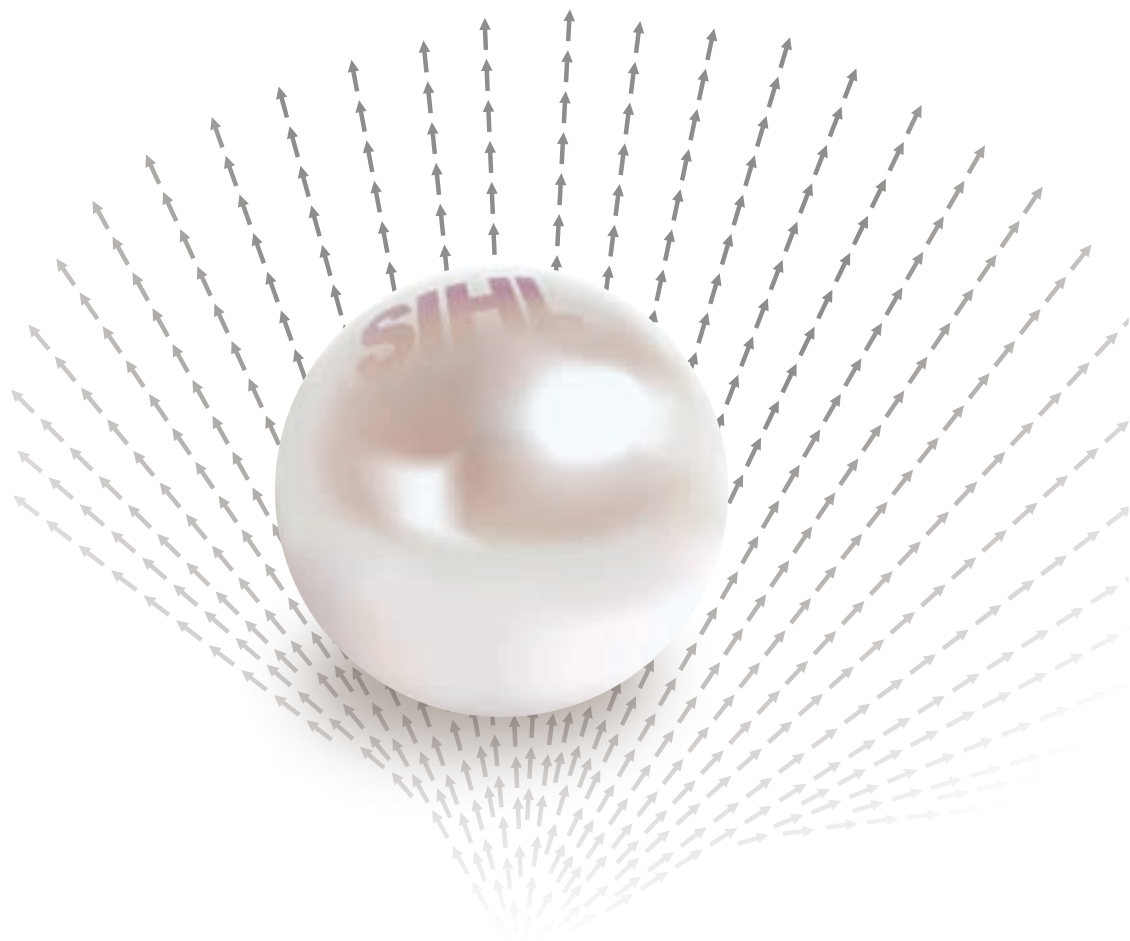




上海實業控股有限公司

SHANGHAI INDUSTRIAL HOLDINGS LIMITED

(股份代號：363)



穩中求進 創造價值

2013 中期報告



 目錄

公司資料	2
股東資料	3
董事長報告書	4
集團業務結構	7
業務回顧、討論與分析	8
財務回顧	23
簡明綜合財務報表的審閱報告	32
簡明綜合損益表	33
簡明綜合損益及其他全面收益表	34
簡明綜合財務狀況表	35
簡明綜合權益變動表	37
簡明綜合現金流量表	40
簡明綜合財務報表附註	42
其他資料	65
詞彙	71



董事

執行董事

王 偉先生(董事長)
周 杰先生(副董事長及行政總裁)
陸 申先生(常務副行政總裁)
周 軍先生(副行政總裁)
徐 波先生(副行政總裁)
錢 毅先生(副行政總裁)

獨立非執行董事

羅嘉瑞先生
吳家璋先生
梁伯韜先生
鄭海泉先生

董事會轄下委員會

執行委員會

王 偉先生(委員會主席)
周 杰先生
陸 申先生
周 軍先生
徐 波先生

審核委員會

鄭海泉先生(委員會主席)
吳家璋先生
梁伯韜先生

提名委員會

羅嘉瑞先生(委員會主席)
吳家璋先生
梁伯韜先生
鄭海泉先生
李漢生先生
郭發勇先生

薪酬委員會

羅嘉瑞先生(委員會主席)
吳家璋先生
梁伯韜先生
鄭海泉先生
李漢生先生
郭發勇先生

公司秘書

余富熙先生

合資格會計師

李劍峰先生

授權代表

周 杰先生
余富熙先生

註冊辦事處

香港灣仔告士打道39號
夏慤大廈26樓
電話：(852) 2529 5652
傳真：(852) 2529 5067
電郵：enquiry@sihl.com.hk

公司股份代號

聯交所：363
彭博：363 HK
路透社：0363.HK
美國預託證券：SGHIY

公司網址

www.sihl.com.hk

核數師

德勤•關黃陳方會計師行

股份過戶登記處

卓佳秘書商務有限公司
香港皇后大道東28號
金鐘匯中心26樓
電話：(852) 2980 1333
傳真：(852) 2861 1465

美國預託證券存託銀行

The Bank of New York Mellon
BNY Mellon Shareowner Services
P.O. Box 358516,
Pittsburgh, PA 15252-8516, USA
電話：(1) 201 680 6825
免費熱線(美國)：(1) 888 BNY ADRS
網址：www.bnymellon.com/shareowner
電郵：shrrelations@bnymellon.com



股息通知

中期股息

董事會決議派發截至二零一三年六月三十日止六個月期間的中期股息每股42港仙(二零一二年：50港仙)予於二零一三年九月十二日(星期四)已登記在本公司股東名冊內之股東，有關股息將於二零一三年九月三十日(星期一)或前後派付予各位股東。

暫停辦理股份過戶登記手續

為確定股東享有獲派發中期股息的權利，本公司將於二零一三年九月十二日(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，股東須於二零一三年九月十一日(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。

財務日誌

公佈二零一三年中期業績	二零一三年八月二十九日
寄發二零一三年中期報告	約於二零一三年九月十六日
二零一三年中期股息除淨日	二零一三年九月十日
二零一三年中期股息記錄日期	二零一三年九月十二日
二零一三年中期股息通知	約於二零一三年九月三十日



本人很榮幸在二零一三年六月二十五日，被委任為本公司的董事長、執行董事和執行委員會主席。借此機會，我再次代表董事會，對上一任董事長滕一龍先生於在任期間為本集團所作的寶貴貢獻，表示由衷的感謝。

同時，本人欣然向各位股東宣佈本集團截至二零一三年六月三十日止的中期業績。

二零一三年上半年，全球金融危機的影響持續、環球經濟包括中國經濟增長放慢，加上國內調控政策繼續收緊；本集團在董事會和行政班子的領導下，果斷採取積極措施，克服各種困難，不斷完善內部管控，進一步提升經營效益。本集團繼續發揮在均衡業務和資產結構方面的優勢；各項核心產業，保持穩定發展，整體取得較好的業績，基本實現了本公司的既定目標。業務和資產的整合兼併繼續順利的推進，未來將為本集團創造更大的價值，為股東提供更好的回報。

截至二零一三年六月三十日止的六個月，本集團實現淨利潤 16.75 億港元，同比下降 34.1%，主要由於去年上半年，本集團完成出售上海青浦區 G 地塊的交易，錄得較大的盈利。若扣除該等不可比因素，盈利同比上升 18.7%。總收入為 87.89 億港元，同比上升 40.9%，主要原因是上半年房地產業務交付樓宇數量增加。

董事會建議派發二零一三年中期股息每股 42 港仙（二零一二年：50 港仙）予於二零一三年九月十二日（星期四）已登記在本公司股東名冊內的股東。上述中期股息將於二零一三年九月三十日（星期一）或前後派付予各位股東。

本集團基建業務期內的盈利為 5.32 億港元，同比上升 12.2%。收費公路業務在二零一三年上半年，面對國家各項收費政策調整的實施，仍繼續保持增長，業務發展勢頭良好。水務業務，上實環境二零一三年上半年的營業額和淨利潤分別為人民幣 4.98 億元和人民幣 8.051 萬元，同比分別上升 48.1% 和 80.1%。

房地產業務在期內實現盈利 6.53 億港元，同比下降 58.6%，主要由於出售上海青浦區 G 地塊所錄得的 11.32 億港元盈利在去年上半年入帳。上實城開上半年股東應佔利潤為 4.82 億港元，扭虧為盈。期內，上實城開加快項目銷售和交付，並以約人民幣 11.75 億元出售上海「城開中心」項目的 21,600 平方米土地開發權益，實現稅後出售利潤 7.37 億港元，並與徐匯區政府簽訂了土地調整協議，將「徐家匯中心」一幅地塊調整為徐匯濱江四幅地塊，有助上實城開長遠發展。上實發展二零一三年上半年的營業額為人民幣 21.84 億元，比上年同期增加 16.9%；實現股東應佔利潤人民幣 2.91 億元。

消費品業務穩定的發展，淨利潤達 5.44 億港元，繼續為本集團貢獻穩定的利潤和現金流。



準確抓住市場機遇 有效落實資本運作

二零一三年年初，本公司準確和迅速地把握市場上短暫的良好機遇，成功發行了39億港元零票息的五年期可換股債券，換股價為每股36.34港元，為本集團未來的發展提供了低成本資金的優勢。

此外，上實環境在二零一二年年底成功轉到新加坡交易所主板上市後，積極在市場上與潛在戰略性投資者進行溝通和交流，尋求在未來業務快速發展的過程中，相互合作的機會。

公路業務穩健發展 水務規模快速擴大

二零一三年上半年，本集團持有的三條收費公路面臨重大節假日免收小客車通行費等政策的影響，通過提高服務質量和收費效率，在保證道路通行安全和排堵保暢的同時，實現了汽車流量、收入與利潤的整體全面增長。本集團將擇機收購理想的資產項目，進一步加強收費公路業務的盈利能力。

水務方面，新加坡上市的上實環境收購兼併有序的進行，在前期通過收購兼併以迅速擴大日處理量的基礎上，加快企業整合提升的速度，啟動多個省市的項目的提標和改擴建工作，令其水設計處理能力達到每日351萬噸。目前，若加上中環水務，本集團的水處理能力已增近每日900萬噸，進一步鞏固其中國一線水務公司的地位。

房地產整合盤活資源 提升經營開發效益

期內，通過上實城開將「徐家匯中心」地塊調整為徐匯濱江四幅地塊、以人民幣11.75億元出售上海「城開中心」的21,600平方米土地開發權益、上實發展的「青島啤酒城」項目與百盛商業合作發展百盛購物中心等交易，本集團有效盤活房地產的資源，創造最大的價值，提升整體運營的效益。

面對行業調控，上實城開繼續優化管理，整合資源，提升經營開發效益盤活資產，嚴謹控制成本，提升整體運營的效益。

二零一三年上半年，上實發展緊密圍繞年初制定的經營目標，堅持「夯實基礎、強化執行、重點突破、持續發展」的工作方針，以強化主營為核心，以項目營銷為重點，以資金穩健為主線，以改革創新為動力，持續優化業務、資源、資產和資金結構，公司核心競爭力和價值創造力得以穩步提升。



消費品推進產品優化 進一步提升經營效益

二零一三年上半年，南洋煙草積極提高附加值產品的比例，銷售額明顯增長，效益逐步顯現；裝備技術升級的工作有序進行，力爭盈利進一步穩定的增長。

永發印務上半年生產經營穩定發展。因出售浙江天外包裝30%股權，獲得8,795萬港元的溢利。期內供應給南洋煙草的銷售持續增長，整體盈利水平保持穩定。

展望

二零一三年下半年，國內外的市場和政策環境仍然充滿不確定因素，令本集團的業務發展面臨著挑戰。本集團將發揮好自身的優勢，進一步夯實基礎經營管理，完善企業內控制度，創造最大的股東回報。

本公司將繼續深化房地產業務的發展策略，實現業務聯動和提升協同效益，並加快項目開發，進一步改善毛利率水平和增加現金流入；尋找突破，釋放現有項目的實際價值。

基礎設施方面，水務業務將加快業務整合，擴大投資規模，並通過資本運作，實現多元化融資，促進業務快速發展；收費公路在保持經營效益的同時，繼續保持盈利穩定增長。未來本集團將加大新邊疆業務的投入，開拓盈利新增長點。

南洋煙草年內將加快新品開發，有序推進生產線改造項目，以增強公司的盈利基礎和經營實力；永發印務繼續通過加強市場營銷，致力完成經營目標，並伺機在市場尋找具發展潛力的收購項目。

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。

王偉
董事長

香港，二零一三年八月二十九日



集團業務結構

於二零一三年八月二十九日

基礎設施

業務	本集團 所佔權益	公司名稱
收費公路	100%	上海滬寧高速公路(上海段)有限公司
	100%	上海路橋發展有限公司
	100%	上海申渝公路建設發展有限公司
水務	50.33%	上海實業環境控股有限公司 (5GB SGX)
	47.50%	中環保水務投資有限公司

房地產

業務	本集團 所佔權益	公司名稱
房地產	69.95%	上海實業城市開發集團有限公司 (563 HKSE)
	63.65%	上海實業發展股份有限公司 (600748 SSE)
	81.46%	上海上實湖濱新城發展有限公司
	81.46%	上海豐澤置業有限公司
	81.46%	上海豐茂置業有限公司
	81.46%	上海豐啟置業有限公司
	10%	上海豐濤置業有限公司
	10%	上海豐順置業有限公司

消費品

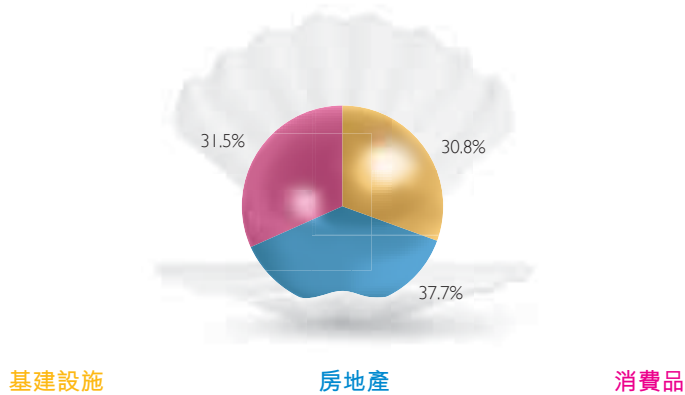
業務	本集團 所佔權益	公司名稱
煙草	100%	南洋兄弟煙草股份有限公司
印刷	93.47%	永發印務有限公司



截至二零一三年六月三十日止六個月，本集團錄得未經審核營業額87.89億港元，同比上升40.9%，主營業務運營良好；股東應佔溢利為16.75億港元，同比下跌34.1%，主要為去年同期出售上海市青浦區G地塊取得相對大額的出售利潤。若扣除該等不可比因素，盈利同比上升18.7%。期內，本集團致力強化主營業務，攻堅重點項目，有序推進業務戰略發展。

