

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)

二零一一年度全年業績公佈

財務摘要

- 股東應佔溢利達 40.88 億港元，在扣除去年度出售醫藥業務所得出售利潤及盈利貢獻後，上升 37.3%。
- 營業額為 149.69 億港元，同比上升 3.7%。
- 基建設施業務盈利貢獻為 9.39 億港元，同比上升 14.3%。
- 房地產業務盈利貢獻為 24.63 億港元，同比上升 31.5%。
- 消費品業務盈利貢獻為 9.07 億港元，同比上升 33.6%。
- 建議派發末期股息每股 58 港仙（二零一零年：每股 58 港仙）。

業務回顧

上海實業控股有限公司（「本公司」）董事會欣然宣佈，截至二零一一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 40.88 億港元，在扣除去年度出售醫藥業務所得出售利潤及盈利貢獻後，同比上升 37.3%；全年營業額為 149.69 億港元，較去年度上升 3.7%。本年度各項主營業務穩步增長，重組整合有序推進。

基建設施

基建設施業務本年度為本集團提供的盈利貢獻為 9.39 億港元，同比上升 14.3%，佔本集團業務淨利潤*約 21.8%。

收費公路

京滬高速公路（上海段）

上海滬寧高速公路（上海段）發展有限公司二零一一年淨利潤為 2.96 億港元，較上年度上升 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，全年通行費收入為 5.77 億港元，同比上升 8.4%；車流量為 3,395 萬架次，同比上升 4.4%。

年內圓滿通過了全國幹線公路養護管理檢查（國檢），另在安亭主線收費站不斷總結提高排堵保暢措施，完成了惡劣天氣、節假日、品蟹季節的排堵保暢。此外，公司將全線 11 條混合車道改為電子收費（ETC）通行車道，總數達 16 條 ETC 車道，進一步增強了道路通行能力。

滬昆高速公路（上海段）

上海路橋發展有限公司（「路橋發展」）本年度淨利潤達 3.32 億港元，同比上升 25.4%。滬昆高速公路（上海段）車流量和通行費收入延續上年度持續增長的良好態勢，全年通行費收入為 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的 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%。

隨著 ETC 客戶數量上升以及在松江、新橋增加 ETC 費用車道，ETC 流量、收入逐步增長，佔整體通行費收入 10.30%。公路全線路況、管理規範化、收費站服務等各環節在國檢中得到充分肯定，國檢圓滿通過。二零一一年十月，路橋發展對原有債務進行重組，有效節約財務支出。

滬渝高速公路（上海段）

本年度，上海申渝公路建設發展有限公司（「上海申渝」）錄得淨利潤 1.49 億港元，較上年度增長 27.7%。滬渝高速公路（上海段）通行費收入為 4.55 億港元，車流量為 3,095 萬架次，同比分別增長 11.0% 及 11.7%，此乃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。

年內順利完成災害性天氣、節假日的排堵保暢工作，並圓滿完成國檢，管理水平得到有效提升。公司本年度積極落實了 ETC 增容工程，在徐涇主線收費站增設了第二條 ETC 專用車道，同時將全線 10 條混合車道全改為 ETC 專用車道，較好地提高了 ETC 車輛通行效率。二零一一年五月，上海申渝通過對原有債務的重組，大大降低了公司財務費用。

水務

年內，本集團與中環保水務投資有限公司（「中環水務」）股東中國節能集團環保公司（「中節能」）達成戰略合作框架協議，於七月份由中節能單方面向中環水務增資約人民幣 1.03 億元，中節能與本集團的股權比例調整為 52.5% 及 47.5%。中節能並於八月份以代價 1.68 億港元向本集團收購亞洲水務有限公司（「亞洲水務」）21% 股權。兩項交易已於去年底前完成，本集團目前於亞洲水務的股權比例為 54.62%。

亞洲水務

二零一一年十月，本集團將持有的聯合潤通水務股份有限公司（「聯合潤通水務」）股權悉數注入亞洲水務，交易涉及亞洲水務（i）以總代價人民幣 4.832 億元收購本集團持有的聯合潤通水務 60.4% 股權，分別以現金人民幣 2.1744 億元及發行新股支付；及（ii）以代價人民幣 1.208 億元向聯合潤通水務另一股東收購其持有聯合潤通水務的 15.1% 股權，全數以發行新股支付。收購已於十二月底完成，亞洲水務遂持有聯合潤通水務 75.5% 股權。通過是次收購，聯合潤通水務的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暫撥公允值增值收益，全年淨利潤人民幣達 1.10 億元，同比升近四倍；營業額為人民幣 5.19 億元，較上年度上升 84%。

隨著本集團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資產，並充分發揮上市平台融資優勢，支持公司的未來擴張。亞洲水務截至二零一一年底共擁有 13 家自來水廠、18 家污水處理廠；管網長度總計 1,596 公里，公司日處理能力達 203 萬噸。於二零一一年第一季度，亞洲水務完成供股增發 1,217,789,975 股新股，募集資金淨額約達 7,200 萬新加坡元。於七月份，亞洲水務以總代價約人民幣 1.20 億元收購項目公司，以擁有位於中國溫嶺市垃圾焚燒發電 BOT 項目的 50% 權益，目前尚餘支付第三筆代價，整項交易預計於今年上半年內完成。

中環水務

中環水務截至二零一一年十二月三十一日止的資產規模已達人民幣 54.83 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 立方米；管網長度總計 2,300 公里，公司日處理能力達 515.9 萬噸。本年度營業收入為 12.39 億港元，同比增長 18.7%，各主營業務收入均有所增長；全年淨利潤為 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二零一一年收入較上年度減少。

