

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)

二零一二年年度全年業績公佈

業務回顧

上海實業控股有限公司（「本公司」）董事會欣然宣佈本公司及其附屬公司（「本集團」）截至二零一二年十二月三十一日止年度經審核的全年業績。二零一二年，本集團錄得股東應佔溢利 34.38 億港元，在扣除去年度出售上海四季酒店權益所得的出售收益後，上升 4.0%；全年營業額為 192.87 億港元，同比增長 28.8%。

二零一二年，面對全球政治經濟動盪、中國經濟增長有所下滑、房地產行業調控和收費公路相關政策影響等複雜多變的市場形勢，本集團在董事會和行政班子的領導下，採取積極措施，克服各種困難，努力提升業務經營管理，強化內部管控，優化資產結構，各業務板塊經營業績持續增長，主營業務的拓展和資產運作順利推進，財務結構不斷優化。年內，本公司和幾家主要下屬企業實現了管理層更迭和進一步年輕化。本集團在各項重點工作取得了明顯成效，完成了本集團全年的預定指標。

董事會建議派發二零一二年末期股息每股 58 港仙（二零一一年：58 港仙），計及本年度內已派發的中期股息每股 50 港仙（二零一一年：50 港仙），全年股息為每股 108 港仙（二零一一年：108 港仙）。

基建設施

基建設施業務本年度錄得 9.78 億港元之盈利，較去年度上升 4.2%，佔本集團業務淨利潤* 26.5%。本集團基建業務目前主要投資於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，使其成為本集團業務戰略發展的新增長點。未來本集團將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

年內，上海高速公路收費起步價調整，以及於第二季度結束後，國內首次實施重大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綠色通道措施，此對本集團收費公路的收益帶來一定的影響，目前對車流量及收入而言調整尚屬平穩，且起步價調低相應增加的車流量也抵銷了部分收益的減少，預期不會對公路業務造成重大影響。針對有關政策，本集團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平，大大減低了政策的負面影響。

京滬高速公路（上海段）

上海滬寧高速公路（上海段）有限公司本年度淨利潤為 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，通行費收入為 5.96 億港元，車流量為 3,620 萬架次，同比分別增長 3.4% 及 6.6%。

年內通過激勵機制，收費效率持續提高，公路道口高峰每小時平均通行能力較去年度增長 8%。本年度並成功與政府達成嘉閔高架接入京滬高速主線後的收費方案。二零一三年將做好京滬高速公路（上海段）嘉松收費站排堵工程及電子收費（ETC）三期工程。

滬昆高速公路（上海段）

上海路橋發展有限公司（「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；車流量達 3,928 萬架次，同比增長約 11.3%。

年內路橋發展積極節約財務費用，努力實現降本增效，有效的降低了公司的融資成本。公司並全面推進安全生產，確保公司安全管理有序進行。

滬渝高速公路（上海段）

上海申渝公路開發建設有限公司本年度錄得淨利潤 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。本年度通行費收入為 4.56 億港元，車流量為 3,107 萬架次，同比分別增長 0.2% 及 8.2%。

年內通過競賽活動，進一步提高了收費道口的通行能力，並持續提升公路窗口服務水平，徐涇主線收費站出口道高峰時段每小時平均通行能力較去年提高了 7.4%。二零一三年將進行滬渝高速公路（上海段）嘉松收費站綜合改建大修工程和 ETC 系統三期工程。

水務

本集團的水務業務目前有兩個平台，分別為在新加坡上市的上海實業環境控股有限公司（「**上實環境**」）（前稱亞洲水務有限公司）和國內水務公司中環保水務投資有限公司（「**中環水務**」）。於本報告日，本集團分別佔其 50.3% 及 47.5% 權益，兩者合併水處理能力總量每日約為 857 萬噸，全國排名前列。

上實環境

繼去年度注入聯合潤通水務股份有限公司（「**聯合潤通水務**」）75.5% 股權後，上實環境於二零一二年六月公佈以總代價人民幣 4.093 億元（其中包括現金代價、增發新股以及待後增發與業績掛鉤的新股）收購南方水務有限公司（「**南方水務**」）69.378% 權益，本公司並給予上實環境股東貸款 3.70 億港元，以支持是項收購，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，共有 40 個項目（未含固廢），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%；營業額為人民幣 8 億元，較去年度上升 54.9%。於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；另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 70% 子公司與大連市政府達成 BOT 特許經營協議，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，長期日產能可達 58 萬噸。另山東棗莊市山亭區污水處理廠特許經營項目及棗莊嶧城污水處理廠二期擴建工程均於二零一二年一月投入運營。湖南益陽市高新區東部新區污水處理廠 BOT 項目及自來水高新配水廠主體工程項目則分別於九月份及三月份完工投產運營。於十二月，南方水務與中國廣東省吳川市人民政府簽訂 TOT 特許經營協議，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

於二零一二年十二月三十一日，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。中環水務本年度錄得營業收入 15.97 億港元，較去年度增加 28.8%；淨利潤為 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。

