

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)

## 二零一三年度全年業績公佈

### 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」）截至二零一三年十二月三十一日止年度經審核的全年業績。本集團本年度實現淨利潤 27.02 億港元，在扣除去年度出售上海青浦區 G 地塊權益所得的利潤後，上升 17.2%；總收入為 215.68 億港元，同比增長 11.8%。

二零一三年，在面臨全球經濟復蘇緩慢、中國經濟增長有所下滑、國內房地產和收費公路相關政策持續收緊的艱難局面，本集團在董事會和行政班子的領導下，齊心協力，克服困難，有效和迅速地抓住落實資本運作的機遇，突破重點項目，實現戰略目標，進一步夯實基礎管理，完善企業內控制度。主營業務保持了穩健和持續的發展，經營性利潤取得了明顯的增長。年內，本公司實現了董事會的順利交接。各項重點工作取得了較好的成效，完成了本集團全年的既定目標。

董事會建議派發二零一三年末期股息每股 45 港仙（二零一二年：58 港仙），計及本年度內已派發的中期股息每股 42 港仙（二零一二年：50 港仙），全年股息為每股 87 港仙（二零一二年：108 港仙）。

### 基建設施

基建設施業務本年度錄得的盈利為 10.15 億港元，較去年度上升 3.8%，佔本集團業務淨利潤\*約 36.8%。本集團旗下收費公路業務穩定，利潤持續增長；水務業務年內加快整合步伐，投資規模不斷壯大。本集團未來將繼續通過收購兼併擴張業務，並加大清潔能源的投資，冀開拓盈利新增長點。

## 收費公路

年內，本集團三條收費公路順利完成春節、清明、五一、國慶四大重大節假日小客車免費通行的保障工作。收費公路業務雖受到有關通行政策的影響，但受惠於社會經濟發展和車輛自然增長，以及周邊旅遊景區短途車輛進入公路的增多，本集團三條公路的通行費收入及車流量仍錄得持續增長，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）	3.38 億港元	+3.5%	6.53 億港元	+9.5%	4,018.61 萬	+11.0%
滬昆高速公路（上海段）	3.71 億港元	+1.6%	9.40 億港元	+7.7%	4,352.13 萬	+10.8%
滬渝高速公路（上海段）	1.58 億港元	-8.2%	5.04 億港元	+10.4%	3,460.99 萬	+11.4%

京滬高速公路（上海段）收費效率持續提升，江橋、安亭主線收費站高峰時段平均通行能力同比提高了 6.52% 及 4.11%。年內加設多項排堵保暢措施，並順利完成 G2 嘉松站的排堵工程，有效舒緩主線收費站的擁堵。今年亦將就嘉閔高架北段延伸工程接入京滬高速公路（上海段）施工期間的收費運行管理做好應對工作。

滬昆高速公路（上海段）全年通行費收入和車流量均有所上升。二零一三年通過增加和改建電子收費（ETC）車道、強化應急處置和現場監督等方式，大大提升了收費能力和解決免收費通行擁堵的問題，通行費收入和車流量均創歷史新高。年內上海路橋發展有限公司亦成功爭取稅收優惠，相應降低了公司的財務成本。

滬渝高速公路（上海段）二零一三年通行費收入及車流量保持增長，通過收費競賽活動，收費效率得以較好地提升，徐涇站出口車道高峰時段平均通行能力同比提高了 9.62%。G50 嘉松收費站綜合改建工程於二零一三年八月開始施工，期間車輛通行情況和收費秩序正常，有關工程於二零一三年年底基本完工。

## 水務

本集團的水務板塊持續高速發展，旗下業務正加快整合，擴大投資規模，並部署發展於全國，目前較側重於東部人口較稠密的地區，而華東、華中及華北均是本集團重點投資的區域，將繼續積極尋找合適水處理項目。

## 上實環境

上海實業環境控股有限公司（「上實環境」）本年度的營業額及稅後盈利為人民幣 12.14 億元及人民幣 1.50 億元，同比分別增長 51% 及 15%，盈利上升主要原因包括自前年度第二季度起已開始合併南方水務有限公司（「南方水務」）的賬目。年內，上實環境就收購南方水務 69.378% 權益的交易，因賣方已完成收購協議的相關先決條件，向其增發代價股份，總量佔當時擴大後股本約 7.9%。年內上實環境亦分別通過股份轉讓及增資方式增持南方水務股權至 76.419%。

於十月，上實環境進行配售股份，向承配人（包括國際知名機構投資者）配發和發行總計 31 億股新普通股股份，每股發行價為 0.085 新加坡元，總金額為 2.635 億新加坡元。本公司旗下子公司認購了當中的 12.5 億股新股份，本集團目前持股比例由目前的 50.33% 減至 46.72%，上實環境仍然維持為本公司的附屬公司，業績繼續併入本集團賬目內。配售股份已於二零一三年底完成，是次配發股份的淨收款除可擴大上實環境營運資金的規模，支援其業務擴張外，此舉亦符合本集團做大基建設施業務的戰略目標。

於二零一三年九月及十二月，上實環境分別通過在上海產權交易所（「上海產交所」）舉牌和股份轉讓的方式，向獨立第三方購入上海青浦第二污水處理廠 70% 股權及餘下的 30% 股權，兩項交易的代價總額合共約人民幣 1.8 億元，有關交易已於二零一四年二月份完成，交易標誌著上實環境的清潔能源業務已打進上海市場。此外，上實環境再分別以人民幣 5.3 億元及人民幣 1.19 億元向獨立第三方收購上海浦城熱電能源有限公司的 50% 權益和達州佳境環保再生資源有限公司的 100% 股權，交易為上實環境新收購的兩項垃圾焚燒和廢物處理項目，使公司固廢產能提升兩倍，交易已分別於二零一四年一月和二月完成。年內，上實環境再取得漢西污水處理廠承接和升級改造項目，待完工後，漢西污水廠的日處理設計能力將從目前 40 萬噸升至 60 萬噸。

