



上海實業控股有限公司

SHANGHAI INDUSTRIAL HOLDINGS LIMITED

(股份代號：363)



綠色健康
智創未來

*SUSTAINABLE WELLNESS,
INTELLIGENTLY CREATING TOMORROW*

2024年報

目錄

2	公司資料	66	獨立核數師報告
3	股東資料	71	綜合損益表
4	董事長報告書	72	綜合損益及其他全面收益表
12	關於上實控股	73	綜合財務狀況表
13	集團業務結構	75	綜合權益變動表
14	業務回顧、討論與分析	77	綜合現金流量表
31	財務回顧	80	綜合財務報表附註
38	企業管治報告	181	財務摘要
52	董事及高級管理人員簡介	182	持有作投資之主要物業詳情
57	董事會報告書	184	詞彙



公司資料

董事

執行董事

冷偉青女士(董事長)
張 芊先生(行政總裁)
姚嘉勇先生
徐有利先生(副行政總裁)

獨立非執行董事

梁伯韜先生
袁天凡先生

董事會轄下委員會

執行委員會

冷偉青女士(委員會主席)
張 芊先生
姚嘉勇先生
徐有利先生

審核委員會

梁伯韜先生(委員會主席)
袁天凡先生

薪酬委員會

梁伯韜先生
袁天凡先生
許慧華女士
周須波女士

提名委員會

梁伯韜先生
袁天凡先生
許慧華女士
周須波女士

公司秘書

余富熙先生

合資格會計師

李劍峰先生

授權代表

張 芊先生
余富熙先生

註冊辦事處

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

公司股份代號

聯交所：363
彭博：363 HK
路透社：0363.HK
美國預託證券代號：SGHIY

公司網址

www.sihl.com.hk

核數師

德勤•關黃陳方會計師行
註冊公眾利益實體核數師

美國預託證券存託銀行

The Bank of New York Mellon
BNY Mellon Shareowner Services
P.O. Box 358516,
Pittsburgh, PA 15252-8516, USA
電話：(1) 201 680 6825
免費熱線(美國)：(1) 888 BNY ADRS
網址：www.bnymellon.com/shareowner
電郵：shrrelations@bnymellon.com

股東查詢

公司聯絡資料

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

公司秘書事務

電話：(852) 2876 2317
傳真：(852) 2863 0408
電郵：csdept@sihl.com.hk

投資者關係

電話：(852) 2821 3936
傳真：(852) 2529 5067
電郵：ir@sihl.com.hk

股份過戶登記處

卓佳證券登記有限公司

地址：香港夏慤道16號
遠東金融中心17樓
電話：(852) 2980 1333
傳真：(852) 2810 8185

公司網站

有關本集團之新聞公佈及其他資料，請閱覽
本公司網站www.sihl.com.hk。

股息

建議二零二四年末期股息每股52港仙(二零二三年：每股52港仙)，在獲得股東批准後，將於二零二五年六月十八日(星期三)或前後派付予各位股東。

倘獲股東批准末期股息，連同年內已派發的二零二四年中期股息每股42港仙(二零二三年：每股42港仙)，全年派發股息共每股94港仙(二零二三年：每股94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的股東的身份，本公司將於二零二五年五月十九日(星期一)及二零二五年五月二十日(星期二)(包括首尾兩天)暫停辦理股東登記，在該期間不會辦理股份過戶登記。就此，股東須於二零二五年五月十六日(星期五)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的股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司，方為有效。

為確定股東享有獲派發末期股息的權利，本公司將於二零二五年六月六日(星期五)暫停辦理股東登記，在該日不會辦理股份過戶登記。就此，股東須於二零二五年六月五日(星期四)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的股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司，方為有效。

財務日誌

公佈二零二四年中期業績	二零二四年八月二十九日
公佈二零二四年全年業績	二零二五年三月二十七日
寄發二零二四年年報	約於二零二五年四月十七日
二零二五年股東週年大會	二零二五年五月二十七日
二零二四年末期股息除淨日	二零二五年六月四日
二零二四年末期股息記錄日期	二零二五年六月六日
寄發二零二四年末期股息通知	約於二零二五年六月十八日

董事長報告書



冷偉青
董事長

本人謹代表董事會，欣然向各位股東宣佈本集團二零二四年度的業績。

二零二四年，全球經濟環境充滿挑戰與不確定性，國際地緣局勢緊張，經濟形勢和貿易環境複雜多變。然而，中國內地和香港的經濟在多重壓力下依然展現出韌性和活力。本集團在董事會和行政班子的帶領下，秉持「穩中求進、守正創新」的發展理念，積極應對市場變化和各種挑戰，上下團結奮進，克服困難，努力加強內部管控，並持續踐行ESG社會責任，致力於實現高質量發展，確保各項核心業務的穩定運營和發展。

截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團經審核營業額為289.18億港元，比上年度下跌11.6%。實現經審核淨利潤28.08億港元，同比下跌18.0%。

董事會建議就截至二零二四年十二月三十一日止年度派發末期股息每股52港仙(二零二三年：每股52港仙)。加上本年度內已派發的中期股息每股42港仙(二零二三年：每股42港仙)，全年股息為每股94港仙(二零二三年：每股94港仙)，全年派息率達到36.4%。

本集團各項主營業務基本保持穩定。基建環保業務(包括收費公路、大橋、水務、清潔能源等)錄得盈利26.29億港元，同比上升13.3%，主要由於本年度出售杭州灣大橋相關股權所得收益(扣除稅項後)8.63億港元，而已收取的部分現金代價用於認購158,284,000份新近發行的杭州灣大橋公募基礎設施投資基金(「REIT」)。本集團緊隨國家戰略，聚焦水處理與水資源利用主業，致力拓展市場份額，鞏固本集團在中國水務及環保產業第一梯隊的領先地位。

大健康業務本年度為本集團創造盈利5,423萬港元。上藥集團作為本集團在大健康領域的重要佈局，二零二四年收入為人民幣2,746.93億元，同比上升5.47%。

房地產業務在二零二四年面臨較大挑戰，全年虧損2.36億港元，較上年度由盈轉虧，主要是由於年內上實發展交房結轉收入大幅減少及本公司直接持有49%權益的「上實·海上灣」項目於上年度確認物業結轉入賬提供大額盈利貢獻。儘管如此，本集團依然堅持以上海為核心的長三角經濟區戰略佈局，積極應對市場變化，推動項目穩步發展。

消費品業務本年度盈利貢獻為6.43億港元，同比上升71.8%。南洋煙草通過技術革新和市場拓展，保持了銷售的穩步增長；永發印務則在煙包業務取得了較好的增長。

收費公路業務穩步增長 環保清潔能源緊隨國策

本集團旗下三條收費公路，年內總體車流量及通行費收入平穩增長，自二零二三年疫情防控平穩轉段後，本年度總體收入及車流量較去年有所增加。

公路項目公司堅持精細化運營，科技賦能城市交通暢行，進一步加強路域環境綜合整治，強化人員培訓和設備養護，調整收費競賽手段，進一步提升了道路通行能力，有效緩解交通壓力。年內積極部署落實重大節假日和重大活動的道路保障工作，針對春運、清明、五一、國慶假期等重要節假日以及全國兩會、第七屆進博會等重大活動，精心制定並實施系統化保障方案，提前做好道路、橋樑和附屬設施等的全面隱患排查和集中整治，確保路段安全平穩、暢通有序。

另外，杭州灣大橋年內向公眾發行REIT。上海濟法以最終成交價(扣除必要費用後)人民幣1,863,859,064.12元出售其所持有的杭州灣大橋23.0584%股權，並將收到的部分款項用於認購和繳納獲配的158,284,000份REIT份額，約佔基金總份額的15.8284%；由此產生的淨現金流以現金形式收回。此舉有助於本集團變現其投資回報；而通過認購REIT份額，由於REIT項下的該等相關資產的流動性及市場化有所提升，將有助本集團通過證券市場出售基金份額獲得資本收益，及／或透過收取現金分派獲得現金回報，藉此可於未來提高其投資回報。



REIT已於二零二四年十二月二十六日成功上市，基金代碼為508036，創近2年以來高速公路公募基金最高網下認購倍數、最高網下認購規模及最高溢價率。REIT成功發行後，上海躋法已不再持有杭州灣大橋的股權，轉為持有REIT基金份額，杭州灣大橋的全部股權已轉讓至平安證券所有。

年內，中國繼續推進「雙碳」工作，中央經濟工作會議強調協同推進降碳減污擴綠增長，加緊經濟社會發展全面綠色轉型，持續深入推進藍天、碧水、淨土保衛戰，環保行業利好政策持續推出。此外，化債相關政策的出台將顯著緩解環保行業應收賬款回款問題，改善企業現金流，為行業帶來重要發展機遇。

在此大背景下，上實環境致力於以創新驅動企業發展，將新一代信息技術與水務運營深度融合，強化智慧水務建設，不斷提高項目建設運營水平，實現提質降本增效，走可持續高質量發展道路。上實環境的污水處理標桿項目青浦西岑水質淨化廠於二零二五年一月投入商業運營，配備先進的水處理技術，是全國出水標準最優的埋式污水處理廠之一，在保證出水水質達標排放的同時，亦不斷提升項目的資源化利用水平。

二零二四年十一月，中環水務連續第7年成功入選「中國環境企業營收前50」名單（前稱「中國環境企業50強」）。中環水務下屬中環水務建設有限公司獲得企業信用AAA評級，標誌著其在環保水務領域的發展全面邁上新台階。



於二零二四年七月二十二日，粵豐環保與一名要約人發出聯合公告，公佈在滿足若干先決條件的前提下，要約人向粵豐環保股東提出全面收購要約，並擬以每股註銷價格4.90港元對公司進行私有化。私有化計劃須尋求獨立股東於開曼群島法院會議及公司股東特別大會上批准後，方可落實。

截至二零二四年底，康恆環境垃圾焚燒運營項目累計總規模達42,225噸／日，全年生活垃圾入廠量16,234,500噸，同比增長9.7%，完成上網電量5,637,659,700千瓦時，同比增長11.9%。年內，康恆環境將繼續圍繞「一軸兩翼」戰略，在不斷鞏固和擴大既有核心業務的基礎上，積極培育和拓展新業務，並積極開拓國際市場。

截至二零二四年底，星河數碼旗下的星河能源持有的光伏電站資產規模達到740兆瓦，其經營的15個光伏發電項目年內已完成上網電量約961,600,300千瓦時，受較嚴重的沙塵天氣影響，輻射量下降，較上年度減少11.0%。

年內，國家頒佈政策，大力發展非化石能源、提升非化石能源消費比重並加快構建新型電力系統、大力發展綠色低碳建築、建設綠色交通基礎設施等，有關的政策和指導意見將加快經濟社會發展全面綠色轉型，有利行業發展。星河數碼將緊抓政策優勢，積極探索綠色能源領域的投資機遇。

大健康業務穩中向好 為公司持續創造盈利貢獻

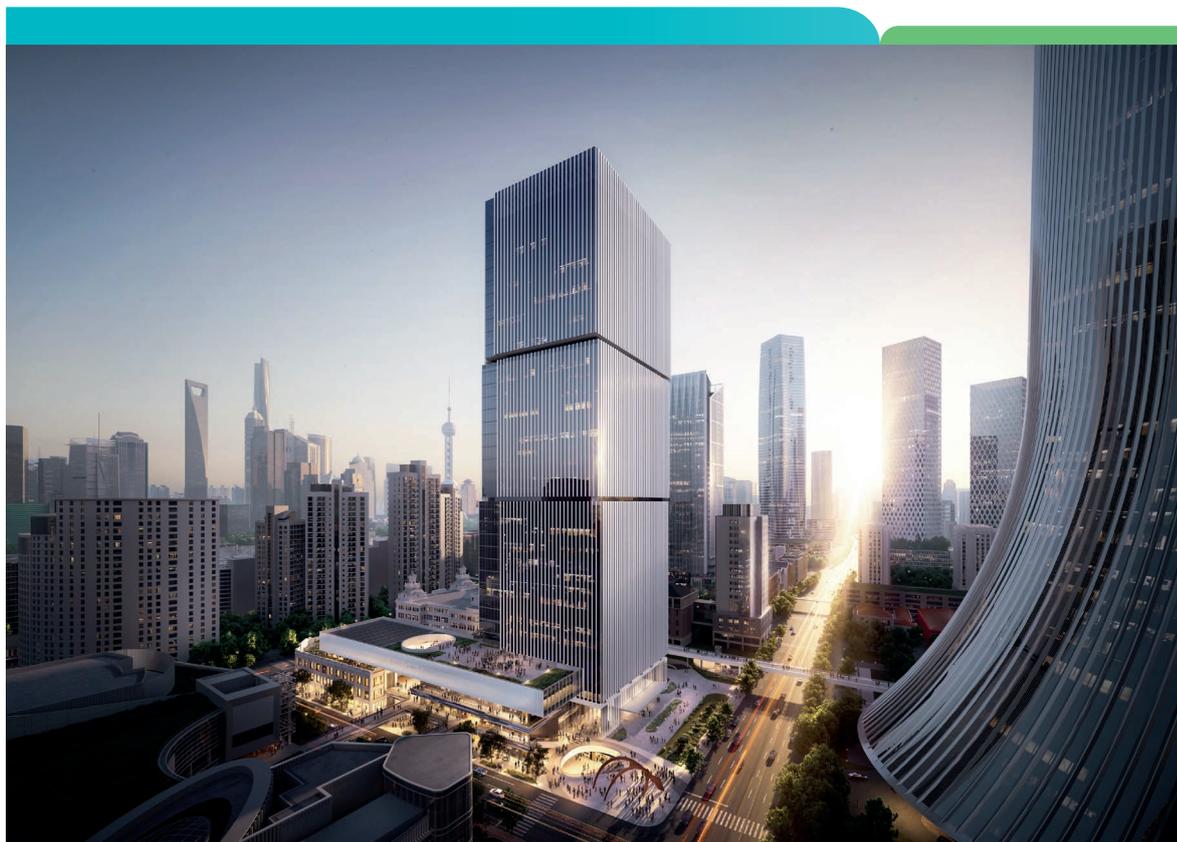
本公司通過50%合資企業持有上藥集團40%股權，上藥集團持有滬港兩地上市的上藥股份19.348%的A股股份，為其單一最大A股股東。上藥股份經營業務有序開展，穩中向好，此項投資，為本集團持續創造盈利貢獻。

房地產市場緩慢復甦 公司力求穩中求進

二零二四年是中國房地產市場轉型發展的關鍵一年，政府持續出台支持政策，旨在促進房地產市場的平穩健康發展，但受國內外多重因素的交織影響，市場復甦進程較為緩慢，信心仍需時間恢復。在此情況下，上實發展積極應對，一方面以財務管控為抓手，多措並舉、降本增效、紮實保障經營業績基本盤；另一方面以重大項目為依托，聚焦資源，化解風險，為公司平穩健康發展打好基礎。上實城開於本年度有序推進重點項目建設，竭力搶抓代建項目工期，優化施工方案。

消費品市場向好 業務穩定發展

二零二四年，消費品市場整體呈現溫和的復甦態勢。年內，南洋煙草堅決落實「固本強基、不斷創新」的發展方針，密切關注市場變化，主動把握出貨節奏，適時調節，繼續拓展海內外市場，成效持續顯現，銷售大盤穩步



向好，銷售量及銷售額同比穩步回升。永發印務貫徹穩健經營理念，秉持百年傳承韌性，總體業務穩定發展，煙包業務有較好的回升。

展望

展望二零二五年，全球經濟仍將面臨諸多不確定因素及地緣政治影響，但機遇和挑戰並存，中國經濟的韌性和政策支持將為各行各業帶來新的發展機遇。本集團管理層繼續貫徹集團戰略，加強風險管控，在鞏固提升現有業務的前提下堅持改革創新，精細管控，完善制度，進一步提升管理效益和精準度，整合集團資源，提升盈利能力，實現智能化轉型，推動企業更上一台階，創造最大的股東價值。

基建環保業務方面，預期中國政府將繼續積極推進「碳達峰、碳中和」的「雙碳」目標，出台更多環保政策，支持綠色基建和可持續發展，行業發展空間不斷擴大，上實環境將不斷尋求環保領域新機遇，推進融產結合，繼續深耕核心經濟圈和城市群，加大中水回用、工業污水的投資，建設更多高標準、現代化的環保項目，保持中國水務及環保產業第一梯隊的領先地位。收費公路繼續提升經營效益，推進安全標準化體系建設，加快交通基礎設施數字化轉型。另外，通過大健康和新邊疆業務的投入，本集團在醫藥健康和環保綠色能源板塊的投資，將為本集團的盈利持續作出貢獻。



董事長報告書

房地產業務，二零二四年中央政府推出多重政策促進房地產市場回穩。在當前市場環境下，儘管部分城市已呈現出回穩的跡象，但整體市場的不確定仍然較高，市場依然處於調整期。展望二零二五年，房地產行業政策仍將繼續保持寬鬆狀態，我們將密切關注政府行業政策的落地情況和市場動向的變化，及時調整經營策略，優化戰略佈局，盤活存量資產，創新融資方式和渠道，加快回款力度，提升經營效益；同時，進一步加強整體風險管控，謹慎應對經營風險，推動房地產業務健康穩定和高質量的發展。

隨著國民健康意識的提升以及控煙政策的進一步加強，南洋煙草未來可能會面臨越來越多的挑戰，公司將深入實踐「固本強基，不斷創新」的發展戰略，致力於技術革新，圍繞綠色健康、降焦減害、新穎時尚等創新產品，力求突破；面對新的市場環境，南洋煙草將加速中高結構新品上市，加速海外免稅渠道的拓展，力求在市場突圍；同時，對現有品規注入新概念，確保傳統煙品牌歷久常新；進一步推動數字化平台建設，深化企業的數字化應用能力，借助智能製造提升核心競爭力，通過技術創新與產能升級，持續提升生產質量、效率和成本控制能力。



永發印務在高度不確定複雜多變的經濟大環境中，精心服務好現有核心客戶，並在細分領域積極培育挖掘新的業務，包括配合煙包客戶二維碼新需求和向潛在新興生物醫藥客戶提供防偽可追溯等包裝技術支援，爭取通過服務升級和技術創新鞏固原有客戶黏性，搶佔新興市場先機。

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堅定支持和愛護，以及管理團隊和全體員工的辛勤努力和貢獻，致以由衷的感謝。



冷偉青
董事長

香港，二零二五年三月二十七日



關於上實控股

上海實業控股有限公司(簡稱「上實控股」，聯交所股份代號：363)成立於一九九六年一月，同年五月三十日在聯交所上市。上實控股目前是摩根士丹利資本國際(MSCI)中國指數及恆生綜合指數，同時也是滬港通、深港通合資格股票。截至二零二四年十二月底，上實控股總資產值達1,685億港元。

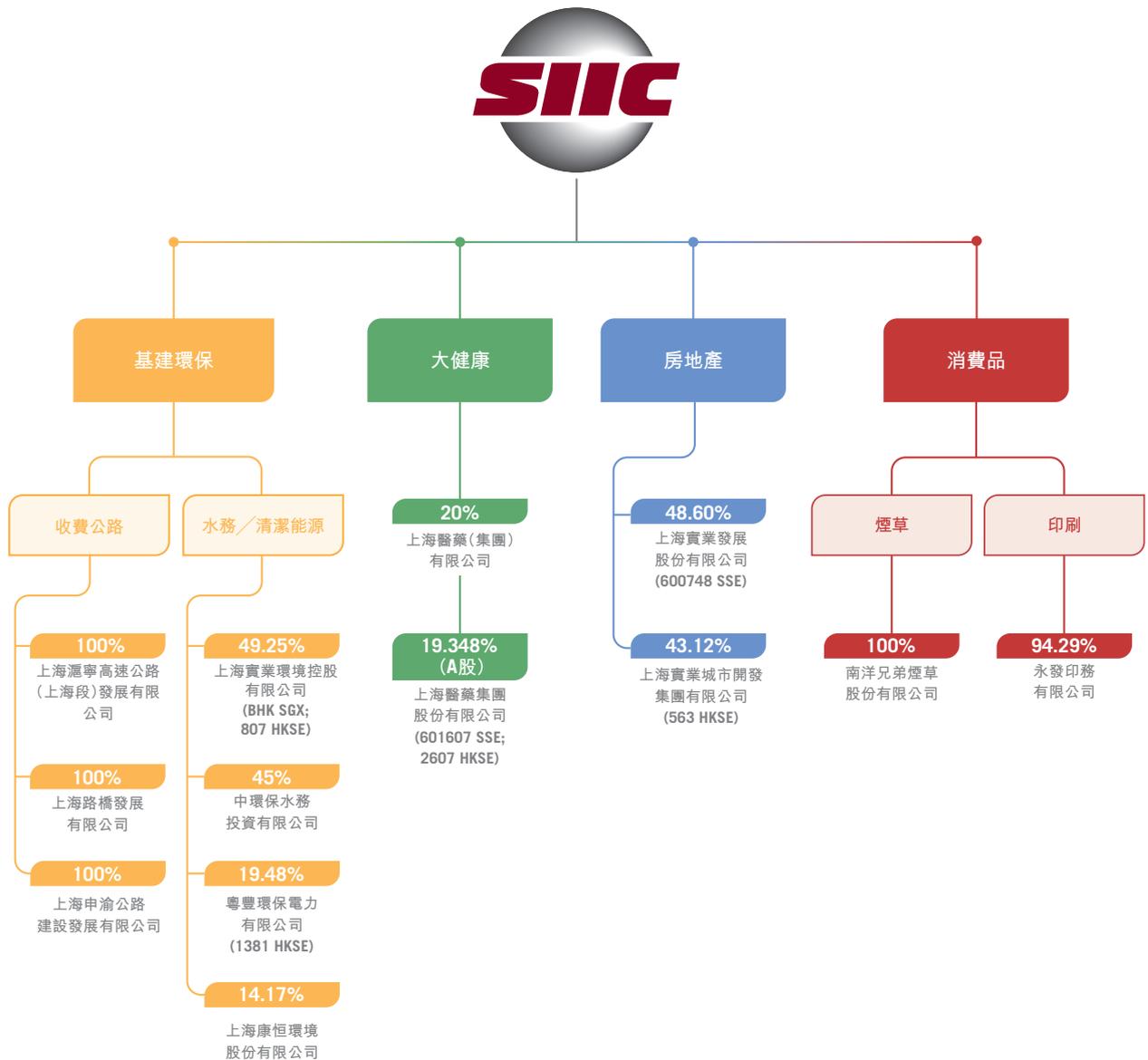
上實控股是上實集團在海外最大的綜合性企業，作為上實集團的旗艦企業，我們得以把握在國內投資機會，體現立足香港，依託上海的優勢。

經過近三十年的發展，上實控股已成為一家以基建環保(包括收費公路、污水處理及固廢處理等環保相關業務)、大健康、房地產和消費品(包括南洋煙草及永發印務)四大核心業務為主的綜合性企業。上實控股將不斷堅持改革創新，提升企業管治水平，致力為股東創造更大價值。



集團業務結構

於二零二五年三月二十七日



業務回顧、討論與分析

截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團經審核營業額為289.18億港元，較上年度下跌11.6%；股東應佔溢利為28.08億港元，同比下跌18.0%。收入下跌主要由於本年度上實發展交房結轉收入大幅減少，盈利下跌主要是由於上實發展交房結轉收入大幅減少及本公司直接持有49%權益的「上實·海上灣」項目於去年度確認物業結轉入賬提供大額盈利貢獻。本集團的四項主營業務 – 基建環保、大健康及消費品業務本年度分別錄得26.29億港元、5,423萬港元及6.43億港元的盈利貢獻；惟房地產錄得虧損2.36億港元。

年內，本集團繼續貫徹「穩中求進、守正創新」的原則，加快主營業務升級轉型，推動融產結合、資產盤活，以進一步優化資產和業務佈局；同時著力強化內部管理，加強風險管控，繼續踐行ESG社會責任，全力推動企業高質量發展。

基建環保

基建環保業務本年度盈利為26.29億港元，較上年度上升13.3%，佔本集團業務淨利潤約85.1%，主要因為本年度出售杭州灣大橋相關股權所得收益(扣除稅項後)8.63億港元，而已收取的部分現金代價用於認購158,284,000份REIT。年內，本集團緊隨國家戰略，繼續把握國家政策機遇和市場機會，聚焦水處理與水資源利用主業，致力拓展市場份額，提升規模及效益，鞏固本集團在中國水務及環保產業的領先地位。

收費公路／大橋

本集團旗下三條收費公路和杭州灣大橋，年內總體車流量及通行費收入平穩增長，自二零二三年疫情防控平穩轉段後，本年度總體收入及車流量較去年有所增加。

公路項目公司堅持精細化運營，科技賦能城市交通暢行，進一步加強路域環境綜合整治，強化人員培訓和設備養護，調整收費競賽手段，進一步提升了道路通行能力，有效緩解交通壓力。年內積極部署落實重大節假日和重大活動的道路保障工作，針對春運、清明、五一、國慶假期等重要節假日以及全國兩會、第七屆進博會等重大活動，精心制定並實施系統化保障方案，提前做好好道路、橋樑和附屬設施等的全面隱患排查和集中整治，確保路段安全平穩、暢通有序。

年內，京滬高速公路(上海段)不斷夯實「1+2+3」智能化質量提升項目的效果，安排江橋收費站試行準自由流收費模式，大大提升了高峰時段的通行效率。滬渝高速公路(上海段)針對橋樑、道路及附屬設施，持續推進全面精細化養護管理；同時，穩步有序地推進路段擴寬改建項目，增設西岑東出入口項目的整體工程建設進度已完成85%，為華為青浦研發中心投入使用後的車流量做好準備。滬昆高速公路(上海段)貫徹落實上海市交通強市工作部署，年內積極推進智能站試點項目，完成新橋主線收費站出口預交易及入口準自由流、自助發卡機試點，進一步提升收費站通行能力，營造更為良好的通行體驗。杭州灣大橋及「兩區一洲」總體運營安全有序，大橋結構安全受控，聯網收費系統穩健運行。

本集團旗下各收費公路本年度的主要經營數據如下：

收費公路	本集團 所佔權益	本集團 所佔淨利潤	同比變幅	通行費收入	同比變幅	車流量 (架次)	同比變幅
京滬高速公路(上海段)	100%	3.59億港元	-18.9%	5.90億港元	+1.6%	4,219萬	+3.0%
滬昆高速公路(上海段)	100%	5.53億港元	+4.5%	9.33億港元	+1.0%	7,598萬	+2.8%
滬渝高速公路(上海段)	100%	1.69億港元	-35.3%	5.06億港元	-2.9%	3,652萬	-3.6%
總計		10.81億港元	-12.3%	20.29億港元	+0.2%	15,469萬	+1.3%

另外，杭州灣大橋大股東經國家發展改革委員會的審批向公眾發行REIT，各股東積極配合。上海躋法以最終成交價(扣除必要費用後)人民幣1,863,859,064.12元出售其所持有的杭州灣大橋23.0584%股權，並將收到的部分款項用於認購和繳納獲配的158,284,000份REIT份額，約佔基金總份額的15.8284%；由此產生的淨現金流入以現金形式收回。此舉有助於本集團變現其投資回報；而通過認購REIT份額，由於REIT項下的該等相關資產的流動性及市場化有所提升，將有助本集團通過證券市場出售基金份額獲得資本收益，及/或透過收取現金分派獲得現金回報，藉此可於未來提高其投資回報。

REIT已於二零二四年底取得中國證監會批覆並成功發售，現在REIT已募結完成並於二零二四年十二月二十六日成功上市，基金代碼為508036，創近兩年以來高速公路公募基金最高網下認購倍數、最高網下認購規模及最高溢價率。REIT成功發行後，上海躋法已不再持有杭州灣大橋的股權，轉為持有REIT基金份額，杭州灣大橋的全部股權已轉讓至平安證券所有。本集團已將持有份額以公允值計量且其變動計入其他綜合收益的金融資產。



水務／清潔能源

本集團旗下水務及固廢業務快速增長，規模逐步擴大，將繼續積極尋求在環保領域的優質投資項目。

上實環境

上實環境二零二四年實現收入人民幣75.96億元，同比增加0.3%；股東應佔淨利潤為人民幣6.05億元，同比上升0.2%。收入及淨利潤小幅增長，主要得益於營運收入(包含服務特許安排財務收入)的穩步提升以及財務費用較去年大幅減少。儘管受建設規模縮減影響，建設收入(包含建設期服務特許經營安排財務收入)有所下降，但整體經營效益仍保持良好增長態勢。上實環境在報告年度內持續推進融資結構優化，同時積極採取匯率風險管理措施，有效規避了人民幣匯率波動帶來的潛在財務風險。

截至二零二四年十二月三十一日止，上實環境於湖北省、山東省、廣西壯族自治區及湖南省新增4個項目，合計設計處理規模445,000噸／日，其中，濰坊市濰城區污水處理廠委託運營項目設計處理規模為50,000噸／日，北海市大冠沙污水處理廠二期委託運營項目設計處理規模為35,000噸／日，漢西污水處理廠三期項目設計處理規模為200,000噸／日，郴州市第二、四污水處理特許經營項目，設計處理規模160,000噸／日；此外，年內有兩個項目獲提標、擴建，總設計處理規模為75,000噸／日；另有4個項目擴建完成，進入商業運營，總設計處理規模為190,000噸／日。

二零二四年，中國經濟持續復甦，全年國內生產總值同比增長5%。中國繼續推進「雙碳」工作，中央經濟工作會議強調協同推進降碳減污擴綠增長，加緊經濟社會發展全面綠色轉型，持續深入推進藍天、碧水、淨土保衛戰，環保行業利好政策持續推出。此外，化債相關政策的出台將顯著緩解環保行業應收賬款回款問題，改善企業現金流，為行業帶來重要發展機遇。在此大背景下，上實環境致力於以創新驅動企業發展，將新一代信息技術與水務運營深度融合，強化智能水務建設，不斷提高項目建設運營水平，實現提質降本增效，走可持續高質量發展道路。上實環境的污水處理標桿項目青浦西岑水質淨化廠已於二零二五年一月投入商業運營，配備先進的水處理技術，是全國出水標準最優的地理式污水處理廠之一，在保證出水水質達標排放的同時，亦不斷提升項目的資源化利用水平。

上實環境將順應綠色低碳高質量發展方向，牢牢把握國家政策帶來的行業發展機遇，推動主營業務穩步發展，積極打造「一山一水」標桿項目，實現減污降碳協同增效，為實現「碳達峰、碳中和」貢獻力量。此外，公司將不斷拓展市場機遇，回應「一帶一路」倡議，積極開拓東南亞等新興市場，並不斷推進技術創新，通過科技創新賦能企業發展，夯實企業競爭力。



業務回顧、討論與分析

中環水務

截至二零二四年十二月三十一日止年度，中環水務擁有19家自來水廠、18家污水處理廠，產能規模4,348,100噸／日，其中，製水能力為3,237,300噸／日，污水處理能力為1,110,800噸／日；2座水庫，總庫容182,000,000噸；管網長度總計8,713.57公里。本年度實現營業收入19.42億港元，同比減少6.5%；淨利潤為2.79億港元，同比增加5.2%。

年內，新增／新簽項目共7個，涉及總投資額約為人民幣9.57億元，水處理規模約521,000噸／日，其中包括：(1)西安鄠邑區第一污水處理廠TOT項目；(2)湖州砂洗城中水回用技改工程項目；(3)蚌埠高新區電鍍產業園工業污水處理廠託管調試運營項目；(4)湘潭市河東污水處理廠二期託管運營項目；(5)蚌埠市淮上水廠項目；(6)樂亭經濟開發區污水處理廠中水回用項目；以及(7)江源廠擴容及提標改造工程項目。

二零二四年三月，中環水務湖州市東部新區污水廠清潔排放技術改造工程PPP項目投入商業運行。同月簽署的鄠邑區第一個污水處理廠TOT投資合作項目，為陝西省西安市鄠邑區成功落地的第一個市場開發項目，為中環水務踐行黃河流域生態保護和高質量發展國家戰略的又一大重大進展。於六月，綏芬河五花山水庫受連續強降雨影響，今年首次開閘洩洪，成功攔蓄洪水，安全渡汛，發電量同比增加。五家渠中環新疆新業能源化工有限責任公司中水回用及廢水零排放資源化利用項目順利進入調試期，項目總投資人民幣1.65億元，於六月開始建設。該項目有效解決廠區工業污水處理和再生水回用難題，實現了節能減排和資源循環利用。

二零二四年十一月，中環水務連續第7年成功入選「中國環境企業營收前50」名單(前稱「中國環境企業50強」)。中環水務下屬中環建設公司獲得企業信用AAA評級，標誌著其在環保水務領域的發展全面邁上新台階。

粵豐環保

二零二四年，粵豐環保持續經營業務的總收入較上年度下跌15.4%至41.98億港元，下跌主要由於大部分垃圾焚燒發電項目已投產，令項目建設產生的建設收入大幅減少所致。全年淨利潤較上年度下跌13.8%至8.80億港元，主要受建設收入減少所致。淨利潤跌幅較收入為少，反映毛利率較高的項目運營收入及環境衛生服務收入，已填補了部分建設收入的跌幅。

於二零二四年十二月三十一日，粵豐環保共有35個已簽訂的垃圾焚燒發電項目，業務版圖涵蓋12省25市，每日城市生活垃圾總處理能力達到52,540噸／日；其中共有32個已投入營運的垃圾焚燒發電項目，每日城市生活垃圾處理能力達42,490噸／日。本年度無害化處理垃圾量17,015,646噸，較上年度上升2.4%；綠色能源發電量達6,533,172,000千瓦時，同比上升5.1%。

粵豐環保與一名要約人於二零二四年七月二十二日發出聯合公告，公佈在滿足若干先決條件的前提下，要約人向粵豐環保股東提出全面收購要約，並擬以每股註銷價格4.90港元對公司進行私有化。私有化計劃須尋求獨立股東於開曼群島法院會議及公司股東特別大會上批准後，方可落實。

康恆環境

截至二零二四年底，康恆環境垃圾焚燒運營控股項目累計總規模達42,225噸／日，全年合計完成垃圾入廠量16,234,500噸，同比增長9.7%，完成上網電量5,637,659,700千瓦時，同比增長11.9%。

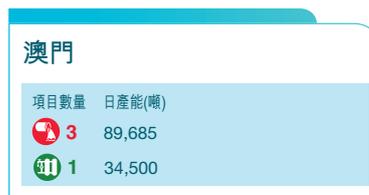
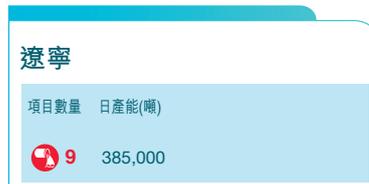
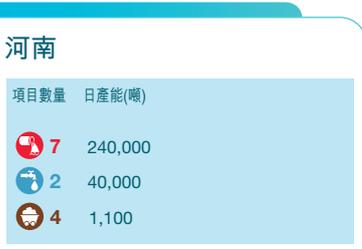
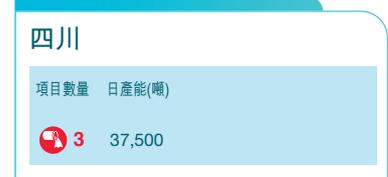
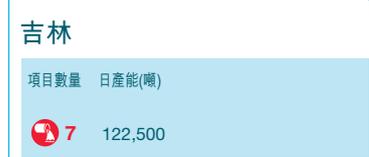
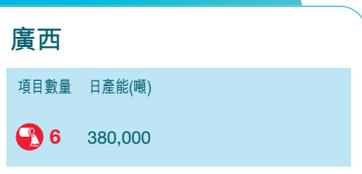
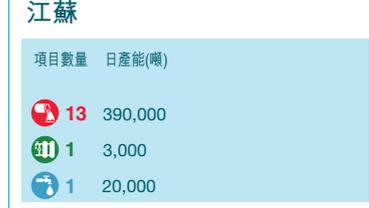
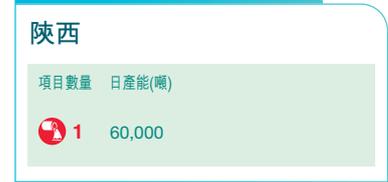
國內市場拓展方面，二零二四年落實3個生活垃圾焚燒項目，總規模3,900噸／日；在設備銷售領域，新獲得設備總包項目9個、設備供貨類項目4個，總規模達5,050噸／日；加快推進9個在建垃圾發電項目的建設進度，項目總規模6,050噸／日。海外市場拓展方面，落地4個生活垃圾焚燒項目，總規模6,500噸／日。新業務方面，全年總供蒸汽量410,000噸，供暖量1,176,000吉焦，供汽／暖累計新增簽約合同額達人民幣161,360,000元。公司將繼續圍繞「一軸兩翼」戰略，在不斷鞏固和擴大既有核心業務的基礎上，積極培育和拓展新業務，並積極開拓國際市場。

業務回顧、討論與分析

截至二零二四年十二月三十一日止，本集團水務開發項目分佈圖概況如下：



註：上實環境於二零二四年十二月三十一日的水務開發項目一覽表可參閱上實環境的二零二四年年報。



業務回顧、討論與分析

大健康

大健康業務本年度盈利為5,423萬港元，佔本集團業務淨利潤約1.8%。上藥集團本年度收入為人民幣2,746.93億元，較上年度上升5.5%；淨利潤為人民幣8.70億元，同比下降11.98%，主要是非上市部分資產處置淨收益(房地產政府徵收)同比減少2.54億元。上藥集團目前持有滬港兩地上市公司上藥股份19.348%的A股股份，為其單一第一大A股股東；本年度非上市部分業務錄得收益主要來自房地產徵收項目。

新邊疆業務

截至二零二四年底，星河數碼及其控股的星河能源持有的光伏電站資產規模達到740兆瓦，其經營的15個光伏發電項目已完成上網電量約961,600,300千瓦時，受較嚴重的沙塵天氣影響，輻射量下降，較上年度減少11.04%，主要原因有：(1)西北地方極端天氣、降雨量增多導致輻射量降低；(2)年內各省光伏風電裝機量驟增，電網為保證安全，使限電情況加劇；(3)個別電站主變故障導致的非計劃性停電損失增加。光伏團隊繼續加強對宏觀政策、行業動態、資本市場研究、項目收購相關工作。

年內，國家頒佈政策，大力發展非化石能源、提升非化石能源消費比重並加快構建新型電力系統、大力發展綠色低碳建築、建設綠色交通基礎設施等，有關的政策和指導意見將加快經濟社會發展全面綠色轉型，有利行業發展。

房地產

房地產業務二零二四年虧損2.36億港元，較上年度由盈轉虧，佔本集團業務淨利潤約負7.7%，下跌主要由於上實發展交房結轉收入大幅減少及本公司直接持有49%權益的「上實•海上灣」項目於上年度確認物業結轉入賬提供大額盈利貢獻。

上實發展

上實發展本年度堅持穩中求進的工作總基調，以「融產結合、創新發展」為目標，延續以上海為核心的長三角經濟區等重點區域的戰略佈局，集合優勢資源，強化內部管理，探索對外拓展。房地產市場方面，二零二四年是中國房地產市場轉型發展的關鍵一年，在行業整體依然處於下行週期的情況下，中央及地方各級政府持續出台支持政策，旨在力保房地產市場平穩健康發展，但受到國內外多重因素交織影響，復甦進程較為緩慢，市場信心仍需時間恢復。在此情況下，公司積極應對，一方面以財務管控為抓手，多措並舉、降本增效、紮實保障經營業績基本盤，盡力推動庫存去化；另一方面聚焦資源，化解風險，為公司平穩健康發展打好基礎。

上實發展本年度錄得營業收入人民幣24.94億元，同比下跌74.7%，主要為年內交房結轉收入大幅減少，以及去年度錄得一筆比較大的一次性收益；淨虧損為人民幣2.91億元，同比由盈轉虧。年內，公司繼續加強內控管理，應對行業挑戰。房地產項目全年簽約金額超逾人民幣7.16億元，簽約面積約41,000平方米，簽約項目主要包括上海青浦「上實·海上灣」(四期、五期)車位、上海青浦「海源別墅」、泉州「海上海」及上海靜安「泰府名邸」商業及會所等。本年度交房金額約人民幣5.32億元，交房項目主要包括上海青浦「海源別墅」及上海靜安「泰府名邸」。全年租金收入約3.66億港元。年內在建項目6個，在建面積約91,800平方米，竣工項目1個，竣工面積約19,500平方米。

年內，上實發展落實重大風險事項整改，全面審視現有公司治理結構，強化公司治理。上實發展原下屬子公司上實龍創於年內被一名債權人申請破產，該事項已被法院裁定受理並指定管理人。上實龍創的管理權已於二零二四年十二月三十一日移交給管理人，上實發展不再合併上實龍創賬目。

上實城開

上實城開二零二四年全年營業額為124.40億港元，較去年度上升56.4%。本年度股東應佔虧損為3.31億港元，主要由於年內交付項目中毛利率較高的項目較去年有所減少、銷售單價因市場情況下調及就物業項目確認若干減值虧損所致。去年度股東應佔溢利為4.95億港元。年內交房建築面積約381,000平方米，項目主要包括西安「自然界」、天津「上實仰山」、上海「上實望海」、上海「上實雲端」及煙台「上實雲麓」等。年內租金收入約為7.94億港元。合約銷售金額達人民幣39.33億元，佔建築面積約184,000平方米，項目主要包括天津「上實仰山」、西安「自然界」、上海「上實望海」、西安「上實啟元」及煙台「上實雲麓」等。本年度在建項目9個，在建面積1,933,000平方米。



