

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)

## 二零一零年全年業績公佈

### 財務摘要

	二零一零年	二零零九年	同比變化
	千港元	千港元	%
		(經重列)	
<b>持續經營業務</b>			
營業額	<b>12,712,295</b>	7,061,653	<b>+80.0%</b>
毛利	<b>3,906,417</b>	2,728,372	<b>+43.2%</b>
除稅前溢利	<b>2,873,895</b>	3,828,453	<b>-24.9%</b>
<b>持續及非持續經營業務</b>			
本公司擁有人應佔溢利	<b>5,277,752</b>	2,870,132	<b>+83.9%</b>
每股盈利 – 基本	<b>4.89 港元</b>	2.66 港元	<b>+83.8%</b>
建議每股末期股息	<b>58 港仙</b>	60 港仙	<b>-3.3%</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，截至二零一零年十二月三十一日止年度，本公司及其附屬公司（「**本集團**」）錄得本公司擁有人應佔溢利為 52.78 億港元，較上年度上升 83.9%，營業額達 127.12 億港元，同比上升 80.0%，經營業績再創歷史新高。本公司於二零零九年十月公佈悉數出售醫藥資產之交易已於本年度二月完成，共錄得出售利潤 31.98 億港元，亦已於本年度內入帳。

## 基建設施

本集團的基建設施業務受惠於本年度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，全年盈利錄得 8.21 億港元，同比上升 11.0%，佔本集團業務淨利潤\* 約 33.6%，倘不計入公路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）

京滬高速公路（上海段）本年度通行費收入和車流量均有增長，分別錄得 5.32 億港元及 3,252 萬架次，較上年度分別上升 10.9%及 14.6%。上海滬寧高速公路（上海段）發展有限公司（「**滬寧高速**」）本年度淨利潤為 2.86 億港元，撇除改擴建於上年度所得補貼後，同比上升 4.3%。年內世界博覽會舉行期間加強了路段的運營和養護管理，維持道路安全暢順。

二零一零年十一月，本公司公佈滬寧高速與上海星河數碼投資有限公司（「**星河數碼**」）續簽委託資產管理協議，委託星河數碼繼續提供投資理財服務，本公司可從中獲取保證委託理財收益。於二零一一年二月，本公司再公佈滬寧高速增持星河數碼 30%股權至持有其 50%權益，預期是次交易將可進一步增加滬寧高速對本集團的盈利貢獻。

### 滬昆高速公路（上海段）

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運行，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度提升，達 7.36 億港元及 3,187 萬架次，較去年分別上升 101.1%及 132.5%。年度通行費總收入位列上海路網第一。

上海路橋發展有限公司（「**路橋發展**」）全年淨利潤為 2.65 億港元，扣除上年度因改擴建工程獲得補貼，同比上升 79.6%。路橋發展年內有序實施改擴建通車後各項運營管理措施，並妥善應對世界博覽會大客流高峰，確保了全年道路的安全、暢通、高效運行。

## 滬渝高速公路（上海段）

本集團於二零一零年五月份已完成收購滬渝高速公路（上海段）的收費經營權，上海申渝公路建設發展有限公司（「上海申渝」）本年度淨利潤為 1.17 億港元，其帳目已根據合併會計法併入本集團帳目內。

隨著滬昆高速公路（上海莘松段）於本年度完成改擴建工程，於先前分流至滬渝高速公路（上海段）的車流量已回落，然而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平穩，分別為 4.10 億港元及 2,772 萬架次。年內，滬渝高速公路（上海段）已全面完成了世界博覽會期間公路安全運行任務，並進一步提升了整體運營管理水準。

## 水務

### 中環水務

中環水務投資有限公司（「中環水務」）本年度錄得營業收入 10.40 億港元，較上年度上升 62.6%；公司盈利突破億元，達 1.30 億港元，同比上升 55.0%。截至二零一零年十二月三十一日止，中環水務共擁有 14 個水務項目，包括 18 家自來水廠、13 家污水處理廠、3 個污水站，日處理規模 433.9 萬噸；另有 2 座水庫，總庫容 18,232 立方米；管網長度總計 2,300 公里。

中環水務年內業務經營取得長足進步，工程建設、設備製造和運營服務業務成為公司利潤的新增長點；開發項目經營效益大幅提升，多家企業成功調升水價；開拓業務新領域，包括涉水地產、污泥處置、工業廢水、海水淡化等穩步推進；技術開發從國家頂層科技戰略切入，公司自主創新能力大大增強。中環水務亦連續八年獲評「中國水業十大影響力企業」，並榮獲全球著名增長諮詢公司 Frost & Sullivan 授予的「卓越增長」獎，行業影響力和國際知名度顯著提升。

### 亞洲水務

本集團收購新加坡上市公司亞洲水務有限公司（「亞洲水務」）權益之交易於本年度二月完成。亞洲水務創立於二零零二年，於二零零五年三月在新加坡交易所凱利板掛牌上市，乃專注於以水處理為核心的環保企業，為市政自來水供應及城市污水處理等提供綜合的整體工程方案。目前擁有 11 個水處理項目，總規模達 101.5 萬噸／日，項目主要分佈於中國湖北、山西、浙江及安徽等地。亞洲水務本年度錄得營業額 3.24 億港元，淨利潤為 2,678 萬港元。於十二月底，亞洲水務公佈以每股 0.06 新加坡元進行供股，共配發 1,217,789,975 股，已於今年第一季完成，是次供股將進一步優化公司財務狀況，並為未來業務擴展提供額外營運資金。

本年度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，日產能合共 7.5 萬噸。年內簽訂合同包括為印度都利 2X600MW 亞臨界燃煤電站工程項目提供設備和安裝服務的

「凝結水精處理系統工程」合同及為新疆中央水處理站工程 EPC 總承包項目的合同，合同金額合共達人民幣 8,545 萬元。

## 聯合潤通水務

本集團於二零一零年九月簽訂協議，以總代價約人民幣 3.61 億元收購聯合潤通水務股份有限公司（「**聯合潤通水務**」）60.4%股權，交易已於同年十一月完成。聯合潤通水務主要從事污水處理、污泥處理和中水處理、城市供水和垃圾處理等，目前主要分佈於山東、湖南、廣西及廣東等地，共有 1 個自來水供水項目、1 個中水回用項目及 11 個污水處理項目，截至二零一零年底，日處理規模達 93.5 萬噸。

聯合潤通水務二零一零年營業額達 3.32 億港元，淨利潤為 5,542 萬港元。於本年六月，聯合潤通水務通簽訂《棗莊市峰城區污水處理中心項目特許經營協議》，規劃日產能為 4 萬噸；另於十二月份以公開競標形式獲得益陽市高新區東部新區污水處理廠工程 BOT 項目，規劃產能為 6 萬噸。聯合潤通水務未來將緊緊把握國內城市經濟快速發展及環保產業市場和民營化改革的雙重歷史機遇，同時加大研發力度，提高盈利能力，實現公司穩定持續發展。

