



上海實業控股有限公司
SHANGHAI INDUSTRIAL HOLDINGS LIMITED

(股份代號：363)



中期報告 2011



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	20
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	39
其他資料	63
詞彙	68

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

余富熙先生

合資格會計師

李劍峰先生

授權代表

蔡育天先生
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二零一一年六月三十日止六個月期間中期股息每股50港仙(二零一零年：每股50港仙)予於二零一一年九月十六日(星期五)已登記在本公司股東名冊內之股東，有關股息將於二零一一年九月二十八日(星期三)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二零一一年九月十五日(星期四)至二零一一年九月十六日(星期五)(包括首尾兩天)暫停辦理本公司股份過戶登記手續。股息通知將於二零一一年九月二十八日(星期三)或前後寄予各位股東。如欲獲派發中期股息，股東須於二零一一年九月十四日(星期三)下午四時三十分前，將所有過戶表格連同有關股票送達本公司股份過戶登記處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東二十八號金鐘匯中心二十六樓，方為有效。

財務日誌

二零一一年中期業績

已於二零一一年八月三十日(星期二)公佈

暫停辦理股份過戶登記

將於二零一一年九月十五日(星期四)至二零一一年九月十六日(星期五)(包括首尾兩天)暫停辦理

二零一一年中期股息除淨日

二零一一年九月十二日(星期一)

二零一一年中期股息記錄日期

二零一一年九月十六日(星期五)

二零一一年中期股息通知

將於二零一一年九月二十八日(星期三)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，本集團截至二零一一年六月三十日止六個月錄得未經審核股東應佔溢利達30.23億港元，在扣除去年同期出售醫藥業務所得出售收益及盈利貢獻後，上升149.7%；營業額為55.28億港元，同比下跌17.1%，主要由於房地產業務本期間銷售在國內相關政策環境下稍為放緩。本集團今年進一步加大房地產資產整合力度，戰略部署可持續發展平台；期內積極重組水務資源，基建業務取得穩健現金收入，消費品業務穩中有升，使本集團盈利保持良好增長勢頭。

董事會決議派發截至二零一一年六月三十日止六個月期間之中期股息每股50港仙(二零一零年：50港仙)予於二零一一年九月十六日(星期五)已登記在本公司股東名冊內之股東。上述中期股息將於二零一一年九月二十八日(星期三)或前後派付予各位股東。

公路經營穩健發展 水務投資做大做強

本集團享有優質高速公路資產，在上海市全資擁有三條主要收費公路，並具備高效公路管理維護能力。期內三條收費公路的通行費收入和車流量續有增長，帶來穩定現金流，進一步增強了本集團的資金實力，有利推動整體業務發展。

本集團近年通過收購兼併、資本運作等方式，逐步擴大水資源投資領域，形成規模效應，為基建業務開創更多發展機遇。於二零一一年六月底，水務日處理總量已達634.9萬噸。繼去年成功收購國內外水務項目後，目前擬加快重組整合步伐，集中本集團水務投資於統一平台，將水務業務做大做強，冀成為中國水務市場領先的資本運營商。

整合房地產優質資源 實現全國性戰略佈局

本集團今年上半年積極整合房地產業務，於引入戰略夥伴共同開發上海青浦F、G地塊及合資經營上海四季酒店後，進而實施資本運作，將上海城開集團59%權益注入上實城市開發，顯著提升其經營實力，創造協同效應。收購上實發展63.65%權益的交易亦已於今年七月完成，進一步壯大本集團的房地產投資規模。未來將通過一系列資產重組，逐步形成一個具規模及綜合競爭力的統一房地產業務經營平台。計及上實發展及青浦G地塊，本集團目前擁有的總建築面積達2,446萬平方米。



董事長報告書

本集團房地產的戰略發展將以住宅開發和商用物業持有經營並重的綜合發展模式，並以上海為中心；東部沿海、長江沿線；長三角、環渤海和中西部二、三線城市的發展佈局，致力在三至五年內進入國內房地產商的第一梯隊，並在商業地產領域發展處於國內領先地位。

消費品業務穩中有升 資產結構有效優化

南洋煙草本期間貫徹深化調整產品結構的策略，聚焦經營高附加值產品，努力降本增效和成功開拓業務市場，整體經營效益和盈利能力得以進一步提升。期內不斷完善營銷機制、開發精品產能，致力創造品牌優勢，使公司不斷進取並保持穩定的發展。

永發印務繼去年新增金屬包裝業務後，今年初進一步優化資產結構，全面退出毛利率相對較低的箱板紙行業，悉數出售所持河北永新紙業股權，永發印務除錄得 1.62 億港元的出售利潤外，更可騰出資源發展優勢印刷包裝業務，從而提高公司整體收益水平，實現業務穩定增長。

展望

本集團目前的房地產業務已形成規模，旗下收費公路及水務業務的發展表現理想，消費品業務持續取得穩定增長。本集團將堅持主營業務的發展戰略，並因應外部形勢緊抓國資重組和市場機遇，創造可持續增長佈局，為股東爭取更高回報。

在基建業務方面，本集團將繼續推進收費公路和水務領域的收購兼併，擴大投資規模；目前水資源投資存在巨大升值空間，本集團將致力打造水務發展平台，使充分發揮品牌和規模效益。

在房地產業務方面，本集團擁有大量優良且成本相對較低的土地儲備，並具備區域性綜合開發實力，未來將擇機注入更多優質項目，並通過資源整合，建造統一戰略運作平台。



董事長報告書

在消費品業務方面，南洋煙草調整產品結構成效顯著，並不懈推進技改項目；永發印務成功優化資產組合，提高產品整體毛利比重，預期本集團的消費品業務將維持平穩增長勢頭，並提供穩定現金流。

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

滕一龍
董事長

香港，二零一一年八月三十日

集團業務結構

於二零一一年八月三十日

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
	73.08%	亞洲水務有限公司(5GB SGX)
	60.4%	聯合潤通水務股份有限公司

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%	上海實業城市開發集團有限公司(563 HKSE)
	63.65%	上海實業發展股份有限公司(600748 SSE)
	100%	上海豐茂置業有限公司
	100%	上海豐啟置業有限公司
	10%	上海豐濤置業有限公司
酒店經營	10%	上海上實南洋大酒店有限公司

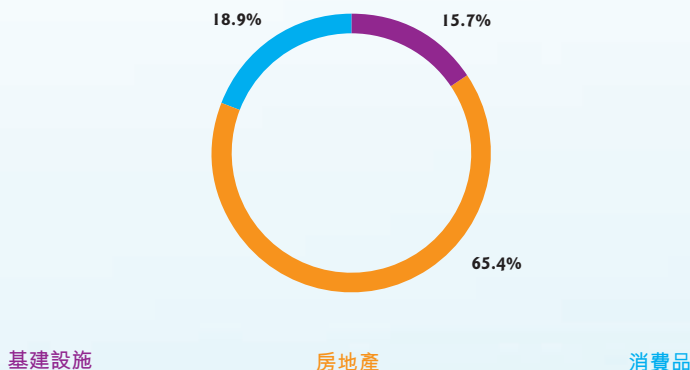
消費品

業務	集團所佔權益	公司名稱
煙草	100%	南洋兄弟煙草股份有限公司
印刷	93.44%	永發印務有限公司

業務回顧、討論與分析

截至二零一一年六月三十日止六個月，本集團未經審核營業額為55.28億港元，較去年同期下跌17.1%；股東應佔溢利為30.23億港元，在扣除去年出售醫藥業務所得出售利潤及盈利貢獻後，同比上升149.7%。本集團三大主營業務持續取得穩定增長，期內重組整合工作有序推進。

本集團主營業務的溢利貢獻



基礎設施

本期間，基建業務所提供的盈利貢獻為4.86億港元，同比上升17.8%，佔本集團業務淨利潤約15.7%。

滬寧高速二零一一年上半年的淨利潤為1.68億港元，同比上升35.8%。儘管期內路段受冰雪天氣和周邊地區水災等影響，但因同期亦受惠於私家車保有量持續增長和自駕遊增多，京滬高速公路(上海段)本期間通行費收入同比增長8.7%，為2.72億港元；車流量達1,626萬架次，同比增長4.8%。期內，公司圓滿通過全國幹線公路養護管理檢查(國檢)，並有效應對冰雪天氣及假日高峰，妥善處理鮮活農產品「綠色通道」的運行管理，確保了路段的暢通和通行費收入應收不漏。

路橋發展二零一一年上半年錄得淨利潤1.68億港元，較去年同期上升40.4%。滬昆高速公路(上海段)本期間通行費收入達4.13億港元，為歷年同期最高值，同比增長21.2%；車流量為1,684萬架次，同比增長14.5%，本期間，電子咭(ETC)通行車輛亦大幅增長1.3倍。隨著ETC客戶及大港、石湖蕩、新浜等站的ETC專用車道增加，收入將可進一步提高。期內公路國檢大大深化了道路養護管理和提升公共服務能力；上半年方程式一級賽事及節假期間亦妥善落實了排堵保暢措施。



業務回顧、討論與分析

本期間，上海申渝淨利潤為7,345萬港元，同比上升22.2%。滬渝高速公路（上海段）通行費收入和車流量均錄得增幅，此乃主要由於私家車保有量增長及高速公路周邊購物場所和旅遊景區的車輛有所上升。二零一一年上半年通行費收入為2.17億港元，車流量達1,497萬架次，較去年同期分別增長10.9%及9.9%。期內通過公路國檢有效提高了路段管養水平。今年五月，上海申渝通過對原有債務的重組，大大降低了公司財務費用。

二零一一年上半年，中環水務致力擴張市場規模，推進區域部署，並以市政水務為主，積極探索污泥處理、涉水地產、工業廢水等業務。本期間營業收入為5.28億港元，同比上升36.7%；淨利潤為2,144萬港元，同比下降47.9%，主要為若干政府補貼款及水費調整尚待落實。下半年公司將繼續堅持以利潤為中心，價值創造能力為導向，加強工程管理，努力提高項目收益，進一步推動業務拓展，探索盈利新增點。

亞洲水務於去年底公佈以每股0.06新加坡元進行供股集資，共配發1,217,789,975股，已於二零一一年第一季度完成，募集資金淨額達7,200萬新加坡元。亞洲水務本期間營業額為人民幣1.10億元，同比下降11.1%；淨利潤為人民幣741萬元，同比上升47.6%。期內公司取得突破，簽訂中國廣東省的除鹽水項目，合同金額約人民幣4,650萬元，乃在造紙行業取得的第一個項目。於本年七月，亞洲水務下屬企業簽約收購項目公司，以擁有溫嶺市垃圾焚爐發電BOT項目50%權益，收購總代價約人民幣1.20億元。

聯合潤通水務本期間各污水廠運營情況良好，自來水售水量亦維持較高水平。期內增加漯河及城西污水廠投入營運。二零一一年三月，聯合潤通水務出資人民幣3,000萬元，在湖南益陽市設立項目公司，負責益陽高新區東部新區污水處理廠BOT特許經營項目，一期處理規模為3萬噸／日，預計七月下旬動工。六月，項目公司濰坊市寒亭區聯合潤通水務有限公司亦開始運營，負責濰坊市寒亭區城鄉供水項目，日產能為6萬噸，公司佔51%股權。聯合潤通水務本期間營業額為1.91億港元，淨利潤4,489萬港元。

業務回顧、討論與分析

本集團水務項目截至二零一一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	中環水務所佔權益	項目進展
1 浙江湖州老虎潭水庫及引水工程項目	供水	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%	<ul style="list-style-type: none"> 項目已投入營運。 於年內將進行污水處理廠二期BOT特許權項目前期準備工作。
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%	項目已投入營運。
6 湖南湘潭河東污水處理工程項目	污水處理	10萬噸	100%	項目已投入營運。
7 福建廈門製水項目	製水	115.5萬噸	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	55%	項目已投入營運。
9 安徽蚌埠供水項目	供水	43萬噸	60%	項目已投入營運。
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 陝西咸陽製水項目	製水	30萬噸	100%	項目工程已竣工，尚待投入營運。
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	100%	<ul style="list-style-type: none"> 第一期供水項目已投入營運。 五花山水庫工程及城市污水處理廠已分別於二零一零年上半年開工，預計於二零一三年中竣工。 第三淨水廠供水工程已於二零一一年四月動工，預計於二零一三年中竣工。
14 黑龍江綏芬河城市污水工程項目	污水處理	2萬噸	100%	項目預計於二零一一年下半年投入營運。
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	亞洲水務所佔權益	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，正籌劃進行第二期工程。
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。
4 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，並已投入營運。
5 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。
6 湖北武漢黃陂供水項目	供水	15萬噸	100%	項目已投入營運，武湖水廠等其他設施尚待建設。
7 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。
8 湖北武漢盤龍污水處理項目	污水處理	2.25萬噸	100%	<ul style="list-style-type: none"> 項目第一階段目前正準備進入商業試運行。 第二階段尚待建設。
9 浙江台州污水處理項目	污水處理	1.25萬噸	100%	<ul style="list-style-type: none"> 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。
10 山西呂梁供水項目	供水	5.5萬噸	100%	項目已投入營運。
11 安徽蚌埠供水項目	供水	1萬噸	100%	項目已投入營運。
小計		101.5萬噸		

