



# 上海實業控股有限公司

SHANGHAI INDUSTRIAL HOLDINGS LIMITED

(股份代號：363)

中期報告  
2016



# 目錄

公司資料	1
股東資料	2
董事長報告書	3
集團業務結構	7
業務回顧、討論與分析	8
財務回顧	25
簡明綜合財務報表的審閱報告	34
簡明綜合損益表	36
簡明綜合損益及其他全面收益表	37
簡明綜合財務狀況表	38
簡明綜合權益變動表	40
簡明綜合現金流量表	43
簡明綜合財務報表附註	45
其他資料	69
詞彙	76



# 公司資料

## 董事

### 執行董事

王 偉先生(董事長)  
周 軍先生(副董事長及行政總裁)  
陸 申先生(常務副行政總裁)  
徐 波先生(副行政總裁)

### 獨立非執行董事

吳家瑋先生  
梁伯韜先生  
鄭海泉先生  
袁天凡先生

## 董事會轄下委員會

### 執行委員會

王 偉先生(委員會主席)  
周 軍先生  
陸 申先生  
徐 波先生

### 審核委員會

鄭海泉先生(委員會主席)  
吳家瑋先生  
梁伯韜先生  
袁天凡先生

### 薪酬委員會

吳家瑋先生(委員會主席)  
梁伯韜先生  
鄭海泉先生  
袁天凡先生  
李漢生先生  
郭發勇先生

### 提名委員會

吳家瑋先生(委員會主席)  
梁伯韜先生  
鄭海泉先生  
袁天凡先生  
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 軍先生  
余富熙先生

## 註冊辦事處

香港灣仔告士打道39號  
夏慤大廈26樓  
電話：(852) 2529 5652  
傳真：(852) 2529 5067  
電郵：enquiry@sihl.com.hk

## 公司股份代號

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

## 公司網址

www.sihl.com.hk

## 核數師

德勤•關黃陳方會計師行

## 股份過戶登記處

卓佳秘書商務有限公司  
香港皇后大道東183號  
合和中心22樓  
電話：(852) 2980 1333  
傳真：(852) 2861 1465

## 美國預託證券存託銀行

The Bank of New York Mellon  
BNY Mellon Shareowner Services  
P.O. Box 358516,  
Pittsburgh, PA 15252-8516, USA  
電話：(1) 201 680 6825  
免費熱線(美國)：(1) 888 BNY ADRS  
網址：www.bnymellon.com/shareowner  
電郵：shrrelations@bnymellon.com

# 股東資料

## 股息通知

### 中期股息和特別股息

董事會決議派發二零一六年中期股息每股36港仙(二零一五年：每股36港仙)；同時，為了慶祝本公司上市二十週年，董事會決議派發特別股息每股10港仙。上述中期股息和特別股息將於二零一六年十月六日(星期四)或前後，派付予於二零一六年九月二十日(星期二)已登記在本公司股東名冊內的股東。

### 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和特別股息的權利，本公司將於二零一六年九月二十日(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，股東務請於二零一六年九月十九日(星期一)下午四時三十分前將所有過戶文件連同有關股票送達本公司股份過戶登記處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，方為有效。

## 財務日誌

公佈二零一六年中期業績	二零一六年八月三十一日
寄發二零一六年中期報告	約於二零一六年九月十五日
二零一六年中期股息除淨日	二零一六年九月十五日
二零一六年中期股息記錄日期	二零一六年九月二十日
寄發二零一六年中期股息通知	約於二零一六年十月六日

## 董事長報告書

本人欣然向各位股東宣佈本集團截至二零一六年六月三十日止的中期業績。

二零一六年上半年，中國經濟增長持續放慢，人民幣匯率有所下降，部分一、二線城市房價明顯上漲，加上歐洲和日本經濟疲弱，美元加息步伐不明朗，英國公投脫離歐盟引起金融市場動蕩等各種複雜因素，本集團在董事會和行政班子的領導下，繼續推進融產結合，有效統籌資源，積極推動各項主營業務穩定的發展，進一步提升經營效益；另一方面，抓住市場機遇，優化資本結構，有效盤活資產。各下屬企業進一步加強經營和風險管理，有效促進業務發展，經營業績整體取得較好的成績，基本實現了既定的發展戰略目標。

截至二零一六年六月三十日的六個月，本集團總收入為92.29億港元，同比上升29.3%。本集團實現淨利潤15.06億港元，同比上升14.9%，主要因本集團房地產業務利潤較去年同期上升和基礎設施業務利潤保持穩定增長。

董事會決議派發二零一六年中期股息每股36港仙(二零一五年：每股36港仙)；同時，為了慶祝本公司上市二十週年，董事會決議派發特別股息每股10港仙。上述中期股息和特別股息將於二零一六年十月六日(星期四)或前後，派付予於二零一六年九月二十日(星期二)已登記在本公司股東名冊內的股東。

本集團基礎設施業務期內錄得盈利6.20億港元，同比上升7.8%。收費公路業務在二零一六年上半年，通行費收入和車流量整體保持平穩增長，為本集團提供穩定的盈利貢獻和強勁的現金流。水務業務繼續有序地拓張。上實環境二零一六年上半年的營業額和淨利潤分別為人民幣11.19億元和人民幣1.91億元，同比分別大幅上升41.6%和25.9%。同期，中環水務營業收入10.08億港元，較去年同期上升12.4%，淨利潤1.19億港元，同比增長37.0%。

房地產業務在期內實現盈利3.53億港元，同比上升33.6%，主要由於本期間結轉交付物業項目增加。上實城開在本期間的營業額為24.57億港元，同比上升13.1%；股東應佔溢利為3.10億港元，同比大幅上升173.8%。上實發展二零一六年上半年的營業收入為人民幣22.26億元，比去年同期大幅上升146.3%；淨利潤為人民幣2.06億元，同比上升144.6%。

消費品業務面對困難的經營環境和激烈的行業競爭，整體銷售額有所下降，仍然為本集團貢獻穩定的利潤和現金流，營業額和淨利潤分別為 18.56 億港元和 4.98 億港元，同比分別下降 2.2% 和 3.0%。

### 提升資金效益 優化資本結構

上實發展在本期間，按每股人民幣 11.63 元，以定向增發的方式，完成了發行約 3.355 億新股，扣除費用後，籌集資金淨額約人民幣 38.55 億元。本公司於上實發展的持股比例，從 63.65% 下降至 48.6%。上實發展並已全部發行了中國證券監督管理委員會批准的公司債券共人民幣 20 億元。

上實城開以人民幣資金和發行公司債，歸還了美元的俱樂部貸款和下屬企業高利率貸款，降低利息支出。

### 公路業務穩中有升 水務業務有序拓大

二零一六年上半年，本集團的三條收費公路通過高效的管理，道路運行暢通，節假日車輛通行總體平穩，期間實現了汽車流量和收入的增長。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。

水務方面，新加坡上市的上實環境業務迅速發展，新收購項目陸續帶來盈利貢獻。上實環境通過收購兼併，繼續有序擴大其資產規模，提升資產質量和整體盈利水平。上實環境的水處理能力達到每日 713.39 萬噸，若加上中環水務，本集團的水處理能力已超逾每日 1,400 萬噸，進一步鞏固本集團水務業務在國內市場的領先地位。

### 房地產促進項目開發和營銷 把握機遇有效盤活存量資產

二零一六年上半年，上實發展受惠於市場回暖，地產項目簽約金額為人民幣 39.73 億元，項目包括青島「國際啤酒城」、杭州「上實·海上海」、成都「上實·海上海」、湖州「海上灣」、上海「上實·海上薈」、上海「海上郡」、上海「海上納緹」、上海「上實·海上灣」、上海長寧「八八中心」、長沙「豐盛大廈項目」、蘇州「現代園墅」、紹興「國際華城」和上海「北竿山國際藝術中心」等。期內亦有多個項目結轉交房。

上實城開之59%子公司上海城開於本期內，完成出售龍城項目35%權益的交易，獲得稅前利潤約人民幣9.33億元。本年五月，上海城開再通過公開掛牌的方式，將龍城項目餘下40%權益出售予一家關連方，作價人民幣19.07億元。兩項交易共計可為上海城開帶來約人民幣20億元的稅前利潤。上實城開繼續優化其房地產項目的區域佈局，專注發展長三角和沿海一、二線城市，以上海為核心，並以中、高端住宅物業開發為主，輔以投資性物業組合。目前擁有多個大型城市綜合體項目，包括上海「濱江城開中心」、上海莘庄「TODTOWN天薈」等，皆位處各大商圈核心，位置優越。期內繼續堅持深耕長三角及發達城市戰略，年初分析市場走勢，加大核心戰略城市上海的推盤銷售力度，上半年合約銷售同比大幅上升1.19倍至人民幣45.33億元，已達年初定下的銷售目標之85.5%。

### 消費品業務穩健發展 努力優化市場產品結構

二零一六年上半年，消費品業務面對激烈的行業競爭和困難的外部經營環境，整體銷售增長減慢。南洋煙草積極開展各項營銷工作，提升毛利率，穩定銷量，鞏固市場，實現銷售量、營業額和淨利潤順序增長，全面完成預算目標。

期內，永發印務受國內煙草行業去庫存影響，加上精品紙模製造基地建設期的費用投入的影響，營業額及盈利大幅下滑。除了努力發展現有業務新客源，永發印務已確定以消費類電子產品包裝戰略轉型的總體目標，大力培育高端精品紙模包裝產品。新投資的生產基地的建設已如期完工，實現了精品紙模產品批量供貨，質量受到國際知名客戶的高度肯定；下半年將進入規模量產階段，為公司未來發展開闢新的收入來源和注入盈利增長動力。

### 展望

二零一六年下半年，本集團的各項主營業務仍然面對各種各樣的挑戰。收費公路方面，隨著其他新公路的開通或延伸，車流量增長將受到影響。房地產市場在上半年雖然回暖，但面對有關地方政策的調整，下半年在實現營銷目標方面，仍然存在一定的壓力。消費品面臨的行業經營環境和競爭，依然嚴峻。

本集團必須圍繞全年戰略目標，繼續推進融產結合，進一步加強風險管理，優化企業內控制度，全面統籌資源配置，提升經營效益。同時，本集團將擇機進一步完善業務和資產結構，創造最大的股東價值。

基礎設施方面，水務業務繼續有序擴大投資規模，進一步完善各企業管理模式，優化和整合管理團隊，促進業務快速發展；收費公路在保持經營效益的同時，擇機收購理想的資產項目，繼續保持盈利穩定增長。新邊疆業務方面，本集團將繼續投資光伏發電等清潔能源的業務，創造新的盈利增長點。

本公司房地產業務除了加快項目開發和營銷，將把握市場機遇，伺機盤活現有項目權益，釋放項目實際價值，更將依托主業的優勢，在關聯業務領域佈局多元化發展，打造房地產開發與智慧服務和智慧城市的相結合。

南洋煙草積極開拓海外市場，推出高毛利新產品，提高毛利率，穩定營銷和盈利基礎。永發印務一方面努力尋找傳統業務的新客戶，另一方面加快推進紙漿模塑業務的進度，通過業務和技術創新，提高企業經營業績的增長。

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**

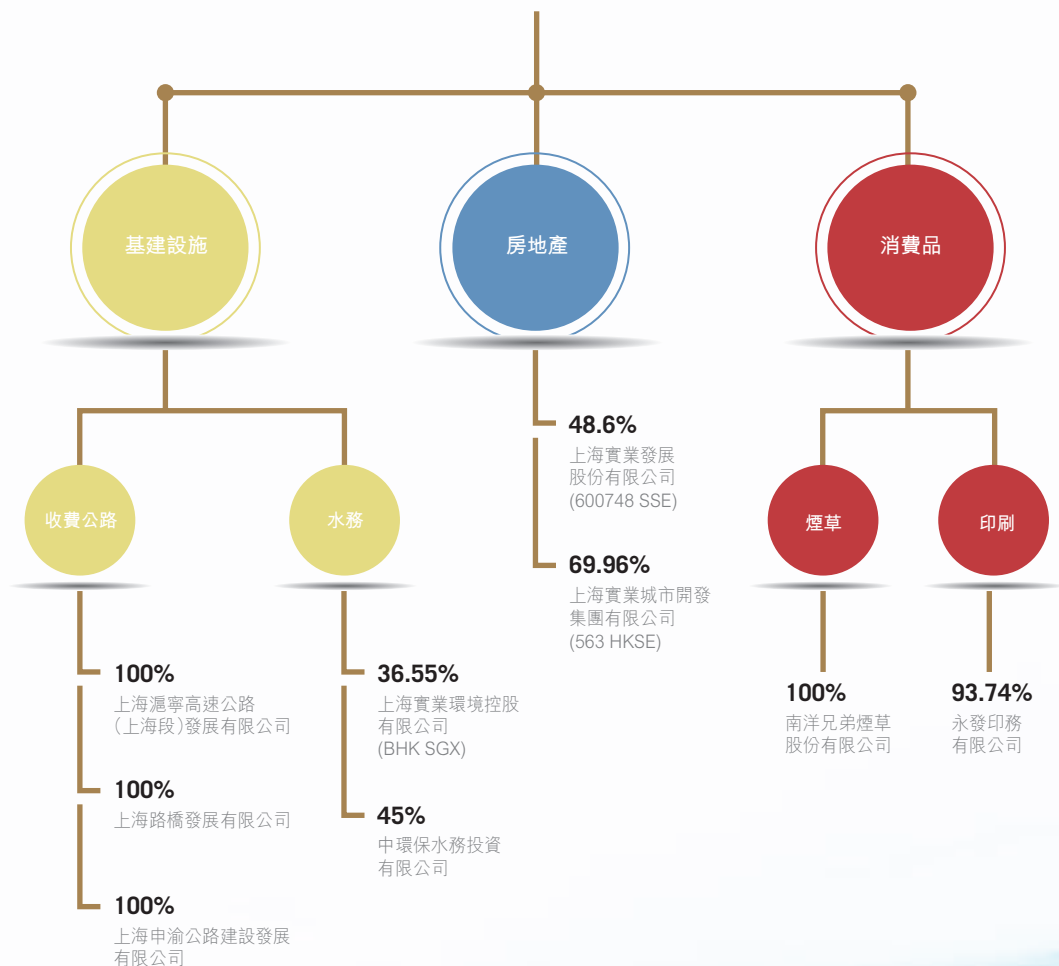
董事長

香港，二零一六年八月三十一日



# 集團業務結構

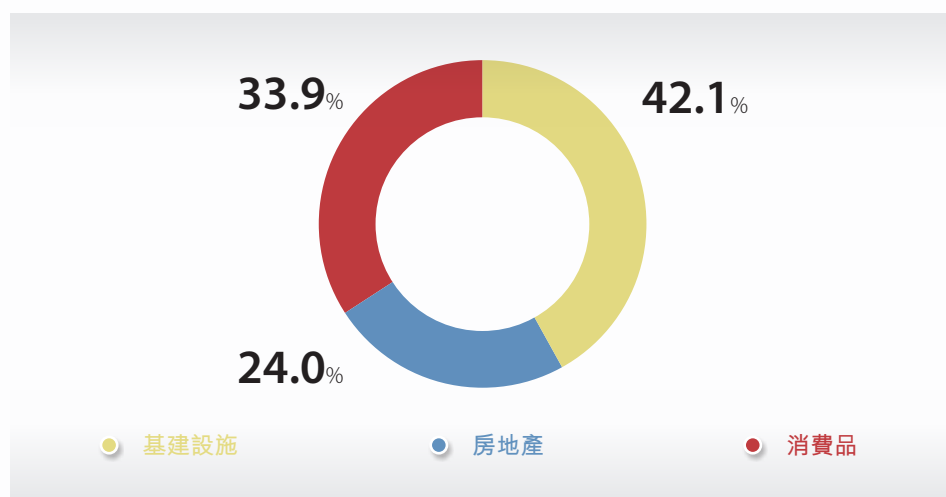
於二零一六年八月三十一日



## 業務回顧、討論與分析

截至二零一六年六月三十日止六個月，本集團未經審核營業額為92.29億港元，同比上升29.3%；股東應佔溢利為15.06億港元，較去年同期上升14.9%，主要因本集團房地產業務利潤較去年同期上升和基礎設施業務利潤保持穩定增長。期內，本集團主營業務平穩發展，資產有效盤活，資本結構進一步優化，資本市場運作有序推進，基本實現了既定目標。

