



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

固本強基 合築未來

中期報告

2025



雅緻恬然 悦居生活

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27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329萬平方米的未來可售面積，奠定了長遠發展的良好基石。



混合產品
紙張 | 支持
負責任的林業
FSC® C007445



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

26

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)

李忠輝先生(總裁)(於二零二五年八月一日獲委任)

周亞棟女士

唐鈞先生(於二零二五年八月一日辭任)

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.

陳浩華博士

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)

范仁達博士

陳浩華博士

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)

李忠輝先生 (於二零二五年八月一日獲委任)

周亞棟女士

唐鈞先生 (於二零二五年八月一日辭任)

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

卓佳證券登記有限公司

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

香港上海滙豐銀行有限公司

上海浦東發展銀行股份有限公司

核數師

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

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

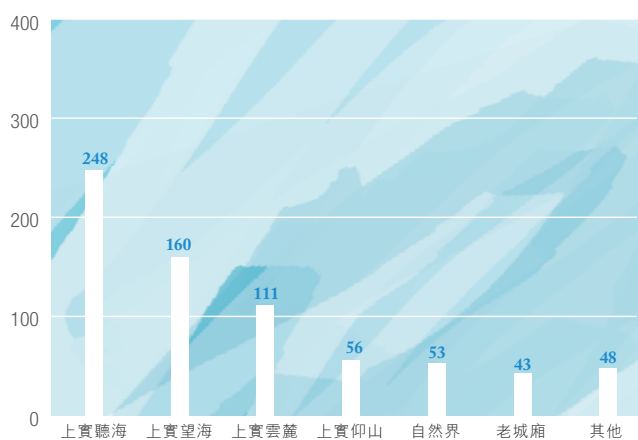
	截至二零二五年 六月三十日 止六個月	截至二零二四年 六月三十日 止六個月
財務摘要(千港元)		
收入	1,827,835	2,980,833
本公司股本擁有人應佔虧損	(492,139)	(231,564)
每股財務資料(港仙)		
每股虧損		
— 基本	(10.29)	(4.84)

	於二零二五年 六月三十日	於二零二四年 十二月三十一日
已收銷售物業預售所得款項(千港元)	719,348	1,106,886
財務比率		
借貸淨額對權益總額比率(%)	76.1%	64.8%
流動比率	1.3	1.2

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。

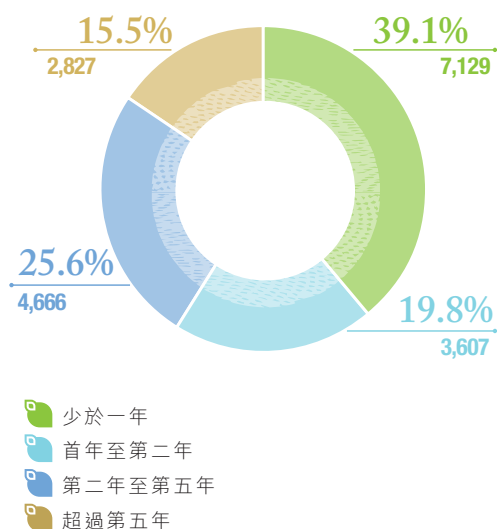
已收銷售物業預售所得款項分析

百萬港元



債務到期日資料

百萬港元



二零二五年上半年，地緣政治局勢升溫、關稅政策多變，全球宏觀經濟在多重挑戰中呈現增長放緩與分化加劇並行的格局。美國對多國加徵關稅，引發全球連鎖反應，貿易摩擦和政策不確定性成為制約經濟的關鍵因素。各經濟體應對策略各異，歐盟推行擴張性財政政策，中國著力刺激內需，新興市場則深化區域合作推動貿易多元化，力求在變局中開拓新的增長空間。在複雜外部環境下，中國經濟展現出較強韌性，上半年國內生產總值(GDP)實現同比增長5.3%。

房地產方面，中央加大力度推動市場止跌回穩，通過系統性政策組合拳重點推進去庫存、擴需求、新模式、化風險等工作，全國省市(縣)累計出台逾340項優化政策，為市場釋放明確正面的訊號，有效促進市場穩定發展。期內，透過收購存量閒置土地、推動城市更新、降低房貸利率、推行「保交房」工作、以及「好房子」建設等措施，聚焦啟動住房需求、優化市場供給，帶動核心城市率先回穩，一二線城市新房銷售表現相對穩健。然而，市場整體仍面臨新房銷售增速放緩、三四線城市去化壓力大、二手房市場「以價換量」等挑戰。總體來看，儘管市場存在分化，但多項政策協同發力及核心城市質量升級帶來的積極影響，為房地產市場的穩步修復與長遠健康發展奠定堅實基礎。