## 房地產

房地產業務繼續受惠於上海城開（集團）有限公司（「**上海城開集團**」）及尚海灣項目之盈利貢獻，於二零一零年錄得盈利約 9.46 億港元，較去年度大幅上升 29.4%，佔本集團業務淨利潤\*約 38.7%；上海實業城市開發集團有限公司（「**上實城市開發**」）（前稱中新地產集團控股有限公司）自本集團去年度六月底入股後，下半年虧損大幅回落，本集團房地產業務板塊於扣除上述虧損後，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，本集團房地產業務發展本年度仍取得重大進展。除完成收購上實城市開發 45.02%權益及青浦 F 地塊外，年內亦同時啟動收購上海實業發展股份有限公司（「**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，本公司公佈以 58.27 億港元之代價向母公司收購其持有上海 A 股上市公司上實發展的 63.65%股權。上實發展目前共有 17 個房地產投資項目，主要分佈在上海、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，規劃總建築面積佔 561.06 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。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本集團帳目內。是次收購將可增強本集團房地產業務的盈利基礎，進一步擴大本集團的土地資源。

本公司再於二零一一年二月二十六日公佈與周大福集團戰略合作，共同開發上海青浦項目和合資經營上海四季酒店，當中本集團將向周大福集團旗下企業出售上海市朱家角鎮青浦土地 F 及 G 地塊之 90%權益（出售兩地塊之代價分別為人民幣 11.31 億元及人民幣 13.05 億元）以及出售上海四季酒店項目之 77%權益（代價為 11.68 億港元），代價將分期以現金支付。交易

將可提高青浦項目的品質和檔次，形成強強聯手的有利局面。三項交易完成後，本集團共套現約 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，主要分佈於上海、江蘇、安徽、湖南和重慶五個地區，土地面積合共約 238.61 萬平方米、規劃總建築面積 452.85 萬平方米。本年度上海城開集團新增土地面積 250,570.6 平方米，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，同年九月以聯合體競買形式競投得梅隴南方商務區（土地面積 87,326.6 平方米，容積率 3.7）及莘莊鎮 222 號地塊莘莊地鐵上蓋（地上建築面積不大於 40.5 萬平方米），其中，梅隴南方商務區於本年十二月正式簽訂土地出讓合同。上海城開集團佔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權益分別為 40%及 35%。

本集團於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 169.85 萬平方米、規劃總建築面積 84.93 萬平方米。目前 D、E 及 F 地塊已併入本集團，G 地塊則尚在審批階段，有待完成交易，土地將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，本集團擁有青浦項目土地面積龐大。誠如上文所述，本集團將與周大福集團共同開發其中約四分之一面積的土地，遂形成自主開發和引進戰略夥伴共同開發的綜合經營模式，將可提高青浦項目的開發效益。

本集團收購上實城市開發合共 45.02%權益之交易已於本年度六月份完成，全面收購要約亦已於七月份未能成為無條件而逾期失效。上實城市開發目前於 11 個城市共擁有 15 個房地產項目，於二零一零年底，土地面積累計約 746.21 萬平方米，規劃總建築面積約 1,271.62 萬平方米。旗下公司於本年度九月與上海城開集團聯合競投得前述之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，計及本集團擁有上述青浦土地 D、E 及 F 地塊，連同上海城開集團及上實城市開發的土地，本集團共擁有規劃總建築面積共 1,762 萬平方米。待上實發展及 G 地塊土地注入後，本集團之土儲總量將增至 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為 435,769 平方米。二零一零年實現銷售金額為 42.76 億港元，同比上升 118.6%，銷售面積共 108,890 平方米。全年預售金額達 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。二零一零年持有性物業全年租賃收入約為 1.46 億港元，主要包括上海城開國際大廈、滙民商廈及其它零售物業，佔建築面積約 7.7 萬平方米。

本年度，上實城市開發錄得營業額約 41.1 億港元，較去年度截至十二月底止八個月增加 7 倍；全年淨虧損為 7.50 億港元，同比去年度虧損 21.10 億港元減少 13.60 億港元。自本集團於去年六月二十四日完成收購上實城市開發後，上實城市開發於下半年對自身的債務結構進行了調整，並大幅降低了負債水平，包括贖回本金總額為人民幣 12 億元的高息貸款。本年度實現預售金額 34.30 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、西安滻灞半島、重慶城上城、長沙森林海、成都公園大道及上海九久青年城。

本集團於上海市徐匯區的尚海灣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，目前由恒盛地產控股有限公司負責該等物業的開發、銷售及日常管理。項目本年度為本集團提供的盈利貢獻為 4.42 億港元。

## 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，上海四季酒店本年度業績顯著回升。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，全年酒店總收入為 2.86 億港元，同比上升 36.1%。上海實業南洋大酒店有限公司本年度淨利潤為 2,065 萬港元，同比公司本年度扭虧為盈。酒店年內入選 2010 年美國《旅行與休閒》評選的全球 50 強商務酒店、上海第一酒店，以及美國的《CONDE NAST》旅遊雜誌評選「金榜提名酒店」、「中國最佳酒店」及讀者之選：「世界頂級酒店」。

## 消費品

本年度，本集團消費品業務的盈利貢獻為 6.78 億港元，扣除去年已出售的聯華超市股份有限公司（「聯華超市」）及光明乳業股份有限公司（「光明乳業」）所錄得的出售收益及盈利貢獻後，同比上升 8.3%，佔本集團的業務淨利潤\*約 27.7%。

## 煙草

南洋兄弟煙草股份有限公司（「南洋煙草」）本年度繼續堅持以重點培育高利潤低焦油產品為主，完善行銷機制，推動技術改進，使公司不斷進取以保持穩定的發展。二零一零年全年實現淨利潤 5.31 億港元，營業額達 21.96 億港元，較去年度分別上升 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 78.53%、362%及 25.01%。各銷售市場整體都錄得增長。海外市場逐步擴大，年內相繼開拓了新加坡、印尼及日本東京免稅店，銷售「百年龍鳳」。

本年度，南洋煙草積極推進各項技改項目，包括增加精品罐及精裝包產能項目、梗絲線改造項目、煙絲小樣實驗線項目等，預計各項工程將相繼於今年內完工。元朗倉庫於二零一零年六月完成打樁工程，上蓋和機電工程預計於今年中完工。

## 印務

永發印務有限公司（「永發印務」）全年生產經營有顯著增長，營業收入（連同於今年初出售的箱板紙業務在內）錄得 28.50 億港元，較上年度上升 42.7%；淨利潤達 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（香港）有限公司主要從事馬口鐵罐、易拉蓋製造及金屬包裝業務，成為公司利潤新增長點；成都永發印務有限公司於年內整合客戶群，以「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，另新添置的印刷及加工設備亦大大提升了酒類包裝的生產能力。永發印務（東莞）有限公司經營的煙盒包裝，除提供包裝材料貨源予南洋煙草外，年內亦成功開發了「蘭州煙」、「紅塔」、「玉溪」、「天下秀」及「黑龍江」等煙標類包裝印刷業務，訂單及客源方面取得又一突破。