中環水務具有品牌和規模優勢，連續第九年獲評為「中國水業十大影響力企業」。隨著國內城市化進程不斷加速，內地水務發展前景廣闊，未來將致力強化利潤貢獻，落實核心業務協同，繼續投入科研，並通過資本運作引入資金。中環水務年內通過併購襄陽供水項目，在湖北省首次取得供水項目的運營管理權，新增供水規模 100 萬噸／日；並在大工業廢水領域方面，中標兩個垃圾滲瀝處理項目，合同總額人民幣 1,813 萬元。

房地產

房地產業務二零一一年錄得盈利 24.63 億港元，較上年度上升 31.5%，佔本集團業務淨利潤* 約 57.2%。由於上海實業發展股份有限公司（「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達 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。

本集團二零一一年二月份與周大福企業有限公司旗下企業簽訂買賣協議，向其出售上海青浦區 F 及 G 地塊的 90% 權益及上海四季酒店項目 77% 權益，最終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，本年度共獲出售利潤約 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 地塊目前已經注入本集團，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，本公司公佈將上海城開（集團）有限公司（「上海城開集團」）的 59% 權益（連同轉讓應收股息）注入上海實業城市開發集團有限公司（「上實城市開發」）。整項交易已於二零一一年十一月中完成，本集團於上實城市開發持股比例增至約 70%。本集團向母公司收購上實發展 63.65% 股權之交易亦已於去年七月份完成，使本集團土地儲備進一步擴大，其全年業績及去年業績同期重列數字已根據合併會計法合併於本集團帳目內，有助提升本集團業務全年盈利。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

上實城市開發通過成功收購上海城開集團 59% 權益，合併後全國土地儲備總量大大增加，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，分佈在內地重點省市，包括北京、三河、沈陽、天津、上海、昆山、無錫、西安、成都、重慶、長沙、深圳及珠海等地，規劃總建築面積超逾 1,700 萬平方米（包括投資物業）。

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，於二零一一年十二月底，規劃總建築面積約 645.43 萬平方米（包括投資物業）。成功收購上實發展股權進一步擴大本集團的土地儲備。

此外，本集團於上海青浦區擁有優質土地資源，除上文所述 F 及 G 地塊外，目前尚通過本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。本公司正積極推進與上實發展共同開發 A 至 E 地塊。

於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，本集團共擁有規劃總建築面積 2,448.32 萬平方米，青浦 G 地塊經注入後，本集團規劃總建築面積目前已增至 2,468.39 萬平方米。房地產業務通過去年的業務重組，盤活資產，目前已定下較堅實基礎，未來將因應行業形勢創新發展模式、深化整合，並增強業務聯動效益。

物業開發及投資

隨著收購上海城開集團 59% 權益之交易完成，其全年業績已根據合併會計法併入上實城市開發之本年度帳目內，公司營運規模將可逐步提升，實現協同效益，並壯大未來盈利基礎。上實城市開發二零一一年營業額為 44.33 億港元，同比下跌 9.20%，合併後年內主要交房項目包括上海「萬源城」、西安「滄灞半島」、天津「老城廂」、成都「公園大道」、長沙「托斯卡納」、長沙「森林海」、重慶「常青藤•緹香小鎮」、北京「青年匯」等，共佔建築面積 51.18 萬平方米。全年租金收入合計 2.35 億港元，約佔建築面積 28.03 萬平方米。股東應佔虧損 4.78 億港元，但同比則減少虧損 2.63 億港元。

已成為上實城市開發旗下項目的無錫「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。上實城市開發全年預售金額為 33 億港元，項目包括上海「萬源城」、西安「滄灞半島」、長沙「托斯卡納」、重慶「城上城」、昆山「游站」、長沙「森林海」、成都「公園大道」等，約佔建築面積 23.70 萬平方米。

上實發展本年度整體運營情況良好，銷售及盈利穩步提升。全年營業總收入為人民幣 35.82 億元，淨利潤為人民幣 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，實際結轉入帳建築面積約 30 萬平方米。二零一一年預售金額為人民幣 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性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，全年租金收入錄得 1.52 億港元。

於去年九月份，上實發展成功引進兩家股權投資基金各自對公司的全資子公司進行增資，共涉資金人民幣 13 億元，分別用於開發金山新城 A4 地塊項目及青島「國際啤酒城」項目。同年五月，上實發展通過競拍方式以約人民幣 6.96 億元的價格，競得位於成都市成華區勝利村的土地，土地面積約 6.1506 萬平方米。二零一一年十二月，本公司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青島上實瑞歐置業有限公司 50% 權益，交易可優化其資產組合及現金流。

本集團於二零零九年投資的尚海灣項目本年度提供盈利貢獻為 1.20 億港元。本公司於七月份公佈與恒盛地產控股有限公司（「**恒盛地產**」）達成新協議，取代當年回購協議，本集團可向恒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，交易已於去年十二月一日完成。此外，本集團本年度攤佔上海四季酒店權益出售交易完成前所錄得虧損 1,043 萬港元。

消費品

消費品業務本年度盈利貢獻為 9.07 億港元，較上年度上升 33.6%，佔本集團的業務淨利潤*約 21.0%。

煙草

南洋兄弟煙草股份有限公司（「**南洋煙草**」）業績全年高開穩走，品牌結構得到進一步優化，效益逐步顯現，本年度銷售收入錄得 24.73 億元，同比上升 12.6%；淨利潤達 6.10 億港元，同比上升 15.0%。全年「紅雙喜」捲煙銷售總量增幅 5.3%。南洋煙草年內啟動「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。