在項目開拓方面，中環水務年內積極擴張現有項目，同時於市場併購項目增量，重點推進開發項目，已取得階段性成果。另通過科技創新與應用，推動公司發展，以增強科研實力，提升公司核心競爭能力。本年度內，中環水務落實了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議，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)。中環水務並繼續獲評選為二零一二年「中國水業十大影響力企業」,排名第七;年內更獲得環境污染治理設施運營資質,為項目招投標、對外承接業務提供了必要條件。

房地產

面對國內外宏觀經濟和政策環境,本集團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,全年營業額達 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,房地產業務為本集團提供的盈利貢獻為 17.36 億港元,佔本集團業務淨利潤*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%。未來將對上海實業城市開發集團有限公司(「上實城開」)和上海實業發展股份有限公司(「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,本公司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,並因應買方提前支付代價相應調整代價總額,交易已於四月底完成,並已於六月底前收取部分出售款項約共人民幣 5.51 億元,有效盤活項目開發資金,有關出售盈利 11.32 億港元已於年內入帳。根據協議,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

於二零一二年十二月三十一日止,上實城開土地儲備共有 24 個項目,分佈在 12 個城市,未來可售面積約 900 萬平方米。上實城開未來將利用本集團於長三角地區之優勢,積極在區內及沿海主要城市物色具潛力的優質項目,提供長遠發展的動力。

上實城開本年度營業額為 87.83 億港元,較去年度增加 98.1%;股東應佔虧損為 1.90 億港元,同比下跌 68.4%。年內簽約金額約為人民幣 66.80 億元,主要包括上海「萬源城」、西安「滄灞半島」、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。全年銷售約共 83.73 億港元,主要交房項目包括西安「滄灞半島」、上海「萬源城」及保障房項目「上海晶城」等。二零一二年公司主要工作為加快推進項目開發和銷售,加強品牌建設,盤活資產。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。

於二零一二年十二月,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底完成。於八月,上海城開(集團)有限公司成功發債人民幣 15 億元,籌集資金大大增強了公司的營運能力。

上實發展

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，於二零一二年十二月底，規劃總建築面積約 630.14 萬平方米（包括投資物業）。儘管房地產行業宏觀調控持續和國內資本市場收緊，上實發展本著「推進創新、重點突破、管理對接、穩中求進」的工作策略，經營業績實現大幅提升，達到歷史最高值。

上實發展二零一二年錄得全年營業額人民幣 36.67 億元，同比上升 2.36%，盈利為人民幣 6.39 億元，同比上升 41.45%。本年度內，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」的營銷策略，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、上海「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約共 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，與獨立第三方簽署青島啤酒城的購物中心項目的合作協議，佔建築面積 216,000 平方米，價格為人民幣 15.70 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。

消費品

本年度，消費品業務為本集團帶來盈利共 9.74 億港元，較上年度上升 7.4%，佔本集團的業務淨利潤*約 26.4%。

煙草

南洋兄弟煙草股份有限公司（「南洋煙草」）全年經營運行平穩，以「市場拓展、新品開發、技術改造」的工作計劃為倡導，順利完成各項指標。公司未來發展將以提升品牌形象，增強競爭實力，持續穩定發展為定位，將公司建設成為具有國際視野、佔據區域優勢地位的煙草產品製造企業。南洋煙草二零一二年度營業額及淨利潤同步上升，分別為 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

永發印務有限公司（「永發印務」）本年度錄得淨利潤 2.91 億港元，較去年下跌 9.1%，主要因為分佔聯營公司浙江天外包裝印刷股份有限公司（「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；全年營業額為 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，永發印務悉數出售其持有成都永發印務有限公司（「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，交易代價為人民幣 2.31 億元，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議，向獨立第三方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。

**不包括總部支出淨值之淨利潤*

展望

二零一三年的開局，本公司準確及迅速地捕捉了市場上近期的時機，成功發行了 39 億港元零票息的五年期可換股債券，為本集團的未來發展提供了低成本資金的有利條件。但在國內調控政策持續收緊和歐美資本市場繼續波動的影響下，我們要清醒地認識到，本集團各業務板塊仍然面對多方面的挑戰，必需採取積極措施應對。

基建設施業務將增加投入，其中收費公路將擇機收購理想的項目；環境業務包括水務、固廢處理、清潔能源等範疇，將加快擴張，做大做強，提升市場競爭地位。

房地產業務要加強對宏觀經濟與行業政策以及市場要求的研究和瞭解，把握好開發節奏，努力做好產品銷售和資產盤活的工作，優化資產和財務結構，加強品牌建設，建立具有競爭力的商業模式，充分發揮綜合發展實力的優勢，為公司創造更高的回報。

消費品業務一方面要加強管理，提高經營效益，保障穩定增長；並要探索市場上潛在的投資機會，尋找新的盈利增長點，推動業務板塊的持續發展。

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，二零一三年三月二十六日

末期股息

董事會建議派發末期股息每股58港仙（二零一一年：每股58港仙），連同年內已派發的中期股息每股50港仙（二零一一年：每股50港仙），截至二零一二年十二月三十一日止年度之全年股息共每股108港仙（二零一一年：每股108港仙）。

