




上海實業控股有限公司
SHANGHAI INDUSTRIAL HOLDINGS LIMITED

(股份代號：363)

A silhouette of the Shanghai skyline, including the Oriental Pearl Tower, set against a background of vertical brown lines.

二零一零年年報



目錄

公司資料	2
股東資料	3
董事長報告書	4
集團業務結構	8
業務回顧、討論與分析	10
財務回顧	23
企業管治報告	31
董事及高級管理人員簡介	47
董事會報告書	53
獨立核數師報告	61
綜合收益表	63
綜合全面收益表	64
綜合財務狀況表	65
財務狀況表	67
綜合權益變動表	68
綜合現金流量表	70
綜合財務報表附註	73
財務摘要	193
持有作投資之主要物業詳情	194
詞彙	195



公司資料

董事

執行董事

滕一龍先生(董事長)
蔡育天先生(副董事長及行政總裁)
呂明方先生
周杰先生(常務副行政總裁)
錢世政先生(副行政總裁)
周軍先生(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
吳家瑋先生
梁伯韜先生

董事會轄下委員會

執行委員會

滕一龍先生(委員會主席)
蔡育天先生
呂明方先生
周杰先生
錢世政先生
周軍先生

審核委員會

羅嘉瑞先生(委員會主席)
吳家瑋先生
梁伯韜先生

薪酬委員會

羅嘉瑞先生(委員會主席)
吳家瑋先生
梁伯韜先生
張震北先生
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

蔡育天先生
余富熙先生

註冊辦事處

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

公司股份代號

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

公司網址

www.sihl.com.hk

核數師

德勤•關黃陳方會計師行

美國預託證券存託銀行

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

股東查詢

公司聯絡資料

地址：香港灣仔告士打道39號
夏慤大廈26樓
電郵：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

股息

二零一零年中期股息每股50港仙(二零零九年：48港仙)，已於二零一零年九月三十日派付給各位股東。

二零一零年建議末期股息每股58港仙(二零零九年：60港仙)，在獲得股東批准後，將於二零一一年五月三十一日(星期二)或前後派付予各位股東。

倘獲股東批准末期股息，連同年內已派發的中期股息，全年派發股息共每股108港仙(二零零九年：108港仙)。

暫停辦理股份過戶登記

股份過戶登記處將於二零一一年五月十六日(星期一)至二零一一年五月十八日(星期三)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續。股息通知將於二零一一年五月三十一日(星期二)或前後寄予各位股東。如欲獲派發末期股息及有權出席股東週年大會，股東須於二零一一年五月十三日(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股份過戶登記處辦理過戶手續。

財務日誌

二零一零年中期業績

已於二零一零年八月三十日(星期一)公佈

二零一零年全年業績

已於二零一一年三月三十日(星期三)公佈

二零一零年年報

將於二零一一年四月十三日(星期三)或前後寄發給各位股東

二零一一年股東週年大會

將於二零一一年五月十八日(星期三)下午三時正召開

暫停辦理股份過戶登記

將於二零一一年五月十六日(星期一)至二零一一年五月十八日(星期三)(包括首尾兩天)暫停辦理

二零一零年末期股息除淨日

二零一一年五月十二日(星期四)

二零一零年末期股息記錄日期

二零一一年五月十八日(星期三)

二零一零年末期股息通知

將於二零一一年五月三十一日(星期二)或前後寄發給各位股東

董事長報告書



滕一龍
董事長

核心業務壯大 業績續創高峰

本集團繼去年完成退出非核心業務後，核心業務不斷壯大，本年度各業務板塊經營業績有顯著增長，資產重組進展順利，全年盈利再創歷史新高，未來業務發展進入新的台階。

截至二零一零年十二月三十一日止年度，本集團錄得營業額 127.12 億港元，上升 80.0%；全年盈利達 52.78 億港元，上升 83.9%，每股盈利約為 4.89 港元，同比上升 83.8%。於二零一零年底，本集團的總資產及淨資產分別達 878.31 億港元及 297.60 億港元，較上年度分別增長 36.7% 及 19.5%。

董事會建議派發二零一零年末期股息每股 58 港仙，在計及本年度內已派發的中期股息每股 50 港仙，全年股息為每股 108 港仙。

本集團年內各重點項目有序推進，經營業績取得顯著成效，保持了良好的盈利增長勢頭。集團旗下收費公路通行費收入及車流量整體升幅理想，水務業務發展迅速，基建設施業務錄得 8.21 億港元之盈利，同比上升 11.0%，撇除公路改擴建於二零零九年獲補貼的因素，升幅達 73.2%。

房地產業務受惠於上海城開集團的物業銷售和尚海灣項目提供的利潤貢獻，全年盈利大幅上升29.4%，達9.46億港元，顯示業務增值和發展潛力；自本集團於二零一零年六月底完成收購上實城市開發後，上實城市開發於下半年之虧損大幅回落，扣除有關虧損後，本集團房地產業務盈利同比上升42.7%。

消費品業務板塊為集團帶來穩定的經常性收益。南洋煙草業績穩步上升；永發印務盈利雙位增長，年內並進一步優化資產結構。消費品業務錄得盈利6.78億港元，扣除上年度出售項目的出售收益及利潤貢獻後，同比上升8.3%。

擴大基建業務規模，強化水資源投資

本集團於上海市擁有三條主要收費公路，其中京滬高速公路(上海段)及滬昆高速公路(上海莘松段)已先後完成改擴建工程，旗下公路通行費收入及車流量總體穩定增長，為集團業務發展提供了穩定收益和現金流。目前正積極拓展基建業務領域，並伺機擴充收費公路投資規模，加強核心業務的盈利能力。

隨著國內城鄉高速發展，對水資源包括污水處理的需求日益殷切，本集團亦積極投入水務投資，年內分別完成收購新加坡上市公司亞洲水務及國內水務企業聯合潤通水務，日處理規模隨即增加195萬噸。於二零一零年底，本集團水務業務日處理總量已達628.90萬噸，生產經營綜合實力不斷提升。

整合房地產業務平台，加大資本運作力度

本集團年內已完成收購上實城市開發股權，並向母公司收購其持有上海上市公司上實發展控制性股權，房地產業務規模迅速拓展。連同上海城開集團及上實城市開發和自有青浦土地的土地儲備，本集團已擁有規劃總建築面積約1,762萬平方米。收購上實發展之交易完成後，計及上實發展及G地塊土地，本集團之規劃總建築面積將達2,343萬平方米，項目覆蓋各主要省市，實現全國性房地產業務戰略佈局。

收購上實發展之交易預計於今年內完成，今年將加大資本運作力度，全力推進房地產的重組和整合，並通過資產注入，股份配置和共同開發等方式，策動後續發展，加大品牌建設，保持上實在國內房地產行業的領先地位。



董事長報告書

加快項目開發進程，優化房地產資產結構

本集團本年度繼續受惠於旗下房地產項目帶來的盈利貢獻，業務板塊整體收益保持增長，國內房地產行業長遠仍有較大發展潛力。年內，上海城開集團銷售穩步達標，尚海灣項目錄得良好投資回報，上實城市開發自本集團入股後財務結構亦大幅改善，總體發展勢頭良好。

今年二月，本集團續作出戰略性部署，向周大福集團出售青浦土地F及G地塊項目之90%權益及上海四季酒店項目之77%權益，引入周大福集團為戰略合作夥伴，共同開發約四分之一之青浦土地，並聘請國內知名品牌新世界發展策劃及開發項目，形成自主開發和引進戰略夥伴共同開發的綜合經營模式，提高開發效益。交易除可獲得合共約28.67億港元之可觀出售溢利外，更可盤活其餘青浦土地項目開發周期資金。整體而言，可有效優化本集團系內房地產資產，所得現金並可用於核心業務的併購，提升公司盈利和投資回報。

業務調整顯見成效，盈利水平穩步提升

消費品業務板塊年內深化調整經營模式和盈利結構，在穩定中求突破。南洋煙草全力推動產品結構調整，在現有基礎上提高營運實力，以新品和技改提升自有品牌，並以高附加值產品和靈活營銷方式擴大市場份額，年內取得顯著成效，為集團提供了良好的利潤回報。



永發印務年內主要從事印刷包裝和箱板紙業務。印刷包裝為公司的傳統實力業務，發展相對穩定；箱板紙業務因市場廢紙成本不斷上漲，拓展業務情況較為波動。今年初，永發印務實施戰略性部署，悉數出售其於河北永新紙業所持股權，獲出售利潤約 1.40 億港元，全面退出箱板紙行業，以集中資源專注發展毛利相對較高的印刷包裝業務，活化營運資金，優化資產結構。

展望

本集團擁有優質核心資產，旗下收費公路、水務及消費品業務可持續提供穩定現金流和盈利增長，房地產業務極具後續增值潛力。未來將進一步加強核心業務的建設，實施資產結構最優化，努力開拓未來盈利空間，為股東創造更高價值，帶來更大投資回報。

展望未來，本集團之基建設施業務將續有收購兼併項目，進一步壯大基建業務規模。今年亦會積極在中國主要省市物色具贏利潛力的收費公路項目和優質水務資產，並致力整合水務業務平台。

房地產業務方面，今年將重點進入資本市場的重組和整合，致力打造一個具規模及綜合競爭實力的經營平台，充分發揮系內房地產資產規模效益和協同效能，努力提升盈利貢獻；同時因應國內房地產的政策環境，加強營銷力度和盤活項目開發。

