

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)

二零一九年中期業績公佈

(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」）截至二零一九年六月三十日止六個月未經審核的中期業績。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，本公司持有的上海實業發展股份有限公司（「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。

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。

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海實業城市開發集團有限公司（「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（「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（見下文）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

於本公告日期，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）或前後派發予各位股東。

基建設施

基建設施業務本期間盈利為 10.16 億港元，較去年度同期上升 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	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。

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

上海實業環境控股有限公司（「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% 子公司上海復旦水務工程技術有限公司（「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）污水處理有限公司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有限公司（「大連紫光水務」）和大連紫光凌水污水處理有限公司（「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% 子公司上實環境水務（大連）有限公司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% 子公司龍江環保集團股份有限公司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股份有限公司與山東省濰坊城市管理局簽署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

中環保水務投資有限公司（「中環水務」）二零一九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。

新邊疆業務

截至二零一九年六月底止，上海星河數碼投資有限公司（本集團佔其 45% 股權）及其 80.25% 子公司上實航天海星河能源（上海）有限公司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 26.23 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。

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%。南洋兄弟煙草股份有限公司(「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。永發印務有限公司(「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 – 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。

**不包括總部支出淨值之淨利潤*

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。

基建設施方面，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

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

於本公告日期，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）或前後派發予各位股東。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

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 22 樓，方為有效。

審閱中期業績

審核委員會已審閱本公司截至二零一九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

截至二零一九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。

刊發中期報告

二零一九年中期報告將於二零一九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
截至二零一九年六月三十日止六個月

	附註	截至該日止六個月	
		30.6.2019 千港元 (未經審核)	30.6.2018 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		-	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

	截至該日止六個月	
	<u>30.6.2019</u> 千港元 (未經審核)	<u>30.6.2018</u> 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）		
<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	12,773	(18,740)
<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	(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

	<u>附註</u>	30.6.2019 千港元 (未經審核)	31.12.2018 千港元 (經審核)
非流動資產			
投資物業		20,148,746	19,372,125
物業、廠房及設備		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		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		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		59,177,545	57,825,834
貿易及其他應收款項	8	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		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		230,179	225,955
		97,961,002	95,350,142

	<i>附註</i>	30.6.2019 千港元 (未經審核)	31.12.2018 千港元 (經審核)
流動負債			
貿易及其他應付款項	9	17,182,678	17,593,000
租賃負債 - 流動部分		117,107	-
合約負債		13,179,629	15,288,349
應付稅項		3,334,209	4,145,234
銀行及其他貸款		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		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		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

附註：

(1) 簡明綜合財務報表的審閱

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。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。

(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。

(a) 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。

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的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。

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。

	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：

	<u>使用權資產</u> 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	232,861
從貿易及其他應付款項中確認的 遞延收入重新分類	(196,436)
	<hr/> <hr/> 340,175 <hr/> <hr/>

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。

(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

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

	截至該日止六個月	
	30.6.2019 千港元 (未經審核)	30.6.2018 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

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

	截至該日止六個月	
	<u>30.6.2019</u> 千港元 (未經審核)	<u>30.6.2018</u> 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)	(221,324)	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
	<u><u>61,985</u></u>	<u><u>23,192</u></u>

(6) 股息

	截至該日止六個月	
	<u>30.6.2019</u>	<u>30.6.2018</u>
	千港元	千港元
	(未經審核)	(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)	<u>565,350</u>	<u>521,862</u>

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：

	截至該日止六個月	
	<u>30.6.2019</u>	<u>30.6.2018</u>
	千港元	千港元
	(未經審核)	(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
	<u>2,009,628</u>	<u>1,982,016</u>
藉以計算每股攤薄盈利之盈利		
	<u>2,009,628</u>	<u>1,982,016</u>
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
	<u>1,087,211,600</u>	<u>1,087,449,987</u>
藉以計算每股攤薄盈利之普通股加權平均股數		
	<u>1,087,211,600</u>	<u>1,087,449,987</u>

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) 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>30.6.2019</u> 千港元 (未經審核)	<u>31.12.2018</u> 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
	<u>2,967,519</u>	<u>2,796,217</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>30.6.2019</u> 千港元 (未經審核)	<u>31.12.2018</u> 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
	<u>4,602,372</u>	<u>4,837,599</u>

財務回顧

一. 財務業績分析

1. 營業額

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。

2. 各業務溢利貢獻

本期間基建設施業務淨利潤約 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、浙江五芳齋實業股份有限公司及寧波市杭州灣大橋發展有限公司應佔利潤增加，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% 粵豐環保電力有限公司繼續錄得利潤增長，增加對本集團利潤貢獻。

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分別上升 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%。

3. 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。

4. 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. 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%）。

(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。