

綜合損益及其他全面收入報表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
收入			
貨品及服務	4	5,694,014	7,833,886
租賃		<u>662,718</u>	<u>750,020</u>
總收入		6,356,732	8,583,906
銷售成本		<u>(4,159,355)</u>	<u>(4,907,514)</u>
毛利		2,197,377	3,676,392
其他收入	6	181,413	192,252
其他開支、收益及虧損淨額	7	29,680	(16,095)
投資物業公平值(虧損)收益淨額	13	(156,824)	210,191
分銷及銷售開支		(255,593)	(254,730)
一般及行政開支		(413,694)	(341,464)
出售一間附屬公司收益	17	637,666	—
融資成本	8	(702,595)	(728,561)
應佔聯營公司業績		<u>338,967</u>	<u>7,146</u>
除稅前溢利		1,856,397	2,745,131
所得稅	9	(1,115,433)	<u>(1,525,433)</u>
年內溢利	10	<u>740,964</u>	<u>1,219,698</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		1,493,960	(355,064)
按公平值計入其他全面收入之股本工具之 公平值(虧損)收益(扣除稅項)		(19,679)	5,687
重估物業之公平值虧損(扣除稅項)		<u>—</u>	<u>(13,813)</u>
年內其他全面收入(開支)		<u>1,474,281</u>	<u>(363,190)</u>
年內全面收入總額		<u>2,215,245</u>	<u>856,508</u>

	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
年內溢利以下人士應佔：			
本公司擁有人		521,765	600,292
非控股權益		219,199	619,406
		<u>740,964</u>	<u>1,219,698</u>
以下人士應佔年內全面收入總額：			
本公司擁有人		1,345,529	391,032
非控股權益		869,716	465,476
		<u>2,215,245</u>	<u>856,508</u>
每股盈利			
基本(港仙)	11	<u>10.86</u>	<u>12.48</u>
攤薄(港仙)	11	<u>10.86</u>	<u>12.48</u>

綜合財務狀況表

於二零二零年十二月三十一日

	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
非流動資產			
投資物業	13	17,825,877	14,803,258
物業、廠房及設備		2,286,082	2,105,869
使用權資產		232,024	246,768
無形資產		60,584	57,047
於聯營公司之權益		1,687,818	1,241,434
於合營企業之權益		2,506,533	615,213
應收關連公司款項		154,713	—
按公平值計入其他全面收入之股本工具		134,224	160,208
已抵押銀行存款		8,704	176,749
其他應收款項、預付款項及按金	15	1,795,501	735,302
遞延稅項資產		252,246	394,706
		<u>26,944,306</u>	<u>20,536,554</u>
流動資產			
存貨		2,242	2,497
待售發展中物業及持作出售物業	14	29,238,947	28,952,836
貿易及其他應收款項	15	1,414,021	674,933
應收關連公司款項		12	336,499
預付所得稅及土地增值稅		214,871	320,841
按公平值計入損益之財務資產		3,464	3,342
受限制及已抵押銀行存款		57,392	504,740
銀行結餘及現金		9,550,663	9,111,782
		<u>40,481,612</u>	<u>39,907,470</u>

	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
流動負債			
貿易及其他應付款項	16	6,745,691	5,900,740
應付關連公司款項		528,337	689,723
自出售物業收取之預售所得款項		11,351,177	6,004,601
銀行及其他借款		3,668,189	5,426,344
租賃負債		64,811	67,385
應付所得稅及土地增值稅		2,089,637	2,840,367
應付股息		16,234	14,169
應付非控股股東股息		—	284,081
		<u>24,464,076</u>	<u>21,227,410</u>
流動資產淨值		<u>16,017,536</u>	<u>18,680,060</u>
總資產減流動負債		<u>42,961,842</u>	<u>39,216,614</u>
非流動負債			
遞延收益		20,176	4,853
應付關連公司款項		—	285,508
銀行及其他借款		14,079,077	11,285,958
租賃負債		110,738	161,201
遞延稅項負債		3,238,389	3,697,468
		<u>17,448,380</u>	<u>15,434,988</u>
		<u>25,513,462</u>	<u>23,781,626</u>
資本及儲備			
股本		192,253	192,253
儲備		14,174,078	13,057,300
本公司擁有人應佔權益		14,366,331	13,249,553
非控股權益		11,147,131	10,532,073
		<u>25,513,462</u>	<u>23,781,626</u>