目前南洋煙草已分別完成膨脹絲項目、製絲線一期改造項目、增加精品罐產能項目以及增加精裝包產能項目，總投資額達 5.5 億港元，經改造精裝罐生產已達年產 10 萬件，並完成自動化輔助設備。元朗倉庫項目已竣工並投入使用。新的一年裡，南洋煙草將實行穩健的長期發展戰略，致力加強研發、市場拓展和技術改造。

印務

永發印務有限公司（「**永發印務**」）本年度業務保持穩定增長。對外承接訂單方面，煙類及酒類包裝業務年內開拓有良好進展；供應予南洋煙草的金屬製罐及印刷包裝銷售亦持續增長。永發印務二零一一年度營業額為 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%；全年淨利潤則達 3.20 億港元，較上年度大幅上升 106%。

本公司於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紙業有限公司（「**河北永新紙業**」）之 78.13% 權益，全面退出箱板紙行業，以專注發展毛利相對較高的印刷包裝業務，交易已於二零一一年五月完成，永發印務並獲得 1.62 億港元之出售利潤。展望目前包裝印刷業務，公司將銳意開拓對外訂單，以驅動業務穩定持續增長。

展望

本集團的房地產業務，通過二零一一年的重組整合，盤活資產，已經奠下了良好的基礎。來年面對國內房地產調控政策和歐美資本市場波動等方面的挑戰，將堅持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，為公司創造更高的回報。

收費公路業務和水務業務，本集團將增加投入，繼續推進收購兼併，通過資本運作，把兩項核心業務做大做強，充分發揮品牌和規模效益，並切合本集團的戰略定位。

南洋煙草和永發印務來年將繼續對業務和產品的結構進行優化，增加產能，進一步改善裝備技術，提升生產和經營效益，為本集團繼續提供穩定和優良的盈利貢獻。

最後，本人謹藉此機會代表董事會，對本公司全體股東和業務夥伴多年來的支持和愛護，以及管理團隊和全體員工的努力和貢獻，致以由衷的感謝。

滕一龍

董事長

香港，二零一二年三月三十日

**不包括總部支出淨值之淨利潤*

末期股息

董事會建議派發末期股息每股58港仙（二零一零年度：每股58港仙），連同年內已派發的中期股息每股50港仙（二零一零年：每股50港仙），截至二零一一年十二月三十一日止年度之全年股息共每股108港仙（二零一零年：每股108港仙）。

待股東於大會上批准後，末期股息將於二零一二年六月十二日（星期二）或前後派發予二零一二年六月一日（星期五）名列股東名冊之股東。

股東週年大會

股東週年大會將於二零一二年五月二十五日（星期五）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」）。股東週年大會通告將於二零一二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 及本公司網站 www.sihl.com.hk 內。

暫停辦理股份過戶登記

股東週年大會

為確定合資格出席股東週年大會並於會上投票之股東身份，本公司將於二零一二年五月二十三日（星期三）至二零一二年五月二十五日（星期五）（包括首尾兩天）暫停辦理股東登記，在該期間內不會辦理股份過戶登記。就此，股東須於二零一二年五月二十二日（星期二）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之股份過戶登記處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東二十八號金鐘匯中心二十六樓，方為有效。

末期股息

為確定股東享有獲派發末期股息的權利，本公司將於二零一二年五月三十一日（星期四）至二零一二年六月一日（星期五）（包括首尾兩天）暫停辦理股東登記，在該期間不會辦理股份過戶登記。就此，股東須於二零一二年五月三十日（星期三）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之股份過戶登記處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東二十八號金鐘匯中心二十六樓，方為有效。

審閱全年業績

審核委員會已審閱本公司截至二零一一年十二月三十一日止年度之綜合全年業績。

企業管治

截至二零一一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。

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

二零一一年年報將於二零一二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 及本公司網站 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

截至二零一一年十二月三十一日止年度

	<i>附註</i>	2011 千港元	2010 千港元 (經重列)
持續業務			
營業額	3	14,969,132	14,435,231
銷售成本		(9,660,357)	(9,993,473)
毛利		5,308,775	4,441,758
淨投資收入		448,652	756,023
其他收入		1,035,509	1,618,540
銷售及分銷費用		(882,100)	(919,645)
行政及其他費用		(1,569,589)	(1,509,714)
財務費用		(1,078,804)	(541,440)
分佔合營企業業績		19,960	383,952
分佔聯營公司業績		36,587	45,392
以折讓購併附屬公司權益之溢利		73,671	361,060
出售持有物業權益之附屬公司權益之溢利		1,261,588	-
出售其他附屬公司、合營企業及聯營公司權益之淨溢利		1,773,231	136,137
可供出售之投資之減值損失		(110,474)	(284,224)
除稅前溢利		6,317,006	4,487,839
稅項	4	(2,037,463)	(865,784)
持續業務年度溢利	5	4,279,543	3,622,055
非持續業務			
非持續業務年度溢利		-	3,269,339
年度溢利		4,279,543	6,891,394
年度溢利歸屬於			
- 本公司擁有人		4,088,468	6,205,034
- 非控制股東權益		191,075	686,360
		4,279,543	6,891,394

	<i>附註</i>	2011 港元	2010 港元 (經重列)
每股盈利	7		
持續及非持續業務			
- 基本		3.79	5.75
- 攤薄		3.79	5.75
持續業務			
- 基本		3.79	2.76
- 攤薄		3.79	2.76

