



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

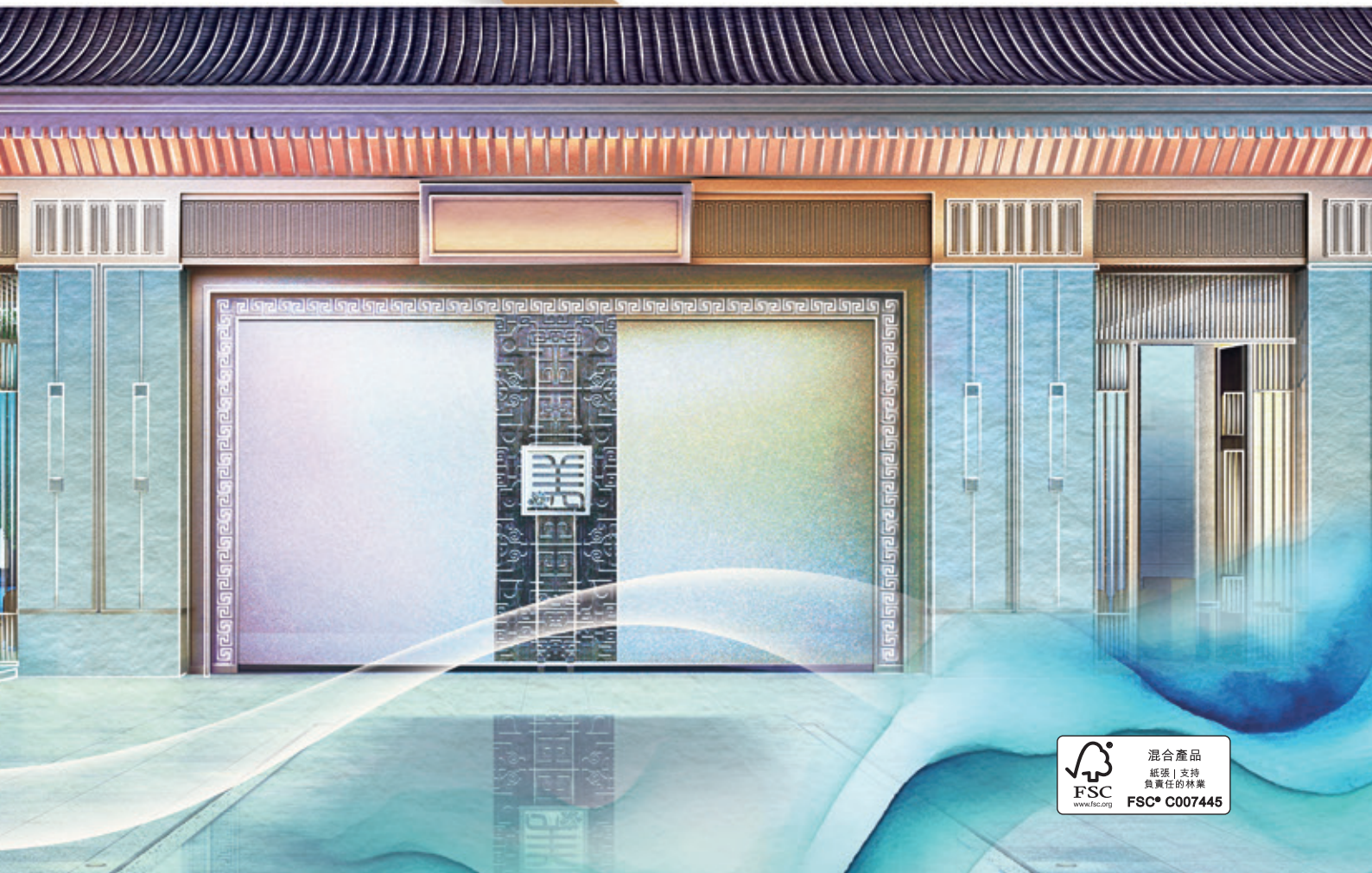
守正固本 行穩致遠

2024 中期報告



匠心獨具 華美瑰麗

上海實業城市開發集團有限公司(「上實城開」)現於中國10個主要城市擁有28個房地產項目，分佈於上海、北京、天津、無錫、瀋陽、西安、重慶、煙台、武漢及深圳，當中大部分為中、高檔住宅物業，興建工程正全速進行，為本集團提供約341萬平方米的未來可售面積，奠定了長遠發展的良好基石。



目錄

2

公司資料

3

財務摘要

4

主席報告書

7

管理層討論及分析

12

項目資料

14

於中國主要項目介紹

25

其他資料

31

簡明綜合財務報表
審閱報告

32

簡明綜合損益及其他
全面收入報表

34

簡明綜合財務狀況表

36

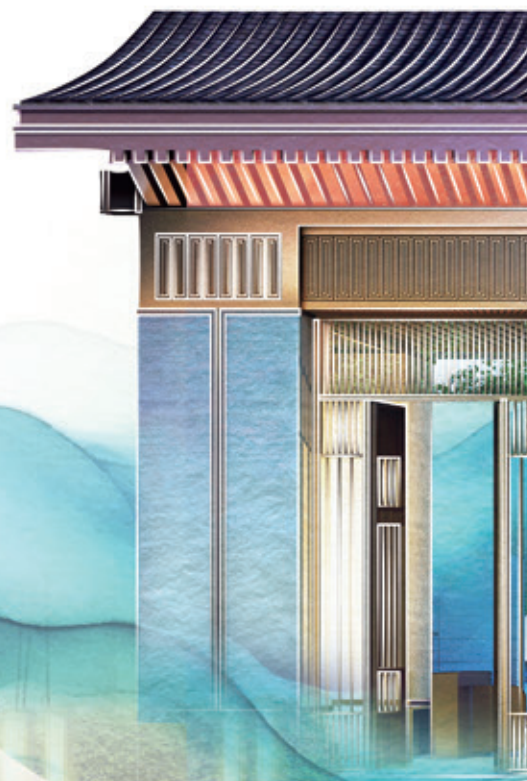
簡明綜合股本
權益變動表

38

簡明綜合現金流量表

40

簡明綜合財務報表附註



董事會

執行董事

黃海平先生(主席)
唐鈞先生(總裁)
樓軍先生(於二零二四年七月十五日辭任)
叶維琪先生(於二零二四年一月三十一日退任)
周亞棟女士(於二零二四年七月十五日獲委任)

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.
喬志剛先生(於二零二四年一月五日辭任)
陳浩華博士(於二零二四年七月十五日獲委任)

法定代表

黃海平先生
陳建柱先生

董事委員會

審核委員會

李家暉先生, M.H. (委員會主席)
杜惠愷先生, B.B.S., 太平紳士
范仁達博士

薪酬委員會

杜惠愷先生, B.B.S., 太平紳士 (委員會主席)
叶維琪先生(於二零二四年一月三十一日退任)
范仁達博士

提名委員會

黃海平先生(委員會主席)
杜惠愷先生, B.B.S., 太平紳士
范仁達博士

投資評證委員會

范仁達博士(委員會主席)
唐鈞先生
喬志剛先生(於二零二四年一月五日辭任)

公司秘書

陳建柱先生

股份過戶登記總處

Conyers Corporate Services (Bermuda) Limited
Clarendon House,
2 Church Street,
Hamilton, HM11,
Bermuda

香港股份過戶登記分處

卓佳秘書商務有限公司
香港夏慤道十六號
遠東金融中心十七樓

註冊辦事處

Clarendon House,
2 Church Street,
Hamilton, HM11,
Bermuda

香港主要營業地點

香港皇后大道中五號
衡怡大廈十一樓
電話: (852) 2544 8000
傳真: (852) 2544 8004

網址

<http://www.siud.com>

主要往來銀行

中國農業銀行股份有限公司
中國建設銀行股份有限公司
中國光大銀行
上海浦東發展銀行股份有限公司
中國銀行股份有限公司
香港上海滙豐銀行有限公司

核數師

德勤•關黃陳方會計師行
註冊公眾利益實體核數師
香港金鐘道八十八號
太古廣場一期三十五樓

上市資料

香港聯合交易所有限公司
普通股
(股票代號: 563)

財務摘要

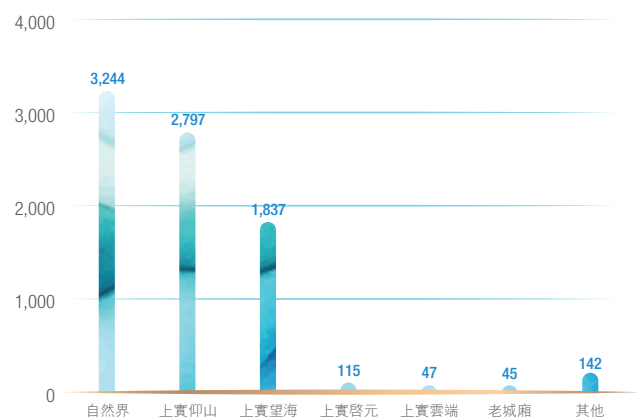
	截至二零二四年 六月三十日 止六個月	截至二零二三年 六月三十日 止六個月
財務摘要(千港元)		
收入	2,980,833	1,797,834
本公司股本擁有人應佔虧損	(231,564)	(302,936)
每股財務資料(港仙)		
每股虧損		
— 基本	(4.84)	(6.32)

