



上海實業控股有限公司

SHANGHAI INDUSTRIAL HOLDINGS LIMITED

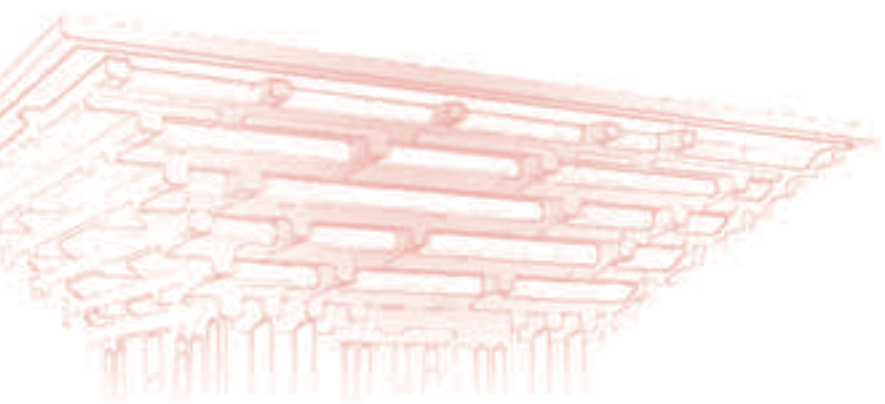
股份代號:363

2010 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 .....	18
中期財務資料的審閱報告 .....	29
簡明綜合收益表 .....	30
簡明綜合全面收益表 .....	31
簡明綜合財務狀況表 .....	32
簡明綜合權益變動表 .....	34
簡明綜合現金流量表 .....	37
簡明綜合財務報表附註.....	38
其他資料 .....	65
詞彙.....	69



## 公司資料

### 董事

#### 執行董事

滕一龍先生 (董事長)  
 蔡育天先生 (副董事長及行政總裁)  
 呂明方先生  
 周杰先生 (常務副行政總裁)  
 錢世政先生 (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  
 吳家瑋先生  
 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)  
 蔡育天先生  
 呂明方先生  
 周杰先生  
 錢世政先生  
 周軍先生

#### 審核委員會

羅嘉瑞先生 (委員會主席)  
 吳家瑋先生  
 梁伯韜先生

#### 薪酬委員會

羅嘉瑞先生 (委員會主席)  
 吳家瑋先生  
 梁伯韜先生  
 張震北先生  
 郭發勇先生

### 公司秘書

梁年昌先生

### 合資格會計師

李劍峰先生

### 授權代表

蔡育天先生  
 梁年昌先生

### 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

### 公司股份代號

香港聯合交易所：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 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

董事會決議派發截至二零一零年六月三十日止六個月期間中期股息每股 50 港仙(二零零九年：每股 48 港仙) 予於二零一零年九月二十日(星期一) 已登記在本公司股東名冊內之股東，有關股息將於二零一零年九月三十日(星期四) 或前後派付予各位股東。

#### 暫停辦理股份過戶登記手續

股份過戶登記處將於二零一零年九月十七日(星期五) 至二零一零年九月二十日(星期一) (包括首尾兩天) 暫停辦理本公司股份過戶登記手續。股息通知將於二零一零年九月三十日(星期四) 或前後寄予各位股東。如欲獲派發中期股息，股東須於二零一零年九月十六日(星期四) 下午四時三十分前，將所有過戶表格連同有關股票送達本公司股份過戶登記處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東二十八號金鐘匯中心二十六樓，方為有效。

### 財務日誌

#### 二零一零年中期業績

已於二零一零年八月三十日(星期一) 公佈

#### 暫停辦理股份過戶登記

二零一零年九月十七日(星期五) 至二零一零年九月二十日(星期一) (包括首尾兩天) 暫停辦理

#### 二零一零年中期股息除淨日

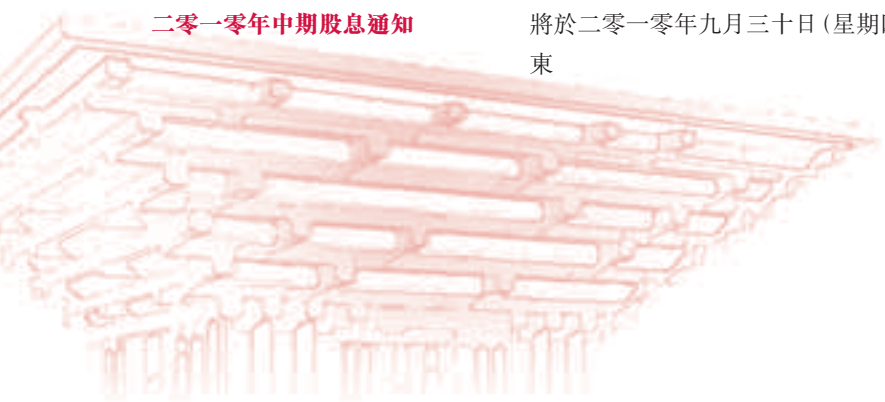
二零一零年九月十五日(星期三)

#### 二零一零年中期股息記錄日期

二零一零年九月二十日(星期一)

#### 二零一零年中期股息通知

將於二零一零年九月三十日(星期四) 或前後寄發給各位股東



## 董事長報告書

本人欣然向各位股東宣佈，截至二零一零年六月三十日止六個月之未經審核營業額達 66.64 億港元，較去年同期上升 150.1%；本公司擁有人應佔溢利為 44.37 億港元，同比上升 216.2%，盈利再創歷史新高。

隨著本集團去年成功落實多項業務重組，目前已集中資源於三大支柱業務板塊－基礎設施、房地產及消費品，務求在穩健發展中尋求突破，將業務「做大、做強、做優」，開創新的局面。

本公司董事會決議派發截至二零一零年六月三十日止六個月期間中期股息每股 50 港仙（二零零九年：48 港仙）予於二零一零年九月二十日（星期一）已登記在本公司股東名冊內之股東。上述中期股息將於二零一零年九月三十日（星期四）或前後派付予各位股東。

### 公路經營穩中求勝 水務重組開創機遇

本集團目前擁有上海市三條主要收費公路，規模佔全市收費公路總里程近 20%，每年通行費收入佔上海市全部路費收入約 40%。收購滬渝高速公路（上海段）股權之交易已於今年五月中旬完成，去年進行改擴建的滬昆高速公路（上海段）今年初亦已重新啟用，加上上海世界博覽會的舉行及私家車輛的增加，本集團旗下公路本期間車流量增長理想。本集團未來亦會物色併購上海市以外地區的優質公路項目。

中環水務自二零零三年成立以來，目前已形成項目投資、工程建設、設備製造、運營管理和技術研發的集成平台，日水處理規模已達 433.9 萬噸，穩步擴張業務領域。計及今年二月完成收購新加坡上市公司亞洲水務股權，本集團水務業務日處理能力已提升至 542.7 萬噸，成功進入全國水務五強，亞洲水務將可作為本集團水務項目發展平台，並與固有水務業務產生協同效益，進一步擴大水務經營規模。

### 打造「上實地產」品牌 躋身內房企業前列

本集團今年初公佈以總代價 27.46 億港元購入香港上市公司中新地產合共 45.02% 股份權益，交易已於今年六月份完成，其業績將反映於本集團全年帳目內，進一步增強房地產業績表現。中新地產為中國房地產 100 強，主要投資於內地重要城市，包括北京、天津、重慶、西安及長沙等地，大部分為中、高檔住宅物業項目。借助於本次收購，可迅速擴張發展全國性房地產業務，帶動本集團的盈利增長。

## 董事長報告書

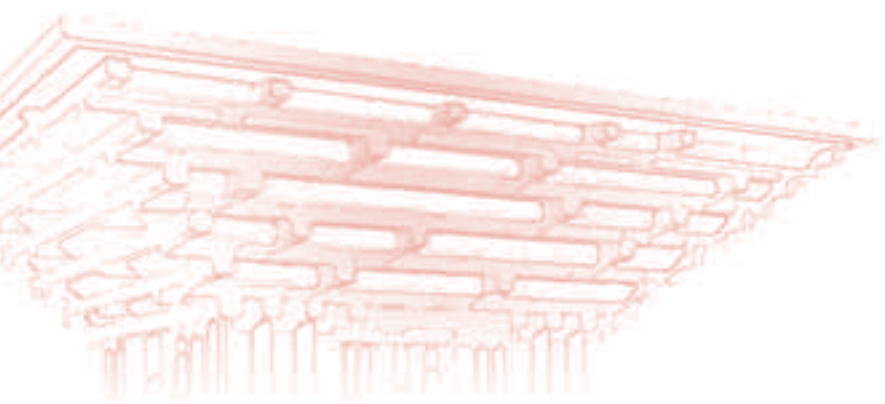
於二零一零年八月十六日，本集團把握目前市場有利條件，簽訂協議以總代價約 58.27 億港元收購母公司所擁有之上海 A 股上市公司上實發展 63.65% 股權，交易可望於本年度內完成。上實發展目前擁有土地面積合共 313.60 萬平方米，規劃總建築面積約 490.46 萬平方米，項目主要以上海為中心，重點拓展長三角和環渤海城市群，並擁有上海崇明島土地的優先開發權。

收購完成後，本集團將可擁有中港兩地三個上市融資平台，策動後續房地產戰略佈局，連同本集團現擁有及將完成注入的房地產項目，本集團所佔規劃總建築面積將達 2,218 萬平方米，土儲總量進入全國前 10 名內。交易同時減少母公司同業競爭，有利加快整合母公司地產資源，使本公司成為未來注資的核心企業。本集團將通過資源整合發揮協同效應，強勢打造「上實地產」核心品牌，致力發展為中國房地產最具競爭力的綜合性集團之一，同時努力爭取成為上海市國資房地產的一個主要整合平台。

### 提升核心經營實力 體現穩健盈利增長

本集團於去年成功剝離聯華超市、光明乳業等非核心資產後，目前消費品板塊專注發展煙草和印刷業務，期內繼續為本集團提供穩定盈利和經常性現金流。本期間南洋煙草產品結構持續有效調整，重點培育高附加值產品，並大力推動市場銷售，進一步擴大品牌知名度，量價齊升，盈利實現較快增長。公司將繼續強化降本增利績效，提升產品自主開發能力，努力開創未來盈利空間。

永發印務主要發展箱板紙和印刷業務，期內面對市場激烈競爭，以及紙張供應短缺、原材料價格上漲等因素，公司扎實推進各項經營銷售工作，業績穩步增長。箱板紙業務增長強勁，河北永新紙業六號生產線穩定運行並提供盈利；新發展易拉罐印刷業務亦發展良好，成為印刷業務增長亮點。公司未來將繼續加強品牌建設，提升經營實力，並努力推動收購兼併，優化業務結構，創造後續發展潛力。



## 董事長報告書

### 展望

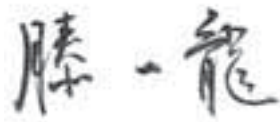
本集團旗下的收費公路、水務及消費品業務均可提供穩定的盈利和現金流，加上房地產業務所具備的良好素質，將可為本集團帶來高投資收益，大大提升核心業務的表現，增強盈利動力，為股東創造更高回報。

展望將來，在基建設施方面，隨著國內經濟發展向好，各主要省市交匯頻繁，有利本集團旗下的公路投資。未來將物色珠江三角洲、成都、重慶和武漢等地具潛力的高速公路項目進行併購。本集團亦正積極收購優質水務資產，伺機壯大投資規模，全部署整合水務業務。

本集團銳意發展房地產業務，目前已具備優質資源，坐擁大量土地儲備，伺機待發，將繼續積極併購其它國內主要城市高素質房產項目。同時，亦將加快整合系內房地產業務，挖潛後續發展實力。

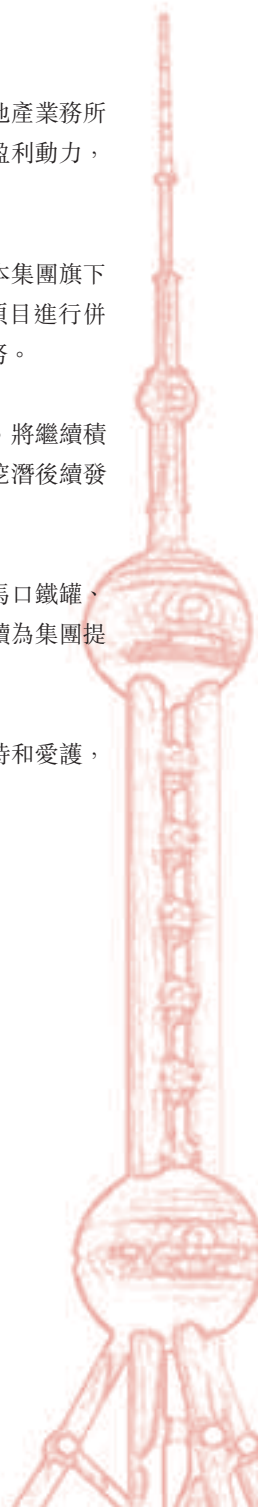
在消費品業務方面，煙草業務產品結構調整顯見成效，印刷業務續有併購，已新增馬口鐵罐、易拉蓋產品等金屬包裝業務。未來業務穩中有升，在現有基礎上提升營運實力，繼續為集團提供經常性盈利及現金流。

本人謹藉此機會代表董事會，對本公司全體股東及業務夥伴一直以來對本集團的支持和愛護，並對管理團隊和全體員工為本集團業務發展所付出的努力和貢獻，致以衷心的謝意。



滕一龍  
董事長

香港，二零一零年八月三十日



## 集團業務結構

於二零一零年八月三十日

### 基建設施

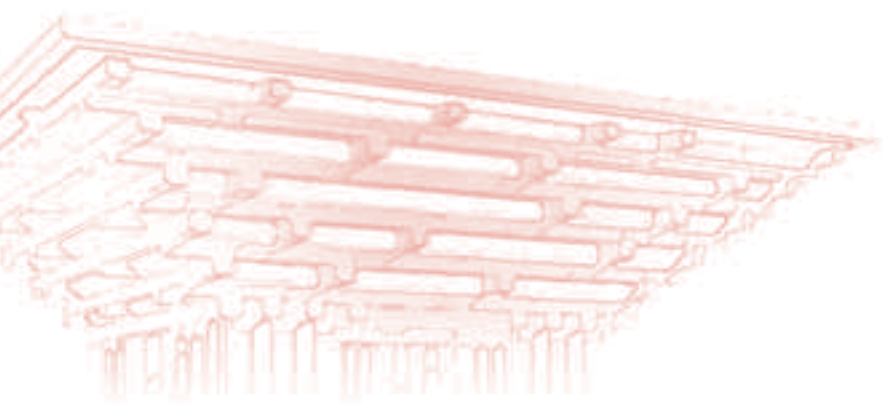
業務	集團所佔權益	公司名稱
收費公路	100%	上海滬寧高速公路(上海段)有限公司
	100%	上海路橋發展有限公司
	100%	上海申渝公路建設發展有限公司
水務	50%	中環保水務投資有限公司
	75.47%	亞洲水務有限公司 (5GB SGX)