## 中環水務

中環水務股份有限公司（「中環水務」）於二零一三年度實現主營業務收入 15.77 億港元，同比減少 1.25%；淨利潤則增加 28.6% 至 5,623 萬港元。截至二零一三年底，中環水務共有 23 家自來水廠、19 家污水處理廠、2 座水庫，總庫容 18,232 萬噸，管網長度總計 4,800 公里，水處理能力總量為每日 550.9 萬噸。公司已連續第十一年獲評為「中國水業十大影響力企業」。二零一四年將致力加快規模擴張，優化盈利模式和資產質素，並拓寬融資渠道，全面提高公司核心競爭力。

於十月，本公司與中環水務外方股東中國節能環保集團公司（「中節能集團」）簽訂戰略合作協議，旨在繼續充分發揮雙方各自優勢，協同開拓中國水務市場，徹底理順同業競爭的問題。據此，中節能集團單方面增資中環水務，目前增資已完成，其持有中環水務 55% 股權，本集團則持有 45% 股權；而中節能集團的全資子公司中國節能環保（香港）投資有限公司（其為上實環境第二大股東）則認購了上實環境配售股份的 3.5 億股，目前佔上實環境擴大股本後的 13.02% 權益。

年內，中環水務分別取得安徽蚌埠市污水處理項目（包括蚌埠市第二、三及四污水處理廠）特許經營權（總規模每日 35 萬噸）及溫州東片污水處理廠項目（包括一期每日 10 萬噸提標技術改造工程和二期每日 5 萬噸擴建工程）。另溫州 240t/d 污泥乾化焚燒工程項目亦已進入試運行階段，為國內第一條半乾化污泥焚燒處理線。年內有序推進綏芬河供水項目、五花山水庫及第三淨水廠土建工程。五花山水庫已正式啟用。

## 新邊疆業務

本集團在強化現有主營業務，攻堅重點項目的同時，亦通過新思維、新模式切入新邊疆業務，以開拓盈利增長亮點，優化公司資產結構，提升公司核心競爭和盈利能力。

年內，上海滬寧高速公路（上海段）發展有限公司（「滬寧高速」）與上海上實（集團）有限公司各自持有 50% 權益之上海星河數碼投資有限公司（「星河數碼」）簽署了多項合作協議，以收購甘肅高台 50MW 光伏電站項目及嘉峪關 100MW 項目，兩個項目預計年均發電量為 23,074 萬千瓦時，總投資達人民幣 16.6 億元，預計可為本集團的基建業務帶來穩定收益，開闢盈利新渠道。星河數碼雙方股東亦於本年度內向星河數碼兩度增資合共各人民幣 2 億元，以支持其業務發展。此外，本集團亦積極探索新投資領域，包括入股上海浦東路橋建設股份有限公司、融資租賃公司和四川發展產業基金等。

## 房地產

二零一三年，本集團的房地產業務所提供的盈利貢獻為 7.38 億港元，同比下跌 57.5%，佔本集團業務淨利潤\* 26.8%，盈利下跌主要為去年度出售上海青浦 G 地塊取得相對大額的出售利潤。年內，本集團繼續深化房地產業務的發展戰略，實現業務聯動和提升協同效益。目前已加快項目開發步伐，並透過不同途徑，逐步釋放項目及資產的實際價值。

二零一三年十一月，本公司簽署股權轉讓協議，以人民幣 8.21 億元的代價，向上海城投置地（集團）有限公司（「上海城投集團」）下屬子公司出售上海青浦區 E 地塊的 49% 權益。青浦 E 地塊餘下的 51% 權益亦於二零一四年一月由本集團附屬 A 股上市公司上海實業發展股份有限公司（「上實發展」），通過於上海產交所掛牌的方式，分兩次交易出售予上海城投集團。本集團預計於整項交易中錄得稅後利潤約 12 億港元，並於二零一四年上半年入賬。交易使項目的盈利和現金流得以釋放，加快實現項目的收益和減低本集團之負債率。本集團亦可取得額外營運資金，用於核心業務的收購兼併，進而提升本集團之盈利能力及整體資本回報率。

## 上實城開

上海實業城市開發集團有限公司（「上實城開」）於二零一三年度業績扭虧為盈，較之去年度虧損的 1.90 億港元，本年度錄得股東應佔溢利 1.43 億港元，盈利上升主要由於公司交付樓房增加，項目結轉收入上升，以及於二零一三年六月完成出售「城開中心」項目 25% 權益（交易代價約人民幣 11.75 億元），獲得約 7.37 億港元的稅後收益。此外，上實城開於五月與上海徐匯區政府達成協議，以上海「徐家匯中心」的現存地塊（約佔 35,343 平方米）置換位於上海徐

匯濱江的四幅土地（約佔77,371平方米），較諸原只擁有徐家匯中心項目六個地塊之一，此舉將可更靈活及有效地分配公司資源，讓項目作整體有序開發，以配合未來整體發展，同時有助釋放部分項目和資產的潛在價值，加快項目發展步伐。

上實城開二零一三年實現合約銷售金額人民幣 66.09 億元，主要來自上海「萬源城」、「晶杰苑」、「上海晶城」及西安「滄灞半島」等項目。年內，物業銷售收入達 93.44 億港元，交房面積約 81.4 萬平方米，當中包括上海「萬源城」、西安「滄灞半島」、「晶杰苑」及上海「上海青年城」。全年租金收入為 2.53 億港元。年內總動工面積約 26.2 萬平方米，主要包括西安「滄灞半島」、及上海「上海晶城」、「萬源城」。

