



上海實業控股有限公司

SHANGHAI INDUSTRIAL HOLDINGS LIMITED

(股份代號：363)

2018

中期報告

群策群力  
篤行致遠



# 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	6
業務回顧、討論與分析	7
財務回顧	27
簡明綜合財務報表的審閱報告	35
簡明綜合損益表	36
簡明綜合損益及其他全面收益表	37
簡明綜合財務狀況表	38
簡明綜合權益變動表	40
簡明綜合現金流量表	43
簡明綜合財務報表附註	44
其他資料	79
詞彙	82



# 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

鄭海泉先生

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

鄭海泉先生(委員會主席)

吳家瑋先生

梁伯韜先生

袁天凡先生

#### 提名委員會

吳家瑋先生(委員會主席)

梁伯韜先生

鄭海泉先生

袁天凡先生

李漢生先生

唐明先生

#### 薪酬委員會

吳家瑋先生(委員會主席)

梁伯韜先生

鄭海泉先生

袁天凡先生

李漢生先生

唐明先生

## 公司秘書

余富熙先生

## 合資格會計師

李劍峰先生

## 授權代表

周軍先生

余富熙先生

## 註冊辦事處

香港灣仔告士打道39號

夏慤大廈26樓

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

## 核數師

德勤•關黃陳方會計師行

## 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](http://www.bnymellon.com/shareowner)

電郵 : [shrrelations@bnymellon.com](mailto:shrrelations@bnymellon.com)

# 股東資料

## 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：香港皇后大道東183號  
合和中心22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

董事會決議派發二零一八年中中期股息每股48港仙（二零一七年：46港仙）。上述中期股息將於二零一八年十月五日（星期五）或前後，派付予於二零一八年九月十九日（星期三）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，本公司將於二零一八年九月十九日（星期三）暫停辦理股東登記，在該日不會辦理股份過戶登記。就此，股東務請於二零一八年九月十八日（星期二）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，方為有效。

## 財務日誌

公佈二零一八年中中期業績	二零一八年八月二十九日
寄發二零一八年中中期報告	約於二零一八年九月十三日
二零一八年中中期股息除淨日	二零一八年九月十七日
二零一八年中中期股息記錄日期	二零一八年九月十九日
寄發二零一八年中中期股息通知	約於二零一八年十月五日

# 董事長報告書

本人欣然向各位股東宣佈本集團截至二零一八年六月三十日止的中期業績。

二零一八年上半年，面對國際貿易的爭端，全球匯率的波動，利率水平的上升，國內金融和房地產的調控政策，地緣政治的形勢等外部因素；本集團在董事會和行政班子的正確領導下，繼續積極推進業務高質量發展，提升經營效益，有效盤活資產，抓住市場機遇，拓寬投資者基礎，優化資本結構，提升市場地位；進一步加強經營和風險管理，主營業務穩中向好，整體業績理想，基本實現了既定的發展戰略目標。

截至二零一八年六月三十日止六個月，本集團總收入為153.39億港元，同比上升26.3%。實現淨利潤19.82億港元，同比上升22.6%。

董事會決議派發二零一八年中中期股息每股48港仙(二零一七年：46港仙)，予於二零一八年九月十九日(星期三)已登記在本公司股東名冊內的股東。上述中期股息將於二零一八年十月五日(星期五)或前後派付予各位股東。

本集團基建業務期內保持強勁增長勢頭，錄得盈利9.63億港元，同比上升18.4%。其中，上實環境和中環水務推進精細化管理，保持業務持續快速增長。上實環境二零一八年上半年的營業額和淨利潤分別為人民幣28.51億元和人民幣2.56億元，同比分別上升42.9%和6.5%。同期，中環水務營業收入和淨利潤分別為11.27億港元和1.67億港元，較去年同期分別大幅上升22.5%和41.5%。收費公路業務在二零一八年上半年，著力降本增效，實現通行費收入和車流量整體保持平穩增長，為本集團提供穩定的盈利貢獻和充裕的現金流。

房地產業務穩健發展，營業收入84.20億港元，同比上升23.3%。期內由於本公司持有上實發展於青浦區發展的「上實·海上灣」項目49%權益，項目交樓結轉銷售入賬令本公司分佔項目利潤大增，使房地產業務盈利大幅上升64.3%至5.87億港元。

消費品業務轉型升級取得成效，整體業務穩健發展，繼續為本集團貢獻穩定的利潤和現金流，營業額和淨利潤分別為21.83億港元和5.47億港元，同比分別上升11.7%和0.4%。

## 抓住市場機遇 提升市場地位

於本年三月，上實環境的股份成功在香港聯交所主版掛牌上市，實現新加坡、香港兩地雙重第一上市，進一步拓寬投資者基礎，提升股份的流通性，提升市場的知名度，有利於公司的長遠發展。

# 董事長報告書

## 水務業務快速增長 公路業務現金流充裕

水務方面，上實環境通過精細化管理，業務發展持續快速增長，資產規模有序拓大，資產質量和整體盈利水平不斷提升，進一步鞏固上實環境為中國一線環保企業的地位。上實環境的水處理能力為約每日11,280,000噸，若加上中環水務，本集團的水處理能力已達到每日18,078,000噸。

本集團優質的三條收費公路和杭州灣大橋，在二零一八年上半年期間，通過高效管理，保障道路運行暢通，加上受惠於機動車保有量持續增長，氣候狀況正常，節假日車輛通行總體平穩，實現了汽車流量和收入的平穩增長。

星河數碼旗下的星河能源，在全國擁有十一個光伏發電項目，總資產規模達到560兆瓦。本期間內，累計上網電量創新高，達4.22億千瓦時，較去年同期增加19.6%。以投資粵豐環保為主體的固廢發電業務，投資規模和市場份額穩步提升。通過與星河數碼和上投資產合作，成功摘牌收購綠能公司，聚焦上海，踏足海上風電業務領域。本公司更與上實集團旗下的上海醫藥，以基石投資者方式，投資在香港聯交所上市的中國同輻，探索在放射性藥品領域的發展空間。

## 房地產加大營銷力度 商業資產效益逐步增長

二零一八年上半年，房地產業務優化銷售策略，加大銷售力度，上實發展和上實城開合約銷售金額合共達到人民幣57.74億元。本集團持續加強已持有物業的管理，商業資產運營效益逐步增長，繼續盤活資產，集中資源，進一步聚焦核心業務。

上實城開順利完成了管理層的平穩交接，成功收購上投房地產100%股權、北部投資35%股權，和上海閔行區的商業土地。為了專注長三角和國內核心一、二線城市的業務，上實城開在上半年出售了福州項目的26.01%權益，交易已在上半年完成並入賬。

上實發展向上實城開收購了申大物業和城開商用物業全部股權，實現了物業管理業務的整合和四家物業管理公司的一體化管控，管理面積達到22,000,000平方米，綜合實力有了較大的提升。

### 消費品業務轉型升級 努力優化市場產品結構

二零一八年上半年，南洋煙草以固本起超的目標，穩健經營，持續推進品牌升級和新品上市工作，加快柔性車間技改項目，為公司長遠發展奠定良好基礎。通過嚴格控制成本，拓展銷售網點，提升產品質量，仍然保持營業額和盈利平穩發展。

期內，永發印務繼續提升煙包客戶服務能力、積極拓展精品盒及酒包業務，實現印包業務穩中有升，紙漿模塑業務努力推進技術進步，在產品多元化的基礎上積極擴展客戶多元化，保持穩步增長。

### 展望

二零一八年下半年，外部經濟形勢更加嚴峻，為本集團的經營和發展帶來新的挑戰。本集團要圍繞全年戰略目標，落實高質量發展的要求，優化產業結構，進一步加強風險管控，提升經營效益。抓住國家「一帶一路」、「粵港澳大灣區」等發展戰略所帶來新的機遇。

基建設施方面，水務業務進一步優化各企業的經營管理，繼續有序的擴大投資規模，保證健康增長；收費公路繼續落實優質經營管理和保持盈利穩定增長。新邊疆業務方面，本集團將繼續投資光伏發電，並探索海上風力發電等清潔能源業務的發展空間，創造新的盈利增長點。

本集團房地產業務將圍繞銷售工作，全面推進，進一步實現項目精細化管理，加強項目品質控制，管控整體風險，把握市場機遇，伺機盤活存量資產，聚焦核心業務，優化債務和資本結構，並擇機尋找適合的投資機遇。

南洋煙草將加強技術創新和改造，積極開拓海外市場，推出高毛利的產品，控制成本，確保公司的營銷和盈利保持增長。永發印務持續推進新業務的技術創新，提高產品的良率，實現客戶多元化，並穩固印包業務回升的勢頭，實現企業經營業績穩中有升。

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



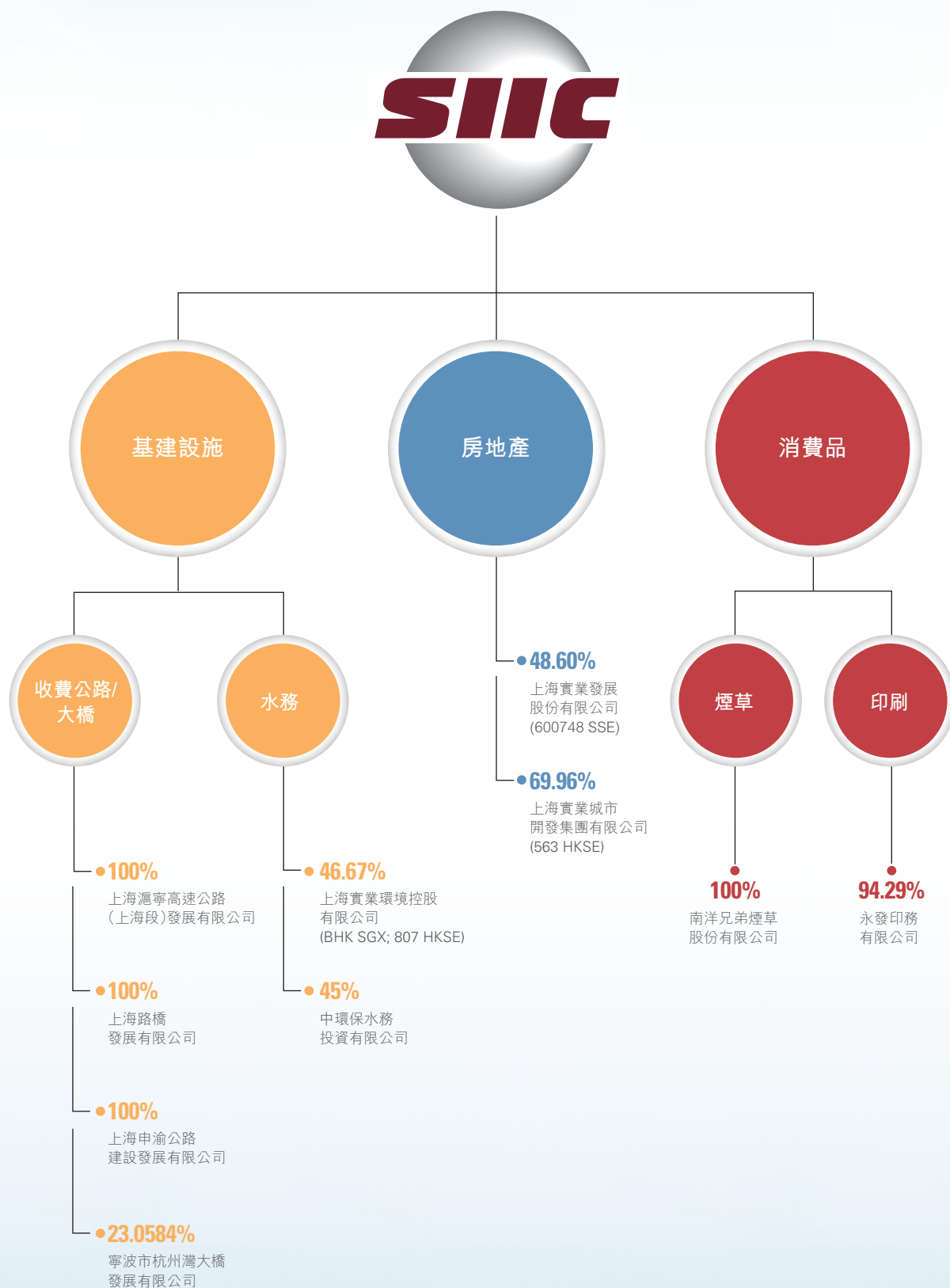
沈曉初

董事長

香港，二零一八年八月二十九日

# 集團業務結構

於二零一八年八月二十九日



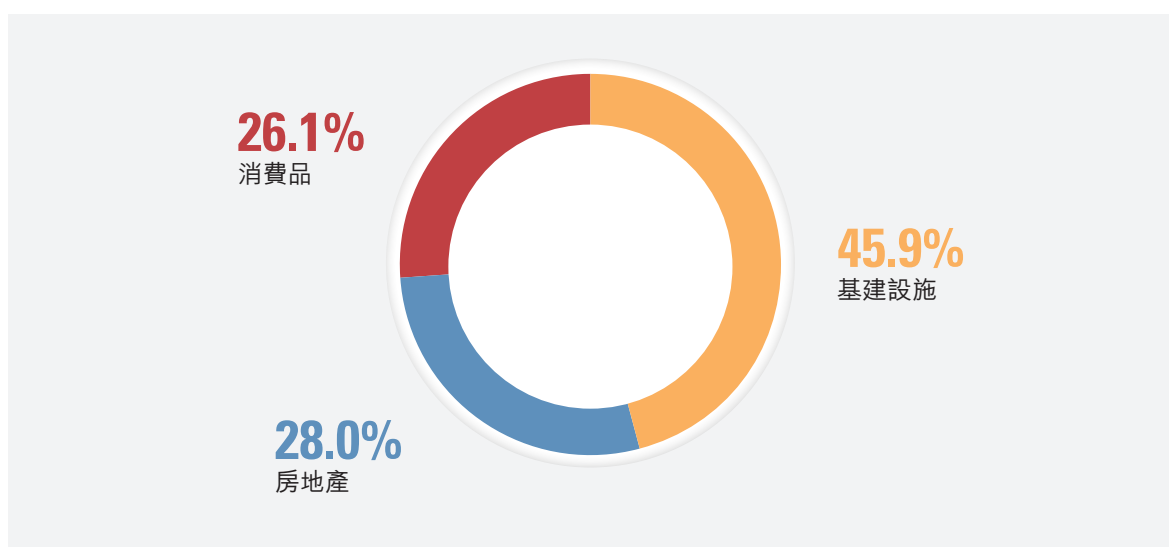


# 業務回顧、討論與分析

截至二零一八年六月三十日止六個月，本集團未經審核營業額為153.39億港元，同比上升26.3%；股東應佔溢利為19.82億港元，較去年同期上升22.6%。

本集團堅持以基礎設施、房地產和消費品為主營業務，在穩定發展中謀求突破。二零一八年上半年，本集團錄得理想經營業績，財政持續穩健，各項目紮實推進。基礎設施板塊呈強勁增長勢態，房地產業務整合有序，消費品業務平穩發展。期內更把握市場機遇，上實環境進入香港資本市場成功在香港聯交所主板作雙重第一上市，進一步拓寬投資者，提升公司市場地位和知名度。

本集團主營業務的溢利貢獻



## 基礎設施

本集團的基礎設施業務本期間盈利為9.63億港元，較上年度同期上升18.4%，佔本集團業務淨利潤45.9%。本集團基建業務保持強勁勢頭，水務業務快速增長，並採取綜合性部署，同時發展水務、固廢、清潔能源、土壤修復等業務。收費公路和大橋業務著力降本增效，保證了充裕的現金流入。

## 收費公路／大橋

本集團旗下三條收費公路和杭州灣大橋二零一八年上半年通行費收入和車流量整體保持增長，期內車輛運行總體平穩。首屆中國國際進口博覽會（進博會）將於今年在上海舉辦，本集團旗下各公路會全力做好通行保障工作。下半年亦將積極做好中秋、國慶、品蟹季節的排堵保暢工作，確保路段安全運行。

## 業務回顧、討論與分析

各公路／大橋本期間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%	2.11 億港元	+10.7%	3.84 億港元	+13.4%	2,968 萬	+7.1%
滬昆高速公路(上海段)	100%	2.80 億港元	+7.2%	5.63 億港元	+10.6%	2,886 萬	+3.0%
滬渝高速公路(上海段)	100%	1.23 億港元	+14.5%	3.25 億港元	+13.4%	2,036 萬	-3.2%
杭州灣大橋	23.0584%	0.64 億港元	+37.1%	9.69 億港元	+17.5%	690 萬	+8.3%
<b>總計</b>		<b>6.78 億港元</b>	<b>+11.9%</b>	<b>22.41 億港元</b>	<b>+14.4%</b>	<b>8,580 萬</b>	<b>+3.2%</b>

受益於機動車保有量的持續增長，以及沈海高速公路(嘉金段)大修致使部分車輛分流至京滬高速公路(上海段)，本期間車流量同比保持較快增長。期內隨著沈海高速公路和上海繞城高速公路施工等各種因素，各道口流量變化頻繁，項目公司已及時把握道口擁堵的變化情況，強化多種排堵措施，有效保障了主線收費站的安全暢通。京滬高速公路(上海段)作為進博會的重點保障路段，於上半年已完成相關整治工程的施工準備工作，預計於九月底完成，為中博會提供優良服務。期內通過「三全三創」競賽活動，針對環境整潔、設施完好及規範服務等，提升了公路窗口服務質量與效率。

二零一八年上半年，受益於小長假和暑期來臨家庭出遊需求旺盛，以及基本上災害天氣對公路未造成重大影響，滬昆高速公路(上海段)的客車車流量相對去年同期有明顯增長，因此促使本期間的通行費收入有所回升。期內，滬昆高速公路(上海段)亦結合進博會的保障工作要求，開展多項整治和專項維修工程，並結合年度公路保障計劃進行，目前道路設施整治項目已全面實施。

由於原來免費通行的滬亭北路臨時匝道於去年七月中關閉，以及受今年一月冰雪、迷霧等災害天氣影響，滬渝高速公路(上海段)車流量同比略減。受益於九杜公路收費站去年七月的開通及機動車保有量的持續增長，通行費收入則有較好增長。滬渝高速公路(上海段)作為進博會的重點保障路段，又緊鄰國家會展中心，整治任務繁重，聲屏障、防撞護欄等附屬設施整治工程於六月下旬開始施工，預計於九月底完成。同時為配合本次進博會的舉行，項目公司將進博會保障要求內容融入收費員競賽活動，重點抓好窗口服務，進一步提高收費技能、文明禮儀、安全生產等綜合能力，確保了道口收費質量與效率。滬渝高速公路(上海段)在上海市率先試用了「手機支付」系統，受到駕駛員的認可與好評。

杭州灣大橋二零一八年上半年經營效益持續向好。受益於大橋周邊新區各項旅遊產業的發展，以及楊梅等水果採摘期和暑期旅遊旺季等因素，加上受惡劣氣候影響較小，故杭州灣大橋本期間的車流量及通行費收入比較去年同期保持了較好的增長。

### 水務

隨著城鎮化的持續推進，將有利於供水、污水處理和垃圾發電等環保行業，未來將繼續有序發展，繼續尋找優質發展項目拓展新環保領域。

### 上實環境

上實環境於二零一八年三月二十三日成功以介紹方式於香港聯交所完成雙重第一上市(股份代號：807)，除了充分發揮本集團資本運作優勢外，亦為兩地投資者帶來更廣泛的聯動，為上實環境業務發展的一個重大里程碑。

上實環境本期間營業額錄得人民幣28.51億元，同比增長42.9%，收入增長主要來自新建BOT(建造—經營—轉讓)項目(如青浦四期加提標改造項目、奉賢西部項目及武漢漢西污水處理升級項目)增加致使市政EPC(設計、採購及施工)收入增加，以及污水處理量和供水量增加形成經營收入上升。扣除期內產生的相關上市費用後，上實環境上半年盈利仍增加至人民幣2.56億元，同比增長6.5%。

於今年上半年，上實環境完成收購大連市紫光污水處理廠項目及大連市凌水污水處理廠項目100%權益的交易。兩個項目均需對原項目提升水質由1B級至1A級標準，大連市紫光污水處理廠項目規劃由當前水處理能力80,000噸擴建至90,000噸；大連市凌水污水處理廠項目則由60,000噸擴建至80,000噸。

