



上海實業控股有限公司

SHANGHAI INDUSTRIAL HOLDINGS LIMITED

(股份代號：363)

## 2012 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	7
業務回顧、討論與分析	8
財務回顧	22
簡明綜合財務報表的審閱報告	32
簡明綜合收益表	33
簡明綜合全面收益表	34
簡明綜合財務狀況表	35
簡明綜合權益變動表	36
簡明綜合現金流量表	40
簡明綜合財務報表附註	42
其他資料	63
詞彙	70



## 公司資料

### 董事

#### 執行董事

滕一龍先生(董事長)  
周 杰先生(副董事長及行政總裁)  
呂明方先生  
陸 申先生(常務副行政總裁)  
周 軍先生(副行政總裁)  
錢 毅先生(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

#### 董事會轄下委員會

##### 執行委員會

滕一龍先生(委員會主席)  
周 杰先生  
呂明方先生  
陸 申先生  
周 軍先生

##### 審核委員會

羅嘉瑞先生(委員會主席)  
吳家璋先生  
梁伯韜先生

##### 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  
李漢生先生  
郭發勇先生

##### 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  
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  
夏愨大廈 26 樓  
電話：(852) 2529 5652  
傳真：(852) 2529 5067  
電郵：enquiry@sihl.com.hk

#### 股份代號

聯交所：363  
彭博：363 HK  
路透社：0363.HK  
美國預託證券：SGHIY

#### 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 28 號  
金鐘匯中心 26 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

董事會宣佈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手續

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 28 號金鐘匯中心 26 樓，方為有效。

### 財務日誌

公佈二零一二年中期業績	二零一二年八月三十日
寄發二零一二年中期報告	約於二零一二年九月十四日
二零一二年中期股息除淨日	二零一二年九月十一日
二零一二年中期股息記錄日期	二零一二年九月十四日
寄發二零一二年中期股息通知	約於二零一二年九月二十八日

## 董事長報告書

本人欣然向各位股東宣佈本集團截至二零一二年六月三十日止的中期業績。

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。

截至二零一二年六月三十日止的六個月，本集團實現淨利潤25.43億港元，在扣除去年同期出售上海四季酒店權益所得的出售收益後，上升3.6%；總收入為62.36億港元，同比下跌16.3%，主要原因是上半年的房地產銷售在國內相關政策環境下繼續放緩。

董事會宣佈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。

本集團基礎設施業務期內的盈利為4.74億港元，同比輕微下跌2.4%。收費公路業務在二零一二年上半年繼續保持理想的增長，業務發展勢頭良好。水務業務發展平穩，收購兼併有續的進行，規模迅速壯大，水處理能力躋身行業的前列。

房地產業務在期內實現盈利15.77億港元，同比下降27.3%。本集團上半年順利完成出售上海青浦區G地塊的交易，並啟動了與上海A股子公司上實發展在青浦區的合資項目，所有報批手續已經完成，為本集團未來發展青浦土地創造有利的條件。上實發展期內努力做好銷售和資本運作的工作，實現盈利較大的增幅。上實城開於去年底獲注入上海城開集團59%股權後，加大了管控的力度，積極整合資源，創造協同效應，成效已初步顯現。

消費品業務繼續穩定的增長，淨利潤達6.35億港元，同比上升8.7%，其中永發印務於二零一二年六月出售成都永發印務70%權益，獲得1.72億港元的出售利潤。

## 董事長報告書

### 公路業務顯著增長 水務併購有序推進

本集團持有的三條收費公路在上半年政府收費政策調整的情況下，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，實現了收入與利潤持續的增長。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。

水務業務以新加坡上市的亞洲水務作為投融資平台，業績保持平穩，六月通過收購南方水務的股權，令其水處理能力總量每日可增至近330萬噸，若加上中環水務，本集團的水處理能力總量每日可達到845萬噸，躋身行業的前列。

### 房地產積極整合資源 提升經營開發效益

期內，本集團順利完成出售上海青浦區G地塊的交易。上實城開在注入上海城開集團的59%股權後，繼續優化管理，整合資源，提升經營開發效益，保證主業有序發展；並致力尋求引進戰略投資者，盤活資產，為本集團創造最大的價值。

上實發展與本公司共同啟動了青浦土地的合資項目，並在面對行業調控和市況持續低迷下，努力做好資金安排和銷售的工作，有效開展資產運作，超額完成銷售目標，實現盈利較大的增幅。

### 消費品優化業務結構 致力開拓精品業務

二零一二年上半年，南洋煙草積極推行產品升級、結構調整的戰略，高附加值產品的銷量明顯增加，效益逐步顯現；改善裝備技術的工作有序進行，努力爭取盈利進一步穩定的增長。

永發印務上半年生產經營穩定發展。今年六月出售成都永發印務70%股權後，創造1.72億港元的溢利。期內供應給南洋煙草的銷售持續增長，整體盈利水平保持穩定。



## 董事長報告書

### 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。

基礎設施方面，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

滕一龍  
董事長

香港，二零一二年八月三十日

## 集團業務結構

於二零一二年八月三十日

### 基礎設施

業務	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)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	54.64%	亞洲水務有限公司 (5GB SGX)
	47.50%	中環保水務投資有限公司

### 房地產

業務	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
	81.46%	上海豐啟置業有限公司
	10%	上海豐順置業有限公司
	10%	上海豐濤置業有限公司
酒店經營	10%	上海上實南洋大酒店有限公司

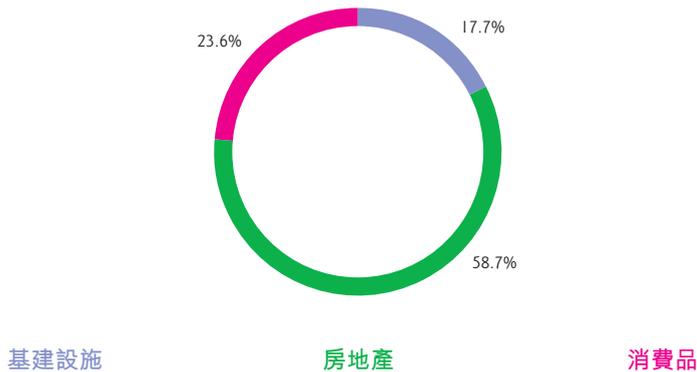
### 消費品

業務	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

## 業務回顧、討論與分析

截至二零一二年六月三十日止六個月，本集團之未經審核營業額為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；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%。本集團主營業務本期間保持平穩發展，重組整合順利推進，為本集團優化旗下業務組合的經營策略創造了良好的條件。

本集團主營業務的溢利貢獻



### 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

滬寧高速本期間的淨利潤為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。

## 業務回顧、討論與分析

路橋發展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後，亞洲水務今年六月公佈收購南方水務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，未來水價預計將繼續有增長。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。

## 業務回顧、討論與分析

本集團水務開發項目截至二零一二年六月三十日止概況如下：

亞洲水務項目	項目類型	日產能 (噸)	亞洲水務 所佔權益	項目進展
1 湖北天門新農供水項目	供水	不適用	70%	項目已投入營運。
2 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。
3 湖北天門供水項目	供水	150,000	100%	項目已投入營運。
4 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。
5 湖北武漢盤龍污水處理項目	污水處理	22,500	100%	<ul style="list-style-type: none"> <li>第一期工程已投入營運。</li> <li>第二階段尚待建設。</li> </ul>
6 湖北武漢漢西污水處理項目	污水處理	400,000	80%	<ul style="list-style-type: none"> <li>第一期工程已投入營運。</li> <li>正籌劃進行第二期工程。</li> </ul>
7 湖北黃石污水處理項目	污水處理	125,000	100%	項目已投入營運。
8 湖北武漢黃陂供水項目	供水	150,000	100%	<ul style="list-style-type: none"> <li>項目已投入營運。</li> <li>武湖水廠等其他設施尚待建設。</li> </ul>
9 山西呂梁供水項目	供水	55,000	100%	項目已投入營運。
10 安徽蚌埠供水項目	供水	10,000	100%	該公司主要資產已轉讓給當地政府，目前正辦理清算中。
11 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。
12 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。
13 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%	<ul style="list-style-type: none"> <li>一期TOT項目已投入營運。</li> <li>二期BOT項目於二零一二年一月一日進入商業運營。</li> </ul>
14 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。
15 山東濰坊市自來水項目	供水	320,000	51.3%	項目已投入營運。
16 山東濰坊市寒亭區自來水項目	供水	60,000	26.2%	項目已投入營運。

## 業務回顧、討論與分析

亞洲水務項目(續)	項目類型	日產能 (噸)	亞洲水務 所佔權益	項目進展
17 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%	項目於二零一二年一月一日正式運營。
18 山東濰坊市污水處理廠TOT項目	污水處理	100,000	75.5%	項目已投入營運。
19 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。
20 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。
21 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。
22 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。
23 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。
24 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%	預計下半年進入商業運營。
25 河南漯河城東污水處理廠BOT項目	污水處理	20,000	75.5%	項目已投入營運。
26 浙江台州污水處理項目	污水處理	12,500	100%	<ul style="list-style-type: none"> <li>一期項目第一階段已投入營運。</li> <li>第二階段及第三階段工程預計於未來一至五年內動工。</li> </ul>
小計		2,030,000		

