

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」)欣然公布，本公司及其附屬公司(合稱「本集團」)截至二零二三年六月三十日止六個月(「本期間」)之未經審核綜合中期業績，連同二零二二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
截至二零二三年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二三年 千港元 (未經審核)	二零二二年 千港元 (未經審核)
收入			
貨品及服務	3	1,422,098	6,548,549
租賃		375,736	260,064
總收入		1,797,834	6,808,613
銷售成本		(1,025,771)	(5,596,970)
毛利		772,063	1,211,643
其他收入		87,018	73,215
其他開支、收益及虧損淨額		(106,081)	(90,703)
投資物業公平值(虧損)收益淨額		(2,263)	1,208
分銷及銷售開支		(94,605)	(98,433)
一般及行政開支		(215,984)	(176,130)
融資成本	5	(363,847)	(330,192)
應佔聯營公司業績		(3,201)	(118,041)
應佔合營企業業績		(15,759)	(2,929)
除稅前溢利		57,341	469,638
所得稅	6	(380,521)	(388,734)
期內(虧損)溢利	7	(323,180)	80,904
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		(878,007)	(1,158,576)
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)		(6,390)	(14,768)
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		—	(22,176)
期內其他全面開支		(884,397)	(1,195,520)
期內全面開支總額		(1,207,577)	(1,114,616)

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年	二零二二年
附註	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	(302,936)	126,448
非控股權益	<u>(20,244)</u>	<u>(45,544)</u>
	<u>(323,180)</u>	<u>80,904</u>
以下人士應佔期內全面開支總額：		
本公司擁有人	(943,168)	(700,440)
非控股權益	<u>(264,409)</u>	<u>(414,176)</u>
	<u>(1,207,577)</u>	<u>(1,114,616)</u>
每股(虧損)盈利		
基本(港仙)	8 <u>(6.32)</u>	<u>2.63</u>

簡明綜合財務狀況表

於二零二三年六月三十日

	附註	二零二三年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二二年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
非流動資產			
投資物業	9	20,679,034	21,232,971
物業、廠房及設備		2,087,623	2,136,577
使用權資產		440,719	473,729
商譽		23,604	23,604
無形資產		55,287	57,834
於聯營公司之權益		1,715,193	1,796,882
於合營企業之權益		2,535,909	2,668,967
應收一間關連公司款項		266,122	277,707
按公平值計入其他全面收入之股本工具		49,093	59,872
已抵押銀行存款		14,446	33,074
遞延稅項資產		106,143	86,047
		<u>27,973,173</u>	<u>28,847,264</u>
流動資產			
存貨		1,391	1,803
待售發展中物業及持作出售物業		22,627,081	22,569,287
貿易及其他應收款項	10	1,175,530	1,185,644
應收關連公司款項		1,507	2,492
預付所得稅及土地增值稅		529,070	333,234
按公平值計入損益之財務資產		4,095	5,580
受限制及已抵押銀行存款		25,673	23,881
銀行結餘及現金		6,131,301	4,477,602
		<u>30,495,648</u>	<u>28,599,523</u>

	附註	二零二三年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二二年 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	5,784,517	6,779,706
應付關連公司款項		77,781	766,146
自出售物業收取之預售所得款項		9,862,876	7,086,457
銀行及其他借款	12	4,778,443	9,915,688
租賃負債		31,716	48,721
應付所得稅及土地增值稅		1,315,281	1,377,284
應付股息		22,260	20,670
		<u>21,872,874</u>	<u>25,994,672</u>
流動資產淨值		<u>8,622,774</u>	<u>2,604,851</u>
總資產減流動負債		<u>36,595,947</u>	<u>31,452,115</u>
非流動負債			
應付一間關連公司款項		706,668	—
遞延收益	11	36,866	38,879
銀行及其他借款	12	13,780,464	7,743,066
租賃負債		27,582	39,706
遞延稅項負債		2,710,409	2,799,190
		<u>17,261,989</u>	<u>10,620,841</u>
		<u>19,333,958</u>	<u>20,831,274</u>
資本及儲備			
股本		191,659	191,747
儲備		<u>13,280,376</u>	<u>14,368,524</u>
本公司擁有人應佔權益		<u>13,472,035</u>	<u>14,560,271</u>
非控股權益		<u>5,861,923</u>	<u>6,271,003</u>
		<u>19,333,958</u>	<u>20,831,274</u>

