



上海實業控股有限公司

SHANGHAI INDUSTRIAL HOLDINGS LIMITED

(股份代號：363)



2014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	9
業務回顧、討論與分析	10
財務回顧	26
簡明綜合財務報表的審閱報告	35
簡明綜合損益表	37
簡明綜合損益及其他全面收益表	38
簡明綜合財務狀況表	39
簡明綜合權益變動表	41
簡明綜合現金流量表	44
簡明綜合財務報表附註	46
其他資料	71
詞彙	77

**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)  
 倪建達先生(副行政總裁)  
 徐波先生(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  
 美國預託證券代號：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183號  
 合和中心22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

## 股東資料

### 股息通知

#### 中期股息

董事會決議派發截至二零一四年六月三十日止六個月的中期股息每股 45 港仙(二零一三年：每股 42 港仙) 予於二零一四年九月十七日(星期三)已登記在本公司股東名冊內之股東，有關股息將於二零一四年十月三日(星期五)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，本公司將於二零一四年九月十七日(星期三)暫停辦理股東登記，在該日不會辦理股份過戶登記。就此，股東務請於二零一四年九月十六日(星期二)下午四時三十分前將所有過戶文件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 183 號合和中心 22 樓，方為有效。

### 財務日誌

公佈二零一四年中期業績	二零一四年八月二十八日
寄發二零一四年中期報告	約於二零一四年九月十六日
二零一四年中期股息除淨日	二零一四年九月十五日
二零一四年中期股息記錄日期	二零一四年九月十七日
二零一四年中期股息通知	約於二零一四年十月三日

## 董事長報告書

本人欣然向各位股東宣佈本集團截至二零一四年六月三十日止的中期業績。

二零一四年上半年，面對全球經濟復蘇步伐緩慢和美國政府逐步退出量化寬鬆政策，加上中國經濟增長有所下降，調控政策繼續收緊等各種各樣複雜多變的因素，本集團在董事會和行政班子的領導下，積極推動各項核心業務穩定的發展，進一步提升經營效益，全面統籌資源，繼續推進資產和業務的整合兼併，有效盤活資產，整體取得較好的業績。

截至二零一四年六月三十日止的六個月，本集團實現淨利潤19.49億港元，同比上升16.3%，主要由於本年度上半年，本集團完成出售上海青浦區E地塊的交易，錄得較大的盈利。總收入為76.35億港元，同比下跌13.1%。

董事會決議派發二零一四年中期股息每股45港仙(二零一三年：每股42港仙) 予於二零一四年九月十七日(星期三)已登記在本公司股東名冊內的股東。上述中期股息將於二零一四年十月三日(星期五)或前後派付予各位股東。

本集團基建業務期內的盈利為5.60億港元，同比上升5.3%。收費公路業務在二零一四年上半年，面對國家各項收費政策的實施，通過提升服務質量和收費效率，保持通行費收入和車流量整體平穩增長。水務業務，上實環境二零一四年上半年的營業額和淨利潤分別為人民幣6.80億元和人民幣1.30億元，同比分別大幅上升41.3%和60.9%。增長主要由於期內合併了剛收購完成的數個項目，包括青浦第二水廠100%權益、達州佳境100%權益和浦城熱電50%權益。同期，中環水務營業收入8億港元，與去年同期持平，淨利潤4,173萬港元，同比增長13.1%。

房地產業務在期內實現盈利10.73億港元，同比大幅上升64.4%，主要由於本公司和附屬公司上實發展共同完成出售上海青浦區E地塊所有權益，錄得11.91億港元盈利。上實城開上半年股東應佔虧損為1.48億港元。上實發展二零一四年上半年的營業額為人民幣5.79億元，比去年同期下降73.5%；由於期內完成出售上海青浦區E地塊的51%權益，實現股東應佔利潤為人民幣6.84億元，同比大幅增長134.8%。

消費品業務穩定的發展，淨利潤達4.83億港元，繼續為本集團貢獻穩定的利潤和現金流。

## 董事長報告書

### 做好資金平衡 優化資本結構

本期間內，本公司完成了40億港元的銀團貸款，並為上海申渝的人民幣10億元股東貸款進行再融資。做好資金平衡，優化資本結構，為本集團未來的業務發展提供了資金上的支持。

此外，上實城開完成了一項約3億美元的銀行俱樂部貸款，以及上實環境通過配發10億股新股，集資1.58億新加坡元。上實發展更於二零一四年五月，公佈擬發行不超過人民幣30億元公司債，年期不超過7年。期內，上實發展更與母公司上實集團和金融機構合作，設立投資基金，募集社會資金作為未來發展的用途。

### 公路業務平穩發展 水務增長令人欣慰

二零一四年上半年，本集團持有的三條收費公路繼續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，實現了汽車流量和收入的增長。淨利潤輕微下降，主要由於滬寧高速的稅收優惠減少。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工作有序的進行，本期間內完成的收購項目除了青浦第二水廠、浦城熱電和達州佳境項目外，還包括於本年六月公佈，以人民幣4.05億元收購龍江環保的25.3125%股權，加上本集團原持有的16.8%股權，本集團控制龍江環保共42.1125%股權。龍江環保是黑龍江省最大的供排水一體化經營企業。收購顯示上實環境進一步擴充業務的決心和執行力，提升資產質量和整體盈利水平。通過收購兼併和改擴建工作，上實環境的水處理能力達到每日4,145,000噸，進一步鞏固上實環境為中國一線環保企業的地位。目前，若加上中環水務，本集團的水處理能力已增至每日9,654,000噸。

上實環境繼續努力開拓融資渠道，在報告期後，成功以先舊後新的方式，向多名獨立投資者配發共10億股新股，集資共1.58億新加坡元。

## 房地產資源有效盤活 繼續提升經營效益

本年度上半年，上實城開主要交房項目為上海「萬源城」，佔建築面積31,000平方米。期內，上實城開向上海市政府，以人民幣7.67億元，收購上海市閔行區梅隴鎮佔地面積為43,000平方米之地塊，用於發展中小型住宅項目。莘莊地鐵上蓋工程於六月份正式動工，項目佔地11.8萬平方米，建成後將包括地鐵、鐵路、公交換乘樞紐和商業、辦公、酒店的大型綜合體。

上實城開在本期間內，與銀行積極商談，並在二零一四年七月完成了一項約3億美元的銀行俱樂部貸款。結合本公司提供的股東貸款，做好償付的4億美元高息債的融資工作，有效降低財務成本，並為其未來運營資金提供了準備。

面對行業調控，上實城開繼續提升經營開發效益，嚴謹控制成本，有效盤活資產，釋放項目潛在價值。

二零一四年上半年，上實發展除了與本公司一起完成出售上海青浦區E地塊的權益，實現可觀的利潤外，更通過競投的方式，分別以合共約人民幣10.66億元購入上海嘉定新城兩地塊，佔地共91,940.3平方米和以人民幣10.69億元購入杭州市余杭區地塊，佔地75,000平方米；並分別引進合作夥伴，共同開發項目。此外，上實發展與母公司上實集團旗下的上實東灘投資開發集團，共同出資成立養老產業平台公司，佔38%權益。於本報告日期後，平台公司與政府簽訂合同，受讓崇明東灘啟動區共68,070.6平方米的土地。

上實發展更於期內公佈擬發行不超過人民幣30億元公司債，年期不超過7年。上實發展更與上實集團子公司共同出資成立投資公司，佔51%權益，新公司與金融機構合作，成立「上實實銀城市發展投資基金1期」，募集社會資金，準備用於調整債務結構和一般運營資金，支持公司業務發展。



## 董事長報告書

### 優化消費品市場結構 努力提升技術進步

二零一四年上半年，南洋煙草積極開展新項目，新產品陸續推出市場，各主要市場銷售額明顯增長，效益逐步顯現；製絲技術改造工作有序進行，力爭效益進一步的提升。

永發印務上半年仍受國內高檔酒市場消費限制的影響，以及本期間出現的匯兌虧損，利潤有所下跌。今年六月，永發印務向上實集團和一家獨立股東方，以人民幣1,134萬元收購勝利醫療100%股權，進入紙漿模塑產業，創造新的盈利增長點。

### 展望

二零一四年下半年，預計世界經濟復蘇依然緩慢，國內市場和政策仍然充滿不確定因素，令本集團的業務發展面臨著挑戰。本集團將圍繞戰略目標，進一步提升經營管理，優化企業內控制度，全面統籌資源配置。同時，藉著國有資產改革的機遇，本集團將擇機進一步調整完善業務和資產結構，創造最大的股東價值。

基建設施方面，水務業務的整合和兼併將繼續有序推進，擴大投資規模，並通過多元化融資渠道，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，通過新邊疆業務的投入，本集團將加大在光伏發電等清潔能源板塊的資產規模，創造盈利新增長點。

本公司房地產業務將進一步加快項目開發，改善毛利率水平和增加現金流入；並繼續有效整合土地資源，伺機盤活現有項目權益，尋找戰略合作夥伴，釋放項目實際價值。

南洋煙草將堅持優化市場結構，推動技術進步，提高原材料的採購和使用效益，加快新品開發，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，並在收購勝利醫療100%股權的基礎上，積極開展紙漿模塑業務，尋求突破業務的局限。

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。

A square stamp containing a handwritten signature in black ink, which appears to be '王伟' (Wang Wei).

王偉  
董事長

香港，二零一四年八月二十八日

## 集團業務結構

於二零一四年八月二十八日

### 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)發展有限公司
	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	41.85%	上海實業環境控股有限公司(5GB SGX)
	45%	中環保水務投資有限公司

### 房地產

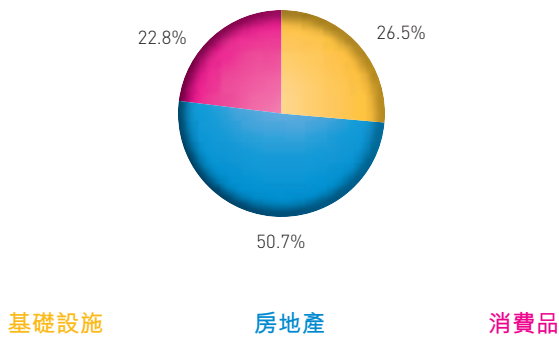
業務	本集團 所佔權益	公司名稱
房地產	69.95%	上海實業城市開發集團有限公司(563 HKSE)
	63.65%	上海實業發展股份有限公司(600748 SSE)
	81.46%	上海上實湖濱新城發展有限公司
	81.46%	上海豐澤置業有限公司
	81.46%	上海豐茂置業有限公司
	10%	上海豐濤置業有限公司
	10%	上海豐順置業有限公司

### 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

截至二零一四年六月三十日止六個月，本集團錄得未經審核股東應佔溢利 19.49 億港元，較去年同期上升 16.3%，溢利包括期內出售上海青浦區 E 地塊錄得的可觀出售利潤；營業額為 76.35 億港元，同比下跌 13.1%。本期間本集團主營業務保持穩健發展，各業務板塊業績基本實現了既定目標。

本集團主營業務的溢利貢獻



### 基建設施

二零一四年上半年，基建設施業務錄得 5.60 億港元的盈利，較去年同期上升 5.3%，佔本集團業務淨利潤 26.5%。本期間，本集團的水務環境業務繼續加大投資，規模快速擴張，並取得理想利潤增幅。旗下收費公路繼續提供了穩定的盈利貢獻。

## 業務回顧、討論與分析

### 收費公路

自國內實施重大節日免收小型客車通行費以來，本集團三條收費公路積極落實各項運行保障工作和提升收費效率，期內受益於私家車數量的自然增加，通行費收入和車流量整體保持平穩增長，其主要經營資料如下：

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)	1.64 億港元	-0.8%	3.11 億港元	+2.4%	2,030 萬	+6.4%
滬昆高速公路(上海段)	1.93 億港元	+1.6%	4.68 億港元	+6.3%	2,271 萬	+9.2%
滬渝高速公路(上海段)	8,756 萬港元	+2.2%	2.55 億港元	+8.2%	1,808 萬	+8.8%