面對複雜多變的宏觀環境，上海實業城市開發集團有限公司(「**上實城開**」或「**本集團**」)秉持穩健發展的策略，有序推進核心城市優質項目發展，各項經營指標保持穩定。期內，西安上實啟元3棟高質量臻裝洋房順利完成交付，充分體現上實城開從「交付房子」到「交付生活」的堅守。積極應對市場調整壓力，持續推進天津上實仰山、上海上實聽海、西安上實啟元及煙台上實雲麓等重點項目銷售，因城施策提升營銷業績。

投資性物業方面，期內中國住房租賃市場正邁向高質量發展階段，由規模化籌建逐步轉向存量資產優化升級。各地推進收購存量商品房用作保租房取得進展，有效盤活存量資產。同時，隨著住房租賃財政金融支持政策相繼落地，進一步促進市場的良好循環。本集團貫徹租售並舉的戰略方針，持續深耕租賃住宅業務，旗下阡集品牌在保租房市場備受認可，阡集•匯社區及阡集•莘社區憑藉卓越的運營質量，雙雙獲評為「上海市5A級青年中心」；阡集•創社區西區的302套全新房源亦於四月上市，獲市場正面反響。其他商業、辦公及酒店業務亦表現穩健，鞏固了本集團的收入基礎。

本集團秉承審慎的資本管理策略，持續降低借貸成本。期內，上海城開(集團)有限公司成功發行二零二五年第一期中期票據，本金總額為人民幣9億元，年期為3年，票面利率為1.99%，創下本年期內由中國房地產發展商發行屬同等信用評級、同期期之可比中期票據票面利率的新低。此次發行不僅顯著節約本集團的財務成本，更充分彰顯資本市場對本集團的信心，以及對本集團持續提升的綜合實力和品牌形象化之認可。

在極具挑戰的市場環境下，本集團作為全國主要城市的「核心都市產城融合發展商」，始終以精益發展為引領，持續深化品牌價值及綜合競爭力。期內，本集團憑藉傑出表現榮獲多個業界獎項，足證市場對本集團的高度肯定。一月，上實城開西安•自然界河山、江月項目榮獲GA+ AWARDS 2024年度居住建築設計鉅金獎。三月，由中國房地產業協會、上海易居房地產研究院共同主辦的「2025房地產開發企業綜合實力TOP500測評」成果發佈，本集團榮膺「2025房地產開發企業綜合實力TOP500」稱號。四月，上實城開旗下「阡集•莘社區」榮獲2024 LIV酒店設計獎「建築設計／社會住房」類別大獎。五月，由中國房地產業協

會指導，上海易居房地產研究院、克而瑞主辦的「2025房地產上市公司測評研究」發佈結果，本集團入選「2025房地產上市公司綜合實力榜」。同月，由上海市房地產行業協會發起的「好房子案例」評選結果揭曉，本集團旗艦項目上實聽海憑藉在空間設計、產品質量及人居體驗的卓越表現，成功入選首批「上海好房子徵集案例」。

展望二零二五年下半年，中國房地產市場仍處於調整恢復階段，然而在一系列的利好政策支持下，市場有望實現平穩有序的發展。從《政府工作報告》明確提出「持續推動房地產市場止跌回穩」，隨後中央政治局會議強調「持續鞏固房地產市場穩定態勢」，國務院常務會議進一步定調「更大力度推動房地產市場止跌回穩」。8月18日，國務院全體會議明確提出「採取有力措施鞏固房地產市場止跌回穩態勢」。中央持續釋放積極訊號，展現穩定房地產市場的決心。隨著政策紅利的持續釋放和市場機制的逐步完善，在供需兩端良性互動的帶動下，預計下半年房地產市場將繼續保持穩中向好修復態勢，行業整體發展信心將得到提振。

