

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)

## 二零一三年中期業績公佈

(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」）截至二零一三年六月三十日止未經審核的中期業績。本期間，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。

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。

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。

### 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<br>淨利潤 | 同比變幅  | 通行費收入    | 同比變幅  | 車流量<br>(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，上海星河數碼投資有限公司（「**星河數碼**」）（上海滬寧高速公路（上海段）有限公司（「**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

上海實業環境控股有限公司（「**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有限公司（「**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，並中標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。

中環保水務投資有限公司（「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。

## 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

上海實業城市開發集團有限公司（「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，上實城開與上海市徐匯區規劃和土地管理局（「上海徐匯」）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。該四塊土地位於濱江地段，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

上海實業發展股份有限公司（「**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%；實現股東應佔利潤為人民幣 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，實現租金收入約為人民幣 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「海上灣」和成都「海上海」等公司重點項目的開發建設。

## 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

南洋兄弟煙草股份有限公司（「**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

永發印務有限公司（「**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有限公司（「**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印刷股份有限公司（「浙江天外包裝」）的 30% 股權，作價為人民幣 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。

*\* 不包括總部支出淨值之淨利潤*

## 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。

基建設施方面，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

## 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

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。

## 審閱中期業績

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未經審核綜合中期業績。

## 企業管治

截至二零一三年六月三十日止六個月期間內，本公司已遵守載於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）《證券上市規則》（「《上市規則》」）附錄十四的《企業管治守則》（「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。

## 購買、出售或贖回上市證券

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。

## 刊發中期報告

二零一三年中期報告將於二零一三年九月中寄予各位股東，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。

## 董事會

於本公告日期，董事會成員包括六位執行董事，分別為王偉先生、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、吳家瑋先生、梁伯韜先生及鄭海泉先生。

## 中期業績

以下為本集團截至二零一三年六月三十日止六個月未經審核的中期業績，此未經審核的中期業績是節錄自二零一三年中期報告內所載的未經審核簡明綜合財務報表：

### 簡明綜合損益表

截至二零一三年六月三十日止六個月

|                         | <i>附註</i> | 截至該日止六個月                          |                                   |
|-------------------------|-----------|-----------------------------------|-----------------------------------|
|                         |           | <b>30.6.2013</b><br>千港元<br>(未經審核) | <b>30.6.2012</b><br>千港元<br>(未經審核) |
| 營業額                     | 3         | <b>8,788,784</b>                  | 6,235,796                         |
| 銷售成本                    |           | <b>(5,411,597)</b>                | (3,887,817)                       |
| 毛利                      |           | <b>3,377,187</b>                  | 2,347,979                         |
| 淨投資收入                   |           | <b>230,724</b>                    | 244,964                           |
| 其他收入                    |           | <b>318,060</b>                    | 898,852                           |
| 銷售及分銷費用                 |           | <b>(406,019)</b>                  | (304,279)                         |
| 行政及其他費用                 |           | <b>(744,809)</b>                  | (659,197)                         |
| 財務費用                    |           | <b>(553,640)</b>                  | (432,458)                         |
| 分佔合營企業業績                |           | <b>42,995</b>                     | 21,877                            |
| 分佔聯營公司業績                |           | <b>10,259</b>                     | 4,475                             |
| 透過出售附屬公司出售資產之溢利         |           | <b>819,125</b>                    | -                                 |
| 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溢利 |           | <b>105,163</b>                    | 311,288                           |
| 除稅前溢利                   |           | <b>3,199,045</b>                  | 3,710,016                         |
| 稅項                      | 4         | <b>(944,647)</b>                  | (688,360)                         |
| 期間溢利                    | 5         | <b>2,254,398</b>                  | 3,021,656                         |
| 期間溢利歸屬於                 |           |                                   |                                   |
| - 本公司擁有人                |           | <b>1,675,399</b>                  | 2,543,179                         |
| - 非控制股東權益               |           | <b>578,999</b>                    | 478,477                           |
|                         |           | <b>2,254,398</b>                  | 3,021,656                         |
| 每股盈利                    | 7         | 港元                                | 港元                                |
| - 基本                    |           | <b>1.550</b>                      | 2.355                             |
| - 攤薄                    |           | <b>1.496</b>                      | 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

