



上海實業控股有限公司

SHANGHAI INDUSTRIAL HOLDINGS LIMITED

上海實業集團成員 A Member of SIIC

新聞稿

上實控股盈利 40.88 億港元 同比上升 37.3%
房地產、水務資產整合踏入新里程碑

來年房地產發揮雙平台優勢 謀取協同效益
收費公路及水務加大併購

(二零一二年三月三十日-香港) 上海實業控股有限公司("上實控股", 聯交所編號 0363) 公佈截至二零一一年十二月三十一日止全年業績, 營業額約 149.69 億港元, 上升約 3.7%; 股東應佔溢利約 40.88 億港元, 扣除對上年度出售醫藥業務所得的出售利潤和盈利貢獻後, 同比上升 37.3%。每股盈利約 3.79 港元, 同比上升約 37.3%。總資產升至約 1,158.15 億港元, 同比增長約 5.8%。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, 與去年相同。

上實控股董事長滕一龍指出, 過去一年, 公司面臨嚴峻的市場和政策環境的挑戰, 尤其是房地產市場的調控政策, 但公司旗下三項業務的經營業績仍然保持穩定和持續的增長, 尤其房地產及消費品盈利同比上升超過三成, 並充分發揮多元化綜合企業的優勢, 利用收費公路和消費品業務強勁的現金流, 平衡房地產的融資需要。另一方面, 公司抓住市場機遇, 先後完成聯合潤通注入亞洲水務、上海城開注入上實城市開發兩項重大資產整合, 為水務和房地產資產成功打造優秀的投資和融資平台, 在資產整合和提升方面達致一個重要的里程碑, 為公司未來長遠發展打下紮實的基礎。房地產年內通過優化產品結構, 毛利率從 25.25% 提升至 30.24%, 公司整體毛利率也從 30.8% 提升至 35.5%。

基建方面, 隨著上海私家車保有量的增長和公路周邊的購物場所和旅遊景區的增多, 收費公路的車流量和通行費收入均顯著上升。上實控股旗下三條公路全年通行費收入總數達 18.81 億港元, 相等於每天約 500 萬港元。同時, 水務資產規模在過去一年也迅速擴大, 二零一一年底旗下水務項目的日處理總量已達到 718.9 萬噸, 同比增加了 90 萬噸。

房地產方面, 上實控股先後完成多項資產整合, 包括(一)向周大福集團出售上海青浦部分土地和上海四季酒店部分權益, (二)向母公司收購 A 股上實發展控股權、(三)把旗下上海城開股權注入上實城市開發, 以及(四)提前向恆盛地產售回尚海灣股權, 既達到有效盤活資金, 強化現金流, 也通過資產的整合提升, 為旗下各房地產企業有效地增強經營開發能力、發揮協同效應、改善資產質量、優化資產組合。目前上實控股擁有總建築面積共達 2,468.39 萬平方米的土地資產, 分佈於上海、東部沿海、長江沿岸、長三角、環渤海等地區, 以及中西部二、三線城市。

消費品方面, 香煙和印刷包裝業務維持過去多年的穩定佳績, 利潤保持雙位數增長, 其中永發印務出售箱板紙業務, 利潤大幅上升 106%。

展望來年, 滕一龍表示公司仍需面對國內房地產調控政策和歐美資本市場波動等各方面的挑戰。房地產業務在重組整合, 盤活資產的良好基礎上, 將致力把上實發展和上實城市開發兩個房地產業務平台做實做好, 產生協同效益, 並充分發揮綜合發展實力的優勢, 為股東創造更高的回報。收費公路和水務業務將加大投入, 繼續推進收購兼併, 通過資本運作, 把兩項基建核心業務做大做強, 充分發揮品牌和規模效益。消費品將繼續優化業務和產品結構, 增加產能, 進一步改善裝備技術, 提升生產和經營效益, 繼續為集團提供穩定現金流。

上實控股旗下業務包括基礎設施、房地產和消費品。

(一) 基礎設施

基礎設施業務盈利貢獻 9.39 億港元，同比上升 14.3%，佔集團業務淨利潤約 21.8%。

【收費公路】

京滬高速公路（上海段） 淨利潤 2.96 億港元，同比上升 3.4%。隨著上海私家車數量穩步增長，公路的通行費收入及車流量均實現增長，全年通行費收入 5.77 億港元，同比上升 8.4%；車流量 3,395 萬架次，同比上升 4.4%。