## 業務回顧、討論與分析

中環水務項目	項目類型	日產能 (噸)	中環水務 所佔權益	項目進展
1 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。
2 浙江溫州東片污水處理項目	污水處理	100,000	100%	項目已投入營運。
3 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。
4 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。
5 湖南湘潭供水項目	供水	425,000	70%	項目已投入營運。
6 湖南湘潭河東污水處理工程項目	污水處理	100,000	100%	<ul style="list-style-type: none"> <li>項目已投入營運。</li> <li>水價已由人民幣0.819元/噸調升至人民幣0.85元/噸。</li> </ul>
7 福建廈門製水項目	製水	1,155,000	45%	項目已投入營運。
8 福建廈門污水處理項目	污水處理	834,000	55%	項目已投入營運。
9 安徽蚌埠供水項目	供水	430,000	60%	<ul style="list-style-type: none"> <li>項目已投入營運。</li> <li>新供水價格自二零一二年五月一日開始實施，居民生活用水由人民幣1.1元/噸調升至人民幣1.33元/噸。</li> </ul>
10 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。
11 陝西咸陽製水項目	製水	300,000	100%	項目預計於二零一二年投入運營。
12 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>五花山水庫工程及第三淨水廠供水工程已開工建設。</li> </ul>
13 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。
14 湖北襄陽供水項目	供水	1,000,000	50%	項目公司已於二零一一年完成工商註冊。二零一二年六月實現報表合併，正式投入運營。
小計		5,159,000		
總計		7,189,000		

## 業務回顧、討論與分析

### 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，並於六月底前收取部分出售款項約共人民幣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。

## 業務回顧、討論與分析

本集團旗下主要物業發展項目截至二零一二年六月三十日止概況如下：

### 主要發展中物業

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
萬源城 上海市閔行區	住宅及商業	53.1%	943,000	1,124,245	22,297	518,493	2007年至 2015年， 分期落成
九久青年城 上海市松江區	住宅及商業	100%	57,944	212,130	578	121,953	2009年至 2012年， 分期落成
上海晶城 上海市閔行區	住宅及商業	59%	259,182	602,400	-	-	2012年至 2016年， 分期落成
上海晶杰 上海市閔行區	住宅及商業	59%	49,764	125,143	-	-	2010年至 2012年， 分期落成
後現代城 北京市朝陽區	住宅及商業	100%	121,499	523,833	137	446,916	已落成
青年匯 北京市朝陽區	住宅及商業	100%	112,700	348,664	-	240,280	2007年至 2014年， 分期落成
西約魚台嘉園 北京市海澱區	住宅及 酒店式公寓	90%	42,541	250,930	6,453	167,327	2007年至 2014年， 分期落成
老城廂 天津市南開區	住宅、商業、 寫字樓及酒店	100%	244,252	752,883	3,845	520,868	2006年至 2014年， 分期落成
游站 江蘇省昆山市 花橋國際商務城	住宅、商業 及酒店	30.7%	34,223	129,498	730	14,022	2012年至 2013年， 分期落成
琨城帝景園 江蘇省昆山市 北部片區	住宅	53.1%	205,017	267,350	4,016	96,782	2007年至 2014年， 分期落成
上海中心城開國際 江蘇省無錫濱湖區	商業及酒店	59%	24,041	193,368	4,096	5,457	2011年至 2013年， 分期落成
滻灞半島 陝西省西安市 滻灞生態區	住宅、商業 及酒店	71.5%	2,101,775	4,012,094	54,513	1,571,527	2008年至 2017年， 分期落成

## 業務回顧、討論與分析

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
城上城 重慶市九龍坡區	住宅、商業、 寫字樓及酒店	100%	120,014	785,225	26,466	301,643	2008年至 2014年， 分期落成
常春藤·緹香小鎮 重慶市九龍坡區	住宅及商業	32.5%	289,812	194,697	1,769	41,006	2009年至 2014年， 分期落成
公園大道 四川省成都市 溫江區	住宅及商業	100%	228,107	920,996	9,627	216,187	2011年至 2015年， 分期落成
太原街 遼寧省瀋陽市 和平區	商業、酒店 及酒店式公寓	80%	22,651	239,651	-	-	2012年至 2015年， 分期落成
托斯卡納 湖南省長沙市 雨花區	商業及住宅	32.5%	180,541	210,980	5,111	170,907	2006年至 2012年， 分期落成
森林海 湖南省長沙市 望城區	住宅及商業	67%	667,749	907,194	6,700	215,559	2007年至 2017年， 分期落成
鳳凰大廈 廣東省深圳市 福田區	寫字樓、商業 及公寓	91%	11,038	106,190	-	78,343	已落成
小計			5,715,850	11,907,471			

## 業務回顧、討論與分析

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
盛世江南 黑龍江省哈爾濱市 道里區	住宅	100%	42,110	234,069	30,362	190,700	已落成
萊茵小鎮 天津市西青區	商業及住宅	100%	375,796	529,971 (含地下面積)	35,009	217,264	2012年
上實·海上海 山東省青島市 嶗山區	住宅及酒店	55%	43,164	143,008	-	67,837	2015年
海源別墅 上海市青浦區	別墅	100%	315,073	45,646	-	11,963	2013年
上實·海上灣 上海市青浦區	住宅	100%	820,196	534,328	6,572	44,609	2012年至 2017年， 分期落成
長海大廈 上海市普陀區	商業及寫字樓	51%	6,255	34,716	-	-	已落成
錦綉尊邸 上海市金山區	住宅	52%	135,144	214,143	-	-	2013年至 2014年， 分期落成
東方國際別墅 浙江省湖州市 吳興區	住宅	100%	62,951	66,217	711	53,904	已落成
湖濱商務廣場(一期) 浙江省湖州市 湖東分區	商業	100%	13,661	27,322	-	-	2015年
洱海莊園 雲南省大理市 下關鎮北部新區	住宅及商業	75%	292,123	348,818	13,897	256,179	2013年
水天花園 重慶市北碚區	商業及住宅	50%	363,640	226,164	987	192,319	已落成
成都城東項目 四川省成都市成華區	住宅	50.4%	61,506	254,886	-	-	2012年至 2015年， 分期落成
小計			2,531,619	2,659,288			
總計			8,247,469	14,566,759			

## 業務回顧、討論與分析

### 主要未來發展物業

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)	預期動工 及完成日期
徐家匯中心 上海市徐匯區	商業及酒店	35.4%	132,000	629,000	規劃中
城開中心 上海市閔行區	商業、酒店及寫字樓	69.3%	87,327	517,500	2014年至 2016年， 分期落成
莘莊地鐵上蓋項目 上海市閔行區	商業、酒店及寫字樓	20.7%	117,825	405,000	規劃中
燕郊 河北省三河市 燕郊經濟技術開發區	住宅、商業及酒店	100%	333,333	666,600	2014年至 2016年， 分期落成
北辰 天津市宜興阜鎮舊村	住宅、商業、公寓及酒店	40%	1,115,477	2,042,750	2012年至 2014年， 分期落成
淇澳島 廣東省珠海市唐家高新區	旅遊度假酒店、商業 及高端住宅	100%	2,215,516	1,090,000	規劃中
小計			4,001,478	5,350,850	

## 業務回顧、討論與分析

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)	預期動工 及完成日期
<b>國際啤酒城</b> 山東省青島市 石老人國家旅遊度假區	綜合用途	72%	227,675	760,000	2012年至 2018年， 分期落成
<b>上實湖峻花園</b> 浙江省湖州市吳興區	住宅	100%	85,562	97,881	2012年至 2014年， 分期落成
<b>上實假日酒店</b> 浙江省湖州市吳興區	商業及酒店	100%	116,458	131,216	規劃中
<b>湖東分區</b> HD36、37、38地塊 浙江省湖州市湖東分區	商業	100%	112,356	89,885	規劃中
<b>湖東分區</b> BLD22-3/4地塊 浙江省湖州市湖東分區	商業	100%	117,785	94,228	規劃中
<b>泉州東海灘塗整理項目</b> C-7、C-8-1、C-8-2、C-5、 C-6-1、C-6-2、B-5地塊 福建省泉州市豐澤區	商業及住宅	49%	381,795	1,751,355	2012年至 2018年， 分期落成
小計			1,041,631	2,924,565	
總計			5,043,109	8,275,415	

## 業務回顧、討論與分析

### 主要投資物業

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)
老城廂 天津市南開區	住宅、商業及寫字樓	100%	33,698 <sup>註</sup>
九久青年城 上海市松江區	商業	100%	16,349 <sup>註</sup>
城上城 重慶市九龍坡區	商業	100%	171,040 <sup>註</sup>
鳳凰大廈 廣東省深圳市福田區	寫字樓	91%	1,048 <sup>註</sup>
城開國際大廈 上海市徐匯區	寫字樓	59%	45,239
匯民商廈 上海市徐匯區	商業	59%	14,235
其他 上海市	商業及寫字樓	59%	9,249
小計			290,858