## 上實發展

二零一三年，上實發展錄得營業收入人民幣 39.05 億元，同比上升 6.49%；股東應佔溢利為人民幣 4.35 億元，同比下跌 31.89%，盈利下跌主要為去年度出售唐島灣項目取得相對大額的出售利潤。本年度實現銷售收入人民幣 36.44 億元，在住宅銷售上，公司以「快、準、實」作行銷策略，強化銷售過程管理，抓實簽約回款指標，天津「萊茵小鎮」、成都「海上海」、上海「海上納緹」、上海青浦「朱家角」及大理「洱海莊園」等重點項目快速應對市場變化，扎實推進項目銷售及回款，項目銷售穩中有進。青島「國際啤酒城」項目採用「整體招商、以產定銷」的銷售模式，實現三幢辦公樓的整體銷售。全年租金收入為 1.96 億港元，收入穩步增長。

二零一三年十月，上實發展以人民幣 3.25 億元之代價，向其 51% 附屬公司上海上實錦繡花城置業有限公司（「錦繡花城」）的外方股東收購其持有的 48% 權益。錦繡花城擁有「海上納緹」項目，目前已竣工，開盤以來銷售穩中有升，預計交易將可為公司帶來額外經濟收益。另於二零一四年一月，上實發展分別通過於上海產交所掛牌的方式，分階段向上海城投集團出售其持有上海青浦 E 地塊的 51% 權益，代價總額合共為人民幣 8.55 億元。是項交易將使公司獲得良好投資收益，有效優化現金流，有利於公司持續發展。

## 消費品

本年度，消費品業務錄得盈利 10.01 億港元，較去年度上升 2.8%，佔本集團的業務淨利潤\* 約 36.4%，繼續為本集團提供穩定的盈利和現金流，支持本集團業務的長遠發展。

## 煙草

南洋兄弟煙草股份有限公司（「南洋煙草」）於二零一三年繼續貫徹「控制規模、調整結構、穩定業績、提升品牌」的方針，做好新品開發、市場拓展和技術改造，全年經營業績繼續保持優勢。二零一三年產銷總規模增長 3.5%。營業額及稅後利潤同比分別上升 7.6% 及 18.5%，達 29.11 億港元及 8.32 億港元。年內順利完成各項生產線及技術改造項目，二零一四年規劃進行項目包括制絲線技改、包煙機技改及罐裝煙技改項目等。

南洋煙草本年度不斷加強市場銷售策劃工作，積極拓展海外經銷市場，取得理想銷售增幅，亦增強了「紅雙喜」品牌的國際知名度。二零一三年重點拓展美洲和歐洲等國有稅和免稅市場，其中，南美的有稅市場「百年龍鳳」禮盒和硬盒已於二零一三年七月上市銷售。年內，高附加值的品牌銷售全面上升，新開發的新品包括「芬芳馥郁」、「南國莞香」和「花開富貴」，另免稅市場又開發了工藝獨特的罐裝產品「俏佳人」和「花好月圓」，新品陸續推出市場。

## 印務

永發印務有限公司（「永發印務」）本年度錄得的營業額為 10.55 億港元，較上年度上升 2.5%；淨利潤為 1.81 億港元，同比下跌 37.8%。盈利下降主要為去年度出售成都永發印務有限公司（「成都永發印務」）70% 權益錄得一次性收益的不可比因素影響，加之年內國內高檔煙包、酒包市場萎縮，對永發印務本年度業務銷售產生了一定影響。永發印務於去年底出售浙江天外包裝印刷股份有限公司 30% 股權之交易已於二零一三年上半年完成，並獲得出售利潤 8,795 萬港元。

永發印務為香港及國內歷史悠久的老牌知名企業，迄今已有百年歷史，業務涵蓋煙包、酒包等紙類和金屬製罐包裝以及水松紙、建材用紙生產及印刷服務，在香港、廣東、上海、四川、浙江、河南、山東、廣西等多個省市設立廠房，公司綜合實力位居中國印刷包裝行業前列。年內，兩家子公司分別獲中國包裝聯合會授予「中國包裝材料研發中心」及「中國包裝印刷防偽技術研發中心」。永發印務更積極研究，通過收購兼併的方式，進入紙漿模塑包裝行業的可行性，爭取突破業務發展的局限，開拓新的盈利來源。

*\*不包括總部支出淨值之淨利潤*

## 展望

展望二零一四年，國內外經濟環境仍難樂觀，加上國內調控政策持續收緊的影響下，本集團必需採取積極措施，強化現有主業，攻堅重點項目。

基建設施業務要增加投入，其中上實環境將探索不同的融資方式，做好投融資的資金平衡工作，按照戰略目標，加快擴張，做大做強，提升市場競爭地位。收費公路將擇機收購理想的項目，加強核心業務的盈利能力。

房地產業務要深化業務發展戰略的研究，做好產品銷售和資產盤活的工作，優化資產和財務結構，加強品牌建設，建立具有競爭力的商業模式，充份發揮各下屬企業的綜合發展優勢，為公司創造更高的回報。

消費品業務一方面要加強管理，提高經營效益，保障穩定增長；並要探索產品在海外市場的潛力和發展機會，擇機尋找合適的併購目標，開拓新的盈利增長點，推動業務板塊的持續發展。

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，二零一四年三月三十一日

## 末期股息

董事會建議派發末期股息每股45港仙（二零一二年：每股58港仙），連同年內已派發的中期股息每股42港仙（二零一二年：每股50港仙），截至二零一三年十二月三十一日止年度之全年股息共每股87港仙（二零一二年：每股108港仙）。

待股東於股東週年大會上批准後，末期股息將於二零一四年六月十三日（星期五）或前後派發予於二零一四年六月四日（星期三）名列股東名冊之股東。

## 股東週年大會

股東週年大會將於二零一四年五月二十八日（星期三）下午三時正，假座香港灣仔告士打道39號夏慤大廈26樓本公司會議室舉行（「股東週年大會」）。股東週年大會通告將於二零一四年四月中登載於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）「披露易」網站 [www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk) 及本公司網站 [www.sihl.com.hk](http://www.sihl.com.hk) 內。

