



上海實業控股有限公司

SHANGHAI INDUSTRIAL HOLDINGS LIMITED

(股份代號：363)

*Confront All Challenges,
Endeavor for Breakthrough*

直面滄海 順勢突破

2021
中期報告

目錄

公司資料	1
股東資料	2
董事長報告書	3
集團業務結構	7
業務回顧、討論與分析	8
財務回顧	21
簡明綜合財務報表的審閱報告	29
簡明綜合損益表	30
簡明綜合損益及其他全面收益表	31
簡明綜合財務狀況表	32
簡明綜合權益變動表	34
簡明綜合現金流量表	37
簡明綜合財務報表附註	39
其他資料	59
詞彙	62



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

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
周須波女士

提名委員會

吳家瑋先生 (委員會主席)
梁伯韜先生
鄭海泉先生
袁天凡先生
李漢生先生
周須波女士

公司秘書

余富熙先生

合資格會計師

李劍峰先生

授權代表

周 軍先生
余富熙先生

註冊辦事處

香港灣仔告士打道39號
夏慤大廈26樓

電話 : (852) 2529 5652

傳真 : (852) 2529 5067

電郵 : enquiry@sihl.com.hk

公司股份代號

聯交所 : 363

彭博 : 363 HK

路透社 : 0363.HK

美國預託證券代號 : SGHIY

公司網址

www.sihl.com.hk

核數師

德勤•關黃陳方會計師行
註冊公眾利益實體核數師

美國預託證券存託銀行

The Bank of New York Mellon
BNY Mellon Shareowner Services
P.O. Box 358516,
Pittsburgh, PA 15252-8516, USA

電話 : (1) 201 680 6825

免費熱線(美國) : (1) 888 BNY ADRS

網址 : www.bnymellon.com/shareowner

電郵 : shrrelations@bnymellon.com

股東查詢

公司聯絡資料

地址：香港灣仔告士打道39號
夏慤大廈26樓
電話：(852) 2529 5652
傳真：(852) 2529 5067
電郵：enquiry@sihl.com.hk

公司秘書事務

電話：(852) 2876 2317
傳真：(852) 2863 0408

投資者關係

電話：(852) 2821 3936
傳真：(852) 2866 2989

股份過戶登記處

卓佳秘書商務有限公司

地址：香港皇后大道東183號
合和中心54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

董事會決議向股東派發二零二一年中期股息每股48港仙(二零二零年：派付中期現金股息每股22港仙及以實物分派方式，按每持有5股股份的基準，派發1股上實城開股份的中期特別股息)。上述中期股息將於二零二一年十月十二日(星期二)或前後，派付予於二零二一年九月二十四日(星期五)已登記在本公司股東名冊內的股東。

暫停辦理股份過戶登記手續

為確定股東享有獲派發中期股息的權利，本公司將於二零二一年九月二十四日(星期五)暫停辦理股東登記，在該日不會辦理股份過戶登記。就此，股東務請於二零二一年九月二十三日(星期四)下午四時三十分前將所有過戶文件連同有關股票送達本公司股份過戶登記處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，方為有效。

財務日誌

公佈二零二一年中期業績	二零二一年八月三十一日
寄發二零二一年中期報告	約於二零二一年九月十七日
二零二一年中期股息除淨日	二零二一年九月二十一日
二零二一年中期股息記錄日期	二零二一年九月二十四日
寄發二零二一年中期股息通知	約於二零二一年十月十二日

董事長報告書

本人欣然向各位股東宣佈本集團截至二零二一年六月三十日止期間的中期業績。

二零二一年上半年，中國內地在疫情防控工作已經取得明顯成果的基礎上，各種行業加快復工復產，經濟情況實現較快的增長，但全球部分國家的疫情情況依然嚴峻，經濟活動和人員流動都受到了嚴重的影響。資本市場在主要央行寬鬆貨幣政策、國際貿易糾紛和地緣政治等因素的影響下，證券價格、匯率和利率等異常波動；本公司的董事會和行政班子面對各種各樣的挑戰，迎難而上，確保本集團各項核心業務穩定的運營和發展，抓住經濟生產活動從疫情中反彈的良好機遇，實現了可觀的業務和盈利增長。

截至二零二一年六月三十日止的六個月，本集團總收入為163.16億港元，同比大幅上升23.5%。實現淨利潤21.31億港元，同比大幅上升165.4%。本集團在上半年的業績大幅上升，主要原因是去年同期，整體業務受到疫情嚴重的影響。隨著內地疫情在去年下半年開始受控，本集團大部份業務已經開始恢復正常，加上本期間收取的收費公路入城段收費里程減少的補償，和本公司與上實發展的一項合營項目的交付入賬，帶來的盈利貢獻等因素。盈利增加還包括本集團出售一項物業項目於本期間所提供的一筆額外盈利，以及一個房地產發展項目重列所產生的重估收益。

董事會決議派發二零二一年中期股息每股48港仙予於二零二一年九月二十四日(星期五)已登記在本公司股東名冊內的股東。上述中期股息將於二零二一年十月十二日(星期二)或前後派付予各位股東。本公司去年同期(i)派付二零二零年中期現金股息每股22港仙，及(ii)以實物分派方式，按每5股股份派付1股上實城開股份。

本集團基建業務上半年錄得盈利12.15億港元，同比大幅上升197.5%。水務業務，上實環境二零二一年上半年的營業額和股東應佔利潤分別為人民幣33.00億元和人民幣3.33億元，同比分別大幅上升25.0%和18.3%。本期間內，中環水務營業收入9.99億港元，較去年同期下跌9.2%，淨利潤1.59億港元，同比下跌4.8%。收費公路業務從去年下半年已經開始恢復正常，車流量和通行費收入在本期間同比大幅增長，並在本期間收取了收費公路入城段收費里程減少的補償。固廢業務方面，本集團抓住市場的機遇，有序拓大業務規模，為未來的盈利增長，墊下良好的基礎。

房地產業務實現盈利7.68億港元，同比上升199.5%。主要由於本公司與上實發展的合營項目「上實•海上灣」的交付入賬，帶來了盈利貢獻。

上實城開二零二一年上半年的營業額為45.77億港元，比去年同期上升44.3%；股東應佔利潤為5,403萬港元，同比下跌64.2%。上實發展本期內營業額為人民幣40.25億元，同比下跌10.4%，股東應佔利潤為人民幣3.44億元，同比下跌19.84%。

消費品業務，淨利潤為2.92億港元，同比下跌18.9%。在全球各地封關措施的影響下，南洋煙草的免稅店銷售、出口和船煙等業務有所下降。永發印務於本期間開始併表外貿無錫業績的財務情況，藥包業務顯著增長，並在下游市場的帶動下，酒包業務有所增長。

基建環保落實防疫措施 收費公路業務恢復正常

從去年下半年，國家疫情受控，路網運行恢復正常，加上車流量自然增長，本集團擁有的三條收費公路和杭州灣大橋，在二零二一年上半年，整體車流量和通行費收入明顯增長。在本期間，本集團收取了收費公路入城段收費里程減少的補償共人民幣35.53億元，將按使用架次之基準分攤到各相關公路的特許經營權剩餘的年期，計算為當年的其他收入。本期間，各收費公路持續關注疫情形勢，適時調整防控重點，落實常態防控措施。期內圍繞建黨百年大慶、第四屆「進博會」和第十屆「花博會」道路保障工作，提升整體路況服務水平及路域環境質量。

上半年，上實環境項目加快推進，建設收入、運營維護收入和財務收入都有較大幅度的增加。在國家政策推動下，上實環境將抓住「十四五」規劃帶來的機遇，進一步完善長三角及粵港澳大灣區的戰略部署，憑借自身獨特的戰略定位與商業模式，有序壯大水務及固廢領域業務發展，提升項目效益。

星河數碼及旗下的星河能源，繼續拓展其光伏業務的規模，本期間，完成收購山東省濰坊天恩光伏電站，新增規模50兆瓦。截至二零二一年六月三十日止，星河數碼及旗下的星河能源，在全國擁有15個光伏發電項目，總資產規模達到740兆瓦，已躋身內地先進光伏企業。本期間內，累計上網電量創新高，約達5.70億千瓦時，較去年同期增加22.9%。國家陸續出台有關推動節能環保產業的相關政策，將有利於促進行業快速的發展。

房地產加大銷售和創新力度 物業管理整合優化服務

二零二一年上半年，上實發展抓住內地房地產市場升溫的機遇，加大營銷和推盤力度，期內交房結轉收入增加，令公司盈利上升。同時，適當的增加優質土地儲備，其中，與另外兩名獨立投資方組成聯合體，透過摘牌方式，以總代價約人民幣91.06億元，成功投得上海市北外灘91號地塊，總面積約34,585平方米。上實發展佔整個項目的50%權益，該土地緊鄰公司正在發展的北外灘89號及90號地塊，三幅地塊將一同打造成為國際化的上海灘新文化娛樂綜合體，力爭成為北外灘區域的新標桿。公司將進一步提升物業管理服務的水平，培育為公司業務重要的部分。

上實城開於期內交房結轉收入增加及租金收入同比有所改善，並以「搶窗口、搶先機、搶份額」為重點，實現簽約金額較去年同期明顯上升。

消費品努力克服市場因素 積極創新提升營銷模式

二零二一年上半年，全球各地的疫情仍然沒有完全受控，面對世界各國封關封港的影響，旅遊和貨物通關受到阻礙，整體營業收入有所下降，南洋煙草以防疫安全護生產為基礎，加強基礎管理、提升經營能力、創新營銷模式、推進精細化管理、優化產品結構和生產工藝、激勵人才，同時繼續推進品牌建設，採取靈活多變的銷售策略打開產品銷路，努力促進全面銷售逐步恢復正常化。

永發印務本期間在「1+1+1」戰略引領下，依託藥包外延成長、酒包內含增長和紙模多元化客戶開發，實現了期內業績的良性增長。期內，公司越南產能佈局雖受到當地疫情的一定阻隔但建設工作仍保持有序推進中。

展望

二零二一年下半年，國際的疫情和政治經濟形勢仍然充滿不確定性，本集團的各項業務發展，仍然面臨著多方面嚴峻的挑戰。本集團必需繼續密切關注疫情的形勢，採取積極的常態化防疫措施，同時，堅持改革創新，加快各項主營業務的升級，進一步提升管理效益和精準度，整合集團資源，加強風險管控，提升盈利能力，並擇機增持優質項目，進一步優化資產，創造最大的股東價值。

基建環保業務方面，上實環境將抓住國家政策推動環保清潔能源板塊所帶來的發展機遇，探索創新融資渠道，加快在環保技術領域的佈局，推進融產結合，推動公司可持續、高質量發展。收費公路在做好防疫工作的同時，繼續提升經營效益，保持業務穩定發展。通過新邊疆業務的投入，本集團在環保綠色能源板塊的投資，將為本集團作出新的貢獻。

本公司房地產業務，面對多變的市場因素，將密切把握政策和市場動向，優化戰略佈局，深挖市場機會，盤活存量資產，創新融資方式和渠道，加快回款力度，提升經營效益，推動健康穩定和高質量的發展同時探索轉型升級。

南洋煙草在機場免稅市場、船煙市場和海外市場，短期內仍然受到國際疫情影響，公司在下半年將加大培育創新產品的力度，積極整合資源，開拓創新營銷理念，調整產品渠道的結構層級，積極謀劃發展跨越，並尋求通過與內地大型捲煙企業在海外產銷業務的合作，努力實現提升國際化與市場化綜合實力，在風險可控的情況下保障公司利益。

永發印務面對全球疫情蔓延短期難於遏止、通貨膨脹持續升溫，公司團隊將繼續砥礪奮進、積極挖潛提效，傳承企業發展基因，在努力實現全年經營目標的同時，積極在變局中把控風險、佈局長遠。

