

綜合損益及其他全面收入報表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
收入			
貨品及服務	4	7,833,886	6,274,014
租賃		<u>750,020</u>	<u>703,669</u>
總收入		8,583,906	6,977,683
銷售成本		<u>(4,907,514)</u>	<u>(3,596,818)</u>
毛利		3,676,392	3,380,865
其他收入	6	192,252	842,885
其他開支、收益及虧損淨額	7	(16,095)	(13,667)
投資物業公平值收益(虧損)淨額	13	210,191	(176,447)
分銷及銷售開支		(254,730)	(321,707)
一般及行政開支		(341,464)	(385,812)
出售附屬公司收益		—	234,712
融資成本	8	(728,561)	(743,301)
應佔聯營公司業績		<u>7,146</u>	<u>6,859</u>
除稅前溢利		2,745,131	2,824,387
所得稅	9	(1,525,433)	<u>(1,554,640)</u>
年內溢利	10	<u>1,219,698</u>	<u>1,269,747</u>
年內其他全面收入(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		(355,064)	(1,256,914)
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)		5,687	(43,079)
重估物業之公平值虧損(扣除稅項)		<u>(13,813)</u>	<u>—</u>
年內其他全面開支		<u>(363,190)</u>	<u>(1,299,993)</u>
年內全面收入(開支)總額		<u>856,508</u>	<u>(30,246)</u>

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
年內溢利以下人士應佔：			
本公司擁有人		600,292	573,074
非控股權益		<u>619,406</u>	<u>696,673</u>
		<u>1,219,698</u>	<u>1,269,747</u>
以下人士應佔年內全面收入(開支)總額：			
本公司擁有人		391,032	(187,485)
非控股權益		<u>465,476</u>	<u>157,239</u>
		<u>856,508</u>	<u>(30,246)</u>
每股盈利			
基本(港仙)	11	<u>12.48</u>	<u>11.91</u>
攤薄(港仙)	11	<u>12.48</u>	<u>11.91</u>

綜合財務狀況表

於二零一九年十二月三十一日

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
非流動資產			
投資物業	13	14,803,258	12,002,506
物業、廠房及設備		2,105,869	2,160,650
使用權資產		246,768	—
預付租賃款項		—	198,926
無形資產		57,047	57,980
於聯營公司之權益		1,241,434	1,260,780
於合營企業之權益		615,213	626,281
按公平值計入其他全面收入之股本工具		160,208	169,599
已抵押銀行存款		176,749	16,566
其他應收款項及預付款項	15	735,302	686,131
遞延稅項資產		394,706	282,089
		<u>20,536,554</u>	<u>17,461,508</u>
流動資產			
存貨		2,497	3,385
待售發展中物業及持作出售物業	14	28,952,836	31,071,993
貿易及其他應收款項	15	674,933	490,016
應收關連公司款項		336,499	305,472
預付租賃款項		—	4,684
預付所得稅及土地增值稅		320,841	439,144
按公平值計入損益之財務資產		3,342	2,805
受限制及已抵押銀行存款		504,740	83,442
銀行結餘及現金		9,111,782	9,127,828
		<u>39,907,470</u>	<u>41,528,769</u>

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
流動負債			
貿易應付款項及其他應付款項	16	5,900,740	5,240,804
應付關連公司款項		689,723	896,787
收購附屬公司應付代價		—	68,322
自出售物業收取之預售所得款項		6,004,601	6,537,268
銀行及其他借款		5,426,344	2,820,495
租賃負債		67,385	—
應付所得稅及土地增值稅		2,840,367	2,655,058
應付股息		14,169	12,107
應付非控股股東股息		284,081	170,803
		<u>21,227,410</u>	<u>18,401,644</u>
流動資產淨值		<u>18,680,060</u>	<u>23,127,125</u>
總資產減流動負債		<u>39,216,614</u>	<u>40,588,633</u>
非流動負債			
遞延收益		4,853	159,751
應付關連公司款項		285,508	—
銀行及其他借款		11,285,958	12,575,025
租賃負債		161,201	—
遞延稅項負債		3,697,468	4,478,051
		<u>15,434,988</u>	<u>17,212,827</u>
		<u>23,781,626</u>	<u>23,375,806</u>
資本及儲備			
股本		192,253	192,439
儲備		13,057,300	12,868,253
本公司擁有人應佔權益		<u>13,249,553</u>	<u>13,060,692</u>
非控股權益		<u>10,532,073</u>	<u>10,315,114</u>
		<u>23,781,626</u>	<u>23,375,806</u>