上實城開將響應國家政策導向，圍繞「核心都市產城融合發展商」的戰略定位，精準把握市場動態，面對行業深度調整的挑戰和新一輪城市更新的戰略機遇，堅定不移推進主營業務優化拓展，攻堅克難深化結構調整，全方位提升運營管理效能及核心競爭優勢，為實現高質量發展注入持久動能。同時，本集團將著力強化銷售回款效率及現金流管理，通過債務結構優化與營收提升雙向發力，推進資產盤活，降本增效，持續增強資本運作能力與抗風險韌性，築牢穩健經營基礎。最後，本人謹代表董事會，對全體員工的辛勤付出致以崇高敬意，並衷心感謝各位股東、客戶及業務夥伴一直以來的支持和信任，期待各位繼續與本集團攜手同行，共同開創更美好的未來。

黃海平

主席

二零二五年八月二十七日

註： 二零二五年上半年中國國內生產總值數據來自國家統計局二零二五年七月十六日發佈的資料。

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•滙社區及阡集•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鈎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。

本集團於10個城市中擁有27個項目，包括中高檔住宅單位、服務式公寓、商業及寫字樓。於二零二五年六月三十日，本集團未來可售土地儲備的總面積約為329萬平方米。

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。

於二零二五年六月三十日

項目	城市	地盤面積 (平方米)	規劃建築面積 (平方米)	可售/自持建築 面積(平方米)	2025年上半年		未來可售/ 自持 (平方米)	可售/自持 日後發展可售/ 在建築面積 自持面積 預期落成日期			所有權 (%)
					預售面積 (平方米)	累計銷售面積 (平方米)		在建築面積 (平方米)	自持面積 (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	66	601,782	7,706	—	—	已落成	59.0%
TODTOWN天晉	上海	117,825	605,000	385,300	4,979	89,931	295,369	56,175	111,975	2020-2030年分期落成	20.7%
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%
城開優享+欣虹匯	上海	89,432	289,271	227,218	—	150,294	76,924	—	—	已落成	90.0%
上投資旭	上海	118,880	306,167	234,653	—	234,004	649	—	—	已落成	71.3%
城開優享+梅蘭里	上海	20,572	60,195	60,195	—	9,020	51,175	—	—	已落成	80.0%
肝集團社區	上海	17,161	44,927	44,927	—	—	44,927	—	—	已落成	59.0%
肝集萃社區	上海	47,435	126,702	126,702	—	—	126,702	—	—	已落成	29.5%
肝集創社區	上海	47,383	115,799	115,799	—	—	115,799	—	—	已落成	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%
上賓雲端	上海	30,052	65,085	41,938	287	39,959	1,979	—	—	已落成	59.0%
上賓望海	上海	41,961	156,533	97,422	8,159	85,715	11,707	—	—	已落成	47.2%
上賓聽海	上海	119,545	439,971	251,786	2,482	11,335	240,451	190,060	110,531	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%
上賓仰山	天津	42,146	118,094	118,094	3,587	89,891	28,203	10,955	—	2024-2025年落成	100.0%
上海中心城開國際	無錫	24,041	193,368	144,581	—	43,564	101,017	—	—	已落成	59.0%
自然界	西安	2,101,967	3,899,867	3,202,324	1,229	2,816,402	385,922	5,085	137,741	2008-2025年分期落成	100.0%
上賓啟元	西安	51,208	102,418	102,418	1,991	25,654	76,764	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%
上賓雲麓	煙台	77,681	159,100	154,300	6,976	71,518	82,782	82,597	—	2022-2025年落成	100.0%
香開長龍花園	武漢	257,600	452,000	437,053	—	29,454	407,599	56,545	314,568	2024年-2027年分期落成	28.9%
總計		5,272,609	12,601,279	10,209,176	29,756	6,916,233	3,292,943	1,094,000	674,815		