綜合全面收益表
截至二零一一年十二月三十一日止年度

	2011 千港元	2010 千港元 (經重列)
年度溢利	4,279,543	6,891,394
其他全面收益		
折算海外業務匯兌差額		
- 附屬公司	885,321	1,724,949
- 合營企業	78,373	44,785
- 聯營公司	54,986	33,324
可供出售之投資之公允值調整		
- 附屬公司	(130,387)	(57,792)
- 一家聯營公司	-	69,965
可供出售之投資之減值損失	110,474	194,524
現金流量對沖之對沖工具公允值溢利	2,458	4,301
解除對沖關係時重分之對沖儲備	8,254	-
出售／被認作出售部分時重分之其他全面收益		
- 於附屬公司權益/持作出售之出售組別	(348,023)	(344,668)
- 於合營企業權益	(22,855)	-
年度其他全面收益	638,601	1,669,388
年度全面收益總額	4,918,144	8,560,782
全面收益總額歸屬於:		
- 本公司擁有人	4,370,978	7,040,172
- 非控制股東權益	547,166	1,520,610
	4,918,144	8,560,782

綜合財務狀況表

於二零一一年十二月三十一日

	<i>附註</i>	31.12.2011 千港元	31.12.2010 千港元 (經重列)	1.1.2010 千港元 (經重列)
非流動資產				
投資物業		9,472,442	8,283,343	5,104,113
物業、廠房及設備		3,190,652	3,003,956	4,668,003
已付土地租金 - 非流動部份		131,557	386,496	339,689
收費公路經營權		14,388,904	14,289,125	12,858,011
其他無形資產		1,157,760	560,922	120,222
商譽		-	-	19,453
於合營企業權益		1,741,484	1,204,498	1,230,312
於聯營公司權益		2,062,822	585,335	299,154
投資		625,486	3,318,483	3,416,866
服務特許權安排應收款項 - 非流動部份		2,073,464	897,284	-
應收代價款項		582,384	-	-
採購物業、廠房及設備之已付訂金		18,030	55,092	149,111
受限制之銀行存款		86,446	76,476	73,376
遞延稅項資產		288,210	153,346	97,434
		35,819,641	32,814,356	28,375,744
流動資產				
存貨		54,176,104	50,238,521	25,851,703
貿易及其他應收款項	8	4,649,865	4,009,727	4,145,299
已付土地租金 - 流動部份		4,566	13,737	11,896
投資		856,311	144,710	158,759
服務特許權安排應收款項 - 流動部份		67,536	224,821	-
在建工程客戶應收款項		38,298	-	-
預付稅項		475,258	542,971	83,486
作抵押之銀行存款		333,594	108,862	911,828
短期銀行存款		1,402,294	3,060,563	262,234
銀行結存及現金		16,529,835	14,271,809	11,271,480
		78,533,661	72,615,721	42,696,685
分類為持作出售資產		1,461,315	4,015,959	7,415,922
		79,994,976	76,631,680	50,112,607
流動負債				
貿易及其他應付款項	9	12,356,913	19,450,097	18,724,144
物業銷售之客戶訂金		12,991,344	12,819,794	3,847,747
在建工程客戶應付款項		64,058	-	-
可換股票據		-	2,607	-
衍生財務工具 - 認股權證		3	16,600	-
應付稅項		3,393,521	2,974,506	1,182,553
銀行及其他貸款		14,929,558	11,556,425	4,693,652
		43,735,397	46,820,029	28,448,096
與分類為持作出售資產直接相關的負債		-	2,836,229	1,922,716
		43,735,397	49,656,258	30,370,812
流動資產淨值		36,259,579	26,975,422	19,741,795
資產總值減流動負債		72,079,220	59,789,778	48,117,539

	<u>31.12.2011</u> 千港元	31.12.2010 千港元 (經重列)	1.1.2010 千港元 (經重列)
股本及儲備			
股本	107,979	107,979	107,977
股本溢價及儲備	30,703,365	25,451,505	19,625,469
本公司擁有人應佔權益	30,811,344	25,559,484	19,733,446
非控制股東權益	15,848,980	13,241,252	9,823,109
總權益	46,660,324	38,800,736	29,556,555
非流動負債			
大修撥備	74,047	74,579	-
高級票據	3,042,928	3,071,744	-
銀行及其他貸款	17,942,347	13,866,442	15,962,818
遞延稅項負債	4,359,574	3,976,277	2,598,166
	25,418,896	20,989,042	18,560,984
總權益及非流動負債	72,079,220	59,789,778	48,117,539

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二零一一年十二月三十一日止年度的法定財務報表，惟乃摘錄自該等財務報表。

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二零一一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。歷史成本一般按換取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，本集團完成向上海實業(集團)有限公司的一家間接全資附屬公司上海上實(集團)有限公司(「上海上實」)收購上實發展約 63.65%之權益。

為了對上實發展的收購應用《會計指引》第 5 號，本集團於二零一零年一月一日及二零一零年十二月三十一日的綜合財務狀況表已作重列，以包括上實發展及其附屬公司(統稱「上實發展集團」)的資產及負債，如同該等公司在該日已為本集團旗下業務。截至二零一零年十二月三十一日止年度的綜合收益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表同樣已作重列，以包括上實發展集團的業績及現金流量，如同該收購於二零一零年一月一日完成。

(ii) 應用新訂及經修訂《香港財務報告準則》

於本年度，本集團應用以下由香港會計師公會頒佈之新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則修訂本 香港會計準則第 24 號 (二零零九年經修訂)	二零一零年頒佈之香港財務報告準則之改進 關連方披露
香港會計準則第 32 號修訂本 香港(國際財務報告詮釋委員會) - 詮釋第 14 號修訂本	供股分類 最低資金要求之預付款項
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