### 房地產

業務	集團所佔權益	公司名稱
房地產	59%	上海城開(集團)有限公司
	45.02%	中新地產集團(控股)有限公司 (563 HKSE)
	100%	上海豐茂置業有限公司
	100%	上海豐啟置業有限公司
	100%	上海豐濤置業有限公司
酒店經營	87%	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	93.44%	永發印務有限公司

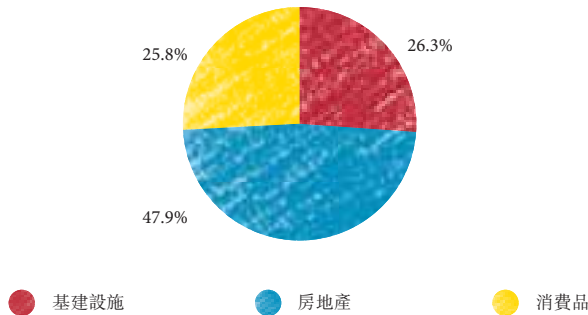




## 業務回顧、討論與分析

截至二零一零年六月三十日止六個月，本集團未經審核營業額為 66.64 億港元，較去年同期上升 150.1%；本公司擁有人應佔溢利達 44.37 億港元，同比上升 216.2%。本期間，本集團三大主營業務表現良好，整體業務穩健發展。於去年公佈出售醫藥企業權益之交易已於今年二月份完成，交易共獲出售利潤 31.98 億港元，已於本期間入帳。

本集團三大主營業務溢利貢獻



### 基礎設施

本期間，基礎設施業務錄得盈利貢獻 4.13 億港元，同比上升 24.0%，佔本集團業務淨溢利約 26.3%。旗下三條收費公路皆受惠於上海世界博覽會於上海舉行的有利因素，盈利上升主要為通行費收入及車流量於期內穩步增長。

京滬高速公路(上海段)二零一零年上半年通行費收入和車流量均有所上升，分別為 2.51 億港元及 1,552 萬架次，同比分別增長 18.9% 及 24.4%，上海市私家車輛數量穩步上升，期內公路運營有序進行，滬寧高速本期間淨利潤為 1.24 億港元，同比上升 0.7%。

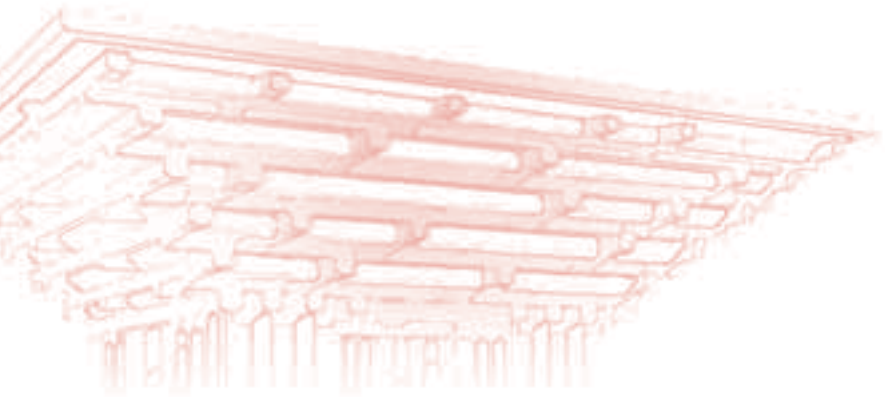
滬昆高速公路(上海段)莘松段改擴建主體工程已於二零一零年一月一日恢復通車，車流量增長迅速，本期間通行費收入和車流量皆保持持續增長的良好勢態，分別錄得 3.41 億港元及 1,471 萬架次，同比上升 74.6% 及 87.3%，通行費總收入位列上海路網第一名。路橋發展本期間淨利潤因完成改擴建而沒有去年同期獲得的政府補償 1.43 億港元，同比下降 47.4%，為 1.20 億港元。

## 業務回顧、討論與分析

本集團於二零一零年五月份已完成收購滬渝高速公路(上海段)的收費經營權，上海申渝本期間淨利潤為6,010萬港元。去年滬昆高速公路(上海段)因拓寬工程分流至滬渝高速公路(上海段)的車流量隨著年初工程完成後已回落，然而，上海世界博覽會加上私家車輛數量增長，滬渝高速公路(上海段)本期間通行費收入及車流量仍分別錄得1.95億港元及1,362萬架次。

中環水務二零一零年上半年主營收入為3.86億港元，淨利潤4,119萬港元，同比分別上升36.7%及轉虧為盈。期內致力項目併購整合，構建海外融資平台；在推進區域一體化的同時，也積極拓展新業務領域，分別介入大工業廢水、污泥處置、水環境治理和海水淡化等業務，搶佔行業先機。對外亦承接了多項工程建設和管理項目，加上去年新搭建設備製造平台，將大大拓寬盈利空間。本年三月，「中環水務-中科院生態中心聯合研發基地」正式成立，全力打造行業技術品牌。綏芬河市五花山水庫工程及城市污水處理廠已分別於上半年開工，綏芬河市第三淨水廠供水工程預計於二零一一年動工。五花山水庫項目並成功獲政府補貼，確保收益。

本集團於今年二月已完成收購新加坡上市公司亞洲水務權益。亞洲水務創立於二零零二年，於二零零五年三月在新加坡交易所凱利板掛牌上市。截至二零一零年六月三十日止，亞洲水務旗下共有十三個水處理項目，總規模達108.7萬噸/日，項目主要分佈於中國湖北、山西、浙江、安徽等地。二零一零年上半年，亞洲水務錄得營業額為1.42億港元；淨利潤為570萬港元。



## 業務回顧、討論與分析

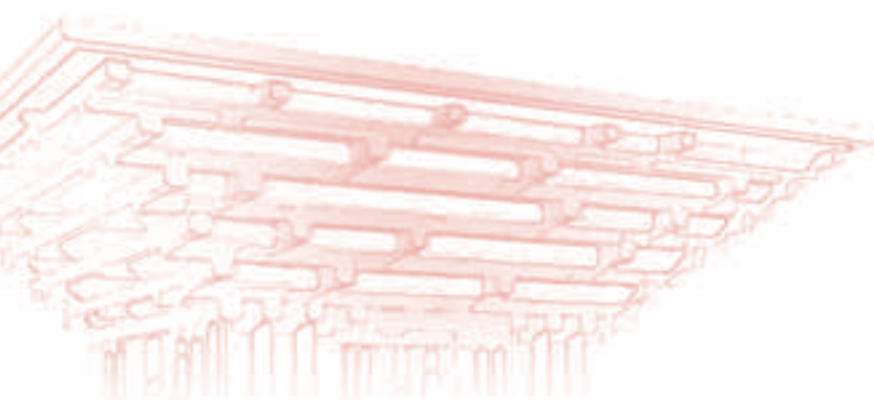
本集團水務項目截至二零一零年六月三十日止概況如下：

中環水務項目名稱	項目類型	日產能	中環水務所估權益	項目進展
1 浙江湖州老虎潭水庫及引水工程項目	供水	20 萬噸	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	10 萬噸	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	20 萬噸	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	5 萬噸	100%	項目已投入營運。
5 湖南湘潭供水項目	供水	42.5 萬噸	70%	<ul style="list-style-type: none"> <li>項目已投入營運。</li> <li>水價調整已於二零零九年底完成，新供水價格於二零一零年一月一日開始實施。</li> </ul>
6 湖南湘潭河東污水處理項目	污水處理	10 萬噸	100%	項目已投入營運。
7 福建廈門制水項目	制水	115.5 萬噸 (經調整)	45%	項目已投入營運。
8 福建廈門污水處理項目	污水處理	83.4 萬噸 (經調整)	55%	項目已投入營運。
9 安徽蚌埠供水項目	供水	43 萬噸	60%	<ul style="list-style-type: none"> <li>項目已投入營運。</li> <li>將於二零一零年下半年申請調整水價。</li> </ul>
10 廣東深圳龍華污水處理廠項目	污水處理	15 萬噸	90%	項目已投入營運。
11 陝西咸陽引石過渭供水工程項目	供水	18 萬噸	50%	公司在籌建階段。
12 陝西咸陽制水項目	制水	30 萬噸	100%	項目預計於二零一零年底投入運營。
13 黑龍江綏芬河五花山水庫及供水工程項目	供水	19.5 萬噸 (經調整)	100%	<ul style="list-style-type: none"> <li>第一期供水項目已投入營運。</li> <li>五花山水庫工程已於二零一零年上半年開工。</li> <li>第三淨水廠供水工程預計於二零一一年動工。</li> </ul>
14 黑龍江綏芬河城市污水工程項目	污水處理	2 萬噸	100%	項目已於二零一零年五月開工，主體工程預計於二零一零年十月竣工。
小計		433.9 萬噸		



## 業務回顧、討論與分析

亞洲水務項目名稱	項目類型	日產能	亞洲水務 所估權益	項目進展
1 湖北武漢新城污水處理項目	污水處理	6 萬噸	100%	項目已投入營運。
2 湖北天門供水項目	供水	15 萬噸	100%	項目已投入營運。
3 湖北天門供水工程延伸項目	供水	不適用	100%	項目為湖北天門供水項目覆蓋網絡延伸工程，已投入營運。
4 湖北武漢漢西污水處理項目	污水處理	40 萬噸	43%	第一期工程已投入營運，正籌劃進行第二期工程。
5 湖北武漢東西湖管網工程項目	污水管網	不適用	70%	項目為湖北武漢漢西污水處理工程延伸管網101平方公里，工程已開展，預計於二零一零年九月竣工。
6 湖北黃石污水處理項目	污水處理	12.5 萬噸	100%	項目已投入營運。
7 湖北武漢黃陂供水項目	供水	15 萬噸	100%	項目已投入營運，武湖水廠等其它設施尚待建設。
8 湖北武漢蔡甸污水處理項目	污水處理	5 萬噸	100%	項目已投入試營運。
9 湖北武漢前川污水處理項目	污水處理	3 萬噸	100%	項目已投入營運。
10 湖北武漢盤龍污水處理項目	污水處理	4.5 萬噸	100%	項目已於二零一零年四月動工，預計於二零一零年十一月竣工。
11 浙江台州污水處理項目	污水處理	1.25 萬噸	100%	一期項目第一階段已投入營運；第二階段及第三階段工程預計於未來一至五年內動工。
12 山西呂梁供水項目	供水	5.5 萬噸	100%	項目已投入營運。
13 安徽蚌埠供水項目	供水	1 萬噸	100%	項目已投入營運。
小計		108.75 萬噸		
<b>總計</b>		<b>542.65 萬噸</b>		



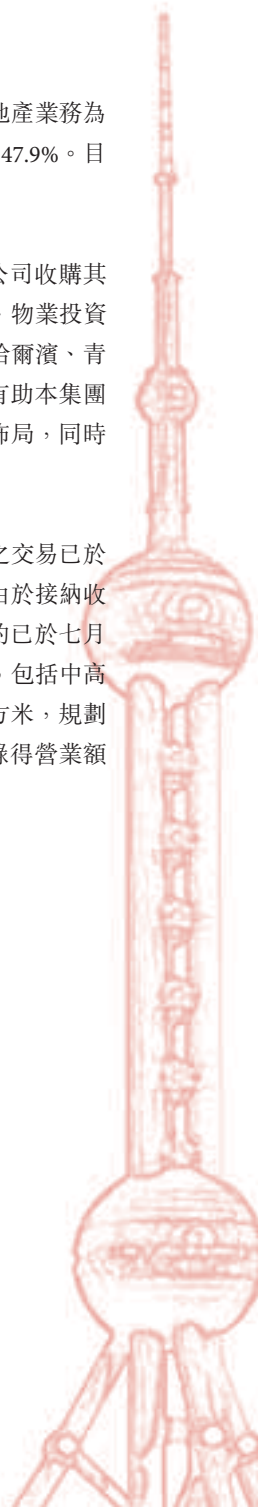
## 業務回顧、討論與分析

### 房地產

二零一零年上半年，受惠於上海城開集團銷售收入及上海尚海灣項目盈利貢獻，房地產業務為本集團帶來約 7.53 億港元的盈利，較去年同期上升 1,307.1%，佔本集團業務淨溢利約 47.9%。目前國內對房屋需求依然殷切，房地產投資亦是本集團今年發展的重點。

二零一零年八月十六日，本公司公佈以 58.27 億港元之現金代價，向母公司旗下子公司收購其持有上海 A 股上市公司上實發展的 63.65% 股權。上實發展主營業務包括房地產開發、物業投資及經營、工程承包等，目前重點地產投資項目共有 17 個，主要分佈在上海、湖州、哈爾濱、青島、泉州、重慶、成都、大理等城市，規劃總建築面積達 490.46 萬平方米。交易將有助本集團房地產打造以長三角為中心，依託東部沿海地區，進一步開拓全國重點城市的戰略佈局，同時亦可提供中港兩地上市融資平台。

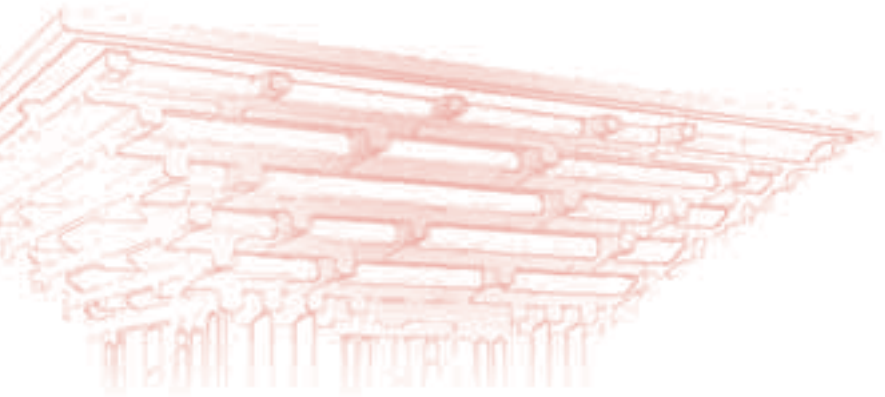
本公司今年一月公佈以 27.46 億港元的總代價，收購及認購中新地產合共 45.02% 股權之交易已於六月二十四日完成。本集團向中新地產現有股東提出全面收購要約於七月初展開，由於接納收購建議之股份總量未能使本公司佔中新地產總持有股份超過 50%，因而全面收購要約已於七月二十六日未能成為無條件而逾期失效。中新地產目前在國內 11 個城市擁有 14 個項目，包括中高級住宅物業、酒店式公寓、商業大樓、酒店及寫字樓，共佔土地面積約 737.48 萬平方米，規劃總建築面積達 1,229.49 萬平方米。截至二零一零年六月三十日六個月止，中新地產錄得營業額 24.17 億港元；中新地產股權持有人應佔虧損為 6.46 億港元。



