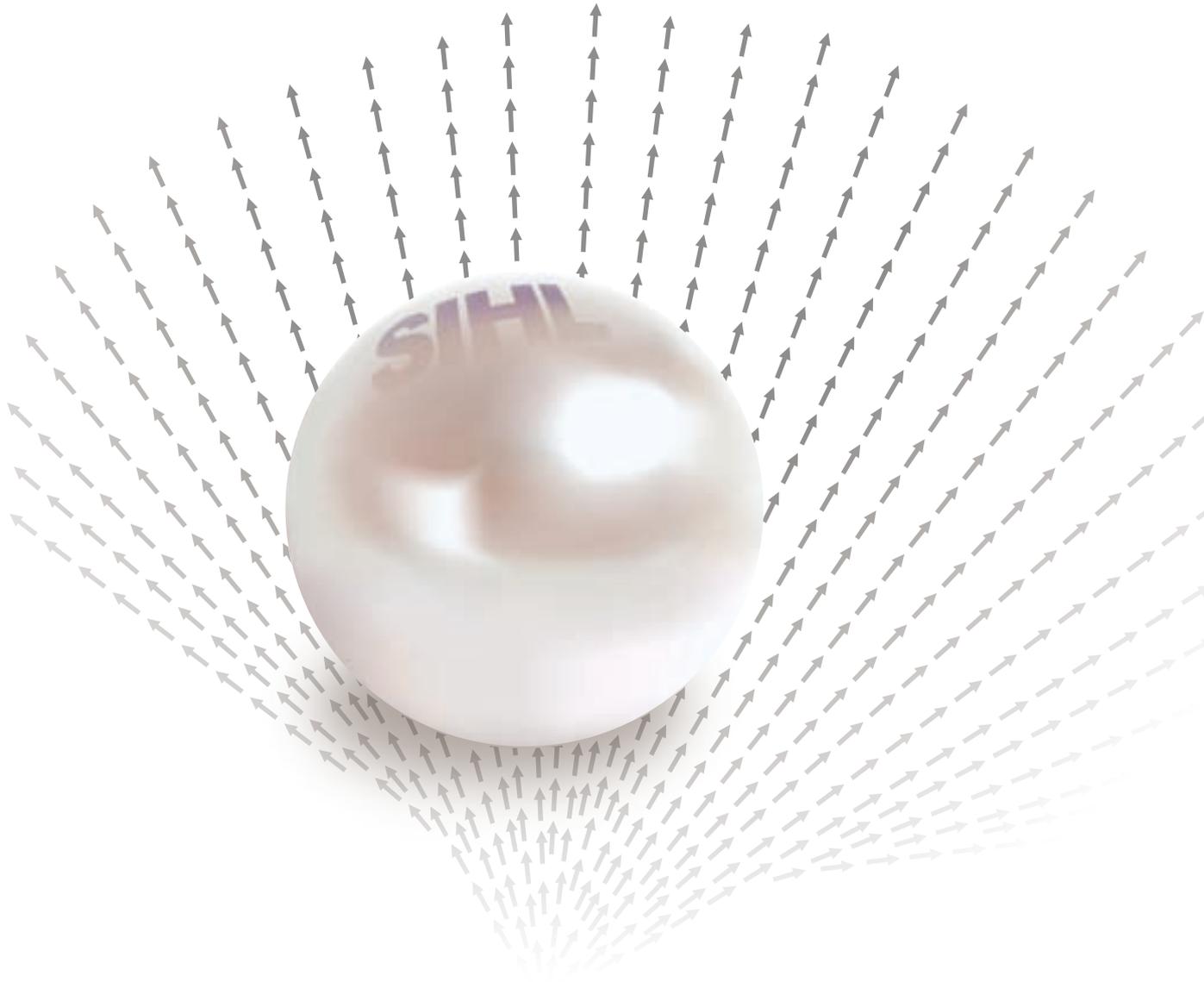




上海實業控股有限公司

SHANGHAI INDUSTRIAL HOLDINGS LIMITED

(股份代號：363)



穩中求進 創造價值

二零一三年年報

# 目錄

公司資料	2
股東資料	3
董事長報告書	4
集團業務結構	8
業務回顧、討論與分析	10
財務回顧	24
企業管治報告	32
董事及高級管理人員簡介	46
董事會報告書	53
獨立核數師報告	63
綜合損益表	65
綜合損益及其他全面收益表	66
綜合財務狀況表	67
財務狀況表	69
綜合權益變動表	70
綜合現金流量表	73
綜合財務報表附註	76
財務摘要	196
持有作投資之主要物業詳情	197
詞彙	199



## 董事

### 執行董事

王 偉先生(董事長)  
周 杰先生(副董事長及行政總裁)  
陸 申先生(常務副行政總裁)  
周 軍先生(副行政總裁)  
倪建達先生(副行政總裁)  
徐 波先生(副行政總裁)

### 獨立非執行董事

羅嘉瑞先生  
吳家璋先生  
梁伯韜先生  
鄭海泉先生

## 董事會轄下委員會

### 執行委員會

王 偉先生(委員會主席)  
周 杰先生  
陸 申先生  
周 軍先生  
徐 波先生

### 審核委員會

鄭海泉先生(委員會主席)  
吳家璋先生  
梁伯韜先生

### 薪酬委員會

羅嘉瑞先生(委員會主席)  
吳家璋先生  
梁伯韜先生  
鄭海泉先生  
李漢生先生  
郭發勇先生

### 提名委員會

羅嘉瑞先生(委員會主席)  
吳家璋先生  
梁伯韜先生  
鄭海泉先生  
李漢生先生  
郭發勇先生

## 公司秘書

余富熙先生

## 合資格會計師

李劍峰先生

## 授權代表

周 杰先生  
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

## 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](http://www.sihl.com.hk)

## 核數師

德勤•關黃陳方會計師行

## 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](http://www.bnymellon.com/shareowner)  
電郵 : [shrrelations@bnymellon.com](mailto: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22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](http://www.sihl.com.hk)。

## 股息

建議二零一三年末期股息每股45港仙(二零一二年：每股58港仙)，在獲得股東批准後，將於二零一四年六月十三日(星期五)或前後派付予各位股東。

倘獲股東批准末期股息，連同年內已派發的二零一三年中期股息每股42港仙(二零一二年：每股50港仙)，全年派發股息共每股87港仙(二零一二年：每股108港仙)。

### 暫停辦理股份過戶登記

為確定合資格出席股東週年大會並於會上投票之股東身份，本公司將於二零一四年五月二十七日(星期二)暫停辦理股東登記，在該日不會辦理股份過戶登記。就此，股東須於二零一四年五月二十六日(星期一)下午四時三十分前將所有過戶表格連同有關股票送達本公司之股份過戶登記處，方為有效。

為確定股東享有獲派發末期股息的權利，本公司將於二零一四年六月四日(星期三)暫停辦理股東登記，在該日不會辦理股份過戶登記。就此，股東須於二零一四年六月三日(星期二)下午四時三十分前將所有過戶表格連同有關股票送達本公司之股份過戶登記處，方為有效。

## 財務日誌

公佈二零一三年中期業績	二零一三年八月二十九日
公佈二零一三年全年業績	二零一四年三月三十一日
寄發二零一三年年報	約於二零一四年四月十五日
二零一四年股東週年大會	二零一四年五月二十八日
二零一三年末期股息除淨日	二零一四年五月三十日
二零一三年末期股息記錄日期	二零一四年六月四日
寄發二零一三年末期股息通知	約於二零一四年六月十三日

# 董事長報告書



## 經營利潤顯著增長 內控管理穩健落實

本人欣然向各位股東宣佈本集團二零一三年度的業績。

二零一三年，在面臨全球經濟復蘇緩慢、中國經濟增長有所下滑、國內房地產和收費公路相關政策持續收緊的艱難局面，本集團在董事會和行政班子的領導下，齊心協力，克服困難，有效和迅速地抓住落實資本運作的機遇，突破重點項目，實現戰略目標，進一步夯實基礎管理，完善企業內控制度。主營業務保持了穩健和持續的發展，經營性利潤取得了明顯的增長。年內，本公司實現了董事會的順利交接。各項重點工作取得了較好的成效，完成了本集團全年的既定目標。

截至二零一三年十二月三十一日止的年度，本集團實現淨利潤27.02億港元，在扣除去年度出售上海青浦區G地塊權益所得的利潤後，上升17.2%；總收入為215.68億港元，同比增長11.8%。



王偉  
董事長

董事會建議派發二零一三年末期股息每股45港仙(二零一二年：58港仙)，計及本年度內已派發的中期股息每股42港仙(二零一二年：50港仙)，全年股息為每股87港仙(二零一二年：108港仙)。

本集團三項主營業務在二零一三年保持良好的發展勢頭。其中，收費公路業務在相關政策的影響下，進一步強化管理，實現利潤增長，保持強勁的現金流，水務業務繼續按照發展計劃，結合有效的資本運作，實現快速的規模擴張，並對資產和業務進行整合提升。基建設施業務錄得10.15億港元的盈利，同比上升3.8%。

房地產業務的淨利潤為7.38億港元，在扣除上年度就出售上海青浦區G地塊權益所得的盈利後，上升22.0%。二零一三年，上實城開和上實發展按照戰略目標，成功有效盤活資產存量，加快項目開發進度，創造了可觀的利潤。

消費品業務繼續穩定的增長，全年淨利潤10.01億港元，同比上升2.8%。南洋煙草積極推進產品升級和結構調整戰略，努力挖掘產品和市場潛力；永發印務於二零一三年順利進行了董事會和管理層的交接，並繼續優化資產結構，加強內部管控，擇機進行戰略性併購資產和業務，爭取開拓新的盈利來源。

本公司在二零一三年年初，迅速抓住了資本市場短暫的良好機遇，成功以較優惠的條款，發行了39億港元的零票息五年期可換股債券(轉換價為每股36.34港元)，為本集團的業務發展提供了低成本資金。

## 基建業務穩健發展 經營管理繼續強化

本集團持有的三條優質高速公路，本年度克服了通行費相關政策的影響，通過各種管理手段，實現了車流量、通行費收入和稅後利潤的持續增長。年內仍然維持強勁的現金流。隨著私家車保有量的增長和公路周邊的購物場所和居民區的增多，公路的車流量和收入繼續提升。各公路公司努力提升營運管理水平，做好公路養護工作，加強道路監控，有效排堵保暢，提高經營效益。本集團並繼續尋求拓大收費公路資產規模的機會，進一步強化核心業務的盈利能力。

本集團環境水務資產規模迅速擴大。除了新的BOT中標和改擴建項目，上實環境年內收購了上海青浦二期污水處理廠、達州佳境設計產能1,050噸垃圾焚燒項目100%權益和浦城熱電設計產能1,000噸垃圾焚燒項目的50%權益。在新加坡交易所主板正式掛牌交易後，順利完成了31億新股的配股計劃，獲融資2.635億新加坡元並引進包括中投公司、RRJ Capital等知名戰略投資者。於二零一三年底，上實環境加上中環水務，本集團旗下的水務業務日處理總量已達到960萬噸，生產經營綜合實力不斷提升。本集團將進一步壯大環境業務的資產，提升整體經營能力和市場競爭力。

本集團更通過與上海上實50:50合資的星河數碼，開拓新邊疆業務。年內，星河數碼除了與上海航天機電合作投資高台和嘉峪關光伏發電站(共計150兆瓦)外，還入股浦東建設、融資租賃公司和四川發展產業基金等，積極探索新的投資領域。



## 房地產資產有效盤活 盈利貢獻明顯提升

二零一三年，上實城開成功與上海徐匯區規劃和土地管理局簽訂《土地調整協議》，將「徐家匯中心」項目1號地塊調整為徐匯濱江四幅地塊，為上實城開長遠發展奠定基礎。二零一三年六月，上實城開以人民幣11.75億元，出售「城開中心」項目25%股權，實現稅後收益約7.37億港元。

年內，上實發展與百盛集團成功簽訂「青島國際啤酒城」商業部分的工程代建協議，開發「百盛購物中心」提升項目價值。

二零一三年年底和今年一月，本公司和上實發展與上海城投集團及其子公司先後簽署了轉讓協議，出售上海青浦區E地塊的全部權益；有關交易已於二零一四年第一季度全部完成，為本集團實現約12億港元的利潤。

本集團目前在上海、東部沿海、長江沿線、長三角、環渤海和中西部二、三線城市擁有優質的土地資源。憑著較低的土地成本和優秀管理和運營團隊的優勢，本集團的房地產業務顯示出優厚的增值和盈利的潛力。

## 消費品推進產品升級 開拓市場創造更大效益

南洋煙草繼續積極推進產品升級、結構調整戰略。更不斷改善裝備技術，進一步降低成本，增加精品產能，提升效益，努力開拓市場，爭取盈利穩定的增長。

永發印務積極研究，通過收購兼併進入紙漿模塑包裝行業的可行性，爭取突破業務發展的局限，開拓新的盈利來源。



## 展望

展望二零一四年，國內外經濟環境仍難樂觀，加上國內調控政策持續收緊的影響下，本集團必需採取積極措施，強化現有主業，攻堅重點項目。

基礎設施業務要增加投入，其中上實環境將探索不同的融資方式，做好投融資的資金平衡工作，按照戰略目標，加快擴張，做大做強，提升市場競爭地位。收費公路將擇機收購理想的項目，加強核心業務的盈利能力。

房地產業務要深化業務發展戰略的研究，做好產品銷售和資產盤活的工作，優化資產和財務結構，加強品牌建設，建立具有競爭力的商業模式，充分發揮各下屬企業的綜合發展優勢，為公司創造更高的回報。

消費品業務一方面要加強管理，提高經營效益，保障穩定增長；並要探索產品在海外市場的潛力和發展機會，擇機尋找合適的併購目標，開拓新的盈利增長點，推動業務板塊的持續發展。

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。



王偉  
董事長

香港，二零一四年三月三十一日



# 集團業務結構

於二零一四年三月三十一日



## 基建設施

業務	集團所佔權益	公司名稱	主營業務
收費公路	100%	上海滬寧高速公路(上海段)發展有限公司	經營京滬高速公路(上海段)
	100%	上海路橋發展有限公司	經營滬昆高速公路(上海段)
	100%	上海申渝公路建設發展有限公司	經營滬渝高速公路(上海段)
水務	46.72%	上海實業環境控股有限公司(5GB SGX)	供水和污水處理
	47.50%(註)	中環保水務投資有限公司	供水和污水處理

## 房地產

業務	集團所佔權益	公司名稱	主營業務
房地產	69.95%	上海實業城市開發集團有限公司(563 HKSE)	物業開發及投資
	63.65%	上海實業發展股份有限公司(600748 SSE)	物業開發及投資
	81.46%	上海上實湖濱新城發展有限公司	物業開發及投資
	81.46%	上海豐澤置業有限公司	物業開發及投資
	81.46%	上海豐茂置業有限公司	物業開發及投資
	10%	上海豐濤置業有限公司	物業開發及投資
	10%	上海豐順置業有限公司	物業開發及投資

## 消費品

業務	集團所佔權益	公司名稱	主營業務
煙草	100%	南洋兄弟煙草股份有限公司	香煙製造和銷售
印刷	93.47%	永發印務有限公司	包裝材料及印刷產品製造和銷售

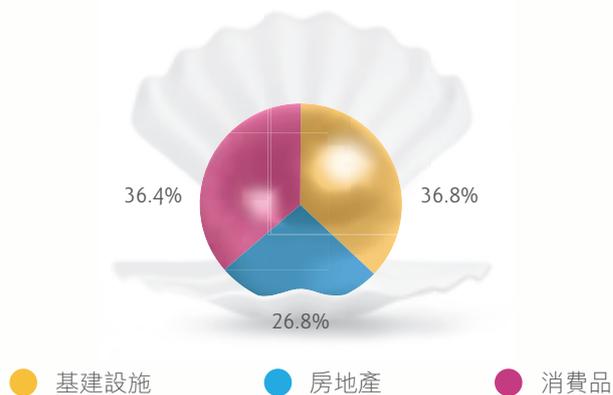
註：待中環保水務增資完成後，本集團所佔股權將調整為45%。



截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團所錄得的營業額為215.68億港元，較去年度上升11.8%。年內，本集團保持了主營業務的平穩發展，基本實現了既定的全年戰略目標。股東應佔溢利為27.02億港元，扣除去年度出售上海市青浦區G地塊取得的出售利潤後，上升17.2%。

二零一三年初，本公司準確抓住資本市場的機遇，成功發行了39億港元的零票息五年期可換股債券，為本集團提供了低成本的資金優勢。

## 本集團主營業務的溢利貢獻



### 基礎設施

基礎設施業務本年度錄得的溢利為10.15億港元，較去年度上升3.8%，佔本集團業務淨利潤約36.8%。本集團旗下收費公路業務穩定，利潤持續增長；水務業務年內加快整合步伐，投資規模不斷壯大。本集團未來將繼續通過收購兼併擴張業務，並加大清潔能源的投資，冀開拓盈利新增長點。



## 收費公路

年內，本集團三條收費公路順利完成春節、清明、五一及國慶四大重大節假日小客車免費通行的保障工作。收費公路業務雖受到有關通行政策的影響，但受惠於社會經濟發展和車輛自然增長，以及周邊旅遊景區短途車輛進入公路的增多，本集團三條公路的通行費收入及車流量仍錄得持續增長，主要經營資料如下：

收費公路	項目公司		通行費收入		車流量	
	淨利潤	同比變幅	同比變幅	同比變幅	(架次)	同比變幅
京滬高速公路(上海段)	3.38 億港元	+3.5%	6.53 億港元	+9.5%	4,018.61 萬	+11.0%
滬昆高速公路(上海段)	3.71 億港元	+1.6%	9.40 億港元	+7.7%	4,352.13 萬	+10.8%
滬渝高速公路(上海段)	1.58 億港元	-8.2%	5.04 億港元	+10.4%	3,460.99 萬	+11.4%

京滬高速公路(上海段)收費效率持續提升，江橋、安亭主線收費站高峰時段平均通行能力同比提高了6.52%及4.11%。年內加設多項排堵保暢措施，並順利完成G2嘉松站的排堵工程，有效舒緩主線收費站的擁堵。今年亦將就嘉閔高架北段延伸工程接入京滬高速公路(上海段)施工期間的收費運行管理做好應對工作。

滬昆高速公路(上海段)全年通行費收入和車流量均有所上升。二零一三年通過增加和改建電子收費(ETC)車道、強化應急處置和現場監督等方式，大大提升了收費能力和解決免收費通行擁堵的問題，通行費收入和車流量均創歷史新高。年內路橋發展亦成功爭取稅收優惠，相應降低了公司的財務成本。

滬渝高速公路(上海段)二零一三年通行費收入及車流量保持增長，通過收費競賽活動，收費效率得以較好地提升，徐涇站出口車道高峰時段平均通行能力同比提高了9.62%。G50嘉松收費站綜合改建工程於二零一三年八月開始施工，期間車輛通行情況和收費秩序正常，有關工程於二零一三年年底基本完工。



### 水務

本集團的水務板塊持續高速發展，旗下業務正加快整合，擴大投資規模，並部署發展於全國，目前較側重於東部人口較稠密的地區，而華東、華中及華北均是本集團重點投資的區域，將繼續積極尋找合適水處理項目。

### 上實環境

上實環境本年度的營業額及稅後盈利為人民幣12.14億元及人民幣1.50億元，同比分別增長51%及15%，盈利上升主要原因包括自前年度第二季度起已開始合併南方水務的賬目。年內，上實環境就收購南方水務69.378%權益的交易，因賣方已完成收購協議的相關先決條件，向其增發代價股份，總量佔當時擴大後股本約7.9%。年內上實環境亦分別通過股份轉讓及增資方式增持南方水務股權至76.419%。

於十月，上實環境進行配售股份，向承配人(包括國際知名機構投資者)配發和發行總計31億股新普通股股份，每股發行價為0.085新加坡元，總金額為2.635億新加坡元。本公司旗下子公司認購了當中的12.5億股新股份，本集團目前持股比例由目前的50.33%減至46.72%，上實環境仍然維持為本公司的附屬公司，業績繼續併入本集團賬目內。配售股份已於二零一三年底完成，是次配發股份的淨收款除可擴大上實環境營運資金的規模，支援其業務擴張外，此舉亦符合本集團做大基礎設施業務的戰略目標。

於二零一三年九月及十二月，上實環境分別通過在上海產交所舉牌和股份轉讓的方式，向獨立第三方購入上海青浦第二污水處理廠70%股權及餘下的30%股權，兩項交易的代價總額合共約人民幣1.8億元，有關交易已於二零一四年二月份完成，交易標誌著上實環境的清潔能源業務已打進上海市場。此外，上實環境再分別以人民幣5.3億元及人民幣1.19億元向獨立第三方收購浦城熱電的50%權益和達州佳境的100%股權，交易為上實環境新收購的兩項垃圾焚燒和廢物處理項目，使公司固廢產能提升兩倍，交易已分別於二零一四年一月和二月完成。年內，上實環境再取得漢西污水處理廠承接和升級改造項目，待完工後，漢西污水廠的日處理設計能力將從目前40萬噸升至60萬噸。



## 中環水務

中環水務於二零一三年度實現主營業務收入 15.77 億港元，同比減少 1.25%；淨利潤則增加 28.6% 至 5,623 萬港元。截至二零一三年底，中環水務共有 23 家自來水廠、19 家污水處理廠、2 座水庫，總庫容 18,232 萬噸，管網長度總計 4,800 公里，水處理能力總量為每日 550.9 萬噸。公司已連續第十一年獲評為「中國水業十大影響力企業」。二零一四年將致力加快規模擴張，優化盈利模式和資產質素，並拓寬融資渠道，全面提高公司核心競爭力。

於十月，本公司與中環水務外方股東中節能集團簽訂戰略合作協議，旨在繼續充分發揮雙方各自優勢，協同開拓中國水務市場，徹底理順同業競爭的問題。據此，中節能集團單方面增資中環水務，目前增資已接近完成，其將持有中環水務 55% 股權，本集團則持有 45% 股權；而中節能集團的全資子公司中節能香港（其為上實環境第二大股東）則認購了上實環境配售股份的 3.5 億股，目前佔上實環境擴大股本後的 13.02% 權益。

年內，中環水務分別取得安徽蚌埠市污水處理項目（包括蚌埠市第二、三及四污水處理廠）特許經營權（總規模每日 35 萬噸）及溫州東片污水處理廠項目（包括一期每日 10 萬噸提標技術改造工程和二期每日 5 萬噸擴建工程）。另溫州 240t/d 污泥乾化焚燒工程項目亦已進入試運行階段，為國內第一條半乾化污泥焚燒處理線。年內有序推進綏芬河供水項目、五花山水庫及第三淨水廠土建工程。五花山水庫已正式啟用。

本集團水務開發項目截至二零一三年十二月三十一日止概況如下：

省份	上實環境項目名稱	項目類型	日產能 (噸)	上實環境 所佔權益	項目進展
1 福建	泉州安溪縣龍門鎮污水處理廠 BOT 項目	污水處理	25,000	76.419%	<ul style="list-style-type: none"> <li>第一期項目已竣工，進入試水調試階段。</li> <li>第二期項目待建。</li> </ul>
2 廣東	東莞市大朗污水處理廠 BOT 項目	污水處理	100,000	75.5%	項目已投入營運。
3 廣東	惠州梅湖水質淨化中心一期、二期工程 TOT 及 BOT 特許經營項目／惠州市梅湖水質淨化中心一期、二期深度處理工程項目	污水處理	200,000	76.419%	項目已投入營運。
4 廣東	深圳市福永等十座污水處理廠 BOT 特許經營項目龍崗一包	污水處理	280,000	76.419%	項目已投入營運。
5 廣東	深圳市橫崗再生水廠項目	中水回用	50,000	76.419%	<ul style="list-style-type: none"> <li>第一期項目已投入營運。</li> <li>第二期項目尚未投入營運。</li> </ul>
6 廣東	深圳市阪雪崗污水處理廠項目	污水處理	40,000	76.419%	項目已投入營運。



省份	上實環境項目名稱(續)	項目類型	日產能 (噸)	上實環境 所佔權益	項目進展
7 廣東	深圳市觀瀾污水處理廠項目	污水處理	260,000	45.851%	項目已投入營運。
8 廣東	深圳市觀瀾河污染治理應急工程委托運營項目	污水處理	400,000	45.851%	項目已投入營運。
9 廣東	湛江市吳川市污水處理廠TOT項目	污水處理	40,000	76.419%	項目已投入營運。
10 廣西	北流市城區污水處理廠BOT項目	污水處理	40,000	75.5%	項目已投入營運。
11 河南	漯河市東城污水處理廠BOT項目	污水處理	20,000	75.5%	項目已投入營運。
12 湖北	黃石污水處理項目	污水處理	125,000	100%	項目已投入營運。
13 湖北	天門供水項目	供水	150,000	100%	項目已投入營運。
14 湖北	天門新農供水項目	供水	不適用	70%	項目已投入營運。
15 湖北	武漢漢西污水處理項目	污水處理	400,000	80%	項目已投入營運。
16 湖北	武漢黃陂供水項目	供水	260,000	100%	項目已投入營運。
17 湖北	武漢前川污水處理項目	污水處理	30,000	100%	項目已投入營運。
18 湖北	武漢盤龍污水處理項目	污水處理	22,500	100%	項目已投入營運。
19 湖北	武漢新城污水處理項目	污水處理	60,000	100%	項目已投入營運。
20 湖南	郴州市臨武縣污水處理BOT項目	污水處理	10,000	15.284%	項目已投入營運。
21 湖南	郴州市污水處理項目	污水處理	120,000	76.419%	項目已投入營運。
22 湖南	桃江縣桃花江污水處理廠BOT項目	污水處理	20,000	75.5%	項目已投入營運。
23 湖南	益陽市高新區東部新區污水處理廠BOT項目	污水處理	30,000	75.5%	項目已投入營運。
24 湖南	益陽市城北污水處理廠BOT項目	污水處理	40,000	75.5%	項目已投入營運。
25 江蘇	靖江市新港園區污水處理特許經營權及污水處理廠BOT項目	污水處理	80,000	76.419%	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 第一期項目已投入營運。</li> <li>• 第二期項目待建。</li> </ul>
26 江蘇	沭陽縣城南污水處理廠項目	污水處理	60,000	76.419%	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 第一期項目已投入營運。</li> <li>• 第二期項目待建。</li> </ul>
27 江蘇	泰興市黃橋污水處理廠特許經營項目	污水處理	50,000	76.419%	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 第一期項目已投入營運。</li> <li>• 第二期項目待建。</li> </ul>
28 江蘇	鹽城環保產業園污水處理廠BOT項目	污水處理	30,000	53.493%	• 項目待建。
29 遼寧	大連普灣新區三十里堡污水處理廠、後海污水處理廠、劉家污水處理廠BOT項目	污水處理	50,000	70%	項目正在建設中。

## 業務回顧、討論與分析

省份	上實環境項目名稱(續)	項目類型	日產能 (噸)	上實環境 所佔權益	項目進展
30 山東	德州市污水處理廠TOT項目	污水處理	100,000	75.5%	項目已投入營運。
31 山東	濰坊市城西污水處理廠 BOT項目	污水處理	40,000	75.5%	項目已投入營運。
32 山東	濰坊市高新區污水處理廠 BOT項目	污水處理	50,000	75.5%	項目已投入營運。
33 山東	濰坊市寒亭區自來水項目	供水	60,000	26.183%	項目已投入營運。
34 山東	濰坊市污水處理廠中水回用項目	中水回用	35,000	75.5%	項目已投入營運。
35 山東	濰坊市污水處理廠TOT項目	污水處理	100,000	75.5%	項目已投入營運。
36 山東	濰坊市自來水項目	供水	320,000	51.34%	項目已投入營運。
37 山東	棗莊市山亭區污水處理廠 特許經營項目	污水處理	20,000	75.5%	項目已投入營運。
38 山東	棗莊市嶧城區污水處理廠 TOT+ BOT項目	污水處理	40,000	75.5%	項目已投入營運。
39 山東	濰坊市污水處理廠遷擴建項目	污水處理	200,000	75.5%	項目在建設中。
40 山西	呂梁供水項目	供水	55,000	100%	項目已投入營運。
41 雲南	昆明經濟技術開發區倪家營 污水處理再生廠項目	污水處理、 中水回用	70,000	39.738%	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 污水處理項目已投入營運。</li> <li>• 中水回用項目待建。</li> </ul>
42 浙江	台州污水處理項目	污水處理	12,500	100%	項目已投入營運。
<b>總計(水務項目)</b>			<b>4,095,000</b>		
43 山東	溫嶺市垃圾焚燒發電BOT項目	固廢	1,100	50%	現營運的項目為設計產能每日700噸，項目擴建正在建設中。續擴建完成後，項目總運營設計產能將為每日1,100噸。
<b>總計(能源項目)</b>			<b>1,100</b>		



省份	中環水務項目名稱	項目類型	日產能 (噸)	中環水務 所佔權益	項目進展
1 安徽	蚌埠供水項目	供水	430,000	60%	項目已投入營運。
2 安徽	蚌埠第二、三、四污水處理廠項目	污水處理	350,000	100%	<ul style="list-style-type: none"> <li>項目公司已於二零一三年五月成立。</li> <li>項目已投入營運。</li> </ul>
3 福建	廈門污水處理項目	污水處理	834,000	55%	項目已投入營運。
4 福建	廈門製水項目	製水	1,155,000	45%	項目已投入營運。
5 廣東	深圳龍華污水處理廠項目	污水處理	150,000	90%	項目已投入營運。
6 黑龍江	綏芬河城市污水工程項目	污水處理	20,000	100%	項目已投入營運。
7 黑龍江	綏芬河五花山水庫及供水工程項目	供水	195,000	100%	<ul style="list-style-type: none"> <li>第一期供水項目已投入營運。</li> <li>五花山水庫工程已於二零一零年開工。</li> <li>二零一三年十二月舉行通水儀式。</li> <li>第三淨水廠供水工程已於二零一一年動工。</li> </ul>
8 湖北	襄陽供水項目	供水	1,000,000	50%	項目已投入營運。
9 湖南	湘潭供水項目	供水	425,000	70%	項目已投入營運。
10 湖南	湘潭河東污水處理工程項目	污水處理	100,000	100%	項目已投入營運。
11 陝西	咸陽製水項目	製水	300,000	100%	項目預計於二零一四年投入運營。
12 浙江	湖州老虎潭水庫及引水工程項目	供水	200,000	100%	項目已投入營運。
13 浙江	湖州東部新區污水處理項目	污水處理	50,000	100%	項目已投入營運。
14 浙江	溫州東片污水處理項目	污水處理	100,000	100%	項目已投入營運。
15 浙江	溫州中心片污水處理項目	污水處理	200,000	70%	項目已投入營運。
<b>總計(水務項目)</b>			<b>5,509,000</b>		



### 新疆業務

本集團在強化現有主營業務，攻堅重點項目的同時，亦通過新思維、新模式切入新疆業務，以開拓盈利增長亮點，優化公司資產結構，提升公司核心競爭和盈利能力。

年內，滬寧高速與上海上實各自持有50%權益之星河數碼簽署了多項合作協議，以收購甘肅高台50兆瓦光伏電站項目及嘉峪關100兆瓦項目，兩個項目預計年均發電量為23,074萬千瓦時，總投資達人民幣16.6億元，預計可為本集團的基建業務帶來穩定收益，開闢盈利新渠道。星河數碼雙方股東亦於本年度內向星河數碼兩度增資合共人民幣2億元，以支持其業務發展。此外，本集團亦積極探索新投資領域，包括入股浦東建設、融資租賃公司和四川發展產業基金等。

### 房地產

二零一三年，本集團的房地產業務所提供的盈利貢獻為7.38億港元，同比下跌57.5%，佔本集團業務淨利潤26.8%，盈利下跌主要為去年度出售上海青浦G地塊取得相對大額的出售利潤。年內，本集團繼續深化房地產業務的發展戰略，實現業務聯動和提升協同效益。目前已加快項目開發步伐，並透過不同途徑，逐步釋放項目及資產的實際價值。

二零一三年十一月，本公司簽署股權轉讓協議，以人民幣8.21億元的代價，向上海城投集團下屬子公司出售上海青浦區E地塊的49%權益。青浦E地塊餘下的51%權益亦於二零一四年一月由本集團附屬A股上市公司上實發展，通過於上海產交所掛牌的方式，分兩次交易出售予上海城投集團。本集團預計於整項交易中錄得稅後利潤約12億港元，並於二零一四年上半年入賬。交易使項目的盈利和現金流得以釋放，加快實現項目的收益和減低本集團之負債率。本集團亦可取得額外營運資金，用於核心業務的收購兼併，進而提升本集團之盈利能力及整體資本回報率。





### 上實城開

上實城開於二零一三年度業績扭虧為盈，較之去年度虧損的1.90億港元，本年度錄得股東應佔溢利1.43億港元，盈利上升主要由於公司交付樓房增加，項目結轉收入上升，以及於二零一三年六月完成出售「城開中心」項目25%權益(交易代價約人民幣11.75億元)，獲得約7.37億港元的稅後收益。此外，上實城開於五月與上海徐匯區政府達成協議，以上海「徐家匯中心」的現存地塊(約佔35,343平方米)置換位於上海徐匯濱江的四幅土地(約佔77,371平方米)，較諸原只擁有「徐家匯中心」項目六個地塊之一，此舉將可更靈活及有效地分配公司資源，讓項目作整體有序開發，以配合未來整體發展，同時有助釋放部分項目和資產的潛在價值，加快項目發展步伐。

上實城開二零一三年實現合約銷售金額人民幣66.09億元，主要來自上海「萬源城」、「晶杰苑」、「上海晶城」及西安「滄灞半島」等項目。年內，物業銷售收入達93.44億港元，交房面積約81.4萬平方米，當中包括上海「萬源城」、「晶杰苑」、「上海青年城」及西安「滄灞半島」。全年租金收入為2.53億港元。年內總動工面積約26.2萬平方米，主要包括西安「滄灞半島」及上海「上海晶城」、「萬源城」。

### 上實發展

二零一三年，上實發展錄得營業收入人民幣39.05億元，同比上升6.49%；股東應佔溢利為人民幣4.35億元，同比下跌31.89%，盈利下跌主要為去年度出售「唐島灣」項目取得相對大額的出售利潤。本年度實現銷售收入人民幣36.44億元，在住宅銷售上，公司以「快、準、實」作行銷策略，強化銷售過程管理，抓實簽約回款指標，天津「萊茵小鎮」、成都「海上海」、上海「海上納緹」、上海青浦「朱家角」及大理「洱海莊園」等重點項目快速應對市場變化，扎實推進項目銷售及回款，項目銷售穩中有進。青島「國際啤酒城」項目採用「整體招商、以產定銷」的銷售模式，實現三幢辦公樓的整體銷售。全年租金收入為1.96億港元，收入穩步增長。

二零一三年十月，上實發展以人民幣3.25億元之代價，向其52%附屬公司錦繡花城的外方股東收購其持有的48%權益。錦繡花城擁有「海上納緹」項目，目前已竣工，開盤以來銷售穩中有升，預計交易將可為公司帶來額外經濟收益。另於二零一四年一月，上實發展分別通過於上海產交所掛牌的方式，分階段向上海城投集團出售其持有上海青浦E地塊的51%權益，代價總額合共為人民幣8.55億元。是項交易將使公司獲得良好投資收益，有效優化現金流，有利於公司持續發展。

## 業務回顧、討論與分析

本集團旗下主要物業發展項目截至二零一三年十二月三十一日止概況如下：

### 主要發展中物業

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)	本年度預售 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 閔行區	萬源城	住宅及商業	53.1%	908,950	1,124,245	83,695	627,297	2007年至 2015年， 分期落成
2 上海市 松江區	上海青年城	商業及寫字樓	100%	57,944	212,130	7,322	137,150	已落成
3 上海市 閔行區	上海晶城	住宅及商業	59%	259,182	602,400	42,688	323,235	2012年至 2016年， 分期落成
4 上海市 閔行區	晶杰苑	住宅及商業	59%	49,764	125,143	95,594	95,594	已落成
5 北京市 朝陽區	後現代城	住宅及商業	100%	121,499	523,833	2,266	449,356	已落成
6 北京市 朝陽區	青年匯	住宅及商業	100%	112,700	348,664	565	240,881	2007年至 2015年， 分期落成
7 北京市 海淀區	西釣魚台嘉園	住宅	90%	42,541	250,930	1,707	170,260	2007年至 2015年， 分期落成
8 天津市 南開區	老城廂	住宅、商業及 寫字樓	100%	244,252	752,883	8,519	538,516	2006年至 2015年， 分期落成
9 天津市 宜興阜舊村	北辰	住宅、商業及 酒店	40%	1,115,477	2,042,750	88,748	88,748	2015年至 2018年， 分期落成
10 昆山市 花橋鎮	游站	商業、酒店及 寫字樓	30.7%	34,223	129,498	39,357	54,089	已落成
11 昆山市 周市鎮	琨城帝景園	住宅	53.1%	205,017	267,350	20,879	125,491	2007年至 2017年， 分期落成
12 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	1,323	10,530	已落成
13 西安市 滻灞生態區	滻灞半島	住宅、商業及 酒店	71.5%	2,071,487	3,820,400	61,211	1,710,043	2008年至 2017年， 分期落成
14 重慶市 九龍坡區	城上城	住宅、商業及 寫字樓	100%	120,014	785,225	5,580	318,664	2008年至 2015年， 分期落成
15 瀋陽市 和平區	瀋陽城開中心	商業、寫字樓 及酒店式公寓	80%	22,651	229,340	-	-	2015年至 2017年， 分期落成
16 長沙市 雨花區	托斯卡納	住宅及商業	32.5%	180,541	210,980	8,149	186,492	已落成
17 長沙市 望城區	森林海	住宅及商業	67%	667,749	907,194	7,958	233,115	2007年至 2017年， 分期落成
18 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
小計				<b>6,249,070</b>	<b>12,632,523</b>			



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)	本年度預售建築面積 (平方米)	累計已出售建築面積 (平方米)	預期落成日期	
1	哈爾濱市道里區	盛世江南	住宅	100%	42,110	234,069	28,171	227,300	已落成
2	哈爾濱市道里區	上海智穎	商業及住宅	100%	不適用	90,201	3,817	90,446	已落成
3	天津市西青區	萊茵小鎮	住宅及商業	100%	375,961	529,971 (含地下面積)	62,226	414,895	已落成
4	青島市嶗山區	青島上實·海上海	住宅及酒店	55%	43,164	143,008	62,214	128,404	已落成
5	青島市石老人國家旅遊渡假區	青島國際啤酒城	綜合用途	60.46%	227,675	760,000	91,098	-	2014年至2018年，分期落成
6	上海市青浦區	海源別墅	別墅	51%	315,073	51,911	-	11,962	2014年至2016年，分期落成
7	上海市青浦區	上海上實·海上灣	住宅	51%	808,572	454,880	16,265	52,513	2011年至2017年，分期落成
8	上海市青浦區	上海D1地塊	住宅	51%	162,708	63,859	-	-	2017年
9	上海市青浦區	上海D2地塊	住宅及商業	51%	194,380	207,612	-	-	2017年
10	上海市金山區	海上納隍	住宅	100%	135,144	214,143	36,040	27,612	2013年至2014年，分期落成
11	湖州市吳興區	上實湖峻花園	住宅	100%	85,562	97,881	-	-	2013年至2014年，分期落成
12	湖州市湖東分區	湖潤商務廣場(一期)	商業	100%	13,661	27,322	-	-	2015年
13	大理市下關鎮	洱海莊園	住宅及商業	75%	292,123	348,870	15,205	278,475	2013年
14	成都市成華區	成都上實·海上海	住宅	50.4%	61,506	254,885	18,575	-	2014年至2015年，分期落成
小計					<b>2,757,639<sup>1</sup></b>	<b>3,478,612<sup>1</sup></b>			

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)	本年度預售建築面積 (平方米)	累計已出售建築面積 (平方米)	預期落成日期	
1	上海市青浦區	海源別墅	別墅	49%	315,073	51,911	-	11,962	2014年至2016年，分期落成
2	上海市青浦區	上實·海上灣	住宅	49%	808,572	454,880	16,265	52,513	2011年至2017年，分期落成
3	上海市青浦區	上海D1地塊	別墅	49%	162,708	63,959	-	-	2017年
4	上海市青浦區	上海D2地塊	別墅	49%	194,380	207,612	-	-	2017年
小計					<b>1,480,733<sup>1</sup></b>	<b>778,362<sup>1</sup></b>			
總計					<b>10,487,442<sup>1</sup></b>	<b>16,889,497<sup>1</sup></b>			

主要未來發展物業

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 徐匯濱江區	濱江	綜合體	35.4%	77,371	324,600	規劃中
2 上海市 閔行區	城開中心	商業、酒店及寫字樓	59%	65,727	388,125	2014年至2016年， 分期落成
3 上海市 閔行區	莘莊地鐵上蓋	住宅、商業、酒店、 寫字樓及公寓式辦公	20.7%	117,825	405,000	規劃中
4 燕郊市經濟 技術開發區	燕郊	住宅、商業、酒店 及寫字樓	100%	333,333	666,600	2015年至2018年， 分期落成
5 珠海市 唐家高新區	淇澳島	住宅、商業及酒店	100%	2,215,516	1,090,000	規劃中
小計				<b>2,809,772</b>	<b>2,874,325</b>	

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 湖州市 吳興區	上實假日酒店	酒店及商業	100%	116,458	48,000	2016年 (於施工圖設計階段)
2 泉州市 豐澤區	上實上海項目 C-7、C-8-1、C-8-2、C-5、 C-6-1、C-6-2、B-5地塊	住宅及商業	49%	381,795	1,615,395	2021年 (於前期規劃階段)
3 上海市 青浦區	上海E地塊	別墅	51%	434,885	217,428	規劃中 <sup>2</sup>
小計				<b>933,138</b>	<b>1,880,823</b>	

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	上海E地塊	別墅	49%	434,885	217,428	規劃中 <sup>3</sup>
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				<b>1,186,692</b>	<b>593,332</b>	
總計				<b>4,929,602</b>	<b>5,348,480</b>	



主要投資物業

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 天津市 南開區	老城廂	住宅、商業及寫字樓	100%	14,296 <sup>4</sup>
2 上海市 松江區	上海青年城	商業	100%	16,349 <sup>4</sup>
3 重慶市 九龍坡區	城上城	商業及單位	100%	251,847 <sup>4</sup>
4 深圳市 福田區	中國鳳凰大廈	寫字樓	91%	1,048 <sup>4</sup>
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	匯民商廈	商業	59%	13,839
7 上海市	其他	商業及寫字樓	59%	9,249
<b>小計</b>				<b>351,867</b>

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 上海市 徐匯區	上海實業大廈	商業及寫字樓	100%	10,089
			32%	50,591 (含車庫面積)
2 上海市 黃浦區	金鐘廣場	商業及寫字樓	100%	12,270
			90%	47,211 (含車庫面積)
3 上海市 楊浦區	海上海商業用房及文化設施	綜合用途	100%	44,027 (含車庫面積)
4 上海市 浦東新區	上川路1111號	工廈	100%	40,208
5 上海市 虹口區	高陽商務中心	商業及寫字樓	100%	26,668
6 上海市 虹口區	高陽賓館	酒店	100%	3,847
7 上海市 黃浦區	黃浦新苑商鋪	商業	100%	20,918 (含車庫面積)
8 上海市 長寧區	仲盛金融中心	商業及寫字樓	100%	2,321
<b>小計</b>				<b>258,150</b>
<b>總計</b>				<b>610,017</b>

註：

1. 有關海源別墅、上實·海上灣、上海D1及上海D2地塊面積存在重疊數。
2. 上實發展已於二零一四年第一季度完成出售其持有上海E地塊的51%權益。
3. 本公司已於二零一四年二月完成出售其持有上海E地塊的49%權益。
4. 有關投資物業面積為重疊數，已包含在主要發展中物業表內。

## 消費品

本年度，消費品業務錄得盈利 10.01 億港元，較上年度上升 2.8%，佔本集團的業務淨利潤約 36.4%，繼續為本集團提供穩定的盈利和現金流，支持本集團業務的長遠發展。

## 煙草

南洋煙草於二零一三年繼續貫徹「控制規模、調整結構、穩定業績、提升品牌」的方針，做好新品開發、市場拓展和技術改造，全年經營業績繼續保持優勢。二零一三年產銷總規模增長 3.5%。營業額及稅後利潤同比分別上升 7.6% 及 18.5%，達 29.11 億港元及 8.32 億港元。年內順利完成各項生產線及技術改造項目，二零一四年規劃進行項目包括製絲線技改、包煙機技改及罐裝煙技改項目等。

南洋煙草本年度不斷加強市場銷售策劃工作，積極拓展海外經銷市場，取得理想銷售增幅，亦增強了「紅雙喜」品牌的國際知名度。二零一三年重點拓展美洲和歐洲等國有稅和免稅市場，其中，南美的有稅市場「百年龍鳳」禮盒和硬盒已於二零一三年七月上市銷售。年內，高附加值的品牌銷售全面上升，新開發的新品包括「芬芳馥郁」、「南國莞香」和「花開富貴」，另免稅市場又開發了工藝獨特的罐裝產品「俏佳人」和「花好月圓」，新品陸續推出市場。

## 印務

永發印務本年度錄得的營業額為 10.55 億港元，較上年度上升 2.5%；淨利潤為 1.81 億港元，同比下跌 37.8%。盈利下降主要為去年度出售成都永發印務 70% 權益錄得一次性收益的不可比因素影響，加之年內國內高檔煙包、酒包市場萎縮，對永發印務本年度業務銷售產生了一定影響。永發印務於去年底出售浙江天外包裝 30% 股權之交易已於二零一三年上半年完成，並獲得出售利潤 8,795 萬港元。

永發印務為香港及國內歷史悠久的老牌知名企業，迄今已有百年歷史，業務涵蓋煙包、酒包等紙類和金屬製罐包裝以及水松紙、建材用紙生產及印刷服務，在香港、廣東、上海、四川、浙江、河南、山東、廣西等多個省市設立廠房，公司綜合實力位居中國印刷包裝行業前列。年內，兩家子公司分別獲中國包裝聯合會授予「中國包裝材料研發中心」及「中國包裝印刷防偽技術研發中心」。永發印務更積極研究，通過收購兼併的方式，進入紙漿模塑包裝行業的可行性，爭取突破業務發展的局限，開拓新的盈利來源。