除以下所述外，於本年度應用新訂及經修訂香港財務報告準則並無對於該等綜合財務報表所呈報之本集團本年度及以往年度的財務表現及狀況及/或所載之披露造成重大影響。

香港會計準則第 24 號「關連方披露」(二零零九年經修訂)

香港會計準則第 24 號(二零零九年經修訂)於以下兩個範疇作出修訂：

- (a) 香港會計準則第 24 號(二零零九年經修訂)修訂了關連方的定義，但應用上對本集團無重大影響。
- (b) 此外，香港會計準則第 24 號(二零零九年經修訂)對於政府關聯實體在披露要求方面提出了部份豁免，而前版香港會計準則第 24 號對於政府關聯實體並未包含特別豁免。本公司及其附屬公司於香港會計準則第 24 號(二零零九年經修訂)中被定義為政府關聯實體。於香港會計準則第 24 號(二零零九年經修訂)項下，本集團在香港會計準則第 24 號(二零零九年經修訂)第十八段就有關與(a)對本集團擁有最終控制權的中國政府及(b)同受中國政府擁有控制權、共同控制權或有重大影響的其他實體所發生的關連方交易及餘額(包括承諾)之披露要求上獲得豁免。而在有關該等交易及餘額上，香港會計準則第 24 號(二零零九年經修訂)要求本集團披露(a)每筆個別重大交易的性質及金額，及(b)就共同(而非個別)屬重大的交易而言，在質量或數量上影響程度的說明。

香港會計準則第 24 號（二零零九年經修訂）要求進行追溯應用。應用香港會計準則第 24 號（二零零九年經修訂）對於本集團本年度及以往年度的財務表現及狀況並無影響。

已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團並無提前應用以下已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂之香港財務報告準則：

香港財務報告準則第 7 號修訂本	披露－轉讓金融資產 ¹ 披露－金融資產及金融負債的抵銷 ² 香港財務報告準則第 9 號的強制生效日期 及過渡期披露 ³
香港財務報告準則第 9 號	金融工具 ³
香港財務報告準則第 10 號	綜合財務報表 ²
香港財務報告準則第 11 號	共同安排 ²
香港財務報告準則第 12 號	於其他實體權益之披露 ²
香港財務報告準則第 13 號	公允值計量 ²
香港會計準則第 1 號修訂本	其他全面收益項目之呈列 ⁵
香港會計準則第 12 號修訂本	遞延稅項－收回相關資產 ⁴
香港會計準則第 19 號 （二零一一年經修訂）	僱員福利 ²
香港會計準則第 27 號 （二零一一年經修訂）	獨立財務報表 ²
香港會計準則第 28 號 （二零一一年經修訂）	於聯營公司及合營企業之投資 ²
香港會計準則第 32 號修訂本	金融資產及金融負債的抵銷 ⁶
香港（國際財務報告詮釋委員會） - 詮釋第 20 號	露天礦場生產階段之剝採成本 ²

¹ 於二零一一年七月一日或其後開始之年度期間生效

² 於二零一三年一月一日或其後開始之年度期間生效

³ 於二零一五年一月一日或其後開始之年度期間生效

⁴ 於二零一二年一月一日或其後開始之年度期間生效

⁵ 於二零一二年七月一日或其後開始之年度期間生效

⁶ 於二零一四年一月一日或其後開始之年度期間生效

(3) 分部信息

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：

截至二零一一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
收入				
分部收入 - 對外銷售	2,453,826	8,583,251	3,932,055	14,969,132
分部溢利	1,300,615	2,107,105	934,001	4,341,721
未分攤總部費用淨值				(474)
財務費用				(1,078,804)
分佔合營企業業績				19,960
分佔聯營公司業績				36,587
以折讓購併附屬公司權益之溢利				73,671
出售持有物業權益之附屬公司權益之溢利				1,261,588
出售其他附屬公司、合營企業及聯營公司 權益之淨溢利				1,773,231
可供出售之投資之減值損失				(110,474)
除稅前溢利(持續業務)				6,317,006

截至二零一零年十二月三十一日止年度(經重列)

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
收入				
分部收入 - 對外銷售	1,687,270	7,950,094	4,797,867	14,435,231
分部溢利	971,996	2,455,473	913,277	4,340,746
未分攤總部收入淨值				46,216
財務費用				(541,440)
分佔合營企業業績				383,952
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
出售其他附屬公司、合營企業及聯營公司 權益之淨溢利				136,137
可供出售之投資之減值損失				(284,224)
除稅前溢利(持續業務)				4,487,839

(4) 稅項

	<u>2011</u> 千港元	<u>2010</u> 千港元 (經重列)
持續業務		
本期間稅項		
- 香港	154,323	122,365
- 中國土地增值稅（「中國土增稅」）	650,405	418,061
- 中國企業所得稅（包括中國預繳稅 15,285,000港元（二零一零年：30,215,000港元））	1,180,540	474,515
	1,985,268	1,014,941
往年（多提）少提撥備		
- 香港	22,113	25,210
- 中國土增稅（附註）	-	(74,878)
- 中國企業所得稅	(14,812)	32,312
	7,301	(17,356)
本年度遞延稅項（包括中國預繳稅 59,847,000港元（二零一零年：553,000港元））	44,894	(131,801)
	2,037,463	865,784

