

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)

截至二零二五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**」)欣然公佈，本公司及其附屬公司(合稱「**本集團**」)截至二零二五年六月三十日止六個月(「**本期間**」)之未經審核綜合中期業績，連同二零二四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

截至二零二五年六月三十日止六個月

		截至六月三十日止六個月	
		二零二五年	二零二四年
	附註	千港元	千港元
		(未經審核)	(未經審核)
收入			
貨品及服務	3	1,463,008	2,599,495
租賃		364,827	381,338
總收入		1,827,835	2,980,833
銷售成本		(1,557,961)	(2,360,312)
毛利		269,874	620,521
其他收入		33,150	43,447
其他開支、收益及虧損淨額		(63,501)	(19,850)
投資物業公平值虧損淨額		(151,069)	(210,465)
分銷及銷售開支		(101,616)	(107,098)
一般及行政開支		(197,546)	(216,773)
融資成本	5	(284,560)	(282,266)
應佔聯營公司業績		609	95,859
應佔合營企業業績		13,410	10,693
除稅前虧損		(481,249)	(65,932)
所得稅	6	(81,178)	(122,369)
期內虧損	7	(562,427)	(188,301)
期內其他全面收入(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		525,644	(465,037)
按公平值計入其他全面收入之股本工具之公平值收益(虧損)(扣除稅項)		1,448	(12,290)
物業、廠房及設備轉撥至投資物業後重估物業(扣除稅項)		—	10,541
期內其他全面收入(開支)		527,092	(466,786)
期內全面開支總額		(35,335)	(655,087)

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
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	(492,139)	(231,564)
非控股權益	<u>(70,288)</u>	<u>43,263</u>
	<u>(562,427)</u>	<u>(188,301)</u>
以下人士應佔期內全面(開支)收入總額：		
本公司擁有人	(72,342)	(574,499)
非控股權益	<u>37,007</u>	<u>(80,588)</u>
	<u>(35,335)</u>	<u>(655,087)</u>
每股虧損	8	
基本(港仙)	<u>(10.29)</u>	<u>(4.84)</u>

簡明綜合財務狀況表

於二零二五年六月三十日

	附註	二零二五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二四年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
非流動資產			
投資物業	9	21,106,618	20,645,374
物業、廠房及設備		1,913,058	1,914,084
使用權資產		522,661	541,527
商譽		23,604	23,604
無形資產		56,084	54,478
於聯營公司之權益		1,670,284	1,621,690
於合營企業之權益		2,472,941	2,388,549
應收一間關連公司款項		204,367	157,329
按公平值計入其他全面收入之股本工具		25,238	22,600
已抵押銀行存款		59,141	57,940
遞延稅項資產		102,960	105,535
		28,156,956	27,532,710
流動資產			
存貨		970	1,214
待售發展中物業及持作出售物業		13,957,346	14,578,442
貿易及其他應收款項	10	1,132,155	1,018,547
應收關連公司款項		1,659	1,618
預付所得稅及土地增值稅		529,602	482,302
受限制及已抵押銀行存款		73,251	27,153
銀行結餘及現金		3,588,286	5,342,774
		19,283,269	21,452,050

		二零二五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二四年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
	附註		
流動負債			
貿易及其他應付款項	11	5,353,779	6,399,189
應付關連公司款項		670,984	675,921
自出售物業收取之預售所得款項		719,348	1,106,886
銀行及其他借款	12	7,129,016	8,487,763
租賃負債		18,227	21,215
應付所得稅及土地增值稅		748,791	1,246,150
應付股息		23,641	23,641
		<u>14,663,786</u>	<u>17,960,765</u>
流動資產淨值		<u>4,619,483</u>	<u>3,491,285</u>
總資產減流動負債		<u>32,776,439</u>	<u>31,023,995</u>
非流動負債			
遞延收益	11	25,903	25,456
銀行及其他借款	12	11,099,875	9,315,464
租賃負債		101,296	127,235
遞延稅項負債		2,481,911	2,445,836
		<u>13,708,985</u>	<u>11,913,991</u>
		<u>19,067,454</u>	<u>19,110,004</u>
資本及儲備			
股本		191,217	191,217
儲備		<u>12,764,827</u>	<u>12,837,169</u>
本公司擁有人應佔權益		12,956,044	13,028,386
非控股權益		<u>6,111,410</u>	<u>6,081,618</u>
		<u>19,067,454</u>	<u>19,110,004</u>

