

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)

二零一四年中期業績公佈

(未經審核)

業務回顧

上海實業控股有限公司（「本公司」）董事會欣然宣佈本公司及其附屬公司（「本集團」）截至二零一四年六月三十日止六個月未經審核的中期業績。本期間，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%。

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。

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。

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，上海路橋發展有限公司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，目前計入上海實業環境控股有限公司（「**上實環境**」）及中環保水務投資有限公司（「**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的業績，包括上海青浦第二污水處理廠有限公司和以生活垃圾處理及垃圾焚燒發電為主業的達州佳境環保再生資源有限公司和上海浦城熱電能源有限公司，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集團股份有限公司（「**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管道，成功以先舊後新的方式向多名投資者配發共 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。

中環水務

中環水務本期間實現營業收入 8.00 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，並積極拓寬融資管道，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。

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上海星河數碼投資有限公司的 85% 子公司上實航天星河新能源（上海）有限公司（「**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 股上市公司上海實業發展股份有限公司（「**上實發展**」）分別與上海城投置地（集團）

有限公司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

上海實業城市開發集團有限公司（「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 3.1 萬平方米。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 16.5 萬平方米，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 4.3 萬平方米的一幅地皮，用於發展中小型住宅項目連地下總建築面積達 15.3 萬平方米。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 11.8 萬平方米，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 6.1 萬平方米。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海實業（集團）有限公司（「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。

於今年五月，上實發展亦與上實集團旗下上海實業東灘投資開發集團有限公司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。

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

南洋兄弟煙草股份有限公司（「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

永發印務有限公司（「永發印務」）二零一四年上半年錄得的營業額為 5.11 億港元，較去度年同期上升 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上海勝利醫療器械有限公司（「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。

**不包括總部支出淨值之淨利潤*

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，並通過多元化融資管道，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行銷，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。

王偉

董事長

香港，二零一四年八月二十八日

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。

審閱中期業績

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未經審核綜合中期業績。

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。

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

二零一四年中期報告將於二零一四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 及本公司網站 www.sihl.com.hk 內。

董事會

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

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	截至該日止六個月	
		30.6.2014 千港元 (未經審核)	30.6.2013 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		1,716,165	-
透過出售附屬公司出售資產之溢利		-	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		13,542	105,163
除稅前溢利		3,483,584	3,199,045
稅項	4	(936,788)	(944,647)
期間溢利	5	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	7	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

	截至該日止六個月	
	30.6.2014 千港元 (未經審核)	30.6.2013 千港元 (未經審核)
期間溢利	2,546,796	2,254,398
其他全面（支出）收益		
<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	(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

	<i>附註</i>	30.6.2014 千港元 (未經審核)	31.12.2013 千港元 (經審核)
非流動資產			
投資物業		9,453,730	9,779,462
物業、廠房及設備		4,195,192	3,599,557
已付土地租金 - 非流動部份		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		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 - 非流動部份		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
		39,709,740	38,726,928
流動資產			
存貨		46,952,949	47,942,059
貿易及其他應收款項	8	5,900,047	6,198,674
已付土地租金 - 流動部份		3,011	3,490
投資		654,383	542,117
服務特許權安排應收款項 - 流動部份		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
		79,381,034	82,444,287
分類為持作出售資產		64,438	1,238,810
		79,445,472	83,683,097
流動負債			
貿易及其他應付款項	9	11,675,965	14,694,333
物業銷售之客戶訂金		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		11,215,635	12,960,798
高級票據		1,946,261	1,994,842
		35,965,484	42,011,859
與持作出售資產直接相關的負債		36,597	655,630
		36,002,081	42,667,489
流動資產淨值		43,443,391	41,015,608
資產總值減流動負債		83,153,131	79,742,536

