



上實城開2012年全年收入大幅上漲近一倍
加快消化低毛利項目 專注重組旗下資產

- 收入收入為87.83億港元，同比大幅增長98.1%
- 稅後溢利3,331萬港元，成功從2011年度的5.66億港元稅後虧損轉盈
- 股東應佔虧損大幅收窄68.4%至1.9億港元
- 出售成都「公園大道」項目之子公司全部股權，錄得稅前利潤達3.59億港元
- 銷售、一般及行政費用同比下降24.1%，佔收入比例由2011年的19.8%下跌至7.6%
- 整體合約銷售額達人民幣66.8億元，同比增長142%

(2013年3月22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) 今天公布其截至2012年12月31日止年度經審核之全年業績。

2012年度，集團全年實現收入87.83億港元，同比增長98.1%，主要由於整體房屋交付量增加96%至1,004,000平方米，及保障房項目上海晶城的銷售收入自7月推出市場以來於年內開始陸續入帳。集團之主要收入仍來自物業銷售，佔總收入約95.3%。其餘來自租金、酒店業務、及管理和服務之收入分別佔總收入約2.7%、1.0%及1.0%。物業銷售收入方面，西安滻灞半島、上海萬源城及保障房項目上海晶城三個主要項目佔本年度物業銷售收入的比重分別約32%、22%及15%。

年內，集團毛利同比增長20.6%達13.59億港元，但整體毛利率由2011年度的25.4%下降至15.5%，主要由於集團策略性地加速消化舊有頭目、包括西安滻灞半島和天津老城廂等項目中部份早年已銷售的房屋，以及毛利率遠低於商品房的保障房銷售收入於年內入帳所致。雖然保障房的毛利率偏低，但其銷售規模及交付量龐大，所以對集團的收入有重大貢獻。

集團於2012年底已出售成都「公園大道」項目之子公司全部股權，稅前獲利約3.59億港元。此舉旨在處置不再合乎集團長遠發展策略的舊有資產，將資源集中在集團重點發展的長三角地區、沿海經濟發達城市及對其他較為有利的市場。

年內，集團錄得稅後溢利3,331萬港元(2011年稅後虧損5.66億港元)；股東應佔虧損大幅收窄68.4%至1.90億港元，主要歸功於收入的大幅上升、來自出售成都項目之一次性特殊收益，以及嚴謹的成本控制措施，包括成功引入分銷商並開展聯合代理，在取得驕人銷售業績的同時，仍能將分銷及銷售開支大幅減少47.8%至1.58億港元。

上實城開主席倪建達表示：「中國房地產市場在經歷逾兩年的調控期後，於去年下半年呈現回暖跡象，房價及成交量受中央政府兩度下調存貸基準利率增加資金流動性帶動，均於年中從谷底逐步回升。我們通過加快銷售及交付樓房、處置前中新地產遺留項目及加強整體盈利能力等措施，不僅成功提高收入、改善虧損情況，更拉開了上實城開長期、健康、穩定發展的序幕。」

回顧年內，上實城開商品房和保障房的全年合約銷售額為人民幣66.8億元(約82.1億港元)，同比上升142%，亦高於年初銷售目標。合約銷售面積為608,000平方米，同比增長158%。來自商品房的合約銷售達人民幣38.7億元(約47.6億港元)，主要來自上海萬源城、西安滻灞半島、天津老城廂及重慶城上城項目，分別佔年內商品房合約銷售額的43%、21%、8%和7%。另一方面，保障房自2012年7月首次推出市場以來，年內合同銷售面積達281,000平方米，銷售金額約為人民幣28.2億元(約34.7億港元)。

除了理想的合約銷售成績及因出售成都項目所得的一次性現金收益外，集團亦因參與保障房建設而符合條件在中國境內發行人民幣15億元債券，以及分別獲母公司上實控股(股份代號：363)及上實集團(上實控股母公司)延續10億港元及人民幣10億元貸款至2013年6月及12月，兩者均進一步加強了集團的現金流。於2012年12月31日，集團之銀行結餘及現金大幅上升50%至52.5億港元，淨借貸比率從2011年的55.6%下降至2012年的50.2%。

倪建達總結道：「2013年，國家宏觀調控政策仍然是主導國內房地產市場起伏的主要因素。然而，我們相信長遠而言，城鎮化的不斷擴大以及家庭收入的持續增長，將增加對房屋的剛性需求，同時亦將支撐及驅動房地產行業的持續穩健發展。上實城開將積極把握市場商機，並利用母公司上實控股在長三角地區的競爭優勢，將資源更有效地分配在區內盈利能力較強的項目上，進一步改善毛利率水平。與此同時，我們將繼續出售不再符合集團發展策略的項目，並為旗下重點項目積極物色合作夥伴或策略性投資者，通過資產重組引進資金及專業知識，以產生協同效益，提升項目價值。此外，我們還將致力開發更多新樓盤，加快銷售及物業交付，同時主力在長三角及沿海經濟發達城市吸納優質土地資源，為上實城開的持續穩定發展奠定堅實的基礎。」

~ 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，目前在中國 12 個一線及二線城市擁有 24 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。集團具備總規劃建築面積逾 1,600 萬平方米。