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



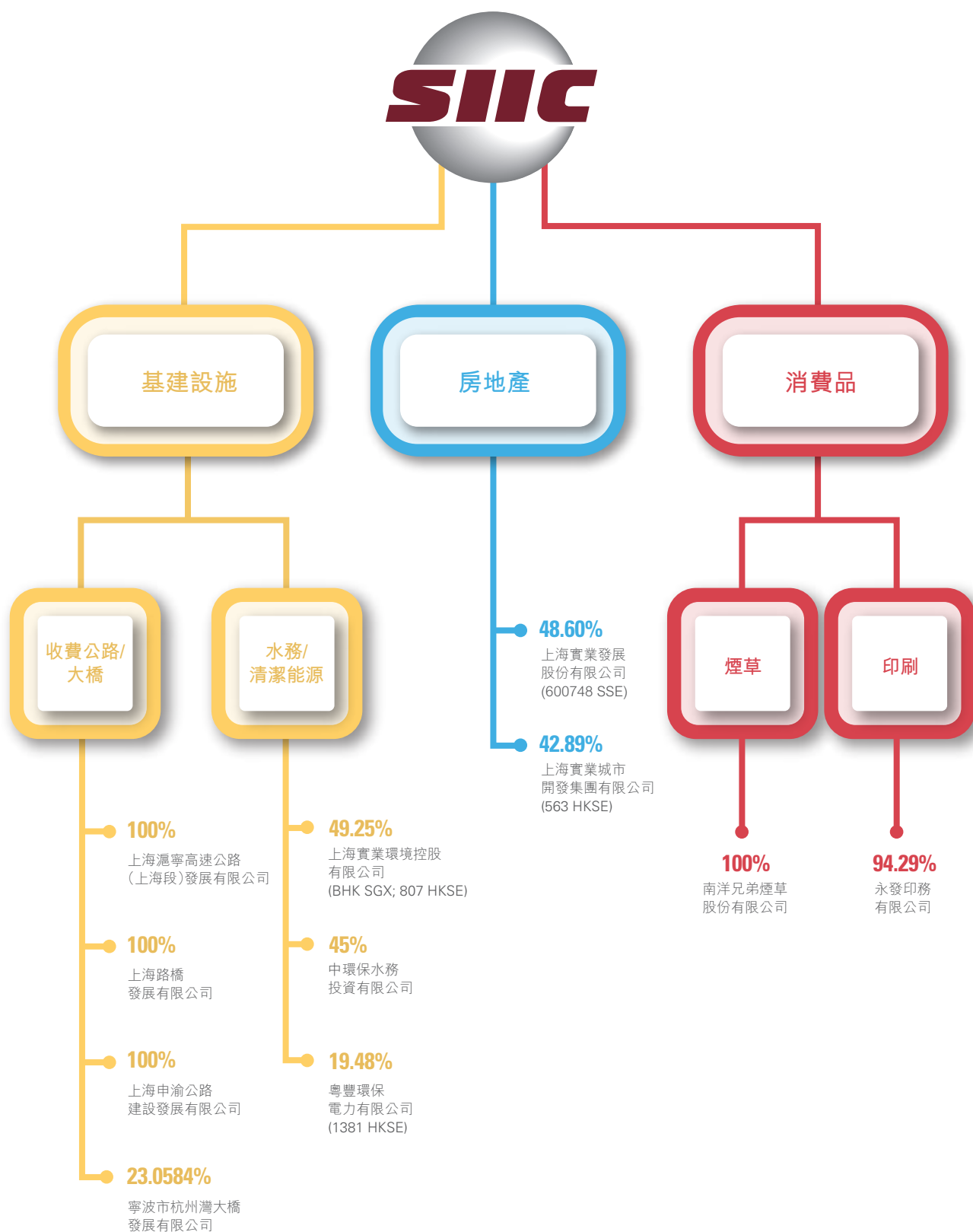
沈曉初

董事長

香港，二零二一年八月三十一日

集團業務結構

於二零二一年八月三十一日

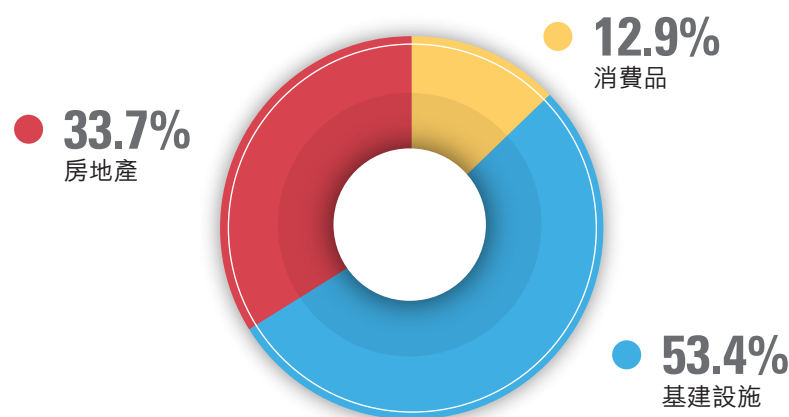


業務回顧、討論與分析

截至二零二一年六月三十日止六個月，本集團的未經審核營業額為163.16億港元，較去年同期上升23.5%；股東應佔溢利錄得21.31億港元，同比大幅上升165.4%，主要原因為去年同期本集團整體業務受新冠病毒疫情影響，利潤下降幅度較大，自去年下半年起，本集團部分業務板塊包括收費公路業務已回復正常運作，加上本集團於本期間獲得收費公路業務入城段收費里程減少的經濟補償，以及本公司和上實發展的房地產合營項目交付入賬，提供了盈利貢獻。盈利增加還包括本集團出售一項物業項目於本期間所提供的一筆額外盈利，以及一個房地產發展項目重列所產生的重估收益。

期內，本集團面對各種各樣的挑戰，有序推進各項重點戰略項目，並通過科技創新、融產結合、降本增效等手段，使大部分業務恢復增長，大大保障了本集團的可持續發展，主營業務進一步做大做強。

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12.15億港元，較上年度同期大幅上升197.5%，佔本集團業務淨利潤約53.4%。隨著內地疫情防控工作去年已取良好績效的基礎上，本集團各收費公路的車流量和通行費收入較上年度同期顯著回升。本集團本期間進一步加大在環保綠色能源的投資，繼續有序拓展固廢環保業務，為未來開拓新的盈利增長點。

收費公路

本集團旗下三條收費公路和杭州灣大橋本期間總體車流量及通行費收入大幅增長，主要由於去年同期受疫情影響，自二零二零年二月十七日起至五月五日止，全國收費公路免收車輛通行費，其後至今全國疫情防控形勢向好，路網運行恢復常態，車流量自然增長。再者，去年接上海市交通委員會通知，本集團經營的三條收費公

業務回顧、討論與分析

路—京滬高速公路、滬渝高速公路及滬昆高速公路自二零二零年五月六日起入城段不計收費里程，亦影響了去年同期的通行費收入。經與市政府溝通協商，本集團就此已於今年六月底收取了合共人民幣35.53億元的經濟補償，有關金額將按使用架次之基準分攤於各相關公路特許經營權剩餘的年期，入賬為本集團其他收入。

截至二零二一年六月三十日止，本集團旗下收費公路／大橋的主要經營數據載列如下：

收費公路／大橋	本集團 所佔權益	本集團 所佔淨利潤	同比變幅	通行費收入	同比變幅	車流量 (架次)	同比變幅
京滬高速公路(上海段)	100%	2.08億港元	+647.9%	3.00億港元	+152.3%	1,948萬	+30.5%
滬昆高速公路(上海段)	100%	2.81億港元	+2,283.0%	4.44億港元	+133.8%	3,470萬	+21.2%
滬渝高速公路(上海段)	100%	1.02億港元	+5,323.1%	2.97億港元	+142.4%	2,030萬	+33.7%
杭州灣大橋	23.0584%	1.06億港元	+673.8%	11.83億港元	+156.0%	867萬	+4.8%
總計		6.97億港元	+1,163.8%	22.24億港元	+148.9%	8,315萬	+24.1%

本期間，各收費公路持續關注疫情形勢，適時調整防控重點，落實常態防控措施。期內圍繞建黨百年大慶、第四屆「進博會」和第十屆「花博會」道路保障工作，以專項工程集中開展道路設施和通行環境的全面整治，提升整體路況服務水平及路域環境質量。隨著內地經濟復甦，高速公路流量逐步上升，排堵保暢壓力也日益嚴峻。上半年繼續做好交通優化和排堵保暢工作，以收費競賽為抓手提升收費速度和服務質量；並積極推進信息化、智能化管理，有效加強路段視頻監控，開通電子支付功能和優化現場特情處置效能。杭州灣大橋及「兩區一洲」本期間運營總體安全有序，疫情防控措施穩健，「智慧大橋」項目建設及專項養護工程有序推進。

水務

上實環境業務持續擴張，水務規模實現快速增長，業務保持高質量發展，穩居中國水務行業前列。

上實環境

上實環境二零二一年上半年錄得總銷售人民幣33.00億元，同比增長25.0%。本期間建設收入同比增加31.8%，增長主要源於上半年項目加快推進，相比去年同期受疫情限制導致建設項目工期延緩，二零二一年上半年項目進度已恢復增長。得益於污水處理量和處理費雙雙增加，服務特許經營安排收入—運營維護收入和財務收入同比增加22.4%。本期間淨利潤為人民幣3.33億元，同比增長18.3%。

新增項目方面，上實環境上半年新獲5個污水處理和中水回用項目，合計設計處理規模為每日95,800噸；6個污水處理項目獲提標擴建和延長委託運營期，合計設計處理規模為每日255,000噸。1個污泥處理項目，設計處理規模為每日300噸，並已投入商業運營。此外，11個污水處理項目合計設計處理規模為每日275,000噸，也於本

期間完成提標擴建並投入商業運營。期內，上實環境污水處理量同比增長1.2%；供水水量同比增長12.3%。處理費方面，平均污水處理費由每噸人民幣1.39元上升至每噸人民幣1.69元，同比增長21.4%。平均供水水價也略有上升，由人民幣每噸人民幣2.48元增至每噸人民幣2.53元。

在國家政策推動下，上實環境將抓住「十四五」規劃帶來的機遇，進一步完善長三角及粵港澳大灣區的戰略部署，憑藉自身獨特的戰略定位與商業模式，繼續壯大水務及固廢領域業務發展，提升項目效益。公司將密切關注全國碳排放權交易市場帶來的發展機遇，探索創新融資渠道，加快在環保技術領域的佈局，推進融產結合，推動公司可持續、高質量發展。

中環水務

中環水務二零二一年上半年錄得營業收入9.99億港元，同比減少9.2%；淨利潤1.59億港元，較去年同期減少4.8%。本期間繼續做好「十四五」戰略規劃的實施、調整、執行，形成戰略目標引導公司高質量發展的管理閉環；持續開展提質增效和降本增效工作。期內，中環水務全系統全面啟動「安全生產月」專題活動，以進一步落實安全責任，推動公司安全發展。本期間，中環水務再次蟬聯，連續第十八年上榜「中國水業十大影響力企業」前三甲。

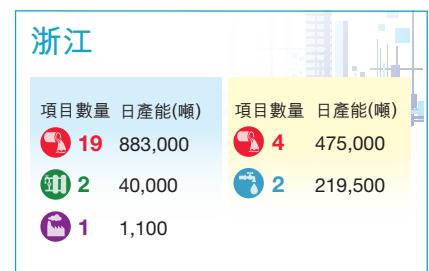
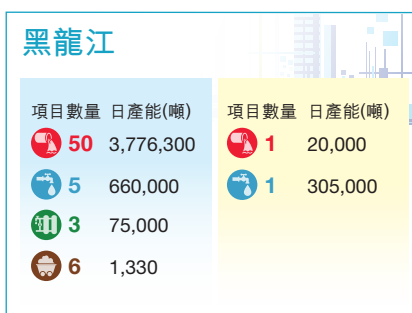
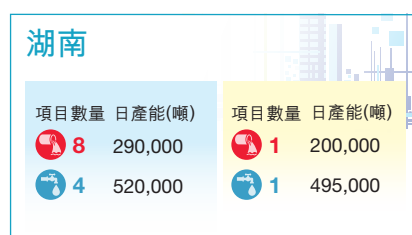
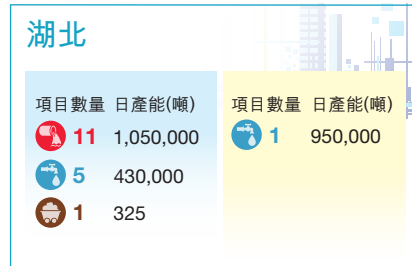
中環水務期內完成合同簽約，收購及新建位於固鎮經濟開發區京滬鐵路西側自來水廠二期工程，佔地約46.6畝，供水能力40,000噸，項目總投資估算為人民幣1.05億元。此外，中環水務子公司自二零一九年開始對襄城尹集鄉自來水管網進行改造，去年檀溪加壓泵站啟用後，基本上可解決尹集鄉自來水供應問題，目前日供水量能達到8,000多噸，並計劃今年內再加建設施，屆時可實現自來水到戶全覆蓋。

業務回顧、討論與分析

截至二零二一年六月三十日止，本集團水務開發項目分佈圖概況如下：



註：上實環境於二零二一年六月三十日的水務開發項目一覽表可參閱上實環境二零二一年中期報告。



業務回顧、討論與分析

新疆業務

星河數碼及其控股的星河能源繼續拓展光伏業務版圖，本期間完成收購位於山東省的濰坊天恩光伏電站，新增規模50兆瓦。截至二零二一年六月底持有的15個光伏電站資產規模已達到740兆瓦，上網電量約達5.70億千瓦時，較去年同期增長22.9%。本期間，新加三個光伏電站項目申請進入國家再生能源補貼目錄，預計今年內公司所有項目將可全部進入可再生能源補貼目錄。

國家領導人提出要求紮實做好「碳達峰」、「碳中和」等各項工作，制定二零三零年前碳排放達峰行動方案，優化產業結構和能源結構，推動煤炭清潔高效利用，大力發展新能源，培育壯大節能環保產業等。今年五月，國家能源局發佈通知，為保障二零二二年風電、光伏發電項目如期併網，各省市須優化營商環境，推出支持政策，減輕新能源開發建設的不合理負擔，調動市場主體投資積極性。上述政策將促進行業快速發展。