## 主要數據

	二零一三年	二零一二年	變幅 %
<b>業績</b>			
營業額(千港元)	21,567,724	19,286,910	11.8
本公司擁有人應佔溢利(千港元)	2,702,418	3,438,210	-21.4
每股盈利—基本(港元)	2.500	3.184	-21.5
每股股息(港仙)	87	108	
—中期(已付)	42	50	
—末期(擬付)	45	58	
股息派發比率	34.8%	33.9%	
利息覆蓋倍數(註(a))	5.9倍	7.7倍	

	二零一三年	二零一二年	變幅 %
<b>財務狀況</b>			
資產總額(千港元)	122,410,025	115,313,011	6.2
本公司擁有人應佔權益(千港元)	34,946,024	32,409,489	7.8
每股資產淨值(港元)	32.28	30.00	7.6
淨負債比率(註(b))	30.82%	52.01%	
總負債對總資金(註(c))	41.92%	43.25%	
已發行股數(股)	1,082,751,600	1,080,249,000	

註(a)：(除稅、利息支出、折舊及攤銷前利潤)／利息支出

註(b)：(附息借貸－現金)／本公司擁有人應佔權益

註(c)：附息借貸／(本公司擁有人應佔權益＋非控制股東權益＋附息借貸)

## 一 財務業績分析

### 1 本公司擁有人應佔溢利

截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團錄得本公司擁有人應佔溢利 27 億 242 萬港元，較二零一二年減少 7 億 3,579 萬港元或約 21.4%，主要因去年出售上海市青浦區 G 地塊錄得出售利潤 11 億 3,178 萬港元。

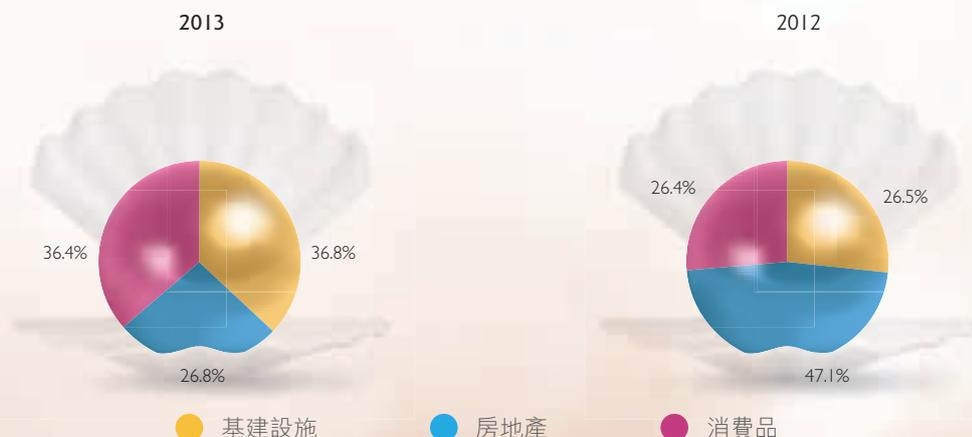
若扣除去年完成出售上海市青浦區 G 地塊錄得出售利潤 11 億 3,178 萬港元，本集團錄得本公司擁有人應佔溢利較二零一二年增加 3 億 9,599 萬港元或約 17.2%。



### 2. 各業務溢利貢獻

二零一三年度各業務對集團的業務溢利貢獻及去年度比較數據綜合如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	變幅 %
基建設施	1,015,067	978,127	3.8
房地產	737,656	1,736,286	-57.5
消費品	1,001,464	973,785	2.8
	2,754,187	3,688,198	-25.3





本年度基礎設施業務淨利潤約 10 億 1,507 萬港元，佔業務淨利潤 36.8%，同比上升 3.8%。雖然三條高速公路車流量分別錄得 10.8%-11.4% 的自然性增長，但受二零一二年下半年國家實施重大節假日小型客車免收通行費措施的影響，本年度對公路業務的收入造成一定的影響，但通過控制成本利潤仍有穩定的增幅。至於水務業務，上實環境二零一二年下半年完成收購南方水務控制性股權，本年度合併其業績帶來新增的利潤貢獻，加上中環水務經營業績錄得增長，使得水務業務有可觀的利潤增幅。

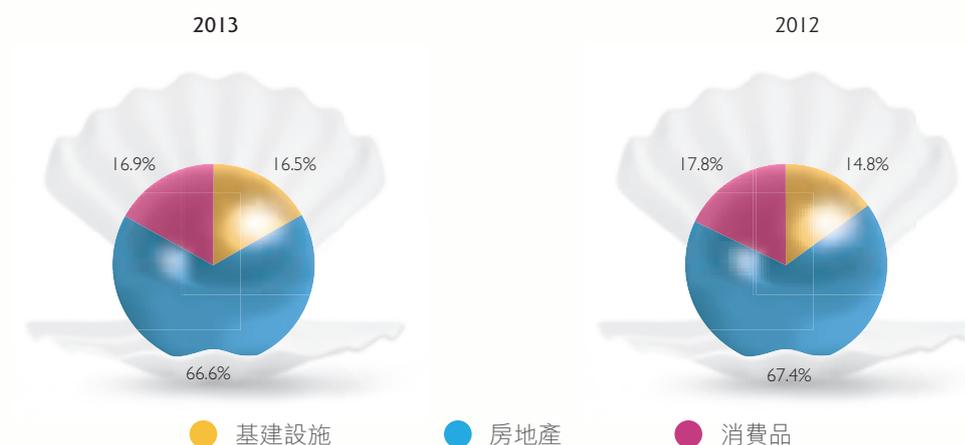
房地產業務錄得淨利潤約 7 億 3,766 萬港元，佔業務淨利潤 26.8%。與去年度比較利潤減少 9 億 9,863 萬港元，主要因去年出售青浦 G 地塊 90% 權益獲得淨利潤 11 億 3,178 萬港元及分佔上實發展出售北京工體項目投資減值回撥 3 億 7,368 萬港元；而本年度只有分佔出售城開中心項目 25% 股權相對應的地塊權益帶來的出售利潤 5 億 1,568 萬港元，抵銷部份房地產利潤跌幅。扣除出售及回撥等因素，房地產業務的經營利潤有所改善，主要因增加交樓結轉銷售收入，而且本年度結轉的面積為毛利率相對高的物業項目。

本年度消費品業務的淨利潤約 10 億 146 萬港元，佔業務淨利潤 36.4%。淨利潤同比增加 2,768 萬港元，增幅 2.8%，主要因南洋煙草不斷加強市場銷售策劃工作，積極拓展海外經銷市場，取得理想銷售增幅，盈利持續錄得增長，但部份利潤增幅被永發印務業績下跌所抵銷。永發印務本年度完成出售浙江天外項目 30% 權益獲得應佔利潤約 8,221 萬港元利潤，而去年度則出售成都永發全部 70% 權益錄得應佔利潤約 1 億 6,111 萬港元利潤。本年度永發印務的經營淨利潤同比下跌，主要因國內高檔煙包、酒包市場萎縮影響銷情，使酒類包裝印刷的銷售明顯下滑。

### 3 營業額

本集團於二零一三年按主要業務劃分的營業額及去年度比較數據綜合如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	變幅 %
基礎設施	3,550,386	2,848,463	24.6
房地產	14,374,056	13,011,356	10.5
消費品	3,643,282	3,427,091	6.3
	21,567,724	19,286,910	11.8



二零一三年度營業額約為215億6,772萬港元，比較去年上升11.8%，主要因上實城開交樓結轉銷售較去年增加，令營業額同比增加9億9,099萬港元，再加上基礎設施受上實環境收購南方水務合併其銷售，令上實環境營業額同比增加5億3,616萬港元。

基礎設施業務營業額同比上升，主要因三條高速公路的通行費收入有自然性增長，加上上實環境二零一二年下半年完成收購南方水務控制性股權，本年度合併其十二個月營業額所致。

因上實城開本年度有較多單位交樓結轉售樓收入，營業額錄得約11.3%升幅，而上實發展年內結轉的銷售金額與去年比較亦有增幅，致令房地產業務營業額的升幅達10.5%。

消費品業務營業額方面，南洋煙草保持平穩增長，但永發印務年內因國內高檔煙包、酒包市場萎縮影響銷情，使相關包裝印刷的銷售明顯下滑，致使消費品營業額同比只有輕微上升。



#### 4 除稅前溢利

##### (1) 毛利率

本年度的毛利率為29.2%，較去年毛利率28.9%，輕微上升0.3個百分點。毛利率的上升主要是本年度房地產業務結轉銷售的部份物業為毛利率相對較高的商品房。

##### (2) 其他收入

去年其他收入包括物業項目減值回撥5億8,708萬港元，本年度沒有類似性質的其他收入。

##### (3) 透過出售附屬公司出售資產之溢利

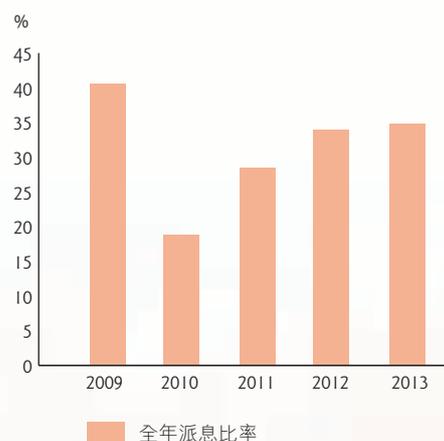
本集團於本年度完成出售上海城開中心項目25%股權相對應的地塊權益而帶來稅前利潤8億1,913萬港元。

##### (4) 出售附屬公司、合營企業及聯營公司權益之溢利

本年度上實發展完成出售兩家全資附屬公司湖州湖鴻投資發展有限公司及湖州湖濱投資發展有限公司，加上永發印務完成出售浙江天外項目30%權益，令本集團共獲得稅前出售利潤2億1,512萬港元。而去年度，完成出售成都公園大道項目、唐島灣項目及成都永發印務70%權益，令本集團共錄得6億6,888萬港元的稅前出售利潤。

#### 5 股息

本集團繼續採取穩定的派息政策，董事會建議派發末期股息每股45港仙，連同已派發的中期股息每股42港仙，二零一三年度的總股息為每股87港仙（二零一二年：108港仙），年度股息派息率為34.8%（二零一二年：33.9%）。



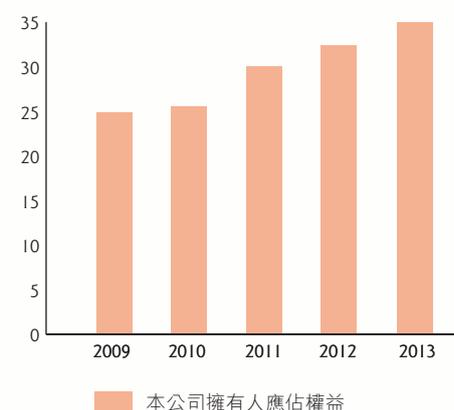
## 二 集團財務狀況

### 1 資本及本公司擁有人應佔權益

於二零一三年十二月三十一日，本集團已發行股份共1,082,751,600股，較二零一二年度末的1,080,249,000股增加2,502,600股，為期內員工行使購股期權。

受年度錄得溢利的影響，在扣減本年度內實際派發的股息，本集團於二零一三年十二月三十一日的本公司擁有人應佔權益達349億4,602萬港元。

十億港元



### 2 債項

#### (1) 借貸

本公司在本年度透過一家全資附屬公司同捷有限公司成功發行零票息五年期39億港元的可換股債券，大大增強本集團業務發展的資金基礎，亦開拓除銀行貸款外的新融資渠道。另外，本公司於二零一四年二月簽定一項人民幣10億元的貸款，用於償還二零一四年五月之到期人民幣貸款。

於二零一三年十二月三十一日，本集團包括銀行貸款、其他貸款、高級票據及可換股債券的總貸款約為378億653萬港元(二零一二年十二月三十一日：367億6,390萬港元)，其中72.6%(二零一二年十二月三十一日：64.6%)為無抵押擔保的信貸額度。

#### (2) 資產抵押

於二零一三年十二月三十一日，本集團有以下之資產已抵押給銀行，從而獲得該等銀行給予本集團之一般銀行信貸額度：

- (a) 賬面值合共為5,298,903,000港元(二零一二年十二月三十一日：8,212,311,000港元)的投資物業；
- (b) 賬面值合共為940,841,000港元(二零一二年十二月三十一日：11,516,000港元)的租賃土地及樓宇；
- (c) 賬面值合共為14,837,000港元的廠房及機器(二零一二年十二月三十一日：無)；
- (d) 一項(二零一二年十二月三十一日：一項)收費公路經營權為3,335,773,000港元(二零一二年十二月三十一日：3,359,512,000港元)；



- (e) 賬面值合共為2,294,931,000港元(二零一二年十二月三十一日：1,900,411,000港元)的服務特許權安排應收款項；
- (f) 賬面值合共為10,630,517,000港元(二零一二年十二月三十一日：10,767,128,000港元)的持有作出售之發展中物業；
- (g) 賬面值合共為132,958,000港元的持有作出售之物業(二零一二年十二月三十一日：無)；
- (h) 賬面值合共為240,273,000港元(二零一二年十二月三十一日：174,926,000港元)的貿易應收款項；及
- (i) 賬面值合共為512,231,000港元(二零一二年十二月三十一日：447,838,000港元)的銀行存款。

### (3) 或然負債

於二零一三年十二月三十一日，本集團為徐匯區國有資產監督管理委員會控制之一家實體、物業買家及一家合營企業使用之銀行信貸額度向銀行分別提供約3億4,059萬港元、31億3,745萬港元及2億1,223萬港元(二零一二年十二月三十一日：3億9,304萬港元、32億516萬港元及無)的擔保。

## 3 資本性承諾

於二零一三年十二月三十一日，本集團已簽約的資本性承諾為88億9,487萬港元(二零一二年十二月三十一日：73億1,936萬港元)，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

本集團於二零一三年十二月三十一日持有銀行結存及短期投資分別約270億3,563萬港元(二零一二年十二月三十一日：199億921萬港元)及5億4,212萬港元(二零一二年十二月三十一日：4億837萬港元)。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%(二零一二年十二月三十一日：5%、85%及10%)。短期投資中主要包括債券、香港及國內上市公司股票等投資。

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

## 三 財務風險管理政策

### 1 貨幣風險

本集團的業務主要集中在中國和香港特別行政區，面對的外匯風險主要是美元、港元和人民幣的匯率波動。由於港元和人民幣均執行有管理的浮動匯率制度，故此在檢視目前面對的風險後，本年度並沒有簽訂任何旨在減低外匯風險的衍生工具合約。但管理層會監控外幣風險，並將於有需要時考慮對沖重大外幣風險。

### 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 信貸風險

本集團主要財務資產為銀行結存及現金、證券和債券投資、貿易及其他應收款項。貿易及其他應收款項於結算日在綜合財務狀況表中為已扣除壞賬準備的淨額，而壞賬準備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便需要作出減值。

至於為控制庫務操作的信貸風險，本集團的銀行結存及現金、證券和債券投資均必須在具信譽的金融機構存放及進行交易，持有的證券和債券投資在流通量及信貸評級等方面均有嚴格的要求及限制，以減低財務投資的信貸風險。

### 4 股價風險

本集團及本公司透過其分類為可供出售之投資或於損益中按公允值列賬之金融資產的股本證券投資面對股價風險。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。本集團及本公司的股價風險主要集中於香港聯合交易所及上海交易所所報之股本工具價格。此外，管理層聘用特別小組監控價格風險，並將於有需要時考慮對沖該等風險。



本集團秉持良好企業管治的理念，設置了高效的企業管治架構，對公司業務營運的不同環節進行定期監察和風險評估，致力保持優良的管治質素和水平。在保障股東及相關人士利益的同時，亦大大提升了公司的市場競爭力，最終回饋股東，實踐股東價值最大化。

## 企業管治架構

董事會透過本集團穩健和有效的企業管治架構，在業務決策過程中致力推行企業管治。董事會轄下設有職能委員會及行政管理組織，各自恪守優良的管治原則，嚴格執行董事會制定之各項企業管治措施。

按《企業管治守則》的要求，本公司在現行對所有直屬企業進行內審的工作基礎上，於年內對本公司及附屬公司監控系統的有效性進行了檢討，範圍包括財務監控、運作監控、合規監控及風險管理功能。年內，本公司根據監管制度及法規要求的變化，就適用於現有的企業成員的範疇，向其提供有關中國及香港法規的信息和培訓。

## 企業管治常規的遵守

截至二零一三年十二月三十一日止年度內，本公司已依循《企業管治守則》內所載的原則並符合所有守則條文，惟下述偏離《企業管治守則》條文A.6.7及E.1.2者除外。一位獨立非執行董事，亦為本公司薪酬委員會及提名委員會主席，因離港處理業務而未克出席同於二零一三年五月二十一日舉行的本公司股東週年大會及股東特別大會。本公司的管治原則及常規，以及年內的主要工作和相關變動已詳載於本報告內。

年內，因應企業管治新修訂條文，本公司特制定《董事會成員多元化制度》，以確保本公司遵守相關法規，並提升企業管治水平。根據《董事會成員多元化制度》，本公司甄選董事人選將按多項因素基準作決定，包括但不限於性別、年齡、專業經驗、知識及服務年資及預期其所付出的貢獻。有關制度將由提名委員會具體執行，並定期檢討其成效。

新《公司條例》於二零一四年三月三日實施後，由於本公司為在香港成立有股本的法人公司，本公司將會廢除股份面值，股本結構方面亦會作出相應調整，日後股本運作將具更大靈活性，股東利益則不受影響。

本公司已制定內部的《內幕消息披露制度》，旨在下達良好企業管治的原則和申報要求，確保信息合規披露和提高企業運作透明度。本集團目前通過不同渠道適時發放業務發展信息，包括刊發年報和中期報告及業績、寄發股東通函、以及通過發佈會及新聞稿披露業務最新發展動態，上述資料皆登載於本公司網站內。

## 戰略目標及業務模式

根據本集團的工作部署，本集團的戰略定位為依托大陸，立足香港，通過中國境外資源的有效配置，資本運作與產業經營相結合，成為以房地產、基建環保與消費品三大核心業務為基礎，及時把握中國未來產業發展機會，不斷為股東創造價值的綜合投資型紅籌窗口公司。本公司將根據自身擁有的資源與內外發展環境情況，在未來穩步發展房地產業務、積極擴張基建環保業務、努力開拓成長性消費品業務。

## 董事會

董事會為本公司管治架構中最高的權力機構，其主要職責包括制定集團的長遠業務發展策略和經營方針，監察集團業務及財務表現，制定及檢討本集團的企管治政策及常規操作，統管並監督管理層貫徹落實董事會決議事項和切實履行職責。

## 董事會的組成

於本報告日期，本公司董事會共有十名成員，其組成如下：

董事姓名	董事會行政職務	於本集團的服務年資
<b>執行董事</b>		
王偉	董事長	9個月
周杰	副董事長及行政總裁	12年
陸申	常務副行政總裁	4.5年
周軍	副行政總裁	8.5年
倪建達	副行政總裁	5年
徐波	副行政總裁	2年
<b>獨立非執行董事</b>		
羅嘉瑞	-	18年
吳家璋	-	18年
梁伯韜	-	18年
鄭海泉	-	1.5年



本公司的董事會成員來自不同的專業領域，包括來自中國內地政府機關、中港企業和金融機構，在企業、財務管理、項目管理、資產經營及國際商務等方面擁有豐富經驗。

董事會成員之間在包括財務、業務及家屬等方面均無重大關係。董事簡介載於本年報第46頁至第48頁。在所有公司通訊、公司和聯交所網站中，本公司已按董事類別及職務披露董事會的組成。

本公司董事長及行政總裁分別由王偉先生及周杰先生擔任，本公司並已制定了《董事長與行政總裁職責釋義》，以清晰區分兩者的權責。

## 獨立非執行董事

本公司獨立非執行董事有四名，與執行董事有相同受信責任，人數已超過董事會成員人數三分之一，且當中不少於一名獨立非執行董事具備相關財務專業知識。全體獨立非執行董事同時均為本公司薪酬委員會及提名委員會成員，其中三名獨立非執行董事為審核委員會的成員。本公司已收到每名獨立非執行董事根據《上市規則》第3.13條就其獨立性向本公司發出的確認函，並認為彼等均為獨立人士。年內，董事長曾與獨立非執行董事會面而並無執行董事出席。

## 董事更替

截至二零一三年十二月三十一日止年度及直至本報告日止，本公司董事會成員變動如下：

- 於二零一三年六月二十五日，滕一龍先生由於已達退休年齡，不再擔任本公司執行董事及董事長職務。同日，經本公司提名委員會提名，王偉先生出任本公司執行董事及董事長。
- 於二零一四年二月二十日，由於年齡的原因，錢毅先生辭任本公司執行董事及副行政總裁職務。同日，經本公司提名委員會提名，倪建達先生獲委任為本公司執行董事，並繼續擔任本公司副行政總裁。

有關上述變更的議案已經由全體董事審議通過，並已遵守《上市規則》的規定，於公告中作出相關披露。

## 董事任期

根據本公司分別與五位執行董事簽訂的董事服務協議及一位執行董事簽訂的董事聘任書，協議／聘任書任何一方均可發出事先書面通知終止協議或聘任。此外，本公司亦分別與四位獨立非執行董事簽訂了董事聘任書，明確任期為三年，期滿再續。

於二零一三年股東週年大會上，錢毅先生、羅嘉瑞先生及吳家瑋先生根據本公司組織章程細則輪值告退並獲重選連任。此外，由於羅嘉瑞先生及吳家瑋先生在任超過九年，本公司已按《企業管治守則》之相關規定就其連任，以獨立決議案形式由股東審議通過；而徐波先生及鄭海泉先生於會上亦根據本公司組織章程細則及《企業管治守則》之規定進行重選並獲連任。

於即將召開的二零一四年股東週年大會上，周杰先生、周軍先生及梁伯韜先生將根據本公司組織章程細則輪值退任，彼等已表示願意膺選連任，而王偉先生及倪建達先生將根據本公司組織章程細則及《企業管治守則》，於該大會中退任並接受股東重選。彼等之個人履歷，包括重選在任超過九年的梁伯韜先生為獨立非執行董事之決議案及說明函件，已載於隨附本年報寄發予各位股東的股東通函內，以便股東作投票抉擇時參考。

## 董事責任

本公司董事恪守職責，勤勉盡責，積極關注本公司事務，為本公司業務發展作出寶貴的貢獻。年內，公司已向新委任董事提供就任須知，並在其委任期內安排提供所需的資訊和培訓。本公司並制定了《董事尋求專業諮詢的程序》，董事（及轄下委員會成員）可根據該等商定程序尋求獨立專業意見，費用由公司支付。

此外，本公司每年均有為本公司及附屬公司之董事及高級行政人員購買責任保險，為董事及高級行政人員在行使職權時所可能遇到的法律責任風險以及引致公司賠償提供一定的保障。

## 董事會會議程序

董事會（包括轄下委員會）全年例會召開時間表於前一年度末訂定。董事會定期會議每年召開至少四次。除非定期會議外，會議通知及相關材料分別在董事會（包括轄下委員會）各定期會議舉行前十四天及三天發出。就會議議程發出前，公司秘書均會諮詢董事在議程中加入商討事項的需要。

會議記錄由公司秘書備存，副本抄送予各董事閱存。會議記錄載述會議上所商討及達成決議的事項，並會涵蓋董事提出的疑慮或表達的反對意見，董事會可隨時查閱會議文件及相關資料。

年內，有關大股東或董事在董事會商議事項中存在重大利益衝突的事項，已通過召開全體董事會會議商議表決。任何議案涉及董事或其任何聯繫人的重大利益者，有關董事將會放棄表決，且不會計入出席會議的法定人數。



於二零一三年，本公司共召開了十一次全體董事會會議(其中七次為函審決議)。董事會於年內進行之重大決策可參閱本年報內的「業務回顧、討論與分析」。下表概述二零一三年個別董事及委員會成員的出席率：

	二零一三年內的會議					
	出席會議次數／會議舉行次數					
	董事會	執行委員會	審核委員會	薪酬委員會	提名委員會	股東大會
年內舉行會議次數	11	18	3	2	2	2
<b>執行董事</b>						
王偉 <sup>1</sup>	5/5	18/18	-	-	-	0/0
周杰	11/11	18/18	-	-	-	2/2
陸申	11/11	18/18	-	-	-	2/2
周軍	11/11	18/18	-	-	-	2/2
倪建達 <sup>2</sup>	-	-	-	-	-	-
徐波	11/11	18/18	-	-	-	2/2
錢毅 <sup>3</sup>	11/11	18/18	-	-	-	2/2
<b>獨立非執行董事</b>						
羅嘉瑞 <sup>4</sup>	10/11	-	1/1	2/2	2/2	0/2
吳家璋	11/11	-	3/3	2/2	2/2	2/2
梁伯韜	11/11	-	3/3	2/2	2/2	2/2
鄭海泉	11/11	-	3/3	2/2	2/2	2/2
<b>委員會成員</b>						
李漢生	-	-	-	2/2	2/2	-
郭發勇	-	-	-	2/2	2/2	-
<b>出席率</b>	<b>99%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>88.9%</b>

註：

1. 於二零一三年六月二十五日獲委任為董事。
2. 於二零一四年二月二十日獲委任為董事。
3. 於二零一四年二月二十日辭任董事。
4. 於二零一三年三月二十六日辭任審核委員會委員。
5. 出席乃按各董事在任期間舉行的董事會會議數目計算。

### 董事的證券交易

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，彼等已確認其於二零一三年度內，已完全遵守《標準守則》及本公司守則的要求。

## 董事培訓

年內，本公司已就香港法規更新給予董事培訓，內容涵蓋短暫停牌、新《公司條例》及即將生效的《競爭條例》。根據董事培訓記錄，各董事截至二零一三年十二月三十一日止年度所接受的培訓概要如下：

董事姓名	持續專業發展類別	
	參加與業務、行業、企業管治、監管發展及其他相關課題的培訓	閱讀有關經濟、商務、董事職責等之報章、刊物及更新資料
<b>執行董事</b>		
王偉	√	√
周杰	√	√
陸申	√	√
周軍	√	√
倪建達	√	√
徐波	√	√
<b>獨立非執行董事</b>		
羅嘉瑞	√	√
吳家瑋	√	√
梁伯韜	√	√
鄭海泉	√	√

## 企業管治職能

本公司董事會負責履行企業管治職責，包括制定及檢討本集團的企業管治政策及常規，並向董事會提出建議；檢討及監察董事及高級管理人員的培訓及持續專業發展；檢討及監察本集團在遵守法律及監管規定方面的政策及常規；制定、檢討及監察僱員及董事的操守準則及合規手冊(如有)；及檢討本集團遵守《企業管治守則》的情況及在《企業管治報告》內的披露。

年內，本公司亦根據法規更新不時向董事會成員及下屬企業提供企業管治指引及資訊，並確保旗下企業遵行企業管治的相關規定。



## 董事權力的轉授

### 董事會轄下委員會

董事會目前轄下設有四個委員會，分別為執行委員會、審核委員會、薪酬委員會及提名委員會，各委員會向董事會負責，並須就其作出的決議或建議向董事會匯報。本公司審核委員會、薪酬委員會及提名委員會的職權範圍書已登載於本公司及聯交所網站內。

### 執行委員會

執行委員會乃董事會的行政決策機構，主要職責為統管公司日常業務、確保董事會和股東大會所通過的決議獲適當的執行、審議主要經營活動和投資項目等，並向董事會匯報。

執行委員會的成員均為執行董事，於本報告日期，成員包括王偉先生、周杰先生、陸申先生、周軍先生和徐波先生。王偉先生為委員會主席。於二零一三年六月二十五日，滕一龍先生因退休的原因退任委員會委員及主席，王偉先生於同日獲委任加入。

### 執行委員會工作情況

於二零一三年，執行委員會以函審方式召開了十八次會議，審議事項包括項目收購及出售、企業借貸、附屬公司增資、配股和制定內部政策等。

### 審核委員會

審核委員會主要負責檢討本集團的會計政策和實務準則，以及討論財務匯報、內部監控及風險管理等事宜，並就甄選、委任、罷免外聘核數師及監察公司與外聘核數師兩者間的關係，向董事會匯報及提出建議供董事會決策。

於本報告日期，審核委員會的委員包括鄭海泉先生、吳家瑋先生及梁伯韜先生。鄭海泉先生為委員會主席。公司秘書為委員會秘書。年內，羅嘉瑞先生因個人工作繁忙的原因辭任委員會委員。

### 審核委員會的工作情況

於二零一三年，審核委員會共召開了三次會議。會議審議的事項包括審閱本集團的業績報告、檢討公司的財務匯報、內部監控和風險管理制度、省覽內審事項、非核數服務報告、會計及財務匯報職能的人手資源及聘用來年度法定核數師等。年內，審核委員會與核數師有一次會議並無執行董事出席。

## 薪酬委員會

薪酬委員會主要負責檢討公司整體薪酬政策和架構，以及監控政策有效地執行，並向董事會建議設立正規而具透明度的程序，以制訂董事及高級管理人員的薪酬政策及架構。委員會根據董事會所訂企業方針及目標，就董事及高級管理人員的薪酬向董事會提出建議，而所有董事不會參與訂定其本身的酬金。

於本報告日期，薪酬委員會的委員包括四名獨立非執行董事羅嘉瑞先生、吳家璋先生、梁伯韜先生和鄭海泉先生，以及管理層代表李漢生先生和郭發勇先生。羅嘉瑞先生為委員會主席，公司秘書為委員會秘書。

## 薪酬委員會主要工作情況

於二零一三年，薪酬委員會召開了兩次會議（其中一次為函審決議）。審議事項包括董事酌情花紅的派發及支付、董事及高級管理人員的薪酬調整方案以及新任董事服務協議等。

年內，本公司透過績效評核機制，因應公司業績表現、僱員工作表現和市場薪酬趨勢等對僱員薪酬水平作檢討和評估，從而向僱員提供合理和具競爭的薪酬和福利。

## 董事薪酬釐定

董事薪酬乃參照公司經營業績、市場薪酬水平、董事付出的時間及其職責等因素而釐定。除基本薪酬外，董事可獲本公司根據本集團之經營業績、市場環境及其工作表現決定發放酌情花紅。

## 提名委員會

提名委員會主要負責設定具透明度的新董事委任程序及董事繼任計劃，並就加入董事會或填補董事會成員空缺的人選，向董事會作出建議。董事的提名原則是本公司控股股東向委員會推薦人選，再經由委員會根據公司的《董事會成員多元化制度》的準則，按工作崗位所需人選的工作經驗、專業及教育背景、其能力及其為本公司所付出的時間和貢獻等準則，提呈董事會進行審議。



於本報告日期，提名委員會的委員包括四名獨立非執行董事羅嘉瑞先生、吳家瑋先生、梁伯韜先生和鄭海泉先生，以及管理層代表李漢生先生和郭發勇先生。羅嘉瑞先生為委員會主席，公司秘書為委員會秘書。

## 提名委員會主要工作情況

於二零一三年，提名委員會以函審形式召開了兩次會議。審議事項包括向董事會提名委任新董事及檢討董事會架構、人數及組成等事項。鑒於現時董事會成員來自不同的專業領域，因應本公司的股東背景和經營模式，委員會認為董事會已大致體現董事會成員多元化的組成和架構。

## 行政管理

### 行政班子

董事會授予執行委員會的職權的具體執行工作，由委員會轄下行政班子按各部門的職能專責分工處理。於本報告日，行政班子成員包括周杰先生、陸申先生、周軍先生、倪建達先生、徐波先生及李漢生先生。本公司職能部門包括行政辦公室、公司秘書部、企業傳訊部、財務部、人力資源部、內審部、法務部、投資管理部及上海地區總部。

### 投資評審委員會

本公司設有投資評審委員會，其設置旨在透過公司各職能部門從不同角度、專業技能及觀點，根據公司的整體業務投資策略，對公司的投資項目進行評審，就綜合項目的行業背景、組織結構、業務發展計劃、投資回報以及財務風險和法律風險評估等關鍵環節作出分析和討論，最後形成獨立專業意見，向行政班子提交建議和匯報，並按公司投資決策流程指引，交由執行委員會進行審議。投資評審委員會主要由香港總部職能部門組成，現時成員包括投資管理部主管、公司秘書兼法務總監及財務總監。年內，投資評審委員會共就 19 個項目進行評審。

## 問責及核數

### 外聘核數師的委任

審核委員會在審議續聘外聘核數師時，已考慮其與本公司之間的關係及其提供非核數服務對其獨立性的影響，而外聘核數師亦每年就其獨立性向審核委員會提呈報告。審核委員會據此已向董事會建議續聘德勤•關黃陳方會計師行為二零一四年之外聘核數師，惟須於二零一四年五月二十八日舉行的股東週年大會上獲股東批准後，方可生效。

二零一三年外聘核數師年度審計費用為15,880,000港元。本公司亦制定了《外聘核數師提供非核數服務的政策》，並就核數師每年向本集團提供之非核數服務向審核委員會報告。本公司外聘核數師(包括其關聯機構)於本年度為本集團提供的非審計服務及有關費用如下：

非審計服務費用	2013 (千港元)	2012 (千港元)
項目收購財務盡職調查	4,191	1,959
稅務諮詢費用	331	112
其他	2,093	8,225
<b>總計</b>	<b>6,615</b>	<b>10,296</b>

## 財務報告編製

本公司財務報表及中期報告乃根據《上市規則》附錄十六之相應披露要求及按香港會計師公會所頒佈之《香港財務報告準則》編製。董事會負責監督編製及審批公司賬目，使其真實及公平地反映公司的財務狀況、溢利及現金流。公司貫徹採用合適的會計政策，並已作出審慎和合理的判斷及估計，按持續經營為基礎編製賬目，而外聘核數師亦已在有關財務報表的獨立核數師報告書中就其須承擔的責任作出聲明，該報告載於本年報第63頁至第64頁內。

根據《企業管治守則》的要求，本公司管理層每月均向董事提供月度報告，載列公司的表現、財務狀況及前景等更新資訊，以使董事履行《上市規則》項下的職責。

## 內部監控

董事會負責確保本集團的內部監控系統為穩健妥善而且有效，以求保障公司資產和股東的投資，並致力推行健全的風險管理和內部監控制度。本公司設有內部審計部門，主要負責監察本集團(含各主要下屬企業)的內部監控系統穩健妥善地運行，並按季度就其工作定期向審核委員會及董事會匯報。目前內審制度的要求是以三年為一周期滾動，對所有直屬企業進行內審工作，以風險評估為基礎，按重要性原則確定內審項目。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，本公司已就內部監控事項向各附屬企業進行資料搜集和調查，各附屬企業在遵行內部監控指引中並無發現重大差異情況，而企業在合規監控範疇內已遵行相關法例及行業規則，亦無出現重大違規事項或重大訴訟風險，以及存在任何詐騙及貪污事宜。此外，本公司目前投放在會計及財務匯報職能方面的資源、員工資歷及經驗，以及給予員工的培訓及有關預算已獲董事會和審核委員會確認為足夠。



## 股東

於二零一三年十二月三十一日，本公司控股股東上實集團間接持有 616,477,748 股本公司股份（不包括相關股份及淡倉之權益），持股比例約為 56.94%（不包括相關股份），公眾持股量約為 43.06%。

### 股東、其他權益人士及投資者的聯繫

本公司訂有《股東通訊政策》，股東可在知情情況下行使權力，同時也讓股東及投資人士與本公司加強溝通。此外，董事會高度重視股東的意見，於每年召開的股東週年大會上，均與股東直接溝通和解答他們的提問。董事會亦歡迎股東、其他權益人士及投資者透過電郵、電話及信函方式（詳載於本年報第 3 頁的「股東查詢」欄目中），將他們所關注的事項及寶貴意見發送予公司秘書轉交董事會。

### 股東大會程序

本公司訂有股東大會程序，並不時按法規要求作出檢討及修訂。年內，於本公司股東大會上，會議主席已行使本公司組織章程細則所賦予之權力，就各項提呈之決議案按股數投票的方式表決，並向股東解釋以按股數投票的方式表決的詳細程序及回應有關表決的任何提問。投票表決結果於股東大會舉行後當天刊發正式公告和上載於本公司及聯交所網站內供各位股東查閱。

### 股東權利

股東如欲召開股東特別大會及於股東會議上提呈議案，須遵照新《公司條例》及本公司組織章程的規定行事，相關規定和行事程序詳載於本公司網站內「企業管治」欄目項下相關章節。

### 召開股東大會

根據新《公司條例》第 566 條，佔全體有權於股東大會上表決的總表決權最少 5% 的股東，可要求召開股東大會，有關請求書（可包含若干份格式相近的文件）須述明在股東大會上處理的事務的一般性質和可連同動議決議的文本及須經提出該要求的人士簽署，並以印本或電子形式送交本公司，註明公司秘書收啟。

### 於股東會議上提呈議案

根據新《公司條例》第 615(2) 條，(1) 佔全體有權於股東大會上表決的總表決權 2.5% 的股東，或 (2) 最少五十名在有關股東大會上表決的股東，可將其簽妥的請求書以印本或電子形式送交本公司並註明公司秘書收啟，以要求在本公司股東大會上提呈議案。

## 推薦董事人選

此外，根據本公司組織章程第 105 條，股東如欲推薦退任董事以外的人士在股東大會上參選董事，股東須於會議通告發出後翌日起計七天止期間內，將書面提名通知送交本公司註冊辦事處，並註明公司秘書收啟。

## 投資者關係

本公司保持與投資者緊密溝通，除了出席各大型投資者研討會，維持公司在投資市場的曝光率外，還積極配合旗下基建業務年內完成的連串併購及融資動作，對之加強投資者對環境業務，尤其是水務投資項目的認識；並協助旗下旗艦企業上實環境擴大及鞏固投資者關係。全年出席了 12 場投資研討會，給投資者講述公司發展情況和未來發展前景。

同時，為加強投資者對基建業務尤其是水務業務的認識，邀請分析員及基金經理到訪三個城市的重點水務項目—深圳、武漢和上海。另一方面，也為加深傳媒對本公司旗下基建業務的瞭解，舉辦基建業務簡報會，提高在傳媒的曝光率，鞏固本集團在環境業務的前列地位。

## 組織章程文件

年內，本公司的組織章程文件並無重大變動。因應新《公司條例》已於二零一四年三月三日生效，本公司將就相關修訂條文修訂本公司章程，並提呈即將於二零一四年五月二十八日舉行的股東特別大會上予股東批准。

## 公司秘書

本公司之公司秘書主要負責確保董事會成員之間有良好資訊交流，以及董事會政策和程序及所有適用規章獲得遵守。公司秘書與每名董事及公司管理層皆保持密切聯繫，並在有需要時向董事會成員提供協助和意見。公司秘書亦負責向董事長、行政總裁以及其他董事會成員及公司管理層不時提供企業管治事宜的意見，並安排董事就任資訊及專業持續培訓。公司秘書的遴選、委任或解僱皆由董事會批准，其簡介載於本年報第 49 頁及本公司網站內。

## 人力資源

### 薪酬及福利政策

本集團透過績效評核機制，於每年因應公司的業務表現、僱員工作表現和市場薪酬趨勢作檢討和評估，從而向僱員提供合理和具競爭力的薪酬和福利。



本年度員工(包括董事)薪金、津貼及花紅等支出共8.66億港元(二零一二年：7.18億港元)。截至二零一三年十二月三十一日止年度已付董事的薪酬詳情載於財務報表附註13。截至二零一三年十二月三十一日止年度已支付予本公司高級管理人員之酬金組別如下：

酬金組別(港元)	2013 人數
0 – 2,000,000	2
超過 2,000,000	1
	<b>3</b>

註：於上述組別中，其中一名高級管理人員於二零一三年六月退任，另一名高級管理人員於二零一三年六月獲委任。

除薪金、津貼及花紅外，本集團亦為僱員提供多項福利，包括現金津貼、醫療、個人意外保險等，以確保吸引和保留最好的人才。此外，本公司亦為合資格僱員設有定額供款退休金計劃，而且為符合《強制性公積金計劃條例》，全體僱員須參加強制性公積金計劃。兩個計劃的資產分別由獨立受託人根據有關法例條款經營管理。

## 購股期權

本公司於二零一二年五月二十五日召開的股東特別大會上通過批准採納上實控股新計劃，並終止上實控股計劃。截至二零一三年十二月三十一日止，上實控股計劃尚有42,457,000份購股期權未獲行使。除上述外，於本年度內，概無根據上實控股新計劃授出或尚未行使之購股期權。

本公司附屬公司上實城開於二零零二年十二月十二日採納的上實城開計劃，已於二零一二年十二月十一日期滿，其於二零一三年五月十六日召開的股東週年大會上已通過批准採納上實城開新計劃。截至二零一三年十二月三十一日，上實城開計劃尚有57,750,000份購股期權未獲行使。除上述外，於本年度內，概無根據上實城開新計劃授出或尚未行使之購股期權。

本公司附屬公司上實環境於二零一二年四月二十七日召開的股東特別大會上通過批准採納上實環境計劃及終止舊有購股期權計劃。截至二零一三年十二月三十一日，概無根據上實環境計劃授出或尚未行使之購股期權。

財務報表附註41內載有上實控股計劃、上實控股新計劃、上實城開計劃、上實城開新計劃及上實環境計劃的詳細資料。

## 人力資源

本集團擁有優秀的員工隊伍，員工多年來恪守公司訂立的各項工作規章守則、道德操守標準，在工作崗位上努力不懈地付出，盡職誠信，是推動集團穩步成長不可或缺的元素。本集團重視與員工之間的關係及培育，年內舉辦多項員工活動，增進彼此互信溝通，促進知識交流。同時，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。

截至二零一三年十二月三十一日止，本集團之僱員人數為 10,627 人（二零一二年：10,971 人），其中內地僱員約佔 94.04%（二零一二年：94.23%），餘下 5.96%（二零一二年：5.77%）為香港及海外僱員。男女員工比例為 61.7 比 38.3（二零一二年：63.3 比 37.7）。按業務板塊的員工分佈情況如下：

	百分比
基礎設施	24.06%
房地產	56.28%
消費品	19.66%

## 企業社會責任

### 環境保護

本集團多年來努力推動環境保護，年內，本公司及各有關附屬公司均已遵行相關環保法規並通過環保核查，陸續啟動電子辦公平台，實現無紙化網絡辦公要求，以及投放資源改善環保、減噪、活化廢料、確保綠化質量。永發印務和南洋煙草分別貫徹推行「低碳辦公室」及環保辦公室措施，致力減噪排廢，以符合環保要求。上實環境及其下屬企業多年來大量處理項目設施所在地的污水以及削減 COD 含量，致力美化各項目設施所在地的環境，而旗下安溪項目於試運營階段期間，其出廠水已達到城市污水排放一級 B 類標準。上實發展以「美麗中國—上實發展在行動」為主題，舉行集體植樹活動，為環境再添綠色。上實城開及其下屬企業組織員工一同參與「牽手上海·城開有愛」沙灘清理行動；當中也有下屬企業多年堅持綠色節能、低碳環保政策，多個樓盤項目連續數年獲得徐匯區節能辦公室節能獎勵；亦有在施工現場降塵減噪，減少對周邊環境的影響。

### 社會公益

本集團積極參與慈善及公益活動，回饋社會。年內，本集團多家下屬公司在元旦、春節期間組織員工開展社會慈善捐助活動。永發印務及其下屬企業積極參與商界展關懷活動和向地震災區進行捐助。上實城開及其下屬公司員工分別組成多支義工隊伍，定期探訪敬老院、兒童福利院等社福機構；舉行網球校園、馬拉松長跑等公益活動；無償提供部分廣告圍檔，用於政府公益事業的宣傳；支持扶貧助學，參與獻血、交通志願者活動，體現企業社會責任；參與「仁愛在心，慈善在行」的全城公益愛心衣物捐助活動；發起「城開公益市集」，對家中閑置物品進行甩賣，籌集款項用於公益捐贈；參與「牽手上海·萬源星火」小小攝影家公益夏令營活動及「鄉村教師」公益培訓活動。上實發展及其下屬企業亦積極參與捐資助學、扶貧濟困。

承董事會命

**余富熙**

公司秘書

二零一四年三月三十一日



## 董事

### 執行董事

王偉先生 *執行董事、董事長*

(出任董事日期：2013年6月25日~至今)

王先生，59歲，為上海實業(集團)有限公司董事長。彼持有大專學歷，獲高級政工師職稱。王先生曾任上海市機電局處長、上海市機電局冶礦機械公司基層處處長、上海市機械工程成套總公司總經理、上海市民政局副局長、局長、上海市農工商集團有限公司(現為光明食品(集團)有限公司)董事長、上海市政府辦公廳副主任、2007年世界夏季特殊奧運會執委會專職副秘書長、上海市政府副秘書長等職。彼在政府機關領導工作及企業經營管理方面積逾多年豐富經驗。

周杰先生 *執行董事、副董事長、行政總裁*

(出任董事日期：2002年1月5日~2004年1月18日

2007年11月19日~至今)

周先生，46歲，為上海實業(集團)有限公司(「上實集團」)執行董事及總裁、南洋兄弟煙草股份有限公司董事長、永發印務有限公司及本集團若干其它附屬公司之董事。周先生畢業於上海交通大學，獲管理工程碩士學位。彼現為上海醫藥集團股份有限公司及中芯國際集成電路製造有限公司之非執行董事。彼曾任上海萬國證券公司(現申銀萬國證券股份有限公司)投資銀行總部副總經理。彼於1996年5月加入上實集團，曾任上海上實資產經營有限公司董事長兼總經理等職。彼在企業管理、投資銀行業務及資本市場運作方面積逾20年從業經驗。

陸申先生 *執行董事、常務副行政總裁*

(出任董事日期：2004年1月19日~2005年12月19日

2012年4月25日~至今)