京滬高速公路(上海段)期內通過競賽提升了收費員的服務質量與收費效率。上半年採取了多項排堵保暢措施，有效保障了節假日與日常高峰時段的收費道口暢通。本期間通行費單價有所降低，主要為上海高速路網在滬常高速公路通車後交通流分佈有變，且貨車佔比下降，使通行費收入增幅放緩。下半年將做好與嘉閔高架道互通的準備工作。淨利潤同比下跌主要由於今年開始沒有稅務減半的優惠。

滬昆高速公路(上海段)本期間通行費收入和車流量均有所上升。上半年，路橋發展主要圍繞重點工程項目施工、重大節假日和大型峰會期間的部署，積極應對迷霧、寒潮天氣，落實各項預防和應急措施，期內圓滿完成了道路的保暢工作。大蒸港橋頂升工程施工進展順利，施工期間車輛運行平穩有序。

隨著私家車數量逐年增加，且嘉松收費站完成改建後擁堵狀況消除，滬渝高速公路(上海段)二零一四年上半年車流量和通行費收入穩步增長，單計嘉松站累計車流量本期間已同比增加 37.54%。通過競賽活動，收費員綜合素質進一步提高，截至六月底，徐涇主線站高峰時段平均通行能力較去年同期增加 4.02%。

## 水務

本集團積極投入環保水務和新能源業務的投資，旨在做大做強基建業務領域，目前計入上實環境及中環水務，本集團日均供水及污水處理能力已接近 1,000 萬噸。

### 上實環境

上實環境二零一四年半年度錄得營業額人民幣 6.80 億元，同比增長 41.3%；稅後盈利為人民幣 1.30 億元，大幅增加 60.9%，增長主要由於本期間計入了於第一季度完成收購的多家項目公司的業績，包括青浦第二水廠和以生活垃圾處理及垃圾焚燒發電為主業的達州佳境和浦城熱電，以及期內錄得較高建造收入及外匯盈利。

於本年六月份，上實環境公佈收購龍江環保的 25.3125% 股權，總對價為人民幣 4.05 億元。於收購前，本公司通過旗下企業已擁有龍江環保 16.8% 股權。龍江環保為黑龍江省最大的供排水一體化經營企業，合計供水設計規模每日 83 萬噸，污水處理設計規模每日 141.5 萬噸，污泥處置規模每日 1,000 噸。此收購將是上實環境水務資產在東北地區佈局又一重大進展，整項交易將於本年度內完成。收購完成後，上實環境的污水及垃圾處理總日設計產能將分別超過 600 萬噸和 3,100 噸。

繼於去年完成配售 31 億新股份後，於本報告日期後，上實環境繼續開拓融資渠道，成功以先舊後新的方式向多名獨立投資者配發共 10 億股新股，配股所得款項累計約 1.58 億新加坡元，將用於業務擴充、償還貸款和一般營運資金。配股完成後，本集團於上實環境的股權將攤薄至 41.85%，上實環境仍被視為本公司附屬公司，其業績仍併入本公司帳目內。上實環境未來將持續通過內生式增長與外延式併購擴大業務規模，致力提升企業盈利能力和併購品質及／或有戰略意義的項目，持續提升公司品牌和知名度。

## 業務回顧、討論與分析

### 中環水務

中環水務本期間實現營業收入8億港元，與去年同期持平；淨利潤為4,173萬港元，同比增加13.1%。公司二零一四年總體戰略是加大規模擴張，改善資產質量，優化盈利模式及提高盈利水平，並積極拓寬融資渠道，全面提升核心競爭力。期內，中環水務第十一年被評為「水業十大影響力企業」，名列第三名。

二零一四年四月，中環水務簽署了湘潭市河東污水處理廠一期工程項目《特許經營合同》提質改造補充協議，項目規模每日10萬平方米，工程實施使污水處理廠排放水質由國家一級B標提升為一級A標，工程總額達人民幣5,768萬元。期內，中環水務第一個「建造-轉讓」項目湘潭荷塘物流園滬昆高速公路竹埠港連接線拓改項目的道路主線工程已完成，輔路工程有序進行。上半年，綏芬河市第三淨水廠和五花山水庫工程繼續推進。

本集團水務開發項目截至二零一四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
污水處理項目/中水回用項目					
1	福建 泉州安溪縣龍門鎮污水處理廠BOT項目	污水處理	25,000	76.419%	<ul style="list-style-type: none"> <li>第一期一段項目已投入營運。</li> <li>第一期二段項目工程尚未動工。</li> </ul>
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 惠州市梅湖水處理一期及二期項目	污水處理	200,000	76.419%	項目已投入營運。
4	廣東 深圳市龍崗一包污水處理項目	污水處理	280,000	76.419%	項目已投入營運。
5	廣東 深圳市橫崗再生水廠項目	中水回用	50,000	76.419%	<ul style="list-style-type: none"> <li>第一期項目已投入營運。</li> <li>第二期項目尚未投入營運。</li> </ul>
6	廣東 深圳市坂雪崗污水處理廠項目	污水處理	40,000	76.419%	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	45.851%	項目已投入營運。
8	廣東 深圳市觀瀾河污染治理應急工程 委托運營項目	污水處理	400,000	45.851%	項目已投入營運。

## 業務回顧、討論與分析

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
9 廣東	湛江市吳川污水處理廠TOT項目	污水處理	40,000	76.419%	項目已投入營運。
10 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。
11 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。
12 湖北	黃石市磁湖污水處理項目	污水處理	125,000	100%	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	武漢前川污水處理項目	污水處理	30,000	100%	項目已投入營運。
15 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。
16 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。
17 湖南	郴州市臨武縣污水處理BOT項目	污水處理	10,000	15.284%	項目已投入營運。
18 湖南	郴州市污水處理項目	污水處理	120,000	76.419%	項目已投入營運。
19 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。
20 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。
21 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。
22 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	76.419%	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 第一期項目已投入營運。</li> <li>• 第二期項目工程尚未動工。</li> </ul>
23 江蘇	沭陽縣城南污水處理廠項目	污水處理	60,000	76.419%	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 第一期項目已投入營運。</li> <li>• 第二期項目工程尚未動工。</li> </ul>
24 江蘇	泰興市黃橋污水處理廠特許經營項目	污水處理	50,000	76.419%	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 第一期項目已投入營運。</li> <li>• 第二期項目工程尚未動工。</li> </ul>
25 江蘇	鹽城市環保產業園區污水處理廠BOT項目	污水處理	30,000	53.493%	項目工程尚未動工。
26 遼寧	大連普灣新區污水處理項目	污水處理	50,000	92.65%	第一期一段項目在建設中。
27 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。
28 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。
29 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。



## 業務回顧、討論與分析

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
30 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。
31 山東	濰坊市污水處理廠TOT項目	污水處理	300,000	75.5%	目前已投入營運的污水廠設計產能為每日10萬噸；正在興建的新污水廠設計產能為每日20萬噸。待新廠建設完成後，原水廠將停止運作。
32 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%	項目已投入營運。
33 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。
34 上海	青浦第二污水處理廠項目	污水處理	120,000	100%	項目已投入營運。
35 浙江	台州污水處理項目	污水處理	12,500	100%	項目已投入營運。
<b>總計</b>			<b>3,300,000</b>		
<b>供水項目</b>					
1 湖北	天門市城區供水項目	供水	150,000	100%	項目已投入營運。
2 湖北	天門市新農村供水項目	供水	不適用	70%	項目已投入營運。
3 湖北	武漢市黃陂區供水項目	供水	260,000	100%	項目已投入營運。
4 山東	濰坊市寒亭區供水項目	供水	60,000	26.183%	項目已投入營運。
5 山東	濰坊市自來水供水項目	供水	320,000	51.34%	項目已投入營運。
6 山西	呂梁供水工程項目	供水	55,000	100%	項目已投入營運。
<b>總計</b>			<b>845,000</b>		
<b>固廢發電項目</b>					
1 上海	浦城固廢發電BOT項目	固廢發電	1,050	50%	項目已投入營運。
2 四川	達州固廢發電BOT項目	固廢發電	1,050	100%	<ul style="list-style-type: none"> <li>第一期已投入營運。</li> <li>第二期未建。</li> </ul>
3 浙江	溫嶺市固廢發電BOT項目	固廢發電	1,100	50%	<ul style="list-style-type: none"> <li>第一期已投入營運。</li> <li>第二期現在試運行中。</li> </ul>
<b>總計</b>			<b>3,200</b>		

## 業務回顧、討論與分析

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
<b>污水處理項目</b>					
1	安徽 蚌埠第二、三、四污水處理廠項目	污水處理	350,000	100%	項目已投入營運。
2	福建 廈門污水處理項目	污水處理	834,000	55%	項目已投入營運。
3	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。
4	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。
5	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。
6	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。
7	浙江 溫州東片污水處理項目	污水處理	150,000	100%	項目已投入營運。
8	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。
<b>總計</b>			<b>1,854,000</b>		
<b>供水/製水項目</b>					
1	安徽 蚌埠供水項目	供水	430,000	60%	項目已投入營運。
2	福建 廈門製水項目	製水	1,155,000	45%	項目已投入營運。
3	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"> <li>第一期供水項目已投入營運。</li> <li>五花山水庫工程已於二零一零年開工，二零一三年十二月舉行通水儀式。</li> <li>第三淨水廠供水工程已於二零一一年動工。</li> </ul>
4	湖北 襄陽供水項目	供水	950,000	50%	項目已投入營運。
5	湖南 湘潭供水項目	供水	425,000	70%	項目已投入營運。
6	陝西 咸陽製水項目	製水	300,000	100%	項目處於試運營階段。
7	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。
<b>總計</b>			<b>3,655,000</b>		

## 業務回顧、討論與分析

### 新邊疆業務

本公司繼續做大環境產業的投資規模，自去年通過聯營公司星河數碼的85%子公司星河能源收購了甘肅高台50兆瓦光伏電站項目及嘉峪關100兆瓦項目後，本期間再通過星河能源收購青海省剛察縣20兆瓦光伏項目和寧夏回族自治區中衛市30兆瓦光伏項目，股權轉讓總掛牌價格合共人民幣1.396億元(另承債共人民幣4.008億元)，交易已於本年五月完成。上述收購符合本集團進入清潔能源的戰略方向，具良好發展前景並可為本集團帶來較穩定的長期收益。

### 房地產

截至二零一四年六月底，本集團房地產業務所提供的盈利貢獻為10.73億港元，同比上升64.4%，佔本集團業務淨利潤50.7%。盈利上升主要為於去年十一月及今年一月，本集團及附屬A股上市公司上實發展分別與上海城投集團及其子公司簽訂協議，分階段出售上海青浦區E地塊合共100%權益，交易代價總計約人民幣16.76億元，全部交易已於本年第一季度內完成，本集團於整項交易中錄得稅後利潤約11.91億港元。有關交易能夠釋放該項目的盈利及現金流，加快實現收益，並取得額外營運資金，用於本集團的核心業務收購。

### 上實城開

上實城開本期間錄得營業額31.67億港元，較去年同期上升6.8%；本期間之稅後溢利為1,681萬港元；同比去年同期股東應佔溢利的4.82億港元，本期間錄得股東應佔虧損1.48億港元，主要為由於去年同期出售「城開中心」項目權益錄得一次性收益。期內，主要交房項目為上海「萬源城」，佔建築面積31,000平方米。上半年租金收入約1.34億港元。合約銷售金額達人民幣25.20億元，佔建築面積165,000平方米，項目主要包括上海「萬源城」、上海「晶城」、重慶「城上城」及天津「老城廂」等。

於二零一四年四月，上實城開與上海市政府簽定協議，以人民幣7.67億元購入上海閔行區梅隴鎮佔地面積為43,000平方米的一幅地皮，用於發展中小型住宅項目連地下總建築面積達153,000平方米。此外，上實城開參與的莘莊地鐵上蓋工程於六月份亦正式動工興建，項目經歷年規劃，佔地118,000平方米，建成後將為包括地鐵、鐵路、公交多線換乘樞紐和商業、辦公、酒店的大型綜合體。