財務資料附註

截至二零二五年六月三十日止六個月

1. 編製基準

簡明綜合財務資料乃遵照香港會計師公會頒佈之香港會計準則第34號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

簡明綜合財務資料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。

編製截至二零二五年六月三十日止六個月之簡明綜合財務資料所用之會計政策及計算方法與本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度之年度財務報表所呈列者相同。

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	
	二零二五年	二零二四年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
貨品或服務類別		
物業銷售	1,336,687	2,453,892
酒店經營	119,528	138,461
物業管理	6,793	7,142
總計	<u>1,463,008</u>	<u>2,599,495</u>
收入確認時間		
某時間點	1,336,687	2,453,892
隨時間	126,321	145,603
總計	<u>1,463,008</u>	<u>2,599,495</u>

本集團就客戶合約產生之所有收入均源自中國內地業務。

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內地。本集團所有收入及非流動資產(不包括若干物業及設備)均來自及位於中國內地。截至二零二五年及二零二四年六月三十日止六個月,概無單一客戶為本集團收入貢獻10%或以上。

5. 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年 千港元 (未經審核)	二零二四年 千港元 (未經審核)
銀行及其他借款利息	283,734	315,098
應付關連公司款項利息	5,394	—
租賃負債利息	2,793	152
融資成本總額	291,921	315,250
減：於待售發展中物業資本化之金額	(7,361)	(32,984)
	284,560	282,266

6. 所得稅

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年 千港元 (未經審核)	二零二四年 千港元 (未經審核)
本期稅項：		
中華人民共和國(「中國」)企業所得稅(「企業所得稅」)	18,582	101,811
中國土地增值稅(「土地增值稅」)	1,098	42,538
股息收入之中國預扣稅	27,613	—
	47,293	144,349
過往年度超額撥備／撥備不足：		
中國企業所得稅	(19,233)	—
中國土地增值稅	81,712	—
	62,479	—
遞延稅項	(28,594)	(21,980)
期內所得稅	81,178	122,369

7. 期內虧損

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年 千港元 (未經審核)	二零二四年 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	65,259	50,578
使用權資產折舊	33,933	32,933
銀行存款利息收入(計入其他收入)	(7,401)	(18,938)
匯兌虧損淨額(計入其他開支、收益及虧損淨額)	10,284	19,010

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	
	二零二五年	二零二四年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(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	<u>(492,139)</u>	<u>(231,564)</u>

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
	千股	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	<u>4,780,415</u>	<u>4,780,908</u>

9. 投資物業變動

本集團之投資物業於二零二五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151,069,000港元(截至二零二四年六月三十日止六個月：210,465,000港元)，已直接於截至二零二五年六月三十日止六個月之損益內確認。

截至二零二五年六月三十日止六個月，本集團若干發展中投資物業之開支為234,000港元(截至二零二四年六月三十日止六個月：280,060,000港元)。

截至二零二五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2,313,000港元(截至二零二四年六月三十日止六個月：10,854,000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。

本集團於截至二零二五年及二零二四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

	二零二五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二四年 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	250,738	243,062
酒店經營及其他	1,367	7,168
— 租賃應收款項	17,821	13,635
	<u>269,926</u>	<u>263,865</u>
減：預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)撥備	(97)	(224)
	<u>269,829</u>	<u>263,641</u>
其他應收款項	271,311	242,581
上海政府部門持有之已抵押按金	284,988	276,799
墊款予承建商	24,314	23,881
預付其他稅項	276,793	209,261
按金及預付款項	4,920	2,384
	<u>1,132,155</u>	<u>1,018,547</u>

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：

	二零二五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二四年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
90日內	14,788	19,693
91至180日內	51	61
超過180日	254,990	243,887
	<u>269,829</u>	<u>263,641</u>

11. 貿易及其他應付款項以及遞延收益

	二零二五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二四年 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	1,511,250	1,783,306
待售發展中物業之應計開支	2,693,192	3,365,403
應付本公司前附屬公司前股東款項	155,582	151,740
租金按金及自租戶預先收取款項	99,665	102,735
應付利息	120,501	84,404
應付上海政府部門款項	153,281	148,876
應計支出及其他應付款項	451,120	391,097
其他應付稅項	169,188	321,785
其他財務負債	—	49,843
	5,353,779	6,399,189
確認為非流動負債之遞延收益		
遞延收益	25,903	25,456