|                                      | 截至該日止六個月         |                  |
|--------------------------------------|------------------|------------------|
|                                      | <u>30.6.2013</u> | <u>30.6.2012</u> |
|                                      | 千港元              | 千港元              |
|                                      | (未經審核)           | (未經審核)           |
| 期間溢利                                 | <b>2,254,398</b> | 3,021,656        |
| <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>266,279</b>   | (444,002)        |
| - 合營企業                               | <b>7,032</b>     | (11,028)         |
| - 聯營公司                               | <b>16,395</b>    | (19,040)         |
| 可供出售之投資之公允值調整                        |                  |                  |
| - 附屬公司                               | <b>(2,219)</b>   | 1,194            |
| - 一家合營企業                             | -                | (11,060)         |
| 出售一家聯營公司權益 / 持作出售之一家附屬公司時<br>重分之換算儲備 | <b>(24,503)</b>  | (8,963)          |
| 期間其他全面收益（支出）                         | <b>262,984</b>   | (492,899)        |
| 期間全面收益總額                             | <b>2,517,382</b> | 2,528,757        |
| 期間全面收益總額歸屬於                          |                  |                  |
| - 本公司擁有人                             | <b>1,795,093</b> | 2,256,694        |
| - 非控制股東權益                            | <b>722,289</b>   | 272,063          |
|                                      | <b>2,517,382</b> | 2,528,757        |



簡明綜合財務狀況表  
於二零一三年六月三十日

|                     | <i>附註</i> | <u>30.6.2013</u><br>千港元<br>(未經審核) | <u>31.12.2012</u><br>千港元<br>(經審核) |
|---------------------|-----------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>非流動資產</b>        |           |                                   |                                   |
| 投資物業                |           | 9,405,361                         | 9,471,090                         |
| 物業、廠房及設備            |           | 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                           |
|                     |           | <b>36,949,889</b>                 | <b>36,669,139</b>                 |
| <b>流動資產</b>         |           |                                   |                                   |
| 存貨                  |           | 49,766,976                        | 51,021,592                        |
| 貿易及其他應收款項           | 8         | 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                        |
|                     |           | <b>78,735,875</b>                 | <b>78,267,356</b>                 |
| <b>分類為持作出售資產</b>    |           | <b>271,563</b>                    | <b>376,516</b>                    |
|                     |           | <b>79,007,438</b>                 | <b>78,643,872</b>                 |
| <b>流動負債</b>         |           |                                   |                                   |
| 貿易及其他應付款項           | 9         | 11,505,366                        | 11,759,240                        |
| 物業銷售之客戶訂金           |           | 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             |           | 11,417,895                        | 10,718,828                        |
|                     |           | <b>36,167,917</b>                 | <b>36,438,101</b>                 |
| <b>流動資產淨值</b>       |           | <b>42,839,521</b>                 | <b>42,205,771</b>                 |
| <b>資產總值減流動負債</b>    |           | <b>79,789,410</b>                 | <b>78,874,910</b>                 |

|                   | <b>30.6.2013</b><br>千港元<br>(未經審核) | <b>31.12.2012</b><br>千港元<br>(經審核) |
|-------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>股本及儲備</b>      |                                   |                                   |
| 股本                | <b>108,089</b>                    | 108,025                           |
| 股本溢價及儲備           | <b>33,593,657</b>                 | 32,301,464                        |
| <b>本公司擁有人應佔權益</b> | <b>33,701,746</b>                 | 32,409,489                        |
| <b>非控制股東權益</b>    | <b>16,587,866</b>                 | 15,829,544                        |
| <b>總權益</b>        | <b>50,289,612</b>                 | 48,239,033                        |
| <b>非流動負債</b>      |                                   |                                   |
| 大修撥備              | <b>77,939</b>                     | 79,516                            |
| 銀行及其他貸款           | <b>18,084,854</b>                 | 22,112,850                        |
| 可換股債券             | <b>3,700,947</b>                  | -                                 |
| 高級票據              | <b>2,126,912</b>                  | 2,746,903                         |
| 遞延稅項負債            | <b>5,509,146</b>                  | 5,696,608                         |
|                   | <b>29,499,798</b>                 | 30,635,877                        |
| <b>總權益及非流動負債</b>  | <b>79,789,410</b>                 | 78,874,910                        |

## 附註:

### (1) 簡明綜合財務報表的審閱

截至二零一三年六月三十日止六個月的簡明綜合財務報表乃未經審核，惟已由德勤•關黃陳方會計師行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。而德勤•關黃陳方會計師行發出的簡明綜合財務報表的審閱報告載於即將寄發予股東的中期報告內。

### (2) 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《上市規則》附錄十六之相應披露要求之規定而編製。

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。

#### 載有負債及權益部分的可換股債券

本集團所發行且載有負債及轉換權部分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分之公允值間之差額，代表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分乃使用實際利率法按攤銷成本列賬。權益部分，指可轉換負債部分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分。有關權益部分之交易成本直接於權益內扣除。有關負債部分之交易成本計入負債部分之賬面值，並於可換股債券期內使用實際利率法攤銷。