業務回顧、討論與分析

聯合潤通水務項目名稱	項目類型	日產能	聯合潤通水務 所佔權益	項目進展
1 山東濰坊市污水處理廠TOT項目	污水處理	10萬噸	100%	項目已投入營運。
2 山東濰坊市高新區污水處理廠BOT項目	污水處理	5萬噸	100%	項目已投入營運。
3 山東德州污水處理廠TOT項目	污水處理	10萬噸	100%	項目已投入營運。
4 廣東東莞大朗污水處理廠BOT項目	污水處理	10萬噸	100%	項目已投入營運。
5 廣西北流污水處理廠BOT項目	污水處理	4萬噸	100%	項目已投入營運。
6 湖南益陽污水處理廠BOT項目	污水處理	4萬噸	100%	項目已投入營運。
7 湖南桃江污水處理廠BOT項目	污水處理	2萬噸	100%	項目已投入營運。
8 山東棗莊嶧城區污水處理廠TOT+BOT項目	污水處理	4萬噸	100%	<ul style="list-style-type: none"> • 一期TOT項目已投入營運。 • 二期BOT項目已於二零一一年五月開工建設。
9 河南漯河城東污水處理廠BOT項目	污水處理	2萬噸	100%	項目已投入營運。
10 山東濰坊城西污水處理廠BOT項目	污水處理	4萬噸	100%	項目已投入營運。
11 湖南益陽高新區東部新區污水處理BOT項目	污水處理	3萬噸	100%	項目預計於二零一一年七月下旬動工。
12 山東濰坊市自來水項目	供水	32萬噸	68%	項目已投入營運。
13 山東濰坊市污水處理廠中水回用項目	中水回用	3.5萬噸	100%	項目已投入營運。
14 山東濰坊市寒亭區自來水項目	供水	6萬噸	51%	項目已投入營運。
小計		99.5萬噸		
總計		634.9萬噸		



業務回顧、討論與分析

房地產

房地產業務本期間為本集團帶來20.21億港元之盈利貢獻，較去年同期上升168.5%，佔本集團業務淨利潤約65.4%。本集團於二零一一年全力推進房地產重組整合，努力構建一個具規模及綜合競爭力的經營平台。

於今年二月，本公司公佈向周大福集團出售青浦土地F及G地塊的90%權益及上海四季酒店項目的77%權益，雙方共同開發上述土地及合資經營上海四季酒店，最終總代價分別約為人民幣24.32億元及11.64億港元。有關出售上述F地塊和上海四季酒店項目權益之交易已於今年六月底完成交割，共獲出售利潤約18.42億港元，有效盤活資金，共同合作項目亦得以盡快開展。出售青浦G地塊90%權益之交易預計於明年進行交割。

目前，本集團除持有上述F地塊10%權益外，仍自身擁有上海青浦土地D及E地塊，並通過上實發展間接持有青浦土地A、B及C地塊；G地塊尚待注入本集團。上述青浦土地共佔規劃總建築面積142.92萬平方米，將通過本集團自主開發和聯同戰略夥伴共同開發的綜合經營模式發展物業項目。上海四季酒店本期間缺少了上海世界博覽會的因素，加上國內營運成本持續上漲，上實南酒錄得虧損1,375萬港元。引入戰略夥伴後，預期將可提升酒店綜合競爭力，提高盈利水平。

本集團繼於去年完成收購在港上市公司上實城市開發（前稱中新地產）45.02%股權後，本公司於今年四月公佈向上實城市開發出售所持有之上海城開集團59%股權及轉讓應收股息人民幣3.95億元，總代價約61.10億港元。上實城市開發將向本集團配發約21.8億股新股，每股價格為2.8港元，以支付有關代價。交易尚待聯交所和證監會，以及上實城市開發的獨立股東批准。有關交易將可大大增強上實城市開發的經營實力，並同時創造協同效益及優化本集團房地產資產組合。

此外，本公司於去年八月公佈以人民幣51.30億元向母公司收購上海A股上市公司上實發展的63.65%股權，有關交易已於今年七月初完成，上實發展二零一一年之全年業績將根據合併會計法於下半年併入本集團帳目內。上實發展本期間錄得淨利潤人民幣2.28億元，營業額達人民幣17.36億元。截至二零一一年六月三十日止，上實發展共有20個項目，主要分佈於上海、湖州、哈爾濱、青島、泉州、重慶、成都及大理等城市，規劃總建築面積為597.26萬平方米，公司並擁有上海崇明島的優先開發權。是次收購將可增強本集團房地產業務的盈利基礎，進一步擴大本集團的土地儲備。



業務回顧、討論與分析

上海城開集團二零一一年上半年營業額為11.48億港元，淨利潤1.39億港元，同比分別下跌67.0%及52.1%。本期間銷售稍為放緩，銷售收入為10.41億港元，佔建築面積52,702平方米。上半年預售金額達6.80億港元，佔建築面積38,238平方米；租賃收入合計8,378萬港元。截至二零一一年六月底，上海城開集團擁有11個項目，規劃總建築面積達468.80萬平方米，並持有約77,056平方米的投資物業。本期間，上海城開集團以人民幣5億元的價格掛牌轉讓「玫瑰紳城」項目股權連同人民幣2.39億元債權權益；期內莘莊地鐵上蓋項目新獲取土地117,825平方米。今年七月，上海城開集團開創先河採用電子商務平台，推出旗下「游站」及小戶型精裝公寓「萬源城·尚郡」項目，開盤旋即創下熱賣佳績，以優質品牌驅動市場購買力。

自本集團去年中收購上實城市開發以來，對原有業務及管理平台進行整合重組，公司至今已大幅降低負債水平，並加速售樓進程。二零一一年上半年錄得營業額8.82億港元，同比下跌63.5%，期內房地產銷售收入為7.98億港元，銷售建築面積為110,000平方米，主要竣工及交房項目包括天津「老城廂」、長沙「森林海」、重慶「城上城」及北京「青年匯」，上半年租金收入3,287萬港元；淨利潤轉虧為盈，約5,670萬港元。本期間預售金額約5.21億港元。截至二零一一年六月三十日止，上實城市開發共有15個項目，主要分佈在北京、上海、天津、重慶、成都、西安、長沙及珠海等地，規劃總建築面積為約1,272萬平方米。

本集團於二零零九年投資的尚海灣項目本期間提供盈利貢獻約6,500萬港元。今年七月二十九日，本集團與恒盛地產達成協議以取代當年回購協議，公佈以同代價向恒盛地產出售該項目海外控股公司全部權益，交易將在滿足相關條件下於十二月一日或之前完成，並於香港支付代價。

業務回顧、討論與分析

本集團旗下主要物業發展項目截至二零一一年六月三十日止概況如下：

主要發展中物業

上海城開集團項目	房產類別	上海城開集團應佔權益	概約地盤面積	規劃總建築面積	本期間預售建築面積	累計已出售建築面積	預期落成日期
萬源城 上海市閔行區	住宅	90%	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)	8,598平方米	504,513平方米	2007年至 2015年， 分期落成
琨城帝景園 江蘇省昆山市	酒店、商業 及住宅	90%	205,017平方米	268,021平方米	2,343平方米	80,822平方米	2007年至 2014年， 分期落成
托斯卡納 湖南省長沙市	商業及住宅	55%	180,541平方米	202,425平方米	16,043平方米	113,021平方米	2006年至 2012年， 分期落成
常春藤·縵香小鎮 重慶市	住宅	55%	289,812平方米	203,588平方米	2,278平方米	21,335平方米	2009年至 2014年， 分期落成
游站 江蘇省昆山市	綜合用途	52%	34,223平方米	129,498平方米	8,976平方米	-	2009年至 2013年， 分期落成
上海中心·城開國際 無錫蠡湖經濟開發區	酒店及商業	100%	24,041平方米	191,660平方米	-	-	2009年至 2013年， 分期落成
上海晶城 上海市閔行區	住宅	100%	259,182平方米	604,620平方米	-	-	2009年至 2013年， 分期落成
上海晶杰 上海市莘莊鎮	住宅	100%	49,764平方米	125,485平方米	-	-	2010年至 2012年， 分期落成
小計			1,985,580平方米	3,032,666平方米			

業務回顧、討論與分析

上實城市開發項目	房產類別	上實城市開發 應佔權益	概約地盤面積	規劃總建築面積	本期間 預售建築面積	累計已 出售建築面積	預期落成日期
青年匯 北京市朝陽區	住宅及商業	100%	112,700 平方米	348,664 平方米	1,240 平方米	240,060 平方米	2007 年至 2013 年， 分期落成
後現代城 北京市朝陽區	住宅及商業	100%	121,499 平方米	523,833 平方米	-	453,279 平方米	整體已落成
鳳凰大廈 深圳市福田區	寫字樓、商業 及公寓	91%	11,038 平方米	106,190 平方米	-	69,841 平方米	整體已落成
西釣魚台嘉園 北京市海淀區	住宅及 酒店式公寓	90%	42,541 平方米	250,930 平方米	-	160,470 平方米	2007 年至 2013 年， 分期落成
老城廂 天津市南開區	住宅、商業、 寫字樓及酒店	100%	244,252 平方米	752,883 平方米	2,215 平方米	514,617 平方米	2006 年至 2013 年， 分期落成
九久青年城 上海市松江區	住宅及商業	100%	57,944 平方米	212,126 平方米	-	118,967 平方米	2009 年至 2012 年， 分期落成
滻灞半島 西安市滻灞生態區	住宅、商業 及酒店	71.5%	2,082,486 平方米	3,534,736 平方米	23,726 平方米	1,485,824 平方米	2008 年至 2014 年， 分期落成
城上城 重慶市九龍坡區	住宅、商業、 寫字樓及酒店	100%	120,014 平方米	785,225 平方米	5,557 平方米	255,907 平方米	2008 年至 2014 年， 分期落成
公園大道 四川省成都市溫江區	住宅及商業	100%	228,107 平方米	625,670 平方米	9,258 平方米	200,139 平方米	2011 年至 2014 年， 分期落成
森林海 湖南省長沙市望城區	住宅及商業	67%	667,749 平方米	895,705 平方米	30,765 平方米	195,471 平方米	2007 年至 2014 年， 分期落成
太原街 遼寧省瀋陽市和平區	酒店式公寓、 商業及酒店	80%	22,651 平方米	239,651 平方米	-	-	2012 年至 2014 年， 分期落成
小計			3,710,981 平方米	8,275,613 平方米			
總計			5,696,561 平方米	11,308,279 平方米			

業務回顧、討論與分析

主要未來發展物業

上海城開集團項目	房產類別	上海城開集團 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
徐家匯中心 上海市徐匯區	綜合用途	60%	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212,058平方米)	2012年至2018年， 分期落成
梅隴南方商務區 ^(註) 上海市閔行區	商業、酒店 及寫字樓	40%	87,327平方米	421,300平方米	規劃中
莘莊地鐵上蓋項目 上海市莘莊鎮	住宅	35%	117,825平方米	605,000平方米	2011年至2018年， 分期落成
小計			337,152平方米 ^(註)	1,655,300平方米 ^(註)	
上實城市開發項目	房產類別	上實城市開發 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
燕郊 河北省 燕郊經濟技術開發區	住宅、商業及酒店	100%	333,333平方米	666,600平方米	2012年至2014年， 分期落成
北辰 天津市宜興阜舊村	住宅、商業、 公寓及酒店	40%	1,115,476平方米	2,263,000平方米	2012年至2014年， 分期落成
梅隴南方商務區 ^(註) 上海市閔行區	商業、酒店 及寫字樓	25%	87,327平方米	421,300平方米	規劃中
淇澳島 廣東省珠海市唐家高新區	旅遊渡假酒店、 商業及高端住宅	100%	2,215,516平方米	1,090,000平方米	規劃中
小計			3,751,652平方米 ^(註)	4,440,900平方米 ^(註)	
本集團項目	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
朱家角鎮D地塊 上海市青浦區	別墅	100%	511,877平方米	255,939平方米	規劃中
朱家角鎮E地塊 上海市青浦區	別墅	100%	434,855平方米	217,428平方米	規劃中
朱家角鎮F地塊 上海市青浦區	別墅	10%	350,533平方米	175,267平方米	規劃中
小計			1,297,265平方米	648,634平方米	
總計			5,386,069平方米 ^(註)	6,744,834平方米 ^(註)	

