

綜合損益及其他全面收入報表

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元 (經重列)
收入			
貨品及服務	4A	6,274,014	8,721,866
租金		703,669	651,037
總收入		6,977,683	9,372,903
銷售成本		(3,596,818)	(4,971,065)
毛利		3,380,865	4,401,838
其他收入	5A	842,885	407,212
其他開支、收益及虧損淨額	5B	(13,667)	(28,849)
投資物業公平值變動淨額	11	(176,447)	(39,496)
持作出售物業之減值虧損		—	(113,120)
分銷及銷售開支		(321,707)	(235,255)
一般及行政開支		(385,812)	(450,697)
出售附屬公司收益	15	234,712	—
融資成本	6	(743,301)	(639,381)
應佔聯營公司業績		6,859	4,129
除稅前溢利		2,824,387	3,306,381
所得稅	7	(1,554,640)	(2,081,971)
年內溢利	8	1,269,747	1,224,410
年內其他全面(開支)收入			
其後不可重新分類至損益之項目：			
換算為呈報貨幣產生之匯兌差額		(1,256,914)	1,620,222
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)		(43,079)	—
其後可重新分類至損益之項目：			
可供出售投資之公平值虧損(扣除稅項)		—	(26,182)
年內其他全面(開支)收入		(1,299,993)	1,594,040
年內全面(開支)收入總額		(30,246)	2,818,450

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元 (經重列)
以下人士應佔年內溢利：			
本公司擁有人		573,074	536,109
非控股權益		<u>696,673</u>	<u>688,301</u>
		<u>1,269,747</u>	<u>1,224,410</u>
以下人士應佔年內全面收入總額：			
本公司擁有人		(187,485)	1,398,834
非控股權益		<u>157,239</u>	<u>1,419,616</u>
		<u>(30,246)</u>	<u>2,818,450</u>
			(經重列)
每股盈利			
基本 (港仙)	9	<u>11.91</u>	<u>11.14</u>
			(經重列)
攤薄 (港仙)	9	<u>11.91</u>	<u>11.14</u>

綜合財務狀況表

於二零一八年十二月三十一日

	附註	二零一八年 十二月三十 一日 千港元	二零一七年 十二月三十 一日 千港元 (經重列)	二零一七年 一月一日 千港元 (經重列)
非流動資產				
投資物業	11	12,002,506	14,946,610	13,762,814
物業、廠房及設備		2,160,650	2,387,632	1,729,907
預付租賃款項		198,926	222,976	213,435
無形資產		57,980	61,261	56,945
於聯營公司之權益		1,260,780	1,221,279	1,135,065
於合營企業之權益		626,281	65,718	65,718
可供出售投資		—	273,458	287,993
按公平值計入其他全面收入之股本 工具		169,599	—	—
已抵押銀行存款		16,566	30,427	20,937
其他應收款項及預付款項		686,131	26,739	103,394
遞延稅項資產		282,089	238,033	419,910
		<u>17,461,508</u>	<u>19,474,133</u>	<u>17,796,118</u>
流動資產				
存貨	12	31,075,378	28,495,408	26,172,239
貿易及其他應收款項	13	490,016	1,732,496	1,457,293
應收關連公司款項		305,472	885,897	1,148,055
預付租賃款項		4,684	4,942	4,593
預付所得稅及土地增值稅		439,144	435,101	375,773
按公平值計入損益之財務資產		2,805	3,506	5,193
受限制及已抵押銀行存款		83,442	80,586	137,672
銀行結餘及現金		9,127,828	13,185,306	13,039,272
		<u>41,528,769</u>	<u>44,823,242</u>	<u>42,340,090</u>
分類為持作出售資產		—	180,232	—
		<u>41,528,769</u>	<u>45,003,474</u>	<u>42,340,090</u>

