



上海實業控股有限公司

SHANGHAI INDUSTRIAL HOLDINGS LIMITED

(股份代號：363)

2012 年度報告





目錄

| | |
|--------------|-----|
| 公司資料 | 2 |
| 股東資料 | 3 |
| 董事長報告書 | 4 |
| 集團業務結構 | 10 |
| 業務回顧、討論與分析 | 12 |
| 財務回顧 | 25 |
| 企業管治報告 | 33 |
| 董事及高級管理人員簡介 | 47 |
| 董事會報告書 | 54 |
| 獨立核數師報告 | 65 |
| 綜合收益表 | 67 |
| 綜合全面收益表 | 68 |
| 綜合財務狀況表 | 69 |
| 財務狀況表 | 71 |
| 綜合權益變動表 | 72 |
| 綜合現金流量表 | 76 |
| 綜合財務報表附註 | 79 |
| 財務摘要 | 192 |
| 持有作投資之主要物業詳情 | 193 |
| 詞彙 | 195 |



公司資料

董事

執行董事

滕一龍先生(董事長)

周 杰先生(副董事長及行政總裁)

陸 申先生(常務副行政總裁)

周 軍先生(副行政總裁)

徐 波先生(副行政總裁)

錢 毅先生(副行政總裁)

獨立非執行董事

羅嘉瑞先生

吳家璋先生

梁伯韜先生

鄭海泉先生

董事會轄下委員會

執行委員會

滕一龍先生(委員會主席)

周 杰先生

陸 申先生

周 軍先生

徐 波先生

審核委員會

鄭海泉先生(委員會主席)

吳家璋先生

梁伯韜先生

薪酬委員會

羅嘉瑞先生(委員會主席)

吳家璋先生

梁伯韜先生

鄭海泉先生

李漢生先生

郭發勇先生

提名酬委員會

羅嘉瑞先生(委員會主席)

吳家璋先生

梁伯韜先生

鄭海泉先生

李漢生先生

郭發勇先生

公司秘書

余富熙先生

合資格會計師

李劍峰先生

授權代表

周 杰先生

余富熙先生

註冊辦事處

香港灣仔

告士打道39號

夏慤大廈26樓

公司股份代號

聯交所 : 363

彭博 : 363 HK

路透社 : 0363.HK

美國預託證券 : SGHIY

公司網址

www.sihl.com.hk

核數師

德勤•關黃陳方會計師行

美國預託證券存託銀行

The Bank of New York Mellon

BNY Mellon Shareowner Services

P.O. Box 358516,

Pittsburgh, PA 15252-8516, USA

電話 : (1) 201 680 6825

免費熱線(美國) : (1) 888 BNY ADRS

網址 : www.bnymellon.com/shareowner

電郵 : shrrelations@bnymellon.com

股東資料

股東查詢

公司聯絡資料

地址：香港灣仔告士打道39號
夏慤大廈26樓

電話：(852) 2529 5652

傳真：(852) 2529 5067

電郵：enquiry@sihl.com.hk

公司秘書事務

電話：(852) 2876 2317

傳真：(852) 2863 0408

投資者關係

電話：(852) 2821 3936

傳真：(852) 2866 2989

股份過戶登記處

卓佳秘書商務有限公司

地址：香港皇后大道東28號
金鐘匯中心26樓

電話：(852) 2980 1333

傳真：(852) 2861 1465

公司網站

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

股息

建議二零一二年末期股息每股58港仙(二零一一年：58港仙)，在獲得股東批准後，將於二零一三年六月六日(星期四)或前後派付予各位股東。

倘獲股東批准末期股息，連同年內已派發的二零一二年中期股息每股50港仙(二零一一年：50港仙)，全年派發股息共每股108港仙(二零一一年：108港仙)。

暫停辦理股份過戶登記

為確定合資格出席股東週年大會並於會上投票之股東身份，本公司將於二零一三年五月二十日(星期一)暫停辦理股東登記，在該日不會辦理股份過戶登記。就此，股東須於二零一三年五月十六日(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之股份過戶登記處，方為有效。

為確定股東享有獲派發末期股息的權利，本公司將於二零一三年五月二十七日(星期一)暫停辦理股東登記，在該日不會辦理股份過戶登記。就此，股東須於二零一三年五月二十四日(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之股份過戶登記處，方為有效。

財務日誌

| | |
|---------------|--------------|
| 公佈二零一二年中期業績 | 二零一二年八月三十日 |
| 公佈二零一二年全年業績 | 二零一三年三月二十六日 |
| 寄發二零一二年年報 | 約於二零一三年四月十八日 |
| 二零一三年股東週年大會 | 二零一三年五月二十一日 |
| 二零一二年末期股息除淨日 | 二零一三年五月二十三日 |
| 二零一二年末期股息記錄日期 | 二零一三年五月二十七日 |
| 寄發二零一二年末期股息通知 | 約於二零一三年六月六日 |

董事長報告書

主營業務持續增長 整體盈利令人欣慰

本人欣然向各位股東宣佈本集團二零一二年度的業績。

二零一二年，面對全球政治經濟動蕩、中國經濟增長有所下滑、房地產行業調控和收費公路相關政策影響等複雜多變的市場形勢，本集團在董事會和行政班子的領導下，採取積極措施，克服各種困難，努力提升業務經營管理，強化內部管控，優化資產結構，各業務板塊經營業績持續增長，主營業務的拓展和資產運作

滕一龍
董事長



董事長報告書

順利推進，財務結構不斷優化。年內，本公司和幾家主要下屬企業實現了管理層更迭和進一步年輕化。本集團在各項重點工作取得了明顯成效，完成了本集團全年的預定指標。

截至二零一二年十二月三十一日止的年度，本集團實現淨利潤34.38億港元，在扣除去年度出售上海四季酒店權益所得的出售收益後，上升4.0%；全年收入為192.87億港元，同比增長28.8%。

董事會建議派發二零一二年末期股息每股58港仙(二零一一年：58港仙)，計及本年度內已派發的中期股息每股50港仙(二零一一年：50港仙)，全年股息為每股108港仙(二零一一年：108港仙)。

本集團三項主營業務在二零一二年繼續保持良好的業務發展態勢。其中，收費公路業務在通行費相關政策的影響下，現金流依然保持強勁，水務業務繼續快速壯大，基礎設施業務錄得9.78億港元的盈利，同比上升4.2%。

房地產業務的淨利潤為17.36億港元，在扣除去年度出售上海四季酒店權益所得的出售收益後，上升3.3%。二零一二年，本公司完成了出售上海青浦區G地塊的90%權益；上實發展受惠於北京工體項目減值回撥和完成出售青島「唐島灣」項目50%權益，全年盈利貢獻保持增長。上實城開年內致力於提升市場營銷能力、強化內部管理、改善資產負債情況，並成功出售成都「公園大道」項目的100%權益，全年虧損大幅下降。

董事長報告書

消費品業務繼續穩定的增長，全年淨利潤9.74億港元，同比上升7.4%。南洋煙草積極推行產品升級、結構調整戰略；永發印務於二零一二年進行了資產結構的優化。

公路業務維持增長 水務資產快速壯大

本集團持有的三條優質高速公路資產，本年度在通行費起步價下調、鮮活農產品綠色通道和重大節假日免通行費等政策影響下，年內仍然維持強勁的現金流和穩定的增長。各條公路進一步提升營運管理水平，努力降本增效，做好公路養護工作，加強道路監控，積極落實節假日排堵保暢，提高經營效益。本集團並繼續尋求拓大收費公路的資產規模的機會，進一步加強核心業務的盈利能力。

本集團水務資產規模迅速拓大，亞洲水務於二零一二年七月完成了收購南方水務69.378%的權益，並於十一月更名為上實環境和轉至新加坡交易所主板正式掛牌交易。於二零一二年底，上實環境加上中環水務，本集團旗下的水務業務日處理總量近857萬噸，生產經營綜合實力不斷提升，進一步躋身全國水務行業的前列。本集團將繼續壯大水務業務的資產，提升整體經營能力和市場競爭力。同時，上實環境將按資本市場的情況，積極籌備在香港作兩地上市。



董事長報告書

房地產資產有效盤活 市場營銷明顯提升

年內，本公司完成向周大福集團出售上海青浦區G地塊的90%權益，獲得可觀的出售利潤，並有效盤活資金，提升項目品牌。上實發展完成了出售青島「唐島灣」項目50%權益的交易，並於十二月成功簽訂青島「國際啤酒城」商業部分的合作協議，有效盤活青島「國際啤酒城」開發資金，提升項目價值。

上實城開成功出讓成都「公園大道」項目100%權益，共套現人民幣9.85億元。上海城開於八月以較低利率順利完成發行人民幣15億元的企業債，有效擴大資金來源，優化融資結構。

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



董事長報告書

消費品業務推進結構優化 產品升級創造理想效益

南洋煙草繼續積極推進產品升級、結構調整戰略。不斷改善裝備技術，兩大項目包煙機和製絲線改造預計二零一三年完成後，將進一步降低成本，增加精品產能，提升效益，努力爭取盈利穩定的增長。

永發印務於二零一二年進行資產結構的優化，四月份收購深圳森一設計，在其基礎上組建了深圳永發印藝；六月成功出售成都永發印務70%權益，交易共套現人民幣2.31億元和獲得1.72億港元的出售利潤；此外，永發印務於十二月簽署了出售浙江天外30%權益的協議，交易預計二零一三年初完成。

展望

二零一三年的開局，本公司準確及迅速地捕捉了市場上近期的時機，成功發行了39億港元零票息的五年期可換股債券，為本集團的未來發展提供了低成本資金的有利條件。但在國內調控政策持續收緊和歐美資本市場繼續波動的影響下，我們要清醒地認識到，本集團各業務板塊仍然面對多方面的挑戰，必需採取積極措施應對。

基礎設施業務將增加投入，其中收費公路將擇機收購理想的項目；環境業務包括水務、固廢處理、清潔能源等範疇，將加快擴張，做大做強，提升市場競爭地位。

房地產業務要加強對宏觀經濟與行業政策以及市場要求的研究和瞭解，把握好開發節奏，努力做好產品銷售和資產盤活的工作，優化資產和財務結構，加強品牌建設，建立具有競爭力的商業模式，充分發揮綜合發展實力的優勢，為公司創造更高的回報。

董事長報告書

消費品業務一方面要加強管理，提高經營效益，保障穩定增長；並要探索市場上潛在的投資機會，尋找新的盈利增長點，推動業務板塊的持續發展。

最後，本人謹藉此機會代表董事會，對本公司全體股東和業務夥伴多年來的支持和愛護，以及管理團隊和全體員工的努力和貢獻，致以由衷的感謝。

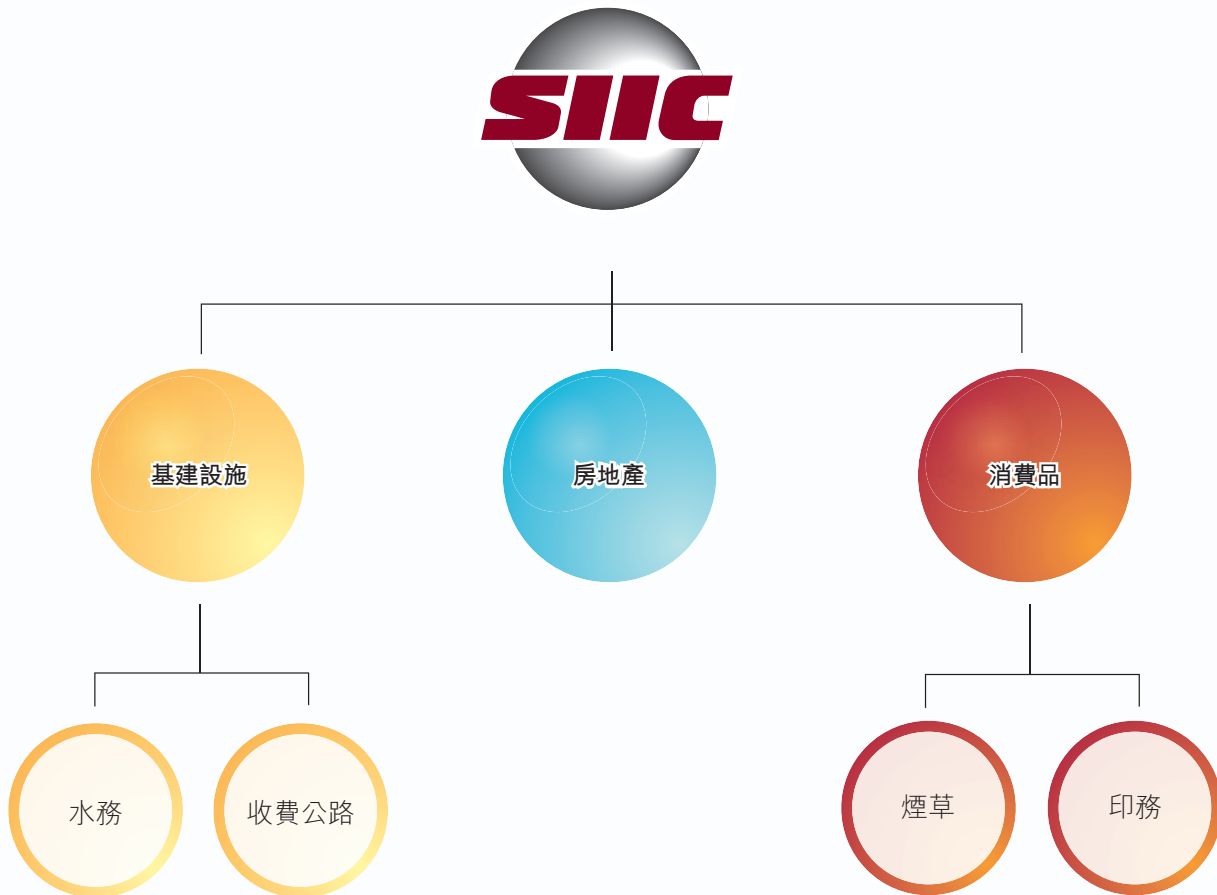
滕一龍

滕一龍
董事長

香港，二零一三年三月二十六日

集團業務結構

於二零一三年三月二十六日



集團業務結構

| 基建設施 | | | |
|------|--------|-----------------------|---------------|
| 業務 | 集團所佔權益 | 公司名稱 | 主營業務 |
| 收費公路 | 100% | 上海滬寧高速公路(上海段)有限公司 | 經營京滬高速公路(上海段) |
| | 100% | 上海路橋發展有限公司 | 經營滬昆高速公路(上海段) |
| | 100% | 上海申渝公路建設發展有限公司 | 經營滬渝高速公路(上海段) |
| 水務 | 50.33% | 上海實業環境控股有限公司(5GB SGX) | 供水和污水處理 |
| | 47.50% | 中環保水務投資有限公司 | 供水和污水處理 |

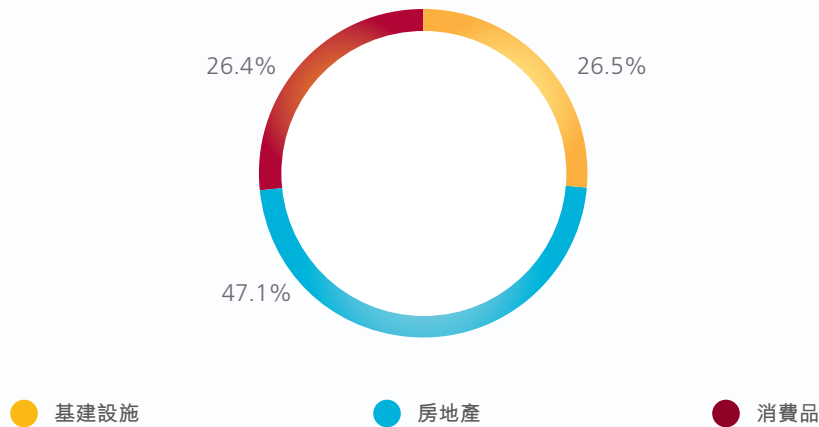
| 房地產 | | | |
|-----|--------|--------------------------|---------|
| 業務 | 集團所佔權益 | 公司名稱 | 主營業務 |
| 房地產 | 69.95% | 上海實業城市開發集團有限公司(563 HKSE) | 物業開發及投資 |
| | 63.65% | 上海實業發展股份有限公司(600748 SSE) | 物業開發及投資 |
| | 81.46% | 上海上實湖濱新城發展有限公司 | 物業開發及投資 |
| | 81.46% | 上海豐澤置業有限公司 | 物業開發及投資 |
| | 81.46% | 上海豐茂置業有限公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

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

業務回顧、討論與分析

截至二零一二年十二月三十一日止年度，本集團錄得股東應佔溢利34.38億港元，在扣除去年度出售上海四季酒店權益所得收益後，同比上升4.0%；全年營業額為192.87億港元，較去年度上升28.8%。年內，本集團經營業績穩步增長，核心資產價值進一步提升，企業管控不斷優化，資產重組計劃順利推進。

本集團主營業務的溢利貢獻



基礎設施

基礎設施業務本年度錄得9.78億港元之盈利，較去年度上升4.2%，佔本集團業務淨利潤26.5%。本集團基建業務目前主要投資於收費公路及水務業務，業務遍佈國內35個城市，日後將加大於環保能源的投資力度，使其成為本集團業務戰略發展的新增長點。未來本集團將力爭成為中國主要基礎設施和環境服務的投資商和運營商，以及中國環境投資領域的龍頭企業。

收費公路

年內，上海高速公路收費起步價調整，以及於第二季度結束後，國內首次實施重大節假日免收小型客車通行費的政策，加上已實行的鮮活農產品綠色通道措施，此對本集團收費公路的收益帶來一定的影響，目前對車流量及收入而言調整尚屬平穩，且起步價調低相應增加的車流量也抵銷了部分收益的減少，預期不會對公路業務造成重大影響。針對有關政策，本集團旗下三條高速公路已制定相應公路運行保障專案，年內積極落實節假日排堵保暢，確保公路有序運行，並加強道路設備養護，有效提升道路運營和維護水平，大大減低了政策的負面影響。

業務回顧、討論與分析

京滬高速公路(上海段)

滬寧高速本年度淨利潤為3.27億港元，同比上升10.4%。雖受到上述政策的影響，但受惠於社會私家車保有量的自然增長，京滬高速公路(上海段)的通行費收入及車流量均有所上升，通行費收入為5.96億港元，車流量為3,620萬架次，同比分別增長3.4%及6.6%。

年內通過激勵機制，收費效率持續提高，公路道口高峰每小時平均通行能力較去年度增長8%。本年度並成功與政府達成嘉閔高架接入京滬高速公路主線後的收費方案。二零一三年將做好京滬高速公路(上海段)嘉松收費站排堵工程及電子收費(ETC)三期工程。

滬昆高速公路(上海段)

路橋發展二零一二年實現淨利潤3.65億港元，較去年同期上升9.9%。滬昆高速公路(上海段)年內通行費收入累計完成8.72億港元，同比增長2.7%，為歷年同期收入最高值；車流量達3,928萬架次，同比增長約11.3%。

年內路橋發展積極節約財務費用，努力實現降本增效，有效的降低了公司的融資成本。公司並全面推進安全生產，確保公司安全管理有序進行。

滬渝高速公路(上海段)

上海申渝本年度錄得淨利潤1.72億港元，同比上升15.3%。雖然面對國內經濟放緩以及公路收費調整等因素，滬渝高速公路(上海段)二零一二年通行費收入及車流量仍保持增長。本年度通行費收入為4.56億港元，車流量為3,107萬架次，同比分別增長0.2%及8.2%。

年內通過競賽活動，進一步提高了收費道口的通行能力，並持續提升公路窗口服務水平，徐涇主線收費站出口道高峰時段每小時平均通行能力較去年提高了7.4%。二零一三年將進行滬渝高速公路(上海段)嘉松收費站綜合改建大修工程和ETC系統三期工程。

水務

本集團的水務業務目前有兩個平台，分別為在新加坡上市的上實環境(前稱亞洲水務)和國內水務公司中環水務。於本報告日，本集團分別佔其50.33%及47.5%權益，兩者合併水處理能力總量每日約為857萬噸，全國排名前列。



業務回顧、討論與分析

上實環境

繼於二零一一年注入聯合潤通水務75.5%股權後，上實環境於二零一二年六月公佈以總代價人民幣4.093億元(其中包括現金代價、增發新股以及待後增發與業績掛鉤的新股)收購南方水務69.378%權益，本公司並給予上實環境股東貸款3.70億港元，以支持是項收購，交易已於七月份完成。完成上述收購後，上實環境的水處理能力總量每日已超逾340萬噸，共有40個項目(未含固廢)，分佈在全國12個省份。

上實環境本年度新增聯合潤通水務及南方水務的盈利貢獻，實現淨利潤人民幣1.31億元，倘扣除去年度所錄得的暫撥商譽及暫撥公允值增值收益後，同比大幅上升119.3%；營業額為人民幣8億元，較去年度上升54.9%。於二零一二年十一月三十日，上實環境正式由新加坡凱利板轉至主板上市；另今年將視乎資本市場情況，積極籌劃來港作兩地上市。

年內，上實環境持有70%股權的子公司與大連市政府達成BOT特許經營協議，在中國遼寧省大連市普灣新區建造三個污水處理廠，總投資額人民幣1.55億元，長期日產能可達58萬噸。另山東棗莊市山亭區污水處理廠特許經營項目及棗莊市嶧城區污水處理廠二期擴建工程均於二零一二年一月投入運營。湖南益陽市高新區東部新區污水處理廠BOT項目及自來水高新配水廠主體工程項目則分別於九月份及三月份完工投產運營。於十二月，南方水務與中國廣東省吳川市人民政府簽訂TOT特許經營協議，將在吳川市運營一個污水處理廠，預期日設計處理能力為4萬噸，投資額約人民幣7,510萬元。

中環水務

於二零一二年十二月三十一日，中環水務的資產規模已達人民幣62億元，共擁有23家自來水廠、16家污水處理廠、2座水庫，總庫容18,232噸，管網長度總計4,800公里，水處理能力總量每日為515.9萬噸，其中製水能力為每日370.5萬噸，污水處理能力為每日145.4萬噸。中環水務本年度錄得營業收入15.97億港元，較去年度增加28.8%；淨利潤為4,371萬港元，同比減少1,316萬港元，主要為綏芬河項目所獲政府補貼較去年度減少所致。



業務回顧、討論與分析

在項目開拓方面，中環水務年內積極擴張現有項目，同時於市場併購項目增量，重點推進開發項目，已取得階段性成果。另通過科技創新與應用，推動公司發展，以增強科研實力，提升公司核心競爭能力。年內，中環水務落實了溫州中心片和溫州東片改擴建項目，規模增量每日15萬噸；另與北京市通州區政府簽署框架協議，在通州區合作建設污水處理項目（規模每日20萬噸）、中水回用項目（規模每日10萬噸）。中環水務並繼續獲評選為二零一二年「中國水業十大影響力企業」，排名第七；年內更獲得環境污染治理設施運營資質，為項目招投標、對外承接業務提供了必要條件。

本集團開發項目截至二零一二年十二月三十一日止概況如下：

| 省份 | 上實環境項目名稱 | 項目類型 | 日產能 (噸) | 上實環境 所佔權益 | 項目進展 |
|-------|-------------------------------------------------------|------|------------|--------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 福建 | 泉州安溪縣龍門鎮污水處理廠BOT項目 | 污水處理 | 50,000 | 69.378% | 第二期項目工程已接近完成，預計於2013年投入營運。 |
| 2 廣東 | 東莞市大朗污水處理廠BOT項目 | 污水處理 | 100,000 | 75.5% | 項目已投入營運。 |
| 3 廣東 | 惠州梅湖水質淨化中心一期、二期工程TOT及BOT特許經營項目／惠州市梅湖水質淨化中心一二期深度處理工程項目 | 污水處理 | 200,000 | 69.378% | 項目已投入營運。 |
| 4 廣東 | 深圳市福永等十座污水處理廠BOT特許經營項目龍崗一包 | 污水處理 | 280,000 | 69.378% | <ul style="list-style-type: none"> 全部四座廠房已投入營運。 其中一座廠房的第二期項目仍在建設中，預計2013年投入營運。 |
| 5 廣東 | 深圳市橫崗再生水廠項目 | 中水回用 | 50,000 | 69.378% | <ul style="list-style-type: none"> 第一期項目已投入營運。 第二階段工程尚未動工。 |
| 6 廣東 | 深圳市阪雪崗污水處理廠項目 | 污水處理 | 40,000 | 69.378% | 項目已投入營運。 |
| 7 廣東 | 深圳市觀瀾污水處理廠項目 | 污水處理 | 260,000 | 45.096% | <ul style="list-style-type: none"> 第一期項目已投入營運。 第二階段工程尚未動工。 |
| 8 廣東 | 湛江吳川市污水處理廠TOT項目 | 污水處理 | 40,000 | 69.378% | 項目已投入營運。 |
| 9 廣西 | 北流市城區污水處理廠BOT項目 | 污水處理 | 40,000 | 75.5% | 項目已投入營運。 |
| 10 湖北 | 黃石污水處理項目 | 污水處理 | 125,000 | 100% | 項目已投入營運。 |
| 11 湖北 | 天門供水項目 | 供水 | 150,000 | 100% | 項目已投入營運。 |
| 12 湖北 | 天門新農供水項目 | 供水 | 不適用 | 70% | 項目已投入營運。 |
| 13 湖北 | 武漢漢西污水處理項目 | 污水處理 | 400,000 | 80% | 項目已投入營運。 |
| 14 湖北 | 武漢黃陂供水項目 | 供水 | 150,000 | 100% | 項目已投入營運。 |
| 15 湖北 | 武漢前川污水處理項目 | 污水處理 | 30,000 | 100% | 項目已投入營運。 |
| 16 湖北 | 武漢盤龍污水處理項目 | 污水處理 | 22,500 | 100% | 項目已投入營運。 |
| 17 湖北 | 武漢新城污水處理項目 | 污水處理 | 60,000 | 100% | 項目已投入營運。 |
| 18 河南 | 漯河市東城污水處理廠BOT項目 | 污水處理 | 20,000 | 75.5% | 項目已投入營運。 |

業務回顧、討論與分析

| 省份 | 上實環境項目名稱 | 項目類型 | 日產能 (噸) | 上實環境 所佔權益 | 項目進展 |
|-------|--------------------------------------|-----------|------------|--------------|------------------------------------------------------------------------------------------|
| 19 湖南 | 郴州市臨武縣污水處理BOT項目 | 污水處理 | 10,000 | 13.876% | 項目已投入營運。 |
| 20 湖南 | 郴州市污水處理項目 | 污水處理 | 120,000 | 69.378% | 項目已投入營運。 |
| 21 湖南 | 桃江縣桃花江污水處理廠BOT項目 | 污水處理 | 20,000 | 75.5% | 項目已投入營運。 |
| 22 湖南 | 益陽市高新區東部新區污水處理廠BOT項目 | 污水處理 | 30,000 | 75.5% | 項目已投入營運。 |
| 23 湖南 | 益陽市城北污水處理廠BOT項目 | 污水處理 | 40,000 | 75.5% | 項目已投入營運。 |
| 24 江蘇 | 靖江市新港園區污水處理特許經營權以及污水處理廠BOT項目 | 污水處理 | 80,000 | 48.565% | 項目已投入營運。 |
| 25 江蘇 | 沭陽縣城南污水處理廠項目 | 污水處理 | 60,000 | 69.378% | <ul style="list-style-type: none"> 第一期項目已投入營運。 第二階段工程尚未動工。 |
| 26 江蘇 | 泰興市黃橋污水處理廠特許經營項目 | 污水處理 | 50,000 | 48.565% | <ul style="list-style-type: none"> 第一期項目已投入營運。 第二階段工程尚未動工。 |
| 27 江蘇 | 鹽城環保產業園污水處理廠BOT項目 | 污水處理 | 30,000 | 48.565% | 項目預計2013年動工。 |
| 28 遼寧 | 大連普灣新區三十里堡污水處理廠、後海污水處理廠、劉家污水處理廠BOT項目 | 污水處理 | 50,000 | 70% | 項目建設中。 |
| 29 山東 | 德州市污水處理廠TOT項目 | 污水處理 | 100,000 | 75.5% | 項目已投入營運。 |
| 30 山東 | 濰坊市城西污水處理廠BOT項目 | 污水處理 | 40,000 | 75.5% | 項目已投入營運。 |
| 31 山東 | 濰坊市高新區污水處理廠BOT項目 | 污水處理 | 50,000 | 75.5% | 項目已投入營運。 |
| 32 山東 | 濰坊市寒亭區自來水項目 | 供水 | 60,000 | 26.183% | 項目已投入營運。 |
| 33 山東 | 濰坊市污水處理廠中水回用項目 | 中水回用 | 35,000 | 75.5% | 項目已投入營運。 |
| 34 山東 | 濰坊市污水處理廠TOT項目 | 污水處理 | 100,000 | 75.5% | 項目已投入營運。 |
| 35 山東 | 濰坊市自來水項目 | 供水 | 320,000 | 51.34% | 項目已投入營運。 |
| 36 山東 | 棗莊市山亭區污水處理廠特許經營項目 | 污水處理 | 20,000 | 75.5% | <ul style="list-style-type: none"> 第一期項目已投入營運。 第二階段工程尚未動工。 |
| 37 山東 | 棗莊市嶧城區污水處理廠TOT+BOT項目 | 污水處理 | 40,000 | 75.5% | 項目已投入營運。 |
| 38 山西 | 呂梁供水項目 | 供水 | 55,000 | 100% | 項目已投入營運。 |
| 39 雲南 | 昆明經濟技術開發區倪家營污水處理再生廠項目 | 污水處理、中水回用 | 70,000 | 36.077% | <ul style="list-style-type: none"> 污水處理項目已投入營運。 再生水處理項目尚未動工。 |
| 40 浙江 | 台州污水處理項目 | 污水處理 | 12,500 | 100% | 項目已投入營運。 |
| 41 浙江 | 溫嶺市垃圾焚燒發電BOT項目 | 固廢 | 1,100 | 50% | <ul style="list-style-type: none"> 第一期項目已投入營運。 第二階段工程預計於二零一三年動工。 |
| 小計 | | | 3,411,100 | | |

業務回顧、討論與分析

| 省份 | 中環水務項目名稱 | 項目類型 | 日產能 (噸) | 中環水務 所佔權益 | 項目進展 |
|-------|-----------------|------|------------|--------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 安徽 | 蚌埠供水項目 | 供水 | 430,000 | 60% | 項目已投入營運。 |
| 2 福建 | 廈門污水處理項目 | 污水處理 | 834,000 | 55% | 項目已投入營運。 |
| 3 福建 | 廈門製水項目 | 製水 | 1,155,000 | 45% | 項目已投入營運。 |
| 4 廣東 | 深圳龍華污水處理廠項目 | 污水處理 | 150,000 | 90% | 項目已投入營運。 |
| 5 黑龍江 | 綏芬河城市污水工程項目 | 污水處理 | 20,000 | 100% | 項目已投入營運。 |
| 6 黑龍江 | 綏芬河五花山水庫及供水工程項目 | 供水 | 195,000 | 100% | <ul style="list-style-type: none"> 第一期供水項目已投入營運。 五花山水庫工程及第三淨供水工程已開工建設。 |
| 7 湖北 | 襄陽供水項目 | 供水 | 1,000,000 | 50% | 項目已投入營運。 |
| 8 湖南 | 湘潭供水項目 | 供水 | 425,000 | 70% | 項目已投入營運。 |
| 9 湖南 | 湘潭河東污水處理工程項目 | 污水處理 | 100,000 | 100% | 項目已投入營運。 |
| 10 陝西 | 咸陽製水項目 | 製水 | 300,000 | 100% | 項目處於試運行階段。 |
| 11 浙江 | 湖州老虎潭水庫及引水工程項目 | 供水 | 200,000 | 100% | 項目已投入營運。 |
| 12 浙江 | 湖州東部新區污水處理項目 | 污水處理 | 50,000 | 100% | 項目已投入營運。 |
| 13 浙江 | 溫州東片污水處理項目 | 污水處理 | 100,000 | 100% | 項目已投入營運。 |
| 14 浙江 | 溫州中心片污水處理項目 | 污水處理 | 200,000 | 70% | 項目已投入營運。 |
| 小計 | | | 5,159,000 | | |
| 總計 | | | 8,570,100 | | |

房地產

面對國內外宏觀經濟和政策環境，本集團繼續優化房地產業務管理營運，全力整合資源，加大資本運作，使充分發揮區域綜合開發實力，提升整體經營績效和盈利。年內房地產業務受惠於保障房銷售業績理想及項目結轉收入增加，全年營業額達130.11億港元，同比上升51.6%。截至二零一二年十二月三十一日止，房地產業務為本集團提供的盈利貢獻為17.36億港元，佔本集團業務淨利潤約47.1%，在扣除去年度出售上海四季酒店權益所得出售收益後，同比上升3.3%。未來將對上實城開和上實發展兩個房地產業務平台作進一步的資源整合，增強協同效益。

業務回顧、討論與分析

二零一二年四月，本公司公佈就出售上海市青浦區G地塊90%權益與周大福集團簽訂修訂契約，雙方同意將原協議提前八個月完成交易，並因應買方提前支付代價相應調整代價總額，交易已於四月底完成，並已於六月底前收取部分出售款項約共人民幣5.51億元，有效盤活項目開發資金，有關出售盈利11.32億港元已於年內入帳。根據協議，本集團將於二零一三年底收取代價餘款人民幣6.55億元。

上實城開

於二零一二年十二月三十一日，上實城開土地儲備共有24個項目，分佈在12個城市，未來可售面積約900萬平方米。上實城開未來將利用本集團於長三角地區之優勢，積極在區內及沿海主要城市物色具潛力的優質項目，提供長遠發展的動力。

上實城開本年度營業額為87.83億港元，較上年度增加98.1%；股東應佔虧損為1.90億港元，同比虧損減少68.4%。年內簽約金額約為人民幣66.80億元，主要包括上海「萬源城」、西安「滄灞半島」、天津「老城廂」及重慶「城上城」等項目，佔建築面積約60.8萬平方米。全年銷售約共83.73億港元，主要交房項目包括西安「滄灞半島」、上海「萬源城」及保障房項目「上海晶城」等。二零一二年公司主要工作為加快推進項目開發和銷售，加強品牌建設，盤活資產。未來將部署增加銷售優質、毛利高和庫存量大的房地產項目，力爭擴大預售收入和回報額。

於二零一二年十二月，上實城開公佈悉數出售其位於成都的「公園大道」項目，以專注長江三角洲為核心發展地區，適時出售非核心項目，總代價包括股權轉讓價款人民幣1.58億元及價值人民幣8.27億元之債權，通過股份轉讓方式在中國境外出售70%股權及在上海聯合產權交易所公開掛牌方式出售境內公司持有之餘下30%權益，整個交易已於二零一二年年底完成。於八月，上海城開成功發債人民幣15億元，籌集資金大大增強了公司的營運能力。



業務回顧、討論與分析

上實發展

上實發展目前共有20個房地產投資項目，主要分佈在上海、湖州、哈爾濱、青島、泉州、重慶、成都及大理等城市，於二零一二年十二月底，規劃總建築面積約630.14萬平方米(包括投資物業)。儘管房地產行業宏觀調控持續和國內資本市場收緊，上實發展本著「推進創新、重點突破、管理對接、穩中求進」的工作策略，經營業績實現大幅提升，達到歷史最高值。

上實發展二零一二年錄得全年營業額人民幣36.67億元，同比上升2.36%，盈利為人民幣6.39億元，同比上升41.45%。本年度內，公司不斷加強對宏觀形勢及區域市場的研判，在充分掌握項目特點及客戶需求的基礎之上，堅持以「抓清盤、抓時機、抓按揭、抓代理」的營銷策略，哈爾濱「盛世江南」、天津「萊茵小鎮」、大理「洱海莊園」、金山「海上納緹」、朱家角項目及上海「長海大廈」等重點項目克服市場環境變化的不利因素，充分挖掘客戶資源，適時調整產品組合，靈活變通銷售手段，有效提升推廣效率，全年銷售穩中有進。全年實現房地產銷售收入約共42.29億港元。

上實發展年內全力開展青島「國際啤酒城」項目，該項目位於青島市嶗山區，將建成集節慶、休閒、娛樂、購物、商務為一身的綜合體。為優化項目開發的現金流和項目整體價值，上實發展於二零一二年十二月，與獨立第三方簽署青島「國際啤酒城」的購物中心項目的合作協議，佔建築面積216,000平方米，價格為人民幣15.70億元，購物中心的建設預期於二零一五年完成。另上實發展於二零一二年上半年已完成出售青島「唐島灣」項目50%權益。



業務回顧、討論與分析

本集團旗下主要物業發展項目截至二零一二年十二月三十一日止概況如下：

主要發展中物業

| 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 |
|--------------------------------------|-------------------------|--------------|--------------------------------|----------------------|------------------------|------------------------|--------------------------|
| 萬源城 上海市閔行區 | 住宅、商業 及寫字樓 | 53.1% | 943,000 (已取得 908,950平方米) | 1,124,245 | 47,406 | 543,602 | 2007年至 2015年， 分期落成 |
| 上海青年城 ¹ 上海市松江區 | 住宅、商業 及寫字樓 | 100% | 57,944 | 212,130 | 8,453 | 129,828 | 已落成 |
| 上海晶城 上海市閔行區 | 住宅及商業 | 59% | 259,182 | 602,400 | 280,547 | 280,547 | 2012年至 2016年， 分期落成 |
| 晶杰苑 ² 上海市閔行區 | 住宅及商業 | 59% | 49,764 | 125,143 | - | - | 已落成 |
| 後現代城 北京市朝陽區 | 住宅、商業 及寫字樓 | 100% | 121,499 | 523,833 | 311 | 447,090 | 已落成 |
| 青年匯 北京市朝陽區 | 住宅及商業 | 100% | 112,700 | 348,664 | 36 | 240,316 | 2007年至 2014年， 分期落成 |
| 西釣魚台嘉園 北京市海澱區 | 住宅 | 90% | 42,541 | 250,930 | 7,679 | 168,553 | 2007年至 2014年， 分期落成 |
| 老城廂 天津市南開區 | 住宅、商業及 寫字樓 | 100% | 244,252 | 752,883 | 12,974 | 529,997 | 2006年至 2014年， 分期落成 |
| 游站 江蘇省昆山市 花橋鎮 | 商業、酒店 及寫字樓 | 30.7% | 34,223 | 129,498 | 1,440 | 14,732 | 2012年至 2013年， 分期落成 |
| 琨城帝景園 江蘇省昆山市 周市鎮 | 住宅 | 53.1% | 205,017 | 267,350 | 11,846 | 104,612 | 2007年至 2014年， 分期落成 |
| 上海中心城開國際 江蘇省無錫市濱湖區 | 商業、酒店、 寫字樓及酒店 式公寓 | 59% | 24,041 | 193,368 | 7,846 | 9,207 | 2011年至 2013年， 分期落成 |
| 滄瀾半島 ³ 陝西省西安市 滄瀾生態區 | 住宅、商業 及酒店 | 71.5% | 2,101,775 | 4,012,094 | 127,017 | 1,648,832 | 2008年至 2017年， 分期落成 |
| 城上城 重慶市九龍坡區 | 住宅、商業、 酒店及寫字樓 | 100% | 120,014 | 785,225 | 37,907 | 313,084 | 2008年至 2014年， 分期落成 |
| 常春藤·緹香小鎮 重慶市九龍坡區 | 住宅及商業 | 32.5% | 289,812 | 194,697 | 5,087 | 44,324 | 2009年至 2014年， 分期落成 |
| 瀋陽城開中心 ⁴ 遼寧省瀋陽市 和平區 | 商業、寫字樓 及酒店式公寓 | 80% | 22,651 | 239,651 | - | - | 2012年至 2014年， 分期落成 |
| 托斯卡納 湖南省長沙市 雨花區 | 住宅及商業 | 32.5% | 180,541 | 210,980 | 12,547 | 178,343 | 已落成 |
| 森林海 ⁵ 湖南省長沙市 望城區 | 住宅及商業 | 67% | 667,749 | 907,194 | 16,299 | 225,157 | 2007年至 2017年， 分期落成 |
| 中國鳳凰大廈 ⁶ 廣東省深圳市 福田區 | 住宅、商業及 寫字樓 | 91% | 11,038 | 106,190 | - | 78,343 | 已落成 |
| 小計 | | | 5,487,743 | 10,986,475 | | | |

業務回顧、討論與分析

| 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 |
|-------------------------------|--------|--------------|---------------------|----------------------|------------------------|------------------------|--------------------------|
| 盛世江南 黑龍江省哈爾濱市 道里區 | 住宅 | 100% | 42,110 | 234,069 | 43,900 | 171,405 | 已落成 |
| 上海智穎 黑龍江省哈爾濱市 道里區 | 商業及住宅 | 100% | 不適用 | 90,201 | 2,910 | 72,301 | 已落成 |
| 萊茵小鎮 天津市西青區 | 商業及住宅 | 100% | 375,796 | 529,971 (含地下面積) | 75,611 | 224,405 | 已落成 |
| 上實·海上海 山東省青島市 嶗山區 | 住宅及酒店 | 55% | 43,164 | 143,008 | — | 66,190 | 2015年 |
| 國際啤酒城 山東省青島市 石老人國家旅遊度假區 | 綜合用途 | 72% | 227,675 | 760,000 | — | — | 2012年至 2018年， 分期落成 |
| 海源別墅 上海市青浦區 | 別墅 | 51% | 315,073 | 38,400 | 2,255 | 11,962 | 2014年至 2016年， 分期落成 |
| 上實·海上灣 上海市青浦區 | 住宅 | 51% | 820,196 | 405,000 | 8,397 | 39,285 | 2011年至 2017年， 分期落成 |
| 上海D1地塊 上海市青浦區 | 住宅 | 51% | 162,708 | 75,691 | — | — | 2017年 |
| 上海D2地塊 上海市青浦區 | 住宅及商業 | 51% | 194,380 | 204,186 | — | — | 2017年 |
| 長海大廈 上海市普陀區 | 商業及寫字樓 | 51% | 6,255 | 34,716 | 34,716 | 34,716 | 已落成 |
| 海上納緹 ⁷ 上海市金山區 | 住宅 | 52% | 135,144 | 214,143 | 10,026 | — | 2013年至 2014年， 分期落成 |
| 東方國際別墅 浙江省湖州市 吳興區 | 住宅 | 100% | 62,951 | 66,217 | 671 | 58,307 | 已落成 |
| 上實湖峻花園 浙江省湖州市 吳興區 | 住宅 | 100% | 85,562 | 97,881 | — | — | 2012年至 2014年， 分期落成 |
| 湖潤商務廣場(一期) 浙江省湖州市 湖東分區 | 商業 | 100% | 13,661 | 27,322 | — | — | 2015年 |
| 洱海莊園 雲南省大理市 下關鎮北部新區 | 住宅及商業 | 75% | 292,123 | 348,818 | 20,974 | 191,627 | 2013年 |
| 水天花園 重慶市北碚區 | 商業及住宅 | 50% | 363,640 | 226,164 | 1,731 | 200,067 | 已落成 |
| 成都上實·海上海 四川省成都市 成華區 | 住宅 | 50.4% | 61,506 | 254,989 | — | — | 2012年至 2015年， 分期落成 |
| 小計 | | | 3,201,944 | 3,750,776 | | | |

| 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 |
|------------------|-------|-------------|------------------------|-------------------------|------------------------|------------------------|------------|
| 上海D1地塊 上海市青浦區 | 住宅 | 49% | 162,708 | 75,691 | — | — | 2017年 |
| 上海D2地塊 上海市青浦區 | 住宅及商業 | 49% | 194,380 | 204,186 | — | — | 2017年 |
| 小計 | | | 357,088 | 279,877 | | | |
| 總計 | | | 9,046,775 ⁸ | 15,017,128 ⁸ | | | |