註：上海梅隴南方商務區項目乃由包括上海城開集團與上實城市開發的聯合體競投取得的項目，兩家公司分別佔該項目權益的40%及25%，項目總計面積出現重疊計算。

業務回顧、討論與分析

主要投資物業

上海城開集團項目	房產類別	上海城開集團應佔權益	規劃總建築面積
上海城開國際大廈 上海市徐滙區	寫字樓	100%	45,420平方米
匯民商廈 上海市徐滙區	商業	100%	14,235平方米
其他 上海市	商業及寫字樓	100%	17,401平方米
小計			77,056平方米
上實城市開發項目	房產類別	上實城市開發應佔權益	規劃總建築面積
老城廂 天津市南開區	住宅、商業、寫字樓及酒店	100%	36,863平方米
九久青年城 上海市松江區	公寓及寫字樓	100%	16,349平方米
城上城 重慶市九龍坡區	住宅、商業、寫字樓及酒店	100%	158,584平方米
鳳凰大廈 深圳市福田區	寫字樓	91%	1,048平方米
小計			212,844平方米 ^(註)
總計			289,900平方米

註：此數字已包含在「主要發展中物業」表內。



業務回顧、討論與分析

消費品

消費品業務二零一一年上半年錄得盈利5.85億港元，同比上升44.5%，佔本集團業務淨利潤約18.9%。

南洋煙草業績持續錄得增長，「紅雙喜」品牌香煙總銷量同比上升9.5%。期內調整產品結構和價格取得成效，控制成本措施對沖了部分煙葉及物料成本的上漲，各市場銷售良好，為公司創利作出積極貢獻。本期間營業額及淨利潤分別錄得12.26億港元及3.59億港元，較去年同期上升16.3%及11.4%。期內積極開拓海外市場，技改項目順利推進，元朗倉庫項目預期於今年第三季度竣工，並投入使用。

永發印務本期間生產經營保持穩定增長，營業收入為12.10億港元，同比下降10.1%，主要為出售箱板紙業務而減少營業收入所致；淨利潤為2.45億港元，同比上升186.8%。期內包裝印刷業務發展穩定。公司積極承接市場訂單，煙類及酒類包裝業務對外開拓有良好進展；供應予南洋煙草的金屬製罐及印刷包裝業務銷售亦持續增長。由於箱板紙行業相對波動，本集團於今年一月已將持有的河北永新紙業78.13%權益悉數出售，代價為人民幣5.64億元，交易已於本年五月底完成，永發印務並錄得1.62億港元之出售利潤，同時得以優化公司資產結構。

財務回顧

主要數據

	二零一一年 未經審核 截至六月三十日止六個月	二零一零年 十二月三十一日	變幅 %
業績			
營業額(千港元)	5,527,959	6,664,369	-17.1
本公司擁有人應佔溢利(千港元)	3,022,668	4,437,230	-31.9
每股盈利—基本(港元)	2.80	4.11	-31.9
每股股息—中期(港仙)	50	50	-
股息派發比率	17.9%	12.2%	
利息覆蓋倍數(註(a))	15.1 倍	13.3 倍	
財務狀況			
資產總額(千港元)	96,998,157	87,830,776	10.4
本公司擁有人應佔權益(千港元)	32,560,366	29,759,998	9.4
每股資產淨值(港元)	30.15	27.56	9.4
淨負債比率(註(b))	52.66%	29.39%	
總負債對總資金(註(c))	39.99%	36.71%	
已發行股數(股)	1,079,785,000	1,079,785,000	

註(a)：(除稅、利息支出、折舊及攤銷前利潤)/利息支出

註(b)：(附息借貸—現金)/本公司擁有人應佔權益

註(c)：附息借貸/(本公司擁有人應佔權益+非控制股東權益+附息借貸)

註：本公司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」，於二零一零年醫藥業務被列為非持續經營業務。

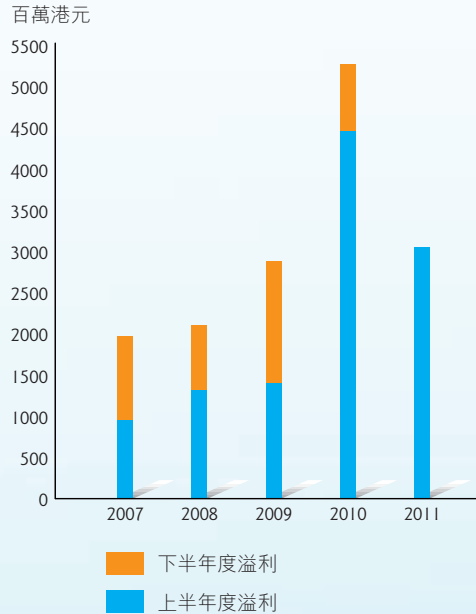
財務回顧

一 財務業績分析

1 本公司擁有人應佔溢利

截至二零一一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30億2,267萬港元，較二零一零年同期減少14億1,456萬港元或約31.9%。

扣除去年同期完成出售醫藥業務帶來的淨利潤，本集團錄得本公司擁有人應佔溢利較二零一零年同期增加18億1,221萬港元或約149.7%，增長主要來自基礎設施及房地產業務。



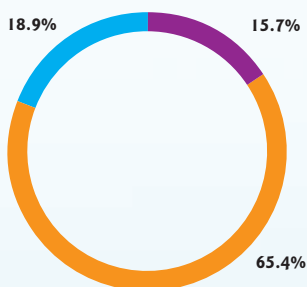
2 各業務溢利貢獻

二零一一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：

	二零一一年 截至六月三十日止六個月 千港元	二零一零年 未經審核 截至六月三十日止六個月 千港元	變幅 %
持續經營			
基礎設施	485,940	412,615	17.8
房地產	2,020,983	752,813	168.5
消費品	584,581	404,468	44.5
非持續經營			
醫藥	-	3,226,774	-100.0

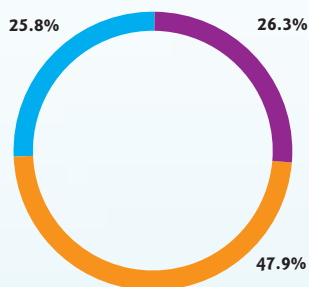
財務回顧

2011年上半年度



基建設施

2010年上半年度



房地產

消費品

本期間基建設施業務的淨利潤約4億8,594萬港元，佔業務淨利潤15.7%，同比增長17.8%。利潤增長主要是三條高速公路錄得不同程度的自然性增長，加上去年新增投資聯合潤通水務提供的利潤貢獻所帶動。期內，因應解除了中環水務回購上實基建所持亞洲水務權益的協議，本集團持有亞洲水務權益增加至控制性股權，開始合併其業績及錄得一次性收購折讓收益約3,772萬港元。

房地產業務錄得利潤約20億2,098萬港元，佔業務淨利潤65.4%，與去年同期比較大幅增加12億6,817萬港元，主要因本期間完成出售青浦土地F地塊90%權益獲利11億2,533萬港元及完成出售上海四季酒店77%權益獲利7億1,699萬港元。至於上海城開集團受本期間只有少量交樓結轉銷售的影響，同比去年利潤貢獻減少，再加上尚海灣項目的投資收益同比減少，抵銷房地產業務期內盈利的增幅。

本期間消費品業務的淨利潤為5億8,458萬港元，佔業務淨利潤18.9%。淨利潤同比上升1億8,011萬港元，增幅達44.5%，主要因南洋煙草期內持續透過產品結構調整及價格取得成效，春節旺季對高端產品相對有利，令銷售量比去年同期上升9.54%，平均單箱銷售價同比上升6.16%，淨銷售增加16.29%。期內永發印務旗下的包裝印刷業務發展穩定，因完成出售箱板紙業務而獲得應佔利潤約1.5億港元。

醫藥業務於二零一零年二月中旬完成出售，去年同期錄得出售利潤31億9,849萬港元及錄得一個月的應佔利潤2,828萬港元。

各業務於二零一一年上半年度的經營情況及進展已詳載於《業務回顧、討論與分析》內。

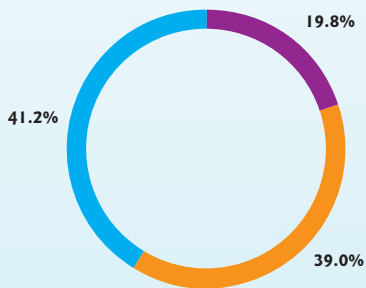
財務回顧

3 營業額

本集團於二零一一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：

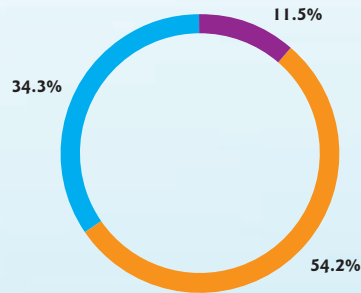
	二零一一年 截至六月三十日止六個月 千港元	二零一零年 未經審核 截至六月三十日止六個月 千港元	變幅 %
基建設施	1,092,022	762,191	43.3
房地產	2,156,669	3,614,801	-40.3
消費品	2,279,268	2,287,377	-0.4
	5,527,959	6,664,369	-17.1

2011年上半年度



基建設施

2010年上半年度



房地產

消費品

二零一一年上半年營業收入約為55億2,796萬港元，較去年同期下跌17.1%，主要因房地產業務的交樓結轉物業銷售金額較去年同期減少，抵銷基建設施業務受新合併聯合潤通水務及亞洲水務營業收入的增幅。

雖然房地產因新增去年6月完成收購併上實城市開發物業銷售而令營業額同比增加，但是上海城開集團交樓結轉物業主要為貨尾單位，營業額同比大幅下跌。上海城開集團期內只結轉四個項目的少量住宅物業貨尾單位售樓收入，包括萬源城D地塊「朗郡」單位18,166平方米、B地塊「御溪」別墅單位1,290平方米及E地塊貨尾單位4,657平方米、昆山「琨城帝景園」2套別墅及7套高層單位共1,946平方米、長沙「托斯卡納」2,203平方米及新項目重慶「常春藤

財務回顧

緹香小鎮]3,056平方米；而上實城市開發同樣期內結轉現有項目的少量貨尾單位售樓收入。

基建設施業務營業額同比上升，主要因滬昆高速的通行費收入在改擴建竣工下錄得可觀增幅，加上去年11月完成收購聯合潤通水務合併其上半年營業額及第二季度持有亞洲水務控制性股權並開始合併其營業額所致。

消費品營業額方面，南洋煙草保持平穩增長，但因永發印務上半年完成出售旗下河北永新紙業而令永發印務銷售同比減少所抵銷。

4 除稅前溢利

(1) 毛利率

本期間的毛利率為40.4%，較去年同期毛利率35.8%，上升4.6個百分點。毛利率的上升主要是本期間房地產業務結轉銷售的物業均為毛利相對較高的商品房。

(2) 淨投資收入

投資收入較去年同期減少，主要是尚海灣項目本期間只帶來約6,500萬港元的投資收益。

(3) 其他收入

其他收入較去年同期增加，主要是投資物業公允值變動增加4億8,954萬港元。

(4) 分佔合營企業業績

本集團分佔合營企業業績大幅下跌，主要因去年同期完成收購亞洲水務的股權獲得分佔折讓溢利約7,600萬港元，而本期間沒有類似收益。

(5) 出售持有物業權益之附屬公司權益之溢利及出售其他附屬公司及一家聯營公司權益之淨溢利

本集團於本期間完成出售青浦土地F地塊90%權益錄得稅前出售利潤約12億6,159萬港元。期內完成出售上海四季酒店77%權益及全部河北永新紙業78.13%權益，共錄得9億8,645萬港元的稅前出售利潤。

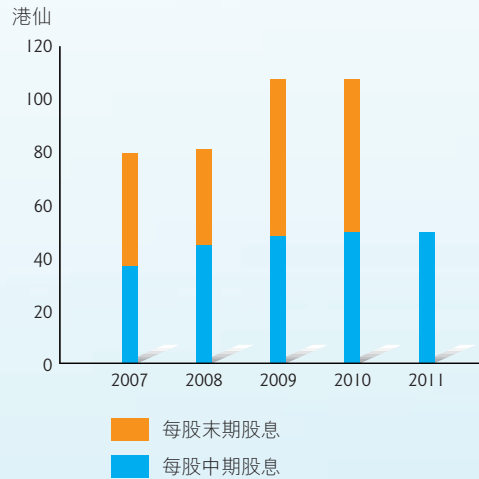
財務回顧

(6) 以折讓購併附屬公司權益之溢利及可供出售之投資之減值損失

期內，因應解除了中環水務回購上實基建所持亞洲水務權益的協議，本集團持有亞洲水務權益增加至控制性股權，並錄得折讓溢利約3,772萬港元；去年同期則完成收購上實城市開發45.02%股權，錄得折讓溢利3億6,106萬港元。去年可供出售之投資之減值損失為按公允值提取的減值。