本集團主營業務的溢利貢獻



### 基礎設施

本集團的基礎設施業務本期間盈利為6.20億港元，較上年度同期上升7.8%，佔本集團業務淨利潤42.1%。本集團水務業務的經營規模不斷拓大，目前上實環境及中環水務合計水處理能力已達1,400萬噸；收費公路業務繼續為本集團提供穩定的盈利和現金流。下半年將伺機為基建業務注入優質資產。

### 收費公路

本集團位於上海市的三條收費公路上半年車流量和通行費收入整體保持增長，道路運行暢通正常，節假期間車輛運行總體平穩。下半年將做好中秋、國慶、品蟹季節與日常高峰時段客流的排堵保暢工作。在去年國內「十二·五」全國幹線公路大檢查(國檢)中，三條公路以優秀的路況路貌、規範的資料管理和優質的視窗服務，高質量地通過了檢查，展現了本集團有效管理高速公路的良好形象。

各公路本期間主要經營數據載列如下：

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)	1.54億港元	+4.1%	3.39億港元	+9.2%	2,551萬	+16.1%
滬昆高速公路(上海段)	2.28億港元	+5.3%	4.96億港元	+1.0%	2,625萬	+6.9%
滬渝高速公路(上海段)	0.90億港元	+1.8%	2.61億港元	-2.9%	2,101萬	+9.7%
<b>總計</b>	<b>4.72億港元</b>	<b>+4.2%</b>	<b>10.96億港元</b>	<b>+2.4%</b>	<b>7,277萬</b>	<b>+10.8%</b>

由於嘉閔高架站短途流量同比增長較快，加上受益於機動車保有量的持續增長，京滬高速公路(上海段)本期間車流量有所上升；另加上自去年七月中旬起上海高速路網收費里程重新核定的因素，期內通行費收入也實現較高增長。項目公司在「十二·五」國檢取得優良成績的基礎上，進一步完善管理制度與措施。上半年加強養護、運行工作的檢查和考核力度，繼續推進精細化管理，並通過收費競賽活動，整體加強了道路現場管理、機電保障力度和應急處置能力，道口收費效率保持較高速度。下半年將對嘉閔站、江橋站的部分車道佈置進行優化改造，以適應路段交通流量變化，保障道口通行能力。

今年上半年氣候狀況較為正常，且受節假日出遊客流增加和小客車流量穩定增加的利好因素影響，加上道路進行持續常態化的排堵保暢工作和綠農車管控，滬昆高速公路(上海段)通行費收入穩定增長。期內，項目公司重點圍繞安全標準化建設，層層落實安全管理責任，針對駕駛員預警管理機制、現場安全標準化建設、養護作業專項督導、人員安全教育培訓及日常安全管理等工作，結合「安全生產月」的活動，大大提升了道路安全管控能力。

受益於社會車流量的增長，滬渝高速公路(上海段)本期間車流量保持增長。項目公司今年在收費競賽中特別新增青浦城區站排堵保暢專項競賽，努力緩解該站近年來高峰時段的擁堵問題。目前，該站高峰時段通行能力較上年同期提高了6%。期內，項目公司還及早佈置防汛防颱工作，並對防汛物資、搶險隊伍進行檢查，組織防汛演練，確保了安全度汛。下半年將實施青浦城區收費改造工程，以緩解高峰時段的擁堵；並按計劃推進專項維修工程，保障路段安全運行。

## 水務

本集團的水務業務快速發展，新收購項目陸續為企業帶來盈利貢獻，業務規模繼續拓大，生產經營綜合實力進一步提升。

### 上實環境

上實環境二零一六年上半年營業額錄得人民幣 11.19 億元，同比增長 41.6%，收入增長主要來自新收購的復旦水務項目和新建市政建造項目的收入增加；全年盈利同比增長 25.9%，達人民幣 1.91 億元，增長主要為新建 BOT(建造－經營－轉讓)項目和新收購復旦水務的盈利貢獻。

二零一六年三月，上實環境全資子公司簽訂浙江省臨海醫化園區污水處理廠一期改擴建項目特許經營權協議。該項目遠期規劃設計污水處理能力每日 5 萬噸，當前由每日 1.25 萬噸擴建至每日 2.5 萬噸；並改建原項目，提升出水水質至「污水綜合排放標準」二級標準。項目總代價暫定人民幣 1.62 億元，特許經營期至二零二八年七月。

於四月，復旦水務與隨州市住房和城鄉建設委員會簽訂特許經營權協議。該項目新建污水處理能力每日 5 萬噸，出水排放標準「污水綜合排放標準」一級 A，投資總額約人民幣 9,998 萬元，特許經營期 25 年。於七月，復旦水務出資人民幣 2.25 億元增資河南中匯聯合投資有限公司，其主要業務為污水處理及污泥處置，增資後佔其 75% 權益。

未來將繼續開拓融資渠道，加強槓桿效益；並把握市場成長和行業整合的契機，配合自身行業經驗，致力提升企業規模和盈利能力。公司將持續投資於污水處理、固廢項目及其它環保相關項目，積極尋求合適的收購機會，伺機擴大業務規模。

### 中環水務

中環水務本期間實現營業收入 10.08 億港元，較去年同期增長 12.4%；淨利潤為 1.19 億港元，同比增長 37.0%。期內，中環水務成立公私營 (PPP) 合資公司，投資於宿州市汴北污水處理廠及配套管網工程項目，合資公司主要經營城鎮污水收集、處理、排放設施的建設、管理、運營和維護等，中環水務出資人民幣 1,500 萬元，佔其 80% 權益。根據相關法規要求，中環水務於湖州吳興童裝配套產業園區砂洗城供排水項目的註冊資本金，將由原來的 30% 增加至 40%。目前該項目的投資總額為人民幣 8,687 萬元。

中環水務旗下污泥乾化焚燒項目是國內第一條半乾化污泥處理生產線，本期間正進行試運行階段，完成後將可進入商業運作。期內，中環水務的老虎潭水庫項目通過由浙江省、湖州市水利專家組成的委員會對水庫進行的大壩安全鑒定，並獲評為「一類壩」。

本集團水務開發項目截至二零一六年六月三十日止概況如下：

	省份	上實環境項目	項目類型	日產能 (噸)	上實環境 所佔權益	項目進展
<b>污水處理／中水回用項目</b>						
1	福建	泉州市安溪縣龍門鎮污水處理廠BOT項目	污水處理	50,000	91.203%	<ul style="list-style-type: none"> <li>項目一期已投入營運。</li> <li>項目二期待建。</li> </ul>
2	廣東	東莞市大朗污水處理廠BOT項目	污水處理	100,000	75.5%	項目已投入營運。
3	廣東	東莞市石碣沙腰污水處理廠BOT項目	污水處理	60,000	75.5%	項目已投入營運。
4	廣東	東莞市鳳崗雁田污水處理廠項目	污水處理	50,000	75.5%	項目已投入營運。
5	廣東	東莞市長安三洲BOT一、二期項目	污水處理	150,000	35.478%	項目已投入營運。
6	廣東	東莞市長安新民BOT項目	污水處理	100,000	30.410%	項目待建。
7	廣東	惠州市梅湖水處理一、二、三期項目	污水處理	300,000	91.203%	<ul style="list-style-type: none"> <li>項目一、二期已投入營運。</li> <li>項目三期在建。</li> </ul>
8	廣東	深圳市龍崗一包污水處理項目	污水處理	280,000	91.203%	項目已投入營運。
9	廣東	深圳市橫崗再生水廠項目	中水回用	50,000	91.203%	項目已投入營運。
10	廣東	深圳市坂雪崗污水處理廠項目	污水處理	40,000	91.203%	項目已投入營運。
11	廣東	深圳市觀瀾污水處理廠項目	污水處理	260,000	54.722%	項目已投入營運。
12	廣東	深圳市觀瀾河污染治理應急工程委託運營項目	污水處理	400,000	54.722%	項目已投入營運。
13	廣東	湛江市吳川污水處理廠TOT項目	污水處理	40,000	91.203%	項目已投入營運。
14	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。
15	河南	漯河市東城污水處理廠BOT項目	污水處理	20,000	75.5%	項目已投入營運。

	省份	上實環境項目(續)	項目類型	日產能 (噸)	上實環境 所佔權益	項目進展
16	河南	南陽市白河南污水處理項目	污水處理	100,000	69.113%	項目已投入營運。
17	湖北	黃石市磁湖污水處理項目	污水處理	125,000	100%	項目已投入營運。
18	湖北	武漢市漢西污水處理項目	污水處理	600,000	80%	<ul style="list-style-type: none"> <li>項目一期已投入營運。</li> <li>項目一期提標及項目二期在擴建中。</li> </ul>
19	湖北	武漢市前川污水處理項目	污水處理	30,000	100%	項目已投入營運。
20	湖北	武漢市盤龍污水處理項目	污水處理	45,000	100%	<ul style="list-style-type: none"> <li>項目一期已投入營運。</li> <li>項目二期在擴建中。</li> </ul>
21	湖北	武漢市新城污水處理項目	污水處理	60,000	100%	項目已投入營運。
22	湖北	武漢市武湖污水處理廠項目	污水處理	25,000	100%	項目在建。
23	湖北	隨州市城南污水處理廠項目	污水處理	50,000	92.15%	項目待建。
24	湖南	郴州市臨武縣污水處理BOT項目	污水處理	10,000	18.241%	項目已投入營運。
25	湖南	郴州市污水處理項目	污水處理	120,000	91.203%	項目已投入營運。
26	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。
27	湖南	益陽市高新區東部新區污水處理廠BOT項目	污水處理	30,000	75.5%	項目已投入營運。
28	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。
29	江蘇	靖江市新港園區污水處理特許經營權以及污水處理廠BOT項目	污水處理	80,000	91.203%	<ul style="list-style-type: none"> <li>項目一期已投入營運。</li> <li>項目二期待建。</li> </ul>
30	江蘇	沭陽縣城南污水處理廠項目	污水處理	60,000	91.203%	項目已投入營運。
31	江蘇	泰興市黃橋污水處理廠特許經營項目	污水處理	50,000	91.203%	<ul style="list-style-type: none"> <li>項目一期已投入營運。</li> <li>項目二期待建。</li> </ul>
32	江蘇	南通市觀音山污水處理廠一、二期項目	污水處理	73,000	92.15%	項目已投入營運。
33	遼寧	大連市普灣新區污水處理項目	污水處理	50,000	92.65%	<ul style="list-style-type: none"> <li>3萬噸在建；</li> <li>2萬噸待建。</li> </ul>
34	遼寧	大連市大連灣污水處理廠BOT項目	污水處理	40,000	75.5%	項目在建。

省份	上實環境項目(續)	項目類型	日產能 (噸)	上實環境 所佔權益	項目進展	
35	遼寧	大連市泉水河污水處理廠BOT項目	污水處理	105,000	75.5%	項目待建。
36	寧夏回族自治區	銀川市第五污水處理廠項目	污水處理	100,000	100%	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 5萬噸已投入營運；</li> <li>• 5萬噸待建。</li> </ul>
37	寧夏回族自治區	銀川市濱河新區污水處理廠BOT項目	污水處理	50,000	100%	項目在建。
38	寧夏回族自治區	銀川市第五污水處理廠配套中水回用項目	中水回用	50,000	100%	項目已投入營運。
39	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。
40	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。
41	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。
42	山東	濰坊市污水處理廠中水回用項目	中水回用	38,500	75.5%	項目已投入營運。
43	山東	濰坊市污水處理廠項目	污水處理	200,000	75.5%	項目已投入營運。
44	山東	棗莊市山亭區污水處理廠特許經營項目	污水處理	20,000	75.5%	項目已投入營運。
45	山東	棗莊市嶧城區污水處理廠TOT+ BOT項目	污水處理	40,000	75.5%	項目已投入營運。
46	上海	上海市青浦區第二污水處理廠項目	污水處理	120,000	100%	項目已投入營運。
47	上海	上海市奉賢區西部污水處理BOT一期、二期項目	污水處理	150,000	73.72%	項目已投入營運。
48	浙江	台州市杜橋醫化工業園污水處理項目	污水處理	25,000	100%	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 項目一期已投入營運。</li> <li>• 項目二期在建。</li> </ul>
49	浙江	余姚市(小曹娥)污水處理廠BOT項目	污水處理	150,000	69.113%	項目已投入營運。
50	浙江	余姚市榨菜廢水預處理BOT項目	污水處理	3,000	69.113%	項目已投入營運。
51	浙江	寧波市黃家埠濱海污水處理廠BOT項目	污水處理	30,000	64.505%	項目已投入營運。
52	浙江	慈溪市杭州灣新區水質淨水廠項目	污水處理	90,000	64.505%	項目已投入營運。
53	浙江	慈溪市北部污水處理廠項目	污水處理	100,000	59.898%	項目已投入營運。
<b>總計</b>			<b>5,009,500</b>			

省份	上實環境項目(續)	項目類型	日產能 (噸)	上實環境 所佔權益	項目進展	
<b>供水項目</b>						
1	湖北	天門市城區供水項目	供水	200,000	100%	項目已投入營運。
2	湖北	天門市新農村供水項目	供水	不適用	70%	項目已投入營運。
3	湖北	武漢市黃陂區供水項目	供水	280,000	100%	項目已投入營運。
4	湖南	益陽市供水項目	供水	320,000	90%	項目已投入營運。
5	山東	濰坊市寒亭區供水項目	供水	60,000	26.183%	項目已投入營運。
6	山東	濰坊市自來水供水項目	供水	320,000	51.34%	項目已投入營運。
7	山西	呂梁市供水項目	供水	55,000	100%	項目已投入營運。
<b>總計</b>			<b>1,235,000</b>			
龍江環保項目 (日產能按權益法計算)			889,400	25.3125%		
<b>水務項目總計</b>			<b>7,133,900</b>			
<b>固廢發電項目</b>						
1	上海	上海市浦城固廢發電項目	固廢	1,050	50%	項目已投入營運。
2	四川	達州市固廢發電項目	固廢	1,050	100%	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 700噸已投入營運；</li> <li>• 350噸待建。</li> </ul>
3	浙江	溫嶺市固廢發電項目	固廢	1,100	50%	項目已投入營運。
<b>總計</b>			<b>3,200</b>			



省份	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	
<b>污水處理項目</b>						
1	安徽	蚌埠第二、三、四污水處理廠項目	污水處理	350,000	100%	項目已投入運營。
2	安徽	宿州污水處理項目	污水處理	100,000	80%	項目在建中。
3	福建	廈門污水處理項目	污水處理	1,117,500	55%	項目已投入運營。
4	廣東	深圳龍華污水處理廠項目	污水處理	150,000	90%	項目已投入運營。
5	黑龍江	綏芬河城市污水工程項目	污水處理	20,000	100%	項目已投入運營。
6	湖南	湘潭河東污水處理工程項目	污水處理	150,000	100%	項目已投入運營。
7	浙江	湖州東部新區污水處理項目	污水處理	50,000	100%	項目已投入運營。
8	浙江	湖州污水處理項目	污水處理	15,000	100%	項目已投入運營。
9	浙江	湖州市東部新區污水處理廠 提標工程託管運營項目	污水處理	50,000	100%	項目已投入運營。
10	浙江	溫州東片污水處理項目	污水處理	150,000	100%	項目已投入運營。
11	浙江	溫州中心片污水處理項目	污水處理	200,000	70%	項目已投入運營。
<b>總計</b>			<b>2,352,500</b>			
<b>供水／製水項目</b>						
1	安徽	蚌埠供水項目	供水	655,000	60%	項目已投入運營。
2	安徽	固鎮供水項目	供水	100,000	60%	項目已投入運營。
3	福建	廈門製水項目	製水	1,565,000	45%	項目已投入運營。
4	黑龍江	綏芬河五花山水庫及供水工程項目	供水	305,000	100%	項目已投入運營。
5	湖北	襄陽供水項目	供水	953,000	50%	項目已投入運營。
6	湖南	湘潭供水項目	供水	425,000	70%	項目已投入運營。
7	陝西	咸陽製水項目	製水	300,000	100%	項目已投入運營。
8	浙江	湖州老虎潭水庫及引水工程項目	供水	200,000	100%	項目已投入運營。
9	浙江	湖州污水處理(自來水廠)項目	供水	12,000	100%	項目已投入運營。
<b>總計</b>			<b>4,515,000</b>			
<b>水務項目總計</b>			<b>6,867,500</b>			