註：有關建築面積為重疊數，已包含在主要發展物業表內。

## 業務回顧、討論與分析

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)
上海實業大廈 上海市徐匯區	商業及寫字樓	100%	10,089
		32.27%	50,591 (含車庫面積)
金鐘廣場 上海市黃浦區	商業及寫字樓	100%	12,270
		90%	47,211 (含車庫面積)
海上海商業用房及文化設施 上海市楊浦區	綜合用途	100%	44,027 (含車庫面積)
上川路 1111 號 上海市浦東新區	工廈	100%	40,208
高陽商務中心 上海市虹口區	商業及寫字樓	100%	26,668
黃浦新苑商鋪 上海市黃浦區	商業	100%	20,918 (含車庫面積)
高陽賓館 上海市虹口區	酒店	100%	3,847
小計			255,829
總計			546,687

## 業務回顧、討論與分析

### 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四川永發印務，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。

## 財務回顧

### 主要數據

	二零一二年 未經審核 截至六月三十日止六個月 (經重列)	二零一一年 經審核 十二月三十一日 (經重列)	變幅 %
<b>業績</b>			
營業額(千港元)	6,235,796	7,451,555	-16.3
本公司擁有人應佔溢利(千港元)	2,543,179	3,171,909	-19.8
每股盈利—基本(港元)	2.355	2.938	-19.8
每股股息—中期(港仙)	50	50	—
股息派發比率	21.2%	17.0%	
利息覆蓋倍數(註(a))	10.6倍	13.0倍	
	未經審核 六月三十日	經審核 十二月三十一日 (經重列)	%
<b>財務狀況</b>			
資產總額(千港元)	114,082,145	115,814,617	-1.5
本公司擁有人應佔權益(千港元)	31,516,254	30,062,368	4.8
每股資產淨值(港元)	29.18	27.84	4.8
淨負債比率(註(b))	65.87%	62.66%	
總負債對總資金(註(c))	45.29%	44.93%	
已發行股數(股)	1,079,968,000	1,079,785,000	

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)

註：本公司從上實集團完成收購的上實發展已按《會計指引》第5號「同一控制下合併的合併會計法」編製，並重列載於本財務回顧內二零一一年度的比較數據。

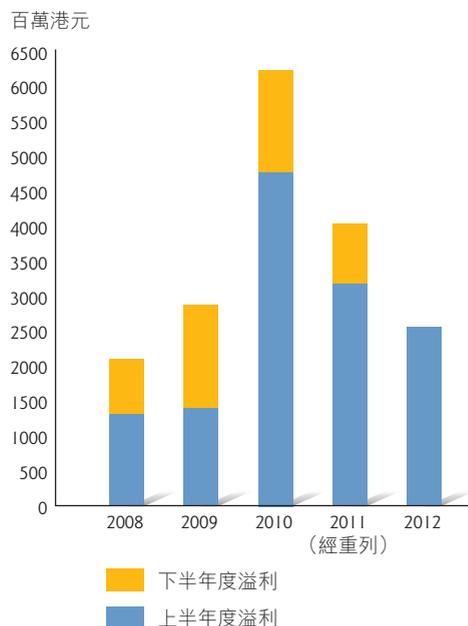
## 財務回顧

### 一 財務業績分析

#### 1 本公司擁有人應佔溢利

截至二零一二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25億4,318萬港元，較二零一一年同期減少6億2,873萬港元或約19.8%。

若扣除去年同期完成出售上海四季酒店77%權益帶來的淨利潤7億1,699萬港元，本集團錄得本公司擁有人應佔溢利較二零一一年同期增加8,826萬港元或約3.6%。

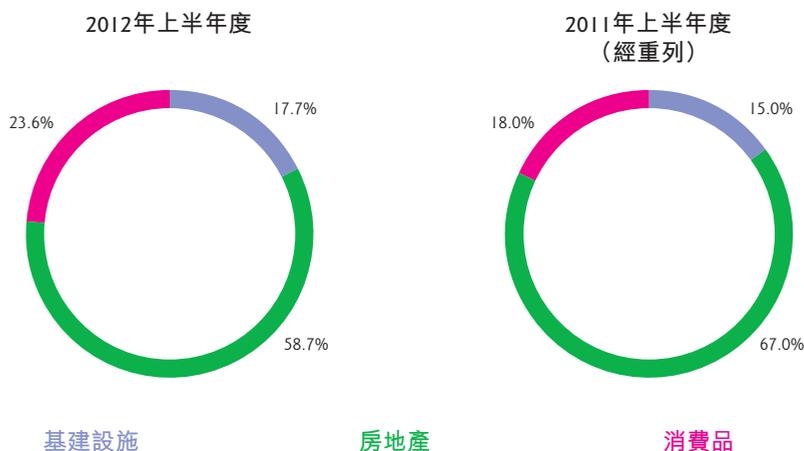


#### 2 各業務溢利貢獻

二零一二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：

	二零一二年 未經審核 截至六月三十日止六個月 千港元	二零一一年 未經審核 截至六月三十日止六個月 (經重列) 千港元	變幅 %
基建設施	474,350	485,940	-2.4
房地產	1,577,122	2,170,224	-27.3
消費品	635,204	584,581	8.7
	2,686,676	3,240,745	-17.1

## 財務回顧



本期間基建設施的淨利潤約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。

## 財務回顧

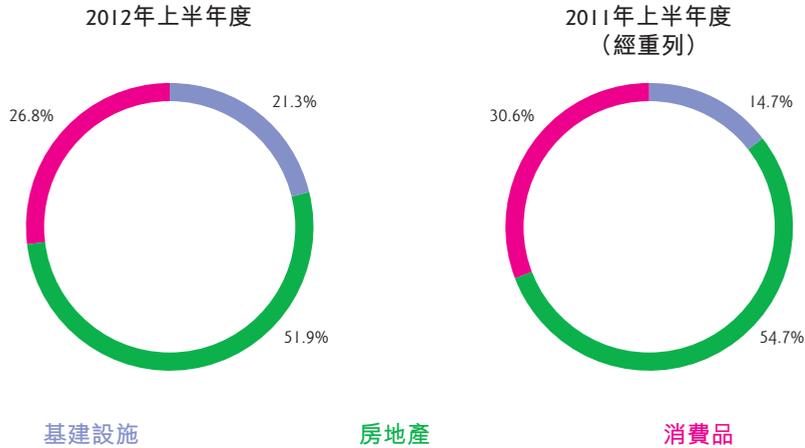
本期間消費品業務的淨利潤6億3,520萬港元，佔業務淨利潤23.6%。淨利潤同比上升5,062萬港元或8.7%，主要因南洋煙草期內持續透過產品結構及價格調整取得成效，雖然銷售量比去年同期只上升2.7%，但平均單箱銷售價同比上升5.6%，淨銷售增加8.4%。另一方面，面對生產成本持續上漲，控制成本措施對沖了部份煙葉及物料成本的上漲，毛利率達52.4%，比去年同期上升3個百分點，使得總體利潤同比增加4,910萬港元。本期間永發印務旗下的包裝印刷業務受物料成本上漲影響令毛利率同比下跌3.2%，但上半年完成出售成都永發印務全部70%權益獲得應佔利潤約1億6,111萬港元利潤，抵銷去年同期出售箱板紙業務而獲得應佔利潤約1億5,103萬港元及部份經營利潤的跌幅。

### 3 營業額

本集團於二零一二年上半年度按主要業務劃分的營業額及去年同期比較數據綜合如下：

	二零一二年 未經審核 截至六月三十日止六個月 千港元	二零一一年 (經重列) 千港元	變幅 %
基建設施	1,326,259	1,092,022	21.4
房地產	3,239,617	4,080,265	-20.6
消費品	1,669,920	2,279,268	-26.7
	6,235,796	7,451,555	-16.3

## 財務回顧



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。

雖然房地產業務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。

至於消費品業務的營業額，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。

## 財務回顧

### 4 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價值變動增加約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。

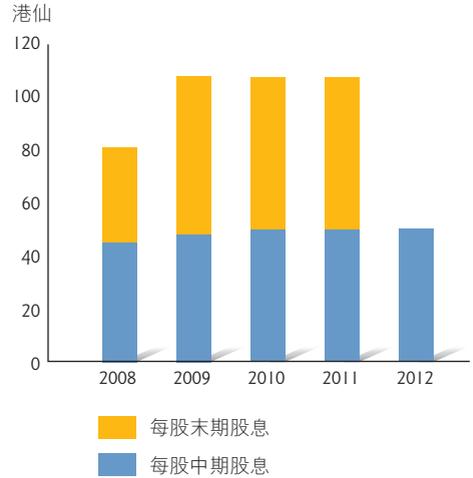
#### (5) 以折讓購併附屬公司權益之溢利

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。

## 財務回顧

### 5 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。



## 財務回顧

### 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。

## 財務回顧

### (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、無及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 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。本集團一直關注這些貨幣的匯率波動及市場趨勢，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。



## 財務回顧

### 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資產負債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

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33頁至第62頁上海實業控股有限公司(「本公司」)及其附屬公司的簡明綜合財務報表，當中包括於二零一二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收益表、簡明綜合全面收益表、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。本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。

