

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)

### 截至二零二一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」)截至二零二一年十二月三十一日止年度經審核綜合業績，連同截至二零二零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
	二零二一年	二零二零年	
<b>財務摘要(千港元)</b>			
收入	<b>11,015,088</b>	6,356,732	+73.3%
毛利	<b>3,554,120</b>	2,197,377	+61.7%
毛利率	<b>32.3%</b>	34.6%	-2.3百分點
毛利率(扣除保障房之影響)	<b>41.0%</b>	40.3%	+0.7百分點
本公司擁有人應佔溢利	<b>572,328</b>	521,765	+9.7%
<b>每股財務資料(港仙)</b>			
溢利			
— 基本及攤薄	<b>11.91</b>	10.86	+9.7%
建議派發股息/已派發股息			
— 末期股息(港仙)	<b>2.1</b>	1.9	
— 特別股息(港仙)	<b>2.4</b>	2.4	
	<b>4.5</b>	4.3	+4.7%
於十二月三十一日			
	二零二一年	二零二零年	
本公司擁有人應佔每股資產淨值(港元)	<b>3.17</b>	2.99	+6.0%
<b>財務比率</b>			
負債淨額對權益總額比率(附註)	<b>24.0%</b>	31.9%	

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

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	附註	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
收入	4		
貨品及服務		10,185,781	5,694,014
租賃		829,307	662,718
總收入		11,015,088	6,356,732
銷售成本		(7,460,968)	(4,159,355)
毛利		3,554,120	2,197,377
其他收入	6	190,157	181,413
其他開支、收益及虧損淨額	7	35,767	29,680
投資物業公平值收益(虧損)淨額	13	118,614	(156,824)
分銷及銷售開支		(283,418)	(255,593)
一般及行政開支		(335,057)	(413,694)
出售一間附屬公司收益	17	1,111,382	637,666
融資成本	8	(719,383)	(702,595)
應佔聯營公司業績		(3,690)	338,967
應佔合營企業業績		(7,050)	—
除稅前溢利		3,661,442	1,856,397
所得稅	9	(2,762,758)	(1,115,433)
年內溢利	10	898,684	740,964
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		760,925	1,493,960
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)		(18,805)	(19,679)
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		(5,205)	—
年內其他全面收入		736,915	1,474,281
年內全面收入總額		1,635,599	2,215,245

	附註	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
以下人士應佔年內溢利：			
本公司擁有人		572,328	521,765
非控股權益		<u>326,356</u>	<u>219,199</u>
		<u><b>898,684</b></u>	<u><b>740,964</b></u>
以下人士應佔年內全面收入總額：			
本公司擁有人		1,054,227	1,345,529
非控股權益		<u>581,372</u>	<u>869,716</u>
		<u><b>1,635,599</b></u>	<u><b>2,215,245</b></u>
每股盈利			
基本 (港仙)	11	<u><b>11.91</b></u>	<u>10.86</u>
攤薄 (港仙)	11	<u>不適用</u>	<u>10.86</u>

## 綜合財務狀況表

於二零二一年十二月三十一日

	附註	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
<b>非流動資產</b>			
投資物業	13	19,666,136	17,825,877
物業、廠房及設備		2,297,465	2,286,082
使用權資產		503,099	232,024
商譽		23,604	—
無形資產		62,777	60,584
於聯營公司之權益		2,246,277	1,687,818
於合營企業之權益		2,914,426	2,506,533
應收一間關連公司款項		276,188	154,713
按公平值計入其他全面收入(「按公平值計入其他全面收入」)之股本工具		93,372	134,224
已抵押銀行存款		122,575	8,704
其他應收款項、預付款項及按金	15	—	1,795,501
遞延稅項資產		55,164	252,246
		<u>28,261,083</u>	<u>26,944,306</u>
<b>流動資產</b>			
存貨		2,207	2,242
待售發展中物業及持作出售物業	14	24,630,428	29,238,947
貿易及其他應收款項	15	4,365,527	1,414,021
應收一間關連公司款項		12	12
預付所得稅及土地增值稅		459,442	214,871
按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)之財務資產		2,961	3,464
受限制及已抵押銀行存款		36,457	57,392
銀行結餘及現金		14,116,711	9,550,663
		<u>43,613,745</u>	<u>40,481,612</u>