	於二零二四年 六月三十日	於二零二三年 十二月三十一日
已收銷售物業預售所得款項(千港元)	8,226,972	8,256,091
財務比率		
借貸淨額對權益總額比率(%)	65.1%	58.4%
流動比率	1.3	1.4

附註： 借貸淨額 = 總貸款(包括銀行貸款、其他貸款及債券)減現金及現金等價物以及已抵押銀行存款。

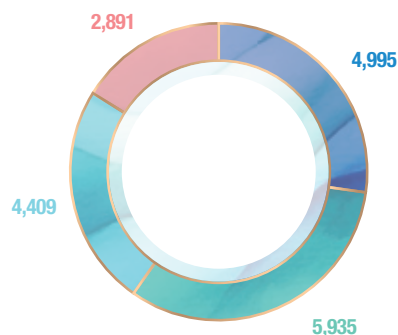
已收銷售物業預售所得款項分析

百萬港元



債務到期日資料

百萬港元



27.4% 少於一年
32.6% 首年至第二年
24.2% 第二年至第五年
15.8% 超過第五年

二零二四年上半年，在地緣政治衝突，貿易保護主義，歐美選舉周期等錯綜複雜的背景下，全球經濟仍處於穩步復甦的進程中，但增速仍略遜於疫情前表現。在外部環境複雜而不確定的情況下，中國國民經濟運行總體平穩，上半年國內生產總值(GDP)實現同比增長5.0%，國民經濟表現出一定韌性。

回顧二零二四年上半年，房地產市場整體延續溫和復甦走勢。數據顯示，上半年新房銷售表現尚未完全好轉，但新房銷售面積及銷售額的同比降幅均收窄。而二手房市場活躍度較高，成交韌性好於新房。上半年，全國房地產開發投資同比下降10.1%，指標在此前跌幅擴大基礎上有所回穩。此外，上半年土地市場表現較為平淡，全國300城住宅用地供求規模同比降幅超30%，土地成

交樓面均價和溢價率則均較去年同期下降。各板塊數據顯示，二零二四年上半年整體房地產市場仍處於調整轉型的過程中。

期間，從政策方面中國政府持續釋放積極信號。二零二四年四月，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，並提出「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」。五月央行宣布了一攬子房地產新政，明確提出取消全國層面首套住房和二套住房商業性個人住房貸款利率政策下限，以及降低首付比例等措施。政策出台後，各地因城施策，積極落實推進。據統計，上半年各省市相繼落地購房寬鬆政策超300次。於六月國務院常務會議明確提出「去庫存」、穩市場政策措施，為後續房地產工作帶來新的啟發。

期內，上海實業城市開發集團有限公司（「**上實城開**」或「**本集團**」）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，並取得了良好的進展及表現。期內，上海青浦項目上實雲端、煙台上實雲麓及西安自然界亦局部完成項目交付。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之合約銷售持續穩步推售，將為上實城開帶來穩定收益和利潤。



投資性物業方面，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標桿項目包括城開莘社區及城開匯社區亦為集團持續貢獻穩定租金收入；而城開創社區將於下半年落成，也將為本集團提供穩健之租金收入。商業辦公酒店經營表現總體穩定。

在充滿挑戰的宏觀環境下，憑藉綜合開發實力、高質量的住宅及商業項目，二零二四年上半年，上實城開在業內多項測評中仍有良好表現。集團於中國房地產業協

會、上海易居房地產研究院共同主辦的「2024房地產開發企業綜合實力TOP500測評」中取得優異排名，包括2024房地產開發企業綜合實力TOP 100，2024房地產開發企業國企綜合實力TOP 50，2024房地產開發企業責任地產TOP 10。另外，集團2024房地產上市公司測評研究報告中2024房地產上市公司綜合實力榜50強。此外，集團旗下西安•上實啟元榮膺「2023年度教育綜合類建築銀獎」；上海城開優享+欣虹匯項目下上海虹橋商務區逸衡酒店於「GBE酒店設計大獎2024」中榮獲「最佳室內設計獎」及「最佳網絡人氣酒店獎」。



展望二零二四年下半年，全球通脹將延續回落態勢，市場預期全球經濟增速將平穩增長。中央政治局7月召開會議強調，對於房地產方面的工作，要持續防範化解重點領域風險。工作中心圍繞著「堅持消化存量和優化增量相結合，積極支持收購存量商品房用作保障性住房進行」。7月召開的二十屆三中全會亦定調房地產，指出應加快建立租購並舉的住房制度以及加快構建房地產發展新模式等發展改革路徑。本集團預期，上半年房地產重磅政策出台後，隨著各地緊跟政策落實，房地產市場活躍度有所回升。下半年，房地產市場整體信心或因「去庫存」工作加快推進獲得提振，核心城市市場活躍度有望修復，期待全國房地產市場能獲得一定支撐，加快企穩並恢復進程。

上實城開始終圍繞「核心都市產城融合發展商」的戰略定位，為城市發展提供中、高端產品，為社會創造高品質生活。未來發展中，本集團要堅定發展信心、堅持守正固本、穩中求進、積極應對挑戰，並專注開發與運營優質核心資產，繼續堅持以上海為核心，深耕一、二線城市的戰略，夯實運營能力，堅持打造品牌價值，整合資源，不斷優化財務結構，抓住新一輪城市發展機遇，響應國家構建新時期房地產發展模式的號召，為實現集團高質量發展接續奮鬥。最後，本人謹代表董事會，向一直信賴及支持上實城開的各位股東、客戶及業務夥伴以及全體員工致以衷心的感謝。

黃海平
主席

二零二四年八月二十八日

註：

二零二四年上半年中國國內生產總值數據來自國家統計局於2024年7月16日發佈的核算結果

二零二四年上半年全國房地產開發投資數據來自國家統計局於2024年7月16日發佈的2024年1-6月份全國房地產市場基本情況

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、城開莘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，標桿項目上海莘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，導致大部分房企採取收縮投資策略，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。

項目資料



本集團於10座城市中擁有28個項目，包括中高檔住宅單位、服務式公寓、商業及寫字樓。於二零二四年六月三十日，本集團未來可售土地儲備的總面積約為341萬平方米。

本集團已重組其項目並將在未來土地收購事項上採取審慎策略。

於二零二四年六月三十日

項目	城市	地盤面積 (平方米)	規劃建築面積 (平方米)	可售建築面積 (平方米)	2024年上半年			在建面積 (平方米)	日後發展面積		所有權 (%)
					預售建築面積 (平方米)	累計銷售面積 (平方米)	未來可售面積 (平方米)		預期待發展面積 (平方米)	預期落成日期	
萬源城	上海	943,000	1,226,298	909,054	—	822,103	86,951	—	—	已落成	53.1%
上海青年城	上海	57,944	212,130	166,261	—	139,840	26,421	—	—	已落成	100.0%
上海晶城	上海	301,908	772,885	609,488	—	601,277	8,211	—	—	已落成	59.0%
TODTOWN天晉	上海	117,825	605,000	385,300	833	78,506	306,794	220,991	107,904	2020-2024年分期落成	20.7%
當代藝墅•城開御璽	上海	116,308	80,777	80,777	—	80,777	—	—	—	已落成	100.0%
當代美墅•城開雲外	上海	120,512	191,636	68,404	—	67,286	1,118	—	—	已落成	100.0%
上投新虹•城開優享+欣虹匯	上海	89,432	289,271	227,218	—	150,294	76,924	—	—	2021-2024年落成	90.0%
上投寶旭	上海	118,880	306,167	234,653	—	228,337	6,316	—	—	已落成	71.3%
城行項目•城開優享+梅蘭里	上海	20,572	60,195	60,195	1,689	9,020	51,175	—	—	已落成	80.0%
晶享項目•城開匯社區	上海	17,161	44,927	44,927	—	—	44,927	—	—	已落成	59.0%
莘空城項目•城開莘社區	上海	47,435	125,879	125,879	—	—	125,879	—	—	已落成	29.5%
城瀾項目•城開創社區	上海	47,383	118,458	118,458	—	—	118,458	118,458	—	2024年落成	59.0%
桂林路航天項目	上海	91,160	590,165	590,165	—	—	590,165	590,165	—	2025-2026年落成	21.2%
青浦項目•上實雲端	上海	30,052	65,085	41,938	1,854	38,535	3,403	—	—	2024年落成	59.0%
上實望海	上海	41,961	156,533	97,422	4,380	64,685	32,737	97,422	—	2024年落成	47.2%
上實聽海	上海	119,545	439,971	251,786	1,056	3,539	248,247	190,060	61,726	2025-2026年落成	80.0%
青年匯	北京	112,700	348,664	295,114	—	258,814	36,300	—	—	已落成	100.0%
西釣魚台•御璽	北京	42,541	250,930	228,070	—	220,503	7,567	—	—	已落成	97.5%
老城廂	天津	244,252	752,883	613,357	—	582,737	30,620	—	—	已落成	100.0%
上實仰山	天津	42,146	122,200	122,200	22,013	77,871	44,329	10,955	—	2024年落成	100.0%
上海中心城開國際	無錫	24,041	193,368	144,581	1,664	43,564	101,017	—	—	已落成	59.0%
自然界	西安	2,101,967	3,899,867	3,202,324	24,268	2,805,139	397,185	110,340	236,268	2008-2025年分期落成	100.0%
上實啟元	西安	51,208	102,418	102,418	2,097	4,596	97,822	102,418	—	2024-2025年落成	100.0%
瀋陽城開中心	瀋陽	22,651	228,768	175,377	—	71,660	103,717	—	—	已落成	100.0%
城上城	重慶	120,014	786,233	729,785	—	376,424	353,361	—	—	已落成	100.0%
中國鳳凰大廈	深圳	11,038	106,190	79,391	—	78,343	1,048	—	—	已落成	91.0%
上實雲麓	煙台	77,681	159,100	154,300	12,221	56,979	97,321	82,597	—	2022-2024年落成	100.0%
香開長龍花園	武漢	257,600	452,000	437,053	4,368	29,368	407,685	56,545	380,508	2024年-2027年分期落成	28.9%
總計		5,388,917	12,687,998	10,295,895	76,443	6,890,197	3,405,698	1,579,951	786,406		