目前上實環境的總水務處理能力已提升至約11,280,000噸，未來將會透過新項目建設、舊項目提標改造和收購新項目或企業的方式提高企業整體經營效益。

### 中環水務

中環水務二零一八上半年繼續深化現有區域市場的聯動效應與輻射效應，積極開拓國內外新市場；進一步優化企業資本結構、盈利結構與管理結構，推動企業提質增效；加速新技術推廣應用，打造卓越的企業科技品牌；全面提升企業可持續發展力。本期間錄得淨利潤1.67億港元，較去年同期上升41.5%；營業收入為11.27億港元，同比上升22.5%。

於六月，綏芬河五花山水庫水電站成功實現併網發電，這也是中環水務首個水力發電項目。期內，中環水務連續第十五屆榮獲「水業十大影響力企業」，排名第五名。

## 業務回顧、討論與分析

本集團水務開發項目截至二零一八年六月三十日止概況如下：

	省份	上實環境項目	項目類型	日產能 (噸)	上實環境 所佔權益	項目進展
污水處理／中水回用項目						
1	安徽	合肥化學工業園污水處理項目	污水處理	30,000	60%	項目已投入營運。
2	安徽	靈璧縣南部污水處理廠一期項目	污水處理	25,000	46.4%	項目已投入營運。
3	安徽	靈璧縣南部污水處理廠二期項目	污水處理	25,000	46.4%	項目已投入營運。
4	安徽	靈璧縣北部污水處理廠項目	污水處理	20,000	46.4%	項目在建。
5	安徽	靈璧縣南部污水處理廠再生回用一期項目	中水回用	25,000	46.4%	項目待建。
6	福建	安溪縣龍門鎮污水處理廠BOT一期項目	污水處理	12,500	91.2%	項目已投入營運。
7	福建	安溪縣龍門鎮污水處理廠BOT二期項目	污水處理	12,500	91.2%	項目待建。
8	福建	安溪縣龍門鎮污水處理廠BOT遠期項目	污水處理	25,000	91.2%	項目待建。
9	廣東	東莞市大朗松山湖南部污水處理廠項目	污水處理	100,000	75.5%	項目已投入營運。
10	廣東	東莞市石碣鎮沙腰污水處理廠一期工程項目	污水處理	60,000	75.5%	項目已投入營運。
11	廣東	東莞市鳳崗雁田污水處理廠二期項目	污水處理	50,000	75.5%	項目已投入營運。
12	廣東	東莞市長安三洲BOT一、二期項目	污水處理	150,000	35.5%	項目已投入營運。
13	廣東	惠州市梅湖水質淨化中心一期項目	污水處理	100,000	91.2%	項目已投入營運。
14	廣東	惠州市梅湖水質淨化中心二期項目	污水處理	100,000	91.2%	項目已投入營運。
15	廣東	惠州市梅湖水質淨化中心一、二期深度處理工程項目	污水處理	200,000	91.2%	項目已投入營運。
16	廣東	惠州市梅湖水質淨化中心三期工程項目	污水處理	100,000	91.2%	項目在建。
17	廣東	深圳市平湖鎮污水處理廠項目	污水處理	25,000	91.2%	項目已投入營運。
18	廣東	深圳市平湖鎮污水處理廠擴建項目	污水處理	55,000	91.2%	項目已投入營運。
19	廣東	深圳市埔地壩污水處理廠項目	污水處理	50,000	91.2%	項目已投入營運。
20	廣東	深圳市鵝公嶺污水處理廠項目	污水處理	50,000	91.2%	項目已投入營運。
21	廣東	深圳市橫崗污水處理廠二期項目	污水處理	100,000	91.2%	項目已投入營運。
22	廣東	深圳市橫崗再生水廠項目	中水回用	50,000	91.2%	項目已投入營運。
23	廣東	深圳市坂雪崗污水處理廠項目	污水處理	40,000	91.2%	項目已投入營運。

## 業務回顧、討論與分析

省份	上實環境項目(續)	項目類型	日產能 (噸)	上實環境 所佔權益	項目進展	
24	廣東	深圳市觀瀾污水處理廠一、二期項目	污水處理	260,000	54.7%	項目已投入營運。
25	廣東	深圳市觀瀾河污染治理應急工程委託運營項目	污水處理	400,000	54.7%	項目已投入營運。
26	廣東	吳川市污水處理廠項目	污水處理	40,000	91.2%	項目已投入營運。
27	廣西	北流市城區污水處理廠工程一期項目	污水處理	40,000	75.5%	項目已投入營運。
28	黑龍江	安達市城市污水處理廠和再生水廠項目	污水處理	45,000	57.7%	項目已投入營運。
29	黑龍江	寶清縣污水處理廠項目	污水處理	20,000	58%	項目已投入營運。
30	黑龍江	富錦市城市第二污水處理廠項目	污水處理	10,000	58%	項目已投入營運。
31	黑龍江	富錦市污水處理廠工程項目	污水處理	15,000	57.1%	項目已投入營運。
32	黑龍江	哈爾濱市阿城區污水處理廠一期工程項目	污水處理	50,000	58%	項目已投入營運。
33	黑龍江	哈爾濱市阿城區污水處理廠二期工程項目	污水處理	50,000	58%	項目已投入營運。
34	黑龍江	哈爾濱市呼蘭老城區污水處理廠委託運營項目	污水處理	20,000	58%	項目已投入營運。
35	黑龍江	哈爾濱市呼蘭老城區第二污水處理二廠項目	污水處理	30,000	58%	項目在建。
36	黑龍江	哈爾濱市平房污水處理廠項目	污水處理	150,000	57.3%	項目已投入營運。
37	黑龍江	哈爾濱市太平污水處理廠項目	污水處理	325,000	58%	項目已投入營運。
38	黑龍江	哈爾濱市文昌污水處理廠項目	污水處理	325,000	58%	項目已投入營運。
39	黑龍江	哈爾濱市文昌污水處理廠升級改造工程項目	污水處理	650,000	58%	項目已投入營運。
40	黑龍江	哈爾濱市信義溝污水處理廠項目	污水處理	100,000	57.3%	項目已投入營運。
41	黑龍江	黑河市污水處理廠一期工程項目	污水處理	25,000	57.6%	項目已投入營運。
42	黑龍江	雞西市雞冠區污水治理一期工程項目	污水處理	50,000	58%	項目已投入營運。
43	黑龍江	雞西市雞冠區污水處理廠二期項目	污水處理	50,000	58%	項目已投入營運。
44	黑龍江	雞西市再生水項目	中水回用	5,000	58%	項目在建。
45	黑龍江	佳木斯市東區污水處理廠一期工程項目	污水處理	60,000	56.4%	<ul style="list-style-type: none"> <li>項目已投入營運。</li> <li>項目升級改造在建。</li> </ul>
46	黑龍江	佳木斯市東區污水處理廠二期項目	污水處理	40,000	56.4%	<ul style="list-style-type: none"> <li>項目在建。</li> <li>項目升級改造在建。</li> </ul>
47	黑龍江	佳木斯市西區污水處理廠一期工程項目	污水處理	50,000	56.4%	項目已投入營運。

## 業務回顧、討論與分析

省份	上實環境項目(續)	項目類型	日產能 (噸)	上實環境 所佔權益	項目進展
48	黑龍江 佳木斯市西區污水處理廠二期項目	污水處理	50,000	56.4%	項目待營運。
49	黑龍江 佳木斯市東區污水處理再生水利用工程項目	中水回用	40,000	56.4%	項目待營運。
50	黑龍江 牡丹江市城市污水處理廠項目	污水處理	100,000	58%	項目已投入營運。
51	黑龍江 牡丹江市污水處理廠二期工程項目	污水處理	100,000	58%	項目已投入營運。
52	黑龍江 寧安市污水處理廠工程項目	污水處理	20,000	57.5%	項目已投入營運。
53	黑龍江 尚志市污水處理廠特許經營項目	污水處理	40,000	58%	項目已投入營運。
54	黑龍江 雙鴨山市城市污水處理廠一期工程項目	污水處理	50,000	58%	<ul style="list-style-type: none"> <li>項目已投入營運。</li> <li>項目升級改造在建。</li> </ul>
55	黑龍江 雙鴨山市城市污水處理廠二期工程項目	污水處理	50,000	58%	項目已投入營運。
56	黑龍江 雙鴨山市友誼縣污水處理廠項目	污水處理	10,000	58%	項目已投入營運。
57	黑龍江 雙鴨山市安邦河流域城市污水治理再生水利用項目	中水回用	40,000	29.6%	項目在建。
58	黑龍江 肇東市城市污水處理廠工程項目(一期、二期)	污水處理	50,000	57.1%	項目已投入營運。
59	黑龍江 肇東市第二污水處理廠項目	污水處理	50,000	57.1%	項目在建。
60	黑龍江 鶴崗市污水處理及再生水利用項目(東區一期)	污水處理	30,000	58%	項目已投入營運。
61	黑龍江 鶴崗市污水處理及再生水利用項目(西區一期)	污水處理	50,000	58%	項目已投入營運。
62	黑龍江 鶴崗市污水處理及再生水利用項目(東區二期)	污水處理	30,000	58%	項目待建。
63	黑龍江 鶴崗市污水處理及再生水利用項目(西區二期)	污水處理	50,000	58%	項目待建。
64	黑龍江 鶴崗市污水處理及再生水利用項目(再生水利用)	中水回用	30,000	58%	項目待營運。
65	黑龍江 撫遠市污水處理廠項目(污水處理廠污泥處理及處置工程)	污水處理	10,000	58%	項目已投入營運。
66	河南 漯河市東城污水處理廠一期項目	污水處理	20,000	75.5%	項目已投入營運。
67	河南 南陽市白河南污水處理廠工程項目	污水處理	100,000	69.1%	項目已投入營運。
68	河南 遂平縣第一污水處理廠項目	污水處理	30,000	69.1%	項目已投入營運。
69	河南 遂平縣第二污水處理廠項目	污水處理	10,000	69.1%	項目已投入營運。
70	湖北 黃石市磁湖污水處理廠二期工程項目	污水處理	125,000	100%	項目已投入營運。

## 業務回顧、討論與分析

省份	上實環境項目(續)	項目類型	日產能 (噸)	上實環境 所佔權益	項目進展
71 湖北	武漢市漢西污水處理廠項目	污水處理	340,000	80%	<ul style="list-style-type: none"> <li>項目已投入營運。</li> <li>項目升級提標在建。</li> </ul>
72 湖北	武漢市漢西污水處理廠改擴建工程項目(包括漢西污泥處理項目)	污水處理	260,000	80%	<ul style="list-style-type: none"> <li>項目已投入營運。</li> <li>項目升級提標在建。</li> </ul>
73 湖北	武漢市黃陂區前川污水處理廠一期工程項目	污水處理	30,000	100%	<ul style="list-style-type: none"> <li>項目已投入營運。</li> <li>提標改造及擴建在建。</li> </ul>
74 湖北	武漢市黃陂區盤龍城污水處理廠一期項目	污水處理	22,500	100%	<ul style="list-style-type: none"> <li>項目已投入營運。</li> <li>提標在建。</li> </ul>
75 湖北	武漢市黃陂區盤龍城污水處理廠續建工程項目	污水處理	22,500	100%	<ul style="list-style-type: none"> <li>項目已投入營運。</li> <li>提標在建。</li> </ul>
76 湖北	武漢市黃陂區武湖污水處理廠一期項目	污水處理	25,000	100%	項目完成試運行。
77 湖北	武漢經濟技術開發區污水處理廠一期項目	污水處理	60,000	100%	項目已投入營運。
78 湖北	隨州市城南污水處理廠一期項目	污水處理	50,000	92.2%	項目已投入營運。
79 湖南	郴州市臨武縣污水處理BOT項目	污水處理	10,000	18.2%	項目已投入營運。
80 湖南	郴州市污水處理廠一期項目	污水處理	80,000	91.2%	項目已投入營運。
81 湖南	郴州市污水處理廠一期擴建項目	污水處理	40,000	91.2%	項目已投入營運。
82 湖南	桃江縣桃花江污水處理項目	污水處理	20,000	75.5%	項目已投入營運。
83 湖南	益陽市高新區東部新區污水處理廠項目	污水處理	30,000	75.5%	項目已投入營運。
84 湖南	益陽市城北污水處理廠BOT項目	污水處理	40,000	75.5%	項目已投入營運。
85 湖南	益陽市城北污水處理廠二期擴建及提標改造項目	污水處理	40,000	75.5%	項目在建。
86 內蒙古	錫林浩特市大莊園肉聯廠污水處理BOT項目	污水處理	3,500	58%	項目在建。
87 內蒙古	錫林浩特市污水廠BOT項目	污水處理	40,000	58%	項目在建。
88 江蘇	靖江市新港園區污水處理一期項目	污水處理	20,000	91.2%	項目已投入營運。
89 江蘇	靖江市新港園區污水處理二期項目	污水處理	20,000	91.2%	項目待建。
90 江蘇	靖江市新港園區污水處理三期項目	污水處理	40,000	91.2%	項目待建。
91 江蘇	沭陽縣城南污水處理廠一期項目	污水處理	30,000	91.2%	項目已投入營運。
92 江蘇	沭陽縣城南污水處理廠二期項目	污水處理	30,000	91.2%	項目已投入營運。

## 業務回顧、討論與分析

省份	上實環境項目(續)	項目類型	日產能 (噸)	上實環境 所佔權益	項目進展
93	江蘇 南通市觀音山污水處理廠一期項目	污水處理	25,000	92.2%	項目已投入營運。
94	江蘇 南通市觀音山污水處理廠二期項目	污水處理	48,000	92.2%	項目已投入營運。
95	江蘇 泰興市黃橋污水處理廠一期項目	污水處理	25,000	91.2%	項目已投入營運。
96	江蘇 泰興市黃橋污水處理廠二期項目	污水處理	25,000	91.2%	項目待建。
97	江蘇 泰興市黃橋工業園區污水處理廠一期項目	污水處理	10,000	91.2%	項目在建。
98	江蘇 泰興市黃橋工業園區污水處理廠二期項目	污水處理	10,000	91.2%	項目在建。
99	江蘇 泰興市黃橋工業園區污水處理廠一期項目 中水回用工程	中水回用	3,000	91.2%	項目待建。
100	江蘇 泰興市黃橋工業園區污水處理廠二期項目 中水回用工程	中水回用	3,000	91.2%	項目待建。
101	江西 崇仁工業園區污水處理廠一期項目	污水處理	10,000	60%	項目已投入試運營。
102	江西 宜黃工業園區污水處理廠一期項目	污水處理	5,000	60%	項目已投入營運。
103	江西 永新縣工業開發區綜合污水處理廠一期項目	污水處理	10,000	60%	項目已投入試運營。
104	江西 南昌小藍經濟開發區污水處理廠一期項目	污水處理	25,000	60%	項目已投入營運。
105	江西 南昌小藍經濟開發區污水處理廠二期項目	污水處理	50,000	60%	項目已投入營運。
106	江西 萬載工業園區污水處理廠一期項目	污水處理	5,000	60%	項目已投入營運。
107	江西 萬載工業園區污水處理廠擴建項目	污水處理	7,500	60%	項目已投入試運營。
108	江西 永豐縣工業園區污水處理廠一期項目	污水處理	10,000	60%	項目已投入試運營。
109	吉林 長春市九台區營城污水處理廠工程項目	污水處理	15,000	58%	項目在建。
110	吉林 磐石市工業開發區污水處理工程項目	污水處理	10,000	58%	項目在建。
111	吉林 明城經濟開發區污水處理工程項目	污水處理	2,500	58%	項目在建。
112	吉林 蛟河市污水處理廠一期項目	污水處理	15,000	58%	項目已投入營運。
113	吉林 蛟河市污水處理廠升級改造工程項目	污水處理	10,000	58%	項目已投入營運。



## 業務回顧、討論與分析

省份	上實環境項目(續)	項目類型	日產能 (噸)	上實環境 所佔權益	項目進展
114 遼寧	大連普灣新區三十里堡污水處理廠一期項目	污水處理	30,000	92.7%	項目在建。
115 遼寧	大連普灣新區後海污水處理廠項目	污水處理	20,000	92.7%	項目待建。
116 遼寧	大連灣污水處理廠項目	污水處理	40,000	75.5%	項目已投入試運營。
117 遼寧	大連泉水河污水處理廠二期項目	污水處理	105,000	75.5%	項目已投入試運營。
118 遼寧	營口經濟技術開發區北部污水處理廠項目	污水處理	30,000	60%	項目已投入營運。
119 遼寧	大連凌水河污水處理廠項目	污水處理	60,000	86.5%	項目已投入營運。
120 遼寧	大連凌水河污水處理廠提標改造項目	污水處理	20,000	86.5%	項目在建。
121 遼寧	大連市老虎灘污水處理廠項目	污水處理	80,000	75.5%	項目已投入營運。
122 遼寧	大連市老虎灘污水處理廠提標改造項目	污水處理	10,000	75.5%	項目在建。
123 寧夏回族自治區	銀川市第五污水處理廠一期項目	污水處理	50,000	100%	項目已投入營運。
124 寧夏回族自治區	銀川市第五污水處理廠二期擴建及提標改造項目	污水處理	50,000	100%	項目完成試運行。
125 寧夏回族自治區	銀川市濱河新區污水處理廠一期項目	污水處理	50,000	100%	項目已投入營運。
126 寧夏回族自治區	銀川市污水處理有限公司第五中水廠代管項目	中水回用	50,000	100%	項目已投入營運。
127 山東	德州市污水處理廠項目	污水處理	100,000	75.5%	項目已投入營運。
128 山東	濰坊市城西污水處理廠項目	污水處理	40,000	75.5%	項目已投入營運。
129 山東	濰坊高新技術產業開發區污水處理廠一期項目	污水處理	50,000	75.5%	項目已投入營運。
130 山東	濰坊市污水處理廠中水回用項目	中水回用	38,500	75.5%	項目已投入營運。
131 山東	濰坊市污水處理廠遷擴建項目	污水處理	200,000	75.5%	項目已投入營運。
132 山東	棗莊市山亭區污水處理中心項目	污水處理	20,000	75.5%	項目已投入營運。
133 山東	棗莊市嶧城區污水處理中心一期項目	污水處理	20,000	75.5%	項目已投入營運。
134 山東	棗莊市嶧城區污水處理中心二期項目	污水處理	20,000	75.5%	項目已投入營運。
135 上海	青浦第二污水處理廠一期項目	污水處理	15,000	100%	項目已投入營運。

## 業務回顧、討論與分析

省份	上實環境項目(續)	項目類型	日產能 (噸)	上實環境 所佔權益	項目進展	
136	上海	青浦第二污水處理廠二期項目	污水處理	45,000	100%	項目已投入營運。
137	上海	青浦第二污水處理廠二期項目	污水處理	60,000	100%	項目已投入營運。
138	上海	青浦第二污水處理廠擴建四期項目	污水處理	60,000	100%	項目在建。
139	上海	奉賢西部污水處理廠項目	污水處理	100,000	73.7%	項目已投入營運。
140	上海	奉賢西部污水處理廠擴建工程項目	污水處理	50,000	73.7%	項目已投入營運。
141	上海	奉賢西部污水處理廠三期擴建項目	污水處理	50,000	73.7%	項目在建。
142	浙江	浙江省化學原料基地臨海園區污水處理廠一期及配套管網工程項目	污水處理	12,500	100%	項目已投入營運。
143	浙江	浙江省化學原料基地臨海園區污水處理廠一期及配套管網工程項目改擴建工程	污水處理	12,500	100%	項目已投入營運。
144	浙江	余姚市(小曹娥)水質淨化廠一期項目一批	污水處理	60,000	69.1%	項目已投入營運。
145	浙江	余姚市(小曹娥)水質淨化廠一期項目二批	污水處理	60,000	69.1%	項目已投入營運。
146	浙江	余姚市(小曹娥)城市污水處理廠升級改造及擴建工程項目	污水處理	30,000	69.1%	項目已投入營運。
147	浙江	余姚市(小曹娥)城市污水處理廠提標改造三期工程項目	污水處理	75,000	69.1%	項目在建。
148	浙江	余姚市榨菜廢水預處理工程項目	污水處理	3,000	69.1%	項目已投入營運。
149	浙江	寧波市黃家埠濱海污水處理廠提標改造工程項目	污水處理	30,000	64.5%	項目已投入營運。
150	浙江	寧波市杭州灣新區污水處理廠一期擴建工程項目	污水處理	90,000	64.5%	項目已投入營運。
151	浙江	慈溪市北部污水處理廠及人工濕地委託管理運營項目	污水處理	100,000	59.9%	項目已投入營運。
152	浙江	平湖市東片污水處理廠一期工程項目	污水處理	50,000	100%	項目投入營運並改造。
153	浙江	平湖市東片污水處理廠一期提標及技術改造工程項目	污水處理	40,000	100%	項目在建。
154	浙江	平湖市東片污水處理廠二期擴建項目	污水處理	45,000	100%	項目在建。
155	浙江	平湖市東片污水處理廠三期擴建項目	污水處理	135,000	100%	項目待建。
<b>總計</b>			<b>9,084,000</b>			