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：

	二零二五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二四年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
30日內	103,313	969,465
31至180日內	92,113	64,555
181至365日內	694,959	197,676
超過365日	620,865	551,610
	1,511,250	1,783,306

12. 銀行及其他借款

截至二零二五年六月三十日止六個月，本集團取得新造銀行及其他借款3,737,793,000港元（截至二零二四年六月三十日止六個月：2,192,743,000港元）。於二零二五年六月三十日，銀行及其他借款按浮動年利率介乎2.4厘至6.77厘（二零二四年十二月三十一日：2.80厘至6.77厘）計息，須於三個月至逾五年（二零二四年十二月三十一日：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。

截至二零二五年六月三十日止六個月，本集團亦已償還銀行及其他借款3,814,550,000港元（截至二零二四年六月三十日止六個月：1,590,738,000港元）。

管理層討論及分析

房地產市場環境

二零二五年上半年，中國房地產市場在政策持續發力與市場自身調整的雙重作用下，逐步呈現企穩態勢，但結構性分化仍然存在。中央層面持續完善房地產新發展模式，通過收購存量商品房、推進城中村改造、降低房貸利率等政策，著力優化住房供應體系，同時以「好房子」建設引領行業高質量發展。地方層面積極響應，在公積金政策優化、購房補助、加快保障性住房建設、城市更新、住房「以舊換新」等方面多措並舉，切實促進市場信心的恢復和合理住房需求的釋放。從區域層面來看，一線及核心二線城市展現出較強韌性，部分城市已率先進入良性發展軌道，而三四線城市仍處於調整期，去化壓力較大。根據國家統計局數據顯示，二零二五年上半年，全國房地產開發投資同比下降11.2%，新建商品房銷售額同比下降5.5%，新建商品房銷售面積同比下降3.5%。當前，房地產市場正處於新舊動能轉換和高質量發展的關鍵階段，政策效果逐步顯現，行業長期健康發展的基礎正在夯實，未來有望實現更加平穩、可持續的高質量發展。

業務回顧

綜述

二零二五年上半年，在房地產市場承壓的環境下，上實城開積極應對市場挑戰，著力優化資源配置，多維度推動項目發展及業務提升，開源增收和節流降本雙軌並行，投資能力和抗風險能力持續強化，構建更具韌性的發展模式。期內，上海上實望海、天津上實仰山、煙台上實雲麓、上海上實聽海、西安自然界及西安上實啟元等主要項目銷售表現保持穩定，持續為本集團收益作出貢獻。本集團將繼續以上海為戰略核心，穩步推進其他核心一、二線城市的深度拓展，積極優化區域佈局，持續深耕投資性物業業務，靈活增加優質土地儲備，專注開發具競爭力的高端項目，進一步提升綜合實力，穩固於上海房地產市場的領先地位。

合約銷售

截至二零二五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689,140,000元(二零二四年六月三十日止六個月：人民幣2,283,730,000元)，同比下降69.8%。總合約銷售面積為41,000平方米，同比下降58.2%，總平均售價約為每平方米人民幣16,800元，主要是由於期內二線城市銷售比例較多所致。

期內，上海上實望海、天津上實仰山、煙台上實雲麓、上海上實聽海、西安自然界及西安上實啟元等為本集團的重點銷售項目，分別佔期內合約銷售總金額約39.9%、20.8%、12.6%、10.1%、8.1%和5.8%。

土地儲備

截至二零二五年六月三十日止六個月，本集團土地儲備共有27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3,293,000平方米，可滿足未來3至5年的發展。

二零二五年上半年，全國土地市場延續「縮量提質」的趨勢，土地供應總面積減少，但優質土地供應顯著提升。土地成交則呈現分化，核心一、二線城市拿地熱度高漲，而三、四線城市則出現「量價雙淡」的局面。本集團保持審慎的拿地策略，嚴控拿地節奏，堅持「質量優先、效益為本」，加強對現有土地儲備的開發轉化，適時補充高潛力的土地儲備。本集團將繼續深化以上海都市圈為核心、輻射長三角地區及其他核心一、二線城市的佈局，密切關注政策動向與市場變化，機動調整發展步伐，為中長期發展構建持久的競爭優勢。

