

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)

## 二零二一年度全年業績公佈

(未經審核)

### 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」）截至二零二一年十二月三十一日止年度未經審核的全年業績。截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團未經審核總收入為 387.48 億港元，同比上升 42.8%。實現未經審核淨利潤 37.46 億港元，較去年度同比上升 68.8%。

二零二一年，中國內地各種行業加快復工復產，經濟在疫情後迅速恢復，並實現了較快的增長；但全球部分國家和地區疫情情況依然嚴峻，經濟活動受到了嚴重的影響，大宗商品和消費品價格在寬鬆的貨幣政策和供應鏈受阻下快速上漲，環球主要央行開始研究相關的收緊措施，加上地緣風險加大，國際貿易糾紛持續等因素的影響下，令整體經營環境複雜多變；本集團的董事會和行政班子面對各種各樣的挑戰，迎難而上，確保各項核心業務穩定的運營和發展，抓住經濟從疫情中反彈的良好機遇，加上本年度收取的收費公路入城段收費里程減少的經濟補償，本公司與上海實業發展股份有限公司（「上實發展」）的房地產合營項目交付入帳的盈利貢獻，以及數項出售物業項目所提供的額外盈利等因素，扣除為上實發展旗下子公司上海上實龍創智慧能源科技股份有限公司（「上實龍創」）有關應收賬作出的計提撥備，本集團實現了可觀的業務和盈利增長。

董事會建議派發二零二一年度末期股息每股 54 港仙（二零二零年：每股 52 港仙）。加上本年度內已派發的中期股息每股 48 港仙（二零二零年：派付中期現金股息每股 22 港仙及以實物分派方式，按每持有本公司 5 股股份的基準，向本公司股東派發 1 股上海實業城市開發集團有限公司（「上實城開」）股份的中期特別股息），全年股息為每股 102 港仙。

### 基建設施

本集團的基建設施業務本年度盈利為 23.69 億港元，較去年度大幅上升 105.0%，佔本集團業務淨利潤\* 60.2%。盈利升幅主要為本集團旗下公路本年度全年收費天數明顯多於去年度，加

上年內收取了入城段不計收費里程的經濟補償。

## 收費公路／大橋

本集團旗下三條收費公路和杭州灣大橋本年度總體車流量及通行費收入大幅增長，主要由於二零二零年上半年受疫情影響，全國收費公路自二月十七日起至五月五日期間免收車輛通行費，二零二一年全年收費天數明顯多於去年，再加上車流量自然增長所致。此外，本集團在上海經營的三條收費公路自二零二零年五月六日起入城段不計收費里程，就此本集團已於二零二一年六月底收取了合共人民幣 35.53 億元的經濟補償，有關金額將按使用架次的基準分攤於各相關公路特許經營權剩餘的年期，入帳為本集團其他收入。

各收費公路及大橋本年度的主要經營數據如下：

收費公路／大橋	本集團 所佔權益	本集團 所佔淨利潤	同比 變幅	通行費收入	同比 變幅	車流量 (架次)	同比 變幅
京滬高速公路（上海段）	100%	4.43 億港元	+66.9%	6.19 億港元	+44.6%	3,944 萬	+13.4%
滬昆高速公路（上海段）	100%	5.10 億港元	+151.8%	9.21 億港元	+43.2%	7,037 萬	+11.2%
滬渝高速公路（上海段）	100%	2.33 億港元	+130.6%	6.15 億港元	+46.8%	4,216 萬	+18.0%
杭州灣大橋	23.0584%	1.99 億港元	+113.0%	23.91 億港元	+44.5%	1,709 萬	-1.1%
<b>總計</b>		<b>13.85 億港元</b>	<b>+109.1%</b>	<b>45.46 億港元</b>	<b>+44.6%</b>	<b>16,906 萬</b>	<b>+11.9%</b>

年內，在上海的收費公路全力做好「建黨百年」、第十屆「花博會」、第四屆「進博會」的保障工作，對收費站及附屬設施開展環境整治提升，對公路設施、路況進行嚴格巡查；多措並舉加強公路排暢力度，並以收費競賽為抓手提升窗口收費速度和服務質量，最終以高標準、高質量圓滿完成保障任務。杭州灣大橋及兩區一洲總體運營平穩有序，各類措施扎實有效，並持續整治路域環境，養護效能進一步改善，同時聚焦環境優化，服務質素明顯提升。除了全年堅持做好疫情常態防控工作，亦全面完善應急預案，以有效應對自然災害與重大突發事件，確保公路安全運行。項目公司參股的清潔能源項目業務開展順利，亦提供了較好回報。

各項目公司也加強信息化建設、推進數字化轉型，持續進行收費系統升級；年內並通過依託原有視頻監控系統，以「互聯網+交通」為思路，採用「雲、管、端」的總體架構，成功更新以視頻推流信息到上海市省級雲平台。滬寧高速公路（上海段）更成為上海市路網內第一家完成全部視頻上傳至交通部的路段。杭州灣大橋智能化項目建設基本完成，建立了功能完備的雲計算平台，實現了對橋面狀態的全面感知、數據共享和互聯互通。滬杭高速公路（上海段）會同交通部路網中心及上海市行業主管部門積極開展高速公路智慧應用研究，以「智慧」為主導等建設內容，完成並上報了項目方案及工可報告，項目後續將作為上海市「交通強國建設」任務清單之一，也是行業二零二二年重點推進工程。

## 水務／清潔能源

本集團抓住國家政策推動環保清潔能源板塊所帶來的發展機遇，本年度繼續壯大水務及固廢業務的投資，並積極尋找和挖掘優質項目，力爭實現水處理規模的新突破。

### 康恒環境

由本公司 50%合資企業目前持有 28.34%股權的上海康恒環境股份有限公司（「康恒環境」），是集投資、建設、運營為一體的全產業鏈、綜合性城市固廢處置服務商，成立於二零零八年十二月，項目主要分佈在內地浙江、河南、山東、廣東、江西、廣西、河北、湖北等多地。目前垃圾焚燒發電 PPP 項目超過 60 座，日處理規模超過 100,000 噸，全國市場佔有率約 10%，並連續第五次蟬聯中國固廢「十大影響力企業」。全年共有 18 個項目實現併網發電，累計 34 個項目併網發電。本年度核心設備銷售全國市場佔有率超過 40%。

### 上實環境

上海實業環境控股有限公司（「上實環境」）二零二一年營業額錄得人民幣 72.67 億元，同比增加 16.2%，主要是因污水處理量增加及污水處理平均單價上升，使服務特許經營安排的運營維護收入和財務收入增長。本年度淨利潤為人民幣 7.06 億元，同比增長 11.1%。建設收入為人民幣 24.86 億元，較上年度上升 18.8%，主要由於本年度在建工程量相對較高。全年毛利同比上升 10.1%。

隨著國家全力推動環保產業發展，加快美麗中國建設，各級政府在本年度積極進行新污水及供水項目開工建設及招標，帶動上實環境的新項目發展。上實環境全年新增 24 個項目：21 個項目為污水處理、再生水及供水項目，合計設計處理規模 232,400 噸／日；3 個項目為污泥處理，合計設計處理規模 900 噸／日；另有 10 個污水處理項目簽署提標、擴建、提價或延長委託運營期協議，合計設計處理規模 425,000 噸／日。此外，有 17 個項目投入商業運營，其中，3 個污水處理及供水項目建設完成進入商業運營，合計設計處理規模 100,250 噸／日；14 個提標、擴建項目完成並投入商業運營，合計設計處理規模 320,000 噸／日。截至二零二一年底，上實環境擁有近 250 個污水處理及供水項目，合計總產能達 12,810,000 噸／日。

本年度上實環境污水處理量同比增長 0.98%至 2,433,000,000 噸；供水水量同比增長 10.2%至 308,000,000 噸。處理費方面，平均污水處理費同比上升 12.5%至人民幣 1.69 元／噸，平均供水水價人民幣 2.52 元／噸，同比上升 0.6%。

未來，隨著國家進一步深化綜合環境治理，實施多項利好政策，環保產業將迎來新的發展時期。上實環境將緊隨國家戰略方針，把握新的市場機遇，加大併購力度，提升業務規模，拓展市場份額，進一步完善長三角地區戰略部署，並積極尋求環保領域新機會。同時，亦將持續提升管理水平及運營效益，加快步入高質量發展新階段。

