

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公告全部或任何部分內容而產生或倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號: 363)

## 二零零九年全年業績公佈

### 財務摘要

	二零零九年	二零零八年	同比變化
	千港元	千港元	%
<b>持續經營業務</b>			
營業額	<b>6,917,885</b>	7,452,105	<b>-7.2%</b>
毛利	<b>2,670,731</b>	2,446,823	<b>+9.2%</b>
除稅前溢利	<b>3,815,115</b>	2,683,795	<b>+42.2%</b>
<b>持續及非持續經營業務</b>			
股東應佔溢利	<b>2,860,128</b>	2,101,546	<b>+36.1%</b>
每股盈利 - 基本	<b>2.65 港元</b>	1.96 港元	<b>+35.2%</b>
- 攤薄	<b>2.65 港元</b>	1.95 港元	<b>+35.9%</b>
建議每股末期股息	<b>60 港仙</b>	36 港仙	<b>+66.7%</b>

## 業務回顧

上海實業控股有限公司（「本公司」）董事會欣然宣佈，截至二零零九年十二月三十一日止年度，本公司及其附屬公司（「本集團」）錄得股東應佔溢利為 28.60 億港元，較上年度上升 36.1%，營業額（連同醫藥業務營業收入）達 127.62 億港元，較去年上升 0.2%。年內基本完成出售非核心資產的戰略佈局，共套現 37.68 億港元（未包括聯華超市股份有限公司（「聯華超市」）出售款項），獲稅後出售利潤共 8.71 億港元，同時，拓展核心業務亦取得顯著成效。

## 基礎設施

基礎設施業務全年錄得盈利達 7.29 億港元，扣除去年出售甬金高速公路（金華段）及中環水務建設有限公司的出售利潤後，同比上升 17.8%，佔扣除中芯國際集成電路製造有限公司（「中芯國際」）相關虧損的本集團業務淨利潤\*約 18.3%。年內本集團加大基建業務的投資規模，分別公佈收購位於上海的滬渝高速公路（上海段）及新加坡水務上市公司股權，積極拓展基建業務領域。

二零零九年十二月，本公司公佈以約 13.88 億港元向母公司購入上海滬渝高速公路（上海段）收費經營權，經營期至二零二七年十二月底。滬渝高速公路（上海段）是國家高速公路網由上海至重慶高速 G50 的組成部分，全長 47.2 公里，臨近高速發展的大虹橋商圈，連接上海至江蘇省，公路二零零九年車流量約 2,612 萬輛，具高增長潛力，交易正待完成中國相關政府部門審批。

二零零九年六月，本公司透過全資附屬公司上實基建控股有限公司（「上實基建」）於新加坡公佈以每股 0.02 新加坡元認購新加坡上市公司亞洲水務有限公司（「亞洲水務」）的新股及認購可換股債券，出資約共 2.15 億港元，收購已於二零一零年二月完成，目前佔亞洲水務擴大後股本約 77%，預期可與中環水務投資有限公司（「中環水務」）現有業務形成協同效能和帶來整合契機。亞洲水務目前擁有 11 個水處理項目，總規模達 112.35 萬噸／日，項目主要分佈於中國湖北、山西、浙江、安徽等地。

## 收費公路

### *京滬高速公路（上海段）（原名滬寧高速公路（上海段））*

隨著京滬高速公路（上海段）改擴建工程於二零零八年底基本完成，公路已於二零零九年初開通，通行費收入及車流量亦有所提升。全年通行費收入約 4.80 億港元，

同比上升 53.2%，車流量達 2,838 萬架次，同比增長 45.1%，客車和貨車使用量分別約佔 76.41%及 23.59%。年內積極部署「迎世博 600 天行動」的總體安排，妥善實施優化道路、加強培訓及整治環境各項工作。

二零零九年六月，本公司公佈上海滬寧高速公路（上海段）有限公司（「滬寧高速」）收購上海星河數碼投資有限公司（「星河數碼」）20%股權，並委託其提供投資理財服務，全年委託理財收益共 7,145 萬港元。滬寧高速二零零九年錄得盈利（連同分佔星河數碼盈利）約 3.26 億港元，計及去年度收取改擴建補償款，盈利同比下降 20.1%。

### **滬昆高速公路（上海段）（原名滬杭高速公路（上海段））**

滬昆高速公路（上海段）於二零零九年一月正式啟動莘松段的改擴建工程，於五月中旬，莘莊至新橋段並實施了全面封閉，導致通行費收入及車流量相應減少，全年通行費收入約為 3.66 億港元，車流量約為 1,371 萬架次，同比分別下降約 44.3%及 53.7%。年內支付改擴建工程款約 12.10 億港元，並獲政府補償款項共 2.86 億港元，上海路橋發展有限公司二零零九年度淨利潤為 3.62 億港元，同比上升 75.5%。

滬昆高速公路（上海段）年內積極開展「迎世博 600 天行動」環境整治計劃，並完成道路、橋樑、綠化等多項養護維修工作。目前公路主體工程已於二零一零年一月一日順利通車，改擴建工程將於上海世界博覽會開幕前全部竣工。

### **水務**

截至二零零九年十二月三十一日，中環水務共擁有 14 個水務項目，總資產約人民幣 52 億元，有 18 家自來水廠、14 家污水廠、3 個污水站、2 座水庫，日處理規模 428.3 萬噸，總庫量 18,232 立方米，管網長度總計 2,300 公里。中環水務年內主營收入為 6.38 億港元，淨利潤為 8,363 萬港元，同比分別增長 8.6%及 57.0%。二零零九年，公司成功由投資驅動型企業伸延產業鏈至系統服務型企業，形成了項目投資、工程建設、設備製造、運營管理和技術研發的集成平台，在擴大資產規模的同時，亦提升了公司的整體價值和核心競爭能力。

二零零九年七月，中環水務公佈收購杭州杭氧環保成套設備有限公司 60%股權，可為公司現有和未來項目投資提供設備和維修服務，提升技術設備能力。年內更致力開拓工程建設及設備安裝市場，使公司資產規模與效益同步發展。公司同時亦爭取整合區域資源，實施項目區域一體化；並積極挖潛水環境治理技術研發能力。八月，公司設立了全資子公司綏芬河中環污水處理有限公司，進行城市污水處理工程。十

二月，公司整體退出重慶供水及污水項目，共套現人民幣 2.60 億元。十二月，公司第一個水庫項目 – 湖州老虎潭水庫引水工程全線貫通。老虎潭水庫作為湖州市的備用水源，對太湖的休養生息將起到積極的促進作用，同時也將有效推進湖州區域一體化進程。

## 房地產

房地產業務年內為本集團提供盈利貢獻約為 7.31 億港元，較上年度大幅上升 66.2%，約佔扣除中芯國際相關虧損的本集團業務淨利潤\*約 18.4%。上海城開（集團）有限公司（「上海城開集團」）二零零九年盈利貢獻達 3.50 億港元，扣除物業重估因素，同比上升 33.4%，公司連續三屆（2005 年至 2008 年）名列「上海市房地產開發企業 50 強」，2008 年排名第 19 位。

本年度，本公司先後兩次公佈向母公司收購位於上海市青浦區的四幅土地，加強房地產業務的投資，注入土地面積共 169.85 萬平方米；於六月份公佈購入上海市「尚海灣豪庭」四幢在建住宅項目。上述收購項目總計斥資 53.81 億港元，房地產業務不斷擴大，將可拓闊未來利潤空間。