財務資料附註

截至二零二三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附錄十六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。

除應用香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）修訂所導致之額外會計政策外，編製截至二零二三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二零二二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修訂

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	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

2.1 應用香港會計準則第8號之修訂本「會計估計之定義」之影響

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。在此情況下，實體應制定會計估計，以達致會計政策載列之目標。香港會計準則第8號之修訂本釐清會計估計變動與會計政策變動及更正錯誤之間的區別。

本公司董事認為，於本中期期間應用新訂及經修訂香港財務報告準則，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。

2.2 應用香港會計準則第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」之影響

此外，本集團將應用於本集團二零二三年一月一日開始之年度期間強制生效之香港會計準則第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」，藉以編製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報表。

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。

於本期間應用該等修訂本並無對簡明綜合財務報表造成重大影響，但預期將會影響本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度之年度綜合財務報表中之本集團會計政策披露。

3. 貨品及服務收入

分開計算來自客戶合約之收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 千港元 (未經審核)	二零二二年 千港元 (未經審核)
貨品或服務類別		
物業銷售	1,271,776	6,464,820
酒店營運	146,288	83,283
物業管理	4,034	446
總計	<u>1,422,098</u>	<u>6,548,549</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二零二三年及二零二二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	
	二零二三年 千港元 (未經審核)	二零二二年 千港元 (未經審核)
銀行及其他借款利息	426,769	448,963
租賃負債利息	<u>2,482</u>	<u>3,580</u>
融資成本總額	<u>429,251</u>	<u>452,543</u>
減: 於待售發展中物業資本化之金額	<u>(65,404)</u>	<u>(122,351)</u>
	<u><u>363,847</u></u>	<u><u>330,192</u></u>

6. 所得稅

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 千港元 (未經審核)	二零二二年 千港元 (未經審核)
本期稅項:		
中國企業所得稅	123,949	184,540
中國土地增值稅	256,199	230,582
股息收入之中國預扣稅	<u>2,988</u>	<u>—</u>
	<u>383,136</u>	<u>415,122</u>
遞延稅項	<u>(2,615)</u>	<u>(26,388)</u>
期內所得稅	<u><u>380,521</u></u>	<u><u>388,734</u></u>

7. 期內(虧損)溢利

截至六月三十日止六個月	
二零二三年	二零二二年
千港元	千港元
(未經審核)	(未經審核)

期內(虧損)溢利已扣除(計入)下列各項：

物業、廠房及設備折舊	69,764	78,349
使用權資產折舊	13,181	10,339
銀行存款利息收入(計入其他收入)	(15,531)	(47,665)
匯兌虧損淨額(計入其他開支、收益及虧損淨額)	85,424	96,649

8. 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：

截至六月三十日止六個月	
二零二三年	二零二二年
千港元	千港元
(未經審核)	(未經審核)

(虧損)盈利：

用作計算每股基本(虧損)盈利之(虧損)盈利

本公司擁有人應佔期內(虧損)溢利

(302,936)	126,448
-----------	---------

截至六月三十日止六個月	
二零二三年	二零二二年
千股	千股

股份數目：

用作計算每股基本(虧損)盈利之普通股加權平均數

4,792,186	4,806,323
-----------	-----------

9. 投資物業變動

本集團之投資物業於二零二三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2,263,000港元(截至二零二二年六月三十日止六個月：公平值淨增加1,208,000港元)，已直接於截至二零二三年六月三十日止六個月之損益內確認。

截至二零二三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190,531,000港元(截至二零二二年六月三十日止六個月：193,223,000港元)。

截至二零二三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用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211,911,000港元(截至二零二二年六月三十日止六個月：110,506,000港元)之持作出售物業已轉撥至投資物業。本集團管理層認為，該等物業於轉撥日期之公平值收益或虧損並不重大。

