

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公告全部或任何部分內容而產生或倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：363)

## 二零一二年中期業績公佈

(未經審核)

上海實業控股有限公司（「本公司」）董事會欣然宣佈本公司及其附屬公司（「本集團」）截至二零一二年六月三十日止六個月未經審核的中期業績。二零一二年上半年，股東應佔溢利為 25.43 億港元，在扣除去年同期出售上海四季酒店權益所得收益後，上升 3.6%，營業額為 62.36 億港元，同比下跌 16.3%，主要為房地產銷售在國內相關政策下仍然放緩。

二零一二年上半年，在歐債危機惡化、環球經濟增長下滑和國內調控政策持續收緊等多方面因素的影響下，本集團的各項主營業務，保持穩定發展，整體業績令人滿意，發揮了本集團在均衡業務和資產結構方面的優勢；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。

董事會決議派發二零一二年中期股息每股 50 港仙（二零一一年：50 港仙）予於二零一二年九月十四日（星期五）已登記在本公司股東名冊內的股東。上述中期股息將於二零一二年九月二十八日（星期五）或前後派付予各位股東。

### 業務回顧

#### 基建設施

基建設施業務二零一二年上半年錄得盈利 4.74 億港元，較去年同期輕微下跌 2.4%，佔本集團業務淨利潤\*約 17.7%。因應水務環保行業的高速發展，本集團本期間積極擴張水務業務的規模；收費公路業務通行費收入及車流量繼續呈現增長態勢。

## 收費公路

上海滬寧高速公路（上海段）發展有限公司本期間的淨利潤為 1.70 億港元，同比上升 0.7%。受惠於社會機動車輛保有量的自然增長，京滬高速公路（上海段）通行費收入及車流量均有所上升，共錄得通行費收入 2.94 億港元，車流量為 1,730 萬架次，同比分別增長 7.9% 及 6.4%。期內及時應對了節假與一級方程式賽事等高峰客流及冰雪迷霧等災害性天氣的道路情況，並通過收費員競賽活動有效促進服務品質與收費效率。

上海路橋發展有限公司二零一二年上半年錄得淨利潤 1.79 億港元，較去年同期上升 6.5%。本期間，滬昆高速公路（上海段）通行費收入累計完成 4.30 億港元，上升 4.1%，為歷史同期收入最高值；車流量持續增長，共有 1,875 萬架次，同比上升 11.3%。期內積極應對收費標準調整以及部分道口流量增加所帶來的影響，通過加強運營管理，做好應急預案演練以及安全專項檢查，提升了道路通行能力以及道路服務品質，並圓滿地完成了上半年的節假日及重要高峰時段的排堵保暢工作，確保公路正常運營。

上海申渝公路建設有限公司本期間淨利潤為 8,033 萬港元，同比上升 9.4%。受惠於車輛保有量的持續增長，以及公路沿線旅遊景區遊客的增加，滬渝高速公路（上海段）期內通行費收入與車流量繼續保持增長，分別為 2.25 億港元及 1,484 萬架次，同比上升 3.7% 及 7.2%。本期間，通過收費員競賽活動，有效提高收費員綜合素質，為用戶提供優質服務；期內並進一步完善路段排堵保暢機制及提升管理水平。

## 水務

亞洲水務有限公司（「**亞洲水務**」）本期間實現淨利潤人民幣 4,470 萬元，營業額人民幣 3.36 億元，同比分別上升 503.6% 及 206.0%。繼去年度注入聯合潤通水務股份有限公司（「**聯合潤通水務**」）後，亞洲水務今年六月公佈收購南方水務有限公司（「**南方水務**」）69.378% 權益，總代價為人民幣 4.093 億元，其中包括現金代價、增發亞洲水務新股以及與南方水務業績掛鈎的亞洲水務激勵新股，本公司並給予亞洲水務股東貸款 3.70 億港元，以支持是項收購，交易已於七月份完成。南方水務成立於二零零二年，目前是華南地區專業污水處理企業，旗下共有 17 個污水處理、再生水項目，分佈於廣東、湖南、江蘇、雲南、福建五省，日處理能力高達 116.5 萬噸。收購完成後，亞洲水務的水處理能力總量每日可增至近 330 萬噸。

中環保水務投資有限公司（「**中環水務**」）二零一二年上半年錄得營業收入 7.95 億港元，較去年同期增加 50.7%；淨利潤為 2,732 萬港元，同比上升 27.4%。中環水務堅持做大做強主業，發展相關多元，優化發展戰略，並明確盈利模式，調整經營及產業結構，推動創新發展，實現公司穩定發展。目前公司已獲得生活污水甲級、工業廢水甲級運營資質，進一步提升行業地位及市場競爭力。期內湖州老虎潭水庫工程已順利竣工。