## 業務回顧、討論與分析

省份	上實環境項目	項目類型	日產能 (噸)	上實環境 所佔權益	項目進展
<b>供水項目</b>					
1	黑龍江 牡丹江市第一供水廠項目	供水	80,000	58%	項目已投入營運。
2	黑龍江 牡丹江市第二供水廠項目	中水回用	50,000	58%	<ul style="list-style-type: none"> <li>項目已竣工。</li> <li>項目未投入運營。</li> </ul>
3	黑龍江 牡丹江市第四供水廠項目	供水	170,000	58%	項目已投入營運。
4	黑龍江 佳木斯市城市供水TOT項目(西郊水源供水工程)	供水	160,000	58%	項目已投入營運。
5	黑龍江 佳木斯市城市供水TOT項目(江北水廠)	供水	200,000	58%	項目已投入營運。
6	河南 遂平縣第一供水廠項目	供水	30,000	69.1%	項目已投入營運。
7	河南 遂平縣第二供水廠項目	供水	10,000	69.1%	項目已投入營運。
8	河南 遂平縣供水與污水項目	污水處理 加供水	80,000	69.1%	業務重組中。
9	湖北 天門市第一供水廠項目	供水	100,000	100%	項目已投入營運。
10	湖北 天門市第二供水廠第一期工程項目	供水	100,000	100%	項目已投入營運。
11	湖北 天門市新農村供水項目	供水	不適用	70%	項目已投入營運。
12	湖北 武漢市黃坡區前川供水廠擴建項目	供水	40,000	100%	項目已投入營運。
13	湖北 武漢市黃坡區前川供水廠存量託管項目	供水	80,000	100%	項目已投入營運。
14	湖北 武漢市黃坡區新武湖水廠一期項目	供水	100,000	100%	項目已投入營運。
15	湖南 益陽市城市供水項目會龍山供水廠項目	供水	120,000	90%	項目已投入營運。
16	湖南 益陽市城市供水項目第三供水廠一期項目	供水	100,000	90%	項目已投入營運。
17	湖南 益陽市城市供水項目第三供水廠二期(擴建)項目	供水	100,000	90%	項目已投入營運。
18	湖南 益陽市城市供水項目第四供水廠項目	供水	200,000	90%	項目在建。
19	山東 濰坊市寒亭區供水項目	供水	60,000	26.2%	項目已投入營運。
20	山東 濰坊市城市供水項目(白浪河水廠項目)	供水	120,000	51.3%	項目已投入營運。
21	山東 濰坊市城市供水項目(高新配水廠項目)	供水	200,000	51.3%	項目已投入營運。
22	山東 濰坊市坊子區自來水總公司項目	供水	40,000	26.2%	項目已投入營運。
23	山西 引文入川(南線)供水工程項目	供水	55,000	100%	項目已投入營運。
<b>總計</b>			<b>2,195,000</b>		
<b>水務項目總計</b>			<b>11,279,000</b>		

## 業務回顧、討論與分析

省份	上實環境項目	項目類型	日產能 (噸)	上實環境 所佔權益	項目進展	
<b>固廢發電項目</b>						
1	山東	五蓮縣生活垃圾焚燒發電工程項目	固廢發電	600	82.9%	項目在建。
2	上海	上海市浦城固廢發電項目	固廢發電	1,050	50%	項目已投入營運。
3	四川	達州市城市生活垃圾焚燒發電項目一階段	固廢發電	700	100%	項目已投入營運。
4	四川	達州市城市生活垃圾焚燒發電項目二階段	固廢發電	350	100%	項目待建。
5	浙江	溫嶺市固廢發電項目	固廢發電	1,100	50%	項目已投入營運。
<b>總計</b>			<b>3,800</b>			

省份	上實環境項目	項目類型	日產能 (噸)	上實環境 所佔權益	項目進展	
<b>污泥處理項目</b>						
1	黑龍江	哈爾濱市污水處理廠污泥處置工程項目一期	污泥處理	650	58%	項目已投入營運。
2	黑龍江	哈爾濱市污水處理廠污泥處置工程項目二期	污泥處理	350	58%	項目已投入營運。
3	黑龍江	黑河市污泥處置工程項目	污泥處理	40	57.6%	項目待營運。
4	黑龍江	佳木斯市污水處理廠污泥處置項目	污泥處理	100	56.4%	項目已投入營運。
5	黑龍江	牡丹江市污水處理廠污泥處置項目	污泥處理	150	58%	項目已投入營運。
6	黑龍江	寧安市污泥處理廠項目	污泥處理	40	57.5%	項目已投入營運。
7	河南	新鄉市污泥處理處置項目	污泥處理	300	69.1%	項目已投入營運。
8	河南	南陽市污水處理廠污泥處理處置工程項目一期	污泥處理	200	69.1%	項目已投入營運。
9	河南	南陽市污水處理廠污泥處理處置工程項目二期	污泥處理	100	69.1%	項目已投入營運。
10	湖北	武漢市漢西污泥處理項目	污泥處理	325	80%	項目進入試運行。
<b>總計</b>			<b>2,255</b>			

## 業務回顧、討論與分析

省份	中環水務項目	項目類型	日產能 (噸)	中環水務 所佔權益	項目進展
<b>污水處理項目</b>					
1	安徽 蚌埠第二、三、四污水處理廠項目	污水處理	350,000	100%	項目已投入運營。
2	安徽 宿州污水處理項目	污水處理	100,000	80%	項目在建。
3	福建 廈門污水處理項目	污水處理	1,202,500	55%	項目已投入運營。
4	廣東 深圳龍華污水處理廠項目	污水處理	150,000	90%	項目已投入運營。
5	黑龍江 綏芬河城市污水工程項目	污水處理	20,000	100%	項目已投入運營。
6	湖南 湘潭河東污水處理工程項目	污水處理	150,000	100%	項目已投入運營。
7	浙江 湖州東部新區污水處理項目	污水處理	50,000	100%	項目已投入運營。
8	浙江 湖州污水處理項目	污水處理	15,000	100%	項目已投入運營。
9	浙江 湖州東部新區污水項目提標工程託管運營項目	污水處理	50,000	不適用	項目已投入運營。
10	浙江 溫州東片污水處理項目	污水處理	150,000	100%	項目已投入運營。
11	浙江 溫州中心片污水處理項目	污水處理	200,000	70%	項目已投入運營。
<b>總計</b>			<b>2,437,500</b>		

省份	中環水務項目	項目類型	日產能 (噸)	中環水務 所佔權益	項目進展
<b>供水／製水項目</b>					
1	安徽 蚌埠供水項目	供水	705,000	60%	項目已投入運營。
2	安徽 固鎮供水項目	供水	100,000	60%	項目已投入運營。
3	安徽 懷遠供水項目	供水	97,000	60%	項目已中標。
4	福建 廈門製水項目	製水	1,565,000	45%	項目已投入運營。
5	黑龍江 綏芬河五花山水庫及供水工程項目	供水	305,000	100%	項目已投入運營。
6	湖北 襄陽供水項目	供水	953,000	50%	項目已投入運營。
7	湖南 湘潭供水項目	供水	425,000	70%	項目已投入運營。
8	浙江 湖州老虎潭水庫及引水工程項目	供水	200,000	100%	項目已投入運營。
9	浙江 湖州中環污水處理(自來水廠)項目	供水	12,000	100%	項目已投入運營。
<b>總計</b>			<b>4,362,000</b>		
<b>水務項目總計</b>			<b>6,799,500</b>		

## 業務回顧、討論與分析

### 新邊疆業務

截至二零一八年六月底止，星河數碼（本集團目前佔其45%股權）及其85%子公司星河能源的光伏電站資產規模已達到560兆瓦，11個光伏電站累計上網電量約4.22億千瓦時，較去年同期增長19.6%。本期間，光伏團隊除了持續加強對宏觀政策、行業動態、資本市場作深入研究外，亦繼續追蹤潛在優質收購項目。期內，星河數碼及星河能源旗下寧東太科項目和忻州太科項目已順利進入再生能源電價附加資金補助名錄。

二零一八年六月，本公司（通過全資附屬公司）與母公司旗下附屬公司上海醫藥分別作為基石投資者以約2.57億港元及1.73億港元，認購中國同輻H股股份，約佔其擴大後總股本的3.7%及2.5%，借此機會投入較高行業壁壘的核醫藥行業，為本集團培養具潛力和有穩定增長的項目。

二零一八年七月，本公司之全資附屬公司上海濟法與母公司旗下附屬公司上投資產及星河數碼在中國上海設立合營公司，分別出資人民幣2億元、人民幣2億元及人民幣1億元，合營企業於八月底再以增資的方式完成摘牌收購綠能公司30%權益，投資海上風電場行業。

### 房地產

房地產業務本期間錄得5.87億港元的盈利貢獻，同比上升64.3%，佔本集團業務淨利潤28.0%。房地產業務期內經營穩中向好，不但優化銷售策略，加大銷售力度，同時亦持續加強持有物業管理，商業資產運營效益逐步增長。由於本公司持有上實發展於上海青浦區發展的「上實·海上灣」項目49%權益，本期間項目交樓結轉銷售入賬令本公司分佔項目利潤大增，使房地產業務盈利獲得理想升幅。

#### 上實發展

二零一八年上半年，上實發展堅持「整體謀劃、銳意改革、穩健發展，務實進取」的工作方針，以業績導向帶動管理提升，全面優化業務、資源和資金結構，夯實主業盈利基礎；同時主動謀變推進改革創新，加快實現公司轉型升級，在行業競爭態勢下開拓新發展空間。

上實發展本期間營業收入為人民幣37.69億元，同比上升56.7%，增長主要來自項目的結轉收入；淨利潤為人民幣2.77億元，同比上升21.8%。期內房地產銷售結轉營業收入金額為人民幣24.16億元，項目主要包括重慶「上實·海上海」、成都「上實·海上海」、青島「國際啤酒城」及上海青浦「上實·海上灣」等，佔建築面積128,188平方米。房地產項目簽約金額為人民幣35.11億元，項目包括上海嘉定「海上公元」、上海青浦「上實·海上灣」、泉州「上實·海上海」、杭州「上實·海上海」、湖州「上實·天瀾灣」、青島「國際啤酒城」等，佔建築面積191,300平方米。上半年租金收入約2.27億港元。

上實發展旗下全資子公司於去年十一月，分別以代價人民幣70,000,000元及人民幣17,000,000元，向上實城開的非全資子公司上海城開收購申大物業和城開商用物業全部股權，今年上半年已完成交易並進行管理對接，為旗下物業管理公司搭建統一平台，全面實現物業管理模塊化、標準化奠定基礎。

### 上實城開

上實城開二零一八年上半年錄得營業額38.39億港元，較去年同期下跌9.1%。本期間股東應佔溢利為2.54億港元，同比下跌19.5%。期內交房建築面積約71,000平方米，項目主要包括上海「萬源城」及「城開瓏庭」。上半年租金收入約3.45億港元。合約銷售金額達人民幣22.75億元，合約銷售建築面積為110,000平方米，項目主要包括上海「萬源城」、西安「自然界」及「瀋陽城開中心」等。

上實城開通過其子公司分別於二零一八年一月及二月與上實集團旗下全資子公司簽訂協議，以代價人民幣約5.31億元收購上投房地產100%股權，並以代價人民幣8,834萬元收購北部投資35%股權。上實城開借此可將投資擴展至上海一級和二級土地開發業務，並與主營業務相輔相成。收購事項亦符合本集團的房地產板塊戰略整合方向。

上實城開旗下「TODTOWN天薈」是內地首個地鐵上蓋綜合發展項目，地處上海的城市副中心，靠近主要鐵路線。該項目由旗下上海城開、新鴻基地產及上海政府三者共同開發，是上實城開二零一八年的重點項目之一。「TODTOWN天薈」一期住宅部分已於二零一八年八月推出市場。

二零一八年四月，上實城開以代價人民幣1.7675億元，向項目另一投資方(為關連人士)出售位於中國福州的「香海新城」開發項目26.01%間接股權，項目包括總可售面積965,296平方米之住宅及商用物業。出售事項符合上實城開以上海為中心，專注在長三角及國內核心一、二線城市從物業開發業務之策略。

二零一八年四月，上實城開的西安滄灞自然界「U Plaza優享+」商業項目已正式動工，並成功引進了眾多優質品牌落戶為首進品牌，整體招商簽約已達90%。該項目地塊總建築面積約85,000平方米，包含三棟精裝小戶型及一棟自持招商運營管理建築面積近30,000平方米的U Plaza購物中心，定位為全功能精緻生活方式商業中心，涵蓋精品配套及零售、巨幕影城、精緻超市、潮流休閒服飾、兒童娛樂、特色餐飲及時尚生活家用品等。「U Plaza優享+」為上實城開商業資管業務樹立明星標杆奠定堅實的發展基礎。

於二零一八年七月，上實城開通過全資附屬公司訂立土地使用權出讓合同，以代價人民幣5.2253億元向上海土地管理局收購一幅位於上海閔行區梅隴鎮的土地，地盤面積為20,571.9平方米，用作商業用途。是次購入土地以合理風險水平及資金成本取得商用及辦公大樓新土地資源，符合上實城開的長線業務發展策略。

## 業務回顧、討論與分析

本集團旗下主要物業發展項目截至二零一八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	421	16,595	已落成
2	成都市 成華區	上實•海上海	商業及住宅	100%	61,506	254,885	5,786	180,713	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	3,329	50,565	2019年
4	杭州市 余杭區	上實•海上海 (一期)	住宅及商業	85%	74,864	230,484	8,899	-	2018年
5	杭州市 余杭區	上實•海上海 (二期)	住宅及商業	85%	59,640	198,203	47,608	-	2019年
6	湖州市 吳興區	上實花園酒店	酒店及商業	100%	116,458	47,177	-	-	已落成
7	湖州市 吳興區	湖潤商務廣場	商業	100%	13,661	27,322	-	-	規劃中
8	湖州市 吳興區	上實•天瀾灣	住宅及商業	100%	115,647	193,292	65,227	-	2019年
9	湖州市 吳興區	上實•雍景灣	住宅	100%	68,471	207,906	-	-	2020年
10	青島市 石老人國家 旅遊度假區	國際啤酒城	綜合	100%	227,675	787,000	17,808	310,341	2014年至 2018年， 分期落成
11	泉州市 豐澤區	上實•海上海	住宅及商業	51%	170,133	1,064,099	16,309	-	2017年至 2021年 分期落成
12	上海市嘉定區	海上公元	住宅及商業	100%	58,949	163,351	11,369	-	2019年
13	上海市嘉定區	上實•海上薈	住宅及商業	100%	32,991	75,559	-	31,468	已落成
14	上海市靜安區	泰府名邸	住宅	100%	32,512	114,737	-	76,768	2017年
15	上海市金山區	海上納緹	住宅	100%	135,144	214,143	1,995	189,791	已落成
16	上海市青浦區	海源別墅	別墅	51%	315,073	59,577	-	18,152	已落成
17	上海市青浦區	上實•海上灣	住宅	51%	808,572	621,662	14,152	197,050	2011年至 2021年， 分期落成
18	上海市青浦區	和墅/海上郡	住宅	51%	162,708	121,683	51	83,496 (含車位)	已落成
19	上海市青浦區	北竿山 國際藝術中心	綜合	100%	194,956	120,363	3,378	86,105	已落成
20	上海市虹口區	北外灘項目	商業及辦公	44%	23,037	230,568	-	-	2021年
小計					<b>2,708,308</b>	<b>4,877,512</b>			



## 業務回顧、討論與分析

	城市	上實城開項目	房產類別	上實城開 應佔權益	概約 地盤面積 (平方米)	規劃 總建築面積 (平方米)	本期間預售 建築面積 (平方米)	累計已出售 建築面積 (平方米)	預期 落成日期
1	北京市朝陽區	後現代城	住宅及商業	100%	121,499	523,833	-	454,563	已落成
2	北京市朝陽區	青年匯	住宅及商業	100%	112,700	348,664	-	258,814	2007年至 2021年， 分期落成
3	北京市海淀區	西釣魚台嘉園	住宅	90%	42,541	250,930	-	172,069	2007年至 2021年， 分期落成
4	長沙市望城區	森林海	住宅及商業	67%	679,620	1,032,534	2,755	304,972	2007年至 2025年， 分期落成
5	重慶市九龍坡區	城上城	住宅、商業及 寫字樓	100%	120,014	786,233	-	376,095	已落成
6	昆山市花橋鎮	游站	商業及寫字樓	30.7%	34,223	129,498	45	63,020	已落成
7	昆山市周市鎮	琨城帝景園	住宅	53.1%	205,017	267,701	4,330	213,375	已落成
8	上海市寶山區	上投新顧城	住宅	100%	118,880	306,167	-	-	2019年至 2020年， 分期落成
9	上海市閔行區	萬源城	住宅及商業	53.1%	943,000	1,226,298	13,971	783,011	2007年至 2022年， 分期落成
10	上海市閔行區	上海晶城	住宅及商業	59%	301,908	772,885	335	560,409	2012年至 2019年， 分期落成
11	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	-	-	2018年至 2022年， 分期落成
12	上海市閔行區	當代藝墅	住宅	100%	116,308	71,822	-	31,705	2018年至 2022年， 分期落成
13	上海市閔行區	當代美墅	住宅	100%	120,512	191,636	-	-	2018年至 2022年， 分期落成
14	上海市閔行區	上投新虹	住宅	90%	69,495	212,347	-	-	2021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 徐匯濱江	濱江城開中心	寫字樓及商業	35.4%	77,371	525,888	-	-	2019年至 2021年， 分期落成
17	瀋陽市和平區	瀋陽城開中心	商業、寫字樓 及酒店式公寓	80%	22,651	228,768	14,429	34,175	2015年至 2018年， 分期落成
18	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
19	天津市南開區	老城廂	住宅、商業及 寫字樓	100%	244,252	752,883	-	578,266	2006年至 2019年， 分期落成
20	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	-	42,303	已落成
21	西安市 灤灩生態區	自然界	住宅、商業及 酒店	71.5%	2,101,967	3,899,867	65,852	2,299,760	2008年至 2022年， 分期落成
小計					<b>5,642,806</b>	<b>12,644,642</b>			

## 業務回顧、討論與分析

	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	-	18,152	已落成
2	上海市青浦區	上實•海上灣	住宅	49%	808,572	621,662	14,152	197,050	2011年至 2021年· 分期落成
3	上海市青浦區	和墅/海上郡	住宅	49%	162,708	121,683	51	83,496 (含車位)	已落成
小計					<b>1,286,353<sup>1</sup></b>	<b>802,922<sup>1</sup></b>			
總計					<b>9,637,467<sup>1</sup></b>	<b>18,325,076<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	地盤 概約面積 (平方米)	總建築 規劃面積 (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	51%	349,168	289,568	2020年
2	蘇州市吳中區	蘇地2017-WG-10地塊	住宅	100%	40,817	126,881	2020年
小計					<b>389,985</b>	<b>416,449</b>	