主要投資物業

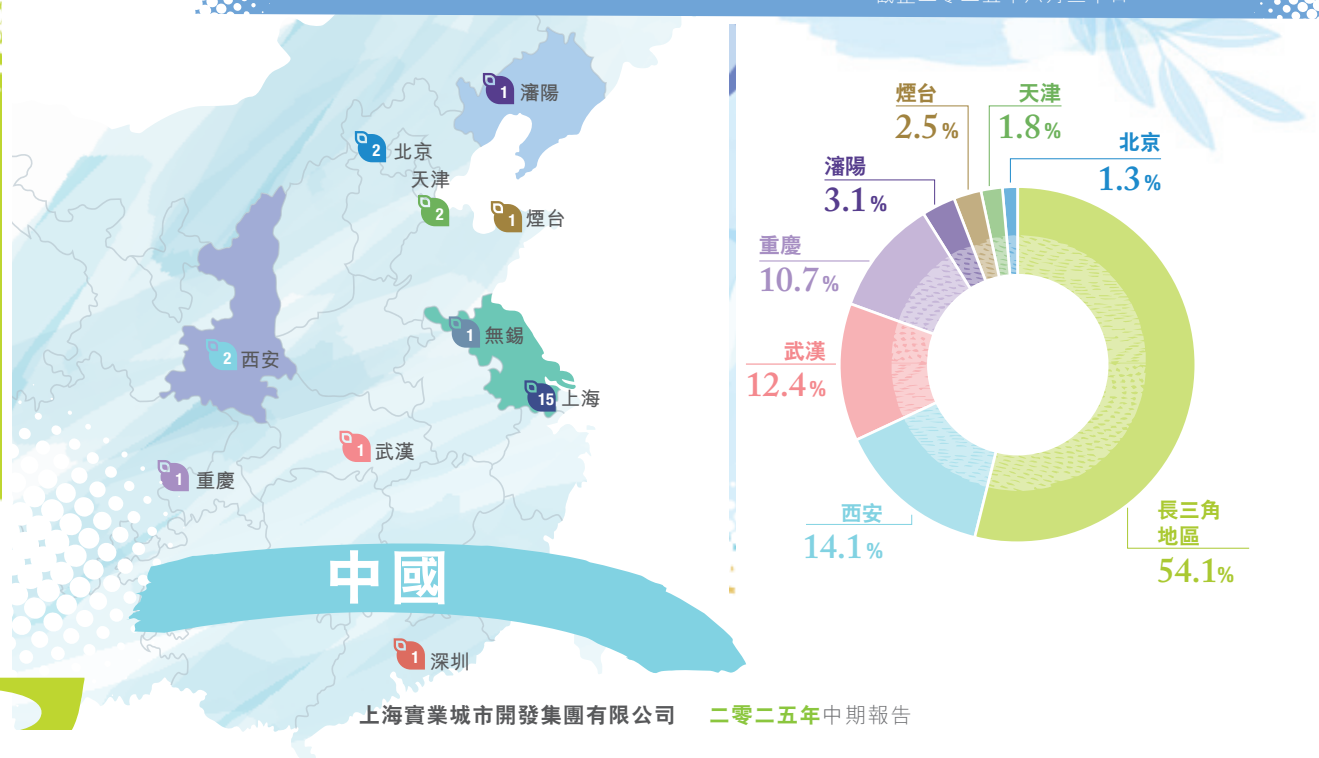
項目	城市	房產類別	租賃年限	規劃建築面積 (平方米)
上海青年城	上海	商業 ⁵	中期租賃	17,665 ¹
萬源A街坊	上海	商業 ⁵ 、寫字樓	中期租賃	58,556 ¹
上海世貿商城 ²	上海	展覽館、店舖及貿易中心、寫字樓 及車位	中期租賃	284,651
城開國際大廈 ³	上海	寫字樓及車位	中期租賃	45,239
城開YoYo ⁴	上海	商業 ⁵	中期租賃	13,839
阡集滙社區	上海	商業、保障性租賃住房	中期租賃	44,927 ¹
阡集莘社區	上海	商業、保障性租賃住房	中期租賃	126,702 ¹
阡集創社區	上海	商業、保障性租賃住房	中期租賃	115,799 ¹
城開優享+欣虹匯	上海	商業	中期租賃	9,777 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	24,931 ¹
自然界	西安	商業 ⁵	中期租賃	26,917 ¹
瀋陽城開中心	瀋陽	商業 ⁵ 、寫字樓	中期租賃	100,446 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				1,253,932

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：上海市徐匯區天鰲橋路123號
5. 主要包括購物中心

未來可售建築面積分析

截止二零二五年六月三十日





外環高速

合川路

蓮花路

平南路

中環路

古龍路

平吉路

萬源路

地鐵12號線

顧戴路站

顧戴路

萬源城

上海



效果圖



TODTOWN 天蒼

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天蒼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天蒼，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天蒼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天蒼是集住宅、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。