陸先生，57歲，為上海實業(集團)有限公司執行董事及常務副總裁、上海實業發展股份有限公司(「上實發展」)董事長及本集團若干其它附屬公司之董事。陸先生於2003年9月加入本集團出任上海實業醫藥科技(集團)有限公司執行董事。彼畢業於上海科技大學，獲無線電工程學士學位，其後獲上海交通大學工商管理碩士學位，並獲高級經濟師職稱。陸先生曾任上海城市酒店董事長、上實置業集團(上海)有限公司董事及副總經理、上海實業聯合集團股份有限公司董事總經理，上海遠東國際橋樑建設有限公司董事長及上實發展副董事長兼總裁。彼在企業管理擁有多年經驗。

### 周軍先生

### 執行董事、副行政總裁

(出任董事日期：2009年4月15日~至今)

周先生，45歲，為上海實業(集團)有限公司(「上實集團」)執行董事及副總裁。彼同時為上海實業環境控股有限公司執行主席、上實管理(上海)有限公司、上海滬寧高速公路(上海段)發展有限公司、上海路橋發展有限公司、上海申渝公路建設發展有限公司、上實環境水務股份有限公司和南方水務有限公司董事長，上海實業城市開發集團有限公司執行董事，以及上海城開(集團)有限公司及本集團若干其它附屬公司之董事。周先生亦為浙江滬杭甬高速公路股份有限公司獨立非執行董事。彼先後畢業於南京大學和復旦大學，獲文學士和國際金融專業經濟學碩士學位，並獲授經濟師職稱。周先生於2005年12月獲委任為本公司副行政總裁，現為上海星河數碼投資有限公司(「星河數碼」)董事長。周先生曾於中國國泰證券有限公司(現為國泰君安證券公司)任職。彼於1996年4月加入上實集團，曾任上實置業集團(上海)有限公司副總經理、上海聯合實業股份有限公司副總經理和星河數碼董事總經理、上實集團投資策劃部總經理等職。周先生在證券、收購合併、金融投資、房地產、項目策劃及企業管理等方面近20年專業工作經驗。

### 倪建達先生

### 執行董事、副行政總裁

(出任董事日期：2014年2月20日~至今)

倪先生，50歲，自2008年2月起出任本公司副行政總裁。彼同時為上海實業(集團)有限公司執行董事、上海實業城市開發集團有限公司(「上實城開」)主席、上海城開(集團)有限公司(「上海城開」)董事長兼總裁及本集團若干其它附屬公司之董事。倪先生先後畢業於上海大學和澳大利亞La Trobe大學，獲工商管理碩士學位。彼曾任上實城開總裁、上海徐匯房地產經營有限公司總經理、上海城開副總經理、中國華源集團公司房地產部總經理等職務，在房地產、經濟及管理方面積逾20多年專業工作經驗。倪先生於2003年被選舉為上海市人大代表，先後被授予全國25名最具改革理念的中國企業家、2006年中國住交會十大風雲人物之一、2007年博鰲論壇—中國地產20年最具影響力人物、2005年上海房地產18年十大企業家等榮譽稱號。彼曾任上海市青年聯合會副主席，現為上海市青年企業家協會榮譽會長及上海市房地產業協會會長。

### 徐波先生

### 執行董事、副行政總裁

(出任董事日期：2012年12月28日~至今)

徐先生，51歲，為上海實業(集團)有限公司副總裁、財務總監兼計劃財務部總經理、南洋兄弟煙草股份有限公司及本集團若干其它附屬公司之董事。彼持有大學學士及工商管理碩士學位，獲副教授職稱。徐先生曾任上海立信會計高等專科學校會計系常務副主任、上海華聯商廈股份有限公司副總經理及財務總監、上海百聯集團股份有限公司執行董事兼副總經理及財務總監、百聯集團有限公司副總裁及聯華超市股份有限公司非執行董事等職。彼在財務及企業管理方面積逾20多年經驗。



## 獨立非執行董事

**羅嘉瑞醫生**

**獨立非執行董事**

(出任董事日期：1996年3月15日~至今)

羅醫生，67歲，為鷹君集團有限公司主席及董事總經理、鷹君資產管理(冠君)有限公司(為上市買賣之冠君產業信託管理人)及朗廷酒店管理人有限公司(為上市買賣之朗廷酒店投資託管人一經理)之主席及非執行董事。彼亦為鳳凰衛視控股有限公司、中國移動有限公司及City e-Solutions Limited之獨立非執行董事。羅醫生為香港地產建設商會副主席、香港經濟研究中心董事、香港金融管理局外匯基金諮詢委員會委員及香港上市公司商會副主席。彼畢業於加拿大麥紀爾大學獲理學士學位及於美國康奈爾大學取得醫學博士學位，受訓成為內科及心臟專科醫生。羅醫生於香港及海外各地從物業與酒店發展及投資業務逾30年。

**吳家璋教授**

**獨立非執行董事**

(出任董事日期：1996年3月15日~至今)

吳教授，76歲，為瑞安集團有限公司高級顧問和香港科技大學榮休校長。吳教授現為香港上市公司第一上海投資有限公司之獨立非執行董事。

**梁伯韜先生**

**獨立非執行董事**

(出任董事日期：1996年3月15日~至今)

梁先生，59歲，在香港和中國市場之企業財務方面(包括企業融資、收購合併、企業重整及重組、投資及其它一般企業融資顧問活動)擁有超逾30年經驗。彼為意馬國際控股有限公司主席兼非執行董事、新鴻基有限公司非執行董事及中國人民政治協商會議第十二屆全國委員會委員。梁先生於1980年在加拿大多倫多大學取得工商管理碩士學位。

**鄭海泉先生**

**獨立非執行董事**

(出任董事日期：2012年11月13日~至今)

鄭先生，65歲，為滙豐控股有限公司集團行政總裁的顧問，亦是鷹君集團有限公司、香港鐵路有限公司、匯賢房托管理有限公司(作為匯賢產業信託之管理人)、中電控股有限公司、中國民生銀行股份有限公司及永泰地產有限公司之獨立非執行董事。彼曾任香港上海滙豐銀行有限公司、滙豐銀行(中國)有限公司及滙豐(臺灣)商業銀行股份有限公司主席。鄭先生現為「香港特別行政區行政會議成員、立法會議員及政治委任制度官員薪津獨立委員會」主席、離職公務員就業申請諮詢委員會委員、香港公益金名譽副會長及香港中文大學校董會主席，其亦為中國人民政治協商會議(「政協」)北京市委員會高級顧問，曾任政協全國委員會委員。彼獲香港中文大學及香港公開大學分別頒授榮譽社會科學博士及榮譽工商管理博士銜。鄭先生於香港中文大學取得社會科學(經濟)學士及於新西蘭奧克蘭大學取得經濟學哲學碩士學位。

## 高級管理人員

### 李漢生先生

李先生，50歲，於2012年4月獲委任為本公司副行政總裁。彼同時為上海實業(集團)有限公司(「上實集團」)董事兼人力資源部總經理。彼先後畢業於華東理工大學、上海科技大學和澳大利亞Murdoch大學，獲工學學士、(電腦專業)工學碩士及工商管理碩士學位，並獲授高級工程師職稱。彼曾任職於上海五鋼(集團)有限公司，從事企業管理和資訊科技等工作，曾任資訊中心主任。李先生於1999年9月加入上實集團，曾任上實集團綜合協調部助理總經理、行政辦公室副總經理、董事長秘書及本公司資訊科技部主管等職。彼在企業管理、資訊科技等方面積逾20多年工作經驗。

### 馮駿先生

馮先生，50歲，於2013年6月獲委任為本公司助理行政總裁及投資總監。彼同時為上海實業環境控股有限公司執行董事及南洋兄弟煙草股份有限公司董事。彼畢業於武漢大學經濟與管理學院，獲經濟碩士學位。馮先生曾任上海國際信託公司信託部副經理、上海實業投資有限公司董事、副總裁及香港天廚有限公司董事、副總經理，在資本市場運作方面積逾25年工作經驗。

## 專業人員

### 余富熙先生

余先生，50歲，於2010年9月加入本公司，為本公司之公司秘書兼法務總監。彼先後畢業於香港城市理工學院(現為香港城市大學)和英國Wolverhampton大學，分別獲公司秘書及行政專業文憑和法學學士。余先生為香港特許秘書公會、英國特許秘書及行政人員公會及英國特許公認會計師公會資深會員。余先生在國際會計師事務所、跨國企業和大型國有企業積累20多年公司秘書實務工作經驗。

### 陳一英女士

陳女士，46歲，於1996年11月加入本公司，為本公司之財務總監兼助理行政總裁並擔任本集團若干其它附屬公司之董事。陳女士同時為上海實業(集團)有限公司計劃財務部副總經理及上海實業發展股份有限公司監事。彼畢業於香港大學，獲社會科學榮譽學士學位，並獲得英國倫敦大學財務管理碩士學位。陳女士為香港會計師公會、英國特許公認會計師公會和中國註冊會計師協會會員。陳女士具有豐富銀行及財務的專業工作經驗。



### 下屬企業管理層簡介

#### 季崗先生

季先生，56歲，為上海實業(集團)有限公司董事、上海實業城市開發集團有限公司副主席兼總裁及本集團若干其它附屬公司的董事。彼畢業於復旦大學，獲經濟學碩士學位，並獲高級經濟師職稱。季先生曾任上海實業發展股份有限公司副董事長及總裁、中亞飯店總經理，上海不夜城服務股份有限公司董事長及總經理，上海市閘北區人民政府商委及經委主任，上海實業東灘投資開發(集團)有限公司副總裁，上海上實城市發展投資有限公司總裁，上海實業投資有限公司執行董事及總裁等職。在企業管理方面積逾36年工作經驗。

#### 唐鈞先生

唐先生，46歲，為上海實業發展股份有限公司董事兼總裁以及上海豐茂置業有限公司、上海豐澤置業有限公司、上海上實湖濱新城發展有限公司之董事長及本集團若干其它附屬公司的董事。彼畢業於國立南澳大學，獲工商管理碩士學位，並獲授高級審計師職稱，為中國註冊會計師協會會員。唐先生曾任本公司執行董事、上海實業(集團)有限公司審計部總經理及計劃財務部副總經理，以及上海市審計局外資運用審計處副處長，在審計和財金實務方面擁有10多年工作經驗。

#### 徐曉冰先生

徐先生，47歲，為上實管理(上海)有限公司(「上實管理」)董事兼總經理、中環保水務投資有限公司副董事長、上海滬寧高速公路(上海段)發展有限公司、上海路橋發展有限公司、上海申渝公路建設發展有限公司、上實環境水務股份有限公司及上海上實南洋大酒店有限公司董事，以及本公司上海代表處首席代表。徐先生畢業於北京大學，獲工商管理碩士學位。彼曾任北京首都創業集團北京京放投資管理顧問有限責任公司投資及財務分析師、上實管理投資策劃部副主管、企業管理部主管、副總經理等職，在企業管理和投資策劃方面積逾10多年工作經驗。

#### 戴巍巍先生

戴先生，45歲，為上海滬寧高速公路(上海段)發展有限公司和上海申渝公路建設發展有限公司董事兼總經理及上海路橋發展有限公司董事。戴先生先後畢業於上海同濟大學和上海復旦大學，獲工學士及工商管理碩士學位。彼曾任職於上海市地鐵總公司、上海市市政工程管理局、上海市嘉金高速公路發展有限公司及上實管理(上海)有限公司，在基礎設施建設和管理方面積逾20多年工作經驗。

### 陳偉毅先生

陳先生，53歲，為上海路橋發展有限公司董事兼總經理、上海滬寧高速公路(上海段)發展有限公司及上海申渝公路建設發展有限公司董事。陳先生畢業於中國人民解放軍電子工程學院雷達工程專業，取得工學士學位，後獲高級工程師職稱。他曾任上海浦江橋隧發展有限公司副總經理及上海中信隧道發展有限公司總經理等職位，在大橋、隧道、高速公路運營管理和維修養護等方面積逾多年工作經驗。

### 劉玉杰女士

劉女士，50歲，為上海實業環境控股有限公司(「上實環境」)執行董事。加入上實環境之前，彼為中環保水務投資有限公司資本運作部總經理及元水科技(北京)有限公司總經理。彼畢業於北京對外經濟貿易大學，獲工商管理碩士學位。劉女士在香港、新加坡及中國大陸三地工作合計超過20年，熟悉三地的營商環境及監管體系，在資本市場、商業推廣及企業管理方面擁有綜合經驗：參與完成30多間公司在香港交易所的新股上市發行包銷；在香港及新加坡主導並完成三間公司購併重組；協助募集並管理大型產業基金投資中國大陸；擔任香港上市公司及新加坡的上市公司之執行董事，分別從事公用事業及基礎設施投資。現任其他六家環境資源公司的董事會成員。

### 楊長民先生

楊先生，51歲，為上海實業環境控股有限公司執行董事及上實環境水務股份有限公司董事兼總經理。楊先生畢業於同濟大學環境工程專業和清華大學經濟管理學院EMBA專業，先後獲工學學士和工商管理碩士。他曾任深圳市龍崗區寶龍實業有限公司總經理、深圳市龍崗國通實業有限公司董事長兼總經理。楊先生於2003年創辦聯合潤通水務公司，並歷任公司董事長兼總經理，他在水務及環保投資運營管理、項目及行政管理等方面積逾20年工作經驗。

### 錢毅先生

錢先生，60歲，為南洋兄弟煙草股份有限公司副董事長兼總經理及本集團若干其它附屬公司之董事。他畢業於復旦大學，獲企業管理學位，後又獲得華東師範大學工商管理碩士學位，並獲授高級經濟師職稱。錢先生曾任本公司執行董事及副行政總裁、上海三維生物技術有限公司副董事長兼執行總裁、上海鍋爐廠副廠長、上海電氣(集團)總公司副總經濟師、上海重型機器廠廠長等職。他在企業管理方面富有豐富經驗。



### 徐國雄先生

徐先生，57歲，為永發印務有限公司董事長兼行政總裁，彼同時為永發印務(香港)有限公司及永發印務(東莞)有限公司董事長。徐先生畢業於上海師範大學中文系專業，並於澳門亞洲國際公開大學取得工商管理碩士，職稱高級政工師。彼曾任上海醫藥集團股份有限公司執行董事及總裁、上海醫藥(集團)有限公司執行董事及副總裁、上海自行車集團有限公司總經理助理及副總經理，中國華源集團有限公司工業部總經理及總裁助理，華源凱馬機械股份有限公司副董事長及總經理、中國醫藥工業科研開發促進會副會長和中國化學製藥工業協會副會長等職，在大型企業決策和運營管理上積逾了豐富的工作經驗。

### 金國明先生

金先生，53歲，為永發印務有限公司董事兼總經理，彼同時為永發印務(四川)有限公司及浙江榮豐紙業有限公司董事長。彼畢業於浙江冶金經濟專科學校和南澳洲大學獲工商管理碩士學位，並獲授國際商務師職稱。金先生在印刷包裝行業方面積逾30多年經驗。

董事會欣然提呈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一三年十二月三十一日止年度的報告書及經審核綜合財務報表。

## 主要業務

本集團主要從事基建設施、房地產及消費品業務。

## 主要附屬公司、合營企業及聯營公司

有關本公司於二零一三年十二月三十一日的主要附屬公司、合營企業及聯營公司詳情分別刊載於綜合財務報表附註54、55及56。

## 業績及分派

本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度的業績刊載於本年報第65頁的綜合損益表內。

於本年度內已派發予股東的中期股息為454,111,000港元，每股42港仙，董事會建議派發末期股息每股45港仙予截至二零一四年六月四日名列在本公司股東名冊內的股東。

## 財務摘要

本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度及過去四年的財務摘要刊載於本年報第196頁。

## 股本

本公司股本的詳情刊載於綜合財務報表附註40。

## 儲備

本集團及本公司的儲備於本年度內的變動詳情分別刊載於綜合權益變動表及綜合財務報表附註42。

## 投資物業

於二零一三年十二月三十一日，本集團所持有的投資物業由獨立物業估值師以參考類似地點及狀況下類似物業之交易價格所提供之市場憑證、或按租金收入基準或按投資基準作出估值(如適用)，重估價值為約97.79億港元。投資物業的詳情刊載於綜合財務報表附註16。

本集團於二零一三年十二月三十一日持有作投資之主要物業詳情刊載於本年報第120頁至第122頁。



## 物業、廠房及設備

本集團及本公司物業、廠房及設備於本年度內的變動詳情刊載於綜合財務報表附註17。

## 董事

於本年度內及截至本報告書日期止，本公司的董事為：

### 執行董事

王偉	(董事長)	(於二零一三年六月二十五日委任)
周杰	(副董事長及行政總裁)	
陸申	(常務副行政總裁)	
周軍	(副行政總裁)	
倪建達	(副行政總裁)	(於二零一四年二月二十日委任)
徐波	(副行政總裁)	
滕一龍		(於二零一三年六月二十五日退任)
錢毅		(於二零一四年二月二十日辭任)

### 獨立非執行董事

羅嘉瑞  
吳家瑋  
梁伯韜  
鄭海泉

董事簡介刊載於本年報第46頁至第48頁。董事酬金詳情刊載於綜合財務報表附註13。

根據本公司的組織章程細則，本公司董事(包括獨立非執行董事)須於每年股東週年大會上輪換告退，周杰先生、周軍先生及梁伯韜先生將於即將舉行的股東週年大會上輪值告退，彼等已表示願意於會上膺選連任。

根據本公司的組織章程細則，獲本公司委任之新董事王偉先生及倪建達先生將於即將舉行的股東週年大會上告退，彼等已表示願意於會上膺選連任。

## 董事服務合約

所有被提名在即將舉行的股東週年大會中連任的董事，概無與本公司或本公司的任何附屬公司訂立在一一年內不可在不予賠償(法定賠償除外)的情況下終止的服務合約。

## 根據《上市規則》第 13.51B(1) 條作出之披露

自二零一三年中期報告日期及截至本報告日期止，董事資料變動如下：

周杰先生

- 於二零一四年二月二十日獲委任為南洋煙草董事長職務。

周軍先生

- 於二零一四年一月二十三日辭任中環水務董事長職務。

## 董事的股份、相關股份及債券權益及淡倉

於二零一三年十二月三十一日，本公司各董事及最高行政人員於本公司及其相聯法團（定義見《證券及期貨條例》第XV部）的股份、相關股份或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		總計	約佔已發行股本百分比
			已發行普通股 股份數目	尚未行使之 購股期權數目 (附註2)		
周杰	實益擁有人	個人	333,000	1,530,000	1,863,000	0.17%
陸申	實益擁有人	個人	-	1,350,000	1,350,000	0.12%
周軍	實益擁有人	個人	195,000	1,350,000	1,545,000	0.14%
徐波	實益擁有人	個人	-	600,000	600,000	0.06%
羅嘉瑞	實益擁有人	個人	766,560	216,000	982,560	0.09%
吳家瑋	實益擁有人	個人	-	216,000	216,000	0.02%
梁伯韜	實益擁有人	個人	-	216,000	216,000	0.02%
錢毅 <sup>(附註3)</sup>	實益擁有人	個人	-	1,350,000	1,350,000	0.12%

附註：

- 上述權益皆為好倉權益。
- 該等好倉乃衍生自非上市及以實物結算之相關股份。
- 錢毅先生於二零一四年二月二十日辭任本公司董事。



(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	尚未行使之 購股期權數目 (附註2)	約佔已發行 股本百分比
周 軍	實益擁有人	個人	7,000,000	0.15%
倪建達(附註3)	實益擁有人	個人	8,000,000	0.17%

附註：

1. 上述權益皆為好倉權益。
2. 該等好倉乃衍生自非上市及以實物結算之相關股份。
3. 倪建達先生於二零一四年二月二十日獲委任為本公司董事。

上海醫藥

董事姓名	股份類別	身份	權益性質	持有已發行 股份數目	約佔已發行 股本百分比
陸 申	A 股	實益擁有人	個人	6,440	0.0002%
羅嘉瑞	H 股	酌情信託的成立人	其他	4,000,000	0.15%

附註：上述權益皆為好倉權益。

除上述以外，於二零一三年十二月三十一日，概無本公司董事或最高行政人員於本公司或其相聯法團(定義見《證券及期貨條例》第XV部)的股份、相關股份及債券中擁有權益或淡倉。

購股期權

本集團採納的購股期權計劃詳情刊載於綜合財務報表附註41。

(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。本公司股東於二零一二年五月二十五日批准終止上實控股計劃。於本年度，根據上實控股計劃可認購本公司股份的購股期權的變動詳情如下：

	授出日期	每股行使價 港元	根據獲授購股期權可發行的股數				於2013年 12月31日 尚未行使
			於2013年 1月1日 尚未行使	於本年度 行使	於本年度 重列	於本年度 註銷	
<b>第一類：董事</b>							
周杰	2010年11月2日	36.60	850,000	-	-	-	850,000
	2011年9月20日	22.71	680,000	-	-	-	680,000
陸申	2010年11月2日	36.60	750,000	-	-	-	750,000
	2011年9月20日	22.71	600,000	-	-	-	600,000
周軍	2010年11月2日	36.60	750,000	-	-	-	750,000
	2011年9月20日	22.71	600,000	-	-	-	600,000
徐波	2012年5月16日	23.69	600,000	-	-	-	600,000
羅嘉瑞	2010年11月2日	36.60	120,000	-	-	-	120,000
	2011年9月20日	22.71	96,000	-	-	-	96,000
吳家璋	2010年11月2日	36.60	120,000	-	-	-	120,000
	2011年9月20日	22.71	96,000	-	-	-	96,000
梁伯韜	2010年11月2日	36.60	120,000	-	-	-	120,000
	2011年9月20日	22.71	96,000	-	-	-	96,000
滕一龍 <sup>(註1)</sup>	2010年11月2日	36.60	1,200,000	-	(1,200,000)	-	-
	2011年9月20日	22.71	960,000	-	(960,000)	-	-
錢毅 <sup>(註2)</sup>	2010年11月2日	36.60	750,000	-	-	-	750,000
	2011年9月20日	22.71	600,000	-	-	-	600,000
<b>合共</b>			<b>8,988,000</b>	<b>-</b>	<b>(2,160,000)</b>	<b>-</b>	<b>6,828,000</b>
<b>第二類：僱員</b>							
	2010年11月2日	36.60	10,390,000	-	(840,000)	(380,000)	9,170,000
	2011年9月20日	22.71	10,519,000	(1,387,000)	(416,000)	(96,000)	8,620,000
	2012年5月16日	23.69	544,000	-	-	-	544,000
<b>合共</b>			<b>21,453,000</b>	<b>(1,387,000)</b>	<b>(1,256,000)</b>	<b>(476,000)</b>	<b>18,334,000</b>
<b>第三類：其他</b>							
	2010年11月2日	36.60	10,220,000	-	2,040,000	(820,000)	11,440,000
	2011年9月20日	22.71	5,796,200	(1,115,600)	1,376,000	(201,600)	5,855,000
<b>合共</b>			<b>16,016,200</b>	<b>(1,115,600)</b>	<b>3,416,000</b>	<b>(1,021,600)</b>	<b>17,295,000</b>
<b>全部類別合共</b>			<b>46,457,200</b>	<b>(2,502,600)</b>	<b>-</b>	<b>(1,497,600)</b>	<b>42,457,000</b>

附註：

1. 滕一龍先生於二零一三年六月二十五日退任本公司董事。
2. 錢毅先生於二零一四年二月二十日辭任本公司董事。



根據上實控股計劃於二零一零年十一月授出的購股期權可於二零一零年十一月三日至二零一五年十一月二日期間內，分三期予以行使，情況如下：

- 二零一零年十一月三日至二零一一年十一月二日（最多可行使獲授購股期權的40%）
- 二零一一年十一月三日至二零一二年十一月二日（最多可行使獲授購股期權的70%）
- 二零一二年十一月三日至二零一五年十一月二日（可悉數行使獲授購股期權）

根據上實控股計劃於二零一一年九月授出的購股期權可於二零一一年九月二十一日至二零一六年九月二十日期間內，分三期予以行使，情況如下：

- 二零一一年九月二十一日至二零一二年九月二十日（最多可行使獲授購股期權的40%）
- 二零一二年九月二十一日至二零一三年九月二十日（最多可行使獲授購股期權的70%）
- 二零一三年九月二十一日至二零一六年九月二十日（可悉數行使獲授購股期權）

根據上實控股計劃於二零一二年五月授出的購股期權可於二零一二年五月十七日至二零一七年五月十六日期間內，分三期予以行使，情況如下：

- 二零一二年五月十七日至二零一三年五月十六日（最多可行使獲授購股期權的40%）
- 二零一三年五月十七日至二零一四年五月十六日（最多可行使獲授購股期權的70%）
- 二零一四年五月十七日至二零一七年五月十六日（可悉數行使獲授購股期權）

於本年度內，在緊接上實控股計劃購股期權行使日期前本公司股份的加權平均收市價為27.70港元。

## (II) 上實控股新計劃

上實控股新計劃生效日期自採納該計劃日期起計，為期十年。於本年度，概無根據上實控股新計劃授出或尚未行使之購股期權。

### (III) 上實城開計劃

上實城開計劃生效日期自採納該計劃日期起計，為期十年，並已於二零一二年十二月十一日終止。於本年度，根據上實城開計劃可認購上實城開股份的購股期權的變動詳情如下：

	授出日期	每股行使價 港元	根據獲授購股期權可發行的股數			
			於二零一三年 一月一日 尚未行使	於本年度 重列	於本年度 註銷	於二零一三年 十二月三十一日 尚未行使
<b>第一類：上實城開董事，亦為本公司董事</b>						
周軍	二零一零年 九月二十四日	2.98	7,000,000	-	-	7,000,000
<b>第二類：上實城開之其他董事</b>						
	二零一零年 九月二十四日	2.98	26,000,000	5,000,000	-	31,000,000
<b>第三類：上實城開之僱員</b>						
	二零一零年 九月二十四日	2.98	27,750,000	(12,000,000)	(3,000,000)	12,750,000
<b>第四類：其它</b>						
	二零一零年 九月二十四日	2.98	-	7,000,000	-	7,000,000
<b>全部類別合共</b>			<b>60,750,000</b>	<b>-</b>	<b>(3,000,000)</b>	<b>57,750,000</b>

根據上實城開計劃於二零一零年九月授出的購股期權可於二零一零年九月二十四日至二零二零年九月二十三日期間內，分三期予以行使，情況如下：

- 二零一零年九月二十四日至二零一一年九月二十三日（最多可行使獲授購股期權的40%）
- 二零一一年九月二十四日至二零一二年九月二十三日（最多可行使獲授購股期權的70%）
- 二零一二年九月二十四日至二零二零年九月二十三日（可悉數行使獲授購股期權）

### (IV) 上實城開新計劃

上實城開新計劃生效日期自採納該計劃日期起計，為期十年。於本年度，概無根據上實城開新計劃授出或尚未行使之購股期權。

### (V) 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。於本年度，概無根據上實環境計劃授出或尚未行使之購股期權。

### 購買本公司股份或債券的安排

除上列購股期權一節外，於本年度任何時間內，本公司或其任何控股公司、其任何附屬公司或其同系附屬公司並無作出任何其他安排，使本公司董事可藉購買本公司或其他法人團體的股份或債券而獲得利益。

### 董事於合約中的權益

於年結日或本年度內任何時間，本公司或其控股公司、附屬公司或其任何同系附屬公司概無訂立任何本公司董事於其中直接或間接擁有重大權益的重大合約。



## 主要股東

於二零一三年十二月三十一日，根據《證券及期貨條例》第336條須予備存的登記冊所記錄，本公司的主要股東及其他人士於本公司股份及相關股份中擁有的權益及淡倉如下：

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 股本百分比
上實集團	由其擁有控制權益的公司持有	公司	616,477,748 (附註1及2)	56.94%

附註：

1. 上實集團透過其全資附屬公司，即上海投資控股有限公司、SIIC Capital (B.V.I.) Limited、上海實業金融控股有限公司、上海實業貿易有限公司、萬勤投資有限公司、SIIC Treasury (B.V.I.) Limited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、13,685,000股、1,604,000股、1,219,000股、550,000股及10,000股本公司股份，因此，上實集團被視作擁有上述公司各自所持有之本公司股份及相關股份權益。
2. 上述權益皆為好倉權益。

除上述者外，於二零一三年十二月三十一日，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。

## 關連交易

於本年度內，須披露的關連交易及持續關連交易詳情刊載於綜合財務報表附註51(I)。除當中所披露者外，本集團並無任何除獲豁免遵守有關申報、公告及獨立股東批准規定以外須根據《上市規則》附錄十六須予披露為關連交易及持續關連交易的其他關連交易及持續關連交易。

根據《上市規則》第14A.38條，董事按照香港會計師公會發出的《香港審驗應聘服務準則3000》的「歷史財務資料審計或審閱以外的審驗應聘」，並參照《實務說明》第740號「關於香港《上市規則》所述持續關連交易的核數師函件」，已委聘本公司核數師就本集團的持續關連交易進行若干工作。核數師已向本公司董事出具函件，確認截至二零一三年十二月三十一日止年度，該等持續關連交易：

- (i) 已獲得本公司董事批准；
- (ii) 如有涉及本集團提供服務者，已按本公司的定價政策訂立；
- (iii) 已按規管該等交易的相關協議之條款訂立；及
- (iv) 並無超過截至二零一三年十二月三十一日止財政年度的有關上限金額。

獨立非執行董事已審閱載於綜合財務報表附註51(I)的持續關連交易，並認為本集團所進行的該等關連交易：

- (i) 屬本集團的日常業務；
- (ii) 按照一般商業條款進行或其條款不遜於獨立第三者可取得或提供的條款；及
- (iii) 乃根據有關交易的協議條款進行，而交易條款公平合理，並且符合本公司股東的整體利益。

## 有關人士的交易

於本年度內，有關人士的交易詳情刊載於綜合財務報表附註51(II)。

## 主要客戶及供應商

於本年度內，本集團五大客戶的銷售總額及供應商的採購總額分別佔本集團總銷售額及總購貨額不多於30%。

## 購買、出售或贖回上市證券

於本年度內，本公司或其任何附屬公司並無購買、出售或贖回本公司的上市證券。

## 捐款

於本年度內，本集團的慈善及其他捐款達6,035,000港元。

## 退休福利計劃

本集團之退休福利計劃詳情列載於綜合財務報表附註50。

## 報告期後事項

報告期後事項詳情列載於綜合財務報表附註60。

## 公眾持股量

本公司董事根據所知悉的公開資料，於本年報日，本公司已發行股份的公眾持股量約為43.06%。

截至二零一三年十二月三十一日止年度內，本公司一直維持足夠的公眾持股量。



## 企業管治

本公司採納的企業管治原則及守則條文已列載於本年報第32頁至第45頁的企業管治報告內。

## 核數師

本公司將於應屆股東週年大會上提呈決議案，續聘德勤•關黃陳方會計師行為本公司的核數師。

## 代表董事會

**王偉**  
董事長

香港，二零一四年三月三十一日



## **Deloitte.** **德勤**

致上海實業控股有限公司股東  
(在香港註冊成立之有限公司)

本核數師行已審核列載於第 65 頁至第 195 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」)的綜合財務報表，該等財務報表包括於二零一三年十二月三十一日的綜合及 貴公司財務狀況表，與截至該日止年度的綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他解釋資料。

### 董事就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒布的香港財務報告準則及香港公司法編製及真實而公平地列報綜合財務報表，並對董事釐定就編製並無重大錯誤陳述(無論因欺詐或錯誤)的綜合財務報表而言屬必要的有關內部監控負責。

### 核數師的責任

本行的責任是根據本行的審核對該等綜合財務報表作出意見，並按照香港公司法第 141 條向整體股東作出報告，除此以外，本報告別無其他目的。本行不會就本報告內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。本行已根據香港會計師公會頒布的香港核數準則進行審核工作。這些準則要求本行遵守道德規範，並規劃及執行審核，以合理確定該等綜合財務報表是否不存有任何重大錯誤陳述。

審核涉及執行程式以獲取有關綜合財務報表所載金額及披露資料的審核憑證。所選定的程式取決於核數師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存有重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，核數師考慮與該實體編製及真實而公平地列報綜合財務報表相關的內部監控，以設計適當的審核程式，但並非為對實體的內部監控的效能發表意見。審核亦包括評價董事所採用的會計政策的合適性及所作出的會計估計的合理性，以及評價綜合財務報表的整體列報方式。

本行相信，本行所獲得的審核憑證是充足和適當地為本行的審核意見提供基礎。



## 意見

本行認為，該等綜合財務報表已根據香港財務報告準則真實及公平地反映 貴公司及 貴集團於二零一三年十二月三十一日的財務狀況及 貴集團截至該日止年度的溢利及現金流量，並已按照香港公司法妥為編製。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

二零一四年三月三十一日

# 綜合損益表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	附註	2013 千港元	2012 千港元
營業額	6	21,567,724	19,286,910
銷售成本		(15,261,364)	(13,703,878)
毛利		6,306,360	5,583,032
淨投資收入	7	660,489	608,352
其他收入		799,927	1,368,962
銷售及分銷費用		(872,222)	(698,935)
行政及其他費用		(1,982,151)	(1,827,951)
財務費用	8	(1,199,557)	(1,031,715)
分佔合營企業業績		79,730	27,520
分佔聯營公司業績		22,788	13,512
透過出售附屬公司出售資產之溢利	45(IV)	819,125	-
出售豐順之溢利	51(I)(h)	-	1,276,515
出售附屬公司、合營企業及聯營公司權益之溢利	9	215,116	668,876
可供出售之投資之減值損失	10	(15,852)	(40,427)
除稅前溢利		4,833,753	5,947,741
稅項	11	(1,389,533)	(1,621,251)
年度溢利	12	3,444,220	4,326,490
年度溢利歸屬於			
— 本公司擁有人		2,702,418	3,438,210
— 非控制股東權益		741,802	888,280
		3,444,220	4,326,490
每股盈利	15	港元	港元
— 基本		2.500	3.184
— 攤薄		2.374	3.182

# 綜合損益及其他全面收益表



截至二零一三年十二月三十一日止年度

	2013 千港元	2012 千港元
年度溢利	3,444,220	4,326,490
<b>其他全面收益</b>		
<b>其後或會重分至損益之項目</b>		
折算海外業務匯兌差額		
— 附屬公司	1,287,314	314,328
— 合營企業	54,318	15,361
— 聯營公司	61,565	18,911
持有可供出售之投資之公允值變動		
— 附屬公司	37,543	14,550
— 一家合營企業	3,075	(36,673)
可供出售之投資之減值損失	15,852	-
出售可供出售之投資時重分	(11,306)	-
出售時重分之換算儲備		
— 於附屬公司權益	(3,699)	-
— 持作出售之一家附屬公司權益	(24,503)	(8,963)
— 於一家合營企業權益	-	(446)
年度其他全面收益	1,420,159	317,068
年度全面收益總額	4,864,379	4,643,558
年度全面收益總額歸屬於		
— 本公司擁有人	3,546,446	3,613,170
— 非控制股東權益	1,317,933	1,030,388
	4,864,379	4,643,558

# 綜合財務狀況表

於二零一三年十二月三十一日

	附註	2013 千港元	2012 千港元
<b>非流動資產</b>			
投資物業	16	9,779,462	9,471,090
物業、廠房及設備	17	3,599,557	3,462,047
已付土地租金－非流動部份	18	137,364	136,368
收費公路經營權	19	13,674,748	13,899,749
其他無形資產	20	1,428,855	1,197,928
於合營企業權益	22	2,629,143	1,781,046
於聯營公司權益	23	2,047,043	1,966,769
投資	25	1,127,334	960,137
服務特許權安排應收款項－非流動部份	26	3,745,186	3,399,244
收購一家附屬公司之已付訂金	27	156,399	–
採購物業、廠房及設備之已付訂金	27	56,474	41,569
受限制之銀行存款	28	85,288	82,270
遞延稅項資產	29	260,075	270,922
		38,726,928	36,669,139
<b>流動資產</b>			
存貨	30	47,942,059	51,021,592
貿易及其他應收款項	31	6,198,674	6,330,644
已付土地租金－流動部份	18	3,490	3,355
投資	25	542,117	408,372
服務特許權安排應收款項－流動部份	26	115,426	92,964
在建工程客戶應收款項	32	94,259	102,093
預付稅項		512,636	399,127
作抵押之銀行存款	33	512,231	447,838
短期銀行存款	33	548,044	212,888
銀行結存及現金	33	25,975,351	19,248,483
		82,444,287	78,267,356
分類為持作出售資產	34	1,238,810	376,516
		83,683,097	78,643,872
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	35	14,694,333	11,759,240
物業銷售之客戶訂金	36	9,122,413	10,150,596
在建工程客戶應付款項	32	20,409	72,129
應付稅項		3,219,064	3,737,308
銀行及其他貸款	37	12,960,798	10,718,828
高級票據	39	1,994,842	–
		42,011,859	36,438,101
與分類為持作出售資產直接相關的負債	34	655,630	–
		42,667,489	36,438,101
<b>流動資產淨值</b>		41,015,608	42,205,771
<b>資產總值減流動負債</b>		79,742,536	78,874,910

# 綜合財務狀況表

於二零一三年十二月三十一日

	附註	2013 千港元	2012 千港元
股本及儲備			
股本	40	108,275	108,025
股本溢價及儲備		34,837,749	32,301,464
本公司擁有人應佔權益		34,946,024	32,409,489
非控制股東權益		17,433,790	15,829,544
總權益		52,379,814	48,239,033
非流動負債			
大修撥備	26	77,810	79,516
銀行及其他貸款	37	17,903,927	22,112,850
可換股債券	38	3,742,607	-
高級票據	39	-	2,746,903
遞延稅項負債	29	5,638,378	5,696,608
		27,362,722	30,635,877
總權益及非流動負債		79,742,536	78,874,910

載於第 65 頁至第 195 頁之綜合財務報表經由董事會於二零一四年三月三十一日批准及授權發報，並由下列董事代表董事會簽署：



周杰  
行政總裁



徐波  
副行政總裁

# 財務狀況表

於二零一三年十二月三十一日

	附註	2013 千港元	2012 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	17	4,129	5,352
於附屬公司之投資	21	741,691	556,477
於一家合營企業權益	22	384,123	-
應收一家附屬公司款項	24	-	1,243,781
投資	25	59,270	59,270
		1,189,213	1,864,880
<b>流動資產</b>			
按金、預付款及其他應收款項		60,283	60,568
應收附屬公司款項	24	33,430,356	30,564,312
投資	25	157,457	-
銀行結存及現金	33	2,744,519	2,112,433
		36,392,615	32,737,313
<b>流動負債</b>			
其他應付款項及預提費用		41,784	33,501
應付附屬公司款項	24	5,045,985	6,653,936
應付稅項		204,614	196,906
銀行貸款	37	1,280,410	-
		6,572,793	6,884,343
<b>流動資產淨值</b>			
		29,819,822	25,852,970
<b>資產總值減流動負債</b>			
		31,009,035	27,717,850
<b>股本及儲備</b>			
股本	40	108,275	108,025
股本溢價及儲備	42	27,007,342	26,366,044
<b>總權益</b>			
		27,115,617	26,474,069
<b>非流動負債</b>			
應付一家附屬公司款項	24	3,893,418	-
銀行貸款	37	-	1,243,781
		3,893,418	1,243,781
<b>總權益及非流動負債</b>			
		31,009,035	27,717,850



周杰  
行政總裁



徐波  
副行政總裁

# 綜合權益變動表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	歸屬於本公司擁有人										歸屬於非控制股東權益						
	股本 千港元	股本溢價 千港元	購股 酬備 千港元	股本 贖回儲備 千港元	其他 重估儲備 千港元 (附註i)	其他儲備 千港元 (附註ii及iii)	合併儲備 千港元 (附註iv)	投資 重估儲備 千港元	換算儲備 千港元	中國 法定儲備 千港元 (附註v)	保留溢利 千港元	小計 千港元	一家上市 附屬公司 遞延代價 股份 千港元 (附註vi)	上市 附屬公司 購股酬備 千港元	分佔 附屬公司 淨資產 千港元	小計 千港元	總額 千港元
於二零一二年一月一日	107,979	13,345,715	123,388	1,071	64,583	1,658,047	(5,893,770)	70,044	2,921,304	675,785	16,988,222	30,062,368	-	108,344	15,303,323	15,411,667	45,474,035
年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,438,210	3,438,210	-	-	888,280	888,280	888,280	4,326,490
折算海外業務匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
— 附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	172,220	-	-	172,220	-	-	142,108	142,108	314,328
— 合營企業	-	-	-	-	-	-	-	-	15,361	-	-	15,361	-	-	-	-	15,361
— 聯營公司	-	-	-	-	-	-	-	-	18,911	-	-	18,911	-	-	-	-	18,911
持有可供出售之投資之公允價值變動	-	-	-	-	-	-	-	14,550	-	-	-	14,550	-	-	-	-	14,550
— 附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	14,550	-	-	-	14,550	-	-	-	-	14,550
— 一家合營企業	-	-	-	-	-	-	-	(36,673)	-	-	-	(36,673)	-	-	-	-	(36,673)
出售持有出售之一家附屬 公司權益時之重估	-	-	-	-	-	-	-	-	(8,963)	-	-	(8,963)	-	-	-	-	(8,963)
出售一家合營企業時之重估	-	-	-	-	-	-	-	-	(446)	-	-	(446)	-	-	-	-	(446)
年度全面(費用)收益總額	-	-	-	-	-	-	-	(22,123)	197,083	-	3,438,210	3,613,170	-	-	1,030,388	1,030,388	4,643,558
行使購股權發行之股份	46	11,337	(858)	-	-	-	-	-	-	-	-	10,525	-	-	-	-	10,525
確認以股份為基準之付款支出	-	-	39,831	-	-	-	-	-	-	-	-	39,831	-	8,674	-	8,674	48,505
儲備調撥	-	-	-	-	-	-	-	-	-	210,637	(210,637)	-	-	-	-	-	-
非控制股東權益之注資款	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7,385	7,385	7,385
於一家附屬公司股本減少時 退回資本予非控制股東權益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(33,227)	(33,227)	(33,227)
已付非控制股東權益股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(149,723)	(149,723)	(149,723)
收購南方水務(附註49(i))	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	157,694	-	251,127	408,821	408,821
集團內之注資款(附註50(a))	-	-	-	-	-	42,285	-	-	-	-	-	42,285	-	-	(42,285)	(42,285)	-
收購一家附屬公司額外權益 (附註50(b))	-	-	-	-	-	(214,422)	-	-	-	-	-	(214,422)	-	-	(776,698)	(776,698)	(991,120)
出售持有出售之一家附屬公司 權益(附註34)	-	-	-	-	(9,728)	(262)	-	-	(8,872)	9,134	(9,728)	-	-	(36,159)	(36,159)	(45,887)	
註銷附屬公司	-	-	-	-	-	-	22,089	-	(27,867)	5,778	-	-	-	-	(6,023)	(6,023)	(6,023)
被認作出售附屬公司權益	-	-	-	-	-	1,516	-	-	-	-	-	1,516	-	-	37,033	37,033	38,549
上市附屬公司購股酬備 取消/到期時轉至保留溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	30,309	30,309	-	(46,681)	16,372	(30,309)	-	
已付股息(附註14)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,166,365)	(1,166,365)	-	-	-	-	-	(1,166,365)
於二零一三年十二月三十一日	108,025	13,357,052	162,361	1,071	54,855	1,487,164	(5,871,681)	47,921	3,118,387	849,683	19,094,651	32,409,489	157,694	70,337	15,601,513	15,829,544	48,239,033

# 綜合權益變動表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	歸屬於本公司擁有人											歸屬於非控制股東權益						
	股本 千港元	股本溢價 千港元	購股 期權儲備 千港元	可換股票 權溢價儲備 千港元	股本 贖回儲備 千港元	其他 重估儲備 千港元	其他儲備 千港元 (附註vi 及vii)	合併儲備 千港元 (附註iv)	投資 重估儲備 千港元	換算儲備 千港元	中國 法定儲備 千港元 (附註v)	保溢溢利 千港元	一家上市 附屬公司 遞延代價 股份 千港元 (附註vi)	上市 附屬公司 購股期權 儲備 千港元	分佔 附屬公司 淨資產 千港元	小計 千港元	總額 千港元	
於二零一三年一月一日	108,025	13,357,052	162,361	-	1,071	54,855	1,487,164	(5,871,681)	47,921	3,118,387	849,683	19,094,651	32,409,489	157,694	70,337	15,601,513	15,829,544	48,239,033
年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,702,418	2,702,418	-	-	741,802	741,802	3,444,220	
折算海外業務匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
— 附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	711,183	-	-	711,183	-	-	576,131	576,131	1,287,314
— 合營企業	-	-	-	-	-	-	-	-	-	54,318	-	-	54,318	-	-	-	-	54,318
— 聯營公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	61,565	-	-	61,565	-	-	-	-	61,565
持有可供出售之投資之公允價值變動	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
— 附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	37,543	-	-	-	37,543	-	-	-	-	37,543
— 一家合營企業	-	-	-	-	-	-	-	-	3,075	-	-	-	3,075	-	-	-	-	3,075
可供出售之投資之減值損失	-	-	-	-	-	-	-	-	-	15,852	-	-	15,852	-	-	-	-	15,852
出售可供出售之投資時重估	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(11,306)	-	-	(11,306)	-	-	-	-	(11,306)
出售於附屬公司權益時重估 (附註45)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(3,699)	-	-	(3,699)	-	-	-	-	(3,699)
出售持作出售之一家聯營公司 權益時重估(附註24)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(24,503)	-	-	(24,503)	-	-	-	-	(24,503)
年度全面收益總額	-	-	-	-	-	-	-	-	45,164	798,864	-	2,702,418	3,546,446	-	-	1,317,933	1,317,933	4,864,379
行使購股期權發行之股份	250	61,195	(4,632)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	56,813	-	-	-	-	56,813
確認以股份為基準之付款支出	-	-	5,904	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5,904	-	-	-	-	5,904
儲備撥款	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	87,858	(87,858)	-	-	-	-	-	-
非控制股東權益之注資款	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	81,915	81,915	81,915	
於一家附屬公司股本減少時 退回資本予非控制股東權益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(196,959)	(196,959)	(196,959)	
收購附屬公司額外權益	-	-	-	-	-	-	(127,053)	-	-	-	-	-	(127,053)	-	-	(274,868)	(274,868)	(401,921)
出售附屬公司(附註45)	-	-	-	-	-	-	-	(4)	-	(5,870)	5,882	-	-	-	(136,755)	(136,755)	(136,755)	
發行遞延代價股份時被認作為 出售一家上市附屬公司權益	-	-	-	-	-	-	(9,668)	-	-	-	-	-	(9,668)	(127,112)	-	136,780	9,668	-
配售股份時被認作為 出售一家上市附屬公司權益	-	-	-	-	-	-	28,233	-	-	-	-	-	28,233	-	-	936,043	936,043	964,276
確認可換股票權溢價部份 (已扣除相關之交易成本) (附註38)	-	-	-	185,214	-	-	-	-	-	-	-	-	185,214	-	-	-	-	185,214
確認可換股票權溢價 部份之遞延稅項負債(附註38)	-	-	-	(70,772)	-	-	-	-	-	-	-	-	(70,772)	-	-	-	-	(70,772)
已付非控制股東權益股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(130,286)	(130,286)	(130,286)	
上市附屬公司購股期權 取消時轉至保溢溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,445	2,445	-	(3,495)	1,050	(2,445)	-	
已付股息(附註14)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,081,027)	(1,081,027)	-	-	-	-	(1,081,027)	
於二零一三年十二月三十一日	108,275	13,418,247	163,633	114,442	1,071	54,855	1,378,676	(5,871,685)	93,085	3,917,251	931,663	20,636,511	34,946,024	30,582	66,842	17,336,366	17,433,790	52,379,814