今年二月，本公司把握債券市場的良好機遇，充分利用在港資本市場的資源，成功發行零票息五年期39億港元的可換股債券，大大增強了本集團業務發展的資金來源。

本集團主營業務的溢利貢獻



基建設施

基建設施業務本期間盈利貢獻為5.32億港元，較去年同期上升12.2%，佔本集團業務淨利潤30.8%。本期間，本集團積極拓展基建業務，範圍涵蓋收費公路、水務、固廢處理、環保能源等。期內實現收費公路車流量、收入和利潤的總體全面增長；水務業務迅速擴大投資規模，目前合併水處理能力總量已近每日900萬噸。



收費公路

儘管面臨新增節假日小客車免收車費的措施以及其它國家收費政策調整的實施，本集團在上海的三條收費公路積極應對，期內通過控制成本，提升道路通行水平，加上社會經濟增長和車輛通行量的持續增加，公路業務的總體收益回報仍相對穩定。未來將擇機收購理想公路資產，加大盈利貢獻。本集團三條收費公路於本期間的主要經營數據如下：

收費公路	項目公司 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)	1.66 億港元	-2.4%	3.03 億港元	+3.3%	1,909 萬	+10.4%
滬昆高速公路(上海段)	1.90 億港元	+6.4%	4.40 億港元	+2.3%	2,080 萬	+10.9%
滬渝高速公路(上海段)	8,565 萬港元	+6.6%	2.36 億港元	+4.8%	1,663 萬	+12.1%

京滬高速公路(上海段)通行費收入和車流量均有所上升，期內通過收費員競賽激勵活動，服務質素和效率進一步提升。本期間亦完成了路段電子收費(ETC)三期標準化改造工程。嘉松收費站排堵工程將於下半年動工。今年五月，星河數碼(滬寧高速佔其 50% 權益)的雙方股東各自對其增資人民幣 1 億元。星河數碼近年積極拓展新能源項目，將有利本集團優化業務架構，開拓盈利新增長點。

滬昆高速公路(上海段)本期間通行費收入和車流量保持穩定增長勢態，通行費收入實現歷年同期收入的最高值。期內項目公司提升了公路的收費運營能力，強化道路應急預案演練，加強即時路況宣傳，有效完成排堵保暢工作。

滬渝高速公路(上海段)的通行費收入和車流量保持增長。期內完成 ETC 三期標準化改造工程，為今後 ETC 車輛正常運行提供了保障。全年的大中修項目將重點開展西段路面的預養護和路面整修工程，將有效改善路況面貌。滬渝高速公路(上海段)嘉松收費站改建項目亦將於下半年啟動。



水務

上實環境本期間錄得營業額人民幣4.98億元，同比上升48.1%；淨利潤人民幣8,051萬元，同比上升80.1%。上實環境自去年第三季度開始合併南方水務的帳目，期內就有關收購南方水務69.378%權益，向賣方增發代價股份，總量佔擴大股本後約8.9%，因而本集團目前持有上實環境的股權相應調整至50.33%。本期間，上實環境在中國廣東省中標一個設計－採購－施工(EPC)海水淡化項目，合同總金額約人民幣8,000萬元，項目預計在二零一四年年中完工。今年上半年，上實環境亦簽訂了兩項污水處理廠提標協議，並中标深圳市觀瀾河污染治理應急工程的委託運營服務項目。未來，上實環境將繼續擴大自身規模和提升業績，並伺機收購優質環保類資產，使進一步鞏固其作為中國一線水務公司的地位。公司亦將積極引入不同類別的夥伴戰略，並發揮上市平台和股東背景的優勢，實施資本運作以配合公司發展步伐。

中環水務二零一三年上半年的盈利為3,690萬港元，營業收入為8.08億港元，同比分別上升35.1%和1.6%。中環水務堅持規模與效益並舉，發掘有潛力的優質項目。本期間收購了安徽蚌埠污水項目(規模每日30萬噸)、蚌埠市第二、三、四污水處理廠資產佔有權和30年特許經營權。二零一三年六月，中環水務下屬公司的240t/d污泥集中乾化焚燒項目在試運行階段，標誌著乾化焚燒這種具有廣闊發展前景的污泥處置方式全面應用。期內有序推進綏芬河市第三淨水廠土建工程、五花山水庫工程大壩段和溢洪道段等土建工程。中環水務並且連續第十年榮獲中國水業最具影響力企業。



本集團水務開發項目截至二零一三年六月三十日止的概況如下：

省份	上實環境項目名稱	項目類型	日產能 (噸)	上實環境 所佔權益	項目進展
1	福建 泉州安溪縣龍門鎮污水處理廠BOT項目	污水處理	50,000	69.378%	<ul style="list-style-type: none"> 第一期項目仍在建設中，預計2013年投入營運。 二期二段及第二期項目工程尚未動工。
2	廣東 東莞市大朗污水處理廠BOT項目	污水處理	100,000	75.5%	項目已投入營運。
3	廣東 惠州梅湖水質淨化中心一期、二期工程TOT及BOT特許經營項目/惠州市梅湖水質淨化中心一、二期深度處理工程項目	污水處理	200,000	69.378%	項目已投入營運。
4	廣東 深圳市福永等十座污水處理廠BOT特許經營項目龍崗一包	污水處理	280,000	69.378%	<ul style="list-style-type: none"> 全部四座廠房已投入營運。 其中一座廠房的第二期項目已完成工程建設並進入調試階段。
5	廣東 深圳市橫崗再生水廠項目	中水回用	50,000	69.378%	<ul style="list-style-type: none"> 第一期項目已投入營運。 第二期項目尚未投入營運。
6	廣東 深圳市坂雪崗污水處理廠項目	污水處理	40,000	69.378%	項目已投入營運。
7	廣東 深圳市觀瀾污水處理廠項目	污水處理	260,000	45.096%	項目已投入營運。
8	廣東 湛江市吳川市污水處理廠TOT項目	污水處理	40,000	69.378%	項目已投入營運。
9	廣西 北流市城區污水處理廠BOT項目	污水處理	40,000	75.5%	項目已投入營運。
10	湖北 黃石污水處理項目	污水處理	125,000	100%	項目已投入營運。
11	湖北 天門供水項目	供水	150,000	100%	項目已投入營運。
12	湖北 天門新農供水項目	供水	不適用	70%	項目已投入營運。
13	湖北 武漢漢西污水處理項目	污水處理	400,000	80%	項目已投入營運。
14	湖北 武漢黃陂供水項目	供水	250,000	100%	除了新武湖水廠仍在建設中，其餘水廠已投入營運。
15	湖北 武漢前川污水處理項目	污水處理	30,000	100%	項目已投入營運。



省份	上實環境項目名稱(續)	項目類型	日產能 (噸)	上實環境 所佔權益	項目進展
16	湖北 武漢盤龍污水處理項目	污水處理	22,500	100%	項目已投入營運。
17	湖北 武漢新城污水處理項目	污水處理	60,000	100%	項目已投入營運。
18	河南 漯河市東城污水處理廠BOT項目	污水處理	20,000	75.5%	項目已投入營運。
19	湖南 郴州市臨武縣污水處理BOT項目	污水處理	10,000	13.876%	項目已投入營運。
20	湖南 郴州市污水處理項目	污水處理	120,000	69.378%	項目已投入營運。
21	湖南 桃江縣桃花江污水處理廠BOT項目	污水處理	20,000	75.5%	項目已投入營運。
22	湖南 益陽市高新區東部新區污水處理廠BOT項目	污水處理	30,000	75.5%	項目已投入營運。
23	湖南 益陽市城北污水處理廠BOT項目	污水處理	40,000	75.5%	項目已投入營運。
24	江蘇 靖江市新港園區污水處理特許經營權以及污水處理廠BOT項目	污水處理	80,000	48.565%	項目已投入營運。
25	江蘇 沭陽縣城南污水處理廠項目	污水處理	60,000	69.378%	<ul style="list-style-type: none"> 第一期項目已投入營運。 第二期項目工程尚未動工。
26	江蘇 泰興市黃橋污水處理廠特許經營項目	污水處理	50,000	48.565%	<ul style="list-style-type: none"> 第一期項目已投入營運。 第二期項目工程尚未動工。
27	江蘇 鹽城環保產業園污水處理廠BOT項目	污水處理	30,000	48.565%	<ul style="list-style-type: none"> 第一期和第二期項目工程尚未動工。 第一期項目預計2013年下半年動工。
28	遼寧 大連普灣新區三十里堡污水處理廠、俊海污水處理廠、劉家污水處理廠BOT項目	污水處理	50,000	70%	項目在建設中。
29	山東 德州市污水處理廠TOT項目	污水處理	100,000	75.5%	項目已投入營運。
30	山東 濰坊市城西污水處理廠BOT項目	污水處理	40,000	75.5%	項目已投入營運。



省份	上實環境項目名稱(續)	項目類型	日產能 (噸)	上實環境 所佔權益	項目進展	
31	山東	濰坊市高新區污水處理廠BOT項目	污水處理	50,000	75.5%	項目已投入營運。
32	山東	濰坊市寒亭區自來水項目	供水	60,000	26.183%	項目已投入營運。
33	山東	濰坊市污水處理廠中水回用項目	中水回用	35,000	75.5%	項目已投入營運。
34	山東	濰坊市污水處理廠TOT項目	污水處理	100,000	75.5%	項目已投入營運。
35	山東	濰坊市自來水項目	供水	320,000	51.34%	項目已投入營運。
36	山東	棗莊市山亭區污水處理廠特許經營項目	污水處理	20,000	75.5%	<ul style="list-style-type: none"> • 第一期項目已投入營運。 • 第二階段預計在2013年下半年投入營運。
37	山東	棗莊市嶧城區污水處理廠TOT+BOT項目	污水處理	40,000	75.5%	項目已投入營運。
38	山西	呂梁供水項目	供水	55,000	100%	項目已投入營運。
39	雲南	昆明經濟技術開發區倪家營污水處理再生廠項目	污水處理、 中水回用	70,000	36.077%	<ul style="list-style-type: none"> • 污水處理項目已投入營運。 • 再生水處理項目尚未動工。
40	浙江	台州污水處理項目	污水處理	12,500	100%	項目已投入營運。
小計(水務項目)			3,510,000			
41	浙江	溫嶺市垃圾焚燒發電BOT項目	固廢	1,100	50%	<ul style="list-style-type: none"> • 第一期項目已投入營運。 • 第二期項目工程預計於2013年動工。
小計(能源項目)			1,100			



省份	中環水務項目名稱	項目類型	日產能 (噸)	中環水務 所佔權益	項目進展
1	安徽 蚌埠供水項目	供水	430,000	60%	項目已投入營運。
2	安徽 蚌埠第二、三、四污水處理廠項目	污水處理	300,000	100%	項目公司已於2013年5月28日成立，項目並於2013年6月27日投入營運。
3	福建 廈門污水處理項目	污水處理	834,000	55%	項目已投入營運。
4	福建 廈門製水項目	製水	1,155,000	45%	項目已投入營運。
5	廣東 深圳龍華污水處理廠項目	污水處理	150,000	90%	項目已投入營運。
6	黑龍江 綏芬河城市污水工程項目	污水處理	20,000	100%	項目已投入營運。
7	黑龍江 綏芬河五花山水庫及供水工程項目	供水	195,000	100%	<ul style="list-style-type: none"> 第一期供水項目已投入營運。 五花山水庫工程已於2010年開工。 第三淨水廠供水工程已於2011年動工建設。
8	湖北 襄陽供水項目	供水	1,000,000	50%	項目已投入營運。
9	湖南 湘潭供水項目	供水	425,000	70%	項目已投入營運。
10	湖南 湘潭河東污水處理工程項目	污水處理	100,000	100%	項目已投入營運。
11	陝西 咸陽製水項目	製水	300,000	100%	項目預計於2013年投入運營。
12	浙江 湖州老虎潭水庫及引水工程項目	供水	200,000	100%	項目已投入營運。
13	浙江 湖州東部新區污水處理項目	污水處理	50,000	100%	項目已投入營運。
14	浙江 溫州東片污水處理項目	污水處理	100,000	100%	項目已投入營運。
15	浙江 溫州中心片污水處理項目	污水處理	200,000	70%	項目已投入營運。
小計(水務項目)			5,459,000		



房地產

截至二零一三年六月底，本集團房地產業務所錄得的盈利為6.53億港元，同比下跌58.6%，佔本集團業務淨利潤37.7%，盈利下跌主要為去年同期出售上海市青浦區G地塊取得相對大額的出售利潤。本集團期內除加快了房地產項目的銷售和交付外，亦進一步優化產業資源配置，有效盤活資產，加強品牌建設。

上實城開

上實城開本期間營業額為29.66億港元，同比上升172%；股東應佔利潤為4.82億港元，同比去年同期虧損的3.09億港元，轉虧為盈。盈利大幅上升主要為自去年起至今交付樓宇增加，項目結轉收入上升，另於本年六月完成向獨立第三方出售位於上海市閔行區「城開中心」項目的21,600平方米土地開發權益，交易總代價約為人民幣11.75億元，獲得約7.37億港元的稅後出售利潤。是次交易正好釋放「城開中心」項目的部份真實資產價值以帶來可觀利潤。此外，交易將進一步加強上實城開的財務資源，加快現有項目的發展，並為獲取潛在新項目創造有利條件。

期內交房項目主要包括西安「滄灞半島」、上海「萬源城」，共佔建築面積23.6萬平方米。合約銷售金額達人民幣33.40億元，項目主要包括上海「萬源城」、「上海晶城」，佔建築面積17.4萬平方米。本期間租金收入約1.18億港元。今年五月，上實城開與徐匯區政府達成協議，將原指定用作發展「徐家匯中心」的現存地盤（約佔35,343平方米）調整為位於上海市徐匯區濱江的四幅土地（約佔83,220平方米），毋須支付土地出讓金或其他款項。該四塊土地地位處濱江地段，為上海市未來重點規劃地段之一，擁有龐大增值潛力。交易完成後，上實城開將取得項目發展的全部主導權，較諸只擁有徐家匯中心項目六個地塊之一，日後可更靈活及有效地分配資源，將該項目作整體有序的開發，以配合未來整體發展。

上實發展

上實發展二零一三年上半年錄得營業額人民幣21.84億元，較去年同期上升16.9%；實現股東應佔利潤人民幣2.91億元。本期間，上實發展繼續優化業務、資源、資產和資金結構，夯實盈利基礎，調整運營方式，深化管理機制，著力提高核心市場競爭能力，提升創造價值能力，保持了各項業務的平穩發展。



在項目銷售上，公司以「快、準、實」作為年度營銷策略，快速應對市場變化，大膽運用創新營銷，有效提高產品去化速度，扎實推進包括天津「萊茵小鎮」、大理「洱海莊園」、成都「海上海」、上海「海上納緹」、哈爾濱「盛世江南」等項目的銷售，實現銷售面積約為86,635平方米。投資物業經營以「創新驅動、精細管理、優質服務、全面提升」為方針，通過充分挖掘經營物業潛力，合理優化客戶結構，在穩定租賃率的基礎上，實現租金收入約人民幣9,441萬元，收入穩步增長。

