



上實城開2014年上半年核心業務持續改善

(截至6月30日止六個月)	2014年 (港幣 百萬元)	2013年 (港幣 百萬元)	變動
收入	3,167	2,966	+6.8%
毛利	970	945	+2.7%
毛利率	30.6%	31.9%	-1.3 個百分點
毛利率 (商品房)	40.8%	32.6%	+8.2 個百分點
股東應佔溢利	(148)	482	不適用
股東應佔溢利(撇除一次性收益)	(148)	(255)	虧損減少
每股基本盈利(港仙)	(3.08)	10.02	不適用

(2014年8月26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2014年6月30日止六個月未經審核之業績。

截至2014年6月30日止六個月，集團收入增長6.8%至3,167,095,000港元，主要反映集團積極加快工程進度及交付樓房。期內，物業銷售為集團主要收入來源，佔總收入的93.1%。當中萬源城佔總物業銷售收入的42.7%，其次為上海晶城，佔28.9%。其餘來自租金、管理和服務、以及酒店業務的收入分別佔總收入的4.4%、1.2%及1.3%。

回顧期內，集團受收入上升帶動，毛利錄得969,896,000港元，同比增長2.7%。毛利率與去年同期大致持平，約為30.6%。若只計算商品房的毛利率，更由去年同期的32.6%上升至40.8%，主要由於集團的銷售策略向以質素及品牌取勝，不求以價換量，反之定價穩中有升。

2014年上半年，集團錄得股東應佔虧損148,190,000港元（2013年上半年：股東應佔溢利481,877,000港元），由於去年同期因出售城開中心項目權益之一次性收益提高了同比基數。若撇除相關之一次性收益，較諸去年上半年虧損達255,336,000港元，集團回顧期內的股東應佔虧損較去年同期大幅減少約107,146,000港元。截至2014年6月30日止六個月，集團每股基本及攤薄虧損均為3.08港仙（2013年上半年：每股基本及攤薄盈利均為10.02港仙）。

截至2014年6月30日止六個月，集團整體合約銷售金額為人民幣2,520,000,000元（2013年上半年：人民幣3,340,000,000元），已超越年初訂定合約銷售目標的一半。期內，商品房合約銷售總額達人民幣1,710,000,000元，同比減少36.7%，佔集團合約銷售額的67.9%，主要是由於重點銷售項目萬源城第四期的存貨於年初已近售罄，直至6月，萬源城才開售第五期新盤，所以上半年銷售較去年同期下跌乃因推盤節奏不同。上半年商品房合約銷售平均售價達約每平方米人民幣20,800元，同比微升1%。保障房合約銷售總額達人民幣810,000,000元，同比上升約26.6%，佔集團合約銷售總額的32.1%。

回顧2014年上半年，中國經濟發展平穩，中央政府的房地產調控工作重心在於建立長效機制。集團專注發展的長三角及沿海等一綫城市，市場基本面仍然扎實，優質樓盤如集團旗下的萬源城，品牌及質量均較周邊同類產品優勝，故此其售價一直穩中有升，更能突顯開發商的實力。

今年4月，集團與上海市閔行區政府簽訂協議，以人民幣7.67億元取得位於上海市閔行區梅隴鎮地塊，將用作發展為上海晶城項目第五期，建造為中小戶型商品房，以滿足新婚家庭及不斷增加的城市常住人口等主要目標客戶群的剛性需求。

2014年下半年，集團將繼續專注於長三角及沿海等發達城市推動業務，追求創新地產商業模式，利用國企股權改革契機、城市產業提升等大環境，透過包括收購合併、參與舊城改造及城市二級開發等不同方式以獲取優質土地資源，並在自行開發項目以外採取多種靈活發展途徑，如與其他發展商或策略性夥伴共同合作，或適時盤活合適的項目和資產等，使集團資產價值得以最大化，亦可加快資金回籠週期。此外，管理層預期上海自由貿易區將帶動區內以至上海市的商業活動，集團於上海市內有多塊優質土地作商業及辦公用途，正好捕捉市場機遇。

期內，集團繼續剝離不符合其長遠發展策略的資產。於8月6日，集團與博時資本管理有限公司簽訂框架協議，作價人民幣366,000,000元出售持有天津北辰項目40%權益的附屬公司，預期交易完成後，集團將錄得約人民幣109,179,000元的稅前收入，並獲得包括收回股東貸款在內，共約人民幣434,070,000元現金流入，以發展未來更具效益的項目或作營運之用。

同時，集團著力加快新動工項目進程。今年6月，上海莘莊地鐵上蓋項目已經動工；上海晶城項目第五期規劃及工程審批進展順利，預期與徐匯濱江項目均大約於今年年底或明年

年初動工。物業推售方面，下半年重點銷售項目主要為上海萬源城第五期平層精裝大宅、西安滄灞半島、及重慶城上城等。

流動資金方面，集團於七月與若干銀行就一筆1,826,000,000港元及一筆65,000,000美元之雙幣種定期貸款融資訂立為期36個月之融資協議，同時，新增來自控股股東上實控股的3億美元貸款，此兩項融資成本均遠較之前中新地產遺留的4億美元高級票據為低，有利集團發展未來業務。

2014年下半年，集團將繼續貫徹執行策略性發展計劃，循序漸進落實各項工作，務求為廣大股東帶來豐厚的回報。

~ 完 ~

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。截至2014年6月底，集團在中國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，未來可售規劃建築面積約753萬平方米。