



上海實業控股有限公司

SHANGHAI INDUSTRIAL HOLDINGS LIMITED

(股份代號：363)

中期報告2019



Exploring Breakthroughs

順勢有為 探求突破

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	28
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	45
其他資料	68
詞彙	70





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

電話：(852) 2529 5652

傳真：(852) 2529 5067

電郵：enquiry@sihl.com.hk

公司股份代號

聯交所：363

彭博：363 HK

路透社：0363.HK

美國預託證券代號：SGHIY

公司網址

www.sihl.com.hk

核數師

德勤•關黃陳方會計師行

股份過戶登記處

卓佳秘書商務有限公司

香港皇后大道東183號

合和中心54樓

電話：(852) 2980 1333

傳真：(852) 2861 1465

美國預託證券存託銀行

The Bank of New York Mellon

BNY Mellon Shareowner Services

P.O. Box 358516,

Pittsburgh, PA 15252-8516, USA

電話：(1) 201 680 6825

免費熱線(美國)：(1) 888 BNY ADRS

網址：www.bnymellon.com/shareowner

電郵：shrrelations@bnymellon.com



股息通知

中期股息

為了回饋本公司股東，讓股東更直接分享本公司附屬公司上實城開未來業務發展的成果，以及藉此增加上實城開股份的流通性，董事會決議派發二零一九年中期股息，按下列基準以實物分派方式，向於記錄日期名列在本公司股東名冊上之股東，按彼等當時各自於本公司的持股比例，分派本集團持有的上實城開股份：

每持有 1 股本公司股份 派發 1 股上實城開股份

於本報告日期，本公司的已發行股份數目為 1,087,211,600 股。除上述外，董事會決議不向本公司股東派發本期間的任何進一步中期股息(包括現金股息)。本公司去年同期向股東派付的現金股息為每股 48 港仙。

中期股息分派的記錄日期訂為二零一九年九月二十六日(星期四)。相關上實城開股份預期將於二零一九年十月十八日(星期五)或前後派付予股東。在符合有關海外法律及監管限制(如有)下，應注意可能或實際不會分派上實城開股份予本公司的若干海外股東。本公司於適當時候將就該等海外股東安排及上述股息分派的詳情作進一步公佈。

暫停辦理股份過戶登記手續

為確定股東享有獲派發上實城開股份的權利，本公司將於二零一九年九月二十五日(星期三)至二零一九年九月二十六日(星期四)(包括首尾兩天)暫停辦理股東登記，在該日不會辦理股份過戶登記。就此，股東務請於二零一九年九月二十四日(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卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東 183 號合和中心 54 樓，方為有效。

財務日誌

公佈二零一九年中期業績	二零一九年八月二十九日
寄發二零一九年中期報告	約於二零一九年九月十六日
二零一九年中期股息除淨日	二零一九年九月二十三日
二零一九年中期股息記錄日期	二零一九年九月二十六日
寄發上實城開股份	約於二零一九年十月十八日



董事長報告書

本人欣然向各位股東宣佈本集團截至二零一九年六月三十日止的中期業績。

二零一九年上半年，全球經濟增長有所放緩，國際貿易磨擦升溫，資本市場包括證券和債券價格、主要貨幣匯率和利率等比較波動，加上國內行業調控政策持續等各種因素，本集團在董事會和行政班子的領導下，按照全年發展戰略目標，全面統籌資源，一方面積極推動各項核心業務穩定的發展，進一步提升經營效益，落實優質管理，強化內部管控；另一方面，利用市場融資渠道，優化資本結構。各下屬企業進一步加強戰略和風險管理，推動改革創新，有效促進業務協作和融合，經營業績整體取得較好的成績。

截至二零一九年六月三十日止的六個月，本集團總收入為166.62億港元，同比上升8.6%。實現淨利潤20.10億港元，同比上升1.4%。淨利潤錄得輕微上升，主要由於去年同期，本公司持有的上實發展「上實·海上灣」項目49%權益，分佔的銷售收入使盈利大增，令去年同期盈利基數較高。

為了回饋本公司股東，讓股東能更直接分享本公司附屬公司上實城開未來業務發展的成果，以及藉此增加上實城開股份的流通性，董事會決議派發二零一九年中期股息，按下列基準以實物分派方式，向於記錄日期名列在本公司股東名冊上之股東，按彼等當時各自於本公司的持股比例，分派本集團持有的上實城開股份：

每持有1股本公司股份 派發1股上實城開股份

於本報告日期，本公司的已發行股份數目為1,087,211,600股。除上述外，董事會決議不向本公司股東派發本期間的任何進一步中期股息(包括現金股息)。本公司去年同期向股東派付的現金股息為每股48港仙。

中期股息分派的記錄日期訂為二零一九年九月二十六日(星期四)。相關上實城開股份預期將於二零一九年十月十八日(星期五)或前後派發予股東。

本集團基建業務上半年錄得盈利10.16億港元，同比上升5.5%。水務業務，上實環境二零一九年上半年的營業額和淨利潤分別為人民幣29.22億元和人民幣3.00億元，同比分別上升2.5%和17.4%。同期，中環水務營業收入10.15億港元，較去年同期下跌9.9%，淨利潤1.14億港元，同比下跌31.8%。收費公路業務在二零一九年上半年，繼續提升服務質量和收費效率，落實優質管理，業務發展保持平穩，為本集團提供充裕的現金流。

房地產業務在期內實現盈利5.52億港元，同比下跌5.9%，主要由於去年同期，本公司持有的上實發展「上實·海上灣」項目49%權益，分佔的銷售收入使盈利大增，令去年同期盈利基數較高。

上實城開二零一九年上半年的營業額為46.03億港元，比去年同期上升19.9%；股東應佔利潤為3.11億港元，同比上升22.1%。上實發展本期間內營業額為人民幣43.50億元，同比上升15.4%，股東應佔利潤為人民幣4.13億元，同比上升48.8%。



消費品業務穩定的發展，淨利潤達5.61億港元，同比上升2.5%，繼續為本集團貢獻穩定的利潤和現金流。

公路業務平穩發展 水務業務有序壯大

二零一九年上半年，本集團擁有的三條收費公路和杭州灣大橋，面對小客車保有量和公路使用量的增長有所放緩，加上周邊產業結構調整等因素，整體車流量和收入輕微下降。通過提高服務質量和收費效率，在保證道路通行安全和排堵保暢的同時，實現整體業務保持平穩發展。

水務方面，新加坡和香港兩地上市的上實環境，通過收購兼併，繼續有序擴大其資產規模，提升資產質量和整體盈利水平。上實環境實現水處理能力約每日11,700,000噸，若加上中環水務，本集團的水處理能力約每日18,600,000噸，進一步鞏固本集團為中國一線綠色環保企業的地位。

星河數碼及其控股的星河能源，在全國擁有12個光伏發電項目，總資產規模達到580兆瓦。本期間內，累計上網電量創新高，達4.38億千瓦時，較去年同期增加3.9%。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，投資綠能公司，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，以基石投資人方式，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。

房地產優化戰略佈局 加大銷售和創新力度

二零一九年上半年，上實發展緊抓重點工作戰略，持續優化業務和資金結構，夯實房地產主業盈利基礎。面對持續的房地產調控政策，公司主動把握區域市場機遇，深度挖掘項目價值，精準蓄客，加速轉化。本期間項目開發有序推進，並繼續加強物業管理平台的整合力度，進一步統一物業服務標準。

上實城開期內不但優化銷售策略，加大銷售力度，合約銷售金額達到人民幣34.15億元。公司同時亦持續加強已持有物業的運營管理，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。

消費品戰略鞏固提升 積極創新謀發展跨越

南洋煙草去年建成的柔性車間，為世界第一條多種煙枝規格、多種包裝形式、快速規格切換的柔性加工生產線，期內取得良好進展；二零一九年上半年，南洋煙草加快技術創新，優化生產工藝，積極謀發展跨越，以「固本趕超、內外兼修」的戰略目標，通過整合新資源、激勵人才，努力實現提升國際化與市場化綜合實力。



董事長報告書

永發印務面對錯綜複雜的外部市場環境保持了總體運行平穩，期內積極推進以藥包為載體的智能包裝業務發展，深入探索智能製造改善降本提效，有效夯實了轉型發展的階段性成果。

展望


二零一九年下半年，全球貿易和經濟形勢依然嚴峻，國內、外資本市場依然波動，經營環境仍然充滿不確定因素，令本集團的業務發展面臨著挑戰。本集團將圍繞戰略目標，繼續落實優質管理，進一步加強風險管控，優化企業內控制度，全面統籌資源配置，提升經營效益。同時，本集團將擇機進一步完善業務和資產結構，創造最大的股東價值。

基礎設施方面，水務業務繼續有序擴大投資規模，並進一步完善各企業管理模式，優化和整合管理團隊，促進業務快速發展；收費公路在保持經營效益的同時，繼續保持穩定盈利貢獻。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，將為本集團貢獻新的盈利增長點。

本公司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，並擇機尋找合適的投資機遇。

南洋煙草將堅持技術創新和工藝優化，提升產品質量和綜合競爭力，加快新品開發和培育，以增強公司的盈利基礎和經營實力；永發印務未來將智能包裝和智能製造改善深入到各業務模塊中去，全面提升公司綜合盈利能力和抵禦不可預見宏觀經濟風險能力。

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。



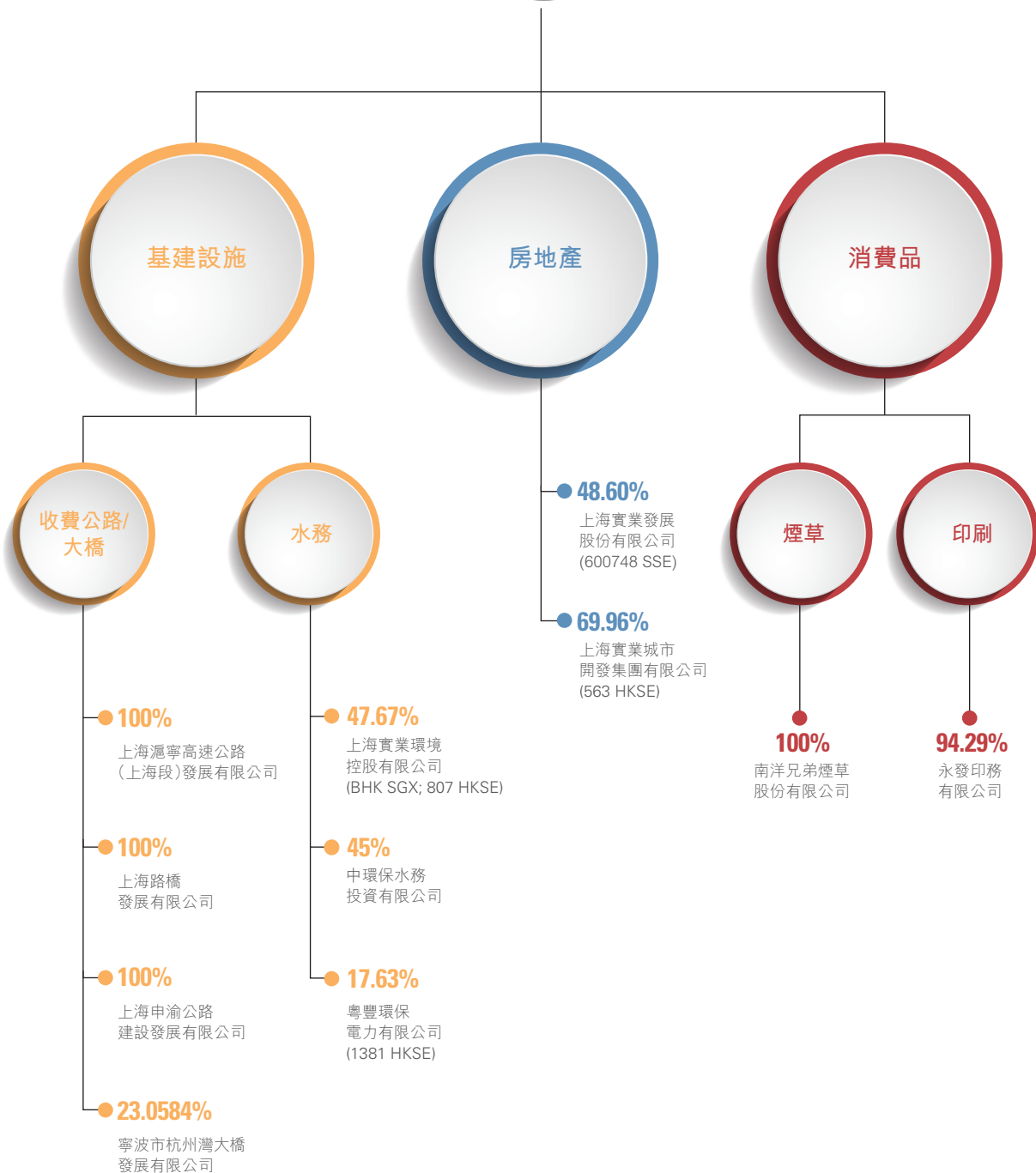
沈曉初

董事長

香港，二零一九年八月二十九日

集團業務結構

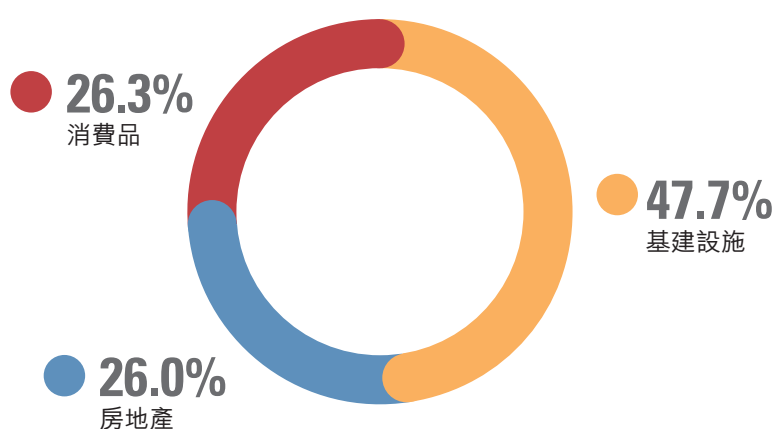
於二零一九年八月二十九日



業務回顧、討論與分析

截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團未經審核營業額為166.62億港元，同比上升8.6%；股東應佔溢利為20.10億港元，較去年同期上升1.4%。盈利錄得輕微升幅，主要為去年本公司持有上實發展的「上實·海上灣」項目49%權益，分佔項目銷售收入使盈利大增，令去年同期盈利基數較高。本集團二零一九年上半年主營業務穩步發展，業績穩中有升，有序擴大投資規模，進一步優化經營管理，基本實現了既定目標。

