



上海實業控股有限公司

SHANGHAI INDUSTRIAL HOLDINGS LIMITED

(股份代號：363)

A vibrant illustration on a green background depicting various industrial and environmental elements. It includes a large white and red cooling tower, a grey industrial building, a blue and white skyscraper, a blue water tower, a brown brick building, and several circular blue tanks with orange railings. There are also stylized white clouds, blue circles, and green leaves scattered throughout the scene.

中期報告  
2022

*Seize every opportunity  
and make it great*

把握機遇 突圍而出

# 目錄

公司資料	1
股東資料	2
董事長報告書	3
集團業務結構	7
業務回顧、討論與分析	8
財務回顧	22
簡明綜合財務報表的審閱報告	30
簡明綜合損益表	31
簡明綜合損益及其他全面收益表	32
簡明綜合財務狀況表	33
簡明綜合權益變動表	35
簡明綜合現金流量表	38
簡明綜合財務報表附註	40
其他資料	55
詞彙	58



# 公司資料

## 董事

### 執行董事

沈曉初先生(董事長)

周軍先生(副董事長及行政總裁)

徐波先生(副行政總裁)

許瞻先生

### 獨立非執行董事

吳家瑋先生

梁伯韜先生

袁天凡先生

### 董事會轄下委員會

#### 執行委員會

沈曉初先生(委員會主席)

周軍先生

徐波先生

#### 審核委員會

吳家瑋先生

梁伯韜先生

袁天凡先生

#### 薪酬委員會

吳家瑋先生(委員會主席)

梁伯韜先生

袁天凡先生

李漢生先生

周須波女士

#### 提名委員會

吳家瑋先生(委員會主席)

梁伯韜先生

袁天凡先生

李漢生先生

周須波女士

## 公司秘書

余富熙先生

## 合資格會計師

李劍峰先生

## 授權代表

周軍先生

余富熙先生

## 註冊辦事處

香港灣仔告士打道39號

夏慤大廈26樓

電話：(852) 2529 5652

傳真：(852) 2529 5067

電郵：enquiry@sihl.com.hk

## 公司股份代號

聯交所：363

彭博：363 HK

路透社：0363.HK

美國預託證券代號：SGHIY

## 公司網址

www.sihl.com.hk

## 核數師

德勤•關黃陳方會計師行

註冊公眾利益實體核數師

## 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

## 股東查詢

### 公司聯絡資料

地址：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

### 公司秘書事務

電話：(852) 2876 2317  
傳真：(852) 2863 0408

### 投資者關係

電話：(852) 2821 3936  
傳真：(852) 2866 2989

## 股份過戶登記處

### 卓佳秘書商務有限公司

地址：香港夏慤道16號  
遠東金融中心17樓  
電話：(852) 2980 1333  
傳真：(852) 2861 1465

## 公司網站

有關本集團之新聞公佈及其他資料，請閱覽本公司網站www.sihl.com.hk。

## 股息

董事會決議派發二零二二年中期股息每股42港仙(二零二一年：每股48港仙)。上述中期股息將於二零二二年十月十一日(星期二)或前後，派付予於二零二二年九月二十三日(星期五)已登記在本公司股東名冊內的股東。

## 暫停辦理股份過戶登記

為確定股東享有獲派發中期股息的權利，本公司將於二零二二年九月二十三日(星期五)暫停辦理股東登記，在該日不會辦理股份過戶登記。就此，股東務請於二零二二年九月二十二日(星期四)下午四時三十分前將所有過戶文件連同有關股票送達本公司股份過戶登記處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，方為有效。

## 財務日誌

公佈二零二二年中期業績	二零二二年八月三十日
寄發二零二二年中期報告	約於二零二二年九月十六日
二零二二年中期股息除淨日	二零二二年九月二十一日
二零二二年中期股息記錄日期	二零二二年九月二十三日
寄發二零二二年中期股息通知	約於二零二二年十月十一日

# 董事長報告書

本人向各位股東宣佈本集團截至二零二二年六月三十日止的中期業績。

二零二二年上半年，世界各地的疫情情況依然嚴峻，中國內地部分城市包括上海等，實施了比較嚴格的疫情防控措施，加上國際地緣局勢的複雜性，全球範圍的物資供應鏈受到嚴重的損害，導致能源和糧食等大宗商品的價格快速上漲，部分西方國家的消費物價水平的升幅創出了近數十年的新高，這些國家的央行開始快速和大幅度加息，資本市場包括證券價格、匯率和利率等異常波動。本集團的董事會和行政班子在艱難的經營環境當中，迅速應對，迎難而上，一方面堅定支持各地政府的疫情防控工作，尤其在上海疫情封控期間，為抗疫工作做出貢獻，並努力保護好全體員工的健康和安全，另一方面，全面有效統籌資源，堅持改革創新，確保各項核心業務穩定開展和運營，儘量減低疫情和其他不利的外部因素所帶來的影響和損失。各下屬企業穩固的資產和業務結構、優質的管理和風險管控制度，在面對各項挑戰的過程當中，充分發揮了有效的作用。本集團在本期間的經營業績雖然有較明顯的下降，整體業務仍然保持盈利，在嚴峻的外部因素影響下，取得了令人較滿意的成績。

截至二零二二年六月三十日止六個月，本集團總收入為152.20億港元，同比下跌6.7%。實現淨利潤11.04億港元，同比下跌48.2%，主要原因是本集團收費公路業務在本期間受到疫情較大的影響，總體收入和車流量明顯下降。此外，全國房地產市場在上半年經歷了嚴峻的考驗，行業整體的融資成本和難度加大，商品房銷售規模大幅下降，加上上海地區的疫情等因素，對本集團房地產業務造成了較大的影響。

董事會決議派發二零二二年中期股息每股42港仙(二零二一年：每股48港仙)，予於二零二二年九月二十三日(星期五)已登記在本公司股東名冊內的股東。上述中期股息將於二零二二年十月十一日(星期二)或前後派付予各位股東。

本集團基建業務上半年錄得盈利9.84億港元，同比下降19.0%。水務業務，上實環境二零二二年上半年的營業額和股東應佔利潤分別為人民幣36.87億元和人民幣3.66億元，同比分別上升11.7%和10.0%。本期間內，中環水務營業收入11.44億港元，較去年同期上升14.6%，淨利潤1.82億港元，同比上升14.3%。收費公路業務受到疫情的影響，路段流量明顯下降，特別是從三月二十八日起浦東和浦西實施全域靜態封閉管控，高速公路幾乎沒有流量，六月解封後逐步進入復工復產階段，但總體流量仍未完全恢復。固廢業務方面，本集團持續關注市場的機遇，有序拓大業務規模，為未來的盈利增長，打下良好的基礎。

在疫情和市場整體融資壓力加大和銷售規模下降等因素的影響下，全國房地產市場在上半年經歷了嚴峻的局面，企業資金成本增加、簽約回款減少、在建工程延誤、開售樓盤延遲等，使經營業績下調，負債率上升。本集團房地產業務實現盈利3,972萬港元，同比下跌94.8%。

上實城開二零二二年上半年的營業額為68.09億港元，比去年同期上升48.7%；股東應佔利潤為1.26億港元，同比上升134.0%。上實發展本期間營業額為人民幣13.82億元，同比下跌64.0%，股東應佔虧損為人民幣9,246萬元，同比盈轉虧。

消費品業務，淨利潤為2.36億港元，同比下跌19.4%。南洋煙草在消費端、物流端、生產端三個方面，在疫情下同時承受持續的壓力和衝擊，銷量和營業額有所下降，通過控制成本及調整產品銷售結構，盈利與去年同期相若。永發印務本期間以「1+1+1」戰略推動主業，模塑板塊和印包板塊業務穩步增長。

### 基建公路落實抗疫保障供應 水務固廢業務規模有序拓大

本集團旗下三條收費公路和杭州灣大橋本期間受新冠疫情影響，總體車流量及通行費收入同比大幅下跌，特別是從三月二十八日起浦東和浦西相繼實施靜態封閉管控，高速公路幾乎沒有流量，六月解封後逐步進入復工復產階段，但總體流量仍未完全恢復。各項目公司繼續從嚴從實抓好各項疫情防控工作，為上海抗疫物資保障供應做出貢獻，同時，繼續提升整體路況服務水平及路域環境質量。

上半年，儘管中國受到新冠疫情反覆的影響，上實環境仍憑借優異的韌性和執行力，全力保障各地項目進度，總體保持穩定發展態勢。隨著中國對於環境保護的重視程度已達到新高度，各類利好政策頻頻出台，行業發展空間不斷擴大，「十四五規劃」亦做出關於「推動經濟社會發展全面綠色轉型」的重大部署。上實環境始終緊隨國策，並傾力將上海寶山、西岑項目打造為上實環境的「一山一水」兩大標桿項目。在深化區位產業佈局、鞏固領軍地位同時，將進一步增強拓展新項目能力，並充分把握已有項目的提標改造、智慧升級機會，勇挑實現「雙碳」目標的時代重任。

由本公司50%合資企業目前持有28.34%股權的康恆環境，是集投資、建設、運營為一體的全產業鏈、綜合性城市固廢處置服務商，項目主要分佈在內地多個省份，包括垃圾焚燒發電PPP項目超過60座，日處理規模超過100,000噸；其中，控股和參股項目共計有40個項目已經併網發電，核心設備銷售全國市場佔有率為40%，並連續第五次蟬聯中國固廢「十大影響力企業」。二零二二年上半年，康恆環境營業收入為人民幣37.61億元，淨利潤人民幣8.41億元，同比分別下跌25.1%及1.8%。

通過星河數碼以及旗下的星河能源，其目前在全國全資或控股擁有光伏發電項目總資產規模達到740兆瓦。上半年累計上網電量約5.91億千瓦時，同比增長3.61%。在國家支持下，光伏能源業務將持續健康發展，有序拓新增量。



# 董事長報告書

## 房地產市場經歷嚴峻考驗 積極提升銷售盤活庫存

上海地區疫情反覆對上實發展房地產主業影響尤其巨大，期內公司迎難而上，多措並舉保持主業穩定。在上海地區銷售處長時間停滯的情況下，積極研究不同業態的銷售計劃、盤活不同地區的庫存。同時，公司管理的項目在上海防疫關鍵階段奮戰抗疫，努力保障業主居民的抗疫生活。公司管理層及員工志願者投身參與援建上海臨港方艙醫院，為上海防疫貢獻力量。

上半年雖受疫情影響，上實城開加強各項目對政策和形勢的分析，不斷調整銷售策略和優化銷售方案，期內實現項目成功銷售、產品提升品質、項目價格順利完成備案等工作。在社區封閉管理期間，上實城開響應政府號召，按時保質完成臨港方艙援建運營任務，保障外省市醫療團隊，為上海疫情保衛戰貢獻力量。

## 消費品努力克服疫情影響 積極創新提升運營效益

二零二二年上半年，南洋煙草面對疫情的重大影響，在消費端、物流端、生產端三個方面，同時承受持續的壓力和衝擊。公司以防疫安全護生產為基礎，帶領員工在加強企業基礎管理、保障安全生產、恢復市場銷售等方面著力開展工作並取得一定成效。

永發印務本期間在「1+1+1」戰略驅動和全體員工不懈努力下，成功克服了港滬及其他主要企業所在地嚴峻的疫情考驗，並保持了總體經營穩定。

## 展望

二零二二年下半年，世界各地的疫情情況、地緣局勢、貿易糾紛和經濟形勢，仍然充滿不確定性，本集團的各項業務發展，仍然面臨著多方面嚴峻的挑戰。本集團必需努力提升管理效益和精準度，持續推進降本增效，加快各項主營業務的升級，整合集團資源，加強風險管控，提升盈利能力，並擇機增持優質項目，進一步優化資產，並繼續密切關注疫情的形勢，採取積極的常態化防疫措施。

基建環保業務方面，上實環境隨著中國「碳达峰、碳中和」目標確立，環境保護的重視程度已達到新高度，各類利好政策頻頻出台，行業發展空間不斷擴大，上實環境將繼續抓住國家政策推動環保清潔能源板塊所帶來的發展機遇，探索創新融資渠道，加快在環保技術領域的佈局，推進融產結合，推動公司可持續、高質量發展。收費公路在做好防疫工作的同時，繼續提升經營效益，保持業務穩定發展。通過新邊疆業務的投入，本集團在環保綠色能源板塊的投資，將為本集團作出新的貢獻。

本公司房地產業務，下半年依然面對融資成本增加和困難的局面，國內國際複雜的疫情形勢，公司將密切把握政策和市場動向，優化戰略佈局，創新融資方式和渠道，梳理優化資產配置，整合資源，盤活存量資產，加強銷售和運營，加快回款力度，提升經營效益，推動健康穩定和高質量的發展同時探索轉型升級。

面對反覆的疫情，南洋煙草將實施防疫抗疫常態化，保障企業生產經營。下半年將緊密觀察市場變化，加強促銷推廣活動，加大培育創新產品的力度，努力用新規格形成增長點。在中國內地中專市場方面主要做好新品、高結構產品的推廣、宣傳，降低終端零售客戶庫存，為鞏固計劃銷量打下基礎。另公司亦計劃在海外市場培育創新煙類產品，努力實現提升國際化與市場化綜合實力。

永發印務面對疫情持續和地緣衝突頻發所致的全球性通脹與消費市場萎靡、供應鏈緊張及製造成本高企等不利影響，公司秉持一貫的戰略定力和百年傳承韌性，積極夯實業務發展結構性導向，加速產業佈局落地，提升客戶服務和開拓能力，努力挖潛提效，力爭在規模、效益與資產多方位全面鞏固良性發展根基。