待股東於股東週年大會上批准後，末期股息將於二零一三年六月六日（星期四）或前後派發予二零一三年五月二十七日（星期一）名列股東名冊之股東。

股東週年大會

股東週年大會將於二零一三年五月二十一日（星期二）下午三時正，假座香港灣仔告士打道39號夏慤大廈26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二零一三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，本公司將於二零一三年五月二十日（星期一）暫停辦理股東登記，在該日不會辦理股份過戶登記。就此，股東須於二零一三年五月十六日（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28號金鐘匯中心26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，本公司將於二零一三年五月二十七日（星期一）暫停辦理股東登記，在該日不會辦理股份過戶登記。就此，股東須於二零一三年五月二十四日（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28號金鐘匯中心26樓，方為有效。

審閱全年業績

審核委員會已審閱本公司截至二零一二年十二月三十一日止年度之綜合全年業績。

企業管治

本公司已遵守載於聯交所《證券上市規則》附錄十四之《企業管治常規守則》（於二零一二年一月一日至二零一二年三月三十一日期間）及《企業管治守則》（於二零一二年四月一日至二零一二年十二月三十一日期間）（「**企業管治守則**」）所有守則條文，惟下述偏離《企業管治守則》條文 A.6.7 及 E.1.2 者除外。一位獨立非執行董事，亦為本公司提名委員會、薪酬委員會及審核委員會主席，因離港處理業務而未克出席同於二零一二年五月二十五日舉行的本公司股東週年大會及股東特別大會。

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

二零一二年年報將於二零一三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六位執行董事，分別為滕一龍先生、周杰先生、陸申先生、周軍先生、徐波先生及錢毅先生；四位獨立非執行董事，分別為羅嘉瑞先生、吳家璋先生、梁伯韜先生及鄭海泉先生。

綜合收益表
截至二零一二年十二月三十一日止年度

	<u>附註</u>	<u>2012</u> 千港元	<u>2011</u> 千港元 (經重列)
營業額	3	19,286,910	14,969,132
銷售成本		(13,703,878)	(9,660,357)
毛利		5,583,032	5,308,775
淨投資收入		608,352	448,652
其他收入		1,368,962	1,035,509
銷售及分銷費用		(698,935)	(882,100)
行政及其他費用		(1,827,951)	(1,569,589)
財務費用		(1,031,715)	(1,078,804)
分佔合營企業業績		27,520	19,960
分佔聯營公司業績		13,512	36,587
以折讓購併附屬公司權益之溢利		-	73,671
出售豐順之溢利		1,276,515	-
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		668,876	1,773,231
可供出售之投資之減值損失		(40,427)	(110,474)
除稅前溢利		5,947,741	6,317,006
稅項	4	(1,621,251)	(2,179,787)
年度溢利	5	4,326,490	4,137,219
年度溢利歸屬於			
- 本公司擁有人		3,438,210	4,022,575
- 非控制股東權益		888,280	114,644
		4,326,490	4,137,219
		港元	港元 (經重列)
每股盈利	7		
- 基本		3.184	3.725
- 攤薄		3.182	3.725

綜合全面收益表
截至二零一二年十二月三十一日止年度

	<u>2012</u> 千港元	<u>2011</u> 千港元 (經重列)
年度溢利	4,326,490	4,137,219
其他全面收益		
折算海外業務匯兌差額		
- 附屬公司	314,328	845,809
- 合營企業	15,361	78,373
- 聯營公司	18,911	54,986
可供出售之投資之公允值調整		
- 附屬公司	14,550	(130,387)
- 一家合營企業	(36,673)	-
可供出售之投資之減值損失	-	110,474
現金流量對沖之對沖工具公允值溢利	-	2,458
解除對沖關係時重分之對沖儲備	-	8,254
出售 / 被認作部份出售時重分之換算儲備		
- 於附屬公司權益/持作出售之出售組別	(8,963)	(348,023)
- 於一家合營企業權益	(446)	(22,855)
年度其他全面收益	317,068	599,089
年度全面收益總額	4,643,558	4,736,308
全面收益總額歸屬於		
- 本公司擁有人	3,613,170	4,275,175
- 非控制股東權益	1,030,388	461,133
	4,643,558	4,736,308