本集團於截至二零二三年及二零二二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

	二零二三年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二二年 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	256,750	268,617
酒店經營及其他	6,008	14,262
— 租賃應收款項	26,845	12,036
	<u>289,603</u>	<u>294,915</u>
減：虧損撥備	(228)	(274)
	<u>289,375</u>	<u>294,641</u>
其他應收款項	263,435	291,470
上海政府部門持有之已抵押按金	241,109	214,779
應收一間前附屬公司款項	131,123	137,184
墊款予承建商	24,355	14,780
預付其他稅項	200,428	220,635
按金及預付款項	25,705	12,155
	<u>1,175,530</u>	<u>1,185,644</u>

以下為本集團貿易應收款項(扣除虧損撥備)按於報告期末之發票日期呈列之賬齡分析：

	二零二三年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二二年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
90日內	25,164	16,125
91至180日內	424	273,393
超過180日	263,787	5,123
	<u>289,375</u>	<u>294,641</u>

11. 貿易及其他應付款項以及遞延收益

	二零二三年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二二年 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	891,795	1,810,201
待售發展中物業之應計開支	2,919,805	2,527,840
應付本公司前附屬公司前股東款項	153,676	159,768
租金按金及自租戶預先收取款項	224,061	225,781
應付利息	145,471	91,044
應付上海政府部門款項	151,096	158,079
應計支出及其他應付款項	386,452	364,982
應付代價	—	576,337
其他應付稅項	912,161	865,674
	<u>5,784,517</u>	<u>6,779,706</u>

確認為非流動負債之遞延收益

遞延收益	<u>36,866</u>	<u>38,879</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 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二二年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
30日內	71,791	1,291,833
31至180日內	10,600	115,792
181至365日內	461,729	74,626
超過365日	347,675	327,950
	<u>891,795</u>	<u>1,810,201</u>

12. 銀行及其他借款

截至二零二三年六月三十日止六個月，本集團取得新造銀行及其他借款4,210,359,000港元（截至二零二二年六月三十日止六個月：4,504,385,000港元，其中450,000,000港元按關連實體之外幣計值）。於二零二三年六月三十日，銀行及其他借款按浮動年利率介乎2.90厘至4.75厘（二零二二年十二月三十一日：3.10厘至5.51厘）計息，須於三個月至逾五年（二零二二年十二月三十一日：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。

截至二零二三年六月三十日止六個月，本集團亦已償還銀行及其他借款2,548,115,000港元（截至二零二二年六月三十日止六個月：3,239,491,000港元）。

管理層討論及分析

房地產市場環境

二零二三年上半年，全球經濟整體增長乏力及國際環境複雜嚴峻，因此中國經濟穩步恢復亦面臨較大壓力。房地產行業，中國政府強調因城施策用好政策工具箱，「穩支柱」、「促需求」、「防風險」的各項舉措落地。一季度因疫情在積壓需求集中釋放以及前期政策效果顯現等因素帶動下，市場活躍度提升；但隨著前期積壓需求基本釋放完畢，二季度購房者置業意願逐步減弱，市場未能延續回暖態勢。根據國家統計局資料顯示，上半年全國房地產開發投資同比下降7.9%，商品房銷售額同比增長1.1%。商品房銷售中，住宅銷售額同比增長3.7%。隨著中央頒佈《擴大內需戰略規劃綱要（2022–2035年）》明確房地產支柱地位，多數城市房地產調控政策基本取消，展望下半年政策加力預期增強，對房企的金融支持措施有望繼續落地，市場韌性逐漸顯現穩定市場預期。

業務回顧

綜述

二零二三年上半年，本集團放緩銷售節奏以適應市場環境，憑藉優異的執行力和韌性克服了宏觀影響和市場挑戰等不明朗因素，不忘初心砥礪前行。旗艦項目西安自然界、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。期內，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，持續發展投資性物業業務，進一步推進多元化佈局，伺機增加高質量土地儲備。在滿足不同城市常住人口對住屋的剛性需求同時，鞏固本集團在上海房地產市場的領先地位。