# 綜合權益變動表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

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) 截至二零一二年十二月三十一日止年度內，本集團完成四項集團內之注資及收購一家附屬公司額外權益(同樣以權益交易來處理)如下：
- (a) 於二零一二年八月，本集團持有63.65%權益之一家附屬公司上海實業發展股份有限公司(「上實發展」)透過注資收購本集團兩家全資附屬公司51%權益，注資金額合共為人民幣495,578,000元(相等於504,954,000港元)。同時於二零一二年八月，本集團透過兩家全資附屬公司，以注資資本合共為人民幣288,683,000元(相等於352,396,000港元)收購上實發展兩家全資附屬公司49%權益。於完成一連串注資時，本集團實質持有四家相關附屬公司各81.46%權益。
- 以上注資導致非控制股東權益之賬面值減少42,285,000港元。
- (b) 於二零一二年三月，本集團以約991百萬港元的代價從非控制股東收購一家附屬公司額外49.34%權益，該附屬公司隨即成為全資擁有。已付代價與被收購權益之賬面值之間的差額約214百萬港元已於其他儲備中記錄。
- (iv) 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。
- (v) 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。
- (vi) 於二零一二年七月，本集團一家上市附屬公司上海實業環境控股有限公司(「上實環境」)完成收購南方水務有限公司(「南方水務」)69.378%的間接權益。南方水務及其附屬公司及一家聯營公司主要於中國從事環境保護業務，包括污水及淨水處理。收購代價為423,719,000港元，其中包括(a)現金人民幣218.3百萬元(相等於約266.0百萬港元)，(b)433,626,615股上實環境普通股股份，其於收購日之公允值為127,829,000港元及(c)29,865,000港元，即南方水務於相關年度達到協定的財務指標下截至二零一四年十二月三十一日止三個年度內各年之激勵金額之公允值。最多之支付激勵金額為人民幣45百萬元(相等於約55百萬港元)，並由上實環境發行固定數量之上實環境新普通股股份支付。
- 本集團於二零一二年十二月三十一日歸屬於非控制股東權益中確認股份代價及激勵金額之公允值。於二零一三年二月，股份代價已經悉數支付，本集團並以權益交易來處理該發行遞延代價股份及被認為出售上實環境。
- (vii) 於二零一三年十月，上實環境就有關其以配售價每股0.085新加坡元配售3,100,000,000股新普通股股份(即約為36%上實環境之擴大後股本)與其控制股東(即本集團)及若干機構投資者訂立認購協議。當中本集團以現金代價106,250,000新加坡元(相等於651,538,000港元)認購1,250,000,000股新股份。此外，於二零一三年十二月配售股份完成後本集團持有上實環境之股權由54.63%攤薄至46.72%。本集團以權益交易來處理該配售股份，而已收代價與本集團於上實環境資產淨值之權益變動之間的差額約28百萬港元已記入其他儲備中。

# 綜合現金流量表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	2013 千港元	2012 千港元
<b>經營業務</b>		
除稅前溢利	4,833,753	5,947,741
調整事項：		
其他無形資產攤銷	57,284	47,005
收費公路經營權攤銷	721,631	610,895
二零一二年認股權證之公允值變動	-	(3)
投資物業之公允值減少(增加)	99,240	(22,947)
物業、廠房及設備折舊	273,083	262,615
股本投資之股息收入	(6,951)	(11,422)
以股份為基準之付款支出	5,904	48,505
財務費用	1,199,557	1,031,715
透過出售附屬公司出售資產之溢利	(819,125)	-
出售可供出售之投資之溢利	(14,517)	-
出售豐順之溢利	-	(1,276,515)
出售附屬公司、合營企業及聯營公司權益之溢利	(215,116)	(668,876)
可供出售之投資之減值損失	15,852	40,427
壞賬之減值損失	17,530	2,632
物業以外之存貨之減值損失	5,001	114,991
持有作出售之物業之減值損失	36,374	71,627
利息收入	(584,555)	(457,876)
出售／撇銷物業、廠房及設備之淨溢利	(2,826)	(3,545)
大修撥備	-	8,739
已付土地租金攤銷	3,934	3,818
撥回壞賬之減值損失	-	(33,687)
撥回於一家聯營公司之減值損失	-	(4,000)
撥回其他應收款項之減值損失	-	(587,079)
分佔聯營公司業績	(22,788)	(13,512)
分佔合營企業業績	(79,730)	(27,520)
未計營運資本變動之經營業務現金流量	5,523,535	5,083,728
減少存貨	859,915	1,234,061
(增加)減少於損益表按公允值列賬之金融資產	(126,963)	264,132
減少貿易及其他應收款項	602,186	334,506
增加服務特許權安排應收款項	(268,298)	(40,180)
在建工程客戶應收(付)款項淨變動	(43,003)	(38,008)
增加貿易及其他應付款項	3,344,647	1,208,174
減少物業銷售之客戶訂金	(1,327,112)	(2,957,088)
減少大修撥備	(4,048)	(3,911)

# 綜合現金流量表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	附註	2013 千港元	2012 千港元
經營業務產生之現金		8,560,859	5,085,414
已付中國企業所得稅(「企業所得稅」)		(1,333,051)	(405,950)
已付中國土地增值稅(「土增稅」)		(849,566)	(745,382)
已付香港利得稅		(184,405)	(135,736)
<b>經營業務之現金流入淨值</b>		<b>6,193,837</b>	<b>3,798,346</b>
<b>投資業務</b>			
減少應收代價款項		936,318	341,782
透過出售附屬公司出售資產	45(IV)	726,750	-
已收利息		584,275	375,476
出售分類為持作出售資產	34	237,294	774,710
出售可供出售之投資所得款項		220,478	372,011
出售投資物業所得款項	16	215,915	187,357
出售經營特許權所得款項		126,151	-
出售物業、廠房及設備所得款項		104,435	60,946
出售附屬公司	45(III)	93,564	178,664
已收聯營公司之股息		19,444	68,172
已收合營企業之股息		18,923	13,523
已收股本投資之股息		6,951	11,422
(增加)減少受限制/作抵押/短期銀行存款		(402,567)	1,079,338
借款予一家合營企業		(384,123)	-
注資一家合營企業		(345,774)	-
購買可供出售之投資		(345,260)	(474,208)
透過收購一家附屬公司收購資產及負債	44	(335,982)	-
購買物業、廠房及設備		(289,182)	(303,018)
收購一家附屬公司之已付訂金		(156,399)	-
投資物業之購買及其後支出		(141,019)	(124,245)
增加收費公路經營權		(58,026)	-
收購一家聯營公司		(15,365)	(12,294)
增加採購物業、廠房及設備之已付訂金		(14,905)	(23,539)
增加已付土地租金		(970)	(7,805)
出售豐順	51(I)(h)	-	653,620
出售聯營公司權益所得款項		-	4,000
收購附屬公司/業務	43	-	(215,723)
註銷一家非全資附屬公司		-	(6,023)
<b>投資業務之現金流入淨值</b>		<b>800,926</b>	<b>2,954,166</b>

# 綜合現金流量表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	附註	2013 千港元	2012 千港元
<b>融資業務</b>			
償還銀行及其他貸款		(11,160,093)	(18,748,184)
已付利息		(1,232,399)	(1,034,455)
已付股息		(1,081,027)	(1,166,365)
收購附屬公司額外權益		(401,921)	(991,120)
於一家附屬公司股本減少時退回資本予非控制股東權益		(196,959)	(33,227)
已付非控制股東權益股息		(130,286)	(149,723)
發行可換股債券交易成本	38	(44,420)	-
(還款予)借款自同系附屬公司	35	(33,958)	46,073
銀行及其他貸款籌集		8,958,346	17,894,205
發行可換股債券所得款項	38	3,900,000	-
一家上市附屬公司配售股份所得款項(扣除直接交易成本)		964,276	-
非控制股東權益之注資款		81,915	7,385
行使購股期權發行之股份所得款項		56,813	10,525
被認作出售沒有失去控制權之附屬公司權益所得款項		-	38,549
<b>融資業務之現金流出淨值</b>		<b>(319,713)</b>	<b>(4,126,337)</b>
<b>現金及等同現金項目之淨增加</b>		<b>6,675,050</b>	<b>2,626,175</b>
於一月一日之現金及等同現金項目		19,248,483	16,529,835
匯率變動的影響		235,517	92,473
<b>於十二月三十一日之現金及等同現金項目</b>		<b>26,159,050</b>	<b>19,248,483</b>
即為：			
銀行結存及現金		25,975,351	19,248,483
分類為持作出售之銀行結存及現金		183,699	-
		26,159,050	19,248,483



截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 1. 一般資料

本公司為一家在香港註冊成立之公眾有限公司，本公司股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。本公司之最終控股公司為上實集團，為一家同在香港註冊成立之私人有限公司。本公司之註冊辦事處地址及主要營業地點載於年報之「公司資料」章節內。

本公司為一家投資控股公司，主要附屬公司、合營企業及聯營公司之主要業務分別刊載於附註54、55及56。

綜合財務報表以港幣呈列，港幣乃本公司之功能貨幣。

## 2. 應用新訂及經修訂《香港財務報告準則》

於本年度，本集團應用以下由香港會計師公會頒布之新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則修訂本	二零零九年至二零一一年週期香港財務報告準則年度改進
香港財務報告準則第7號修訂本	披露—金融資產及金融負債之抵銷
香港財務報告準則第10號、	綜合財務報表、合營安排及於其他實體權益之披露：
香港財務報告準則第11號及	過渡期指引
香港財務報告準則第12號修訂本	
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表
香港財務報告準則第11號	合營安排
香港財務報告準則第12號	於其他實體權益之披露
香港財務報告準則第13號	公允值計量
香港會計準則第19號	僱員福利
（二零一一年經修訂）	
香港會計準則第27號	獨立財務報表
（二零一一年經修訂）	
香港會計準則第28號	於聯營公司及合營企業之投資
（二零一一年經修訂）	
香港會計準則第1號修訂本	其他全面收益項目之呈列
香港（國際財務報告詮釋委員會）	露天礦場生產階段之剝採成本
—詮釋第20號	

除以下所述外，於本年度應用新訂及經修訂香港財務報告準則並無對該等綜合財務報表所呈報之本集團本年度及以往年度的財務表現及狀況及／或所載之披露造成重大影響。

截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 2. 應用新訂及經修訂《香港財務報告準則》(續)

### 合併、合營安排、聯營公司及披露之新訂及經修訂準則

於本年度，本集團首次應用一系列有關合併、合營安排、聯營公司及披露之五項準則，包括香港財務報告準則第10號「綜合財務報表」、香港財務報告準則第11號「合營安排」、香港財務報告準則第12號「於其他實體權益之披露」、香港會計準則第27號(二零一一年經修訂)「獨立財務報表」及香港會計準則第28號(二零一一年經修訂)「於聯營公司及合營企業之投資」，連同有關香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號及香港財務報告準則第12號修訂本之過渡期指引。

香港會計準則第27號(二零一一年經修訂)不適用於本集團，因其僅處理獨立財務報表。

應用該等準則之影響載列如下。

#### 應用香港財務報告準則第10號之影響

香港財務報告準則第10號取代香港會計準則第27號「綜合及獨立財務報表」有關處理綜合財務報表之部分及香港(常務詮釋委員會)一詮釋第12號「合併—特殊目的實體」。香港財務報告準則第10號更改控制權之定義，因此投資者可於(a)可對被投資方行使權力，(b)通過影響被投資方而獲得浮動回報之風險及權利，及(c)能夠運用其對被投資方之權力以影響投資者回報金額的情況下控制被投資方。投資者須符合上述三個準則方可控制被投資方。過往，控制權被定義為有權監管該實體之財務及經營政策以從其業務取得利益。香港財務報告準則第10號已加入額外指引，以解釋投資者何時被視為對被投資方擁有控制權。香港財務報告準則第10號有關處理擁有被投資方投票權不足50%的投資者對被投資方是否擁有控制權之若干指引乃與本集團相關。

本公司董事於香港財務報告準則第10號之首次應用日期(即二零一三年一月一日)根據香港財務報告準則第10號所載對控制權之新定義及相關指引就本集團是否對其被投資方擁有控制權作出評估，並結論首次應用香港財務報告準則第10號對本集團持有之被投資方之合併並無影響。



截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 2. 應用新訂及經修訂《香港財務報告準則》(續)

### 合併、合營安排、聯營公司及披露之新訂及經修訂準則(續)

#### 應用香港財務報告準則第11號之影響

香港財務報告準則第11號取代香港會計準則第31號「於合營企業之權益」，而相關詮釋香港(常務詮釋委員會)－詮釋第13號「共同控制實體－合資方作出之非貨幣出資」所載之指引已納入香港會計準則第28號(二零一一年經修訂)。香港財務報告準則第11號處理如何對由兩個或以上訂約方擁有共同控制權之合營安排作出分類及入賬。根據香港財務報告準則第11號，合營安排僅分為兩類－共同經營和合營企業。根據香港財務報告準則第11號對合營安排之分類，乃經考慮該等安排之結構、法律形式、該安排訂約方協定之合約條款及其他相關事實及情況後，基於各方於合營安排之權利及責任而釐定。一項共同經營為一項合營安排，據此對該安排擁有共同控制權之各方(即共同經營者)對該安排相關之資產享有的權利及對負債承擔的責任。一項合營企業為一項合營安排，據此對該安排擁有共同控制權之各方(即合營企業)對該安排之淨資產享有權利。過往，香港會計準則第31號有三種形式之合營安排－共同控制實體、共同控制經營及共同控制資產。根據香港會計準則第31號對合營安排之分類，主要是基於該安排之法律形式(例如透過一家獨立實體成立之一項合營安排被視作為一家共同控制實體入賬)而釐定。

合營企業與共同經營之初始及其後會計處理方法均有所不同。於合營企業之投資按權益法(不再容許採用比例綜合法)入賬。於共同經營之投資乃按照各共同經營者均確認其資產(包括應佔共同持有之任何資產)、其負債(包括應佔共同產生之任何負債)、其收入(包括應佔來自共同經營銷售所產生之收入)及其支出(包括應佔共同產生之任何支出)而入賬。各共同經營者根據適用準則就其於共同經營權益相關之資產及負債，以及收入及支出入賬。

本公司董事已根據香港財務報告準則第11號之規定，檢討及評估本集團於合營安排投資之分類，並結論由於本集團之所有合營安排根據香港財務報告準則第11號被分類為合營企業，並已根據香港會計準則第31號使用權益法入賬。因此，應用該新準則對本集團的經營業績或財務狀況並無影響。

#### 應用香港財務報告準則第12號之影響

香港財務報告準則第12號為一項新披露準則及適用於擁有附屬公司、合營安排、聯營公司及／或未被合併之結構性實體權益之實體。一般而言，應用香港財務報告準則第12號導致須於綜合財務報表中作出更為廣泛之披露(詳情請見附註5、22、23及54)。

截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 2. 應用新訂及經修訂《香港財務報告準則》(續)

### 香港財務報告準則第13號「公允值計量」

於本年度，本集團首次應用香港財務報告準則第13號。香港財務報告準則第13號確立對公允值計量及有關其披露之單一指引。香港財務報告準則第13號之範圍廣泛：香港財務報告準則第13號之公允值計量規定應用於其他香港財務報告準則規定或允許作出公允值計量及有關公允值計量披露之金融工具項目及非金融工具項目，惟屬於香港財務報告準則第2號「以股份為基礎之付款」範圍內之以股份為基礎之付款交易、屬於香港會計準則第17號「租賃」範圍內之租賃交易，以及與公允值存在若干相似之處但並非公允值(例如用於計量存貨之可變現淨值或用於減值評估之使用價值)之計量除外。

香港財務報告準則第13號界定資產之公允值為在主要(或在最有利的)市場中，根據計量日之現行市場在有序序的交易狀況下，釐定出售資產所得(或轉讓負債所付出(當釐定負債之公允值時))之價格。在香港財務報告準則第13號項下，公允值為一個平倉價格，不管該價格是可以直接觀察或利用其他評估方法而估算出來。同時，香港財務報告準則第13號包含廣泛之披露規定。

香港財務報告準則第13號要求前瞻性應用。根據香港財務報告準則第13號之過渡條文，本集團並無對二零一二年比較期間作出香港財務報告準則第13號所規定之任何新披露事項(二零一三年之披露事項請見附註16及59(c))。除額外披露事項外，應用香港財務報告準則第13號並無對該等綜合財務報表內已確認之金額造成任何重大影響。

### 香港會計準則第1號修訂本「其他全面收益項目之呈列」

本集團已應用香港會計準則第1號修訂本「其他全面收益項目之呈列」。於採用香港會計準則第1號修訂本時，本集團之「全面收益表」更名為「損益及其他全面收益表」，而「收益表」則更名為「損益表」。香港會計準則第1號修訂本保留可於一個單一報表內或於兩個獨立但連續的報表內呈列損益及其他全面收益的選擇權。此外，香港會計準則第1號修訂本規定於其他全面收益部份作出額外披露事項，例如須將其他全面收益項目分為兩類：(a)其後將不會重新分類至損益的項目及(b)當滿足特定條件時其後或會重新分類至損益的項目。其他全面收益項目的稅項須按相同基準分配—該等修訂本並無改變以除稅前或除稅後之方式呈列其他全面收益項目之選擇權。該等修訂本已追溯應用，因此其他全面收益項目之呈列已予修改以反映該等改變。除以上提及之呈列改變外，應用香港會計準則第1號修訂本並無對損益、其他全面收益及全面收益總額造成任何影響。



截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 3. 已頒布但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團並無提前應用以下已頒布但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第12號及 香港會計準則第27號修訂本	投資實體 <sup>1</sup>
香港會計準則第19號修訂本	界定福利計劃：僱員供款 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第9號及 香港財務報告準則第7號修訂本	香港財務報告準則第9號之強制性生效日期及過渡期披露 <sup>3</sup>
香港會計準則第32號修訂本	金融資產及金融負債之抵銷 <sup>1</sup>
香港會計準則第36號修訂本	非金融資產可收回金額之披露 <sup>1</sup>
香港會計準則第39號修訂本	衍生工具之更替及對沖會計之延續 <sup>1</sup>
香港財務報告準則修訂本	二零一零年至二零一二年週期香港財務報告準則年度改進 <sup>4</sup>
香港財務報告準則修訂本	二零一一年至二零一三年週期香港財務報告準則年度改進 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬目 <sup>5</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第21號	徵費 <sup>1</sup>

<sup>1</sup> 於二零一四年一月一日或其後開始之年度期間生效。

<sup>2</sup> 於二零一四年七月一日或其後開始之年度期間生效。

<sup>3</sup> 可供應用—香港財務報告準則第9號之強制性生效日期將於其剩餘階段確定時加以釐定。

<sup>4</sup> 於二零一四年七月一日或其後開始之年度期間生效，附帶有限豁免情況。

<sup>5</sup> 於二零一六年一月一日或其後開始之年度期間生效。

#### 香港財務報告準則第9號「金融工具」

於二零零九年頒布之香港財務報告準則第9號就金融資產之分類及計量引入新規定。香港財務報告準則第9號其後於二零一零年修訂，以載入金融負債之分類及計量以及終止確認方面之規定，並於二零一三年進一步修訂，以載入對沖會計法之新規定。

香港財務報告準則第9號規定所有屬於香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」範圍內之已確認金融資產，其後將按攤銷成本或公允值計量。特別是，根據以收取合約現金流量為目的之業務模式而持有及僅為支付本金及未償還本金之利息而產生合約現金流量之債務投資，於其後之會計期末時一般按攤銷成本計量。所有其他債務投資及股本投資，乃於其後之會計期末時按其公允值計量。此外，根據香港財務報告準則第9號，實體可作出不可撤回之選擇，於其他全面收益內呈列股本投資（並非持作交易）公允值之其後變動，一般只有股息收入方會於損益內確認。

根據對於本集團於二零一三年十二月三十一日金融資產之分析，採納香港財務報告準則第9號將影響本集團按成本扣減減值列賬之可供出售之股本投資之分類及計量，惟對本集團報告之其他金融資產金額並沒有重大影響。直至完成詳盡審閱前，就該影響提供合理估計並不可行。

本公司董事預期應用其他新訂及經修訂香港財務報告準則對綜合財務報表概無造成重大影響。

截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 4. 主要會計政策

綜合財務報表乃根據香港會計師公會所頒布之香港財務報告準則編製。此外，綜合財務報表載有聯交所證券上市規則（「上市規則」）及香港公司條例規定之適用披露事項。

誠如下列會計政策所述，除對若干物業及金融工具以公允值計量外，綜合財務報表乃按歷史成本基準編製。

歷史成本一般按換取貨品及服務之代價之公允值計量。

公允值是於計量日市場參與者於有秩序交易中出售資產可收取或轉讓負債須支付之價格，而不論該價格是否可使用其他估值方法直接可觀察或估計。於估計資產或負債之公允值時，本集團會考慮市場參與者於計量日對資產或負債定價時所考慮之資產或負債特點。該等綜合財務報表中作計量及／或披露用途之公允值乃按此基準釐定，惟於香港財務報告準則第2號範圍內之以股份為基礎之付款交易、於香港會計準則第17號範圍內之租賃交易及與公允值類似但並非公允值之計量（如於香港會計準則第2號中之可變現淨值及於香港會計準則第36號中之可使用價值）除外。

此外，就財務報告而言，公允值計量根據公允值計量之輸入數據可觀察程度及公允值計量之輸入數據對其整體重要性分類為第一、第二或第三級，詳情如下：

- 第一級輸入數據為實體有能力於計量日評估的完全相同之資產或負債於活躍市場之報價（未經調整）；
- 第二級輸入數據為不包括第一級報價的資產或負債之可直接或間接觀察之輸入數據；及
- 第三級輸入數據為資產或負債之不可觀察輸入數據。

主要會計政策詳述如下。

### 綜合賬目基準

綜合財務報表包括本公司及本公司及其附屬公司控制之實體之財務報表。控制權將會被實現倘本公司：

- 可對被投資方行使權力；
- 通過影響被投資方而獲得浮動回報之風險及權利；及
- 能夠運用其對被投資方之權力以影響投資者回報金額。

倘有事實及情況顯示上述列示控制權之三項元素中，有一項或以上出現變數，本集團會重估其是否仍然控制該被投資方。



截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 4. 主要會計政策(續)

### 綜合賬目基準(續)

倘本集團於被投資方之投票權未能佔大多數，則當投票權足以賦予其實際能力以單方面指揮被投資方的相關活動時即對被投資方擁有權力。本集團於評估本集團於被投資方的投票權是否足以賦予其權力時考慮所有相關事實及情況，包括：

- 相對其他投票權持有人所持投票權的數量及分散情況，本集團持有投票權的數量；
- 本集團、其他投票權持有人或其他人士持有之潛在投票權；
- 其他合約安排產生的權利；及
- 需要作出決定時，本集團目前能夠或不能指揮相關活動的任何額外事實及情況(包括於過往股東會議上的投票模式)。

本集團於獲得附屬公司控制權時將附屬公司綜合入賬，並於失去附屬公司控制權時終止綜合入賬。具體而言，於本年度內購入或出售之附屬公司之收入及支出，自本集團獲得附屬公司控制權當日起至本集團失去其控制權當日止，計入綜合損益表內。

損益及其他全面收入的各個項目乃歸屬於本公司擁有人及非控制股東權益。附屬公司的全面收入總額乃歸屬於本公司擁有人及非控制股東權益，即使此舉會導致非控制股東權益產生虧絀結餘。

如有需要，將對附屬公司的財務報表作出調整，以使其會計政策與本集團的會計政策一致。

本集團成員公司之間之所有有關資產及負債、權益、收入、支出及現金流量內部交易均於綜合賬目時全數抵銷。

### 本集團於現有附屬公司擁有權權益之變動

本集團於現有附屬公司擁有權權益之變動如並無導致本集團失去對該等附屬公司之控制權，將作為權益交易處理。本集團之權益及非控制股東權益之賬面值將予以調整，以反映其於該等附屬公司之有關權益變動。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如有任何差額，乃直接於權益中確認並歸屬於本公司擁有人。

當本集團失去對一家附屬公司之控制權時，盈虧於損益內確認，並按(i)已收代價公允值及任何保留權益公允值總額與(ii)該附屬公司之資產(包括商譽)及負債以及任何非控制股東權益之先前賬面值之差額計算。所有先前於其他全面收入內確認之有關該附屬公司之款項，將按猶如本集團已直接出售該附屬公司之相關資產或負債入賬(即按適用香港財務報告準則之規定/許可條文重新分類至損益或轉撥至保留溢利)。於失去控制權當日於前附屬公司保留之任何投資之公允值將根據香港會計準則第39號，於其後入賬時被列作初始確認之公允值，或(如適用)於初始確認時於聯營公司或合營企業之投資成本。

截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 4. 主要會計政策(續)

### 業務合併

收購業務以收購法處理。在業務合併中的轉讓代價按公允值計量，為收購日本集團轉讓資產的公允值、本集團承擔被收購方之前擁有人的負債以及本集團因換取被收購方之控制權時所發行的權益之總和。與收購相關的成本通常在發生時確認於損益中。

於收購日，已收購可識別資產及承擔的負債按其公允值予以確認，惟下列項目除外：

- 遞延稅項資產或負債及與僱員福利安排有關之負債或資產分別根據香港會計準則第12號「所得稅」及香港會計準則第19號「員工福利」確認及計量；
- 被收購方的負債或有關以股份為基礎支付安排的股權工具，或本集團以股份為基礎支付安排換取被收購方以股份為基礎支付安排根據香港財務報告準則第2號「以股份為基礎支付款項」於收購日(見下列會計政策)計量；及
- 根據香港財務報告準則第5號「待出售非流動資產及已終止經營業務」劃分為持作出售之資產(或出售組別)根據該項準則計量。

商譽為轉讓代價、被收購方之任何非控制股東權益金額及收購方之前持有被收購方的權益公允值(如有)之總和超過於收購日可識別的收購資產及承擔負債的淨額。如果重新評估後，於收購日可識別的收購資產及承擔負債的淨額超過轉讓代價、被收購方之任何非控制股東權益金額及收購方之前持有被收購方的權益公允值(如有)之總和，超過部份立即在損益中確認為折讓購並溢利。

對於非控制股東權益擁有的現有權益及使其擁有人在實體清算時擁有主張分佔一定比例資產淨值的權利，其初始既可以按公允值也可以按非控制股東權益應佔被收購方可識別的資產淨值確認金額的比例計量。計量基礎的選擇以分次交易為基礎。其他非控制股東權益按其公允值或(倘適用)其他準則規定之基準計量。

倘本集團於業務合併中之轉讓代價包括或然代價安排產生之資產或負債，或然代價按其收購日公允值計量並計為於業務合併中轉讓代價之一部份。合資格為計量期間調整之或然代價之公允值變動可根據商譽作出相應調整而追溯調整。計量期間調整為於計量期間就於收購日存在的事實及情況獲得的額外資料產生的調整。計量期間不得超過收購日期起計一年時間。

截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 4. 主要會計政策(續)

### 業務合併(續)

或然代價的公允值變動的隨後入賬並無確認為計量期間調整，而取決於或然代價如何劃分。劃分為權益的或然代價並不會於隨後報告日重新計量，而其隨後結算於權益內入賬。劃分為資產或負債的或然代價根據香港會計準則第39號或香港會計準則第37號「撥備、或然負債及或然資產」(如適用)於隨後報告日重新計量，而相應之收益或虧損於損益中確認。

倘業務合併是分階段進行的，則應按收購日(即本集團獲得控制權之日)的公允值重新計量本集團先前在被收購方中持有的權益，且產生的損益(如有)應於損益中確認。倘出售權益時，較為合適的處理方法為於收購日前，以往已在其他全面收益中確認的於被收購方的權益而產生的金額應重分至損益。

倘於合併發生之報告期期末仍未完成業務合併之初始會計處理，本集團則就仍未完成會計處理之項目呈報暫定金額。該等暫定金額於計量期間(見上文)內作出調整，或確認額外資產或負債，以反映獲得有關於收購日已存在事實及情況之新資料，而倘知悉該等資料，將會影響於當日確認之金額。

### 涉及受同一控制實體業務合併之合併會計法

涉及受同一控制實體業務合併包括收購由上實集團控制的附屬公司／業務。

綜合財務報表已包括受同一控制合併發生的合併實體或業務的財務報表項目，猶如該等合併實體或業務於首次受到控制方所控制當日經已合併。

合併實體或業務的淨資產已按控制方現行賬面值合併入賬。若繼續其控制權，控制方將不會確認受同一控制權合併時的有關商譽或收購方所佔被收購方可識別資產、負債及或然負債公允淨值超出成本的差額。

綜合損益表包括由最早呈報日期或合併實體或業務首次受同一控制的日期(以較短者為準，而不論同一控制權合併的日期)起各合併實體或業務的業績。

綜合財務報表所呈列的比較金額，乃假設該等實體或業務已於先前的報告期間或其首次受同一控制時(以較短者為準)已合併入賬。

截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 4. 主要會計政策(續)

### 商譽

收購業務而產生的商譽乃按收購業務成立日(會計政策見上文)之成本扣減累計減值損失(如有)列賬。

為進行減值測試，商譽被分配到各個因合併產生的協同效應而預計得益之本集團現金產成單元(或現金產成單元之組別)。

各被分配商譽之現金產成單元每年或有出現減值跡象時更頻繁地進行減值測試。就於某個報告期間因收購而產生之商譽，被分配商譽之現金產成單元於該報告期期末前進行減值測試。當現金產成單元之可收回金額少於其賬面值，則分配的減值損失首先沖抵分配至該單元之任何商譽的賬面值，其後按單元內各資產的賬面值的比例沖抵該單元內其他資產。商譽之任何減值損失乃直接於損益中確認。確認之商譽減值損失於其後期間不予撥回。

當出售相關現金產成單元時，其相關之商譽金額將包括在釐定出售盈虧的金額內。

本集團有關收購聯營公司或合營企業而產生的商譽之政策載述如下。

### 於附屬公司投資

於附屬公司投資是按成本扣除任何可識別減值損失，於本公司之財務狀況表中列賬。本公司以已收及應收股息為基準反映附屬公司的業績。

### 於聯營公司及合營企業投資

聯營公司為本集團對其擁有重大影響力之實體。重大影響力為參與被投資方之財務及經營政策決定之權力，惟並非對該等政策擁有控制權或共同控制權。

合營企業指一項合營安排，對該安排擁有共同控制權之訂約方據此對合營安排之資產淨值擁有權利。共同控制是指按照合約約定對某項安排所共有的控制，共同控制僅在當相關活動要求共同享有控制權之各方作出一致同意之決定時存在。



截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 4. 主要會計政策(續)

### 於聯營公司及合營企業投資(續)

除當投資，或部分投資被分類為持作出售(應根據香港財務報告準則第5號「待出售非流動資產及已終止經營業務」作處理)，聯營公司及合營企業之業績與資產及負債使用權益會計法納入該等綜合財務報表。使用權益法的聯營公司及合營企業之財務報表乃按類同交易及類同情況的事件下本集團的統一會計政策編製。根據權益法，於聯營公司或合營企業之投資初始於綜合財務狀況表按成本確認，及其後予以調整以確認本集團分佔聯營公司或合營企業之損益及其他全面收入。當本集團分佔聯營公司或合營企業之虧損超過其於該聯營公司或合營企業之權益(當中包括實質上組成本集團於聯營公司或合營企業淨投資一部分之任何長期權益)，本集團將不再確認其分佔之進一步虧損。額外虧損僅在本集團已代表該聯營公司或合營企業產生法律或推定責任或作出付款時，方予以確認。

於被投資方成為聯營公司或合營企業當日，對聯營公司或合營企業之投資採用權益法入賬。於收購聯營公司或合營企業之投資時，任何投資成本超過本集團分佔該被投資方可識別資產及負債公允淨值之部分乃確認為商譽，並計入投資之賬面值內。倘本集團所佔於重估後可識別資產及負債之公允淨值高於投資成本之任何部分，則會於收購投資之期間即時在損益中確認。

香港會計準則第39號的規定適用於釐定有否必要確認本集團於聯營公司或合營企業投資之任何減值損失，如有必要，則將投資的全部賬面值(包括商譽)作為單一資產根據香港會計準則第36號「資產減值」透過比較其可收回金額(使用價值與公允值扣減出售成本之較高者)與其賬面值測試有否減值。任何確認之減值損失屬投資賬面值的一部分。倘其後投資的可收回金額增加，則根據香港會計準則第36號確認該減值損失的撥回。

當該投資停止成為一家聯營公司或一家合營企業，或當該投資(或部分投資)被分類為持作出售，本集團會從該日起終止使用權益法。當本集團保留於該前聯營公司或合營企業權益時及其保留權益為一項金融資產，本集團於該日以公允值計量其保留權益及其公允值根據香港會計準則第39號被視為初始確認之公允值。於終止使用權益法日，該聯營公司或合營企業之賬面值及任何保留權益之公允值之差額，以及任何出售該聯營公司或合營企業部分權益之所得款項納入釐定出售該聯營公司或合營企業之盈虧。此外，本集團按該聯營公司或合營企業直接出售其相關資產或負債之相同基準要求處理以往確認於其他全面收益中有關該聯營公司或合營企業之所有金額。因此，如以往確認於其他全面收益中該聯營公司或合營企業之盈虧於出售該相關資產或負債時將會被重新分類至損益，當終止權益法時，本集團把該盈虧從權益重新分類至損益(為一項重分調整)。

截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 4. 主要會計政策(續)

### 於聯營公司及合營企業投資(續)

當一項於一家聯營公司之投資成為於一家合營企業之投資或於一家合營企業之投資成為於一家聯營公司之投資，本集團會繼續使用權益法。於此等擁有權益之變更沒有涉及公允值之重新計量。

當本集團減少其於一家聯營公司或一家合營企業之擁有權益但本集團會繼續使用權益法，本集團重新分類以往確認於其他全面收益中有關該擁有權益減少之比例盈虧至損益，如同該盈虧於出售該相關資產或負債時將會被重新分類至損益。

倘一集團實體與本集團之聯營公司或合營企業交易(如銷售或資產貢獻)，與該聯營公司或合營企業交易所產生之損益僅會在有關聯營公司或合營企業之權益與本集團無關的情況下，方會在本集團綜合財務報表中確認。

### 持作出售非流動資產

當非流動資產或出售組別的賬面金額主要是透過銷售交易而不是透過持續使用收回時，則會被分類為持作出售。符合此條件是指當資產(或出售組別)可於其現有狀態(取決於資產(或出售組別)之慣常銷售條款及其出售是很有可能發生)供立即出售。管理層必須對出售作出承諾，而出售預期應可於分類日期起計一年內合資格確認為已完成出售。

當本集團承諾出售計劃涉及失去一家附屬公司控制權時，該附屬公司之所有資產及負債於符合上述條件時均分類為持作出售，不論本集團是否將於出售後保持對其前附屬公司之非控制股東權益。

當本集團承諾出售計劃涉及出售於一家聯營公司或合營企業之一項投資，或部分投資時，該將會被出售之投資或部分投資於符合上述條件時均分類為持作出售，以及本集團從當該投資(或部分投資)被分類為持作出售時起終止對有關被分類為持作出售部分使用權益法。沒有被分類為持作出售之於一家聯營公司或一家合營企業之一項投資之任何保留部分會繼續使用權益法處理。當該出售導致本集團對該聯營公司失去重大影響力或對該合營企業失去共同控制權，本集團會從出售時終止使用權益法。

於該出售發生後，本集團根據香港會計準則第39號處理於該聯營公司或合營企業之任何保留權益，除非該保留權益繼續為一家聯營公司或一家合營企業，在這情況下，本集團使用權益法(見以上有關於聯營公司或合營企業之權益之會計政策)。

分類為持作出售的非流動資產(及出售組別)會按其以往賬面金額和公允值扣減出售成本孰低計量。



截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 4. 主要會計政策(續)

### 服務特許權安排

#### 授予人給予之代價

金融資產(服務特許權安排應收款項)以下列者為限確認(a)當本集團有無條件權利就所提供建築服務向授予人或按其指示收取現金或其他金融資產及/或本集團就向公共服務用戶收費之權利而已付及應付之代價;及(b)授予人擁有有限酌情權(如有)逃避付款,通常因為協議可依法強制執行。倘授予人以合約方式擔保向本集團支付(a)指定或待定金額或(b)已收公共服務用戶之款項與指定或待定金額兩者間之差額(如有),而儘管付款須以本集團確保基礎設施符合規定效率要求為條件,本集團仍擁有無條件權利收取現金。金融資產(服務特許權安排應收款項)根據下文「金融工具」所載之政策列賬。

無形資產(特許經營權)於本集團獲得向公共服務用戶收費之權利時確認,惟該權利並非收取現金之無條件權利,因為該款項須以公眾使用該服務為條件。無形資產(特許經營權)根據下文「無形資產」所載之政策列賬。

若本集團獲得金融資產及無形資產作為部份報酬,在此情況下,代價各部份會分開列賬,就兩部份已收或應收代價初始應按已收或應收代價之公允值確認。

#### 經營服務

與經營服務有關之營業收入及成本按下文「收入確認」所載之政策列賬。

#### 修復基礎設施至可提供一定服務水平之合約責任

本集團須承擔合約責任,作為獲取執照所須符合之條件,即(a)維護其經營之污水及自來水處理廠,確保符合提供一定服務水平及/或(b)於服務特許權安排結束時,在移交污水及自來水處理廠予授予人之前,將所經營之廠房修復至指定狀況。維護或修復污水及自來水處理廠之合約責任按下文「撥備」所載之政策予以確認及計量。

截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 4. 主要會計政策(續)

### 建設合約

倘建設合約的結果(包括服務特許權安排項下基礎設施的建設或提升服務)可以可靠地估計，收入及成本乃參照報告期末合約活動的完成階段確認，按工程進行至今所產生的合約成本與估計總合約成本的比例計量，惟此並不代表完成階段。合約工程、申索及獎勵款項的變動會在金額可以可靠計算和認為有可能收回款項的情況下計算在內。

倘建設合約的結果無法可靠地估計，合約收入會按所產生而將有可能收回的合約成本確認。合約成本會於產生的期間確認為開支。

倘總合約成本有可能超出總合約收入，預期的虧損即時確認為開支。

倘由產生時起計至今所產生的合約成本加已確認利潤扣減已確認虧損後，超逾按進度開發賬單的數額，則盈餘會被列為應收合約工程客戶的款項。倘按進度開發賬單的數額超逾至今所產生的合約成本加已確認利潤扣減已確認虧損，則盈餘會被列為應付合約工程客戶的款項。有關工程進行前已收取的款項計入綜合財務狀況表為負債，並入賬列為已收墊款。就已進行工程已開發賬單而客戶尚未支付的款項計入綜合財務狀況表貿易及其他應收款項內。

### 收入確認

收入按已收或應收代價之公允值計量。收入已扣減預計客戶回報、回扣及其他類似津貼。

貨品銷售(包括於服務特許權安排下的供水)所得收入於貨物付運及所有權移交時確認，即於達成以下所有情況下確認：



截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 4. 主要會計政策(續)

### 收入確認(續)

- 本集團已轉移貨品所有權之重要風險及報酬予買方；
- 本集團既不保留與一般業權相若程度之持續管理，亦不保留對銷售貨品之實際控制權；
- 收入金額可以可靠地計量；
- 與交易相關之經濟利益可能流入本集團；及
- 有關交易所產生或將產生之成本可以可靠地計量。

具體來說，日常業務過程中銷售物業之收入於相關物業完成及已轉移予買方時確認。在符合上述收入確認標準之前收取來自買方之訂金及分期付款已包括在綜合財務狀況表內的流動負債項下。

服務收入(包括來自於服務特許權安排下的經營服務及酒店經營之收入)，在提供服務時確認。

建設合約收入乃按上文「建設合約」所載之會計政策確認。

經營收費公路收取的通行費收入，在扣減中國的應付營業稅後，在使用時確認為收入。

在經濟利益可能流向本集團及能可靠地計量收入金額時確認金融資產的利息收入。金融資產的利息收入按時間基於尚未償還本金及適用實際利率(即將金融資產於預計年期的估計未來現金收入準確折現為初始確認時該資產賬面淨值的利率)預提。

投資股息收入於股東確定有權收取款項時確認(只要經濟利益有可能將會流入本集團及收入金額能夠可靠地計量)。

本集團有關確認經營租賃收入之會計政策載述於下文「租賃」所載之會計政策內。

截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 4. 主要會計政策(續)

### 投資物業

投資物業乃為賺取租金及／或資本升值而持有的物業(包括為此目的之在建物業)。

投資物業於初始按成本計量，包括任何直接應佔支出。於初始確認後，投資物業以其公允值計算。投資物業之公允值變動所產生之溢利或虧損，包括於發生當期的損益中。

於興建投資物業時發生之其後開支(包括翻新及裝修)可於投資物業中資本化為其賬面值的一部分。

投資物業於出售時或當投資物業永久不再使用及預期出售時不會產生未來經濟利益時剔除確認。因剔除確認物業而產生之任何盈虧(按該資產之出售所得款項淨額及賬面值之差額計算)於該資產剔除確認當期計入損益中。

### 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備(包括酒店物業及租賃土地(被分類為融資租賃)及持作生產用途或供應貨品或服務，或作行政用途的樓宇(下文所述的在建工程除外))於綜合財務狀況表中按成本扣減其後累計折舊及累計減值損失(如有)列賬。

用於生產、提供貨物或行政用途的在建物業(即在建工程)以成本扣減任何已確認的減值損失列賬。成本包括專業費及為合資格資產根據本集團會計政策可資本化的借貸成本。該等物業於完成且可作擬定用途時，會分類為物業、廠房及設備之適當類別。該等資產按與其他物業資產相同之基準，於資產可作其擬定用途時開始折舊。

資產(在建工程除外)確認的折舊乃以成本扣減其剩餘價值後在估計可使用年期用直線法計算。估計可使用年期、剩餘價值和折舊方法在各報告期末覆核，並採用未來適用法對估計任何變更的影響進行核算。

物業、廠房及設備項目於出售時或預計持續使用該資產不會於日後產生經濟利益時剔除確認。因出售或報廢物業、廠房及設備項目所產生的任何收益或虧損乃釐定為出售所得款項與該資產賬面值之間的差額，及於損益中確認。

截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 4. 主要會計政策(續)

### 物業、廠房及設備(續)

#### 作為未來自用用途的在發展中樓宇

當樓宇在發展中為用以生產或行政用途，於建築期內，已付土地租金攤銷則構成在發展中樓宇成本的一部份。在發展中樓宇以成本扣減任何經確認減值損失列賬。樓宇的折舊於其可供使用時(即當其位置及所需狀態使其可達致管理層預定的營運方式時)開始。

### 租賃

凡租賃之條款規定擁有權所附帶之一切風險及報酬實質上轉移至承租人者，該租賃即分類為融資租賃。其他租賃全部分類為經營租賃。

#### 本集團作為出租人

經營租賃之租金收入乃按相關租賃年期以直線法於損益中確認。於協商及安排經營租賃時發生之初始直接成本計租賃資產之賬面金額，並按租賃年期以直線法確認為支出。

#### 本集團作為承租人

經營租賃付款乃按租賃年期以直線法確認為支出。

訂立經營租賃時獲得的租金優惠確認為負債。獎勵的總效益乃以直線法確認為減少租金支出。

#### 租賃土地及樓宇

當租賃包括土地及樓宇成份，本集團需要根據評定各成份所有權附帶的絕大部份風險與報酬是否轉移至本集團來單獨評定各成份就融資租賃或經營租賃的分類，除非兩種成份均明確定為經營租賃，在此情況下，整項租賃則分類為經營租賃。尤其是，最小租賃付款(包括任何一次性預付款)在租賃期開始時，需按租賃從土地及樓宇成份所獲取租賃利益的公允值的比例分配至土地及樓宇成份。

租賃付款能夠可靠地分配時，經營租賃的租賃土地利益應在綜合財務狀況表中列為「已付土地租金」，按直線基準在租賃期間攤銷(在公允值模式下分類為投資物業除外)。當租賃付款不能夠在土地和樓宇成份間可靠地分配時，整項租賃通常分類為融資租賃，並作為物業、廠房及設備列賬。

截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 4. 主要會計政策(續)

### 外幣

於編製各個別集團實體之財務報表時，以該實體功能貨幣以外之貨幣(外幣)進行之交易均按交易日期之適用匯率換算確認。於本報告期期末，以外幣為定值之貨幣項目均按本報告期期末之適用匯率重新換算。按公允值以外幣定值之非貨幣項目乃按於公允值釐定當日之適用匯率重新換算。按外幣歷史成本計量之非貨幣項目毋須重新換算。