在消費品業務方面，本集團將以業務穩定發展為基礎，致力提升經營實力，積極開拓潛在市場，實現經營性業務盈利持續增長，繼續為集團帶來穩健的盈利貢獻和現金流。

最後，本人謹藉此機會代表董事會，對本公司全體股東及業務夥伴多年來一直的支持和愛護，以及管理團隊和全體員工的努力和貢獻，致以衷心的感謝。



滕一龍

董事長

香港，二零一一年三月三十日

集團業務結構

於二零一一年三月三十日



基建設施

業務	集團所佔權益	公司名稱	主營業務
收費公路	100%	上海滬寧高速公路(上海段)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%	中環保水務投資有限公司	供水和污水處理
	73.99%	亞洲水務有限公司(5GB SGX)	供水和污水處理
	60.4%	聯合潤通水務股份有限公司	供水和污水處理

房地產

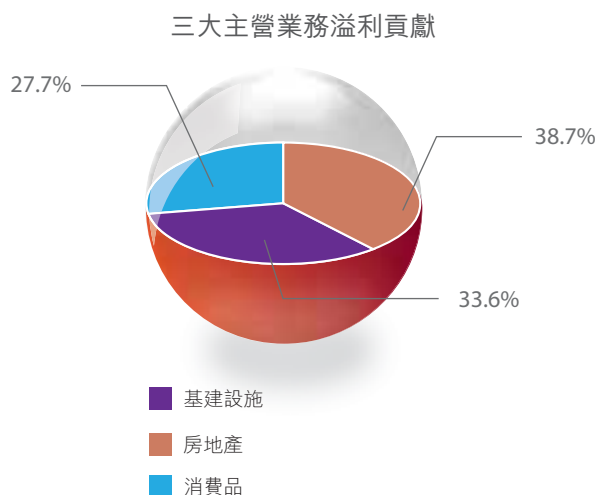
業務	集團所佔權益	公司名稱	主營業務
房地產	59%	上海城開(集團)有限公司	物業開發及投資
	45.02%	上海實業城市開發集團有限公司(563 HKSE)	物業開發及投資
	100%	上海豐茂置業有限公司	物業開發及投資
	100%	上海豐啟置業有限公司	物業開發及投資
	100%	上海豐濤置業有限公司	物業開發及投資
酒店經營	87%	上海上實南洋大酒店有限公司	經營上海四季酒店

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	93.44%	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

截至二零一零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為52.78億港元，較去年度上升83.9%，營業額達127.12億港元，同比上升80.0%，經營業績再創歷史新高。本公司於二零零九年十月公佈悉數出售醫藥資產之交易已於本年度二月完成，共錄得出售利潤31.98億港元，亦已於本年度內入帳。



基礎設施

本集團的基礎設施業務受惠於本年度上海世界博覽會的召開和私家車輛的增加，以及水務業務盈利貢獻有所提升，全年盈利錄得8.21億港元，同比上升11.0%，佔本集團業務淨利潤約33.6%，倘不計入公路改擴建於二零零九年獲補貼的因素，盈利升幅達73.2%。



收費公路

京滬高速公路(上海段)

京滬高速公路(上海段)本年度通行費收入和車流量均有增長，分別錄得5.32億港元及3,252萬架次，較去年度分別上升10.9%及14.6%。滬寧高速本年度淨利潤為2.86億港元，撇除改擴建於去年度所得補貼後，同比上升4.3%。年內上海世界博覽會舉行期間加強了路段的運營和養護管理，維持道路安全暢順。

二零一零年十一月，本公司公佈滬寧高速與星河數碼續簽委託資產管理協議，委託星河數碼繼續提供投資理財服務，本公司可從中獲取保證委託理財收益。於二零一一年二月，本公司再公佈滬寧高速增持星河數碼30%股權至持有其50%權益，預期是次交易將可進一步增加滬寧高速對本集團的盈利貢獻。

滬昆高速公路(上海段)

滬昆高速公路(上海莘松段)改擴建工程主線於二零一零年一月一日恢復通車運行，車流量和通行費收入增長迅速，加上上海世界博覽會期間訪滬旅遊商貿客源人數激增，公路通行費收入和車流量大幅度提升，達7.36億港元及3,187萬架次，較去年分別上升101.1%及132.5%。年度通行費總收入位列上海路網第一。

路橋發展全年淨利潤為2.65億港元，扣除去年度因改擴建工程獲得補貼，同比上升79.6%。路橋發展年內有序實施改擴建通車後各項運營管理措施，並妥善應對世界博覽會大客流高峰，確保了全年道路的安全、暢通、高效運行。

滬渝高速公路(上海段)

本集團於二零一零年五月已完成收購滬渝高速公路(上海段)的收費經營權，上海申渝本年度淨利潤為1.17億港元，其帳目已根據合併會計法並入本集團帳目內。

隨著滬昆高速公路(上海莘松段)於本年度完成改擴建工程，於先前分流至滬渝高速公路(上海段)的車流量已回落，然而由於上海世界博覽會和車輛數量增加的因素，滬渝高速公路(上海段)全年通行費收入及車流量保持平穩，分別為4.10億港元及2,772萬架次。年內，滬渝高速公路(上海段)已全面完成了上海世界博覽會期間公路安全運行任務，並進一步提升了整體運營管理水平。



業務回顧、討論與分析

水務

中環水務

中環水務本年度錄得營業收入 10.40 億港元，較上年度上升 62.6%；公司盈利突破億元，達 1.30 億港元，同比上升 55.0%。於二零一零年十二月三十一日，中環水務共擁有 14 個水務項目，包括 18 家自來水廠、13 家污水處理廠、3 個污水站，日處理規模 433.9 萬噸；另有 2 座水庫，總庫容 18,232 立方米；管網長度總計 2,300 公里。

中環水務年內業務經營取得長足進步，工程建設、設備製造和運營服務業務成為公司利潤的新增長點；開發項目經營效益大幅提升，多家企業成功調升水價；開拓業務新領域，包括涉水地產、污泥處置、工業廢水、海水淡化等穩步推進；技術開發從國家頂層科技戰略切入，公司自主創新能力大大增強。中環水務亦連續八年獲評「中國水業十大影響力企業」，並榮獲全球著名增長諮詢公司 Frost & Sullivan 授予的「卓越增長」獎，行業影響力和國際知名度顯著提升。

亞洲水務

本集團收購新加坡上市公司亞洲水務權益之交易於本年度二月完成。亞洲水務創立於二零零二年，於二零零五年三月在新加坡交易所凱利板掛牌上市，乃專注於以水處理為核心的環保企業，為市政自來水供應及城市污水處理等提供綜合的整體工程方案。目前擁有 11 個水處理項目，總規模達 101.5 萬噸／日，項目主要分佈於中國湖北、山西、浙江及安徽等地。亞洲水務本年度錄得營業額 3.24 億港元，淨利潤為 2,678 萬港元。於十二月底，亞洲水務公佈以每股 0.06 新加坡元進行供股，共配發 1,217,789,975 股，已於今年第一季完成，是次供股將進一步優化公司財務狀況，並為未來業務擴展提供額外營運資金。

本年度新增武漢市黃陂區的前川污水處理項目和盤龍污水處理項目，日產能合共 7.5 萬噸。年內簽訂合同包括為印度都利 2X600MW 亞臨界燃煤電站工程項目提供設備和安裝服務的「凝結水精處理系統工程」合同及為新疆中央供水及污水處理站 EPC 總承包工程項目的合同，合同金額合共達人民幣 8,545 萬元。

聯合潤通水務

本集團於二零一零年九月簽訂協議，以總代價約人民幣 3.61 億元收購聯合潤通水務 60.4% 股權，交易已於同年十一月完成。聯合潤通水務主要從事污水處理、污泥處理和中水處理、城市供水和垃圾處理等，目前主要分佈於山東、湖南、廣西及廣東等地，共有一個自來水供水項目、一個中水回用項目及 11 個污水處理項目，於二零一零年底，日處理規模達 93.5 萬噸。



業務回顧、討論與分析

聯合潤通水務二零一零年營業額達3.32億港元，淨利潤為5,542萬港元。於本年六月，聯合潤通水務簽訂《棗莊市嶧城區污水處理中心項目特許經營協議》，規劃日產能為4萬噸；另於十二月份以公開競標形式獲得益陽市高新區東部新區污水處理廠工程BOT項目，規劃產能為6萬噸。聯合潤通水務未來將緊緊把握國內城市經濟快速發展及環保產業市場和民營化改革的雙重歷史機遇，同時加大研發力度，提高盈利能力，實現公司穩定持續發展。