5 股息

本集團繼續採取穩定的派息政策，董事會決議派發中期股息每股50港仙，維持與二零一零年相同中期股息每股50港仙。

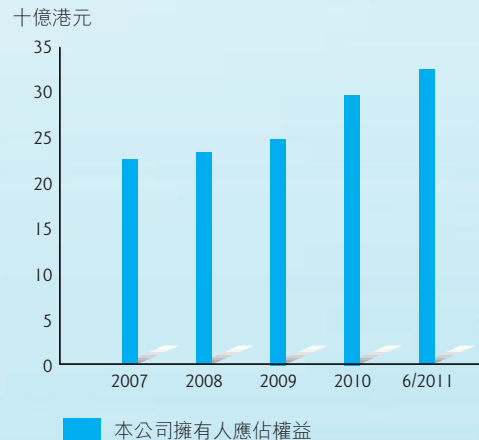


二 集團財務狀況

1 資本及本公司擁有人應佔權益

於二零一一年六月三十日，本集團已發行股份共1,079,785,000股，與二零一零年度末的股份數目相同。

受上半年度錄得溢利的影響，在扣減本期間內實際派發的股息，本集團於二零一一年六月三十日的本公司擁有人應佔權益達325億6,037萬港元。



財務回顧

2 債項

(1) 借貸

本集團於去年透過一家全資附屬公司SIHL Finance Limited獲得兩項合計52億港元的銀團貸款額度。本公司於本期間簽定人民幣10億元的銀行雙邊貸款額度，用於下屬企業的債務再融資。兩項貸款額度已於本期間提取並用於原有債務的再融資。

於二零一一年六月三十日，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297億8,284萬港元(二零一零年十二月三十一日：240億697萬港元)，其中76.9%(二零一零年十二月三十一日：70.0%)為無抵押擔保的信貸額度。

(2) 資產抵押

於二零一一年六月三十日，本集團下列資產已作抵押以取得給予本集團一般的信貸額度：

- (a) 帳面值合共為5,640,651,000港元(二零一零年十二月三十一日：2,614,606,000港元)的投資物業；
- (b) 帳面值合共為62,611,000港元(二零一零年十二月三十一日：66,130,000港元)的廠房及機器；
- (c) 帳面值合共為130,610,000港元(二零一零年十二月三十一日：128,199,000港元)的租賃土地及樓宇；
- (d) 貿易應收款項為25,512,000港元(二零一零年十二月三十一日：無)；
- (e) 帳面值合共為3,746,401,000港元(二零一零年十二月三十一日：5,122,497,000港元)的持有作出售之發展中物業；
- (f) 帳面值合共為24,097,000港元(二零一零年十二月三十一日：38,536,000港元)的持有作出售之物業；
- (g) 兩條收費公路經營權為10,644,314,000港元(二零一零年十二月三十一日：10,594,414,000港元)；
- (h) 帳面值合共為546,859,000港元(二零一零年十二月三十一日：175,560,000港元)的服務特許權安排應收款項；及
- (i) 帳面值合共為385,718,000港元(二零一零年十二月三十一日：108,862,000港元)的銀行存款。



財務回顧

此外，於二零一一年六月三十日，本公司之一家附屬公司上實城市開發就其一家聯營公司之權益向該聯營公司持有之一個房地產項目作出抵押，上實城市開發須負責支付該項目撥付修繕及重置費用之超額部分。

(3) 或然負債

於二零一一年六月三十日，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物業買家使用之銀行信貸額度向銀行分別提供約5億100萬港元及31億8,200萬港元(二零一零年十二月三十一日：5億5,000萬港元及32億6,400萬港元)的擔保。

3 資本性承諾

於二零一一年六月三十日，本集團已簽約的資本性承諾為55億6,205萬港元(二零一零年十二月三十一日：182億2,695萬港元)，主要涉及業務發展及固定資產的投資。本集團有充足的內部資源或透過借貸市場渠道，以支付其資本性開支。

4 銀行結存及短期投資

本集團於二零一一年六月三十日持有銀行結存及短期投資分別約126億3,535萬港元(二零一零年十二月三十一日：152億6,156萬港元)及7億1,384萬港元(二零一零年十二月三十一日：1億4,471萬港元)。銀行結存的美元和其他外幣、人民幣及港元的比例分別為6%、71%及23%(二零一零年十二月三十一日：6%、64%及30%)。短期投資中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公司發展對資金的需求，尋求優化資本結構的機會。

三 財務風險管理政策

1 貨幣風險

本集團的業務主要集中在中國和香港特別行政區，面對的外匯風險主要是美元、港元和人民幣的匯率波動。本集團一直關注這些貨幣的匯率波動及市場趨勢，由於港元和人民幣均執行有管理的浮動匯率制度，故此在檢視目前面對的風險後，本期間並沒有簽訂任何旨在減低外匯風險的衍生工具合約。但管理層會監控外幣風險，並將於有需要時考慮對沖重大外幣風險。



財務回顧

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，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。貿易及其他應收款項於結算日在資產負債表中為已扣除壞帳準備的淨額，而壞帳準備是根據本集團的會計政策或基於以往經驗預期可收回的現金流有產生虧損的可能便需要作出減值。

至於為控制庫務操作的信貸風險，本集團的銀行結存及現金、證券和債券投資均必須在具信譽的金融機構存放及進行交易，持有的證券和債券投資在流通量及信貸評級等方面均有嚴格的要求及限制，以減低財務投資的信貸風險。

4 股價風險

本集團及本公司透過其分類為可供出售之投資或於損益中按公允值列帳之金融資產的股本證券投資面對股價風險。管理層透過持有包括具有不同風險之投資組合以控制風險。本集團及本公司的股價風險主要集中於香港聯合交易所及上海交易所所報之股本工具價格。此外，管理層聘用特別小組監控價格風險，並將於有需要時考慮對沖該等風險。

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六十二頁的中期財務資料，包括上海實業控股有限公司(「本公司」)及其附屬公司於二零一一年六月三十日的簡明綜合財務狀況表與相關的截至該日止六個月期間的簡明綜合收益表、簡明綜合全面收益表、簡明綜合權益變動表和簡明綜合現金流量表以及若干附註解釋。《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》要求上市公司必須符合上市規則中的相關規定和香港會計師公會頒佈的《香港會計準則》第34號「中期財務報告」的規定編製中期財務資料報告。本公司董事須負責根據《香港會計準則》第34號編製及呈列中期財務資料。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。中期財務資料的審閱工作包括向負責財務及會計事項的人員詢問，並實施分析和其他審閱程序。由於審閱的範圍遠較按照《香港審計準則》進行審核的範圍為小，所以不能保證我們會注意到在審核中可能會被發現的所有重大事項。因此我們不會發表審核意見。

結論

根據我們的審閱工作，我們並沒有注意到任何事項，使我們相信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
二零一一年八月三十日

簡明綜合收益表

截至二零一一年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一一年 千港元 (未經審核)	二零一零年 千港元 (未經審核)
持續業務			
營業額	3	5,527,959	6,664,369
銷售成本		(3,295,005)	(4,276,746)
毛利		2,232,954	2,387,623
淨投資收入		174,880	286,135
其他收入		820,895	130,724
銷售及分銷費用		(375,112)	(402,792)
行政費用		(740,182)	(384,645)
財務費用		(322,108)	(193,557)
分佔合營企業業績		30,567	109,903
分佔聯營公司業績		20,551	12,309
以折讓購併附屬公司權益之溢利	19	37,718	361,060
出售持有物業權益之附屬公司權益之溢利	20	1,261,588	-
出售其他附屬公司及一家聯營公司權益之淨溢利	4	949,791	-
可供出售之投資之減值損失		-	(284,224)
除稅前溢利		4,091,542	2,022,536
稅項	5	(935,082)	(596,244)
持續業務期間溢利		3,156,460	1,426,292
非持續業務			
非持續業務期間溢利		-	3,269,339
期間溢利	6	3,156,460	4,695,631
期間溢利歸屬於			
— 本公司擁有人		3,022,668	4,437,230
— 非控制股東權益		133,792	258,401
		3,156,460	4,695,631
每股盈利	8	港元	港元
持續及非持續業務			
— 基本		2.80	4.11
— 攤薄		2.80	不適用
持續業務			
— 基本		2.80	1.12
— 攤薄		2.80	不適用

簡明綜合全面收益表

截至二零一一年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 千港元 (未經審核)	二零一零年 千港元 (未經審核)
期間溢利	3,156,460	4,695,631
其他全面收益(支出)		
折算海外業務匯兌差額		
— 附屬公司	736,124	2,668
— 合營企業	23,024	—
— 聯營公司	10,917	—
可供出售之投資之公允值調整	(24,872)	(98,458)
可供出售之投資之減值損失	—	194,524
現金流量對沖溢利	2,458	580
終止對沖關係時重分之對沖儲備	8,254	—
出售附屬公司權益／持作出售之出售組別時重分之其他全面收益	(177,736)	(344,654)
期間其他全面收益(支出)	578,169	(245,340)
期間全面收益總額	3,734,629	4,450,291
全面收益總額歸屬於		
— 本公司擁有人	3,355,488	4,191,890
— 非控制股東權益	379,141	258,401
	3,734,629	4,450,291

簡明綜合財務狀況表

於二零一一年六月三十日

	附註	二零一一年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一零年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
非流動資產			
投資物業	9	5,909,271	5,221,079
物業、廠房及設備	9	2,557,161	2,680,953
已付土地租金－非流動部份		106,739	386,496
收費公路經營權		14,330,087	14,289,125
其他無形資產	10	1,143,521	560,922
於合營企業權益	11	1,682,281	1,204,498
於聯營公司權益	11	1,881,602	584,891
投資	12	608,960	3,192,154
服務特許權安排應收款項－非流動部份		1,508,751	897,284
應收代價款項	20	563,236	–
採購物業、廠房及設備之已付訂金		70,612	55,092
收購附屬公司之已付訂金	24(iii)	6,157,669	–
受限制之銀行存款		79,968	76,476
遞延稅項資產		250,957	144,700
		36,850,815	29,293,670
流動資產			
存貨	13	40,245,552	36,655,225
貿易及其他應收款項	14	3,242,376	3,564,038
已付土地租金－流動部份		15,552	13,737
投資	12	3,502,188	144,710
服務特許權安排應收款項－流動部份		146,410	224,821
預付稅項		345,601	482,210
作抵押之銀行存款		385,718	108,862
短期銀行存款		2,386,764	3,060,563
銀行結存及現金		9,862,869	12,092,133
		60,133,030	56,346,299
分類為持作出售資產	21	14,312	2,190,807
		60,147,342	58,537,106

簡明綜合財務狀況表

於二零一一年六月三十日

	附註	二零一一年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一零年 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	15	7,673,778	7,388,742
物業銷售之客戶訂金	16	9,615,020	9,831,780
可換股票據		-	2,607
衍生財務工具－認股權證	17	7,854	16,600
應付稅項		2,895,238	2,296,945
銀行及其他貸款	18	7,770,011	9,516,906
		27,961,901	29,053,580
與分類為持作出售資產直接相關的負債	21	3,199	1,033,800
		27,965,100	30,087,380
流動資產淨值			
		32,182,242	28,449,726
資產總值減流動負債			
		69,033,057	57,743,396
股本及儲備			
股本		107,979	107,979
股本溢價及儲備		32,452,387	29,652,019
本公司擁有人應佔權益			
非控制股東權益		32,560,366	29,759,998
		12,130,449	11,622,046
總權益			
		44,690,815	41,382,044
非流動負債			
大修撥備		79,921	74,579
高級票據	17	3,061,066	3,071,744
銀行及其他貸款	18	17,536,327	9,597,238
遞延稅項負債		3,664,928	3,617,791
		24,342,242	16,361,352
總權益及非流動負債			
		69,033,057	57,743,396