綜合財務狀況表
於二零一二年十二月三十一日

	<i>附註</i>	<u>31.12.2012</u> 千港元	<u>31.12.2011</u> 千港元 (經重列)	<u>1.1.2011</u> 千港元 (經重列)
非流動資產				
投資物業		9,471,090	9,472,442	8,283,343
物業、廠房及設備		3,462,047	3,190,652	3,003,956
已付土地租金 - 非流動部份		136,368	131,557	386,496
收費公路經營權		13,899,749	14,388,904	14,289,125
其他無形資產		1,197,928	1,157,760	560,922
於合營企業權益		1,781,046	1,741,484	1,204,498
於聯營公司權益		1,966,769	2,062,822	585,335
投資		960,137	625,486	3,318,483
服務特許權安排應收款項 - 非流動部份		3,399,244	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		41,569	18,030	55,092
受限制之銀行存款		82,270	86,446	76,476
遞延稅項資產		270,922	288,210	153,346
		<u>36,669,139</u>	<u>35,819,641</u>	<u>32,814,356</u>
流動資產				
存貨		51,021,592	54,176,104	50,238,521
貿易及其他應收款項	8	6,330,644	4,649,865	4,009,727
已付土地租金 - 流動部份		3,355	4,566	13,737
投資		408,372	856,311	144,710
服務特許權安排應收款項 - 流動部份		92,964	67,536	224,821
在建工程客戶應收款項		102,093	38,298	-
預付稅項		399,127	475,258	542,971
作抵押之銀行存款		447,838	333,594	108,862
短期銀行存款		212,888	1,402,294	3,060,563
銀行結存及現金		19,248,483	16,529,835	14,271,809
		<u>78,267,356</u>	<u>78,533,661</u>	<u>72,615,721</u>
分類為持作出售資產		<u>376,516</u>	<u>1,461,315</u>	<u>4,015,959</u>
		<u>78,643,872</u>	<u>79,994,976</u>	<u>76,631,680</u>
流動負債				
貿易及其他應付款項	9	11,759,240	12,356,913	19,450,097
物業銷售之客戶訂金		10,150,596	12,991,344	12,819,794
在建工程客戶應付款項		72,129	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		3,737,308	3,393,521	2,974,506
銀行及其他貸款		10,718,828	14,929,558	11,556,425
		<u>36,438,101</u>	<u>43,735,397</u>	<u>46,820,029</u>
與分類為持作出售資產直接相關的負債		<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2,836,229</u>
		<u>36,438,101</u>	<u>43,735,397</u>	<u>49,656,258</u>
流動資產淨值		<u>42,205,771</u>	<u>36,259,579</u>	<u>26,975,422</u>
資產總值減流動負債		<u>78,874,910</u>	<u>72,079,220</u>	<u>59,789,778</u>

	31.12.2012 千港元	31.12.2011 千港元 (經重列)	1.1.2011 千港元 (經重列)
股本及儲備			
股本	108,025	107,979	107,979
股本溢價及儲備	32,301,464	29,954,389	24,905,035
本公司擁有人應佔權益	32,409,489	30,062,368	25,013,014
非控制股東權益	15,829,544	15,411,667	12,783,269
總權益	48,239,033	45,474,035	37,796,283
非流動負債			
大修撥備	79,516	74,047	74,579
高級票據	2,746,903	3,042,928	3,071,744
銀行及其他貸款	22,112,850	17,942,347	13,866,442
遞延稅項負債	5,696,608	5,545,863	4,980,730
	30,635,877	26,605,185	21,993,495
總權益及非流動負債	78,874,910	72,079,220	59,789,778

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二零一二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二零一二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

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。

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。

香港會計準則第 12 號修訂本	「遞延稅項：收回相關資產」；
香港財務報告準則第 7 號修訂本	「金融工具：披露—轉讓金融資產」；及
香港會計準則第 1 號修訂本	二零零九年至二零一一年週期香港財務報告準則年度改進之部份（於二零一二年頒佈）。

除以下所述外，於本年度應用香港財務報告準則修訂本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 12 號修訂本「遞延稅項：收回相關資產」

本集團於本年度首次應用香港會計準則第 12 號修訂本「遞延稅項：收回相關資產」。在該等修訂本項下，根據香港會計準則第 40 號「投資物業」以公允值模式計量之投資物業，除非在若干情況下假定被駁回，否則在計算遞延稅項時其價值假定從出售中收回。

本集團以公允值模式計量其投資物業。因應用香港會計準則第 12 號修訂本，董事已審閱本集團之投資物業組合，並斷定本集團的若干投資物業乃以旨在隨著時間過去，而非透過出售而消耗該等投資物業所包含之絕大部分經濟利益之商業模式持有，因此，董事決定駁回香港會計準則第 12 號修訂本所載關於該等物業「出售」之假定。至於餘下的投資物業，「出售」之假定未有被駁回。

因應用香港會計準則第 12 號修訂本，本集團進一步確認投資物業因公允值變動而產生與中國土地增值稅（「土增稅」）相關的遞延稅項，此乃由於從出售中收回該項中國物業時需交付之額外稅項。過往本集團只按物業全數賬面值通過使用回收的基礎確認投資物業因公允值變動涉及的遞延稅項。

追溯應用香港會計準則第 12 號修訂本導致本集團於二零一一年一月一日的遞延稅項負債增加 1,004,453,000 港元，其相應的借項調整已確認於保留溢利、各項儲備及非控制股東權益中。同樣地，於二零一一年十二月三十一日的遞延稅項負債增加 1,186,289,000 港元。

