

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)

## 二零二二年中期業績公佈

(未經審核)

### 業務回顧

上海實業控股有限公司(「本公司」)董事會宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零二二年六月三十日止六個月未經審核的中期業績。截至二零二二年六月三十日止的六個月，本集團總收入為 152.20 億港元，同比下跌 6.7%。實現淨利潤 11.04 億港元，同比下跌 48.2%，主要原因是本集團收費公路業務在本期間受到疫情較大的影響，總體收入和車流量明顯下降。

二零二二年上半年，世界各地的疫情情況依然嚴峻，中國內地部分城市包括上海等，實施了比較嚴格的疫情防控措施，加上國際地緣局勢的複雜性，全球範圍的物資供應鏈受到嚴重的損害，導致能源和糧食等大宗商品的價格快速上漲，部分西方國家的消費物價水平的升幅創出了近數十年的新高，這些國家的央行開始快速和大幅度加息，資本市場包括證券價格、匯率和利率等異常波動。本集團的董事會和行政班子在艱難的經營環境當中，迅速應對，迎難而上，一方面堅定支持各地政府的疫情防控工作，尤其在上海疫情封控期間，為抗疫工作做出貢獻，並努力保護好全體員工的健康和安全，另一方面，全面有效統籌資源，堅持改革創新，確保各項核心業務穩定開展和運營，儘量減低疫情和其他不利的外部因素所帶來的影響和損失。各下屬企業穩固的資產和業務結構、優質的管理和風險管控制度，在面對各項挑戰的過程當中，充分發揮了有效的作用。本集團在本期間的經營業績雖然有較明顯的下降，整體業務仍然保持盈利，在嚴峻的外部因素影響下，取得了令人較滿意的成績。

董事會決議派發二零二二年中期股息每股42港仙(二零二一年：每股48港仙)，予於二零二二年九月二十三日(星期五)已登記在本公司股東名冊內的股東。上述中期股息將於二零二二年十月十一日(星期二)或前後派付予各位股東。

### 基建設施

基建設施業務本期間盈利為 9.84 億港元，較去年度同期下跌 19.0%，佔本集團業務淨利潤\*約 78.1%。盈利下跌主要為收費公路業務受疫情影響，上半年因相關地區的疫情封控、防疫

隔離及交通管制等因素，收入和流量較去年度同期大幅下降，影響盈利表現。另一方面，本集團期內繼續深耕環保行業，有序擴大投資規模，加快在環保技術領域的佈局，並以科研和創新驅動，不斷提升服務質量與競爭力。

## 收費公路／大橋

本集團旗下三條收費公路和杭州灣大橋本期間受新冠病毒疫情影響，總體車流量及通行費收入同比大幅下跌，主要原因為：(1) 崧澤架西延伸主線及部分匝道於二月七日通車，影響滬渝高速公路（上海段）車流量；(2) 京滬高速公路（上海段）受蘇州地區新冠疫情影響，二月十三日起蘇州地區的高速公路有多個入口關閉，部分入口收費站只限貨車通行；及(3) 三月初上海新冠疫情爆發，路段流量明顯下降，特別是從三月二十八日起浦東和浦西相繼實施靜態封閉管控，高速公路幾乎沒有流量，六月解封後逐步進入復工復產階段，但總體流量仍未完全恢復。

本集團各項目公司繼續從嚴從實抓好各項疫情防控工作，並從疫情封控期間，全力配合交警部門完成公路沿線交通管控任務，積極做好各類運輸應急防疫物資和醫療人員的車輛現場查驗和通行保障工作，全力護航「綠色通道」暢通。上海疫情期間，大橋南岸服務區作為支援上海保供的貨車專用停泊基地，也為上海抗疫物資保障供應做出貢獻。杭州灣大橋及「兩區一洲」總體上運營安全有序。上半年各項目公司順利完成春運、春節、奧冬運和全國兩會期間各項保障工作，確保了公路安全、平穩、有序運行。期內繼續以競賽手段，發揮激勵考核作用，提升路段文明服務水平。

下半年將堅持抓好疫情防控和安全生產管理工作，持續推進增收節支、降本增效，努力穩定公司收益，並落實交通安全設施提質增效專項工作，搶抓年度專項維修項目，進一步梳理完善惡劣天氣應急預案，持續推進智慧應用管理，奮力完成第五屆「進博會」和建黨二十大的道路運行保障和國家幹線公路運行監測（小國檢）等工作。滬渝高速公路（上海段）繼續開展公路拓寬改建項目前期準備工作。

截至二零二二年六月三十日止，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%	0.93 億港元	-55.1%	1.51 億港元	-49.8%	896 萬	-54.0%
滬昆高速公路（上海段）	100%	1.47 億港元	-47.5%	2.49 億港元	-44.0%	1,910 萬	-45.0%
滬渝高速公路（上海段）	100%	0.48 億港元	-53.3%	1.57 億港元	-47.1%	1,122 萬	-44.7%
杭州灣大橋	23.0584%	0.74 億港元	-30.3%	9.10 億港元	-23.0%	584 萬	-32.7%
<b>總計</b>		<b>3.62 億港元</b>	<b>-48.0%</b>	<b>14.67 億港元</b>	<b>-34.0%</b>	<b>4,512 萬</b>	<b>-45.7%</b>