## 業務回顧、討論與分析

截至二零一零年六月底，上海城開集團擁有土地面積合共約 213.56 萬平方米，規劃總建築面積約 398.27 萬平方米，共有 10 個房地產項目。期內施工面積合共 55.77 萬平方米；另新增上海市隴西地塊配套商品房項目，規劃土地面積約 4.98 萬平方米，規劃總建築面積約 12.55 萬平方米。上海城開集團本期間淨利潤為 2.90 億港元，營業收入約 34.77 億港元，同比分別上升 124.1% 及 605.9%。公司去年預售樓盤熱賣，本期間共錄得 34 億港元的銷售收益；今年首六個月預售金額達 6.96 億港元，預售建築面積約 4.02 萬平方米；投資物業租金收入為 5,414 萬港元，總建築面積約 7.71 萬平方米。面對國家對房地產行業實施宏觀調控政策，上海城開集團將秉承既往穩健的策略，審慎開發，緊抓市場機遇。

本公司去年公佈向母公司收購的上海市青浦區淀山湖畔四幅優質土地資源，共佔土地面積約 169.85 萬平方米，規劃總建築面積為約 84.93 萬平方米，將規劃用作興建低密度豪宅及別墅物業，預計 D 地塊最快可於明年動工開發。目前 G 地塊仍處動遷階段，尚待完成注入本集團，其餘三幅土地合共約 129.73 萬平方米土地面積已併入本集團土地儲備中。由於購入土地價格優於市場，未來料可為本集團帶來可觀收入。位於上海市徐匯區的尚海灣項目於本期間提供盈利貢獻共 2.04 億港元。



## 業務回顧、討論與分析

本集團旗下主要物業發展項目截至二零一零年六月三十日止概況如下：

### 主要發展中物業

項目	房產類別	本集團 應佔權益	概約 地盤面積	規劃 總建築面積	累計概約 預售建築面積	預期 落成日期
<b>上海城開集團發展項目</b>						
萬源城	住宅	53.1%	地盤總面積 943,000 平方米， 其中居住小區 B、 C、D、E 及 F 街坊 佔 560,463 平方米	1,307,369 平方米 (包括地下車庫 及共享配套設施)	322,559 平方米	2007 年至 2012 年， 分期落成
上海市閔行區						
瓊城帝景園	酒店、商業 及住宅	53.1%	205,017 平方米	268,021 平方米	82,834 平方米	2007 年至 2011 年， 分期落成
江蘇省昆山市						
玫瑰紳城	商業及住宅	59%	181,215 平方米 (連同北區地 塊概約面積)	445,551 平方米	140,171 平方米	2008 年至 2010 年， 分期落成
安徽省合肥市						
托斯卡納	商業及住宅	32.45%	180,541 平方米	202,425 平方米	123,662 平方米	2006 年至 2011 年， 分期落成
湖南省長沙市						
常青藤·梨香小鎮	住宅	32.45%	126,568 平方米	79,085 平方米	26,016 平方米	2009 年至 2011 年， 分期落成
重慶市						
游站	綜合用途	30.68%	34,223 平方米	129,498 平方米 (經調整)	-	2009 年至 2011 年， 分期落成
江蘇省昆山市						
上海中心·城開國際	酒店及商業	59%	24,041 平方米	191,660 平方米	-	2009 年至 2012 年， 分期落成
無錫蠡湖經濟開發區						
上海晶城	住宅	59%	259,182 平方米	604,620 平方米	-	2009 年至 2013 年， 分期落成
上海市閔行區						
小計			1,953,787 平方米	3,228,229 平方米	695,242 平方米	



## 業務回顧、討論與分析

### 主要發展中物業(續)

項目	房產類別	本集團 應佔權益	概約 地盤面積	規劃 總建築面積	累計概約預售 建築面積	預期 落成日期
<b>中新地產發展項目</b>						
復現代城	住宅及商業	45.02%	121,499 平方米	523,833 平方米	453,279 平方米	整體已落成
北京市朝陽區						
青年匯	住宅及商業	45.02%	127,507 平方米	352,905 平方米	239,809 平方米	2007 年至 2011 年， 分期落成
北京市朝陽區						
西鈞魚台	住宅及酒店 式公寓	40.52%	42,541 平方米	250,836 平方米	166,821 平方米	2007 年至 2012 年， 分期落成
北京市海澱區						
老城廂	住宅、商業、 寫字樓及酒店	45.02%	244,252 平方米	752,883 平方米	497,088 平方米	2006 年至 2012 年， 分期落成
天津市老城區						
九久青年城	公寓及寫字樓	45.02%	57,944 平方米	213,755 平方米	118,688 平方米	2009 年至 2012 年， 分期落成
上海市松江區						
中新水城	住宅、商業 及酒店	32.19%	2,073,824 平方米	3,534,736 平方米	1,375,608 平方米	2008 年至 2013 年， 分期落成
西安市滄瀾經濟開發區						
城上城	住宅、商業、 寫字樓及酒店	45.02%	113,268 平方米	802,532 平方米	240,006 平方米	2008 年至 2012 年， 分期落成
重慶市高新區						
公園大道	住宅及商業	45.02%	228,200 平方米	625,670 平方米	134,877 平方米	2011 年至 2013 年， 分期落成
四川省成都市溫江區						
中新森林海	住宅	30.16%	667,749 平方米	1,073,600 平方米	172,714 平方米	2007 年至 2013 年， 分期落成
湖南省長沙市望城縣						
鳳凰大廈	寫字樓	40.97%	11,038 平方米	106,190 平方米	69,841 平方米	整體已落成
深圳市福田區						
小計			3,687,822 平方米	8,236,940 平方米	3,468,731 平方米	
總計			5,641,609 平方米	11,465,169 平方米	4,163,973 平方米	



## 業務回顧、討論與分析

### 主要未來發展物業

項目	房產類別	本集團 應佔權益	概約 地盤面積	規劃總 建築面積	預期動工及 完成日期
<b>上海城開集團發展項目</b>					
徐家匯中心	綜合用途	35.4% (已取得一塊土地 的土地使用權， 可作綜合用途)	132,000 平方米 分為 6 塊土地 (已取得 35,343 平方米)	629,000 平方米 (已取得 320,700 平方米)	2010 年至 2017 年 (視項目動遷 情況啟動工程)
上海市徐匯區					
隴西地塊配套商品房	住宅	59%	49,764 平方米	125,461 平方米	2010 年至 2012 年， 分期落成
上海市閘行區					
小計			181,764 平方米	754,461 平方米	
<b>中新地產發展項目</b>					
燕郊	住宅、商業及 酒店	45.02%	333,333 平方米	460,000 平方米	2011 年至 2013 年， 分期落成
河北省 燕郊經濟技術開發區					
北辰	住宅、商業、 公寓及酒店	18.01%	1,115,476 平方米	2,263,000 平方米	2012 年至 2014 年， 分期落成
天津市宜興阜鎮舊村					
太原街	酒店式公寓、 商業及酒店	36.02%	22,651 平方米	244,950 平方米	2010 年至 2012 年， 分期落成
遼寧省瀋陽市太原商業街					
淇澳島	別墅、商業及 酒店	45.02%	2,215,516 平方米	1,090,000 平方米	2012 年至 2014 年， 分期落成
廣東省珠海市淇澳島					
小計			3,686,976 平方米	4,057,950 平方米	
<b>本公司發展項目</b>					
朱家角鎮 D 地塊	別墅	100%	511,877 平方米	255,939 平方米	待規劃
上海市青浦區					
朱家角鎮 E 地塊	別墅	100%	434,855 平方米	217,428 平方米	待規劃
上海市青浦區					
朱家角鎮 F 地塊	別墅	100%	350,533 平方米	175,267 平方米	待規劃
上海市青浦區					
小計			1,297,265 平方米	648,634 平方米	
總計			5,166,005 平方米	5,461,045 平方米	

## 業務回顧、討論與分析

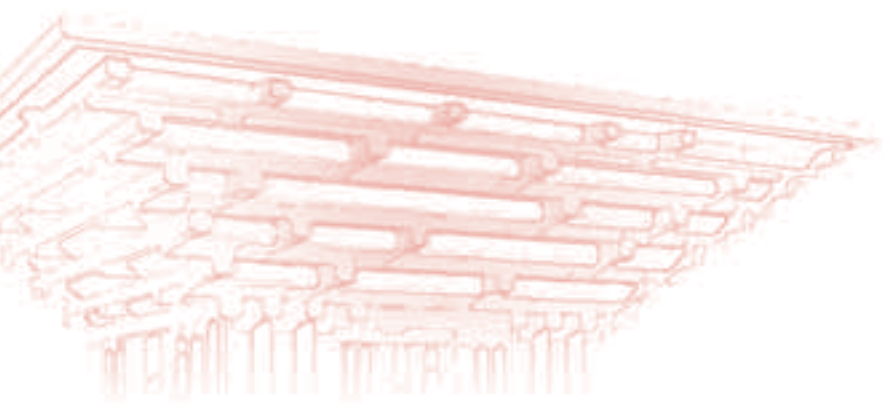
上海四季酒店期內抓住上海世界博覽會的商機，努力開拓客源，酒店出租率顯著回升，本期間酒店總收入1.37億港元，除息稅折攤前利潤為4,799萬港元，同比分別上升44.3%及5.9倍；相對去年同期虧損，上實南酒本期間錄得淨利潤1,236萬港元。酒店期內續獲得殊榮，入選2010年美國《旅行與休閒》評選的「全球50強商務酒店」、「上海第一酒店」，以及美國《CONDE NAST》旅遊雜誌評選為「金榜提名酒店」、「中國最佳酒店」。

### 消費品

消費品業務本期間為本集團提供盈利貢獻4.04億港元，扣除去年同期已出售聯華超市及光明乳業所錄得的出售收益及盈利貢獻後，同比上升6.7%，佔本集團業務淨溢利約25.8%。

南洋煙草二零一零年上半年實現營業額10.54億港元，淨利潤3.22億港元，較去年同期分別增長3.9%及4.3%。期內重點培育高附加值產品，銷售產品結構及價格調整取得成效，多個市場的銷售量皆有增長。「百年龍鳳」、「吉祥龍鳳」等「紅雙喜」產品銷售和銷量均錄得較佳成績，進一步確立「紅雙喜」高品牌的地位。南洋煙草本期間大力推進技術改造設備項目，包括梗絲線改裝工程，可提高香煙品質；另進行煙絲小樣實驗線項目，開發新產品。元朗倉庫項目於去年九月開始施工，整項工程預算為1.58億港元，目前正積極推進，爭取早日竣工。

永發印務本期間生產經營保持穩步增長，實現營業收入13.47億港元，同比上升70.1%；淨利潤為8,552萬港元，同比上升6.1%。箱板紙市場價格穩步上升，河北永新紙業實施優化供、產、銷聯動策略，新建成30萬噸A級箱板紙生產線達產達標，扭虧轉盈。包裝印刷業務相對發展穩定，於去年末新成立的合資公司永發冠喬包裝已為公司帶來盈利。永發印務於去年末增持成都永發印務，交易已於本年初完成。由於攤佔利潤有所增加並受惠於成都永發印務產能上升，亦帶動中國西南地區印刷業務同步增長。



## 財務回顧

## 主要數據

業績	二零一零年	二零零九年	變幅
	未經審核		
	截至六月三十日止六個月		%
營業額(千港元)	<b>6,664,369</b>	2,664,451	150.1
本公司擁有人應佔溢利(千港元)	<b>4,437,230</b>	1,403,282	216.2
每股盈利—基本(港元)	<b>4.109</b>	1.302	215.6
每股股息—中期(港仙)	<b>50</b>	48	4.2
股息派發比率(註(a))	<b>12.2%</b>	36.9%	
利息覆蓋倍數(註(b))	<b>13.3 倍</b>	14.8 倍	

財務狀況	未經審核	經審核	%
	六月三十日	十二月三十一日	
	(經重列)		
資產總額(千港元)	<b>87,407,175</b>	64,268,957	36.0
本公司擁有人應佔權益(千港元)	<b>28,298,033</b>	24,901,250	13.6
每股資產淨值(港元)	<b>26.21</b>	23.06	13.6
總負債對總資金(註(c))	<b>41.45%</b>	33.75%	
已發行股數(股)	<b>1,079,765,000</b>	1,079,765,000	

註(a)：如計算股息派發比率時不包含退出醫藥業務之出售溢利，二零一零年上半年的股息派發比率為43.59%。

註(b)：(除稅、利息支出、折舊及攤銷前溢利)/利息支出

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：

- (1) 本公司向上海醫藥轉讓醫藥企業股權及由上海醫藥吸收合併上實醫藥的交易已於二零一零年二月完成。交易完成後，本公司全面退出醫藥業務，按照《香港財務報告準則》第5號「持有待售的非流動資產和終止經營」，醫藥業務被列為非持續經營業務。
- (2) 本公司對從上實集團完成收購豐滿BVI及申渝BVI的處理已按《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二零零九年度比較數據。

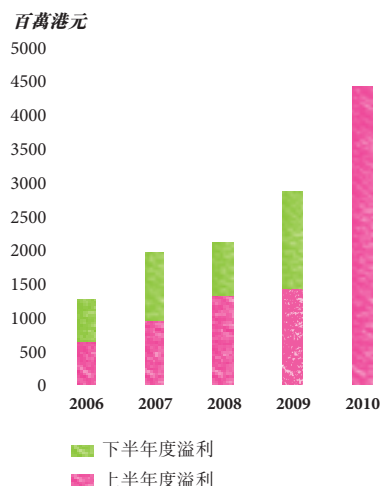
## 財務回顧

### 一 財務業績分析

#### 1 本公司擁有人應佔溢利

截至二零一零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 44 億 3,723 萬港元，較二零零九年同期大幅增加 30 億 3,395 萬港元或約 216.2%。

本期間本公司擁有人應佔溢利錄得增長主要是來自出售醫藥業務帶來的淨溢利，以及基礎設施及房地產業務帶來的經營性溢利增長。

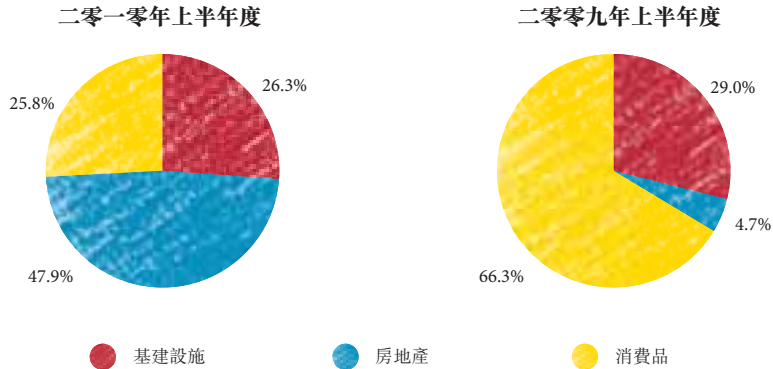


#### 2 各業務溢利貢獻

二零一零年上半年各業務對集團的溢利貢獻及去年同期比較數據綜合如下：

	二零一零年	二零零九年	變幅
	未經審核		
	截至六月三十日止六個月		
	千港元	千港元	%
<b>持續經營業務</b>			
基礎設施	412,615	332,781	24.0
房地產	752,813	53,500	1,307.1
消費品	404,468	760,619	-46.8
<b>非持續經營業務</b>			
醫藥	3,226,774	508,467	534.6