	城市	本公司項目	房產類別	本公司 應佔權益	地盤 概約面積 (平方米)	總建築 規劃面積 (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	289,568	2020年
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>665,472<sup>1</sup></b>	
總計					<b>1,490,960<sup>1</sup></b>	<b>1,081,921<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	錦繡森鄰商業用房	商業	100%	1,396
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%	27,812
4 上海市長寧區	仲盛金融中心	寫字樓	100%	2,321
5 上海市長寧區	八八中心	寫字樓	100%	48,291
		商業	100%	25,396
				(含車庫面積)
6 上海市虹口區	高陽商務中心	寫字樓	100%	26,668
7 上海市虹口區	高陽賓館	寫字樓	100%	3,847
8 上海市黃浦區	金鐘廣場	寫字樓	100%	12,270
		寫字樓	90%	47,211
				(含車庫面積)
9 上海市黃浦區	黃浦新苑	商業	100%	20,918
				(含車庫面積)
10 上海市黃浦區	海潮路108號	商業	100%	474
11 上海市靜安區	泰府名邸	商業	100%	2,413
				(含車庫面積)
12 上海市浦東新區	上川路1111號	工廈	100%	40,208
13 上海市浦東新區	華申大廈	寫字樓	100%	344
14 上海市徐匯區	上海實業大廈	寫字樓	100%	10,089
		寫字樓	74%	23,154
				(含車庫面積)
15 上海市徐匯區	永隆大廈	寫字樓	100%	798
16 上海市楊浦區	海上海	商業	100%	44,027
				(含車庫面積)
17 上海市閘北區	中心北路235號(部分)	寫字樓	100%	1,434
18 天津市西青區	萊茵小鎮	商業	100%	5,961
<b>小計</b>				<b>366,527</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>2</sup>
2 重慶市九龍坡區	城上城	商業及車位	100%	251,847 <sup>2</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 天津市閘行區	當代藝墅	別墅	100%	43,976 <sup>2</sup>
5 上海市松江區	上海青年城	商業	100%	16,349 <sup>2</sup>
6 上海市徐匯區	城開國際大廈	寫字樓	59%	45,239
7 上海市徐匯區	城開YOYO	商業	59%	13,839
8 深圳市福田區	中國鳳凰大廈	寫字樓	91%	1,048 <sup>2</sup>
9 上海市、天津市	其他	商業、寫字樓及車位	59%	9,249
<b>小計</b>				<b>685,966</b>
<b>總計</b>				<b>1,052,493</b>

註：

- 有關上海「海源別墅」、「上實·海上灣」、「和墅/海上郡」及「朱家角D2地塊」面積存在重疊數。
- 有關投資物業面積為重疊數，已包含在主要發展物業表內。

## 業務回顧、討論與分析

### 消費品

消費品業務二零一八年上半年盈利貢獻為5.47億港元，較去年同期上升0.4%，佔本集團業務淨利潤約26.1%。消費品業務轉型取得成效，南洋煙草穩健經營，持續推進品牌升級和新品上市，加快技改項目。永發印務雙輪驅動轉型取得階段性成效，繼續保持平穩健康發展。

### 煙草

二零一八年上半年，南洋煙草以固本趕超的目標，建立以市場為導向，供產銷精細化的運營機制；建立與柔性車間相適應的異型煙枝運營體系；建立與公司發展戰略相適應的技術創新和產品創新平台，為公司發展奠定良好基礎。本期間營業額為15.89億港元，同比增加3.7%；稅後利潤為4.85億港元，基本與去年同期持平。

期內，南洋煙草發展特色創新產品勢頭迅猛，在花式煙枝領域與時並進，順應潮流，加快培育競爭新優勢。上半年集中產品升級置換及新品推出，包括紅雙喜升級版「南洋經典」和「百年龍鳳圓角包」、「新品大喜紅雙喜」及南煙第一款爆珠產品「東方之珠」等。「百年龍鳳升級版圓角包」陸續登陸國內、免稅、香港機場及海外市場；「新品大喜」推出，備受市場關注，五月份在港首發，市場反應和口碑俱佳；「東方之珠」已成為香港機場新免稅店DUTY ZERO開幕的慶店產品。零售價方面，國內市場及免稅市場亦已上調，提高了產品結構和盈利水平。

本期間，南洋煙草積極推進柔性車間建設工作，旨在建設一條兼容多種煙枝規格、多種包裝形式、快速規格切換的柔性加工生產線。下半年將陸續進行柔性車間的設備安裝、調試；以及罐裝生產線提質擴產項目，包括新增精品罐裝線以提升生產能力和效率、改造現有精品線以靈活轉換規格及生產異型煙罐裝品的能力、以及進一步改造現有普喜線，替換老舊設備。

### 印務

永發印務二零一八年上半年錄得營業額7.75億港元，較去年同期上升34.0%；淨利潤為6,450萬港元，同比基本持平。本期間，印刷包裝業務和高端精品紙漿模塑包裝業務兩個板塊營收均取得了雙位數增長。

印刷包裝業務在去年市場觸底回彈的基礎上，呈現進一步向好發展趨勢；紙模業務繼續保持了良好的增長趨勢。但受原料紙價格持續大幅上漲、勞動力成本不斷提高及下游市場價格競爭激烈的影響，上半年綜合毛利率同比有所下降，加之規模發展過程中的市場開發和研發剛性支出需求強，整體壓力仍然不容忽視。下半年公司將在繼續鞏固上半年營收規模較好增長基礎上，積極尋求內部挖潛提效、夯實基礎，努力推進規模、效益雙增長。

# 財務回顧

## 主要數據

	二零一八年	二零一七年 (經重列)	變幅 %
	未經審核		
	截至六月三十日止六個月		
<b>業績</b>			
營業額(千港元)	<b>15,338,734</b>	12,141,119	26.3
本公司擁有人應佔溢利(千港元)	<b>1,981,860</b>	1,616,327	22.6
每股盈利—基本(港元)	<b>1.823</b>	1.487	22.6
每股股息—中期(港仙)	<b>48</b>	46	
股息派發比率	<b>26.3%</b>	30.9%	
利息覆蓋倍數(註(a))	<b>6.6倍</b>	6.7倍	
	未經審核	(經重列)	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>171,205,134</b>	174,382,141	-1.8
本公司擁有人應佔權益(千港元)	<b>42,282,382</b>	41,742,566	1.3
每股資產淨值(港元)	<b>38.89</b>	38.39	1.3
淨負債比率(註(b))	<b>67.09%</b>	47.40%	
總負債對總資金(註(c))	<b>43.01%</b>	42.78%	
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)

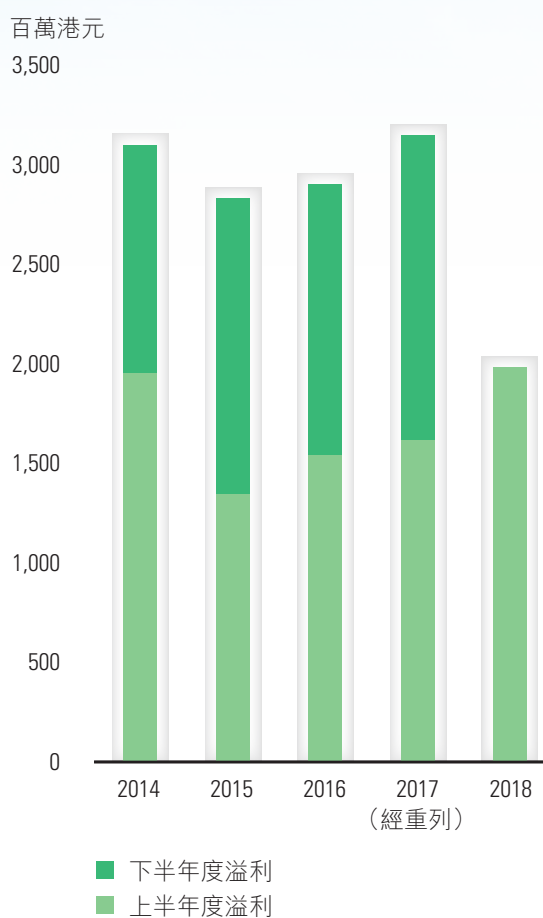
註：本公司非全資附屬公司上實城開從上實集團完成收購的上海市上投房地產投資有限公司已按香港會計師公會頒布的《會計指引》第5號「同一控制下合併的合併會計法」編製，並重列載於本財務回顧內二零一七年的比較數據。

# 財務回顧

## 一 財務業績分析

### 1 本公司擁有人應佔溢利

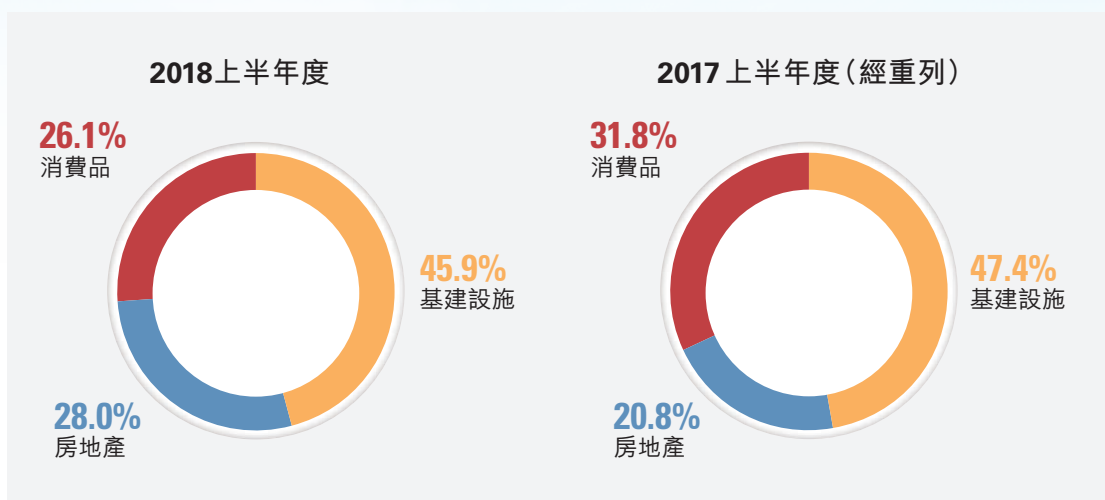
截至二零一八年六月三十日止六個月，本集團錄得本公司擁有人應佔溢利19億8,186萬港元，較二零一七年同期增加3億6,553萬港元或約22.6%。



### 2 各業務溢利貢獻

二零一八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：

	二零一八年	二零一七年	變幅 %
	(經重列)		
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	962,637	813,185	18.4
房地產	586,872	357,166	64.3
消費品	546,843	544,586	0.4
	2,096,352	1,714,937	22.2



本期間基礎設施業務淨利潤約9億6,264萬港元，佔業務淨利潤45.9%，同比上升18.4%。

收費公路及大橋業務方面，除受益於沈海高速公路(嘉金段)大修致使部分車輛分流至京滬高速公路(上海段)，加上車流量的自然增長，京滬高速公路(上海段)及滬昆高速公路(上海段)車流量分別錄得7.1%及3.0%的增長，而滬渝高速公路(上海段)受滬亭北路臨時匝道關閉的影響，車流量同比減少3.2%。同時受惠於上海滬寧高速公路(上海段)發展有限公司去年六月增持浙江五芳齋實業股份有限公司股權分佔其利潤，加上杭州灣大橋23.0584%權益應佔利潤同比增加，致使收費公路及大橋業務業績同比上升11.9%。

水務業務亦錄得利潤增長37.4%，上實環境於本年第一季度產生的上市費用入帳，股東應佔利潤同比錄得6.5%升幅，但上實環境為本公司帶來的利潤貢獻錄得29.9%增幅，因本公司同比增持了超過9%在上實環境的股權。中環水務業績則因項目公司經營收入增加帶動，致使利潤同比有可觀增長，同時去年三月底投資粵豐環保電力有限公司應佔利潤同比增加1,611萬港元。

房地產業務錄得利潤約5億8,687萬港元，佔業務淨利潤28.0%。比較2017年同期上升約2億2,971萬港元。由於本公司持有上實發展於上海青浦區發展的「上實·海上灣」項目49%權益，本期間項目交樓結轉銷售入賬致使分佔項目利潤大增，使房地產業務盈利獲得理想升幅。

上實城開的股東應佔利潤包括出售中大物業及城開商用物業予上實發展而錄得的出售利潤，由於此出售為本集團內部交易，相關出售利潤需要對沖而沒有為本集團提供利潤貢獻。再者，上實城開和上實發展的利潤貢獻分別同比錄得下跌34.4%和上升19.2%，主要由於交樓結轉銷售入賬的金額及毛利率改變。

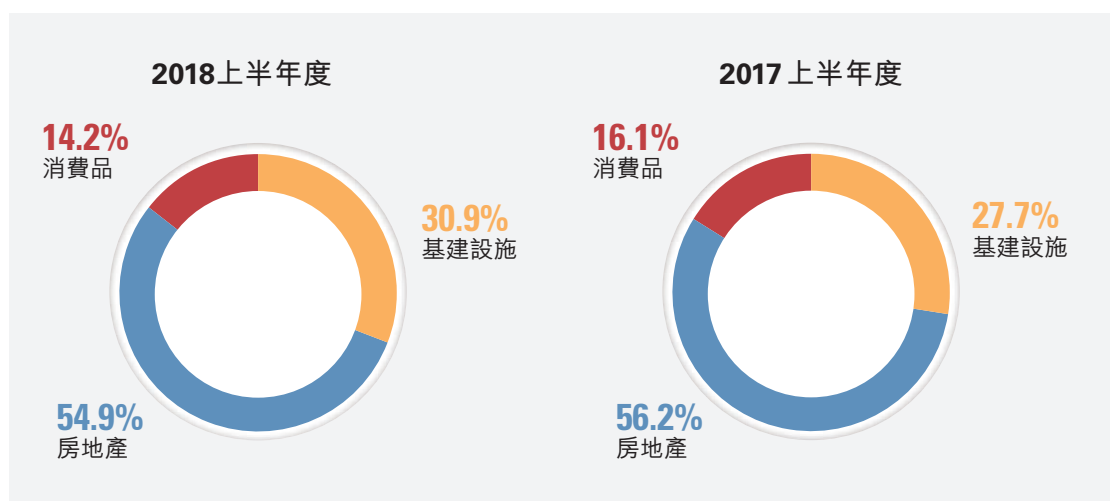
本期間消費品業務的淨利潤為5億4,684萬港元，佔業務淨利潤26.1%，淨利潤同比上升0.4%。雖然本期間香煙銷售收入同比上升3.7%，但因物料成本及製造費用成本上升，致使南洋煙草淨利潤同比保持平穩。至於永發印務本期間淨利潤貢獻為6,154萬港元，同比增長3.2%，主要由於期內紙漿模塑業務利潤貢獻增加。

## 財務回顧

### 3 營業額

本集團於二零一八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：

	二零一八年	二零一七年	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	4,736,303	3,357,638	41.1
房地產	8,419,516	6,828,966	23.3
消費品	2,182,915	1,954,515	11.7
	15,338,734	12,141,119	26.3



二零一八年上半年本集團的營業額約為153億3,873萬港元，比較去年同期上升26.3%，主要因上實發展交樓結轉銷售及上實環境建設收入較去年同期增加。

基建設施業務營業額上升因上實環境上半年所有類別收入均有所增長，其中建設收入與去年同期相比增加主要是由於正在建設的項目投入較多，使得上實環境營業額增加約12億4,153萬港元。

因上實發展交樓結轉銷售較去年同期增加，致使房地產業務營業額上升。

本期間永發印務旗下的紙漿模塑業務的銷售錄得上升，帶動消費品業務營業額同比上升約11.7%。



## 4 除稅前溢利

### (1) 毛利率

毛利率與二零一七年同期比較下跌5.1個百分點，主要因本期間毛利率相對較低的房地產業務物業服務收入及水務業務建設收入所佔比重增加。

### (2) 其他收入、溢利及虧損

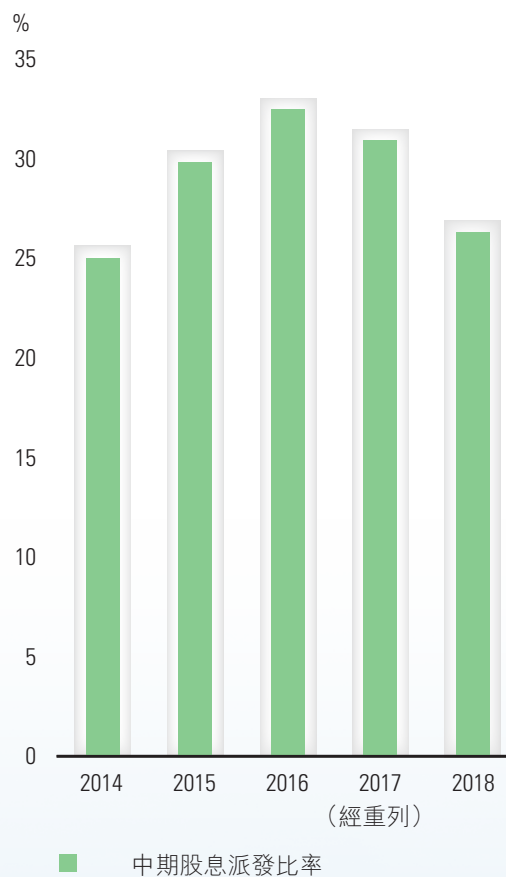
本期間其他收入、溢利及虧損減少，主要是本期間投資物業公允值變動錄得淨虧損，而去年同期則錄得淨溢利。

### (3) 出售一家附屬公司之溢利

本期間溢利主要為出售一家持有福州項目26.01%權益的附屬公司獲得1億5,514萬港元稅前利潤，而去年同期沒有出售溢利。

## 5 股息

本集團董事會決議派發中期股息每股48港仙，較二零一七年年中期股息每股46港仙增加4.3%，中期股息派發比率為26.3%（二零一七年年中期：30.9%）。

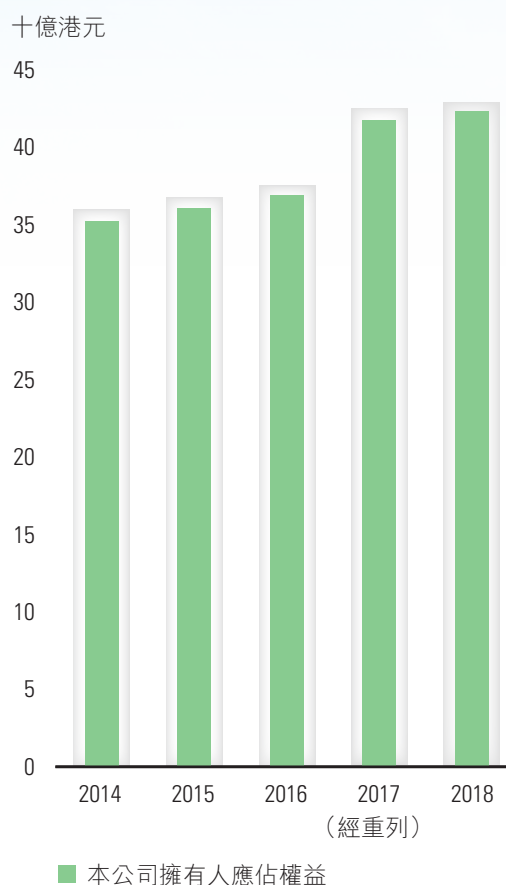


## 二 本集團財務狀況

### 1 資本及本公司擁有人應佔權益

於二零一八年六月三十日，本公司已發行股份共1,087,211,600股，與二零一七年度末的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，本集團於二零一八年六月三十日的本公司擁有人應佔權益增加至422億8,238萬港元。



### 2 債項

#### (1) 借貸

於二零一八年六月三十日，本集團包括銀行貸款及其他貸款的總貸款約為542億8,045萬港元(二零一七年十二月三十一日：532億1,236萬港元)，其中66.0%(二零一七年十二月三十一日：64.0%)為無抵押擔保的信貸額度。總貸款的美元、人民幣及港元的比例分別為3%、84%及13%(二零一七年十二月三十一日：3%、84%及13%)。

#### (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10,421,946,000港元(二零一七年十二月三十一日：12,056,862,000港元)的投資物業；
- (b) 賬面值合共為143,905,000港元(二零一七年十二月三十一日：150,233,000港元)的租賃土地及樓宇；
- (c) 賬面值合共為30,994,000港元(二零一七年十二月三十一日：34,601,000港元)的廠房及機器；
- (d) 一條(二零一七年十二月三十一日：一條)收費公路經營權賬面值為2,287,208,000港元(二零一七年十二月三十一日：2,410,356,000港元)；
- (e) 賬面值合共為10,479,832,000港元(二零一七年十二月三十一日：10,131,288,000港元)的服務特許權安排應收款項；
- (f) 賬面值合共為2,094,758,000港元(二零一七年十二月三十一日：1,930,280,000港元)的持有作出售之發展中物業；

- (g) 賬面值合共為710,648,000港元(二零一七年十二月三十一日：338,443,000)的持有作出售之物業；
- (h) 賬面值合共為67,284,000港元(二零一七年十二月三十一日：10,694,000港元)的貿易應收款項；
- (i) 賬面值合共為628,491,000港元(二零一七年十二月三十一日：751,162,000港元)的銀行存款；及
- (j) 賬面值合共為577,753,000港元(二零一七年十二月三十一日：943,160,000港元)的土地使用權。

### (3) 或然負債

於二零一八年六月三十日，本集團為物業買家及合營企業使用之銀行信貸額度向銀行分別提供約58億5,108萬港元及25億8,948萬港元(二零一七年十二月三十一日：46億5,221萬港元及21億6,427萬港元)的擔保。