上實城開於去年底以人民幣 1.3475 億元出售重慶「緹香小鎮」項目 55% 股權並於本期間連同協議安排收回的部分股東貸款，共獲約人民幣 1.54 億元的現金回籠。於本報告日期後，上實城開成功通過境外俱樂部貸款及股東貸款置換美元高級票據，此舉將可大大降低日後財務成本。上實城開未來將繼續整合土地資源，伺機釋放項目潛在價值，並集中資源於長三角地區與沿海主要城市的高效項目中。

### 上實發展

受惠於完成出售其佔上海青浦 E 地塊 51% 權益所錄得的出售利潤，上實發展二零一四年上半年實現盈利共人民幣 6.84 億元，同比上升 134.8%。公司從交易獲得良好投資回報，有效優化現金流，有利於公司持續發展。本期間營業收入為人民幣 5.79 億元，同比下跌 73.5%。房地產項目上半年簽約金額為人民幣 8.20 億元，項目包括成都「海上海」、上海青浦「海上灣」、上海金山「海上納緹」及天津「萊茵小鎮」等，佔建築面積 61,000 平方米。期內租金收入為 1.10 億港元。

二零一四年一月，上實發展通過競買方式分別競得位於上海嘉定新城的 G05-6 地塊，價格約人民幣 2.64 億元，佔土地面積 32,990.9 平方米，容積率為 1.6，土地用途同為商住辦。公司並於五月引進合作夥伴增資，共同開發此項目。增資後，上實發展持有項目 37.5% 股權，引進投資方將有利於推進項目後續開發，進一步優化公司現金流。同月，上實發展與另一合作方以人民幣 10.69 億元底價競得位於杭州市余杭區一地塊，面積為 74,864 平方米，性質為商住地，容積率 1.6 至 2.3，上實發展佔項目 51% 權益。於本報告日期後，上實發展再競得上海嘉定新城的 F04-2 地塊，價格約人民幣 8.02 億元，佔土地面積 58,949.4 平方米，容積率為 2.0，土地用途同為商住辦。

今年五月，上實發展公佈擬發行不超過人民幣 30 億元公司債，期限不超過 7 年，可用於調整債務結構及一般運營資金，以支援公司的業務發展。本期間，為了實現房地產業務向金融產業鏈拓展，公司與本公司母公司上實集團子公司共同出資成立投資公司（上實發展佔其 51% 權益），新公司將與金融機構出資合作，藉其資源優勢募集社會資金，發起設立「上實實銀城市發展投資基金 1 期」，首期募集資金規模為人民幣 25 億元。

## 業務回顧、討論與分析

於今年五月，上實發展亦與上實集團旗下上實東灘於上海自貿區共同出資成立養老產業平台公司，上實發展佔其38%權益，藉以參與養老產業的建設以涉足新型房地產開發領域，打造新盈利增長點及為公司未來發展奠定良好基礎。於本報告日期後，平台公司已與政府簽訂出讓合同，受讓坐落於崇明東灘啟動區總面積68,070.6平方米的土地。於今年六月底，上實發展在上海市虹口區出資人民幣1億元成立合資公司，作為在虹口區的策略投資平台，引入合作夥伴和進行融資投資，標誌著公司實質性參與虹口區的舊城區改造和綜合體開發的正式啟動。

本集團旗下主要物業發展項目截至二零一四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%	908,950	1,136,468	24,491	651,788	2007年至 2015年， 分期落成
2 上海市 松江區	上海青年城	商業及寫字樓	100%	57,944	212,130	304	137,454	已落成
3 上海市 閔行區	上海晶城	住宅及商業	59%	301,908	772,885	82,459	405,694	2012年至 2017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	-	95,594	已落成
5 北京市 朝陽區	後現代城	住宅及商業	100%	121,499	523,833	495	449,851	已落成
6 北京市 朝陽區	青年匯	住宅及商業	100%	112,700	348,664	5,781	246,662	2007年至 2016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	174	170,434	2007年至 2015年， 分期落成

## 業務回顧、討論與分析

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)	累計已出售 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	5,378	543,894	2006年至 2017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	-	88,748	2015年至 2018年， 分期落成
10	昆山市 花橋鎮	游站 商業及寫字樓	30.7%	34,223	129,498	1,125	55,214	已落成
11	昆山市 周市鎮	琨城帝景園 住宅	53.1%	205,017	267,701	6,598	132,089	2007年至 2017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	-	10,530	已落成
13	西安市 滻灞生態區	滻灞半島 住宅、商業及 酒店	71.5%	2,101,967	3,899,867	14,478	1,724,521	2008年至 2017年， 分期落成
14	重慶市 九龍坡區	城上城 住宅、商業及 寫字樓	100%	120,014	785,225	22,197	340,861	2008年至 2015年， 分期落成
15	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	228,768	-	-	2015年至 2017年， 分期落成
16	長沙市 雨花區	托斯卡納 住宅及商業	32.5%	180,541	210,980	-	186,492	已落成
17	長沙市 望城區	森林海 住宅及商業	67%	679,620	907,194	1,022	234,137	2007年至 2017年， 分期落成
18	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				6,334,147	12,894,477			

## 業務回顧、討論與分析

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 天津市 西青區	萊茵小鎮	住宅及商業	100%	375,961	529,971	5,269	426,104	已落成
2 青島市 石老人國家 旅遊渡假區	青島國際啤酒城	綜合用途	60.46%	227,675	760,000	-	-	2014年至 2018年， 分期落成
3 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
4 上海市 青浦區	上海上實· 海上灣	住宅	51%	808,572	454,880	8,157	58,243	2011年至 2017年， 分期落成
5 上海市 青浦區	上海D1地塊	住宅	51%	162,708	63,859	393	-	2017年
6 上海市 青浦區	上海D2地塊	住宅及商業	51%	349,168	207,612	-	-	2017年
7 上海市 金山區	海上納堤	住宅	100%	135,144	214,143	9,312	29,791	2013年至 2014年， 分期落成
8 湖州市 吳興區	海上灣 (前名為 上實湖坡花園)	住宅	100%	85,555	96,086	-	-	2014年
9 湖州市 吳興區	上實花園酒店	酒店及商業	100%	116,458	48,000	-	-	2016年
10 湖州市 吳興區	湖潤商務廣場 (一期)	商業	100%	13,661	27,322	-	-	2015年
11 大理市 下關鎮	洱海莊園	住宅及商業	75%	292,123	348,870	4,062	273,897	已落成
12 成都市 成華區	上實·海上海	住宅	50.4%	61,506	254,886	18,735	-	2014年至 2015年， 分期落成
13 泉州市 豐澤區	上實·海上海	住宅及商業	49%	381,795	1,615,395	-	-	2017年至 2021年 分期落成
小計				3,325,399 <sup>1</sup>	4,672,935 <sup>1</sup>			

## 業務回顧、討論與分析

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)	累計已出售 建築面積 (平方米)	預期 落成日期
1 上海市 青浦區	海源別墅	別墅	49%	315,073	51,911	-	11,963	2014年至 2016年， 分期落成
2 上海市 青浦區	上海上實· 海上灣	住宅	49%	808,572	454,880	8,157	58,243	2011年至 2017年， 分期落成
3 上海市 青浦區	上海D1地塊	別墅	49%	162,708	63,859	393	-	2017年
4 上海市 青浦區	上海D2地塊	別墅	49%	349,168	207,612	-	-	2017年
小計				1,635,521 <sup>1</sup>	778,262 <sup>1</sup>			
總計				11,295,067 <sup>1</sup>	18,345,674 <sup>1</sup>			

## 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 完成日期
1 上海市 徐匯濱江區	濱江	綜合體	35.4%	77,371	404,600	規劃中
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、寫字樓 及公寓式辦公	20.7%	117,825	605,000	2018年至 2022年， 分期落成
4 燕郊市 經濟技術開發區	燕郊	住宅、商業、 酒店及寫字樓	100%	333,333	666,600	2015年至 2018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				2,809,772	3,154,325	



## 業務回顧、討論與分析

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 完成日期
1 上海市 嘉定區	嘉定新城 G05-6 地塊	住宅及商業	37.5%	32,991	79,502	2016 年
2 杭州市 余杭區	古墩路項目	住宅及商業	51%	74,864	162,437	2018 年
小計				107,855	241,939	

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)	預期 完成日期
1 上海市 青浦區	上海 F 地塊	別墅	10%	350,533	175,267	規劃中
2 上海市 青浦區	上海 G 地塊	別墅	10%	401,274	200,637	規劃中
小計				751,807	375,904	
總計				3,669,434	3,772,168	

## 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	投資物業面積 (平方米)
1 天津市 南開區	老城廂	住宅、商業及寫字樓	100%	4,092 <sup>2</sup>
2 上海市 松江區	上海青年城	商業	100%	16,349 <sup>2</sup>
3 重慶市 九龍坡區	城上城	商業及車位	100%	251,847 <sup>2</sup>
4 深圳市 福田區	中國鳳凰大廈	寫字樓	91%	1,048 <sup>2</sup>
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%	13,839
7 上海市	其它	商業及寫字樓	59%	9,249
小計				341,663

## 業務回顧、討論與分析

城市	上實發展項目	房產類別	上實發展 應佔權益	投資物業面積 (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%	49,006 (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 虹口區	高陽賓館	酒店	100%	3,847
7 上海市 黃浦區	黃浦新苑商鋪	商業	100%	20,918 (含車庫面積)
8 上海市 長寧區	仲盛金融中心	商業及寫字樓	100%	2,321
9 青島市 經濟開發區	達利廣場	商業	76%	21,495
<b>小計</b>				<b>281,440</b>
<b>總計</b>				<b>633,307</b>

註：

1. 有關海源別墅、上海上實·海上灣、上海D1地塊及上海D2地塊面積存在重疊數。
2. 有關投資物業面積為重疊數，已包含在主要發展物業表內。

## 業務回顧、討論與分析

### 消費品

本集團的消費品業務於二零一四年上半年錄得盈利4.83億港元，較去年同期下跌11.3%，佔本集團業務淨利潤22.8%，繼續為本集團的業務發展提供了穩定的利潤貢獻和現金流。

### 煙草

南洋煙草二零一四年堅持以「優化市場結構、推動技術進步、提高隊伍質素、持續穩步發展」為指導方針，積極開展各項目工作。期內，各項業績指標繼續保持良好增長，符合全年銷售預期。截至六月底，南洋煙草實現營業額15.54億港元，較去年同期增加10.5%；稅後利潤為4.49億港元，同比增加6.6%。

本期間香煙銷量增加5.8%，各主要市場銷售增幅理想，新產品陸續推出市場。製絲線技改項目逐步展開，並相繼投入正常生產。隨著原材料價格不斷攀升，其中煙葉歷年來價格上升幅度最大，公司正致力優化煙葉採購方案和嚴格遵行複烤品質管制，旨在於選取良好品質的同時，亦能提高煙葉使用值，有效提升成本效益。

### 印務

永發印務二零一四年上半年錄得的營業額為5.11億港元，較上年度同期上升11.6%；其中印刷包裝業務同比增長19%，紙張貿易同比下降48%，業務結構得到調整和優化，使得公司毛利率和毛利額水平有所提升。期內公司淨利潤為3,766萬港元，同比下跌72.1%。溢利下跌主要為去年同期出售聯營公司錄得大額特殊收益，以及本期間出現匯兌虧損所致。

今年六月，永發印務向上實集團的子公司和一獨立第三方收購勝利醫療合共100%股權，支付人民幣1,134萬元的股權對價。勝利醫療自二零零八年起從事紙模生產業務，擁有較好的紙模工藝技術，並配備了良好的機器設備，具備規模化生產高檔紙模產品的能力。收購將有助永發印務進入紙漿模塑產業，突破目前的經營局限，創造新的業務來源。

## 主要數據

	二零一四年 未經審核 截至六月三十日止六個月	二零一三年	變幅 %
<b>業績</b>			
營業額(千港元)	7,635,461	8,788,784	-13.1
本公司擁有人應佔溢利(千港元)	1,948,516	1,675,399	16.3
每股盈利-基本(港元)	1.800	1.550	16.1
每股股息-中期(港仙)	45	42	7.1
股息派發比率	25.0%	27.1%	
利息覆蓋倍數(註(a))	7.6倍	7.7倍	