滬昆高速公路（上海段） 淨利潤 3.32 億港元，同比上升 25.4%。車流量和通行費收入延續上年度持續增長的良好態勢，全年通行費收入 8.49 億港元，為歷史新高，同比增長 15.3%，約佔上海路網總收入 16.4%，繼續位列全市第一；車流量約 3,530 萬架次，同比增長 10.8%。

滬渝高速公路（上海段） 淨利潤 1.49 億港元，同比上升 27.7%。全年通行費收入 4.55 億港元，車流量 3,095 萬架次，同比分別增長 11.0% 及 11.7%，主要得益於車輛保有量持續增長，及公路沿線景區的遊客增加。

【水務】

年內，上實控股與中環水務股東中節能達成戰略合作框架協議，七月中節能向中環水務增資約人民幣 1.03 億元，中節能與上實控股的股權比例分別調整為 52.5% 及 47.5%。八月中節能以代價 1.68 億港元向上實控股收購亞洲水務 21% 股權。上實控股目前於亞洲水務的股權比例為 54.62%。

十月上實控股將持有的聯合潤通股權悉數注入**亞洲水務**，亞洲水務持有聯合潤通 75.5% 股權，日處理能力增至 203 萬噸。通過收購聯合潤通股權，其業績已併入亞洲水務帳目內，亞洲水務本年度業績得以進一步提升，年內亦就增購項目公司權益錄得暫撥負商譽及公允值增值收益，全年淨利潤人民幣 1.10 億元，同比升近四倍；營業額人民幣 5.19 億元，較對上年度上升 84%。隨著上實控股的水務業務進一步壯大，亞洲水務將繼續推進擴大自身規模和提升業績，積極收購兼併優質水務資產，並充分發揮上市平台融資優勢，支持未來的擴張。

中環水務二零一一年度資產規模已達人民幣 54.83 億元，日處理能力達 515.9 萬噸。全年營業收入 12.39 億港元，同比增長 18.7%；淨利潤 5,687 萬港元，同比下降 56.1%，主要為綏芬河項目政府水價補貼收入較對上年度減少。

(二) 房地產

房地產業務盈利貢獻 24.63 億港元，同比上升 31.5%，佔集團業務淨利潤約 57.2%。上實發展本年度房地產結轉入帳銷售增加，房地產業務全年營業額 85.83 億港元，同比上升 8.0%，年內並主力對系內資產進行整合提升。

上實控股二零一一年二月與周大福集團旗下企業簽訂買賣協議，向其出售上海青浦區F及G地塊90%權益及上海四季酒店項目77%權益，總代價分別為人民幣24.32億元及11.64億港元。出售F地塊及上海四季酒店權益之交易已於六月底完成，共獲出售利潤約18.42億港元，交易有效盤活資金，並由雙方共同開發該等土地及合作經營酒店，致力提升項目品牌。G地塊目前已經注入上實控股，預計出售G地塊之交易於今年上半年內交割。

二零一一年四月上實控股公佈將上海城開集團 59%權益（連同轉讓應收股息）注入上實城市開發，交易已於十一月中完成，上實控股於上實城市開發持股比例增至約 70%。另一方面，上實控股向母公司收購上實發展 63.65% 股權之交易亦已於去年七月完成，使上實控股土地儲備進一步擴大，其全年業績及 2010 年業績同期重列數字已根據合併會計法合併於上實控股帳目內，有助提升上實控股業務全年盈利。未來冀通過資產重組，逐步形成一個具規模及綜合競爭力的統一房地產業務經營平台。

【土地儲備】

上實城市開發成功收購上海城開集團 59%權益，合併後全國土地儲備總量增加，資產組合增添更多優質中高檔住宅物業。**上實城市開發**截至二零一一年十二月三十一日止，共有 25 個發展項目，分佈在內地重點城市，包括北京、上海、天津、昆山、無錫、重慶、成都、西安、長沙及珠海等地，規劃總建築面積 1,731 萬平方米。

上實發展目前共有 20 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，二零一一年十二月底，規劃總建築面積 645.43 萬平方米。

青浦土地：上實控股於上海青浦區擁有優質土地資源，除 F 及 G 地塊外，目前尚通過公司自身及上實發展擁有區內 A 至 E 地塊，各地塊均以較低成本取得，可供興建低密度豪宅及別墅物業，項目極具升值及盈利潛力。上實控股正與上實發展共同開發 A 至 E 地塊。

二零一一年十二月三十一日計及上實城市開發及上實發展的土地儲備，連同青浦土地 A 至 F 地塊，上實控股共擁有規劃總建築面積 2,448.32 萬平方米的土地資源。青浦 G 地塊注入後，規劃總建築面積將增至 2,468.39 萬平方米。