業務回顧、討論與分析

本集團旗下主要物業發展項目截至二零二四年十二月三十一日止概況如下：

主要發展中物業

	城市	上實發展項目	房產類別	上實發展 應佔權益	概約 地盤面積 (平方米)	規劃 總建築面積 (平方米)	本年度預售 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	長沙市開福區	豐盛大廈	住宅及商業	90%	5,468	70,566	-	32,542	已落成
2	成都市成華區	上實•海上海	住宅及商業	100%	61,506	254,885	153	201,309	已落成
3	重慶市北碚區	上實•海上海	住宅及商業	100%	30,845	74,935	70	60,408	已落成
4	杭州市余杭區	上實•海上海(一期)	住宅及商業	85%	74,864	230,484	-	150,579	已落成
5	杭州市余杭區	上實•海上海(二期)	住宅及商業	85%	59,640	198,203	-	140,236	已落成
6	湖州市吳興區	湖潤商務廣場	商業	100%	13,661	27,322	-	-	規劃中
7	湖州市吳興區	上實•天瀾灣	住宅及商業	100%	115,647	193,292	26	129,081	已落成
8	湖州市吳興區	上實•雍景灣	住宅	100%	68,471	207,906	597	152,824	已落成
9	青島市 石老人國家 旅遊度假區	國際啤酒城	綜合	100%	227,675	806,339	-	417,319	已落成
10	泉州市豐澤區	上實•海上海	住宅及商業	100%	170,133	1,064,099	4,032	168,396	2017年至 2025年， 分期落成
11	上海市寶山區	上實•海上菁英(一期)	住宅	100%	26,600	73,798	294	41,593	已落成
12	上海市寶山區	上實•海上菁英(二期)	住宅	100%	32,130	86,692	173	49,852	已落成
13	上海市寶山區	吳淞創新城15更新 單元03-02地塊	住宅及商業	100%	14,412	53,369	-	-	2026年
14	上海市虹口區	北外灘90號地塊	商業	100%	12,725	156,943	-	-	2029年
15	上海市虹口區	北外灘91號地塊	商業及辦公	50%	34,585 (含地下 面積)	453,958	-	-	2030年
16	上海市嘉定區	海上公元	住宅及商業	100%	58,949	163,351	203	88,017	已落成
17	上海市嘉定區	上實•海上薈	住宅及商業	100%	32,991	75,559	174	41,150	已落成
18	上海市靜安區	泰府名邸	住宅	100%	32,512	114,737	2,795	89,563	已落成
19	上海市青浦區	海源別墅	別墅	51%	315,073	59,577	5,440	31,425	已落成
20	上海市青浦區	上實•海上灣	住宅	51%	808,572	631,199	26,234	360,482	已落成
21	上海市青浦區	和墅/海上郡	住宅	51%	162,708	121,683	-	85,246	已落成

城市	上實發展項目(續)	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
22	上海市青浦區	朱家角20-03地塊 ³	51%	10,842	17,745	-	-	2029年
23	上海市青浦區	朱家角20-05地塊 ³	51%	282,500	288,516	-	-	2029年
24	上海市青浦區	朱家角湖濱小學	51%	23,609	18,909	-	-	2025年
25	蘇州市吳中區	上實·海上都薈	100%	4,081	126,881	1,568	1,568	已落成
小計				2,680,199	5,570,948			

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	北京市朝陽區	青年匯	100%	112,700	348,664	-	258,814	已落成
2	北京市海澱區	西釣魚台·御璽	97.5%	42,541	250,930	-	220,503	已落成
3	重慶市 九龍坡區	城上城	100%	120,014	786,233	-	376,424	已落成
4	上海市寶山區	上投寶旭	71.3%	118,880	306,167	-	234,004	已落成
5	上海市閔行區	萬源城	53.1%	943,000	1,226,298	-	822,103	已落成
6	上海市閔行區	上海晶城 (包括「晶秀坊」)	59%	301,908	772,885	439	601,716	已落成
7	上海市閔行區	TODTOWN天薈	20.7%	117,825	605,000	7,279	84,952	2020年至 2030年· 分期落成
8	上海市閔行區	當代美墅·城開雲外	100%	120,512	191,636	-	67,286	已落成
9	上海市閔行區	城開優享+欣虹匯	90%	89,432	289,271	-	150,294	已落成
10	上海市閔行區	城開優享+梅隴裡	80%	20,572	60,195	1,689	9,020	已落成
11	上海市閔行區	城開萃社區	29.5%	47,435	126,702	-	-	已落成
12	上海市閔行區	城開創社區	59%	47,383	115,799	-	-	已落成
13	上海市 浦東新區	上實聽海	80%	119,545	439,971	6,370	8,853	2025年至 2026年· 分期落成
14	上海市青浦區	上實雲端	59%	30,052	65,085	3,545	39,672	已落成
15	上海市青浦區	上實望海	47.2%	41,961	156,533	17,251	77,556	已落成
16	上海市松江區	上海青年城	100%	57,944	212,130	-	139,840	已落成

業務回顧、討論與分析

城市	上實城開項目(續)	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	
17	上海市徐匯區	晶享項目· 城開匯社區	租賃住房	59%	17,161	44,927	-	-	已落成
18	上海市徐匯區	桂林路航天項目	科研設計及 租賃住房	21.2%	91,160	590,165	-	-	2025年至 2026年， 分期落成
19	瀋陽市和平區	瀋陽城開中心	商業、寫字樓及 酒店式公寓	100%	22,651	228,768	-	71,660	已落成
20	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
21	天津市河東區	上實仰山	住宅及商業	100%	42,146	118,094	30,446	86,304	2024年至 2025年， 分期落成
22	天津市南開區	老城廂	住宅、商業及 寫字樓	100%	244,252	752,883	-	582,737	已落成
23	武漢市 長江新區	香開長龍花園	住宅及商業	28.9%	257,600	452,000	4,454	29,454	2024年至 2027年， 分期落成
24	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	1,664	43,564	已落成
25	西安市 灤灤生態區	自然界	住宅、商業及 酒店	100%	2,101,967	3,899,867	34,302	2,815,173	2008年至 2025年， 分期落成
26	西安市 灤灤生態區	上實啟元	住宅	100%	51,208	102,418	21,164	23,663	2024年至 2025年， 分期落成
27	煙台市芝罘區	上實雲麓	住宅及商業	100%	77,681	159,100	19,784	64,542	2022年至 2025年， 分期落成
小計					5,272,609	12,601,279			

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	59,577	5,440	31,425	已落成
2	上海市青浦區	上實·海上灣	住宅	49%	808,572	631,199	26,234	360,482	已落成
3	上海市青浦區	和墅/海上郡	住宅	49%	162,708	121,683	-	85,246	已落成
4	上海市青浦區	朱家角20-03地塊 ³	公共設施	49%	10,842	17,745	-	-	2029年
5	上海市青浦區	朱家角20-05地塊 ³	住宅	49%	282,500	288,516	-	-	2029年
6	上海市青浦區	朱家角湖濱小學	公共設施	49%	23,609	18,909	-	-	2025年
小計					1,603,304¹	1,137,629¹			
總計					9,556,112¹	19,309,856¹			

主要未來發展物業

城市	上實發展項目	房產類別	上實發展 應佔權益	概約 地盤面積 (平方米)	規劃 總建築面積 (平方米)	預期 完成日期
1	上海市寶山區 吳淞創新城15更新單元 04-02地塊	辦公及 科研用地	100%	26,359	105,436	規劃中

主要投資物業

城市	上實發展項目	房產類別	上實發展 應佔權益	投資物業出租面積 (平方米)
1	成都市溫江區	錦繡森鄰	100%	769
2	青島市經濟開發區	達利廣場	76%	21,495
3	青島市嶗山區	上實中心	100%	31,060
4	泉州市豐澤區	海上海(一期領海苑)	100%	713
5	上海市寶山區	上實海上菁英	100%	18,132
6	上海市長寧區	仲盛金融中心	100%	2,321
7	上海市長寧區	長寧八八	100%	43,237
		商業	100%	25,494
		車位	100%	28,457
8	上海市虹口區	高陽商務中心	100%	13,463
9	上海市黃浦區	金鐘廣場	100%	12,270
		寫字樓	90%	40,186
		車位	90%	4,870
10	上海市黃浦區	黃浦新苑	100%	20,918
11	上海市黃浦區	海潮路108號	100%	474
12	上海市嘉定區	海上公元	100%	37,121
13	上海市嘉定區	上實·海上薈	100%	14,489
14	上海市靜安區	泰府名邸	100%	1,455
		車位	100%	31個
15	上海市浦東新區	上川路1111號	100%	40,208
16	上海市浦東新區	華中大廈	100%	344
17	上海市徐匯區	實業大廈	100%	10,089
		寫字樓	74%	14,130
		車位	74%	8,692
18	上海市徐匯區	永隆大廈	100%	798
19	上海市楊浦區	海上海	100%	22,027
		車位	100%	22,000
小計				435,212

業務回顧、討論與分析

	城市	上實城開項目	房產類別	上實城開 應佔權益	投資物業面積 (平方米)
1	北京市朝陽區	青年匯	商業 ² 及寫字樓	100%	24,931 ¹
2	重慶市九龍坡區	城上城	商業 ² 、寫字樓及車位	100%	317,405 ¹
3	上海市長寧區	上海世貿商城	展覽、交易市場、寫字樓 及車位	51%	284,651
4	上海市閔行區	萬源A街坊	商業 ² 及寫字樓	53.1%	58,556 ¹
5	上海市閔行區	城開莘社區	商業及保障性租賃住房	29.5%	126,702 ¹
6	上海市閔行區	城開創社區	商業及保障性租賃住房	59%	115,799
7	上海市閔行區	城開優享+欣虹匯	商業 ²	90%	9,777 ¹
8	上海市松江區	上海青年城	商業 ²	100%	17,665 ¹
9	上海市徐匯區	城開國際大廈	寫字樓及車位	59%	45,239
10	上海市徐匯區	城開YOYO	商業 ²	59%	13,839
11	上海市徐匯區	城開匯社區	商業及保障性租賃住房	59%	44,927 ¹
12	瀋陽市和平區	瀋陽城開中心	商業 ² 及寫字樓	100%	100,155 ¹
13	深圳市福田區	中國鳳凰大廈	寫字樓	91%	1,048 ¹
14	西安市滄瀾生態區	自然界	商業 ²	100%	28,402 ¹
15	上海市、天津市	其他	商業 ² 、寫字樓及車位	-	66,030
	小計				1,255,126¹
	總計				1,690,338¹

註：

1. 有關投資物業面積為重疊數，已包含在主要發展物業表內。
2. 主要包括購物中心。
3. 根據上海市青浦區規劃和自然資源局的規劃調整，上實發展原土地儲備「上海市青浦區朱家角D2地塊」變更為「上海市青浦區朱家角20-03地塊、20-05地塊」。20-03地塊的用途為公共設施用途，20-05地塊為住宅開發建設，保持原規劃住宅開發建設總量不變。

消費品

消費品業務本年度盈利貢獻為6.43億港元，較去年度上升71.8%，佔本集團業務淨利潤約20.8%。二零二四年宏觀經濟環境複雜多變，消費品市場機遇與挑戰並存，整體呈現溫和的復甦態勢。年內，南洋煙草堅決落實「固本強基、不斷創新」的發展方針，密切關注市場變化，主動把握出貨節奏，適時調節，繼續拓展海內外市場，成效持續顯現，銷售大盤穩步向好，銷售量及銷售額同比穩步回升。本年度，永發印務貫徹穩健經營的理念，在資產運營效益提升、煙包業務較好回暖及內部挖潛增效等多重積極因素貢獻下，實現了全年業績穩步向好。

煙草

隨著二零二四年全球控煙環境日趨嚴峻，行業內控煙政策持續收緊，傳統煙草製品在國際、國內市場上的競爭更趨白熱化。年內，南洋煙草致力於技術革新，圍繞綠色健康、降焦減害、新穎時尚等創新產品，力求突破；面對新的市場環境，一手創新發展全新品規滿足市場需求，一手對現有品規注入新概念，確保傳統煙品牌歷久常新；穩步推動數字化平台建設，借助智能製造提升核心競爭力，通過技術創新與產能升級，持續提升生產質量、效率和成本控制能力。

二零二四年度香港本地有稅市場銷量，雖然受香港政府再增加煙稅而比去年減少，但免稅及出口市場大致上能維持去年下半年的銷量水平；此外，因為去年二月份本港與內地逐步恢復全面通關後，人流仍未回復到疫情前水平，加上去年出口市場仍要時間消化市場上積存在分銷商的庫存，南洋煙草全年錄得營業額21.82億港元，同比增長20.2%；淨利潤5.60億港元，同比增長86.0%。

港澳有稅市場銷售額同比下降23.7%，主要受到香港市場連續兩年大幅增加煙稅的影響。中專市場年內銷售額同比微跌2.5%。國家相關部門對中專市場的合規性提出更高的要求，市場推廣宣傳進入新模式，宣傳的難度相應提升。中港澳及海外免稅市場，年內銷售額同比下降20.5%。面對國內出境遊客比預期少、海關政策收緊以及核心渠道「中免」正面臨縮減店舖，南洋煙草與各免稅公司商討後逐步改變營銷策略，以中、高端產品為主銷對象，逐步淘汰低端產品，以應對免稅市場的大變化。出口及船煙市場，年內銷售額同比上升89.7%。由疫情所帶來的庫存壓力逐步得以釋放，銷售額錄得較大幅度的回升。

南洋煙草致力發展馬來西亞生產項目，積極拓展國際市場業務，落實海外生產基地運營事宜，以擴大公司在境外市場業務。馬來西亞項目由去年投產到2024年實現量產，全年銷售額同比增加344.9%。

業務回顧、討論與分析

年內，南洋煙草配合國家相關部門的要求，跟進捲煙二維碼統一應用項目，除可達到產品追溯防偽外，還可完善公司倉儲智能控制與即時監控，提高從原料採購、生產計劃、倉儲管理到物流運輸精準化管理，實現高效產的一體化流水線管理。年內南洋煙草更新增唇膏煙包生產線項目，通過在技術產品創新和產能配套升級，維護公司生產質量、效率成本不斷進步。

印務

永發印務二零二四年錄得營業額15.84億港元，較去年增長2.3%，主要來自煙包業務較好的增長貢獻；全年實現淨利潤9,518萬港元，同比增加12.1%，主要受益於業務結構優化提升綜合毛利，核心工廠降本提效成果顯著和較好的資產運營效益，此外，年內美元匯率持續走強也助力了綜合毛利水平的提升。

在宏觀經濟複雜多變的大環境下，永發印務倍加珍惜核心客戶的寶貴訂單，致力於全方位增強產品交付能力和質量服務保障，核心企業在增收基礎上狠抓提質增效及研發創新效率效益轉化。年內，公司從上往下推動組織架構調整、人員優化和跨區域企業業務整合與開發協同工作。

未來，永發印務將繼續緊抓國家大力提振消費的契機，以組織優化與運營體系改革促發展，以集中市場開發和強化虧損企業治理提業績。堅持鞏固良好的資產結構及運營效益，守住風險底線，為百年永發再續新篇而不懈努力。



主要數據

	二零二四年	二零二三年	變幅 %
業績			
營業額(千港元)	28,917,697	32,697,955	-11.6
本公司擁有人應佔溢利(千港元)	2,807,653	3,423,695	-18.0
每股盈利—基本(港元)	2.582	3.149	-18.0
每股股息(港仙)	94	94	
—中期(已付)	42	42	
—末期(擬付)	52	52	
股息派發比率	36.4%	30%	
利息覆蓋倍數(註(a))	4.4倍	5.5倍	

	二零二四年	二零二三年	變幅 %
財務狀況			
資產總額(千港元)	168,512,693	179,311,612	-6.0
本公司擁有人應佔權益(千港元)	47,570,505	46,603,040	2.1
每股資產淨值(港元)	43.75	42.86	2.1
淨負債比率(註(b))	65.12%	66.30%	
總負債對總資金(註(c))	43.18%	43.11%	
已發行股數(股)	1,087,211,600	1,087,211,600	

註(a)： (除稅、利息支出、折舊及攤銷前溢利)／利息支出

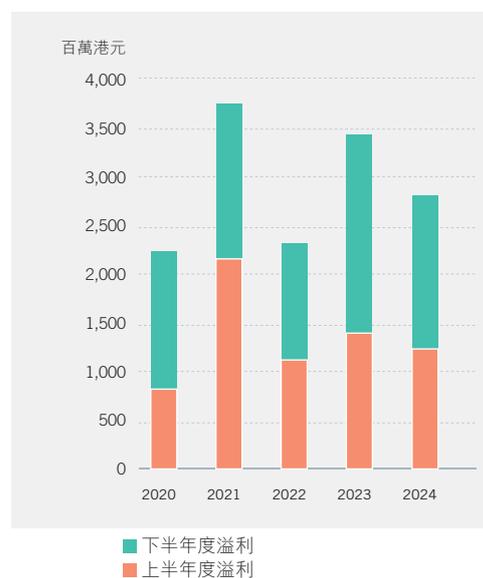
註(b)： (附息借貸－現金)／本公司擁有人應佔權益

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

截至二零二四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28億765萬港元，較二零二三年下降6億1,604萬港元或約18.0%。



2 各業務溢利貢獻

二零二四年度各業務對本集團的溢利貢獻及去年度比較數據綜合如下：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元	變幅 %
基建環保	2,628,994	2,320,827	13.3
房地產	(236,358)	838,886	不適用
消費品	643,368	374,553	71.8
大健康	54,233	79,712	-32.0
	3,090,237	3,613,978	-14.5

本年度基建環保業務淨利潤約26億2,899萬港元，佔業務淨利潤85.1%，同比上升13.3%，主要因有出售杭州灣大橋公司權益獲得8億6,284萬港元淨溢利，但水務及清潔能源業務錄得同比利潤貢獻下跌，抵銷部分業務利潤升幅。

房地產業務錄得淨虧損約2億3,636萬港元，佔業務淨利潤負7.7%。比較二零二三年度淨利潤8億3,889萬港元，盈轉虧，主要因本年度上實發展交樓結轉物業銷售大幅減少，銷售收入大幅下跌致使同比盈轉虧，加上去年有出售北外灘89號地塊項目公司溢利而獲得利潤；而本公司直接持有49%權益的「上實•海上灣」項目於去年度確認物業結轉入賬，分佔項目利潤4億6,261萬港元及上實城開本年度投資物業大幅減值，上實控股應佔其減值損失約2億港元。

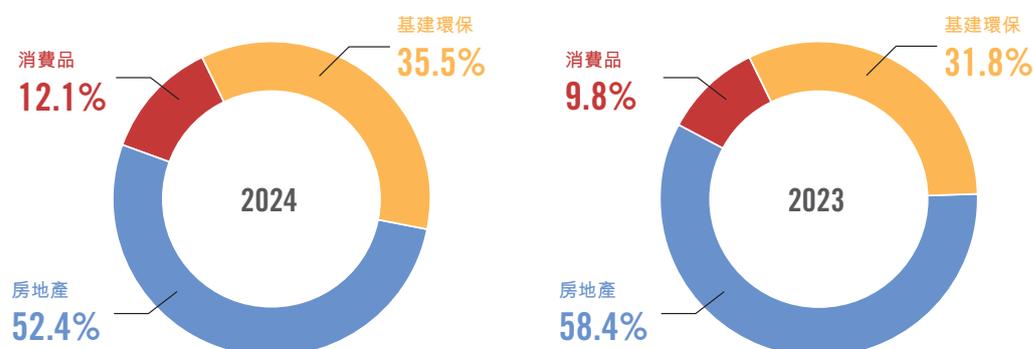
本年度消費品業務的淨利潤6億4,337萬港元，佔業務淨利潤20.8%，淨利潤同比大幅上升71.8%。南洋煙草的香煙銷售收入同比上升20.2%，主要因香煙銷售從疫情後逐步回暖，銷售與利潤同步上升。永發印務因煙包業務銷售回升，銷售同比上升2.3%，本年度印包及罐包業務受南洋煙草銷售帶動，銷售額大幅回升；受本年度煙包業務銷售回升及其結構佔比提升，綜合毛利率同比提高2.1個百分點，致使淨利潤同步上升。

本年度大健康業務的淨利潤5,423萬港元，佔業務淨利潤1.8%，淨利潤同比下跌32.0%，因上藥集團去年度有非上市部分資產處置淨收益(房地產政府徵收)而同比減少利潤，致使應佔其利潤下跌。

3 營業額

本集團於二零二四年度按主要業務劃分的營業額及去年度比較數據綜合如下：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元	變幅 %
基建環保	10,262,620	10,398,628	-1.3
房地產	15,152,043	19,096,395	-20.7
消費品	3,503,034	3,202,932	9.4
	28,917,697	32,697,955	-11.6



截至二零二四年十二月三十一日止年度營業額約為289億1,770萬港元，比較去年度下跌11.6%，主要因房地產業務交樓結轉銷售較去年度減少，但消費品業務的香煙銷售因疫情後逐步回暖，抵銷部份銷售收入跌幅。

4 除稅前溢利

(1) 毛利率

本年度總體毛利率與二零二三年度比較下跌11.8個百分點，主要因房地產實際結轉毛利率相對較低的物業項目佔收入的比例較去年度多。

(2) 其他收入、溢利及虧損

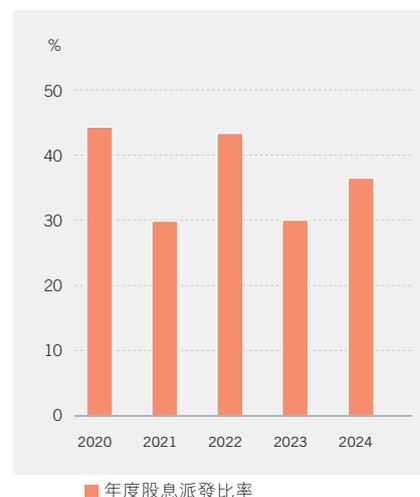
本年度其他收入、溢利及虧損為淨虧損，主要因本年度對若干地產項目作出減值。

(3) 出售聯營公司／一家合營企業／附屬公司權益及清算一家附屬公司之溢利

本年度出售溢利主要為出售聯營公司寧波市杭州灣大橋發展有限公司及上海實業養老投資有限公司權益，而去年度溢利主要為出售北外灘89號地塊項目公司。

5 股息

本集團董事會建議派發末期股息每股52港仙(二零二三年：每股52港仙)，連同中期股息每股42港仙(二零二三年：每股42港仙)，二零二四年度的總股息為每股94港仙(二零二三年：每股94港仙)，年度股息派發比率為36.4%(二零二三年：30%)。

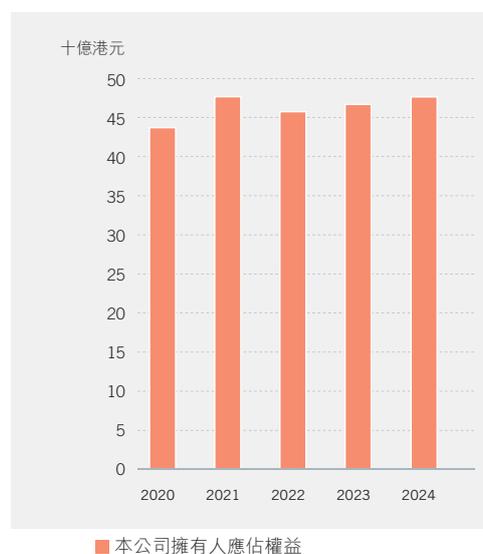


二 集團財務狀況

1 資本及本公司擁有人應佔權益

於二零二四年十二月三十一日，本公司已發行股份共1,087,211,600股，與二零二三年度末的1,087,211,600股相同。

因本年度錄得淨溢利，在扣減本年度內實際派發的股息，於二零二四年十二月三十一日的本公司擁有人應佔權益為475億7,051萬港元。



2 債項

(1) 借貸

於二零二四年十二月三十一日，本集團包括銀行貸款及其他貸款的總貸款約為594億9,216萬港元(二零二三年十二月三十一日：586億8,693萬港元)，其中65.6%(二零二三年十二月三十一日：77.5%)為無抵押擔保的信貸額度。總貸款的美元和其他貨幣、人民幣及港元的比例分別為1%、93%及6%(二零二三年十二月三十一日：6%、84%及10%)。

(2) 資產抵押

本集團有以下之資產已抵押予銀行，從而獲得該等銀行給予本集團之銀行信貸額度：

- (a) 賬面值合共為17,007,157,000港元(二零二三年十二月三十一日：10,459,444,000港元)的投資物業；
- (b) 賬面值合共為582,653,000港元(二零二三年十二月三十一日：636,424,000港元)的物業、廠房及設備；
- (c) 賬面值合共為18,416,934,000港元(二零二三年十二月三十一日：16,437,625,000港元)的服務特許權安排應收款項／無形資產；
- (d) 賬面值合共為8,338,620,000港元(二零二三年十二月三十一日：12,924,145,000港元)的持有作出售之發展中物業；
- (e) 賬面值合共為91,394,000港元(二零二三年十二月三十一日：129,973,000港元)的持有作出售之物業；
- (f) 賬面值合共為410,334,000港元(二零二三年十二月三十一日：187,245,000港元)的貿易應收款項；
- (g) 賬面值合共為211,619,000港元(二零二三年十二月三十一日：183,023,000港元)的銀行存款；
- (h) 賬面值合共為零港元(二零二三年十二月三十一日：286,029,000港元)的附屬公司權益；及
- (i) 賬面值合共為467,000港元(二零二三年十二月三十一日：610,000港元)的土地使用權。

(3) 或然負債

於二零二四年十二月三十一日，本集團為物業買家、聯營公司及合營企業使用之銀行信貸額度向銀行分別提供約12億3,228萬港元、2億3,102萬港元及18億8,917萬港元(二零二三年十二月三十一日：38億4,143萬港元、4億6,854萬港元及18億9,868萬港元)的擔保。

3 承諾

於二零二四年十二月三十一日，本集團已簽約的資本性承諾為33億3,845萬港元(二零二三年十二月三十一日：82億1,973萬港元)，主要涉及業務發展及固定資產的投資。本集團有充足的內部資源及／或透過借貸市場渠道，以支付資本性開支。

4 銀行結存及短期投資

本集團於二零二四年十二月三十一日持有銀行結存(包括作抵押之銀行存款、銀行存款及現金及等同現金項目)及短期投資分別為285億1,396萬港元(二零二三年十二月三十一日：277億9,082萬港元)及2億2,553萬港元(二零二三年十二月三十一日：2億4,253萬港元)。銀行結存(包括作抵押之銀行存款、銀行存款及現金及等同現金項目)的美元和其他貨幣、人民幣及港元的比例分別為2%、86%及12%(二零二三年十二月三十一日：2%、86%及12%)。短期投資中主要包括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，但將不時檢視市場情況及考慮業務發展對資金的需求，尋求優化資本結構的機會。

三 財務風險管理政策

1 貨幣風險

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

2 利率風險

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

3 價格風險

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

4 信貸風險

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

至於為控制本集團庫務操作的信貸風險，本集團所有作抵押之銀行存款、銀行存款、現金及等同現金項目、證券和債權投資均必須在具信譽的金融機構存放及進行交易，持有的證券和債權投資在金額及信貸評級等方面均有嚴格的要求及限制，以減低本集團的信貸風險。

企業管治報告

董事會持續優化本公司的企業管治，認為良好的企業管治將可引領公司提升管理水平和提高經營效益。透過本集團規範且持續改進的內部監控和風險管理系統，對本公司重要業務環節的風險進行有效控制、評估和監控，將可最終保障股東和持份者的權益，為所有利益相關者創造長期價值。

企業管治架構

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基礎上，本年度持續監控本公司及相關附屬公司的風險管理及內部監控系統，確保系統為有效和合適，範圍包括財務監控、運作監控及合規監控。

企業管治常規的遵守

截至二零二四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。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。

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，通過境外資源的有效配置，資本運作與產業經營相結合，成為以基建環保、大健康、房地產與消費品四大核心業務為基礎，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，積極擴張基建環保業務、伺機拓展大健康領域業務、穩步發展房地產業務、努力開拓成長性消費品業務。本公司致力推動企業高質量發展，透過整個領導團隊以至本集團內員工共同互為的企業文化，不但反映出企業本身的價值觀，理念和願景，同時引領企業達成既定戰略目標和業務策略。

董事會

董事會為本公司管理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業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，本公司董事會共有六名成員，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
執行董事		
冷偉青	董事長	1年
張 芊	行政總裁	1.75年
姚嘉勇	—	1年
徐有利	副行政總裁、財務總監	0.75年
獨立非執行董事		
梁伯韜	—	29年
袁天凡	—	8.75年

註：前獨立非執行董事吳家璋教授於二零二五年三月二日離世。

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，一直對董事會貢獻良多。

本公司已制訂《董事會成員多元化制度》，旨在闡述本公司為達致董事會成員多元化而採取的方針。本公司將確保董事會具備適當技巧、經驗及多元的觀點和角度方面保持適當的平衡，以支持其執行公司策略目標及業務模式。所有委任均以用人唯才為原則，並客觀地考慮董事會成員多元化所獲得的裨益，考慮因素包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能、知識及服務年資等，最終以委任人選的長處及預期可為董事會作出的貢獻而作決定。

本集團同時重視員工的不同才能和經驗，以用人唯才為原則，廣納不同背景、文化、才能和性別的人才團隊，為企業帶來更多創新思維和動力。截至二零二四年十二月三十一日止，本集團之全體員工人數(包括高級管理人員)為19,561人，按男女性別劃分的比例為58:42，員工性別多元化達至合理平衡。

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52頁至第53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。

本公司董事長為冷偉青女士，而行政總裁為張芊先生。本公司制定了《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

目前，本公司獨立非執行董事有兩名，與執行董事有相同受信責任，人數佔董事會成員人數三分之一，且兩名獨立非執行董事均具備相關財務專業知識，其中一名在任超過九年。全體獨立非執行董事同時為本公司審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員。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。有關釐定獨立非執行董事之獨立性亦同樣適用於其直系親屬。年內，董事長曾與獨立非執行董事會面且並無其他執行董事出席。

由於前獨立非執行董事吳家璋教授於二零二五年三月二日離世，本公司暫時未能滿足《上市規則》第3.10條，董事會必須包括至少三名獨立非執行董事的規定。為符合《上市規則》規定，本公司將儘最大努力於實際可行之情況下，儘快且無論如何於二零二五年三月二日後三個月內物色合適的人選填補獨立非執行董事的職位空缺。

董事變動

截至二零二四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：

- 由於年齡的原因，沈曉初先生於二零二四年四月三十日辭任本公司執行董事、董事長。
- 於二零二四年四月三十日，經本公司提名委員會提名：
 - 冷偉青女士獲委任為本公司執行董事、董事長；
 - 張芊先生獲委任為本公司行政總裁；及
 - 姚嘉勇先生獲委任為本公司執行董事。
- 因工作調動關係，舒東先生於二零二四年四月三十日辭任本公司執行董事。
- 於二零二四年八月八日，經本公司提名委員會提名，徐有利先生獲委任為本公司執行董事、副行政總裁及財務總監。
- 前獨立非執行董事吳家瑋教授於二零二五年三月二日離世。

相關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。

上述於年內獲委任的董事，即冷偉青女士、姚嘉勇先生及徐有利先生已分別於二零二四年四月三十日、二零二四年四月三十日及二零二四年八月六日在彼等之委任生效前取得《上市規則》第3.09D條所述的法律意見及確認彼等明白其作為董事的責任。

董事任期

根據本公司分別與現任四位執行董事簽訂的董事服務協議，協議任何一方可發出事先書面通知終止協議。此外，本公司亦分別與兩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。

於二零二四年股東週年大會上，吳家瑋教授及梁伯韜先生根據本公司組織章程細則輪席告退並各自以獨立決議案獲重選連任，其中膺選連任的兩名獨立非執行董事在任已超過九年，本公司於股東通函中已說明董事會已評核彼等的獨立性及考慮重選彼等的原因等情況。另冷偉青女士、張芊先生及姚嘉勇先生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。

於即將召開的二零二五年股東週年大會上，張芊先生及袁天凡先生將根據公司組織章程細則輪值退任，彼等已表示願意膺選連任。

另徐有利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。其個人履歷已載於隨附本年報寄發予各位股東的股東通函內，以便股東在作投票抉擇時參考。

董事責任

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。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，以協助其履行董事責任，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。

董事會的獨立性

本公司一直致力維持董事會的獨立性，並定期檢討其實施情況，持續提升其有效性。

目前，本公司六名董事的組成中有兩名獨立非執行董事，人數已符合《上市規則》規定佔全體董事會成員至少三分之一的要求，惟未能滿足《上市規則》第3.10條，董事會必須包括至少三名獨立非執行董事的規定。然而，前獨立非執行董事吳家瑋教授於二零二五年三月二日離世後，董事會轄下的審核委員會只設有兩名委員(全部為獨立非執行董事)；因此，審核委員會委員、提名委員會和薪酬委員會主席均出現職務空缺。於本年度，每名獨立非執行董事須就其獨立性向本公司發出確認函，並同樣適用於其直系親屬。本公司提名委員會亦會於每年檢討董事會架構、人數及組成時，對獨立非執行董事的獨立性進行檢視。

各名獨立非執行董事目前並無持有本公司任何股份。本公司並無向獨立非執行董事支付涉及附有績效表現相關元素的股東權益酬金。本公司支付予獨立非執行董事的袍金乃參照市場水平而釐定，並經股東週年大會批准授權董事會(通過其轄下薪酬委員會)不時予以審訂。於年報中，本公司已披露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。同時，各董事每年度須向本公司披露其於香港或海外上市的公眾公司擔任的職務，以及彼等其他主要任命，本公司從而可評估其擔任本公司董事職務可投入的時間。

董事會會議上，各董事均須就董事會審議事項申報其權益(如有)。本公司獨立非執行董事在企業財務、管理專長擁有多年經驗，對本公司的事務均能夠作出獨立判斷，給予具建設性的意見。本公司會償付董事在處理本公司業務或履行董事職責時產生的合理開支或須諮詢專業人士的費用。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。

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定期會議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。

於二零二四年，本公司共召開了三十二次全體董事會會議(其中二十八次為函審決議)。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」。下表概述二零二四年個別董事及委員會成員的出席率：

	二零二四年內的會議					
	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	32	8	4	3	3	1
執行董事						
冷偉青 ²	24/25	7/7	-	-	-	1/1
張 芊	32/32	8/8	-	-	-	1/1
姚嘉勇 ³	25/25	7/7	-	-	-	1/1
徐有利 ⁴	15/15	5/5	-	-	-	不適用
沈曉初 ⁵	7/7	1/1	-	-	-	不適用
舒 東 ⁶	7/7	-	-	-	-	不適用
獨立非執行董事						
梁伯韜	32/32	-	4/4	3/3	3/3	1/1
袁天凡	29/32	-	4/4	3/3	3/3	0/1
吳家璋 ⁷	31/32	-	4/4	3/3	3/3	1/1
委員會成員						
許慧華	-	-	-	3/3	3/3	-
周須波	-	-	-	3/3	3/3	-
出席率	97.6%	100%	100%	100%	100%	83.3%

註：

1. 出席乃按各董事在任期間舉行的董事會會議數目計算。
2. 於二零二四年四月三十日獲委任。
3. 於二零二四年四月三十日獲委任。
4. 於二零二四年八月八日獲委任。
5. 於二零二四年四月三十日辭任。
6. 於二零二四年四月三十日辭任。
7. 於二零二五年三月二日離世。

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，彼等已確認其於二零二四年內，已完全遵守《標準守則》及本公司守則的要求。

董事培訓

根據董事培訓記錄，各董事截至二零二四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
執行董事	
冷偉青	✓
張 芊	✓
姚嘉勇	✓
徐有利	✓
獨立非執行董事	
梁伯韜	✓
袁天凡	✓
吳家璋 ^註	✓

註：於二零二五年三月二日離世。

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》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信息，並確保旗下企業遵行企業管治的相關規定。此外，本公司已於年內編製了二零二三年環境、社會及管治報告，並將根據《上市規則》的相關規定，編製二零二四年環境、社會及管治報告。

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。

截至二零二四年十二月三十一日止及直至本報告日止，本公司執行委員會委員變動如下：

- 於二零二四年四月三十日，沈曉初先生辭任執行委員會主席。同日，冷偉青女士獲委任為執行委員會主席。
- 於二零二四年四月三十日，姚嘉勇先生獲委任為執行委員會委員。
- 於二零二四年八月八日，徐有利先生獲委任為執行委員會委員。

執行委員會的成員均為執行董事。經上述更替後，於本報告日期，成員包括冷偉青女士、張芊先生、姚嘉勇先生和徐有利先生。冷偉青女士為委員會主席。

執行委員會主要工作情況

於二零二四年，執行委員會審議事項全部通過函審決議進行。

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、風險管理及內部監控原則等事宜，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，並檢討外聘核數師的獨立性和客觀性，以及核數程序的有效性、核數性質及範疇及相關核數師的費用，向董事會匯報及提出建議供董事會決策。本公司並設有安排，僱員可就財務匯報，風險管理及內部監控系統或其他不當行為私下向審核委員會提出關注。

截至二零二四年十二月三十一日止年度及直至本報告日止，本公司審核委員會委員變動如下：

- 前審核委員會委員吳家瑋教授於二零二五年三月二日離世。

經上述變動後，於本報告日期，審核委員會的委員包括梁伯韜先生和袁天凡先生。梁伯韜先生為委員會主席，公司秘書為委員會秘書。

由於吳教授離世，本公司因而未能滿足《上市規則》第3.21條，審核委員會至少要有三名成員的規定。為符合《上市規則》規定，本公司將儘最大努力於實際可行之情況下，儘快且無論如何於二零二五年三月二日後三個月內物色合適的人選填補審核委員會成員的職位空缺。

審核委員會主要工作情況

於二零二四年，審核委員會共召開了四次會議(其中一次為函審決議)。會議主要審議本集團的年度及半年度業績報告、檢討公司的財務匯報、風險管理及內部監控系統、省覽內審事項及獨立諮詢機構整改建議和跟進報告、非核數服務報告、會計、內部審核及財務匯報職能以及環境、社會及管治表現和匯報相關資源和員工培訓等情況、聘用來年度法定核數師及非核數服務的商定審批流程等。年內，審核委員會不少於一次會議與核數師會面(包括視頻會議)而並無執行董事出席。

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，以及監控政策的有效執行，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，檢討董事及高級管理人員的薪酬並向董事會建議。所有董事不會參與訂定其本身的酬金。

截至二零二四年十二月三十一日止年度及直至本報告日止，本公司薪酬委員會委員變動如下：

- 前薪酬委員會主席吳家璋教授於二零二五年三月二日離世。

經上述變動後，於本報告日期，薪酬委員會的委員包括兩名獨立非執行董事：梁伯韜先生和袁天凡先生，以及管理層代表：許慧華女士和周須波女士。委員會主席暫時出現空缺，公司秘書為委員會秘書。

由於吳教授離世，本公司因而未能滿足《上市規則》第3.25條，薪酬委員會由獨立非執行董事擔任薪酬委員會主席，成員須以獨立非執行董事佔大多數的規定。為符合《上市規則》規定，本公司將儘最大努力於實際可行之情況下，儘快且無論如何於二零二五年三月二日後三個月內物色合適的人選填補薪酬委員會主席的職位空缺。

薪酬委員會主要工作情況

於二零二四年，薪酬委員會召開了三次會議(其中兩次為函審決議)。審議事項包括董事酌情花紅的派發和支付、董事及高級管理人員的薪酬調整方案，以及董事服務協議等。

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。本公司致力優化領導人員的薪酬管理體系，以達致吸引及保留人才、激勵表現和提供公平及具市場競爭力的薪酬待遇。目前持有行政職務的執行董事之薪酬架構乃按照基本年薪、績效年薪及激勵收入的方案釐定發放。其他董事(包括獨立非執行董事)乃參照市場水平收取董事袍金。

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。本公司已制訂《提名政策》，旨在制定委任新董事會成員之提名程序，以確保董事會在技能、經驗及多元化觀點方面達致平衡，且符合本公司業務之需求。

提名委員會在遴選新董事或填補董事臨時空缺時，會對候選人的專業資格和技能、誠信聲譽、在本公司業務所涉行業的成就和經驗、可付出的時間等作出考慮，並根據公司的《董事會成員多元化制度》的準則，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能、知識及服務年資等因素，提名其認為合適的人士。

根據《提名政策》之提名程序，由提名委員會召開委員會會議，並邀請董事會成員提名候選人，亦會考慮由本公司管理層或控股股東推薦的人選，最後向董事會提呈合適人選，由董事會審議和批准。經董事會委任的董事，須於其委任後下一個股東大會上輪值告退並膺選連任，公司並會向股東寄發通函，載列重選董事按照《上市規則》第13.51(2)條規定的資料，以供股東在作出投票抉擇時參考。

截至二零二四年十二月三十一日止年度及直至本報告日止，本公司提名委員會委員變動如下：

- 前提名委員會主席吳家瑋教授於二零二五年三月二日離世。

經上述變動後，於本報告日期，提名委員會的委員包括兩名獨立非執行董事：梁伯韜先生和袁天凡先生，以及管理層代表：許慧華女士和周須波女士。委員會主席暫時空缺，公司秘書為委員會秘書。

由於吳教授離世，本公司因而未能滿足《上市規則》第3.27A條，由董事會主席或獨立非執行董事擔任提名委員會主席，成員須以獨立非執行董事佔大多數並至少有一名不同性別董事的規定。為符合《上市規則》規定，本公司將盡最大努力於實際可行之情況下，盡快且無論如何於二零二五年三月二日後三個月內物色合適的人選填補提名委員會主席的職位空缺。

提名委員會主要工作情況

於二零二四年，提名委員會以函審形式召開了三次會議，審議包括檢討董事會架構、人數及組成和評核獨立非執行董事的獨立性，以及董事提名等事項，並根據本公司的《董事會成員多元化制度》檢閱董事會成員的組成。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，現時的董事會架構、人數及組成(包括技能、知識及經驗方面)為合適及充足。

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，行政班子成員包括張芊先生、徐有利先生、樓軍先生、谷峰先生和許慧華女士。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、投資管理部、法務部及上海地區總部。

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及上海地區總部組成，現時成員包括投資管理部主管、公司秘書兼法務總監、財務部主管及上海地區總部代表。年內，投資評審委員會共就四個項目進行評審。