水務環保行業為本集團基建業務的未來主要戰略發展方向，將重點拓展水務業務。亞洲水務作為本集團水務業務的資本平台，正積極通過資產購併、水廠擴建等形式快速擴建業務。隨著國內水價逐漸市場化，未來水價預計將續有增長。於亞洲水務整合聯合潤通水務及完成收購南方水務後，本集團旗下亞洲水務及中環水務目前的水處理能力總量每日可達 845 萬噸，全國排名前列。

## 房地產

由於房地產行業受國內相關政策所影響，本集團期內房地產銷售仍處放緩，房地產業務本期間錄得盈利 15.77 億港元，同比下降 27.3%，佔本集團業務淨利潤\*約 58.7%。目前正積極整合提升現有房地產資源，增強各家房地產企業協同效能，促進資產運作，逐步提升整體盈利能力。

本年四月，本公司公佈與周大福集團就出售上海市青浦區 G 地塊簽訂修訂契約，雙方同意將原協議完成日期提前八個月，並就買方提前支付代價相應調整代價總額，交易已順利於四月底完成，並於六月底前共收取部分出售款項約人民幣 5.51 億元，有效盤活本集團房地產開發項目資金，有關出售盈利 11.32 億港元已於本期間入帳。

上海實業城市開發集團有限公司（「上實城開」）二零一二年上半年營業額為 10.92 億港元；股東應佔虧損為 3.09 億港元。公司目前謹慎把握開發節奏，廣開銷售渠道，並致力強化「上實城開」全國性房地產企業品牌形象。期內交房項目包括西安滄灞半島、上海萬源城及成都公園大道，約佔建築面積 14.5 萬平方米；期內簽約金額 21 億港元，佔建築面積 14.6 萬平方米，主要包括上海萬源城、西安滄灞半島及重慶城上城等。公司現正積極尋求戰略投資者，盤活資產。

上海實業發展股份有限公司（「上實發展」）本期間營業額及淨利潤分別錄得人民幣 18.69 億元及人民幣 5.23 億元，較去年同期上升 7.7% 及 129.8%。期內完成出售青島唐島灣項目 50% 權益。目前本集團正積極推進與上實發展共同開發上海市青浦區 A 至 E 地塊。A 及 B 地塊一期工程（海源別墅一期）連同 C 地塊一期工程（海上灣一期），已建地上建築面積約共 8.5 萬平方米，並已開始銷售。D 地塊工程已於去年底開展，E 地塊尚待開發。預期上述地塊銷售將可陸續為本集團帶來可觀盈利。

## 消費品

本期間，消費品業務為本集團帶來 6.35 億港元之盈利貢獻，較去年同期上升 8.7%，佔本集團業務淨利潤\*約 23.6%。

## 煙草

南洋兄弟煙草股份有限公司（「**南洋煙草**」）業績穩步增長，繼續為本集團提供穩定的盈利和現金流。本期間實現營業額 13.29 億港元，淨利潤 4.08 億港元，同比升幅分別為 8.4% 及 13.7%。本期間累計銷量較去年同期增加 2.7%，高附加值產品銷量增加 9.8%，「百年龍鳳」紅雙喜銷量增長 22.53%。期內，公司繼續積極推行產品升級、結構調整的戰略，堅持以拓展市場，做精品牌為工作重點，本期間並啟動包煙機改造項目和製絲線改造項目，以進一步提升公司產能和經營能力。

## 印務

永發印務有限公司（「**永發印務**」）二零一二年上半年錄得營業額 5.03 億港元，同比下跌 58.4%，此乃由於去年五月已出售箱板紙業務，總銷售相應減少。期內，對外金屬製罐銷售及供應予南洋煙草的銷售則有較好增長。今年六月，永發印務悉數出售成都永發印務有限公司（「**成都永發印務**」）70% 權益，主要為出售項下土地資產，原有酒類包裝業務則轉移至新設立的永發印務（四川）有限公司，交易共套現人民幣 2.31 億元，並獲出售利潤 1.72 億港元。本期間淨利潤較去年同期稍微下跌 0.8%，為 2.43 億港元。未來將積極開展電子產品、藥品等包裝業務和繼續拓展精品酒盒包裝業務，並努力開拓製罐業務，爭取更多市場訂單。