主要投資物業

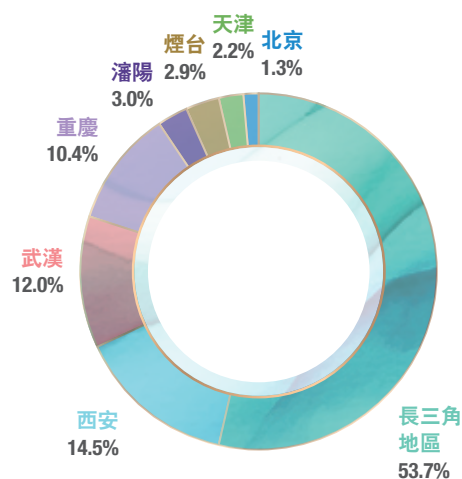
項目	城市	房產類別	租賃年限	規劃建築面積 (平方米)
上海青年城	上海	商業 ⁵	中期租賃	17,665 ¹
萬源A街坊	上海	商業 ⁵ 、寫字樓	中期租賃	57,286 ¹
城上城	重慶	商業 ⁵ 、寫字樓、車位	中期租賃	317,405 ¹
中國鳳凰大廈	深圳	寫字樓	中期租賃	1,048 ¹
青年匯	北京	商業 ⁵	中期租賃	19,768 ¹
自然界	西安	商業 ⁵	中期租賃	32,401 ¹
瀋陽城開中心	瀋陽	商業 ⁵ 、寫字樓	中期租賃	99,741 ¹
上海世貿商城 ²	上海	展覽館、店舖及貿易中心、寫字樓及車位	中期租賃	284,651
城開國際大廈 ³	上海	寫字樓及車位	中期租賃	45,239
城開YoYo ⁴	上海	商業 ⁵	中期租賃	13,839
城開滙社區	上海	商業、保障性租賃住房	中期租賃	44,927 ¹
城開莘社區	上海	商業、保障性租賃住房	中期租賃	125,879 ¹
其他	上海及天津	商業 ⁵ 、寫字樓及車位	中期租賃	66,030
總計				1,125,879

註：

1. 已包括在此中報第12頁
2. 地址：上海市長寧區延安西路2299號
3. 地址：上海市徐匯區虹橋路355號
4. 地址：上海市徐匯區天鑰橋路123號
5. 主要包括購物中心

未來可售建築面積分析

截止二零二四年六月三十日



於中國主要項目介紹



上海



萬源城

地址：
上海市閔行區
古龍路588號

類別：
住宅／商業

特點：

項目位於上海市閔行區古美板塊，東鄰蓮花路，西接合川路、南至顧戴路、北達平南路，距離中環線不足700米，是上海「十•五」規劃中的大型重點住宅基地。項目總用地面積約94.3萬平方米，總建築面積約130萬平方米，其中住宅面積約77萬平方米，地下面積近40萬平方米，公建配套約10餘萬平方米，規劃導入人口逾2萬人。萬源城項目建築形態豐富，產品涵蓋：國際公寓、獨棟別墅、花園洋房、大平層豪宅、現代商業及綠地公園，融生活宜居、商業娛樂、文化教育、商務休閒等眾多功能於一體。



上海

TODTOWN 天薈

地址：
上海市閔行區
莘莊鎮

類別：
住宅／商業／酒店／
寫字樓／公寓式辦公室

特點：

TODTOWN天薈坐落於上海城市副中心的莘莊站南、北廣場。北抵廣通路，東沿梅隴西路，南臨莘朱路、都市路，從北廣場水清路到南廣場都市路將由橫跨橋連通，形成快速通道。

作為上海其中一個最先進的TOD (Transit-Oriented Development) 項目，TODTOWN天薈，總用地面積約11.8萬平方米，總建造面積60.5萬平方米，其中有10萬平方米與交通相關。建成後的TODTOWN天薈不僅將接入軌道交通1號線、5號線、鐵路滬杭客運專線和眾多公交線路，亦將為金山鐵路支線設站。地鐵、公交、通勤鐵路等不同類型、不同部門管理的交通工具將在項目區域內得到整合，實現無縫便捷的轉乘。TODTOWN天薈是集住宅、商業、休閒於一體的「空中之城」，涵蓋5萬平方米的寫字樓、14萬平方米的商場、2萬平方米的酒店、9萬平方米的住宅、8.5萬平方米的服務式公寓及2萬平方米的公建配套，是一套系統設施完善的綜合體。



效果圖



樓、14萬平方米的商場、2萬平方米的酒店、9萬平方米的住宅、8.5萬平方米的服務式公寓及2萬平方米的公建配套，是一套系統設施完善的綜合體。

上海

當代藝墅·城開御瑄

地址：
上海市閔行區

類別：
住宅

特點：

當代藝墅·城開御瑄項目位於上海市西南閔行區，項目東鄰外環線、西側與上海市衛星地面通訊站毗鄰、北至顧戴路、南接戰鬥河。社區入口距東側地鐵12號線虹莘路站直線距離約390米，出行便利；北側與閔行體育公園隔顧戴路相望，南側跨戰鬥河為黎安公園，生態環境優渥。項目總佔地面積約11.63公頃，地塊容積率0.5，規劃地上總建築面積約5.81萬平方米，其中規劃住宅建築面積約4.87萬平方米、規劃公共配套建築約0.93萬平方米，本項目規劃的住宅皆為別墅類型產品。



效果圖





上海

當代美墅•城開雲外

地址：
上海市閔行區

類別：
住宅

特點：

當代美墅•城開雲外項目位於上海市閔行區顧橋鎮，項目東側為滬金高速(S4)、西臨都市路、南接吳閔鐵路支線、北靠燈輝路。項目西側至軌交5號線劍川路站直線距離約1.1公里，東側至軌交15號線(建設中)直線距離約1.8公里，南側為上海交通大學及華東師範大學閔行校區，交通條件及人文環境皆較好。項目用地面積12.05公頃，容積率為0.6，規劃為低密度住宅社區，建築限高不大於10米。項目地上總建築面積約7.23萬平方米，地塊綠地率大於35%，集中綠地率大於15%。該項目規劃打造具備一定品質的低密度別墅類產品。



上海

上海世貿商城

地址：
上海市延安西路2299號

類別：
展覽／商業／
寫字樓

特點：

上海世貿商城西臨古北路、虹橋路，南迎延安路，北靠虹橋領館區，坐落於上海新興的「大虹橋開發區」，地理位置得天獨厚。毗鄰內環線和高架路出口處，開車十分鐘即達「大虹橋交通樞紐」，擁有城際高鐵、磁懸浮、地鐵、機場、公交等幾十條線路的立體化交通網。

上海世貿商城總建築面積28.5萬平方米，由國際常年展覽中心、上海世貿展館、上海世貿大廈三大主體建築構成，是一個集展示、交易、辦公、資訊於一體的超級貿易市場，為國內外商家及專業買主提供一流的、國際級的設施與服務。

上海

上海晶城(包括「晶秀坊」)

地址：
上海市秀景路136弄

類別：
住宅／商業



效果圖



特點：

上海晶城項目位於閔行區梅隴鎮，是經上海市住房保障和房屋管理局認定的保障性住房，被列入2009年上海市重大工程的大型保障性住宅項目，總佔地約30.2萬平方米，總建築面積達到77.3萬平方米。主要包括公租房、經適房、動遷安置房以及配建經營性住房四個部分；其中「晶秀坊」於2020年被全市統籌納入第八批經適房供應房源。「晶秀坊」佔地約1.5萬平方米，總建築面積5.4萬平方米。

上海晶城配備2所幼兒園、1所小學和1所初中，全覆蓋九年制義務教育；三個配套商業，另有社區事務中心、醫療中心、體育中心、公交樞紐站等，可全方位滿足社區居民基礎生活及文化娛樂需求。

上海

城行項目

地址：
上海市閔行區虹梅南路
近梅南路

類別：
商業／辦公



效果圖



特點：

項目東至虹梅南路，南至規劃梅南路，西至規劃用地邊界，北至規劃用地邊界，用地面積約2萬平方米，總建築面積約6萬平方米，包含辦公、商業等功能。項目地處閔行區梅隴鎮中心區，為梅隴鎮舊城改造範圍，具有前瞻性及龍頭地位，區域內具有一定的潛力和標桿作用。

項目整體由六棟建築以及其間的連廊組成，為商辦綜合體項目。商業未來打造以「運動健康、精緻生活」為主題的社交體驗空間。辦公產品採用私密性強的獨棟與融合性廣的標辦組合，通過錯落的設計，利用連廊將辦公與商業有機貫通。將吸引中高端企業入駐，形成區域獨特的商辦空間。