於六月，本公司通過全資子公司以代價人民幣224,557,800元，增持上實清潔能源（上海）有限公司（「上實清潔能源」）40%股權，收購事項完成後，本集團共持有其80%股權。上實清潔能源一直參與海上風電項目專業投資平台，投資於多項風電和光伏電等潔淨能源項目。從清潔能源業務發展和佈局整體考慮，將其置於統一平台下管理，既可以提升管理效率，也有利於業務的整合發展和壯大，交易符合本公司持續培育和發展新能源業務的戰略。收購項目具戰略和商業投資價值，同時也可有效利用子公司閒置資金，提升盈利貢獻，從而提高對本公司的盈利貢獻。

## 水務／清潔能源

本集團本期間進一步壯大水務及固廢業務，不斷拓展市場份額，提升規模及效益。上海實業環境控股有限公司（「上實環境」）規模與質量並重，外部積極加大項目開拓和併購力度，內部力爭存量項目提標擴建，持續做大做強主營業務。

### 康恒環境

由本公司 50%合資企業持有 28.34%股權的上海康恒環境股份有限公司（「康恒環境」）成立於二零零八年十二月，是集投資、建設、運營為一體的全產業鏈、綜合性城市固廢處置服務商，項目主要分佈在中國內地寧波、珠海、青島、拉薩等多個省市。二零二二年上半年，康恒環境營業收入為人民幣 37.61 億元，淨利潤人民幣 8.41 億元，同比分別下跌 25.1%及 1.8%。

本期間新增 7 個設備供貨項目、2 個設備總包項目、2 個 EPC 總承包項目，總規模達每日 9,950 噸。截至二零二二年六月底，籌建運項目累計總規模每日 101,225 噸，共 70 個項目；公司將緊緊圍繞「一軸兩翼」戰略，在不斷鞏固和擴大既有核心業務的基礎上，積極培育和拓展環衛一體化、建築垃圾、國際業務等新業務。

### 上實環境

上實環境二零二二年上半年實現總收入 11.7%的增幅，達人民幣 36.87 億元。建設收入同比增加 18.0%，主要因上海寶山再生能源利用中心計劃於年內投入運作，其建設進度加快，但部分增長被其他建設項目的延誤所抵消。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 7.7%，增長主要源於污水處理量及供水量增加，以及污水處理平均單價上升。本期間股東應佔淨利潤為人民幣 3.66 億元，同比增長 10.0%。期內毛利同比上升 7.5%。

新增項目方面，上實環境於二零二二年上半年新獲 3 個污水處理項目（含遠期），總設計處理規模為 80,000 噸／日；1 個污水處理項目獲提標，設計處理規模為 10,000 噸／日；1 個污泥項目簽署提價協議，設計處理規模 200 噸／日；另有 8 個項目投入商業運營，分別為設計處理規模 40,000 噸／日的 1 個中水回用項目，以及 7 個合計設計處理規模為 950,000 噸／日的提標擴建污水處理項目。上半年，上實環境的污水處理量同比增長 1.6%至逾 1,200,000,000 噸；供水水量同比增長 3.9%至逾 150,000,000 噸。處理費方面，平均污水處理費由人民幣 1.69

元／噸上升至人民幣 1.72 元／噸，同比增長 1.8%；平均供水水價為人民幣 2.47 元／噸，同比略降 2.4%。

二零二二年上半年，儘管中國受到新冠疫情反復的影響，上實環境仍憑藉優異的韌性和執行力，全力保障各地項目進度，總體保持穩定發展態勢。隨著中國「碳達峰、碳中和」目標確立，對於環境保護的重視程度已達到新高度，各類利好政策頻頻出台，行業發展空間不斷擴大，「十四五規劃」亦做出關於「推動經濟社會發展全面綠色轉型」的重大部署。上實環境始終緊隨國策，並傾力將寶山、西岑項目打造為上實環境的「一山一水」兩大標杆項目。在深化區位產業佈局、鞏固領軍地位同時，將進一步增強爭取新項目能力，並充分把握已有項目的提標改造、智慧升級機會，勇挑實現「雙碳」目標的時代重任。

### 中環水務

中環水務投資有限公司（「中環水務」）本期間錄得營業收入 11.44 億港元，同比增加 14.6%；淨利潤 1.82 億港元，較去年同期增加 14.3%。截至二零二二年六月底，中環水務今年新增項目共 4 個，其中三個項目預計投資總額達人民幣 4.20 億元，加上代建項目合同金額約人民幣 220 萬元，涉及規模為每日 325,000 噸，管網 51 公里。新增項目包括：（1）廈門澳頭污水處理廠二期工程項目，計劃總投資額約人民幣 3.18 億元，項目規模為每日 160,000 噸（擴建 60,000 噸及提標 100,000 噸）；（2）蚌埠市城西供水加壓泵站工程項目，計劃總投資額約人民幣 1,300 萬元，項目規模為每日 15,000 萬噸；（3）襄陽主供水管網項目，新建 51 公里，投資總額約人民幣 8,900 萬元；及（4）溫州市東片污水處理廠提標工程代建項目，涉及規模為每日 150,000 噸，合同金額約人民幣 220 萬元。