公司在強化主營業務、夯實盈利基礎的同時，推進升級管控模式，進一步提升開發效率。本期間，公司以提高產品質量為著力點，強化開發過程管理和監督，通過加強對各在建項目的巡查、監督及糾偏，嚴控開發質量，把控開發節點，有側重、分層次推進上海「海上納緹」、青島「國際啤酒城」、湖州「湖峻花園」和成都「海上海」等公司重點項目的開發建設。

本集團旗下主要物業發展項目截至二零一三年六月三十日止的概況如下：

主要發展中物業

城市	上實城開項目	房產類別	上實城開 應佔權益	概約 地盤面積 (平方米)	規劃 總建築面積 (平方米)	本期間預售 建築面積 (平方米)	累計已出售 建築面積 (平方米)	預期 落成日期
1 上海市 閔行區	萬源城	住宅及商業	53.1%	943,000 (已取得 908,950 平方米)	1,124,245	51,335	594,937	2007年至 2015年， 分期落成
2 上海市 松江區	上海青年城	住宅、商業及寫字樓	100%	57,944	212,130	4,485	134,312	已落成
3 上海市 閔行區	上海晶城	住宅及商業	59%	259,182	602,400	42,503	323,050	2012年至 2016年， 分期落成
4 上海市 閔行區	晶杰苑	住宅及商業	59%	49,764	125,143	-	-	已落成
5 北京市 朝陽區	後現代城	住宅及商業	100%	121,499	523,833	1,161	448,251	已落成
6 北京市 朝陽區	青年匯	住宅及商業	100%	112,700	348,664	163	240,478	2007年至 2014年， 分期落成
7 北京市 海淀區	西釣魚台嘉園	住宅	90%	42,541	250,930	1,106	169,659	2007年至 2014年， 分期落成



城市	上實城開項目 (續)	房產類別	上實城開 應佔權益	概約 地盤面積 (平方米)	規劃 總建築面積 (平方米)	本期間預售 建築面積 (平方米)	累計已售 建築面積 (平方米)	預期 落成日期	
8	天津市 南開區	老城廂	住宅、商業及寫字樓	100%	244,252	752,883	3,234	533,231	2006年至 2014年， 分期落成
9	天津市 宜興阜舊村	北辰	住宅、商業及酒店	40%	1,115,477	2,042,750	-	-	2012年至 2014年， 分期落成
10	昆山市 花橋鎮	游站	商業、酒店及寫字樓	30.7%	34,223	129,498	10,247	24,979	2012年至 2013年， 分期落成
11	昆山市 周市鎮	瓊城帝景園	住宅	53.1%	205,017	267,350	4,997	109,609	2007年至 2014年， 分期落成
12	無錫市 濱湖區	上海中心 城開國際	商業、酒店、寫字樓 及酒店式公寓	59%	24,041	193,368	1,323	10,531	2011年至 2013年， 分期落成
13	西安市 滻灞生態區	滻灞半島	住宅、商業及酒店	71.5%	2,071,487	3,820,400	35,593	1,684,426	2008年至 2017年， 分期落成
14	重慶市 九龍坡區	城上城	住宅、商業、酒店及 寫字樓	100%	120,014	785,225	2,754	315,839	2008年至 2015年， 分期落成
15	重慶市 九龍坡區	常春藤·緹香小鎮	住宅及商業	32.5%	289,812	194,697	4,515	48,839	2009年至 2014年， 分期落成
16	瀋陽市 和平區	瀋陽城開中心	商業、寫字樓及酒店 式公寓	80%	22,651	239,651	-	-	2012年至 2014年， 分期落成
17	長沙市 雨花區	托斯卡納	住宅及商業	32.5%	180,541	210,980	7,326	185,669	已落成
18	長沙市 雨花區	森林海	住宅及商業	67%	667,749	907,194	3,957	229,114	2007年至 2017年， 分期落成
19	深圳市 福田區	中國鳳凰大廈	住宅、商業及寫字樓	91%	11,038	106,190	-	78,343	已落成
小計					6,572,932	12,837,531			



城市	上實發展項目	房產類別	上實發展 應佔權益	概約 地盤面積 (平方米)	規劃 總建築面積 (平方米)	本期間預售 建築面積 (平方米)	累計已出售 建築面積 (平方米)	預期 落成日期	
1	哈爾濱市 道里區	盛世江南	住宅	100%	42,110	234,069	14,649	197,545	已落成
2	哈爾濱市 道里區	上海智穎	商業及住宅	100%	不適用	90,201	285	74,854	已落成
3	天津市 西青區	萊茵小鎮	商業及住宅	100%	375,796	529,971 (含地下面積)	38,713	380,581	已落成
4	青島市 嶗山區	青島上實·海上海	住宅及酒店	55%	43,164	143,008	-	66,190	2015年
5	青島市 石老人國家 旅遊渡假區	國際啤酒城	綜合用途	72%	227,675	760,000	-	-	2012年至 2018年， 分期落成
6	上海市 青浦區	海源別墅	別墅	51%	315,073	51,911	-	11,963	2014年至 2016年， 分期落成
7	上海市 青浦區	上實·海上灣	住宅	51%	820,196	454,880	5,625	42,625	2011年至 2017年， 分期落成
8	上海市 青浦區	上海D1地塊	住宅	51%	162,708	63,859	-	-	2017年
9	上海市 青浦區	上海D2地塊	住宅及商業	51%	194,380	207,612	-	-	2017年
10	上海市 金山區	海上納堤	住宅	52%	135,144	214,143	14,565	-	2013年至 2014年， 分期落成
11	湖州市 吳興區	上實湖峻花園	住宅	100%	85,562	97,881	-	-	2012年至 2014年， 分期落成
12	湖州市 湖東分區	湖潤商務廣場(一期)	商業	100%	13,661	27,322	-	-	2015年
13	大理市 下關鎮	洱海莊園	住宅及商業	75%	292,123	348,870	6,709	266,405	2013年
14	成都市 成華區	成都上實·海上海	住宅	50.4%	61,506	254,989	6,089	-	2012年至 2015年， 分期落成
小計					2,769,098	3,478,716			



城市	本公司項目	房產類別	本公司應佔權益	概約地盤面積 (平方米)	規劃總建築面積 (平方米)	本期間預售建築面積 (平方米)	累計已售建築面積 (平方米)	預期落成日期	
1	上海市青浦區	上海D1地塊	住宅	49%	162,708	75,691	-	-	2017年
2	上海市青浦區	上海D2地塊	住宅及商業	49%	194,380	204,186	-	-	2017年
小計					357,088	279,877			
總計					9,699,118	16,596,124			

主要未來發展物業

城市	上實城開項目	房產類別	上實城開應佔權益	概約地盤面積 (平方米)	規劃總建築面積 (平方米)	預期動工及完成日期	
1	上海市徐匯區	徐家匯中心	商業、酒店及寫字樓	35.4%	132,000 (分為6塊土地，已 取得35,343平方米)	629,000 (已取得212,058 平方米)	規劃中 ¹
2	上海市閔行區	城開中心	商業、酒店及寫字樓	59%	65,727	388,125	2014年至 2016年， 分期落成
3	上海市閔行區	莘莊地鐵上蓋項目	住宅、商業、酒店及寫字樓	20.7%	117,825	405,000	規劃中
4	三河市燕郊經濟技術開發區	燕郊	住宅、商業、酒店及寫字樓	100%	333,333	666,600	2014年至 2016年， 分期落成
5	珠海市唐家高新區	淇澳島	住宅、商業及酒店	100%	2,215,516	1,090,000	規劃中
小計					2,864,401	3,178,725	

城市	上實發展項目	房產類別	上實發展應佔權益	概約地盤面積 (平方米)	規劃總建築面積 (平方米)	預期動工及完成日期	
1	湖州市吳興區	上實假日酒店	商業及酒店	100%	116,458	45,000	規劃中
2	泉州市豐澤區	泉州東海灘塗整理項目 C-7、C-8-1、C-8-2、 C-5、C-6-1、C-6-2、 B-5地塊	商業及住宅	49%	381,795	1,762,076	預計至 2018年， 分期落成
3	上海市青浦區	上海E地塊	住宅	51%	434,855	217,428	規劃中
小計					933,108	2,024,504	



	城市	本公司項目	房產類別	上實發展 應佔權益	概約地盤面積 (平方米)	規劃總建築面積 (平方米)	預期動工 及完成日期
1	上海市 青浦區	上海E地塊	住宅	49%	434,855	217,428	規劃中
2	上海市 青浦區	上海F地塊	別墅	10%	350,533	175,267	規劃中
3	上海市 青浦區	上海G地塊	別墅	10%	401,274	200,637	規劃中
小計					1,186,662	593,332	
總計					4,984,171	5,796,561	

主要投資物業

	城市	上實城開項目	房產類別	上實城開應佔權益	建築面積 (平方米)
1	天津市 南開區	老城廂	住宅、商業及寫字樓	100%	20,793 ²
2	上海市 松江區	上海青年城	商業	100%	16,349 ²
3	重慶市 九龍坡區	城上城	商業及車位	100%	251,847 ²
4	深圳市 福田區	中國鳳凰大廈	寫字樓	91%	1,048 ²
5	上海市 徐匯區	城開國際大廈	寫字樓	59%	45,239
6	上海市 徐匯區	匯民商廈	商業	59%	14,235
7	上海市	其它	商業及寫字樓	59%	9,249
小計					358,760



城市	上實發展項目	房產類別	上實發展應佔權益	建築面積 (平方米)
1 上海市 徐匯區	上海實業大廈	商業及寫字樓	100%	10,089
			32%	50,591 (含車庫面積)
2 上海市 黃浦區	金鐘廣場	商業及寫字樓	100%	12,270
			90%	47,211 (含車庫面積)
3 上海市 楊浦區	海上海商業用房及文化設施	綜合用途	100%	44,027 (含車庫面積)
4 上海市 浦東新區	上川路 1111 號	工廈	100%	40,208
5 上海市 虹口區	高陽商務中心	商業及寫字樓	100%	26,668
6 上海市 黃浦區	黃浦新苑商鋪	商業	100%	20,918 (含車庫面積)
7 上海市 虹口區	高陽賓館	酒店	100%	3,847
小計				255,829
總計				614,589

- 註： 1. 有關上海 D1 地塊、上海 D2 地塊及上海 E 地塊的面積存在重疊數。
 2. 徐家匯中心已於 2013 年 7 月 2 日交還予中國政府。
 3. 有關投資物業面積為重疊數，已包含在主要發展物業表內。



消費品

本期間，消費品業務為本集團帶來5.44億港元的盈利貢獻，較去年同期下跌14.3%，佔本集團業務淨利潤31.5%，繼續為本集團提供穩定的盈利和現金流。

煙草

南洋煙草二零一三年上半年所錄得的營業額為14.06億港元，同比上升5.8%；淨利潤為4.21億港元，同比上升6.7%。本期間香煙總銷量約909,776箱，其中「紅雙喜」的銷售佔逾九成。為保持業務持續發展，公司高度重視新品開發，今年的新產品包括「芬芳馥郁」、「南國莞香」和「花開富貴」三個品種，為相對現有產品的高規格品系，計劃於中秋國慶至明年春節期間陸續推出市場。公司近年不斷拓展海外經銷市場，上半年成功開拓中南美洲的多明尼加和委內瑞拉免稅市場以及秘魯有稅市場。期內有序推進生產線改造項目。

印務

永發印務本期間營業收入和淨利潤分別為4.57億港元和1.35億港元，較去年同期分別下跌9.1%及44.5%，盈利下降主要因為上年同期出售成都永發印務70%權益錄得較多出售利潤，以及期內高檔煙、國內白酒行業在國內消費限制頒佈下影響銷情，使公司相關包裝印刷的銷售明顯下滑所致。永發印務於去年十二月已簽訂協議，向獨立第三方悉數出售其持有浙江天外包裝的30%股權，作價約為人民幣1.24億元，交易已於今年上半年完成，實現稅後利潤8,795萬港元。



主要數據

	二零一三年	二零一二年	變幅
	未經審核		
	截至六月三十日止六個月		%
業績			
營業額(千港元)	8,788,784	6,235,796	40.9
本公司擁有人應佔溢利(千港元)	1,675,399	2,543,179	-34.1
每股盈利-基本(港元)	1.550	2.355	-34.2
每股股息-中期(港仙)	42	50	-16.0
股息派發比率	27.1%	21.2%	
利息覆蓋倍數(註(a))	7.7倍	10.6倍	
	未經審核	經審核	% 變幅
	六月三十日	十二月三十一日	
財務狀況			
資產總額(千港元)	115,957,327	115,313,011	0.6
本公司擁有人應佔權益(千港元)	33,701,746	32,409,489	4.0
每股資產淨值(港元)	31.18	30.00	3.9
淨負債比率(註(b))	56.64%	52.01%	
總負債對總資金(註(c))	42.07%	43.25%	
已發行股數(股)	1,080,889,000	1,080,249,000	

註(a)：(除稅、利息支出、折舊及攤銷前利潤)/利息支出

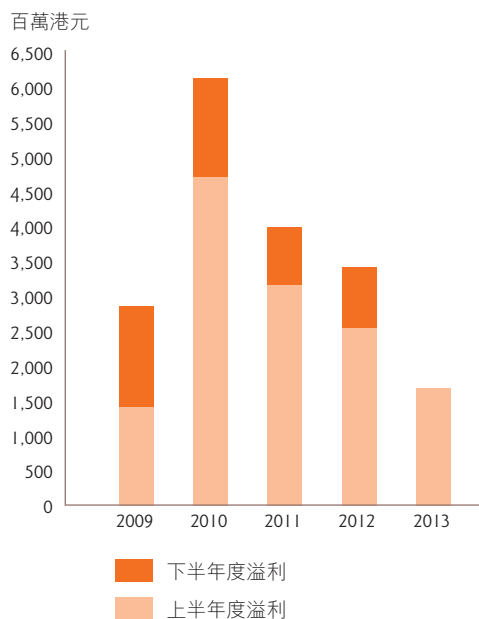
註(b)：(附息借貸-現金)/本公司擁有人應佔權益

註(c)：附息借貸/(本公司擁有人應佔權益+非控制股東權益+附息借貸)

一 財務業績分析

1 本公司擁有人應佔溢利

截至二零一三年六月三十日止六個月，本集團錄得本公司擁有人應佔溢利16億7,540萬港元，較二零一二年同期減少8億6,778萬港元或約34.1%，主要因去年同期出售上海市青浦區G地塊錄得出售利潤11億3,178萬港元。

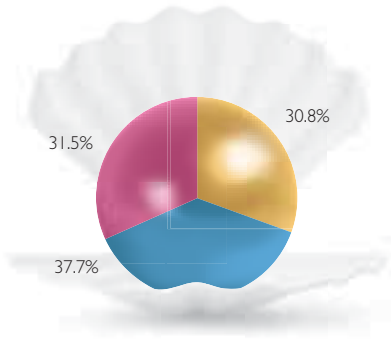


2 各業務溢利貢獻

二零一三年上半年各業務對集團的業務溢利貢獻及去年同期比較數據綜合如下：

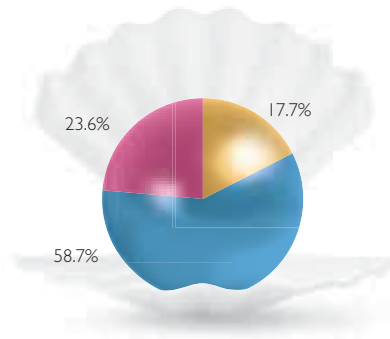
	二零一三年 未經審核 截至六月三十日止六個月		變幅 %
	千港元	二零一二年 千港元	
基建設施	532,331	474,350	12.2
房地產	652,732	1,577,122	-58.6
消費品	544,080	635,204	-14.3
	1,729,143	2,686,676	-35.6