公司秘書

公司秘書主要負責確保董事會成員之間有良好信息交流，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。年內，公司秘書向董事長、行政總裁以及其他董事會成員及公司管理層，就董事會政策和程序、相關法律法規以及企業管治等，不時提供協助和意見，並適時安排董事專業持續培訓。公司秘書確認其於年內已接受不少於15小時的相關專業培訓。

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54頁及本公司網站內。

核數、內部監控及風險管理

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二零二五年之外聘核數師，惟須於二零二五年五月二十七日舉行的股東週年大會上獲股東批准後，方可生效。

企業管治報告

二零二四年外聘核數師年度審計費用約為20,994,000港元。本公司亦制定了《外聘核數師提供非核數服務的政政策》，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核數服務及有關費用如下：

非核數服務費用	2024 千港元	2023 千港元
項目收購財務盡職調查及會計師報告費用	1,206	2,989
稅務諮詢費用	1,196	310
其他	2,507	651
總計	4,909	3,950

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D2之相應披露要求及遵照香港會計師公會所頒佈之《香港財務報告準則》及《公司條例》編製。董事會負責監督編製及審批本集團賬目，使其真實及公平地反映本公司的財務狀況、溢利及現金流。本公司於年內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對財務報表作出意見及向全體股東報告，該報告載於本年報第66頁至第70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，讓董事履行《上市規則》項下的職責。

風險管理及內部監控

董事會負責評估及釐定本集團達成策略目標時所願意接納的風險性質及程度，並確保本集團設立及維持合適及有效的風險管理及內部監控系統。此外，董事會(通過審核委員會)亦同時監督管理層對風險管理及內部監控系統的設計、實施及監察，管理層認為有關系統有效及足夠，並每年就此向董事會確認系統的有效性，以供董事會進行檢討。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)的風險管理及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週期滾動，對本集團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。

各附屬企業在遵行風險管理及內部監控指引中並無發現重大差異情況，而各企業在財務報告及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(包括環境、社會及管治風險)，以及存在任何詐騙及貪污事宜。截至二零二四年十二月三十一日止年度，本公司已就風險管理及內部監控系統事項向各附屬企業進行資料搜集和調查，並對一些對本集團有重大風險(包括環境、社會及管理風險)的環節以及本集團所採取的應變措施進行檢討，並向審核委員會報告。此外，本公司目前投放在會計、內部審計、財務匯報職能方面以及本集團環境、社會及管治表現和匯報相關的資源、員工資歷及經驗，以及員工所接受的培訓課程及有關預算已獲董事會和審核委員會確認足夠。本公司將持續完善本公司的風險管理及內部監控系統，以確保維持其有效性。

政策及制度

舉報制度

本公司設有《舉報制度》，旨在制訂舉報人士可以在保密情況下舉報的制度及安排。舉報人士包括僱員及其他與本集團有業務往來者(如客戶及供貨商)，可以匿名或顯名方式對有關本集團任何可能不當行為向審核委員會作出舉報，以使本公司作出適當行動以糾正任何有關行為，提升企業管治水平。

反貪污政策

本公司一直設有《反貪污政策》，於本公司員工手冊清楚列明員工須嚴格遵守員工手冊內相關行為指引，不得觸犯香港法律下的《防止賄賂條例》的規定。

信息披露

本公司已制定內部的《內幕信息披露制度》，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、微信公眾號、以及透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。

股東

於二零二四年十二月三十一日，控股股東上實集團間接持有686,654,748股股份(不包括相關股份及淡倉之權益)，持股比例約為63.16%(不包括相關股份)，公眾持股量約為36.84%。

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》，確保股東(及投資人士)均可在公平、及時及透明的原則下，通過不同渠道取得全面、相同及容易理解的本公司資料(包括其財務表現、營運概況、戰略目標及計劃、重大發展、管治及風險概況)。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，董事會成員(包括董事會轄下各委員的主席)、相關管理人員及外聘核數師均會(親身或線上)出席，與股東直接溝通和解答他們的提問。於二零二四年舉行的股東週年大會上，與會股東踴躍發問，提呈決議案皆獲高票通過。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。

本公司持續關注市場消息，並按照本公司《股東通訊政策》，由專責部門處理股價敏感信息、外界查詢、企業約訪、分析員會議、新聞發佈和組織投資者活動，確保嚴格遵守聯交所發出的《股價敏感資料披露指引》下的披露責任及規定。本公司已於年內審視現行《股東通訊政策》，認為《股東通訊政策》具有實用性及有效性。

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以點票方式表決，並向股東解釋以點票方式表決的詳細程序及響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。

企業管治報告

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《公司條例》及本公司組織章程細則的規定行事，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《公司條例》第566條，佔全體有權於有關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《公司條例》第615(2)條，(1)代表不少於所有本公司股東總表決權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考慮其建議。

推薦董事人選

根據本公司組織章程細則第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。

重要控制人名冊

本公司在港成立的附屬公司已按《2018年公司(修訂)條例》的規定各自備存《重要控制人登記冊》，在一定程度上提升了有關公司的實益擁有權透明度。

股息政策

本公司訂有《股息政策》，以制定原則供董事會在派息前作考慮。根據《股息政策》，股息僅可從利潤支付，本公司可選擇以現金、實物或以股代息派發。董事會可酌情釐定派息率，但不保證派息。董事會在派息(如有)時，將考慮包括財務、法規、稅務、公司內部環境、附屬公司派息情況及全球市場狀況後始決定。一般情況下，每股股份享有同等收取股息的權利。經考慮管理層提交的方案和建議，董事會可酌情建議或決定派付中期股息；末期股息則須提呈股東批准。

投資者關係

二零二四年，本集團繼續利用線上加線下的形式進行投資者交流活動，包括舉行兩場業績發佈會，管理層與線上和線下投資人正面交流，並進行直播。積極參加券商和財經媒體主辦的各種策略會，例如興業證券組織的上市公司投資者見面會、智通財經主辦的全行業港股策略會等，積極在資本市場進行交流。年中還專門組織了一場針對內地投資人的路演活動，與內地近二十多位投資人進行廣泛交流，在內地資本市場推廣公司。

年內，本集團積極與香港報章和內地財經媒體溝通，主動爭取曝光機會；同時，在其平台上發佈公司業績及重大業務進展等新聞，進一步提升公司在媒體和資本市場上的關注度。

此外，集團多年來堅持發佈「公司簡訊」，每季度滙集集團及旗下企業的業務進展及企業動態，以「公司簡訊」的形式主動發放給投資者及媒體，同時發佈於微信公眾號上，擴大宣傳範圍。

年內，本集團獲得多個團隊及業務專項獎。於二零二四年初參與評選路演中主辦的第七屆中國卓越IR評選，榮獲「最佳信批獎」及「最佳ESG新秀獎」；十月，《彭博商業週刊／中文版》今年再次攜手德勤會計師事務所舉辦了第六屆「ESG領先企業」評選，旨在表彰ESG表現傑出的上市公司和金融機構，鼓勵企業踐行ESG戰略，促進可持續發展。本集團旗下的寶山再生能源利用中心榮獲「領先環保項目」獎。十一月，第十四屆公益節暨2024 ESG影響力年會評選中，我們成功獲得「2024上市公司社會責任獎」。公益節至今已有14年的歷史，是公益與ESG領域備受矚目的年度盛會。十二月，本公司在第九屆智通財經資本市場年會上市公司評選中獲得「最佳基建及公共事業公司」獎項。獎項的獲取充分顯示了業界對本公司的認可，進一步鞏固了本公司在資本市場的良好形象。

組織章程文件

年內，本公司的組織章程文件並無重大變動。本公司最新的組織章程細則可於本公司及聯交所網站查閱。

人力資源

本年度員工(包括董事)薪金、津貼及花紅等支出共19.15億港元(二零二三年：18.94億港元)。截至二零二四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11。截至二零二四年十二月三十一日止年度，本公司高級管理人員按薪酬等級之前五名最高酬金詳情如下：

酬金組別(港元)	2024 人數
1,000,001 – 2,000,000	3
2,000,001 – 3,000,000	2
	<hr/> 5

承董事會命

余富熙

公司秘書

二零二五年三月二十七日

董事及高級管理人員簡介

董事

執行董事

冷偉青女士 執行董事、董事長

(出任董事日期：2024年4月30日~至今)

冷女士，56歲，為上海實業(集團)有限公司執行董事、董事長，上海上實(集團)有限公司董事長。冷女士擁有教育學學士、高級管理人員工商管理碩士學位，並獲授正高級經濟師。彼曾任上海市國資委領導人員管理處副處長、處長、上海電氣(集團)總公司副總裁、上海市委組織部部務委員、企業幹部處處長、上海市委組織部副部長、上海市機構編製委員會辦公室主任、上海電氣集團股份有限公司董事長、首席執行官等職，在企業公司治理、經營管理及人力資源管理等方面擁有多年豐富經驗。冷女士現為第十四屆全國政協委員、香港中國企業協會名譽會長。

張芊先生 執行董事、行政總裁

(出任董事日期：2023年7月24日~至今)

張先生，51歲，為上海實業(集團)有限公司執行董事、總裁，上海上實(集團)有限公司董事、總裁，上海上實資本管理有限公司董事長，以及本集團若干附屬公司的董事。彼持有經濟學士和工商管理碩士學位，職稱高級經濟師。張先生曾任申能(集團)有限公司副總經理，申能集團財務有限公司副總經理、總經理等職。張先生現為上海市企業聯合會副會長。彼在財務及企業管理方面積豐富經驗。

姚嘉勇先生 執行董事

(出任董事日期：2024年4月30日~至今)

姚先生，58歲，為上海實業(集團)有限公司(「上實集團」)執行董事、上海上實(集團)有限公司董事、工會主席。姚先生擁有醫學學士和軍事學碩士學位。彼曾在第二軍醫大學擔任多個管理職務，並曾任上海市金融辦秘書長，上實集團董事、監事，上海醫藥(集團)有限公司、上海醫藥集團股份有限公司副董事長等職。姚先生現為香港中國企業協會執行會董。彼在醫藥及金融領域積豐富經驗。

徐有利先生 執行董事、副行政總裁、財務總監

(出任董事日期：2024年8月8日~至今)

徐先生，50歲，為上海實業(集團)有限公司(「上實集團」)副總裁、總法律顧問、首席財務官，上海上實(集團)有限公司副總裁、上海醫藥集團股份有限公司監事長，上海上實集團財務有限公司董事長，以及本集團若干附屬公司的董事。彼先後畢業於上海財經大學和復旦大學，獲經濟學學士和工商管理碩士學位，為正高級經濟師、註冊會計師、國際註冊內部審計師、公司律師。徐先生於2009年11月加入上實集團，曾任上實集團審計部副總經理、總經理，上海上投資產經營有限公司董事長，上海上實資本管理有限公司副董事長、總裁，上海文化產業發展投資基金管理有限公司董事長等職，在企業投、融資，財務和企業管理等方面積豐富經驗。徐先生現為上海市青年企業家協會副會長。

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，70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、投資及其他一般企業融資顧問活動)擁有超逾30年經驗。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。

袁天凡先生

獨立非執行董事

(出任董事日期：2016年7月15日~至今)

袁先生，72歲，為盈科亞洲拓展有限公司副主席、非執行非獨立董事，亦是易鑫集團有限公司之獨立非執行董事。彼曾任香港聯合交易所有限公司行政總裁(1988-1991年)、盈科拓展集團副主席兼執行董事、電訊盈科有限公司副主席兼執行董事、盈科保險集團有限公司執行主席及中國農業銀行股份有限公司之獨立非執行董事。袁先生獲芝加哥大學經濟學學士學位。彼現為香港經濟研究中心董事會主席、泓策投資管理有限公司董事會主席，並為芝加哥大學榮休校董及上海復旦大學校董會成員。

高級管理人員

樓軍先生

樓先生，53歲，於2024年4月獲委任為本公司副行政總裁，為上海實業(集團)有限公司(「上實集團」)副總裁、董事會秘書及董事會辦公室總經理及上海上實(集團)有限公司副總裁。彼同時為南洋兄弟煙草股份有限公司、永發印務有限公司及南洋酒店(香港)有限公司董事長，以及本集團若干附屬公司的董事。樓先生擁有法學學士學位。彼曾任職上海市政府外事辦公室(上海市政府港澳事務辦公室)綜合處副處長，上海市人大常委會辦公廳綜合督辦處處長，上實集團行政辦公室副總經理、總經理及上實集團董事等職。樓先生現為上海市安全生產協會、上海國有企業公司治理協會副會長，以及香港中國企業協會執行會董。彼在行政及企業管理方面積豐富經驗。

谷峰先生

谷先生，53歲，於2024年8月獲委任為本公司副行政總裁，為上海實業(集團)有限公司首席金融與投資官，上海上實資本管理有限公司副董事長、總裁，上海實業投資有限公司董事長，以及本集團若干附屬公司的董事。彼先後畢業於上海財經大學和同濟大學，獲經濟學碩士和管理學博士學位，為正高級會計師。谷先生曾任上海汽車集團股份有限公司財務總監、資本運營部執行總監，上海汽車香港投資有限公司、上海汽車集團投資管理有限公司及愛馳汽車有限公司總經理，百聯集團有限公司首席投資與金融官，上海微電子裝備(集團)股份有限公司董事長顧問等職，在財務及企業管理方面積豐富經驗。

董事及高級管理人員簡介

許慧華女士

許女士，47歲，於2023年2月獲委任為本公司副行政總裁。彼同時為上海實業(集團)有限公司人力資源部總經理。許女士畢業於復旦大學工商管理專業，取得研究生學歷，碩士學位。彼曾任上海醫藥(集團)有限公司領導人員管理部部長，上海醫藥集團股份有限公司人力資源部總經理，上海醫藥大學常務副校長。許女士在人力資源方面積多年工作經驗。

專業人員

余富熙先生

余先生，61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。余先生為香港公司治理公會、英國特許公司治理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逾30年公司秘書實務工作經驗。

下屬企業管理層簡介

王政先生

王先生，56歲，為上海實業發展股份有限公司董事長。彼同時為上海實業(集團)有限公司總監(重大工程)及本集團若干其他附屬公司之董事。王先生畢業於上海城市建設學院，獲大學工學學士學位，職稱工程師。彼曾任上海市黃浦區住宅建設辦公室副科長，上海金外灘(集團)發展有限公司副總經理、董事長，上海黃浦投資(集團)發展有限公司董事長，上海地產三林濱江生態建設有限公司董事長、總經理，上海地產龍陽置業發展有限公司董事長，中華企業股份有限公司總經理等職務，在企業管理、房地產開發建設方面積多年工作經驗。

徐檳先生

徐先生，56歲，為上海實業發展股份有限公司董事及總裁。徐先生畢業於解放軍西安政治學院，獲大學經濟管理專業學位。彼曾任上海市徐匯區建設和交通委員會副主任，上海西岸開發(集團)有限公司總經理、副董事長，上海城開(集團)有限公司董事、總裁等職，在企業管理、基礎設施建設、運營及管理方面積多年工作經驗。

黃海平先生

黃先生，59歲，為上海實業(集團)有限公司副總裁。彼同時為上海實業城市開發集團有限公司董事局主席及本公司一家附屬公司之董事。彼畢業於上海教育學院政教專業(本科)，獲上海師範大學法學學士學位，職稱政工師。黃先生曾任上海市黃浦區小東門街道辦事處副主任，黃浦區半淞園路街道辦事處主任，黃浦區房屋土地管理局局長，黃浦區發改委聯合籌備組組長，黃浦區住房保障和房屋管理局局長，上海市普陀區副區長、區政協副主席等職。彼在城市建設及管理方面積多年工作經驗。

唐鈞先生

唐先生，57歲，為上海實業城市開發集團有限公司執行董事、總裁。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，上海實業發展股份有限公司董事及總裁，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積多年工作經驗。

周予鼎先生

周先生，51歲，為上海實業(集團)有限公司總監及資產運營部總經理。彼同時為上海實業環境控股有限公司執行董事及主席，以及本集團若干其他附屬公司之董事。周先生畢業於復旦大學管理信息系統專業，獲碩士學位。彼現擔任上海建科諮詢集團股份有限公司董事，上海醫藥(集團)有限公司監事，上海上投資產經營有限公司、上海復旦水務工程技術有限公司董事長，上海星河數碼投資有限公司、上海上實資本管理有限公司及天津信託有限責任公司董事。周先生曾擔任多個重要職位，包括(但不限於)上海市國有資產監督管理委員會辦公室副主任、分配保障處副處長、產權管理處副處長及綜合協調處處長。彼為中國正高級經濟師，於企業管理及資產管理方面擁有豐富經驗。

汲廣林先生

汲先生，50歲，為上海實業環境控股有限公司執行董事、首席執行官。彼先後畢業於清華大學和復旦大學，獲法學碩士和哲學博士學位，職稱高級經濟師。汲先生曾任上海聯合產權交易所產權交易部總經理，上海城投(集團)有限公司戰略企劃部總經理、副總經濟師，上海城投資產管理(集團)有限公司董事長，上海城投控股股份有限公司董事長、總裁，天津創業環保集團股份有限公司董事長，天津城市基礎設施建設投資集團有限公司副總經理(職業經理人)、總法律顧問、首席合規官等職。彼在環保水務領域積累豐富管理經驗。

張杰先生

張先生，51歲，為上實管理(上海)有限公司董事、總經理。彼畢業於上海工程技術大學，獲南澳大學工商管理碩士學位。張先生曾任上海實業(集團)有限公司資產運營部副總經理。彼於企業管理及資產管理方面擁有豐富經驗。

戴巍巍先生

戴先生，55歲，為上海路橋發展有限公司(「路橋發展」)、上海滬寧高速公路(上海段)發展有限公司(「滬寧高速」)、上海申渝公路建設發展有限公司(「上海申渝」)董事、董事長，以及本集團若干其他附屬公司之董事。彼畢業於上海同濟大學和上海復旦大學，分別獲工學學士及工商管理碩士學位。職稱高級工程師。戴先生曾任為上實管理(上海)有限公司董事總經理及本公司上海代表處首席代表、滬寧高速和上海申渝董事及總經理、路橋發展董事及任職於上海市地鐵總公司、上海市市政工程管理局及上海市嘉金高速公路發展有限公司。彼在基礎設施建設運營和企業管理方面積多年工作經驗。

董事及高級管理人員簡介

顧耀忠先生

顧先生，56歲，為上海路橋發展有限公司、上海滬寧高速公路(上海段)發展有限公司(「滬寧高速」)、上海申渝公路建設發展有限公司董事、總經理，上海濟法基礎建設有限公司董事長，以及寧波市杭州灣大橋管理有限公司副董事長。顧先生畢業於上海大學(原上海科學技術大學)計算機硬件及應用專業，取得工學學士學位，獲中級工程師職稱。彼曾任上海浦江橋隧運營管理有限公司工程部經理及滬寧高速副總經理等職位，在大橋、隧道、高速公路運營管理和維修養護等方面積多年工作經驗。

張耀華先生

張先生，51歲，為南洋兄弟煙草股份有限公司董事、總經理及本集團其他附屬公司之董事。彼先後畢業於復旦大學和上海國家會計學院，獲理學士和專業會計碩士(MPAcc)學位，職稱高級工程師、經濟師。彼曾任上海醫藥集團股份有限公司副總裁，在企業管理方面積多年工作經驗。

趙雷先生

趙先生，48歲，為永發印務有限公司董事、總裁及本公司一家附屬公司之董事。彼畢業於華東師範大學，獲法學碩士學位。彼曾任上海實業(集團)有限公司人力資源部副總經理，香港天廚有限公司董事、總經理等職，在企業管理方面積多年工作經驗。

董事會欣然提呈本集團截至二零二四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環保、大健康、房地產及消費品業務。

主要附屬公司、合營企業及聯營公司

有關本公司於二零二四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46、47及48。

業務回顧

有關本集團業務的中肯審視載於本年報第14頁至第30頁的「業務回顧、討論與分析」一節，當中包括就本集團面對的主要風險及不明朗因素的敘述，以及本集團業務日後可能出現的未來發展。

關於對本集團有重大影響的相關法律法規的合規狀況，以及本集團與主要持份者的關係，刊載於本年報第38頁至第51頁的「企業管治報告」內。

該等討論構成本董事會報告書的一部分。

股息

本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度的業績及於二零二四年十二月三十一日本集團的財務狀況刊載於本年報第71頁至第180頁的綜合財務報表內。

本公司於本年度已派發中期股息每股42港元予股東（二零二三年：每股42港仙）。董事會建議派發末期股息每股52港仙予截至二零二五年六月六日名列在本公司股東名冊內的股東。

財務摘要

本集團截至二零二四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181頁。

股本

本公司本年度股本的變動詳情刊載於綜合財務報表附註35。

本公司可供分派儲備

於二零二四年十二月三十一日，本公司可供分派予股東的儲備為21,436,548,000港元（二零二三年：20,584,347,000港元）之保留溢利。

董事會報告書

董事

於本年度內及截至本報告書日期止，董事為：

執行董事

冷偉青(董事長)	(於二零二四年四月三十日獲委任)
張 芊(行政總裁)	
姚嘉勇	(於二零二四年四月三十日獲委任)
徐有利(副行政總裁及財務總監)	(於二零二四年八月八日獲委任)
沈曉初	(於二零二四年四月三十日辭任)
舒 東	(於二零二四年四月三十日辭任)

獨立非執行董事

梁伯韜	
袁天凡	
吳家瑋	(於二零二五年三月二日離世)

冷偉青女士於二零二四年四月三十日獲委任為本公司執行董事、董事長。

張芊先生於二零二四年四月三十日出任本公司行政總裁。

姚嘉勇先生於二零二四年四月三十日獲委任為執行董事。

由於年齡的原因，沈曉初先生於二零二四年四月三十日辭任本公司執行董事、董事長。

因工作調動關係，舒東先生於二零二四年四月三十日辭任執行董事。

徐有利先生於二零二四年八月八日獲委任為本公司執行董事、副行政總裁及財務總監。

前獨立非執行董事吳家瑋教授於二零二五年三月二日離世。

董事簡介刊載於本年報第52頁至第53頁。董事酬金詳情刊載於綜合財務報表附註11。

根據本公司的組織章程細則，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，張芊先生及袁天凡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，於本年度新獲本公司委任之董事徐有利先生將於股東週年大會上告退，彼已表示願意於會上膺選連任。

附屬公司董事

於截至二零二四年十二月三十一日止年度內及截至本報告日止，所有擔任本公司附屬公司董事會的董事姓名載於本公司網站。

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。

獲准許的彌償條文

於截至二零二四年十二月三十一日止年度內及截至本報告日期止，本公司備有以本公司或其有聯繫公司的董事(包括前任董事)為受益人的彌償條文。

購買本公司股份或債券的安排

於本年度內任何時間或本年度結束時，本公司或本公司的指明企業(涵義見《公司條例》)概無作出任何其他安排，使董事可藉購買本公司或其他法人團體的股份或債券而獲得利益。

董事於重大交易、安排或合約中的權益

於本年度內任何時間或本年度結束時，本公司或本公司的指明企業(涵義見《公司條例》)並無訂立與在本年度的任何時間內擔任本公司或其有關連實體董事的人士，直接或間接擁有重大權益而有關本集團業務的重大交易、安排或合約。

主要股東

於二零二四年十二月三十一日，根據《證券及期貨條例》第336條須予備存的登記冊所記錄，主要股東及其他人士於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	實益持有已發行股份數目	約佔已發行股份百分比
上實集團	由其擁有控制權益的公司持有	公司	686,654,748 (附註1及2)	63.16%

附註：

1. 上實集團透過其全資附屬公司，即上海投資控股有限公司、SIIC Capital (B.V.I.) Limited、上海實業金融控股(香港)有限公司、上海實業貿易有限公司及上海實業崇明開發建設有限公司分別持有519,409,748股、80,000,000股、52,908,000股、34,327,000股及10,000股股份，因此，上實集團被視作擁有上述公司各自所持有之股份權益。
2. 上述權益皆為好倉權益。

除上述者外，於二零二四年十二月三十一日，概無其他人士於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

下述為由本集團及其關連人士訂立及／或於截至二零二四年十二月三十一日止年度存續之關連交易及持續關連交易(根據《上市規則》第十四A章獲豁免遵守申報、公告及獨立股東批准規定者除外)：

1. 星河數碼提供資產管理服務

於二零二一年八月十九日，上海滬寧高速公路(上海段)發展有限公司(「滬寧高速」)、上海路橋發展有限公司(「路橋發展」)、上海申渝公路建設發展有限公司(「上海申渝」)及永發印務(東莞)有限公司(「永發東莞」)(統稱「相關公司」及各自稱為一間「相關公司」)各自與星河數碼訂立資產管理委託協議(統稱「二零二一年委託協議」)，以更新先前的委託協議，委託星河數碼管理其資產，自星河數碼向相關公司發送書面通知要求根據二零二一年委託協議各自提供初始委託資金的日期(「開始日」)起至緊接開始日起計第三週年的前一日(「終止日」)止，為期三年。

各相關公司須至少提供人民幣10,000,000元作為初始委託資金。所有相關公司將予提供的委託資金之合計最高總金額須不超過人民幣500,000,000元，惟(i)滬寧高速、路橋發展及上海申渝提供的委託資金最高金額不超過人民幣500,000,000元；及(ii)永發東莞提供的委託資金之最高金額不超過人民幣200,000,000元。

星河數碼須就委託資金的累積本金按年率5%(每日計算)支付保證收益回報。於開始日至二零二一年十二月三十一日期間、截至二零二二年十二月三十一日止財政年度、截至二零二三年十二月三十一日止財政年度及二零二四年一月一日至終止日期間，星河數碼根據二零二一年委託協議應付相關公司的保證收益回報總額年度上限將分別為人民幣9,247,000元、人民幣25,000,000元、人民幣25,000,000元及人民幣25,000,000元。

倘若於作出上述分派及扣除所有稅項及開支後有任何收益餘額，有關款項將按星河數碼與相關公司各佔一半基準攤分。超額收益的50%將按照相關公司的委託資金金額及委託期限在彼等之間進行分配。於開始日至二零二一年十二月三十一日期間、截至二零二二年十二月三十一日止財政年度、截至二零二三年十二月三十一日止財政年度及二零二四年一月一日至終止日期間，根據二零二一年委託協議應付相關公司或星河數碼的超額收益總額年度上限將分別為人民幣9,247,000元、人民幣25,000,000元、人民幣25,000,000元及人民幣25,000,000元。

由於控股股東上實集團透過其全資附屬公司持有星河數碼註冊資本10%，並對上海上實(集團)有限公司(「上海上實」)行使國有股東職權，而上海上實為持有星河數碼註冊資本45%之國有企業，星河數碼為上實集團之聯繫人及本公司之關連人士。

2. 滬寧高速向星河數碼提供股東貸款額度

茲提述滬寧高速向星河數碼提供本金總額最高人民幣500,000,000元的股東貸款額度，由二零一六年一月二十一日起，為期三年。由於上述股東貸款額度於二零一九年一月二十日到期，滬寧高速同意由二零一九年一月二十一日起至二零二二年一月二十日以大致相同之條款將有關額度展期三年（「二零一九年股東貸款額度」）。

由於二零一九年股東貸款額度於二零二二年一月二十日到期，滬寧高速同意以大致相同之條款延續二零一九年股東貸款額度，向星河數碼提供本金總額最高人民幣500,000,000元，展期三年，由二零二二年一月二十一日起至二零二五年一月二十日止（「更新股東貸款額度」）。董事會於二零二一年十一月八日批准更新股東貸款額度。

根據更新股東貸款額度，滬寧高速於更新股東貸款額度期限內，當收到星河數碼提出要求時，將會向其提供定期貸款，有關貸款金額將按每次個別情況及其用途而定，每次最高金額為更新股東貸款額度的未動用部分。各定期貸款的期限將按每次個別情況磋商。各定期貸款將自二零二二年一月二十一日起計三年期結束時屆滿，即二零二五年一月二十日。

更新股東貸款額度利率為中國人民銀行公佈的同期人民幣貸款基準利率，惟每次提取時須待訂約雙方磋商及協議後方可作實。每筆已提取貸款金額須在期滿時償還。星河數碼可在貸款期滿前清還本金。利息每半年支付一次。

截至二零二二年十二月三十一日、二零二三年十二月三十一日、二零二四年十二月三十一日及二零二五年十二月三十一日止各財政年度，更新股東貸款額度的年度上限為人民幣500,000,000元，即更新股東貸款額度項下可授出的最高貸款金額。

有關每筆定期貸款，滬寧高速與星河數碼將在提取前訂立個別貸款協議，列明雙方協定的利率、貸款金額和還款條款。

滬寧高速、上實集團（通過其全資附屬公司）及上海上實分別持有星河數碼註冊資本45%、10%及45%股權。如上文所述，星河數碼為上實集團之聯繫人及本公司之關連人士。

3. 租賃協議－屯門租賃協議及夏慤租賃協議

於二零二四年一月二日，本公司間接全資附屬公司南洋煙草及本公司(作為承租人)分別與南洋企業置業有限公司(「南洋企業」)及國際標有限公司(「國際標」)(作為業主)訂立租賃協議(即有關位於香港新界屯門青楊街9號之16層高物業的租賃協議(「屯門租賃協議」)及有關位於香港灣仔告士打道39號夏慤大廈26樓全層及27樓部分樓面的租賃協議(「夏 租賃協議」))，租賃期由二零二四年一月一日至二零二四年十二月三十一日(包括首尾兩日)，以重續兩者於二零二三年十二月三十一日到期之原租賃協議，供本集團營運用途。

屯門租賃協議及夏慤租賃協議之月租(不包括差餉、管理費及其他支出)分別為2,750,000港元及937,400港元。其年度上限為(i)南洋煙草根據屯門租賃協議就二零二四年一月一日至二零二四年十二月三十一日止期間應付南洋企業的租金33,000,000港元；及(ii)本公司根據夏慤租賃協議就二零二四年一月一日至二零二四年十二月三十一日止年度應付國際標的租金11,248,800港元，總額44,248,800港元。

由於南洋企業及國際標均為上實集團之全資附屬公司，因此為上實集團之聯繫人及本公司之關連人士。

4. 由永發集團提供藥品印刷包裝材料

於二零二三年十月二十七日，本公司之間接非全資附屬公司永發印務與上藥股份訂立採購框架協議(「採購框架協議」)，由二零二四年一月一日開始至二零二四年十二月三十一日為止，期限為一年。根據採購框架協議，永發集團(即永發印務及其不時之附屬公司)任何成員公司可與上藥股份集團(即上藥股份及其不時之附屬公司及其30%控股公司)任何成員公司訂立個別協議(「個別協議」)，以提供藥品印刷包裝材料，惟須遵守採購金額的年度上限。

永發集團就供應藥品印刷包裝材料收取之採購金額，應就各個別協議由訂約方參考多項因素經公平磋商後釐定，該等因素包括(其中包括)現行市價、印刷包裝材料的類型及數量、規格、所涉及加工的複雜程度及交付日期，以確保金額與市價相若。具體付款安排應載列於個別協議。

截至二零二四年十二月三十一日止財政年度，上藥股份集團就採購框架協議項下擬進行交易應付永發集團之總採購金額年度上限為人民幣90,000,000元。

由於上藥股份為上實集團之附屬公司，因此為上實集團之聯繫人及本公司之關連人士。

5. 物業租賃協議

於二零二四年七月十六日，本公司間接非全資附屬公司上海城開(集團)有限公司(「上海城開」)(作為承租人)與上海寰宇城市投資發展有限公司(作為業主)就租賃位於中國上海市徐匯區龍騰大道2763號5號樓之物業用作上海城開及其附屬公司之辦公室訂立租賃協議(「物業租賃協議」)，初始年期為自二零二四年五月一日起至二零二九年四月三十日止五年。上海城開有權於初始年期屆滿時將年期再延長五年。

上海城開及其附屬公司的應付租金為每年人民幣16,225,993元(不包括物業管理費以及水、通訊及電費，其將由上海城開承擔)，按季度支付。上海城開將向上海寰宇租賃20個車位，費用為每個車位每月人民幣600元。

上海寰宇為由上海市徐匯區國有資產監督管理委員會(「徐匯國資委」)全資擁有之公司。徐匯國資委為上海城開之主要股東，持有上海城開41%股權。因此，上海寰宇為徐匯國資委之聯繫人及本公司附屬公司層面之關連人士。

根據《上市規則》第14A.56條，董事按照香港會計師公會發出的《香港核證工作準則》第3000號「歷史財務資料審計或審閱以外的核證工作」，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呈報本集團的持續關連交易。核數師已根據《上市規則》第14A.56條就持續關連交易向董事會發出無保留意見的函件，當中載有其發現及結論。

核數師函件已確認，彼等並不知悉任何事宜致使彼等認為持續關連交易：

- (i) 未獲董事會批准；
- (ii) 涉及由本集團提供貨品或服務的交易在所有重大方面並未遵守本集團的定價政策；
- (iii) 在所有重大方面並未按照規管持續關連交易的相關協議訂立；及
- (iv) 上述各項持續關連交易超過本公司所設定的各項年度上限。

就持續關連交易而言，本公司釐定於截至二零二四年十二月三十一日止財政年度所進行交易的價格及條款時，已遵循聯交所發出之指引函件HKEX-GL73-14所列政策及指引。

獨立非執行董事已審閱持續關連交易及核數師之報告，並確認該等交易乃於本公司日常業務中訂立，按照一般商業條款，並根據有關交易的協議條款進行，而交易條款公平合理，並且符合股東的整體利益。

董事會報告書

有關人士的交易

本公司確認有關於本年報董事會報告書中「關連交易」一節所披露的交易，其已遵守《上市規則》第十四A章項下的所有規定，該等交易亦歸類為本集團的有關人士的交易並載於本年報綜合財務報表附註43(I)。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43(I)。於二零二四年十二月三十一日止年度內，本集團亦有進行其他有關人士的交易，該等交易並不構成須遵守《上市規則》第十四A章項下之申報、公告、通函或獨立股東批准規定的關連交易，交易詳載於本年報綜合財務報表附註43(II)及(III)。

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

截至二零二四年十二月三十一日止年度內，本公司的附屬公司上實城開以代價總額3,317,670港元，於聯交所購回合共9,368,000股上實城開普通股股份，並於二零二四年三月二十六日予以註銷。

除上述外，截至二零二四年十二月三十一日止年度內，本公司或其任何附屬公司並無購買、出售或贖回其各自的上市證券。

捐款

於本年度內，本集團作出的慈善及其他用途捐款為1,328,000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42。

公眾持股量

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36.84%。

截至二零二四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38頁至第51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



冷偉青

董事長

香港，二零二五年三月二十七日



致上海實業控股有限公司股東
上海實業控股有限公司
(在香港註冊成立之有限公司)

意見

本核數師行(以下簡稱「本行」)已審計列載於第71頁至第180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二零二四年十二月三十一日的綜合財務狀況表，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，以及綜合財務報表附註，包括重大會計政策資料和其他說明性資料。

本行認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》真實而公平地反映 貴集團於二零二四年十二月三十一日的綜合財務狀況及其截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港《公司條例》妥為擬備。

意見的基礎

本行已根據香港會計師公會頒佈的《香港審計準則》進行審計。本行在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審計綜合財務報表承擔的責任」部分中作進一步闡述。根據香港會計師公會頒佈的《專業會計師道德守則》(以下簡稱「守則」)，本行獨立於 貴集團，並已履行守則中的其他專業道德責任。本行相信，本行所獲得的審計憑證能充足及適當地為本行的審計意見提供基礎。

關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據本行的專業判斷，認為對本報告期間綜合財務報表的審計最為重要的事項。這些事項是在本行審計整體綜合財務報表及出具意見時進行處理的。本行不會對這些事項提供單獨的意見。

關鍵審計事項(續)

關鍵審計事項

投資物業估值

本行識別投資物業估值為關鍵審計事項，因其於綜合財務報表之重要性，且在釐定投資物業的公允值時須涉及重要判斷及估計。

誠如綜合財務報表附註14所披露，於二零二四年十二月三十一日，貴集團的投資物業之公允值為34,681,718,000港元，截至該日止年度綜合損益及其他全面收益表的「其他收入、溢利及虧損」中已確認投資物業之公允值淨減少為779,480,000港元。

貴集團之投資物業於二零二四年十二月三十一日的公允值乃按獨立合資格專業估值師(「估值師」)的估值為基準而得出。於評估時使用之評估技術及重大不可觀察數據的詳情披露於本綜合財務報表附註14內。該等公允值取決於若干涉及貴集團管理層與估值師作出判斷及估算的關鍵數據，其中包括市場租金產生的復歸回報率、相同位置的可比較物業之交易價格及相近位置的可比較物業之市場價格。

本行如何處理關鍵審計事項

就投資物業估值，本行所執行的程序包括：

- 評估估值師的綜合素質、能力及客觀性；
- 從估值師及貴集團管理層了解估值流程，以了解估值所採納的主要假設及所使用的輸入數據；
- 通過將物業的性質及可供比較的市場交易和信息與所採納的估值方法相匹配，以評估估值方法是否恰當；及
- 通過抽樣參考可比較市場交易和其他市場數據，評估估值師在估值模型中使用的關鍵輸入數據是否合理。

關鍵審計事項(續)

關鍵審計事項

評估持有作出售之物業(「持有作出售之物業」)及持有作出售之發展中物業(「持有作出售之發展中物業」)的可變現淨值(「可變現淨值」)

因涉及重要判斷及估計，我們將評估 貴集團具有減值指標的持有作出售之物業及持有作出售之發展中物業(「相關物業」)之可變現淨值而識別為一個關鍵審計事項。

誠如綜合財務報表附註26所披露， 貴集團於二零二四年十二月三十一日擁有持有作出售之物業及持有作出售之發展中物業分別為12,906,802,000港元及10,858,856,000港元，其中金額7,506,243,000港元為相關物業。有關相關物業的減值損失909,544,000港元已於本年度綜合損益及其他全面收益表中確認。

貴集團管理層參考物業所位於的城市和位置、預售情況及其他相關市場因素來判斷物業是否有減值指標。 貴集團管理層參考獨立合資格專業估值師(「估值師」)編製的估值報告評估相關物業於二零二四年十二月三十一日的可變現淨值。估值取決於若干關鍵輸入數據，涉及 貴集團管理層與估值師的判斷及估算，其中包括位於相近或相同位置的可比較物業的交易價格以及根據每個物業的性質及其特定位置和條件所進行的調整。

本行如何處理關鍵審計事項

我們就評估相關物業之可變現淨值採取的程序包括：

- 了解及評估 貴集團管理層所採用從 貴集團的物業組合中識別出具有減值指標的物業(即「相關物業」)的程序是否恰當；
- 評估估值師的綜合素質、能力及客觀性；
- 與估值師討論估值流程，以了解物業市場的表現、估值所採納的主要假設及所使用的輸入數據；
- 評估用於估值模型的估值方法是否恰當；及
- 通過抽樣參考可取得的市場信息，例如可比較物業的交易價格及支持調整的因素，評估估值師在估值模型中所使用的關鍵輸入數據是否合理。

其他信息

貴公司董事須對其他信息負責。其他信息包括年報內的所有信息，但不包括綜合財務報表及本行的核數師報告。

本行對綜合財務報表的意見並不涵蓋其他信息，本行亦不會對該等其他信息發表任何形式的鑒證結論。

結合本行對綜合財務報表的審計，本行的責任是閱讀其他信息，在此過程中，考慮其他信息是否與綜合財務報表或本行在審計過程中所了解的情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯誤陳述的情況。基於本行已執行的工作，如果本行認為其他信息存在重大錯誤陳述，本行需要報告該事實。在這方面，本行沒有任何報告。

董事及管治人員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佈的《香港財務報告準則》及香港《公司條例》擬備真實而公平的綜合財務報表，並對其認為使綜合財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

在擬備綜合財務報表時，董事負責評估 貴集團持續經營的能力，並在適用情況下披露與持續經營有關的事項，以及使用持續經營為會計基礎，除非董事有意將 貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際的替代方案。

管治人員須負責監督 貴集團的財務報告過程。

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

本行的目標，是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括本行意見的核數師報告。本行的報告僅按照香港《公司條例》第405條，為股東(作為一個團體)而編製，並不可用作其他用途。本行並不會就本報告之內容對任何其他人士承擔任何義務或接受任何責任。合理保證是高水平的保證，但不能保證按照《香港審計準則》進行的審計，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或匯總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴該等綜合財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

在根據《香港審計準則》進行審計的過程中，本行運用了專業判斷及保持了專業懷疑態度。本行亦：

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為本行意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 取得了解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對 貴集團內部控制的有效性發表意見。

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任(續)

- 評價董事所採用會計政策的恰當性以及作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致 貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果本行認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。若有關的披露不足，則本行應當發表非無保留意見。本行的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營。
- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否公平反映交易和事項。
- 規劃及執行集團審計，就集團內實體或業務單位的財務資料獲取充足、適當的審核憑證，以便對集團財務報表形成意見的基礎。本行負責指導、監督和審閱為進行集團審計而執行的審計工作。本行為審計意見承擔全部責任。

除其他事項外，本行與管治人員溝通了計劃的審計範圍及時間安排，以及重大審計發現，當中包括本行在審計中識別出內部控制的任何重大缺陷。

本行還向管治人員提交聲明，說明本行已經符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與他們溝通有可能合理地被認為會影響本行獨立性的所有關係和其他事項，以及在適用的情況下，採用相關消除威脅的行動或防範措施。

從與管治人員溝通的事項中，本行確定哪些事項對本期綜合財務報表的審計最為重要，因而構成關鍵審計事項。本行在核數師報告中描述這些事項，除非法律或法規不允許公開披露這些事項，或在極端罕見的情況下，如果合理預期在本行報告中溝通某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，本行決定不應在報告中溝通該事項。