合約銷售

截至二零二三年六月三十日止六個月，本集團商品房及保障房的合約銷售金額為人民幣5,009,840,000元(截至二零二二年六月三十日止六個月：人民幣4,568,240,000元)，同比上升9.7%。總合約銷售面積為169,000平方米，同比下跌48.9%，總平均售價上升114.5%至每平方米約人民幣29,600元，主要因為本期內銷售商品房比例較多所致。

期內，商品房合約銷售金額為人民幣4,880,370,000元(截至二零二二年六月三十日止六個月：人民幣1,623,150,000元)，同比上升200.7%。合約銷售面積為157,000平方米，同比上升68.8%；商品房平均售價上升至每平方米約人民幣31,000元。這主要是由於一線城市銷售比例較多所致。期內，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24.4%、21.3%、20.4%和14.9%。

來自保障房的合約銷售則為人民幣129,470,000元，按年下跌95.6%，合約銷售面積為12,000平方米。主要來自上海上投寶旭。

物業發展

截至二零二三年六月三十日止六個月，本集團在建項目共12個，在建面積達2,630,000平方米，主要包括西安自然界、上海TODTOWN天蒼、上海上實聽海和天津上實仰山等項目。當中，新開工面積350,000平方米，主要來自上海上實聽海；交付面積合共20,000平方米，主要為上海城開御瑄、北京西釣魚台御璽、上海晶城和西安自然界。

隨著本年疫情管控全面放開及政府部門各項支持政策措施落地，加速落地穩定市場的相關舉措。本集團適時成功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

截至二零二三年六月三十日，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1,118,000平方米。期間，本集團的整體租金收入同比上升44.5%至375,736,000港元(二零二二年上半年：260,064,000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莘社區已於本期內落成；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。

土地儲備及新項目獲取

二零二三年上半年，整體土地市場成交規模同比回落，大部分房企保持謹慎拿地態勢，市場熱度仍在低位。本集團對此持審慎開放態度，在保障土地發展儲備充裕同時，待土地市場交易回暖時適時物色土地儲備。繼續秉持深耕上海都市圈及其他核心一、二線城市戰略，留意擴充優質土地儲備項目的機會。

截至二零二三年六月三十日，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3,584,000平方米，足夠未來3至5年發展。

財務表現

收入

截至二零二三年六月三十日止六個月，本集團收入為1,797,834,000港元(截至二零二二年六月三十日止六個月：6,808,613,000港元)，同比下跌73.6%，主要由於期內項目完工及交付予客戶之物業數目較少所導致。期內，物業銷售收入達1,271,776,000港元(截至二零二二年六月三十日止六個月：6,464,820,000港元)，仍然是本集團最主要收入來源，佔總收入70.7%(截至二零二二年六月三十日止六個月：95.0%)。其中，上海城開御瑄、北京西釣魚台御璽、上海晶城和西安自然界分別佔物業銷售收入的66.2%、20.4%、4.3%及3.0%。

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375,736,000港元、4,034,000港元及146,288,000港元(截至二零二二年六月三十日止六個月：260,064,000港元、446,000港元及83,283,000港元)，分別佔總收入20.9%、0.2%及8.2%(截至二零二二年六月三十日止六個月：3.8%、0.0%及1.2%)。

毛利及毛利率

截至二零二三年六月三十日止六個月，本集團毛利為772,063,000港元，較二零二二年同期下跌36.3%。毛利率為42.9%，較二零二二年同期上升25.1個百分點，主要因為本期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2,263,000港元，主要由於天津老城廂之公平值減少與上海世貿商城之公平值增加之淨影響。

分銷及銷售開支

截至二零二三年六月三十日止六個月，本集團分銷及銷售開支同比下跌3.9%至94,605,000港元(截至二零二二年六月三十日止六個月：98,433,000港元)，主要由於本集團於期內交付予客戶之物業數目同比下跌所致。

一般及行政開支

截至二零二三年六月三十日止六個月，本集團一般行政開支同比上升22.6%至215,984,000港元(截至二零二二年六月三十日止六個月：176,130,000港元)，主要由於與二零二二年同期相比，二零二三年在新冠肺炎限制措施放寬後營運復常，以及新增竣工項目投入營運所致。