附註：於截至二零一零年十二月三十一日止年度，一家集團實體完成了一個北京物業發展項目的稅務結算，導致多提土增稅撥備 74,878,000 港元及少提相關的中國企業所得稅撥備 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，稅率將於二零零八年的 18% 分別逐漸遞增至二零零九、二零一零、二零一一及二零一二年的 20%、22%、24% 及 25%。仍獲得中國企業所得稅若干豁免及優惠（「**稅務優惠**」）之一家附屬公司，企業所得稅法容許該附屬公司繼續享有稅務優惠。於二零一一年的相關稅率為 12% 及將於二零一二年遞增至 12.5% 及其後轉至 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，當中包括土地使用權的成本、借貸成本及所有合資格物業開發支出）按累進稅率 30% 至 60% 徵稅。

(5) 年度溢利

	<u>2011</u> 千港元	<u>2010</u> 千港元 (經重列)
持續業務		
年度溢利已扣除：		
收費公路經營權攤銷（已包括在銷售成本內）	532,601	469,680
其他無形資產攤銷		
- 已包括在銷售成本內	24,662	3,612
- 已包括在行政及其他費用內	1,095	1,201
物業、廠房及設備折舊	269,889	320,471
已付土地租金攤銷	10,634	13,492
延遲交付物業予客戶之補償	132,832	16,837
壞帳之減值損失	65,514	20,324
聯營公司權益之減值損失	-	57,434
持有作出售之物業之減值損失	57,742	-
物業、廠房及設備之減值損失	-	4,056
其他無形資產之減值損失	8,285	-
一家附屬公司商譽之減值損失	-	5,730
投資物業之公允值減少 （已包括在行政及其他費用內）	-	15,714
出售物業、廠房及設備之虧損	1,315	19,663
研究及開發成本	8,019	3,842
分佔合營企業中國企業所得稅 （已包括在分佔合營企業業績內）	17,359	10,639
分佔聯營公司中國企業所得稅 （已包括在分佔聯營公司業績內）	29	16,892
法律訴訟和解	44,267	-
及計入以下其他收入：		
由持有作出售之物業轉至投資物業的公允值增加	152,212	-
投資物業之公允值增加	453,791	-
淨匯兌溢利	281,354	149,210
撥回壞帳之減值損失	10,890	15,782
撥回持有作出售之發展中物業之減值損失	-	319,258
撥回支付收購中國物業項目之減值損失	-	165,557
撥回賠償費用	-	483,715

(6) 股息

	<u>2011</u> 千港元	<u>2010</u> 千港元
於本年度確認為分派之股息：		
二零一一年中期股息每股50港仙 (二零一零年：二零一零年中期股息每股50港仙)	539,893	539,883
二零一零年末期股息每股58港仙 (二零一零年：二零零九年末期股息每股60港仙)	626,275	647,859
	1,166,168	1,187,742

董事建議派發截至二零一一年十二月三十一日止年度之末期股息每股 58 港仙（二零一零年：截至二零一零年十二月三十一日止年度之末期每股股息 58 港仙），合共金額約為 626.3 百萬港元（二零一零年：626.3 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>2011</u> 千港元	<u>2010</u> 千港元 (經重列)
盈利：		
藉以計算每股基本及攤薄盈利之盈利 (本公司擁有人應佔年度溢利)	4,088,468	6,205,034
	<u>2011</u>	<u>2010</u>
股數：		
藉以計算每股基本盈利之普通股加權平均股數	1,079,785,000	1,079,767,795
普通股之潛在攤薄影響		
- 本公司購股期權	-	8
	1,079,785,000	1,079,767,803

計算每股攤薄盈利時並無假設：

- (i) 行使本公司現有購股期權（若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）；
- (iii) 行使上實城市開發發行之購股期權/認股權證（由於購股期權/認股權證具反攤薄影響）；及
- (iv) 行使亞洲水務發行之購股期權（由於其具反攤薄影響）。

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>2011</u> 千港元	<u>2010</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	4,088,468	6,205,034
扣減：本公司擁有人應佔非持續業務年度溢利	-	(28,285)
出售非持續業務之溢利	-	(3,198,489)
	<hr/> 4,088,468 <hr/>	<hr/> 2,978,260 <hr/>
藉以計算持續業務之每股基本及攤薄盈利之盈利		

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非持續業務之溢利 3,226,774,000 港元及上文所詳述的每股基本及攤薄盈利基數計算，截至二零一零年十二月三十一日止年度非持續業務之每股基本及攤薄盈利為每股 2.99 港元。

(8) 貿易及其他應收款項

	<u>31.12.2011</u> 千港元	<u>31.12.2010</u> 千港元 (經重列)	<u>1.1.2010</u> 千港元 (經重列)
貿易應收款項	736,929	401,592	523,470
扣減：壞帳準備	(61,159)	(6,682)	(11,800)
	675,770	394,910	511,670
其他應收款項	3,974,095	3,614,817	3,633,629
貿易及其他應收款項總額	4,649,865	4,009,727	4,145,299

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。以下為本報告期期末貿易應收款項（扣減壞帳準備）按發票日期呈列之賬齡分析（該項分析包括已分類為出售組別的一部份）。

	<u>31.12.2011</u> 千港元	<u>31.12.2010</u> 千港元 (經重列)
30天內	294,326	385,161
31-60天	98,662	163,755
61-90天	86,388	65,603
91-180天	73,006	30,649
181-365天	105,122	14,006
多於365天	18,266	9,360
	675,770	668,534

(9) 貿易及其他應付款項

	<u>31.12.2011</u> 千港元	31.12.2010 千港元 (經重列)	<u>1.1.2010</u> 千港元 (經重列)
貿易應付款項	1,957,196	1,179,536	1,627,222
應付代價	389,487	6,507,931	6,157,669
其他應付款項	10,010,230	11,762,630	10,939,253
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
貿易及其他應付款項總額	12,356,913	19,450,097	18,724,144
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