業務回顧、討論與分析

主要未來發展物業

| 上實城開項目 | 房產類別 | 上實城開 應佔權益 | 概約 地盤面積 (平方米) | 規劃 總建築面積 (平方米) | 預期動工及 完成日期 |
|----------------------------|------------------|--------------|--------------------------------------|-------------------------------|--------------------------|
| 徐家匯中心 上海市徐匯區 | 商業、酒店 及寫字樓 | 35.4% | 132,000 (分為六塊土地， 已取得35,343平方米) | 629,000 已取得 212,058平方米) | 規劃中 |
| 城開中心 上海市閔行區 | 商業、酒店 及寫字樓 | 69.3% | 87,327 | 517,500 | 2014年至 2016年， 分期落成 |
| 莘莊地鐵上蓋項目 上海市閔行區 | 住宅、商業、 酒店及寫字樓 | 20.7% | 117,825 | 405,000 | 規劃中 |
| 燕郊 河北省三河市 燕郊市經濟技術開發區 | 住宅、商業、 酒店及寫字樓 | 100% | 333,333 | 666,600 | 2014年至 2016年， 分期落成 |
| 北辰 天津市宜興阜舊村 | 住宅、商業 及酒店 | 40% | 1,115,477 | 2,042,750 | 2012年至 2014年， 分期落成 |
| 淇澳島 廣東省珠海市唐家高新區 | 住宅、商業 及酒店 | 100% | 2,215,516 | 1,090,000 | 規劃中 |
| 小計 | | | 4,001,478 | 5,350,850 | |

| 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) | 預期動工及 完成日期 |
|----------------------------------------------------------------------|-------|--------------|---------------------|----------------------|--------------------------|
| 上實假日酒店 浙江省湖州市吳興區 | 商業及酒店 | 100% | 116,458 | 131,216 | 規劃中 |
| HD36、37、38地塊 浙江省湖州市湖東分區 | 商業 | 100% | 112,356 | 89,885 | 規劃中 |
| BLD22-3/4地塊 浙江省湖州市湖東分區 | 商業 | 100% | 117,785 | 94,228 | 規劃中 |
| 泉州東海灘塗整理項目 C-7、C-8-1、C-8-2、C-5、 C-6-1、C-6-2、B-5地塊 福建省泉州市豐澤區 | 商業及住宅 | 49% | 381,795 | 1,762,076 | 2012年至 2018年， 分期落成 |
| 上海E地塊 上海市青浦區 | 住宅 | 51% | 434,855 | 217,428 | 規劃中 |
| 小計 | | | 1,163,249 | 2,294,833 | |

| 本公司項目 | 房產類別 | 本公司 應佔權益 | 概約 地盤面積 (平方米) | 規劃 總建築面積 (平方米) | 預期動工及 完成日期 |
|-----------------|------|-------------|------------------------|------------------------|---------------|
| 上海E地塊 上海市青浦區 | 住宅 | 49% | 434,855 | 217,428 | 規劃中 |
| 上海F地塊 上海市青浦區 | 別墅 | 10% | 350,533 | 175,267 | 規劃中 |
| 上海G地塊 上海市青浦區 | 別墅 | 10% | 401,274 | 200,637 | 規劃中 |
| 小計 | | | 1,186,662 | 593,332 | |
| 總計 | | | 6,351,389 ⁸ | 8,239,015 ⁸ | |

業務回顧、討論與分析

主要投資物業

| 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) |
|----------------------------------|-----------|----------|----------------------|
| 老城廂 天津市南開區 | 住宅、商業及寫字樓 | 100% | 22,477 ⁹ |
| 上海青年城 ¹ 上海市松江區 | 商業 | 100% | 16,349 ⁹ |
| 城上城 重慶市九龍坡區 | 商業及車位 | 100% | 251,847 ⁹ |
| 中國鳳凰大廈 ⁶ 廣東省深圳市福田區 | 寫字樓 | 91% | 1,048 ⁹ |
| 城開國際大廈 上海市徐匯區 | 寫字樓 | 59% | 45,239 |
| 匯民商廈 上海市徐匯區 | 商業 | 59% | 14,235 |
| 其它 上海市 | 商業及寫字樓 | 59% | 9,249 |
| 小計 | | | 360,444 |

| 上實發展項目 | 房產類別 | 上實發展應佔權益 | 投資物業面積 (平方米) |
|------------------------|--------|----------|-------------------|
| 上海實業大廈 上海市徐匯區 | 商業及寫字樓 | 100% | 10,089 |
| | | 32% | 50,591 (含車庫面積) |
| 金鐘廣場 上海市黃浦區 | 商業及寫字樓 | 100% | 12,270 |
| | | 90% | 47,211 (含車庫面積) |
| 海上海商業用房及文化設施 上海市楊浦區 | 綜合用途 | 100% | 44,027 (含車庫面積) |
| 上川路 1111 號 上海市浦東新區 | 工廈 | 100% | 40,208 |
| 高陽商務中心 上海市虹口區 | 商業及寫字樓 | 100% | 26,668 |
| 黃浦新苑商鋪 上海市黃浦區 | 商業 | 100% | 20,918 (含車庫面積) |
| 高陽賓館 上海市虹口區 | 酒店 | 100% | 3,847 |
| 小計 | | | 255,829 |
| 總計 | | | 616,273 |

註：

1. 前稱九久青年城。
2. 前稱上海晶杰。
3. 項目英文名稱已更改。
4. 前稱太原街。
5. 項目英文名稱已更改。
6. 前稱鳳凰大廈。
7. 又稱錦繡尊邸。
8. 有關上海D1地塊、上海D2地塊及上海E地塊的面積存在重疊數。
9. 有關投資物業面積為重疊數，已包含在主要發展物業表內。

業務回顧、討論與分析

消費品

本年度，消費品業務為本集團帶來盈利共9.74億港元，較上年度上升7.4%，佔本集團的業務淨利潤約26.4%。

煙草

南洋煙草全年經營運行平穩，以「市場拓展、新品開發、技術改造」的工作計劃為倡導，順利完成各項指標。公司未來發展將以提升品牌形象，增強競爭實力，持續穩定發展為定位，將公司建設成為具有國際視野、佔據區域優勢地位的煙草產品製造企業。南洋煙草二零一二年度營業額及淨利潤同步上升，分別為27.07億港元及7.02億港元，同比上升9.5%及15.0%。

公司年內重點培育高利潤產品的銷售，推動公司向高附加值產品結構轉換，為公司帶來利潤增長，全年累計銷量升幅3.4%。年內已啟動包煙機和製絲線改造項目，以進一步提升公司產能和經營實力。

印務

永發印務本年度錄得淨利潤2.91億港元，較去年下跌9.1%，主要因為分佔聯營公司浙江天外包裝的利潤下降，以及酒類包裝業務於年內遷廠致銷售減少使利潤減退所致；全年營業額為10.29億港元，同比下跌41.8%，此乃主要由於永發印務於二零一一年五月出售箱板紙業務後，二零一二年相應減少了箱板紙業務的銷售。

二零一二年六月，永發印務悉數出售其持有成都永發印務的70%權益，主要為出售項下土地，原有酒類業務則遷地經營，搬廠至經營成本較低之成都邛崃市，交易代價為人民幣2.31億元，獲出售利潤1.72億港元。此外，為減低聯營公司經營業績下滑的風險，永發印務於二零一二年十二月簽訂協議，向獨立第三方悉數出售其持有浙江天外包裝的30%股權，交易預期於二零一三年上半年完成，可為公司套現1.39億港元，預計出售利潤約為9,000萬港元。



財務回顧

主要數據

| | 二零一二年 | 二零一一年 (經重列) | 變幅 % |
|-----------------|-------------------|----------------|---------|
| 業績 | | | |
| 營業額(千港元) | 19,286,910 | 14,969,132 | 28.8 |
| 本公司擁有人應佔溢利(千港元) | 3,438,210 | 4,022,575 | -14.5 |
| 每股盈利—基本(港元) | 3.184 | 3.725 | -14.5 |
| 每股股息(港仙) | 108 | 108 | — |
| —中期(已付) | 50 | 50 | |
| —末期(擬付) | 58 | 58 | |
| 股息派發比率 | 33.9% | 28.5% | |
| 利息覆蓋倍數(註(a)) | 7.7倍 | 7.6倍 | |

| | 二零一二年 | 二零一一年 (經重列) | 變幅 % |
|-----------------|----------------------|----------------|---------|
| 財務狀況 | | | |
| 資產總額(千港元) | 115,313,011 | 115,814,617 | -0.4 |
| 本公司擁有人應佔權益(千港元) | 32,409,489 | 30,062,368 | 7.8 |
| 每股資產淨值(港元) | 30.00 | 27.84 | 7.8 |
| 淨負債比率(註(b)) | 52.01% | 62.66% | |
| 總負債對總資金(註(c)) | 43.25% | 44.93% | |
| 已發行股數(股) | 1,080,249,000 | 1,079,785,000 | |

註(a)： (除稅、利息支出、折舊及攤銷前利潤)/利息支出

註(b)： (附息借貸—現金)/本公司擁有人應佔權益

註(c)： 附息借貸/(本公司擁有人應佔權益+非控制股東權益+附息借貸)

財務回顧

一 財務業績分析

1 本公司擁有人應佔溢利

截至二零一二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34億3,821萬港元，較二零一一年減少5億8,437萬港元或約14.5%。

若扣除去年完成出售上海四季酒店77%權益帶來的淨利潤7億1,699萬港元，本集團錄得本公司擁有人應佔溢利較二零一一年增加1億3,263萬港元或約4.0%。

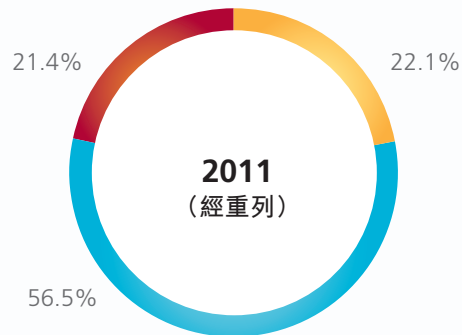
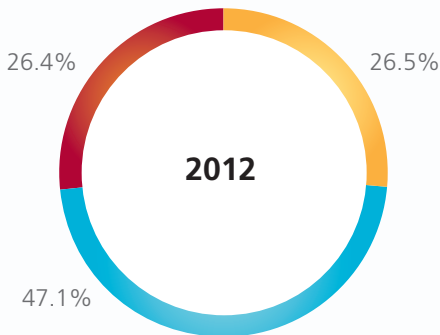
百萬港元



2 各業務溢利貢獻

二零一二年度各業務對集團的業務溢利貢獻及去年度比較數據綜合如下：

| | 二零一二年 千港元 | 二零一一年 千港元 (經重列) | 變幅 % |
|------|--------------|-----------------------|---------|
| 基礎設施 | 978,127 | 938,633 | 4.2 |
| 房地產 | 1,736,286 | 2,397,446 | -27.6 |
| 消費品 | 973,785 | 906,646 | 7.4 |



● 基礎設施

● 房地產

● 消費品

財務回顧

本年度基建設施業務淨利潤約9億7,813萬港元，佔業務淨利潤26.5%，同比上升4.2%，利潤增長主要來自三條高速公路車流量的自然性增長；至於水務業務，年內上實環境完成多項股權重組（包括武漢漢西污水處理項目及浙江溫嶺垃圾發電項目），使得本年度業績受惠於重組項目新增股權帶來的利潤貢獻，但去年增持及合併上實環境權益而錄得一次性收購折讓收益約3,772萬港元，收窄本年度的利潤增幅。

房地產業務錄得利潤約17億3,629萬港元，佔業務淨利潤47.1%，與去年度比較減少6億6,116萬港元，主要因去年出售上海四季酒店77%權益錄得一次性淨利潤7億1,699萬港元。上實城開雖然沒有去年度投資物業公允值大幅增值的收益，但本年度有十一個項目交樓結轉銷售及出售成都公園大道項目之子公司之全部股權獲得利潤3億5,922萬港元，應佔虧損由3億4,351萬港元減至8,491萬港元；上實發展本年度營業額與去年比較增加約2億514萬港元；加上本年度完成出售北京工體項目可回撥投資減值及完成出售唐島灣項目50%權益利潤入帳，本集團應佔上實發展淨利潤7億2,984萬港元，增加1億1,078萬港元，抵銷部份房地產利潤跌幅。

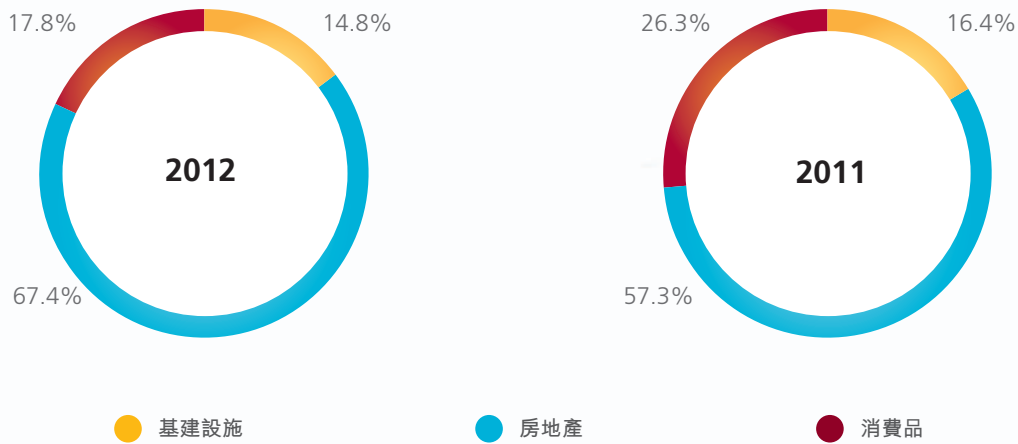
本年度消費品業務的淨利潤9億7,379萬港元，佔業務淨利潤26.4%。淨利潤同比上升6,714萬港元，增幅7.4%，主要因南洋煙草年內持續透過產品結構調整，增加高附加值產品銷售及價格調整取得成效，淨銷售增加9.5%。另一方面，面對生產成本持續上漲，控制成本措施對沖了部份煙葉及物料成本的上漲，使得利潤同比增加9,150萬港元。本年度永發印務旗下的包裝印刷業務受物料成本上漲影響令毛利率同比下跌1.8%，但上半年完成出售成都永發印務全部70%權益獲得應佔利潤約1億6,111萬港元利潤，抵銷去年出售箱板紙業務而獲得應佔利潤約1億5,103萬港元。

3 營業額

本集團於二零一二年按主要業務劃分的營業額及去年度比較數據綜合如下：

| | 二零一二年 千港元 | 二零一一年 千港元 | 變幅 % |
|------|-------------------|--------------|---------|
| 基建設施 | 2,848,463 | 2,453,827 | 16.1 |
| 房地產 | 13,011,356 | 8,583,250 | 51.6 |
| 消費品 | 3,427,091 | 3,932,055 | -12.8 |
| | 19,286,910 | 14,969,132 | 28.8 |

財務回顧



二零一二年度營業額約為192億8,691萬港元，比較去年上升28.8%，主要因上實城開增加交樓結轉銷售及上實環境收購南方水務合併其銷售，但永發印務去年完成出售旗下箱板紙業務而令消費品營業額同比減少，抵銷營業額部份升幅。

基礎設施業務營業額同比上升，主要因三條高速公路的通行費收入有自然性增長及上實環境收購南方水務合併其銷售。

房地產年內有多個物業項目結轉售樓收入，其中上實城開結轉的主要物業項目包括西安「滄霸半島」、上海「上海晶城」及上海「萬源城」等。而上實發展年內結轉的主要物業項目包括天津「萊茵小鎮」、哈爾濱「盛世江南」、大理「洱海莊園」及重慶「水天花園」等。

消費品營業額方面，南洋煙草保持平穩增長，但因永發印務去年完成出售旗下箱板紙業務，致令永發印務銷售同比大幅減少所抵銷。

4 除稅前溢利

(1) 毛利率

本年度的毛利率為28.9%，較去年毛利率35.5%，下跌6.6個百分點。毛利率的下跌主要是本年度房地產業務結轉銷售的部份物業為毛利相對較低的商品房。

(2) 淨投資收入

投資收入較去年上升，主要是利息收入增加。

(3) 其他收入

本年度其他收入主要是物業項目減值回撥5億8,708萬港元及相關項目的補償收入1億7,870萬港元，而去年主要為投資物業公允值變動增加約6億港元。

財務回顧

(4) 出售持有物業權益之附屬公司權益之溢利、出售其他附屬公司、合營企業及聯營公司權益之溢利及出售豐順之溢利

本集團於本年度完成出售青浦土地G地塊90%權益，錄得稅前出售利潤約12億7,652萬港元。年內亦完成出售成都公園大道項目、唐島灣項目及全部成都永發印務70%權益共錄得6億6,856萬港元的稅前出售利潤。去年度，本集團完成出售青浦土地F地塊90%權益、上海四季酒店77%權益、泉州項目、青島項目50%權益、尚海灣項目100%權益及全部河北永新紙業有限公司78.13%權益等項目，共錄得30億3,482萬港元的稅前出售利潤。

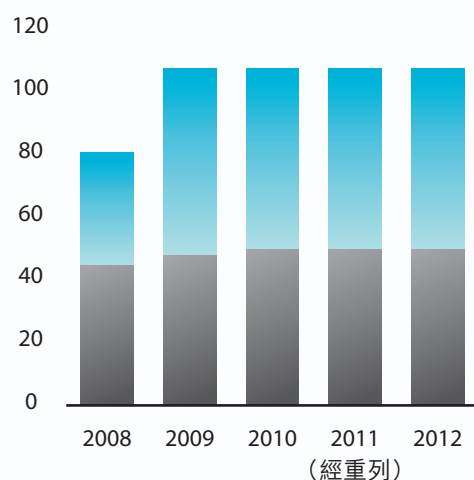
(5) 以折讓購併附屬公司權益之溢利

去年度，本集團持有上實環境權益增加至控制性股權，並錄得折讓溢利約3,772萬港元，同時上實環境增持武漢漢西污水處理項目權益錄得折讓溢利約3,595萬港元。

5 股息

本集團繼續採取穩定的派息政策，董事會建議派發末期股息每股58港仙，連同已派發的中期股息每股50港仙，二零一二年度的總股息為每股108港仙，維持與二零一一年度相同的總股息。

港仙



■ 每股中期股息

■ 每股末期股息

財務回顧

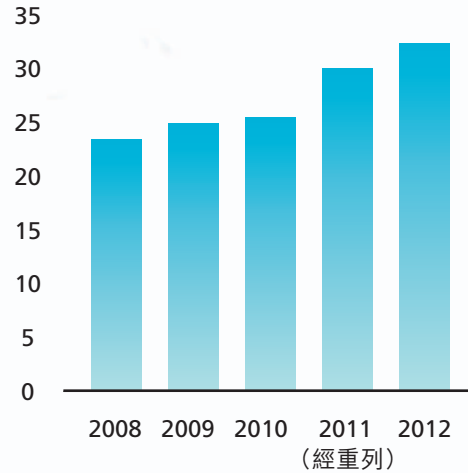
二 集團財務狀況

1 資本及本公司擁有人應佔權益

於二零一二年十二月三十一日，本集團已發行股份共1,080,249,000股，較二零一一年度末的1,079,785,000股增加464,000股，增加因年內員工行使購股期權。

受年度錄得溢利的影響，在扣減本年度內實際派發的股息，本集團於二零一二年十二月三十一日的本公司擁有人應佔權益達324億949萬港元。

十億港元



■ 本公司擁有人應佔權益

2 債項

(1) 借貸

本集團於本年度內透過一家全資附屬公司SIHL Finance Limited簽定一項7億港元的銀行雙邊貸款額度，已用作償還一筆於二零一二年到期49億港元的多邊固定及循環貸款。另外，本公司於二零一二年亦分別簽定一項2,000萬美元或等值港元及一項3億5,000萬港元或等值美元的循環貸款額度，作為本集團備用流動資金。

於二零一二年十二月三十一日，本集團包括銀行貸款、其他貸款及高級票據的總貸款約為367億6,390萬港元(二零一一年十二月三十一日：371億245萬港元)，其中64.6%(二零一一年十二月三十一日：68.4%)為無抵押擔保的信貸額度。

(2) 資產抵押

於二零一二年十二月三十一日，本集團有以下之資產已抵押給銀行，從而獲得該等銀行給予本集團之一般銀行信貸額度：

- (a) 賬面值合共為5,633,930,000港元(二零一一年十二月三十一日：6,221,268,000港元)的投資物業；
- (b) 賬面值合共為11,516,000港元(二零一一年十二月三十一日：128,455,000港元)的租賃土地及樓宇；
- (c) 於二零一一年十二月三十一日，賬面值合共為194,102,000港元的廠房及機器(二零一二年十二月三十一日：無)；
- (d) 一項(二零一一年十二月三十一日：兩項)收費公路經營權為3,359,512,000港元(二零一一年十二月三十一日：10,708,600,000港元)；

財務回顧

- (e) 賬面值合共為1,900,411,000港元(二零一一年十二月三十一日：94,070,000港元)的服務特許權安排應收款項；
- (f) 賬面值合共為10,767,128,000港元(二零一一年十二月三十一日：7,712,800,000港元)的持有作出售之發展中物業；
- (g) 於二零一一年十二月三十一日，賬面值合共為30,545,000港元的持有作出售之物業(二零一二年十二月三十一日：無)；
- (h) 賬面值合共為174,926,000港元(二零一一年十二月三十一日：132,363,000港元)的貿易應收款項；及
- (i) 賬面值合共為447,838,000港元(二零一一年十二月三十一日：333,594,000港元)的銀行存款。

(3) 或然負債

於二零一二年十二月三十一日，本集團為徐匯區國有資產監督管理委員會控制之一家實體、一家前附屬公司及物業買家使用之銀行信貸額度向銀行分別提供約3億9,304萬港元、無及20億3,726萬港元(二零一一年十二月三十一日：2億6,627萬港元、6,164萬港元及29億5,470萬港元)的擔保。

3 資本性承諾

於二零一二年十二月三十一日，本集團已簽約的資本性承諾為73億1,936萬港元(二零一一年十二月三十一日：61億7,494萬港元)，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或透過借貸市場渠道，以支付資本性開支。

4 銀行結存及短期投資

本集團於二零一二年十二月三十一日持有銀行結存及短期投資分別約199億921萬港元(二零一一年十二月三十一日：182億6,572萬港元)及4億837萬港元(二零一一年十二月三十一日：8億5,631萬港元)。銀行結存的美元和其他外幣、人民幣及港元的比例分別為5%、85%及10%(二零一一年十二月三十一日：16%、66%及18%)。短期投資中主要包括債券、香港及國內上市公司股票等投資。

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

財務回顧

三 財務風險管理政策

1 貨幣風險

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

2 利率風險

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

3 信貸風險

本集團主要財務資產為銀行結存及現金、證券和債券投資、貿易及其他應收款項。貿易及其他應收款項於結算日在資產負債表中為已扣除壞賬準備的淨額，而壞賬準備是根據本集團的會計政策或基於以往經驗預期可收回的現金流有產生虧損的可能便需要作出減值。

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

4 股價風險

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

企業管治報告

本集團致力維持高效企業管治水平，不斷提高企業透明度和問責性，藉著遵行穩健的風險評估與管理及規範的內部管控機制，以求達致強化營運功能，實踐經營效益最大化，保障股東及相關權益人士的利益，創造更大回報。

企業管治架構

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

按《企業管治守則》的要求，本公司在現行對系內附屬公司進行內審的工作基礎上，於本年度內對本公司及附屬公司監控系統的有效性進行了檢討，範圍包括財務監控、運作監控、合規監控及風險管理功能。年內，本公司根據監管制度及法規要求的變化，就適用於現有的企業成員向其提供有關中國及香港法規的信息和培訓，並進一步完善財務信息管控，向集團下屬企業推行新設立的財務信息管理分析平台，以搭建更完備和及時的財務數據信息系統。

企業管治常規的遵守

截至二零一二年十二月三十一日止年度內，本公司已依循《企業管治常規守則》（於二零一二年一月一日至二零一二年三月三十一日期間）及《企業管治守則》（於二零一二年四月一日至二零一二年十二月三十一日期間）內所載的原則並符合所有守則條文，惟下述偏離《企業管治守則》條文A.6.7及E.1.2者除外。一位獨立非執行董事，其時亦為本公司審核委員會、薪酬委員會及提名委員會主席，因離港處理業務而未克出席同於二零一二年五月二十五日舉行的本公司股東週年大會及股東特別大會。本公司的管治原則及常規，以及年內的主要工作和相關變動已詳載於本報告內。

因應去年初起已陸續生效的企業管治新修訂條文，本公司已對多個企業管治範疇進行優化，包括增設董事會轄下提名委員會、修訂現有董事會委員會職範圍、安排董事持續培訓、實行月度管理報告、制定若干企業管治政策等。

戰略目標及業務模式

根據本集團的工作部署，本集團的戰略定位為依托大陸，立足香港，通過中國境外資源的有效配置，資本運作與產業經營相結合，成為以房地產、基建環保與消費品三大核心業務為基礎，及時把握中國未來產業發展機會，不斷為股東創造價值的綜合投資型紅籌窗口公司。本公司將根據自身擁有的資源與內外發展環境情況，在未來三年穩步發展房地產業務、積極擴張基建環保業務、努力開拓成長性消費品業務。

企業管治報告

董事會

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

董事會的組成

於本報告日期，本公司董事會共有十名成員，其組成如下：

| 董事姓名 | 董事會行政職務 | 服務年資 |
|----------------|-----------|------|
| 執行董事 | | |
| 滕一龍 | 董事長 | 5年 |
| 周杰 | 副董事長及行政總裁 | 11年 |
| 陸申 | 常務副行政總裁 | 3.5年 |
| 周軍 | 副行政總裁 | 7.5年 |
| 徐波 | 副行政總裁 | 1年 |
| 錢毅 | 副行政總裁 | 3.5年 |
| 獨立非執行董事 | | |
| 羅嘉瑞 | - | 17年 |
| 吳家瑋 | - | 17年 |
| 梁伯韜 | - | 17年 |
| 鄭海泉 | - | 0.5年 |

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

董事會成員之間在包括財務、業務及家屬等方面均無重大關係。董事簡介載於本年報第47頁至第50頁。在所有公司通訊、公司和聯交所網站中，本公司已按董事類別及職務披露董事會的組成。

本公司董事長及行政總裁分別由滕一龍先生及周杰先生擔任，本公司並已制定了《董事長與行政總裁職責釋義》，以清晰區分兩者的權責。

獨立非執行董事

本公司獨立非執行董事與執行董事有相同受信責任，人數已超過董事會成員人數三分之一，且當中不少於一名獨立非執行董事具備相關財務專業知識之規定。全體獨立非執行董事同時亦分別為本公司審核委員會、薪酬委員會及提名委員會委員。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確認函，並認為彼等均為獨立人士。年內，董事長曾與獨立非執行董事進行會議而並無執行董事出席。

企業管治報告

董事更替

截至二零一二年十二月三十一日止年度及直至本報告日止，本公司董事會成員變動如下：

- 於二零一二年四月二十五日，由於彼等已達退休年齡，(1)蔡育天先生辭任本公司執行董事、副董事長及行政總裁，以及(2)錢世政先生辭任本公司執行董事及副行政總裁。同日，經本公司提名委員會提名，(1)周杰先生出任本公司副董事長及行政總裁，不再擔任本公司之常務副行政總裁，以及(2)陸申先生獲委任為本公司執行董事及常務副行政總裁。
- 於二零一二年十一月十三日，經本公司提名委員會提名，鄭海泉先生獲委任為本公司獨立非執行董事。
- 於二零一二年十二月二十八日，呂明方先生辭任本公司執行董事職務。同日，經本公司提名委員會提名，徐波先生獲委任為本公司執行董事及副行政總裁。

董事任期

根據本公司分別與六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，本公司亦分別與四位獨立非執行董事簽訂了聘任書，明確任期為三年，期滿再續。

於二零一二年股東週年大會上，滕一龍先生、呂明方先生及梁伯韜先生根據本公司組織章程細則輪值告退並獲重選連任。此外，由於梁伯韜先生已在任超過九年，本公司已按《企業管治守則》之相關規定就其連任以獨立決議案形式由股東審議通過；而陸申先生於會上亦根據本公司組織章程細則及《企業管治守則》之規定進行重選並獲連任。

於即將召開的二零一三年股東週年大會上，錢毅先生、羅嘉瑞先生及吳家璋先生將根據本公司組織章程細則輪值告退，彼等已表示願意膺選連任，而徐波先生及鄭海泉先生將根據本公司組織章程細則及《企業管治守則》，於該大會中退任並接受股東重選。彼等之個人履歷，包括重選在任超過九年的羅嘉瑞先生及吳家璋先生為獨立非執行董事之決議案及說明函件，已載於隨附本年報寄發予各位股東的股東通函內，以便股東在作投票抉擇時參考。

董事責任

每名董事須積極關注本公司事務，對本公司的經營方式、業務活動和發展有全面理解，並確保其能付出足夠的時間及精神處理公司的事務，以履行其作為本公司董事的職責。本公司已制定《董事尋求專業諮詢的程序》，董事（及轄下委員會成員）可根據該等商定程序尋求獨立專業意見，費用由公司支付。年內，公司已向每名新任董事提供就任須知，並在其委任期內安排提供所需的資訊和培訓。

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。

企業管治報告

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將發出。就會議議程發出前，公司秘書均會諮詢董事在議程中加入商討事項的需要。

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

若有大股東或董事在董事會商議事項中存在重大利益衝突，有關事項不會以書面決議方式處理，而將通過召開全體董事會會議商議表決。若董事會會議上任何議案涉及董事或其任何聯繫人的重大利益，有關董事將會放棄表決，且不得計入出席會議的法定人數。

於二零一二年，本公司共召開了十四次全體董事會會議(其中十一次為函審決議)，出席率為100%。董事會於年內進行之重大決策可參閱本年報內的「業務回顧、討論與分析」。下表概述二零一二年個別董事及委員會成員的出席率：

| | 二零一二年內的會議 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 | 14 | 9 | 3 | 5 | 3 | 3 |
| 執行董事 | | | | | | |
| 滕一龍 | 14/14 | 9/9 | - | - | - | 3/3 |
| 周杰 | 14/14 | 9/9 | - | - | - | 2/3 |
| 陸申 ¹ | 7/7 | 9/9 | - | - | - | 2/2 |
| 周軍 | 14/14 | 9/9 | - | - | - | 3/3 |
| 徐波 ² | 0/0 | 0/0 | - | - | - | 0/0 |
| 錢毅 | 14/14 | 9/9 | - | - | - | 3/3 |
| 獨立非執行董事 | | | | | | |
| 羅嘉瑞 | 14/14 | - | 3/3 | 5/5 | 3/3 | 2/3 |
| 吳家璋 | 14/14 | - | 3/3 | 5/5 | 3/3 | 3/3 |
| 梁伯韜 | 14/14 | - | 3/3 | 5/5 | 3/3 | 3/3 |
| 鄭海泉 ³ | 2/2 | - | 1/1 | 1/1 | 1/1 | 0/0 |
| 委員會成員 | | | | | | |
| 李漢生 ⁴ | - | - | - | 4/4 | 3/3 | - |
| 郭發勇 | - | - | - | 5/5 | 3/3 | - |
| 出席率 | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 91% |

附註：

- 於二零一二年四月二十五日獲委任。
- 於二零一二年十二月二十八日獲委任。
- 於二零一二年十一月十三日獲委任。
- 於二零一二年四月二十五日獲委任。
- 出席乃按各董事在任期間舉行的董事會會議數目計算。

企業管治報告

董事的證券交易

本公司已制定《董事或有關僱員進行證券交易的標準守則》，該守則所訂的標準並不比《標準守則》寬鬆。經向本公司各董事及有關僱員作出特定查詢後，彼等已確認其於二零一二年度內已完全遵守《標準守則》及本公司守則的要求。

董事培訓

根據《企業管治守則》，所有董事應參與持續專業發展，提升其知識及技能，以對董事會作出貢獻。據此，本公司已制定安排，就《上市規則》及其他適用監管規定之最新發展向董事提供合適培訓課程。此外，董事亦須根據《企業管治守則》向本公司提供彼等各自之培訓記錄。

年內，本公司安排了三次合適的培訓予董事，並載錄於董事各自的培訓記錄內。該三次培訓分別為購股期權管理、行使機制及相關法規，以及《上市規則》及《證券及期貨條例》合規事宜。根據董事培訓記錄，各董事自二零一二年四月一日至二零一二年十二月三十一日止期間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 | | |
| 滕一龍 | √ | √ |
| 周杰 | √ | √ |
| 陸申 | √ | √ |
| 周軍 | √ | √ |
| 徐波 | √ | √ |
| 錢毅 | √ | √ |
| 獨立非執行董事 | | |
| 羅嘉瑞 | √ | √ |
| 吳家瑋 | √ | √ |
| 梁伯韜 | √ | √ |
| 鄭海泉 | √ | √ |

企業管治職能

本公司董事會負責履行企業管治職責，包括制定及檢討公司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；檢討及監察公司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)；及檢討公司遵守《企業管治守則》的情況及在《企業管治報告》的披露。

企業管治報告

本公司亦根據法規更新不時向董事會成員及下屬企業提供企業管治指引及資訊。年內，因應於二零一三年生效的《證券及期貨條例》及《上市規則》關於內幕消息披露的規定，本公司已制定內部的《內幕消息披露制度》，旨在下達良好企業管治的原則和申報要求，確保信息合規披露和提高企業運作透明度。

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。

截至二零一二年十二月三十一日止年度及直至本報告日止，本公司執行委員會委員變動如下：

- 於二零一二年四月二十五日，蔡育天先生及錢世政先生辭任委員會委員，陸申先生於同日獲委任加入。
- 於二零一二年十二月二十八日，呂明方先生辭任委員會委員，徐波先生於同日獲委任加入。

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，成員包括滕一龍先生、周杰先生、陸申先生、周軍先生和徐波先生。滕一龍先生為委員會主席。

執行委員會工作情況

於二零一二年，執行委員會以函審方式召開了九次會議，審議事項包括項目收購及出售、批准借貸及制定內部政策等，出席率為100%。

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，及討論財務匯報、內部監控及風險管理等事宜，並就甄選、委任、罷免外聘核數師及監察公司與外聘核數師兩者間的關係，向董事會匯報及提出建議供董事會決策。

截至二零一二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：

- 於二零一二年十一月十三日，鄭海泉先生獲委任為審核委員會委員，並接替羅嘉瑞先生出任主席。
- 於二零一三年三月二十六日，羅嘉瑞先生因個人工作繁忙辭任審核委員會委員職務。

企業管治報告

經上述更替後，於本報告日期，審核委員會的成員包括鄭海泉先生、吳家瑋先生及梁伯韜先生。鄭海泉先生為委員會主席。公司秘書為委員會秘書。

審核委員會的工作情況

於二零一二年，審核委員會共召開了三次會議，出席率為100%。會議審議的事項包括審閱本集團的業績報告、檢討公司的財務匯報、內部監控和風險管理制度、省覽內審事項、非核數服務、會計及財務匯報職能的人手資源及聘用來年度法定核數師等。年內，審核委員會有一次會議與核數師會面並無執行董事出席。

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

於本報告日期，薪酬委員會的成員包括四名獨立非執行董事羅嘉瑞先生、吳家瑋先生、梁伯韜先生及於二零一二年十一月十三日獲委任為委員之鄭海泉先生，以及管理層代表李漢生先生及郭發勇先生。羅嘉瑞先生為委員會主席，公司秘書為委員會秘書。於二零一二年四月二十五日，張震北先生因工作調動關係辭任委員會委員，李漢生先生於同日獲委任加入。

薪酬委員會主要工作情況

於二零一二年，薪酬委員會召開了五次會議(其中四次為函審決議)，出席率為100%。審議事項包括董事酌情花紅的派發及支付、董事及高級管理人員的薪酬調整方案、新任董事服務協議／聘任書，以及釐定董事會轄下委員會委員酬金等。

每年本公司會透過績效評核機制，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。為激勵僱員的表現，本公司亦向僱員及董事授出購股期權。

董事薪酬釐定

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

企業管治報告

提名委員會

提名委員會於二零一二年三月成立，並已根據《企業管治守則》制定《提名委員會職權範圍書》。委員會主要負責設定具透明度的新董事委任程序及董事繼任計劃，並就加入董事會或填補董事會成員空缺的人選向董事會作出建議。董事的提名原則是由本公司控股股東向委員會推薦人選，再經由委員會按工作崗位所需人選的工作經驗、專業及教育背景及其能為本公司所付出的時間和貢獻等準則，考慮將有關人選提呈予董事會進行審議。

於本報告日期，提名委員會的委員包括四名獨立非執行董事羅嘉瑞先生、吳家璋先生、梁伯韜先生及於二零一二年十一月十三日獲委任為委員之鄭海泉先生，以及管理層代表李漢生先生及郭發勇先生。羅嘉瑞先生為委員會主席，公司秘書為委員會秘書。於二零一二年四月二十五日，張震北先生因工作調動關係辭任委員會成員，李漢生先生於同日獲委任加入。

提名委員會主要工作情況

於二零一二年，提名委員會以函審形式召開了三次會議，出席率為100%。審議事項包括董事職務變更、提名董事及檢討董事會架構、人數及組成等事項。

行政管理

行政班子

執行委員會已就行政班子的權力尤其在公司日常經營管理、投資項目、財務、審計、人事及管理投資企業等事項上給予清晰的職權範圍；行政班子負責監管各職能部門執行日常營運操作，並向執行委員會／董事會匯報。董事會會按實際需要適時對權力轉授的範圍作檢討，確保維持一個高效而權責分明的管理體制。

於本報告日，行政班子成員包括周杰先生、陸申先生、周軍先生、徐波先生、倪建達先生、錢毅先生及李漢生先生。本公司職能部門包括行政辦公室、公司秘書部、企業傳訊部、財務部、人事部、內審部、法務部、投資管理部及上海地區總部。

投資評審委員會

本公司設有投資評審委員會，其設置旨在透過公司各職能部門從不同角度、專業技能及觀點，根據公司的整體業務投資策略，對公司的投資項目等進行評審，綜合項目的行業背景、組織結構、業務發展計劃、投資回報以及財務風險和法律風險評估等關鍵環節作出分析和討論，最後形成獨立專業意見，向行政班子提交建議和匯報，並按公司投資決策流程指引，交由執行委員會進行審議。投資評審委員會主要由香港總部職能部門組成，現時成員包括投資管理部主管、公司秘書、法務總監及財務總監。年內，投資評審委員會共就六個項目進行評審。

企業管治報告

問責及核數

外聘核數師的委任

審核委員會在審議續聘外聘核數師時已考慮其與本公司之間的關係及其提供非核數服務對其獨立性的影響，而外聘核數師亦已向審核委員會提呈其獨立性報告。審核委員會據此已向董事會建議續聘德勤•關黃陳方會計師行為二零一三年之外聘核數師，惟須於二零一三年五月二十一日舉行的股東週年大會上獲股東批准後，方可生效。

本公司亦制定了《外聘核數師提供非核數服務的政策》，並就核數師每年向本集團提供之非核數服務向審核委員會報告。截至二零一二年十二月三十一日止年度，本公司外聘核數師(包括其關聯機構)為本集團提供的審計及非審計服務費用如下：

| 服務類型 | 2012 (千港元) | 2011 (千港元) |
|-----------|---------------|---------------|
| 審計服務 | 15,059 | 10,067 |
| 非審計服務 | 10,296 | 9,459 |
| 總計 | 25,355 | 19,526 |

財務報告編製

本公司財務報表及中期報告乃根據《上市規則》附錄十六之相應披露要求及按香港會計師公會所頒佈之《香港財務報告準則》、《香港會計準則》修訂及詮釋編製。董事會負責監督編製及審批公司帳目，使其真實及公平地反映公司的財務狀況、溢利及現金流。公司貫徹採用合適的會計政策，並已作出審慎和合理的判斷及估計，按持續經營為基礎編製帳目，而外聘核數師亦已在有關財務報表的獨立核數師報告書中就其申報責任作出聲明，該報告載於本年報第65頁及第66頁內。

根據《企業管治守則》，管理層自二零一二年四月起，已安排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。

內部監控

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

企業管治報告

截至二零一二年十二月三十一日止年度，本公司已就內部監控事項向公司各附屬企業進行資料搜集和調查，各附屬企業在遵行內部監控指引中並無發現重大差異情況，而企業在合規監控範疇內已遵行相關法例及行業規則，亦無出現重大違規事項或重大訴訟風險，以及存在任何詐騙及貪污事宜。此外，本公司目前投放在會計及財務匯報職能方面的資源、員工資歷及經驗，以及對員工所接受的培訓課程及預算已獲董事會和審核委員會確認足夠。

股東

於二零一二年十二月三十一日，本公司控股股東上實集團間接持有 616,434,748 股本公司股份，持股比例約為 57.06%，公眾持股量約為 42.94%。

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》，旨在確保股東可在公平、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，當中涵蓋財務匯報、運營表現及業務最新動態等信息。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。本公司會不時檢討有關政策並嚴謹按照對外信息披露內部指引及法律法規要求，確保有效及適時向股東及投資人士傳達資訊。本公司每年刊發的年報和中期報告及業績、股東通函及新聞發佈稿等資料皆登載於本公司網站內。

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，會爭取機會與股東直接溝通和解答他們的提問。董事會亦歡迎股東、其他權益人士及投資者透過電郵、電話及信函方式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，聯繫方式載於本年報第 3 頁。

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。股東週年大會及股東特別大會通告分別於該股東大會舉行前至少足二十個及十個營業日向股東發出；而隨附股東大會通告之通函亦列明每個提呈之決議案的詳情及其他按《上市規則》要求披露之資料。

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回應有關表決的任何提問。投票表決結果於股東大會舉行後當天刊發正式公告和上載於本公司及聯交所網站內供各位股東查閱。