### 新疆業務

在過去數年，星河數碼（本公司全資子公司滬寧高速和母公司旗下的上海上實分別各持有50%權益）透過旗下的85%子公司星河能源通過資本運作和收購兼併，目前已在中國全資擁有九個光伏發電項目，分佈甘肅、山西、寧夏、青海、新疆、內蒙六個省區，總體發電規模能力達到510兆瓦，較去年同期新增190兆瓦，項目均已實現併網發電。上半年發電量達2.83億度，同比增長48.9%，繼續維持快速的增長勢頭。下半年公司將尋求加強擴大項目拓展，並正積極爭取電價補貼，使進一步促進公司業務持續健康發展。

二零一六年一月，星河數碼雙方股東按股權比例各增資人民幣1.50億元，為星河數碼後續發展提供了資金支持。

### 房地產

房地產業務本期間錄得3.53億港元的盈利貢獻，同比上升33.6%，佔本集團業務淨利潤24.0%。盈利上升主要由於結轉交付物業項目增加。期內，本集團的房地產業務通過資本市場融資渠道，抓住市場機遇，成功實現擴股增資，優化資本架構；並成功盤活資產，優化資源配置，提升了整體資產質量。

### 上實發展

上實發展本期間營業收入為人民幣22.26億元，同比上升146.3%，增長主要來自項目公司實現的房產銷售收入增加以及新增建築施工的工程項目收入；本期間淨利潤錄得人民幣2.06億元，同比上升144.6%。

上實發展期內房地產項目簽約金額為人民幣39.73億元，項目包括青島「國際啤酒城」、杭州「上實•海上海」、成都「上實•海上海」、湖州「海上灣」、上海「上實•海上薈」、上海「海上郡」、上海「海上納緹」、上海「上實•海上灣」、上海長寧「八八中心」、長沙「豐盛大廈項目」、蘇州「現代園墅」、紹興「國際華城」和上海「北竿山國際藝術中心」等，佔建築面積282,900平方米。期內交房結轉項目金額為人民幣15.68億元，主要包括青島「國際啤酒城」、湖州「海上灣」、上海「上實•海上灣」及上海長寧「八八中心」等項目的結轉收入，佔建築面積約125,200平方米。上半年租金收入為1.08億港元。

截至二零一六年一月二十二日，上實發展定向增發的工作已全部完成，以發行價格每股人民幣11.63元分別向七名承配人（包括五名機構投資者）發行了合共335,523,659股新普通股股份，共計募集資金人民幣39.02億元。本公司於上實發展的持股比例由63.65%降至48.6%。除了於去年底完成收購上投控股100%股權外，截至今年三月十五日，上實龍創（前稱上海

龍創節能系統股份有限公司)61.484%股份的交割事宜亦已全部辦理完畢。上實發展於今年四月二十五日向上實龍創增資人民幣2億元，其中人民幣13,186,813元乃用以增加註冊資本。截至今年六月三十日，此次增資的工商變更登記工作已完成，上實發展持有上實龍創69.7849%股份。

於二零一六年七月，上實發展與本公司對共同合資的上海「上實·海上灣」項目按股權比例合共增資約人民幣4.41億元，雙方佔項目公司股權分別為51%及49%。海上灣項目位於上海青浦朱家角淀山湖畔，地塊總建築面積約為497,100平方米，為住宅用地，容積率為0.5。目前項目一期、二期已竣工交付，三期正在建設開發，而四期則處開發前期階段。本次增資有利加快推進項目開發建設，為項目後續發展提供資金保障，提升整體開發效益。

上實發展於去年三月獲中國證券監督管理委員會核准發行的公司債券，乃採用分期發行方式進行，二零一四年公司債券(第二期)發行工作於二零一六年三月十四日已結束，實際發行規模人民幣10億元，最終票面利率為3.23%，發行期限為五年。

### 上實城開

上實城開本期間應佔股東溢利為3.12億港元，同比大幅上升173.8%。營業額為24.57億港元，較去年同期上升13.1%。期內交房建築面積約103,000平方米，項目主要包括上海「萬源城」、「上海晶城」及昆山「琨城帝景園」。上半年租金收入約3.19億港元。合約銷售金額達人民幣45.33億元，佔建築面積195,800平方米，主要包括上海「萬源城」、上海「城開瓏庭」(地處「上海晶城」五標段，屬商品房項目)及昆山「琨城帝景園」等項目。

於二零一六年一月，上實城開的59%子公司上海城開簽訂綠碳基金退伙協議，由綠碳基金贖回其持有的35%合伙權益，現金代價為人民幣16.68億元。有關交易目前已告完成。交易前，上海城開分別直接及通過綠碳基金持有龍城置業40%及35%權益。龍城置業負責開發位於上海市閔行區的「城開中心」項目，目前已基本竣工。於五月，上海城開再通過公開掛牌方式，將餘下持有龍城置業的40%權益向一名關連方出售，作價為人民幣19.07億元，全面退出龍城項目，目前尚待完成交易。預期兩項交易可為上海城開帶來合計約人民幣20億元的稅前出售利潤。上實城開藉有關交易成功變現「城開中心」項目之隱藏價值，優化旗下投資性物業的戰略佈局，資金可用作收購新項目和現有項目開發。

四月，上實城開與上海電建、電建地產簽署合作框架協議，三方將充分發揮各自優勢，聚焦上海及國內一線城市與長三角地區重要城市，共同尋求優質房地產投資機遇。上海電建是一家大型綜合施工企業，於上海擁有豐富土地儲備，與電建地產同為中國電建集團的成員企業和房地產板塊發展的主要平台，以房地產開發與經營為核心業務。

本集團旗下主要物業發展項目截至二零一六年六月三十日止概況如下：

### 主要發展中物業

城市	上實發展項目	房產類別	上實發展 應佔權益	概約	規劃	本期間預售	累計已出售	預期落成日期	
				地盤面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	建築面積 (平方米)		
1	長沙市開福區	豐盛大廈項目	住宅及商業	90%	5,468	70,566	1,935	-	2016年
2	成都市成華區	上實•海上海	住宅及商業	100%	61,506	254,885	39,918	121,039	已落成
3	重慶市北碚區	上實•海上海	住宅及商業	100%	30,845	74,935	-	-	2017年
4	大理市下關鎮	洱海莊園	住宅及商業	75%	292,123	348,870	-	286,376	已落成
5	杭州市余杭區	上實•海上海	住宅及商業	85%	74,864	230,484	28,296	-	2018年
6	湖州市吳興區	海上灣	住宅	100%	85,555	96,085	25,304	51,021	已落成
7	湖州市吳興區	上實花園酒店	酒店及商業	100%	116,458	47,177	-	-	2016年
8	湖州市吳興區	湖濱商務廣場	商業	100%	13,661	27,322	-	-	已落成
9	青島市石老人 國家旅遊度假區	國際啤酒城	綜合	100%	227,675	783,500	34,815	218,437	2014年至2018年， 分期落成
10	泉州市豐澤區	上實•海上海	住宅及商業	49%	381,795	1,670,032	12,434	-	2017年至2021年， 分期落成
11	紹興市袍江新區	國際華城	住宅及商業	96.42%	143,342	231,878	18,730	138,899	已落成
12	上海市青浦區	海源別墅	別墅	51%	315,073	51,911	663	11,963	2014年至2016年， 分期落成

城市	上實發展項目(續)	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	
13	上海市青浦區	上實·海上灣	住宅	51%	808,572	454,880	2,482	94,430	2011年至2017年， 分期落成
14	上海市青浦區	朱家角D1地塊	住宅	51%	162,708	121,683	49,917	3,005	2017年
15	上海市青浦區	北竿山國際藝術中心	綜合	100%	194,956	120,363	2,965	57,665	已落成
16	上海市金山區	海上納堤	住宅	100%	135,144	214,143	50,764	90,938	已落成
17	上海市嘉定區	海上公元	住宅及商業	40%	58,949	163,351	-	-	2018年
18	上海市嘉定區	上實·海上薈	住宅及商業	100%	32,991	75,559	5,337	-	2016年
19	上海市長寧區	八八中心	住宅	100%	30,175	124,891	2,737	86,417	已落成
			商業	100%	16,520	123,308	-	-	2016年
20	上海市靜安區	泰府名邸	住宅	100%	32,512	115,932	-	76,768	2017年
21	蘇州市吳中區	現代園墅	住宅	70%	285,185	283,377	38,528	179,818	已落成
22	天津市西青區	萊茵小鎮	住宅及商業	100%	375,961	529,971	-	440,676	已落成
小計					<b>3,882,038<sup>1</sup></b>	<b>6,215,103<sup>1</sup></b>			

業務回顧、討論與分析

城市	上實城開項目	房產類別	上實城開 應佔權益	概約 地盤面積 (平方米)	規劃 總建築面積 (平方米)	本期間預售 建築面積 (平方米)	累計已出售 建築面積 (平方米)	預期落成日期	
1	北京市朝陽區	後現代城	住宅及商業	100%	121,499	523,833	845	451,596	已落成
2	北京市朝陽區	青年匯	住宅及商業	100%	112,700	348,664	4,311	251,749	2007年至2016年， 分期落成
3	北京市海澱區	西釣魚台嘉園	住宅	90%	42,541	250,930	237	172,069	2007年至2017年， 分期落成
4	長沙市望城區	森林海	住宅及商業	67%	679,620	907,194	2,333	242,719	2007年至2017年， 分期落成
5	重慶市九龍坡區	城上城	住宅、商業及 寫字樓	100%	120,014	786,233	8,759	367,786	2008年至2016年， 分期落成
6	昆山市花橋鎮	游站	商業及寫字樓	30.7%	34,223	129,498	3,605	58,949	已落成
7	昆山市周市鎮	現城帝景園	住宅	53.1%	205,017	267,701	34,151	198,217	2007年至2017年， 分期落成
8	上海市閔行區	萬源城	住宅及商業	53.1%	908,950	1,136,468	27,548	728,259	2007年至2016年， 分期落成
9	上海市閔行區	上海晶城 (包括「城開隴庭」)	住宅及商業	59%	301,908	772,885	40,905	540,203	2012年至2017年， 分期落成
10	上海市閔行區	晶杰苑	住宅及商業	59%	49,764	125,143	-	95,594	已落成
11	上海市閔行區	城開中心	寫字樓、商業 及酒店	59%	52,712	203,222	-	-	2014年至2016年， 分期落成
12	上海市松江區	上海青年城	商業及寫字樓	100%	57,944	212,130	437	138,574	已落成
13	瀋陽市和平區	瀋陽城開中心	商業、寫字樓 及酒店式公寓	80%	22,651	228,768	143	143	2015年至2017年， 分期落成
14	深圳市福田區	中國鳳凰大廈	住宅、商業及 辦公	91%	11,038	106,190	-	78,343	已落成
15	天津市南開區	老城廂	住宅、商業及 寫字樓	100%	244,252	752,883	9,655	569,147	2006年至2017年， 分期落成
16	無錫市濱湖區	上海中心城開國際	商業、酒店、 寫字樓及酒店 式公寓	59%	24,041	193,368	6,163	24,200	已落成
17	西安市蓮灤生態區	自然界	住宅、商業及 酒店	71.5%	2,101,967	3,899,867	56,726	1,937,485	2008年至2017年， 分期落成
小計					5,090,841	10,844,977			

城市	本公司項目	房產類別	本公司 應佔權益	概約 地盤面積 (平方米)	規劃 總建築面積 (平方米)	本期間預售 建築面積 (平方米)	累計已出售 建築面積 (平方米)	預期落成日期
1	上海市青浦區	海源別墅	49%	315,073	51,911	663	11,963	2014年至2016年， 分期落成
2	上海市青浦區	上實·海上灣	49%	808,572	454,880	2,482	94,430	2011年至2017年， 分期落成
3	上海市青浦區	朱家角D1地塊	49%	162,708	121,683	49,917	3,005	2017年
小計				<b>1,286,353<sup>1</sup></b>	<b>628,474<sup>1</sup></b>			
總計				<b>10,259,232<sup>1</sup></b>	<b>17,688,554<sup>1</sup></b>			

### 主要未來發展物業

城市	上實發展項目	房產類別	上實發展 應佔權益	概約 地盤面積 (平方米)	規劃 總建築面積 (平方米)	預期完成日期
1	杭州市余杭區	古墩路項目46號地塊	46%	59,640	137,172	2019年
2	湖州市吳興區	東部新區HD35-2E地塊	100%	115,647	173,470	2019年
3	湖州市吳興區	東部新區BLD35-2地塊	100%	68,471	150,636	2020年
4	上海市虹口區	提籃橋街道HK324-01號地塊	49%	23,037	221,047	2018年
5	上海市青浦區	朱家角D2地塊	51%	349,168	174,584	2017年
小計				<b>615,963<sup>1</sup></b>	<b>856,909<sup>1</sup></b>	

城市	上實城開項目	房產類別	上實城開 應佔權益	概約 地盤面積 (平方米)	規劃 總建築面積 (平方米)	預期完成日期
1	上海市閘行區	TODTOWN天薈	20.7%	117,825	605,000	2018年至2022年， 分期落成
2	上海市徐匯濱江	濱江城開中心	35.4%	77,371	404,600	2017年至2021年， 分期落成
小計				<b>195,196</b>	<b>1,009,600</b>	

城市	本公司項目	房產類別	本公司 應佔權益	概約 地盤面積 (平方米)	規劃 總建築面積 (平方米)	預期完成日期
1	上海市青浦區	朱家角D2地塊	49%	349,168	174,584	2017年
2	上海市青浦區	上海F地塊	10%	350,533	175,267	規劃中
3	上海市青浦區	上海G地塊	10%	401,274	200,637	規劃中
小計				<b>1,100,975<sup>1</sup></b>	<b>550,488<sup>1</sup></b>	
總計				<b>1,912,134<sup>1</sup></b>	<b>2,416,997<sup>1</sup></b>	

### 主要投資物業

城市	上實發展項目	房產類別	上實發展 應佔權益	投資物業面積 (平方米)
1	成都市溫江區	錦綉森鄰商業用房	100%	1,396
2	青島市經濟開發區	達利廣場	76%	21,495
3	上海市長寧區	仲盛金融中心	100%	2,321
4	上海市虹口區	高陽商務中心	100%	26,668
5	上海市虹口區	高陽賓館	100%	3,847
6	上海市黃浦區	金鐘廣場	100%	12,270
			90%	49,006 (含車庫面積)
7	上海市黃浦區	黃浦新苑	100%	20,918 (含車庫面積)
8	上海市黃浦區	海潮路108號	100%	474
9	上海市靜安區	泰府名邸	100%	420
10	上海市浦東新區	上川路1111號	100%	40,208
11	上海市浦東新區	華中大廈	100%	344
12	上海市徐匯區	上海實業大廈	100%	10,089
			74%	23,035 (含車庫面積)
13	上海市徐匯區	永隆大廈	100%	798
14	上海市楊浦區	海上海	100%	44,027 (含車庫面積)
15	上海市閘北區	中心北路235號(部分)	100%	1,434
16	天津市西青區	萊茵小鎮	100%	5,961
小計				<b>264,711</b>



城市	上實城開項目	房產類別	上實城開 應佔權益	投資物業面積 (平方米)
1	北京市朝陽區	青年匯	100%	19,768 <sup>2</sup>
2	深圳市福田區	中國鳳凰大廈	91%	1,048 <sup>2</sup>
3	重慶市九龍坡區	城上城	100%	251,847 <sup>2</sup>
4	天津市南開區	老城廂	100%	1,509 <sup>2</sup>
5	上海虹橋經濟技術 開發區	上海世貿商城 寫字樓及單位	51%	284,651
6	上海市松江區	上海青年城	100%	16,349 <sup>2</sup>
7	上海市徐匯區	城開國際大廈	59%	45,239
8	上海市徐匯區	匯氏商廈	59%	13,839
9	上海市	其他	59%	9,249
<b>小計</b>				<b>643,499</b>
<b>總計</b>				<b>908,210</b>