最後，本人謹藉此機會代表董事會，對本公司全體股東和業務伙伴多年來的支持和愛護，以及管理團隊和全體員工的努力和貢獻，致以由衷的感謝。



沈曉初

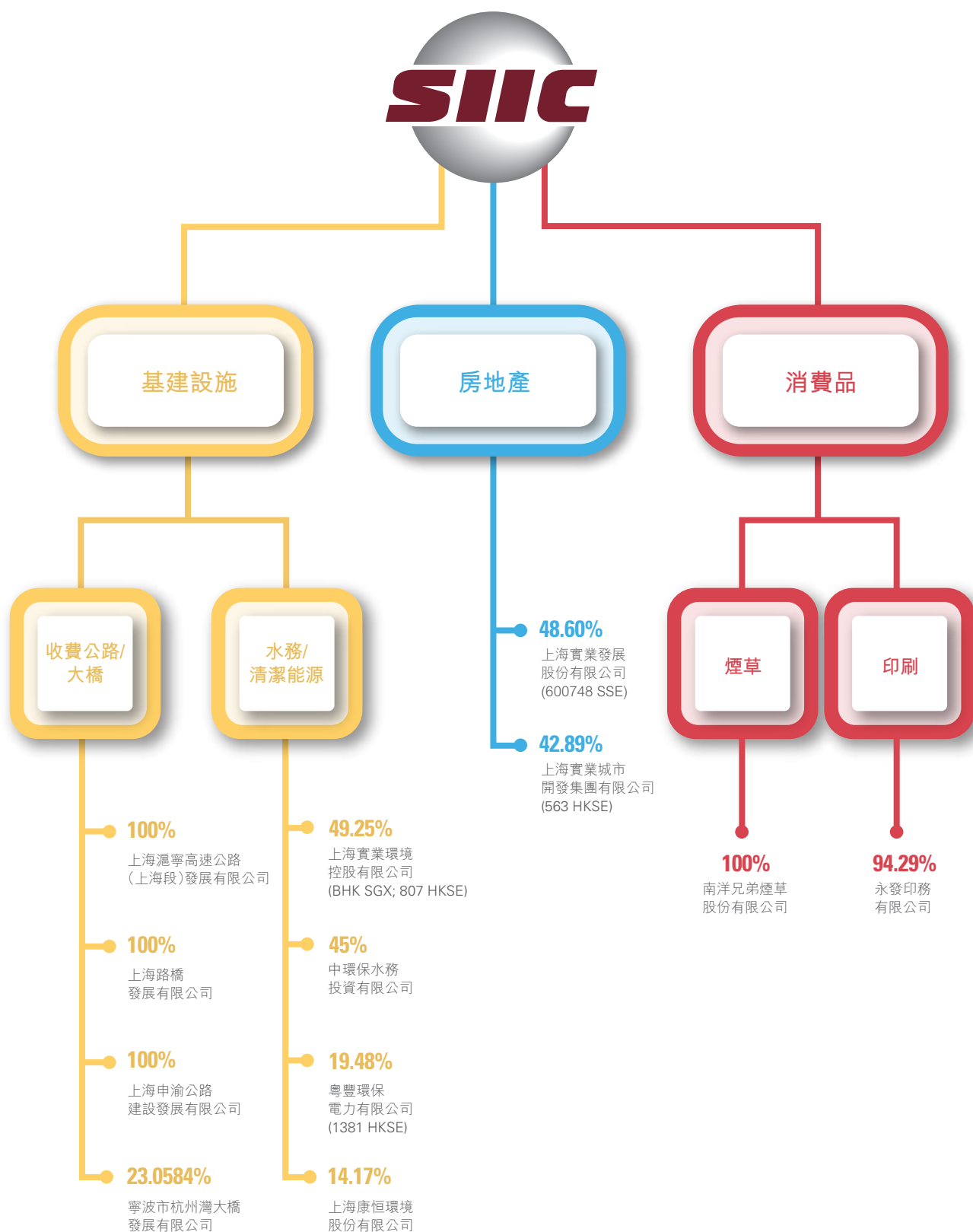
董事長

香港，二零二二年八月三十日



# 集團業務結構

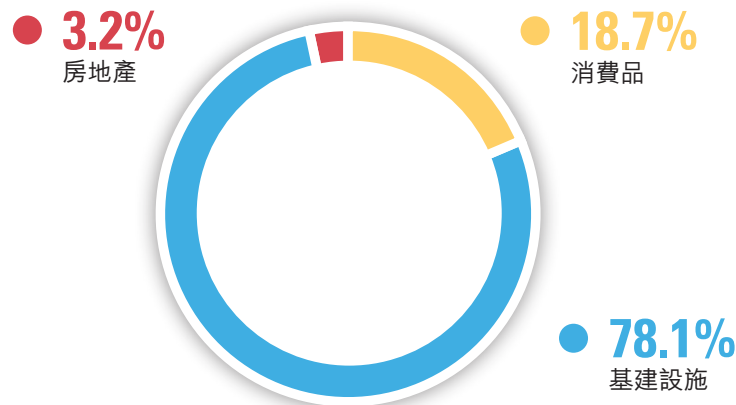
於二零二二年八月三十日



## 業務回顧、討論與分析

截至二零二二年六月三十日止六個月，本集團的未經審核營業額為152.20億港元，較去年同期下跌6.7%；股東應佔溢利錄得11.04億港元，同比下跌48.2%，跌幅主要由於本集團收費公路業務本期間受新冠病毒疫情影響，總體收入和車流量明顯下降。期內，世界各地疫情包括內地個別城市持續反覆，加上全球經濟環境不明朗，對本集團主營業務帶來不同程度的挑戰，本集團始終堅持改革創新，穩健經營，通過降本提速增效、優化資產結構，管控市場風險，努力追趕全年既定經營目標。隨著中國政府出台一攬子穩經濟促發展的措施，公司將密切關注政策和市場動向，推動各項主營業務自身健康發展，加快推進重點戰略項目建設，努力把握政策帶來的利好形勢和發展機遇。

本集團本期間主營業務的溢利貢獻



### 基礎設施

基礎設施業務本期間盈利為9.84億港元，較上年度同期下跌19.0%，佔本集團業務淨利潤約78.1%。盈利下跌主要為收費公路業務受疫情影響，上半年因相關地區的疫情封控、防疫隔離及交通管制等因素，收入和流量較上年度同期大幅下降，影響盈利表現。另一方面，本集團期內繼續深耕環保行業，有序擴大投資規模，加快在環保技術領域的佈局，並以科研和創新驅動，不斷提升服務質量與競爭力。

#### 收費公路／大橋

本集團旗下三條收費公路和杭州灣大橋本期間受新冠病毒疫情影響，總體車流量及通行費收入同比大幅下跌，主要原因為：(1)崧澤架西延伸主線及部分匝道於二月七日通車，影響滬渝高速公路(上海段)車流量；(2)京滬高速公路(上海段)受蘇州地區新冠疫情影響，二月十三日起蘇州地區的高速公路有多個入口關閉，部分入口收費站只限貨車通行；及(3)三月初上海新冠疫情爆發，路段流量明顯下降，特別是從三月二十八日起浦東和浦西相繼實施靜態封閉管控，高速公路幾乎沒有流量，六月解封後逐步進入復工復產階段，但總體流量仍未完全恢復。

## 業務回顧、討論與分析

本集團各項目公司繼續從嚴從實抓好各項疫情防控工作，並從疫情封控期間，全力配合交警部門完成公路沿線交通管控任務，積極做好各類運輸應急防疫物資和醫療人員的車輛現場查驗和通行保障工作，全力護航「綠色通道」暢通。上海疫情期間，大橋南岸服務區作為支援上海保供的貨車專用停泊基地，也為上海抗疫物資保障供應做出貢獻。杭州灣大橋及「兩區一洲」總體上運營安全有序。上半年各項目公司順利完成春運、春節、奧冬運和全國兩會期間各項保障工作，確保了公路安全、平穩、有序運行。期內繼續以競賽手段，發揮激勵考核作用，提升路段文明服務水平。

下半年將堅持抓好疫情防控和安全生產管理工作，持續推進增收節支、降本增效，努力穩定公司收益，並落實交通安全設施提質增效專項工作，搶抓年度專項維修項目，進一步梳理完善惡劣天氣應急預案，持續推進智慧應用管理，奮力完成第五屆「進博會」和建黨二十大的道路運行保障和國家幹線公路運行監測(小國檢)等工作。滬渝高速公路(上海段)繼續開展公路拓寬改建項目前期準備工作。

截至二零二二年六月三十日止，本集團旗下收費公路／大橋的主要經營數據載列如下：

收費公路／大橋	本集團 所佔權益	本集團 所佔淨利潤	同比變幅	通行費收入	同比變幅	車流量 (架次)	同比變幅
京滬高速公路(上海段)	100%	0.93億港元	-55.1%	1.51億港元	-49.8%	896萬	-54.0%
滬昆高速公路(上海段)	100%	1.47億港元	-47.5%	2.49億港元	-44.0%	1,910萬	-45.0%
滬渝高速公路(上海段)	100%	0.48億港元	-53.3%	1.57億港元	-47.1%	1,122萬	-44.7%
杭州灣大橋	23.0584%	0.74億港元	-30.3%	9.10億港元	-23.0%	584萬	-32.7%
<b>總計</b>		<b>3.62億港元</b>	<b>-48.0%</b>	<b>14.67億港元</b>	<b>-34.0%</b>	<b>4,512萬</b>	<b>-45.7%</b>

於六月，本公司通過全資子公司以代價人民幣224,557,800元，增持上實清潔能源40%股權，收購事項完成後，本集團共持有其80%股權。上實清潔能源一直參與海上風電項目專業投資平台，投資於多項風電和光伏電等潔淨能源項目。從清潔能源業務發展和佈局整體考慮，將其置於統一平台下管理，既可以提升管理效率，也有利於業務的整合發展和壯大，交易符合本公司持續培育和發展新能源業務的戰略。收購項目具戰略和商業投資價值，同時也可有效利用子公司閒置資金，提升盈利貢獻，從而提高對本公司的盈利貢獻。

### 水務／清潔能源

本集團本期間進一步壯大水務及固廢業務，不斷拓展市場份額，提升規模及效益。上實環境規模與質量並重，外部積極加大項目開拓和併購力度，內部力爭存量項目提標擴建，持續做大做強主營業務。

#### 上實環境

上實環境二零二二年上半年實現總收入11.7%的增幅，達人民幣36.87億元。建設收入同比增加18.0%，主要因上海寶山再生能源利用中心計劃於年內投入運作，其建設進度加快，但部分增長被其他建設項目的延誤所抵銷。服務特許經營安排收入—運營維護收入和財務收入同比增加7.7%，增長主要源於污水處理量及供水量增加，以及污水處理平均單價上升。本期間股東應佔淨利潤為人民幣3.66億元，同比增長10.0%。期內毛利同比上升7.5%。

新增項目方面，上實環境於二零二二年上半年新獲3個污水處理項目(含遠期)，總設計處理規模為每日80,000噸；1個污水處理項目獲提標，設計處理規模為每日10,000噸；1個污泥項目簽署提價協議，設計處理規模每日200噸；另有8個項目投入商業運營，分別為設計處理規模每日40,000噸的1個中水回用項目，以及7個合計設計處理規模為每日950,000噸的提標擴建污水處理項目。上半年，上實環境的污水處理量同比增長1.6%至逾1,200,000,000噸；供水水量同比增長3.9%至逾150,000,000噸。處理費方面，平均污水處理費由每噸人民幣1.69元上升至每噸人民幣1.72元，同比增長1.8%；平均供水水價為每噸人民幣2.47元，同比略降2.4%。

二零二二年上半年，儘管中國受到新冠疫情反覆的影響，上實環境仍憑藉優異的韌性和執行力，全力保障各地項目進度，總體保持穩定發展態勢。隨著中國「碳達峰、碳中和」目標確立，對於環境保護的重視程度已達到新高度，各類利好政策頻頻出台，行業發展空間不斷擴大，「十四五規劃」亦做出關於「推動經濟社會發展全面綠色轉型」的重大部署。上實環境始終緊隨國策，並傾力將上海寶山、西岑項目打造為上實環境的「一山一水」兩大標桿項目。在深化區位產業佈局、鞏固領軍地位同時，將進一步增強爭取新項目能力，並充分把握已有項目的提標改造、智慧升級機會，勇挑實現「雙碳」目標的時代重任。

#### 中環水務

中環水務本期間錄得營業收入11.44億港元，同比增加14.6%；淨利潤1.82億港元，較去年同期增加14.3%。截至二零二二年六月底，中環水務今年新增項目共4個，其中三個項目預計投資總額達人民幣4.20億元，加上代建項目合同金額約人民幣220萬元，涉及規模為每日325,000噸，管網51公里。新增項目包括：(1)廈門澳頭污水處理廠二期工程項目，計劃總投資額約人民幣3.18億元，項目規模為每日160,000噸(擴建60,000噸及提標100,000噸)；(2)蚌埠市城西供水加壓泵站工程項目，計劃總投資額約人民幣1,300萬元，項目規模為每日15,000噸；(3)襄陽主供水管網項目，新建51公里，投資總額約人民幣8,900萬元；及(4)溫州市東片污水處理廠提標工程代建項目，涉及規模為每日150,000噸，合同金額約人民幣220萬元。

## 業務回顧、討論與分析

本期間，中環水務連續第19年上榜「中國水業十大影響力企業」，連續第四年位列前三甲。期內，中環水務踐行「雙碳」承諾，加速數字化轉型，穩步推進污水資源化利用，主動服務「長江大保護」工程，積極探索長江經濟帶鄉鎮污水治理經驗，努力打造可操作，可複製的鄉鎮污水治理模式。未來，中環水務將繼續積極穩健地走高質量發展之路，為建設美麗中國提供更加優質的水務產品。

### 粵豐環保

粵豐環保是一家領先的城市綜合環保及衛生服務供應商，主要從事垃圾焚燒發電、提供智慧城市環境衛生及相關服務。本集團目前持有其19.48%股權。本期間，粵豐環保的收入按年增長52.5%至41.12億港元，應佔利潤按年增長25.6%至7.74億港元。總收入增加主要由於新投產的發電廠所帶來的售電及垃圾處理費收入及新增項目的項目建設收入所致。

期內，粵豐環保共有37個已簽訂的垃圾焚燒發電項目，每日城市生活垃圾總處理能力達55,540噸，其中臨汾垃圾焚燒發電項目一期於本期間投運；旗下共有28個項目已投入營運，每日城市生活垃圾處理能力達36,040噸，經營現金流保持穩健流入。另外，粵豐環保於2022年上半年分別取得惠東垃圾焚燒發電項目及曲陽垃圾焚燒發電項目的特許經營權，鞏固在廣東省及河北省的區域性優勢，同時進一步擴大全國的業務佈局。期內中標河北省涞水縣及曲陽縣垃圾收集及轉運承包合同，成功開拓環境衛生及相關服務。

### 康恆環境

由本公司50%合資企業持有28.34%股權的康恆環境成立於二零零八年十二月，是集投資、建設、運營為一體的全產業鏈、綜合性城市固廢處置服務商，項目主要分佈在中國內地寧波、珠海、青島、拉薩等多個省市。二零二二年上半年，康恆環境營業收入為人民幣37.61億元，淨利潤人民幣8.41億元，同比分別下跌25.1%及1.8%。

本期間新增7個設備供貨項目、2個設備總包項目、2個EPC總承包項目，總規模達每日9,950噸。截至二零二二年六月底，籌建運項目累計總規模每日101,225噸，共70個項目；公司將緊緊圍繞「一軸兩翼」戰略，在不斷鞏固和擴大既有核心業務的基礎上，積極培育和拓展環衛一體化、建築垃圾、國際業務等新業務。

本集團水務開發項目截至二零二二年六月三十日止概況如下：

● 上實環境      ● 中環水務



污水處理



中水回用/再生水



供水



固廢發電



污泥處理

註：上實環境於二零二二年六月三十日的水務開發項目一覽表可參閱上實環境二零二二年中期報告。



# 業務回顧、討論與分析

## 安徽

項目數量	日產能(噸)	項目數量	日產能(噸)
 2	60,000	 3	500,000
		 3	1,035,000
		 1	160,000

## 湖北

項目數量	日產能(噸)	項目數量	日產能(噸)
 11	1,050,000	 1	950,000
 5	430,000		
 1	325		

## 寧夏回族自治區

項目數量	日產能(噸)
 4	250,000

## 福建

項目數量	日產能(噸)	項目數量	日產能(噸)
 3	50,000	 1	2,696,500

## 湖南

項目數量	日產能(噸)	項目數量	日產能(噸)
 8	290,000	 1	200,000
 4	520,000	 1	495,000

## 山東

項目數量	日產能(噸)
 11	610,000
 4	420,000
 1	38,500
 3	1,800

## 廣東

項目數量	日產能(噸)	項目數量	日產能(噸)
 14	1,180,000	 1	150,000
 1	50,000		

## 內蒙古

項目數量	日產能(噸)
 2	43,500

## 山西

項目數量	日產能(噸)
 1	55,000

## 廣西

項目數量	日產能(噸)
 4	300,000







## 江蘇

項目數量	日產能(噸)
 12	383,000
 2	6,000

## 上海

項目數量	日產能(噸)
 10	490,000
 2	4,850

## 黑龍江

項目數量	日產能(噸)	項目數量	日產能(噸)
 63	3,928,450	 1	20,000
 5	615,000	 1	305,000
 4	125,000		
 6	1,330		