【經營業績】

上實城市開發二零一一年營業額 44.33 億港元，同比下跌 9.2%，股東應佔虧損 4.78 億港元，同比減少虧損 2.63 億港元。合併後年內主要交房項目包括上海萬源城、西安灤灞半島、成都公園大道、長沙托斯卡拉、長沙森林海等，共佔建築面積約 51.18 萬平方米。二零一一年預售金額 33.20 億港元，項目包括上海萬源城、西安灤灞半島、長沙托斯卡拉、昆山游站、成都公園大道等，約佔建築面積 23.7 萬平方米。投資物業全年租金收入 2.35 億港元，約佔建築面積 28.03 萬平方米。

無錫「上海中心·城開國際」於二零一一年十一月正式開售寫字樓和酒店式公寓，項目處於無錫「十二五」規劃期間的重點發展區域-環蠡湖濱水核心區的重要位置，總建築面積近 20 萬平方米。年內「游站」及「萬源城·尚郡」項目以創新網上銷售方式錄得熱賣佳績。此外，由上海城開集團及其他公司合組的「莘莊綜合交通樞紐項目」亦於去年中進行奠基典禮，該項目是上海市「十二五」發展規劃重點建設的四大交通樞紐之一，規劃建設期為八年，上實城市發展佔 20.7%權益。

上實發展全年營業總收入人民幣 35.82 億元，淨利潤人民幣 4.55 億元。全年交房項目包括哈爾濱盛世江南、天津萊茵小鎮、上海智穎物業、上海朱家角海上灣、大理洱海莊園、重慶水天花園、上海海源別墅等，佔建築面積約 37.44 萬平方米。二零一一年預售金額人民幣 38.5 億元，佔建築面積 34.62 萬平方米。上實發展目前擁有投資物業包括上海實業大廈、金鐘廣場、高陽商務中心等，約佔建築面積 25.75 萬平方米，全年租金收入 1.52 億港元。二零一一年十二月上實控股公佈上實發展以代價約人民幣 11.83 億元出售其餘下持有的上實瑞歐 50% 權益，交易可優化其資產組合及現金流。

尙海灣：上實控股於二零零九年投資的尙海灣項目本期間提供盈利貢獻 1.20 億港元。上實控股於七月公佈與恆盛地產達成新協議，取代當年回購協議，上實控股可向恆盛地產以當年相同代價人民幣 20 億元於中國境外出售項目全部權益，交易已於十二月完成。

(三) 消費品

消費品業務盈利貢獻 9.07 億港元，同比上升 33.6%，佔集團業務淨利潤約 21.0%。

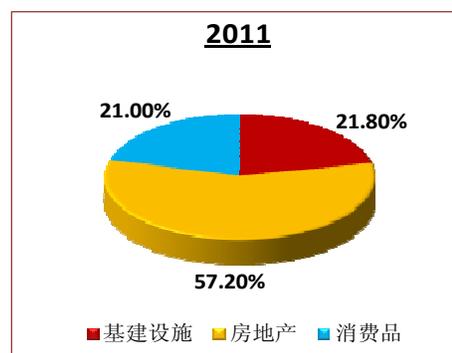
南洋煙草業績全年銷售收入 24.73 億港元，同比上升 12.6%；淨利潤 6.1 億港元，同比上升 15.0%。全年紅雙喜捲煙銷售總量增幅 5.3%。南洋煙草年內啓動「紅雙喜」牌捲煙加工合作項目，首次與國內大型煙草公司合作，共同實現落地生產，進一步推進南洋煙草技術創新。

永發印務二零一一年度營業額 17.68 億港元，由於出售箱板紙業務減少營業收入，同比下降 37.9%；全年淨利潤 3.2 億港元，較去年度大幅上升 106%。上實控股二零一一年一月公佈，永發印務以代價約人民幣 5.64 億元悉數出售其持有河北永新之 78.13% 權益，交易已於二零一一年五月完成，永發印務獲 1.62 億港元之出售利潤。

二零一一年業績摘要

	2011 年	2010 年 (重列)	變幅
營業額	149.69 億港元	144.35 億港元	3.7%
股東應佔溢利	40.88 億港元	29.78 億港元*	37.3%
每股盈利	3.79 港元	2.76 港元	37.3%
全年每股股息	108 港仙	108 港仙	-

*不包括出售醫藥業務所得的出售利潤和盈利貢獻



#

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)