本期間，中環水務連續第 19 年上榜「中國水業十大影響力企業」，連續第四年位列前三甲。期內，中環水務踐行「雙碳」承諾，加速數位化轉型，穩步推進污水資源化利用，主動服務「長江大保護」工程，積極探索長江經濟帶鄉鎮污水治理經驗，努力打造可操作，可複製的鄉鎮污水治理模式。未來，中環水務將繼續積極穩健地走高品質發展之路，為建設美麗中國提供更加優質的水務產品。

### 新邊疆業務

截至二零二二年六月底，上海星河數碼投資有限公司及其控股的上實航天星河能源（上海）有限公司持有的光伏電站資產規模達到 740 兆瓦，光伏團隊繼續加強對宏觀政策、行業動態、資本市場研究、項目收購相關工作。15 個光伏電站上半年完成上網電量約 5.91 億千瓦時，較去年同期增長 3.61%。

國家相關部門於今年五月發佈《十四五可再生能源發展規劃》，錨定「碳達峰」、「碳中和」及 2035 年遠景目標，大力推動可再生能源發電開發利用，積極擴大可再生能源非電利用規模。有關政策將可加快行業發展。

## 房地產

房地產業務二零二二年上半年錄得 3,972 萬港元的盈利貢獻，同比下跌 94.8%，佔本集團業務淨利潤\*約 3.2%，主要受疫情影響，房地產企業資金成本增加、簽約回款減少、在建工程延誤、開售樓盤延遲等，使經營業績下調，負債率上升。

## 上實發展

今年上半年，全國房地產市場經受嚴峻考驗，商品房銷售規模大幅下降，上海地區疫情反復對上海實業發展股份有限公司（「上實發展」）房地產主業影響尤其巨大，本期間錄得營業收入人民幣 13.82 億元，同比下跌 64.0%，收入主要來自期內湖州「上實·雍景灣」、和泉州「上實·海上海」等項目的交房項目結轉收入，結轉收入面積約 62,228 平方米；虧損為人民幣 9,246 萬元，同比盈轉虧。期內公司迎難而上，多措並舉保持主業穩定。在上海地區銷售處長時間停滯的情況下，積極研究不同業態的銷售計劃、盤活不同地區的庫存，本期間簽約金額為人民幣 27.12 億元，主要包括青島「國際啤酒城」、泉州「上實·海上海」及上海青浦「上實·海上灣」（四期）等項目，累計預售建築面積為 81,400 平方米。工程施工方面，在建項目 8 個，在建面積 122,000 平方米。本期間租金收入約人民幣 4,675 萬元。

上實發展作為上海市當地國有企業，期內根據相關政府部門要求，履行社會責任，制定了租金減免實施細則，排摸瞭解減免對象實際情況，確定租金減免方案，涉及小微企業及個體工商戶約 193 家，擬減租面積約 89,000 平方米。公司在管理項目在上海防疫關鍵階段奮戰抗疫，努力保障業主居民的抗疫生活。物管板塊上半年新增中標 17 個項目，新增在管面積約 1,120,000 平方米，續標 10 個項目。「上實服務」也榮獲上海品牌認證。疫情期間，公司經營管理層及員工志願者約 70 餘人投身參與援建上海臨港方艙醫院，為上海防疫貢獻力量。

期內，上實發展對子公司上海上實龍創智能科技股份有限公司（「上實龍創」）的未結清應收類款項開展核查工作，有關款項可能不可收回。公司也基於謹慎性原則作出相關計提撥備，並對歷年財務情況作出若干重列調整。於六月，上實龍創原董事長被上海市公安部門採取刑事強制措施，相信為有關上實龍創的未結清應收類款項及過往業務營運有關的若干刑事罪行。上實發展其他主營業務均經營正常，不存在與往來款項相關的風險。

隨著疫情影響逐漸減弱以及政策效果的持續顯現，自今年五月起重點城市銷售面積環比有所好轉，市場底部回升。下半年，面對依然複雜的國內國際疫情勢，公司將梳理優化資產配置，整合資源，加強銷售和運營、服務聯動，做好下半年的經營工作，確保公司全年運營保持平穩。

## 上實城開

上海實業城市開發集團有限公司（「上實城開」）二零二二年上半年錄得營業額 68.09 億港元，較去年同期上升 48.7%。本期間股東應佔溢利為 1.26 億港元，盈利同比上升 134.0%，主要由於期內交房結轉收入增加。本期間實現簽約金額為人民幣 45.68 億元，較去年同期下跌 6.1%，

佔建築面積約 330,500 平方米，項目主要包括項目主要包括西安「自然界」、上海「當代藝墅」、「萬源城」及「城行優享」等。期內交房金額達 64.65 億港元，佔建築面積約 270,100 平方米，項目主要包括北京「西釣魚台•御璽」、上海「上投新虹」、「上投寶旭」及「萬源城」等。半年度租金收入約 2.60 億港元。本期間在建項目 12 個，在建面積 2,430,000 平方米。

上半年雖受疫情影響，上實城開加強各項目對政策和形勢的分析分析，不斷調整銷售策略優化銷售方案，期內實現「西安自然界•河山項目」全盤售罄、天津「河東工大•仰山華庭」項目不提價加推高品質產品促銷、西安「啟源路項目」價格順利備案等。上實城開更以青浦和臨港新獲項目重點，圍繞利潤和現金流回正等目標，開發提速起步良好。公司同時推進租賃系統升級，以動態資料提升商辦資產管控能效。在社區封閉管理期間，上實城開響應政府號召，按時保質完成臨港方艙援建運營任務，保障外省市醫療團隊，為上海疫情保衛戰貢獻力量。