河北永新紙業有限公司（「河北永新紙業」）新建成的 30 萬噸 A 級箱板紙生產線達產達標，使公司轉虧為盈。本公司於二零一一年一月公佈，本集團以代價約人民幣 5.64 億元悉數出售其於河北永新紙業持有共 78.13% 的權益，全面退出箱板紙行業。交易已於今年三月完成，本集團於是次出售所得連同將歸還股東貸款共套現 12 億港元，並錄得 1.40 億港元之出售利潤。永發印務將集中資源專注發展毛利相對較高的印刷包裝業務，優化資產結構。

## 展望

本集團擁有優質核心資產，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。

展望未來，本集團之基建設施業務將續有收購兼併項目，進一步壯大基建業務規模。今年亦會積極在中國主要省市物色具贏利潛力的收費公路項目和優質水務資產，並致力整合水務業務平台。

房地產業務方面，今年將重點進入資本市場的重組和整合，致力打造一個具規模及綜合競爭實力的經營平台，充分發揮系內房地產資產規模效益和協同效能，努力提升盈利貢獻；同時因應國內房地產的政策環境，加強行銷力度和盤活項目開發。

在消費品業務方面，本集團將以業務穩定發展為基礎，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盈利貢獻和現金流。

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的支持和愛護，以及管理團隊和全體員工的努力和貢獻，致以衷心的感謝。

## 滕一龍

董事長

香港，二零一一年三月三十日

*\*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二零一零年十二月三十一日止年度末期股息每股 58 港仙（二零零九年：每股 60 港仙）。倘於二零一一年五月十八日（星期三）舉行之股東週年大會上獲股東批准，該末期股息將於二零一一年五月三十一日（星期二）或前後派付予於二零一一年五月十八日（星期三）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 50 港仙（二零零九年：每股 48 港仙），全年派發股息共每股 108 港仙（二零零九年：每股 108 港仙）。

## 暫停辦理股份過戶登記

股份過戶登記處將於二零一一年五月十六日（星期一）至二零一一年五月十八日（星期三）（包括首尾兩天）暫停辦理股份過戶登記手續。股息通知將於二零一一年五月三十一日（星期二）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，股東須於二零一一年五月十三日（星期五）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匯中心二十六樓，方為有效。

## 股東週年大會

股東週年大會將於二零一一年五月十八日（星期三）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二零一一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二零一零年十二月三十一日止年度之綜合全年業績。



## 企業管治

除下文所披露者外，截至二零一零年十二月三十一日止年度內，本公司已遵守載於聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄十四《企業管治常規守則》所有守則條文。

1. 根據《企業管治常規守則》守則條文第 A.4.2 條的規定，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始接受股東重選並獲連任為本公司董事。
2. 根據上市規則附錄十《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》規則第 8 條及《企業管治常規守則》守則條文第 A.5.4 條的規定，董事未書面通知主席或董事會為此而指定的一名董事（該董事本人以外的董事）及接獲註明日期的確認書之前，均不得買賣其所屬上市公司的任何證券。本公司一名執行董事於年內購入本公司證券時因出外公幹而未有及時取得本公司授權董事事先書面確認。
3. 根據《企業管治常規守則》守則條文第 E.1.2 條的規定，董事會主席應出席股東週年大會。於二零一零年五月十八日召開的二零一零年股東週年大會上，由於董事長滕一龍先生因出外公幹未能出席會議，副董事長蔡育天先生獲出席股東通過選舉為會議主席。

## 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

二零一零年年報將於二零一一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  
截至二零一零年十二月三十一日止年度

	<i>附註</i>	<u>2010</u> 千港元	<u>2009</u> 千港元 (經重列)
<b>持續業務</b>			
營業額	3	12,712,295	7,061,653
銷售成本		<b>(8,805,878)</b>	<b>(4,333,281)</b>
毛利		<b>3,906,417</b>	2,728,372
淨投資收入		720,347	764,864
其他收入		575,961	903,400
銷售及分銷費用		<b>(839,592)</b>	(490,142)
行政費用		<b>(1,354,905)</b>	(672,568)
財務費用		<b>(414,264)</b>	(281,425)
分佔合營企業業績		151,949	43,552
分佔聯營公司業績		45,392	(155,776)
以折讓購併附屬公司權益之溢利		361,060	-
出售附屬公司、合營企業及聯營公司權益之淨溢利		5,754	988,176
可供出售之投資之減值損失		<b>(284,224)</b>	-
除稅前溢利		<b>2,873,895</b>	3,828,453
稅項	4	<b>(719,859)</b>	<b>(1,102,330)</b>
持續業務年度溢利	5	<b>2,154,036</b>	2,726,123
<b>非持續業務</b>			
非持續業務年度溢利		<b>3,269,339</b>	1,005,177
年度溢利		<b>5,423,375</b>	3,731,300
年度溢利歸屬於			
- 本公司擁有人		5,277,752	2,870,132
- 非控制股東權益		145,623	861,168
		<b>5,423,375</b>	3,731,300
		港元	港元 (經重列)
每股盈利	7		
<b>持續及非持續業務</b>			
- 基本		<b>4.89</b>	2.66
- 攤薄		<b>4.89</b>	2.66
<b>持續業務</b>			
- 基本		<b>1.90</b>	2.07
- 攤薄		<b>1.90</b>	2.07

綜合全面收益表  
截至二零一零年十二月三十一日止年度

	<u>2010</u> 千港元	<u>2009</u> 千港元 (經重列)
年度溢利	<b>5,423,375</b>	3,731,300
<b>其他全面收益（支出）</b>		
折算海外業務匯兌差額		
- 附屬公司	<b>1,195,447</b>	(11,715)
- 合營企業	<b>44,785</b>	-
- 聯營公司	<b>33,324</b>	-
可供出售之投資之公允值調整		
- 附屬公司	<b>(57,792)</b>	4,150
- 一家聯營公司	<b>69,965</b>	-
可供出售之投資之減值損失	<b>194,524</b>	-
現金流量對沖公允值溢利（虧損）	<b>4,301</b>	(15,013)
出售時重分之其他全面收益		
- 可供出售之投資	-	10,168
- 持作出售之出售組別/一家附屬公司權益 （匯兌差額已包括在換算儲備內）	<b>(351,866)</b>	(15,271)
- 聯營公司權益 （匯兌差額已包括在換算儲備內）	-	(166,075)
年度其他全面收益（支出）	<b>1,132,688</b>	(193,756)
年度全面收益總額	<b>6,556,063</b>	3,537,544
全面收益總額歸屬於		
- 本公司擁有人	<b>6,045,182</b>	2,676,376
- 非控制股東權益	<b>510,881</b>	861,168
	<b>6,556,063</b>	3,537,544