綜合財務資料附註

截至二零二零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(「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(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(「上實集團」)，亦為一間於香港註冊成立之私人有限公司。本公司註冊辦事處及主要營業地點之地址於年報「公司資料」一節披露。

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，有別於本公司之功能貨幣人民幣(「人民幣」)。

2. 應用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)之修訂本

於本年度強制生效之香港財務報告準則修訂本

於本年度，為編製綜合財務資料，本集團首次應用「提述香港財務報告準則概念框架的修訂」及由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈於二零二零年一月一日或其後開始之年度期間必須生效之以下香港財務報告準則修訂本：

香港會計準則第1號及香港會計準則第8號之修訂本	重要性之定義
香港財務報告準則第3號之修訂本	業務之定義
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

除下述者外，本年度應用「提述香港財務報告準則概念框架的修訂」及香港財務報告準則之修訂本並無對本集團於本年度及過往年度之財務狀況及表現及／或綜合財務資料所載之披露構成重大影響。

應用香港財務報告準則第3號之修訂本「業務之定義」之影響

本集團於本年度首次應用該等修訂本。該等修訂本釐清，雖然業務通常會有產出，但對整合之活動及資產組別而言，產出並非合資格成為業務之必要條件。若要被視為業務，被收購之活動及資產組別必須最少包括共同對創造產出能力有莫大貢獻之投入及實質進程。

該等修訂本移除對市場參與者能否取代任何欠缺之投入或進程並持續製造產出之評估。該等修訂本亦引入額外指引，以助判斷是否已收購某項實質進程。

此外，該等修訂本引入選擇性集中度測試，允許簡化評估被收購之活動及資產組別是否屬於業務。在選擇性集中度測試下，若被收購之總資產之絕大部分公平值集中於單一可識別資產或類似資產組別，該被收購之活動及資產組別則不屬於業務。受評估之總資產不包括現金及現金等價物、遞延稅項資產，以及因遞延稅項負債影響而產生之商譽。是否選擇應用選擇性集中度測試，乃按個別交易而定。

該等修訂本對綜合財務資料並無影響，但若本集團進行任何收購，則可能會影響未來期間。

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	保險合約及相關修訂本 ¹
香港財務報告準則第16號之修訂本	2019冠狀病毒病相關租金寬減 ⁴
香港財務報告準則第3號之修訂本	對概念框架之提述 ²
香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、 香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則 第4號及香港財務報告準則第16號之修訂本	利率基準改革 — 第二階段 ⁵
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號之修訂本	負債分類為流動或非流動以及香港詮釋第5號之 相關修訂本(二零二零年) ¹
香港會計準則第16號之修訂本	物業、廠房及設備 — 擬定用途前所得款項 ²
香港會計準則第37號之修訂本	繁苛合約 — 履行合約成本 ²
香港財務報告準則之修訂本	香港財務報告準則二零一八年至二零二零年之 年度改進 ²

¹ 於二零二三年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零二二年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於特定日期或之後開始之年度期間生效

⁴ 於二零二零年六月一日或之後開始之年度期間生效

⁵ 於二零二一年一月一日或之後開始之年度期間生效

除下述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資料產生重大影響。

香港財務報告準則第16號之修訂本「2019冠狀病毒病相關租金寬減」

該修訂本於二零二零年六月一日或之後開始之年度報告期間生效。

該修訂本新引入可行的權宜之計，讓承租人選擇不評估2019冠狀病毒病相關租金寬減是否屬於租賃修訂。該可行的權宜之計只適用於直接由2019冠狀病毒病產生之租金寬減，並須符合以下所有條件：

- 由租賃付款變動產生之經修訂租賃代價，與緊接有關變動前之租賃代價大致相同或低於緊接有關變動前之租賃代價；
- 任何租賃付款削減僅影響原於二零二一年六月三十日或之前到期之付款；及
- 租賃之其他條款及條件並無實質改動。