本集團水務開發項目截至二零一零年十二月三十一日止概況如下：

中環水務項目名稱	項目類型	日產能	中環水務所佔權益	項目進展
1 浙江湖州老虎潭水庫及引水工程項目	供水	20萬噸	100%	項目已投入營運。
2 浙江溫州東片污水處理項目	污水處理	10萬噸	100%	項目已投入營運。
3 浙江溫州中心片污水處理項目	污水處理	20萬噸	70%	<ul style="list-style-type: none"> 項目已投入營運。 水價上調人民幣0.0122元/噸至人民幣0.7222元/噸，調價時間可追溯至二零零八年十一月。
4 浙江湖州東部新區污水處理項目	污水處理	5萬噸	100%	<ul style="list-style-type: none"> 項目已投入營運。 水價已於二零一零年八月上調人民幣0.07元/噸至人民幣1.38元/噸。
5 湖南湘潭供水項目	供水	42.5萬噸	70%	<ul style="list-style-type: none"> 項目已投入營運。 售水均價已調升人民幣0.35元/噸至人民幣1.68元/噸，並於二零一零年一月一日開始實施。
6 湖南湘潭河東污水處理工程項目	污水處理	10萬噸	100%	項目已投入營運。
7 福建廈門制水項目	制水	115.5萬噸	45%	項目已投入營運。
8 福建廈門污水處理項目	污水處理	83.4萬噸	55%	項目已投入營運。
9 安徽蚌埠供水項目	供水	43萬噸	60%	項目已投入營運。
10 廣東深圳龍華污水處理廠項目	污水處理	15萬噸	90%	項目已投入營運。
11 陝西咸陽引石過渭供水工程項目	供水	18萬噸	50%	公司在籌建階段。
12 陝西咸陽制水項目	制水	30萬噸	100%	項目工程已竣工，並準備投入運營。
13 黑龍江綏芬河五花山水庫及供水工程項目	供水	19.5萬噸	100%	<ul style="list-style-type: none"> 第一期供水項目已投入營運。 五花山水庫工程及城市污水處理廠已分別於二零一零年上半年開工，預計於二零一三年中竣工。 第三淨水廠供水工程預計於二零一一年四月動工，並於二零一三年中竣工。
14 黑龍江綏芬河城市污水工程項目	污水處理	2萬噸	100%	項目已於二零一零年五月開工，主體工程已竣工，並於二零一零年十一月實現通水。
小計		433.9萬噸		

業務回顧、討論與分析

亞洲水務項目名稱	項目類型	日產能	亞洲水務所佔權益	項目進展
1 湖北武漢新城污水處理項目	污水處理	6萬噸	100%	項目已投入營運。
2 湖北天門供水項目	供水	15萬噸	100%	項目已投入營運。
3 湖北武漢漢西污水處理項目	污水處理	40萬噸	43%	第一期工程已投入營運，正籌劃進行第二期工程。
4 湖北武漢東西湖管網工程項目	污水管網	不適用	70%	項目為湖北武漢漢西污水處理工程延伸管網101平方公里，項目已竣工，正在調試。
5 湖北黃石污水處理項目	污水處理	12.5萬噸	100%	項目已投入營運。
6 湖北武漢黃陂供水項目	供水	15萬噸	100%	項目已投入營運。武湖水廠等其它設施尚待建設。
7 湖北武漢前川污水處理項目	污水處理	3萬噸	100%	項目已投入營運。
8 湖北武漢盤龍污水處理項目	污水處理	2.25萬噸 (經調整)	100%	項目已於二零一零年四月動工，一階段目前已基本竣工，正在調試；第二階段尚待建設。
9 浙江台州污水處理項目	污水處理	1.25萬噸	100%	一期項目第一階段已投入營運；第二階段及第三階段工程預計於未來一至五年內動工。
10 山西呂梁供水項目	供水	5.5萬噸	100%	項目已投入營運。
11 安徽蚌埠供水項目	供水	1萬噸	100%	項目已投入營運。
小計		101.5萬噸		

聯合潤通水務項目名稱	項目類型	日產能	聯合潤通水務所佔權益	項目進展
1 山東濰坊市污水處理廠TOT項目	污水處理	10萬噸	100%	項目已投入營運。
2 山東濰坊市高新區污水處理廠BOT項目	污水處理	5萬噸	100%	項目已投入營運。
3 山東德州污水處理廠TOT項目	污水處理	10萬噸	100%	項目已投入營運。
4 廣東東莞大朗污水處理廠BOT項目	污水處理	10萬噸	100%	項目已投入營運。
5 廣西北流污水處理廠BOT項目	污水處理	4萬噸	100%	項目已投入營運。
6 湖南益陽污水處理廠BOT項目	污水處理	4萬噸	100%	項目已投入營運。
7 湖南桃江污水處理廠BOT項目	污水處理	2萬噸	100%	項目已投入營運。
8 山東棗莊嶧城區污水處理廠TOT+BOT項目	污水處理	4萬噸	100%	<ul style="list-style-type: none"> • 一期TOT項目於二零一零年六月進入商業營運。 • 二期BOT項目即將開工建設。
9 河南漯河城東污水處理廠BOT項目	污水處理	2萬噸	100%	項目於二零一零年十二月進入商業試營運。
10 山東濰坊城西污水處理廠BOT項目	污水處理	4萬噸	100%	正申請商業運營。
11 湖南益陽高新區東部新區污水處理BOT項目	污水處理	3萬噸	100%	已中標項目，即將開工建設。
12 山東濰坊市自來水項目	供水	32萬噸	68%	項目已投入營運。
13 山東濰坊市污水處理廠中水回用項目	中水回用	3.5萬噸	100%	項目已投入營運。
小計		93.5萬噸		
總計		628.9萬噸		

業務回顧、討論與分析

房地產

房地產業務繼續受惠於上海城開集團及尚海灣項目之盈利貢獻，於二零一零年錄得盈利約9.46億港元，較上年度大幅上升29.4%，佔本集團業務淨利潤約38.7%；上實城市開發（前稱中新地產）自本集團去年六月底入股後，下半年虧損大幅回落，本集團房地產業務板塊於扣除上述虧損後，盈利同比上升42.7%。

儘管國內房地產宏觀調控政策對行業發展有所影響，本集團房地產業務發展本年度仍取得重大進展。除完成收購上實城市開發45.02%權益及青浦F地塊外，年內亦同時啟動收購上實發展控制性股權，使土地儲備覆蓋全國主要省市，業務規模迅速擴張。

二零一零年八月，本公司公佈以58.27億港元之代價向母公司收購其持有上海A股上市公司上實發展的63.65%股權。上實發展目前共有17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、大理等城市，於二零一零年底，規劃總建築面積佔561.06萬平方米，公司並擁有上海崇明島東灘土地的優先參與開發權。有關交易預計於今年內完成，上實發展之業績將根據合併會計法併入本集團帳目內。是次收購將可增強本集團房地產業務的盈利基礎，進一步擴大本集團的土地資源。

本公司再於二零一一年二月二十六日公佈與周大福集團戰略合作，共同開發上海青浦項目和合資經營上海四季酒店，當中本集團將向周大福集團旗下企業出售上海市朱家角鎮青浦土地F及G地塊之90%權益（出售兩地塊之代價分別為人民幣11.31億元及人民幣13.05億元）以及出售上海四季酒店項目之77%權益（代價為11.68億港元），代價將分期以現金支付。交易將可提高青浦項目的品質和檔次，形成強強聯手的有利局面。三項交易完成後，本集團共套現約35.26億港元，並獲合共約28.67億港元之稅後溢利。



土地儲備

於二零一零年底，上海城開集團共有11個房地產項目，主要分佈於上海、江蘇、安徽、湖南和重慶五個地區，土地面積合共約238.61萬平方米、規劃總建築面積452.85萬平方米。本年度上海城開集團新增土地面積250,570.6平方米，七月重慶項目公司完成常春藤·緹香小鎮二期163,244平方米土地出讓合同的簽訂，同年九月以聯合體競買形式競投得梅隴南方商務區(土地面積87,326.6平方米，容積率3.7)及莘莊鎮222號地塊莘莊地鐵上蓋(地上建築面積不大於40.5萬平方米)，其中，梅隴南方商務區於去年十二月正式簽訂土地出讓合同。上海城開集團佔梅隴南方商務區及莘莊鎮222號地塊莘莊地鐵上蓋兩個項目權益分別為40%及35%。

本集團於二零零九年先後向母公司收購上海市青浦區朱家角鎮淀山湖畔的D、E、F及G地塊，四幅土地面積合共約169.85萬平方米、規劃總建築面積84.93萬平方米。目前D、E及F地塊已併入本集團，G地塊則尚在審批階段，有待完成交易，土地將可供興建低密度豪宅及別墅物業。連同上實發展所擁有之青浦土地A、B及C地塊，本集團擁有青浦項目土地面積龐大。誠如上文所述，本集團將與周大福集團共同開發其中約四分之一面積的土地，遂形成自主開發和引進戰略夥伴共同開發的綜合經營模式，將可提高青浦項目的開發效益。

本集團收購上實城市開發合共45.02%權益之交易已於本年度六月份完成，全面收購要約亦已於七月份未能成為無條件而逾期失效。上實城市開發目前於11個城市共擁有15個房地產項目，於二零一零年底，土地面積累計約746.21萬平方米，規劃總建築面積約1,271.62萬平方米。旗下公司於本年度九月與上海城開集團聯合競投得前述之上海市梅隴南方商務區土地，佔25%權益。

於二零一零年十二月三十一日，計及本集團擁有上述青浦土地D、E及F地塊，連同上海城開集團及上實城市開發的土地，本集團共擁有規劃總建築面積共1,762萬平方米。待上實發展及G地塊土地注入後，本集團之規劃總建築面積將增至2,343萬平方米。



