

新聞稿

上實控股盈利 34.38 億港元 同比升 4%
水務資產快速壯大 房地產有效盤活資產 煙草利潤創新高

來年基建環境擴大收購
房地產加強銷售與盤活

(二零一三年三月二十六日-香港) 上海實業控股有限公司("上實控股", 聯交所編號 0363) 公佈截至二零一二年十二月三十一日止全年業績, 營業額約 192.87 億港元, 上升約 28.8%; 股東應佔溢利約 34.38 億港元扣除上年度出售上海四季酒店權益所得出售收益後同比上升約 4.0%。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表示, 去年全球政治經濟動盪、中國經濟增長下滑, 公司多元化投資組合中的房地產行業調控和收費公路相關政策影響, 但三個主營業務經營業績保持平穩增長, 盈利表現理想。同時公司更進一步優化財務結構, 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。

基建業務有長足發展, 水務資產快速壯大, 包括成功收購南方水務, 加上其它新增水務項目, 上實控股旗下的水務業務日處理量比去年同期增加約 19.2%, 達到 857 萬噸, 位列全國前三位。水務旗艦亞洲水務於去年十一月底成功在新加坡交易所主板掛牌上市並更名爲上實環境, 爲下一步在新加坡及香港資本市場雙邊上市創造條件。公司在上海持有的三個收費公路項目, 去年受到通行費起步價下調、節假日免通行費等新措施影響, 加上已實行的鮮活農產品綠色通道措施, 對公路的收益帶來一定的影響, 但全年通行費總收入仍有 2.3% 增長, 達 19.24 億港元。

房地產業務有效盤活資產, 先後出售上海青浦 G 地塊、及通過上實發展和上實城開分別出售青島唐島灣項目、以及成都公園大道項目等資產, 現金總收入約人民幣 35 億元, 並獲得可觀出售利潤; 上實城開也順利完成發債人民幣 15 億元; 上實控股房地產業務經營資金充裕。市場行銷方面, 上實發展和上實城開錄得可觀銷售, 分別達人民幣 34.24 億元和 83.74 億港元。上實發展更于十二月成功簽訂青島啤酒城商業部分的合作協定, 作價人民幣 15.7 億元。

消費品方面, 香煙和印刷包裝業務維持強勁的現金流和平穩的增長; 其中南洋煙草全年淨利潤 7.02 億港元, 創歷史新高。

展望來年, 滕一龍董事長預計國內調控政策持續收緊, 歐美資本市場繼續波動, 上實控股將進一步優化資金結構, 包括已完成的發行 39 億港元零票息可換股債券, 使業務經營在成本控制方面處於優勢。來年業務發展重點包括在國家推行新型城鎮化發展的過程中, 尋求新的商機, 結合自身獨特優勢, 提升公司業績。基建環境業務繼續擴大規模, 範圍涵蓋收費公路、水務、固廢處理、清潔能源等, 包括利用母公司的優勢在長三角地區增購優質項目。房地產業務重點加強銷售與資產盤活, 在適當機會引進戰略投資者, 也重點優化旗下公司的財務結構, 加強品牌建設。消費品在穩定增長的基礎上, 探索市場潛在投資機會, 尋求盈利新增長點。

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

二零一二年錄得盈利 9.78 億港元，較上年度上升 4.2%，佔集團業務淨利潤 26.5%。基建業務目前主要投資收費公路及水務業務，業務遍佈國內 35 個城市，日後將加大於環保能源的投資力度，使其成為上實控股業務戰略發展的新增長點，力爭成為中國主要基礎設施和環境服務的投資商和運營商，以及中國環境投資領域的龍頭企業。

【收費公路】

二零一二年內上海高速公路收費起步價調整以及國內首次實施節假日免收小型客車通行費的政策，加上已實行的鮮活農產品邊綠色通道措施，對公司收費公路的收益帶來一定的影響，然而起步價調低令相應的車流量增加，抵銷部分收益的減少，預期不會對公路業務造成重大影響。針對有關政策，上實控股旗下三條高速公路已制定相應公路運行保障專案，年內積極落實節假日排堵保暢，確保公路有序運行，並加強道路設備養護，有效提升道路運營和維護水準，大大減低了政策的負面影響。