房地產

房地產業務二零二一年上半年錄得7.68億港元的盈利貢獻，同比大幅上升199.5%，佔本集團業務淨利潤約33.7%，主要由於本公司在上實發展開發的「上實•海上灣」(四期)項目中佔有49%權益，項目期內錄得的銷售收入使本公司分佔盈利相對增加。盈利增加還包括本集團出售一項物業項目於本期間所提供的一筆額外盈利，以及一個房地產發展項目重列所產生的重估收益。

上實發展

上實發展本期間堅持以上海為核心的長三角區域、青島為中心的環渤海區域和成渝為中心西南片區的「1+3+X」戰略佈局，適時增持優質項目資源；依託技術和管理優化，不斷提高項目管理效率和精度，提升盈利能力；整合國內外戰略伙伴資源，推動產業地產項目落地，加快主業升級，同時培育物業服務為公司業務重要部分。

本期間營業收入為人民幣40.25億元，同比下跌10.4%，收入主要來自期內上海青浦「上實•海上灣」(四期)、上海靜安「泰府名邸」、湖州「上實•雍景灣」、湖州「上實•天瀾灣」和泉州「上實•海上海」等項目的交房項目結轉收入，交房建築面積約132,000平方米；淨利潤為人民幣3.44億元，同比下跌19.8%。期內公司在建項目7個，在建面積1,484,300平方米。二零二一年上半年，內地市場迅速升溫，上實發展抓住機會迅速推盤，同時加大非住宅類項目去化力度。本期間簽約金額為人民幣40.43億元，主要項目包括上海寶山「海上菁英」(一期、二期)、湖州「上實•天瀾灣」、湖州「上實•雍景灣」、泉州「上實•海上海」、上海靜安「泰府名邸」及上海青浦「上實•海上灣」(四期)等，簽約建築面積為184,800平方米。本期間租金收入約2.40億港元。

今年四月，上實發展持有38%股權的上實養老投資進行同比例增資，其他股東方為本公司母公司及另一獨立第三方。上實養老投資註冊資本由人民幣2,000萬元增加至人民幣5.20億元，上實發展按其股權比例額外注資人民幣1.90億元。增資後，各股東方的股權比例不變。增資將使上實養老投資提升其財務狀況以及改善營運及融資能力，並滿足上實發展持續參與養老地產項目之預期資本要求。

於五月，上實發展與另外兩名第三方組成聯合體，透過掛牌出讓活動投得上海市虹口區北外灘91號地塊之土地使用權，代價為人民幣91.06億元，總土地面積約34,585平方米，作辦公、商業及餐飲旅館業用地用途。上實發展佔整個項目的50%權益，三方將組成合資公司共同開發該土地。項目是上實發展深耕虹口北外灘區域戰略的進一步佈局，該土地緊鄰其正在開發建設的北外灘89號及90號地塊，三幅地塊在同一區域的發展規劃可產生協同效應，將打造成為國際化的上海灘新文化娛樂綜合體，力爭成為北外灘區域的新標桿。項目可實現業態互補、融合與協同，對上實發展未來的商業辦公品牌打造具有積極影響。

下半年，面對嚴峻的國際疫情形勢和多變的政治經濟形勢對內地經濟影響的不確定性，公司將密切把握政策及市場動向，調整優化戰略佈局，深挖市場機會，盤活存量資產，充分創新融資方式和融資渠道，促經營、增效能、保回款，推動公司實現健康穩定高質量發展的同時積極探索轉型升級。

上實城開

上實城開二零二一年上半年錄得營業額45.77億港元，較去年同期上升44.3%，主要由於期內交房結轉收入增加及租金收入同比大幅改善。本期間股東應佔溢利為5,403萬港元，盈利同比下跌64.2%，主要由於期內因應疫情而產生的額外分銷及銷售開支，以及因應收入上升導致土地增值稅增加所致。期內上實城開以「搶窗口、搶先機、搶份額」為重點，實現簽約金額為人民幣48.67億元，較去年同期上升31.3%，佔建築面積約111,000平方米，項目主要包括西安「自然界」、北京「西釣魚台•御璽」、上海「當代美墅」、上海「萬源城」及「上海晶城」等。期內交房金額達40.31億港元，佔建築面積約96,000平方米，項目主要包括上海「當代美墅」、上海「萬源城」及上海「當代藝墅」等。半年度租金收入約4.18億港元。

今年三月初，上實城開投得位於中國陝西省西安市啟源二路以南、上春北路以東編號為CB4-3-225的土地之土地使用權，該住宅土地地盤面積約為51,208平方米，可開發為約94,400平方米的住宅開發項目，配備公用及商業設施。土地出讓金為約人民幣15.25億元。該土地位於西安市灤灞生態區，毗鄰在建的西安地鐵10號線未央湖站及灞河。同時借助二零二一年全運會的召開和西安城市骨架的不斷拉大，西安市灤灞生態區的基礎設施和生態環境得到大幅提升，交通更加便利、配套更加完善。項目前景亮麗，同時契合上實城開在主要都會重點地區開發的戰略。

業務回顧、討論與分析

本集團旗下主要物業發展項目截至二零二一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	-	32,542	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	945	199,596	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	523	59,409	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	418	149,938	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	2,450	133,496	已落成
6	湖州市吳興區	湖潤商務廣場	商業	100%	13,661	27,322	-	-	規劃中
7	湖州市吳興區	上實·天瀾灣	住宅及商業	100%	115,647	193,292	23,740	127,783	已落成
8	湖州市吳興區	上實·雍景灣	住宅	100%	68,471	207,906	83,567	139,539	已落成
9	青島市石老人 國家旅遊度假區	國際啤酒城	綜合	100%	227,675	806,339	-	327,831	2014年至 2022年， 分期落成
10	泉州市豐澤區	上實·海上海	住宅及商業	100%	170,133	1,064,099	30,917	256,520	2017年至 2021年， 分期落成
11	上海市寶山區	上實·海上菁英(一期)	住宅	100%	26,600	73,798	23,318	38,267	2022年
12	上海市寶山區	上實·海上菁英(二期)	住宅	100%	32,130	86,692	10,011	10,011	2022年
13	上海市虹口區	北外灘89號地塊項目	商業及辦公	90%	23,037	230,568	-	-	2021年
14	上海市嘉定區	海上公元	住宅及商業	100%	58,949	163,351	1,097	83,430	已落成
15	上海市嘉定區	上實·海上蒼	住宅及商業	100%	32,991	75,559	335	40,129	已落成
16	上海市靜安區	泰府名邸	住宅	100%	32,512	114,737	2,849	83,877	已落成
17	上海市青浦區	海源別墅	別墅	51%	315,073	59,577	-	25,985	已落成
18	上海市青浦區	上實·海上灣	住宅	51%	808,572	631,199	4,572	267,719	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	36	85,131	已落成
20	蘇州市吳中區	蘇地2017-WG-10地塊	住宅	100%	40,817	126,881	-	-	2021年
小計					2,361,299	4,812,076			

業務回顧、討論與分析

	城市	上實城開項目	房產類別	上實城開 應佔權益	概約 地盤面積 (平方米)	規劃 總建築面積 (平方米)	本期間預售 建築面積 (平方米)	累計已出售 建築面積 (平方米)	預期 落成日期
1	北京市朝陽區	青年匯	住宅及商業	100%	112,700	348,664	-	258,814	2007年至 2021年， 分期落成
2	北京市海淀區	西釣魚台•御璽	住宅	97.5%	42,541	250,930	9,915	211,181	2007年至 2021年， 分期落成
3	重慶市九龍坡區	城上城	住宅、商業及 寫字樓	100%	120,014	786,233	-	376,424	已落成
4	昆山市花橋鎮	游站	商業及寫字樓	30.7%	34,223	129,498	-	63,021	已落成
5	上海市寶山區	上投寶旭	住宅	71.3%	118,880	306,167	815	110,932	2021年
6	上海市閔行區	萬源城	住宅及商業	53.1%	943,000	1,226,298	12,983	837,027	2007年至 2022年， 分期落成
7	上海市閔行區	上海晶城	住宅及商業	59%	301,908	772,885	27,294	587,703	已落成
8	上海市閔行區	TODTOWN天簷	住宅、商業、 酒店、寫字樓 及公寓式 辦公室	20.7%	117,825	605,000	-	56,205	2020年至 2024年， 分期落成
9	上海市閔行區	當代藝墅•城開御瑄	住宅	100%	116,308	78,090	1,407	71,258	2018年至 2022年， 分期落成
10	上海市閔行區	當代美墅•城開雲外	住宅	100%	120,512	191,636	15,592	65,854	已落成
11	上海市閔行區	上投新虹	住宅及商業	90%	89,432	289,271	-	-	2021年至 2023年， 分期落成
12	上海市閔行區	城行項目	商業及辦公	80%	20,572	60,195	-	-	2021年
13	上海市閔行區	莘至城項目	租賃住房	29.5%	47,435	128,075	-	-	2022年
14	上海市閔行區	城瀧項目	租賃住房	59%	47,383	118,458	-	-	2023年
15	上海市松江區	上海青年城	商業及寫字樓	100%	57,944	212,130	-	139,840	已落成
16	上海市徐匯區	晶享項目	租賃住房	59%	17,161	48,050	-	-	2022年
17	上海市徐匯區	濱江城開中心 濱江	寫字樓及商業	35.4%	77,371	525,888	-	-	2020年至 2023年， 分期落成
18	瀋陽市和平區	瀋陽城開中心	商業、寫字樓 及酒店式公寓	100%	22,651	228,768	-	71,660	已落成
19	深圳市福田區	中國鳳凰大廈	住宅、商業及 寫字樓	91%	11,038	106,190	-	78,343	已落成
20	天津市南開區	老城廂	住宅、商業及 寫字樓	100%	244,252	752,883	-	582,737	已落成

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
21	天津市河東區	河東工大•仰山華庭	住宅及商業	100%	42,146	122,200	-	-	2024年
22	武漢市 長江新區	陽邏項目•香開長龍	住宅及商業	49%	257,600	452,000	-	-	2024年至 2027年， 分期落成
23	無錫市濱湖區	上海中心城開國際	商業、酒店、 寫字樓及酒店 式公寓	59%	24,041	193,368	-	41,900	已落成
24	西安市 滻灞生態區	自然界	住宅、商業及 酒店	71.5%	2,101,967	3,899,867	42,860	2,545,156	2008年至 2023年， 分期落成
25	煙台市芝罘區	煙台項目	住宅及商業	100%	77,681	159,100	-	-	2022年至 2024年， 分期落成
小計					5,166,585	11,991,844			

	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	51%	315,073	59,577	-	25,985	已落成
2	上海市青浦區	上實•海上灣	住宅	51%	808,572	631,199	4,572	267,719	2011年至 2021年， 分期落成
3	上海市青浦區	和墅/海上郡	住宅	51%	162,708	121,683	36	85,131	已落成
小計					1,286,353¹	812,459¹			
總計					8,814,237¹	17,616,379¹			

主要未來發展物業

	城市	上實發展項目	房產類別	上實發展 應佔權益	概約地盤面積 (平方米)	規劃總建築面積 (平方米)	預期 完成日期
1	上海市虹口區	北外灘90號地塊	商業及辦公	100%	12,725	110,932	2024年
2	上海市虹口區	北外灘91號地塊	商業及辦公	50%	34,585	453,958	規劃中
3	上海市青浦區	朱家角D2地塊	住宅及商業	51%	349,168	177,954	規劃中
小計					396,478¹	742,844¹	

	城市	上實城開項目	房產類別	上實城開 應佔權益	概約地盤面積 (平方米)	規劃總建築面積 (平方米)	預期 完成日期
1	上海市徐匯區	桂林路航天項目	科研設計及租 賃住房	21.2%	91,160	590,165	2025年至 2026年， 分期落成
2	西安市滻灞生態區	啟源路項目	住宅	100%	51,208	102,418	2023年至 2024年， 分期落成
小計					142,368	692,583	

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)	預期 完成日期	
1	上海市青浦區	朱家角D2地塊	住宅及商業	49%	349,168	177,954	規劃中
2	上海市青浦區	上海F地塊	別墅	10%	350,533	175,267	規劃中
3	上海市青浦區	上海G地塊	別墅	10%	401,274	200,637	規劃中
小計					1,100,975¹	553,858¹	
總計					1,639,821¹	1,989,285¹	