## 中環水務

中環水務投資有限公司（「中環水務」）二零二一年堅持穩中求進，凝心聚力共謀發展，持續提升資產量，取得穩定的經營業績；公司全系統在疫情防控、復工復產等方面做出的努力彰顯擔當。截至二零二一年底，中環水務擁有 34 家自來水廠、27 家污水處理廠，產能規模 5,502,000 噸／日，其中，製水能力為 2,954,500 噸／日，污水處理能力為 2,547,500 噸／日；2 座水庫，總庫容 182,320,000 噸；管網長度總計 6,248 公里。中環水務本年度錄得營業收入 24.31 億港元，同比下跌 3.4%；淨利潤 2.28 億港元，較去年度下跌 16.8%。

中環水務連續第十八年獲評「中國水業十大影響力企業」，位列前三甲。本年度新增水處理項目 500,000 噸／日、污泥乾化 50 噸／日，涉及投資額人民幣 9.45 億元，其中包括（1）固鎮經濟開發區自來水廠二期工程、（2）湘潭一水廠供水擴建及深度處理提高供水水質項目、（3）蚌埠市黑虎山供水廠污泥乾化工程項目、及（4）山東萊市污水處理廠特許經營項目。

二零二一年十一月，五花山水庫電站與溢洪道輸電線路雙向備用電源系統場試驗取得圓滿成功。日後在庫區遭遇電力中斷時，可通過備用柴油發電機組恢復發電站發電機組運行，增強了汛期溢洪道洩洪閘啟動電源的安全性和可靠性，也能有效降低水庫用電成本。十二月，老虎潭水庫順利通過浙江省級水管單位驗收，將持續提升水利工程管理水平。

中環水務將緊緊抓住「碳達峰、碳中和」帶來的新發展機遇，加快對接資本市場，加大市場開拓力度，加快具體項目落地，持續推進提質降本增效，堅守安全環保底線，繼續在高質量發展的路道上穩健前行。

## 新邊疆業務

截止二零二一年十二月底，上海星河數碼投資有限公司及其控股的上實航天星河能源（上海）有限公司持有的光伏電站資產規模達到了 740MW。光伏團隊繼續加強對宏觀政策、行業動態、資本市場研究、項目收購相關工作。15 家光伏電站全年完成上網電量約 11.14 億千瓦時，較去年度增長 23.95%。

二零二一年十月，中央國務院提出到二零二五年，要為實現碳達峰、碳中和奠定堅實基礎。到二零二三年，經濟社會發展全面綠色轉型要取得顯著成效；此外，將積極發展可再生能源，不斷提高非化石能源消費比重；同時推進市場化機制建設，加快建設完善全國碳排放權交易市場，逐步擴大市場覆蓋範圍，豐富交易品種和交易方式，完善配額分配管理。在國家支持下，光伏能源業務將持續健康發展，有序拓新增量。

## 房地產

房地產業務二零二一年度錄得 8.95 億港元的盈利貢獻，同比上升 16.3%，佔本集團業務淨利潤\*約 22.8%，升幅主要由於本公司在上實發展開發的「上實·海上灣」(四期)項目中佔有 49% 權益，項目年內錄得的銷售收入使本公司分佔盈利相對增加。盈利增加還包括本集團出售數項物業項目於本年度提供額外盈利。

### 上實發展

上實發展積極應對宏觀經濟壓力和複雜的行業形勢，以「十四五」規劃為起點，穩經營、保節點、重質量、控風險，立足全局，穩健發展，保障公司整體經營平穩有序並實現年度經營計劃。二零二一年全年營業收入為人民幣 102.69 億元，收入主要來自上海青浦「上實·海上灣」(四期)、上海靜安「泰府名邸」、湖州「上實·雍景灣」、湖州「上實·天瀾灣」和泉州「上實·海上海」等項目的交房項目結轉收入，結轉建築面積約 395,000 平方米；淨利潤為人民幣 5.32 億元。

本年度內，國內房地產銷售市場呈現先熱後冷的態勢，上實發展積極分析市場形勢，做好可售項目的盤點，克服重重困難抓住市場機會迅速推盤，同時加大非住宅類項目去化力度。寶山顧村「上實·海上菁英(二期)」項目，開盤基本實現日光盤，其他多個項目基本實現清盤。全年房地產銷售簽約面積約 240,000 平方米，簽約金額約人民幣 62.52 億元，主要項目包括上海寶山「海上菁英」(一期、二期)、湖州「上實·天瀾灣」、湖州「上實·雍景灣」、泉州「上實·海上海」、上海靜安「泰府名邸」及上海青浦「上實·海上灣」(四期)等。

本年度內工程建設有序開展，公司在建項目 8 個地塊、在建面積約 1,500,000 平方米，工程質量、進度和安全達到既定目標，並通過新技術融合應用，全面提升綠色升級，為公司未來更好更廣地推進綠色、健康建築打下堅實的基礎。年內，國內辦公和商業租賃市場租賃率和價格整體趨勢下行，競爭日益白熱化。公司及時調整經營策略和招商思路，在努力穩定老租戶的前提下，重整客戶結構和業態，立足整層需求的大客戶，吸引優質客戶，加強談判能力，平均租賃率穩定在 90%。全年在管物業面積約 26,580,000 平方米。旗下企業年內更榮獲 2021 中國物業服務企業綜合實力排名 51 位、上海市物業服務綜合實力百強企業第 4 名等榮譽。

二零二一年五月，上實發展與另外兩名獨立第三方商組成聯合體，透過掛牌出讓活動投得上海市虹口區北外灘91號地塊的土地使用權，代價為人民幣91.06億元，總土地面積約34,585平方米，上實發展佔聯合體50%權益，三方已組成合資公司共同開發該土地。取得該地塊是上實發展深耕虹口北外灘區域重大戰略項目的進一步佈局，未來該地塊將規劃建造480米高的上海浦西第一高樓，目前項目已啟動國際設計方案徵集工作，同時，通過規模化聯動開發，公司將深入參與虹口北外灘區域「一心兩片，新舊融合」核心商務區建設。

今年初，上實發展收到上海證券交易所對其持有69.7849%股權的上實龍創的未結清應收類款項發出監管工作函，經核查截至二零二一年底有關的款項合計約人民幣26.15億元，其中部分款項可能不可收回，目前核查仍在進行中，上實發展已同步對上實龍創的公司治理、人員管

理、內部控制等要求改進。據此，上實發展已於過往年度的綜合財務報表從二零一六年度起作出若干重列調整。除上述外，上實發展主營業務均經營正常，不存在與往來賬相關的風險。

二零二二年，上實發展將繼續守正創新、轉型升級，強化管控。面對複雜多變的經濟形勢和房地產行業深度調控的背景，繼續緊跟國家發展戰略、服務上海和長三角地區，與內外部優勢資源互動對接，並將繼續調整存量與做優增量並舉、以科學管控項目銷售與工程質量、強化不動產運營與深化物業服務協同，加強內部管理深化公司治理，以謀求公司平穩發展。

## 上實城開

上實城開二零二一年度做大做強房地產主業，積極增加土地儲備，並致力參與城市發展和大健康等項目，全面推進綠色升級。全年營業額為 110.15 億港元，較上年度增長 73.3%。本年度股東應佔溢利為 5.72 億港元，盈利同比上升 9.7%，年內交房建築面積約 270,000 平方米，項目主要包括上海「上投寶旭」、上海「當代美墅」、「上海晶城」、上海「萬源城」及北京「西釣魚台·御璽」等。本年度租金收入約為 8.30 億港元。合約銷售金額達人民幣 89.30 億元，佔建築面積約 260,000 平方米，項目主要包括西安「自然界」、北京「西釣魚台·御璽」、上海「萬源城」及「當代美墅」等。

二零二一年三月初，上實城開投得位於中國陝西省西安市啟源二路以南、上春北路以東編號為 CB4-3-225 的土地的土地使用權，該住宅土地地盤面積約為 51,208 平方米，可開發為約 94,400 平方米的住宅開發項目，配備公用及商業設施。土地出讓金為約人民幣 15.25 億元。該土地位於西安市滻灞生態區，毗鄰在建的西安地鐵 10 號線未央湖站及灞河。同時借助二零二一年全運會的召開和西安城市骨架的不斷拉大，西安市滻灞生態區的基礎設施和生態環境得到大幅提升，交通更加便利、配套更加完善。項目前景亮麗，同時契合上實城開在主要都會重點地區開發的戰略。