京滬高速公路（上海段）：滬寧高速淨利潤 3.27 億港元，同比上升 10.4%。雖受到上述政策的影響，但受惠於社會私家車保有量的自然增長，京滬高速公路（上海段）的車流量及通行費收入均有所上升，通行費收入 5.96 億港元，車流量 3,620 萬架次，同比分別增長 3.4% 及 6.6%。

滬昆高速公路（上海段）：路橋發展二零一二年實現淨利潤 3.65 億港元，較去年同期上升 9.9%。滬昆高速公路（上海段）年內通行費收入累計完成 8.72 億港元，同比增長 2.7%，為歷年同期收入最高值；車流量 3,928 萬架次，同比增長約 11.3%。

滬渝高速公路（上海段）：上海申渝本年度錄得淨利潤 1.72 億港元，同比上升 15.3%。雖然面對國內經濟放緩以及公路收費調整等因素，滬渝高速公路（上海段）二零一二年通行費收入及車流量仍保持增長。期內通行費收入 4.56 億港元，車流量 3,107 萬架次，同比分別增長 0.2% 及 8.2%。

【水務】

上實控股的水務業務目前有兩個平台，分別為在新加坡上市的上實環境（前稱亞洲水務）和國內水務公司中環水務，分別佔其 50.3% 及 47.5% 權益，兩者合併水處理能力總量每日約 857 萬噸，全國排名前列。

上實環境：繼上年度注入聯合潤通水務 75.5% 股權後，上實環境二零一二年六月公佈以總代價人民幣 4.093 億元收購南方水務 69.378% 權益，交易已於七月份完成。完成上述收購後，上實環境的水處理能力總量每日已超逾 340 萬噸，共 41 個項目，分佈在全國 12 個省份。上實環境本年度新增聯合潤通水務及南方水務的盈利貢獻，實現淨利潤人民幣 1.31 億元，倘扣除去年度所錄得的暫撥商譽及暫撥公允值增值收益後，同比大幅上升 119.3%；營業額人民幣 8.0 億元，較上年度上升 54.9%。二零一二年十一月三十日上實環境正式由新加坡凱利板轉至主板上市，今年將視乎資本市場情況，積極籌劃來港作兩地上市。年內，上實環境旗下子公司與大連市政府達成 BOT 特許經營協定，在中國遼寧省大連市普灣新區建造三個污水處理廠，總投資額人民幣 1.55 億元，日產能達 58 萬噸；南方水務與中國廣東省吳川市人民政府簽訂 TOT 特許經營協定，將在吳川市運營一個污水處理廠，預期日設計處理能力為 4 萬噸，投資額約人民幣 7,510 萬元。

中環水務：截至二零一二年十二月三十一日止，中環水務的資產規模已達人民幣 62 億元，共擁有 23 家自來水廠、16 家污水處理廠、2 座水庫，總庫容 18,232 噸，管網長度總計 4,800 公里，水處理能力總量每日為 515.9 萬噸，其中制水能力為每日 370.5 萬噸，污水處理能力為每日 145.4 萬噸。中環水務營業收入 15.97 億港元，較上年度增加 28.8%；淨利潤 4,371 萬港元，同比

減少 1,316 萬港元，主要為綏芬河項目所獲政府補貼較去年度減少所致。中環水務年內落實溫州中心片和溫州東片改擴建項目，規模增量每日 15 萬噸；另與北京市通州區政府簽署框架協定，在通州區合作建設污水處理項目（規模每日 20 萬噸）、中水回用項目（規模每日 10 萬噸）。

（二）房地產

面對國內外宏觀經濟和政策環境，上實控股繼續優化房地產業務管理營運，全力整合資源，加大資本運作，使充分發揮區域綜合開發實力，提升整體經營績效和盈利。年內房地產業務受惠於保障房銷售業績理想及項目結轉收入增加，全年營業額 130.11 億港元，同比上升 51.6%。截至二零一二年十二月三十一日止，房地產業務盈利貢獻 17.36 億港元，佔集團業務淨利潤約 47.1%，在扣除去年度出售上海四季酒店權益所得出售收益後，同比上升 3.3%。未來將對上實城開和上實發展兩個房地產業務平台作進一步的資源整合，增強協同效益。