綜合財務狀況表  
於二零一零年十二月三十一日

	<i>附註</i>	<b>31.12.2010</b> 千港元	<b>31.12.2009</b> 千港元 (經重列)	<b>1.1.2009</b> 千港元 (經重列)
<b>非流動資產</b>				
投資物業		5,221,079	2,135,393	1,986,896
物業、廠房及設備		2,680,953	4,348,707	3,811,167
已付土地租金 - 非流動部份		386,496	339,689	556,673
收費公路經營權		14,289,125	12,858,011	9,681,461
其他無形資產		560,922	120,222	145,216
商譽		-	19,453	400,692
於合營企業權益		1,204,498	1,026,433	1,152,494
於聯營公司權益		584,891	298,734	4,044,789
投資		3,192,154	3,256,718	584,274
服務特許權安排應收款項 - 非流動部份		897,284	-	-
應收貸款		-	-	3,085
採購物業、廠房及設備之已付訂金		55,092	149,111	857,057
受限制之銀行存款		76,476	73,376	73,109
遞延稅項資產		144,700	96,953	86,631
		<b>29,293,670</b>	<b>24,722,800</b>	<b>23,383,544</b>
<b>流動資產</b>				
存貨		36,655,225	17,954,421	14,353,180
貿易及其他應收款項	8	3,564,038	3,677,171	4,150,592
已付土地租金 - 流動部份		13,737	11,896	26,697
投資		144,710	158,759	162,715
服務特許權安排應收款項 - 流動部份		224,821	-	-
預付稅項		482,210	65,543	2,616
作抵押之銀行存款		108,862	911,828	800,541
短期銀行存款		3,060,563	262,234	1,547,332
銀行結存及現金		12,092,133	9,408,136	7,289,127
		<b>56,346,299</b>	<b>32,449,988</b>	<b>28,332,800</b>
<b>分類為持作出售資產</b>		<b>2,190,807</b>	<b>7,096,169</b>	<b>-</b>
		<b>58,537,106</b>	<b>39,546,157</b>	<b>28,332,800</b>
<b>流動負債</b>				
貿易及其他應付款項	9	7,388,742	6,412,619	7,046,578
物業銷售之客戶訂金		9,831,780	3,299,299	299,140
可換股票據		2,607	-	-
衍生財務工具 - 認股權證		16,600	-	-
應付稅項		2,296,945	852,077	614,651
銀行及其他貸款		9,516,906	3,490,737	3,824,193
		<b>29,053,580</b>	<b>14,054,732</b>	<b>11,784,562</b>
<b>與分類為持作出售資產直接相關的負債</b>		<b>1,033,800</b>	<b>1,734,249</b>	<b>-</b>
		<b>30,087,380</b>	<b>15,788,981</b>	<b>11,784,562</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>28,449,726</b>	<b>23,757,176</b>	<b>16,548,238</b>
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>57,743,396</b>	<b>48,479,976</b>	<b>39,931,782</b>

	<b>31.12.2010</b>	31.12.2009	1.1.2009
	千港元	千港元	千港元
		(經重列)	(經重列)
<b>股本及儲備</b>			
股本	<b>107,979</b>	107,977	107,644
股本溢價及儲備	<b>29,652,019</b>	24,793,273	23,293,714
<b>本公司擁有人應佔權益</b>	<b>29,759,998</b>	24,901,250	23,401,358
<b>非控制股東權益</b>	<b>11,622,046</b>	9,196,106	8,479,654
<b>總權益</b>	<b>41,382,044</b>	34,097,356	31,881,012
<b>非流動負債</b>			
大修撥備	<b>74,579</b>	-	-
高級票據	<b>3,071,744</b>	-	-
銀行及其他貸款	<b>9,597,238</b>	12,124,720	5,829,901
遞延稅項負債	<b>3,617,791</b>	2,257,900	2,220,869
	<b>16,361,352</b>	14,382,620	8,050,770
<b>總權益及非流動負債</b>	<b>57,743,396</b>	48,479,976	39,931,782

## 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二零一零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。

### 德勤·關黃陳方會計師行的工作範疇

本集團核數師德勤·關黃陳方會計師行已就本集團截至二零一零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數字，與本集團該年度經審核綜合財務報表所載列金額核對一致。德勤·關黃陳方會計師行就此執行的工作，並不構成根據由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表任何核證。

### (2) 編製基準及重列

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》編製。除對若干物業及金融工具以公允值計量外，綜合財務報表乃按歷史成本基準編製。歷史成本一般按交換貨品之代價之公允值計量。

#### (i) 合併會計法及重列

本集團對其所有涉及同一控制實體的業務合併，乃根據由香港會計師公會頒佈之《會計指引》第5號「同一控制下合併的合併會計法」採用合併會計法的原則。於本年度，本集團向其最終控股公司上海實業（集團）有限公司（「上實集團」）之全資附屬公司收購上實豐濤置業（BVI）有限公司（「豐濤（BVI）」）連同其附屬公司上實豐濤置業有限公司（「豐濤（香港）」）及上海豐濤置業有限公司（「上海豐濤」），以及上實申渝開發建設有限公司（「申渝」）連同其附屬公司上實基建（申渝）有限公司（「基建（申渝）」）及上海申渝，因此本集團按《會計指引》第5號的要求而採用合併會計法的原則來處理該等收購。

豐濤 (BVI)、豐濤 (香港)、申渝及基建 (申渝) 分別於二零零九年三月十八日、二零零九年三月三十日、二零零九年八月十一日及二零零九年八月二十五日註冊成立。上海豐濤於二零零九年六月一日成立。此外，上海申渝自於二零零九年八月三十一日被上實集團收購後初次被納入同一控制下。

本集團於二零零九年十二月三十一日的綜合財務狀況表已作重列，以包括豐濤 (BVI) 及申渝以及其相關附屬公司的資產及負債，如同該等公司在該日已為本集團旗下業務。截至二零零九年十二月三十一日止年度的綜合收益表及綜合全面收益表同樣已作重列，以包括申渝及其附屬公司自其相應的成立日起的業績。截至二零零九年十二月三十一日止年度的綜合現金流量表已作重列，以包括豐濤 (BVI) 及申渝以及其相關附屬公司自其相應的成立日起的現金流量。採用合併會計法來處理豐濤 (BVI) 的收購，對截至二零零九年十二月三十一日及二零一零年十二月三十一日止兩個年度的綜合收益表及綜合全面收益表並無任何重大影響。