以下為本報告期期末貿易應付款項按發票日期呈列之賬齡分析（該項分析包括已分類為出售組別的一部份）。

	<u>31.12.2011</u> 千港元	31.12.2010 千港元 (經重列)
30天內	639,021	586,698
31-60天	174,055	50,883
61-90天	9,198	14,773
91-180天	29,933	20,155
181-365天	682,343	336,683
多於365天	422,646	306,197
	<hr/>	<hr/>
	1,957,196	1,315,389
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

財務回顧

一. 財務業績分析

1. 營業額

二零一一年營業收入約為 149 億 6,913 萬港元，較去年上升 3.7%，主要因基建設施業務受新合併聯合潤通水務及亞洲水務營業收入帶來的增幅，以及房地產業務的交樓結轉物業銷售金額較去年增加所帶動，抵銷永發印務年內完成出售旗下河北永新紙業而令消費品營業額同比減少的影响。

基建設施業務營業額同比上升，主要因滬昆高速的通行費收入在改擴建竣工下錄得可觀增幅，加上二零一零年十一月完成收購聯合潤通水務，合併其全年營業額及第二季度持有亞洲水務控制性股權，並開始合併其營業額所致。

雖然房地產因上實發展期內結轉八個項目的單位售樓收入，銷售金額與去年度比較大幅增加約 23 億港元，加上上實城市開發年度內結轉七個項目的少量貨尾單位售樓收入，包括北京「西釣魚臺」及「青年匯」單位、天津「老城廂」單位、西安「滄霸半島」單位、「成都公園大道」單位、重慶「中新城上城」單位及湖南「森林海」單位，但是上海城開集團年度內只結轉四個項目的少量貨尾單位售樓收入，包括萬源城 D 地塊「朗郡」單位、B 地塊「御溪」別墅單位及 E 地塊貨尾單位、昆山「琨城帝景園」單位、長沙「托斯卡納」單位及新項目重慶「常春藤·緹香小鎮」單位，抵銷房地產營業收入的增幅。

消費品營業額方面，南洋煙草保持平穩增長，但因永發印務年內完成出售旗下河北永新紙業，致令永發印務銷售同比減少所抵銷。

2. 各業務溢利貢獻

本年度基建設施的淨利潤約 9 億 3,863 萬港元，佔業務淨利潤 21.8%，同比增長 14.3%。利潤增長主要是滬昆高速及滬渝高速錄得車流量自然性增長所帶動，加上去年新增投資聯合潤通水務帶來的利潤貢獻。

年度內水務業務進行多項重組，包括因應中環水務回購上實基建控股有限公司（「上實基建」）所持亞洲水務股權的協議解除，本集團變相增持亞洲水務權益而開始合併其業績，錄得一次性收購折讓收益約 3,772 萬港元；亞洲水務於十一月完成增持旗下武漢漢西污水處理項目 37% 至 80%，獲折讓收益及增值收益約 3,143 萬港元；中節能對中環水務溢價增資，使得本公司持有中環水務的權益攤薄至 47.5% 而錄得攤薄收益約 1,786 萬港元，但去年因收購亞洲水務錄得一次性折讓收益約 7,600 萬港元，抵銷了部份盈利增幅。

房地產業務錄得利潤約 24 億 6,334 萬港元，佔業務淨利潤 57.2%。與去年同期比較大幅增加 5 億 9,033 萬港元，增幅達 31.5%，主要因本年度分別完成出售青浦土地 F 地塊 90% 權益獲利 11 億 2,533 萬港元、上海四季酒店 77% 權益獲利 7 億 1,699 萬港元及尚海灣項目權益獲利 1 億 7,029 萬港元，另外錄得投資物業評估增值約佔 2 億 1,459 萬港元。雖然因二零一一年七月四日完成收購上實發展按合併法計入應佔全年利潤，其中包括泉州項目前期補償款及青島項目攤薄權益收益共計 3 億 545 萬港元，但去年度上實發展有泉州項目等減值回撥 6 億 5,251 萬港元及出售海際房地產項目公司利潤 8,314 萬港元，應佔上實發展利潤較去年度減少 3 億 875 萬港元；至於上海城開集團受本年度只有少量交樓結轉銷售的影響，同比去年利潤貢獻減少，再加上尚海灣項目的投資收益同比減少及注資上海城開集團 59% 權益予上實城市開發產生稅務費用約 1 億 318 萬港元，抵銷房地產業務的盈利增幅。

本年度消費品業務的淨利潤 9 億 665 萬港元，佔業務淨利潤 21.0%。淨利潤同比上升 2 億 2,822 萬港元，增幅達 33.6%，主要因南洋煙草期內持續透過產品結構及價格調整取得成效，令銷售量比去年度上升 5.3%，平均單箱銷售價同比上升 7.0%，淨銷售增加 12.6%。另一方面，面對生產成本持續上漲，控制成本措施對沖了部份煙葉及物料成本的上漲，毛利率仍可維持去年 45.5% 水平，使得淨利潤同比大幅增加 7,947 萬港元。年度內永發印務旗下的包裝印刷業務發展穩定，因完成出售箱板紙業務而獲得應佔利潤約 1.5 億港元。