### 3 資本性承諾

於二零一八年六月三十日，本集團已簽約的資本性承諾為71億9,785萬港元(二零一七年十二月三十一日：58億32萬港元)，主要涉及業務發展及固定資產的投資。本集團有充足的內部資源及／或透過借貸市場渠道，以支付資本性開支。

### 4 銀行結存及短期投資

本集團於二零一八年六月三十日持有銀行結存及短期投資分別為259億1,511萬港元(二零一七年十二月三十一日：334億2,637萬港元)及5億8,029萬港元(二零一七年十二月三十一日：4億8,305萬港元)。銀行結存的美元和其他外幣、人民幣及港元的比例分別為2%、84%及14%(二零一七年十二月三十一日：3%、86%及11%)。短期投資中主要包括債券、香港及國內上市公司股票等投資。

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

## 三 財務風險管理政策

### 1 貨幣風險

本集團的業務主要集中在中國和香港特別行政區，面對的外匯風險主要是美元、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的淨額，而減值準備是根據本集團的會計政策或基於以往經驗預期可收回的現金流有產生虧損的可能而作出減值。

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

# 簡明綜合財務報表的審閱報告

# Deloitte.

# 德勤

致上海實業控股有限公司董事會  
(於香港註冊成立之有限公司)

## 引言

我們已審閱列載於第36頁至第78頁上海實業控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的簡明綜合財務報表，當中包括於二零一八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布的《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布之《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。



德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

二零一八年八月二十九日

# 簡明綜合損益表

截至二零一八年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一八年 千港元 (未經審核)	二零一七年 千港元 (未經審核 及經重列)
營業額	4	<b>15,338,734</b>	12,141,119
銷售成本		<b>(9,117,496)</b>	(6,597,774)
毛利		<b>6,221,238</b>	5,543,345
淨投資收入		<b>376,554</b>	313,079
其他收入、溢利及虧損		<b>112,502</b>	467,578
銷售及分銷費用		<b>(565,054)</b>	(526,208)
行政及其他費用		<b>(907,019)</b>	(814,415)
財務費用		<b>(986,919)</b>	(878,757)
分佔合營企業業績		<b>150,804</b>	135,915
分佔聯營公司業績		<b>117,155</b>	46,116
出售一家附屬公司之溢利	18	<b>155,140</b>	-
除稅前溢利		<b>4,674,401</b>	4,286,653
稅項	5	<b>(1,835,356)</b>	(1,702,910)
期間溢利	6	<b>2,839,045</b>	2,583,743
期間溢利歸屬於			
— 本公司擁有人		<b>1,981,860</b>	1,616,327
— 非控制股東權益		<b>857,185</b>	967,416
		<b>2,839,045</b>	2,583,743
每股盈利	8	港元	港元
— 基本		<b>1.823</b>	1.487
— 攤薄		<b>1.823</b>	1.486

# 簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零一八年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 千港元 (未經審核)	二零一七年 千港元 (未經審核 及經重列)
期間溢利	<b>2,839,045</b>	2,583,743
<b>其他全面(支出)收益</b>		
<b>將不會重分至損益之項目</b>		
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>(18,740)</b>	-
<b>其後或會重分至損益之項目</b>		
折算海外業務匯兌差額		
— 附屬公司	<b>(845,902)</b>	1,589,597
— 合營企業	<b>(54,923)</b>	125,727
— 聯營公司	<b>(51,770)</b>	119,591
附屬公司持有可供出售之投資之公允值變動	-	25,344
被認作為出售可供出售之投資時釋放之儲備	-	(40,401)
期間其他全面(支出)收益	<b>(971,335)</b>	1,819,858
期間全面收益總額	<b>1,867,710</b>	4,403,601
期間全面收益總額歸屬於		
— 本公司擁有人	<b>1,414,194</b>	2,595,200
— 非控制股東權益	<b>453,516</b>	1,808,401
	<b>1,867,710</b>	4,403,601

# 簡明綜合財務狀況表

於二零一八年六月三十日

	附註	二零一八年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一七年 十二月三十一日 千港元 (經重列)
<b>非流動資產</b>			
投資物業	9	22,361,135	22,629,653
物業、廠房及設備	9	4,956,720	5,027,205
已付土地租金－非流動部分		246,888	254,159
收費公路經營權		9,177,546	9,718,405
商譽		855,208	848,012
其他無形資產	9	8,067,618	7,895,262
於合營企業權益		3,886,497	3,861,399
於聯營公司權益		5,116,939	5,076,505
投資	10	1,268,238	820,747
服務特許權安排應收款項－非流動部分		17,470,320	15,875,734
收購附屬公司／物業、廠房及設備之已付訂金		418,047	526,706
其他非流動應收款項		26,384	26,739
遞延稅項資產		298,016	320,781
		<b>74,149,556</b>	<b>72,881,307</b>
<b>流動資產</b>			
存貨	11	52,196,937	52,833,604
貿易及其他應收款項	12	15,584,905	12,376,498
合約資產		857,924	–
已付土地租金－流動部分		5,633	5,707
投資	10	580,291	483,045
服務特許權安排應收款項－流動部分		364,084	330,247
在建工程客戶應收款項		–	1,291,540
預付稅項		1,020,179	753,827
作抵押之銀行存款		628,491	751,162
短期銀行存款		133,107	537,466
銀行結存及現金		25,153,516	32,137,738
		<b>96,525,067</b>	<b>101,500,834</b>
分類為持作出售資產	17	530,511	–
		<b>97,055,578</b>	<b>101,500,834</b>



# 簡明綜合財務狀況表

於二零一八年六月三十日

	附註	二零一八年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一七年 十二月三十一日 千港元 (經重列)
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	13	<b>16,260,579</b>	19,289,195
合約負債	14	<b>15,521,913</b>	-
物業銷售之客戶訂金	14	-	16,579,420
在建工程客戶應付款項		-	20,084
應付稅項		<b>3,483,298</b>	4,306,790
銀行及其他貸款	15	<b>12,576,330</b>	11,816,974
可換股債券		-	33,449
		<b>47,842,120</b>	52,045,912
與分類為持作出售資產直接相關之負債	17	<b>137,062</b>	-
		<b>47,979,182</b>	52,045,912
<b>流動資產淨值</b>			
		<b>49,076,396</b>	49,454,922
<b>資產總值減流動負債</b>			
		<b>123,225,952</b>	122,336,229
<b>股本及儲備</b>			
股本		<b>13,649,839</b>	13,649,839
儲備		<b>28,632,543</b>	28,092,727
本公司擁有人應佔權益		<b>42,282,382</b>	41,742,566
非控制股東權益		<b>29,639,354</b>	29,445,374
總權益		<b>71,921,736</b>	71,187,940
<b>非流動負債</b>			
大修撥備		<b>94,217</b>	85,333
銀行及其他貸款	15	<b>41,657,515</b>	41,305,437
遞延稅項負債		<b>9,552,484</b>	9,757,519
		<b>51,304,216</b>	51,148,289
<b>總權益及非流動負債</b>			
		<b>123,225,952</b>	122,336,229

# 簡明綜合權益變動表

截至二零一八年六月三十日止六個月

	歸屬於本公司擁有人										歸屬於非控制股東權益				
	股本 千港元	購股 期權儲備 千港元	可換股 債券 權益儲備 千港元	其他 重估儲備 千港元 (附註i)	其他儲備 千港元 (附註ii)	合併儲備 千港元 (附註iii)	投資 重估儲備 千港元	換算儲備 千港元	中國 法定儲備 千港元 (附註iv)	保留溢利 千港元	小計 千港元	上市附屬 公司購股 期權儲備 千港元	分佔 附屬公司 淨資產 千港元	小計 千港元	總額 千港元
於二零一七年一月一日 (經審核及以往已報告)	13,633,449	1,928	939	54,855	2,034,247	(5,777,185)	382,026	(587,664)	1,558,409	25,615,285	36,916,289	48,202	25,508,026	25,556,228	62,472,517
包含上拆房地產集團的影響 (附註2)	-	-	-	-	-	186,830	-	-	8,732	(17,815)	177,747	-	81,131	81,131	258,878
於二零一七年一月一日(經重列)	13,633,449	1,928	939	54,855	2,034,247	(5,590,355)	382,026	(587,664)	1,567,141	25,597,470	37,094,036	48,202	25,589,157	25,637,359	62,731,395
年度溢利, 經重列	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,616,327	1,616,327	-	967,416	967,416	2,583,743
折算海外業務匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- 附屬公司, 經重列	-	-	-	-	-	-	-	759,725	-	-	759,725	-	829,872	829,872	1,589,597
- 合營企業	-	-	-	-	-	-	-	125,727	-	-	125,727	-	-	-	125,727
- 聯營公司	-	-	-	-	-	-	-	119,591	-	-	119,591	-	-	-	119,591
附屬公司持有可供出售之 投資之公允價值變動	-	-	-	-	-	-	14,231	-	-	-	14,231	-	11,113	11,113	25,344
被認作為出售可供出售之 投資時釋放之儲備	-	-	-	-	-	-	(40,401)	-	-	-	(40,401)	-	-	-	(40,401)
期間全面(支出)收益總額 (經重列)	-	-	-	-	-	-	(26,170)	1,005,043	-	1,616,327	2,595,200	-	1,808,401	1,808,401	4,403,601
行使購股期權發行之股份	16,390	(1,093)	-	-	-	-	-	-	-	-	15,297	-	-	-	15,297
購股期權期滿失效	-	(835)	-	-	-	-	-	-	-	835	-	-	-	-	-
儲備調撥	-	-	-	-	-	-	-	115,737	(115,737)	-	-	-	-	-	-
非控制股東權益之注資款	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	20,205	20,205	20,205
配售股份時對於一家上市 附屬公司之注資款	-	-	-	-	(56,246)	-	-	-	-	-	(56,246)	-	56,246	56,246	-
收購一家附屬公司額外權益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(251,272)	(251,272)	(251,272)
回購一家上市附屬公司股份	-	-	-	-	(337)	-	-	-	-	-	(337)	-	(144)	(144)	(481)
已付股息(附註7)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(500,117)	(500,117)	-	-	-	(500,117)
已付非控制股東權益股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(469,518)	(469,518)	(469,518)
於二零一七年六月三十日 (未經審核及經重列)	13,649,839	-	939	54,855	1,977,664	(5,590,355)	355,856	417,379	1,682,878	26,598,778	39,147,833	48,202	26,753,075	26,801,277	65,949,110

# 簡明綜合權益變動表

截至二零一八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	可換股 債券 權益儲備 千港元	其他 重估儲備 千港元 (附註i)	其他儲備 千港元 (附註ii)	合併儲備 千港元 (附註iii)	投資 重估儲備 千港元	換算儲備 千港元	中國 法定儲備 千港元 (附註iv)	保留溢利 千港元	小計 千港元	上市附屬 公司購股 期權儲備 千港元	分佔 附屬公司 淨資產 千港元	小計 千港元	總額 千港元
於二零一八年一月一日 (經審核及以往已報告)	13,649,839	939	54,855	1,977,211	(5,777,185)	329,674	2,080,513	1,823,013	27,440,993	41,579,852	31,892	29,341,488	29,373,380	70,953,232
包含上投資地產集團的影響(附註2)	-	-	-	-	186,830	-	3,316	8,732	(36,164)	162,714	-	71,994	71,994	234,708
應用(香港財務報告準則)第9號 的影響(附註3)	-	-	-	-	-	(256,794)	-	-	256,794	-	-	-	-	-
於二零一八年一月一日(經重列)	13,649,839	939	54,855	1,977,211	(5,590,355)	72,880	2,083,829	1,831,745	27,661,623	41,742,566	31,892	29,413,482	29,445,374	71,187,940
期間溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	1,981,860	1,981,860	-	857,185	857,185	2,839,045
折算海外業務匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- 附屬公司	-	-	-	-	-	-	(447,863)	-	-	(447,863)	-	(398,039)	(398,039)	(845,902)
- 合營企業	-	-	-	-	-	-	(54,923)	-	-	(54,923)	-	-	-	(54,923)
- 聯營公司	-	-	-	-	-	-	(51,770)	-	-	(51,770)	-	-	-	(51,770)
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	-	-	-	-	-	(13,110)	-	-	-	(13,110)	-	(5,630)	(5,630)	(18,740)
期間全面(支出)收益總額	-	-	-	-	-	(13,110)	(554,556)	-	1,981,860	1,414,194	-	453,516	453,516	1,867,710
可換股債券到期時之調整	-	(939)	-	-	-	-	-	-	939	-	-	-	-	-
儲備調撥	-	-	-	-	-	-	-	78,078	(78,078)	-	-	-	-	-
非控制股東權益之注資款	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	18,779	18,779	18,779
出售合營企業部分權益時釋放之儲備	-	-	-	(3,520)	-	-	-	-	-	(3,520)	-	-	-	(3,520)
收購附屬公司(附註16)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	95,500	95,500	95,500
收購一家上市附屬公司額外權益	-	-	-	9,866	-	-	-	-	-	9,866	-	(32,906)	(32,906)	(23,040)
分派附屬公司的分割資產及負債(附註v)	-	-	-	-	(358,862)	-	-	-	-	(358,862)	-	-	-	(358,862)
已付股息(附註7)	-	-	-	-	-	-	-	-	(521,862)	(521,862)	-	-	-	(521,862)
已付非控制股東權益股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(340,909)	(340,909)	(340,909)
於二零一八年六月三十日(未經審核)	13,649,839	-	54,855	1,983,557	(5,949,217)	59,770	1,529,273	1,909,823	29,044,482	42,282,382	31,892	29,607,462	29,639,354	71,921,736

## 簡明綜合權益變動表

截至二零一八年六月三十日止六個月

附註：

- (i) 其他重估儲備包含收購附屬公司之公允值調整，該等附屬公司過往為本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）持有權益之聯營公司／合營企業，以及於往年由物業、廠房及設備轉至投資物業時產生之公允值調整。
- (ii) 本集團以權益交易來處理從其最終控股公司上海實業（集團）有限公司（「上實集團」）收購之聯營公司、合營企業或被投資公司，及已付代價與被收購權益之公允值之間的任何差額於其他儲備中記錄。此外，本集團以權益交易來處理本集團於附屬公司擁有權益之變動並無導致本集團失去對該等附屬公司之控制權，及非控制股東權益之經調整金額與已付或已收代價之公允值之間的任何差額於其他儲備中記錄。
- (iii) 合併儲備乃於收購受上實集團控制之附屬公司／業務而付予上實集團的代價之公允值及被收購附屬公司之股本之差額。
- (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) 如詳述於附註2，本集團透過一家上市附屬公司上海實業城市開發集團有限公司（「上實城開」）收購上投房地產集團（定義見附註2）。該收購於二零一八年四月完成，而上投房地產集團的賬面金額分別為人民幣298,247,000元（相等於369,186,000港元）及人民幣8,340,000元（相等於10,324,000港元）的若干資產及負債被分割並以零代價分派至由上投資產（定義見附註2）控制之一家實體。本次交易被視為向上實集團之分派，並且將已分割和終止確認的淨資產的賬面金額於合併儲備中記入借方。

# 簡明綜合現金流量表

截至二零一八年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一八年 千港元 (未經審核)	二零一七年 千港元 (未經審核 及經重列)
經營業務之現金(流出)流入淨值		<b>(4,646,969)</b>	1,261,013
投資業務之現金流出淨值：			
收購上投房地產集團	2	<b>(587,005)</b>	-
購買於損益按公允值列賬之金融資產		<b>(451,108)</b>	(294)
已付投資物業開發成本		<b>(234,091)</b>	(68,153)
收購附屬公司之淨現金流出	16	<b>(189,054)</b>	(125,390)
借款予一家合營企業		<b>(142,231)</b>	-
借款予一家同系附屬公司		<b>(118,526)</b>	-
收購聯營公司		<b>(116,709)</b>	(1,234,082)
購買物業、廠房及設備		<b>(58,253)</b>	(128,734)
購買物業、廠房及設備之已付訂金		<b>(11,971)</b>	(80,116)
減少作抵押/短期銀行存款		<b>529,350</b>	9,660
已收利息		<b>375,166</b>	282,636
出售一家附屬公司之已收訂金	17	<b>235,171</b>	-
出售附屬公司之淨現金流入	18	<b>220,858</b>	339,290
已收投資之股息收入		<b>4,430</b>	1,929
出售可供出售之投資所得款項		-	11,573
其他投資現金流		<b>(129,988)</b>	(90,307)
		<b>(673,961)</b>	(1,081,988)
融資業務之現金(流出)流入淨值：			
償還銀行及其他貸款		<b>(4,363,068)</b>	(6,131,296)
償還有關人士借款		<b>(1,189,095)</b>	(135,716)
已付利息		<b>(986,830)</b>	(878,397)
已付股息		<b>(521,862)</b>	(500,117)
已付非控制股東權益股息		<b>(340,909)</b>	(469,518)
回購到期可換股債券		<b>(33,538)</b>	-
收購一家上市附屬公司額外權益		<b>(23,040)</b>	-
籌集銀行及其他貸款		<b>6,072,536</b>	8,353,680
非控制股東權益之注資款		<b>18,779</b>	20,205
收購一家附屬公司額外權益		-	(251,272)
一家上市附屬公司回購股份		-	(481)
行使購股期權發行之股份所得款項		-	15,297
		<b>(1,367,027)</b>	22,385
現金及等同現金項目之淨(減少)增加		<b>(6,687,957)</b>	201,410
於期初之現金及等同現金項目		<b>32,137,738</b>	31,533,394
匯率變動的影響		<b>(270,602)</b>	734,727
於期末之現金及等同現金項目		<b>25,179,179</b>	32,469,531
於期末之現金及等同現金項目，即為：			
銀行結存及現金		<b>25,153,516</b>	32,469,531
分類為持作出售資產之銀行結存及現金		<b>25,663</b>	-
		<b>25,179,179</b>	32,469,531

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零一八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布之《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二零一七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部分的規定將截至二零一七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截至二零一七年十二月三十一日止年度的財務報表提交報告。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。

## 2. 合併會計法及重列

本集團對其所有涉及同一控制下實體的業務合併，乃根據由香港會計師公會頒布之《會計指引》第5號「同一控制下合併的合併會計法」採用合併會計法的原則。

於二零一八年四月，本集團透過一家上市附屬公司上實城開以現金代價人民幣530,827,000元（相等於657,086,000港元）從上實集團收購上海市上投房地產投資有限公司（「上投房地產」）（連同其附屬公司統稱為「上投房地產集團」）100%權益（不包含若干切出的投資物業及存貨）。根據收購合同所載的條款及條件，上投房地產集團若干資產及負債於完成收購前以零代價轉至上海上投資產經營有限公司（「上投資產」）控制之一家實體。上投房地產於中國成立及主要從事土地開發。

對於本集團收購上投房地產採用《會計指引》第5號，本集團於二零一七年一月一日及二零一七年十二月三十一日的簡明綜合財務狀況表已作重列，以包括上投房地產集團的資產及負債，如同該等公司從該等相關日期起已為本集團旗下（財務影響見下文）。截至二零一七年六月三十日止六個月的簡明綜合損益表、簡明綜合損益及其他全面收益表、簡明綜合權益變動表及簡明綜合現金流量表同樣已作重列，以包括上投房地產集團的財務表現、權益變動及現金流量，如同該等公司從二零一七年一月一日起已為本集團旗下（財務影響同見下文）。

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一八年六月三十日止六個月

### 2. 合併會計法及重列(續)

收購上投房地產集團時採用合併會計法對於截至二零一七年六月三十日止六個月的簡明綜合損益表之影響如下：

	千港元 (未經審核及 以往已報告)	同一控制下實體 之業務合併 千港元	千港元 (未經審核 及經重列)
營業額	12,141,119	–	12,141,119
銷售成本	(6,597,774)	–	(6,597,774)
毛利	5,543,345	–	5,543,345
淨投資收入	313,079	–	313,079
其他收入、溢利及虧損	458,720	8,858	467,578
銷售及分銷費用	(523,362)	(2,846)	(526,208)
行政及其他費用	(810,602)	(3,813)	(814,415)
財務費用	(869,917)	(8,840)	(878,757)
分佔合營企業業績	135,915	–	135,915
分佔聯營公司業績	46,116	–	46,116
除稅前溢利	4,293,294	(6,641)	4,286,653
稅項	(1,702,768)	(142)	(1,702,910)
期間溢利	2,590,526	(6,783)	2,583,743
期間溢利歸屬於			
– 本公司擁有人	1,620,946	(4,619)	1,616,327
– 非控制股東權益	969,580	(2,164)	967,416
	2,590,526	(6,783)	2,583,743
	港元 (未經審核及 以往已報告)	港元	港元 (未經審核 及經重列)
每股盈利			
– 基本	1.492	(0.005)	1.487
– 攤薄	1.491	(0.005)	1.486