承租人應用可行的權宜之計，對租金寬減造成之租賃付款變動入賬，方式與倘有關變動並非租賃修訂則會應用香港財務報告準則第16號「租賃」將有關變動入賬相同。寬免或豁免租賃付款，乃入賬作為浮動租賃付款。相關租賃負債會予以調整，以反映所寬免或豁免之金額，而在有關事件發生期間亦會在損益內確認相應調整。本集團自二零二零年六月一日起至報告期末止並未收取任何2019冠狀病毒病相關租金寬減。本公司董事認為，截至二零二零年十二月三十一日，無法估計應用此修訂本對本集團產生之影響。

香港財務報告準則第3號之修訂本「對概念框架之提述」

該等修訂本：

- 更新香港財務報告準則第3號「業務合併」內之一項提述，釐清其意指二零一八年六月頒佈之「二零一八年財務報告概念框架」(「**概念框架**」)，而非「財務報表編製及呈列框架」(由二零一零年十月頒佈之「二零一零年財務報告概念框架」取代)；
- 加入一項規定，對屬於香港會計準則第37號「撥備、或然負債及或然資產」或香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第21號「徵費」範圍內之交易及其他事件，收購方會應用香港會計準則第37號或香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第21號而非概念框架，從而識別其於業務合併中承擔之負債；及
- 加入一項陳述，表明收購方不會確認在業務合併中收購之或然資產。

本集團將對收購日期在二零二二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，按未來基準應用該等修訂本。

香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號及香港財務報告準則第16號之修訂本「利率基準改革 — 第二階段」

香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號及香港財務報告準則第16號之修訂本「利率基準改革 — 第二階段」，乃關乎應用香港財務報告準則第7號「財務工具：披露」之財務資產、財務負債及租賃負債之改動、具體對沖會計要求及披露要求，以配合有關改動及對沖會計之修訂。

- **財務資產、財務負債及租賃負債之改動。**該等修訂本對改革所需作出之改動（因利率基準改革直接導致並按經濟上等同之基準作出之改動），引入可行的權宜之計。該等改動乃透過更新實際利率之方式入賬，其他所有改動則採用現行之香港財務報告準則要求入賬。該等修訂本建議應用香港財務報告準則第16號，對承租人之會計處理採用類似可行的權宜之計；
- **對沖會計要求。**根據該等修訂本，對沖會計不會純粹因利率基準改革而終止。對沖關係（及相關文件）須予修訂，以反映對沖項目、對沖工具及對沖風險之改動。修訂後之對沖關係應符合應用對沖會計之所有資格條件，當中包括效能要求；及
- **披露。**該等修訂本要求作出披露，以讓使用者了解利率基準改革之性質及本集團承受之風險程度、實體管理有關風險之方式、實體由銀行同業拆息轉為其他基準利率之進度，以及實體管理此項轉變之方式。

於二零二零年十二月三十一日，本集團有多筆以香港銀行同業拆息計息之銀行及其他借款可能須進行利率基準改革。本集團預期，倘於應用該等修訂本時，該等貸款之利率基準因改革而出現變動，所錄得之收益或虧損亦不會重大。

3. 綜合財務資料之編製基準及主要會計政策

3.1 綜合財務資料之編製基準

綜合財務資料乃根據香港會計師公會所頒佈之香港財務報告準則編製。為編製綜合財務資料，倘合理預期某項資料會影響主要使用者所作之決定，該等資料即視為重要。此外，綜合財務資料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。

綜合財務資料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。

4. 收入

(i) 分開計算來自客戶合約之收入：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
貨品或服務類別		
物業銷售	5,478,845	7,536,760
酒店經營	208,527	290,232
物業管理	6,642	6,894
總計	<u>5,694,014</u>	<u>7,833,886</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二零二零年及二零一九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