	附註	二零一八年 十二月三十 一日 千港元	二零一七年 十二月三十 一日 千港元 (經重列)	二零一七年 一月一日 千港元 (經重列)
流動負債				
貿易及其他應付款項	14	5,240,804	5,390,662	5,269,050
應付關連公司款項		886,336	1,564,233	1,043,981
應付聯營公司款項		10,451	5,771	50,371
收購附屬公司應付代價		68,322	736,249	935,291
已收取銷售物業預售所得款項		6,537,268	6,969,335	8,067,800
銀行及其他借款		2,820,495	4,068,888	854,595
應付所得稅及土地增值稅		2,655,058	2,634,606	2,509,813
應付股息		12,107	10,044	8,384
應付非控股股東股息		170,803	180,180	61,344
		<u>18,401,644</u>	<u>21,559,968</u>	<u>18,800,629</u>
與分類為持作出售資產相關之負債		—	154,804	—
		<u>18,401,644</u>	<u>21,714,772</u>	<u>18,800,629</u>
流動資產淨值		<u>23,127,125</u>	<u>23,288,702</u>	<u>23,539,461</u>
總資產減流動負債		<u>40,588,633</u>	<u>42,762,835</u>	<u>41,335,579</u>
非流動負債				
遞延收益		159,751	201,892	195,776
應付關連公司款項		—	415,615	279,142
銀行及其他借款		12,575,025	13,022,367	14,159,552
遞延稅項負債		4,478,051	4,925,666	4,722,103
		<u>17,212,827</u>	<u>18,565,540</u>	<u>19,356,573</u>
		<u>23,375,806</u>	<u>24,197,295</u>	<u>21,979,006</u>
資本及儲備				
股本		192,439	192,439	192,451
儲備		12,868,253	13,575,180	12,352,442
本公司擁有人應佔權益		<u>13,060,692</u>	<u>13,767,619</u>	<u>12,544,893</u>
非控股權益		<u>10,315,114</u>	<u>10,429,676</u>	<u>9,434,113</u>
		<u>23,375,806</u>	<u>24,197,295</u>	<u>21,979,006</u>

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

1. 一般資料

上海實業城市開發集團有限公司(「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家獲豁免有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。其母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，亦為一家於香港註冊成立之私人有限公司。

本公司及其附屬公司之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，故綜合財務報表以港元(「港元」)呈列。本公司之功能貨幣為人民幣(「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，本集團首次採用以下由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之新訂及經修訂香港財務報告準則及詮釋：

香港財務報告準則第9號	財務工具
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約之收入及相關修訂
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第22號	外幣交易及預付代價
香港財務報告準則第2號之修訂本	股份支付款項交易之分類及計量
香港財務報告準則第4號之修訂本	應用香港財務報告準則第9號財務工具與香港財務報告準則第4號保險合約
香港會計準則第28號之修訂本	作為香港財務報告準則二零一四年至二零一六年週期之年度改進之一部分
香港會計準則第40號之修訂本	投資物業轉撥

除下述者外，本年度應用香港財務報告準則之修訂及詮釋並無對本集團於本年度及過往年度之財務表現及狀況及／或該等綜合財務報表所載之披露構成重大影響。

2.1 香港財務報告準則第15號「來自客戶合約之收入」

本集團於本年度首次應用香港財務報告準則第15號。香港財務報告準則第15號已取代香港會計準則第18號「收入」、香港會計準則第11號「建築合約」及相關詮釋。

本集團已追溯應用香港財務報告準則第15號，而初次應用此準則之累計影響已於初次應用日期（二零一八年一月一日）確認。於初次應用日期之任何差額會在期初累計虧損（或其他權益部分，如適當）中確認，並未重列比較資料。另外，根據香港財務報告準則第15號之過渡條文，本集團已選擇僅對於二零一八年一月一日未完成之合約追溯應用該準則。因此，若干比較資料未必可供比較，原因是比較資料乃根據香港會計準則第18號、香港會計準則第11號及相關詮釋編製。

本集團確認之收入來自中國之以下業務：

- 住宅及商用物業發展（包括物業銷售）；
- 物業投資（包括物業租賃之租金收入及物業管理服務收入）；及
- 酒店經營（包括酒店經營收入）。

本公司董事認為，本年度應用香港財務報告準則第15號並無對本集團本年度及過往年度之財務表現及狀況造成重大影響，惟導致該等綜合財務報表須作出更廣泛的披露。

2.2 香港財務報告準則第9號「財務工具」

本集團已於本年度應用香港財務報告準則第9號「財務工具」及隨之產生對其他香港財務報告準則作出之相關修訂。香港財務報告準則第9號就以下各項引入新規定：1)財務資產及財務負債之分類及計量；2)財務資產及財務擔保合約之預期信貸虧損（「**預期信貸虧損**」）；及3)一般對沖會計法。

本集團已根據香港財務報告準則第9號所載之過渡條文應用香港財務報告準則第9號，即對於二零一八年一月一日（初次應用日期）未取消確認之工具追溯應用分類及計量規定（包括預期信貸虧損模式下之減值），且並無對於二零一八年一月一日已取消確認之工具應用有關規定。於二零一七年十二月三十一日之賬面值與於二零一八年一月一日之賬面值兩者之間的差額乃於期初累計虧損及其他權益部分確認，而並無重列比較資料。