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是梁寶珊。

Deloitte Touche Tohmatsu

德勤•關黃陳方會計師

執業會計師

香港

二零二五年三月二十七日

綜合損益表

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	附註	2024 千港元	2023 千港元
營業額	5	28,917,697	32,697,955
銷售成本		(21,016,595)	(19,908,262)
毛利		7,901,102	12,789,693
淨投資收入	6	695,979	680,427
其他收入、溢利及虧損		(440,228)	(318,668)
銷售及分銷費用		(858,838)	(978,084)
行政及其他費用		(2,229,550)	(2,132,501)
財務費用	7	(2,025,003)	(2,332,342)
分佔合營企業業績		276,559	339,999
分佔聯營公司業績		233,443	437,061
出售聯營公司／一家合營企業／附屬公司權益及清算一家 附屬公司之溢利	8	1,348,905	254,982
除稅前溢利		4,902,369	8,740,567
稅項	9	(1,900,045)	(4,214,900)
年度溢利	10	3,002,324	4,525,667
年度溢利歸屬於			
— 本公司擁有人		2,807,653	3,423,695
— 非控制股東權益		194,671	1,101,972
		3,002,324	4,525,667
		港元	港元
每股盈利	13		
— 基本		2.582	3.149
— 攤薄		2.582	3.149

第80頁至第180頁的附註為此等綜合財務報表的一部分。

綜合損益及其他全面收益表

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	2024 千港元	2023 千港元
年度溢利	3,002,324	4,525,667
其他全面支出		
其後或會重分至損益之項目		
折算海外業務匯兌差額		
— 附屬公司	(1,924,456)	(1,990,691)
— 合營企業	(554,175)	(426,214)
— 聯營公司	(131,182)	(208,724)
將不會重分至損益之項目		
附屬公司持有於其他全面收益按公允值列賬之股本工具 之已扣稅公允值變動	(70)	(13,961)
於轉撥物業、廠房及設備至投資物業時重估物業(已扣稅)	10,541	—
年度其他全面支出	(2,599,342)	(2,639,590)
年度全面收益總額	402,982	1,886,077
年度全面收益總額歸屬於		
— 本公司擁有人	1,404,841	2,073,174
— 非控制股東權益	(1,001,859)	(187,097)
	402,982	1,886,077

第80頁至第180頁的附註為此等綜合財務報表的一部分。

綜合財務狀況表

於二零二四年十二月三十一日

	附註	2024 千港元	2023 千港元
非流動資產			
投資物業	14	34,681,718	35,713,121
物業、廠房及設備	15	6,244,781	6,966,765
使用權資產	16	728,106	606,173
收費公路經營權	17	3,740,466	4,668,682
商譽	18	517,743	533,783
其他無形資產	19	12,143,540	9,620,636
於合營企業權益	20	10,791,679	11,361,857
於聯營公司權益	21	5,829,427	7,152,903
投資	22	3,375,350	2,079,155
服務特許權安排應收款項	23	22,554,450	24,789,341
收購非流動資產之已付訂金	24	62,817	454,286
遞延稅項資產	25	173,110	197,800
銀行存款	29	1,679,438	–
		102,522,625	104,144,502
流動資產			
存貨	26	25,260,917	33,908,088
貿易及其他應收款項	27	11,731,030	11,229,393
合約資產	28	57,035	83,487
投資	22	225,532	242,527
服務特許權安排應收款項	23	968,486	986,928
預付稅項		797,875	685,336
作抵押之銀行存款	29	211,619	183,023
銀行存款	29	5,781,414	2,382,773
現金及等同現金項目	29	20,841,493	25,225,026
		65,875,401	74,926,581
分類為持作出售資產	36	114,667	240,529
		65,990,068	75,167,110

綜合財務狀況表

於二零二四年十二月三十一日

	附註	2024 千港元	2023 千港元
流動負債			
貿易及其他應付款項	30	16,091,478	19,057,555
租賃負債	34	51,606	53,860
合約負債	31	1,395,294	8,482,575
遞延收益	32	466,506	455,386
應付稅項		2,958,783	4,828,751
銀行及其他貸款	33	19,205,072	14,546,529
		40,168,739	47,424,656
流動資產淨值			
		25,821,329	27,742,454
資產總值減流動負債			
		128,343,954	131,886,956
股本及儲備			
股本	35	13,649,839	13,649,839
儲備		33,920,666	32,953,201
本公司擁有人應佔權益			
		47,570,505	46,603,040
非控制股東權益			
		30,722,825	30,857,063
總權益			
		78,293,330	77,460,103
非流動負債			
大修撥備	23	78,126	80,567
遞延收益	32	1,757,258	2,287,488
銀行及其他貸款	33	40,274,021	44,116,832
遞延稅項負債	25	7,705,109	7,830,565
租賃負債	34	236,110	111,401
		50,050,624	54,426,853
總權益及非流動負債			
		128,343,954	131,886,956

第80頁至第180頁的附註為此等綜合財務報表的一部分。

載於第71頁至第180頁之綜合財務報表經由董事會於二零二五年三月二十七日批准及授權刊發，並由下列董事代表董事會簽署：



張芊
行政總裁



徐有利
副行政總裁

綜合權益變動表

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	歸屬於本公司擁有人									非控制股東權益 千港元	總額 千港元
	股本 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)	合併儲備 千港元 (附註iii)	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iv)	保留溢利 千港元	小計 千港元		
於二零二三年一月一日	13,649,839	34,829	(783,445)	(5,922,094)	147,419	(28,077)	3,301,354	35,124,196	45,524,021	31,269,890	76,793,911
年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	3,423,695	3,423,695	1,101,972	4,525,667
折算海外業務匯兌差額											
- 附屬公司	-	-	-	-	-	(855,768)	-	-	(855,768)	(1,134,923)	(1,990,691)
- 合營企業	-	-	-	-	-	(318,674)	-	-	(318,674)	(107,540)	(426,214)
- 聯營公司	-	-	-	-	-	(170,101)	-	-	(170,101)	(38,623)	(208,724)
附屬公司持有於其他全面收益按公允價值列賬 之股本工具之已扣稅公允價值變動	-	-	-	-	(5,978)	-	-	-	(5,978)	(7,983)	(13,961)
年度全面(支出)收益總額	-	-	-	-	(5,978)	(1,344,543)	-	3,423,695	2,073,174	(187,097)	1,886,077
儲備調撥	-	-	-	-	-	-	267,576	(267,576)	-	-	-
收購非全資附屬公司之額外權益	-	-	32,099	-	-	-	-	-	32,099	(280,659)	(248,560)
非控制股東權益之注資款	-	-	-	-	-	-	-	-	-	553,747	553,747
出售一家附屬公司持有於其他全面收益按 公允價值列賬之股本工具	-	-	-	-	(1,048)	-	-	388	(660)	660	-
確認為分派之股息(附註12)	-	-	-	-	-	-	-	(1,000,235)	(1,000,235)	-	(1,000,235)
宣派股息予非控制股東權益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(523,513)	(523,513)
一家上市附屬公司回購及註銷其股份	-	-	(570)	-	-	-	-	-	(570)	(754)	(1,324)
於清算一家附屬公司時之調撥	-	-	-	-	-	18,629	(37,025)	(6,393)	(24,789)	24,789	-
於二零二三年十二月三十一日	13,649,839	34,829	(751,916)	(5,922,094)	140,393	(1,353,991)	3,531,905	37,274,075	46,603,040	30,857,063	77,460,103

綜合權益變動表

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	歸屬於本公司擁有人										非控制股東權益 千港元	總額 千港元
	股本 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)	合併儲備 千港元 (附註iii)	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			
於二零二四年一月一日	13,649,839	34,829	(751,916)	(5,922,094)	140,393	(1,353,991)	3,531,905	37,274,075	46,603,040	30,857,063	77,460,103	
年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	2,807,653	2,807,653	194,671	3,002,324	
折算海外業務匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
— 附屬公司	-	-	-	-	-	(965,847)	-	-	(965,847)	(958,609)	(1,924,456)	
— 合營企業	-	-	-	-	-	(407,474)	-	-	(407,474)	(146,701)	(554,175)	
— 聯營公司	-	-	-	-	-	(92,954)	-	-	(92,954)	(38,228)	(131,182)	
附屬公司持有於其他全面收益按公允價值列賬之股本工具之已扣稅公允價值變動	-	-	-	-	60,781	-	-	-	60,781	(60,851)	(70)	
於轉讓物業、廠房及設備至投資物業時重估物業(已扣稅)	-	2,682	-	-	-	-	-	-	2,682	7,859	10,541	
年度全面收益(支出)總額	-	2,682	-	-	60,781	(1,466,275)	-	2,807,653	1,404,841	(1,001,859)	402,982	
儲備調撥	-	-	-	-	-	-	374,910	(374,910)	-	-	-	
非控制股東權益之注資款	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,084	1,084	
出售一家附屬公司持有於其他全面收益按公允價值列賬之股本工具	-	-	-	-	(1,762)	-	-	2,986	1,224	(1,224)	-	
出售一家附屬公司(附註37)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(15,382)	(15,382)	
宣派股息予非控制股東權益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(424,764)	(424,764)	
確認為分派之股息(附註12)	-	-	-	-	-	-	-	(1,021,979)	(1,021,979)	-	(1,021,979)	
一家上市附屬公司之功能貨幣變動之影響	-	-	-	-	-	(5,235)	-	5,985	750	(750)	-	
一家上市附屬公司回購其股份	-	-	(1,692)	-	-	-	-	-	(1,692)	(2,231)	(3,923)	
於清算上海龍創時之調撥(定義見附註37)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	86,521	86,521	
於清算一家附屬公司時之調撥	-	(3,852)	73,007	-	-	521	(890)	(1,347)	67,439	362	67,801	
視作收到來自上實集團的分派，(定義見附註ii)(附註37)	-	-	516,882	-	-	-	-	-	516,882	1,224,005	1,740,887	
於二零二四年十二月三十一日	13,649,839	33,659	(163,719)	(5,922,094)	199,412	(2,824,980)	3,905,925	38,692,463	47,570,505	30,722,825	78,293,330	

附註：

- 其他重估儲備包含i)收購附屬公司之公允價值調整，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，將於出售該等附屬公司或於該等附屬公司出售與其相關資產時(以較早者為準)在損益中確認，以及ii)由物業、廠房及設備轉至投資物業時產生之公允價值調整。
- 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價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的代價之公允價值之間的任何差額於其他儲備中記錄。其他儲備還包括上實集團免除本集團一家附屬公司的股東貸款而作出的視為出資。
- 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價值及被收購附屬公司之股本之差額。
- 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。

第80頁至第180頁的附註為此等綜合財務報表的一部分。

綜合現金流量表

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	附註	2024 千港元	2023 千港元
經營業務			
除稅前溢利		4,902,369	8,740,567
調整事項：			
其他無形資產攤銷		585,289	383,878
收費公路經營權攤銷		786,667	742,142
於損益按公允值列賬之金融資產之公允值變動		8,794	27,308
投資物業之公允值減少(增加)		779,480	(101,360)
物業、廠房及設備折舊		566,457	498,784
使用權資產折舊		77,707	66,870
於損益按公允值列賬及於其他全面收益按公允值列賬 之金融資產之股息收入		(8,042)	(10,405)
財務費用		2,025,003	2,332,342
出售聯營公司權益之溢利		(1,225,251)	–
出售一家合營企業權益之溢利	20	(183)	–
出售附屬公司之溢利	37	(531)	(254,982)
清算一家附屬公司之溢利	37	(122,940)	–
收費公路經營權之政府補償		(437,750)	(405,533)
於聯營公司權益之減值損失		207,079	166,406
於一家合營企業權益之減值損失		117,641	–
物業以外之存貨之減值損失		39,877	32,389
其他應收款項之減值損失		327,182	8,252
持有作出售之物業之減值損失		149,504	1,040,789
持有作出售之發展中物業之減值損失		757,709	184,187
貿易應收款項之減值損失		70,477	1,780
物業、廠房及設備之減值損失		28,467	6,645
利息收入		(694,700)	(695,671)
出售/撤銷物業、廠房及設備之淨溢利		(1,251)	(3)
大修撥備		4,947	4,202
分佔聯營公司業績		(233,443)	(437,061)
分佔合營企業業績		(276,559)	(339,999)
未計營運資本變動之經營業務現金流量		8,433,999	11,991,527
減少服務特許權安排應收款項		1,950,286	327,998
減少(增加)於損益按公允值列賬之金融資產		7,848	(1,632,285)
減少存貨		6,800,572	2,498,350
(增加)減少貿易及其他應收款項		(1,916,529)	5,895
減少合約資產		24,657	2,076
增加貿易及其他應付款項		134,777	536,479
減少合約負債		(6,954,249)	(6,707,550)
減少大修撥備		(4,761)	(1,974)
經營流入之現金		8,476,600	7,020,516
退稅		1,679	–
已付中國企業所得稅(「企業所得稅」)		(1,866,711)	(2,014,242)
已付中國土地增值稅(「土增稅」)		(1,771,626)	(604,697)
已付香港利得稅		(21,976)	(40,324)
已付海外稅款		(4,701)	(6,325)
經營業務之現金流入淨值		4,813,265	4,354,928

綜合現金流量表

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	附註	2024 千港元	2023 千港元
投資業務			
增加作抵押之銀行存款／銀行存款		(5,106,675)	(550,612)
購買特許經營權		(3,403,464)	(2,098,331)
購買於其他全面收益按公允值列賬之金融資產	21	(1,387,752)	(56,567)
投資物業其後開支		(650,266)	(832,246)
購買物業、廠房及設備		(374,228)	(1,010,811)
借款予有關人士		(143,449)	(239,167)
收購物業、廠房及設備／無形資產／服務特許權安排 之已付訂金		(80,627)	(311,692)
清算附屬公司之現金淨流出		(16,687)	–
出售聯營公司權益所得款項		2,199,265	–
還款自有關人士		829,054	171,174
已收利息		731,666	692,793
已收聯營公司之股息		264,767	148,067
已收合營企業之股息		103,379	115,933
對一家合營企業減資		68,278	–
出售於其他全面收益按公允值列賬之金融資產所得款項		17,385	9,522
出售附屬公司所得款項	37	13,154	359,114
出售物業、廠房及設備所得款項		7,289	11,304
已收於損益按公允值列賬及於其他全面收益 按公允值列賬之金融資產之股息		8,042	10,405
出售一家合營企業權益所得款項	20	3,447	–
收購一塊土地，其中部分土地持作開發投資物業		–	(456,302)
投資業務之現金流出淨值		(6,917,422)	(4,037,416)

綜合現金流量表

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	2024 千港元	2023 千港元
融資業務		
償還銀行及其他貸款	(23,597,335)	(13,570,609)
已付利息	(2,351,165)	(2,594,291)
已付股息	(1,021,979)	(1,000,235)
還款予有關人士	(117,317)	(4,657)
已付非控制股東權益股息	(513,241)	(423,451)
償還租賃負債	(80,469)	(88,289)
已付租賃負債利息	(16,068)	(10,918)
上市附屬公司回購其股份	(3,923)	(1,324)
籌集銀行及其他貸款	26,320,011	14,621,787
非控制股東權益之注資款	1,084	553,747
透過收購一家附屬公司而獲得一家非全資附屬公司的 額外權益時之最終／部分代價清償款項	–	(576,337)
收購一家非全資附屬公司的額外權益	–	(248,560)
融資業務之現金流出淨值	(1,380,402)	(3,343,137)
現金及等同現金項目之淨減少	(3,484,559)	(3,025,625)
於一月一日之現金及等同現金項目	25,225,026	28,870,193
匯率變動的影響	(898,974)	(619,542)
於十二月三十一日之現金及等同現金項目	20,841,493	25,225,026

第80頁至第180頁的附註為此等綜合財務報表的一部分。

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

1. 一般資料

上海實業控股有限公司(「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46、47及48。

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《香港財務報告準則》及《香港財務報告準則》修訂本

於本年度強制生效之《香港財務報告準則》修訂本

於本年度，為編製綜合財務報表，本集團首次應用以下由香港會計師公會頒佈於本集團二零二四年一月一日或其後開始之年度期間強制生效之《香港財務報告準則》修訂本：

香港財務報告準則第16號修訂本	售後租回之租賃負債
香港會計準則第1號修訂本	負債分類為流動或非流動以及香港詮釋第5號之相關修訂本(二零二零年)
香港會計準則第1號修訂本	附帶契諾之非流動負債
香港會計準則第7號及香港財務報告準則第7號修訂本	供應商融資安排

除下文所述外，於本年度應用《香港財務報告準則》修訂本對本集團於本年度及以往年度之財務狀況及表現及／或載於該等綜合財務報表之披露並無構成重大影響。

2.1 應用香港會計準則第1號修訂本「負債分類為流動或非流動以及香港詮釋第5號之相關修訂本(二零二零年)」、「二零二零年修訂本」及香港會計準則第1號修訂本「附帶契諾之非流動負債」(「二零二二年修訂本」)之影響

本集團於本年度首次應用該等修訂本。

二零二零年修訂本對評估將結清負債期限延遲至報告日期後至少十二個月的權利提供澄清及額外指引，以將負債分類為流動或非流動，當中包括：

- 訂明負債應基於報告期末存在的權利分類為流動或非流動。具體而言，該分類不應受管理層在十二個月內結清負債的意向或預期所影響。
- 澄清結清負債可透過向對手方轉讓現金、貨品或服務，或實體本身的股本工具進行結清。倘負債具有若干條款，可由對手方選擇透過轉讓實體本身的股本工具進行結清，僅當實體應用香港會計準則第32號「金融工具：呈列」，將選擇權單獨確認為股本工具時，該等條款不影響將其分類為流動或非流動。

2. 應用新訂《香港財務報告準則》及《香港財務報告準則》修訂本(續)

於本年度強制生效之《香港財務報告準則》修訂本(續)

2.1 應用香港會計準則第1號修訂本負債分類為流動或非流動以及香港詮釋第5號之相關修訂本(二零二零年) (「二零二零年修訂本」)及香港會計準則第1號修訂本附帶契諾之非流動負債(「二零二二年修訂本」)之影響(續)

對於清償自報告日期起遞延至少十二個月之權利(以遵守契諾為條件)，二零二二年修訂本特別澄清，實體須於報告期末或之前遵守之契諾方會影響實體將清償負債於報告日期後遞延至少十二個月之權利，即使契諾的遵守情況僅於報告日期後評估。二零二二年修訂本亦訂明，實體於報告日期後必須遵守之契諾(即未來契諾)不會影響負債於報告日期分類為流動或非流動。然而，倘實體延遲清償負債的權利受限於實體於報告期後十二個月內遵守契諾，則實體須披露資料以使財務報表的使用者可了解該等負債於報告期後十二個月內要償還的風險。該等資料將包括契諾、相關負債之賬面值以及表明實體可能難以遵守契諾的事實及情況(如有)。

根據過渡條文，本集團已對負債分類為流動或非流動追溯應用新會計政策。本年度應用該等修訂本對綜合財務報表並無重大影響。

已頒佈但尚未生效之新訂《香港財務報告準則》及《香港財務報告準則》修訂本

本集團並無提前應用以下已頒佈但尚未生效之新訂《香港財務報告準則》及《香港財務報告準則》修訂本：

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	金融工具分類及計量之修訂 ³
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	涉及依賴自然能源生產電力之合同 ³
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號修訂本	投資者與其聯營公司或合營企業之間之資產出售或注資 ¹
香港財務報告準則會計準則修訂本	香港財務報告準則之年度改進—第11卷 ³
香港會計準則第21號修訂本	缺乏可兌換性 ²
香港財務報告準則第18號	財務報表之呈列及披露 ⁴

¹ 於待定日期或之後開始之年度期間生效。

² 於二零二五年一月一日或之後開始之年度期間生效。

³ 於二零二六年一月一日或之後開始之年度期間生效。

⁴ 於二零二七年一月一日或之後開始之年度期間生效。

除下文所述《香港財務報告準則》修訂本外，本公司董事預期應用所有其他新訂《香港財務報告準則》及《香港財務報告準則》修訂本於可見將來不會對綜合財務報表產生重大影響。

2. 應用新訂《香港財務報告準則》及《香港財務報告準則》修訂本(續)

已頒佈但尚未生效之新訂《香港財務報告準則》及《香港財務報告準則》修訂本(續)

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「金融工具分類及計量之修訂」

香港財務報告準則第9號修訂本釐清金融資產及金融負債之確認及取消確認，並增加一項例外情況，即當且僅當符合若干條件時，允許實體將採用電子支付系統以現金結付之金融負債視為已於結付日期前解除。

該等修訂本亦就評估金融資產之合約現金流量是否與基本借貸安排相一致提供指引。該等修訂本訂明，實體應專注於實體獲得補償的項目而非補償金額。若合約現金流量與並非基本借貸風險或成本的變數掛鉤，則其與基本借貸安排不一致。該等修訂本表明，在部分情況下，或然特徵可能於合約現金流量變動之前及之後產生與基本借貸安排一致之合約現金流量，惟或然事件本身之性質與基本借貸風險及成本之變化並不直接相關。此外，該等修訂本中加強對「無追索權」一詞之描述以及釐清「合約掛鉤工具」之特點。

香港財務報告準則第7號中有關指定按公允值計入其他全面收益之股本工具投資之披露規定已予修訂。具體而言，實體須披露於期內其他全面收益內呈列之公允值溢利或虧損，分開列示與報告期內已取消確認之投資相關者以及與於報告期末持有之投資相關者。實體亦須披露報告期內已取消確認投資相關之權益內累計溢利或虧損之任何轉撥。此外，該等修訂本引入對可能影響基於或然事件(即使與基本借貸風險及成本不直接相關)之合約現金流量之合約條款進行定性及定量披露之要求。

該等修訂本於二零二六年一月一日或之後開始之年度報告期間生效，並可提前應用。應用該等修訂本預期不會對本集團之財務狀況及表現產生重大影響。

香港財務報告準則第18號「財務報表之呈列及披露」

香港財務報告準則第18號「財務報表之呈列及披露」載列財務報表之呈列及披露規定，並將取代香港會計準則第1號「財務報表之呈列」。此新訂香港財務報告準則在延續香港會計準則第1號中多項規定之同時，引入於損益表中呈列指定類別及定義小計之新規定；就財務報表附註中管理層界定之表現計量提供披露及改進財務報表中將予披露之匯總及分開計算資料。此外，香港會計準則第1號之部分段落已移至香港會計準則第8號及香港財務報告準則第7號。香港會計準則第7號「現金流量表」及香港會計準則第33號「每股盈利」亦作出輕微修訂。

香港財務報告準則第18號及其他準則修訂本將於二零二七年一月一日或之後開始之年度期間生效，並可提前應用。應用新訂準則預期將會影響損益表之呈列及未來財務報表之披露。本集團正在評估香港財務報告準則第18號對本集團綜合財務報表之詳細影響。

3. 綜合財務報表之編製基準及重大會計政策資料

3.1 綜合財務報表之編製基準

綜合財務報表乃根據由香港會計師公會頒佈之《香港財務報告準則》編製。就編製綜合財務報表之目的而言，當可合理預期某項資料會影響主要使用者之決策，該等資料則被視為重大。此外，綜合財務報表載有聯交所證券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示，除對若干物業及金融工具以於每個報告期期末之公允值計量外，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「以股份為基礎支付款項」範圍內之以股份為基礎之付款交易、於香港財務報告準則第16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「存貨」中之可變現淨值及於香港會計準則第36號「資產減值」中之可使用價值）除外。

非金融資產之公允值計量須計及市場參與者能自最大限度使用該資產達致最佳用途，或將該資產出售予將最大限度使用該資產達致最佳用途的其他市場參與者所產生的經濟利益的能力。

對於以公允值交易的金融工具和投資物業以及在以後期間採用不可觀察輸入數據來計量公允值的估值方法，則會對估值技術進行校準，以使初始應用估值技術的結果等於交易價格。

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。

3. 綜合財務報表之編製基準及重大會計政策資料(續)

3.2 重大會計政策資料

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。

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。

損益及其他全面收益的各個項目乃歸屬於本公司擁有人及非控制股東權益。附屬公司的全面收益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。

附屬公司之非控制股東權益與本集團權益分開列報，指目前擁有權益的持有人可於相關附屬公司清盤時按比例取得相關附屬公司資產淨值部分。

3. 綜合財務報表之編製基準及重大會計政策資料(續)

3.2 重大會計政策資料(續)

綜合賬目基準(續)

本集團於現有附屬公司權益之變動

本集團於現有附屬公司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，包括根據本集團與非控制股東權益的權益比例重新分配相關儲備。

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益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財務報告準則第9號，於其後入賬時被列作初始確認之公允值，於初始確認時於聯營公司或合營企業之投資成本。

業務合併或資產收購

選擇性集中度測試

本集團可逐項交易選擇性應用選擇性集中度測試，允許簡化評估被收購之活動及資產組別是否屬於業務。若被收購之總資產之絕大部分公允值集中於單一可識別資產或類似可識別資產組別，即合乎集中度測試。受評估之總資產不包括現金及等同現金項目、遞延稅項資產，以及因遞延稅項負債影響而產生之商譽。若合乎集中度測試，活動及資產組別即判斷為並非業務，無需再作進一步評估。

資產收購

當本集團收購不構成業務之資產及負債組別時，會先按各自之公允值將購買價格分配至其後按公允值模型計量之投資物業及金融資產或金融負債，以識別及確認個別可識別之已收購資產及已承擔負債，然後按其他可識別資產及負債於購買日期之相對公允值，將購買價格餘額分配至其他可識別資產及負債。此交易不會產生商譽或識價收購收益。

業務合併

業務為一整套活動及資產，其中包括一項投入及一項實質性過程，兩者可共同顯著促進創造產出的能力。倘收購過程對繼續生產產出的能力至關重要，包括具備執行相關過程所需的技能、知識或經驗的組織勞動力，或可顯著促進繼續生產產出的能力，且被認為屬獨特或稀缺，或在無重大成本、努力或繼續生產產出能力出現延遲下不可取代，則被視為屬實質性過程。

3. 綜合財務報表之編製基準及重大會計政策資料(續)

3.2 重大會計政策資料(續)

業務合併或資產收購(續)

業務合併(續)

除了共同控制下的業務合併，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。

所收購的可識別資產及承擔的負債必須符合財務報告概念框架(「概念框架」)中資產及負債的定義，惟國際會計準則第37號「負債準備、或有負債及或有資產」或國際財務報告詮釋委員會一詮釋第21號徵費範圍內的交易及事件除外，對此，本集團應用國際會計準則第37號或國際財務報告詮釋委員會一詮釋第21號而非概念框架識別其於業務合併中承擔的負債。或然資產不予確認。

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資產或負債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；
- 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；及
- 租賃負債按剩餘租賃付款(定義見香港財務報告準則第16號)之現值確認及計量，猶如所收購之租賃於收購日期為新租賃，惟(a)租賃期自收購日起計少於十二個月內結束；或(b)相關資產為低價值資產之租賃則除外。使用權資產按相關租賃負債之相同金額確認及計量，並會予以調整，以反映較市場條款有利或遜色的租賃條款。

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，超過部分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。

3. 綜合財務報表之編製基準及重大會計政策資料(續)

3.2 重大會計政策資料(續)

業務合併或資產收購(續)

業務合併(續)

倘業務合併是分階段進行的，則應按收購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)應於損益或其他全面收益中確認(按適用情況而定)。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及根據香港財務報告準則第9號計量將按相同的基礎計算，如本集團直接出售先前持有的權益。

如果在合併發生的報告期末，企業合併的初始會計處理不完整，則本集團將報告其會計處理不完整的項目的臨時金額。這些臨時金額在計量期間內進行追溯調整(參見上文)，並確認其他資產或負債，以反映所獲得的有關購置日期存在的事實和情況的新信息，如果已知，該事實和情況可能會影響在購買日確認的金額。

同一控制下合併的合併會計法

涉及受同一控制實體業務合併收購涉及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業務的財務報表項目，猶如該等合併業務於首次受到控制方所控制當日經已合併。

合併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折讓併購溢利。

綜合損益表包括由最早呈報日期或合併業務首次受同一控制的日期(以較短者為準)起各合併業務的業績。

綜合財務報表所呈列的比較金額，乃假設該等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。

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，出於內部管理目的監控商譽的最低水平及不大於經營分部的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出單元(或現金產出單元之組別)。

已被分配商譽之現金產出單元(或現金產出單元之組別)每年或有出現減值跡象時更頻繁地進行減值測試。就於某個報告期期間因收購而產生的商譽而言，已被分配商譽之現金產出單元於該報告期末前進行減值測試。當現金產出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(或現金產出單元之組別)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。已確認之商譽減值損失於其後期間不予撥回。

3. 綜合財務報表之編製基準及重大會計政策資料(續)

3.2 重大會計政策資料(續)

商譽(續)

當出售相關現金產出單元或一組現金產出單元內的現金產出單元時，其相關之商譽金額將包括在釐定出售盈虧的金額內。當本集團出售經營現金產出單元時(或一組現金產出單元內的現金產出單元)，處置的商譽金額根據經營的相對價值計量(或現金產出單元)及保留現金產出單元的一部分(或多組現金產出單元)。

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。

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業績與資產及負債使用權益法納入該等綜合財務報表。於聯營公司或合營企業任何未被分類為持作出售的投資的剩餘部分繼續以權益法入賬。就類似情況下之交易及事件而言，用作權益會計目的之聯營公司及合營企業財務報表乃按與本集團會計政策一致者編製。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益。除損益及其他全面收益外，聯營公司/合營企業的淨資產變動不會入賬，除非該等變動導致本集團持有的所有權權益出現變動。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，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。

3. 綜合財務報表之編製基準及重大會計政策資料(續)

3.2 重大會計政策資料(續)

於聯營公司及合營企業投資(續)

本集團評估是否有客觀證據證明聯營公司或合營企業的權益可能減值。當有任何客觀證據時，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。

倘本集團對一家聯營公司或一家合營企業停止擁有重大影響力，會以出售被投資方的全部權益入賬，所產生的損益於損益中確認。倘根據香港財務報告準則第9號之範圍內，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，則本集團會於該日以公允值計量其保留權益及其公允值被視為於初始確認時之公允值。該聯營公司或合營企業之賬面值與任何保留權益之公允值之額，以及任何出售該聯營公司或合營企業之任何相關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，本集團按如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，當出售／部分出售有關聯營公司或合營企業時，本集團把該盈虧從權益重新分類至損益(為一項重分調整)。

倘一集團實體與本集團之聯營公司或合營企業交易，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。

本集團於聯營公司及合營企業權益變動

當於聯營公司之投資成為於合營企業投資或於合營企業之投資成為於聯營公司之投資時，本集團將繼續使用權益法。於此類擁有權權益變動發生時，公允值不會重新計量。

倘本集團減少其於聯營公司或合營企業之擁有權權益而本集團繼續使用權益法，有關收益或虧損會於出售相關資產或負債時重新分類至損益，則本集團會將先前已於其他全面收益確認與減少擁有權權益有關之收益或虧損部分重新分類至損益。

收購聯營公司或合營企業的額外權益

當本集團增加於聯營公司或合營企業的擁有權權益但繼續使用權益法時，如果已付代價超過分佔所收購的聯營公司或合營企業的額外權益的淨資產賬面值的份額，則在收購日確認商譽。所收購的聯營公司或合營企業的額外權益分佔淨資產賬面值超過已付代價的任何部分於收購額外權益期間確認為損益。

3. 綜合財務報表之編製基準及重大會計政策資料(續)

3.2 重大會計政策資料(續)

持有作出售非流動資產

倘非流動資產及可出售組別的賬面值可通過出售而不是通過繼續使用來收回，該等均被分類為持有作出售。僅當資產(或可出售組別)在當前狀態下可立即出售時才視為滿足該條件，並且僅受出售該資產(或可出售組別)的慣常和習慣條款約束，且其出售可能性很高。管理層必須致力於出售，從分類日起一年內，預期該出售有資格被確認為已完成的出售。

當本集團承諾一項涉及失去附屬公司控制權之銷售計劃時，如能滿足上述條件，不論本集團是否於銷售該相關附屬公司後保留非控制性權益，其所有資產及負債均被分類為持有作出售。

當本集團承諾一項涉及出售聯營公司或合營企業中的投資或投資的一部分之銷售計劃時，如能滿足上述的條件，將予出售的投資或投資的一部分會分類為持有作出售，而本集團自該投資(或投資一部分)被分類為持有作出售之日起，本集團停止對該相關部分使用權益法。

分類為持有作出售之非流動資產(及可出售組別)以其之前的賬面值和公允值減出售成本，以較低者為準，除香港財務報告準則第9號範圍內的金融資產、以公允值計量的投資物業外，其他則繼續按照以下章節規定的會計政策所計量。

當由於事件或情況導致的延誤超出了本集團的控制範圍，並且有充分的證據表明本集團仍然致力於出售資產(或出售組別)的計劃時，延長完成出售所需的期限並不排除資產(或出售組別)被歸類為持有作出售。

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設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分報酬，在此情況下，代價各部分會分開列賬，就兩部分已收或應收代價初始應按已收或應收代價之公允值確認。

3. 綜合財務報表之編製基準及重大會計政策資料(續)

3.2 重大會計政策資料(續)

服務特許權安排(續)

經營服務

與經營服務有關之營業收入按下文「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

當本集團須承擔合約責任，作為獲取特許經營權執照所須符合之條件，即(a)維護其基建至一定服務水平及／或(b)於服務特許權安排結束時，在移交予授予人之前，將所經營之基建修復至指定狀況。維護或修復基礎設施之合約責任按下文「撥備」所載之政策予以確認及計量。

來自客戶合約之收益

本集團的履約責任當(或已)獲履行時確認收益，即當與特定履約責任相關的貨品或服務的「控制權」轉讓予客戶時。

履約義務指某項特定的貨品及服務(或一組貨品或服務)或一系列大致相同的個別貨品或服務。

倘符合以下其中一項標準，控制權隨時間內轉移，而收入乃參照完全滿足相關履約義務的進展情況而一段時間內確認：

- 於本集團履約時，客戶同時取得並耗用本集團履約所提供的利益；
- 本集團的履約產生及提升資產，而該項資產於本集團履約時由客戶控制；或
- 本集團的履約並未產生讓本集團有替代用途的資產，且本集團對至今已完成履約的付款具有可強制執行權利。

否則，收益於客戶取得個別貨品或服務控制權的時間點確認。

合約資產指本集團就本集團已向客戶轉讓的貨品或服務而換取尚未成為無條件的代價的權利，其乃根據香港財務報告準則第9號進行評估減值。相反，應收款項指本集團收取代價的無條件權利，即該代價到期付款前僅需經過一段時間。

合約負債指本集團因已向客戶收取代價(或已到期收取代價)，而須轉讓貨品或服務予客戶的責任。

與合約有關的合約資產及合約負債以淨額列賬。

3. 綜合財務報表之編製基準及重大會計政策資料(續)

3.2 重大會計政策資料(續)

來自客戶合約之收益(續)

隨著時間確認收入：完全滿足相關履約義務的進度計量

輸出法

完全滿足相關履約義務的進度乃根據輸出法計量，即以直接計量迄今已轉讓予客戶的貨品或服務相對合約項下承諾剩餘貨品或服務的價值為基礎確認收入，此舉最能反映本集團轉讓貨品或服務控制權的履約情況。

作為可行的權宜之計，如本集團有權獲得之代價金額與本集團迄今已完成之履約價值直接對應，本集團會按其有權開具發票之款項確認收入。

投入法

完全滿足相關履約義務的進度乃根據投入法計量，即計量本集團為達成履約義務所作出付出或投入相對於預期為達成履約義務的總投入為基礎確認收入，此舉最能反映本集團轉讓貨品或服務控制權的履約情況。

合約成本

取得合約之遞增成本

取得合約之遞增成本是本集團為取得客戶合約而產生之該等成本，倘並無取得合約則不會產生該等成本。

倘本集團預期可收回該等成本，則將該等成本(為與銷售物業相關的銷售佣金)確認為資產。如此確認之資產其後按系統化基準攤銷至損益，該基準與向客戶轉移該資產相關之貨品或服務一致。

本集團應用可行的權宜之計，倘該等成本原應在一年內全數攤銷至損益，則支銷所有取得合約之遞增成本。

租賃

租賃之定義

本集團會根據香港財務報告準則第16號下之定義評估合同是否屬於或包含租賃。除非合約之條款及條件其後有所改動，否則不會重新評估有關合同。作為可行的權宜之計，當本集團合理預期對綜合財務報表的影響不會與組合中的個別租賃出現重大差異時，具有類似特點的租賃按組合基準入賬。

本集團作為承租人

將對價分配到合同的組成部分

對於包含租賃成分和一項或多項附加租賃或非租賃成分的合同，除非這種分配不能可靠地進行，本集團根據租賃部分的相對單獨價格和非租賃部分的單獨總價格將合同對價分配至各租賃部分，包括收購包括租賃土地和非租賃建築組件的財產所有權權益的合同。

本集團採用可行的權宜之計，不將非租賃部分與租賃部分分開，而是將租賃部分和任何相關的非租賃部分作為一個單一的租賃部分進行會計處理。

3. 綜合財務報表之編製基準及重大會計政策資料(續)

3.2 重大會計政策資料(續)

租賃(續)

本集團作為承租人(續)

短期租賃及低價值資產租賃

本集團對租賃期間於十二個月或以下，以及不包含購買選擇權的租賃倉庫、辦公室及商戶單位租賃應用短期租賃確認豁免。本集團對低價值資產租賃亦應用確認豁免。低價值資產租賃之租賃付款在租期內按直線法或其他系統化基準確認為開支。

使用權資產

使用權資產之成本包括：

- 租賃負債之初始計量金額；
- 於開始日期或之前作出的任何租賃付款減任何已收租賃優惠；
- 本集團產生任何初始直接成本；及
- 本集團拆除及移除相關資產、修復相關資產位處之地盤或將相關資產修復至租賃條款及條件所要求之狀況將予產生之成本估計(如有)。

使用權資產均按成本減任何累計折舊及減值虧損計量，並就租賃負債之任何重新計量作出調整。

使用權資產會按其估計可用期及租期兩者中之較短者，以直線法計提折舊。

本集團將使用權資產列入綜合財務狀況表內作為獨立項目。符合投資物業及存貨定義之使用權資產則分別列入「投資物業」、「持有作出售之發展中物業」及「持有作出售之物業」。

可退還租金按金

已付可退還租金按金乃根據香港財務報告準則第9號入賬，且初始按公允值計量。於初始確認時作出之公允值調整，視為額外租賃付款，並計入使用權資產成本。

租賃負債

本集團於租賃開始日期，按該日尚未支付之租賃付款現值確認及計量租賃負債。計算租賃付款現值時，倘無法輕易確定租賃隱含之利率，本集團則使用於租賃開始日期之遞增借款利率。

租賃付款包括：

- 固定付款(包括實質固定付款)減任何應收租賃優惠；
- 根據剩餘價值擔保預期應由本集團支付之款項；及
- 終止租賃的罰款，租賃期限反映了本集團行使選擇權終止租賃。

在開始日期後，租賃負債會按利息增值及租賃付款予以調整。

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

3. 綜合財務報表之編製基準及重大會計政策資料(續)

3.2 重大會計政策資料(續)

租賃(續)

本集團作為承租人(續)

租賃負債(續)

當發生下列情況時，本集團重新計量租賃負債(並對相關使用權資產作出相應調整)：

- 凡租期有變，在此情況下，則於重估日期使用經修訂折現率折現經修訂之租賃付款，以重新計量相關租賃負債。
- 租賃付款會因市場租金評估後市場租金率的變化而變化，在此情況下，相關租賃負債則透過使用初始折現率對修改後的租賃付款進行折現來重新計量。
- 租賃合約被修訂，且租賃修訂不列為一項獨立租賃(有關「租賃修訂」的會計政策見下文)。

本集團將租賃負債列入綜合財務狀況表內作為獨立項目。

租賃修訂

本集團會在以下情況將租賃修訂入賬作為獨立租賃：

- 有關修訂加入了一項或多項相關資產之使用權，令租賃範圍擴大；及
- 租賃代價增加，增加金額相當於擴大範圍對應之獨立價格，加上按照特定合同情況對該獨立價格作出之任何適當調整。

對於非入賬為獨立租賃之租賃修訂，本集團會使用於修訂生效日期之經修訂折現率折現經修訂之租賃付款，以按照經修訂租賃之租期重新計量租賃負債。

本集團透過對相關使用權資產作出相應調整，為租賃負債之重新計量入賬。

倘經修訂合同包含租賃成分以及一個或以上額外租賃或非租賃成分，本集團會按租賃成分之相對獨立價格，將經修訂合同內之代價分配至各租賃成分。相關非租賃部分包含在各自的租賃部分中。

本集團作為出租人

租賃之分類及計量

本集團為出租人之租賃會分類為融資或經營租賃。凡租賃之條款將相關資產擁有權附帶之絕大部分風險及回報轉移至承租人者，該租賃即分類為融資租賃。所有其他租賃均分類為經營租賃。

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值，而該等成本於租賃期間按直線法確認為支出惟根據公允值模式計量之投資物業則除外。

在本集團日常營運過程中產生之租金收入乃呈列作收入。

3. 綜合財務報表之編製基準及重大會計政策資料(續)

3.2 重大會計政策資料(續)

租賃(續)

本集團作為出租人(續)

將代價分配至合同成分

倘合約同時包含租賃及非租賃組成部分，則本集團應用香港財務報告準則第15號在合約中分配對價予租賃及非租賃組成部分。非租賃部分根據其相對獨立的銷售價格與租賃部分分開。

可退還租金按金

已收可退還租金按金乃根據香港財務報告準則第9號入賬，且初始按公允值計量。於初始確認時作出之公允值調整，乃視為來自承租人之額外租賃付款。

分租

如本集團為中間出租人，主租賃與分租則作為兩份單獨合同入賬。分租依據主租賃所形成之使用權資產(而非參照相關資產)分類為融資或經營租賃。

租賃修訂

不屬於原始條款和條件的租賃合同的對價變更，作為租賃修訂進行核算，包括透過寬免或減少租金而提供的租賃激勵措施。

經營租賃

本集團由修訂生效日期起將經營租賃修訂入賬為新租賃，將任何與原有租賃有關之預付或應計租賃付款視作新租賃之租賃付款之一部分。

對於本集團合法地免除承租人支付特定已識別租賃付款的義務，其中部分租賃付款根據合同已到期但尚未支付，而其中部分根據合同尚未到期，本集團通過應用香港財務報告準則第9號下的預期信貸虧損及剔除確認要求對已確認為經營租賃應收款項(即合約已到期但尚未支付的租賃付款)的部分進行會計處理，並應用租賃修訂要求免除本集團未確認的租賃付款額(合同尚未到期的租賃付款額)。