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
銀行存款利息收入	101,577	152,430
其他利息收入	15,628	3,227
物業、廠房及設備之租金收入	20,610	3,564
按公平值計入其他全面收入之股本工具之股息收入	1,113	19,049
市場推廣及展覽活動之收入	656	2,149
政府補助	15,550	9,159
其他	26,279	2,674
	<u>181,413</u>	<u>192,252</u>

7. 其他開支、收益及虧損淨額

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
匯兌收益(虧損)淨額	71,335	(6,339)
按公平值計入損益之財務資產公平值淨額	(81)	596
出售物業、廠房及設備收益	543	788
其他	(42,117)	(11,140)
	<u>29,680</u>	<u>(16,095)</u>

8. 融資成本

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
銀行及其他借款利息	1,178,348	1,213,754
租賃負債利息	4,157	2,164
	<u>1,182,505</u>	<u>1,215,918</u>
融資成本總額	(479,910)	(487,357)
減：於待售發展中物業資本化之金額		
	<u>702,595</u>	<u>728,561</u>

9. 所得稅

綜合損益及其他全面收入報表之所得稅指：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
本期稅項：		
中國企業所得稅(「企業所得稅」)	705,082	976,087
中國土地增值稅(「土地增值稅」)	809,922	1,357,185
股息收入之中國預扣稅	45,290	32,637
	<u>1,560,294</u>	<u>2,365,909</u>
過往年度超額撥備：		
中國企業所得稅及股息收入之中國預扣稅	(812)	(7,387)
中國土地增值稅	(19,347)	—
	<u>(20,159)</u>	<u>(7,387)</u>
遞延稅項	(424,702)	(833,089)
	<u>1,115,433</u>	<u>1,525,433</u>

10. 年內溢利

	二零二零年 千港元	二零一九年 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	141,814	139,699
減：於待售發展中物業資本化之折舊	<u>(1,878)</u>	<u>(1,239)</u>
	139,936	138,460
使用權資產折舊	<u>36,137</u>	<u>40,603</u>
	176,073	179,063
折舊及攤銷總額	176,073	179,063
投資物業租金收入總額	(662,718)	(750,020)
減：年內提供租金收入之投資物業之直接經營開支	<u>245,438</u>	<u>264,143</u>
	<u>(417,280)</u>	<u>(485,877)</u>
董事酬金	7,634	10,784
其他員工成本		
薪金、工資及其他福利	266,331	270,438
退休福利計劃之供款	<u>20,094</u>	<u>34,335</u>
員工成本總額	294,059	315,557
減：於待售發展中物業資本化之員工成本	<u>(85,635)</u>	<u>(82,985)</u>
	<u>208,424</u>	<u>232,572</u>
核數師酬金	5,774	6,616
確認為開支之持作出售物業成本	3,513,017	3,774,585
持作出售物業確認之減值虧損(計入銷售成本)	88,731	—
應佔聯營公司稅項(計入應佔聯營公司業績)	<u>331,114</u>	<u>2,197</u>

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：

	二零二零年 千港元	二零一九年 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>521,765</u>	<u>600,292</u>
	二零二零年 千股	二零一九年 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>4,806,323</u>	<u>4,809,596</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

於截至二零二零年十二月三十一日止年度已宣派截至二零一九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(二零一九年：1.8港仙)及特別股息每股普通股2.3港仙(二零一九年：2.3港仙)，合共款項約197,059,000港元(二零一九年：197,250,000港元)，並已派付約194,994,000港元(二零一九年：195,188,000港元)。

於報告期末後，本公司董事已建議就截至二零二零年十二月三十一日止年度分別派付末期股息每股普通股1.9港仙及特別股息每股普通股2.4港仙，惟須經股東於應屆股東大會上批准後方可作實。

13. 投資物業

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
公平值		
於一月一日	14,803,258	12,002,506
後續開支	174,506	53,341
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(虧損)收益淨額	(156,824)	210,191
轉撥至物業、廠房及設備	(188,506)	—
轉撥自持作出售物業	2,279,612	2,235,045
匯兌調整	913,831	(223,053)
	<u>17,825,877</u>	<u>14,803,258</u>
於十二月三十一日		
	<u>17,825,877</u>	<u>14,803,258</u>
計入年度損益之投資物業重新估值未變現(虧損)收益	<u>(156,824)</u>	<u>210,191</u>