於本年結日後，本公司繼而公佈以 27.46 億港元的總代價，以每股 2.32 港元的價格附條件向香港上市公司中新地產集團（控股）有限公司（「中新地產」）控股股東收購其持有股權中 5 億股舊股及認購中新地產約 6.837 億股新股，佔其經認購股份擴大後之已發行股份約 45.02%；交易完成後，本集團並須向中新地產現有股東提出全面收購要約，價格同為每股 2.32 港元。中新地產目前在國內 11 個城市擁有 14 個項目，大部分為中、高檔住宅物業。截至二零零九年底，其土地面積累計約 736 萬平方米，收購及認購交易預計於二零一零年第二季內完成。交易完成後，本集團將可迅速擴張發展全國性房產業務。

## 土地儲備

截至二零零九年底，上海城開集團共有九個房地產項目，分佈於上海、江蘇、安徽、湖南和重慶五個地區，合共佔土地面積約 208.58 萬平方米。本年度新增「上海晶城」項目，土地面積約 25.92 萬平方米，總投資達人民幣 45 億元。項目位於上海市閔行區梅龍鎮，二零一零年正式動工，並已列入「二零零九年上海市重大工程的大型保障性住宅項目」。二零零九年十一月，上海城開集團中標上海市閔行區梅隴西地塊配套商品房建設項目，規劃總佔地面積約 4.98 萬平方米，規劃總建築面積約 12.52 萬平方米，項目包括住宅、地下車庫及其他配套用房。

二零零九年八月，本公司公佈以總代價 17.32 億港元向母公司收購位於上海市青浦區朱家角鎮淀山湖畔的 D 及 E 地塊；並再於十二月公佈以 13.77 億港元收購同地區的 F 及 G 地塊，四幅土地合共佔土地面積 169.85 萬平方米，進一步增加優質土地資源，本集團將計劃自行或協同第三方興建低密度豪宅及別墅物業。

截至二零零九年十二月三十一日止，計及目前已完成收購的青浦 D、E 及 F 地塊，連同上海城開集團項目的土地面積，本集團共擁用土地面積約 338.31 萬平方米。

## 物業開發

上海城開集團九個項目規劃總建築面積約為 386.46 萬平方米，年內新增在建面積有 475,249 平方米。全年預售建築面積約為 363,156 平方米，預售金額為 56.18 億港元，銷售項目包括上海「萬源城」、昆山「琨城帝景園」、長沙「托斯卡納」、合肥「玫瑰紳城」；重慶「常青藤·緹香小鎮」亦已於二零零九年十一月份開始預售。

「萬源城 - 朗郡」國際公寓項目年內銷售節節攀升，數度加推房源，全年實現預售金額約 28.18 億港元，共預售 905 套。「常青藤·緹香小鎮」位於重慶市九龍坡區陶家鎮，屬區內高端獨立別墅項目，首批房源至年底已售出共 42 套別墅，截至二零零九年底預售金額達 1.88 億港元，目前已計劃加推出售。

## 物業投資

上海城開集團截至二零零九年底持有投資物業總建築面積約 77,056 平方米，主要包括上海城開國際大廈、匯民商廈及其他零星物業，全年租賃收入約為 1.33 億港元，該等物業多以長期租約出租。

二零零九年六月，本公司公佈斥資人民幣 20 億元收購恒盛地產控股有限公司（「**恆盛地產**」）持有位於上海市徐匯區毗鄰上海世博園區的「尚海灣豪庭」四幢住宅在建工程物業，共 396 個單位，總建築面積約 10 萬平方米，恒盛地產負責該等物業的開發、銷售及日常管理。有關交易已於年內完成，本年度內共錄得 4.09 億港元的利潤貢獻。

## 酒店經營

二零零九年海外整體經濟環境仍處低迷，加上年內上海高星級酒店迅速增量，使酒店行業競爭愈趨激烈，上海四季酒店亦適度降價，全年平均房價位列全市第三。酒

店除息稅折攤前利潤約為 2,094 萬港元；上海上實南洋大酒店有限公司全年淨虧損約 3,988 萬港元。本年度積極拓展國內市場，開發各類酒店消費商機，加推多項餐飲促銷，鞏固不少高端客源。年內入選二零零九年美國《旅行與休閒》評選的「全球 500 強酒店」、「亞洲 25 強都市酒店」。具中醫理念的水療中心改建工程已於二零零九年七月底竣工，目前已全面啟用，提升了酒店的整體競爭力；二零一零年將分階段翻新酒店客房及健身中心，以酒店客戶為尊，保持行業卓越優勢。

## 消費品

本年度消費品業務為本集團帶來的盈利為 18.81 億港元，同比上升 285.5%，約佔扣除中芯國際相關虧損的本集團業務淨利潤\*約 47.2%。年內，本集團進一步削減非核心業務，於一月出售所持有聯華超市全部約 21.17% 股權，分別於六月通過市場減持光明乳業股份有限公司（「光明乳業」）5% 股權及於七月協議出售餘數所持有的光明乳業 30.176% 股權，合共獲得稅後出售利潤 12.03 億港元。

二零零九年一月，本集團以代價約人民幣 10.56 億元悉數出售其持有聯華超市的 21.17% 股權，交易已於三月份完成，是項交易錄得稅後出售利潤約 1.25 億港元，本集團全面退出超市業務。

## 煙草

南洋兄弟煙草股份有限公司（「南洋煙草」）二零零九年業務保持穩定發展，全年錄得淨利潤約 5 億港元，較上年度增長 12.4%；營業額約為 20.05 億港元，同比增長 1.5%。南洋煙草二零零九年繼續調整產品結構，並以培育高附加值產品為主，致力完善營銷模式，為公司利潤帶來較快增長。

年內，南洋煙草於國內市場推出高利潤品牌如「百年龍鳳」，並努力開拓新市場，包括湖北及陝西兩地，使得銷售增長約 12.92%；免稅市場不斷推出新品，配合國慶六十週年的「罐裝吉祥龍鳳紅雙喜」熱賣，整體銷售增長 25.86%。本港市場由於煙稅增加及出廠價上調，影響銷售收入；澳門市場方面，慶祝澳門回歸的「罐裝紅雙喜澳門紅金版」市場反應理想，惟整體銷售同比下降約 39.35%，主要為煙稅大幅提高所致。

公司未來將繼續推動高盈利品牌發展，提高自主創新技術，開發高增長潛力產品，努力拓展行銷管道。

## 印務

永發印務有限公司（「永發印務」）二零零九年生產經營保持穩定增長，實現全年營業收入 19.95 億港元及淨利潤 1.35 億港元，同比分別上升 12.2% 及 32.5%。二零零九年十二月，永發印務增持成都永發印務有限公司（「成都永發印務」）股權，由 51% 增至 70%，可進一步拓展其在中國西南地區的印刷業務。

年內，箱板紙市場售價急劇下跌，原材料庫存積滯，使上半年出現經營虧損。河北永新紙業有限公司努力調整生產策略，並加大市場開拓力度，新建成 30 萬噸 A 級箱板紙生產線於六月份已達產達標，並於八月份開始當月盈利。包裝印刷業務相對發展穩定，公司於十二月出資 966 萬港元成立新合資公司永發冠喬包裝（香港）有限公司，永發印務全資附屬公司佔 70% 權益，該公司主要從事馬口鐵罐、易拉蓋製造及金屬包裝業務，未來將可為公司提供利潤增長點；成都永發印務添置印刷及加工設備，亦大大提升了酒類包裝生產能力。