因此，若干比較資料未必可供比較，原因是比較資料乃根據香港會計準則第39號「財務工具：確認及計量」編製。

初次應用香港財務報告準則第9號產生之影響概述

下表闡述財務資產於初次應用日期(即二零一八年一月一日)在香港財務報告準則第9號及香港會計準則第39號項下之分類。

	附註	可供出售投資 千港元	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 千港元
於二零一七年十二月三十一日之期末結餘 香港會計準則第39號		273,458	—
初次應用香港財務報告準則第9號產生之影響： 重新分類			
由可供出售(「可供出售」)投資	(a)	(273,458)	273,458
於二零一八年一月一日之期初結餘		—	273,458

(a) 可供出售投資

由可供出售股本投資至按公平值計入其他全面收入

本集團已選擇在其他全面收入(「其他全面收入」)呈列先前分類為可供出售之所有股本投資之公平值變動，其中118,800,000港元與根據香港會計準則第39號先前按成本減減值計量之非上市股本投資有關。該等投資並非持作買賣，且預期不會在可見將來出售。於初次應用香港財務報告準則第9號日期，273,458,000港元由可供出售投資重新分類至按公平值計入其他全面收入之股本工具，其中118,800,000港元與根據香港會計準則第39號先前按成本減減值計量之非上市股本投資有關。經評估先前按成本減減值列賬且調整至按公平值計入其他全面收入之股本工具之非上市股本投資相關之公平值後，由於金額並不重大，因此本集團於二零一八年一月一日並無確認公平值變動。與先前按公平值列賬之可供出售投資相關之公平值虧損24,987,000港元(扣除遞延稅項6,247,000港元)，繼續在投資重估儲備中累計。

有關本年度應用香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號之新會計政策之詳情，載於將於二零一九年四月刊發之綜合財務報表內。

3. 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。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。公平值是於計量日市場參與者於有秩序交易中出售資產可收取或轉讓負債須支付之價格，而不論該價格是否可使用其他估值方法直接可觀察或估計。

4A. 貨品及服務收入

分開計算來自客戶合約之收入：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
貨品或服務類別		
物業銷售	5,966,198	8,375,839
物業管理	12,163	152,923
酒店經營	295,653	193,104
	<u>6,274,014</u>	<u>8,721,866</u>
總計	<u>6,274,014</u>	<u>8,721,866</u>

本集團就客戶合約產生之所有貨品及服務收入均源自中國業務。

4B. 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二零一八年及二零一七年十二月三十一日止年度為本集團收入貢獻10%或以上。

5A. 其他收入

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元 (經重列)
土地收回收益	538,579	—
銀行存款利息收入	249,889	287,345
其他利息收入	2,897	13,606
物業、廠房及設備之租金收入	3,524	8,639
按公平值計入其他全面收入之財務工具之股息收入	653	—
可供出售投資之股息收入	—	363
市場推廣及展覽活動之收入	1,504	2,746
政府補助	14,256	66,120
其他	31,583	28,393
	<u>842,885</u>	<u>407,212</u>

5B. 其他開支、收益及虧損淨額

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元 (經重列)
匯兌收益(虧損)淨額	5,252	(18,675)
按公平值計入損益之財務資產公平值淨額	(541)	(1,997)
出售物業、廠房及設備收益	664	8,536
其他	(19,042)	(16,713)
	<u>(13,667)</u>	<u>(28,849)</u>

6. 融資成本

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元 (經重列)
銀行及其他借款利息	1,207,106	950,329
減：於待售發展中物業資本化之金額	(463,805)	(310,948)
	<u>743,301</u>	<u>639,381</u>

7. 所得稅

綜合損益及其他全面收入報表之所得稅指：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元 (經重列)
本期稅項：		
中國企業所得稅(「企業所得稅」)	809,528	592,905
中國土地增值稅(「土地增值稅」)	939,611	1,329,647
股息收入之中國預扣稅	27,251	18,450
一間非居民企業出售中國實體之資本利得稅	14,218	—
	<u>1,790,608</u>	<u>1,941,002</u>
過往年度撥備不足(超額撥備)：		
中國企業所得稅	9,157	(6,321)
中國土地增值稅	—	79,750
	<u>9,157</u>	<u>73,429</u>
遞延稅項	<u>(245,125)</u>	<u>67,540</u>
年度所得稅	<u><u>1,554,640</u></u>	<u><u>2,081,971</u></u>