附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

1. 一般資料

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間獲豁免有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。其直接控股公司為上實穎采有限公司（於英屬處女群島註冊成立之私人有限公司），其中介控股公司為上海實業控股有限公司（「上實控股」，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，亦為一間於香港註冊成立之私人有限公司。

本集團主要業務為於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，故綜合財務資料以港元（「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香港財務報告準則及香港財務報告準則修訂和詮釋

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」）頒佈之新訂香港財務報告準則及香港財務報告準則之修訂及詮釋：

香港財務報告準則第16號	租賃
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第23號	所得稅處理之不確定性
香港財務報告準則第9號之修訂本	具有負補償之預付款特性
香港會計準則第19號之修訂本	計劃修訂、縮減或結算
香港會計準則第28號之修訂本	於聯營公司及合營企業之長期權益
香港財務報告準則之修訂本	香港財務報告準則二零一五年至二零一七年週期之年度改進

除下述者外，本年度應用新訂香港財務報告準則及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狀況及表現及／或綜合財務報表所載之披露構成重大影響。

香港財務報告準則第16號「租賃」

本集團於本年度首次應用香港財務報告準則第16號。香港財務報告準則第16號已取代香港會計準則第17號「租賃」（「香港會計準則第17號」）及相關詮釋。

租賃之定義

本集團已選用可行的權宜之計，對先前應用香港會計準則第17號及香港（國際財務報告詮釋委員會）—詮釋第4號「釐定安排是否包含租賃」識別為租賃之合約應用香港財務報告準則第16號，而不對先前並未識別為包含租賃之合約應用此準則。因此，本集團並無重新評估於初次應用日期前已存在之合約。

對於二零一九年一月一日或之後訂立或修訂之合約，本集團在評估合約是否包含租賃時，會按照香港財務報告準則第16號所載規定應用租賃之定義。

售後租回交易

本集團作為賣方承租人

根據香港財務報告準則第16號之過渡條文，並無重新評估在首次應用日期前訂立之售後租回交易。賣方承租人須按於首次應用當日存在之任何其他經營租賃之相同入賬方式，為有關租回入賬；並在緊接首次應用日期前，就與綜合財務狀況表內確認之市場外條款有關之任何遞延收益或虧損，調整租回使用權資產。應用香港財務報告準則第16號後，本集團會應用香港財務報告準則第15號之規定，以評估售後租回交易是否構成銷售。

作為承租人

本集團已追溯應用香港財務報告準則第16號，並於首次應用日期二零一九年一月一日確認累計影響。

於二零一九年一月一日，本集團確認額外租賃負債及使用權資產之金額，相等於應用香港財務報告準則第16.C8(b)(ii)號過渡後經預付租賃款項調整之相關租賃負債及與售後租回交易之市場外條款相關之遞延收益。於首次應用日期之任何差額乃於期初保留溢利確認，並無重列比較資料。

於過渡時根據香港財務報告準則第16號應用經修訂追溯方式時，本集團在各租賃合約相關之範圍內，對先前根據香港會計準則第17號分類為經營租賃之租賃，按逐份租賃基準應用以下可行權宜之計：

- i. 對類似經濟環境下類似相關資產類別具有類似剩餘年期之租賃組合，應用單一折現率。具體而言，若干中華人民共和國（「中國」）物業租賃之折現率乃按組合基準釐定；及
- ii. 釐定本集團附有延長選擇權之租賃之租期時，根據於首次應用日期之事實及情況，運用事後觀察所得結果。