	未經審核 六月三十日	經審核 十二月三十一日	變幅 %
<b>財務狀況</b>			
資產總額(千港元)	119,155,212	122,410,025	-2.7
本公司擁有人應佔權益(千港元)	35,557,037	34,946,024	1.7
每股資產淨值(港元)	32.84	32.28	1.7
淨負債比率(註(b))	35.59%	30.82%	
總負債對總資金(註(c))	41.56%	41.92%	
已發行股數(股)	1,082,761,600	1,082,751,600	

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

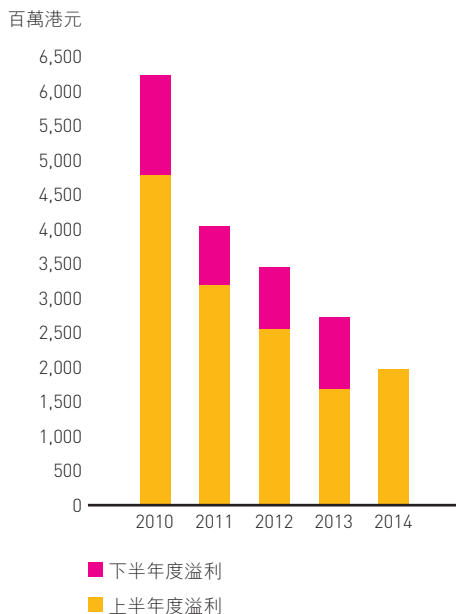
註(c)：附息借貸/(本公司擁有人應佔權益+非控制股東權益+附息借貸)

## 財務回顧

### 一 財務業績分析

#### 1 本公司擁有人應佔溢利

截至二零一四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19億4,852萬港元，較二零一三年同期增加2億7,312萬港元或約16.3%，主要因上半年出售上海市青浦區E地塊錄得出售利潤11億9,098萬港元。

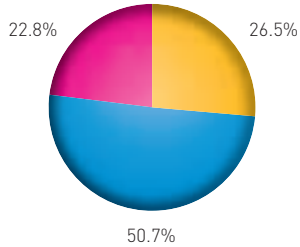


#### 2 各業務溢利貢獻

二零一四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：

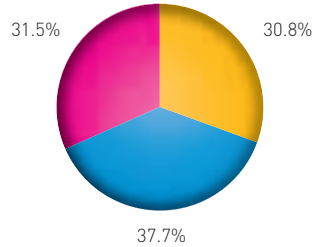
	二零一四年 未經審核 截至六月三十日止六個月 千港元	二零一三年 千港元	變幅 %
基建設施	560,404	532,331	5.3
房地產	1,073,205	652,732	64.4
消費品	482,713	544,080	-11.3
	<b>2,116,322</b>	1,729,143	22.4

2014年上半年度



基礎設施

2013年上半年度



房地產

消費品

本期間基礎設施業務淨利潤約5億6,040萬港元，佔業務淨利潤26.5%，同比上升5.3%。三條高速公路淨利潤共計約4億4,516萬港元，同比輕微增加約379萬港元，雖然三條高速公路車流量分別錄得6.4%至9.2%的自然性增長，但由於滬寧高速今年開始沒有稅務減半的優惠，抵銷公路業務的淨利潤升幅。至於水務業務，上實環境本期間完成新項目收購提供利潤貢獻及獲得匯兌收益，令業績大幅增長，加上中環水務股權由47.5%攤薄至45%而獲得攤薄收益1,576萬港元，致使水務業務有可觀的利潤增幅。

房地產業務錄得利潤約10億7,321萬港元，佔業務淨利潤50.7%，比較二零一三年同期增加約4億2,047萬港元，主要因出售上海市青浦區E地塊所有權益獲得稅後利潤11億9,098萬港元，而去年同期則錄得出售城開中心項目25%股權相對應的地塊權益而帶來的5億1,568萬港元應佔出售收益。

本期間消費品業務的淨利潤4億8,271萬港元，佔業務淨利潤22.8%。消費品業務淨利潤同比下跌，主要因永發印務去年上半年完成出售浙江天外包裝30%權益獲得應佔利潤約8,221萬港元，加上今年上半年人民幣貶值錄得賬面匯兌虧損。南洋煙草業務仍保持平穩，本期間淨銷售增加10.5%。

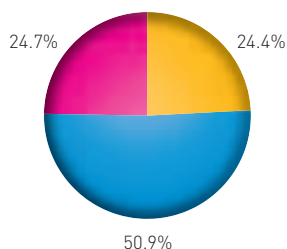
## 財務回顧

### 3 營業額

本集團於二零一四年上半年按主要業務劃分的營業額及去年同期比較數據綜合如下：

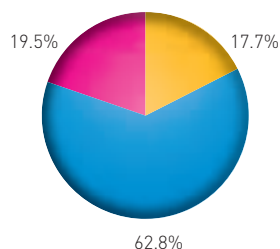
	二零一四年 未經審核 截至六月三十日止六個月 千港元	二零一三年 千港元	變幅 %
基建設施	1,867,292	1,561,069	19.6
房地產	3,884,176	5,516,468	-29.6
消費品	1,883,993	1,711,247	10.1
	<b>7,635,461</b>	<b>8,788,784</b>	<b>-13.1</b>

2014年上半年度



基礎設施

2013年上半年度



房地產

消費品

二零一四年上半年營業額約為76億3,546萬港元，比較去年同期下跌13.1%，主要因上實發展交樓結轉銷售較去年同期減少約18億3,365萬港元，但基建設施及消費品業務營業額上升抵銷部分跌幅。

基建設施業務營業額同比上升，主要因三條高速公路的通行費收入有自然性增長，加上上實環境完成收購青浦第二水廠合併其銷售及增加建設收入所致。

房地產業務營業額減少，因上實發展交樓結轉銷售較去年同期減少約18億3,365萬港元，但上實城開期內結轉的銷售金額則有約6.8%增幅，抵銷部分跌幅。

消費品業務營業額方面，南洋煙草保持平穩增長，本期間香煙淨銷售增幅約10.5%。永發印務本期間因完成收購從事紙模生產業務的勝利醫療合併其銷售而增加銷售收入，致使消費品營業額同比上升10.1%。

#### 4 除稅前溢利

##### (1) 毛利率

本期間的毛利率為38.4%，與去年同期毛利率相同。雖然基礎設施業務因毛利率相對較低的建造收入所佔比重增加，致使基礎設施業務毛利率下跌約5.1個百分點，但房地產業務結轉毛利率較高的物業項目佔收入的比例提高，房地產毛利率上升，兩者影響相互抵銷致使二零一四年上半年毛利率與二零一三年同期比較持平。

##### (2) 其他收入

本期間其他收入較去年同期減少，主要因本期間人民幣貶值而錄得賬面匯兌虧損。

##### (3) 透過出售附屬公司出售資產之溢利

本集團於去年同期完成出售城開中心項目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，本期間沒有類似收益。

##### (4) 出售／被認為部分出售其他附屬公司、一家合營企業及一家聯營公司權益之淨溢利

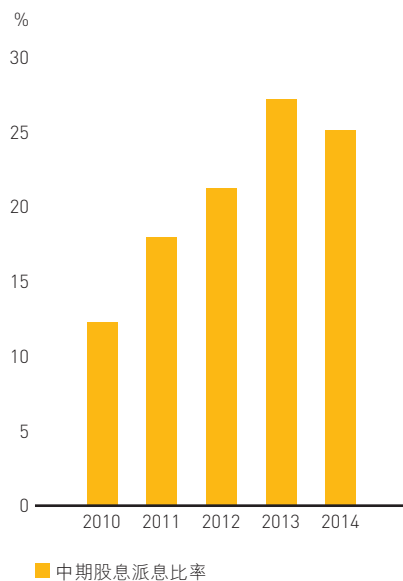
本期間淨收益主要為持有中環水務權益從47.5%攤薄至45%而獲得1,576萬港元利潤，而去年同期淨收益，主要為出售浙江天外包裝30%權益獲得稅前利潤1億334萬港元。



## 財務回顧

### 5 股息

本集團董事會決議派發中期股息每股45港仙，較二零一三年中期股息每股42港仙增加約7.1%，中期股息派息比率為25.0%（二零一三年中期：27.1%）。

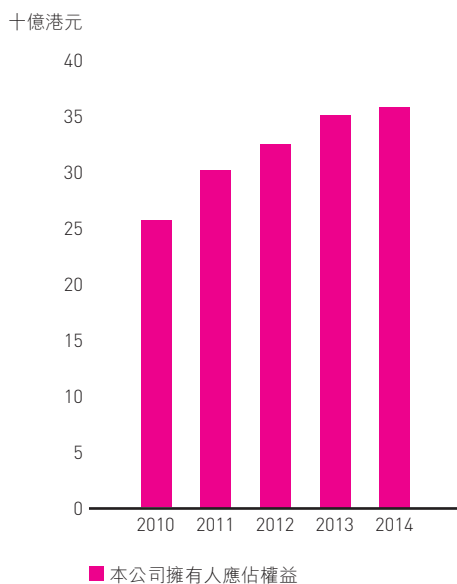


## 二 集團財務狀況

### 1 資本及本公司擁有人應佔權益

於二零一四年六月三十日，本集團已發行股份共1,082,761,600股，較二零一三年度末的1,082,751,600股增加10,000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，本集團於二零一四年六月三十日的本公司擁有人應佔權益達355億5,704萬港元。



## 2 債項

### (1) 借貸

本公司在本期間透過一家全資附屬公司SIHL Finance Limited簽定一項40億港元或等值美元雙貨幣的銀團貸款，其中20億港元或等值美元為三年期貸款，剩餘的20億港元或等值美元為五年期貸款，此貸款已用作償還一筆於二零一四年五月到期26億港元的銀團貸款及作一般營運資金用途。另外，本公司於二零一四年二月簽定一項人民幣10億元的貸款，已用於償還二零一四年五月之到期人民幣貸款。

於二零一四年六月三十日，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377億3,041萬港元(二零一三年十二月三十一日：378億653萬港元)，其中69.5%(二零一三年十二月三十一日：72.6%)為無抵押擔保的信貸額度。

### (2) 資產抵押

於二零一四年六月三十日，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5,302,191,000港元(二零一三年十二月三十一日：5,298,903,000港元)的投資物業；
- (b) 賬面值合共為878,440,000港元(二零一三年十二月三十一日：940,841,000港元)的租賃土地及樓宇；
- (c) 賬面值合共為13,579,000港元(二零一三年十二月三十一日：14,837,000港元)的廠房及機器；
- (d) 一項(二零一三年十二月三十一日：一項)收費公路經營權為3,168,712,000港元(二零一三年十二月三十一日：3,335,773,000港元)；
- (e) 賬面值合共為2,727,619,000港元(二零一三年十二月三十一日：2,294,931,000港元)的服務特許權安排應收款項；
- (f) 賬面值合共為15,213,220,000港元(二零一三年十二月三十一日：10,630,517,000港元)的持有作出售之發展中物業；
- (g) 賬面值合共為324,060,000港元(二零一三年十二月三十一日：132,958,000港元)的持有作出售之物業；
- (h) 賬面值合共為268,110,000港元(二零一三年十二月三十一日：240,273,000港元)的貿易應收款項；及
- (i) 賬面值合共為590,368,000港元(二零一三年十二月三十一日：512,231,000港元)的銀行存款。

## 財務回顧

### (3) 或然負債

於二零一四年六月三十日，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使用之銀行信貸額度向銀行分別提供約3億9,470萬港元、26億4,866萬港元及6億7,437萬港元(二零一三年十二月三十一日：3億4,059萬港元、31億3,745萬港元及2億1,223萬港元)的擔保。

### 3 資本性承諾

於二零一四年六月三十日，本集團已簽約的資本性承諾為113億4,648萬港元(二零一三年十二月三十一日：88億9,487萬港元)，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