	附註	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	16	6,752,402	6,745,691
應付關連公司款項		706,814	528,337
自出售物業收取之預售所得款項		13,504,748	11,351,177
銀行及其他借款		10,121,944	3,668,189
租賃負債		62,395	64,811
應付所得稅及土地增值稅		3,226,796	2,089,637
應付股息		18,402	16,234
應付非控股股東股息		1,963,472	—
		<u>36,356,973</u>	<u>24,464,076</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>7,256,772</u>	<u>16,017,536</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>35,517,855</u>	<u>42,961,842</u>
<b>非流動負債</b>			
遞延收益		32,452	20,176
銀行及其他借款		9,598,138	14,079,077
租賃負債		57,794	110,738
遞延稅項負債		3,118,049	3,238,389
		<u>12,806,433</u>	<u>17,448,380</u>
		<u>22,711,422</u>	<u>25,513,462</u>
<b>資本及儲備</b>			
股本		192,253	192,253
儲備		15,021,633	14,174,078
本公司擁有人應佔權益		15,213,886	14,366,331
非控股權益		7,497,536	11,147,131
		<u>22,711,422</u>	<u>25,513,462</u>

## 綜合財務資料附註

截至二零二一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（於英屬處女群島（「英屬處女群島」）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），其最終母公司為上海實業（集團）有限公司，亦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年報「公司資料」一節披露。

本集團主要業務為於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. 應用香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）之修訂本

#### 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」）頒佈於二零二一年一月一日或其後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	2019冠狀病毒病相關租金寬減
香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、 香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號 及香港財務報告準則第16號之修訂本	利率基準改革 — 第二階段

此外，本集團已應用國際會計準則理事會於二零二一年六月頒佈之國際財務報告準則詮釋委員會（「委員會」）議程決定，當中釐清實體在釐定存貨可變現淨值時應列為「進行銷售所需之估計成本」之成本。

除下述者外，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。

**應用香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號及香港財務報告準則第16號之修訂本「利率基準改革 — 第二階段」之影響**

本集團於本年度首次應用該等修訂本。該等修訂本涉及因利率基準改革而導致之財務資產、財務負債及租賃負債之合約現金流量釐定基準、具體對沖會計規定及應用香港財務報告準則第7號「財務工具：披露」之相關披露要求之變動。

於二零二一年一月一日，本集團擁有多項財務負債，其利率與將會或可能受制於利率基準改革之基準利率掛鈎。下表列示該等尚未清償合約之總金額。財務負債之金額乃按其賬面值列示。

	港元 香港銀行 同業拆息 (「香港銀行 同業拆息」) 千港元
銀行借款	400,000
其他借款	1,813,000
	<hr/>
	2,213,000
	<hr/> <hr/>

由於本集團已與相關對手方確認將沿用香港銀行同業拆息至期滿為止，因此該等修訂本概無對綜合財務報表產生任何影響。

**應用委員會議程決定 — 出售存貨所需之成本(香港會計準則第2號「存貨」)之影響**

於二零二一年六月，委員會通過其議程決定釐清實體在釐定存貨可變現淨值時應列為「進行銷售所需之估計成本」之成本。特別是，有關成本是否應限於銷售增量成本。委員會認為，進行銷售所需之估計成本不應限於增量成本，亦應包括實體出售其存貨須承擔的成本，包括非特定銷售增量成本。

在委員會之議程決定前，本集團奉行之會計政策是在釐定存貨可變現淨值時僅計及增量成本。在應用委員會之議程決定後，本集團已變更其會計政策，改為同時計及增量成本及出售存貨所需之其他成本，以釐定存貨之可變現淨值。新會計政策已追溯應用。

應用委員會議程決定概無對本集團之財務狀況及表現產生重大影響。

## 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17號	保險合約及相關修訂本 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第3號之修訂本	對概念框架之提述 <sup>2</sup>
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 <sup>4</sup>
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 <sup>1</sup>
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) <sup>3</sup>
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 <sup>3</sup>
香港會計準則第8號之修訂本	會計估計之定義 <sup>3</sup>
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 <sup>3</sup>
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 <sup>2</sup>
香港會計準則第37號之修訂本	繁苛合約 — 履行合約成本 <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 於二零二一年四月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>2</sup> 於二零二二年一月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>3</sup> 於二零二三年一月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>4</sup> 於待定日期或之後開始之年度期間生效。

除下述經修訂香港財務報告準則外，本公司董事預期，應用所有其他新訂及經修訂香港財務報告準則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3號之修訂本「對概念框架之提述」