## 江西

項目數量	日產能(噸)
 15	231,500

## 四川

項目數量	日產能(噸)
 2	2,000

## 河南

項目數量	日產能(噸)
 7	240,000
 2	40,000
 6	1,500

## 吉林

項目數量	日產能(噸)
 7	122,500

## 浙江

項目數量	日產能(噸)	項目數量	日產能(噸)
 18	783,000	 4	475,000
 2	40,000	 2	219,500
 1	1,100		

## 遼寧

項目數量	日產能(噸)
 9	385,000



### 新邊疆業務

截至二零二二年六月底，星河數碼及其控股的星河能源持有的光伏電站資產規模達到740兆瓦，光伏團隊繼續加強對宏觀政策、行業動態、資本市場研究、項目收購相關工作。15個光伏電站上半年完成上網電量約5.91億千瓦時，較去年同期增長3.61%。

國家相關部門於今年五月發佈《十四五可再生能源發展規劃》，錨定「碳達峰」、「碳中和」及2035年遠景目標，大力推動可再生能源發電開發利用，積極擴大可再生能源非電利用規模。有關政策將可加快行業發展。

### 房地產

房地產業務二零二二年上半年錄得3,972萬港元的盈利貢獻，同比下跌94.8%，佔本集團業務淨利潤約3.2%，主要受疫情影響，房地產企業資金成本增加、簽約回款減少、在建工程延誤、開售樓盤延遲等，使經營業績下調，負債率上升。

### 上實發展

今年上半年，全國房地產市場經受嚴峻考驗，商品房銷售規模大幅下降，上海地區疫情反覆對上實發展房地產主業影響尤其巨大，本期間錄得營業收入人民幣13.82億元，同比下跌64.0%，收入主要來自期內湖州「上實•雍景灣」和泉州「上實•海上海」等項目的交房項目結轉收入，結轉收入面積約62,228平方米；淨虧損為人民幣9,246萬元，同比盈轉虧。期內公司迎難而上，多措並舉保持主業穩定。在上海地區銷售處長時間停滯的情況下，積極研究不同業態的銷售計劃、盤活不同地區的庫存，本期間簽約金額為人民幣27.12億元，主要包括青島「國際啤酒城」、泉州「上實•海上海」及上海青浦「上實•海上灣」(四期)等項目，累計預售建築面積為81,400平方米。工程施工方面，在建項目8個，在建面積122,000平方米。本期間租金收入約人民幣1.47億元。

上實發展作為上海市當地國有企業，期內根據相關政府部門要求，履行社會責任，制定了租金減免實施細則，排摸瞭解減免對象實際情況，確定租金減免方案，涉及小微企業及個體工商戶約193家，擬減租面積約89,000平方米。公司在管項目在上海防疫關鍵階段奮戰抗疫，努力保障業主居民的抗疫生活。物管板塊上半年新增中標17個項目，新增在管面積約1,120,000平方米，續標10個項目。「上實服務」也榮獲上海品牌認證。疫情期間，公司經營管理層及員工志願者約70餘人投身參與援建上海臨港方艙醫院，為上海防疫貢獻力量。

## 業務回顧、討論與分析

期內，上實發展對子公司上實龍創的未結清應收類款項開展核查工作，有關款項可能不可收回。公司也基於謹慎性原則作出相關計提撥備，並對歷年財務情況作出若干重列調整。於六月，上實龍創原董事長被上海市公安部門採取刑事強制措施，相信為有關上實龍創的未結清應收類款項及過往業務營運有關的若干刑事罪行。上實發展其他主營業務均經營正常，不存在與往來款項相關的風險。

隨著疫情影響逐漸減弱以及政策效果的持續顯現，自今年五月起重點城市銷售面積環比有所好轉，市場底部回升。下半年，面對依然複雜的國內國際疫情勢，公司將梳理優化資產配置，整合資源，加強銷售和運營、服務聯動，做好下半年的經營工作，確保公司全年運營保持平穩。

### 上實城開

上實城開二零二二年上半年錄得營業額68.09億港元，較去年同期上升48.7%。本期間股東應佔溢利為1.26億港元，盈利同比上升134.0%，主要由於期內交房結轉收入增加。本期間實現簽約金額為人民幣45.68億元，較去年同期下跌6.1%，佔建築面積約330,500平方米，項目主要包括西安「自然界」、上海「當代藝墅」、「萬源城」及「城行優享」等。期內交房金額達64.65億港元，佔建築面積約270,100平方米，項目主要包括北京「西鈞魚台•御壘」、上海「上投新虹」、「上投寶旭」及「萬源城」等。半年度租金收入約2.60億港元。本期間在建項目12個，在建面積2,430,000平方米。

上半年雖受疫情影響，上實城開加強各項目對政策和形勢的分析，不斷調整銷售策略優化銷售方案，期內實現「西安自然界•河山項目」全盤售罄、天津「河東工大•仰山華庭」項目不提價加推高品質產品促銷、西安「啟源路項目」價格順利備案等。上實城開更以青浦和臨港新獲項目為重點，圍繞利潤和現金流回正等目標，開發提速起步良好。公司同時推進租賃系統升級，以動態數據提升商辦資產管控能效。在社區封閉管理期間，上實城開響應政府號召，按時保質完成臨港方艙援建運營任務，保障外省市醫療團隊，為上海疫情保衛戰貢獻力量。

今年六月，上實城開公佈與一名聯合競標人（為獨立第三方）在公開拍賣中，成功中標位於中國上海市的六幅地塊之土地使用權，該等地塊位於中國上海自由貿易試驗區臨港新片區，可開發為約271,081平方米的住宅開發項目及9,892平方米的商業開發項目。中標該等地塊將可大大充實公司的土地儲備，日後可為公司提供進一步收入來源。

本集團旗下主要物業發展項目截至二零二二年六月三十日止概況如下：

### 主要發展中物業

城市	上實發展項目	房產類別	上實發展 應佔權益	概約 地盤面積 (平方米)	規劃 總建築面積 (平方米)	本期間預售 建築面積 (平方米)	累計已出售 建築面積 (平方米)	預期 落成日期	
1	長沙市開福區	豐盛大廈	住宅及商業	90%	5,468	70,566	-	22,673	已落成
2	成都市成華區	上實•海上海	住宅及商業	100%	61,506	254,885	341	196,132	已落成
3	重慶市北碚區	上實•海上海	住宅及商業	100%	30,845	74,935	213	60,221	已落成
4	杭州市余杭區	上實•海上海(一期)	住宅及商業	85%	74,864	230,484	25	176,175	已落成
5	杭州市余杭區	上實•海上海(二期)	住宅及商業	85%	59,640	198,203	700	139,552	已落成
6	湖州市吳興區	湖潤商務廣場	商業	100%	13,661	27,322	-	-	規劃中
7	湖州市吳興區	上實•天瀾灣	住宅及商業	100%	115,647	193,292	317	128,757	已落成
8	湖州市吳興區	上實•雍景灣	住宅	100%	68,471	207,906	1,708	148,892	已落成
9	青島市石老人國 家旅遊度假區	國際啤酒城	綜合	100%	227,675	806,339	81,363	286,521	2014年至 2022年， 分期落成
10	泉州市豐澤區	上實•海上海	住宅及商業	100%	170,133	1,064,099	5,456	445,955	2017年至 2025年， 分期落成
11	上海市寶山區	上實•海上菁英(一期)	住宅	100%	26,600	73,798	265	40,844	2022年
12	上海市寶山區	上實•海上菁英(二期)	住宅	100%	32,130	86,692	-	48,182	2022年
13	上海市虹口區	北外灘89號地塊項目	商業及辦公	90%	23,037	230,568	-	-	2022年
14	上海市嘉定區	上實海上公元	住宅及商業	100%	58,949	163,351	2,011	87,053	已落成
15	上海市嘉定區	上實•海上蒼	住宅及商業	100%	32,991	75,559	75	38,690	已落成
16	上海市靜安區	泰府名邸	住宅	100%	32,512	114,737	-	15,924	已落成
17	上海市青浦區	海源別墅	別墅	51%	315,073	59,577	-	25,985	二期北地塊 於2021年 下半年開工， 預計2024年 落成
18	上海市青浦區	上實•海上灣	住宅	51%	808,572	631,199	3,411	335,205	2011年至 2023年， 分期落成
19	上海市青浦區	和墅/海上郡	住宅	51%	162,708	121,683	26	85,537	已落成
20	蘇州市吳中區	2017-WG-10號地塊	住宅	100%	40,817	126,881	-	-	2022年
小計					<b>2,361,299</b>	<b>4,812,076</b>			

## 業務回顧、討論與分析

	城市	上實城開項目	房產類別	上實城開 應佔權益	概約 地盤面積 (平方米)	規劃 總建築面積 (平方米)	本期間預售 建築面積 (平方米)	累計已出售 建築面積 (平方米)	預期 落成日期
1	北京市朝陽區	青年匯	住宅及商業	100%	112,700	348,664	-	258,814	已落成
2	北京市海淀區	西釣魚台•御璽	住宅	97.5%	42,541	250,930	-	212,640	已落成
3	重慶市九龍坡區	城上城	住宅、商業及 寫字樓	100%	120,014	786,233	-	376,424	已落成
4	昆山市花橋鎮	游站	商業及寫字樓	30.7%	34,223	129,498	-	63,021	已落成
5	上海市寶山區	上投寶旭	住宅	71.3%	118,880	306,167	86,621	202,068	已落成
6	上海市閔行區	萬源城	住宅及商業	53.1%	943,000	1,226,298	4,314	807,004	已落成
7	上海市閔行區	上海晶城 (包括「晶秀坊」)	住宅及商業	59%	301,908	772,885	983	595,984	已落成
8	上海市閔行區	TODTOWN天薈	住宅、商業、 酒店、寫字樓 及公寓式辦公室	20.7%	117,825	605,000	2,410	76,963	2020年至 2024年， 分期落成
9	上海市閔行區	當代藝墅•城開御瑄	住宅	100%	116,308	80,777	2,989	79,828	2018年至 2022年， 分期落成
10	上海市閔行區	當代美墅•城開雲外	住宅	100%	120,512	191,636	421	67,005	已落成
11	上海市閔行區	上投新虹	住宅及商業	90%	89,432	289,271	150,294	150,294	2021年至 2023年， 分期落成
12	上海市閔行區	城行項目	商業及辦公	80%	20,572	60,195	3,941	3,941	已落成
13	上海市閔行區	莘至城項目	租賃住房	29.5%	47,435	128,075	-	-	2022年至 2023年， 分期落成
14	上海市閔行區	城瀧項目	租賃住房	59%	47,383	118,458	-	-	2023年
15	上海市松江區	上海青年城	商業及寫字樓	100%	57,944	212,130	-	139,840	已落成
16	上海市徐匯區	晶享項目	租賃住房	59%	17,161	48,050	-	-	2022年
17	上海市徐匯區	桂林路航天項目	科研設計及 租賃住房	21.2%	91,160	590,165	-	-	2025年至 2026年， 分期落成
18	瀋陽市和平區	瀋陽城開中心	商業、寫字樓 及酒店式公寓	100%	22,651	228,768	-	71,660	已落成
19	深圳市福田區	中國鳳凰大廈	住宅、商業及 寫字樓	91%	11,038	106,190	-	78,343	已落成
20	天津市河東區	河東工大•仰山華庭	住宅及商業	100%	42,146	122,200	1,665	1,665	2024年
21	天津市南開區	老城廂	住宅、商業及 寫字樓	100%	244,252	752,883	-	582,737	已落成
22	武漢市長江新區	陽邏項目•香開長龍	住宅及商業	28.9%	257,600	452,000	1,877	10,494	2024年至 2027年， 分期落成

## 業務回顧、討論與分析

城市	上實城開項目(續)	房產類別	上實城開 應佔權益	概約 地盤面積 (平方米)	規劃 總建築面積 (平方米)	本期間預售 建築面積 (平方米)	累計已出售 建築面積 (平方米)	預期 落成日期	
23	無錫市濱湖區	上海中心城開國際	商業、酒店、 寫字樓及 酒店式公寓	59%	24,041	193,368	-	41,900	已落成
24	西安市 滄瀾生態區	自然界	住宅、商業及 酒店	71.5%	2,101,967	3,899,867	32,018	2,662,143	2008年至 2025年， 分期落成
25	西安市 滄瀾生態區	啟源路項目	住宅	100%	51,208	102,418	-	-	2023年至 2024年， 分期落成
26	煙台市芝罘區	煙台項目	住宅及商業	100%	77,681	159,100	2,614	2,614	2022年至 2024年， 分期落成
小計					<b>5,231,582</b>	<b>12,161,226</b>			

城市	本公司項目	房產類別	本公司 應佔權益	概約 地盤面積 (平方米)	規劃 總建築面積 (平方米)	本期間預售 建築面積 (平方米)	累計已出售 建築面積 (平方米)	預期 落成日期	
1	上海市青浦區	海源別墅	別墅	49%	315,073	59,577	-	25,985	二期北地塊 於2021年 下半年開工， 預計2024年 落成
2	上海市青浦區	上實•海上灣	住宅	49%	808,572	631,199	3,411	335,205	2011年至 2023年， 分期落成
3	上海市青浦區	和墅/海上郡	住宅	49%	162,708	121,683	26	85,537	已落成
小計					<b>1,286,353<sup>1</sup></b>	<b>812,459<sup>1</sup></b>			
總計					<b>8,879,234<sup>1</sup></b>	<b>17,785,761<sup>1</sup></b>			

### 主要未來發展物業

城市	上實發展項目	房產類別	上實發展 應佔權益	概約地盤面積 (平方米)	規劃總建築面積 (平方米)	預期 完成日期	
1	上海市虹口區	北外灘90號地塊	商業及辦公	100%	12,725	110,932	2024年
2	上海市虹口區	北外灘91號地塊	商業及辦公	50%	34,585 (含地下面積)	453,958	規劃中
3	上海市青浦區	朱家角D2地塊	住宅及商業	51%	349,168	177,954	規劃中
小計					<b>396,478<sup>1</sup></b>	<b>742,844<sup>1</sup></b>	

