



上實城開2013年中期業績扭虧為盈

股東應佔溢利**4.82億港元** 毛利率由**21.5%**升至**31.9%**

- 收入為29.7億港元，同比大幅增長171.6%
- 毛利率由21.5%上升至31.9%
- 股東應佔溢利達4.82億港元 (2012上半年虧損3.09億港元)
- 每股基本盈利10.2港仙 (2012上半年虧損6.42港仙)
- 合約銷售額達人民幣33.4億元 (約41.6億港元)，同比激增95%

(2013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) 今天公布其截至2013年6月30日止未經審計之中期業績。

2013年上半年，集團實現收入29.7億港元，同比增長171.6%，主要由於整體房屋交付量增加約62.8%至236,000平方米。集團之主要收入仍來自物業銷售，佔總收入約93%。其餘來自租金、酒店業務及管理 and 服務之收入分別佔總收入約4%、2%及1%。期內物業銷售收入約27.7億港元，當中上海萬源城及西安滄灞半島兩個主要項目佔的比重分別為58%及34%。

回顧期內，毛利率由去年同期的21.5%上升至31.9%，因為高毛利率的萬源城等項目為上半年主要交付物業，帶動整體毛利率上升。此外，集團亦以約人民幣11.7億元出售上海城開中心25%權益，錄得稅前收益約8.2億港元。

期內，集團之經營溢利為13.4億港元(截至2012年6月30日止六個月：虧損2,600萬港元)，縱使撇除一次性收益，集團之經營溢利仍由去年同期虧損2,600萬港元扭虧轉盈為5.22億港元。公司股東應佔溢利約4.82億港元(截至2012年6月30日止六個月：股東應佔虧損3.09億港元)，成功扭虧轉盈主要歸功於收入大幅上升及來自出售城開中心項目權益之一次性收益。

2013上半年，公司每股基本及攤薄盈利分別為10.2港仙及10.2港仙 (2012上半年：虧損6.42港仙及6.42港仙)。董事會不建議就回顧期內派付任何股息 (2012上半年：零)。

上實城開發言人表示：「2013年上半年，整體房地產市場保持較平穩發展，剛性需求持續強勁，上實城開積極把握行業復蘇的機遇，通過加快銷售及交付樓房，持續嚴謹控制成本以及優化資產組合等措施，提升集團毛利率水平，並在期內扭虧為盈。」

回顧期內，因為集團之物業銷售收入按年大幅增長1.7倍，所以其分銷及銷售開支亦按年上升121%至約1.29億港元。一般及行政開支則按年減少11.8%至約2.12億，歸功於集團的成本控制措施持續取得良好成效。

於2013年6月30日，集團之銀行結餘及現金由去年12月底的55.3億港元下降至24.4億港元，主要因為集團於六月將約10.8億港元用作土地投標的按金（已於七月取回），以及償還銀行貸款淨額達20億港元。由於現金水平下降，集團淨借貸比率亦因此由50.2%上升至54.2%，流動比率則由2.0輕微升至2.1。然而，集團於回顧期內的合約銷售成績理想，現金流入強勁，因此集團之流動資產、資金及日後收益將足以應付目前營運資金的需要。

2013年上半年，上實城開的合約銷售額為人民幣33.4億元，同比上升95%。合約銷售面積約174,000平方米，同比增長19%。來自商品房的合約銷售達人民幣27.0億元，主要來自萬源城及滄瀾半島，分別佔的58%及8%。來自保障房的合約銷售達人民幣6.4億元。期內，大部份項目的平均售價均有單位數字至雙位數字的升幅，整體合約銷售平均售價為每平方米約人民幣19,000元，同比增長約65%，主要由高售價的萬源城所帶動。

上實城開發言人總結道：「集團於5月成功以一幅徐家匯中心地塊置換四幅位於徐匯濱江的土地，未來增值潛力龐大。而6月出售城開中心25%權益，為集團錄得可觀利潤外，亦陸續帶來共人民幣13.9億元（包括償還其他負債）現金流入。此等舉措可釋放部份項目和資產的潛在價值、加快項目發展及資金回籠週期，同時亦加速新項目發展步伐。在接連盤活資產下，再錄入增長近一倍的合約銷售額，為集團上半年創造理想業績！」

展望下半年，集團將抱著審慎樂觀的態度面對各種挑戰，積極提升自身競爭力及利用母公司上實控股在長三角的獨特優勢，在區內及沿海發達城市積極物色機會，投資於盈利能力較強或庫存量較大的項目。我們亦將逐漸剝離不符合本集團長遠發展策略的資產，加快釋放現有資產的價值，在實現本集團長遠發展目標的同時，亦會以股東中、短期利益為依歸。」

~ 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，未來可售建築面積逾800萬平方米。