業務回顧、討論與分析

本集團旗下主要物業發展項目截至二零一零年十二月三十一日止概況如下：

主要發展中物業

上海城開集團項目	房產類別	上海城開集團 應佔權益	概約地盤面積	規劃總建築面積	累計概約 預售建築面積	預期落成日期
萬源城 上海市閔行區	住宅	90%	地盤總面積 943,000平方米， 其中居住小區B、 C、D、E及F街坊佔 560,463平方米	1,307,369平方米 (包括地下車庫及 共享配套設施)	348,000平方米	2007年至 2015年， 分期落成
瓊城帝景園 江蘇省昆山市	酒店、商業 及住宅	90%	205,017平方米	268,021平方米	87,083平方米	2007年至 2014年， 分期落成
玫瑰紳城 安徽省合肥市	商業及住宅	100%	181,215平方米 (連同北區地塊 概約面積)	445,551平方米	144,908平方米	2008年至 2014年， 分期落成
托斯卡納 湖南省長沙市	商業及住宅	55%	180,541平方米	202,425平方米	145,115平方米	2006年至 2012年， 分期落成
常春藤·緬香小鎮 重慶市	住宅	55%	289,812平方米 (連同年內 新增土地)	203,588平方米	37,893平方米	2009年至 2014年， 分期落成
游站 江蘇省昆山市	綜合用途	52%	34,223平方米	129,498平方米	–	2009年至 2012年， 分期落成
上海中心·城開國際 無錫蠡湖經濟開發區	酒店及商業	100%	24,041平方米	191,660平方米	–	2009年至 2013年， 分期落成
上海晶城 上海市閔行區	住宅	100%	259,182平方米	604,620平方米	–	2009年至 2013年， 分期落成
上海晶杰 (前稱隴西地塊配套商品房) 上海市莘莊鎮	住宅	100%	49,764平方米	125,485平方米 (經調整)	–	2010年至 2012年， 分期落成
小計			2,166,795平方米	3,478,217平方米	762,999平方米	

業務回顧、討論與分析

上實城市開發項目	房產類別	上實城市開發 應佔權益	概約地盤面積	規劃總建築面積	累計概約 預售建築面積	預期落成日期
青年匯 北京市朝陽區	住宅及商業	100%	127,507 平方米	352,905 平方米	232,921 平方米	2007 年至 2011 年， 分期落成
後現代城 北京市朝陽區	住宅及商業	100%	121,499 平方米	523,833 平方米	453,279 平方米	整體已落成
鳳凰大廈 深圳市福田區	寫字樓	91%	11,038 平方米	106,190 平方米	69,841 平方米	整體已落成
西釣魚台嘉園 北京市海淀區	住宅及酒店式 公寓	90%	42,541 平方米	250,836 平方米	166,821 平方米	2007 年至 2012 年， 分期落成
老城廂 天津市老城區	住宅、商業、 寫字樓及酒店	100%	244,252 平方米	752,883 平方米	497,087 平方米	2006 年至 2012 年， 分期落成
九久青年城 上海市松江區	公寓及寫字樓	100%	57,944 平方米	213,755 平方米	118,968 平方米	2009 年至 2012 年， 分期落成
滄灞半島 西安市 滄灞經濟開發區	住宅、商業 及酒店	71.5%	2,073,824 平方米	3,534,736 平方米	1,451,689 平方米	2008 年至 2013 年， 分期落成
城上城 重慶市高新區	住宅、商業、 寫字樓及酒店	100%	113,268 平方米	802,532 平方米	238,860 平方米	2008 年至 2012 年， 分期落成
公園大道 四川省成都市溫江區	住宅及商業	100%	228,200 平方米	625,670 平方米	190,881 平方米	2011 年至 2013 年， 分期落成
森林海 湖南省長沙市望城縣	住宅	70%	667,749 平方米	1,073,600 平方米	139,854 平方米	2007 年至 2013 年， 分期落成
太原街 遼寧省瀋陽市太原商業街	酒店式公寓、 商業及酒店	80%	22,651 平方米	244,950 平方米	-	2010 年至 2012 年， 分期落成
小計			3,710,473 平方米	8,481,890 平方米	3,560,201 平方米	
總計			5,877,268 平方米	11,960,107 平方米	4,323,200 平方米	

業務回顧、討論與分析

主要未來發展物業

上海城開集團項目	房產類別	上海城開集團 應佔權益	概約地盤面積	規劃總建築面積	預期動工及 完成日期
徐家匯中心 上海市徐匯區	綜合用途	60% (已取得一塊土地 的土地使用權， 可作綜合用途)	132,000平方米 分為6塊土地 (已取得 35,343平方米)	629,000平方米 (已取得 320,700平方米)	2010年至 2018年， 分期落成
梅隴南方商務區 ^(註) 上海市梅隴鎮	綜合用途	40%	87,327平方米	421,300平方米	2010年至 2015年， 分期落成
小計			219,327平方米 ^(註)	1,050,300平方米 ^(註)	
上實城市開發項目	房產類別	上海城市開發 應佔權益	概約地盤面積	規劃總建築面積	預期動工及 完成日期
燕郊 河北省 燕郊經濟技術開發區	住宅、商業 及酒店	100%	333,333平方米	460,000平方米	2011年至 2013年， 分期落成
北辰 天津市宜興阜鎮舊村	住宅、商業、 公寓及酒店	40%	1,115,476平方米	2,263,000平方米	2012年至 2014年， 分期落成
梅隴南方商務區 ^(註) 上海市梅隴鎮	綜合用途	25%	87,327平方米	421,300平方米	2010年至 2015年， 分期落成
淇澳島 廣東省珠海市淇澳島	別墅、商業 及酒店	100%	2,215,516平方米	1,090,000平方米	2012年至 2014年， 分期落成
小計			3,751,652平方米 ^(註)	4,234,300平方米 ^(註)	
本公司項目	房產類別	本集團 應佔權益	概約地盤面積	規劃總建築面積	預期動工及 完成日期
朱家角鎮D地塊 上海市青浦區	別墅	100%	511,877平方米	255,939平方米	待規劃
朱家角鎮E地塊 上海市青浦區	別墅	100%	434,855平方米	217,428平方米	待規劃
朱家角鎮F地塊 上海市青浦區	別墅	100%	350,533平方米	175,267平方米	待規劃
小計			1,297,265平方米	648,634平方米	
總計			5,268,244平方米^(註)	5,933,234平方米^(註)	

註：上海梅隴南方商務區項目乃由包括上海城開集團與上實城市開發的聯合體競投得的項目，兩家公司分別佔該項目權益的40%及25%，項目總計面積出現重疊計算。

物業開發及投資

上海城開集團年內新增開工面積為435,769平方米。二零一零年實現銷售金額為42.76億港元，同比上升118.6%，銷售面積共108,890平方米。全年預售金額達20.94億港元，項目包括上海萬源城、昆山琨城帝景園、長沙托斯卡納、合肥玫瑰紳城及重慶常春藤•緹香小鎮。二零一零年持有性物業全年租賃收入約為1.46億港元，主要包括上海城開國際大廈、匯民商廈及其它零售物業，佔建築面積約7.7萬平方米。

本年度，上實城市開發錄得營業額約41.1億港元，較去年度截至十二月底止八個月增加七倍；全年淨虧損為7.50億港元，同比去年度虧損21.10億港元減少13.60億港元。自本集團於去年六月二十四日完成收購上實城市開發後，上實城市開發於下半年對自身的債務結構進行了調整，並大幅降低了負債水平，包括贖回本金總額為人民幣12億元的高息貸款。本年度實現預售金額34.30億港元，佔建築面積約51.6萬平方米，預售項目包括天津老城廂、西安滄灞半島、重慶城上城、長沙森林海、成都公園大道及上海九久青年城。

本集團於上海市徐匯區的尚海灣四幢住宅在建工程物業共396個單位，總建築面積約10萬平方米，目前由恒盛地產負責該等物業的開發、銷售及日常管理。項目本年度為本集團提供的盈利貢獻為4.42億港元。

酒店經營

上海世界博覽會的成功召開，帶動了上海旅遊業的復蘇，上海四季酒店本年度業績顯著回升。酒店抓住世博機遇，加大了拓展中國市場的力度，平均房價穩步回升，全年酒店總收入為2.86億港元，同比上升36.1%。上實南酒本年度淨利潤為2,065萬港元，同比扭虧為盈。酒店年內入選2010年美國《旅行與休閒》評選的全球50強商務酒店、上海第一酒店，以及美國的《CONDE NAST》旅遊雜誌評選「金榜提名酒店」、「中國最佳酒店」及讀者之選：「世界頂級酒店」。

消費品

本年度，本集團消費品業務的盈利貢獻為6.78億港元，扣除去年已出售的聯華超市及光明乳業所錄得的出售收益及盈利貢獻後，同比上升8.3%，佔本集團的業務淨利潤約27.7%。



業務回顧、討論與分析

煙草

南洋煙草本年度繼續堅持以重點培育高利潤低焦油產品為主，完善營銷機制，推動技術改進，使公司不斷進取以保持穩定的發展。二零一零年全年實現淨利潤5.31億港元，營業額達21.96億港元，較去年度分別上升6.2%及9.5%。紅雙喜高附加值產品如「百年龍鳳」、「吉祥龍鳳」及特色紀念罐皆有理想增長幅度，分別同比上升78.53%、362%及25.01%。各銷售市場整體都錄得增長。海外市場逐步擴大，年內相繼開拓了新加坡、印尼及日本東京免稅店，銷售「百年龍鳳」。

本年度，南洋煙草積極推進各項技改項目，包括增加精品罐及精裝包產能項目、梗絲線改造項目、煙絲小樣實驗線項目等，預計各項工程將相繼於今年內完工。元朗倉庫於二零一零年六月完成打樁工程，上蓋和機電工程預計於今年中完工。

印務

永發印務全年生產經營有顯著增長，營業收入(連同於今年初出售的箱板紙業務在內)錄得28.50億港元，較去年度上升42.7%；淨利潤達1.55億港元，同比上升14.8%。印刷業務相對發展穩定，新增合資公司永發冠喬包裝主要從事馬口鐵罐、易拉蓋製造及金屬包裝業務，成為公司利潤新增長點；成都永發印務於年內整合客戶群，以「茅台百金酒」、「郎酒」、「西鳳酒」及「金六福」等品牌的印刷業務有雙位增長，另新添置的印刷及加工設備亦大大提升了酒類包裝的生產能力。東莞永發經營的煙盒包裝，除提供包裝材料貨源予南洋煙草外，年內亦成功開發了「蘭州煙」、「紅塔」、「玉溪」、「天下秀」及「黑龍江」等煙標類包裝印刷業務，訂單及客源方面取得又一突破。