### 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  
二零一二年八月三十日

## 簡明綜合收益表

截至二零一二年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一二年 千港元 (未經審核)	二零一一年 千港元 (未經審核 及經重列)
營業額	4	6,235,796	7,451,555
銷售成本		(3,887,817)	(4,409,967)
毛利		2,347,979	3,041,588
淨投資收入		244,964	190,814
其他收入		898,852	902,825
銷售及分銷費用		(304,279)	(437,504)
行政及其他費用		(659,197)	(835,578)
財務費用		(432,458)	(431,399)
分佔合營企業業績		21,877	30,567
分佔聯營公司業績		4,475	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	21(iii)	1,276,515	-
出售持有物業權益之附屬公司權益之溢利	5	-	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	6	311,288	950,808
除稅前溢利		3,710,016	4,731,978
稅項	7	(688,360)	(1,353,000)
期間溢利	8	3,021,656	3,378,978
期間溢利歸屬於			
— 本公司擁有人		2,543,179	3,171,909
— 非控制股東權益		478,477	207,069
		3,021,656	3,378,978
每股盈利	10		
		港元	港元
— 基本		2.355	2.938
— 攤薄		2.354	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

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 千港元 (未經審核)	二零一一年 千港元 (未經審核 及經重列)
期間溢利	3,021,656	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	(444,002)	846,304
— 合營企業	(11,028)	23,024
— 聯營公司	(19,040)	10,917
可供出售之投資之公允值調整		
— 附屬公司	1,194	(24,872)
— 一家合營企業	(11,060)	-
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	(8,963)	(177,736)
期間其他全面(支出)收益	(492,899)	688,349
期間全面收益總額	2,528,757	4,067,327
期間全面收益總額歸屬於		
— 本公司擁有人	2,256,694	3,554,078
— 非控制股東權益	272,063	513,249
	2,528,757	4,067,327

## 簡明綜合財務狀況表

於二零一二年六月三十日

	附註	二零一二年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一一年 十二月三十一日 千港元 (經審核 及經重列)
<b>非流動資產</b>			
投資物業	11	9,303,403	9,472,442
物業、廠房及設備	11	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	12	1,304,728	582,384
收購附屬公司之已付訂金	22(i)	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
		<b>35,971,042</b>	<b>35,819,641</b>
<b>流動資產</b>			
存貨	13	54,304,598	54,176,104
貿易及其他應收款項	14	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
		<b>78,111,103</b>	<b>78,533,661</b>
分類為持作出售資產	15	–	1,461,315
		<b>78,111,103</b>	<b>79,994,976</b>

## 簡明綜合財務狀況表

於二零一二年六月三十日

	附註	二零一二年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一一年 十二月三十一日 千港元 (經審核 及經重列)
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	16	9,664,473	12,356,913
物業銷售之客戶訂金	17	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	18	16,776,082	14,929,558
		<b>41,776,496</b>	<b>43,735,397</b>
<b>流動資產淨值</b>			
		<b>36,334,607</b>	<b>36,259,579</b>
<b>資產總值減流動負債</b>			
		<b>72,305,649</b>	<b>72,079,220</b>
<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>			
非控制股東權益		31,516,254	30,062,368
		14,809,224	15,411,667
<b>總權益</b>			
		<b>46,325,478</b>	<b>45,474,035</b>
<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	18	17,492,925	17,942,347
遞延稅項負債		5,522,046	5,545,863
		<b>25,980,171</b>	<b>26,605,185</b>
<b>總權益及非流動負債</b>			
		<b>72,305,649</b>	<b>72,079,220</b>

# 簡明綜合權益變動表

截至二零一二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	儲備 千港元	股本 千港元	其他 千港元 (附註i)	其他儲備 千港元 (附註ii)	合併儲備 千港元 (附註iii)	對沖儲備 千港元	投資 千港元	換算儲備 千港元	中國 法定儲備 千港元 (附註iv)	保留溢利 千港元	一家上市	上市	分佔 附屬公司 淨資產 千港元	小計 千港元	總額 千港元	
													附屬公司 可換股票據 千港元	附屬公司 儲備 千港元				
於二零一一年一月一日(經審核及原列值)	107,979	13,345,715	44,341	1,071	31,032	(91,757)	(6,919,541)	(10,712)	89,857	2,707,533	553,367	15,700,499	25,559,404	20	63,743	13,177,489	13,241,252	38,800,736
調整(附註3)	-	-	-	-	(10,095)	(198,024)	-	-	-	(6,232)	-	(332,119)	(546,470)	-	-	(457,983)	(457,983)	(1,004,453)
於二零一一年一月一日(經審核及經重列)	107,979	13,345,715	44,341	1,071	20,937	(289,781)	(6,919,541)	(10,712)	89,857	2,701,301	553,367	15,368,380	25,013,014	20	63,743	12,719,506	12,783,269	37,796,283
期間溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,171,909	3,171,909	-	-	207,069	207,069	3,378,978
折算海外業務匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- 附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	540,124	-	-	540,124	-	-	306,180	306,180	846,304
- 合營企業	-	-	-	-	-	-	-	-	-	23,024	-	-	23,024	-	-	-	-	23,024
- 聯營公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10,917	-	-	10,917	-	-	-	-	10,917
附屬公司可供出售之投資之公允價值調整	-	-	-	-	-	-	-	-	(24,872)	-	-	-	(24,872)	-	-	-	-	(24,872)
現金溢量對沖之對沖工具公允價值溢利	-	-	-	-	-	-	-	2,458	-	-	-	-	2,458	-	-	-	-	2,458
重估至損益	-	-	-	-	-	-	-	8,254	-	-	-	-	8,254	-	-	-	-	8,254
出售附屬公司權益時之重估	-	-	-	-	-	-	-	-	(112,606)	-	-	-	(112,606)	-	-	-	-	(112,606)
出售待作出售之出售組別時之重估	-	-	-	-	-	-	-	-	(65,130)	-	-	-	(65,130)	-	-	-	-	(65,130)
期間全面收益(支出)總額	-	-	-	-	-	-	-	10,712	(24,872)	396,329	-	3,171,909	3,554,078	-	-	513,249	513,249	4,067,327
確認以股份為基準之付款支出	-	-	34,282	-	-	-	-	-	-	-	-	-	34,282	-	12,852	-	12,852	47,134
儲備調撥	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	45,949	(45,949)	-	-	-	-	-	-
非控制股東權益之注資款	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	339,790	339,790	339,790
已付非控制股東權益股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(332,985)	(332,985)	(332,985)
收購一家附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	15,323	503,860	519,183	519,183
從上實集團收購一家合營企業	-	-	-	-	-	(9,384)	-	-	-	-	-	-	(9,384)	-	-	-	-	(9,384)
收購附屬公司額外權益	-	-	-	-	-	3,634	-	-	359	-	-	3,993	-	-	(182,253)	(182,253)	(178,260)	
被認作為出售附屬公司權益	-	-	-	-	-	622,729	-	-	-	-	-	622,729	-	-	1,963,130	1,963,130	2,585,859	
出售附屬公司權益	-	-	-	-	38,167	-	-	-	-	-	-	-	38,167	-	(76,931)	(76,931)	(38,764)	
出售待作出售之出售組別	-	-	-	-	2,100	-	-	-	-	-	-	-	2,100	-	(150,385)	(150,385)	(148,285)	
贖回一家上市附屬公司可換股	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
票據轉至保留溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9	9	-	(20)	11	(9)	-	
已付股息(附註9)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(626,275)	(626,275)	-	-	-	-	(626,275)
於二零一二年六月三十日 (未經審核及經重列)	107,979	13,345,715	78,623	1,071	61,204	327,198	(6,919,541)	-	65,085	3,097,989	599,316	17,868,074	28,632,713	-	91,918	15,296,992	15,388,910	44,021,623