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%	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%	24,792
4	泉州市豐澤區	海上海(一期領海苑)	商業	100%	1,835
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%	38,923
			寫字樓	100%	50,560
			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%	40,186
			車庫	90%	4,870
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	上海市嘉定區	上實·海上蒼	商業	100%	10,972
13	上海市靜安區	泰府名邸	商業	100%	1,559
14	上海市浦東新區	上川路1111號	工廈	100%	40,208
15	上海市浦東新區	華申大廈	寫字樓	100%	344
16	上海市徐匯區	上海實業大廈	寫字樓	100%	10,088
			寫字樓	74%	14,130
			車庫	74%	8,692
17	上海市徐匯區	永隆大廈	寫字樓	100%	798
18	上海市楊浦區	海上海	商業	100%	22,027
			車庫	100%	22,000
19	上海市閘北區	中山北路235號(部分)	寫字樓	100%	1,434
20	紹興市袍江新區	國際華城	商業	100%	26,479
21	天津市西青區	萊茵小鎮	商業	100%	5,961
小計					435,593

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	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、寫字樓及車位	100%	285,264 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 上海市徐匯區	濱江城開中心一號地塊	寫字樓	100%	25,845 ²
8 深圳市福田區	中國鳳凰大廈	寫字樓	91%	1,048 ²
9 瀋陽市和平區	瀋陽城開中心	商業及寫字樓	100%	62,483
10 西安市滄瀾生態區	自然界	商業	71.5%	32,575 ²
11 上海市、天津市及昆山市	其它	商業、寫字樓及車位	-	93,196
小計				880,257
總計				1,315,850

註：

1. 有關上海「海源別墅」、「上實•海上灣」、「和墅/海上郡」及「上海D2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。

消費品

消費品業務二零二一年上半年盈利貢獻為2.92億港元，較去年同期下跌18.9%，佔本集團業務淨利潤約12.9%。由於全球疫情未完全受控，以及旅遊運輸仍受限制，南洋煙草本期間營業收入較以往減少。期內南洋煙草積極面對，加強基礎管理、保障安全生產、提高經營能力、創新營銷方式，繼續貫徹審慎理財，控制支出。永發印務本期間在「1+1+1」戰略引領下，依託藥包外延成長、酒包內含增長和紙模多元化客戶開發，實現了期內業績的良性增長。

煙草

南洋煙草本期間營業額和稅後利潤分別為9.18億港元和1.91億港元，較去年同期分別下跌18.3%及30.2%，主要由於自去年二月份至今，本港因應新冠病毒疫情採取相關封關措施，使免稅店銷售大幅下降，出口及船煙業務亦受影響。今年南洋煙草以防疫安全護生產為基礎，以促進經濟效益為中心，以創新經營為手段，牢固樹立精細化管理理念，對技術革新、項目改造攻堅前行，同時繼續推進品牌建設，採取靈活多變的銷售策略打開產品銷路，努力促進全面銷售逐步恢復正常化。

期內，南洋煙草圍繞傳統煙及新型濾棒創新、新型煙草開發、精品煙製造、設備管理等展開工作，以謀求長遠穩健發展。目前已完成複合濾棒生產平台搭建，設備安裝調試進展順利；橢圓形異型罐規格力爭於今年第三季度完成試產，以保持南洋煙草在罐裝煙的市場領先；新型煙草生產已全線貫通，設備達到預期目標；公司並持續關注柔性車間精品生產，以提升製絲到捲包過程的穩定可靠性。

本期間，本港疫情下免稅渠道封關，使南洋煙草本港總體市場銷量維持高位；針對傳統煙品牌受私煙影響輕微下滑，下半年將視乎市場情況，考慮傳統煙品牌的推廣促銷活動及於各主要渠道引入創新煙的可行性。中專市場銷售額有所增長，整體運行高速、良好，下半年將根據品牌動銷情況制定促銷，為二零二二年產品放量以及品牌整體結構提升打下堅實基礎。中港澳免稅市場自去年九月開始恢復，銷售主要集中在珠海—澳門口岸和中免低結構渠道(非機場及粵港邊境)，將積極為日後開關做好準備。目前國際疫情對船煙和海外市場影響仍然較大，公司期內著力調控重點規格產品在各級市場渠道舊貨清庫，價格逐步回升。

下半年將在確保主要品規狀態穩定的同時，加大力度在海外市場培育創新煙，同時積極開展資源整合，開拓創新營銷理念，對產品渠道結構層級進行調整，在風險可控的情況下保障公司利益。

印務

永發印務本期間錄得營業額8.75億港元，較去年同期增長18.6%，主要由於本期併表範圍含外貿無錫，藥包業務顯著增長，以及在下游市場生機盎然帶動下酒包業務良性增長；當期實現淨利潤1.09億元，同比增長15.7%。

在後疫情環境下，公司期內經受了貨幣超發帶來的原材料「過山車」式大幅異動、下游市場總體疲軟所致的市場競爭趨於白熱化和模塑業務個別品種需求急速萎縮等諸多外部市場不確定性變化考驗。面對近年來上下游市場鮮有的莫測變數挑戰，永發團隊依託傳承底蘊、保持定力，積極通過內部挖潛提效，化解不利挑戰，並取得了較好的成效。在全球疫情短期緩解無望、通貨膨脹抬頭和市場不確定風險集聚的總體背景下，永發團隊應勢而為，圍繞環保和智慧核心理念一體化全方位服務宗旨，努力傳承和發揚企業的時代發展基因。

財務回顧

主要數據

	二零二一年	二零二零年	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)	16,315,820	13,210,952	23.5
本公司擁有人應佔溢利(千港元)	2,130,516	802,702	165.4
每股盈利—基本(港元)	1.945	0.725	168.3
每股股息(港仙)	48	37	
—中期—現金	48	22	
—實物股份(附註)	—	15	
股息派發比率			
—現金及實物股份(註(a))	24.7%	51.0%	
—現金	24.7%	30.3%	
利息覆蓋倍數(註(b))	9.3倍	5.8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)	210,759,478	194,882,370	8.1
本公司擁有人應佔權益(千港元)	45,751,721	43,678,766	4.7
每股資產淨值(港元)	42.08	40.18	4.7
淨負債比率(註(c))	65.41%	63.35%	
總負債對總資金(註(d))	42.43%	40.98%	
已發行股數(股)	1,087,211,600	1,087,211,600	

註(a)：(每股現金股息+每股實物股份分派之公允值)/每股盈利

註(b)：(除稅、利息支出、折舊及攤銷前利潤)/利息支出

註(c)：(附息借貸—現金)/本公司擁有人應佔權益

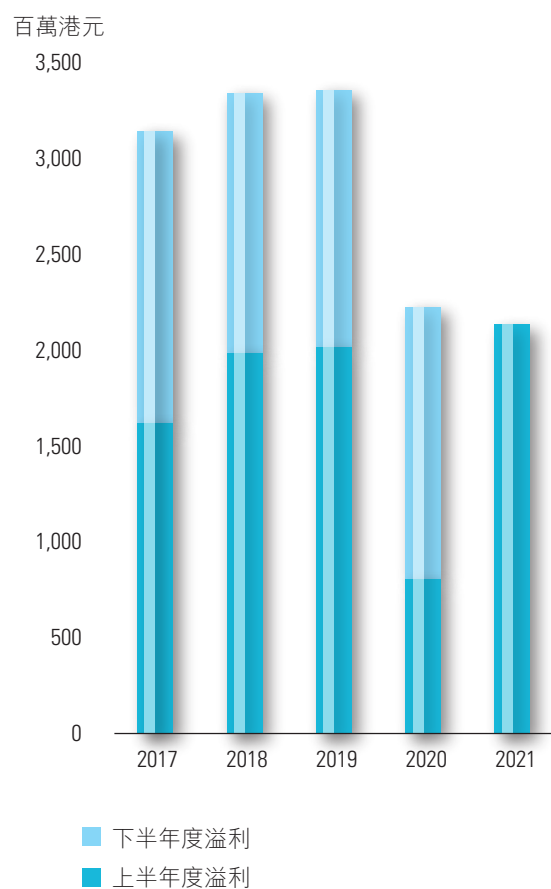
註(d)：附息借貸/(本公司擁有人應佔權益+非控制股東權益+附息借貸)

附註：本公司二零二零年中期現金股息每股22港仙及以實物分派方式派發中期特別股息，按每持有5股本公司股份，派發1股上實城開股份，按二零二零年十月二十二日(寄發上實城開股份日)上實城開收市價為基準，中期特別股息為每股0.15港元。

一 財務業績分析

1 本公司擁有人應佔溢利

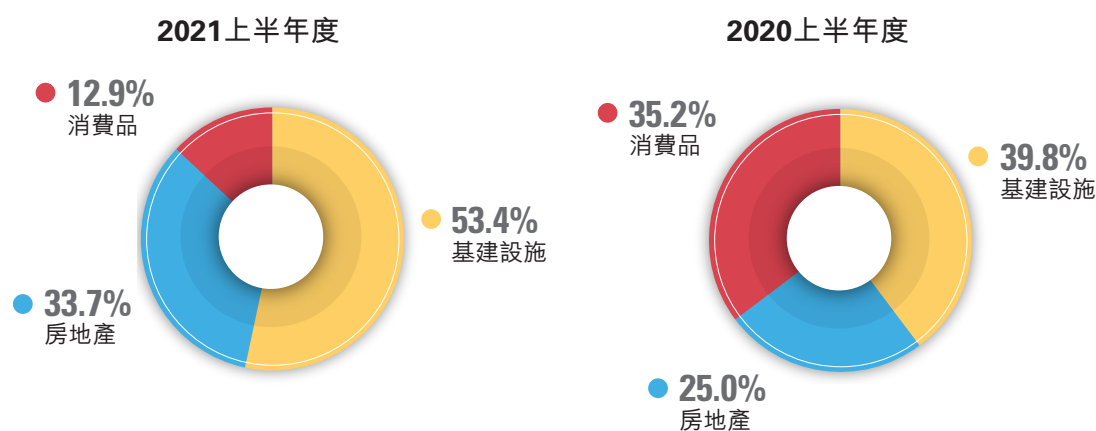
截至二零二一年六月三十日止六個月，本集團錄得本公司擁有人應佔溢利21億3,052萬港元，較二零二零年同期增加13億2,781萬港元或約165.4%。



2 各業務溢利貢獻

二零二一年上半年各業務對本集團的業務溢利貢獻及去年同期比較數據綜合如下：

	二零二一年	二零二零年	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	1,215,066	408,424	197.5
房地產	767,860	256,355	199.5
消費品	292,300	360,315	-18.9
	2,275,226	1,025,094	122.0



本期間基礎設施業務淨利潤約12億1,507萬港元，佔業務淨利潤53.4%，同比上升197.5%。

因去年初新冠疫情爆發，國家交通運輸部推出收費公路及大橋在疫情期間免收通行費的措施，再加上入城段實施免收通行費，通行費收入大幅下跌，但收費公路經營權的攤銷仍根據單位使用基準以車流量入賬，致使收費公路及大橋業務利潤貢獻大幅下跌，去年同期利潤基數比較低。本期間入城段收費里程減少獲得補償收入，通行費收入回復正常，收費公路及大橋業務盈利貢獻回復疫情前水平。

水務及固廢發電業務錄得同比利潤上升46.7%，其中上實環境本期間利潤貢獻錄得上升30.3%，主要由於經營性收入增長帶動。因去年年底完成收購康恒環境股權，固廢發電業務錄得新增利潤貢獻。

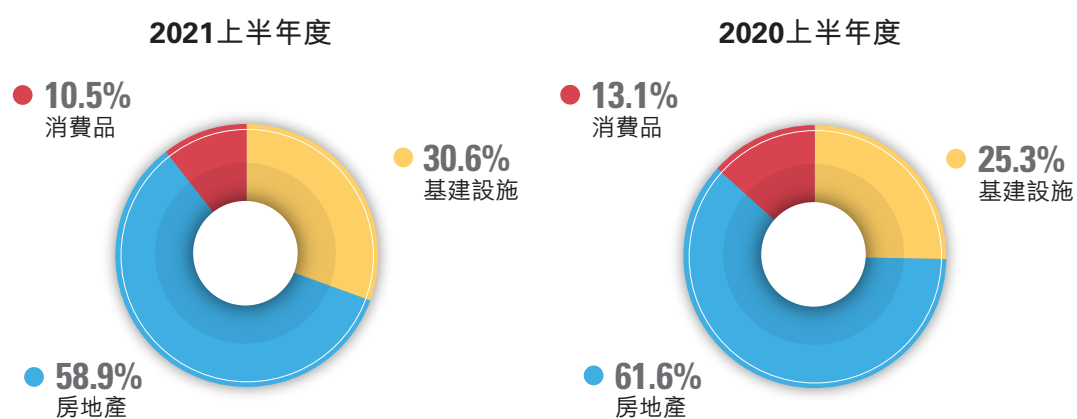
房地產業務錄得利潤約7億6,786萬港元，佔業務淨利潤33.7%。比較二零二零年同期上升約5億1,151萬港元，主要因本公司直接持有49%權益的「上實•海上灣」項目於本期間確認物業銷售收益，以及因出售虹口區東大名路815號投資物業，在交易完成前參考出售合同價格反映增值收益所致。