## 展望

二零一二年下半年國內外的市場和政策環境仍難樂觀，本集團的房地產業務，將根據市場形勢，採取積極有效的策略，努力實現銷售和開發目標，全力推進資產運作，提高經營效益。

基建設施方面，水務業務將致力提高盈利水平，繼續推進收購兼併，通過資本運作，把業務做大做強；收費公路將繼續確保管理水平和業績平穩的增長，尋求提升資產規模的機會。

南洋煙草和永發印務繼續通過產品和資產優化的計劃，提升生產和經營效益，為本集團作出更大的盈利貢獻。

最後，本人謹藉此機會代表董事會，對本公司全體股東和業務夥伴多年來的支持和愛護，以及管理團隊和全體員工的努力和貢獻，致以由衷的感謝。

## 滕一龍

董事長

香港，二零一二年八月三十日

\*不包括總部支出淨值之淨利潤

## 中期股息

董事會決議派發截至二零一二年六月三十日止六個月期間中期股息每股 50 港仙（二零一一年：每股 50 港仙）予於二零一二年九月十四日（星期五）已登記在本公司股東名冊內之股東，有關股息將於二零一二年九月二十八日（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，本公司將於二零一二年九月十三日（星期四）至二零一二年九月十四日（星期五）（包括首尾兩天）暫停辦理股東登記，在該期間不會辦理股份過戶登記。就此，股東須於二零一二年九月十二日（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二十八號金鐘匯中心二十六樓，方為有效。

## 審閱中期業績

審核委員會已審閱本公司截至二零一二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

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》附錄十四之《企業管治常規守則》（於二零一二年一月一日至二零一二年三月三十一日期間）及《企業管治守則》（「企業管治守則」）（於二零一二年四月一日至二零一二年六月三十日期間）所有守則條文，惟下述偏離企業管治守則條文 A.6.7 及 E.1.2 者除外。一位獨立非執行董事，亦為本公司提名委員會、薪酬委員會及審核委員會主席，因離港處理業務而未克出席同於二零一二年五月二十五日舉行的本公司股東週年大會及股東特別大會。

## 購買、出售或贖回上市證券

本期間內，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

二零一二年中期報告將於二零一二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，分別為滕一龍先生、周杰先生、呂明方先生、陸申先生、周軍先生及錢毅先生；三位獨立非執行董事，分別為羅嘉瑞先生、吳家瑋先生及梁伯韜先生。

簡明綜合收益表  
截至二零一二年六月三十日止六個月

	<i>附註</i>	截至該日止六個月	
		<b>30.6.2012</b> 千港元 (未經審核)	<b>30.6.2011</b> 千港元 (未經審核 及經重列)
營業額	3	<b>6,235,796</b>	7,451,555
銷售成本		<b>(3,887,817)</b>	(4,409,967)
毛利		<b>2,347,979</b>	3,041,588
淨投資收入		<b>244,964</b>	190,814
其他收入		<b>898,852</b>	902,825
銷售及分銷費用		<b>(304,279)</b>	(437,504)
行政及其他費用		<b>(659,197)</b>	(835,578)
財務費用		<b>(432,458)</b>	(431,399)
分佔合營企業業績		<b>21,877</b>	30,567
分佔聯營公司業績		<b>4,475</b>	20,551
以折讓購併附屬公司權益之溢利		-	37,718
出售豐順之溢利		<b>1,276,515</b>	-
出售持有物業權益之附屬公司權益之溢利		-	1,261,588
出售其他附屬公司、合營企業及聯營公司權益之淨溢利		<b>311,288</b>	950,808
除稅前溢利		<b>3,710,016</b>	4,731,978
稅項	4	<b>(688,360)</b>	(1,353,000)
期間溢利	5	<b>3,021,656</b>	3,378,978
期間溢利歸屬於			
- 本公司擁有人		<b>2,543,179</b>	3,171,909
- 非控制股東權益		<b>478,477</b>	207,069
		<b>3,021,656</b>	3,378,978
每股盈利	7	港元	港元
- 基本		<b>2.355</b>	2.938
- 攤薄		<b>2.354</b>	2.938