## 業務回顧、討論與分析

	城市	上實城開項目	房產類別	上實城開 應佔權益	概約地盤面積 (平方米)	規劃總建築面積 (平方米)	預期 完成日期
1	上海市青浦區	青浦項目•上實雲端	住宅	59%	30,052	45,077	2023年
2	上海市青浦區	臨港105項目•上實望海	住宅	47.2%	41,961	104,903	2024年
3	上海市	臨港103項目	住宅	80%	119,545	438,707	2025年至 2026年， 分期落成
小計					<b>191,558</b>	<b>588,687</b>	

	城市	本公司項目	房產類別	本公司 應佔權益	概約地盤面積 (平方米)	規劃總建築面積 (平方米)	預期 完成日期
1	上海市青浦區	朱家角D2地塊	住宅及商業	49%	349,168	177,954	規劃中
2	上海市青浦區	上海F地塊	別墅	10%	350,533	175,267	規劃中
3	上海市青浦區	上海G地塊	別墅	10%	401,274	200,637	規劃中
小計					<b>1,100,975<sup>1</sup></b>	<b>553,858<sup>1</sup></b>	
總計					<b>1,689,011<sup>1</sup></b>	<b>1,885,389<sup>1</sup></b>	

### 主要投資物業

	城市	上實發展項目	房產類別	上實發展 應佔權益	投資物業面積 (平方米)
1	成都市溫江區	錦繡森鄰	商業	100%	769
2	青島市經濟開發區	達利廣場	商業	76%	21,495
3	青島市嶗山區	上實中心	寫字樓	100%	29,057
4	泉州豐澤區	海上海(一期領海苑)	商業	100%	1,451
5	上海市長寧區	仲盛金融中心	寫字樓	100%	2,321
6	上海市長寧區	八八中心	寫字樓	100%	50,560
			商業	100%	38,923
			車位	100%	28,457
7	上海市虹口區	高陽商務中心	寫字樓	100%	13,671
8	上海市黃浦區	金鍾廣場	寫字樓	100%	9,801
			寫字樓	90%	40,186
			車庫	90%	4,870
9	上海市黃浦區	黃浦新苑	商業	100%	20,918
10	上海市黃浦區	海潮路108號	商業	100%	474
11	上海市嘉定區	上實•海上薈	商業	100%	13,076
12	上海市嘉定區	海上公元	長租公寓及商業	100%	37,121
13	上海市靜安區	泰府名邸	商業	100%	1,559
			車位	100%	148個
14	上海市浦東新區	上川路1111號	工廈	100%	40,208
15	上海市浦東新區	華申大廈	寫字樓	100%	344
16	上海市徐匯區	上海實業大廈	寫字樓	100%	10,088
			寫字樓	74%	14,130
			車庫	74%	8,692
17	上海市徐匯區	永隆大廈	寫字樓	100%	798
18	上海市楊浦區	海上海	商業	100%	22,027
			車庫	100%	22,000
19	上海市閘北區	中山北路235號(部分)	寫字樓	100%	1,434
20	天津市西青區	萊茵小鎮	商業	100%	1,451
小計					<b>435,881</b>



城市	上實城開項目	房產類別	上實城開 應佔權益	投資物業面積 (平方米)
1 北京市朝陽區	青年匯	商業	100%	19,768 <sup>1</sup>
2 重慶市九龍坡區	城上城	商業、寫字樓及車位	100%	317,405 <sup>1</sup>
3 上海市長寧區	上海世貿商城	展覽、交易市場、 寫字樓及車位	51%	284,651
4 上海市松江區	上海青年城	商業	100%	16,349 <sup>1</sup>
5 上海市徐匯區	城開國際大廈	寫字樓	59%	45,239
6 上海市徐匯區	城開YOYO	商業	59%	13,839
7 瀋陽市和平區	瀋陽城開中心	商業及寫字樓	100%	64,597 <sup>1</sup>
8 深圳市福田區	中國鳳凰大廈	寫字樓	91%	1,048 <sup>1</sup>
9 西安市灤灩生態區	自然界	商業	71.5%	31,674 <sup>1</sup>
10 上海市、天津市及昆山市	其它	商業、寫字樓及車位	-	98,290
小計				<b>892,860</b>
總計				<b>1,328,741</b>

註：

1. 有關投資物業面積為重疊數，已包含在主要發展物業表內。

### 消費品

消費品業務本期間盈利貢獻為2.36億港元，較去年同期下跌19.4%，佔本集團業務淨利潤約18.7%。由於今年第二季度面對香港及內地疫情反覆，內地市場及免稅市場大受影響，南洋煙草本期間總銷量和營業額有所下降，通過控制成本及調整產品銷售結構，盈利與去年同期相若。永發印務本期間在「1+1+1」戰略佈局持續落實推動下各業務取得了良性互補，支撐公司期內營業規模、業務結構、核心客戶群及交貨能力的總體平穩。

### 煙草

因二零二二年上半年新冠疫情的反覆和擴張，南洋煙草在消費端、物流端、生產端三個方面，同時承受持續的壓力和衝擊。本期間錄得營業額8.60億港元，同比減少6.3%；淨利潤為1.91億港元，較去年同期基本持平。面對疫情的重大影響，南洋煙草深入貫徹年度工作指導精神，以防疫安全護生產為基礎，帶領員工在加強企業基礎管理、保障安全生產、恢復市場銷售等方面著力開展工作並取得一定成效。

面對不斷更新的全球經營環境，南洋煙草堅守「固本趕超」發展原則，持續推進設備和技術改造，確保裝備技術處於行業先進水平。期內技改項目包括：(1)完成精品罐生產線新造捲煙機全部配套工程，預計今年內將可安裝捲煙機並進行調試生產；(2)完成細長支入罐的首階段生產任務，細長支入罐為全球首創，期內已順利回饋調試分析結果予供應商以持續提升設備性能；(3)對配合精品罐包裝的紙模禮盒塑封包裝方案進行認證、調研及測試；及(4)異型封罐機及打碼機竣工，期內完成試產及批量生產，設備穩定，成品全檢結果良好。



## 業務回顧、討論與分析

今年上半年，全球各市場受到疫情的嚴重衝擊，南洋煙草積極應對各銷售渠道，利用資源配置，把握銷售機會，努力降低疫情影響。本港市場 – 銷量在去年的高基數上繼續增長，經銷煙面對中國內地疫情起伏，公司積極尋求供應商加快供貨，確保終端供貨穩定。中專市場 – 上半年努力應對內地疫情的反覆，經積極溝通協調，保持貨物運輸順暢，並持續「推新品、提結構」，實現單箱均價提升。中港澳免稅市場 – 銷售基本盤恢復緩慢，期內努力協助各免稅店處理消化庫存，並成功爭取引入新品，優化了疫後的產品狀態及結構，做好通關準備。船煙及海外市場 – 疫情加上國際局勢不穩、油價居高不下，貨運處於高位，對海外市場影響仍然較大；國際免稅市場則在疫情有緩和之際逐步恢復，公司將加緊疫後復蘇並作鋪貨準備。

面對仍未平息的新冠疫情，公司將實施防疫抗疫常態化，保障企業生產經營。下半年將緊密觀察本港市場變化，考慮開展傳統煙系列促銷推廣活動，並於各主要渠道引入創新煙，努力用新規格形成增長點。中國內地中專市場方面主要做好新品、高結構產品的推廣、宣傳，降低終端零售客戶庫存，為鞏固計劃銷量打下基礎。另公司亦計劃在海外市場培育創新煙類品，務求在疫後爭取良好的局面。

### 印務

永發印務本期間錄得營業額8.75億港元，大致與去年同期持平，結構上藥包業務的同比增長有效彌補了其他業務板塊的波動；當期實現淨利3,991萬港元，同比減少63.3%，扣除同期少數股權處置一次性收益後淨利同比減少39.1%，主要受業務結構變化和競價導致綜合毛利率減低和疫情下物流交付成本增長影響。期內，公司堅持防疫經營兩不誤，成功克服了港滬及其他主要企業所在地至今最為嚴峻的疫情考驗。

生產及物流組織艱難及成本高企、下游終端市場因供應鏈緊張和全球性通脹影響需求萎靡環境下，行業產能過剩凸顯，以價搏量的求生方式無序低價競爭擠壓了行業合理盈利空間，公司盈利水平也較大的受此影響。下一步公司將繼續保持一貫的戰略定力和傳承韌性，在既定戰略引領下，著力進一步加強業務發展結構性導向、加速產業佈局落地、提升客戶服務和開拓能力、提高人均產出貢獻、加強費用管控，多渠道開源節流，保持總體收入規模、盈利能力和資產結構的穩健，力爭完成全年經營目標。

## 主要數據

	二零二二年	二零二一年	變幅
	未經審核		%
	截至六月三十日止六個月		
<b>業績</b>			
營業額(千港元)	<b>15,220,233</b>	16,315,820	-6.7
本公司擁有人應佔溢利(千港元)	<b>1,103,688</b>	2,130,516	-48.2
每股盈利－基本(港元)	<b>1.015</b>	1.945	-47.8
每股股息－中期(港仙)	<b>42</b>	48	
股息派發比率	<b>41.4%</b>	24.7%	
利息覆蓋倍數(註(a))	<b>4.9倍</b>	9.3倍	
	未經審核	經審核	變幅
	六月三十日	十二月三十一日	%
<b>財務狀況</b>			
資產總額(千港元)	<b>195,263,463</b>	207,710,535	-6.0
本公司擁有人應佔權益(千港元)	<b>45,975,154</b>	47,439,454	-3.1
每股資產淨值(港元)	<b>42.29</b>	43.63	-3.1
淨負債比率(註(b))	<b>69.02%</b>	52.17%	
總負債對總資金(註(c))	<b>45.76%</b>	44.14%	
已發行股數(股)	<b>1,087,211,600</b>	1,087,211,600	

註(a)： (除稅、利息支出、折舊及攤銷前利潤)／利息支出

註(b)： (附息借貸－現金)／本公司擁有人應佔權益

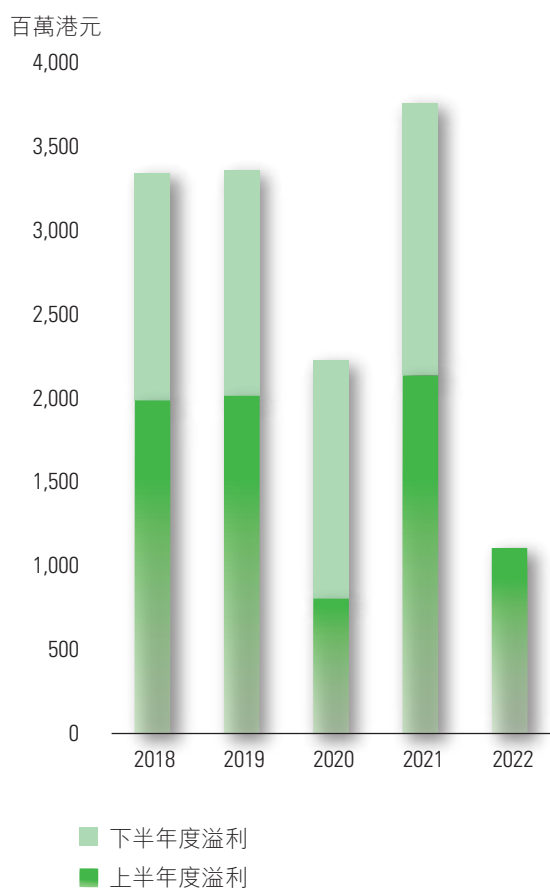
註(c)： 附息借貸／(本公司擁有人應佔權益＋非控制股東權益＋附息借貸)

## 財務回顧

### 一 財務業績分析

#### 1 本公司擁有人應佔溢利

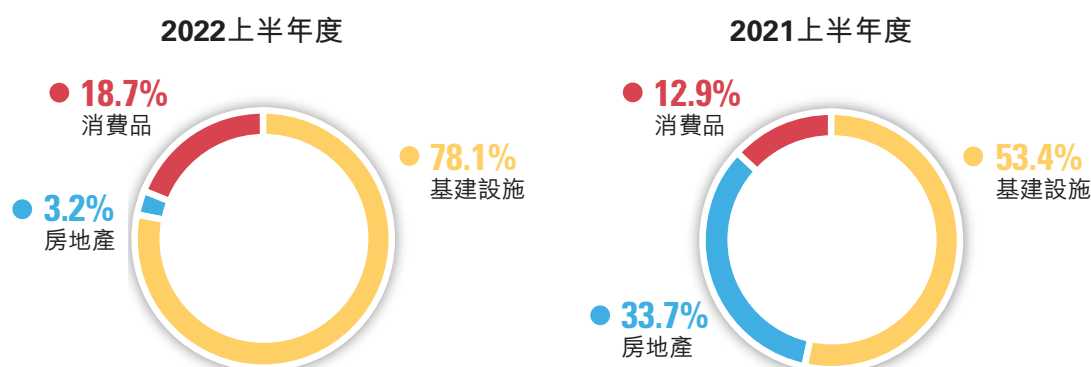
截至二零二二年六月三十日止六個月，本集團錄得本公司擁有人應佔溢利11億369萬港元，較二零二一年同期減少10億2,683萬港元或約48.2%。



#### 2 各業務溢利貢獻

二零二二年上半年各業務對本集團的業務溢利貢獻及去年同期比較數據綜合如下：

	二零二二年	二零二一年	變幅 %
	未經審核		
	截至六月三十日止六個月		
	千港元	千港元	
基建設施	984,256	1,215,066	-19.0
房地產	39,721	767,860	-94.8
消費品	235,717	292,300	-19.4
	<b>1,259,694</b>	<b>2,275,226</b>	<b>-44.6</b>



本期間基礎設施業務淨利潤約9億8,426萬港元，佔業務淨利潤78.1%，同比下跌19.0%。

主要因本年4及5月期間上海受疫情爆發，執行防控措施令車流量及通行費收入同比大幅下跌，致使收費公路及大橋業務錄得利潤跌幅。

水務及固廢發電業務錄得同比利潤上升20.0%，其中上實環境本期間利潤貢獻錄得上升11.5%，主要由於收入的提升同時帶來利潤同比增加，其中上海寶山再生能源利用中心計劃於今年內投入運營，總體建設進度加快，使得期內建設收入提高及污水處理量和平均處理價格雙雙增加。固廢發電業務因粵豐環保及康恒環境均增加中期利潤貢獻。

房地產業務錄得利潤約3,972萬港元，佔業務淨利潤3.2%。比較二零二一年同期大幅下跌約7億2,814萬港元，主要因去年上半年有結轉青浦項目銷售，上實控股直接持有青浦項目49%股權的「上實•海上灣」項目分佔利潤及上實發展出售虹口區東大名路815號投資物業，在交易完成前參考出售合同價格反映增值收益分佔利潤。本期間房地產公司在疫情期間響應國家及上海市政府的抗疫政策，提供若干免租期予客戶，致使租金收入同比下降。

本期間消費品業務的淨利潤2億3,572萬港元，佔業務淨利潤18.7%，淨利潤同比下跌19.4%。南洋煙草的香煙銷售收入同比下跌6.3%，主要因本期間受相關防控措施影響。永發印務銷售同比持平，但疫情令物流受阻，運輸費用提高導致銷售費用增長，經營利潤同比下降，加上去年上半年永發印務有出售濟南泉永獲得出售利潤，致使永發印務利潤貢獻下跌。