本期間消費品業務的淨利潤2億9,230萬港元，佔業務淨利潤12.9%，淨利潤同比下跌18.9%。南洋煙草的香煙銷售收入同比下跌18.3%，主要因本期間各地仍然受疫情影響實施封關措施，南洋煙草免稅及出口銷售持續低迷，淨利潤同比下跌8,274萬港元或30.2%。永發印務利潤貢獻按年增加1,472萬港元，主要是銷售同比上升18.6%，以及出售濟南泉永37.23%股權獲得出售利潤。

3 營業額

本集團於二零二一年上半年按主要業務劃分的營業額及去年同期比較數據綜合如下：

	二零二一年	二零二零年	變幅 %
	未經審核		
	截至六月三十日止六個月		
	千港元	千港元	
基建設施	5,000,390	3,344,469	49.5
房地產	9,605,644	8,130,621	18.1
消費品	1,709,786	1,735,862	-1.5
	16,315,820	13,210,952	23.5



截至二零二一年六月三十日止六個月，營業額約為163億1,582萬港元，同比上升23.5%，其中基建設施因去年受疫情影響而推行公路免收通行費的措施及上實環境建設項目投入較少，致使基建設施去年同期收入基數較低；房地產業務交樓結轉銷售較去年同期增加；而消費品因仍受疫情影響，免稅及出口煙銷售持續錄得跌幅。

4 除稅前溢利

(1) 毛利率

本期間總體毛利率與二零二零年上半年比較上升2.6個百分點，主要因去年同期公路免收通行費的措施，而收費公路經營權的攤銷仍根據單位使用基準以車流量入賬，造成公路業務錄得負毛利並拖低總體毛利率。

(2) 其他收入、溢利及虧損

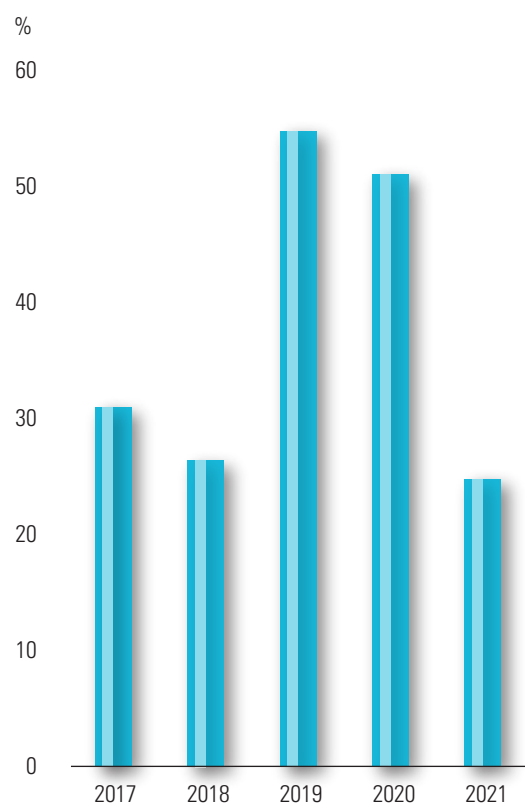
其他收入、溢利及虧損增加，主要因出售投資物業，在交易完成前參考出售合同價格反映增值收益及公路公司獲得入城段收費里程減少的補償收入。

(3) 出售附屬公司／聯營公司權益之溢利

本期間溢利主要為出售一家附屬公司靈璧臣信80%股權及一家聯營公司濟南泉永約37.23%權益。

5 股息

本集團董事會決議派發中期股息每股48港仙，較二零二零年中期總股息每股37港仙（包括現金股息每股22港仙及以實物分派方式按每持有5股本公司股份派發1股上實城開股份的中期特別股息，按寄發上實城開股份日二零二零年十月二十二日上實城開收市價為基準，中期特別股息為每股0.15港元）增加29.7%，中期股息派發比率為24.7%（二零二零年中期：51.0%）。



■ 中期股息派發比率

二 本集團財務狀況

1 資本及本公司擁有人應佔權益

於二零二一年六月三十日，本公司已發行股份共1,087,211,600股，與二零二零年度末的1,087,211,600股相同。

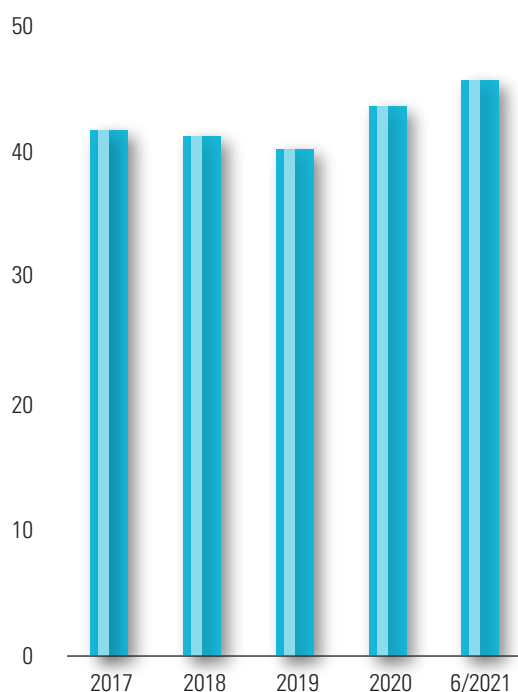
因上半年錄得溢利，在扣減本期間內實際派發的股息，本集團於二零二一年六月三十日的本公司擁有人應佔權益為457億5,172萬港元。

2 債項

(1) 借貸

於二零二一年六月三十日，本集團包括銀行貸款及其他貸款的總貸款約為627億1,314萬港元(二零二零年十二月三十一日：569億7,381萬港元)，其中68.6%(二零二零年十二月三十一日：70.3%)為無抵押擔保的信貸額度。總貸款的美元、人民幣及港元的比例分別為2%、89%及9%(二零二零年十二月三十一日：3%、85%及12%)。

十億港元



■ 本公司擁有人應佔權益

(2) 資產抵押

本集團有以下之資產已抵押予銀行，從而獲得該等銀行給予本集團之銀行信貸額度：

- (a) 賬面值合共為11,270,761,000港元(二零二零年十二月三十一日：10,334,774,000港元)的投資物業；
- (b) 賬面值合共為12,300,000港元(二零二零年十二月三十一日：70,816,000港元)的租賃土地及樓宇；
- (c) 賬面值合共為94,930,000港元(二零二零年十二月三十一日：192,379,000港元)的廠房及機器；
- (d) 賬面值合共為17,356,458,000港元(二零二零年十二月三十一日：16,744,560,000港元)的服務特許權安排應收款項／無形資產；
- (e) 賬面值合共為17,853,954,000港元(二零二零年十二月三十一日：12,537,442,000港元)的持有作出售之發展中物業；
- (f) 賬面值合共為202,987,000港元(二零二零年十二月三十一日：無)的持有作出售之物業；
- (g) 賬面值合共為282,425,000港元(二零二零年十二月三十一日：196,344,000港元)的貿易應收款項；
- (h) 賬面值合共為841,276,000港元(二零二零年十二月三十一日：806,864,000港元)的銀行存款；
- (i) 賬面值合共為180,375,000港元(二零二零年十二月三十一日：178,190,000港元)的附屬公司權益；及
- (j) 賬面值合共為1,017,000港元(二零二零年十二月三十一日：1,074,000港元)的土地使用權(包括在使用權資產內)。

(3) 或然負債

於二零二一年六月三十日，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74億3,888萬港元及13億6,994萬港元(二零二零年十二月三十一日：72億5,414萬港元及14億1,137萬港元)的擔保。

3 資本性承諾

於二零二一年六月三十日，本集團已簽約的資本性承諾為128億1,457萬港元(二零二零年十二月三十一日：156億616萬港元)，主要涉及業務發展及固定資產的投資。本集團有充足的內部資源及／或透過借貸市場渠道，以支付資本性開支。

4 銀行結存及短期投資

本集團於二零二一年六月三十日持有銀行結存及短期投資分別為327億8,815萬港元(二零二零年十二月三十一日：293億360萬港元)及5億7,720萬港元(二零二零年十二月三十一日：6億3,275萬港元)。銀行結存的美元和其他外幣、人民幣及港元的比例分別為4%、85%及11%(二零二零年十二月三十一日：4%、85%及11%)。短期投資中主要包括債券、結構性存款、香港及國內上市公司股票等投資。

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

三 財務風險管理政策

1 貨幣風險

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

2 利率風險

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

3 價格風險

本集團的價格風險主要集中於聯交所及上海證券交易所報價之股本工具價格。管理層透過持有包括具有不同風險之投資組合以控制風險。此外，管理層設立特別小組監控股價風險，並將於有需要時考慮對沖該等風險。

4 信貸風險

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

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

簡明綜合財務報表的審閱報告

Deloitte.

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)

德勤

引言

我們已審閱列載於第30頁至第58頁上海實業控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的簡明綜合財務報表，當中包括於二零二一年六月三十日的簡明綜合財務狀況表與相關的截至該日止六個月期間的簡明綜合損益表、簡明綜合損益及其他全面收益表、簡明綜合權益變動表和簡明綜合現金流量表以及若干附註解釋。《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》之規則要求上市公司必須符合上市規則中的相關規定和香港會計師公會頒佈的《香港會計準則》第34號「中期財務報告」的規定編製中期財務資料報告。貴公司董事須負責根據《香港會計準則》第34號編製及呈列該等簡明綜合財務報表。我們的責任是根據我們的審閱對該等簡明綜合財務報表作出結論，並按照我們雙方所協議的應聘條款，僅向全體董事會報告。除此以外，我們的報告書不可用作其他用途。我們概不就本報告書的內容，對任何其他人士負責或承擔法律責任。

審閱範圍

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

結論

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

Deloitte Touche Tomatsu

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

二零二一年八月三十一日

簡明綜合損益表

截至二零二一年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (未經審核)
營業額	3	16,315,820	13,210,952
銷售成本		(9,895,101)	(8,345,795)
毛利		6,420,719	4,865,157
淨投資收入		221,133	223,949
其他收入、溢利及虧損		1,074,388	381,824
銷售及分銷費用		(599,166)	(502,260)
行政及其他費用		(1,083,645)	(1,052,878)
財務費用		(784,308)	(865,909)
分佔合營企業業績		163,249	94,566
分佔聯營公司業績		183,673	121,241
出售附屬公司／聯營公司權益之溢利		76,812	87,015
除稅前溢利		5,672,855	3,352,705
稅項	4	(2,539,827)	(1,663,584)
期間溢利	5	3,133,028	1,689,121
期間溢利歸屬於			
— 本公司擁有人		2,130,516	802,702
— 非控制股東權益		1,002,512	886,419
		3,133,028	1,689,121
每股盈利	7	港元	港元
— 基本		1.945	0.725
— 攤薄		1.945	0.725

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零二一年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (未經審核)
期間溢利	3,133,028	1,689,121
其他全面(支出)收益		
<i>將不會重分至損益之項目</i>		
附屬公司持有於其他全面收益按公允值列賬之 股本工具之已扣稅公允值變動	(6,725)	18,228
<i>其後或會重分至損益之項目</i>		
折算海外業務匯兌差額		
— 附屬公司	935,157	(1,327,033)
— 合營企業	54,682	(67,886)
— 聯營公司	62,825	(62,261)
期間其他全面收益(支出)	1,045,939	(1,438,952)
期間全面收益總額	4,178,967	250,169
期間全面收益總額歸屬於		
— 本公司擁有人	2,631,923	47,881
— 非控制股東權益	1,547,044	202,288
	4,178,967	250,169

簡明綜合財務狀況表

於二零二一年六月三十日

	附註	二零二一年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二零年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
非流動資產			
投資物業	8	28,633,731	27,166,276
物業、廠房及設備	8	5,896,776	5,763,753
使用權資產		548,025	535,198
收費公路經營權		6,861,816	7,132,190
商譽		844,164	810,832
其他無形資產	8	8,019,454	7,974,255
於合營企業權益		5,873,274	5,475,401
於聯營公司權益	9	7,734,678	6,899,413
投資	10	711,035	732,031
服務特許權安排應收款項		24,405,421	23,159,535
收購非流動資產之已付訂金	8	8,014,382	3,885,676
遞延稅項資產		334,473	396,040
		97,877,229	89,930,600
流動資產			
存貨	11	64,508,367	59,557,443
貿易及其他應收款項	12	11,588,969	13,329,541
合約資產		746,013	403,204
投資	10	577,202	632,753
服務特許權安排應收款項		794,079	819,316
預付稅項		1,054,205	577,240
作抵押之銀行存款		841,276	806,864
短期銀行存款		134,612	142,382
銀行結存及現金		31,812,266	28,354,355
		112,056,989	104,623,098
分類為持作出售資產	18	825,260	328,672
		112,882,249	104,951,770