2013年上半年度



基礎設施

2012年上半年度



房地產

消費品

本期間基礎設施業務淨利潤約5億3,233萬港元，佔業務淨利潤30.8%，同比上升12.2%。雖然三條高速公路車流量分別錄得10.4%–12.1%的自然性增長，但受去年下半年國家實施重大節假日小型客車免收通行費措施的影響，本期間對公路業務的收入造成一定的影響，但通過控制成本利潤仍有穩定的增幅。至於水務業務，上實環境去年完成收購南方水務控制性股權，本期間合併其業績帶來新增的利潤貢獻，加上中環水務經營業績錄得增長，使得水務業務有可觀的利潤增幅。

房地產業務錄得淨利潤約6億5,273萬港元，佔業務淨利潤37.7%。與去年同期比較利潤減少9億2,439萬港元，主要因去年同期出售青浦G地塊90%權益獲得淨利潤11億3,178萬港元及分佔上實發展出售北京工體項目投資減值回撥3億7,368萬港元；而本期間只有分佔出售上海城開城開中心項目25%股權相對應的地塊權益帶來的出售利潤5億1,568萬港元，抵銷部份房地產利潤跌幅。扣除出售及回撥等因素，房地產業務的經營利潤有所改善，主要因增加交樓結轉銷售收入，而且本期結轉的面積為毛利率相對高的物業項目。

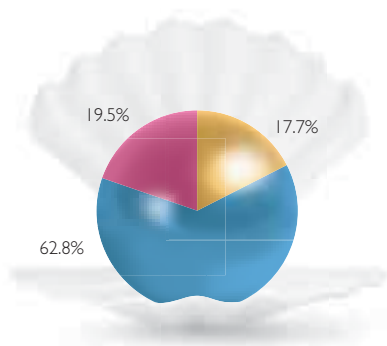
本期間消費品業務的淨利潤約5億4,408萬港元，佔業務淨利潤31.5%。淨利潤同比減少9,112萬港元，跌幅14.3%，主要因永發印務上半年完成出售浙江天外項目30%權益獲得應佔利潤約8,221萬港元利潤，而去年同期則出售成都永發全部70%權益錄得應佔利潤約1億6,111萬港元利潤。本期間永發印務的經營淨利潤同比下跌，主要因國內實施節約消費影響白酒銷情，使酒類包裝印刷的銷售明顯下滑。南洋煙草持續透過產品結構調整，增加高附加值產品銷售，盈利持續錄得增長。

3 營業額

本集團於二零一三年上半年度按主要業務劃分的營業額及去年同期比較數據綜合如下：

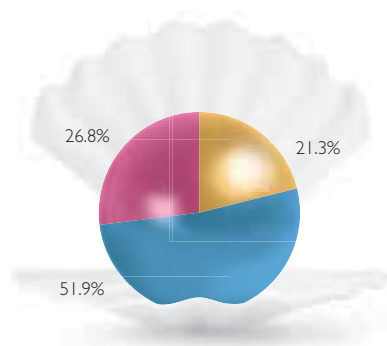
	二零一三年	二零一二年	變幅
	未經審核		
	截至六月三十日止六個月		
	千港元	千港元	%
基建設施	1,561,069	1,326,259	17.7
房地產	5,516,468	3,239,617	70.3
消費品	1,711,247	1,669,920	2.5
	8,788,784	6,235,796	40.9

2013年上半年度



基建設施

2012年上半年度



房地產

消費品

二零一三年上半年營業額約為87億8,878萬港元，比較去年同期上升40.9%，主要因上實城開交樓結轉銷售較去年同期增加，令營業額同比增加18億7,382萬港元，再加上基建設施受上實環境收購南方水務合併其銷售，令上實環境營業額同比增加2億565萬港元。

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，加上上實環境去年下半年完成收購南方水務控制性股權，本期間合併其六個月營業額所致。

房地產業務因上實城開上半年有較多單位交樓結轉售樓收入，營業額錄得約171.6%升幅，而上實發展期內結轉的銷售金額與去年同期比較亦有增幅，致令房地產營業額的升幅達70.3%。

消費品營業額方面，南洋煙草保持平穩增長，但因永發印務期內受高檔煙及國內白酒行業在國內消費限制頒佈下影響銷情，使相關包裝印刷的銷售明顯下滑，致使消費品營業額同比只有輕微上升。

4 除稅前溢利

(1) 毛利率

本期間的毛利率為38.4%，較去年同期毛利率37.7%，輕微上升0.7個百分點。毛利率的上升主要是本期間房地產業務結轉銷售的部份物業為毛利相對較高的商品房。

(2) 其他收入

本期間其他收入較去年同期大幅減少，主要是去年同期錄得一次性的物業項目減值回撥5億8,708萬港元。

(3) 透過出售附屬公司出售資產之溢利

本集團於本期間完成出售上海城開城開中心項目25%股權相對應的地塊權益而帶來稅前利潤8億1,913萬港元。

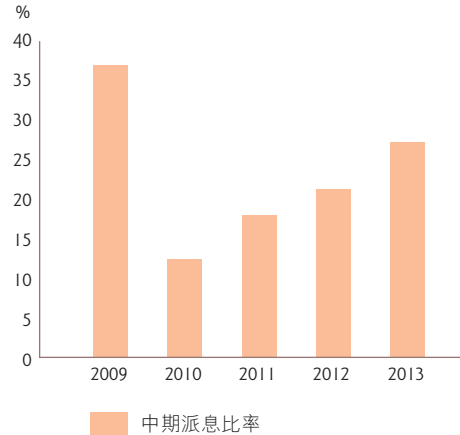
(4) 出售其他附屬公司、一家合營企業及一家聯營公司權益之溢利

永發印務完成出售浙江天外項目30%權益獲得稅前利潤1億334萬港元，而去年同期，完成出售唐島灣項目及成都永發印務70%權益共錄得3億1,129萬港元的稅前出售利潤。



5 股息

本集團董事會決議派發中期股息每股42港仙(二零一二年中期：50港仙)，中期股息派息率為27.1%(二零一二年中期：21.2%)。

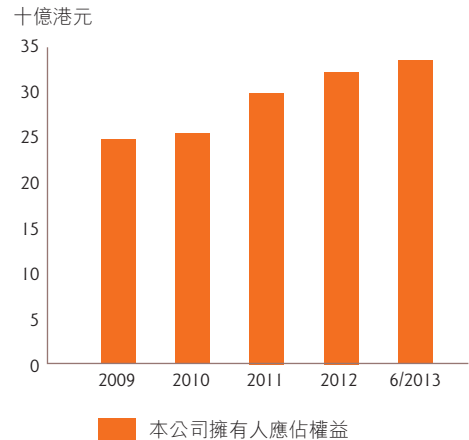


二 集團財務狀況

1 資本及本公司擁有人應佔權益

於二零一三年六月三十日，本集團已發行股份共1,080,889,000股，較二零一二年度末的1,080,249,000股增加640,000股，為期內員工行使購股期權。

受上半年度錄得溢利的影響，在扣減本期間內實際派發的股息，本集團於二零一三年六月三十日的本公司擁有人應佔權益達337億175萬港元。



2 債項

(1) 借貸

本公司在本期間透過一家全資附屬公司同捷有限公司成功發行零票息五年期39億港元的可換股債券，大大增強本集團業務發展的資金基礎，亦開拓除銀行貸款外的新融資渠道。

於二零一三年六月三十日，本集團包括銀行貸款、其他貸款、高級票據及可換股債券的總貸款約為365億1,594萬港元(二零一二年十二月三十一日：367億6,390萬港元)，其中73.7%(二零一二年十二月三十一日：64.6%)為無抵押擔保的信貸額度。

(2) 資產抵押

於二零一三年六月三十日，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額度：

- (a) 賬面值合共為8,061,040,000港元(二零一二年十二月三十一日：8,212,311,000港元)的投資物業；
- (b) 賬面值合共為11,194,000港元(二零一二年十二月三十一日：11,516,000港元)的租賃土地及樓宇；
- (c) 一項收費公路經營權為3,309,990,000港元(二零一二年十二月三十一日：3,359,512,000港元)；
- (d) 賬面值合共為1,817,825,000港元(二零一二年十二月三十一日：1,900,411,000港元)的服務特許權安排應收款項；
- (e) 賬面值合共為9,726,776,000港元(二零一二年十二月三十一日：10,767,128,000港元)的持有作出售之發展中物業；
- (f) 賬面值合共為331,653,000港元(二零一二年十二月三十一日：174,926,000港元)的貿易應收款項；及
- (g) 賬面值合共為445,232,000港元(二零一二年十二月三十一日：447,838,000港元)的銀行存款。



(3) 或然負債

於二零一三年六月三十日，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、物業買家及一家合營企業下屬之一家聯營公司使用之銀行信貸額度向銀行分別提供約2億7,000萬港元、31億7,056萬港元及2億719萬港元(二零一二年十二月三十一日：3億9,304萬港元、32億516萬港元及無)的擔保。

3 資本性承諾

於二零一三年六月三十日，本集團已簽約的資本性承諾為69億2,316萬港元(二零一二年十二月三十一日：73億1,936萬港元)，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

本集團於二零一三年六月三十日持有銀行結存及短期投資分別約174億2,889萬港元(二零一二年十二月三十一日：199億921萬港元)及6億3,084萬港元(二零一二年十二月三十一日：4億837萬港元)。銀行結存的美元和其他外幣、人民幣及港元的比例分別為2%、87%及11%(二零一二年十二月三十一日：5%、85%及10%)。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。

三 財務風險管理政策

1 貨幣風險

本集團的業務主要集中在中國和香港特別行政區，面對的外匯風險主要是美元、港元和人民幣的匯率波動。由於港元和人民幣均執行有管理的浮動匯率制度，故此在檢視目前面對的風險後，本期間並沒有簽訂任何旨在減低外匯風險的衍生工具合約。但管理層會監控外幣風險，並將於有需要時考慮對沖重大外幣風險。

2 利率風險

本集團之公允值及現金流利率風險主要與固定及浮動利率借貸有關。為了審慎處理利率風險的管理工作，本集團繼續檢討市場趨勢、集團經營業務的需要及財務狀況，適時安排最有效的利率風險管理工具。



3 信貸風險

本集團主要財務資產為銀行結存及現金、證券和債券投資、貿易及其他應收款項。貿易及其他應收款項於結算日在簡明綜合財務狀況表中為已扣除壞賬準備的淨額，而壞賬準備是根據本集團的會計政策或基於以往經驗預期可收回的現金流有產生虧損的可能便需要作出減值。

至於為控制庫務操作的信貸風險，本集團的銀行結存及現金、證券和債券投資均必須在具信譽的金融機構存放及進行交易，持有的證券和債券投資在流通量及信貸評級等方面均有嚴格的要求及限制，以減低財務投資的信貸風險。

4 股價風險

本集團及本公司透過其分類為可供出售之投資或於損益中按公允值列賬之金融資產的股本證券投資面對股價風險。管理層透過持有包括具有不同風險之投資組合以控制風險。本集團及本公司的股價風險主要集中於香港聯合交易所及上海交易所所報之股本工具價格。此外，管理層聘用特別小組監控價格風險，並將於有需要時考慮對沖該等風險。



Deloitte.

德勤

致上海實業控股有限公司董事會
(於香港註冊成立之有限公司)

引言

我們已審閱列載於第 33 頁至第 64 頁上海實業控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的簡明綜合財務報表，當中包括於二零一三年六月三十日的簡明綜合財務狀況表與相關的截至該日止六個月期間的簡明綜合損益表、簡明綜合損益及其他全面收益表、簡明綜合權益變動表和簡明綜合現金流量表以及若干附註解釋。《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》之主板上市規則要求上市公司必須符合上市規則中的相關規定和香港會計師公會頒佈的《香港會計準則》第 34 號「中期財務報告」的規定編製中期財務資料報告。貴公司董事須負責根據《香港會計準則》第 34 號編製及呈列該等簡明綜合財務報表。我們的責任是根據我們的審閱對該等簡明綜合財務報表作出結論，並按照我們雙方所協議的應聘條款，僅向全體董事會報告。除此以外，我們的報告書不可用作其他用途。我們概不就本報告書的內容，對任何其他人士負責或承擔法律責任。

審閱範圍

我們已根據香港會計師公會頒佈的《香港審閱工作準則》第 2410 號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料的審閱」進行審閱。該等簡明綜合財務報表的審閱工作包括向負責財務及會計事項的人員詢問，並實施分析和其他審閱程序。由於審閱的範圍遠較按照《香港審計準則》進行審核的範圍為小，所以不能保證我們會注意到在審核中可能會被發現的所有重大事項。因此我們不會發表審核意見。

結論

根據我們的審閱工作，我們並沒有注意到任何事項，使我們相信簡明綜合財務報表在所有重大方面沒有按照《香港會計準則》第 34 號的規定編製。

德勤 • 關黃陳方會計師行
執業會計師
香港
二零一三年八月二十九日



簡明綜合損益表

截至二零一三年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一三年 千港元 (未經審核)	二零一二年 千港元 (未經審核)
營業額	3	8,788,784	6,235,796
銷售成本		(5,411,597)	(3,887,817)
毛利		3,377,187	2,347,979
淨投資收入		230,724	244,964
其他收入		318,060	898,852
銷售及分銷費用		(406,019)	(304,279)
行政及其他費用		(744,809)	(659,197)
財務費用		(553,640)	(432,458)
分佔合營企業業績		42,995	21,877
分佔聯營公司業績		10,259	4,475
透過出售附屬公司出售資產之溢利	20	819,125	-
出售豐順之溢利	21(iii)	-	1,276,515
出售其他附屬公司、一家合營企業及 一家聯營公司權益之溢利	4	105,163	311,288
除稅前溢利		3,199,045	3,710,016
稅項	5	(944,647)	(688,360)
期間溢利	6	2,254,398	3,021,656
期間溢利歸屬於			
— 本公司擁有人		1,675,399	2,543,179
— 非控制股東權益		578,999	478,477
		2,254,398	3,021,656
每股盈利	8	港元	港元
— 基本		1.550	2.355
— 攤薄		1.496	2.354



簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零一三年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 千港元 (未經審核)	二零一二年 千港元 (未經審核)
期間溢利	2,254,398	3,021,656
其他全面收益(支出)		
其後或會重分至損益之項目		
折算海外業務匯兌差額		
— 附屬公司	266,279	(444,002)
— 合營企業	7,032	(11,028)
— 聯營公司	16,395	(19,040)
可供出售之投資之公允值調整		
— 附屬公司	(2,219)	1,194
— 一家合營企業	-	(11,060)
出售持作出售之一家聯營公司/一家附屬公司權益時 重分之換算儲備	(24,503)	(8,963)
期間其他全面收益(支出)	262,984	(492,899)
期間全面收益總額	2,517,382	2,528,757
期間全面收益總額歸屬於		
— 本公司擁有人	1,795,093	2,256,694
— 非控制股東權益	722,289	272,063
	2,517,382	2,528,757