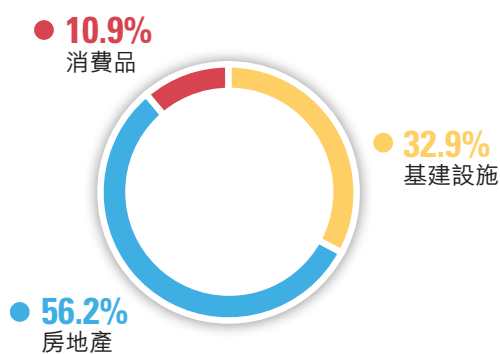
## 財務回顧

### 3 營業額

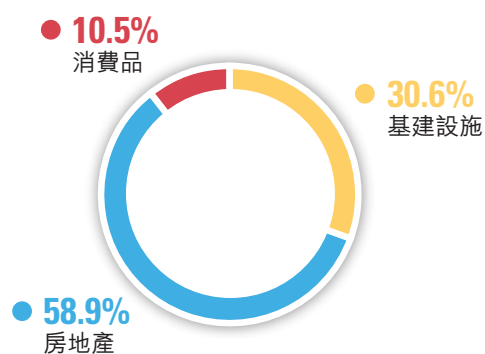
本集團於二零二二年上半年按主要業務劃分的營業額及去年同期比較數據綜合如下：

	二零二二年	二零二一年	變幅
	未經審核		%
	截至六月三十日止六個月		
	千港元	千港元	
基建設施	5,010,583	5,000,390	0.2
房地產	8,546,026	9,605,644	-11.0
消費品	1,663,624	1,709,786	-2.7
	15,220,233	16,315,820	-6.7

2022上半年度



2021上半年度



截至二零二二年六月三十日止六個月，營業額約為152億2,023萬港元，比較去年同期下跌6.7%，其中基建設施因本年4及5月期間上海受疫情爆發，執行防控措施令車流量及通行費收入同比大幅下跌，但上實環境上海寶山再生能源利用中心計劃於今年內投入運營，總體建設進度加快，使得期內建設收入提高及污水處理量和平均處理價格雙雙增加，致使基建設施營業額輕微上升；房地產業務因交樓結轉銷售較去年同期減少及消費品業務因香港及國內受疫情影響銷售收入。

#### 4 除稅前溢利

##### (1) 毛利率

本期間總體毛利率與二零二一年上半年比較下跌12.7個百分點，主要因本年4及5月期間上海受疫情爆發，執行防控措施令收費公路車流量及通行費收入同比大幅下跌，致使收費公路毛利率下跌。另外，房地產業務實際結轉毛利率相對較低的物業項目佔收入的比例較去年同期多。

##### (2) 其他收入、溢利及虧損

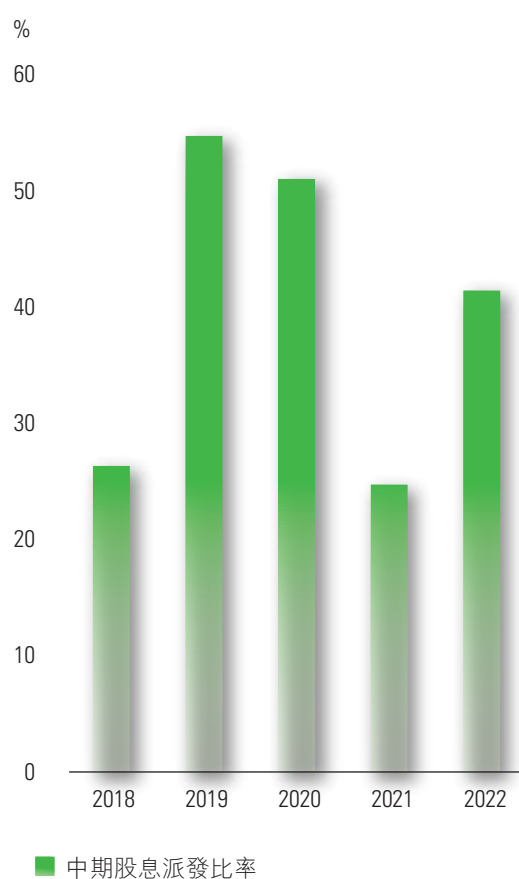
其他收入、溢利及虧損減少，主要因去年出售投資物業，在交易完成前參考出售合同價格反映增值收益。

##### (3) 出售附屬公司／一家聯營公司權益之溢利

本期間沒有出售溢利，去年出售溢利主要為出售一家附屬公司靈璧臣信綠色產業發展有限公司80%股權及一家聯營公司濟南泉永約37.23%股權。

#### 5 股息

本集團董事會決議派發中期股息每股42港仙，較二零二一年中期股息每股48港仙減少12.5%，中期股息派發比率為41.4%（二零二一年中期：24.7%）。



## 二 本集團財務狀況

### 1 資本及本公司擁有人應佔權益

於二零二二年六月三十日，本公司已發行股份共1,087,211,600股，與二零二一年度末的1,087,211,600股相同。

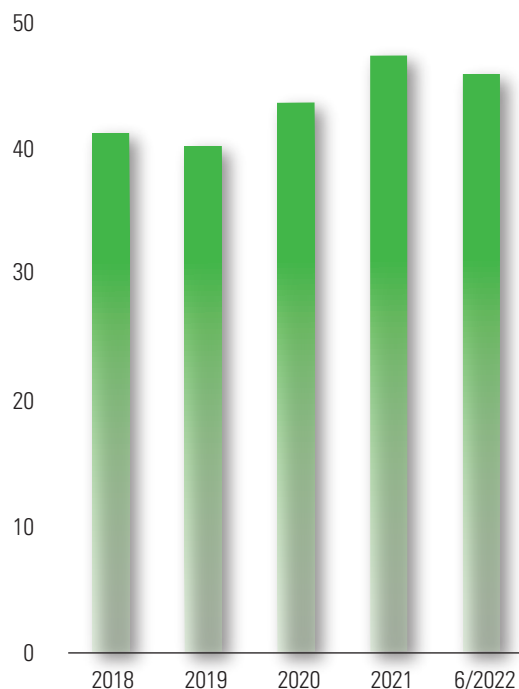
因上半年錄得溢利，在扣減本期間內實際派發的股息，本集團於二零二二年六月三十日的本公司擁有人應佔權益為459億7,515萬港元。

### 2 債項

#### (1) 借貸

於二零二二年六月三十日，本集團包括銀行貸款及其他貸款的總貸款約為661億1,477萬港元(二零二一年十二月三十一日：642億7,628萬港元)，其中77.9%(二零二一年十二月三十一日：72.3%)為無抵押擔保的信貸額度。總貸款的美元、人民幣及港元的比例分別為2%、88%及10%(二零二一年十二月三十一日：2%、89%及9%)。

十億港元



■ 本公司擁有人應佔權益



(2) 資產抵押

本集團有以下之資產已抵押予銀行，從而獲得該等銀行給予本集團之銀行信貸額度：

- (a) 賬面值合共為10,655,378,000港元(二零二一年十二月三十一日：11,876,715,000港元)的投資物業；
- (b) 賬面值合共為10,183,000港元(二零二一年十二月三十一日：11,609,000港元)的租賃土地及樓宇；
- (c) 賬面值合共為88,022,000港元(二零二一年十二月三十一日：189,290,000港元)的廠房及機器；
- (d) 賬面值合共為17,953,367,000港元(二零二一年十二月三十一日：19,149,719,000港元)的服務特許權安排應收款項／無形資產；
- (e) 賬面值合共為11,361,926,000港元(二零二一年十二月三十一日：17,448,191,000港元)的持有作出售之發展中物業；
- (f) 賬面值合共為247,929,000港元(二零二一年十二月三十一日：259,702,000港元)的持有作出售之物業；
- (g) 賬面值合共為143,935,000港元(二零二一年十二月三十一日：289,972,000港元)的貿易應收款項；
- (h) 賬面值合共為299,715,000港元(二零二一年十二月三十一日：709,526,000港元)的銀行存款；
- (i) 賬面值合共為175,706,000港元(二零二一年十二月三十一日：184,049,000港元)的附屬公司權益；及
- (j) 賬面值合共為502,962,000港元(二零二一年十二月三十一日：966,000港元)的土地使用權(包括在使用權資產內)。

(3) 或然負債

於二零二二年六月三十日，本集團為物業買家、聯營公司及合營企業使用之銀行信貸額度向銀行分別提供約61億5,555萬港元、12億1,780萬港元及20億1,399萬港元(二零二一年十二月三十一日：65億3,552萬港元、13億3,711萬港元及20億2,489萬港元)的擔保。

3 資本性承諾

於二零二二年六月三十日，本集團已簽約的資本性承諾為141億6,015萬港元(二零二一年十二月三十一日：145億8,751萬港元)，主要涉及業務發展及固定資產的投資。本集團有充足的內部資源及／或透過借貸市場渠道，以支付資本性開支。

4 銀行結存及短期投資

本集團於二零二二年六月三十日持有銀行結存及短期投資分別為343億8,043萬港元(二零二一年十二月三十一日：395億2,791萬港元)及3億5,139萬港元(二零二一年十二月三十一日：4億1,489萬港元)。銀行結存的美元和其他外幣、人民幣及港元的比例分別為4%、83%及13%(二零二一年十二月三十一日：3%、84%及13%)。短期投資中主要包括債券、結構性存款、香港及國內上市公司股票等投資。

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

### 三 財務風險管理政策

#### 1 貨幣風險

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

#### 2 利率風險

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

#### 3 價格風險

本集團的價格風險主要集中於聯交所及上海證券交易所報價之股本工具價格。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。此外，管理層設立特別小組監控股價風險，並將於有需要時考慮對沖該等風險。

#### 4 信貸風險

本集團主要金融資產為服務特許權安排應收款項、合約資產、作抵押之銀行存款、短期銀行存款、銀行結存及現金、證券和債權投資、以及貿易及其他應收款項。本集團之信貸風險主要來自貿易及其他應收款項，此等款項在簡明綜合財務狀況表中為已扣除壞賬準備及預期信貸虧損的淨額，而減值準備及預期信貸虧損是根據本集團的會計政策或基於以往經驗預期可收回的現金流有產生虧損的可能而作出減值。

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

# 簡明綜合財務報表的審閱報告

**Deloitte.**

**德勤**

致上海實業控股有限公司董事會  
(於香港註冊成立之有限公司)

## 引言

我們已審閱列載於第31頁至第54頁上海實業控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的簡明綜合財務報表，當中包括於二零二二年六月三十日的簡明綜合財務狀況表與相關的截至該日止六個月期間的簡明綜合損益表、簡明綜合損益及其他全面收益表、簡明綜合權益變動表和簡明綜合現金流量表以及若干附註解釋。《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》之規則要求上市公司必須符合上市規則中的相關規定和香港會計師公會頒佈的《香港會計準則》第34號「中期財務報告」的規定編製中期財務資料報告。貴公司董事須負責根據《香港會計準則》第34號編製及呈列該等簡明綜合財務報表。我們的責任是根據我們的審閱對該等簡明綜合財務報表作出結論，並按照我們雙方所協議的應聘條款，僅向全體董事會報告。除此以外，我們的報告書不可用作其他用途。我們概不就本報告書的內容，對任何其他人士負責或承擔法律責任。

## 審閱範圍

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

## 結論

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

*Deloitte Touche Tomatsu*

德勤•關黃陳方會計師行  
執業會計師  
香港  
二零二二年八月三十日

# 簡明綜合損益表

截至二零二二年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二二年 千港元 (未經審核)	二零二一年 千港元 (未經審核)
營業額	3	<b>15,220,233</b>	16,315,820
銷售成本		<b>(11,159,923)</b>	(9,895,101)
毛利		<b>4,060,310</b>	6,420,719
淨投資收入		<b>159,004</b>	221,133
其他收入、溢利及虧損		<b>302,779</b>	1,074,388
銷售及分銷費用		<b>(515,755)</b>	(599,166)
行政及其他費用		<b>(1,020,294)</b>	(1,083,645)
財務費用		<b>(823,919)</b>	(784,308)
分佔合營企業業績		<b>222,929</b>	163,249
分佔聯營公司業績		<b>108,428</b>	183,673
出售附屬公司／一家聯營公司權益之溢利		-	76,812
除稅前溢利		<b>2,493,482</b>	5,672,855
稅項	4	<b>(1,002,605)</b>	(2,539,827)
期間溢利	5	<b>1,490,877</b>	3,133,028
期間溢利歸屬於			
— 本公司擁有人		<b>1,103,688</b>	2,130,516
— 非控制股東權益		<b>387,189</b>	1,002,512
		<b>1,490,877</b>	3,133,028
每股盈利	7	港元	港元
— 基本		<b>1.015</b>	1.945
— 攤薄		<b>1.015</b>	1.945

# 簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零二二年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 千港元 (未經審核)	二零二一年 千港元 (未經審核)
期間溢利	<b>1,490,877</b>	3,133,028
<b>其他全面(支出)收益</b>		
<i>將不會重分至損益之項目</i>		
附屬公司持有於其他全面收益按公允值列賬之 股本工具之已扣稅公允值變動	<b>(16,704)</b>	(6,725)
於出售相關物業時變現重估儲備之重分調整	<b>(22,176)</b>	—
<i>其後或會重分至損益之項目</i>		
折算海外業務匯兌差額		
— 附屬公司	<b>(3,141,731)</b>	935,157
— 合營企業	<b>(267,865)</b>	54,682
— 聯營公司	<b>(292,749)</b>	62,825
期間其他全面(支出)收益	<b>(3,741,225)</b>	1,045,939
期間全面(支出)收益總額	<b>(2,250,348)</b>	4,178,967
期間全面(支出)收益總額歸屬於		
— 本公司擁有人	<b>(877,206)</b>	2,631,923
— 非控制股東權益	<b>(1,373,142)</b>	1,547,044
	<b>(2,250,348)</b>	4,178,967

# 簡明綜合財務狀況表

於二零二二年六月三十日

	附註	二零二二年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二一年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
投資物業	8	<b>27,984,472</b>	28,985,301
物業、廠房及設備	8	<b>5,485,680</b>	5,764,711
使用權資產		<b>652,383</b>	698,853
收費公路經營權		<b>6,113,408</b>	6,599,286
商譽		<b>565,686</b>	590,588
其他無形資產	8	<b>7,905,755</b>	8,603,724
於合營企業權益		<b>6,033,972</b>	6,078,908
於聯營公司權益		<b>7,903,839</b>	8,257,908
投資	9	<b>426,028</b>	456,697
服務特許權安排應收款項		<b>25,237,595</b>	25,925,594
收購非流動資產之已付訂金	8	<b>7,932,210</b>	7,960,018
遞延稅項資產		<b>127,909</b>	136,391
		<b>96,368,937</b>	100,057,979
<b>流動資產</b>			
存貨	10	<b>50,802,113</b>	53,441,173
貿易及其他應收款項	11	<b>10,041,769</b>	12,280,029
合約資產		<b>138,332</b>	116,869
投資	9	<b>351,386</b>	414,889
服務特許權安排應收款項		<b>833,562</b>	848,548
預付稅項		<b>1,117,962</b>	1,014,476
作抵押之銀行存款		<b>299,715</b>	709,526
短期銀行存款		<b>442,100</b>	668,643
銀行結存及現金		<b>33,638,612</b>	38,149,742
		<b>97,665,551</b>	107,643,895
分類為持作出售資產	15	<b>1,228,975</b>	8,661
		<b>98,894,526</b>	107,652,556