該項會計政策變動導致本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度的稅項減少（即利潤增加）90,126,000 港元及截至二零一一年十二月三十一日止年度的稅項增加（即利潤減少）142,324,000 港元。

香港會計準則第 1 號修訂本「財務報表之呈列」

（二零零九年至二零一一年週期香港財務報告準則年度改進之部份（於二零一二年六月頒佈））

於二零一二年六月頒佈之香港財務報告準則的多項修訂本，標題命名為「二零零九年至二零一一年週期香港財務報告準則年度改進」。該等修訂本於二零一三年一月一日或其後開始之年度期間生效。

於本年度，本集團已提前於生效日期前（於二零一三年一月一日或其後開始之年度期間）首次應用香港會計準則第 1 號修訂本。

香港會計準則第 1 號修訂本規定，實體對會計政策變動作出追溯，或追溯重列或重新分類，須呈列上一期間期初之財務狀況表（第三個財務狀況表）。香港會計準則第 1 號修訂本闡明，只有在追溯應用、重列或重新分類對第三個財務狀況表之資料構成重大影響之情況下，實體才須呈列第三個財務狀況表，而第三個財務狀況表毋須隨附相關附註。

於本年度，本集團已首次應用香港會計準則第 12 號修訂本「遞延稅項：收回相關資產」，並對於二零一一年一月一日之綜合財務狀況表之資料構成重大影響。本集團因此根據香港會計準則第 1 號修訂本呈列於二零一一年一月一日之第三個財務狀況表而並無相關附註。

以上會計政策變動之影響概要

上文所述會計政策變動對於本年度及過往年度之業績（按項目）之影響如下：

	<u>2012</u> 千港元	<u>2011</u> 千港元
稅項（減少）增加及（增加）減少年度溢利歸屬於		
- 本公司擁有人	(63,116)	65,893
- 非控制股東權益	(27,010)	76,431
	<u>(90,126)</u>	<u>142,324</u>

以上會計政策變動對於本集團於二零一一年一月一日及二零一一年十二月三十一日之財務狀況之影響如下：

	<u>1.1.2011</u> 千港元 (原列值)	<u>調整</u> 千港元	<u>1.1.2011</u> 千港元 (經重列)	<u>31.12.2011</u> 千港元 (原列值)	<u>調整</u> 千港元	<u>31.12.2011</u> 千港元 (經重列)
遞延稅項負債	(3,976,277)	(1,004,453)	(4,980,730)	(4,359,574)	(1,186,289)	(5,545,863)
儲備	25,559,484	(546,470)	25,013,014	30,811,344	(748,976)	30,062,368
非控制股東權益	13,241,252	(457,983)	12,783,269	15,848,980	(437,313)	15,411,667
權益之影響總額	<u>38,800,736</u>	<u>(1,004,453)</u>	<u>37,796,283</u>	<u>46,660,324</u>	<u>(1,186,289)</u>	<u>45,474,035</u>

以上會計政策變動對於本集團於二零一二年十二月三十一日之財務狀況之影響如下：

	<u>31.12.2012</u> 千港元
遞延稅項負債之增加	1,102,177
儲備之減少	753,014
非控制股東權益之減少	349,163
權益之影響總額	<u>1,102,177</u>

以上會計政策變動對於本集團於本年度及過往年度之每股基本及攤薄盈利之影響如下：

每股基本及攤薄盈利之影響

	<u>每股基本</u> <u>盈利之影響</u>		<u>每股攤薄</u> <u>盈利之影響</u>	
	<u>2012</u> 港元	<u>2011</u> 港元	<u>2012</u> 港元	<u>2011</u> 港元
調整前數字	3.126	3.786	3.124	3.786
應用香港會計準則第 12 號修訂本 (與投資物業遞延稅項相關)之調整	<u>0.058</u>	<u>(0.061)</u>	<u>0.058</u>	<u>(0.061)</u>
調整後數字	<u>3.184</u>	<u>3.725</u>	<u>3.182</u>	<u>3.725</u>

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香港財務報告準則：

香港財務報告準則修訂本	二零零九年至二零一一年週期香港財務報告準則年度改進，惟香港會計準則第 1 號修訂本除外 ¹
香港財務報告準則第 7 號修訂本	披露 - 金融資產及金融負債之抵銷 ¹
香港財務報告準則第 9 號及香港財務報告準則第 7 號修訂本	香港財務報告準則第 9 號之強制生效日期及過渡期披露 ³
香港財務報告準則第 10 號、香港財務報告準則第 11 號及香港財務報告準則第 12 號修訂本	綜合財務報表、合營安排及於其他實體權益之披露：過渡期指引 ¹

香港財務報告準則第 10 號、香港財務報告準則第 12 號及香港會計準則第 27 號修訂本	投資實體 ²
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 ¹
香港財務報告準則第 11 號	合營安排 ¹
香港財務報告準則第 12 號	於其他實體權益之披露 ¹
香港財務報告準則第 13 號	公允值計量 ¹
香港會計準則第 19 號(二零一一年經修訂)	僱員福利 ¹
香港會計準則第 27 號(二零一一年經修訂)	獨立財務報表 ¹
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 ¹
香港會計準則第 1 號修訂本	其他全面收益項目之呈列 ⁴
香港會計準則第 32 號修訂本	金融資產及金融負債之抵銷 ²
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 ¹