## (ii) 新訂及經修訂《香港財務報告準則》的應用

### *於本年度採用的新訂及經修訂準則及詮釋*

於本年度，本集團採用以下由香港會計師公會頒佈之新訂及經修訂準則及詮釋。

香港財務報告準則第 2 號 (修訂本)	集團之現金結算股份付款交易
香港財務報告準則第 3 號 (二零零八年經修訂)	業務合併
香港會計準則第 27 號 (二零零八年經修訂)	綜合及獨立財務報表
香港會計準則第 39 號 (修訂本)	合資格對沖項目
香港財務報告準則 (修訂本)	二零零九年頒佈之香港財務報告準則之改進
香港財務報告準則 (修訂本)	香港財務報告準則第 5 號之修訂本 (二零零八年頒佈之香港財務報告準則之改進部分)
香港 (國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第 17 號	向擁有人分派非現金資產
香港— 詮釋第 5 號	財務報表之呈列 – 借款人對包含按要求償還條款之定期貸款之分類

除以下所述外，於本年度採用新訂及經修訂準則及詮釋並無對該等綜合財務報表所呈報之金額及／或該等綜合財務報表所載之披露造成重大影響。

### *香港財務報告準則第 5 號之修訂本「持作出售非流動資產及已終止經營業務」(二零零九年頒佈之香港財務報告準則之改進部分)*

香港財務報告準則第 5 號之修訂本闡明香港財務報告準則的披露要求，除非該等香港財務報告準則規定了 (i) 有關分類為持作出售或已終止經營業務之非流動資產 (或出售組別) 的具體披露要求，或 (ii) 有關出售組別內資產及負債之計量的披露不屬於香港財務報告準則第 5 號計量要求的範圍內及綜合財務報表尚未提供有關披露，否則香港財務報告準則第 5 號將不適用於分類為持作出售或已終止經營業務之非流動資產 (或出售組別)。

該等綜合財務報表之披露已作修訂，以反映以上闡明。

### **已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂準則及詮釋**

本集團並無提前採用下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂準則、修訂本或詮釋。

香港財務報告準則（修訂本）	二零一零年頒佈之香港財務報告準則之改進 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第 7 號（修訂本）	披露－轉讓金融資產 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第 9 號	金融工具 <sup>3</sup>
香港會計準則第 12 號（修訂本）	遞延稅項：收回相關資產 <sup>4</sup>
香港會計準則第 24 號 （二零零九年經修訂）	關連方披露 <sup>5</sup>
香港會計準則第 32 號（修訂本）	供股份類 <sup>6</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會） －詮釋第 14 號（修訂本）	最低資金要求之預付款項 <sup>7</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會） －詮釋第 19 號	以股本工具撇減金融負債 <sup>7</sup>

<sup>1</sup> 於二零一零年七月一日或二零一一年一月一日或其後開始之年度期間生效。

<sup>2</sup> 於二零一一年七月一日或其後開始之年度期間生效。

<sup>3</sup> 於二零一三年一月一日或其後開始之年度期間生效。

<sup>4</sup> 於二零一二年一月一日或其後開始之年度期間生效。

<sup>5</sup> 於二零一一年一月一日或其後開始之年度期間生效。

<sup>6</sup> 於二零一零年二月一日或其後開始之年度期間生效。

<sup>7</sup> 於二零一零年七月一日或其後開始之年度期間生效。

香港會計準則第 12 號「遞延稅項：收回相關資產」之修訂本主要涉及根據香港會計準則第 40 號「投資物業」計量使用公允值模式計量之投資物業的遞延稅項。根據修訂本，目的為計量使用公允值模式計量之投資物業的遞延稅項負債及遞延稅項資產，乃假定投資物業的賬面值透過銷售收回，惟於若干情況下有關假設被否定則除外。董事預期，應用香港會計準則第 12 號之修訂本或會對使用公允值模式計量之投資物業確認的遞延稅項有重大影響。

香港會計準則第 24 號「關連方披露」（二零零九年經修訂）修訂關連方的定義及簡化政府相關實體的披露。

由於本集團為政府相關實體，香港會計準則第 24 號（二零零九年經修訂）引入的披露豁免或會影響本集團。另外，若該項準則的經修訂版本於未來會計期間應用，該等綜合財務報表中有關關連方交易及結餘的披露可能會受到影響。

本公司董事預期，採用其他新訂及經修訂準則、修訂本或詮釋將不會對綜合財務報表造成重大影響。

### (3) 分部收入及業績

以下為按經營分部劃分之本集團持續業務收入及業績的分析：

#### 截至二零一零年十二月三十一日止年度

##### 持續業務

	基礎設施 千港元	房地產 千港元	消費品 千港元	綜合 千港元
收入				
分部收入 - 對外銷售	1,687,270	6,227,158	4,797,867	12,712,295
分部溢利	971,996	1,076,739	913,277	2,962,012
未分攤總部收入淨值				46,216
財務費用				(414,264)
分佔合營企業業績				151,949
分佔聯營公司業績				45,392
以折讓購併附屬公司權益之溢利				361,060
出售附屬公司、合營企業及聯營公司權益之淨溢利				5,754
可供出售之投資之減值損失				(284,224)
除稅前溢利				2,873,895

#### 截至二零零九年十二月三十一日止年度（經重列）

##### 持續業務

	基礎設施 千港元	房地產 千港元	消費品 千港元	綜合 千港元
收入				
分部收入 - 對外銷售	962,277	2,309,087	3,790,289	7,061,653
分部溢利	905,910	1,560,583	820,769	3,287,262
未分攤總部費用淨值				(53,336)
財務費用				(281,425)
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、合營企業及聯營公司權益之淨溢利				988,176
除稅前溢利				3,828,453



#### (4) 稅項

	<u>2010</u> 千港元	<u>2009</u> 千港元 (經重列)
<b>持續業務</b>		
本期間稅項		
- 香港	<b>122,365</b>	75,563
- 中國土地增值稅（「中國土增稅」）	<b>326,992</b>	251,243
- 中國企業所得稅（包括中國預繳稅 30,215,000港元（二零零九年：41,526,000港元））	<b>416,730</b>	764,562
	<b>866,087</b>	1,091,368
往年少提（多提）撥備		
- 香港	<b>25,210</b>	(1,015)
- 中國土增稅（附註）	<b>(74,878)</b>	-
- 中國企業所得稅	<b>32,312</b>	(1,028)
	<b>(17,356)</b>	(2,043)
本年度遞延稅項	<b>(128,872)</b>	13,005
	<b>719,859</b>	1,102,330

附註：於二零一零年，本集團旗下一家實體完成了一項於北京的物業發展的稅務結算，並產生了多提中國土增稅撥備 74,878,000 港元及少提相關企業所得稅 18,720,000 港元。