該等修訂本：

- 更新香港財務報告準則第3號「業務合併」內之一項提述，釐清其意指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**」)，而非「財務報表編製及呈列框架」(由二零一零年十月頒佈之「二零一零年財務報告概念框架」取代)；
- 加入一項規定，對屬於香港會計準則第37號「撥備、或然負債及或然資產」(「**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「徵費」範圍內之交易及其他事件，收購方會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，從而識別其於業務合併中承擔之負債；及
- 加入一項陳述，表明收購方不會確認在業務合併中收購之或然資產。

本集團將對收購日期在二零二二年一月一日或之後開始之首個年度期間開始之時或之後之業務合併，按未來基準應用該等修訂本。預期應用該等修訂本不會對本集團之財務狀況及表現造成重大影響。



**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」**

香港財務報告準則第10號「綜合財務報表」及香港會計準則第28號「於聯營公司及合營企業之投資」之修訂本旨在處理投資者與其聯營公司或合營企業之間之資產出售或注資情況。具體而言，該等修訂本列明，在與採用權益法入賬之聯營公司或合營企業之交易中因失去附屬公司（不包含業務者）控制權而產生之收益或虧損，乃於母公司之損益中確認，但僅以非關連投資者在該聯營公司或合營企業中之權益為限。同樣，將任何前附屬公司（已成為採用權益法入賬之聯營公司或合營企業）中保留之投資重新計量至公平值所產生之收益及虧損，乃於前母公司之損益中確認，但僅以非關連投資者在該新聯營公司或合營企業中之權益為限。

預期應用該等修訂本不會對本集團之財務狀況及表現造成重大影響。

**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）」**

該等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，該等修訂本釐清：
  - (i) 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；及
  - (ii) 倘該權利以遵守契諾為條件，則即使貸款人在較後日期才測試是否符合條件，該權利在報告期末符合條件之情況下仍然存在；及
- 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。

此外，香港詮釋第5號乃因應香港會計準則第1號之修訂本而作出修訂，以統一相關字詞，總結部分並無變動。

根據本集團於二零二一年十二月三十一日之未清償負債，應用該等修訂本不會導致本集團之負債重新分類。

### **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」**

香港會計準則第1號修訂為以「關鍵會計政策資料」取代所有提及「主要會計政策」一詞之處。若會計政策資料與載於實體財務報表內之其他資料一併考慮時，可合理預期會影響通用目的財務報表之主要使用者基於該等財務報表所作出之決定，有關會計政策資料即屬關鍵。

該等修訂本亦闡明，即使金額不大，但會計政策資料亦可能基於相關交易、其他事件或狀況之性質而成為關鍵。然而，並非所有與關鍵交易、其他事件或狀況有關之會計政策資料本身均屬關鍵。倘實體選擇披露無關重要之會計政策資料，該等資料不得掩蓋關鍵會計政策資料。

香港財務報告準則實務說明第2號「作出關鍵性判斷」(「**實務說明**」)亦經修訂，以說明實體如何將「四步關鍵性程序」應用於會計政策披露及用以判斷有關會計政策的資料對其財務報表而言是否屬關鍵。實務說明已附加指引及範例。

預期應用該等修訂本不會對本集團之財務狀況或表現造成重大影響，但或會影響本集團之主要會計政策披露。有關應用之影響(如有)將會在本集團日後之綜合財務報表中披露。

### **香港會計準則第8號之修訂本「會計估計之定義」**

該等修訂本把會計估計界定為「財務報表內受制於計量不確定性之貨幣金額」。會計政策可能要求財務報表中之項目以涉及計量不確定性之方式進行計量，即會計政策可能要求有關項目按無法直接觀察到的貨幣金額進行計量，且必須進行估算。在此情況下，實體應制定會計估計，以達成會計政策載列之目標。制定會計估計涉及使用基於最新可得之可靠資料所作出之判斷或假設。

此外，香港會計準則第8號之會計估計變動概念予以保留，惟有進一步澄清。

預期應用該等修訂本不會對本集團之綜合財務報表造成重大影響。

### **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」**

該等修訂本收窄了香港會計準則第12號「所得稅」(「香港會計準則第12號」)第15及24段遞延稅項負債及遞延稅項資產之確認豁免範圍，以使其不再適用於初始確認時產生相等應課稅及可扣減暫時性差額之交易。

就稅項扣減歸屬於租賃負債之租賃交易而言，本集團對相關資產及負債單獨應用香港會計準則第12號之規定。因應用初始確認豁免之故，初始確認相關資產及負債之暫時性差額不予確認。