# 簡明綜合財務狀況表

於二零二二年六月三十日

	附註	二零二二年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二一年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	12	<b>17,873,361</b>	22,185,904
租賃負債		<b>90,721</b>	100,582
合約負債	13	<b>16,311,428</b>	20,618,731
遞延收益		<b>546,217</b>	446,581
應付稅項		<b>3,886,571</b>	6,641,699
銀行及其他貸款	14	<b>21,388,988</b>	23,637,611
		<b>60,097,286</b>	73,631,108
與分類為持作出售資產直接相關之負債	15	<b>659,668</b>	113
		<b>60,756,954</b>	73,631,221
<b>流動資產淨值</b>			
		<b>38,137,572</b>	34,021,335
<b>資產總值減流動負債</b>			
		<b>134,506,509</b>	134,079,314
<b>股本及儲備</b>			
股本		<b>13,649,839</b>	13,649,839
儲備		<b>32,325,315</b>	33,789,615
<b>本公司擁有人應佔權益</b>			
		<b>45,975,154</b>	47,439,454
<b>非控制股東權益</b>			
		<b>32,402,044</b>	33,918,247
<b>總權益</b>			
		<b>78,377,198</b>	81,357,701
<b>非流動負債</b>			
大修撥備		<b>81,221</b>	89,298
遞延收益		<b>2,994,516</b>	3,368,970
銀行及其他貸款	14	<b>44,683,736</b>	40,619,524
遞延稅項負債		<b>8,236,891</b>	8,495,150
租賃負債		<b>132,947</b>	148,671
		<b>56,129,311</b>	52,721,613
<b>總權益及非流動負債</b>			
		<b>134,506,509</b>	134,079,314



# 簡明綜合權益變動表

截至二零二二年六月三十日止六個月

	歸屬於本公司擁有人								歸屬於非控制股東權益				總額 千港元
	股本 千港元	其他		合併儲備 千港元 (附註ii)	投資		中國		小計 千港元	分佔附屬公司		小計 千港元	
		重估儲備 千港元 (附註i)	其他儲備 千港元 (附註ii)		重估儲備 千港元	換算儲備 千港元	法定儲備 千港元 (附註iv)	保留溢利 千港元		永續債券 千港元 (附註v)	淨資產 千港元		
於二零二一年一月一日(經審核)	13,649,839	54,855	(786,597)	(5,912,547)	251,055	1,918,855	2,700,023	31,803,283	43,678,766	1,096,852	37,291,765	38,388,617	82,067,383
期間溢利	-	-	-	-	-	-	-	2,130,516	2,130,516	-	1,002,512	1,002,512	3,133,028
附屬公司持有於其他全面收益 按公允值列賬之股本投資之 已扣稅公允值變動	-	-	-	-	(1,651)	-	-	-	(1,651)	-	(5,074)	(5,074)	(6,725)
折算海外業務匯兌差額	-	-	-	-	-	385,551	-	-	385,551	-	549,606	549,606	935,157
- 附屬公司	-	-	-	-	-	54,682	-	-	54,682	-	-	-	54,682
- 合營企業	-	-	-	-	-	62,825	-	-	62,825	-	-	-	62,825
期間全面收益(支出)總額	-	-	-	-	(1,651)	503,058	-	2,130,516	2,631,923	-	1,547,044	1,547,044	4,178,967
儲備調撥	-	-	-	-	-	-	158,059	(158,059)	-	-	-	-	-
收購附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	31,635	31,635	31,635
非控制股東權益於一家附屬公司 之額外注資款	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	30,230	30,230	30,230
出售一家附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(4,928)	(4,928)	(4,928)
出售一家聯營公司時之釋放	-	-	-	-	-	-	(16,433)	-	(16,433)	-	-	-	(16,433)
一家上市附屬公司購回股份	-	-	39,026	-	-	-	-	-	39,026	-	(71,788)	(71,788)	(32,762)
給予永續債券持有人之應計利息	-	-	-	-	-	-	-	(16,211)	(16,211)	33,356	(17,145)	16,211	-
支付永續債券持有人之利息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(33,356)	-	(33,356)	(33,356)
已付股息(附註6)	-	-	-	-	-	-	-	(565,350)	(565,350)	-	-	-	(565,350)
已付非控制股東權益股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(579,035)	(579,035)	(579,035)
於二零二一年六月三十日 (未經審核)	13,649,839	54,855	(747,571)	(5,912,547)	249,404	2,421,913	2,841,649	33,194,179	45,751,721	1,096,852	38,227,778	39,324,630	85,076,351

# 簡明綜合權益變動表

截至二零二二年六月三十日止六個月

	歸屬於本公司擁有人								歸屬於非控制股東權益		總額
	股本	其他重估儲備	其他儲備	合併儲備	投資重估儲備	換算儲備	中國法定儲備	保留溢利	小計	分佔附屬公司淨資產	
	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
		(附註i)	(附註ii)	(附註iii)			(附註iv)				
於二零二二年一月一日(經審核)	13,649,839	46,698	(763,707)	(5,912,547)	142,396	3,131,110	3,114,486	34,031,179	47,439,454	33,918,247	81,357,701
期間溢利	-	-	-	-	-	-	-	1,103,688	1,103,688	387,189	1,490,877
附屬公司持有於其他全面收益按公允值列賬之股本投資之已扣稅公允值變動	-	-	-	-	(4,691)	-	-	-	(4,691)	(12,013)	(16,704)
於出售相關物業時變現重估儲備之重估調整	-	(9,511)	-	-	-	-	-	-	(9,511)	(12,665)	(22,176)
折算海外業務匯兌差額	-	-	-	-	-	(1,406,078)	-	-	(1,406,078)	(1,735,653)	(3,141,731)
- 附屬公司	-	-	-	-	-	(267,865)	-	-	(267,865)	-	(267,865)
- 聯營公司	-	-	-	-	-	(292,749)	-	-	(292,749)	-	(292,749)
期間全面(支出)/收益總額	-	(9,511)	-	-	(4,691)	(1,966,692)	-	1,103,688	(877,206)	(1,373,142)	(2,250,348)
儲備調撥	-	-	-	-	-	-	26,828	(26,828)	-	-	-
非控制股東權益於附屬公司之額外注資款	-	-	-	-	-	-	-	-	-	160,283	160,283
已付股息(附註6)	-	-	-	-	-	-	-	(587,094)	(587,094)	-	(587,094)
已付非控制股東權益股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(303,344)	(303,344)
於二零二二年六月三十日(未經審核)	13,649,839	37,187	(763,707)	(5,912,547)	137,705	1,164,418	3,141,314	34,520,945	45,975,154	32,402,044	78,377,198

## 簡明綜合權益變動表

截至二零二二年六月三十日止六個月

附註：

- (i) 其他重估儲備包含收購附屬公司之公允價值調整，該等附屬公司過往為本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)持有權益之聯營公司／合營企業，以及於往年由物業、廠房及設備轉至投資物業時產生之公允價值調整。
- (ii) 本集團以權益交易來處理從其最終控股公司上海實業(集團)有限公司(「上實集團」)收購之聯營公司、合營企業或被投資公司，及已付代價與被收購權益之公允價值之間的任何差額於其他儲備中記錄。此外，本集團以權益交易來處理本集團於附屬公司擁有權益之變動並無導致本集團失去對該等附屬公司之控制權，及非控制股東權益之經調整金額與已付或已收代價之公允價值之間的任何差額於其他儲備中記錄。
- (iii) 合併儲備乃於收購受上實集團控制之附屬公司／業務而付予上實集團的代價之公允價值及被收購附屬公司之股本之差額。
- (iv) 法定儲備乃本集團於中華人民共和國(「中國」)之附屬公司、合營企業及聯營公司根據相關適用之中國法例要求而計提之儲備。
- (v) 於二零二零年一月二日，本集團一家非全資上市附屬公司上海實業發展股份有限公司(「上實發展」)發行了5.5%的永續債券，面值為人民幣10億元(相等於約1,096,852,000港元)，予一獨立第三方(「永續債券持有人」)。

永續債券持有人在發行後的首1.5年(「初始投資期」)有權享有每年5.5%的利息。在初始投資期結束時，上實發展可以選擇無限期延長每年一次的本金還款期，並且在每次延期支付利息時，將參考中國人民銀行基準貸款利率重設利率，上限為9%。利息於每季度到期支付。除非上實發展在利息到期日之前的12個月內向股東宣派股息或減少註冊資本，否則上實發展可以選擇將所有當期或遞延利息的支付推遲到下一個支付日期。

根據上述條款，已發行的永續債券沒有到期日。上實發展有權推遲支付利息，並有權選擇贖回永續債券。上實發展沒有責任在可能對發行人不利的條件下向另一實體交付現金或另一金融資產，或與另一實體交換金融資產或金融負債，因此永續債券被分類為權益工具。截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團已全額償還永續債券。

# 簡明綜合現金流量表

截至二零二二年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 千港元 (未經審核)	二零二一年 千港元 (未經審核)
經營業務之現金(流出)流入淨值	<b>(8,062,520)</b>	2,893,305
投資業務之現金流入(流出)淨值：		
減少(增加)作抵押／短期銀行存款	<b>593,185</b>	(14,935)
已收投資之股息收入	<b>237,779</b>	3,498
已收聯營公司之股息收入	<b>202,365</b>	146,552
已收利息	<b>196,891</b>	179,242
出售物業、廠房及設備所得款項	<b>10,862</b>	5,547
購買土地／物業、廠房及設備／無形資產／ 於一家合營企業權益之已付訂金	<b>(291,353)</b>	(5,905,015)
增加服務特許權	<b>(211,625)</b>	(138,160)
購買物業、廠房及設備	<b>(210,748)</b>	(329,395)
已付投資物業開發成本	<b>(193,223)</b>	(89,484)
向一家聯營公司注資	<b>(32,617)</b>	(227,927)
(借款予)償還自合營企業	<b>(30,873)</b>	1,666,363
(借款予)償還自聯營公司	<b>(9,413)</b>	590,259
購買於其他全面收益按公允值列賬之金融資產	<b>(9,060)</b>	–
計劃出售分類為持作出售資產之預收所得款項	–	604,810
收購附屬公司之現金流入淨值	–	116,905
出售聯營公司權益所得款項	–	110,184
出售於損益按公允值列賬之金融資產所得款項	–	102,741
出售附屬公司所得款項	–	32,373
來自於其他全面收益按公允值列賬之股本投資之退資款項	–	19,291
投資於合營企業	–	(179,942)
購買於損益按公允值列賬之金融資產	–	(24,040)
	<b>252,170</b>	(3,331,133)

## 簡明綜合現金流量表

截至二零二二年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 千港元 (未經審核)	二零二一年 千港元 (未經審核)
融資業務之現金流入淨值：		
籌集銀行及其他貸款	15,533,582	12,764,422
償還自(借款予)有關人士	1,895,715	(90,328)
非控制股東權益於一家附屬公司之額外注資款	160,283	30,230
償還銀行及其他貸款	(10,802,649)	(7,558,670)
已付利息	(793,514)	(675,800)
已付股息	(326,800)	(258,346)
已付非控制股東權益股息	(303,344)	(579,035)
償還租賃負債	(50,322)	(67,449)
歸屬於發行中期企業債券的交易成本	(3,009)	-
一家上市附屬公司購回股份	-	(32,762)
支付永續債券持有人的利息	-	(33,356)
	5,309,942	3,498,906
現金及等同現金項目之淨(減少)增加	(2,500,408)	3,061,078
於期初之現金及等同現金項目	38,152,829	28,354,355
匯率變動的影響	(1,863,650)	396,850
於期末之現金及等同現金項目	33,788,771	31,812,283
即為		
銀行結存及現金	33,638,612	31,812,266
分類為持作出售之銀行結存及現金	150,159	17
	33,788,771	31,812,283

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止六個月

## 1. 編製基準

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

此等簡明綜合財務報表所載作為比較資料的有關截至二零二一年十二月三十一日止年度的財務資料並不構成本公司截至該年度的法定年度綜合財務報表，惟乃摘錄自該等財務報表。有關此等法定財務報表的進一步資料如下：

本公司已按照香港公司條例第662(3)條及附表6第3部分的規定將截至二零二一年十二月三十一日止年度的財務報表送呈公司註冊處。

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

## 1A. 於本中期期間重大事項

鑒於中國部分城市於二零二二年上半年執行疫情防控隔離措施，使本集團的部分經營直接及間接地受到影響。上海市的隔離措施對收費公路和租賃業務造成直接不利影響，周邊地區的酒店經營亦間接地受到影響。

## 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(如適用)。

除因應用《香港財務報告準則》修訂本而導致額外會計政策及應用與本集團相關之若干會計政策外，於截至二零二二年六月三十日止六個月的簡明綜合財務報表採用的會計政策及計算方法跟編製本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度的年度財務報表所採用的相同。

### 應用《香港財務報告準則》修訂本

於本中期期間，為編製本集團簡明綜合財務報表，本集團首次應用以下由香港會計師公會頒佈於二零二二年一月一日或其後開始之年度期間強制生效之《香港財務報告準則》修訂本：

香港財務報告準則第3號修訂本	對概念框架之提述
香港財務報告準則第16號修訂本	二零二一年六月三十日後與新型冠狀病毒相關之租金寬減
香港會計準則第16號修訂本	物業、廠房及設備 – 擬定用途前之所得款項
香港會計準則第37號修訂本	虧損性合約 – 履行合約之成本
香港財務報告準則修訂本	對二零一八年至二零二零年之香港財務報告準則之年度改進

除下文所述外，於本中期期間應用《香港財務報告準則》修訂本對本集團於本期間及過往期間之財務狀況及表現及／或載於該等簡明綜合財務報表之披露並無重大影響。

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止六個月

## 2. 主要會計政策(續)

### 2.1 應用香港財務報告準則第3號修訂本「對概念框架之提述」之影響及會計政策變動

#### 2.1.1 會計政策

對於收購日期於二零二二年一月一日或其後之業務合併，所收購之可識別資產及所承擔之負債必須符合二零一八年六月頒佈之二零一八年財務報告概念框架(「概念框架」)內之資產及負債定義，惟本集團會對香港會計準則第37號「撥備、或然負債及或然資產」或香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第21號「徵費」範圍內之交易及事件應用香港會計準則第37號或香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第21號而非概念框架，以識別其於業務合併中承擔之負債。或然資產不予確認。