14. 待售發展中物業及持作出售物業

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
物業發展		
待售發展中物業	21,857,900	22,319,212
持作出售物業	7,381,047	6,633,624
	<u>29,238,947</u>	<u>28,952,836</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、預付款項及按金

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
確認為非流動資產之其他應收款項、預付款項及按金		
應收貸款	—	9,239
收購土地預付款項	1,310,894	726,063
收購一間聯營公司已付按金	484,607	—
	<u>1,795,501</u>	<u>735,302</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	1,924	2,236
— 租賃應收款項	13,424	14,019
	15,348	16,255
減：虧損撥備	(288)	(271)
	15,060	15,984
其他應收款項	347,281	226,832
墊款予承建商	15,205	26,173
預付其他稅項	461,630	364,719
就一幅土地拍賣已支付之保證金	534,569	—
按金及預付款項	40,276	41,225
	<u>1,414,021</u>	<u>674,933</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：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
90日內	11,850	1,348
91至180日內	133	1,138
超過180日	3,077	13,498
	<u>15,060</u>	<u>15,984</u>

16. 貿易及其他應付款項

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
貿易及其他應付款項		
貿易應付款項	1,953,441	1,236,195
應付票據	—	632,627
待售發展中物業之應計開支	2,597,353	2,595,930
應付本公司前附屬公司前股東款項	166,828	158,364
租金按金及自租戶預先收取款項	212,231	239,239
應付利息	138,366	90,924
應付上海政府部門款項	502,189	197,887
就出售一間附屬公司已收取之按金	—	213,758
應計支出及其他應付款項	388,836	459,012
其他應付稅項	786,447	76,804
	<u>6,745,691</u>	<u>5,900,740</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：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
30日內	886,849	805,946
31至180日內	395,267	631,708
181至365日內	325,188	276,219
超過365日	346,137	154,949
	<u>1,953,441</u>	<u>1,868,822</u>

17. 出售附屬公司收益

於截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團向恒大地產集團長沙置業有限公司出售其附屬公司湖南淺水灣湘雅溫泉花園有限公司（「湖南淺水灣」），並確認收益約637,666,000港元。

湖南淺水灣於出售日期之資產淨值如下：

	千港元
代價：	
已收現金	605,267
已收按金	<u>220,359</u>
	<u>825,626</u>
失去控制權之資產及負債分析：	
物業、廠房及設備	7,534
已抵押銀行存款	1,107
待售發展中物業及持作出售物業	482,182
貿易及其他應收款項	119,466
預付所得稅及土地增值稅	7,584
銀行結餘及現金	1,841
貿易及其他應付款項	(17,551)
應付非控股股東款項	(240,273)
出售物業已收預售所得款項	(1,990)
遞延稅項負債	(61,883)
應付所得稅及土地增值稅	<u>(17,480)</u>
已出售資產淨值	<u>280,537</u>
出售湖南淺水灣之收益：	
總代價	825,626
已出售資產淨值	(280,537)
已出售非控股權益	<u>92,577</u>
出售附屬公司收益	<u>637,666</u>
出售產生之現金流出淨額：	
已收現金	605,267
減：已出售銀行結餘及現金	<u>(1,841)</u>
	<u>603,426</u>

管理層討論及分析

房地產市場環境

二零二零年，在新冠肺炎疫情的影響下，全國整體商品房銷售在上半年呈「深V形」走勢，首三個月全國商品房銷售總額大跌，隨國內疫情逐漸受控，復工復產加速銷售修復加上市場壓抑的住房需求陸續釋放，四月銷售額跌幅顯著收窄，五月更錄得正增長。八月「三道紅線」新規出台，部分「綠檔」的房企拿地節奏基本仍未受太大影響。縱觀全年，一、二線城市全年房價繼續上揚，京滬兩地年末更出現成交爆發行情，房價屢創新高，唯全國仍有二十六個城市房價低於一年前。