上海



阡集莘社區

地址：
上海市閔行區秀漣路555弄

類型：
保障性租賃住房

特點：

由上實城開與閔行區莘莊鎮共同聯合開發，是閔行區首批認定掛牌的人才公寓。地處閔行區莘莊商務區板塊，距離地鐵12號線終點七莘路站僅約400米。總建築面積約18.6萬平方米，住宅總建築面積11.5萬平方米，是一個集公寓、綠地、商業於一體的租賃社區。阡集莘社區在設計上從年輕人的需求及生活方式出發，從安全性、舒適度、環保化、智慧化和環境營造五個維度夯實居住體驗，格局舒適，佈局合理，功能區域分佈清晰。同時依託於綜合性運動中心、U BOX白箱藝術空間、寵物公園等可持續多元空間的營造和IP主題活動的開展，為青年人才創造了一個全方位的溝通、展示、交流平台，並為人才提供「一站式」服務。

上海



阡集匯社區

地址：

上海市徐匯區龍川北路777弄

類型：

保障性租賃住房

特點：

是上海首批上市的大型R4保障型租賃社區項目，也是徐匯區實施「人才高地戰略」的重要配套項目之一。被授予市、區兩級「人才公寓」榮譽稱號。地處徐匯區上海南站板塊，周邊有三條地鐵環伺（1、3、15號線），總建築面積約6.6萬平方米，住宅總建築面積4.3萬平方米。阡集匯社區旨在為逐夢人提供精緻、舒適、有品質的理想人居場所，設計注重多元交互和活力營造，提供靈活變化的空間及疊加式場地使用需求的可能性，為各類社群活動提供空間，共享交互居住新模式。社區著力人才安居保障，夯實徐匯人才高地，同時依託青年中心平台，提升社區服務品質，打造青年友好型社區。

上海



阡集創社區

地址：

上海市閔行區東川路150弄
1-34號

類型：

保障性租賃住房

特點：

項目地處閔行區吳涇鎮「大零號灣」板塊，總建築面積約17萬平方米，住宅總建築面積10.9萬平方米，其中設有「新時代城市建設者管理者之家」，提供152張床位。阡集創社區東臨「浦江第一灣」、北接蔣家港景觀河道、南望「閔行第一湖」蘭香湖，打造低碳環保、綠色休閒的生活方式，享受居住的鬆弛氛圍。項目住宅建築基於多樣居住、多樣街區、多樣的都市理念，打造多樣化建築形體，呼應多樣化生活和多樣化人群的居住屬性，提供了青年創新創業中心、綜合服務平台的阡集品牌館，以及超級月亮草坪、地核綠洲和萌寵花園等多個景觀帶，配套大零號灣建設。阡集創社區致力於同園區、校區、社區聯動，打造社區智造中心，呈現富有創造力、專注力和合作力的多元環境。

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，由國際常年展貿中心、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

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

城開優享+梅隴里

地址：

上海市閔行區虹梅南路
近梅南路

類別：

商業／辦公

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。

上海



效果圖



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。

上海



效果圖



上投新虹

地址：

上海市閔行區華淶路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



效果圖



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。

上海



效果圖



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。

上海



效果圖



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

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，著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



效果圖



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

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



效果圖



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。

北京



效果圖



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。

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



效果圖



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。

西安



效果圖



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。

西安



效果圖



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。

中期股息

本公司董事會（「**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）。

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二零二五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，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，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）。貸款協議規定，在上述融通存續期內，上實集團作為本公司及上實控股（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，將構成上述貸款協議項下之違約。

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，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，用於償還現有之銀行借款。貸款協議規定，在上述融通期間上實集團對本公司的實際控制地位須保持不變（「**規定契諾**」）。倘違反規定契諾，將構成上述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、二零二二年十二月九日及二零二三年十一月三十日之公告，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**」)。誠如本公司日期為二零二四年十一月二十七日之公告所披露，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二零二五年十月三十一日。循環貸款融通包含持股及管理契諾(「**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%，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。

於二零二五年六月三十日，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70.44%。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

於二零二五年六月三十日，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	佔本公司 已發行股本 概約百分比
唐鈞 ¹	實益擁有人	178,000	0.00%

附註：

- 唐鈞先生已辭任本公司總裁兼執行董事，且不再擔任本公司投資評證委員會成員，自二零二五年八月一日起生效。

(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	佔本公司 已發行股本 概約百分比
唐鈞 ¹	實益擁有人	65,000	0.00%

附註：

- 唐鈞先生已辭任本公司總裁兼執行董事，且不再擔任本公司投資評證委員會成員，自二零二五年八月一日起生效。

除本報告披露者外，於二零二五年六月三十日，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

於二零二五年六月三十日，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。截至二零二五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，而本公司於二零二五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

於二零二五年六月三十日，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	3,367,223,977(L) ^{1,2,3,4}	70.44%

附註：

1. L指好倉。
2. 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。
3. 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鄺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。
4. 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1,255,994,897股本公司股份中擁有權益。

除本報告披露者外，於二零二五年六月三十日，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) 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。

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

簡明綜合財務報表審閱報告

Deloitte.