註：

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

## 消費品

消費品業務二零一六年上半年貢獻為4.98億港元，較去年同期下跌3.0%，佔本集團業務淨利潤約33.9%，消費品業務面對外部行業經營環境困難和行業競爭，本期間整體銷售增長相對減少；新切入的紙漿模塑業務尚處於資金投放階段，亦影響企業盈利水平。未來將積極開拓海外市場、推出高毛利新品來實現經營目標；並努力開闢印務傳統業務新客源，加快推進新業務開發力度，提高企業盈利。

### 煙草

南洋煙草本期間香煙總銷量較去年同期增長1.6%。營業額和淨利潤分別為15.79億港元和4.75億港元，較去年同期分別增加3.8%及4.5%，繼續保持順序增長的優勢。上半年由於煙草行業整體經濟運行呈現下降，南洋煙草期內積極找尋對策，促進產銷合作和應對競爭為主導，展開各項營銷工作，打造主流市場，大力促進市場拓展和新品開發，全面完成預算指標。

本期間，南洋煙草穩步推進「十三•五」的技術改造項目，包括煙盤物流工程、開發細支煙生產線、增加儲絲能力和引進柔性送絲技術，以提高煙絲質量和生產效率。下半年南洋煙草將進一步夯實市場基礎；鞏固現有市場和努力拓展新興市場；推動新品開發，加緊細支煙技術的準備工作；以及運用最優技術和裝備，實現技術領先。

### 印務

永發印務本期間錄得營業額4.52億港元，同比下跌17.6%；淨利潤為2,337萬港元，同比下跌64.8%，營業額及盈利大幅下滑主要因為受國內煙草行業去庫存影響，使煙包業務營業額同比下降31.6%。此外，精品紙模製造基建設期的費用投入也一定程度上影響淨利潤額。期內酒包業務則呈現觸底反彈轉勢跡象，營業額較去年同期增長5.7%。

永發印務已確立以消費類電子產品包裝戰略轉型的總體目標，期內大力培育高端精品紙模包裝產品的建設。目前已投資為跨國企業提供精品紙模包裝產品所建設的生產基地已如期完工，下半年將進入規模量產階段，可望為公司創造新的經濟增長點。

# 財務回顧

## 主要數據

	二零一六年	二零一五年 (經重列)	變幅 %
	未經審核		
	截至六月三十日止六個月		
<b>業績</b>			
營業額(千港元)	<b>9,228,568</b>	7,138,628	29.3
本公司擁有人應佔溢利(千港元)	<b>1,505,824</b>	1,310,375	14.9
每股盈利—基本(港元)	<b>1.387</b>	1.209	14.7
每股股息			
—中期(港仙)	<b>36</b>	36	
—特別(港仙)	<b>10</b>	—	
股息派發比率	<b>33.2%</b>	29.8%	
利息覆蓋倍數(註(a))	<b>7.1倍</b>	4.4倍	

	未經審核 六月三十日	經審核 十二月三十一日	變幅 %
<b>財務狀況</b>			
資產總額(千港元)	<b>139,344,150</b>	142,893,926	-2.5
本公司擁有人應佔權益(千港元)	<b>37,438,599</b>	36,028,098	3.9
每股資產淨值(港元)	<b>34.48</b>	33.18	3.9
淨負債比率(註(b))	<b>41.02%</b>	56.13%	
總負債對總資金(註(c))	<b>40.51%</b>	46.82%	
已發行股數(股)	<b>1,085,850,600</b>	1,085,850,600	

註(a)： (除稅、利息支出、折舊及攤銷前利潤)/利息支出

註(b)： (附息借貸—現金)/本公司擁有人應佔權益

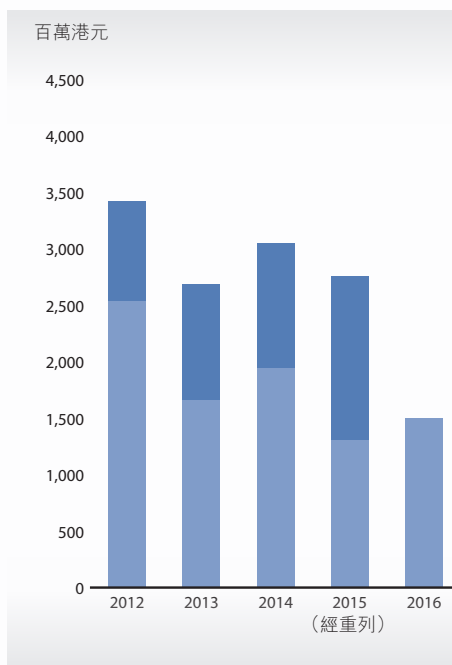
註(c)： 附息借貸/(本公司擁有人應佔權益+非控制股東權益+附息借貸)

註： 本公司非全資附屬公司上實發展從上實集團完成收購的上投控股已按《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二零一五年的比較數據。

## 一 財務業績分析

### 1 本公司擁有人應佔溢利

截至二零一六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 15 億 582 萬港元，較二零一五年同期增加 1 億 9,545 萬港元或約 14.9%，主要因本集團房地產業務利潤較去年同期上升和基建設施業務利潤保持穩定增長。

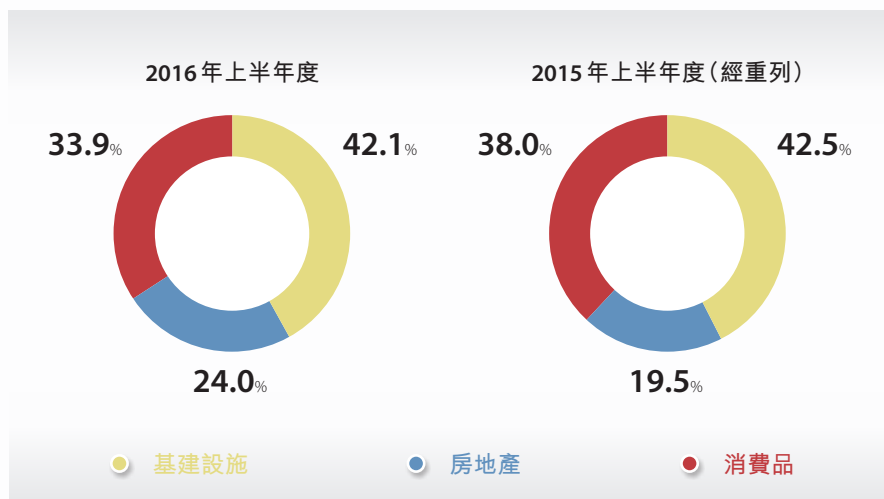


● 下半年度溢利  
● 上半年度溢利

### 2 各業務溢利貢獻

二零一六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：

	二零一六年	二零一五年 (經重列)	變幅 %
	未經審核 截至六月三十日止六個月		
	千港元	千港元	
基建設施	620,125	575,158	7.8
房地產	352,651	263,974	33.6
消費品	498,300	513,833	-3.0
	<b>1,471,076</b>	1,352,965	8.7



本期間基礎設施業務淨利潤約6億2,013萬港元，佔業務淨利潤42.1%，同比上升7.8%。雖然三條高速公路受益於社會車輛增長、天氣晴好、節假日出遊客流增加、上海高速路網計費里程調整等因素，車流量分別錄得6.9%至16.1%的增長，但受人民幣同比貶值約5%的影響，抵銷部分通行費收入升幅，公路業務業績同比上升4.2%。水務業務亦錄得利潤增長21.1%，其中上實環境受新購項目的利潤貢獻帶動，股東應佔利潤增長25.9%，但為上實控股帶來的利潤貢獻，則受到股權攤薄及人民幣同比貶值約5%的影響抵銷部分升幅，同比錄得6.5%的增幅；中環水務業績錄得經營性利潤增長，利潤貢獻同比增幅37.0%。

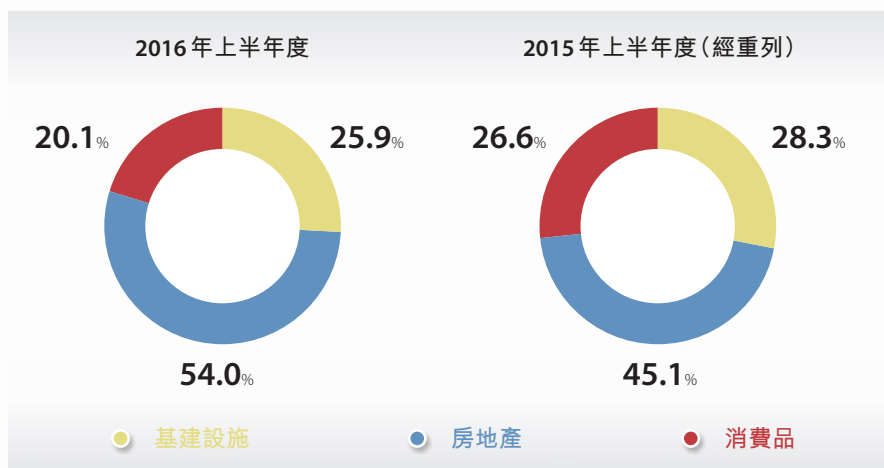
本期間房地產業務錄得利潤約3億5,265萬港元，佔業務淨利潤24.0%。比較2015年同期上升約8,868萬港元，主要因本期間上實發展房地產結轉售樓收入大幅增加，致使股東應佔利潤大幅增長，但因上實發展在1月完成配售新股，上實控股持有上實發展股權比例由63.65%攤薄至48.6%，受到股權攤薄及人民幣同比貶值約5%的影響抵銷部分利潤貢獻升幅。此外，因本期間應佔上實城開完成退出持有龍城項目35%權益的綠碳基金合夥權獲得稅後利潤約3億4,457萬港元，而去年同期則錄得出售燕郊項目100%權益利潤4億4,230萬港元，亦抵銷部分利潤增幅。

本期間消費品業務錄得淨利潤4億9,830萬港元，佔業務淨利潤33.9%，淨利潤同比下跌3.0%。南洋煙草業務仍保持平穩，本期間香煙總銷量同比上升1.6%，致使銷售收入同比上升3.8%，淨利潤同比增加2,024萬港元。至於永發印務期內因煙草行業去庫存、招投標及減價等因素的影響下，煙包印刷利潤出現較大幅度的下滑。此外，精品紙模製造基建建設期的部份費用未能資本化也一定程度上影響其淨利潤，致使永發印務的淨利潤貢獻同比大幅減少60.2%。

### 3 營業額

本集團於二零一六年上半年按主要業務劃分的營業額及去年度比較數據綜合如下：

	二零一六年 未經審核 截至六月三十日止六個月 千港元	二零一五年 (經重列) 千港元	變幅 %
基建設施	2,386,529	2,017,302	18.3
房地產	4,985,975	3,223,558	54.7
消費品	1,856,064	1,897,768	-2.2
	<b>9,228,568</b>	7,138,628	29.3



二零一六年上半年營業額約為92億2,857萬港元，比較去年同期上升29.3%，主要因房地產業務交樓結轉銷售較去年同期增加。

基礎設施業務營業額上升因上實環境去年5月完成收購復旦水務合併其銷售收入及本期間建造收入同比增加致令營業額增加共約3億3,558萬港元。

房地產業務營業額上升因交樓結轉銷售較去年同期增加，加上本年初上實發展完成收購龍創合併其銷售收入，令房地產業務營業額較去年同期增加17億6,242萬港元。

本期間南洋煙草營業額保持增長，但永發印務銷售錄得下跌，致使消費品業務營業額同比輕微下跌約2.2%。

#### **4 除稅前溢利**

##### **(1) 毛利率**

與二零一五年上半年的毛利率比較輕微下跌1.1個百分點，主要因本期間基礎設施業務中毛利率相對較低的建造收入所佔比重增加，令基礎設施業務整體毛利率下跌約6.0個百分點。房地產及消費品業務毛利率則保持平穩。

##### **(2) 其他收入、溢利及虧損**

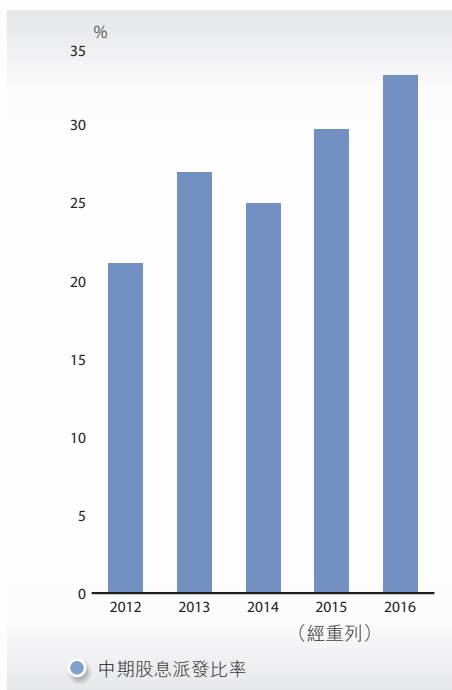
本期間其他收入、溢利及虧損較去年同期減少，主要因本期間人民幣持續貶值，錄得賬面匯兌虧損。

##### **(3) 透過出售一家附屬公司權益出售資產／出售附屬公司權益之溢利**

本期間溢利主要為完成退出持有龍城項目35%權益的綠碳基金合夥權獲得11億1,416萬港元稅前利潤，而去年同期溢利主要為出售燕郊項目100%股本權益獲得4億5,237萬港元稅前利潤。

## 5 股息

本集團董事會決議派發中期股息每股36港仙及特別股息每股10港仙，共計每股46港仙，較二零一五年中期股息每股36港仙增加27.8%，中期股息派發比率為33.2%（二零一五年中期：29.8%）。

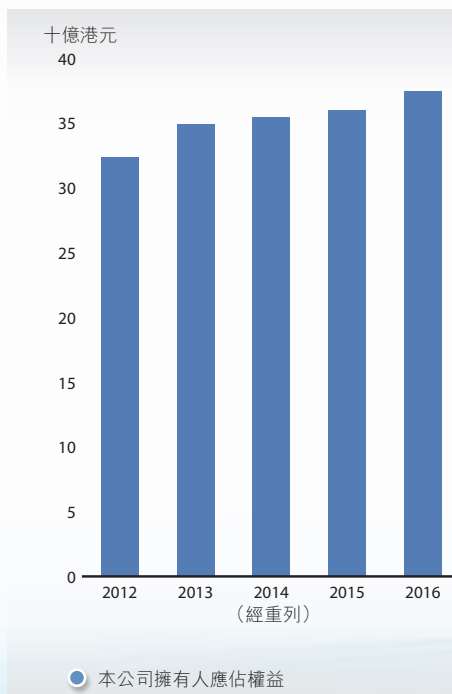


## 二 集團財務狀況

### 1 資本及本公司擁有人應佔權益

於二零一六年六月三十日，本公司已發行股份共1,085,850,600股，與二零一五年度末的1,085,850,600股相同。

因上半年錄得溢利，在扣減本期間內實際派發的股息，本集團於二零一六年六月三十日的本公司擁有人應佔權益增加至374億3,860萬港元。





## 2 債項

### (1) 借貸

本公司之全資附屬公司SIHL Finance Limited於二零一六年五月簽定一項30億港元或等值美元雙貨幣的俱樂部貸款，其中15億港元或等值美元為三年期貸款，剩餘的15億港元或等值美元為五年期貸款，此貸款已用於提早償還一項分別於二零一七年及二零一九年到期共計30億港元或等值美元的銀團貸款。

於二零一六年六月三十日，本集團包括銀行貸款、其他貸款及可換股債券的總貸款約為411億3,856萬港元(二零一五年十二月三十一日：486億8,433萬港元)，其中64.0%(二零一五年十二月三十一日：62.0%)為無抵押擔保的信貸額度。總貸款的美元、人民幣及港元的比例分別為8%、81%及11%(二零一五年十二月三十一日：9%、69%及22%)。