其他開支、收益及虧損淨額

截至二零二三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106,081,000港元(截至二零二二年六月三十日止六個月淨虧損：90,703,000港元)。主要為本期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。

虧損／溢利

截至二零二三年六月三十日止六個月，本集團錄得虧損323,180,000港元(截至二零二二年六月三十日止六個月：溢利80,904,000港元)。主要由於本期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及因房地產建築生命週期影響，於期內完工及交付予客戶之物業數目較少所導致。上半年，股東應佔虧損約為302,936,000港元(截至二零二二年六月三十日止六個月：股東應佔溢利126,448,000港元)，每股基本虧損為6.32港仙(截至二零二二年六月三十日止六個月：每股基本盈利為2.63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)。

於二零二三年六月三十日，本集團持有之銀行結餘及現金為6,131,301,000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)至本期末為64.1%；流動比率為1.39倍。

於二零二三年六月三十日，本集團包括銀行貸款、其他貸款及墊付債券的總貸款約為18,558,907,000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2,083,000,000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。

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。截至二零二三年六月三十日，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

於二零二三年六月三十日，本集團聘有766名僱員(包括香港及中國辦事處)。本集團之僱員薪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」)之薪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。本集團之購股權計劃已於二零二三年五月二十一日屆滿，本公司自其採納日期起至二零二三年六月三十日止並無根據購股權計劃授出任何購股權。截至二零二三年六月三十日止六個月期間，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

二零二三年上半年，雖然受到全球經濟等因素影響導致房地產市場未能持續回暖態勢，但中央政府陸續放寬防疫政策和實施樓市鬆綁措施，有助於下半年中國房地產市場復蘇，因此本集團對房地產市場仍保持審慎樂觀的態度，相信中國房地產市場會逐漸步入平穩發展階段。宏觀政策上，中央政治局會議明確表達了要支持房地產市場平穩健康發展的決心，支持各地從當地實際出發完善房地產政策，支持剛性和改善性住房需求，推動建立房地產業發展新模式。為促進房地產市場實現「保交樓、保民生、保穩定」目標，相信下半年房地產放鬆政策仍會加強，加上金融環境進一步改善，將支持房地產市場走向復蘇。

展望下半年，本集團將實現各住房交樓程式，加強下半年度交樓量。在確保交樓新發展模式穩定運行同時，本集團以國企品牌的優勢謀業務創新，並配合地方政府完善房地產政策下健康而穩定的發展。謹守穩中求進的步伐增加優質土地儲備，同時審慎開拓投資性項目。持續以上海為核心，深耕長三角地區及其他一、二線城市，致力開拓更多發展空間及機會，為股東創造更優質價值回報。

中期股息

董事會不建議就截至二零二三年六月三十日止六個月派付任何中期股息（截至二零二二年六月三十日止六個月：零）。

股本

本公司於二零二三年六月三十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。

購買、出售或贖回本公司上市證券

購回股份

於二零二二年十二月十六日、二零二二年十二月二十日、二零二二年十二月二十一日及二零二二年十二月二十二日，本公司於聯交所購回合共1,000,000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595,000港元。

截至二零二三年六月三十日止六個月，本公司於聯交所購回合共1,194,000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726,960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		已付代價總額
		最高 港元	最低 港元	(不含交易 成本) 港元
二零二二年十二月十六日	200,000	0.58	0.58	116,000
二零二二年十二月二十日	300,000	0.60	0.59	178,000
二零二二年十二月二十一日	300,000	0.61	0.61	183,000
二零二二年十二月二十二日	200,000	0.59	0.59	118,000
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
總計	2,194,000			1,321,960

於二零二二年十二月十六日、二零二二年十二月二十日、二零二二年十二月二十一日、二零二二年十二月二十二日、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。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，截至二零二三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

截至二零二三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」）附錄十四之《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，彼等於截至二零二三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二零二三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。於截至二零二三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二零二三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布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」審閱本公司截至二零二三年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合財務報表。

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二零二三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，二零二三年八月二十九日

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、樓軍先生及叶維琪先生，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、李家暉先生，*M.H.*及喬志剛先生。