本集團主營業務的溢利貢獻



基礎設施

基礎設施業務本期間盈利為10.16億港元，較上年度同期上升5.5%，佔本集團業務淨利潤47.7%。期內，本集團繼續有序拓展水務投資規模，積極探索污水處理、固廢項目方面的投資機遇，並優化現有項目的經營管理。收費公路和大橋業務繼續落實優質管理，努力降本增效，為本集團提供充裕的現金流。

收費公路

本集團旗下三條收費公路和杭州灣大橋二零一九年上半年業務發展整體保持穩定，期內車輛運行總體平穩。今年六月上海市政府已明確高速公路「取消省界收費站」實施方案，本集團將積極配合並開展前期工作，以及做好中國建國70週年大慶和第二屆中國國際進口博覽會（進博會）的保障工作。

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%	2.30億港元	+8.9%	3.48億港元	-9.3%	2,889萬	-2.6%
滬昆高速公路(上海段)	100%	2.87億港元	+2.4%	5.47億港元	-2.8%	2,882萬	-0.2%
滬渝高速公路(上海段)	100%	1.23億港元	+0.2%	3.08億港元	-5.4%	2,107萬	+3.5%
杭州灣大橋	23.0584%	0.66億港元	+3.4%	9.13億港元	-5.8%	702萬	+1.7%
總計		7.06億港元	+4.1%	21.16億港元	-5.6%	8,580萬	+0%

由於滬常高速公路自去年九月底全線通車，其對京滬高速公路(上海段)產生的分流影響今年逐步顯現；小客車保有量增長期內有所放緩，且車輛使用量有所下降，本期間車流量較去年同期減少。京滬高速公路(上海段)吸取並鞏固去年首屆進博會保障工作的經驗，今年繼續推行精細化「三全」(全覆蓋、全天候、全過程)管理理念，有效提高了公路養護質量。上半年亦同時優化「三全三創」競賽方案，加大應急處置力度，窗口服務綜合能力和收費效率。項目公司亦將年度專項維修項目與進博會整治工作有機結合，並實施了部分橋樑加固、防撞墊更新等工程，確保公路環境整潔、運行安全有序。

二零一九年上半年，受到周邊產業結構調整、嘉閔高架的分流影響仍未消除，以及雙休日出行需求減弱等因素，滬昆高速公路(上海段)的車流量及通行費收入增長較去年同期仍然放緩，但趨勢呈穩中向好。本期間，項目公司對標精細化管理要求，繼續強化和完善制度體系，進行全覆蓋梳理，加強重點控制，進一步提升工作效率。期內繼續深化收費業務管控及稽查工作，並努力提升電子收費車道的通行效率；並提前啟動道路設施和通行環境專項整治工作，為迎接進博會的召開做好準備。

滬常高速公路於去年九月底全面通車，今年對滬渝高速公路(上海段)的分流影響加劇，以及小客車保有量增速有所放緩，車輛使用強度持續下降；加上嘉閔高架全線通車及地鐵17號線開通，滬渝高速公路(上海段)本期間車流量同比增長受限。藉著首屆進博會的整治工作經驗和成果，項目公司強化規範管理，並設立「微笑服務之星」新競賽活動，上半年收費效率與運行質量穩步提升。期內亦利用智能化、大數據技術對公路監控系統進行了升級改造，有效提高了設施保障水平和應急處理能力。

二零一九年上半年，杭州灣大橋及「兩區一洲」總體經營運營安全有序。然而，受區域經濟總體形勢和部分收費政策調整影響，杭州灣大橋本期間的車流量及通行費收入增幅放緩，盈利同比基本持平。期內，項目公司順利完成了冬季惡劣天氣應急處置及春運、春節和清明、五一、端午等假日大客流時的大橋及服務安全保暢任務；繼續推行多項監控改造項目工程，提高了大橋安全保障能力。上半年內亦試行了夜間養護施工，大大減少白天施工的負面影響；同時對大橋南北航道橋鋼橋面瀝青鋪裝進行了維修，使橋面平整度和舒適度有所提升。



業務回顧、討論與分析

水務

本集團期內逐步拓大投資環保綠色業務，著力發掘具潛力項目，為未來開拓新的盈利來源和業務增長動力。

上實環境

上實環境今年繼續把握國家政策導向和環境保護發展的機遇，通過優質資產收購和原有項目的提標改造，擴大主營業務和盈利的規模和提升資產質素。本期間營業額錄得人民幣29.22億元，同比增長2.5%，收入增長主要由於售水量和水處理價格增加形成經營收入上升；上半年建造收入則由於開工及在建項目同比減少而下降，部分沖減了運營收入的增加。本期間稅後利潤為人民幣3.00億元，同比增長17.4%。上實環境期內簽署了多個項目，現有項目陸續投入商業運營。

二零一九年一月，上實環境92.15%子公司復旦水務簽署了垃圾焚燒發電BOT(建設—經營—轉讓)項目特許經營協議。項目將建於山東省莘縣循環經濟產業園，總設計處理規模為每日1,200噸，特許經營年期為30年(不包括建設期)，總投資額約人民幣6億元。第一期投資約人民幣3.60億元，設計處理規模為每日700噸，將採用機械式爐排爐工藝將固廢轉化為能源。

同月，復旦水務亦簽署了慈溪市北部污水處理廠及人工濕地委託管理採購項目合同，年期兩年，可續一年。項目位於中國浙江省寧波杭州灣新區，污水處理廠項目出水標準為1級B，總設計處理規模為每日100,000噸；人工濕地項目出水標準為1級A。

同月，上實環境75.5%子公司上實環境德州簽署了山東省德州市污水處理廠TOT(轉讓—經營—轉讓)項目補充協議，該項目總投資額約為人民幣4,642萬元，進行污水處理廠升級工程，出水標準將由一級B提升至1級A，特約經營期由20年延長至30年。

今年二月，上實環境全資子公司大連紫光水務和大連紫光凌水也與遼寧省大連市城市建設管理局簽署了特許經營補充協議。大連紫光水務的大連老虎灘污水處理廠項目設計規模為每日90,000噸，出水標準一級A；大連紫光凌水的大連凌水河污水處理項目設計規模為每日80,000噸，出水標準一級A。

三月，復旦水務簽署了上海奉賢區西部污水處理廠一期、二期升級改造及三期新建工程的補充協議，其中項目一期出水標準由二級提升至一級A，規模為每日100,000噸。項目二期出水標準由一級B提升至一級A，規模為每日50,000噸。項目三期新建規模每日50,000噸，出水標準為一級A。

於四月，上實環境95.65%子公司上實環境大連獲得遼寧省大連普灣新區三十里堡污水處理項目進入商業運營期的政府批覆，自二零一九年一月二十一日起投入商業運營。該項目設計規模為每日20,000噸，出水標準為一級A。另浙江省寧波杭州灣新區污水處理項目提標工程亦獲得政府批覆，自二零一九年一月一日起投入商業運營，項目設計規模為每日90,000噸，出水標準為IV類。

五月，本公司與上實環境共持98.75%的子公司龍江環保與黑龍江省佳木斯市住房和城鄉建設局簽署了三項污水處理廠項目協議，污水處理廠設計規模每日100,000噸，再生水項目設計規模40,000噸，出水標準一級A。特許經營期調整為由二零一八年至二零三八年。

於本報告日期後，上實環境75.5%子公司上實環境水務與山東省濰坊城市管理局簽署了沙窩污水處理廠恢復提升應急項目特許經營協議，項目設計每日100,000噸，分二期建設，出水標準一級A，經營期10年，期滿後同等條件下有優先運營權。

中環水務

中環水務二零一九年上半年進一步優化企業資本結構、盈利結構和管理結構，持續提升資產質量；公司並藉著參與長江大保護污染治理主體平台建設的重大契機，加大重組併購力度，加速公司主業發展；同時狠抓科技創新，積極打造企業核心競爭力，努力建設中國水務行業領軍企業。本期間營業收入為10.15億港元，同比下跌9.9%；淨利潤1.14億港元，較去年同期減少31.8%。期內，中環水務連續第十六年榮獲「水業十大影響力企業」，首次躋身前三甲；今年中環水務亦位列「2019中國環境企業50強」其中。

今年一月，中環水務全資子公司以PPP(公私營合作)方式投資、建設並運營的湖州市東部新區污水處理廠的項目二期工程正式開工。該項目是公司推進長江大保護工作以來在湖州區域落實的第一個項目，工程佔地面積5.2公頃，主要新建污水處理規模每日100,000立方米。項目總投資約人民幣2.38億元，建設期22個月，出水標準中一級A。

本集團水務開發項目截至二零一九年六月三十日止概況如下：

	省份	上實環境項目名稱	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%	項目已投入營運。
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	100%	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	100%	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	100%	項目待建。

業務回顧、討論與分析

省份	上實環境項目名稱	項目類型	日產能 (噸)	上實環境 所佔權益	項目進展
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	100%	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	100%	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	100%	<ul style="list-style-type: none"> 項目已投入營運。 項目升級改造待建。
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	100%	<ul style="list-style-type: none"> 項目已投入營運。 項目升級改造待建。
17 廣東	深圳市平湖污水處理廠項目	污水處理	25,000	100%	<ul style="list-style-type: none"> 項目已投入營運。 項目升級改造待建。
18 廣東	深圳市平湖污水處理廠擴建項目	污水處理	55,000	100%	<ul style="list-style-type: none"> 項目已投入營運。 項目升級改造待建。
19 廣東	深圳市埔地嶺污水處理廠項目	污水處理	50,000	100%	<ul style="list-style-type: none"> 項目已投入營運。 項目升級改造待建。
20 廣東	深圳市鵝公嶺污水處理廠項目	污水處理	50,000	100%	<ul style="list-style-type: none"> 項目已投入營運。 項目升級改造在建。
21 廣東	深圳市橫崗污水處理廠二期項目	污水處理	100,000	100%	<ul style="list-style-type: none"> 項目已投入營運。 項目升級改造待建。
22 廣東	深圳市橫崗再生水廠項目	中水回用	50,000	100%	項目已投入營運。
23 廣東	深圳市觀瀾污水處理廠項目	污水處理	200,000	60%	項目已投入營運。
24 廣東	深圳市觀瀾水質淨化廠提標擴容工程二期	污水處理	40,000	60%	政府負責項目建設，後移交運營管理。
25 廣東	吳川市污水處理廠項目	污水處理	40,000	100%	<ul style="list-style-type: none"> 項目已投入營運。 項目升級改造待建。
26 廣西	北海市紅坎污水處理廠項目	污水處理	200,000	55%	<ul style="list-style-type: none"> 項目已投入營運。 項目升級待營運；提標改造由政府建設。
27 廣西	北海市大冠沙污水處理項目	污水處理	20,000	55%	項目待營運。
28 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%	<ul style="list-style-type: none"> 項目已投入營運。 項目升級改造在建。
29 廣西	北流市城區污水處理廠提標擴建項目	污水處理	40,000	75.5%	項目在建。
30 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。