股東權利

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

企業管治報告

召開股東特別大會

根據《公司條例》第 113 條，持有本公司已繳足股本不少於二十分之一的股東，可書面請求本公司董事會召開股東特別大會，有關請求書須註明召開股東特別大會的目的及載有請求人士的簽署，並送交本公司註冊辦事處，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 115A 條，(1)代表不少於所有本公司股東總表決權四十分之一的股東，或(2)不少於五十名持有本公司股份的股東，而每名股東就其所持股份已繳足的平均股款不少於 2,000 港元，可將其簽妥的書面請求存放於本公司的註冊辦事處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第 105 條，股東如欲推薦退任董事以外的人士在股東大會上參選董事，股東須於會議通告發出後翌日起計七天止期間內，將書面提名通知送交本公司註冊辦事處，並註明公司秘書收啟。

投資者關係

年內，面對歐債危機升級和內地宏觀經濟調控的嚴峻挑戰，金融市場波動，公司積極與投資者接觸，落實主動及持續與投資者溝通交流的策略，完成各項投資者關係活動，有效提升公司透明度。年內公司應十三家券商邀請參加在倫敦、上海、北京、深圳、澳門、香港舉行的投資者研討會，與公司現有股東、以及廣大投資界人士會面，闡述公司的經營策略，並加深投資者認識公司三項核心業務的發展潛力。十一月更前往倫敦、巴黎、法蘭克福及愛丁堡作非交易路演。其它與投資者溝通的渠道還包括不定期的公司訪問、下屬企業訪問、電話會議等。

配合上實環境六月初公佈收購南方水務股權，本公司除發佈新聞稿外，也安排由基建業務管理層主持的水務環保業務記者簡報會，講述具體收購內容以及公司未來水務發展目標及策略，促進市場對公司基建業務的瞭解。

組織章程文件

年內，本公司的組織章程文件並無重大變動。

企業管治報告

公司秘書

本公司公司秘書主要負責確保董事會成員之間有良好資訊交流，以及董事會政策和程序及所有適用規章獲得遵守。公司秘書與每名董事及公司管理層皆保持密切聯繫，並在有需要時向董事會成員提供協助和意見。公司秘書亦負責向董事長、行政總裁以及其他董事會成員及公司管理層不時提供企業管治事宜的意見，並安排董事就任資訊及專業持續培訓。公司秘書的遴選、委任或解僱皆由董事會批准，其簡介載於本年報第51頁及本公司網站內。

人力資源

薪酬及福利政策

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

本年度員工(包括董事)薪金、津貼及花紅等支出共6.86億港元(二零一一年：7.53億港元)。截至二零一二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14。截至二零一二年十二月三十一日止年度已支付予本公司高級管理人員之酬金組別如下：

| 酬金組別(港元) | 2012 人數 |
|-----------------------|------------|
| 0 - 1,000,000 | 3 |
| 1,000,001 - 2,000,000 | 3 |
| | 6 |

註：於上述組別中，其中兩名高級管理人員分別於二零一二年四月及九月退任，另一名高級管理人員的任期為二零一二年四月至二零一二年十二月。

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

購股期權

本公司於二零一二年五月二十五日召開的股東特別大會上通過採納上實控股新計劃，並終止上實控股計劃。截至二零一二年十二月三十一日止，本公司根據上實控股計劃曾先後授出共89,894,000股購股期權，尚有46,786,200份購股期權未獲行使。本公司於二零一二年五月十六日授出1,144,000份購股期權，每股行使價為23.69港元。除上述外，於本年度內，本公司並未根據上實控股新計劃及上實控股計劃授出購股期權。

企業管治報告

本公司附屬公司上實城開於二零零二年十二月十二日採納上實城開計劃，於二零一零年更新授出購股期權限額，並於二零一零年九月二十四日根據上實城開購股期權計劃，授出共 111,500,000 份購股期權，每股行使價為 2.98 港元。於二零一二年十二月三十一日，尚有 60,750,000 份購股期權未獲行使。

本公司附屬公司上實環境授出購股期權，於二零一二年四月二十七日召開的股東特別大會上通過採納上實環境新計劃，並終止上實環境計劃。根據上實環境計劃，上實環境共授出(經供股完成後調整) 29,830,505 份購股期權，每股行使價為(經供股完成後調整) 0.09 新加坡元。截至二零一二年十二月三十一日止，餘下未被行使之 16,276,025 份購股期權已屆期滿註銷。於本年度內，上實環境並未根據上實環境新計劃及上實環境計劃授出購股期權。

財務報表附註 42 內載有上實控股計劃、上實控股新計劃、上實城開計劃、上實環境計劃及上實環境新計劃的詳細資料。

人力資源

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

截至二零一二年十二月三十一日止年度，本公司完成收購南方水務權益，本集團之僱員人數相應由去年底的 10,760 人增加至本年度末的 10,971 人，較去年上升 1.96%。僱員人數中，中國內地僱員約佔 94.23% (二零一一年：94.08%)，餘下 5.77% (二零一一年：5.92%) 為香港及海外僱員。男女員工比例為 63.3 比 37.7 (二零一一年：62.4 比 37.6)。按業務板塊的員工分佈情況如下：

| | 百分比 |
|------|--------|
| 基建設施 | 25% |
| 房地產 | 52.82% |
| 消費品 | 22.18% |

企業社會責任

環境保護

多年來，本公司及各有關附屬公司均已遵行相關環保法規並通過各項環保核查，並陸續啟動電子辦公平台，實現無紙化網絡辦公要求。此外，多家下屬企業均投放資源改善環保、活化廢料、確保綠化質量。年內，永發印務貫徹推行「低碳辦公室」；東莞永發印務取得 ISO14001、OHSAS18001 體系的評審認證，並獲中國印刷科學技術研究院頒發「綠色印刷網絡人氣獎」及「特別推薦獎」。南洋煙草實施環保辦公室措施，以符合環保要求。武漢凱迪水處理在水處理過程中致力減少污染物和能源排放，實現對自然資源的循環

企業管治報告

利用。黃石凱迪水務積極參與廠區綠化、衛生責任區、亮化等工作。上實發展以「撐起一片綠色•共建生態金山」為主題，舉行集體植樹活動，為環境再添綠色。上海申大物業成立環境中心，督導綠化、廢物分類、節能改造及控制噪音。城開綠碳基金旨在培育綠色低碳方式，促進綠色低碳產業升級。

社會公益

本集團積極參與慈善及公益活動，回饋社會。年內，本集團多家下屬公司在元旦、春節期間組織員工開展社會慈善公益活動。永發印務積極參與商界展關懷活動。上海城開及其下屬公司員工分別組成多支義工隊伍，定期探訪敬老院、兒童福利院等社福機構；出資重建小學及搭建畫室；支持扶貧助學，體現企業社會責任。萬源房地產捐書贈資，為教育事業作出貢獻，亦與政府部門合辦大型公益慈善活動。上實發展亦積極參與捐資助學、扶貧濟困。大理上實發展倡議踴躍捐款，救助貧弱人群。

承董事會命

余富熙

公司秘書

二零一三年三月二十六日

董事及高級管理人員簡介



後排：錢毅、徐波、陸申、周軍、倪建達、李漢生
前排：梁伯韜、羅嘉瑞、滕一龍、周杰、吳家璋、鄭海泉

董事

執行董事

滕一龍先生

執行董事、董事長

(出任董事日期：2008年5月30日~至今)

滕先生，65歲，現任上海實業(集團)有限公司董事長。彼畢業於上海交通大學工業管理工程專業和華東政法學院民商專業。彼曾任四川柴油機廠主要領導、六機部四川第六機械工業局副局長、上海江南造船廠主要領導、上海市總工會主席、中華全國總工會副主席、上海市高級人民法院院長。彼具有20多年的大型企業管理和10多年的法律工作經歷，在經濟、法律、企業管理和船舶製造、科技攻關等重大項目的組織實施上積累了豐富的經驗。滕先生現為最高人民法院諮詢委員會委員、華東政法大學、上海工程技術大學的兼職教授、上海社會科學院特聘研究員、中國商用飛機有限責任公司副董事長及香港中企協會名譽會長。彼曾任中國人民政治協商會議全國委員會委員。

董事及高級管理人員簡介

周杰先生 **執行董事、副董事長、行政總裁**

(出任董事日期：2002年1月5日~2004年1月18日
2007年11月19日~至今)

周先生，45歲，為上海實業(集團)有限公司(「上實集團」)執行董事及總裁，兼任永發印務有限公司及本集團若干其它附屬公司之董事。周先生畢業於上海交通大學，獲管理工程碩士學位。彼現為上海醫藥集團股份有限公司執行董事及董事長及中芯國際集成電路製造有限公司之非執行董事。彼曾任上海萬國證券公司(現申銀萬國證券股份有限公司)投資銀行總部副總經理。彼於1996年5月加入上實集團，曾任上海上實資產經營有限公司董事長兼總經理等職。彼在企業管理、投資銀行業務及資本市場運作方面積逾20年從業經驗。

陸申先生 **執行董事、常務副行政總裁**

(出任董事日期：2004年1月19日~2005年12月19日
2012年4月25日~至今)

陸先生，56歲，為上海實業(集團)有限公司執行董事及常務副總裁、上海實業發展股份有限公司(「上實發展」)董事長及本集團若干其它附屬公司之董事。彼同時為上海醫藥集團股份有限公司非執行董事。陸先生於2003年9月加入本集團出任上海實業醫藥科技(集團)有限公司執行董事。彼畢業於上海科技大學，獲無線電工程學士學位，其後獲上海交通大學工商管理碩士學位，並獲高級經濟師職稱。陸先生曾任上海城市酒店董事長、上實置業集團(上海)有限公司董事及副總經理、上海實業聯合集團股份有限公司董事總經理，上海遠東國際橋梁建設有限公司董事長及上實發展總裁。彼在企業管理擁有多多年經驗。

周軍先生 **執行董事、副行政總裁**

(出任董事日期：2009年4月15日~至今)

周先生，44歲，為上海實業(集團)有限公司(「上實集團」)執行董事及副總裁。彼同時為上海實業環境控股有限公司執行主席、上實管理(上海)有限公司、上海滬寧高速公路(上海段)發展有限公司、上海路橋發展有限公司、上海申渝公路建設發展有限公司、聯合潤通水務股份有限公司、南方水務有限公司和中環保水務投資有限公司董事長，上海實業城市開發集團有限公司執行董事，以及上海城開(集團)有限公司及本集團若干其它附屬公司之董事。周先生亦為浙江滬杭甬高速公路股份有限公司獨立非執行董事。彼先後畢業於南京大學和復旦大學，獲文學士和國際金融專業經濟學碩士學位，並獲授經濟師職稱。周先生於2005年12月獲委任為本公司副行政總裁，現為上海星河數碼投資有限公司(「星河數碼」)董事長。周先生曾於中國國泰證券有限公司(現為國泰君安證券公司)任職。彼於1996年4月加入上實集團，曾任上實置業集團(上海)有限公司副總經理、上海聯合實業股份有限公司副總經理和星河數碼董事總經理、上實集團投資策劃部總經理等職。周先生在證券、收購合併、金融投資、房地產、項目策劃及企業管理等方面擁10多年專業工作經驗。

董事及高級管理人員簡介

徐波先生 **執行董事、副行政總裁**

(出任董事日期：2012年12月28日~至今)

徐先生，50歲，為上海實業(集團)有限公司副總裁、財務總監兼計劃財務部總經理、南洋兄弟煙草股份有限公司及本集團若干其它附屬公司之董事。彼持有大學學士及工商管理碩士學位，獲副教授職稱。徐先生曾任上海立信會計高等專科學校會計系常務副主任、上海華聯商廈股份有限公司副總經理及財務總監、上海百聯集團股份有限公司執行董事兼副總經理及財務總監、百聯集團有限公司副總裁及聯華超市股份有限公司非執行董事等職。彼在財務及企業管理方面積逾20多年經驗。

錢毅先生 **執行董事、副行政總裁**

(出任董事日期：2009年11月11日~至今)

錢先生，59歲，為上海實業(集團)有限公司董事、南洋兄弟煙草股份有限公司董事長兼總經理、永發印務有限公司董事長及本集團若干其它附屬公司之董事。彼畢業於復旦大學，獲企業管理學位，後又獲得華東師範大學工商管理碩士學位，並獲授高級經濟師職稱。錢先生於2009年7月獲委任為本公司副行政總裁。彼曾任上海三維生物技術有限公司副董事長兼執行總裁、上海鍋爐廠副廠長、上海電氣(集團)總公司副總經理、上海重型機器廠廠長等職。彼在企業管理方面富有豐富經驗。

獨立非執行董事

羅嘉瑞醫生 **獨立非執行董事**

(出任董事日期：1996年3月15日~至今)

羅醫生，66歲，為鷹君集團有限公司主席及董事總經理，鷹君資產管理(冠君)有限公司(為上市買賣之冠君產業信託管理人)之主席及非執行董事。羅醫生為鳳凰衛視控股有限公司、中國移動有限公司及City e-Solutions Limited之獨立非執行董事。彼亦為香港地產建設商會副主席、香港經濟研究中心董事、香港上市公司商會主席及香港金融管理局外匯基金諮詢委員會委員。彼畢業於加拿大麥基爾大學獲理學士學位及於美國康奈爾大學取得醫學博士學位，受訓成為內科及心臟專科醫生。羅醫生於香港及海外各地從物業與酒店發展及投資業務逾30年。

吳家璋教授 **獨立非執行董事**

(出任董事日期：1996年3月15日~至今)

吳教授，75歲，為瑞安集團有限公司高級顧問和香港科技大學榮休校長。吳教授現為香港上市公司第一上海投資有限公司之獨立非執行董事。

董事及高級管理人員簡介

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，58歲，在香港和中國市場之企業財務方面(包括企業融資、收購合併、企業重整及重組、投資及其它一般企業融資顧問活動)擁有超逾30年經驗。彼為意馬國際控股有限公司主席兼非執行董事、新鴻基有限公司非執行董事及中國人民政治協商會議第十二屆全國委員會委員。梁先生於1980年在加拿大多倫多大學取得工商管理碩士學位。

鄭海泉先生

獨立非執行董事

(出任董事日期：2012年11月13日~至今)

鄭先生，64歲，為匯豐控股有限公司集團行政總裁的顧問，亦是鷹君集團有限公司、香港鐵路有限公司、匯賢房託管理有限公司(作為匯賢產業信託之管理人)、中電控股有限公司、中國民生銀行股份有限公司及永泰地產有限公司之獨立非執行董事。彼曾任香港上海匯豐銀行有限公司、匯豐銀行(中國)有限公司及匯豐(台灣)商業銀行股份有限公司主席。鄭先生現為「香港特別行政區行政會議成員、立法會議員及政治委任制度官員薪津獨立委員會」主席、離職公務員就業申請諮詢委員會委員、香港公益金名譽副會長及香港中文大學校董會主席，其亦為中國人民政治協商會議(「政協」)北京市委員會高級顧問，曾任政協全國委員會委員。彼獲香港中文大學及香港公開大學分別頒授榮譽社會科學博士及榮譽工商管理博士銜。鄭先生於香港中文大學取得社會科學(經濟)學士及於新西蘭奧克蘭大學取得經濟學哲學碩士學位。

高級管理人員

倪建達先生

倪先生，50歲，於2008年3月獲委任為本公司副行政總裁。彼同時為上海實業(集團)有限公司董事、上海實業城市開發集團有限公司主席、上海城開(集團)有限公司(「上海城開」)董事長兼總裁及本集團若干其它附屬公司之董事。彼先後畢業於上海大學和澳大利亞La Trobe大學，獲工商管理碩士學位。倪先生曾任上海徐匯房地產經營有限公司總經理、上海城開副總經理、中國華源集團公司房地產部總經理等職務，在房地產、經濟及管理方面積逾20多年專業工作經驗。倪先生於2003年被選舉為上海市人大代表，先後被授予全國25名最具改革理念的中國企業家、2006年中國住交會十大風雲人物之一、2007年博鰲論壇—中國地產20年最具影響力人物、2005年上海房地產18年十大企業家等榮譽稱號。彼曾任上海市青年聯合會副主席，現為上海市青年企業家協會會長及上海市房地產業協會會長。

董事及高級管理人員簡介

李漢生先生

李先生，49歲，於2012年4月獲委任為本公司副行政總裁。彼同時為上海實業(集團)有限公司(「上實集團」)人力資源部總經理。彼先後畢業於華東理工大學、上海科技大學和澳大利亞Murdoch大學，獲工學學士、(電腦專業)工學碩士及工商管理碩士學位，並獲授高級工程師職稱。彼曾任職於上海五鋼(集團)有限公司，從事企業管理和資訊科技等工作，曾任資訊中心主任。李先生於1999年9月加入上實集團，曾任上實集團綜合協調部助理總經理、行政辦公室副總經理、董事長秘書及本公司資訊科技部主管等職。彼在企業管理、資訊科技等方面積逾20多年工作經驗。

陽建偉先生

陽先生，41歲，於2009年10月獲委任為本公司助理行政總裁。彼同時為上海實業城市開發集團有限公司執行董事，上海實業發展股份有限公司及南洋兄弟煙草股份有限公司董事。陽先生先後畢業於華中理工大學和上海交通大學，獲工學學士、管理工程碩士及管理學博士學位。彼曾任職於中國有色金屬材料總公司及宏源證券股份有限公司。彼於2004年6月加入上海實業(集團)有限公司(「上實集團」)，曾任上海星河數碼投資有限公司助理總經理、上實集團董事會辦公室助理總經理及董事長秘書等職。彼在金融投資、證券研究、投資銀行、項目策劃等方面積逾10多年工作經驗。

專業人員

余富熙先生

余先生，49歲，於2010年9月加入本公司，為本公司之公司秘書。彼先後畢業於香港城市理工學院(現為香港城市大學)和英國Wolverhampton大學，分別獲公司秘書及行政專業文憑和法學學士。余先生為香港特許秘書公會、英國特許秘書及行政人員公會及英國特許公認會計師公會資深會員。余先生在國際會計師事務所、跨國企業和大型國有企業積20多年公司秘書實務工作經驗。

梁年昌先生

梁先生，59歲，於1996年3月加入本公司，為本公司之法務總監。梁先生同時為上海實業(集團)有限公司之法務部總經理。梁先生為英國特許秘書及行政人員公會、香港特許秘書公會、英國特許管理會計師公會及香港會計師公會資深會士，並為香港人力資源管理學會專業會士。彼並獲英國倫敦大學頒授法學碩士和布魯內爾大學聯同英國翰寧工商管理學院頒授工商管理碩士學位。於加入本公司前，梁先生曾任職於一香港上市集團公司為執行董事兼集團公司秘書。彼在法律事務、上市公司秘書實務及行政管理方面等積逾多年管理經驗。

陳一英女士

陳女士，45歲，於1996年11月加入本公司，為本公司之財務總監。陳女士同時為上海實業(集團)有限公司計劃財務部副總經理及上海實業發展股份有限公司監事。彼畢業於香港大學，獲社會科學榮譽學士學位，並獲得英國倫敦大學財務管理碩士學位。陳女士為香港會計師公會、英國特許公認會計師公會和中國註冊會計師協會會員。陳女士具有豐富銀行及財務的專業工作經驗。

董事及高級管理人員簡介

下屬企業管理層簡介

季崗先生

季先生，55歲，為上海實業城市開發集團有限公司副主席兼總裁及上海實業發展股份有限公司（「上實發展」）及本集團若干其它附屬公司的董事。彼亦為上海實業（集團）有限公司董事。彼畢業於復旦大學，獲經濟學碩士學位，並獲高級經濟師職稱。季先生曾任上實發展副董事長及總裁、中亞飯店總經理，上海不夜城服務股份有限公司董事長及總經理，上海市閘北區人民政府商委及經委主任，上海實業東灘投資開發（集團）有限公司副總裁，上海上實城市發展投資有限公司總裁，上海實業投資有限公司執行董事及總裁等職。在企業管理方面積逾35年工作經驗。

唐鈞先生

唐先生，45歲，為上海實業發展股份有限公司董事兼總裁及本集團若干其它附屬公司的董事。彼畢業於國立南澳大學，獲工商管理碩士學位，並獲授高級審計師職稱，為中國註冊會計師協會會員。唐先生曾任本公司執行董事、上海實業（集團）有限公司審計部總經理及計劃財務部副總經理，以及上海審計局主任科員、上海市審計局外資運用審計處副處長，在審計和財金實務方面擁有10多年工作經驗。

徐曉冰先生

徐先生，46歲，為上實管理（上海）有限公司（「上實管理」）董事兼總經理、上海滬寧高速公路（上海段）發展有限公司、上海路橋發展有限公司、上海申渝公路建設發展有限公司、聯合潤通水務股份有限公司及上海上實南洋大酒店有限公司董事，以及本公司上海代表處首席代表。徐先生畢業於北京大學，獲工商管理碩士學位。彼曾任北京首都創業集團北京京放投資管理顧問有限責任公司投資及財務分析師、上實管理投資策劃部副主管、企業管理部主管、副總經理等職，在企業管理和投資策劃方面積逾10多年工作經驗。

戴巍巍先生

戴先生，44歲，為上海滬寧高速公路（上海段）發展有限公司和上海申渝公路建設發展有限公司董事兼總經理及上海路橋發展有限公司董事。戴先生先後畢業於上海同濟大學和上海復旦大學，獲工學士及工商管理碩士學位。彼曾任職於上海市地鐵總公司、上海市市政工程管理局、上海市嘉金高速公路發展有限公司及上實管理（上海）有限公司，在基礎設施建設和管理方面積逾10多年工作經驗。

周亞棟女士

周女士，41歲，為上海路橋發展有限公司董事兼總經理、上海滬寧高速公路（上海段）發展有限公司（「滬寧高速」）及上海申渝公路建設發展有限公司董事。周女士先後畢業於華東師範大學國際金融專業、香港中文大學會計學專業，獲專業會計學碩士學位。周女士為中國註冊會計師協會非執業會員，曾任上實管理（上海）有限公司投資部副主管、浙江金華甬金高速公路有限公司董事及滬寧高速董事副總經理，在投資策劃及高速公路管理方面積逾多年工作經驗。

董事及高級管理人員簡介

馮駿先生

馮先生，49歲，為上海實業環境控股有限公司執行董事及上實管理(上海)有限公司副總經理。彼畢業於武漢大學經濟與管理學院，獲經濟碩士學位。馮先生曾任上海國際信託公司信託部副經理、上海實業投資有限公司董事副總裁及香港天廚有限公司董事副總經理，在資本市場運作方面積逾24年工作經驗。

劉玉杰女士

劉女士，49歲，為上海實業環境控股有限公司(「上實環境」)執行董事。加入上實環境之前為中環保水務有限公司資本運作部總經理及元水科技(北京)有限公司總經理。彼畢業於北京對外經濟貿易大學，獲工商管理碩士學位。劉女士在香港、新加坡及中國大陸三地工作合計超過20年，熟悉三地的營商環境及監管體系，在資本市場、商業推廣及企業管理方面擁有綜合經驗：參與完成30多間公司在香港交易所的新股上市發行包銷；在香港及新加坡主導並完成三間公司購併重組；協助募集並管理大型產業基金投資中國大陸；擔任香港上市公司及新加坡的上市公司之執行董事，分別從事公用事業及基礎設施投資。現任其他六家環境資源公司的董事會成員。

楊長民先生

楊先生，50歲，為上海實業環境控股有限公司執行董事及聯合潤通水務股份有限公司董事兼總經理。楊先生畢業於同濟大學環境工程專業和清華大學經濟管理學院EMBA專業，先後獲工學學士和工商管理碩士。彼曾任深圳市龍崗區寶龍實業有限公司總經理、深圳市龍崗國通實業有限公司董事長及總經理。楊先生於2003年創辦聯合潤通水務公司，並歷任公司董事長、總經理，彼在水務及環保投資運營管理、項目及行政管理等方面積逾20年工作經驗。

楊雲中先生

楊先生，58歲，為上海豐茂置業有限公司、上海豐啟置業有限公司、上海豐澤置業有限公司和上海上實湖濱新城發展有限公司董事兼總經理，以及本集團若干其它附屬公司的董事。楊先生畢業於澳門科技大學，獲碩士學位，並獲授高級經濟師職稱。彼曾任上海市黃浦區糧食局副局長及局長、黃浦區住宅建設辦公室主任、上海金外灘集團董事長、上海置業集團(上海)有限公司董事長及上海上實(集團)有限公司和上海實業發展有限公司董事及副總裁。彼在企業管理方面積逾多年工作經驗。

金國明先生

金先生，52歲，為永發印務有限公司董事兼總經理，彼同時為永發印務(四川)有限公司及浙江榮豐紙業有限公司董事長。彼畢業於浙江冶金經濟專科學校和南澳洲大學獲工商管理碩士學位，並獲授國際商務師職稱。金先生在印刷包裝行業方面積逾30多年經驗。

董事會報告書

董事會欣然提呈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一二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

本集團主要從事基礎設施、房地產及消費品業務。

主要附屬公司、合營企業及聯營公司

有關本公司於二零一二年十二月三十一日的主要附屬公司、合營企業及聯營公司詳情分別刊載於綜合財務報表附註54、55及56。

業績及分派

本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度的業績刊載於本年報第67頁的綜合收益表內。

於本年度內已派發予股東的中期股息為539,984,000港元，每股50港仙，董事會建議派發末期股息每股58港仙予截至二零一三年五月二十七日名列在本公司股東名冊內的股東。

財務摘要

本集團截至二零一二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192頁。

股本

本公司股本的詳情刊載於綜合財務報表附註41。

儲備

本集團及本公司的儲備於本年度內的變動詳情分別刊載於綜合權益變動表及綜合財務報表附註43。

投資物業

於二零一二年十二月三十一日，本集團所持有的投資物業由獨立物業估值師以參考類似地點及狀況下類似物業之交易價格所提供之市場憑證或按租金收入淨額資本化基準(按適用者)而進行重估，重估價值為約94.71億港元。投資物業的詳情刊載於綜合財務報表附註17。

本集團於二零一二年十二月三十一日持有作投資之主要物業詳情刊載於本年報第193頁及194頁。

物業、廠房及設備

本集團及本公司物業、廠房及設備於本年度內的變動詳情刊載於綜合財務報表附註18。

董事會報告書

董事

於本年度內及截至本報告書日期止，本公司的董事為：

執行董事

| | | |
|-----|-------------|-------------------|
| 滕一龍 | (董事長) | |
| 周杰 | (副董事長及行政總裁) | |
| 陸申 | (常務副行政總裁) | (於二零一二年四月二十五日委任) |
| 周軍 | (副行政總裁) | |
| 徐波 | (副行政總裁) | (於二零一二年十二月二十八日委任) |
| 錢毅 | (副行政總裁) | |
| 蔡育天 | | (於二零一二年四月二十五日辭任) |
| 錢世政 | | (於二零一二年四月二十五日辭任) |
| 呂明方 | | (於二零一二年十二月二十八日辭任) |

獨立非執行董事

| | |
|-----|------------------|
| 羅嘉瑞 | |
| 吳家瑋 | |
| 梁伯韜 | |
| 鄭海泉 | (於二零一二年十一月十三日委任) |

董事簡介刊載於本年報第47頁至第50頁。董事酬金詳情刊載於綜合財務報表附註14。

根據本公司的組織章程細則，本公司董事(包括獨立非執行董事)須於每年股東週年大會上輪換告退，錢毅先生、羅嘉瑞先生及吳家瑋先生將於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，於本年度獲本公司委任之新董事徐波先生及鄭海泉先生將於股東週年大會上告退，彼等已表示願意於會上膺選連任。

董事服務合約

所有被提名在來屆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。

根據《上市規則》第13.51B(1)條作出之披露

自二零一二年中期報告日期及截至本報告日期止，董事資料變動如下：

滕一龍先生

- 於二零一三年三月不再出任中國人民政治協商會議全國委員會委員。

董事會報告書

周軍先生

- 於二零一三年一月不再出任上海市人大代表。

羅嘉瑞先生

- 於二零一二年九月一日辭任南聯地產有限公司(現稱萬科置業(海外)有限公司)獨立非執行董事。

吳家瑋先生

- 於二零一三年二月八日辭任創益太陽能控股有限公司獨立非執行董事。

梁伯韜先生

- 於二零一三年二月一日獲委任為中國人民政治協商會議第十二屆全國委員會委員。

鄭海泉先生

- 於二零一三年二月一日獲委任為永泰地產有限公司獨立非執行董事。
- 於二零一三年三月不再出任中國人民政治協商會議全國委員會委員。

董事的股份、相關股份及債券權益及淡倉

於二零一二年十二月三十一日，本公司各董事及最高行政人員於本公司及其相聯法團(定義見《證券及期貨條例》第XV部)的股份、相關股份或債券中擁有本公司根據《證券及期貨條例》第352條存置之登記冊所記錄或依據《標準守則》須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

(I) 於本公司的股份及相關股份權益

| 董事姓名 | 身份 | 權益性質 | 持有已發行 普通股 股份數目 | 尚未行使之 購股期權 數目 (附註2) | 總計 | 約佔已發行 股本百分比 |
|------|-------|------|----------------------|------------------------------|-----------|----------------|
| 滕一龍 | 實益擁有人 | 個人 | - | 2,160,000 | 2,160,000 | 0.20% |
| 周杰 | 實益擁有人 | 個人 | 333,000 | 1,530,000 | 1,863,000 | 0.17% |
| 陸申 | 實益擁有人 | 個人 | - | 1,350,000 | 1,350,000 | 0.12% |
| 周軍 | 實益擁有人 | 個人 | 195,000 | 1,350,000 | 1,545,000 | 0.14% |
| 徐波 | 實益擁有人 | 個人 | - | 600,000 | 600,000 | 0.06% |
| 錢毅 | 實益擁有人 | 個人 | - | 1,350,000 | 1,350,000 | 0.12% |
| 羅嘉瑞 | 實益擁有人 | 個人 | 766,560 | 216,000 | 982,560 | 0.09% |
| 吳家瑋 | 實益擁有人 | 個人 | - | 216,000 | 216,000 | 0.02% |
| 梁伯韜 | 實益擁有人 | 個人 | - | 216,000 | 216,000 | 0.02% |

附註：

- 上述權益皆為好倉權益。
- 該等好倉乃衍生自非上市及以實物結算之相關股份。

董事會報告書

(II) 於相聯法團的股份及相關股份權益

上實城開

| 董事姓名 | 身份 | 權益性質 | 尚未行使之 購股期權數目 (附註2) | 約佔已發行 股本百分比 |
|------|-------|------|--------------------------|----------------|
| 周 軍 | 實益擁有人 | 個人 | 7,000,000 | 0.15% |

附註：

1. 上述權益皆為好倉權益。
2. 該等好倉乃衍生自非上市及以實物結算之相關股份。

上海醫藥

| 董事姓名 | 股份類別 | 身份 | 權益性質 | 持有已發行 股份數目 | 約佔各類別 已發行 股本百分比 |
|------|------|----------|------|---------------|-----------------------|
| 陸 申 | A 股 | 實益擁有人 | 個人 | 6,440 | 0.0003% |
| 羅嘉瑞 | H 股 | 酌情信託的成立人 | 其他 | 4,000,000 | 0.52% |

附註： 上述權益皆為好倉權益。

除上述以外，於二零一二年十二月三十一日，概無本公司董事或最高行政人員於本公司或其相聯法團(定義見《證券及期貨條例》第XV部)的股份、相關股份及債券中擁有權益或淡倉。

董事會報告書

購股期權

本集團採納的購股期權計劃詳情刊載於綜合財務報表附註42。

(I) 上實控股計劃

上實控股計劃生效日期自採納該計劃日期起計，為期十年。本公司股東於二零一二年五月二十五日通過終止上實控股計劃。於本年度內，根據上實控股計劃可認購本公司股份的購股期權的變動詳情如下：

| 授出日期 | 每股 行使價 港元 | 根據授出購股期權可發行的股數 | | | | | 於二零一二年 十二月 三十一日 尚未行使 | |
|------------------|-----------------|------------------------|------------|------------|------------|-------------|-------------------------------|------------|
| | | 於二零一二年 一月一日 尚未行使 | 於本年度 授出 | 於本年度 行使 | 於本年度 重列 | 於本年度 註銷 | | |
| 第一類：董事 | | | | | | | | |
| 滕一龍 | 2010年11月2日 | 36.60 | 1,200,000 | - | - | - | - | 1,200,000 |
| | 2011年9月20日 | 22.71 | 960,000 | - | - | - | - | 960,000 |
| 周杰 | 2010年11月2日 | 36.60 | 850,000 | - | - | - | - | 850,000 |
| | 2011年9月20日 | 22.71 | 680,000 | - | - | - | - | 680,000 |
| 陸申 ¹ | 2010年11月2日 | 36.60 | - | - | - | 750,000 | - | 750,000 |
| | 2011年9月20日 | 22.71 | - | - | - | 600,000 | - | 600,000 |
| 周軍 | 2010年11月2日 | 36.60 | 750,000 | - | - | - | - | 750,000 |
| | 2011年9月20日 | 22.71 | 600,000 | - | - | - | - | 600,000 |
| 徐波 ² | 2012年5月16日 | 23.69 | - | - | - | 600,000 | - | 600,000 |
| 錢毅 | 2010年11月2日 | 36.60 | 750,000 | - | - | - | - | 750,000 |
| | 2011年9月20日 | 22.71 | 600,000 | - | - | - | - | 600,000 |
| 羅嘉瑞 | 2010年11月2日 | 36.60 | 120,000 | - | - | - | - | 120,000 |
| | 2011年9月20日 | 22.71 | 96,000 | - | - | - | - | 96,000 |
| 吳家璋 | 2010年11月2日 | 36.60 | 120,000 | - | - | - | - | 120,000 |
| | 2011年9月20日 | 22.71 | 96,000 | - | - | - | - | 96,000 |
| 梁伯韜 | 2010年11月2日 | 36.60 | 120,000 | - | - | - | - | 120,000 |
| | 2011年9月20日 | 22.71 | 96,000 | - | - | - | - | 96,000 |
| 蔡育天 ³ | 2010年11月2日 | 36.60 | 1,000,000 | - | - | (1,000,000) | - | - |
| | 2011年9月20日 | 22.71 | 800,000 | - | - | (800,000) | - | - |
| 錢世政 ⁴ | 2010年11月2日 | 36.60 | 750,000 | - | - | (750,000) | - | - |
| | 2011年9月20日 | 22.71 | 600,000 | - | - | (600,000) | - | - |
| 呂明方 ⁵ | 2010年11月2日 | 36.60 | 750,000 | - | - | (750,000) | - | - |
| | 2011年9月20日 | 22.71 | 600,000 | - | - | (600,000) | - | - |
| 合共 | | | 11,538,000 | - | - | (2,550,000) | - | 8,988,000 |
| 第二類：僱員 | | | | | | | | |
| | 2010年11月2日 | 36.60 | 12,690,000 | - | - | (2,300,000) | - | 10,390,000 |
| | 2011年9月20日 | 22.71 | 12,600,000 | - | (193,000) | (1,840,000) | (48,000) | 10,519,000 |
| | 2012年5月16日 | 23.69 | - | 1,144,000 | - | (600,000) | - | 544,000 |
| 合共 | | | 25,290,000 | 1,144,000 | (193,000) | (4,740,000) | (48,000) | 21,453,000 |
| 第三類：其他 | | | | | | | | |
| | 2010年11月2日 | 36.60 | 6,250,000 | - | - | 4,050,000 | (80,000) | 10,220,000 |
| | 2011年9月20日 | 22.71 | 2,872,000 | - | (271,000) | 3,240,000 | (44,800) | 5,796,200 |
| 合共 | | | 9,122,000 | - | (271,000) | 7,290,000 | (124,800) | 16,016,200 |
| 全部類別合共 | | | 45,950,000 | 1,144,000 | (464,000) | - | (172,800) | 46,457,200 |

董事會報告書

附註：

1. 陸申先生於二零一二年四月二十五日獲委任為本公司董事。
2. 徐波先生於二零一二年十二月二十八日獲委任為本公司董事。
3. 蔡育天先生於二零一二年四月二十五日辭任本公司董事。
4. 錢世政先生於二零一二年四月二十五日辭任本公司董事。
5. 呂明方先生於二零一二年十二月二十八日辭任本公司董事。

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

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

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

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

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

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

於本年度內，在緊接購股期權行使日期前本公司股份的加權平均收市價為27.37港元。

(II) 上實控股新計劃

上實控股新計劃生效日期自採納該計劃日期起計，為期十年。於本年度內，本公司並無根據上實控股新計劃授出購股期權。

董事會報告書

(III) 上實城開計劃

上實城開計劃生效日期自採納該計劃日期起計，為期十年。於本年度內，根據上實城開計劃可認購上實城開股份的購股期權的變動詳情如下：

| | 授出日期 | 每股 行使價 港元 | 根據授出購股期權可發行的股數 | | |
|---------------------------|------------|-----------------|------------------------|--------------|---------------------------|
| | | | 於二零一二年 一月一日 尚未行使 | 於本年度 註銷 | 於二零一二年 十二月三十一日 尚未行使 |
| <i>第一類：上實城開董事，亦為本公司董事</i> | | | | | |
| 周 軍 | 2010年9月24日 | 2.98 | 7,000,000 | - | 7,000,000 |
| 蔡育天 ¹ | 2010年9月24日 | 2.98 | 9,000,000 | (9,000,000) | - |
| 錢世政 ² | 2010年9月24日 | 2.98 | 7,000,000 | (7,000,000) | - |
| 合共 | | | 23,000,000 | (16,000,000) | 7,000,000 |
| <i>第二類：上實城開之其他董事</i> | | | | | |
| | 2010年9月24日 | 2.98 | 33,000,000 | (7,000,000) | 26,000,000 |
| <i>第三類：上實城開之僱員</i> | | | | | |
| | 2010年9月24日 | 2.98 | 35,000,000 | (7,250,000) | 27,750,000 |
| 全部類別合共 | | | 91,000,000 | (30,250,000) | 60,750,000 |

附註：

1. 蔡育天先生於二零一二年四月二十四日辭任上實城開董事。
2. 錢世政先生於二零一二年四月二十七日辭任上實城開董事。

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

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

董事會報告書

(IV) 上實環境計劃

上實環境計劃生效日期自採納該計劃日期起計，為期十年。上實環境股東於二零一二年四月二十七日通過終止上實環境計劃。於本年度內，根據上實環境計劃可認購上實環境股份的購股期權的變動詳情如下：

| 授出日期 | 每股 行使價 新加坡元 | 根據授出購股期權可發行的股數 | | | |
|--------------------|----------------------|----------------------------|------------|--------------|---------------------------|
| | | 於二零一二年 一月一日 尚未行使 | 於本年度 註銷 | 於本年度 屆滿 | 於二零一二年 十二月三十一日 尚未行使 |
| <i>第一類：上實環境之董事</i> | | | | | |
| 2007年8月14日 | 0.09 ^(附註) | - | - | - | - |
| <i>第二類：上實環境之僱員</i> | | | | | |
| 2007年8月14日 | 0.09 ^(附註) | 17,037,467 ^(附註) | (761,442) | (16,276,025) | - |
| 全部類別合共 | | 17,037,467 ^(附註) | (761,442) | (16,276,025) | - |

附註：根據上實環境計劃條款作出之調整，尚未行使購股期權之總數及行使價已於二零一零年作出調整。

獲授購股期權之行使期由二零零八年八月十四日至二零一二年八月十三日止。該等購股期權已於二零一二年八月十三日屆滿失效。

(V) 上實環境新計劃

上實環境新計劃生效日期自採納該計劃日期起計，為期十年。於本年度內，上實環境並無根據上實環境新計劃授出購股期權。

購買本公司股份或債券的安排

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

董事於合約中的權益

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

董事會報告書

主要股東

於二零一二年十二月三十一日，根據《證券及期貨條例》第336條須予備存的登記冊所記錄，本公司的主要股東及其他人士於本公司股份及相關股份中擁有的權益及淡倉如下：

| 股東名稱 | 身份 | 權益性質 | 實益持有普通股 股份數目 | 佔已發行股本 百分比 |
|------|---------------|------|------------------------|---------------|
| 上實集團 | 由其擁有控制權益的公司持有 | 公司 | 616,434,748 (附註1及2) | 57.06% |

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、SIIC Treasury (B.V.I.) Limited、上海實業金融控股有限公司、上海實業貿易有限公司、萬勤投資有限公司、香港南洋國際貿易有限公司、香港天厨味精有限公司及上海實業崇明開發建設有限公司分別持有500,573,748股、80,000,000股、17,646,000股、13,685,000股、2,351,000股、1,219,000股、650,000股、300,000股及10,000股本公司股份，因此，上實集團被視作擁有上述公司各自所持有之本公司股份及相關股份權益。
2. 上述權益皆為好倉權益。

除上述者外，於二零一二年十二月三十一日，概無其他人士於本公司股份或相關股份中擁有須登記於根據《證券及期貨條例》第336條須予備存的登記冊內的任何權益或淡倉。

關連交易

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

根據《上市規則》第14A.38條，董事按照香港會計師公會發出的《香港審驗應聘服務準則3000》的「歷史財務資料審計或審閱以外的審驗應聘」，並參照《實務說明》第740號「關於香港《上市規則》所述持續關連交易的核數師函件」，已委聘本公司核數師就本集團的持續關連交易進行若干工作。核數師已向本公司董事出具函件，確認截至二零一二年十二月三十一日止年度，該等持續關連交易：

- (i) 已獲得本公司董事批准；
- (ii) 如有涉及本集團提供服務者，已按本公司的定價政策訂立；
- (iii) 已按規管該等交易的相關協議之條款訂立；及
- (iv) 並無超過截至二零一二年十二月三十一日止財政年度的有關上限金額。

董事會報告書

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

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

有關人士的交易

於本年度內，有關人士的交易詳情刊載於綜合財務報表附註51(II)。

主要客戶及供應商

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

購買、出售或贖回上市證券

於本年度內，本公司或其任何附屬公司並無購買、出售或贖回本公司的上市證券。

捐款

於本年度內，本集團的慈善及其他捐款達2,606,000港元。

退休福利計劃

本集團之退休福利計劃詳情列載於綜合財務報表附註50。

報告期後事項

報告期後事項詳情列載於綜合財務報表附註60。

公眾持股量

本公司董事根據所知悉的公開資料，於本年報日，本公司已發行股份的公眾持股量約為42.94%。

截至二零一二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。

董事會報告書

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33頁至第46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

滕一龍

滕一龍

董事長

香港，二零一三年三月二十六日

獨立核數師報告

致上海實業控股有限公司股東

(在香港註冊成立之有限公司)

本核數師行已審核列載於第 67 頁至第 191 頁上海實業控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的綜合財務報表，該等財務報表包括於二零一二年十二月三十一日的綜合及 貴公司財務狀況表，與截至該日止年度的綜合收益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他解釋資料。

董事就綜合財務報表須承擔的責任

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

核數師的責任

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

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

本行相信，本行所獲得的審核憑證是充足和適當地為本行的審核意見提供基礎。

獨立核數師報告

意見

本行認為，該等綜合財務報表已根據香港財務報告準則真實及公平地反映 貴公司及 貴集團於二零一二年十二月三十一日的財務狀況及 貴集團截至該日止年度的溢利及現金流量，並已按照香港公司法妥為編製。