就先前分類為經營租賃之租賃確認租賃負債時，本集團已於首次應用日期應用相關集團實體之遞增借款利率。

	於二零一九年 一月一日 千港元
於二零一八年十二月三十一日披露之經營租賃承擔	340,467
加：現有租賃之租賃修訂產生之租賃負債	4,047
減：確認豁免 — 低價值資產	(265)
於首次應用香港財務報告準則第16號日期採用相關遞增借款利率之折現影響	<u>(97,275)</u>
於二零一九年一月一日之租賃負債	<u><u>246,974</u></u>
分析為	
非流動	191,863
流動	<u>55,111</u>
	<u><u>246,974</u></u>

於二零一九年一月一日之使用權資產賬面值由以下各項組成：

	使用權資產 千港元
應用香港財務報告準則第16號時確認之經營租賃相關之使用權資產	246,974
加：由預付租賃款項重新分類	203,610
減：由遞延收益重新分類	<u>(196,436)</u>
	<u><u>254,148</u></u>

由二零一九年一月一日起，分類為待售發展中物業及持作出售物業之租賃土地，均根據香港財務報告準則第16號按成本減任何累計折舊及任何減值虧損計量。

作為出租人

根據香港財務報告準則第16號之過渡條文，本集團無須於過渡時對本集團為出租人之租賃作出任何調整，但須由首次應用日期起根據香港財務報告準則第16號將該等租賃入賬，並無重列比較資料。

- (a) 首次應用香港財務報告準則第16號時，就現有租賃合約下之同一相關資產已訂立但於首次應用日期後開始之新租賃合約，乃按猶如現有租賃於二零一九年一月一日修訂之方式入賬。此應用並無對本集團於二零一九年一月一日之綜合財務狀況表造成任何影響。但由二零一九年一月一日起，與修訂後之經修訂租期有關之租賃付款，乃於經延長租期內以直線法確認為收入。
- (b) 應用香港財務報告準則第16號前，已收可退還租金按金視為其他應付款項下之租賃項下之權利及義務（應用香港會計準則第17號）。根據香港財務報告準則第16號下之租賃付款定義，該等按金並非與使用權資產有關之付款，並已作出調整以反映過渡時之折現影響。本公司董事認為，該等已收可退還租金按金之折現對綜合財務報表並無重大影響，故此於二零一九年一月一日並無作出任何調整。
- (c) 由二零一九年一月一日起，本集團應用香港財務報告準則第15號「來自客戶合約之收入」（「香港財務報告準則第15號」），將合約之代價分配至各租賃及非租賃成分。分配基準變動並無對綜合財務報表造成任何重大影響。

已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團未有提前應用下列已頒佈但尚未生效之新訂香港財務報告準則及香港財務報告準則之修訂：

香港財務報告準則第17號	保險合約 ¹
香港財務報告準則第3號之修訂本	業務定義 ²
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號之修訂本	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資 ³
香港會計準則第1號及香港會計準則第8號之修訂本	重要之定義 ⁴
香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號之修訂本	利率基準改革 ⁴

¹ 於二零二一年一月一日或之後開始之年度期間生效。

² 適用於收購日期於二零二零年一月一日或之後開始之首個年度期間開始之時或之後之業務合併及資產收購。

³ 於待定日期或之後開始之年度期間生效。

⁴ 於二零二零年一月一日或之後開始之年度期間生效。

除上述新訂及經修訂香港財務報告準則外，二零一八年頒佈了經修訂財務報告概念框架。其相應修訂「提述香港財務報告準則概念框架的修訂」將於二零二零年一月一日或之後開始之年度期間生效。

除下述之香港財務報告準則修訂本外，本公司董事預期，應用所有其他新訂及經修訂香港財務報告準則於可見將來不會對綜合財務報表產生重大影響。

香港會計準則第1號及香港會計準則第8號之修訂本「重要之定義」

該等修訂本透過載入作出重要判斷時之額外指引及解釋，對重要之定義進行修正。其中，該等修訂本：

- 包含「模糊」重要資料之概念，其與遺漏或錯誤陳述有類似效果；
- 就影響使用者重要性之門檻，以「可合理預期影響」取代「可影響」；及
- 包含使用詞組「主要使用者」，而非僅指「使用者」，在決定於財務報表披露何等資料時，「使用者」被視為涵義太廣。