8. 年內溢利

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元 (經重列)
年內溢利已扣除(計入)下列各項：		
物業、廠房及設備折舊	130,029	110,330
減：於待售發展中物業資本化之折舊	<u>(3,156)</u>	<u>(2,741)</u>
	126,873	107,589
攤銷預付租賃款項	<u>6,559</u>	<u>6,370</u>
	133,432	113,959
折舊及攤銷總額	133,432	113,959
核數師酬金	6,398	5,729
投資物業租金收入總額	(703,669)	(651,037)
減：年內提供租金收入之投資物業之直接經營開支	<u>122,930</u>	<u>140,530</u>
	<u>(580,739)</u>	<u>(510,507)</u>
董事酬金	10,601	11,733
其他員工成本		
薪金、工資及其他福利	241,580	248,564
退休福利計劃之供款	<u>42,881</u>	<u>37,381</u>
員工成本總額	295,062	297,678
減：於待售發展中物業資本化之員工成本	<u>(47,371)</u>	<u>(48,385)</u>
	<u>247,691</u>	<u>249,293</u>
確認為開支之持作出售物業成本	3,472,008	4,540,034
確認為開支之酒店經營存貨成本	22,566	184,032
應佔聯營公司稅項(計入應佔聯營公司業績)	<u>2,295</u>	<u>679</u>

9. 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：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元 (經重列)
盈利		
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>573,074</u>	<u>536,109</u>
股份數目		
	2018 千股	2017 千股
用作計算每股基本及攤薄盈利之普通股加權平均數	<u>4,810,973</u>	<u>4,811,114</u>

計算兩個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兩個年度之平均市價。

10. 股息

於截至二零一八年十二月三十一日止年度已宣派截至二零一七年十二月三十一日止年度之末期股息每股普通股1.6港仙及特別股息每股普通股2.5港仙，合共款項約197,250,000港元，並已派付約195,187,000港元。

於報告期末後，本公司董事已建議就截至二零一八年十二月三十一日止年度分別派付末期股息每股普通股1.8港仙及特別股息每股普通股2.3港仙，惟須經股東於應屆股東週年大會上批准後方可作實。

11. 投資物業

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元 (經重列)
公平值		
於一月一日	14,946,610	13,762,814
後續開支	223,944	180,179
投資物業公平值變動淨額	(176,447)	(39,496)
出售	—	(5,676)
分割	(14,253)	—
轉撥至存貨	(2,290,284)	—
匯兌調整	(687,064)	1,048,789
	<u>12,002,506</u>	<u>14,946,610</u>
於十二月三十一日		
	<u>12,002,506</u>	<u>14,946,610</u>
計入年度損益之投資物業重新估值未變現虧損	<u>(176,447)</u>	<u>(39,496)</u>

以上列示之投資物業賬面值包括位於中國土地上之完工物業。

本集團所有為賺取租金或為資本升值目的而按經營租賃持有之物業權益，乃採用公平值模型計量，並分類及入賬為投資物業。

12. 存貨

綜合財務狀況表當中之存貨包括：

	二零一八年 十二月三十一日 千港元	二零一七年 十二月三十一日 千港元 (經重列)
物業開發		
待售發展中物業	22,211,298	19,756,224
持作出售物業	<u>8,860,695</u>	<u>8,735,513</u>
	<u>31,071,993</u>	<u>28,491,737</u>
酒店經營		
餐飲及其他	<u>3,385</u>	<u>3,671</u>
	<u>31,075,378</u>	<u>28,495,408</u>

所有待售發展中物業及持作出售物業均位於中國。

13. 貿易及其他應收款項

	二零一八年 十二月三十一日 千港元	二零一七年 十二月三十一日 千港元 (經重列)
確認為流動資產之貿易及其他應收款項		
貿易應收款項		
— 貨品及服務	7,150	7,257
— 經營租賃	<u>12,496</u>	<u>18,745</u>
	19,646	26,002
減：虧損撥備	<u>(737)</u>	<u>(777)</u>
	18,909	25,225
其他應收款項	207,938	499,876
墊款予承建商	70,467	48,934
預付其他稅項	180,939	186,676
按金及預付款項	11,763	9,623
收購土地預付款項	<u>—</u>	<u>962,162</u>
	490,016	1,732,496
確認為非流動資產之其他應收款項		
應收貸款	18,515	26,739
收購土地預付款項	<u>667,616</u>	<u>—</u>
	686,131	26,739

本集團容許對其酒店企業客戶提供90日之平均信貸期，而除非經特別批准，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：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
90日內	18,552	19,217
91至180日內	357	1,156
超過180日	<u>—</u>	<u>4,852</u>
	18,909	25,225