貨幣項目匯兌差額於產生期間的損益中確認，惟下列項目除外：

- 用於未來生產用途，且有關於建設資產的外幣借款匯兌差額，當該等資產被視為對該等外幣借款利息成本的調整，其匯兌差額計入該等資產的成本中；及
- 應收或應付海外業務的貨幣項目匯兌差額，其結算並無計劃及不大可能出現(因此組成部分海外業務的投資淨值)，該差額初始確認於其他全面收入及按貨幣項目的還款由權益重新分類至損益。

就呈列綜合財務報表而言，本集團海外業務之資產及負債乃按於本報告期期末之適用匯率換算為本集團之列賬貨幣(即港元)，收入及支出乃按該期間之平均匯率進行換算，除非匯率於該期間內出現大幅波動，則採用於交易當日之適用匯率。所產生之匯兌差額(如有)乃於其他全面收益中確認及累計於權益中(於換算儲備項下)(應佔非控制股東權益(如適用))。

當出售海外業務(即出售本集團海外業務的全部權益，或出售涉及失去包括海外業務的附屬公司控制權，或部分出售包括海外業務的合營安排或聯營公司的權益(累計權益成為金融資產))，本公司擁有人應佔業務而於權益累計的所有匯兌差額重新分類至損益。

另外，有關出售部份附屬公司但未導致本集團失去對附屬公司的控制權，按比例分佔的累計匯兌差額重新歸屬於非控制股東權益及不在損益中確認。所有其他部份出售(即不會導致本集團失去重大影響力或共同控制權的聯營公司或合營安排部分出售)，按比例分佔的累計匯兌差額重分至損益。

於收購海外業務時產生之可識別資產或負債之商譽及公允值調整乃作為該海外業務之資產及負債，並按於本報告期期末之適用匯率進行換算。產生之匯兌差額乃於其他全面收益中確認。



截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 4. 主要會計政策(續)

### 借貸成本

為購買、建造或生產合資格的資產(即需要一段頗長時間始能達至其擬定用途或出售之資產)，其直接應計之借貸成本均資本化作為該等資產成本值之一部份。當該等資產大體上已完成可作其擬定用途或出售時，即停止將該等借貸成本資本化。

特定借款在等待用於合資格資產時作臨時投資所賺取的投資收入，會從合資格資本化的借款成本中扣除。

所有其他借貸成本均於其發生時確認為當期損益。

### 政府補助

政府補助於出現合理保證本集團將會遵守附帶的條件及收取補助前，均不會被確認。

政府補助於本集團確認該等補助擬作補償之有關成本為開支之期間內按系統基準在損益中確認。特別是要本集團必須購買、建造或收購非流動資產為主要條件的政府補貼乃於綜合財務狀況報表內有關資產賬面值中扣除，並按相關資產的可使用年期有系統及合理地轉撥至損益中。

作為補償已產生的支出或虧損而應收取或為了給予本集團即時財務支持而無日後相關成本之政府補助，於其應收取期間在損益中確認。

### 退休福利計劃供款

定額供款退休福利計劃／國家退休福利計劃／強制性公積金計劃中的供款在員工已提供有權獲得供款的服務時確認為費用。

### 稅項

所得稅開支指現時應付稅項及遞延稅項之總和。

現時應付稅項乃按本年度應課稅溢利計算。應課稅溢利不包括於其他年度的應課稅或可扣稅之收入或開支項目，以及從未課稅或扣稅之項目，故此與綜合損益表呈報之「除稅前溢利」不同。本集團本期稅項負債乃按已於報告期末已制定或實際採用之稅率計算。

截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 4. 主要會計政策(續)

### 稅項(續)

遞延稅項以綜合財務報表內資產及負債賬面金額與計算應課稅溢利所採用相應稅基之暫時差額確認。遞延稅項負債一般就所有應課稅暫時差額確認，而遞延稅項資產一般乃按可動用未來應稅溢利以抵銷可扣減暫時差額時確認所有可扣減暫時差額。於一項交易中，因商譽或因業務合併以外原因開始確認其他資產及負債而引致之暫時差額，若其既無應課稅溢利或會計溢利影響，則不會確認該等資產及負債。

遞延稅項負債就有關於附屬公司及聯營公司之投資，以及於合營企業之權益產生之應課稅暫時差額而確認，惟本集團可控制暫時差額之撥回及暫時差額於可見未來將不會撥回除外。與該等投資及權益有關之可扣減暫時差額產生之遞延稅項資產，僅於可能出現足夠應課稅溢利以抵銷可扣減暫時差額及於可見將來撥回時予以確認。

遞延稅項資產之賬面金額乃於報告期期末進行檢討，並予以扣減直至並無足夠應課稅溢利可供收回全部或部分資產為止。

遞延稅項資產及負債按預期於清還負債或變現資產期間採用之稅率計算，並以於報告期期末已頒布或大體上頒布之稅率(及稅法)為基準。

計量遞延稅項負債及資產反映本集團於報告期期末預期收回或結算其資產及負債賬面金額之方式所帶來之稅務影響。

就計量利用公允值模型計量的投資物業遞延稅項負債或遞延稅項資產而言，該等物業之賬面值乃假設通過銷售全數收回，除非該假設被推翻則作別論。當投資物業可予折舊及目標乃隨時間而非透過銷售消耗投資物業所包含的絕大部份經濟利益之業務模式持有時，有關假設會被推翻。

即期及遞延稅項於損益中確認，惟與於其他全面收益或直接於權益中確認之項目有關者除外，在此情況下，即期及遞延稅項亦分別於其他全面收益或直接於權益中確認。倘因業務合併的初始會計確認而產生即期遞延稅項，有關稅務影響將計入業務合併內。

截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 4. 主要會計政策(續)

### 無形資產

#### 獨立收購的無形資產

獨立收購及有固定使用年期的無形資產按成本扣減累計攤銷及任何累計減值損失列賬。有固定使用年期的無形資產按直線法於其估計可使用年期進行確認。估計可使用年期及攤銷方法於各報告期末審閱，估計任何變動之影響按前瞻性基準列賬。獨立收購的無限定使用年期的無形資產按成本扣減任何其後累計減值損失列賬(有關有形及無形資產減值損失的會計政策見下文)。

當本集團有權就使用基建設施特許權收取費用(作為根據服務經營權安排提供建築服務而收取之代價)，本集團於初始確認時按公允值確認無形資產。無形資產按成本扣減累計攤銷及任何累計減值損失列賬。

#### 研究及開發支出

研究及開發活動之支出(倘並無產生內部之無形資產可予確認)於產生期間確認作開支。

#### 收費公路經營權

收費公路經營權乃以成本扣減攤銷及任何累計的減值損失列賬。提撥攤銷旨在按使用架次之基準撇銷收費公路經營權之成本，其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。

#### 特許經營權

特許經營權指經營污水及自來水處理廠之權利，乃按成本扣減累計攤銷及任何累計減值損失列賬，並以直線法於本集團獲授予介乎二十至五十年特許經營權相關期間進行攤銷。

截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 4. 主要會計政策(續)

### 無形資產(續)

#### 業務合併獲得的無形資產

業務合併獲得的無形資產乃獨立於商譽確認及按其於收購日的公允值(視作其成本)初始確認。

於初始確認後，業務合併獲得的有限定使用年期的無形資產乃按成本扣減累計攤銷及任何累計減值損失呈報，與獨立收購的無形資產按相同基準。而業務合併獲得的無限期使用年期的無形資產按成本扣減任何其後累計減值損失列賬(有關有形及無形資產減值損失的會計政策見下文)。

無形資產於出售時，或使用或出售該資產預計不會於日後產生經濟利益時剔除確認。剔除確認無形資產所產生的損益按出售所得款項淨額與該資產賬面金額之差額計量，並於剔除確認該資產時於損益中確認。

#### 商譽以外之有形及無形資產減值損失(有關商譽的會計政策見上文)

本集團於報告期期末審閱其有形及有固定使用年期的無形資產之賬面金額，判斷是否有任何跡象顯示該等資產蒙受減值損失。如有任何跡象出現減值，將會估算該資產之可收回金額以決定減值損失(如有)之程度。倘不能估計單一資產的可收回金額，則本集團會估計其資產所屬現金產生單元之可收回金額。於可識別合理和一貫分配基準的情況下，全體資產亦會被分配到個別的現金產生單元，否則或會被分配到可合理地及按一貫分配基準而識別的最小的現金產生單元組別中。

無限期使用年期的無形資產及尚未可供使用的無形資產最少每年或在有跡象可能出現減值時進行減值測試。

可收回金額為公允值扣減銷售成本及使用價值之較高者。評估使用價值時，估計未來現金流量乃使用稅前折現率折現至其現值，該折現率反映目前市場對資金時間值之評估以及估計未來現金流量未經調整之資產的獨有風險。

如估計該資產(或現金產生單元)之可收回金額較其賬面金額為低，該資產(或現金產生單元)之賬面金額須減低至其可收回金額。減值損失會即時於損益中確認。

倘減值損失其後撥回，則該資產(或現金產生單元)賬面金額須增加至其經修訂之估計可收回金額，惟該增加之賬面金額不得超過以往年度未作減值損失確認前該資產(或現金產生單元)之賬面金額。減值損失撥回會即時於損益中確認。



截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 4. 主要會計政策(續)

### 存貨

#### 持有作出售之發展中物業及持有作出售之物業

持有作出售之發展中物業及持有作出售之物業按各個別物業成本及可變現淨值(孰低者)入賬。成本包括購入該等物業的成本及其他直接相關成本。

#### 其他

存貨按成本及可變現淨值(孰低者)入賬，成本以加權平均法計算。可變現淨值指存貨之估計售價扣減所有估計完成成本及銷售之所需成本。

#### 從存貨轉至以公允值列賬的投資物業

當持有物業的意圖發生改變，以賺取租金或／及實現資本增值，而非於日常業務過程中出售(以向另一方提供經營租賃開始為證)時，本集團將物業從存貨轉至投資物業。於轉撥日期之物業公允值與其先前賬面金額之間的任何差異於損益表確認。

#### 從存貨轉至以成本列賬的租賃土地及樓宇

當持有物業之擬定用途從出售改變至業主自用用途時，本集團將物業從存貨轉至以成本列賬的租賃土地及樓宇。

### 金融工具

當集團實體成為工具合約條文之訂約方時，金融資產及金融負債予以確認。

金融資產及金融負債初始按公允值計量。收購或發行金融資產及金融負債(按公允值計入損益之金融資產除外)直接產生之交易成本，於初次確認時於金融資產或金融負債(按適用情況而定)之公允值計入或扣除。收購按公允值計入損益之金融資產直接產生之交易成本，即時於損益中確認。

截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 4. 主要會計政策(續)

### 金融工具(續)

#### 金融資產

本集團之金融資產可分為以下指定類別：包括按公允值計入損益之金融資產、貸款及應收款項及可供出售金融資產。分類視乎金融資產之性質及用途而定，並於首次確認時釐定。金融資產一般買賣按交易日基準確認及剔除確認。一般買賣指於市場規定或慣例確立之期限內交付資產之金融資產購買或銷售。

#### 實際利息法

實際利息法為計算有關期間債務工具之攤銷成本及分配利息收入之方法。實際利率乃按債務工具之預計年期或適用的較短期間內於初始確認時準確折現估計未來現金收入(包括構成實際利率不可或缺部份之全部已付或已收費用、交易成本及其他溢價或折讓)至賬面淨值之利率。

就債務工具而言，利息收入按實際利率基準確認，惟指定於損益表按公允值列賬之金融資產則除外，其利息收入已包括於淨投資收入內。

#### 按公允值計入損益之金融資產

金融資產會被分類為按公允值計入損益之金融資產倘金融資產為持作買賣用途或已指定於損益表按公允值列賬。

金融資產於下列情況分類為持作買賣：

- 主要為了於短期出售而購入；或
- 於初始確認時其為本集團一並管理之金融工具組合之一部份，並擁有短期獲利之現時實際模式；或
- 屬衍生工具，但並無指定亦非實際作為對沖工具。



截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 4. 主要會計政策(續)

### 金融工具(續)

#### 金融資產(續)

##### 按公允值計入損益之金融資產(續)

金融資產(持作買賣之金融資產除外)於下列情況可於初始確認為指定於損益表按公允值列賬之金融資產：

- 所指定用以抵銷或大幅減少可能出現計量或確認不一致之情況；或
- 金融資產構成一組金融資產或金融負債或兩者之一部份，金融資產根據本集團之既定風險管理或投資策略按照公允值基準管理和考核其表現，內部亦按照該分組的公允值為基準提供資訊；或
- 其構成包含一個或更多內含衍生工具之合約之一部份，且香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」准許整體綜合之合約(資產或負債)被指定於損益表按公允值列賬之金融資產。

按公允值計入損益之金融資產按公允值計量，而因重新計量而產生之任何盈虧於損益中確認。於損益中確認之盈虧淨額不包括就金融資產賺取之任何股利及利息，並計入「淨投資收入」項目內。公允值以附註25中敘述的方式來釐定。

##### 貸款及應收款項

貸款及應收款項乃於活躍市場所報之固定或可釐定付款之非衍生金融資產。於初始確認後，貸款及應收款項(包括服務特許權安排應收款項、受限制之銀行存款、貿易及其他應收款項、應收附屬公司款項、貸款予一家合營企業、作抵押之銀行存款、短期銀行存款及銀行結存及現金)均按採用實際利率法計算之已攤銷成本扣減任何已識別減值損失計量(金融資產減值損失的會計政策見下文)。

利息收入乃採用實際利率確認，惟倘確認利息屬不重大的短期應收款項除外。

截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 4. 主要會計政策(續)

### 金融工具(續)

#### 金融資產(續)

##### 可供出售金融資產

可供出售金融資產為指定為可供出售或並非分類為按公允值計入損益之金融資產、貸款及應收款項或持有至到期投資之非衍生工具。

本集團持有被分類為可供出售金融資產及於活躍市場交易之股本及債務證券於各報告期期末按公允值計量。與按實際利息法計算之利息收入及可供出售股本投資之股息收入相關之可供出售貨幣金融資產賬面值之變動乃於損益中確認。其他可供出售金融資產賬面值之變動於其他全面收益中確認，並於投資重估儲備項下累計。當該投資被售出或確定出現減值，過往於投資重估儲備中累計之累計盈虧，將重分至損益(金融資產減值的會計政策見下文)。

可供出售股本工具之股息收入於本集團確定有權收取股息時於損益中確認。

於報告期期末，並無活躍市場報價，其公允值未能可靠地計量及其掛鈎之衍生工具需要以非上市的股本工具作交收之可供出售股本投資按成本扣減任何已識別減值損失計量(金融資產減值損失的會計政策見下文)。

截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 4. 主要會計政策(續)

### 金融工具(續)

#### 金融資產(續)

##### 金融資產減值損失

除按公允值計入損益之金融資產外，於報告期期末評估金融資產有否減值跡象。倘有客觀證據顯示，於初始確認金融資產後發生之一項或多項事件而對金融資產的預期未來現金流量造成影響，則金融資產需要考慮出現減值。

就可供出售股本投資而言，該證券公允值大幅或長期低於其成本，則視為減值之客觀證據。

就所有其他金融資產而言，減值之客觀證據可以包括：

- 發行人或訂約方出現重大財政困難；或
- 違反合約，例如利息及本金逾期付款或拖欠；或
- 借款人可能破產或作出債務重組；或
- 因為財政困難，金融資產的活躍市場不存在。

就貿易應收款項等若干類別金融資產而言，按個別評估為不作減值之資產同時按集體基準進行減值評估。應收款項組合減值之客觀證據包括本集團過往收款經驗、組合內逾期付款超過平均信貸期三十天至一百八十天次數的增加、與違約應收款項相關國家或當地經濟情況的明顯轉變。

按攤銷成本列賬之金融資產，確認之減值損失金額為資產賬面金額與該金融資產按原實際利率折算之預期未來現金流量現值之間之差額計量。

就按成本列賬之金融資產而言，減值損失金額為按資產賬面金額與以類似金融資產之現行市場回報率貼現之預期未來現金流量現值之間之差額計量。該減值損失將不會於往後期間撥回(會計政策見下文)。

截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 4. 主要會計政策(續)

### 金融工具(續)

#### 金融資產(續)

##### 金融資產減值損失(續)

就所有金融資產而言，減值損失直接於金融資產賬面金額扣除，惟貿易應收款項則透過撥備賬扣除其賬面金額。撥備賬賬面金額變動於損益中確認。倘貿易應收款項被視為無法收回，則於撥備賬撇銷。倘其後收回過往撇銷之款額，則計入損益。

當可供出售金融資產被視為需予減值時，過往於其他全面收益中確認的累計盈虧，將於期間重新分類至損益中。

就按攤銷成本計量之金融資產，倘減值損失金額於往後期間減少，及減少可與確認減值損失後發生之事件客觀相關，則過往已確認減值損失透過損益撥回，惟撥回減值當日投資賬面金額不得超過假設並無確認減值之原有攤銷成本。

對於可供出售股本投資，以往於損益確認之減值損失將不會透過損益回撥。減值損失後任何公允值之增加於其他全面收益中確認，並於投資重估儲備中累計。對於可供出售債權投資，如投資之公允值增加可以客觀地與減值損失確認後發生的事件相關，減值損失會於其後會透過損益回撥。

#### 金融負債及股本工具

由集團實體發行之債務及股本工具，按所訂立合約安排性質以及金融負債及股本工具之定義分類為金融負債或股本。

##### 金融負債

本集團金融負債，包括貿易及其他應付款項、應付附屬公司款項、銀行及其他貸款、可換股票據的負債部分及高級票據，其後以實際利率法計量其攤銷成本。



截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 4. 主要會計政策(續)

### 金融工具(續)

#### 金融負債及股本工具(續)

##### 實際利息法

實際利息法為計算金融負債攤銷成本及於有關期間分配利息支出之方法。實際利率為實際折算金融負債預期年期或(如適用)較短期間估計未來現金付款(包括構成實際利率的不可缺少部分的全部已付或已收費用、交易成本及其他溢價或折讓)至首次確認時的賬面淨值的利率。利息支出按實際利息基準確認。

##### 股本工具

股本工具為證明實體資產剩餘權益(經扣除其所有負債)之任何合約。本集團發行的股本工具以已收所得款項扣除直接發行成本確認。

##### 可換股債券包含負債及權益部分

本集團所發行可換股債券的組成部分根據合約安排的實質與金融負債及權益工具的定義而分別分類為財務金融及權益。倘換股權將透過以固定金額的現金或另一項金融資產換取固定數目的本公司本身權益工具結算，則為權益工具。

於發行日期，負債部分的公允價值按類似不可換股工具的現行市場利率估算。此金額按攤銷成本基準以實際利率法入賬為負債，直至於轉換當日或該工具到期日註銷為止。

被分類為權益的換股權乃透過從整體複合工具的公允價值中扣減負債部分金額而釐定。其將於扣除所得稅影響後在權益(可換股債券權益儲備)中確認及入賬，且隨後不可重新計量。此外，被分類為權益的換股權將一直保留於權益內，直至換股權獲行使為止，而在此情況下，在可換股債券儲備中確認的結餘將轉撥至股份溢價。倘換股權於可換股票據到期日仍未獲行使，在權益中確認的結餘將轉撥至保留利潤。在換股權獲轉換或到期時，不會在損益中確認任何收益或虧損。

發行可換股債券的相關交易成本按所得款項總額的分配比例撥往負債及權益部分。權益部分的相關交易成本直接於權益內扣除。負債部分的相關交易成本計入負債部分的賬面金額，並利用實際利率法於可換股債券期限內予以攤銷。

截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 4. 主要會計政策(續)

### 金融工具(續)

#### 衍生金融工具及對沖

衍生工具於訂立衍生工具合約之日按公允值初始確認及其後於報告期期末按其公允值重新計量。公允值變動產生之盈虧即時於損益中確認，除非該衍生工具指定及實際為對沖工具，在該情況下，於損益中確認之時間乃視乎對沖關係之性質而定。

#### 嵌入式衍生工具

當嵌入式衍生工具符合衍生工具的定義及其風險及特質與主合同並無密切關係，及主合同並非按公允值計入損益計量，則非衍生主合同之嵌入式衍生工具須視作獨立衍生工具處理。

#### 金融擔保合約

金融擔保合約為合約發行者根據某項債務工具的條款，因某特定債務人於到期日未能償還款項而須支付特定款項以補償合約持有者招致之損失的合約。

由本集團發行之金融擔保合約於首次確認時以其公允值計量，及如非指定為於損益表按公允值計入損益，其後以下列較高者計量：

- (i) 根據香港會計準則第37號「撥備、或然負債及或然資產」釐定的合約承擔金額；及
- (ii) 首次確認的金額扣減根據收入確認政策而確認的累計攤銷(如適用)。



截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 4. 主要會計政策(續)

### 金融工具(續)

#### 剔除確認

僅當從資產收取現金流量之合約權利已屆滿，或倘本集團轉讓金融資產及資產擁有權之絕大部份風險及回報予另一實體，則剔除確認金融資產。倘本集團並無轉讓或保留擁有權之絕大部份風險及回報，並繼續控制該已轉讓資產，則本集團會繼續確認資產，惟以其繼續涉及之程度為限，並確認相關負債。倘本集團保留已轉讓金融資產擁有權之絕大部份風險及回報，則本集團會繼續確認該項金融資產，亦會確認已收取所得款項為附屬借款。

當全數剔除確認金融資產時，資產賬面金額與已收及應收代價和已於其他全面收益中確認及於權益中累計之累計盈虧之總和之間差額，於損益中確認。

當且僅當本集團義務解除、取消或到期時，本集團剔除確認金融負債。剔除確認之金融負債賬面金額與已付或應付代價之間差額，於損益中確認。

#### 撥備

當本集團因過往事件而承擔現有責任(法律上或結構上)，及本集團可能將被要求履行該責任，及可以可靠地估算該責任金額，則會確認撥備。

確認為撥備之金額(包括服務經營權安排指定的合約義務所產生的撥備，於基建設施移交予授予人之前以維護或修復基建設施)乃經考慮有關責任之風險及不確定性，於報告期期末對履行現有責任所需代價作出之最佳估計而計量。倘按履行現有責任估計所需之現金流量計算撥備，則其賬面金額為該等現金流量之現值(倘金錢的時間值影響重大)。

倘預期結算撥備所需之部份或全部經濟利益可從第三方收回，且幾乎肯定能收回償付金額及應收款項能可靠地計量，則該應收款項確認為資產。

#### 於業務合併收購的或然負債

於業務合併收購的或然負債於收購日按公允值首次計量，於其後的報告期期末，該或然負債以根據香港會計準則第37號「撥備、或然負債及或然資產」確認的金額及首次確認的金額扣減根據香港會計準則第18號「收入」確認的累計攤銷(如適用)的較高者計量。

截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 4. 主要會計政策(續)

### 以股份為基礎之付款交易

#### 授出購股期權予員工及其他提供類似服務的人

就授出須符合特定歸屬條件之購股期權而言，經參考於授出日期授出之購股期權公允值所釐定之已收取服務公允值於歸屬期間連同權益(購股期權儲備)之相應增加以直線法列為支出。

於報告期末，本集團修訂其對預期最終將予歸屬之購股期權數目之估計。修訂估計之影響(如有)乃於損益內確認以使累計支出反映經修訂估計，並於購股期權儲備作出相應調整。

就緊隨授出日期後歸屬之購股期權而言，授出之購股期權公允值即時於損益列為支出。

當購股期權獲行使時，過往於購股期權儲備中確認之金額將被轉撥至股份溢價。當購股期權於歸屬日期後被沒收或於屆滿日期仍未獲行使，過往於購股期權儲備中確認之金額將被轉撥至保留盈利。

如果一家附屬公司授出購股期權，本集團於合併賬目時會把該附屬公司之購股期權儲備分類為及納入非控制股東權益項下。當購股期權被行使時，先前於該附屬公司購股期權儲備中確認之金額將被轉至股本溢價。如行使購股期權並不構成本集團失去對該附屬公司之控制權，本集團將根據香港會計準則第27號，把該攤薄當作權益交易處理。當購股期權於歸屬日後被沒收或於屆滿日仍未被行使，於合併賬目時，先前於購股期權儲備中確認之金額將根據本集團及非控制股東持有的權益比例，被轉至本集團的保留溢利及非控制股東權益分佔該附屬公司淨資產。

#### 於業務合併下被收購方授予以股份為基礎之付款交易

於收購日，當被收購方僱員所持有的尚未行使股本支付的以股份為基礎之付款交易並未轉換為本集團之以股份為基礎之付款交易，被收購方授予以股份為基礎之付款交易按收購日市場基礎量計量。若於收購日該等以股份為基礎之付款交易已符合行使之條件，則應包括於被收購方非控制股東權益中的一部分。但若於收購日該等以股份為基礎之付款交易並未符合行使之條件，則未符合行使之條件的以股份為基礎之付款交易的市場基礎量應在按比例分配於被收購方非控制股東權益中。分配比例為已完成之歸屬期與總歸屬期或原該等購股期權之歸屬期之間較大者之比例。餘額確認為合併後獲得服務之報酬成本。

截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 5. 主要會計判斷及估計不確定性之主要來源

本公司董事於應用本集團會計政策(於附註4載述)時，需就資產及負債的賬面值(顯然無法透過其他來源獲得者)作出判斷、估計及假設。估計及相關假設乃根據歷史經驗及被視為相關的其他因素作出。實際結果可能有別於該等估計。

估計及相關假設會持續予以審閱。如會計估計之修訂僅對作出修訂期間產生影響，則有關修訂只會於該期間內確認；如會計估計之修訂對現時及未來期間均產生影響，則會在作出修訂期間及未來期間確認。

### 應用會計政策之主要判斷

以下為本公司董事於應用本集團會計政策過程中所作出以及對於綜合財務報表所確認之金額具有最重大影響之主要判斷，其中涉及估計(見下文)的除外。

#### 投資物業之遞延稅項

就計量利用公允值模型計量之投資物業產生之遞延稅項負債而言，董事已審閱本集團之投資物業組合並斷定本集團的若干投資物業乃隨時間而非透過銷售消耗投資物業所包含之絕大部份經濟利益之業務模式持有。因此，於計量本集團之投資物業之遞延稅項時，董事已釐定，利用公允值模型計量之投資物業之賬面值通過銷售全數收回之假設將被推翻。至於「出售」之假定未有被駁回的物業，本集團進一步確認投資物業因公允值變動而產生與中國土增稅相關的遞延稅項，此乃由於從出售中收回該項中國物業時需交付之額外稅項。

#### 對上實環境之控制權

附註54載述儘管本集團只持有上實環境46.72%之擁有權益及投票權，上實環境仍被視為本集團之一家附屬公司。上實環境於新加坡證券交易所(「新交所」)上市。於二零一三年十二月上實環境配售新普通股股份完成後，本集團持有上實環境之股權由54.63%攤薄至46.72%，而剩餘53.28%股權是由眾多與本集團不關連的股東持有。上實環境之詳情刊載於附註54。

本公司董事評估本集團對上實環境是否擁有控制權，乃基於本集團是否有實際能力以單方面指揮上實環境的相關活動。於作出判斷時，董事考慮本集團持有上實環境相當數量之股權及相對其他股東所持數量之股權及分散情況。經評估後，本公司董事結論本集團持有足夠佔優勢之投票權，以指揮上實環境的相關活動，因此本集團對上實環境擁有控制權。

截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 5. 主要會計判斷及估計不確定性之主要來源(續)

### 估計不確定性之主要來源

於報告期期末，可能導致下一個財政年度資產及負債賬面值面臨重大調整風險之主要有關未來之假設及影響估計不確定性的其他主要來源如下。

#### 投資物業之公允值

於二零一三年十二月三十一日綜合財務狀況表的投資物業乃以其公允值列賬，其詳情載於附註16內。投資物業之公允值乃參考由獨立物業估值公司對該等物業進行之估值及採用涉及若干現時市況假設之物業估值技術來釐定。該等假設之利弊變動將導致本集團投資物業之公允值發生變動，及影響呈報於綜合損益表中的相應公允值變動調整，以及該等物業於綜合財務狀況表之賬面值。

#### 收費公路經營權攤銷

於二零一三年十二月三十一日收費公路經營權金額約為13,675百萬港元(二零一二年：13,900百萬港元)按使用架次之基準進行攤銷，攤銷乃按某一期間之實際交通流量與收費公路經營期間之預計總交通流量之比例計算。倘若實際交通流量與原來估算不符時，該差異將影響餘下收費公路經營期間的攤銷金額。於本年度交通流量預測並無重大改變。

#### 發展中物業及持有作出售物業之準備

在顯示資產賬面值超過其可收回金額之情況出現或轉變時，管理層參考現行市場環境，定期檢討本集團之發展中物業及持有作出售物業之可收回性。倘估計可收回金額低於其賬面值，則對發展中物業及持有作出售物業作出適當之準備。於二零一三年十二月三十一日，發展中物業及持有作出售物業之賬面值合共約為46,405百萬港元(二零一二年：49,779百萬港元)。



截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 5. 主要會計判斷及估計不確定性之主要來源(續)

### 估計不確定性之主要來源(續)

#### 確認及分配發展中物業的建築成本

物業的發展成本於建築階段列作發展中物業處理，並將於確認銷售物業時轉至損益。在結算發展成本及有關銷售物業的其他成本前，該等成本由本集團根據管理層的最佳估計而預提。

在發展物業時，本集團通常將發展項目分多期進行。某一期發展項目直接產生的個別成本列賬為該期的成本。多期工程均有產生的成本則根據各期的估計成本佔整個項目估計成本總額的百分比分配至每一期的賬目內，或如上述做法不切實可行，這些通常產生的成本會根據可售面積分配至每一期的賬目。

倘成本最後結算及相關成本分配有別於初步估計，發展成本及其他成本的任何增加或減少將影響未來年度的損益。

#### 中國土增稅

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：包括土地使用權的成本、借貸成本及所有物業開發成本)按累進稅率 30% 至 60% 徵稅。

本集團在中國須繳納已包括於本集團稅項內的土增稅。然而，本集團未能與其若干物業發展項目的稅務局最終確認其土增稅的納稅申報表。因此，在釐定土地增值金額及其相關稅項時須作出重大判斷。最終稅額於日常業務過程中無法確定。本集團按照管理層的最佳估計確認該等負債。倘該等事項的最終稅額與最初記錄的金額不同，該差額將會影響作出有關決定期間的稅項及遞延所得稅撥備。於二零一三年十二月三十一日，土增稅撥備(包括於應付稅項內)的賬面值約為 1,291 百萬港元(二零一二年：1,476 百萬港元)。

截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 5. 主要會計判斷及估計不確定性之主要來源(續)

### 估計不確定性之主要來源(續)

#### 貿易及其他應收款項之估計減值

本集團會對因債務人無法按要求付款而產生之貿易及其他應收款項減值損失作出估計。本集團之估計乃以貿易及其他應收款項結餘之賬齡、債務人之信用情況及以往之撇賬記錄經驗為基礎。倘債務人之財政狀況變差，實際之撇賬數字可能會高於估計數字。

倘有客觀證據顯示出現減值損失，本集團會考慮未來現金流量之估計數字。減值損失之金額會按資產賬面值與按金融資產原實際利率(即於初始確認時計算之實際利率)折現估計未來現金流量(不包括尚未產生之未來信貸虧損)之現值之間之差額計量。倘實際未來現金流量少於預期，則可能產生大額減值損失。於二零一三年十二月三十一日，貿易及其他應收款項的合共賬面值約為6,199百萬港元(二零一二年：6,331百萬港元)。

#### 建造合約收入及成本之估算

本集團根據管理層對工程項目總結果以及建造工程之完工百分比之估計確認建造合約之合約收入及收益。儘管管理層會在合約進展期內檢討並修訂建造合約之估算合約收入及成本，在合約總收入及成本方面之實際結果或會高於或低於其估算並將會影響確認之收入及收益。

#### 公允值計量及估值程序

就財務報告而言，本集團部份資產及負債按公允值計量。本集團管理層負責釐定公允值計量之適當的估值方法及輸入值。

估算一項資產或一項負債之公允值時，本集團盡可能採用市場可觀察數據。倘無法獲得第一級輸入值，本集團會委聘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密切合作，按定期基準或當有需要時為模式建立適當之估值方法及輸入值，並將向本公司董事會報告重大結果及發現。本集團使用估值方法，當中包括並無基於可觀察市場數據之輸入值，以估算若干類別金融工具之公允值。附註16及59(c)提供有關釐定各項資產及負債之公允值時所使用之估值方法、輸入值及主要假設之詳細資料。



截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 6. 營業額

營業額乃從第三者已收或應收之淨額總計，本集團本年度營業額分析如下：

	2013 千港元	2012 千港元
物業銷售	13,676,867	12,359,686
貨品銷售	3,643,282	3,427,091
基建設施收入	3,550,386	2,848,463
租金收入	612,547	563,080
酒店經營收入	84,642	88,590
	21,567,724	19,286,910

## 7. 淨投資收入

	2013 千港元	2012 千港元
銀行存款所得利息	327,746	255,622
可供出售之投資所得利息	2,715	22,784
指定於損益表按公允值列賬之金融資產所得利息	17,712	-
其他利息收入	236,382	179,470
利息收入總額	584,555	457,876
分類為持有作交易之金融資產之公允值變動	36,989	137,295
指定於損益表按公允值列賬之金融資產之公允值變動	15,613	1,214
股本投資之股息收入	6,951	11,422
出售可供出售之投資之溢利	14,517	-
物業、廠房及設備租金收入	1,864	545
	660,489	608,352

金融資產所得之淨投資收入以資產類別分析如下：

	2013 千港元	2012 千港元
於損益表按公允值列賬之金融資產	76,815	149,931
貸款及應收款項(包括銀行結存及現金)	564,128	435,092
可供出售金融資產	17,682	22,784
	658,625	607,807
非金融資產所得之投資收入	1,864	545
	660,489	608,352

以上包括上市投資收入57,862,000港元(二零一二年：149,931,000港元)及非上市投資收入36,635,000港元(二零一二年：22,784,000港元)。

截至二零一三年十二月三十一日止年度

8. 財務費用

	2013 千港元	2012 千港元
銀行及其他貸款利息		
— 須於五年內全數清還	1,478,664	1,516,532
— 不須於五年內全數清還	98,513	82,773
可換股債券利息	72,241	-
高級票據利息	192,415	196,244
	1,841,833	1,795,549
扣減：於持有作出售之發展中物業內之資本化金額	(642,276)	(763,834)
	1,199,557	1,031,715

本年度資本化的借貸成本乃由一般共用借貸產生並於合資格資產的支出上採用由6.4%至9.1%（二零一二年：5.8%至9.3%）的年資本化比率計算。

9. 出售附屬公司、合營企業及聯營公司權益之溢利

	2013 千港元	2012 千港元
出售被分類為持作出售之一家附屬公司／一家聯營公司／ 一家合營企業權益之溢利（附註34）	103,340	309,654
出售附屬公司權益之溢利（附註45(III)）	109,953	359,222
註銷一家附屬公司之溢利	1,823	-
	215,116	668,876

10. 可供出售之投資之減值損失

	2013 千港元	2012 千港元
減值損失		
— 上市股本投資	15,852	-
— 非上市股本投資	-	40,427
	15,852	40,427

截至二零一三年十二月三十一日止年度

11. 稅項

	2013 千港元	2012 千港元
本年度稅項		
— 香港	158,308	151,063
— 中國土增稅	648,661	702,433
— 中國企業所得稅(包括中國預扣稅135,786,000港元 (二零一二年: 30,203,000港元))	838,243	1,098,431
	1,645,212	1,951,927
往年少提(多提)撥備		
— 香港	(267)	(1,275)
— 中國土增稅(附註iv)	16,335	(94,902)
— 中國企業所得稅(附註iv)	(9,231)	(192,180)
	6,837	(288,357)
本年度遞延稅項(附註29)	(262,516)	(42,319)
	1,389,533	1,621,251

年度稅項於綜合損益表中之除稅前溢利調整列示如下：

	2013 千港元	2012 千港元
除稅前溢利	4,833,753	5,947,741
按中國法定稅率25%之稅金	1,208,438	1,486,935
分佔合營企業及聯營公司業績之稅務影響	(25,630)	(10,258)
不可扣稅費用之稅務影響	121,655	157,002
非應課稅收入之稅務影響	(84,320)	(221,772)
往年多提香港利得稅及中國企業所得稅撥備	(9,498)	(193,455)
未確認為遞延稅項資產之稅項虧損之稅務影響	132,624	212,005
前期未確認為遞延稅項資產之稅項虧損之抵扣	(17,334)	(45,705)
繳納較低稅率之中國附屬公司之影響	(41,870)	(47,158)
附屬公司所用不同稅率之影響	(309,308)	(203,807)
中國土增稅關於		
— 發展中物業/持有作出售之物業	625,764	639,995
— 投資物業	(189,502)	(122,604)
往年少提(多提)中國土增稅撥備	16,335	(94,902)
可扣中國企業所得稅之中國土增稅之稅務影響	(113,149)	(105,622)
股息預扣稅之稅金借項	81,285	173,799
其他	(5,957)	(3,202)
年度稅項	1,389,533	1,621,251

截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 11. 稅項(續)

附註：

- (i) 香港利得稅乃按兩年估計應課稅溢利的16.5%計算。
- (ii) 本集團於中國的主要附屬公司需繳納25%之中國企業所得稅稅率。一家中國附屬公司獲按照遞進基準繳納12.5%(二零一二年：12.5%)之較低稅率。
- (iii) 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。
- (iv) 於若干中國附屬公司與相關的稅務機關完成稅務清算程序時，本集團於截至二零一二年十二月三十一止年度回撥了中國土增稅及中國企業所得稅之多提撥備。

截至二零一三年十二月三十一日止年度

12. 年度溢利

	2013 千港元	2012 千港元
年度溢利已扣除：		
員工福利費用(包括董事酬金)：		
基本薪金、津貼及花紅	865,739	718,205
以股份為基準之付款支出	5,178	40,745
截至二零一二年十二月三十一日止年度退休福利計劃供款 已扣除因員工離職而沒收的供款 13,000 港元(二零一三年：無)	66,637	55,524
	937,554	814,474
收費公路經營權攤銷(已包括在銷售成本內)	721,631	610,895
其他無形資產攤銷(已包括在銷售成本內)	57,284	47,005
物業、廠房及設備折舊	273,083	262,615
已付土地租金攤銷	3,934	3,818
折舊及攤銷總額	1,055,932	924,333
核數師酬金	15,878	17,603
已確認為費用之存貨成本	13,072,804	12,023,109
延遲交付物業予客戶之補償	79,704	181,677
投資物業之公允值減少(已包括在行政及其他費用內)	99,240	-
授予員工以外合資格參與者購股期權 之以股份為基準之付款支出	726	7,760
壞賬之減值損失	17,530	2,632
持有作出售之物業之減值損失	36,374	71,627
物業以外之存貨之減值損失	5,001	114,991
有關土地及樓宇之經營租約租金予 - 同系附屬公司	12,104	10,330
- 其他	29,731	25,901
大修撥備(已包括在銷售成本內)	-	8,739
研究及開發成本	17,117	12,024
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)	26,625	15,758
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)	10,485	10,607
及已計入以下其他收入：		
二零一二年認股權證之公允值變動(定義於附註39)	-	3
補償收入(附註)	-	178,703
投資物業之公允值增加	-	22,947
淨匯兌溢利	127,100	64,214
出售/撤銷物業、廠房及設備之淨溢利	2,826	3,545
撥回壞賬之減值損失	-	33,687
撥回於一家聯營公司投資之減值損失	-	4,000
撥回其他應收款項之減值損失(附註)	-	587,079

截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 12. 年度溢利(續)

附註：於往年，本集團對一筆付予交易對方有關收購一項物業項目約人民幣478百萬元(相等於約587百萬港元)之訂金全額確認減值。於截至二零一二年十二月三十一日止年度，本集團與交易對方達成一項協議，致使交易對方同意(i)退回全數訂金予本集團及(ii)支付本集團一筆補償款約人民幣146百萬元(相等於約179百萬港元)。據此，本集團於截至二零一二年十二月三十一日止年度已確認撥回其他應收款項之減值損失587百萬港元及補償收入約179百萬港元。

## 13. 董事、主要行政人員及僱員酬金

已付或應付十一位(二零一二年：十三位)本公司前董事及現任董事酬金如下：

	王偉 千港元 (附註i)	周杰 千港元	陸申 千港元 (附註ii)	周軍 千港元	徐波 千港元 (附註iii)	滕一龍 千港元 (附註iv)	錢毅 千港元 (附註v)	蔡育天 千港元 (附註vi)	錢世政 千港元 (附註vii)	呂明方 千港元 (附註viii)	羅嘉瑞 千港元	吳家璋 千港元	梁伯韜 千港元	鄭海泉 千港元 (附註ix)	總額 千港元
<b>截至二零一三年十二月三十一日止年度</b>															
獨立非執行董事：															
董事袍金及委員會酬金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	362	421	421	430	1,634
以股份為基準之付款支出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	24	24	24	-	72
執行董事：															
董事袍金及委員會酬金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
基本薪金及津貼	1,568	2,364	1,940	1,886	1,886	1,575	1,886	-	-	-	-	-	-	-	13,105
花紅	1,010	1,995	945	840	840	1,015	840	-	-	-	-	-	-	-	7,485
以股份為基準之付款支出	-	172	152	152	366	156	152	-	-	-	-	-	-	-	1,150
退休福利計劃供款	35	60	55	55	51	27	50	-	-	-	-	-	-	-	333
董事酬金總額	2,613	4,591	3,092	2,933	3,143	2,773	2,928	-	-	-	386	445	445	430	23,779
<b>截至二零一二年十二月三十一日止年度</b>															
獨立非執行董事：															
董事袍金及委員會酬金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	426	409	409	57	1,301
以股份為基準之付款支出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	180	180	180	-	540
執行董事：															
董事袍金及委員會酬金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	208	-	-	-	-	208
基本薪金及津貼	-	2,248	1,173	1,887	20	3,258	1,887	749	598	-	-	-	-	-	11,820
花紅	-	1,663	571	840	9	2,100	840	632	266	-	-	-	-	-	6,921
以股份為基準之付款支出	-	1,275	700	2,125	6	1,800	1,125	567	425	1,115	-	-	-	-	9,138
退休福利計劃供款	-	37	36	52	1	55	46	20	17	-	-	-	-	-	264
董事酬金總額	-	5,223	2,480	4,904	36	7,213	3,898	1,968	1,306	1,323	606	589	589	57	30,192



截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 13. 董事、主要行政人員及僱員酬金(續)

附註：

- (i) 王偉先生於二零一三年六月二十五日獲委任為本公司董事。
- (ii) 陸申先生於二零一二年四月二十五日獲委任為本公司董事。
- (iii) 徐波先生於二零一二年十二月二十八日獲委任為本公司董事。
- (iv) 滕一龍先生於二零一三年六月二十五日退任本公司董事。
- (v) 錢毅先生於二零一四年二月二十日辭任本公司董事。
- (vi) 蔡育天先生於二零一二年四月二十五日辭任本公司董事。
- (vii) 錢世政先生於二零一二年四月二十五日辭任本公司董事。
- (viii) 呂明方先生於二零一二年十二月二十八日辭任本公司董事。
- (ix) 鄭海泉先生於二零一二年十一月十三日獲委任為本公司獨立非執行董事。
- (x) 本公司執行董事王偉先生、周杰先生、陸申先生、周軍先生、徐波先生及錢毅先生同時為本公司主要行政人員。他們作為行政人員時提供服務之酬金同時已包括在以上呈列之董事酬金表格內。
- (xi) 花紅金額取決於本集團的營運業績、個人表現及可比較的市場統計數據。
- (xii) 於截至二零一三年十二月三十一日止兩個年度，本集團並無向董事支付任何因加盟本集團或加盟本集團後之聘金或支付離職之補償金。於兩個年度，亦無董事放棄收取任何酬金。
- (xiii) 於本年度及上年度，本集團五名最高薪酬之僱員均為本公司董事及其酬金之詳情已列示於上表。至於陸申先生，其於獲委任為本公司董事前截至二零一二年十二月三十一日止年度之僱員酬金為1,582,485港元。

### 14. 股息

	2013 千港元	2012 千港元
於本年度確認為分派之股息：		
二零一三年中期股息每股42港仙 (二零一二年：二零一二年中期股息每股50港仙)	454,111	539,984
二零一二年末期股息每股58港仙 (二零一二年：二零一一年末期股息每股58港仙)	626,916	626,381
	1,081,027	1,166,365

董事建議派發截至二零一三年十二月三十一日止年度之末期股息每股45港仙(二零一二年：截至二零一二年十二月三十一日止年度之末期股息每股58港仙)，合共金額約為487.2百萬港元(二零一二年：626.9百萬港元)，並有待股東在隨後的股東週年大會上投票通過。

截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 15. 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：

	2013 千港元	2012 千港元
盈利：		
藉以計算每股基本盈利之盈利 (本公司擁有人應佔年度溢利)	2,702,418	3,438,210
普通股之潛在攤薄影響		
— 已扣稅可換股債券利息	60,321	-
	2,762,739	3,438,210
	2013	2012
股數：		
藉以計算每股基本盈利之普通股加權平均股數	1,081,075,132	1,079,963,999
普通股之潛在攤薄影響		
— 可換股債券	80,857,352	-
— 本公司購股期權	1,972,285	635,016
藉以計算每股攤薄盈利之普通股加權平均股數	1,163,904,769	1,080,599,015

計算每股攤薄盈利時並無假設：

- (i) 行使本公司現有購股期權(若在相關期間內該等購股期權之行使價高於平均市價)；
- (ii) 行使本集團一家上市附屬公司上海實業城市開發集團有限公司(「上實城開」)發行之購股期權/認股權證(由於其具反攤薄影響)。該等認股權證已於二零一二年七月二十三日失效；及
- (iii) 行使上實環境發行之購股期權，該等購股期權已於二零一二年八月十三日到期(由於其具反攤薄影響)。