## 財務回顧



本期間基礎設施業務淨溢利約4億1,262萬港元，同比增長24.0%。期內因完成收購滬渝高速(上海段)按合併法分佔一至六月溢利6,010萬港元及完成收購亞洲水務獲得分佔折讓溢利7,600萬港元；中環水務獲得補貼收入而由虧轉盈，使得基礎設施業務的淨溢利與去年同期比較有明顯增長。

房地產業務淨溢利約7億5,281萬港元，與去年同期比較大幅增加6億9,931萬港元，主要為本期間新增來自六月完成收購中新地產45.02%股權產生折讓溢利3億6,106萬港元、尚海灣項目的投資收入2億445萬港元及期內結轉萬源城、合肥「玫瑰紳城」、昆山「琨城帝景園」及長沙「托斯卡納」等項目物業銷售。

去年已完成出售光明乳業及聯華超市，於本期間沒有提供溢利貢獻，但消費品業務的經營性溢利仍然保持平穩，主要是南洋煙草及永發印務保持穩定的盈利增長。南洋煙草持續透過產品結構調整，使得平均單箱售價同比上升8.4%，淨溢利增加至約3億2,211萬港元；另外，永發印務旗下附屬公司河北永新紙業6號生產線的全面投產及加上國內消費市場的興旺令箱板紙銷售大幅上升，造紙業務扭虧為盈，帶動永發印務淨溢利貢獻增加至約8,236萬港元。

醫藥業務於二零一零年二月中旬完成出售，本期間錄得出售溢利31億9,849萬港元，並錄得一個月的應佔溢利2,828萬港元。

各業務於二零一零年上半年的經營情況及進展已詳載於《業務回顧、討論與分析》內。

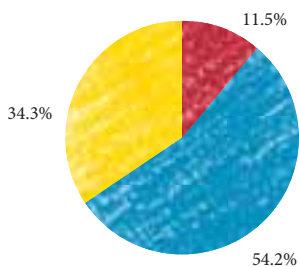
## 財務回顧

### 3 營業額

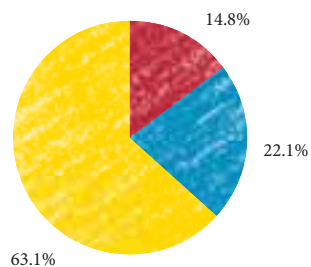
本集團於二零一零年上半年度按主要業務劃分的營業額及去年同期比較數據綜合如下：

	二零一零年	二零零九年	變幅
	未經審核		
	截至六月三十日止六個月		
	千港元	千港元	%
<b>持續經營業務</b>			
基建設施	762,191	393,556	93.7
房地產	3,614,801	587,776	515.0
消費品	2,287,377	1,683,119	35.9
	<b>6,664,369</b>	<b>2,664,451</b>	<b>150.1</b>
<b>非持續經營業務</b>			
醫藥	692,883	2,914,720	

二零一零年上半年度



二零零九年上半年度



● 基建設施

● 房地產

● 消費品

## 財務回顧

二零一零年上半年持續經營業務的營業額約為 66 億 6,437 萬港元，較去年同期大幅上升 150.1%。各業務的營業額都錄得可觀升幅，其中基建設施業務主要因京滬高速（上海段）及滬昆高速（上海段）的通行費收入在改擴建竣工及經濟持續回穩下錄得較大增幅，加上五月完成收購滬渝高速（上海段）按合併法反映一至六月營業額，致使營業額錄得增幅 93.7%。

房地產銷售額因上海城開集團結轉萬源城「朗郡」及合肥「玫瑰紳城」項目而令營業額同比大幅增加約 30 億港元或 515.0%；其中萬源城的「御溪」及「朗郡」、合肥「玫瑰紳城」、長沙「托斯卡納」和昆山「琨城帝景園」等項目，結轉的可供出售面積分別為 5,071 平方米、153,389 平方米、105,627 平方米、19,970 平方米及 3,635 平方米。

消費品業務營業額大幅增加主要因永發印務旗下附屬公司河北永新紙業受惠於國內消費市場的興旺令箱板紙價格上升，加上 6 號生產線的全面投產，令造紙業銷售大幅增加 5 億 3,449 萬港元。

由於醫藥業務於二零一零年二月中旬完成出售，本期間只錄得一個月之營業額。

### 4 除稅前溢利

#### (1) 毛利率

本期間的毛利率為 35.8%，較去年同期毛利率 41.8%，下跌約 6 個百分點。毛利率的下跌主要是本期間房地產業務結轉的銷售均為毛利相對較低的商品房，而去年同期主要為毛利較高的別墅及聯排物業。

#### (2) 淨投資收入

投資於尚海灣項目為本期間帶來 2 億 445 萬港元的投資收入。

#### (3) 其他收入

其他收入較去年同期減少，主要是去年滬昆高速（上海段）的車流量受改擴建工程的影響而獲得了人民幣 1 億 2,580 萬元的補償。

## 財務回顧

### (4) 分佔合營企業業績

受惠於財政補貼，中環水務的業績有明顯增長，加上完成收購亞洲水務的股權獲得分佔折讓溢利7,600萬港元，致使本集團分佔合營企業業績大幅上升。

### (5) 分佔聯營公司業績

本集團於二零零九年九月及十二月分別完成出售中芯國際及光明乳業的股權，本期間沒有分佔中芯國際及光明乳業的經營業績。去年同期本集團仍然需要分佔中芯國際虧損約2億563萬港元。

### (6) 出售附屬公司及聯營公司權益之淨溢利

本集團於去年同期主要出售5%光明乳業及21.17%聯華超市股權，並錄得7億5,448萬港元的稅前出售溢利。

### (7) 以折讓購併一家附屬公司權益之溢利和可供出售之投資之減值損失

本集團於本期間完成收購中新地產45.02%股權，並錄得折讓溢利3億6,106萬港元，而可供出售之投資，已按照公允值提取減值損失。

## 5 股息

本集團繼續採取穩定的股息派發政策，董事會在考慮本期間有重大出售溢利的因素後，決議派發中期股息每股50港仙，比二零零九年中期股息每股48港仙增加4.2%。





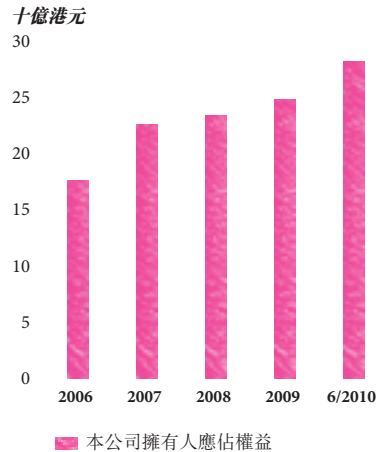
## 財務回顧

### 二 集團財務狀況

#### 1 資本及本公司擁有人應佔權益

於二零一零年六月三十日，本集團已發行股份共 1,079,765,000 股，與二零零九年度末的股份數目相同。

本集團保持穩健的財務狀況。受上半年度錄得溢利的影響，在扣減於本期間實際派發的股息，本集團於二零一零年六月三十日的本公司擁有人應佔權益達 282 億 9,803 萬港元。



#### 2 債項

##### (1) 借貸

本集團於去年年底透過全資附屬公司穎佳獲得一項三年期 49.0 億港元的多邊固定及循環貸款額度。是項貸款額度將用作本集團一般性營運資金，包括但不限於本集團任何項目收購。

於二零一零年六月三十日，本集團包括銀行貸款、其他貸款、高級票據及可換股票據的總貸款約為 278 億 2,412 萬港元 (二零零九年十二月三十一日：173 億 7,250 萬港元)，其中 65.2% (二零零九年十二月三十一日：63.5%) 為無抵押擔保的信貸額度。

##### (2) 資產抵押

於二零一零年六月三十日，本集團的下列資產已作抵押以取得給予本集團的一般信貸額度：

- (a) 帳面值約 4,987,597,000 港元 (二零零九年十二月三十一日：2,114,948,000 港元) 的投資物業；
- (b) 帳面值約 678,727,000 港元 (二零零九年十二月三十一日：474,779,000 港元) 的廠房及機器；
- (c) 帳面值約 188,556,000 港元 (二零零九年十二月三十一日：211,825,000 港元) 的租賃土地及樓宇；

## 財務回顧

- (d) 貿易應收款項約 5,679,000 港元 (二零零九年十二月三十一日：11,875,000 港元)；
- (e) 帳面值約 3,783,483,000 港元 (二零零九年十二月三十一日：1,611,699,000 港元) 的持有作出售之發展中物業；
- (f) 帳面值約 37,109,000 港元 (二零零九年十二月三十一日：37,109,000 港元) 的持有作出售之物業；
- (g) 收費公路經營權約 10,367,911,000 港元 (二零零九年十二月三十一日：9,138,892,000 港元)；
- (h) 帳面值約 72,592,000 港元 (二零零九年十二月三十一日：72,592,000 港元) 的存貨 (除包括於以上 (e) 及 (f) 項外)；
- (i) 帳面值約 225,411,000 港元 (二零零九年十二月三十一日：911,828,000 港元) 的銀行存款；
- (j) 本集團一家附屬公司已發行股本的股份按揭；及
- (k) 本集團兩家附屬公司註冊股本的權益抵押。

### (3) 或然負債

於二零一零年六月三十日，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及第三者使用之銀行信貸額向銀行提供約 42 億 2,593 萬港元 (二零零九年十二月三十一日：15 億 9,940 萬港元) 的擔保。

此外，於二零一零年六月三十日，本公司之一家附屬公司中新地產以其一家聯營公司權益向該聯營公司持有之一個房地產項目作出抵押，中新地產須負責支付該項目撥付修繕及重置費用之超額部分。

### 3 資本性承諾

於二零一零年六月三十日，本集團已簽約的資本性承諾為 69 億 8,637 萬港元 (二零零九年十二月三十一日：39 億 6,408 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以支付其資本性開支。

## 財務回顧

### 4 銀行結存及短期投資

本集團於二零一零年六月三十日持有銀行結存及短期投資分別約 164 億 5,943 萬港元(二零零九年十二月三十一日：105 億 8,220 萬港元) 和 30 億 5,043 萬港元(二零零九年十二月三十一日：1 億 5,876 萬港元)。銀行結存的美元、人民幣及港元的比例分別為 5%、59% 及 36% (二零零九年十二月三十一日：20%、68% 及 12%)。短期投資主要包括股票掛鈎票據、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業務發展對資金的需求，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，故此在本集團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分別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，本集團於二零一零年六月三十日持有若干與銀團貸款相對應的 5 億港元結構性利率對沖合同以對沖其利率風險。本集團將繼續檢討市場趨勢、集團經營業務的需要及財務狀況，安排最有效的利率風險管理工具。

### 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。本集團的貿易及其他應收款項於本報告期期末列示於財務狀況表中為已扣減壞帳準備的淨額，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便需要作出減值。

## 財務回顧

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，以減低本集團財務投資面對的信貸風險。

### 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表按公允值列帳之財務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聯交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。

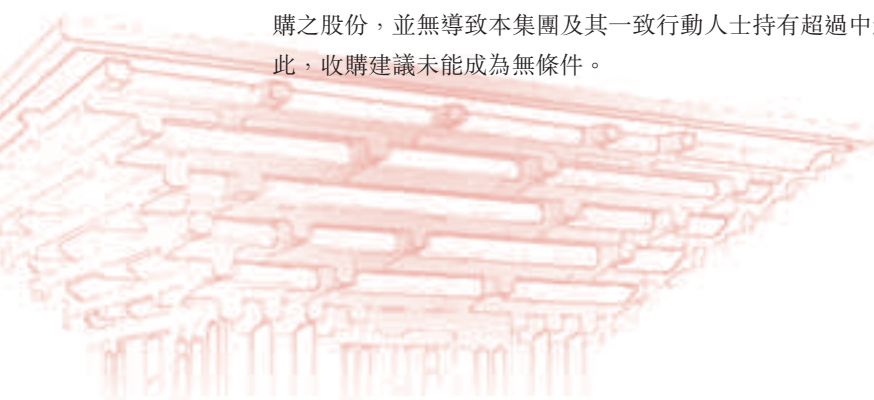
## 四 中期期後事項

於中期期後有以下重要事項發生：

### 1. 強制性有條件現金收購建議

根據收購守則及於完成後，本集團於二零一零年七月二日已就全部已發行中新地產股份(本集團及其一致行動人士已擁有或同意收購或認購者除外)作出合適之強制性有條件現金收購建議(「股份收購建議」)。根據收購守則及待股份收購建議於所有方面成為或被宣告無條件後，本集團於同日亦已就所有尚未行使之中新地產可換股票據、認股權證及購股期權(本集團及其一致行動人士已擁有或同意收購或認購者除外)作出合適之強制性有條件現金收購建議，以收購或註銷所有尚未行使之中新地產可換股票據、認股權證及購股期權(連同股份收購建議，統稱為「收購建議」)。

如於二零一零年七月二十六日本公司與中新地產之聯合公告所詳述，本集團接獲股份收購建議項下有效接納之股份總數，連同本集團及其一致行動人士已擁有或已收購之股份，並無導致本集團及其一致行動人士持有超過中新地產之50%投票權。因此，收購建議未能成為無條件。



## 財務回顧

2. 於二零一零年八月十六日，上海上實、本公司及本公司一家間接全資附屬公司上實地產發展訂立股權轉讓協議（「股權轉讓協議」）。根據股權轉讓協議之條款及條件，各方有條件協定本公司將透過上實地產發展以總代價人民幣5,130,371,000元（相等於約5,827,319,000港元），而代價款項將根據國有資產管理部門審批意見最終確定，向上海上實收購上實發展689,566,049股A股股份（「標的股份」），相等於約上實發展已發行股本的63.65%（該「交易」）。上實發展為一家根據中國法律成立之股份有限公司，其A股股份於上海證券交易所上市。作為外國戰略投資者，上實地產發展須遵守國家商務部之有關法規，並須承諾自交割日起計三年內不會出售標的股份。代價將以內部資源及／或銀行融資撥付。

上海上實為本公司最終控股公司上實集團授權經營之國有企業，上實集團對其行使國有股東職權。根據上市規則，上海上實為本公司之關連人士，而該交易構成上市規則第14A章項下本公司之關連交易，需要獨立股東批准。直至本中期報告發出日止，該交易尚未獲得批准。

該交易之詳情已刊載於本公司於二零一零年八月十六日的公告內。



## 中期財務資料的審閱報告

# 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

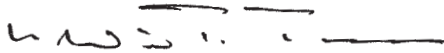
我們已審閱列載於第三十頁至第六十四頁的中期財務資料，包括上海實業控股有限公司（「本公司」）及其附屬公司（統稱「本集團」）於二零一零年六月三十日的簡明綜合財務狀況表與相關的截至該日止六個月期間的簡明綜合收益表、簡明綜合全面收益表、簡明綜合權益變動表和簡明綜合現金流量表以及若干附註解釋。根據《香港聯合交易所有限公司主板證券上市規則》，上市公司必須符合上市規則中的相關規定和香港會計師公會頒佈的《香港會計準則》第 34 號「中期財務報告」的規定編製中期財務資料報告。本公司董事須負責根據《香港會計準則》第 34 號編製及列報中期財務資料。我們的責任是根據我們的審閱對中期財務資料作出結論，並按照我們雙方所協議的應聘條款，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。中期財務資料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，使我們相信中期財務資料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  
二零一零年八月三十日

