

新聞稿

上實控股盈利 52.78 億港元創歷史新高 同比上升 83.9%

今年重點落實水務項目、收費公路併購 加大資本運作力度 全力推進房地產重組整合

(二零一一年三月三十日-香港) 上海實業控股有限公司("上實控股", 聯交所編號 0363) 公佈截至二零一零年十二月三十一日止全年業績, 營業額約 127.12 億港元, 上升約 80.0%; 股東應佔溢利約 52.78 億港元, 創上市以來最高記錄, 同比上升約 83.9%; 每股盈利約 4.89 港元也是歷史高峰, 同比上升約 83.8%。總資產及淨資產相繼分別升至約 878.31 億港元及 297.60 億港元, 同比增長約 36.7%及 19.5%。董事會建議派發末期息每股 58 港仙, 連中期息每股 50 港仙, 全年共派息每股 108 港仙。

上實控股董事長滕一龍表示三個核心業務 -- 基礎設施、房地產和消費品均表現理想: 旗下三條上海的收費公路-- 京滬高速、滬昆高速和滬渝高速的上海段 -- 在世博會期間車流量顯著增加, 通行費收入同步上升, 全年三條公路通行費收入總數達 16.78 億港元, 相等於每天約 460 萬港元。水務投資方面, 三家投資企業中環水務、亞洲水務和聯合潤通盈利續有增長。基礎設施全年淨利貢獻約 8.21 億港元, 剔除二零零九年京滬高速及滬昆高速項目之補貼後同比增長達 73.2%。

房地產業務受惠於上海城開集團的物業銷售和尚海灣投資項目提供的利潤貢獻, 全年盈利貢獻 9.46 億港元, 上升 29.4%; 新收購的上實城市開發(前稱中新地產)二零一零下半年之虧損已大幅回落至約 1.04 億港元, 若扣除有關虧損, 上實控股房地產業務盈利同比上升約 42.7%。消費品業務保持穩定增長, 南洋煙草業績穩步上升, 永發印務盈利雙位增長。消費品業務錄得盈利約 6.78 億港元, 扣除二零零九年出售項目的出售收益及利潤貢獻後, 同比上升 8.3%。

展望來年, 滕一龍表示將於基建領域落實收費公路和水務項目的收購兼併, 特別要抓著國家十二五規劃中在城鄉高速發展階段, 對水資源包括污水處理日益殷切的需求, 在現有日處理規模總量達 628.90 萬噸的基礎上, 持續提升水務項目的生產經營綜合實力。同時並致力整合水務業務平台, 提升經營效率。

另一方面, 今年將加大資本運作力度, 全力推進房地產的重組整合, 並通過資產注入, 股份配置和共同開發等方式, 策動後續發展, 加大品牌建設, 保持上實在國內房地產行業的領先地位。收購母公司旗下上實發展之交易預計於今年內完成, 交易完成後, 包括上實發展旗下及青浦 G 地塊土地, 上實控股之土儲總量將達 2,343 萬平方米, 項目覆蓋各主要省市。消費品業務則致力提升經營實力, 積極開拓潛在市場, 實現經營性業務盈利持續增長, 繼續為集團帶來穩健的現金流和盈利貢獻。

滕一龍強調上實控股擁有優質核心資產, 旗下收費公路、水務及消費品業務可持續提供穩定現金流和盈利增長, 房地產業務極具後續增值潛力。未來將進一步加強核心業務的建設, 實施資產結構最優化, 努力開拓未來盈利空間, 為股東創造更高價值, 帶來更大投資回報。

上實控股現時旗下業務包括基礎設施、房地產和消費品。

基礎設施

基礎設施業務受惠上海世界博覽會的召開和私家車輛的增加，以及水務業務盈利貢獻有所提升，全年盈利貢獻約 8.21 億港元，同比上升約 11.0%，佔集團業務淨利潤約 33.6%，倘不計入公路項目改擴建於二零零九年獲補貼的因素，盈利升幅達 73.2%。

● 收費公路

京滬高速公路（上海段）通行費收入和車流量均有增長，分別錄得約 5.32 億港元及 3,252 萬架次，較去年分別上升約 10.9% 及 14.6%。項目公司滬寧高速淨利潤約 2.86 億港元，撇除改擴建於去年度所得補貼後，同比上升約 4.3%。

滬昆高速公路（上海莘松段）改擴建工程主線於二零一零年一月一日恢復通車，車流量和通行費收入增長迅速，加上世界博覽會期間訪滬旅遊商貿客源人數激增，公路通行費收入和車流量大幅提升，約達 7.36 億港元及 3,187 萬架次，較去年分別上升約 101.1% 及 132.5%。年度通行費總收入位列上海路網第一。項目公司路橋發展全年淨利潤約 2.65 億港元，扣除去年度因改擴建工程獲得補貼，同比上升約 79.6%。