德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

二零一三年三月二十六日

綜合收益表

截至二零一二年十二月三十一日止年度

| | 附註 | 2012 千港元 | 2011 千港元 (經重列) |
|-------------------------|-------------|--------------|----------------------|
| 營業額 | 6 | 19,286,910 | 14,969,132 |
| 銷售成本 | | (13,703,878) | (9,660,357) |
| 毛利 | | 5,583,032 | 5,308,775 |
| 淨投資收入 | 7 | 608,352 | 448,652 |
| 其他收入 | | 1,368,962 | 1,035,509 |
| 銷售及分銷費用 | | (698,935) | (882,100) |
| 行政及其他費用 | | (1,827,951) | (1,569,589) |
| 財務費用 | 8 | (1,031,715) | (1,078,804) |
| 分佔合營企業業績 | | 27,520 | 19,960 |
| 分佔聯營公司業績 | | 13,512 | 36,587 |
| 以折讓購併附屬公司權益之溢利 | 44(ii) | – | 73,671 |
| 出售豐順之溢利 | 51(i)(j) | 1,276,515 | – |
| 出售持有物業權益之附屬公司權益之溢利 | 45(ii)(iii) | – | 1,261,588 |
| 出售其他附屬公司、合營企業及聯營公司權益之溢利 | 9 | 668,876 | 1,773,231 |
| 可供出售之投資之減值損失 | 10 | (40,427) | (110,474) |
| 除稅前溢利 | | 5,947,741 | 6,317,006 |
| 稅項 | 11 | (1,621,251) | (2,179,787) |
| 年度溢利 | 13 | 4,326,490 | 4,137,219 |
| 年度溢利歸屬於 | | | |
| – 本公司擁有人 | | 3,438,210 | 4,022,575 |
| – 非控制股東權益 | | 888,280 | 114,644 |
| | | 4,326,490 | 4,137,219 |

| | | 港元 | 港元 (經重列) |
|------|----|-------|-------------|
| 每股盈利 | 16 | | |
| – 基本 | | 3.184 | 3.725 |
| – 攤薄 | | 3.182 | 3.725 |

綜合全面收益表

截至二零一二年十二月三十一日止年度

| | 2012 千港元 | 2011 千港元 (經重列) |
|---------------------|-------------|----------------------|
| 年度溢利 | 4,326,490 | 4,137,219 |
| 其他全面收益 | | |
| 折算海外業務匯兌差額 | | |
| — 附屬公司 | 314,328 | 845,809 |
| — 合營企業 | 15,361 | 78,373 |
| — 聯營公司 | 18,911 | 54,986 |
| 可供出售之投資之公允值調整 | | |
| — 附屬公司 | 14,550 | (130,387) |
| — 一家合營企業 | (36,673) | — |
| 可供出售之投資之減值損失 | — | 110,474 |
| 現金流量對沖之對沖工具公允值溢利 | — | 2,458 |
| 解除對沖關係時重分之對沖儲備 | — | 8,254 |
| 出售／被認作部份出售時重分之換算儲備 | | |
| — 於附屬公司權益／持作出售之出售組別 | (8,963) | (348,023) |
| — 於一家合營企業權益 | (446) | (22,855) |
| 年度其他全面收益 | 317,068 | 599,089 |
| 年度全面收益總額 | 4,643,558 | 4,736,308 |
| 全面收益總額歸屬於 | | |
| — 本公司擁有人 | 3,613,170 | 4,275,175 |
| — 非控制股東權益 | 1,030,388 | 461,133 |
| | 4,643,558 | 4,736,308 |

綜合財務狀況表

於二零一二年十二月三十一日

| | 附註 | 31.12.2012 千港元 | 31.12.2011 千港元 (經重列) | 1.1.2011 千港元 (經重列) |
|-------------------|----|-------------------|----------------------------|--------------------------|
| 非流動資產 | | | | |
| 投資物業 | 17 | 9,471,090 | 9,472,442 | 8,283,343 |
| 物業、廠房及設備 | 18 | 3,462,047 | 3,190,652 | 3,003,956 |
| 已付土地租金－非流動部份 | 19 | 136,368 | 131,557 | 386,496 |
| 收費公路經營權 | 20 | 13,899,749 | 14,388,904 | 14,289,125 |
| 其他無形資產 | 21 | 1,197,928 | 1,157,760 | 560,922 |
| 於合營企業權益 | 23 | 1,781,046 | 1,741,484 | 1,204,498 |
| 於聯營公司權益 | 24 | 1,966,769 | 2,062,822 | 585,335 |
| 投資 | 26 | 960,137 | 625,486 | 3,318,483 |
| 服務特許權安排應收款項－非流動部份 | 27 | 3,399,244 | 2,073,464 | 897,284 |
| 應收代價款項 | 28 | – | 582,384 | – |
| 採購物業、廠房及設備之已付訂金 | 29 | 41,569 | 18,030 | 55,092 |
| 受限制之銀行存款 | 30 | 82,270 | 86,446 | 76,476 |
| 遞延稅項資產 | 31 | 270,922 | 288,210 | 153,346 |
| | | 36,669,139 | 35,819,641 | 32,814,356 |
| 流動資產 | | | | |
| 存貨 | 32 | 51,021,592 | 54,176,104 | 50,238,521 |
| 貿易及其他應收款項 | 33 | 6,330,644 | 4,649,865 | 4,009,727 |
| 已付土地租金－流動部份 | 19 | 3,355 | 4,566 | 13,737 |
| 投資 | 26 | 408,372 | 856,311 | 144,710 |
| 服務特許權安排應收款項－流動部份 | 27 | 92,964 | 67,536 | 224,821 |
| 在建工程客戶應收款項 | 34 | 102,093 | 38,298 | – |
| 預付稅項 | | 399,127 | 475,258 | 542,971 |
| 作抵押之銀行存款 | 35 | 447,838 | 333,594 | 108,862 |
| 短期銀行存款 | 35 | 212,888 | 1,402,294 | 3,060,563 |
| 銀行結存及現金 | 35 | 19,248,483 | 16,529,835 | 14,271,809 |
| | | 78,267,356 | 78,533,661 | 72,615,721 |
| 分類為持作出售資產 | 12 | 376,516 | 1,461,315 | 4,015,959 |
| | | 78,643,872 | 79,994,976 | 76,631,680 |
| 流動負債 | | | | |
| 貿易及其他應付款項 | 36 | 11,759,240 | 12,356,913 | 19,450,097 |
| 物業銷售之客戶訂金 | 37 | 10,150,596 | 12,991,344 | 12,819,794 |
| 在建工程客戶應付款項 | 34 | 72,129 | 64,058 | – |
| 可換股票據 | 38 | – | – | 2,607 |
| 衍生財務工具－認股權證 | 39 | – | 3 | 16,600 |
| 應付稅項 | | 3,737,308 | 3,393,521 | 2,974,506 |
| 銀行及其他貸款 | 40 | 10,718,828 | 14,929,558 | 11,556,425 |
| | | 36,438,101 | 43,735,397 | 46,820,029 |
| 與分類為持作出售資產直接相關的負債 | 12 | – | – | 2,836,229 |
| | | 36,438,101 | 43,735,397 | 49,656,258 |
| 流動資產淨值 | | 42,205,771 | 36,259,579 | 26,975,422 |
| 資產總值減流動負債 | | 78,874,910 | 72,079,220 | 59,789,778 |

綜合財務狀況表

於二零一二年十二月三十一日

| | 附註 | 31.12.2012 千港元 | 31.12.2011 千港元 (經重列) | 1.1.2011 千港元 (經重列) |
|------------|----|-------------------|----------------------------|--------------------------|
| 股本及儲備 | | | | |
| 股本 | 41 | 108,025 | 107,979 | 107,979 |
| 股本溢價及儲備 | | 32,301,464 | 29,954,389 | 24,905,035 |
| 本公司擁有人應佔權益 | | 32,409,489 | 30,062,368 | 25,013,014 |
| 非控制股東權益 | | 15,829,544 | 15,411,667 | 12,783,269 |
| 總權益 | | 48,239,033 | 45,474,035 | 37,796,283 |
| 非流動負債 | | | | |
| 大修撥備 | 27 | 79,516 | 74,047 | 74,579 |
| 高級票據 | 39 | 2,746,903 | 3,042,928 | 3,071,744 |
| 銀行及其他貸款 | 40 | 22,112,850 | 17,942,347 | 13,866,442 |
| 遞延稅項負債 | 31 | 5,696,608 | 5,545,863 | 4,980,730 |
| | | 30,635,877 | 26,605,185 | 21,993,495 |
| 總權益及非流動負債 | | 78,874,910 | 72,079,220 | 59,789,778 |

載於第67頁至第191頁之綜合財務報表經由董事會於二零一三年三月二十六日批准，並由下列董事代表董事會簽署：



周杰
行政總裁



徐波
副行政總裁

財務狀況表

於二零一二年十二月三十一日

| | 附註 | 31.12.2012 千港元 | 31.12.2011 千港元 |
|---------------|----|-------------------|-------------------|
| 非流動資產 | | | |
| 物業、廠房及設備 | 18 | 5,352 | 3,397 |
| 於附屬公司之投資 | 22 | 556,477 | 556,477 |
| 於一家合營企業之投資 | 23 | – | – |
| 應收一家附屬公司款項 | 25 | 1,243,781 | 1,232,742 |
| 投資 | 26 | 59,270 | 99,697 |
| | | 1,864,880 | 1,892,313 |
| 流動資產 | | | |
| 按金、預付款及其他應收款項 | | 60,568 | 394,348 |
| 應收附屬公司款項 | 25 | 30,564,312 | 24,038,382 |
| 短期銀行存款 | 35 | – | 866,639 |
| 銀行結存及現金 | 35 | 2,112,433 | 3,446,760 |
| | | 32,737,313 | 28,746,129 |
| 流動負債 | | | |
| 其他應付款項及預提費用 | | 33,501 | 68,561 |
| 應付附屬公司款項 | 25 | 6,653,936 | 3,604,354 |
| 應付稅項 | | 196,906 | 192,155 |
| 銀行貸款 | 40 | – | 430,392 |
| | | 6,884,343 | 4,295,462 |
| 流動資產淨值 | | 25,852,970 | 24,450,667 |
| 資產總值減流動負債 | | 27,717,850 | 26,342,980 |
| 股本及儲備 | | | |
| 股本 | 41 | 108,025 | 107,979 |
| 股本溢價及儲備 | 43 | 26,366,044 | 25,002,259 |
| 總權益 | | 26,474,069 | 25,110,238 |
| 非流動負債 | | | |
| 銀行貸款 | 40 | 1,243,781 | 1,232,742 |
| 總權益及非流動負債 | | 27,717,850 | 26,342,980 |



周杰
行政總裁



徐波
副行政總裁

綜合權益變動表

截至二零一二年十二月三十一日止年度

| | 歸屬於本公司擁有人 | | | | | | | | | | | 歸屬於非控制股東權益 | | | | | | |
|------------------------|-----------|-----------------|-------------------|-------------------|----------------------------|-----------------------------|--------------------------|-----------------|-------------------|-----------------|---------------------------|-----------------|------------|--------------------------------------|---------------------------------|--------------------------|-------------|-------------|
| | 股本 千港元 | 股本 溢價 千港元 | 購股 期權儲備 千港元 | 股本 贖回儲備 千港元 | 其他 重估儲備 千港元 (附註i) | 其他 儲備 千港元 (附註i及ii) | 合併 儲備 千港元 (附註v) | 對沖 儲備 千港元 | 投資 重估儲備 千港元 | 換算 儲備 千港元 | 法定 儲備 千港元 (附註vi) | 保留 溢利 千港元 | 小計 千港元 | 一家上市 附屬公司 可換股票據 權益儲備 千港元 | 上市 附屬公司 購股 期權儲備 千港元 | 分佔 附屬公司 淨資產 千港元 | 小計 千港元 | 總額 千港元 |
| 於二零一一年一月一日，原列值 | 107,979 | 13,345,715 | 44,341 | 1,071 | 31,032 | (91,757) | (6,919,541) | (10,712) | 89,957 | 2,707,533 | 553,367 | 15,700,499 | 25,559,484 | 20 | 63,743 | 13,177,489 | 13,241,252 | 38,800,736 |
| 調整(附註2) | - | - | - | - | (10,095) | (198,024) | - | - | - | (6,232) | - | (332,119) | (546,470) | - | - | (457,983) | (457,983) | (1,004,453) |
| 於二零一一年一月一日，經重列 | 107,979 | 13,345,715 | 44,341 | 1,071 | 20,937 | (289,781) | (6,919,541) | (10,712) | 89,957 | 2,701,301 | 553,367 | 15,368,380 | 25,013,014 | 20 | 63,743 | 12,719,506 | 12,783,269 | 37,796,283 |
| 年度溢利 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 4,022,575 | 4,022,575 | - | - | 114,644 | 114,644 | 4,137,219 | |
| 折算海外業務匯兌差額 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | |
| - 附屬公司 | - | - | - | - | - | - | - | - | 499,320 | - | - | 499,320 | - | - | 346,489 | 346,489 | 845,809 | |
| - 合營企業 | - | - | - | - | - | - | - | - | 78,373 | - | - | 78,373 | - | - | - | - | 78,373 | |
| - 聯營公司 | - | - | - | - | - | - | - | - | 54,986 | - | - | 54,986 | - | - | - | - | 54,986 | |
| 附屬公司之可供出售之投資之公允價值調整 | - | - | - | - | - | - | - | (130,387) | - | - | - | (130,387) | - | - | - | - | (130,387) | |
| 可供出售之投資之減值損失 | - | - | - | - | - | - | - | 110,474 | - | - | - | 110,474 | - | - | - | - | 110,474 | |
| 現金溢量對沖之對沖工具 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | |
| - 公允價值溢利 | - | - | - | - | - | - | 2,458 | - | - | - | - | 2,458 | - | - | - | - | 2,458 | |
| - 重估至損益 | - | - | - | - | - | - | 8,254 | - | - | - | - | 8,254 | - | - | - | - | 8,254 | |
| 出售持作出售之出售組別時之重估 | - | - | - | - | - | - | - | - | (65,130) | - | - | (65,130) | - | - | - | - | (65,130) | |
| 出售附屬公司權益時之重估 | - | - | - | - | - | - | - | - | (282,893) | - | - | (282,893) | - | - | - | - | (282,893) | |
| 出售一家合營企業時之重估 | - | - | - | - | - | - | - | - | (13,336) | - | - | (13,336) | - | - | - | - | (13,336) | |
| 被認作出售一家合營企業時之重估 | - | - | - | - | - | - | - | - | (9,519) | - | - | (9,519) | - | - | - | - | (9,519) | |
| 年度全面收益(費用)總額 | - | - | - | - | - | - | 10,712 | (19,913) | 261,801 | - | 4,022,575 | 4,275,175 | - | - | 461,133 | 461,133 | 4,736,308 | |
| 確認以股份為基準之付款支出儲備調整 | - | - | 79,047 | - | - | - | - | - | - | - | - | 79,047 | - | 40,998 | - | 40,998 | 120,045 | |
| 非控制股東權益之注資款 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 126,782 | (126,782) | - | - | - | - | - | |
| 已付非控制股東權益股息 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | |
| 收購上實環境(附註44(i)) | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 15,323 | 503,860 | 519,183 | 519,183 | |
| 收購其他附屬公司(附註44(ii)) | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 40,348 | 40,348 | 40,348 | |
| 收購附屬公司額外權益 | - | - | - | - | (14,406) | - | - | - | - | - | - | (14,406) | - | - | (74,990) | (74,990) | (89,396) | |
| 從上實集團收購一家合營企業 | - | - | - | - | (9,384) | - | - | - | - | - | - | (9,384) | - | - | - | - | (9,384) | |
| 出售持作出售之出售組別(附註12) | - | - | - | 2,100 | - | - | - | - | - | - | (4,364) | 4,364 | 2,100 | - | (150,385) | (150,385) | (148,285) | |
| 出售附屬公司(附註45(i)) | - | - | - | 38,167 | (18,645) | 1,025,771 | - | - | - | - | - | (1,025,771) | 19,522 | - | (424,931) | (424,931) | (405,409) | |
| 被認作出售附屬公司權益 | - | - | - | - | 1,042,088 | - | - | - | - | - | - | 1,042,088 | - | - | 3,211,444 | 3,211,444 | 4,253,532 | |
| 房地產業務之重估(附註iii(a)) | - | - | - | 3,379 | 1,046,021 | - | - | - | (41,798) | - | - | (94,829) | 912,773 | - | (912,773) | (912,773) | - | |
| 水務相關業務之重估(附註iii(b)) | - | - | - | - | (97,846) | - | - | - | - | - | - | (97,846) | - | - | 97,846 | 97,846 | - | |
| 贖回一家上市附屬公司可換股票據時轉至保留溢利 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 9 | 9 | (20) | - | 11 | (9) | - | |
| 取消一家上市附屬公司購股票據時轉至保留溢利 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 6,444 | 6,444 | - | (11,720) | 5,276 | (6,444) | - | |
| 已付股息(附註15) | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | (1,166,168) | (1,166,168) | - | - | - | - | (1,166,168) | |
| 於二零一二年十二月三十一日，經重列 | 107,979 | 13,345,715 | 123,388 | 1,071 | 64,583 | 1,658,047 | (5,893,770) | - | 70,044 | 2,921,304 | 675,785 | 16,988,222 | 30,062,368 | - | 108,344 | 15,303,323 | 15,411,667 | 45,474,035 |

綜合權益變動表

截至二零一二年十二月三十一日止年度

| | 歸屬於本公司擁有人 | | | | | | | | | | | 歸屬於非控制股東權益 | | | | | |
|-------------------------------------------------|-----------|-----------------|-------------------|-------------------|-----------------------------|----------------------------------|---------------------------|-------------------|-----------------|-----------------|----------------------------|-------------|-----------------------------------|---------------------------------|--------------------------|------------|-------------|
| | 股本 千港元 | 股本 溢價 千港元 | 購股 期權儲備 千港元 | 股本 贖回儲備 千港元 | 其他 重估儲備 千港元 (附註 i) | 其他 儲備 千港元 (附註 ii 及 iii) | 合併 儲備 千港元 (附註 v) | 投資 重估儲備 千港元 | 換算 儲備 千港元 | 法定 儲備 千港元 | 保留 溢利 千港元 (附註 vi) | 小計 千港元 | 一家上市 附屬公司 遞延代價 股份 千港元 | 上市 附屬公司 購股期權 儲備 千港元 | 分佔 附屬公司 淨資產 千港元 | 小計 千港元 | 總額 千港元 |
| 於二零一二年一月一日， 經重列 | 107,979 | 13,345,715 | 123,388 | 1,071 | 64,583 | 1,658,047 | (5,893,770) | 70,044 | 2,921,304 | 675,785 | 16,988,222 | 30,062,368 | - | 108,344 | 15,303,323 | 15,411,667 | 45,474,035 |
| 年度溢利 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 3,438,210 | 3,438,210 | - | - | 888,280 | 888,280 | 4,326,490 |
| 折算海外業務匯兌差額 | - | - | - | - | - | - | - | - | 172,220 | - | - | 172,220 | - | - | 142,108 | 142,108 | 314,328 |
| - 附屬公司 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| - 合營企業 | - | - | - | - | - | - | - | - | 15,361 | - | - | 15,361 | - | - | - | - | 15,361 |
| - 聯營公司 | - | - | - | - | - | - | - | - | 18,911 | - | - | 18,911 | - | - | - | - | 18,911 |
| 可供出售之投資之公允價值 調整 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| - 附屬公司 | - | - | - | - | - | - | - | 14,550 | - | - | - | 14,550 | - | - | - | - | 14,550 |
| - 一家合營企業 | - | - | - | - | - | - | - | (36,673) | - | - | - | (36,673) | - | - | - | - | (36,673) |
| 出售持作出售之一家附屬 公司權益時之重估 | - | - | - | - | - | - | - | - | (8,963) | - | - | (8,963) | - | - | - | - | (8,963) |
| 出售一家合營企業時之重估 | - | - | - | - | - | - | - | - | (446) | - | - | (446) | - | - | - | - | (446) |
| 年度全面(費用)收益總額 | - | - | - | - | - | - | - | (22,123) | 197,083 | - | 3,438,210 | 3,613,170 | - | - | 1,030,388 | 1,030,388 | 4,643,558 |
| 行使購股期權發行之股份 確認為股份為基準之付款 支出 | 46 | 11,337 | (858) | - | - | - | - | - | - | - | - | 10,525 | - | - | - | - | 10,525 |
| 儲備調撥 | - | - | 39,831 | - | - | - | - | - | - | - | 210,637 | (210,637) | - | 8,674 | - | 8,674 | 48,505 |
| 非控制股東權益之注資款 於一家附屬公司股本減少時 退回資本予非控制股東 權益 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 7,385 | 7,385 | 7,385 |
| 已付非控制股東權益股息 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | (33,227) | (33,227) | (33,227) |
| 收購南方水務(附註 44(i)) | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | (149,723) | (149,723) | (149,723) | |
| 集團內之注資款(附註 i(a)) | - | - | - | - | - | 42,285 | - | - | - | - | - | - | 157,694 | 251,127 | 408,821 | 408,821 | |
| 收購一家附屬公司額外 權益(附註 i(b)) | - | - | - | - | - | (214,422) | - | - | - | - | - | (214,422) | - | - | (776,698) | (776,698) | (991,120) |
| 出售持作出售之一家附屬 公司權益(附註 i2) | - | - | - | - | (9,728) | (262) | - | - | (8,872) | 9,134 | (9,728) | - | - | (36,159) | (36,159) | (45,887) | |
| 註銷附屬公司 | - | - | - | - | - | - | 22,089 | - | (27,867) | 5,778 | - | - | - | (6,023) | (6,023) | (6,023) | |
| 被認作出售附屬公司權益 上市附屬公司購股期權 取消/到期時轉至保留 溢利 | - | - | - | - | - | 1,516 | - | - | - | - | 1,516 | - | - | 37,033 | 37,033 | 38,549 | |
| 已付股息(附註 15) | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 30,309 | 30,309 | - | (46,681) | 16,372 | (30,309) | - |
| | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | (1,166,365) | (1,166,365) | - | - | - | - | (1,166,365) |
| 於二零一二年十二月 三十一日 | 108,025 | 13,357,052 | 162,361 | 1,071 | 54,855 | 1,487,164 | (5,871,681) | 47,921 | 3,118,387 | 849,683 | 19,094,651 | 32,409,489 | 157,694 | 70,337 | 15,601,513 | 15,829,544 | 48,239,033 |

綜合權益變動表

截至二零一二年十二月三十一日止年度

附註：

- (i) 其他重估儲備包含收購附屬公司之公允值調整，該等附屬公司過往為本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)持有權益之聯營公司/合營企業，以及於往年由物業、廠房及設備轉至投資物業時產生之公允值調整。
- (ii) 本集團以權益交易來處理從其最終控股公司上海實業(集團)有限公司(「上實集團」)收購之聯營公司、合營企業或被投資公司，及已付代價與被收購權益之公允值之間的任何差額於其他儲備中記錄。此外，本集團以權益交易來處理本集團於附屬公司擁有權益之變動並無導致本集團失去對該等附屬公司之控制權，及非控制股東權益之經調整金額與已付或已收代價之公允值之間的任何差額於其他儲備中記錄。
- (iii) 截至二零一一年十二月三十一日止年度內，本集團完成其房地產業務及水務相關業務之重組(以權益交易來處理)如下：

- (a) 於二零一一年十一月二十三日，本公司完成出售全部銀冠有限公司(「銀冠」)已發行股本及銀冠結欠之股東貸款約4,987.4百萬港元予由本公司控制及持有45.02%權益之上海實業城市開發集團有限公司(「上海城開」)。銀冠間接持有上海城開(集團)有限公司(「上海城開」)59%權益。以上交易之總代價約5,640.5百萬港元。

同日，本公司同樣完成轉讓應收上海城開股息人民幣395百萬元(相等於約469.6百萬港元)予上海城開。

代價為按每股2.8港元之發行價由上海城開向本公司之一家全資附屬公司穎佳有限公司配發及發行2,182,191,000股股份。於完成時，上海城開成為上海城開一家持有59%權益之附屬公司及本集團於上海城開的股東權益由45.02%增至69.95%。

以上交易導致非控制股東權益之賬面值減少912,773,000港元。

- (b) 於二零一一年十二月二十八日，本公司完成出售其全部聯合潤通水務股份有限公司(「聯合潤通水務」)60.4%權益予本公司持有52.86%權益之一家上市附屬公司上海實業環境控股有限公司(「上實環境」)(前稱「亞洲水務有限公司」)。聯合潤通水務、上實環境及其附屬公司主要於中國從事污水處理及供水業務。是次交易代價金額為人民幣483,200,000元(相等於596,543,000港元)，部分以現金人民幣217,440,000元(相等於268,444,000港元)支付及餘額以按每股0.064新加坡元之發行價配發及發行827,082,375股上實環境之新股。於完成時，聯合潤通水務成為上實環境一家持有60.4%權益之附屬公司。

同日，上實環境以代價人民幣120,800,000元(相等於149,136,000港元)從若干獨立第三方進一步收購聯合潤通水務15.1%權益。上實環境按每股0.064新加坡元之發行價配發及發行375,951,078股新股支付。上實環境於聯合潤通水務的股東權益隨即由60.4%增至75.5%，而本集團於上實環境的最終股東權益由52.86%增至55.23%。

以上交易導致非控制股東權益之賬面值增加97,846,000港元。

綜合權益變動表

截至二零一二年十二月三十一日止年度

附註：(續)

(iv) 截至二零一二年十二月三十一日止年度內，本集團完成四項集團內之注資及收購一家附屬公司額外權益(同樣以權益交易來處理)如下：

- (a) 於二零一二年八月，本集團持有63.65%權益之一家附屬公司上海實業發展股份有限公司(「上實發展」)透過注資收購本集團兩家全資附屬公司51%權益，注資金額合共為人民幣495,578,000元(相等於504,954,000港元)。同時於二零一二年八月，本集團透過兩家全資附屬公司，以注資資本合共為人民幣288,683,000元(相等於352,396,000港元)收購上實發展兩家全資附屬公司49%權益。於完成一連串注資時，本集團實質持有四家相關附屬公司各81.46%權益。

以上注資導致非控制股東權益之賬面值減少42,285,000港元。

- (b) 於二零一二年三月，本集團以約991百萬港元的代價從非控制股東收購一家附屬公司額外49.34%權益，該附屬公司隨即成為全資擁有。已付代價與被收購權益之賬面值之間的差額約214百萬港元已於其他儲備中記錄。

(v) 合併儲備乃於收購受上實集團控制之附屬公司／業務而付予上實集團的代價之公允值及被收購附屬公司之股本之差異。

(vi) 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。

綜合現金流量表

截至二零一二年十二月三十一日止年度

| | 附註 | 2012 千港元 | 2011 千港元 |
|-------------------------|-------------|-------------|-------------|
| 經營業務 | | | |
| 除稅前溢利 | | 5,947,741 | 6,317,006 |
| 調整事項： | | | |
| 其他無形資產攤銷 | | 47,005 | 25,757 |
| 收費公路經營權攤銷 | | 610,895 | 532,601 |
| 指定於損益表按公允值列賬之金融資產之公允值變動 | | - | (144,506) |
| 二零一二年認股權證之公允值變動 | 39 | (3) | (16,597) |
| 物業、廠房及設備折舊 | | 262,615 | 269,889 |
| 上市股本投資之股息收入 | | (11,422) | (9,443) |
| 被認作以股份為基準之付款 | | 48,505 | 120,045 |
| 由持有作出售之物業轉至投資物業的公允值溢利 | | - | (152,212) |
| 財務費用 | | 1,031,715 | 1,078,804 |
| 以折讓購併附屬公司權益之溢利 | 44(II) | - | (73,671) |
| 出售可供出售之投資之溢利 | | - | (3,273) |
| 出售豐順之溢利 | | (1,276,515) | - |
| 出售其他附屬公司、合營企業及聯營公司權益之溢利 | | (668,876) | (1,773,231) |
| 出售持有物業權益之附屬公司權益之溢利 | 45(II)(iii) | - | (1,261,588) |
| 出售／撤銷物業、廠房及設備之(溢利)虧損 | | (3,545) | 1,315 |
| 可供出售之投資之減值損失 | | 40,427 | 110,474 |
| 壞賬之減值損失 | | 2,632 | 65,514 |
| 其他無形資產之減值損失 | | - | 8,285 |
| 物業以外之存貨之減值損失 | | 114,991 | 77,685 |
| 持有作出售之物業之減值損失 | | 71,627 | 57,742 |
| 投資物業之公允值增加 | | (22,947) | (453,791) |
| 利息收入 | | (457,876) | (331,375) |
| 大修撥備 | | 8,739 | 1,213 |
| 已付土地租金攤銷 | | 3,818 | 10,634 |
| 撥回壞賬之減值損失 | | (33,687) | (10,890) |
| 撥回於一家聯營公司之減值損失 | | (4,000) | - |
| 撥回其他應收款項之減值損失 | | (587,079) | - |
| 分佔聯營公司業績 | | (13,512) | (36,587) |
| 分佔合營企業業績 | | (27,520) | (19,960) |
| 未計營運資本變動之經營業務現金流量 | | 5,083,728 | 4,389,840 |
| 減少(增加)存貨 | | 1,234,061 | (8,158,432) |
| 減少(增加)於損益表按公允值列賬之金融資產 | | 264,132 | (703,833) |
| 減少(增加)貿易及其他應收款項 | | 334,506 | (645,211) |
| 增加服務特許權安排應收款項 | | (40,180) | (67,955) |
| 在建工程客戶應收(付)款項淨變動 | | (38,008) | 11,411 |
| 增加貿易及其他應付款項 | | 1,208,174 | 6,584,895 |
| 減少物業銷售之客戶訂金 | | (2,957,088) | (406,858) |
| 減少大修撥備 | | (3,911) | (5,110) |

綜合現金流量表

截至二零一二年十二月三十一日止年度

| | 附註 | 2012 千港元 | 2011 千港元 |
|------------------------|-------------|------------------|------------------|
| 經營業務產生之現金 | | 5,085,414 | 998,747 |
| 已付中國企業所得稅(「企業所得稅」) | | (405,950) | (728,058) |
| 已付中國土地增值稅(「土增稅」) | | (745,382) | (710,113) |
| 已付香港利得稅 | | (135,736) | (175,715) |
| 經營業務之現金流入(流出)淨值 | | 3,798,346 | (615,139) |
| 投資業務 | | | |
| 減少受限制／作抵押／短期銀行存款 | | 1,079,338 | 1,425,283 |
| 出售分類為持作出售資產／持作出售之出售組別 | 12 | 774,710 | 558,927 |
| 出售豐順 | 51(l)(j) | 653,620 | – |
| 已收利息 | | 375,476 | 893,067 |
| 出售可供出售之投資所得款項 | | 372,011 | 26,750 |
| 減少應收代價款項 | 28 | 341,782 | – |
| 出售投資物業所得款項 | | 187,357 | 116,575 |
| 出售其他附屬公司 | 45 | 178,664 | 3,029,772 |
| 已收聯營公司之股息 | | 68,172 | 48,649 |
| 出售物業、廠房及設備所得款項 | | 60,946 | 37,816 |
| 已收合營企業之股息 | | 13,523 | 2,448 |
| 已收上市股本投資之股息 | | 11,422 | 8,395 |
| 出售聯營公司權益所得款項 | | 4,000 | 5,971 |
| 購買可供出售之投資 | | (474,208) | (11,748) |
| 購買物業、廠房及設備 | | (303,018) | (744,982) |
| 收購附屬公司／業務 | 44 | (215,723) | 611,633 |
| 投資物業之購買及其後支出 | | (124,245) | (108,026) |
| (增加)減少採購物業、廠房及設備之已付訂金 | | (23,539) | 37,062 |
| 收購一家聯營公司 | | (12,294) | – |
| 增加已付土地租金 | | (7,805) | (37,190) |
| 註銷一家非全資附屬公司 | | (6,023) | – |
| 收購受同一控制下的附屬公司 | | – | (6,157,669) |
| 注資一家聯營公司 | | – | (1,201,084) |
| 注資一家合營企業 | | – | (393,423) |
| 出售持有物業權益之附屬公司 | 45(II)(iii) | – | 474,778 |
| 一個中國投資項目的賣家之還款 | | – | 436,424 |
| 出售一家合營企業權益所得款項 | | – | 65,953 |
| 投資業務之現金流入(流出)淨值 | | 2,954,166 | (874,619) |

綜合現金流量表

截至二零一二年十二月三十一日止年度

| | 附註 | 2012 千港元 | 2011 千港元 |
|--------------------------|----|--------------------|------------------|
| 融資業務 | | | |
| 償還銀行及其他貸款 | | (18,748,184) | (7,154,487) |
| 已付股息 | | (1,166,365) | (1,166,168) |
| 已付利息 | | (1,034,455) | (1,793,637) |
| 收購附屬公司額外權益 | | (991,120) | (89,396) |
| 已付非控制股東權益股息 | | (149,723) | (552,220) |
| 於一家附屬公司股本減少時退回資本予非控制股東權益 | | (33,227) | – |
| 銀行及其他貸款籌集 | | 17,894,205 | 11,502,378 |
| 借款自(償還)同系附屬公司 | 36 | 46,073 | (2,016,392) |
| 被認作出售附屬公司權益所得款項 | | 38,549 | 4,253,532 |
| 行使購股期權發行之股份所得款項 | | 10,525 | – |
| 非控制股東權益之注資款 | | 7,385 | 379,198 |
| 贖回二零一一年可換股票據之付款 | 38 | – | (2,714) |
| 融資業務之現金(流出)流入淨值 | | (4,126,337) | 3,360,094 |
| 現金及等同現金項目之淨增加 | | 2,626,175 | 1,870,336 |
| 於一月一日之現金及等同現金項目 | | 16,529,835 | 14,452,550 |
| 匯率變動的影響 | | 92,473 | 206,949 |
| 於十二月三十一日之現金及等同現金項目： | | | |
| 即為銀行結存及現金 | | 19,248,483 | 16,529,835 |

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

1. 一般資料

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

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

綜合財務報表以港幣呈列，港幣乃本公司之功能貨幣。

2. 應用新訂及經修訂《香港財務報告準則》

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

| | |
|------------------|---------------------------------------------|
| 香港會計準則第 12 號修訂本 | 遞延稅項：收回相關資產； |
| 香港財務報告準則第 7 號修訂本 | 金融工具：披露－轉讓金融資產；及 |
| 香港會計準則第 1 號修訂本 | 二零零九年至二零一一年週期香港財務報告準則 年度改進之部份（於二零一二年頒佈）。 |

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

香港會計準則第 12 號修訂本「遞延稅項：收回相關資產」

本集團於本年度首次應用香港會計準則第 12 號修訂本「遞延稅項：收回相關資產」。在該等修訂本項下，根據香港會計準則第 40 號「投資物業」以公允值模式計量之投資物業，除非在若干情況下假定被駁回，否則在計算遞延稅項時其價值假定從出售中收回。

本集團以公允值模式計量其投資物業。因應用香港會計準則第 12 號修訂本，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以旨在隨著時間過去，而非透過出售而消耗該等投資物業所包含之絕大部份經濟利益之商業模式持有，因此，董事決定駁回香港會計準則第 12 號修訂本所載關於該等物業「出售」之假定。至於餘下的投資物業，「出售」之假定未有被駁回。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

2. 應用新訂及經修訂《香港財務報告準則》(續)

香港會計準則第 12 號修訂本「遞延稅項：收回相關資產」(續)

因應用香港會計準則第 12 號修訂本，本集團進一步確認投資物業因公允值變動而產生與中國土增稅相關的遞延稅項，此乃由於從出售中收回該項中國物業時需交付之額外稅項。過往本集團只按物業全數賬面值通過使用回收的基礎確認投資物業因公允值變動涉及的遞延稅項。

追溯應用香港會計準則第 12 號修訂本導致本集團於二零一一年一月一日的遞延稅項負債增加 1,004,453,000 港元，其相應的借項調整已確認於保留溢利、各項儲備及非控制股東權益中。同樣地，於二零一一年十二月三十一日的遞延稅項負債增加 1,186,289,000 港元。

該項會計政策變動導致本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度的稅項減少(即利潤增加) 90,126,000 港元及截至二零一一年十二月三十一日止年度的稅項增加(即利潤減少) 142,324,000 港元。

香港會計準則第 1 號修訂本「財務報表之呈列」

(二零零九年至二零一一年週期香港財務報告準則年度改進之部份(於二零一二年六月頒佈))

於二零一二年六月頒佈之香港財務報告準則的多項修訂本，標題命名為「二零零九年至二零一一年週期香港財務報告準則年度改進」。該等修訂本於二零一三年一月一日或其後開始之年度期間生效。

於本年度，本集團已提前於生效日期前(於二零一三年一月一日或其後開始之年度期間)首次應用香港會計準則第 1 號修訂本。

香港會計準則第 1 號修訂本規定，實體對會計政策變動作出追溯，或追溯重列或重新分類，須呈列上一期間期初之財務狀況表(第三個財務狀況表)。香港會計準則第 1 號修訂本闡明，只有在追溯應用、重列或分類對第三個財務狀況表之資料構成重大影響之情況下，實體才須呈列第三個財務狀況表，而第三個財務狀況表毋須隨附相關附註。

於本年度，本集團已首次應用香港會計準則第 12 號修訂本「遞延稅項：收回相關資產」，並對於二零一一年一月一日之綜合財務狀況表之資料構成重大影響。本集團因此根據香港會計準則第 1 號修訂本呈列於二零一一年一月一日之第三個財務狀況表而並無相關附註。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

2. 應用新訂及經修訂《香港財務報告準則》(續)

以上會計政策變動之影響概要

上文所述會計政策變動對於本年度及過往年度之業績(按項目)之影響如下：

| | 2012 千港元 | 2011 千港元 |
|------------------------|-------------|-------------|
| 稅項(減少)增加及(增加)減少年度溢利歸屬於 | | |
| — 本公司擁有人 | (63,116) | 65,893 |
| — 非控制股東權益 | (27,010) | 76,431 |
| | (90,126) | 142,324 |

以上會計政策變動對於本集團於二零一一年一月一日及二零一一年十二月三十一日之財務狀況之影響如下：

| | 1.1.2011 千港元 (原列值) | 調整 千港元 | 1.1.2011 千港元 (經重列) | 31.12.2011 千港元 (原列值) | 調整 千港元 | 31.12.2011 千港元 (經重列) |
|---------|--------------------------|-------------|--------------------------|----------------------------|-------------|----------------------------|
| 遞延稅項負債 | (3,976,277) | (1,004,453) | (4,980,730) | (4,359,574) | (1,186,289) | (5,545,863) |
| 儲備 | 25,559,484 | (546,470) | 25,013,014 | 30,811,344 | (748,976) | 30,062,368 |
| 非控制股東權益 | 13,241,252 | (457,983) | 12,783,269 | 15,848,980 | (437,313) | 15,411,667 |
| 權益之影響總額 | 38,800,736 | (1,004,453) | 37,796,283 | 46,660,324 | (1,186,289) | 45,474,035 |

以上會計政策變動對於本集團於二零一二年十二月三十一日之財務狀況之影響如下：

| | 31.12.2012 千港元 |
|------------|-------------------|
| 遞延稅項負債之增加 | 1,102,177 |
| 儲備之減少 | 753,014 |
| 非控制股東權益之減少 | 349,163 |
| 權益之影響總額 | 1,102,177 |

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

2. 應用新訂及經修訂《香港財務報告準則》(續)

以上會計政策變動之影響概要(續)

以上會計政策變動對於本集團於本年度及過往年度之每股基本及攤薄盈利之影響如下：

每股基本及攤薄盈利之影響

| | 每股基本 盈利之影響 | | 每股攤薄 盈利之影響 | |
|-------------------------------------|---------------|------------|---------------|------------|
| | 2012 港元 | 2011 港元 | 2012 港元 | 2011 港元 |
| 調整前數字 | 3.126 | 3.786 | 3.124 | 3.786 |
| 應用香港會計準則第12號修訂本 (與投資物業遞延稅項相關)之調整 | 0.058 | (0.061) | 0.058 | (0.061) |
| 調整後數字 | 3.184 | 3.725 | 3.182 | 3.725 |

3. 已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團並無提前應用以下已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則：

| | |
|-------------------------------------------|--------------------------------------------------------|
| 香港財務報告準則修訂本 | 二零零九年至二零一一年週期香港財務報告準則年度改進，惟香港會計準則第1號修訂本除外 ¹ |
| 香港財務報告準則第7號修訂本 | 披露—金融資產及金融負債之抵銷 ¹ |
| 香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號修訂本 | 香港財務報告準則第9號之強制生效日期及過渡期披露 ³ |
| 香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號及香港財務報告準則第12號修訂本 | 綜合財務報表、合營安排及於其他實體權益之披露：過渡期指引 ¹ |
| 香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第27號修訂本 | 投資實體 ² |
| 香港財務報告準則第9號 | 金融工具 ³ |
| 香港財務報告準則第10號 | 綜合財務報表 ¹ |
| 香港財務報告準則第11號 | 合營安排 ¹ |
| 香港財務報告準則第12號 | 於其他實體權益之披露 ¹ |
| 香港財務報告準則第13號 | 公允值計量 ¹ |
| 香港會計準則第19號(二零一一年經修訂) | 僱員福利 ¹ |
| 香港會計準則第27號(二零一一年經修訂) | 獨立財務報表 ¹ |
| 香港會計準則第28號(二零一一年經修訂) | 於聯營公司及合營企業之投資 ¹ |
| 香港會計準則第1號修訂本 | 其他全面收益項目之呈列 ⁴ |
| 香港會計準則第32號修訂本 | 金融資產及金融負債之抵銷 ² |
| 香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第20號 | 露天礦場生產階段之剝採成本 ¹ |

¹ 於二零一三年一月一日或其後開始之年度期間生效。

² 於二零一四年一月一日或其後開始之年度期間生效。

³ 於二零一五年一月一日或其後開始之年度期間生效。

⁴ 於二零一二年七月一日或其後開始之年度期間生效。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

3. 已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

香港財務報告準則第9號「金融工具」

香港財務報告準則第9號(於二零零九年頒佈)引入金融資產分類及計量之新規定。香港財務報告準則第9號(二零一零年經修訂)包括金融負債之分類及計量，及終止確認規定。

香港財務報告準則第9號要求在香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」範圍內確認之所有金融資產其後應按攤銷成本或公允值計量。特別是，目的是收取合約現金流量之業務模式內所持有之債務投資及純粹為支付本金及未償還本金之利息而擁有合約現金流量之債務投資，一般於其後會計期間結算日按攤銷成本計量。所有其他債務投資及股本投資於其後會計期間結算日均按其公允值計量。此外，根據香港財務報告準則第9號，實體可以不可撤回地選擇於其他全面收益呈列股本投資(並非持作買賣)之其後公允值變動，而一般僅於損益內確認股息收入。本集團按成本扣減減值列賬之非上市的可供出售股本投資的確認及計量將會受到影響。