醫藥業務於二零一零年二月中旬完成出售，去年同期錄得出售利潤 31 億 9,849 萬港元及錄得一個月的應佔利潤 2,828 萬港元。

3. 除稅前溢利

(1) 毛利率

本年度的毛利率為 35.5%，較去年毛利率 30.8%，上升 4.7 個百分點。毛利率的上升主要是本年度房地產業務結轉銷售的物業均為毛利相對較高的商品房。

(2) 淨投資收入

投資收入較去年同期減少，主要是尚海灣項目本年度只帶來約 1 億 1,972 萬港元的投資收益。

(3) 其他收入

其他收入較去年同期增加，主要是投資物業公允值變動增加約 6 億港元。

(4) 分佔合營企業業績

本集團分佔合營企業業績大幅下跌，主要因去年一家合營物業發展公司結轉物業銷售分佔大額利潤約 2 億 3,200 萬港元及去年完成收購亞洲水務的股權獲得分佔折讓溢利約 7,600 萬港元，而本年度沒有類似收益。

(5) 出售持有物業權益之附屬公司權益之溢利及出售其他附屬公司及聯營公司權益之淨溢利

本集團於本年度完成出售青浦土地 F 地塊 90% 權益，錄得稅前出售利潤約 12 億 6,159 萬港元。本年度內完成出售上海四季酒店 77 % 權益、泉州項目 100% 權益、青島項目 50% 權益、尚海灣項目 100% 權益及全部河北永新紙業 78.13% 權益等項目，共錄得 17 億 7,323 萬港元的稅前出售利潤。

(6) 以折讓購併附屬公司權益之溢利及可供出售之投資之減值損失

本年度，因應解除了中環水務回購上實基建所持亞洲水務權益的協議，本集團持有亞洲水務權益增加至控制性股權，並錄得折讓溢利約 3,772 萬港元，同時亞洲水務增持武漢漢西污水處理有限公司權益錄得折讓溢利約 3,595 萬港元；去年則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。可供出售之投資之減值損失為按公允值提取的減值。

4. 股息

本集團繼續採取穩定的派息政策，董事會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，二零一一年度的總股息為每股 108 港仙，維持與二零一零年度相同的總股息。

二. 集團財務狀況

1. 資本及本公司擁有人應佔權益

於二零一一年十二月三十一日，本集團已發行股份共 1,079,785,000 股，與二零一零年度末的股份數目相同。

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，本集團於二零一一年十二月三十一日的本公司擁有人應佔權益達 308 億 1,134 萬港元。

2. 債項

(1) 借貸

本集團於去年透過一家全資附屬公司 SIHL Finance Limited (「SIHL Finance」) 獲得兩項合計 52 億港元的銀團貸款額度。兩項貸款額度已於本年度提取並用於原有債務的再融資。SIHL Finance 於本年度簽定兩項合計 21 億港元的銀行雙邊貸款額度，兩項貸款額度將用作償還一筆於二零一二年到期 49 億港元的多邊固定及循環貸款。另外，本公司於本年度內亦簽定兩項合計人民幣 13.5 億元的銀行雙邊貸款額度，已於本年度提取並用於下屬企業的債務再融資。

於二零一一年十二月三十一日，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 371 億 245 萬港元（二零一零年十二月三十一日：342 億 8,962 萬港元），其中 68.4 %（二零一零年十二月三十一日：70.0%）為無抵押擔保的信貸額度。

(2) 資產抵押

於二零一一年十二月三十一日，本集團下列資產已作抵押以取得給予本集團一般的信貸額度：

- (a) 帳面值合共為 6,221,268,000 港元(二零一零年十二月三十一日：4,501,498,000 港元(經重列))的投資物業；
- (b) 帳面值合共為 128,455,000 港元(二零一零年十二月三十一日：363,528,000 港元(經重列))的租賃土地及樓宇；
- (c) 帳面值合共為 194,102,000 港元(二零一零年十二月三十一日：66,130,000 港元)的廠房及機器；
- (d) 兩條收費公路經營權為 10,708,600,000 港元(二零一零年十二月三十一日：10,594,414,000 港元)；
- (e) 帳面值合共為 94,070,000 港元(二零一零年十二月三十一日：175,560,000 港元)的服務特許權安排應收款項；
- (f) 帳面值合共為 7,712,800,000 港元(二零一零年十二月三十一日：5,808,127,000 港元(經重列))的持有作出售之發展中物業；
- (g) 帳面值合共為 30,545,000 港元(二零一零年十二月三十一日：144,569,000 港元(經重列))的持有作出售之物業；
- (h) 貿易應收款項為 132,363,000 港元(二零一零年十二月三十一日：無)；及
- (i) 帳面值合共為 333,594,000 港元(二零一零年十二月三十一日：108,862,000 港元)的銀行存款。

(3) 或然負債

於二零一一年十二月三十一日，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、一家前附屬公司及物業買家使用之銀行信貸額度向銀行分別提供約 2 億 6,627 萬港元、6,164 萬港元及 29 億 5,470 萬港元(二零一零年十二月三十一日：5 億 4,966 萬港元、無及 40 億 4,456 萬港元)的擔保。

3. 資本性承諾

於二零一一年十二月三十一日，本集團已簽約的資本性承諾為 61 億 7,494 萬港元（二零一零年十二月三十一日：129 億 6,520 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或透過借貸市場渠道，以支付其資本性開支。

4. 銀行結存及短期投資

本集團於二零一一年十二月三十一日持有銀行結存及短期投資分別約 182 億 6,572 萬港元（二零一零年十二月三十一日：174 億 4,123 萬港元）及 8 億 5,631 萬港元（二零一零年十二月三十一日：1 億 4,471 萬港元）。銀行結存的美元和其他外幣、人民幣及港元的比例分別為 16%、66%及 18%（二零一零年十二月三十一日：5%、69%及 26%）。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。