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，包括任何直接歸屬開支。於初始確認後，投資物業以其公允值計算，並調整任何預付或應計經營租賃收入。

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。

在建中之投資物業產生的建設成本予以資本化，作為在建中之投資物業賬面值的一部分。

3. 綜合財務報表之編製基準及重大會計政策資料(續)

3.2 重大會計政策資料(續)

投資物業(續)

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。

倘物業因用途改變而成為業主自用物業，則該物業於用途改變日的公允值將被視為其後入賬的認定成本。

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備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)乃視為有形資產。物業、廠房及設備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。

倘本集團付款之物業擁有權同時包含租賃土地及樓宇元素，整筆代價則於初步確認時，按相對公允值之比例在租賃土地與樓宇之間分配。在能可靠分配相關付款之範圍內，租賃土地權益會在綜合財務狀況表內呈列為「使用權資產」，以公允值模型分類及入賬為投資物業除外。倘無法在非租賃樓宇元素與未能分權的相關租賃土地之間可靠地分配代價，整項物業則分類為物業、廠房及設備。

倘物業因證實結束為業主自用物業而改變用途而成為投資性物業，則該項目(包括歸類為使用權資產的相關租賃土地)於改變日的帳面值與公允值之間的任何差額均會確認於其他全面收益表中，並累計於物業重估儲備。於其後出售或報廢該物業時，相關物業重估儲備將直接轉入保留溢利。

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。

3. 綜合財務報表之編製基準及重大會計政策資料(續)

3.2 重大會計政策資料(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。

因結算貨幣項目及重新換算貨幣項目而產生之匯兌差額，於其產生期間在損益中確認。除了未計劃也不可能發生的結算自國外經營中應收或應付的貨幣項目的匯兌差額(因此構成海外業務淨投資的一部分)，最初於其他綜合收益中確認，並在出售或部分出售本集團在該海外業務的權益時從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，有關出售部分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。所有其他部分出售(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。在不改變本集團所擁有的權益情況下，構成海外業務淨投資的一部分的結算貨幣項目不視為部分處置。

於收購海外業務時產生之可識別資產或所承擔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。

借貸成本

為購買、建設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分。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。

在相關資產準備用於其預期用途或出售後仍未償還的任何特定借款，均包括於一般借款池，以計算一般借款的資本化比率。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。

所有其他借貸成本均於其發生時確認為當期損益。

3. 綜合財務報表之編製基準及重大會計政策資料(續)

3.2 重大會計政策資料(續)

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。特別是要求本集團必須購買、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。

與應收收入相關的政府補助，作為已發生的費用或損失的補償，或者為直接向本集團提供財務支持而沒有任何未來相關費用的款項，在其應收當期的損益中確認。該補助列為「其他收入」。

員工福利

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。

終止福利

終止福利的負債在本集團實體不再能夠提取終止利益的要約以及確認任何相關的重組費用時，以較早的時間確認。

短期僱員福利

短期僱員福利獲確認為預期就僱員提供服務所支付的未折現福利金額。除非另一項香港財務報告準則要求或允許將福利納入資產成本，否則所有短期僱員福利獲確認為開支。

於扣除任何已支付金額後，負債獲確認為僱員應計福利。

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。

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，則不會確認該等遞延資產及負債，且交易發生時不產生同等應課稅及可扣稅暫時差額。倘若暫時差額由商譽的初始確認中產生，亦不會確認有關遞延稅項負債。

3. 綜合財務報表之編製基準及重大會計政策資料(續)

3.2 重大會計政策資料(續)

稅項(續)

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佈或大體上頒佈之稅率(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。

就計量利用公允價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分經濟利益之業務模式持有時，有關假設會被推翻。

就計量本集團確認當中使用權資產及相關租賃負債之租賃交易之遞延稅項而言，本集團會首先決定稅項扣減乃歸因於使用權資產或是租賃負債。

對於減稅歸屬於租賃負債的租賃交易，本集團將香港會計準則第12號的規定分別應用於租賃負債及相關資產。本集團以很可能取得用來抵銷可扣減暫時差額的應課稅溢利為限，確認與租賃負債相關的遞延稅項資產，並就所有應課稅暫時差額確認遞延稅項負債。

當有法定行使權以即期稅項資產與即期稅項負債沖銷，及當該稅項為同一稅務機關所徵收之所得稅，遞延稅項資產及負債均可予以沖銷。

即期及遞延稅項於損益中確認，惟與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。

3. 綜合財務報表之編製基準及重大會計政策資料(續)

3.2 重大會計政策資料(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。

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累計減值損失列賬，如有。無形資產攤銷於其估計可使用年期內以直線法確認。於各報告期期末檢閱估計可使用年期及攤銷方法，估計任何變動之影響按未來適用基準入賬。

研究支出

研究活動支出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處理、供水、固廢發電及污泥處理廠之權利，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七至五十年特許經營權相關期間進行攤銷。

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。業務合併獲得的無限定使用年期之無形資產乃按成本扣減任何其後累計減值損失列賬。

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。

3. 綜合財務報表之編製基準及重大會計政策資料(續)

3.2 重大會計政策資料(續)

物業、廠房及設備、使用權資產及無形資產(商譽除外)減值

本集團於報告期末審閱物業、廠房及設備、使用權資產及有限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。無限定使用年期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。

物業、廠房及設備、使用權資產及無形資產的可收回金額乃個別估算，惟當不可能估算個別資產的可收回金額時，本集團則估算該資產所屬的現金產出單元之可收回金額。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出單元之可收回金額。

在對現金產出單元進行減值測試時，在能夠建立合理且一致的分配基礎時，將企業資產分配給相關的現金產出單元，或以其他方式分配給可以建立合理和一致分配基礎的最小現金產出單元組。可收回金額以企業資產所屬的現金產出單元或現金產出單元組確定，並與相關現金產出單元或現金產出單元組的賬面值進行比較。

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(或現金產出單元)的獨有風險。

估計該資產(或現金產出單元)之可收回金額較其賬面金額為低，該資產(或現金產出單元)之賬面金額須減低至其可收回金額。對於企業資產或部分企業資產不能合理及一致分配至個別現金產出單元時，本集團會將一組現金產出單元組別的賬面值，包括分配至該組現金產出單元的企業資產或部分企業資產的賬面值，與現金產出單元組別的可收回金額進行比較。於分配減值虧損時，減值虧損首先被分配以減少任何商譽的賬面值(如適用)，然後根據該單位各項資產的賬面值按比例減值至其他資產。資產的賬面價值不低於其公允值扣減出售成本(如可計量)，其使用價值(如可確定)和零的最高值。本應分配至資產的減值損失金額按比例分配至該單位的其他資產。減值虧損應即時確認為損益中。

倘減值損失其後撥回，則該資產(或現金產出單元)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(或現金產出單元)之賬面金額。減值損失撥回會即時於損益中確認。

3. 綜合財務報表之編製基準及重大會計政策資料(續)

3.2 重大會計政策資料(續)

現金及等同現金項目

在綜合財務狀況表中列賬的現金及等同現金項目包括：

- (a) 現金，包括手上現金和活期存款，不包括受監管限制導致餘額不再符合現金定義的銀行餘額；和
- (b) 等同現金項目，包括短期(原到期日一般為三個月或以下)、流動性高、易於轉換為已知金額現金、低價值變動風險的投資及受限制存款來自為滿足短期現金承諾而持有的房產的預售。持有等同現金項目是為了滿足短期現金承諾，而不是為了投資或其他目的。

就綜合現金流量表而言，現金及等同現金項目包括上文所定義的現金及等同現金項目。

本集團使用受第三方合同限制的銀行結餘計為現金的一部分，除非該限制導致銀行結餘不再符合現金的定義。影響銀行餘額使用的合同限制於附註29所披露。

存貨

持有作出售之發展中物業及持有作出售之物業

擬於完成發展後出售之持有作出售之發展中物業及持有作出售之物業均歸類為流動資產。應用香港財務報告準則第16號後，除根據使用權資產之會計政策按成本模型計量之租賃土地元素外，持有作出售之發展中物業及持有作出售之物業均按成本及可變現淨值之較低者列賬。成本按具體識別基準釐定，包括分配所產生之相關發展開支及(如適用)已資本化借款成本。可變現淨值指對物業售價估價扣減所有估計完成及銷售之所需成本。

持有作出售之發展中物業竣工後會轉撥至持有作出售之物業。

從存貨轉至以公允價值列賬的投資物業

當持有物業的目的發生改變，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價值與其先前賬面金額之間的任何差異於損益表確認。

其他

存貨按成本及可變現淨值(孰低者)入賬，存貨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。進行銷售所需的成本包括直接歸屬於銷售的增量成本及本集團為進行銷售而必鬚發生的非增量成本。

3. 綜合財務報表之編製基準及重大會計政策資料(續)

3.2 重大會計政策資料(續)

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。所有一般金融資產買賣按交易日基準確認和剔除確認。一般買賣指須於市場規定或慣例確立之期限內交付資產之金融資產買賣。

除來自客戶合約之貿易應收款項應根據香港財務報告準則第15號初始計量外，金融資產及金融負債初步按公允值計量。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或金融負債除外)直接應佔之交易成本，於初步確認時於金融資產或金融負債之公允值計入或扣除(按適用者)。收購按允平值計入損益之金融資產或金融負債直接應佔之交易成本即時於損益內確認。

實際利率法乃為計算有關期間金融資產或金融負債之攤銷成本及分配利息收入及利息開支之方法。實際利率乃按金融資產或金融負債之預計年期或(倘適用)較短期間內，於初步確認時實質折現估計未來現金收款及付款(包括構成實際利率完整部分之所有已付或已收費用及基點、交易成本及其他溢價或折讓)至賬面淨值之利率。

從本集團的日常業務所產生的利息收入被視為營業額。

金融資產

金融資產之分類及後續計量

符合以下條件之金融資產其後按攤銷成本計量：

- 金融資產乃於目的是收取合約現金流量之業務模式內持有；及
- 合約條款導致於特定日期產生之現金流量僅為償還本金及尚未償還本金利息。

符合下列條件之金融資產其後按公允值計入其他全面收益計量：

- 金融資產乃於透過同時收取合約現金流量及出售金融資產而達成目的之業務模式內持有；及
- 合約條款導致於特定日期產生之現金流量僅為償還本金及尚未償還本金利息。

所有其他金融資產其後按公允值計入損益，惟於初次應用香港財務報告準則第9號/初次確認金融資產日期，倘有關股本工具投資並非持作買賣或收購方在香港財務報告準則第3號「業務合併」適用之業務合併中確認之或然代價，本集團則可不可撤回地選擇在其他全面收益呈列股本工具投資其後之公允值變動。

3. 綜合財務報表之編製基準及重大會計政策資料(續)

3.2 重大會計政策資料(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產之分類及後續計量(續)

金融資產於下列情況分類為持作買賣：

- 主要為於短期出售而購入；或
- 於初步確認時，屬本集團共同管理，且最近有實際短期獲利趨勢之已識別金融工具組合其中部分；或
- 屬衍生工具，但並無指定亦非實際作為對沖工具。

此外，本集團可不可撤回地將須按攤銷成本或按公允值計入其他全面收益計量之金融資產指定為按公允值計入損益計量(倘如此行事可抵銷或大幅減少會計錯配)。

(i) 攤銷成本及利息收入

就其後按攤銷成本計量之金融資產而言，利息收入乃使用實際利率法確認。利息收入乃對金融資產之賬面總值應用實際利率計算，惟其後出現信貸減值之金融資產除外(見下文)。就其後出現信貸減值之金融資產而言，利息收入乃自下一報告期起，對金融資產之攤銷成本應用實際利率確認。倘出現信貸減值之金融工具之信貸風險有所改善，以致金融資產不再出現信貸減值，利息收入則在確定有關資產不再出現信貸減值後，自報告期開始起對金融資產之賬面總值應用實際利率確認。

(ii) 指定於其他全面收益按公允值列賬之權益工具

於其他全面收益按公允值列賬之權益工具投資其後按公允值計量，公允值變動產生之收益及虧損於其他全面收益確認，並在投資重估儲備中累計；無須接受減值評估。累計的盈虧將不會重分類至出售權益投資的收益或虧損，而是會重撥至保留溢利／繼續列賬於投資重估儲備中。

當本集團對股息有權利收取時，該等權益工具投資的股息收入確認為損益中，除非該股息清楚地作為回收部分的投資成本。股息包括於損益中的「淨投資收入」冊列項目。

(iii) 按公允值於損益列賬之金融資產

不符合按攤銷成本列賬或按公允值於其他全面收益列賬或指定按公允值於其他全面收益列賬之金融資產，均按公允值於損益列賬計量。

按公允值於損益列賬之金融資產按各報告期末的公允值計量，並於損益中確認任何公允值收益或虧損。於損益確認的收益或虧損淨額不包括金融資產賺取之任何股息或利息，並包括於損益中的「淨投資收入」冊列項目。

3. 綜合財務報表之編製基準及重大會計政策資料(續)

3.2 重大會計政策資料(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

根據香港財務報告準則第9號的金融資產減值及其他項目

本集團就根據香港財務報告準則第9號須減值(包括貿易及其他應收款項、服務特許經營權安排應收款項、作抵押之銀行存款、短期銀行存款及現金及等同現金項目)及其他項目(包括租賃應收款項、合約資產及財務擔保合約)之金融資產之預期信貸虧損之模型進行減值評估。預期信貸虧損金額乃於各報告日期更新，以反映信貸風險自初始確認以來之變動。

使用期預期信貸虧損即指於相關工具之預期使用期內所有可能違約事件而產生之預期信貸虧損。相反，12個月預期信貸虧損(「12個月預期信貸虧損」)指於報告日期後12個月內可能發生之違約事件預計產生之部分使用期預期信貸虧損。評估乃根據本集團過往信貸虧損記錄，並就債務人特定因素、整體經濟狀況及對於報告日期之現狀及未來狀況預測評估作出調整。

本集團一直就貿易應收款項、合約資產及應收租賃款項確認使用期預期信貸虧損。

就所有其他工具而言，本集團會計量相等於12個月預期信貸虧損之虧損撥備，除非信貸風險自初始確認以來顯著增加，本集團則確認使用期預期信貸虧損。評估應否確認使用期預期信貸虧損，乃根據自初始確認以來發生之違約可能性或風險是否顯著增加而定。

(i) 信貸風險顯著增加

在評估自初始確認以來信貸風險有否顯著增加時，本集團將於報告日期金融工具發生之違約風險與於初始確認日期金融工具發生之違約風險進行比較。在進行該評估時，本集團會考慮合理且可證實之定量和定性資料，包括無需付出不必要之成本或努力而可得之歷史經驗及前瞻性資料。

特別是，在評估信貸風險是否顯著增加時，會考慮以下資料：

- 金融工具之外部(如有)或內部信貸評級之實際或預期顯著惡化；
- 外部市場信貸風險指標顯著惡化，例如信貸利差大幅增加，債務人之信貸違約掉期價格；
- 預計會導致債務人償還債務能力大減之業務、財務或經濟狀況之現有或預測之不利變化；
- 債務人經營業績之實際或預期顯著惡化；或
- 導致債務人償還債務能力大減之債務人監管、經濟或技術環境之實際或預期之重大不利變化。

3. 綜合財務報表之編製基準及重大會計政策資料(續)

3.2 重大會計政策資料(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

根據香港財務報告準則第9號的金融資產減值及其他項目(續)

(i) 信貸風險顯著增加(續)

不論上述評估結果如何，本集團假定，當合約付款逾期超過30天，則自初始確認以來信貸風險已顯著增加，除非本集團有合理且可證實之資料提出相反證明。

就水務相關的業務而言，本集團假定，根據其擁有的行業經驗，當就企業／個別債務人合約付款逾期超過90天，以及就政府債務人合約付款逾期超過三年時，則自初始確認以來信貸風險已顯著增加。

儘管如此，如債務工具在報告日期判定為低信貸風險，本集團則假設該債務工具的信貸風險在初始確認後時沒有顯著增加。一項債務工具被評為低信貸風險，如果i)其違約風險較低，ii)借款人於短期內具有很強的能力去履行合約現金流責任及iii)長遠的經濟及商業條件的不利變化可能但不一定會降低借款人滿足合約現金流責任的能力。當該債務工具根據全球理解的定義擁有內部或外部信貸評級的投資級別時，本集團認為該債務工具為低信貸風險。

就財務擔保合約而言，本集團成為不可撤銷承擔一方之日被視為金融工具減值評估進行初始確認之日。在評估信貸風險自財務擔保合約初步確認以來是否有顯著增加時，本集團會考慮特定債務人違反合約之風險變動。

本集團定期監察用以識別信貸風險是否顯著增加之準則之成效，並會在適用情況下加以修訂，以確保有關準則能夠在有關金額逾期前識別信貸風險是否有顯著增加。

(ii) 違約之定義

為進行內部信貸風險管理，當有內部制定或取自外部來源之資料顯示債務人可能無法向其債權人(包括本集團)全數還款(不計及本集團持有之任何抵押品)，本集團即認為發生違約事件。

不論上文所述如何，本集團認為，當金融資產逾期超過90天，即已發生違約(除下文所述)，除非本集團有合理且可證實之資料證明有更滯後的違約準則更為合適，則作別論。

就水務相關的業務，本集團認為根據其擁有的行業知識，就企業／個別債務人的金融資產逾期超過一年，以及就政府債務人的金融資產逾期超過五年，即已發生違約。

3. 綜合財務報表之編製基準及重大會計政策資料(續)

3.2 重大會計政策資料(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

根據香港財務報告準則第9號的金融資產減值及其他項目(續)

(iii) 出現信貸減值的金融資產

當發生對金融資產之估計未來現金流量構成不利影響之一項或多項違約事件，該金融資產即出現信貸減值。金融資產出現信貸減值之證據包括有關以下事件之可觀察數據：

- (a) 發行人或貸款人之重大財務困難；
- (b) 違反合約，如欠付或逾期事件；
- (c) 貸款人之放款人基於與貸款人財務困難有關之經濟或合約理由，向貸款人授出放款人在其他情況下不會考慮之特許；或
- (d) 貸款人有可能將會破產或進行其他財務重組。
- (e) 因財務困難而導致該金融資產的活躍市場消失。

(iv) 撇銷政策

倘有資料顯示交易對手陷入嚴重財務困難且無實際可收回之期望(如交易對手已進行清盤或進入破產程序)(以較早發生者為準)，本集團則撇銷金融資產。經考慮法律意見(如適用)後，已撇銷之金融資產仍可能受制於本集團收回程序下之執法活動。撇銷構成取消確認事件。其後的任何收回均在損益中確認。

(v) 預期信貸虧損的計量及確認

預期信貸虧損之計量為違約概率、違約虧損(即違約時虧損大小)及違約時風險敞口之函數。違約概率及違約虧損之評估乃基於歷史數據按前瞻性資料作調整。預期信貸虧損之估計反映無偏頗之概率加權金額，此乃以發生違約之相關風險作為權重而釐定。本集團在考慮貿易應收款項的歷史信用損失經驗的情況下，透過準備金矩陣使用實際權宜方法估計貿易應收款項的預期信貸虧損，並針對這些前瞻性信息進行了調整，而無需花費過多的成本或精力。

一般而言，預期信貸虧損為根據合約應付本集團之所有合約現金流量與本集團預期收取之現金流量之間的差異(按初始確認時釐定之實際利率貼現)。就租賃應收款項，用於確定預期信貸虧損的現金流乃根據香港財務報告準則第16號。

就財務擔保合同而言，本集團僅需在債務人根據所擔保工具之條款違約之情況下付款。因此，預期虧損為就持有人持有人產生之信貸虧損向持有人作出償付之預期付款之現值，減去本集團預期自持有人、債務人或任何其他訂約方收取之任何款項。

3. 綜合財務報表之編製基準及重大會計政策資料(續)

3.2 重大會計政策資料(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

根據香港財務報告準則第9號的金融資產減值及其他項目(續)

(v) 預期信貸虧損的計量及確認(續)

若干貿易應收款項及合約資產之終身預期信貸虧損是基於綜合考慮，包括過往逾期信息及相關信貸信息，例如前瞻性宏觀經濟信息。

為了進行集體評估，本集團在製定分組時會考慮以下特徵：

- 逾期狀況；
- 債務人之性質、規模及行業；及
- 當適用時之外部信貸評級。

管理層會定期審視分組以確保每個分組的組成繼續分享相似的信貸風險特徵。

利息收入乃根據金融資產的賬面總值計算，除非金融資產出現信貸減值，則在此情況下利息收入根據金融資產的攤銷成本計算。

除財務擔保合同外，本集團通過調整所有金融工具(除貿易應收款項、租賃應收款項及合約資產，其相應的調整通過減值準備賬戶確認)的賬面值確認減值收益或損失於損益中。

剔除確認金融資產

本集團僅於自資產收取現金的合同權利屆滿後，或已將金融資產及資產擁有的絕大部分風險及回報轉移至另一實體時剔除確認金融資產。如本集團沒有轉移或保留資產所擁有的絕大部分風險及回報，並繼續控制該已轉移資產時，本集團確認其資產保留的權益及其附帶的負債(如有可能需要繳付)。如本集團已保留已轉移資產所擁有的絕大部分風險及回報，本集團繼續確認該金融資產，並確認已收取的收益為有抵押借款。

於剔除確認按攤銷成本列賬的金融資產時，該資產的賬面值與已收及應收代價的總和之間的差異已於損益中確認。

於剔除確認本集團於初始確認時已選擇於其他全面收益按公允值列賬的股本工具投資時，此前於投資重估儲備累積的累計盈虧不會重新分類至損益中，而是轉撥至保留溢利。

3. 綜合財務報表之編製基準及重大會計政策資料(續)

3.2 重大會計政策資料(續)

金融工具(續)

金融負債及股本工具

分類為債務或股本

債務及股本工具根據合同安排本質及金融資產與股本工具之定義分類為金融負債或股本。

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。

回購本公司本身的股本工具會直接於權益中確認及扣減。購入、出售或註銷本公司本身的股本工具概不會於損益中確認溢利或虧損。

金融負債

所有金融負債於期後以實際利率法按攤銷成本計量。

按攤銷成本列賬之金融負債

金融負債，包括貿易及其他應付款項及銀行及其他貸款中的負債部分，其後以實際利率法計量其攤銷成本。

財務擔保合約

財務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。由本集團發行之財務擔保合約於初始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：

- 根據香港財務報告準則第9號而釐定的損失撥備金額；及
- 初次確認的金額扣減(如適用)根據收入確認政策而確認的累計攤銷。

匯兌溢利及虧損

以外幣計量之金融負債之賬面值乃以該外幣釐定，並按各報告期末之即期匯率換算。具體而言，對於並非指定對沖關係一部分之按攤銷成本計量之金融負債，匯兌差額乃於綜合損益及其他全面收益表「其他收入、溢利及虧損」一項的損益中確認為匯兌淨溢利／(虧損)的一部分。

剔除確認金融負債

僅當本集團的責任已解除、取消或屆滿，本集團剔除確認金融負債。剔除確認的金融負債賬面值與已付及應付代價的差額，於損益中確認。

3. 綜合財務報表之編製基準及重大會計政策資料(續)

3.2 重大會計政策資料(續)

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，於基礎設施移交予授予人之前以維護或修復基礎設施)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)。

根據服務特許權安排而維護基礎設施的撥備

本集團必須在服務特許權安排期間滿足牌照的條件，即維護基礎設施維持在某特定水平的履約責任。該等維護基礎設施的履約責任，除任何升級要素外，在綜合財務狀況表中以履行當前責任所需支出作出之最佳估計而進行確認及計量。

或然負債

或然負債是指因過去事項產生的現時義務，但沒有確認是由於不太可能需要體現經濟利益的資源外流來履行義務，或該義務的金額無法充分可靠地計量，故不予確認。

本集團對某項義務承擔連帶責任的，將該義務中預期其他方承擔的部分作為或然負債處理，不在合併財務報表中確認。

本集團持續評估以確定體現經濟利益的資源是否可能流出。如果以前作為或然負債處理的項目未來經濟利益很可能需要流出，則在發生概率變化的報告期在合併財務報表中確認準備，但極少數情況除外無法作出可靠估計的情況。

4. 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3.2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；或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。

4. 主要會計判斷及估計不確定性之主要來源(續)

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。

對非全資上市附屬公司之控制權

附註46載述本集團於二零二四年十二月三十一日持有其非全資上市附屬公司非大多數之擁有權及投票權。

本公司董事評估本集團對上海實業環境控股有限公司(「上實環境」)、上實城開及上實發展是否有控制權，乃基於截至二零二四年十二月三十一日止年度的一整年間本集團是否有實際能力以單方面指揮該等非全資上市附屬公司的相關活動是經考慮本集團於該等非全資上市附屬公司之絕對控制權數量、其他股東之相對控制權數量及分散程度及本集團可委任該等非全資上市附屬公司之董事會大多數成員之實際權力。經其評估後，本公司董事斷定本集團有能力指揮該等非全資上市附屬公司的相關活動及影響本集團之回報金額。因此截至二零二四年十二月三十一日止年度的一整年間本集團對該等非全資上市附屬公司擁有控制權。

投資物業之遞延稅項

就計量使用公允值模型計量之投資物業產生之遞延稅項而言，本公司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分經濟利益之業務模式持有。因此，於釐定本集團之若干投資物業之遞延稅項時，董事已釐定，使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定將被推翻。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，此乃從出售中收回該項中國物業時需交付之額外稅項。

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估計不確定性的其他主要來源如下。

投資物業之公允值

投資物業之公允值乃參考由獨立物業估值師對該等物業進行之估值及採用涉及載於附註14中若干現行市況假設之物業估值技術來釐定。在依靠獨立專業合資格估值師編製的估值報告時，本公司董事行使了他們的判斷，並對估值方法能夠反映當前的市場狀況感到滿意。假設的轉變，包括由於宏觀經濟環境的變化以致任何違反市場、政策、地緣政治和社會變化，或其他不能預計的事件潛在風險，均會導致本集團的投資物業公允值轉變，而其對損益金額的調整會於綜合損益表中報告。

於二零二四年十二月三十一日之綜合財務狀況表內的投資物業乃以其公允值列賬約為34,682百萬港元(二零二三年：35,713百萬港元)。

4. 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)

持有作出售之物業及持有作出售之發展中物業之準備

管理層根據現時市場環境(任何事件或事情變化而導致資產的賬面值大於其可回收金額)定期審視本集團的持有作出售之物業及持有作出售之發展中物業之可回收情況。如估計可回收金額少於其賬面值時，均會對持有作出售之物業及持有作出售之發展中物業計提合適的撥備。於二零二四年十二月三十一日，持有作出售之物業及持有作出售之發展中物業的賬面總值約為23,766百萬港元(二零二三年：32,358百萬港元)。

於本年度，本集團管理層根據持有作出售之物業及持有作出售之發展中物業所位於的城市和位置、預售情況及其他相關市場因素而識別若干物業有減值指標(「相關物業」)。本集團管理層參考專業估值師(「估值師」)編製的估值報告評估相關物業於二零二四年十二月三十一日的可變現淨值。估值取決於若干重大輸入數據，涉及本集團管理層與估值師的判斷及估算，其中包括位於相近或相同位置的可比較物業的交易價格以及根據每個物業的性質及其特定位置和條件所進行的調整。誠如附註26披露，本集團於二零二四年十二月三十一日的持有作出售之物業及持有作出售之發展中物業分別為12,907百萬港元(二零二三年：11,266百萬港元)及10,859百萬港元(二零二三年：21,091百萬港元)，其中金額約7,506百萬港元(二零二三年：11,171百萬港元)為相關物業。有關相關物業之減值損失約910百萬港元(二零二三年：1,146百萬港元)已於截至二零二四年十二月三十一日止年度確認。

本集團管理層比較經參考可供比較的市場價格後的可變現淨值與其賬面值後，就若干非相關物業的持有作出售之物業於本年度計提減值損失回撥約15百萬港元(二零二三年：減值損失66百萬港元)及若干非相關物業的持有作出售之發展中物業於本年度計提減值損失約12百萬港元(二零二三年：13百萬港元)。

中國土增稅

中國土增稅按於兩個年度土地價值的升值(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機關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。

本集團按照管理層最佳的估計確認該等負債。倘該等事項的最終稅額與初始記錄的金額不同，該等差額將會影響作出有關釐定期間的稅項及遞延所得稅撥備。於二零二四年十二月三十一日，土增稅撥備(包括於應付稅項內)的賬面值約為1,668百萬港元(二零二三年：3,250百萬港元)。

4. 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)

貿易應收款項及合約資產預期信貸虧損撥備

本集團就貿易應收款項及合約資產採用暫繳模式計算預期信貸虧損。撥備率根據共享特徵(包括過往信貸虧損經驗、對債務人的行業特定因素及一般經濟情況)。暫繳模式為根據本集團過往的違約率並考慮前瞻性資料，乃合理及毋須不必要的成本或費力而可得之理據。於每一報告日期，過往觀測的違約率會再次被評估，並考慮前瞻性資料的變化。此外，具重大結餘及信貸減值的貿易應收款項及合約資產會被個別評估預期信貸虧損。

預期信貸虧損撥備對估計的變化相當敏感。有關預期信貸虧損及本集團貿易應收款項及合約資產資料已於附註51(b)、27及28內披露。

合約收入及成本之估算

本集團根據投入法對工程項目的完全滿足履約責任的進度確認合約收入。管理層通過審視及修訂履約責任成本的估計，估算滿足履約責任的投入或輸入相對於滿足履約責任的總預期輸入。合約在總收入和成本方面的實際結果可能高於或低於估算，這亦將影響已確認的收入及溢利。

公允值計量及估值程序

就財務報告目的而言，本集團部分資產按公允值計量。本集團管理層負責釐定公允值計量之合適的估值技術及輸入值。

估算一項資產之公允值時，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技術及輸入值，並將向本公司董事會報告重大結果及發現。本集團使用估值技術，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14及51(c)提供有關釐定各項資產之公允值時所使用之估值技術、輸入值及主要假設之詳細資料。

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

5. 營業額

(i) 分開計算收入

	截至二零二四年十二月三十一日止年度			
	基建環保 千港元	房地產 千港元	消費品 千港元	總額 千港元
貨品或服務類別				
貨品及服務銷售				
— 物業銷售	—	11,965,846	—	11,965,846
— 貨品銷售	—	—	3,503,034	3,503,034
基建環保收入(來自服務特許權 安排的財務收入除外)				
— 收費公路經營	2,028,848	—	—	2,028,848
— 水務相關服務				
— 運營、維護及其他收入	4,947,899	—	—	4,947,899
— 來自建設合同的建設收入	1,946,733	—	—	1,946,733
配套設施、物業服務及管理收入	—	1,386,297	—	1,386,297
酒店經營收入	—	593,430	—	593,430
貨品及服務收入	8,923,480	13,945,573	3,503,034	26,372,087
服務特許權安排的財務收入	1,339,140	—	—	1,339,140
租金收入	—	1,206,470	—	1,206,470
總額	10,262,620	15,152,043	3,503,034	28,917,697
來自貨品及服務收入的收入確認時間				
某時間點	4,291,285	11,965,846	3,503,034	19,760,165
隨時間	4,632,195	1,979,727	—	6,611,922
	8,923,480	13,945,573	3,503,034	26,372,087

5. 營業額(續)

(i) 分開計算收入(續)

	截至二零二三年十二月三十一日止年度			
	基建環保 千港元	房地產 千港元	消費品 千港元	總額 千港元
貨品或服務類別				
貨品及服務銷售				
—物業銷售	—	16,078,724	—	16,078,724
—貨品銷售	—	—	3,202,932	3,202,932
基建環保收入(來自服務特許權 安排的財務收入除外)				
—收費公路經營	2,025,240	—	—	2,025,240
—水務相關服務				
—運營、維護及其他收入	4,735,041	—	—	4,735,041
—來自建設合同的建設收入	2,276,496	—	—	2,276,496
配套設施、物業服務及管理收入	—	1,308,223	—	1,308,223
酒店經營收入	—	466,219	—	466,219
貨品及服務收入	9,036,777	17,853,166	3,202,932	30,092,875
服務特許權安排的財務收入	1,361,851	—	—	1,361,851
租金收入	—	1,243,229	—	1,243,229
總額	10,398,628	19,096,395	3,202,932	32,697,955
來自貨品及服務收入的收入確認時間				
某時間點	4,367,413	16,078,724	3,202,932	23,649,069
隨時間	4,669,364	1,774,442	—	6,443,806
	9,036,777	17,853,166	3,202,932	30,092,875

5. 營業額(續)

(ii) 客戶合約之履約義務

基建環保

本集團來自基建環保分部的收入為i)收費公路通行費收入及ii)與水務相關業務的收入，包括來自服務特許權安排的運營及維護收入及其他服務收入及建設收入。

收費公路通行費收入及其他服務收入隨著時間推移採用輸出法參考完全滿足相關履約義務的進度確認，此乃由於客戶同時取得並耗用本集團履約提供之利益。

當本集團已輸送至客戶及客戶已接受供水或當污水處理服務已提供時，來自與水務相關業務的服務特許權安排的運營及維護收入予以確認。

當本集團產生或改善資產時，由客戶對產生或改善的資產進行控制時，建設服務收入會隨時間推移而履行的履約義務予以確認。該等建設服務收入根據合同的完成階段按投入法予以確認。

房地產

本集團於房地產分部的收入指來自物業銷售、配套設施、物業服務及管理及酒店經營收入。

物業銷售收入於某個時間點確認。根據香港財務報告準則第15號的控制權轉讓方法，物業銷售收入於各物業完成並交付予客戶時確認，即當客戶有能力直接使用物業並獲得該物業的絕大部分剩餘利益時確認。在滿足上述收入確認標準之前從客戶收到的訂金被視為合約負債。

提供配套設施及物業管理服務的收入乃於參考完全滿足相關履約義務的進度時隨著時間確認，此乃由於客戶會在本集團提供服務時同時取得並耗用本集團提供之利益。

酒店經營收入隨時間確認。本集團與經營酒店有關的履約義務主要是授予客戶使用酒店設施、產品及服務之權利。客戶同時取得並耗用本集團在經營酒店時提供之利益。

租金收入為按直線法於租賃期內隨著時間推移確認。

消費品

本集團來自消費品分部的收入指來自製造及銷售香煙、包裝材料及印刷產品的收入，並於某個時間點確認。

根據香港財務報告準則第15號的控制權轉讓方法，消費品銷售收入於產品交付及所有權轉移至客戶時確認，即當產品控制權轉移至客戶及客戶有能力直接使用產品並獲得產品的絕大部分剩餘利益時確認。

5. 營業額(續)

(iii) 分配至客戶合約其餘履約義務之交易價格

本集團已根據香港財務報告準則第15號選用可行的權宜之計，對屬於原預計年期一年或以下之合約一部分；或本集團就其履約而確認金額直接對應客戶與本集團迄今已完成之履約價值且本集團有權開具發票之收入，不披露有關其餘履約責任之資料。於二零二四年十二月三十一日，在上述可行權宜之計不適用之情況下，分配至其餘履約責任之交易價格為4,545,082,000港元(二零二三年：7,595,421,000港元)，乃與物業銷售合約相關。此金額為當本集團履行其餘履約責任時，預期在日後確認之收入，其中約98.9%(二零二三年：78.9%)預計將於一年內確認為收入。

(iv) 租賃

	2024 千港元	2023 千港元
經營租賃產生之收入總額：		
固定租賃付款	1,206,470	1,243,229

6. 淨投資收入

	2024 千港元	2023 千港元
銀行存款所得利息	512,241	356,250
於損益按公允值列賬之金融資產所得利息	45,836	9,293
其他利息收入	136,623	330,128
利息收入總額	694,700	695,671
於損益按公允值列賬之金融資產之公允值變動	(8,794)	(27,308)
於損益按公允值列賬及於其他全面收益 按公允值列賬之金融資產之股息收入	8,042	10,405
物業、廠房及設備租金收入	2,031	1,659
	695,979	680,427

金融資產所得之淨投資收入以資產類別分析如下：

	2024 千港元	2023 千港元
於損益按公允值列賬之金融資產	45,084	(7,610)
按攤銷成本列賬之金融資產(包括現金及等同現金項目)	648,864	686,378
	693,948	678,768
非金融資產所得之投資收入	2,031	1,659
	695,979	680,427

以上包括上市投資淨虧損為4,207,000港元(二零二三年：22,795,000港元)及非上市投資淨收入49,291,000港元(二零二三年：15,185,000港元)。

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

7. 財務費用

	2024 千港元	2023 千港元
銀行及其他貸款利息	2,248,177	2,623,468
租賃負債利息	16,068	10,918
	2,264,245	2,634,386
扣減：於持有作出售之發展中物業內之資本化金額	(239,242)	(302,044)
	2,025,003	2,332,342

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年資本化比率計算。

8. 出售聯營公司／一家合營企業／附屬公司權益及清算一家附屬公司之溢利

	2024 千港元	2023 千港元
出售聯營公司權益之溢利	1,225,251	–
出售一家合營企業權益之溢利	183	–
出售附屬公司之溢利(附註37(ii))	531	254,982
清算一家附屬公司之溢利(附註37(iii))	122,940	–
	1,348,905	254,982

9. 稅項

	2024 千港元	2023 千港元
本年度稅項		
– 香港	125,190	67,573
– 中國土增稅	414,270	1,895,116
– 中國企業所得稅(包括中國預扣稅88,009,000港元 (二零二三年：113,257,000港元))	1,357,421	2,290,351
– 其他司法管轄區	4,824	4,917
	1,901,705	4,257,957
以往年度(多提)少提撥備		
– 香港	(232)	55
– 中國土增稅	(145,615)	–
– 中國企業所得稅	19,735	(50,179)
	(126,112)	(50,124)
本年度遞延稅項(附註25)	124,452	7,067
	1,900,045	4,214,900

9. 稅項(續)

年度稅項於綜合損益表中之除稅前溢利調整列示如下：

	2024 千港元	2023 千港元
除稅前溢利	4,902,369	8,740,567
按中國法定稅率25%之稅項	1,225,592	2,185,142
附屬公司所用不同稅率之影響	(21,904)	(62,528)
繳納較低稅率之中國附屬公司之影響	(47,740)	(57,726)
往年多提中國土地增值稅撥備	(145,615)	–
往年少提(多提)中國企業所得稅撥備	19,735	(50,179)
往年(多提)少提香港利得稅撥備	(232)	55
本年度中國土增稅撥備	483,828	1,981,739
未確認為可扣稅暫時差額之稅務影響	6,395	–
不可扣稅費用之稅務影響	588,957	554,647
非應課稅收入之稅務影響	(382,765)	(117,008)
分佔合營企業及聯營公司業績之稅務影響	(127,501)	(194,265)
可扣中國企業所得稅的中國土增稅之稅務影響	(120,957)	(495,435)
股息預扣稅之稅務影響	83,608	(22,442)
未確認為遞延稅項資產之稅項虧損之稅務影響	441,925	507,650
以往未確認為遞延稅項資產之稅項虧損之抵扣 其他	(93,430)	(25,644)
	(9,851)	10,894
年度稅項	1,900,045	4,214,900

附註：

- (i) 香港利得稅乃按兩個年度估計應課稅溢利的16.5%計算。
- (ii) 除(i)七家(二零二三年：七家)中國附屬公司因符合高新科技企業的資格而可於本年度享有15%之優惠稅率(優惠稅率適用於授予日起的連續三個年度內及須經批准續期)及(ii)從事公共基礎建設項目之若干中國附屬公司可於首三個年度內享有中國企業所得稅全額豁免及於首個年度產生經營收入起計的三個年度內享有中國企業所得稅50%的減免外，本集團於中國的附屬公司於兩個年度內均需繳納稅率25%之中國企業所得稅。
- (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) 於其他司法管轄區產生的稅項按各司法管轄區的現行稅率計算。

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

10. 年度溢利

	2024 千港元	2023 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	1,915,024	1,893,945
退休福利計劃供款	335,382	327,274
	2,250,406	2,221,219
收費公路經營權攤銷(已包括在銷售成本內)	786,667	742,142
其他無形資產攤銷(已包括在銷售成本內)	585,289	383,878
物業、廠房及設備折舊	566,457	498,784
使用權資產折舊	77,707	66,870
折舊及攤銷總額	2,016,120	1,691,674
核數師酬金	20,994	21,112
已確認為費用之存貨成本		
— 物業	9,141,208	8,955,657
— 物業以外之存貨	2,590,246	2,494,826
於一家合營企業權益之減值損失(已包括在其他收入、溢利及虧損內)	117,641	—
於聯營公司權益之減值損失(已包括在其他收入、溢利及虧損內)	207,079	166,406
物業以外之存貨之減值損失(已包括在銷售成本內)	39,877	32,389
貿易應收款項之減值損失(已包括在其他收入、溢利及虧損內)	70,477	1,780
其他應收款項之減值損失(已包括在行政費用或其他收入、溢利及虧損內)	327,182	8,252
物業、廠房及設備之減值損失(已包括在其他收入、溢利及虧損內)	28,467	6,645
持有作出售之物業之減值損失(已包括在銷售成本或其他收入、溢利及虧損內)	149,504	1,040,789
持有作出售之發展中物業之減值損失(已包括在銷售成本或其他收入、溢利及虧損內)	757,709	184,187
投資物業之公允值淨減少(已包括在其他收入、溢利及虧損內)	779,480	—
匯兌淨虧損(已包括在其他收入、溢利及虧損內)	72,601	88,366
大修撥備(已包括在銷售成本內)	4,947	4,202
研究開支	98,756	105,858