於八月，上實城開公佈其持有 80% 股權的昭海金融證券有限公司（「昭海金融」）進行增資，分別增發 133,333 股及 33,333 股予一名新投資者（為本公司母公司的子公司）及一名現有股東，認購款項合共 1.18 億港元，普通股由 100,000 股增至 266,666 股。由於上實城開不參與這次增資，增資完成後持股將被攤薄至 30%。昭海金融於一九八八年在香港成立，是香港認可證券經紀商，也是香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）的交易權註冊持有人、聯交所和香港中央結算參與者，其收入主要包括基金管理費、經紀佣金、證券配售代理和包銷收入等。增資可加強昭海金融的財務狀況，並受惠于新投資者在基金投資及管理方面的豐富經驗。上實城開仍可通過保留股權繼續享受經濟利益。

鑒於中國大健康產業市場前景具有潛力，上實城開於十月公佈通過全資子公司與母公司下屬兩個投資平台公司，分別受讓母公司全資子公司上海實業東灘投資開發（集團）有限公司（「上海東灘」）全資持有的上海東頤置業有限公司（「上海東頤置業」）合共 70% 股權。上實城開佔 40% 股權，須支付代價約人民幣 4,830 萬元。其後，四方股東將對上海東頤置業進行同比例增資合共人民幣 1.80 億元，上實城開須支付增資款人民幣 7,200 萬元。上海東頤置業註冊資本將由人民幣 1.20 億元增加至人民幣 3 億元。上海東頤置業計劃在其位於上海市崇明東灘啟動

區一地塊上建設上實東頤療養院，項目預期於二零二三年八月竣工，在二零二四年八月左右正式開業。項目建成開業後，將充分發揮崇明國際生態島的自然環境優勢，與華東療養院開展合作，打造一個以體檢為主、複合多種療休養功能、服務于高端人群的高水平營利性療養院。交易為上實城開締造其擴展大健康產業計劃的契機。

同月，上實城開公佈其持有 59%股權的上海城開（集團）有限公司（「上海城開」）以公開掛牌方式，悉數出售其持有的上海寰宇城市投資發展有限公司（「上海寰宇」）60%股權，摘牌方為上海城開的另一股東方全資擁有，掛牌出讓價格為人民幣 35.76 億元，交易完成後，上實城開將全面退出寰宇項目。上海寰宇是開發濱江城開中心的房產開發公司，整個項目涉及較長施工期，並需要投入巨額投資，投資回收期比預期長，變現項目可為上實城開長期發展積極投資拓展新項目打下基礎。

同月，上實城開通過其子公司成功中標中國上海市兩幅地塊的土地使用權，其中，位於上海青浦區地塊佔地面積 30,051 平方米，公共設施發展成熟，可開發約 45,000 平方米的住宅項目，代價為人民幣 11.78 億元；位於上海自貿區臨海新片區的地塊，緊鄰上海地鐵 16 號線和規劃中的上海軌道交通兩港快線的潛在車站，佔地面積約 41,961 平方米，代價為人民幣 16.52 億元，可開發約 105,000 平方米的住宅項目。上述項目將可大大充實上實城開的土地儲備，提供未來收入來源。

## 消費品

本集團的消費品業務本年度錄得盈利 6.70 億港元，較上年度上升 29.2%，佔本集團業務淨利潤\*約 17.0%。南洋兄弟煙草股份有限公司（「南洋煙草」）二零二一年全力擴充業務，打造「新業務、新產品、新市場、新渠道」，保障公司業務長遠、全面、健康發展。年內積極提升國際化和市場化運營能力，開創南煙海外製造新模式，加強海外強手合作，目標是成為區域性行業領先者的煙草製品運營商；同時持續推動技術創新，加深技術蘊含量，謀長遠可持續性發展。永發印務有限公司（「永發印務」）年內煙酒包業務扎實盈利、藥包業務穩步成為新的利潤貢獻點、模塑業務多元化發展取得積極成效，局面可喜。

## 煙草

二零二一年是南洋煙草非凡創新的一年，公司沉著應對世紀疫情對世界貿易及煙草行業的衝擊，靈活調整發展策略，堅持穩中求進，在「內外兼修、固本趕超」的企業發展方針，公司上下齊頭並進，攻堅克難，全力以赴夯實根基，強生產、重品牌、搭平台、創價值，延續南煙百年傳承。全年營業額和稅後利潤分別為 23.79 億港元和 4.99 億港元，較上年度分別上升 27.4%及 38.2%，主要由於出口及船煙業務在二零二一年第三季度起重新上規模的生產出貨，加上自二零二零年第四季度起小部份關口免稅店如珠海口岸開始恢復營運。南洋煙草年內穩步推進疫情常態防控工作，保障了生產經營有條不紊。

本年度，南洋煙草繼去年度取得內地捲煙大型企業部分品牌在印尼免稅市場的獨家分銷權後，二零二一年再成功爭取到阿聯酋免稅市場的獨家分銷權。兩大市場蘊含巨大發展潛力，

將逐步拓展亞洲區內免稅市場，以拓寬營運範圍和提高盈利空間。借著與內地捲煙大型企業戰略合作框架內推進製絲落地合作項目，讓南洋煙草從簡單 OEM 模式開啟了與從煙葉採購、工藝技術、市場合作的全產業鏈合作模式。此外，南洋煙草亦將加快進入海外有稅市場，探索海外產銷落地平台，年內全力推進馬來西亞生產基地的建設，佈局打造海外產業優勢，並利用東盟稅收優惠，籌劃東南亞有稅市場為始點的發展路徑。

二零二一年，南洋煙草聚焦品牌、渠道、資源，盤活市場，搶佔先機。建立傳統品牌產品群，強化產品群運作功能，優化產品結構，以達到公司利潤最大化。年初開始，公司深度參與經銷渠道銷售策略，緊抓供銷節奏，保持產銷動態平衡；緊抓重點渠道，提前佈局積極籌備復關、通關工作；品牌培育主動出擊，逆勢推出經典系列創新煙和懷舊系列新品，迎合市場需求，獲得良好市場反饋；促進區域市場整合統一，供應鏈各環節協調聯動，充分發揮平台運營力、終端渠道力，為傳統品牌成長創造更多機會空間，同時為二零二二年量、價提升奠定基礎。

南洋煙草持續推動技術創新，加深技術蘊含量，推動公司高質量發展。年內分別完成複合濾棒生產平台搭建，在異型嘴棒的技術研究取得重大進展，使不同規格濾棒生產靈活快速轉換；完成異型罐開發項目，全球首創的橢圓形異型罐鞏固公司在罐裝煙市場的領先地位；完成柔性車間生產優化項目，產品質量精益求精，精品生產全流程從物料源頭到捲包工藝研究取得重大成果，顯著提升製絲到捲包過程的穩定性和可靠性。

## 印務

永發印務二零二一年實現營業額 19.27 億港元，較去年度增長 15.4%；淨利潤為 1.87 億港元，同比增長 11.0%。公司本年度營收增長趨勢持續向好，主要得益於前期佈局的藥包業務適時接力化解了年內業務結構性波動影響；紙模業務客戶多元化取得了實質性突破，緩解了單一客戶的波動影響；酒包業務抓住了近年下游高度景氣際遇，實現了數年來的最佳業績。在多點驅動的助力下將永發本年度業績推上了十年高點。年內受到業務結構變化及原料價格寬幅異動等複雜多因素影響，公司綜合毛利空間受到了較大的擠壓，在外穩業務規模和內抓節支提效的全方位努力下，最終實現了全年經營淨利的逆勢穩步增長，並超額完成了年度目標。

疫情持續肆虐全球及其所引發的一系列經濟連鎖反應環境下，對處於 B to B 業務鏈末端的實體包裝製造企業造成了極大的經營挑戰，永發逆勢下取得這份較好成績源於客戶股東及合作伙伴的信賴與支持、源於公司正確的戰略選擇和執行定力、源於全體人員不懈努力和艱辛付出。在疫情不見緩解的大環境下，未來的經營挑戰必將更加嚴苛，永發上下將在既定戰略指引下，抓住前所未有的時代機遇，精準分析克服前所未有的變局挑戰，保持一貫的戰略定力和穩紮穩打作風，力爭達成二零二二年各項經營目標。

*\*不包括總部支出淨值之淨利潤*



## 展望

展望二零二二年，雖然中國經濟回復增長，香港本地和其他國家政府實施的疫情防控措施、地緣風險加大包括國際貿易糾紛持續、內地行業調控政策等各種各樣的因素，令本集團管理層清醒地認識到，經營環境和形勢仍然充滿不確定性。本集團必需繼續密切關注疫情的形勢，採取積極的常態化防疫措施，同時，堅持改革創新，加快各項主營業務的升級，進一步提升管理效益和精準度，整合集團資源，加強風險管控，提升盈利能力，並擇機增持優質項目，進一步優化資產，創造最大的股東價值。