# 簡明綜合權益變動表

截至二零一二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					
			購股 期權儲備	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	投資 換算儲備	中國 法定儲備	保留溢利	一家上市 附屬公司		上市 附屬公司		小計	總額
	股本	資本溢價										可換股票據	淨資產	分佔 附屬公司	小計		
	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
於二零一二年一月一日 (經審核及原列值)	107,979	13,345,715	123,388	1,071	71,299	1,871,324	(5,893,770)	70,044	2,957,446	675,785	17,481,063	30,811,344	-	108,344	15,740,636	15,848,980	46,660,324
調整 (附註3)	-	-	-	-	(6,716)	(213,277)	-	-	(36,142)	-	(492,841)	(748,976)	-	-	(437,313)	(437,313)	(1,186,289)
於二零一二年一月一日 (經審核及經重列)	107,979	13,345,715	123,388	1,071	64,583	1,658,047	(5,893,770)	70,044	2,921,304	675,785	16,988,222	30,062,368	-	108,344	15,303,323	15,411,667	45,474,035
期間溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,543,179	2,543,179	-	-	478,477	478,477	3,021,656
折算海外業務匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
— 附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	(237,588)	-	-	(237,588)	-	-	(206,414)	(206,414)	(444,002)
— 合營企業	-	-	-	-	-	-	-	-	(11,028)	-	-	(11,028)	-	-	-	-	(11,028)
— 聯營公司	-	-	-	-	-	-	-	-	(19,040)	-	-	(19,040)	-	-	-	-	(19,040)
可供出售之投資之公允價值調整	-	-	-	-	-	-	-	-	1,194	-	-	1,194	-	-	-	-	1,194
— 附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	(11,060)	-	-	(11,060)	-	-	-	-	(11,060)
出售持作出售之附屬公司權益時之重估 (附註15)	-	-	-	-	-	-	-	-	(8,963)	-	-	(8,963)	-	-	-	-	(8,963)
期間全面 (支出) 收益總額	-	-	-	-	-	-	-	(8,866)	(276,619)	-	2,543,179	2,256,694	-	-	272,063	272,063	2,528,757
行使購股期權發行之股份	18	4,465	(339)	-	-	-	-	-	-	-	-	4,144	-	-	-	-	4,144
確認以股份為基準之付款支出	-	-	23,651	-	-	-	-	-	-	-	-	23,651	-	6,327	-	6,327	29,978
儲備調撥	-	-	-	-	-	-	-	-	-	140,113	(140,113)	-	-	-	-	-	-
非控制股東權益之注資款	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,105	1,105	1,105
已付非控制股東權益股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(87,702)	(87,702)	(87,702)
收購一家附屬公司額外權益 (附註v)	-	-	-	-	-	(214,422)	-	-	-	-	-	(214,422)	-	-	(776,698)	(776,698)	(991,120)
被認為出售一家附屬公司權益	-	-	-	-	-	1,516	-	-	-	-	-	1,516	-	-	37,033	37,033	38,549
出售持作出售之附屬公司權益 (附註15)	-	-	-	-	(9,728)	(262)	-	-	-	(8,872)	9,134	(9,728)	-	-	(36,159)	(36,159)	(45,887)
取消一家上市附屬公司購股 期權轉至保留溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	18,412	18,412	-	(26,321)	7,909	(18,412)	-
已付股息 (附註9)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(626,381)	(626,381)	-	-	-	-	(626,381)
於二零一二年六月三十日 (未經審核)	107,997	13,350,180	146,700	1,071	54,855	1,444,879	(5,893,770)	60,178	2,644,685	807,026	18,792,453	31,516,254	-	88,350	14,720,874	14,809,224	46,325,478

## 簡明綜合權益變動表

截至二零一二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) 於二零一二年三月，本集團以約991百萬港元的代價從非控制股東收購一家附屬公司額外49.34%權益，該附屬公司隨即成為全資擁有。已付代價與被收購權益之公允值之間的差額約214百萬港元已於其他儲備中記錄。

## 簡明綜合現金流量表

截至二零一二年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一二年 千港元 (未經審核)	二零一一年 千港元 (未經審核 及經重列)
經營業務之現金流出淨值		(1,456,274)	(2,190,879)
投資業務之現金流入(流出)淨值：			
出售持作出售之出售組別 (扣除所出售現金及等同現金項目淨值)	15	774,710	533,040
出售豐順	21(iii)	653,620	-
已收利息		171,930	440,561
減少銀行存款		91,580	464,560
出售投資物業所得款項		80,407	113,637
存放於一家合營企業之委託理財基金		(488,281)	(361,185)
購買物業、廠房及設備		(149,920)	(315,551)
收購附屬公司之已付訂金		(85,303)	(6,157,669)
注資一家聯營公司		-	(1,186,935)
注資一家合營企業		-	(393,423)
收購附屬公司		-	696,802
出售其他附屬公司(扣除所出售現金及等同現金項目淨值)		-	589,041
出售持有物業權益之附屬公司(扣除所出售現金及等同現金項目淨值)		-	474,778
中國投資項目之賣方之還款		-	436,424
出售一家聯營公司權益所得款項		-	5,462
其他投資現金流		558,440	874,120
		1,607,183	(3,786,338)
融資業務之現金(流出)流入淨值：			
償還銀行及其他貸款		(4,714,165)	(3,156,518)
收購附屬公司額外權益		(991,120)	(3,343)
已付股息		(626,381)	(626,275)
已付利息		(436,788)	(449,976)
已付非控制股東權益股息		(87,702)	(332,985)
徐匯區國資委實體之還款	16	(80,384)	(304,931)
銀行及其他貸款籌集		6,401,004	9,655,906
被認作為出售未失去控制權之附屬公司 權益所得款項		38,549	2,585,859
非控制股東權益之注資款		1,105	339,790
其他融資現金流		(6,550)	(2,604)
		(502,432)	7,704,923

## 簡明綜合現金流量表

截至二零一二年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 千港元 (未經審核)	二零一一年 千港元 (未經審核 及經重列)
現金及等同現金項目之淨(減少)增加	(351,523)	1,727,706
於一月一日之現金及等同現金項目	16,529,835	14,323,855
匯率變動的影響	(246,047)	292,890
於六月三十日之現金及等同現金項目	15,932,265	16,344,451
即為：		
銀行結存及現金	15,932,265	16,342,112
分類為持作出售資產之銀行結存及現金	-	2,339
	15,932,265	16,344,451

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零一二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。

## 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。

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一二年六月三十日止六個月

### 2. 主要會計政策(續)

#### 香港會計準則第12號修訂本「遞延稅項：收回相關資產」(續)

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六個月的稅項減少(即利潤增加)7,688,000港元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。此會計政策的變更之影響的進一步詳情載於附註3內。

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內所呈報之金額及／或其所載之披露事項並無重大影響。

### 3. 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，本集團完成向上實集團的一家間接全資附屬公司上海上實(集團)有限公司收購上海實業發展股份有限公司(「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(於簡明綜合收益表的財務影響見下文)。

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一二年六月三十日止六個月

### 3. 合併會計法及重列(續)

收購上實發展集團時採用合併會計法及應用香港會計準則第12號修訂本(見附註2)對截至二零一一年六月三十日止六個月的簡明綜合收益表之影響如下：

	千港元 (原列值)	合併會計法 之調整 千港元	合併會計 法後 千港元	應用香港會計 準則第12號 修訂本 之調整 千港元	千港元 (經重列)
營業額	5,527,959	1,923,596	7,451,555	-	7,451,555
銷售成本	(3,295,005)	(1,114,962)	(4,409,967)	-	(4,409,967)
毛利	2,232,954	808,634	3,041,588	-	3,041,588
淨投資收入	174,880	15,934	190,814	-	190,814
其他收入	820,895	81,930	902,825	-	902,825
銷售及分銷費用	(375,112)	(62,392)	(437,504)	-	(437,504)
行政及其他費用	(740,182)	(95,396)	(835,578)	-	(835,578)
財務費用	(322,108)	(109,291)	(431,399)	-	(431,399)
分佔合營企業業績	30,567	-	30,567	-	30,567
分佔聯營公司業績	20,551	-	20,551	-	20,551
以折讓購併附屬公司權益之溢利	37,718	-	37,718	-	37,718
出售持有物業權益之附屬公司 權益之溢利	1,261,588	-	1,261,588	-	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	949,791	1,017	950,808	-	950,808
除稅前溢利	4,091,542	640,436	4,731,978	-	4,731,978
稅項	(935,082)	(340,839)	(1,275,921)	(77,079)	(1,353,000)
期間溢利	3,156,460	299,597	3,456,057	(77,079)	3,378,978
期間溢利歸屬於					
— 本公司擁有人	3,022,668	183,652	3,206,320	(34,411)	3,171,909
— 非控制股東權益	133,792	115,945	249,737	(42,668)	207,069
	3,156,460	299,597	3,456,057	(77,079)	3,378,978

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一二年六月三十日止六個月

### 3. 合併會計法及重列(續)

	港元 (原列值)	合併會計法 之調整 港元	合併會計 法後 港元	應用香港會計 準則第12號 修訂本 之調整 港元	港元 (經重列)
每股盈利					
—基本	2.799	0.170	2.969	(0.031)	2.938
—攤薄	2.799	0.170	2.969	(0.031)	2.938

應用香港會計準則第12號修訂本(見附註2)對按行列項目呈列於簡明綜合收益表內的本期間業績之影響如下：

	千港元
減少稅項及增加期間溢利歸屬於	
—本公司擁有人	5,384
—非控制股東權益	2,304
	7,688

	港元
調整前每股基本盈利	2.350
—應用香港會計準則第12號修訂本之調整	0.005
報告之每股基本盈利	2.355

	港元
調整前每股攤薄盈利	2.349
—應用香港會計準則第12號修訂本之調整	0.005
報告之每股攤薄盈利	2.354

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一二年六月三十日止六個月

### 3. 合併會計法及重列(續)

應用香港會計準則第12號修訂本(見附註2)對於同期比較期初(即二零一一年一月一日)及緊接在前的財務年度末(即二零一一年十二月三十一日)本集團的財務狀況之影響如下：

	二零一一年 一月一日 千港元 (原列值)	調整 千港元	二零一一年 一月一日 千港元 (經重列)	二零一一年 十二月三十一日 千港元 (原列值)	調整 千港元	二零一一年 十二月三十一日 千港元 (經重列)
遞延稅項負債	(3,976,277)	(1,004,453)	(4,980,730)	(4,359,574)	(1,186,289)	(5,545,863)
股本及儲備	25,559,484	(546,470)	25,013,014	30,811,344	(748,976)	30,062,368
非控制股東權益	13,241,252	(457,983)	12,783,269	15,848,980	(437,313)	15,411,667
總權益之影響總額	38,800,736	(1,004,453)	37,796,283	46,660,324	(1,186,289)	45,474,035