10. 年度溢利(續)

	2024 千港元	2023 千港元
及已計入：		
一個法律訴訟案件和解之賠償	100,028	–
收費公路經營權之政府補償(已包括在其他收入、溢利及虧損內) (附註)	437,750	405,533
利息收入	694,700	695,671
出售／撇銷物業、廠房及設備之淨溢利 (已包括在其他收入、溢利及虧損內)	1,251	3
投資物業之公允值淨增加(已包括在其他收入、溢利及虧損內)	–	101,360

附註：該金額以使用單位為基礎轉入其他收入，按特定期間的實際交通量與本集團被授予收費公路經營權期間的預計總交通量的比例計算。該政策導致在截至本年度止的其他收入中貸記約438百萬港元(二零二三年：406百萬港元)。於二零二四年十二月三十一日，剩餘約人民幣2,089百萬元(相等於約2,224百萬港元)(二零二三年：人民幣2,493百萬元(相等於約2,743百萬港元))尚待攤銷，該補償之詳情已載列於附註32中。

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

11. 董事、主要行政人員及僱員酬金

已付或應付六位(二零二三年：九位)本公司現任董事中每位酬金如下：

	執行董事								獨立非執行董事			總額 千港元	
	冷偉青 千港元 (附註 (vi) (viii))	張芊 千港元 (附註(vii))	姚嘉勇 千港元 (附註 (vi) (viii))	徐有利 千港元 (附註 (vi) (viii))	沈曉初 千港元 (附註(viii))	舒東 千港元 (附註 (vi) (viii))	周軍 千港元 (附註(vii))	徐波 千港元 (附註(vii))	許瞻 千港元 (附註(vii))	吳家瑋 千港元 (附註(ix))	梁伯韜 千港元		袁天凡 千港元
二零二四年十二月三十一日止年度													
執行董事：													
基本薪金及津貼	-	1,396	-	-	325	358	-	-	-	-	-	-	2,079
退休福利計劃供款	-	135	-	-	60	25	-	-	-	-	-	-	220
獨立非執行董事：													
董事袍金及委員會酬金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	480	480	470	1,430
董事酬金總額	-	1,531	-	-	385	383	-	-	-	480	480	470	3,729
二零二三年十二月三十一日止年度													
執行董事：													
董事袍金及委員會酬金	-	-	-	-	-	-	514	-	21	-	-	-	535
基本薪金及津貼	-	668	-	-	1,709	1,316	857	2,431	-	-	-	-	6,981
退休福利計劃供款	-	51	-	-	182	44	140	76	-	-	-	-	493
獨立非執行董事：													
董事袍金及委員會酬金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	480	480	470	1,430
董事酬金總額	-	719	-	-	1,891	1,360	1,511	2,507	21	480	480	470	9,439

附註：

- (i) 本公司董事同時為本公司主要行政人員。他們作為主要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。
- (ii) 以上呈列之執行董事酬金主要為他們管理本公司及本集團之事務時提供之服務。
- (iii) 以上呈列之獨立非執行董事酬金主要為他們作為本公司董事時提供之服務。
- (iv) 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。
- (v) 於截至二零二四年十二月三十一日止年度及截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團並無向本公司董事支付任何作為吸引彼等加盟本集團或加盟本集團時之聘金或支付離職之補償金。於兩個年度內，亦無董事放棄收取任何酬金。
- (vi) 冷偉青女士、姚嘉勇先生及徐有利先生之董事酬金由本集團之最終母公司支付。
- (vii) 舒東先生及張芊先生分別於二零二三年六月五日及二零二三年七月二十四日獲委任為本公司執行董事。許瞻先生及周軍先生分別於二零二三年二月三日及二零二三年十一月十八日辭任本公司執行董事。徐波先生於二零二三年七月二十四日因退休而辭任本公司執行董事。
- (viii) 冷偉青女士於二零二四年四月三十日獲委任為本公司執行董事及董事長。姚嘉勇先生於二零二四年四月三十日獲委任為本公司執行董事。徐有利先生於二零二四年八月八日獲委任為本公司執行董事、副行政總裁及財務總監。沈曉初先生於二零二四年四月三十日辭任本公司執行董事及董事長。舒東先生於二零二四年四月三十日辭任本公司執行董事。
- (ix) 吳家瑋先生，為一名獨立非執行董事，於二零二五年三月二日離世。

11. 董事、主要行政人員及僱員酬金(續)

截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團五名最高薪酬人士中，零名(二零二三年：一名)為本公司董事，彼等之酬金載於以上的披露。其餘五名(二零二三年：四名)人士之薪酬如下：

	2024 千港元	2023 千港元
薪金及其他津貼	10,502	8,176
退休福利	275	254
	10,777	8,430

以上五名(二零二三年：四名)人士之薪酬介乎以下範圍：

	2024	2023
1,500,001港元至2,000,000港元	1	1
2,000,001港元至2,500,000港元	4	3

於截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團並無向五名(二零二三年：四名)納入最高薪酬的僱員支付酬金，作為吸引彼等加盟本集團或加盟本集團時之聘金或離職之補償。

12. 股息

	2024 千港元	2023 千港元
於本年度確認為分派之股息：		
二零二四年中期股息每股42港仙 (二零二三年：二零二三年中期股息每股42港仙)	456,629	456,629
二零二三年末期股息每股52港仙 (二零二三年：二零二二年末期股息每股50港仙)	565,350	543,606
	1,021,979	1,000,235

董事建議派發有關截至二零二四年十二月三十一日止年度之末期股息每股52港仙(二零二三年：每股52港仙)，合共金額約為565.4百萬港元(二零二三年：565.4百萬港元)，並有待股東在隨後的股東週年大會上投票通過。

13. 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：

	2024 千港元	2023 千港元
本公司擁有人應佔年度溢利	2,807,653	3,423,695

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

13. 每股盈利(續)

	2024	2023
股數：		
藉以計算每股基本及攤薄盈利之普通股加權平均股數	1,087,211,600	1,087,211,600

計算每股攤薄盈利時並無假設行使本集團一家上市聯營公司粵豐環保電力有限公司(「粵豐環保」)發行之購股期權(由於在相關期間內該等購股期權之行使價高於平均市價)。

14. 投資物業

本集團根據經營租賃出租不同商業及住宅物業，包括辦公室、購物商場、店舖、商業中心、展覽廳、車位及公寓，租金為每月支付。租賃一般初始為期一至二十年，並設有選擇權可於協定期間以外續租，惟須經本集團與承租人共同協定方始作實。倘承租人行使續租選擇權，則須受制於市場審閱條款。

由於所有租賃均以集團實體各自之功能貨幣計值，因此本集團並無因租賃安排而承受外幣風險。租賃合同並不包括剩餘價值擔保及／或承租人於租賃期結束時購買物業之選擇權。

	千港元
公允值	
於二零二三年一月一日	29,798,401
匯兌調整	(840,422)
其後開支	832,246
購置	456,302
於損益中確認的公允值淨增加(附註i)	101,360
由收購非流動資產之已付訂金轉入(附註iv)	4,308,103
由存貨轉入(附註iii)	1,089,212
出售一家附屬公司(附註37)	(32,081)
於二零二三年十二月三十一日	35,713,121
匯兌調整	(1,171,644)
其後開支	650,266
於損益中確認的公允值淨減少(附註i)	(779,480)
由存貨轉入(附註iii)	34,465
由物業、廠房及設備轉入(附註v)	234,990
於二零二四年十二月三十一日	34,681,718

14. 投資物業(續)

附註：

	2024 千港元	2023 千港元
(i) 包含在年度損益的物業重估未變現(虧損)溢利	(779,480)	89,191
出售一家附屬公司之已變現溢利	-	12,169
	(779,480)	101,360

(ii) 本集團持有之投資物業位於：

	2024 千港元	2023 千港元
在中國的租賃土地	34,681,718	35,713,121

(iii) 於截至二零二四年十二月三十一日止年度，由於管理層開始改變物業用途而將此等物業出租予租戶，包括於存貨內賬面值合共為34,465,000港元(二零二三年：1,089,212,000港元)的持有作出售之物業轉賬至投資物業。於兩個年度內，並無於損益內確認有關該等物業的重大公允值收益或虧損。

(iv) 於截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團取得位於中國的一幅土地的土地使用權證。該塊土地將開發為住宅物業或商業大廈以賺取租金。因此，上年度支付的土地成本訂金4,308,103,000港元已轉至投資物業。

(v) 於截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團管理層將所持有物業改為出租用途。因此，公允值234,990,000港元的相關物業、廠房及設備已於改變用途一刻轉賬至投資物業。自有物業的公允值超出其賬面值的部分已於權益中的「其他重估儲備」中確認。

(vi) 本集團從其投資物業(持作租金收入的經營租賃及/或資本增值目的)賺取的物業租金收入為1,206,470,000港元(二零二三年：1,243,229,000港元)，而直接營運開支並不重大。

(vii) 本集團之投資物業於二零二四年十二月三十一日及二零二三年十二月三十一日之公允值乃根據戴德梁行於相關日期進行之估值。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由戴德梁行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投資基準作出估值(如適用)。為計算按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。

(viii) 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。

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

14. 投資物業(續)

附註：(續)

(ix) 以下為於二零二四年十二月三十一日及二零二三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		估值技術	重要不可觀察輸入資料	範圍		重要不可觀察輸入資料與公允值之間的關係
	2024 千港元	2023 千港元			2024	2023	
商業物業 – 位於各區的辦公室及相關單位	8,516,051	9,055,624	投資法	辦公室： 復歸回報率(源自市場租金及於相同地區有可比性物業之交易價格)	3.75%至6.75%	3.75%至6.75%	復歸回報率愈高，公允值愈低。
			直接比較法	單位：每個單位價格	每個人民幣 191,667元至 人民幣366,000元	每個人民幣 191,667元至 人民幣366,000元	每個價格愈高，公允值愈高。
住宅物業 – 位於各區的一棟別墅及服務式住宅	1,817,433	1,881,784	投資法	一棟別墅及服務式住宅： 復歸回報率(源自市場租金及於相同地區有可比性物業之交易價格)	3.00%至6.00%	3.00%至5.50%	復歸回報率愈高，公允值愈低。
			直接比較法	單位：每個單位價格	每個人民幣 220,000元	每個人民幣 220,000元	每個價格愈高，公允值愈高。
工業物業	123,452	136,349	投資法	復歸回報率(源自市場租金及於相同地區有可比性物業之交易價格)	5.75%	5.75%	復歸回報率愈高，公允值愈低。
商業物業 – 位於各區的購物商場、店舖、商業中心及相關單位	12,058,317	10,125,459	投資法	購物商場、店舖及商業中心： 復歸回報率(源自市場租金及於相同地區有可比性物業之交易價格)	3.50%至7.75%	3.50%至8.25%	復歸回報率愈高，公允值愈低。
			直接比較法	單位：每個單位價格	每個人民幣60,000至 人民幣185,000元	每個人民幣70,000元 至人民幣187,000元	每個價格愈高，公允值愈高。
商業物業 – 位於上海的展覽廳	216,049	243,124	投資法	復歸回報率(源自市場租金及於相同地區有可比性物業之交易價格)	5.25%	5.25%	復歸回報率愈高，公允值愈低。
商業物業 – 包括辦公室、商場及相關單位的複合式大樓	6,620,280	6,981,318	投資法	復歸回報率(源自市場租金及於相同地區有可比性物業之交易價格)	4.00%至5.00%	3.75%至5.00%	復歸回報率愈高，公允值愈低。
位於上海的在建商業及住宅物業以用作出租用途	5,330,136	7,289,463	直接比較法	於一塊土地上在建的商業物業：每平方米價格	每平方米 人民幣14,796元	不適用	每平方米價格愈高，公允值愈高。
			投資法	對於在建的商業物業： 復歸回報率(源自市場租金及於相同地區有可比性物業之交易價格)	3.50%至5.00%	3.50%至4.50%	復歸回報率愈高，公允值愈低。
			投資法	對於在建的服務式公寓： 復歸回報率(源自市場租金及於相同地區有可比性物業之交易價格)	不適用	5.00%	復歸回報率愈高，公允值愈低。
	34,681,718	35,713,121					

於兩個年度內並無轉入第三級或從第三級轉出。

15. 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
成本							
於二零二三年一月一日	2,538,397	2,835,130	1,248,660	162,516	3,406,895	416,287	10,607,885
匯兌調整	(130,281)	(102,285)	(45,559)	(5,430)	(115,598)	(20,951)	(420,104)
添置	296,440	248,457	134,759	10,169	131,637	264,779	1,086,241
重分	-	32,272	1,107	-	-	(33,379)	-
從存貨重分	1,137,734	-	-	-	-	-	1,137,734
出售一家附屬公司(附註37)	-	-	(6)	-	-	-	(6)
出售/撤銷	(4,340)	(546)	(8,934)	(6,417)	(10,762)	(8,516)	(39,515)
於二零二三年十二月三十一日	3,837,950	3,013,028	1,330,027	160,838	3,412,172	618,220	12,372,235
匯兌調整	(169,213)	(126,571)	(59,201)	(6,348)	(140,566)	(7,272)	(509,171)
添置	28,260	54,912	40,708	8,712	78,936	178,174	389,702
重分	528,482	37,975	37,613	-	18,325	(622,395)	-
轉至投資物業(附註14)	-	(247,008)	-	-	-	-	(247,008)
清算一家附屬公司(附註37(ii))	-	-	(12,867)	(1,809)	-	-	(14,676)
出售/撤銷	(640)	(2,718)	(14,123)	(16,631)	(15,701)	-	(49,813)
於二零二四年十二月三十一日	4,224,839	2,729,618	1,322,157	144,762	3,353,166	166,727	11,941,269
折舊、攤銷及減值							
於二零二三年一月一日	836,253	1,079,098	753,122	134,374	2,316,068	-	5,118,915
匯兌調整	(33,252)	(39,540)	(27,377)	(4,736)	(85,750)	-	(190,655)
年度準備	130,376	99,568	71,130	12,812	184,898	-	498,784
於損益中確認之減值損失	-	-	-	-	6,645	-	6,645
出售一家附屬公司時撇除(附註37)	-	-	(5)	-	-	-	(5)
出售/撤銷時撇除	(4,104)	(434)	(8,713)	(5,374)	(9,589)	-	(28,214)
於二零二三年十二月三十一日	929,273	1,138,692	788,157	137,076	2,412,272	-	5,405,470
匯兌調整	(39,862)	(51,297)	(34,807)	(5,349)	(89,023)	-	(220,338)
年度準備	139,257	107,888	88,763	20,205	210,344	-	566,457
於損益中確認之減值損失	-	-	74	-	28,393	-	28,467
轉至投資物業(附註14)	-	(26,073)	-	-	-	-	(26,073)
清算一家附屬公司時撇除(附註37(ii))	-	-	(12,847)	(873)	-	-	(13,720)
出售/撤銷時撇除	(620)	(2,390)	(12,294)	(15,801)	(12,670)	-	(43,775)
於二零二四年十二月三十一日	1,028,048	1,166,820	817,046	135,258	2,549,316	-	5,696,488
賬面值							
於二零二四年十二月三十一日	3,196,791	1,562,798	505,111	9,504	803,850	166,727	6,244,781
於二零二三年十二月三十一日	2,908,677	1,874,336	541,870	23,762	999,900	618,220	6,966,765

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

15. 物業、廠房及設備(續)

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或按下列年期計算折舊：

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	5% - 33 $\frac{1}{3}$ %或適用於租賃樓宇之裝置之租賃年期(如較短)
汽車	10% - 30%
廠房及機器	5% - 20%

(ii) 持有之物業權益之賬面值包括：

	2024 千港元	2023 千港元
屹立在中國的租賃土地物業	4,243,693	4,243,599
屹立在香港的租賃物業	502,700	524,827
屹立在亞洲的租賃物業(香港及中國除外)	13,196	14,587
	4,759,589	4,783,013

16. 使用權資產

	租賃土地 千港元	租賃物業 (附註i) 千港元	總額 千港元
於二零二四年十二月三十一日			
賬面值	474,847	253,259	728,106
於二零二三年十二月三十一日			
賬面值	481,818	124,355	606,173
截至二零二四年十二月三十一日止年度			
折舊開支	16,847	60,860	77,707
匯兌差異	(15,856)	(13,940)	(29,796)
截至二零二三年十二月三十一日止年度			
折舊開支	11,307	55,563	66,870
匯兌差異	(12,398)	(4,501)	(16,899)

16. 使用權資產(續)

	2024 千港元	2023 千港元
短期租賃相關的支出	71,568	64,020
租賃現金流出總額(附註ii)	168,105	163,227
添置使用權資產(附註iii)	235,803	51,980

附註：

- (i) 本集團承租不同的辦公室物業及公寓單位以進行經營。大部分的租賃合同的年期為二至十年(二零二三年：二至五年)。租賃條款是根據個別情況協商，當中包括各種不同條款。在釐定租賃條款及評估不可撤銷的年期時，本集團採用合同的定義並決定合同可強制執行的期限。
- (ii) 租賃現金流出總額包括償還租賃負債及相關的利息支出，與短期租賃及與低價值資產租賃相關的費用。
- (iii) 因訂立新租賃而產生的使用權資產金額為235,803,000港元(二零二三年：51,980,000港元)，該等使用權資產於期末結餘為229,971,000港元(二零二三年：49,285,000港元)。

本集團定期就租賃物業訂立短期租賃。於二零二四年十二月三十一日及二零二三年十二月三十一日，短期租賃組合與於相關年度短期租賃支出的短期租賃組合性質相似。

租賃限制或契約

此外，就於二零二四年十二月三十一日之使用權資產253,259,000港元(二零二三年：124,355,000港元)及其相關的租賃負債287,716,000港元(二零二三年：165,261,000港元)，除出租人持有的租賃資產的擔保權益外，租賃協議不施加任何其他契約。租賃資產不得用作借貸擔保。

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

17. 收費公路經營權

	千港元
成本	
於二零二三年一月一日	15,207,240
匯兌調整	(403,184)
於二零二三年十二月三十一日	14,804,056
匯兌調整	(477,508)
於二零二四年十二月三十一日	14,326,548
攤銷及減值	
於二零二三年一月一日	9,652,911
年度攤銷	742,142
匯兌調整	(259,679)
於二零二三年十二月三十一日	10,135,374
年度攤銷	786,667
匯兌調整	(335,959)
於二零二四年十二月三十一日	10,586,082
賬面值	
於二零二四年十二月三十一日	3,740,466
於二零二三年十二月三十一日	4,668,682

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上海段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上海段沿路指定區域服務設施之權利；及
- (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上海段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例計算。

18. 商譽

	千港元
成本	
於二零二三年一月一日	953,181
匯兌調整	(20,005)
於二零二三年十二月三十一日	933,176
匯兌調整	(23,921)
於二零二四年十二月三十一日	909,255
減值	
於二零二三年一月一日	405,985
匯兌調整	(6,592)
於二零二三年十二月三十一日	399,393
匯兌調整	(7,881)
於二零二四年十二月三十一日	391,512
賬面值	
於二零二四年十二月三十一日	517,743
於二零二三年十二月三十一日	533,783

為了進行減值測試的目的，以上所列之業務合併時所產生之商譽於收購時已分配至預期可從該業務合併得益之三個(二零二三年：三個)現金產出單元，包括一家(二零二三年：一家)屬於基建環保分部之附屬公司、一家(二零二三年：一家)屬於房地產分部之附屬公司及一家(二零二三年：一家)屬於消費品分部之附屬公司如下：

	2024 千港元	2023 千港元
基建環保	476,470	492,510
房地產	23,604	23,604
消費品	17,669	17,669
	517,743	533,783

基建環保現金產出單元之可收回金額乃基於可使用價值計算來釐定的。

就基建環保現金產出單元方面，折現於服務特許權期限內(由二十年至三十年)持續使用之污水處理廠及固廢焚化發電廠所產生之未來現金流量採用折現率8%(二零二三年：8%)釐定為可使用價值。由於現金產出單元之可收回金額高於其賬面金額，本集團管理層認為商譽無需予以減值。

管理層相信任何該等假設的任何合理可見變動將不會導致任何現金產出單元的賬面總值超過相關現金產出單元之可收回金額總值。

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

19. 其他無形資產

	特許經營權 千港元 (附註i)	租賃土地 溢價/預付 租賃款項溢價 千港元 (附註ii)	商標 千港元 (附註iii)	其他 千港元	總額 千港元
成本					
於二零二三年一月一日	10,573,707	1,573	57,634	15,630	10,648,544
匯兌調整	(290,740)	(42)	(1,528)	-	(292,310)
購置	2,148,227	-	-	-	2,148,227
於二零二三年十二月三十一日	12,431,194	1,531	56,106	15,630	12,504,461
匯兌調整	(467,678)	(50)	(1,828)	-	(469,556)
清算一家附屬公司(附註37(iii))	(9,327)	-	-	-	(9,327)
購置	3,472,568	-	-	-	3,472,568
於二零二四年十二月三十一日	15,426,757	1,481	54,278	15,630	15,498,146
攤銷及減值					
於二零二三年一月一日	2,568,817	732	-	-	2,569,549
匯兌調整	(69,582)	(20)	-	-	(69,602)
年度攤銷	383,798	80	-	-	383,878
於二零二三年十二月三十一日	2,883,033	792	-	-	2,883,825
匯兌調整	(105,675)	(27)	-	-	(105,702)
清算一家附屬公司(附註37(iii))	(8,806)	-	-	-	(8,806)
年度攤銷	585,211	78	-	-	585,289
於二零二四年十二月三十一日	3,353,763	843	-	-	3,354,606
賬面值					
於二零二四年十二月三十一日	12,072,994	638	54,278	15,630	12,143,540
於二零二三年十二月三十一日	9,548,161	739	56,106	15,630	9,620,636

附註：

- (i) 特許經營權為經營污水處理、供水及固廢發電廠的經營權，並按成本扣減累計攤銷及任何累計減值損失入賬。攤銷以直線法按本集團獲授予特許經營權之年限七至五十年計算。此等特許經營權之詳情刊載於附註23。
- (ii) 租賃土地溢價為按直線法攤銷在相關預付租賃款項的租賃期內收購預付租賃款項之溢價。
- (iii) 商標之法律有效期為十年，由二零二一年九月至二零三一年九月，及期滿可續期。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。本集團管理層已就包括產品生命周期研究、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預期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地帶來淨現金流入，因此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至獨立的現金產出單元，當中包括一家屬於房地產分部的附屬公司。於截至二零二四年十二月三十一日止年度及二零二三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。

20. 於合營企業權益

	2024 千港元	2023 千港元
於非上市合營企業投資成本	10,227,422	10,476,060
分佔已扣除已收／已宣派股息之收購後溢利及其他全面收益	564,257	885,797
	10,791,679	11,361,857

附註：

- (i) 有關本集團主要合營企業權益，即上海上實北外灘新地標建設開發有限公司（「北外灘新地標」）、中環水務投資有限公司（「中環水務」）、上海諾卓企業管理有限公司（「上海諾卓」）及上實長三角生態發展有限公司（「長三角」）的財務資料摘要列示如下。以下財務資料摘要乃摘錄自該等合營企業根據香港財務報告準則編製的財務報表。

所有合營企業在此等綜合財務報表以權益法入賬。

	北外灘新地標		中環水務		上海諾卓		長三角	
	2024 千港元	2023 千港元	2024 千港元	2023 千港元	2024 千港元	2023 千港元	2024 千港元	2023 千港元
流動資產	110,549	31,924	1,463,364	2,092,564	68	77	325,140	302,601
非流動資產*	11,574,669	11,152,473	7,079,693	6,821,966	2,809,706	2,893,250	11,324,051	11,374,983
流動負債	(41,584)	(226,113)	(1,931,733)	(2,340,941)	(9,704)	(462)	(3,812,476)	(2,396,334)
非流動負債	(1,443,800)	(364,291)	(1,589,509)	(1,519,826)	-	-	(7,421,249)	(8,751,995)
非控制股東權益	-	-	(718,370)	(764,814)	-	-	-	-
以上資產及負債金額包括以下項目：								
現金及等同現金項目	12,420	5,625	754,376	1,425,279	68	77	325,140	222,280
流動金融負債(不包括貿易及其他應付款項及撥備)	37,868	-	(655,249)	(885,181)	-	-	(3,812,476)	(2,396,334)
非流動金融負債(不包括貿易及其他應付款項及撥備)	(1,438,812)	(350,456)	(1,589,446)	(1,519,664)	-	-	(7,421,249)	(8,751,995)
收入	-	-	2,027,106	2,135,754	-	-	-	-
年度(虧損)溢利	(50,056)	33,381	279,163	265,332	(6)	(6)	274,252	315,928
年度其他全面支出	(344,104)	(394,586)	(142,535)	(114,818)	(83,531)	(78,787)	(388,042)	(189,438)
年度全面(支出)收益總額	(394,160)	(361,205)	136,628	150,514	(83,537)	(78,793)	(113,790)	126,490
年度已收股息	-	-	54,959	38,301	-	-	-	-
以上年度(虧損)溢利包括以下項目：								
折舊及攤銷	(3,953)	-	(156,540)	(147,569)	-	-	-	-
利息收入	-	-	16,997	23,159	-	-	-	-
利息費用	-	(394)	(50,034)	(40,838)	-	-	(345,078)	(496,193)
稅項	-	-	(117,885)	(128,263)	-	-	-	-

- * 中環水務及長三角的結餘主要包括特許經營權，而上海諾卓及北外灘新地標的結餘主要包括關於持有作出租用用途之發展中物業的土地成本。

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

20. 於合營企業權益(續)

附註：(續)

(i) (續)

以上財務資料摘要與確認於綜合財務報表內於合營企業權益的賬面值之調節：

	北外灘新地標		中環水務		上海諾卓		長三角	
	2024 千港元	2023 千港元	2024 千港元	2023 千港元	2024 千港元	2023 千港元	2024 千港元	2023 千港元
歸屬於擁有人權益	10,199,834	10,593,993	4,303,445	4,288,949	2,800,070	2,892,865	415,466	529,255
本集團擁有權益比例	50%	50%	45%	45%	50%	50%	50%	50%
本集團於權益的賬面值	5,099,917	5,296,997	1,936,550	1,930,027	1,400,035	1,446,433	207,733	264,628

非主要個別合營企業的合計資料：

	2024 千港元	2023 千港元
本集團分佔溢利	38,840	45,948
本集團分佔其他全面支出	(82,194)	(43,140)
本集團分佔全面(支出)收益總額	(43,354)	2,808
年度已收股息	48,420	77,632
本集團於此等合營企業權益的合計賬面值	2,328,734	2,423,772

(ii) 本集團已終止確認分佔一家合營企業之溢利(虧損)。年度及累計尚未確認分佔該合營企業金額如下：

	2024 千港元	2023 千港元
年度尚未確認分佔一家合營企業溢利	164	218
累計尚未確認分佔一家合營企業虧損	(3,604)	(3,768)

(iii) 本集團於本報告期末的主要合營企業之詳情刊載於附註47。

21. 於聯營公司權益

	2024 千港元	2023 千港元
於聯營公司投資成本	5,124,361	6,441,693
分佔已扣除已收／已宣派股息之收購後溢利及其他全面收益	705,066	711,210
	5,829,427	7,152,903
一家上市聯營公司投資之公允值		
— 粵豐環保	2,181,402	1,772,686

附註：

- (i) 因收購而產生的商譽517,597,000港元(二零二三年：717,597,000港元)已包含於投資成本內。
- (ii) 於二零二四年十二月三十一日，儘管粵豐環保的相關權益之市場價值較相關權益的賬面值下跌180,451,000港元(二零二三年：729,528,000港元)，本集團管理層認為本集團於粵豐環保權益的賬面值並沒有減值，此乃根據使用價值來計算，並參考相關權益的未來股息收益率和出售價值，而得出相關權益的可回收金額。
- (iii) 於二零二四年十一月五日，本集團透過其間接全資附屬公司，以及寧波市杭州灣大橋發展有限公司(「杭州灣大橋」)之其他股東(統稱「售賣方」)與一家購買方訂立股權轉讓協議，據此本集團有條件地同意出售其於杭州灣大橋的23.0584%股權，總現金代價不少於人民幣1,747百萬元及不多於人民幣1,923百萬元售予購買方。交易最終以現金代價人民幣1,864,963,000元(相等於2,021,640,000港元)於二零二四年十一月三十日完成及於損益中確認出售一家聯營公司之溢利為人民幣1,081,023,000元(相等於1,171,842,000港元)。於二零二四年十二月三十一日止年度，本集團已收取現金代價人民幣1,770,666,000元(相等於1,919,421,000港元)。
- 購買方由售賣方完成收購杭州灣大橋的全部股本權益後成立了一項基礎設施公募基金，並於上海證券交易所上市。本集團透過其間接全資附屬公司以代價人民幣1,280,201,000元(相等於1,387,752,000港元)認購158,284,000股基礎設施公募基金，而且對該基金並無重大影響力或控制權，該基金已被確認為於其他全面收益按公允值列賬之金融資產。
- (iv) 有關本集團主要聯營公司，即上海莘天置業有限公司(「上海莘天」)、杭州灣大橋、粵豐環保及上海星河數碼投資有限公司(「星河數碼」)的財務資料摘要列示如下。以下財務資料摘要乃摘錄自該等聯營公司根據香港財務報告準則編製的財務報表。
- (iv) 所有聯營公司在此等綜合財務報表以權益法入賬。

	杭州灣大橋		上海莘天		粵豐環保		星河數碼	
	2024 千港元	2023 千港元	2024 千港元	2023 千港元	2024 千港元	2023 千港元	2024 千港元	2023 千港元
流動資產*	不適用	2,387,190	6,783,901	7,020,847	5,319,917	4,822,820	3,049,275	4,037,407
非流動資產**	不適用	7,346,625	621,946	21,315	20,681,936	22,115,092	5,395,433	6,202,132
流動負債	不適用	(1,248,742)	(1,446,499)	(1,461,609)	(7,185,218)	(4,814,978)	(1,976,834)	(3,525,357)
非流動負債	不適用	(3,153,194)	(1,724,871)	(1,485,654)	(8,994,492)	(12,591,501)	(3,208,851)	(3,152,878)
非控制股東權益	不適用	-	-	-	(354,710)	(370,154)	(549,034)	(541,703)

* 上海莘天的結餘主要包括與持有作出售之發展中物業及持有作出售之物業相關的土地成本及建造成本。

** 杭州灣大橋及粵豐環保的結餘主要包括特許經營權。星河數碼的結餘主要包括物業、廠房及設備。

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

21. 於聯營公司權益(續)

附註：(續)

(iv) (續)

	杭州灣大橋		上海華天		粵豐環保		星河數碼	
	2024 千港元	2023 千港元	2024 千港元	2023 千港元	2024 千港元	2023 千港元	2024 千港元	2023 千港元
收入	1,128,860	2,385,111	1,316,094	4,412	4,198,331	4,980,160	690,349	825,105
年度溢利(虧損)	458,929	958,981	277,997	(27,028)	641,020	850,436	(230,936)	157,106
年度其他全面支出	(21,145)	(204,853)	(138,419)	(112,119)	(256,799)	(176,365)	(46,990)	(126,512)
年度全面收益(支出)總額	437,784	754,128	139,578	(139,147)	384,221	674,071	(277,926)	30,594
年度已收股息	204,425	135,822	-	-	15,208	11,269	24,385	-

(v) 以上財務資料摘要與確認於綜合財務報表內於聯營公司權益的賬面值之調節：

	杭州灣大橋		上海華天		粵豐環保		星河數碼	
	2024 千港元	2023 千港元	2024 千港元	2023 千港元	2024 千港元 (附註(i))	2023 千港元 (附註(i))	2024 千港元	2023 千港元
歸屬於聯營公司擁有人權益	不適用	5,331,879	4,234,477	4,094,899	9,467,433	9,161,279	2,709,989	3,019,601
本集團擁有權益比例	不適用	23.06%	35%	35%	19.48%	19.48%	45%	45%
商譽	不適用	-	-	-	517,597	717,597	-	-
本集團於聯營公司權益的賬面值	不適用	1,229,531	1,482,067	1,433,215	2,361,853	2,502,214	1,219,495	1,358,820

附註：

(i) 本集團為粵豐環保第二大股東，並已委任一名董事入粵豐環保董事會，因此本集團能夠對粵豐環保發揮重大影響力，並根據權益法入賬為一家聯營公司。

非主要個別聯營公司的合計資料：

	2024 千港元	2023 千港元
本集團分佔溢利(虧損)	2,287	(10,983)
本集團分佔其他全面支出	(6,692)	(29,733)
本集團分佔全面支出總額	(4,405)	(40,716)
年度已收股息	20,749	976
本集團於此等聯營公司權益的合計賬面值	766,012	629,123

(vi) 本集團於本報告期期末的主要聯營公司之詳情刊載於附註48。

22. 投資

	2024 千港元	2023 千港元
於損益按公允值列賬之金融資產		
非上市可交換債券(附註i)	1,637,000	1,637,000
上市股本證券	218,608	235,368
非上市股本證券	7,478	7,731
	1,863,086	1,880,099
於其他全面收益按公允值列賬之金融資產		
上市股本證券(附註ii)	1,497,254	39,020
非上市股本證券(附註iii)	240,542	402,563
	1,737,796	441,583
	3,600,882	2,321,682
以報告為目的之分析：		
流動部分	225,532	242,527
非流動部分	3,375,350	2,079,155
	3,600,882	2,321,682

附註：

- (i) 於二零二三年十月五日，本公司與獨立第三方訂立認購協議，認購本金金額為1,637,000,000港元的可交換債券。可交換債券將賦予本公司權利，以每股6.71港元的初始交換價交換不超過243,954,117股粵豐環保普通股，相當於發行日粵豐環保全部已發行股本約10%。交換粵豐環境額外權益的選擇權不會產生實質上的所有權權益，因為它目前實質上並不能獲得與所有權權益相關的回報。可交換債券按初始年利率為2.8%計息(可調整)及將於2030年到期。有關可交換債券條款的更多詳情，請參閱本公司於二零二三年十月五日發佈的公告。

可交換債券以於損益按公允值列賬計量。於二零二四年十二月三十一日及二零二三年十二月三十一日，公允價值是根據漢華評估有限公司(「漢華」)進行的估值得出的。漢華為評估師協會會員及與本集團無關的獨立合資格專業評估師事務所。漢華在金融資產估值方面擁有合適的資格和經驗。

- (ii) 以上於二零二四年十二月三十一日及二零二三年十二月三十一日之上市股本證券為於中國及/或香港上市實體的普通股份。該等投資不是持有作交易，而是持有作長期策略性目的。本公司董事相信確認該等投資的短期波動於該等投資的公允值於損益中，與本集團長期持有該等投資的長期策略性目的及長遠將實現其表現潛力的策略不一致，因此本公司董事已選擇指定該等投資於其他全面收益按公允值列賬之股本工具。
- (iii) 以上於二零二四年十二月三十一日及二零二三年十二月三十一日之非上市股本證券為本集團於中國私人實體的股本權益。本公司董事認為該等股本工具為持有作長期策略性目的及長遠將實現其表現，因此本公司董事已選擇指定該等投資於其他全面收益按公允值列賬之股本工具。

23. 服務特許權安排應收款項

除於附註17披露之本集團收費公路經營權外，本集團尚有以下服務特許權安排。

(i) 安排的性質

本集團透過其附屬公司於中國從事污水處理、供水、固廢發電及污泥處理業務，並已就此等業務以建設－營運－轉讓（「建營轉」）、轉讓－營運－轉讓（「轉營轉」）、建設－營運－擁有（「建營擁」）或轉讓－營運－擁有（「轉營擁」）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)以建營轉及建營擁方式就該等安排建造污水處理、供水、固廢發電及污泥處理廠；(ii)以轉營轉及轉營擁方式就該等安排支付指定金額；(iii)於二十至五十年期間內（「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處理、供水、固廢發電及污泥處理廠，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。該等廠房將於建營轉及轉營轉服務特許權期限結束時轉回相關授予人。

本集團一般擁有營運污水處理、供水、固廢發電及污泥處理廠之所有物業、廠房及設備，然而，有關政府機構作為授予人將控制及監管服務範圍，並於服務特許權期限結束時保留其於污水處理、供水、固廢發電及污泥處理廠任何剩餘權益之實際權利。該等服務特許權安排各自受本集團與中國之有關政府機構或其代理訂立之合約及補充協議（倘適用）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處理、供水、固廢發電及污泥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。

23. 服務特許權安排應收款項(續)

(I) 安排的性質(續)

於二零二四年十二月三十一日，本集團訂有二百一十二項(二零二三年：一百九十八項)污水處理之服務特許權安排、二十七項(二零二三年：二十三項)自來水處理及供水之服務特許權安排、三項(二零二三年：四項)固廢發電之服務特許權安排及七項(二零二三年：十一項)污泥處理之服務特許權安排。主要服務特許權安排之主要條款概要載列如下：

作為經營者之 附屬公司名稱	項目名稱	中國地點	授予人名稱	服務特許權 安排類型	日設計產能 (噸/日)	服務特許權期限
武漢漢西污水處理有限公司	武漢市漢西污水處理項目第一期及第二期(擴建)	河北省武漢市	武漢市人民政府	建營轉 (金融資產)	600,000	由二零零五年起 為期三十年
益陽市自來水有限公司	益陽市供水項目	湖南省益陽市	益陽市住房和城鄉建設局	轉營轉及建營轉 (無形資產)	520,000	由二零一六年起 為期二十八年
武漢黃陂上實水務有限公司	武漢黃陂凱迪供水項目	湖北省黃陂區	武漢市黃陂上實水務有限公司	建營轉 (無形資產)	430,000	由二零零八年 為期三十年
佳木斯龍江環保供水有限公司	佳木斯市供水項目 轉營轉	黑龍江省佳木斯市	佳木斯市新時代城市基礎設施建設投資(集團)有限公司	轉營轉 (無形資產)	360,000	由二零一二年 為期三十年
龍江環保集團股份有限公司 (「龍江集團」)	哈爾濱市太平污水處理項目建營轉	黑龍江省哈爾濱市	哈爾濱市排水集團有限責任公司	建營轉 (金融資產)	325,000	由二零零五年 為期二十五年
龍江集團	哈爾濱市文昌污水處理項目轉營轉	黑龍江省哈爾濱市	哈爾濱市水務局	轉營轉 (金融資產)	325,000	由二零一零年 為期三十年
濰坊市自來水有限公司	濰坊市供水項目	山東省濰坊市	濰坊市人民政府	轉營轉及建營轉 (無形資產)	320,000	由二零零七年 為期二十五年
牡丹江龍江環保供水有限公司	牡丹江市供水項目 轉營轉	黑龍江省牡丹江市	牡丹江市城市投資集團有限公司	轉營轉 (無形資產)	300,000	由二零一零年 為期三十年

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

23. 服務特許權安排應收款項(續)

(I) 安排的性質(續)

誠如附註3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)。有關無形資產部分已詳列於附註19，及以下為金融資產部分：

	2024 千港元	2023 千港元
服務特許權安排應收款項	23,522,936	25,776,269
扣減：分類為流動資產之流動部分	(968,486)	(986,928)
非流動部分	22,554,450	24,789,341

於本年度，本集團從服務特許權安排確認了1,339,140,000港元(二零二三年：1,361,851,000港元)的利息收入及1,946,733,000港元(二零二三年：2,276,496,000港元)的建設收入作為營業額項下的「基建環保收入」。應用之實際年利率為2.60% to 7.83%(二零二三年：3.3%至8.0%)及建設合同之整體毛利率為12%(二零二三年：12%)。

(II) 大修撥備

根據已訂立之服務特許權協議，本集團有合約責任以維護其營運之污水處理、供水、固廢發電及污泥處理廠，確保符合規定服務水平及／或於服務特許權期限結束時，在移交污水處理、供水、固廢發電及污泥處理廠予授予人之前，將廠房修復至指定狀況。維護或修復污水處理、供水、固廢發電及污泥處理廠(除任何升級部分外)之該等合約責任根據香港會計準則第37號按於報告期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。

年內及往年污水處理、供水、固廢發電及污泥處理廠之大修撥備變動如下：

	千港元
於二零二三年一月一日	80,484
匯兌調整	(2,145)
本年度計提	4,202
本年度支付	(1,974)
於二零二三年十二月三十一日	80,567
匯兌調整	(2,627)
本年度計提	4,947
本年度支付	(4,761)
於二零二四年十二月三十一日	78,126

24. 收購非流動資產之已付訂金

	2024 千港元	2023 千港元
服務特許權安排	29,935	416,941
其他(附註)	32,882	37,345
	62,817	454,286

附註：其他金額指本集團就為本集團基建環保分部項下新生產設施及項目購置物業、廠房及設備及無形資產之已付訂金。相關資本性承諾於附註39中披露。

25. 遞延稅項

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

	加速 稅項折舊 千港元	收費公路 經營權攤銷 千港元	投資 物業重估 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	持有作出售 之發展中 物業/持有 作出售之物業 的土增稅 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
於二零二三年一月一日	161,743	172,013	3,231,221	1,967,782	(81,273)	983,079	366,746	15,133	1,008,335	(55,598)	7,769,181
匯兌調整	(4,505)	(2,673)	(65,942)	(35,316)	1,398	(16,214)	(3,903)	(231)	(17,517)	1,148	(133,755)
出售一家附屬公司(附註37)	-	-	-	(7,378)	-	-	-	-	-	-	(7,378)
借(貸)記入損益	99,109	(15,361)	25,340	88,174	(550)	(20,862)	(135,699)	(1,551)	(20,224)	(11,309)	7,067
貸記入其他全面收益	-	-	-	-	-	-	-	-	(974)	-	(974)
於出售時貸記入其他全面收益	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,376)	-	(1,376)
於二零二三年十二月三十一日	256,347	153,979	3,200,619	2,013,262	(80,425)	946,003	227,144	13,351	968,244	(65,759)	7,632,765
匯兌調整	(8,299)	(4,253)	(65,443)	(72,113)	1,875	(33,236)	(6,719)	(405)	(34,381)	1,640	(221,334)
出售一家附屬公司(附註37)	-	-	-	-	-	-	-	-	(5,036)	-	(5,036)
借(貸)記入損益	42,555	(38,636)	(194,870)	1,137	35,749	23,393	(4,401)	(1,363)	265,694	(4,806)	124,452
貸記入其他全面收益	-	-	-	-	-	-	-	-	(54)	-	(54)
於出售時貸記入其他全面收益	-	-	-	-	-	-	-	-	(2,308)	-	(2,308)
於轉撥物業、廠房及設備轉至投資物業時借記入 其他全面收益	-	-	-	-	-	-	-	-	3,514	-	3,514
於二零二四年十二月三十一日	290,603	111,090	2,940,306	1,942,286	(42,801)	936,160	216,024	11,583	1,195,673	(68,925)	7,531,999