### (2) 資產抵押

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銀行信貸額度：

- (a) 賬面值合共為12,681,203,000港元(二零一五年十二月三十一日：12,613,259,000港元)的投資物業；
- (b) 賬面值合共為157,760,000港元(二零一五年十二月三十一日：1,569,254,000港元)的租賃土地及樓宇；
- (c) 賬面值合共為23,049,000港元(二零一五年十二月三十一日：25,529,000港元)的廠房及機器；
- (d) 一條(二零一五年十二月三十一日：一條)收費公路經營權賬面值為2,623,409,000港元(二零一五年十二月三十一日：2,778,489,000港元)；
- (e) 賬面值合共為2,153,111,000港元(二零一五年十二月三十一日：2,440,439,000港元)的服務特許權安排應收款項；
- (f) 賬面值合共為5,688,449,000港元(二零一五年十二月三十一日：8,279,494,000港元)的持有作出售之發展中物業；

- (g) 賬面值合共為1,506,147,000港元(二零一五年十二月三十一日：1,541,220,000港元)的持有作出售之物業；
- (h) 賬面值合共為63,425,000港元(二零一五年十二月三十一日：188,229,000港元)的貿易應收款項；及
- (i) 賬面值合共為200,268,000港元(二零一五年十二月三十一日：362,252,000港元)的銀行存款。

### (3) 或然負債

於二零一六年六月三十日，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、物業買家及合營企業使用之銀行信貸額度向銀行分別提供約1億9,372萬港元、32億6,405萬港元及10億7,046萬港元(二零一五年十二月三十一日：2億6,391萬港元、25億5,396萬港元及10億2,971萬港元)的擔保。

### 3 資本性承諾

於二零一六年六月三十日，本集團已簽約的資本性承諾為48億4,545萬港元(二零一五年十二月三十一日：55億2,629萬港元)，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

本集團於二零一六年六月三十日持有銀行結存及短期投資分別為257億8,073萬港元(二零一五年十二月三十一日：284億6,070萬港元)及3億4,242萬港元(二零一五年十二月三十一日：4億4,419萬港元)。銀行結存的美元和其他外幣、人民幣及港元的比例分別為5%、84%及11%(二零一五年十二月三十一日：4%、73%及23%)。短期投資中主要包括香港及國內上市公司股票等投資。

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

### 三 財務風險管理政策

#### 1 貨幣風險

本集團的業務主要集中在中國和香港特別行政區，面對的外匯風險主要是美元、新加坡元、港元和人民幣的匯率波動。管理層監控外幣風險，尤其面對人民幣貶值的風險，將於有需要時考慮對沖重大外幣風險及採取適當措施，以減低人民幣貶值對本集團的影響。

#### 2 利率風險

本集團之公允值及現金流利率風險主要與固定及浮動利率借貸有關。為了審慎處理利率風險的管理工作，本集團繼續檢討市場趨勢、集團經營業務的需要及財務狀況，適時安排最有效的利率風險管理工具。

#### 3 價格風險

本集團透過其分類為可供出售之投資或於損益表中按公允值列賬之金融資產的上市投資面對價格風險。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。本集團的價格風險主要集中於香港聯合交易所及上海證券交易所報價之股本工具價格。此外，管理層聘用特別小組監控股價風險，並將於有需要時考慮對沖該等風險。

#### 4 信貸風險

本集團主要財務資產為服務特許權安排應收款項、作抵押之銀行存款、短期銀行存款、銀行結存及現金、證券和債權投資、以及貿易及其他應收款項。本集團之信貸風險主要來自貿易及其他應收款項，此等款項在綜合財務狀況表中為已扣除壞賬準備的淨額，而減值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而作出減值。

至於為控制本集團庫務操作的信貸風險，本集團的銀行結存及現金、證券和債權投資均必須在具信譽的金融機構存放及進行交易，持有的證券和債權投資在金額及信貸評級等方面均有嚴格的要求及限制，以減低本集團的信貸風險。

# 簡明綜合財務報表的審閱報告

## Deloitte. 德勤

致上海實業控股有限公司董事會  
(於香港註冊成立之有限公司)

### 引言

我們已審閱刊載於第36頁至第68頁上海實業控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的簡明綜合財務報表，當中包括於二零一六年六月三十日的簡明綜合財務狀況表與相關的截至該日止六個月期間的簡明綜合損益表、簡明綜合損益及其他全面收益表、簡明綜合權益變動表和簡明綜合現金流量表以及若干附註解釋。《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》之規則要求上市公司必須符合上市規則中的相關規定和香港會計師公會頒佈的《香港會計準則》第34號「中期財務報告」的規定編製中期財務資料報告。貴公司董事須負責根據《香港會計準則》第34號編製及呈列該等簡明綜合財務報表。我們的責任是根據我們的審閱對該等簡明綜合財務報表作出結論，並按照我們雙方所協議的應聘條款，僅向全體董事會報告。除此以外，我們的報告書不可用作其他用途。我們概不就本報告書的內容，對任何其他人士負責或承擔法律責任。

### 審閱範圍

我們已根據香港會計師公會頒佈的《香港審閱工作準則》第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料的審閱」進行審閱。該等簡明綜合財務報表的審閱工作包括向負責財務及會計事項的人員詢問，並實施分析和其他審閱程序。由於審閱的範圍遠較按照《香港審計準則》進行審核的範圍為小，所以不能保證我們會注意到在審核中可能會被發現的所有重大事項。因此我們不會發表審核意見。

# 簡明綜合財務報表的審閱報告

## 結論

根據我們的審閱工作，我們並沒有注意到任何事項，使我們相信簡明綜合財務報表在所有重大方面沒有按照《香港會計準則》第34號的規定編製。



德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

二零一六年八月三十一日

# 簡明綜合損益表

截至二零一六年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一六年 千港元 (未經審核)	二零一五年 千港元 (未經審核 及經重列)
營業額	4	9,228,568	7,138,628
銷售成本		(5,662,286)	(4,303,944)
毛利		3,566,282	2,834,684
淨投資收入		361,281	559,214
其他收入、溢利及虧損		231,280	301,699
銷售及分銷費用		(418,825)	(401,153)
行政及其他費用		(886,414)	(818,948)
財務費用		(668,791)	(815,146)
分佔合營企業業績		128,462	105,292
分佔聯營公司業績		6,825	1,180
透過出售一家附屬公司權益出售資產/ 出售附屬公司權益之溢利	5	1,114,163	452,367
除稅前溢利		3,434,263	2,219,189
稅項	6	(1,038,515)	(627,009)
期間溢利	7	2,395,748	1,592,180
期間溢利歸屬於			
— 本公司擁有人		1,505,824	1,310,375
— 非控制股東權益		889,924	281,805
		2,395,748	1,592,180
每股盈利	9	港元	港元
— 基本		1.387	1.209
— 攤薄		1.352	1.128

## 簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零一六年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 千港元 (未經審核)	二零一五年 千港元 (未經審核 及經重列)
期間溢利	2,395,748	1,592,180
<b>其他全面(支出)收益</b>		
<b>其後或會重分至損益之項目</b>		
折算海外業務匯兌差額		
— 附屬公司	(1,231,692)	(38,746)
— 合營企業	(27,928)	(4,966)
— 聯營公司	(24,425)	(4,912)
附屬公司持有可供出售之投資之公允值調整	(18,498)	126,920
出售附屬公司持有可供出售之投資時重分	—	(7,843)
期間其他全面(支出)收益	(1,302,543)	70,453
期間全面收益總額	1,093,205	1,662,633
期間全面收益總額歸屬於		
— 本公司擁有人	714,677	1,337,174
— 非控制股東權益	378,528	325,459
	1,093,205	1,662,633

# 簡明綜合財務狀況表

於二零一六年六月三十日

	附註	二零一六年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一五年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
投資物業	10	15,089,872	15,362,596
物業、廠房及設備	10	4,379,513	4,312,097
已付土地租金－非流動部分		253,383	262,995
收費公路經營權		10,678,821	11,319,899
商譽		863,507	572,855
其他無形資產	10	4,394,599	3,918,690
於合營企業權益		3,613,541	3,334,796
於聯營公司權益		2,698,385	2,708,144
投資		1,175,041	1,192,559
服務特許權安排應收款項－非流動部分		6,066,717	5,870,222
收購一家附屬公司／物業、廠房及 設備之已付訂金		200,973	622,009
其他非流動應收款項		213,094	194,872
遞延稅項資產		406,102	417,094
		<b>50,033,548</b>	50,088,828
<b>流動資產</b>			
存貨	11	46,728,744	52,844,091
貿易及其他應收款項	12	8,569,290	10,600,499
已付土地租金－流動部分		5,670	5,982
投資		342,424	444,187
服務特許權安排應收款項－流動部分		170,039	166,658
在建工程客戶應收款項		610,461	82,135
預付稅項		592,382	200,844
作抵押之銀行存款		200,268	362,252
短期銀行存款		722,715	1,314,414
銀行結存及現金		24,753,516	26,784,036
		<b>82,695,509</b>	92,805,098
分類為持作出售資產	13	6,615,093	–
		<b>89,310,602</b>	92,805,098



# 簡明綜合財務狀況表

於二零一六年六月三十日

	附註	二零一六年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一五年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
流動負債			
貿易及其他應付款項	14	13,953,361	20,789,727
物業銷售之客戶訂金	15	12,535,960	7,410,541
在建工程客戶應付款項		30,264	24,998
應付稅項		3,382,433	3,386,361
銀行及其他貸款	16	6,608,656	10,977,611
可換股債券	17	32,396	3,681,843
		<b>36,543,070</b>	46,271,081
與分類為持作出售資產直接相關之負債	13	5,634,816	-
		<b>42,177,886</b>	46,271,081
流動資產淨值		<b>47,132,716</b>	46,534,017
資產總值減流動負債		<b>97,166,264</b>	96,622,845
股本及儲備			
股本		13,615,889	13,615,889
儲備		23,822,710	22,412,209
本公司擁有人應佔權益		<b>37,438,599</b>	36,028,098
非控制股東權益		22,975,415	19,261,616
總權益		<b>60,414,014</b>	55,289,714
非流動負債			
大修撥備		69,194	72,294
銀行及其他貸款	16	29,537,123	33,957,371
遞延稅項負債		7,145,933	7,303,466
		<b>36,752,250</b>	41,333,131
總權益及非流動負債		<b>97,166,264</b>	96,622,845

# 簡明綜合權益變動表

截至二零一六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	儲備 千港元	可換股 債券 權益儲備 千港元	其他 重估儲備 千港元 (附註1)	其他儲備 千港元 (附註1)	合併儲備 千港元 (附註1)	投資 重估儲備 千港元	換算儲備 千港元	中國 法定儲備 千港元 (附註1)	保留溢利 千港元	小計 千港元	一家上市 附屬公司 遞延 代價股份 千港元	上市附屬 公司購股 權儲備 千港元	分佔 附屬公司 淨資產 千港元	小計 千港元	總額 千港元
於二零一五年一月一日 (經審核)	135,278,027	163,778	114,442	54,855	478,225	(5,998,972)	297,023	2,989,124	1,136,075	22,396,046	35,228,423	30,582	66,842	18,106,344	18,203,768	53,432,191
期間溢利(經重列)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,310,375	1,310,375	-	-	281,805	281,805	1,592,180
折算海外業務匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
—附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	(7,028)	-	(7,028)	-	-	-	(31,718)	(31,718)	(38,746)
—合營企業	-	-	-	-	-	-	-	(4,966)	-	(4,966)	-	-	-	-	-	(4,966)
—聯營公司	-	-	-	-	-	-	-	(4,912)	-	(4,912)	-	-	-	-	-	(4,912)
附屬公司持有可供出售之 投資之公允價值調整	-	-	-	-	-	-	51,548	-	-	51,548	-	-	-	75,372	75,372	126,920
出售附屬公司持有可供出售 之投資時重估	-	-	-	-	-	-	(7,843)	-	-	(7,843)	-	-	-	-	-	(7,843)
期間全面收益(支出) 總額(經重列)	-	-	-	-	-	-	43,705	(16,906)	-	1,310,375	1,337,174	-	-	325,459	325,459	1,662,633
行使購股期權發行之股份 儲備調整	88,062	(6,637)	-	-	-	-	-	-	-	-	81,425	-	-	-	-	81,425
於成立一家附屬公司時 非控制股東權益之注資款	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	50,600	50,600	50,600
收購附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	187,976	187,976	187,976
收購附屬公司額外權益	-	-	-	-	(9,439)	-	-	-	-	-	(9,439)	-	-	(147,218)	(147,218)	(136,657)
發行代價股份時被認作為出售 一家上市附屬公司權益	-	-	-	-	381,667	-	-	-	-	-	381,667	-	-	1,480,924	1,480,924	1,862,591
註銷一家附屬公司	-	-	-	-	-	66,448	-	-	(3,560)	(62,888)	-	-	-	-	-	-
已付股息(附註8)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(488,834)	(488,834)	-	-	-	-	(488,834)
已付非控制股東權益股息 (經重列)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(399,737)	(399,737)	(399,737)
於二零一五年六月三十日 (未經審核及經重列)	136,158,889	157,141	114,442	54,855	850,453	(5,672,524)	340,728	2,982,218	1,185,035	23,102,179	36,530,416	30,582	66,842	19,604,348	19,701,772	56,232,188

# 簡明綜合權益變動表

截至二零一六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	購股 期權儲備 千港元	可換股 債券 權益儲備 千港元	其他 重估儲備 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)	投資 重估儲備 千港元 (附註iv)	換算儲備 千港元	中國 法定儲備 千港元 (附註v)	保留溢利 千港元	小計 千港元	上市附屬 公司購股 期權儲備 千港元	分佔 附屬公司 淨資產 千港元	小計 千港元	總額 千港元
於二零一六年一月一日(經審核)	13,615,889	27,883	104,956	54,855	820,117	(5,827,721)	373,565	1,688,318	1,317,340	23,852,896	36,028,098	49,367	19,212,249	19,261,616	55,289,714
期間溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	1,505,824	1,505,824	-	889,924	889,924	2,395,748	
折算海外業務匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
— 附屬公司	-	-	-	-	-	-	(715,436)	-	-	(715,436)	-	(516,256)	(516,256)	(1,231,692)	
— 合營企業	-	-	-	-	-	-	(27,928)	-	-	(27,928)	-	-	-	(27,928)	
— 聯營公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(24,425)	-	-	-	(24,425)	
附屬公司持有可供出售之 投資之公允價值調整	-	-	-	-	-	-	(23,358)	-	-	(23,358)	-	4,860	4,860	(18,498)	
期間全面收益(支出)總額	-	-	-	-	-	-	(23,358)	(767,789)	1,505,824	714,677	-	378,528	378,528	1,093,205	
儲備調撥	-	-	-	-	-	-	-	50,666	(50,666)	-	-	-	-	-	
非控制股東權益之注資款	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	54,651	54,651	54,651	
收購附屬公司(附註18)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	178,051	178,051	178,051	
收購一家附屬公司額外權益	-	-	-	-	(20,228)	-	-	-	-	(20,228)	-	20,228	20,228	-	
收購一家上市附屬公司額外權益	-	-	-	-	(19,481)	-	-	-	-	(19,481)	-	(70,441)	(70,441)	(89,922)	
發行代價股份時被認作商部分 出售一家上市附屬公司 權益(附註18)	-	-	-	-	40,039	-	-	-	-	48,039	-	117,412	117,412	165,451	
於配售股份時被認作商部分 出售一家上市附屬公司 權益(附註v)	-	-	-	-	1,242,263	-	-	-	-	1,242,263	-	3,172,541	3,172,541	4,414,804	
註銷一家附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(25,917)	(25,917)	(25,917)	
已付股息(附註8)	-	-	-	-	-	-	-	-	(488,633)	(488,633)	-	-	-	(488,633)	
已付非控制股東權益股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(112,037)	(112,037)	(112,037)	
贖回可換股債券(附註17)	-	-	(100,848)	-	-	-	-	-	34,014	(66,834)	-	-	-	(66,834)	
回購可換股債券(附註17)	-	-	(3,169)	-	-	-	-	-	4,650	1,481	-	-	-	1,481	
於一家上市附屬公司議股 期權失效時之調整	-	-	-	-	-	-	-	-	815	815	(1,165)	350	(815)	-	
透過出售一家附屬公司權益 出售資產之調整	-	-	-	-	-	-	-	(5,318)	3,720	(1,598)	-	1,598	1,598	-	
於二零一六年六月三十日 (未經審核)	13,615,889	27,883	939	54,855	2,070,710	(5,827,721)	350,207	915,211	1,368,006	24,862,620	37,438,599	48,202	22,927,213	22,975,415	60,414,014