於應用該等修訂本後，本集團將會就與使用權資產及租賃負債相關之所有可扣減及應課稅暫時性差額確認遞延稅項資產(以可能有應課稅溢利可用於抵銷可扣減暫時性差額為限)及遞延稅項負債。

該等修訂本於二零二三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。本集團仍在評估應用該等修訂本之全面影響。首次應用該等修訂本之累計影響，將於最早呈列之比較期間開始時確認為保留盈利之期初結餘調整。

### **3. 綜合財務報表之編製基準及主要會計政策**

綜合財務報表乃根據香港會計師公會所頒佈之香港財務報告準則編製。為編製綜合財務報表，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，綜合財務報表載有香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)及香港公司條例規定之適用披露事項。

綜合財務報表已按歷史成本基準編製，惟誠如下文所載之會計政策所闡釋，投資物業及若干財務工具按公平值計量除外。

歷史成本一般基於用作交換貨品及服務代價之公平值計算。

#### 4. 收入

分開計算來自客戶合約之收入：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
貨品或服務類別		
物業銷售	9,937,996	5,478,845
酒店經營	246,949	208,527
物業管理	836	6,642
總計	<u>10,185,781</u>	<u>5,694,014</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。

本集團業務均位於中國。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二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度為本集團收入貢獻10%或以上。

#### 6. 其他收入

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
銀行存款利息收入	85,869	101,577
其他利息收入	8,529	15,628
物業、廠房及設備之租金收入	3,798	20,610
按公平值計入其他全面收入之股本工具之股息收入	41,544	1,113
市場推廣及展覽活動之收入	731	656
政府補助	8,711	15,550
管理服務收入	11,571	2,121
其他	29,404	24,158
	<u>190,157</u>	<u>181,413</u>

## 7. 其他開支、收益及虧損淨額

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
匯兌收益淨額	35,759	71,335
按公平值計入損益之財務資產公平值變動淨額	(619)	(81)
出售物業、廠房及設備(虧損)收益淨額	(114)	543
其他	741	(42,117)
	<u>35,767</u>	<u>29,680</u>

## 8. 融資成本

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
銀行及其他借款利息	1,126,696	1,178,348
租賃負債利息	2,214	4,157
	<u>1,128,910</u>	<u>1,182,505</u>
融資成本總額	(409,527)	(479,910)
減：於待售發展中物業資本化之金額		
	<u>719,383</u>	<u>702,595</u>

## 9. 所得稅

綜合損益及其他全面收入報表之所得稅指：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
本期稅項：		
中國企業所得稅(「企業所得稅」)	1,418,706	705,082
中國土地增值稅(「土地增值稅」)	1,217,348	809,922
股息收入之中國預扣稅	13,047	45,290
	<u>2,649,101</u>	<u>1,560,294</u>
過往年度超額撥備：		
中國企業所得稅	(36,372)	(812)
中國土地增值稅	—	(19,347)
	<u>(36,372)</u>	<u>(20,159)</u>
遞延稅項	150,029	(424,702)
	<u>150,029</u>	<u>(424,702)</u>
年度所得稅	<u>2,762,758</u>	<u>1,115,433</u>

## 10. 年內溢利

	二零二一年 千港元	二零二零年 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	168,344	141,814
減：於待售發展中物業資本化之折舊	<u>(1,085)</u>	<u>(1,878)</u>
	167,259	139,936
使用權資產折舊	<u>28,099</u>	<u>36,137</u>
	195,358	176,073
折舊及攤銷總額	195,358	176,073
投資物業租金收入總額	(829,307)	(662,718)
減：年內提供租金收入之投資物業之直接經營開支	<u>291,344</u>	<u>245,438</u>
	<u>(537,963)</u>	<u>(417,280)</u>
董事酬金	6,643	7,634
其他員工成本		
薪金、工資及其他福利	228,969	266,331
退休福利計劃之供款	<u>29,606</u>	<u>20,094</u>
	265,218	294,059
員工成本總額	265,218	294,059
減：於待售發展中物業資本化之員工成本	<u>(73,572)</u>	<u>(85,635)</u>
	<u>191,646</u>	<u>208,424</u>
核數師酬金	5,572	5,774
確認為開支之持作出售物業成本	6,731,568	3,513,017
持作出售物業確認之(撥回)減值虧損(計入銷售成本)	(12,499)	88,731
應佔聯營公司稅項(計入應佔聯營公司業績)	<u>10,756</u>	<u>331,114</u>