效果圖



上海

桂林路航天項目

地址：
上海市徐匯區桂林路402號

類別：
科研設計／
租賃住房

特點：

項目位於漕河涇新興技術開發區，東至桂林路、西至蒼梧路、南至宜山路、北至欽江路，連通地鐵9號線、15號線，緊鄰內環、中環、滬閔高架，是上海市、徐匯區重大產業項目工程。項目總佔地面積約9.1萬平方米，總建築面積約60萬平方米，其中地上計容面積約35萬平方米，涉及科研設計、園區配套和租賃住房等業態。未來航天科技城項目整體開放式的佈局、高品質的建築以及優質的生活、科研配套，將為城市賦能，提升區域價值。



效果圖



上海

上投新虹

地址：
上海市閔行區華涑路255弄

類別：
住宅／商業

特點：

上投新虹項目東至滬杭鐵路，南至崧澤高架，西至小涑港，北至紅星村村界，佔地面積約為205畝（含道路、河道、綠化）。

項目地塊內可開發用地共兩塊，其規劃性質分別為三類住宅組團用地和商業服務用地。

住宅組團地塊，佔地面積約6.9萬平方米規劃為住宅用地，用於動遷安置房，容積率2.15，預計可建計容建築面積約14.9萬平方米。

商業服務地塊，佔地面積約為1.9萬平方米，規劃為商業服務用地，容積率2.5，預計可建計容建築面積約4.9萬平方米。未來該地塊將佈局品牌酒店、獨棟商墅及自持商業等多方位建築形態。

上海

青浦項目·上實雲端

地址：
上海市青浦區華騰路
北側21-08地塊

類別：
住宅

特點：

項目位於上海市青浦區華新板塊，外環外與郊環之間；地處大虹橋西輻射範圍，距離虹橋商務區約10公里；距離13號線西延伸段規劃站點約5公里。東至新益南路，南至華騰路，西至新鳳北路，北至規劃地塊。

項目總佔地面積30,051.5平方米，項目為青浦華新區域低密度純洋房高品質社區。本項目住宅產品共計11棟，3棟7層，8棟8層，總戶數約463套。項目建築佈局摒棄了常規的兵營式排列，以舒展的曲線佈局，互不遮擋，而又相互呼應，景觀視野，多層的密度享受，罕見超寬樓間距，一座綠色生態社區自然圍合而成。未來，將屬於大虹橋最具潛力的項目之一。



效果圖



上海

上實望海

地址：
上海市自貿區臨港新片區
PDCI-0103單元A03-02地塊

類別：
住宅

特點：

項目位於上海市浦東新區臨港現代服務業開放區的樞紐核心105金融集聚片區，由南至北主要定位為國際社區、科創人才社區、家庭社區及科創人才社區，本地塊位於國際社區，東至規劃地塊、南至安茂路、西至綠化帶、北至洛神花路。

項目總佔地面積約4.2萬平方米，總建約15.7萬平方米，建築控高50米，項目建設積極響應臨港新片區宜居宜業的規劃理念，打造符合臨港發展滿足未來城市規劃需要的高品質社區。該項目規劃保障房住宅1棟，商品住宅14棟，13-16層高層，社區配套1棟；總戶數約1,009戶（含保障房）。建築方案錯落有致，富有變化和創新；建築風格在經典的基調上呈現高品質社區的特質。



效果圖



上海

上實聽海

地址：
上海市自貿區臨港新片區
PDC1-0401單元J10-02、J09-01、
J10-01、J11-01、J12-01、J13-01
組團地塊專案

類別：
住宅+商業



效果圖



特點：

項目位於上海市浦東新區臨港現代服務業開放區的主城103國際創新協同區，定位全球前沿科學策源地。上實聽海位於頂尖科學家社區，是為世界一流科技機構及高端人才打造的國際社區。專案東至南港大道、南至海洋七路、西至海基路、北至美人蕉路。

項目總佔地約12萬平方米，總建約44萬平方米。住宅面積共計約26.53萬平方米。上實聽海整體東鄰生態綠地 — 赤風港濕地中心，南面朝向大海，着力打造有活力高品質的生態景觀和開放空間。建築風格在經典的基調上呈現高品質濱海城市風貌社區的特質，城市天際線與海弧線統一，美化城市立面，注重社區建

築與城市空間，自然環境的和諧統一。一期開盤10號地塊規劃保障房住宅1棟，為9層小高層；商品住宅5棟，16-18層高層，內部商業配套1地塊。

煙台

上實雲麓

地址：
煙台市芝罘區福源路
和幸福十二村東街交口西南

類別：
住宅／商業



效果圖



特點：

項目西至珠璣西路、南至福源南路、北至福源路、東至規劃路。佔地面積約7.7萬平方米，總建築面積約15.9萬平方米，項目業態含住宅、商業和部分公共服務配套設施。項目地處煙台幸福新城核心區域，緊鄰新城商務主軸，北側1.5公里範圍內即為海岸線。按新城總體規劃，未來項目周邊商業、教育、醫療、交通和景觀資源豐富，區域後發優勢明顯，發展潛力巨大。

項目定位改善型住宅產品，以三、四房為主力戶型，精裝交付。項目擬打造管家式物業服務、自然主題小區景觀和智能化社區管理，實現尊貴、生態、科技感於一體的品質人居環境。

武漢

香開長龍花園

地址：
武漢陽邏之心柴泊大道
金台路口

類別：
住宅／商業

特點：
項目地塊位於長江新區陽邏之心核心地段，未來項目周邊商業、教育、景觀、交通、醫療等配套資源豐富，優勢明顯，發展潛力巨大。

項目業態含住宅、商業，地塊北側為柴泊大道，對面即是萬達文旅城商業區；西側為金台路，西側馬路對面為學校用地；南側地塊為公立小學用地，東側為淨麓路。總規劃建築面積約45萬平方米。

項目定位高端住宅產品，通過自持名校為核心優勢，前瞻性產品規劃，打造超高得房率為亮點，實現高端、品質為一體的人居環境。



效果圖



地鐵2號線
冰雪樂園
萬達水世界
柴泊大道
藍玉項鍊公園
香開長龍花園

北京

西釣魚台·御璽

地址：
北京市海澱區西釣魚台村
1、2號地段

類別：
住宅

特點：
項目位於西三環，西、南臨昆玉河，東臨137公頃玉淵潭公園，享有京城最大的67公頃的巨幅水域，對於缺水的北京而言擁有不可多得的臨河景觀，更添罕有和優越性。項目主要以臨河豪華住宅為核心產品，目標群體為高端富裕階層。項目開發分為三期，第一期和第二期已完成開發並銷售完畢，第三期將近售罄。



效果圖



萬壽路
京密引水渠
藍靛廠南路
109國道
昆玉河
御璽

天津



效果圖



上實仰山

地址：
天津市河東區規劃金梭南道與
韶山道交口東南側

類別：
住宅／商業

特點：

項目東至紅星路、南至成林道、西至新闊路、北至衛國道，佔地面積約4.2萬平方米，總建築面積約17.5萬平方米（包含綠化）。項目包含住宅、商業和部分公共服務配套設施。住宅佔地面積約11.6萬平方米，容積率≤2.9；商業佔地面積約2,500平方米。

項目開創區域復興，產品復興，生活復興的高定美學社區，打造極致創新住宅產品。項目打造酒店式歸家大堂，多功能摩卡會客廳、自然主題小區景觀和智能化社區管理，實現生態、科技感於一體的品質型人居環境，真正的區域引擎級項目，成為天津河東區發展行程的重要驅動力量。

瀋陽



效果圖



瀋陽城開中心

地址：
瀋陽市和平區
太原南街

類別：
商業／寫字樓／
酒店式公寓

特點：

項目坐落於瀋陽市中心地帶最繁榮的商貿街區——太原街，區域歷史底蘊深厚，商業貿易輻射東北亞地區，北臨中華路，南至民主路，西接太原南街，東沿天津南街。城開中心總建築面積23萬平方米，涵蓋高端寫字間、SOHO、精裝公寓、開放式商業街區四大綜合業態，集文創、餐飲、休閒、娛樂、辦公、高級公寓為一體，屬市內地標級複合型綜合體項目。

無錫

上海中心城開國際

地址：
江蘇省無錫市
濱湖區隱秀路與
太湖大道交匯處

類別：
商業／酒店／
寫字樓／酒店式
公寓

特點：

項目位於無錫城市新軸心 — 蠡園經濟開發區核心，是蠡湖板塊的地標性建築，距離無錫市中心區域僅五公里，臨近蠡湖風景區、蠡湖中央公園、渤公島等多個景區，區域內發展成熟，配套完善、交通便捷。項目是由國際五星級酒店、酒店式公寓、五A甲級寫字樓、商業中心等業態共同組成的都市商業綜合體。



效果圖



西安

自然界

地址：
西安市滻灞生態區
滻灞大道滻河東岸

類別：
住宅／商業／酒店

特點：

項目位於西安滻灞生態區核心區域，盤踞滻、灞兩河交匯之處，以面積計是一座佔地約200萬平方米的西北首席生態大盤。項目所在區域規劃完備、發展迅速，路網完善，市政公交覆蓋廣泛，地鐵3號線即將開通。