該等修訂本亦統一在所有香港財務報告準則中之定義，並將在本集團於二零二零年一月一日開始之年度期間強制生效。預期應用該等修訂本不會對本集團之財務狀況及表現造成重大影響，惟可能影響綜合財務報表中之呈列及披露。

二零一八年財務報告概念框架（「新框架」）及提述香港財務報告準則概念框架的修訂

新框架：

- 重新引入管理及審慎此等用語；
- 引入著重權利之新資產定義以及相對其取代之定義範圍較廣之新負債定義，惟不會改變負債與股本工具之間的區別；
- 討論歷史成本及現值計量，並就如何為特定資產或負債選擇計量基準提供額外指引；
- 列明財務表現主要計量標準為損益，於特殊情況下方會使用其他全面收入，且僅用於由資產或負債現值變動所產生之收入或開支；及
- 討論不確定因素、取消確認、會計單位、報告實體及合併財務報表。

相應修訂已作出，致使若干香港財務報告準則中之提述已更新至符合新框架，惟部分香港財務報告準則仍參考該框架之先前版本。該等修訂本於二零二零年一月一日或之後開始之年度期間生效，並可提早應用。除仍參考該框架先前版本之特定準則外，本集團將於其生效日期按新框架決定會計政策，尤其是針對並未按照會計準則處理之交易、事件或條件。

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觀察或估計。

4. 貨品及服務收入

分開計算來自客戶合約之收入：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
貨品或服務類別		
物業銷售	7,536,760	5,966,198
酒店經營	290,232	295,653
物業管理	6,894	12,163
總計	<u>7,833,886</u>	<u>6,274,014</u>

本集團就客戶合約產生之所有收入均源自中國業務。

5. 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二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度為本集團收入貢獻10%或以上。

6. 其他收入

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
銀行存款利息收入	152,430	249,889
土地收回收益	—	538,579
其他利息收入	3,227	2,897
物業、廠房及設備之租金收入	3,564	3,524
按公平值計入其他全面收入之股本工具之股息收入	19,049	653
市場推廣及展覽活動之收入	2,149	1,504
政府補助	9,159	14,256
其他	2,674	31,583
	<u>192,252</u>	<u>842,885</u>

7. 其他開支、收益及虧損淨額

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
匯兌(虧損)收益淨額	(6,339)	5,252
按公平值計入損益之財務資產公平值淨額	596	(541)
出售物業、廠房及設備收益	788	664
其他	(11,140)	(19,042)
	<u>(16,095)</u>	<u>(13,667)</u>

8. 融資成本

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
銀行及其他借款利息	1,213,754	1,207,106
租賃負債利息	2,164	—
融資成本總額	1,215,918	1,207,106
減：於待售發展中物業資本化之金額	(487,357)	(463,805)
	<u>728,561</u>	<u>743,301</u>

9. 所得稅

綜合損益及其他全面收入報表之所得稅指：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
本期稅項：		
中國企業所得稅（「企業所得稅」）	976,087	809,528
中國土地增值稅	1,357,185	939,611
股息收入之中國預扣稅	32,637	27,251
一間非居民企業出售中國實體之資本利得稅	—	14,218
	<u>2,365,909</u>	<u>1,790,608</u>
過往年度（超額撥備）撥備不足：		
中國企業所得稅及股息收入之中國預扣稅	<u>(7,387)</u>	<u>9,157</u>
遞延稅項	<u>(833,089)</u>	<u>(245,125)</u>
年度所得稅	<u>1,525,433</u>	<u>1,554,640</u>