## 暫停辦理股份過戶登記

### *股東週年大會*

為確定合資格出席股東週年大會並於會上投票之股東身份，本公司將於二零一四年五月二十七日（星期二）暫停辦理股東登記，在該日不會辦理股份過戶登記。就此，股東須於二零一四年五月二十六日（星期一）下午四時三十分前將所有過戶表格連同有關股票送達本公司之股份過戶登記處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，方為有效。

## 末期股息

為確定股東享有獲派發末期股息的權利，本公司將於二零一四年六月四日（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，股東須於二零一四年六月三日（星期二）下午四時三十分前將所有過戶表格連同有關股票送達本公司之股份過戶登記處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，方為有效。

## 審閱全年業績

審核委員會已審閱本公司截至二零一三年十二月三十一日止年度之綜合全年業績。

## 企業管治

截至二零一三年十二月三十一日止年度，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

本年度內，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。

## 刊發年報

二零一三年年報將於二零一四年四月中寄發給各位股東，並登載於聯交所「披露易」網站 [www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk) 及本公司網站 [www.sihl.com.hk](http://www.sihl.com.hk) 內。

## 董事會

於本公告日期，本公司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、倪建達先生及徐波先生；四位獨立非執行董事，分別為羅嘉瑞先生、吳家璋先生、梁伯韜先生及鄭海泉先生。



## 全年業績

本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度之綜合業績如下：

### 綜合損益表 截至二零一三年十二月三十一日止年度

	<i>附註</i>	<b>2013</b> 千港元	<b>2012</b> 千港元
營業額	3	<b>21,567,724</b>	19,286,910
銷售成本		<b>(15,261,364)</b>	(13,703,878)
毛利		<b>6,306,360</b>	5,583,032
淨投資收入		<b>660,489</b>	608,352
其他收入		<b>799,927</b>	1,368,962
銷售及分銷費用		<b>(872,222)</b>	(698,935)
行政及其他費用		<b>(1,982,151)</b>	(1,827,951)
財務費用		<b>(1,199,557)</b>	(1,031,715)
分佔合營企業業績		<b>79,730</b>	27,520
分佔聯營公司業績		<b>22,788</b>	13,512
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
出售附屬公司、合營企業及聯營公司權益之溢利		<b>215,116</b>	668,876
可供出售之投資之減值損失		<b>(15,852)</b>	(40,427)
除稅前溢利		<b>4,833,753</b>	5,947,741
稅項	4	<b>(1,389,533)</b>	(1,621,251)
年度溢利	5	<b>3,444,220</b>	4,326,490
年度溢利歸屬於			
- 本公司擁有人		<b>2,702,418</b>	3,438,210
- 非控制股東權益		<b>741,802</b>	888,280
		<b>3,444,220</b>	4,326,490
每股盈利	7	港元	港元
- 基本		<b>2.500</b>	3.184
- 攤薄		<b>2.374</b>	3.182

綜合損益及其他全面收益表  
截至二零一三年十二月三十一日止年度

	<u>2013</u> 千港元	<u>2012</u> 千港元
年度溢利	<b>3,444,220</b>	4,326,490
<b>其他全面收益</b>		
<i>其後或會重分至損益之項目</i>		
折算海外業務匯兌差額		
- 附屬公司	<b>1,287,314</b>	314,328
- 合營企業	<b>54,318</b>	15,361
- 聯營公司	<b>61,565</b>	18,911
持有可供出售之投資之公允值變動		
- 附屬公司	<b>37,543</b>	14,550
- 一家合營企業	<b>3,075</b>	(36,673)
可供出售之投資之減值損失	<b>15,852</b>	-
出售可供出售之投資時重分	<b>(11,306)</b>	-
出售時重分之換算儲備		
- 於附屬公司權益	<b>(3,699)</b>	-
- 持作出售之一家附屬公司權益	<b>(24,503)</b>	(8,963)
- 於一家合營企業權益	-	(446)
年度其他全面收益	<b>1,420,159</b>	317,068
年度全面收益總額	<b>4,864,379</b>	4,643,558
年度全面收益總額歸屬於		
- 本公司擁有人	<b>3,546,446</b>	3,613,170
- 非控制股東權益	<b>1,317,933</b>	1,030,388
	<b>4,864,379</b>	4,643,558

綜合財務狀況表  
於二零一三年十二月三十一日

	<i>附註</i>	<u>2013</u> 千港元	<u>2012</u> 千港元
<b>非流動資產</b>			
投資物業		<b>9,779,462</b>	9,471,090
物業、廠房及設備		<b>3,599,557</b>	3,462,047
已付土地租金 - 非流動部份		<b>137,364</b>	136,368
收費公路經營權		<b>13,674,748</b>	13,899,749
其他無形資產		<b>1,428,855</b>	1,197,928
於合營企業權益		<b>2,629,143</b>	1,781,046
於聯營公司權益		<b>2,047,043</b>	1,966,769
投資		<b>1,127,334</b>	960,137
服務特許權安排應收款項 - 非流動部份		<b>3,745,186</b>	3,399,244
收購一家附屬公司之已付訂金		<b>156,399</b>	-
採購物業、廠房及設備之已付訂金		<b>56,474</b>	41,569
受限制之銀行存款		<b>85,288</b>	82,270
遞延稅項資產		<b>260,075</b>	270,922
		<b>38,726,928</b>	36,669,139
<b>流動資產</b>			
存貨		<b>47,942,059</b>	51,021,592
貿易及其他應收款項	8	<b>6,198,674</b>	6,330,644
已付土地租金 - 流動部份		<b>3,490</b>	3,355
投資		<b>542,117</b>	408,372
服務特許權安排應收款項 - 流動部份		<b>115,426</b>	92,964
在建工程客戶應收款項		<b>94,259</b>	102,093
預付稅項		<b>512,636</b>	399,127
作抵押之銀行存款		<b>512,231</b>	447,838
短期銀行存款		<b>548,044</b>	212,888
銀行結存及現金		<b>25,975,351</b>	19,248,483
		<b>82,444,287</b>	78,267,356
<b>分類為持作出售資產</b>		<b>1,238,810</b>	376,516
		<b>83,683,097</b>	78,643,872