14. 貿易及其他應付款項及遞延收益

	二零一八年 十二月三十一日 千港元	二零一七年 十二月三十一日 千港元 (經重列)
確認為流動負債之貿易及其他應付款項		
貿易應付款項	729,566	826,771
待售發展中物業之應計開支	2,464,448	2,458,988
應付本公司前附屬公司前股東款項	160,831	167,878
就代客戶支付開支自其收取款項	—	42,537
租金按金及自租戶預先收取款項	202,945	209,770
應付利息	54,499	86,786
應付上海政府部門款項	543,055	537,540
計提法律案件和解之賠償開支	117,879	124,350
就出售一間附屬公司已收取之按金	217,604	—
遞延收益	41,977	44,281
應計支出及其他應付款項	567,554	785,803
其他應付稅項	140,446	105,958
	<u>5,240,804</u>	<u>5,390,662</u>
確認為非流動負債之遞延收益		
遞延收益	<u>159,751</u>	<u>201,892</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：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元 (經重列)
30日內	—	17,107
31至180日內	315,839	299,016
181至365日內	21,752	248,465
超過365日	391,975	262,183
	<u>729,566</u>	<u>826,771</u>

15. 出售附屬公司收益

本集團於截至二零一八年十二月三十一日止年度期間出售三間附屬公司，分別為上海申大物業有限公司（「上海申大」）、上海城開商用物業發展有限公司（「上海商用」）及Fine Mark Investment Limited（「Fine Mark」）。該等出售事項之收益之詳情載列如下：

上海申大於出售日期之資產淨值如下：

	千港元
代價：	
已收現金	<u>86,881</u>
失去控制權之資產及負債分析：	
廠房及設備	140
貿易及其他應收款項	4,266
銀行結餘及現金	138,642
貿易及其他應付款項	(124,502)
應付所得稅	<u>(697)</u>
已出售資產淨值	<u>17,849</u>
出售上海申大之收益	
總現金代價	86,881
已出售資產淨值	<u>(17,849)</u>
出售收益	<u>69,032</u>

上海商用於出售日期之資產淨值如下：

千港元

代價：

已收現金 21,100

失去控制權之資產及負債分析：

廠房及設備 409
存貨 41
其他應收款項 4,309
銀行結餘及現金 30,129
其他應付款項 (23,800)
應付所得稅 (528)

已出售資產淨值 10,560

出售上海商用之收益

總現金代價 21,100
已出售資產淨值 (10,560)

出售收益 10,540

Fine Mark於出售日期之資產如下：

千港元

代價：

已收現金 220,858

失去控制權之資產分析：

於合營企業之權益 65,718

出售Fine Mark之收益

總代價 220,858
已出售資產 (65,718)

出售收益 155,140

出售附屬公司收益概要

千港元

出售附屬公司收益：

— 上海申大 69,032
— 上海商用 10,540
— Fine Mark 155,140

234,712

管理層討論及分析

房地產市場環境

二零一八年，中國房地產市場在供需兩側精準調控、市場預期回歸理性中保持平穩運行。兩會及中央政治局進一步強調「房住不炒」的調控主基調，地方延續「因城施策」的調控差異化，有效匹配了不同城市的供需平衡，全國房地產成交規模及價格整體穩中有進。其中，京滬廣深四大一線城市及以西安為代表的中西部核心城市人群剛性需求和改善性需求不減，強調高品質、宜居性的中高端住宅市場競爭力仍然穩固。另外，調控政策在需求端繼續深化的同時，在供給端聚焦推進長效機制落地，大力發展住房租賃市場。隨著行業來到深層變革的下半場，只有積極配合產業結構轉型需求，堅持多元化發展的城市運營商，才得以在行業波動中始終掌握主動、遊刃有餘。

業務回顧

綜述

二零一八年，本集團憑藉聚焦上海、輻射核心一、二線城市的縱深佈局和精準定位的多元產品，在深層變革的行業中洞察發展新邏輯，核心業務實現多點開花。年內貢獻主要收益的上海萬源城、上海城開瓏庭、西安自然界等旗艦項目熱銷勁頭勢不可擋。投資性物業方面，本集團深入推進跨界複合，打造體驗全面升級的「商業+」綜合體項目，集中開發和更新改造位於上海、北京及重慶等熱點城市核心地段的商業項目，招商能力再上層樓，帶動租金收入穩步上升；年內並收購位於上海閔行區梅隴鎮的上海首塊「城中村」改造項目商辦地塊，輝映更宏大的「商業+」格局。同時，本集團積極響應「租購併舉」浪潮，於上海接連獲取兩塊「租賃住宅物業」用途土地，總地盤面積達64,544.3平方米，為本集團在行業新格局繼續高歌前行提供源源不絕的動力。