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

25. 遞延稅項(續)

附註：

(i) 為了綜合財務狀況表之呈列目的，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，以下為遞延稅項結餘之分析：

	2024 千港元	2023 千港元
遞延稅項負債	7,705,109	7,830,565
遞延稅項資產	(173,110)	(197,800)
	7,531,999	7,632,765

(ii) 於報告期末，本集團有未使用之稅項損失約13,931百萬港元(二零二三年：12,687百萬港元)可用作抵銷將來的應課稅溢利。其中與稅項損失約184百萬港元(二零二三年：334百萬港元)相關之遞延稅項資產約42.8百萬港元(二零二三年：80.4百萬港元)已被確認。鑒於未來溢利之不可預測性，餘下稅項損失約13,747百萬港元(二零二三年：12,353百萬港元)並未確認為遞延稅項資產。香港的稅項損失約34.7百萬港元(二零二三年：33.1百萬港元)可無限期轉入以後年度，而餘下中國的稅項損失約13,896百萬港元(二零二三年：12,655百萬港元)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。於報告期末，附屬公司未分配利潤所產生的合計暫時差額約3,049百萬港元(二零二三年：3,023百萬港元)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可能不會撥回，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之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、(c)預提費用及(d)出售股權投資之未變現利潤所產生的遞延稅項。

26. 存貨

	2024 千港元	2023 千港元
持有作出售之發展中物業	10,858,856	21,091,444
持有作出售之物業	12,906,802	11,266,144
原料	1,197,021	1,262,131
在製品	32,792	42,870
製成品	244,819	210,036
持作轉售之商品	20,627	35,463
	25,260,917	33,908,088

於二零二四年十二月三十一日，以上結餘包括持有作出售之發展中物業5,672,329,000港元(二零二三年：10,962,355,000港元)預期不會在一年內變現。

於二零二四年十二月三十一日，持有作出售之物業當中金額4,177,754,000港元(二零二三年：3,827,994,000港元)位於中國北京及上海等一線城市之物業及金額8,729,048,000港元(二零二三年：7,438,150,000港元)位於中國其他城市之物業。

於二零二四年十二月三十一日，持有作出售之發展中物業當中金額7,459,481,000港元(二零二三年：10,302,588,000港元)位於中國北京及上海等一線城市之物業及金額3,399,375,000港元(二零二三年：10,788,856,000港元)位於中國其他城市之物業。

26. 存貨(續)

除以上位於中國其他城市之物業外，其中金額7,506,243,000港元(二零二三年：11,170,822,000港元)被本集團管理層識別為相關物業，詳情如下。

如附註4所述，本集團管理層參考持有物業所位於的城市和位置、預售情況及其他相關市場因素判斷相關物業。本集團管理層參考估值師的估值來評估相關物業於二零二四年十二月三十一日的可變現淨值。本集團的相關物業之可變現淨值由估值師根據位於相近或相同位置的可比較物業之交易價格，以及根據每個物業的性質及其特定的位置和狀況所進行的調整。

於截至二零二四年十二月三十一日止年度，164,546,000港元(二零二三年：974,487,000港元)及744,998,000港元(二零二三年：171,067,000港元)之減值損失已分別於相關物業項下之持有作出售之物業及持有作出售之發展中物業之中確認。除相關物業項下之持有作出售之物業及持有作出售之發展中物業外，本集團亦分別撥回減值損失15,042,000港元(二零二三年：減值損失66,302,000港元)及確認減值損失12,711,000港元(二零二三年：13,120,000港元)。

於截至二零二四年十二月三十一日止年度考慮到已耗建造成本及預計建造成本以完成發展，若干持有作出售之發展中物業757,709,000港元(二零二三年：184,187,000港元)的減值損失已被確認。

於截至二零二四年十二月三十一日止年度，存貨(物業除外)減值損失39,877,000港元(二零二三年：32,389,000港元)於損益中確認。

27. 貿易及其他應收款項

	2024 千港元	2023 千港元
貿易應收款項		
— 貨品及服務	7,128,141	5,765,009
— 租賃應收款項	10,955	14,223
	7,139,096	5,779,232
扣減：信貸虧損準備	(376,352)	(515,373)
	6,762,744	5,263,859
應收有關人士款項(附註iv)	2,118,244	2,916,759
其他應收款項(附註v)	2,054,866	2,326,260
預付其他稅項(附註vi)	694,818	722,515
應收代價款項(附註21(iii))	100,358	—
貿易及其他應收款項總額	11,731,030	11,229,393

於二零二三年一月一日，來自客戶合約之貿易應收款項為5,356,519,000港元。

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

27. 貿易及其他應收款項(續)

附註：

- (i) 於接納任何新客戶前，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。大部分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(已獲特別批准除外)。以下為貿易應收款項(扣減信貸虧損準備)按發票或合約日期(接近相對之收入確認日期)呈列之賬齡分析。

	2024 千港元	2023 千港元
30天內	1,192,689	1,462,762
31-60天	548,503	571,207
61-90天	504,205	467,673
91-180天	1,180,031	866,332
181-365天	1,601,723	880,579
多於365天	1,735,593	1,015,306
	6,762,744	5,263,859

- (iii) 於二零二四年十二月三十一日，本集團貿易應收款項結餘中包括賬面值合共3,306,887,000港元(二零二三年：2,366,033,000港元)的賬款已於本報告日到期。本集團管理層認為債務人的信用質素並未惡化，以及該等債務人的付款記錄令人滿意，本集團管理層認為該等債務人不被視為違約，而該等逾期的貿易應收款項對預期信貸虧損影響並不重大。
- (iv) 應收有關人士款項結餘為非貿易性質。於二零二四年十二月三十一日，應收有關人士款項中包括：(i)應收若干聯營公司款項(無抵押)44,210,000港元(二零二三年：887,065,000港元)，其中款項零港元(二零二三年：855,446,000港元)按現行市場利率計算固定利息，以及本集團提供的委託貸款零港元(二零二三年：286,029,000港元)及(ii)應收若干合營企業款項2,074,004,000港元(二零二三年：2,029,694,000港元)，其中款項1,434,940,000港元(二零二三年：1,724,869,000港元)為浮動利率按3個月香港銀行同業拆息加1.20%溢價(二零二三年：1.20%-2.40%溢價)及款項人民幣439,858,000元(相等於468,134,000港元)(二零二三年：人民幣零元)為按現行市場利率計算固定利息。
- (v) 於二零二四年十二月三十一日，其他應收款項合共2,054,866,000港元(扣除減值1,197,797,000(二零二三年：2,326,260,000港元(扣除減值2,432,993,000港元)主要為支付承辦商的預付款項、預付雜費款項及預付款項及訂金。
- (vi) 預付其他稅項包括預付城市房產稅、城市維護建設稅、營業稅及增值稅。
- (vii) 貿易及其他應收款項的減值評估詳情已載列於附註51(b)中。

28. 合約資產

	2024 千港元	2023 千港元
合約客戶應收款項	57,035	83,487

於二零二三年一月一日，合約資產的金額為87,882,000港元。

合約資產主要與本集團就已完工及未開票的權利有關，因為該等權利以本集團的未來表現為條件。當該等權利成為無條件時，合約資產轉撥至貿易應收款項。

本集團的建設合同包括付款時間表，一旦達到若干特定的里程碑，該時間表要求在施工期間分期付款。本集團已確認任何已完成工程為合約資產。任何於此前確認為合約資產的金額已於向客戶開具發票時重新分類至貿易應收款項。

由於本集團預期該等合約資產於正常營運週期內變現，因此將其分類為流動。

29. 銀行存款／作抵押之銀行存款／現金及等同現金項目

期限超過一年之長期銀行存款以市場利率計息，年利率介乎2.15%至2.60%（二零二三年：無）。

作抵押之銀行存款的固定利率為0.10%至2.70%（二零二三年：4.50%至5.75%），指已抵押予銀行從而獲得該等銀行給予本集團之銀行信貸額度的存款。金額為211,619,000港元（二零二三年：183,023,000港元）的存款已被抵押以取得於一年內償還的銀行貸款，因此分類為流動資產。作抵押之銀行存款將於結清相關銀行貸款後解除。

期限超過三個月且一年以內的短期銀行存款以市場利率計息，年利率為1.35%至5.17%（二零二三年：年利率1.55%至5.70%）。

現金及等同現金項目包括活期存款和期限少於三個月之短期銀行存款，以用於滿足本集團短期現金承諾，其利率按市場利率介乎0.10%至4.61%（二零二三年：0.30%至2.60%）。

本集團的作抵押之銀行存款，短期銀行存款及現金及等同現金項目以相關集團實體的功能貨幣以外的貨幣結存的金額列示如下：

	2024 千港元	2023 千港元
人民幣	377,684	321,989
美元	423,327	408,435
港元	82,379	124,345

30. 貿易及其他應付款項

	2024 千港元	2023 千港元
貿易應付款項(附註i)	5,728,857	5,992,936
應付票據款項	13,915	10,954
持有作出售之發展中物業應計開支	3,365,403	4,009,281
應付其他稅項(附註ii)	540,891	925,606
應計支出	1,116,028	1,394,799
其他應付款項(附註iii)	5,326,384	6,723,979
貿易及其他應付款項總額	16,091,478	19,057,555

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。

	2024 千港元	2023 千港元
30天內	3,071,754	2,616,162
31-60天	272,984	195,799
61-90天	125,802	100,338
91-180天	340,136	212,867
181-365天	447,631	1,058,338
多於365天	1,470,550	1,809,432
	5,728,857	5,992,936

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

30. 貿易及其他應付款項(續)

附註：(續)

- (ii) 應付其他稅項包括應付城市房產稅、應付城市維護建設稅、應付營業稅及應付增值稅。
- (iii) 於二零二四年十二月三十一日其他應付款項中包括(a)應付上海市徐匯區國有資產監督管理委員會(「徐匯國資委」)及徐匯國資委控制的實體款項43,111,000港元(二零二三年：42,690,000港元)(見附註43(I)(a)(iii))，(b)應付若干同系附屬公司款項1,047,000港元(二零二三年：121,778,000港元)為無抵押及無固定還款期，(c)應付非控制股東權益838,133,000港元(二零二三年：1,678,023,000港元)，其中金額597,146,000港元(二零二三年：1,365,351,000港元)為按現行市場利率釐定的固定利息及(d)應付其他有關人士款項165,315,000港元(二零二三年：170,880,000港元)為無抵押及無固定還款期。

31. 合約負債

	2024 千港元	2023 千港元
合約應付客戶款項(附註i)	21,325	26,708
物業銷售之客戶訂金(附註ii)	1,373,969	8,455,867
	1,395,294	8,482,575

於二零二三年一月一日，合約負債金額為15,568,956,000港元。

附註：

(i) 建設合約

當本集團在建設活動開始前收到訂金，這將在合同開始時產生合約負債，直至相關合同確認的收入超過訂金的金額。

(ii) 物業銷售

物業銷售之客戶訂金屬於與物業買家訂立買賣合同相關的負債，其物業單位銷售所得款項根據本集團的收入確認政策尚未確認為收入。當物業買家簽署買賣合同時，本集團一般收取合約金額的30%至100%作為預售所得款項。於年初確認並已計入合約負債的收入為8,249,103,000港元(二零二三年：14,555,480,000港元)。

對於持有作出售之發展中物業而言，本集團一般會向銀行提供與物業買家按揭貸款相關的擔保，為物業買家購房提供融資，最高金額為總物業購買價的70%。如果買方在擔保期內沒有履行其按揭還款，持有按揭的銀行可能要求本集團償還該貸款尚欠金額及其任何應計利息。在這種情況下，本集團能夠保留物業買家的按金並出售該物業，以收回本集團向銀行支付的任何款項。除非市場價格出現大幅下跌(本公司董事認為這機會很微)，否則本集團在出售該等物業時不會處於有重大虧損的位置。

32. 遞延收益

於二零二一年六月二十二日，本集團透過其間接持有之全資附屬公司與上海市交通委員會及上海城投(集團)有限公司簽訂三份補償協議，根據協議上海市交通委員會同意支付本集團稅前總額人民幣3,553百萬元作為本集團經營的三條公路若干入城段里程的收費豁免導致未來通行費收入減少的經濟補償。本集團將於相關收費公路經營權剩餘年限繼續負責維修及營運該等相關公路的入城段。該金額被視作遞延收益處理。

該金額按使用架次之基準轉至其他收入內，乃按某一期間之實際交通流量與本集團獲授收費公路經營權期間之預計總交通流量之比例計算。此政策導致於本年度其他收入一項貸記438百萬港元(二零二三年：406百萬港元)。於二零二四年十二月三十一日，餘下金額人民幣2,089百萬元(相等於約2,224百萬港元)(二零二三年：人民幣2,493百萬元(相等於約2,743百萬港元))有待攤銷，而其中人民幣438百萬元(相等於約467百萬港元)預期於一年內攤銷。

33. 銀行及其他貸款

	2024 千港元	2023 千港元
銀行貸款	51,304,684	48,284,395
其他貸款	8,174,409	10,378,966
	59,479,093	58,663,361
分析：		
有抵押	20,466,038	13,192,683
無抵押	39,013,055	45,470,678
	59,479,093	58,663,361
貸款賬面金額的還款期：		
一年內	19,205,072	14,546,529
一年後至兩年內	13,949,378	12,945,775
兩年後至五年內	13,821,391	22,591,528
五年後	12,503,252	8,579,529
	59,479,093	58,663,361
扣減：列為流動負債的一年內到期款項	(19,205,072)	(14,546,529)
	40,274,021	44,116,832
浮動利率		
— 一年內到期	13,371,571	10,580,399
— 一年後到期	34,143,421	35,475,846
固定利率		
— 一年內到期	5,833,501	3,966,130
— 一年後到期	6,130,600	8,640,986
	59,479,093	58,663,361

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

33. 銀行及其他貸款(續)

附註：

- (i) 本集團之貸款之實際利率(即等同合同列明利率)範圍如下：

	2024	2023
實際利率：		
固定利率貸款	2.44%-4.53%	0.80%-4.50%
浮動利率貸款	0.80%-6.77%	0.80%-6.60%

- (ii) 本集團之銀行貸款中包括本集團獲得約2,800百萬港元(二零二三年：4,900百萬港元)銀團貸款額度中已取用的約2,800百萬港元(二零二三年：4,900百萬港元)的款項。於截至二零二四年十二月三十一日止年度，此等銀行貸款相關的直接交易費用約13百萬港元(二零二三年：24百萬港元)已在初始確認時從銀行貸款的公允值中扣減。於二零二四年十二月三十一日，此等銀行貸款的賬面值約為2,787百萬港元(二零二三年：4,876百萬港元)。
- (iii) 於二零二四年十二月三十一日，包括於其他貸款中為(a)由本集團於中國的非全資附屬公司(「發行人」)發行金額7,281,223,000港元(二零二三年：10,268,586,000港元)的墊付債券及中期票據(「債券及票據」)，並於上海證券交易所上市。該本金總額人民幣7,740,000,000元(二零二三年：人民幣8,910,000,000元)的債券及票據為無抵押及於二零二五年至二零二七年(二零二三年：二零二四年至二零二六年)期間內到期，期限為三至五年(二零二三年：三至五年)。債券持有人有權要求發行人在其第三至第五週年贖回債券。該債券及票據以固定年利率2.45%至4.20%(二零二三年：固定年利率2.85%至4.07%)計息。債券及票據的實際利率的範圍為年利率2.95%至4.31%(二零二三年：年利率2.95%至4.06%)及(b)由有關人士借出之850,000,000港元貸款，以現行市場利率計算浮動利息。
- (iv) 本集團獲得的若干銀行額度包含了的條件為(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。
- (v) 本集團的浮動利率貸款按香港銀行同業拆息、貸款市場報價利率及中國人民銀行貸款利率計息。
- (vi) 年內，就於二零二四年十二月三十一日總賬面值為1,383,567,000港元之銀行貸款而言，本集團違反了銀行貸款之若干契諾條款，當中與本集團之年度虧損有關。違反該貸款契諾亦導致來自同系附屬公司之其他貸款出現交叉違約，該等貸款於二零二四年十二月三十一日之賬面值為850,000,000港元。發現違約後，本公司董事知會銀行貸款放款人，並開始與相關銀行業者重新磋商銀行貸款條款。於二零二四年十二月三十一日，該等磋商尚未完成。由於放款人於報告期末未能放棄其要求即時還款之權利，相關銀行及其他貸款於二零二四年十二月三十一日分類為流動負債。截至本綜合財務報表獲授權刊發當日，本集團已就此契諾獲得銀行業者之豁免。

34. 租賃負債

	2024 千港元	2023 千港元
應付租賃負債：		
一年內	51,606	53,860
一年以上但不超過兩年	48,389	67,322
兩年以上但不超過五年	96,841	27,539
五年以上	90,880	16,540
	287,716	165,261
扣減：列為流動負債的十二個月內到期結清的款項	(51,606)	(53,860)
列為非流動負債的十二個月後到期結清的款項	236,110	111,401

34. 租賃負債(續)

應用於租賃負債的加權平均增量借貸比率為年利率3.95%至4.90% (二零二三年：年利率3.90%至4.75%)。

以下為以相關集團實體的功能貨幣以外的貨幣計價的租賃義務：

	港元 千港元	人民幣 千港元
於二零二四年十二月三十一日	11,696	192,524
於二零二三年十二月三十一日	9,170	15,335

35. 股本

	普通股股份數目	金額 千港元
普通股，已發行及繳足：		
於二零二三年一月一日、二零二三年十二月三十一日 及二零二四年十二月三十一日	1,087,211,600	13,649,839

36. 分類為持作出售資產**截至二零二四年十二月三十一日止年度**

- (i) 於二零二四年十二月，本集團管理層決議出售其一家聯營公司。隨後與幾家有興趣收購方進行談判。於聯營公司權益賬面值114,667,000港元預計將在十二個月內出售，已分類為持作出售資產，並個別呈列於二零二四年十二月三十一日的綜合財務狀況表中。

出售所得款項預計將超過於聯營公司權益的賬面淨值，因此持有待售資產的分類並未確認減值損失。截至該等財務報表出具日，該出售事項尚未完成。

- (ii) 於二零二三年十二月，本集團管理層決議出售其一家聯營公司。隨後與幾家有興趣收購方進行談判。於聯營公司權益賬面值240,529,000港元預計將在十二個月內出售，已分類為持作出售資產，並個別呈列於二零二三年十二月三十一日的綜合財務狀況表中。

出售所得款項預計將超過於聯營公司權益的賬面淨值，因此持有待售資產的分類並未確認減值損失。該項出售已於截至二零二四年十二月三十一日止年度完成並已全數收取代價，出售溢利53,409,000港元已於損益中確認。

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

37. 出售／清算附屬公司

截至二零二四年十二月三十一日止年度

- (i) 於二零二四年十一月，上實發展以代價人民幣128,198,000元(相等於138,968,000港元)完成出售其於上海虹晟投資發展有限公司(「上海虹晟」)90%股權予上海虹晟之非控制股東，而所有代價已全數收取。

	上海虹晟 千港元
於出售日出售附屬公司的淨資產載列如下：	
代價：	
已收現金	138,968
投資	33,047
其他應收款項	10
現金及等同現金項目	125,814
貿易及其他應付款項	(16)
遞延稅項負債	(5,036)
	153,819
減：非控制股東權益	(15,382)
	138,437
出售溢利：	
代價	138,968
售出之淨資產	(138,437)
	531
出售產生之現金淨流入：	
已收現金代價	138,968
減：售出之現金及等同現金項目	(125,814)
	13,154

37. 出售／清算附屬公司(續)**截至二零二四年十二月三十一日止年度(續)**

- (ii) 於本年度，上實發展完成其非控制附屬公司上海上實龍創智慧科技股份有限公司(「上海龍創」)的清算程序。據此，本集團失去對上海龍創的控制權，並從本集團之綜合財務報表取消合併。於清算程序中，上實集團豁免與上海龍創之間的人民幣1,605,969,000元(相等於1,740,887,000港元)有關人士餘額，即免除上海龍創的償還負債義務，該金額被視為上實集團的出資並計入其他儲備。

於失去控制權日上海龍創的淨負債載列如下：

	上海龍創 千港元
代價：	
已收現金	-
失去控制權的資產及負債的分析：	
物業、廠房及設備	956
使用權資產	535
其他無形資產	521
貿易及其他應收款項	30,018
現金及等同現金項目	11,481
貿易及其他應付款項	(227,021)
合同負債	(16,967)
應付稅項	(8,984)
售出之淨負債	(209,461)
清算溢利：	
代價	-
售出之淨負債	209,461
非控制股東權益	(86,521)
清算附屬公司之溢利	122,940
清算產生之現金淨流出：	
已收現金	-
減：售出之現金及等同現金項目	(11,481)
	(11,481)

截至二零二三年十二月三十一日止年度

- (i) 截至二零二二年十二月三十一日止年度，上實發展管理層決議以代價人民幣291,432,000元(相等於329,712,000港元)出售其於上海實森之90%股權予一家獨立第三方。歸屬於附屬公司的資產及負債已於二零二二年十二月三十一日分類為持作出售之出售組別。剩餘於上海實森之10%股權之公允值36,634,000港元已轉撥至於其他全面收益按公允值列賬之金融資產。於截至二零二三年十二月三十一日止年度，該項出售已完成，而所有代價已全數收取。

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

37. 出售／清算附屬公司(續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度(續)

(ii) 於二零二三年四月，上實發展以代價人民幣48,000,000元(相等於54,305,000港元)完成出售其於上海皇冠房地產有限公司(「上海皇冠」)100%股權予一家獨立第三方，而所有代價已全數收取。

	上海實森 千港元	上海皇冠 千港元	總額 千港元
於出售日出售附屬公司的淨資產載列如下：			
代價：			
已收現金	329,712	54,305	384,017
物業、廠房及設備	266	1	267
投資物業	–	32,081	32,081
存貨	8,264,821	–	8,264,821
貿易及其他應收款項	168,686	–	168,686
現金及等同現金項目	1,915	22,988	24,903
貿易及其他應付款項	(5,676,601)	(582)	(5,677,183)
銀行及其他貸款	(2,640,443)	–	(2,640,443)
應付稅項	–	(85)	(85)
遞延稅項負債	–	(7,378)	(7,378)
	118,644	47,025	165,669
出售溢利：			
代價	329,712	54,305	384,017
售出之淨資產	(118,644)	(47,025)	(165,669)
轉至於其他全面收益按公允值列賬之金融資產	36,634	–	36,634
	247,702	7,280	254,982
出售產生之現金淨流入：			
已收現金代價	329,712	54,305	384,017
減：售出之現金及等同現金項目	(1,915)	(22,988)	(24,903)
	327,797	31,317	359,114

38. 經營租賃

本集團為出租人

本集團所有投資物業均已承承諾租戶在未來二至十年內承租，其中若干可以選擇在該日期之後續約，屆時將重新協商所有條款。

未貼現租賃應收款項如下：

	2024 千港元	2023 千港元
一年內	959,146	816,295
第二年	559,687	439,980
第三年	446,481	368,059
第四年	385,680	320,130
第五年	328,895	275,839
五年後	548,423	404,333
	3,228,312	2,624,636

39. 資本性承諾

	2024 千港元	2023 千港元
已簽約但未於綜合財務報表中撥備之資本性開支		
— 購買物業、廠房及設備	22,800	28,493
— 增加持有作出售之發展中物業	2,689,850	7,534,809
— 投資於合營企業	43,854	45,330
— 增加在建工程	581,944	611,093
	3,338,448	8,219,725

40. 財務擔保合同及或有負債

(a) 財務擔保合同

	2024 千港元	2023 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	1,232,277	3,841,426
— 聯營公司	231,023	468,542
— 合營企業	1,889,167	1,898,677
	3,352,467	6,208,645

就物業買家使用之銀行融資給予銀行之擔保

本集團就提供予本集團物業單位買家之按揭貸款與若干銀行訂立協議，並已根據協議就該等銀行提供予買家之按揭貸款以存款作為抵押品及給予擔保。本集團管理層認為，相關買家拖欠還款機會極微。倘有拖欠還款情況，有關物業之可變現淨值足以收回結欠按揭本金還款連同應計利息及罰款。因此，並無就該等擔保於綜合財務報表中根據香港財務報告準則第9號計提預期信貸虧損。

就聯營公司／合營企業使用之銀行融資給予銀行之擔保

本集團與銀行訂立協議，就聯營公司／合營企業獲授予之銀行貸款提供公司擔保。在決定應否就本集團之財務擔保合約確認金融負債時，本集團管理層在評估需要流出資源的可能性及能否對責任金額作出可靠估算方面行使判斷。本集團管理層認為，有鑒於該等人士之穩健財務背景及良好資產質量，彼等拖欠還款之機會極微。因此，並無就該等擔保於綜合財務報表中根據香港財務報告準則第9號計提預期信貸虧損。

於二零二四年十二月三十一日，本公司與一家銀行訂立協議，就授予本集團一家合營企業的銀行貸款提供公司擔保。本公司在該擔保項下的最大負債款項為授予合營企業銀行貸款的未償還金額約1,784百萬港元(二零二三年：1,784百萬港元)。

本集團管理層認為，本集團上述財務擔保合約之公允值並不重大。

就一家附屬公司使用之銀行融資給予銀行之擔保

於二零二四年十二月三十一日，本公司就授予其附屬公司的銀行信貸而向銀行授予的財務擔保約為4,800百萬港元(二零二三年：6,900百萬港元)，其中約2,800百萬港元(二零二三年：4,900百萬港元)已被使用。

40. 財務擔保合同及或有負債(續)

(b) 或有負債

本集團管理層認為，本集團於兩個年度均無需要在綜合財務報表中單獨披露重大的或有負債。

41. 資產抵押

本集團有以下之資產已抵押予銀行，從而獲得該等銀行給予本集團之銀行信貸額度：

- (i) 賬面值合共為17,007,157,000港元(二零二三年：10,459,444,000港元)的投資物業；
- (ii) 賬面值合共為582,653,000港元(二零二三年：636,424,000港元)的物業、廠房及設備；
- (iii) 賬面值合共為18,416,934,000港元(二零二三年：16,437,625,000港元)的服務特許權安排應收款項／無形資產；
- (iv) 賬面值合共為8,338,620,000港元(二零二三年：12,924,145,000港元)的持有作出售之發展中物業；
- (v) 賬面值合共為91,394,000港元(二零二三年：129,973,000港元)的持有作出售之物業；
- (vi) 賬面值合共為410,334,000港元(二零二三年：187,245,000港元)的貿易應收款項；
- (vii) 賬面值合共為211,619,000港元(二零二三年：183,023,000港元)的銀行存款；
- (viii) 賬面值合共為零港元(二零二三年：286,029,000港元)的附屬公司權益；及
- (ix) 賬面值合共為467,000港元(二零二三年：610,000港元)的土地使用權。

42. 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彼等之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，本集團亦已設立強制性公積金計劃。這兩個計劃之資產分別由獨立受保人管理之信託基金持有。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等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，有關放棄供款部分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。

就強積金計劃的成員而言，僱主及其僱員均須按僱員有關收入的5%向計劃作出供款，每月上限為1,500港元。

由中國附屬公司聘任之僱員乃中國政府設立之國家管理退休福利計劃之成員。中國附屬公司須按彼等薪金之若干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所需供款。

於本報告期期末，概無放棄供款可於未來年度減低應付供款。

於損益中確認的開支總額335,382,000港元(二零二三年：327,274,000港元)為本集團按該等計劃規則指定的比率須向該等計劃之應付供款。

43. 關連及有關人士之交易及結餘

於本年度，本集團與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。

(i) 有關人士及關連人士

- (a) 除綜合財務報表其他部分所披露者外，在本年度根據上市規則之重大關連交易及在本報告期期末之重大結餘如下：

有關人士及關連人士	交易性質及結餘	2024 千港元	2023 千港元
交易			
同系附屬公司	與短期租賃及低價值資產租賃有關的開支(附註(a)(i))	44,932	50,784
聯營公司	本集團收取之利息收入(附註(a)(ii))	15,489	38,732
合營企業	本集團收取之利息收入	109,493	98,309
結餘			
聯營公司	由本集團提供之貸款(附註(a)(ii))	–	528,000
	本集團應收利息	–	27,063
合營企業	由本集團提供之貸款	1,903,074	1,723,940
	本集團應收利息	276	929
<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	本集團非貿易應付款項(附註(a)(iii))	43,111	42,690

43. 關連及有關人士之交易及結餘(續)

(I) 有關人士及關連人士(續)

(a) (續)

附註：

(i) 租金乃根據相關租約協議及與訂立租約協議時由專業物業估值師獨立事務所評定的公開市場租金相等或接近的現行租金支付。

(ii) 於二零一六年一月，上海滬寧高速公路(上海段)發展有限公司(「滬寧高速」)同意向星河數碼提供本金總額最高人民幣500,000,000元的股東貸款額度，期限自二零一六年一月二十一日起計三年。有關貸款金額將按每次個別情況而定，每次最高金額則為額度之未動用部分。各定期貸款之期限將按每次個別情況磋商。各定期貸款將自二零一六年一月二十一日起計滿三年時屆滿。利率為中國人民銀行公佈的同期人民幣貸款基準利率，並每半年支付一次。

於二零一九年一月，滬寧高速已同意按大致相同的條款延展上述股東貸款，經重續屆滿日期為二零二二年一月二十日。

於二零二零年一月，已償還款項人民幣200,000,000元(相當於223,713,000港元)及星河數碼已同意借入額外股東貸款人民幣210,000,000元(相當於234,899,000港元)，該貸款按年利率5%(二零二一年：5%)計息。

於二零二一年十一月，滬寧高速同意以大致相同之條款繼續向星河數碼提供股東貸款額度，展期三年，由二零二三年一月二十一日起至二零二五年一月二十日止。於二零二四年十二月三十一日，附註27所載其他應收款項中所包含提供予星河數碼的期末貸款結餘為零港元(二零二三年：約528百萬港元)，截至二零二四年十二月三十一日止年度產生利息收入為14,634,000港元(二零二三年：25,231,000港元)。

(iii) 計入附註30(iii)應付徐匯國資委及徐匯國資委控制之實體的款項為無抵押、免息及須按的要求償還。

(b) 滬寧高速、上海路橋發展有限公司(「上海路橋」)、上海申渝公路建設發展有限公司(「上海申渝」)、永發印務(東莞)有限公司(「永發東莞」)(統稱為「二零二一年相關公司」，各自均為一間「二零二一年相關公司」)，各自與星河數碼於二零二一年八月十九日訂立資產管理委託協議(統稱為「二零二一年委託協議」)，自星河數碼向二零二一年相關公司發送書面通知要求根據二零二一年委託協議提供初始委託資金的日期(「二零二一年開始日」)起至緊接開始日第三週年前一日(「二零二一年終止日」)止，為期三年。

每間相關公司至少提供人民幣10,000,000元作為初始委託資金。所有二零二一年相關公司將予提供的委託資金之合計最高總金額須不超過人民幣500,000,000元(二零二三年：人民幣500,000,000元)，惟(i)滬寧高速、路橋發展及上海申渝提供的委託資金最高金額不超過人民幣500,000,000元(二零二三年：人民幣500,000,000元)；及(ii)永發東莞提供的委託資金之最高金額將不超過人民幣200,000,000元(二零二三年：人民幣200,000,000元)。截至二零二三年十二月三十一日止年度，二零二一年相關公司實際提供的金額為人民幣260,000,000元(相當於286,029,000港元)，其中人民幣160,000,000元(相當於176,018,000港元)由上海申渝提供，人民幣100,000,000元(相當於110,011,000港元)由永發東莞提供。截至二零二四年十二月三十一日止年度，星河數碼已向二零二一年相關公司全數還款。

43. 關連及有關人士之交易及結餘(續)

(I) 有關人士及關連人士(續)

(b) (續)

星河數碼須就委託資金的累積本金按年率 5%(每日計算)支付保證回報。於開始日至二零二一年十二月三十一日期間、截至二零二二年十二月三十一日止財政年度、截至二零二三年十二月三十一日止財政年度及自二零二四年一月一日至終止日期間，星河數碼根據二零二一年委託協議應付二零二一年相關公司的保證回報總額之年度上限將分別為人民幣 9,247,000 元、人民幣 25,000,000 元、人民幣 25,000,000 元及人民幣 25,000,000 元。截至二零二四年十二月三十一日止年度，星河數碼應付回報實際金額為人民幣 789,000 元(相當於 855,000 港元)(二零二三年：人民幣 13,000,000 元(相當於 14,301,000 港元))，其中人民幣 789,000 元(相當於 855,000 港元)(二零二三年：人民幣 8,000,000 元(相當於 8,801,000 港元))由上海申渝收取，及人民幣零元(二零二三年：人民幣 5,000,000 元(相當於 5,501,000 港元))由永發東莞收取。

倘若於作出上述分派及扣除所有稅項及開支後有任何超額收益，有關款項將按星河數碼與相關公司各佔一半基準攤分。超額收益的 50% 應根據經委託的委託資金金額及委託期限於二零二一年相關公司之間分配。於開始日至二零二一年十二月三十一日期間、截至二零二三年十二月三十一日止財政年度、截至二零二四年十二月三十一日止財政年度及自二零二四年一月一日至終止日期間，根據二零二一年委託協議應付二零二一年相關公司或星河數碼的超額收益總額年度上限將分別為人民幣 9,247,000 元、人民幣 25,000,000 元、人民幣 25,000,000 元及人民幣 25,000,000 元。截至二零二四年十二月三十一日止年度，星河數碼應付超額收益實際金額為人民幣零元(二零二三年：零)。

- (c) 於二零二三年一月四日及二零二四年一月二日，本公司間接全資附屬公司南洋兄弟煙草股份有限公司(「南洋煙草」)(作為承租人)與南洋企業置業有限公司(「南洋企業」，其為上實集團之附屬公司及本公司關連人士)(作為業主)訂立租賃協議(即有關位於香港新界屯門青楊街 9 號之 16 層高物業的屯門租賃協議)，租賃期由二零二三年一月一日至二零二三年十二月三十一日(包括首尾兩日)及由二零二四年一月一日至二零二四年十二月三十一日(包括首尾兩日)，以重續兩者將於二零二三年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日到期之原租賃協議，以供本集團營運。

屯門租賃協議於二零二三年一月一日至二零二三年十二月三十一日止期間及二零二四年一月一日至二零二四年十二月三十一日止期間之月租(不包括差餉、管理費及其他支出)均為 2,750,000 港元。年度上限指南洋煙草根據屯門租賃協議就二零二三年一月一日至二零二三年十二月三十一日止期間及二零二四年一月一日至二零二四年十二月三十一日止期間應付南洋企業的租金分別為 33,000,000 港元。截至二零二四年十二月三十一日止年度，南洋煙草已付實際金額為 33,000,000 港元(二零二三年：33,000,000 港元)。

- (d) 於二零二三年一月四日及二零二四年一月二日，本公司(作為承租人)與國際標有限公司(「國際標」，為上實集團之附屬公司及本公司關連人士)(作為業主)訂立租賃協議(即有關位於香港灣仔告士打道 39 號夏慤大廈 26 樓全層及 27 樓部分樓面物業之夏慤租賃協議)，租賃期由二零二三年一月一日至二零二三年十二月三十一日(包括首尾兩日)及由二零二四年一月一日至二零二四年十二月三十一日(包括首尾兩日)，以重續兩者於二零二三年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日到期之該等先前租賃協議，以供本集團營運。

43. 關連及有關人士之交易及結餘(續)

(I) 有關人士及關連人士(續)

(d) (續)

於二零二三年一月一日至二零二三年十二月三十一日止期間及二零二四年一月一日至二零二四年十二月三十一日止兩個期間，夏慤租賃協議之月租(不包括差餉、管理費及其他支出)為937,000港元。年度上限指本公司根據夏慤租賃協議就二零二三年一月一日至二零二三年十二月三十一日止期間及二零二四年一月一日至二零二四年十二月三十一日止期間分別應付國際標的租金為11,248,000港元。截至二零二四年十二月三十一日止年度，本公司已付實際金額為11,248,000港元(二零二三年：11,248,000港元)。

- (e) 於二零二二年十月二十七日及二零二三年十月二十七日，本公司之間接非全資附屬公司永發印務有限公司(「永發印務」)與上實集團之聯繫人及本公司之關連人士上海醫藥集團股份有限公司(「上藥股份」)訂立採購框架協議(「採購框架協議」)，期限為一年，由二零二三年一月一日開始至二零二三年十二月三十一日為止，並由二零二四年一月一日開始至二零二四年十二月三十一日為止。根據採購框架協議，永發印務任何成員公司及其不時之附屬公司(「永發集團」)可與上藥股份任何成員公司及其不時之附屬公司及其30%受控公司(「上藥股份集團」)訂立個別採購協議(「個別協議」)，以提供藥品印刷包裝材料，惟須遵守採購金額的年度上限。

截至二零二四年十二月三十一日止財政年度，上藥股份集團就採購框架協議項下擬進行交易應付永發集團的總採購金額年度上限為人民幣90,000,000元(二零二三年：人民幣90,000,000元)。

截至二零二四年十二月三十一日止年度的實際銷售總額為人民幣61,960,000元(相當於67,165,000港元)(二零二三年：人民幣60,987,000元(相當於67,434,000港元))。

- (f) 於二零二三年六月二十日，本公司非全資附屬公司上海龍創與上藥股份訂立採購框架協議，期限為一年，自二零二三年一月一日起至二零二三年十二月三十一日止。根據採購框架協議，上海龍創任何成員公司及其不時的附屬公司(「上海龍創集團」)可與上藥股份任何成員公司訂立個別協議，以不時向上藥股份集團提供及供應(i)互聯網系統，(ii)技術支援服務，(iii)信息管理系統、雲及網絡設備、視頻會議及音響系統、智能集成系統，智能辦公系統及相關硬件及設備以及維護服務，(iv)節能諮詢服務、空調系統、照明系統及環境質素監察系統，(v)安全帽，(vi)智能眼鏡系統及售後服務，及/或(vii)樓宇及辦公室維護服務以及相關硬件及辦公設備，惟受採購金額年度上限所規限。

截至二零二三年十二月三十一日止財政年度，上藥股份集團就採購框架協議項下擬進行的交易應支付予上海龍創集團的總採購金額年度上限為人民幣22,000,000元。

截至二零二三年十二月三十一日止年度的實際銷售總額為人民幣16,034,000元(相當於17,728,000港元)。

43. 關連及有關人士之交易及結餘(續)

(I) 有關人士及關連人士(續)

- (g) 本公司間接非全資附屬公司上海上實城市發展投資有限公司(「上實城發」)要約透過上海產權交易所(以掛牌底價人民幣266,211,400元，公開招標出售上實養老投資38%股權(「該股權」)，即本集團於上實養老投資的全部股權(「出售事項」)。於二零二三年十二月十五日，上海實業東灘投資開發(集團)有限公司(「上實東灘」)作為唯一競標者，在有關收購該股權的招標中中標，並與上實城發就出售事項訂立股權轉讓協議(「股權轉讓協議」)，代價為人民幣266,211,400元。

上實集團為本公司之控股股東。因此，上實集團為本公司關連人士。上實東灘為上海上實之全資附屬公司，上實集團對上海上實行使國有股東職權，從而持有上實養老投資 62% 股權。上實東灘為上實集團之聯繫人及本公司之關連人士。因此，根據《上市規則》第 14A 章，出售事項構成本公司之關連交易。

於出售事項完成後，上實養老投資將不再為本公司的聯營公司，且本集團將不再於上實養老投資擁有任何權益，且上實養老投資將由上實東灘全資擁有。

有關應付若干同系附屬公司款項之詳情刊載於附註 30。

(II) 除關連人士外之有關人士

除與關連人士之交易及結餘外，於本年度與其他有關人士之重大交易及於報告期末與其他有關人士之重大結餘如下：

有關人士	交易性質及結餘	2024 千港元	2023 千港元
聯營公司：			
上海城開地產經紀有限公司 (Shanghai Urban Development Real Estate Agency Co., Ltd.)	本集團支付物業代理費用 本集團貿易應付款項	49 9,051	146 4,817

有關應收(付)聯營公司款項之詳情分別刊載於附註 27 及 30。

(III) 主要管理人員酬金

本年度董事及其他主要管理人員的酬金如下：

	2024 千港元	2023 千港元
短期福利	14,508	19,754

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

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

44. 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43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日常業務往來。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第三方。

45. 政府補助

誠如附註32中披露，於截至二零二四年十二月三十一日止年度，(i)已收當地稅務機關退回營業及其他稅金約76.0百萬港元(二零二三年：152.8百萬港元)；及(ii)為吸引投資於中國若干省份而收取的補助約119.6百萬港元(二零二三年：131.3百萬港元)。此等金額已包括在其他收入內。

46. 主要附屬公司

於二零二四年十二月三十一日及二零二三年十二月三十一日，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
			2024	2023	
上實發展(附註i)	中國	A股 - 人民幣1,844,562,892元	48.60% (附註4)	48.60% (附註4)	房地產發展及投資
上實城開(附註ii)	百慕達/中國	普通股 - 191,217,000港元 (二零二三年：191,659,000港元)	43.12% (附註4)	43.02% (附註4)	房地產發展及投資
上海城開(附註viii)	中國	人民幣3,200,000,000元	59%	59%	房地產發展及投資
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
路橋發展(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(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5,920,175,000元	49.25% (附註4)	49.25% (附註4)	污水處理及自來水供應