## 11. 每股盈利

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利乃按下列數據計算得出：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
<b>盈利</b>		
用作計算每股基本及攤薄盈利之盈利：		
本公司擁有人應佔年內溢利	<u>572,328</u>	<u>521,765</u>
	二零二一年 千股	二零二零年 千股
<b>股份數目</b>		
用作計算每股基本盈利之普通股加權平均數	<u>4,806,323</u>	<u>4,806,323</u>
用作計算每股攤薄盈利之普通股數目	<u>不適用</u>	<u>4,806,323</u>

計算上一年度每股攤薄盈利時並無假設行使本公司之購股權，因購股權之行使價高於該年之平均市價。

本公司於截至二零二一年十二月三十一日止年度並無尚未行使之購股權，此乃由於全部購股權已於二零二零年九月二十三日到期。

## 12. 股息

於截至二零二一年十二月三十一日止年度已宣派截至二零二零年十二月三十一日止年度之末期股息每股普通股1.9港仙(二零二零年：1.8港仙)及特別股息每股普通股2.4港仙(二零二零年：2.3港仙)，合共款項約206,672,000港元(二零二零年：197,059,000港元)，並已派付約204,504,000港元(二零二零年：194,994,000港元)。

於報告期末後，本公司董事已建議就截至二零二一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2.4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

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
公平值		
於一月一日	17,825,877	14,803,258
後續開支	585,915	174,506
收購	951,724	—
投資物業公平值收益(虧損)淨額	118,614	(156,824)
出售一間附屬公司	(1,245,325)	—
轉撥至物業、廠房及設備	—	(188,506)
轉撥自持作出售物業	838,624	2,279,612
匯兌調整	590,707	913,831
	<u>19,666,136</u>	<u>17,825,877</u>
於十二月三十一日		

### 14. 待售發展中物業及持作出售物業

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
物業發展		
待售發展中物業	16,501,151	21,857,900
持作出售物業	8,129,277	7,381,047
	<u>24,630,428</u>	<u>29,238,947</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、預付款項及按金

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
<b>確認為非流動資產之其他應收款項、預付款項及按金</b>		
收購一間聯營公司已付按金	—	484,607
收購土地預付款項	—	1,310,894
	<u>—</u>	<u>1,795,501</u>
<b>確認為流動資產之貿易及其他應收款項</b>		
貿易應收款項		
— 客戶合約	6,267	1,924
— 租賃應收款項	15,512	13,424
	<u>21,779</u>	<u>15,348</u>
減：虧損撥備	(297)	(288)
	<u>21,482</u>	<u>15,060</u>
其他應收款項	448,081	347,281
墊款予承建商	54,613	15,205
預付其他稅項	357,113	461,630
就一幅土地拍賣已支付之保證金	—	534,569
收購土地預付款項	3,472,790	—
按金及預付款項	11,448	40,276
	<u>4,365,527</u>	<u>1,414,021</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：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
90日內	15,673	11,850
91至180日內	2,967	133
超過180日	2,842	3,077
	<u>21,482</u>	<u>15,060</u>

## 16. 貿易及其他應付款項以及遞延收益

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
<b>確認為流動負債之貿易及其他應付款項</b>		
貿易應付款項	1,586,139	1,953,441
待售發展中物業之應計開支	3,002,366	2,597,353
應付本公司前附屬公司前股東款項	171,594	166,828
租金按金及自租戶預先收收款項	220,902	212,231
應付利息	127,450	138,366
應付上海政府部門款項	171,637	502,189
應計支出及其他應付款項	429,187	388,836
其他應付稅項	1,043,127	786,447
	<u>6,752,402</u>	<u>6,745,691</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：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
30日內	1,122,073	886,849
31至180日內	3,987	395,267
181至365日內	177,648	325,188
超過365日	282,431	346,137
	<u>1,586,139</u>	<u>1,953,441</u>

## 17. 出售一間附屬公司收益

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團出售其擁有部分權益之附屬公司上海寰宇城市投資發展有限公司（「上海寰宇」），並確認收益約1,111,382,000港元。

上海寰宇於出售日期之資產淨值如下：

	千港元
<b>代價：</b>	
現金代價	4,300,144
<b>失去控制權之資產及負債分析：</b>	
投資物業	1,245,325
設備	875
使用權資產	7,965
待售發展中物業及持作出售物業	6,841,920
貿易及其他應收款項	81,439
銀行結餘及現金	45,985
貿易及其他應付款項	(536,068)
應付關連公司款項	(190,451)
銀行借款	(1,960,257)
租賃負債	(8,013)
遞延稅項負債	(160,832)
	<u>5,367,888</u>
已出售資產淨值	<u>5,367,888</u>
<b>出售上海寰宇之收益：</b>	
總代價	4,300,144
已出售資產淨值	(5,367,888)
已出售非控股權益	<u>2,179,126</u>
出售一間附屬公司收益	<u>1,111,382</u>