## 簡明綜合權益變動表

截至二零一六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) 於二零一六年一月二十六日，本集團一家非全資上市附屬公司上海實業發展股份有限公司（「上實發展」）以發行價每股人民幣11.63元（相等於約13.89港元）完成一項335,523,659股新普通股之股份配售，佔該股份配售前其全部已發行股份總數之30.97%或上實發展擴大後股本之23.65%。上實發展募集資金總額為人民幣3,855,200,000元（相等於4,580,255,000港元）。當股份配售完成後，本集團持有上實發展之股權由63.65%攤薄至48.60%。

本集團以權益交易來處理上述股份配售，而已收代價與本集團於上實發展資產淨值之權益變動之間約1,242百萬港元的差額已記入其他儲備中。

# 簡明綜合現金流量表

截至二零一六年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一六年 千港元 (未經審核)	二零一五年 千港元 (未經審核 及經重列)
經營業務之現金流入(流出)淨值		<b>968,083</b>	(1,925,561)
投資業務之現金流入(流出)淨值：			
減少(增加)短期銀行存款		<b>715,529</b>	(1,323,465)
於出售持作出售資產時之已收訂金		<b>700,198</b>	-
減少採購物業、廠房及設備之已付訂金		<b>408,069</b>	97,139
已收利息		<b>357,581</b>	301,358
已收可供出售之投資之股息		<b>3,694</b>	165,610
收購附屬公司	18	<b>(133,417)</b>	(805,606)
購買物業、廠房及設備		<b>(298,528)</b>	(46,145)
注資一家合營企業		<b>(178,211)</b>	-
註銷一家非全資附屬公司之淨現金流出		<b>(25,917)</b>	-
借款予獨立第三方		<b>(23,065)</b>	(156,444)
購買可供出售之投資		<b>(13,069)</b>	(25,209)
出售分類為持作出售資產(已扣除出售 之現金及等同現金項目)		-	824,690
其他投資現金流		<b>2,519</b>	24,917
		<b>1,515,383</b>	(943,155)

# 簡明綜合現金流量表

截至二零一六年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一六年 千港元 (未經審核)	二零一五年 千港元 (未經審核 及經重列)
融資業務之現金(流出)流入淨值：			
償還銀行及其他貸款		(17,605,034)	(9,157,564)
贖回可換股債券	17	(3,541,408)	–
已付利息		(667,539)	(772,772)
已付股息		(488,633)	(488,834)
已付非控制股東權益股息		(112,037)	(399,737)
回購可換股債券	17	(109,080)	–
收購一家上市附屬公司額外權益		(89,922)	–
銀行及其他貸款籌集		14,223,714	9,288,113
一家上市附屬公司配售股份所得款項 (扣除直接交易成本)		4,414,804	–
發行上市債券		1,188,072	2,499,375
非控制股東權益之注資款		54,651	50,600
行使購股期權而發行之股份所得款項		–	81,425
收購附屬公司額外權益		–	(156,657)
其他融資現金流		(2,856)	(1,761)
		(2,735,268)	942,188
現金及等同現金項目之淨減少		(251,802)	(1,926,528)
於一月一日之現金及等同現金項目		26,784,036	27,087,717
匯率變動的影響		(1,674,485)	(27,483)
於六月三十日之現金及等同現金項目		24,857,749	25,133,706
即為：			
銀行結存及現金		24,753,516	25,133,706
分類為持作出售資產之銀行結存及現金		104,233	–
		24,857,749	25,133,706

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零一六年六月三十日止六個月

## 1. 編製基準

本簡明綜合財務報表乃根據香港會計師公會頒佈之《香港會計準則》第34號「中期財務報告」及按《香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則》附錄十六之相應披露要求之規定而編製。

此等簡明綜合財務報表所載作為比較資料的有關截至二零一五年十二月三十一日止年度財務資料並不屬於該年的法定年度綜合財務報表，但資料來自該等財務報表。關於此等法定財務報表的進一步資料如下：

本公司已按照香港公司條例第662(3)條及附表6第3部分的規定將截至二零一五年十二月三十一日止年度的財務報表送呈公司註冊處。

本公司的核數師已就該等財務報表提交報告。核數師報告並無保留意見，亦無提述任何其在無提出保留意見下強調須予注意的事項，也沒有任何根據香港公司條例第406(2)、407(2)或(3)條的述明。

### 1A. 於本中期期間發生之重大事件及交易

於本中期期間，本集團完成透過出售一家附屬公司權益出售資產。此項交易對本集團本期間之財務表現有重大影響。此項出售之詳情載列於附註19。

## 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。

於本中期期間，本集團已經首次應用由香港會計師公會頒佈於本中期期間生效之若干《香港財務報告準則》修訂本編製有關本集團簡明綜合財務報表。

於本中期期間應用《香港財務報告準則》修訂本並無對該等簡明綜合財務報表所報告之金額及／或披露構成重大影響。

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零一六年六月三十日止六個月

## 3. 合併會計法

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。

於二零一五年十二月，本集團透過上實發展完成向上實集團的一家全資附屬公司上海上實(集團)有限公司以現金代價人民幣3,432,703,000元(相等於4,099,239,000港元)收購上海上投控股有限公司(「上投控股」)100%之股本權益。

上投控股主要於中國從事物業發展及銷售業務。

於二零一四年七月一日，上實集團向一家由上海市國有資產監督管理委員會控制之實體上海國際集團有限公司收購上投控股。因此，本集團及上投控股於該日起首次受上實集團之同一控制下。

本集團已於截至二零一五年十二月三十一日止年度綜合財務報表內對上投控股的收購應用《會計指引》第5號。於本中期期間，本集團截至二零一五年六月三十日止六個月之簡明綜合損益表、簡明綜合損益及其他全面收益表、簡明綜合權益變動表及簡明綜合現金流量表已作重列，以包括上投控股及其附屬公司(統稱「上投控股集團」)的財務表現及現金流量，如同該等公司於二零一五年一月一日開始起已為本集團旗下(對簡明綜合損益表及簡明綜合損益及其他全面收益表之財務影響同樣見下文)。



## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一六年六月三十日止六個月

### 3. 合併會計法(續)

收購上投控股集團時採用合併會計法對於截至二零一五年六月三十日止六個月的簡明綜合損益表之影響如下：

	千港元 (原列值)	同一控制下實體 之企業合併 千港元	千港元 (經重列)
營業額	6,982,031	156,597	7,138,628
銷售成本	(4,155,994)	(147,950)	(4,303,944)
毛利	2,826,037	8,647	2,834,684
淨投資收入	603,561	(44,347)	559,214
其他收入、溢利及虧損	301,574	125	301,699
銷售及分銷費用	(378,928)	(22,225)	(401,153)
行政及其他費用	(789,259)	(29,689)	(818,948)
財務費用	(806,267)	(8,879)	(815,146)
分佔合營企業業績	105,292	–	105,292
分佔聯營公司業績	1,180	–	1,180
出售附屬公司權益之溢利	452,367	–	452,367
除稅前溢利	2,315,557	(96,368)	2,219,189
稅項	(619,597)	(7,412)	(627,009)
期間溢利	1,695,960	(103,780)	1,592,180
期間溢利歸屬於			
— 本公司擁有人	1,373,497	(63,122)	1,310,375
— 非控制股東權益	322,463	(40,658)	281,805
	1,695,960	(103,780)	1,592,180
	港元 (原列值)	港元	港元 (經重列)
每股盈利			
— 基本	1.267	(0.058)	1.209
— 攤薄	1.181	(0.053)	1.128

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零一六年六月三十日止六個月

## 3. 合併會計法(續)

收購上投控股集團時採用合併會計法對於截至二零一五年六月三十日止六個月的簡明綜合損益及其他全面收益表之影響如下：

	千港元 (原列值)	同一控制下實體 之企業合併 千港元	千港元 (經重列)
期間溢利	1,695,960	(103,780)	1,592,180
期間其他全面收益	70,453	-	70,453
期間全面收益總額	1,766,413	(103,780)	1,662,633
期間全面收益總額歸屬於			
— 本公司擁有人	1,400,296	(63,122)	1,337,174
— 非控制股東權益	366,117	(40,658)	325,459
	1,766,413	(103,780)	1,662,633

## 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

以上經營分部亦代表本集團可呈報分部。

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零一六年六月三十日止六個月

## 4. 分部信息(續)

### 分部收入及業績

以下為本集團按經營分部劃分之收入及業績分析：

截至二零一六年六月三十日止六個月

	基建設施 千港元	房地產 千港元	消費品 千港元	未分攤 千港元	綜合 千港元
<b>收入</b>					
分部收入—對外銷售	2,386,529	4,985,975	1,856,064	-	9,228,568
分部經營溢利(虧損)	989,285	1,264,849	606,683	(7,213)	2,853,604
財務費用	(115,494)	(541,249)	(1,384)	(10,664)	(668,791)
分估合營企業業績	128,462	-	-	-	128,462
分估聯營公司業績	21,761	(14,738)	(198)	-	6,825
透過出售一家附屬公司 權益出售資產之溢利	-	1,114,163	-	-	1,114,163
分部除稅前溢利(虧損)	1,024,014	1,823,025	605,101	(17,877)	3,434,263
稅項(支出)抵免	(217,448)	(769,902)	(103,790)	52,625	(1,038,515)
分部除稅後溢利	806,566	1,053,123	501,311	34,748	2,395,748
扣減：歸屬於非控制 股東權益之溢利	(186,441)	(700,472)	(3,011)	-	(889,924)
歸屬於本公司擁有人之 分部除稅後溢利	620,125	352,651	498,300	34,748	1,505,824

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零一六年六月三十日止六個月

## 4. 分部信息(續)

### 分部收入及業績(續)

截至二零一五年六月三十日止六個月

	基建設施 千港元	房地產 千港元 (經重列)	消費品 千港元	未分攤 千港元	綜合 千港元 (經重列)
<b>收入</b>					
分部收入—對外銷售	2,017,302	3,223,558	1,897,768	—	7,138,628
分部經營溢利	937,609	930,265	607,618	4	2,475,496
財務費用	(118,166)	(680,970)	(1,923)	(14,087)	(815,146)
分佔合營企業業績	105,292	—	—	—	105,292
分佔聯營公司業績	9,370	(15,501)	7,311	—	1,180
出售附屬公司權益之溢利	—	452,367	—	—	452,367
分部除稅前溢利(虧損)	934,105	686,161	613,006	(14,083)	2,219,189
稅項	(203,308)	(302,570)	(92,624)	(28,507)	(627,009)
分部除稅後溢利(虧損)	730,797	383,591	520,382	(42,590)	1,592,180
扣減：歸屬於非控制 股東權益之溢利	(155,639)	(119,617)	(6,549)	—	(281,805)
歸屬於本公司擁有人之 分部除稅後溢利(虧損)	575,158	263,974	513,833	(42,590)	1,310,375

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零一六年六月三十日止六個月

## 4. 分部信息(續)

### 分部資產及負債

以下為本集團按經營分部劃分之資產及負債分析：

於二零一六年六月三十日

	基建設施 千港元	房地產 千港元	消費品 千港元	未分攤 千港元	綜合 千港元
分部資產	30,553,260	99,464,656	6,384,469	2,941,765	139,344,150
分部負債	6,705,687	64,456,002	768,061	7,000,386	78,930,136

於二零一五年十二月三十一日

	基建設施 千港元	房地產 千港元	消費品 千港元	未分攤 千港元	綜合 千港元
分部資產	30,761,174	98,589,637	6,786,259	6,756,856	142,893,926
分部負債	6,918,118	67,393,771	765,268	12,527,055	87,604,212

## 5. 透過出售一家附屬公司權益出售資產／出售附屬公司權益之溢利

截至二零一六年六月三十日止六個月之金額為透過出售一家附屬公司權益出售資產1,114,163,000港元之溢利(見附註19)。

於截至二零一五年六月三十日止六個月期間，本集團完成出售其於Bold Eagle Investment Limited及其附屬公司之全數100%權益合共淨資產為722,339,000港元，代價金額為人民幣940,000,000元(相等於1,174,706,000港元)及獲得出售附屬公司權益452,367,000港元之溢利。

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零一六年六月三十日止六個月

## 6. 稅項

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元 (經重列)
本期間稅項		
— 香港	99,153	87,229
— 中國土地增值稅(「土增稅」)	312,563	282,531
— 中國企業所得稅(「企業所得稅」) (包括中國預扣稅45,328,000港元 (截至二零一五年六月三十日止六個月： 48,454,000港元))	746,240	340,201
	<b>1,157,956</b>	709,961
過往期間少提(多提)撥備		
— 香港	154	(2,275)
— 中國土增稅(附註i)	(5,517)	—
— 中國企業所得稅(附註ii)	(36,550)	(4,416)
	<b>(41,913)</b>	(6,691)
本期間遞延稅項	(77,528)	(76,261)
	<b>1,038,515</b>	627,009

附註：

- (i) 於一家中國附屬公司與稅務機關完成稅務清算程序時，本集團於本中期期間確認了中國土增稅之多提撥備。
- (ii) 於獲得稅務機關有關註銷一家中國附屬公司稅務清算時，本集團於本中期期間同時確認了中國企業所得稅之多提撥備。

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零一六年六月三十日止六個月

## 6. 稅項(續)

香港利得稅乃按兩個期間估計應課稅溢利的16.5%計算。

除兩家(截至二零一五年六月三十日止六個月：一家)中國附屬公司因符合高新科技企業的資格而可於兩個期間享有15%之優惠稅率外，本集團於中國的附屬公司於兩個期間均需繳納25%之中國企業所得稅稅率。優惠稅率適用於授予日起的連續三個年度內及須經批准續期。

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。

## 7. 期間溢利

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 千港元	二零一五年 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)	390,402	374,681
其他無形資產攤銷(已包括在銷售成本內)	81,892	46,396
物業、廠房及設備折舊	164,661	164,636
已付土地租金攤銷	6,232	3,955
投資物業之公允值(增加)減少 (已包括在其他收入/行政及其他費用內)	(78,262)	27,344
投資之股息收入(已包括在淨投資收入內)	(3,694)	(164,471)
出售物業、廠房及設備之淨虧損(溢利)	445	(4,812)
利息收入(已包括在淨投資收入內)	(357,581)	(301,358)
於損益表按公允值列賬之金融資產之公允值 減少(增加)(已包括在淨投資收入內)	846	(29,236)
淨匯兌虧損	156,334	8,946
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)	43,284	32,284
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)	11,012	11,504

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一六年六月三十日止六個月

### 8. 股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
二零一五年已付末期股息每股45港仙 (截至二零一五年六月三十日止六個月： 二零一四年已付末期股息每股45港仙)	488,633	488,834

緊隨本報告期期末，本公司董事決議派發中期股息每股36港仙及特別股息每股10港仙(截至二零一五年六月三十日止六個月：中期股息每股36港仙)，將付予於二零一六年九月二十日在本公司股東登記名冊內之本公司股東。

### 9. 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	
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元 (經重列)
<b>盈利：</b>		
藉以計算每股基本盈利之盈利 (本公司擁有人應佔期間溢利)	1,505,824	1,310,375
普通股之潛在攤薄影響 — 已扣稅可換股債券利息	1,045	35,382
藉以計算每股攤薄盈利之盈利	1,506,869	1,345,757
<b>股數：</b>		
藉以計算每股基本盈利之普通股加權平均股數	1,085,850,600	1,084,216,653
普通股之潛在攤薄影響 — 可換股債券	28,535,141	107,319,758
— 本公司購股期權	—	1,834,143
藉以計算每股攤薄盈利之普通股加權平均股數	1,114,385,741	1,193,370,554



# 簡明綜合財務報表附註

截至二零一六年六月三十日止六個月

## 9. 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相關行使價高於平均市價)；及
- (ii) 行使本集團一家上市附屬公司上海實業城市開發集團有限公司(「上實城開」)發行之購股期權(由於在相關期間內該等購股期權之相關行使價高於平均市價)。