簡明綜合全面收益表  
截至二零一二年六月三十日止六個月

	截至該日止六個月	
	<u>30.6.2012</u> 千港元 (未經審核)	<u>30.6.2011</u> 千港元 (未經審核 及經重列)
期間溢利	<b>3,021,656</b>	3,378,978
<b>其他全面（支出）收益</b>		
折算海外業務匯兌差額		
- 附屬公司	<b>(444,002)</b>	846,304
- 合營企業	<b>(11,028)</b>	23,024
- 聯營公司	<b>(19,040)</b>	10,917
可供出售之投資之公允值調整		
- 附屬公司	<b>1,194</b>	(24,872)
- 一家合營企業	<b>(11,060)</b>	-
現金流量對沖之對沖工具公允值溢利	-	2,458
解除對沖關係時重分之對沖儲備	-	8,254
出售附屬公司權益 / 持作出售之出售組別時重分之換算儲備	<b>(8,963)</b>	(177,736)
期間其他全面（支出）收益	<b>(492,899)</b>	688,349
期間全面收益總額	<b>2,528,757</b>	4,067,327
期間全面收益總額歸屬於		
- 本公司擁有人	<b>2,256,694</b>	3,554,078
- 非控制股東權益	<b>272,063</b>	513,249
	<b>2,528,757</b>	4,067,327

簡明綜合財務狀況表  
於二零一二年六月三十日

	<i>附註</i>	<u>30.6.2012</u> 千港元 (未經審核)	<u>31.12.2011</u> 千港元 (經審核 及經重列)
<b>非流動資產</b>			
投資物業		9,303,403	9,472,442
物業、廠房及設備		3,155,955	3,190,652
已付土地租金 - 非流動部份		126,591	131,557
收費公路經營權		13,958,035	14,388,904
其他無形資產		1,053,320	1,157,760
於合營企業權益		1,780,512	1,741,484
於聯營公司權益		2,037,876	2,062,822
投資		769,545	625,486
服務特許權安排應收款項 - 非流動部份		2,009,851	2,073,464
應收代價款項		1,304,728	582,384
收購附屬公司之已付訂金		85,303	-
採購物業、廠房及設備之已付訂金		31,725	18,030
受限制之銀行存款		80,419	86,446
遞延稅項資產		273,779	288,210
		<u>35,971,042</u>	<u>35,819,641</u>
<b>流動資產</b>			
存貨		54,304,598	54,176,104
貿易及其他應收款項	8	5,099,767	4,649,865
已付土地租金 - 流動部份		4,428	4,566
投資		475,266	856,311
服務特許權安排應收款項 - 流動部份		83,203	67,536
在建工程客戶應收款項		75,369	38,298
預付稅項		485,873	475,258
作抵押之銀行存款		67,122	333,594
短期銀行存款		1,583,212	1,402,294
銀行結存及現金		15,932,265	16,529,835
		<u>78,111,103</u>	<u>78,533,661</u>
分類為持作出售資產		-	1,461,315
		<u>78,111,103</u>	<u>79,994,976</u>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	9	9,664,473	12,356,913
物業銷售之客戶訂金		11,948,230	12,991,344
在建工程客戶應付款項		66,143	64,058
衍生財務工具 - 認股權證		-	3
應付稅項		3,321,568	3,393,521
銀行及其他貸款		16,776,082	14,929,558
		<u>41,776,496</u>	<u>43,735,397</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>36,334,607</u>	<u>36,259,579</u>
<b>資產總值減流動負債</b>		<u>72,305,649</u>	<u>72,079,220</u>



	<u>30.6.2012</u> 千港元 (未經審核)	<u>31.12.2011</u> 千港元 (經審核 及經重列)
<b>股本及儲備</b>		
股本	107,997	107,979
股本溢價及儲備	31,408,257	29,954,389
<b>本公司擁有人應佔權益</b>	<b>31,516,254</b>	30,062,368
<b>非控制股東權益</b>	<b>14,809,224</b>	15,411,667
<b>總權益</b>	<b>46,325,478</b>	45,474,035
<b>非流動負債</b>		
大修撥備	71,394	74,047
高級票據	2,893,806	3,042,928
銀行及其他貸款	17,492,925	17,942,347
遞延稅項負債	5,522,046	5,545,863
	<b>25,980,171</b>	26,605,185
<b>總權益及非流動負債</b>	<b>72,305,649</b>	72,079,220

**附註：**

**(1) 簡明綜合財務報表的審閱**

截至二零一二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。

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。

**(i) 應用香港財務報告準則修訂本**

除以下所述外，於本期間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二零一一年十二月三十一日止年度之年度財務報表所遵循的一致。

於本期間，本集團首次應用以下由香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則修訂本：

- 香港財務報告準則第 7 號修訂本「金融工具：披露—轉讓金融資產」；及
- 香港會計準則第 12 號修訂本「遞延稅項：收回相關資產」

### 香港會計準則第12號修訂本「遞延稅項：收回相關資產」

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

本集團以公允值模式計量其投資物業。因應用香港會計準則第 12 號修訂本，董事已審閱本集團的投資物業組合，而結論為本集團的若干中國投資物業並非以目的為於一段時間內消耗投資物業所內含的絕大部份經濟利益的業務模式持有，而香港會計準則第 12 號修訂本所載的假定並未被駁回。