本集團於二零一四年六月三十日持有銀行結存及短期投資分別約250億7,461萬港元(二零一三年十二月三十一日：270億3,563萬港元)及6億5,438萬港元(二零一三年十二月三十一日：5億4,212萬港元)。銀行結存的美元和其他外幣、人民幣及港元的比例分別為4%、84%及12%(二零一三年十二月三十一日：4%、85%及11%)。短期投資中主要包括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證券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。

## 簡明綜合財務報表的審閱報告

# 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 37 頁至第 70 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，當中包括於二零一四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。

## 簡明綜合財務報表的審閱報告

### 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

二零一四年八月二十八日

## 簡明綜合損益表

截至二零一四年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一四年 千港元 (未經審核)	二零一三年 千港元 (未經審核)
營業額	3	7,635,461	8,788,784
銷售成本		(4,699,994)	(5,411,597)
毛利		2,935,467	3,377,187
淨投資收入		317,506	230,724
其他收入		254,480	318,060
銷售及分銷費用		(362,142)	(406,019)
行政及其他費用		(872,675)	(744,809)
財務費用		(614,068)	(553,640)
分佔合營企業業績		92,803	42,995
分佔聯營公司業績		2,506	10,259
出售豐啟集團之溢利	13	1,716,165	-
透過出售附屬公司出售資產之溢利	20	-	819,125
出售／被認為部分出售其他 附屬公司、一家合營企業及 一家聯營公司權益之淨溢利	4	13,542	105,163
除稅前溢利		3,483,584	3,199,045
稅項	5	(936,788)	(944,647)
期間溢利	6	2,546,796	2,254,398
期間溢利歸屬於			
— 本公司擁有人		1,948,516	1,675,399
— 非控制股東權益		598,280	578,999
		2,546,796	2,254,398
每股盈利	8	港元	港元
— 基本		1.800	1.550
— 攤薄		1.664	1.496

## 簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零一四年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 千港元 (未經審核)	二零一三年 千港元 (未經審核)
期間溢利	2,546,796	2,254,398
<b>其他全面(支出)收益</b>		
<b>其後或會重分至損益之項目</b>		
折算海外業務匯兌差額		
— 附屬公司	(1,025,616)	266,279
— 合營企業	(25,553)	7,032
— 聯營公司	(49,619)	16,395
持有可供出售之投資之公允值調整		
— 附屬公司	(46,084)	(2,219)
— 一家合營企業	(5,607)	-
出售/被認為部分出售時重分之換算儲備		
— 豐啟集團	(1,256)	-
— 其他附屬公司權益	(967)	-
— 一家合營企業權益	(10,308)	-
— 一家聯營公司權益	-	(24,503)
期間其他全面(支出)收益	(1,165,010)	262,984
期間全面收益總額	1,381,786	2,517,382
期間全面收益總額歸屬於		
— 本公司擁有人	1,130,295	1,795,093
— 非控制股東權益	251,491	722,289
	1,381,786	2,517,382



## 簡明綜合財務狀況表

於二零一四年六月三十日

	附註	二零一四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一三年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
投資物業	9	9,453,730	9,779,462
物業、廠房及設備	9	4,195,192	3,599,557
已付土地租金－非流動部分	9	309,655	137,364
收費公路經營權		12,970,925	13,674,748
其他無形資產		1,620,918	1,428,855
於合營企業權益	10	3,299,414	2,629,143
於聯營公司權益		1,995,636	2,047,043
投資		1,108,218	1,127,334
服務特許權安排應收款項－非流動部分		4,337,058	3,745,186
收購一家附屬公司之已付訂金		–	156,399
採購物業、廠房及設備之已付訂金		104,892	56,474
受限制之銀行存款		83,509	85,288
遞延稅項資產		230,593	260,075
		<b>39,709,740</b>	<b>38,726,928</b>
<b>流動資產</b>			
存貨	11	46,952,949	47,942,059
貿易及其他應收款項	12	5,900,047	6,198,674
已付土地租金－流動部分	9	3,011	3,490
投資		654,383	542,117
服務特許權安排應收款項－流動部分		125,926	115,426
在建工程客戶應收款項		84,219	94,259
預付稅項		585,889	512,636
作抵押之銀行存款		590,368	512,231
短期銀行存款		632,238	548,044
銀行結存及現金		23,852,004	25,975,351
		<b>79,381,034</b>	<b>82,444,287</b>
分類為持作出售資產	13	64,438	1,238,810
		<b>79,445,472</b>	<b>83,683,097</b>

## 簡明綜合財務狀況表

於二零一四年六月三十日

	附註	二零一四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一三年 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	14	11,675,965	14,694,333
物業銷售之客戶訂金	15	8,092,312	9,122,413
在建工程客戶應付款項		16,717	20,409
應付稅項		3,018,594	3,219,064
銀行及其他貸款	16	11,215,635	12,960,798
高級票據		1,946,261	1,994,842
		<b>35,965,484</b>	42,011,859
與持作出售資產直接相關的負債	13	36,597	655,630
		<b>36,002,081</b>	42,667,489
流動資產淨值		<b>43,443,391</b>	41,015,608
資產總值減流動負債		<b>83,153,131</b>	79,742,536
股本及儲備			
股本	17	13,527,827	108,275
股本溢價及儲備	17	22,029,210	34,837,749
本公司擁有人應佔權益		<b>35,557,037</b>	34,946,024
非控制股東權益		<b>17,504,689</b>	17,433,790
總權益		<b>53,061,726</b>	52,379,814
非流動負債			
大修撥備		74,041	77,810
銀行及其他貸款	16	20,743,625	17,903,927
可換股債券	18	3,784,239	3,742,607
遞延稅項負債		5,489,500	5,638,378
		<b>30,091,405</b>	27,362,722
總權益及非流動負債		<b>83,153,131</b>	79,742,536

## 簡明綜合權益變動表

截至二零一四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	儲備	可換取 債券 權益儲備	股本 贖回儲備	其他 重估儲備	其他儲備	合併儲備	投資 重估儲備	換算儲備	中國 法定儲備	中國 保留溢利	小計	一家上市 附屬公司 遞延 代價股份	上市附屬 公司儲備	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
於二零一三年一月一日(經審核)	108,025	13,357,052	162,361	-	1,071	54,655	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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
- 附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	122,989	-	-	122,989	-	-	143,290	143,290	266,279	
- 合營企業	-	-	-	-	-	-	-	-	7,032	-	-	7,032	-	-	-	-	7,032	
- 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)	
- 附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	(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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(24,500)	-	-	(24,500)	-	-	-	(24,500)	
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
行使購取期權發行之股份	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作為 出售一家上市附屬公司權益	-	-	-	-	-	(9,668)	-	-	-	-	-	(9,668)	(122,112)	-	136,780	9,668	-	
確認可換取債券權益部分(附註18)	-	-	-	185,214	-	-	-	-	-	-	-	185,214	-	-	-	-	185,214	
確認可換取債券權益部分之 遞延稅項負債(附註18)	-	-	-	(70,772)	-	-	-	-	-	-	-	(70,772)	-	-	-	-	(70,772)	
取消一家上市附屬公司 購取期權轉至保留溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	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	54,655	1,477,496	(5,871,681)	45,702	3,240,300	990,532	20,003,096	33,701,716	30,582	69,177	16,488,107	16,587,866	50,289,612

## 簡明綜合權益變動表

截至二零一四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 千港元	股本溢價 千港元	購股 千港元		可換股 債券 千港元	其他 千港元	其他 千港元	其他 千港元	投資 千港元	中國 法定儲備 千港元	中國 盈餘溢利 千港元	一家上市 附屬公司							
			儲備 千港元	溢利 千港元								上市附屬 公司儲備 千港元	分佔 附屬公司 淨資產 千港元	小計 千港元	代價股份 千港元	其他儲備 千港元	淨資產 千港元	小計 千港元	總額 千港元
於二零一四年一月一日(經審核)	108,275	13,418,247	163,633	114,442	1,071	54,855	1,378,676	(5,871,686)	93,085	3,917,251	931,663	20,638,511	34,946,024	30,582	66,842	17,336,366	17,433,790	52,379,814	
期間溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,948,516	1,948,516	-	-	598,280	598,280	2,546,796	
折算海外業務匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(678,827)	(678,827)	-	-	(344,789)	(344,789)	(1,025,616)	
-附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(25,553)	(25,553)	-	-	-	-	(25,553)	
-合營企業	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(49,619)	(49,619)	-	-	-	-	(49,619)	
可供出售之投資之公允價值調整	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(44,084)	(44,084)	-	-	-	-	(44,084)	
-附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(5,607)	(5,607)	-	-	-	-	(5,607)	
出售/被部分出售時之重估	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,256)	(1,256)	-	-	-	-	(1,256)	
-豐致集團(附註13)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(967)	(967)	-	-	-	-	(967)	
-其他附屬公司權益(附註20)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(10,308)	(10,308)	-	-	-	-	(10,308)	
期間全面(支出)收益總額	-	-	-	-	-	-	-	(61,691)	(766,530)	-	-	1,948,516	1,130,295	-	-	251,491	251,491	1,381,786	
行使購股期權發行之股份	114	120	(19)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	215	-	-	-	-	215	
確認以股份為基準之付款支出	-	-	164	-	-	-	-	-	-	-	-	-	164	-	-	-	-	164	
儲備調撥	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	50,904	(50,904)	-	-	-	-	-	-	
根據新(公司條例)廢除票面值時 之轉移(附註17)	13,419,438	(13,418,367)	-	-	(1,071)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
非控制股東權益之注資款	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	15,721	15,721	15,721	
已付非控制股東權益股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(68,000)	(68,000)	(68,000)	
從上實集團收購一家 附屬公司(附註24(a))	-	-	-	-	-	-	-	(18)	(568)	903	(26,579)	(26,262)	-	-	-	(5,212)	(5,212)	(31,474)	
收購附屬公司額外權益	-	-	-	-	-	-	(6,156)	-	-	-	-	(6,156)	-	-	-	(3,755)	(3,755)	(9,911)	
出售附屬公司(附註20)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(37,946)	(37,946)	(37,946)	
出售分類為持作出售之 出售組別(附註13)	-	-	-	-	-	-	(21,181)	153,328	-	-	(5,358)	(126,789)	-	-	-	(81,400)	(81,400)	(81,400)	
已付股息(附註7)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(487,243)	(487,243)	-	-	-	-	(487,243)	
於二零一四年六月三十日(未經審核)	13,527,827	-	163,778	114,442	-	54,855	1,351,339	(5,718,379)	41,394	3,150,153	978,112	21,893,512	35,557,037	30,582	66,842	17,407,265	17,504,689	53,061,726	

## 簡明綜合權益變動表

截至二零一四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)，並將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。

## 簡明綜合現金流量表

截至二零一四年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一四年 千港元 (未經審核)	二零一三年 千港元 (未經審核)
經營業務之現金流出淨值		<b>(2,990,027)</b>	(753,082)
投資業務之現金流入(流出)淨值：			
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)	21	<b>1,959,846</b>	237,294
提取存放於一家合營企業之委託理財基金		<b>503,081</b>	-
已收利息		<b>296,533</b>	167,093
出售投資物業所得款項		<b>41,793</b>	26,108
出售附屬公司			
(扣除所出售現金及等同現金項目淨值)	20	<b>33,933</b>	-
收購一家合營企業		<b>(666,068)</b>	-
存放於一家合營企業之委託理財基金		<b>(503,081)</b>	(500,000)
增加銀行存款		<b>(185,212)</b>	(2,471,947)
收購附屬公司	19	<b>(166,799)</b>	-
購買物業、廠房及設備		<b>(73,565)</b>	(57,878)
採購物業、廠房及設備之已付訂金		<b>(49,801)</b>	(185,209)
購買可供出售之投資		<b>(41,504)</b>	(171,125)
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
注資一家合營企業		-	(125,000)
其他投資現金流		<b>(199,725)</b>	(155,750)
		<b>949,431</b>	(2,992,165)