簡明綜合權益變動表

截至二零一一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	股本溢價	購股權儲備	股本贖回儲備	其他儲備	其他儲備	合併儲備	對沖儲備	投資重估儲備	換算儲備	中區法定儲備	保留溢利	一家上市附屬公司			總額		
													可換股票據	上市附屬公司儲備	分佔附屬公司淨資產		小計	總額
千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元		
於二零一零年一月一日(經審核)	107,977	13,344,886	4,091	1,071	13,668	2,944	(1,536,780)	(15,013)	(36,528)	1,802,704	477,084	10,735,146	24,901,250	-	-	9,196,106	9,196,106	34,097,356
期間溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4,437,230	4,437,230	-	-	258,401	258,401	4,695,631
折算附屬公司海外業務匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,668	-	-	2,668	-	-	-	-	2,668
可供出售之投資之公允價值調整	-	-	-	-	-	-	-	-	(98,458)	-	-	-	(98,458)	-	-	-	-	(98,458)
可供出售之投資之減值損失	-	-	-	-	-	-	-	-	194,524	-	-	-	194,524	-	-	-	-	194,524
現金流量對沖溢利	-	-	-	-	-	-	580	-	-	-	-	-	580	-	-	-	-	580
出售持作出售之出售組別時之重估	-	-	-	-	-	-	-	(80,212)	(264,442)	-	-	-	(344,654)	-	-	-	-	(344,654)
期間全面收益(支出)總額	-	-	-	-	-	-	580	15,854	(261,774)	-	-	4,437,230	4,191,890	-	-	258,401	258,401	4,450,291
儲備調整	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	48,447	(48,447)	-	-	-	-	-	-
非控制股東權益之注資款	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	60,649	60,649	60,649
已付非控制股東權益股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(100,512)	(100,512)	(100,512)
收購受同一控制下附屬公司	-	-	-	-	-	-	(156,988)	-	-	-	-	-	(156,988)	-	-	-	-	(156,988)
收購一家附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,580	227,080	4,388,075	4,617,735	4,617,735
收購一家附屬公司額外權益	-	-	-	-	-	262	-	-	-	-	-	-	262	-	-	(26,178)	(26,178)	(25,916)
出售持作出售之出售組別	-	-	(4,091)	-	-	-	14,255	-	-	-	(157,302)	156,616	9,478	-	-	(2,995,913)	(2,995,913)	(2,986,435)
已付股息(附註7)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(647,859)	(647,859)	-	-	-	-	(647,859)
於二零一零年六月三十日(未經審核)	107,977	13,344,886	-	1,071	13,668	3,206	(1,679,513)	(14,433)	(20,674)	1,540,930	368,229	14,632,686	28,298,033	2,580	227,080	10,780,628	11,010,288	39,308,321

簡明綜合權益變動表

截至二零一一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	股本溢備 千港元	儲備 千港元	股本 千港元	其他 千港元 (附註5)	其他儲備 千港元 (附註5)	合併儲備 千港元 (附註5)	對沖儲備 千港元	投資 千港元	換算儲備 千港元	中國 法定儲備 千港元 (附註6)	保留溢利 千港元	一家上市 附屬公司		分佔 附屬公司 淨資產 千港元	小計 千港元	總額 千港元	
													可換股票據 千港元	上市附屬 公司溢餘 千港元				
於二零一一年一月一日(經審核)	107,979	13,345,715	44,341	1,071	13,668	3,206	(1,679,513)	(10,712)	89,857	2,439,348	373,671	15,031,267	29,759,998	20	63,743	11,558,283	11,622,046	41,382,044
期間溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,022,668	3,022,668	-	-	133,792	133,792	3,156,460	
折算海外業務匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- 附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	490,775	-	-	490,775	-	-	245,349	245,349	736,124	
- 合營企業	-	-	-	-	-	-	-	-	23,024	-	-	23,024	-	-	-	-	23,024	
- 聯營公司	-	-	-	-	-	-	-	-	10,917	-	-	10,917	-	-	-	-	10,917	
可供出售之投資之公允價值調整	-	-	-	-	-	-	-	(24,872)	-	-	-	(24,872)	-	-	-	-	(24,872)	
現金溢餘對沖溢利	-	-	-	-	-	-	2,458	-	-	-	-	2,458	-	-	-	-	2,458	
重分至權益	-	-	-	-	-	-	-	8,254	-	-	-	8,254	-	-	-	-	8,254	
出售附屬公司權益時之重分(附註20)	-	-	-	-	-	-	-	-	(112,606)	-	-	(112,606)	-	-	-	-	(112,606)	
出售待作出售之出售組別時之重分(附註21)	-	-	-	-	-	-	-	-	(65,130)	-	-	(65,130)	-	-	-	-	(65,130)	
期間全面收益(支出)總額	-	-	-	-	-	-	10,712	(24,872)	346,980	-	3,022,668	3,355,468	-	-	379,141	379,141	3,734,629	
確認以股份為基準之付款支出 儲備調整	-	-	34,282	-	-	-	-	-	-	-	-	34,282	-	12,852	-	12,852	47,134	
非控制股東權益之注資款	-	-	-	-	-	-	-	-	-	45,949	(45,949)	-	-	-	-	-	-	
已付非控制股東權益股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(332,985)	(332,985)	(332,985)	
收購一家附屬公司(附註19)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	15,323	503,860	519,183	519,183	
從上實集團收購一家合營企業	-	-	-	-	(9,384)	-	-	-	-	-	-	(9,384)	-	-	-	-	(9,384)	
收購一家附屬公司額外權益	-	-	-	-	3,634	-	-	-	359	-	-	3,993	-	-	(182,253)	(182,253)	(178,260)	
被認為出售一家附屬公司權益	-	-	-	-	1,988	-	-	-	-	-	-	1,988	-	-	-	-	1,988	
出售附屬公司權益(附註20)	-	-	-	-	38,167	-	-	-	-	-	-	38,167	-	-	(76,931)	(76,931)	(38,764)	
出售待作出售之出售組別(附註21)	-	-	-	-	2,100	-	-	-	-	-	-	2,100	-	-	(150,385)	(150,385)	(148,285)	
收購回一家上市附屬公司可換股 票據時轉至保留溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9	9	(20)	-	11	(9)	-	
已付股息(附註7)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(626,275)	(626,275)	-	-	-	-	(626,275)	
於二零一一年六月三十日(未經審核)	107,979	13,345,715	78,623	1,071	53,935	(556)	(1,679,513)	-	65,085	2,786,687	419,620	17,381,720	32,560,366	-	91,918	12,038,531	12,130,449	44,690,815

簡明綜合權益變動表

截至二零一一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公司及其附屬公司（統稱「本集團」）之聯營公司／合營企業。
- (ii) 於二零一零年一月一日的其他儲備乃於收購上海星河數碼投資有限公司（「星河數碼」）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額。

截至二零一一年六月三十日止六個月，本集團以額外注資款人民幣326,777,000元（相當於393,423,000港元）投入星河數碼，進一步收購星河數碼30% 權益。於注資完成後，星河數碼為本集團合營企業，而上實集團繼續持有其另外50% 權益。注資款項與本集團於注資後分佔星河數碼額外權益之間9,384,000港元之差額於其他儲備內確認為權益交易。星河數碼為一家投資控股公司，持有多項上市投資及其資產淨值之帳面值與其相對之公允值相約。

本集團同時對於現有附屬公司擁有權益之其他變動如並無導致本集團失去對該等附屬公司之控制權，作為權益交易處理及確認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之任何差額於其他儲備內。

- (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額。
- (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要求而計提之儲備。

簡明綜合現金流量表

截至二零一一年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一一年 千港元 (未經審核)	二零一零年 千港元 (未經審核)
經營業務之現金流出淨值		(3,129,844)	(2,462,686)
投資業務之現金(流出)流入淨值：			
收購附屬公司之已付訂金		(6,157,669)	-
注資一家聯營公司		(1,186,935)	-
注資一家合營企業		(393,423)	-
存放於一家合營企業之委託理財基金	14	(361,185)	-
購買物業、廠房及設備		(311,545)	(245,935)
收購附屬公司	19	696,802	18,775
出售其他附屬公司(扣除所出售現金及等同現金項目淨值)	20	589,041	-
出售持作出售之出售組別(扣除所出售現金及等同現金項目淨值)	21	533,040	3,243,062
出售持有物業權益之附屬公司(扣除所出售現金及等同現金項目淨值)	20	474,778	-
減少(增加)銀行存款		464,560	(190,463)
中國投資項目之賣方之還款	14	436,424	620,173
已收利息		424,628	411,344
出售投資物業所得款項		113,637	-
出售一家聯營公司權益所得款項		5,462	-
收購受同一控制下附屬公司		-	(1,595,350)
其他投資現金流		1,075,995	(33,818)
		(3,596,390)	2,227,788
融資業務之現金流入淨值：			
銀行及其他貸款籌集		7,789,786	6,447,328
非控制股東權益之注資款		339,790	60,649
償還銀行及其他貸款		(2,071,489)	(1,756,610)
已付股息		(626,275)	(647,859)
已付利息		(340,686)	(222,862)
已付非控制股東權益股息		(332,985)	(100,512)
徐匯區國資委及其附屬公司之(還款)借款	15	(304,931)	64,931
收購附屬公司額外權益		(3,343)	(25,916)
其他融資現金流		(2,604)	-
		4,447,263	3,819,149

簡明綜合現金流量表

截至二零一一年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 千港元 (未經審核)	二零一零年 千港元 (未經審核)
現金及等同現金項目之淨(減少)增加	(2,278,971)	3,584,251
於一月一日之現金及等同現金項目	12,144,179	11,412,868
於六月三十日之現金及等同現金項目	9,865,208	14,997,119
即為：		
銀行結存及現金	9,862,869	14,997,119
分類為持作出售資產之銀行結存及現金	2,339	-
	9,865,208	14,997,119

簡明綜合財務報表附註

截至二零一一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. 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，截至二零一一年六月三十日止六個月之簡明綜合財務報表所採用的會計政策及計算方法與編製本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一零年十二月三十一日止年度之年度財務報表所遵循的一致。

於本中期期間，本集團首次應用以下由香港會計師公會頒佈之新訂或經修訂準則、修訂本及詮釋(「新訂或經修訂香港財務報告準則」)：

- 二零一零年頒佈之「香港財務報告準則之改進」
- 香港會計準則第24號(二零零九年經修訂)「關連方披露」
- 香港會計準則第32號修訂本「供股分類」
- 香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第14號修訂本「最低資金要求之預付款項」
- 香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第19號「以股本工具撇減金融負債」

香港會計準則第24號「關連方披露」(二零零九年經修訂)

本集團於本期間首次全面應用香港會計準則第24號「關連方披露」(二零零九年經修訂)。應用香港會計準則第24號(二零零九年經修訂)導致以下兩個範疇上關連方披露的改變：

- (a) 本公司於香港會計準則第24號(二零零九年經修訂)中被定義為政府關聯實體。香港會計準則第24號(二零零九年經修訂)對於政府關聯實體在披露要求方面給予了部份豁免，而前版香港會計準則第24號對於政府關聯實體並未包含特別豁免。於香港會計準則第24號(二零零九年經修訂)項下，本集團在香港會計準則第24號(二零零九年經修訂)第十八段就有關與(a)對本集團擁有控制權、共同控制權或有重大影響的政府機構及(b)同受相同政府機構擁有控制權、共同控制權或有重大影響的其他實體所發生的關連方交易及餘額(包括承諾)之披露要求上獲得豁免。而在有關該等交易及餘額上，香港會計準則第24號(二零零九年經修訂)要求本集團披露(a)每筆個別重大交易的性質及金額，及(b)就共同(而非個別)屬重大的交易而言，在質量或數量上影響程度的說明。

簡明綜合財務報表附註

截至二零一一年六月三十日止六個月

2. 主要會計政策(續)

香港會計準則第24號「關連方披露」(二零零九年經修訂)(續)

(b) 此外，香港會計準則第24號(二零零九年經修訂)修訂了關連方的定義，但應用上對本集團無重大影響。

香港會計準則第24號(二零零九年經修訂)要求進行追溯應用。應用香港會計準則第24號(二零零九年經修訂)對於本期間及過往期間的簡明綜合財務報表中已確認或已記錄的金額沒有影響。有關披露列載於附註24。

於本中期間應用其他新訂或經修訂香港財務報告準則對該等簡明綜合財務報表中的呈報金額及載於該等簡明綜合財務報表內的披露無重大影響。

本集團並無提前應用已頒佈但尚未生效之新訂或經修訂準則及修訂本。下列新訂或經修訂準則及修訂本已於截至二零一零年十二月三十一日止年度綜合財務報表日期之後獲准頒佈但尚未生效：

香港財務報告準則第10號	綜合財務報表 ¹
香港財務報告準則第11號	共同安排 ¹
香港財務報告準則第12號	於其他實體權益之披露 ¹
香港財務報告準則第13號	公允值計量 ¹
香港會計準則第1號(修訂本)	其他全面收益項目之呈列 ²
香港會計準則第19號 (二零一一年經修訂)	僱員福利 ¹
香港會計準則第27號 (二零一一年經修訂)	獨立財務報表 ¹
香港會計準則第28號 (二零一一年經修訂)	於聯營公司及合營企業之投資 ¹