基建環保業務方面，上實環境將抓住國家政策推動環保清潔能源板塊所帶來的發展機遇，繼續深耕環保行業，始終堅持融產結合，探索創新融資渠道，有序擴大投資規模，加快在環保技術領域的佈局，進一步加強技術創新，推進精細化管理，推動公司可持續、高質量發展。收費公路在做好防疫工作的同時，繼續提升經營效益，保持業務穩定發展。通過新邊疆業務的投入，本集團在環保綠色能源板塊的投資，將為本集團作出新的貢獻。

本公司房地產業務，面對行業調控等多變的市場因素，將密切把握政策和市場動向，優化戰略佈局，深挖市場機會，盤活存量資產，創新融資方式和渠道，加快回款力度，提升經營效益，同時，進一步加強整體風險管控，推動健康穩定和高質量的發展。

南洋煙草短期內仍然受到國際疫情影響，公司在來年將持續推動技術創新，加深技術蘊含量，推動公司高質量發展，加大培育創新產品的力度，積極整合資源，開拓創新營銷理念，調整產品渠道的結構層級，積極謀劃發展跨越，努力實現提升國際化與市場化綜合實力，在風險可控的情況下保障公司利益。

二零二二年，永發印務在疫情不見緩解的大環境下，公司管理團隊清醒的認識到時下複雜環境中來年的挑戰將更為嚴酷，永發上下將繼續發揚踔厲奮發的鬥志、篤實慎行的實幹精神，步步為營的全面推進二零二二年各項經營目標的落實工作。

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伙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。

## 沈曉初

董事長

香港，二零二二年三月三十日

## 末期股息

董事會建議派發二零二一年度末期股息每股54港仙（二零二零年：每股52港仙）。加上本年度內已派發的中期股息每股48港仙（二零二零年：派付中期現金股息每股22港仙及以實物分派

方式，按每持有本公司5股股份的基準，向本公司合資格股東派發1股上實城開股份的中期特別股息），全年股息為每股102港仙。

待股東於股東週年大會上批准後，末期股息將於二零二二年六月二十四日（星期五）或前後派發予二零二二年六月九日（星期四）名列股東名冊之股東。

## 股東週年大會

股東週年大會將於二零二二年五月三十一日（星期二）下午三時正，假座香港灣仔摩理臣山道 23 號南洋酒店 1 樓宴會廳舉行（「股東週年大會」）。股東週年大會通告將於二零二二年四月下旬寄發予股東，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。

## 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之身份，本公司將於二零二二年五月二十三日（星期一）及二零二二年五月二十四日（星期二）（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，股東須於二零二二年五月二十日（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183號合和中心54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，本公司將於二零二二年六月九日（星期四）暫停辦理股東登記，在該日不會辦理股份過戶登記。就此，股東須於二零二二年六月八日（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183號合和中心54樓，方為有效。

## 企業管治

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本公司已遵守載於聯交所《證券上市規則》附錄十四的《企業管治守則》所有守則條文。

## 購買、出售或贖回上市證券

截至二零二一年十二月三十一止年度內，本公司的附屬公司上實環境以代價總額約16,841,944港元及2,662,126新加坡元，於聯交所及新加坡聯交所分別購回合共14,012,000股及13,140,000股上實環境普通股股份，而所有該等股份已予以註銷。

除上述外，截至二零二一年十二月三十一日止年度內，本公司或其任何附屬公司並無購買、出售或贖回其各自的上市證券。

## 刊發年報

二零二一年年報將於二零二二年四月下旬寄發給各位股東，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。

## 審閱未經審核年度業績

由於中國若干城市實施新冠疫情防控隔離措施，包括由於郵政服務延遲導致向銀行、供應商及客戶發送及接收審計確認函延遲，以及由於中國內地隔離措施導致本公司位於中國內地的若干辦事處停工及關閉，影響了審計工作中所需文件及資料的編制及收集程序，故本公司截至二零二一年十二月三十一日止年度（「二零二一財政年度」）的審核過程受到不利影響。鑒於本公司核數師（「核數師」）需要額外時間進行審核工作，預計本公司將未能根據上市規則第 13.49（1）條及 13.49（2）條，於二零二二年三月三十一日或之前刊發本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度經審核年度業績（「二零二一年經審核年度業績」）。

本文所載未經審核年度業績尚未根據上市規則第 13.49（2）條規定與核數師達成一致。於二零二一財政年度，董事會並無與審核委員會存在分歧意見。本文所載未經審核年度業績已由審核委員會審閱。

本公司將於二零二一年經審核年度業績最後確定後完成有關申報及審核程序，並經核數師同意後在切實可行情況下於二零二二年四月十一日或之前，刊發有關二零二一年經審核年度業績及與本文所載未經審核年度業績相比較之重大差異（如有）的公告。此外，倘於完成審核程序中取得其他重大發展，本公司將適時刊發進一步公告。

## 警告

本文所載有關本集團年度業績之財務資料乃未經審核以及尚未經核數師同意。本公司股東及潛在投資者于買賣本公司股份時務請審慎行事。

## 董事會

於本公告日期，本公司董事會成員包括四位執行董事，分別為沈曉初先生、周軍先生、徐波先生及許瞻先生；四位獨立非執行董事，分別為吳家瑋先生、梁伯韜先生、鄭海泉先生及袁天凡先生。

**綜合損益表**  
**截至二零二一年十二月三十一日止年度**

	<i>附註</i>	<b>2021</b> 千港元 (未經審核)	<b>2020</b> 千港元 (經審核)
營業額	3	<b>38,747,951</b>	27,137,601
銷售成本		<b>(23,878,335)</b>	(17,319,822)
毛利		<b>14,869,616</b>	9,817,779
淨投資收入		<b>372,905</b>	572,752
其他收入、溢利及虧損		<b>(1,768,684)</b>	219,877
銷售及分銷費用		<b>(1,183,111)</b>	(1,097,249)
行政及其他費用		<b>(1,905,940)</b>	(2,273,393)
財務費用		<b>(1,681,765)</b>	(1,854,385)
分佔合營企業業績		<b>243,759</b>	163,034
分佔聯營公司業績		<b>442,051</b>	644,888
出售附屬公司/聯營公司權益之溢利		<b>1,357,183</b>	723,758
除稅前溢利		<b>10,746,014</b>	6,917,061
稅項	4	<b>(6,633,048)</b>	(2,993,918)
年度溢利	5	<b>4,112,966</b>	3,923,143
年度溢利歸屬於			
- 本公司擁有人		<b>3,745,505</b>	2,218,877
- 非控制股東權益		<b>367,461</b>	1,704,266
		<b>4,112,966</b>	3,923,143
每股盈利	7	港元	港元
- 基本		<b>3.429</b>	2.014
- 攤薄		<b>3.429</b>	2.014

綜合損益及其他全面收益表  
截至二零二一年十二月三十一日止年度

	<u>2021</u> 千港元 (未經審核)	<u>2020</u> 千港元 (經審核)
年度溢利	<b>4,112,966</b>	3,923,143
<b>其他全面收益（支出）</b> <i>其後或會重分至損益之項目</i>		
折算海外業務匯兌差額		
- 附屬公司	<b>1,776,886</b>	4,776,576
- 合營企業	<b>552,446</b>	320,327
- 聯營公司	<b>82,131</b>	344,292
<i>將不會重分至損益之項目</i>		
附屬公司持有於其他全面收益按公允值列賬之 股本工具之已扣稅公允值變動	<b>(288,506)</b>	(13,953)
出售分類為持作出售資產之一家聯營公司之重新分類調整	<b>(9,429)</b>	-
出售相關物業時變現重估儲備之重新分類調整	<b>(5,205)</b>	-
年度其他全面收益	<b>2,108,323</b>	5,427,242
年度全面收益總額	<b>6,221,289</b>	9,350,385
年度全面收益總額歸屬於		
- 本公司擁有人	<b>4,956,286</b>	4,862,737
- 非控制股東權益	<b>1,265,003</b>	4,487,648
	<b>6,221,289</b>	9,350,385

