



上實城開公布2013年全年業績扭虧為盈
股東應佔溢利1.4億港元

(截至12月31日止年度)	2013年 (港幣 百萬元)	2012年 (港幣 百萬元)	變動
收入	9,774	8,783	11.3%
毛利	1,519	1,359	11.8%
毛利率	15.5%	15.5%	--
毛利率(撇除保障房因素)	23.1%	17.4%	5.7 個百分點
股東應佔溢利	144	(190)	扭虧為盈
每股基本盈利(港仙)	2.98	(3.95)	扭虧為盈

(2014年3月27日，香港)－上海實業城市開發集團有限公司(「上實城開」或「集團」；股份代號：563) 今天公布截至2013年12月31日止年度經審核之全年業績。

2013年度，集團收入實現9,774,000,000港元，按年增長11.3%，乃自2010年收購中新地產以來最高的營業額，主要由於集團加快竣工交付樓房，結轉收入穩步提升。集團之主要收入來自物業銷售，佔總收入約95.6%。其餘來自租金、管理和服務、以及酒店業務之收入分別佔總收入約2.6%、0.9%及0.9%。年內物業銷售收入約9,344,000,000港元，其中保障房項目上海晶城、西安瀋灞半島及上海萬源城三個主要項目佔本年度物業銷售收入的比重分別約29.5%、25.1%及20.2%。

年內，集團毛利率為15.5%，與去年同期相若，因為年內有大量保障房交樓入帳以致拉低整體毛利率。若撇除保障房的因素，集團的整體毛利率從2012年度的17.4%上升至2013年度的23.1%。

由於物業銷售收入穩步上升及來自出售城開中心項目權益之一次性收益，年內集團錄得經營溢利1,489,900,000港元（2012年：992,800,000港元）；股東應佔溢利為143,471,000港元（2012年：虧損190,166,000港元），成功扭虧轉盈。每股基本及攤薄盈利分別為2.98港仙及2.98港仙（2012年：虧損3.95港仙及3.95港仙）。

於2013年12月31日，集團持有之銀行結餘及現金上升11.0%至5,827,825,000港元；淨借貸比率從去年底的50.2%下降至41.3%，財務狀況穩健。

年內，集團整體合約銷售金額為人民幣6,609,000,000元（2012年：人民幣6,682,000,000元）。當中商品房的銷售約人民幣4,942,000,000元，按年上升27.9%；保障房則達人民幣1,667,000,000元，下跌40.8%。整體合約銷售平均售價增長52.7%至每平方米約人民幣16,800元。若扣除保障房因素，合約銷售平均售價則同比大幅上升64.4%至每平方米約人民幣19,400元。增長主要由於售價較高的萬源城的銷售增加，加上集團項目擁有品牌和品質優勢，及具有良好的提價能力，使年內大部份出售項目的平均售價均錄得不俗的升幅。

回顧2013年，中國一、二線城市的房價整體持續上漲，反映了在宏觀調控下，主要城市的房地產市場仍存在強勁剛性需求。即使整體房地產市場環境競爭激烈，集團成功搶佔市場機遇，保持平穩的建屋量及銷售量，調整土地儲備之餘，又大力改善營運效益，令集團扭轉持續數年的虧損狀況，正式步入收成期。

2013年5月，集團以徐家匯中心的一幅地塊與上海市徐匯區政府置換四幅位於上海徐匯濱江的優質地塊，為本集團專注發展長三角及沿海主要城市的長遠策略奠定堅實基礎。集團除優化資產組合外，亦成功體現及釋放部份優質資產的潛在價值。2013年6月，集團以約人民幣1,174,500,000元出售上海城開中心25%權益，錄得稅前收益約819,000,000港元，並於本年度帶來合共人民幣600,000,000元現金淨流入，餘款將於2014年收回。集團積極整合及優化土地儲備及資產，一方面為長遠可持續的發展打好基礎，也同時為集團取得豐碩利潤。

展望未來一年，集團相信房地產市場將得到有序發展。承接去年的成功軌跡，集團將繼續把握市場機遇，適時推售樓盤，測試售價上調空間，務求令銷售額及回報最大化，並改善毛利率水平。同時，集團仍然會積極優化土地儲備，把資源重新配置於剛性需求旺盛、消費能力強但新供應土地稀缺的一、二線城市。此外，憑藉母公司上海實業控股有限公司(股份代號：363)在長三角的獨特優勢及與上海政府的良好關係，集團將繼續於區內物色低成本土地，並融合上海自貿區為金融業帶來的機遇，多元化發展非住宅類項目，支持集團長遠發展，目標成為金融地產的佼佼者。

關於上海實業城市開發集團有限公司

上海實業城市開發集團有限公司為上海實業控股有限公司之附屬公司，目前在中國12個一線及二線城市擁有23個房地產項目，分佈內地重點城市，包括上海、北京、三河、瀋陽、天津、昆山、無錫、西安、重慶、長沙、深圳及珠海，大部份為中、高檔住宅物業，並已在建設期。集團之未來可售規劃建築面積約759萬平方米。

此新聞稿由金通策略有限公司代上海實業城市開發集團有限公司發布。

如有查詢，請聯絡：



DLK Advisory 金通策略

李文琪(maggielee@dlkadvisory.com)

施謐修(michelleshi@dlkadvisory.com)

林諾媛(isabellalam@dlkadvisory.com)

電話：+852 2857 7101

傳真：+852 2857 7103