## 管理層討論及分析

### 房地產市場環境

二零二一年，中央在房地產市場上繼續堅決落實「房住不炒」政策，加強各地房地產金融監管力度。房地產市場在年內經歷了高低跌宕走勢，上半年房價升勢如虹，但隨著一系列政策出台，房地產信貸以及預售資金監管收緊，銷售市場及土地市場均明顯降溫，加上下半年部分房地產企業出現到期債務或理財產品逾期兌付情況，使市場持續轉冷。在國家金融管理部門持續引導下，年底房地產貸款投放增長明顯，房地產信貸環境持續回暖。

### 業務回顧

#### 綜述

二零二一年，國內整體的宏觀經濟和金融形勢趨向穩定，本集團謹守穩中求進的發展基調，在核心業務板塊不斷創新探索和開拓，憑藉聚焦上海、輻射核心一、二線城市的縱深佈局，加強對現有土地儲備開發和加速項目流轉性。旗艦項目上海當代美墅·城開雲外、北京西釣魚台·御璽、上海上投寶旭和上海萬源城銷售喜獲佳績，為上實城開帶來穩定可觀的收益和利潤。年內，本集團於核心城市推動產城融合業務，持續發展投資物業業務，加碼多元化佈局，通過精準把握市場周期，趁機獲取多幅地塊。

在二零二一年下半年，本集團以人民幣3,576,000,000元出售本集團於附屬公司上海寰宇之全部股權，為降低本集團的負債率、增加現金儲備、結轉利潤，並為本集團長期發展積極投資拓展新項目打下基礎。此外，本集團成功中標位於上海市的2幅住宅地塊土地使用權，進一步增加高質量土地儲備，鞏固以長三角為核心的佈局優勢。

## 合約銷售

截至二零二一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8,933,090,000元(二零二零年：人民幣7,608,340,000元)，同比增長17.4%。

來自商品房的合約銷售金額為人民幣7,764,440,000元(二零二零年：人民幣7,426,400,000元)。二零二一年合約銷售面積為197,000平方米，按年上升40.7%；平均售價下跌至每平方米約人民幣39,500元。這主要是由於西安自然界平均售價相對較低所致。二零二一年，西安自然界、北京西釣魚台·御璽、上海萬源城和上海當代美墅·城開雲外等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45.1%、17.0%、15.3%和13.5%。

來自保障房的合約銷售則為人民幣1,168,650,000元(二零二零年：人民幣181,940,000元)，按年上升542.3%，合約銷售面積為63,000平方米，按年上升425%。

## 土地儲備及新項目獲取

截至二零二一年十二月三十一日，本集團土地儲備共有28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3,932,000平方米，可以滿足未來3至5年的發展。

在「兩集中」供地新政策下，年內，本集團充分發揮多元化拿地優勢，注重項目的質量和盈利能力，審慎獲取優質土地。在二零二一年上半年，上實城開成功中標位於陝西省西安市啟源二路以南、上春北路以東編號為CB4-3-225的土地使用權，需支付之土地出讓金為約人民幣1,525,000,000。該土地地盤面積約為51,200平方米，為住宅用地，可開發為約94,400平方米之住宅開發項目，配備公用及商業設施。

在二零二一年下半年，本集團成功中標位於上海市兩地塊之土地使用權，其中一塊住宅用地位於上海市青浦區華新鎮，公共設施發展成熟，中標價人民幣1,178,000,000元，面積30,051平方米；另外一塊住宅用地位於自貿區臨港新片區，鄰上海地鐵16號線滴水湖站，以及目前規劃中的上海軌道交通兩港快線的一個潛在車站，中標價人民幣1,652,000,000元，面積41,961平方米。

未來，本集團將繼續深耕上海都市圈及其他核心一、二線城市，圍繞高標準城市更新，繼續推進項目轉化及豐富土地儲備，拓展新市場和新商機。

## 物業發展

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團在建項目共14個，在建面積達2,982,000平方米，主要包括西安自然界、上海TODTOWN天薈、上投寶旭及上投新虹等項目。當中，新開工面積645,000平方米，主要來自西安自然界、天津河東工大·仰山華庭、西安啟源路項目及上海上投新虹；交付面積合共270,000平方米，主要為位於上海上投寶旭、當代美墅·城開雲外、上海晶城、萬源城及北京西釣魚台·御璽。