綜合財務狀況表  
於二零二一年十二月三十一日

	<i>附註</i>	<b>2021</b> 千港元 (未經審核)	<b>2020</b> 千港元 (經審核)
非流動資產			
投資物業		<b>28,985,301</b>	27,166,276
物業、廠房及設備		<b>5,764,711</b>	5,763,753
使用權資產		<b>698,853</b>	535,198
收費公路經營權		<b>6,599,286</b>	7,132,190
商譽		<b>590,588</b>	810,832
其他無形資產		<b>8,603,724</b>	7,974,255
於合營企業權益		<b>6,078,908</b>	5,475,401
於聯營公司權益		<b>8,257,908</b>	6,899,413
投資		<b>456,697</b>	732,031
服務特許權安排應收款項 - 非流動部分		<b>25,925,594</b>	23,159,535
收購非流動資產之已付訂金		<b>7,960,018</b>	3,885,676
遞延稅項資產		<b>136,391</b>	396,040
		<b>100,057,979</b>	89,930,600
流動資產			
存貨		<b>53,441,173</b>	59,557,443
貿易及其他應收款項	8	<b>12,280,029</b>	13,329,541
合約資產		<b>116,869</b>	403,204
投資		<b>414,889</b>	632,753
服務特許權安排應收款項 - 流動部分		<b>848,548</b>	819,316
預付稅項		<b>1,014,476</b>	577,240
作抵押之銀行存款		<b>709,526</b>	806,864
短期銀行存款		<b>668,643</b>	142,382
銀行結存及現金		<b>38,149,742</b>	28,354,355
		<b>107,643,895</b>	104,623,098
分類為持作出售資產		<b>8,661</b>	328,672
		<b>107,652,556</b>	104,951,770

	<u>附註</u>	<u>2021</u> 千港元 (未經審核)	<u>2020</u> 千港元 (經審核)
流動負債			
貿易及其他應付款項	9	22,185,904	21,521,708
租賃負債 - 流動部分		100,582	113,239
合約負債		20,618,731	21,695,922
遞延收益		446,581	-
應付稅項		6,641,699	3,410,431
銀行及其他貸款		23,637,611	13,755,345
		<hr/> 73,631,108	<hr/> 60,496,645
與分類為持作出售資產直接相關之負債		113	180,428
		<hr/> 73,631,221	<hr/> 60,677,073
流動資產淨值		<hr/> 34,021,335	<hr/> 44,274,697
資產總值減流動負債		<hr/> <hr/> 134,079,314	<hr/> <hr/> 134,205,297
股本及儲備			
股本		13,649,839	13,649,839
儲備		33,789,615	30,028,927
		<hr/> 47,439,454	<hr/> 43,678,766
本公司擁有人應佔權益		47,439,454	43,678,766
非控制股東權益		33,918,247	38,388,617
		<hr/> 81,357,701	<hr/> 82,067,383
總權益		<hr/> 81,357,701	<hr/> 82,067,383
非流動負債			
大修撥備		89,298	88,160
遞延收益		3,368,970	-
銀行及其他貸款		40,619,524	43,186,801
遞延稅項負債		8,495,150	8,545,117
租賃負債 - 非流動部分		148,671	317,836
		<hr/> 52,721,613	<hr/> 52,137,914
總權益及非流動負債		<hr/> <hr/> 134,079,314	<hr/> <hr/> 134,205,297

## 附註:

### (1) 一般資料

本全年業績公告所載的有關截至二零二一年十二月三十一日止年度及截至二零二零年十二月三十一日止年度的財務資料並不構成本公司截至該等年度的法定年度綜合財務報表，惟乃摘錄自該等財務報表。根據香港公司條例（第 622 章）第 436 條，要求披露有關該等法定財務報表的進一步資料如下：

本公司已按照香港公司條例（第 622 章）第 622（3）條及附表 6 第 3 部的規定將截至二零二零年十二月三十一日止年度的財務報表送呈公司註冊處，以及將會將截至二零二一年十二月三十一日止年度的財務報表在適當的時候送呈。

### (2) 編製基準及主要會計政策

#### (i) 編製基準

綜合財務報表乃根據由香港會計師公會頒布之《香港財務報告準則》編製。就編製綜合財務報表之目的而言，當可合理預期該等資料會影響主要使用者之決策，該等資料則被視為屬重大。此外，綜合財務報表載有聯交所證券上市規則（「上市規則」）及香港公司條例規定之適用披露事項。除對若干物業及金融工具以於報告期期末之公允值計量外，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及服務之代價之公允值計量。

#### (ii) 主要會計政策

##### 應用《香港財務報告準則》修訂本

##### 於本年度強制生效的《香港財務報告準則》修訂本

本集團已於本年度首次應用由香港會計師公會頒布與編製本集團簡明綜合財務報表相關於二零二一年一月一日或其後開始之年度期間強制生效之提述香港財務報告準則概念框架的修訂及以下之《香港財務報告準則》修訂本。

香港財務報告準則第 16 號修訂本	2019 冠狀病毒相關租金寬減
香港財務報告準則第 9 號、香港會計準則第 39 號及香港財務報告準則第 7 號、香港財務報告準則第 4 號及香港財務報告準則第 16 號修訂本	利率基準改革 – 第二階段

此外，本集團已應用國際會計準則理事會於二零二一年六月頒佈之國際財務報告準則詮釋委員會（「委員會」）議程決定，當中釐清實體在釐定存貨可變現淨值時應列為「進行銷售所需之估計成本」之成本。



除下文所述外，於本年度應用提述香港財務報告準則概念框架的修訂及《香港財務報告準則》修訂本對本集團於本年度及以往年度之財務狀況及表現及/或載於該等綜合財務報表之披露並無構成重大影響。

**(a) 應用香港財務報告準則第 9 號、香港會計準則第 39 號、香港財務報告準則第 7 號、香港財務報告準則第 4 號及香港財務報告準則第 16 號之修訂本「利率基準改革 — 第二階段」之影響**

本集團於本年度首次應用該等修訂本。該等修訂本涉及因利率基準改革而導致之財務資產、財務負債及租賃負債之合約現金流量釐定基準、具體對沖會計規定及應用香港財務報告準則第 7 號「財務工具：披露」之相關披露要求之變動。

於二零二一年一月一日，本集團擁有多項金融負債，其利率與將會或可能受制於利率基準改革之基準利率掛鈎。下表列示該等尚未清償合約之總金額。金融負債之金額乃按其賬面值列示。

由於相關合約概無於年內過渡至相關替代利率，故此有關修訂本對綜合財務報表並無影響。本集團將就因按攤銷成本計量的金融工具利率基準改革而導致的合約現金流量變動採用可行權宜方法。

**(b) 應用委員會議程決定 — 出售存貨所需之成本（香港會計準則第 2 號「存貨」）之影響**

應用委員會議程決定 — 出售存貨所需之成本（香港會計準則第 2 號「存貨」）之影響

於二零二一年六月，委員會通過其議程決定釐清實體在釐定存貨可變現淨值時應列為「進行銷售所需之估計成本」之成本。特別是，有關成本是否應限於銷售增量成本。委員會認為，進行銷售所需之估計成本不應限於增量成本，亦應包括實體出售其存貨須承擔的成本，包括非特定銷售增量成本。

在委員會之議程決定前，本集團奉行之會計政策是在釐定存貨可變現淨值時僅計及增量成本。在應用委員會之議程決定後，本集團已變更其會計政策，改為同時計及增量成本及出售存貨所需之其他成本，以釐定存貨之可變現淨值。新會計政策已追溯應用。

應用委員會議程決定概無對本集團之財務狀況及表現產生重大影響。

**已頒布但尚未生效之新訂《香港財務報告準則》及《香港財務報告準則》修訂本**

本集團並無提前應用以下已頒布但尚未生效之新訂《香港財務報告準則》及《香港財務報告準則》修訂本：

香港財務報告準則第 17 號	保險合約及相關修訂 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第 3 號之修訂本	對概念框架之提述 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第 10 號及 香港會計準則第 28 號修訂本	投資者與其聯營公司或合營企業之間之資產 出售或投入 <sup>4</sup>
香港會計準則第 16 號修訂本	二零二一年六月三十日後之 2019 冠狀病毒病相關租金寬減 <sup>1</sup>
香港會計準則第 1 號修訂本	負債分類為流動或非流動及相關香港詮釋第 5 號 之修訂（二零二零年） <sup>3</sup>
香港會計準則第 1 號及香港財務報 告準則實務說明第 2 號修訂本	會計政策披露 <sup>3</sup>
香港會計準則第 8 號修訂本	會計估計之定義 <sup>3</sup>

香港會計準則第 12 號修訂本	與單一交易產生之資產及負債相關之遞延稅項 <sup>3</sup>
香港會計準則第 16 號修訂本	物業、廠房及設備 — 擬定用途前所得款項 <sup>2</sup>
香港會計準則第 37 號修訂本	虧損性合約 — 履行合約之成本 <sup>2</sup>
香港財務報告準則修訂本	二零一八年至二零二零年香港財務報告準則 的年度改進 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 於二零二一年四月一日或其後開始之年度期間生效。