¹ 於二零一三年一月一日或其後開始之年度期間生效。

² 於二零一四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 於二零一二年七月一日或其後開始之年度期間生效。

以上新訂及經修訂香港財務報告準則將於所列示之年度內應用，而本集團現正評估應用該等香港財務報告準則對未來會計期間之影響。

(3) 分部資訊

分部收入及業績

以下為按經營分部劃分之本集團收入及業績的分析：

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	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	2,848,463	13,011,356	3,427,091	19,286,910
分部溢利	1,494,106	2,585,729	989,680	5,069,515
未分攤總部費用淨值				(36,055)
財務費用				(1,031,715)
分佔合營企業業績				27,520
分佔聯營公司業績				13,512
出售豐順之溢利				1,276,515
出售其他附屬公司、合營企業及聯營公司 權益之淨溢利				668,876
可供出售之投資之減值損失				(40,427)
除稅前溢利				5,947,741

截至二零一一年十二月三十一日止年度

	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				6,317,006

(4) 稅項

	<u>2012</u> 千港元	<u>2011</u> 千港元 (經重列)
本期間稅項		
- 香港	151,063	154,323
- 中國土增稅	702,433	650,405
- 中國企業所得稅（包括中國預繳稅 30,203,000港元（二零一一年：15,285,000港元））	1,098,431	1,180,540
	1,951,927	1,985,268
往年（多提）少提撥備		
- 香港	(1,275)	22,113
- 中國土增稅（附註iv）	(94,902)	-
- 中國企業所得稅（附註iv）	(192,180)	(14,812)
	(288,357)	7,301
本年度遞延稅項		
（包括中國預繳稅143,596,000港元（二零一一年： 59,847,000港元）及土增稅貸項185,042,000港元 （二零一一年：土增稅費用170,665,000港元））	(42,319)	187,218
	1,621,251	2,179,787

附註：

- (i) 香港利得稅乃按兩年估計應課稅溢利的16.5%計算。
- (ii) 本集團於中國的主要附屬公司需繳納25%之中國所得稅稅率。一家中國附屬公司獲按照遞進基準繳納12.5%（二零一一年：12%）之較低稅率。
- (iii) 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。
- (iv) 於若干中國附屬公司與相關的稅務機關完成稅務清算程序時，本集團於本年度確認了中國土增稅及中國企業所得稅之多提撥備。

(5) 年度溢利

	<u>2012</u> 千港元	<u>2011</u> 千港元
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）	610,895	532,601
其他無形資產攤銷		
- 已包括在銷售成本內	47,005	24,662
- 已包括在行政及其他費用內	-	1,095
物業、廠房及設備折舊	262,615	269,889
已付土地租金攤銷	3,818	10,634
延遲交付物業予客戶之補償	181,677	132,832
壞帳之減值損失	2,623	65,514
持有作出售之物業之減值損失	71,627	57,742
其他無形資產之減值損失	-	8,285
物業以外之存貨之減值損失	114,991	77,685
出售物業、廠房及設備之虧損	-	1,315
研究及開發成本	16,462	8,019
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）	15,758	17,359
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）	10,607	29
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溢利	-	152,212
投資物業之公允值增加	22,947	453,791
淨匯兌溢利	64,214	281,354
撥回其他應收款項之減值損失	587,079	-
撥回於一家聯營公司投資之減值損失	4,000	-
補償收入	178,703	-
出售/撇銷物業、廠房及設備之溢利	3,545	-
撥回壞帳之減值損失	33,687	10,890

(6) 股息

	<u>2012</u> 千港元	<u>2011</u> 千港元
於本年度確認為分派之股息：		
二零一二年中期股息每股50港仙 (二零一一年：二零一一年中期股息每股50港仙)	539,984	539,893
二零一一年末期股息每股58港仙 (二零一一年：二零一零年末期股息每股58港仙)	626,381	626,275
	1,166,365	1,166,168

董事建議派發截至二零一二年十二月三十一日止年度之末期股息每股 58 港仙（二零一一年：截至二零一一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 626.9 百萬港元（二零一一年：626.4 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

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>2012</u> 千港元	<u>2011</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)	3,438,210	4,022,575
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
股數：		
藉以計算每股基本盈利之普通股加權平均股數	1,079,963,999	1,079,785,000
普通股之潛在攤薄影響		
- 本公司購股期權	635,016	-
藉以計算每股攤薄盈利之普通股加權平均股數	1,080,599,015	1,079,785,000

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) 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）。該等認股權證已於本年度失效；及
- (iii) 行使上實環境發行之購股期權，該等購股期權已於本年度到期（由於其具反攤薄影響）。