簡明綜合財務狀況表

於二零一三年六月三十日

	附註	二零一三年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一二年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
非流動資產			
投資物業	9	9,405,361	9,471,090
物業、廠房及設備	9	3,376,342	3,462,047
已付土地租金－非流動部份		136,056	136,368
收費公路經營權		13,638,654	13,899,749
其他無形資產		1,280,084	1,197,928
於合營企業權益		1,937,384	1,781,046
於聯營公司權益		1,978,558	1,966,769
投資		1,061,860	960,137
服務特許權安排應收款項－非流動部份		3,569,465	3,399,244
採購物業、廠房及設備之已付訂金		185,209	41,569
受限制之銀行存款		82,962	82,270
遞延稅項資產		297,954	270,922
		36,949,889	36,669,139
流動資產			
存貨	10	49,766,976	51,021,592
貿易及其他應收款項	11	10,353,034	6,330,644
已付土地租金－流動部份		3,412	3,355
投資		630,843	408,372
服務特許權安排應收款項－流動部份		101,604	92,964
在建工程客戶應收款項		113,550	102,093
預付稅項		337,570	399,127
作抵押之銀行存款		445,232	447,838
短期銀行存款		2,690,463	212,888
銀行結存及現金		14,293,191	19,248,483
		78,735,875	78,267,356
分類為持作出售資產	12	271,563	376,516
		79,007,438	78,643,872



簡明綜合財務狀況表

於二零一三年六月三十日

	附註	二零一三年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一二年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
流動負債			
貿易及其他應付款項	13	11,505,366	11,759,240
物業銷售之客戶訂金	14	9,851,654	10,150,596
在建工程客戶應付款項		7,878	72,129
應付稅項		3,385,124	3,737,308
銀行及其他貸款	15	11,417,895	10,718,828
		36,167,917	36,438,101
流動資產淨值			
		42,839,521	42,205,771
資產總值減流動負債			
		79,789,410	78,874,910
股本及儲備			
股本		108,089	108,025
股本溢價及儲備		33,593,657	32,301,464
本公司擁有人應佔權益			
非控制股東權益		33,701,746	32,409,489
		16,587,866	15,829,544
總權益			
		50,289,612	48,239,033
非流動負債			
大修撥備		77,939	79,516
銀行及其他貸款	15	18,084,854	22,112,850
可換股債券	16	3,700,947	-
高級票據		2,126,912	2,746,903
遞延稅項負債		5,509,146	5,696,608
		29,499,798	30,635,877
總權益及非流動負債			
		79,789,410	78,874,910



簡明綜合權益變動表

截至二零一三年六月三十日止六個月

	歸屬於本公司擁有人											歸屬於非控制股東權益							
	股本	股本溢價	購股權儲備	可換股債券儲備	股本	其他	其他儲備	合併儲備	重估儲備	投資	中國	法定儲備	保留溢利	小計	一家上市附屬公司	上市附屬公司	分佔附屬公司淨資產	小計	總額
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零一二年一月一日(經審核)	107,979	13,345,715	123,388	-	1,071	64,583	1,658,047	(5,893,770)	70,044	2,921,304	675,785	16,988,222	30,062,368	-	108,344	15,303,323	15,411,667	45,474,035	
期間溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,543,179	2,543,179	-	-	478,477	478,477	3,021,656	
折算海外業務匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
一附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(237,588)	-	-	(237,588)	-	-	(206,414)	(206,414)	(444,002)	
一合營企業	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(11,028)	-	-	(11,028)	-	-	-	-	(11,028)	
一聯營公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(19,040)	-	-	(19,040)	-	-	-	-	(19,040)	
可供出售之投資之公允價值調整	-	-	-	-	-	-	-	-	1,194	-	-	-	1,194	-	-	-	-	1,194	
一附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	(11,060)	-	-	-	(11,060)	-	-	-	-	(11,060)	
出售持作出售之一家附屬公司權益時之重估	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(8,963)	-	-	(8,963)	-	-	-	-	(8,963)	
期間全面(支出)	-	-	-	-	-	-	-	-	(9,866)	(276,619)	-	2,543,179	2,256,694	-	-	272,063	272,063	2,528,757	
行使購股權發行之股份	18	4,465	(339)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4,144	-	-	-	-	4,144	
確認以股份為基準之付款支出	-	-	23,651	-	-	-	-	-	-	-	-	-	23,651	-	6,327	-	6,327	29,978	
儲備調撥	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	140,113	(140,113)	-	-	-	-	-	-	
非控制股東權益之注資款	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,105	1,105	1,105	
已付非控制股東權益股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(87,702)	(87,702)	(87,702)		
收購一家附屬公司額外權益(附註vi)	-	-	-	-	-	-	(214,422)	-	-	-	-	-	(214,422)	-	-	(776,698)	(776,698)	(991,120)	
被認為出售一家附屬公司權益	-	-	-	-	-	-	1,516	-	-	-	-	-	1,516	-	-	37,033	37,033	38,549	
出售持作出售之一家附屬公司權益(附註12)	-	-	-	-	-	(9,728)	(262)	-	-	-	(8,872)	9,134	(9,728)	-	-	(36,159)	(36,159)	(45,887)	
取消一家上市附屬公司購股權時轉至保留溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	18,412	18,412	-	(26,321)	7,909	(18,412)	-	
已付股息(附註7)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(626,381)	(626,381)	-	-	-	-	(626,381)	
於二零一二年六月三十日(未經審核)	107,997	13,350,180	146,700	-	1,071	54,855	1,444,879	(5,893,770)	60,178	2,644,685	807,026	18,792,453	31,516,254	-	88,350	14,720,874	14,809,224	46,325,478	



簡明綜合權益變動表

截至二零一三年六月三十日止六個月

	歸屬於本公司擁有人											歸屬於非控制股東權益						
	股本	股本溢價	購股權儲備	可換股債券儲備	股本贖回儲備	其他儲備	其他儲備	合併儲備	投資重估儲備	換算儲備	中國法定儲備	保留溢利	小計	一家上市附屬公司遞延代價股份	上市附屬公司購股權儲備	分佔淨資產	小計	總額
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
						(附註i)	(附註ii)	(附註iii)			(附註iv)			(附註v)				
於二零一三年一月一日(經審核)	108,025	13,357,052	162,361	-	1,071	54,855	1,487,164	(5,871,681)	47,921	3,118,387	849,683	19,094,651	32,409,489	157,694	70,337	15,601,513	15,829,544	48,239,033
期間溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,675,399	1,675,399	-	-	578,999	578,999	2,254,398
折算海外業務匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
一附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	122,989	-	-	122,989	-	-	143,290	143,290	266,279
一合營企業	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7,032	-	-	7,032	-	-	-	-	7,032
一聯營公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	16,395	-	-	16,395	-	-	-	-	16,395
可供出售之投資之公允價值調整	-	-	-	-	-	-	-	-	(2,219)	-	-	-	(2,219)	-	-	-	-	(2,219)
出售持作出售之一家聯營公司權益時之重估(附註12)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(24,503)	-	-	(24,503)	-	-	-	-	(24,503)
期間全面(支出)收益總額	-	-	-	-	-	-	-	-	(2,219)	121,913	-	1,675,399	1,795,093	-	-	722,289	722,289	2,517,382
行使購股權發行之股份	64	15,644	(1,185)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	14,523	-	-	-	-	14,523
確認以股份為基準之付款支出儲備調整	-	-	3,972	-	-	-	-	-	-	-	-	3,972	-	-	-	-	-	3,972
非控制股東權益之注資款	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	140,849	(140,849)	-	-	-	-	-	-
已付非控制股東權益股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(13,403)	(13,403)	(13,403)
發行遞延代價股份時被認為出售一家上市附屬公司權益	-	-	-	-	-	-	(9,668)	-	-	-	-	-	(9,668)	(127,112)	-	136,780	9,668	-
確認可換股債券權益部份(附註16)	-	-	-	185,214	-	-	-	-	-	-	-	-	185,214	-	-	-	-	185,214
確認可換股債券權益部份之遞延稅項負債(附註16)	-	-	-	(70,772)	-	-	-	-	-	-	-	-	(70,772)	-	-	-	-	(70,772)
取消一家上市附屬公司購股權時轉至保留溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	811	811	(1,160)	349	(811)	-	
已付股息(附註7)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(626,916)	(626,916)	-	-	-	-	(626,916)
於二零一三年六月三十日(未經審核)	108,089	13,372,696	165,148	114,442	1,071	54,855	1,477,496	(5,871,681)	45,702	3,240,300	990,532	20,003,096	33,701,746	30,582	69,177	16,488,107	16,587,866	50,289,612



簡明綜合權益變動表

截至二零一三年六月三十日止六個月

附註：

- (i) 其他重估儲備包含收購附屬公司之公允值調整，該等附屬公司過往為本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)持有權益之聯營公司／合營企業，以及於往年由物業、廠房及設備轉至投資物業時產生之公允值調整。
- (ii) 本集團以權益交易來處理從其最終控股公司上海實業(集團)有限公司(「上實集團」)收購之聯營公司、合營企業或被投資公司，及已付代價與被收購權益之公允值之間的任何差額於其他儲備中記錄。此外，本集團以權益交易來處理本集團於附屬公司擁有權益之變動並無導致本集團失去對該等附屬公司之控制權，及非控制股東權益之經調整金額與已付或已收代價之公允值之間的任何差額於其他儲備中記錄。
- (iii) 合併儲備乃於收購受上實集團控制之附屬公司／業務而付予上實集團的代價之公允值及被收購附屬公司之股本之差異。
- (iv) 法定儲備乃本集團於中華人民共和國(「中國」)之附屬公司、合營企業及聯營公司，根據相關適用之中國法例要求而計提之儲備。
- (v) 於二零一二年七月，本集團一家上市附屬公司上海實業環境控股有限公司(「上實環境」)完成收購南方水務有限公司(「南方水務」)69.378%的間接權益。南方水務及其附屬公司及一家聯營公司主要於中國從事環境保護業務，包括污水及淨水處理。收購代價為423,719,000港元，其中包括(a)現金人民幣218.3百萬元(相等於約266.0百萬港元)，(b)433,626,615股上實環境普通股股份，其於收購日之公允值為127,829,000港元及(c)29,865,000港元，即南方水務於相關年度達到協定的財務指標下截至二零一四年十二月三十一日止三個年度內各年之激勵金額之公允值。最多之支付激勵金額為人民幣45百萬元(相等於約55百萬港元)，並由上實環境發行上實環境新普通股股份支付。

本集團於二零一二年十二月三十一日歸屬於非控制股東權益中確認股份代價及激勵金額之公允值。於二零一三年二月，股份代價已經悉數支付，本集團並以權益交易來處理該發行遞延代價股份及被認為出售上實環境。
- (vi) 於二零一二年三月，本集團以約991百萬港元的代價從非控制股東收購一家附屬公司額外49.34%權益，該附屬公司隨即成為全資擁有。已付代價與被收購權益之賬面值之間的差額約214百萬港元已於其他儲備中記錄。



簡明綜合現金流量表

截至二零一三年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一三年 千港元 (未經審核)	二零一二年 千港元 (未經審核)
經營業務之現金流出淨值		(753,082)	(1,456,274)
投資業務之現金(流出)流入淨值：			
(增加)減少銀行存款		(2,471,947)	91,580
存放於一家合營企業之委託理財基金	11	(500,000)	(488,281)
採購物業、廠房及設備之已付訂金		(185,209)	(27,347)
購買可供出售之投資		(171,125)	(154,002)
注資一家合營企業		(125,000)	-
購買物業、廠房及設備		(57,878)	(149,920)
透過出售附屬公司出售資產			
(扣除所出售現金及等同現金項目淨值)	20	244,249	-
出售分類為持作出售資產			
(扣除所出售現金及等同現金項目淨值)	12	237,294	774,710
已收利息		167,093	171,930
出售投資物業所得款項		26,108	80,407
出售豐順	21(iii)	-	653,620
收購附屬公司之已付訂金		-	(85,303)
其他投資現金流		(155,750)	739,789
		(2,992,165)	1,607,183



簡明綜合現金流量表

截至二零一三年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一三年 千港元 (未經審核)	二零一二年 千港元 (未經審核)
融資業務之現金流出淨值：			
償還銀行及其他貸款		(9,422,520)	(4,714,165)
已付股息		(626,916)	(626,381)
已付利息		(517,335)	(436,788)
發行可換股債券交易成本	16	(44,420)	-
已付非控制股東權益股息		(13,403)	(87,702)
銀行及其他貸款籌集		5,970,931	6,401,004
發行可換股債券所得款項	16	3,900,000	-
非控制股東權益之注資款		40,579	1,105
行使購股期權發行之股份所得款項		14,523	4,144
收購附屬公司額外權益		-	(991,120)
被認為出售未失去控制權之附屬公司 權益所得款項		-	38,549
其他融資現金流		(620,769)	(10,694)
		(1,319,330)	(422,048)
現金及等同現金項目之淨減少			
於一月一日之現金及等同現金項目		(5,064,577)	(271,139)
匯率變動的影響		19,248,483	16,529,835
		109,991	(326,431)
於六月三十日之現金及等同現金項目			
		14,293,897	15,932,265
即為：			
銀行結存及現金		14,293,191	15,932,265
分類為持作出售資產之銀行結存及現金		706	-
		14,293,897	15,932,265



1. 編製基準

本簡明綜合財務報表乃根據香港會計師公會頒佈之《香港會計準則》第34號「中期財務報告」及按《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》「《上市規則》」附錄十六之相應披露要求之規定而編製。

2. 主要會計政策

本簡明綜合財務報表根據歷史成本為基準編製，惟若干物業及金融工具以公允值計量。

除以下所述本集團於本中期間新採用的可換股債券及新訂或經修訂的香港財務報告準則的會計政策外，截至二零一三年六月三十日止六個月之簡明綜合財務報表所採用的會計政策及計算方法與編製本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度之年度財務報表所遵循的一致。

載有負債及權益部份的可換股債券

本集團所發行且載有負債及轉換權部份之可換股債券會於初始確認時根據合約安排性質以及財務負債及權益工具之定義個別分類為相關項目。將會以固定現金金額或另一項金融資產交換本公司本身固定數目之權益工具之轉換權乃分類為權益工具。

於初始確認時，負債部分之公允值乃使用類似非可換股債務之當前市場利率釐定。發行可換股債券之所得款項總額與分派至負債部份之公允值間之差額，指持有人轉換債券至權益之轉換權計入權益(可換股債券權益儲備)內。

於其後期間，可換股債券之負債部份乃使用實際利率法按攤銷成本列賬。權益部份，指可轉換負債部份至本公司普通股之轉換權，將維持於可換股債券權益儲備內，直至嵌入式轉換權獲行使為止(於這情況下，可換股債券權益儲備所列之結餘將會轉至股本溢價)。倘該轉換權於屆滿日期仍未獲行使，可換股債券權益儲備所列之結餘將會釋放至保留溢利。於轉換權獲轉換或屆滿時，均不會於損益內確認收益或虧損。

有關發行可換股債券之交易成本乃按所得款項總額之分配比例分配至負債及權益部份。有關權益部份之交易成本直接於權益內扣除。有關負債部份之交易成本計入負債部份之賬面值，並於可換股債券期內使用實際利率法攤銷。



2. 主要會計政策(續)