## 簡明綜合現金流量表

截至二零一四年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 千港元 (未經審核)	二零一三年 千港元 (未經審核)
融資業務之現金流入(流出)淨值：		
銀行及其他貸款籌集	9,079,671	5,970,931
非控制股東權益之注資款	15,721	40,579
行使購股期權發行之股份所得款項	215	14,523
償還銀行及其他貸款	(7,850,365)	(9,422,520)
已付利息	(572,437)	(517,335)
已付股息	(487,243)	(626,916)
已付非控制股東權益股息	(68,000)	(13,403)
收購附屬公司額外權益	(6,374)	-
發行可換股債券所得款項	-	3,900,000
發行可換股債券交易成本	-	(44,420)
其他融資現金流	(1,864)	(620,769)
	109,324	(1,319,330)
現金及等同現金項目之淨減少	(1,931,272)	(5,064,577)
於一月一日之現金及等同現金項目	26,159,050	19,248,483
匯率變動的影響	(368,674)	109,991
於六月三十日之現金及等同現金項目	23,859,104	14,293,897
即為：		
銀行結存及現金	23,852,004	14,293,191
分類為持作出售資產之銀行結存及現金	7,100	706
	23,859,104	14,293,897

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一四年六月三十日止六個月

## 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（「聯交所」）證券上市規則》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。

除以下披露之本集團於本中期期間新採用的新訂或經修訂《香港財務報告準則》外，截至二零一四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二零一三年十二月三十一日止年度之年度財務報表所遵循的一致。

## 新訂或經修訂《香港財務報告準則》

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詮釋及《香港財務報告準則》修訂本：

香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第21號	徵費
香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第12號及 香港財務報告準則第27號修訂本	投資實體
香港會計準則第32號修訂本	金融資產及金融負債之抵銷
香港會計準則第36號修訂本	非金融資產可收回金額之披露
香港會計準則第39號修訂本	衍生工具之更替及對沖會計之延續

於本中期期間應用新訂詮釋及《香港財務報告準則》修訂本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。



## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一四年六月三十日止六個月

### 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。

以下為本集團按經營分部劃分之收入及業績分析：

截至二零一四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
收入					
分部收入－對外銷售	1,867,292	3,884,176	1,883,993	-	7,635,461
分部經營溢利(虧損)	863,318	949,320	578,144	(118,146)	2,272,636
財務費用	(101,031)	(486,119)	(2,327)	(24,591)	(614,068)
分佔合營企業業績	92,803	-	-	-	92,803
分佔聯營公司業績	5	(6,198)	8,699	-	2,506
出售豐啟集團之溢利	-	1,716,165	-	-	1,716,165
出售／被認為部分出售其他附屬公司 及一家合營企業權益之淨溢利	10,949	2,593	-	-	13,542
分部除稅前溢利(虧損)	866,044	2,175,761	584,516	(142,737)	3,483,584
稅項	(176,047)	(638,087)	(97,585)	(25,069)	(936,788)
分部除稅後溢利(虧損)	689,997	1,537,674	486,931	(167,806)	2,546,796
減：歸屬於非控制股東權益之溢利	(129,593)	(464,469)	(4,218)	-	(598,280)
歸屬於本公司擁有人之 分部除稅後溢利(虧損)	560,404	1,073,205	482,713	(167,806)	1,948,516

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一四年六月三十日止六個月

## 3. 分部信息(續)

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
收入					
分部收入－對外銷售	1,561,069	5,516,468	1,711,247	-	8,788,784
分部經營溢利(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
分部除稅前溢利(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)
分部除稅後溢利(虧損)	621,642	1,130,620	555,880	(53,744)	2,254,398
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 分部除稅後溢利(虧損)	532,331	652,732	544,080	(53,744)	1,675,399

以下為本集團按經營分部劃分之資產分析：

	二零一四年 六月三十日 千港元	二零一三年 十二月三十一日 千港元
基建設施	26,533,926	27,268,166
房地產	77,433,217	82,283,271
消費品	6,088,353	5,894,067
未分攤資產	9,099,716	6,964,521
綜合資產總額	119,155,212	122,410,025

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一四年六月三十日止六個月

### 4. 出售／被認作為部分出售其他附屬公司、一家合營企業及一家聯營公司權益之淨溢利

截至二零一四年六月三十日止六個月之金額包括(i)出售其他附屬公司權益約2百萬港元之淨虧損(見附註20)及(ii)被認作為部分出售一家合營企業權益約16百萬港元之溢利。

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103百萬港元之溢利及(ii)一家附屬公司撤銷註冊約2百萬港元之溢利。

### 5. 稅項

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
本期間稅項		
— 香港	94,514	96,930
— 中國土地增值稅(「土增稅」)	343,999	412,045
— 中國企業所得稅(「所得稅」)		
(包括中國預扣稅46,320,000港元 (截至二零一三年六月三十日 止六個月：70,782,000港元))	652,707	668,393
	1,091,220	1,177,368
過往期間多提撥備		
— 香港	-	(51)
— 中國土增稅(附註)	(83,213)	-
— 中國所得稅	(5)	(4,878)
	(83,218)	(4,929)
本期間遞延稅項	(71,214)	(227,792)
	936,788	944,647

附註：於一家中國附屬公司與稅務機關完成稅務清算程序時，本集團於本中期間確認為中國土增稅之多提撥備。

香港利得稅乃按兩個期間估計應課稅溢利的16.5%計算。

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一四年六月三十日止六個月

## 5. 稅項(續)

本集團於中國的附屬公司於兩個期間需繳納稅率 25% 之中國所得稅，惟一家中國附屬公司於截至二零一三年六月三十日止六個月獲按 12.5% 之較低稅率繳納稅項。

中國土增稅按土地價值的升值(為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	
	二零一四年 千港元	二零一三年 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)	371,596	329,524
其他無形資產攤銷(已包括在銷售成本內)	36,130	26,952
物業、廠房及設備折舊	141,648	127,944
已付土地租金攤銷	2,294	1,901
投資物業之公允值減少(已包括在行政及其他費用內)	56,040	67,849
投資之股息收入(已包括在淨投資收入內)	(1,761)	(2,188)
出售物業、廠房及設備之溢利	(386)	(782)
利息收入(已包括在淨投資收入內)	(296,533)	(216,890)
與服務特許權安排相關之利息收入 (已包括在其他收入內)	(135,855)	(115,393)
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)	8,091	9,266
淨匯兌虧損	130,555	15,123
延遲交付物業予客戶之補償	-	37,083
承包商就物業逾期竣工支付賠償金	(134,574)	-
分佔合營企業中國所得稅 (已包括在分佔合營企業業績內)	26,905	18,489
分佔聯營公司中國所得稅 (已包括在分佔聯營公司業績內)	940	2,930

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一四年六月三十日止六個月

### 7. 股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
二零一三年已付末期股息每股 45 港仙 (截至二零一三年六月三十日止六個月： 二零一二年已付末期股息每股 58 港仙)	487,243	626,916

緊隨本報告期期末，董事決議派發中期股息每股 45 港仙(截至二零一三年六月三十日止六個月：42 港仙)，將付予於二零一四年九月十七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	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
<b>盈利：</b>		
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)	1,948,516	1,675,399
普通股之潛在攤薄影響		
— 已扣稅可換股債券利息	34,763	25,535
藉以計算每股攤薄盈利之盈利	1,983,279	1,700,934
<b>股數：</b>		
藉以計算每股基本盈利之普通股加權平均股數	1,082,759,777	1,080,816,101
普通股之潛在攤薄影響		
— 可換股債券	107,319,758	53,956,342
— 本公司購股期權	1,883,256	1,864,458
藉以計算每股攤薄盈利之普通股加權平均股數	1,191,962,791	1,136,636,901

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一四年六月三十日止六個月

## 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);及(ii)行使本集團一家上市附屬公司上海實業城市開發集團有限公司(「上實城開」)發行之購股期權(由於其具反攤薄影響)。

## 9. 投資物業／物業、廠房及設備及已付土地租金之變動

本集團於報告期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、或按收入基準或按投資基準作出估值(如適合)。本集團於本中期期間(i)於損益中確認了約56百萬港元投資物業之公允值減少(截至二零一三年六月三十日止六個月:68百萬港元)及(ii)出售若干投資物業獲得現金所得款項41,793,000港元(截至二零一三年六月三十日止六個月:26,108,000港元)。

為擴充本集團經營及業務,本集團於本中期期間增加在建工程成本約12百萬港元(截至二零一三年六月三十日止六個月:2百萬港元)及購置了其他物業、廠房及設備合共成本約62百萬港元(截至二零一三年六月三十日止六個月:97百萬港元)。

此外,於本中期期間,本集團管理層更改原有意向,將原包括於存貨作出售的酒店物業改為由本集團經營酒店業務。因此,賬面值分別為665,312,000港元及170,732,000港元(截至二零一三年六月三十日止六個月:無)的存貨轉為物業、廠房及設備中的酒店物業及已付土地租金。酒店已於二零一四年六月開始經營。

## 10. 於合營企業權益

於本中期期間,本集團以代價人民幣530百萬元(相等於約666百萬港元)從一獨立第三方收購了於中國主要從事垃圾焚燒發電業務的上海浦城熱電能源有限公司50%權益。

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一四年六月三十日止六個月

### 11. 存貨

存貨主要為持有作出售之發展中物業。其中金額約27,229百萬港元(二零一三年十二月三十一日：27,453百萬港元)預期不會在一年內變現。

如附註9所述，賬面值分別為665,312,000港元及170,732,000港元(截至二零一三年六月三十日止六個月：無)的存貨轉為物業、廠房及設備及已付土地租金，作為本集團經營的酒店物業。

### 12. 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)按發票日期呈列之賬齡分析。

	二零一四年 六月三十日 千港元	二零一三年 十二月三十一日 千港元
30天內	273,730	288,178
31-60天	219,159	172,099
61-90天	105,206	226,304
91-180天	115,533	134,422
181-365天	110,472	169,979
多於365天	126,227	102,769
	<b>950,327</b>	<b>1,093,751</b>

於二零一四年六月三十日，其他應收款項中包括(i)應收代價款項271,306,000港元(二零一三年十二月三十一日：1,419,628,000港元)、(ii)應收若干聯營公司款項2,200,792,000港元(二零一三年十二月三十一日：1,876,426,000港元)，其中1,791,010,000港元(二零一三年十二月三十一日：1,769,996,000港元)按市場利率計算固定利息、及(iii)就收購一幅用作出售的物業發展的土地所支付之按金667,770,000港元(二零一三年十二月三十一日：無)。

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一四年六月三十日止六個月

## 13. 持作出售之出售組別／分類為持作出售資產

## 於二零一四年六月三十日的一個持作出售之出售組別

於二零一四年六月，本集團與一家獨立第三方達成一項買賣協議，以人民幣16,782,000元(相等於21,107,000港元)現金代價出售一家附屬公司武漢凱迪水務有限公司(「武漢凱迪」)100%權益。武漢凱迪於中國主要從事淨水及處理系統及設施之工程設計、採購及調試業務。歸屬於武漢凱迪的資產及負債，預計會於報告期期末的十二個月內出售，已被分類為持作出售資產及於二零一四年六月三十日的簡明綜合財務狀況表分開呈列。

武漢凱迪的主要資產及負債項目已於二零一四年六月三十日被分類為持作出售，列示如下：

	千港元
物業、廠房及設備	258
其他無形資產	235
遞延稅項資產	835
存貨	6,951
貿易及其他應收款項	30,867
在建工程客戶應收款項	14,029
作抵押之銀行存款	4,163
銀行結存及現金	7,100
<b>分類為持作出售資產總額</b>	<b>64,438</b>
貿易及其他應付款項	28,159
在建工程客戶應付款項	8,438
<b>與持作出售資產直接相關的負債總額</b>	<b>36,597</b>



## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一四年六月三十日止六個月

### 13. 持作出售之出售組別／分類為持作出售資產(續)

於二零一三年十二月三十一日的一個持作出售之出售組別／分類為持作出售資產

- (i) 於二零一三年十一月，本集團決議通過出售一家於中國成立之有限責任公司上海豐啟置業有限公司(「上海豐啟」)100%權益。上海豐啟由本公司通過兩家全資投資控股附屬公司及本公司持有63.65%的附屬公司上海實業發展股份有限公司(「上實發展」)分別持有49%及51%。上海豐啟擁有位於中國上海青浦區的一幅土地的發展項目。