省份	上實環境項目名稱	項目類型	日產能 (噸)	上實環境 所佔權益	項目進展	
31	黑龍江	安達市開發區污水處理廠TOT項目	污水處理	20,000	57.7%	項目已投入營運。
32	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。
33	黑龍江	富錦市城市第二污水處理廠項目	污水處理	35,000	58%	<ul style="list-style-type: none"> • 10,000噸已投入營運。 • 25,000噸擴建在建。
34	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。
35	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。
36	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。
37	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。
38	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%	項目已投入營運。
39	黑龍江	哈爾濱市呼蘭利民污水處理廠委託運營項目	污水處理	50,000	58%	項目尚未開始委託營運。
40	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。
41	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。
42	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。
43	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。
44	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%	<ul style="list-style-type: none"> • 項目已投入營運。 • 項目升級改造在建。
45	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。
46	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。
47	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。
48	黑龍江	雞西市雞冠區污水處理廠一期、二期深度處理工程	污水處理	100,000	58%	項目已投入營運。
49	黑龍江	雞西市再生水項目	中水回用	5,000	58%	項目在建。
50	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"> • 項目已投入營運。 • 項目升級改造進入調試階段。
51	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"> • 項目已投入營運。 • 項目升級改造進入調試階段。
52	黑龍江	佳木斯市西區污水處理廠一期項目	污水處理	50,000	56.4%	項目已投入營運。
53	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。
54	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。
55	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。

業務回顧、討論與分析

省份	上實環境項目名稱	項目類型	日產能 (噸)	上實環境 所佔權益	項目進展
56	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。
57	黑龍江 寧安市污水處理廠工程項目	污水處理	20,000	57.5%	<ul style="list-style-type: none"> 項目已投入營運。 項目升級改造在建。
58	黑龍江 寧安市污水處理廠改擴建工程項目	污水處理	15,000	57.5%	項目在建。
59	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。
60	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"> 項目已投入營運。 項目升級改造在建。
61	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。
62	黑龍江 雙鴨山友誼縣污水處理廠項目	污水處理	10,000	58%	項目已投入營運。
63	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。
64	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。
65	黑龍江 肇東市第二污水處理廠項目	污水處理	50,000	57.1%	項目已投入營運。
66	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。
67	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。
68	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。
69	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。
70	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。
71	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。
72	黑龍江 巴彥縣興隆鎮污水處理廠工程項目	污水處理	10,000	58%	項目在建。
73	黑龍江 巴彥縣興隆鎮污水處理廠擴建工程項目	污水處理	30,000	58%	項目待建。
74	黑龍江 賓州鎮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。
75	河南 西平縣第三污水處理廠一期項目	污水處理	30,000	69.1%	項目待建。
76	河南 西平縣第三污水處理廠二期項目	污水處理	20,000	69.1%	項目待建。
77	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。
78	河南 漯河市東城污水處理廠二期擴建項目	污水處理	30,000	75.5%	項目已投入試營運。
79	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。
80	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。
81	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。



省份	上實環境項目名稱	項目類型	日產能 (噸)	上實環境 所佔權益	項目進展
82 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。
83 湖北	武漢市漢西污水處理廠項目	污水處理	340,000	80%	項目已投入營運。
84 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%	項目已投入營運。
85 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%	項目已投入營運。
86 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%	項目已投入營運。
87 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%	項目已投入營運。
88 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%	項目已投入營運。
89 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。
90 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。
91 湖南	郴州市臨武縣污水處理BOT項目	污水處理	10,000	20%	項目已投入營運。
92 湖南	郴州市污水處理廠一期項目	污水處理	80,000	100%	<ul style="list-style-type: none"> 項目已投入營運。 項目升級提標待建。
93 湖南	郴州市污水處理廠一期擴建項目	污水處理	40,000	100%	<ul style="list-style-type: none"> 項目已投入營運。 項目升級提標待建。
94 湖南	桃江縣桃花江污水處理項目	污水處理	20,000	75.5%	<ul style="list-style-type: none"> 項目投入營運。 項目升級提標在建。
95 湖南	桃江縣桃花江第一污水處理廠提標擴建工程項目	污水處理	10,000	75.5%	項目在建。
96 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%	<ul style="list-style-type: none"> 項目投入營運。 項目升級提標在建。
97 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。
98 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%	項目已投入營運。
99 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。
100 內蒙古	錫林浩特市污水廠BOT項目	污水處理	40,000	58%	<ul style="list-style-type: none"> 項目在建。 項目升級提標在建。
101 江蘇	靖江市新港園區污水處理一期項目	污水處理	20,000	100%	項目已投入營運。
102 江蘇	靖江市新港園區污水處理二期項目	污水處理	20,000	100%	項目待建。
103 江蘇	靖江市新港園區污水處理三期項目	污水處理	40,000	100%	項目待建。
104 江蘇	沭陽縣城南污水處理廠一期項目	污水處理	30,000	100%	項目已投入營運。
105 江蘇	沭陽縣城南污水處理廠二期項目	污水處理	30,000	100%	項目已投入營運。
106 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。

業務回顧、討論與分析

省份	上實環境項目名稱	項目類型	日產能 (噸)	上實環境 所佔權益	項目進展
107	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。
108	江蘇 泰興市黃橋污水處理廠一期項目	污水處理	25,000	100%	項目已投入營運。
109	江蘇 泰興市黃橋污水處理廠二期項目	污水處理	25,000	100%	項目待建。
110	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	100%	項目已投入營運。
111	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	100%	項目待建。
112	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	100%	項目已投入營運。
113	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	100%	項目待建。
114	江西 崇仁工業園區污水處理廠一期項目	污水處理	10,000	60%	項目已投入營運。
115	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。
116	江西 宜黃工業園區污水處理廠二期項目	污水處理	10,000	60%	項目在建。
117	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%	項目已投入營運。
118	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。
119	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。
120	江西 萬載工業園區污水處理廠一期項目	污水處理	5,000	60%	<ul style="list-style-type: none"> • 項目投入營運。 • 項目升級提標在建。
121	江西 萬載工業園區污水處理廠擴建項目	污水處理	7,500	60%	<ul style="list-style-type: none"> • 項目投入營運。 • 項目升級提標在建。
122	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%	項目已投入營運。
123	江西 奉新工業園區污水處理項目	污水處理	34,000	60%	<ul style="list-style-type: none"> • 25,000噸已投入營運。 • 7,000噸在建。 • 2,000噸待建。
124	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%	項目已投入營運。
125	吉林 長春市九台開發區卡倫污水處理廠項目	污水處理	25,000	58%	<ul style="list-style-type: none"> • 項目已投入營運。 • 管網工程在建。
126	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%	項目已投入營運。
127	吉林 明城經濟開發區污水處理工程項目	污水處理	2,500	58%	項目已投入營運。
128	吉林 蛟河市污水處理廠一期項目	污水處理	25,000	58%	項目已投入營運。
129	吉林 扶餘市污水處理廠項目	污水處理	30,000	58%	項目已投入營運。
130	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	20,000	92.7%	項目已投入營運。



省份	上實環境項目名稱	項目類型	日產能 (噸)	上實環境 所佔權益	項目進展
131 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%	項目在建。
132 遼寧	大連灣污水處理廠項目	污水處理	40,000	75.5%	項目已投入試營運。
133 遼寧	大連泉水河污水處理廠二期項目	污水處理	105,000	75.5%	項目已投入試營運。
134 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。
135 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。
136 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%	項目已投入營運。
137 遼寧	大連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。
138 遼寧	大連老虎灘污水處理提標改造項目	污水處理	10,000	75.5%	項目已投入營運。
139 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。
140 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%	項目已投入營運。
141 寧夏回族自治區	銀川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。
142 寧夏回族自治區	銀川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。
143 山東	德州市污水處理廠項目	污水處理	100,000	75.5%	<ul style="list-style-type: none"> 項目已投入營運。 項目升級提標在建。
144 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。
145 山東	濰坊市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。
146 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。
147 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。
148 山東	濰坊市沙窩污水處理廠恢復提升應急項目一期	污水處理	60,000	75.5%	項目在建。
149 山東	濰坊市沙窩污水處理廠恢復提升應急項目二期	污水處理	40,000	75.5%	項目待建。
150 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。
151 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。
152 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。
153 上海	青浦第二污水處理廠項目一期	污水處理	15,000	87.8%	項目已投入營運。
154 上海	青浦第二污水處理廠項目二期	污水處理	45,000	87.8%	項目已投入營運。

業務回顧、討論與分析

省份	上實環境項目名稱	項目類型	日產能 (噸)	上實環境 所佔權益	項目進展	
155	上海	青浦第二污水處理廠項目三期	污水處理	60,000	87.8%	項目已投入營運。
156	上海	青浦第二污水處理廠項目擴建四期	污水處理	60,000	87.8%	項目已投入營運。
157	上海	青浦第二污水處理廠擴建項目	污水處理	60,000	87.8%	項目待建。
158	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。
159	上海	奉賢西部污水處理廠二期擴建項目	污水處理	50,000	73.7%	項目已投入營運。
160	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%	項目已投入營運。
161	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。
162	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。
163	浙江	浙江省化學原料基地臨海園區污水處理廠及配套管網工程項目擴建工程	污水處理	25,000	100%	項目待建。
164	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。
165	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。
166	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。
167	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%	項目已投入營運。
168	浙江	余姚市(小曹娥)城市污水處理廠提標改造三期擴建工程	污水處理	75,000	69.1%	項目待建。
169	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。
170	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。
171	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。
172	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。
173	浙江	平湖市東片污水處理廠一期工程項目	污水處理	40,000	100%	項目已投入營運。
174	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%	項目已投入營運。
175	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。
總計			9,543,000			



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
供水項目					
1	黑龍江 牡丹江第一供水廠項目	供水	80,000	58%	項目已投入營運。
2	黑龍江 牡丹江第二供水廠項目	中水回用	50,000	58%	項目未投入營運。
3	黑龍江 牡丹江第四供水廠項目	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	湖北 武漢市黃陂區前川供水廠擴建項目	供水	40,000	100%	項目已投入營運。
9	湖北 武漢市黃陂區前川供水廠存量託管項目	供水	80,000	100%	項目已投入營運。
10	湖北 武漢市黃陂區前川供水廠五期改擴建項目	供水	60,000	100%	項目在建。
11	湖北 武漢市黃陂區新武湖供水廠一期項目	供水	100,000	100%	項目已投入營運。
12	湖北 武漢市黃陂區新武湖供水廠二期項目	供水	150,000	100%	項目待建。
13	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。
14	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。
15	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。
16	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。
17	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。
18	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。
19	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。
20	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。
21	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。
總計			2,125,000		
水務項目總計			11,668,000		

業務回顧、討論與分析

省份	上實環境項目名稱	項目類型	日產能 (噸)	上實環境 所佔權益	項目進展
固廢發電項目					
1 山東	五蓮縣生活垃圾焚燒發電工程項目一期	固廢發電	300	82.9%	項目在建。
2 山東	五蓮縣生活垃圾焚燒發電工程項目二期	固廢發電	300	82.9%	項目待建。
3 山東	莘縣垃圾焚燒發電項目	固廢發電	1,200	47.5%	項目待建。
4 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。
5 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。
6 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。
7 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。
總計			5,000		

省份	上實環境項目名稱	項目類型	日產能 (噸)	上實環境 所佔權益	項目進展
污泥處理項目					
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	黑河污泥處置工程項目	污泥處理	40	57.6%	項目已投入營運。
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%	項目待建。
10 湖北	武漢市漢西污泥處理項目	污泥處理	325	80%	項目已投入試營運。
總計			2,255		



省份	中環水務項目名稱	項目類型	日產能 (噸)	中環水務 所佔權益	項目進展
污水處理項目					
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 安徽	固鎮中環污水處理有限公司	污水處理	50,000	100%	項目已投入運營。
4 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。
5 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。
6 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。
7 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。
8 浙江	湖州東部新區污水處理項目	污水處理	50,000	81.16%	項目已投入運營。
9 浙江	湖州污水處理項目	污水處理	15,000	100%	項目已投入運營。
10 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。
11 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。
12 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。
總計			2,487,500		

省份	中環水務項目名稱	項目類型	日產能 (噸)	中環水務 所佔權益	項目進展
供水/製水項目					
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	46.15%	項目已投入運營。
3 安徽	懷遠供水項目	供水	157,000	60%	項目已投入運營。
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。
總計			4,422,000		
水務項目總計			6,909,500		



業務回顧、討論與分析

新邊疆業務

截至二零一九年六月底止，星河數碼(本集團佔其45%股權)及其80.25%子公司星河能源的光伏電站資產規模達到580兆瓦，12個光伏電站累計上網電量約4.38億千瓦時，較去年同期增長3.9%。本期間，光伏團隊除了持續加強對宏觀政策、行業動態、資本市場研究外，也進一步完善既有項目的管理制度、降本增效。

期內，國家部門發佈政策規範優先發電購電計劃管理，並按全國各省可再生能源電力消納責任權重進行統一測算，大部分省份配額指標有明顯提高，將可促進消納用量，有效緩解目前的限電情況。未來將繼續推進綠色產業的投資，考慮注入環保綠色能源項目，積極探索具發展潛力的新項目。

房地產

房地產業務本期間錄得5.52億港元的盈利貢獻，同比下跌5.9%，佔本集團業務淨利潤26.0%，主要為去年本公司持有上實發展的「上實·海上灣」項目49%權益，分佔項目銷售收入使盈利大增，令去年同期盈利基數較高。期內，本集團繼續以長三角一體化為主，推進房地產業務的發展，並圍繞存量資產的管理，加快產量優化，堅持穩中求進，務實進取的戰略舉措。