業務回顧

綜述

二零二零年，儘管面對新冠疫情，本集團靈活變通，拓展線上看盤和線上銷售，依托一、二線城市的核心發展項目及策略優勢，旗艦項目上海當代美墅·城開雲外、北京西釣魚台·御璽及西安自然界的強勁銷售，為本集團帶來穩定可觀的收益和利潤。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。此外，本集團取得武漢新洲區陽邏經濟開發區的土地使用權，首次進軍武漢地區，開展新的業務版圖。除了持續拓展優質項目，本集團亦推進產城融合及產融結合，加碼多元化布局。

合約銷售

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團商品房及保障房的合約銷售金額為人民幣7,608,340,000元(二零一九年：人民幣7,687,720,000元)。

來自商品房的合約銷售金額為人民幣7,426,400,000元(二零一九年：人民幣6,179,920,000元)。二零二零年合約銷售面積為140,000平方米，按年下跌15.2%；平均售價上升至每平方米約人民幣53,200元。這主要是由於抓住下半年復蘇窗口，貫徹適時推盤策略，竭力追回上半年受影響之進度。二零二零年，上海當代美墅·城開雲外、北京西釣魚台·御璽、西安自然界及上海萬源城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41.0%、20.8%、19.1%和11.5%。

來自保障房的合約銷售則為人民幣181,940,000元(二零一九年：人民幣1,507,800,000元)，按年減少87.9%，合約銷售面積為12,000平方米。

土地儲備及新項目獲取

截至二零二零年十二月三十一日，本集團土地儲備共有24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、煙台及深圳，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3,575,000平方米，足夠未來3至5年發展。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團秉承「市場招拍掛+股權收購+城市更新及舊改」的購地策略，在二零二零年上半年，本集團與上海航天、宏伊集團聯合競得上海徐匯區虹梅街道xh221-01地塊，成交總價4,628,000,000元人民幣，該項目佔地面積91,000平方米，估計建築面積約為510,000平方米。該項目將打造航天研發新智谷、創新服務新平台、活力生態新社區。

在二零二零年下半年，本集團加快購地速度，拿下3個項目，包括以約428,650,000元人民幣競得上海閔行一塊商業用地，該地塊地盤面積約為19,937平方米，是一塊商業用地及餐飲旅館業用地；又與中庚集團、武漢中庚及項目公司武漢庚城置業合組合營企業，以約1,329,000,000元人民幣成功中標武漢市新洲區陽邏經濟開發區的土地使用權，首次進軍武漢地區，其總地盤面積約為258,000平方米，估計建築面積約為440,000平方米；更以約2,660,000,000元人民幣成功中標位於天津市河東區工業大學3號地塊的土地使用權，地塊總地盤面積約為42,145平方米，為住宅用地，可開發為約115,800平方米住宅項目。該地塊鄰近天津市河東區地鐵5號線，配套設施完善。

本集團將通過深入研究，物色優質資產，伺機出擊，進一步補充集團土地儲備，拓展新市場，開拓新商機。

物業發展

截至二零二零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3,097,000平方米，主要包括TODTOWN天薈、濱江城開中心、西安自然界及煙台等項目。當中，新開工面積394,000平方米，主要來自煙台及城瀧項目；交付面積合共167,000平方米，主要為西安自然界、上海當代美墅·城開雲外及上海萬源城。

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，上海當代美墅·城開雲外銷情喜人，及時把握推售節奏，取得了良好的預售價格，導致平均售價每平方米逾人民幣64,000元，亦是對集團銷售貢獻最大的項目。

投資性物業

截至二零二零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、西安、昆山及深圳等8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859,000平方米。於年內，本集團的整體租金收入按年下跌11.6%至662,718,000港元(二零一九年：750,020,000港元)，主要由於本年度首季度疫情影響下，各地方政府牽頭減免租金政策，減免2至4個月不等租金，導致年內租金收入下降。

上海濱江城開中心其中一地塊於年內竣工，為本集團的投資性物業組合帶來約26,000平方米商業面積，其商業、辦公招商運營工作穩步推進，推動本集團租金收入。隨著經濟趨穩，預料本集團的商業資產效益將逐步提升。