	30.6.2014	31.12.2013
	千港元 (未經審核)	千港元 (經審核)
股本及儲備		
股本	13,527,827	108,275
股本溢價及儲備	22,029,210	34,837,749
本公司擁有人應佔權益	35,557,037	34,946,024
非控制股東權益	17,504,689	17,433,790
總權益	53,061,726	52,379,814
非流動負債		
大修撥備	74,041	77,810
銀行及其他貸款	20,743,625	17,903,927
可換股債券	3,784,239	3,742,607
遞延稅項負債	5,489,500	5,638,378
	30,091,405	27,362,722
總權益及非流動負債	83,153,131	79,742,536

附註:

(1) 簡明綜合財務報表的審閱

截至二零一四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（「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。

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

除以下所述本集團於本中期期間新採用的新訂或經修訂《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 香港會計準則第 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。

(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：

截至二零一四年六月三十日止六個月

	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	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
扣減：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

截至二零一三年六月三十日止六個月

	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	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
扣減: 歸屬於非控制股東權益之溢利	(89,311)	(477,888)	(11,800)	-	(578,999)
歸屬於本公司擁有人之 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:

	30.6.2014	31.12.2013
	千港元	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

(4) 稅項

	截至該日止六個月	
	<u>30.6.2014</u>	<u>30.6.2013</u>
	千港元	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
	<u>1,091,220</u>	<u>1,177,368</u>
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)
	<u>(83,218)</u>	<u>(4,929)</u>
本期間遞延稅項	<u>(71,214)</u>	<u>(227,792)</u>
	<u>936,788</u>	<u>944,647</u>

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，本集團於本中期業間確認了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。

本集團於中華人民共和國（「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（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>30.6.2014</u>	<u>30.6.2013</u>
	千港元	千港元
期間溢利已扣除（計入）以下項目：		
收費公路經營權攤銷（已包括在銷售成本內）	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

(6) 股息

	截至該日止六個月	
	<u>30.6.2014</u>	<u>30.6.2013</u>
	千港元	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。

(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>30.6.2014</u>	<u>30.6.2013</u>
	千港元	千港元
盈利：		
藉以計算每股基本盈利之盈利 (本公司擁有人應佔期間溢利)	1,948,516	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
	<hr/>	<hr/>
藉以計算每股攤薄盈利之盈利	1,983,279	1,700,934
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
股數：		
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
	<hr/>	<hr/>
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
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

計算每股攤薄盈利時並無假設 (i) 行使本公司現有購股期權 (如在相關期間內該等購股期權之行使價高於平均市價) ; (ii) 行使本集團一家上市附屬公司上海實業城市開發集團有限公司發行之購股期權 (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) 按發票日期呈列之賬齡分析。

	<u>30.6.2014</u>	<u>31.12.2013</u>
	千港元	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
	<hr/>	<hr/>
	950,327	1,093,751
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

(9) 貿易及其他應付款項

以下為貿易應付款項按發票日期呈列之賬齡分析。

	<u>30.6.2014</u>	<u>31.12.2013</u>
	千港元	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
	<u>2,001,704</u>	<u>2,641,685</u>

財務回顧

一. 財務業績分析

1. 營業額

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，但基礎設施及消費品業務營業額上升抵銷部分跌幅。

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，加上上實環境完成收購上海青浦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%。

2. 各業務溢利貢獻

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收購項目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，使得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，主要因出售青浦 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上海城開城開中心項目 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印刷股份有限公司（「浙江天外」）30% 權益獲得應佔利潤約 8,221 萬港元利潤，加上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%。

3. 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。雖然基建設施業務因毛利率相對較低的建造收入所佔比重增加，令基建設施業務整體毛利率下跌約 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，令房地產毛利率上升，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上海城開城開中心項目 25% 股權相對應的地塊權益而帶來稅前利潤 8 億 1,913 萬港元，本期間沒有相關收益。

(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

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 30% 權益獲得稅前利潤 1 億 334 萬港元。

4. 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。

(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. 中期期後事項

以下事項於中期期後發生：

1. 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。
2. 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。