簡明綜合財務狀況表

於二零二一年六月三十日

	附註	二零二一年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二零年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
流動負債			
貿易及其他應付款項	13	20,912,022	21,521,708
租賃負債		117,334	113,239
合約負債	14	25,299,814	21,695,922
遞延收益	15	441,525	–
應付稅項		3,563,531	3,410,431
銀行及其他貸款	16	16,399,778	13,755,345
		66,734,004	60,496,645
與分類為持作出售資產直接相關之負債	18	–	180,428
		66,734,004	60,677,073
流動資產淨值			
		46,148,245	44,274,697
資產總值減流動負債			
		144,025,474	134,205,297
股本及儲備			
股本		13,649,839	13,649,839
儲備		32,101,882	30,028,927
本公司擁有人應佔權益			
		45,751,721	43,678,766
非控制股東權益			
		39,324,630	38,388,617
總權益			
		85,076,351	82,067,383
非流動負債			
大修撥備		88,487	88,160
遞延收益	15	3,509,805	–
銀行及其他貸款	16	46,288,460	43,186,801
遞延稅項負債		8,754,862	8,545,117
租賃負債		307,509	317,836
		58,949,123	52,137,914
總權益及非流動負債			
		144,025,474	134,205,297

簡明綜合權益變動表

截至二零二一年六月三十日止六個月

	歸屬於本公司擁有人									歸屬於非控制股東權益				
	股本	其他		合併儲備	投資		中國		小計	上市附屬公司		分佔附屬公司		總額
		重估儲備	其他儲備		重估儲備	換算儲備	法定儲備	保留溢利		永續債券	期權儲備	淨資產	小計	
		千港元	千港元		千港元	千港元	千港元	千港元		千港元	千港元	千港元	千港元	
	(附註i)	(附註ii)	(附註iii)			(附註iv)			(附註v)					
於二零二零年一月一日(經審核)	13,649,839	54,865	(324,293)	(5,912,547)	257,987	(725,875)	2,460,543	30,779,303	40,239,812	-	31,892	32,532,856	32,564,748	72,804,560
期間溢利	-	-	-	-	-	-	-	802,702	802,702	-	-	886,419	886,419	1,689,121
附屬公司持有於其他全面收益按公允價值列賬之														
股本投資之已扣除公允價值變動	-	-	-	-	4,537	-	-	-	4,537	-	-	13,691	13,691	18,228
折算海外業務匯兌差額														
- 附屬公司	-	-	-	-	-	(629,211)	-	-	(629,211)	-	-	(697,822)	(697,822)	(1,327,033)
- 合營企業	-	-	-	-	-	(67,886)	-	-	(67,886)	-	-	-	-	(67,886)
- 聯營公司	-	-	-	-	-	(62,261)	-	-	(62,261)	-	-	-	-	(62,261)
期間全面收益(支出)總額	-	-	-	-	4,537	(759,358)	-	802,702	47,881	-	-	202,288	202,288	250,169
儲備調撥	-	-	-	-	-	-	29,977	(29,977)	-	-	-	-	-	-
收購一家上市附屬公司額外權益	-	-	62,481	-	-	-	-	-	62,481	-	-	(95,458)	(95,458)	(32,977)
非控制股東權益於一家附屬公司之額外注資款	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	35,478	35,478	35,478
一家附屬公司清盤時之釋放	-	-	-	-	-	-	(1,287)	759	(528)	-	-	528	528	-
出售一家附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,630)	(1,630)	(1,630)
發行永續債券	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,096,852	-	-	1,096,852	1,096,852
給予永續債券持有人之應計利息	-	-	-	-	-	-	-	(14,011)	(14,011)	28,829	-	(14,818)	14,011	-
支付永續債券持有人之利息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(28,829)	-	-	(28,829)	(28,829)
已付股息(附註6)	-	-	-	-	-	-	-	(665,350)	(665,350)	-	-	-	-	(665,350)
已付非控制股東權益股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(578,038)	(578,038)	(578,038)
於二零二零年六月三十日(未經審核)	13,649,839	54,865	(261,812)	(5,912,547)	262,524	(1,485,233)	2,489,233	30,973,426	39,770,285	1,096,852	31,892	32,081,206	33,209,950	72,980,235

簡明綜合權益變動表

截至二零二一年六月三十日止六個月

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

簡明綜合權益變動表

截至二零二一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) 於二零二零年一月二日，本集團一家非全資上市附屬公司上海實業發展股份有限公司(「上實發展」)發行了5.5%的永續債券，面值為人民幣10億元(相等於約1,096,852,000港元)，予一獨立第三方(「永續債券持有人」)。

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

根據上述條款，已發行的永續債券沒有到期日。上實發展有權推遲支付利息，並有權選擇贖回永續債券。上實發展沒有責任在可能對發行人不利的條件下向另一實體交付現金或另一金融資產，或與另一實體交換金融資產或金融負債，因此永續債券被分類為權益工具。

簡明綜合現金流量表

截至二零二一年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (未經審核)
經營業務之現金流入(流出)淨值		2,893,305	(1,385,540)
投資業務之現金流出淨值：			
購買土地／物業、廠房及設備／無形資產之 已付訂金		(5,905,015)	(62,217)
購買物業、廠房及設備		(329,395)	(414,854)
向一家聯營公司注資		(227,927)	–
投資於合營企業		(179,942)	(1,681,207)
增加服務特許權		(138,160)	(84,338)
已付投資物業開發成本		(89,484)	(85,673)
購買於損益按公允值列賬之金融資產		(24,040)	(458)
(增加)減少作抵押／短期銀行存款		(14,935)	370,286
償還自合營企業		1,666,363	–
計劃出售分類為持作出售資產之預收所得款項		604,810	–
償還自(借款予)聯營公司		590,259	(567,391)
已收利息		179,242	226,897
已收聯營公司之股息收入		146,552	163,151
收購附屬公司之現金流入淨值	17	116,905	–
出售聯營公司權益所得款項		110,184	467,521
出售於損益按公允值列賬之金融資產所得款項		102,741	–
出售附屬公司所得款項	18	32,373	29,350
來自於其他全面收益按公允值列賬之股本投資之 退資款項		19,291	–
出售物業、廠房及設備所得款項		5,547	–
已收投資之股息收入		3,498	2,761
收購一家聯營公司額外權益		–	(167,540)
出售投資所得款項		–	129,744
出售於其他全面收益按公允值列賬之股本投資 所得款項		–	3,531
其他投資現金流		–	10,090
		(3,331,133)	(1,660,347)

簡明綜合現金流量表

截至二零二一年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (未經審核)
融資業務之現金流入(流出)淨值：		
籌集銀行及其他貸款	12,764,422	18,196,684
非控制股東權益於一家附屬公司之額外注資款	30,230	35,478
償還銀行及其他貸款	(7,558,670)	(17,501,736)
已付利息	(675,800)	(874,766)
已付非控制股東權益股息	(579,035)	(578,038)
已付股息	(258,346)	(458,696)
償還有關人士借款	(90,328)	(18,159)
償還租賃負債	(67,449)	(53,947)
支付永續債券持有人的利息	(33,356)	(28,829)
一家上市附屬公司購回股份	(32,762)	–
收購一家上市附屬公司額外權益	–	(32,977)
發行永續債券所得款項	–	1,096,852
	3,498,906	(218,134)
現金及等同現金項目之淨增加(減少)	3,061,078	(3,264,021)
於期初之現金及等同現金項目	28,354,355	27,904,781
匯率變動的影響	396,833	(472,503)
於期末之現金及等同現金項目，即為銀行結存及現金	31,812,266	24,168,257

簡明綜合財務報表附註

截至二零二一年六月三十日止六個月

1. 編製基準

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

此等簡明綜合財務報表所載作為比較資料的有關截至二零二零年十二月三十一日止年度的財務資料並不構成本公司截至該年度的法定年度綜合財務報表，惟乃摘錄自該等財務報表。有關此等法定財務報表的進一步資料如下：

本公司已按照香港公司條例第662(3)條及附表6第3部分的規定將截至二零二零年十二月三十一日止年度的財務報表送呈公司註冊處。

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

2. 主要會計政策

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

除因應用《香港財務報告準則》修訂本而導致額外會計政策及應用與本集團相關之若干會計政策外，於截至二零二一年六月三十日止六個月的簡明綜合財務報表採用的會計政策及計算方法跟編製本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度的年度財務報表所採用的相同。

應用《香港財務報告準則》修訂本

於本中期期間，本集團已首次應用以下由香港會計師公會頒佈與編製本集團簡明綜合財務報表相關於二零二一年一月一日或其後開始之年度期間強制生效之《香港財務報告準則》修訂本。

香港財務報告準則第16號修訂本	與新型冠狀病毒相關之租金寬減
香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、 香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號 及香港財務報告準則第16號修訂本	利率基準指標改革 – 第二階段

除下文所述外，於本中期期間應用《香港財務報告準則》修訂本對本集團於本期間及過往期間之財務狀況及表現及／或載於此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9號、香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號及香港財務報告準則第16號修訂本「利率基準指標改革 – 第二階段」之影響及會計政策

2.1.1 會計政策

金融工具

利率基準指標改革導致合同現金流量的釐定基礎變更

對於採用攤銷成本計量的金融資產或金融負債的合同現金流量的釐定基礎因利率基準指標改革而導致的變更，本集團採用實務權宜之計通過更新實際利率來處理該等變動，實際利率變動通常對相關金融資產或金融負債的賬面價值沒有重大影響。

當且僅當滿足以下兩個條件時，利率基準指標改革要求改變釐定合同現金流量的基礎：

- 作為利率基準指標改革的直接結果，這種改變是必要的；及
- 釐定合同現金流量的新基礎在經濟上等同於先前的基礎(即緊接變更前的基礎)。

租賃

本集團作為承租人

利率基準指標改革導致未來租賃付款額的釐定基礎變更

對於利率基準指標改革導致釐定未來租賃付款額的基礎變更，本集團採用實務權宜之計通過使用不變的折現率對經修訂後的租賃付款額進行折現去重新計量租賃負債並對相關使用權資產進行相應調整。當且僅當滿足以下兩個條件時，利率基準指標改革要求進行租賃修改：

- 作為利率基準指標改革的直接結果，修改是必要的；及
- 釐定租賃付款額的新基礎在經濟上等同於先前的基礎(即緊接修改前的基礎)。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二一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9號、香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號及香港財務報告準則第16號修訂本「利率基準指標改革－第二階段」之影響及會計政策(續)

2.1.2 影響之過渡及概要

於二零二一年一月一日，本集團擁有多項金融負債，其利率與將會或可能受制於利率基準指標改革之基準指標利率掛鈎。

下表載列未完成合同之總額。金融負債金額乃按其賬面值呈列。

	美元倫敦銀行 同業拆息 千港元	港元香港銀行 同業拆息 千港元	總額 千港元
銀行貸款	1,495,872	6,632,537	8,128,409

本集團擬就利率基準指標改革所導致的合同現金流量變動，對按攤銷成本計量的銀行貸款採用實務權宜之計。由於本集團未完成借貸合同概無於中期期間過渡至相關替代利率，因此該等修訂本對本集團之簡明綜合財務報表並無影響。應用該等修訂本的影響(如有)(包括額外披露)將於本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度之綜合財務報表內反映。

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。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二一年六月三十日止六個月

3. 收入及分部信息(續) 分開計算收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (未經審核)
貨品及服務銷售		
物業銷售	7,521,997	6,452,214
貨品銷售	1,709,786	1,735,862
基建設施收入(來自服務特許權安排的財務收入除外)		
—收費公路經營	1,041,645	431,606
—水務相關服務		
—運營及維護收入	1,932,309	1,392,126
—來自建設合同的建設收入	1,380,925	972,095
配套設施、物業服務及管理收入	1,283,671	1,131,139
酒店經營收入	141,622	57,626
貨品及服務收入	15,011,955	12,172,668
服務特許權安排的財務收入	645,511	548,642
租金收入	658,354	489,642
	16,315,820	13,210,952
來自貨品及服務的收入確認時間		
某時間點	11,164,092	9,580,202
隨時間	3,847,863	2,592,466
	15,011,955	12,172,668

簡明綜合財務報表附註

截至二零二一年六月三十日止六個月

3. 收入及分部信息(續)

分部收入及業績

以下為本集團按經營分部劃分之收入及業績分析：

截至二零二一年六月三十日止六個月(未經審核)

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

截至二零二零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	3,344,469	8,130,621	1,735,862	-	13,210,952
分部經營溢利(虧損)	868,770	2,717,280	425,055	(95,313)	3,915,792
財務費用	(373,947)	(425,904)	(803)	(65,255)	(865,909)
分佔合營企業業績	94,448	118	-	-	94,566
分佔聯營公司業績	130,784	(14,135)	4,592	-	121,241
出售附屬公司／聯營公司權益之溢利	71,218	-	15,797	-	87,015
分部除稅前溢利(虧損)	791,273	2,277,359	444,641	(160,568)	3,352,705
稅項	(150,087)	(1,379,383)	(72,290)	(61,824)	(1,663,584)
分部除稅後溢利(虧損)	641,186	897,976	372,351	(222,392)	1,689,121
扣減：歸屬於非控制股東權益之分部 溢利	(232,762)	(641,621)	(12,036)	-	(886,419)
歸屬於本公司擁有人之分部除稅後溢利 (虧損)	408,424	256,355	360,315	(222,392)	802,702