截至二零一三年十二月三十一日止年度

16. 投資物業

	千港元
<b>公允值</b>	
於二零一二年一月一日	9,472,442
匯兌調整	82,570
其後開支	20,369
由存貨轉入(附註ii)	257,836
轉至分類為持有作出售資產(附註34)	(301,593)
添置	103,876
出售(附註v)	(187,357)
在損益中確認的公允值增加	22,947
於二零一二年十二月三十一日	9,471,090
匯兌調整	274,068
其後開支	6,102
轉至分類為持有作出售資產(附註34)	(132,458)
添置	134,917
透過收購一家附屬公司添置(附註44)	340,898
出售(附註v)	(215,915)
在損益中確認的公允值減少	(99,240)
於二零一三年十二月三十一日	9,779,462
包含在截至二零一三年十二月三十一日止年度損益的物業重估未確認虧損 (包含在行政及其他費用內)	(101,825)

附註：

(i) 本集團之投資物業可按以下分類：

	2013 千港元	2012 千港元
在中國的中期土地使用權物業	9,438,462	9,471,090
在香港的中期租約物業	341,000	-
	9,779,462	9,471,090

截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 16. 投資物業(續)

附註：(續)

- (ii) 於截至二零一二年十二月三十一日止年度，由於管理層改變原有物業用途而開始將此等物業出租，賬面值257,836,000港元的持有作出售物業被轉至投資物業。此等物業已於轉撥當日由戴德梁行有限公司(「戴德梁行」)按淨租金收入資本化基準估值，並結論轉撥當日的賬面值與其公允值相若。
- (iii) 本集團所有為賺取租金及／或為資本增值目的而按經營租賃持有之物業權益，乃採用公允值模型計量，並分類為及以投資物業入賬。
- (iv) 本集團之投資物業為持有按經營租賃出租及／或為了資本升值用途，其賺取之物業租金收入金額為612,547,000港元(二零一二年：563,080,000港元)，直接經營費用只佔少數。
- (v) 於截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團出售若干投資物業，取得現金所得款項215,915,000港元(二零一二年：187,357,000港元)。
- (vi) 本集團之投資物業於二零一三年十二月三十一日及二零一二年十二月三十一日之公允值乃根據戴德梁行於該日進行之估值，除了其中合共公允值約341百萬港元的投資物業只在收購日作估值(見附註44)。本公司董事認為該投資物業於收購日的公允值與二零一三年十二月三十一日的公允值相若。戴德梁行乃估值師公會之會員，為一家獨立合資格的專業估值師，與本集團概無關連。戴德梁行擁有於有關地點為物業估值的合適資格和經驗。本集團所有投資物業乃參考類似地點及狀況下類似物業之交易價格所提供之市場憑證、或按租金收入基準或按投資基準作出估值(如適合)。為計算按租金收入基準或投資基準的物業估值，公允值是將現有租約的淨租金收入資本化及參考容許作復歸收入的潛力而釐定。估值方法與往年並無改變。
- (vii) 為估計物業的公允值，物業現有的使用為其最高及最佳的使用。

截至二零一三年十二月三十一日止年度

16. 投資物業(續)

附註：(續)

(viii) 以下為二零一三年十二月三十一日投資物業估值使用的主要輸入資料：

類型	公允值 級別	二零一三年十二月 三十一日之公允值 千港元	估值方法	主要不可觀察 輸入資料	範圍或加權平均	不可觀察輸入資料 與公允值的關係
辦公室物業	第三級	2,405,569	投資法	復歸回報率 (源自現有合同租金 及市場每月租金)	6.0%-7.0%	復歸回報率愈高， 公允值愈低。
		2,063,764	收入資本化	復歸回報率 (源自市場每月租金)	5.0%-6.0%	復歸回報率愈高， 公允值愈低。
車位	第三級	48,656	投資法	復歸回報率 (源自市場每月租金)	5.5%	復歸回報率愈高， 公允值愈低。
		58,899	比較法	調整交易價格 (以反映地點、 樓齡及保養)	22.8%-30.4%	調整愈大，公允值 愈高。
住宅物業	第三級	24,328	比較法	調整交易價格 (以反映方向及 高度)	10.0%-16.0%	調整愈大，公允值 愈高。
工業物業	第三級	341,000	比較法	調整交易價格 (以反映地點、面積、 樓齡及保養)	0.6%	調整愈大，公允值 愈高。
		158,387	收入資本化	復歸回報率 (源自市場每月租金)	6.0%	復歸回報率愈高， 公允值愈低。
商業物業	第三級	3,263,391	投資法	復歸回報率 (源自現有合同租金 及市場每月租金)	4.5%-8.0%	復歸回報率愈高， 公允值愈低。
		1,415,468	收入資本化	復歸回報率 (源自市場每月租金)	5.0%	復歸回報率愈高， 公允值愈低。
		9,779,462				

本年度並無轉入第三級或從第三級轉出。

# 綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 17. 物業、廠房及設備

	酒店物業 千港元	租賃土地 及樓宇 千港元	傢俬、裝置 及設備 千港元	汽車 千港元	廠房及機器 千港元	在建工程 千港元	總額 千港元
<b>本集團</b>							
<b>成本</b>							
於二零一二年一月一日	369,792	1,266,642	777,520	157,741	1,788,764	535,309	4,895,768
匯兌調整	5,135	9,990	2,440	1,360	4,825	5,129	28,879
收購南方水務(附註43(I))	-	934	4,536	9,246	3	-	14,719
收購其他附屬公司(附註43(II))	-	-	234	-	-	-	234
添置	97	80,863	35,345	22,320	92,812	81,518	312,955
轉賬/重分(附註iii)	-	362,483	-	-	39,134	(154,945)	246,672
出售/撤銷	(23)	(22,115)	(25,584)	(14,300)	(44,399)	(10,408)	(116,829)
出售附屬公司(附註45)	-	-	(734)	(2,691)	-	-	(3,425)
於二零一二年十二月三十一日	375,001	1,698,797	793,757	173,676	1,881,139	456,603	5,378,973
匯兌調整	22,127	35,950	23,309	5,141	56,492	9,031	152,050
透過收購一家附屬公司添置(附註44)	-	-	42	-	-	-	42
添置	4,737	16,165	3,964	22,713	215,457	26,146	289,182
重分類為持作出售(附註34)	-	-	(740)	(578)	-	-	(1,318)
轉賬/重分(附註iii)	216,062	152,378	25,167	2,464	66,648	(328,443)	134,276
出售/撤銷	(119)	(69,288)	(27,931)	(26,186)	(127,436)	-	(250,960)
出售一家附屬公司(附註45(III))	-	-	(1,089)	(1,452)	-	-	(2,541)
於二零一三年十二月三十一日	617,808	1,834,002	816,479	175,778	2,092,300	163,337	5,699,704
<b>折舊、攤銷及減值</b>							
於二零一二年一月一日	51,251	230,839	323,623	86,415	1,012,988	-	1,705,116
匯兌調整	1,252	1,921	1,234	1,490	3,597	-	9,494
本年度準備	27,602	60,572	54,860	23,438	96,143	-	262,615
出售/撤銷時撇除	(5)	(177)	(24,488)	(7,774)	(24,984)	-	(57,428)
於出售附屬公司時撇除(附註45)	-	-	(552)	(2,319)	-	-	(2,871)
於二零一二年十二月三十一日	80,100	293,155	354,677	101,250	1,087,744	-	1,916,926
匯兌調整	4,391	12,827	13,068	3,217	28,369	-	61,872
本年度準備	36,648	69,039	39,171	23,297	104,928	-	273,083
重分類為持作出售(附註34)	-	-	(428)	(309)	-	-	(737)
出售/撤銷時撇除	(90)	(3,176)	(26,691)	(17,815)	(101,579)	-	(149,351)
於出售附屬公司時撇除(附註45(III))	-	-	(568)	(1,078)	-	-	(1,646)
於二零一三年十二月三十一日	121,049	371,845	379,229	108,562	1,119,462	-	2,100,147
<b>賬面值</b>							
於二零一三年十二月三十一日	496,759	1,462,157	437,250	67,216	972,838	163,337	3,599,557
於二零一二年十二月三十一日	294,901	1,405,642	439,080	72,426	793,395	456,603	3,462,047

截至二零一三年十二月三十一日止年度

17. 物業、廠房及設備(續)

	租賃土地 及樓宇 千港元	傢俬、裝置 及設備 千港元	汽車 千港元	總額 千港元
<b>本公司</b>				
<b>成本</b>				
於二零一二年一月一日	2,803	24,551	6,655	34,009
添置	-	3,587	-	3,587
撇銷	-	(20,279)	(335)	(20,614)
於二零一二年十二月三十一日	2,803	7,859	6,320	16,982
添置	-	346	-	346
於二零一三年十二月三十一日	2,803	8,205	6,320	17,328
<b>折舊</b>				
於二零一二年一月一日	1,157	23,619	5,836	30,612
本年度準備	112	877	638	1,627
撇銷時撇除	-	(20,274)	(335)	(20,609)
於二零一二年十二月三十一日	1,269	4,222	6,139	11,630
本年度準備	112	1,276	181	1,569
於二零一三年十二月三十一日	1,381	5,498	6,320	13,199
<b>賬面值</b>				
於二零一三年十二月三十一日	1,422	2,707	-	4,129
於二零一二年十二月三十一日	1,534	3,637	181	5,352

附註：

(i) 以上物業、廠房及設備項目(在建工程除外)以直線法按下列年率計算折舊：

酒店物業	按其租賃年期計算
租賃土地及樓宇	4%-5%或按其租賃年期計算(兩者取其較短者)
傢俬、裝置及設備	10%-33 $\frac{1}{3}$ %或適用於租賃樓宇之裝置之租約年期
汽車	10%-30%
廠房及機器	5%-20%

截至二零一三年十二月三十一日止年度

17. 物業、廠房及設備(續)

附註：(續)

(ii) 持有之物業權益之賬面值包括：

	本集團		本公司	
	2013 千港元	2012 千港元	2013 千港元	2012 千港元
在中國的中期土地 使用權物業	1,562,280	1,289,082	1,422	1,534
在香港的中期租約物業	396,636	411,461	-	-
	1,958,916	1,700,543	1,422	1,534

(iii) 於截至二零一三年十二月三十一日止年度，由於將物業由出售改為自用，本集團將 134,276,000 港元(二零一二年：246,672,000 港元)的持有作出售物業由存貨轉賬至物業、廠房及設備。

18. 已付土地租金

	2013 千港元	2012 千港元
本集團之已付土地租金包括在中國的 中期土地使用權	140,854	139,723
以報告為目的之分析如下：		
流動部份	3,490	3,355
非流動部份	137,364	136,368
	140,854	139,723



截至二零一三年十二月三十一日止年度

19. 收費公路經營權

	千港元
<b>成本</b>	
於二零一二年一月一日	16,262,225
匯兌調整	145,632
於二零一二年十二月三十一日	16,407,857
匯兌調整	522,484
添置	83,256
政府補助(附註53)	(25,230)
於二零一三年十二月三十一日	16,988,367
<b>攤銷</b>	
於二零一二年一月一日	1,873,321
匯兌調整	23,892
本年度攤銷	610,895
於二零一二年十二月三十一日	2,508,108
匯兌調整	83,880
本年度攤銷	721,631
於二零一三年十二月三十一日	3,313,619
<b>賬面值</b>	
於二零一三年十二月三十一日	13,674,748
於二零一二年十二月三十一日	13,899,749

附註：

(i) 此等收費公路經營權為：

- (a) 截至二零二八年止的二十五年內徵收使用京滬高速公路上海段的車輛通行費用及經營沿路指定區域服務設施之權利；
- (b) 截至二零三零年止的三十年內徵收使用滬昆高速公路上海段的車輛通行費用及經營沿路指定區域服務設施之權利；
- (c) 截至二零二七年止的二十年內徵收使用滬渝高速公路上海段的車輛通行費用及經營沿路指定區域服務設施之權利。

(ii) 本集團之收費公路經營權按使用架次之基準進行攤銷，攤銷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率計算。

截至二零一三年十二月三十一日止年度

20. 其他無形資產

	特許經營權 千港元 (附註 i)	商標 千港元 (附註 ii)	總額 千港元
<b>成本</b>			
於二零一二年一月一日	1,133,638	62,870	1,196,508
匯兌調整	13,154	563	13,717
收購南方水務(附註43(i))	145,165	-	145,165
購置	158,221	-	158,221
政府補助(附註53)	(156,687)	-	(156,687)
水廠搬遷時停止確認(附註53)	(72,105)	-	(72,105)
於二零一二年十二月三十一日	1,221,386	63,433	1,284,819
匯兌調整	37,007	1,868	38,875
購置	462,198	-	462,198
政府補助(附註53)	(67,524)	-	(67,524)
出售	(195,232)	-	(195,232)
於二零一三年十二月三十一日	1,457,835	65,301	1,523,136
<b>攤銷及減值</b>			
於二零一二年一月一日	38,748	-	38,748
匯兌調整	1,213	-	1,213
本年度攤銷	47,005	-	47,005
水廠搬遷時撤除(附註53)	(75)	-	(75)
於二零一二年十二月三十一日	86,891	-	86,891
匯兌調整	2,283	-	2,283
本年度攤銷	57,284	-	57,284
出售	(52,177)	-	(52,177)
於二零一三年十二月三十一日	94,281	-	94,281
<b>賬面值</b>			
於二零一三年十二月三十一日	1,363,554	65,301	1,428,855
於二零一二年十二月三十一日	1,134,495	63,433	1,197,928

截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 20. 其他無形資產(續)

附註：

- (i) 特許經營權為經營污水及自來水處理廠的經營權，按成本扣除累計攤銷及累計減值損失入賬。攤銷以直線法按本集團獲授予特許經營權之使用年限二十至五十年計算。此等特許經營權之詳情刊載於附註 26。
- (ii) 商標之法律有效期為十年，由二零一一年九月至二零二一年九月，但期滿可續期。本公司董事相信本集團將會而且有能力在期滿時以極低成本不斷續期。本集團管理層已就產品生命周期、市場、競爭力及環境趨勢，以及品牌的延續機會進行各種研究，證明商標的產品在期內為本集團產生現金流入淨值的能力沒有可預見的限制。

由於預期商標可無限期地帶來淨現金流入，本集團管理層認為商標擁有無限的使用期。直至能決定有限使用期前，商標將不會被攤銷。每年及每當有跡象商標有可能需減值時，本集團會進行減值測試。

為進行減值測試，以上所述的無限使用期的商標被分配到獨立的現金產出單元，當中包括一家於房地產分部的附屬公司。截至二零一三年十二月三十一日止年度，基於由使用價值計算出的現金產出單元可收回金額，本集團管理層認為擁有商標的現金產出單元沒有減值(二零一二年：無)。

## 21. 於附屬公司之投資

	2013 千港元	2012 千港元
非上市股份的成本	556,477	556,477
被認作出資	185,214	-
	741,691	556,477

附註：當本公司一家附屬公司發行可換股債券時(附註 38)，本公司在債券被轉換時發行固定數量的普通股股份的義務以被認作出資於該附屬公司入賬。

本公司之主要附屬公司之詳情刊載於附註 54。

截至二零一三年十二月三十一日止年度

22. 於合營企業權益

	本集團		本公司	
	2013 千港元	2012 千港元	2013 千港元	2012 千港元
於非上市合營企業投資成本 分佔已撇除已收股息之收購 後利潤及其他全面收益	1,320,434	974,660	-	-
	924,586	806,386	-	-
向一家合營企業貸款(附註i)	2,245,020	1,781,046	-	-
	384,123	-	384,123	-
	2,629,143	1,781,046	384,123	-

附註：

- (i) 於二零一三年十二月三十一日，向一家合營企業貸款為無抵押，以固定年利率6.3%計息及於2017年全數償還。
- (ii) 有關本集團每家主要合營企業權益，即上海星河數碼投資有限公司(「星河數碼」)及中環水務投資有限公司(「中環水務」)的財務資料摘要，在以下列示。以下財務資料摘要乃摘錄自該合營企業根據香港財務報告準則編製的財務報表。

此等合營企業在本綜合財務報表以權益法入賬。

	星河數碼		中環水務	
	2013 千港元	2012 千港元	2013 千港元	2012 千港元
流動資產	360,722	195,911	1,878,115	1,381,690
非流動資產*	3,056,822	760,371	7,152,054	6,333,171
流動負債	(471,484)	(3,570)	(3,579,387)	(2,703,807)
非流動負債	(1,282,446)	-	(1,785,811)	(1,586,779)
非控制股東權益	(85,342)	-	(1,092,737)	(981,277)
以上資產及負債金額 包括以下項目：				
現金及等同現金項目	67,509	8,671	740,183	590,143
流動金融負債 (不包括貿易及其他 應付款項及準備)	-	-	(1,061,460)	(1,223,995)
非流動金融負債 (不包括貿易及其他 應付款項及準備)	(1,282,446)	-	(1,579,055)	(1,391,430)

\* 星河數碼的餘額主要包括物業、廠房及設備而中環水務的餘額主要包括特許經營權。

截至二零一三年十二月三十一日止年度

22. 於合營企業權益(續)

附註：(續)

(ii) (續)

	星河數碼		中環水務	
	2013 千港元	2012 千港元	2013 千港元	2012 千港元
收入	176,576	47,268	1,576,932	1,596,822
年度溢利(虧損)	86,673	(24,945)	119,926	94,416
年度其他全面收益(費用)	42,882	(64,682)	73,008	21,813
年度全面收益(費用)總額	129,555	(89,627)	192,934	116,229
年度從合營企業收取的股息	-	-	-	-
以上溢利(虧損)包括 以下項目：				
折舊及攤銷	6,126	309	271,335	264,499
利息收入	1,858	6,143	16,992	18,053
利息費用	(39,103)	(39,341)	(158,287)	(167,662)
稅項	(26,412)	(3,371)	(56,002)	(20,946)

以上財務資料摘要與在綜合財務報表於合營企業權益的賬面值調節如下：

	星河數碼		中環水務	
	2013 千港元	2012 千港元	2013 千港元	2012 千港元
歸屬於合營企業擁有人 權益	1,578,272	952,712	2,572,234	2,442,998
本集團擁有權益比例	50%	50%	47.5%	47.5%
本集團於合營企業權益 的賬面值	789,136	476,356	1,221,811	1,160,424

截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 22. 於合營企業權益(續)

附註：(續)

(ii) (續)

非主要合營企業的合計資料：

	2013 千港元	2012 千港元
本集團分佔溢利	13,984	19,229
本集團分佔其他全面收益	1,274	669
本集團分佔全面收益總額	15,258	19,898
本集團在此等合營企業的權益的合計賬面值	234,073	144,266

(iii) 本集團已終止確認分佔若干合營企業之虧損。本年度及累計尚未確認分佔該等合營企業金額如下：

	本集團	
	2013 千港元	2012 千港元
年度尚未確認分佔合營企業虧損	39	307
累計尚未確認分佔合營企業虧損	5,748	5,709

(iv) 本集團於本報告期末的主要合營企業之詳情刊載於附註55。

## 23. 於聯營公司權益

	2013 千港元	2012 千港元
於非上市聯營公司之投資成本	1,731,475	1,736,827
分佔已撇除已收股息之收購後利潤 及其他全面收益	365,986	355,283
	2,097,461	2,092,110
扣減：已確認之減值損失	(50,418)	(50,418)
	2,047,043	2,041,692
被分類為持有作出售於一家聯營公司權益(附註34)	-	(74,923)
	2,047,043	1,966,769

截至二零一三年十二月三十一日止年度

23. 於聯營公司權益(續)

附註：

- (i) 因往年收購聯營公司權益而產生的商譽已包含於投資成本內。商譽的詳情如下：

	千港元
<b>成本</b>	
於二零一二年一月一日、二零一二年十二月三十一日及二零一三年十二月三十一日	3,370
<b>減值</b>	
於二零一二年一月一日、二零一二年十二月三十一日及二零一三年十二月三十一日	-
<b>賬面值</b>	
於二零一二年一月一日、二零一二年十二月三十一日及二零一三年十二月三十一日	3,370

- (ii) 有關本集團主要聯營公司(不包括已於二零一二年十二月三十一日被分類為持有作出售之聯營公司)，即上海莘天置業有限公司(「上海莘天」)的財務資料摘要，在以下列示。以下財務資料摘要乃摘錄自該聯營公司根據香港財務報告準則編製的財務報表。

所有聯營公司在本綜合財務報表以權益法入賬。

	上海莘天	
	2013 千港元	2012 千港元
流動資產*	3,705,148	3,537,714
非流動資產	-	7,406
流動負債	(55,980)	(343)
非流動負債	-	-

- \* 此結餘主要包括持有作出售之發展中物業的土地成本。

	上海莘天	
	2013 千港元	2012 千港元
收入	-	-
年度溢利	-	-
年度其他全面收益	36,537	11,012
年度全面收益總額	36,537	11,012
年度從聯營公司收取的股息	-	-

截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 23. 於聯營公司權益(續)

附註：(續)

(ii) (續)

以上財務資料摘要與確認於綜合財務報表於聯營公司權益的賬面值調節如下：

	上海莘天	
	2013 千港元	2012 千港元
歸屬於聯營公司擁有人的權益	3,649,168	3,544,777
本集團擁有權益比例	35%	35%
本集團於聯營公司權益的賬面值	1,277,209	1,240,672

非主要聯營公司的合計資料：

	2013 千港元	2012 千港元
本集團分佔溢利	22,788	13,512
本集團分佔其他全面收益	25,028	7,899
本集團分佔全面收益總額	47,816	21,411
本集團於此等聯營公司權益的合計賬面值	820,252	851,438

(iii) 本集團於本報告期末的主要聯營公司之詳情刊載於附註56。

## 24. 應收／應付附屬公司款項

於報告期期末，應收附屬公司款項為無抵押。除約1,280百萬港元及512百萬港元(二零一二年：1,244百萬港元及435百萬港元)分別按固定年利率4.3%及4.35%計算利息(二零一二年：按固定年利率4.3%及3%計算利息)，並分別於二零一四年五月及二零一四年九月(二零一二年：二零一四年五月及二零一三年十月)到期外，其餘結餘為免息及無固定還款期。

於報告期期末，分類為流動負債的應付附屬公司款項為無抵押。除金額4,950百萬港元(二零一二年：5,800百萬港元)按香港銀行同業拆息加年利率1.03%至2.00%(二零一二年：1.03%至2.00%)計算利息，並於二零一四年(二零一二年：二零一三年)到期外，其餘結餘為免息及無固定還款期。

於二零一三年十二月三十一日，分類為非流動負債的應付附屬公司款項為無抵押，按固定年利率1%計算利息及於二零一八年到期。

截至二零一三年十二月三十一日止年度

25. 投資

	本集團		本公司	
	2013 千港元	2012 千港元	2013 千港元	2012 千港元
可供出售之投資				
上市股本證券				
— 於香港	125,364	128,580	—	—
— 於其他地區	24,490	64,714	—	—
非上市股本證券				
— 於香港(附註ii)	5	5	—	—
— 於其他地區(附註ii)	977,475	766,838	59,270	59,270
非上市信託基金 (附註ii及iii)	71,703	124,378	—	—
	1,199,037	1,084,515	59,270	59,270
持有作交易之投資				
上市股本證券				
— 於香港	168,885	240,170	—	—
— 於其他地區	2,074	12,887	—	—
	170,959	253,057	—	—
指定於損益表按公允值列賬之 金融資產：				
— 結構性存款(附註iv)	299,455	—	157,457	—
— 上市可換股票據	—	30,937	—	—
	299,455	30,937	157,457	—
	1,669,451	1,368,509	216,727	59,270
上市股本投資的公允值	320,813	446,351	—	—
以報告為目的之分析：				
流動	542,117	408,372	157,457	—
非流動	1,127,334	960,137	59,270	59,270
	1,669,451	1,368,509	216,727	59,270

截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 25. 投資(續)

附註：

- (i) 於本報告期期末，除了非上市股本投資及非上市信託基金的公允值無法可靠地計量外，所有可供出售之投資及於損益表按公允值列賬之金融資產以其公允值列賬。公允值是參考(a)活躍市場的叫買價、或(b)有關發行銀行或財務機構使用估值方法所作出之價格而釐定。
- (ii) 以上非上市股本證券及信託基金於本報告期期末以成本扣減減值計量。鑒於合理公允值之估計幅度差異極大，本公司董事認為未能可靠地計量其公允值。
- (iii) 信託基金投資在範圍廣泛的股本或債券投資產品。
- (iv) 於二零一三年十二月三十一日，結構性存款之變動年利率由0%至8.8%。此等結構性存款的面值約為288百萬港元。此等結構性存款的利率會根據相關到期日的人民幣兌美元的匯率變動而變化。此等特性形成非緊密關連的嵌入式衍生工具。結構性存款於本報告期期末的公允值由對應金融機構報價。

## 26. 服務特許權安排

### (I) 安排的性質

本集團於中國從事污水處理及自來水供應業務，並已就此等業務以建設－營運－轉讓(「建營轉」)或轉讓－營運－轉讓(「轉營轉」)方式與中國若干政府機構或其代理訂立多項服務特許權安排。該等服務特許權安排一般涉及本集團作為經營者(i)以建營轉方式就該等安排建造污水及自來水處理廠；(ii)以轉營轉方式就該等安排支付指定金額；(iii)於二十至五十年之期間內(「服務特許權期限」)代表有關政府機構按規定服務水平經營及維護污水及自來水處理廠，而本集團將於服務特許權安排有關期間內就其服務按通過訂價機制規定之價格獲得報酬。

本集團一般有權使用污水及自來水處理廠之所有物業、廠房及設備，然而，有關政府機構作為授予人將控制及監管本集團污水及自來水處理廠之服務範圍，並於服務特許權期限結束時保留其於污水及自來水處理廠任何剩餘權益之實際權利。該等服務特許權安排受本集團與中國之有關政府機構或其代理訂立之合約及(倘適用)補充協議之規限，當中載明(其中包括)執行標準、本集團所提供服務之調價機制、本集團於服務特許權期限結束時為將污水及自來水處理廠恢復到規定服務水平而承擔之特定責任，以及仲裁糾紛之安排。

截至二零一三年十二月三十一日止年度

26. 服務特許權安排(續)

(I) 安排的性質(續)

於二零一三年十二月三十一日，本集團訂有三十項(二零一二年：二十八項)有關污水處理之服務特許權安排、四項(二零一二年：四項)自來水處理及供水之服務特許權安排及一項(二零一二年：一項)垃圾焚化之服務特許權安排，主要服務特許權安排之主要條款概要載列如下：

作為經營商之 附屬公司名稱	污水及自來水 處理廠名稱	地點	授予人名稱	服務特許權 安排類型	實際處理量 噸/日	服務特許權期限
東莞市大朗水口興寶水務有限公司	東莞市大朗污水處理廠	中國廣東省東莞市	東莞大朗鎮人民政府	建營轉	100,000	由二零零九年至二零三四年， 為期二十五年
濰坊市自來水有限公司	濰坊市自來水	中國山東省濰坊市	濰坊市人民政府	建營轉	320,000	由二零零七年至二零三一年， 為期二十五年
濰坊市聯合潤通污水處理有限公司	濰坊市高新產業開發區 污水處理廠	中國山東省濰坊市	濰坊市人民政府	建營轉	50,000	由二零零七年至二零二七年， 為期二十年
聯合潤通水務股份有限公司	濰坊市污水處理廠	中國山東省濰坊市	濰坊市人民政府	轉營轉	100,000	由二零零四年至二零二四年， 為期二十年
德州市聯合潤通水務有限公司	德州市污水處理廠	中國山東省德州市	德州市建設委員會	轉營轉	100,000	由二零零六年至二零二六年， 為期二十年
武漢漢西污水處理有限公司	武漢漢西污水處理廠	中國湖北省武漢市	武漢市人民政府	建營轉	400,000	由二零零四年至二零二九年， 為期二十五年
黃石凱迪水務有限公司	湖北黃石污水處理項目	中國湖北省黃石市	黃石市市政公用局	建營轉	125,000	由二零零八年至二零三五年， 為期二十七年
武漢黃陂凱迪水務有限公司	武漢黃陂供水項目	中國湖北省武漢市	武漢市黃陂區政府	建營轉	150,000	由二零零八年至二零三八年， 為期三十年
武漢新城污水處理有限公司	武漢新城污水處理項目	中國湖北省武漢市	武漢經濟技術開發區 管委會	建營轉	60,000	由二零零四年至二零二四年， 為期二十年
深圳市南方水務有限公司	深圳市福永污水處理廠	中國廣東省深圳市	深圳市水務局	建營轉	280,000	由二零零九年至二零三一年， 為期二十二年

截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 26. 服務特許權安排(續)

### (I) 安排的性質(續)

誠如附註4所載「服務特許權安排」之會計政策闡明，一項服務特許權安排將入賬列作一項無形資產(特許經營權)或一項金融資產(服務特許權安排應收款項)或兩者合併入賬(倘適合)。有關無形資產部份已詳列於附註20，及以下為金融資產部份：

	2013 千港元	2012 千港元
服務特許權安排應收款項	3,860,612	3,492,208
扣減：分類為流動資產之部份	(115,426)	(92,964)
非流動部份	3,745,186	3,399,244

於本年度，本集團從服務特許權安排確認了239,759,000港元(二零一二年：148,408,000港元)的利息收入作為其他收入及497,894,000港元(二零一二年：131,873,000港元)的建造收入作為營業額項下的「基建設施的收入」。應用之實際利率為5.76%至13.00%(二零一二年：5.76%至13.00%)。

### (II) 大修撥備

根據已訂立之服務特許權協議，本集團有合約責任維護其營運之污水及自來水處理廠，確保符合一定可提供服務水平，及/或於服務特許權期限結束時，在移交污水及自來水處理廠予授予人之前，將廠房修復至指定狀況。維護或修復污水及自來水處理廠(除任何升級部份外)之該等合約責任根據香港會計準則第37號按於報告期末履行現有責任所需開支之最佳估計金額確認入賬及計量。該等維護及修復成本所產生之未來開支統稱為「大修」。估計基準按持續基準檢討並於適當時作出修訂。

年內及往年污水及自來水處理廠之大修撥備變動如下：

	千港元
於二零一二年一月一日	74,047
匯兌調整	641
包含在銷售成本的額外撥備 已使用	8,739 (3,911)
於二零一二年十二月三十一日	79,516
匯兌調整	2,342
已使用	(4,048)
於二零一三年十二月三十一日	77,810

截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 27. 收購一家附屬公司／採購物業、廠房及設備之已付訂金

收購一家附屬公司之已付訂金為本集團收購上海青浦第二污水處理廠有限公司(「青浦污水」)100%權益的已付訂金，收購已於二零一四年二月完成，詳情刊載於附註60(iii)。

採購物業、廠房及設備之已付訂金乃本集團就新增生產設備而採購物業、廠房及設備之已付訂金。

相關資本性承諾已刊載於附註47。

## 28. 受限制之銀行存款

受限制之銀行存款主要為本集團之一家附屬公司的非控制股東的一宗商業訴訟而令若干存款被凍結，使該筆存款被限制使用。該筆受限制之銀行存款的固定年利率為0.5%(二零一二年：0.5%)。

## 29. 遞延稅項

本集團所確認之主要遞延稅項負債(資產)，以及本年度與上年度相關變動列示如下：

	稅項 累計折舊 千港元	收費 公路經營 權攤銷 千港元	投資物業 重估的 企業所得稅 千港元	投資物業 重估的 土增稅 千港元	稅項損失 千港元	業務合併的 公允值調整 千港元	中國實體 的未分配 利潤 千港元	發展中物業/ 持有作 出售物業 公允值調整 的企業所得稅 千港元	發展中物業/ 持有作 出售物業 的土增稅 千港元	可換取債券 千港元	其他遞延 稅項負債 千港元	其他遞延 稅項資產 千港元	總額 千港元
於二零一二年一月一日	133,890	188,534	1,020,144	1,643,866	(29,808)	1,814,080	149,587	295,131	218,976	-	146,805	(323,552)	5,257,653
匯兌調整	129	7,164	35,130	6,774	(326)	55,375	9	3,859	1,231	-	2,444	(1,462)	110,327
收購南方水務(附註43(i))	-	-	-	-	-	97,685	-	-	-	-	16,693	(14,353)	100,025
借(貸)記入損益	6,046	69,715	9,940	(122,604)	23,726	(30,406)	143,596	5,675	(62,438)	-	(74,179)	(11,390)	(42,319)
於二零一二年 十二月三十一日	140,065	265,413	1,065,214	1,528,036	(6,408)	1,936,734	293,192	304,665	157,769	-	91,763	(350,757)	5,425,686
匯兌調整	807	8,779	31,581	42,722	(156)	56,235	2,041	9,123	4,304	-	5,400	(17,440)	143,396
發行可換取債券	-	-	-	-	-	-	-	-	-	70,772	-	-	70,772
透過收購附屬公司 增加(附註44)	965	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	965
借(貸)記入損益	36,659	58,169	(26,365)	(189,502)	(3,637)	(45,480)	(54,501)	(15,112)	(22,896)	(11,919)	8,884	3,184	(262,516)
於二零一三年 十二月三十一日	178,496	332,361	1,070,430	1,381,256	(10,201)	1,947,489	240,732	298,676	139,177	58,853	106,047	(365,013)	5,378,303

截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 29. 遞延稅項(續)

附註：

- (i) 為了綜合財務狀況表之呈列，若干遞延稅項資產和負債被予以抵銷。為符合財務報告目的，以下為遞延稅項餘額之分析：

	2013 千港元	2012 千港元
遞延稅項負債	5,638,378	5,696,608
遞延稅項資產	(260,075)	(270,922)
	5,378,303	5,425,686

- (ii) 於報告期期末，本集團有未使用之稅項損失約3,794.4百萬港元(二零一二年：3,318.0百萬港元)可用作抵銷將來的應課稅溢利。其中與稅項損失約40.8百萬港元(二零一二年：25.6百萬港元)相關之遞延稅項資產約10.2百萬港元(二零一二年：6.4百萬港元)已被確認。鑒於未來溢利之不可預測性，餘下稅項損失約3,753.6百萬港元(二零一二年：3,292.4百萬港元)並未確認為遞延稅項資產。香港的稅項損失約19.9百萬港元(二零一二年：16.6百萬港元)可無限期轉入以後年度，而餘下中國的稅項損失約3,774.5百萬港元(二零一二年：3,301.4百萬港元)於五年內不同日期到期。
- (iii) 根據中國企業所得稅法，由二零零八年一月一日起從中國實體獲得的利潤所宣派的股息需繳納預扣稅。於報告期期末，附屬公司未分配利潤所產生的合計暫時差額約638百萬港元(二零一二年：329百萬港元)未確認為遞延稅項負債。由於本集團有權控制此等暫時差額的撥回時間及此等差額在可見將來不會撥回，因此未有為此等差額確認負債。
- (iv) 其他遞延稅項負債主要包括由分類為持有作交易金融資產之公允值變動所產生的遞延稅項。其他遞延稅項資產包括(a)壞賬之減值損失、(b)開辦費用及(c)預提費用所產生的遞延稅項。

## 30. 存貨

	2013 千港元	2012 千港元
持有作出售之發展中物業	34,392,018	40,373,822
持有作出售之物業	12,013,260	9,405,137
原料	1,328,388	1,032,452
在製品	73,196	83,332
製成品	125,421	120,050
持作轉售之商品	9,776	6,799
	47,942,059	51,021,592

於二零一三年十二月三十一日，以上結餘包括持有作出售之發展中物業27,452,970,000港元(二零一二年：28,644,453,000港元)預期不會在一年內變現。

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 30. 存貨(續)

於二零一三年十二月三十一日，持有作出售之發展中物業包括四幅賬面值合共為人民幣4,206,852,000元(相等於5,386,494,000港元)根據土地交換安排(「安排」)從上海市徐匯區規劃和土地管理局(「上海徐匯」)獲得之土地。根據該項安排，本集團轉讓一幅相似賬面值之土地予上海徐匯。概無土地交換之土地出讓金或任何其他金額須由本集團支付。本公司董事認為，該項安排中所涉及土地之公允值並無重大差異。土地交換過程已於本報告期期末完成。

### 31. 貿易及其他應收款項

	2013 千港元	2012 千港元
貿易應收款項	1,112,578	828,431
扣減：壞賬準備	(18,827)	(2,151)
	1,093,751	826,280
其他應收款項(註vi)	5,104,923	5,504,364
貿易及其他應收款項總額	6,198,674	6,330,644

附註：

- (i) 於接納新客戶前，本集團以其過往的信用紀錄評估潛在客戶的信用質素及定出信貸限額。對於有良好信用紀錄的客戶會提供信用銷售，客戶的信貸限額會定期檢討。大部份未到期及未減值的貿易應收款項均沒有拖欠紀錄。
- (ii) 除物業買家外，本集團一般提供三十天至一百八十天之信用期予貿易客戶。至於物業銷售，基於其業務性質，本集團一般未有對物業買家提供信用期。以下為本報告期期末貿易應收款項(扣減壞賬準備)按發票日期呈列之賬齡分析：

	2013 千港元	2012 千港元
30天內	288,178	282,414
31-60天	172,099	151,790
61-90天	226,304	150,817
91-180天	134,422	86,733
181-365天	169,979	102,537
多於365天	102,769	51,989
	1,093,751	826,280

截至二零一三年十二月三十一日止年度

31. 貿易及其他應收款項(續)

附註：(續)

(iii) 本集團貿易應收款項中包括賬面值合共374,979,000港元(二零一二年：133,127,000港元)的賬款已於本報告日到期，但由於管理層認為債務人的信用質素未有重大變壞及認為仍可收回，故本集團並未計提減值損失。本集團未有持有對該等欠款的抵押品。

(iv) 已到期但未計提減值的貿易應收款項之賬齡

	2013 千港元	2012 千港元
31-60天	29,403	56,561
61-90天	34,572	19,158
91-180天	51,994	11,200
181-365天	163,410	36,240
多於365天	95,600	9,968
總額	374,979	133,127

(v) 壞賬準備之變動

	2013 千港元	2012 千港元
年初結餘	2,151	61,159
已確認之應收款項減值損失	17,530	2,632
因未能收回而撇賬的金額	(854)	(27,953)
年內收回的金額	-	(33,687)
年末結餘	18,827	2,151

(vi) 於二零一三年十二月三十一日，其他應收款項中包括(a)應收代價款項1,419,628,000港元(二零一二年：1,349,044,000港元)及(b)應收若干聯營公司款項1,876,426,000港元(二零一二年：1,695,116,000港元)，其中款項1,769,996,000港元(二零一二年：1,610,450,000港元)按市場利率計算固定利息。二零一二年十二月三十一日的其他應收款項中還包括應收上海市徐匯區國有資產監督管理委員會(「徐匯國資委」)控制的實體款項128,755,000港元(二零一三年：無)(見附註51(l)(e))。

截至二零一三年十二月三十一日止年度

32. 在建工程客戶應收／付款項

	2013 千港元	2012 千港元
於報告期期末為建造污水及自來水處理廠的在建工程合同款：		
已發生的合同成本加已確認溢利扣減已確認虧損	565,689	896,190
扣減：階段性發票	(491,839)	(866,226)
	73,850	29,964
以報告為目的之分析：		
在建工程客戶應收款項	94,259	102,093
在建工程客戶應付款項	(20,409)	(72,129)
	73,850	29,964

於二零一三年十二月三十一日，客戶保留的工程合同保證金為8,796,000港元(二零一二年：19,759,000港元)。

33. 作抵押之銀行存款，短期銀行存款及銀行結存及現金

本集團

- (i) 存款期少於一年的銀行存款512,231,000港元(二零一二年：447,838,000港元)已抵押以獲取給予本集團的一般銀行信貸，故該等存款被分類為流動資產。作抵押之銀行存款的固定年利率為0.35%至3.50%(二零一二年：0.35%至2.50%)，作抵押之銀行存款將於相關的銀行貸款歸還時解除。
- (ii) 存款期三個月以上的短期銀行存款之市場年利率為3.21%至4.18%(二零一二年：1.49%)。
- (iii) 銀行結存(包括存款期少於三個月的銀行存款)之市場年利率由0.00%至3.50%(二零一二年：0.00%至3.75%)。
- (iv) 本集團的作抵押之銀行存款，短期銀行存款及銀行結存及現金以相關集團內實體的功能貨幣以外的貨幣結存的金額列示如下：

	本集團	
	2013 千港元	2012 千港元
人民幣	2,405,877	1,311,059
美元	294,598	1,086,914
港元	62,024	87,453

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 33. 作抵押之銀行存款，短期銀行存款及銀行結存及現金(續)

本公司

- (i) 銀行結存(包括存款期少於三個月的銀行存款)之市場年利率由0.00%至3.50%(二零一二年:0.00%至3.15%)。
- (ii) 銀行結存及現金中包括金額131,398,000港元(二零一二年:633,846,000港元)的美元存款，美元不是本公司的功能貨幣。

### 34. 持作出售之出售組別/分類為持作出售資產

#### (I) 於二零一三年十二月三十一日的持作出售之出售組別

於二零一三年十一月，本集團決議通過出售上海豐啟置業有限公司(「上海豐啟」)100%股權。上海豐啟為於中國成立的有限責任公司。上海豐啟由本公司通過兩家投資控股的全資附屬公司及本公司持有63.65%的附屬公司上實發展分別持有49%及51%。上海豐啟擁有位於中國上海青浦區的一幅土地的發展項目。

其後於二零一三年十一月二十六日，本公司與一家獨立第三方(「買方」)達成一項買賣協議，根據該協議，本公司同意將上海豐啟的49%權益及兩家投資控股附屬公司以代價人民幣821,419,000元(相等於1,040,957,000港元)出售予買方。上實發展亦於二零一四年一月七日及二零一四年一月二十八日與買方達成兩項買賣協議，根據該協議，上實發展同意以總代價人民幣855,000,000元(相等於1,085,496,000港元)出售其持有上海豐啟的51%權益。

該等被出售的附屬公司統稱為(「豐啟集團」)。歸屬於豐啟集團的資產及負債，預計會於報告期期末的十二個月內出售，已被分類為持作出售資產及於二零一三年十二月三十一日的綜合財務狀況表分開列示。

以上所述的出售事項在發出本綜合財務報表日已完成，出售代價亦已收取。由於出售的淨代價超出相關的資產及負債的賬面淨值，因此沒有減值損失的需要。

以上交易的進一步詳情已刊載於本公司二零一三年十一月二十六日、二零一四年一月七日及二零一四年一月二十八日的公告內。



截至二零一三年十二月三十一日止年度

34. 持作出售之出售組別／分類為持作出售資產(續)

(I) 於二零一三年十二月三十一日的持作出售之出售組別(續)

豐啟集團的主要資產及負債項目已於綜合財務狀況表中分開呈列為持作出售，列示如下：

	千港元
物業、廠房及設備	581
存貨	921,906
其他應收款項	166
銀行結存及現金	183,699
分類為持作出售資產總額	1,106,352
其他應付款項	17,683
銀行及其他貸款	637,947
與分類為持作出售資產直接相關的負債	655,630

(II) 於二零一三年十二月三十一日分類為持作出售資產

於二零一三年十二月三十一日包含在分類為持作出售資產，並於該日的綜合財務狀況表中分開呈列如下：

	千港元
投資物業	132,458

如附註16所披露，本集團於截至二零一三年十二月三十一日止年度訂立買賣協議，出售若干投資物業予獨立第三方。該等物業的出售預計會在符合若干先決條件後完成。該等投資物業已按出售代價作為公允值，並已於二零一三年十二月三十一日的綜合財務狀況表中分類為持作出售資產及分開呈列。在報告期末前，已收取了按金 66,249,000 港元，並包括在附註35列示的其他應付款項內。

截至二零一三年十二月三十一日止年度

34. 持作出售之出售組別／分類為持作出售資產(續)

(III) 於二零一二年十二月三十一日分類為持作出售資產

於二零一二年十二月三十一日分類為持作出售資產，並於該日的綜合財務狀況表中分開呈列如下：

	千港元
投資物業(附註i)	301,593
於一家聯營公司權益(附註ii)	74,923
	376,516

附註：

(i) 如附註16所披露，本集團於截至二零一二年十二月三十一日止年度訂立買賣協議，以總代價人民幣242,481,000元(相等於302,119,000港元)出售若干投資物業予獨立第三方。該等物業的出售預計會在符合若干先決條件後完成。該等投資物業已於二零一二年十二月三十一日的綜合財務狀況表中分類為持作出售資產並分開呈列。該等出售已於截至二零一三年十二月三十一日止年度內完成。

(ii) 於二零一二年十一月，本集團決定以代價人民幣123,750,000元(相等於154,135,000港元)出售其於一家聯營公司浙江天外包裝印刷股份有限公司(「浙江天外」)全數30%權益予一獨立第三方。於浙江天外的權益已於二零一二年十二月三十一日的綜合財務狀況表中分類為持作出售資產並分開呈列。該出售已於二零一三年六月完成。

(iii) 投資物業及浙江天外之權益於本年度內的相關出售日的價值如下：

	投資物業 千港元	浙江天外 千港元	總額 千港元
出售的資產／權益	302,119	75,298	377,417
出售時由匯兌儲備重分至損益	-	(24,503)	(24,503)
	302,119	50,795	352,914
出售之溢利			
— 一家聯營公司權益	-	103,340	103,340
總代價	302,119	154,135	456,254
以下列方式支付：			
於本年度已收現金	120,169	117,125	237,294
於二零一二年十二月三十一日 提早收取的代價(附註35)	181,950	37,010	218,960
	302,119	154,135	456,254
出售產生之現金淨流入：			
於本年度收取現金代價總額	120,169	117,125	237,294

(iv) 出售的資產對本集團於本年度及過往年度之業績及現金流量無重大影響。



截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 35. 貿易及其他應付款項

	2013 千港元	2012 千港元
貿易應付款項(附註i)	2,641,685	3,136,893
應付代價款項	325,348	316,041
其他應付款項(附註ii)	11,727,300	8,306,306
貿易及其他應付款項總額	14,694,333	11,759,240