## 乳業

截至二零零九年十二月三十一日止年度，光明乳業收入為人民幣 79.43 億元（相當於約 90.22 億港元），同比上升 7.94%；淨利潤實現扭虧為盈，約為人民幣 1.90 億元（相當於約 2.16 億港元），主要原因為本年度三聚氰胺事件的不利影響逐步消除，經營狀況較好。二零零九年六月，本集團通過上海證券交易所市場減持光明乳業 5% 股權，繼而於七月份與光明食品（「集團」）有限公司簽訂股權轉讓協議，悉數出售所持餘下的光明乳業 30.176% 股權，兩項交易合共套現 21.52 億港元，本年度共錄得 10.78 億港元的稅後出售利潤。

## 醫藥

本集團醫藥業務於二零零九年提供盈利貢獻為 6.39 億港元，較上年度上升約 141.7%，約佔扣除中芯國際相關虧損的本集團業務淨利潤\*約 16.1%。

二零零九年六月，本公司公佈以約 5.16 億港元的代價悉數出售所持有的微創醫療器械（上海）有限公司（「微創醫療」）約 18.89% 權益，獲出售利潤約 3.83 億港元，交易已於七月份完成。十月，本公司再公佈以約人民幣 22.70 億元出售旗下直接控股的醫藥資產予母公司於國內的上市附屬公司上海市醫藥股份有限公司（「上海醫藥」）；並同時行使現金選擇權悉數出售所持上海實業醫藥投資股份有限公司的 43.62% 股權對應換取上海醫藥之新股權益，收取現金代價 34.80 億港元，兩項交易

已於二零一零年二月中旬順利完成，合共套現約 57.50 億港元，本集團全面退出醫藥業務。

## 中醫藥及保健品

正大青春寶藥業有限公司二零零九年整體銷售較去年略有增長，保健品仍相對滯後，藥品銷售則較佳，其中「登峰參麥注射液」銷售同比升幅 18.6%。年內共有 15 個品種進入國家基本藥物目錄。「登峰參麥注射液」及「重大新藥創製」作為國家重大專項項目均獲得政府撥款。

杭州胡慶餘堂藥業有限公司全年營業收入增幅 9.6%，其中胡慶餘堂「鐵皮楓斗晶」及「胃復春片」銷售分別上升 13.7% 及 11.9%。年內，「鐵皮楓斗晶」獲得「上海世博會醫藥全球合作夥伴 – 指定保健品」榮譽稱號。

廈門中藥廠有限公司全年銷售同比上升 6.8%。五月，公司順利完成搬遷，新廠區總佔地面積 13.5 萬平方米，中藥製劑現代化項目亦同期投產。歷經七年研發，新品「芪骨膠囊」已取得新藥證書及生產批件。

遼寧好護士藥業（集團）有限責任公司銷售保持穩定增長，二零零九年營業收入較去年度上升 7.0%，主要產品「好護士乳癖消」銷售增長約 3.7%。

## 生物醫藥

廣東天普生化醫藥股份有限公司（「廣東天普」）二零零九年銷售較去年有明顯增長，其中「天普洛安」及「凱力康」銷售分別上升 44.7% 及 78.2%。廣東天普年內的「人尿激肽原酶在製備治療和預防腦梗塞藥物中的應用」項目獲二零零九年度廣東專利金獎。

二零零九年六月，廣東天普及其股東與新投資者簽訂協議，由新投資者認購公司定向增發股份 2,000 萬股，並受讓舊股 800 萬股，合計持有公司 28% 股權，是次引進戰略性投資者，將加快開拓公司核心產品及進一步拓展國際市場，提高公司整體競爭力。

## 化學藥品

常州藥業股份有限公司二零零九年度實現主營業務收入增加 16.1%，全年銷售平穩。常州製藥廠有限公司的「反應停」銷售同比增長 22.5%。



## 醫療器械

上海醫療器械股份有限公司二零零九年銷售整體略有增長，其中耗材業務尤以留置針產品增長較快。年內共有六個新產品獲取註冊證書，將進一步實施自主創新戰略，推動品牌建設。二零零九年六月，本集團以代價約 5.16 億港元悉數出售微創醫療約 18.89% 股權，進一步削減非控股業務，交易為本集團帶來約 3.83 億港元的出售利潤。

## 其他

二零零九年七月，本公司公佈向母公司悉數出售所持有的中芯國際約 8.2% 股權，交易已於九月份完成，共套現約 11 億港元，於本年度錄得出售虧損約 7.15 億港元，是項出售將符合本集團退出非核心業務的策略。本集團本年度攤佔中芯國際的經營虧損為 2.56 億港元。

## 展望

展望新一年，本集團將貫徹優化業務組合的戰略佈局，落實各項重大收購項目，並繼續專注培育基建和房地產業務，緊抓市場機遇，加強核心產業的建設，建立以基建、房地產及消費品為主營業務的優勢企業，努力為股東創造可觀盈利空間。

在基建設施方面，京滬高速公路（上海段）及滬昆高速公路（上海段）目前為本集團提供長期穩定的現金流，完成改擴建工程預期帶動車流量及通行費收入上升。今年除落實完成滬渝高速公路（上海段）的收購外，將繼續伺機尋求購入具盈利增長潛力的公路項目；並推進水務投資戰略性發展，同時開拓新業務發展空間。

在房地產業務方面，今年將積極推進集團房地產業務整合，在過去的一年，本集團注入多個優質項目，藉著今年計劃完成收購中新地產之交易，本集團將可更迅速擴大房地產的投資規模，充分發揮規模效益及協同效能，伺機部署後續發展，創造強勁增長動力。

在消費品業務方面，南洋煙草及永發印務經營表現良好，業務穩步發展，本集團將積極優化產品結構，增加產品附加值，開拓新業務市場及提升整體盈利能力，為集團發展核心業務提供良好的支持。

最後，本人謹藉此機會代表董事會，對本公司全體股東及業務夥伴多年來一直對本集團的鼎力支持和愛護，並對管理團隊和全體員工為本集團業務發展所付出的努力和貢獻，致以衷心的感謝。

## 滕一龍

董事長

香港，二零一零年三月三十一日

*\*不包括總部支出淨值之淨利潤*

## 末期股息

董事會建議派發截至二零零九年十二月三十一日止年度末期股息每股 60 港仙（二零零八年：每股 36 港仙）。倘於二零一零年五月十八日（星期二）舉行之股東週年大會上獲股東批准，該末期股息將於二零一零年五月三十一日（星期一）或前後派付予於二零一零年五月十八日（星期二）名列於本公司股東名冊內之股東。連同年內已派發的中期股息每股 48 港仙（二零零八年：每股 45 港仙），全年派發股息共每股 108 港仙（二零零八年：每股 81 港仙），股息派付比率為 40.8%（二零零八年：41.3%）。

## 暫停辦理股份過戶登記

股份過戶登記處將於二零一零年五月十四日（星期五）至二零一零年五月十八日（星期二）（包括首尾兩天）暫停辦理股份過戶登記手續。股息通知將於二零一零年五月三十一日（星期一）或前後寄發給各位股東。如欲獲派發末期股息及有權出席股東週年大會，股東須於二零一零年五月十三日（星期四）下午四時三十分前，將所有過戶表格連同有關股票送達本公司股份過戶登記處卓佳秘書商務有限公司辦理過戶手續，地址為香港灣仔皇后大道東二十八號金鐘滙中心二十六樓，方為有效。

## 股東週年大會

股東週年大會將於二零一零年五月十八日（星期二）下午三時正，假座香港灣仔告士打道三十九號夏慤大廈二十六樓本公司會議室舉行。股東週年大會通告將於二零一零年四月中登載於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）「披露易」網站 [www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk) 及本公司網站 [www.sihl.com.hk](http://www.sihl.com.hk) 內。