今年六月，上實城開公佈與一名聯合競標人（為獨立第三方）在公開拍賣中，成功中標位於中國上海市的六幅地塊之土地使用權，該等地塊位於中國上海自由貿易試驗區臨港新片區，可開發為約 271,081 平方米的住宅開發項目及 9,892 平方米的商業開發項目。中標該等地塊將可大大充實公司的土地儲備，日後可為公司提供進一步收入來源。

## 消費品

消費品業務本期間盈利貢獻為 2.36 億港元，較去年同期下跌 19.4%，佔本集團業務淨利潤\* 約 18.7%。由於今年第二季度面對香港及內地疫情反復，內地市場及免稅市場大受影響，南洋兄弟煙草股份有限公司（「南洋煙草」）本期間總銷量和營業額有所下降，通過控制成本及調整產品銷售結構，盈利與去年同期相若。永發印務有限公司（「永發印務」）本期間在「1+1+1」戰略佈局持續落實推動下各業務取得了良性互補，支撐公司期內營業規模、業務結構、核心客戶群及交貨能力的總體平穩。

## 煙草

因二零二二年上半年新冠疫情的反復和擴張，南洋煙草在消費端、物流端、生產端三個方面，同時承受持續的壓力和衝擊。本期間錄得營業額 8.60 億港元，同比減少 6.3%；淨利潤為 1.91 億港元，較去年同期基本持平。面對疫情的重大影響，南洋煙草深入貫徹年度工作指導精神，以防疫安全護生產為基礎，帶領員工在加強企業基礎管理、保障安全生產、恢復市場銷售等方面著力開展工作並取得一定成效。

面對不斷更新的全球經營環境，南洋煙草堅守固本趕超發展原則，持續推進設備和技術改造，確保裝備技術處於行業先進水平。期內技改項目包括：（1）完成精品罐生產線新造捲煙機全部配套工程，預計今年內將可安裝捲煙機並進行調試生產；（2）完成細長支入罐的首階段生產任務，細長支入罐為全球首創，期內已順利回饋調試分析結果予供應商以持續提升設備性能；（3）對配合精品罐包裝的紙模禮盒塑封包裝方案進行認證、調研及測試；及（4）異型封罐機及打碼機竣工，期內完成試產及批量生產，設備穩定，成品全檢結果良好。

今年上半年，全球各市場受到疫情的嚴重衝擊，南洋煙草積極應對各銷售渠道，利用資源配置，把握銷售機會，努力降低疫情影響。本港市場 – 銷量在去年的高基數上繼續增長，經銷煙面對中國內地疫情起伏，公司積極尋求供應商加快供貨，確保終端供貨穩定。中專市場 – 上半年努力應對內地疫情的反復，經積極溝通協調，保持貨物運輸順暢，並持續「推新品、提結構」，實現單箱均價提升。中港澳免稅市場 – 銷售基本盤恢復緩慢，期內努力協助各免稅店處理消化庫存，並成功爭取引入新品，優化了疫後的產品狀態及結構，做好通關準備。船煙及海外市場 – 疫情加上國際局勢不穩、油價居高不下，貨運處於高位，對海外市場影響仍然較大；國際免稅市場則在疫情有緩和之際逐步恢復，公司將加緊疫後復蘇並作鋪貨準備。

面對仍未平息的新冠疫情，公司將實施防疫抗疫常態化，保障企業生產經營。下半年將緊密觀察本港市場變化，考慮開展傳統煙系列促銷推廣活動，並於各主要渠道引入創新煙，努力用新規格形成增長點。中國內地中專市場方面主要做好新品、高結構產品的推廣、宣傳，降低終端零售客戶庫存，為鞏固計劃銷量打下基礎。另公司亦計劃在海外市場培育創新煙類品，務求在疫後爭取良好的局面。

## 印務

永發印務本期間錄得營業額 8.75 億港元，大致與去年同期持平，結構上藥包業務的同比增長有效彌補了其他業務板塊的波動；當期實現淨利 3,991 萬港元，同比減少 63.3%，扣除同期少數股權處置一次性收益後淨利同比減少 39.1%，主要受業務結構變化和競價導致綜合毛利率減低和疫情下物流交付成本增長影響。期內，公司堅持防疫經營兩不誤，成功克服了港滬及其他主要企業所在地至今最為嚴峻的疫情考驗。

生產及物流組織艱難及成本高企、下游終端市場因供應鏈緊張和全球性通脹影響需求萎靡環境下，行業產能過剩凸顯，以價搏量求生式無序低價競爭擠壓了行業合理盈利空間，公司盈利水平也較大的受此影響。下一步公司將繼續保持一貫的戰略定力和傳承韌性，在既定戰略引領下，著力進一步加強業務發展結構性導向、加速產業佈局落地、提升客戶服務和開拓能力、提高人均產出貢獻、加強費用管控，多渠道開源節流，保持總體收入規模、盈利能力和資產結構的穩健，力爭完成全年經營目標。