河北永新紙業新建成的30萬噸A級箱板紙生產線達產達標，使公司轉虧為盈。本公司於二零一一年一月公佈，本集團以代價約人民幣5.64億元悉數出售其於河北永新紙業持有共78.13%的權益，全面退出箱板紙行業。交易預計於今年第二季度內完成，本集團於是次出售所得連同將歸還股東貸款共套現12億港元，並錄得1.40億港元之出售利潤。永發印務將集中資源專注發展毛利相對較高的印刷包裝業務，優化資產結構。



主要數據

	二零一零年	二零零九年 (經重列)	變幅 %
業績			
營業額(港幣千元)	12,712,295	7,061,653	80.0
股東應佔溢利(港幣千元)	5,277,752	2,870,132	83.9
每股盈利—基本(港元)	4.89	2.66	83.8
每股股息(港仙)	108	108	—
—中期(已付)	50	48	
—末期(擬付)	58	60	
股息派發比率(註(a))	22.1%	40.6%	
利息覆蓋倍數(註(b))	9.8倍	16.4倍	
財務狀況			
資產總額(港幣千元)	87,830,776	64,268,957	36.7
股東權益(港幣千元)	29,759,998	24,901,250	19.5
每股資產淨值(港元)	27.56	23.06	19.5
淨負債比率(註(c))	29.39%	27.27%	
總負債對總資金(註(d))	36.71%	33.75%	
已發行股數(股)	1,079,785,000	1,079,765,000	

註(a)： 如計算股息派發比率時不包含退出醫藥業務之出售溢利，二零一零年的股息派發比率為56.0%

註(b)： (除稅、利息支出、折舊及攤銷前利潤)/利息支出

註(c)： (附息借貸—現金)/股東權益

註(d)： 附息借貸/(股東權益+非控制股東權益+附息借貸)

註

(1) 本公司向上海醫藥轉讓醫藥企業股權及由上海醫藥吸收合併上實醫藥的交易已於二零一零年二月完成。交易完成後，本公司全面退出醫藥業務，按照《香港財務報告準則》第5號「持有待售的非流動資產和終止經營」，醫藥業務被列為非持續經營業務。

(2) 本公司從上實集團完成收購的申渝BVI和豐濤BVI已按《會計指引》第5號「同一控制下合併的合併會計法」編制，並重列載於本財務回顧內二零零九年度的比較數據。

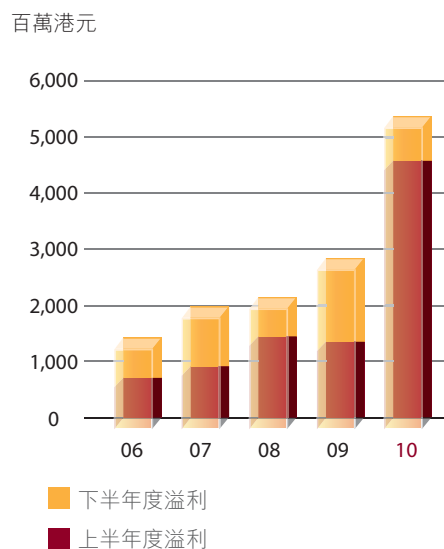
財務回顧

一 財務業績分析

1 本公司股東應佔溢利

截至二零一零年十二月三十一日止年度，本集團錄得股東應佔溢利52億7,775萬港元，較二零零九年大幅增加24億762萬港元或約83.9%。

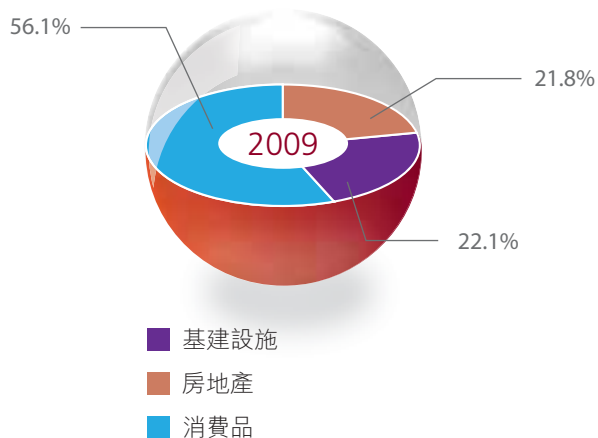
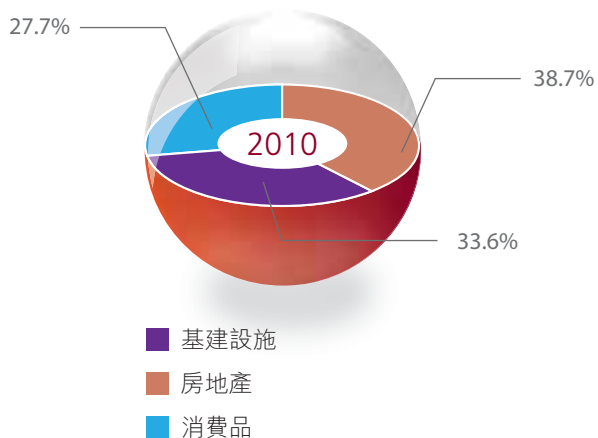
本年度股東應佔溢利錄得增長主要是來自完成出售醫藥業務帶來的淨利潤。



2 各業務溢利貢獻

二零一零年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：

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	變幅 %
持續經營			
基建設施	821,017	739,376	11.0
房地產	945,723	730,982	29.4
消費品	678,432	1,880,656	-63.9
非持續經營			
醫藥	3,226,774	638,838	405.1



本年度基礎設施業務淨利潤約8億2,102萬港元，同比增長11.0%。年內新收購滬渝高速公路(上海段)按合併法分佔全年利潤1億1,672萬港元；完成收購亞洲水務獲得分佔折讓溢利7,600萬港元；及中環水務盈利受綏芬河項目增加政府補貼收入而錄得增長，使得基礎設施業務的淨利潤與去年度比較有所增長。

房地產業務淨利潤約9億4,572萬港元，與去年度比較增加2億1,474萬港元，增長主要來自本年六月完成收購上實城市開發45.02%股權產生折讓收益3億6,106萬港元，但完成收購後錄得應佔虧損9,717萬港元，再加上沒有去年上海城開集團錄得的物業重估增值收益入帳，減少房地產業務淨利潤的整體增幅。

去年已完成出售光明乳業及聯華超市，於本年度沒有提供利潤貢獻，但消費品業務的經營性盈利仍然保持平穩，主要是南洋煙草持續透過產品結構調整，使得平均單箱售價同比上升6.6%，淨利潤增加至約5億3,093萬港元；另外，永發印務旗下的河北永新紙業6號生產線的全面投產，加上國內消費市場的興旺令箱板紙銷售大幅上升，造紙業務扭虧為盈，帶動永發印務淨利潤貢獻增加至約1億4,751萬港元。

醫藥業務於二零一零年二月中旬完成出售，本年度錄得出售利潤31億9,849萬港元，並錄得一個月的應佔利潤約2,828萬港元。

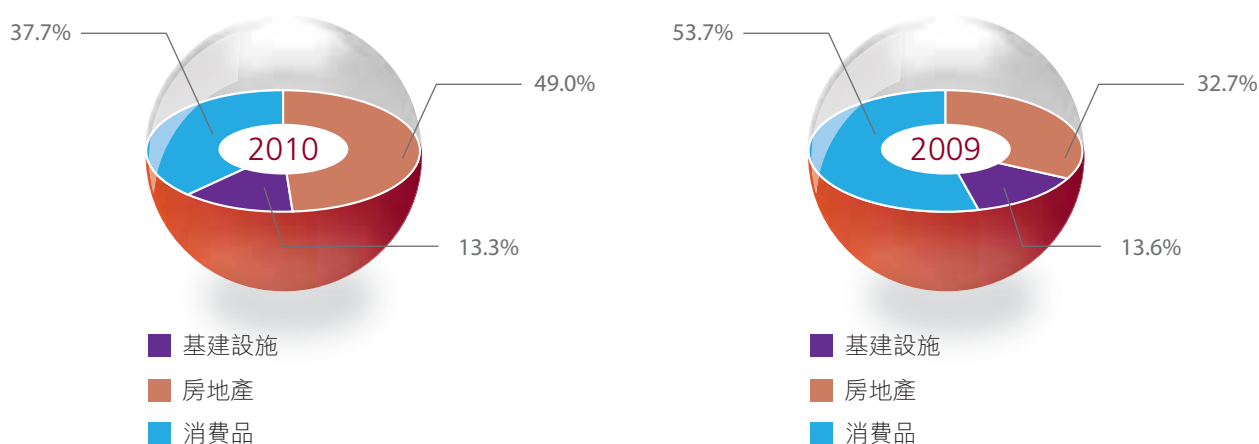
各業務於二零一零年度的經營情況及進展已詳載於《業務回顧、討論與分析》內。

3 營業額

本集團於二零一零年度按主要業務劃分的營業額及去年同期比較數據綜合如下：

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	變幅 %
持續經營			
基礎設施	1,687,270	962,277	75.3
房地產	6,227,158	2,309,087	169.7
消費品	4,797,867	3,790,289	26.6
	12,712,295	7,061,653	80.0
非持續經營			
醫藥	692,883	5,844,309	