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

追溯應用香港會計準則第 12 號修訂本導致本集團於二零一一年十二月三十一日的遞延稅項負債增加 1,186,289,000 港元，其相應的調整已確認於保留溢利、各項儲備及非控制股東權益中。此外，應用該修訂本分別導致截至二零一二年六月三十日止的稅項減少（即利潤增加）7,688,000 港元及及截至二零一一年六月三十日止六個月的稅項增加（即利潤減少）77,079,000 港元。

於本期間應用香港財務報告準則第 7 號修訂本「金融工具：披露—轉讓金融資產」對該等簡明綜合財務報表所呈報之金額及／或其所載之披露事項並無重大影響。

#### (ii) 合併會計法及重列

本集團對其所有涉及同一控制實體的業務合併，乃根據由香港會計師公會頒佈之《會計指引》第 5 號「同一控制下合併的合併會計法」採用合併會計法的原則。

於二零一一年七月，本集團完成向上海實業（集團）有限公司的一家間接全資附屬公司上海上實（集團）有限公司收購上實發展約 63.65% 之權益。

於截至二零一一年十二月三十一日止年度，本集團對上實發展的收購應用了《會計指引》第 5 號，因此，本集團截至二零一一年六月三十日止六個月的簡明綜合收益表、簡明綜合全面收益表、簡明綜合權益變動表及簡明綜合現金流量表已作重列，以包括上實發展及其附屬公司（統稱「上實發展集團」）的業績及現金流量，如同該等公司於該期初時已為本集團旗下業務。

### (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	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	704,890	1,246,498	577,897	2,529,285
非分部項目：				
未分攤總部支出淨值				(966)
財務費用				(432,458)
分佔合營企業業績				21,877
分佔聯營公司業績				4,475
出售豐順之溢利				1,276,515
出售其他附屬公司、合營企業及聯營公司權益之淨溢利				311,288
除稅前溢利				3,710,016

#### 截至二零一一年六月三十日止六個月（經重列）

	基建設施 千港元	房地產 千港元	消費品 千港元	綜合 千港元
分部收入				
對外銷售	1,092,022	4,080,265	2,279,268	7,451,555
分部溢利	617,315	1,675,192	553,104	2,845,611
非分部項目：				
未分攤總部收入淨值				16,534
財務費用				(431,399)
分佔合營企業業績				30,567
分佔聯營公司業績				20,551
以折讓購併附屬公司權益之溢利				37,718
出售持有物業權益之附屬公司權益之溢利				1,261,588
出售其他附屬公司、合營企業及聯營公司權益之淨溢利				950,808
除稅前溢利				4,731,978

以下為本集團按經營分部劃分之資產分析：

	30.6.2012 千港元	31.12.2011 千港元
基建設施	19,715,071	20,290,026
房地產	75,544,803	76,161,800
消費品	5,335,782	4,840,245
分部資產總額	100,595,656	101,292,071
其他未分攤資產	13,486,489	14,522,546
資產總額	114,082,145	115,814,617

#### (4) 稅項

	截至該日止六個月	
	<u>30.6.2012</u>	<u>30.6.2011</u>
	千港元	千港元 (經重列)
本期間稅項		
- 香港	112,521	77,798
- 中國土增稅	210,338	424,774
- 中國企業所得稅（「中國所得稅」） （包括中國預繳稅120,986,000港元（截至二零一一年 六月三十日止六個月：60,217,000港元））	549,851	882,559
	<u>872,710</u>	<u>1,385,131</u>
過往期間（多）少提撥備		
- 香港	(1,798)	9
- 中國所得稅（附註）	(149,066)	16,529
	<u>(150,864)</u>	<u>16,538</u>
本期間遞延稅項	(33,486)	(48,669)
	<u>688,360</u>	<u>1,353,000</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，本集團於本期間確認了中國所稅之多提撥備。