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一八年六月三十日止六個月

### 2. 合併會計法及重列(續)

收購上投房地產集團時採用合併會計法對於截至二零一七年六月三十日止六個月的簡明綜合損益及其他全面收益表之影響如下：

	千港元 (未經審核及 以往已報告)	同一控制下實體 之業務合併 千港元	千港元 (未經審核 及經重列)
期間溢利(虧損)	2,590,526	(6,783)	2,583,743
期間其他全面收益	1,811,934	7,924	1,819,858
期間全面收益總額	4,402,460	1,141	4,403,601
期間全面收益總額歸屬於			
—本公司擁有人	2,594,378	822	2,595,200
—非控制股東權益	1,808,082	319	1,808,401
	4,402,460	1,141	4,403,601



截至二零一八年六月三十日止六個月

## 2. 合併會計法及重列(續)

採用合併會計法對於二零一七年十二月三十一日的簡明綜合財務狀況表之影響如下：

	千港元 (經審核及 以往已報告)	同一控制下實體 之業務合併 千港元 (附註)	千港元 (經重列)
<b>非流動資產</b>			
投資物業	22,615,656	13,997	22,629,653
物業、廠房及設備	5,026,406	799	5,027,205
投資	796,723	24,024	820,747
遞延稅項資產	308,927	11,854	320,781
其他非流動資產	44,082,921	–	44,082,921
	72,830,633	50,674	72,881,307
<b>流動資產</b>			
存貨	51,884,480	949,124	52,833,604
貿易及其他應收款項	10,823,840	1,552,658	12,376,498
銀行結存及現金	31,637,868	499,870	32,137,738
其他流動資產	4,152,994	–	4,152,994
	98,499,182	3,001,652	101,500,834
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	17,358,400	1,194,546	18,552,946
收購附屬公司應付代價款項	98,619	637,630	736,249
物業銷售之客戶訂金	15,997,582	581,838	16,579,420
應付稅項	4,305,406	1,384	4,306,790
銀行及其他貸款	11,703,042	113,932	11,816,974
其他流動負債	53,533	–	53,533
	49,516,582	2,529,330	52,045,912
<b>流動資產淨值</b>	48,982,600	472,322	49,454,922
<b>資產總值減流動負債</b>	121,813,233	522,996	122,336,229
<b>股本及儲備</b>			
股本	13,649,839	–	13,649,839
儲備	27,930,013	162,714	28,092,727
本公司擁有人應佔權益	41,579,852	162,714	41,742,566
非控制股東權益	29,373,380	71,994	29,445,374
<b>總權益</b>	70,953,232	234,708	71,187,940
<b>非流動負債</b>			
銀行及其他貸款	41,017,149	288,288	41,305,437
其他非流動負債	9,842,852	–	9,842,852
	50,860,001	288,288	51,148,289
<b>總權益及非流動負債</b>	121,813,233	522,996	122,336,229

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零一八年六月三十日止六個月

## 2. 合併會計法及重列(續)

附註：該等調整把上投房地產集團於二零一七年十二月三十一日的資產及負債納入本公司的簡明綜合財務報表內。

收購附屬公司應付代價款項的調整指本集團就收購上投房地產集團應付的現金代價。

## 3. 主要會計政策

本簡明綜合財務報表根據歷史成本為基準編製，惟若干物業及金融工具以公允值計量。

除因應用新訂《香港財務報告準則》及《香港財務報告準則》修訂本而導致會計政策之變動外，於截至二零一八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二零一七年十二月三十一日止年度的年度財務報表所採用的相同。

### 應用新訂《香港財務報告準則》及《香港財務報告準則》修訂本

於本中期期間，本集團已經首次應用以下由香港會計師公會頒布與編製本集團簡明綜合財務報表相關於二零一八年一月一日或其後開始之年度期間強制生效之新訂《香港財務報告準則》及《香港財務報告準則》修訂本：

香港財務報告準則第9號	金融工具
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約之收入及相關修訂
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第22號	外幣交易及預付代價
香港財務報告準則第2號修訂本	以股份為基礎的支付交易之分類及計量
香港財務報告準則第4號修訂本	與香港財務報告準則第4號「保險合約」一併應用之香港財務報告準則第9號「金融工具」
香港會計準則第28號修訂本	二零一四年至二零一六年週期香港財務報告準則年度改進的一部分
香港會計準則第40號修訂本	轉讓投資物業

新訂《香港財務報告準則》及《香港財務報告準則》修訂本已根據相關準則及修訂中的相關過渡條文作出採用，所導致的會計政策之變動、所報告之金額及／或披露如下述。

截至二零一八年六月三十日止六個月

### 3. 主要會計政策(續)

#### 應用新訂《香港財務報告準則》及《香港財務報告準則》修訂本(續)

##### 3.1 應用《香港財務報告準則》第15號「來自客戶合約之收入」的會計政策之變動及影響

本集團於本中期間已首次應用香港財務報告準則第15號。香港財務報告準則第15號取代香港會計準則第18號「收入」、香港會計準則第11號「建築合約及相關詮釋」。

本集團從以下主要來源確認收入：

- 基建設施，包括投資於收費公路項目及水務相關業務；
- 房地產，包括物業發展及投資及經營酒店；及
- 消費品，包括製造及銷售香煙、包裝材料及印刷產品。

來自服務特許權安排的財務收入將根據香港財務報告準則第9號入賬，而來自投資物業的租賃收入則繼續根據香港會計準則第17號「租賃」入賬。

本集團已追溯應用香港財務報告準則第15號，而首次應用此準則的累計影響於二零一八年一月一日首次應用日確認。於首次應用日的任何差額於期初保留溢利(或其他權益部分，如適用)中確認，及並無重列比較資料。此外，根據香港財務報告準則第15號的過渡條文，本集團已選擇僅就於二零一八年一月一日尚未完成的合約追溯應用該準則。因此，若干比較資料或未能與根據香港會計準則第18號及香港會計準則第11號項下編製的比較資料作比較。

##### 3.1.1 應用香港財務報告準則第15號引致之主要會計政策變動

香港財務報告準則第15號引入確認收入的五個步驟：

- 步驟1：識別與客戶訂立之合約
- 步驟2：識別合約之履約義務
- 步驟3：釐定交易價格
- 步驟4：按合約之履約義務分配交易價格
- 步驟5：當(或於)本集團履行履約義務時確認收入

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零一八年六月三十日止六個月

## 3. 主要會計政策(續)

### 應用新訂《香港財務報告準則》及《香港財務報告準則》修訂本(續)

#### 3.1 應用《香港財務報告準則》第15號「來自客戶合約之收入」的會計政策之變動及影響(續)

##### 3.1.1 應用香港財務報告準則第15號引致之主要會計政策變動(續)

根據香港財務報告準則第15號，本集團於完成履約義務時(或就此)確認收入，即於特定履約義務相關的商品或服務的「控制權」轉讓予客戶時。

履約義務指某項特定貨品及服務(或一組貨品或服務)或一系列大致相同的特定貨品及服務。

倘符合下列其中一項標準，控制權在一段時間內轉移，而收入乃參照完全滿足相關履約義務的進度而在一段時間內確認：

- 於本集團履約時客戶同時取得並耗用由本集團履約所帶來的利益；
- 本集團的履約行為產生及提升客戶於本集團履約時已控制的資產；或
- 本集團的履約行為並無產生對本集團而言有替代用途的資產，且本集團擁有就迄今為止已完成的履約部分獲得付款的可強制執行權利。

否則，收入於客戶獲得特定貨品或服務的控制權時確認。

合約資產指本集團就本集團已向客戶轉讓的貨品或服務而換取尚未成為無條件的代價的權利。其乃根據香港財務報告準則第9號進行減值評估。相反，應收款項指本集團收取代價的無條件權利，即該代價到期支付前僅需經過一段時間。

合約負債指本集團因已向客戶收取代價(或到期應收取的代價金額)而須轉讓貨品或服務予客戶的義務。

截至二零一八年六月三十日止六個月

## 3. 主要會計政策(續)

### 應用新訂《香港財務報告準則》及《香港財務報告準則》修訂本(續)

#### 3.1 應用《香港財務報告準則》第15號「來自客戶合約之收入」的會計政策之變動及影響(續)

##### 3.1.1 應用香港財務報告準則第15號引致之主要會計政策變動(續)

###### 隨著時間確認收入：完全滿足相關履約義務的進度計量

###### 輸出法

完全滿足相關履約義務的進度乃根據輸出法計量，即以直接計量迄今已轉讓予客戶的貨品或服務相對合約項下承諾剩餘貨品或服務的價值為基礎確認收入，此舉最能反映本集團轉讓貨品或服務控制權的履約情況。

###### 投入法

完全滿足相關履約義務的進度乃根據投入法計量，即計量本集團為達成履約義務所作出付出或投入相對於預期為達成履約義務的總投入為基礎確認收入，此舉最能反映本集團轉讓貨品或服務控制權的履約情況。

###### 存在重大融資部分

釐定交易價格時，倘所協定之付款時間(明示或暗喻)為客戶或本集團提供有關向客戶轉移貨品或服務之重大融資利益，本集團會就貨幣時間價值之影響調整已承諾之代價金額。在此情況下，合約即包含重大融資部分。不論融資承諾是否明確列於合約或隱含在訂約方協定之付款條款中，亦可能存在重大融資部分。

對於付款與轉移相關貨品或服務相隔期間不足一年之合約，本集團應用可行的權宜之計，不就任何重大融資部分調整交易價格。

###### 取得合約之遞增成本

取得合約之遞增成本是本集團為取得客戶合約而產生之該等成本，倘並無取得合約則不會產生該等成本。

倘本集團預期可收回該等成本，則將該等成本(為與銷售物業相關的銷售佣金)確認為資產。如此確認之資產其後按系統化基準攤銷至損益，該基準與向客戶轉移該資產相關之貨品或服務一致。資產須接受減值檢討。

本集團應用可行的權宜之計，倘該等成本原應在一年內全數攤銷至損益，則支銷所有取得合約之遞增成本。

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零一八年六月三十日止六個月

## 3. 主要會計政策(續)

### 應用新訂《香港財務報告準則》及《香港財務報告準則》修訂本(續)

#### 3.1 應用《香港財務報告準則》第15號「來自客戶合約之收入」的會計政策之變動及影響(續)

##### 3.1.2 首次應用香港財務報告準則第15號所產生的影響概要

###### 基礎設施

本集團來自基礎設施分部的收入包括i)收費公路通行費收入及ii)與水務相關業務的收入，包括建設收入、來自服務特許權安排的運營及維護收入及其他服務收入。

收費公路通行費收入及其他服務收入隨著時間的推移採用輸出法參考完全滿足相關履約義務的進度確認，此乃由於客戶同時取得並耗用本集團履約提供之利益。

當本集團已輸送至客戶及客戶已接受供水或當污水處理服務已提供時，確認來自與水務相關業務的服務特許權安排的運營及維護收入。

就先前根據香港會計準則第11號入賬的建設合約的建設收入而言，本集團繼續採用投入法估計於香港財務報告準則第15號初次應用日前已履行的履約義務。在建工程客戶應收／應付款項已重分為合約資產及合約負債(如適用)。

###### 房地產

本集團於房地產分部的收入指來自物業銷售、物業服務及管理及經營酒店的收入。

物業銷售收入於某個時間點確認。根據香港財務報告準則第15號的控制權轉讓方法，物業銷售收入於各物業完成並交付予客戶時確認，而客戶有能力直接使用物業並獲得該物業的絕大部分剩餘利益。在滿足上述收入確認標準之前從客戶收到的訂金被視為合約負債。

提供物業管理服務的收入乃於參考完全滿足相關履約義務的進度時隨著時間確認，此乃由於客戶會在本集團提供服務時同時取得並耗用本集團提供之利益。

經營酒店的收入隨著時間的推移確認。本集團與經營酒店有關的履約義務主要是授予客戶使用酒店設施、產品及服務之權利。客戶同時取得並耗用本集團在經營酒店時提供之利益。

截至二零一八年六月三十日止六個月

3. 主要會計政策(續)

應用新訂《香港財務報告準則》及《香港財務報告準則》修訂本(續)

3.1 應用《香港財務報告準則》第15號「來自客戶合約之收入」的會計政策之變動及影響(續)

3.1.2 首次應用香港財務報告準則第15號所產生的影響概要(續)

消費品

本集團來自消費品分部的收入指來自製造及銷售香煙、包裝材料及印刷產品的收入，並於若干時間點確認。根據香港財務報告準則第15號的控制權轉讓方法，消費品銷售收入於產品交付及所有權轉移至客戶時確認，而這是產品控制權轉移至客戶及客戶有能力直接使用產品並獲得產品的絕大部分剩餘利益。

總括而言，應用香港財務報告準則第15號對於期初保留溢利或截至二零一八年六月三十日止期間的保留溢利無重大影響。下表概述應用香港財務報告準則第15號對本集團於二零一八年一月一日的簡明綜合財務狀況表造成的影響。未有受變動影響的項目並不包括在內。

	附註	以往於 二零一七年 十二月三十一日 報告之賬面金額 千港元	重新分類 千港元	根據香港財務報告 準則第15號項下 於二零一八年 一月一日之 賬面金額 千港元
<b>流動資產</b>				
在建工程客戶應收款項	(a)	1,291,540	(1,291,540)	-
合約資產	(a)	-	1,291,540	1,291,540
<b>流動負債</b>				
在建工程客戶應付款項	(a)	20,084	(20,084)	-
物業銷售之客戶訂金	(b)	16,579,420	(16,579,420)	-
合約負債	(a),(b)	-	16,599,504	16,599,504

附註：

- (a) 有關就先前根據香港會計準則第11號入賬的建設合約而言，本集團繼續採用投入法估算於首次應用香港財務報告準則第15號時已達成的履約義務。1,291,540,000港元及20,084,000港元的在建工程客戶應收／應付款項已分別重分至合約資產及合約負債。
- (b) 於二零一八年一月一日，物業銷售之客戶訂金16,579,420,000港元已重分至合約負債。

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零一八年六月三十日止六個月

## 3. 主要會計政策(續)

### 應用新訂《香港財務報告準則》及《香港財務報告準則》修訂本(續)

#### 3.1 應用《香港財務報告準則》第15號「來自客戶合約之收入」的會計政策之變動及影響(續)

##### 3.1.2 首次應用香港財務報告準則第15號所產生的影響概要(續)

下表概述應用香港財務報告準則第15號對本集團於二零一八年六月三十日的簡明綜合財務狀況表中各項受影響的項目造成的影響。未有受變動影響的項目並不包括在內。

	已報告 千港元	調整 千港元	並無應用 香港財務報告 準則第15號 之金額 千港元
<b>流動資產</b>			
在建工程客戶應收款項	–	857,924	857,924
合約資產	857,924	(857,924)	–
<b>流動負債</b>			
在建工程客戶應付款項	–	21,913	21,913
物業銷售之客戶訂金	–	15,500,000	15,500,000
合約負債	15,521,913	(15,521,913)	–

#### 3.2 應用《香港財務報告準則》第9號「金融工具」的會計政策之變動及影響

於本中期期間，本集團已應用香港財務報告準則第9號「金融工具」及其他香港財務報告準則之相關後續修訂。香港財務報告準則第9號就1)金融資產及金融負債之分類及計量、2)金融資產、合約資產及財務擔保合約的預期信貸虧損及3)一般對沖會計法引入新規定。

本集團已根據香港財務報告準則第9號所載的過渡條文應用香港財務報告準則第9號，即對於二零一八年一月一日(首次應用日)尚未終止確認的工具追溯應用分類及計量規定(包括減值)，且並未對於二零一八年一月一日已終止確認的工具應用該等規定。於二零一七年十二月三十一日之賬面金額與於二零一八年一月一日之賬面金額之差額在並無重列比較資料下於期初保留溢利及其他權益部分中確認。

因此，由於比較資料乃根據香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」編製，故若干比較資料或未能可作比較。



截至二零一八年六月三十日止六個月

## 3. 主要會計政策(續)

### 應用新訂《香港財務報告準則》及《香港財務報告準則》修訂本(續)

#### 3.2 應用《香港財務報告準則》第9號「金融工具」的會計政策之變動及影響(續)

##### 3.2.1 應用《香港財務報告準則》第9號引致之主要會計政策變動

###### 金融資產之分類及計量

源自客戶合約之貿易應收款項初始按照香港財務報告準則第15號計量。

屬於香港財務報告準則第9號範圍內之所有已確認金融資產其後按攤銷成本或公允值計量，包括根據香港會計準則第39號按成本扣減減值計量之非上市股本投資。

符合以下條件之債務工具其後按攤銷成本計量：

- 金融資產乃於目的是持有金融資產以收取合約現金流量之業務模式內持有；及
- 金融資產之合約條款導致於特定日期產生之現金流量僅為償還本金及尚未償還本金利息。

符合下列條件之債務工具其後按公允值計入其他全面收益(「按公允值計入其他全面收益」)計量：

- 金融資產乃於透過同時收取合約現金流量及出售金融資產而達成目的之業務模式內持有；及
- 金融資產之合約條款導致於特定日期產生之現金流量僅為償還本金及尚未償還本金利息。

所有其他金融資產其後按公允值計入損益(「按公允值計入損益」)計量，惟於初次應用／初次確認金融資產日，倘有關股本投資並非持作買賣或收購方在香港財務報告準則第3號「業務合併」適用之業務合併中確認之或然代價，本集團則可不可撤回地選擇在其他全面收益呈列股本投資其後之公允值變動。

此外，本集團可不可撤回地將符合攤銷成本或按公允值計入其他全面收益準則之債務投資指定為按公允值計入損益計量(倘如此行事可抵銷或大幅減少會計錯配)。

###### 指定按公允值計入其他全面收益之股本工具

於初次應用／初次確認日，本集團可作出不可撤回之選擇(按逐項工具基準)，將股本工具投資指定為按公允值計入其他全面收益。

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零一八年六月三十日止六個月

## 3. 主要會計政策(續)

### 應用新訂《香港財務報告準則》及《香港財務報告準則》修訂本(續)

#### 3.2 應用《香港財務報告準則》第9號「金融工具」的會計政策之變動及影響(續)

##### 3.2.1 應用香港財務報告準則第9號引致之主要會計政策變動(續)

###### 金融資產之分類及計量(續)

###### 指定按公允值計入其他全面收益之股本工具(續)

按公允值計入其他全面收益之股本工具投資初始按公允值加交易成本計量，其後則按公允值計量，公允值變動產生之收益及虧損會於其他全面收益確認，並在投資重估儲備中累計；並無須進行減值評估。累計收益或虧損不會在出售股本投資時重新分類至損益，而將會轉撥至保留溢利。

該等股本工具投資之股息乃於本集團收取股息之權利根據香港財務報告準則第9號確立時在損益確認，除非有關股息明顯為收回一部分之投資成本。股息在損益中計入「淨投資收入」項目。

###### 於損益按公允值列賬之金融資產

不符合按攤銷成本或按公允值計入其他全面收益或指定為公允值計入其他全面收益計量的金融資產按公允值計入損益計量。

於各報告期末，按公允值計入損益的金融資產按公允值計量，所致的公允值收益或虧損在損益中確認。在損益中確認的淨收益或虧損不包括金融資產所賺取的任何股息或利息，並包含在「淨投資收入」項目中。

本公司董事根據當日存在的事實及情況，審閱及評估本集團於二零一八年一月一日的金融資產。本集團金融資產的分類及計量變動及其影響詳述於附註3.2.2。

###### 預期信貸虧損模式項下減值

本集團就根據香港財務報告準則第9號須減值(包括貿易及其他應收款項、合約資產、服務特許權安排應收款項、作抵押之銀行存款、短期銀行存款、銀行結存及現金及財務擔保合約)之金融資產之預期信貸虧損確認虧損撥備。預期信貸虧損金額乃於各報告日更新，以反映信貸風險自初步確認以來之變動。

使用期預期信貸虧損指於相關工具之預期使用期內所有可能違約事件而產生之預期信貸虧損。相反，12個月預期信貸虧損指於報告日期後12個月內可能發生之違約事件預計產生之部分使用期預期信貸虧損。評估乃根據本集團過往信貸虧損記錄，並就債務人特定因素、整體經濟狀況及對於報告日之現狀及未來狀況預測評估作出調整。