10. 年內溢利

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
年內溢利已扣除(計入)下列各項：		
物業、廠房及設備折舊	139,699	130,029
減：於待售發展中物業資本化之折舊	(1,239)	(3,156)
	138,460	126,873
使用權資產折舊	40,603	—
預付租賃款項攤銷	—	6,559
	179,063	133,432
折舊及攤銷總額	179,063	133,432
投資物業租金收入總額	(750,020)	(703,669)
減：年內提供租金收入之投資物業之直接經營開支	264,143	240,209
	(485,877)	(463,460)
董事酬金	10,784	10,601
其他員工成本		
薪金、工資及其他福利	270,438	241,580
退休福利計劃之供款	34,335	42,881
	315,557	295,062
員工成本總額	315,557	295,062
減：於待售發展中物業資本化之員工成本	(82,985)	(47,371)
	232,572	247,691
核數師酬金	6,616	6,398
確認為開支之持作出售物業成本	3,774,585	3,472,008
確認為開支之酒店經營存貨成本	21,606	22,566
應佔聯營公司稅項(計入應佔聯營公司業績)	2,197	2,295

11. 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：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
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>600,292</u>	<u>573,074</u>
	二零一九年 千股	二零一八年 千股
股份數目		
用作計算每股基本及攤薄盈利之普通股加權平均數	<u>4,809,596</u>	<u>4,810,973</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。

12. 股息

於截至二零一九年十二月三十一日止年度已宣派截至二零一八年十二月三十一日止年度之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，合共款項約197,250,000港元，並已派付約195,188,000港元。

於報告期末後，本公司董事已建議就截至二零一九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。

13. 投資物業

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
公平值		
於一月一日	12,002,506	14,946,610
後續開支	53,341	223,944
收購	517,845	—
根據租賃物業之分租安排添置	7,383	—
投資物業公平值收益(虧損)淨額	210,191	(176,447)
已分割	—	(14,253)
轉撥至存貨	—	(2,290,284)
轉撥自存貨	2,235,045	—
匯兌調整	(223,053)	(687,064)
	<u>14,803,258</u>	<u>12,002,506</u>
於十二月三十一日		
	<u>14,803,258</u>	<u>12,002,506</u>
計入年度損益之投資物業重新估值未變現收益(虧損)	<u>210,191</u>	<u>(176,447)</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。

14. 待售發展中物業及持作出售物業

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
物業開發		
待售發展中物業	22,319,212	22,211,298
持作出售物業	6,633,624	8,860,695
	<u>28,952,836</u>	<u>31,071,993</u>

所有待售發展中物業及持作出售物業均位於中國。

15. 貿易及其他應收款項以及預付款項

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
確認為非流動資產之其他應收及預付款項		
應收貸款	9,239	18,515
收購土地預付款項	<u>726,063</u>	<u>667,616</u>
	<u>735,302</u>	<u>686,131</u>
確認為流動資產之貿易及其他應收款項		
貿易應收款項		
— 客戶合約	2,236	7,150
— 租賃應收款項	<u>14,019</u>	<u>12,496</u>
	16,255	19,646
減：虧損撥備	<u>(271)</u>	<u>(737)</u>
	15,984	18,909
其他應收款項	226,832	207,938
墊款予承建商	26,173	70,467
預付其他稅項	364,719	180,939
按金及預付款項	<u>41,225</u>	<u>11,763</u>
	<u>674,933</u>	<u>490,016</u>

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：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
90日內	1,348	18,552
91至180日內	1,138	357
超過180日	<u>13,498</u>	<u>—</u>
	<u>15,984</u>	<u>18,909</u>

16. 貿易及其他應付款項

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
確認為流動負債之貿易及其他應付款項		
貿易應付款項	1,236,195	729,566
應付票據	632,627	—
待售發展中物業之應計開支	2,595,930	2,464,448
應付本公司前附屬公司前股東款項	158,364	160,831
租金按金及自租戶預先收取款項	239,239	202,945
應付利息	90,924	54,499
應付上海政府部門款項	197,887	543,055
計提法律案件和解之賠償開支	—	117,879
就出售一間附屬公司已收取之按金	213,758	217,604
遞延收益	—	41,977
應計支出及其他應付款項	459,012	567,554
其他應付稅項	76,804	140,446
	<u>5,900,740</u>	<u>5,240,804</u>