上實發展

二零一九年上半年，上實發展緊抓重點工作落實，加快創新模式建造，持續優化業務和資金結構，夯實房地產主業盈利基礎。本期間營業收入為人民幣43.50億元，同比上升15.4%，增長主要來自杭州「上實·海上海」(一期)、上海青浦「海源別墅」的貢獻；淨利潤為人民幣4.13億元，同比上升48.8%。

期內面對主要項目所在一、二線城市持續嚴控不放鬆房地產政策，公司把握區域市場機遇，深度挖掘項目價值，精準蓄客，加快轉化，實現簽約金額人民幣26.52億元，佔建築面積163,500平方米，其中，泉州「上實·海上海」、湖州「上實·天瀾灣」、「上實·雍景灣」等項目錄得不俗銷售業績；上海嘉定「海上公元」、上海青浦「北竿山國際藝術中心」、成都「上實·海上海」等項目的尾盤清盤也緊鑼密鼓地推進中。本期間銷售結轉營業收入金額為人民幣32.01億元，項目主要包括杭州「上實·海上海」(一期)及上海青浦「海源別墅」項目等，佔建築面積155,400平方米。房地產項目上半年租金收入約2.23億港元。

上實發展本期間項目開發迎難而上，在建項目八個，包括上海虹口北外灘項目、青島「國際啤酒城」(三期)項目等。期內，公司繼續加強物業管理平台的整合力度，進一步統一物業服務標準；同時優化業務結構，上半年新拓展了司法機構、民政服務、會展中心等城市公共設施及商業物業項目18個，在管面積超過25,000,000平方米。

二零一九年二月，上實發展以掛牌價競得上海市寶山顧村大型居住社區兩宗宅地，分別為顧村0421-01地塊（約26,600平方米）及顧村0423-01地塊（約32,130平方米），規劃計容建築面積合共約117,460平方米，容積率2.0，總成交價約人民幣28.19億元，出讓年限70年。收購符合上實發展深耕核心區域，進一步參與以上海為中心的長三角地區開發建設的發展戰略。

上實城開

上實城開二零一九年上半年錄得營業額46.03億港元，較去年同期上升19.9%。本期間股東應佔溢利為3.11億港元，同比上升22.1%。期內交房建築面積約110,000平方米，項目主要包括上海「萬源城」、瀋陽「瀋陽城開中心」及上海「當代藝墅」。上半年租金收入約3.77億港元。合約銷售金額達人民幣34.15億元，建築面積約為99,000平方米，項目主要包括上海「萬源城」、「當代藝墅」及西安「自然界」等。

上實城開期內經營穩中向好，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的運營管理，商業資產運營效益逐步增長。上實城開旗下「TODTOWN天薈」是內地首個地鐵上蓋綜合發展項目，亦地處上海的城市副中心，靠近主要鐵路線，是上實城開二零一九年的重點項目之一。「TODTOWN天薈」2號樓「悅麓」住宅部分已於今年六月推售，並於當天全部售罄。

本集團旗下主要物業發展項目截至二零一九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	1,852	26,629	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	1,964	191,574	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	506	55,172	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	24,558	147,572	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	379	-	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	9,691	-	2019年
9	湖州市吳興區	上實·雍景灣	住宅	100%	68,471	207,906	19,585	-	2020年

業務回顧、討論與分析

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	
10	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	-	333,798	2014年至 2022年， 分期落成
11	泉州市豐澤區	上實·海上海	住宅及商業	100%	170,133	1,064,099	71,953	155,592	2017年至 2021年， 分期落成
12	上海市虹口區	北外灘項目	商業及辦公	90%	23,037	230,568	-	-	2021年
13	上海市嘉定區	海上公元	住宅及商業	100%	58,949	163,351	10,720	-	已落成
14	上海市嘉定區	上實·海上薈	住宅及商業	100%	32,991	75,559	-	39,473	已落成
15	上海市靜安區	泰府名邸	住宅	100%	32,512	114,737	-	76,768	2019年
16	上海市金山區	海上納緹	住宅	100%	135,144	214,143	3,054	193,338	已落成
17	上海市青浦區	海源別墅	別墅	51%	315,073	59,577	-	25,986	已落成
18	上海市青浦區	上實·海上灣	住宅	51%	808,572	631,199	18,649	213,300 (含車位)	2011年至 2021年， 分期落成
19	上海市青浦區	和墅/海上郡	住宅	51%	162,708	121,683	-	84,627 (含商鋪 和車位)	已落成
20	上海市青浦區	北竿山國際 藝術中心	綜合	100%	194,956	120,363	580	96,673	已落成
21	蘇州市吳中區	蘇地2017-WG-10 地塊	住宅	100%	40,817	126,881	-	-	2020年
小計					2,749,127	5,033,269			

城市	上實城開項目	房產類別	上實城開 應佔權益	概約	規劃	本期間預售	累計已出售	預期 落成日期	
				地盤面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	建築面積 (平方米)		
1	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	西鈞魚台嘉園	住宅	90%	42,541	250,930	986	173,055	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	494	306,140	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	-	63,133	已落成
7	昆山市周市鎮	琨城帝景園	住宅	53.1%	205,017	267,701	-	215,912	已落成
8	上海市寶山區	上投寶旭	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	15,828	811,368	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	-	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	18,546	56,205	2018年至 2022年， 分期落成
12	上海市閔行區	當代藝墅 (城開御璫)	住宅	100%	116,308	83,622	9,862	50,405	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	上海市閔行區	城行項目	商業及辦公	80%	20,572	60,964	-	-	2021年
16	上海市閔行區	莘至城項目	租賃住房	29.5%	47,435	128,075	-	-	2022年
17	上海市閔行區	城隍項目	租賃住房	59%	47,383	118,458	-	-	2023年
18	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
19	上海市徐匯區	晶享項目	租賃住房	59%	17,161	48,050	-	-	2022年
20	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
21	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	7,273	57,797	已完成
22	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
23	天津市南開區	老城廂	住宅、商業及 寫字樓	100%	244,252	752,883	-	578,266	已完成
24	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
25	西安市 滻灞生態區	自然界	住宅、商業 及酒店	71.5%	2,101,967	3,899,867	54,377	2,442,655	2008年至 2022年， 分期落成
小計					5,775,357	13,011,989			

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	-	25,986	已落成
2	上海市青浦區	上實·海上灣	住宅	49%	808,572	631,199	18,649	213,300 (含車位)	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	-	84,627 (含商鋪 和車位)	已落成
小計					1,286,353¹	812,459¹			
總計					9,810,837¹	18,857,717¹			

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	上海市寶山區 顧村大型居住社區 BSPO-0104單元0421-01地塊	住宅	100%	26,600	53,199	2022年
2	上海市寶山區 顧村大型居住社區 BSPO-0104單元0423-01地塊	住宅	100%	32,130	64,260	2022年
3	上海市青浦區 朱家角D2、D3地塊	住宅及商業	51%	349,168	174,584	2020年
小計				407,898	292,043	

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、D3地塊	住宅及商業	49%	349,168	174,584	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				1,100,975¹	550,488¹	
總計				1,508,873¹	842,531¹	

主要投資物業

	城市	上實發展項目	房產類別	上實發展 應佔權益	投資物業面積 (平方米)
1	成都市溫江區	錦綉森鄰商業用房	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%	23,697
4	泉州豐澤區	海上海(一期領海苑)	商業	100%	1,572
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	商業	100%	50,560
			寫字樓	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%	22,187
8	上海市虹口區	高陽賓館	寫字樓	100%	3,313
9	上海市黃浦區	金鐘廣場	寫字樓	100%	9,801
			寫字樓	90%	45,057
					(含車庫面積)
10	上海市黃浦區	黃浦新苑	商業	100%	20,918
11	上海市黃浦區	海潮路108號	商業	100%	474
12	上海市靜安區	泰府名邸	商業	100%	2,502
					(含車位面積)
13	上海市浦東新區	上川路1111號	工廈	100%	40,208
14	上海市浦東新區	華申大廈	寫字樓	100%	344
15	上海市徐匯區	上海實業大廈	寫字樓	100%	10,089
			寫字樓	74%	22,822
					(含車庫面積)
16	上海市徐匯區	永隆大廈	寫字樓	100%	798
17	上海市楊浦區	海上海	商業	100%	22,027
			車庫		22,000
18	上海市閘北區	中心北路235號(部分)	寫字樓	100%	1,434
19	天津市西青區	萊茵小鎮	商業	100%	5,961
小計					397,729

	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 ²
2	重慶市九龍坡區	城上城	商業及車位	100%	251,847 ²
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 ²
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	深圳市福田區	中國鳳凰大廈	寫字樓	91%	1,048 ²
8	上海市、天津市	其它	商業、寫字樓及車位	59%	9,249
小計					641,990
總計					1,026,934

註：

1. 有關上海「海源別墅」、「上實·海上灣」、「和墅/海上郡」及「上海D2、D3地塊」面積存在重疊數。
2. 有關投資物業面積為重疊數，已包含在主要發展物業表內。



業務回顧、討論與分析

消費品

消費品業務二零一九年上半年盈利貢獻為5.61億港元，較去年同期上升2.5%，佔本集團業務淨利潤約26.3%。南洋煙草期內繼續通過柔性車間項目、生產工藝優化，提升產品綜合競爭能力。永發印務面對錯綜複雜的外部市場環境保持了總體運行平穩，期內積極推進以藥包為載體的智能包裝業務發展，深入探索智能製造改善降本提效，有效夯實了轉型發展的階段性成果。

煙草

二零一九年上半年，南洋煙草力推創新，積極發展謀跨越，以「固本趕超、內外兼修」的戰略目標，通過整合新資源、激勵人才，努力實現提升國際化與市場化綜合實力。本期間藉著海外市場銷量增加，實現營業額16.52億港元，同比增加4.0%；總銷量上升3.5%；加上公司持續加強控制物料成本及生產費用，稅後利潤錄得4.97億港元，較去年同期增加2.5%。

南洋煙草本期間所採取的品牌發展策略，高端產品主要集中在中港澳國際級免稅渠道上市，旨在樹立全新品牌，提升公司形象；中高端產品集在中港澳區域級免稅渠道銷售，著重強調規模及品牌影響力；中專市場兼具價格標杆以及品牌功能；中端產品則以快速投放、全面鋪開，迅速提升銷量為出口海外市場打下基礎。期內市場銷售續創佳績，經典系列整體銷售同比增長1.97%。

柔性車間於去年建成，為全世界第一條多種煙枝規格、多種包裝形式、快速規格切換的柔性加工生產線，期內取得良好進展，其中實現多規格產品的孵化功能，首次實現多種口味的中空爆珠煙的新品製造；設備穩定性不斷提升，跨機組全線聯動能力持續增強。本期間繼續開拓創新，強化公司罐裝產品龍頭地位，積極開發異形煙新品。貫徹南洋煙草對產品質量的追求，今年上半年設立了ATP工藝優化項目，於三月底正式啟動，重點圍繞生產工藝流程予以評估和系統性優化。

印務

永發印務二零一九年上半年淨利潤為6,638萬港元，較去年同期增長2.9%，主要受益於印包業務板塊的煙包產品結構調整從而增加了綜合毛利水平，以及積極發展的精品盒業務取得了較好規模效益；期內紙模業務板塊在核心國際大客戶外銷業務在智能製造改善降本提效和結算貨幣升值雙重驅動下，抵銷了大幅降價的衝擊，錄得穩定經營效益。本期間營業額為7.55億港元，同比下降2.6%，主要受當期酒包業務出現較大幅度下滑，印包業務核心一煙包及積極培育的精品盒業務均有較好增長，紙模業務營收亦穩中有升。

總體而言，永發印務本期克服了錯綜複雜的外部經營環境惡化衝擊，保持了平穩運行。以藥包為載體的智能包裝推廣和旨在降本提效、提升技術能級的智能製造改造改善工作取得了一定的階段性經驗。未來公司將繼續堅定不移的按既定發展策略，將智能包裝和智能製造全面深入推廣到公司各業務層面。



主要數據

	二零一九年	二零一八年	變幅
	未經審核		%
截至六月三十日止六個月			
業績			
營業額(千港元)	16,661,951	15,338,734	8.6
本公司擁有人應佔溢利(千港元)	2,009,628	1,981,860	1.4
每股盈利—基本(港元)	1.848	1.823	1.4
每股股息—中期(港仙)	附註	48	
股息派發比率	附註	26.3%	
利息覆蓋倍數(註(a))	7.2倍	6.6倍	
	未經審核	經審核	變幅
	六月三十日	十二月三十一日	%
財務狀況			
資產總額(千港元)	172,212,406	167,419,445	2.9
本公司擁有人應佔權益(千港元)	42,720,190	41,275,296	3.5
每股資產淨值(港元)	39.29	37.96	3.5
淨負債比率(註(b))	71.91%	61.57%	
總負債對總資金(註(c))	44.52%	42.57%	
已發行股數(股)	1,087,211,600	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