	<u>附註</u>	<u>2013</u> 千港元	<u>2012</u> 千港元
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	9	14,694,333	11,759,240
物業銷售之客戶訂金		9,122,413	10,150,596
在建工程客戶應付款項		20,409	72,129
應付稅項		3,219,064	3,737,308
銀行及其他貸款		12,960,798	10,718,828
高級票據		1,994,842	-
		<u>42,011,859</u>	<u>36,438,101</u>
與分類為持作出售資產直接相關的負債		655,630	-
		<u>42,667,489</u>	<u>36,438,101</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>41,015,608</u>	<u>42,205,771</u>
<b>資產總值減流動負債</b>		<u>79,742,536</u>	<u>78,874,910</u>
<b>股本及儲備</b>			
股本		108,275	108,025
股本溢價及儲備		34,837,749	32,301,464
本公司擁有人應佔權益		<u>34,946,024</u>	<u>32,409,489</u>
非控制股東權益		17,433,790	15,829,544
<b>總權益</b>		<u>52,379,814</u>	<u>48,239,033</u>
<b>非流動負債</b>			
大修撥備		77,810	79,516
銀行及其他貸款		17,903,927	22,112,850
可換股債券		3,742,607	-
高級票據		-	2,746,903
遞延稅項負債		5,638,378	5,696,608
		<u>27,362,722</u>	<u>30,635,877</u>
<b>總權益及非流動負債</b>		<u>79,742,536</u>	<u>78,874,910</u>

## 附註

### (1) 一般資料

本業績公告所載的財務資料，並不構成本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度的法定財務報表，惟乃摘錄自該等財務報表。

#### **德勤•關黃陳方會計師行的工作範疇**

本集團核數師德勤•關黃陳方會計師行已就本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度之業績公告中的綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表及綜合財務狀況表，以及相關附註所列的數字，與本集團該年度經審核綜合財務報表所載列金額核對一致。德勤•關黃陳方會計師行就此執行的工作，並不構成根據由香港會計師公會頒佈的《香港審計準則》、《香港審閱聘用準則》或《香港核證聘用準則》所進行的核證聘用，因此德勤•關黃陳方會計師行並無對業績公告發表任何核證。

### (2) 編製基準

綜合財務報表乃根據由香港會計師公會頒佈之《香港財務報告準則》編製。除對若干物業及金融工具以公允值計量外，綜合財務報表乃按歷史成本基準編製。歷史成本一般按換取貨品及服務之代價之公允值計量。

#### **應用新訂及經修訂《香港財務報告準則》**

於本年度，本集團應用以下由香港會計師公會頒佈之新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則修訂本	二零零九年至二零一一年週期香港財務報告準則年度改進
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
香港財務報告準則第 10 號、	綜合財務報表、合營安排及於其他實體權益之披露：
香港財務報告準則第 11 號及	過渡期指引
香港財務報告準則第 12 號修訂本	
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 13 號	公允值計量
香港會計準則第 19 號	僱員福利
(二零一一年經修訂)	
香港會計準則第 27 號	獨立財務報表
(二零一一年經修訂)	
香港會計準則第 28 號	於聯營公司及合營企業之投資
(二零一一年經修訂)	
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（國際財務報告詮釋委員會）	露天礦場生產階段之剝採成本
— 詮釋第 20 號	

除以下所述外，於本年度應用新訂及經修訂香港財務報告準則並無對該等綜合財務報表所呈報之本集團本年度及以往年度的財務表現及狀況及/或所載之披露造成重大影響。

### 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 12 號為一項新訂披露準則，適用於擁有附屬公司、合營安排、聯營公司及/或非合併架構實體權益的實體。整體而言，香港財務報告準則第 12 號之應用使綜合財務報表所作之披露更為全面。

### 香港財務報告準則第 13 號「公允值計量」

於本年度，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 號確立對公允值計量及有關其披露之單一指引。香港財務報告準則第 13 號之範圍廣泛：香港財務報告準則第 13 號之公允值計量規定應用於其他香港財務報告準則規定或允許作出公允值計量及有關公允值計量披露之金融工具項目及非金融工具項目，惟屬於香港財務報告準則第 2 號「以股份為基礎之付款」範圍內之以股份為基礎之付款交易、屬於香港會計準則第 17 號「租賃」範圍內之租賃交易，以及與公允值存在若干相似之處但並非公允值（例如用於計量存貨之可變現淨值或用於減值評估之使用價值）之計量除外。

香港財務報告準則第 13 號界定資產之公允值為在主要（或在最有利的）市場中，根據計量日之現行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（當釐定負債之公允值時））之價格。在香港財務報告準則第 13 號項下，公允值為一個平倉價格，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 號包含廣泛之披露規定。

香港財務報告準則第 13 號要求前瞻性應用。根據香港財務報告準則第 13 號之過渡條文，本集團並無對二零一二年比較期間作出香港財務報告準則第 13 號所規定之任何新披露事項。除額外披露事項外，應用香港財務報告準則第 13 號並無對該等綜合財務報表內已確認之金額造成任何重大影響。

### 香港會計準則第 1 號修訂本「其他全面收益項目之呈列」

本集團已應用香港會計準則第 1 號修訂本「其他全面收益項目之呈列」。於採用香港會計準則第 1 號修訂本時，本集團之「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但連續的報表內呈列損益及其他全面收益的選擇權。此外，香港會計準則第 1 號修訂本規定於其他全面收益部份作出額外披露事項，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) 當滿足特定條件時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 — 該等修訂本並無改變以除稅前或除稅後之方式呈列其他全面收益項目之選擇權。該等修訂本已追溯應用，因此其他全面收益項目之呈列已予修改以反映該等改變。除以上提及之呈列改變外，應用香港會計準則第 1 號修訂本並無對損益、其他全面收益及全面收益總額造成任何影響。