本集團加大推貨及銷售力度，多個住宅項目推出新房源應市銷售。當中，上海當代美墅·城開雲外、北京西釣魚台·御璽、上海上投寶旭和上海萬源城銷售成績卓越，平均售價每平方米逾人民幣34,300元，為銷售提供強而有力的支持。當中，上海當代美墅·城開雲外銷售成績斐然，為對集團銷售貢獻最大的項目。

## 投資性物業

截至二零二一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、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884,000平方米。年內，本集團的整體租金收入按年上升 25.1%至829,307,000港元(二零二零年：662,718,000港元)，主要由於整體出租率和項目平均租金單價上升所致。

本集團持續響應「租售並舉」政策，有序推進租賃住宅業務。旗下三個長租房項目上海晶享、上海莘至城、上海城瀧有序開發中，合共建築面積295,000平方米。當中，上海晶享項目、上海莘至城項目預計於二零二二年落成，上海城瀧項目則將於二零二三年落成，相關業務未來將為本集團貢獻穩健租金收入。

## 大健康業務

在上實集團全力支持下，上實城開繼續積極開展大健康相關業務。二零二一年五月，與上海醫藥股份訂立項目管理服務協議，為其大健康項目提供管理服務，管理費為人民幣4,800,000元。二零二一年十月和十一月，分別與上海東頤置業及與上藥物流訂立項目管理服務協議，同為其大健康項目提供管理服務，管理費總額分別為人民幣12,800,000元和人民幣10,000,000元。

## 重大出售

於二零二一年十月二十日，上海城開以人民幣3,576,000,000元出售本集團於附屬公司上海寰宇之全部股權，該股權乃通過於上海產權交易所進行之公開招標要約出售，買方由徐匯國資委(上海城開之主要股東)全資擁有。在出售事項完成後，上海寰宇將不再為本集團之附屬公司，而本集團將不再擁有上海寰宇之任何權益。完成後，上海寰宇之財務業績將不再併入本集團之財務報表。因此，本集團將進一步降低負債率，增加現金儲備、結轉利潤，為長期發展及積極投資拓展新項目打下堅實基礎。

## 財務表現

### 收入

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團收入為11,015,088,000港元(二零二零年：6,356,732,000港元)，同比上升73.3%，主要因為中國內地疫情整體受控，本集團具競爭力的多個旗艦項目得以如常交付，並錄得強勁銷售佳績。年內，物業銷售收入達9,937,996,000港元(二零二零年：5,478,845,000港元)，仍然是本集團最主要收入來源，佔總收入90.2%(二零二零年：86.2%)。其中，上海當代美墅·城開雲外、北京西釣魚台·御璽、上海上投寶旭和上海萬源城分別佔物業銷售收入的34.8%、20.8%、18.8%及15.8%。

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829,307,000港元、836,000港元及246,949,000港元(二零二零年：662,718,000港元、6,642,000港元及208,527,000港元)，分別佔總收入7.5%、0.1%及2.2%(二零二零年：10.4%、0.1%及3.3%)。

### 毛利及毛利率

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團毛利為3,554,120,000港元，與二零二零年同期上升61.7%。毛利率為32.3%，按年下跌2.3個百分點。扣除本集團年內交付保障房收入之影響(根據相關政策規定其利潤為直接成本的3%)，來自商品房收入之毛利率為41%。

### 投資物業重估

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團錄得投資物業重估增值淨額約118,614,000港元(二零二零年：減值156,824,000港元)，主要來自西安自然界之部份持作出售物業轉為投資物業所致。

### 分銷及銷售開支

截至二零二一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10.9%至283,418,000港元(二零二零年：255,593,000港元)，主要由於本集團年內因應疫情而增加宣傳及營銷力度，籍此促進銷售所致。



## 一般及行政開支

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團一般行政開支同比下降19.0%至335,057,000港元(二零二零年：413,694,000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

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團其他開支、收益及虧損錄得淨收益約為35,767,000港元(二零二零年：淨收益29,680,000港元)。主要為本年人民幣兌港元走強產生之匯兌收益所致。