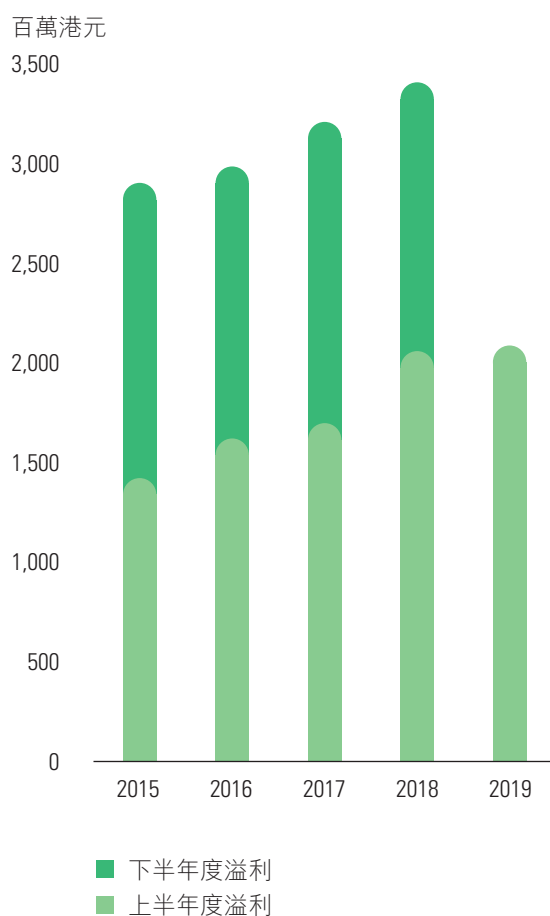
註(c)：附息借貸/(本公司擁有人應佔權益+非控制股東權益+附息借貸)

附註：本公司董事會決議二零一九年中期股息向本公司股東以實物分派方式按每持有1股本公司股份派發1股上實城開股份。除上述外，董事會決議不向本公司股東派發本期間的任何進一步中期股息（包括現金股息）。

一 財務業績分析

1 本公司擁有人應佔溢利

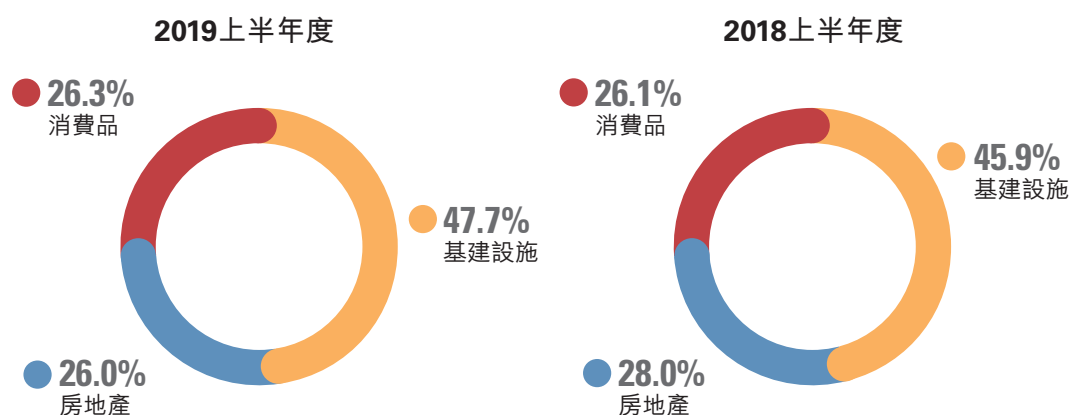
截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團錄得本公司擁有人應佔溢利20億963萬港元，較二零一八年同期增加2,777萬港元或約1.4%。



2 各業務溢利貢獻

二零一九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：

	二零一九年	二零一八年	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	1,016,055	962,637	5.5
房地產	552,396	586,872	-5.9
消費品	560,614	546,843	2.5
	2,129,065	2,096,352	1.6



本期間基礎設施業務淨利潤約10億1,606萬港元，佔業務淨利潤47.7%，同比上升5.5%。

收費公路及大橋業務方面，受人民幣匯率變動及其他公路開通造成的分流影響，致使通行費收入下跌，但盈利貢獻受惠於分佔星河數碼、五芳齋及大橋公司應佔利潤增加，致使收費公路及大橋業務業績同比上升4.8%。

水務及固廢發電業務亦錄得利潤增長7.4%，其中上實環境本期間錄得8.6%利潤貢獻增長，主要來自於較高污水處理量和供水銷售量；至於去年底增持至持股17.53%的粵豐環保繼續錄得利潤增長，增加對本集團的利潤貢獻。

房地產業務錄得利潤約5億5,240萬港元，佔業務淨利潤26.0%。比較二零一八年同期下跌約3,448萬港元，主要因去年同期本公司持有的「上實·海上灣」49%權益項目錄得物業銷售收入及利潤大增所致。

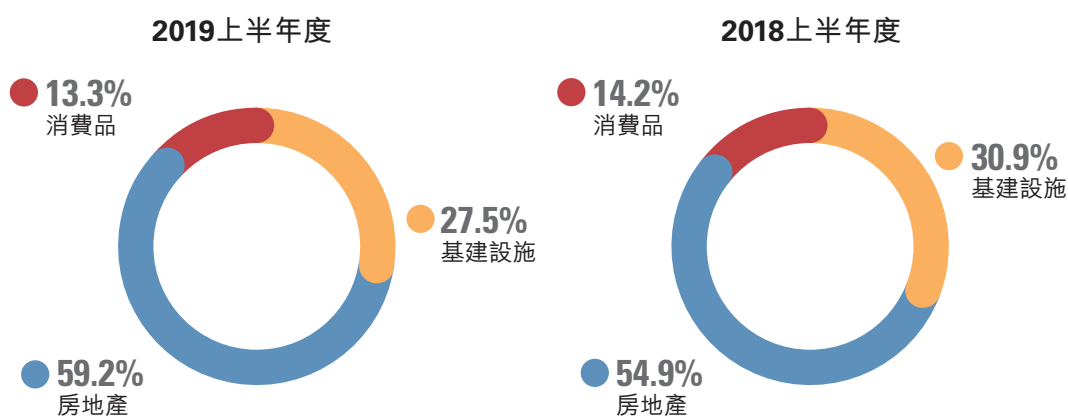
本期間消費品業務的淨利潤約5億6,061萬港元，佔業務淨利潤26.3%，淨利潤同比上升2.5%。南洋煙草的銷售收入同比上升4.0%，但物料成本及製造費用成本上升，致使淨利潤同比增加1,219萬港元或2.5%。至於永發印務本期間淨利潤貢獻為6,312萬港元，同比增長2.6%。

財務回顧

3 營業額

本集團於二零一九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：

	二零一九年 未經審核 截至六月三十日止六個月 千港元	二零一八年 千港元	變幅 %
基建設施	4,580,305	4,736,303	-3.3
房地產	9,861,697	8,419,516	17.1
消費品	2,219,949	2,182,915	1.7
	16,661,951	15,338,734	8.6



二零一九年上半年本集團的營業額約為166億6,195萬港元，比較去年同期上升8.6%，主要因房地產業務交樓結轉銷售較去年同期增加，而基建設施業務及消費品業務營業額保持平穩。

4 除稅前溢利

(1) 毛利率

毛利率與二零一八年同期比較下跌3.9個百分點，主要因本期間房地產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

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

(3) 出售一家附屬公司之溢利

去年同期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，而本期間沒有出售溢利。



5 股息

本公司董事會決議派發的二零一九年中期股息，乃按下列基準以實物分派方式，向於記錄日期名列在本公司股東名冊上之股東，按彼等當時各自於本公司的持股比例，分派本集團持有的上實城開股份：

每持有1股本公司股份.....派發1股上實城開股份

除上述外，董事會決議不向本公司股東派發本期間的任何進一步中期股息（包括現金股息）。本公司去年同期向股東派付的現金股息為每股48港仙。

二 本集團財務狀況

1 資本及本公司擁有人應佔權益

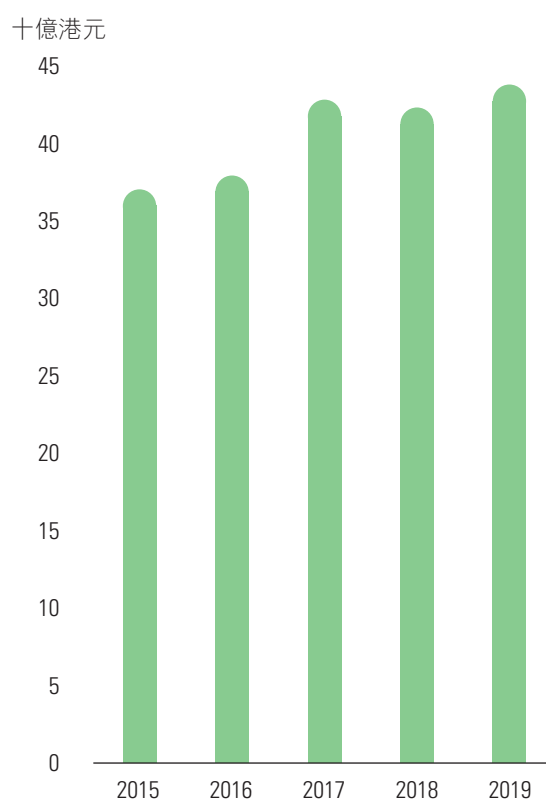
於二零一九年六月三十日，本公司已發行股份共1,087,211,600股，與二零一八年度末的1,087,211,600股相同。

因上半年錄得溢利，在扣減本期間內實際派發的股息，本集團於二零一九年六月三十日的本公司擁有人應佔權益為427億2,019萬港元。

2 債項

(1) 借貸

於二零一九年六月三十日，本集團包括銀行貸款及其他貸款的總貸款約為574億2,661萬港元（二零一八年十二月三十一日：515億1,820萬港元），其中64.1%（二零一八年十二月三十一日：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%（二零一八年十二月三十一日：3%、84%及13%）。



■ 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9,955,448,000港元（二零一八年十二月三十一日：11,459,467,000港元）的投資物業；
- (b) 賬面值合共為129,836,000港元（二零一八年十二月三十一日：134,605,000港元）的租賃土地及樓宇；
- (c) 賬面值合共為25,163,000港元（二零一八年十二月三十一日：27,173,000港元）的廠房及機器；
- (d) 一條（二零一八年十二月三十一日：一條）收費公路經營權賬面值為2,015,057,000港元（二零一八年十二月三十一日：2,105,856,000港元）；
- (e) 賬面值合共為12,575,943,000港元（二零一八年十二月三十一日：10,196,365,000港元）的服務特許權安排應收款項；

- (f) 賬面值合共為1,080,082,000港元(二零一八年十二月三十一日：2,873,025,000港元)的持有作出售之發展中物業；
- (g) 賬面值合共為736,887,000港元(二零一八年十二月三十一日：736,551,000)的持有作出售之物業；
- (h) 賬面值合共為230,959,000港元(二零一八年十二月三十一日：152,084,000港元)的貿易應收款項；及
- (i) 賬面值合共為1,154,398,000港元(二零一八年十二月三十一日：628,045,000港元)的銀行存款。

(3) 或然負債

於二零一九年六月三十日，本集團為物業買家及聯營公司使用之銀行信貸額度向銀行分別提供約63億2,890萬港元及16億4,746萬港元(二零一八年十二月三十一日：63億5,501萬港元及16億4,858萬港元)的擔保。

3 資本性承諾

於二零一九年六月三十日，本集團已簽約的資本性承諾為144億2,990萬港元(二零一八年十二月三十一日：122億5,467萬港元)，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

本集團於二零一九年六月三十日持有銀行結存及短期投資分別為267億609萬港元(二零一八年十二月三十一日：261億465萬港元)及9億4,204萬港元(二零一八年十二月三十一日：6億390萬港元)。銀行結存的美元和其他外幣、人民幣及港元的比例分別為3%、79%及18%(二零一八年十二月三十一日：3%、83%及14%)。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36頁至第67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，當中包括於二零一九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
二零一九年八月二十九日

簡明綜合損益表

截至二零一九年六月三十日止六個月



	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一九年 千港元 (未經審核)	二零一八年 千港元 (未經審核)
營業額	3	16,661,951	15,338,734
銷售成本		(10,542,180)	(9,117,496)
毛利		6,119,771	6,221,238
淨投資收入		318,651	376,554
其他收入、溢利及虧損		480,045	112,502
銷售及分銷費用		(516,985)	(565,054)
行政及其他費用		(973,822)	(907,019)
財務費用		(911,247)	(986,919)
分佔合營企業業績		83,011	150,804
分佔聯營公司業績		203,655	117,155
出售一家附屬公司之溢利	17	–	155,140
除稅前溢利		4,803,079	4,674,401
稅項	4	(1,628,852)	(1,835,356)
期間溢利	5	3,174,227	2,839,045
期間溢利歸屬於			
– 本公司擁有人		2,009,628	1,981,860
– 非控制股東權益		1,164,599	857,185
		3,174,227	2,839,045
每股盈利	7		
		港元	港元
– 基本		1.848	1.823
– 攤薄		1.848	1.823