¹ 於二零一三年一月一日或其後開始之年度期間生效

² 於二零一二年七月一日或其後開始之年度期間生效

有關綜合入帳、共同安排及披露之五項新訂或經修訂準則乃由香港會計師公會於二零一一年六月頒佈，並將於二零一三年一月一日或其後開始之年度期間生效。該五項新訂或經修訂準則可提前應用，惟須五項同時提前應用。本公司董事預期，該等新訂或經修訂準則將於本集團截至二零一三年十二月三十一日止財政年度之綜合財務報表中應用。

香港財務報告準則第10號取代處理綜合財務報表之香港會計準則第27號「綜合及獨立財務報表」之部份。根據香港財務報告準則第10號，僅有控制權這一項綜合入帳基準。此外，香港財務報告準則第10號包括對控制權之新定義，其包含三個要素：(a) 對投資對象之權力，(b) 涉及投資對象之可變回報之風險披露或權利，及(c) 對投資對象行使其權力以影響投資者回報金額之能力。香港財務報告準則第10號已增加大量指引以處理複雜情況，包括投資者可能控制投資對象少於多數投票權之個案。本公司董事仍在評估應用香港財務報告準則第10號對本集團的財務影響。

簡明綜合財務報表附註

截至二零一一年六月三十日止六個月

2. 主要會計政策(續)

香港財務報告準則第11號取代香港會計準則第31號「於合營企業之權益」。香港財務報告準則第11號處理兩方或以上共同控制之共同安排的分類方法。根據香港財務報告準則第11號，有兩種共同安排：合營企業及共同經營。香港財務報告準則第11號之分類基於有關各方於安排下之權利及責任。相反，根據香港會計準則第31號，有三種不同之共同安排：共同控制實體、共同控制資產及共同控制經營。

此外，根據香港財務報告準則第11號，合營企業須採用權益會計法入帳，而根據香港會計準則第31號，共同控制實體可採用權益會計法或比例會計法入帳。應用香港財務報告準則第11號預期不會對本集團造成重大影響。目前採用權益會計法入帳之本集團之共同控制實體將被分類為合營企業並根據香港財務報告準則第11號進行入帳處理。

除以上披露者外，本公司董事預期應用新訂或經修訂準則及修訂本將不會對本集團之業績及財務狀況產生重大影響。

3. 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 | - | 物業發展及投資及酒店經營 |
| 消費品 | - | 製造及銷售香煙、包裝材料及印刷產品 |

簡明綜合財務報表附註

截至二零一一年六月三十日止六個月

3. 分部信息(續)

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：

截至二零一一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
分部收入				
對外銷售	1,092,022	2,156,669	2,279,268	5,527,959
分部溢利	617,315	926,482	553,104	2,096,901
未分攤總部收入淨值				16,534
財務費用				(322,108)
分佔合營企業業績				30,567
分佔聯營公司業績				20,551
以折讓購併附屬公司權益之溢利				37,718
出售持有物業權益之附屬公司權益 之溢利				1,261,588
出售其他附屬公司及一家聯營公司 權益之淨溢利				949,791
除稅前溢利(持續業務)				4,091,542

簡明綜合財務報表附註

截至二零一一年六月三十日止六個月

3. 分部信息(續)

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
分部收入				
對外銷售	762,191	3,614,801	2,287,377	6,664,369
分部溢利	443,899	1,066,607	539,323	2,049,829
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
以折讓購併附屬公司權益之溢利				361,060
可供出售之投資之減值損失				(284,224)
除稅前溢利(持續業務)				2,022,536

分部溢利乃各分部賺取之溢利，不包括分攤總部收入(支出)淨值、財務費用、分佔合營企業業績、分佔聯營公司業績、以折讓購併附屬公司權益之溢利、出售持有物業權益之附屬公司權益之溢利、出售其他附屬公司及一家聯營公司權益之淨溢利及可供出售之投資之減值損失。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

截至二零一一年六月三十日止六個月

3. 分部信息(續)

以下為本集團按經營分部劃分之資產分析：

	二零一一年 六月三十日 千港元	二零一零年 十二月三十一日 千港元
基建設施	20,132,504	17,448,501
房地產	59,313,878	52,844,178
消費品	4,708,671	4,050,364
分部資產總額	84,155,053	74,343,043
其他未分攤資產	12,843,104	13,487,733
資產總額	96,998,157	87,830,776

4. 出售其他附屬公司及一家聯營公司權益之淨溢利

持續業務

截至二零一一年六月三十日止六個月之金額包含出售附屬公司權益之淨溢利約765百萬港元(見附註20)、出售已於二零一零年十二月三十一日被分類為持作出售之出售組別之附屬公司權益之溢利約183百萬港元(見附註21)及出售一家聯營公司權益之溢利約2百萬港元。

簡明綜合財務報表附註

截至二零一一年六月三十日止六個月

5. 稅項

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
持續業務		
本期間稅項		
- 香港	77,798	66,005
- 中國土地增值稅(「中國土增稅」)	188,417	276,910
- 中國企業所得稅(「中國所得稅」) (包括中國預繳稅60,217,000港元 (截至二零一零年六月三十日止六個月： 30,063,000港元))	783,998	252,853
	1,050,213	595,768
過往期間少提撥備		
- 香港	9	1,881
- 中國所得稅	16,529	-
	16,538	1,881
本期間遞延稅項	(131,669)	(1,405)
	935,082	596,244

香港利得稅乃按兩個期間估計應課稅溢利的16.5%計算。

根據中華人民共和國(「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，稅率將於二零零八年的18%分別逐漸遞增至二零零九、二零一零、二零一一及二零一二年的20%、22%、24%及25%。仍獲得中國所得稅若干豁免及優惠(「稅務優惠」)之一家附屬公司，企業所得稅法容許該附屬公司繼續享有稅務優惠，於二零一一年的相關稅率為12%及將於二零一二年遞增至12.5%及其後轉至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，當中包括土地使用權的成本、借貸成本及所有物業開發支出)按累進稅率30%至60%徵稅。

簡明綜合財務報表附註

截至二零一一年六月三十日止六個月

6. 期間溢利

截至六月三十日止六個月

二零一一年

二零一零年

千港元

千港元

持續業務		
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)	251,963	211,590
其他無形資產攤銷：		
– 已包括在銷售成本內	15,431	–
– 已包括在行政費用內	833	594
物業、廠房及設備折舊	167,037	131,671
已付土地租金攤銷	7,776	6,966
投資物業之公允值變動(已包括在其他收入內)	(489,536)	–
投資之股息收入(已包括在淨投資收入內)	(1,110)	(3,752)
出售物業、廠房及設備之虧損(溢利)	203	(8,230)
利息收入(已包括在淨投資收入內)	(86,148)	(71,493)
於損益表按公允值列帳之金融資產之公允值變動 (已包括在淨投資收入內)	(53,949)	(209,160)
淨匯兌(溢利)虧損	(168,959)	5,881
延遲交付物業予客戶之補償	102,412	–
分佔合營企業中國所得稅 (已包括在分佔合營企業業績內)	15,883	2,747
分佔聯營公司中國所得稅 (已包括在分佔聯營公司業績內)	1,259	259

簡明綜合財務報表附註

截至二零一一年六月三十日止六個月

7. 股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
二零一零年宣派及已付末期股息每股 58 港仙 (截至二零一零年六月三十日止六個月： 二零零九年已付末期股息每股 60 港仙)	626,275	647,859

緊隨中期期末，董事決議派發中期股息每股 50 港仙(二零一零年中期股息：50 港仙)，將付予於二零一一年九月十六日在本公司股東登記名冊內之本公司股東。

8. 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	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
盈利：		
藉以計算每股基本及攤薄盈利之盈利 (本公司擁有人應佔期間溢利)	3,022,668	4,437,230
股數：		
藉以計算每股基本盈利之普通股加權平均股數	1,079,785,000	1,079,765,000
普通股之潛在攤薄影響	-	不適用
藉以計算每股攤薄盈利之普通股加權平均股數	1,079,785,000	不適用

簡明綜合財務報表附註

截至二零一一年六月三十日止六個月

8. 每股盈利(續)

持續及非持續業務(續)

計算本中期期間每股攤薄盈利時並無假設：

- i) 行使本公司現有購股期權(由於本期間內該等購股期權之行使價高於平均市價)；
- ii) 於本期間轉換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(「上實城市開發」)發行之現有可換股票據(由於其具反攤薄影響)；
- iii) 行使上實城市開發發行之購股期權／認股權證(由於該等購股期權／認股權證具反攤薄影響)；及
- iv) 行使亞洲水務(定義見附註19)發行之購股期權(由於其具反攤薄影響)。

截至二零一零年六月三十日止六個月之每股攤薄盈利未被呈列(由於該期間內並無潛在現有普通股)。

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	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
盈利數字計算如下：		
本公司擁有人應佔期間溢利	3,022,668	4,437,230
扣減：本公司擁有人應佔非持續業務期間溢利	-	(28,285)
非持續業務出售溢利	-	(3,198,489)
藉以計算持續業務之每股基本及攤薄盈利之盈利	3,022,668	1,210,456

每股基本及攤薄盈利基數計算均與上文所詳述的一致。

簡明綜合財務報表附註

截至二零一一年六月三十日止六個月

8. 每股盈利(續)

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非持續業務出售溢利為3,226,774,000港元及上文所詳述的每股基本盈利基數，截至二零一零年六月三十日止六個月非持續業務之每股基本盈利為每股2.99港元。

9. 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220百萬港元(截至二零一零年六月三十日止六個月：62百萬港元)及購置了其他物業、廠房及設備合共成本約129百萬港元(截至二零一零年六月三十日止六個月：39百萬港元)。此外，本集團於本期間透過收購附屬公司(見附註19)而購置了帳面值合共約41百萬港元的物業、廠房及設備。

本集團的投資物業於二零一一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。戴德梁行有限公司乃估值師公會之會員。是次估值乃參考容許作復歸收入潛力之租金收入淨額及於相同地點及狀況下類似的物業之交易價格所提供之市場憑證(按適用者)。本集團於本期間於損益中確認了約490百萬港元投資物業之公允值增加(截至二零一零年六月三十日止六個月：無)。

10. 其他無形資產

於二零一一年六月三十日及二零一零年十二月三十一日的其他無形資產主要包含於中國經營污水及自來水處理廠的經營權。本集團於本期間透過收購附屬公司(見附註19)而收購了585,259,000港元的其他無形資產。

11. 於合營企業權益及於聯營公司權益之主要變動

於本期間，本集團向星河數碼注入額外資本人民幣326,777,000元(等值393,423,000港元)，使星河數碼由一家持有20%權益的聯營公司轉變為一家持有50%權益的合營企業。本集團亦收購亞洲水務，使其由一家合營企業轉變為本集團的一家附屬公司。此兩項交易已分別詳列於簡明綜合權益變動表的附註(ii)及附註19。

此外，本集團與若干獨立第三者在二零一零年十二月於中國成立了一家新公司，這家從事房地產發展及銷售的公司為本集團持有其35%權益的聯營公司。本集團於本期間向其注入了款項約人民幣998百萬元(等值約1,187百萬港元)的資本。

簡明綜合財務報表附註

截至二零一一年六月三十日止六個月

12. 投資

於本期間，本集團將若干指定於損益中按公允值列帳之金融資產2,487,359,000港元按照其剩餘到期時間由非流動資產重分至流動資產。

13. 存貨

於二零一一年六月三十日及二零一零年十二月三十一日的存貨主要為持有作出售之發展中物業。其中款項22,083,960,000港元(二零一零年十二月三十一日：24,917,029,000港元)預期不會在一年內變現。

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。

以下為貿易應收款項(扣減壞帳準備)按發票日期呈列之帳齡分析，以下分析包括已分類為出售組別的一部份。

	二零一一年 六月三十日 千港元	二零一零年 十二月三十一日 千港元
30天內	191,210	365,394
31-60天	141,007	163,755
61-90天	72,062	65,603
91-180天	37,877	30,649
181-365天	38,248	14,006
多於365天	40,947	9,214
	521,351	648,621

於二零一一年六月三十日其他應收款項為(i)出售附屬公司的應收代價款項320,285,000港元(見附註20)(二零一零年十二月三十一日：無)，(ii)應收徐匯區國有資產監督管理委員會(「徐匯區國資委」)控制的實體款項124,284,000港元(二零一零年十二月三十一日：114,579,000港元)。該金額為無抵押、免息及無固定還款期，(iii)存放於一家合營企業之委託理財基金361,185,000港元(二零一零年十二月三十一日：無)，該基金的保證年回報率為8%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