二零一二年四月上實控股公佈就出售上海市青浦區 G 地塊 90%權益與周大福集團簽訂修訂契約，雙方同意將原協議提前八個月完成交易，交易已於四月底完成，有關出售盈利 11.32 億港元已於年內入帳。根據協定，本集團將於本年底收取代價餘款人民幣 6.55 億元。

上實城開營業額 87.83 億港元，較去年度增加 98.1%；股東應佔虧損 1.90 億元，比去年減虧 68.4%。年內簽約金額約人民幣 66.80 億元，主要包括上海萬源城、西安灤灤半島、天津老城廂及重慶城上城等項目，佔建築面積約 60.8 萬平方米。全年物業銷售約共 83.70 億港元，主要交房項目包括西安灤灤半島、上海萬源城及保障房項目上海晶城等，佔建築面積 100.4 萬平方米。上實城開未來將部署增加銷售優質、毛利高和庫存量大的房地產項目，力爭擴大預售收入和回報額。二零一二年十二月上實城開公佈悉數出售其位於成都的「公園大道」項目，以專注長江三角洲為核心發展地區，適時出售非核心項目，總代價包括股權轉讓價款人民幣 1.58 億元及價值人民幣 8.27 億元之債權，通過股份轉讓方式在中國境外出售 70%股權及在上海聯合產權交易所以公開掛牌方式出售境內公司持有之餘下 30%權益，整個交易已於二零一二年年底完成。八月上海城開成功發債人民幣 15 億元，籌集資金大大增強了公司的營運能力。

上實發展營業額人民幣 36.67 億元，同比上升 2.36%，盈利人民幣 6.38 億元，同比上升 41.45%。年內，公司不斷加強對宏觀形勢及區域市場的研判，在充分掌握項目特點及客戶需求的基礎之上，堅持以“抓清盤、抓時機、抓按揭、抓代理”的行銷策略，哈爾濱盛世江南、天津萊茵小鎮、大理洱海莊園、金山海上納緹、朱家角項目、長海大廈等重點項目克服市場環境變化的不利因素，充分挖掘客戶資源，適時調整產品組合，靈活變通銷售手段，有效提升推廣效率，全年銷售穩中有進。全年實現房地產銷售收入共約 42.29 億港元。

上實發展年內全力開展青島啤酒城項目，該項目位於青島市嶗山區，將建成集節慶、休閒、娛樂、購物、商務為一身的綜合體。為優化項目開發的現金流和項目整體價值，上實發展於二零一二年十二月與獨立協力廠商封緘青島啤酒城的購物中心項目的合作協定，佔建築面積 216,000 平方米，價格為人民幣 15.7 億元，購物中心的建設預期於二零一五年完成。另上實發展於二零一二年上半年已完成出售青島唐島灣項目 50%權益。

三、消費品

消費品業務盈利 9.74 億港元，較去年度上升 7.4%，佔集團的業務淨利潤約 26.4%。

【煙草】

南洋煙草二零一二年度營業額及淨利潤同步上升，分別 27.07 億港元及 7.02 億港元，同比上升 9.5%及 15.0%。公司年內重點培育高利潤產品的銷售，推動公司向高附加值產品結構轉換，為公司帶來利潤增長，全年累計銷量升幅 3.4%。年內已啟動包煙機和制絲線改造項目，以進一步提升公司產能和經營實力。

【印務】

永發印務淨利潤 2.91 億港元，較去年下跌 9.1%，主要原因為分佔聯營公司浙江天外包裝的利潤下降，以及酒類包裝業務於年內遷廠致銷售減少使利潤減退所致；全年營業額 10.29 億港元，同比下跌 41.8%，此乃主要由於永發印務於二零一一年五月出售箱板紙業務後，二零一二年相應減少了箱板紙業務的銷售。二零一二年六月永發印務悉數出售業持有成都永發印務的 70% 權益，主要為出售項下土地，原有酒類業務則遷地經營，搬廠至經營成本較低之成都邛崃市，交易代價人民幣 2.31 億元，永發印務獲出售利潤 1.72 億港元。此外，為減低聯營公司經營業績下滑的風險，永發印務於二零一二年十二月簽訂協定，向獨立協力廠商悉數出售其持有浙江天外包裝的 30% 股權，交易預期於二零一三年上半年完成，可為公司套現 1.39 億港元，預計出售利潤約為 9,000 萬港元。

#

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)