以下為本集團貿易應付款項及應付票據按於報告期末之發票日期呈列之賬齡分析：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
30日內	805,946	—
31至180日內	631,708	315,839
181至365日內	276,219	21,752
超過365日	154,949	391,975
	<u>1,868,822</u>	<u>729,566</u>

管理層討論及分析

房地產市場環境

二零一九年，內地房地產市場全年整體銷售錄得增長，房價經歷從快速回暖上升，到止漲趨穩，再到小幅下行，惟整體價格大致保持平穩。在提倡「因城施策」下，內地房地產市場分化更為明顯，一線、核心二線城市房價保持穩定，三、四線城市銷售受壓。此外，多項樓市調控政策頻密出台，加上融資渠道收緊，多家房企出現銷售均價下降，呈現「以價換量」的態勢。低負債水平及多元化發展的房企在充滿挑戰的市場環境下仍可遊刃有餘，穩健發展。

業務回顧

綜述

二零一九年，本集團持續發揮對一、二線城市的核心發展項目及策略優勢，主要收益源於旗艦項目上海萬源城、上海城開御瑄及西安自然界的強勁銷售，為上實城開帶來穩定可觀的利潤。期內，本集團繼續深入發展投資性物業業務，完善核心城市區域商業資產投資運營，旗下主要投資物業的整體租金收入穩步上升。此外，本集團首個租賃住宅項目漕河涇項目於二零一九年十一月簽訂施工合同，總建築面積約66,134平方米，日後將為集團帶來穩健的租金收入，令集團於上海探索新的業務模式，以響應「鼓勵買房和租房」的國家住房制度號召。二零一九年十二月，本集團以總代價6.19億元奪得山東省煙台市芝罘區幸福新城優質地塊，標誌著集團正式佈局連續多年上榜中國宜居城市的煙台。

合約銷售

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團商品房及保障房的全年合約銷售金額為人民幣7,687,720,000（二零一八年：人民幣5,149,000,000元）。

來自商品房的合約銷售金額為人民幣6,179,920,000元(二零一八年：人民幣5,149,000,000元)。二零一九年合約銷售面積為165,000平方米，按年下跌31%；平均售價上升至每平方米約人民幣37,500元。這主要是由於貫徹適時有序的推盤策略，充分兌現項目價值。二零一九年，北京西釣魚台·御璽、上海城開御瑄、上海萬源城及西安自然界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30.8%、25.7%、24.0%和15.8%。

來自保障房的上投寶旭之合約銷售則為人民幣1,507,800,000元，合約銷售面積為98,000平方米。

土地儲備

於二零一九年十二月，本集團以總代價6.19億元奪得山東省煙台市芝罘區幸福新城優質地塊，預期用於打造醫養建康、文教旅遊為特色的產業新城，標誌著集團正式佈局連續多年上榜中國宜居城市的煙台。

截至二零一九年十二月三十一日，本集團土地儲備共有26個項目，分佈於11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、煙台、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3,777,000平方米。可支持本集團未來3至5年的發展策略。

物業發展

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團在建項目共14個，在建面積達3,186,000平方米，主要包括TODTOWN天薈、西安自然界、濱江城開中心及上投寶旭等項目。當中，新開工面積888,000平方米，主要來自西安自然界及TODTOWN天薈項目；交付面積合共244,500平方米，主要為上海萬源城、上海城開御瑄及西安自然界。

本集團多個住宅項目推出新房源應市銷售，成交量價平穩。當中，北京西釣魚台·御璽銷情喜人，平均售價每平方米逾人民幣120,000元，創下北京新盤新高，亦是對集團銷售貢獻最大的項目。上海城開雲外把握推售節奏，取得了良好的預售價格。

位於地鐵上蓋的標誌性聯營項目TODTOWN天薈2號樓悅麓住宅銷情灼熱，於六月時開盤即售罄，並提升了該區交通運能，充分聚集了大量客流、物業增值、區域催化等各方面的積極效應。憑藉多元化的高質新房存量，相信會吸引更多新的置房者青睞，令銷售表現將再創新高。