德勤

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)

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56頁之簡明綜合財務報表，其中包括於二零二五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(「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上或承擔任何責任。

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

二零二五年八月二十七日

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

	附註	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)
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)

簡明綜合損益及其他全面收入報表

	附註	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)
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		(70,288)	43,263
		(562,427)	(188,301)
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		37,007	(80,588)
		(35,335)	(655,087)
每股虧損	8		
基本(港仙)		(10.29)	(4.84)

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	10	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	11	1,132,155	1,018,547
應收關連公司款項	10	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
流動負債			
貿易及其他應付款項	12	5,353,779	6,399,189
應付關連公司款項	10	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	13	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
		14,663,786	17,960,765
流動資產淨值		4,619,483	3,491,285
總資產減流動負債		32,776,439	31,023,995

	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)
非流動負債			
遞延收益	12	25,903	25,456
銀行及其他借款	13	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
		13,708,985	11,913,991
		19,067,454	19,110,004
資本及儲備			
股本	14	191,217	191,217
儲備		12,764,827	12,837,169
本公司擁有人應佔權益		12,956,044	13,028,386
非控股權益		6,111,410	6,081,618
		19,067,454	19,110,004

簡明綜合股本權益變動表

截至二零二五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(ii))	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	權益增額 千港元
於二零二五年一月一日(經審核)	191,217	8,298,811	366,694	(3,084)	6,219	(3,548)	1,182,742	2,159,430	(130,714)	(869,967)	1,830,586	13,028,386	6,081,618	19,110,004
期內虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(492,139)	(492,139)	(70,288)	(562,427)
由功能貨幣換算為呈報貨幣之匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	-	-	418,943	-	418,943	106,701	525,644
按公平值計入其他全面收入之股本工具之公平值收益 (扣除稅項)	-	-	-	-	-	854	-	-	-	-	-	854	584	1,448
期內全面收入(開支)總額	-	-	-	-	-	854	-	-	-	418,943	(492,139)	(72,342)	37,007	(35,335)
轉撥	-	-	-	-	-	-	7,191	-	-	-	(7,191)	-	-	-
向非控股股東宣派股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(7,215)	(7,215)
於二零二五年六月三十日(未經審核)	191,217	8,298,811	366,694	(3,084)	6,219	(2,694)	1,189,933	2,159,430	(130,714)	(451,024)	1,331,256	12,956,044	6,111,410	19,067,454
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重估物業 (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)	(655,087)
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

簡明綜合股本權益變動表

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灋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，已直接於權益確認為其他儲備，並歸於本公司擁有人。

簡明綜合現金流量表

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 千港元 (未經審核)	二零二四年 千港元 (未經審核)
經營活動		
除稅前虧損	(481,249)	(65,932)
經以下調整：		
融資成本	284,560	282,266
投資物業公平值虧損淨額	151,069	210,465
應佔聯營公司及合營企業業績	(14,019)	(106,552)
其他非現金項目	128,663	197,221
營運資金變動前之經營現金流量	69,024	517,468
存貨、待售發展中物業及持作出售物業減少	1,037,267	943,491
貿易及其他應收款項(增加)減少	(81,714)	56,033
自出售物業收取之預售所得款項(減少)增加	(412,112)	153,204
貿易及其他應付款項減少	(1,247,119)	(950,618)
其他營運資金項目	(66,861)	2,342
經營(所用)所得現金	(701,515)	721,920
已付所得稅	(680,910)	(887,788)
經營活動所用現金淨額	(1,382,425)	(165,868)
投資活動		
出售物業、廠房及設備所得款項	564	337
購買物業、廠房及設備	(6,089)	(107,840)
投資物業已付開發成本	(234)	(280,060)
受限制及已抵押銀行存款增加	(43,911)	(5,886)
已收利息	7,401	18,938
投資活動所用現金淨額	(42,269)	(374,511)