附註：

(i) 以下為本報告期期末貿易應付款項按發票日期呈列之賬齡分析：

	2013 千港元	2012 千港元
30天內	553,062	1,155,794
31-60天	136,522	161,667
61-90天	54,079	81,527
91-180天	63,458	83,340
181-365天	859,465	817,710
多於365天	975,099	836,855
	2,641,685	3,136,893

(ii) 於二零一三年十二月三十一日其他應付款項中包括(a)應付徐匯國資委及徐匯國資委控制的實體款項310,088,000港元(二零一二年：304,868,000港元)(見附註51(I)(e))，(b)應付若干同系附屬公司款項1,475,122,000港元(二零一二年：1,509,080,000港元)為無抵押及無固定還款期，及除128,161,000港元(二零一二年：124,378,000港元)按固定年利率4%(二零一二年：4%)計算利息外，餘額為免息的，(c)出售持作出售資產/持作出售之出售組別(見附註34)預收總代價款項66,249,000港元(二零一二年：218,960,000港元)及(d)發展中物業的預提支出4,905,338,000港元(二零一二年：2,128,597,000港元)。

### 36. 物業銷售之客戶訂金

物業銷售之客戶訂金為物業銷售時收取的款項但按照本集團收入確認政策尚未確認為收入。其中款項約458百萬港元(二零一二年：4,545百萬港元)預計在多於一年後確認為收入。

截至二零一三年十二月三十一日止年度

37. 銀行及其他貸款

	本集團		本公司	
	2013 千港元	2012 千港元	2013 千港元	2012 千港元
銀行貸款	26,615,421	27,845,118	1,280,410	1,243,781
其他貸款	4,249,304	4,986,560	-	-
	30,864,725	32,831,678	1,280,410	1,243,781
分析：				
有抵押	10,362,733	12,998,479	-	-
無抵押	20,501,992	19,833,199	1,280,410	1,243,781
	30,864,725	32,831,678	1,280,410	1,243,781
貸款賬面金額的還款期：				
一年內	12,960,798	10,718,828	1,280,410	-
一年後至兩年內	10,283,455	9,712,185	-	1,243,781
兩年後至五年內	5,818,259	8,938,735	-	-
五年後	1,802,213	3,461,930	-	-
	30,864,725	32,831,678	1,280,410	1,243,781
扣減：列為流動負債的				
一年內到期款項	(12,960,798)	(10,718,828)	(1,280,410)	-
	17,903,927	22,112,850	-	1,243,781

附註：

(i) 本集團及本公司之固定利率貸款及其合同列明的到期還款日如下：

	本集團		本公司	
	2013 千港元	2012 千港元	2013 千港元	2012 千港元
固定利率貸款：				
一年內	5,678,742	2,711,749	1,280,410	-
一年後至兩年內	1,042,680	1,760,187	-	1,243,781
兩年後至三年內	34,144	490,050	-	-
三年後至四年內	12,804	12,438	-	-
四年後至五年內	-	12,438	-	-
	6,768,370	4,986,862	1,280,410	1,243,781



截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 37. 銀行及其他貸款(續)

附註：(續)

(ii) 本集團及本公司之貸款之實際利率(即合約列明利率)如下：

	本集團		本公司	
	2013	2012	2013	2012
實際利率：				
固定利率貸款	2.20%至7.20%	2.20%至12.00%	2.20%	2.20%
浮動利率貸款	1.24%至8.16%	1.31%至8.30%	不適用	不適用

(iii) 本集團之銀行貸款中包括本集團獲得的5,200百萬港元(二零一二年：5,200百萬港元)銀團貸款協議中已取用的5,200百萬港元(二零一二年：5,200百萬港元)的款項。與此等銀行貸款相關的直接交易費用約33百萬港元已在初始確認時扣減銀行貸款的公允值。於二零一三年十二月三十一日，此等銀行貸款的賬面值約為5,191百萬港元(二零一二年：5,183百萬港元)。

(iv) 包括於其他貸款中為由本集團一家於中國的非全資附屬公司於二零一二年八月發行價值1,900,530,000港元(二零一二年：1,835,545,000港元)的墊付債券(「債券」)，並於上海證券交易所上市。該債券為無抵押及於二零一八年八月二十日到期，期限為六年。該債券首三年以年利率6.5%計息，而於往後三年以年利率6.5%加0至100個基點計息。債券持有人有權自第四年往後起要求該非全資附屬公司按本金金額贖回債券。交易成本33,194,000港元於初始確認時直接從債券賬面值扣減，債券實際年利率為7.19%(二零一二年：7.19%)。

(v) 本集團獲得的若干銀行信貸包含了以下條件：(a) 上實集團保留對本公司的管理控制權並持有不少於35%本公司的有投票權股本及(b) 上實集團繼續由上海市人民政府控制。

### 38. 可換股債券

於二零一三年二月十八日(「發行日」)，本公司之一家全資附屬公司同捷有限公司(「發行人」)發行了本金3,900,000,000港元之零息可換股債券(「二零一八年可換股債券」)。除已被提早贖回外，二零一八年可換股債券將於二零一八年二月十八日(「到期日」)以本金的105.11%被贖回。二零一八年可換股債券由本公司擔保，並在聯合交易所上市。

二零一八年可換股債券的主要條款如下：

二零一八年可換股債券持有人有權以換股價每股36.34港元轉換全部或任何部份二零一八年可換股債券為本公司股份(可作反攤薄調整)。在發行日的四十天後(包括該日)至到期日前七個工作日(包括該日)的任何時間，換股權可被行使。

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 38. 可換股債券(續)

二零一八年可換股債券持有人有權在二零一六年二月十八日要求發行人以既定贖回價格贖回全部或只部份二零一八年可換股債券(「持有人贖回權」)。

於二零一六年二月十八日至到期日前一日的任何時間，如在該贖回通知發出前的三十個連續交易日當中任何二十個交易日，本公司股份的收市價為提早贖回金額除以換股比例的不少於130%，發行人可以既定贖回價格贖回全部(但不是部份)二零一八年可換股債券(「發行人贖回權」)。

二零一八年可換股債券包含負債部份、權益部份、持有人贖回權及發行人贖回權。權益部份於權益中的「可換股債券權益儲備」項下列示。初始確認時負債部份的有效年利率為2%。

二零一八年可換股債券的負債部份及權益部份於本年度的變動如下：

	負債部份 千港元	權益部份 千港元
於二零一三年一月一日	-	-
於二零一三年二月十八日發行	3,712,653	187,347
交易成本	(42,287)	(2,133)
利息	72,241	-
遞延稅項負債	-	(70,772)
於二零一三年十二月三十一日	3,742,607	114,442

### 39. 高級票據／認股權證

於二零零七年七月二十三日，上實城開發行4,000單位面值400,000,000美元(相等於3,120,000,000港元)的高級票據(「二零一四年高級票據」)及264,000,000份認股權證(「二零一二年認股權證」)。二零一四年高級票據按年利率9.75%計息，並將於二零一四年七月二十三日到期。二零一四年高級票據以上實城開於發行日及未來任何時間所有現存的附屬公司作擔保，但不包括該等根據中國法律成立之附屬公司。

二零一四年高級票據及二零一二年認股權證於其發行後立即分開，而二零一二年認股權證可與二零一四年高級票據分開。

二零一二年認股權證未被持有人行使，並於二零一二年七月二十三日到期時失效。

除了負債部份及二零一二年認股權證外，二零一四年高級票據亦包含了授予上實城開的贖回權。該等贖回權於報告期末已按公允值分開列作衍生金融工具，且其公允值於二零一二年及二零一三年十二月三十一日並不重大。

負債部份之實際年利率為8.87%。

截至二零一三年十二月三十一日止年度

#### 40. 股本

	普通股 股份數目	金額 千港元
法定股本：		
普通股每股 0.10 港元		
— 於二零一二年一月一日、二零一二年 十二月三十一日及二零一三年十二月三十一日	2,000,000,000	200,000
已發行及繳足股本：		
普通股每股 0.10 港元		
— 於二零一二年一月一日	1,079,785,000	107,979
— 行使購股期權	464,000	46
— 於二零一二年十二月三十一日	1,080,249,000	108,025
— 行使購股期權	2,502,600	250
— 於二零一三年十二月三十一日	1,082,751,600	108,275

於截至二零一三年十二月三十一日止年度，本公司根據上實控股計劃(定義見附註41)以行使價 22.71 港元(二零一二年：22.71 港元)發行了 2,502,600 股(二零一二年：464,000 股)股份予行使購股期權的期權持有人。此等新股與其他已發行股份享有同等地位。

#### 41. 以股份支付的交易

本公司及本集團成員採納之購股期權計劃詳情如下：

##### (I) 上實控股計劃

(a) 上實控股計劃之主要條款載列如下。

本公司根據上市規則第十七章，並經本公司之股東於二零零二年五月三十一日之股東特別大會通過採納購股期權計劃(「上實控股計劃」)。上實控股計劃的生效日期自採納該計劃日期起計，為期十年，並於二零一二年五月二十五日終止。於終止時將會進一步授出購股期權，而早前已授出之購股期權將維持有效，直至行使期完結。上實控股計劃的目的旨在令本公司可以更靈活的方式給予可參與人士激勵、獎勵、報酬、補償及／或福利及達致董事會(「董事會」)不時通過的其他目的。

截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 41. 以股份支付的交易(續)

### (I) 上實控股計劃(續)

- (a) 根據上實控股計劃，本公司董事會可向曾經或會向本集團提供服務的本集團(包括(i)本公司直接或間接持有少於20%之已發行股本或投票權，但為其最大股東或擁有其最多投票權的公司；或(ii)本公司董事會認為本公司可對其行使重大影響力之公司)成員公司的任何董事及僱員；本集團成員公司的任何業務顧問、專業及其他顧問的任何行政人員或僱員授出購股期權以認購本公司股份，而每批購股期權收取1港元作為代價。購股期權須於授出日期起計三十天內接納。

行使購股期權之期間由董事會全權決定，並由董事會通知每位承授人可行使購股期權的期間，該期間應不遲於自授出購股期權日期起計十年內屆滿。受限於上實控股計劃條文，董事會在提呈授出購股期權時可酌情加入其認為合適的任何條件、限制或限額。

本公司股份之認購價為由本公司董事會自行釐訂並通知可參與人士之價格，最少須為下列三者之最高者：(i)授出當日本公司股份之收市價；(ii)授出當日前五個交易日之股份平均收市價及(iii)本公司股份面值。

根據上實控股計劃及本公司任何其他購股期權計劃將予授出所有購股期權獲行使時可予以發行之股份總數合共不得超過本公司於上實控股計劃通過當日已發行股份總數之10%。根據上實控股計劃及本公司任何其他購股期權計劃所有已授出但尚未行使之購股期權，獲行使時可予以發行之最高股份數目，不得超過不時已發行股份總數之30%(或上市規則容許之較高百分比)。除非獲得本公司股東批准，在任何十二個月期間內，根據上實控股計劃及任何其他購股期權計劃向任何一位可參與人士授出之購股期權(包括已行使、註銷及尚未行使之購股期權)獲行使時所發行及將會發行之股份總數，不得超過本公司已發行股份之1%。

截至二零一三年十二月三十一日止年度

#### 41. 以股份支付的交易(續)

##### (1) 上實控股計劃(續)

- (b) 於二零一三年十二月三十一日，已授出而尚未行使購股期權之股份數目為42,457,000股(二零一二年：46,457,000股)，佔本公司於該日已發行股份之3.9%(二零一二年：4.3%)。

本集團之僱員及其他合資格可參與人士於本年度持有上實控股計劃下之本公司購股期權變動詳情如下：

授出月份	每股行使價 港元	於二零一二年 一月一日 尚未行使	於年度內 授出	於年度內 行使	於年度內 註銷	於二零一二年 十二月 三十一日 尚未行使	於年度內 行使	於年度內 註銷	於二零一三年 十二月 三十一日 尚未行使
二零一零年									
十一月	36.60	25,350,000	-	-	(80,000)	25,270,000	-	(1,200,000)	24,070,000
二零一一年九月	22.71	20,600,000	-	(464,000)	(92,800)	20,043,200	(2,502,600)	(297,600)	17,243,000
二零一二年五月	23.69	-	1,144,000	-	-	1,144,000	-	-	1,144,000
		45,950,000	1,144,000	(464,000)	(172,800)	46,457,200	(2,502,600)	(1,497,600)	42,457,000
於本年度末 可予以行使						39,590,800			42,113,800

上表中本公司董事所持購股期權之詳情如下：

授出月份	每股行使價 港元	於二零一二年 一月一日 尚未行使	於年度內 重分類	於二零一二年 十二月三十一日 尚未行使	於年度內 重分類	於二零一三年 十二月三十一日 尚未行使
二零一零年十一月	36.60	6,410,000	(1,750,000)	4,660,000	(1,200,000)	3,460,000
二零一一年九月	22.71	5,128,000	(1,400,000)	3,728,000	(960,000)	2,768,000
二零一二年五月	23.69	-	600,000	600,000	-	600,000
		11,538,000	(2,550,000)	8,988,000	(2,160,000)	6,828,000
於本年度末 可予以行使				7,509,600		6,648,000

於二零一零年十一月授出的購股期權可於二零一零年十一月三日至二零一五年十一月二日期間內，分三期予以行使，情況如下：

- 二零一零年十一月三日至二零一一年十一月二日(最多可行使獲授購股期權的40%)
- 二零一一年十一月三日至二零一二年十一月二日(最多可行使獲授購股期權的70%)
- 二零一二年十一月三日至二零一五年十一月二日(可悉數行使獲授購股期權)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

41. 以股份支付的交易(續)

(I) 上實控股計劃(續)

(b) (續)

於二零一一年九月授出的購股期權可於二零一一年九月二十一日至二零一六年九月二十日期間內，分三期予以行使，情況如下：

- 二零一一年九月二十一日至二零一二年九月二十日(最多可行使獲授購股期權的40%)
- 二零一二年九月二十一日至二零一三年九月二十日(最多可行使獲授購股期權的70%)
- 二零一三年九月二十一日至二零一六年九月二十日(可悉數行使獲授購股期權)

於二零一二年五月授出的購股期權可於二零一二年五月十七日至二零一七年五月十六日期間內，分三期予以行使，情況如下：

- 二零一二年五月十七日至二零一三年五月十六日(最多可行使獲授購股期權的40%)
- 二零一三年五月十七日至二零一四年五月十六日(最多可行使獲授購股期權的70%)
- 二零一四年五月十七日至二零一七年五月十六日(可悉數行使獲授購股期權)

就已於年度內行使之購股期權，於行使當日之加權平均股價為27.70港元(二零一二年：27.37港元)。於購股期權獲行使後就已發行股份所收取之總代價(扣除直接發行成本20,800港元(二零一二年：12,000港元))為56,813,000港元(二零一二年：10,525,000港元)。

- (c) 於二零一二年五月十六日已授出1,144,000份購股期權，已授出購股期權之估計公允值為1,935,000港元。

公允值乃以柏力克－舒爾斯期權定價模式輸入以下資料計算如下：

	<b>2012</b>
加權平均股價	22.60 港元
行使價	23.69 港元
預期波幅	28.309% 至 33.941%
預計年期	0.5 至 2.5 年
無風險利率	0.140% 至 0.255%
預期股息率	4.8%

以柏力克－舒爾斯期權定價模式計算購股期權公允值所用之變數及假設乃基於董事之最佳估算。購股期權之價值受若干主觀假設之不定變數而定。

預期波幅乃按本公司股價於過往0.5至2.5年之歷史波幅釐定。該模式使用之預計年期已根據管理層就不可轉讓、行使限制及行為因素影響之最佳估計作出調整。



截至二零一三年十二月三十一日止年度

#### 41. 以股份支付的交易(續)

##### (I) 上實控股計劃(續)

##### (c) (續)

預期歸屬之已授出購股期權數目已調低，以反映以往於歸屬期完結前之20%至30%的作廢率，被認作以股份為基準之付款支出亦作出相應調整。於本報告期末，本集團修正其對預期最終歸屬的購股期權數目的估計。於歸屬期內修正對原本估計之影響(如有)在損益確認，並對購股期權儲備作出相應調整。

- (d) 本集團參考有關歸屬期就已授出購股期權於本年度確認支出5,904,000港元(二零一二年：39,831,000港元)，當中3,956,000港元(二零一二年：23,393,000港元)與授予本集團僱員有關，並呈列為員工福利費用，餘下結餘則指員工以外合資格參與人士之被認作以股份為基準的付款支出。

##### (II) 上實控股新計劃

上實控股新計劃之主要條款載列如下。

本公司根據上市規則第十七章，並經本公司之股東於二零一二年五月二十五日之股東特別大會通過採納購股期權計劃(「上實控股新計劃」)。上實控股計劃的生效日期自採納該計劃日期起計，為期十年，其後不會再授出任何購股期權。上實控股新計劃的目的旨在令本公司可以更靈活的方式給予可參與人士激勵、獎勵、報酬、補償及/或福利及達致董事會(「董事會」)不時通過的其他目的。

根據上實控股新計劃，本公司董事會可向曾經或將會向本集團提供服務的本集團(包括(i)本公司直接或間接持有少於20%之已發行股本或投票權，但為其最大股東或擁有其最多投票權的公司；或(ii)本公司董事會認為本公司可對其行使重大影響力之公司)成員公司的任何董事及僱員；本集團成員公司的任何業務顧問、專業及其他顧問的任何行政人員或僱員授出購股期權以認購本公司股份，而每批購股期權收取1港元作為代價。購股期權須於授出日期起計三十天內接納。

行使購股期權之期間由董事會全權決定，並由董事會通知每位承授人可行使購股期權的期間，該期間應不遲於自授出購股期權日期起計十年內屆滿。受限於上實控股計劃條文，董事會在提呈授出購股期權時可酌情加入其認為合適的任何條件、限制或限額。

截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 41. 以股份支付的交易(續)

### (II) 上實控股新計劃(續)

本公司股份之認購價為由本公司董事會自行釐訂並通知可參與人士之價格，最少須為下列三者之最高者：(i) 授出當日本公司股份之收市價；(ii) 授出當日前五個交易日之股份平均收市價及(iii) 本公司股份面值。

根據上實控股新計劃及本公司任何其他購股期權計劃將予授出所有購股期權獲行使時可予以發行之股份總數合共不得超過本公司於上實控股新計劃通過當日已發行股份總數之10%。根據上實控股新計劃及本公司任何其他購股期權計劃所有已授出但尚未行使之購股期權，獲行使時可予以發行之最高股份數目，不得超過不時已發行股份總數之30% (或上市規則容許之較高百分比)。除非獲得本公司股東批准，在任任何十二個月期間內，根據上實控股新計劃及任何其他購股期權計劃向任何一位可參與人士授出之購股期權(包括已行使、註銷及尚未行使之購股期權)獲行使時所發行及將會發行之股份總數，不得超過本公司已發行股份之1%。

於本年度內，概無根據上實控股新計劃購授出購股期權。

### (III) 上實城開計劃

(a) 上實城開計劃之主要條款載列如下。

本公司上市附屬公司上實城開設有購股期權計劃(「上實城開計劃」)，該計劃於上實城開於二零零二年十二月十二日舉行之股東特別大會上通過後首次採納。根據上實城開計劃，悉數行使根據上實城開計劃已授出且尚未行使之購股期權及根據任何其他計劃已授出且尚未行使之購股期權而可予發行之股份總數，不得超過上實城開不時已發行股本之30%。於任何十二個月期間行使授予各參與者之購股期權而已發行及將予發行之股份數目最多不得超過上實城開於任何時間內已發行股本之1%。

購股期權之授出要約可於授出日期起計二十一日內簽訂接納書，連同向上實城開支付1港元代價之方式予以接納。已授出購股期權之行使期由上實城開董事釐定，惟不得遲於授出日期起計十年。已授出購股期權之股份認購價由上實城開董事釐定，惟於任何情況下必須為下列三者之最高者：(i) 授出當日上實城開股份於聯交所每日報價表所報之收市價；(ii) 授出當日前五個營業日上實城開股份於聯交所每日報價表所報之平均收市價及(iii) 上實城開股份面值。



截至二零一三年十二月三十一日止年度

41. 以股份支付的交易(續)

(III) 上實城開計劃(續)

- (b) 於二零一三年十二月三十一日，已授出而尚未行使購股期權之股份數目為57,750,000股(二零一二年：60,750,000股)，佔上實城開於該日已發行股份之1.2%(二零一二年：1.3%)。

於本年度授出之購股期權變動詳情如下：

承授人	授出月份	行使價 港元	於 二零一二年 一月一日 尚未行使	於年內 已註銷	於 二零一二年 十二月 三十一日 尚未行使	於年內 重分類	於年內 已註銷	於 二零一三年 十二月 三十一日 尚未行使
上實城開之董事， 亦為本公司 之董事	二零一一年九月	2.98	23,000,000	(16,000,000)	7,000,000	-	-	7,000,000
上實城開之其他 董事	二零一一年九月	2.98	33,000,000	(7,000,000)	26,000,000	5,000,000	-	31,000,000
上實城開之僱員	二零一一年九月	2.98	35,000,000	(7,250,000)	27,750,000	(12,000,000)	(3,000,000)	12,750,000
其他	二零一一年九月	2.98	-	-	-	7,000,000	-	7,000,000
			91,000,000	(30,250,000)	60,750,000	-	(3,000,000)	57,750,000
於本年度末 可予以行使					60,750,000			57,750,000

於二零一零年九月授出的購股期權可於二零一零年九月二十四日至二零二零年九月二十三日期間內，分三期予以行使，情況如下：

- 二零一零年九月二十四日至二零一一年九月二十三日(最多可行使獲授購股期權的40%)
- 二零一一年九月二十四日至二零一二年九月二十三日(最多可行使獲授購股期權的70%)
- 二零一二年九月二十四日至二零二零年九月二十三日(可悉數行使獲授購股期權)

- (c) 本集團參考有關歸屬期就上實城開已授出購股期權於截至二零一二年十二月三十一日止年度確認支出8,674,000港元(二零一三年：零)，當中3,962,000港元與授予身兼上實控股董事之上實城開董事有關，餘下結餘則指本公司董事及上實城開僱員之被認作以股份為基準的付款支出，並計入員工福利費用。

截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 41. 以股份支付的交易(續)

### (IV) 上實環境計劃

上實環境計劃之主要條款載列如下。

上實環境設有購股期權計劃(「上實環境計劃」)，該計劃於上實環境於二零一二年四月二十七日舉行之股東特別大會上獲採納。上實環境計劃生效日期自其採納日期起計，為期五年。於該期間後，將不會進一步授出購股期權。根據上實環境計劃可予授出之全部購股期權已發行及可予發行之股份面值總額，不得超過上實環境不時已發行股本(不包括庫存股份)之15%。

根據上實環境計劃授予控股股東或其聯繫人之購股期權的有關股份總數不得超過可根據上實環境計劃授出之股份總數之25%。可授予每名控股股東或其聯繫人之股份數目不得超過可根據上實環境計劃授出之股份總數之10%。

根據上實環境計劃，上實環境可按相等於緊接購股期權授出日期前連續三個交易日股份於新交所每日報價表或刊登之任何其他公布所載最後成交價之平均價格(「價格」)授出購股期權。購股期權將不得按折讓價格授出。

承授人必須由購股期權授出日期起計30日內接納授出購股期權之要約，且無論如何不應遲於授出日期後第三十天的下午五時正填妥、簽署及連同1新加坡元之代價一併交回接納表格。所授購股期權之行使期由上實環境之薪酬委員會決定。行使價訂定為按價格之購股期權僅可於授出日期一週年後全部或部分行使。授予聯營公司非執行董事及僱員之購股期權須於有關授出日期五週前行使。

於年內，概無根據上實環境計劃授出或尚未行使之購股期權。

截至二零一三年十二月三十一日止年度

42. 股本溢價及儲備

	股本溢價 千港元	購股 期權儲備 千港元	可換股債券 權益儲備 千港元	股本 贖回儲備 千港元	資本儲備 千港元	保留溢利 千港元	總額 千港元
<b>本公司</b>							
於二零一二年一月一日	13,345,715	123,388	-	1,071	1,137,728	10,394,357	25,002,259
年度溢利	-	-	-	-	-	2,479,840	2,479,840
行使購股期權發行之股份	11,337	(858)	-	-	-	-	10,479
確認以股份為基準之付款支出	-	39,831	-	-	-	-	39,831
已付股息(附註14)	-	-	-	-	-	(1,166,365)	(1,166,365)
<b>於二零一二年</b>							
十二月三十一日	13,357,052	162,361	-	1,071	1,137,728	11,707,832	26,366,044
年度溢利	-	-	-	-	-	1,474,644	1,474,644
行使購股期權發行之股份	61,195	(4,632)	-	-	-	-	56,563
確認以股份為基準之付款支出	-	5,904	-	-	-	-	5,904
一家附屬公司發行 可換股債券(附註38)	-	-	185,214	-	-	-	185,214
已付股息(附註14)	-	-	-	-	-	(1,081,027)	(1,081,027)
<b>於二零一三年</b>							
十二月三十一日	13,418,247	163,633	185,214	1,071	1,137,728	12,101,449	27,007,342

附註：

- (i) 於二零一三年十二月三十一日，本公司可分派予股東之儲備為其保留溢利約12,101百萬港元(二零一二年：11,708百萬港元)。
- (ii) 本公司之資本儲備來自經香港高等法院頒布確認於一九九七年股本溢價的削減，該等儲備是未確認之溢利及為一項不能分派的儲備。

截至二零一三年十二月三十一日止年度

43. 購併附屬公司／業務

(I) 截至二零一二年十二月三十一日止年度收購南方水務

於二零一二年七月二十三日，上實環境完成收購南方水務69.378%的間接權益。南方水務及其附屬公司及一家聯營公司主要於中國從事環境保護業務，包括污水及淨水處理。收購代價為423,719,000港元，其中包括(a)現金人民幣218.3百萬元(相等於約266.0百萬港元)，(b)433,626,615股上實環境普通股股份，其於收購日之公允值為127,829,000港元及(c)如南方水務於相關年度達到協定的財務指標下載至二零一四年十二月三十一日止三個年度內各年之激勵金額之公允值。最多之支付激勵金額為人民幣45百萬元(相等於約55百萬港元)，並由上實環境發行固定數量的上實環境新普通股股份支付。

	附註	千港元
<b>轉讓代價</b>		
現金		266,025
遞延股份代價	(i)	127,829
或然代價	(ii)	29,865
		423,719
<b>於收購日確認購入之資產及負債</b>		
物業、廠房及設備		14,719
特許經營權	(iii)	145,165
於一家聯營公司權益		2,325
投資		2,922
服務特許權安排應收款項	(iii)	1,292,460
遞延稅項資產		14,353
存貨		5,540
貿易及其他應收款項		351,182
在建工程客戶應收款項		17,947
銀行結存及現金		50,668
貿易及其他應付款項		(302,079)
應付稅項		(6,251)
銀行及其他貸款		(799,727)
遞延稅項負債		(114,378)
		674,846
<b>收購產生的商譽</b>		
代價		423,719
加：非控制股東權益	(iv)	251,127
減：購入之淨資產		(674,846)
		-
<b>收購產生之現金淨流出</b>		
已付現金代價		266,025
減：購入之銀行結存及現金		(50,668)
		215,357



截至二零一三年十二月三十一日止年度

#### 43. 購併附屬公司／業務(續)

##### (I) 截至二零一二年十二月三十一日止年度收購南方水務(續)

附註：

- (i) 上實環境已於二零一三年二月以433,626,615股新普通股支付遞延股份代價。
- (ii) 或然代價為上述的激勵金額以柏力克－舒爾斯期權定價模式計算的公允值。當本集團有義務支付或然代價時，本集團會以上實環境之股份支付。
- (iii) 此等金額為與九項與中國若干政府機關訂立的服務特許權安排相關，於中國經營污水及淨水處理廠，餘下服務特許權期間為22至31年。採用的實際年利率由5.94%至7.83%。
- (iv) 於收購日確認的南方水務30.622%的非控制股東權益，乃按非控制股東權益的股權比例分佔南方水務當日的淨資產之公允值計量。

##### (II) 截至二零一二年十二月三十一日止年度收購其他附屬公司

於二零一二年六月二十九日，本集團從一獨立第三者以代價人民幣947,000元(相等於1,156,000港元)收購深圳永發印藝包裝設計有限公司(「深圳永發」)100%權益，以擴充業務。深圳永發在中國從事包裝設計。

此外，於二零一二年十二月十八日，本集團從一獨立第三者以代價10,000港元收購香港信遠投資(集團)有限公司(「信遠」)100%權益，以擴充業務。信遠直接持有一項在中國從事水務相關業務的可供出售之投資的16.8%權益。

截至二零一三年十二月三十一日止年度

43. 購併附屬公司／業務(續)

(II) 截至二零一二年十二月三十一日止年度收購其他附屬公司(續)

	千港元
<b>轉讓代價</b>	
現金	1,166
<b>於相關收購日確認購入之資產及負債如下</b>	
物業、廠房及設備	234
可供出售之投資	265,301
存貨	12
貿易及其他應收款項	512
銀行結存及現金	800
貿易及其他應付款項	(265,693)
	1,166
<b>收購產生的商譽</b>	
轉讓代價	1,166
減：購入之淨資產	(1,166)
	-
<b>收購產生之現金淨流出</b>	
已付現金代價	1,166
減：購入之銀行結存及現金	(800)
	366

附註：本公司董事認為截至二零一二年十二月三十一日止年度收購以上附屬公司對本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度的營業額或業績並無重大貢獻。



截至二零一三年十二月三十一日止年度

#### 44. 透過收購一家附屬公司收購資產及負債

於二零一三年十月，本集團以代價 335,982,000 港元收購盈地有限公司 100% 權益。此收購導致收購投資物業（見附註 16）。

	千港元
<b>轉讓代價</b>	
現金	335,982
<b>於收購日確認購入之資產及負債如下</b>	
投資物業	340,898
物業、廠房及設備	42
貿易及其他應收款項	2
貿易及其他應付款項	(2,904)
應付稅項	(1,091)
遞延稅項負債	(965)
	335,982
<b>收購產生之現金淨流出</b>	
已付現金代價	335,982

#### 45. 出售附屬公司／透過出售附屬公司出售資產

##### (i) 截至二零一三年十二月三十一日止年度出售附屬公司

於二零一三年十二月，本集團分別以代價人民幣 56,444,000 元（相等於 70,149,000 港元）及人民幣 31,602,000 元（相等於 38,629,000 港元）向一家獨立第三者出售兩家附屬公司，湖州湖鴻投資發展有限公司（「湖州湖鴻」）及湖州湖濱投資發展有限公司（「湖州湖濱」）的 100% 權益，同時對方有義務促使湖州湖鴻及湖州湖濱償還股東貸款，分別為人民幣 84,847,000 元（相等於 106,059,000 港元）及人民幣 103,184,000 元（相等於 128,980,000 港元）。湖州湖鴻及湖州湖濱主要於中國從事房地產發展及銷售業務。

於二零一三年十二月，本集團以代價人民幣 134,750,000（相等於 172,535,000 港元）向一家獨立第三者出售上海城開集團重慶德普置業有限公司（「重慶德普」）的全部權益。重慶德普主要於中國從事房地產發展及銷售業務。

截至二零一三年十二月三十一日止年度

45. 出售附屬公司／透過出售附屬公司出售資產(續)

(II) 截至二零一二年十二月三十一日止年度出售附屬公司

於二零一二年十二月，本集團以總代價人民幣158百萬元(相等於196,517,000港元)出售成都中新錦泰房地產開發有限公司(「成都中新」)的100%權益予若干獨立第三者，獲得利潤359,222,000港元。成都中新主要於中國從事房地產發展及銷售。

(III) 於截至二零一三年十二月三十一日止年度及截至二零一二年十二月三十一日止年度有關出售的附屬公司的代價及所出售的資產及負債之進一步詳情如下：

	2013			總額 千港元	2012 千港元
	湖州湖鴻 千港元	湖州湖濱 千港元	重慶德普 千港元		
<b>代價</b>					
已收現金	70,149	38,629	–	108,778	196,517
應收代價(附註i)	–	–	172,535	172,535	–
總代價	70,149	38,629	172,535	281,313	196,517
<b>失去控制權的資產 及負債的分析</b>					
物業、廠房及設備	–	–	895	895	554
存貨	118,639	139,004	652,259	909,902	1,570,036
貿易及其他應收款項	–	–	26,351	26,351	22,940
銀行結存及現金	345	3	14,866	15,214	17,853
貿易及其他應付款項	(108,383)	(131,808)	(126,125)	(366,316)	(1,683,292)
銀行及其他貸款	–	–	(274,232)	(274,232)	(90,796)
出售淨資產(負債)	10,601	7,199	294,014	311,814	(162,705)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

45. 出售附屬公司／透過出售附屬公司出售資產(續)

(iii)(續)

	2013			總額 千港元	2012 千港元
	湖州湖鴻 千港元	湖州湖濱 千港元	重慶德普 千港元		
<b>出售之溢利</b>					
代價	70,149	38,629	172,535	281,313	196,517
出售淨(資產)負債	(10,601)	(7,199)	(294,014)	(311,814)	162,705
非控制股東權益	-	-	136,755	136,755	-
當失去附屬公司控制權 時由權益重分至 損益的附屬公司 淨資產累計匯兌差異	1,957	1,742	-	3,699	-
	61,505	33,172	15,276	109,953	359,222
<b>出售產生之現金淨流入</b>					
已收現金代價	70,149	38,629	-	108,778	196,517
減：售出之銀行結存及現金	(345)	(3)	(14,866)	(15,214)	(17,853)
	69,804	38,626	(14,866)	93,564	178,664

附註：

- (i) 此代價為無抵押、以市場利率計算利息及將會於二零一四年三月底前全數支付。此金額已於二零一三年十二月三十一日包括在本集團的其他應收款項中(詳情見附註31)。
- (ii) 於兩個年度內出售的附屬公司在被出售前並無對本集團的業績及現金流有任何重大貢獻。

截至二零一三年十二月三十一日止年度

45. 出售附屬公司／透過出售附屬公司出售資產(續)

(IV) 截至二零一三年十二月三十一日止年度透過出售附屬公司出售資產

於二零一三年六月，上實城開透過出售其全資附屬公司 Earn Harvest Limited 及力暉投資有限公司(兩家公司持有上海城開集團龍城置業有限公司(「上海城開龍城」) 25% 股本權益) 出售其於一家附屬公司上海城開龍城持有之特定土地(「特定土地」) 之獨家經營權予一獨立第三者，代價為人民幣 1,174,500,000 元(相等於 1,463,369,000 港元)(「購買代價」)。除購買代價外，買方同意(i) 於出售完成日承擔上海城開龍城 25% 之負債淨額及(ii) 但無權於完成後影響或分佔上海城開龍城於其業務產生之資金或毋須承擔上海城開龍城任何額外責任，惟特定土地之獨家經營權則除外。出售於二零一三年六月二十七日完成。於完成日，買方所佔之負債淨額約為人民幣 217,022,000 元(相等於 270,399,000 港元)，與購買代價合共為人民幣 1,391,522,000 元(相等於 1,733,768,000 港元)。

於出售日，附屬公司之資產淨值及資產(包括特定土地)如下：

	千港元
<b>代價</b>	
已收現金	726,866
遞延現金代價(附註)	1,006,902
<b>代價總額</b>	<b>1,733,768</b>
<b>已失去控制權之資產及負債分析</b>	
計入本集團存貨之特定土地	914,715
銀行結存及現金	116
其他應付款項	(188)
	914,643
出售之溢利	819,125
<b>出售產生之現金流入淨額</b>	
已收現金代價	726,866
減：已售出銀行結存及現金	(116)
	<b>726,750</b>

附註：遞延代價將於二零一四年六月三十日或之前由買方全數以現金支付。

截至二零一三年十二月三十一日止年度

46. 經營租賃

(I) 本集團及本公司為承租人

於本報告期期末，本集團及本公司有不可取消之經營租約，承諾於未來支付最低租賃，該等租約期限如下：

	本集團		本公司	
	2013 千港元	2012 千港元	2013 千港元	2012 千港元
一年內	95,012	75,323	10,447	4,968
第二年至第五年內 (包括首尾兩年)	131,827	122,710	5,160	127
五年後	106,825	88,272	-	-
	333,664	286,305	15,607	5,095

附註：

- (i) 經營租賃付款額為本集團及本公司為租賃若干辦公室及廠房物業而應付的租金，平均租賃期為二十年，而租金在一至五年內是固定的。
- (ii) 以上包括本集團及本公司須支付予最終控股公司及若干同系附屬公司的土地及樓宇經營租賃承擔如下：

	本集團		本公司	
	2013 千港元	2012 千港元	2013 千港元	2012 千港元
一年內	44,794	31,345	10,447	4,968
第二年至第五年內 (包括首尾兩年)	69,889	80,245	5,160	127
	114,683	111,590	15,607	5,095

截至二零一三年十二月三十一日止年度

46. 經營租賃(續)

(II) 本集團及本公司為出租人

於本報告期期末，本集團已與承租人達成協議，就投資物業及土地及樓宇可在以下期間內收取下述的未來最低租賃付款額：

	本集團	
	2013 千港元	2012 千港元
一年內	426,694	403,994
第二年至第五年內(包括首尾兩年)	1,181,653	915,786
五年後	1,330,355	1,482,729
	2,938,702	2,802,509

附註：

- (i) 以上包括本集團於一年內應收若干同系附屬公司約14.8百萬港元(二零一二年：19.5百萬港元)的投資物業經營租賃承擔。
- (ii) 於本報告期期末，本公司並無作為出租人有任何重大經營租賃安排。

47. 資本性承諾

	本集團	
	2013 千港元	2012 千港元
已簽約但未於綜合財務報表中撥備之資本性開支：		
—收購一家中國附屬公司	221,538	—
—購買物業、廠房及設備	36,115	201,612
—增加在建工程	600,192	28,435
—增加持有作出售發展中物業	7,358,408	7,089,313
—投資於一家合營企業	678,617	—
	8,894,870	7,319,360
已批准但未簽約之資本性開支 — 增加在建工程	19,206	460,199



截至二零一三年十二月三十一日止年度

#### 47. 資本性承諾(續)

除上述外，本集團應佔一家合營企業之資本性承諾如下：

	本集團	
	2013 千港元	2012 千港元
已簽約但未於綜合財務報表中撥備之資本性開支		
— 增加在建工程	153,672	—
— 投資於一家合營企業	85,147	—
	238,819	—

本公司於本報告期期末並無重大資本性承諾。

#### 48. 或然負債

##### (a) 擔保：

	本集團	
	2013 千港元	2012 千港元
因下列人士使用之銀行信貸而向銀行作出擔保		
— 物業買家	3,137,451	3,205,156
— 徐匯國資委控制的一家實體	340,589	393,035
— 一家合營企業	212,228	—
	3,690,268	3,598,191

於二零一三年十二月三十一日，本公司因其附屬公司使用之銀行信貸而向銀行作出財務擔保的金額約8,598百萬港元(二零一二年：9,451百萬港元)，其中約8,350百萬港元(二零一二年：9,200百萬港元)已被使用。

- (b) 本集團為由一名第三方就本集團尚未支付之應計若干尚未支付代價提出申索之被告人。第三方的申索亦包括截至二零一二年七月二十五日止約為273百萬港元之損害賠償，該款項將於其後按每日利率160,000港元累計直至償付為止。本公司董事在獲取上實城開管理層於諮詢法律顧問的意見後，認為有充分理由不予支付尚未償還之代價，而現時對第三方申索之結果作出估計為言之尚早。因此，本集團並無就損害賠償作出撥備。

截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 49. 已抵押資產

本集團有以下之資產已抵押給銀行，從而獲得該等銀行給予本集團之一般銀行信貸服務：

- (i) 賬面值合共為 5,298,903,000 港元(二零一二年：8,212,311,000 港元)的投資物業；
- (ii) 賬面值合共為 940,841,000 港元(二零一二年：11,516,000 港元)的租賃土地及樓宇；
- (iii) 賬面值合共為 14,837,000 港元(二零一二年：無)的廠房及機器；
- (iv) 一條(二零一二年：一條)收費公路經營權為 3,335,773,000 港元(二零一二年：3,359,512,000 港元)；
- (v) 賬面值合共為 2,294,931,000 港元(二零一二年：1,900,411,000 港元)的服務特許權安排應收款項；
- (vi) 賬面值合共為 10,630,517,000 港元(二零一二年：10,767,128,000 港元)的持有作出售之發展中物業；
- (vii) 賬面值合共為 132,958,000 港元(二零一二年：無)的持有作出售物業；
- (viii) 賬面值合共為 240,273,000 港元(二零一二年：174,926,000 港元)的貿易應收款項；及
- (ix) 賬面值合共為 512,231,000 港元(二零一二年：447,838,000 港元)的銀行存款。

## 50. 退休福利計劃

本公司及其香港之附屬公司按照職業退休計劃條例為所有合資格僱員提供定額供款退休金計劃。為符合強制性公積金計劃條例(「強積金條例」)，本集團亦已設立強制性公積金計劃(「強積金計劃」)。這兩個計劃之資產分別由獨立受保人管理之信托基金持有。從綜合損益表中扣除之退休福利計劃供款為本公司及其香港之附屬公司按照該計劃之條款所訂定之比率計算應付予該基金之供款金額。倘僱員在完全符合獲取全部供款資格前退出該定額供款退休金計劃，有關之僱主供款部份可予減低本公司及其香港之附屬公司將來應付之供款金額。

中國附屬公司之僱員乃中國政府設立之國家管理退休福利計劃之成員。中國附屬公司須按固定薪金百分率供款予該等退休福利計劃以資助有關福利。本集團就退休福利計劃之唯一責任為根據該等計劃作出供款。

於本報告期期末，並無僱員退出退休福利計劃而產生的放棄供款，此等放棄供款可於未來年度減低應付供款。

截至二零一三年十二月三十一日止年度

51. 關連及有關人士之交易及結餘

(I) 關連人士

(a) 於本年度，本集團與若干有關人士曾進行重大交易及存有結餘，當中包括若干按上市規則被視為關連人士。在本年度與此等關連人士之重大交易及在本報告期末之重大結餘如下：

關連人士	交易性質及結餘	本集團	
		2013 千港元	2012 千港元
<b>交易</b>			
<i>最終控股公司：</i>			
上實集團	本集團支付土地及樓宇租金 (附註b(i))	1,892	1,844
<i>同系附屬公司：</i>			
Shanghai SIIC Property Management Co., Ltd. (「Shanghai SIIC PM」)	本集團支付土地及樓宇管理費 (附註b(ii))	615	429
國際標有限公司(「國際標」)	本集團支付土地及樓宇租金及 管理費(附註b(iii))	11,370	10,950
南洋企業置業有限公司 (「南洋置業」)	本集團支付土地及樓宇租金 (附註b(iv))	26,640	24,000
上海實業置業有限公司 (「上海實業置業」)	本集團支付土地及樓宇租金 (附註b(v))	26	26
上海上實(集團)有限公司 (「上海上實」)	本集團支付土地及樓宇租金及 管理費(附註b(vi))	6,548	6,381
	貸款予本集團(附註c)	1,294,332	1,290,442
	本集團支付利息(附註c)	94,659	90,593

截至二零一三年十二月三十一日止年度

51. 關連及有關人士之交易及結餘(續)

(I) 關連人士(續)

(a) (續)

關連人士	交易性質及結餘	本集團	
		2013 千港元	2012 千港元
<b>交易(續)</b>			
<i>合營企業:</i>			
星河數碼	本集團收取投資收入(附註d)	40,368	56,983
	本集團支付管理費(附註d)	14,482	3,528
	本集團注資(附註i)	252,302	-
<b>結餘</b>			
<i>附屬公司之非控股股東:</i>			
徐匯國資委及徐匯國資 委控制之實體	本集團非貿易應收款項(附註e)	-	128,755
	本集團非貿易應付款項(附註e)	310,088	304,868

(b) 本集團及其若干關連人士訂立的租約及牌照協議如下:

- (i) 於二零一一年七月十五日,本公司之全資附屬公司上實基建控股有限公司(「上實基建」)與上實集團訂立租約,以租賃上實集團位於中國的物業。合約已於二零一三年四月三十日到期。於二零一三年五月,本公司之全資附屬公司上海滬寧高速公路(上海段)發展有限公司(「上海滬寧高速」)與上實集團訂立租約,以租賃該等物業,自二零一三年五月一日起計為期兩年。
- (ii) 於二零一一年七月十三日,上實基建與Shanghai SIIC PM訂立物業管理服務合約,據此,Shanghai SIIC PM就上述所租賃的物業向上實基建提供物業管理服務,自二零一一年五月十一日起計為期一年。合約已於二零一二年五月續新以進一步將服務年期延長一年。於二零一三年五月,合約已經到期,上海滬寧高速已訂立新物業管理服務合約,由Shanghai SIIC PM提供物業管理服務,自二零一三年五月十一日起計為期一年。

截至二零一三年十二月三十一日止年度

51. 關連及有關人士之交易及結餘(續)

(I) 關連人士(續)

(b) (續)

- (iii) 於二零一一年八月三十日及二零一一年七月一日，本公司及本公司之全資附屬公司南洋兄弟煙草股份有限公司(「南洋兄弟」)與國際標訂立一份租約及兩份牌照協議以租賃國際標於香港的物業及停車場，自二零一一年七月一日起計分別為期兩年及三年。本公司與國際標訂立之租約已於本年度到期，並已於二零一三年十月續新，自二零一三年七月一日起計延長兩年。
- (iv) 於一九九七年五月八日，南洋兄弟與南洋置業訂立租約以租賃南洋置業於香港的物業，自一九九七年五月一日起計為期二十年，並可選擇再次續約五年。
- (v) 於二零零九年六月三十日，本公司與上海實業置業訂立許可使用協議以租賃上海實業置業於香港的物業，自二零零九年一月一日起計為期三年。合約已於二零一二年一月二十七日續新，自二零一二年一月一日起計延長牌照期三年。
- (vi) 於二零一一年四月二十九日，本公司之全資附屬公司上實管理(上海)有限公司(「上實管理」)與上海上實訂立租約以租賃上海上實於中國的物業，自二零一一年五月一日起計為期兩年。於二零一三年五月六日，合約已續新，自二零一三年五月一日起計進一步延長兩年。