合約銷售

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團商品房的合約銷售金額為人民幣5,149,000,000元(二零一七年：人民幣5,936,000,000元)。二零一八年總合約銷售面積為239,000平方米，按年下跌38.1%；平均售價上升至每平方米約人民幣21,500元。這主要是由於前三季度受限價令影響延遲推盤及結轉收入。二零一八年，上海萬源城、西安自然界、上海當代藝墅及瀋陽城開中心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43.5%、35.4%、9.7%和6.4%。

新項目獲取(土地儲備)

截至二零一八年十二月三十一日，本集團土地儲備共有25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、昆山、無錫、瀋陽、長沙及深圳，包括大量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3,883,000平方米，支持本集團未來3至5年的發展藍圖。

上實城開貫徹多管道獲取土地資源之戰略，繼續通過參與市場招拍掛、股權收購、城市更新及舊改等方式提高獲取新項目的可能性。年內，本集團參與公開招標拍賣先後中標上海兩幅「租賃住宅物業」用途土地，正式進軍租賃住宅市場。二零一八年十一月，本集團以人民幣456,480,000元中標上海徐匯區漕河涇路之「租賃住宅物業」用途土地，總地盤面積達17,161平方米；二零一八年十二月，本集團乘勝追擊、再下一城，以人民幣649,100,000元中標上海市閔行區吳涇鎮紫竹科學園區之「租賃住宅物業」用途土地，總地盤面積達47,383.3平方米，未來將根據土地用途類別開發為住宅物業，並在房屋單位落成後推出市場放租。開發租賃住宅物業長遠將為上實城開帶來穩定之租金收入，並將有利於本集團在上海配合國家「租購併舉」的住房制度順勢而為地拓展新業務形式。

此外，本集團在上海的一級商業土地開發取得階段性突破。二零一八年七月，上實城開以代價人民幣522,530,000元收購位於上海閔行區梅隴鎮的上海首塊「城中村」改造項目商辦地塊，總地盤面積達20,571.9平方米，計劃建成一個以社區商業為主，融合商務辦公、文化教育、休閒娛樂、生活零售等一體化的精緻生活中心為本集團深耕閔行區打下長遠戰略基礎。

上實城開亦透過股權收購方式實現土地一、二級聯動開發，與主營業務產生協同效應。本集團於二零一八年一月以代價人民幣88,338,100元收購從事一級土地開發的上海地產北部投資發展有限公司之35%股權，及於二零一八年二月以代價人民幣530,827,057元收購從事二級土地開發的上海市上投房地產投資有限公司之全部股權。

物業發展

截至二零一八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2,719,000平方米，主要包括上海TODTOWN天薈、上海濱江城開中心、西安自然界、瀋陽城開中心及上海上投新虹等項目。當中，新開工面積1,346,000平方米，主要來自上海濱江城開中心及上投新虹；交付面積合共269,000平方米，主要為上海萬源城、西安自然界及上海城開龍庭。

本集團多個住宅項目續有新房源應市銷售，成交量價持續穩定。二零一八年十月，上海萬源城•御境項目作為收官力作已壓軸開盤，並創下開盤後一小時勁銷人民幣15億元的佳績。二零一八年八月，中國標誌性地鐵上蓋綜合發展項目—上海TODTOWN天薈住宅部份一期1、3號樓於上市三小時後售罄。二零一八年五月，西安自然界繼續有新房源應市銷售，A12優樾精裝輕奢小豪宅已於盛大開盤，再續「開盤即清盤」的銷售傳奇。此外，二零一八年下半年，本集團正式推售上海當代藝墅，其作為上海稀有的純別墅項目成功吸引追求優質生活品質的高端置房者青睞，已迅速預售數十套單棟別墅。

上實城開將繼續密切監察國內樓市的最新情況，把握有利時機以最佳價格推售旗下中、高檔住宅精品樓盤。上海TODTOWN天薈住宅部份一期2號樓，以及稀有城市純別墅社區項目 — 當代藝墅蓄水充分，同時位於上海、天津、西安、瀋陽等地的多元產品線亦蓄勢待發，勢必再牽各地住房搶購熱潮，推動本集團的銷售表現更上層樓，持續為本集團貢獻可觀的主要收入來源。

投資性物業

上實城開繼續發力商業資產，成功吸納國內外知名租戶進駐，實現招租能力及租金效益的高增長、雙提升。截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團在全國5大城市已豎立商業項目據點，總營運面積逾640,000平方米，整體租金收入按年上升8.1%至703,669,000港元(二零一七年：651,037,000港元(經重列))。年內，上實城開加緊開發和更新改造位於上海、北京及重慶等熱點城市核心地段的商業項目，「Ucenter城開中心系」、「Uplaza優享+系」及「城市更新系」產品線體系日益成熟進一步完善了本集團的商業資產格局，預計未來三至五年再有超過100萬平方米的商業物業落成。