新訂或經修訂的香港財務報告準則

此外，於本中期期間，本集團首次應用以下對編製本集團簡明綜合財務報表有關，由香港會計師公會頒佈之新訂或經修訂的香港財務報告準則：

香港財務報告準則第 10 號	綜合財務報表
香港財務報告準則第 11 號	合營安排
香港財務報告準則第 12 號	於其他實體權益之披露
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
香港財務報告準則第 13 號	公允值計量
香港會計準則第 19 號 (二零一一年經修訂)	僱員福利
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
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
香港會計準則第 1 號修訂本	其他全面收益項目之呈列
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
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

除以下所述外，於本中期期間應用其他新訂或經修訂的香港財務報告準則並無對該等簡明綜合財務報表所報告之金額及／或披露構成重大影響。

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 27 號「獨立財務報表」

香港財務報告準則第 10 號設立一個適用於所有實體(包括特殊目的實體)之單一控制模式。香港財務報告準則第 10 號取代原有香港會計準則第 27 號「綜合及獨立財務報表」處理綜合財務報表之部分及香港(常設詮釋委員會)詮釋第 12 號「綜合賬—特殊目的實體」。香港財務報告準則第 10 號更改「控制」之定義，規定倘投資者因參與投資對象之業務而可以或有權分享其可變動回報，且有能力行使對投資對象之權力而影響該等回報時，則視為投資者控制該投資對象。為符合香港財務報告準則第 10 號關於控制之定義，必須滿足所有三項條件，包括：(1) 投資者可對投資對象行使權力；(2) 投資者因參與投資對象之業務而可以或有權分享其可變動回報；及(3) 投資者有能力行使對投資對象之權力而影響其投資回報金額。香港財務報告準則第 10 號對本集團持有之投資的合併方法並無影響。



2. 主要會計政策(續)

新訂或經修訂的香港財務報告準則(續)

香港財務報告準則第11號「合營安排」及香港會計準則第28號「於聯營公司及合資企業之投資」

香港財務報告準則第11號取代香港會計準則第31號「合資企業權益」及香港(常設詮釋委員會)詮釋第13號「共同控制實體－合營者之非貨幣性貢獻」。

根據香港財務報告準則第11號，合營安排投資之類別，以每位投資者擁有之合約權益與義務分為合資經營及合資企業，而非以合營安排之法律架構作分類。有別於香港會計準則第31號，新準則不容許使用「按比例綜合」處理合資企業之賬目。應用此新準則對集團之經營業績或財務狀況均無影響。

香港財務報告準則第13號「公允值計量」

於本中期期間，本集團首次應用香港財務報告準則第13號。香港財務報告準則第13號設立公允值計量及有關其披露的單一指引，並取代過往載於其他香港財務報告準則之規定。香港會計準則第34號作出相對性修訂，規定於簡明綜合財務報表中作出若干披露。

香港財務報告準則第13號的範圍廣泛，其應用於其他香港財務報告準則規定或允許公允值計量及有關公允值計量披露的金融工具項目及非金融工具項目，惟有少數豁免情況。香港財務報告準則第13號包含「公允值」的新定義，並定義公允值為在資本(或在最有利的)市場中，根據計量日的當時市場在有秩序的交易狀況下，釐定出售資產所得到或轉讓負債所付出的作價。在香港財務報告準則第13號項下，公允值是一個出售價格，不管該價格是可以直接觀察或利用其他評估方法而估算出來。同時，香港財務報告準則第13號包含廣泛的披露規定。

根據香港財務報告準則第13號的過渡條文，本集團已前瞻性採用新公允值計量及披露規定。公允值資料的披露刊載於附註19。



2. 主要會計政策(續)

新訂或經修訂的香港財務報告準則(續)

香港會計準則第1號修訂本「其他全面收益項目之呈列」

香港會計準則第1號修訂本引入全面收益表及收益表之新專門用語。在香港會計準則第1號修訂本項下，「全面收益表」更名為「損益及其他全面收益表」，而「收益表」則更名為「損益表」。香港會計準則第1號修訂本保留可於一個單一報表內或於兩個獨立而連續的報表內呈列損益及其他全面收益的選擇權。然而，香港會計準則第1號修訂本規定於其他全面部份作出額外披露，例如須將其他全面收益項目分為兩類：(a) 其後將不會重新分類至損益的項目；及(b) 於滿足特定條件後其後或會重新分類至損益的項目。其他全面收益項目的稅項須按相同基準分配一該等修訂本並無更改以除稅前或扣除稅項後之方式呈列其他全面收益項目之現有選擇權。該等修訂本已追溯採用，因此其他全面收益項目的呈列已按該等修訂本作出相應修改。

3. 分部信息

以下為本集團之經營分部，此乃根據向主要經營決策人(即本公司執行董事)呈報以進行資源分配及評估表現為目的之資料劃分：

基建設施	-	投資於收費公路項目及水務相關業務
房地產	-	物業發展及投資及經營酒店
消費品	-	製造及銷售香煙、包裝材料及印刷產品

以上經營分部亦代表本集團可呈報分部。



簡明綜合財務報表附註

截至二零一三年六月三十日止六個月

3. 分部信息(續)

以下為本集團按經營分部劃分之收入及業績分析：

截至二零一三年六月三十日止六個月

	基建設施 千港元	房地產 千港元	消費品 千港元	未分攤 千港元	綜合 千港元
分部收入					
對外銷售	1,561,069	5,516,468	1,711,247	-	8,788,784
分部溢利(虧損)	829,461	1,439,102	541,609	(35,029)	2,775,143
財務費用	(97,586)	(445,051)	(1,323)	(9,680)	(553,640)
分佔合營企業業績	42,995	-	-	-	42,995
分佔聯營公司業績	310	(4,149)	14,098	-	10,259
透過出售附屬公司 出售資產之溢利	-	819,125	-	-	819,125
出售其他附屬公司及一家 聯營公司權益之溢利	-	-	103,340	1,823	105,163
除稅前溢利(虧損)	775,180	1,809,027	657,724	(42,886)	3,199,045
稅項	(153,538)	(678,407)	(101,844)	(10,858)	(944,647)
除稅後溢利(虧損)	621,642	1,130,620	555,880	(53,744)	2,254,398
扣減：歸屬於非控制 股東權益之溢利	(89,311)	(477,888)	(11,800)	-	(578,999)
歸屬於本公司擁有人之 期間溢利(虧損)	532,331	652,732	544,080	(53,744)	1,675,399



簡明綜合財務報表附註

截至二零一三年六月三十日止六個月

3. 分部信息(續)

截至二零一二年六月三十日止六個月

	基建設施 千港元	房地產 千港元	消費品 千港元	未分攤 千港元	綜合 千港元
分部收入					
對外銷售	1,326,259	3,239,617	1,669,920	-	6,235,796
分部溢利(虧損)	704,890	1,246,498	577,897	(966)	2,528,319
財務費用	(78,028)	(322,943)	(4,824)	(26,663)	(432,458)
分佔合營企業業績	21,877	-	-	-	21,877
分佔聯營公司業績	-	(5,116)	9,591	-	4,475
出售豐順之溢利	-	1,276,515	-	-	1,276,515
出售其他附屬公司及一家 合營企業權益之溢利	-	114,365	196,923	-	311,288
除稅前溢利(虧損)	648,739	2,309,319	779,587	(27,629)	3,710,016
稅項	(127,192)	(321,966)	(123,334)	(115,868)	(688,360)
除稅後溢利(虧損)	521,547	1,987,353	656,253	(143,497)	3,021,656
扣減：歸屬於非控制 股東權益之溢利	(47,197)	(410,231)	(21,049)	-	(478,477)
歸屬於本公司擁有人之 期間溢利(虧損)	474,350	1,577,122	635,204	(143,497)	2,543,179

以下為本集團按經營分部劃分之資產分析：

	二零一三年 六月三十日 千港元	二零一二年 十二月三十一日 千港元
基建設施	21,671,605	21,872,505
房地產	76,676,547	78,375,403
消費品	4,814,660	4,782,832
未分攤資產	12,794,515	10,282,271
綜合資產總額	115,957,327	115,313,011



簡明綜合財務報表附註

截至二零一三年六月三十日止六個月

4. 出售其他附屬公司、一家合營企業及一家聯營公司權益之溢利

截至二零一三年六月三十日止六個月之合計金額為(i)出售已於二零一二年十二月三十一日被分類為持作出售之一家聯營公司權益約103百萬港元之溢利(見附註12)及(ii)一家附屬公司撤銷註冊約2百萬港元之溢利。

截至二零一二年六月三十日止六個月之金額包括(i)出售已於二零一一年十二月三十一日被分類為持作出售之一家附屬公司權益約197百萬港元之溢利及(ii)出售已於二零一一年十二月三十一日被分類為持作出售之一家合營企業權益約114百萬港元之溢利。

5. 稅項

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
本期間稅項		
— 香港	96,930	112,521
— 中國土地增值稅(「土增稅」)	412,045	210,338
— 中國企業所得稅(「所得稅」) (包括中國預扣稅70,782,000港元 (截至二零一二年六月三十日止 六個月: 120,986,000港元))	668,393	549,851
	1,177,368	872,710
過往期間多提撥備		
— 香港	(51)	(1,798)
— 中國所得稅(附註)	(4,878)	(149,066)
	(4,929)	(150,864)
本期間遞延稅項	(227,792)	(33,486)
	944,647	688,360

附註：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，本集團於截至二零一二年六月三十日止六個月期間確認了中國所得稅之多提撥備。

香港利得稅乃按兩個期間估計應課稅溢利的16.5%計算。

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。一家中國附屬公司於兩個期間獲按照遞進基準繳納12.5%之較低稅率。

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。



6. 期間溢利

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
期間溢利已扣除(計入)以下項目：		
收費公路經營權攤銷(已包括在銷售成本內)	329,524	292,135
其他無形資產攤銷(已包括在銷售成本內)	26,952	20,169
物業、廠房及設備折舊	127,944	136,749
已付土地租金攤銷	1,901	2,220
投資物業之公允值減少	67,849	8,271
投資之股息收入(已包括在淨投資收入內)	(2,188)	(4,852)
出售物業、廠房及設備之溢利	(782)	(4,330)
利息收入(已包括在淨投資收入內)	(216,890)	(162,787)
與服務特許權安排相關之利息收入 (已包括在其他收入內)	(115,393)	(34,396)
於損益表按公允值列賬之金融資產之公允值變動 (已包括在淨投資收入內)	9,266	(43,003)
淨匯兌虧損	15,123	45,326
撥回其他應收款項之減值損失(附註)	-	(587,079)
補償收入(已包括在其他收入內)(附註)	-	(178,703)
延遲交付物業予客戶之補償	37,083	5,463
分佔合營企業中國所得稅 (已包括在分佔合營企業業績內)	18,489	7,108
分佔聯營公司中國所得稅 (已包括在分佔聯營公司業績內)	2,930	3,844

附註：於往年，本集團對一筆付予交易對方有關收購一項物業項目約人民幣478百萬元(相等於約587百萬港元)之訂金全額確認減值。於截至二零一二年六月三十日止期間，本集團與交易對方達成一項協議，致使交易對方同意(i)退回全數訂金予本集團及(ii)支付本集團一筆補償款約人民幣145.5百萬元(相等於約179百萬港元)。據此，本集團於截至二零一二年六月三十日止期間已確認撥回減值損失587百萬港元及補償收入約179百萬港元。



簡明綜合財務報表附註

截至二零一三年六月三十日止六個月

7. 股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
二零一二年已付末期股息每股 58 港仙 (截至二零一二年六月三十日止六個月： 二零一一年已付末期股息每股 58 港仙)	626,916	626,381

緊隨本報告期期末，董事決議派發中期股息每股 42 港仙(二零一二年：50 港仙)，將付予於二零一三年九月十二日在本公司股東登記名冊內之本公司股東。

8. 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：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
盈利：		
藉以計算每股基本盈利之盈利 (本公司擁有人應佔期間溢利)	1,675,399	2,543,179
普通股之潛在攤薄影響		
— 已扣稅可換股債券利息	25,535	—
	1,700,934	2,543,179
股數：		
藉以計算每股基本盈利之普通股加權平均股數	1,080,816,101	1,079,913,014
普通股之潛在攤薄影響		
— 本公司購股期權	1,864,458	475,677
— 可換股債券	53,956,342	—
藉以計算每股攤薄盈利之普通股加權平均股數	1,136,636,901	1,080,388,691



8. 每股盈利(續)

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(如在相關期間內該等購股期權之行使價高於平均市價)；
- (ii) 行使本集團一家上市附屬公司上實城開發行之購股期權／認股權證(由於其具反攤薄影響)。該等認股權證已於二零一二年七月二十三日失效；及
- (iii) 行使上實環境發行之購股期權，該等認股權證已於二零一二年八月十三日到期(由於其具反攤薄影響)。

9. 投資物業及物業、廠房及設備之變動

本集團於報告期末的投資物業之公允值乃根據與本集團概無關連之獨立合資格專業估值師戴德梁行有限公司於該日進行之估值。戴德梁行有限公司乃估值師公會之會員。是次估值乃參考於相似地點及狀況下類似的物業之交易價格所提供之市場憑證或按淨租金收入資本化的基準作出估值。本集團於本期間(i)於損益中確認了約68百萬港元投資物業之公允值減少(截至二零一二年六月三十日止六個月：約8百萬港元)及(ii)出售若干投資物業獲得現金所得款項26,108,000港元(截至二零一二年六月三十日止六個月：80,407,000港元)。

為擴充本集團經營及業務，本集團於本中期間增加在建工程成本約2百萬港元(截至二零一二年六月三十日止六個月：61百萬港元)及購置了其他物業、廠房及設備合共成本約97百萬港元(截至二零一二年六月三十日止六個月：89百萬港元)。

10. 存貨

存貨主要為持有作出售之發展中物業。其中金額約33,457百萬港元(二零一二年十二月三十一日：28,644百萬港元)預期不會在一年內變現。

於二零一三年六月三十日，賬面值為5,258,565,000港元之一塊土地(「現有地盤」)乃計入發展中物業，其受限於土地交換安排。緊隨地下鐵建設工程及上海都市規劃作出法定變動後，上海市徐匯區規劃和土地管理局(「上海徐匯」)與本集團一家附屬公司於二零一三年五月十八日簽訂協議，據此，本集團同意以現有地盤交換上海徐匯指定之四塊土地(「新地盤」)。本集團毋須就土地交換支付土地出讓金或任何其他款項。於報告期末，土地交換程序仍未完成。



11. 貿易及其他應收款項

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。

以下為貿易應收款項(扣減壞賬準備)按發票日期(大概為收入確認日期)呈列之賬齡分析。

	二零一三年 六月三十日 千港元	二零一二年 十二月三十一日 千港元
30天內	247,888	282,414
31-60天	183,602	151,790
61-90天	129,660	150,817
91-180天	108,257	86,733
181-365天	219,612	102,537
多於365天	50,826	51,989
	939,845	826,280

於二零一三年六月三十日，其他應收款項中包括(i)應收代價款項2,883,492,000港元(二零一二年十二月三十一日：1,349,044,000港元)、(ii)應收若干聯營公司1,672,562,000港元(二零一二年十二月三十一日：1,695,116,000港元)，此金額為無抵押及無固定還款期、(iii)就土地投標所支付之按金1,075,000,000港元(二零一二年十二月三十一日：無)、(iv)應收上海市徐匯區國有資產監督管理委員會(「徐匯國資委」)控制的實體133,059,000港元(二零一二年十二月三十一日：128,755,000港元)為無抵押，及除112,126,000港元(二零一二年十二月三十一日：111,568,000港元)按固定年利率7.02%(二零一二年十二月三十一日：7.50%)計息及於一年內到期外，餘額為無息及無固定還款期、(v)應收若干關連人士(附屬公司之非控制股東或董事)50,463,000港元(二零一二年十二月三十一日：47,319,000港元)，此金額為無抵押、無息及無固定還款期及(vi)於本期間委託一家合營企業作為向本集團提供資產管理服務之款項500,000,000港元(二零一二年十二月三十一日：無)。