其後於二零一三年十一月二十六日，本公司與一家獨立第三方(「買方」)達成一項買賣協議，根據該協議，本公司同意將上海豐啟的49%權益及兩家投資控股附屬公司以代價人民幣821,419,000元(相等於1,040,957,000港元)出售予買方。上實發展亦於二零一四年一月七日及二零一四年一月二十八日與買方達成兩項買賣協議，根據該協議，上實發展同意以總代價人民幣855,000,000元(相等於1,085,496,000港元)出售其持有上海豐啟的51%權益。

該等被出售的附屬公司統稱為(「豐啟集團」)。歸屬於豐啟集團的資產及負債，預計會於二零一三年十二月三十一日的十二個月內出售，已被分類為持作出售資產及於二零一三年十二月三十一日的綜合財務狀況表分開列示。

以上交易的進一步詳情已刊載於本公司二零一三年十一月二十六日、二零一四年一月七日及二零一四年一月二十八日的公告內。

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一四年六月三十日止六個月

## 13. 持作出售之出售組別／分類為持作出售資產(續)

於二零一三年十二月三十一日的一個持作出售之出售組別／分類為持作出售資產(續)

(i) (續)

豐啟集團的主要資產及負債項目已於二零一三年十二月三十一日被分類為持作出售，列示如下：

	千港元
物業、廠房及設備	581
存貨	921,906
其他應收款項	166
銀行結存及現金	183,699
<b>分類為持作出售資產總額</b>	<b>1,106,352</b>
其他應付款項	17,683
銀行及其他貸款	637,947
<b>與持作出售資產直接相關的負債總額</b>	<b>655,630</b>

以上49%及51%權益的出售已分別於二零一四年二月及二零一四年三月完成。

(ii) 本集團於截至二零一三年十二月三十一日止年度訂立買賣協議，出售若干投資物業予獨立第三方。該等物業的出售預計會在符合若干先決條件後完成。該等投資物業已按出售代價作為公允值，已被分類為持作出售資產並於二零一三年十二月三十一日的綜合財務狀況表中分開呈列。

於二零一三年十二月三十一日包含在分類為持作出售資產內為：

	千港元
投資物業	132,458

以上出售已於本中期期間完成。

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一四年六月三十日止六個月

## 13. 持作出售之出售組別／分類為持作出售資產(續)

於二零一三年十二月三十一日的一個持作出售之出售組別／分類為持作出售資產(續)

豐啟集團之權益及投資物業於本中期期間的相關出售日的價值如下：

	豐啟集團 千港元	投資物業 千港元	合計 千港元
出售的權益／資產	439,083	132,458	571,541
出售時由換算儲備重分至損益	(1,256)	-	(1,256)
非控制股東權益	(81,400)	-	(81,400)
	356,427	132,458	488,885
出售之溢利			
— 豐啟集團之權益	1,716,165	-	1,716,165
總代價	2,072,592	132,458	2,205,050
以下列方式支付：			
已收現金	2,072,592	66,209	2,138,801
於二零一三年十二月三十一日 提早收取的代價(附註14)	-	66,249	66,249
	2,072,592	132,458	2,205,050
出售產生之現金淨流入：			
已收取現金代價總額	2,072,592	66,209	2,138,801
減：出售的銀行結存及現金	(178,955)	-	(178,955)
	1,893,637	66,209	1,959,846

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一四年六月三十日止六個月

## 14. 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。

	二零一四年 六月三十日 千港元	二零一三年 十二月三十一日 千港元
30天內	344,650	553,062
31-60天	127,129	136,522
61-90天	36,418	54,079
91-180天	355,178	63,458
181-365天	749,120	859,465
多於365天	389,209	975,099
	<b>2,001,704</b>	<b>2,641,685</b>

於二零一四年六月三十日其他應付款項中包括(i)應付上海市徐匯區國有資產監督管理委員會(「徐匯國資委」)及其控制的實體款項304,959,000港元(二零一三年十二月三十一日：310,088,000港元)，除了其中202,790,000港元(二零一三年十二月三十一日：202,790,000港元)按固定年利率5.8%(二零一三年十二月三十一日：5.8%)計算利息及於一年內償還外，該款項為無抵押、免息及無固定還款期，(ii)應付若干同系附屬公司款項315,253,000港元(二零一三年十二月三十一日：1,475,122,000港元)，除125,213,000港元(二零一三年十二月三十一日：128,161,000港元)按固定年利率4%(二零一三年十二月三十一日：4%)計算利息外，該款項為無抵押、免息及無固定還款期，及(iii)發展中物業的預提支出2,786,909,000港元(二零一三年十二月三十一日：4,905,338,000港元)。

於二零一三年十二月三十一日其他應付款項中包括出售分類為持作出售資產(見附註13(ii))預收款項66,249,000港元(二零一四年六月三十日：無)。

## 15. 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所得款項但按照本集團收入確認政策尚未確認為收入。其中款項約436百萬港元(二零一三年十二月三十一日：458百萬港元)預計在多於一年後確認為收入。

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一四年六月三十日止六個月

### 16 銀行及其他貸款

本集團於本中期期間(i)取得款項約9,080百萬港元(截至二零一三年六月三十日止六個月：5,971百萬港元)之新貸款及(ii)償還約7,850百萬港元(截至二零一三年六月三十日止六個月：9,423百萬港元)之貸款。

其他貸款中包括由一家同系附屬公司提供約2,108百萬港元(二零一三年十二月三十一日：2,161百萬港元)之貸款。

貸款按市場利率支付利息及於一至十一年內償還。

### 17. 股本／儲備

根據香港公司條例(第622章)，由二零一四年三月三日起，法定股本的概念不再存在，而且公司的股份再沒有票面值。此轉變對已發行股數或任何股東的相對權利並無影響。

於二零一四年三月三日，因應此轉變，本公司的股本溢價及股本贖回儲備分別為13,418,367,000港元及1,071,000港元已轉賬至本公司股本，並成為其中一部分。

### 18. 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，並在聯交所上市。

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分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要求發行人於二零一六年二月十八日以既定贖回價格贖回全部或部分二零一八年可換股債券(「持有人贖回權」)。

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一四年六月三十日止六個月

## 18. 可換股債券(續)

於二零一六年二月十八日後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任何二十個交易日，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(但不是部分)二零一八年可換股債券(「發行人贖回權」)。

二零一八年可換股債券包含負債部分、權益部分、持有人贖回權及發行人贖回權。權益部分於權益中的「可換股債券權益儲備」項下列示。初始確認時負債部分的有效年利率為2%。

二零一八年可換股債券的負債部分於本中期期間的變動如下：

	千港元
於二零一四年一月一日	3,742,607
利息	41,632
於二零一四年六月三十日	3,784,239

## 19. 收購附屬公司

於本中期期間有以下的收購發生：

- (i) 於二零一四年二月，本集團以代價人民幣119百萬元(相等於約148百萬港元)收購了Gold Wisdom Holdings Limited(連同其附屬公司統稱為「Gold Wisdom集團」)的100%權益。Gold Wisdom集團主要在中國從事垃圾處理及垃圾焚燒發電業務。
- (ii) 於二零一四年二月，本集團以代價人民幣180百萬元(相等於約225百萬港元)收購了上海青浦第二污水處理廠有限公司(「上海青浦」)的100%權益。上海青浦主要在中國從事污水處理業務。

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一四年六月三十日止六個月

## 19. 收購附屬公司(續)

## 轉讓代價

	Gold Wisdom 集團 千港元	上海青浦 千港元	合計 千港元
現金	135,961	67,383	203,344
遞延代價	12,473	-	12,473
收購一家附屬公司的已付訂金	-	157,227	157,227
	148,434	224,610	373,044

於收購日購入之資產及確認之負債(以暫定基準計量)如下：

	Gold Wisdom 集團 千港元	上海青浦 千港元	合計 千港元
物業、廠房及設備	924	14,406	15,330
已付土地租金	20,919	-	20,919
其他無形資產	219,600	-	219,600
服務特許權安排應收款項	239,547	374,021	613,568
存貨	558	138	696
貿易及其他應收款項	5,918	4,002	9,920
已抵押銀行存款	7,550	-	7,550
銀行結存及現金	5,372	31,173	36,545
貿易及其他應付款項	(79,421)	(8,558)	(87,979)
銀行及其他貸款	(270,248)	(156,605)	(426,853)
遞延稅項負債	(2,285)	(33,967)	(36,252)
	148,434	224,610	373,044

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一四年六月三十日止六個月

## 19. 收購附屬公司(續)

收購產生的商譽(以暫定基準計量)

	Gold Wisdom 集團 千港元	上海青浦 千港元	合計 千港元
已轉讓代價	148,434	224,610	373,044
減：購入之淨資產	(148,434)	(224,610)	(373,044)
	-	-	-

收購產生之現金淨流出

已付現金代價	135,961	67,383	203,344
減：購入之銀行結存及現金	(5,372)	(31,173)	(36,545)
	130,589	36,210	166,799

附註：此等收購的初始會計在本中期期末仍未完成。購入之資產及確認之負債及此等收購在財務報表中確認的金額已暫定計量。於本簡明綜合財務報表批准發出當日，獨立估值師的專業估值仍未完成。

本公司董事認為以上收購的附屬公司對本集團截至二零一四年六月三十日止六個月的營業額或業績並無重大貢獻。

## 20. 出售附屬公司

於本中期期間有以下的出售發生：

- (i) 於二零一四年三月，上實環境以代價人民幣 14,503,000 元(相等於 18,296,000 港元)向其附屬公司昆明南方水務有限公司(「昆明南方」)的非控制股東出售昆明南方 52% 權益。昆明南方在中國主要從事污水處理及自來水供應業務。
- (ii) 於二零一四年四月，上實發展以代價人民幣 35,360,000 元(相等於 43,450,000 港元)向其附屬公司重慶華新國際城市有限公司(「重慶華新」)的非控制股東出售重慶華新 80% 權益。重慶華新在中國主要從事房地產發展及銷售業務。



## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一四年六月三十日止六個月

## 20. 出售附屬公司(續)

有關出售的附屬公司的代價及所出售的資產及負債之進一步詳情如下：

	重慶華新 千港元	昆明南方 千港元	合計 千港元
已收現金代價	43,450	18,296	61,746
失去控制權的資產及負債的分析：			
物業、廠房及設備	79	-	79
其他無形資產	-	35,121	35,121
貿易及其他應收款項	50,415	-	50,415
銀行結存及現金	9,109	18,704	27,813
貿易及其他應付款項	(5,794)	(3,296)	(9,090)
應付稅項	(1,490)	-	(1,490)
出售淨資產	52,319	50,529	102,848
出售之溢利(虧損)			
已收現金代價	43,450	18,296	61,746
出售淨資產	(52,319)	(50,529)	(102,848)
非控制股東權益	10,464	27,482	37,946
當失去控制權時由權益重分至損益的 附屬公司淨資產累計匯兌差額	1,022	(55)	967
	2,617	(4,806)	(2,189)
出售產生之現金淨流入(流出)			
已收現金代價	43,450	18,296	61,746
減：售出之銀行結存及現金	(9,109)	(18,704)	(27,813)
	34,341	(408)	33,933

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一四年六月三十日止六個月

## 20. 出售附屬公司(續)

於二零一三年六月，上實城開以代價人民幣1,174,500,000元(相等於1,463,369,000港元)出售其持有之特定土地之獨家經營權予一獨立第三方，因而獲得透過出售附屬公司出售資產之溢利819,125,000港元。進一步詳情刊載於本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度的年度財務報表。

## 21. 資本性承諾

	二零一四年 六月三十日 千港元	二零一三年 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	10,434,244	7,358,408
— 投資於聯營公司	565,826	-
— 增加在建工程	327,242	600,192
— 購買物業、廠房及設備	19,166	36,115
— 投資於一家合營企業	-	678,617
— 收購一家中國附屬公司	-	221,538
	<b>11,346,478</b>	8,894,870
已批准但未簽約之資本性開支		
— 增加在建工程	-	19,206

除上述外，本集團應佔一家合營企業之資本性承諾如下：

	二零一四年 六月三十日 千港元	二零一三年 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	78,691	85,147
— 增加在建工程	-	153,672
	<b>78,691</b>	238,819