財務回顧



二零一零年持續經營業務的銷售收入約為127億1,230萬港元，較上年度大幅上升80.0%。各業務的營業額都有可觀升幅，其中基建設施業務營業額同比上升主要因京滬高速公路(上海段)及滬昆高速公路(上海段)的通行費收入在改擴建竣工及經濟持續回穩下錄得較大增幅，加上五月完成收購滬渝高速公路(上海段)按合併法反映全年營業額，致使營業額錄得增幅達75.3%。

房地產銷售額因上海城開集團結轉萬源城「朗郡」及合肥「玫瑰紳城」項目而令營業額同比大幅增加約21億港元或118.6%，各項目結轉的售樓收入包括萬源城159,377平方米(其中D地塊「朗郡」單位121,711平方米及車位32,595平方米、B地塊「御溪」別墅單位5,071平方米)；合肥「玫瑰紳城」137,486平方米、昆山「琨城帝景園」31,313平方米、長沙「托斯卡納」31,642平方米及新推出重慶「常春藤·緹香小鎮」16,631平方米。另外，6月完成收購上實城市開發，應佔其下半年結轉上海九久青年城及北京青年匯項目銷售，亦帶來約14億港元的銷售額貢獻。

消費品營業額大幅增加主要因永發印務旗下河北永新紙業受惠於國內消費市場的興旺令箱板紙價格上升，加上6號生產線的全面投產，令造紙業銷售同比大幅增加8億5,685萬港元。

由於醫藥業務於二零一零年二月中旬完成出售，本年度只錄得一個月之營業額。

4 除稅前溢利

(1) 毛利率

本年度的毛利率為30.7%，較去年毛利率38.6%，下跌約7.9個百分點。毛利率的下跌主要是本年度房地產業務結轉的銷售均為毛利相對較低的商品房，而去年主要為毛利較高的別墅及聯排物業。另外，因下半年合併上實城市開發售樓收益，而該等入賬的樓盤上海九久青年城及北京青年匯項目，已於收購時完成預售，項目收購價已反映大部份利潤，故此大幅拖低本年度整體毛利率。

(2) 淨投資收入

尚海灣項目為本年度帶來4億4,207萬港元的投資收益。

(3) 其他收入

其他收入較去年減少，主要是去年基建業務受高速公路改擴建工程的影響而獲得補償。

(4) 銷售及分銷費用、行政費用、財務費用

費用的增加主要是本年六月份完成收購上實城市開發，合併其下半年度的銷售及分銷、行政費用及財務費用等。

(5) 分佔合營企業業績

受惠於財政補貼，中環水務的業績有明顯增長，加上完成收購亞洲水務的股權獲得分佔折讓溢利7,600萬港元，致使本集團分佔合營企業業績大幅上升。

(6) 分佔聯營公司業績

本集團於二零零九年九月及十二月分別完成出售中芯國際及光明乳業的股權，本年度沒有分佔中芯國際及光明乳業的經營業績。去年本集團仍然分佔中芯國際虧損約2億5,562萬港元。

(7) 出售附屬公司、合營企業及聯營公司權益之淨溢利

本集團於去年出售35.176%光明乳業股權、21.17%聯華超市股權及全部所持中芯國際股權，共錄得9億8,818萬港元的稅前出售利潤。

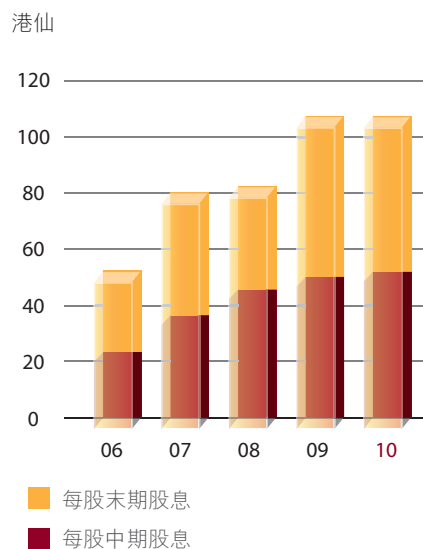
(8) 以折讓購併附屬公司權益之溢利和可供出售之投資之減值損失

本集團於本年度完成收購上實城市開發45.02%股權錄得折讓溢利3億6,106萬港元，而可供出售之投資，已按照公允值提取減值損失。

財務回顧

5 股息

本集團繼續採取穩定的派息比例政策，董事會在考慮本年度有重大出售利潤的因素後，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，二零一零年度的總股息為每股108港仙，維持與二零零九年度相同的總股息。



二 集團財務狀況

1 資本及股東權益

於二零一零年十二月三十一日，本集團已發行股份共1,079,785,000股，較二零零九年度末的1,079,765,000股增加20,000股，增加因年度內員工行使購股期權。

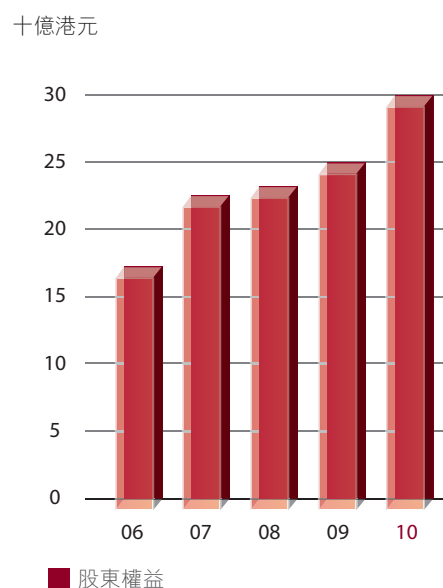
本集團保持穩健的財務狀況。受年度內錄得溢利的影響，在扣減本年度內實際派發的股息，本集團的股東權益於二零一零年十二月三十一日達297億6,000萬港元。

2 債項

(1) 借貸

本集團於本年度透過全資附屬公司SIHL Finance Limited獲得兩項合計52億港元的銀團貸款額度。是項貸款額度將用作償還兩筆於二零一一年到期共計52億港元的銀團貸款。

於二零一零年十二月三十一日，本集團包括銀行貸款、其他貸款、高級票據及可換股票據的總貸款約為240億697萬港元(二零零九年十二月三十一日：173億7,250萬港元)，其中70.0%(二零零九年十二月三十一日：63.5%)為無抵押擔保的信用貸款。



(2) 資產抵押

於二零一零年十二月三十一日，本集團的下列資產已作抵押以取得給予本集團的一般信貸額度：

- (a) 賬面值合共約 2,614,606,000 港元(二零零九年十二月三十一日：2,114,948,000 港元)的投資物業；
- (b) 賬面值合共約 66,130,000 港元(二零零九年十二月三十一日：474,779,000 港元)的廠房及機器；
- (c) 賬面值合共約 128,199,000 港元(二零零九年十二月三十一日：211,825,000 港元)的租賃土地及樓宇；
- (d) 於二零零九年十二月三十一日，貿易應收款項約 11,875,000 港元；
- (e) 賬面值合共約 5,122,497,000 港元(二零零九年十二月三十一日：1,611,699,000 港元)的持有作出售之發展中物業；
- (f) 賬面值合共約 38,536,000 港元(二零零九年十二月三十一日：37,109,000 港元)的持有作出售之物業；
- (g) 兩條收費公路經營權約 10,594,414,000 港元(二零零九年十二月三十一日：9,138,892,000 港元)；
- (h) 賬面值合共約 175,560,000 港元(二零零九年十二月三十一日：無)的服務特許權安排應收款項；
- (i) 於二零零九年十二月三十一日，賬面值合共約 72,592,000 港元的存貨(除包括於以上(e)及(f)項外)；
- (j) 賬面值合共約 108,862,000 港元(二零零九年十二月三十一日：911,828,000 港元)的銀行存款；及
- (k) 於二零零九年十二月三十一日，汽車賬面值約 90,000 港元。

(3) 或然負債

於二零一零年十二月三十一日，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及第三者使用之銀行信貸額向銀行提供約 38 億 1,364 萬港元(二零零九年十二月三十一日：15 億 9,940 萬港元)的擔保。

此外，於二零一零年十二月三十一日，本公司之一家附屬公司上實城市開發就其一家聯營公司之權益向該聯營公司持有之一個房地產項目作出抵押，上實城市開發須負責支付該項目撥付修繕及重置費用之超額部分。

3 資本性承諾

於二零一零年十二月三十一日，集團已簽約的資本性承諾為 158 億 3,438 萬港元(二零零九年十二月三十一日：39 億 6,408 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以支付其資本性開支。

財務回顧

4 銀行結存及短期投資

本集團於二零一零年十二月三十一日持有銀行結存及短期投資分別約152億6,156萬港元(二零零九年十二月三十一日:105億8,220萬港元)和1億4,471萬港元(二零零九年十二月三十一日:1億5,876萬港元)。銀行結存的美元、人民幣及港元的比例分別為6%、64%及30%(二零零九年十二月三十一日:20%、68%及12%)。短期投資中主要包括債券、香港及國內上市公司股票等投資。

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

三 財務風險管理政策

1 貨幣風險

本集團的業務主要集中在中國和香港特別行政區,面對的外匯風險主要是美元、港元和人民幣的匯率波動。本集團一直關注這些貨幣的匯率波動及市場趨勢,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,本集團於二零一零年十二月三十一日持有與銀團貸款相對應的5億港元結構性利率對沖合同。本集團將繼續檢討市場趨勢、集團經營業務的需要及財務狀況,安排最有效的利率風險管理工具。

3 信貸風險

本集團主要金融資產為銀行結存及現金、證券和債券投資、貿易及其它應收賬款。貿易及其它應收賬款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表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