物業發展

截至二零二五年六月三十日止六個月，本集團在建項目共6個，在建面積906,000平方米，主要包括西安自然界、上海TODTOWN天薈、上實聽海、煙台上實雲麓和西安上實啟元等項目。而交付面積合共57,000平方米，主要為上海上實望海、天津上實仰山、西安上實啟元、西安自然界及上海上實雲端。

二零二五年上半年，房地產支持政策持續出台，本集團把握政策機遇窗口期，推出多個住宅項目銷售，上海上實望海、天津上實仰山、煙台上實雲麓、上海上實聽海、西安自然界及西安上實啟元等項目獲市場廣泛好評，預售成績理想。其中，上海上實望海為本集團銷售貢獻最大的項目。

投資性物業

截至二零二五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1,254,000平方米。期內，本集團的整體租金收入同比下跌4.3%至364,827,000港元（二零二四年六月三十日止六個月：381,338,000港元）。

本集團秉持租售並舉的政策，積極推進和探索租賃住宅業務的發展。旗下的上海阡集品牌已在保租房市場建立競爭優勢，產品線持續豐富，繼阡集•匯社區及阡集•莘社區取得成功後，阡集•創社區西區的全新房源已於4月入市，提供多元戶型，滿足個人以至家庭租戶的品質需要。在長租房項目方面，阡集•莘社區、阡集•匯社區及阡集•創社區保持優異運營表現，平均出租率穩定維持在86.5%的高位，形成穩健的租金收入。此外，上海世貿商城運營穩健，集展覽館、交易市場及寫字樓項目等，預計將繼續為本集團提供穩定的收入。

財務表現

收入

截至二零二五年六月三十日止六個月，本集團收入為1,827,835,000港元(截至二零二四年六月三十日止六個月：2,980,833,000港元)，同比下跌38.7%，主要由於多個項目交付之銷售較去年同期下降。期內，物業銷售收入達1,336,687,000港元(截至二零二四年六月三十日止六個月：2,453,892,000港元)，仍然是本集團最主要收入來源，佔總收入73.1%(截至二零二四年六月三十日止六個月：82.3%)。其中，上海上實望海、天津上實仰山、西安上實啟元、西安自然界及上海上實雲端分別佔物業銷售收入的32.1%、31.2%、18.3%、10.2%及4.3%。

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364,827,000港元、6,793,000港元及119,528,000港元(截至二零二四年六月三十日止六個月：381,338,000港元、7,142,000港元及138,461,000港元)，分別佔總收入20.0%、0.4%及6.5%(截至二零二四年六月三十日止六個月：12.8%、0.2%及4.7%)。

毛利及毛利率

截至二零二五年六月三十日止六個月，本集團毛利為269,874,000港元，較二零二四年同期下跌56.5%。毛利率為14.8%，較二零二四年同期下跌6.0個百分點，主要因為期內交付項目中毛利率較高的項目比往年同期有所減少，而且期內銷售單價因市場情況下調所導致。

投資物業重估

截至二零二五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151,069,000港元(截至二零二四年六月三十日止六個月：減值210,465,000港元)，主要由於多個投資物業之公平值均錄得輕微下跌所導致。

分銷及銷售開支

截至二零二五年六月三十日止六個月，本集團分銷及銷售開支同比下降5.1%至101,616,000港元(截至二零二四年六月三十日止六個月：107,098,000港元)，主要由於本集團商品房交付同比下跌所致。

一般及行政開支

截至二零二五年六月三十日止六個月，本集團一般行政開支同比下降8.9%至197,546,000港元(截至二零二四年六月三十日止六個月：216,773,000港元)，主要由於期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

截至二零二五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63,501,000港元(截至二零二四年六月三十日止六個月：淨虧損19,850,000港元)，主要由於應收合營公司之預期信用減值損失及匯兌虧損所致。

期內虧損

截至二零二五年六月三十日止六個月，集團錄得562,427,000港元虧損(截至二零二四年六月三十日止六個月：虧損188,301,000港元)。主要原因是多個項目錄得之銷售額減少及交付之商品房項目毛利率較低所致。股東應佔虧損約為492,139,000港元(截至二零二四年六月三十日止六個月：虧損231,564,000港元)，每股基本虧損為10.29港仙(截至二零二四年六月三十日止六個月：虧損4.84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)。