<sup>2</sup> 於二零二二年一月一日或其後開始之年度期間生效。

<sup>3</sup> 於二零二三年一月一日或其後開始之年度期間生效。

<sup>4</sup> 於待定日期或之後開始之年度期間生效。

除下述新訂及經修訂香港財務報告準則外，本公司董事預期，應用所有其他新訂及經修訂香港財務報告準則於可見將來不會對綜合財務報表產生重大影響。

### **香港財務報告準則第3號修訂本「對概念框架之提述」**

該等修訂本：

- 更新香港財務報告準則第3號「業務合併」內之一項提述，釐清其意指二零一八年六月頒佈之「二零一八年財務報告概念框架」（「**概念框架**」），而非「財務報表編製及呈列框架」（由二零一零年十月頒佈之「二零一零年財務報告概念框架」取代）；
- 加入一項規定，對屬於香港會計準則第37號「撥備、或然負債及或然資產」（「香港會計準則第37號」）或香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第21號「徵費」範圍內之交易及其他事件，收購方會應用香港會計準則第37號或香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第21號而非概念框架，從而識別其於業務合併中承擔之負債；及
- 加入一項陳述，表明收購方不會確認在業務合併中收購之或然資產。

本集團將對收購日期在二零二二年一月一日或之後開始之首個年度期間開始之時或之後之業務合併，按未來基準應用該等修訂本。預期應用該等修訂本不會對本集團之財務狀況及表現造成重大影響。

### **香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號修訂本「投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資」**

香港財務報告準則第10號「綜合財務報表」及香港會計準則第28號「於聯營公司及合營企業之投資」之修訂本旨在處理投資者與其聯營公司或合營企業之間之資產出售或注資情況。具體而言，該等修訂本列明，在與採用權益法入賬之聯營公司或合營企業之交易中因失去附屬公司（不包含業務者）控制權而產生之收益或虧損，乃於母公司之損益中確認，但僅以非關連投資者在該聯營公司或合營企業中之權益為限。同樣，將任何前附屬公司（已成為採用權益法入賬之聯營公司或合營企業）中保留之投資重新計量至公平值所產生之收益及虧損，乃於前母公司之損益中確認，但僅以非關連投資者在該新聯營公司或合營企業中之權益為限。

預期應用該等修訂本不會對本集團之財務狀況及表現造成重大影響。

## 香港會計準則第1號修訂本「負債分類為流動或非流動以及香港詮釋第5號之相關修訂本（二零二零年）」

該等修訂本就評估自報告日期起至少延遲結付十二個月之權利作出了澄清和額外指引，以將負債分類為流動或非流動，其中：

- 訂明負債之流動或非流動分類，應以報告期末存在之權利為基準。具體而言，該等修訂本釐清：
  - (i) 分類不應受到管理層意圖或期望在12個月內清償負債所影響；及
  - (ii) 倘該權利以遵守契諾為條件，則即使貸款人在較後日期才測試是否符合條件，該權利在報告期末符合條件之情況下仍然存在；及
- 闡明倘負債具有可在對手方選擇下透過轉讓實體本身之股本工具進行結付之條款，則僅當實體應用香港會計準則第32號「財務工具：呈列」將選擇權單獨確認為股本工具時，該等條款方不會影響其分類為流動或非流動。

此外，香港詮釋第5號乃因應香港會計準則第1號之修訂本而作出修訂，以統一相關字詞，總結部分並無變動。

根據本集團於二零二一年十二月三十一日之未清償負債，應用該等修訂本不會導致本集團之負債重新分類。

## 香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務說明第2號修訂本「會計政策披露」

香港會計準則第1號修訂為以「關鍵會計政策資料」取代所有提及「主要會計政策」一詞之處。若會計政策資料與載於實體財務報表內之其他資料一併考慮時，可合理預期會影響通用目的財務報表之主要使用者基於該等財務報表所作出之決定，有關會計政策資料即屬關鍵。

該等修訂本亦闡明，即使金額不大，但會計政策資料亦可能基於相關交易、其他事件或狀況之性質而成為關鍵。然而，並非所有與關鍵交易、其他事件或狀況有關之會計政策資料本身均屬關鍵。倘實體選擇披露無關重要之會計政策資料，該等資料不得掩蓋關鍵會計政策資料。

香港財務報告準則實務說明第2號「作出關鍵性判斷」（「實務說明」）亦經修訂，以說明實體如何將「四步關鍵性程序」應用於會計政策披露及用以判斷有關會計政策的資料對其財務報表而言是否屬關鍵。實務說明已附加指引及範例。

預期應用該等修訂本不會對本集團之財務狀況或表現造成重大影響，但或會影響本集團之主要會計政策披露。有關應用之影響（如有）將會在本集團日後之綜合財務報表中披露。

## 香港會計準則第8號之修訂本「會計估計之定義」

該等修訂本把會計估計界定為「財務報表內受制於計量不確定性之貨幣金額」。會計政策可能要求財務報表中之項目以涉及計量不確定性之方式進行計量，即會計政策可能要求有關項目按無法直接觀

察到的貨幣金額進行計量，且必須進行估算。在此情況下，實體應制定會計估計，以達成會計政策載列之目標。制定會計估計涉及使用基於最新可得之可靠資料所作出之判斷或假設。

此外，香港會計準則第8號之會計估計變動概念予以保留，惟有進一步澄清。

預期應用該等修訂本不會對本集團之綜合財務報表造成重大影響。

### **香港會計準則第12號之修訂本「與單一交易產生之資產及負債相關之遞延稅項」**

該等修訂本收窄了香港會計準則第12號「所得稅」（「**香港會計準則第12號**」）第15及24段遞延稅項負債及遞延稅項資產之確認豁免範圍，以使其不再適用於初始確認時產生相等應課稅及可扣減暫時性差額之交易。

就稅項扣減歸屬於租賃負債之租賃交易而言，本集團對相關資產及負債單獨應用香港會計準則第12號之規定。因應用初始確認豁免之故，初始確認相關資產及負債之暫時性差額不予確認。

於應用該等修訂本後，本集團將會就與使用權資產及租賃負債相關之所有可扣減及應課稅暫時性差額確認遞延稅項資產（以可能有應課稅溢利可用於抵銷可扣減暫時性差額為限）及遞延稅項負債。

該等修訂本於二零二三年一月一日或之後開始之年度報告期間生效，並可提早應用。本集團仍在評估應用該等修訂本之全面影響。首次應用該等修訂本之累計影響，將於最早呈列之比較期間開始時確認為保留盈利之期初結餘調整。

### (3) 分部信息

#### 分部收入及業績

以下為本集團按經營分部劃分之收入及業績分析：

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	基建設施	房地產	消費品	未分攤	綜合
	千港元 (未經審核)	千港元 (未經審核)	千港元 (未經審核)	千港元 (未經審核)	千港元 (未經審核)
收入					
分部收入 - 對外銷售	10,913,937	23,786,981	4,047,033	-	38,747,951
分部經營溢利 (虧損)	3,912,575	5,864,710	770,053	(162,552)	10,384,786
財務費用	(804,673)	(854,737)	(3,387)	(18,968)	(1,681,765)
分佔合營企業業績	251,229	(7,470)	-	-	243,759
分佔聯營公司業績	522,101	(80,050)	-	-	442,051
出售附屬公司/聯營公司權益之溢利	28,270	1,275,762	53,151	-	1,357,183
分部除稅前溢利 (虧損)	3,909,502	6,198,215	819,817	(181,520)	10,746,014
稅項	(797,471)	(5,704,505)	(124,009)	(7,063)	(6,633,048)
分部除稅後溢利 (虧損)	3,112,031	493,710	695,808	(188,583)	4,112,966
扣減: 歸屬於非控制股東權益之分部溢利	(742,836)	401,604	(26,229)	-	(367,461)
歸屬於本公司擁有人之分部除稅後溢利 (虧損)	2,369,195	895,314	669,579	(188,583)	3,745,505

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	基建設施	房地產	消費品	未分攤	綜合
	千港元 (經審核)	千港元 (經審核)	千港元 (經審核)	千港元 (經審核)	千港元 (經審核)
收入					
分部收入 - 對外銷售	8,538,488	15,233,047	3,266,066	-	27,037,601
分部經營溢利 (虧損)	2,319,378	4,280,303	645,941	(5,856)	7,239,766
財務費用	(751,423)	(1,015,628)	(2,018)	(85,316)	(1,854,385)
分佔合營企業業績	163,206	(172)	-	-	163,034
分佔聯營公司業績	331,329	308,967	4,592	-	644,888
出售附屬公司/聯營公司權益之溢利	70,295	637,666	15,797	-	723,758
分部除稅前溢利 (虧損)	2,132,785	4,211,136	664,312	(91,172)	6,917,061
稅項	(388,024)	(2,351,294)	(120,377)	(134,223)	(2,993,918)
分部除稅後溢利 (虧損)	1,744,761	1,859,842	543,935	(225,395)	3,923,143
扣減: 歸屬於非控制股東權益之分部溢利	(588,941)	(1,089,728)	(25,597)	-	(1,704,266)
歸屬於本公司擁有人之分部除稅後溢利 (虧損)	1,155,820	770,114	518,338	(225,395)	2,218,877