香港財務報告準則第9號於二零一五年一月一日或其後開始之年度期間生效，並可提前應用。

根據對本集團於二零一二年十二月三十一日之金融資產的分析，採納香港財務報告準則第9號將會影響本集團可供出售股本投資的重分類及計量，惟對有關本集團的其他金融資產之呈報金額將不會有重大影響。在完成詳細審閱前，提供對該影響的合理估算並不可行。

合併、合營安排、聯營公司及披露的新訂及經修訂準則

於二零一一年六月，已頒佈一組五項有關合併、合營安排、聯營公司及披露的準則，其中包括香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號、香港財務報告準則第12號、香港會計準則第27號(二零一一年經修訂)及香港會計準則第28號(二零一一年經修訂)。

該五項準則的重要要求載列如下。

香港財務報告準則第10號取代處理綜合財務報表的部份香港會計準則第27號「綜合及獨立財務報表」。香港(常務詮釋委員會)－詮釋第12號「綜合－特殊目的實體」將於香港財務報告準則第10號生效日時撤回。根據香港財務報告準則第10號，綜合賬目之唯一基準為控制權。此外，香港財務報告準則第10號載有控制之新定義，包括三項元素：(a)對被投資方之權力，(b)來自被投資方可變回報之風險或權利，及(c)對被投資方使用其權力影響投資者回報金額之能力。香港財務報告準則第10號已增加多項指引以處理複雜情況。

香港財務報告準則第11號取代香港會計準則第31號「於合營企業之權益」。香港財務報告準則第11號處理受兩方或多方共同控制之合營安排須如何分類。香港(常務詮釋委員會)－詮釋第13號「共同控制實體－合營方作出之非貨幣出資」將於香港財務報告準則第11號生效日時撤回。根據香港財務報告準則第11號，合營安排按該安排對各方的權利及義務分為共同經營或合營企業。相對而言，根據香港會計準則第31號，合營安排分為三個類別：合營企業、共同控制資產及共同控制業務。此外，根據香港財務報告準則第11號，合營企業須按權益會計法入賬，而根據香港會計準則第31號，合營企業可按權益會計法或比例會計法入賬。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

3. 已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則(續)**合併、合營安排、聯營公司及披露的新訂及經修訂準則(續)**

香港財務報告準則第12號為一項披露準則，適用於在附屬公司、合營安排、聯營公司及／或未經綜合的結構實體。整體而言，香港財務報告準則第12號所載的披露規定較現行準則所規定者更為全面。

於二零一二年七月，香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號及香港財務報告準則第12號修訂本已予頒佈以釐清首次應用於該五項香港財務報告準則之若干過渡期指引。

該五項準則連同有關過渡期指引之修訂本於二零一三年一月一日或其後開始之年度期間生效，並可提前應用，惟該五項準則須同時提前應用。

本公司董事仍然評估採用香港財務報告準則第10號對於本集團之財務影響，惟預期採用香港財務報告準則第11號對本集團將不會有重大影響，因本集團現時按權益會計法處理之合營企業乃根據香港財務報告準則第11號被分類為合營企業及作處理。本公司董事暫未對採納該等準則造成的影響進行詳細的分析，因此暫未量化所產生影響的範圍。

香港財務報告準則第13號「公允值計量」

香港財務報告準則第13號設立公允值計量及有關公允值計量之披露的單一指引。該準則界定公允值、設立計量公允值的框架以及有關公允值計量的披露規定。香港財務報告準則第13號的範圍廣泛，其應用於其他香港財務報告準則規定或允許公允值計量及有關公允值計量披露的金融工具項目及非金融工具項目，惟特定情況除外。整體而言，香港財務報告準則第13號所載的披露規定較現行準則所規定者更為全面。例如，現時僅規限香港財務報告準則第7號「金融工具：披露」項下的金融工具的三級公允值等級的量化及質量披露將藉香港財務報告準則第13號加以擴展，以涵蓋該範圍內的所有資產及負債。

香港財務報告準則第13號於二零一三年一月一日或其後開始之年度期間生效，並可提前應用。本公司董事預期應用新準則或會對綜合財務報表中呈報之若干金額造成影響，而且令綜合財務報表的披露更為全面。

香港會計準則第1號(修訂本)「其他全面收益項目之呈列」

香港會計準則第1號(修訂本)「其他全面收益項目之呈列」引入全面收益表及收益表之新專門用語。根據香港會計準則第1號(修訂本)，「全面收益表」更名為「損益及其他全面收益表」，而「收益表」則更名為「損益表」。香港會計準則第1號(修訂本)保留可於一個單一報表內或於兩個獨立而連續的報表內呈列損益及其他全面收益的選擇權。然而，香港會計準則第1號(修訂本)規定須將其他全面收益項目分為兩類：(a)其後將不會重新分類至損益的項目；及(b)於滿足特定條件後其後可重新分類至損益的項目。其他全面收益項目的稅項須按相同基準分配－該等修訂本並無更改以除稅前或扣除稅項後之方式呈列其他全面收益項目之選擇權。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

3. 已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

香港會計準則第1號(修訂本)「其他全面收益項目之呈列」(續)

香港會計準則第1號(修訂本)於二零一二年七月一日或其後開始之年度期間生效。於日後會計期間應用該等修訂本時，其他全面收益項目的呈列將作出相應修改。

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

4. 主要會計政策

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

誠如下列會計政策所述，除對若干物業及金融工具以公允值計量外，綜合財務報表乃按歷史成本基準編製。歷史成本一般按換取貨品之代價之公允值計量。

主要會計政策詳述如下。

綜合賬目基準

綜合財務報表包括本公司及其控制實體(即其附屬公司)之財務報表。倘本公司有權控制該實體之財務及經營政策，以從其活動中獲取利益則視為擁有控制權。

於本年度購入或出售之附屬公司，其收入及支出會分別由購入有效日期起及截至出售有效日期止(視乎情況而定)列入綜合收益表內。

附屬公司之財務報表會於有需要情況下作出調整，致使其會計政策與本集團其他成員公司所採用者一致。

所有集團內交易、結餘、收入及支出在編製綜合賬目時抵銷。

非控制股東於附屬公司之權益與本集團之權益分開呈列。

將全面收益總額分配予非控制股東權益

附屬公司的全面收益及開支總額會歸屬於本公司擁有人及非控制股東權益，即使這導致非控制股東權益為負數結餘。

本集團於現有附屬公司擁有權權益之變動

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

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)

綜合賬目基準(續)

本集團於現有附屬公司擁有權益之變動(續)

當本集團失去對該附屬公司之控制權時，則(i)於失去控制權當日終止按其賬面值確認該附屬公司之資產(包括任何商譽)和負債，(ii)於失去控制權當日終止確認前附屬公司任何非控制股東權益(包括歸屬於該等權益的其他全面收益的任何組成部份)之賬面值，及(iii)確認所收代價公允值及任何保留權益公允值之總額，產生的任何差額於歸屬於本集團的損益內確認為收益或虧損。倘該附屬公司之資產按重估金額或公允值列賬，而相關累計損益已於其他全面收益中確認並累計入權益，則先前於其他全面收益確認並累計入權益之款項，會按猶如本集團已直接出售相關資產入賬(即按適用香港財務報告準則的規定重新分類至損益或直接轉撥至保留溢利)。前附屬公司於失去控制權當日保留的任何投資之公允值，為按照香港會計準則第39號「金融工具：確認與計量」作為期後會計處理的初始確認公允值或於聯營公司或合營企業投資的初始確認成本(如適用)。

業務合併

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

於收購日，已收購可識別資產及承擔的負債按其公允值予以確認，惟下列項目除外：

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

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

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)**業務合併(續)**

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

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

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

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

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

涉及受同一控制實體業務合併之合併會計法

涉及受同一控制實體業務合併包括收購由上實集團控制的附屬公司／業務。

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

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

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)

涉及受同一控制實體業務合併之合併會計法(續)

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

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

商譽

收購業務而產生的商譽乃按成本扣減累計減值損失(如有)列賬,並於綜合財務狀況表內分開呈列。

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

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

當出售相關現金產成單元時,其相關之商譽金額將包括在釐定出售盈虧的金額內。

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。

於合營企業權益

合營企業安排指涉及成立一獨立個體,而各合營者對該合營企業之經濟活動有共同控制之安排。

除當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)或當投資於初始確認時已指定於損益表按公允值列賬或被分類為持作買賣(應根據香港會計準則第39號「金融工具:確認及計量」作處理)外,合營企業的業績以及資產及負債按權益會計法計入綜合財務報表內。按照權益法,於合營企業的投資始初在綜合財務狀況表中以成本確認及其後作出調整,以確認本集團分佔合營企業的損益及其他全面收益。當本集團的分佔合營企業虧損超過其於該合營企業權益(包括實質上構成本集團對合營企業的淨投資的任何長期權益)時,本集團將停止確認其應佔額外虧損。只有當本集團有法律或實質性責任或為該合營企業支付款項時才確認額外虧損。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)

於合營企業權益(續)

用於權益會計法之合營企業之財務報表，會採用本集團在類似交易及接近情況下之事項，統一之會計政策編制。

任何收購成本超出本集團於收購當日確認應佔合營企業可識別資產、負債及或然負債公允淨值之金額，應確認為商譽，計入投資賬面值中。

任何本集團應佔經重估後的可識別資產、負債及或然負債的公允淨值超出收購成本，該金額即時確認於損益中。

香港會計準則第39號的規定適用於釐定有否必要確認本集團於合營企業投資之任何減值損失，如有必要，則將投資的全部賬面值(包括商譽)作為單一資產根據香港會計準則第36號「資產減值」透過比較其可收回金額(使用價值與公允值扣減銷售成本之較高者)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。

於出售合營企業而導致本集團失去該合營企業之共同控制權後，任何保留之投資於當日按公允值計量，而該公允值根據香港會計準則第39號被初步確認為金融資產之公允值。保留權益應佔之先前合營企業賬面值與其公允值之差額在釐定出售合營企業之盈虧時包括在內。此外，本集團將先前於其他全面收益中就該合營企業確認之所有金額須按該合營企業直接出售相關資產或負債所要求之相同基準入賬。因此，倘該合營企業在出售相關資產或負債時將先前於其他全面收益確認之盈虧重新分類至損益，本集團會在失去該合營企業之共同控制權時將已計入權益之盈虧重新分類至損益(作為重新分類調整)。

倘一集團實體與其合營企業交易，與該合營企業交易所產生之損益僅會在有關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。

於聯營公司權益

聯營公司指本集團對其擁有重大影響力的實體，且不屬於附屬公司或於合營企業的權益。重大影響力指參與被投資者之財務及經營政策決策的權力，但並非對該等政策擁有控制或共同控制權。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)**於聯營公司權益(續)**

除當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)或當投資於初始確認時已指定於損益表按公允值列賬或被分類為持作買賣(應根據香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」作處理)外，聯營公司的業績以及資產及負債按權益會計法計入綜合財務報表內。用於權益會計法之聯營公司之財務報表，會採用本集團在類似交易及接近情況下之事項，統一之會計政策編制。按照權益法，於聯營公司的投資始初在綜合財務狀況表中以成本確認及其後作出調整，以確認本集團分佔聯營公司的損益及其他全面收益。當本集團的分佔聯營公司虧損超過其於該聯營公司權益(包括實質上構成本集團對聯營公司的淨投資的任何長期權益)時，本集團將停止確認其應佔額外虧損。只有當本集團有法律或實質性責任或為該聯營公司支付款項時才確認額外虧損。

任何收購成本超出本集團於收購當日確認應佔聯營公司可識別資產、負債及或然負債公允淨值之金額，應確認為商譽，計入投資賬面值中。

任何本集團應佔經重估後的可識別資產、負債及或然負債的公允淨值超出收購成本，該金額即時確認於損益中。

香港會計準則第39號的規定適用於釐定有否必要確認本集團於聯營公司投資之任何減值損失，如有必要，則將投資的全部賬面值(包括商譽)作為單一資產根據香港會計準則第36號「資產減值」透過比較其可收回金額(使用價值與公允值扣減銷售成本之較高者)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份。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。

於出售聯營公司而導致本集團失去該聯營公司之重大影響後，任何保留之投資於當日按公允值計量，而該公允值根據香港會計準則第39號被初步確認為金融資產之公允值。應佔前聯營公司保留權益賬面值與其公允值之差額在釐定出售聯營公司之盈虧時包括在內。此外，本集團將先前於其他全面收益中就該聯營公司確認之所有金額須按該聯營公司直接出售相關資產或負債所要求之相同基準入賬。因此，倘該聯營公司在出售相關資產或負債時將先前於其他全面收益確認之盈虧重新分類至損益，本集團會在失去該聯營公司之重大影響時將已計入權益之盈虧重新分類至損益(作為重新分類調整)。

倘一集團實體與其聯營公司交易，與該聯營公司交易所產生之損益僅會在有關聯營公司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。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)

持作出售非流動資產

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

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

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

服務特許權安排*授予人給予之代價*

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

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

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

經營服務

與經營服務有關之營業收入及成本按下文「收入確認」所載之政策列賬。

修復基礎設施至可提供一定服務水平之合約責任

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

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)

建設合約

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

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

倘總合約成本有可能超出總合約收入，預期的虧損即時確認為開支。

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

收入確認

收入按已收或應收代價之公允值計量，即正常業務經營過程中已銷售貨品及提供服務扣除折扣及銷售相關稅項後之應收款項。

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

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

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

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)

收入確認(續)

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

建築合約收入乃按上文「建築合約」所載之會計政策確認。

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

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

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

投資物業

投資物業乃為賺取租金及/或資本升值而持有的物業(包括為此目的之在建物業)。

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

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

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

物業、廠房及設備

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

物業、廠房及設備項目(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。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)**物業、廠房及設備(續)**

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。

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。

作為未來自用用途的在發展中樓宇

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

租賃

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

本集團作為出租人

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

本集團作為承租人

經營租賃付款乃按租賃年期以直線法確認為支出。

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

租賃土地及樓宇

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

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

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)

外幣

於編製各個別集團實體之財務報表時，以該實體功能貨幣以外之貨幣(外幣)進行之交易均按交易日期之適用匯率換算為相應功能貨幣(即如該實體經營所在主要經濟環境之貨幣)記賬。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。

於結算及換算貨幣項目時產生之匯兌差額均於彼等產生期間內於損益中確認，惟組成本集團海外業務之投資淨額部份之貨幣項目所產生之匯兌差額除外，在此情況下，有關匯兌差額乃確認於其他全面收益中及累計於權益中，並於出售海外業務時由權益重分至損益。以公允值列賬之非貨幣項目經重新換算時產生之匯兌差額於該期間列入損益，惟因重新換算之非貨幣項目所產生之匯兌差額需直接於其他全面收益中確認收益及虧損則除外，於該情況下，該匯兌差額同樣直接於其他全面收益中確認。

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)，收入及支出乃按該年度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))。

出售海外業務(即出售本集團海外業務的全部權益，或涉及失去對附屬公司(包括海外業務)控制權的出售，涉及失去對合營企業(包括海外業務)共同控制權的出售，或者涉及失去對聯營公司(包括海外業務)重大影響力的出售)，所有於權益中累計的有關本公司擁有人應佔該業務的匯兌差額重分至損益。另外，有關出售部份附屬公司但未導致本集團失去對附屬公司的控制權，按比例分佔的累計匯兌差額重新歸屬於非控制股東權益及不在損益中確認。所有其他部份出售(即不會導致本集團失去重大影響力或共同控制權的聯營公司或合營企業部分出售)，按比例分佔的累計匯兌差額重分至損益。

於二零零五年一月一日或其後，於收購海外業務時產生之可識別資產或負債之商譽及公允值調整乃作為該海外業務之資產及負債，並按於本報告期期末之適用匯率進行換算。產生之匯兌差額乃於權益中(於換算儲備項下)確認。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)

借貸成本

為購買、建造或生產合資格的資產(即需要一段頗長時間始能達至其擬定用途或出售之資產)，其直接應計之借貸成本均資本化作為該等資產成本值之一部份。當該等資產大體上已完成可作其擬定用途或出售時，即停止將該等借貸成本資本化。特定借款在等待用於合資格資產時作臨時投資所賺取的投資收入，會從合資格資本化的借款成本中扣除。

所有其他借貸成本均於其發生時確認為當期損益。

政府補助

政府補助於出現合理保證本集團將會遵守附帶的條件及收取補助前，均不會被確認。

政府補助於本集團確認該等補助擬作補償之有關成本為開支之期間內按系統基準在損益中確認。特別是要求本集團必須購買、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。

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

退休福利計劃供款

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

稅項

所得稅開支指現時應付稅項及遞延稅項之總和。

現時應付稅項乃按本年度應課稅溢利計算。應課稅溢利不包括於其他年度的應課稅或可扣稅之收入或開支項目，亦不包括從未課稅或扣稅之項目，故此與綜合收益表呈報之「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，因商譽或因業務合併以外原因開始確認其他資產及負債而引致之暫時差額，若其既無應課稅溢利或會計溢利影響，則不會確認該等資產及負債。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)**稅項(續)**

遞延稅項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份資產為止。

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。

就計量利用公允值模型計量的投資物業遞延稅項負債或遞延稅項資產而言，該等物業之賬面值乃假設通過銷售全數收回，除非該假設被推翻則作別論。當投資物業可予折舊及目標乃隨時間而非透過銷售消耗投資物業所包含的絕大部份經濟利益之業務模式持有時，有關假設會被推翻。倘有關假設被推翻，則上述投資物業之遞延稅項負債及遞延稅項資產乃根據香港會計準則第12號所載之上述一般原則計量(即根據將如何收回有關物業之預期方式)。

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

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(有關有形及無形資產減值損失的會計政策見下文)。

當本集團有權就使用基建設施特許權收取費用(作為根據服務經營權安排提供建築服務而收取之代價)，本集團於初始確認時按公允值(視作其成本)確認無形資產。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)

無形資產(續)

獨立收購的無形資產(續)

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。

研究及開發支出

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

收費公路經營權

收費公路經營權乃以成本扣減攤銷及任何累計的減值損失列賬。提撥攤銷旨在按使用架次之基準撇銷收費公路經營權之成本，其按某一期間之實際交通流量與本集團獲授收費公路經營權期間之預計總交通流量之比例計算。

特許經營權

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

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，有固定使用年期的無形資產乃按成本扣減累計攤銷及任何累計減值損失列賬。有固定使用年期的無形資產按其估計可使用年期以直線法進行攤銷。而無限定使用年期的無形資產按成本扣減任何其後累計減值損失列賬(有關有形及無形資產減值損失的會計政策見下文)。

存貨

持有作出售之發展中物業及持有作出售之物業

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

其他

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

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)

存貨(續)

從存貨轉至以公允值列賬的投資物業

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

從存貨轉至以成本列賬的租賃土地及樓宇

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

金融工具

當集團實體成為工具合約條文之訂約方時，金融資產及金融負債於綜合財務狀況表中確認。

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

金融資產

本集團之金融資產可分為三個類別其中之一，包括按公允值計入損益之金融資產、貸款及應收款項及可供出售金融資產。分類視乎金融資產之性質及用途而定，並於首次確認時釐定。金融資產一般買賣按交易日基準確認及剔除確認。一般買賣指於市場規定或慣例確立之期限內交付資產之金融資產購買或銷售。

實際利息法

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

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

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

按公允值計入損益之金融資產

按公允值計入損益之金融資產可分成兩類，包括持作買賣用途的金融資產及初始確認時已指定於損益表按公允值列賬之金融資產。

金融資產於下列情況分類為持作買賣：

- 主要為了於短期出售而購入；或
- 其為本集團一併管理之金融工具組合之一部份，並擁有短期獲利之現時實際模式；或
- 屬衍生工具，但並無指定亦非實際作為對沖工具。

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

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

按公允值計入損益之金融資產按公允值計量，而其公允值變動於產生期間直接於損益中確認。於損益中確認之盈虧淨額不包括就金融資產賺取之任何股利及利息及已包括於綜合收益表中的淨投資收入項目內。公允值以附註26中敘述的方式來釐定。

貸款及應收款項

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

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

可供出售金融資產

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

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

可供出售股本工具之股息收入於本集團確定有權收取股息時於損益中確認。

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

金融資產減值損失

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

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

就所有其他金融資產而言，減值之客觀證據可以包括：

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

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

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產減值損失(續)

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

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

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

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

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

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

金融負債及股本工具

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

實際利息法

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

利息支出按實際利息基準確認。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)**金融工具(續)****金融負債及股本工具(續)****金融負債**

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

股本工具

股本工具為證明本集團資產剩餘權益(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。

衍生金融工具及對沖

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

嵌入式衍生工具

當嵌入式衍生工具符合衍生工具的定義及其風險及特質與主合同並無密切關係，及主合同並非以公允值計量而公允值變動非於損益中確認，則非衍生主合同之嵌入式衍生工具須視作獨立衍生工具處理。

金融擔保合約

金融擔保合約為合約發行者根據某項債務工具原有或經修改的條款，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。

由本集團發行而非指定為於損益表按公允值處理的金融擔保合約，於首次確認時以其公允值扣減應佔發行金融擔保合約的直接交易成本列賬。於首次確認後，本集團以下列較高者計量金融擔保合約：(i)根據香港會計準則第37號「撥備、或然負債及或然資產」釐定的合約承擔金額；及(ii)首次確認的金額扣減根據收入確認政策而確認的累計攤銷(如適用)。

剔除確認

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

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

剔除確認(續)

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

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

撥備

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

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

於業務合併收購的或然負債

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

以股份為基礎之付款交易

授出購股期權予員工及其他提供類似服務的人

已提供服務之公允值參考授出之購股期權於授出日之公允值釐定，於歸屬期內以直線法列為支出／當授出之購股期權即時歸屬時於授出日全數確認為支出，權益(購股期權儲備)亦相應增加。

於報告期期末，本集團修訂其對預期最終將予歸屬之購股期權數目之估計。於歸屬期內修訂對原先估計之影響(如有)在損益中確認(累計支出反映經修訂估計)，並對購股期權儲備作出相應調整。

當購股期權被行使時，先前於購股期權儲備中確認之金額將被轉至股本溢價。當購股期權於歸屬日後被沒收或於屆滿日仍未被行使，先前於購股期權儲備中確認之金額將被轉至保留溢利。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)

以股份為基礎之付款交易(續)

授出購股期權予員工及其他提供類似服務的人(續)

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

於業務合併下被收購方授予以股份為基礎之付款交易

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

商譽以外之有形及無形資產減值損失(有關商譽的會計政策見上文)

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

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

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

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

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

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

5. 主要會計判斷及估計不確定性之主要來源

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

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

應用會計政策之主要判斷

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

投資物業之遞延稅項

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

估計不確定性之主要來源

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

投資物業之公允值

於二零一二年十二月三十一日綜合財務狀況表的投資物業乃以其公允值列賬，其詳情載於附註17內。投資物業之公允值乃參考由獨立物業估值公司對該等物業進行之估值及採用涉及若干現時市況假設之物業估值技術來釐定。該等假設之利弊變動將導致本集團投資物業之公允值發生變動，呈報於綜合收益表中的相應公允值變動調整，以及該等物業於綜合財務狀況表之賬面值。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

5. 主要會計判斷及估計不確定性之主要來源(續)

估計不確定性之主要來源(續)

收費公路經營權攤銷

於二零一二年十二月三十一日收費公路經營權金額約為13,900百萬港元(二零一一年十二月三十一日：14,389百萬港元)按使用架次之基準進行攤銷，攤銷乃按某一期間之實際交通流量與收費公路經營期間之預計總交通流量之比例計算。倘若實際交通流量與原來估算不符時，該差異將影響餘下收費公路經營期間的攤銷金額。

發展中物業及持有作出售物業之準備

在顯示資產賬面值超過其可收回金額之情況出現或轉變時，管理層參考現行市場環境，定期檢討本集團之發展中物業及持有作出售物業之可收回性。倘估計可收回金額低於其賬面值，則對發展中物業及持有作出售物業作出適當之準備。於二零一二年十二月三十一日，發展中物業及持有作出售物業之賬面值合共約為49,779百萬港元(二零一一年十二月三十一日：53,229百萬港元)。

確認及分配發展中物業的建築成本

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

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

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

中國土增稅

中國土增稅按土地價值的升值(物業銷售所得款項扣減可扣除開支：包括土地使用權的成本、借貸成本及所有物業開發成本)按累進稅率30%至60%徵稅。

本集團在中國須繳納已包括於本集團稅項內的土增稅。然而，本集團未能與其若干物業發展項目的稅務局最終確認其土地增值稅的納稅申報表。因此，在釐定土地增值金額及其相關稅項時須作出重大判斷。最終稅額於日常業務過程中無法確定。本集團按照管理層的最佳估計確認該等負債。倘該等事項的最終稅額與最初記錄的金額不同，該差額將會影響作出有關決定期間的所得稅及遞延所得稅撥備。於二零一二年十二月三十一日，土增稅撥備(包括於應付稅項內)的賬面值約為1,476百萬港元(二零一一年十二月三十一日：1,519百萬港元)。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

5. 主要會計判斷及估計不確定性之主要來源(續)**估計不確定性之主要來源(續)***貿易及其他應收款項之估計減值*

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

倘有客觀證據顯示出現減值損失，本集團會考慮未來現金流量之估計數字。減值損失之金額會按資產賬面值與按金融資產原實際利率(即於初步確認時計算之實際利率)折現估計未來現金流量(不包括尚未產生之未來信貸虧損)之現值之差額計量。倘實際未來現金流量少於預期，則可能產生大額減值損失。於二零一二年十二月三十一日，貿易及其他應收款項的合共賬面值約為6,331百萬港元(二零一一年十二月三十一日：4,650百萬港元)。

建造合約收入及成本之估算

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

6. 營業額

營業額乃從第三者已收及應收之淨額總計，本集團本年度營業額分析如下：

| | 2012 千港元 | 2011 千港元 |
|--------|-------------|-------------|
| 物業銷售 | 12,359,686 | 8,072,782 |
| 貨品銷售 | 3,427,091 | 3,932,055 |
| 基建設施收入 | 2,848,463 | 2,453,826 |
| 租金收入 | 563,080 | 386,986 |
| 酒店經營收入 | 88,590 | 123,483 |
| | 19,286,910 | 14,969,132 |

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

7. 淨投資收入

| | 2012 千港元 | 2011 千港元 |
|-------------------------|-------------|-------------|
| 銀行存款所得利息 | 255,622 | 228,033 |
| 可供出售之投資所得利息 | 22,784 | 9,937 |
| 指定於損益表按公允值列賬之金融資產所得利息 | – | 24,506 |
| 其他利息收入 | 179,470 | 68,899 |
| 利息收入總額 | 457,876 | 331,375 |
| 分類作買賣用途之金融資產之公允值變動 | 137,295 | (26,974) |
| 指定於損益表按公允值列賬之金融資產之公允值變動 | 1,214 | 130,865 |
| 上市股本投資之股息收入 | 11,422 | 9,443 |
| 出售可供出售之投資(豐順除外)之溢利 | – | 3,273 |
| 物業、廠房及設備租金收入 | 545 | 670 |
| | 608,352 | 448,652 |

金融資產所得之淨投資收入以資產類別分析如下：

| | 2012 千港元 | 2011 千港元 |
|--------------------|-------------|-------------|
| 於損益表按公允值列賬之金融資產 | 149,931 | 137,840 |
| 貸款及應收款項(包括現金及銀行結存) | 435,092 | 306,869 |
| 可供出售金融資產 | 22,784 | 3,273 |
| | 607,807 | 447,982 |
| 非金融資產所得之投資收入 | 545 | 670 |
| | 608,352 | 448,652 |

以上包括上市投資溢利149,931,000港元(二零一一年：虧損17,531,000港元)及非上市投資所得收入22,784,000港元(二零一一年：158,644,000港元)。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

8. 財務費用

| | 2012 千港元 | 2011 千港元 |
|------------------------|-------------|-------------|
| 銀行及其他貸款利息 | | |
| — 須於五年內全數清還 | 1,516,532 | 1,424,688 |
| — 不須於五年內全數清還 | 82,773 | 77,164 |
| 可換股票據利息 | — | 107 |
| 高級票據利息 | 196,244 | 283,268 |
| | 1,795,549 | 1,785,227 |
| 扣減：於持有作出售之發展中物業內之資本化金額 | (763,834) | (706,423) |
| | 1,031,715 | 1,078,804 |

本年度資本化的借貸成本乃由一般共用借貸產生並於合資格資產的支出上採用由5.8%至9.3%（二零一一年：6.1%至10.9%）的年資本化比率計算。

9. 出售其他附屬公司、合營企業及聯營公司權益之溢利

| | 2012 千港元 | 2011 千港元 |
|----------------------------------------|-------------|-------------|
| 出售被分類為持作出售之附屬公司及一家合營企業權益之溢利（附註12） | 309,654 | 341,618 |
| 出售其他附屬公司權益之淨溢利（附註45） | 359,222 | 1,372,457 |
| 於轉至為一家附屬公司時重估一家聯營公司權益之公允值溢利（附註44(III)） | — | 25,741 |
| 被認作出售一家合營企業部分權益之溢利 | — | 17,859 |
| 出售一家合營企業之溢利 | — | 13,684 |
| 出售一家聯營公司權益之溢利 | — | 1,872 |
| | 668,876 | 1,773,231 |

10. 可供出售之投資之減值損失

| | 2012 千港元 | 2011 千港元 |
|-----------|-------------|-------------|
| 減值損失 | | |
| — 上市股本投資 | — | 110,474 |
| — 非上市股本投資 | 40,427 | — |
| | 40,427 | 110,474 |

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

11. 稅項

| | 2012 千港元 | 2011 千港元 (經重列) |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|----------------------|
| 本期間稅項 | | |
| — 香港 | 151,063 | 154,323 |
| — 中國土增稅 | 702,433 | 650,405 |
| — 中國企業所得稅(包括中國預繳稅30,203,000港元 (二零一一年：15,285,000港元)) | 1,098,431 | 1,180,540 |
| | 1,951,927 | 1,985,268 |
| 往年(多提)少提撥備 | | |
| — 香港 | (1,275) | 22,113 |
| — 中國土增稅(附註iv) | (94,902) | — |
| — 中國企業所得稅(附註iv) | (192,180) | (14,812) |
| | (288,357) | 7,301 |
| 本年度遞延稅項(包括中國預繳稅143,596,000港元 (二零一一年：59,847,000港元)及中國土增稅貸項 185,042,000港元(二零一一年：中國土增稅費用 170,665,000港元))(附註31) | (42,319) | 187,218 |
| | 1,621,251 | 2,179,787 |

年度稅項於綜合收益表中之除稅前溢利調整列示如下：

| | 2012 千港元 | 2011 千港元 (經重列) |
|-------------------------|-------------|----------------------|
| 除稅前溢利 | 5,947,741 | 6,317,006 |
| 按中國法定稅率25%之稅金 | 1,486,935 | 1,579,252 |
| 分佔合營企業及聯營公司業績之稅務影響 | (10,258) | (14,137) |
| 不可扣稅費用之稅務影響 | 157,002 | 195,360 |
| 非應課稅收入之稅務影響 | (221,772) | (270,968) |
| 往年(多提)少提香港利得稅及中國企業所得稅撥備 | (193,455) | 7,301 |
| 未確認為遞延稅項資產之稅項虧損之稅務影響 | 212,005 | 232,619 |
| 前期未確認為遞延稅項資產之稅項虧損之抵扣 | (45,705) | (62,019) |
| 繳納較低稅率之中國附屬公司之影響 | (47,158) | (42,923) |
| 於其他地區經營之附屬公司所用不同稅率之影響 | (203,807) | (134,775) |
| 中國土增稅關於 | | |
| — 發展中物業/持有作出售之物業 | 639,995 | 638,484 |
| — 投資物業 | (122,604) | 182,586 |
| 往年多提中國土增稅撥備 | (94,902) | — |
| 可扣中國企業所得稅之中國土增稅之稅務影響 | (105,622) | (205,268) |
| 股息預繳稅之稅金借項 | 173,799 | 75,132 |
| 其他 | (3,202) | (857) |
| 年度稅項 | 1,621,251 | 2,179,787 |

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

11. 稅項(續)

附註：

- (i) 香港利得稅乃按兩年估計應課稅溢利的16.5%計算。
- (ii) 本集團於中國的主要附屬公司需繳納25%之中國所得稅稅率。一家中國附屬公司獲按照遞進基準繳納12.5%(二零一一年：12%)之較低稅率。
- (iii) 中國土增稅按土地價值的升值(物業銷售所得款項扣減可扣除開支，當中包括土地使用權的成本、借貸成本及所有合資格物業開發支出)按累進稅率30%至60%徵稅。
- (iv) 於若干中國附屬公司與相關的稅務機關完成稅務清算程序時，本集團於本年度確認了中國土增稅及中國企業所得稅之多提撥備。

12. 分類為持作出售資產／持作出售之出售組別

(i) 於二零一二年十二月三十一日分類為持作出售資產

於綜合財務狀況表中分開呈列之分類為持作出售資產如下：

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

附註：

- (i) 如附註17所披露，本集團於本年度訂立買賣協議，以總代價人民幣242,481,000元(相等於301,593,000港元)出售若干投資物業予獨立第三方。該等物業將會被交付及該等出售預計會於未來十二個月內在符合若干先決條件後完成。於二零一二年十二月三十一日，已收取了按金人民幣146,033,000元(相等於181,633,000港元)並包括在其他應付款項內。
- (ii) 於二零一二年十一月，本集團決定以代價人民幣123,750,000元(相等於152,140,000港元)出售其於一家聯營公司浙江天外包裝印刷股份有限公司(「浙江天外」)全數30%權益予一獨立第三方。於二零一二年十二月三十一日，於浙江天外權益之賬面值為74,923,000港元，預計會於報告期期末起的十二個月內出售，及已被分類為持作出售資產，並於綜合財務狀況表中分開呈列。出售所得款項超過該等資產之賬面值，因此，沒有減值損失需被確認。於二零一二年十二月三十一日，已收取了按金人民幣30,000,000元(相等於37,010,000港元)並包括在其他應付款項內。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

12. 分類為持作出售資產／持作出售之出售組別(續)

(ii) 於二零一一年十二月三十一日分類為持作出售資產

於二零一一年十二月三十一日綜合財務狀況表中分開呈列之分類為持作出售資產如下：

| | 成都 永發 千港元 (附註 i) | 青島 公司 千港元 (附註 ii) | 總額 千港元 |
|------------------|---------------------------|----------------------------|-----------|
| 物業、廠房及設備(附註 iii) | 55,831 | – | 55,831 |
| 已付土地租金 | 4,796 | – | 4,796 |
| 已付土地租金溢價 | 56,836 | – | 56,836 |
| 於一家合營企業權益 | – | 1,343,852 | 1,343,852 |
| 分類為持作出售資產總額 | 117,463 | 1,343,852 | 1,461,315 |

附註：

- (i) 於二零一一年三月，本集團及本集團之一家非全資附屬公司成都永發印務有限公司(「成都永發」)的非控制股東與獨立第三方訂立框架協議，以現金代價人民幣330,000,000元(相等於406,805,000港元)出售其持有若干中國土地及樓宇的成都永發的全數權益。歸屬於成都永發的資產，已被分類為持作出售，並於二零一一年十二月三十一日的綜合財務狀況表中分開呈列。該出售已於二零一二年六月二十八日完成，本集團由該日起失去對成都永發的控制權。
- (ii) 於二零一一年十二月，本集團訂立附帶條件協議，以現金代價約人民幣1,183百萬元(相等於約1,458百萬港元)出售一家持有50%權益的合營企業(位於青島之一家房地產項目公司(「青島公司」))予購買方公司(於上市規則項下被認為是本公司的關連人士)。本集團於青島公司之權益同樣已被分類為持作出售資產，並於二零一一年十二月三十一日的綜合財務狀況表中分開呈列。青島公司的主要資產為位於中國青島之一塊土地。該出售已於二零一二年二月完成。
- (iii) 以上物業、廠房及設備乃位於中國之中期土地使用權物業。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

12. 分類為持作出售資產／持作出售之出售組別(續)

(ii) 於二零一一年十二月三十一日分類為持作出售資產(續)

附註：(續)

(iv) 成都永發及青島公司於相關出售日的淨資產如下：

| | 成都 永發 千港元 | 青島 公司 千港元 | 總額 千港元 |
|----------------------------|-----------------|-----------------|-----------|
| 出售的淨資產 | 116,179 | 1,343,852 | 1,460,031 |
| 出售時由儲備重分至損益 | (18,691) | — | (18,691) |
| | 97,488 | 1,343,852 | 1,441,340 |
| 非控制股東權益 | (36,159) | — | (36,159) |
| | 61,329 | 1,343,852 | 1,405,181 |
| 出售之溢利 | | | |
| — 一家附屬公司 | 195,289 | — | 195,289 |
| — 一家合營企業 | — | 114,365 | 114,365 |
| | 195,289 | 114,365 | 309,654 |
| 總代價 | 256,618 | 1,458,217 | 1,714,835 |
| 以下列方式支付： | | | |
| 已收現金 | 56,138 | 718,572 | 774,710 |
| 提早收取的代價(附註36) | 226,220 | 739,645 | 965,865 |
| 負有義務合約之準備 (已包括在其他應付款項內) | (25,740) | — | (25,740) |
| | 256,618 | 1,458,217 | 1,714,835 |
| 出售產生之現金淨流入： | | | |
| 已收現金代價總額 | 56,138 | 718,572 | 774,710 |

(v) 成都永發及青島公司對本集團於本期間及過往期間之業績及現金流量無重大影響。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

12. 分類為持作出售資產／持作出售之出售組別(續)

(iii) 於二零一一年一月一日持作出售之出售組別

- (i) 於二零一零年十月，本集團決定出售其於一家從事箱板原紙業務之附屬公司河北永新紙業有限公司(「河北永新」)全數78.13%權益。於二零一一年一月，本集團與若干獨立第三方訂立協議，據此，本集團將以總代價人民幣564,000,000元(相等於670,857,000港元)出售上述的權益。歸屬於河北永新的資產及負債已被分類為持作出售之出售組別，並於二零一一年一月一日的綜合財務狀況表中分開呈列。該出售已於二零一一年五月三十一日完成，於該日本集團失去對河北永新的控制權，以及帶來溢利182,769,000港元。
- (ii) 於二零一零年十二月，上實發展之兩家全資附屬公司，泉州上實置業有限公司(「泉州上實」)和福建上實地產開發有限公司(「福建上實」)，與若干獨立第三方訂立資本注資協議。根據協議，各第三方將分別向泉州上實和福建上實注資人民幣90百萬元(相等於約106百萬港元)及總代價人民幣130,352,000元(相等於158,849,000港元)將會支付予上實發展。泉州上實和福建上實主要從事物業開發。歸屬於泉州上實和福建上實的資產及負債已被分類為持作出售之出售組別，並於二零一一年一月一日的綜合財務狀況表中分開呈列。自上述資本注資於二零一一年一月完成後，上實發展失去對泉州上實和福建上實的控制權及確認了溢利158,849,000港元。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

13. 年度溢利

| | 2012 千港元 | 2011 千港元 |
|-----------------------------------------------------|-------------|-------------|
| 年度溢利已扣除： | | |
| 員工福利費用(包括董事酬金)： | | |
| 基本薪金及津貼 | 673,556 | 557,263 |
| 花紅 | 44,649 | 42,575 |
| 被認作以股份為基準的付款支出 | 40,745 | 102,731 |
| 退休福利計劃供款已扣除因員工離職而沒收的供款13,000港元 (二零一一年：183,000港元) | 55,524 | 50,908 |
| | 814,474 | 753,477 |
| 收費公路經營權攤銷(已包括在銷售成本內) | 610,895 | 532,601 |
| 其他無形資產攤銷 | | |
| — 已包括在銷售成本內 | 47,005 | 24,662 |
| — 已包括在行政及其他費用內 | — | 1,095 |
| 物業、廠房及設備折舊 | 262,615 | 269,889 |
| 已付土地租金攤銷 | 3,818 | 10,634 |
| 折舊及攤銷總額 | 924,333 | 838,881 |
| 核數師酬金 | 17,603 | 15,942 |
| 已確認為費用之存貨成本 | 12,023,109 | 8,171,635 |
| 延遲交付物業予客戶之補償 | 181,677 | 132,832 |
| 授予員工以外合資格參與者購股期權 之被認作以股份為基準的付款支出 | 7,760 | 17,314 |
| 壞賬之減值損失 | 2,632 | 65,514 |
| 持有作出售之物業之減值損失 | 71,627 | 57,742 |
| 其他無形資產之減值損失 | — | 8,285 |
| 物業以外之存貨之減值損失 | 114,991 | 77,685 |
| 大修撥備(已包括在銷售成本內) | 8,739 | 1,213 |
| 出售物業、廠房及設備之虧損 | — | 1,315 |
| 有關土地及樓宇之經營租約租金予 — 同系附屬公司 | 10,330 | 10,367 |
| — 其他 | 25,901 | 82,507 |
| 研究及開發成本 | 16,462 | 8,019 |
| 分佔合營企業中國企業所得稅(已包括在分佔合營企業業績內) | 15,758 | 17,359 |
| 分佔聯營公司中國企業所得稅(已包括在分佔聯營公司業績內) | 10,607 | 29 |
| 法律訴訟和解 | — | 44,267 |

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

13. 年度溢利(續)

| | 2012 千港元 | 2011 千港元 |
|-----------------------------|-------------|-------------|
| 及計入以下其他收入： | | |
| 二零一二年認股權證之公允值變動(定義於附註39) | 3 | 16,597 |
| 由持有作出售之物業轉至投資物業的公允值溢利(附註17) | – | 152,212 |
| 投資物業之公允值增加 | 22,947 | 453,791 |
| 淨匯兌溢利 | 64,214 | 281,354 |
| 撥回其他應收款項之減值損失(附註) | 587,079 | – |
| 撥回於一家聯營公司投資之減值損失 | 4,000 | – |
| 補償收入(附註) | 178,703 | – |
| 出售/撤銷物業、廠房及設備之溢利 | 3,545 | – |
| 撥回壞賬之減值損失 | 33,687 | 10,890 |

附註：於往年，本集團對一筆付予交易對方有關收購一項物業項目約人民幣478百萬元(相等於約587百萬港元)之訂金全額確認減值。於本年度，本集團與交易對方達成一項協議，致使交易對方同意(i)退回全數訂金予本集團及(ii)支付本集團一筆補償款約人民幣145.5百萬元(相等於約179百萬港元)。據此，本集團於截至二零一二年十二月三十一日止年度已確認撥回減值損失587百萬港元及補償收入約179百萬港元。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