截至二零一一年六月三十日止六個月

14. 貿易及其他應收款項(續)

於二零一零年十二月三十一日，其他應收款項中包括支付予於中國投資項目之賣方的預付款436,424,000港元。該金額以賣方於該項投資的股權作抵押及按固定年利率8%計息。此款項已於二零一一年二月全數償還。

15. 貿易及其他應付款項

以下為貿易應付款項按發票日期呈列之帳齡分析，以下分析包括已分類為出售組別的一部份。

	二零一一年 六月三十日 千港元	二零一零年 十二月三十一日 千港元
30天內	609,399	586,698
31-60天	137,337	50,883
61-90天	65,726	14,773
91-180天	50,588	20,155
181-365天	20,087	11,878
多於365天	219,353	232,495
	1,102,490	916,882

於二零一一年六月三十日其他應付款項為(i)本公司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335,908,000港元(二零一零年十二月三十一日：640,839,000港元)。該金額為無抵押、免息及無固定還款期，(ii)應付一家同系附屬公司款項1,362,940,000(二零一零年十二月三十一日：1,776,535,000港元)。該金額為無抵押、按年利率6.4%(二零一零年十二月三十一日：5.31%)計息及於二零一二年四月償還及(iii)各項預提費用、其他應付稅項、其他一般債權人等。

16. 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款項但按照本集團收入確認政策尚未確認為收入。款項1,996,524,000港元(二零一零年十二月三十一日：3,540,370,000港元)預期將在一年以後確認為收入。

簡明綜合財務報表附註

截至二零一一年六月三十日止六個月

17. 高級票據／認股權證

本集團之高級票據為上實城市開發發行的但尚未行使的高級票據。於二零零七年七月二十三日，上實城市開發發行4,000單位面值400,000,000美元(相等於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。二零一四年高級票據以上實城市開發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。於二零一一年六月三十日，二零一二年認股權證之公允值為7,854,000港元(二零一零年十二月三十一日：16,600,000港元)。因此，認股權證之公允值變動8,746,000港元(截至二零一零年六月三十日止六個月：無)已於本期間之損益中貸記。二零一二年認股權證之公允值以期權定價模式計算。

於二零一一年六月三十日，有66,000,000份(二零一零年十二月三十一日：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，則會導致上實城市開發發行總認購價值為443,520,000港元(二零一零年十二月三十一日：443,520,000港元)之66,000,000股(二零一零年十二月三十一日：66,000,000股)額外股份。

除負債部份及二零一二年認股權證外，二零一四年高級票據亦包含若干授予上實城市開發的贖回權。此等贖回權於報告期末已按公允值分開列作衍生金融工具。於二零一一年六月三十日及二零一零年十二月三十一日，該等贖回權的公允值並不重大。

負債部分之實際利率為8.87%。

18. 銀行及其他貸款

本集團於本期間取得款項約7,790百萬港元(截至二零一零年六月三十日止六個月：6,447百萬港元)之新貸款。此外，本集團於本期間透過收購附屬公司(見附註19)而確認了新貸款約708百萬港元(截至二零一零年六月三十日止六個月：2,534百萬港元)。本集團並於本期間償還約2,071百萬港元(截至二零一零年六月三十日止六個月：1,757百萬港元)之貸款。

其他貸款中包括由一家同系附屬公司透過一家銀行執行的委託貸款協議而提供約1,204百萬港元(二零一零年十二月三十一日：1,180百萬港元)之貸款。

貸款按市場利率支付利息及於一至十四年內攤還。

簡明綜合財務報表附註

截至二零一一年六月三十日止六個月

19. 收購附屬公司

於二零一一年三月二十八日，本集團與亞洲水務有限公司(「亞洲水務」)的合營夥伴達成若干協議。亞洲水務由二零一零年二月開始成為本集團持有36.6%權益的一家合營企業。根據該等協議，(i)本集團放棄收取應收一家合營企業款項約411百萬港元，該等款項原用於二零一零年二月從獨立第三方收購亞洲水務權益及(ii)本集團於亞洲水務的實質權益由36.6%增至52.86%。亞洲水務其後成為本集團的一家非全資附屬公司。

亞洲水務為一家於新加坡成立的公司，並於新加坡證券交易所上市。亞洲水務的主要業務為於中國從事污水處理及自來水供應。

於收購日按公允值確認的資產及負債

	千港元
物業、廠房及設備	41,469
已付土地租金	11,172
其他無形資產(附註)	585,259
於聯營公司權益	47,214
服務特許權安排應收款項(附註)	441,881
收購一家聯營公司之已付訂金	61,838
受限制之銀行存款	1,716
遞延稅項資產	970
存貨	9,339
貿易及其他應收款項	300,005
銀行結存及現金	696,802
分類為持作出售資產	13,693
貿易及其他應付款項	(430,439)
應付稅項	(6,376)
銀行及其他貸款	(708,395)
與分類為持作出售資產直接相關的負債	(3,203)
遞延稅項負債	(18,013)
	1,044,932

附註：此等款項為九項與中國若干政府機關達成的營運污水及自來水處理計劃相關的服務特許權安排，剩餘服務特許權期限由11.5年至46.5年。釐定金融資產部份(即服務特許權安排應收款項)適用之實際利率為10至13%。

簡明綜合財務報表附註

截至二零一一年六月三十日止六個月

19. 收購附屬公司(續)

非控制股東權益

於收購日確認的亞洲水務47.14%的非控制股東權益為519,183,000港元，乃按非控制股東權益的股權比例分佔亞洲水務的淨資產之公允值計量。

以折讓購併溢利

	千港元
放棄收取應收一家合營企業款項	411,030
分佔亞洲水務的收購後溢利	77,001
	488,031
加：非控制股東權益	519,183
減：已確認的可識別購入之淨資產款項	(1,044,932)
以折讓購併溢利	(37,718)

於本期間，本集團確認了因收購亞洲水務而獲得的溢利37,718,000港元。引入本公司為亞洲水務新的單一控制股東後預期可加強其資本基礎、滿足其流動資金需要及促進其未來業務發展及擴充。本公司董事認為，以上為主要因素致使確認了購併溢利。

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	696,802

收購對本集團業績之影響

包含於本中期間溢利乃由亞洲水務產生的利潤14,515,000港元。本期間營業額中包含亞洲水務產生的營業額73,821,000港元。

假如亞洲水務的收購於二零一一年一月一日生效，本集團截至二零一一年六月三十日止六個月的持續業務營業額將約為5,587百萬港元，而持續業務期間溢利則約為3,145百萬港元。此備考資料僅作參考，並不表示如收購於二零一一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。

簡明綜合財務報表附註

截至二零一一年六月三十日止六個月

19. 收購附屬公司(續)

截至二零一零年六月三十日止六個月的以折讓購併溢利

截至二零一零年六月三十日止六個月的以折讓購併溢利361,060,000港元乃於該期間收購上實城市開發45.02%權益產生。詳情已刊載於本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度的年度財務報表內。

20. 出售附屬公司

截至二零一一年六月三十日止六個月，本集團已出售以下附屬公司：

- (a) 於二零一一年六月，本集團以代價約1,226百萬港元出售原為本集團一家全資附屬公司的上實豐濤置業(BVI)有限公司(「豐濤」)90%權益及轉讓於出售完成日豐濤結欠本集團的90%股東貸款(即110,072,000港元)，其中約665百萬港元款項會延遲收取，獲得溢利1,261,588,000港元。於出售完成時，本集團保留豐濤餘下10%權益款項作為可供出售之投資。豐濤於中國上海市青浦區擁有一項物業發展項目。
- (b) 於二零一一年六月，本集團以代價約1,164百萬港元出售原為本集團一家全資附屬公司的Good Cheer Enterprises Limited(「Good Cheer」)88.5%權益及轉讓於出售完成日Good Cheer結欠本集團的88.5%股東貸款(即397,007,000港元)，其中約342百萬港元款項會延遲收取，獲得溢利803,683,000港元。於出售完成時，本集團保留Good Cheer餘下11.5%權益作為可供出售之投資。Good Cheer透過其附屬公司於中國從事酒店業務。
- (c) 於二零一一年三月，本集團以代價約311百萬港元向獨立第三者出售上海城開合肥置業有限公司(「上海合肥」)100%權益，錄得虧損38,512,000港元。上海合肥於中國主要從事房地產發展及銷售。

如附註21所述，本集團於本期間亦出售了於二零一零年十二月三十一日分類為持作出售之出售組別，這項出售詳情披露於該附註。

簡明綜合財務報表附註

截至二零一一年六月三十日止六個月

20. 出售附屬公司(續)

該等附屬公司於相應出售日的淨資產如下：

	豐濤 千港元	Good Cheer 千港元	上海合肥 千港元	合計 千港元
出售的淨資產	3,559	112,439	349,078	465,076
出售時由儲備重分至損益	(4,305)	(70,134)	-	(74,439)
非控制股東權益	(746)	42,305	349,078	390,637
	-	(76,931)	-	(76,931)
出售之溢利(虧損)	(746)	(34,626)	349,078	313,706
- 持有物業權益之附屬公司	1,261,588	-	-	1,261,588
- 其他附屬公司	-	803,683	(38,512)	765,171
總代價	1,260,842	769,057	310,566	2,340,465
以下列方式支付：				
現金	561,347	425,236	310,566	1,297,149
遞延現金代價(附註)				
- 非流動	563,236	-	-	563,236
- 流動(已包括在其他應收款項內)	-	320,285	-	320,285
可供出售之投資	136,259	99,697	-	235,956
預提合同的賠償 (已包括在其他應付款項內)	-	(76,161)	-	(76,161)
	1,260,842	769,057	310,566	2,340,465
出售產生之現金淨流入：				
已收現金代價總額	561,347	425,236	310,566	1,297,149
售出之銀行結存及現金	(86,569)	(117,662)	(29,099)	(233,330)
	474,778	307,574	281,467	1,063,819

附註：出售豐濤及Good Cheer的遞延現金代價將會分別於二零一三年十二月及二零一二年六月以現金收取。此等遞延代價已按折現率6.65%折現。

簡明綜合財務報表附註

截至二零一一年六月三十日止六個月

21. 持作出售之出售組別

於二零一零年十二月三十一日

於二零一零年十月，本集團決議出售其於一家附屬公司河北永新紙業有限公司（「河北永新」）全數78.13%權益。河北永新為一家於中國成立之中外合資企業及從事箱板原紙業務。於二零一一年一月，本集團與若干獨立第三方（「交易對方」）訂立協議，據此，本集團將以總代價約人民幣564百萬元（相等於約671百萬港元）出售上述的權益，而交易對方及其關連人士有責任促使河北永新於出售完成日後十個工作日內全數償還尚欠本集團之股東貸款約人民幣466百萬元。於二零一零年十二月三十一日歸屬於河北永新的資產及負債，已被分類為持作出售之出售組別，並於二零一零年十二月三十一日的綜合財務狀況表中分開呈列。該項出售已於二零一一年五月三十一日完成，本集團於當日失去對河北永新的控制權。

於二零一零年十二月三十一日於綜合財務狀況表中分開呈列之河北永新的主要資產及負債類別如下：

	千港元
物業、廠房及設備	1,402,770
已付土地租金	36,696
其他無形資產	6,779
商譽	13,723
存貨	185,150
貿易及其他應收款項	493,643
銀行結存及現金	52,046
分類為持作出售資產總額	2,190,807
貿易及其他應付款項	324,240
應付稅項	1,846
銀行及其他貸款	707,714
與分類為持作出售資產直接相關的負債總額	1,033,800

簡明綜合財務報表附註

截至二零一一年六月三十日止六個月

21. 持有作出售組別(續)

於二零一零年十二月三十一日(續)

於出售日河北永新的淨資產如下：

	千港元
出售的淨資產(不包括商譽)	687,780
歸屬的商譽	13,723
出售時由儲備重分至損益	(63,030)
非控制股東權益	638,473 (150,385)
出售之溢利	488,088 182,769
總代價，以現金支付	670,857
出售產生之現金淨流入：	
已收現金代價總額	670,857
售出之銀行結存及現金	(137,817)
	533,040

22. 資本性承諾

	二零一一年 六月三十日 千港元	二零一零年 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	5,216,198	9,158,607
- 投資於中國附屬公司	239,317	7,501,855
- 購買物業、廠房及設備	91,017	139,587
- 投資於一項海外項目	15,516	131,860
- 投資於一家中國聯營公司	-	1,176,575
- 增加在建工程	-	118,466
	5,562,048	18,226,950

簡明綜合財務報表附註

截至二零一一年六月三十日止六個月

23. 或然負債

於二零一一年六月三十日，本集團為徐匯區國資委控制之一家實體及物業買家使用之銀行信貸額度向銀行分別提供約501百萬港元及3,182百萬港元(二零一零年十二月三十一日：550百萬港元及3,264百萬港元)的擔保。