## 審閱全年業績

審核委員會已審閱本公司截至二零零九年十二月三十一日止年度之綜合全年業績。

## 企業管治

根據聯交所證券上市規則附錄十四《企業管治常規守則》所載守則條文的規定，所有新任董事應在接受委任後的首次股東大會上接受股東選舉。錢毅先生於二零零九年十一月十一日獲委任為本公司執行董事，本公司其後雖然於二零零九年十一月十六日舉行股東特別大會，惟因該會議的通告已於錢毅先生獲委任前發出，因此錢先生於隨後二零一零年一月十一日，即就其重選事宜可予以發出通告之首個股東大會上接受股東重選並獲連任為本公司董事。

除上述所披露者外，截至二零零九年十二月三十一日止年度內，本公司已遵守載於《企業管治常規守則》所有守則條文。

## 購買、出售或贖回上市證券

本年度內，本公司或其任何附屬公司並無購買、出售或贖回本公司之上市證券。

## 刊發年報

二零零九年年報將於二零一零年四月中寄發給各位股東，並登載於聯交所「披露易」網站 [www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk) 及本公司網站 [www.sihl.com.hk](http://www.sihl.com.hk) 內。

## 董事會

於本公告日期，本公司董事會成員包括七位執行董事，分別為滕一龍先生、蔡育天先生、呂明方先生、周杰先生、錢世政先生、周軍先生及錢毅先生；三位獨立非執行董事，分別為羅嘉瑞先生、吳家瑋先生及梁伯韜先生。

## 綜合收益表

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	<u>附註</u>	<u>2009</u> 千港元	<u>2008</u> 千港元
<b>持續業務</b>			
營業額	3	6,917,885	7,452,105
銷售成本		(4,247,154)	(5,005,282)
毛利		<b>2,670,731</b>	2,446,823
淨投資收入		763,324	236,189
其他收入		902,051	552,728
於轉為投資物業時之發展中物業公允值增加		-	497,073
銷售及分銷費用		(490,142)	(414,496)
行政費用		(668,403)	(673,018)
財務費用		(238,398)	(300,669)
分佔合營企業業績		43,552	15,343
分佔聯營公司業績		(155,776)	(106,804)
購併聯營公司權益之折讓		-	1,410,222
購併附屬公司權益之折讓		-	902
出售附屬公司、聯營公司及合營企業權益之淨溢利		988,176	548,005
可供出售之投資之減值損失		-	(1,527,388)
附屬公司商譽之減值損失		-	(1,115)
除稅前溢利		<b>3,815,115</b>	2,683,795
稅項	4	(1,098,996)	(420,151)
持續業務年度溢利	5	<b>2,716,119</b>	2,263,644
<b>非持續業務</b>			
非持續業務年度溢利		1,005,177	594,122
年度溢利		<b>3,721,296</b>	2,857,766
年度溢利歸屬於			
- 本公司擁有人		2,860,128	2,101,546
- 少數股東		861,168	756,220
		<b>3,721,296</b>	2,857,766

	<i>附註</i>	<u>2009</u> 港元	<u>2008</u> 港元
每股盈利	7		
<b>持續及非持續業務</b>			
- 基本		2.65	1.96
- 攤薄		2.65	1.95
<b>持續業務</b>			
- 基本		2.06	1.71
- 攤薄		2.06	1.71

## 綜合全面收益表

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	<u>2009</u> 千港元	<u>2008</u> 千港元
年度溢利	3,721,296	2,857,766
<b>其他全面收益</b>		
折算海外業務匯兌差額		
- 附屬公司	(11,715)	1,309,965
- 合營企業	-	92,265
- 聯營公司	-	95,938
可供出售之投資之公允值調整	4,150	(1,664,162)
現金流量對沖虧損	(15,013)	-
出售時重分之其他全面收益		
- 可供出售之投資	10,168	(83,391)
- 附屬公司權益（滙兌差額已包括在換算儲備內）	(15,271)	(64,288)
- 聯營公司權益（滙兌差額已包括在換算儲備內）	(166,075)	-
- 合營企業權益（滙兌差額已包括在換算儲備內）	-	(48,697)
確認可供出售之投資之減值損失	-	1,527,388
年度其他全面（支出）收益	(193,756)	1,165,018
年度全面收益總額	3,527,540	4,022,784
全面收益總額歸屬於：		
- 本公司擁有人	2,666,372	2,835,912
- 少數股東	861,168	1,186,872
	3,527,540	4,022,784

# 綜合財務狀況表

於二零零九年十二月三十一日

	<i>附註</i>	<u>31.12.2009</u> 千港元	<u>31.12.2008</u> 千港元 (經重列)	<u>1.1.2008</u> 千港元
<b>非流動資產</b>				
投資物業		2,135,393	1,986,896	540,268
物業、廠房及設備		4,260,054	3,737,481	4,058,066
已付土地租金 - 非流動部份		409,609	628,476	580,548
收費公路經營權		9,467,968	9,681,461	7,434,490
其他無形資產		120,222	145,216	145,329
商譽		13,723	400,692	391,734
於合營企業權益		1,026,433	1,152,494	1,498,470
於聯營公司權益		298,734	4,044,789	3,828,644
投資		3,256,718	584,274	442,742
應收貸款 - 非流動部份		-	3,085	3,323
採購物業、廠房及設備之已付訂金		149,111	857,057	808,526
購併聯營公司附加權益之已付訂金		-	-	484,802
受限制之銀行存款		73,376	73,109	68,272
遞延稅項資產		96,953	86,631	83,937
		<b>21,308,294</b>	23,381,661	20,369,151
<b>流動資產</b>				
存貨		17,487,594	14,353,180	14,363,794
貿易及其他應收款項	8	3,668,144	4,150,592	2,355,554
已付土地租金 - 流動部份		13,779	28,580	36,719
投資		158,759	162,715	3,136,221
應收貸款 - 流動部份		-	-	32,051
可收回稅金		65,543	2,616	57,388
作抵押之銀行存款		911,828	800,541	51,975
短期銀行存款		262,234	1,547,332	659,092
銀行結存及現金		9,256,359	7,289,127	6,223,115
		<b>31,824,240</b>	28,334,683	26,915,909
<b>持有作出售資產</b>		<b>7,096,169</b>	-	203,887
		<b>38,920,409</b>	28,334,683	27,119,796
<b>流動負債</b>				
貿易及其他應付款項	9	7,679,155	7,345,718	8,923,087
應付稅項		852,077	614,651	397,074
銀行及其他貸款		3,490,737	3,824,193	2,353,553
		<b>12,021,969</b>	11,784,562	11,673,714
<b>與分類為持有作出售資產直接相關的負債</b>		<b>1,734,249</b>	-	-
		<b>13,756,218</b>	11,784,562	11,673,714
<b>流動資產淨值</b>		<b>25,164,191</b>	16,550,121	15,446,082
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>46,472,485</b>	39,931,782	35,815,233

	<u>31.12.2009</u> 千港元	<u>31.12.2008</u> 千港元 (經重列)	<u>1.1.2008</u> 千港元
<b>股本及儲備</b>			
股本	107,977	107,644	107,126
股本溢價及儲備	24,783,269	23,293,714	22,518,605
<b>本公司擁有人應佔股東權益</b>	<b>24,891,246</b>	23,401,358	22,625,731
<b>少數股東權益</b>	<b>9,196,106</b>	8,479,654	7,459,143
<b>總權益</b>	<b>34,087,352</b>	31,881,012	30,084,874
<b>非流動負債</b>			
銀行及其他貸款	10,136,987	5,829,901	3,687,693
遞延稅項負債	2,248,146	2,220,869	2,042,666
	<b>12,385,133</b>	8,050,770	5,730,359
<b>總權益及非流動負債</b>	<b>46,472,485</b>	39,931,782	35,815,233