### 4. 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

基建設施、房地產及消費品亦代表本集團可呈報分部。

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一二年六月三十日止六個月

### 4. 分部信息(續)

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

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一二年六月三十日止六個月

### 4. 分部信息(續)

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

分部溢利為在沒有分攤非分部項目的情況下每個分部賺取之溢利。此乃向本公司執行董事呈報的方法，以進行資源分配及評估表現為目的。

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一二年六月三十日止六個月

### 4. 分部信息(續)

以下為本集團按經營分部劃分之資產分析：

	二零一二年 六月三十日 千港元	二零一一年 十二月三十一日 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

### 5. 出售持有物業權益之附屬公司權益之溢利

於二零一一年六月，本集團以代價約1,336百萬港元向若干關連人士出售上實豐濤置業(BVI)有限公司(「豐濤」)90%權益及相關的股東貸款110,072,000港元，獲得溢利約1,262百萬港元。豐濤於中國上海市青浦區擁有一項物業發展項目。該項出售的進一步詳情刊載於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內。

### 6. 出售其他附屬公司、合營企業及聯營公司權益之淨溢利

截至二零一二年六月三十日止六個月之金額為出售已於二零一一年十二月三十一日被分類為持作出售之一家附屬公司權益及一家合營企業權益(見附註15)之合計溢利。

截至二零一一年六月三十日止六個月之金額包含(i)出售附屬公司權益之淨溢利約766百萬港元(經重列)，(ii)出售已於二零一零年十二月三十一日被分類為持作出售之出售組別之附屬公司權益之溢利約183百萬港元及(iii)出售一家聯營公司權益之溢利約2百萬港元。

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一二年六月三十日止六個月

### 7. 稅項

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 千港元	二零一一年 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
	872,710	1,385,131
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
	(150,864)	16,538
本期間遞延稅項	(33,486)	(48,669)
	688,360	1,353,000

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得稅之多提撥備。

香港利得稅乃按兩個期間估計應課稅溢利的16.5%計算。

本集團於中國的主要附屬公司需繳納25%之中國所得稅稅率。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。

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一二年六月三十日止六個月

### 8. 期間溢利

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 千港元	二零一一年 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(附註)	(587,079)	—
補償收入(已包括在其他收入內)(附註)	(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

附註：於往年，本集團對一筆付予交易對方有關收購一項物業項目約人民幣478百萬元(相等於約587百萬元)之訂金全額確認減值。於本期間，本集團與交易對方達成一項協議，致使交易對方同意(i)退回全數訂金予本集團及(ii)支付本集團一筆補償款約人民幣145.5百萬元(相等於約179百萬元)。據此，本集團於截至二零一二年六月三十日止六個月已確認撥回減值損失587百萬元及補償收入約179百萬元。

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一二年六月三十日止六個月

### 9. 股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 千港元	二零一一年 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。

### 10. 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	
	二零一二年 千港元	二零一一年 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)	2,543,179	3,171,909
<b>股數：</b> 藉以計算每股基本盈利之普通股加權平均股數	1,079,913,014	1,079,785,000
普通股之潛在攤薄影響 — 本公司購股期權	475,677	—
藉以計算每股攤薄盈利之普通股加權平均股數	1,080,388,691	1,079,785,000

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一二年六月三十日止六個月

### 10. 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價)；
- ii) 行使本公司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／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有限公司(「亞洲水務」)發行之購股期權(由於其具反攤薄影響)。

### 11. 投資物業及物業、廠房及設備之變動

為擴充本集團業務，本集團於本期間增加在建工程成本約61百萬港元(截至二零一一年六月三十日止六個月：220百萬港元)及購置了其他物業、廠房及設備合共成本約89百萬港元(截至二零一一年六月三十日止六個月：96百萬港元，經重列)。

本集團於報告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。本集團於本期間(i)於損益中確認了約8百萬港元投資物業之公允值減少(截至二零一一年六月三十日止六個月：約490百萬港元之增加)及(ii)出售若干投資物業獲得現金所得款項80,407,000港元(截至二零一一年六月三十日止六個月：113,637,000港元)。

### 12. 應收代價款項

此金額為本集團於出售附屬公司／投資時的應收代價款項，將於報告期末後一年以後收取。如附註21(iii)所載，出售豐順(如該附註中定義)的部份所得款項將會遞延收取。此金額已包括在應收代價款項結餘內，以折現率6.65%計算其折現值695,018,000港元。

### 13. 存貨

存貨主要為持有作出售之發展中物業。其中金額約15,551百萬港元(二零一一年十二月三十一日：25,334百萬港元)預期不會在一年內變現。

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一二年六月三十日止六個月

### 14. 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其貿易客戶。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(扣減壞帳準備)按發票日期呈列之帳齡分析。

	二零一二年 六月三十日 千港元	二零一一年 十二月三十一日 千港元
30天內	356,276	294,326
31-60天	157,332	98,662
61-90天	83,511	86,388
91-180天	69,660	73,006
181-365天	94,846	105,122
多於365天	30,341	18,266
	<b>791,966</b>	<b>675,770</b>

於二零一二年六月三十日其他應收款項包括(i)出售一家附屬公司的應收代價款項51,588,000港元(二零一一年十二月三十一日：331,024,000港元)，(ii)應收若干聯營公司款項1,611,966,000港元(二零一一年十二月三十一日：1,576,958,000港元)，(iii)存放於一家合營企業之委託理財基金488,281,000港元(二零一一年十二月三十一日：無)，該基金的保證年回報率為8%，(iv)應收徐匯區國有資產監督管理委員會及／或其控制的實體(統稱為「徐匯區國資委實體」)款項127,559,000港元(二零一一年十二月三十一日：122,681,000港元)。除了其中款項109,498,000港元(二零一一年十二月三十一日：110,578,000港元)按年利率7.7%(二零一一年十二月三十一日：5.8%)計算利息及於一年內到期外，該金額為無抵押、免息及無固定還款期，(v)應收附屬公司非控制股東款項88,067,000港元(二零一一年十二月三十一日：81,724,000港元)，該金額為無抵押、免息及無固定還款期及(vi)其他應收稅項、各項按金、預付款及暫付款、應收股息等。

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一二年六月三十日止六個月

### 15. 分類為持作出售資產

於二零一一年三月，本集團及本集團之一家非全資附屬公司成都永發印務有限公司（「成都永發印務」）的非控制股東與獨立第三方訂立框架協議，以現金代價人民幣330,000,000元（相等於406,805,000港元）出售其持有若干中國土地及樓宇的成都永發印務的全數權益。歸屬於成都永發印務的資產，已被分類為持作出售，並於二零一一年十二月三十一日的綜合財務狀況表中分開呈列。該出售已於二零一二年六月二十八日完成，本集團由該日起失去對成都永發印務的控制權。

此外，於二零一一年十二月，本集團訂立附帶條件協議，以現金代價約人民幣1,183百萬元（相等於約1,458百萬港元）出售一家持有50%權益的合營企業（位於青島之一家房地產項目公司（「青島公司」）予購買方公司（於上市規則項下被認為本公司的關連人士）。本集團於青島公司之權益同樣已被分類為持作出售資產，並於二零一一年十二月三十一日的綜合財務狀況表中分開呈列。青島公司的主要資產為位於中國青島之一塊土地。該出售已於二零一二年二月完成。

於二零一一年十二月三十一日綜合財務狀況表中分開呈列之分類為持作出售資產如下：

	成都永發印務 千港元	青島公司 千港元	總額 千港元
物業、廠房及設備	55,831	–	55,831
已付土地租金	4,796	–	4,796
已付土地租金溢價	56,836	–	56,836
於一家合營企業權益	–	1,343,852	1,343,852
分類為持作出售資產總額	117,463	1,343,852	1,461,315

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一二年六月三十日止六個月

### 15. 分類為持作出售資產(續)

以上物業、廠房及設備乃位於中國之中期土地使用權物業。

成都永發印務及青島公司於相關出售日的淨資產如下：

	成都永發印務 千港元	青島公司 千港元	總額 千港元
出售的淨資產	116,179	1,343,852	1,460,031
出售時由儲備重分至損益	(18,691)	-	(18,691)
非控制股東權益	97,488 (36,159)	1,343,852 -	1,441,340 (36,159)
	61,329	1,343,852	1,405,181
出售之溢利			
— 一家附屬公司	196,923	-	196,923
— 一家合營企業	-	114,365	114,365
	196,923	114,365	311,288
總代價	258,252	1,458,217	1,716,469
以下列方式支付：			
已收現金	56,138	718,572	774,710
提早收取的代價(附註16)	226,220	739,645	965,865
包含於其他應付款項內的準備	(24,106)	-	(24,106)
	258,252	1,458,217	1,716,469
出售產生之現金淨流入：			
已收現金代價總額	56,138	718,572	774,710

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一二年六月三十日止六個月

### 16. 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。

	二零一二年 六月三十日 千港元	二零一一年 十二月三十一日 千港元
30天內	847,045	639,021
31-60天	141,148	174,055
61-90天	65,432	9,198
91-180天	70,320	29,933
181-365天	171,030	682,343
多於365天	513,087	422,646
	<b>1,808,062</b>	<b>1,957,196</b>