14. 董事、主要行政人員及僱員酬金

已付或應付十三位(二零一一年：十位)本公司前董事及現任董事酬金如下：

| | 滕一龍 | 周杰 | 陸申 | 周軍 | 徐波 | 錢毅 | 蔡育天 | 錢世政 | 呂明方 | 羅靈珠 | 吳家輝 | 梁伯韻 | 鄭海泉 | 總額 |
|--------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|-----------|--------------|---------------|--------------|--------------|------------|------------|------------|-----------|---------------|
| | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 |
| | | | (附註i) | | (附註ii) | | (附註iii) | (附註iv) | (附註v) | | | | (附註vi) | |
| 截至二零一二年十二月三十一日止年度 | | | | | | | | | | | | | | |
| 獨立非執行董事： | | | | | | | | | | | | | | |
| 董事袍金及委員會酬金 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 426 | 409 | 409 | 57 | 1,301 |
| 被認作以股份為基準的付款 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 180 | 180 | 180 | - | 540 |
| 執行董事： | | | | | | | | | | | | | | |
| 董事袍金及委員會酬金 | - | - | - | - | - | - | - | - | 208 | - | - | - | - | 208 |
| 基本薪金及津貼 | 3,258 | 2,248 | 1,173 | 1,887 | 20 | 1,887 | 749 | 598 | - | - | - | - | - | 11,820 |
| 花紅 | 2,100 | 1,663 | 571 | 840 | 9 | 840 | 632 | 266 | - | - | - | - | - | 6,921 |
| 被認作以股份為基準的付款 | 1,800 | 1,275 | 700 | 2,125 | 6 | 1,125 | 567 | 425 | 1,115 | - | - | - | - | 9,138 |
| 退休福利計劃供款 | 55 | 37 | 36 | 52 | 1 | 46 | 20 | 17 | - | - | - | - | - | 264 |
| 董事酬金總額 | 7,213 | 5,223 | 2,480 | 4,904 | 36 | 3,898 | 1,968 | 1,306 | 1,323 | 606 | 589 | 589 | 57 | 30,192 |
| 截至二零一一年十二月三十一日止年度 | | | | | | | | | | | | | | |
| 獨立非執行董事： | | | | | | | | | | | | | | |
| 董事袍金及委員會酬金 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 374 | 360 | 360 | - | 1,094 |
| 被認作以股份為基準的付款 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 367 | 367 | 367 | - | 1,101 |
| 執行董事： | | | | | | | | | | | | | | |
| 董事袍金及委員會酬金 | - | - | - | - | - | - | - | - | 200 | - | - | - | - | 200 |
| 基本薪金及津貼 | 3,103 | 1,847 | - | 1,797 | - | 1,797 | 2,251 | 1,797 | - | - | - | - | - | 12,592 |
| 花紅 | 2,100 | 945 | - | 840 | - | 840 | 1,995 | 840 | - | - | - | - | - | 7,560 |
| 被認作以股份為基準的付款 | 3,667 | 2,598 | - | 5,445 | - | 2,292 | 7,111 | 5,445 | 2,292 | - | - | - | - | 28,850 |
| 退休福利計劃供款 | 54 | 52 | - | 46 | - | 40 | 58 | 48 | - | - | - | - | - | 298 |
| 董事酬金總額 | 8,924 | 5,442 | - | 8,128 | - | 4,969 | 11,415 | 8,130 | 2,492 | 741 | 727 | 727 | - | 51,695 |

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

14. 董事、主要行政人員及僱員酬金(續)

附註：

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

15. 股息

| | 2012 千港元 | 2011 千港元 |
|--------------------------------------------|-------------|-------------|
| 於本年度確認為分派之股息： | | |
| 二零一二年中期股息每股50港仙 (二零一一年：二零一一年中期股息每股50港仙) | 539,984 | 539,893 |
| 二零一一年末期股息每股58港仙 (二零一一年：二零一零年末期股息每股58港仙) | 626,381 | 626,275 |
| | 1,166,365 | 1,166,168 |

董事建議派發截至二零一二年十二月三十一日止年度之末期股息每股58港仙(二零一一年：截至二零一一年十二月三十一日止年度之末期股息每股58港仙)，合共金額約為626.9百萬港元(二零一一年：626.4百萬港元)，並有待股東在隨後的股東週年大會上投票通過。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

16. 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：

| | 2012 千港元 | 2011 千港元 (經重列) |
|------------------------------------|---------------|----------------------|
| 盈利： | | |
| 藉以計算每股基本及攤薄盈利之盈利 (本公司擁有人應佔年度溢利) | 3,438,210 | 4,022,575 |
| 股數： | | |
| 藉以計算每股基本盈利之普通股加權平均股數 | 1,079,963,999 | 1,079,785,000 |
| 普通股之潛在攤薄影響 — 本公司購股期權 | 635,016 | — |
| 藉以計算每股攤薄盈利之普通股加權平均股數 | 1,080,599,015 | 1,079,785,000 |

計算每股攤薄盈利時並無假設：

- (i) 行使本公司現有購股期權(若在相關期間內該等購股期權之行使價高於平均市價)；
- (ii) 行使上實城開發行之購股期權／認股權證(由於購股期權／認股權證具反攤薄影響)。該等認股權證已於本年度失效(詳情載於附註39)；及
- (iii) 行使上實環境發行之購股期權，該等購股期權已於本年度到期(由於其具反攤薄影響)。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

17. 投資物業

| | 千港元 |
|--------------------|-----------|
| 公允值 | |
| 於二零一一年一月一日 | 8,283,343 |
| 匯兌調整 | 391,455 |
| 其後開支 | 4,975 |
| 由存貨轉入(附註ii) | 352,402 |
| 添置 | 103,051 |
| 出售(附註v) | (116,575) |
| 在損益表中確認的公允值增加 | 453,791 |
| 於二零一一年十二月三十一日 | 9,472,442 |
| 匯兌調整 | 82,570 |
| 其後開支 | 20,369 |
| 由存貨轉入(附註ii) | 257,836 |
| 轉至分類為持有作出售資產(附註12) | (301,593) |
| 添置 | 103,876 |
| 出售(附註v) | (187,357) |
| 在損益表中確認的公允值增加 | 22,947 |
| 於二零一二年十二月三十一日 | 9,471,090 |

附註：

- (i) 本集團之投資物業乃位於中國之中期土地使用權物業。
- (ii) 於截至二零一二年十二月三十一日止年度，由於管理層改變原有物業用途而開始將此等物業出租，本集團賬面值257,836,000港元(二零一一年：200,190,000港元)的持有作出售物業轉賬為投資物業。此等物業已於轉賬當日由戴德梁行有限公司(「戴德梁行」)按淨租金收入資本化基準估值。本年度沒有(二零一一年：152,212,000港元)公允值增加直接於損益表中確認。
- (iii) 本集團所有為賺取租金或為資本增值目的而按經營租賃持有之物業權益，乃採用公允值模型計量，並分類為投資物業。
- (iv) 本集團之投資物業為持有按經營租賃出租或為了資本升值用途，其賺取之物業租金收入金額為563,080,000港元(二零一一年：386,986,000港元)，直接經營費用只佔少數。
- (v) 於截至二零一二年十二月三十一日止年度，本集團出售若干投資物業，取得現金所得款項187,357,000港元(二零一一年：116,575,000港元)。
- (vi) 本集團之投資物業於二零一二年十二月三十一日及二零一一年十二月三十一日之公允值乃根據戴德梁行於該日進行之估值。戴德梁行乃估值師公會之會員。戴德梁行擁有於有關地點為物業估值的合適資格和經驗。本集團所有投資物業乃參考類似地點及狀況下類似物業之交易價格所提供之市場憑證或按淨租金收入資本化的基準作出估值。為計算按淨租金收入資本化的基準的物業估值，需要評估可出租單位的物業的市場租金，並以投資者對此類物業的預期市場回報率來資本化。所採用的資本化利率乃以經分析的市場銷售交易的回報率及估值師對物業投資者對市場期望的認識為參考。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

18. 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 |
|---------------------|-------------|--------------------|---------------------|-----------|--------------|-------------|-----------|
| 本集團 | | | | | | | |
| 成本 | | | | | | | |
| 於二零一一年一月一日 | 764,080 | 1,044,012 | 865,683 | 131,518 | 1,821,982 | 475,986 | 5,103,261 |
| 匯兌調整 | 26,098 | 34,144 | 25,686 | 6,021 | 18,800 | 17,145 | 127,894 |
| 收購上實環境(附註44(ii)) | - | 33,723 | 2,894 | 4,152 | 700 | - | 41,469 |
| 添置 | 40,895 | 45,071 | 33,952 | 27,164 | 185,825 | 412,075 | 744,982 |
| 轉賬/重分(附註iii) | 81,970 | 286,893 | 24,869 | - | 68,933 | (364,612) | 98,053 |
| 重分為持有作出售(附註12) | - | (74,610) | - | - | - | - | (74,610) |
| 出售 | (75) | (100,787) | (16,023) | (6,859) | (27,313) | - | (151,057) |
| 出售附屬公司(附註45) | (543,176) | (1,804) | (159,541) | (4,255) | (280,163) | (5,285) | (994,224) |
| 於二零一一年十二月三十一日 | 369,792 | 1,266,642 | 777,520 | 157,741 | 1,788,764 | 535,309 | 4,895,768 |
| 匯兌調整 | 5,135 | 9,990 | 2,440 | 1,360 | 4,825 | 5,129 | 28,879 |
| 收購南方水務(附註44(i)) | - | 934 | 4,536 | 9,246 | 3 | - | 14,719 |
| 收購其他附屬公司(附註44(iii)) | - | - | 234 | - | - | - | 234 |
| 添置 | 97 | 80,863 | 35,345 | 22,320 | 92,812 | 81,518 | 312,955 |
| 轉賬/重分(附註iii) | - | 362,483 | - | - | 39,134 | (154,945) | 246,672 |
| 出售/撇銷 | (23) | (22,115) | (25,584) | (14,300) | (44,399) | (10,408) | (116,829) |
| 出售附屬公司(附註45) | - | - | (734) | (2,691) | - | - | (3,425) |
| 於二零一二年十二月三十一日 | 375,001 | 1,698,797 | 793,757 | 173,676 | 1,881,139 | 456,603 | 5,378,973 |
| 折舊、攤銷及減值 | | | | | | | |
| 於二零一一年一月一日 | 219,639 | 284,565 | 405,486 | 60,421 | 1,129,194 | - | 2,099,305 |
| 匯兌調整 | 6,780 | 9,499 | 7,657 | 3,636 | 11,559 | - | 39,131 |
| 本年度準備 | 39,719 | 50,772 | 47,729 | 30,349 | 101,320 | - | 269,889 |
| 重分為持有作出售(附註12) | - | (18,779) | - | - | - | - | (18,779) |
| 出售時撇除 | (24) | (93,414) | (9,464) | (4,466) | (4,558) | - | (111,926) |
| 於出售附屬公司時撇除(附註45) | (214,863) | (1,804) | (127,785) | (3,525) | (224,527) | - | (572,504) |
| 於二零一一年十二月三十一日 | 51,251 | 230,839 | 323,623 | 86,415 | 1,012,988 | - | 1,705,116 |
| 匯兌調整 | 1,252 | 1,921 | 1,234 | 1,490 | 3,597 | - | 9,494 |
| 本年度準備 | 27,602 | 60,572 | 54,860 | 23,438 | 96,143 | - | 262,615 |
| 出售/撇銷時撇除 | (5) | (177) | (24,488) | (7,774) | (24,984) | - | (57,428) |
| 於出售附屬公司時撇除(附註45) | - | - | (552) | (2,319) | - | - | (2,871) |
| 於二零一二年十二月三十一日 | 80,100 | 293,155 | 354,677 | 101,250 | 1,087,744 | - | 1,916,926 |
| 賬面值 | | | | | | | |
| 於二零一二年十二月三十一日 | 294,901 | 1,405,642 | 439,080 | 72,426 | 793,395 | 456,603 | 3,462,047 |
| 於二零一一年十二月三十一日 | 318,541 | 1,035,803 | 453,897 | 71,326 | 775,776 | 535,309 | 3,190,652 |

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

18. 物業、廠房及設備(續)

| | 租賃土地 及樓宇 千港元 | 傢俬、裝置 及設備 千港元 | 汽車 千港元 | 總額 千港元 |
|---------------|--------------------|---------------------|-----------|-----------|
| 本公司 | | | | |
| 成本 | | | | |
| 於二零一一年一月一日 | 2,803 | 24,316 | 6,655 | 33,774 |
| 添置 | – | 235 | – | 235 |
| 於二零一一年十二月三十一日 | 2,803 | 24,551 | 6,655 | 34,009 |
| 添置 | – | 3,587 | – | 3,587 |
| 撇銷 | – | (20,279) | (335) | (20,614) |
| 於二零一二年十二月三十一日 | 2,803 | 7,859 | 6,320 | 16,982 |
| 折舊 | | | | |
| 於二零一一年一月一日 | 1,045 | 23,087 | 5,071 | 29,203 |
| 本年度準備 | 112 | 532 | 765 | 1,409 |
| 於二零一一年十二月三十一日 | 1,157 | 23,619 | 5,836 | 30,612 |
| 本年度準備 | 112 | 877 | 638 | 1,627 |
| 撇銷時撇除 | – | (20,274) | (335) | (20,609) |
| 於二零一二年十二月三十一日 | 1,269 | 4,222 | 6,139 | 11,630 |
| 賬面值 | | | | |
| 於二零一二年十二月三十一日 | 1,534 | 3,637 | 181 | 5,352 |
| 於二零一一年十二月三十一日 | 1,646 | 932 | 819 | 3,397 |

附註：

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

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

(ii) 持有之物業權益之賬面值包括：

| | 本集團 | | 本公司 | |
|---------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| | 31.12.2012 千港元 | 31.12.2011 千港元 | 31.12.2012 千港元 | 31.12.2011 千港元 |
| 在中國的中期土地使用權物業 | 1,289,082 | 932,343 | 1,534 | 1,646 |
| 在香港的中期租約物業 | 411,461 | 422,001 | – | – |
| | 1,700,543 | 1,354,344 | 1,534 | 1,646 |

(iii) 於本年度，本集團將246,672,000港元(二零一一年：98,053,000港元)的持有作出售物業由存貨轉賬至物業、廠房及設備。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

19. 已付土地租金

| | 31.12.2012 千港元 | 31.12.2011 千港元 |
|-------------------------|-------------------|-------------------|
| 本集團之已付土地租金包括在中國的中期土地使用權 | 139,723 | 136,123 |
| 以報告為目的之分析如下： | | |
| 流動部份 | 3,355 | 4,566 |
| 非流動部份 | 136,368 | 131,557 |
| | 139,723 | 136,123 |

20. 收費公路經營權

| | 千港元 |
|---------------|------------|
| 成本 | |
| 於二零一一年一月一日 | 15,548,370 |
| 匯兌調整 | 713,855 |
| 於二零一一年十二月三十一日 | 16,262,225 |
| 匯兌調整 | 145,632 |
| 於二零一二年十二月三十一日 | 16,407,857 |
| 攤銷 | |
| 於二零一一年一月一日 | 1,259,245 |
| 匯兌調整 | 81,475 |
| 本年度攤銷 | 532,601 |
| 於二零一一年十二月三十一日 | 1,873,321 |
| 匯兌調整 | 23,892 |
| 本年度攤銷 | 610,895 |
| 於二零一二年十二月三十一日 | 2,508,108 |
| 賬面值 | |
| 於二零一二年十二月三十一日 | 13,899,749 |
| 於二零一一年十二月三十一日 | 14,388,904 |

附註：

- (i) 此等收費公路經營權為：
- 截至二零二八年止的二十五年內徵收使用京滬高速公路上海段的車輛通行費用及經營沿路指定區域服務設施之權利；
 - 截至二零三零年止的三十年內徵收使用滬昆高速公路上海段的車輛通行費用及經營沿路指定區域服務設施之權利；及
 - 截至二零二七年止的二十年內徵收使用滬渝高速公路上海段的車輛通行費用及經營沿路指定區域服務設施之權利。
- (ii) 本集團之收費公路經營權按使用架次之基準進行攤銷，攤銷乃按某一期間之實際交通流量與本集團獲授收費公路經營權期間之預計總交通流量之比率計算。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

21. 其他無形資產

| | 特許經營權 千港元 (附註 i) | 已付土地 租金溢價 千港元 (附註 ii) | 商標 千港元 (附註 iii) | 總額 千港元 |
|----------------------|------------------------|--------------------------------|-----------------------|-----------|
| 成本 | | | | |
| 於二零一一年一月一日 | 448,219 | 63,982 | 60,423 | 572,624 |
| 匯兌調整 | 47,394 | 2,525 | 2,447 | 52,366 |
| 收購上實環境(附註 44(II)) | 585,259 | – | – | 585,259 |
| 收購其他附屬公司(附註 44(III)) | 52,766 | – | – | 52,766 |
| 重分為持有作出售(附註 12) | – | (66,507) | – | (66,507) |
| 於二零一一年十二月三十一日 | 1,133,638 | – | 62,870 | 1,196,508 |
| 匯兌調整 | 13,154 | – | 563 | 13,717 |
| 收購南方水務(附註 44(I)) | 145,165 | – | – | 145,165 |
| 購置 | 158,221 | – | – | 158,221 |
| 政府補助(附註 53) | (156,687) | – | – | (156,687) |
| 水廠搬遷時停止確認(附註 53) | (72,105) | – | – | (72,105) |
| 於二零一二年十二月三十一日 | 1,221,386 | – | 63,433 | 1,284,819 |
| 攤銷及減值 | | | | |
| 於二零一一年一月一日 | 3,673 | 8,029 | – | 11,702 |
| 匯兌調整 | 2,128 | 547 | – | 2,675 |
| 本年度攤銷 | 24,662 | 1,095 | – | 25,757 |
| 重分為持有作出售(附註 12) | – | (9,671) | – | (9,671) |
| 已確認之減值損失 | 8,285 | – | – | 8,285 |
| 於二零一一年十二月三十一日 | 38,748 | – | – | 38,748 |
| 匯兌調整 | 1,213 | – | – | 1,213 |
| 本年度攤銷 | 47,005 | – | – | 47,005 |
| 水廠搬遷時撇除(附註 53) | (75) | – | – | (75) |
| 於二零一二年十二月三十一日 | 86,891 | – | – | 86,891 |
| 賬面值 | | | | |
| 於二零一二年十二月三十一日 | 1,134,495 | – | 63,433 | 1,197,928 |
| 於二零一一年十二月三十一日 | 1,094,890 | – | 62,870 | 1,157,760 |

附註：

- (i) 特許經營權為經營污水及自來水處理廠的經營權，按成本扣除累計攤銷及累計減值入賬。攤銷以直線法按本集團獲授予之使用年限二十至五十年計算。此等特許經營權之詳情刊載於附註 27。
- (ii) 已付土地租金溢價為購入已付土地租金的溢價，按相關已付土地租金的相同基準以直線法進行攤銷。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

21. 其他無形資產(續)

附註：(續)

- (iii) 商標之法律有效期為十年，由二零一一年九月至二零二一年九月，但期滿可續期。本公司董事相信本集團將會而且有能力在期滿時以極低成本不斷續期。本集團管理層已就產品生命週期、市場、競爭力及環境趨勢，以及品牌的延續機會進行各種研究，證明商標的產品在期內為本集團產生現金流入淨值的能力沒有可預見的限制。

由於預期商標可無限期地帶來淨現金流入，本集團管理層認為商標擁有無限的使用期。直至能決定有限使用期前，商標都不會被攤銷。每年或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，以上所述的有限使用期的商標被分配到獨立的現金產出單元，當中包括一家房地產分部的附屬公司。截至二零一二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回收金額，本集團管理層認為擁有商標的現金產出單元沒有減值(二零一一年：無)。

22. 於附屬公司之投資

| | 31.12.2012 千港元 | 31.12.2011 千港元 |
|----------|-------------------|-------------------|
| 非上市股份的成本 | 556,477 | 556,477 |

本公司之主要附屬公司之詳情刊載於附註 54。

23. 於合營企業權益／於合營企業之投資

| | 本集團 | | 本公司 | |
|----------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| | 31.12.2012 千港元 | 31.12.2011 千港元 | 31.12.2012 千港元 | 31.12.2011 千港元 |
| 於非上市合營企業投資成本 | 974,660 | 2,401,308 | - | - |
| 分佔已撇除已收股息之收購後利潤 及其他全面收益 | 806,386 | 763,407 | - | - |
| | 1,781,046 | 3,164,715 | - | - |
| 扣減：已確認之減值損失 | - | (79,379) | - | - |
| | 1,781,046 | 3,085,336 | - | - |
| 重分為持有作出售的 一家合營企業權益 | - | (1,343,852) | - | - |
| | 1,781,046 | 1,741,484 | - | - |

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

23. 於合營企業權益／於合營企業之投資(續)

附註：

- (i) 本集團採用權益法入賬之合營企業權益(不包括重分為持有作出售的合營企業)的財務資料匯總如下：

| | 本集團 | |
|-------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| | 31.12.2012 千港元 | 31.12.2011 千港元 |
| 流動資產 | 1,683,779 | 1,437,929 |
| 非流動資產 | 2,255,929 | 2,161,090 |
| 流動負債 | (1,268,151) | (990,984) |
| 非流動負債 | (896,220) | (870,643) |
| | | |
| | 截至二零一二年 十二月三十一日 止年度 千港元 | 截至二零一一年 十二月三十一日 止年度 千港元 |
| 在收益中確認的收入 | 1,808,100 | 1,572,684 |
| 在收益中確認的費用 | 1,750,875 | 1,494,395 |
| 年度溢利 | 57,225 | 78,289 |
| 本集團年度分佔合營企業業績 | 27,520 | 19,960 |
| 其他全面(費用)收益 | (41,530) | 164,569 |
| 本集團年度分佔其他全面(費用)收益 | (21,312) | 78,373 |

- (ii) 本集團已終止分佔若干合營企業之虧損。本年度及累計尚未確認分佔合營企業虧損如下：

| | 本集團 | |
|----------------|----------------------------------|----------------------------------|
| | 截至二零一二年 十二月三十一日 止年度 千港元 | 截至二零一一年 十二月三十一日 止年度 千港元 |
| 年度尚未確認分佔合營企業虧損 | 307 | 11 |
| 累計尚未確認分佔合營企業虧損 | 5,709 | 27,896 |

- (iii) 本集團的主要合營企業之詳情刊載於附註55。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

24. 於聯營公司權益

| | 31.12.2012 千港元 | 31.12.2011 千港元 |
|----------------------------|-------------------|-------------------|
| 於非上市聯營公司之投資成本 | 1,736,827 | 1,739,089 |
| 分佔已撇除已收股息之收購後利潤 及其他全面收益 | 355,283 | 390,586 |
| | 2,092,110 | 2,129,675 |
| 扣減：已確認之減值損失 | (50,418) | (66,853) |
| | 2,041,692 | 2,062,822 |
| 重分為持有作出售的一家聯營公司權益 | (74,923) | – |
| | 1,966,769 | 2,062,822 |

附註：

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

| | 千港元 |
|--------------------------------------|-------|
| 成本 | |
| 於二零一一年一月一日、二零一一年十二月三十一日及二零一二年十二月三十一日 | 3,370 |
| 減值 | |
| 於二零一一年一月一日、二零一一年十二月三十一日及二零一二年十二月三十一日 | – |
| 賬面值 | |
| 於二零一一年一月一日、二零一一年十二月三十一日及二零一二年十二月三十一日 | 3,370 |

- (ii) 本集團的聯營公司(不包括分類持有作出售的聯營公司)的財務資料匯總如下：

| | 31.12.2012 千港元 | 31.12.2011 千港元 |
|----------|-------------------|-------------------|
| 總資產 | 10,196,242 | 10,287,170 |
| 總負債 | (5,319,940) | (5,086,391) |
| 淨資產 | 4,876,302 | 5,200,779 |
| 本集團應佔淨資產 | 2,013,817 | 2,126,305 |

| | 截至二零一二年 十二月三十一日 止年度 千港元 | 截至二零一一年 十二月三十一日 止年度 千港元 |
|---------------|----------------------------------|----------------------------------|
| 在收益中確認的收入 | 651,406 | 955,487 |
| 年度溢利 | 71,740 | 148,582 |
| 本集團年度分佔業績 | 13,512 | 36,587 |
| 其他全面收益 | 97,064 | 127,386 |
| 本集團年度分佔其他全面收益 | 18,911 | 54,986 |

- (iii) 本集團的主要聯營公司之詳情刊載於附註56。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

25. 應收／應付附屬公司款項

於報告期末，應收附屬公司款項為無抵押。除約1,244百萬港元及435百萬港元(二零一一年十二月三十一日：1,233百萬港元及431百萬港元)分別按固定年利率4.3%及3%計算利息(二零一一年十二月三十一日：按固定年利率4.3%及3%計算利息)，並分別於二零一四年五月及二零一三年十月(二零一一年十二月三十一日：二零一四年五月及二零一二年十月)到期外，其餘結餘為免息及無固定還款期。

於報告期末，應付附屬公司款項為無抵押。除5,800百萬港元(二零一一年十二月三十一日：3,370百萬港元)按香港銀行同業拆息加年率1.03%至2.00%(二零一一年十二月三十一日：0.92%至1.17%)計算利息，並於二零一三年(二零一一年十二月三十一日：二零一二年)到期外，其餘結餘為免息及無固定還款期。

26. 投資

| | 本集團 | | 本公司 | |
|------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| | 31.12.2012 千港元 | 31.12.2011 千港元 | 31.12.2012 千港元 | 31.12.2011 千港元 |
| 可供出售之投資 | | | | |
| 上市股本證券 | | | | |
| — 於香港 | 128,580 | 119,771 | — | — |
| — 於其他地區 | 64,714 | 60,329 | — | — |
| 非上市股本證券 | | | | |
| — 於香港(附註ii) | 5 | 5 | — | — |
| — 於其他地區(附註ii) | 766,838 | 445,381 | 59,270 | 99,697 |
| 非上市信託基金(附註iii) | 124,378 | 308,186 | — | — |
| | 1,084,515 | 933,672 | 59,270 | 99,697 |
| 持有作交易之投資 | | | | |
| 上市股本證券 | | | | |
| — 於香港 | 240,170 | 503,764 | — | — |
| — 於其他地區 | 12,887 | 14,638 | — | — |
| | 253,057 | 518,402 | — | — |
| 指定於損益表按公允值列賬之 金融資產： | | | | |
| — 上市可換股票據 | 30,937 | 29,723 | — | — |
| | 1,368,509 | 1,481,797 | 59,270 | 99,697 |
| 上市股本投資的公允值 | 446,351 | 698,502 | — | — |
| 以報告為目的之分析： | | | | |
| 流動 | 408,372 | 856,311 | — | — |
| 非流動 | 960,137 | 625,486 | 59,270 | 99,697 |
| | 1,368,509 | 1,481,797 | 59,270 | 99,697 |

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

26. 投資(續)

附註：

- (i) 於本報告期期末，除了非上市股本投資的公允值無法可靠地計量外，所有可供出售之投資及於損益表按公允值列賬之金融資產以其公允值列賬。公允值是參考(a)活躍市場的叫買價，或(b)有關發行銀行或財務機構使用估值方法所作出之價格而釐定。
- (ii) 以上非上市股本證券於本報告期期末以成本扣除減值計量。鑒於合理公允值之估值幅度差異極大，本公司董事認為未能可靠地計量其公允值。
- (iii) 信託基金投資在範圍廣泛的股本或債券投資產品。

27. 服務特許權安排

(I) 安排的性質

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

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

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

27. 服務特許權安排(續)

(I) 安排的性質(續)

於二零一二年十二月三十一日，本集團訂有二十八項(二零一一年十二月三十一日：十八項)有關污水處理之服務特許權安排及四項(二零一一年十二月三十一日：四項)自來水處理及供水之服務特許權安排，主要服務特許權安排之主要條款概要載列如下：

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

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

27. 服務特許權安排(續)

(II) 服務特許權安排應收款項

誠如財務報表附註4所載「服務特許權安排」之會計政策進一步闡明，本集團就一項服務特許權安排之已付代價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(倘合適)。有關本集團之無形資產部份已詳列於附註21。以下為有關金融資產部份之摘要詳情：

| | 31.12.2012 千港元 | 31.12.2011 千港元 |
|--------------|-------------------|-------------------|
| 服務特許權安排應收款項 | 3,492,208 | 2,141,000 |
| 減：分類為流動資產之部份 | (92,964) | (67,536) |
| 非流動部份 | 3,399,244 | 2,073,464 |

於本年度，本集團從服務特許權安排確認了148,408,000港元(二零一一年：38,912,000港元)的利息收入作為其他收入及131,873,000港元(二零一一年：62,046,000港元)的建造收入作為營業額項下的「基建設施的收入」。應用之實際利率為5.76%至13.00%(二零一一年：10.00%至13.00%)。

(III) 大修撥備

根據已訂立之服務特許權協議，本集團有合約責任維護其營運之污水及自來水處理廠，確保符合一定可提供服務水平，及／或於服務特許權期限結束時，在移交污水及自來水處理廠予授受人之前，將廠房修復至指定狀況。維護或修復污水及自來水處理廠(除任何升級部份外)之該等合約責任根據香港會計準則第37號按於報告期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。

年內污水及自來水處理廠之大修撥備變動如下：

| | 千港元 |
|---------------|---------|
| 於二零一一年一月一日 | 74,579 |
| 匯兌調整 | 3,365 |
| 包含在銷售成本的額外撥備 | 1,213 |
| 已使用 | (5,110) |
| 於二零一一年十二月三十一日 | 74,047 |
| 匯兌調整 | 641 |
| 包含在銷售成本的額外撥備 | 8,739 |
| 已使用 | (3,911) |
| 於二零一二年十二月三十一日 | 79,516 |

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

28. 應收代價款項

| | 31.12.2012 千港元 | 31.12.2011 千港元 |
|------------------|-------------------|-------------------|
| 以報告為目的之分析： | | |
| — 非流動 | — | 582,384 |
| — 流動(包括在其他應收款項內) | 1,349,044 | 331,024 |
| | 1,349,044 | 913,408 |

附註：

- (i) 於本年度，本集團出售豐順(見附註51(i)(j))。根據有關買賣協議，本集團同意遞延部份代價，至二零一三年十二月方收取。據此，此等遞延現金代價於綜合財務狀況表以6.65%折現率計算的折現值計量。
- (ii) 於截至二零一一年十二月三十一日止年度，本集團出售 Good Cheer 及豐濤(見附註45(ii)(ii)及(iii))。本集團亦同意遞延部份代價，分別至二零一二年六月及二零一三年十二月方收取。此等遞延現金代價於綜合財務狀況表以6.6%折現率計算的折現值計量。

29. 採購物業、廠房及設備之已付訂金

此乃本集團就新增生產設備而訂購物業、廠房及設備之已付訂金。

相關資本性承諾已刊載於附註47。

30. 受限制之銀行存款

受限制之銀行存款主要為本集團之一家附屬公司的非控制股東的一宗商業訴訟而令存款被凍結，使該筆存款被限制使用。該筆受限制之銀行存款的固定年利率為0.5%(二零一一年十二月三十一日：0.5%)。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

31. 遞延稅項

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

| | 發展中物業及持有作出售的物業 | | | | | | | | | | | 總額 | |
|--------------------|----------------|-------------|----------------|----------------|----------|----------------|----------------|-----------------|------------------|--------------|--------------|-----------|--------------|
| | 稅項 累計折舊 | 收費 | | 投資物業 重估的士地稅 | 稅項損失 | 業務合併的 公允值調整 | 中國實體的 未分配利潤 | 公允值調整 的企業所得稅 | 發展中物業及 持有作出售的 | | 其他遞延 稅項負債 | | 其他遞延 稅項資產 |
| | | 公路經營 權攤銷 | 物業重估的 企業所得稅 | | | | | | 發展中物業 物業的士地稅 | 其他遞延 稅項負債 | | | |
| 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | | |
| 於二零一一年一月一日，原列值 | 98,654 | 100,501 | 1,307,989 | - | (22,293) | 1,764,782 | 86,082 | 269,519 | 221,201 | 4,847 | (8,351) | 3,822,931 | |
| 應用香港會計準則第12號修訂本之調整 | - | - | (393,757) | 1,398,210 | - | - | - | - | - | - | - | 1,004,453 | |
| 於二零一一年一月一日，經重列 | 98,654 | 100,501 | 914,232 | 1,398,210 | (22,293) | 1,764,782 | 86,082 | 269,519 | 221,201 | 4,847 | (8,351) | 4,827,384 | |
| 匯兌調整 | 4,727 | 9,497 | 29,008 | 63,070 | (1,019) | 66,843 | 3,658 | 8,366 | 9,696 | 988 | (6,381) | 188,453 | |
| 收購上實環境(附註44(i)) | 17,043 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 17,043 | |
| 收購其他附屬公司(附註44(ii)) | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 23,858 | - | 23,858 | |
| 出售附屬公司(附註45) | - | - | - | - | 13,681 | - | - | - | - | 16 | - | 13,697 | |
| 信(貸)記入損益 | 13,466 | 78,536 | 76,904 | 182,586 | (20,177) | (17,545) | 59,847 | 17,246 | (11,921) | 117,096 | (308,820) | 187,218 | |
| 於二零一一年十二月三十一日，經重列 | 133,880 | 188,534 | 1,020,144 | 1,643,866 | (29,808) | 1,814,080 | 149,587 | 295,131 | 218,976 | 146,805 | (323,552) | 5,257,653 | |
| 匯兌調整 | 129 | 7,164 | 35,130 | 6,774 | (326) | 55,375 | 9 | 3,859 | 1,231 | 2,444 | (1,462) | 110,327 | |
| 收購南方水務(附註44(i)) | - | - | - | - | - | 97,685 | - | - | - | 16,693 | (14,353) | 100,025 | |
| 信(貸)記入損益 | 6,046 | 69,715 | 9,940 | (122,604) | 23,726 | (30,406) | 143,596 | 5,675 | (62,438) | (74,179) | (11,390) | (42,319) | |
| 於二零一二年十二月三十一日 | 140,065 | 265,413 | 1,065,214 | 1,528,036 | (6,408) | 1,936,734 | 293,192 | 304,665 | 157,769 | 91,763 | (350,757) | 5,425,686 | |

附註：

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

| | 31.12.2012 千港元 | 31.12.2011 千港元 (經重列) |
|--------|-------------------|----------------------------|
| 遞延稅項負債 | 5,696,608 | 5,545,863 |
| 遞延稅項資產 | (270,922) | (288,210) |
| | 5,425,686 | 5,257,653 |

- (ii) 於報告期末，本集團有未使用之稅項損失約3,318.0百萬港元(二零一一年十二月三十一日：2,749.9百萬港元)可用作抵銷將來的應課稅溢利。其中與稅項損失約25.6百萬港元(二零一一年十二月三十一日：122.7百萬港元)相關之遞延稅項資產約6.4百萬港元(二零一一年十二月三十一日：29.8百萬港元)已被確認。鑒於未來溢利之不可預測性，餘下稅項損失約3,292.4百萬港元(二零一一年十二月三十一日：2,627.2百萬港元)並未確認為遞延稅項資產。香港的稅項損失約16.6百萬港元(二零一一年十二月三十一日：16.6百萬港元)可無限期轉入以後年度，而餘下中國的稅項損失約3,301.4百萬港元(二零一一年十二月三十一日：2,733.3百萬港元)於五年內不同日期到期。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

31. 遞延稅項(續)

附註：(續)

- (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繳稅。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326百萬港元(二零一一年十二月三十一日：166百萬港元)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及此等差額在可見將來不會撥回，因此未有為此等差額確認負債。
- (iv) 其他遞延稅項負債主要包括由持有作交易金融資產之公允值變動所產生的遞延稅項。其他遞延稅項資產包括(a)壞賬減值損失、(b)開辦費用及(c)預提費用所產生的遞延稅項。

32. 存貨

| | 31.12.2012 千港元 | 31.12.2011 千港元 |
|-------------|-------------------|-------------------|
| 持有作出售之發展中物業 | 40,373,822 | 41,217,015 |
| 持有作出售之物業 | 9,405,137 | 12,011,581 |
| 原料 | 1,032,452 | 759,847 |
| 在製品 | 83,332 | 59,521 |
| 製成品 | 120,050 | 124,537 |
| 持作轉售之商品 | 6,799 | 3,603 |
| | 51,021,592 | 54,176,104 |

於二零一二年十二月三十一日，以上結餘包括持有作出售之發展中物業28,644,453,000港元(二零一一年十二月三十一日：25,333,995,000港元)預期不會在一年內變現。

33. 貿易及其他應收款項

| | 31.12.2012 千港元 | 31.12.2011 千港元 |
|-------------|-------------------|-------------------|
| 貿易應收款項 | 828,431 | 736,929 |
| 扣減：壞賬準備 | (2,151) | (61,159) |
| | 826,280 | 675,770 |
| 其他應收款項 | 5,504,364 | 3,974,095 |
| 貿易及其他應收款項總額 | 6,330,644 | 4,649,865 |

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

33. 貿易及其他應收款項(續)

附註：

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

| | 31.12.2012 千港元 | 31.12.2011 千港元 |
|----------|-------------------|-------------------|
| 30天內 | 282,414 | 294,326 |
| 31-60天 | 151,790 | 98,662 |
| 61-90天 | 150,817 | 86,388 |
| 91-180天 | 86,733 | 73,006 |
| 181-365天 | 102,537 | 105,122 |
| 多於365天 | 51,989 | 18,266 |
| | 826,280 | 675,770 |

- (iii) 本集團貿易應收款項中包括賬面值合共133,127,000港元(二零一一年十二月三十一日：103,067,000港元)的賬款已於本報告日到期，但由於管理層認為債務人的信用質素未有重大變壞及認為仍可收回，故本集團並未計提減值損失。本集團未有持有對該等欠款的抵押品。
- (iv) 已到期但未計提減值的貿易應收款項

| | 31.12.2012 千港元 | 31.12.2011 千港元 |
|----------|-------------------|-------------------|
| 31-60天 | 56,561 | 5,152 |
| 61-90天 | 19,158 | 4,122 |
| 91-180天 | 11,200 | 69,504 |
| 181-365天 | 36,240 | 23,080 |
| 多於365天 | 9,968 | 1,209 |
| 總額 | 133,127 | 103,067 |

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

33. 貿易及其他應收款項(續)

附註：(續)

(v) 壞賬準備之變動

| | 2012 千港元 | 2011 千港元 |
|--------------|-------------|-------------|
| 年初結餘 | 61,159 | 6,682 |
| 已確認之應收款項減值損失 | 2,632 | 65,514 |
| 因未能收回而撇賬的金額 | (27,953) | (147) |
| 年內收回的金額 | (33,687) | (10,890) |
| 年末結餘 | 2,151 | 61,159 |

(vi) 於二零一二年十二月三十一日，其他應收款項中包括(a)應收代價款項(見附註28)1,349,044,000港元(二零一一年十二月三十一日：331,024,000港元)、(b)應收若干聯營公司1,695,116,000港元(二零一一年十二月三十一日：1,576,958,000港元)及(c)應收上海市徐匯區國有資產監督管理委員會(「徐匯國資委」)控制的實體128,755,000港元(二零一一年十二月三十一日：122,681,000港元)(見附註51(i)(g))。

34. 在建工程客戶應收／付款項

| | 31.12.2012 千港元 | 31.12.2011 千港元 |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| 於報告期期末為建造污水及自來水處理廠的在建工程合同款： | | |
| 已發生的合同成本加已確認溢利減已確認虧損 | 896,190 | 961,068 |
| 減：階段性發票 | 866,226 | 986,828 |
| | 29,964 | (25,760) |
| 以報告為目的之分析： | | |
| 在建工程客戶應收款項 | 102,093 | 38,298 |
| 在建工程客戶應付款項 | (72,129) | (64,058) |
| | 29,964 | (25,760) |

於二零一二年十二月三十一日，客戶保留的工程合同保證金為19,759,000港元(二零一一年十二月三十一日：6,124,000港元)。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

35. 作抵押之銀行存款，短期銀行存款及銀行結存及現金

本集團

- (i) 存款期少於六個月存款447,838,000港元(二零一一年十二月三十一日：333,594,000港元)已抵押以獲取給予本集團的一般銀行信貸，故該等存款被分類為流動資產。作抵押之銀行存款的固定年利率為0.35%至2.50%(二零一一年十二月三十一日：0.0001%至3.30%)，作抵押之銀行存款將於相關的銀行貸款歸還時解除。
- (ii) 存款期三個月以上的短期銀行存款之市場年利率為1.49%(二零一一年十二月三十一日：2.00%至3.50%)。
- (iii) 存款期少於三個月的銀行結存之市場年利率由0.00%至3.75%(二零一一年十二月三十一日：0.00%至2.00%)。
- (iv) 本集團的作抵押之銀行存款，短期銀行存款及銀行結存及現金以相關集團內實體的功能貨幣以外的貨幣結存的金額如下：

| | 本集團 | |
|-----|-------------------|-------------------|
| | 31.12.2012 千港元 | 31.12.2011 千港元 |
| 人民幣 | 1,311,059 | 1,236,416 |
| 美元 | 1,086,914 | 2,929,674 |
| 港元 | 87,453 | 326 |

本公司

- (i) 於二零一一年十二月三十一日存款期三個月以上的短期銀行存款之市場年利率為3.30%。
- (ii) 存款期少於三個月的銀行結存之市場年利率由0.00%至3.15%(二零一一年十二月三十一日：0.00%至2.00%)。
- (iii) 銀行結存及現金中包括金額633,846,000港元(二零一一年十二月三十一日：2,467,876,000港元)的美元存款。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

36. 貿易及其他應付款項

| | 31.12.2012 千港元 | 31.12.2011 千港元 |
|--------------|-------------------|-------------------|
| 貿易應付款項(附註i) | 3,136,893 | 1,957,196 |
| 應付代價款項 | 316,041 | 389,487 |
| 其他應付款項(附註ii) | 8,306,306 | 10,010,230 |
| 貿易及其他應付款項總額 | 11,759,240 | 12,356,913 |

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：

| | 31.12.2012 千港元 | 31.12.2011 千港元 |
|----------|-------------------|-------------------|
| 30天內 | 1,155,794 | 639,021 |
| 31-60天 | 161,667 | 174,055 |
| 61-90天 | 81,527 | 9,198 |
| 91-180天 | 83,340 | 29,933 |
| 181-365天 | 817,710 | 682,343 |
| 多於365天 | 836,855 | 422,646 |
| | 3,136,893 | 1,957,196 |

(ii) 於二零一二年十二月三十一日其他應付款項中包括(a)應付徐匯國資委及徐匯國資委控制的實體款項304,868,000港元(二零一一年十二月三十一日：359,289,000港元)(見附註51(l)(g))，(b)應付若干同系附屬公司款項1,509,080,000港元(二零一一年十二月三十一日：1,463,007,000港元)為無抵押及無固定還款期，及除124,378,000港元(二零一一年十二月三十一日：123,274,000港元)按固定年利率4%(二零一一年十二月三十一日：4%)計算利息外，餘額為免息的，(c)出售持作出售資產/持作出售之出售組別(見附註12)預收總代價款項218,734,000港元(二零一一年十二月三十一日：965,865,000港元)及(d)發展中物業的預提支出2,128,597,000港元(二零一一年十二月三十一日：2,742,091,000港元)。