附註:

(1) 一般資料

本業績公告所載的財務資料，並不構成本集團截至二零零九年十二月三十一日止年度的法定財務報表，惟乃摘錄自該財務報表。

本集團核數師德勤·關黃陳方會計師行已就本集團截至二零零九年十二月三十一日止年度之業績公告中的綜合收益表、綜合全面收益表及綜合財務狀況表，以及相關附註所列的財務數字，與本集團該年度經審核財務報表所載列數字核對一致。德勤·關黃陳方會計師行就此執行的工作，並不構成根據香港會計師公會頒佈的《香港審計準則》、《香港審閱聘用準則》或《香港核證聘用準則》所進行的核證聘用，因此德勤·關黃陳方會計師行並無對業績公告發出任何核證。

(2) 編制基準及重列

本綜合財務報表乃根據由香港會計師公會頒佈之所有適用的《香港財務報告準則》編制。除對某些物業及財務工具以公允值列示外，本綜合財務報表乃按歷史成本為編制基準。

(i) 合併會計法

於本年度，本集團向上海實業（集團）有限公司（「上實集團」）之全資附屬公司收購上實豐茂置業（BVI）有限公司及其附屬公司上海豐茂置業有限公司，以及上實豐啟置業（BVI）有限公司及其附屬公司上海豐啟置業有限公司。本集團按香港會計師公會《會計指引》第5號的要求而採用合併會計法的原則來處理屬上實集團控制的實體的併購。本集團截至二零零八年十二月三十一日止的綜合財務報表已作重列，以包括該等從上實集團收購的業務以往年度及本年的財務狀況，如同該等收購已在二零零八年一月一日或該等業務已受上實集團控制當日已完成。

(ii) 新訂及經修訂《香港財務報告準則》的應用

於本年度，本集團採用以下由香港會計師公會頒佈之經修訂的香港會計準則及詮釋《新訂香港財務報告準則》。

香港會計準則第 1 號（二零零七年經修訂）	財務報表呈列方式
香港會計準則第 23 號（二零零七年經修訂）	借貸成本
香港會計準則第 32 號及第 1 號（修訂本）	可沽售金融工具及清盤時產生之責任
香港財務報告準則第 1 號及香港會計準則第 27 號（修訂本）	於附屬公司、合營企業或聯營公司之投資成本
香港財務報告準則第 2 號（修訂本）	歸屬條件及註銷
香港財務報告準則第 7 號（修訂本）	金融工具披露之改進
香港財務報告準則第 8 號	經營分部
香港（國際財務報告詮釋委員會）－ 詮釋第 9 號及香港會計準則第 39 號(修訂本)	內置衍生工具
香港（國際財務報告詮釋委員會）－ 詮釋第 13 號	客戶忠誠計劃
香港（國際財務報告詮釋委員會）－ 詮釋第 15 號	房地產建造協議
香港（國際財務報告詮釋委員會）－ 詮釋第 16 號	海外業務投資淨額之對沖
香港（國際財務報告詮釋委員會）－ 詮釋第 18 號	來自客戶之資產轉移
香港財務報告準則（修訂本）	於二零零八年發出香港財務報告準則之改進 （於二零零九年七月一日或以後開始之年度期間生效的香港財務報告準則第 5 號之修訂除外）
香港財務報告準則（修訂本）	於二零零九年發出香港財務報告準則之改進 （有關香港會計準則第 39 號第 80 段之修訂）



除以下所述外，採納新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團於本會計期間或過往會計期間之綜合財務報表並無重大影響。

#### **香港會計準則第 1 號（二零零七年經修訂）“財務報表呈列方式”**

香港會計準則第 1 號（二零零七年經修訂）引入多項專業術語改動（包括修訂財務報表之標題）以及財務報表格式及內容之變動。

此外，由於本集團於本財政年度對財務報表的項目因採用合併會計法而作出追溯性調整，採納香港會計準則第 1 號（二零零七年經修訂）導致本集團需要呈列第三項即在二零零八年一月一日的財務狀況表。

#### **香港財務報告準則第 8 號“業務分部”**

香港財務報告準則第 8 號為一項披露準則，並無導致本集團的可呈報分部需要重新訂定。

#### **關於金融工具披露改進**

##### **香港財務報告準則第 7 號（修訂本）“金融工具的披露”**

香港財務報告準則第 7 號（修訂本）要求以公允值於財務狀況表計量的金融工具作出額外披露。修訂本同時擴大及修訂有關流動性風險的披露。本集團利用修訂本的過渡性條款，因而沒有根據擴大後的要求而提供比較資料。

#### **香港會計準則第40號「投資物業」之修訂**

作為香港會計師公會於二零零八年頒佈之「香港財務報告準則之改進」的一部分，香港會計準則第40號「投資物業」經過修訂，已在其範圍內包含日後用作投資物業之在建或發展中物業，要求該等物業如能可靠地釐定其公平值時，按公平值計量。

本集團於生效日期後應用該修訂，而該修訂對本集團之呈報業績或財務狀況並無影響。

### (3) 分部營業額及業績

以下為按經營分部劃分之本集團營業額及業績分析。

#### 截至二零零九年十二月三十一日止年度

##### 持續業務

	基建設施 千港元	房地產 千港元	消費品 千港元	綜合 千港元
營業額				
分部營業額 - 對外銷售	818,509	2,309,087	3,790,289	6,917,885
分部溢利	849,545	1,560,583	820,769	3,230,897
未分攤總部支出淨值				(53,336)
財務費用				(238,398)
分佔合營企業業績				43,552
分佔聯營公司業績				(155,776)
出售附屬公司、聯營公司及合營企業權益之淨溢利				988,176
除稅前溢利				3,815,115
稅項				(1,098,996)
年度溢利(持續業務)				2,716,119

#### 截至二零零八年十二月三十一日止年度

##### 持續業務

	基建設施 千港元	房地產 千港元	消費品 千港元	綜合 千港元
營業額				
分部營業額 - 對外銷售	938,802	2,961,994	3,551,309	7,452,105
分部溢利	831,197	1,029,190	666,162	2,526,549
未分攤總部收入淨值				118,750
財務費用				(300,669)
分佔合營企業業績				15,343
分佔聯營公司業績				(106,804)
購併聯營公司權益之折讓				1,410,222
購併附屬公司權益之折讓				902
出售附屬公司、聯營公司及合營企業權益之淨溢利				548,005
可供出售之投資之減值損失				(1,527,388)
附屬公司商譽之減值損失				(1,115)
除稅前溢利				2,683,795
稅項				(420,151)
年度溢利(持續業務)				2,263,644

#### (4) 稅項

	<u>2009</u> 千港元	<u>2008</u> 千港元
<b>持續業務</b>		
本期間稅項		
- 香港	<b>75,563</b>	88,607
- 中國土地增值稅(「中國土增稅」)	<b>251,243</b>	46,917
- 中國企業所得稅(包括中國預繳稅 41,526,000港元(二零零八：無))	<b>764,562</b>	302,773
	<b>1,091,368</b>	438,297
往年多提撥備		
- 香港	<b>(1,015)</b>	(5,605)
- 中國企業所得稅	<b>(1,028)</b>	(1,091)
	<b>(2,043)</b>	(6,696)
遞延稅項		
- 本年度	<b>9,671</b>	(7,178)
- 由稅率變動產生	-	(4,272)
	<b>9,671</b>	(11,450)
	<b>1,098,996</b>	420,151