本集團深信維持高效企業管治，通過規範的內部監控制度和全面風險管理，並堅守嚴控營運風險和財務風險、確保業務合規運作的原則，將使企業更有序管理和善用資源，從而降低運營成本和提升整體運營效益。本集團將不斷完善治理架構，確保公司穩健發展，並透過不同渠道，使充分體現企業透明度和問責性，以確立投資者信心及保障股東利益。

企業管治架構

本集團擁有良好的企業管治架構，董事會在業務決策過程中高度重視股東與其他權益人士之利益，並通過優良、穩健及合理的企業管治架構，向轄下委員會轉授權力，以執行董事會制定之各項企業管治措施：



在信息披露方面，本集團嚴謹按照對外信息披露內部指引及法規要求確保信息在公平、及時和準確披露的原則下，不時透過不同渠道向股東及投資者提供廣泛的業務資訊，涵蓋財務匯報、運營表現及業務最新動態等信息。

企業管治報告

按《企業管治常規守則》的要求，本公司在現行對所有直屬企業進行內審的工作基礎上，於年內對本公司及附屬公司監控系統的有效性進行了檢討，範圍包括財務監控、運作監控、合規監控及風險管理功能。因應年內完成多項併購交易，本公司亦根據監管制度及法規要求的變化，就適用於新加入的企業成員向其提供有關中國及香港法規的信息和培訓。

企業管治常規的遵守

截至二零一零年十二月三十一日止年度內，除於本報告董事重選、董事進行證券交易的守則及股東大會程序章節內所披露的情況外，本公司已依循《上市規則》附錄十四《企業管治常規守則》內所載的原則並符合所有守則條文。本公司的管治原則及常規，以及年內的主要工作和相關變動已詳載於本報告內。

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，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

本公司董事會共有十名成員，包括七位執行董事及三位獨立非執行董事。

執行董事：

滕一龍先生、蔡育天先生、呂明方先生、周杰先生、錢世政先生、周軍先生及錢毅先生

獨立非執行董事：

羅嘉瑞先生、吳家璋先生及梁伯韜先生

於二零一零年一月一日，姚方先生辭任本公司執行董事職務。相關議案已經由全體董事審議通過，並已遵守《上市規則》之規定於公告中作出相關披露。

本公司的董事會成員來自不同的專業領域，包括來自中國內地政府部門和司法機構、中港企業和金融機構，在企業、財務管理、經濟研究和資產經營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。董事及高級管理人員簡介載於本年報第47頁至第52頁及本公司網站內，在所有公司通訊及公司網站中，本公司已按董事類別及職務披露董事會的組成。

董事長及行政總裁

本公司董事長及行政總裁分別由滕一龍先生及蔡育天先生擔任。董事長主要負責董事會的管理、領導董事會，確保董事會有效運作及與會董事均適當知悉會議當前討論事項，並適時獲得足夠及可靠的資料。行政總裁主要負責集團業務的日常營運管理，領導行政班子及管理層成員按董事會既定業務策略和經營方針切實履行職責。本公司已就董事長及行政總裁的職責分工明確制定《主席與行政總裁職責釋義》。

董事提名及委任

董事的提名原則上是由本公司控股股東向本公司推薦人選，再經由本公司董事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提呈董事會進行審議。此外，公司對每名新委任的董事提供就任所需資訊，並對法規下董事責任給予充分指引及提供意見。

董事重選

根據本公司章程及《企業管治常規守則》所載守則條文的規定，所有新任董事應在接受委任填補臨時空缺後的首次股東大會上接受股東選舉，而本公司已安排每名董事（包括有指定任期的董事）至少每三年輪流退任一次。

於二零一零年五月十八日召開的二零一零年股東週年大會上，錢世政先生、羅嘉瑞先生及吳家瑋先生根據本公司組織章程細則輪值告退並獲重選連任。錢毅先生於二零零九年十一月十一日獲委任為執行董事，本公司其後雖然於二零零九年十一月十六日舉行股東特別大會，惟因該會議的通告已於錢毅先生獲委任前發出，因此錢先生於隨後二零一零年一月十一日，即就其重選事宜可予以發出通告之首個股東大會上接受股東重選並獲連任。

於二零一一年五月十八日即將召開的二零一一年股東週年大會上，蔡育天先生、周杰先生及周軍先生將根據本公司組織章程細則輪值退任，彼等已表示願意膺選連任。所有擬於二零一一年股東週年大會上重選連任的董事的個人履歷，已載於隨附本年報寄發予各位股東的《一般性授權購回股份及發行股份及重選董事之建議》股東通函內，以便股東在作投票抉擇時參考。

董事任期

根據本公司分別與執行董事滕一龍先生、蔡育天先生、周杰先生、錢世政先生、周軍先生及錢毅先生簽訂的董事服務協議，協議任何一方可以事先通知終止協議。此外，本公司亦與一名執行董事及三名獨立非執行董事分別簽訂了聘任書，明確任期為三年，期滿再續。

本公司或本公司的任何附屬公司概無與董事會任何成員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協議。

企業管治報告

於本報告日，董事會各成員於本公司的服務年資及任期情況如下：

董事姓名	董事會行政職務	於本公司 服務年資	董事任期
執行董事			
滕一龍	董事長	3年	協議雙方可以六個月事先書面通知終止協議。
蔡育天	副董事長及行政總裁	5.5年	協議雙方可以六個月事先書面通知終止協議。
呂明方	—	9年	至二零一一年十二月三十一日，期滿再續。
周杰	常務副行政總裁	9年	協議雙方可以六個月事先書面通知終止協議。
錢世政	副行政總裁	9年	協議雙方可以六個月事先書面通知終止協議。
周軍	副行政總裁	5.5年	協議雙方可以六個月事先書面通知終止協議。
錢毅	副行政總裁	1.5年	協議雙方可以六個月事先書面通知終止協議。
獨立非執行董事			
羅嘉瑞	—	15年	至二零一三年十二月三十一日，期滿再續。
吳家瑋	—	15年	至二零一三年十二月三十一日，期滿再續。
梁伯韜	—	15年	至二零一三年十二月三十一日，期滿再續。

董事責任

每名董事須不時瞭解其作為本公司董事的職責，以及本公司的經營方式、業務活動和發展。在董事委任期內，本公司會安排提供所需的資訊和培訓，確保其對公司運作及業務有適當的理解，及知悉在適用的法規下的董事責任。

本公司獨立非執行董事的職能包括參與董事會會議，在涉及策略、政策、內部監控、公司表現、問責性、資源、主要委任及操守準則等事宜上提供獨立的意見；在出現潛在利益衝突時發揮牽頭引導作用；仔細檢查本公司表現是否達到既定的企業目標和目的，並監察和匯報公司表現的事宜等。全體獨立非執行董事同時亦為本公司審核委員會及薪酬委員會成員。彼等與本公司、其控股股東或其各自附屬公司之間並無重大商業交易，在主要業務活動中並無重大利益，在各方面均無情況顯示未能符合《上市規則》第3.13條所載有關評估董事獨立性的指引，各獨立非執行董事於年內並已根據《上市規則》第3.13條就其獨立性向本公司進行確認。

公司秘書與每名董事皆保持密切聯繫，公司秘書負責確保董事會會議程序及所有適用規章獲得遵守，並在有需要時向董事會成員提供協助和意見。此外，為協助董事履行其責任，本公司已制定《董事尋求專業諮詢的程序》，董事可根據該等商定程序尋求獨立專業意見，費用由公司支付。

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

董事會會議程序

董事會(於本章節而言包括董事會轄下委員會)全年例會召開時間表一般於前一年末與各位董事商定後發給全體董事及委員，以便各董事及委員可作出適當安排參與會議。董事會定期會議每年召開至少四次。除非定期會議外，本公司於二零二零年內已按照《企業管治常規守則》的規定，分別在各定期會議舉行前十四天及三天將董事會會議通知及相關材料發予各位董事。管理層須負責向董事會提供完整及可靠的資料。為確保董事有充足時間進行文件審閱，公司秘書會負責在會議召開前三天將相關會議材料送出。

就董事會定期會議議程發出前，公司秘書均會諮詢董事在議程中加入商討事項的需要。董事已獲提供管理層或相關人員的聯繫，以便董事在有需要時可自行與其直接溝通或作進一步查詢，以便更好的履行董事會成員的責任。

董事會及其轄下委員會的會議記錄由公司秘書備存。會議記錄載述會議上所商討及達成決議的事項，並會涵蓋董事提出的疑慮或表達的反對意見，董事會可隨時查閱董事會文件及相關資料。會議結束後，公司秘書均會在合理時段內將會議記錄初稿及最終定稿送呈予董事會或有關委員會，初稿供董事／委員表達意見，最後定稿則作記錄之用。

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，有關事項不會以傳閱文件方式處理，而將通過召開全體董事會會議商議表決。年內，本公司董事會在審議涉及本公司控股股東之交易時，皆有召開全體董事會會議對相關事項商議表決，獨立非執行董事均全體出席。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。根據公司章程的規定，董事於任何公司持有5%或以上的權益即被視為擁有該公司的重大權益。

企業管治報告

於二零一零年，本公司共召開了11次全體董事會會議(其中五次為函審決議)，出席率為96%。董事會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」。下表概述二零一零年個別董事及委員會成員的出席率：