## 已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團並無提前應用以下已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則：

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 會計準則第 27 號修訂本	投資實體 <sup>1</sup>
香港會計準則第 19 號修訂本	界定福利計劃：僱員供款 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第 9 號及香港 財務報告準則第 7 號修訂本	香港財務報告準則第 9 號之強制性生效日期及 過渡期披露 <sup>3</sup>
香港會計準則第 32 號修訂本	金融資產及金融負債之抵銷 <sup>1</sup>
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 <sup>1</sup>
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 <sup>1</sup>
香港財務報告準則修訂本	二零一零年至二零一二年週期香港財務報告準則年度改進 <sup>4</sup>
香港財務報告準則修訂本	二零一一年至二零一三年週期香港財務報告準則年度改進 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第 9 號	金融工具 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第 14 號	監管遞延賬目 <sup>5</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第 21 號	徵費 <sup>1</sup>

<sup>1</sup> 於二零一四年一月一日或其後開始之年度期間生效。

<sup>2</sup> 於二零一四年七月一日或其後開始之年度期間生效。

<sup>3</sup> 可供應用 - 香港財務報告準則第 9 號之強制性生效日期將於其剩餘期限確定時加以釐定。

<sup>4</sup> 於二零一四年七月一日或其後開始之年度期間生效，附帶有限豁免情況。

<sup>5</sup> 於二零一六年一月一日或其後開始之年度期間生效。

採納香港財務報告準則第 9 號將影響本集團可供出售投資按成本扣減減值計量，惟並沒有重大影響本集團報告之其他財務資產金額。直至完成詳盡審閱前，就該影響提供合理估計並不可行。

本公司董事預期應用其他新訂及經修訂香港財務報告準則對綜合財務報表概無造成重大影響。

### (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：

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	基建設施	房地產	消費品	未分攤	綜合
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
收入					
分部收入 - 對外銷售	3,550,386	14,374,056	3,643,282	-	21,567,724
分部溢利	1,598,994	2,161,774	1,077,114	74,521	4,912,403
財務費用	(192,220)	(965,952)	(2,826)	(38,559)	(1,199,557)
分佔合營企業業績	79,730	-	-	-	79,730
分佔聯營公司業績	569	(9,804)	32,023	-	22,788
透過出售附屬公司出售資產之溢利	-	819,125	-	-	819,125
出售附屬公司、合營企業及聯營公司權益之溢利	-	109,953	103,340	1,823	215,116
可供出售之投資之減值損失	-	-	-	(15,852)	(15,852)
除稅前溢利	1,487,073	2,115,096	1,209,651	21,933	4,833,753
稅項	(305,329)	(815,997)	(194,505)	(73,702)	(1,389,533)
除稅後溢利 (虧損)	1,181,744	1,299,099	1,015,146	(51,769)	3,444,220
扣減: 歸屬於非控制股東權益之溢利	(166,677)	(561,443)	(13,682)	-	(741,802)
歸屬於本公司擁有人之年度溢利 (虧損)	1,015,067	737,656	1,001,464	(51,769)	2,702,418

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	基建設施	房地產	消費品	未分攤	綜合
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
收入					
分部收入 - 對外銷售	2,848,463	13,011,356	3,427,091	-	19,286,910
分部溢利 (虧損)	1,494,106	2,585,729	989,680	(36,055)	5,033,460
財務費用	(178,962)	(801,975)	(6,918)	(43,860)	(1,031,715)
分佔合營企業業績	27,520	-	-	-	27,520
分佔聯營公司業績	217	(4,902)	18,197	-	13,512
出售豐順之溢利	-	1,276,515	-	-	1,276,515
出售附屬公司、合營企業及聯營公司權益之溢利	-	473,587	195,289	-	668,876
可供出售之投資之減值損失	-	(40,427)	-	-	(40,427)
除稅前溢利 (虧損)	1,342,881	3,488,527	1,196,248	(79,915)	5,947,741
稅項	(242,420)	(1,012,646)	(196,112)	(170,073)	(1,621,251)
除稅後溢利 (虧損)	1,100,461	2,475,881	1,000,136	(249,988)	4,326,490
扣減: 歸屬於非控制股東權益之溢利	(122,334)	(739,595)	(26,351)	-	(888,280)
歸屬於本公司擁有人之年度溢利 (虧損)	978,127	1,736,286	973,785	(249,988)	3,438,210



#### (4) 稅項

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	千港元	千港元
本年度稅項		
- 香港	<b>158,308</b>	151,063
- 中國土地增值稅（「中國土增稅」）	<b>648,661</b>	702,433
- 中國企業所得稅 （包括中國預扣稅135,786,000港元 （二零一二年：30,203,000港元））	<b>838,243</b>	1,098,431
	<b>1,645,212</b>	1,951,927
往年少提（多提）撥備		
- 香港	<b>(267)</b>	(1,275)
- 中國土增稅（附註iv）	<b>16,335</b>	(94,902)
- 中國企業所得稅（附註iv）	<b>(9,231)</b>	(192,180)
	<b>6,837</b>	(288,357)
本年度遞延稅項	<b>(262,516)</b>	(42,319)
	<b>1,389,533</b>	1,621,251

附註：

- (i) 香港利得稅乃按兩年估計應課稅溢利的16.5%計算。
- (ii) 本集團於中華人民共和國（「中國」）的主要附屬公司需繳納25%之中國企業所得稅稅率。一家中國附屬公司獲按照遞進基準繳納12.5%（二零一二年：12.5%）之較低稅率。
- (iii) 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。
- (iv) 於若干中國附屬公司與相關的稅務機關完成稅務清算程式時，本集團於截至二零一二年十二月三十一止年度回撥了中國土增稅及中國企業所得稅之多提撥備。