香港利得稅乃按兩年估計應課稅溢利的 16.5% 計算。

根據中華人民共和國企業所得稅法(「**企業所得稅法**」)及企業所得稅法的實施條例，自二零零八年一月一日起，中國企業之所得稅率為 25%。於舊法律或條例下符合享有稅務優惠稅率 15% 之公司，所得稅率將分別於二零零八、二零零九、二零一零、二零一一及二零一二年逐漸遞增至 18%、20%、22%、24% 及 25%。仍獲得中國所得稅豁免及優惠(「**稅務優惠**」)之公司，企業所得稅法容許該等公司繼續享有稅務優惠，及其後所得稅率轉為 25%。

中國土增稅按土地價值的升值(物業銷售所得款扣減可扣除開支：包括土地使用權的成本及物業開發成本)徵稅，累進稅率為 30% 至 60%。

(5) 年度溢利

	<u>2009</u> 千港元	<u>2008</u> 千港元
<b>持續業務</b>		
年度溢利已扣除(計入):		
收費公路經營權攤銷 (已包括在銷售成本內)	<b>213,493</b>	208,653
其他無形資產攤銷 (已包括在行政費用內)	<b>1,189</b>	1,173
物業、廠房及設備折舊	<b>234,126</b>	215,659
已付土地租金攤銷	<b>13,698</b>	13,475
壞帳之減值損失	<b>2,511</b>	12,017
撥回壞帳之減值損失 (已包括在其他收入內)	<b>(7,464)</b>	(36,450)
投資物業之公允值增加 (已包括在其他收入內)	<b>(220,809)</b>	(14,152)
出售投資物業之溢利 (已包括在其他收入內)	<b>(5,866)</b>	-
出售物業、廠房及設備之溢利	<b>(855)</b>	(3,030)
研究及開發成本	-	3,120
分佔合營企業中國稅項 (已包括在分佔合營企業業績內)	<b>12,247</b>	(15,969)
分佔聯營公司中國稅項 (已包括在分佔聯營公司業績內)	<b>31,662</b>	(24,247)
	<b>=====</b>	<b>=====</b>

(6) 股息

	<u>2009</u> 千港元	<u>2008</u> 千港元
於本年確認為分派之股息:		
二零零九年中期股息每股48港仙 (二零零八年: 二零零八年中期股息45港仙)	<b>518,287</b>	484,362
二零零八年末期股息每股36港仙 (二零零八年: 二零零七年末期股息43港仙)	<b>388,346</b>	462,431
	<b>=====</b>	<b>=====</b>
	<b>906,633</b>	946,793
	<b>=====</b>	<b>=====</b>

董事建議派發截至二零零九年十二月三十一日止年度之末期股息每股 60 港仙(二零零八年: 截至二零零八年十二月三十一日止年度之末期股息 36 港仙), 並有待股東在隨後的股東週年大會上投票通過。

## (7) 每股盈利

### 持續及非持續業務

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利乃按下列數據計算：

	<u>2009</u> 千港元	<u>2008</u> 千港元
盈利：		
本公司擁有人應佔年度溢利及藉以計算每股基本盈利之盈利	<b>2,860,128</b>	2,101,546
普通股之潛在攤薄影響		
– 調整分佔合營企業業績對每股盈利之潛在攤薄影響(附註)	<b>(284)</b>	(865)
	<hr/> <b>2,859,844</b> <hr/>	<hr/> 2,100,681 <hr/>
藉以計算每股攤薄盈利之盈利	<b>2,859,844</b>	2,100,681
	<hr/> <b><u>2009</u></b> <hr/>	<hr/> <b><u>2008</u></b> <hr/>
股數：		
藉以計算每股基本盈利之普通股加權平均股數	<b>1,078,637,764</b>	1,074,822,708
普通股之潛在攤薄影響		
– 購股期權	<b>779,832</b>	1,914,212
	<hr/> <b>1,079,417,596</b> <hr/>	<hr/> 1,076,736,920 <hr/>

### 持續業務

本公司擁有人應佔持續業務之每股基本及攤薄盈利乃按下列數據計算：

	<u>2009</u> 千港元	<u>2008</u> 千港元
盈利數字計算如下：		
本公司擁有人應佔年度溢利	<b>2,860,128</b>	2,101,546
扣除：本公司擁有人應佔非持續業務年度溢利	<b>(638,838)</b>	(264,285)
	<hr/> <b>2,221,290</b> <hr/>	<hr/> 1,837,261 <hr/>
藉以計算持續業務之每股基本盈利之盈利	<b>2,221,290</b>	1,837,261
普通股之潛在攤薄影響		
– 調整分佔合營企業業績對每股盈利之潛在攤薄影響(附註)	<b>(284)</b>	(865)
	<hr/> <b>2,221,006</b> <hr/>	<hr/> 1,836,396 <hr/>

每股基本及攤薄盈利基數計算與上文所詳述的一致。

### 非持續業務

根據本公司擁有人應佔非持續業務年度溢利為 638,838,000 港元（二零零八年：264,285,000 港元）及上文所詳述的每股基本及攤薄盈利基數計算，非持續業務之每股基本盈利為每股 0.59 港元（二零零八年：每股 0.25 港元）及非持續業務之每股攤薄盈利為每股 0.59 港元（二零零八年：每股 0.24 港元）。

附註：分佔合營企業業績的攤薄影響乃由合營企業發出之購股期權而產生。

(8) 貿易及其他應收款項

	<u>31.12.2009</u>	<u>31.12.2008</u>	<u>1.1.2008</u>
	千港元	千港元	千港元
貿易應收款項	<b>506,049</b>	1,752,287	1,145,950
扣減: 壞帳準備	<b>(11,732)</b>	(69,382)	(99,574)
	<b>494,317</b>	1,682,905	1,046,376
其他應收款項	<b>3,173,827</b>	2,467,687	1,309,178
貿易及其他應收款項總額	<b>3,668,144</b>	4,150,592	2,355,554

除物業買家外，本集團一般提供三十至一百八十天之信用期予貿易客戶。至於物業銷售，基於其業務性質，本集團一般未有對物業買家提供信用期。以下為截至本報告期末貿易應收款項（扣減壞帳準備）按發票日期呈列之帳齡分析，該項分析包括已分類為出售組別的一部分。

	<u>31.12.2009</u>	<u>31.12.2008</u>
	千港元	千港元
30天內	<b>612,144</b>	1,122,315
31 - 60天	<b>337,028</b>	243,795
61 - 90天	<b>154,450</b>	142,394
91 - 180天	<b>276,583</b>	114,355
181 - 365天	<b>36,337</b>	35,816
多於365天	<b>23,489</b>	24,230
	<b>1,440,031</b>	1,682,905

(9) 貿易及其他應付款項

	<u>31.12.2009</u>	<u>31.12.2008</u>	<u>1.1.2008</u>
	千港元	千港元	千港元
		(經重列)	
貿易應付款項	<b>1,432,929</b>	1,744,506	1,138,582
物業銷售之客戶訂金	<b>3,299,299</b>	299,140	1,497,244
應付代價	-	2,773,156	560,581
其他應付款項	<b>2,946,927</b>	2,528,916	5,726,680
貿易及其他應付款項總額	<b>7,679,155</b>	7,345,718	8,923,087