## 10. 投資物業／物業、廠房及設備及其他無形資產之變動

本集團於報告期期末的投資物業之公允值乃根據與本集團概無關連之獨立合資格專業估值師戴德梁行有限公司於該日進行之估值。戴德梁行有限公司乃估值師公會之會員。是次估值乃參考於相似地點及狀況下類似的物業之交易價格所提供之市場憑證、或按收入基準或按投資基準作出估值(如適合)。本集團於本中中期間於損益中確認了約78百萬港元投資物業之公允值增加(截至二零一五年六月三十日止六個月：27百萬港元之公允值減少)。

為擴充本集團經營及業務，本集團於本中中期間增加在建工程成本約14百萬港元(截至二零一五年六月三十日止六個月：10百萬港元)及購置了其他物業、廠房及設備合共成本約284百萬港元(截至二零一五年六月三十日止六個月：37百萬港元，經重列)。

此外，本集團於本中中期間透過收購載於附註18之附屬公司，購置與污水及自來水處理服務特許權安排經營權相關之其他無形資產，金額約640百萬港元(截至二零一五年六月三十日止六個月：1,827百萬港元)。

## 11. 存貨

存貨主要為持有作出售之發展中物業。其中金額約21,071,569,000港元(二零一五年十二月三十一日：25,920,066,000港元)預期不會在一年內變現。

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一六年六月三十日止六個月

### 12. 貿易及其他應收款項

除物業買家外，本集團一般提供三十天至一百八十天之信用期予貿易客戶。至於物業銷售，基於其業務性質，本集團一般未有對物業買家提供信用期。

以下為貿易應收款項(扣減壞賬準備)按發票日期呈列之賬齡分析。

	二零一六年 六月三十日 千港元	二零一五年 十二月三十一日 千港元
30天內	293,033	319,988
31-60天	208,206	182,919
61-90天	351,745	139,289
91-180天	135,097	180,503
181-365天	154,525	170,670
多於365天	135,065	70,450
	<b>1,277,671</b>	1,063,819

於二零一六年六月三十日，其他應收款項中包括(a)應收代價款項358,252,000港元(二零一五年十二月三十一日：2,627,284,000港元)(見附註19)及(b)應收若干聯營公司款項3,961,706,000港元(二零一五年十二月三十一日：3,824,118,000港元)，其中款項2,446,881,000港元(二零一五年十二月三十一日：3,597,225,000港元)按市場利率計算固定利息及款項1,293,146,000港元(二零一五年十二月三十一日：無)按固定年利率6%(二零一五年十二月三十一日：不適用)計算利息。

於二零一五年十二月三十一日，其他應收款項中包括收購一幅持有作出售之物業發展之土地已付按金款項918,319,000港元(二零一六年六月三十日：無)。

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零一六年六月三十日止六個月

## 13. 分類為持作出售資產

於二零一六年五月，本集團與本集團於附屬公司層面之關連人士中庚地產實業集團有限公司簽訂股權轉讓協議。根據股權轉讓協議，本集團同意透過出售上實城開一家非全資附屬公司上海城開集團龍城置業有限公司（「上海城開龍城」）之40%股本權益，以出售上海城開龍城持有之「城開中心」項目餘下指定部分之一項獨家權利，代價為人民幣1,907,000,000元（相等於2,225,464,000港元）。買方將根據股權轉讓協議中之付款條款付款。上海城開龍城主要於中國從事物業發展及銷售業務。本集團已收取人民幣600,000,000元（相等於700,198,000港元）之訂金，而該訂金已包括在二零一六年六月三十日之其他應付款項（見附註14）。

由於出售所得款項淨額超過相關資產和負債的賬面淨值，因此無需作減值損失。

上海城開龍城之主要資產及負債類別已於二零一六年六月三十日之簡明綜合財務狀況表中分開呈列為持作出售，列示如下：

	千港元
物業、廠房及設備	886
持有作出售的發展中物業	2,709,309
其他應收款項	3,800,665
銀行結存及現金	104,233
<b>分類為持作出售之總資產</b>	<b>6,615,093</b>
其他應付款項	617,611
物業銷售之客戶訂金	115,816
銀行貸款	4,901,389
<b>與分類為持作出售資產直接相關之總負債</b>	<b>5,634,816</b>

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零一六年六月三十日止六個月

## 14. 貿易及其他應付款項

以下為貿易應付款項按發票日期呈列之賬齡分析。

	二零一六年 六月三十日 千港元	二零一五年 十二月三十一日 千港元
30天內	438,543	743,706
31-60天	475,079	557,495
61-90天	153,860	755,497
91-180天	481,719	562,363
181-365天	500,188	683,017
多於365天	643,899	406,176
	<b>2,693,288</b>	3,708,254

於二零一六年六月三十日其他應付款項中包括(a)應付上海市徐匯區國有資產監督管理委員會(「徐匯國資委」)及其控制的實體款項361,870,000港元(二零一五年十二月三十一日:462,133,000港元),除了其中92,776,000港元(二零一五年十二月三十一日:78,815,000港元)按固定年利率12.5%(二零一五年十二月三十一日:12.5%)計算利息及於二零一七年六月二十七日償還(二零一五年十二月三十一日:二零一六年六月二十七日)外,該款項為無抵押、免息及無固定還款期,(b)應付若干同系附屬公司款項31,601,000港元(二零一五年十二月三十一日:32,337,000港元)為無抵押、免息及無固定還款期,(c)應付一位非控制股東款項1,358,469,000港元(二零一五年十二月三十一日:1,352,351,000港元)為無抵押、免息及無固定還款期,(d)發展中物業的預提開支3,170,043,000港元(二零一五年十二月三十一日:4,607,146,000港元)及(e)預收出售分類為持作出售資產(見附註13)之總代價700,198,000港元(二零一五年十二月三十一日:無)。

## 15. 物業銷售之客戶訂金

物業銷售之客戶訂金為物業銷售時收取的所得款項但按照本集團收入確認政策尚未確認為收入。其中款項約287百萬港元(二零一五年十二月三十一日:65百萬港元)預計在多於一年後確認為收入。

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零一六年六月三十日止六個月

## 16. 銀行及其他貸款

本集團於本中期期間(i)取得款項約15,412百萬港元(截至二零一五年六月三十日止六個月:11,788百萬港元,已重列)之新貸款及(ii)償還約17,605百萬港元(截至二零一五年六月三十日止六個月:9,158百萬港元,已重列)之貸款。

於二零一六年三月,上實發展發行一項本金為人民幣1,000百萬元(相等於約1,188百萬港元)之債券,並於上海證券交易所上市。該債券為無抵押及於二零二一年三月十一日到期,期限為五年。該債券按固定年利率3.23%計算利息。於發行日起計第三年完結時,上實發展有權增加票面利率而債券持有人有權要求上實發展按本金金額贖回債券及繳付應付利息。債券之有效利率為年利率3.41%。

其他貸款中包括由上實集團提供約467百萬港元(二零一五年十二月三十一日:478百萬港元)之貸款。

貸款按市場利率支付利息及於一至八年內償還(二零一五年十二月三十一日:一至八年)。

## 17. 可換股債券

於二零一三年二月十八日(「發行日」),本公司之一家全資附屬公司同捷有限公司(「發行人」)發行了本金3,900,000,000港元之零息可換股債券(「二零一八年可換股債券」)。除已被提早贖回外,二零一八年可換股債券將於二零一八年二月十八日(「到期日」)以本金的105.11%被贖回。二零一八年可換股債券由本公司擔保,並在聯合交易所上市。

二零一八年可換股債券的主要條款如下:

二零一八年可換股債券持有人有權以換股價每股36.34港元轉換全部或任何部分二零一八年可換股債券為本公司股份(可作反攤薄調整)。在發行日的四十天後(包括該日)至到期日前七個工作日(包括該日)的任何時間,換股權可被行使。

二零一八年可換股債券持有人有權要求發行人於二零一六年二月十八日以既定贖回價格贖回全部或部分二零一八年可換股債券(「持有人贖回權」)。因此,二零一八年可換股債券於二零一五年十二月三十一日被分類為流動負債。

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零一六年六月三十日止六個月

## 17. 可換股債券(續)

於二零一六年二月十八日後至到期日前一日的任何時間，如在該贖回通知發出前的三十個連續交易日當中任何二十個交易日，本公司股份的收市價為提早贖回金額除以換股比例的不少於130%，發行人可以既定贖回價格贖回全部(但不是部分)二零一八年可換股債券(「發行人贖回權」)。另外，如果於任何時間二零一八年可換股債券之未償還本金總額少於原來本金總額的百分之十，發行人可於既定的贖回日以既定贖回價格贖回全部(但不是部分)二零一八年可換股債券。因此，二零一八年可換股債券於二零一六年六月三十日被分類為流動負債。

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

於二零一六年二月十八日，若干二零一八年可換股債券持有人行使其持有人贖回權，而發行人根據二零一八年可換股債券的條款及條件，以3,541,408,000港元的代價，贖回及註銷本金為3,437,000,000港元的二零一八年可換股債券，約佔二零一八年可換股債券原來本金金額的88.13%。

於本中期期間，發行人亦以109,080,000港元的代價回購部分本金為108,000,000港元之二零一八年可換股債券。

於二零一六年六月三十日，二零一八年可換股債券之未贖回本金為32,000,000港元(二零一五年十二月三十一日：3,577,000,000港元)。

二零一八年可換股債券的負債部分及權益部分於本中期期間的變動如下：

	負債部分 千港元	權益部分 千港元
於二零一六年一月一日	3,681,843	104,956
利息支出	1,252	-
贖回	(3,540,988)	(100,848)
回購	(109,711)	(3,169)
於二零一六年六月三十日	32,396	939

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零一六年六月三十日止六個月

## 18. 購併附屬公司

於本中期期間有以下的購併發生：

- (i) 於二零一六年一月，上實發展完成收購上海上實龍創智慧能源科技股份有限公司（「龍創」）（前稱上海龍創節能系統股份有限公司）61.48%之股本權益，詳請如下。

於二零一五年四月，上實發展與一名獨立第三方（「賣方」）簽訂股份認購協議。據此，上實發展同意發行及分配20,000,000股上實發展普通股股份予賣方，代價為人民幣234,000,000元（相等於278,009,000港元）。賣方以9,181,978股龍創股份（代表龍創19.13%之股本權益）轉讓予上實發展及餘額以現金人民幣94,740,000元（相等於112,558,000港元）支付代價。

於同一天，上實發展與若干其他龍創股東簽訂股份轉讓協議。據此，上實發展同意以代價人民幣308,344,000元（相等於366,335,000港元）認購龍創42.35%之股本權益。

龍創主要從事建築設備業務及提供綜合節能諮詢服務。

- (ii) 於二零一六年二月，本集團一家上市附屬公司上海實業環境控股有限公司向一名獨立第三方以現金代價人民幣288,188,000元（相等於342,388,000港元）完成收購益陽市自來水有限公司（「益陽市」）90%之股本權益。益陽市主要於中國從事經營供水廠及供水項目業務。

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零一六年六月三十日止六個月

## 18. 購併附屬公司(續)

	龍創 千港元	益陽市 千港元 (附註(i))	合計 千港元
<b>代價轉讓</b>			
現金	366,335	–	366,335
代價股份	165,451	–	165,451
於二零一五年十二月三十一日			
已付訂金	–	342,388	342,388
	531,786	342,388	874,174
<b>於收購日購入之資產及確認之負債如下：</b>			
物業、廠房及設備	2,554	5,137	7,691
其他無形資產	8,161	631,914	640,075
已付物業、廠房及設備訂金	–	1,188	1,188
遞延稅項資產	7,158	4,029	11,187
存貨	455,016	3,645	458,661
貿易及其他應收款項	300,239	8,747	308,986
銀行結餘及現金	199,426	33,492	232,918
貿易及其他應付款項	(419,468)	(144,740)	(564,208)
銀行貸款	(189,577)	(74,708)	(264,285)
遞延稅項負債	–	(88,273)	(88,273)
	363,509	380,431	743,940
<b>收購產生之商譽</b>			
代價轉讓	531,786	342,388	874,174
加：非控制股東權益(附註(ii))	140,008	38,043	178,051
減：購入之淨資產	(363,509)	(380,431)	(743,940)
	308,285	–	308,285
<b>收購產生之現金淨流出</b>			
已付現金代價	366,335	–	366,335
減：購入之銀行結存及現金	(199,426)	(33,492)	(232,918)
	166,909	(33,492)	133,417



# 簡明綜合財務報表附註

截至二零一六年六月三十日止六個月

## 18. 購併附屬公司(續)

附註：

- (i) 本次收購的初步核算尚未完成，購入之資產及確認之負債和已於該等簡明綜合財務報表中確認之金額已暫時確定。在頒布該等簡明綜合財務報表之日，由獨立評估師進行之專業估值尚未完成。
- (ii) 於龍創及益陽市在各自的收購日分別確認的38.52%及10%之非控制股東權益，乃參照非控制股東權益於當日之淨資產之公允值按比例進行計量。
- (iii) 因合併成本實際包括有關龍創預期營業額增長及未來市場發展的效益金額，於收購龍創時產生商譽。由於此等效益並未符合可識別之無形資產確認條件，因此此等效益並未從商譽中分別確認。

由龍創及益陽市額外業務分別所產生之433,014,000港元及38,440,000港元之營業額，和35,991,000港元及8,138,000港元之溢利，已包括於截至二零一六年六月三十日止期間溢利內。

假設收購益陽市於二零一六年一月一日完成，本集團本中期期間之營業額將為9,243,867,000港元，而期間溢利將為2,383,700,000港元。備考資料僅供參考，並不代表如收購於二零一六年一月一日已完成本集團實際可得到的收入及經營業績之指標，亦不代表此為未來業績之預測。本集團並無假設於二零一六年一月一日完成收購龍創後之備考資料。

## 19. 透過出售一家附屬公司權益出售資產之溢利

截至二零一五年十二月三十一日止年度，(i) 上實城開一家非全資附屬公司上海城開(集團)有限公司(「上海城開」)，(ii) 一家於中國成立之有限責任合夥企業城開綠碳(天津)股權投資基金合夥企業(有限責任合夥企業)(「綠碳基金」)，(iii) 綠碳基金一名現有普通合夥人(「離任普通合夥人」)，及(iv) 兩名其他獨立第三方(「新合夥人」)簽訂投資協議。據此，新合夥人投資人民幣1,368,000,000元(相等於1,633,628,000港元)於綠碳基金，而相同之金額將由綠碳基金借予上海城開以辨別新項目的投資機遇。

於二零一五年十二月三十一日，由於上海城開並沒有發現有潛質之新項目，上海城開與新合夥人商討後同意以代價人民幣1,668,000,000(相等於1,991,880,000港元)透過出售其於綠碳基金之全部合夥權益出售上海城開龍城(如附註13中定義)所持有之「城開中心」項目指定部分之獨家權利(「分割地盤」)。新合夥人同意除對分割地盤之獨家權利外，無權對上海城開龍城發揮影響力或分佔任何分派利潤，亦無責任承擔上海城開龍城之額外責任。分割地盤之土地使用權仍以上海城開龍城之名義持有。

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零一六年六月三十日止六個月

## 19. 透過出售一家附屬公司權益出售資產之溢利(續)

於二零一六年一月八日，上海城開與綠碳基金、離任普通合夥人及新合夥人簽訂贖回協議。根據贖回協議，任何上海城開以往已收回的金額及欠綠碳基金之金額為人民幣1,368,000,000元(相等於1,633,628,000港元)可用作抵消贖回代價。因此，綠碳基金應付上海城開之人民幣300,000,000元(相等於358,252,000港元)贖回代價餘額已包括於二零一六年六月三十日之其他應收款項中。整筆應收贖回代價於截至該等簡明綜合財務報表發布之日已全部支付。

以上出售已於本中期期間完成，而出售附屬公司之進一步詳情載列如下：

	千港元
<b>代價</b>	
於二零一五年十二月三十一日已收訂金	1,633,628
應收代價款項(附註12)	358,252
	1,991,880
<b>失去控制權的資產及負債的分析</b>	
持有作出售之發展中物業	2,393,272
其他應收款項	3,045
其他應付款項	(1,518,600)
出售淨資產	877,717
<b>出售之溢利</b>	
代價	1,991,880
出售淨資產	(877,717)
	1,114,163

