



## 上實城開2014年度業績提升

### 首次派發股息

#### 財務摘要

(截至12月31日止年度)	2014年 (港幣 百萬元)	2013年 (港幣 百萬元)	變動
收入	7,774	9,774	(20.5%)
毛利	2,950	1,519	94.3%
毛利率	38.0%	15.5%	22.5個百分點
毛利率 (撇除保障房因素)	41.7%	23.1%	18.6個百分點
股東應佔溢利	161	143	12.3%
每股基本盈利 (港仙)	3.35	2.98	12.4%
末期每股派息 (港仙)	1.1	不適用	不適用

(2015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2014年12月31日止年度之業績。

#### 財務回顧

截至2014年12月31日止年度，集團收入實現7,774,000,000港元，按年下跌20.5%，主要反映竣工交付樓房減少。集團之主要收入來自物業銷售，佔總收入約91.4%。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6.1%、1.2%及1.3%。當中租金收入佔比增長較快，因為集團於九月底收購上海世貿商城所致。年內，毛利率由去年同期的15.5%升至38.0%。毛利率上揚得益於集團年內竣工交付樓房中的優質項目比例提升，以及新盤定價貫徹穩中有升的策略。

受惠於高毛利率項目萬源城的交付比例上升及出售天津北辰項目之一次性收益，截至2014年12月31日止年度，息稅前溢利錄得68.0%按年升幅至2,488,000,000港元(2013年：1,481,000,000港元)。若撇除一次性收益，息稅前溢利更飆升264.1%至2,352,000,000港元(2013年：646,000,000港元)。年內，集團錄得股東應佔溢利同比上升12.3%至

161,181,000 港元(2013年:143,471,000 港元)。每股基本及攤薄盈利均同比上升 12.4% 至 3.35 港仙(2013年:2.98 港仙)。為答謝股東對上實城開的多年支持，董事會建議自收購中新地產後首次派發每股 1.1 港仙股息，派息比率高達 32.8%。

年內，集團訂立俱樂部貸款融資 1,826,000,000 港元及 65,000,000 美元，另新增股東貸款約 372,000,000 港元及 252,000,000 美元，而俱樂部貸款更將 2014 年 7 月到期的 4 億美元高級票據的貸款利率大減逾半，有利集團發展未來業務。於 2014 年 12 月 31 日，集團持有之銀行結餘及現金上升 10.2% 至 6,424,058,000 港元(2013年12月31日:5,827,825,000 港元)。

### **業務回顧**

回顧 2014 年，內地樓市自去年開始調整後，區域分化趨勢愈來愈明顯；當中一二線城市房價抗跌力較強，說明中國主要城市的房地產市場仍存在剛性需求。針對外在形勢的新變化，集團亦相應做好項目佈局的優化和調整。集團在 2014 年延續此前既定的戰略，發揮長三角區域優勢，加快向剛需住房產品及經濟發展成熟的一線城市、長三角區域佈局，同時選擇性退出三四線城市，藉上海的地域優勢實現最大化盈利。

年內，集團整體合約銷售金額為人民幣 4,717,000,000 元(2013年:人民幣 6,609,000,000 元)，超出目標約 9.7%，當中商品房的銷售約人民幣 3,716,000,000 元。整體合約銷售平均售價同比增長 6.0%至每平方米約人民幣 17,800 元。若扣除保障房因素，合約銷售平均售價則同比升 15.5%至每平方米約人民幣 22,400 元，增長主要因為萬源城產品結構的調整。

2014 年 4 月，集團與上海市閔行區政府簽訂協議，以人民幣 767,000,000 元取得位於同區梅隴鎮一地塊，將用作發展為上海晶城項目第五期商品房。2014 年 9 月，集團聯同南豐集團，以 579,000,000 美元收購上海世貿商城，成為集團發展的重要里程碑。未來數年，集團將聯同南豐集團共同改造該項目，改善管理及營運，以提升租金收入水平，並打造其成為上海長寧區的新地標。

年內，集團繼續剝離不符合其長遠發展策略的資產。2014 年 12 月，集團以約人民幣 366,000,000 元出售非控股項目天津北辰，獲現金流入約人民幣 434,070,000 元，稅前收益約為人民幣 1.08 億元。

## **展望**

隨著國內中央銀行降息帶來融資成本降低，房地產企業的融資途徑亦趨多元化；同時，本集團有財務資源豐富的控股股東上實控股支持，另外亦在上海自由貿易區成立了上海國宸股權投資管理有限公司，為集團的項目募集資金，更靈活調動財務資源，提升項目的盈利能力，務求達至產融結合，將各種融資平台的效益最大化。

展望未來，集團仍對中國一線城市的房地產市場充滿信心。集團過去兩年多一直盤活存量資產，優化佈局結構，追求最佳投資效益，立足一線城市，充份發揮大城市大功能特有的優勢。集團手持上海多個如濱江城開中心、閔行城開中心及莘莊地鐵上蓋等投資性項目，全部已經或即將進入施工期，未來有望受惠於上海市的整體經濟增長。集團亦將繼續三方面的戰略佈署：一、維持優質項目的開發進度及規模，確保可觀利潤；二、加大投資性物業的建設，提升經常性收入水平及確保穩定現金流；及三、適時調整土地儲備組合並加快盤活資產，力求整體回報最大化，為股東創造更大利益。

~ 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12月底，集團在中國12個一線及二線城市擁有22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567萬平方米。