

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公告全部或任何部分內容而產生或倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：363)

二零二一年中期業績公佈

(未經審核)

業務回顧

上海實業控股有限公司（「本公司」）董事會欣然宣佈本公司及其附屬公司（「本集團」）截至二零二一年六月三十日止六個月未經審核的中期業績。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，以及本公司和上海實業發展股份有限公司（「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。

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。

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）以實物分派方式向股東派付本集團持有的上海實業城市開發集團有限公司（「上實城開」）股份，按每5股本公司股份派付1股上實城開股份。

基建設施

基建設施業務本期間盈利為 12.15 億港元，較去年度同期大幅上升 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去年度同期顯著回升。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	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。隨著內地經濟復蘇，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

上海實業環境控股有限公司（「**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；4 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 215,000 噸。此外，9 個污水處理項目合計設計處理規模為每日 205,000 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 1.39 元上升至每噸 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 2.48 元增至每噸 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

中環水務投資有限公司（「**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。

新邊疆業務

上海星河數碼投資有限公司（「**星河數碼**」）及其控股的上實航天星河能源（上海）有限公司（「**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扎實做好「**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。

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，項日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；整合國內外戰略夥伴資源，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%股權的上海實業養老投資投資有限公司（「**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杆。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。該土地位於西安市滄灞生態區，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，西安市滄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。

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，南洋兄弟煙草股份有限公司（「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

務有限公司（「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，以提升制絲到卷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印刷股份有限公司，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。

*不包括總部支出淨值之淨利潤

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，積極整合資源整合，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，二零二一年八月三十一日

中期股息

董事會決議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，按每持有本公司5股股份的基準，向本公司股東派發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

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。

審閱中期業績

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未經審核綜合中期業績。

企業管治

截至二零二一年六月三十日止六個月期間內，本公司已遵守載於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）《證券上市規則》附錄十四的《企業管治守則》所有守則條文。

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。

刊發中期報告

二零二一年中期報告將於二零二一年九月中寄予各位股東，並登載於聯交所「披露易」網站 www.hkexnews.hk 及本公司網站 www.sihl.com.hk 內。

董事會

於本公告日期，董事會成員包括四位執行董事，分別為沈曉初先生、周軍先生、徐波先生及許瞻先生；四位獨立非執行董事，分別為吳家瑋先生、梁伯韜先生、鄭海泉先生及袁天凡先生。

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	截至該日止六個月	
		30.6.2021 千港元 (未經審核)	30.6.2020 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

	截至該日止六個月	
	30.6.2021 千港元 (未經審核)	30.6.2020 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

	<i>附註</i>	30.6.2021 千港元 (未經審核)	31.12.2020 千港元 (經審核)
非流動資產			
投資物業		28,633,731	27,166,276
物業、廠房及設備		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		8,019,454	7,974,255
於合營企業權益		5,873,274	5,475,401
於聯營公司權益		7,734,678	6,899,413
投資		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		8,014,382	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		64,508,367	59,557,443
貿易及其他應收款項	8	11,588,969	13,329,541
合約資產		746,013	403,204
投資		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		825,260	328,672
		112,882,249	104,951,770

	<i>附註</i>	30.6.2021 千港元 (未經審核)	31.12.2020 千港元 (經審核)
流動負債			
貿易及其他應付款項	9	20,912,022	21,521,708
租賃負債		117,334	113,239
合約負債		25,299,814	21,695,922
遞延收益		441,525	-
應付稅項		3,563,531	3,410,431
銀行及其他貸款		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		-	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		3,509,805	-
銀行及其他貸款		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

附註：

(1) 簡明綜合財務報表的審閱

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乃未經審核，惟已由德勤•關黃陳方會計師行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。而德勤•關黃陳方會計師行發出的簡明綜合財務報表的審閱報告載於即將寄發予股東的中期報告內。

(2) 編製基準及主要會計政策

(i) 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。

(ii) 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。

(a) 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

(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）。

(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。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。

(3) 分部信息

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

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

	截至該日止六個月	
	30.6.2021 千港元 (未經審核)	30.6.2020 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

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

	截至該日止六個月	
	30.6.2021	30.6.2020
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
期間溢利已扣除（計入）以下項目：		
其他無形資產攤銷（已包括在銷售成本內）	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）	219,669	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
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

(6) 股息

	截至該日止六個月	
	<u>30.6.2021</u>	<u>30.6.2020</u>
	千港元	千港元
	(未經審核)	(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)	<u>565,350</u>	<u>565,350</u>

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：

	截至該日止六個月	
	<u>30.6.2021</u>	<u>30.6.2020</u>
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
藉以計算每股基本及攤薄盈利之盈利：		
本公司擁有人應佔期間溢利	2,130,516	802,702
付予永續債券持有人之利息	(16,211)	(14,011)
	<u>2,114,305</u>	<u>788,691</u>
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	<u>1,087,211,600</u>	<u>1,087,211,600</u>

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）。截至二零二一年止六個月，因所有的購股期權已於二零二零年九月二十三日失效，沒有購股期權尚未行使。
- (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）。

(8) 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：

	<u>30.6.2021</u> 千港元 (未經審核)	<u>31.12.2020</u> 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
	<u>4,264,662</u>	<u>3,522,802</u>

(9) 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：

	<u>30.6.2021</u> 千港元 (未經審核)	<u>31.12.2020</u> 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
	<u>6,292,452</u>	<u>7,304,427</u>

財務回顧

一. 財務業績分析

1. 營業額

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。

2. 各業務溢利貢獻

本期間基建設施業務淨利潤約 12 億 1,507 萬港元，佔業務淨利潤 53.4%，同比大幅上升 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帳，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；而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%，主要由於收入增長帶動。固廢發電業務因去年年底完成收購上海康恒環境股份有限公司，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，加上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，致令房地產業務利潤錄得可觀升幅。

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%。本期間永發印務銷售同比上升 18.6%，但受南洋煙草香煙銷售收入下跌影響，永發印務相對高毛利的煙包業務利潤下降，但本期間永發印務出售濟南泉永印務有限公司（「濟南泉永」）37.23%股權獲得利潤，致使其按年淨利潤貢獻增加 1,472 萬港元。

3. 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壁臣信綠色產業發展有限公司 80%股權及一家聯營公司濟南泉永約 37.23%權益。

4. 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%）。

二. 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%）。

(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。