#### 2.1.2 影響之過渡及總結

本集團對收購日期於二零二二年一月一日或其後之業務合併應用該等修訂本。於本中期間應用該等修訂本對簡明綜合財務報表並無影響。

### 2.2 應用香港會計準則第16號修訂本「物業、廠房及設備－擬定用途前之所得款項」之影響及會計政策

#### 2.2.1 會計政策

##### 物業、廠房及設備

成本包括令資產運送至所需地點及達致所需狀況以使其能夠按管理層擬定之方式運作之任何應佔直接成本，當中包括測試相關資產是否運作妥善之成本以及(就合資格資產而言)根據本集團會計政策資本化之借款成本。在令物業、廠房及設備項目運送至所需地點及達致所需狀況以使其能夠按管理層擬定之方式運作期間生產之項目之銷售所得款項(例如在測試資產是否運作妥善時生產之樣品)，以及生產該等項目之相關成本，均於損益中確認。

#### 2.2.2 影響之過渡及總結

於本中期間應用該等修訂本對簡明綜合財務報表並無重大影響。

### 2.3 應用香港財務報告準則修訂本「對二零一八年至二零二零年之香港財務報告準則之年度改進」之影響

本集團已應用對以下準則作出修訂之年度改進：

#### 香港財務報告準則第9號「金融工具」

該修訂本釐清，就評估修改原有金融負債條款是否構成「百分之十」測試下之重大修改而言，借款人僅包括借款人與貸款人之間已支付或已收取之費用，當中包括借款人或貸款人代表對方已支付或已收取之費用。

於本中期間應用該等修訂本對簡明綜合財務報表並無影響。



# 簡明綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止六個月

## 3. 收入及分部信息

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、包裝材料及印刷產品

以上經營分部亦代表本集團可呈報分部。

### 分開計算收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 千港元 (未經審核)	二零二一年 千港元 (未經審核)
貨品及服務銷售		
物業銷售	<b>7,423,628</b>	7,521,997
貨品銷售	<b>1,663,624</b>	1,709,786
基建設施收入(來自服務特許權安排的財務收入除外)		
- 收費公路經營	<b>556,759</b>	1,041,645
- 水務相關服務		
- 運營及維護收入	<b>2,048,263</b>	1,932,309
- 來自建設合同的建設收入	<b>1,663,751</b>	1,380,925
配套設施、物業服務及管理收入	<b>610,831</b>	1,283,671
酒店經營收入	<b>94,762</b>	141,622
貨品及服務收入	<b>14,061,618</b>	15,011,955
服務特許權安排的財務收入	<b>741,810</b>	645,511
租金收入	<b>416,805</b>	658,354
	<b>15,220,233</b>	16,315,820
來自貨品及服務收入的收入確認時間		
某時間點	<b>11,135,515</b>	11,164,092
隨時間	<b>2,926,103</b>	3,847,863
	<b>14,061,618</b>	15,011,955

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止六個月

### 3. 收入及分部信息(續)

#### 分部收入及業績

以下為本集團按經營分部劃分之收入及業績分析：

截至二零二二年六月三十日止六個月(未經審核)

	基建設施 千港元	房地產 千港元	消費品 千港元	未分攤 千港元	綜合 千港元
收入					
分部收入－對外銷售	5,010,583	8,546,026	1,663,624	–	15,220,233
分部經營溢利(虧損)	1,548,117	1,156,951	299,212	(18,236)	2,986,044
財務費用	(385,182)	(391,731)	(1,372)	(45,634)	(823,919)
分佔合營企業業績	225,948	(3,019)	–	–	222,929
分佔聯營公司業績	237,053	(128,625)	–	–	108,428
分部除稅前溢利(虧損)	1,625,936	633,576	297,840	(63,870)	2,493,482
稅項	(266,320)	(590,049)	(54,100)	(92,136)	(1,002,605)
分部除稅後溢利(虧損)	1,359,616	43,527	243,740	(156,006)	1,490,877
扣減：歸屬於非控制股東權益 之分部溢利	(375,360)	(3,806)	(8,023)	–	(387,189)
歸屬於本公司擁有人之分部除稅後 溢利(虧損)	984,256	39,721	235,717	(156,006)	1,103,688

截至二零二一年六月三十日止六個月(未經審核)

	基建設施 千港元	房地產 千港元	消費品 千港元	未分攤 千港元	綜合 千港元
收入					
分部收入－對外銷售	5,000,390	9,605,644	1,709,786	–	16,315,820
分部經營溢利(虧損)	1,879,775	3,942,500	311,584	(100,430)	6,033,429
財務費用	(404,120)	(364,680)	(821)	(14,687)	(784,308)
分佔合營企業業績	166,540	(3,291)	–	–	163,249
分佔聯營公司業績	246,792	(63,119)	–	–	183,673
出售附屬公司／一家聯營公司權益 之溢利	28,270	–	48,542	–	76,812
分部除稅前溢利(虧損)	1,917,257	3,511,410	359,305	(115,117)	5,672,855
稅項	(350,589)	(2,103,358)	(56,287)	(29,593)	(2,539,827)
分部除稅後溢利(虧損)	1,566,668	1,408,052	303,018	(144,710)	3,133,028
扣減：歸屬於非控制股東權益 之分部溢利	(351,602)	(640,192)	(10,718)	–	(1,002,512)
歸屬於本公司擁有人之分部除稅後 溢利(虧損)	1,215,066	767,860	292,300	(144,710)	2,130,516

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止六個月

### 3. 收入及分部信息(續)

#### 分部資產及負債

以下為本集團按經營分部劃分之資產及負債分析：

於二零二二年六月三十日(未經審核)

	基礎設施 千港元	房地產 千港元	消費品 千港元	未分攤 千港元	綜合 千港元
分部資產	69,266,507	113,436,313	7,566,324	4,994,319	195,263,463
分部負債	33,185,391	73,902,078	954,797	8,843,999	116,886,265

於二零二一年十二月三十一日(經審核)

	基礎設施 千港元	房地產 千港元	消費品 千港元	未分攤 千港元	綜合 千港元
分部資產	69,550,838	125,020,162	8,047,122	5,092,413	207,710,535
分部負債	33,247,842	83,747,217	967,629	8,390,146	126,352,834

### 4. 稅項

截至六月三十日止六個月

	二零二二年 千港元 (未經審核)	二零二一年 千港元 (未經審核)
本期間稅項		
— 香港	38,583	45,783
— 中國土地增值稅(「土增稅」)	387,930	1,291,240
— 中國企業所得稅(包括中國預扣稅9,136,000港元 (截至二零二一年六月三十日止六個月： 137,846,000港元))	466,165	1,038,372
	892,678	2,375,395
過往期間多提撥備		
— 香港	(608)	—
— 中國企業所得稅	(20,281)	(1,926)
	(20,889)	(1,926)
本期間遞延稅項	130,816	166,358
	1,002,605	2,539,827

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止六個月

### 4. 稅項(續)

香港利得稅乃按兩個期間估計應課稅溢利的16.5%計算。

除(i)若干中國附屬公司因符合高新科技企業的資格而可於兩個期間享有15%之優惠稅率(優惠稅率適用於授予日起的連續三個年度內及須經批准續期)及(ii)從事公共基礎建設項目之若干中國附屬公司可於首三個年度內享有中國企業所得稅全額豁免及於首個年度產生經營收入起計的三個年度內享有中國企業所得稅50%的減免外，本集團於中國的附屬公司於兩個期間均需繳納25%稅率之中國企業所得稅。

中國土增稅按土地價值的升值(物業銷售所得款項扣減可扣除開支，當中包括土地使用權的成本、借貸成本及所有合資格物業開發支出)按累進稅率30%至60%徵稅。

### 5. 期間溢利

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年	二零二一年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
期間溢利已扣除(計入)以下項目：		
其他無形資產攤銷(已包括在銷售成本內)	190,636	198,197
收費公路經營權攤銷(已包括在銷售成本內)	192,411	357,441
物業、廠房及設備折舊	266,736	256,218
使用權資產折舊	39,352	46,948
投資之股息收入(已包括在淨投資收入內)	(5,500)	(3,498)
收費公路經營權之政府補償(已包括在其他收入、溢利及虧損內)(附註)	(105,037)	(196,244)
貿易應收款項之減值損失(已包括在其他收入、溢利及虧損內)	5,744	219,663
於損益按公允值列賬之金融資產之公允值減少(增加) (已包括在淨投資收入內)	55,076	(22,817)
租賃負債利息支出	7,063	8,596
利息收入(已包括在淨投資收入內)	(193,386)	(192,859)
淨匯兌虧損(已包括在其他收入、溢利及虧損內)	145,034	30,745
出售物業、廠房及設備之淨溢利(已包括在其他收入、溢利及虧損內)	(365)	(1,105)
投資物業之公允值淨增加(已包括在其他收入、溢利及虧損內)	(15,704)	(793,617)
分佔聯營公司中國企業所得稅(已包括在分佔聯營公司業績內)	47,990	66,344
分佔合營企業中國企業所得稅(已包括在分佔合營企業業績內)	49,665	39,616

附註：該金額按使用架次之基準由遞延收益轉至其他收入內，乃按某一期間之實際交通流量與本集團獲授收費公路經營權期間之預計總交通流量之比例計算。此政策導致於本中期期間其他收入一項貸記約105百萬港元(截至二零二一年六月三十日止六個月：約196百萬港元)。於二零二二年六月三十日，餘下金額約人民幣3,023百萬元(相等於約3,541百萬港元)(二零二一年十二月三十一日：約人民幣3,110百萬元(相等於約3,816百萬港元))有待攤銷。

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止六個月

### 6. 股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年	二零二一年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
二零二一年已付末期股息每股54港仙 (截至二零二一年六月三十日止六個月： 二零二二年已付末期股息每股52港仙)	587,094	565,350

緊隨本中期期末，本公司董事決議將向於二零二二年九月二十三日在本公司股東登記名冊內之本公司股東派付二零二二年中期現金股息每股42港仙(二零二一年中期：每股48港仙)。

### 7. 每股盈利

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利乃按下列數據計算：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年	二零二一年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
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	1,103,688	2,130,516
付予永續債券持有人之利息	—	(16,211)
	1,103,688	2,114,305
股數：		
藉以計算每股基本及攤薄盈利之普通股加權平均股數	1,087,211,600	1,087,211,600

計算每股攤薄盈利時並無假設行使本集團一家上市聯營公司粵豐環保電力有限公司發行之購股期權(由於在相關期間內該等購股期權之行使價高於平均市價)。

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止六個月

### 8. 投資物業／物業、廠房及設備／其他無形資產及收購非流動資產之已付訂金之變動

本集團於報告期期末的投資物業之公允值乃根據戴德梁行有限公司(「戴德梁行」)於該日進行之估值。戴德梁行乃估值師公會之會員及與本集團概無關連之一家獨立合資格專業估值師行。是次估值乃參考於相似地點及狀況下類似的物業之交易價格所提供之市場憑證、或按投資基準作出估值(如適合)。

本集團於本中中期間於損益中確認了約16百萬港元(截至二零二一年六月三十日止六個月：794百萬港元)之投資物業之公允值淨增加。截至二零二二年六月三十日止六個月，本集團若干投資物業的其後開支約193百萬港元(截至二零二一年六月三十日止六個月：89百萬港元)。此外，由於管理層於本期間改變了某些物業的用途，將其改為出租，與租客開始簽訂了租賃合同，因此包括於存貨中的持有作出售之物業之總賬面值約111百萬港元(截至二零二一年六月三十日止六個月：275百萬港元)已轉撥至投資物業。相關物業無公允值收益或損失(截至二零二一年六月三十日止六個月：公允值收益123百萬港元)確認於損益中。

為擴充本集團經營及業務，本集團於本中中期間增加在建工程成本約30萬港元(截至二零二一年六月三十日止六個月：245百萬港元)及購置了其他物業、廠房及設備合共成本約109百萬港元(截至二零二一年六月三十日止六個月：86百萬港元)。

此外，本集團購置了其他無形資產約212百萬港元(截至二零二一年六月三十日止六個月：138百萬港元)。

於本中中期期間，本集團與一家同系附屬公司訂立股權轉讓協議，以約人民幣225百萬元(相等於約263百萬港元)的代價進一步收購一家合營企業40%權益。截至二零二二年六月三十日，本集團已支付款項約人民幣168百萬元(相等於約197百萬港元)並確認為收購非流動資產之已付訂金。收購完成後，本集團將擁有該合營企業80%權益，而該合營企業將成為本公司的間接附屬公司。

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止六個月

### 9. 投資

	二零二二年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二一年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
於損益按公允值列賬之股本工具		
上市股本證券	343,766	395,523
非上市股本證券	8,229	635
	<b>351,995</b>	396,158
於損益按公允值列賬之金融資產	–	19,366
於其他全面收益按公允值列賬之股本工具		
上市股本證券	72,982	88,063
非上市股本證券	352,437	367,999
	<b>425,419</b>	456,062
投資總額	<b>777,414</b>	871,586
就報告目的而分析：		
流動部分	351,386	414,889
非流動部分	426,028	456,697
	<b>777,414</b>	871,586

### 10. 存貨

存貨主要為持有作出售之發展中物業。其中金額34,891,688,000港元(二零二一年十二月三十一日：39,030,615,000港元)預期不會在一年內變現。

截至二零二一年十二月三十一日，本集團分別與上海市青浦區政府部門及臨港區政府部門簽訂兩份土地使用權轉讓合同，以合計代價人民幣2,830,324,000元(相等於3,472,790,000港元)收購位於上海市的土地以發展住宅物業銷售項目。本集團已全數支付代價款項，但由於土地使用權證尚未辦妥，該款項已被確認為預付收購款項。於本中期期間，本集團取得土地使用權證，並將金額轉至持有作出售之發展中物業。



## 簡明綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止六個月

### 11. 貿易及其他應收款項

以下為貿易應收款項(扣減信貸虧損準備)按發票或合約日期(接近相對之收入確認日期)呈列之賬齡分析：

	二零二二年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二一年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
30天內	1,428,081	1,149,695
31-60天	430,836	455,140
61-90天	437,337	283,650
91-180天	712,093	521,820
181-365天	630,504	603,190
多於365天	725,209	714,450
	<b>4,364,060</b>	<b>3,727,945</b>

於二零二二年六月三十日，其他應收款項中包括(i)應收若干聯營公司無抵押款項923,469,000港元(二零二一年十二月三十一日：957,760,000港元)，其中款項886,590,000港元(二零二一年十二月三十一日：589,284,000港元)按市場利率計算固定利息；及(ii)應收若干合營企業款項415,509,000港元(二零二一年十二月三十一日：403,881,000港元)，其中款項113,687,000港元(二零二一年十二月三十一日：99,814,000港元)按市場利率計算固定利息。

### 12. 貿易及其他應付款項

以下為貿易應付款項按發票日期呈列之賬齡分析：

	二零二二年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二一年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
30天內	2,955,636	3,286,268
31-60天	286,504	232,677
61-90天	114,967	132,927
91-180天	244,638	401,685
181-365天	468,172	1,217,757
多於365天	1,613,903	1,717,611
	<b>5,683,820</b>	<b>6,988,925</b>