項目位於歐亞經濟論壇會址，國家級濕地公園廣運潭順利落成，二零一一年世界園藝博覽會成功召開，奠定了該區域在西安城市發展中的重要地位。自然界共規劃地塊12幅，業態多樣；相應的配套如社區商業、教育、醫療、購物中心等生活必備設施，正一一落成並陸續投入使用。



效果圖





西安

上實啟元

地址：

西安市啟源一路與上春北路交匯
(滻灞第十學校西側)

類別：

住宅

特點：

項目位於啟源一路與上春北路交匯處，佔據西安規劃發展的三軸三帶核心位置。匯集滻灞生態區、國際港務區、經開政務區三區利好於一身，且距離灞河僅800米，盡享綠色生態滋養同時，國際化配套一應俱全，成就未央湖板塊低密高端住宅。

項目總用地面積約5.1萬平方米，建築面積約10.2萬平方米，整體規劃15棟住宅產品，8棟高層，7棟洋房，總戶數594戶，綠地率35%，容積率2.0，戶型面積為小高層：143平方米，洋房：190平方米(平層)、300平方米(頂躍)、190平方米(底躍)。項目採用金屬鋁板、真石漆。LOW-E玻璃結合的公建化外立面，打造時尚輕

奢的外立審美。同時，結合絕佳生態資源優勢為您打造舒適、美好的生活方式。



其他資料

中期股息

本公司董事會(「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)。

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		已付代價總額 (不含交易成本) 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	9,368,000			3,317,670

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期間，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內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內未有遵守相關僱員證券交易指引之事宜。

具控股股東特定履行契諾之貸款協議

誠如本公司日期為二零二二年十二月六日之公告所披露，本公司（作為借款人）與一家銀行（作為貸款人）訂立貸款協議（「該貸款協議」），內容有關一筆為數人民幣2,400,000,000元之定期貸款融通，為期三十六個月（「該融通」），藉以就一家銀行授出之定期貸款融通再融資（按本公司日期為二零二零年六月十七日之公告所述）。該貸款協議規定，在該融通存續期內，上海實業（集團）有限公司（「上實集團」）作為本公司及上海實業控股有限公司（「上實控股」）（本公司之控股兼主要股東）之控股股東須直接或間接維持本公司已發行股本總額不少於51%，並維持對本公司之實際控制及管理權（「所需契諾」）。倘違反所需契諾，將構成該貸款協議項下之違約。

茲提述本公司日期為二零二零年十一月四日、二零二一年十一月二十五日及二零二二年十二月九日之公告，內容有關本公司與一家銀行為該銀行授予一筆高達500,000,000港元之循環貸款融通（「循環貸款融通」）所訂立之融通函（「融通函」）。誠如本公司日期為二零二三年十一月三十日之公告所披露，本公司（作為借款人）與貸款人根據循環貸款融通訂立補充融通函（「補充融通函」），藉以修訂融通函之若干條款及條件。根據補充融通函，循環貸款融通之到期日延展至二零二四年十月三十一日。循環貸款融通包含持股及管理契諾，據此，本公司須確保只要循環貸款融通或其項下之任何金額仍未清償，本公司之控股兼主要股東上實控股及／或上實控股之控股股東上實集團須合共直接或間接擁有本公司已發行股本總額不少於51%（「持股及管理契諾」），並維持對本公司之管理控制權。倘違反持股及管理契諾，將構成融通函項下之違約。

誠如本公司日期為二零二四年八月二十七日之公告所披露，本公司(作為借款人)與一家銀行(作為貸款人)訂立貸款協議(「**該貸款協議**」)，內容有關一筆為數人民幣300,000,000元之定期貸款融通，為期十二個月(「**該融通**」)。該融通將用於償還現有之銀行借款。該貸款協議規定，在該融通期間上實集團對本公司的實際控制地位須保持不變(「**所需契諾**」)。倘違反所需契諾，將構成該貸款協議項下之違約。

於二零二四年六月三十日，上實控股及上實集團實益擁有本公司已發行股本總額分別約44.16%及70.52%。除上文披露外，本公司無須根據上市規則第13.18條就其他事項作出披露。

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。審核委員會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。

董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團之股份及相關股份之權益及淡倉

於二零二四年六月三十日，本公司董事及主要行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）之股份、相關股份及債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部已知會本公司及聯交所之權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有之權益及淡倉），以及根據證券及期貨條例第352條須記錄於本公司存置之登記冊之權益及淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

(1) 於本公司股份及相關股份之好倉

董事姓名	身分	所持已發行 普通股數目	所授出 購股權之相關 股份數目 ¹	佔本公司 已發行股本 概約百分比
唐鈞	實益擁有人	178,000	—	0.00%

附註：

- 該等權益乃本公司向該等董事（作為實益擁有人）授出之購股權涉及之本公司相關股份之權益。

(2) 於本公司相聯法團之股份及相關股份之好倉

上實控股

董事姓名	身分	所持已發行 普通股數目	所授出 購股權之相關 股份數目 ¹	佔本公司 已發行股本 概約百分比
唐鈞	實益擁有人	65,000	—	0.00%

附註：

- 該等權益乃與上實控股根據其購股權計劃授出之購股權（為非上市及實物結算股本衍生工具）有關之上實控股相關股份之權益。

除本報告披露者外，於二零二四年六月三十日，概無本公司董事或主要行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之任何股份、相關股份或債權證中擁有根據證券及期貨條例第352條須記入所存置之登記冊之任何權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部或根據標準守則須另行知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

購股權計劃

於二零二四年六月三十日，在其先前之購股權計劃於二零二三年五月二十一日屆滿後（有效期為十年並根據二零一三年五月二十一日通過之決議案採納），本公司並無任何購股權計劃，在任何計劃授權項下亦無任何可供授出之購股權。截至二零二四年六月三十日止六個月內，概無向任何人士授出任何購股權而根據上市規則第17.07條須予披露，而本公司於二零二四年六月三十日並無仍未行使之購股權。

主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益

於二零二四年六月三十日，主要股東及其他人士（本公司董事及主要行政人員除外）於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文已知會本公司及聯交所及根據證券及期貨條例第336條本公司須存置之登記冊所記錄之權益或淡倉，或以其他方式知會本公司之權益或淡倉如下：

本公司每股面值0.04港元之普通股

主要股東名稱	身分	所持本公司股份數目	佔本公司已發行股本概約百分比
上實控股	由受控制法團持有	2,111,229,080(L) ^{1,2,3}	44.16%
上實集團	由受控制法團持有	3,371,103,977(L) ^{1,2,3,4}	70.52%

附註：

- L指好倉。
- 該等權益包括由上實穎采有限公司持有之2,061,229,080股本公司股份及在下文附註3所述之抵押下視為由穎佳有限公司持有之50,000,000股本公司股份。由於上實穎采有限公司及穎佳有限公司均為上實控股（由上實集團控制）之全資附屬公司，因此上實控股及上實集團被視為或當作於上實穎采有限公司及穎佳有限公司持有之本公司股份權益中擁有權益。
- 該等權益包括由Invest Gain Limited（由截至二零一一年十二月三十一日止年度期間不再是本公司主要股東的鄭松校先生實益全資擁有之公司）持有並抵押予穎佳有限公司的50,000,000股本公司股份（淡倉）。因此，上實控股及上實集團被視為或當作於本公司該等50,000,000股股份中擁有權益。
- 上實集團透過上海投資控股有限公司（上實集團之附屬公司）持有上實控股約55.13%之股份。因此，就證券及期貨條例而言，上實集團被視為或當作於上實控股持有之2,111,229,080股本公司股份中擁有權益。另外，上實集團亦被視為或當作於其附屬公司上海實業貿易有限公司、上海實業金融控股（香港）有限公司、上海實業崇明開發建設有限公司、SIIC Capital (B.V.I.) Limited及上海投資控股有限公司持有之1,259,874,897股本公司股份中擁有權益。

除本報告披露者外，於二零二四年六月三十日，本公司未獲任何人士（本公司董事及主要行政人員除外）知會彼等於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第336條本公司須存置之登記冊所記錄之權益或淡倉。

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。

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

簡明綜合財務報表審閱報告

Deloitte.