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。若干中國附屬公司獲按照遞進基準繳納較低稅率。

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>30.6.2012</u>	<u>30.6.2011</u>
	千港元	千港元
		(經重列)
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）	292,135	251,963
其他無形資產攤銷：		
- 已包括在銷售成本內	20,169	15,431
- 已包括在行政及其他費用內	-	833
物業、廠房及設備折舊	136,749	175,352
已付土地租金攤銷	2,220	7,776
投資物業之公允值變動	8,271	(489,536)
投資之股息收入（已包括在淨投資收入內）	(4,852)	(1,110)
出售物業、廠房及設備之（溢利）虧損	(4,330)	139
利息收入（已包括在淨投資收入內）	(162,787)	(86,148)
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）	(43,003)	(53,949)
淨匯兌虧損（溢利）	45,326	(168,959)
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)	(91,000)
延遲交付物業予客戶之補償	5,463	102,412
分佔合營企業中國所得稅 （已包括在分佔合營企業業績內）	7,108	15,883
分佔聯營公司中國所得稅 （已包括在分佔聯營公司業績內）	3,844	1,259

## (6) 股息

	截至該日止六個月	
	<u>30.6.2012</u>	<u>30.6.2011</u>
	千港元	千港元
二零一一年宣派及已付末期股息每股58港仙 （截至二零一一年六月三十日止六個月： 二零一零年已付末期股息每股58港仙）	626,381	626,275

緊隨本報告期期末，董事決議派發中期股息每股 50 港仙（二零一一年：50 港仙），將付予於二零一二年九月十四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	
	<u>30.6.2012</u>	<u>30.6.2011</u>
	千港元	千港元 (經重列)
<b>盈利：</b>		
藉以計算每股基本及攤薄盈利之盈利 (本公司擁有人應佔期間溢利)	<u>2,543,179</u>	<u>3,171,909</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	<u>1,079,913,014</u>	<u>1,079,785,000</u>
普通股之潛在攤薄影響		
- 本公司購股期權	<u>475,677</u>	<u>-</u>
藉以計算每股攤薄盈利之普通股加權平均股數	<u>1,080,388,691</u>	<u>1,079,785,000</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價）；
- ii) 行使本公司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）；及
- iii) 行使本公司一家上市附屬公司亞洲水務發行之購股期權（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）按發票日期呈列之帳齡分析。

	<u>30.6.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
	千港元	千港元
30天內	<b>356,276</b>	294,326
31-60天	<b>157,332</b>	98,662
61-90天	<b>83,511</b>	86,388
91-180天	<b>69,660</b>	73,006
181-365天	<b>94,846</b>	105,122
多於365天	<b>30,341</b>	18,266
	<hr/> <b>791,966</b> <hr/>	<hr/> <b>675,770</b> <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帳齡分析。

	<u>30.6.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
	千港元	千港元
30天內	<b>847,045</b>	639,021
31-60天	<b>141,148</b>	174,055
61-90天	<b>65,432</b>	9,198
91-180天	<b>70,320</b>	29,933
181-365天	<b>171,030</b>	682,343
多於365天	<b>513,087</b>	422,646
	<hr/> <b>1,808,062</b> <hr/>	<hr/> <b>1,957,196</b> <hr/>

## 財務回顧

### 一. 財務業績分析

#### 1. 營業額

二零一二年上半年營業收入約為 62 億 3,580 萬港元，較去年同期下跌 16.3%，主要因房地產業務的交樓結轉物業銷售金額較去年同期減少及永發印務去年同期完成出售旗下箱板紙業務而令消費品營業額同比減少，但部份跌幅因去年第二季度完成增持亞洲水務並在本期間合併其六個月營業額所抵銷。

基礎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，加上去年第二季度持有亞洲水務控制性股權，本期間合併其六個月營業額所致。

雖然房地產因上實城開上半年只有少量單位交樓結轉售樓收入，銷售額錄得約 46% 跌幅，但上實發展期內結轉的銷售金額與去年同期比較增加 11.7%，抵銷房地產營業收入的部份跌幅。

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

#### 2. 各業務溢利貢獻

本期間基礎設施的淨利潤約 4 億 7,435 萬港元，佔業務淨利潤 17.7%，同比輕微下跌 2.4%，扣除去年同期因應中環水務回購上實基建控股有限公司（「上實基建」）所持亞洲水務股權的協議解除，本集團變相增持亞洲水務權益而開始合併其業績，錄得一次性收購折讓收益約 3,772 萬港元，淨利潤實際同比增加 2,613 萬港元，主要因三條高速公路錄得通行費收入自然性增長所帶動及亞洲水務完成多項股權重組後，帶來利潤貢獻。