二零一零年五月完成收購滬渝高速公路（上海段）的收費經營權。由於上海世界博覽會和車輛數量增加的因素，滬渝高速公路（上海段）全年通行費收入及車流量保持穩步增長，分別約 4.1 億港元及 2,772 萬架次。

● 水務

中環水務營業收入約 10.4 億港元，較去年度上升約 62.6%；盈利突破億元，達 1.3 億港元，同比上升約 55.0%。截至二零一零年十二月底，中環水務共擁有 14 個水務項目，日處理規模約 433.9 萬噸。公司旗下的開發項目經營效益大幅提升，多家企業成功調升水價。

二零一零年二月完成收購新加坡上市公司亞洲水務。亞洲水務共擁有 11 個水處理項目，日處理規模約 101.5 萬噸，全年營業額約 3.24 億港元，淨利潤約 2,678 萬港元。二零一零年十二月底亞洲水務公佈以每股 0.06 新加坡元進行供股，共配發 1,282,854,649 股，二零一一年第一季完成。年內新增武漢市黃陂區的前川污水處理項目和盤龍污水處理項目，日產能約 7.5 萬噸。

二零一零年九月以總代價約人民幣 3.61 億元收購聯合潤通 60.4% 股權，十一月完成交易。聯合潤通主要從事污水處理、污泥處理和中水處理、城市供水和垃圾處理等，項目分佈於山東、湖南、廣西及廣東等地。截至二零一零年底，聯合潤通日處理規模約 93.5 萬噸；營業額約 3.32 億港元，淨利潤約 5,542 萬港元。

房地產

房地產業務盈利貢獻約 9.46 億港元，較去年上升 29.4%，佔集團業務淨利潤約 38.7%；新收購的上實城市開發自二零一零年六月底入股後下半年虧損大幅回落，上實控股房地產業務板塊扣除上述虧損後，盈利同比上升 42.7%。

儘管國內房地產宏觀調控政策對行業發展有所影響，上實控股旗下房地產業務發展年內仍取得重大進展。除完成收購上實城市開發 45.02% 權益及青浦 F 地塊外，年內同時啓動收購上實發展控制性股權，使土地儲備覆蓋全國主要省市，業務規模迅速擴張。

二零一零年八月公佈以約 58.27 億港元向母公司收購其持有上海 A 股上市公司上實發展 63.65% 股權。有關交易預計於今年內完成，上實發展之業績將根據合併會計法併入上實控股帳目內。上實發展目前共有 17 個房地產投資項目，分佈於上海、湖州、哈爾濱、青島、泉州、重慶、成都、大理等城市，截至二零一零年底，規劃總建築面積約佔 561 萬平方米，公司並擁有上海崇明島東灘土地的優先參與開發權。

二零一一年二月公佈與周大福共同開發上海青浦項目和合資經營上海四季酒店，上實控股將向周大福旗下企業出售上海市朱家角鎮青浦土地 F 及 G 地塊 90% 權益（代價分別為人民幣 11.31 億元及人民幣 13.05 億元）以及出售上海四季酒店 77% 權益（代價 11.68 億港元）。三項交易完成後，上實控股共套現約 35.26 億港元，並獲合共約 28.67 億港元之稅後溢利。

● 土地儲備

截至二零一零年底，上海城開集團共有 11 個房地產項目，分佈於上海、江蘇、安徽、湖南和重慶五個地區，土地面積合共約 238 萬平方米、規劃總建築面積約 453 萬平方米。年內新增土地面積 250,570 平方米，包括七月重慶項目公司完成常春藤·緹香小鎮二期 163,244 平方米土地出讓合同的簽訂；九月以聯合體競投梅隴南方商務區及莘莊鎮 222 號地塊莘莊地鐵上蓋兩個項目，上海城開集團分別佔 40% 及 35% 權益。

上實控股二零零九年先後向母公司收購上海市青浦區朱家角鎮淀山湖畔的 D、E、F 及 G 地塊，四幅土地面積合共約 170 萬平方米、規劃總建築面積 85 萬平方米。目前 D、E 及 F 地塊已併入上實控股，G 地塊則尚在審批階段，青浦土地可供興建低密度豪宅及別墅物業。連同上實發展所擁有之青浦土地 A、B 及 C 地塊，上實控股擁有的青浦項目土地面積共約 282 萬平方米。

上實控股收購上實城市開發合共 45.02% 權益之交易六月份完成。上實城市開發目前於 11 個城市共擁有 15 個房地產項目，二零一零年底土地面積累計約 746 萬平方米，規劃總建築面積約 1,272 萬平方米。旗下公司二零零九年九月與上海城開集團聯合競投得上海市梅隴南方商務區土地，佔 25% 權益。