## 簡明綜合收益表

截至二零一零年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一零年 千港元 (未經審核)	二零零九年 千港元 (未經審核)
<b>持續業務</b>			
營業額	4	6,664,369	2,664,451
銷售成本		(4,276,746)	(1,551,932)
毛利		2,387,623	1,112,519
淨投資收入		286,135	214,428
其他收入		130,724	343,781
銷售及分銷費用		(402,792)	(199,730)
行政費用		(384,645)	(312,250)
財務費用		(193,557)	(132,845)
分佔合營企業業績		109,903	(17,833)
分佔聯營公司業績		12,309	(152,328)
出售附屬公司及聯營公司權益之淨溢利	5	-	754,480
可供出售之投資之減值損失		(284,224)	-
以折讓購併一家附屬公司權益之溢利	19	361,060	-
除稅前溢利		2,022,536	1,610,222
稅項	6	(596,244)	(471,561)
持續業務期間溢利		1,426,292	1,138,661
<b>非持續業務</b>			
非持續業務期間溢利	7	3,269,339	668,163
期間溢利	8	4,695,631	1,806,824
期間溢利歸屬於			
— 本公司擁有人		4,437,230	1,403,282
— 非控制股東權益		258,401	403,542
		4,695,631	1,806,824
每股盈利	10	港元	港元
<b>持續及非持續業務</b>			
— 基本		4.109	1.302
— 攤薄		4.109	1.301
<b>持續業務</b>			
— 基本		1.121	0.830
— 攤薄		1.121	0.830

## 簡明綜合全面收益表

截至二零一零年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年 千港元 (未經審核)	二零零九年 千港元 (未經審核)
期間溢利	4,695,631	1,806,824
<b>其他全面(支出)收益</b>		
折算附屬公司海外業務匯兌差額	2,668	-
可供出售之投資之公允值調整	(98,458)	56,337
可供出售之投資之減值損失	194,524	-
現金流量對沖溢利(虧損)	580	(12,478)
出售時重分之其他全面收益		
— 可供出售之投資	-	7,074
— 持作出售之出售組別／一家附屬公司權益 (匯兌差額已包括在換算儲備內)	(344,654)	(15,271)
— 聯營公司權益(匯兌差額已包括 在換算儲備內)	-	(31,575)
期間其他全面(支出)收益	(245,340)	4,087
期間全面收益總額	4,450,291	1,810,911
全面收益總額歸屬於		
— 本公司擁有人	4,191,890	1,407,369
— 非控制股東權益	258,401	403,542
	4,450,291	1,810,911



## 簡明綜合財務狀況表

於二零一零年六月三十日

	附註	二零一零年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零零九年 十二月三十一日 千港元 (經審核及重列)
<b>非流動資產</b>			
投資物業	11	5,008,019	2,135,393
物業、廠房及設備	11	4,030,867	4,276,904
已付土地租金－非流動部份		402,489	409,609
收費公路經營權		14,009,438	12,858,011
其他無形資產		119,630	120,222
商譽		19,453	19,453
於合營企業權益		1,120,429	1,026,433
於聯營公司權益		488,906	298,734
投資	12	2,969,392	3,256,718
採購物業、廠房及設備之已付訂金		59,443	149,111
受限制之銀行存款		73,509	73,376
遞延稅項資產		159,096	96,953
		<b>28,460,671</b>	<b>24,720,917</b>
<b>流動資產</b>			
存貨	13	34,780,067	17,954,421
貿易及其他應收款項	14	4,354,367	3,677,171
已付土地租金－流動部份		13,933	13,779
投資	12	3,050,430	158,759
可收回稅金		288,278	65,543
作抵押之銀行存款		225,411	911,828
短期銀行存款		1,236,899	262,234
銀行結存及現金		14,997,119	9,408,136
		<b>58,946,504</b>	<b>32,451,871</b>
分類為持有作出售資產	7	-	7,096,169
		<b>58,946,504</b>	<b>39,548,040</b>

## 簡明綜合財務狀況表

於二零一零年六月三十日

	附註	二零一零年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零零九年 十二月三十一日 千港元 (經審核及重列)
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	15	16,113,884	9,711,918
可換股票據	16	64,979	-
衍生財務工具—認股權證	17	32,300	-
應付稅項		2,451,434	852,077
銀行及其他貸款	18	5,666,968	3,490,737
		<b>24,329,565</b>	<b>14,054,732</b>
與分類為持有作出售資產 直接相關的負債	7	-	1,734,249
		<b>24,329,565</b>	<b>15,788,981</b>
<b>流動資產淨值</b>			
		<b>34,616,939</b>	<b>23,759,059</b>
<b>資產總值減流動負債</b>			
		<b>63,077,610</b>	<b>48,479,976</b>
<b>股本及儲備</b>			
股本		107,977	107,977
股本溢價及儲備		28,190,056	24,793,273
<b>本公司擁有人應佔權益</b>			
非控制股東權益		28,298,033	24,901,250
		11,010,288	9,196,106
<b>總權益</b>			
		<b>39,308,321</b>	<b>34,097,356</b>
<b>非流動負債</b>			
銀行及其他貸款	18	17,120,831	12,124,720
高級票據	17	3,213,600	-
遞延稅項負債		3,434,858	2,257,900
		<b>23,769,289</b>	<b>14,382,620</b>
<b>總權益及非流動負債</b>			
		<b>63,077,610</b>	<b>48,479,976</b>

# 簡明綜合權益變動表

截至二零一零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	股本溢額 千港元	購股 期權儲備 千港元	股本 贖回儲備 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)	對沖儲備 千港元	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iv)	保留溢利 千港元	一家上市	一家上市	分估			
													附屬公司 可換股票據 儲備 千港元	附屬公司 購股 期權儲備 千港元	附屬公司 淨資產 千港元	小計 千港元	總額 千港元	
於二零零九年一月一日 (經審核)	107,644	13,285,440	10,035	1,071	13,668	-	(1,210,049)	-	(50,846)	1,995,765	475,571	8,773,059	23,401,358	-	-	8,479,654	8,479,654	31,881,012
期間溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,403,282	1,403,282	-	-	403,542	403,542	1,806,824
可供出售之投資之公允價值調整	-	-	-	-	-	-	-	56,337	-	-	-	-	56,337	-	-	-	-	56,337
出售可供出售之投資時轉 至損益表	-	-	-	-	-	-	-	7,074	-	-	-	-	7,074	-	-	-	-	7,074
現金流量對沖虧損	-	-	-	-	-	-	(12,478)	-	-	-	-	-	(12,478)	-	-	-	-	(12,478)
出售一家附屬公司權益時之 實現額	-	-	-	-	-	-	-	-	(15,271)	-	-	(15,271)	-	-	-	-	-	(15,271)
出售聯營公司權益時之實現額	-	-	-	-	-	-	-	-	(31,575)	(13,303)	13,303	(31,575)	-	-	-	-	-	(31,575)
期間全面收益總額	-	-	-	-	-	-	(12,478)	63,411	(46,846)	(13,303)	1,416,585	1,407,369	-	-	403,542	403,542	1,810,911	
行使購股期權發行之股份	238	37,641	-	-	-	-	-	-	-	-	-	37,879	-	-	-	-	-	37,879
因行使購股期權而釋放購 股期權儲備	-	3,403	(3,403)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
發行股份之有關費用	-	(50)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(50)	-	-	-	-	-	(50)
儲備調整	-	-	-	-	-	-	-	-	-	56,765	(56,765)	-	-	-	-	-	-	-
非控制股東權益之注資款	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	50,197	50,197	50,197	
已付非控制股東權益股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(176,994)	(176,994)	(176,994)	
收購一家附屬公司額外權益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(71,102)	(71,102)	(71,102)	
收購一家聯營公司	-	-	-	-	2,944	-	-	-	-	-	-	2,944	-	-	-	-	2,944	
已付股息(附註9)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(388,346)	(388,346)	-	-	-	-	(388,346)	
於二零零九年六月三十日 (未經審核)	107,882	13,326,434	6,632	1,071	13,668	2,944	(1,210,049)	(12,478)	12,565	1,948,919	519,033	9,744,533	24,461,154	-	-	8,685,297	8,685,297	33,146,451



## 簡明綜合權益變動表

截至二零一零年六月三十日止六個月

附註：

- (i) 其他重估儲備乃收購附屬公司之公允值調整，該附屬公司以往為本集團之聯營公司／合營企業。
- (ii) 截至二零零九年六月三十日止六個月及於二零一零年一月一日產生的其他儲備乃於收購一家聯營公司上海星河數碼投資有限公司 20% 權益而付予最終控股公司上海實業(集團)有限公司(「上實集團」)之現金代價金額及該公司的資產淨值之差異。  
  
截至二零一零年六月三十日止六個月，本集團以代價 25,916,000 港元收購一家附屬公司額外權益，而支付代價及非控制股東權益的帳面值之差異為 262,000 港元，已於其他儲備內確認為權益交易。
- (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於收購項下附屬公司之股本之差異。
- (iv) 中華人民共和國，不包括香港(「中國」)法定儲備乃本集團於中國之附屬公司、合營企業及聯營公司，根據相關適用之中國法例而計提之儲備。

## 簡明綜合現金流量表

截至二零一零年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一零年 千港元 (未經審核)	二零零九年 千港元 (未經審核)
經營業務之現金流出淨值		(1,777,582)	(1,077,864)
投資業務之現金流入淨值：			
出售持作出售之出售組別所得款項	7	3,243,062	-
出售可供出售之投資所得款項		31,907	172,374
收購一家附屬公司	19	18,775	-
收購豐濤(BVI)及申渝	2	(1,595,350)	-
購買物業、廠房及設備		(245,935)	(1,147,286)
增加銀行存款		(190,463)	(30,116)
收購一家附屬公司額外權益		(25,916)	(80,337)
出售附屬公司(扣除所出售現金及 等同現金項目淨值)		-	1,410,723
出售聯營公司權益所得款項		-	390,086
其他投資現金流		345,619	242,150
		1,581,699	957,594
融資業務之現金流入淨值：			
銀行及其他貸款籌集		6,447,328	9,332,143
非控制股東權益之注資款		60,649	50,197
償還銀行及其他貸款		(1,756,610)	(5,302,018)
已付股息		(647,859)	(388,346)
已付非控制股東權益股息		(100,512)	(176,994)
其他融資現金流		(222,862)	(130,191)
		3,780,134	3,384,791
現金及等同現金項目之淨增加		3,584,251	3,264,521
於一月一日之現金及等同現金項目		11,412,868	7,220,765
於六月三十日之現金及等同現金項目		14,997,119	10,485,286
即為：			
銀行結存及現金		14,997,119	8,137,785
分類為持有作出售資產之銀行 結存及現金		-	2,347,501
		14,997,119	10,485,286

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一零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聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄十六之相應披露要求及按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」之規定而編製。

### 2. 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。於本期間，本集團向其最終控股公司上海實業（集團）有限公司（「上實集團」）之全資附屬公司收購上實豐濤置業（BVI）有限公司（「豐濤（BVI）」）連同其附屬公司上實豐濤置業有限公司（「豐濤（香港）」）及上海豐濤置業有限公司（「上海豐濤」）（見附註(i)），以及上實申渝開發建設有限公司（「申渝」）連同其附屬公司上實基建（申渝）有限公司（「基建（申渝）」）及上海申渝公路建設發展有限公司（「上海申渝」）（見附註(ii)），因此本集團按《會計指引》第5號的要求而採用合併會計法的原則來處理該等收購。

豐濤（BVI）、豐濤（香港）、申渝及基建（申渝）分別於二零零九年三月十八日、二零零九年三月三十日、二零零九年八月十一日及二零零九年八月二十五日註冊成立。上海豐濤及上海申渝分別於二零零九年六月一日及二零零九年一月六日成立。

本集團於二零零九年十二月三十一日的簡明綜合財務狀況表已作重列，以包括豐濤（BVI）及申渝以及其相關附屬公司的資產及負債，如同該等公司已在收購當日已為本集團旗下業務（財務影響見下文）。採用合併會計法來處理豐濤（BVI）及申渝的收購，對截至二零零九年六月三十日止六個月及截至二零一零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及簡明綜合現金流量表並無任何重大影響。

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一零年六月三十日止六個月

### 2. 合併會計法及重列(續)

採用合併會計法對於二零零九年十二月三十一日的簡明綜合財務狀況表之影響概述如下：

	千港元 (原列值)	合併會計法 之調整 千港元 (附註 iii)	合併會計法 之調整 千港元 (附註 iv)	千港元 (經重列)
<b>資產</b>				
物業、廠房及設備	4,260,054	-	16,850	4,276,904
收費公路經營權	9,467,968	-	3,390,043	12,858,011
商譽	13,723	-	5,730	19,453
存貨	17,487,594	466,827	-	17,954,421
貿易及其他應收款項	3,668,144	-	9,027	3,677,171
銀行結存及現金	9,256,359	33,984	117,793	9,408,136
其他資產	16,074,861	-	-	16,074,861
	60,228,703	500,811	3,539,443	64,268,957
<b>負債</b>				
貿易及其他應付款項	7,679,155	500,811	1,531,952	9,711,918
銀行及其他貸款	13,627,724	-	1,987,733	15,615,457
遞延稅項負債	2,248,146	-	9,754	2,257,900
其他負債	2,586,326	-	-	2,586,326
	26,141,351	500,811	3,529,439	30,171,601
<b>淨資產</b>	34,087,352	-	10,004	34,097,356
<b>股本及儲備</b>				
股本及儲備	24,891,246	-	10,004	24,901,250
非控制股東權益	9,196,106	-	-	9,196,106
	34,087,352	-	10,004	34,097,356



## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一零年六月三十日止六個月

### 2. 合併會計法及重列(續)

附註：

- (i) 根據於二零零九年十二月八日簽定的股權轉讓協議，本公司之一家全資附屬公司上實城開控股有限公司同意以現金代價約 207 百萬港元向上實集團之一家全資附屬公司榮暉控股有限公司(「榮暉」)收購豐濤(BVI)的 100% 權益，以及受讓豐濤(BVI)結欠榮暉的無抵押及免息貸款。

豐濤(BVI)透過其附屬公司擁有一塊位於中華人民共和國(「中國」)上海市青浦區之土地發展項目。

- (ii) 根據於二零零九年十二月八日簽定的買賣協議，本公司之一家全資附屬公司上實基建控股有限公司同意以代價合共約 1,388 百萬港元收購申渝的 100% 權益，以及受讓申渝結欠上實集團的免息股東貸款。