(5) 年度溢利

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	千港元	千港元
年度溢利已扣除：		
收費公路經營權攤銷 (已包括在銷售成本內)	<b>721,631</b>	610,895
其他無形資產攤銷 (已包括在銷售成本內)	<b>57,284</b>	47,005
物業、廠房及設備折舊	<b>273,083</b>	262,615
已付土地租金攤銷	<b>3,934</b>	3,818
延遲交付物業予客戶之補償	<b>79,704</b>	181,677
投資物業之公允值減少 (已包括在行政及其他費用內)	<b>99,240</b>	-
壞賬之減值損失	<b>17,530</b>	2,632
持有作出售之物業之減值損失	<b>36,374</b>	71,627
物業以外之存貨之減值損失	<b>5,001</b>	114,991
研究及開發成本	<b>17,117</b>	12,024
分佔合營企業中國企業所得稅 (已包括在分佔合營企業業績內)	<b>26,625</b>	15,758
分佔聯營公司中國企業所得稅 (已包括在分佔聯營公司業績內)	<b>10,485</b>	10,607
及已計入以下其他收入：		
補償收入	-	178,703
投資物業之公允值增加	-	22,947
淨匯兌溢利	<b>127,100</b>	64,214
淨出售/撤銷物業、廠房及設備之溢利	<b>2,826</b>	3,545
撥回壞賬之減值損失	-	33,687
撥回於一家聯營公司投資之減值損失	-	4,000
撥回其他應收款項之減值損失	-	587,079
	<b>1,081,027</b>	<b>1,166,365</b>

(6) 股息

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	千港元	千港元
於本年度確認為分派之股息：		
二零一三年中期股息每股42港仙 (二零一二年：二零一二年中期股息每股50港仙)	<b>454,111</b>	539,984
二零一二年末期股息每股58港仙 (二零一二年：二零一一年末期股息每股58港仙)	<b>626,916</b>	626,381
	<b>1,081,027</b>	<b>1,166,365</b>

董事建議派發截至二零一三年十二月三十一日止年度之末期股息每股 45 港仙(二零一二年：截至二零一二年十二月三十一日止年度之末期股息每股 58 港仙)，合共金額約為 487.2 百萬港元(二零一二年：626.9 百萬港元)，並有待股東在隨後的股東週年大會上投票通過。

## (7) 每股盈利

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利乃按下列數據計算：

	<u>2013</u> 千港元	<u>2012</u> 千港元
盈利：		
藉以計算每股基本盈利之盈利 (本公司擁有人應佔年度溢利)	2,702,418	3,438,210
普通股之潛在攤薄影響		
- 已扣稅可換股債券利息	60,321	-
	<u>2,762,739</u>	<u>3,438,210</u>
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
股數：		
藉以計算每股基本盈利之普通股加權平均股數	1,081,075,132	1,079,963,999
普通股之潛在攤薄影響		
- 可換股債券	80,857,352	-
- 本公司購股期權	1,972,285	635,016
	<u>1,163,904,769</u>	<u>1,080,599,015</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（若在相關期間內該等購股期權之行使價高於平均市價）；
- (ii) 行使上實城開發行之購股期權/認股權證（由於其具反攤薄影響）。該等認股權證已於二零一二年七月二十三日失效；及
- (iii) 行使上實環境發行之購股期權，該等購股期權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

	<u>2013</u> 千港元	<u>2012</u> 千港元
貿易應收款項	1,112,578	828,431
扣減：壞賬準備	(18,827)	(2,151)
	<u>1,093,751</u>	826,280
其他應收款項	5,104,923	5,504,364
貿易及其他應收款項總額	<u>6,198,674</u>	<u>6,330,644</u>

除物業買家外，本集團一般提供三十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。以下為本報告期期末貿易應收款項（扣減壞賬準備）按發票日期呈列之賬齡分析。

	<u>2013</u> 千港元	<u>2012</u> 千港元
30天內	<b>288,178</b>	282,414
31-60天	<b>172,099</b>	151,790
61-90天	<b>226,304</b>	150,817
91-180天	<b>134,422</b>	86,733
181-365天	<b>169,979</b>	102,537
多於365天	<b>102,769</b>	51,989
	<b><u>1,093,751</u></b>	<b><u>826,280</u></b>

(9) 貿易及其他應付款項

	<u>2013</u> 千港元	<u>2012</u> 千港元
貿易應付款項	<b>2,641,685</b>	3,136,893
應付代價款項	<b>325,348</b>	316,041
其他應付款項	<b>11,727,300</b>	8,306,306
貿易及其他應付款項總額	<b><u>14,694,333</u></b>	<b><u>11,759,240</u></b>

以下為本報告期期末貿易應付款項按發票日期呈列之賬齡分析。

	<u>2013</u> 千港元	<u>2012</u> 千港元
30天內	<b>553,062</b>	1,155,794
31-60天	<b>136,522</b>	161,667
61-90天	<b>54,079</b>	81,527
91-180天	<b>63,458</b>	83,340
181-365天	<b>859,465</b>	817,710
多於365天	<b>975,099</b>	836,855
	<b><u>2,641,685</u></b>	<b><u>3,136,893</u></b>

## 財務回顧

### 一. 財務業績分析

#### 1. 營業額

二零一三年度營業額約為 215 億 6,772 萬港元，比較去年上升 11.8%，主要因上實城開交樓結轉銷售較去年增加，令營業額同比增加 9 億 9,099 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 5 億 3,616 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，加上上實環境二零一二年下半年完成收購南方水務控制性股權，本年度合併其十二個月營業額所致。

因上實城開本年度有較多單位交樓結轉售樓收入，營業額錄得約 11.3% 升幅，而上實發展年內結轉的銷售金額與去年比較亦有增幅，致令房地產業務營業額的升幅達 10.5%。

消費品業務營業額方面，南洋煙草保持平穩增長，但永發印務年內因國內高檔煙包、酒包市場萎縮影響銷情，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