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零一九年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 千港元 (未經審核)	二零一八年 千港元 (未經審核)
期間溢利	3,174,227	2,839,045
其他全面收益(支出)		
將不會重分至損益之項目		
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	12,773	(18,740)
其後或會重分至損益之項目		
折算海外業務匯兌差額		
— 附屬公司	(71,894)	(845,902)
— 合營企業	(2,935)	(54,923)
— 聯營公司	(2,918)	(51,770)
期間其他全面支出	(64,974)	(971,335)
期間全面收益總額	3,109,253	1,867,710
期間全面收益總額歸屬於		
— 本公司擁有人	1,971,850	1,414,194
— 非控制股東權益	1,137,403	453,516
	3,109,253	1,867,710

簡明綜合財務狀況表

於二零一九年六月三十日



	附註	二零一九年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一八年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
非流動資產			
投資物業	8	20,148,746	19,372,125
物業、廠房及設備	8	5,605,797	5,542,064
使用權資產		396,953	–
已付土地租金－非流動部分		–	227,448
收費公路經營權		8,019,084	8,413,587
商譽		799,578	800,097
其他無形資產	8	7,835,326	7,734,021
於合營企業權益		3,440,047	3,355,941
於聯營公司權益		6,527,471	6,482,054
投資	9	885,980	1,004,038
服務特許權安排應收款項－非流動部分		19,187,244	17,874,120
收購附屬公司／物業、廠房及設備之已付訂金		973,740	846,196
其他非流動應收款項		18,524	18,515
遞延稅項資產		412,914	399,097
		74,251,404	72,069,303
流動資產			
存貨	10	59,177,545	57,825,834
貿易及其他應收款項	11	8,445,941	8,363,616
合約資產		892,219	925,371
已付土地租金－流動部分		–	5,413
投資	9	942,039	603,904
服務特許權安排應收款項－流動部分		502,070	426,874
預付稅項		1,064,924	868,526
作抵押之銀行存款		1,154,398	628,045
短期銀行存款		402,836	344,134
銀行結存及現金		25,148,851	25,132,470
		97,730,823	95,124,187
分類為持作出售資產	16	230,179	225,955
		97,961,002	95,350,142

簡明綜合財務狀況表

於二零一九年六月三十日

	附註	二零一九年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一八年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
流動負債			
貿易及其他應付款項	12	17,182,678	17,593,000
租賃負債－流動部分		117,107	–
合約負債	13	13,179,629	15,288,349
應付稅項		3,334,209	4,145,234
銀行及其他貸款	14	17,540,474	12,921,483
		51,354,097	49,948,066
與分類為持作出售資產直接相關之負債	16	180,139	179,532
		51,534,236	50,127,598
流動資產淨值			
		46,426,766	45,222,544
資產總值減流動負債			
		120,678,170	117,291,847
股本及儲備			
股本		13,649,839	13,649,839
儲備		29,070,351	27,625,457
本公司擁有人應佔權益			
		42,720,190	41,275,296
非控制股東權益			
		28,851,389	28,227,672
總權益			
		71,571,579	69,502,968
非流動負債			
大修撥備		86,554	87,325
銀行及其他貸款	14	39,847,500	38,560,014
租賃負債－非流動部分		228,220	–
遞延稅項負債		8,944,317	9,141,540
		49,106,591	47,788,879
總權益及非流動負債			
		120,678,170	117,291,847

簡明綜合權益變動表

截至二零一九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	可換股 債券 權益儲備	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	上市附屬 公司購股 期權儲備	分佔 附屬公司 淨資產	小計	
	千港元	千港元	千港元 (附註i)	千港元 (附註ii)	千港元 (附註iii)	千港元	千港元	千港元 (附註iv)	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	
於二零一八年一月一日 (經審核)	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
附屬公司持有於其他全面收益按公允價值 列賬之股本投資之已扣稅公允價值變動	-	-	-	-	-	(13,110)	-	-	-	(13,110)	-	(5,630)	(5,630)	(18,740)
折算海外業務匯兌差額	-	-	-	-	-	-	(447,863)	-	-	(447,863)	-	(398,039)	(398,039)	(845,902)
- 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)
期間全面(支出)收益總額	-	-	-	-	-	(13,110)	(564,556)	-	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15)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	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6)	-	-	-	-	-	-	-	-	(521,862)	(521,862)	-	-	-	(521,862)
已付非控制股東權益股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(340,909)	(340,909)	(340,909)
於二零一九年六月三十日(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

截至二零一九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	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
於二零一九年一月一日(經審核)	13,649,839	54,855	1,688,171	(5,912,547)	262,408	(17,396)	2,202,256	29,347,710	41,275,296	31,892	28,195,780	28,227,672	69,502,968
期間溢利	-	-	-	-	-	-	-	2,009,628	2,009,628	-	1,164,599	1,164,599	3,174,227
折算海外業務匯兌差額													
- 附屬公司	-	-	-	-	-	(37,011)	-	-	(37,011)	-	(34,883)	(34,883)	(71,894)
- 合營企業	-	-	-	-	-	(2,935)	-	-	(2,935)	-	-	-	(2,935)
- 聯營公司	-	-	-	-	-	(2,918)	-	-	(2,918)	-	-	-	(2,918)
附屬公司持有於其他全面收益 按公允價值列賬之股本投資 之已扣稅公允價值變動	-	-	-	-	5,086	-	-	-	5,086	-	7,687	7,687	12,773
期間全面(支出)收益總額	-	-	-	-	5,086	(42,864)	-	2,009,628	1,971,850	-	1,137,403	1,137,403	3,109,253
儲備調撥	-	-	-	-	-	-	67,471	(67,471)	-	-	-	-	-
減少一家附屬公司的股本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(18,911)	(18,911)	(18,911)
收購一家附屬公司額外權益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(5,360)	(5,360)	(5,360)
收購一家上市附屬公司額外權益	-	-	38,394	-	-	-	-	-	38,394	-	(91,436)	(91,436)	(53,042)
已付股息(附註6)	-	-	-	-	-	-	-	(565,350)	(565,350)	-	-	-	(565,350)
已付非控制股東權益股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(397,979)	(397,979)	(397,979)
於二零一九年六月三十日(未經審核)	13,649,839	54,855	1,726,565	(5,912,547)	267,494	(60,260)	2,269,727	30,724,517	42,720,190	31,892	28,819,497	28,851,389	71,571,579

簡明綜合權益變動表

截至二零一九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) 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」)收購上海市上投房地產投資有限公司(連同其附屬公司統稱為「上投房地產集團」)100%權益。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海上投資產經營有限公司控制之一家實體。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

截至二零一九年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一九年 千港元 (未經審核)	二零一八年 千港元 (未經審核)
經營業務之現金流出淨值		(2,818,840)	(4,646,969)
投資業務之現金流出淨值：			
(增加)減少作抵押／短期銀行存款		(594,840)	529,350
增加服務特許權		(280,352)	–
購買於損益按公允值列賬之金融資產		(242,718)	(451,108)
購買物業、廠房及設備		(131,175)	(58,253)
購買物業、廠房及設備之已付訂金		(130,110)	(11,971)
已付投資物業開發成本		(39,035)	(234,091)
借款予聯營公司		(23,751)	–
已收利息		256,789	375,166
已收聯營公司之股息收入		179,116	–
出售投資所得款項		66,903	–
來自於其他全面收益按公允值列賬之 股本投資之退資款		30,859	–
其他投資現金流		4,396	(129,988)
已收投資之股息收入		3,393	4,430
借款自／(予)一家同系附屬公司		401	(118,526)
收購上投房地產集團		–	(587,005)
收購附屬公司之淨現金流出	15	–	(189,054)
借款予一家合營企業		–	(142,231)
收購聯營公司		–	(116,709)
出售一家附屬公司之已收訂金		–	235,171
出售一家附屬公司之淨現金流入	17	–	220,858
		(900,124)	(673,961)
融資業務之現金流入(流出)淨值：			
償還銀行及其他貸款		(6,963,034)	(4,363,068)
已付利息		(906,939)	(986,830)
已付股息		(565,350)	(521,862)
已付非控制股東權益股息		(397,979)	(340,909)
償還有關人士借款		(227,987)	(1,189,095)
收購一家上市附屬公司額外權益		(53,042)	(23,040)
償還租賃負債		(47,531)	–
減少一家附屬公司股本後向非控制股東之分派		(18,911)	–
收購一家附屬公司額外權益		(5,360)	–
籌集銀行及其他貸款		12,966,413	6,072,536
回購到期可換股債券		–	(33,538)
非控制股東權益之注資款		–	18,779
		3,780,280	(1,367,027)

簡明綜合現金流量表

截至二零一九年六月三十日止六個月



	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年	二零一八年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
現金及等同現金項目之淨增加(減少)	61,316	(6,687,957)
於期初之現金及等同現金項目	25,132,470	32,137,738
匯率變動的影響	(44,935)	(270,602)
於期末之現金及等同現金項目	25,148,851	25,179,179
於期末之現金及等同現金項目，即為：		
銀行結存及現金	25,148,851	25,153,516
分類為持作出售資產之銀行結存及現金	—	25,663
	25,148,851	25,179,179

簡明綜合財務報表附註

截至二零一九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二零一八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部分的規定將截至二零一八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二零一八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. 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，於截至二零一九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二零一八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》修訂本及詮釋

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二零一九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》修訂本及詮釋：

香港財務報告準則第16號	租賃
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第23號	所得稅處理的不確定性
香港財務報告準則第9號修訂本	具有負補償之提早還款特性
香港會計準則第19號修訂本	計劃修訂、削減或清償
香港會計準則第28號修訂本	於聯營公司及合營企業的長期權益
香港財務報告準則修訂本	二零一五年至二零一七年週期香港財務報告準則的年度改進

除下文所述外，本期間應用新訂《香港財務報告準則》及《香港財務報告準則》修訂本及詮釋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。



2. 主要會計政策 (續)

2.1 應用香港財務報告準則第 16 號「租賃」之影響及會計政策變動

本集團於本中中期期間首次應用香港財務報告準則第 16 號。香港財務報告準則第 16 號取代香港會計準則第 17 號「租賃」(「香港會計準則第 17 號」)及相關詮釋。

2.1.1 應用香港財務報告準則第 16 號產生之主要會計政策變動

本集團按照香港財務報告準則第 16 號的過渡條文應用以下之會計政策。

租賃之定義

當合約傳達權利以控制使用一項已識別資產一段期間以換取代價，則該合約乃(或包含)一項租賃。

於初始應用日期或之後訂立或修訂之合約，本集團根據香港財務報告準則第 16 號之定義於初始或修訂日期評估一份合約是否(或包含)一項租賃。除非合約之條款及條件其後改變，此合約將不會再被評估。

作為承租人

分配代價予合約的組成部分

就一份合約包含租賃部分及一項或多項額外租賃或非租賃部分，本集團將合約代價按租賃部分的相關單獨價格及非租賃部分的合計單獨價格分配予各自租賃部分。

作為權宜方案，當本集團合理預期於財務報表之影響將不會跟組合內之個別租賃有重大差別時，類似性質的租賃乃按組合基準入賬。

短期租賃及低值資產租賃

本集團對租約期自開始日期計 12 個月或更短者且並無包含購買權之辦公室物業及宿舍單位應用短期租賃確認豁免。同時就低值資產租賃也應用確認豁免。短期租賃及低值資產租賃之租賃付款於租約期內按直線法確認為費用。

使用權資產

除短期租賃及低值資產租賃外，本集團於租賃開始日期(即相關資產可供使用日期)確認使用權資產。除若干被分類為投資物業及按照公允值模式計量外，使用權資產以成本扣減任何累計折舊及減值虧損計量，並就租賃負債的任何重新計量作出調整。

使用權資產成本包括：

- 租賃負債初始計量金額；
- 於開始日期或之前作出之任何租賃付款，扣減任何已收租賃補助；
- 本集團涉及之任何初始直接成本；及
- 本集團涉及拆卸及遷移相關資產，恢復相關資產所在地點或恢復相關資產按租賃條款及條件要求之狀況之估計成本。



簡明綜合財務報表附註

截至二零一九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16號「租賃」之影響及會計政策變動(續)

2.1.1 應用香港財務報告準則第16號產生之主要會計政策變動(續)

作為承租人(續)

使用權資產(續)

本集團合理確定於租賃期完結時可獲得相關租賃資產擁有權之使用權資產，從開始日期至可使用年期完結計算折舊。除此之外，使用權資產按其估計可使用年期及租賃年期較短者，以直線法計算折舊。

本集團將不符合投資物業定義之使用權資產於簡明綜合財務狀況表以獨立項目列示。符合投資物業定義之使用權資產則併入「投資物業」列示。

租賃土地及樓宇

當向一項包括租賃土地及樓宇部分之物業權益付款而該付款不能於租賃土地及樓宇部分之間可靠地分配時，整個物業乃列示為本集團之物業、廠房及設備，惟該等被分類及入賬為投資物業則除外。

可退回租金按金

已付之可退回租金按金根據香港財務報告準則第9號「金融工具」(「香港財務報告準則第9號」)入賬及以公允值初始計量。就於初始確認之公允值所作之調整乃視為額外租賃付款及包括在使用權資產成本內。

