
二零二三年一月十二日	144,000	0.59	0.59	84,960
二零二三年十二月二十九日	<u>1,700,000</u>	0.35	0.35	<u>595,000</u>
總計	<u>2,894,000</u>			<u>1,321,960</u>

於二零二三年一月五日、二零二三年一月十一日及二零二三年一月十二日購回之普通股已於二零二三年二月二十七日註銷(於二零二三年十二月二十九日購回之普通股尚未註銷)。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。董事根據於二零二二年五月二十三日及二零二三年五月二十二日本公司股東週年大會上分別授予之購回授權進行上述購回。除上文披露者外，截至二零二三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，彼等於截至二零二三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二零二三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海通證券股份有限公司(股份代號：6837)之獨立非執行董事、審計委員會成員、提名與薪酬考核委員會成員，自二零二三年十月十二日起生效；
- (b) 范仁達博士自二零二四年一月十九日起已辭任香港資源控股有限公司(股份代號：2882)(「**香港資源**」)之審核委員會成員、提名委員會成員及薪酬委員會成員，並自二零二四年二月九日起辭任香港資源之獨立非執行董事；
- (c) 喬志剛先生因個人業務及其他事務承擔，已辭任本公司之獨立非執行董事兼投資評證委員會成員，自二零二四年一月五日起生效；及
- (d) 叶維琪先生因將屆退休年齡，已退任本公司之執行董事、副總裁兼薪酬委員會成員，自二零二四年一月三十一日起生效。

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二零二三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。

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，二零二四年三月十九日

於本公告日期，董事會成員包括執行董事黃海平先生、唐鈞先生及樓軍先生，以及獨立非執行董事杜惠愷先生，*B.B.S.*，太平紳士、范仁達博士及李家暉先生，*M.H.*。