申渝透過一家附屬公司持有上海申渝的 100% 權益，從而擁有滬渝高速公路(上海段)至二零二七年十二月三十一日到期的收費經營權。

- (iii) 調整已包括豐濤(BVI)、豐濤(香港)及上海豐濤於二零零九年十二月三十一日的資產及負債。

- (iv) 調整已包括申渝、基建(申渝)及上海申渝於二零零九年十二月三十一日的資產、負債及儲備。

由於豐濤(BVI)及申渝及其附屬公司全部為於二零零九年一月一日以後新成立的公司，採用合併會計法對本集團於二零零九年一月一日的權益並無任何影響。

### 3. 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，本簡明綜合財務報表所採用的會計政策與編製本集團截至二零零九年十二月三十一日止年度之年報所採納的一致。

本集團於本中期期間首次採納以下由香港會計師公會頒佈之新訂及經修訂準則、修訂及詮釋(「新訂及經修訂香港財務報告準則」)。

香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則第 5 號之修訂本(二零零八年頒佈之香港財務報告準則改進之一部分)
香港財務報告準則(修訂本)	二零零九年頒佈之香港財務報告準則之改進
香港會計準則第 27 號(經修訂)	綜合及獨立財務報表
香港會計準則第 39 號(修訂本)	合資格對沖項目
香港財務報告準則第 1 號(修訂本)	首次採納者的額外豁免
香港財務報告準則第 2 號(修訂本)	集團之現金結算股份付款交易
香港財務報告準則第 3 號(經修訂)	業務合併
香港(國際財務報告詮釋委員會)	向擁有人分派非現金資產
— 詮釋第 17 號	

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一零年六月三十日止六個月

### 3. 主要會計政策(續)

本集團已對收購日期為二零一零年一月一日或其後之業務合併應用香港財務報告準則第3號(經修訂)「業務合併」。另外,本集團已對處理於二零一零年一月一日或其後取得及失去附屬公司控制權之附屬公司擁有權變動之會計事宜應用香港會計準則第27號(經修訂)「綜合及獨立財務報表」。

於本中期期間,並無香港財務報告準則第3號(經修訂)適用之交易。本集團已對於本中期期間收購一家附屬公司額外權益應用香港會計準則第27號(經修訂),並對本集團無重大財務影響。

香港財務報告準則第3號(經修訂)、香港會計準則第27號(經修訂)及其他香港財務報告準則就此作出之修訂可能適用於未來之交易,從而或會對本集團業績構成影響。

採用其他新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團於本會計期間或過往會計期間之簡明綜合財務報表並無影響。

本集團尚未提前採用下列已頒佈但未生效之經修訂準則、修訂或詮釋。

香港財務報告準則(修訂本)	二零一零年頒佈之香港財務報告準則之改進 <sup>1</sup>
香港會計準則第24號(經修訂)	有關人士披露 <sup>2</sup>
香港會計準則第32號(修訂本)	供股分類 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第1號(修訂本)	首次採納香港財務報告準則第7號之披露 比較數字之有限豁免 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>5</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第14號(修訂本)	最低資金要求的預付款項 <sup>2</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第19號	以股本工具撤減財務負債 <sup>4</sup>

<sup>1</sup> 均適用於二零一零年七月一日及二零一一年一月一日或其後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零一一年一月一日或其後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 於二零一零年二月一日或其後開始之年度期間生效

<sup>4</sup> 於二零一零年七月一日或其後開始之年度期間生效

<sup>5</sup> 於二零一三年一月一日或其後開始之年度期間生效

香港財務報告準則第9號「金融工具」對金融資產的分類及計量提出新要求及將於二零一三年一月一日開始生效,但准許提前應用。此準則要求適用於香港會計準則第39號「金融工具:確認及計量」中全部可確認的金融資產以攤銷成本或公允值計量。此準則明確指出債券投資(i)在以收取契約中的現金流為目標的業務模式下持有及(ii)契約中的現金流是唯一用來支付本金及未償還本金的利息一般以攤銷成本計量。所有其他債券投資及證券投資均以公允值計量。香港財務報告準則第9號的應用對本集團之金融資產的分類及計量或會造成影響。

本公司董事預期,採用其他新訂及經修訂準則、修訂或詮釋將不會對簡明綜合財務報表造成重大影響。

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一零年六月三十日止六個月

### 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（即本公司董事會）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、印刷產品及乳製品

本集團參與製造及銷售藥品及保健品及醫療器械，即以往根據香港財務報告準則第8號劃分的獨立經營分部「醫藥」。此業務自過往期間已被分類為非持續業務（見附註7）。

以下為本集團於審閱期間按經營分部劃分之收入及業績分析：

截至二零一零年六月三十日止六個月

#### 持續業務

	基建設施 千港元	房地產 千港元	消費品 千港元	綜合 千港元
<b>分部收入</b>				
對外銷售	762,191	3,614,801	2,287,377	6,664,369
<b>分部溢利</b>	<b>443,899</b>	<b>1,066,607</b>	<b>539,323</b>	<b>2,049,829</b>
未分攤總部支出淨值				(32,784)
財務費用				(193,557)
分佔合營企業業績				109,903
分佔聯營公司業績				12,309
可供出售之投資之減值損失				(284,224)
以折讓購併一家附屬公司權益之溢利				361,060
<b>除稅前溢利(持續業務)</b>				<b>2,022,536</b>

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一零年六月三十日止六個月

### 4. 分部信息(續)

截至二零零九年六月三十日止六個月

#### 持續業務

	基建設施 千港元	房地產 千港元	消費品 千港元	綜合 千港元
<b>分部收入</b>				
對外銷售	393,556	587,776	1,683,119	2,664,451
<b>分部溢利</b>	475,069	206,976	475,181	1,157,226
未分攤總部收入淨值				1,522
財務費用				(132,845)
分佔合營企業業績				(17,833)
分佔聯營公司業績				(152,328)
出售附屬公司及聯營公司 權益之淨溢利				754,480
除稅前溢利(持續業務)				1,610,222

分部溢利乃各分部賺取之溢利，不包括分攤總部(支出)收入淨值、財務費用、分佔合營企業業績、分佔聯營公司業績、出售附屬公司及聯營公司權益之淨溢利、可供出售之投資之減值損失及以折讓購併一家附屬公司權益之溢利。此乃向本公司董事會呈報的方法，以進行資源分配及評估表現。

**簡明綜合財務報表附註**

截至二零一零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：

	二零一零年 六月三十日 千港元	二零零九年 十二月三十一日 千港元 (經重列)
基礎設施	15,244,752	15,151,693
房地產	49,753,978	25,505,215
消費品	5,699,262	5,592,157
分部資產總額	70,697,992	46,249,065
其他未分攤資產	16,709,183	18,019,892
資產總額	87,407,175	64,268,957

**5. 出售附屬公司及聯營公司權益之淨溢利****持續業務**

截至二零零九年六月三十日止六個月之金額包含出售附屬公司權益之溢利約 485 百萬港元、出售聯營公司權益之溢利約 268 百萬港元及被認作出售一家聯營公司權益之溢利約 1 百萬港元。

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一零年六月三十日止六個月

### 6. 稅項

	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
<b>持續業務</b>		
本期間稅項		
— 香港	66,005	60,280
— 中國土地增值稅 (「中國土增稅」)	276,910	49,611
— 中國企業所得稅 (包括中國預繳稅 30,063,000 港元 (截至二零零九年 六月三十日止六個月： 37,804,000 港元))	252,853	402,389
	<b>595,768</b>	<b>512,280</b>
過往期間少提 (多提)		
中國企業所得稅撥備	1,881	(3,148)
本期間遞延稅項	(1,405)	(37,571)
	<b>596,244</b>	<b>471,561</b>

香港利得稅乃按兩個期間估計應課稅溢利的 16.5% 計算。

根據中國企業所得稅法 (「企業所得稅法」) 及企業所得稅法的實施條例，中國附屬公司之稅率為 25%。於舊法律或條例下符合享有稅務優惠稅率 15% 之公司，稅率將分別於二零零八、二零零九、二零一零、二零一一及二零一二年逐漸遞增至 18%、20%、22%、24% 及 25%。仍獲得中國所得稅若干豁免及優惠 (「稅務優惠」) 之公司，企業所得稅法容許該等公司繼續享有稅務優惠，及其後稅率轉為 25%。

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，包括土地使用權的成本及物業開發成本) 徵稅，累進稅率為 30% 至 60%。

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一零年六月三十日止六個月

### 7. 非持續業務／持作出售之出售組別

為了重新投放本集團之業務焦點及資源於其他業務，本集團於二零一零年二月出售其於醫藥業務分部之業務（「出售業務」）。歸屬於出售業務之資產及負債已於二零零九年十二月三十一日被分類為非持續業務及持作出售之出售組別，並於簡明綜合收益表及簡明綜合財務狀況表中分開呈列。

於相關期間出售業務之溢利分析如下：

	截至 二零一零年 一月三十一日止 一個月 千港元	截至 二零零九年 六月三十日止 六個月 千港元
期間溢利	70,850	668,163
出售溢利	3,198,489	-
	<b>3,269,339</b>	<b>668,163</b>

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一零年六月三十日止六個月

### 7. 非持續業務／持作出售之出售組別(續)

於相關期間出售業務之業績如下：

	截至 二零一零年 一月三十一日止 一個月 千港元	截至 二零零九年 六月三十日止 六個月 千港元
營業額	692,883	2,914,720
銷售成本	(401,451)	(1,704,660)
毛利	291,432	1,210,060
淨投資收入	2,551	21,431
其他收入	3,190	14,560
銷售及分銷費用	(149,996)	(615,278)
行政費用	(63,981)	(309,007)
財務費用	(948)	(6,108)
分佔合營企業業績	1,609	28,738
分佔聯營公司業績	-	234
出售一家附屬公司權益之溢利	-	382,966
除稅前溢利	83,857	727,596
稅項	(13,007)	(59,433)
非持續業務期間溢利	70,850	668,163
歸屬於		
— 本公司擁有人	28,285	508,467
— 非控制股東權益	42,565	159,696
	70,850	668,163



## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一零年六月三十日止六個月

### 7. 非持續業務／持作出售之出售組別(續)

非持續業務期間溢利包括以下項目：

	截至 二零一零年 一月三十一日止 一個月 千港元	截至 二零零九年 六月三十日止 六個月 千港元
其他無形資產攤銷	-	1,820
物業、廠房及設備折舊	-	42,463
已付土地租金攤銷	-	7,372
出售物業、廠房及設備之虧損	-	(6,496)

出售業務於出售日之資產淨值如下：

	二零一零年 一月三十一日 千港元
出售資產淨值	5,492,021
於出售時之儲備重分	(335,176)
非控制股東權益	5,156,845
	(2,995,913)
出售溢利	2,160,932
	3,198,489
總代價	5,359,421
支付代價：	
現金	5,269,597
應收代價(已包括在其他應收款項內)	89,824
	5,359,421
出售產生之淨現金流入：	
已收總現金代價	5,269,597
售出之銀行結存及現金	(2,026,535)
	3,243,062

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一零年六月三十日止六個月

### 7. 非持續業務／持作出售之出售組別(續)

	截至 二零一零年 一月三十一日止 一個月 千港元	截至 二零零九年 六月三十日止 六個月 千港元
經營業務之淨現金流	(10,650)	393,700
投資業務之淨現金流	(48,929)	184,631
融資業務之淨現金流	81,382	306,443
淨現金流	21,803	884,774

### 8. 期間溢利

	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
<b>持續業務</b>		
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)	211,590	103,180
其他無形資產攤銷(已包括在行政費用內)	594	2,670
物業、廠房及設備折舊	131,671	109,560
已付土地租金攤銷	6,966	6,804
投資股息收入(已包括在淨投資收入內)	(3,752)	(557)
出售物業、廠房及設備之(溢利)虧損	(8,230)	6,386
出售可供出售之投資之虧損 (已包括在淨投資收入內)	-	7,074
利息收入(已包括在淨投資收入內)	(71,493)	(45,091)
於損益表按公允價值列帳之財務資產之 公允價值變動(已包括在淨投資收入內)	199,997	(13,693)
淨匯兌虧損(溢利)	5,881	(18,087)
分佔合營企業中國稅項 (已包括在分佔合營企業業績內)	2,747	951
分佔聯營公司中國稅項 (已包括在分佔聯營公司業績內)	259	10,428

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一零年六月三十日止六個月

### 9. 股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
二零零九年已付末期股息每股 60 港仙 (二零零八年末期股息：36 港仙)	647,859	388,346

董事議決派發中期股息每股 50 港仙(二零零九年中期股息：48 港仙)，將派發予於二零一零年九月二十日在本公司股東登記名冊內之股東。

### 10. 每股盈利

#### 持續及非持續業務

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	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
<b>盈利：</b>		
本公司擁有人應佔期間溢利及 藉以計算每股基本盈利之盈利	4,437,230	1,403,282
普通股之潛在攤薄影響		
— 調整分佔合營企業業績對每股盈利 之潛在攤薄影響(附註)	不適用	(284)
藉以計算每股攤薄盈利之盈利	4,437,230	1,402,998

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一零年六月三十日止六個月

### 10. 每股盈利(續)

#### 持續及非持續業務(續)

	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年	二零零九年
<b>股數：</b>		
藉以計算每股基本盈利之 普通股加權平均股數	1,079,765,000	1,077,678,514
普通股之潛在攤薄影響 — 購股期權	不適用	555,294
藉以計算每股攤薄盈利之 普通股加權平均股數	1,079,765,000	1,078,233,808

由於中新地產(定義見附註19)發行之認股權證及可換股票據具反攤薄影響，因此計算截至二零一零年六月三十日止六個月之每股攤薄盈利時並無假設有關於認股權證及可換股票據獲行使。

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一零年六月三十日止六個月

### 10. 每股盈利(續)

#### 持續業務

本公司擁有人應佔持續業務之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	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
盈利數字計算如下：		
本公司擁有人應佔期間溢利	4,437,230	1,403,282
扣除：本公司擁有人應佔非持續業務 期間溢利	(28,285)	(508,467)
出售出售業務之溢利	(3,198,489)	-
藉以計算持續業務之 每股基本盈利之盈利	1,210,456	894,815
普通股之潛在攤薄影響 — 調整分佔合營企業業績對每股盈利 之潛在攤薄影響(附註)	不適用	(284)
藉以計算持續業務之 每股攤薄盈利之盈利	1,210,456	894,531

每股基本及攤薄盈利基數計算均與上文所詳述的一致。

#### 非持續業務

根據本公司擁有人應佔非持續業務期間溢利及出售出售業務之溢利為 3,226,774,000 港元(截至二零零九年六月三十日止六個月：508,467,000 港元)及上文所詳述的每股基本及攤薄盈利基數，非持續業務之每股基本盈利為每股 2.988 港元(截至二零零九年六月三十日止六個月：每股 47 港仙)及截至二零零九年六月三十日止六個月非持續業務之每股攤薄盈利為每股 47 港仙。

