



上實城開2015年度股東應佔溢利飆逾兩倍至5.17億港元

全年股息升154.5%至2.8港仙

財務摘要

(截至12月31日止年度)	2015年 (港幣 百萬元)	2014年 (港幣 百萬元)	變動
收入	3,871.9	7,773.6	(50.2%)
股東應佔溢利	517.4	161.2	221.0%
每股基本及攤薄盈利 (港仙)	10.75	3.35	221.0%
全年派息 (每股港仙)	2.8	1.1	154.5%
- 每股末期股息 (港仙)	1.2	1.1	9.1%
- 每股特別股息 (港仙)	1.6	沒有	不適用

(2016年3月29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2015年12月31日止年度之業績。

財務回顧

截至2015年12月31日止年度，集團收入實現約3,872,000,000港元，同比下跌50.2%，緣於集團的很大部份在建項目屬投資性物業，所以竣工交付住宅樓房較少，連帶結轉收入一併減少。集團之主要收入來自物業銷售，佔總收入約75.0%。其餘來自收租物業、管理和服務、以及酒店業務之收入分別佔總收入約18.0%、2.6%及4.4%，當中租金收入佔比大幅攀升。年內，毛利率由去年同期的38.0%降至32.3%，主要由於交房的種類及地區不同以致毛利率有所調整。

受惠於出售河北省燕郊及珠海市淇澳島項目之一次性收益，截至2015年12月31日止年度，集團錄得股東應佔溢利同比大幅上升221.0%至517,385,000港元（2014年：161,181,000港元）。每股基本及攤薄盈利均為10.75港仙（2014年：3.35港仙）。為答謝股東對上實城開的多年支持，董事會建議今年派發每股1.2港仙末期股息，以及因出售項目得益而派發每股1.6港仙的特別股息，全年股息合共2.8港仙，較2014年增加154.5%。

除受惠於資產處置，去年的強勁合約銷售亦帶動約人民幣 4,970,000,000 元的大額現金回籠，故集團於 2015 年 12 月 31 日持有之銀行結餘及現金上升 77.0%至 11,371,189,000 港元（2014 年 12 月 31 日：6,424,058,000 港元）。淨負債比率由 2014 年底的 65.6%下降至去年底的 54.9%，財務狀況理想。

業務回顧

2015 年宏觀政策逐步寬鬆促使房地產業呈現一定回暖與復蘇。年內，集團繼續發揮於長三角及沿海发达地區的現有優勢及經驗，鞏固自身財務狀況，適時把握市場機遇，於合約銷售、債務融資、項目發展、戰略合作及優化資產組合等多方面實現突破。

集團於 2015 年整體合約銷售金額上升 23.6%至人民幣 5,832,000,000 元（2014 年：人民幣 4,717,000,000 元），當中商品房的銷售約人民幣 5,328,000,000 元，較去年大幅上升 43.3%，因為上海市場回暖，萬源城及新項目城開瓏庭銷售強勁，以及西安項目自然界及天津項目老城廂同樣銷售理想。整體合約銷售平均售價同比增長 9.0%至每平方米約人民幣 19,400 元。

2015 年 7 月，集團與上海市閔行區政府簽訂戰略合作框架協議，就各自資源優勢進行深化合作，協議內容包括共同合作開展市政基礎設施及公建配套建設等房地產開發相關業務，同時也為集團切入「城中村」改造計劃提供條件。另一方面，集團亦與平安不動產有限公司等多家公司簽署戰略合作協議，雙方將充分發揮各自優勢強強聯手進行協作。

集團去年整體租金收入按年上升 47.3%至約 696,086,000 港元（2014 年：472,474,000 港元）。根據集團的部署與在建面積，未來在重點城市持有優質物業面積將進一步提升，同時上海世貿商城亦已啟動調整升級計劃，預計集團的優質投資性物業規模將會不斷提升，日漸成為重要的利潤貢獻來源。

集團預期中國經濟結構轉型成趨勢，故加快戰略部署以優化資產組合，積極推進盤活存量資產，務求進一步改善集團盈利、現金流及土地儲備組合，謀劃增加集團於長三角的戰略投資。除去年處置燕郊及淇澳島項目，於 2016 年 1 月 8 日，集團旗下附屬公司上海城開於綠碳基金之權益更以總金額人民幣 1,668,000,000 元贖回。綠碳基金乃於中國成立之有限責任合夥，間接擁有位於上海市閔行區的城開中心項目之 35%權益，預計集團將自贖回事項錄得未經審核估計除稅前收益約人民幣 933,000,000 元。

此外，人民幣兌美元貶值是去年的熱話，集團審慎調整境內與境外的負債比例，並會加大利用國內的融資渠道以降低匯兌損失的風險。集團已於二零一六年首季償還合共約 4.28 億美元境外債務，同時結合在境內發債等方式，降低利率之餘亦延長了債務期限，預期來年集團大大減低匯兌風險。

展望

展望未來，集團手持上海多個優質投資性物業，包括位於徐匯區的濱江城開中心、閔行區的 TODTOWN 天蒼及城開中心等，預期全部落成後，將可倍升集團於上海的投資性物業建築面積。來年，集團將繼續以上海為銷售重點區域，預期商品房合約銷售將不遜去年。總括而言，新的一年集團將會：一、加強聯手合作於獲取土地資源。集團去年與閔行區政府組建公司，負責梅隴鎮部份「城中村」改造，包括其他一系列獲取土地資源的新嘗試，期望可成為集團的藍海戰略；二、繼續引入戰略夥伴，尋求專業公司或第三方代理盤活存量資產或置換資產，務求提升或釋放其應有價值；三、除保持住宅開發及經營商業資產外，尋求創新經營模式，探索產業鏈上的延伸。

~ 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2015年12月底，集團在中國10個一線及二線城市擁有19個房地產項目，分佈內地重點城市，包括上海、北京、瀋陽、天津、昆山、無錫、西安、重慶、長沙及深圳，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400萬平方米。