截至二零一八年六月三十日止六個月

### 3. 主要會計政策(續)

#### 應用新訂《香港財務報告準則》及《香港財務報告準則》修訂本(續)

#### 3.2 應用《香港財務報告準則》第9號「金融工具」的會計政策之變動及影響(續)

##### 3.2.1 應用香港財務報告準則第9號引致之主要會計政策變動(續)

##### 預期信貸虧損模式項下減值(續)

本集團一直就貿易應收款項及合約資產確認使用期預期信貸虧損。該等資產之預期信貸虧損會就擁有重大結餘之債務人作個別評估及／或採用具合適組別之撥備矩陣進行整體評估。

就所有其他工具而言，本集團會計量相等於12個月預期信貸虧損之虧損撥備，除非信貸風險自初步確認以來顯著增加，本集團則確認使用期預期信貸虧損。評估應否確認使用期預期信貸虧損，乃根據自初步確認以來發生之違約可能性或風險是否顯著增加而定。

##### 信貸風險顯著增加

在評估自初步確認以來信貸風險有否顯著增加時，本集團將於報告日金融工具發生之違約風險與於初步確認日金融工具發生之違約風險進行比較。在進行該評估時，本集團會考慮合理且可證實之定量和定性資料，包括無需付出不必要之成本或努力而可取得之歷史經驗及前瞻性資料。

特別是，在評估信貸風險是否顯著增加時，會考慮以下資料：

- 金融工具之外部(如有)或內部信貸評級之實際或預期顯著惡化；
- 外部市場信貸風險指標顯著惡化，例如信貸利差大幅增加，債務人之信貸違約掉期價格；
- 預計會導致債務人償還債務能力大減之業務、財務或經濟狀況之現有或預測之不利變化；
- 債務人經營業績之實際或預期顯著惡化；及
- 導致債務人償還債務能力大減之債務人監管、經濟或技術環境之實際或預期之重大不利變化。

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零一八年六月三十日止六個月

## 3. 主要會計政策(續)

### 應用新訂《香港財務報告準則》及《香港財務報告準則》修訂本(續)

#### 3.2 應用《香港財務報告準則》第9號「金融工具」的會計政策之變動及影響(續)

##### 3.2.1 應用香港財務報告準則第9號引致之主要會計政策變動(續)

###### 預期信貸虧損模式下減值(續)

###### 信貸風險顯著增加(續)

不論上述評估結果如何，本集團假定，當合約付款逾期超過30天，則自初始確認以來信貸風險已顯著增加，除非本集團有合理且可證實之資料提出相反證明。

就財務擔保合約而言，本集團成為不可撤回承諾的一方的日期被視為初步確認日期，以評估金融工具的減值。於評估自初步確認財務擔保合約以來信貸風險是否顯著增加時，本集團會考慮個別債務人違約的風險變動。

本集團認為，倘工具逾期超過90天則發生違約，除非本集團有合理且可證實之資料證明更滯後之違約標準更為合適。

###### 計量及確認預期信貸虧損

預期信貸虧損之計量為違約概率、違約虧損(即違約時虧損大小)及違約時風險暴露之函數。違約概率及違約虧損之評估乃基於歷史數據按前瞻性資料作調整。

一般而言，預期信貸虧損為根據合約應付本集團之所有合約現金流量與本集團預期收取之所有現金流量之間的差額(按初始確認時釐定之實際利率貼現)。

就財務擔保合約而言，本集團僅須在債務人根據所擔保工具之條款違約之情況下付款。因此，預期虧損為就持有人產生之信貸虧損向持有人作出償付之預期付款之現值，扣減本集團預期自持有人、債務人或任何其他訂約方收取之任何款項。

截至二零一八年六月三十日止六個月

### 3. 主要會計政策(續)

#### 應用新訂《香港財務報告準則》及《香港財務報告準則》修訂本(續)

#### 3.2 應用《香港財務報告準則》第9號「金融工具」的會計政策之變動及影響(續)

##### 3.2.1 應用香港財務報告準則第9號引致之主要會計政策變動(續)

##### 預期信貸虧損模式項下減值(續)

##### 計量及確認預期信貸虧損(續)

就實際利率無法釐定的財務擔保合約之預期信貸虧損而言，本集團將應用反映當前市場對貨幣時間價值及該現金流量獨有風險評估的折現率，但僅有並以所計及的風險為限(透過調整折現率而非調整正折現的現金缺額)。

利息收入乃根據金融資產之賬面總值計算，除非金融資產發生信貸減值，在此情況下，利息收入根據金融資產之攤銷成本計算。

除財務擔保合約外，本集團透過調整其賬面值在損益確認所有金融工具之減值收益或虧損，惟貿易及其他應收款項之相應調整則透過虧損撥備賬目中確認。

就財務擔保合約而言，虧損撥備乃根據香港財務報告準則第9號釐定之虧損撥備金額與初步確認金額兩者中之較高者，扣減(如適用)擔保期內已確認收入之累計金額而確認。

於二零一八年一月一日，本公司董事已根據香港財務報告準則第9號規定，運用無需付出不必要之成本或努力而可取得之合理且可證實資料，審閱及評估本集團現有金融資產、合約資產及財務擔保合約之減值。由於有關金額並不重大，因此於二零一八年一月一日並無確認額外減值撥備。

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零一八年六月三十日止六個月

## 3. 主要會計政策(續)

### 應用新訂《香港財務報告準則》及《香港財務報告準則》修訂本(續)

#### 3.2 應用《香港財務報告準則》第9號「金融工具」的會計政策之變動及影響(續)

##### 3.2.2 首次應用香港財務報告準則第9號所產生的影響概要

下表闡述對於二零一八年一月一日(首次應用日)根據香港財務報告準則第9號及香港會計準則第39號項下受預期信用虧損影響的金融資產及其他項目之分類及計量(包括減值)。

附註	可供出售 之投資 千港元	香港會計準則 第39號/香港 財務報告準則		於損益 按公允價值 列賬之 股本工具 千港元	於其他 全面收益 按公允價值 列賬之 股本工具 千港元	合約資產 千港元	投資 重估儲備 千港元	保留溢利 千港元
		指定於損益 按公允價值 列賬之 金融資產 千港元	香港會計準則 第9號規定下 指定於損益按 公允價值列賬之 金融資產 千港元					
於二零一七年十二月三十一日								
期末餘額(以往已報告)								
- 香港會計準則第39號	796,723	217,593	265,452	-	-	-	329,674	27,440,993
包括上投房地產之影響(附註2)	24,024	-	-	-	-	-	-	(36,164)
於二零一七年十二月三十一日								
期末餘額(已重列於附註2)								
- 香港會計準則第39號	820,747	217,593	265,452	-	-	-	329,674	27,404,829
首次應用香港財務報告準則 第15號所產生的影響:	3.1.2	-	-	-	-	1,291,540	-	-
首次應用香港財務報告準則 第9號所產生的影響:								
重新分類								
來自可供出售之投資	(a)	(820,747)	-	547,289	273,458	-	(256,794)	256,794
來自指定於損益按公允價值 列賬之金融資產	(b)	-	(217,593)	217,593	-	-	-	-
於二零一八年一月一日期初餘額								
- 香港財務報告準則第9號	-	-	483,045	547,289	273,458	1,291,540	72,880	27,661,623

截至二零一八年六月三十日止六個月

### 3. 主要會計政策(續)

#### 應用新訂《香港財務報告準則》及《香港財務報告準則》修訂本(續)

#### 3.2 應用《香港財務報告準則》第9號「金融工具」的會計政策之變動及影響(續)

##### 3.2.2 首次應用香港財務報告準則第9號所產生的影響概要(續)

###### (a) 可供出售之投資

###### 自可供出售股本投資轉為按公允值計入其他全面收益

本集團選擇根據每項業務模式的不同目標，在其他全面收益中呈報先前分類為可供出售的合資格股本投資的公允值變動，其中118,800,000港元為此前按香港會計準則第39號以成本扣減減值計量的非上市股本證券。這些投資並非持作交易，並預期不會在可見將來出售。

於首次應用香港財務報告準則第9號當日，股本投資273,458,000港元已從可供出售之投資重新分類為按公允值計入其他全面收益之股本工具，其中118,800,000港元為此前按香港會計準則第39號以成本扣減減值計量的非上市股本證券。於二零一八年一月一日，與先前按成本扣減減值計量的非上市股本證券相關的公允值收益或虧損均未有累計。與先前按公允值列賬的投資相關的公允值收益72,880,000港元繼續累計於投資重估儲備。

###### 自可供出售股本投資轉為按公允值計入損益

於首次應用香港財務報告準則第9號當日，本集團的股本投資547,289,000港元已從可供出售之投資重新分類為按公允值計入損益之金融資產。於二零一八年一月一日，與先前按成本扣減減值計量的非上市股本投資相關的公允值收益或虧損均未有累計。與先前按公允值列賬的投資相關的公允值收益256,794,000港元已從投資重估儲備轉至保留溢利。

本公司董事認為，於二零一七年十二月三十一日先前列示之非上市股本投資之賬面金額與其公允值相若。

###### (b) 於損益按公允值列賬之金融資產及／或指定於損益按公允值列賬之金融資產

於首次應用日，本集團不再將按公允值基準管理及評估表現的金融資產組合指定為按公允值計入損益計量，因根據香港財務報告準則第9號該等金融資產須按公允值計入損益計量。因此，該等投資的公允值217,593,000港元已從指定於損益按公允值列賬之金融資產重新分類為於損益按公允值列賬之金融資產。

其餘投資為持有作交易的股本證券，根據香港財務報告準則第9號須予分類為於損益按公允值列賬。應用香港財務報告準則第9號對有關該等資產確認的金額並無影響。

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一八年六月三十日止六個月

### 4. 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	
	二零一八年 千港元 (未經審核)	二零一七年 千港元 (未經審核)
貨品銷售及服務		
物業銷售	<b>6,499,441</b>	5,691,239
貨品銷售	<b>2,182,915</b>	1,954,515
除服務特許權安排財務收入外之基建設施收入		
—收費公路經營	<b>1,268,092</b>	1,130,958
—水務相關服務		
—建設及其他收入	<b>1,864,315</b>	965,029
—服務特許權安排的運營及維護收入及服務收入	<b>1,093,966</b>	881,147
物業服務及管理收入	<b>1,213,069</b>	626,255
酒店經營收入	<b>134,623</b>	68,109
貨品及服務收入	<b>14,256,421</b>	11,317,252
服務特許權安排財務收入	<b>509,930</b>	380,504
租金收入	<b>572,383</b>	443,363
	<b>15,338,734</b>	12,141,119
貨品及服務收入確認收入時間		
某時間點	<b>9,776,322</b>	8,526,901
隨時間	<b>4,480,099</b>	2,790,351
	<b>14,256,421</b>	11,317,252



截至二零一八年六月三十日止六個月

4. 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：

截至二零一八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	4,736,303	8,419,516	2,182,915	–	15,338,734
分部經營溢利	1,546,218	3,018,496	663,333	10,174	5,238,221
財務費用	(322,398)	(594,421)	(1,405)	(68,695)	(986,919)
分佔合營企業業績	150,141	663	–	–	150,804
分佔聯營公司業績	122,711	(7,642)	2,086	–	117,155
出售一家附屬公司之溢利	–	155,140	–	–	155,140
分部除稅前溢利(虧損)	1,496,672	2,572,236	664,014	(58,521)	4,674,401
稅項	(289,805)	(1,375,441)	(114,139)	(55,971)	(1,835,356)
分部除稅後溢利(虧損)	1,206,867	1,196,795	549,875	(114,492)	2,839,045
扣減：歸屬於非控制股東權益之溢利	(244,230)	(609,923)	(3,032)	–	(857,185)
歸屬於本公司擁有人之分部除稅後溢利(虧損)	962,637	586,872	546,843	(114,492)	1,981,860

截至二零一七年六月三十日止六個月(未經審核及經重列)

	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	3,357,638	6,828,966	1,954,515	–	12,141,119
分部經營溢利(虧損)	1,453,946	2,874,355	661,726	(6,648)	4,983,379
財務費用	(290,213)	(563,947)	(1,918)	(22,679)	(878,757)
分佔合營企業業績	136,012	(97)	–	–	135,915
分佔聯營公司業績	64,266	(20,451)	2,301	–	46,116
分部除稅前溢利(虧損)	1,364,011	2,289,860	662,109	(29,327)	4,286,653
稅項	(287,722)	(1,237,594)	(108,311)	(69,283)	(1,702,910)
分部除稅後溢利(虧損)	1,076,289	1,052,266	553,798	(98,610)	2,583,743
扣減：歸屬於非控制股東權益之溢利	(263,104)	(695,100)	(9,212)	–	(967,416)
歸屬於本公司擁有人之分部除稅後溢利(虧損)	813,185	357,166	544,586	(98,610)	1,616,327

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一八年六月三十日止六個月

### 4. 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：

於二零一八年六月三十日(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
分部資產	51,014,852	109,368,259	6,672,063	4,149,960	171,205,134
分部負債	19,216,526	69,429,664	881,402	9,755,806	99,283,398

於二零一七年十二月三十一日(經重列)

	基建設施 千港元	房地產 千港元	消費品 千港元	未分攤 千港元	綜合 千港元
分部資產	49,584,746	114,101,361	7,172,620	3,523,414	174,382,141
分部負債	18,394,075	74,048,153	914,835	9,837,138	103,194,201

### 5. 稅項

截至六月三十日止六個月

二零一八年  
千港元  
(未經審核)

二零一七年  
千港元  
(未經審核  
及經重列)

本期間稅項		
— 香港	99,846	100,861
— 中國土地增值稅(「土增稅」)	884,971	733,434
— 中國企業所得稅 (包括中國預扣稅 74,695,000 港元(截至二零一七年 六月三十日止六個月：117,059,000 港元))	903,975	726,594
	1,888,792	1,560,889
過往期間(多提)少提撥備		
— 香港	(10)	(200)
— 中國土增稅	14,057	—
— 中國企業所得稅	(6,863)	(27,505)
	7,184	(27,705)
本期間遞延稅項	(60,620)	169,726
	1,835,356	1,702,910

截至二零一八年六月三十日止六個月

**5. 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%之中國企業所得稅稅率。

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

**6. 期間溢利**

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 千港元 (未經審核)	二零一七年 千港元 (未經審核 及經重列)
期間溢利已扣除(計入)以下項目：		
收費公路經營權攤銷(已包括在銷售成本內)	427,611	385,530
其他無形資產攤銷(已包括在銷售成本內)	177,207	155,625
物業、廠房及設備折舊	223,628	192,501
已付土地租金攤銷	4,044	3,634
投資物業之公允值淨減少(增加)(已包括在其他收入內)	186,642	(55,776)
投資之股息收入(已包括在淨投資收入內)	(4,430)	(1,929)
出售物業、廠房及設備之淨虧損	307	511
利息收入(已包括在淨投資收入內)	(375,166)	(282,636)
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)	9,244	(28,180)
淨匯兌虧損(溢利)	9,292	(18,188)
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)	49,867	50,207
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)	23,192	18,980

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一八年六月三十日止六個月

### 7. 股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 千港元 (未經審核)	二零一七年 千港元 (未經審核)
二零一七年已付末期股息每股 48 港仙 (截至二零一七年六月三十日止六個月： 二零一六年已付末期股息每股 46 港仙)	<b>521,862</b>	500,117

緊隨本報告期期末，本公司董事決議派發中期股息每股 48 港仙(截至二零一七年六月三十日止六個月：中期股息每股 46 港仙)，將付予於二零一八年九月十九日在本公司股東登記名冊內之本公司股東。

### 8. 每股盈利

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利乃按下列數據計算：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 千港元 (未經審核)	二零一七年 千港元 (未經審核 及經重列)
<b>盈利：</b>		
藉以計算每股基本盈利之盈利 (本公司擁有人應佔期間溢利)	<b>1,981,860</b>	1,616,327
普通股之潛在攤薄影響 — 已扣稅可換股債券利息	<b>156</b>	301
藉以計算每股攤薄盈利之盈利	<b>1,982,016</b>	1,616,628

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 千港元 (未經審核)	二零一七年 千港元 (未經審核 及經重列)
<b>股數：</b>		
藉以計算每股基本盈利之普通股加權平均股數	<b>1,087,211,600</b>	1,086,767,313
普通股之潛在攤薄影響 — 可換股債券	<b>238,387</b>	880,573
藉以計算每股攤薄盈利之普通股加權平均股數	<b>1,087,449,987</b>	1,087,647,886

截至二零一八年六月三十日止六個月

## 8. 每股盈利(續)

計算每股攤薄盈利時並無假設：

- (i) 行使本公司現有購股期權(如在相關期間內該等購股期權之相關行使價高於平均市價)；及
- (ii) 行使本集團一家上市附屬公司上實城開發行之購股期權(由於在相關期間內該等購股期權之相關行使價高於平均市價)。

## 9. 投資物業／物業、廠房及設備及其他無形資產之變動

本集團於報告期期末的投資物業之公允值乃根據戴德梁行有限公司(「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)。本集團於本中期期間於損益中確認了約187百萬港元投資物業之公允值淨減少(截至二零一七年六月三十日止六個月：約56百萬港元之公允值淨增加)。

為擴充本集團經營及業務，本集團於本中期期間增加在建工程成本約17百萬港元(截至二零一七年六月三十日止六個月：48百萬港元)及購置了其他物業、廠房及設備合共成本約98百萬港元(截至二零一七年六月三十日止六個月：82百萬港元，經重列)。

此外，本集團於本中期期間收購其他無形資產約465百萬港元，其中約189百萬港元(截至二零一七年六月三十日止六個月：6百萬港元)為透過收購載於附註16中之附屬公司購置與污水及自來水處理服務特許權安排經營權相關之其他無形資產。

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一八年六月三十日止六個月

### 10. 投資

	二零一八年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一七年 十二月三十一日 千港元 (經重列)
可供出售之投資		
上市股本證券	-	210,010
非上市股本證券	-	610,737
	-	820,747
持有作交易之投資		
上市股本證券	-	265,452
指定於損益按公允值列賬之金融資產		
結構性存款	-	15,218
企業債券	-	125,077
基金	-	77,298
	-	217,593
於損益按公允值列賬之股本工具		
上市股本證券	<b>294,573</b>	-
非上市股本證券	<b>510,943</b>	-
	<b>805,516</b>	-
於損益按公允值列賬之金融資產		
結構性存款	<b>449,592</b>	-
企業債券	<b>282,556</b>	-
基金	<b>88,809</b>	-
	<b>820,957</b>	-
於其他全面收益按公允值列賬之股本工具		
上市股本證券	<b>128,538</b>	-
非上市股本證券	<b>93,518</b>	-
	<b>222,056</b>	-
就報告目的而分析：		
流動部分	<b>580,291</b>	483,045
非流動部分	<b>1,268,238</b>	820,747
	<b>1,848,529</b>	1,303,792

### 11. 存貨

存貨主要為持有作出售之發展中物業。其中金額24,254,702,000港元(二零一七年十二月三十一日：29,665,499,000港元)預期不會在一年內變現。

截至二零一八年六月三十日止六個月

**12. 貿易及其他應收款項**

以下為貿易應收款項(扣減壞賬準備)按發票日期(接近相關收入確認日期)呈列之賬齡分析：

	二零一八年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一七年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
30天內	669,005	2,307,041
31-60天	296,292	259,332
61-90天	551,901	144,823
91-180天	259,062	176,498
181-365天	1,814,975	274,976
多於365天	535,280	636,608
	<b>4,126,515</b>	<b>3,799,278</b>

於二零一八年六月三十日，其他應收款項中包括(i)應收若干聯營公司款項2,225,618,000港元(二零一七年十二月三十一日：2,224,936,000港元)，其中款項2,000,420,000港元(二零一七年十二月三十一日：1,996,708,000港元)按市場利率計算固定利息及(ii)收購一塊用於物業開發土地的投標保證金3,219,154,000港元(二零一七年十二月三十一日：零港元)。

**13. 貿易及其他應付款項**

以下為貿易應付款項按發票日期呈列之賬齡分析：

	二零一八年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一七年 十二月三十一日 千港元 (經重列)
30天內	1,549,955	1,109,482
31-60天	208,724	229,024
61-90天	211,847	460,330
91-180天	153,999	518,238
181-365天	852,171	1,084,060
多於365天	1,093,183	1,328,056
	<b>4,069,879</b>	<b>4,729,190</b>