香港利得稅乃按兩年估計應課稅溢利的 16.5% 計算。

根據中國企業所得稅法（「**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，中國附屬公司之所得稅率為 25%。於舊法律或條例下符合享有稅務優惠稅率 15% 之公司，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%。仍獲得中國所得稅若干豁免及優惠（「**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（物業銷售所得款項扣減可扣除開支：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>2010</u> 千港元	<u>2009</u> 千港元 (經重列)
<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>469,680</b>	248,030
其他無形資產攤銷(已包括在行政費用內)	<b>4,813</b>	1,189
物業、廠房及設備折舊	<b>294,855</b>	236,219
已付土地租金攤銷	<b>13,492</b>	11,815
物業、廠房及設備之減值損失(已包括在行政費用內)	<b>4,056</b>	-
壞帳之減值損失(已包括在行政費用內)	<b>20,265</b>	2,511
撥回壞帳之減值損失	<b>(15,782)</b>	(7,464)
一家附屬公司商譽之減值損失(已包括在行政費用內)	<b>5,730</b>	-
投資物業之公允值增加(已包括在其他收入內)	<b>(4,341)</b>	(220,809)
出售投資物業之溢利(已包括在其他收入內)	-	(5,866)
出售物業、廠房及設備之虧損(溢利)	<b>19,663</b>	(855)
研究及開發成本	<b>3,842</b>	-
分佔合營企業中國稅項 (已包括在分佔合營企業業績內)	<b>10,639</b>	12,247
分佔聯營公司中國稅項 (已包括在分佔聯營公司業績內)	<b>16,892</b>	31,662

## (6) 股息

	<u>2010</u> 千港元	<u>2009</u> 千港元
於本年度確認為分派之股息：		
二零一零年中期股息每股50港仙 (二零零九年：二零零九年中期股息48港仙)	<b>647,859</b>	518,287
二零零九年末期股息每股60港仙 (二零零九年：二零零八年末期股息36港仙)	<b>539,883</b>	388,346
	<b>1,187,742</b>	906,633

董事建議派發截至二零一零年十二月三十一日止年度之末期股息每股 58 港仙(二零零九年：截至二零零九年十二月三十一日止年度之末期股息 60 港仙)，合共金額約為 626.3 百萬港元(二零零九年：647.9 百萬港元)，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>2010</u> 千港元	<u>2009</u> 千港元 (經重列)
盈利:		
藉以計算每股基本盈利之盈利 (本公司擁有人應佔年度溢利)	<b>5,277,752</b>	2,870,132
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)	不適用	(284)
	<hr/> <b>5,277,752</b>	<hr/> 2,869,848
藉以計算每股攤薄盈利之盈利	<hr/> <b>5,277,752</b>	<hr/> 2,869,848
	<hr/> <b>5,277,752</b>	<hr/> 2,869,848
股數:		
藉以計算每股基本盈利之普通股加權平均股數	<b>1,079,767,795</b>	1,078,637,764
普通股之潛在攤薄影響		
- 本公司購股期權	<b>8</b>	779,832
	<hr/> <b>1,079,767,803</b>	<hr/> 1,079,417,596
藉以計算每股攤薄盈利之普通股加權平均股數	<hr/> <b>1,079,767,803</b>	<hr/> 1,079,417,596
	<hr/> <b>1,079,767,803</b>	<hr/> 1,079,417,596

計算本年度每股攤薄盈利時並無假設：

- i) 行使若干本公司現有購股期權 (由於在相關期間內該等購股期權之行使價高於平均市價)；
- ii) 轉換上實城市開發發行之現有可換股票據 (由於其具反攤薄影響)；及
- iii) 行使上實城市開發發行之購股期權 / 認股權證 (由於該等購股期權/認股權證具反攤薄影響)。

## 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>2010</u> 千港元	<u>2009</u> 千港元 (經重列)
盈利數字計算如下：		
本公司擁有人應佔年度溢利	<b>5,277,752</b>	2,870,132
扣減：本公司擁有人應佔非持續業務年度溢利 出售出售業務之溢利	<b>(28,285)</b> <b>(3,198,489)</b>	(638,838) -
藉以計算持續業務之每股基本盈利之盈利	<b>2,050,978</b>	2,231,294
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）	不適用	(284)
藉以計算持續業務之每股攤薄盈利之盈利	<b>2,050,978</b>	2,231,010

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及出售出售業務之溢利為 3,226,774,000 港元（二零零九年：638,838,000 港元）及上文所詳述的每股基本及攤薄盈利基數，非持續業務之每股基本盈利為每股 2.99 港元（二零零九年：每股 0.59 港元）及非持續業務之每股攤薄盈利為每股 2.99 港元（二零零九年：每股 0.59 港元）。

附註：分佔合營企業業績的攤薄影響乃由合營企業發行之購股期權而產生。

## (8) 貿易及其他應收款項

	<u>31.12.2010</u> 千港元	<u>31.12.2009</u> 千港元 (經重列)	<u>1.1.2009</u> 千港元
貿易應收款項	<b>381,552</b>	506,049	1,752,287
扣減：壞帳準備	<b>(6,555)</b>	(11,732)	(69,382)
	<b>374,997</b>	494,317	1,682,905
其他應收款項	<b>3,189,041</b>	3,182,854	2,467,687
貿易及其他應收款項總額	<b>3,564,038</b>	3,677,171	4,150,592

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部份）。

	<u>31.12.2010</u>	<u>31.12.2009</u>
	千港元	千港元
30天內	<b>365,394</b>	612,144
31-60天	<b>163,755</b>	337,028
61-90天	<b>65,603</b>	154,450
91-180天	<b>30,649</b>	276,583
181-365天	<b>14,006</b>	36,337
多於365天	<b>9,214</b>	23,489
	<b>648,621</b>	1,440,031

(9) 貿易及其他應付款項

	<u>31.12.2010</u>	<u>31.12.2009</u>	<u>1.1.2009</u>
	千港元	千港元	千港元
		(經重列)	(經重列)
貿易應付款項	<b>781,029</b>	1,469,627	1,744,506
應付代價	<b>350,262</b>	-	2,773,156
其他應付款項	<b>6,257,451</b>	4,942,992	2,528,916
貿易及其他應付款項總額	<b>7,388,742</b>	6,412,619	7,046,578

以下為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部份）。

	<u>31.12.2010</u>	<u>31.12.2009</u>
	千港元	千港元
		(經重列)
30天內	<b>586,698</b>	1,134,076
31-60天	<b>50,883</b>	187,280
61-90天	<b>14,773</b>	149,741
91-180天	<b>20,155</b>	357,924
181-365天	<b>11,878</b>	106,158
多於365天	<b>232,495</b>	206,592
	<b>916,882</b>	2,141,771

# 財務回顧

## 一 財務業績分析

### 1 營業額

二零一零年持續經營業務的銷售收入約為 127 億 1,230 萬港元，較上年度大幅上升 80.0%。各業務的營業額都有可觀升幅，其中基建設施業務營業額同比上升主要因京滬高速公路（上海段）及滬昆高速公路（上海段）的通行費收入在改擴建竣工及經濟持續回穩下錄得較大增幅，加上五月完成收購滬渝高速公路（上海段）按合併法反映全年營業額，致使營業額錄得增幅達 75.3%。