## 溢利

截止二零二一年十二月三十一日止年度，本集團錄得溢利同比上升21.3%至898,684,000港元(二零二零年：740,964,000港元)。股東應佔溢利約為572,328,000港元(二零二零年：521,765,000港元)，每股基本盈利為11.91港仙(二零二零年：每股基本及攤薄盈利為10.86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)。

於二零二一年十二月三十一日，本集團持有之銀行結餘及現金為14,116,711,000港元(於二零二零年十二月三十一日：9,550,663,000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31.9%減少至24.0%；流動比率為1.2倍(二零二零年十二月三十一日：1.7倍)。

於二零二零年十二月三十一日，本集團包括銀行貸款、其他貸款及墊付債券的總貸款約為19,720,082,000港元(二零二零年：17,747,266,000港元)。

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。截至二零二一年十二月三十一日，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

於二零二一年十二月三十一日，本集團聘有834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。

本集團已採納購股權計劃，以獎勵董事及合資格僱員。截至二零二一年十二月三十一日止年度，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，在宏觀經濟上，中央政治局會議中明確強調經濟工作將會以「穩」字當頭，穩中求進。在房地產市場上，會議明確指出將推進保障房建設，支持商品房市場更理想地滿足購房者合理住房需求，並促進房地產市場的良好循環。隨著房地產長效機制不斷完善，加上金融等政策的支持，房地產銷售、購地及融資等行為將逐步回歸常態，總體平穩運行。本集團將充分把握政策所帶來的機遇，堅持以地產開發為核心主業，保持均衡高質量發展。

本集團未來將繼續貫徹中央「房住不炒」的政策，致力發展現有優質項目所在區域，持續深耕上海都市圈及其他核心一、二線城市，圍繞高標準城市更新。同時，本集團將繼續推進產城融合、租售並舉、大健康產業等多元化業務。在土地開發及項目投資策略上，本集團將利用優質國企品牌及穩健財務和運營能力等優勢，加強對現有土地、項目管理及短期化項目的開發，審慎開拓投資性項目，以穩中求進的步伐增加優質土地儲備及現金流，為利潤提升帶來強勁支撐，從而為廣大股東創造更豐碩的可持續回報。

## 股東週年大會

本公司擬訂於二零二二年五月二十三日（星期一）舉行二零二二年股東週年大會（「二零二二年股東週年大會」）。二零二二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](http://www.hkex.com.hk))及本公司網站([www.siud.com](http://www.siud.com))內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」）。

## **末期股息及特別股息**

董事會建議向於二零二二年六月一日(星期三)營業時間結束時名列本公司股東名冊上之股東派付截至二零二一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2.4港仙(截至二零二零年十二月三十一日止年度：現金末期股息每股1.9港仙及現金特別股息每股2.4港仙)，惟須待股東在二零二二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二零二二年六月二十四日(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**

### **出席二零二二年股東週年大會並於會上投票之資格**

二零二二年股東週年大會擬訂於二零二二年五月二十三日(星期一)舉行。為釐定有權出席二零二二年股東週年大會並於會上投票之資格，本公司將於二零二二年五月十七日(星期二)至二零二二年五月二十三日(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。為符合資格出席二零二二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二零二二年五月十六日(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，地址為香港皇后大道東一百八十三號合和中心五十四樓，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，本公司將於二零二二年五月二十七日(星期五)至二零二二年六月一日(星期三)(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(須待股東在二零二二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二零二二年五月二十六日(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，地址為香港皇后大道東一百八十三號合和中心五十四樓，以辦理股份登記手續。

## 企業管治

截至二零二一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十四之企業管治守則（「守則」）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二零二一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（委員會主席）、杜惠愷先生，*B.B.S.*，*太平紳士*及范仁達先生。審核委員會已審閱本集團截至二零二一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。

## 股本

本公司於二零二一年十二月三十一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。

## 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

截至二零二一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，彼等於截至二零二一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二零二一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) 本公司獨立非執行董事杜惠愷先生，*B.B.S.*，*太平紳士*獲委任為聯交所上市公司豐盛生活服務有限公司(股份代號：331)非執行董事鄭家純博士之替任董事，自二零二一年十二月二十一日起生效；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中芯國際集成電路製造有限公司(股份代號：981)之薪酬委員會成員，自二零二一年十一月十一日起生效。

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](http://www.hkex.com.hk))及本公司網站([www.siud.com](http://www.siud.com))。載列所有上市規則規定之適用資料之本公司截至二零二一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，二零二二年三月二十八日

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、樓軍先生、叶維琪先生及鍾濤先生，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。