(8) 貿易及其他應收款項

	<u>31.12.2012</u> 千港元	<u>31.12.2011</u> 千港元
貿易應收款項	828,431	736,929
扣減：壞帳準備	(2,151)	(61,159)
	<hr/> 826,280	<hr/> 675,770
其他應收款項	5,504,364	3,974,095
	<hr/> 6,330,644	<hr/> 4,649,865
貿易及其他應收款項總額	<hr/> <hr/> 6,330,644	<hr/> <hr/> 4,649,865

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。

	<u>31.12.2012</u> 千港元	<u>31.12.2011</u> 千港元
30天內	282,414	294,326
31-60天	151,790	98,662
61-90天	150,817	86,388
91-180天	86,733	73,006
181-365天	102,537	105,122
多於365天	51,989	18,266
	<hr/> 826,280	<hr/> 675,770
	<hr/> <hr/> 826,280	<hr/> <hr/> 675,770

(9) 貿易及其他應付款項

	<u>31.12.2012</u> 千港元	<u>31.12.2011</u> 千港元
貿易應付款項	3,136,893	1,957,196
應付代價	316,041	389,487
其他應付款項	8,306,306	10,010,230
	<hr/> 11,759,240	<hr/> 12,356,913
貿易及其他應付款項總額	<hr/> <hr/> 11,759,240	<hr/> <hr/> 12,356,913

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。

	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
	千港元	千港元
30天內	1,155,794	639,021
31-60天	161,667	174,055
61-90天	81,527	9,198
91-180天	83,340	29,933
181-365天	817,710	682,343
多於365天	836,855	422,646
	<hr/> 3,136,893 <hr/>	<hr/> 1,957,196 <hr/>

財務回顧

一. 財務業績分析

1. 營業額

二零一二年度營業額約為 192 億 8,691 萬港元，比較去年上升 28.8%，主要因上實城開增加交樓結轉銷售及上實環境收購南方水務合併其銷售，但永發印務去年完成出售旗下箱板紙業務而令消費品營業額同比減少，抵銷營業額部份升幅。

基建設施業務營業額同比上升，主要因三條高速公路的通行費收入有自然性增長及上實環境收購南方水務合併其銷售。

房地產年內有多個物業項目結轉售樓收入，其中上實城開結轉的主要物業項目包括西安「滄霸半島」、成都「公園大道」、上海「上海晶城」及上海「萬源城」等。而上實發展年內結轉的主要物業項目包括天津「萊茵小鎮」、哈爾濱「盛世江南」、大理「洱海莊園」及重慶「水天花園」等。

消費品營業額方面，南洋煙草保持平穩增長，但因永發印務去年完成出售旗下箱板紙業務，致令永發印務銷售同比大幅減少所抵銷。

2. 各業務溢利貢獻

本年度基建設施業務淨利潤約 9 億 7,813 萬港元，佔業務淨利潤 26.5%，同比上升 4.2%，利潤增長主要來自三條高速公路車流量的自然性增長；至於水務業務，年內上實環境完成多項股權重組（包括武漢漢西污水處理項目及溫嶺項目），使得本年度業績受惠於重組項目新增股權帶來的利潤貢獻，但去年增持及合併上實環境權益而錄得一次性收購折讓收益約 3,772 萬港元，收窄本年度的利潤增幅。

房地產業務錄得利潤約 17 億 3,629 萬港元，佔業務淨利潤 47.1%。與去年度比較減少 6 億 6,116 萬港元，主要因去年完成出售上海四季酒店 77% 權益淨利潤 7 億 1,699 萬港元。上實城開雖然沒有去年度投資物業大幅增值收益，但本年度有十一個項目交樓結轉銷售及出售成都項目獲得利潤 3 億 5,922 萬港元，應佔虧損由 3 億 4,351 萬港元減至 8,491 萬港元；上實發展本年度營業額與去年比較增加約 2 億 514 萬港元；加上本年度完成出售北京工體項目可回撥投資減值及完成出售唐島灣項目 50% 權益利潤入帳，本集團應佔上實發展淨利潤 7 億 2,984 萬港元，增加 1 億 1,078 萬港元，抵銷部份房地產利潤跌幅。

本年度消費品業務的淨利潤 9 億 7,379 萬港元，佔業務淨利潤 26.4%。淨利潤同比上升 6,714 萬港元，增幅 7.4%，主要因南洋煙草年內持續透過產品結構調整，增加高附加值產品銷售及價格調整取得成效，淨銷售增加 9.5%。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，使得淨利潤同比增加 9,150 萬港元。本年度永發印務旗下的包裝及印刷業務受物料成本上漲影響令毛利率同比下跌 1.8%，但上半年完成出售成都永發印務全部 70% 權益獲得應佔利潤約 1 億 6,111 萬港元利潤，抵銷去年同期出售箱板紙業務而獲得應佔利潤約 1 億 5,103 萬港元。