於二零二五年六月三十日，本集團持有之銀行結餘及現金為3,588,286,000港元(於二零二四年十二月三十一日：5,342,774,000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64.8%增加至76.1%；流動比率為1.3倍(截至二零二四年十二月三十一日：1.2倍)。

於二零二五年六月三十日，本集團包括銀行貸款、其他貸款、墊付債券、中期票據及境內公司債券的總貸款約為18,228,891,000港元(於二零二四年十二月三十一日：17,803,227,000港元)。本集團已按業務需要繼續優化港元計值借款，並以相對低息貸款償付境外之港元之借款。

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，除以外幣計值的銀行存款及貸款外，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。截至二零二五年六月三十日，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

於二零二五年六月三十日，本集團聘有706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、經驗及能力制訂。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鉤之酌情花紅以及強制性公積金計劃供款。

於截至二零二五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

展望二零二五年下半年，中共中央政治局會議強調通過擴大內需穩定經濟運行，深入實施提振消費專項行動，在擴大商品消費的同時，培育服務消費新增長點。房地產市場方面，國務院常務會議明確「加大力度推動市場止跌回穩」為政策主軸，重點圍繞穩定預期、激活需求、優化供給及化解風險等核心領域加強調控力度，全力推動政策落地見效。同時，明確以提升住房品質為導向，全面推進「好房子」建設，優化金融、土地、規劃等配套政策，促進市場健康平穩發展。政策紅利持續釋放推動市場信心修復，下半年中國房地產市場有望在政策護航下逐步企穩。

面對行業轉型與市場格局深刻調整，本集團將秉持穩健經營理念，主動響應國家政策，充分發揮專業優勢，持續推動高品質項目的開發，致力滿足居民日益提升的住房需求。未來，本集團將靈活把握政策機遇與市場脈動，繼續以上海為核心，進一步深耕其他核心一、二線城市，積極參與城市的高質量發展。同時，本集團將加強資源整合與業態創新，積極探索投資性物業的多元發展路徑，不斷提升項目價值與競爭優勢，拓展可持續增長空間。本集團亦將嚴控風險，持續優化資本結構，確保運行穩健，並以創新為引擎、以品質為核心，為股東創造長期穩定的價值回報。

中期股息

董事會不建議就截至二零二五年六月三十日止六個月派付任何中期股息（截至二零二四年六月三十日止六個月：零）。

股本

本公司於二零二五年六月三十日之已發行及繳足股本為191,216,607.56港元，分為4,780,415,189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

於截至二零二五年六月三十日止六個月內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司之任何上市證券。

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

於截至二零二五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，彼等於截至二零二五年六月三十日止六個月期間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二零二五年六月三十日止六個月期間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。於截至二零二五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二零二五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」審閱本公司截至二零二五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) 周亞棟女士已不再擔任上海上實集團財務有限公司之董事兼總經理，自二零二五年四月七日起生效；
- (b) 周亞棟女士獲委任為上海醫藥集團股份有限公司(同時於聯交所上市(股份代號：2607)及於上海證券交易所上市(股份代號：601607)之公司)副總裁兼財務總監，自二零二五年四月八日起生效；
- (c) 范仁達博士已不再擔任同方泰德國際科技有限公司(於聯交所上市之公司，股份代號：1206)之獨立非執行董事、薪酬委員會及風險管理委員會主席、審核委員會及提名委員會成員，自二零二五年六月十七日起生效；
- (d) 范仁達博士已不再擔任同方友友控股有限公司(於聯交所上市之公司，股份代號：1868)之獨立非執行董事、風險管理及合規委員會主席、審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員，自二零二五年六月二十日起生效；
- (e) 李家暉先生已不再擔任招商局港口控股有限公司(於聯交所上市之公司，股份代號：144)之獨立非執行董事、審核委員會主席及薪酬委員會成員，自二零二五年七月一日起生效；
- (f) 唐鈞先生已辭任本公司總裁(「總裁」)兼執行董事，且不再擔任本公司投資評證委員會(「投資評證委員會」)成員，自二零二五年八月一日起生效；及
- (g) 李忠輝先生已獲委任為總裁、執行董事兼投資評證委員會成員，自二零二五年八月一日起生效。

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二零二五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，二零二五年八月二十七日

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、李忠輝先生及周亞棟女士，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.*及陳浩華博士。