簡明綜合現金流量表

	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)
融資活動		
已付非控股權益股息	(7,215)	(36,316)
已付股息	—	(131,045)
新造銀行及其他借款所得款項	3,737,793	2,192,743
償還銀行及其他借款	(3,814,550)	(1,590,738)
發行中期票據應佔交易成本	(2,408)	—
購回普通股付款	—	(3,914)
購回普通股應佔交易成本	—	(9)
償還租賃負債	(32,384)	(30,973)
還款予一間關連公司	(42,978)	(61,276)
已付利息	(250,430)	(275,436)
融資活動(所用)所得現金淨額	(412,172)	63,036
現金及現金等價物減少淨額	(1,836,866)	(477,343)
於一月一日之現金及現金等價物	5,342,774	5,985,911
外幣匯率變動之影響	82,378	(145,861)
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	3,588,286	5,362,707

簡明綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止六個月

1. 編製基準

簡明綜合財務報表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。

編製截至二零二五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 千港元 (未經審核)	二零二四年 千港元 (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	1,463,008	2,599,495
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	1,463,008	2,599,495

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

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

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 千港元 (未經審核)	二零二四年 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	(492,139)	(231,564)

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

由於截至二零二五年及二零二四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（「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（於二零二五年一月三十一日起生效之版本）。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. 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)
確認為非流動資產之應收一間關連公司款項：			
— 一間合營企業	(ii)	204,367	157,329
確認為流動資產之應收關連公司款項：			
— 一間合營企業	(ii)	230	223
— 徐匯國資委控制之一間實體	(i)	1,429	1,395
		1,659	1,618
確認為流動負債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)	43,879	44,506
— 非控股股東	(iii)	591,821	597,146
— 上實控股	(iv)	25,965	25,218
— 一間聯營公司	(v)	9,319	9,051
		670,984	675,921

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。

於二零二五年六月三十日，應收一間合營企業款項結餘包括(a)款項人民幣124,168,000元(相當於136,060,000港元)(二零二四年十二月三十一日：人民幣147,826,000元(相當於157,329,000港元))，乃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之款項，保證回報率為每年8%；及(b)款項人民幣62,336,000元(相當於68,307,000港元)(二零二四年十二月三十一日：無)，經扣除預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)撥備人民幣36,105,000元(相當於39,562,000港元)後，為就本集團所擔保之該合營企業之銀行借款向銀行作出之付款。該合營企業承諾向本集團償還該等結餘。本集團管理層認為，該等款項將不會在報告期結束起計12個月內償還。

截至二零二五年六月三十日止六個月，由於合營企業物業發展項目所在的中國武漢房地產市場顯著下滑，或會對該合營企業可見將來之經營業績產生不利影響，因此已於損益確認預期信貸虧損撥備總額為數45,060,000港元(截至二零二四年六月三十日止六個月：無)。

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。

於二零二五年六月三十日，計入結餘為數人民幣133,125,000元(相當於145,874,000港元)及人民幣322,114,000元(相當於352,963,000港元)(二零二四年十二月三十一日：人民幣173,125,000元(相當於184,254,000港元)及人民幣322,114,000元(相當於342,820,000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，分別按固定年利率4.75厘及一年期貸款市場報價利率(「LPR」)計息。第一筆貸款於二零二五年二月由二零二四年十月四日延展至二零二五年十月四日，其他條款則維持不變。第二筆貸款於二零二五年三月由二零二五年六月十五日延展至二零二六年六月十五日，利率由固定年利率7厘調整為一年期LPR，自二零二五年一月一日起生效。該等貸款乃為本集團位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(附註(i))	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
	269,926	263,865
減：預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)撥備	(97)	(224)
	269,829	263,641
其他應收款項(附註(ii))	271,311	242,581
上海政府部門持有之已抵押按金(附註(iii))	284,988	276,799
墊款予承建商	24,314	23,881
預付其他稅項(附註(iv))	276,793	209,261
按金及預付款項	4,920	2,384
	1,132,155	1,018,547

附註：

- (i) 該結餘指就出售保障性住房來自上海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) 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
	269,829	263,641

12. 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(附註(i))	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(附註(ii))	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(附註(iii))	169,188	321,785
其他財務負債(附註(iv))	—	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(附註(v))	25,903	25,456