本集團積極貫徹租售並舉政策，租賃住宅項目穩步推進。旗下三個長租房項目上海晶享、上海莘至城、上海城瀧有序開發中，合共建築面積295,000平方米。當中，上海晶享項目、上海莘至城項目預計於二零二二年落成，上海城瀧項目則將於二零二三年落成，相關業務未來將為本集團貢獻穩健租金收入。

大健康業務

藉著母集團上實集團的強力支持，本集團開展大健康相關產業。在二零二零年十月底，本集團携手母公司旗下上海醫藥聯合打造的上實國際婦兒醫院項目正式啓動，透過將智慧醫療的產業模式引入山東煙台；又和母公司全資附屬上海凌風醫療及上海華氏合組聯營企業，將於上海開發及經營醫療美容機構。

本集團亦伺機開展大健康物業管理服務，與上海上藥生物醫藥及上海醫藥股份訂立項目管理服務協議，為其大健康項目提供管理服務，管理費總額分別達2,000萬元人民幣和1,000萬元人民幣。

重大出售

於二零一八年四月八日，本集團與恒大地產集團長沙置業有限公司就出售湖南淺水灣湘雅溫泉花園有限公司（「湖南淺水灣」）全部股權之67%訂立股權轉讓協議；就該項出售湖南淺水灣67%股權協議已於二零二零年十二月完成出售並錄得稅前收益約637,666,000港元、進一步夯實本集團的財務實力。詳情請參閱二零一八年四月九日及其後相關之公告與綜合財務資料附註17。

財務表現

收入

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團收入為6,356,732,000港元（二零一九年：8,583,906,000港元），同比下跌25.9%，主要由於新冠疫情影響，在中國內地實施相關之檢疫及社交距離措施，導致客戶簽約受限，交房時間有所延後，因而令本集團之物業銷售未能在年內結賬及物業租賃收入減少。年內，物業銷售收入達5,478,845,000港元（二零一九年：7,536,760,000港元），仍然是本集團最主要收入來源，佔總收入86.2%（二零一九年：87.8%）。其中，上海萬源城、上海當代美墅·城開雲外及上海當代藝墅·城開御瑄分別佔物業銷售收入的33.4%、22.5%及21.9%。

由於新冠疫情影響，本集團來自租金、管理，以及酒店業務的收入下跌，三項業務分別貢獻662,718,000港元、6,642,000港元及208,527,000港元（二零一九年：750,020,000港元、6,894,000港元及290,232,000港元），分別佔總收入10.4%、0.1%及3.3%（二零一九年：8.7%、0.1%及3.4%）。

毛利及毛利率

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團毛利為2,197,377,000港元，與二零一九年同期下跌40.2%。毛利率為34.6%，較去年同期下跌8.2個百分點，主要因為本集團年內部份交付住宅項目為有較低毛利率所導致。

投資物業重估

截至二零二零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156,824,000港元(二零一九年升值淨額：210,191,000港元)，主要來自瀋陽城開中心及重慶城上城項目。

分銷及銷售開支

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團分銷及銷售開支同比微升0.3%至255,593,000港元(二零一九年：254,730,000港元)，大致與去年相若。

一般及行政開支

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團一般行政開支同比上升21.2%至413,694,000港元(二零一九年：341,464,000港元)，主要由於年內增加新投資性物業項目導致增加前期相關費用所致。

其他開支、收益及虧損淨額

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團其他開支、收益及虧損錄得淨收益約為29,680,000港元(二零一九年：淨虧損16,095,000港元)，主要由於以人民幣為功能貨幣的集團實體所持的港元計值銀行及其他借款重新估值所產生的匯兌收益。年內，人民幣兌港元走強。

溢利

截止二零二零年十二月三十一日止年度，本集團錄得溢利同比下跌39.3%至740,964,000港元(二零一九年：1,219,698,000港元)。股東應佔溢利約為521,765,000港元(二零一九年：600,292,000港元)，每股基本及攤薄盈利為10.86港仙(二零一九年：12.48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)。