簡明綜合財務報表附註

截至二零二一年六月三十日止六個月

3. 收入及分部信息(續)

分部資產及負債

以下為本集團按經營分部劃分之資產及負債分析：

於二零二一年六月三十日(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	67,485,027	131,783,980	7,499,588	3,990,883	210,759,478
分部負債	31,676,396	84,716,239	865,536	8,424,956	125,683,127

於二零二零年十二月三十一日(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	59,683,449	122,536,741	7,635,790	5,026,390	194,882,370
分部負債	24,810,022	77,212,882	866,079	9,926,004	112,814,987

4. 稅項

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (未經審核)
本期間稅項		
— 香港	45,783	54,653
— 中國土地增值稅(「土增稅」)	1,291,240	714,941
— 中國企業所得稅(包括中國預扣稅137,846,000港元(截至二零二零年六月三十日止六個月：18,608,000港元))	1,038,372	693,012
	2,375,395	1,462,606
過往期間(多提)少提撥備		
— 香港	—	(78)
— 中國土增稅	—	129,444
— 中國企業所得稅(包括中國預扣稅多提撥備零港元(截至二零二零年六月三十日止六個月：3,009,000港元))	(1,926)	(16,657)
	(1,926)	112,709
本期間遞延稅項	166,358	88,269
	2,539,827	1,663,584

簡明綜合財務報表附註

截至二零二一年六月三十日止六個月

4. 稅項(續)

香港利得稅乃按兩個期間估計應課稅溢利的16.5%計算。

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

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

5. 期間溢利

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (未經審核)
期間溢利已扣除(計入)以下項目：		
其他無形資產攤銷(已包括在銷售成本內)	198,197	172,263
收費公路經營權攤銷(已包括在銷售成本內)	357,441	271,805
物業、廠房及設備折舊	256,218	312,471
使用權資產折舊	46,948	42,416
投資之股息收入(已包括在淨投資收入內)	(3,498)	(2,761)
收費公路經營權之政府補償(已包括在其他收入、溢利及虧損內)	(196,244)	-
貿易應收款項之減值損失(已包括在其他收入、溢利及虧損內)	219,663	1,081
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)	(22,817)	9,530
租賃負債利息支出	8,596	10,597
利息收入(已包括在淨投資收入內)	(192,859)	(226,897)
淨匯兌虧損(已包括在其他收入、溢利及虧損內)	30,745	32,996
出售物業、廠房及設備之淨溢利(已包括在其他收入、溢利及虧損內)	(1,105)	(4,474)
投資物業之公允值淨增加(已包括在其他收入、溢利及虧損內)	(793,617)	(136,866)
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)	66,344	32,256
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)	39,616	36,402

附註：該金額按使用架次之基準轉至其他收入內，乃按某一期間之實際交通流量與本集團獲授收費公路經營權期間之預計總交通流量之比例計算。此政策導致於本中期期間其他收入一項貸記196百萬港元。於二零二一年六月三十日，餘下金額人民幣3,286百萬元(相等於約3,951百萬港元)有待攤銷。此補償之詳情載於附註15內。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二一年六月三十日止六個月

6. 股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (未經審核)
二零二零年已付末期股息每股52港仙(截至二零二零年六月三十日止六個月；二零一九年已付末期股息每股52港仙)	565,350	565,350

緊隨本中期期末，本公司董事決議將向於二零二一年九月二十四日在本公司股東登記名冊內之本公司股東派發二零二一年中期現金股息每股48港仙。

緊隨上一個中期期末，二零二零年中期現金股息每股22港仙及按本公司股東每持有5股本公司股份派發1股上海實業城市開發集團有限公司(「上實城開」)股份的基準以實物分派方式，向於二零二零年九月二十九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217,442,320股上實城開股份。

7. 每股盈利

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利乃按下列數據計算：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (未經審核)
藉以計算每股基本及攤薄盈利之盈利：		
本公司擁有人應佔期間溢利	2,130,516	802,702
付予永續債券持有人的利息	(16,211)	(14,011)
	2,114,305	788,691
股數：		
藉以計算每股基本及攤薄盈利之普通股加權平均股數	1,087,211,600	1,087,211,600

計算每股攤薄盈利時並無假設：

- (i) 行使上實城開發行之購股期權(由於該期間內該等購股期權之行使價高於平均市價)。截至二零二一年六月三十日止六個月，由於所有購股期權已於二零二零年九月二十三日到期，因此並沒有尚未行使之購股期權。
- (ii) 行使本集團一家上市聯營公司粵豐環保電力有限公司發行之購股期權(由於在相關期間內該等購股期權之行使價高於平均市價)。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二一年六月三十日止六個月

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

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

本集團於本中期期間於損益中確認了約794百萬港元(截至二零二零年六月三十日止六個月：137百萬港元)之投資物業公允值淨增加。此外，由於管理層於本期間改變了某些物業的用途，將其改為出租，與租客開始簽訂了租賃合同，因此包括於存貨中的持作出售物業之總賬面值約275百萬港元(截至二零二零年六月三十日止六個月：1,343百萬港元)已轉撥至投資物業。相關物業約123百萬港元(截至二零二零年六月三十日止六個月：253百萬港元)之公允值收益已於損益中確認。

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245百萬港元(截至二零二零年六月三十日止六個月：56百萬港元)及購置了其他物業、廠房及設備合共成本約86百萬港元(截至二零二零年六月三十日止六個月：369百萬港元)。

於二零二零年十二月十七日，本集團透過投標方式競投得三幅位於中國上海市的土地，總代價為人民幣3,893百萬元(相等於4,457百萬港元)，以用作發展一個擁有甲級寫字樓、服務式住宅、主題商業大廈及文化娛樂設施的綜合項目，而人民幣1,500百萬元(相等於1,782百萬港元)的訂金已於二零二零年十二月支付。剩餘代價款項已於本中期期間全數繳付。

於本中期期間，本集團額外簽訂了另一份土地使用權合約以收購一幅位於中國上海市的土地以發展商業大廈項目，代價約為人民幣2,277百萬元(相等於約2,731百萬港元)。本集團已全數繳付該代價金額，並於二零二一年六月三十日確認為收購非流動資產之已付訂金。

截至二零二一年六月三十日止六個月，本集團取得兩幅位於中國上海市閔行區的土地使用權證。其中一幅土地將發展為住宅物業以賺取租金，另一幅土地將會劃出部分以發展商業大廈以賺取租金。因此，於往年度所支付的相關預付款項約919,974,000港元已於本期間轉撥為投資物業。

此外，本集團購置了其他無形資產約138百萬港元(截至二零二零年六月三十日止六個月：84百萬港元)。

9. 於聯營公司權益

於二零二零年一月二十二日，本集團透過其非全資附屬公司，與一家上實集團之聯營公司上實融資租賃有限公司（「上實融資租賃」）簽訂認購協議。根據認購協議，本集團有條件同意以現金代價人民幣407,942,000元（相等於約489百萬港元）認購上實融資租賃經擴大後註冊資本之20%。上實融資租賃為以上海為基地之綜合性信貸提供商。於二零二一年一月六日，此項收購已完成，並以權益法將上實融資租賃入賬為於聯營公司權益。

於二零二一年四月二十九日，本集團透過其非全資附屬公司上海上實城市發展投資有限公司（「上實城發」）根據與一家本集團聯營公司上海實業養老投資有限公司（「上實養老」）的所有現有股東訂立增資協議，按其各自現在股權比例額外向上實養老注資人民幣190,000,000元（相等於約227,927,000港元）。注資完成後，上實城發於上實養老的股權比例維持38%不變。

10. 投資

	二零二一年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二零年 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	492,866	465,657
非上市股本證券	31,418	31,411
	524,284	497,068
於損益按公允值列賬之金融資產	84,336	167,096
於其他全面收益按公允值列賬之股本工具		
上市股本證券	98,533	106,882
非上市股本證券	581,084	593,738
	679,617	700,620
投資總額	1,288,237	1,364,784
就報告目的而分析：		
流動部分	577,202	632,753
非流動部分	711,035	732,031
	1,288,237	1,364,784

11. 存貨

存貨主要為持有作出售之發展中物業。其中金額52,057,729,000港元（二零二零年十二月三十一日：46,394,251,000港元）預期不會在一年內變現。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二一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(扣減信貸虧損準備)按發票或合約日期(接近相對之收入確認日期)呈列之賬齡分析：

	二零二一年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二零年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
30天內	1,170,265	943,183
31-60天	588,652	420,590
61-90天	432,367	540,861
91-180天	782,619	408,506
181-365天	717,078	314,677
多於365天	573,681	894,985
	4,264,662	3,522,802

於二零二一年六月三十日，其他應收款項中包括(i)應收若干聯營公司無抵押款項1,155,101,000港元(二零二零年十二月三十一日：1,725,614,000港元)，其中款項956,429,000港元(二零二零年十二月三十一日：1,654,488,000港元)按市場利率計算固定利息；及(ii)應收若干合營企業款項295,823,000港元(二零二零年十二月三十一日：1,942,369,000港元)，其中款項23,902,000港元(二零二零年十二月三十一日：1,787,481,000港元)按市場利率計算固定利息。

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：

	二零二一年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二零年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
30天內	2,773,019	2,931,542
31-60天	322,324	328,009
61-90天	265,537	271,286
91-180天	323,188	417,515
181-365天	742,565	1,633,827
多於365天	1,865,819	1,722,248
	6,292,452	7,304,427

於二零二一年六月三十日，其他應付款項中包括(i)應付上海市徐匯區國有資產監督管理委員會(「徐匯國資委」)及其控制的實體款項236,803,000港元(二零二零年十二月三十一日：233,271,000港元)，(ii)應付若干同系附屬公司款項1,466,000港元(二零二零年十二月三十一日：1,448,000港元)為無抵押及無固定還款期，(iii)應付非控制股東權益967,047,000港元(二零二零年十二月三十一日：866,508,000港元)，其中款項559,450,000港元(二零二零年十二月三十一日：552,720,000港元)為於當期按年利率4.75%至5.13%(二零二零年十二月三十一日：4.75%至5.13%)計算固定利息及(iv)發展中物業的預提開支2,338,023,000港元(二零二零年十二月三十一日：2,597,353,000港元)。

14. 合約負債

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

15. 遞延收益

於二零二一年六月二十二日，本集團透過其間接全資附屬公司與上海市交通委員會及上海城投(集團)有限公司簽訂三份補償協議，根據協議上海市交通委員會同意支付本集團稅前總額人民幣3,553百萬元(相等於約4,272百萬港元)作為因取消本集團經營的三條公路若干里程的收費導致未來通行費收入減少的經濟補償。本集團將於相關收費公路經營權剩餘年限繼續負責維修及營運該等公路的相關路段。該金額被視作遞延收益處理。

該金額按使用架次之基準轉至其他收入內，乃按某一期間之實際交通流量與本集團獲授收費公路經營權期間之預計總交通流量之比例計算。此政策導致於本中期期間其他收入一項貸記196百萬港元。於二零二一年六月三十日，餘下金額人民幣3,286百萬元(相等於約3,951百萬港元)有待攤銷。

16. 銀行及其他貸款

本集團於本中期期間(i)由一家上市附屬公司上海實業環境控股有限公司(「上實環境」)完成發行總本金人民幣1,500百萬元(相等於約1,799百萬港元)之上市企業債券。該債券為無抵押及由二零二一年三月十二日(發行日)起計的五年到期日，以及按固定年利率3.89%計算利息；(ii)取得款項約10,965百萬港元(截至二零二零年六月三十日止六個月：18,197百萬港元)之新貸款及(iii)償還貸款約7,559百萬港元(截至二零二零年六月三十日止六個月：17,502百萬港元)。貸款按市場利率支付利息。

17. 收購附屬公司

於中期期間，本集團收購以下附屬公司：

(i) 昭海金融證券(「昭海」)

於二零二一年二月，上實城開以現金代價56,000,000港元從若干獨立第三方收購昭海80%的股權。該收購歸類為業務合併。昭海主要在香港從事證券業務及投資組合管理。收購昭海乃為提升本集團業務的競爭力，並在香港開拓新領域。

(ii) 河南聞諾環保科技有限公司(「河南聞諾」)

於二零二一年四月，上實環境透過其持有92.2%權益的附屬公司上海復旦水務工程技術有限公司及其持有75%權益的附屬公司河南上實投資有限公司以總代價人民幣78,482,000元(相等於94,148,000港元)完成收購河南聞諾80%股權。河南聞諾主要在中國河南省漯河市從事污水處理廠營運，其總設計日產能達每日300,000噸。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二一年六月三十日止六個月

17. 收購附屬公司(續)

於中期期間，本集團收購以下附屬公司：(續)