本年度基建設施業務淨利潤約 10 億 1,507 萬港元，佔業務淨利潤 36.8%，同比上升 3.8%。雖然三條高速公路車流量分別錄得 10.8% 至 11.4% 的自然性增長，但受二零一二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，本年度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，上實環境二零一二年下半年完成收購南方水務控制性股權，本年度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 7 億 3,766 萬港元，佔業務淨利潤 26.8%。與去年度比較利潤減少 9 億 9,863 萬港元，主要因去年出售青浦 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；而本年度只有分佔出售上海城開城開中心項目 25% 股權相對應的地塊權益帶來的出售利潤 5 億 1,568 萬港元，抵銷部份房地產利潤跌幅。扣除出售及回撥等因素，房地產業務的經營利潤有所改善，主要因增加交樓結轉銷售收入，而且本年度結轉的面積為毛利率相對高的物業項目。

本年度消費品業務的淨利潤約 10 億 146 萬港元，佔業務淨利潤 36.4%。淨利潤同比增加 2,768 萬港元，增幅 2.8%，主要因南洋煙草不斷加強市場銷售策劃工作，積極拓展海外經銷市場，取得理想銷售增幅，盈利持續錄得增長，但部份利潤升幅被永發印務業績下跌所抵銷。永發印務本年度完成出售浙江天外項目 30% 權益獲得應佔利潤約 8,221 萬港元利潤，而去年度則出售成都永發全部 70% 權益錄得應佔利潤約 1 億 6,111 萬港元利潤。本年度永發印務的經營淨利潤同比下跌，主要因國內高檔煙包、酒包市場萎縮影響銷情，使酒類包裝印刷的銷售明顯下滑。

### 3. 除稅前溢利

#### (1) 毛利率

本年度的毛利率為 29.2%，較去年毛利率 28.9%，輕微上升 0.3 個百分點。毛利率的上升主要是本年度房地產業務結轉銷售的部份物業為毛利率相對較高的商品房。

#### (2) 其他收入

去年其他收入包括物業項目減值回撥 5 億 8,708 萬港元，本年度沒有類似性質的其他收入。

#### (3) 透過出售附屬公司出售資產之溢利

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

#### (4) 出售附屬公司、合營企業及聯營公司權益之溢利

本年度上實發展完成出售兩家全資附屬公司湖州湖鴻投資發展有限公司及湖州湖濱投資發展有限公司，加上永發印務完成出售浙江天外項目 30% 權益，令本集團共獲得稅前出售利潤 2 億 1,512 萬港元。而去年度，完成出售成都公園大道項目、唐島灣項目及成都永發印務 70% 權益，令本集團共錄得 6 億 6,888 萬港元的稅前出售利潤。

### 4. 股息

本集團繼續採取穩定的派息政策，董事會建議派發末期股息每股 45 港仙，連同已派發的中期股息每股 42 港仙，二零一三年度的總股息為每股 87 港仙（二零一二年：108 港仙），年度股息派息率為 34.8%（二零一二年：33.9%）。

## 二. 集團財務狀況

### 1. 資本及本公司擁有人應佔權益

於二零一三年十二月三十一日，本集團已發行股份共 1,082,751,600 股，較二零一二年度末的 1,080,249,000 股增加 2,502,600 股，為期內員工行使購股期權。

受年度錄得溢利的影響，在扣減本年度內實際派發的股息，本集團於二零一三年十二月三十一日的本公司擁有人應佔權益達 349 億 4,602 萬港元。

### 2. 債項

#### (1) 借貸

本公司在本年度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管道。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，用於償還二零一四年五月到期之人民幣貸款。

於二零一三年十二月三十一日，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 378 億 653 萬港元（二零一二年十二月三十一日：367 億 6,390 萬港元），其中 72.6%（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

於二零一三年十二月三十一日，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 5,298,903,000 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 940,841,000 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) 賬面值合共為 14,837,000 港元的廠房及機器（二零一二年十二月三十一日：無）；
- (d) 一項（二零一二年十二月三十一日：一項）收費公路經營權為 3,335,773,000 港元（二零一二年十二月三十一日：3,359,512,000 港元）；
- (e) 賬面值合共為 2,294,931,000 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；

- (f) 賬面值合共為 10,630,517,000 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；
- (g) 賬面值合共為 132,958,000 港元的持有作出售之物業（二零一二年十二月三十一日：無）；
- (h) 賬面值合共為 240,273,000 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
- (i) 賬面值合共為 512,231,000 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

於二零一三年十二月三十一日，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 4,059 萬港元、31 億 3,745 萬港元及 2 億 1,223 萬港元（二零一二年十二月三十一日：3 億 9,304 萬港元、32 億 516 萬港元及無）的擔保。

### 3. 資本性承諾

於二零一三年十二月三十一日，本集團已簽約的資本性承諾為 88 億 9,487 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管道，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十二月三十一日持有銀行結存及短期投資分別約 270 億 3,563 萬港元（二零一二年十二月三十一日：199 億 921 萬港元）及 5 億 4,212 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 4%、85% 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. 報告期後事項

以下事項於報告期後發生：

1. 有關由二零一三年十一月二十六日至二零一四年一月二十八日本公司之公告中提及出售上海豐啟置業有限公司(「上海豐啟」)，出售上海豐啟 49%權益及 51%權益之交易已分別於二零一四年二月及二零一四年三月完成。
2. 於二零一四年一月，本集團完成以作價人民幣 530 百萬元（相等於約 679 百萬港元）向獨立第三方收購於中國從事垃圾焚燒發電業務之上海浦城熱電能源有限公司 50%權益。該項交易將會以購買方法處理。
3. 於二零一四年二月，本集團完成以作價人民幣 180 百萬元（相等於約 230 百萬港元）向獨立第三方收購於中國從事污水處理業務之上海青浦第二污水處理廠有限公司 100%權益。該項交易將會以購買方法處理。