12. 分類為持作出售資產

於二零一三年六月三十日分類為持作出售資產

於二零一三年五月，本集團決定向一家獨立第三者（「受讓方」）出售兩家附屬公司湖州湖鴻投資發展有限公司（「湖州湖鴻」）及湖州湖濱投資發展有限公司（「湖州湖濱」）的100%權益，代價分別為人民幣56,444,000元（相等於70,555,000港元）及人民幣31,602,000元（相等於39,503,000港元），而受讓方有權促使湖州湖鴻及湖州湖濱償還股東貸款分別為人民幣84,847,000元（相等於106,059,000港元）及人民幣103,184,000元（相等於128,980,000港元）。於二零一三年六月三十日，於湖州湖鴻及湖州湖濱的資產，預計會於報告期期末起的十二個月內出售，及已被分類為持作出售資產，並於簡明綜合財務狀況表中分開呈列。該等出售所得款項超過該等資產之賬面值，因此，沒有減值損失需被確認。

以上交易在本簡明綜合財務報表發出日尚未完成。

此外，本集團於本中期期間訂立買賣協議，以總代價人民幣15,286,000元（相等於19,108,000港元）出售若干投資物業予獨立第三方。該等物業將會被交付及該等出售預計會於未來十二個月內在符合若干先決條件後完成。於二零一三年六月三十日，已收取了按金人民幣7,643,000元（相等於9,554,000港元）並包括在其他應付款項內（見附註13）。

於簡明綜合財務狀況表中分開呈列之分類為持作出售資產如下：

	湖州湖鴻 千港元	湖州湖濱 千港元	投資物業 千港元	合計 千港元
存貨	115,930	135,816	-	251,746
其他應收款項	-	3	-	3
銀行結存及現金	515	191	-	706
投資物業	-	-	19,108	19,108
分類為持作出售資產合計	116,445	136,010	19,108	271,563



12. 分類為持作出售資產(續)

於二零一二年十二月三十一日分類為持作出售資產

於二零一二年，本集團訂立買賣協議，以總代價人民幣242,481,000元(相等於301,593,000港元)出售若干投資物業予獨立第三方。該等出售在符合若干先決條件後完成。於二零一二年十二月三十一日，該等投資物業已被分類為持作出售資產，並於簡明綜合財務狀況表中分開呈列。該等出售已於二零一三年六月三十日止六個月期間完成。

此外，於二零一二年十一月，本集團決定以代價人民幣123,750,000元(相等於154,135,000港元)出售其於一家聯營公司浙江天外包裝印刷股份有限公司(「浙江天外」)全數30%權益予一獨立第三方。於二零一二年十二月三十一日，於浙江天外之權益已被分類為持作出售資產，並於簡明綜合財務狀況表中分開呈列。該出售已於二零一三年六月完成。

於二零一二年十二月三十一日，於綜合財務狀況表中分開呈列之分類為持作出售資產如下：

	千港元
投資物業	301,593
於浙江天外之權益	74,923
	376,516



12. 分類為持作出售資產(續)

於二零一二年十二月三十一日分類為持作出售資產(續)

投資物業及於浙江天外之權益於相關出售日的價值如下：

	投資物業 千港元	浙江天外 千港元	合計 千港元
已出售資產／權益	302,119	75,298	377,417
出售時由換算儲備重分至損益	-	(24,503)	(24,503)
	302,119	50,795	352,914
出售之溢利			
－於一家聯營公司之權益	-	103,340	103,340
總代價	302,119	154,135	456,254
以下列方式支付：			
已收現金	120,169	117,125	237,294
提早收取的代價(附註13)	181,950	37,010	218,960
	302,119	154,135	456,254
出售產生之現金淨流入：			
已收現金代價總額	120,169	117,125	237,294



13. 貿易及其他應付款項

以下為貿易應付款項按發票日期呈列之賬齡分析。

	二零一三年 六月三十日 千港元	二零一二年 十二月三十一日 千港元
30天內	528,619	1,155,794
31-60天	275,004	161,667
61-90天	133,212	81,527
91-180天	202,950	83,340
181-365天	309,927	817,710
多於365天	816,549	836,855
	2,266,261	3,136,893

於二零一三年六月三十日其他應付款項中包括(i)應付徐匯國資委及徐匯國資委控制的實體款項308,874,000港元(二零一二年十二月三十一日:304,868,000港元),此金額為無抵押、免息及無固定還款期,(ii)應付若干同系附屬公司款項1,278,775,000港元(二零一二年十二月三十一日:1,509,080,000港元)為無抵押及無固定還款期,及除30,000,000港元(二零一二年十二月三十一日:29,851,000港元)按固定年利率4%(二零一二年十二月三十一日:4%)計算利息外,餘額為免息的,(iii)出售分類為持作出售資產(見附註12)預收定金9,554,000港元(二零一二年十二月三十一日:218,643,000港元)及(iv)發展中物業的預提支出2,767,161,000港元(二零一二年十二月三十一日:2,128,597,000港元)。

14. 物業銷售之客戶訂金

物業銷售之客戶訂金為物業銷售時收取的款項但按照本集團收入確認政策尚未確認為收入。其中約2.826百萬港元(二零一二年十二月三十一日:4,545百萬港元)預計將在多於一年後確認為收入。

15. 銀行及其他貸款

本集團於本期間(i)取得約5,971百萬港元(截至二零一二年六月三十日止六個月:6,401百萬港元)之新貸款及(ii)償還約9,423百萬港元(截至二零一二年六月三十日止六個月:4,714百萬港元)之貸款。

其他貸款中包括由一家同系附屬公司提供約2,679百萬港元(二零一二年十二月三十一日:2,787百萬港元)之貸款。

貸款按市場利率支付利息及於一至十年內償還。



16. 可換股債券

於二零一三年二月十八日(「發行日」)，本公司之一家全資附屬公司同捷有限公司(「發行人」)發行了本金3,900,000,000港元之零息可換股債券(「二零一八年可換股債券」)。除已被提早贖回外，二零一八年可換股債券將於二零一八年二月十八日(「到期日」)以本金的105.11%被贖回。二零一八年可換股債券由本公司擔保，並在聯合交易所上市。

二零一八年可換股債券的主要條款如下：

二零一八年可換股債券持有人有權以換股價每股36.34港元轉換全部或任何部份二零一八年可換股債券為本公司股份(可作反攤薄調整)。在發行日的四十天後(包括該日)至到期日前七個工作日(包括該日)的任何時間，換股權可被行使。

二零一八年可換股債券持有人有權在二零一六年二月十八日以既定贖回價格贖回全部或部份二零一八年可換股債券(「持有人贖回權」)。於各報告日期，持有人贖回權已按公允值分開列作衍生金融工具。

於二零一六年二月十八日至到期日前一日的任何時間，如在該贖回通知發出前的三十個連續交易日當中二十個交易日，本公司股份的收市價為提早贖回金額除以換股比例的不少於130%，發行人可以既定贖回價格贖回全部(但不是部份)二零一八年可換股債券(「發行人贖回權」)。於各報告日期，發行人贖回權已按公允值分開列作衍生金融工具。

二零一八年可換股債券包含負債部份、權益部份、持有人贖回權及發行人贖回權。權益部份於權益中的「可換股債券權益儲備」項下列示。



16. 可換股債券(續)

二零一八年可換股債券的負債部份及權益部份於本期間的變動如下：

	負債部份 千港元	權益部份 千港元
於二零一三年一月一日	-	-
於二零一三年二月十八日發行	3,712,653	187,347
交易成本	(42,287)	(2,133)
利息	30,581	-
遞延稅項負債	-	(70,772)
於二零一三年六月三十日	3,700,947	114,442

17. 資本性承諾

	二零一三年 六月三十日 千港元	二零一二年 十二月三十一日 千港元
已簽約但未於簡明綜合財務報表中撥備之 資本性開支		
— 增加持有作出售發展中物業	6,160,779	7,089,313
— 購買物業、廠房及設備	92,331	201,612
— 增加在建工程	670,048	28,435
	6,923,158	7,319,360
已批准但未簽約之資本性開支 — 增加在建工程	-	460,199

除上述外，本集團應佔一家合營企業之資本性承諾如下：

	二零一三年 六月三十日 千港元	二零一二年 十二月三十一日 千港元
已簽約但未於簡明綜合財務報表中撥備之資本性開支		
— 投資於一家中國合營企業	106,519	-



18. 或然負債

(i) 擔保

	二零一三年 六月三十日 千港元	二零一二年 十二月三十一日 千港元
因下列公司使用之銀行信貸而向銀行作出擔保		
— 物業買家	3,170,562	3,205,156
— 徐匯國資委控制的一家實體	270,000	393,035
— 一家合營企業的一家聯營公司	207,188	-
	3,647,750	3,598,191

- (ii) 本集團為由一名第三方就本集團尚未支付之應計若干尚未支付代價提出申索之被告人。第三方的申索亦包括截至二零一二年七月二十五日止約為273,000,000港元之損害賠償，該款項將於其後按每日利率累計約160,000港元直至償付為止。本集團於取得法律意見後，認為有充分理由不予支付尚未償還之代價，而現時對第三方申索之結果作出估計為言之尚早。因此，本集團並無就損害賠償作出撥備。

19. 金融工具的公允值計量

本集團部份金融資產及金融負債於每個報告期末按公允值計量。下表描述如何釐定金融資產及金融負債的公允值(特別是估值方法及使用的輸入資料)，並根據輸入資料可觀察公允值計量之程度，將公允值計量的級別歸類為第1至第3級別。

- 第1級別公允值計量乃根據相同資產或負債在活躍市場之報價(未經調整)計算所得；
- 第2級別公允值計量乃根據除第1級別所包括報價以外而就資產或負債而言屬可觀察之輸入資料，直接(即作為價格)或間接(即來自價格)計算所得；及
- 第3級別公允值計量乃根據不能觀察之市場資料(不可觀察之輸入資料)的資產或負債的資料輸入估價方法計算所得。



19. 金融工具的公允值計量(續)

除了下表詳列的金融資產及金融負債的公允值及可供出售金融資產以成本扣減減值準備列賬外，本公司董事認為於簡明綜合財務報表以攤銷後成本列賬的受限制之銀行存款、貿易及其他應收款項、作抵押之銀行存款、短期銀行存款、銀行結存及現金、貿易及其他應付款項及銀行及其他貸款與其公允值相若。

金融資產/金融負債	於二零一三年 六月三十日 的公允值 千港元	公允值 級別	估值方法 及主要輸入資料	主要不可觀察 輸入資料	不可觀察 輸入資料與 公允值的關係
指定於損益表按公允值 列賬之金融資產					
上市可換股票據	31,039	第一級別	活躍市場所報 買入價	不適用	不適用
於損益表按公允值列賬 之金融資產					
上市股本證券	221,929	第一級別	活躍市場所報 買入價	不適用	不適用
結構性存款	277,875	第二級別	比較期末日匯率 與目標匯率	不適用	不適用
可供出售之投資					
上市股本證券	127,425	第一級別	活躍市場所報 買入價	不適用	不適用
非上市信託基金	100,000	第三級別	折現現金流 主要輸入資料為 預期利率及 到期時間	預期利率	預期利率越高， 估值越低

於本期間，第一、二、三級別之間並無轉賬。



20. 透過出售附屬公司出售資產之溢利

於二零一三年六月，上實城開透過出售其全資附屬公司 Earn Harvest Limited 及力暉投資有限公司(兩間公司持有上海城開集團龍城置業有限公司(「上海城開龍城」) 25% 股本權益) 出售其於上海城開龍城持有之特定土地(「特定土地」)之獨家經營權予一獨立第三者，代價為人民幣 1,174,500,000 元(相等於 1,463,369,000 港元)(「購買代價」)。除購買代價外，買方同意 (i) 於出售完成日承擔上海城開龍城 25% 之負債淨額及 (ii) 但無權於完成後影響或分佔上海城開龍城於其業務產生之資金且毋須承擔上海城開龍城任何額外責任，惟特定土地之獨家經營權則除外。出售於二零一三年六月二十七日完成。於完成日，買方所佔之負債淨額約為人民幣 217,022,000 元(相等於 270,399,000 港元)，與購買代價合共為人民幣 1,391,522,000 元(相等於 1,733,768,000 港元)。

於出售日，附屬公司之資產淨值及資產(包括特定土地)如下：

	千港元
已收代價：	
已收現金	244,365
遞延現金代價(附註)	1,489,403
代價總額	1,733,768
已失去控制權之資產及負債分析：	
計入本集團存貨之特定土地	914,715
銀行結存及現金	116
其他應付款項	(188)
	914,643
出售收益	819,125
出售產生之現金流入淨額：	
已收現金代價	244,365
減：已出售銀行結存及現金	(116)
	244,249

附註：遞延代價將於二零一四年六月三十日或之前由買方全數以現金償付。



21. 有關人士之交易

(i) 本集團於本期間與以下有關人士進行之重大交易：

有關人士	交易性質	截至六月三十日止六個月	
		二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
最終控股公司	本集團支付土地及樓宇租金 及管理費	1,140	1,106
同系附屬公司	本集團支付利息	40,062	50,466
	本集團支付土地及樓宇租金 及管理費	28,932	31,001
一家合營企業	本集團從委托資金 收取投資收入	19,935	33,751
	本集團注資	125,000	-
聯營公司	本集團支付物業佣金	33,358	33,194
	本集團收取土地及樓宇租金	1,286	1,296
附屬公司非控制股東	本集團收取利息	3,596	6,113
	本集團支付利息	5,460	3,621
本公司獨立非執行董事 控制的實體	本集團支付土地及樓宇租金 及管理費	3,097	2,463

此外，本集團一家附屬公司上實發展的一筆銀行貸款獲得一家同系附屬公司以銀行存款人民幣496百萬元(相等於約620百萬港元)作為抵押。



21. 有關人士之交易(續)

(ii) 主要管理人員的酬金

本期間董事及其他主要管理人員的酬金如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
董事袍金及委員會酬金	828	679
基本薪金及津貼	9,692	8,427
花紅	4,724	3,324
以股份為基準的付款支出	1,243	8,597
退休福利計劃供款	242	232
	16,729	21,259

董事及主要管理人員的酬金由薪酬委員會決定，乃取決於個人表現及市場趨勢。

(iii) 於截至二零一二年六月三十日止六個月期間，緊接完成以代價 181,265,000 港元從上實集團收購上實豐順置業(BVI)有限公司(「豐順」)的 100% 權益，本集團以總代價約 1,537 百萬港元(i) 出售豐順 90% 權益及(ii) 轉讓相關的股東貸款 151,401,000 港元予若干於上市規則下被視作為本公司的有關人士，其中約 107 百萬港元已於二零一一年十二月三十一日收取作為訂金以及約 776 百萬港元將於二零一三年十二月收取。此等交易使本集團於該期間錄得稅前出售溢利 1,276,515,000 港元。此等交易的進一步詳情已刊載於二零一一年二月二十六日及二零一二年四月二十日的本公司公告內。