房地產業務錄得利潤約 15 億 7,712 萬港元，佔業務淨利潤 58.7%。與去年同期比較減少 5 億 9,310 萬港元，主要因去年同期有出售上海四季酒店 77% 權益帶來的淨利潤 7 億 1,699 萬港元，以及去年同期提供 6,446 萬港元利潤貢獻的尚海灣項目。上實城開本期間只有少量交樓結轉銷售及沒有去年同期投資物業大幅增值收益的影響，由盈利轉為虧損，應佔虧損增加至 1 億 9,189 萬港元。上實發展本期營業額與去年同期比較增加約 2 億 2,411 萬港元；加上本期完成出售北京工體項目可回撥投資減值及完成出售唐島灣項目利潤入帳，本集團應佔上實發展淨利潤 6 億 4,377 萬港元，抵銷部份房地產利潤跌幅。

本期間消費品業務的淨利潤 6 億 3,520 萬港元，佔業務淨利潤 23.6%。淨利潤同比上升 5,062 萬港元或 8.7%，主要因南洋煙草期內持續透過產品結構及價格調整取得成效，雖然銷售量比去年同期只上升 2.7%，但平均單箱銷售價同比上升 5.6%，淨銷售增加 8.4%。另一方面，面對生產成本持續上漲，控制成本措施對沖了部份煙葉及物料成本的上漲，毛利率達 52.4%，比去年同期上升 3 個百分點，使得總體利潤同比增加 4,910 萬港元。



本期間永發印務旗下的包裝印刷業務受物料成本上漲影響令毛利率同比下跌 3.2%，但上半年完成出售成都永發印務全部 70% 權益獲得應佔利潤約 1 億 6,111 萬港元利潤，抵銷去年同期出售箱板紙業務而獲得應佔利潤約 1 億 5,103 萬港元及部份經營利潤的跌幅。

### 3. 除稅前溢利

#### (1) 毛利率

本期間的毛利率為 37.7%，較去年同期毛利率 40.8%，下跌 3.1 個百分點。毛利率的下跌主要是本期間房地產業務結轉銷售的大部份物業均為毛利相對較低的商品房。

#### (2) 淨投資收入

投資收入較去年同期增加，主要是本期間利息收入較去年同期增加。

#### (3) 其他收入

本期間其他收入主要是物業項目減值回撥 5 億 8,708 萬港元，而去年同期主要為投資物業公允值變動增加約 4 億 8,954 萬港元。

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

本集團於本期間完成出售青浦土地 G 地塊 90% 權益，錄得稅前出售利潤約 12 億 7,652 萬港元。期內亦完成出售唐島灣項目及全部成都永發印務 70% 權益共錄得 3 億 1,129 萬港元的稅前出售利潤。去年同期，本集團完成出售青浦土地 F 地塊 90% 權益、上海四季酒店 77 % 權益、泉州項目及全部河北永新紙業有限公司 78.13% 權益等項目，共錄得 22 億 1,240 萬港元的稅前出售利潤。

#### (5) 以折讓購併附屬公司權益之溢利

去年同期，因應解除了中環水務回購上實基建所持亞洲水務權益的協議，本集團持有亞洲水務權益增加至控制性股權，並錄得折讓溢利約 3,772 萬港元。

### 4. 股息

本集團繼續採取穩定的派息政策，董事會決議派發中期股息每股 50 港仙，維持與二零一一年相同中期股息每股 50 港仙。

## 二. 集團財務狀況

### 1. 資本及本公司擁有人應佔權益

於二零一二年六月三十日，本集團已發行股份共 1,079,968,000 股，較二零一一年度末的 1,079,785,000 股增加 183,000 股，增加因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，本集團於二零一二年六月三十日的本公司擁有人應佔權益達 315 億 1,625 萬港元。

### 2. 債項

#### (1) 借貸

本集團於本期間透過一家全資附屬公司 SIHL Finance Limited 簽定一項 7 億港元的銀行雙邊貸款額度，將用作償還一筆於二零一二年到期 49 億港元的多邊固定及循環貸款。另外，本公司於本年 7 月亦簽定一項 2,000 萬美元或等值港元的循環貸款額度，作為本集團備用流動資金。

於二零一二年六月三十日，本集團包括銀行貸款、其他貸款及高級票據的總貸款約為 383 億 4,365 萬港元（二零一一年十二月三十一日：371 億 245 萬港元），其中 70.4 %（二零一一年十二月三十一日：68.4%）為無抵押擔保的信貸額度。

#### (2) 資產抵押

於二零一二年六月三十日，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服務：

- (a) 賬面值合共為 6,116,425,000 港元（二零一一年十二月三十一日：6,221,268,000 港元）的投資物業；
- (b) 賬面值合共為 30,110,000 港元（二零一一年十二月三十一日：128,455,000 港元）的租賃土地及樓宇；
- (c) 賬面值合共為 49,046,000 港元（二零一一年十二月三十一日：194,102,000 港元）的廠房及機器；
- (d) 收費公路經營權為 3,359,927,000 港元（二零一一年十二月三十一日：10,708,600,000 港元）；