37. 物業銷售之客戶訂金

物業銷售之客戶訂金為物業銷售時收取的款項但按照本集團收入確認政策尚未確認收入。其中約4,545百萬港元(二零一一年十二月三十一日：3,494百萬港元)將在多於一年後確認收入。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

38. 可換股票據

於二零一一年一月一日之可換股票據為上實城開於二零零六年六月十二日發行之零息可換股票據(「二零一一年可換股票據」)。除以往已轉換或贖回外，二零一一年可換股票據於二零一一年五月十一日以本金金額之135.7%贖回(「贖回價」)。

於二零一一年五月，本集團以贖回價贖回所有仍結欠的二零一一年可換股票據，本金為2,000,000港元。贖回支付的金額為2,714,000港元。

39. 高級票據／認股權證

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

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

於二零一一年十二月三十一日，有66,000,000份尚未行使之二零一二年認股權證。倘全面行使於二零一一年十二月三十一日尚未行使之二零一二年認股權證，則會導致上實城開發行總認購價值為443,520,000港元之66,000,000股額外股份。本年度沒有擁有人行使二零一二年認股權證，該等二零一二年認股權證於二零一二年七月二十三日到期失效。

於二零一一年十二月三十一日，二零一二年認股權證之公允值為3,000港元。因此，3,000港元(二零一一年：16,597,000港元)之認股權證之公允值變動已於本年度之損益中貸記。二零一二年認股權證之公允值以期權定價模式計量。

除了負債部份及二零一二年認股權證外，二零一四年高級票據亦包含了若干授予上實城開的贖回權。該等贖回權於報告期期末已按公允值分開列作衍生金融工具，且其公允值於二零一一年及二零一二年十二月三十一日並不重大。

負債部分之實際利率為8.87%。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

40. 銀行及其他貸款

| | 本集團 | | 本公司 | |
|------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| | 31.12.2012 千港元 | 31.12.2011 千港元 | 31.12.2012 千港元 | 31.12.2011 千港元 |
| 銀行貸款 | 27,845,118 | 29,447,785 | 1,243,781 | 1,663,134 |
| 其他貸款 | 4,986,560 | 3,424,120 | – | – |
| | 32,831,678 | 32,871,905 | 1,243,781 | 1,663,134 |
| 分析： | | | | |
| 有抵押 | 12,998,479 | 11,719,288 | – | – |
| 無抵押 | 19,833,199 | 21,152,617 | 1,243,781 | 1,663,134 |
| | 32,831,678 | 32,871,905 | 1,243,781 | 1,663,134 |

| | 本集團 | | 本公司 | |
|------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| | 31.12.2012 千港元 | 31.12.2011 千港元 | 31.12.2012 千港元 | 31.12.2011 千港元 |
| 貸款的還款期： | | | | |
| 一年內 | 10,718,828 | 14,929,558 | – | 430,392 |
| 一年後至兩年內 | 9,712,185 | 5,220,836 | 1,243,781 | – |
| 兩年後至五年內 | 8,938,735 | 11,308,999 | – | 1,232,742 |
| 五年後 | 3,461,930 | 1,412,512 | – | – |
| | 32,831,678 | 32,871,905 | 1,243,781 | 1,663,134 |
| 扣減：列為流動負債的 | | | | |
| 一年內到期款項 | (10,718,828) | (14,929,558) | – | (430,392) |
| | 22,112,850 | 17,942,347 | 1,243,781 | 1,232,742 |

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

40. 銀行及其他貸款(續)

附註：

(i) 本集團及本公司之固定利率貸款及其合同列明的到期還款日如下：

| | 本集團 | | 本公司 | |
|---------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| | 31.12.2012 千港元 | 31.12.2011 千港元 | 31.12.2012 千港元 | 31.12.2011 千港元 |
| 固定利率貸款： | | | | |
| 一年內 | 2,711,749 | 430,392 | - | 430,392 |
| 一年後至兩年內 | 1,760,187 | 494,206 | 1,243,781 | - |
| 兩年後至三年內 | 490,050 | 1,232,742 | - | 1,232,742 |
| 三年後至四年內 | 12,438 | - | - | - |
| 四年後至五年內 | 12,438 | - | - | - |
| | 4,986,862 | 2,157,340 | 1,243,781 | 1,663,134 |

(ii) 本集團及本公司之貸款之實際利率(即合約列明利率)如下：

| | 本集團 | | 本公司 | |
|--------|--------------|--------------|------------|-------------|
| | 31.12.2012 | 31.12.2011 | 31.12.2012 | 31.12.2011 |
| 實際利率： | | | | |
| 固定利率貸款 | 2.20%至12.00% | 2.20%至12.70% | 2.20% | 2.20%至3.00% |
| 浮動利率貸款 | 1.31%至8.30% | 0.99%至9.10% | 不適用 | 不適用 |

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

40. 銀行及其他貸款(續)

附註：(續)

- (iii) 銀行貸款中包括本集團獲得的5,200百萬港元(二零一一年十二月三十一日：10,770百萬港元)銀團貸款協議中已取用的5,200百萬港元(二零一一年十二月三十一日：10,770百萬港元)的款項。與此等銀行貸款相關的直接交易費用約33百萬港元(二零一一年十二月三十一日：66百萬港元)已在初始確認時扣減銀行貸款的公允值。於二零一二年十二月三十一日，此等銀行貸款的賬面值約為5,183百萬港元(二零一一年十二月三十一日：10,730百萬港元)。
- (iv) 包括於其他貸款中為由本集團一家於中國的非全資附屬公司於二零一二年八月發行價值1,835,545,000港元(二零一一年十二月三十一日：無)的墊付債券(「債券」)，於上海證券交易所上市。該債券為無抵押及於二零一八年八月二十日到期，期限為六年。該債券首三年以年利率6.5%計息，而於往後三年以年利率6.5%加0至100個基點計息。債券持有人有權自第四年往後起按本金金額贖回債券。交易成本33,194,000港元於初始確認時直接從墊付債券賬面值扣減，墊付債券實際年利率為7.19%。
- (v) 本集團獲得的若干銀行信貸包含了以下條件：(a)上實集團保留對本公司的管理控制權並持有不少於35%本公司的有投票權股本及(b)上實集團繼續由上海市人民政府控制。
- (vi) 於二零一一年十二月三十一日之前，為對沖浮動利率貸款的現金流利率風險，本集團訂立了利率掉期協議。於截至二零一一年十二月三十一日止年度內，該等利率掉期協議提前終止，產生的8,254,000港元虧損已計入損益內。

41. 股本

| | 普通股 股份數目 | 金額 千港元 |
|---------------------------------------|---------------|-----------|
| 法定股本： | | |
| 普通股每股0.10港元 | | |
| —於二零一一年一月一日、二零一一年十二月三十一日及二零一二年十二月三十一日 | 2,000,000,000 | 200,000 |
| 已發行及繳足股本： | | |
| 普通股每股0.10港元 | | |
| —於二零一一年一月一日及二零一一年十二月三十一日 | 1,079,785,000 | 107,979 |
| —行使購股期權 | 464,000 | 46 |
| —於二零一二年十二月三十一日 | 1,080,249,000 | 108,025 |

於截至二零一二年十二月三十一日止年度內，本公司根據上實控股計劃(定義見附註42)以行使價22.71港元發行了464,000股股份予行使購股期權的期權持有人。此等新股與其他已發行股份享有同等地位。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

42. 以股份支付的交易

本公司及本集團成員採納之購股期權計劃詳情如下：

(I) 上實控股計劃

(a) 上實控股計劃之主要條款載列如下。

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

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

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

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

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

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

42. 以股份支付的交易(續)

(I) 上實控股計劃(續)

- (b) 於二零一二年十二月三十一日，已授出而尚未行使購股期權之股份數目為46,457,200股(二零一一年十二月三十一日：45,950,000股)，佔本公司於該日已發行股份之4.3%(二零一一年十二月三十一日：4.3%)。

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

| 授出月份 | 於二零一一年 一月一日 每股行使價 港元 | 於二零一一年 | | 於二零一一年 十二月 | | 於二零一二年 | | 於二零一二年 十二月 | |
|----------|-------------------------------|--------------|------------|---------------|-------------------------------|------------|------------|---------------|-------------------------------|
| | | 於年度內 尚未行使 | 於年度內 授出 | 於年度內 註銷 | 於二零一一年 十二月 三十一日 尚未行使 | 於年度內 授出 | 於年度內 行使 | 於年度內 註銷 | 於二零一二年 十二月 三十一日 尚未行使 |
| 二零一零年十一月 | 36.60 | 25,880,000 | - | (530,000) | 25,350,000 | - | - | (80,000) | 25,270,000 |
| 二零一一年九月 | 22.71 | - | 20,600,000 | - | 20,600,000 | - | (464,000) | (92,800) | 20,043,200 |
| 二零一二年五月 | 23.69 | - | - | - | - | 1,144,000 | - | - | 1,144,000 |
| | | 25,880,000 | 20,600,000 | (530,000) | 45,950,000 | 1,144,000 | (464,000) | (172,800) | 46,457,200 |
| 於本年度末 | | | | | | | | | |
| 可予以行使 | | | | | 25,820,000 | | | | 39,590,800 |

上表中本公司董事所持購股期權之詳情如下：

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

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

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

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

42. 以股份支付的交易(續)

(I) 上實控股計劃(續)

(b) (續)

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

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

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

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

就已於年度內行使之購股期權，於行使當日之加權平均股價為27.37港元(二零一一年：不適用)。於購股期權獲行使後就已發行股份所收取之總代價(扣除直接發行成本12,000港元)為10,525,000港元。

- (c) 於二零一二年五月十六日已授出1,144,000份購股期權，已授出購股期權之估計公允值為1,935,000港元。截至二零一一年十二月三十一日止年度內，於二零一一年九月二十日已授出20,600,000份購股期權，已授出購股期權之估計公允值為50,285,000港元。

公允值乃以柏力克－舒爾斯期權定價模式輸入以下資料計算如下：

| | 2012 | 2011 |
|--------|-----------------|-----------------|
| 加權平均股價 | 22.60港元 | 22.05港元 |
| 行使價 | 23.69港元 | 22.71港元 |
| 預期波幅 | 28.309%至33.941% | 31.714%至39.404% |
| 預計年期 | 0.5至2.5年 | 0.5至2.5年 |
| 無風險利率 | 0.140%至0.255% | 0.110%至0.205% |
| 預期股息率 | 4.8% | 4.9% |

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

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

42. 以股份支付的交易(續)

(I) 上實控股計劃(續)

(c) (續)

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

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

- (d) 本集團參考有關歸屬期就已授出購股期權於本年度確認支出39,831,000港元(二零一一年：79,047,000港元)，當中23,393,000港元(二零一一年：42,146,000港元)與授予本集團僱員有關，並呈列為員工福利費用，餘下結餘則指員工以外合資格參與人士之被認作以股份為基準的付款支出。

(II) 上實控股新計劃

上實控股新計劃之主要條款載列如下。

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

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

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

42. 以股份支付的交易(續)

(II) 上實控股新計劃(續)

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

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

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

於本年度內，概無根據上實控股新計劃購授出購股期權。

(III) 上實城開計劃

(a) 上實城開計劃之主要條款載列如下。

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

購股期權之授出要約可於授出日期起計二十一內簽訂接納書，連同向上實城開支付1港元代價之方式予以接納。已授出購股期權之行使期由上實城開董事釐定，惟不得遲於授出日期起計十年。已授出購股期權之股份認購價由上實城開董事釐定，惟於任何情況下必須為下列三者之最高者：(i) 授出當日上實城開股份於聯交所每日報價表所報之收市價；(ii) 授出當日前五個營業日上實城開股份於聯交所每日報價表所報之平均收市價及(iii) 上實城開股份面值。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

42. 以股份支付的交易(續)

(III) 上實城開計劃(續)

- (b) 於二零一二年十二月三十一日，已授出而尚未行使購股期權之股份數目為60,750,000股(二零一一年十二月三十一日：91,000,000股)，佔上實城開於該日已發行股份之1.3%(二零一一年十二月三十一日：1.9%)。

於本年度授出之購股期權變動詳情如下：

| 承授人 | 授出月份 | 每股 行使價 港元 | 於二零一一年 | | 於二零一一年 | | 於二零一二年 | |
|------------|---------|-----------------|--------------|--------------|---------------------|--------------|---------------------|--|
| | | | 一月一日 尚未行使 | 於年內 已註銷 | 十二月 三十一日 尚未行使 | 於年內 已註銷 | 十二月 三十一日 尚未行使 | |
| 上實城開之董事， | | | | | | | | |
| 亦為上實控股之董事 | 二零一零年九月 | 2.98 | 23,000,000 | - | 23,000,000 | (16,000,000) | 7,000,000 | |
| 上實城開之其他董事 | 二零一零年九月 | 2.98 | 33,000,000 | - | 33,000,000 | (7,000,000) | 26,000,000 | |
| 上實城開之僱員 | 二零一零年九月 | 2.98 | 55,500,000 | (20,500,000) | 35,000,000 | (7,250,000) | 27,750,000 | |
| | | | 111,500,000 | (20,500,000) | 91,000,000 | (30,250,000) | 60,750,000 | |
| 於本年度未可予以行使 | | | | | 63,700,000 | | 60,750,000 | |

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

- 二零一零年九月二十四日至二零一一年九月二十三日(最多可行使獲授購股期權的40%)
 - 二零一一年九月二十四日至二零一二年九月二十三日(最多可行使獲授購股期權的70%)
 - 二零一二年九月二十四日至二零二零年九月二十三日(可悉數行使獲授購股期權)
- (c) 本集團參考有關歸屬期就上實城開已授出購股期權於本年度確認支出8,674,000港元(二零一一年：40,998,000港元)，當中3,962,000港元(二零一一年：10,363,000港元)與授予身兼上實控股董事之上實城開董事有關，餘下結餘則指上實城開董事及上實城開僱員之被認作以股份為基準的付款支出，並計入員工福利費用。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

42. 以股份支付的交易(續)

(IV) 上實環境計劃

(a) 上實環境計劃之主要條款載列如下。

本公司之上市附屬公司上實環境亦設有購股期權計劃(「上實環境計劃」, 前稱「亞洲水務計劃」), 該計劃於二零零五年一月二十四日舉行之上實環境股東大會上首次採納。上實環境計劃由上實環境股東於二零一二年四月二十七日終止。根據上實環境計劃授出之全部購股期權已發行及可予發行之股份面值總額, 不得超過上實環境不時已發行股本(不包括庫存股份)之15%。

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

根據上實環境計劃, 上實環境可按: (i) 相等於緊接購股期權授出日期前連續五個交易日股份於新加坡股票證券交易所有限公司(「新交所」)每日報價表或刊登之任何其他公佈所載最後成交價之平均價格(「市價」); 及/或(ii) 較授出時市價折讓不多於20% 授出購股期權。

承授人必須由購股期權授出日期起計30日內接納授出購股期權之要約, 且無論如何不應遲於授出日期後第三十天的下午五時正填妥、簽署及連同1新加坡元之代價一併交回接納表格。所授購股期權之行使期由上實環境之薪酬委員會決定。行使價訂定為按市價之購股期權僅可於授出日期一週年後全部或部分行使, 而所訂定行使價為較市價有折讓之購股期權僅可於授出日期兩週年後全部或部分行使, 惟購股期權必須於有關授出日期十週年前行使。授予聯營公司非執行董事及僱員之購股期權須於有關授出日期五週年前行使。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

42. 以股份支付的交易(續)

(IV) 上實環境計劃(續)

(b) 於本年度授出之購股期權變動詳情如下：

| 承授人 | 授出月份 | 每股行使價 新加坡元 | 於二零一一年 | | 於二零一一年 | | 於二零一二年 | |
|------------|---------|---------------|----------------|-------------|---------------------|------------|--------------|---------------------|
| | | | 一月一日 尚未行使 | 於年內 已註銷 | 十二月 三十一日 尚未行使 | 於年內 已註銷 | 於年內 已到期 | 十二月 三十一日 尚未行使 |
| 上實環境之董事 | 二零零七年八月 | 0.09(附註) | - | - | - | - | - | - |
| 上實環境之僱員 | 二零零七年八月 | 0.09(附註) | 19,356,083(附註) | (2,318,616) | 17,037,467 | (761,442) | (16,276,025) | - |
| | | | 19,356,083(附註) | (2,318,616) | 17,037,467 | (761,442) | (16,276,025) | - |
| 於本年度未可予以行使 | | | | | 17,037,467 | | | - |

附註：根據上實環境計劃條款作出之調整，尚未行使購股期權之總數及相應行使價已於二零一零年作調整。

該等購股期權可於二零零八年八月十四日至二零一二年八月十三日期間行使，並於二零一二年八月十三日屆滿。

(V) 上實環境新計劃

上實環境新計劃之主要條款載列如下。

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

根據上實環境新計劃，授予控股股東或其聯繫人之購股期權的有關股份總數不得超過可根據上實環境新計劃授出股份總數之25%。可授予任何一位控股股東或其聯繫人之股份數目不得超過可根據上實環境新計劃授出股份總數之10%。

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

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

於年內，概無根據上實環境新計劃授出購股期權。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

43. 股本溢價及儲備

| | 股本溢價 千港元 | 購股 期權儲備 千港元 | 股本 贖回儲備 千港元 | 資本儲備 千港元 | 保留溢利 千港元 | 總額 千港元 |
|---------------|-------------|-------------------|-------------------|-------------|-------------|-------------|
| 本公司 | | | | | | |
| 於二零一一年一月一日 | 13,345,715 | 44,341 | 1,071 | 1,137,728 | 10,759,012 | 25,287,867 |
| 年度溢利 | - | - | - | - | 801,513 | 801,513 |
| 確認以股份支付的費用 | - | 79,047 | - | - | - | 79,047 |
| 已付股息(附註15) | - | - | - | - | (1,166,168) | (1,166,168) |
| 於二零一一年十二月三十一日 | 13,345,715 | 123,388 | 1,071 | 1,137,728 | 10,394,357 | 25,002,259 |
| 年度溢利 | - | - | - | - | 2,479,840 | 2,479,840 |
| 行使購股期權發行之股份 | 11,337 | (858) | - | - | - | 10,479 |
| 確認以股份支付的費用 | - | 39,831 | - | - | - | 39,831 |
| 已付股息(附註15) | - | - | - | - | (1,166,365) | (1,166,365) |
| 於二零一二年十二月三十一日 | 13,357,052 | 162,361 | 1,071 | 1,137,728 | 11,707,832 | 26,366,044 |

附註：

- (i) 於二零一二年十二月三十一日，本公司可分派予股東之儲備為保留溢利約11,708百萬港元(二零一一年十二月三十一日：10,394百萬港元)。
- (ii) 本公司之資本儲備來自經香港高等法院頒佈確認於一九九七年股本溢價的削減，該等儲備是未確認之溢利及為一項不能分派的儲備。

44. 購併附屬公司／業務

(i) 截至二零一二年十二月三十一日止年度收購南方水務

於二零一二年七月二十三日，上實環境完成收購南方水務有限公司(「南方水務」)69.378%的間接權益。南方水務及其附屬公司及一家聯營公司主要於中國從事環境保護業務，包括污水及淨水處理。收購代價為423,719,000港元，其中包括(a)現金人民幣218.3百萬元(相等於約266.0百萬港元)，(b)433,626,615股上實環境普通股股份，其於收購日之公允值為127,829,000港元及(c)如南方水務於相關年度達到協定的財務指標下截至二零一四年十二月三十一日止三年度內各年之激勵金額之公允值。最多之支付激勵金額為人民幣45百萬元(相等於約55百萬港元)，並由上實環境發行上實環境新普通股股份支付。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

44. 購併附屬公司／業務(續)

(I) 截至二零一二年十二月三十一日止年度收購南方水務(續)

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

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

44. 購併附屬公司／業務(續)

(I) 截至二零一二年十二月三十一日止年度收購南方水務(續)

附註：

- (i) 上實環境已於二零一三年二月以新普通股支付遞延股份代價。
- (ii) 或然代價為上述的激勵金額以柏力克－舒爾斯期權定價模式計算的公允值。當本集團有義務支付或然代價時，本集團會以上實環境股份支付。
- (iii) 此等金額為九項與中國有關政府機關訂立的服務特許權，於中國經營污水及淨水處理，餘下服務特許期間為22至31年。採用的實際年利率由5.94%至7.83%。
- (iv) 於收購日確認的南方水務30.622%的非控制股東權益，乃按非控制股東權益的股權比例分佔南方水務當日的淨資產之公允值計量。
- (v) 包含於年度溢利乃由南方水務的額外業務所產生的利潤43,232,000港元。本年度營業額中包含南方水務產生的營業額100,363,000港元。

假如南方水務的收購於二零一二年一月一日生效，本集團本年度的營業額將約為19,401百萬港元，而年度溢利則約為4,379百萬港元。此備考資料僅作參考，並不表示如收購於二零一二年一月一日已完成本集團實際可得到的收入及經營業績，亦不代表此為未來業績之預測。在編制此備考資料時，本公司董事並無計入本集團收購時的公允值調整，因為影響並不重大。

(II) 截至二零一一年十二月三十一日止年度收購上實環境

於二零一一年三月二十八日，本集團與其由二零一零年二月開始成為本集團持有36.6%權益的一家合營企業上實環境的合營夥伴達成若干協議。根據該等協議，(i)本集團放棄收取應收一家合營企業款項約411百萬港元，該等款項原用於二零一零年二月從獨立第三方收購上實環境權益及(ii)本集團於上實環境的實質權益由36.6%增至52.86%。上實環境其後成為本集團的一家非全資附屬公司。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

44. 購併附屬公司／業務(續)

(II) 截至二零一一年十二月三十一日止年度收購上實環境(續)

| | 附註 | 千港元 |
|-------------------|-------|-------------|
| 於收購日確認的購入資產及負債如下 | | |
| 物業、廠房及設備 | | 41,469 |
| 已付土地租金 | | 11,172 |
| 特許經營權 | (i) | 585,259 |
| 於聯營公司權益 | | 47,214 |
| 服務特許權安排應收款項 | (i) | 441,881 |
| 在建工程客戶應收款項 | | 26,926 |
| 收購一家聯營公司之已付訂金 | | 61,838 |
| 受限制之銀行存款 | | 1,716 |
| 遞延稅項資產 | | 970 |
| 存貨 | | 9,339 |
| 貿易及其他應收款項 | | 273,079 |
| 銀行結存及現金 | | 696,802 |
| 分類為持作出售資產 | | 13,693 |
| 貿易及其他應付款項 | | (389,164) |
| 在建工程客戶應付款項 | | (41,275) |
| 應付稅項 | | (6,376) |
| 銀行及其他貸款 | | (708,395) |
| 與分類為持作出售資產直接相關的負債 | | (3,203) |
| 遞延稅項負債 | | (18,013) |
| | | 1,044,932 |
| 以折讓購併溢利 | | |
| 放棄收取應收一家合營企業款項 | | 411,030 |
| 分佔上實環境的收購後溢利 | | 77,001 |
| | | 488,031 |
| 加：非控制股東權益 | (ii) | 519,183 |
| 減：已確認的可識別購入之淨資產款項 | | (1,044,932) |
| 以折讓購併溢利 | (iii) | (37,718) |
| 收購產生之現金淨流入 | | |
| 購入之現金及等同現金項目 | | 696,802 |

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

44. 購併附屬公司／業務(續)

(II) 截至二零一一年十二月三十一日止年度收購上實環境(續)

附註：

- (i) 此等金額為九項與中國有關政府機關訂立的服務特許權，於中國經營污水及淨水處理，餘下服務特許期間為11.5至46.5年。採用的實際年利率由10%至13%。
- (ii) 於收購日確認的上實環境47.14%的非控制股東權益，乃按非控制股東權益的股權比例分佔上實環境的淨資產之公允值計量。
- (iii) 引入本公司為上實環境新的控制股東後預期可加強其資本基礎、滿足其流動資金需要及促進其未來業務發展及擴充。本公司董事認為，以上為主要因素致使確認了以上溢利37,718,000港元。

(III) 收購其他附屬公司

截至二零一二年十二月三十一日止年度

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

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

截至二零一一年十二月三十一日止年度

於二零一一年七月三日，上實環境以(i)現金16,186,697新加坡元(相等於94,275,000港元)及98,578,821股上實環境普通股向一獨立第三者收購立賢國際有限公司(「立賢」)100%權益，以擴充業務。立賢間接持有一家在中國從事廢物焚化發電業務的合營企業50%權益。

此外，於二零一一年十一月二十九日，上實環境以人民幣51.4百萬元(相等於約63.0百萬港元)收購武漢漢西污水處理有限公司(「武漢漢西」)的37%額外權益，以擴充業務。武漢漢西原本是上實環境的聯營公司，上實環境原本持有其43%權益。收購完成後武漢漢西成為上實環境的附屬公司，上實環境持有其80%權益。武漢漢西於中國從事污水處理業務。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

44. 購併附屬公司／業務(續)

(III) 收購其他附屬公司(續)

| | 附註 | 2012 千港元 | 2011 千港元 |
|---------------------------|-------|-------------|-------------|
| 轉讓代價 | | | |
| 現金 | | 1,166 | 94,275 |
| 已付訂金 | | – | 62,593 |
| 遞延代價款項 | (i) | – | 2,287 |
| 於一家聯營公司權益 | (ii) | – | 67,418 |
| 上實環境發行的股份 | (iii) | – | 37,048 |
| | | 1,166 | 263,621 |
| 於相關收購日確認的購入資產及負債如下 | | | |
| 物業、廠房及設備 | | 234 | – |
| 投資 | | 265,301 | – |
| 特許經營權 | | – | 52,766 |
| 於一家合營企業權益 | | – | 84,369 |
| 服務特許權安排應收款項 | | – | 458,431 |
| 存貨 | | 12 | 2,322 |
| 貿易及其他應收款項 | | 512 | 160,862 |
| 銀行結存及現金 | | 800 | 9,106 |
| 貿易及其他應付款項 | | (265,693) | (112,067) |
| 銀行及其他貸款 | | – | (292,009) |
| 遞延稅項負債 | | – | (23,858) |
| | | 1,166 | 339,922 |
| 以折讓購併溢利 | | | |
| 轉讓代價 | | 1,166 | 263,621 |
| 加：非控制股東權益 | (iv) | – | 40,348 |
| 減：購入之淨資產 | | (1,166) | (339,922) |
| 以折讓購併溢利 | (v) | – | (35,953) |
| 收購產生之現金淨流出 | | | |
| 已付現金代價 | | 1,166 | 94,275 |
| 減：購入之銀行結存及現金 | | (800) | (9,106) |
| | | 366 | 85,169 |

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

44. 購併附屬公司／業務(續)

(III) 收購其他附屬公司(續)

附註：

- (i) 上實環境已於二零一三年二月以新普通股支付遞延股份代價。
- (ii) 武漢漢西的37%權益的公允值已於收購當日重新計量，產生的25,741,000港元利潤已計入損益(附註9)。
- (iii) 股份的公允值以收購當日的已公佈股價計量，即5,915,000新加坡元(相等於37,048,000港元)。
- (iv) 武漢漢西於收購當日的20%非控制股東權益40,348,000港元乃以武漢漢西非控制股東權益的所佔比例的淨資產公允值計量。
- (v) 引入上實環境為武漢漢西新的控制股東後預期可加強其資本基礎、滿足其流動資金需要及促進其未來業務發展及擴充。本公司董事認為，以上為主要因素致使確認了以上溢利35,953,000港元。
- (vi) 本公司董事認為截至二零一二年十二月三十一日止年度收購的附屬公司對本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度的營業額或業績並無重大貢獻。

45. 出售附屬公司

(I) 截至二零一二年十二月三十一日止年度

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

(II) 截至二零一一年十二月三十一日止年度

於截至二零一一年十二月三十一日止年度，本集團出售以下附屬公司：

- (i) 於二零一一年三月，本集團以代價約311百萬港元向獨立第三者出售上海城開合肥置業有限公司(「上海合肥」)100%權益，錄得虧損38,512,000港元。上海合肥於中國主要從事房地產發展及銷售。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

45. 出售附屬公司(續)

(II) 截至二零一一年十二月三十一日止年度(續)

- (ii) 於二零一一年六月，本集團以代價約1,164百萬港元向若干關連人士出售原為本集團一家全資附屬公司的 Good Cheer Enterprises Limited(「Good Cheer」)88.5% 權益及相關的股東貸款397,007,000港元，其中約342百萬港元款項會延遲收取，獲得溢利803,683,000港元。於出售完成時，本集團保留 Good Cheer 餘下11.5% 權益作為可供出售之投資。Good Cheer 透過其附屬公司於中國從事酒店業務。
- (iii) 於二零一一年六月，本集團以代價約1,226百萬港元向若干關連人士出售原為本集團一家全資附屬公司的上實豐濤置業(BVI)有限公司(「豐濤」)90% 權益及相關的股東貸款110,072,000港元，其中約665百萬港元款項會延遲收取，獲得溢利1,261,588,000港元。於出售完成時，本集團保留豐濤餘下10% 權益作為可供出售之投資。豐濤於中國上海市青浦區擁有一項物業發展項目。
- (iv) 於二零一一年十一月，本集團以代價人民幣2,000百萬元(相等於約2,453百萬港元)向一位關連人士出售原間接持有本集團於收益表以公允值列賬的金融資產的 Better Score Limited(「Better Score」)100% 權益。
- (v) 其他出售主要為本年度出售位於中國青島之一家房地產項目公司(見附註12)。於二零一一年七月，青島公司與一獨立第三者達成增資協議。根據該協議，該第三者以約人民幣1,183百萬元(相等於約1,442百萬港元)向青島公司增資。當增資於同月完成後，上實發展於青島公司的權益被攤薄至50%，據此，上實發展失去對青島公司的控制權，並以50% 合營企業權益入賬。
- (vi) 如附註12所述，本集團於截至二零一一年十二月三十一日止年度亦出售了兩項於二零一一年一月一日分類為持作出售之出售組別，有關詳情均在該附註披露。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

45. 出售附屬公司(續)

(III) 於截至二零一二年十二月三十一日止年度及截至二零一一年十二月三十一日止年度出售的附屬公司的代價及所出售的資產及負債詳情如下：

| | 2012 千港元 | 2011 千港元 |
|---------------------------------------|------------------|------------------|
| 代價 | | |
| 已收代價 | 196,517 | 3,764,818 |
| 遞延現金代價(附註i) | | |
| — 非流動 | — | 563,236 |
| — 流動(包含於其他應收款項內) | — | 320,285 |
| 於一家合營企業權益 | — | 1,328,459 |
| 於一家聯營公司權益 | — | 350,007 |
| 可供出售之投資 | — | 235,956 |
| 預提合同的賠償(包含於其他應付款項內) | — | (76,161) |
| 總代價 | 196,517 | 6,486,600 |
| 失去控制權的資產及負債的分析 | | |
| 物業、廠房及設備 | 554 | 421,720 |
| 已付土地租金 | — | 289,808 |
| 遞延稅項資產 | — | 13,697 |
| 存貨 | 1,570,036 | 6,613,648 |
| 貿易及其他應收款項 | 22,940 | 42,202 |
| 投資 | — | 2,452,880 |
| 銀行結存及現金 | 17,853 | 260,268 |
| 貿易及其他應付款項 | (1,683,292) | (5,301,354) |
| 應付稅項 | — | (23) |
| 銀行及其他貸款 | (90,796) | (251,989) |
| 出售淨(負債)資產 | (162,705) | 4,540,857 |
| 出售之溢利 | | |
| 代價 | 196,517 | 6,486,600 |
| 出售淨負債(資產) | 162,705 | (4,540,857) |
| 非控制股東權益 | — | 424,931 |
| 釋放的儲備 | — | (19,522) |
| 當失去附屬公司控制權時由權益重分至 損益的附屬公司淨資產累計匯兌差異 | — | 282,893 |
| | 359,222 | 2,634,045 |
| 出售之溢利 | | |
| — 持有物業權益之附屬公司 | — | 1,261,588 |
| — 其他附屬公司 | 359,222 | 1,372,457 |
| | 359,222 | 2,634,045 |
| 出售產生之現金淨流入 | | |
| 已收現金代價 | 196,517 | 3,764,818 |
| 減：售出之銀行結存及現金 | (17,853) | (260,268) |
| | 178,664 | 3,504,550 |

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

45. 出售附屬公司(續)

(III) (續)

附註：

- (i) 出售 Good Cheer 及豐濤的遞延代價將會分別於二零一二年六月及二零一三年十二月以現金結算。此等遞延代價已按折現率 6.6% 折現。
- (ii) 於兩個年度內出售的附屬公司在被出售前並無對本集團的業績及現金流有重大貢獻。

46. 經營租賃

(I) 本集團及本公司為承租人

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

| | 本集團 | | 本公司 | |
|----------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| | 31.12.2012 千港元 | 31.12.2011 千港元 | 31.12.2012 千港元 | 31.12.2011 千港元 |
| 一年內 | 75,323 | 93,645 | 4,968 | 9,708 |
| 第二年至第五年內 (包括首尾兩年) | 122,710 | 139,657 | 127 | 5,042 |
| 五年後 | 88,272 | 8,000 | – | – |
| | 286,305 | 241,302 | 5,095 | 14,750 |

附註：

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

| | 本集團 | | 本公司 | |
|----------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| | 31.12.2012 千港元 | 31.12.2011 千港元 | 31.12.2012 千港元 | 31.12.2011 千港元 |
| 一年內 | 31,345 | 43,857 | 4,968 | 9,708 |
| 第二年至第五年內 (包括首尾兩年) | 80,245 | 104,695 | 127 | 5,042 |
| 五年後 | – | 8,000 | – | – |
| | 111,590 | 156,552 | 5,095 | 14,750 |

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

46. 經營租賃(續)

(ii) 本集團及本公司為出租人

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

| | 本集團 | |
|------------------|-------------------|-------------------|
| | 31.12.2012 千港元 | 31.12.2011 千港元 |
| 一年內 | 403,994 | 439,266 |
| 第二年至第五年內(包括首尾兩年) | 915,786 | 1,057,769 |
| 五年後 | 1,482,729 | 1,685,636 |
| | 2,802,509 | 3,182,671 |

附註：

- (i) 以上包括本集團應收若干同系附屬公司約19.5百萬港元(二零一一年十二月三十一日：11.0百萬港元)的投資物業經營租賃承擔。
- (ii) 於本報告期期末，本公司並無作為出租人有任何重大經營租賃安排。

47. 資本性承諾

| | 本集團 | |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| | 31.12.2012 千港元 | 31.12.2011 千港元 |
| 已簽約但未於綜合財務報表中撥備之資本性開支： | | |
| — 增加持有作出售發展中物業 | 7,089,313 | 5,839,411 |
| — 購買物業、廠房及設備 | 201,612 | 90,493 |
| — 增加在建工程 | 28,435 | — |
| — 投資於中國附屬公司 | — | 245,040 |
| | 7,319,360 | 6,174,944 |
| 已批准但未簽約之資本性開支—增加在建工程 | 460,199 | — |

除上述外，本集團應佔一家合營企業之資本性承諾如下：

| | 本集團 | |
|-----------------------|-------------------|-------------------|
| | 31.12.2012 千港元 | 31.12.2011 千港元 |
| 已簽約但未於綜合財務報表中撥備之資本性開支 | | |
| — 投資於一家中國合營企業 | — | 251,972 |

本公司於本報告期期末並無任何重大資本性承諾。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

48. 或然負債

| | 本集團 | |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| | 31.12.2012 千港元 | 31.12.2011 千港元 |
| 因下列公司使用之銀行信貸而向銀行作出擔保 | | |
| —物業買家 | 2,037,260 | 2,954,703 |
| —徐匯國資委控制的一家實體 | 393,035 | 266,272 |
| —一家前附屬公司 | — | 61,637 |
| | 2,430,295 | 3,282,612 |

於二零一二年十二月三十一日，本公司因附屬公司使用之銀行信貸而向銀行作出擔保的金額約9,451百萬港元(二零一一年十二月三十一日：12,923百萬港元)，其中約9,200百萬港元(二零一一年十二月三十一日：10,770百萬港元)已被使用。

於二零一二年七月二十五日，第三方針對上實城開發出傳訊令狀申索未付共人民幣128,096,000元(相等於約159,324,000港元)之款項，為於二零零七年其出售一家實體予上實城開的未支付之代價，由於上實城開已於以前年度完成該收購，因此該收購之代價已記錄於其他應付款項中。該令狀亦包括第三方針對上實城開截至二零一二年七月二十五日止之違約賠償人民幣218,017,000元(相等於約271,165,000港元)及從該日其後起直至解決，按每日人民幣128,000元(相等於159,000港元)累積計算。

由於對手方未能達致合約條款，導致本集團蒙受重大虧損，故本公司尚未支付該應付代價。本集團已採取行動，申請由中國國際經濟貿易仲裁委員會於中國仲裁糾紛，包括本集團向對手方索償虧損金額。中國國際經濟貿易仲裁委員會於刊發上實城開綜合財務報表時尚未確定首次聆訊日。本公司董事在獲取上實城開管理層於諮詢法律顧問的意見後，因案情處於初步階段，未能估計仲裁結果，而且認為該案件複雜，而對手方尚未就仲裁作出回應，因此，並無於截至二零一二年十二月三十一日止年度為該等違約賠償作出撥備。

49. 已抵押資產

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

- (i) 賬面值合共為5,633,930,000港元(二零一一年十二月三十一日：6,221,268,000港元)的投資物業；
- (ii) 賬面值合共為11,516,000港元(二零一一年十二月三十一日：128,455,000港元)的租賃土地及樓宇；

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

49. 已抵押資產(續)

- (iii) 於二零一一年十二月三十一日賬面值合共為194,102,000港元(二零一二年十二月三十一日：無)的廠房及機器；
- (iv) 一條(二零一一年十二月三十一日：兩條)收費公路經營權為3,359,512,000港元(二零一一年十二月三十一日：10,708,600,000港元)；
- (v) 賬面值合共為1,900,411,000港元(二零一一年十二月三十一日：94,070,000港元)的服務特許權安排應收款項；
- (vi) 賬面值合共為10,767,128,000港元(二零一一年十二月三十一日：7,712,800,000港元)的持有作出售之發展中物業；
- (vii) 於二零一一年十二月三十一日賬面值合共為30,545,000港元(二零一二年十二月三十一日：無)的持有作出售物業；
- (viii) 賬面值合共為174,926,000港元(二零一一年十二月三十一日：132,363,000港元)的貿易應收款項；及
- (ix) 賬面值合共為447,838,000港元(二零一一年十二月三十一日：333,594,000港元)的銀行存款。

50. 退休福利計劃

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

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

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

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

51. 關連及有關人士之交易及結餘

(I) 關連人士

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

| 關連人士 | 交易性質及結餘 | 本集團 | |
|---------------------------------------------------------------------|--------------------------------|-------------|-------------|
| | | 2012 千港元 | 2011 千港元 |
| 交易 | | | |
| <i>最終控股公司：</i> | | | |
| 上實集團 | 本集團支付土地及樓宇租金 (附註b(i)) | 1,844 | 1,806 |
| <i>同系附屬公司：</i> | | | |
| Shanghai SIIC Property Management Co., Ltd. (「Shanghai SIIC PM」) | 本集團支付土地及樓宇管理費 (附註b(ii)) | 429 | 611 |
| 國際標有限公司(「國際標」) | 本集團支付土地及樓宇租金及 管理費(附註b(iii)) | 10,950 | 10,368 |
| 南洋企業置業有限公司 (「南洋置業」) | 本集團支付土地及樓宇租金 (附註b(iv)) | 24,000 | 24,000 |
| 上海實業置業有限公司 (「上海實業置業」) | 本集團支付土地及樓宇租金 (附註b(v)) | 26 | 26 |
| 上海上實(集團)有限公司 (「上海上實」) | 本集團支付土地及樓宇租金及 管理費(附註b(vi)) | 6,381 | 6,250 |
| | 貸款予本集團(附註c) | 1,290,442 | 2,955,271 |
| | 本集團支付利息(附註c) | 90,593 | 166,552 |

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

51. 關連及有關人士之交易及結餘(續)

(I) 關連人士(續)

(a) (續)

| 關連人士 | 交易性質及結餘 | 本集團 | |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-------------|-------------|
| | | 2012 千港元 | 2011 千港元 |
| 交易(續) | | | |
| 合營企業： | | | |
| 上海星河數碼投資有限公司 (「星河數碼」) | 本集團收取投資收入(附註d) | 56,983 | 44,993 |
| | 本集團支付管理費(附註d) | 3,528 | 8,840 |
| | 本集團注資 | — | 393,423 |
| 附屬公司之非控股股東： | | | |
| 新南(天津)紙業有限公司 (「新南(天津)」) | 本集團採購原料(附註e) | — | 24,078 |
| 附屬公司非控股股東之間系 附屬公司： | | | |
| Four Season Hotels and Resorts Asia Pacific Pte. Ltd. (「Four Season Resorts」) | 本集團提供酒店諮詢服務(附註f) | — | 4,157 |
| Four Seasons Shanghai B.V. (「Four Seasons Shanghai」) | 本集團提供酒店管理服務(附註f) | — | 340 |
| Four Seasons Hotels Limited (「Four Seasons」) | 本集團提供酒店服務(附註f) | — | 2,927 |

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

51. 關連及有關人士之交易及結餘(續)

(I) 關連人士(續)

(a) (續)

| 關連人士 | 交易性質及結餘 | 本集團 | |
|--------------------|-----------------|-------------|-------------|
| | | 2012 千港元 | 2011 千港元 |
| 結餘 | | | |
| <i>附屬公司之非控股股東：</i> | | | |
| 徐匯區國資委及徐匯區國資 | 本集團非貿易應收款項(附註g) | 128,755 | 122,681 |
| 委控制之實體 | 本集團非貿易應付款項(附註g) | 304,868 | 359,289 |

(b) 本集團及其若干關連人士訂立的租約及牌照協議如下：

- (i) 於二零一一年七月十五日，本公司之全資附屬公司上實基建控股有限公司(「上實基建」)與上實集團訂立租約，以租賃上實集團位於中國的物業，自二零一一年五月一日起計為期兩年。
- (ii) 於二零一一年七月十三日，上實基建與Shanghai SIIC PM訂立物業管理服務合約，據此，Shanghai SIIC PM就上述所租賃的物業向上實基建提供物業管理服務，自二零一一年五月十一日起計為期一年。合約已於二零一二年五月續新以進一步將服務年期延長一年。
- (iii) 於二零一一年八月三十日及二零一一年七月一日，本公司及本公司之全資附屬公司南洋兄弟煙草股份有限公司(「南洋兄弟」)與國際標訂立一份租約及兩份牌照協議以租賃國際標於香港的物業及停車場，自二零一一年七月一日起計為期兩至三年。
- (iv) 於一九九七年五月八日，南洋兄弟與南洋置業訂立租約以租賃南洋置業於香港的物業，自一九九七年五月一日起計為期二十年，並可選擇再次續訂五年。
- (v) 於二零零九年六月三十日，本公司與上海實業置業訂立牌照協議以租賃上海實業置業於香港的物業，自二零零九年一月一日起計為期三年。每月牌照費乃經公平磋商及參考獨立第三方就相若位置的停車場所支付的每月牌照費而釐定。合約已於二零一二年一月二十七日續新，再延長牌照期三年。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