於二零一八年六月三十日，其他應付款項中包括(a)應付上海市徐匯區國有資產監督管理委員會(「徐匯國資委」)及其控制的實體款項470,438,000港元(二零一七年十二月三十一日：1,605,895,000港元，經重列)，(b)應付若干同系附屬公司款項1,445,000港元(二零一七年十二月三十一日：1,268,000港元)為無抵押、免息及無固定還款期，(c)發展中物業的預提開支2,144,740,000港元(二零一七年十二月三十一日：2,458,988,000港元)及(d)款項1,239,416,000港元(二零一七年十二月三十一日：1,513,473,000港元)之應付票據。

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一八年六月三十日止六個月

### 14. 合約負債／物業銷售之客戶訂金

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，並於二零一八年一月一日採納香港財務報告準則第15號時被視為合約負債。款項約3,983百萬港元(二零一七年十二月三十一日：896百萬港元，經重列)預計在多於一年後確認為收入。

### 15. 銀行及其他貸款

本集團於本中期期間(i)取得款項約6,073百萬港元(截至二零一七年六月三十日止六個月：8,354百萬港元)之新貸款及(ii)償還約4,363百萬港元(截至二零一七年六月三十日止六個月：6,131百萬港元)。

貸款按市場利率支付利息及於一至八年內償還(二零一七年十二月三十一日：一至八年)。

### 16. 購併附屬公司

#### (I) 收購大連紫光水務有限公司(「大連紫光」)及大連紫光凌水污水處理有限公司(「大連紫光凌水」)

於二零一八年二月，本集團一家上市附屬公司上實環境透過其擁有75.5%的附屬公司上實環境控股(濰坊)有限公司以現金代價人民幣108,480,000元(相等於133,497,000港元)完成收購大連紫光100%權益，及以現金代價人民幣101,910,000元(相等於125,412,000港元)完成收購大連紫光凌水100%權益。

大連紫光及大連紫光凌水主要從事運營日設計產能合共為170,000噸的污水處理廠，兩家公司均位於中國遼寧省大連市。

#### (II) 收購濰坊市坊子區上實環境供水總公司(此前為濰坊市坊子區供水總公司)(「坊子供水」)

於二零一八年二月，上實環境透過其擁有51.3%的附屬公司濰坊市自來水有限公司以總注資代價人民幣79,080,000元(相等於97,317,000港元)完成收購坊子供水51%權益。

坊子供水從事運營一個日設計總產能為40,000噸的供水項目，公司位於中國山東省濰坊市。



截至二零一八年六月三十日止六個月

16. 購併附屬公司(續)

	大連紫光 千港元	大連 紫光凌水 千港元	坊子供水 千港元	其他 千港元	總額 千港元
<b>代價轉讓</b>					
已付現金	85,035	112,417	-	11	197,463
於二零一七年十二月三十一日已付訂金	48,462	12,995	-	-	61,457
於一家合營企業權益	-	-	-	1,970	1,970
	133,497	125,412	-	1,981	260,890
<b>於收購日購入之資產及確認之負債 公允值(乃按暫定基準釐定)如下</b>					
物業、廠房及設備	-	-	97,562	13	97,575
存貨	-	-	1,710	-	1,710
服務特許權安排應收款項	112,627	151,979	-	-	264,606
其他無形資產	91,411	92,669	4,445	-	188,525
遞延稅項資產	2,024	904	-	-	2,928
貿易及其他應收款項	38,062	15,805	17,680	76	71,623
銀行結存及現金	1,147	1,424	1,343	4,495	8,409
貿易及其他應付款項	(65,735)	(63,596)	(29,239)	(604)	(159,174)
應付稅項	(361)	196	-	-	(165)
銀行及其他貸款	(15,568)	(43,213)	-	-	(58,781)
遞延稅項負債	(30,110)	(30,756)	-	-	(60,866)
	133,497	125,412	93,501	3,980	356,390
<b>收購產生之商譽</b>					
代價轉讓	133,497	125,412	-	1,981	260,890
加：非控制股東權益	-	-	93,501	1,999	95,500
減：購入之淨資產	(133,497)	(125,412)	(93,501)	(3,980)	(356,390)
	-	-	-	-	-
<b>收購產生之現金淨流出(流入)</b>					
已付現金代價	85,035	112,417	-	11	197,463
減：購入之銀行結存及現金	(1,147)	(1,424)	(1,343)	(4,495)	(8,409)
	83,888	110,993	(1,343)	(4,484)	189,054

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零一八年六月三十日止六個月

## 16. 購併附屬公司(續)

附註：

- (i) 由於上述收購事項的購買價格分配尚未於該等簡明綜合財務報表刊發日時最終確定，故此該等收購的初步核算尚未完成。購入之資產及已確認之負債和已於該等簡明綜合財務報表中確認之金額已暫時釐定。
- (ii) 上述所收購之附屬公司於截至二零一八年六月三十日止期間對本集團的營業額或財務表現的貢獻如下：

- (a) 截至二零一八年六月三十日止期間溢利內已包括由大連紫光及大連紫光凌水額外業務所產生之88,670,000港元的營業額及19,305,000港元的溢利。

由於收購大連紫光及大連紫光凌水於二零一八年二月完成，而且本公司董事認為大連紫光及大連紫光凌水對本集團自二零一八年一月起的兩個月期間營業額或財務表現並無重大貢獻，因此並無編製收購大連紫光及大連紫光凌水的備考資料。

- (b) 截至二零一八年六月三十日止期間溢利內已包括由坊子供水額外業務所產生之18,661,000港元的營業額及978,000港元的虧損。

由於收購坊子供水於二零一八年二月完成，而且本公司董事認為坊子供水對本集團自二零一八年一月起的兩個月期間營業額或財務表現並無重大貢獻，因此並無編製收購坊子供水的備考資料。

## 17. 分類為持作出售資產

於二零一八年四月八日，本集團透過上實城開與恒大地產集團長沙置業有限公司(「恒大長沙」)(湖南淺水灣湘雅溫泉花園有限公司(「湖南淺水灣」)的一家非控股股東)簽訂股權轉讓協議，內容有關出售本集團於湖南淺水灣之全部權益，現金代價為人民幣637,000,000元(相等於755,008,000港元)，包括出售湖南淺水灣權益之人民幣191,100,000元(相等於226,503,000港元)及結清內部公司往來之人民幣445,900,000元(相等於528,505,000港元)。根據協議所載條款，將於悉數結清代價時完成。該交易完成後，本集團對湖南淺水灣將不再擁有控制權。於二零一八年六月三十日，已收取代價款項人民幣191,100,000元(相等於235,171,000港元)已包括在附註13的其他應付款項中，仍未支付之代價為人民幣445,900,000元(相等於528,505,000港元)。

由於恒大長沙為湖南淺水灣之非控股股東，此交易被視為關連及有關人士之交易。

鑑於該出售於報告期末尚未完成，並預期於報告期末後十二個月內完成，故與湖南淺水灣有關的資產及負債已被分類為持作出售資產並於二零一八年六月三十日的簡明綜合財務狀況表中另行呈列。

截至二零一八年六月三十日止六個月

**17. 分類為持作出售資產(續)**

湖南淺水灣於二零一八年六月三十日分類為持作出售資產及與分類為持作出售資產直接相關之負債之主要類別如下：

	千港元
物業、廠房及設備	9,463
貿易及其他應收款項	4,618
存貨	489,276
預付稅項	1,491
銀行結存及現金	25,663
<b>分類為持作出售資產總額</b>	<b>530,511</b>
貿易及其他應付款項	42,152
應付稅項	15,205
合約負債	15,758
遞延稅項負債	63,947
<b>與分類為持作出售資產直接相關之負債總額</b>	<b>137,062</b>

由於出售代價高於湖南淺水灣分類為持作出售淨資產及內部公司往來的賬面金額，因此並無就該分類為持作出售資產確認減值虧損。

**18. 出售一家附屬公司**

於二零一八年四月十七日，本集團透過上實城開與一家獨立第三方訂立股份轉讓協議，以現金代價人民幣176,750,000元(相等於220,858,000港元)出售本集團於Fine Mark Investment Limited(「Fine Mark」)之全部權益，當中包括以人民幣120,750,000元收購Fine Mark權益及以人民幣56,000,000元償還應付本集團之已轉讓債務。

Fine Mark之主要資產為於一家合營企業之權益。該合營企業透過其附屬公司在中國福州擁有一個物業發展項目。

Fine Mark於出售日之資產如下：

	千港元
<b>失去控制權之資產</b>	
於一家合營企業權益	65,718
<b>代價</b>	
已收現金	220,858
<b>出售溢利</b>	
代價	220,858
出售淨資產	(65,718)
	155,140
<b>出售產生之現金淨流入</b>	
已收現金	220,858

於截至二零一八年六月三十日止六個月出售之Fine Mark於出售前期間並無對本集團業績及現金流量作出任何重大貢獻。

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一八年六月三十日止六個月

### 19. 資本性承諾

	二零一八年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一七年 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		
— 購買於損益按公允值列賬之股本投資(附註23(II))	509,660	—
— 購買物業、廠房及設備	89,028	27,792
— 增加在建工程	1,116,334	1,085,862
— 增加持有作出售之發展中物業	5,410,184	4,613,043
— 投資於一家聯營公司	56,892	57,658
— 其他	15,748	15,960
	<b>7,197,846</b>	<b>5,800,315</b>

### 20. 或然負債

	二零一八年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一七年 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	5,851,076	4,652,215
— 合營企業	2,589,477	2,164,269
	<b>8,440,553</b>	<b>6,816,484</b>

### 21. 金融工具之公允值計量

除下表詳述按公允值列賬之金融資產及採納香港財務報告準則第9號前於二零一七年十二月三十一日按成本扣減減值列賬之可供出售之投資外，本公司董事認為於簡明綜合財務報表按攤銷成本入賬的其他金融工具之賬面金額，均與其公允值相若。

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)。

截至二零一八年六月三十日止六個月

21. 金融工具之公允值計量(續)

金融資產	於二零一八年 六月三十日 之公允值 千港元 (未經審核)	於二零一七年 十二月三十一日 之公允值 千港元 (經重列)	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
可供出售之投資					
上市股本證券	不適用	185,986	第一級	於活躍市場之報價	不適用
持有作交易之投資					
上市股本證券	-	265,452	第一級	於活躍市場之報價	不適用
指定/分類為於損益按公允值 列賬之金融資產					
上市股本證券	294,573	-	第一級	於活躍市場之報價	不適用
結構性存款					
- 證券掛鈎票據	449,592	15,218	第二級	於場外交易市場 之報價	不適用
企業債券	282,556	125,077	第二級	於場外交易市場 之報價	不適用
信託基金	88,809	77,298	第二級	於場外交易市場 之報價	不適用
非上市股本證券	510,943	不適用	第三級	折現現金流	加權平均資本成 本，從11.3%至 12.4%不等
分類為於其他全面收益按 公允值列賬之金融資產					
上市股本證券	128,538	不適用	第一級	於活躍市場之報價	不適用
非上市股本證券	93,518	不適用	第三級	成本法下的經調整資 產淨值	缺乏控制權折讓 系數20%

於兩個期間內，第一級、第二級及第三級工具之間並無轉撥。

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一八年六月三十日止六個月

### 21. 金融工具之公允值計量(續) 第三級公允值計量金融資產之調節表：

	非上市可供 出售之投資 千港元	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
於二零一七年十二月三十一日 期末餘額(於附註2重列)				
— 香港會計準則第39號	610,737	—	—	610,737
首次應用香港財務報告準則第9號 所產生的影響：				
重新分類				
來自可供出售之投資	(610,737)	515,961	94,776	—
於二零一八年一月一日 期初餘額				
— 香港財務報告準則第9號	—	515,961	94,776	610,737
於損益確認的公允值虧損	—	(5,018)	(1,258)	(6,276)
於二零一八年六月三十日	—	510,943	93,518	604,461

#### 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。

在估計資產的公允值時，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制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，以估計若干類別金融工具的公允值。

截至二零一八年六月三十日止六個月

## 22. 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	
		二零一八年 千港元 (未經審核)	二零一七年 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	28,615	12,336
	本集團收取土地及樓宇租金	8,978	5,324
	本集團收取利息收入	2,814	2,638
合營企業	本集團收取利息收入	16,401	16,163
聯營公司	本集團收取利息收入	32,955	65,411
	本集團收取土地及樓宇租金	914	4,598
	本集團支付物業佣金	13,468	23,720
	本集團支付管理費	3,857	276
附屬公司之非控股股東	本集團支付利息	5,314	3,440
	本集團支付管理費	4,193	3,411
有關人士	交易性質	二零一八年 千港元 (未經審核)	二零一七年 千港元 (未經審核)
同系附屬公司	本集團提供之貸款	237,051	120,120
合營企業	本集團提供之貸款	829,679	696,697

此外，上實發展的一筆銀行貸款獲得一家同系附屬公司以銀行存款人民幣465百萬元(二零一七年十二月三十一日：人民幣470百萬元)(相等於約551百萬元(二零一七年十二月三十一日：565百萬元))作為抵押。

此外，本集團簽訂了若干銀行信貸協議，金額為8,400百萬元(二零一七年十二月三十一日：8,400百萬元)。根據該等協議條款，如i)上實集團不再最終實直接及間接持有本公司附投票權的股本權益最少35%或不再擁有對本公司的管理控制權；或ii)上實集團的控制股東上海市人民政府不再實益直接及間接持有上實集團附投票權的股本權益最少51%或上實集團不再受上海市人民政府行政管轄，貸款本金連同應付利息及其他根據協議應付的金額有可能變成立即到期須即時償還。該等相關信貸協議將於直至二零二二年三月二十日期間分別到期。於二零一八年六月三十日，有關銀行信貸之已使用貸款金額約6,856百萬元(二零一七年十二月三十一日：8,351百萬元)。

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一八年六月三十日止六個月

### 22. 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	
	二零一八年 千港元 (未經審核)	二零一七年 千港元 (未經審核)
董事袍金及委員會酬金	1,005	1,005
基本薪金及津貼	6,678	6,704
花紅	3,004	3,079
退休福利計劃供款	246	214
	<b>10,933</b>	11,002

董事及主要管理人員的酬金由薪酬委員會決定，乃取決於個人表現及市場趨勢。

#### (iii) 與其他中國政府實體的交易

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

- (iv) 於二零一八年一月，上實城開以現金代價人民幣88,338,000元(相當於109,350,000港元)向上實集團收購上海地產北部投資發展有限公司(「北部投資」)35%股權。北部投資主要從事一級土地開發。收購按權益法入賬為聯營公司收購。此交易的進一步詳情載於本集團日期二零一八年一月三十一日的公告。

### 23. 報告期後事項

緊隨報告期後，發生以下事項：

- (I) 在二零一八年七月，本公司透過其間接全資附屬公司上海濟法基礎建設有限公司(「上海濟法」)與上實集團同一控制下若干同系附屬公司訂立一份合營企業協議。根據協議，上海濟法承諾出資人民幣200,000,000元(相等於237,051,000港元)註冊股本，代表成立一家名為上實清潔能源(上海)有限責任公司(「上實潔能」)的40%股本權益。上實潔能已在二零一八年七月成立及上實潔能會被視為合營企業按權益法處理。
- (II) 在二零一八年六月，本公司透過一家間接全資附屬公司訂立一份基石投資協議，有條件同意在香港聯合交易所建議上市的中國同輻股份有限公司(「中國同輻」)作為建議發售認購股份一部分的發售價購買總代價不會超過人民幣430,000,000元(相等於約509,660,000港元)的股本權益。於二零一八年六月三十日，此金額已於簡明綜合財務報表附註19中披露為資本性承諾。緊隨於二零一八年七月六日，中國同輻成功上市及本集團以總代價257,178,000港元認購其11,906,400股股份(代表中國同輻3.7%股本權益)及中國同輻會被視為股本工具按公允值計入損益處理。



# 其他資料

## 董事及行政總裁的股份、相關股份及債券權益及淡倉

於二零一八年六月三十日，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：

### 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	195,000	0.02%

附註：上述權益為好倉權益。

除上述者外，於二零一八年六月三十日，概無本公司董事、最高行政人員或其聯繫人於本公司或其任何相聯法團(定義見《證券及期貨條例》第XV部)的任何股份、相關股份及債券中擁有其它權益或淡倉。

## 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，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。上實城開計劃已於二零一二年十二月十一日期滿。於本期間，根據上實城開計劃可認購上實城開股份的購股期權的變動詳情如下：

	授出日期	每股行使價 港元	根據獲授購股期權 可發行的股數 於2018年1月1日 及6月30日尚未行使
第一類：上實城開之董事	2010年9月24日	2.98	21,000,000
第二類：上實城開之僱員	2010年9月24日	2.98	6,750,000
全部類別合共			27,750,000

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

### (III) 上實城開新計劃

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

### (IV) 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，於本期間內任何時間或本期間結束時，本公司或本公司的指明企業（涵義見《公司條例》）概無作出任何其他安排，使本公司董事可藉購買本公司或其它法人團體的股份或債券而獲得利益。

## 主要股東

於二零一八年六月三十日，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	648,248,748 <small>(附註1)</small>	59.63%

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、上海實業金融控股有限公司、SIIC Treasury (B.V.I.) Limited、上海實業崇明開發建設基金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、39,945,000股、5,895,000股、3,005,000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股份權益。
2. 上述權益皆為好倉權益。

除上述者外，於二零一八年六月三十日，概無其他人士於本公司股份或相關股份中擁有須登記於根據《證券及期貨條例》第336條須予備存的登記冊內的任何權益或淡倉。

## 根據《上市規則》第13.51B(1)條作出之披露

自二零一七年報日期及截至本報告日期止，董事資料變動如下：

鄭海泉先生

- 於二零一八年六月二十一日不再擔任中國民生銀行股份有限公司的獨立非執行董事。

### 僱員及薪酬政策

截至二零一八年六月三十日止六個月期間內，本集團之僱員人數為19,982人。本集團因應公司經營業績、個人工作表現和市場薪酬趨勢釐定員工薪酬。此外，本集團重視與員工之間的關係及培育，亦鼓勵員工持續進修，不斷增值，提升員工素質，為公司作更大的貢獻。

### 審閱報告

審核委員會已審閱本公司截至二零一八年六月三十日止六個月之中期報告。

### 企業管治

截至二零一八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，彼等已確認其於二零一八年六月三十日止六個月內，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

於二零一八年二月十八日，由本公司之全資附屬公司同捷有限公司發行，並由本公司擔保及在聯交所上市的零息可換股債券已到期屆滿。餘下的32,000,000港元可換股債券已贖回及全數註銷。

除上述披露者外，截至二零一八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。

# 詞彙

## 所用詞彙

大橋公司

粵豐環保

中國同輻

公司條例

本公司

董事

星河能源

中環水務

綠能公司

本集團

滬寧高速

《上市規則》

《標準守則》

南洋煙草

業務淨利潤

北部投資

中國

《證券及期貨條例》

新交所或SGX

星河數碼

上海躋云

上海醫藥

上海城開

上投資產

上投房地產

申大物業

新鴻基地產

上實潔能

## 簡要說明

寧波市杭州灣大橋發展有限公司

粵豐環保電力有限公司

中國同輻股份有限公司

公司條例(香港法例第622章)

上海實業控股有限公司(聯交所股份代號:363)

本公司之董事

上實航天星河能源(上海)有限公司

中環保水務投資有限公司

上海綠色環保能源有限公司

本公司及其附屬公司

上海滬寧高速公路(上海段)發展有限公司

聯交所證券上市規則

上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

不包括總部支出淨值之淨利潤

上海地產北部投資發展有限公司

中華人民共和國

證券及期貨條例(香港法例第571章)

新加坡證券交易所

上海星河數碼投資有限公司

上海躋云基礎建設有限公司

上海醫藥集團股份有限公司(上交所證券代碼:601607;聯交所股份代號:2607)

上海城開(集團)有限公司

上海上投資產經營有限公司

上海市上投房地產投資有限公司

上海申大物業有限公司

新鴻基地產發展有限公司

上實清潔能源(上海)有限責任公司

所用詞彙	簡要說明
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	於二零零二年十二月十二日召開之股東特別大會上經上實城開採納之購股期權計劃。有關計劃已於二零一二年十二月十一日期滿
上實城開新計劃	於二零一三年五月十六日召開之股東週年大會上經上實城開採納之新購股期權計劃
上實控股計劃	於二零一二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
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
城開商用物業	上海城開商用物業發展有限公司
永發印務	永發印務有限公司
五芳齋	浙江五芳齋實業股份有限公司