於二零二二年六月三十日，其他應付款項中包括(i)應付上海市徐匯區國有資產監督管理委員會(「徐匯國資委」)及其控制的實體款項45,689,000港元(二零二一年十二月三十一日：47,649,000港元)，(ii)應付若干同系附屬公司款項135,616,000港元(二零二一年十二月三十一日：138,051,000港元)為無抵押及無固定還款期，(iii)應付非控制股東權益1,342,172,000港元(二零二一年十二月三十一日：3,334,054,000港元)，其中款項580,029,000港元(二零二一年十二月三十一日：570,798,000港元)按現行市場利率計算固定利息，(iv)應付其他有關人士185,193,000港元(二零二一年十二月三十一日：195,405,000港元)為無抵押及無固定還款期及(v)發展中物業的預提開支2,182,173,000港元(二零二一年十二月三十一日：3,038,742,000港元)。

### 13. 合約負債

該金額主要為物業銷售時收取的所得款項但按照本集團收入確認政策尚未確認為收入。

## 14. 銀行及其他貸款

於本中期期間，本集團(i)完成由上實城開在中國發行本金總額人民幣880百萬元(相等於約1,031百萬港元)的中期票據，票面期限為3年及票面息率為2.85%；(ii)取得新貸款約14,503百萬港元(截至二零二一年六月三十日止六個月：10,965百萬港元)及(iii)償還貸款約10,803百萬港元(截至二零二一年六月三十日止六個月：7,559百萬港元)。貸款按市場利率支付利息。

## 15. 分類為持作出售資產

於二零二一年十二月，本公司上市附屬公司上實環境控股有限公司(「上實環境」)之管理層決議出售其附屬公司莘縣上實環保能源有限公司(「莘縣」)。隨後與幾家有興趣收購方進行談判及預計於二零二二年下半年完成出售。預期於十二個月內出售的附屬公司應佔資產及負債，已根據香港財務報告準則第5號「待出售非流動資產及已終止經營業務」分類為持作出售的出售組別，並個別呈列於二零二一年十二月三十一日及二零二二年六月三十日的綜合財務狀況表中。

於二零二二年一月，上實環境之管理層決議出售另一家附屬公司達州佳境環保再生資源有限公司(「達州」)。預期於十二個月內出售的附屬公司應佔資產及負債，已根據香港財務報告準則第5號「待出售非流動資產及已終止經營業務」分類為持作出售的出售組別，並個別呈列於二零二二年六月三十日的綜合財務狀況表中。

於二零二二年八月緊隨報告期末後，已完成出售達州權益。

由於出售所得款項已預期將超過相關資產及負債的賬面淨值，因此並無就持作出售的該等業務分類確認減值損失。

於二零二二年六月三十日及二零二一年十二月三十一日分類為持作出售的出售組別的主要資產和負債類別載列如下：

	二零二二年六月三十日		二零二一年十二月三十一日	
	千港元 (未經審核)	千港元 (未經審核)	千港元 (未經審核)	千港元 (經審核)
	達州	莘縣	總額	莘縣
物業、廠房及設備	71,839	-	71,839	-
其他無形資產	276,150	-	276,150	-
服務特許權安排應收款項	623,836	5,247	629,083	5,323
遞延稅項資產	3,993	-	3,993	-
存貨	1,187	-	1,187	-
貿易及其他應收款項	96,325	239	96,564	251
銀行結存及現金	149,392	767	150,159	3,087
	<b>1,222,722</b>	<b>6,253</b>	<b>1,228,975</b>	8,661
貿易及其他應付款項，及與分類為持作出售資產直接相關之總負債*	<b>(659,563)</b>	<b>(105)</b>	<b>(659,668)</b>	(113)

\* 上述達州的總負債不包括由達州買方承擔達州的集團內部負債約人民幣169百萬元(相等於約107百萬港元)。

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止六個月

### 16. 資本性承諾

	二零二二年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二一年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
已簽約但未於簡明綜合財務報表中撥備之資本性開支		
— 購買物業、廠房及設備及無形資產	34,132	46,386
— 收購土地使用權	2,666,628	2,793,252
— 增加在建工程	1,621,730	1,634,065
— 增加持有作出售之發展中物業	9,708,557	10,036,806
— 投資於合營企業	129,100	77,005
	<b>14,160,147</b>	14,587,514

### 17. 金融擔保合同

	二零二二年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二一年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
因下列人士使用之銀行信貸而向銀行作出擔保		
— 物業買家	6,155,552	6,535,523
— 聯營公司	1,217,796	1,337,114
— 合營企業	2,013,987	2,024,889
	<b>9,387,335</b>	9,897,526

該等擔保的公允值於初始確認日期被視為微不足道。於本中期末，管理層進行了減值評估，得出金融擔保合同自初始確認後信用風險未有顯著增加的結論。因此，本集團簽發的金融擔保合同的虧損準備按相等於12個月預期信貸虧損的金額計量。由於虧損準備金額並不重大，故並無於損益中確認虧損準備。

### 18. 金融工具之公允值計量

本集團部分金融資產及金融負債於各報告期末按公允值計量。下表提供了有關如何釐定此等金融資產的公允值的信息(特別是所使用的估值技術及輸入數據)，以及基於公允值計量的輸入數據可觀察的程度來釐定公允值計量被分類的公允值層級的水平(第一級至第三級)。

- 第一級公允值計量乃根據相同資產或負債於活躍市場之報價(未經調整)計算所得；
- 第二級公允值計量乃根據除第一級所包括報價以外而就資產或負債而言屬直接(即作為價格)或間接(即來自價格)可觀察之輸入數據計算所得；及
- 第三級公允值計量乃根據估值技術，當中包括對資產或負債而言不可根據可觀察市場數據取得之輸入數據(不可觀察輸入數據)。

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止六個月

## 18. 金融工具之公允值計量(續)

金融資產	於二零二二年 六月三十日 之公允值 千港元 (未經審核)	於二零二一年 十二月三十一日 之公允值 千港元 (經審核)	公允值層級	估值技術及 重要輸入數據	重大不可觀察 輸入數據
<b>於損益按公允值列賬之金融資產</b>					
上市股本證券	<b>343,766</b>	395,523	第一級	於活躍市場之報價	不適用
非上市股本證券	<b>8,229</b>	635	第三級	成本法下的經調整資產淨值	缺乏控制權貼現因子，貼現因子愈高，公允值愈低
企業債券	-	19,366	第二級	於場外交易市場之報價	不適用
<b>於其他全面收益按公允值列賬之金融資產</b>					
上市股本證券	<b>72,982</b>	88,063	第一級	於活躍市場之報價	不適用
非上市股本證券	<b>352,437</b>	367,999	第三級	成本法下的經調整資產淨值	缺乏控制權貼現因子，貼現因子愈高，公允值愈低

於兩個期間內，第一級、第二級及第三級工具之間並無轉撥。

### 第三級金融資產公允值計量之調節表

	於損益 按公允值列賬 之非上市 股本工具 千港元	於其他 全面收益按 公允值列賬 之非上市 股本工具 千港元	總額 千港元
於二零二一年一月一日(經審核)	31,411	593,738	625,149
資本返還	-	(19,291)	(19,291)
匯兌調整	7	7,236	7,243
於其他全面收益中的公允值損失	-	(600)	(600)
於二零二一年六月三十日(未經審核)	31,418	581,083	612,501
於二零二二年一月一日(經審核)	635	367,999	368,634
添置	7,859	9,060	16,919
於其他全面收益中的公允值損失	-	(7,903)	(7,903)
匯兌調整	(265)	(16,719)	(16,984)
於二零二二年六月三十日(未經審核)	8,229	352,437	360,666

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止六個月

### 18. 金融工具之公允值計量(續)

#### 公允值計量和估值過程

本公司董事已密切監察及釐定適當的估值技術及公允值計量的輸入數據。

在估算資產的公允值時，本集團在可獲得的範圍內使用市場可觀察數據。如果無法獲得第一級輸入數據，則本集團聘請第三方合資格估值師進行估值。本集團管理層與合資格外部估值師緊密合作，將定期或有需要時為模型製定合適的估值技術及輸入數據，並將重大結果及發現匯報本公司董事會。本集團採用估值技術，包括並非基於可觀察市場數據的輸入數據，以估算若干類別金融工具的公允值。

### 19. 有關人士之交易及結餘

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

有關人士	交易性質	截至六月三十日止六個月	
		二零二二年 千港元 (未經審核)	二零二一年 千港元 (未經審核)
同系附屬公司	本集團支付土地及樓宇租金及管理費	17,844	20,791
	本集團收取土地及樓宇租金	9,403	7,095
附屬公司之非控股股東	本集團支付管理費	—	3,715
合營企業	本集團收取利息收入	362	9,134
聯營公司	本集團收取利息收入	17,597	19,271
	本集團收取土地及樓宇租金	—	230
	本集團支付物業佣金	907	2,338

此外，本集團簽訂了若干銀行信貸協議，金額為7,366百萬港元(二零二一年十二月三十一日：6,989百萬港元)。根據該等協議條款，如(i)上實集團不再最終實益直接及間接持有本公司附投票權的股本權益最少35%或不再擁有對本公司的管理控制權；或(ii)上實集團的控股股東上海市人民政府不再實益直接及間接持有上實集團附投票權的股本權益最少51%或上實集團不再受上海市人民政府行政管轄，貸款本金連同應付利息及其他根據協議應付的金額有可能變成立即到期須即時償還。

## 19. 有關人士之交易及結餘(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	
	二零二二年 千港元 (未經審核)	二零二一年 千港元 (未經審核)
董事袍金及委員會酬金	1,353	1,357
基本薪金及津貼	6,280	6,584
花紅	3,004	3,004
退休福利計劃供款	235	235
	<b>10,872</b>	11,180

董事及主要管理人員的酬金由薪酬委員會決定，乃取決於個人表現及市場趨勢。

### (iii) 與其他中國政府實體的交易

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

## 其他資料

### 董事的股份、相關股份及債券權益

於二零二二年六月三十日，本公司各董事及最高行政人員於本公司及其相聯法團(定義見《證券及期貨條例》第XV部)的股份、相關股份及債券中擁有本公司根據《證券及期貨條例》第352條存置之登記冊所記錄或依據《標準守則》須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

#### (I) 於本公司的股份及相關股份權益

董事姓名	身份	權益性質	持有已發行 普通股股份數目	約佔已發行 股份百分比
周 軍	實益擁有人	個人	300,000	0.03%

附註：上述權益為好倉權益。

#### (II) 於相聯法團的股份及相關股份權益

##### 上實城開

董事姓名	身份	權益性質	持有已發行 普通股股份數目	約佔已發行 股份百分比
周 軍	實益擁有人	個人	360,000	0.01%

附註：上述權益為好倉權益。

除上述者外，於二零二二年六月三十日，概無本公司董事、最高行政人員或其聯繫人於本公司或其相聯法團(定義見《證券及期貨條例》第XV部)的股份、相關股份及債券中擁有權益或淡倉。

### 購股期權

#### (I) 上實控股計劃

上實控股計劃生效日期自採納該計劃日期起計，為期十年，並已於二零二二年五月二十四日屆滿。於本期間，概無根據上實控股計劃授出或尚未行使之購股期權。

#### (II) 上實城開計劃

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

#### (III) 上實環境計劃

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



### 購買本公司股份或債券的安排

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

### 主要股東

於二零二二年六月三十日，根據《證券及期貨條例》第336條存置之登記冊所記錄，本公司的主要股東及其他人士於本公司股份及相關股份中擁有本公司的權益及淡倉如下：

股東名稱	身份	權益性質	實益持有 普通股股份數目	約佔已發行 股份百分比
上實集團	由其擁有控制權益的 公司持有	公司	684,929,748 <small>(附註1及2)</small>	63%

附註：

1. 上實集團透過其全資附屬公司，即上海投資控股有限公司、SIIC Capital (B.V.I.) Limited、上海實業金融控股(香港)有限公司、上海實業貿易有限公司及上海實業崇明開發建設有限公司分別持有519,409,748股、80,000,000股、52,908,000股、32,602,000股及10,000股股份，因此，上實集團被視作擁有上述公司各自所持有之股份及相關股份權益。
2. 上述權益皆為好倉權益。

除上述者外，於二零二二年六月三十日，概無其他人士於本公司股份或相關股份中擁有須登記於根據《證券及期貨條例》第336條須予備存的登記冊內的任何權益或淡倉。

### 根據《上市規則》第13.51B(1)條作出之披露

自二零二一年年報日期及截至本報告日期止，董事資料變動如下：

徐波先生

- 辭任上實集團副總裁及財務總監。

### 僱員及薪酬政策

截至二零二二年六月三十日止六個月內，本集團之僱員人數為18,354人。本集團因應公司經營業績、個人工作表現和市場薪酬趨勢釐定員工薪酬。此外，本集團重視與員工之間的關係及培育，亦鼓勵員工持續進修，不斷增值，提升員工素質，為公司作更大的貢獻。

## 其他資料

### 審閱報告

審核委員會已審閱本公司截至二零二二年六月三十日止六個月之中期報告。

### 企業管治

截至二零二二年六月三十日止六個月期間內，本公司已遵守載於《上市規則》附錄十四的《企業管治守則》所有守則條文。

### 董事進行證券交易的標準守則

本公司已制定《董事或有關僱員進行證券交易的標準守則》，該守則所訂的標準並不比《標準守則》寬鬆。經向本公司各董事及有關僱員作出特定查詢後，彼等已確認於二零二二年六月三十日止六個月期間內，已完全遵守《標準守則》及本公司守則的要求。

### 購買、出售或贖回上市證券

截至二零二二年六月三十日止六個月期間內，本公司或其任何附屬公司於本期間內並無購買、出售或贖回其各自的上市證券。

所用詞彙	簡要說明
粵豐環保	粵豐環保電力有限公司(聯交所股份代號：1381)
公司條例	公司條例(香港法例第622章)
本公司	上海實業控股有限公司(聯交所股份代號：363)
董事	本公司之董事
星河能源	上實航天星河能源(上海)有限公司
中環水務	中環保水務投資有限公司
本集團	本公司及其附屬公司
濟南泉永	濟南泉永印務有限公司
《上市規則》	聯交所證券上市規則
《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
業務淨利潤	不包括總部支出淨值之淨利潤
中國	中華人民共和國
《證券及期貨條例》	證券及期貨條例(香港法例第571章)
新交所或SGX	新加坡證券交易所
星河數碼	上海星河數碼投資有限公司
股份	本公司股份
股東	本公司股東
上實清潔能源	上實清潔能源(上海)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)
上實城開	上海實業城市開發集團有限公司(聯交所股份代號：563)
上實城開計劃	於二零一三年五月十六日召開之股東週年大會上經上實城開採納之購股期權計劃
上實控股計劃	於二零一二年五月二十五日召開之股東特別大會上經本公司採納之購股期權計劃，並已於二零二二年五月二十四日屆滿

## 詞彙

所用詞彙	簡要說明
上實集團	上海實業(集團)有限公司
上實環境	上海實業環境控股有限公司(新交所股份代號：BHK；聯交所股份代號：807)
上實環境計劃	於二零一二年四月二十七日召開之股東特別大會上經上實環境採納之購股期權計劃
上實龍創	上海上實龍創智能科技股份有限公司
上交所或SSE	上海證券交易所
聯交所或HKSE	香港聯合交易所有限公司
康恒環境	上海康恒環境股份有限公司
永發印務	永發印務有限公司

上海實業控股有限公司

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

[www.sihl.com.hk](http://www.sihl.com.hk)