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一四年六月三十日止六個月

## 22. 或然負債

## (a) 擔保

	二零一四年 六月三十日 千港元	二零一三年 十二月三十一日 千港元
因下列人士使用之銀行信貸而 向銀行作出擔保		
— 物業買家	2,648,655	3,137,451
— 徐匯國資委控制的一家實體	394,704	340,589
— 一家合營企業	674,373	212,228
	<b>3,717,732</b>	3,690,268

- (b) 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273百萬港元之損害賠償，該款項將於其後按每日利率160,000港元累計直至償付為止。本公司董事在獲取上實城開管理層於諮詢法律顧問的意見後，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。

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一四年六月三十日止六個月

## 23. 金融工具之公允值計量

除下表詳述按公允值列賬之金融資產，以及按成本扣減減值列賬之可供出售之投資外，本公司董事認為受限制之銀行存款、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之賬面值於簡明綜合財務報表按攤銷成本入賬，均與其公允值相若。

金融資產	於二零一四年 六月三十日 的公允值 千港元	於二零一三年 十二月三十一日 的公允值 千港元	公允值 級別	評估方法及 重要輸入數據	重大不可觀察 輸入數據
可供出售之投資					
上市股本證券	110,509	149,854	第一級	於活躍市場之報價	不適用
持有作交易之投資					
上市股本證券	175,847	170,959	第一級	於活躍市場之報價	不適用
指定於損益表按公允值 列賬之金融資產					
結構性存款	395,847	299,455	第二級	比較於報告期期末 之匯率與目標匯率	不適用

於兩個期間內，第一級、第二級及第三級工具之間並無轉撥。

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一四年六月三十日止六個月

## 24. 有關人士之交易

- (i) 於本中期期間，除已於本簡明綜合財務報表另有披露外，本集團與有關人士進行以下之重大交易：

有關人士	交易性質	截至六月三十日止六個月	
		二零一四年 千港元	二零一三年 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	1,207	1,140
同系附屬公司	本集團支付利息	88,593	91,765
	本集團支付土地及樓宇租金 及管理費	27,163	28,932
合營企業	本集團從委托資金 收取投資收入	20,123	19,935
	本集團注資	-	125,000
	本集團收取利息收入	11,354	-
聯營公司	本集團收取利息收入	52,613	47,741
	本集團收取土地及樓宇租金	718	1,286
	本集團支付物業佣金	7,363	33,358
附屬公司非控制股東	本集團收取利息	-	3,596
	本集團支付利息	56	5,460
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	3,024	3,097

此外，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494百萬元(二零一三年十二月三十一日：人民幣496百萬元)(相等於約617百萬港元(二零一三年十二月三十一日：620百萬港元))作為抵押。

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一四年六月三十日止六個月

## 24. 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	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
董事袍金及委員會酬金	890	828
基本薪金及津貼	9,671	9,692
花紅	5,203	4,724
以股份為基準的付款支出	86	1,243
退休福利計劃供款	259	242
	<b>16,109</b>	16,729

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) 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。除以上披露與上實集團及其他關連人士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。

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一四年六月三十日止六個月

### 24. 有關人士之交易 (續)

- (iv) 本集團簽訂了若干銀行信貸協議，金額為 10,649 百萬港元(二零一三年十二月三十一日：9,280 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。該等相關信貸協議將於直至二零一九年四月三日期間分別到期。於二零一四年六月三十日，有關銀行信貸之已使用貸款金額約 9,249 百萬港元(二零一三年十二月三十一日：9,280 百萬港元)。
- (v) 於二零一四年六月，本集團以代價人民幣 8,506,000 元(相等於 10,609,000 港元)及人民幣 2,835,000 元(相等於 3,536,000 港元)分別向一家同系附屬公司及一家獨立第三方收購了上海勝利醫療器械有限公司(「勝利醫療」)的 75% 及 25% 權益。勝利醫療主要從事醫療儀器的生產及紙包裝產品業務。由於勝利醫療乃上實集團一家共同控制實體，本集團根據香港會計師公會頒佈之會計指引第 5 號「同一控制下的合併的合併會計法」採用合併會計法處理此交易。有關該等交易的進一步詳情刊載於本公司於二零一四年六月四日的公告。

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一四年六月三十日止六個月

### 25. 中期期後事項

以下事項於中期期後發生：

- (i) 於二零一四年七月八日，上實環境與兩家獨立於本集團之第三方的配售代理訂立配售協議，據此，上實環境同意以配售價每股0.158新加坡元配售1,000,000,000股新普通股股份，佔上實環境經擴大後股本約10.43%。於完成配售後，本集團對上實環境的持股比例由46.72%攤薄至41.85%。本集團以權益交易處理該股份配售。股份配售其後已於二零一四年七月十四日完成。
- (ii) 於二零一四年八月六日，上實城開訂立框架協議，據此，上實城開有條件地同意透過出售一家附屬公司以出售上實城開的一家聯營公司天津市億嘉合置業有限公司全數40%股權，現金代價為人民幣366,000,000元(相當於457,157,000港元)。於本簡明綜合財務報表發出當日，此出售項目尚未完成。



## 其他資料

### 董事的股份、相關股份及債券權益

於二零一四年六月三十日，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 股份百分比
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%
羅嘉瑞	實益擁有人	個人	766,560	216,000	982,560	0.09%
吳家瑋	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 股份百分比
周軍	實益擁有人	個人	7,000,000	0.15%
倪建達 <sup>(附註3)</sup>	實益擁有人	個人	8,000,000	0.17%

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。
3. 倪建達先生於二零一四年二月二十日獲委任本公司董事。

##### 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	約佔已發行 股份百分比
陸申	A股	實益擁有人	個人	6,440	0.0002%
羅嘉瑞	H股	酌情信託的成立人	其他	4,000,000	0.15%

附註：上述權益皆為好倉權益。

除上述者外，於二零一四年六月三十日，概無本公司董事、最高行政人員或其聯繫人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	根據獲授購股期權可發行的股數			
			於2014年 1月1日 尚未行使	於本期間 行使	於本期間 重列	於2014年 6月30日 尚未行使
<b>第一類：董事</b>						
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
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
吳家璋	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
錢 毅 <sup>(附註)</sup>	2010年11月2日	36.60	750,000	-	(750,000)	-
	2011年9月20日	22.71	600,000	-	(600,000)	-
合共			6,828,000	-	(1,350,000)	5,478,000
<b>第二類：僱員</b>						
	2010年11月2日	36.60	9,170,000	-	750,000	9,920,000
	2011年9月20日	22.71	8,620,000	-	600,000	9,220,000
	2012年5月16日	23.69	544,000	-	-	544,000
合共			18,334,000	-	1,350,000	19,684,000
<b>第三類：其他</b>						
	2010年11月2日	36.60	11,440,000	-	-	11,440,000
	2011年9月20日	22.71	5,855,000	(10,000)	-	5,845,000
合共			17,295,000	(10,000)	-	17,285,000
<b>全部類別合共</b>			<b>42,457,000</b>	<b>(10,000)</b>	<b>-</b>	<b>42,447,000</b>

附註：錢毅先生於二零一四年二月二十日辭任本公司董事。

## 其他資料

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28.13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，概無根據上實控股新計劃授出或尚未行使之購股期權。

**(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	根據獲授購股期權可發行的股數		
			於2014年 1月1日 尚未行使	於本期間 重列	於2014年 6月30日 尚未行使
<b>第一類：上實城開董事， 亦為本公司董事</b>					
周軍	2010年9月24日	2.98	7,000,000	-	7,000,000
倪建達(附註)	2010年9月24日	2.98	-	8,000,000	8,000,000
			7,000,000	8,000,000	15,000,000
<b>第二類：上實城開之 其他董事</b>	2010年9月24日	2.98	31,000,000	(8,000,000)	23,000,000
<b>第三類：上實城開之僱員</b>	2010年9月24日	2.98	12,750,000	-	12,750,000
<b>第四類：其他</b>	2010年9月24日	2.98	7,000,000	-	7,000,000
<b>全部類別合共</b>			<b>57,750,000</b>	<b>-</b>	<b>57,750,000</b>

附註：倪建達先生於二零一四年二月二十日獲委任為本公司之董事。

於二零一零年九月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。

## 其他資料

### 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

於二零一四年六月三十日，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 已發行普通股 股份數目	約佔已發行 股份百分比
上實集團	由其擁有控制 權益的公司持有	公司	617,956,748 (附註1)	57.07%

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、南洋國際貿易有限公司、萬勤投資有限公司、SIIC Treasury (B.V.I.) Limited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、1,604,000股、1,479,000股、1,219,000股、550,000股及10,000股本公司股份，因此，上實集團被視作擁有上述公司各自所持有之本公司股份權益。
2. 上述權益皆為好倉權益。

除上述者外，於二零一四年六月三十日，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

自二零一三年年報日期及截至本報告日期止，董事資料變動如下：

周軍先生

- 於二零一四年六月四日獲委任為上海市慈善基金會下屬上海盛太投資管理有限公司董事長。

倪建達先生

- 於二零一四年五月十三日獲委任為中國房地產業協會副會長。

鄭海泉先生

- 於二零一四年七月十三日獲委任為和記黃埔有限公司獨立非執行董事。

### 可換股債券

本公司全資附屬公司同捷有限公司於二零一三年二月向公眾投資者發行了本金3,900,000,000港元之零息可換股債券(「可換股債券」)。除已被提早贖回外，可換股債券將於二零一八年二月十八日以本金的105.11%被贖回。債券由本公司擔保，並在聯交所上市。可換股債券所得款項目前乃用於本集團的基建業務投資和一般營運資金，包括本公司於去年認購在新加坡上市的附屬公司上實環境1,250,000,000股的配售股份。

### 僱員及薪酬政策

截至二零一四年六月三十日止六個月期間內，由於上實環境於本期間完成收購若干項目的股權，本集團之僱員人數由二零一三年底的10,627人增加至11,077人。本集團乃因應公司經營業績、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，為公司作更大的貢獻。

### 審閱報告

審核委員會已審閱本公司截至二零一四年六月三十日止六個月之中期報告。

### 企業管治

截至二零一四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，因公務而未克出席同於二零一四年五月二十八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，本公司董事確認彼等於本期間內已遵守《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。

## 詞彙

所用詞彙	簡要說明
本公司	上海實業控股有限公司
達州佳境	達州佳境環保再生資源有限公司
董事	本公司之董事
星河能源	上實航天星河新能源(上海)有限公司
中環水務	中環水務投資有限公司
本集團	本公司及其附屬公司
滬寧高速	上海滬寧高速公路(上海段)發展有限公司
《上市規則》	聯交所證券上市規則
龍江環保	龍江環保集團股份有限公司
路橋發展	上海路橋發展有限公司
《標準守則》	上市規則關於上市發行人董事進行證券交易的標準守則
南洋煙草	南洋兄弟煙草股份有限公司
業務淨利潤	不包括總部支出淨值之淨利潤
中國	中華人民共和國
浦城熱電	上海浦城熱電能源有限公司
《證券及期貨條例》	香港法例第 571 章證券及期貨條例
新交所或 SGX	新加坡證券交易所
上海城投集團	上海城投置地(集團)有限公司
星河數碼	上海星河數碼投資有限公司
上海醫藥	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)
青浦第二水廠	上海青浦第二污水處理廠有限公司
上海申渝	上海申渝公路建設發展有限公司

**所用詞彙****簡要說明**

勝利醫療	上海勝利醫療器械有限公司
上實發展	上海實業發展股份有限公司(上交所證券代碼：600748)
上實環境	上海實業環境控股有限公司(新交所股份代號：5GB)
上實環境計劃	於二零一二年四月二十七日召開之股東特別大會上經上實環境採納之購股期權計劃
上實城開	上海實業城市開發集團有限公司(聯交所股份代號：563)
上實城開計劃	於二零零二年十二月十二日召開之股東特別大會上經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
上實城開新計劃	於二零一三年五月十六日召開之股東週年大會上經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經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經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
上實東灘	上海實業東灘投資開發集團有限公司
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