	昭海 千港元	河南聞諾 千港元	總額 千港元
代價：			
已付現金	26,000	80,025	106,025
於二零二零年十二月三十一日之已付訂金	30,000	-	30,000
應付代價款項(包括於二零二一年六月三十日之其他應付款項中)	-	14,122	14,122
	56,000	94,147	150,147
於收購日購入之資產及確認之負債之公允值如下 (以暫時性的基礎下釐定)：			
物業、廠房及設備	63	5,266	5,329
使用權資產	608	-	608
其他無形資產	200	-	200
服務特許權安排應收款項	-	148,217	148,217
於聯營公司權益	-	18,018	18,018
於損益按公允值列賬之金融資產	13	-	13
貿易及其他應收款項	34,896	72,594	107,490
預付稅項	4	-	4
銀行結存及現金	222,439	491	222,930
貿易及其他應付款項	(217,107)	(108,509)	(325,616)
租賃負債	(621)	-	(621)
遞延稅項負債	-	(18,394)	(18,394)
	40,495	117,683	158,178
收購產生之商譽			
代價	56,000	94,147	150,147
加：非控制股東權益	8,099	23,536	31,635
減：購入之淨資產	(40,495)	(117,683)	(158,178)
	23,604	-	23,604
收購產生之現金淨流出(流入)			
已付現金代價	26,000	80,025	106,025
減：購入之銀行結存及現金	(222,439)	(491)	(222,930)
	(196,439)	79,534	(116,905)

由於收購昭海及河南聞諾對本集團自二零二一年一月一日至相關收購日之營業額或財務表現並無重大貢獻，而且本集團備考營業額及經營業績與本集團截至二零二一年六月三十日止六個月的營業額及業績相約，因此並無編製收購昭海及河南聞諾的備考資料。

18. 分類為持作出售資產／出售附屬公司

- (i) 於二零一八年十二月三十一日，上實環境之董事決議透過其非全資附屬公司龍江環保集團股份有限公司(「龍江環保」)出售其於靈璧臣信綠色產業發展有限公司(「靈璧」)的全部80%股權予第三方。其後與若干有興趣之第三方進行談判。預計於十二個月內出售的附屬公司應佔資產和負債，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，並在自二零一九年十二月三十一日個別呈列於簡明綜合財務狀況表中。

截至二零一九年十二月三十一日及二零二零年十二月三十一日止年度，由於本集團尚與合約供應商(即該附屬公司的非控股股東)敲定付款計劃，故該項出售尚未完成。由於需要重新協商對價支付條款，本集團在先前簽署的買賣協議基礎上與第三方訂立補充協議，將出售的預計完成日期由二零一九年延長至二零二零年一月。此外，由於新型冠狀病毒的爆發，有關付款計劃的進一步談判正在進行，本集團預計將於二零二一年完成出售。因此，附屬公司的應佔資產和負債已個別呈列於二零二零年十二月三十一日的綜合財務狀況表中。

於二零二零年十二月三十一日之分類為持作出售的出售組別之主要資產及負債載列如下：

	二零二零年 十二月三十一日 千港元 (經審計)
貿易及其他應收款項	31,157
服務特許權安排應收款項	218,828
預付款項	52
存貨	559
持作出售之資產總額	250,596
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	(180,428)

於二零二一年六月，龍江以代價人民幣40百萬元(相等於47,985,000港元)完成出售靈璧之全部80%股權。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二一年六月三十日止六個月

18. 分類為持作出售資產／出售附屬公司(續)

(i) (續)

截至二零二一年六月三十日止六個月期間出售附屬公司的代價以及出售的資產和負債的進一步詳情載列如下：

	千港元
失去控制權的資產及負債的分析：	
存貨	570
服務特許權安排應收款項	219,767
貿易及其他應收款項	38,322
預付款項	30
現金及等同現金項目	17
貿易及其他應付款項	(66,065)
銀行及其他貸款	(162,848)
遞延稅項負債	(5,150)
可識別之淨資產公允值總額	24,643
非控制股東權益	(4,928)
	19,715
出售之溢利	
現金代價	32,390
應收代價款項	15,595
減：售出之淨資產	(19,715)
	28,270

(ii) 於二零二零年六月三十日，本集團管理層決議出售一家聯營公司。為此已經與若干有興趣的第三方進行了談判。預期於十二個月內出售的一家聯營公司權益已分類為持有作出售資產，賬面值為78,076,000港元，並已個別呈列於二零二零年十二月三十一日之綜合財務狀況表中。於本中期期間，該項交易已經完成，而本集團已確認出售一家聯營公司之溢利48,542,000港元於損益中。

(iii) 於二零二一年六月三十日分類為持作出售資產為位於上海的土地及樓宇，而該資產將被市政府以總補償代價人民幣930百萬元(相等於1,116百萬港元)收購。上實發展已於中期期間收到人民幣504百萬元(相等於605百萬港元)。上實發展與市政府簽訂補償協議，預期於十二個月內完成出售，因此相關資產已由投資物業及物業、廠房及設備重分為分類為持作出售資產，總賬面值為825,260,000港元，並已個別呈列於簡明綜合財務狀況表中。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二一年六月三十日止六個月

19. 資本性承諾

	二零二一年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二零年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
已簽約但未於簡明綜合財務報表中撥備之資本性開支		
— 購買物業、廠房及設備及無形資產	52,973	50,583
— 收購土地使用權	2,683,983	2,842,718
— 增加在建工程	1,094,875	1,090,826
— 增加持有作出售之發展中物業	8,907,885	11,260,174
— 投資於合營企業	74,854	361,861
	12,814,570	15,606,162

20. 或然負債

	二零二一年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二零年 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	7,438,876	7,254,139
— 聯營公司	1,369,941	1,411,370
	8,808,817	8,665,509

21. 金融工具之公允值計量

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

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

簡明綜合財務報表附註

截至二零二一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	於二零二一年 六月三十日 之公允值 千港元 (未經審核)	於二零二零年 十二月三十一日 之公允值 千港元 (經審核)	公允值層級	估值技術及 重要輸入數據	重大不可觀察 輸入數據
於損益按公允值列賬之金融資產					
上市股本證券	492,866	465,657	第一級	於活躍市場之報價	不適用
企業債券	65,096	149,505	第二級	於場外交易市場之 報價	不適用
基金	-	17,591	第二級	於場外交易市場之 報價	不適用
結構性存款	19,240	-	第二級	於銀行之報價	不適用
非上市股本證券	31,418	31,411	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	98,533	106,882	第一級	於活躍市場之報價	不適用
非上市股本證券	581,084	593,738	第三級	成本法下的經調整 資產淨值	缺乏控制權貼現 因子、貼現因子 愈高，公允值愈低

於兩個期間內，第一級、第二級及第三級工具之間並無轉撥。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二一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

	於損益按 公允值列賬 之非上市 股本工具 千港元	於其他全面 收益按公允值 列賬之非上市 股本工具 千港元	總額 千港元
於二零二零年一月一日	31,375	547,915	579,290
出售	–	(2,642)	(2,642)
匯兌調整	–	(29,234)	(29,234)
於損益確認的未實現虧損	(10)	–	(10)
於二零二零年六月三十日	31,365	516,039	547,404
於二零二一年一月一日	31,411	593,738	625,149
退資款	–	(19,291)	(19,291)
匯兌調整	7	7,236	7,243
於損益確認的未實現虧損	–	(600)	(600)
於二零二一年六月三十日	31,418	581,083	612,501

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。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二一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	
		二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 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	20,791	26,707
	本集團收取土地及樓宇租金	7,095	5,820
	本集團收取利息收入	—	2,866
附屬公司之非控股股東	本集團支付管理費	3,715	3,132
合營企業	本集團收取利息收入	9,134	3,083
聯營公司	本集團收取利息收入	19,271	42,485
	本集團收取土地及樓宇租金	230	4,391
	本集團支付物業佣金	2,338	10,956

此外，本集團簽訂了若干銀行信貸協議，金額為6,983百萬港元(二零二零年十二月三十一日：8,477百萬港元)。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。於二零二一年六月三十日，有關銀行信貸之已使用貸款金額約為6,983百萬港元(二零二零年十二月三十一日：8,477百萬港元)。

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	
	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (未經審核)
董事袍金及委員會酬金	1,357	1,066
基本薪金及津貼	6,584	6,852
花紅	3,004	3,004
退休福利計劃供款	235	263
	11,180	11,185

董事及主要管理人員的酬金由薪酬委員會決定，乃取決於個人表現及市場趨勢。

(iii) 與其他中國政府實體的交易

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

其他資料

董事的股份、相關股份及債券權益

於二零二一年六月三十日，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)的本公司股份、相關股份及債券中擁有本公司根據《證券及期貨條例》第352條存置之登記冊所記錄或依據《標準守則》須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

(I) 於本公司的股份及相關股份權益

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

附註：上述權益為好倉權益。

(II) 於相聯法團的股份及相關股份權益

上實城開

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

附註：上述權益為好倉權益。

除上述者外，於二零二一年六月三十日，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)的本公司股份、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購股期權。

(II) 上實城開計劃

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

(III) 上實環境計劃

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

購買本公司股份或債券的安排

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

主要股東

於二零二一年六月三十日，根據《證券及期貨條例》第336條存置之登記冊所記錄，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	683,623,748 <small>(附註1及2)</small>	62.88%

附註：

1. 上實集團透過其全資附屬公司，即上海投資控股有限公司、SIIC Capital (B.V.I.) Limited、上海實業金融控股(香港)有限公司、上海實業貿易有限公司及上海實業崇明開發建設有限公司分別持有519,409,748股、80,000,000股、52,908,000股、31,296,000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，於二零二一年六月三十日，概無其他人士於本公司股份或相關股份中擁有須登記於根據《證券及期貨條例》第336條須予備存的登記冊內的任何權益或淡倉。

根據《上市規則》第13.51B(1)條作出之披露

自二零二零年年報日期及截至本報告日期止，董事資料變動如下：

徐 波先生

- 辭任上實集團執行董事。

梁伯韜先生

- 獲委任為Ivanhoe Capital Acquisition Corp。

僱員及薪酬政策

截至二零二一年六月三十日止六個月期間內，本集團之僱員人數為18,927人。本集團因應公司經營業績、個人工作表現和市場薪酬趨勢釐定員工薪酬。此外，本集團重視與員工之間的關係及培育，亦鼓勵員工持續進修，不斷增值，提升員工素質，為公司作更大的貢獻。

其他資料

審閱報告

審核委員會已審閱本公司截至二零二一年六月三十日止六個月之中期報告。

企業管治

截至二零二一年六月三十日止六個月期間內，本公司已遵守載於《上市規則》附錄十四的《企業管治守則》所有守則條文。

董事進行證券交易的標準守則

本公司已制定《董事或有關僱員進行證券交易的標準守則》，該守則所訂的標準並不比《標準守則》寬鬆。經向本公司各董事及有關僱員作出特定查詢後，彼等已確認於二零二一年六月三十日止六個月期間內，已完全遵守《標準守則》及本公司守則的要求。

購買、出售或贖回上市證券

截至二零二一年六月三十日止六個月期間內，本公司的附屬公司上實環境以代價總額約16,841,944港元及2,662,126新加坡元，於聯交所及新加坡聯交所分別購回合共14,012,000股及13,140,000股上實環境普通股股份，而所有該等股份已予以註銷。

除上述外，本公司或其任何附屬公司於本期間內並無購買、出售或贖回其各自的上市證券。

所用詞彙	簡要說明
粵豐環保	粵豐環保電力有限公司(聯交所股份代號：1381)
公司條例	公司條例(香港法例第622章)
本公司	上海實業控股有限公司(聯交所股份代號：363)
董事	本公司之董事
實物分派	本公司以實物分派本集團持有的上實城開股份的方式，向合資格股東按彼等各自於本公司的持股比例，按其於二零二零年九月二十九日每持有5股股份獲發1股上實城開股份的基礎分派中期特別股息
星河能源	上實航天星河能源(上海)有限公司
中環水務	中環保水務投資有限公司
本集團	本公司及其附屬公司
濟南泉永	濟南泉永印務有限公司
靈壁臣信	靈壁臣信綠色產業發展有限公司
《上市規則》	聯交所證券上市規則
《標準守則》	上市規則關於上市發行人董事進行證券交易的標準守則
南洋煙草	南洋兄弟煙草股份有限公司
業務淨利潤	不包括總部支出淨值之淨利潤
中國	中華人民共和國
合資格股東	合資格實物分派之股東
《證券及期貨條例》	證券及期貨條例(香港法例第571章)
新交所或SGX	新加坡證券交易所
星河數碼	上海星河數碼投資有限公司
股份	本公司普通股股份
股東	本公司股東
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	於二零一三年五月十六日召開之股東週年大會上經上實城開採納之購股期權計劃
上實控股計劃	於二零一二年五月二十五日召開之股東特別大會上經本公司採納之購股期權計劃
上實集團	上海實業(集團)有限公司
上實養老投資	上海實業養老投資有限公司
上實環境	上海實業環境控股有限公司(新交所股份代號：BHK；聯交所股份代號：807)
上實環境計劃	於二零一二年四月二十七日召開之股東特別大會上經上實環境採納之購股期權計劃
上實城開股份	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
康恒環境	上海康恒環境股份有限公司
永發印務	永發印務有限公司
外貿無錫	外貿無錫印刷股份有限公司