24. 有關人士之交易

本集團於現時受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，本集團本身為其最終控股公司上海實業(集團)有限公司(「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。除以下所披露的交易外，本集團亦與其他政府相關實體進行日常業務往來。董事認為，該等交易不論單一或綜合考慮均對本集團業務來說並不重大。

(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	
		二零一一年 千港元	二零一零年 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	14,040	13,918
	認購信託基金	300,987	-
一家合營企業	收取投資收入	25,504	-
	注資星河數碼	393,423	-
聯營公司	收取投資收入	-	11,813
	收取印刷服務收入	-	3,560

簡明綜合財務報表附註

截至二零一一年六月三十日止六個月

24. 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	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
董事袍金及委員會酬金	647	647
薪金及津貼	8,755	6,941
花紅	4,679	4,500
被認作以股份為基準的付款支出	18,399	-
退休福利計劃供款	218	280
	32,698	12,368

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) 收購附屬公司之已付訂金

於二零一零年八月十六日，上實集團之一家全資附屬公司上海上實(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，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」)，相等於上實發展已發行股本約63.65%(「上實發展交易」)。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。代價以內部資源及／或銀行融資撥付。

簡明綜合財務報表附註

截至二零一一年六月三十日止六個月

24. 有關人士之交易 (續)

(iii) 收購附屬公司之已付訂金 (續)

上海上實為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，而上實發展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。交易之詳情已分別刊載於本公司於二零一零年八月十六日的公告及二零一零年九月一日的通函內。

本公司於二零一一年一月三十日收到中國證券監督管理委員會(「中國證監會」)的批覆，據此，中國證監會批准豁免因本公司通過其全資附屬公司上實地產發展收購標的股份導致本公司及其一致行動人士須對上實發展所有股份履行全面要約收購義務。根據股權轉讓協議，股權轉讓協議之訂約方將採取所需步驟履行有關上實發展交易的後續程序。

於本報告期末，本集團已就上實發展交易向上海上實支付6,157,669,000港元作為訂金，並已在簡明綜合財務狀況表中分開呈列。

簡明綜合財務報表附註

截至二零一一年六月三十日止六個月

25. 中期期後事項

於中期期後有以下重要事項發生：

- (a) 於二零一一年七月二十九日，本公司、本集團的一家全資附屬公司上實地產控股有限公司(「上實地產控股」)與一方(「買方」)訂立買賣協議，據此，上實地產控股同意以代價人民幣2,000百萬元(相等於約2,408百萬港元)出售其 Better Score Limited(「Better Score」)100%股權，Better Score 透過其附屬公司持有一項指定於損益中按公允值列帳之金融資產。交易完成需待買方取得足夠融資後，交易應於買方書面通知上實地產控股其已就交易取得足夠融資當日後的第三個營業日完成。

Better Score 的一家全資附屬公司上海鵬暉置業有限公司之一位董事為買方之控制人及實益擁有人。根據上市規則，買方為本公司的關連人士，而以上出售亦構成本公司的關連交易。該交易之詳情已刊載於本公司於二零一一年七月二十九日的公告內。

截至本簡明綜合財務報表批准日，仍未收到買家的通知而出售仍未完成。

- (b) 於二零一一年七月，附註24(iii)所詳述的上實發展交易已完成，由於上實發展與本集團均受上實集團的同一控制下，因此上實發展成為本集團之附屬公司，並開始採用合併會計法的原則進行入帳處理。

其他資料

董事的股份、相關股份及債券權益

於二零一一年六月三十日，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：

(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	尚未行使之	總計	約佔已發行股本百分比
			普通股 股份數目	購股期權 數目		
滕一龍	實益擁有人	個人	—	1,200,000	1,200,000	0.11%
蔡育天	實益擁有人	個人	722,000	1,000,000	1,722,000	0.16%
呂明方	實益擁有人	個人	586,000	750,000	1,336,000	0.12%
周杰	實益擁有人	個人	333,000	850,000	1,183,000	0.11%
錢世政	實益擁有人	個人	679,000	750,000	1,429,000	0.13%
周軍	實益擁有人	個人	195,000	750,000	945,000	0.09%
錢毅	實益擁有人	個人	—	750,000	750,000	0.07%
羅嘉瑞	實益擁有人	個人	966,560	120,000	1,086,560	0.10%
吳家瑋	實益擁有人	個人	—	120,000	120,000	0.01%
梁伯韜	實益擁有人	個人	—	120,000	120,000	0.01%

上述權益皆為好倉。

(II) 於相聯法團的股份及相關股份權益

上實城市開發

董事姓名	身份	權益性質	尚未行使之 購股期權數目	約佔已發行 股本百分比
蔡育天	實益擁有人	個人	9,000,000	0.34%
錢世政	實益擁有人	個人	7,000,000	0.27%
周軍	實益擁有人	個人	7,000,000	0.27%

上述權益皆為好倉。

上海醫藥

董事姓名	股份類別	身份	權益性質	持有已發行 股份數目	約佔各類別 已發行 股本百分比
呂明方	A股	實益擁有人	個人	37,674	0.002%
羅嘉瑞	H股	酌情信託的成立人	其他	3,300,000	0.45%

上述權益皆為好倉。

其他資料

除上述者外，於二零一一年六月三十日，概無本公司董事或最高行政人員於本公司或其相聯法團（定義見《證券及期貨條例》第XV部）的股份、相關股份及債券中擁有權益或淡倉。

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。於本期間，根據上實控股計劃可認購本公司股份的購股期權的變動詳情如下：

	授出日期	每股 行使價 港元	根據獲授購股期權可發行的股數		
			於二零一一年 一月一日 尚未行使	於本期間 註銷	於二零一一年 六月三十日 尚未行使
第一類：董事					
滕一龍	二零一零年十一月二日	36.60	1,200,000	—	1,200,000
蔡育天	二零一零年十一月二日	36.60	1,000,000	—	1,000,000
呂明方	二零一零年十一月二日	36.60	750,000	—	750,000
周杰	二零一零年十一月二日	36.60	850,000	—	850,000
錢世政	二零一零年十一月二日	36.60	750,000	—	750,000
周軍	二零一零年十一月二日	36.60	750,000	—	750,000
錢毅	二零一零年十一月二日	36.60	750,000	—	750,000
羅嘉瑞	二零一零年十一月二日	36.60	120,000	—	120,000
吳家璋	二零一零年十一月二日	36.60	120,000	—	120,000
梁伯韜	二零一零年十一月二日	36.60	120,000	—	120,000
合共			6,410,000	—	6,410,000
第二類：僱員					
	二零一零年十一月二日	36.60	13,220,000	(530,000)	12,690,000
第三類：其他					
	二零一零年十一月二日	36.60	6,250,000	—	6,250,000
全部類別合共			25,880,000	(530,000)	25,350,000

根據上實控股計劃於二零一零年十一月授出的購股期權可於二零一零年十一月三日至二零一五年十一月二日期間內，分三期予以行使，情況如下：

- 二零一零年十一月三日至二零一一年十一月二日（最多可行使獲授購股期權的40%）
- 二零一一年十一月三日至二零一二年十一月二日（最多可行使獲授購股期權的70%）
- 二零一二年十一月三日至二零一五年十一月二日（可悉數行使獲授購股期權）

其他資料

(II) 上實城市開發計劃

上實城市開發計劃生效日期自採納該計劃日期起計，為期十年。於本期間，根據上實城市開發計劃可認購上實城市開發股份的購股期權的變動詳情如下：

	授出日期	每股 行使價 港元	根據獲授購股期權可發行的股數		
			於二零一一年 一月一日 尚未行使	於本期間 註銷	於二零一一年 六月三十日 尚未行使
第一類：上實城市 開發董事，亦為 本公司董事					
蔡育天	二零一零年九月二十四日	2.98	9,000,000	—	9,000,000
錢世政	二零一零年九月二十四日	2.98	7,000,000	—	7,000,000
周軍	二零一零年九月二十四日	2.98	7,000,000	—	7,000,000
合共			23,000,000	—	23,000,000
第二類：上實城市 開發之其他董事					
	二零一零年九月二十四日	2.98	33,000,000	—	33,000,000
第三類：僱員					
	二零一零年九月二十四日	2.98	55,500,000	20,500,000	35,000,000
全部類別合共			111,500,000	20,500,000	91,000,000

根據上實城市開發計劃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）

其他資料

購買本公司股份或債券的安排

除上列購股期權一節外，於本期間任何時間內，本公司或其任何控股公司、其任何附屬公司或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。

主要股東及其他人士的股份及相關股份權益

於二零一一年六月三十日，根據《證券及期貨條例》第336條須予備存的登記冊所記錄，本公司的主要股東及其他人士於本公司股份及相關股份中擁有的權益及淡倉如下：

股東名稱	身份	權益性質	實益持有 普通股 股份數目	約佔已發行 股本百分比
上實集團	由其擁有控制權益 的公司持有	公司	593,241,748 (附註1及2)	54.94%

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.) Limited、SIIC Treasury (B.V.I.) Limited、上海實業金融控股有限公司、萬勤投資有限公司、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、南洋國際貿易有限公司、香港天廚味精有限公司及上海實業崇明開發建設有限公司分別持有466,644,371股、80,000,000股、28,585,377股、13,685,000股、1,300,000股、1,261,000股、706,000股、650,000股、300,000股及10,000股本公司股份，因此，上實集團被視作擁有上述公司各自所持有之本公司股份權益。
2. 上實集團透過其附屬公司香港天廚味精有限公司持有100,000股本公司相關股份。
3. 上述權益皆為好倉。

除上述者外，於二零一一年六月三十日，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。



其他資料

根據《上市規則》第 13.51B(1) 條作出之披露

自二零一零年年報日期及截至本報告日止，董事資料變動如下：

- 蔡育天先生於二零一一年六月三十日辭任上實南酒董事及董事長職務。
- 周杰先生於二零一一年五月二十七日退任上海復旦張江生物醫藥股份有限公司非執行董事。
- 羅嘉瑞先生於二零一一年五月三十一日退任香港機場管理局董事局成員。

僱員

截至二零一一年六月三十日止六個月期間，本公司先後出售箱板紙業務及酒店業務部份權益，因此總體上本集團之僱員人數由去年底的 7,540 人相應減少至本期間末的 5,963 人。薪金政策及僱員培訓情況與上年度相若。

審閱報告

審核委員會已審閱本公司截至二零一一年六月三十日止六個月之中期報告。

企業管治

截至二零一一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訂立不低於《標準守則》要求之守則，本公司董事確認彼等於本期間內已遵守《標準守則》及本公司所訂立之守則所規定的標準。

購買、出售或贖回上市證券

於本期間內，本公司或其任何附屬公司並無購買、出售或贖回本公司之上市證券。

詞彙

所用詞彙

亞洲水務
周大福集團
本公司
中環水務
恒盛地產
本集團
河北永新紙業
滬寧高速
《上市規則》
路橋發展
《標準守則》
南洋煙草
中新地產
業務淨利潤
證監會
《證券及期貨條例》
上海醫藥
上海申渝
上海城開集團
上實發展
上實基建
上實醫藥
上實城市開發
上實城市開發計劃
上實控股計劃
上實集團
上實南酒
新交所或 SGX
上交所
聯交所或 HKSE
聯合潤通水務
永發印務

簡要說明

亞洲水務有限公司(新交所股份代號: 5GB)
周大福企業有限公司及其附屬公司
上海實業控股有限公司
中環水務投資有限公司
恒盛地產控股有限公司
本公司及其附屬公司
河北永新紙業有限公司
上海滬寧高速公路(上海段)發展有限公司
聯交所證券上市規則
上海路橋發展有限公司
上市規則關於上市發行人董事進行證券交易的標準守則
南洋兄弟煙草股份有限公司
中新地產集團(控股)有限公司(現稱上實城市開發)
不包括總部支出淨值之淨利潤
證券及期貨事務監察委員會
香港法例第 571 章證券及期貨條例
上海醫藥集團股份有限公司(上交所證券代碼: 601607)
上海申渝公路建設發展有限公司
上海城開(集團)有限公司
上海實業發展股份有限公司(上交所證券代碼: 600748)
上實基建控股有限公司
上海實業醫藥投資股份有限公司
上海實業城市開發集團有限公司(聯交所股份代號: 563)
於二零零二年十二月二十二日召開之股東特別大會上通過上實城市開發所採納之購股期權計劃
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
上海實業(集團)有限公司
上海上實南洋大酒店有限公司
新加坡證券交易所
上海證券交易所
香港聯合交易所有限公司
聯合潤通水務股份有限公司
永發印務有限公司