51. 關連及有關人士之交易及結餘(續)

(I) 關連人士(續)

(b) (續)

- (vi) 於二零一一年四月二十九日，本公司之全資附屬公司上實管理(上海)有限公司(「上實管理」)與上海上實訂立租約以租賃上海上實於中國的物業，自二零一一年五月一日起計為期兩年。

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

- (c) 於二零一一年四月三十日及二零一二年四月三十日，上海豐茂置業有限公司(「上海豐茂」)及上海豐啓置業有限公司(「上海豐啓」)與上海上實分別訂立貸款協議及新貸款協議，據此，上海上實已向上海豐茂授出人民幣552,768,000元(相等於679,577,000港元)的貸款(「上海豐茂貸款」)，並向上海豐啓授出人民幣496,878,000元(相等於610,865,000港元)的貸款(「上海豐啓貸款」)。有關貸款的年期為二零一一年五月一日至二零一二年四月三十日，為期一年，並可根據新貸款協議進一步延長至二零一三年四月三十日。

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

- (d) 於二零一一年五月二十三日，本公司一家全資附屬公司上海滬寧高速公路(上海段)發展有限公司(「滬寧高速」)與上實集團一家全資附屬公司星河數碼訂立資產管理委託協議。委託星河數碼提供資產管理服務的資金為人民幣400百萬元(相等於約492百萬港元)(二零一一年：人民幣400百萬元(相等於約482百萬港元)，有關款項已於本報告期期末前悉數支付。

- (e) 於二零零九年十二月二十九日，本公司前附屬公司河北永新紙業有限公司(「河北永新」)與新南(天津)就購買原料訂立購買協議，有關年期為二零一零年一月一日至二零一二年十二月三十一日，為期三年。交易乃按市價進行，而倘並無市價存在，則按成本加若干溢利百分比計算。

河北永新不再為本公司的附屬公司，而新南(天津)自二零一一年四月起亦不再為本公司的關連人士。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

51. 關連及有關人士之交易及結餘(續)

(I) 關連人士(續)

- (f) 於二零零零年一月十四日，本公司前附屬公司上海上實南洋大酒店有限公司(「酒店公司」)分別與Four Seasons Resorts、Four Seasons Shanghai及Four Seasons訂立三份協議，以向酒店公司提供諮詢服務及授出商標牌照、提供有關上海四季酒店日常營運及管理的服務，以及Four Seasons向上海四季酒店提供持續採購、翻修改建及市場營銷之服務，自所有相關政府機關簽立批文之日起計為期十五年。該等交易的條款乃由各方釐定及協定。

酒店公司自二零一一年六月起不再為本公司的附屬公司，而Four Seasons Resorts、Four Seasons Shanghai及Four Seasons因此不再為本公司的關連人士。

- (g) 應收徐匯國資委及徐匯國資委控制之實體的款項為無抵押。於二零一二年十二月三十一日約111,568,000港元(二零一一年：110,578,000港元)的金額指透過銀行管理的委託貸款協議墊支予徐匯國資委控制之實體的貸款，按5.8%(二零一一年：5.8%)的年利率計息，並為無抵押及須於一年內償還。餘額為無抵押、免息及無固定還款期。

應付徐匯國資委及徐匯區國資委控制之實體的款項為無抵押。於二零一二年十二月三十一日，餘額當中為數約226,952,000港元(二零一一年：206,298,000港元)的金額指透過銀行管理的委託貸款協議來自徐匯國資委控制之實體的貸款，按5.8%(二零一一年：5.8%)的固定年利率計息，並須於一年內償還。餘額為無抵押、免息及無固定還款期。

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

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

51. 關連及有關人士之交易及結餘(續)

(I) 關連人士(續)

(h) (續)

於二零一二年十二月三十一日，上海城開為國資經營公司提供擔保之貸款／信貸額度總額約為人民幣316百萬元(相等於約393百萬港元)(二零一一年十二月三十一日：人民幣216百萬元(相等於約266百萬港元))。

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

- (i) 與關連人士之經營租約承擔詳情刊載於附註46。
- (j) 於本年度，緊接完成以代價181,265,000港元從上實集團收購上實豐順置業(BVI)有限公司(「豐順」)的100%權益，本集團以總代價約1,537百萬港元(i)出售豐順90%權益及(ii)轉讓相關的股東貸款151,401,000港元予若干被視作為本公司的關連人士，其中約107百萬港元已於二零一一年十二月三十一日前收取作為按金及約776百萬港元將於二零一三年十二月收取。此等交易使本集團於本年度錄得稅前出售溢利1,276,515,000港元。此等交易的進一步詳情已刊載於二零一一年二月二十六日及二零一二年四月二十日的本公司公告內。
- (k) 有關應付若干同系附屬公司款項之詳情刊載於附註36。
- (l) 於二零一二年十一月十三日，本公司之非全資附屬公司上海上實南開地產有限公司與上海上實之全資附屬公司上海實業半島發展有限公司訂立協議，以購買位於中國的投資物業，代價為人民幣42,000,000元(相等於約51,814,000港元)。有關代價乃參考獨立估值師評估投資物業之市場價值計算並經公平磋商後釐定。交易已於二零一二年十二月三十一日完成。有關交易之詳情已刊載於二零一二年十一月十三日的本公司公告內。
- (m) 於二零一二年十二月三十一日，銀行借貸約人民幣497百萬元(相等於約618百萬港元)(二零一一年十二月三十一日：人民幣499百萬元(相等於約615百萬港元))已由本集團與本集團同系附屬公司擁有之物業作抵押。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

51. 關連及有關人士之交易及結餘(續)

(II) 除關連人士外之有關人士

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

| 有關人士 | 交易性質及結餘 | 本集團 | |
|--------------|-------------|-------------|-------------|
| | | 2012 千港元 | 2011 千港元 |
| <i>聯營公司：</i> | | | |
| 上海城開地產經紀有限公司 | 本集團支付物業代理費用 | 38,802 | 34,692 |
| | 本集團貿易應付款項 | 85,688 | 83,913 |

有關應收聯營公司款項之詳情刊載於附註33。

本公司與其他有關人士的結餘載於本公司財務狀況表及附註25。

(III) 主要管理人員的酬金

本年度董事及其他主要管理人員的酬金如下：

| | 2012 千港元 | 2011 千港元 |
|-----------|-------------|-------------|
| 短期福利 | 30,076 | 31,676 |
| 以股本為基準的付款 | 13,861 | 49,539 |
| | 43,937 | 81,215 |

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

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

52. 與政府有關實體的重大交易／賬戶餘額

本集團本身為上實集團旗下集團公司的成員，而上實集團乃由中國政府控制。董事認為本公司最終由中國政府控制，而本集團於受中國政府控制、共同控制或有重大影響力的實體為主導的經濟環境下經營。除與上實集團及於附註51中所披露的其他關連人士及有關人士進行交易外，本集團亦與其他政府有關實體進行業務往來。本公司董事認為，該等交易無論單獨或整體上對本集團的營運影響並不重大。本集團於處理該等業務交易時，董事把該等政府有關實體視為獨立的第三方。

53. 政府補助

於本年度內因收費公路通行費收入下降而獲當地政府補償約39.2百萬港元(二零一一年：38.1百萬港元)及為吸引投資於中國若干省份而獲得的補助約0.4百萬港元(二零一一年：0.4百萬港元)，此等金額已包括在本年度的其他收入內。

於本年度，本集團收到當地政府就收回持有作出售之發展中物業作出之補償約36.9百萬港元(二零一一年：無)及當地稅務機關退回營業及其他稅金約143百萬港元(二零一一年：102百萬港元)。此等金額已包括在本年其他收入。

另外於本年度，本集團就搬遷一個於中國的水廠收到政府補助人民幣126百萬元(約157百萬港元)。此金額已用作扣減特許經營權(包含於其他無形資產)的賬面值，並將會在特許經營權的餘下使用年限以減低攤銷的形式轉入收益。按此政策貸記在本年損益的金額為4,393,000港元。於二零一二年十二月三十一日，約值152百萬港元的特許經營權尚待攤銷。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

54. 主要附屬公司

於二零一二年及二零一一年十二月三十一日，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／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 |
|-------------------------------------------------|------------------|-----------------------------------------------------------|----------------------------------|------------|----------------------|
| | | | 31.12.2012 | 31.12.2011 | |
| 上實發展(附註i) | 中國 | A股 —人民幣1,083,370,873元 | 63.65% | 63.65% | 房地產發展及投資 |
| 上實城開(附註ii) | 百慕達／中國 | 普通股 —192,461,000港元 | 69.95% | 69.95% | 房地產發展及投資 |
| 滬寧高速(附註iii) | 中國 | 人民幣3,000,000,000元 | 100% | 100% | 持有收費公路經營權 |
| 上海路橋發展有限公司(附註iii) | 中國 | 人民幣1,600,000,000元 | 100% | 100% | 持有收費公路經營權 |
| 上海申渝公路建設發展有限公司 (附註iii) | 中國 | 人民幣1,200,000,000元 | 100% | 100% | 持有收費公路經營權 |
| 上實環境(附註iv) | 新加坡／中國 | 普通股 —人民幣1,153,128,607元 (2011：人民幣 1,136,949,043元) | 54.63% | 55.23% | 污水處理及自來水 供應 |
| 上實基建 | 英屬處女群島／香港 | 普通股 —1美元 | 100% | 100% | 投資控股 |
| 上海實業財務管理有限公司 (「上實財務」) | 香港 | 普通股 —2港元 | 100% | 100% | 投資 |
| Nanyang Tobacco (Marketing) Company, Limited | 英屬處女群島／ 中國及澳門 | 普通股 —1美元 —100,000,000港元 | 100% | 100% | 銷售與推廣香煙及 原材料搜羅 |
| 南洋兄弟 | 香港 | 普通股 —2港元 無投票權遞延股 —8,000,000港元 | 100% | 100% | 製造及銷售香煙 |
| 永發印務有限公司 | 香港 | 普通股 —2,000,000港元 | 93.47% | 93.47% | 製造及銷售包裝材料 印刷產品及造紙 |

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

54. 主要附屬公司(續)

附註：

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

55. 主要合營企業

於二零一二年及二零一一年十二月三十一日，本集團之主要合營企業詳情如下：

| 合營企業名稱 | 註冊或成立 地點/經營地點 | 本集團應佔之已發行股本/ 註冊資本百分比 | | 主要業務 |
|------------|------------------|-------------------------|------------|-----------------------|
| | | 31.12.2012 | 31.12.2011 | |
| 星河數碼 | 中國 | 50% | 50% | 提供資產管理服務 |
| 中環水務投資有限公司 | 中國 | 47.5% | 47.5% | 於中國合作投資及經營水務與 環保產業 |

以上合營企業均由本公司間接持有及本集團在相關實體的董事會中派有成員。

董事認為上表所列表載之本集團之合營企業，對本集團之年度業績有重要影響或構成本集團淨資產的重要部份。董事認為若提供其他合營企業之詳情將導致篇幅過於冗長。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

56. 主要聯營公司

於二零一二年及二零一一年十二月三十一日，本集團之主要聯營公司(均於中國成立)詳情如下：

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

附註：

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

57. 分部信息

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

- 基建設施 — 投資於收費公路項目及水務相關業務
- 房地產 — 物業發展及投資及經營酒店
- 消費品 — 製造及銷售香煙、包裝材料及印刷產品

基建設施、房地產及消費品亦代表本集團可呈報分部。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

57. 分部信息(續)

分部收入及業績

以下為按經營分部劃分之本集團持續業務收入及業績的分析：

截至二零一二年十二月三十一日止年度

| | 基建設施 千港元 | 房地產 千港元 | 消費品 千港元 | 綜合 千港元 |
|-------------------------|-------------|------------|------------|-------------|
| 收入 | | | | |
| 分部收入—對外銷售 | 2,848,463 | 13,011,356 | 3,427,091 | 19,286,910 |
| 分部溢利 | 1,494,106 | 2,585,729 | 989,680 | 5,069,515 |
| 未分攤總部費用淨值 | | | | (36,055) |
| 財務費用 | | | | (1,031,715) |
| 分佔合營企業業績 | | | | 27,520 |
| 分佔聯營公司業績 | | | | 13,512 |
| 出售豐順之溢利 | | | | 1,276,515 |
| 出售其他附屬公司、合營企業及聯營公司權益之溢利 | | | | 668,876 |
| 可供出售之投資之減值損失 | | | | (40,427) |
| 除稅前溢利 | | | | 5,947,741 |

截至二零一一年十二月三十一日止年度

| | 基建設施 千港元 | 房地產 千港元 | 消費品 千港元 | 綜合 千港元 |
|--------------------|-------------|------------|------------|-------------|
| 收入 | | | | |
| 分部收入—對外銷售 | 2,453,826 | 8,583,251 | 3,932,055 | 14,969,132 |
| 分部溢利 | 1,300,615 | 2,107,105 | 934,001 | 4,341,721 |
| 未分攤總部費用淨值 | | | | (474) |
| 財務費用 | | | | (1,078,804) |
| 分佔合營企業業績 | | | | 19,960 |
| 分佔聯營公司業績 | | | | 36,587 |
| 以折讓購併附屬公司權益之溢利 | | | | 73,671 |
| 出售持有物業權益之附屬公司權益之溢利 | | | | 1,261,588 |
| 出售其他附屬公司、合營企業及聯營公司 | | | | 1,773,231 |
| 可供出售之投資之減值損失 | | | | (110,474) |
| 除稅前溢利 | | | | 6,317,006 |

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

57. 分部信息(續)

經營分部的會計政策與附註4所述的本集團會計政策相同。分部溢利乃各分部賺取之溢利，不包括分攤總部費用淨值、財務費用、分佔合營企業業績、分佔聯營公司業績、出售豐順之溢利、以折讓購併附屬公司權益之溢利、出售持有物業權益之附屬公司權益之溢利、出售其他附屬公司、合營企業及聯營公司權益之淨溢利及可供出售之投資之減值損失。此乃向本集團董事會呈報的方法，以進行資源分配及評估分部表現。

分部資產及負債

以下為本集團按經營分部的資產及負債的分析：

於二零一二年十二月三十一日

| | 基建設施 千港元 | 房地產 千港元 | 消費品 千港元 | 綜合 千港元 |
|--------------|-------------|------------|------------|--------------------|
| 分部資產 | 21,872,505 | 78,375,403 | 4,782,832 | 105,030,740 |
| 於合營企業權益 | | | | 1,781,046 |
| 於聯營公司權益 | | | | 1,966,769 |
| 投資 | | | | 1,368,509 |
| 遞延稅項資產 | | | | 270,922 |
| 預付稅項 | | | | 399,127 |
| 總部銀行結存及現金 | | | | 4,049,399 |
| 分類為持有作出售之資產 | | | | 376,516 |
| 其他未分攤資產 | | | | 69,983 |
| 綜合總資產 | | | | 115,313,011 |
| 分部負債 | 1,387,262 | 20,031,053 | 528,868 | 21,947,183 |
| 應付稅項 | | | | 3,737,308 |
| 銀行及其他貸款 | | | | 32,831,678 |
| 高級票據 | | | | 2,746,903 |
| 遞延稅項負債 | | | | 5,696,608 |
| 其他未分攤負債 | | | | 114,298 |
| 綜合總負債 | | | | 67,073,978 |

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

57. 分部信息(續)

分部資產及負債(續)

於二零一一年十二月三十一日(經重列)

| | 基礎設施 千港元 | 房地產 千港元 | 消費品 千港元 | 綜合 千港元 |
|--------------|-------------|------------|------------|--------------------|
| 分部資產 | 20,290,026 | 76,161,800 | 4,840,245 | 101,292,071 |
| 於合營企業權益 | | | | 1,741,484 |
| 於聯營公司權益 | | | | 2,062,822 |
| 投資 | | | | 1,481,797 |
| 遞延稅項資產 | | | | 288,210 |
| 預付稅項 | | | | 475,258 |
| 總部銀行結存及現金 | | | | 6,609,328 |
| 分類為持有作出售之資產 | | | | 1,461,315 |
| 其他未分攤資產 | | | | 402,332 |
| 綜合總資產 | | | | 115,814,617 |
| 分部負債 | 1,217,661 | 23,373,568 | 765,741 | 25,356,970 |
| 應付稅項 | | | | 3,393,521 |
| 銀行及其他貸款 | | | | 32,871,905 |
| 高級票據 | | | | 3,042,928 |
| 遞延稅項負債 | | | | 5,545,863 |
| 其他未分攤負債 | | | | 129,395 |
| 綜合總負債 | | | | 70,340,582 |

為監控分部表現及分部之間的資源分配的目的：

- 除於合營企業權益、於聯營公司權益、投資、遞延稅項資產、預付稅項、總部銀行結存及現金、分類為持有作出售之資產及其他未分攤資產外，所有持續業務資產均分配至經營分部；及
- 除應付稅項、銀行及其他貸款、高級票據、遞延稅項負債及其他未分攤負債外，所有持續業務負債均分配至經營分部。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

57. 分部信息(續)

其他分部信息

2012

| | 基建設施 千港元 | 房地產 千港元 | 消費品 千港元 | 未被分攤 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) | 355,934 | 226,115 | 182,354 | 3,618 | 768,021 |
| 折舊及攤銷 | 680,041 | 112,524 | 129,234 | 2,534 | 924,333 |
| 壞賬之減值損失 | 2,621 | 2 | - | - | 2,623 |
| 持有作出售之物業之減值損失 | - | 71,627 | - | - | 71,627 |
| 撥回壞賬之減值損失 | (32,913) | - | (774) | - | (33,687) |
| <i>定期向本集團董事會提供但沒有包含於計入分部損益或分部資產的款項：</i> | | | | | |
| 於合營企業權益 | 1,781,046 | - | - | - | 1,781,046 |
| 於聯營公司權益 | 2,589 | 1,831,185 | 132,995 | - | 1,966,769 |
| 分佔合營企業業績 | (27,520) | - | - | - | (27,520) |
| 分佔聯營公司業績 | (217) | 4,902 | (18,197) | - | (13,512) |

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

57. 分部信息(續)

其他分部信息(續)

2011

| | 基建設施 千港元 | 房地產 千港元 | 消費品 千港元 | 未被分攤 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) | 856,971 | 268,660 | 436,200 | 453 | 1,562,284 |
| 折舊及攤銷 | 575,742 | 135,346 | 125,258 | 2,535 | 838,881 |
| 壞賬之減值損失 | 64,806 | 78 | 630 | – | 65,514 |
| 持有作出售之物業之減值損失 | – | 57,742 | – | – | 57,742 |
| 其他無形資產之減值損失 | 8,285 | – | – | – | 8,285 |
| 撥回壞賬之減值損失 | (10,890) | – | – | – | (10,890) |
| <i>定期向本集團董事會提供但沒有包含於 計入分部損益或分部資產的款項：</i> | | | | | |
| 於合營企業權益 | 1,741,484 | – | – | – | 1,741,484 |
| 於聯營公司權益 | – | 1,805,191 | 257,631 | – | 2,062,822 |
| 分佔合營企業業績 | (24,464) | – | 4,504 | – | (19,960) |
| 分佔聯營公司業績 | 6,193 | 434 | (43,214) | – | (36,587) |

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

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

57. 分部信息(續)

地區信息

本集團之業務主要集中在香港(集團所在地)及中國。

本集團來自對外客戶之持續業務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 | |
|---------------|-------------|-------------|
| | 2012 千港元 | 2011 千港元 |
| 中國 | 17,483,980 | 13,322,674 |
| 不包括香港及中國的亞洲地區 | 1,108,201 | 544,185 |
| 香港(集團所在地) | 543,718 | 976,840 |
| 其他地區 | 151,011 | 125,433 |
| | 19,286,910 | 14,969,132 |

| | 非流動資產(附註) | |
|-----------|-------------|-------------|
| | 2012 千港元 | 2011 千港元 |
| 中國 | 27,199,824 | 27,368,691 |
| 香港(集團所在地) | 1,008,927 | 990,654 |
| | 28,208,751 | 28,359,345 |

附註：非流動資產不包括持有作出售相關的資產及不包括於合營企業權益、於聯營公司權益、金融工具及遞延稅項資產。

有關主要客戶資料

沒有個別客戶於相應年度貢獻超過本集團總銷售額 10% 以上的收入。

58. 資本風險管理

本集團的資本管理旨在確保本集團內的實體均可持續經營，同時透過優化債務及股本結構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 39 及 40 中披露)與現金及等同現金項目淨額及本公司擁有人應佔權益，其中包括已發行股本、累計溢利及其他儲備。

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

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

59. 金融工具

(a) 金融工具分類

| | 本集團 | | 本公司 | |
|----------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| | 31.12.2012 千港元 | 31.12.2011 千港元 | 31.12.2012 千港元 | 31.12.2011 千港元 |
| 金融資產 | | | | |
| 於損益表按公允值列賬 | | | | |
| 作買賣用途 | 253,057 | 518,402 | – | – |
| 已指定於損益表按公允值列賬 | 30,937 | 29,723 | – | – |
| 貸款及應收款項(包括現金及等同現金項目) | 28,850,810 | 24,449,006 | 33,974,865 | 29,972,900 |
| 可供出售之投資 | 1,084,515 | 933,672 | 59,270 | 99,697 |
| 金融負債 | | | | |
| 已攤銷成本 | 43,370,491 | 41,320,989 | 7,909,027 | 5,593,109 |
| 衍生金融工具—認股權證 | – | 3 | – | – |

(b) 財務風險管理目標及政策

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

市場風險

(i) 貨幣風險

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

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

59. 金融工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策(續)

市場風險(續)

(i) 貨幣風險(續)

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

| | 本集團 | | | | 本公司 | | | |
|-------------|-----------|-----------|-----------|-----------|---------|-----------|------|------|
| | 資產 | | 負債 | | 資產 | | 負債 | |
| | 2012 | 2011 | 2012 | 2011 | 2012 | 2011 | 2012 | 2011 |
| | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 |
| 人民幣(兌港元) | 1,340,406 | 1,242,351 | 1,249,972 | 1,664,738 | 867,435 | 906,462 | - | - |
| 美元(兌港元及人民幣) | 1,069,635 | 3,419,329 | 3,344,890 | 3,393,709 | 633,846 | 2,467,876 | - | - |
| 港元(兌人民幣) | 89,068 | 116,600 | 1,014,630 | 1,049,418 | - | - | - | - |

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

敏感度分析

下表詳列本集團及本公司各集團企業以功能貨幣換算以上外幣升值和貶值5%(二零一一年：5%)的敏感度。向主要管理人員內部報告外幣風險時採用之5%(二零一一年：5%)敏感度比率乃反映管理層對匯率之合理潛在變動之評估。敏感度分析只包括尚餘外幣列值之貨幣項目，並已於年末按匯率有5%(二零一一年：5%)增加換算予以調整。(負)正數反映在相關集團企業以功能貨幣兌換外幣呈升值5%的情況下除稅後溢利有所(減少)增加。

| | 本集團 | | 本公司 | |
|-------------|-----------|----------|--------|---------|
| | 2012 | 2011 | 2012 | 2011 |
| | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 |
| 除稅後溢利(減少)增加 | (136,951) | (41,478) | 62,678 | 140,879 |

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

59. 金融工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策(續)

市場風險(續)

(ii) 利率風險

本集團之公允值及現金流利率風險分別主要與固定及浮動利率借貸有關。由於該等工具為固定利率，本集團之服務特許權安排應收款項、作抵押之銀行存款、固定利率應付若干同系附屬公司款項、固定利率銀行及其他貸款及高級票據面對公允值利率之風險。由於市場利率之波動，本集團及本公司之銀行結存、浮動利率銀行及其他貸款亦面對現金流利率之風險。

管理層持續監控利率風險，並以利率掉期對沖浮動利率貸款的現金流變動風險。利率掉期的主要條款與對沖貸款相似。此等利率掉期被指定為對沖工具因而已採用對沖會計法。截至二零一一年十二月三十一日止年度，此等利率掉期於相關銀行貸款提前還款時被解除了。

敏感度分析

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

對於浮動利率借貸及銀行存款，此分析已假設於報告期末尚餘的負債／資產金額於整年期間仍未清算而編製。50基點／10基點增加／減少(二零一一年：50基點／10基點)分別用於浮動利率借貸及銀行存款，乃為向主要管理人員就利率風險作內部報告時採用之波幅，代表管理層就利率可能產生之合理變動而作出之評估。

倘利率增加／減少50基點／10基點(二零一一年：50基點／10基點)及所有其他變數維持不變，本集團本年度的除稅後溢利將減少／增加94,404,000港元(二零一一年：118,538,000港元)，主要因為浮動利率銀行結存及借貸產生的利率風險。

由於影響不重要，本公司並沒有對利率風險編製敏感度分析。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

59. 金融工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策(續)

市場風險(續)

(iii) 價格風險

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

敏感度分析

以下敏感度分析乃基於本集團於報告日上市股本投資之股價風險釐定：

倘各上市股本工具之價格已上升／下跌5%(二零一一年：5%)：

- 本年度之除稅後溢利將因於損益表按公允值列賬之金融資產公允價值變動而增加／減少11,802,000港元(二零一一年：22,822,000港元)；及
- 投資重估儲備將因可供出售之投資之公允價值變動而增加／減少9,665,000港元(二零一一年：9,005,000港元)。

信貸風險

於二零一二年十二月三十一日，本集團及本公司就訂約方或獲得本集團提供財務擔保之債務人未能履行其責任並將導致本集團蒙受財務損失之最高信貸風險，乃來自：

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

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

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

59. 金融工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策(續)

信貸風險(續)

本集團之信貸風險主要來自貿易及其他應收款項，此等款項在綜合財務狀況表中為已扣除壞賬準備的淨額，而減值準備是根據以往經驗預期可收回的現金流有產生虧損的可能而作出減值。

至於為控制本集團庫務操作的信貸風險，管理層已建立內部制度作出監控以確保本集團的銀行結存及現金、證券投資均必須在具良好信譽的金融機構存放及進行交易，此等內部制度亦對持有的投資在金額及信貸評級等方面均有嚴格的要求及限制，以減低本集團的信貸風險。

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

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

本集團的客戶信貸風險集中在中國及香港，分別佔二零一二年十二月三十一日的貿易應收款項的83%(二零一一年十二月三十一日：70%)及17%(二零一一年十二月三十一日：30%)。

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

本公司的信貸風險集中在有關應收五家附屬公司款項，佔應收附屬公司款項總額的97%(二零一一年十二月三十一日：94%)。經參考該等附屬公司的財務狀況及業務前景後，於報告期期末該等附屬公司具良好信貸狀況。本公司的管理層已密切監控本公司的信貸風險狀況。

流動資金風險

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

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

59. 金融工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策(續)

流動資金風險(續)

| | 加權平均 利率 % | 少於1個月 或無固定 還款期 千港元 | 1-3個月 千港元 | 3個月-1年 千港元 | 1-5年 千港元 | 未折現現金 流量總計 千港元 | 於二零一二年 十二月 三十一日 之賬面值 千港元 |
|-------------|-----------------|-----------------------------|--------------|---------------|-------------|----------------------|--------------------------------------|
| 本集團 | | | | | | | |
| 2012 | | | | | | | |
| 無息 | - | 2,804,592 | 382,589 | 3,767,875 | 836,855 | 7,791,911 | 7,791,911 |
| 固定利率工具 | 7.15 | 55,651 | 108,367 | 3,088,112 | 5,342,362 | 8,594,492 | 7,733,764 |
| 浮動利率工具 | 3.90 | 92,724 | 171,968 | 8,623,805 | 20,843,673 | 29,732,170 | 27,844,816 |
| | | 2,952,967 | 662,924 | 15,479,792 | 27,022,890 | 46,118,573 | 43,370,491 |
| 財務擔保合同 | - | 2,430,295 | - | - | - | 2,430,295 | - |

| | 加權平均 利率 % | 少於1個月 或無固定 還款期 千港元 | 1-3個月 千港元 | 3個月-1年 千港元 | 1-5年 千港元 | 未折現現金 流量總計 千港元 | 於二零一一年 十二月 三十一日 之賬面值 千港元 |
|-------------|-----------------|-----------------------------|--------------|---------------|-------------|----------------------|--------------------------------------|
| 本集團 | | | | | | | |
| 2011 | | | | | | | |
| 無息 | - | 2,202,147 | 338,721 | 2,442,642 | 422,646 | 5,406,156 | 5,406,156 |
| 固定利率工具 | 4.42 | 32,860 | 65,238 | 722,374 | 5,376,577 | 6,197,049 | 5,200,268 |
| 浮動利率工具 | 4.05 | 103,141 | 197,935 | 15,161,544 | 17,271,208 | 32,733,828 | 30,714,565 |
| | | 2,338,148 | 601,894 | 18,326,560 | 23,070,431 | 44,337,033 | 41,320,989 |
| 財務擔保合同 | - | 3,282,612 | - | - | - | 3,282,612 | - |

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

59. 金融工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策(續)

流動資金風險(續)

| | 加權平均 利率 % | 少於1個月 或無固定 還款期 千港元 | 1-3個月 千港元 | 3個月-1年 千港元 | 1-5年 千港元 | 於二零一二年 十二月 三十一日 | |
|-------------|-----------------|-----------------------------|--------------|---------------|-------------|-----------------------|-------------|
| | | | | | | 未折現現金 流量總計 千港元 | 之賬面值 千港元 |
| 本公司 | | | | | | | |
| 2012 | | | | | | | |
| 無息 | - | - | - | 865,246 | - | 865,246 | 865,246 |
| 固定利率工具 | 2.20 | 2,356 | 4,485 | 20,616 | 1,254,501 | 1,281,958 | 1,243,781 |
| 浮動利率工具 | 1.71 | 8,594 | 12,782 | 5,853,968 | - | 5,875,344 | 5,800,000 |
| | | 10,950 | 17,267 | 6,739,830 | 1,254,501 | 8,022,548 | 7,909,027 |
| 財務擔保合同 | - | 9,450,870 | - | - | - | 9,450,870 | - |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | 加權平均 利率 % | 少於1個月 或無固定 還款期 千港元 | 1-3個月 千港元 | 3個月-1年 千港元 | 1-5年 千港元 | 於二零一一年 十二月 三十一日 | |
| | | | | | | 未折現現金 流量總計 千港元 | 之賬面值 千港元 |
| 本公司 | | | | | | | |
| 2011 | | | | | | | |
| 無息 | - | - | - | 559,975 | - | 559,975 | 559,975 |
| 固定利率工具 | 2.41 | 3,445 | 6,677 | 458,202 | 1,270,487 | 1,738,811 | 1,663,134 |
| 浮動利率工具 | 1.34 | 3,914 | 6,085 | 3,398,288 | - | 3,408,287 | 3,370,000 |
| | | 7,359 | 12,762 | 4,416,465 | 1,270,487 | 5,707,073 | 5,593,109 |
| 財務擔保合同 | - | 12,923,310 | - | - | - | 12,923,310 | - |

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

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

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

59. 金融工具(續)

(c) 公允值

金融資產及金融負債的公允值釐定如下：

- 有標準條款及條件以及在活躍和具流通性的市場上報價的金融資產的公允值，乃參考所報市場買入價釐定；
- 其他指定按公允值於損益表列賬之金融資產的公允值，乃參考所報市場買入價或相關發行銀行或金融機構使用評估技術釐定；及
- 其他金融資產及金融負債的公允值乃按公認的定價模式根據折現現金流量分析，使用可觀察的現行市場交易的價格釐定。

本公司董事認為於綜合財務報表按攤銷成本入賬之金融資產及金融負債賬面值與其公允值相若。

在綜合財務狀況表中確認之公允值計量

下表提供最初確認後按公允值計量之金融工具分析，並根據可觀察公允值之程度歸類為第1至第3級別。

- 第1級別公允值計量乃根據相同資產或負債在活躍市場之報價(未經調整)計算所得；
- 第2級別公允值計量乃根據除第1級別所包括報價以外而就資產或負債而言屬可觀察之輸入資料，直接(即作為價格)或間接(即來自價格)計算所得；及
- 第3級別公允值計量乃根據不能觀察之市場資料(不可觀察之輸入資料)的資產或負債的資料輸入估價方法計算所得。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

59. 金融工具(續)

(c) 公允值(續)

| | 於二零一二年十二月三十一日 | | | | 於二零一一年十二月三十一日 | | | |
|-----------------------|---------------|-------------|-------------|-----------|---------------|-------------|---------------------|-----------|
| | 第1級別 千港元 | 第2級別 千港元 | 第3級別 千港元 | 總額 千港元 | 第1級別 千港元 | 第2級別 千港元 | 第3級別 千港元 (附註) | 總額 千港元 |
| 指定按公允值於損益表列賬之 金融資產 | | | | | | | | |
| 上市可換股票據 | 30,937 | - | - | 30,937 | 29,723 | - | - | 29,723 |
| 作交易用的非衍生金融資產 | 253,057 | - | - | 253,057 | 518,402 | - | - | 518,402 |
| 可供出售的金融資產 | | | | | | | | |
| 上市股本證券 | 193,294 | - | - | 193,294 | 180,100 | - | - | 180,100 |
| 總額 | 477,288 | - | - | 477,288 | 728,225 | - | - | 728,225 |

附註：第3級別公允值計量的金融資產的調整如下：

| | 千港元 |
|--------------------------------|-------------|
| 於二零一一年一月一日 | 2,798,675 |
| 匯兌調整 | 69,044 |
| 已確認收益的公允值變動(包含在淨投資收入) | 144,506 |
| 結算 | (559,345) |
| 出售 Better Score (附註 45 II(iv)) | (2,452,880) |
| 於二零一一年十二月三十一日及二零一二年十二月三十一日 | - |

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

60. 報告期後事項

於報告期後，本集團於二零一三年二月十八日發行了本金總額3,900,000,000港元的零息可換股債券，於二零一八年到期。可換股債券在二零一三年二月十九日在聯交所上市。可換股債券的初始換股價(可作調整)為36.34港元，假設可換股債券悉數轉換，可換股債券將會被轉換成107,319,758股本公司股份。發行所得款項扣除佣金及開支後淨額約為3,861,000,000港元。

本次發行可換股債券的詳情刊載於本公司二零一三年一月十七日、二零一三年二月八日及二零一三年二月十八日的公告。

財務摘要

| | 截至十二月三十一日止年度 | | | | |
|------------|--------------|--------------|--------------|-----------------------|--------------|
| | 二零零八年 千港元 | 二零零九年 千港元 | 二零一零年 千港元 | 二零一一年 千港元 (經重列) | 二零一二年 千港元 |
| 業績 | | | | | |
| 營業額 | 7,452,105 | 7,061,653 | 14,435,231 | 14,969,132 | 19,286,910 |
| 除稅前溢利 | 2,683,795 | 3,828,453 | 4,487,839 | 6,317,006 | 5,947,741 |
| 稅項 | (420,151) | (1,102,330) | (865,784) | (2,179,787) | (1,621,251) |
| 持續業務的年度溢利 | 2,263,644 | 2,726,123 | 3,622,055 | 4,137,219 | 4,326,490 |
| 非持續業務的年度溢利 | 594,122 | 1,005,177 | 3,269,339 | - | - |
| 年度溢利 | 2,857,766 | 3,731,300 | 6,891,394 | 4,137,219 | 4,326,490 |
| 歸屬於 | | | | | |
| — 本公司擁有人 | 2,101,546 | 2,870,132 | 6,205,034 | 4,022,575 | 3,438,210 |
| — 非控制股東權益 | 756,220 | 861,168 | 686,360 | 114,644 | 888,280 |
| | 2,857,766 | 3,731,300 | 6,891,394 | 4,137,219 | 4,326,490 |

| | 港元 | 港元 | 港元 | 港元 | 港元 |
|-------------|------|------|------|-------|-------|
| 每股盈利 | | | | | |
| — 基本 | 1.96 | 2.66 | 5.75 | 3.725 | 3.184 |
| — 攤薄 | 1.95 | 2.66 | 5.75 | 3.725 | 3.182 |

| | 於十二月三十一日 | | | | |
|--------------|--------------|--------------|--------------|-----------------------|--------------|
| | 二零零八年 千港元 | 二零零九年 千港元 | 二零一零年 千港元 | 二零一一年 千港元 (經重列) | 二零一二年 千港元 |
| 資產及負債 | | | | | |
| 資產總額 | 51,716,344 | 64,268,957 | 109,446,036 | 115,814,617 | 115,313,011 |
| 負債總額 | (19,835,332) | (30,171,601) | (70,645,300) | (70,340,582) | (67,073,978) |
| | 31,881,012 | 34,097,356 | 38,800,736 | 45,474,035 | 48,239,033 |
| 本公司擁有人應佔權益 | 23,401,358 | 24,901,250 | 25,559,484 | 30,062,368 | 32,409,489 |
| 非控制股東權益 | 8,479,654 | 9,196,106 | 13,241,252 | 15,411,667 | 15,829,544 |
| | 31,881,012 | 34,097,356 | 38,800,736 | 45,474,035 | 48,239,033 |

附註：截至二零一二年十二月三十一日止兩個年度各業績以及於二零一一年及二零一二年十二月三十一日之資產及負債摘錄自截至二零一二年十二月三十一日止年度之綜合財務報表，及已根據應用香港會計準則第12號修訂本作出調整（見綜合財務報表附註）。

截至二零一零年十二月三十一日止三個年度各業績以及於二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日之資產及負債未有根據應用香港會計準則第12號修訂本作出調整。

持有作投資之主要物業詳情

本集團於二零一二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號之城開國際大廈 | 至二零五三年十月七日 到期之土地使用權 | 商業 | 41.27% |
| 2. 中國上海市徐匯區肇嘉浜路333號 8、9及10樓的20個辦公室單位及 12個車位 | 至二零四二年十二月五日 到期之土地使用權 | 商業及寫字樓 | 41.27% |
| 3. 中國上海市徐匯區浦北路388弄 498及500號1至3層 | 至二零五零年六月三十日 到期之土地使用權 | 商業 | 41.27% |
| 4. 中國上海市徐匯區天鑰橋路 111及123號之滙民商廈及 非機動車的泊車間 | 無指定期限之土地使用權 | 商業 | 41.27% |
| 5. 中國上海市松江區九亭鎮 滬松路1519號上海青年城第二期 | 至二零五五年七月八日 到期之土地使用權 | 商業 | 69.95% |
| 6. 中國天津市南開區老城廂地區 老城廂11號地段 | 至二零七五年三月二十九日 到期之土地使用權 | 住宅、商業及 寫字樓 | 69.95% |
| 7. 中國重慶市九龍坡區袁家崗奧體路1號 城上城一期B2號地段 | 至二零四四年二月到期之 土地使用權 | 商業及車位 | 69.95% |
| 8. 中國上海市黃浦區淮海中路98號 金鐘廣場部份樓層 | 至二零四三年十一月十八日 到期之土地使用權 | 商業及寫字樓 | 57.29% |
| 9. 中國上海市楊浦區飛虹路568弄及大連路 950、970及990號海上海商業用房及文化設施 | 至二零五二年九月十九日 到期之土地使用權 | 綜合用途 | 63.65% |
| 10. 中國上海市黃浦區西藏南路1130號1108弄 1至2號黃浦新苑商舖 | 至二零五零年十一月九日 之土地使用權 | 商業 | 63.65% |

持有作投資之主要物業詳情

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

詞彙

所用詞彙

亞洲水務

成都永發印務

周大福集團

公司條例

本公司

大理上實發展

董事

東莞永發印務

中環水務

本集團

黃石凱迪水務

滬寧高速

《上市規則》

路橋發展

《標準守則》

南方水務

南洋煙草

業務淨利潤

中國

《證券及期貨條例》

新交所或SGX

上海醫藥

上海申大物業

上海申渝

上海城開

深圳森一設計

深圳永發印藝

上實發展

上實環境

上實環境計劃

上實環境新計劃

簡要說明

亞洲水務有限公司，於二零一二年十一月更名為上實環境

成都永發印務有限公司

周大福企業有限公司及其附屬公司

香港法例第32章公司條例

上海實業控股有限公司

大理上實城市發展有限公司

本公司之董事

永發印務（東莞）有限公司

中環水務投資有限公司

本公司及其附屬公司

黃石凱迪水務有限公司

上海滬寧高速公路（上海段）發展有限公司

聯交所證券上市規則

上海路橋發展有限公司

上市規則關於上市發行人董事進行證券交易的標準守則

南方水務有限公司

南洋兄弟煙草股份有限公司

不包括總部支出淨值之淨利潤

中華人民共和國

香港法例第571章證券及期貨條例

新加坡證券交易所

上海醫藥集團股份有限公司（上交所證券代碼：601607；聯交所股份代號：2607）

上海申大物業有限公司

上海申渝公路建設發展有限公司

上海城開（集團）有限公司

深圳森一設計公司

深圳永發印藝包裝設計有限公司

上海實業發展股份有限公司（上交所證券代碼：600748）

上海實業環境控股有限公司（前稱亞洲水務有限公司）（新交所股份代號：5GB）

於二零零五年一月二十四日召開之股東大會上批准上實環境採納之購股期權計劃，有關計劃已於二零一二年四月二十七日於上實環境召開的股東特別大會上終止

於二零一二年四月二十七日召開之股東特別大會上批准上實環境採納之新購股期權計劃

詞彙

| | |
|----------|------------------------------------------------------------------------|
| 上實城開 | 上海實業城市開發集團有限公司(聯交所股份代號:563) |
| 上實城開計劃 | 於二零零二年十二月十二日召開之股東特別大會上批准上實城開採納之購股期權計劃 |
| 上實控股計劃 | 於二零零二年五月三十一日召開之股東特別大會上批准本公司採納之購股期權計劃,有關計劃已於二零一二年五月二十五日於本公司召開的股東特別大會上終止 |
| 上實控股新計劃 | 於二零一二年五月二十五日召開之股東特別大會上批准本公司採納之新購股期權計劃 |
| 上實集團 | 上海實業(集團)有限公司 |
| 上交所 | 上海證券交易所 |
| 聯交所或HKSE | 香港聯合交易所有限公司 |
| 城開綠破基金 | 城開綠破(天津)股權投資基金合夥企業 |
| 聯合潤通水務 | 聯合潤通水務股份有限公司 |
| 萬源房地產 | 上海萬源房地產開發有限公司 |
| 武漢凱迪水處理 | 武漢凱迪水處理有限公司 |
| 永發印務 | 永發印務有限公司 |
| 浙江天外包裝 | 浙江天外包裝印刷股份有限公司 |

設計: 卓智財經印刷有限公司 網址: www.ione.com.hk 製作與印刷: 安業財經印刷有限公司 網址: www.equitygroup.com.hk



上海實業控股有限公司

香港灣仔告士打道39號

夏慤大廈26樓

電話 : (852) 2529 5652

傳真 : (852) 2529 5067

www.sihl.com.hk