於二零一二年六月三十日其他應付款項包括(i)應付徐匯區國資委實體款項275,107,000港元(二零一一年十二月三十一日:359,289,000港元)。除了其中款項10,950,000港元(二零一一年十二月三十一日:11,058,000港元)按年利率7.2%(二零一一年十二月三十一日:5.8%)計算利息外,該金額為無抵押、免息及無固定還款期,(ii)應付若干同系附屬公司款項1,305,688,000港元(二零一一年十二月三十一日:1,318,561,000港元),(iii)應付附屬公司非控制股東款項313,598,000港元(二零一一年十二月三十一日:305,295,000港元),其中款項96,321,000港元(二零一一年十二月三十一日:88,866,000港元)為委託貸款,按年利率5.3%至7.3%(二零一一年十二月三十一日:5.3%至7.0%)計算利息及無固定還款期,而其餘金額為非貿易性質、無抵押、免息及無固定還款期及(iv)各項預提費用、其他應付稅項、其他一般債權人等。

於二零一一年十二月三十一日其他應付款項同時包括出售分類為持作出售資產預收代價款項965,865,000港元(見附註15)。

### 17. 物業銷售之客戶訂金

該等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。其中金額約3,505百萬港元(二零一一年十二月三十一日:3,494百萬港元)預期將在一年以後確認為收入。

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一二年六月三十日止六個月

### 18. 銀行及其他貸款

本集團於本期間(i)取得約6,401百萬港元(截至二零一一年六月三十日止六個月：9,656百萬港元，經重列)之新貸款及(ii)償還約4,714百萬港元(截至二零一一年六月三十日止六個月：3,157百萬港元，經重列)之貸款。此外，本集團於截至二零一一年六月三十日止六個月期間透過收購附屬公司而確認了新貸款約708百萬港元。

其他貸款中包括由一家同系附屬公司提供約3,908百萬港元(二零一一年十二月三十一日：2,671百萬港元)之貸款。

貸款按市場利率支付利息及於一至十年內償還。

### 19. 資本性承諾

	二零一二年 六月三十日 千港元	二零一一年 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		
— 增加持有作出售之發展中物業	6,117,336	5,839,411
— 投資於中國附屬公司	358,640	245,040
— 購買物業、廠房及設備	166,738	90,493
	6,642,714	6,174,944

### 20. 或然負債

於二零一二年六月三十日，本集團為其中一家徐匯區國資委實體及物業買家使用之銀行信貸額度向銀行分別提供約264百萬港元及2,378百萬港元(二零一一年十二月三十一日：266百萬港元及2,955百萬港元)的擔保。

於二零一一年十二月三十一日的或然負債同時包括提供予一家前附屬公司的擔保約62百萬港元。

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一二年六月三十日止六個月

### 21. 有關人士之交易

(i) 本集團於本期間與以下有關人士進行之重大交易：

有關人士	交易性質	截至六月三十日止六個月	
		二零一二年 千港元	二零一一年 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	1,106	688
同系附屬公司	本集團支付利息	50,466	35,610
	本集團支付土地及樓宇租金 及管理費	20,606	19,408
一家合營企業	本集團收取投資收入	33,751	25,504
	本集團注資	-	393,423
聯營公司	本集團支付物業佣金	33,194	19,078
	本集團收取土地及樓宇租金	1,296	-
附屬公司非控制股東	本集團收取利息	6,113	3,139
	本集團支付利息	3,621	130
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	2,463	2,823

此外，上實發展集團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498百萬元（相等於約608百萬港元）作為抵押。

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一二年六月三十日止六個月

### 21. 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	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
董事袍金及委員會酬金	679	647
基本薪金及津貼	8,427	8,755
花紅	3,324	4,679
以股份為基準的付款支出	8,597	18,399
退休福利計劃供款	232	218
	21,259	32,698

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) 於本期間，緊接完成以代價181,265,000港元從上實集團收購上實豐順置業(BVI)有限公司(「豐順」)的100%權益，本集團以總代價約1,537百萬港元(i)出售豐順90%權益及(ii)轉讓相關的股東貸款151,401,000港元予若干於上市規則下被視作為本公司的有關人士，其中約776百萬港元將於二零一三年十二月收取。此等交易使本集團於本期間錄得稅前出售溢利1,276,515,000港元。此等交易的進一步詳情已刊載於二零一一年二月二十六日及二零一二年四月二十日的本公司公告內。

#### (iv) 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。除與上實集團及以上所披露的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

截至二零一二年六月三十日止六個月

### 21. 有關人士之交易(續)

- (v) 本集團簽訂了若干銀行信貸協議，總貸款金額約12,948百萬港元。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。該等信貸協議將於直至二零一五年十一月二十二日期間分別到期。

### 22. 中期期後事項

於中期期後有以下重要事項發生：

- (i) 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其收購主要於中國從事環境保護業務，包括污水及淨水處理的南方水務有限公司(「南方水務」)69.378%的間接權益。收購代價為人民幣364.3百萬元(相等於約443.9百萬港元)，其中以現金人民幣218.3百萬元(相等於約266百萬港元)及餘額以亞洲水務發行股份支付。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，亞洲水務以發行股份於三年內支付人民幣45百萬元(相等於約55百萬港元)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，有關此收購之按金85,303,000港元已支付及單獨呈列於簡明綜合財務狀況表。有關的資本性承諾的詳情刊載於附註19。

截至該等簡明綜合財務報表批准日，此收購的初始會計仍未完成。

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一二年六月三十日止六個月

### 22. 中期期後事項(續)

- (ii) 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實體予上實城開的未支付之代價，由於上實城開已於以前年度完成該收購，因此該收購之代價已記錄於其他應付款項中。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)複利計算。

董事在獲取上實城開管理層於諮詢其法律顧問的意見後，認為上實城開對此案件可真誠辯護。上實城開已採取法律行動及正為案件作辯護，並無於截至二零一二年六月三十日止六個月期間就該等違約賠償作出撥備。

- (iii) 於二零一二年七月，本集團於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。該附屬公司擬用發行債券之所得款項為於上海市之經濟適用房項目開發提供資金。

截至該等簡明綜合財務報表批准日，該項債券已被發行。

## 其他資料

### 董事的股份、相關股份及債券之權益及淡倉

於二零一二年六月三十日，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條須予備存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 股本百分比
滕一龍	實益擁有人	個人	-	2,160,000	2,160,000	0.20%
周杰	實益擁有人	個人	333,000	1,530,000	1,863,000	0.17%
呂明方	實益擁有人	個人	586,000	1,350,000	1,936,000	0.18%
陸申	實益擁有人	個人	-	1,350,000	1,350,000	0.13%
周軍	實益擁有人	個人	195,000	1,350,000	1,545,000	0.14%
錢毅	實益擁有人	個人	-	1,350,000	1,350,000	0.13%
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 股本百分比
周軍	實益擁有人	個人	7,000,000	0.15%

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。

##### 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	約佔各類別 已發行 股本百分比
呂明方	A股	實益擁有人	個人	37,674	0.002%
陸申	A股	實益擁有人	個人	6,440	0.0003%
羅嘉瑞	H股	酌情信託的成立人	其他	4,000,000	0.52%

附註：上述權益皆為好倉權益。

除上述者外，於二零一二年六月三十日，概無本公司董事或最高行政人員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。

## 其他資料

### 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該計劃。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						
		於二零一二年 一月一日 尚未行使	於本期間 授出	於本期間 行使	於本期間 重列	於本期間 註銷	於二零一二年 六月三十日 尚未行使	
<b>第一類：董事</b>								
滕一龍	二零一零年十一月二日	36.60	1,200,000	-	-	-	-	1,200,000
	二零一一年九月二十日	22.71	960,000	-	-	-	-	960,000
周杰	二零一零年十一月二日	36.60	850,000	-	-	-	-	850,000
	二零一一年九月二十日	22.71	680,000	-	-	-	-	680,000
呂明方	二零一零年十一月二日	36.60	750,000	-	-	-	-	750,000
	二零一一年九月二十日	22.71	600,000	-	-	-	-	600,000
陸申 <sup>(附註1)</sup>	二零一零年十一月二日	36.60	-	-	-	750,000	-	750,000
	二零一一年九月二十日	22.71	-	-	-	600,000	-	600,000
周軍	二零一零年十一月二日	36.60	750,000	-	-	-	-	750,000
	二零一一年九月二十日	22.71	600,000	-	-	-	-	600,000
錢毅	二零一零年十一月二日	36.60	750,000	-	-	-	-	750,000
	二零一一年九月二十日	22.71	600,000	-	-	-	-	600,000
羅嘉瑞	二零一零年十一月二日	36.60	120,000	-	-	-	-	120,000
	二零一一年九月二十日	22.71	96,000	-	-	-	-	96,000
吳家璋	二零一零年十一月二日	36.60	120,000	-	-	-	-	120,000
	二零一一年九月二十日	22.71	96,000	-	-	-	-	96,000
梁伯韜	二零一零年十一月二日	36.60	120,000	-	-	-	-	120,000
	二零一一年九月二十日	22.71	96,000	-	-	-	-	96,000
蔡育天 <sup>(附註2)</sup>	二零一零年十一月二日	36.60	1,000,000	-	-	(1,000,000)	-	-
	二零一一年九月二十日	22.71	800,000	-	-	(800,000)	-	-
錢世政 <sup>(附註3)</sup>	二零一零年十一月二日	36.60	750,000	-	-	(750,000)	-	-
	二零一一年九月二十日	22.71	600,000	-	-	(600,000)	-	-
合共			11,538,000	-	-	(1,800,000)	-	9,738,000
<b>第二類：僱員</b>								
	二零一零年十一月二日	36.60	12,690,000	-	-	(750,000)	-	11,940,000
	二零一一年九月二十日	22.71	12,600,000	-	(99,000)	(600,000)	-	11,901,000
	二零一二年五月十六日	23.69	-	1,144,000	-	-	-	1,144,000
合共			25,290,000	1,144,000	(99,000)	(1,350,000)	-	24,985,000
<b>第三類：其他</b>								
	二零一零年十一月二日	36.60	6,250,000	-	-	1,750,000	(80,000)	7,920,000
	二零一一年九月二十日	22.71	2,872,000	-	(84,000)	1,400,000	(44,800)	4,143,000
合共			9,122,000	-	(84,000)	3,150,000	(124,800)	12,063,200
<b>全部類別合共</b>			<b>45,950,000</b>	<b>1,144,000</b>	<b>(183,000)</b>	<b>-</b>	<b>(124,800)</b>	<b>46,786,200</b>