年內，位於上海徐家匯核心商圈的城開YOYO經升級改造成集商業、辦公於一體的創意綜合體後，已於二零一八年十月正式開業運營。另外，矢志成為全球國際商貿平台的上海世貿商城，引入長寧區「虹橋貿易便利化一站式服務中心」入駐實現一站式報關報檢，同時吸納極具行業影響力的項目落戶，錄得租金收入及出租率雙雙增長。未來，隨著定位為全新商務生活體驗綜合體的濱江城開中心和TODTOWN天薈等上海地標式商辦項目橫空出世，必將成為上實城開的收入增長引擎。

財務表現

收入

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團收入為6,977,683,000港元(二零一七年：9,372,903,000港元(經重列))，同比下跌25.6%，主要因為本集團前三季度受限價令影響延遲推盤及結轉收入。年內，物業銷售收入達5,966,198,000港元(二零一七年：8,375,839,000港元)，仍然是本集團最主要收入來源，佔總收入85.5%(二零一七年：89.4%)。其中，上海萬源城、西安自然界、上海城開瓏庭及昆山琨城帝景園分別佔物業銷售收入的48.5%、29.7%、13.3%及4.3%。

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703,669,000港元、12,163,000港元及295,653,000港元(二零一七年：651,037,000港元、152,923,000港元及193,104,000港元(經重列))，分別佔總收入10.1%、0.2%及4.2%(二零一七年：6.9%、1.6%及2.1%(經重列))。

毛利及毛利率

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團毛利為3,380,865,000港元，與二零一七年下跌23.2%。毛利率為48.5%，較去年同期上升1.5個百分點，主要由於本集團年內竣工交付樓房多為上海之高回報項目，貫徹穩中有升的提價策略。

投資物業重估

截至二零一八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176,447,000港元，主要來自重慶城上城及上海當代藝墅項目。

分銷及銷售開支

截至二零一八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36.7%至321,707,000港元(二零一七年：235,255,000港元(經重列))，主要由於本集團新項目之開業營銷導致推廣費用增加。

一般及行政開支

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團一般行政開支同比下降14.4%至385,812,000港元(二零一七年：450,697,000港元(經重列))，主要由於本集團嚴格執行成本控制措施，並取得良好成效。

其他開支、收益及虧損淨額

截至二零一八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13,667,000港元(二零一七年：淨虧損28,849,000港元(經重列))，變動主要由於人民幣匯兌變化所產生。

溢利

截止二零一八年十二月三十一日止年度，本集團錄得溢利同比上升3.7%至1,269,747,000港元(二零一七年：1,224,410,000港元(經重列))。年內，本集團於二零一八年四月十七日以總代價人民幣176,750,000元出售間接全資附屬公司Fine Mark Investment Limited之全部已發行股本及轉讓未償還貸款，帶來一次性收益約155,140,000港元。股東應佔溢利約為573,074,000港元(二零一七年：536,109,000港元(經重列))，每股基本及攤薄盈利為11.91港仙(二零一七年：每股基本及攤薄盈利為11.14港仙(經重列))。

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)。

於二零一八年十二月三十一日，本集團持有之銀行結餘及現金為9,127,828,000港元(於二零一七年十二月三十一日：13,185,306,000港元(經重列))。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15.7%增加至26.4%；流動比率微升至2.3倍(二零一七年十二月三十一日：2.1倍(經重列))。

於二零一八年十二月三十一日，本集團包括銀行貸款、其他貸款及墊付債券的總貸款約為15,395,520,000港元(二零一七年：17,091,255,000港元(經重列))。

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。截至二零一八年十二月三十一日，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

於二零一八年十二月三十一日，本集團聘有783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。截至二零一八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

二零一九年，面對深刻變化的外部環境，中國經濟憑藉自身韌性將延續平穩運行態勢，房地產市場「穩」字當頭，調控政策以「穩地價、穩房價、穩預期」為目標，進一步強調「因城施策，分類指導」，同時深入推進「租購併舉」等中長期住房制度改革。隨著政策調控常態化，房地產市場由高速增長、高頻波動轉向總體平穩、理性發展新階段，而增長穩定可期、資產優質健康的公司更能從容轉身、釋放價值。