## 分部資產及負債

以下為本集團按經營分部劃分之資產及負債分析：

於二零二一年十二月三十一日

	基建設施	房地產	消費品	未分攤	綜合
	千港元 (未經審核)	千港元 (未經審核)	千港元 (未經審核)	千港元 (未經審核)	千港元 (未經審核)
分部資產	69,550,838	125,020,162	8,047,122	5,092,413	207,710,535
分部負債	33,247,842	83,747,217	967,629	8,390,146	126,352,834

於二零二零年十二月三十一日

	基建設施	房地產	消費品	未分攤	綜合
	千港元 (經審核)	千港元 (經審核)	千港元 (經審核)	千港元 (經審核)	千港元 (經審核)
分部資產	59,683,449	122,536,741	7,635,790	5,026,390	194,882,370
分部負債	24,810,022	77,212,882	866,079	9,926,004	112,814,987

## (4) 稅項

	2021 千港元 (未經審核)	2020 千港元 (經審核)
本年度稅項		
- 香港	119,789	81,509
- 中國土地增值稅（「中國土增稅」）	2,977,339	1,549,796
- 中國企業所得稅 (包括中國預扣稅33,575,000港元 (二零二零年: 85,617,000港元))	3,403,476	1,596,376
	<b>6,500,604</b>	<b>3,227,681</b>
以往年度（多提）少提撥備		
- 香港	(4,006)	(308)
- 中國土增稅（附註i）	-	(19,347)
- 中國企業所得稅（附註i）	2,430	(65,141)
	<b>(1,576)</b>	<b>(84,796)</b>
本年度遞延稅項	134,020	(148,967)
	<b>6,633,048</b>	<b>2,993,918</b>

附註：

- (i) 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，本集團於截至二零二一年十二月三十一日止年度確認了中國企業所得稅之少提撥備（二零二零年：中國土增稅及中國企業所得稅多提撥備）。
- (ii) 於二零一八年三月二十一日，香港立法會通過二零一七年稅務（修訂）（第 7 號）條例草案（「**條例草案**」），其引入兩級制利得稅率制。條例草案於二零一八年三月二十八日簽署成為法律並於翌日刊登憲報。根據兩級制利得稅率制，合資格集團實體的首二百萬港元的溢利將按 8.25% 的稅率徵稅，而超過二百萬港元的溢利將按 16.5% 的稅率徵稅。不符合兩級制利得稅率制資格的集團實體的溢利將繼續按 16.5% 的單一稅率徵稅。

本公司董事認為實行兩級制利得稅率制時涉及的金額對於綜合財務報表並不重大。香港利得稅乃按兩個年度估計應課稅溢利的 16.5% 計算。

- (iii) 除 (i) 七家（二零二零年：四家）中國附屬公司因符合高新科技企業的資格而可於本年度享有 15% 之優惠稅率（優惠稅率適用於授予日起的連續三個年度內及須經批准續期）及 (ii) 從事公共基礎建設項目之若干中國附屬公司可於首三個年度內享有中國企業所得稅全額豁免及於首個年度產生經營收入起計的三個年度內享有中國企業所得稅 50% 的減免外，本集團於中國的附屬公司於兩個年度內均需繳納 25% 之中國企業所得稅稅率。
- (iv) 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>2021</u> 千港元 (未經審核)	<u>2020</u> 千港元 (經審核)
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）	<b>760,504</b>	644,840
其他無形資產攤銷（已包括在銷售成本內）	<b>354,763</b>	360,077
物業、廠房及設備折舊	<b>505,414</b>	524,767
使用權資產折舊	<b>85,410</b>	94,288
預期信貸虧損模式下金融資產之減值損失	<b>2,469,467</b>	190,489
持有作出售之發展中物業之減值損失	<b>887,790</b>	23,739
持有作出售之物業之減值損失	<b>105,103</b>	100,212
合約資產之減值損失	<b>368,047</b>	-
商譽之減值損失	<b>265,052</b>	79,555
收費公路經營權之減值損失	-	322,123
損益按公允值列賬之投資之減值損失	<b>27,450</b>	-
投資物業之公允值淨減少	-	185,972
研究開支	<b>119,650</b>	148,986
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）	<b>79,410</b>	67,261
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）	<b>138,951</b>	394,624
及已計入：		
利息收入	<b>423,333</b>	477,879
投資物業之公允值淨增加	<b>877,970</b>	-
撥回物業以外之存貨之減值損失	<b>13,440</b>	1,551
出售/撤銷物業、廠房及設備之淨溢利	<b>311,534</b>	4,396
匯兌淨溢利 （已包括在其他收入、溢利及虧損內）	<b>34,898</b>	75,972



## (6) 股息

	<u>2021</u> 千港元 (未經審核)	<u>2020</u> 千港元 (經審核)
於本年度確認為分派之股息：		
二零二一年中期股息每股48港仙 (二零二零年：二零二零年中期股息每股22港仙及 以分派股份方式之中期特別股息(附註))	<b>521,862</b>	397,919
二零二零年末期股息每股52港仙 (二零二零年：二零一九年年末期股息每股52港仙)	<b>565,350</b>	565,350
	<b><u>1,087,212</u></b>	<b><u>963,269</u></b>

附註：二零二零年中期股息每股 22 港仙及以實物分派 217,442,320 股上實城開股份（「上實城開股份」）方式按每持有 5 股本公司股份派發 1 股上實城開股份的基準（「二零二零年實物分派」）已於二零二零年十月二十二日派付。以二零二零年實物分派下分派之上實城開股份合共公允值金額為 158,733,000 港元，即代表本公司分派每股 15 港仙（寄發日之收市價）。

董事建議派發有關截至二零二一年十二月三十一日止年度之末期股息每股 54 港仙（二零二零年：每股 52 港仙），合共金額約為 587.1 百萬港元（二零二零年：565.4 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>2021</u> 千港元 (未經審核)	<u>2020</u> 千港元 (經審核)
盈利：		
本公司擁有人應佔年度溢利	<b>3,745,505</b>	2,218,877
付予永續債券持有人之利息	<b>(17,193)</b>	(29,568)
藉以計算每股基本及攤薄盈利之盈利	<b><u>3,728,312</u></b>	<b><u>2,189,309</u></b>
	<u>2021</u> (未經審核)	<u>2020</u> (經審核)
股數：		
藉以計算每股基本及攤薄盈利之普通股加權平均股數	<b><u>1,087,211,600</u></b>	<b><u>1,087,211,600</u></b>

計算每股攤薄盈利時並無假設：

- (i) 行使本集團一家上市附屬公司上實城開發行之購股期權（由於在兩個年度內該等購股期權之行使價高於平均市價）；及
- (ii) 行使本集團一家上市聯營公司粵豐環保電力有限公司（「**粵豐環保**」）發行之購股期權（由於在相關期間內該等購股期權之行使價高於平均市價）。

**(8) 貿易及其他應收款項**

	<u>2021</u> 千港元 (未經審核)	<u>2020</u> 千港元 (經審核)
貿易應收款項		
- 貨品及服務	4,197,054	3,740,179
- 應收租賃款項	15,512	13,424
	<u>4,212,566</u>	<u>3,753,603</u>
扣減：信貸虧損準備	(484,621)	(230,801)
	3,727,945	3,522,802
其他應收款項	3,681,845	5,604,187
應收有關人士款項	1,397,449	3,667,983
收購土地預付款項	3,472,790	-
拍賣一塊土地而支付的保證金	-	534,569
貿易及其他應收款項總額	<u><u>12,280,029</u></u>	<u><u>13,329,541</u></u>

除物業買家外，本集團一般提供三十天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（已獲特別批准除外）。以下為貿易應收款項（扣減信貸虧損準備）按發票或合約日期（接近相對之收入確認日期）呈列之賬齡分析。