致上海實業城市開發集團有限公司

董事會

(於百慕達註冊成立之有限公司)

德勤

引言

本核數師已審閱上海實業城市開發集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)載於第32至58頁之簡明綜合財務報表，其中包括於二零二四年六月三十日之簡明綜合財務狀況表與截至該日止六個月期間之相關簡明綜合損益及其他全面收入報表、簡明綜合股本權益變動表和簡明綜合現金流量表，以及簡明綜合財務報表附註。香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定，中期財務報告之編製必須符合當中有關條文以及香港會計師公會頒佈之香港會計準則第34號「中期財務報告」(「香港會計準則第34號」)。貴公司董事須對根據香港會計準則第34號編製及呈列簡明綜合財務報表負責。本核數師之責任是根據吾等之審閱對簡明綜合財務報表作出結論，並按照委聘之協定條款僅向作為實體之閣下報告結論，並無其他目的。本核數師不會就本報告之內容向任何其他人士負責或承擔任何責任。

審閱範圍

本核數師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」進行審閱。審閱簡明綜合財務報表包括主要向負責財務和會計事務之人員作出查詢，並應用分析性和其他審閱程序。審閱範圍遠少於根據香港核數準則進行審核之範圍，故本核數師不能保證本核數師將知悉在審核中可能發現之所有重大事項。因此，本核數師不會發表審核意見。

結論

按照本核數師之審閱，本核數師並無發現任何事項，令本核數師相信簡明綜合財務報表在各重大方面未有根據香港會計準則第34號編製。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

二零二四年八月二十八日

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)

	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)
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		43,263	(20,244)
		(188,301)	(323,180)
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		(80,588)	(264,409)
		(655,087)	(1,207,577)
每股虧損	8		
基本(港仙)		(4.84)	(6.32)

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	10	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	11	1,147,078	1,225,545
應收關連公司款項	10	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
流動負債			
貿易及其他應付款項	12	5,668,565	6,722,859
應付關連公司款項	10	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	13	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
		20,858,767	20,957,780
流動資產淨值		7,183,828	9,284,804
總資產減流動負債		35,670,417	38,058,440

	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)
非流動負債			
應付一間關連公司款項	10	—	388,626
遞延收益	12	35,920	37,026
銀行及其他借款	13	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
		15,995,881	17,549,946
		19,674,536	20,508,494
資本及儲備			
股本	14	191,217	191,659
儲備		13,102,698	13,819,310
本公司擁有人應佔權益		13,293,915	14,010,969
非控股權益		6,380,621	6,497,525
		19,674,536	20,508,494

簡明綜合股本權益變動表

截至二零二四年六月三十日止六個月

	本公司擁有人應佔													
	股本 千港元	股份溢價 千港元	實繳盈餘 千港元 (附註(i))	其他 重估儲備 千港元 (附註(ii))	物業 重估儲備 千港元 (附註(iii))	投資 重估儲備 千港元	法定 盈餘公積 千港元 (附註(iv))	股東出資/ 合併儲備 千港元 (附註(v))	其他儲備 千港元 (附註(vi))	匯兌儲備 千港元	保留溢利 千港元	總額 千港元	非控股權益 千港元	權益總額 千港元
於二零二四年一月一日(經審核)	191,659	8,302,292	505,326	5,849	-	633	1,148,075	2,159,430	(130,714)	(353,375)	2,181,794	14,010,969	6,497,525	20,508,494
期內(虧損)溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(231,564)	(231,564)	43,263	(188,301)
由功能貨幣換算為呈報貨幣之匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(341,903)	-	(341,903)	(123,134)	(465,037)
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)	-	-	-	-	-	(7,251)	-	-	-	-	-	(7,251)	(5,039)	(12,290)
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)	-	-	-	-	6,219	-	-	-	-	-	-	6,219	4,322	10,541
期內全面收入(開支)總額	-	-	-	-	6,219	(7,251)	-	-	-	(341,903)	(231,564)	(574,499)	(80,588)	(655,067)
轉撥	-	-	-	-	-	-	857	-	-	-	(857)	-	-	-
確認為分派之股息(附註19)	-	-	(138,632)	-	-	-	-	-	-	-	-	(138,632)	-	(138,632)
向非控股股東宣派股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(36,316)	(36,316)
購回普通股(附註14)	-	(3,914)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(3,914)	-	(3,914)
註銷購回之普通股(附註14)	(442)	442	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
購回普通股應佔交易成本(附註14)	-	(9)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(9)	-	(9)
於二零二四年六月三十日(未經審核)	191,217	8,298,811	366,694	5,849	6,219	(6,618)	1,148,932	2,159,430	(130,714)	(695,278)	1,949,373	13,293,915	6,380,621	19,674,536
於二零二三年一月一日(經審核)	191,747	8,903,528	49,070	5,849	-	4,792	1,194,268	2,159,430	(130,714)	502,093	1,680,208	14,560,271	6,271,003	20,831,274
期內虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(302,936)	(302,936)	(20,244)	(323,180)
由功能貨幣換算為呈報貨幣之匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(636,462)	-	(636,462)	(241,545)	(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)	-	-	-	-	-	(3,770)	-	-	-	-	-	(3,770)	(2,620)	(6,390)
期內全面開支總額	-	-	-	-	-	(3,770)	-	-	-	(636,462)	(302,936)	(943,168)	(264,409)	(1,207,577)
附屬公司清盤後轉撥	-	-	-	-	-	-	(86,064)	-	-	43,302	42,762	-	-	-
轉撥至可供分派儲備(附註(vii))	-	(600,000)	600,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
確認為分派之股息(附註19)	-	-	(143,744)	-	-	-	-	-	-	-	-	(143,744)	-	(143,744)
向非控股股東宣派股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(144,671)	(144,671)
購回普通股	-	(1,321)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,321)	-	(1,321)
註銷購回之普通股	(88)	88	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
購回普通股應佔交易成本	-	(9)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(9)	-	(9)
於二零二三年六月三十日(未經審核)	191,659	8,302,292	505,326	5,849	-	1,022	1,108,204	2,159,430	(130,714)	(91,067)	1,420,034	13,472,035	5,861,923	19,333,958

附註：

- (i) 實繳盈餘作為可供分派儲備，指由股份溢價賬轉撥之款項，使上海實業城市開發集團有限公司（「本公司」）在股息政策及向股東作出分派方面享有更大彈性。
 - (ii) 其他重估儲備包括所購入聯營公司額外權益而成為本公司附屬公司之公平值（扣除遞延稅項）與賬面值之差額。此儲備將於出售附屬公司或於附屬公司出售與其有關之資產時（以較早者為準）於損益確認。
 - (iii) 物業重估儲備指計入物業、廠房及設備之自用物業轉撥至投資物業時，由重估自用物業產生之盈餘。
 - (iv) 根據中華人民共和國（「中國」）之相關法律，在中國成立之附屬公司須按照除稅後溢利的10%提取法定盈餘公積。附屬公司的儲備餘額達到註冊資本的50%時可以不再提取法定盈餘公積，並可用於彌補過往年度的虧損、擴大現有經營或轉增附屬公司的資本。
 - (v) 合併儲備包括(1)為收購本公司中介控股公司上海實業控股有限公司（「上實控股」）控制之附屬公司（「被收購方」）而向上實控股支付之代價之公平值，與本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）及被收購方於二零一一年受共同控制當日被收購方之資產淨值之公平值兩者之差額；及(2)為收購本公司最終控股公司上海實業（集團）有限公司（「上實集團」）對其行使國有股東權力之上海上投資產經營有限公司（「上投資產」）所控制之上海市上投房地產投資有限公司（「上投房地產」）及其附屬公司（統稱「上投房地產集團」）（於收購完成時分割若干資產及負債後）而向上投資產支付之代價，與本集團及上投房地產集團於二零一八年受共同控制當日上投房地產集團之資產淨值之公平值兩者之差額。
- 股東出資指上實控股與中國上海市徐匯區國有資產監督管理委員會（「徐匯國資委」，為非控股股東）於二零一一年四月對本公司附屬公司上海城開（集團）有限公司（「上海城開」）之出資（根據彼等各自之股本權益比例），作為已繳資本。徐匯國資委持有上海城開之41%權益。
- (vi) 其他儲備指本公司擁有人在收購本公司非全資附屬公司之額外權益時出資之溢價，包括(1)在收購華欣大企業有限公司及其於中國擁有部分權益之附屬公司上海世界貿易商城有限公司（「上海世貿」）後，向非控股股東收購上海世貿之餘下1.0%權益；(2)向非控股股東收購瀋陽向明長益置業有限公司餘下20%權益；及(3)通過收購一間公司及其附屬公司向非控股股東收購西安滄瀾建設開發有限公司之餘下28.5%權益。該等收購並無改變本集團對該等實體之控制權，已入賬作為股權交易。非控股權益之調整賬面值與已付代價之公平值兩者之差額，乃直接於權益確認為其他儲備，並歸於本公司擁有人。
 - (vii) 根據二零二三年五月二十二日通過之特別決議案，本公司已將股份溢價賬內600,000,000港元之款項轉撥至實繳盈餘賬，令本公司之可供分派儲備增加，以對其股東作出分派。

簡明綜合現金流量表

截至二零二四年六月三十日止六個月

	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)
經營活動		
除稅前(虧損)溢利	(65,932)	57,341
經以下調整：		
融資成本	282,266	363,847
投資物業公平值虧損淨額	210,465	2,263
應佔聯營公司及合營企業業績	(106,552)	18,960
其他非現金項目	197,221	164,972
營運資金變動前之經營現金流量	517,468	607,383
存貨、待售發展中物業及持作出售物業減少(增加)	943,491	(1,258,278)
貿易及其他應收款項減少(增加)	56,033	(44,270)
自出售物業收取之預售所得款項增加	153,204	3,235,937
貿易及其他應付款項減少	(950,618)	(207,052)
其他營運資金項目	2,342	(1,701)
經營所得現金	721,920	2,332,019
已付所得稅	(887,788)	(604,888)
經營活動(所用)所得現金淨額	(165,868)	1,727,131
投資活動		
出售物業、廠房及設備所得款項	337	8,352
購買物業、廠房及設備	(107,840)	(116,557)
投資物業已付開發成本	(280,060)	(190,531)
受限制及已抵押銀行存款(增加)減少	(5,886)	14,999
關連公司還款	—	942
墊款予一間合營企業	—	(717)
已收利息	18,938	15,531
投資活動所用現金淨額	(374,511)	(267,981)