(iv) 與其他中國政府實體的交易

本集團本身為上實集團旗下集團公司的成員，而上實集團乃由中國政府控制。董事認為本公司最終由中國政府控制，而本集團於受中國政府控制、共同控制或有重大影響力的實體為主導的經濟環境下經營。除與上實集團及有關人士進行交易外，本集團亦與其他政府有關實體進行業務往來。本公司董事認為，該等交易無論單獨或整體上對本集團的營運影響並不重大。本集團於處理該等業務交易時，董事把該等政府有關實體視為獨立的第三方。



21. 有關人士之交易(續)

- (v) 本集團簽訂了若干銀行信貸協議，信貸金額約9,250百萬港元(二零一二年十二月三十一日：10,444百萬港元)。根據該等協議條款，如(i)上實集團不再最終實益直接及間接持有本公司附投票權的股本權益最少35%或不再擁有對本公司的管理控制權；或(ii)上實集團的控制股東上海市人民政府不再實益直接及間接持有上實集團附投票權的股本權益最少51%或上實集團不再受上海市人民政府行政管轄，貸款本金連同應付利息及其他根據協議應付的金額有可能變成立即到期須即時償還。該等信貸協議將於直至二零一五年十一月二十二日期間分別到期。截至二零一三年六月三十日，有關信貸之已使用貸款金額約9,250百萬港元(二零一二年十二月三十一日：10,444百萬港元)。

22. 中期期後事項

於二零一三年七月二日，現有地盤之土地使用權已轉讓予上海徐匯。新地盤土地使用權之轉讓仍在辦理中，於刊發該等簡明綜合財務報表當日尚未完成。

董事的股份、相關股份及債券權益

於二零一三年六月三十日，本公司各董事及最高行政人員於本公司及其相聯法團（定義見《證券及期貨條例》第XV部）的股份、相關股份及債券中擁有本公司根據《證券及期貨條例》第352條存置之登記冊所記錄或依據《標準守則》須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

(I) 於本公司的股份及相關股份權益

董事姓名	身份	權益性質	持有已發行 普通股 股份數目	尚未行使之 購股期權 數目 (附註2)	總計	約佔已發行 股本百分比
周 杰	實益擁有人	個人	333,000	1,530,000	1,863,000	0.17%
陸 申	實益擁有人	個人	-	1,350,000	1,350,000	0.12%
周 軍	實益擁有人	個人	195,000	1,350,000	1,545,000	0.14%
徐 波	實益擁有人	個人	-	600,000	600,000	0.06%
錢 毅	實益擁有人	個人	-	1,350,000	1,350,000	0.12%
羅嘉瑞	實益擁有人	個人	766,560	216,000	982,560	0.09%
吳家璋	實益擁有人	個人	-	216,000	216,000	0.02%
梁伯韜	實益擁有人	個人	-	216,000	216,000	0.02%

附註：

1. 上述權益皆為好倉權益。
2. 該等好倉乃衍生自非上市及以實物結算之相關股份。

(II) 於相聯法團的股份及相關股份權益

上實城開

董事姓名	身份	權益性質	尚未行使之 購股期權數目 (附註2)	約佔已發行 股本百分比
周軍	實益擁有人	個人	7,000,000	0.15%

附註：

1. 上述權益皆為好倉權益。
2. 該等好倉乃衍生自非上市及以實物結算之相關股份。

上海醫藥

董事姓名	股份類別	身份	權益性質	持有已發行 股份數目	約佔各類別 已發行 股本百分比
陸 申	A股	實益擁有人	個人	6,440	0.0003%
羅嘉瑞	H股	酌情信託的成立人	其他	4,000,000	0.52%

附註：上述權益皆為好倉權益。

除上述者外，於二零一三年六月三十日，概無本公司董事或最高行政人員於本公司或其相聯法團（定義見《證券及期貨條例》第XV部）的股份、相關股份及債券中擁有權益或淡倉。



購股期權

(I) 上實控股計劃

上實控股計劃生效日期自採納該計劃日期起計，為期十年。本公司股東於二零一二年五月二十五日通過終止上實控股計劃。於本期間，根據上實控股計劃可認購本公司股份的購股期權的變動詳情如下：

	授出日期	每股 行使價 港元	根據授出購股期權可發行的股數				於2013年 6月30日 尚未行使
			於2013年 1月1日 尚未行使	於本期間 行使	於本期間 重列	於本期間 註銷	
第一類：董事							
周杰	2010年11月2日	36.60	850,000	-	-	-	850,000
	2011年9月20日	22.71	680,000	-	-	-	680,000
陸申	2010年11月2日	36.60	750,000	-	-	-	750,000
	2011年9月20日	22.71	600,000	-	-	-	600,000
周軍	2010年11月2日	36.60	750,000	-	-	-	750,000
	2011年9月20日	22.71	600,000	-	-	-	600,000
徐波	2012年5月16日	23.69	600,000	-	-	-	600,000
錢毅	2010年11月2日	36.60	750,000	-	-	-	750,000
	2011年9月20日	22.71	600,000	-	-	-	600,000
羅嘉瑞	2010年11月2日	36.60	120,000	-	-	-	120,000
	2011年9月20日	22.71	96,000	-	-	-	96,000
吳家瑋	2010年11月2日	36.60	120,000	-	-	-	120,000
	2011年9月20日	22.71	96,000	-	-	-	96,000
梁伯韜	2010年11月2日	36.60	120,000	-	-	-	120,000
	2011年9月20日	22.71	96,000	-	-	-	96,000
滕一龍 ^(附註)	2010年11月2日	36.60	1,200,000	-	(1,200,000)	-	-
	2011年9月20日	22.71	960,000	-	(960,000)	-	-
合共			8,988,000	-	(2,160,000)	-	6,828,000
第二類：僱員							
	2010年11月2日	36.60	10,390,000	-	(420,000)	-	9,970,000
	2011年9月20日	22.71	10,519,000	(118,800)	(336,000)	-	10,064,200
	2012年5月16日	23.69	544,000	-	-	-	544,000
合共			21,453,000	(118,800)	(756,000)	-	20,578,200
第三類：其他							
	2010年11月2日	36.60	10,220,000	-	1,620,000	(820,000)	11,020,000
	2011年9月20日	22.71	5,796,200	(521,200)	1,296,000	(196,800)	6,374,200
合共			16,016,200	(521,200)	2,916,000	(1,016,800)	17,394,200
全部類別合共			46,457,200	(640,000)	-	(1,016,800)	44,800,400

附註：滕一龍先生於二零一三年六月二十五日退任本公司董事。



於二零一零年十一月授出的購股期權可於二零一零年十一月三日至二零一五年十一月二日期間內，分三期予以行使，情況如下：

- 二零一零年十一月三日至二零一一年十一月二日（最多可行使獲授購股期權的40%）
- 二零一一年十一月三日至二零一二年十一月二日（最多可行使獲授購股期權的70%）
- 二零一二年十一月三日至二零一五年十一月二日（可悉數行使獲授購股期權）

於二零一一年九月授出的購股期權可於二零一一年九月二十一日至二零一六年九月二十日期間內，分三期予以行使，情況如下：

- 二零一一年九月二十一日至二零一二年九月二十日（最多可行使獲授購股期權的40%）
- 二零一二年九月二十一日至二零一三年九月二十日（最多可行使獲授購股期權的70%）
- 二零一三年九月二十一日至二零一六年九月二十日（可悉數行使獲授購股期權）

於二零一二年五月授出的購股期權可於二零一二年五月十七日至二零一七年五月十六日期間內，分三期予以行使，情況如下：

- 二零一二年五月十七日至二零一三年五月十六日（最多可行使獲授購股期權的40%）
- 二零一三年五月十七日至二零一四年五月十六日（最多可行使獲授購股期權的70%）
- 二零一四年五月十七日至二零一七年五月十六日（可悉數行使獲授購股期權）

於本期間內，在緊接上實控股計劃購股期權行使日期前本公司股份的加權平均收市價為27.68港元。

(II) 上實控股新計劃

上實控股新計劃生效日期自採納該計劃日期起計，為期十年。於本期間內，本公司並無根據上實控股新計劃授出購股期權。

**(III) 上實城開計劃**

上實城開計劃生效日期自採納該計劃日期起計，為期十年。上實城開計劃已於二零一二年十二月十一日期滿。於本期間，根據上實城開計劃可認購上實城開股份的購股期權的變動詳情如下：

	授出日期	每股 行使價 港元	根據授出購股期權可發行的股數			於2013年 6月30日 尚未行使
			於2013年 1月1日 尚未行使	於本期間 重列	於本期間 註銷	
第一類：上實城開董事， 亦為本公司董事						
周軍	2010年9月24日	2.98	7,000,000	-	-	7,000,000
第二類：上實城開之 其他董事						
	2010年9月24日	2.98	26,000,000	12,000,000	-	38,000,000
第三類：上實城開之僱員						
	2010年9月24日	2.98	27,750,000	(12,000,000)	1,000,000	14,750,000
全部類別合共			60,750,000	-	1,000,000	59,750,000

授出的購股期權可於二零一零年九月二十四日至二零二零年九月二十三日期間內，分三期予以行使，情況如下：

- 二零一零年九月二十四日至二零一一年九月二十三日（最多可行使獲授購股期權的40%）
- 二零一一年九月二十四日至二零一二年九月二十三日（最多可行使獲授購股期權的70%）
- 二零一二年九月二十四日至二零二零年九月二十三日（可悉數行使獲授購股期權）

(IV) 上實城開新計劃

上實城開新計劃生效日期自採納該計劃日期起計，為期十年。於本期間內，上實城開並無根據上實城開新計劃授出購股期權。

(V) 上實環境計劃

上實環境計劃生效日期自採納該計劃日期起計，為期十年。於本期間內，上實環境並無根據上實環境計劃授出購股期權。

購買本公司股份或債券的安排

除上述購股期權一節外，於本期間任何時間內，本公司或其任何控股公司、其任何附屬公司或其同系附屬公司並無作出任何其他安排，使本公司董事可藉購買本公司或其他法人團體的股份或債券而獲得利益。

主要股東

於二零一三年六月三十日，根據《證券及期貨條例》第336條存置之登記冊所記錄，本公司的主要股東及其他人士於本公司股份及相關股份中擁有本公司的權益及淡倉如下：

股東名稱	身份	權益性質	實益持有普通股 股份數目	約佔已發行 股本百分比
上實集團	由其擁有控制 權益的公司持有	公司	619,917,748 (附註1)	57.35%

附註：

1. 上實集團透過其全資附屬公司，即上海投資控股有限公司、SIIC Capital (B.V.I.) Limited、上海實業金融控股有限公司、上海實業貿易有限公司、萬勤投資有限公司、南洋國際貿易有限公司、SIIC Treasury (B.V.I.) Limited、南洋酒店(香港)有限公司、香港天厨味精有限公司及上海實業崇明開發建設有限公司分別持有519,409,748股、80,000,000股、13,685,000股、3,782,000股、1,219,000股、650,000股、550,000股、312,000股、300,000股及10,000股上實控股股份，因此，上實集團被視作擁有上述公司各自所持有之上實控股股份及相關股份權益。
2. 上述權益皆為好倉權益。

除上述者外，於二零一三年六月三十日，概無其他人士於本公司股份或相關股份中擁有須登記於根據《證券及期貨條例》第336條須予備存的登記冊內的任何權益或淡倉。

根據《上市規則》第13.51B(1)條作出之披露

自二零一二年年報日期及截至本報告日期止，董事資料變動如下：

周杰先生

- 於二零一三年六月五日不再擔任上海醫藥執行董事及董事長。
- 於二零一三年六月五日獲委任為上海醫藥非執行董事。

陸申先生

- 於二零一三年六月五日不再擔任上海醫藥非執行董事。

錢毅先生

- 於二零一三年六月十二日不再擔任永發印務董事長及董事。



羅嘉瑞先生

- 於二零一三年五月三十日獲委任為朗廷酒店管理人有限公司(作為朗廷酒店投資的託管人—經理)與朗廷酒店投資有限公司主席及非執行董事。
- 於二零一三年六月二十七日辭任香港上市公司商會主席。
- 於二零一三年六月二十七日獲委任為香港上市公司商會副主席。

僱員及薪酬政策

於二零一三年六月三十日，本集團之僱員人數為 10,637 人(二零一二年：10,971 人)，其中內地僱員人數為 10,009 人，餘下 628 人為香港及海外僱員。本集團因應本集團經營業績、個人工作表現和市場薪酬趨勢釐定員工薪酬。此外，本集團重視與員工之間的關係及培育，亦鼓勵員工持續進修，不斷增值，提升員工素質，為本集團作更大的貢獻。

審閱報告

審核委員會已審閱本公司截至二零一三年六月三十日止六個月之中期報告。

企業管治

截至二零一三年六月三十日止六個月期間內，本公司已遵守載於《上市規則》附錄十四的《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及薪酬委員會主席，因離港處理業務而未克出席同於二零一三年五月二十一日舉行的本公司股東週年大會及股東特別大會。

董事進行證券交易的標準守則

本公司已就上市公司董事及高級管理人員進行證券交易訂立不低於《標準守則》要求之守則。經向本公司各董事及有關僱員作出特定查詢後，彼等已確認其於本期間內已遵守《標準守則》及本公司所訂立之守則所規定的標準。

購買、出售或贖回上市證券

於本期間內，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。

所用詞彙

成都永發印務

本公司

董事

中環水務

本集團

滬寧高速

《上市規則》

路橋發展

《標準守則》

南方水務

南洋煙草

業務淨利潤

中國

《證券及期貨條例》

新交所或SGX

星河數碼

上海醫藥

上海申渝

上實發展

上實環境

上實環境計劃

上實城開

上實城開計劃

上實城開新計劃

簡要說明

成都永發印務有限公司

上海實業控股有限公司

本公司之董事

中環水務投資有限公司

本公司及其附屬公司

上海滬寧高速公路(上海段)發展有限公司

聯交所證券上市規則

上海路橋發展有限公司

上市規則關於上市發行人董事進行證券交易的標準守則

南方水務有限公司

南洋兄弟煙草股份有限公司

不包括總部支出淨值之淨利潤

中華人民共和國

香港法例第571章證券及期貨條例

新加坡證券交易所

上海星河數碼投資有限公司

上海醫藥集團股份有限公司(上交所證券代碼: 601607; 聯交所股份代號: 2607)

上海申渝公路建設發展有限公司

上海實業發展股份有限公司(上交所證券代碼: 600748)

上海實業環境控股有限公司(新交所股份代號: 5GB)

於二零一二年四月二十七日召開之股東特別大會上批准上實環境採納之購股期權計劃

上海實業城市開發集團有限公司(聯交所股份代號: 563)

於二零零二年十二月十二日召開之股東特別大會上批准上實城開採納之購股期權計劃。有關計劃已於二零一二年十二月十一日期滿

於二零一三年五月十六日召開之股東週年大會上批准上實城開採納之新購股期權計劃



上實控股計劃	於二零零二年五月三十一日召開之股東特別大會上批准本公司採納之購股期權計劃，有關計劃已於二零一二年五月二十五日於本公司召開的股東特別大會上終止
上實控股新計劃	於二零一二年五月二十五日召開之股東特別大會上批准本公司採納之新購股期權計劃
上實集團	上海實業(集團)有限公司
上交所或SSE	上海證券交易所
聯交所或HKSE	香港聯合交易所有限公司
永發印務	永發印務有限公司
浙江天外包裝	浙江天外包裝印刷股份有限公司