作為中國價值領先的城市核心區域運營商，上實城開將繼續秉持務實進取、精益管理的原則，準確把握以長三角為核心的全國主要城市群核心區域的需求外溢及輪動邏輯，合理規劃於上海、西安、天津、瀋陽等地的住宅項目推盤節奏，充分兌現項目價值。商業地產方面，確保租戶結構、客流增長、租金收入等指標繼續向好，支撐商業資產效益穩步上揚，為業務未來高質增長奠定堅實的基礎。同時，本集團將積極響應住房租賃市場的發展，全速推進租賃住宅開發業務，以「海派匠心」的城開精神打造品質公寓，與住宅、商業等業務分支協同發展，加速集團轉型升級新業態，穩健拓展多元化發展，實現城市主流人群高品質住房／居住需求的全週期覆蓋。

在整合加速、競爭激烈的市場中，本集團將繼續堅持穩健的財務管理方針，保持充裕的現金流及健康的債務結構，以紮實的財務基本面繼續為本集團的高質量可持續發展保駕護航；同時通過一級市場招拍掛及二級市場併購等方式，在控制拿地成本及強化風險管控同時，充分發揮國有企業優勢，加大獲取優質土地資源的力度，並深化產融結合，加快利潤釋放。

憑藉多年來在上海為首的核心一、二線城市房產市場的磨煉，上實城開沉澱出業態多元、財務穩健的底蘊，亦積蓄著升級變革、創新引領的銳氣，將支持著本集團在新一輪的行業格局中精積跬步、穩致千里。

股東週年大會

本公司擬訂於二零一九年五月二十二日(星期三)舉行二零一九年股東週年大會(「二零一九年股東週年大會」)。二零一九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)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

董事會建議向於二零一九年五月三十一日(星期五)營業時間結束時名列本公司股東名冊上之股東派付截至二零一八年十二月三十一日止年度之現金末期股息每股1.8港仙及現金特別股息每股2.3港仙(截至二零一七年十二月三十一日止年度：現金末期股息每股1.6港仙及現金特別股息每股2.5港仙)，惟須待股東在二零一九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二零一九年六月二十四日(星期一)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

出席二零一九年股東週年大會並於會上投票之資格

二零一九年股東週年大會擬訂於二零一九年五月二十二日(星期三)舉行。為釐定有權出席二零一九年股東週年大會並於會上投票之資格，本公司將於二零一九年五月十七日(星期五)至二零一九年五月二十二日(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。為符合資格出席二零一九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二零一九年五月十六日(星期四)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二十二樓，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，本公司將於二零一九年五月二十九日(星期三)至二零一九年五月三十一日(星期五)(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(須待股東在二零一九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二零一九年五月二十八日(星期二)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二十二樓，以辦理股份登記手續。

企業管治

截至二零一八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，惟下述偏離者除外。

守則第A.2.1條條文

守則第A.2.1條條文規定主席與行政總裁的角色應予區分，並不應由一人同時兼任。在季崗先生（「季先生」）自二零一五年二月二日起調任為董事會主席（「主席」）後，由於季先生直至二零一八年五月二十三日（其退任主席、總裁兼執行董事之日期）一直同時擔任本集團之行政總裁角色，因此偏離守則第A.2.1條條文。董事會知悉上述偏離事項，但由於此項安排有助維持本集團政策及策略之延續性以及本集團營運之穩定性，因此董事會認為此項安排乃屬恰當，並符合本集團之最佳利益。董事會亦認為有關安排不會損害董事會與本公司管理層之權力與權限平衡，原因是董事會每季定期開會，以檢討本集團之營運及審議其他影響本集團業務發展及營運之重大事宜。

季先生在二零一八年五月二十三日舉行之股東週年大會（「二零一八年股東週年大會」）上退任主席、總裁兼執行董事後，曾明先生獲委任為主席兼執行董事，周雄先生則獲委任為副主席、總裁兼執行董事，自二零一八年股東週年大會結束時生效。因此，自那時起已再無上述偏離事項。

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二零一八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，*太平紳士*及范仁達先生。審核委員會已審閱本集團截至二零一八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

本公司於二零一八年十二月三十一日之已發行及繳足股本為192,438,927.56港元，分為4,810,973,189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

截至二零一八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，彼等於截至二零一八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二零一八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。

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二零一八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。

變更在香港之主要營業地點

本公司在香港之主要營業地點將更改為香港皇后大道中五號衡怡大廈十一樓，自二零一九年四月十八日起生效。網址、電話號碼及傳真號碼將維持不變。

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
曾明

香港，二零一九年三月二十七日

於本公告日期，董事會成員包括執行董事曾明先生、周雄先生、樓軍先生、費佐祥先生、叶維琪先生、黃非女士及鍾濤先生，以及獨立非執行董事杜惠愷先生，太平紳士、范仁達先生、李家暉先生及喬志剛先生。