	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)
融資活動		
已付非控股權益股息	(36,316)	(144,671)
已付股息	(131,045)	(142,154)
新造銀行及其他借款所得款項	2,192,743	4,210,359
償還銀行及其他借款	(1,590,738)	(2,548,115)
發行境內公司債券應佔交易成本	—	(2,465)
購回普通股付款	(3,914)	(1,321)
購回普通股應佔交易成本	(9)	(3)
償還租賃負債	(30,973)	(26,986)
關連公司墊款	—	56,075
還款予一間關連公司	(61,276)	—
已付利息	(275,436)	(371,054)
結算通過收購一間附屬公司收購非全資附屬公司之 額外權益之餘下代價	—	(576,337)
融資活動所得現金淨額	63,036	453,328
現金及現金等價物(減少)增加淨額	(477,343)	1,912,478
於一月一日之現金及現金等價物	5,985,911	4,477,602
外幣匯率變動之影響	(145,861)	(258,779)
於六月三十日之現金及現金等價物，以銀行結餘及現金呈列	5,362,707	6,131,301

簡明綜合財務報表附註

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	2,599,495	1,422,098
收入確認時間		
某時間點	2,453,892	1,271,776
隨時間	145,603	150,322
總計	2,599,495	1,422,098

本集團就客戶合約產生之所有收入均源自中國業務。

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	152	2,482
融資成本總額	315,250	429,251
減：於待售發展中物業資本化之金額	(32,984)	(65,404)
	282,266	363,847

當前及先前中期期間於匯總一般貸款中產生之資本化借款成本，乃就合資格資產開支應用適用之資本化率計算得出。

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(「企業所得稅」)	101,811	123,949
中國土地增值稅(「土地增值稅」)	42,538	256,199
股息收入之中國預扣稅	—	2,988
	144,349	383,136
遞延稅項	(21,980)	(2,615)
期內所得稅	122,369	380,521

6. 所得稅(續)

根據中國企業所得稅法(「企業所得稅法」)及企業所得稅法實施條例，中國附屬公司於二零零八年一月一日起之稅率為25%。

根據於一九九四年一月一日生效之《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》以及於一九九五年一月二十七日生效之《中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則》之規定，出售或轉讓於中國之國有土地使用權、樓宇及其附屬設施之所有收入須就增值額(即銷售物業所得款項減可扣減開支(包括來自因自二零零四年一月一日起生效於中國銷售物業之收益之借款成本及物業發展開支))按介乎30%至60%之遞增稅率繳納土地增值稅，惟普通標準住宅之物業銷售之增值額不超過可扣減項目總額之總和之20%，則可獲豁免。

由於本集團並無於香港產生或取得任何應課稅利潤，故並無作出香港利得稅撥備。

根據百慕達及英屬維爾京群島(「英屬維爾京群島」)之規則及規例，本集團毋須繳納百慕達及英屬維爾京群島之任何所得稅。

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)	19,010	85,424

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 千港元 (未經審核)	二零二三年 千港元 (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	(231,564)	(302,936)
	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 千股	二零二三年 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	4,780,908	4,792,186

由於截至二零二四年及二零二三年六月三十日止六個月並無已發行潛在普通股，因此並無呈列該兩個期間之每股攤薄虧損。

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（「戴德梁行」）進行之估值得出。戴德梁行擁有適當之資格及具備近期於有關地點對類似物業進行估值之經驗。戴德梁行之地址為香港鰂魚涌太古坊華蘭路18號港島東中心27樓。本集團之投資物業乃按市值基準個別估值，符合英國皇家特許測量師學會頒佈之英國皇家特許測量師學會評估 — 全球標準（二零二二年版）。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。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。

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。自用物業公平值超出其賬面值之差額已在權益中的「物業重估儲備」項下確認。

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. 應收(應付)關連公司款項

本集團與關連人士有下列結餘：

	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)
於非流動資產確認之應收一間關連公司款項：			
— 一間合營企業	(ii)	265,091	271,041
於流動資產確認之應收關連公司款項：			
— 一間合營企業	(ii)	226	231
— 徐匯國資委控制之一間實體	(i)	1,325	1,652
		1,551	1,883
於流動負債確認之應付關連公司款項：			
— 徐匯國資委及徐匯國資委控制之實體	(i)	45,137	44,342
— 非控股股東	(iii)	640,124	317,032
— 上實控股	(iv)	25,495	26,067
— 一間聯營公司	(v)	4,711	4,817
		715,467	392,258
於非流動負債確認之應付一間關連公司款項：			
— 一名非控股股東	(iii)	—	388,626

10. 應收(應付)關連公司款項(續)

附註：

- (i) 整筆款項為應收(應付)徐匯國資委及徐匯國資委控制之實體之款項，為非貿易性質、免息、無抵押及須按要求償還。
- (ii) 整筆款項為應收合營企業之款項，為非貿易性質及無抵押。

於二零二四年六月三十日之應收一間合營企業款項人民幣246,377,000元(相當於265,091,000港元)(二零二三年十二月三十一日：人民幣246,377,000元(相當於271,041,000港元))，為本集團墊付予一間合營企業以供其收購位於中國武漢之土地及支付物業開發項目之後續建設支出，保證回報率為每年8%。本集團管理層認為，該筆款項將不會在報告期結束起計12個月內償還。

其餘結餘為免息及須按要求償還。

- (iii) 應付本集團附屬公司之非控股股東款項為非貿易性質及無抵押。

於二零二四年六月三十日，計入結餘為數人民幣230,543,000元(相當於248,056,000港元)及人民幣353,261,000元(相當於380,096,000港元)之款項為從本集團兩間附屬公司之一名非控股股東所獲墊款貸款，固定年利率分別為4.75厘及7厘。第一筆貸款及第二筆貸款將分別於二零二四年十月四日及二零二五年六月十五日期。該等貸款乃為本集團於中國上海之物業發展項目而取得。

其餘結餘為免息及須按要求償還。

- (iv) 該等款項為應付本集團中介控股公司(即上實控股)之款項，為非貿易性質、免息及須按要求償還。
- (v) 該等款項為貿易性質、無抵押及免息。本集團就未清償結餘獲給予30日平均信貸期。

11. 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(附註(i))	249,805	250,494
酒店經營及其他	382	971
— 租賃應收款項	15,957	14,223
	266,144	265,688
減：預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)撥備	(227)	(232)
	265,917	265,456
其他應收款項(附註(ii))	259,800	285,595
上海政府部門持有之已抵押按金(附註(iii))	240,784	246,018
應收一間前附屬公司款項(附註(iv))	130,615	133,547
墊款予承建商	21,708	32,132
預付其他稅項(附註(v))	225,948	260,328
按金及預付款項	2,306	2,469
	1,147,078	1,225,545

附註：

- (i) 該結餘指就出售保障性住房來自上海市政府部門之貿易應收款項，將於項目驗收程序完成時隨即結付。
- (ii) 其他應收款項主要包括存置於相關政府機構有關待售發展中物業、持作出售物業及正在出售之物業之多項保證按金。
- (iii) 該結餘指就中國上海市兩個保障性住房項目向上海政府部門支付之按金。自出售保障性住房收取之預售所得款項已按預定百分比支付按金，待項目交付並完成項目驗收程序後，該按金即會退還予本集團。
- (iv) 該結餘指應收本集團前附屬公司款項，已扣除預期信貸虧損撥備，可能於本集團前附屬公司昆山城開錦亭置業有限公司(「昆山錦亭」)之清盤程序完成後結算。有關昆山錦亭清盤之詳情載於本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度年報之綜合財務報表附註37。
- (v) 預付其他稅項包括城市房地產稅、城市維護建設稅、營業稅及增值稅之預付款項。

11. 貿易及其他應收款項(續)

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
	265,917	265,456

12. 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(附註(ii))	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(附註(ii))	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(附註(iii))	516,811	744,147
	5,668,565	6,722,859
確認為非流動負債之遞延收益		
遞延收益(附註(iv))	35,920	37,026

12. 貿易及其他應付款項以及遞延收益(續)

附註：

- (i) 該等款項屬非貿易性質、免息及須按要求償還。
- (ii) 該款項為代表上海政府部門就保障性住房向買家所收取之款項1,019,902,000港元(二零二三年十二月三十一日：1,042,791,000港元)，並已扣除應收上海政府部門之保障性住房建築及其他相關成本及議定的利潤毛利款項869,392,000港元(二零二三年十二月三十一日：888,903,000港元)。該筆款項須按要求償還。截至二零二四年及二零二三年六月三十日止六個月並無向上海政府部門還款。
- (iii) 其他應付稅項包括應付城市房地產稅、應付城市維護建設稅、應付營業稅及應付增值稅。
- (iv) 該結餘主要為政府就發展中國持作出租住宅物業而發出之補貼之遞延部分。

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
	1,180,947	1,007,357

13. 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)。

14. 股本

	股份數目 千股	股本 千港元
法定： 於二零二三年一月一日、二零二三年十二月三十一日、 二零二四年一月一日及二零二四年六月三十日 — 每股0.04港元之普通股	10,000,000	400,000
已發行及繳足： 於二零二三年一月一日 購回及註銷股份	4,793,677 (2,194)	191,747 (88)
於二零二三年十二月三十一日 購回及註銷股份	4,791,483 (11,068)	191,659 (442)
於二零二四年六月三十日	4,780,415	191,217