## 其他資料

附註：

1. 陸申先生於二零一二年四月二十五日獲委任為本公司董事。
2. 蔡育天先生於二零一二年四月二十五日辭任本公司董事。
3. 錢世政先生於二零一二年四月二十五日辭任本公司董事。

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26.09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。本期間，本公司並無根據上實控股新計劃授出購股期權。

## 其他資料

### (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。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：

		根據獲授購股期權可發行的股數			
授出日期	每股 行使價 港元	於二零一二年 一月一日 尚未行使	於本期間 註銷	於二零一二年 六月三十日 尚未行使	
<b>第一類：上實城開董事， 亦為本公司董事</b>					
周軍	二零一零年九月二十四日	2.98	7,000,000	-	7,000,000
蔡育天 <sup>(附註1)</sup>	二零一零年九月二十四日	2.98	9,000,000	(9,000,000)	-
錢世政 <sup>(附註2)</sup>	二零一零年九月二十四日	2.98	7,000,000	(7,000,000)	-
			<u>23,000,000</u>	<u>(16,000,000)</u>	<u>7,000,000</u>
<b>第二類：上實城開之 其他董事</b>					
	二零一零年九月二十四日	2.98	33,000,000	(7,000,000)	26,000,000
<b>第三類：上實城開之僱員</b>					
	二零一零年九月二十四日	2.98	35,000,000	(2,750,000)	32,250,000
<b>全部類別合共</b>			<u>91,000,000</u>	<u>(25,750,000)</u>	<u>65,250,000</u>

附註：

1. 蔡育天先生於二零一二年四月二十四日辭任上實城開董事。
2. 錢世政先生於二零一二年四月二十七日辭任上實城開董事。

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）

## 其他資料

### (IV) 亞洲水務計劃

亞洲水務計劃生效日期自採納該計劃日期起計，為期十年。亞洲水務股東於二零一二年四月二十七日通過終止該計劃。於本期間，根據亞洲水務計劃可認購亞洲水務股份的購股期權的變動詳情如下：

授出日期	每股 行使價 新加坡元	根據獲授購股期權可發行的股數		
		於二零一二年 一月一日 尚未行使	於本期間 註銷	於二零一二年 六月三十日 尚未行使
<b>第一類：亞洲水務 之董事</b>				
二零零七年八月十四日	0.09 <sup>(附註)</sup>	-	-	-
<b>第二類：亞洲水務 之僱員</b>				
二零零七年八月十四日	0.09 <sup>(附註)</sup>	17,037,467 <sup>(附註)</sup>	(761,442)	16,276,025
<b>全部類別合共</b>		<b>17,037,467<sup>(附註)</sup></b>	<b>(761,442)</b>	<b>16,276,025</b>

附註：根據亞洲水務計劃條款作出之調整，尚未行使購股期權之總數及行使價已於二零一零年作出調整。

購股期權可於二零零八年八月十四日至二零一二年八月十三日期間內予以行使。

### (V) 亞洲水務新計劃

亞洲水務新計劃生效日期自採納該計劃日期起計，為期十年。本期間，亞洲水務並無根據亞洲水務新計劃授出購股期權。

### 購買本公司股份或債券的安排

除上列購股期權一節外，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。

## 其他資料

### 主要股東及其他人士的股份及相關股份權益及淡倉

於二零一二年六月三十日，根據《證券及期貨條例》第336條須予備存的登記冊所記錄，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的權益及淡倉如下：

股東名稱	身份	權益性質	實益持有普通股 股份數目	約佔已發行 股本百分比
上實集團	由其擁有控制 權益的公司持有	公司	616,215,314 <sup>(附註1及2)</sup>	57.06%

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、SIIC Treasury (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、萬勤投資有限公司、南洋國際貿易有限公司、香港天厨味精有限公司及上海實業崇明開發建設有限公司分別持有500,573,748股、80,000,000股、15,893,000股、13,685,000股、2,705,000股、1,300,000股、650,000股、360,000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及相關股份權益。
2. 上實集團透過其附屬公司SIIC Treasury (B.V.I.) Limited持有1,038,566股本公司相關股份，其衍生自非上市及以實物結算之衍生工具。
3. 上述權益皆為好倉權益。

除上述者外，於二零一二年六月三十日，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

自二零一一年年報日期至本報告日期止，董事資料變動如下：

周杰先生

- 於二零一二年五月三十一日獲選舉為上海醫藥執行董事。
- 於二零一二年五月三十一日不再擔任上海醫藥監事長。
- 於二零一二年六月一日獲選舉為上海醫藥董事長。

呂明方先生

- 於二零一二年五月三十一日不再擔任上海醫藥董事。

周軍先生

- 於二零一二年五月四日獲調任為亞洲水務執行主席。
- 於二零一二年五月二十四日獲委任為中環水務董事長。
- 於二零一二年六月十一日獲委任為浙江滬杭甬高速公路股份有限公司獨立非執行董事。

## 其他資料

羅嘉瑞先生

- 於二零一二年五月二十二日辭任香港上海匯豐銀行有限公司非執行董事。

吳家璋先生

- 於二零一二年七月三日辭任聯想集團有限公司獨立非執行董事。

## 僱員及薪酬政策

於二零一二年六月三十日，本集團之僱員人數為10,378人(二零一一年：10,670人)，其中中國內地僱員人數為9,747人，餘下631人為香港及海外僱員。本集團因應公司經營業績、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二零一二年六月三十日止六個月之中期報告。

## 企業管治

本公司已遵守載於《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》(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，亦為本公司審核委員會、薪酬委員會及提名委員會主席，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。

## 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

亞洲水務

亞洲水務計劃

亞洲水務新計劃

成都永發印務

周大福集團

本公司

中環水務

本集團

滬寧高速

《上市規則》

路橋發展

《標準守則》

南方水務

南洋煙草

業務淨利潤

《證券及期貨條例》

新交所或 SGX

上海醫藥

上海申渝

上海城開集團

上實發展

上實基建

上實城開

上實城開計劃

四川永發印務

上實控股計劃

上實控股新計劃

上實集團

上交所

聯交所或 HKSE

聯合潤通水務

永發印務

### 簡要說明

亞洲水務有限公司(新交所股份代號:5GB)

於二零零五年一月二十四日召開之股東大會上批准亞洲水務採納之購股期權計劃,有關計劃已於二零一二年四月二十七日於亞洲水務召開之股東特別大會上終止

於二零一二年四月二十七日召開之股東特別大會上批准亞洲水務採納之新購股期權計劃

成都永發印務有限公司

周大福企業有限公司及其附屬公司

上海實業控股有限公司

中環水務投資有限公司

本公司及其附屬公司

上海滬寧高速公路(上海段)發展有限公司

聯交所證券上市規則

上海路橋發展有限公司

上市規則關於上市發行人董事進行證券交易的標準守則

南方水務有限公司

南洋兄弟煙草股份有限公司

不包括總部支出淨值之淨利潤

香港法例第571章證券及期貨條例

新加坡證券交易所

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)

上海申渝公路建設發展有限公司

上海城開(集團)有限公司

上海實業發展股份有限公司(上交所證券代碼:600748)

上實基建控股有限公司

上海實業城市開發集團有限公司(聯交所股份代號:563)

於二零零二年十二月十二日召開之股東特別大會上批准上實城開採納之購股期權計劃

永發印務(四川)有限公司

於二零零二年五月三十一日召開之股東特別大會上批准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之股東特別大會上終止

於二零一二年五月二十五日召開之股東特別大會上批准本公司採納之新購股期權計劃

上海實業(集團)有限公司

上海證券交易所

香港聯合交易所有限公司

聯合潤通水務股份有限公司

永發印務有限公司