以下為截至本報告期末貿易應付款項按發票日期呈列之帳齡分析，該項分析包括已分類為出售組別的一部分。

	<u>31.12.2009</u>	<u>31.12.2008</u>
	千港元	千港元
30天內	<b>1,097,378</b>	1,200,732
31 - 60天	<b>187,280</b>	281,451
61 - 90天	<b>149,741</b>	102,587
91 - 180天	<b>357,924</b>	41,530
181 - 365天	<b>106,158</b>	93,429
多於365天	<b>206,592</b>	24,777
	<hr/> <b>2,105,073</b> <hr/>	<hr/> 1,744,506 <hr/>

## 財務回顧

### 一. 財務業績分析

#### 1. 營業額

總體上，二零零九年度的營業額與二零零八年比較保持平穩，但扣除非持續經營的醫藥業務的銷售額，持續經營業務的銷售額實際上下跌了 7.2%，其中基建設施業務的銷售額則受滬昆高速（上海段）進行改擴建工程施工的影響，車流量及通行費收入均錄得下調，通行費收入跌至 3 億 6,617 萬港元，跌幅達 44.3%。京滬高速（上海段）的改擴建工程於年初竣工，車流量及通行費收入回升，從去年 3 億 1,320 萬港元，回升 53.2% 至 4 億 7,977 萬港元，但仍未能彌補京滬高速（上海段）通行費收入下跌的影響，致使銷售額仍然錄得 12.8% 的跌幅。

房地產的銷售額受制於交付的可供出售樓面面積的減少而下跌，年度內萬源城的「御溪」及「朗郡」、長沙「托斯卡納」和昆山「琨城帝景園」等項目，結轉的可供出售面積分別為 22,541 平方米、23,149 平方米、28,729 平方米及 18,736 平方米，錄得銷售額為 19 億 5,611 萬港元，較去年度萬源城的「逸郡」及「御溪」、長沙「托斯卡納」和昆山「琨城帝景園」合共結轉的 26 億 3,792 萬港元銷售，銷售額下跌 25.8%。

消費品的營業額佔持續經營業務銷售額的 54.8%，年度內消費品營業額的增長主要來自永發印務。與去年比較，永發印務的銷售額增加了 12.2% 至 19 億 9,458 萬港元，其中造紙業務的銷售增長 27.4% 至 10 億 5,281 萬港元。

醫藥業務通過加強市場營銷及推廣工作，使得醫藥營業額保持雙位數增長。

## 2. 各業務溢利貢獻

本年度基建設施業務的溢利下跌約 12.0%，扣除去年出售浙江金華甬金高速公路有限公司（「甬金高速」）全部 30% 股權錄得 2 億 777 萬港元等出售溢利的因素，基建設施業務的淨利潤增長達 17.8%，主要是滬昆高速（上海段）在擴建期內獲得通行費補償人民幣 2 億 5,160 萬元，足以抵銷京滬高速（上海段）完成改擴建後盈利下跌。中環水務的淨利潤貢獻為 4,182 萬港元，比較去年 2,664 萬港元增加 57.0%，增長來自退出重慶供水及污水處理項目錄得出售利潤，以及增加污水處理量和項目財政補貼等。

房地產業務的溢利與去年比較增長達 66.2%，主要盈利貢獻為萬源城的「御溪」及「朗郡」、長沙「托斯卡納」和昆山「琨城帝景園」的售樓收益；來自「尚海灣豪庭」投資收益約 4 億 891 萬港元；以及投資物業的重估增值及其租金收入等。至於下半年度完成收購的上海青浦區朱家角淀山湖畔的 D 及 E 地塊，則由於該兩地塊仍然在待開發階段，故此本年度內尚未對本公司房地產的經營業績帶來貢獻。

南洋煙草通過提高高毛利產品的比重，發展終端市場銷售，盈利貢獻從去年的 4 億 4,484 萬元增加至約 5 億港元，增長幅度達 12.4%。永發印務的包裝業務繼續保持穩定，但受造紙業銷售增長的帶動，淨利潤貢獻增幅約 30.0% 達到 1 億 2,635 萬港元。本年度大力推進退出非控股投資項目的工作，年內完成出售 35.176% 光明乳業及 21.17% 聯華超市的股權，分別錄得 10 億 7,825 萬港元和 1 億 2,491 萬港元的出售利潤。

醫藥業務的淨利潤增長主要是出售微創醫療股權，帶來的 3 億 8,297 萬港元出售利潤，扣除一次性的出售股權利潤，醫藥業務的盈利貢獻基本持平。另外，本公司於本年八月底完成出售中芯國際股權，除分佔其出售前虧損 2 億 5,562 萬港元外，還錄得出售虧損約 7 億 1,473 萬港元。



### 3. 除稅前溢利

#### (1) 毛利率

本年度的毛利率為 38.6%，較去年毛利率 32.8%，上升約 5.8 個百分點。毛利率的上升主要是產品結構的調整，消費品業務方面增加毛利較高產品的銷售比重，而本年度房地產業務結轉的銷售均為毛利較高的別墅及聯排物業。

#### (2) 淨投資收入

尚海灣項目為本年度帶來 4 億 891 萬港元的投資收益。二零零九年投資市場回穩，沒有類似去年投資公允值下滑的情況，並錄得良好的回報。

#### (3) 其他收入

其他收入較去年增加，主要是滬昆高速（上海段）的車流量受改擴建工程的影響而獲得了人民幣 2 億 5,160 萬元的補償；處理入股前的應收帳等事項取得人民幣 7,011 萬元；京滬高速（上海段）取得人民幣 5,000 萬元的改擴建相關補助；多項投資物業評估錄得增值約 2 億 2,081 萬港元及其租金收入；收費公路業務的租金收入及土地整治費收入等約人民幣 3,640 萬元。

#### (4) 分佔合營企業業績

受惠於退出重慶供水及污水處理項目錄得出售利潤，以及污水處理量和財政補貼上升的因素下，中環水務的業績有明顯增長，本集團分佔盈利為 4,182 萬港元。

#### (5) 分佔聯營公司業績

本集團於二零零九年八月完成出售中芯國際股權，但本集團仍然分佔其一至八月止期間虧損約 2 億 5,562 萬港元，比較去年分佔虧損額 1 億 6,729 萬港元增加約 8,833 萬港元。光明乳業的經營業績已從國內的三聚氰胺事件恢復過來，本集團在完成出售光明乳業前的分佔利潤達到 4,379 萬港元，比較去年度分佔 9,444 萬港元虧損有明顯的改善。

(6) 出售附屬公司、聯營公司及合營企業權益之淨溢利

本集團於本年度內完成出售 35.176% 光明乳業股權及 21.17% 聯華超市股權，分別錄得 12 億 1,067 萬港元及 4 億 8,456 萬港元的稅前出售利潤，部份抵銷了因出售中芯國際股權而造成的 7 億 1,473 萬港元虧損。二零零八年比較資料主要包括上海市信息投資有限公司及甬金高速的稅前出售利潤，分別為 3 億 3,198 萬港元及 2 億 1,649 萬港元。

(7) 購併聯營公司權益之折讓和可供出售之投資之減值損失

中芯國際於去年初分類為可供出售之投資，並按照公允值提取減值損失。鑒於投資策略的調整，中芯國際於去年年底由可供出售之投資重列為聯營公司權益，按照資產評估之公允值計算錄得折讓收益。

4. 股息

本集團繼續採取穩定的派息比例政策，董事會建議派發末期股息每股 60 港仙，連同已派發的中期股息每股 48 港仙，二零零九年度的總股息為每股 108 港仙，全年派息比率為 40.8%。

二. 集團財務狀況

1. 資本及股東權益

於二零零九年十二月三十一日，本集團已發行股份共 1,079,765,000 股，較二零零八年度末的 1,076,435,000 股增加 3,330,000 股，增加主要是年度內員工行使購股期權。