於二零二零年位於北京西釣魚台·御璽、上海萬源城、上海城開雲外及西安自然界等多個項目將繼續為集團帶來穩定銷售及現金流。同時充裕存量使集團能夠靈活應對房地產市場的起伏，及因應瞬息萬變的市況以最佳價格釋放其價值。

投資性物業

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團於上海、北京、天津、重慶、瀋陽、昆山及深圳等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756,000平方米，並有超過100萬平方米的商業面積將於未來三至五年竣工。期間，本集團的整體租金收入按年上升6.6%至750,020,000港元(二零一八年：703,669,000港元)，主要由於整體出租率和項目平均租金單價的上升所致。

本集團積極貫徹「租售並舉」政策，持續推進租賃住宅業務。首個租賃住宅項目漕河涇項目於二零一九年十一月簽訂施工合同，總建築面積約66,134平方米，日後將為集團帶來穩健的租金收入，並有助於上海探索新的業務模式。

財務表現

收入

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團收入為8,583,906,000港元(二零一八年：6,977,683,000港元)，同比上升23.0%，主要因為本集團貫徹適時有序的推盤策略，充分兌現項目價值。年內，物業銷售收入達7,536,760,000港元(二零一八年：5,966,198,000港元)，仍然是本集團最主要收入來源，佔總收入87.8%(二零一八年：85.5%)。其中，上海萬源城、西安自然界及上海城開御瑄分別佔物業銷售收入的51.4%、20.7%及18.0%。

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750,020,000港元、6,894,000港元及290,232,000港元(二零一八年：703,669,000港元、12,163,000港元及295,653,000港元)，分別佔總收入8.7%、0.1%及3.4%(二零一八年：10.1%、0.2%及4.2%)。

毛利及毛利率

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團毛利為3,676,392,000港元(二零一八年：3,380,865,000港元)，與去年同期上升8.7%。毛利率為42.8%，較去年同期下跌5.7個百分點，主要由於本集團年內竣工交付住宅項目多為較低毛利率項目所致。

投資物業重估

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團錄得投資物業重估升值淨額約210,191,000港元(二零一八年：減值淨額176,447,000港元)，主要來自上海世貿商城。

分銷及銷售開支

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團分銷及銷售開支同比下降20.8%至254,730,000港元(二零一八年：321,707,000港元)，主要由於本年度減少新項目之開業營銷及推廣費用所致。

一般及行政開支

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團一般行政開支同比下降11.5%至341,464,000港元(二零一八年：385,812,000港元)，主要由於本年度減少新項目之開辦費用所致以及繼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

截至二零一九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16,095,000港元(二零一八年：13,667,000港元)，主要由於年內以外幣計值的其他借款人民幣貶值所致。

溢利

截止二零一九年十二月三十一日止年度，本集團錄得溢利同比下跌3.9%至1,219,698,000港元(二零一八年：1,269,747,000港元)。股東應佔溢利約為600,292,000港元(二零一八年：573,074,000港元)，每股基本及攤薄盈利為12.48港仙(二零一八年：每股基本及攤薄盈利為11.91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持續經營基準經營，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)。

於二零一九年十二月三十一日，本集團持有之銀行結餘及現金為9,111,782,000港元(於二零一八年十二月三十一日：9,127,828,000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26.4%增加至29.1%；流動比率跌至1.9倍(二零一八年十二月三十一日：2.3倍)。

於二零一九年十二月三十一日，本集團包括銀行貸款及其他貸款(包括墊付債券、中期票據及上實控股一間附屬公司提供的借款)的總貸款約為16,712,302,000港元(二零一八年：15,395,520,000港元)。

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及其他借款外，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。截至二零一九年十二月三十一日，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

於二零一九年十二月三十一日，本集團聘有782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。截至二零一九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