附註：分佔一家合營企業業績的攤薄影響乃由該合營企業發出之購股期權而產生。

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一零年六月三十日止六個月

### 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62百萬港元(截至二零零九年六月三十日止六個月：1,466百萬港元)及購置了其他物業、廠房及設備合共成本約39百萬港元(截至二零零九年六月三十日止六個月：43百萬港元)。本集團於本期間當建設完成時轉撥了約1,128百萬港元(截至二零零九年六月三十日止六個月：無)在建工程至收費公路經營權。此外，本集團於本期間透過收購一家附屬公司(見附註19)而確認了帳面值合共約925百萬港元的物業、廠房及設備。

本集團四項主要投資物業於二零一零年六月三十日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。此四項投資物業中其中三項於二零一零年六月三十日之公允值合共約2,873百萬港元乃於本期間透過收購一家附屬公司(見附註19)而購入。戴德梁行有限公司乃估值師公會之會員，並擁有相關的專業資格及有近期於有關地點對類似的物業進行估值的經驗。是次估值乃按照香港測量師學會的物業估值準則及參考有關市場上類似物業的可比交易價格。本集團於截至二零一零年六月三十日止六個月並無於損益表確認任何投資物業公允值變動(截至二零零九年六月三十日止六個月：於其他收入內確認了12,495,000港元的公允值增加)。

董事認為本集團餘下投資物業於二零一零年六月三十日之帳面值與公允值相若。

### 12. 投資

於本期間，本集團的總投資增加約2,604百萬港元主要乃由於新增若干短期財務產品投資。

### 13. 存貨

於二零一零年六月三十日及二零零九年十二月三十一日，存貨主要為持有作出售之發展中物業。本集團於本期間透過收購一家附屬公司(見附註19)而購入了約17,832百萬港元的發展中物業。

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一零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。

於二零一零年六月三十日，貿易及其他應收款項中包括 601,861,000 港元(二零零九年十二月三十一日：1,440,031,000 港元)已扣減壞帳準備之貿易應收款項(當中包括已分類為出售組別的一部份)，以下為本報告期期末貿易應收款項按發票日期呈列之帳齡分析：

	二零一零年 六月三十日 千港元	二零零九年 十二月三十一日 千港元
貿易應收款項：		
30 天內	318,540	612,144
31-60 天	147,505	337,028
61-90 天	86,625	154,450
91-180 天	34,785	276,583
181-365 天	5,325	36,337
多於 365 天	9,081	23,489
	<b>601,861</b>	<b>1,440,031</b>

於二零一零年六月三十日其他應收款項乃(i)出售一家附屬公司／聯營公司的應收代價 550,025,000 港元(二零零九年十二月三十一日：880,289,000 港元)，(ii)支付予於中國之投資項目的賣方的預付款 681,508,000 港元(二零零九年十二月三十一日：1,301,681,000 港元)，該金額以賣方持有該項投資的股權作抵押，按固定年利率 16% 計算利息及於二零一零年十一月到期歸還，(iii)應收徐匯區國有資產監督管理委員會(「徐匯區國資委」)控制的實體 116,060,000 港元(二零零九年十二月三十一日：199,918,000 港元)，該金額為無抵押、免息及無固定還款期及(iv)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

截至二零一零年六月三十日止六個月

### 15. 貿易及其他應付款項

於二零一零年六月三十日，貿易及其他應付款項中包括901,822,000港元(二零零九年十二月三十一日：2,141,771,000港元)之貿易應付款項(當中包括已分類為出售組別的一部份)，以下為本報告期末貿易應付款項按發票日期呈列之帳齡分析：

	二零一零年 六月三十日 千港元	二零零九年 十二月三十一日 千港元 (經重列)
貿易應付款項：		
30天內	630,797	1,134,076
31-60天	49,399	187,280
61-90天	17,711	149,741
91-180天	14,925	357,924
181-365天	57,890	106,158
多於365天	131,100	206,592
	<b>901,822</b>	<b>2,141,771</b>

於二零一零年六月三十日其他應付款項乃(i)物業銷售之客戶訂金9,427,509,000港元(二零零九年十二月三十一日：3,299,299,000港元)，(ii)本公司的一家附屬公司上海城開(集團)有限公司應付徐匯區國資委及徐匯區國資委控制的實體款項728,882,000港元(二零零九年十二月三十一日：663,951,000港元)。該金額為無抵押、免息及無固定還款期及(iii)各項預提費用、其他應付稅項及其他一般債權人等。

### 16. 可換股票據

於二零一零年六月三十日本集團的可換股票據為二零零六年六月十二日由中新地產(定義見附註19)發行的零息可換股票據。可換股票據按面值發行本金金額1,340,000,000港元(「二零一一年可換股票據」)。二零一一年可換股票據將於二零一一年五月十一日(「到期日」)以本金金額之135.7%贖回。二零一一年可換股票據在聯交所上市。

二零一一年可換股票據之持有人有權按經調整換股價每股6.0193港元(可作反攤薄調整)轉換全部或部分二零一一年可換股票據為中新地產股份。換股權可於二零一一年可換股票據發行日後六十日或之後，直至(包括)到期日之前七日之營業日辦公時間結束為止隨時行使。



## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一零年六月三十日止六個月

### 16. 可換股票據(續)

於不遲於到期日前七個營業日的任何時間，倘在收到贖回通知當日前連續三十個交易日中，有任何二十日交易日股份之收市價最少達到適用提早贖回額除以換股比率之 130%，中新地產可隨時按預先釐定贖回金額贖回全部(但非一部分)二零一一年可換股票據(「發行人贖回權」)。由於發行人贖回權之經濟特點及風險與主合約並非密切相關，發行人贖回權乃於每個報告日期以公允值分開獨立列賬為衍生財務工具。發行人贖回權於二零一零年六月三十日之公允值並不重大。

倘中新地產股份不再在聯交所上市或不再獲准在聯交所買賣，每位二零一一年可換股票據持有人將有權按其選擇要求中新地產在給予持有人通知後第二十個營業日按提早贖回金額贖回二零一一年可換股票據(「除牌認沽權」)。由於除牌認沽權之經濟特點及風險與主合約並非密切相關，除牌認沽權乃於每個報告日期以公允值分開獨立列賬為衍生財務工具。除牌認沽權於二零一零年六月三十日之公允值並不重大。

二零一一年可換股票據包含負債部分、發行人贖回權、除牌認沽權及權益部分。權益部分乃於權益中歸屬於非控制股東權益之「可換股票據權益儲備」項下呈列。負債部分之實際利率為 9.44%。

於二零一零年六月三十日，二零一一年可換股票據在二零零七年及二零零九年兩次提早贖回後仍有尚未行使的本金金額 52,160,000 港元。

### 17. 高級票據／認股權證

於二零一零年六月三十日本集團的高級票據為由中新地產(定義見附註 19)發行的尚未行使的高級票據。於二零零七年七月二十三日，中新地產發行 4,000 單位面值 400,000,000 美元(相等於約 3,120,000,000 港元)的高級票據(「二零一四年高級票據」)及 264,000,000 份認股權證(「二零一二年認股權證」)。二零一四年高級票據按 9.75% 計息，並將於二零一四年七月二十三日到期(「票據到期日」)。二零一四年高級票據以中新地產於發行日所有現存附屬公司作擔保，但不包括根據中國法律成立之附屬公司。

二零一四年高級票據及二零一二年認股權證於發行後立即分開，而二零一二年認股權證可與二零一四年高級票據分開。

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一零年六月三十日止六個月

### 17. 高級票據／認股權證(續)

二零一二年認股權證由發行日起至二零一二年七月二十三日止任何時間均可以行使價每股6.72港元(可作反攤薄調整)行使,以認購中新地產股份。二零一二年認股權證以港元計值,並於行使時僅會以股份結算。由於二零一二年認股權證可以固定金額現金交換固定數目中新地產股份以外方式支付,故二零一二年認股權證已分類作衍生財務負債及按公允值計量,其公允值變動於損益表中確認。

於二零一零年六月三十日,有66,000,000份尚未行使之二零一二年認股權證。倘全面行使尚未行使之二零一二年認股權證,則會導致發行總認購價值為443,520,000港元之66,000,000股額外股份。

於票據到期日前任何時間,中新地產可按相等於票據本金金額100%加上以下較高者的贖回價贖回全部或部分二零一四年高級票據:(1)已贖回之二零一四年高級票據之本金金額1%及(2)(A)於該贖回日(i)二零一四年高級票據之本金金額100%加上(ii)二零一四年高級票據於票據到期日之前之所需餘下應付利息(採用相等於可比較國庫券發行之貼現率另加100個基點計算)的現值,超過(B)二零一四年高級票據於該贖回日之本金金額(「二零一四年高級票據-100%發行人贖回權」)。由於二零一四年高級票據-100%發行人贖回權之經濟特質及風險並非與主體合約密切關連,因此,於各報告日期,二零一四年高級票據-100%發行人贖回權已按公允值分開列作衍生財務工具。於二零一零年六月三十日,二零一四年高級票據-100%發行人贖回權金額並不重大。

於二零一一年七月二十三日前任何時間,中新地產可藉股本發售中一次或多次出售中新地產普通股之所得現金淨額,以二零一四年高級票據本金金額109.75%之贖回價贖回二零一四年高級票據本金金額最多35%(「二零一四年高級票據-35%發行人贖回權」)。由於二零一四年高級票據-35%發行人贖回權之經濟特質及風險並非與主體合約密切關連,因此,於各報告日期,二零一四年高級票據-35%發行人贖回權已按公允值分開列作衍生財務工具。於二零一零年六月三十日,二零一四年高級票據-35%發行人贖回權金額並不重大。

二零一四年高級票據包含負債部分、二零一二年認股權證、二零一四年高級票據-100%發行人贖回權及二零一四年高級票據-35%發行人贖回權。於二零一零年六月三十日,負債部分之實際利率為8.87%及其公允值為3,213,600,000港元。

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一零年六月三十日止六個月

### 18. 銀行及其他貸款

本集團於本期間取得約 6,447 百萬港元 (截至二零零九年六月三十日止六個月：9,332 百萬港元) 之新貸款。此外，本集團於本期間透過收購一家附屬公司 (見附註 19) 而確認新貸款 2,534 百萬港元。貸款按市場利率支付利息及於一至十五年內攤還。此外，本集團於本期間歸還約 1,757 百萬港元 (截至二零零九年六月三十日止六個月：5,302 百萬港元) 之貸款。

### 19. 收購一家附屬公司

如本公司與中新地產集團 (控股) 有限公司 (「中新地產」) 於二零一零年六月二十四日的聯合公告所述，本集團向中新地產前控制股東以 1,160,000,000 港元代價，相等於每股 2.32 港元完成收購 500,000,000 股已發行股份 (「收購事項」)。此外於同日，本集團以 1,586,165,440 港元代價，相等於每股 2.32 港元認購 683,692,000 股中新地產新發行股份 (「認購事項」)。

中新地產為一家於百慕達成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市。中新地產及其附屬公司主要於中國從事房地產業務。

經認購股份擴大後，本集團分別於收購事項購入的股份及於認購事項認購的股份相當於中新地產已發行股份的 19.02% 及 26.00%。當收購事項及認購事項於二零一零年六月二十四日完成 (「完成」) 後，本集團持有中新地產 45.02% 股權。根據收購協議，在完成後持有中新地產 21.10% 股權的中新地產前控制股東，同意在以下期間內支持本集團所提名人士被任命為中新地產的董事：(i) 在完成後一年；及 (ii) 在中新地產初步公告其截至二零一零年十二月三十一日止期間的經審核業績當天，以較遲為準。因此，本集團在完成時有能力控制中新地產董事會的組成及中新地產在二零一零年六月二十四日起成為本集團的附屬公司。

#### 已支付代價

	千港元
現金	2,746,165

與收購有關的費用約 26 百萬港元並沒有計入收購成本內而被確認為本期間費用，並於簡明綜合收益表中的「行政費用」項下列示。

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一零年六月三十日止六個月

### 19. 收購一家附屬公司(續)

#### 於收購日確認的淨資產

	千港元
<b>非流動資產</b>	
投資物業	2,872,626
物業、廠房及設備	925,390
於聯營公司權益	187,706
遞延稅項資產	23,625
	4,009,347
<b>流動資產</b>	
存貨	17,832,129
貿易及其他應收款項	1,367,671
可收回稅金	271,721
作抵押之銀行存款	97,918
銀行結存及現金	2,764,940
	22,334,379
<b>流動負債</b>	
貿易及其他應付款項	10,494,253
可換股票據	64,979
衍生財務工具－認股權證	32,300
應付稅項	1,015,935
銀行及其他貸款	1,817,200
	13,424,667
<b>流動資產淨值</b>	8,909,712
<b>資產總值減流動負債</b>	12,919,059
<b>非流動負債</b>	
銀行及其他貸款	716,379
高級票據	3,213,600
遞延稅項負債	1,264,120
	5,194,099
<b>淨資產</b>	7,724,960

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一零年六月三十日止六個月

### 19. 收購一家附屬公司(續)

#### 非控制股東權益

於收購日確認的中新地產 54.98% 非控制股東權益約為 4,618 百萬港元，乃按非控制股東權益的股權比例分佔中新地產的淨資產公允值計量。

#### 以折讓購併溢利

	千港元
收購的可分辨淨資產的公允值(附註 a)	7,724,960
非控制股東權益(附註 b)	(4,617,735)
以折讓購併溢利	(361,060)
已支付代價	2,746,165

收購的淨資產中若干項目的公允值以暫估數值計量，有待該等項目最終的確認及估值。

附註：

- (a) 收購的可分辨淨資產的公允值中包含 32,300,000 港元的衍生財務工具－認股權證。此金額為於二零一零年六月三十日的暫估數值。
- (b) 非控制股東權益中包含 227,080,000 港元由中新地產發行的購股期權。此金額為於二零一零年六月三十日的暫估數值。

於本期間，本集團確認了因收購事項及認購事項而獲得的溢利 361,060,000 港元。中新地產的董事會多月來一直爭取其股份復牌但無法成功，在引入本公司為中新地產新的單一最大股東後已獲得復牌。此外，收購事項及認購事項有利於中新地產加強其資本基礎及為其提供資金以償還負債及／或提供新投資資金或滿足其流動資金需要。本公司董事認為，以上為主要因素致使確認了收購事項及認購事項的溢利。

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一零年六月三十日止六個月

### 19. 收購一家附屬公司(續)

#### 收購產生之現金淨流入

	千港元
購入之現金及等同現金項目結存	2,764,940
減：以現金支付的代價	(2,746,165)
	18,775

#### 收購對本集團業績的影響

除了以上所述的以折讓購併溢利外，本中期期間沒有來自中新地產的溢利或收入。

假如中新地產的收購於二零一零年一月一日生效，本集團截至二零一零年六月三十日止六個月的持續業務營業額將會約為9,082百萬港元，而持續業務期間溢利則約為742百萬港元。此備考資料僅作參考，並不表示如收購於二零一零年一月一日已完成本集團實際可得到的收入及經營業績，亦不代表此為未來業績之預測。

### 20. 資本性承擔

	二零一零年 六月三十日 千港元	二零零九年 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		
— 增加發展中物業	6,717,834	1,840,615
— 投資於中國附屬公司	225,780	1,821,135
— 購買物業、廠房及設備	42,759	36,630
— 收費公路建設成本	-	153,339
— 投資於一項海外項目	-	112,358
	6,986,373	3,964,077
已批准但未簽約之有關投資於一家聯營公司之資本性開支	834,848	834,848