租賃負債

於租賃開始日期，本集團以該日未付租賃付款現值確認及計量租賃負債。於計算租賃付款現值時，倘隱含在租約中之利率未能明顯確定，本集團則採用租賃開始日期之漸進借貸率。

租賃付款包括：

- 固定付款(包括實質上固定付款)扣減任何應收租賃補助；
- 取決於一項指數或比率之浮動租賃付款；
- 剩餘價值擔保之預期支付金額；
- 本集團合理確定將會行使購買權之行使價；及
- 倘租賃條款反映本集團行使終止權，終止租賃所支付之罰金。

於開始日期後，租賃負債按利息增長及租賃付款作調整。

每當租賃條款變更時，在此情況下相關租賃負債按於重新評估當日之經修訂折現率將經修訂租賃付款折現來重新計量，本集團會重新計量租賃負債(及對相關使用權資產作出對應調整)。



2. 主要會計政策(續)

2.1 應用香港財務報告準則第16號「租賃」之影響及會計政策變動(續)

2.1.1 應用香港財務報告準則第16號產生之主要會計政策變動(續)

作為承租人(續)

租賃修訂

倘出現以下情況，本集團將租賃修訂作為一項單獨租賃進行入賬：

- 該項修訂通過增加使用一項或多項相關資產的權利擴大了租賃範圍；及
- 調增租賃的代價，增加的金額相當於範圍擴大對應的單獨價格，加上按照特定合約的實際情況對單獨價格進行的任何適當調整。

就未作為一項單獨租賃入賬的租賃修訂而言，本集團基於透過使用修訂生效日期的經修訂折現率折現經修訂租賃付款的已修訂租賃的租約期重新計量租賃負債。

稅項

就本集團確認使用權資產及相關租賃負債之租賃交易計量遞延稅項而言，本集團首先釐定稅項扣減乃分配予使用權資產或租賃負債。

就稅項扣減分配予租賃負債之租賃交易，本集團對使用權資產及租賃負債分開應用香港會計準則第12號「所得稅」之規定。由於應用初始確認豁免，使用權資產及租賃負債相關之暫時差額於初始確認時及租約期內並未確認。

作為出租人

分配代價予合約的組成部分

二零一九年一月一日生效時，本集團應用香港財務報告準則第15號「來自客戶合約的收入」(「香港財務報告準則第15號」)以分配合約代價予租賃及非租賃部分。非租賃部分按其相關單獨銷售價格從租賃部分區分出來。

可退回租金按金

已收之可退回租金按金根據香港財務報告準則第9號及按公允值初始計量入賬。對初始確認之公允值的調整乃視為承租人之額外租賃付款。

租賃修訂

本集團將修訂經營租賃視為自修訂生效日期起計的新租賃，並考慮與原租賃相關的任何預付或應計租賃付款，作為新租賃的部分租賃付款。

2. 主要會計政策(續)

2.1 應用香港財務報告準則第16號「租賃」之影響及會計政策變動(續)

2.1.2 初始應用香港財務報告準則第16號產生之過渡及影響概要

租賃之定義

本集團選用權宜方案，對過往應用香港會計準則第17號及香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第4號「釐定一項安排是否包含租賃」所識別為租賃之合約應用香港財務報告準則第16號，而對過往並非識別為包含租賃的合約則不會應用此準則。因此，本集團並無重新評估在初始應用日期之前已經存在之合約。

就於二零一九年一月一日或之後訂立或修訂之合約，本集團應用按照香港財務報告準則第16號所載規定為租賃之定義以評估一項合約是否包含租賃。

售後租回交易

本集團作為賣方－承租人

根據香港財務報告準則第16號的過渡條文，於初始應用日期之前訂立的售後租回交易未予以重估。賣方承租人須按於初始應用日期存在之任何其他經營租賃之相同方式為該項租回入賬；並就緊接初始應用日期前在簡明綜合財務狀況表確認之場外條款相關之任何遞延收益或虧損，對租回使用權資產作出調整。

作為承租人

本集團已追溯應用香港財務報告準則第16號於初始應用日期，即二零一九年一月一日確認累計影響。於初始應用日期之任何差額(如有)於期初保留溢利確認及比較數字並無重列。

當於過渡期根據香港財務報告準則第16號應用修訂追溯方法時，本集團對過往根據香港會計準則第17號分類為經營租賃之租賃，以逐項租賃之基礎上，在各自的租賃合約相關範圍內應用以下權宜方案：

- i. 選擇對租約期在初始應用日期12個月內完結之租賃不會確認使用權資產及租賃負債；
- ii. 就類似剩餘租約期之類似經濟環境之類似級別相關資產的租賃組合應用單一折現率。尤其是，就若干位於中國之物業租賃折現率乃按組合基準釐定；及
- iii. 根據於初始應用日期的事實及情況於事後釐定本集團帶有續租權的租賃的租約期。

於過渡期，本集團於應用香港財務報告準則第16號時作出以下調整：

於二零一九年一月一日，本集團應用香港財務報告準則第16.C8(b)(ii)條的過渡，在確認額外租賃負債及使用權資產時，其金額相等於就任何預付租賃付款調整後之相關租賃負債。

本集團於二零一九年一月一日確認租賃負債303,750,000港元及使用權資產340,175,000港元。



2. 主要會計政策(續)

2.1 應用香港財務報告準則第16號「租賃」之影響及會計政策變動(續)

2.1.2 初始應用香港財務報告準則第16號產生之過渡及影響概要(續)

作為承租人(續)

當就過往分類為經營租賃之租賃確認租賃負債時，本集團應用相關集團實體於初始應用日期之漸進借貸率。應用之承租人加權平均漸進借貸率為4.75%至5.07%。

	於二零一九年 一月一日 千港元
於二零一八年十二月三十一日披露之經營租賃承擔	424,204
加：現有租賃之租賃修訂產生之租賃負債	4,047
合理確定續租權予以行使	7,133
減：確認豁免－短期租賃	(20,021)
確認豁免－低值資產	(481)
於初始應用香港財務報告準則第16號日期採用相關漸進 借貸率之折現影響	(111,132)
於二零一九年一月一日之租賃負債	303,750
分析為：	
流動部分	62,710
非流動部分	241,040
	303,750

於二零一九年一月一日使用權資產之賬面值包含如下：

	附註	使用權資產 千港元
應用香港財務報告準則第16號時確認為經營租賃 相關之使用權資產		303,750
從已付土地租金重新分類	(a)	232,861
從貿易及其他應付款項中確認的遞延收入重新分類	(b)	(196,436)
		340,175
按類別：		
租賃土地		232,861
廠房		89,813
宿舍單位		17,501
		340,175



簡明綜合財務報表附註

截至二零一九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16號「租賃」之影響及會計政策變動(續)

2.1.2 初始應用香港財務報告準則第16號產生之過渡及影響概要(續)

作為承租人(續)

備註：

- (a) 中國之租賃土地之預付款於二零一八年十二月三十一日乃分類為已付土地租金。於應用香港財務報告準則第16號時，已付土地租金之流動及非流動部分金額分別為5,413,000港元及227,448,000港元被重新分類至使用權資產。
- (b) 有關銷售及經營租回安排之遞延溢利於二零一八年十二月三十一日已計入遞延收入(已於貿易及其他應付款項中確認)。於應用香港財務報告準則第16號時，場外條款的遞延溢利金額約196,436,000港元被重新分類至使用權資產。

作為出租人

按照香港財務報告準則第16號過渡條文，本集團毋須就本集團作為出租人之租賃過渡作出任何調整，惟須就此等租賃於初始應用日期按照香港財務報告準則第16號入賬，因此比較數字並無重列。

- (a) 於應用香港財務報告準則第16號時，已訂立但於初始應用日期後開始與現有租賃合約項下相同的相關資產有關的新租賃合約會被視作猶如現有租賃已於二零一九年一月一日獲修訂。有關應用對於二零一九年一月一日的簡明綜合財務狀況表並無構成影響。然而，自二零一九年一月一日生效起，修訂後的經修訂租約期有關的租賃付款於經延長租約期內按直線法基準確認為收入。
- (b) 應用香港財務報告準則第16號前，已收可退回租金按金被視為香港會計準則第17號所應用租賃項下的權利及責任。根據香港財務報告準則第16號項下租賃付款的定義，該等按金並非與使用權資產有關的付款，並於過渡時作出調整以反映折現影響。本公司董事認為折現該等已收可退回租金按金對簡明綜合財務報表並無重大影響，因此，於二零一九年一月一日並無作出任何調整。
- (c) 自二零一九年一月一日生效起，本集團應用香港財務報告準則第15號以分配各租賃合約之代價予租賃及非租賃部分。分配基準變動並無對簡明綜合財務報表造成任何重大影響。

2. 主要會計政策(續)**2.1 應用香港財務報告準則第16號「租賃」之影響及會計政策變動(續)****2.1.2 初始應用香港財務報告準則第16號產生之過渡及影響概要(續)**

作為出租人(續)

以下為對於二零一九年一月一日之簡明綜合財務狀況表中確認之金額作出之調整。沒有受變動影響之項目並不包括在內。

	過往於 二零一八年 十二月三十一日 呈報之賬面值 千港元	調整 千港元	根據香港財務 報告準則第16號 於二零一九年 一月一日 的賬面值 千港元
非流動資產			
使用權資產	–	340,175	340,175
已付土地租金－非流動部分	227,448	(227,448)	–
流動資產			
已付土地租金－流動部分	5,413	(5,413)	–
流動負債			
貿易及其他應付款項	17,593,000	(196,436)	17,396,564
租賃負債－流動部分	–	62,710	62,710
非流動負債			
租賃負債－非流動部分	–	241,040	241,040

附註：根據間接方法就呈報截至二零一九年六月三十日止六個月從經營活動所得現金流量，計算營運資金變動所用於二零一九年一月一日之財務狀況表之期初數字已按以上所載數字來計算。

2.2 重大判斷及估計不確定性主要來源之重大改變**租約期及折現率的釐定**

於釐定租約期時，本集團會考慮引發行使續租權或不行使終止權的經濟動機的所有事實及情況。續租權(或終止權後的期間)僅於合理確定租賃將會延長(或不會終止)時計入租約期。由於無法合理確定租賃將會延長(或不會終止)，故此潛在未來現金流出並無計入租賃負債。倘因發生重大事件或情況出現重大改變而影響此評估，並於承租人掌控之中，則須檢討有關評估。

於釐定折現率時，本集團須於租賃開始日期及修訂生效日期，就有關釐定折現率考慮相關資產的性質與該租賃的條款及條件作出重大判斷。

簡明綜合財務報表附註

截至二零一九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	
	二零一九年 千港元 (未經審核)	二零一八年 千港元 (未經審核)
貨品銷售及服務		
物業銷售	8,064,584	6,499,441
貨品銷售	2,219,949	2,182,915
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	1,202,916	1,268,092
—水務相關服務		
—建設合約的建設收入	1,478,687	1,864,315
—運營及維護收入	1,353,292	1,093,966
物業服務及管理收入	1,011,152	1,213,069
酒店經營收入	138,242	134,623
貨品及服務收入	15,468,822	14,256,421
服務特許權安排財務收入	545,410	509,930
租金收入	647,719	572,383
	16,661,951	15,338,734
貨品及服務收入確認收入時間		
某時間點	11,637,825	9,776,322
隨時間	3,830,997	4,480,099
	15,468,822	14,256,421

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：

截至二零一九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	4,580,305	9,861,697	2,219,949	–	16,661,951
分部經營溢利	1,605,685	3,054,160	683,331	84,484	5,427,660
財務費用	(362,657)	(462,865)	(1,318)	(84,407)	(911,247)
分佔合營企業業績	83,011	–	–	–	83,011
分佔聯營公司業績	213,891	(11,925)	1,689	–	203,655
分部除稅前溢利	1,539,930	2,579,370	683,702	77	4,803,079
稅項	(297,799)	(1,093,289)	(118,250)	(119,514)	(1,628,852)
分部除稅後溢利(虧損)	1,242,131	1,486,081	565,452	(119,437)	3,174,227
扣減：歸屬於非控制股東權益之溢利	(226,076)	(933,685)	(4,838)	–	(1,164,599)
歸屬於本公司擁有人之分部除稅後溢利(虧損)	1,016,055	552,396	560,614	(119,437)	2,009,628

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

簡明綜合財務報表附註

截至二零一九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：

於二零一九年六月三十日(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	54,318,826	106,168,877	7,460,958	4,263,745	172,212,406
分部負債	22,391,075	67,127,444	870,743	10,251,565	100,640,827

於二零一八年十二月三十一日(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	51,766,999	104,332,943	7,723,938	3,595,565	167,419,445
分部負債	20,806,750	66,705,624	767,987	9,636,116	97,916,477

4. 稅項

截至六月三十日止六個月

	二零一九年 千港元 (未經審核)	二零一八年 千港元 (未經審核)
本期間稅項		
— 香港	101,806	99,846
— 中國土地增值稅(「土增稅」)	797,636	884,971
— 中國企業所得稅(包括中國預扣稅57,929,000港元 (截至二零一八年六月三十日止六個月： 74,695,000港元))	1,047,319	903,975
	1,946,761	1,888,792
過往期間(多提)少提撥備		
— 香港	—	(10)
— 中國土增稅	(58,967)	14,057
— 中國企業所得稅(包括中國預扣稅多提撥備 14,870,000港元(截至二零一八年六月三十日 止六個月：無))	(55,491)	(6,863)
	(114,458)	7,184
本期間遞延稅項	(203,451)	(60,620)
	1,628,852	1,835,356