截至二零一零年十二月三十一日止，計及上實控股擁有的青浦土地 D、E 及 F 地塊，連同上海城開集團及上實城市開發的土地，上實控股共擁有規劃總建築面積共約 1,762 萬平方米。待收購上實發展的交易完成及青浦 G 地塊土地注入後，上實控股土儲總量將增至約 2,343 萬平方米。

● 物業開發及投資

上海城開集團年內新增開工面積 435,769 平方米。二零一零年實現銷售金額約 42.76 億港元，同比上升 118.6%，銷售面積共 108,890 平方米。全年預售金額 20.94 億港元，項目包括上海萬源城、昆山琨城帝景園、長沙托斯卡納、合肥玫瑰紳城及重慶常春藤·緹香小鎮。二零一零年持有物業全年租賃收入約 1.46 億港元，主要包括上海城開國際大廈、匯民商廈及其它零售物業，建築面積約 7.7 萬平方米。

上實城市開發全年營業額約 41.1 億港元，較二零零九年截至十二月底止八個月增加 7 倍；全年淨虧損 7.5 億港元，同比二零零九年虧損 21.1 億港元減少 13.6 億港元。自上實控股於去年六月完成收購上實城市開發後，上實城市開發下半年調整債務結構，並大幅降低負債水平，包括贖回本金總額人民幣 12 億元的高息貸款。年度實現預售金額約 34.3 億港元，佔建築面積約 51.6 萬平方米，預售項目包括天津老城廂、西安滄灞半島、重慶城上城、長沙森林海、成都公園大道及上海九久青年城。

上實控股於上海市徐匯區的尚海灣四幢住宅在建物業共 396 個單位，總建築面積約 10 萬平方米，目前由恒盛地產負責該等物業的開發、銷售及日常管理。年度提供約 4.42 億港元盈利貢獻。

● 酒店經營

上海世界博覽會的成功召開，帶動了上海旅遊業的復蘇，上海四季酒店年度業績顯著回升。酒店抓住世博機遇，加大了拓展中國市場的力度，平均房價穩步回升，全年酒店總收入約 2.86 億港元，同比上升約 36.1%。

消費品

消費品業務盈利貢獻約 6.78 億港元，扣除去年已出售的聯華超市及光明乳業所錄得的出售收益及盈利貢獻後，同比上升 8.3%，佔集團業務淨利潤約 27.7%。

● 煙草

南洋煙草全年實現淨利潤約 5.31 億港元，營業額約 21.96 億港元，較去年分別上升約 6.2% 及 9.5%。紅雙喜高附加值產品如「百年龍鳳」、「吉祥龍鳳」及特色紀念罐皆有理想增長幅度，分別同比上升約 78.53%、362% 及 25.01%。海外市場逐步擴大，年內相繼開拓新加坡、印尼及日本東京免稅店，銷售「百年龍鳳」。

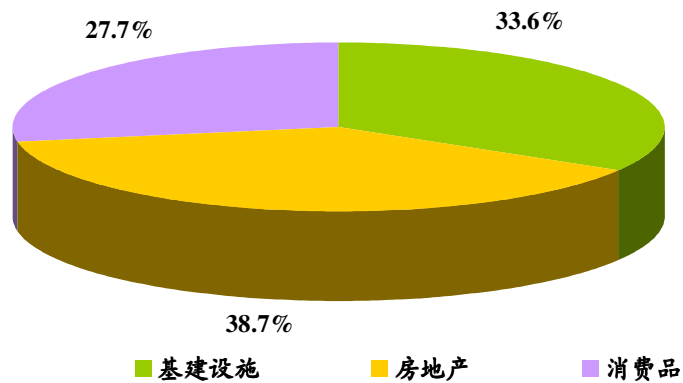
● 印務

永發印務營業收入（連同今年初出售的箱板紙業務在內）錄得約 28.5 億港元，較去年上升約 42.7%；淨利潤約達 1.55 億港元，同比上升 14.8%。印刷業務相對發展穩定，新增合資公司永發冠喬包裝主要從事馬口鐵罐、易拉蓋製造及金屬包裝業務，成為公司利潤新增長點；成都永發印務年內整合客戶群，「茅台百金酒」、「郎酒」、「西鳳酒」及「金六福」等品牌的印刷業務有雙位增長。二零一一年一月公佈以人民幣約 5.64 億元悉數出售於河北永新紙業持有共 78.13% 的權益，全面退出箱板紙行業。是次出售所得連同將歸還股東貸款共套現約 12 億港元，並錄得約 1.4 億港元出售利潤。

二零一零年業績摘要

	2010 年	2009 年 (重列)	變幅
營業額	127.12 億港元	70.62 億港元	80.0%
股東應佔溢利	52.78 億港元	28.70 億港元	83.9%
每股盈利	4.89 港元	2.66 港元	83.8%
全年每股股息	108 港仙	108 港仙	

各業務盈利貢獻比例



#

媒介查詢：

上海實業控股有限公司企業傳訊部
馮啓明 (電話:2821-3919, 9306-3800)