46. 主要附屬公司(續)

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
			2024	2023	
上實基建控股有限公司 (「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
南洋煙草	香港	普通股 -2港元 無投票權遞延股份(附註vi) -8,000,000港元	100%	100%	製造及銷售香煙
永發印務	香港	普通股 -83,030,000港元	94.29%	94.29%	製造及銷售包裝材料 及印刷產品

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) 此公司為一家同時於新加坡證券交易所主板及聯交所主板上市之公司。
- (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) 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。
- (viii) 此公司為一家於中國成立之中外合資企業。

於本報告期期末，本公司持有其他對本集團非主要的附屬公司。此等附屬公司大部分於香港經營。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。

除附註33所披露外，沒有附屬公司於本年度末發行任何債務證券。

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

46. 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		分配至非控制股東權益 之(虧損)溢利		累計非控制股東權益	
		2024	2023	2024	2023	2024	2023
				千港元	千港元	千港元	千港元
上實發展	中國	51.40%	51.40%	(135,043)	172,900	7,482,354	7,359,223
上實城開	百慕達/中國	56.88%	56.98%	(188,413)	281,806	7,081,611	7,652,356
上海城開	中國	41%	41%	27,960	(83,562)	3,144,358	3,351,180
上實環境	新加坡/中國	50.75%	50.75%	329,038	334,702	5,934,918	5,852,858
擁有非控制股東權益之個別非主要附屬公司				161,129	396,126	7,079,584	6,641,446
				194,671	1,101,972	30,722,825	30,857,063

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集團內部抵銷前的金額。

	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)	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
	千港元		千港元		千港元		千港元	
流動資產	14,454,333	15,054,507	21,452,050	30,242,584	7,628,059	12,831,462	11,592,902	10,308,916
非流動資產	21,923,367	22,772,554	27,532,710	28,773,636	16,109,804	14,622,968	36,253,519	36,564,504
流動負債	(5,764,171)	(12,038,081)	(17,960,765)	(20,957,780)	(7,804,142)	(8,764,878)	(9,933,633)	(11,364,814)
非流動負債	(14,130,918)	(10,202,846)	(11,913,991)	(17,549,946)	(7,778,645)	(9,983,228)	(20,796,452)	(18,687,421)
本公司擁有人應佔權益	6,905,897	6,789,474	5,946,775	6,358,613	4,524,809	4,822,431	5,377,691	5,286,600
非控制股東權益	7,482,354	7,359,223	7,081,611	7,652,356	3,144,358	3,351,180	5,934,918	5,852,858
本集團附屬公司之非控制股東權益	2,094,360	1,437,437	6,081,618	6,497,525	485,909	532,713	5,803,727	5,681,727

46. 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)	
	2024 千港元	2023 千港元	2024 千港元	2023 千港元	2024 千港元	2023 千港元	2024 千港元	2023 千港元
收入	2,711,674	11,142,798	12,440,369	7,953,596	4,739,161	898,295	8,233,772	8,373,388
年度(虧損)溢利	(292,721)	757,420	(372,828)	490,713	103,430	(199,144)	1,031,592	1,127,440
年度其他全面支出	(421,756)	(401,433)	(237,703)	(387,895)	(355,152)	(150,141)	(560,731)	(238,235)
年度全面(支出)收益總額	(714,477)	355,987	(610,531)	102,818	(251,722)	(349,285)	470,861	889,205
歸屬於本公司擁有人之年度(虧損)溢利	(127,685)	163,481	(101,140)	212,764	40,235	(120,247)	326,944	333,165
歸屬於非控制股東權益之年度(虧損)溢利	(135,044)	172,900	(230,050)	281,806	27,960	(83,562)	329,035	334,702
歸屬於本集團附屬公司非控制股東權益之年度(虧損)溢利	(29,992)	421,039	(41,638)	(3,857)	35,235	4,665	375,613	459,573
歸屬於本公司擁有人之年度其他全面(支出)收益	(204,973)	(195,096)	68,651	(13,632)	(196,899)	(150,056)	(276,160)	(117,331)
歸屬於非控制股東權益之年度其他全面(支出)收益	(216,783)	(206,337)	(135,015)	(220,324)	(141,450)	14,319	(284,571)	(120,904)
歸屬於本集團附屬公司非控制股東權益之年度其他全面支出	-	-	(171,339)	(153,939)	(16,803)	(14,404)	-	-
歸屬於本公司擁有人之年度全面(支出)收益總額	(332,658)	(31,615)	(32,489)	199,132	(156,664)	(270,303)	50,784	215,834
歸屬於非控制股東權益之年度全面(支出)收益總額	(351,827)	(33,437)	(365,065)	61,482	(113,490)	(69,243)	44,464	213,798
歸屬於本集團附屬公司非控制股東權益之年度全面(支出)收益總額	(29,992)	421,039	(212,977)	(157,796)	18,432	(9,739)	375,613	459,573
支付予非控制股東權益的股息	27,819	97,956	78,161	81,044	93,333	112,761	67,901	74,200
經營業務之現金(流出)流入淨值	(1,383,109)	(3,090,148)	853,118	3,290,418	3,171,708	3,235,184	601,414	2,102,164
投資業務之現金流入(流出)淨值	245,032	18,559	(493,262)	(691,811)	(349,928)	(356,931)	(752,699)	(1,585,576)
融資業務之現金(流出)流入淨值	(1,383,630)	(1,372,232)	(794,216)	(1,031,695)	(1,280,541)	(1,306,169)	1,249,974	(98,914)
淨現金(流出)流入	(2,521,707)	(4,443,821)	(434,360)	1,566,912	1,541,239	1,572,084	1,098,689	417,674

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

47. 主要合營企業

於二零二四年十二月三十一日及二零二三年十二月三十一日，本集團之主要合營企業詳情如下：

合營企業名稱	成立地點/ 經營地點	本集團應佔之 註冊資本百分比		主要業務
		2024	2023	
中環水務	中國	45%	45%	於中國合作投資及經營水務相關及環保業務
上海諾卓	中國	12.72% (附註i)	12.69% (附註i)	綜合管理服務
長三角	中國	50%	50%	合作投資及經營水務相關服務
北外灘新地標	中國	24.3% (附註ii)	24.3% (附註ii)	合作投資及物業發展、物業投資及物業管理

附註：

- (i) 此乃上海城開擁有50%權益的合營企業(本集團透過擁有43.12%(二零二三年：43.02%)的上市附屬公司上實城開間接擁有其59%股權)。
- (ii) 此乃透過一家擁有48.60%(二零二三年：48.60%)的上市附屬公司上實發展擁有其50%權益的合營企業。
- (iii) 以上合營企業由本公司間接持有，因為本公司的附屬公司及合營企業夥伴根據其組織章程細則共同控制戰略性財務及經營政策，所以作為合營企業入賬。
- (iv) 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分。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。

48. 主要聯營公司

於二零二四年十二月三十一日及二零二三年十二月三十一日，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
		2024	2023	
上海莘天	中外合營企業	8.90% (附註i)	8.88% (附註i)	物業發展
杭州灣大橋	中外合營企業	不適用 (附註21(iii))	23.06%	持有一條公路大橋經營權
粵豐環保(附註iii)	有限責任公司	19.48%	19.48%	在中國提供城市固體廢物處理服務及營運和管理固廢能源廠房
星河數碼(附註iv)	有限責任公司	45%	45%	於中國經營光伏相關業務及提供資產管理服務

附註：

- (i) 此乃上海城開擁有35%權益的聯營公司(本集團透過擁有43.12%(二零二三年：43.02%)的上市附屬公司上實城開間接擁有其59%股權)。
- (ii) 以上聯營公司均由本公司間接持有。
- (iii) 誠如附註22(i)所載，本公司擁有可交換債券投資，該債券賦予本公司交換不超過243,954,117股粵豐環保普通股的權利，相當於粵豐環保於發行日期全部已發行股本約10%。
- (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分。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。

49. 分部信息

本集團之經營分部乃根據向主要經營決策人(即本公司董事會)呈報以進行資源分配及評估表現為目的之資料劃分，如下：

基建環保	—	投資於收費公路／大橋項目及水務／清潔能源業務
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
大健康	—	製造和銷售製藥品和保健品、提供藥品分銷及供應鏈解決方案服務及零售藥店網絡的經營及特許經營

基建環保、房地產、消費品及大健康亦代表本集團之可呈報分部。

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

49. 分部信息(續)

分部收入及業績

以下為本集團按經營分部劃分之收入及業績分析：

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	基建環保 千港元	房地產 千港元	消費品 千港元	大健康 千港元	抵銷及未分攤 千港元	綜合 千港元
收入						
分部收入—對外銷售	10,262,620	15,152,043	3,503,034	-	-	28,917,697
分部經營溢利	3,468,343	713,665	836,496	-	49,961	5,068,465
財務費用	(844,945)	(959,744)	(4,396)	-	(215,918)	(2,025,003)
分佔合營企業業績	233,921	(11,595)	-	54,233	-	276,559
分佔聯營公司業績	139,142	94,301	-	-	-	233,443
出售聯營公司/一家合營企業/ 一家附屬公司權益及 清算一家附屬公司之溢利	1,173,681	175,224	-	-	-	1,348,905
分部除稅前溢利(虧損)	4,170,142	11,851	832,100	54,233	(165,957)	4,902,369
稅項	(936,320)	(677,400)	(169,698)	-	(116,627)	(1,900,045)
分部除稅後溢利(虧損)	3,233,822	(665,549)	662,402	54,233	(282,584)	3,002,324
扣減：歸屬於非控制股東權益之 分部(溢利)虧損	(604,828)	429,191	(19,034)	-	-	(194,671)
歸屬於本公司擁有人之分部除稅後 溢利(虧損)	2,628,994	(236,358)	643,368	54,233	(282,584)	2,807,653

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	基建環保 千港元	房地產 千港元	消費品 千港元	大健康 千港元	抵銷及未分攤 千港元	綜合 千港元
收入						
分部收入—對外銷售	10,398,628	19,096,395	3,202,932	-	-	32,697,955
分部經營溢利	3,958,227	5,516,630	473,711	-	92,299	10,040,867
財務費用	(922,439)	(1,267,802)	(2,057)	-	(140,044)	(2,332,342)
分佔合營企業業績	273,402	(13,115)	-	79,712	-	339,999
分佔聯營公司業績	461,834	(24,773)	-	-	-	437,061
出售附屬公司之溢利	-	254,982	-	-	-	254,982
分部除稅前溢利(虧損)	3,771,024	4,465,922	471,654	79,712	(47,745)	8,740,567
稅項	(767,350)	(3,223,082)	(81,930)	-	(142,538)	(4,214,900)
分部除稅後溢利(虧損)	3,003,674	1,242,840	389,724	79,712	(190,283)	4,525,667
扣減：歸屬於非控制股東權益之 分部溢利	(682,847)	(403,954)	(15,171)	-	-	(1,101,972)
歸屬於本公司擁有人之分部 除稅後溢利(虧損)	2,320,827	838,886	374,553	79,712	(190,283)	3,423,695

經營分部的會計政策與附註3所述的本集團會計政策相同。

49. 分部信息(續)

分部資產及負債

以下為本集團按經營分部劃分之資產及負債的分析：

於二零二四年十二月三十一日

	基建環保 千港元	房地產 千港元	消費品 千港元	大健康 千港元	抵銷及未分攤 千港元	綜合 千港元
分部資產	68,631,942	85,362,961	7,776,387	11,429	6,729,974	168,512,693
分部負債	34,949,104	49,949,715	1,065,701	-	4,254,843	90,219,363

於二零二三年十二月三十一日

	基建環保 千港元	房地產 千港元	消費品 千港元	大健康 千港元	抵銷及未分攤 千港元	綜合 千港元
分部資產	68,619,610	96,906,323	7,520,941	38,420	6,226,318	179,311,612
分部負債	34,716,528	59,927,298	837,815	-	6,369,868	101,851,509

為監控分部表現及分部之間的資源分配的目的：

- 除總部現金及等同現金項目、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、總部銀行貸款及部分其他未分攤負債外，所有負債均分配至經營分部。

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

49. 分部信息(續)

其他分部信息

二零二四年

	基建環保 千港元	房地產 千港元	消費品 千港元	大健康 千港元	抵銷及未分攤 千港元	綜合 千港元
<i>包含於計入分部損益或分部資產的款項：</i>						
增加非流動資產(附註)	3,971,033	1,219,179	125,199	-	9,189	5,324,600
折舊及攤銷	1,472,598	296,700	240,112	-	6,710	2,016,120
投資物業之公允值變動	-	779,480	-	-	-	779,480
於聯營公司權益之減值損失	200,000	7,079	-	-	-	207,079
貿易應收款項之減值損失	67,356	1,174	1,947	-	-	70,477
其他應收款項之減值損失	46,046	281,543	(407)	-	-	327,182
持有作出售之物業之減值損失	-	149,504	-	-	-	149,504
持有作出售之發展中物業之減值損失	-	757,709	-	-	-	757,709
物業、廠房及設備之減值損失	-	-	28,467	-	-	28,467
利息收入	(242,103)	(56,396)	(126,430)	-	(269,771)	(694,700)
於合營企業權益	3,194,996	7,585,255	-	11,428	-	10,791,679
於聯營公司權益	3,997,024	1,832,403	-	-	-	5,829,427

二零二三年

	基建環保 千港元	房地產 千港元	消費品 千港元	大健康 千港元	抵銷及未分攤 千港元	綜合 千港元
<i>包含於計入分部損益或分部資產的款項：</i>						
增加非流動資產(附註)	415,019	4,358,672	191,039	-	677	4,965,407
折舊及攤銷	1,195,127	209,884	280,884	-	5,779	1,691,674
投資物業之公允值變動	-	(101,360)	-	-	-	(101,360)
於聯營公司權益之減值損失	-	166,406	-	-	-	166,406
貿易應收款項之減值損失	36,066	(35,864)	1,578	-	-	1,780
其他應收款項之減值損失	14,924	(6,510)	(162)	-	-	8,252
持有作出售之物業之減值損失	-	1,040,789	-	-	-	1,040,789
持有作出售之發展中物業之減值損失	-	184,187	-	-	-	184,187
物業、廠房及設備之減值損失	-	-	6,645	-	-	6,645
利息收入	(255,667)	(118,363)	(86,372)	-	(235,269)	(695,671)
於合營企業權益	3,348,400	7,975,037	-	38,420	-	11,361,857
於聯營公司權益	5,347,340	1,805,563	-	-	-	7,152,903

附註：非流動資產不包括金融工具及遞延稅項資產。

49. 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。

本集團按客戶所在地劃分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	
	2024 千港元	2023 千港元
中國	26,563,405	30,800,203
除香港及中國以外的亞洲地區	1,142,310	621,044
香港(集團所在地)	691,819	801,633
其他地區	520,163	475,075
	28,917,697	32,697,955

	非流動資產(附註)	
	2024 千港元	2023 千港元
中國	73,729,891	75,986,715
除香港及中國以外的亞洲地區	28,625	30,016
香港(集團所在地)	981,761	1,061,475
	74,740,277	77,078,206

附註：非流動資產不包括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總營業額的10%以上。

50. 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33中披露)、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、保留溢利及其他儲備。

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、回購股份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。

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

51. 金融工具

(a) 金融工具類別

	2024 千港元	2023 千港元
金融資產		
於損益按公允值列賬		
強制於損益按公允值計量		
— 作買賣用途	218,608	235,368
— 其他	1,644,478	1,644,731
於其他全面收益按公允值列賬之股本工具	1,737,796	441,583
按攤銷成本入賬的金融資產(包括現金及等同現金項目)	62,554,519	63,630,575
金融負債		
已攤銷成本	71,860,673	73,142,259

(b) 財務風險管理目標及政策

本集團的主要金融工具包括於損益按公允值列賬之金融資產、於其他全面收益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、作抵押之銀行存款、銀行存款、現金及等同現金項目、貿易及其他應付款項及銀行及其他貸款。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。

市場風險

(i) 匯率風險

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。管理層監控外幣風險，尤其面對最近人民幣貶值的風險。管理層將於有需要時考慮對沖重大外幣風險及採取適當措施，以減低人民幣貶值對本集團的影響。

本集團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：

	資產		負債	
	2024 千港元	2023 千港元	2024 千港元	2023 千港元
人民幣(兌港元)	421,250	368,044	2,679	1,900
美元(兌人民幣)	424,974	4,477,578	215,490	5,221,560
港元(兌人民幣)	91,365	81,801	1,115,703	1,115,720

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、銀行存款、現金及等同現金項目、貿易及其他應付款項及銀行及其他貸款。

51. 金融工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策(續)

市場風險(續)

(i) 匯率風險(續)

敏感度分析

本集團主要面臨人民幣及港元貨幣風險。由於港元與美元掛鉤，管理層預期美元外幣不會面臨重大外匯風險。

下表詳列本集團各集團實體以功能貨幣兌換以上外幣升值和貶值5%(二零二三年：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%(二零二三年：5%)敏感度比率乃反映管理層對外幣匯率之合理潛在變動之評估。敏感度分析包括尚餘外幣列值之貨幣項目，並已於年末按匯率有5%(二零二三年：5%)增加換算予以調整。敏感度分析還包括公司內部往來餘額，其中餘額的面值是以各集團公司的功能貨幣以外的貨幣計算的。以下正(負)數反映在各集團實體以功能貨幣兌換以上外幣升值5%的情況下除稅後溢利有所增加(減少)。

	2024 千港元	2023 千港元
除稅後溢利減少	(12,640)	(50,308)

(ii) 利率風險

本集團之公允值及現金流利率風險主要分別與固定及浮動利率貸款及租賃負債有關。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、固定利率應付若干同系附屬公司／聯營公司款項、向一家合營企業／一家聯營公司之貸款、應付非控股股東款項及固定利率銀行及其他貸款面對公允值利率之風險。由於現行市場利率之波動，本集團之銀行結存及浮動利率銀行及其他貸款亦面對現金流利率風險。

為了審慎行使利率風險的管理工作，本集團繼續檢討市場趨勢跟其經營業務及財務狀況，適時安排最有效的利率風險管理工具。

全球正在對主要的利率基準進行根本性的改革，包括將一些銀行間同業拆借利率(「IBORs」)替換為幾乎無風險的替代利率。利率基準改革對本集團風險管理策略的影響及替代基準利率的實施進展詳見本附註「利率基準改革」。

敏感度分析

下列敏感度分析乃根據於報告期期末其浮動利率銀行結存及短期銀行存款(統稱銀行存款)及浮動利率貸款的利率風險釐定。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。

對於浮動利率貸款及銀行存款，此分析已假設於報告期期末尚餘的資產／負債金額於整年間仍未清算而編製。分別50基點及50基點(二零二三年：50基點及50基點)增加或減少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，及代表管理層就利率可能產生之合理變動而作出之評估。

51. 金融工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策(續)

市場風險(續)

(ii) 利率風險(續)

敏感度分析(續)

倘銀行貸款及銀行存款的利率分別上升/下跌50基點及10基點(二零二三年：50基點及10基點)及所有其他變數維持不變，本集團本年度除稅後溢利將減少/增加150,606,000港元(二零二三年：143,429,000港元)。主要因為其浮動利率銀行存款及貸款產生的利率風險。

(iii) 價格風險

本集團透過其分類為於損益按公允值列賬之金融資產或於全面收益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有不同風險程度之投資組合以嚴格監控該風險。本集團的價格風險主要集中於聯交所及上海證券交易所報價之股本工具。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持有之報價股本工具之股本價格風險釐定：

倘相關報價股本工具之價格已上升/下跌5%(二零二三年：5%)：

- 本年度除稅後溢利將因於損益按公允值列賬之金融資產公允值變動而增加/減少9,127,000港元(二零二三年：9,827,000港元)；及
- 投資重估儲備將因於其他全面收益按公允值列賬之金融資產之公允值變動而增加/減少56,147,000港元(二零二三年：1,463,000港元)。

信貸風險及減值評估

信貸風險乃指本集團因對手方未能履行責任而導致本集團財務損失的風險。本集團的信貸風險主要來自於貿易及其他應收款項、合約資產、財務擔保、服務特許權安排應收款項、作抵押之銀行存款、銀行存款及現金及等同現金項目。本集團因對手方未能履行責任及所提供財務擔保而導致財務損失的最高信貸風險來自附註40所披露的本集團出具的財務擔保相關之負債金額。

為盡量減低信貸風險，本集團管理層已委任一組人員負責釐定信貸限額及信貸審批。在接納任何新客戶之前，本集團使用內部信用評分系統評估潛在客戶的信用質量並定義客戶的信用額度。其他監控程序亦已製定，確保就收回逾期債項採取跟進行動。此外，本集團對應收貿易賬款個別地或按預繳模式進行減值評估。就此，本公司董事認為本集團之信貸風險已大大減少。

本集團根據香港財務報告準則第9號的簡易方法以終身預期信貸虧損確認貿易應收款項及合約資產；及以十二個月預期信貸虧損確認服務特許權安排應收款項及其他應收款項。為計量貿易應收款項及合約資產的預期信貸虧損，其已按照共同特徵，包括過去信用損失經驗、債務人的行業特定因素、一般經濟狀況以及可用和可支持的前瞻性資料，包括貨幣的時間值(如適用)，以預繳模式進行集體評估。為計量服務特許權安排應收款項及其他應收款項的預期信貸虧損，其已按照過去付款記錄、過往經驗以及可用和可支持的前瞻性資料而進行個別評估。

51. 金融工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策(續)

信貸風險及減值評估(續)

除金額分別為376,352,000港元，1,197,797,000港元及零港元(二零二三年：分別為515,373,000港元，2,432,993,000港元及368,047,000港元)之已作信用減值的貿易應收款項、其他應收款項及合約資產，本集團管理層認為，本集團的未償還貿易及其他應收款項及合約資產並無重大的信貸風險。

就本集團資金營運的信貸風險而言，本集團的所有銀行結存，證券及債務投資必須與有規模及信譽良好的金融機構訂立。有關所持證券及債務投資的未償還金額及信貸評級均遵守嚴格規定及限制，以盡量減低本集團的信貸風險。

由於服務特許權安排應收款項乃獲中國有關政府機關作出保證，因此該等應收款項產生的信貸風險有限。

於二零二四年十二月三十一日，本集團按客戶地理位置劃分的信貸風險主要集中於中國及香港，分別佔貿易應收款項的100% (二零二三年：100%)及0%(二零二三年：0%)。

由於交易對手為國際信貸評級機構指定的信貸評級較高的銀行，因此本集團的現金及等同現金項目及銀行存款信貸風險有限。

就其他應收款項而言，本集團的信貸風險集中，其中應收聯營公司及合營企業款項佔43% (二零二三年：49%)。根據該等交易對手的財務狀況及業務前景，其交易對手於報告期末有良好的財務背景。管理層會密切監察本集團的信貸風險狀況。

下表詳述須受預期信貸虧損評估之本集團貿易及其他應收款項、合約資產、財務擔保、服務特許權安排應收款項、作抵押／銀行存款及現金及等同現金項目的信貸風險：

附註	12個月或終身預期信貸虧損	二零二四年十二月三十一日		二零二三年十二月三十一日	
		賬面總額 千港元	千港元	賬面總額 千港元	千港元
按攤銷成本入賬的金融資產					
貿易應收款項(附註27)	(ii) 終身預期信貸虧損－非信貸減值	6,762,744		5,263,859	
	(iii) 終身預期信貸虧損－信貸減值	376,352	7,139,096	515,373	5,779,232
其他應收款項(附註27)	(i) 12個月預期信貸虧損	1,183,057		1,437,381	
	(i) 終身預期信貸虧損－非信貸減值	453,604		445,485	
	(i) 終身預期信貸虧損－信貸減值	1,197,797	2,834,458	2,432,993	4,315,859
應收有關人士款項	(i) 12個月預期信貸虧損		2,118,244		2,916,759
服務特許權安排應收款項(附註23)	(i) 12個月預期信貸虧損		23,522,936		25,776,269
作抵押之銀行存款(附註29)	(iii) 12個月預期信貸虧損		211,619		183,023
銀行存款(附註29)	(iii) 12個月預期信貸虧損		7,460,852		2,382,773
現金及等同現金項目(附註29)	(iii) 12個月預期信貸虧損		20,841,493		25,225,026
其他項目					
合約資產(附註28)	(ii) 終身預期信貸虧損－非信貸減值		57,035		83,487
	(ii) 終身預期信貸虧損－信貸減值		-		368,047
財務擔保(附註40)	(iv) 12個月預期信貸虧損		3,352,467		6,208,645

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

51. 金融工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策(續)

信貸風險及減值評估(續)

附註：

- (i) 就其他應收款項及服務特許權安排應收款項而言，本集團按相等於12個月預期信貸虧損的金額計量虧損撥備。本集團應用內部信貸風險管理評估信貸風險自初始確認以來是否已顯著增加，在此情況下本集團確認終身預期信貸虧損。除1,197,797,000港元(二零二三年：2,432,993,000港元)其他應收款項為信貸減值及預期信貸虧損327,182,000港元(二零二三年：8,252,000港元)已於二零二四年十二月三十一日計提，其他應收款項及服務特許權安排應收款項的信貸風險有限，乃由於對手方並無歷史違約記錄且其他項目的預期信貸虧損微不足道。
- (ii) 就貿易應收款項及合約資產而言，本集團已採用香港財務報告準則第9號的簡化方法以終身預期信貸虧損計量虧損撥備，除具有重大未償還餘額或信貸減值的債務人外，本集團按已逾期狀況分組採用預繳模式評估這些項目的預期信貸虧損。

於截至二零二四年十二月三十一日止年度，信貸減值的貿易應收款項及其他應收款項所計提的減值準備分別為70,477,000港元(二零二三年：1,780,000港元)及327,182,000港元(二零二三年：8,252,000港元)。

下表顯示簡化方法下已確認的貿易及其他應收款項及合約資產之終身預期信貸虧損之變動。

	貿易應收款項 (信貸減值) 千港元	其他應收款項 (信貸減值) 千港元	合約資產 (信貸減值) 千港元
於二零二三年一月一日	513,593	2,424,741	368,047
於二零二三年一月一日確認金融工具導致的變動：			
— 已確認的減值損失	1,780	8,252	—
於二零二三年十二月三十一日	515,373	2,432,993	368,047
於二零二四年一月一日確認金融工具導致的變動：			
— 已確認的減值損失	70,477	327,182	—
— 於清算一家附屬公司時解除	(209,498)	(1,562,378)	(368,047)
於二零二四年十二月三十一日	376,352	1,197,797	—

- (iii) 作抵押之銀行存款、銀行存款及現金及等同現金項目於國有銀行或高信貸評級財務機構的存款均被視為低信貸風險金融資產。本集團管理層認為該等資產為短期及極微的違約機率，基於該等發行人為高信貸評級。因此，於本年度並沒有確認損失準備。
- (iv) 就財務擔保合同而言，賬面總值代表根據相關合約項下本集團作出擔保的最高金額。進一步詳情載於附註40。

51. 金融工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策(續)

流動資金風險

管理層已密切監控本集團的流動資金狀況。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量，未折現金額是以於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至3個月 千港元	3個月 至1年 千港元	超過1年 千港元	於二零二四年	
						未折現 現金流量 總計 千港元	十二月 三十一日 之賬面值 千港元
二零二四年							
無息	-	12,321,977	-	-	-	12,321,977	12,321,977
固定利率工具	2.65	26,927	51,249	5,972,150	6,293,061	12,343,387	12,023,705
浮動利率工具	3.85	5,336,742	267,511	8,722,768	36,710,973	51,037,994	47,514,991
		17,685,646	318,760	14,694,918	43,004,034	75,703,358	71,860,673
財務擔保合同	-	3,352,467	-	-	-	3,352,467	-
租賃負債	4.27	4,474	8,948	40,267	271,900	325,589	287,716
		3,356,941	8,948	40,267	271,900	3,678,056	287,716
二零二三年							
無息	-	13,113,548	-	-	-	13,113,548	13,113,548
固定利率工具	2.65	28,375	54,003	5,414,775	8,869,972	14,367,125	13,972,467
浮動利率工具	3.99	155,979	322,651	11,170,649	38,170,386	49,819,665	46,056,244
		13,297,902	376,654	16,585,424	47,040,358	77,300,338	73,142,259
財務擔保合同	-	6,208,645	-	-	-	6,208,645	-
租賃負債	4.70	5,318	10,699	48,121	122,026	186,164	165,261
		6,213,963	10,699	48,121	122,026	6,394,809	165,261

以上包括之財務擔保合同金額乃本集團有可能被要求償還的最高金額，即被擔保的交易對手索償時的全數擔保金額。根據本報告期期末的預測，本集團認為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持有的金融應收款項承受信貸損失，則交易對手的索償機會增加，而令此預測有可能出現變化。

如浮動利率的變動與本報告期期末釐定的估計利率有差異，以上包括之非衍生金融負債的浮動利率工具的金額有可能出現變化。

51. 金融工具(續)

(c) 金融工具之公允值計量

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

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

金融資產	於二零二四年 十二月 三十一日 之公允值 千港元	於二零二三年 十二月 三十一日 之公允值 千港元	公允值 級別	評估技術及 重要輸入數據	重大不可觀察 輸入數據
於損益按公允值列賬之金融資產					
上市股本證券	218,608	235,368	第一級	於活躍市場之報價	不適用
非上市股本證券	7,478	7,731	第三級	成本法下的經調整 資產淨值法	缺乏控制權貼現因 子，貼現因子愈 高，公允值愈低
非上市可交換債券	1,637,000	1,637,000	第三級	股權成分： 採用三項式畢蘇期權 定價模型下的樹法 債務成分： 採用實際利率法	波動性，波動性愈 高，公允值愈高 折現率，折現率愈 高，公允值愈低
於其他全面收益按公允值列賬之 金融資產					
上市股本證券	1,497,254	39,020	第一級	於活躍市場之報價	不適用
非上市股本證券	240,542	402,563	第三級	成本法下的經調整 資產淨值法	缺乏控制權貼現因 子，貼現因子愈 高，公允值愈低

於兩個期間內，第一級、第二級及第三級工具之間並無轉撥。

51. 金融工具(續)

(c) 金融工具之公允值計量(續)

第三級金融資產公允值計量之調節表

	於損益 按公允值 列賬之 非上市股本 工具 千港元	於損益 按公允值 列賬之 非上市 可交換債券 千港元	於其他 全面收益 按公允值 列賬之 非上市股本 工具 千港元	總額 千港元
於二零二三年一月一日	7,939	–	340,135	348,074
其他全面收益中的公允值虧損	–	–	(19,279)	(19,279)
收購	–	1,637,000	56,567	1,693,567
從出售一家附屬公司轉入	–	–	36,634	36,634
匯兌損失	(208)	–	(11,494)	(11,702)
於二零二三年十二月三十一日	7,731	1,637,000	402,563	2,047,294
其他全面收益中的公允值虧損	–	–	(117,614)	(117,614)
出售	–	–	(34,058)	(34,058)
匯兌損失	(253)	–	(10,349)	(10,602)
於二零二四年十二月三十一日	7,478	1,637,000	240,542	1,885,020

公允值計量及估值過程

本公司董事已密切監察及釐定適當的估值技術及公允值計量的輸入數據。

在估計資產的公允值時，本集團在可獲得的範圍內使用市場可觀察數據。對於第三級項下有重大不可觀察輸入數據之工具，本集團會聘請第三方合資格估值師進行估值。本集團管理層與合資格外部估值師緊密合作，將定期或有需要時為模型制定合適的估值技術及輸入數據，並將重大結果及發現匯報本公司董事會。本集團採用的估值技術，包括並非基於可觀察市場數據的輸入數據，以估計若干類別金融工具的公允值。

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

52. 因融資活動而產生負債之調節

下表詳述本集團來自融資活動的負債變動，包括現金及非現金變動。融資活動產生的負債為現金流量或未來現金流量將在本集團綜合現金流量表中分類為融資活動現金流量。

	租賃負債 千港元	銀行及 其他貸款 千港元 (附註)	已付股息予 非控制股東 權益(包括在 其他應付款項內) 千港元	應付利息 款項(包括在 其他應付 款項內) 千港元	應付股息 款項(包括在 其他應付 款項內) 千港元	應付有關人士 款項(包括在 其他應付 款項內) 千港元	應付同系附屬 款項(包括在 其他應付 款項內) 千港元	應付代價 款項(包括在 其他應付 款項內) 千港元	總額 千港元
於二零二三年一月一日	210,763	58,730,993	1,621,456	246,569	-	223,503	125,737	576,337	61,735,358
融資現金流量	(99,207)	1,051,178	(423,451)	(2,594,291)	(1,000,235)	(4,028)	(629)	(576,337)	(3,647,000)
非現金變動									
宣派股息(附註12)	-	-	-	-	1,000,235	-	-	-	1,000,235
宣派股息予非控制股東權益	-	-	523,513	-	-	-	-	-	523,513
財務費用(包括於持有作出售之發展中 物業資本化的金額)(附註7)	10,918	-	-	2,623,468	-	-	-	-	2,634,386
新訂立租賃/修改租賃	49,285	-	-	-	-	-	-	-	49,285
轉出至其他應收款項	-	6,593	-	-	-	-	-	-	6,593
匯兌差額	(6,498)	(1,125,403)	(43,495)	(6,685)	-	(5,905)	(3,330)	-	(1,191,316)
於二零二三年十二月三十一日	165,261	58,663,361	1,678,023	269,061	-	213,570	121,778	-	61,111,054
融資現金流量	(96,537)	2,722,676	(513,474)	(2,351,165)	(1,021,979)	1,612	(118,929)	-	(1,377,796)
非現金變動									
宣派股息(附註12)	-	-	-	-	1,021,979	-	-	-	1,021,979
宣派股息予非控制股東權益	-	-	424,764	-	-	-	-	-	424,764
財務費用(包括於持有作出售之發展中 物業資本化的金額)(附註7)	16,068	-	-	2,248,177	-	-	-	-	2,264,245
新訂立租賃/修改租賃	229,971	-	-	-	-	-	-	-	229,971
於清算一家附屬公司時轉出	-	-	(711,087)	-	-	-	-	-	(711,087)
轉出至其他應收款項	-	10,500	-	-	-	-	-	-	10,500
匯兌差額	(27,047)	(1,917,444)	(40,093)	(6,888)	-	(6,756)	(1,802)	-	(2,000,030)
於二零二四年十二月三十一日	287,716	59,479,093	838,133	159,185	-	208,426	1,047	-	60,973,600

附註：銀行及其他貸款的現金流量包括新增銀行及其他貸款及償還銀行及其他貸款之淨額。

53. 本公司之財務狀況表

	2024 千港元	2023 千港元
非流動資產		
物業、廠房及設備	3,130	1,767
投資	1,637,000	1,637,000
於附屬公司之投資	556,477	556,477
	2,196,607	2,195,244
流動資產		
按金、預付款項及其他應收款項	20,550	17,058
應收附屬公司款項	33,116,525	33,269,065
現金及等同現金項目	1,394,716	1,353,307
	34,531,791	34,639,430
流動負債		
其他應付款項及預提費用	26,491	31,889
應付附屬公司款項	323,051	1,273,839
應付稅項	154,741	157,032
	504,283	1,462,760
流動資產淨值	34,027,508	33,176,670
資產總值減流動負債	36,224,115	35,371,914
股本及儲備		
股本	13,649,839	13,649,839
儲備	22,574,276	21,722,075
總權益	36,224,115	35,371,914



張芊
行政總裁



徐有利
副行政總裁

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

54. 本公司之儲備

	資本儲備 千港元 (附註ii)	保留溢利 千港元	總額 千港元
於二零二三年一月一日	1,137,728	20,718,605	21,856,333
年度溢利	–	865,977	865,977
已付股息(附註12)	–	(1,000,235)	(1,000,235)
於二零二三年十二月三十一日	1,137,728	20,584,347	21,722,075
年度溢利	–	1,874,180	1,874,180
已付股息(附註12)	–	(1,021,979)	(1,021,979)
於二零二四年十二月三十一日	1,137,728	21,436,548	22,574,276

附註：

- (i) 於二零二四年十二月三十一日，本公司可分配予股東之儲備包括保留溢利約21,437百萬港元(二零二三年：20,584百萬港元)。
- (ii) 本公司於一九九七年因香港高等法院確認減少股本溢價而產生之資本儲備為未變現溢利及不可分配儲備。

	截至十二月三十一日止年度				
	2020 千港元	2021 千港元	2022 千港元	2023 千港元	2024 千港元
業績					
營業額	27,137,601	38,747,951	31,348,592	32,697,955	28,917,697
除稅前溢利	6,917,061	10,746,014	5,511,078	8,740,567	4,902,369
稅項	(2,993,918)	(6,633,048)	(2,181,308)	(4,214,900)	(1,900,045)
年度溢利	3,923,143	4,112,966	3,329,770	4,525,667	3,002,324
年度溢利歸屬於					
— 本公司擁有人	2,218,877	3,745,505	2,313,924	3,423,695	2,807,653
— 非控制股東權益	1,704,266	367,461	1,015,846	1,101,972	194,671
	3,923,143	4,112,966	3,329,770	4,525,667	3,002,324
	港元	港元	港元	港元	港元
每股盈利					
— 基本	2.014	3.429	2.128	3.149	2.582
— 攤薄	2.014	3.429	2.128	3.149	2.582
資產及負債					
資產總值	194,882,370	207,710,535	193,933,752	179,311,612	168,512,693
負債總值	(112,814,987)	(126,352,834)	(117,139,841)	(101,851,509)	(90,219,363)
	82,067,383	81,357,701	76,793,911	77,460,103	78,293,330
本公司擁有人應佔權益	43,678,766	47,439,454	45,524,021	46,603,040	47,570,505
非控制股東權益	38,388,617	33,918,247	31,269,890	30,857,063	30,722,825
	82,067,383	81,357,701	76,793,911	77,460,103	78,293,330

持有作投資之主要物業詳情

本集團於二零二四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. 中國上海市徐匯區虹橋路355號 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	25.44%
2. 中國上海市徐匯區天鑰橋路 111及123號城開YOYO	無指定期限之土地使用權	商業	25.44%
3. 中國上海市長寧區延安西路2299號 上海世貿商城	至二零四九年十月二十日 到期之土地使用權	商業、寫字樓 及展覽	21.99%
4. 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	43.12%
5. 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	43.12%
6. 中國北京市朝陽區 青年路甘露園中里2號 青年匯三期商業樓層	至二零四四年二月五日 到期之土地使用權	商業	43.12%
7. 中國遼寧省瀋陽市和平區太原街 瀋陽城開中心	至二零四八年一月十一日及 二零五零年二月二日到期 之土地使用權	商業及寫字樓	43.12%
8. 中國上海市長寧區長寧路88號 長寧八八中心部分零售、辦公樓 及地庫車位	至二零五二年八月十四日 到期之土地使用權	綜合用途	48.60%
9. 中國上海市黃浦區淮海中路98號 金鐘廣場部分樓層	至二零四三年十一月十八日及 二零五零年八月二十二日 到期之土地使用權	商業及寫字樓	43.74%
10. 中國上海市楊浦區飛虹路568弄及 大連路950、970及990號部分 海上海商業及文化綜合樓層	至二零五二年九月十九日 到期之土地使用權	綜合用途	48.60%

位置	租賃期限	用途	本集團權益
11. 中國青島市嶗山區香港東路195號 上實中心T3	至二零五四年九月八日 到期之土地使用權	商業及寫字樓	48.60%
12. 中國上海市黃浦區西藏南路1130號 及1108弄1至2號黃浦新苑商鋪	至二零五零年十一月八日 到期之土地使用權	商業	48.60%
13. 中國上海市虹口區提籃街道90街坊9丘 及1/920丘，東至丹徒路， 南至東大名路，西至HK323-02綠地， 北至東長治路	自二零二一年一月二十九日起 持有土地使用權，文化及商 業用途為四十年及辦公室用 途為五十年	商業、寫字樓 及文化	48.60%
14. 中國上海市虹口區提籃街道91街坊 21丘及1/929丘，東至丹徒路， 南至東長治路，西至高陽路， 北至唐山路	自二零二一年一月二十九日起 持有土地使用權，文化及商 業用途為四十年，酒店用途 為四十年及辦公室用途為 五十年	商業、寫字樓 及酒店	24.30%

詞彙

所用詞彙	簡要說明
粵豐環保	粵豐環保電力有限公司(聯交所股份代號：1381)
公司條例	公司條例(香港法例第622章)
本公司	上海實業控股有限公司(聯交所股份代號：363)
董事	本公司之董事
星河能源	上實航天星河能源(上海)有限公司
中環水務	中環水務投資有限公司
本集團	本公司及其附屬公司
《上市規則》	聯交所證券上市規則
《標準守則》	上市規則關於上市發行人董事進行證券交易的標準守則
南洋煙草	南洋兄弟煙草股份有限公司
業務淨利潤	不包括總部支出淨值之淨利潤
平安證券	平安證券股份有限公司
中國	中華人民共和國
《證券及期貨條例》	證券及期貨條例(香港法例第571章)
新交所或SGX	新加坡證券交易所
星河數碼	上海星河數碼投資有限公司
上海濟運	上海濟運基礎建設有限公司
上藥集團	上海醫藥(集團)有限公司
上藥股份	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)
股份	本公司股份
股東	本公司股東
上實發展	上海實業發展股份有限公司(上交所證券代碼：600748)
上實城開	上海實業城市開發集團有限公司(聯交所股份代號：563)
上實集團	上海實業(集團)有限公司
上實環境	上海實業環境控股有限公司(新交所股份代號：BHK；聯交所股份代號：807)
上實龍創	上海上實龍創智能科技股份有限公司
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
康恒環境	上海康恒環境股份有限公司
永發印務	永發印務有限公司