\*不包括總部支出淨值之淨利潤

## 展望

二零二二年下半年，世界各地的疫情情況、地緣局勢、貿易糾紛和經濟形勢，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。本集團必需努力提升管理效益和精準度，持續推進降本增效，加快各項主營業務的升級，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，並繼續密切關注疫情的形勢，採取積極的常態化防疫措施。

基建環保業務方面，上實環境隨著中國「碳達峰、碳中和」目標確立，環境保護的重視程度已達到新高度，各類利好政策頻頻出台，行業發展空間不斷擴大，上實環境將繼續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、高品質發展。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，下半年依然面對融資成本增加和困難的局面，國內國際複雜的疫情形勢，公司將密切把握政策和市場動向，優化戰略佈局，創新融資方式和渠道，梳理優化資產配置，整合資源，盤活存量資產，加強銷售和運營，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。

面對反復的疫情，南洋煙草將實施防疫抗疫常態化，保障企業生產經營。下半年將緊密觀察市場變化，加強促銷推廣活動，加大培育創新產品的力度，努力用新規格形成增長點。在中國內地中專市場方面主要做好新品、高結構產品的推廣、宣傳，降低終端零售客戶庫存，為鞏固計劃銷量打下基礎。另公司亦計劃在海外市場培育創新煙類品，努力實現提升國際化與市場化綜合實力。

永發印務面對疫情持續和地緣衝突頻發所致的全球性通脹與消費市場萎靡、供應鏈緊張及製造成本高企等不利影響，公司秉持一貫的戰略定力和百年傳承韌性，積極夯實業務發展結構性導向，加速產業佈局落地，提升客戶服務和開拓能力，努力挖潛提效，力爭在規模、效益與資產多方位全面鞏固良性發展根基。

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，二零二二年八月三十日

**中期股息**

董事會決議派發二零二二年中期股息每股42港仙予於二零二二年九月二十三日（星期五）已登記在本公司股東名冊內的股東。上述中期股息將於二零二二年十月十一日（星期二）或前後派付予各位股東。

## 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，本公司將於二零二二年九月二十三日（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，股東務請於二零二二年九月二十二日（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，地址為香港夏慤道 16 號遠東金融中心 17 樓，方為有效。

## 審閱中期業績

審核委員會已審閱本公司截至二零二二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

截至二零二二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

截至二零二二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

二零二二年中期報告將於二零二二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](http://www.hkexnews.hk) 及本公司網站 [www.sihl.com.hk](http://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；三位獨立非執行董事，分別為吳家瑋先生、梁伯韜先生及袁天凡先生。

簡明綜合損益表  
截至二零二二年六月三十日止六個月

	附註	截至該日止六個月	
		30.6.2022 千港元 (未經審核)	30.6.2021 千港元 (未經審核)
營業額	3	15,220,233	16,315,820
銷售成本		(11,159,923)	(9,895,101)
毛利		4,060,310	6,420,719
淨投資收入		159,004	221,133
其他收入、溢利及虧損		302,779	1,074,388
銷售及分銷費用		(515,755)	(599,166)
行政及其他費用		(1,020,294)	(1,083,645)
財務費用		(823,919)	(784,308)
分佔合營企業業績		222,929	163,249
分佔聯營公司業績		108,428	183,673
出售附屬公司/一家聯營公司權益之溢利		-	76,812
除稅前溢利		2,493,482	5,672,855
稅項	4	(1,002,605)	(2,539,827)
期間溢利	5	1,490,877	3,133,028
期間溢利歸屬於			
- 本公司擁有人		1,103,688	2,130,516
- 非控制股東權益		387,189	1,002,512
		1,490,877	3,133,028
每股盈利	7	港元	港元
- 基本		1.015	1.945
- 攤薄		1.015	1.945

簡明綜合損益及其他全面收益表  
截至二零二二年六月三十日止六個月

	截至該日止六個月	
	30.6.2022 千港元 (未經審核)	30.6.2021 千港元 (未經審核)
期間溢利	1,490,877	3,133,028
<b>其他全面（支出）收益</b>		
<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	(16,704)	(6,725)
於出售相關物業時變現重估儲備之重分調整	(22,176)	-
<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	(3,141,731)	935,157
- 合營企業	(267,865)	54,682
- 聯營公司	(292,749)	62,825
期間其他全面（支出）收益	(3,741,225)	1,045,939
期間全面（支出）收益總額	(2,250,348)	4,178,967
期間全面（支出）收益總額歸屬於		
- 本公司擁有人	(877,206)	2,631,923
- 非控制股東權益	(1,373,142)	1,547,044
	(2,250,348)	4,178,967

簡明綜合財務狀況表  
於二零二二年六月三十日

	<u>附註</u>	<u>30.6.2022</u> 千港元 (未經審核)	<u>31.12.2021</u> 千港元 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
投資物業		27,984,472	28,985,301
物業、廠房及設備		5,485,680	5,764,711
使用權資產		652,383	698,853
收費公路經營權		6,113,408	6,599,286
商譽		565,686	590,588
其他無形資產		7,905,755	8,603,724
於合營企業權益		6,033,972	6,078,908
於聯營公司權益		7,903,839	8,257,908
投資		426,028	456,697
服務特許權安排應收款項		25,237,595	25,925,594
收購非流動資產之已付訂金		7,932,210	7,960,018
遞延稅項資產		127,909	136,391
		<b>96,368,937</b>	<b>100,057,979</b>
<b>流動資產</b>			
存貨		50,802,113	53,441,173
貿易及其他應收款項	8	10,041,769	12,280,029
合約資產		138,332	116,869
投資		351,386	414,889
服務特許權安排應收款項		833,562	848,548
預付稅項		1,117,962	1,014,476
作抵押之銀行存款		299,715	709,526
短期銀行存款		442,100	668,643
銀行結存及現金		33,638,612	38,149,742
		<b>97,665,551</b>	<b>107,643,895</b>
分類為持作出售資產		1,228,975	8,661
		<b>98,894,526</b>	<b>107,652,556</b>