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一六年六月三十日止六個月

### 20. 資本性承諾

	二零一六年 六月三十日 千港元	二零一五年 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		
— 購買物業、廠房及設備	68,221	109,330
— 增加在建工程	741,520	694,134
— 增加持有作出售發展中物業	3,964,094	4,665,502
— 投資於一家聯營公司	56,016	57,320
— 投資於一項可供出售之投資	15,600	—
	<b>4,845,451</b>	<b>5,526,286</b>

### 21. 或然負債

	二零一六年 六月三十日 千港元	二零一五年 十二月三十一日 千港元
因下列人士使用之銀行信貸而向銀行作出擔保		
— 物業買家	3,264,050	2,553,957
— 徐匯國資委控制的一家實體	193,722	263,912
— 合營企業	1,070,460	1,029,708
	<b>4,528,232</b>	<b>3,847,577</b>

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一六年六月三十日止六個月

### 22. 金融工具之公允值計量

除下表詳述按公允值列賬之金融資產及按成本扣減減值列賬之可供出售之投資外，本公司董事認為其他金融工具之賬面值於簡明綜合財務報表按攤銷成本入賬，均與其公允值相若。

金融資產	於二零一六年 六月三十日 之公允值 千港元	於二零一五年 十二月三十一日 之公允值 千港元	公允值級別	評估方法及 重要輸入數據
<b>可供出售之投資</b>				
上市股本證券	428,838	254,733	第一級	於活躍市場之報價
於中國上市含禁售期 之股本證券	-	189,277	第一級	於活躍市場之報價
<b>持有作交易之投資</b>				
上市股本證券	174,799	174,508	第一級	於活躍市場之報價
<b>指定於損益表按公允值 列賬之金融資產</b>				
<b>結構性存款</b>				
- 匯率掛鈎票據	-	73,414	第二級	於場外交易市場之報價
- 股票掛鈎票據	44,189	149,692	第二級	於場外交易市場之報價

於兩個期間內，第一級、第二級及第三級工具之間並無轉撥。

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一六年六月三十日止六個月

### 23. 有關人士之交易

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

有關人士	交易性質	截至六月三十日止六個月	
		二零一六年 千港元	二零一五年 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	-	625
同系附屬公司	本集團支付利息	15,492	14,934
	本集團支付土地及樓宇租金 及管理費	24,682	24,130
	本集團收取土地及樓宇租金	5,968	8,412
	本集團提供之貸款	118,807	-
合營企業	本集團收取利息收入	12,653	7,686
	本集團之注資	178,211	-
聯營公司	本集團收取利息收入	78,806	32,967
	本集團收取土地及樓宇租金	4,439	361
	本集團支付物業佣金	24,584	14,870
附屬公司之非控股股東	本集團支付利息	56	1,048
	本集團支付管理費	592	-
本公司一位獨立 非執行董事控制的實體	本集團支付土地及樓宇租金 及管理費	3,116	3,151

此外，上實發展的一筆銀行貸款獲得一家同系附屬公司以銀行存款人民幣485百萬元(二零一五年十二月三十一日：人民幣490百萬元)(相等於約566百萬港元(二零一五年十二月三十一日：585百萬港元))作為抵押。

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零一六年六月三十日止六個月

## 23. 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	
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
董事袍金及委員會酬金	845	864
基本薪金及津貼	8,043	9,152
花紅	4,169	5,048
退休福利計劃供款	228	247
	<b>13,285</b>	15,311

董事及主要管理人員的酬金由薪酬委員會決定，乃取決於個人表現及市場趨勢。

### (iii) 與其他中國政府實體的交易

本集團本身為上實集團旗下集團公司的成員，而上實集團乃由中國政府控制。董事認為本公司最終由中國政府控制，而本集團於受中國政府控制、共同控制或有重大影響力的實體為主導的經濟環境下經營。除以上披露與上實集團及其他關連人士及有關人士進行交易外，本集團亦與其他政府有關實體進行業務往來。本公司董事認為，該等交易無論單獨或整體上對本集團的營運影響並不重大。本集團於處理該等業務交易時，董事把該等政府有關實體視為獨立的第三方。

- (iv) 本集團簽訂了若干銀行信貸協議，金額為6,000百萬港元(二零一五年十二月三十一日：7,000百萬港元)。根據該等協議條款，如(i)上實集團不再最終實益直接及間接持有本公司附投票權的股本權益最少35%或不再擁有對本公司的管理控制權；或(ii)上實集團的控制股東上海市人民政府不再實益直接及間接持有上實集團附投票權的股本權益最少51%或上實集團不再受上海市人民政府行政管轄，貸款本金連同應付利息及其他根據協議應付的金額有可能變成立即到期須即時償還。該等相關信貸協議將於直至二零一九年六月二十六日期間分別到期。於二零一六年六月三十日，有關銀行信貸之已使用貸款金額約6,000百萬港元(二零一五年十二月三十一日：6,596百萬港元)。

## 其他資料

### 董事的股份、相關股份及債券權益

於二零一六年六月三十日，本公司各董事及最高行政人員於本公司及其相聯法團（定義見《證券及期貨條例》第XV部）的股份、相關股份及債券中擁有本公司根據《證券及期貨條例》第352條存置之登記冊所記錄或依據《標準守則》須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

#### (I) 於本公司的股份及相關股份權益

董事姓名	身份	權益性質	持有已發行 普通股 股份數目	尚未行使之 購股期權 數目 (附註2)	總計	約佔已發行 股份百分比
周 軍	實益擁有人	個人	195,000	600,000	795,000	0.07%
陸 申	實益擁有人	個人	-	600,000	600,000	0.06%
徐 波	實益擁有人	個人	-	600,000	600,000	0.06%
吳家璋	實益擁有人	個人	-	96,000	96,000	0.009%
梁伯韜	實益擁有人	個人	-	96,000	96,000	0.009%
周 杰 <sup>(附註3)</sup>	實益擁有人	個人	333,000	680,000	1,013,000	0.09%
羅嘉瑞 <sup>(附註4)</sup>	實益擁有人	個人	766,560	96,000	862,560	0.08%

附註：

1. 上述權益皆為好倉權益。
2. 該等好倉乃衍生自非上市及以實物結算之相關股份。
3. 周杰先生於二零一六年八月二十五日辭任本公司董事。
4. 羅嘉瑞先生於二零一六年六月三十日辭任本公司董事。

(II) 於相聯法團的股份及相關股份權益

**上實發展**

董事姓名	身份	權益性質	持有已發行 股份數目	約佔已發行 股份百分比
陸 申	實益擁有人	個人	101,200	0.01%

附註：上述權益皆為好倉權益。

**上實城開**

董事姓名	身份	權益性質	尚未使用之 購股期權數目 (附註2)	約佔已發行 股份百分比
周 軍	實益擁有人	個人	7,000,000	0.15%

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	約佔已發行 股份百分比
陸 申	A 股	實益擁有人	個人	6,440	0.0003%
羅嘉瑞 <sup>(附註2)</sup>	H 股	酌情信託的成立人	其他	4,000,000	0.52%

附註：

1. 上述權益皆為好倉權益。
2. 羅嘉瑞先生於二零一六年六月三十日辭任本公司董事。

除上述者外，於二零一六年六月三十日，概無本公司董事、最高行政人員或其連絡人於本公司或其相聯法團(定義見《證券及期貨條例》第 XV 部)的股份、相關股份及債券中擁有權益或淡倉。



## 購股期權

### (I) 上實控股計劃

上實控股計劃生效日期自採納該計劃日期起計，為期十年。本公司股東於二零一二年五月二十五日通過終止上實控股計劃。於本期間，根據上實控股計劃可認購本公司股份的購股期權的變動詳情如下：

	授出日期	每股 行使價 港元	根據獲授購股期權可發行的股數			於2016年 6月30日 尚未行使
			於2016年 1月1日 尚未行使	於本期間 重列	於本期間 註銷	
<b>第一類：董事</b>						
周 軍	2011年9月20日	22.71	600,000	-	-	600,000
陸 申	2011年9月20日	22.71	600,000	-	-	600,000
徐 波	2012年5月16日	23.69	600,000	-	-	600,000
吳家璋	2011年9月20日	22.71	96,000	-	-	96,000
梁伯韜	2011年9月20日	22.71	96,000	-	-	96,000
周 杰 <sup>(附註1)</sup>	2011年9月20日	22.71	680,000	-	-	680,000
羅嘉瑞 <sup>(附註2)</sup>	2011年9月20日	22.71	96,000	(96,000)	-	-
合共			2,768,000	(96,000)	-	2,672,000
<b>第二類：僱員</b>						
	2011年9月20日	22.71	7,496,000	-	(80,000)	7,416,000
	2012年5月16日	23.69	540,000	-	-	540,000
合共			8,036,000	-	(80,000)	7,956,000
<b>第三類：其他</b>						
	2011年9月20日	22.71	3,837,000	96,000	(60,000)	3,873,000
<b>全部類別合共</b>			<b>14,641,000</b>	<b>-</b>	<b>(140,000)</b>	<b>14,501,000</b>

附註：

- 周杰先生於二零一六年八月二十五日辭任本公司董事。
- 羅嘉瑞先生於二零一六年六月三十日辭任本公司董事。

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)

### (II) 上實控股新計劃

上實控股新計劃生效日期自採納該計劃日期起計，為期十年。於本期間，概無根據上實控股新計劃授出或尚未行使之購股期權。

### (III) 上實城開計劃

上實城開計劃生效日期自採納該計劃日期起計，為期十年。上實城開計劃已於二零一二年十二月十一日期滿。於本期間，根據上實城開計劃可認購上實城開股份的購股期權的變動詳情如下：

授出日期	每股 行使價 港元	根據獲授購股期權可發行的股數			
		於2016年 1月1日 尚未行使	於本期間 註銷	於2016年 6月30日 尚未行使	
<b>第一類：上實城開董事，亦為 本公司董事</b>					
周 軍	2010年9月24日	2.98	7,000,000	-	7,000,000
<b>第二類：上實城開之其他董事</b>					
	2010年9月24日	2.98	23,000,000	(1,000,000)	22,000,000
<b>第三類：上實城開之僱員</b>					
	2010年9月24日	2.98	12,750,000	-	12,750,000
<b>全部類別合共</b>			<b>42,750,000</b>	<b>-</b>	<b>41,750,000</b>

於二零一零年九月授出的購股期權可於二零一零年九月二十四日至二零二零年九月二十三日期間內，分三期予以行使，情況如下：

- 二零一零年九月二十四日至二零一一年九月二十三日（最多可行使獲授購股期權的40%）
- 二零一一年九月二十四日至二零一二年九月二十三日（最多可行使獲授購股期權的70%）
- 二零一二年九月二十四日至二零二零年九月二十三日（可悉數行使獲授購股期權）

**(IV) 上實城開新計劃**

上實城開新計劃生效日期自採納該計劃日期起計，為期十年。於本期間，上實城開並無根據上實城開新計劃授出購股期權。

**(V) 上實環境計劃**

上實環境計劃生效日期自採納該計劃日期起計，為期十年。於本期間，上實環境並無根據上實環境計劃授出購股期權。

**購買本公司股份或債券的安排**

除上述購股期權一節外，於本期間任何時間內，本公司或其任何控股公司、其任何附屬公司或其同系附屬公司並無作出任何其他安排，使本公司董事可藉購買本公司或其他法人團體的股份或債券而獲得利益。

其他資料

## 主要股東

於二零一六年六月三十日，根據《證券及期貨條例》第336條存置之登記冊所記錄，本公司的主要股東及其他人士於本公司股份及相關股份中擁有本公司的權益及淡倉如下：

股東名稱	身份	權益性質	實益持有 普通股股份數目	約佔已發行 股份百分比
上實集團	由其擁有控制權益的公司持有	公司	639,266,748 <i>(附註1)</i>	58.87%

附註：

1. 上實集團透過其全資附屬公司，即上海投資控股有限公司、SIIC Capital (B.V.I.) Limited、上海實業貿易有限公司、上海實業金融控股有限公司、香港天廚味精有限公司、上海實業崇明開發建設基金有限公司、南洋國際貿易有限公司、萬勤投資有限公司、香港南洋酒店有限公司、SIIC Treasury (B.V.I.) Limited及上海實業崇明開發建設有限公司分別持有519,409,748股、80,000,000股、15,593,000股、13,685,000股、3,200,000股、3,005,000股、1,479,000股、1,219,000股、937,000股、729,000股及10,000股上實控股股份，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. 上述權益皆為好倉權益。

除上述者外，於二零一六年六月三十日，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

自二零一五年年報日期及截至本報告日期止，董事資料變動如下：

周軍先生

- 於二零一六年八月二十五日出任本公司副董事長及行政總裁。

## 僱員及薪酬政策

截至二零一六年六月三十日止六個月期間內，本集團之僱員人數由二零一五年底的14,097人增加至15,396人。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二零一六年六月三十日止六個月之中期報告。

### 企業管治

截至二零一六年六月三十日止六個月期間內，本公司已遵守載於《上市規則》附錄十四的《企業管治守則》所有守則條文，惟下述偏離《企業管治守則》條文E.1.2者除外。一位獨立非執行董事，其時亦為本公司提名委員會及薪酬委員會主席，因公務而未克出席於二零一六年五月二十六日舉行的本公司股東週年大會。

### 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

於二零一三年二月，本公司之全資附屬公司同捷有限公司發行了本金為3,900,000,000港元之零息可換股債券（「可換股債券」）。於二零一六年二月十八日，若干債券持有人行使其贖回權，本公司根據可換股債券的條款及條件，贖回及註銷本金為3,437,000,000港元的可換股債券，相等於可換股債券初始本金約88.13%。其後於二零一六年六月，本公司再購回本金為108,000,000港元的可換股債券。

除上述披露者外，於本期間內，本公司或其任何附屬公司並無購買、出售或贖回本公司之上市證券。

# 詞彙

所用詞彙	簡要說明
公司條例	公司條例(香港法例第622章)
本公司	上海實業控股有限公司(聯交所股份代號:363)
董事	本公司之董事
復旦水務	上海復旦水務工程技術有限公司
星河能源	上實航天星河能源(上海)有限公司
中環水務	中環保水務投資有限公司
綠碳基金	城開綠碳(天津)股權投資基金合夥企業(有限合夥)
本集團	本公司及其附屬公司
滬寧高速	上海滬寧高速公路(上海段)發展有限公司
《上市規則》	聯交所證券上市規則
龍城置業	上海城開集團龍城置業有限公司
龍江環保	龍江環保集團股份有限公司
《標準守則》	上市規則關於上市發行人董事進行證券交易的標準守則
南方水務	南方水務有限公司
南洋煙草	南洋兄弟煙草股份有限公司
業務淨利潤	不包括總部支出淨值之淨利潤
電建地產	中國電建地產集團有限公司
中國	中華人民共和國
《證券及期貨條例》	證券及期貨條例(香港法例第571章)
新交所或SGX	新加坡證券交易所
上海電建	上海電力建設有限公司
星河數碼	上海星河數碼投資有限公司

**所用詞彙****簡要說明**

上投控股	上海上投控股有限公司
上海醫藥	上海醫藥集團股份有限公司(上交所證券代碼：601607； 聯交所股份代號：2607)
上海城開	上海城開(集團)有限公司
上實發展	上海實業發展股份有限公司(上交所證券代碼：600748)
上實環境	上海實業環境控股有限公司(新交所股份代號：BHK)
上實環境計劃	於二零一二年四月二十七日召開之股東特別大會上經上實環境採納之購股期權計劃
上實城開	上海實業城市開發集團有限公司(聯交所股份代號：563)
上實城開計劃	於二零零二年十二月十二日召開之股東特別大會上經上實城開採納之購股期權計劃。有關計劃已於二零一二年十二月十一日期滿
上實城開新計劃	於二零一三年五月十六日召開之股東週年大會上經上實城開採納之新購股期權計劃
上實控股計劃	於二零零二年五月三十一日召開之股東特別大會上經本公司採納之購股期權計劃，有關計劃已於二零一二年五月二十五日於本公司召開的股東特別大會上終止
上實控股新計劃	於二零一二年五月二十五日召開之股東特別大會上經本公司採納之新購股期權計劃
上實集團	上海實業(集團)有限公司
上實龍創	上海上實龍創智慧能源科技股份有限公司
上海上實	上海上實(集團)有限公司
上交所或SSE	上海證券交易所
聯交所或HKSE	香港聯合交易所有限公司
永發印務	永發印務有限公司