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1,038,677,000港元(二零二四年十二月三十一日：1,008,830,000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885,396,000港元(二零二四年十二月三十一日：859,954,000港元)。該筆款項須按要求償還。截至二零二五年及二零二四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) 於二零二四年十二月三十一日，就授予一間合營企業之銀行融資向一間銀行發出之未償還財務擔保，一旦擔保遭全額追討，本集團或須支付之金額為人民幣196,000,000元(相當於208,599,000港元)。本集團管理層進行減值評估後，總結認為財務擔保合約已出現信貸減值，並已於二零二四年十二月三十一日確認預期信貸虧損撥備50,767,000港元。截至二零二五年六月三十日止六個月，本集團已向銀行償還本集團所擔保之該合營企業之銀行借款(見附註16(a))。該合營企業承諾向本集團償還該款項，因此已於簡明綜合財務報表之「應收關連公司款項」一項中確認(見附註10(ii))。
- (v) 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

13. 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）。

14. 股本

	股份數目 千股	股本 千港元
法定： 於二零二四年一月一日、二零二四年十二月三十一日、 二零二五年一月一日及二零二五年六月三十日 — 每股0.04港元之普通股	10,000,000	400,000
已發行及繳足： 於二零二四年一月一日 購回及註銷股份	4,791,483 (11,068)	191,659 (442)
於二零二四年十二月三十一日及二零二五年六月三十日	4,780,415	191,217

截至二零二五年六月三十日止六個月，本公司並無透過香港聯合交易所有限公司購回並註銷其本身之任何普通股。

本公司附屬公司於本中期期間內均無購買、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)
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	1,944,544	2,236,994
— 對一間合營企業出資	43,003	43,854
	1,987,547	2,280,848

16. 財務擔保合約及或然負債

(a) 財務擔保合約

	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)
就銀行融資給予銀行之擔保於下列情況下使用：		
— 物業買家	321,950	395,823
— 一間合營企業	—	104,769
	321,950	500,592

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。於二零二四年十二月三十一日，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104,769,000港元)，即本集團在該合營企業獲授予之上述銀行借款之未償還金額中應佔部分。截至二零二五年六月三十日止六個月，由於出現拖欠，本集團已代該合營企業向銀行償還銀行借款人民幣98,441,000元(相當於107,869,000港元)。因此，該財務擔保合約亦已終止。

(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	交易性質／結餘	於六月三十日／ 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)
上實集團控制之實體	管理服務收入	1,373	—
	利息開支	(17,827)	—
上實控股控制之實體	管理費用	(6,350)	(3,419)
	物業收費	(1,934)	—
	租金收入	1,357	1,269
聯營公司	物業代理費用	(32)	(33)
徐匯國資委控制之實體	管理服務收入	5,875	8,839
	租賃負債之利息開支	(2,417)	(1,301)
	租賃負債(附註)	125,391	131,763
非控股股東	利息開支	(5,394)	—

附註：本集團與徐匯國資委全資擁有之上海寰宇城市投資發展有限公司(一家於中國成立之公司)訂立物業租賃協議，內容有關本集團以承租人身分租賃一個物業及若干停車位，為期五年，至二零二九年四月三十日止。本集團有權在到期時將租期再續五年。截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團已確認增添使用權資產及租賃負債分別135,457,000港元及135,457,000港元。

17. 關連人士交易／結餘(續)

(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	
	二零二五年 千港元 (未經審核)	二零二四年 千港元 (未經審核)
短期僱員福利	834	1,389

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。

(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二零二五年及二零二四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。對於第三級下有重大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		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
	二零二五年 六月三十日 (未經審核)	二零二四年 十二月三十一日 (經審核)			
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 — 21,732,000港元	中國上市股本證券 — 19,195,000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 — 3,506,000港元	中國非上市股本證券 — 3,405,000港元	第三級	成本法下的經調整 資產淨值法	貼現因子5% (二零二四年 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
於二零二五年一月一日 匯兌調整	3,405 101
於二零二五年六月三十日(未經審核)	3,506

本集團管理層認為，截至二零二五年及二零二四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。

於截至二零二五年及二零二四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	
	二零二五年 千港元 (未經審核)	二零二四年 千港元 (未經審核)
已宣派二零二四年末期股息 — 無 (二零二四年：二零二三年為2.1港仙)	—	100,389
已宣派二零二四年特別股息 — 無 (二零二四年：二零二三年為0.8港仙)	—	38,243
	—	138,632

於截至二零二五年六月三十日止六個月，並無宣派及派付截至二零二四年十二月三十一日止年度之每股普通股末期股息及特別股息。

截至二零二五年六月三十日止六個月並無建議派發二零二五年中期股息，自報告期末以來亦無建議派發任何股息。