	<u>2021</u> 千港元 (未經審核)	<u>2020</u> 千港元 (經審核)
30天內	1,149,695	943,183
31-60天	455,140	420,590
61-90天	283,650	540,861
91-180天	521,820	408,506
181-365天	603,190	314,677
多於365天	714,450	894,985
	<u><u>3,727,945</u></u>	<u><u>3,522,802</u></u>

## (9) 貿易及其他應付款項

	<u>2021</u> 千港元 (未經審核)	<u>2020</u> 千港元 (經審核)
貿易應付款項	6,988,925	7,304,427
應付票據款項	430,444	1,770,015
其他應付款項	14,766,535	12,447,266
貿易及其他應付款項總額	<u>22,185,904</u>	<u>21,521,708</u>

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>2021</u> 千港元 (未經審核)	<u>2020</u> 千港元 (經審核)
30天內	3,286,268	2,931,542
31-60天	232,677	328,009
61-90天	132,927	271,286
91-180天	401,685	417,515
181-365天	1,217,757	1,633,827
多於365天	1,717,611	1,722,248
	<u>6,988,925</u>	<u>7,304,427</u>

## 財務回顧

### 一. 財務業績分析

#### 1. 營業額

二零二一年度營業額約為 387 億 4,795 萬港元，比較去年上升 42.8%，營業額上升因去年度受疫情影響，根據國家政策公路於疫情防疫期間需要免收過路費達 79 天，再加上入城後不計費的政策要求及上實環境建設項目投入較少，致使基建設施去年度收入基數較低；房地產業務交樓結轉銷售較去年度大幅增加；而消費品因出口煙銷售及酒類包裝業務銷售同比上升。

#### 2. 各業務溢利貢獻

本年度基建設施業務淨利潤約 23 億 6,920 萬港元，佔業務淨利潤 60.2%，同比上升 105.0%。

因二零二零年初新冠疫情爆發，國家交通運輸部推出收費公路及大橋在疫情期間免收通行費的措施，再加上入城段實施免收通行費，通行費收入大幅下跌，致使收費公路及大橋業務利潤貢獻大幅下跌，加上去年度因入城段不收過路費政策執行，滬昆高速錄得經營權減值，致使去年度利潤基數比較低。本年度通行費收入回復正常，收費公路及大橋業務盈利貢獻回復疫情前水準，同時入城段收費里程減少獲得補償收入。

水務及固廢發電業務錄得同比利潤上升 33.9%，其中上實環境本年度利潤貢獻錄得上升 20.3%，主要由於經營性收入增長帶動。粵豐環保利潤貢獻增加及因二零二零年底完成收購康恒環境，固廢發電業務錄得新增利潤貢獻。

房地產業務錄得利潤約 8 億 9,531 萬港元，佔業務淨利潤 22.8%。比較二零二零年上升約 1 億 2,520 萬港元，主要因本公司直接持有 49%權益的「上實·海上灣」項目於本年度確認物業銷售收益；雖然上實發展結轉物業銷售大幅增加及上實發展出售虹口區東大名路 815 號投資物業獲得利潤，但因上實發展對旗下附屬公司上實龍創的應收帳、預付款、存貨及商譽等及地產項目作出大額的減值準備，致使上實發展淨利潤貢獻減少，抵消部分房地產業務利潤升幅。

本年度消費品業務的淨利潤 6 億 6,958 萬港元，佔業務淨利潤 17.0%，淨利潤同比上升 29.2%。南洋煙草的香煙銷售收入同比上升 27.4%，淨利潤同比上升 1 億 3,801 萬港元或 38.2%，主要因去年度受相關防控措施影響使得銷售及溢利基數較低。永發印務銷售同比上升 15.0%，受國內酒類消費回復正常，永發印務相對低毛利率的酒類包裝業務銷售同比大升，經營利潤同比下降，但本年度永發印務出售但本期間永發印務出售濟南泉永印務有限公司（「濟南泉永」）37.23%股權獲得淨利潤 5,315 萬港元，致使永發印務淨利潤貢獻上升 8.4%。

### 3. 除稅前溢利

#### (1) 毛利率

總體毛利率與二零二零年比較上升 2.2 個百分點，主要因房地產實際結轉毛利率相對較高的物業項目佔收入的比例較去年度高。

#### (2) 其他收入、溢利及虧損

本年度其他收入、溢利及虧損主要是上實發展對旗下附屬公司上實龍創的應收帳、預付款、存貨及商譽等及地產項目作出大額的減值準備。去年度為投資物業公允值下跌及為收費公路經營權計提減值損失。

### (3) 出售附屬公司／聯營公司權益之溢利

本年度溢利主要為出售數家附屬公司股權及一家聯營公司濟南泉永約 37.23%股權。去年度溢利主要為出售附屬公司分別為湖南淺水灣湘雅溫泉花園有限公司 67%股權和四川科美紙業有限公司 100%股權及一家聯營公司浙江五芳齋實業股份有限公司約 23.97%股權。

## 4. 股息

本集團董事會建議派發末期股息每股 54 港仙（二零二零年：每股 52 港仙），連同中期現金股息每股 48 港仙（二零二零年：每股 22 港仙及分派上實城開股份公允值每股 15 港仙），二零二一年度的總股息為每股 102 港仙（二零二零年：每股 89 港仙），年度股息派發比率為 29.8%（二零二零年：44.2%）。

## 二. 集團財務狀況

### 1. 資本及本公司擁有人應佔權益

於二零二一年十二月三十一日，本公司已發行股份共 1,087,211,600 股，與二零二零年度末的 1,087,211,600 股相同。

因本年度錄得淨溢利，在扣減本年度內實際派發的股息，於二零二一年十二月三十一日的本公司擁有人應佔權益為 474 億 3,945 萬港元。

### 2. 債項

#### (1) 借貸

於二零二一年十二月三十一日，本集團包括銀行貸款及其他貸款的總貸款約為 642 億 7,628 萬港元（二零二零年十二月三十一日：569 億 7,381 萬港元），其中 72.3%（二零二零年十二月三十一日：70.3%）為無抵押擔保的信貸額度。總貸款的美元、人民幣及港元的比例分別為 2%、89%及 9%（二零二零年十二月三十一日：3%、85%及 12%）。

#### (2) 資產抵押

本集團有以下之資產已抵押予銀行，從而獲得該等銀行給予本集團之銀行信貸額度：

- (a) 賬面值合共為 11,876,715,000 港元（二零二零年十二月三十一日：10,334,774,000 港元）的投資物業；
- (b) 賬面值合共為 11,609,000 港元（二零二零年十二月三十一日：70,816,000 港元）的租賃土地及樓宇；

- (c) 賬面值合共為 189,290,000 港元（二零二零年十二月三十一日：192,379,000 港元）的廠房及機器；
- (d) 賬面值合共為 19,149,719,000 港元（二零二零年十二月三十一日：16,744,560,000 港元）的服務特許權安排應收款項/無形資產；
- (e) 賬面值合共為 17,315,646,000 港元（二零二零年十二月三十一日：12,537,442,000 港元）的持有作出售之發展中物業；
- (f) 賬面值合共為 259,702,000 港元（二零二零年十二月三十一日：無）的持有作出售之物業；
- (g) 賬面值合共為 289,972,000 港元（二零二零年十二月三十一日：196,344,000 港元）的貿易應收款項；
- (h) 賬面值合共為 709,526,000 港元（二零二零年十二月三十一日：806,864,000 港元）的銀行存款；
- (i) 賬面值合共為 184,049,000 港元（二零二零年十二月三十一日：178,190,000 港元）的附屬公司權益；及
- (j) 賬面值合共為 966,000 港元（二零二零年十二月三十一日：1,074,000 港元）的土地使用權（包括在使用權資產內）。

### (3) 或然負債

於二零二一年十二月三十一日，本集團為物業買家、聯營公司及合營企業使用之銀行信貸額度向銀行分別提供約 65 億 1,507 萬港元、13 億 3,711 萬港元及 20 億 2,489 萬港元（二零二零年十二月三十一日：72 億 5,414 萬港元、14 億 1,137 萬港元及無）的擔保。

### 3. 資本性承諾

於二零二一年十二月三十一日，本集團已簽約的資本性承諾為 143 億 8,511 萬港元（二零二零年十二月三十一日：156 億 616 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及／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

本集團於二零二一年十二月三十一日持有銀行結存、作抵押之銀行存款及短期投資分別為 395 億 2,791 萬港元（二零二零年十二月三十一日：293 億 360 萬港元）及 4 億 1,489 萬港元（二零二零年十二月三十一日：6 億 3,275 萬港元）。銀行結存的美金和其他外幣、人民幣及港元的比例分別為 3%、84%及 13%（二零二零年十二月三十一日：4%、85%及 11%）。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。