於二零二零年十二月三十一日，本集團持有之銀行結餘及現金為9,550,663,000港元（於二零一九年十二月三十一日：9,111,782,000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29.1%上升至本年末31.9%；流動比率跌至1.7倍（二零一九年十二月三十一日：1.9倍）。

於二零二零年十二月三十一日，本集團包括銀行貸款、其他貸款及墊付債券的總貸款約為17,747,266,000港元（二零一九年：16,712,302,000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，除以外幣計值的貸款及銀行存款外，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。截至二零二零年十二月三十一日，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

於二零二零年十二月三十一日，本集團聘有779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。截至二零二零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

二零二一年是「十四五」開局之年，國家將開啓全面建設社會主義現代化國家新征程，並提倡需求側管理。對此，本集團亦會緊密關注最新相關政策。在中央政府將堅持「房住不炒」的定位下，本集團相信對樓市調控政策仍以「穩地價、穩房價、穩預期」為主，地方政府將繼續落實「因城施策」的調控機制，靈活調控，防止房價起大波幅。此外，國家政策對房地產金融監管相信依然從嚴，在「三道紅線」監管新規下，預期「降杠桿」將成為房企二零二一年大趨勢，能從根本上限制了房企大肆加杠桿實現規模擴張的增長模式，有利包括本集團在內的「綠檔」房企持續穩健發展。銷售方面，本集團預期住房需求在改善型需求持續釋放帶動下得以延續，具備經濟長期發展支撐的一線以及二、三線大都市圈核心城市在人口淨流入等因素推動下銷售表現將維持較強韌性。

本集團未來將繼續圍繞「住宅物業開發+投資性物業開發+城市更新服務+產融資本合作」四大核心業務板塊，推動多元業態並舉發展。本集團遵循「區域聚焦、深耕發展；住商並舉、雙輪驅動；城市更新、價值提升；創新升級、產融結合」的發展戰略，以匠心參與城市更新，助力開啟城智生活。藉著豐富的開發經驗優勢，本集團將繼續以務實審慎原則，致力於中高端住宅開發，發展核心城市區域商業投資運營，保持市場優勢。同時，本集團借助母集團上實集團將大健康產業作為核心戰略所締造的良機，圍繞大健康產業布局，更會穩步推進融資租賃業務，以產帶融，推動產融結合，在產城融合、產融結合兩方面加碼多元化布局，致力為本集團未來發展帶來更廣更闊的發展空間和機會，為股東創造更大的投資價值。

股東週年大會

本公司擬訂於二零二一年五月二十四日(星期一)舉行二零二一年股東週年大會(「二零二一年股東週年大會」)。二零二一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

董事會建議向於二零二一年五月二十八日(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二零二零年十二月三十一日止年度之現金末期股息每股1.9港仙及現金特別股息每股2.4港仙(截至二零一九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)，惟須待股東在二零二一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二零二一年六月二十四日(星期四)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

出席二零二一年股東週年大會並於會上投票之資格

二零二一年股東週年大會擬訂於二零二一年五月二十四日(星期一)舉行。為釐定有權出席二零二一年股東週年大會並於會上投票之資格，本公司將於二零二一年五月十八日(星期二)至二零二一年五月二十四日(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。為符合資格出席二零二一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二零二一年五月十七日(星期一)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，本公司將於二零二一年五月二十八日(星期五)至二零二一年六月一日(星期二)(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(須待股東在二零二一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二零二一年五月二十七日(星期四)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

截至二零二零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二零二零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二零二零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

本公司於二零二零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

截至二零二零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，彼等於截至二零二零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二零二零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) 本公司執行董事周雄先生辭任董事會副主席、本公司總裁兼執行董事，並不再擔任本公司之投資評證委員會（「**投資評證委員會**」）成員，自二零二一年一月十五日起生效；及
- (b) 唐鈞先生獲委任為本公司總裁、執行董事兼投資評證委員會成員，自二零二一年一月十五日起生效。

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二零二零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
黃海平

香港，二零二一年三月二十九日

於本公告日期，董事會成員包括執行董事黃海平先生、唐鈞先生、樓軍先生、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。