	<i>附註</i>	<b>30.6.2022</b> 千港元 (未經審核)	<b>31.12.2021</b> 千港元 (經審核)
流動負債			
貿易及其他應付款項	9	17,873,361	22,185,904
租賃負債		90,721	100,582
合約負債		16,311,428	20,618,731
遞延收益		546,217	446,581
應付稅項		3,886,571	6,641,699
銀行及其他貸款		21,388,988	23,637,611
		<b>60,097,286</b>	73,631,108
與分類為持作出售資產直接相關之負債		<b>659,668</b>	113
		<b>60,756,954</b>	73,631,221
流動資產淨值		<b>38,137,572</b>	34,021,335
資產總值減流動負債		<b>134,506,509</b>	134,079,314
股本及儲備			
股本		13,649,839	13,649,839
儲備		32,325,315	33,789,615
本公司擁有人應佔權益		<b>45,975,154</b>	47,439,454
非控制股東權益		<b>32,402,044</b>	33,918,247
總權益		<b>78,377,198</b>	81,357,701
非流動負債			
大修撥備		81,221	89,298
遞延收益		2,994,516	3,368,970
銀行及其他貸款		44,683,736	40,619,524
遞延稅項負債		8,236,891	8,495,150
租賃負債		132,947	148,671
		<b>56,129,311</b>	52,721,613
總權益及非流動負債		<b>134,506,509</b>	134,079,314

附註：

## (1) 簡明綜合財務報表的審閱

截至二零二二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二零二一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 部分的規定將截至二零二一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，於截至二零二二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二零二一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，為編製本集團簡明綜合財務報表，本集團首次應用以下由香港會計師公會頒佈於二零二二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 3 號修訂本	對概念框架之提述
香港財務報告準則第 16 號修訂本	二零二一年六月三十日後與新型冠狀病毒相關之租金寬減
香港會計準則第 16 號修訂本	物業、廠房及設備 — 擬定用途前之所得款項
香港會計準則第 37 號修訂本	虧損性合約 — 履行合約之成本
香港財務報告準則修訂本	對二零一八年至二零二零年之香港財務報告準則之年度改進

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3號修訂本「對概念框架之提述」之影響及會計政策變動**

**(1) 會計政策**

對於收購日期於二零二二年一月一日或其後之業務合併，所收購之可識別資產及所承擔之負債必須符合二零一八年六月頒佈之二零一八年財務報告概念框架（「概念框架」）內之資產及負債定義，惟本集團會對香港會計準則第37號「撥備、或然負債及或然資產」或香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第21號「徵費」範圍內之交易及事件應用香港會計準則第37號或香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第21號而非概念框架，以識別其於業務合併中承擔之負債。或然資產不予確認。

**(2) 影響之過渡及總結**

本集團對收購日期於二零二二年一月一日或其後之業務合併應用該等修訂本。於本中期期間應用該等修訂本對簡明綜合財務報表並無影響。

**(b) 應用香港會計準則第16號修訂本「物業、廠房及設備 — 擬定用途前之所得款項」之影響及會計政策**

**(1) 會計政策**

物業、廠房及設備

成本包括令資產運送至所需地點及達致所需狀況以使其能夠按管理層擬定之方式運作之任何應佔直接成本，當中包括測試相關資產是否運作妥善之成本以及（就合資格資產而言）根據本集團會計政策資本化之借款成本。在令物業、廠房及設備項目運送至所需地點及達致所需狀況以使其能夠按管理層擬定之方式運作期間生產之項目之銷售所得款項（例如在測試資產是否運作妥善時生產之樣品），以及生產該等項目之相關成本，均於損益中確認。

**(2) 影響之過渡及總結**

於本中期期間應用該等修訂本對簡明綜合財務報表並無重大影響。

**(c) 應用香港財務報告準則修訂本「對二零一八年至二零二零年之香港財務報告準則之年度改進」之影響**

本集團已應用對以下準則作出修訂之年度改進：

香港財務報告準則第9號「金融工具」

該修訂本釐清，就評估修改原有金融負債條款是否構成「百分之十」測試下之重大修改而言，借款人僅包括借款人與貸款人之間已支付或已收取之費用，當中包括借款人或貸款人代表對方已支付或已收取之費用。