房地產銷售額因上海城開集團結轉萬源城「朗郡」及合肥「玫瑰紳城」項目而令營業額同比大幅增加約 21 億港元或 118.6%，各項目結轉的售樓收入包括萬源城 159,377 平方米（其中 D 地塊「朗郡」單位 121,711 平方米及車位 32,595 平方米、B 地塊「御溪」別墅單位 5,071 平方米）；合肥「玫瑰紳城」137,486 平方米、昆山「琨城帝景園」31,313 平方米、長沙「托斯卡納」31,642 平方米及新推出重慶「常春藤·緹香小鎮」16,631 平方米。另外，6 月完成收購上實城市開發，應佔其下半年結轉上海九久青年城及北京青年匯項目銷售，亦帶來約 14 億港元的銷售額貢獻。

消費品營業額大幅增加主要因永發印務旗下河北永新紙業受惠於國內消費市場的興旺令箱板紙價格上升，加上 6 號生產線的全面投產，令造紙業銷售同比大幅增加 8 億 5,685 萬港元。

由於醫藥業務於二零一零年二月中旬完成出售，本年度只錄得一個月之營業額。

### 2 各業務溢利貢獻

本年度基建設施業務淨利潤約 8 億 2,102 萬港元，同比增長 11.0%。年內因完成收購滬渝高速公路（上海段）按合併法分佔全年利潤 1 億 1,672 萬港元及完成收購亞洲水務獲得分佔折讓溢利 7,600 萬港元；中環水務盈利受綏芬河項目增加政府補貼收入而錄得增長，使得基建設施業務的淨利潤與上年度比較有所增長。

房地產業務淨利潤約 9 億 4,572 萬港元，與上年度比較增加 2 億 1,474 萬港元，增長主要來自本年六月完成收購上實城市開發 45.02% 股權產生折讓收益 3 億 6,106 萬港元，但完成收購後錄得應佔虧損 9,717 萬港元，再加上沒有去年上海城開集團錄得的物業重估增值收益入帳，減少房地產業務淨利潤的整體增幅。

去年已完成出售光明乳業及聯華超市，於本年度沒有提供利潤貢獻，但消費品業務的經營性盈利仍然保持平穩，主要是南洋煙草持續透過產品結構調整，使得平均單箱售價同比上升 6.6%，淨利潤增加至約 5 億 3,093 萬港元；另外，永發印務旗下的河北永新紙業

6 號生產線的全面投產，加上國內消費市場的興旺令箱板紙銷售大幅上升，造紙業務扭虧為盈，帶動永發印務淨利潤貢獻增加至約 1 億 4,751 萬港元。

醫藥業務於二零一零年二月中旬完成出售，本年度錄得出售利潤 31 億 9,849 萬港元，並錄得一個月的應佔利潤約 2,828 萬港元。

### 3 除稅前溢利

#### (1) 毛利率

本年度的毛利率為 30.7%，較去年毛利率 38.6%，下跌約 7.9 個百分點。毛利率的下跌主要是本年度房地產業務結轉的銷售均為毛利相對較低的商品房，而去年主要為毛利較高的別墅及聯排物業。另外，因下半年合併上實城市開發售樓收益，而該等入帳的樓盤上海九久青年城及北京青年匯項目，已於收購時完成預售，項目收購價已反映大部份利潤，故此大幅拖低本年度實際毛利率。

#### (2) 淨投資收入

尚海灣項目為本年度帶來 4 億 4,207 萬港元的投資收益。

#### (3) 其他收入

其他收入較去年減少，主要是去年基建業務受高速公路改擴建工程的影響而獲得補償。

#### (4) 銷售及分銷費用、行政費用、財務費用

費用的增加主要是本年六月份完成收購上實城市開發，合併其下半年度的銷售及分銷、行政費用及財務費用等。

#### (5) 分佔合營企業業績

受惠於財政補貼，中環水務的業績有明顯增長，加上完成收購亞洲水務的股權獲得分佔折讓溢利 7,600 萬港元，致使本集團分佔合營企業業績大幅上升。

#### (6) 分佔聯營公司業績

本集團於二零零九年九月及十二月分別完成出售中芯國際集成電路製造有限公司（「中芯國際」）及光明乳業的股權，本年度沒有分佔中芯國際及光明乳業的經營業績。去年本集團仍然分佔中芯國際虧損約 2 億 5,562 萬港元。

(7) 出售附屬公司、合營企業及聯營公司權益之淨溢利

本集團於去年出售 35.176 %光明乳股權、21.17%聯華超市股權及全部所持中芯國際股權，共錄得 9 億 8,818 萬港元的稅前出售利潤。

(8) 以折讓購併附屬公司權益之溢利和可供出售之投資之減值損失

本集團於本年度完成收購上實城市開發 45.02%股權錄得折讓溢利 3 億 6,106 萬港元，而可供出售之投資，已按照公允值提取減值損失。

## 4 股息

本集團繼續採取穩定的派息比例政策，董事會在考慮本年度有重大出售利潤的因素後，建議派發末期股息每股 58 港仙，連同已派發的中期股息每股 50 港仙，二零一零年度的總股息為每股 108 港仙，維持與二零零九年度相同的總股息。

## 二 集團財務狀況

### 1 資本及股東權益

於二零一零年十二月三十一日，本集團已發行股份共 1,079,785,000 股，較二零零九年度末的 1,079,765,000 股增加 20,000 股，增加因年度內員工行使購股期權。

本集團保持穩健的財務狀況。受年度內錄得溢利的影響，在扣減本年度內實際派發的股息，本集團的股東權益於二零一零年十二月三十一日達 297 億 6,000 萬港元。

### 2 債項

#### (1) 借貸

本集團於本年度透過全資附屬公司 SIHL Finance Limited 獲得一項分別三年半及五年期各 26 億港元共計 52 億港元的銀團貸款額度。是項貸款額度將用作償還兩筆於二零一一年到期共計 52 億港元的銀團貸款。

於二零一零年十二月三十一日，本集團包括銀行貸款、其他貸款、高級票據及可換股票據的總貸款約為 240 億 697 萬港元(二零零九年十二月三十一日：173 億 7,250 萬港元)，其中 70.0 % (二零零九年十二月三十一日：63.5%) 為無抵押擔保的信用貸款。

#### (2) 資產抵押

於二零一零年十二月三十一日，本集團的下列資產已作抵押以取得給予本集團的一般信



貸額度:

- (a) 帳面值合共約 2,614,606,000 港元（二零零九年十二月三十一日：2,114,948,000 港元）的投資物業；
- (b) 帳面值合共約 66,130,000 港元（二零零九年十二月三十一日：474,779,000 港元）的廠房及機器；
- (c) 帳面值合共約 128,199,000 港元（二零零九年十二月三十一日：211,825,000 港元）的租賃土地及樓宇；
- (d) 於二零零九年十二月三十一日，貿易應收款項約 11,875,000 港元；
- (e) 帳面值合共約 5,122,497,000 港元（二零零九年十二月三十一日：1,611,699,000 港元）的持有作出售之發展中物業；
- (f) 帳面值合共約 38,536,000 港元（二零零九年十二月三十一日：37,109,000 港元）的持有作出售之物業；
- (g) 兩條收費公路經營權約 10,594,414,000 港元（二零零九年十二月三十一日：9,138,892,000 港元（經重列））；
- (h) 帳面值合共約 175,560,000 港元（二零零九年十二月三十一日：無）的服務特許權安排應收款項；
- (i) 於二零零九年十二月三十一日，帳面值合共約 72,592,000 港元的存貨(除包括於以上(e)及(f)項外)；
- (j) 帳面值合共約 108,862,000 港元（二零零九年十二月三十一日：911,828,000 港元）的銀行存款；及
- (k) 於二零零九年十二月三十一日，汽車帳面值約 90,000 港元。

### (3) 或然負債

於二零一零年十二月三十一日，本集團為徐匯區國有資產監督管理委員會控制之一家實體及第三者使用之銀行信貸額向銀行提供約 38 億 1,364 萬港元（二零零九年十二月三十一日：15 億 9,940 萬港元）的擔保。

此外，於二零一零年十二月三十一日，本公司之一家附屬公司上實城市開發就其一家聯營公司之權益向該聯營公司持有之一個房地產項目作出抵押，上實城市開發須負責支付該項目撥付修繕及重置費用之超額部分。

### 3 資本性承諾

於二零一零年十二月三十一日，集團已簽約的資本性承諾為 158 億 3,438 萬港元（二零零九年十二月三十一日：39 億 6,408 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

本集團於二零一零年十二月三十一日持有銀行結存及短期投資分別約 152 億 6,156 萬港元（二零零九年十二月三十一日：105 億 8,220 萬港元）和 1 億 4,471 萬港元（二零零九年十二月三十一日：1 億 5,876 萬港元）。銀行結存的美元、人民幣及港元的比例分別為 6%、64%及 30%（二零零九年十二月三十一日：20%、68%及 12%）。短期投資中主要包括債券、香港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

本集團於報告日後有以下重大事項發生：

1. 於二零一一年一月十二日，本集團與若干獨立第三方訂立協議，據此，本集團出售一家附屬公司河北永新紙業全部 78.13%股本權益，總代價為人民幣 564,000,000 元（相等於約 665,251,000 港元）。該交易之詳情已刊載於本公司於二零一一年一月十二日發出之公告內。
2. 於二零一零年八月十六日，上海上實（集團）有限公司（「上海上實」）、本公司及本公司一家間接全資附屬公司上實地產發展有限公司（「上實地產發展」）訂立股權轉讓協議（「股權轉讓協議」）。根據股權轉讓協議之條款及條件，各方有條件協定本公司將透過上實地產發展以總代價人民幣 5,130,371,000 元（相等於約 5,827,319,000 港元），而代價款項將根據國有資產管理部門審批意見最終確定，向上海上實收購上實發展 689,566,049 股 A 股股份（「標的股份」），相等於約上實發展已發行股本的 63.65%（該「交易」）。上實發展為一家根據中國法律成立之股份有限公司，其 A 股股份於上海證券交易所上市。作為外國戰略投資者，上實地產發展須遵守國家商務部之有關法規，並須承諾自交割日起計三年內不會出售標的股份。代價將以內部資源及／或銀行融資撥付。

上海上實為本公司最終控股公司上實集團授權經營之國有企業，上實集團對其行使國有股東職權。根據上市規則，上海上實為本公司之關連人士，而該交易構成上市規則第 14A 章項下本公司之關連交易，需要獨立股東批准。該交易之詳情已刊載於本公司於二

零一零年八月十六日的公告內。

本公司於二零一一年一月三十日收到中國證監會的批覆，據此，中國證監會批准豁免因本公司通過其全資附屬公司上實地產發展收購標的股份導致本公司及其一致行動人士須對上實發展所有股份履行全面要約收購義務。根據股權轉讓協議，股權轉讓協議之訂約方將繼續採取所需步驟履行有關收購事項的後續程序。

截至本綜合財務報表獲批准當日，此交易尚未完成。

3. 於二零一一年二月二十八日，本公司一家聯營公司星河數碼之股東通過決議案批准星河數碼之增資，上海上實及滬寧高速分別擁有星河數碼註冊資本 80%及 20%。滬寧高速將會向星河數碼增資人民幣 326,777,000 元（相等於約 385,441,000 港元），其中人民幣 48,000,000 元（相等於約 56,617,000 港元）將成為新增註冊資本，而人民幣 278,777,000 元（相等於約 328,824,000 港元）將會撥入星河數碼的資本公積。星河數碼之註冊資本將由人民幣 80,000,000 元（相等於約 94,362,000 港元）相應增加至人民幣 128,000,000 元（相等於約 150,979,000 港元），而滬寧高速所持有星河數碼之股權百分比將由 20% 增加至 50%。
4. 於二零一一年二月二十六日，本集團與若干買方訂立三項協議，該等買方為本公司一家非全資附屬公司上實城市開發的獨立非執行董事或其家族成員控制或最終持有，詳情如下：
  - (a) 本公司之間接全資附屬公司上實城開控股有限公司（「上實城開」）及本公司與買方訂立一項有條件協議，據此，上實城開同意向買方出售豐濤 BVI 90%股份及轉讓豐濤 BVI 於協議完成日的 90%股東貸款，總代價為人民幣 1,131,000,000 元（相等於約 1,334,041,000 港元）；
  - (b) 上實城開及本公司與買方訂立另一項有條件協議，據此，上實城開同意向買方出售豐順 BVI 90%股份及轉讓豐順 BVI 於協議完成日的 90%股東貸款，總代價為人民幣 1,305,000,000 元（相等於約 1,539,278,000 港元）；及
  - (c) 本公司買方訂立一項有條件協議，據此，本公司同意向買方出售本公召一家全資附屬公司 Good Cheer Enterprises Limited（「Good Cheer」）88.5%股份及轉讓 Good Cheer 於協議完成日的 88.5%股東貸款，總代價為 1,168,000,000 港元。

豐濤 BVI 及豐順 BVI 均於中國上海市青浦區擁有物業發展計劃。Good Cheer 透過其附屬公司於中國從事酒店業務。

根據上市規則，買方為本公司的關連人士及以上出售事項構成本公司的關連交易。交易之詳情已刊載於本公司於二零一一年二月二十六日發出之公告內。