二零二零年，環球經濟仍受眾多風險因素困擾，如中美貿易爭端走向的不確定性、英國硬脫歐、石油價格及各地緣政治風險的不穩定性亦會對環球經濟的增長動力帶來較大的潛在風險。中美第一階段經貿協定的達成，有利於全球經濟與貿易的穩定增長。同時，因應全球經濟的放緩及受新冠肺炎疫情影響，主要發達經濟體和發展中國家將轉向更為寬鬆的貨幣政策，有利於環球經濟穩定回升。中國經濟將會繼續面臨著多項內外部環境因素的挑戰，儘管二零二零年，初春爆發的新冠肺炎疫情將對中國經濟造成短期影響。但在中國政府有效的管控措施下，疫情已實現基本控制。本集團預計，是次疫情雖然會影響預期之合約銷售及施工進度，惟首季為房地產的傳統銷售淡季，加上本集團在湖北省並無任何項目，相信下半年通過加大新盤銷售力度，加快銷售節奏，可追回二零二零年上半年之合約銷售，消除疫情帶來的影響。房地產調控將延續「房住不炒」的基調，「因城施策」將逐步清晰，以確切落實「穩地價、穩房價、穩預期」目標，相信穩定的政策更有利於資產優質、增長可期的公司釋放價值。

本集團未來將以務實審慎原則，致力於中高端住宅開發，同時發展核心城市區域商業資產投資運營，以保持市場優勢。當中，本集團於北京、上海的別墅項目將帶來穩定的收益增長，為高質增長奠定堅實的基礎。上實城開將繼續發揮多年的開發經驗優勢及穩健的多元化發展策略，為股東創造更大的投資價值。

股東週年大會

本公司擬訂於二零二零年五月十八日(星期一)舉行二零二零年股東週年大會(「二零二零年股東週年大會」)。二零二零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

董事會建議向於二零二零年五月二十九日(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二零一九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(截至二零一八年十二月三十一日止年度：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)，惟須待股東在二零二零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二零二零年六月二十三日(星期二)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

出席二零二零年股東週年大會並於會上投票之資格

二零二零年股東週年大會擬訂於二零二零年五月十八日(星期一)舉行。為釐定有權出席二零二零年股東週年大會並於會上投票之資格，本公司將於二零二零年五月十三日(星期三)至二零二零年五月十八日(星期一)(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。為符合資格出席二零二零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二零二零年五月十二日(星期二)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五十四樓，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，本公司將於二零二零年五月二十七日(星期三)至二零二零年五月二十九日(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(須待股東在二零二零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二零二零年五月二十六日(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五十四樓，以辦理股份登記手續。

企業管治

截至二零一九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。

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二零一九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二零一九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

本公司於二零一九年十二月三十一日之已發行及繳足股本為192,252,927.56港元，分為4,806,323,189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

購回股份

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本公司於聯交所購回合共4,650,000股每股面值0.04港元之本公司普通股，購買價總額為4,916,995.17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		購買價總額 港元
		最高 港元	最低 港元	
二零一九年八月三十日	2,200,000	1.1215	1.1215	2,467,300.00
二零一九年九月二十六日	1,000,000	1.02	1.00	1,008,800.00
二零一九年九月二十七日	1,150,000	1.00	0.97	1,131,255.00
二零一九年十月三日	<u>300,000</u>	0.99	0.99	<u>297,000.00</u>
總計	<u>4,650,000</u>			<u>4,904,355.00</u>
			購回股份總開支	<u>12,640.17</u>
			總額	<u>4,916,995.17</u>

上述已購回之所有普通股已分別於二零一九年十月三十日及二零一九年十二月二十七日註銷。因此，本公司之已發行股本已按如此註銷之已購回普通股面值而予以削減。董事根據於二零一九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，截至二零一九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，彼等於截至二零一九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二零一九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。

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) 黃非女士已退任本公司執行董事及副總裁，自二零一九年九月一日起生效；及
- (b) 本公司獨立非執行董事李家暉先生已獲委任為聯交所上市公司華營建築集團控股有限公司(股份代號：1582)之獨立非執行董事、審核委員會及薪酬委員會主席以及提名委員會成員，自二零一九年十月十六日起生效。

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二零一九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。

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，二零二零年三月三十日

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。