於本中期期間應用該等修訂本對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：

#### 截至二零二二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	5,010,583	8,546,026	1,663,624	-	15,220,233
分部經營溢利（虧損）	1,548,117	1,156,951	299,212	(18,236)	2,986,044
財務費用	(385,182)	(391,731)	(1,372)	(45,634)	(823,919)
分佔合營企業業績	225,948	(3,019)	-	-	222,929
分佔聯營公司業績	237,053	(128,625)	-	-	108,428
分部除稅前溢利（虧損）	1,625,936	633,576	297,840	(63,870)	2,493,482
稅項	(266,320)	(590,049)	(54,100)	(92,136)	(1,002,605)
分部除稅後溢利（虧損）	1,359,616	43,527	243,740	(156,006)	1,490,877
扣減：歸屬於非控制股東權益之分部溢利	(375,360)	(3,806)	(8,023)	-	(387,189)
歸屬於本公司擁有人之 分部除稅後溢利（虧損）	984,256	39,721	235,717	(156,006)	1,103,688

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

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：

於二零二二年六月三十日（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	69,266,507	113,436,313	7,566,324	4,994,319	195,263,463
分部負債	33,185,391	73,902,078	954,797	8,843,999	116,886,265

於二零二一年十二月三十一日（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	69,550,838	125,020,162	8,047,122	5,092,413	207,710,535
分部負債	33,247,842	83,747,217	967,629	8,390,146	126,352,834

#### (4) 稅項

	截至該日止六個月	
	30.6.2022 千港元 (未經審核)	30.6.2021 千港元 (未經審核)
本期間稅項		
- 香港	38,583	45,783
- 中國土地增值稅（「土增稅」）	387,930	1,291,240
- 中國企業所得稅 （包括中國預扣稅9,136,000港元（截至二零二一年 六月三十日止六個月：137,846,000港元））	466,165	1,038,372
	<b>892,678</b>	<b>2,375,395</b>
過往期間多提撥備		
- 香港	(608)	-
- 中國企業所得稅	(20,281)	(1,926)
	<b>(20,889)</b>	<b>(1,926)</b>
本期間遞延稅項	130,816	166,358
	<b>1,002,605</b>	<b>2,539,827</b>

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	
	<u>30.6.2022</u>	<u>30.6.2021</u>
	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）	190,636	198,197
收費公路經營權攤銷（已包括在銷售成本內）	192,411	357,441
物業、廠房及設備折舊	266,736	256,218
使用權資產折舊	39,352	46,948
投資之股息收入（已包括在淨投資收入內）	(5,500)	(3,498)
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）	(105,037)	(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）	5,744	219,663
於損益按公允值列賬之金融資產之公允值減少（增加） （已包括在淨投資收入內）	55,076	(22,817)
租賃負債利息支出	7,063	8,596
銀行利息收入（已包括在淨投資收入內）	(193,386)	(192,859)
淨匯兌虧損（已包括在其他收入、溢利及虧損內）	145,034	30,745
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）	(365)	(1,105)
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）	(15,704)	(793,617)
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）	47,990	66,344
分佔合營企業中國企業所得稅 （已包括在分佔合營企業業績內）	49,665	39,616

## (6) 股息

	截至該日止六個月	
	<u>30.6.2022</u>	<u>30.6.2021</u>
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
二零二一年已付末期股息每股54港仙 （截至二零二一年六月三十日止六個月： 二零二零年已付末期股息每股52港仙）	587,094	565,350

緊隨本中期期末，本公司董事決議將向於二零二二年九月二十三日在本公司股東登記名冊內之本公司股東派付二零二二年中期現金股息每股 42 港仙（二零二一年中期：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>30.6.2022</u>	<u>30.6.2021</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	1,103,688	2,130,516
付予永續債券持有人的利息	-	(16,211)
	<u>1,103,688</u>	<u>2,114,305</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>30.6.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
	千港元	千港元
	(未經審核)	(經審核)
30天內	1,428,081	1,149,695
31-60天	430,836	455,140
61-90天	437,337	283,650
91-180天	712,093	521,820
181-365天	630,504	603,190
多於365天	725,209	714,450
	<u>4,364,060</u>	<u>3,727,945</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>30.6.2022</u> 千港元 (未經審核)	<u>31.12.2021</u> 千港元 (經審核)
30天內	2,955,636	3,286,268
31-60天	286,504	232,677
61-90天	114,967	132,927
91-180天	244,638	401,685
181-365天	468,172	1,217,757
多於365天	1,613,903	1,717,611
	<u>5,683,820</u>	<u>6,988,925</u>

## 財務回顧

### 一. 財務業績分析

#### 1. 營業額

截至二零二二年六月三十日止六個月，營業額約為 152 億 2,023 萬港元，比較去年同期下跌 6.7%，其中基建設施因本年 4 及 5 月期間上海受疫情爆發，執行防控措施令車流量及通行費收入同比大幅下跌，但上實環境上海寶山再生能源利用中心計劃於今年內投入運營，總體建設進度加快，使得期內建設收入提高及污水處理量和平均處理價格雙雙增加，致使基建設施營業額輕微上升；房地產業務因交樓結轉銷售較去年同期減少及消費品業務因香港及國內受疫情影響銷售收入。

#### 2. 各業務溢利貢獻

本期間基建設施業務淨利潤約 9 億 8,426 萬港元，佔業務淨利潤 78.1%，同比下跌 19.0%。

主要因本年 4 及 5 月期間上海受疫情爆發，執行防控措施令車流量及通行費收入同比大幅下跌，致使收費公路及大橋業務仍錄得利潤跌幅。

水務及固廢發電業務錄得同比利潤上升 20.0%，其中上實環境本期間利潤貢獻錄得上升 11.5%，主要由於收入的提升同時帶來利潤同比增加，其中上海寶山再生能源利用中心計劃於今年內投入運營，總體建設進度加快，使得期內建設收入提高及污水處理量和平均處理價格雙雙增加。固廢發電業務因粵豐環保電力有限公司及康恒環境均增加中期利潤貢獻。