本集團保持穩健的財務狀況。受年度內錄得經營溢利和股份數目增加的影響，在扣減本年度內實際派發的股息，本集團的股東權益於二零零九年十二月三十一日達約 248 億 9,125 萬港元。

## 2. 債項

### (1) 借貸

本集團於本年度透過全資附屬公司穎佳有限公司（「穎佳」）獲得一項 3 年期 49.0 億港元的多邊固定及循環貸款額度。是項貸款額度將用作一般性營運資金，包括但不限於本集團任何項目收購。

於二零零九年十二月三十一日，本集團的總貸款約為 136 億 5,530 萬港元（二零零八年十二月三十一日：96 億 6,004 萬港元），其中 68.1 %（二零零八年十二月三十一日：59.7%）為無抵押擔保的信用貸款。

### (2) 資產抵押

於二零零九年十二月三十一日，本集團下列資產已作抵押以取得一般信貸額度：

- (a) 帳面淨值約 2,114,948,000 港元（二零零八年十二月三十一日：1,898,796,000 港元）的投資物業；
- (b) 帳面淨值約 474,779,000 港元（二零零八年十二月三十一日：110,309,000 港元）的廠房及機器；
- (c) 帳面淨值約 211,825,000 港元（二零零八年十二月三十一日：274,381,000 港元）的土地及樓宇；
- (d) 貿易應收款項約 11,875,000 港元（二零零八年十二月三十一日：無）；
- (e) 帳面淨值約 1,611,699,000 港元（二零零八年十二月三十一日：1,892,262,000 港元）的發展中物業；
- (f) 帳面淨值約 37,109,000 港元（二零零八年十二月三十一日：762,119,000 港元）的持有作出售之物業；
- (g) 收費公路經營權約 5,748,849,000 港元（二零零八年十二月三十一日：5,820,389,000 港元）；

- (h) 帳面淨值約 72,592,000 港元（二零零八年十二月三十一日：38,948,000）的存貨；
- (i) 銀行存款約 911,828,000 港元（二零零八年十二月三十一日：800,541,000 港元）；及
- (j) 於二零零八年十二月三十一日，帳面淨值約 90,000 港元的汽車（二零零九年十二月三十一日：無）。

### (3) 或然負債

於二零零九年十二月三十一日，本集團為上海市徐匯區國有資產監督管理委員會控制之一家實體、下屬合營企業、聯營公司及第三者的銀行信貸額向銀行提供合共約 15 億 9,940 萬港元（二零零八年十二月三十一日：12 億 6,110 萬港元）的擔保。

### 3. 資本性承諾

於二零零九年十二月三十一日，集團已簽約的資本性承諾為 39 億 6,408 萬港元（二零零八年十二月三十一日：17 億 3,797 萬港元）主要涉及業務發展及固定資產的投資。本集團有充足的內部資源以支付其資本性開支。

### 4. 銀行結存及短期投資

本集團於二零零九年十二月三十一日持有銀行結存及短期投資分別約 104 億 3,042 萬港元（二零零八年十二月三十一日：96 億 3,700 萬港元）和 1 億 5,876 萬港元（二零零八年十二月三十一日：1 億 6,272 萬港元）。銀行結存的美元、人民幣及港元的比例分別為 20%、67%及 13%（二零零八年十二月三十一日：29%、67%及 4%）。短期投資中主要包括股票掛鈎票據、債券及國內上市公司股票等投資。

本集團擁有充裕的流動資金和穩健的利息覆蓋倍數，但將不時檢討市場情況及考慮公司發展對資金的需求，尋求優化資本結構的機會。

### 三. 報告日後事項

本集團於二零零九年十二月三十一日後簽定以下事項：

1. 於二零一零年一月十九日，本公司之全資附屬公司穎佳與由中新地產之前執行董事及主席鄺松校先生（「鄺先生」）全資擁有之公司Invest Gain Limited（「Invest Gain」）達成「買賣協議」，據此，Invest Gain有條件同意出售而穎佳有條件同意購買500,000,000股Invest Gain法律上及實益上持有之中新地產股份，以每股2.32港元作價，總代價約為11億6,000萬港元。

於二零一零年一月十九日，穎佳與中新地產達成「認購協議」，據此，中新地產有條件同意在「買賣協議」完成之情況下向穎佳配發及發行而穎佳有條件同意認購683,692,000股中新地產股份（「認購股份」），佔中新地產已發行股本約35.14%，並佔中新地產經認購股份擴大後之已發行股本約26.00%，以每股認購股份2.32港元作價，總代價約為15億8,620萬港元。

於二零一零年一月十九日，鄺先生全資擁有之公司Turbo Wise Limited（「Turbo Wise」）與中新地產訂立「淇澳協議」，據此，中新地產有條件同意在「買賣協議」及「認購協議」完成之情況下，按代價2,500,000,000港元向Turbo Wise出售中新地產位於珠海淇澳島項目之全部權益，同時保留有關淇澳島項目之若干負債，包括支付由中新地產附屬公司簽訂的淇澳貸款協議之未付本金及應計利息約為17億8,980萬港元。

詳細交易內容已載於本公司於二零一零年一月十九日之公告。於本報告日，上述交易仍然未完成。

2. 於二零零九年十二月八日，本公司之全資附屬公司上實城開控股有限公司與上實集團之全資附屬公司榮暉控股有限公司（「榮暉控股」）訂立「股權轉讓協議」，收購上實豐濤置業（BVI）有限公司（「豐濤BVI」）和上實豐順置業（BVI）有限公司（「豐順BVI」）的100%股權，以及受讓結欠榮暉控股的不設置抵押及免息貸款，現金作價分別為人民幣182,550,705元（相等於約207,350,000港元）及人民幣198,776,421元（相等於約225,780,000港元）。豐濤BVI持有上海市青浦區朱家角鎮9街坊43/3丘，一塊總面積約350,532.6平方米之土地發展項目。豐順BVI持有上海市青浦區朱家角鎮，一塊總面積約401,273平方米之土地發展項目。詳細交易內容已載於本公司於二零零九年十二月二十三日之通函。

收購豐濤BVI的交易已於二零一零年一月完成。收購豐順BVI的交易已於二零一零年一月十一日的股東特別大會中通過，但於本報告日，上述交易仍然未完成。

3. 於二零零九年十二月八日，本公司之全資附屬公司上實基建與上實集團之全資附屬公司上實崇明開發建設有限公司（「上實崇明」）訂立「買賣合同」，收購上實申渝開發建設有限公司（「上實申渝」）的100%股權，以及受讓上實申渝結欠上實崇明之免息股東貸款，總作價為人民幣1,222,000,000元（相等於1,388,005,000港元）。上實申渝持有上海申渝公路建設發展有限公司100%股權，透過其附屬公司持有滬渝高速公路（上海段）至二零二七年十二月三十一日到期之收費經營權。詳細交易內容已載於本公司於二零零九年十二月二十三日之通函。

收購上實申渝的交易已於二零一零年一月十一日的股東特別大會中通過，但於本報告日，上述交易仍然未完成。

4. 本公司向上海醫藥轉讓醫藥企業股權及由上海醫藥吸收合併上實醫藥的交易已於二零一零年二月完成。詳細交易內容已載於本公司於二零零九年十月三十日之通函。

*就本公告內之業務回顧而言，在適用情況下所採納的人民幣兌港元匯率為1港元兌人民幣0.8804元，惟僅供參考，並不表示曾經、可能曾經或可以於有關的某個或多個日期或任何其他日期，按任何特定匯率兌換任何款項。*