3. 除稅前溢利

(1) 毛利率

本年度的毛利率為 28.9%，較去年毛利率 35.5%，下跌 6.6 個百分點。毛利率的下跌主要是本年度房地產業務結轉銷售的部份物業為毛利相對較低的商品房。

(2) 淨投資收入

投資收入較去年同期上升，主要是本年度利息收入較去年增加。

(3) 其他收入

本年度其他收入主要是物業項目減值回撥 5 億 8,708 萬港元及相關項目的補償收入 1 億 7,870 萬港元，而去年主要為投資物業公允值變動增加約 6 億港元。

(4) 出售持有物業權益之附屬公司權益之溢利、出售其他附屬公司、合營企業及聯營公司權益之淨溢利及出售豐順之溢利

本集團於本年度完成出售青浦土地 G 地塊 90% 權益，錄得稅前出售利潤約 12 億 7,652 萬港元。年內亦完成出售成都公園大道二期項目、唐島灣項目及全部成都永發印務 70% 權益共錄得 6 億 6,856 萬港元的稅前出售利潤。去年度，本集團完成出售青浦土地 F 地塊 90% 權益、上海四季酒店 77% 權益、泉州項目、青島項目 50% 權益、尚海灣項目 100% 權益及全部河北永新紙業有限公司 78.13% 權益等項目，共錄得 30 億 3,482 萬港元的稅前出售利潤。

(5) *以折讓購併附屬公司權益之溢利*

去年度，本集團持有上實環境權益增加至控制性股權，並錄得折讓溢利約 3,772 萬港元，同時上實環境增持武漢漢西污水處理項目權益錄得折讓溢利約 3,595 萬港元。

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，二零一二年度的總股息為每股 108 港仙，維持與二零一一年度相同的總股息。

二. 集團財務狀況

1. 資本及本公司擁有人應佔權益

於二零一二年十二月三十一日，本集團已發行股份共 1,080,249,000 股，較二零一一年度末的 1,079,785,000 股增加 464,000 股，增加因年內員工行使購股期權。

受年度錄得溢利的影響，在扣減本年度內實際派發的股息，本集團於二零一二年十二月三十一日的本公司擁有人應佔權益達 324 億 949 萬港元。

2. 債項

(1) *借貸*

本集團於本年度內透過一家全資附屬公司 SIHL Finance Limited 簽定一項 7 億港元的銀行雙邊貸款額度，已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，本公司於二零一二年亦分別簽定一項 2,000 萬美元或等值港元及一項 3 億 5,000 萬港元或等值美元的循環貸款額度，作為本集團備用流動資金。

於二零一二年十二月三十一日，本集團包括銀行貸款、其他貸款及高級票據的總貸款約為 367 億 6,390 萬港元（二零一一年十二月三十一日：371 億 245 萬港元），其中 53.6 %（二零一一年十二月三十一日：68.4%）為無抵押擔保的信貸額度。

(2) *資產抵押*

於二零一二年十二月三十一日，本集團有以下之資產已抵押給銀行，從而獲得該等銀行給予本集團之一般銀行信貸服務：

- (a) 賬面值合共為 5,633,930,000 港元（二零一一年十二月三十一日：6,221,268,000 港元）的投資物業；
- (b) 賬面值合共為 11,516,000 港元（二零一一年十二月三十一日：128,455,000 港元）的租賃土地及樓宇；
- (c) 於二零一一年十二月三十一日，賬面值合共為 194,102,000 港元的廠房及機器（二零一二年十二月三十一日：無）；
- (d) 一項（二零一一年十二月三十一日：兩項）收費公路經營權為 3,359,512,000 港元（二零一一年十二月三十一日：10,708,600,000 港元）；
- (e) 賬面值合共為 1,900,411,000 港元（二零一一年十二月三十一日：94,070,000 港元）的服務特許權安排應收款項；
- (f) 賬面值合共為 10,767,128,000 港元（二零一一年十二月三十一日：7,712,800,000 港元）的持有作出售之發展中物業；
- (g) 於二零一一年十二月三十一日，賬面值合共為 30,545,000 港元的持有作出售之物業（二零一二年十二月三十一日：無）；
- (h) 賬面值合共為 174,926,000 港元（二零一一年十二月三十一日：132,363,000 港元）的貿易應收款項；及
- (i) 賬面值合共為 447,838,000 港元（二零一一年十二月三十一日：333,594,000 港元）的銀行存款。

(3) 或然負債

於二零一二年十二月三十一日，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 3 億 9,304 萬港元、無及 20 億 3,726 萬港元（二零一一年十二月三十一日：2 億 6,627 萬港元、6,164 萬港元及 29 億 5,470 萬港元）的擔保。

3. 資本性承諾

於二零一二年十二月三十一日，本集團已簽約的資本性承諾為 73 億 1,936 萬港元（二零一一年十二月三十一日：61 億 7,494 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，以支付資本性開支。

4. 銀行結存及短期投資

本集團於二零一二年十二月三十一日持有銀行結存及短期投資分別約 199 億 921 萬港元（二零一一年十二月三十一日：182 億 6,572 萬港元）及 4 億 837 萬港元（二零一一年十二月三十一日：8 億 5,631 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 5%、85% 及 10%（二零一一年十二月三十一日：16%、66% 及 18%）。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。