房地產業務錄得利潤約 3,972 萬港元，佔業務淨利潤 3.2%。比較二零二一年同期大幅下跌約 7 億 2,814 萬港元，主要因去年上半年有結轉青浦項目銷售，上實控股直接持有青浦項目 49% 股權的「上實·海上灣」項目分佔利潤及上實發展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分佔利潤。本期間房地產公司在疫情期間響應國家及上海市政府的抗疫政策，提供若干免租期予客戶，致使租金收入同比下降。

本期間消費品業務的淨利潤 2 億 3,572 萬港元，佔業務淨利潤 18.7%，淨利潤同比下跌 19.4%。南洋煙草的香煙銷售收入同比下跌 6.3%，主要因本年受相關防控措施影響。永發印務銷售同比持平，但疫情令物流受阻，運輸費用提高導致銷售費用增長，經營利潤同比下降，加上去年上半年永發印務有出售濟南泉永印務有限公司（「濟南泉永」）獲得出售利潤，致使永發印務利潤貢獻下跌。

### 3. 除稅前溢利

#### (1) 毛利率

本期間總體毛利率與二零二一年上半年比較下跌 12.7 個百分點，主要因本年 4 及 5 月期間上海受疫情爆發，執行防控措施令收費公路車流量及通行費收入同比大幅下跌，致使收費公路毛利率下跌。另外，房地產業務實際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

其他收入、溢利及虧損減少，主要因去年出售投資物業，在交易完成前參考出售合同價格反映增值收益。

#### (3) 出售附屬公司/一家聯營公司權益之溢利

本期間沒有出售溢利，去年出售溢利主要為出售一家附屬公司靈璧臣信綠色產業發展有限公司 80% 權益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 42 港仙，較二零二一年中期股息每股 48 港仙減少 12.5%，中期股息派發比率為 41.4%（二零二一年中期：24.7%）。

## 二. 集團財務狀況

### 1. 資本及本公司擁有人應佔權益

於二零二二年六月三十日，本公司已發行股份共 1,087,211,600 股，與二零二一年度末的 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，本集團於二零二二年六月三十日的本公司擁有人應佔權益為 459 億 7,515 萬港元。

### 2. 債項

#### (1) 借貸

於二零二二年六月三十日，本集團包括銀行貸款及其他貸款的總貸款約為 661 億 1,477 萬港元（二零二一年十二月三十一日：642 億 7,628 萬港元），其中 77.9%（二零二一年十二月三十一日：72.3%）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%、88%及 10%（二零二一年十二月三十一日：2%、89%及 9%）。

#### (2) 資產抵押

本集團有以下之資產已抵押予銀行，從而獲得該等銀行給予本集團之銀行信貸額度：

- (a) 賬面值合共為 10,655,378,000 港元（二零二一年十二月三十一日：11,876,715,000 港元）的投資物業；
- (b) 賬面值合共為 10,183,000 港元（二零二一年十二月三十一日：11,609,000 港元）的租賃土地及樓宇；
- (c) 賬面值合共為 88,022,000 港元（二零二一年十二月三十一日：189,290,000 港元）的廠房及機器；
- (d) 賬面值合共為 17,953,367,000 港元（二零二一年十二月三十一日：19,149,719,000 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 11,361,926,000 港元（二零二一年十二月三十一日：17,448,191,000 港元）的持有作出售之發展中物業；
- (f) 賬面值合共為 247,929,000 港元（二零二一年十二月三十一日：259,702,000 港元）的持有作出售之物業；
- (g) 賬面值合共為 143,935,000 港元（二零二一年十二月三十一日：289,972,000 港元）的貿易應收款項；
- (h) 賬面值合共為 299,715,000 港元（二零二一年十二月三十一日：709,526,000 港元）的銀行存款；
- (i) 賬面值合共為 175,706,000 港元（二零二一年十二月三十一日：184,049,000 港元）的附屬公司權益；及

(j) 賬面值合共為 502,962,000 港元（二零二一年十二月三十一日：966,000 港元）的土地使用權（包括在使用權資產內）。

### (3) 或然負債

於二零二二年六月三十日，本集團為物業買家、聯營公司及合營企業使用之銀行信貸額度向銀行分別提供約 61 億 5,555 萬港元、12 億 1,780 萬港元及 20 億 1,399 萬港元（二零二一年十二月三十一日：65 億 3,552 萬港元、13 億 3,711 萬港元及 20 億 2,489 萬港元）的擔保。

### 3. 資本性承諾

於二零二二年六月三十日，本集團已簽約的資本性承諾為 141 億 6,015 萬港元（二零二一年十二月三十一日：145 億 8,751 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

本集團於二零二二年六月三十日持有銀行結存及短期投資分別為 343 億 8,043 萬港元（二零二一年十二月三十一日：395 億 2,791 萬港元）及 3 億 5,139 萬港元（二零二一年十二月三十一日：4 億 1,489 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%、83%及 13%（二零二一年十二月三十一日：3%、84%及 13%）。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。