- (e) 賬面值合共為 1,403,426,000 港元（二零一一年十二月三十一日：94,070,000 港元）的服務特許權安排應收款項；
- (f) 賬面值合共為 7,667,726,000 港元（二零一一年十二月三十一日：7,712,800,000 港元）的持有作出售之發展中物業；
- (g) 賬面值合共為 67,122,000 港元（二零一一年十二月三十一日：333,594,000 港元）的銀行存款；
- (h) 於二零一一年十二月三十一日，賬面值合共為 30,545,000 港元的持有作出售之物業；及
- (i) 於二零一一年十二月三十一日，賬面值合共為 132,363,000 港元的貿易應收款項。

### (3) 或然負債

於二零一二年六月三十日，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、一家前附屬公司及物業買家使用之銀行信貸額度向銀行分別提供約 2 億 6,367 萬港元、无及 23 億 7,809 萬港元（二零一一年十二月三十一日：2 億 6,627 萬港元、6,164 萬港元及 29 億 5,470 萬港元）的擔保。

### 3. 資本性承諾

於二零一二年六月三十日，本集團已簽約的資本性承諾為 66 億 4,271 萬港元（二零一一年十二月三十一日：61 億 7,494 萬港元），主要涉及業務發展及固定資產的投資。本集團有充足的內部資源或透過借貸市場渠道，以支付資本性開支。

### 4. 銀行結存及短期投資

本集團於二零一二年六月三十日持有銀行結存及短期投資分別約 175 億 8,260 萬港元（二零一一年十二月三十一日：182 億 6,572 萬港元）及 4 億 7,527 萬港元（二零一一年十二月三十一日：8 億 5,631 萬港元）。銀行結存的美元和其他外幣、人民幣及港元的比例分別為 8%、71%及 21%（二零一一年十二月三十一日：16%、66%及 18%）。短期投資中主要包括債券、香港及國內上市公司股票等投資。

本集團擁有充裕的流動資金和穩健的利息覆蓋倍數，但將不時檢討市場情況及考慮公司發展對資金的需求，尋求優化資本結構的機會。

### 三. 於中期結算後事項

於中期期後有以下重要事項發生:

- (1) 於二零一二年七月，本集團的一家非全資附屬公司，亞洲水務完成收購主要在中國從事環境保護業務，包括污水及淨水處理的南方水務69.378%的間接權益。收購代價為人民幣3億6,430萬元（相等於約4億4,390萬港元），其中以現金為人民幣2億1,830萬元（相等於約2億6,600萬港元）及餘款以亞洲水務發行普通股支付。除此代價以外，亞洲水務亦同意如南方水務達到協定的財務指標，亞洲水務發行普通股分三年支付人民幣4,500萬元（相等於約5,500萬港元）之激勵金額。於完成此交易，本集團持有亞洲水務之權益將由54.62%攤薄至50.31%。

於二零一二年六月三十日，有關收購之按金85,303,000港元已支付及單獨列示於簡明綜合財務狀況表。

- (2) 於二零一二年七月二十五日，第三方針對上實城開發出傳訊令狀申索未付款共人民幣128,096,000元（相等於約156,367,000港元）之款項，為於二零零七年其出售一家公司未支付之代價，由於上實城開已於以前年度完成該項收購，因此該收購之代價已記錄於其他應付款中。該令狀亦包括第三方針對上實城開截至二零一二年七月二十五日止之違約賠償人民幣218,017,000元（相等於約266,134,000港元）及從二零一二年七月二十六日起直至解決，按每日人民幣128,096元（相等於156,367港元）。

董事在獲取上實城開管理層於諮詢其法律顧問後，認為上實城開此案件可真誠辯護。上實城開已採取行動及正為案件作辯護，且並無於截至二零一二年六月三十日止期間就該等違約賠償作出撥備。

- (3) 於二零一二年七月，本集團在中國之一家非全資附屬公司獲得國家發展和改革委員會之授權書，可發行面值人民幣1,500,000,000元（相等於約1,831,054,000港元）之公司債券（「債券」）。於發行後，債券將於上海證券交易所上市並買賣。該附屬公司擬用其所得款項為於上海之經濟適用房項目開發提供資金。

截至本簡明綜合財務報表批准報出日，該項債券已發行。