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一零年六月三十日止六個月

### 21. 或然負債

於二零一零年六月三十日，本集團為徐匯國資委控制之一家實體及第三者使用之銀行信貸額向銀行提供約 4,226 百萬港元(二零零九年十二月三十一日：1,599 百萬港元)的擔保。

此外，於二零一零年六月三十日，本公司之一家附屬公司中新地產以其一家聯營公司權益為該聯營公司持有之一個房地產項目作出抵押，中新地產須負責支付該項目撥付修繕及重置費用之超額部分。

### 22. 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	
		二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
最終控股公司	支付樓宇租金	4,320	4,320
同系附屬公司	支付樓宇租金	13,918	11,689
	收購一家聯營公司權益	-	18,173
聯營公司	收取印刷服務收入	3,560	10,002

(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	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
短期福利	12,368	11,251

董事及主要行政人員的酬金由薪酬委員會決定，薪酬多少視乎個人表現及市場趨勢。

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一零年六月三十日止六個月

### 23. 與其他受國家控制企業的重大交易及帳戶餘額

本集團於受國家控制實體（即由中國政府直接或間接擁有或控制的實體）為主導的經濟環境下經營。此外，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。除與上實集團及於上文附註 22(i) 中所披露的其他有關人士進行交易外，本集團亦與其他受國家控制實體進行業務往來。本集團於處理該等業務交易時，董事認為該等受國家控制實體應視為獨立的第三方。

與其他受國家控制實體進行交易而制定定價策略和進行審批過程中，本集團並無區別相關的對應方是否受國家控制實體。

與其他受國家控制實體的重大交易／帳戶餘額如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
<b>交易</b>		
貿易銷售	413,727	633,130
貿易採購	145,885	128,238
	二零一零年 六月三十日 千港元	二零零九年 十二月三十一日 千港元
<b>帳戶餘額</b>		
應收其他受國家控制實體的金額	157,896	249,592
應付其他受國家控制實體的金額	30,300	31,575

基於本集團收費公路經營業務及消費業務的性質，董事認為除上述披露外，並不可能確定對應方的身份，因此並不能確定是否與其他受國家控制實體進行了交易。

此外，本集團在日常業務過程中與若干屬於受國家控制實體的銀行和金融機構進行了不同類型的交易（包括儲蓄、借貸和其他一般銀行信貸服務）。基於該等銀行交易的性質，董事認為作出獨立披露並無意義。

除上述披露外，董事認為相對於本集團的營運，與其他受國家控制實體的交易並不重大。



## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一零年六月三十日止六個月

### 24. 中期期後事項

於中期期後有以下重要事項發生：

#### (a) 強制性有條件現金收購建議

根據香港《公司收購及合併守則》(「收購守則」)及於完成(見附註19)後,本集團於二零一零年七月二日已就全部已發行中新地產股份(本集團及其一致行動人士已擁有或同意收購或認購者除外)作出合適之強制性有條件現金收購建議(「股份收購建議」)。根據收購守則及待股份收購建議於所有方面成為或被宣告無條件後,本集團於同日亦已就所有尚未行使之中新地產可換股票據、認股權證及購股期權(本集團及其一致行動人士已擁有或同意收購或認購者除外)作出合適之強制性有條件現金收購建議,以收購或註銷所有尚未行使之中新地產可換股票據、認股權證及購股期權(連同股份收購建議,統稱為「收購建議」)。

如於二零一零年七月二十六日本公司與中新地產之聯合公告所詳述,本集團接獲股份收購建議項下有效接納之股份總數,連同本集團及其一致行動人士已擁有或已收購之股份,並無導致本集團及其一致行動人士持有超過中新地產之50%投票權。因此,收購建議未能成為無條件。

- (b) 於二零一零年八月十六日,上海上實(集團)有限公司(「上海上實」)、本公司及本公司一家間接全資附屬公司上實地產發展有限公司(「上實地產發展」)訂立股權轉讓協議(「股權轉讓協議」)。根據股權轉讓協議之條款及條件,各方有條件協定本公司將透過上實地產發展以總代價人民幣5,130,371,000元(相等於約5,827,319,000港元),而代價款項將根據國有資產管理部門審批意見最終確定,向上海上實收購上海實業發展股份有限公司(「上實發展」)689,566,049股A股股份(「標的股份」),相等於約上實發展已發行股本的63.65%(該「交易」)。上實發展為一家根據中國法律成立之股份有限公司,其A股股份於上海證券交易所上市。作為外國戰略投資者,上實地產發展須遵守國家商務部之有關法規,並須承諾自交割日起計三年內不會出售標的股份。代價將以內部資源及/或銀行融資撥付。

上海上實為本公司最終控股公司上實集團授權經營之國有企業,上實集團對其行使國有股東職權。根據上市規則,上海上實為本公司之關連人士,而該交易構成上市規則第14A章項下本公司之關連交易,需要獨立股東批准。直至本中期報告發出日止,該交易尚未獲得批准。

該交易之詳情已刊載於本公司於二零一零年八月十六日的公告內。

## 其他資料

### 董事的股份、相關股份及債券權益

於二零一零年六月三十日，根據《證券及期貨條例》第352條須予備存的登記冊所記錄，或依據《標準守則》，本公司各董事及最高行政人員須知會本公司及聯交所有關彼等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的權益及淡倉如下：

#### 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	約佔已發行 股本百分比
蔡育天	實益擁有人	個人	722,000	0.07%
呂明方	實益擁有人	個人	586,000	0.05%
周 杰	實益擁有人	個人	333,000	0.03%
錢世政	實益擁有人	個人	679,000	0.06%
周 軍	實益擁有人	個人	195,000	0.02%
羅嘉瑞	實益擁有人	個人	1,487,539 <sup>(附註2)</sup>	0.14%

附註：

1. 上述權益皆為好倉。
2. 其中520,979為以實物交收的期權。

除上述者外，於二零一零年六月三十日，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任何其他權益或淡倉。

## 其他資料

### 主要股東及其他人士的股份及相關股份權益

於二零一零年六月三十日，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	約佔已發行股本百分比
			普通股 股份數目	
上實集團	由其擁有控制權益的公司持有	公司	566,964,371 <sup>(附註1)</sup>	52.51%

附註：

1. 上實集團透過其附屬公司，即上海投資控股有限公司、SIIC Capital (B.V.I.) Ltd.、SIIC Treasury (B.V.I.) Ltd.、上海實業金融控股有限公司、南洋國際貿易有限公司、香港天厨味精有限公司、上海實業貿易有限公司、上海實業崇明開發建設基金有限公司、萬勤投資有限公司及上海實業崇明開發建設有限公司分別持有 466,644,371 股、80,000,000 股、8,770,000 股、5,092,000 股、2,701,000 股、1,798,000 股、1,250,000 股、389,000 股、310,000 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所持有之本公司普通股股份。
2. 上實集團透過其附屬公司上海實業貿易有限公司持有 140,000 股本公司相關股份。
3. 上述權益皆為好倉。

除上述者外，於二零一零年六月三十日，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。

### 購股期權

#### 上實計劃

上實計劃生效日期自本公司股東於二零零二年五月三十一日通過採納該計劃起計，為期十年。

本期間，並無根據上實計劃授出購股期權。

## 其他資料

### 中新地產計劃

中新地產計劃生效日期自中新地產股東於二零零二年十二月十二日通過採納該計劃日期起計，為期十年。下表列載於本期間根據中新地產計劃下授予中新地產之僱員及可參與人士之購股期權詳情：

授出日期	行使期限	每股 行使價	於二零一零年 一月一日 及六月三十日
二零零六年四月四日	二零零六年四月四日至二零一六年四月三日	3.60 港元 <sup>(附註1)</sup>	13,125,000
二零零六年十一月十七日	二零零六年十一月十七日至二零一六年十月二十二日	3.72 港元 <sup>(附註1)</sup>	65,000,000
二零零七年三月十四日	二零零七年三月十四日至二零一七年三月六日	3.92 港元 <sup>(附註1)</sup>	47,500,000
			125,625,000 <sup>(附註2)</sup>

附註：

1. 上述行使價已按中新地產先前公佈所披露之4合1計算。
2. 在125,625,000份購股期權中，其中38,075,000份期權是授予中新地產董事，餘下87,550,000份期權是授予僱員。

上述尚未行使之購股期權已於二零一零年七月二十六日失效。

### 根據《上市規則》第13.51B(1)條作出之披露

自二零零九年年報刊發日期後董事資料的變動載列如下：

蔡育天先生

- 於二零一零年四月七日獲委任為亞洲水務之非執行主席。
- 於二零一零年七月五日獲委任為中新地產之主席及執行董事。

錢世政先生

- 於二零一零年七月五日獲委任為中新地產之執行董事。

周軍先生

- 於二零一零年四月七日獲委任亞洲水務之非執行董事。
- 於二零一零年七月五日獲委任中新地產之執行董事。

梁伯韜先生

- 於二零一零年五月十八日獲委任為聯交所上市公司意馬國際控股有限公司之非執行董事兼主席。
- 於二零一零年七月十三日獲委任為聯交所上市公司新鴻基有限公司之非執行董事。

## 其他資料

### 僱員

截至二零一零年六月三十日止六個月期間，本公司已完成收購中新地產及亞洲水務的股份權益而使僱員人數有所增加，然而期內亦完成出售若干醫藥企業的權益，因此總體上本集團之僱員人數由去年底的15,141人相應減少至本期間末的6,703人。薪金政策及僱員培訓計劃大致與去年度相同。

### 審閱報告

審核委員會已審閱本公司截至二零一零年六月三十日止六個月之中期報告。

### 企業管治

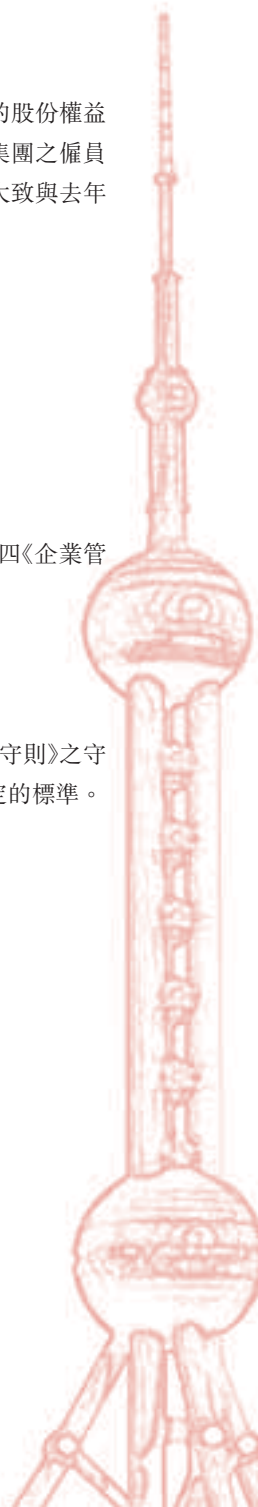
截至二零一零年六月三十日止六個月期間內，本公司已遵守載於《上市規則》附錄十四《企業管治常規守則》所有守則條文。

### 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之規定要求訂立不低於《標準守則》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。

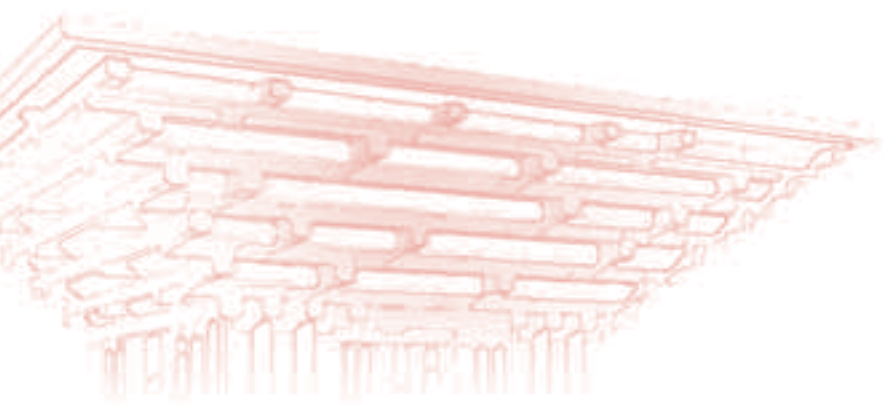
### 購買、出售或贖回上市證券

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

<b>所用詞彙</b>	<b>簡要說明</b>
亞洲水務	亞洲水務有限公司 (新交所股份代號：5GB)
光明乳業	光明乳業股份有限公司 (上交所證券代碼：600597)
成都永發印務	成都永發印務有限公司
中環水務	中環保水務投資有限公司
豐濤 BVI	S.I. Feng Tao Properties (BVI) Ltd. 上實豐濤置業 (BVI) 有限公司
河北永新紙業	河北永新紙業有限公司
滬寧高速	上海滬寧高速公路 (上海段) 發展有限公司
聯華超市	聯華超市股份有限公司 (聯交所股份代號：980)
《上市規則》	聯交所證券上市規則
路橋發展	上海路橋發展有限公司
《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
南洋煙草	南洋兄弟煙草股份有限公司
中新地產	中新地產集團 (控股) 有限公司 (聯交所股份代號：563)
中新地產計劃	於二零零二年十二月十二日召開之股東特別大會上通過中新地產所採納之購股期權計劃
業務淨溢利	不包括總部支出淨值之淨溢利
穎佳	Novel Good Ltd. 穎佳有限公司
《證券及期貨條例》	香港法例第 571 章證券及期貨條例



<b>所用詞彙</b>	<b>簡要說明</b>
上海醫藥	上海醫藥集團股份有限公司(上交所證券代碼：601607)
上海城開集團	上海城開(集團)有限公司
申渝 BVI	S.I. Shen-Yu Development Ltd. 上實申渝開發建設有限公司
上海申渝	上海申渝公路建設發展有限公司
上實發展	上海實業發展股份有限公司(上交所證券代碼：600748)
上實醫藥	上海實業醫藥投資股份有限公司
上實地產發展	上實地產發展有限公司
上實計劃	於二零零二年五月三十一日召開之股東特別大會上通過本公司所採納之購股期權計劃
上實集團	上海實業(集團)有限公司
上海上實	上海上實(集團)有限公司
上實南酒	上海上實南洋大酒店有限公司
中芯國際	中芯國際集成電路製造有限公司(聯交所股份代號：981)
新交所或 SGX	新加坡證券交易所
上交所	上海證券交易所
聯交所或 HKSE	香港聯合交易所有限公司
永發冠喬包裝	永發冠喬包裝(香港)有限公司
永發印務	永發印務有限公司

就本中期報告「董事長報告書」及「業務回顧、討論與分析」而言，在適用情況下所採納的人民幣兌港元匯率為 1.00 港元兌人民幣 0.8804 元，惟僅供參考，並不表示曾經，可能曾經或可以於有關的某個或多個日期或任何其他日期，按任何特定匯率兌換任何款項。