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%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。

5. 期間溢利

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 千港元 (未經審核)	二零一八年 千港元 (未經審核)
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)	394,913	427,611
其他無形資產攤銷(已包括在銷售成本內)	172,242	177,207
物業、廠房及設備折舊	231,861	223,628
使用權資產折舊	28,638	—
租賃負債利息支出	4,308	—
已付土地租金攤銷	—	4,044
投資物業之公允值淨(增加)減少 (已包括在其他收入、溢利及虧損內)	(221,325)	186,642
投資之股息收入(已包括在淨投資收入內)	(3,393)	(4,430)
出售物業、廠房及設備之淨(溢利)虧損	(1,910)	307
利息收入(已包括在淨投資收入內)	(254,984)	(375,166)
於損益按公允值列賬之金融資產之公允值 (增加)減少(已包括在淨投資收入內)	(58,447)	9,244
淨匯兌虧損	1,209	9,292
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)	41,128	49,867
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)	61,985	23,192

簡明綜合財務報表附註

截至二零一九年六月三十日止六個月

6. 股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 千港元 (未經審核)	二零一八年 千港元 (未經審核)
二零一八年已付末期股息每股 52 港仙 (截至二零一八年六月三十日止六個月： 二零一七年已付末期股息每股 48 港仙)	565,350	521,862

緊隨本報告期期末，本公司董事決議派發中期股息，按本公司股東每持有1股本公司股份派發1股上實城開股份的基準以實物分派方式，向於二零一九年九月二十六日在本公司股東登記名冊內之本公司股東，按彼等當時各自於本公司的持股比例，分派本公司持有的1,087,211,600股上實城開股份(截至二零一八年六月三十日止六個月：中期股息每股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	
	二零一九年 千港元 (未經審核)	二零一八年 千港元 (未經審核)
盈利：		
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)	2,009,628	1,981,860
普通股之潛在攤薄影響－已扣稅可換股債券利息	不適用	156
藉以計算每股攤薄盈利之盈利	2,009,628	1,982,016
股數：		
藉以計算每股基本盈利之普通股加權平均股數	1,087,211,600	1,087,211,600
普通股之潛在攤薄影響－可換股債券	不適用	238,387
藉以計算每股攤薄盈利之普通股加權平均股數	1,087,211,600	1,087,449,987

計算每股攤薄盈利時並無假設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)。

8. 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221百萬港元投資物業之公允值淨增加(截至二零一八年六月三十日止六個月：約187百萬港元之公允值淨減少)。

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41百萬港元(截至二零一八年六月三十日止六個月：17百萬港元)及購置了其他物業、廠房及設備合共成本約90百萬港元(截至二零一八年六月三十日止六個月：98百萬港元)。

此外，本集團購置了其他無形資產約280百萬港元(截至二零一八年六月三十日止六個月：465百萬港元)。其中約189百萬港元為於截至二零一八年六月三十日止期間透過收購載於附註15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。

9. 投資

	二零一九年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一八年 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	482,710	440,827
非上市股本證券	31,386	31,386
	514,096	472,213
於損益按公允值列賬之金融資產		
結構性存款	197,853	15,252
企業債券	370,191	368,729
基金	73,351	70,099
	641,395	454,080
於其他全面收益按公允值列賬之股本工具		
上市股本證券	127,304	109,219
非上市股本證券	545,224	572,430
	672,528	681,649
投資總額	1,828,019	1,607,942
就報告目的而分析：		
流動部分	942,039	603,904
非流動部分	885,980	1,004,038
	1,828,019	1,607,942

10. 存貨

存貨主要為持有作出售之發展中物業。其中金額42,227,270,000港元(二零一八年十二月三十一日：40,002,014,000港元)預期不會在一年內變現。

簡明綜合財務報表附註

截至二零一九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：

	二零一九年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一八年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
30天內	720,030	858,526
31-60天	525,329	357,313
61-90天	294,260	384,973
91-180天	440,722	361,000
181-365天	384,599	281,079
多於365天	602,579	553,326
	2,967,519	2,796,217

於二零一九年六月三十日，其他應收款項中包括應收若干聯營公司款項1,428,571,000港元(二零一八年十二月三十一日：1,404,820,000港元)，其中款項1,148,534,000港元(二零一八年十二月三十一日：1,188,469,000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：

	二零一九年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一八年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
30天內	1,492,950	1,429,557
31-60天	261,328	275,450
61-90天	204,474	408,864
91-180天	522,115	349,819
181-365天	632,393	1,010,568
多於365天	1,489,112	1,363,341
	4,602,372	4,837,599

於二零一九年六月三十日，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452,097,000港元(二零一八年十二月三十一日：452,242,000港元)，(b)應付若干同系附屬公司款項1,789,000港元(二零一八年十二月三十一日：1,388,000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2,719,213,000港元(二零一八年十二月三十一日：2,464,448,000港元)，及(d)款項1,166,217,000港元(二零一八年十二月三十一日：1,365,275,000港元)之應付票據。



13. 合約負債

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

本集團於本中期期間(i)取得款項約12,966百萬港元(截至二零一八年六月三十日止六個月:6,073百萬港元)之新貸款及(ii)償還約6,963百萬港元(截至二零一八年六月三十日止六個月:4,363百萬港元)之貸款。貸款按市場利率支付利息。

15. 購併附屬公司

截至二零一八年六月三十日止六個月

- (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海實業環境控股有限公司(「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(前稱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94,732,000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。

簡明綜合財務報表附註

截至二零一九年六月三十日止六個月

15. 購併附屬公司(續)

截至二零一八年六月三十日止六個月(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
代價轉讓					
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
於收購日購入之資產及確認之負債					
公允值如下：					
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
收購產生之商譽					
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)
	-	-	-	-	-
收購產生之現金淨流出(流入)					
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

15. 購併附屬公司(續)

截至二零一八年六月三十日止六個月(續)

附註：上述所收購之附屬公司於截至二零一八年六月三十日止六個月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六個月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六個月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。

16. 分類為持作出售資產

於二零一八年十二月三十一日，上實環境之董事決議出售其一家附屬公司，名為靈壁臣信綠色產業發展有限公司。隨後與幾家有興趣收購方進行談判。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「持有待售之非流動資產及已終止經營」分類為持作出售的出售組別，並自二零一八年十二月三十一日個別呈列於簡明綜合財務狀況表中。

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。

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：

	二零一九年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一八年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
貿易及其他應收款項	16,925	12,585
服務特許權安排應收款項	213,091	213,273
存貨	163	97
分類為持作出售資產總額	230,179	225,955
貿易及其他應付款項及與分類為持作出售資產直接 相關之負債總額	(180,139)	(179,532)

17. 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。

簡明綜合財務報表附註

截至二零一九年六月三十日止六個月

17. 出售一家附屬公司(續)

Fine Mark 於出售日之資產如下：

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

18. 資本性承諾

	二零一九年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一八年 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	61,063	38,537
— 增加在建工程	1,158,728	871,494
— 增加持有作出售之發展中物業	13,140,374	11,274,853
— 投資於一家聯營公司	54,620	54,657
— 其他	15,119	15,129
	14,429,904	12,254,670

19. 或然負債

	二零一九年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一八年 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	6,328,904	6,355,009
— 聯營公司	1,647,455	1,648,581
	7,976,359	8,003,590

20. 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)。

金融資產	於二零一九年	於二零一八年	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
	六月三十日 之公允值 千港元 (未經審核)	十二月三十一日 之公允值 千港元 (經審核)			
於損益按公允值列賬之金融資產					
上市股本證券	482,710	440,827	第一級	於活躍市場之報價	不適用
結構性存款	197,853	15,252	第二級	於場外交易市場 之報價	不適用
企業債券	370,191	368,729	第二級	於場外交易市場 之報價	不適用
基金	73,351	70,099	第二級	於場外交易市場 之報價	不適用
非上市股本證券	31,386	31,386	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
於其他全面收益按公允值列賬 之金融資產					
上市股本證券	127,304	109,129	第一級	於活躍市場之報價	不適用
非上市股本證券	545,224	572,430	第三級	收入法—貼現現金流 方法用於計算從被投 資者所有權中獲得的 預期未來經濟利益的 現值	貼現率、貼現率愈 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。

簡明綜合財務報表附註

截至二零一九年六月三十日止六個月

20. 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

	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
於二零一八年一月一日	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
於二零一九年一月一日	31,386	572,430	603,816
增加	-	3,468	3,468
來自於其他全面收益按公允值列賬之股本投資 之退資款	-	(30,859)	(30,859)
匯兌虧損	-	185	185
於二零一九年六月三十日	31,386	545,224	576,610

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。

21. 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	
		二零一九年 千港元 (未經審核)	二零一八年 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	26,833	28,615
	本集團收取土地及樓宇租金	6,039	8,978
	本集團收取利息收入	3,214	2,814
合營企業	本集團收取利息收入	—	16,401
聯營公司	本集團收取利息收入	20,291	32,955
	本集團收取土地及樓宇租金	4,600	914
	本集團支付物業佣金	15,688	13,468
	本集團支付管理費	—	3,857
附屬公司之非控股股東	本集團支付利息	8,803	5,314
	本集團支付管理費	3,462	4,193
有關人士	交易性質	二零一九年 千港元 (未經審核)	二零一八年 千港元 (未經審核)
同系附屬公司	本集團提供之貸款	113,792	118,526
合營企業	本集團提供之貸款	—	829,679

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455百萬元(二零一八年十二月三十一日：人民幣460百萬元)(相等於約518百萬港元(二零一八年十二月三十一日：524百萬港元))作為抵押。

此外，本集團簽訂了若干銀行信貸協議，金額為9,420百萬港元(二零一八年十二月三十一日：8,400百萬港元)。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。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。於二零一九年六月三十日，有關銀行信貸之已使用貸款金額約為8,957百萬港元(二零一八年十二月三十一日：8,370百萬港元)。

簡明綜合財務報表附註

截至二零一九年六月三十日止六個月

21. 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	
	二零一九年 千港元 (未經審核)	二零一八年 千港元 (未經審核)
董事袍金及委員會酬金	1,066	1,005
基本薪金及津貼	6,790	6,678
花紅	3,004	3,004
退休福利計劃供款	281	246
	11,141	10,933

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。

董事的股份、相關股份及債券權益

於二零一九年六月三十日，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	300,000	0.03%

附註：上述權益為好倉權益。

除上述者外，於二零一九年六月三十日，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。於本期間，概無根據上實控股計劃授出之購股期權。

(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，並已於二零一二年十二月十一日終止。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2019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)

(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。

其他資料

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

於二零一九年六月三十日，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	659,945,748 <small>(附註1及2)</small>	60.70%

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、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、7,618,000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本公司股份及相關股份權益。
2. 上述權益皆為好倉權益。

除上述者外，於二零一九年六月三十日，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

自二零一八年年報日期及截至本報告日期止，董事資料變動如下：

梁伯韜先生

- 於二零一九年六月四日辭任香港上市公司商會（「商會」）主席，並於同日獲委任為商會副主席。

鄭海泉先生

- 於二零一九年五月二十二日退任香港鐵路有限公司獨立非執行董事。

僱員及薪酬政策

截至二零一九年六月三十日止六個月期間內，本集團之僱員人數為19,014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二零一九年六月三十日止六個月之中期報告。

企業管治

截至二零一九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，彼等已確認於二零一九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

截至二零一九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**

大橋公司	寧波市杭州灣大橋發展有限公司
粵豐環保	粵豐環保電力有限公司(聯交所股份代號：1381)
中國同輻	中國同輻股份有限公司(聯交所股份代號：1763)
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)
大連紫光水務	大連紫光水務有限公司
大連紫光凌水	大連紫光凌水污水處理有限公司
董事	本公司之董事
復旦水務	上海復旦水務工程技術有限公司
星河能源	上實航天星河能源(上海)有限公司
中環水務	中環水務投資有限公司
綠能公司	上海綠色環保能源有限公司
本集團	本公司及其附屬公司
滬寧高速	上海滬寧高速公路(上海段)發展有限公司
《上市規則》	聯交所證券上市規則
龍江環保	龍江環保集團股份有限公司
《標準守則》	上市規則關於上市發行人董事進行證券交易的標準守則
南洋煙草	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
記錄日期	二零一九年九月二十六日(星期四)
《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
上海醫藥	上海醫藥集團股份有限公司(上交所證券代碼：601607；聯交所股份代號：2607)
上投資產	上海上投資產經營有限公司
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)

所用詞彙	簡要說明
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)
上實環境大連	上實環境水務(大連)有限公司
上實環境德州	上實環境(德州)污水處理有限公司
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
上實環境水務	上實環境水務股份有限公司
上實城開股份	上實城開普通股股份
上交所或SSE	上海證券交易所
聯交所或HKSE	香港聯合交易所有限公司
永發印務	永發印務有限公司
五芳齋	浙江五芳齋實業股份有限公司