### 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、<br>香港財務報告準則第 11 號及<br>香港財務報告準則第 12 號<br>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<br>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<br>(二零一一年經修訂)                                  | 僱員福利  |
| 香港會計準則第 28 號<br>(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<br>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）<br>— 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 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。

### **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分作出額外披露，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 — 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<br>千港元 | 房地產<br>千港元 | 消費品<br>千港元 | 未分攤<br>千港元 | 綜合<br>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聯營公司<br>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<br>溢利（虧損） | 532,331     | 652,732    | 544,080    | (53,744)   | 1,675,399 |

#### 截至二零一二年六月三十日止六個月

|                        | 基建設施<br>千港元 | 房地產<br>千港元 | 消費品<br>千港元 | 未分攤<br>千港元 | 綜合<br>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合營企業<br>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<br>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：

|        | <u>30.6.2013</u><br>千港元 | <u>31.12.2012</u><br>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 | <u>115,957,327</u>      | <u>115,313,011</u>       |

#### (4) 稅項

|   | 截至該日止六個月                |                         |
|---|-------------------------|-------------------------|
|   | <u>30.6.2013</u><br>千港元 | <u>30.6.2012</u><br>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                 |
|   | <u>1,177,368</u>        | <u>872,710</u>          |
| 過往期間多提撥備  |                         |                         |
| - 香港  | (51)                    | (1,798)                 |
| - 中國所得稅（附註）   | (4,878)                 | (149,066)               |
|   | <u>(4,929)</u>          | <u>(150,864)</u>        |
| 本期間遞延稅項   | (227,792)               | (33,486)                |
|   | <u>944,647</u>          | <u>688,360</u>          |

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。

## (5) 期間溢利

|                                       | 截至該日止六個月         |                  |
|---------------------------------------|------------------|------------------|
|                                       | <u>30.6.2013</u> | <u>30.6.2012</u> |
|                                       | 千港元              | 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<br>（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                         | -                | (587,079)        |
| 補償收入（已包括在其他收入內）                       | -                | (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<br>（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<br>（已包括在分佔聯營公司業績內）        | 2,930            | 3,844            |

## (6) 股息

|   | 截至該日止六個月         |                  |
|---|------------------|------------------|
|   | <u>30.6.2013</u> | <u>30.6.2012</u> |
|   | 千港元              | 千港元              |
| 二零一二年已付末期股息每股58港仙<br>（截至二零一二年六月三十日止六個月：<br>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。

## (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：

|                                 | 截至該日止六個月             |                      |
|---------------------------------|----------------------|----------------------|
|                                 | 30.6.2013            | 30.6.2012            |
|                                 | 千港元                  | 千港元                  |
| <b>盈利：</b>                      |                      |                      |
| 藉以計算每股基本盈利之盈利<br>(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               | -                    |
|                                 | <u>1,700,934</u>     | <u>2,543,179</u>     |
| <b>股數：</b>                      |                      |                      |
| 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           | -                    |
|                                 | <u>1,136,636,901</u> | <u>1,080,388,691</u> |

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) 行使本集團一家上市附屬公司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）。



(8) 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。

|          | <u>30.6.2013</u> | <u>31.12.2012</u> |
|----------|------------------|-------------------|
|          | 千港元              | 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            |
|          | <hr/>            | <hr/>             |
|          | 939,845          | 826,280           |
|          | <hr/> <hr/>      | <hr/> <hr/>       |

(9) 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。

|          | <u>30.6.2013</u> | <u>31.12.2012</u> |
|----------|------------------|-------------------|
|          | 千港元              | 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           |
|          | <hr/>            | <hr/>             |
|          | 2,266,261        | 3,136,893         |
|          | <hr/> <hr/>      | <hr/> <hr/>       |

# 財務回顧

## 一. 財務業績分析

### 1. 營業額

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。

### 2. 各業務溢利貢獻

本期間基建設施業務淨利潤約 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集團龍城置業有限公司（「上海城開龍城」）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包裝項目 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印務全部 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. 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龍城 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、合營企業及聯營公司權益之溢利

永發印務完成出售浙江天外包裝項目 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。

### 4. 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、24 億 900 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、20 億 3,726 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. 於中期結算後事項

鑒於上海市地鐵建設和市鎮規劃之依法修改，本集團一家附屬公司於二零一三年五月十八日與上海徐匯簽訂一項協議，根據該協議，本集團同意將一塊土地（「現存地盤」）調整為上海徐匯指定之四塊土地（「新地盤」）。

於二零一三年七月二日，現存地盤的土地使用權已轉讓予上海徐匯。新地盤的土地使用權轉讓目前仍在進行中，在此等簡明綜合財務報表發出當日仍未完成。