租金乃按簽訂之租約支付，此等租約訂定之租金與簽署租約時由獨立專業物業評估師評定的公開市場價格相同或相若。

- (c) 於二零一一年四月三十日及二零一二年四月三十日，上海豐茂置業有限公司(「上海豐茂」)及上海豐啟與上海上實分別訂立貸款協議及新貸款協議，據此，上海上實已向上海豐茂授出人民幣552,768,000元(相等於679,577,000港元)的貸款(「上海豐茂貸款」)，並向上海豐啟授出人民幣496,878,000元(相等於610,865,000港元)的貸款(「上海豐啟貸款」)。有關貸款的年期為二零一一年五月一日至二零一二年四月三十日，並進一步延長至二零一三年四月三十日。

於二零一三年四月三十日，人民幣552,768,000元(相等於707,770,000港元)上海豐茂貸款及人民幣473,249,000元(相等於609,953,000港元)之上海豐啟貸款已由二零一三年五月一日進一步延長至二零一四年四月三十日。

上海豐茂貸款及上海豐啟貸款按銀行收取每季應付的現行貸款年利率計息，並由相關訂約方釐定及協定該等貸款的年期。

截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 51. 關連及有關人士之交易及結餘(續)

### (I) 關連人士(續)

- (d) 於二零一一年五月二十三日，上海滬寧高速與上實集團一家全資附屬公司星河數碼訂立資產管理委託協議。委託星河數碼提供資產管理服務的資金為人民幣400百萬元(相等於約505百萬港元)(二零一二年：人民幣400百萬元(相等於約492百萬港元))，有關款項已於本報告期期末前悉數支付。
- (e) 於二零一二年十二月三十一日，應收徐匯國資委及徐匯國資委控制之實體的款項為無抵押。其中約111,568,000港元的金額指透過銀行管理的委託貸款協議墊支予徐匯國資委控制之實體的貸款，按5.8%的年利率計息，並為無抵押及須於一年內償還。於本年度，所有餘額為無抵押及免息已悉數償還。

應付徐匯國資委及徐匯區國資委控制之實體的款項為無抵押。於二零一三年十二月三十一日，餘額當中為數約202,790,000港元(二零一二年：226,952,000港元)的金額指透過銀行管理的委託貸款協議來自徐匯國資委控制之實體的貸款，按5.8%(二零一二年：7.1%)的固定年利率計息，並須於一年內償還。餘額為無抵押、免息及無固定還款期。

- (f) 根據上海徐匯區國有資產投資經營有限公司(「國資經營公司」)與上海城開於二零零二年十二月二十六日訂立之協議及於二零零九年十二月十五日及於二零一二年十二月六日訂立的補充協議(「互相擔保協議」)，雙方同意就互相擔保彼等不時向銀行或信用合作社取得不超過人民幣1,200百萬元之若干貸款／信貸額度承擔責任，而有關限額已自二零一三年一月一日起減至人民幣400百萬元。就國資經營公司與上海城開根據互相擔保協議已訂立之擔保而言，彼等將繼續存在直至有關貸款／信貸額度到期／屆滿，且所有欠款已悉數償還為止。

於二零一三年十二月三十一日，上海城開為國資經營公司提供擔保之貸款／信貸額度總額約為人民幣266百萬元(相等於約341百萬港元)(二零一二年：人民幣316百萬元(相等於約393百萬港元))。

上海城開提供上述擔保構成本公司之非豁免持續關連交易。倘互相擔保協議予以修訂，本公司須遵守上市規則第14A章所有適用申報、披露及獨立股東批准之規定。

- (g) 與關連人士之經營租約承擔詳情刊載於附註46。



截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 51. 關連及有關人士之交易及結餘(續)

### (I) 關連人士(續)

- (h) 於截至二零一二年十二月三十一日止年度，緊接完成以代價181,265,000港元從上實集團收購上實豐順置業(BVI)有限公司(「豐順」)的100%權益，本集團以總代價約1,537百萬港元(i)出售豐順90%權益及(ii)轉讓相關的股東貸款151,401,000港元予若干被視作為本公司的關連人士，其中約107百萬港元已於二零一一年十二月三十一日前收取作為按金及約776百萬港元已於二零一三年十二月收取。此等交易使本集團於截至二零一二年十二月三十一日止年度錄得稅前出售溢利1,276,515,000港元。此等交易的進一步詳情已刊載於二零一一年二月二十六日及二零一二年四月二十日的本公司公告內。
- (i) 於二零一三年五月二十一日及二零一三年十一月十三日，星河數碼之股東(即上海上實及本公司間接全資附屬公司上海滬寧高速)分別對星河數碼之註冊資本額外注資人民幣100,000,000元(相等於124,595,000港元)及進一步注資人民幣100,000,000元(相等於127,707,000港元)。因此，上海滬寧高速於本年度作出之出資總額為人民幣200,000,000元。於上述注資後，上海滬寧高速之股權仍維持50%。有關該等交易詳情載於本公司日期為二零一三年十一月十三日之公告。
- (j) 有關應付若干同系附屬公司款項之詳情刊載於附註35。
- (k) 四川上海實業環境投資發展有限公司(「四川上實」)於二零一三年十一月六日於中國註冊成立為本集團之聯營公司及星河數碼之合營公司。四川上實主要從事中國水業相關業務。四川上實之股東為上海實業環境控股(武漢)有限公司(「上實武漢」)(本公司非全資擁有附屬公司)、獨立第三方及星河數碼。彼等分別擁有四川上實30%、40%及30%。四川上實之註冊資本為人民幣200,000,000元，須於註冊成立起五年內按上述比例以現金繳足。因此，星河數碼及上實武漢之總出資將分別為人民幣60,000,000元及人民幣60,000,000元。有關詳情載於本公司日期為二零一三年五月二十一日及二零一三年十一月十三日之公告。
- (l) 於二零一二年十一月十三日，本公司之非全資附屬公司上海上實南開地產有限公司與上海上實之全資附屬公司上海實業半島發展有限公司訂立協議，以購買位於中國的投資物業，代價為人民幣42,000,000元(相等於約51,814,000港元)。有關代價乃參考獨立估值師評估投資物業之市場價值計算並經公平磋商後釐定。交易已於二零一二年十二月三十一日完成。有關交易之詳情已刊載於二零一二年十一月十三日的本公司公告內。
- (m) 於二零一三年十二月三十一日，銀行借貸約人民幣317百萬元(相等於約406百萬港元)(二零一二年：人民幣497百萬元(相等於約618百萬港元))已由本集團與本集團同系附屬公司擁有之物業作抵押。

截至二零一三年十二月三十一日止年度

51. 關連及有關人士之交易及結餘(續)

(II) 除關連人士外之有關人士

除上文附註51(I)所載交易外，於本年度，本集團與其他有關人士之重大交易及本報告期期末之重大結餘如下：

有關人士	交易性質及結餘	本集團	
		2013 千港元	2012 千港元
<i>合營企業：</i>			
中環水務	本集團收取利息收入	7,454	-
<i>聯營公司：</i>			
泉州市上實投資發展有限公司	本集團收取利息收入	99,331	93,613
上海城開地產經紀有限公司	本集團支付物業代理費用	58,591	38,802
	本集團貿易應付款項	94,264	85,688

有關合營企業中環水務貸款及應收聯營公司款項之詳情分別刊載於附註22及31。

本公司與其他有關人士的結餘載於本公司財務狀況表及附註24。

(III) 主要管理人員的酬金

本年度董事及其他主要管理人員的酬金如下：

	2013 千港元	2012 千港元
短期福利	31,385	30,076
以股本為基準的付款	1,585	13,861
	32,970	43,937

董事及主要行政人員之酬金由薪酬委員會決定，薪酬多少視乎個人的表現及市場趨勢。

截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 52. 與政府有關實體的重大交易及餘額

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。除與上實集團及於附註51中所披露的其他關連人士及有關人士進行交易外，本集團亦與其他政府有關實體進行業務往來。本公司董事認為，該等交易無論單獨及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。

## 53. 政府補助

於本年度內因收費公路通行費收入下降而收取當地政府補償約43.5百萬港元(二零一二年：39.2百萬港元)之政府補助。吸引投資於中國若干省份而收取的補助約4.1百萬港元(二零一二年：0.4百萬港元)。於本年度同時收到當地稅務機關退回營業及其他稅金約86.6百萬港元(二零一二年：143.3百萬港元)。此等金額已包括在其他收入內。

於截至二零一二年十二月三十一日止年度，本集團收到當地政府就收回持有作出售之發展中物業中之土地作出之補償約36.9百萬港元(二零一三年：無)。此金額已包括在其他收入內。

於本年度，本集團就其於中國的特許經營權安排(二零一二年：搬遷一個水廠)收到政府補助約人民幣54百萬元(相等於約68百萬港元)(二零一二年：人民幣126百萬元(相等於約157百萬港元))。此金額已用作扣減特許經營權(包含於其他無形資產)的賬面值，並將會在特許經營權的餘下使用年限以減低攤銷的形式轉入收益。這導致貸記在本年度損益的金額為10,506,000港元(二零一二年：4,393,000港元)。於二零一三年十二月三十一日，約值215百萬港元(二零一二年：152百萬港元)的特許經營權尚待攤銷。

於本年度，本集團收到有關本集團一條於中國的收費公路的資本性開支的政府補助人民幣20百萬元(相等於約25百萬港元)。此金額已用作扣減相關收費公路的賬面值，並將會以減低攤銷的形式轉入收益。

截至二零一三年十二月三十一日止年度

#### 54. 主要附屬公司

於二零一三年及二零一二年十二月三十一日，本公司之主要附屬公司詳情如下：

附屬公司名稱	註冊或成立 地點／經營地點	已發行及繳足 股本之票面值／註冊資本	由本公司／附屬公司 持有已發行股本／ 註冊資本百分比		主要業務
			2013	2012	
上實發展(附註i)	中國	A股 - 人民幣1,083,370,873元	63.65%	63.65%	房地產發展及投資
上實城開(附註ii)	百慕達／中國	普通股 - 192,461,000港元	69.95%	69.95%	房地產發展及投資
上海滬寧高速(附註iii)	中國	人民幣3,000,000,000元	100%	100%	持有收費公路經營權
上海路橋發展有限公司(附註iii)	中國	人民幣1,600,000,000元	100%	100%	持有收費公路經營權
上海申渝公路建設發展有限公司 (附註iii)	中國	人民幣1,200,000,000元	100%	100%	持有收費公路經營權
上實環境(附註iv)	新加坡／中國	普通股 - 人民幣2,511,499,031元 (2012： 人民幣1,153,128,607元)	46.72% (附註5)	54.63%	污水處理及自來水供應
上實基建	英屬處女群島／香港	普通股 - 1美元	100%	100%	投資控股
上海實業財務管理有限公司 (「上實財務」)	香港	普通股 - 2港元	100%	100%	投資
Nanyang Tobacco (Marketing) Company, Limited	英屬處女群島／ 中國及澳門	普通股 - 1美元 - 100,000,000港元	100%	100%	銷售與推廣香煙及 原材料搜羅
南洋兄弟	香港	普通股 - 2港元 無投票權遞延股 - 8,000,000港元	100%	100%	製造及銷售香煙
永發印務有限公司	香港	普通股 - 2,000,000港元	93.47%	93.47%	製造及銷售包裝材料及 印刷產品
同捷有限公司	英屬處女群島／香港	普通股 - 1美元	100%	-	發行可換股債券

截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 54. 主要附屬公司(續)

附註：

- (i) 此公司為一家於上海證券交易所 A 股市場上市之公司。
- (ii) 此公司為一家於聯交所主板上市之公司。
- (iii) 此等公司為於中國成立之外商獨資企業。
- (iv) 此公司為一家於新加坡證券交易所主板上市之公司。
- (v) 除上實基建及上實財務外，以上所有附屬公司均為本公司間接持有。
- (vi) 本集團並無持有任何遞延股份。此等遞延股份無權收取有關公司任何股東大會之通告或出席或在該大會上投票，而其實際上亦無權收取股息或在公司清盤時獲得任何分派。
- (vii) 除附註 38 及 39 所述外，各附屬公司於本報告期期末或本年度內任何時間並無任何未償還之債務證券。
- (viii) 董事認為上表所列載之本公司之附屬公司，對本集團之業績或資產有重要影響。董事認為若提供其他附屬公司之詳情將導致篇幅過於冗長。

於報告期期末，本公司持有其他對本集團非主要的附屬公司。此等附屬公司大部份於香港經營。此等附屬公司主要為休業公司或主要從事投資控股之附屬公司。

截至二零一三年十二月三十一日止年度

54. 主要附屬公司(續)

擁有重大非控制股東權益的非全資附屬公司的詳情

下表列出擁有重大非控制股東權益的本集團非全資附屬公司的詳情：

附屬公司名稱	註冊地點/ 主要經營地點	非控制股東權益持有 擁有權及投票權比例		非控制股東權益 分攤的溢利(虧損)		累計非控制股東權益	
		2013	2012	2013 千港元	2012 千港元	2013 千港元	2012 千港元
上實發展	中國	36.35%	36.35%	273,110	405,501	2,562,337	2,312,786
上實城開	百慕達/中國	30.05%	30.05%	59,589	(33,767)	3,209,513	3,059,985
上海城開(集團)有限公司 (「上海城開」)， 上實城開的一家附屬公司	中國	41%	41%	245,067	328,134	6,906,189	6,591,295
上實環境	新加坡/中國	53.28% (附註5)	45.37%	85,882	64,880	2,145,306	1,081,411
個別非主要附屬公司的非控制股東權益						2,610,445	2,784,067
						17,433,790	15,829,544

本集團每家擁有重大非控制股東權益的附屬公司的財務資料摘要如下。以下財務資料摘要代表未進行集團內抵銷前的金額。

	上實發展 (綜合)		上實城開 (綜合, 包括上海城開)		上海城開 (綜合)		上實環境 (綜合)	
	2013 千港元	2012 千港元	2013 千港元	2012 千港元	2013 千港元	2012 千港元	2013 千港元	2012 千港元
流動資產	23,563,389	21,511,019	44,559,465	44,704,493	28,764,421	29,098,393	3,275,624	1,646,681
非流動資產	4,452,961	4,217,883	9,338,227	9,440,318	4,350,855	3,651,950	5,630,013	4,810,040
流動負債	(13,792,561)	(11,559,094)	(23,255,054)	(22,054,668)	(11,975,221)	(12,342,751)	(2,744,014)	(2,396,484)
非流動負債	(4,372,501)	(4,839,016)	(10,794,654)	(12,937,532)	(7,272,850)	(7,310,460)	(1,712,381)	(1,522,784)
歸屬於附屬公司擁有人之 權益	5,861,366	5,345,264	9,518,286	9,163,223	6,906,189	6,505,837	1,587,498	875,757
非控制股東權益	2,562,337	2,312,786	3,209,513	3,059,985	6,961,016	6,591,295	2,145,306	1,081,411

截至二零一三年十二月三十一日止年度

54. 主要附屬公司(續)

擁有重大非控制股東權益的非全資附屬公司的詳情(續)

	上實發展 (綜合)		上實城開 (綜合, 包括上海城開)		上海城開 (綜合)		上實環境 (綜合)	
	2013 千港元	2012 千港元	2013 千港元	2012 千港元	2013 千港元	2012 千港元	2013 千港元	2012 千港元
收入	4,600,509	4,228,794	9,773,547	8,782,561	6,916,593	4,082,200	1,525,362	989,199
年度溢利	916,206	1,279,728	359,430	33,311	539,509	659,416	255,855	203,092
年度其他全面收益	195,597	57,587	542,588	124,238	951,435	840,382	12,318	6,134
年度全面收益總額	1,111,803	1,337,315	902,018	157,549	1,490,944	1,499,798	268,173	209,226
歸屬於非控制股東權益之 年度溢利(虧損)	273,110	405,501	59,589	(33,767)	245,067	328,134	85,352	64,880
歸屬於非控制股東權益之 年度全面收益(費用)總額	343,800	426,529	153,737	(13,274)	594,787	719,103	91,915	67,663
支付予非控制股東權益的股息	29,440	18,380	-	-	19,869	40,296	-	-
經營業務之現金流入淨值	2,930,801	176,893	885,551	1,486,686	2,359,267	2,448,404	203,237	320,123
投資業務之現金(流出)								
流入淨值	(4,315)	459,518	1,710,925	646,065	802,375	(647,845)	(398,370)	(264,961)
融資業務之現金(流出)								
流入淨值	(947,968)	1,463,808	(2,148,419)	(402,715)	(3,219,346)	(61,505)	1,842,216	(16,090)
淨現金流入(流出)	1,978,518	2,100,219	448,057	1,730,036	(57,704)	1,739,054	1,647,083	39,072

截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 55. 主要合營企業

於二零一三年及二零一二年十二月三十一日，本集團之主要合營企業詳情如下：

合營企業名稱	註冊或成立 地點／經營地點	本集團應佔 之已發行股本／ 註冊資本百分比		主要業務
		2013	2012	
星河數碼	中國	50%	50%	提供資產管理服務
中環水務	中國	47.5%	47.5%	於中國合作投資及經營水務相關 及環保業務

附註：

- (i) 以上合營企業均由本公司間接持有及本集團在相關實體的董事會中派有成員。
- (ii) 董事認為上表所列表載之本集團之合營企業，對本集團之年度業績有重要影響或構成本集團淨資產的重要部份。董事認為若提供其他合營企業之詳情將導致篇幅過於冗長。

## 56. 主要聯營公司

於二零一三年及二零一二年十二月三十一日，本集團之主要聯營公司(均於中國成立)詳情如下：

聯營公司名稱	實體形式	本集團應佔之 註冊資本百分比	主要業務
天津市億嘉合置業有限公司	有限公司	28.0% (附註i)	物業發展
上海莘天	中外合資企業	14.5% (附註ii)	物業發展

附註：

- (i) 此乃本集團持有 69.95% 權益的上實城開持有 40% 的聯營公司。
- (ii) 此乃本集團持有 69.95% 權益的上實城開持有 20.7% 的聯營公司。
- (iii) 以上聯營公司均由本公司間接持有。
- (iv) 董事認為上表所列表載之本集團之聯營公司，對本集團之年度業績有重要影響或構成本集團淨資產的重要部份。董事認為若提供其他聯營公司之詳情將導致篇幅過於冗長。



截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 57. 分部信息

本集團之主要經營決策人(即公司董事會)就分配資源及評估分部表現而定期審閱之內部報告，以劃分經營分部如下：

- 基礎設施 - 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

基礎設施、房地產及消費品亦代表本集團可呈報分部。

### 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：

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	基礎設施 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	3,550,386	14,374,056	3,643,282	-	21,567,724
分部經營溢利	1,598,994	2,161,774	1,077,114	74,521	4,912,403
財務費用	(192,220)	(965,952)	(2,826)	(38,559)	(1,199,557)
分佔合營企業業績	79,730	-	-	-	79,730
分佔聯營公司業績	569	(9,804)	32,023	-	22,788
透過出售附屬公司出售資產之溢利	-	819,125	-	-	819,125
出售附屬公司、合營企業及 聯營公司權益之溢利	-	109,953	103,340	1,823	215,116
可供出售之投資之減值損失	-	-	-	(15,852)	(15,852)
分部除稅前溢利	1,487,073	2,115,096	1,209,651	21,933	4,833,753
稅項	(305,329)	(815,997)	(194,505)	(73,702)	(1,389,533)
分部除稅後溢利(虧損)	1,181,744	1,299,099	1,015,146	(51,769)	3,444,220
扣減：歸屬於非控制股東權益之分部溢利	(166,677)	(561,443)	(13,682)	-	(741,802)
歸屬於本公司擁有人之 分部除稅後溢利(虧損)	1,015,067	737,656	1,001,464	(51,769)	2,702,418

截至二零一三年十二月三十一日止年度

57. 分部信息(續)

分部收入及業績(續)

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	基礎設施 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
<b>收入</b>					
分部收入—對外銷售	2,848,463	13,011,356	3,427,091	-	19,286,910
分部經營溢利(虧損)	1,494,106	2,585,729	989,680	(36,055)	5,033,460
財務費用	(178,962)	(801,975)	(6,918)	(43,860)	(1,031,715)
分佔合營企業業績	27,520	-	-	-	27,520
分佔聯營公司業績	217	(4,902)	18,197	-	13,512
出售豐順之溢利	-	1,276,515	-	-	1,276,515
出售附屬公司、合營企業及 聯營公司權益之溢利	-	473,587	195,289	-	668,876
可供出售之投資之減值損失	-	(40,427)	-	-	(40,427)
分部除稅前溢利(虧損)	1,342,881	3,488,527	1,196,248	(79,915)	5,947,741
稅項	(242,420)	(1,012,646)	(196,112)	(170,073)	(1,621,251)
分部除稅後溢利(虧損)	1,100,461	2,475,881	1,000,136	(249,988)	4,326,490
扣減：歸屬於非控制股東權益之分部溢利	(122,334)	(739,595)	(26,351)	-	(888,280)
歸屬於本公司擁有人之 分部除稅後溢利(虧損)	978,127	1,736,286	973,785	(249,988)	3,438,210

經營分部的會計政策與附註4所述的本集團會計政策相同。

截至二零一三年十二月三十一日止年度

57. 分部信息(續)

分部資產及負債

以下為本集團按經營分部的資產及負債的分析：

於二零一三年十二月三十一日

	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	27,268,166	82,283,271	5,894,067	6,964,521	122,410,025
分部負債	6,302,471	50,049,419	780,932	12,897,389	70,030,211

於二零一二年十二月三十一日

	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	23,961,566	81,589,363	5,117,960	4,644,122	115,313,011
分部負債	6,159,571	50,192,565	869,082	9,852,760	67,073,978

為監控分部表現及分部之間的資源分配的目的：

- 除總部銀行結存及現金、若干投資、若干於合營企業權益及部分其他未分攤資產外，所有資產均分配至經營分部；及
- 除總部稅項負債、總部銀行貸款、可換股債券及部分其他未分攤負債外，所有負債均分配至經營分部。

截至二零一三年十二月三十一日止年度

57. 分部信息(續)

其他分部信息

二零一三年

	基礎設施 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
<b>包含於計入分部損益或 分部資產的款項：</b>					
增加非流動資產(附註)	473,034	166,916	576,197	2,562	1,218,709
折舊及攤銷	801,315	110,313	141,771	2,533	1,055,932
壞賬之減值損失	5,108	29	12,393	-	17,530
持有作出售之物業之減值損失	-	36,374	-	-	36,374
於合營企業權益	2,179,302	65,718	-	384,123	2,629,143
於聯營公司權益	18,609	1,877,710	150,724	-	2,047,043

二零一二年

	基礎設施 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
<b>包含於計入分部損益或 分部資產的款項：</b>					
增加非流動資產(附註)	355,934	226,115	182,354	3,618	768,021
折舊及攤銷	680,041	112,524	129,234	2,534	924,333
壞賬之減值損失	2,621	2	-	-	2,623
持有作出售之物業之減值損失	-	71,627	-	-	71,627
撥回壞賬之減值損失	(32,913)	-	(774)	-	(33,687)
於合營企業權益	1,781,046	-	-	-	1,781,046
於聯營公司權益	2,589	1,830,062	134,118	-	1,966,769

附註： 非流動資產不包括持有作出售的資產及不包括金融工具、商譽及遞延稅項資產。

截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 57. 分部信息(續)

### 地區信息

本集團之業務主要集中在香港(集團所在地)及中國。

本集團來自對外客戶之營業額及按資產所在地劃分有關其非流動資產之資料詳述如下：

	來自對外客戶之營業額	
	2013 千港元	2012 千港元
中國	19,460,443	17,483,980
不包括香港及中國的亞洲地區	1,126,838	1,108,201
香港(集團所在地)	674,362	543,718
其他地區	306,081	151,011
	21,567,724	19,286,910

	非流動資產(附註)	
	2013 千港元	2012 千港元
中國	27,317,235	27,199,824
香港(集團所在地)	1,515,624	1,008,927
	28,832,859	28,208,751

附註：非流動資產不包括分類為持有作出售資產及不包括於合營企業及聯營公司權益、金融工具及遞延稅項資產。

### 有關主要客戶資料

沒有個別客戶於兩個年度貢獻超過本集團10%以上的總銷售額。

## 58. 資本風險管理

本集團的資本管理旨在確保本集團內的實體均可持續經營，同時透過優化債務及股本結存為股東謀求最大回報。本集團的整體策略自上年度至今維持不變。

本集團的資本架構包括淨債務，其中包括貸款(於附註37、38及39中披露)與現金及等同現金項目淨額及本公司擁有人應佔權益，其中包括已發行股本、累計溢利及其他儲備。

截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 58. 資本風險管理(續)

本公司董事定期對資本架構進行檢討。檢討的工作之一為，董事對資本成本及各類資本的相關風險進行審議。根據董事之建議，本集團將透過支付股息、新股發行及發行新增債務或償還現有債務，使整體資本架構保持平衡。

## 59. 金融工具

### (a) 金融工具分類

	本集團		本公司	
	2013 千港元	2012 千港元	2013 千港元	2012 千港元
<b>金融資產</b>				
於損益表按公允值列賬				
作買賣用途	170,959	253,057	—	—
已指定於損益表				
按公允值列賬	299,455	30,937	157,457	—
貸款及應收款項				
(包括現金及等同				
現金項目)	36,879,108	28,850,810	36,613,643	33,974,865
可供出售之投資	1,199,037	1,084,515	59,270	59,270
<b>金融負債</b>				
已攤銷成本	44,406,028	43,370,491	10,234,009	7,909,027

### (b) 財務風險管理目標及政策

本集團的主要金融工具包括可供出售之投資、於損益表按公允值列賬之金融資產、貿易及其他應收款項、服務特許權安排應收款項、應收代價款項、受限制之銀行存款、作抵押之銀行存款、短期銀行存款、銀行結存及現金、貿易及其他應付款項、銀行及其他貸款、可換股債券及高級票據。本公司的主要金融工具包括其他應收款項、應收附屬公司款項、短期銀行存款、銀行結存及現金、其他應付款項、應付附屬公司款項及銀行貸款。該等金融工具詳情於各附註披露。與該等金融工具有關的風險包括市場風險(貨幣風險、利率風險及價格風險)、信貸風險及流動資金風險。下文載列了如何降低該等風險的政策。管理層確保及時和有效地採取適當的措施以管理及監控該等風險。

截至二零一三年十二月三十一日止年度

59. 金融工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策(續)

市場風險

(i) 貨幣風險

本集團的業務主要集中在中國和香港，面對的外匯風險主要是美元、港元和人民幣的匯率波動。本集團一直關注這些貨幣的匯率波動及市場趨勢，由於人民幣執行有管理的浮動匯率制度，故此在檢視目前本集團面對的風險後，本年度本集團並沒有簽訂任何旨在減低外匯風險的衍生工具合約。但管理層會監控外幣風險，並將於有需要時考慮對沖重大外幣風險。

本集團及本公司以集團實體之功能貨幣以外之貨幣(「外幣」)列值之貨幣資產及貨幣負債於報告日之賬面值如下：

	本集團				本公司			
	資產		負債		資產		負債	
	2013 千港元	2012 千港元	2013 千港元	2012 千港元	2013 千港元	2012 千港元	2013 千港元	2012 千港元
人民幣(兌港元)	2,421,322	1,340,406	1,285,734	1,249,972	1,714,985	867,435	-	-
美元(兌港元及人民幣)	341,754	1,069,635	3,566,436	3,344,890	131,398	633,846	-	-
港元(兌人民幣)	62,589	89,068	1,015,173	1,014,630	-	-	-	-

以上外幣列值之貨幣資產及貨幣負債主要為本集團的貿易及其他應收款項、作抵押之銀行存款、短期銀行存款、銀行結存及現金、貿易及其他應付款項、銀行及其他貸款及高級票據。

敏感度分析

下表詳列本集團及本公司各集團企業以功能貨幣換算以上外幣升值和貶值5%(二零一二年：5%)的敏感度。向主要管理人員內部報告外幣風險時採用之5%(二零一二年：5%)敏感度比率乃反映管理層對匯率之合理潛在變動之評估。敏感度分析只包括尚餘外幣列值之貨幣項目，並已於年末按匯率有5%(二零一二年：5%)增加換算予以調整。(負)正數反映在相關集團企業以功能貨幣兌換外幣呈升值5%的情況下除稅後溢利有所(減少)增加。

截至二零一三年十二月三十一日止年度

59. 金融工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策(續)

市場風險(續)

(i) 貨幣風險(續)

敏感度分析(續)

	本集團		本公司	
	2013 千港元	2012 千港元	2013 千港元	2012 千港元
除稅後溢利 (減少)增加	(137,790)	(136,951)	23,629	62,678

(ii) 利率風險

本集團之公允值及現金流利率風險分別主要與固定及浮動利率借貸有關。由於該等工具為固定利率，本集團之服務特許權安排應收款項、作抵押之銀行存款、固定利率應收／付若干同系附屬公司／聯營公司款項、向一家合營企業貸款、應收／付徐匯國資委及徐匯國資委控制之實體款項、固定利率銀行及其他貸款、高級票據及可換股債券面對公允值利率之風險。由於市場利率之波動，本集團及本公司之銀行結存、浮動利率銀行及其他貸款亦面對現金流利率之風險。

管理層持續監控利率風險，並將考慮利用利率掉期對沖浮動利率貸款的現金流變動風險。

敏感度分析

下列敏感度分析乃根據於資產負債表日浮動利率銀行結存及短期銀行存款(統稱銀行存款)及浮動利率借貸的利率風險釐定。此敏感度分析並沒有考慮符合資本化條件的利息支出之影響。

對於浮動利率借貸及銀行存款，此分析已假設於報告期末尚餘的負債／資產金額於整年期間仍未清算而編製。50基點／10基點增加／減少(二零一二年：50基點／10基點)分別用於浮動利率借貸及銀行存款，乃為向主要管理人員就利率風險作內部報告時採用之波幅，代表管理層就利率可能產生之合理變動而作出之評估。

倘利率增加／減少50基點／10基點(二零一二年：50基點／10基點)及所有其他變數維持不變，本集團本年度的除稅後溢利將減少／增加74,712,000港元(二零一二年：94,404,000港元)，主要因為浮動利率銀行結存及借貸產生的利率風險。

由於影響不重要，本公司並沒有對利率風險編製敏感度分析。

截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 59. 金融工具(續)

### (b) 財務風險管理目標及政策(續)

#### 市場風險(續)

##### (iii) 價格風險

本集團透過其分類為可供出售之投資或於損益表按公允值列賬之金融資產的上市投資面對價格風險。管理層透過持有包括具不同風險之投資組合以控制風險。本集團的價格風險主要集中於香港聯合交易所及上海交易所所報之股本工具價格。此外，管理層聘用特別小組監控價格風險，並將於有需要時考慮對沖該等風險。

#### 敏感度分析

以下敏感度分析乃基於本集團於報告日上市股本投資之股價風險釐定：

倘各上市股本工具之價格已上升／下跌5%(二零一二年：5%)：

- 本年度之除稅後溢利將因於損益表按公允值列賬之金融資產公允價值變動而增加／減少7,129,000港元(二零一二年：11,802,000港元)；及
- 投資重估儲備將因可供出售之投資之公允價值變動而增加／減少7,493,000港元(二零一二年：9,665,000港元)。

#### 信貸風險

於二零一三年十二月三十一日，本集團及本公司就訂約方或獲得本集團提供財務擔保之債務人未能履行其責任並將導致本集團蒙受財務損失之最高信貸風險，乃來自：

- 財務狀況表列示的各項已確認金融資產的賬面值；及
- 附註48所披露有關本集團及本公司授出財務擔保之或然負債款額。

本集團之主要金融資產為服務特許權安排應收款項、受限制之銀行存款、短期銀行存款、銀行結存及現金、股本及債權投資，以及貿易及其他應收款項。

截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 59. 金融工具(續)

### (b) 財務風險管理目標及政策(續)

#### *信貸風險(續)*

本集團之信貸風險主要來自貿易及其他應收款項，此等款項在綜合財務狀況表中為已扣除壞賬準備的淨額，而減值準備是根據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，管理層已建立內部制度作出監控以確保本集團的銀行結存及現金、證券投資均必須在具良好信譽的金融機構存放及進行交易，此等內部制度亦對持有的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。

由於該等應收款項乃獲中國有關政府部門作出保證，服務特許權安排應收款項產生的信貸風險有限。

經評估交易方的財務背景後，應收代價款項(為應收少數交易方款項)產生的信貸風險有限。

本集團的客戶信貸風險集中在中國及香港，分別佔二零一三年十二月三十一日的貿易應收款項的86%(二零一二年：83%)及14%(二零一二年：17%)。

由於相關的交易方乃信譽良好之銀行，因此本集團及本公司之銀行結存及銀行存款的信貸風險有限。

本公司的信貸風險集中在有關應收五家附屬公司款項，佔應收附屬公司款項總額的92%(二零一二年：97%)。經參考該等附屬公司的財務狀況及業務前景後，於報告期期末該等附屬公司具良好財務背景。本公司的管理層已密切監控本公司的信貸風險狀況。

截至二零一三年十二月三十一日止年度

59. 金融工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策(續)

**流動資金風險**

本公司管理層嚴密監察本集團及本公司的流動資金狀況。下表詳列非衍生金融負債的合約到期日，下表乃以金融負債之未折現現金流量及本集團及本公司可能被要求償還的最早日期為基準編製，下表並包括利息及本金現金流量。如屬浮動利率的利息流，未折現金額是以報告期期末的利率計算。

	加權 平均利率 %	少於1個月 或無固定 還款期 千港元	1-3個月 千港元	3個月-1年 千港元	1-5年 千港元	未折現 現金流量 總計 千港元	於二零一三年 十二月 三十一日 之賬面值 千港元
<b>本集團</b>							
<b>2013</b>							
無息	-	1,923,157	346,332	5,534,366	-	7,803,855	7,803,855
固定利率工具	5.58	81,457	159,808	5,987,992	7,218,452	13,447,709	12,505,819
浮動利率工具	3.57	77,528	147,513	7,839,034	17,174,723	25,238,798	24,096,354
		2,082,142	653,653	19,361,392	24,393,175	46,490,362	44,406,028
財務擔保合同	-	3,690,268	-	-	-	3,690,268	-
<b>本集團</b>							
<b>2012</b>							
無息	-	2,804,592	382,589	4,604,730	-	7,791,911	7,791,911
固定利率工具	7.15	55,651	108,367	3,088,112	5,342,362	8,594,492	7,733,764
浮動利率工具	3.90	92,724	171,968	8,623,805	20,843,673	29,732,170	27,844,816
		2,952,967	662,924	16,316,647	26,186,035	46,118,573	43,370,491
財務擔保合同	-	3,598,191	-	-	-	3,598,191	-

截至二零一三年十二月三十一日止年度

59. 金融工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策(續)

流動資金風險(續)

	加權 平均利率 %	少於1個月 或無固定 還款期 千港元	1-3個月 千港元	3個月-1年 千港元	1-5年 千港元	未折現 現金流量 總計 千港元	於二零一三年 十二月 三十一日 之賬面值 千港元
<b>本公司</b>							
<b>2013</b>							
無息	-	-	-	110,181	-	110,181	110,181
固定利率工具	1.30	5,704	14,346	1,310,399	4,051,181	5,381,630	5,173,828
浮動利率工具	1.32	5,883	11,206	4,982,477	-	4,999,566	4,950,000
		11,587	25,552	6,403,057	4,051,181	10,491,377	10,234,009
財務擔保合同	-	8,597,560	-	-	-	8,597,560	-

	加權 平均利率 %	少於1個月 或無固定 還款期 千港元	1-3個月 千港元	3個月-1年 千港元	1-5年 千港元	未折現 現金流量 總計 千港元	於二零二年 十二月 三十一日 之賬面值 千港元
<b>本公司</b>							
<b>2012</b>							
無息	-	-	-	865,246	-	865,246	865,246
固定利率工具	2.20	2,356	4,485	20,616	1,254,501	1,281,958	1,243,781
浮動利率工具	1.71	8,594	12,782	5,853,968	-	5,875,344	5,800,000
		10,950	17,267	6,739,830	1,254,501	8,022,548	7,909,027
財務擔保合同	-	9,450,870	-	-	-	9,450,870	-

以上財務擔保合同金額乃本集團及本公司有可能需要支付的最高金額，即被擔保的交易對手索償時的全數擔保金額。根據本報告期期末時的預測，本集團及本公司不需要在此擔保安排下支付任何金額。然而，如被擔保的交易對手的財務應收款受到信貸損失，則交易對手的索償機會增加，而令此預測有可能需要變更。

如浮動利率的變動與本報告期期末的估計有差異，以上非衍生金融負債的浮動利率工具的金額有可能出現變化。

截至二零一三年十二月三十一日止年度

59. 金融工具(續)

(c) 金融工具之公允值計量

除下表詳述按公允值列賬之金融資產及金融負債，以及按成本扣減減值列賬之可供出售之投資外，本公司董事認為所有被分類為於第三級別項下作公允值計量之受限制之銀行存款、貿易及其他應收款項、作抵押之銀行存款、短期銀行存款、銀行結存及現金、其他應付款項及銀行及其他貸款之賬面值於綜合財務報表按攤銷成本入賬，均與其公允值相若。以攤銷成本列賬金融資產及金融負債公允值乃根據一般公認定價模式按折現現金流量，分析而釐定，而大部分重大輸入數據為反映交易方之信貸風險之折現率。

金融資產公允值是按經常性基礎計量公允值：

金融資產	公允值於		公允值級別	評估方法及重要輸入數據	重大不可觀察輸入數據
	31.12.2013	31.12.2012			
<b>可供出售之投資</b>					
上市股本證券	149,854	193,294	第一級	於活躍市場之報價	不適用
<b>持有作交易之投資</b>					
上市股本證券	170,959	253,057	第一級	於活躍市場之報價	不適用
<b>指定於損益表按公允值列賬之金融資產</b>					
結構性存款	299,455	-	第二級	比較於報告期末之匯率與目標匯率	不適用
上市可換股票據	-	30,937	第一級	於活躍市場之報價	不適用

於兩個年度內，第一級及第二級工具之間並無轉撥。

截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 60. 報告期後事項

以下事項於報告期後發生：

- (i) 詳述於附註34(I)之出售豐啟集團49%權益及51%權益之交易已分別於二零一四年二月及二零一四年三月完成。
- (ii) 於二零一四年一月，本集團完成以作價人民幣530百萬元(相等於約679百萬港元)向獨立第三方收購於中國從事垃圾焚燒發電業務之上海浦城熱電能源有限公司50%權益。該項交易將會以購買方法處理，及正在評估其財務影響。
- (iii) 於二零一四年二月，本集團完成以作價人民幣180百萬元(相等於約230百萬港元)向獨立第三方收購於中國從事污水處理業務之青浦污水100%權益。該項交易將會以購買方法處理，及正在評估其財務影響。



	截至十二月三十一日止年度				二零一三年 千港元
	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	
<b>業績</b>					
營業額	7,061,653	14,435,231	14,969,132	19,286,910	21,567,724
除稅前溢利	3,828,453	4,487,839	6,317,006	5,947,741	4,833,753
稅項	(1,102,330)	(865,784)	(2,179,787)	(1,621,251)	(1,389,533)
持續業務的年度溢利	2,726,123	3,622,055	4,137,219	4,326,490	3,444,220
非持續業務的年度溢利	1,005,177	3,269,339	-	-	-
年度溢利	3,731,300	6,891,394	4,137,219	4,326,490	3,444,220
<b>歸屬於</b>					
— 本公司擁有人	2,870,132	6,205,034	4,022,575	3,438,210	2,702,418
— 非控制股東權益	861,168	686,360	114,644	888,280	741,802
	3,731,300	6,891,394	4,137,219	4,326,490	3,444,220
	港元	港元	港元	港元	港元
<b>每股盈利</b>					
— 基本	2.66	5.75	3.725	3.184	2.500
— 攤薄	2.66	5.75	3.725	3.182	2.374

	於十二月三十一日				二零一三年 千港元
	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	
<b>資產及負債</b>					
資產總額	64,268,957	109,446,036	115,814,617	115,313,011	122,410,025
負債總額	(30,171,601)	(70,645,300)	(70,340,582)	(67,073,978)	(70,030,211)
	34,097,356	38,800,736	45,474,035	48,239,033	52,379,814
本公司擁有人應佔權益	24,901,250	25,559,484	30,062,368	32,409,489	34,946,024
非控制股東權益	9,196,106	13,241,252	15,411,667	15,829,544	17,433,790
	34,097,356	38,800,736	45,474,035	48,239,033	52,379,814

附註：

- (i) 截至二零一零年十二月三十一日止兩個年度各業績以及於二零零九年及二零一零年十二月三十一日之資產及負債未有根據應用香港會計準則第12號修訂本「遞延稅項：收回相關資產」作出調整，即要求在截至二零一二年十二月三十一日止年度採用時需要追溯應用。
- (ii) 截至二零零九年十二月三十一日止年度之業績及於二零零九年十二月三十一日之資產及負債並未有根據截至二零一一年十二月三十一日止年度以合併法收購上實發展而調整。

# 持有作投資之主要物業詳情

本集團於二零一三年十二月三十一日持有作投資之主要物業詳情如下：

位置	租賃期限	用途	本集團權益
1. 中國上海市徐滙區虹橋路 355號之城開國際大廈	至二零五三年十月七日 到期之土地使用權	商業	41.27%
2. 中國上海市徐滙區肇嘉浜路333號 亞太企業大廈8、9及10樓的20個 辦公室單位及12個車位	至二零四二年十二月五日 到期之土地使用權	商業及寫字樓	41.27%
3. 中國上海市徐滙區浦北路388弄 498及500號1至3層	至二零五零年六月三十日 到期之土地使用權	商業	41.27%
4. 中國上海市徐滙區天鑰橋路 111及123號之滙民商廈及 非機動車的泊車間	無指定期限之土地使用權	商業	41.27%
5. 中國上海市松江區九亭鎮 滬松路1519號上海青年城第二期	至二零五五年七月八日 到期之土地使用權	商業	69.95%
6. 中國天津市南開區老城廂地區 老城廂11號地段	至二零七五年三月二十九日 到期之土地使用權	住宅、商業及 寫字樓	69.95%
7. 中國重慶市九龍坡區袁家崗奧體路1號 城上城一期B2號地段	至二零四四年二月到期之 土地使用權	商業及車位	69.95%
8. 中國上海市黃浦區淮海中路98號 金鐘廣場部份樓層	至二零四三年十一月十八日 到期之土地使用權	商業及寫字樓	57.29%
9. 中國上海市楊浦區飛虹路568弄及大連路 950、970及990號海上海商業用房 及文化設施	至二零五二年九月十九日 到期之土地使用權	綜合用途	63.65%
10. 中國上海市黃浦區西藏南路1130號1108弄 1至2號黃浦新苑商鋪	至二零五零年十一月九日 之土地使用權	商業	63.65%

## 持有作投資之主要物業詳情



位置	租賃期限	用途	本集團權益
11. 中國上海市徐匯區漕溪北路18號 上海實業大廈部份樓層	至二零四四年十一月二十八日 到期之土地使用權	商業及寫字樓	63.65%
12. 中國上海市虹口區東大名路815號 高陽商務中心	至二零五三年三月五日 到期之土地使用權	商業及寫字樓	63.65%
13. 中國上海市浦東新區上川路1111號 上海聯合毛紡織廠1至9棟	至二零五六年三月六日 到期之土地使用權	工廈	63.65%

## 所用詞彙

中節能集團

中節能香港

成都永發印務

中投公司

公司條例

本公司

達州佳境

董事

中環水務

本集團

滬寧高速

錦繡花城

《上市規則》

路橋發展

《標準守則》

南方水務

南洋煙草

業務淨利潤

百盛集團

中國

浦城熱電

浦東建設

RRJ Capital

《證券及期貨條例》

新交所或SGX

上海航天機電

上海城投集團

## 簡要說明

中國節能環保集團公司

中國節能環保(香港)投資有限公司

成都永發印務有限公司

中國投資有限責任公司

香港法例第622章公司條例

上海實業控股有限公司

達州佳境環保再生資源有限公司

本公司之董事

中環保水務投資有限公司

本公司及其附屬公司

上海滬寧高速公路(上海段)發展有限公司

上海上實錦繡花城置業有限公司

聯交所證券上市規則

上海路橋發展有限公司

上市規則關於上市發行人董事進行證券交易的標準守則

南方水務有限公司

南洋兄弟煙草股份有限公司

不包括總部支出淨值之淨利潤

百盛商業集團有限公司

中華人民共和國

上海浦城熱電能源有限公司

上海浦東路橋建設股份有限公司

RRJ Capital Master Fund II L.P.

香港法例第571章證券及期貨條例

新加坡證券交易所

上海航天汽車機電股份有限公司

上海城投置地(集團)有限公司



所用詞彙	簡要說明
星河數碼	上海星河數碼投資有限公司
上海醫藥	上海醫藥集團股份有限公司(上交所證券代碼：601607；聯交所股份代號：2607)
上海申渝	上海申渝公路建設發展有限公司
上實發展	上海實業發展股份有限公司(上交所證券代碼：600748)
上實環境	上海實業環境控股有限公司(新交所股份代號：5GB)
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	上海實業城市開發集團有限公司(聯交所股份代號：563)
上實城開計劃	於二零零二年十二月十二日召開之股東特別大會上經上實城開採納之購股期權計劃。有關計劃已於二零一二年十二月十一日期滿
上實城開新計劃	於二零一三年五月十六日召開之股東週年大會上經上實城開採納之新購股期權計劃
上實控股計劃	於二零零二年五月三十一日召開之股東特別大會上經本公司採納之購股期權計劃，有關計劃已於二零一二年五月二十五日於本公司召開的股東特別大會上終止
上實控股新計劃	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新購股期權計劃
上實集團	上海實業(集團)有限公司
上海上實	上海上實(集團)有限公司
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
上海產交所	上海聯合產權交易所
永發印務	永發印務有限公司
浙江天外包裝	浙江天外包裝印刷股份有限公司



上海實業控股有限公司

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

[www.sihl.com.hk](http://www.sihl.com.hk)