14. 股本(續)

截至二零二四年六月三十日止六個月，本公司透過香港聯合交易所有限公司進行購回後註銷其本身之普通股如下：

購回日期	每股0.04港元 之普通股數目 千股	每股價格		已付代價總額 (不含交易成本) 千港元	交易成本 千港元
		最高 港元	最低 港元		
二零二三年十二月二十九日	1,700	0.35	0.35	595	2
二零二四年一月二日	1,250	0.36	0.36	447	1
二零二四年一月三日	320	0.37	0.37	117	—*
二零二四年一月四日	1,144	0.38	0.37	418	1
二零二四年一月五日	902	0.37	0.36	328	1
二零二四年一月八日	264	0.36	0.36	94	—*
二零二四年一月九日	352	0.36	0.35	123	—*
二零二四年一月十日	592	0.35	0.33	199	—*
二零二四年一月十一日	438	0.34	0.33	146	—*
二零二四年一月十二日	1,148	0.36	0.35	401	1
二零二四年一月十五日	706	0.37	0.35	252	1
二零二四年一月十六日	1,612	0.37	0.35	577	1
二零二四年一月十七日	640	0.35	0.34	217	1
	11,068			3,914	9

上述普通股已於二零二四年三月二十六日註銷。

* 金額少於1,000港元。

除上文披露者外，本公司附屬公司於本中期間內均無購買、出售或贖回本公司之任何上市證券。

15. 承擔

	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)
已訂約但並無於簡明綜合財務報表撥備之支出		
— 增添待售發展中物業	4,275,563	7,085,216
— 對一間合營企業出資	44,335	45,330
	4,319,898	7,130,546

16. 財務擔保合約及或然負債

(a) 財務擔保合約

	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)
就銀行融資給予銀行之擔保於下列情況下使用：		
— 物業買家	861,398	1,475,737
— 一間合營企業	105,919	114,279
	967,317	1,590,016

16. 財務擔保合約及或然負債(續)

(a) 財務擔保合約(續)

就物業買家使用之銀行融資給予銀行之擔保

本集團就提供予本集團物業單位買家之按揭貸款與若干銀行訂立協議，並已根據協議就該等銀行提供予買家之按揭貸款以存款作為抵押品及給予擔保。本集團管理層認為，相關買家在償還按揭貸款方面拖欠還款機會極微。倘有拖欠還款情況，本集團扣起之有關物業之可變現淨值足以收回結欠按揭還款本金連同應計利息及罰款。因此，並無就該等擔保於簡明綜合財務報表中根據香港財務報告準則第9號「財務工具」計提預期信貸虧損。

就本集團一間合營企業使用之銀行融資給予一間銀行之擔保

本集團與一間銀行訂立協議，以就本集團一間合營企業獲授予之銀行借款提供公司擔保。於二零二四年六月三十日，本集團在該擔保下之最高負債為該合營企業之未償還銀行借款金額人民幣98,441,000元(相當於105,919,000港元)(於二零二三年十二月三十一日：人民幣103,880,000元(相當於114,279,000港元))，即本集團在該合營企業獲授予之上述銀行借款未償還金額中應佔部分。

本集團管理層認為，本集團上述財務擔保合約於初步確認時之公平值並不重大。於報告期末，本集團管理層進行減值評估，並總結認為自該等財務合約初步確認以來，信貸風險並無顯著增加。因此，本集團發出之該等合約之虧損撥備按相等於12個月預期信貸虧損之金額計量。由於虧損撥備金額不大，因此於截至二零二四年及二零二三年六月三十日止六個月內均無在損益確認任何虧損撥備。

(b) 或然負債

本集團管理層認為，本集團於兩個期間內並無必須在簡明綜合財務報表中另行披露之重大或然負債。

17. 關連人士交易／結餘

(i) 除於簡明綜合財務報表其他部分披露者外，本集團與關連人士之間有下列重大交易及結餘：

關連人士	交易／結餘性質	於六月三十日／ 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)
上實控股控制之實體	管理費用	(3,419)	(7,021)
	物業收費	—	(396)
	租金收入	1,269	—
	租金開支	—	(1,176)
聯營公司	物業代理費用	(33)	—
	管理費用	—	(179)
徐匯國資委控制之實體	管理服務收入	8,839	2,135
	租賃負債利息開支	(1,301)	—
	租賃負債(附註)	131,763	—

附註：本集團與上海寰宇城市投資發展有限公司(為於中國成立之公司並由徐匯國資委全資擁有)就本集團以承租人身分租賃一個物業及若干車位而訂立物業租賃協議，為期五年，直至二零二九年四月三十日為止。本集團有權於屆滿時將年期再延長五年。於本中期期間，本集團已確認增加使用權資產及租賃負債分別135,457,000港元及135,457,000港元。

(ii) 主要管理層之補償

本集團主要管理層之薪酬(包括期內向本公司董事支付之款項)如下：

	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)
短期僱員福利	1,389	2,174

主要管理層之薪酬由薪酬委員會考慮個人表現及市場趨勢後釐定。

17. 關連人士交易／結餘(續)

(iii) 政府關連實體

本集團為由中國政府控制的上實集團集團(上實集團及其附屬公司統稱「上實集團集團」)旗下規模較大集團公司的一部分。本集團管理層認為，本公司受中國政府最終控制，而本集團所經營經濟環境現時受中國政府所控制、共同控制或具重大影響力的實體(「中國政府關連實體」)主導。除如上文及簡明綜合財務報表其他附註所披露與上實集團集團及徐匯國資委進行之交易外，本集團亦於日常業務過程中與其他中國政府關連實體進行業務。本集團之儲蓄存款、借款及其他一般銀行融資乃於日常業務過程中與若干銀行存放或訂立，而該等銀行均為中國政府關連實體。因該等銀行交易性質使然，本集團管理層認為另行披露並無意義。

此外，本集團已訂立多項交易，包括與其他中國政府關連實體進行之買賣及其他經營開支。本集團管理層認為，該等交易在個別及整體方面均被認為對本集團截至二零二四年及二零二三年六月三十日止六個月之營運並無重大影響。

18. 財務工具之公平值計量

本附註乃提供本集團不同財務資產公平值之釐定方法的資料。

為進行財務報告，本集團部分財務工具乃按公平值計量。估計公平值時，在可用情況下，本集團會運用市場可觀察數據。對於第三級下有重要不可觀察輸入數據之工具，本集團會委聘獨立合資格專業估值師進行估值。本集團管理層與估值師緊密合作，以確立適當之估值方法及模型的輸入數據。

18. 財務工具之公平值計量(續)

(i) 本集團持續按公平值計量之財務資產之公平值

本集團按公平值計入其他全面收入(「按公平值計入其他全面收入」)之股本工具於報告期末按公平值計量。下表載列資料展示如何釐定該等財務資產之公平值。

財務資產	於下列日期之公平值				
	二零二四年 六月三十日 (未經審核)	二零二三年 十二月三十一日 (經審核)	公平值 級別	估值方法及 主要輸入數據	重大不可觀察 輸入數據
按公平值計入其他 全面收入之股本 工具	中國上市股本證券 – 22,898,000港元	中國上市股本證券 – 39,020,000港元	第一級	活躍市場所報 買入價	不適用
	中國非上市股本證券 – 3,346,000港元	中國非上市股本證券 – 4,545,000港元	第三級	成本法下的經調整 資產淨值法	貼現因子3.22% (二零二三年 十二月三十一日： 5%)

(ii) 第三級公平值計量之對賬

	分類為按公平值 計入其他全面 收入之股本工具 之非上市股本 證券 千港元
於二零二四年一月一日	4,545
於其他全面收入確認之公平值變動	(1,107)
匯兌調整	(92)
於二零二四年六月三十日(未經審核)	3,346

本集團管理層認為，截至二零二四年及二零二三年六月三十日止六個月內，按公平值計入其他全面收入之非上市股本工具之公平值並無重大變動。此外，貼現因子增加或減少5%預期亦不會對該等工具之公平值產生重大影響。因此，概無就該等第三級工具呈列敏感度分析。

於截至二零二四年及二零二三年六月三十日止六個月，第一級、第二級及第三級工具之間並無轉撥。

18. 財務工具之公平值計量(續)**(iii) 並非持續按公平值計量之本集團財務資產及財務負債之公平值**

其他財務資產及財務負債之公平值乃根據公認定價模式按折現現金流量分析釐定。

本集團管理層認為，按攤銷成本列賬之其他財務資產及財務負債之賬面值與其公平值相若。

19. 股息

期內確認為分派之股息：

	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)
已宣派二零二三年末期股息2.1港仙 (二零二三年：二零二二年為2.1港仙)	100,389	100,621
已宣派二零二三年特別股息0.8港仙 (二零二三年：二零二二年為0.9港仙)	38,243	43,123
	138,632	143,744

於截至二零二四年六月三十日止六個月已宣派末期股息每股普通股2.1港仙(二零二三年：2.1港仙)及特別股息每股普通股0.8港仙(二零二三年：0.9港仙)，合共款項138,632,000港元(截至二零二三年六月三十日止六個月：143,744,000港元)，並已派付131,045,000港元(截至二零二三年六月三十日止六個月：142,154,000港元)。

截至二零二四年六月三十日止六個月並無建議派發二零二四年中期股息，自報告期末以來亦無建議派發任何股息。