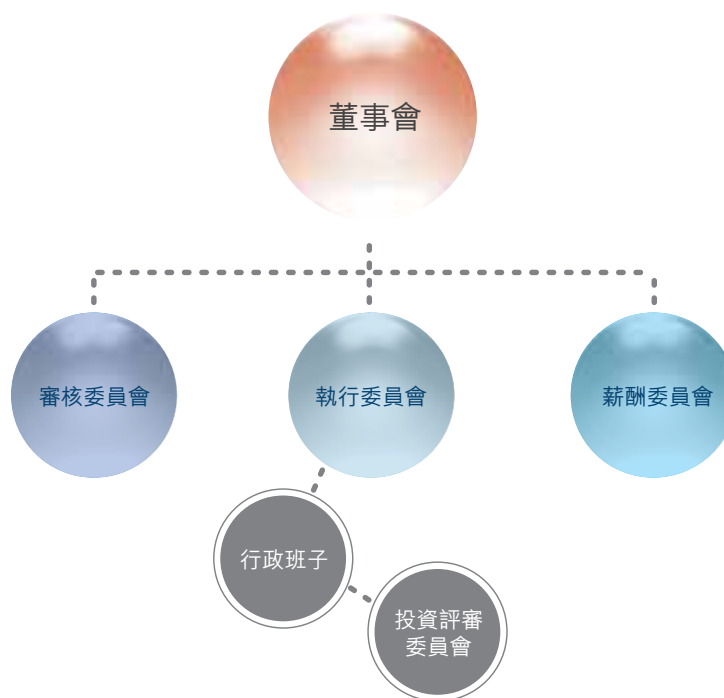
二零一零年內的會議					
	出席會議次數／會議舉行次數				
	董事會	執行委員會	薪酬委員會	審核委員會	股東大會
年內舉行會議次數	11	9	5	3	3
執行董事					
滕一龍	9/11	9/9	–	–	2/3
蔡育天	11/11	9/9	–	–	3/3
呂明方	11/11	9/9	–	–	3/3
周杰	11/11	9/9	–	–	3/3
錢世政	11/11	9/9	–	–	3/3
周軍	10/11	9/9	–	–	2/3
錢毅	11/11	–	–	–	3/3
獨立非執行董事					
羅嘉瑞	10/11	–	5/5	3/3	3/3
吳家瑋	11/11	–	5/5	3/3	3/3
梁伯韜	11/11	–	5/5	3/3	3/3
委員會成員					
張震北	–	–	5/5	–	–
郭發勇	–	–	5/5	–	–
出席率	96%	100%	100%	100%	93%

董事進行證券交易的守則

根據《上市規則》附錄十《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》及附錄十四《企業管治常規守則》內的有關規定，本公司已制定《董事或有關僱員進行證券交易的標準守則》，本公司董事及任何因其職務或僱員關係而擁有关于本公司或其股份未公佈的股價敏感資料的僱員，以及本公司附屬公司或母公司的此等董事或僱員(及其各自之聯繫人)在進行本公司的證券買賣時必須遵守該等守則。本公司守則所訂的標準並不比《標準守則》寬鬆。經向所有董事及有關僱員作出特定查詢後，除一名執行董事於年內購入本公司證券因出外公幹期間未有及時取得本公司授權董事事先書面確認外，各董事及有關僱員已確認其於二零一零年度內已完全遵守《標準守則》及本公司守則的要求。董事於本公司及其相關法團(定義見《證券及期貨條例》)證券之權益已載列於本年報第55頁內。

董事權力的轉授

董事會轄下設有執行委員會、審核委員會及薪酬委員會，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。



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。

執行委員會

執行委員會於一九九六年成立，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。

於本報告日期，執行委員會的成員均為執行董事，包括滕一龍先生、蔡育天先生、呂明方先生、周杰先生、錢世政先生和周軍先生。滕一龍先生為委員會主席。

執行委員會工作情況

於二零一零年，執行委員會共召開了九次會議（其中八次為函審決議），審議年內公司所進行的各項重大經營活動、收購及出售等事項，出席率為100%。

企業管治報告

行政班子

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

投資評審委員會

本公司設有投資評審委員會，其設置旨在透過公司各職能部門從不同角度、專業技能及觀點，根據公司的整體業務投資策略，對公司的投資項目等進行評審，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滙報，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八個項目進行評審。

薪酬委員會

薪酬委員會設立於二零零四年，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。本公司薪酬委員會的職權範圍書已登載於本公司網站內。

於本報告日期，薪酬委員會的成員包括三位獨立非執行董事羅嘉瑞先生、吳家瑋先生及梁伯韜先生，以及管理層代表張震北先生及郭發勇先生。羅嘉瑞先生為委員會主席，公司秘書為委員會秘書。

年內，本公司根據委員提出的要求，將薪酬委員會每年開會次數作出相關修訂，有關修訂已獲董事會函審決議通過，修訂後的職權範圍書已登載於本公司網站內。

薪酬委員會主要工作情況

於二零一零年，薪酬委員會召開了五次會議(其中兩次為審函決議)，出席率為100%。審議的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薪酬調整、修訂薪酬委員會職權範圍書、附屬公司向本公司董事授出購股期權及本公司授出購股期權等。

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、市場薪酬水平及董事職責等因素而釐定。除基本薪酬外，董事並可獲由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。薪酬委員會在擬定執行董事薪酬方案時，如有需要會向董事長及／或行政總裁進行諮詢，或索取專業顧問的意見。截至二零一零年十二月三十一日止年度，各董事之董事酬金列示如下：

董事姓名	董事袍金及 委員會酬金 (千港元)	薪金、津貼 及退休福利 計劃供款 (千港元)	花紅 (千港元)	被認作以 股份為基準 的付款支出 (千港元)	總額 (千港元)
執行董事					
滕一龍	–	3,153	2,100	2,059	7,312
蔡育天	–	2,302	1,995	6,861	11,158
呂明方	200	338	–	1,287	1,825
周杰	–	1,893	945	1,458	4,296
錢世政	–	1,840	840	5,289	7,969
周軍	–	1,838	840	5,288	7,966
錢毅	–	1,832	840	1,287	3,959
獨立非執行董事					
羅嘉瑞	374	–	–	206	580
吳家璋	360	–	–	206	566
梁伯韜	360	–	–	206	566
	1,294	13,196	7,560	24,147	46,197

審核委員會

審核委員會於一九九八年成立，是董事會轄下一個常設委員會，在企業管治方面的工作中扮演一個非常重要的角色。主要負責檢討本集團的會計政策和實務準則，以及討論財務匯報、內部監控及風險管理等事宜，並向董事會匯報及提出建議供董事會決策。

於本報告日期，審核委員會的成員包括三位獨立非執行董事羅嘉瑞先生、吳家璋先生及梁伯韜先生。羅嘉瑞先生為委員會主席，公司秘書為委員會秘書。

審核委員會的工作情況

於二零一零年，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、外聘核數師審計計劃及費用、核數及非核數服務項目及收費水平、檢討公司的財務監控、內部監控和風險管理制度及省覽內審事項等。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。

企業管治報告

管理層須確保向審核委員會提供的資料為完整和可靠，使其有效履行職責。在有需要時，審核委員會可按照《董事尋求專業諮詢的程序》尋求專業意見，費用由公司支付。

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，而外聘核數師就保持獨立性亦採納了一套內部政策和程序，包括輪換審計合夥人及職員等。基於對核數師的獨立性檢討的結果及在考慮到管理層的意見後，審核委員會已向董事會建議續聘德勤•關黃陳方會計師行為二零一一年之外聘核數師，惟須於二零一一年五月十八日舉行的股東週年大會上獲股東批准後，方可生效。一直以來，概無負責審計本公司帳目的審計公司任何前任合夥人擔任本公司審核委員會成員。

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。二零一零年外聘核數師年度審計費用為1,185萬港元。本公司外聘核數師(包括其關聯機構)於本年度為本集團提供的非審計服務及有關收費如下：

非審計服務費用	2010 (港元)	2009 (港元)
項目收購財務盡職調查	2,350,000	1,245,000
稅務諮詢費用	693,000	266,000
其它	26,000	36,000
	3,069,000	1,547,000

財務報告編製

本公司二零一零年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，並已於所有股東通訊中，對本集團之業績和狀況、股價敏感資料及根據法規有關規定須予披露的其他資料作出平衡、清晰及明白的評審。

年內，管理層已向董事會提供充分的解釋及足夠的數據以評審公司帳目，讓其可以就提交批准的財務及其他資料作出有根據的評審及回應。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61頁至第62頁內。

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，並致力推行健全的风险管理和內部監控制度，目的是為有效預警在業務經營及財務管理上所面對的風險，以及監督營運決策和資源配置的合理性，使制度得到貫徹和有效實施、架構權責分明、業務達成既定目標。

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，其審計涉及範圍包括財務監控、業務營運、規章遵行以及風險管理等，對之不時作出獨立檢討、評估和跟進，並按季度就其工作定期向審核委員會及董事會匯報。目前內審制度的要求是以三年為一周期滾動，對所有直屬企業進行內審工作，以風險評估為基礎，按重要性原則確定內審項目，這些企業皆有指定人員回應內審部的審查。

截至二零一零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及充足。

股東

股東及投資者資料

於二零一零年十二月三十一日，本公司控股股東上實集團間接持有 577,502,371 股本公司股份(不包括相關股份及淡倉之權益)，持股比率約為 53.48% (不包括相關股份)，公眾持股量約為 46.52%。根據《證券及期貨條例》，本公司的主要股東及其他人士於本公司及相聯法團持股情況刊載於本年報董事會報告書內。

於每年召開的股東週年大會上，董事可與股東直接溝通和解答他們的提問。董事會轄下委員會主席亦有出席於二零一零年召開的股東大會，以回應股東提出的問題。本公司亦不時會透過電郵、電話及信函的方式接獲股東及投資者向本公司提出的寶貴意見與他們溝通。

信息披露

本集團通過不同的渠道適時傳達業務發展信息以提高企業運作的透明度，包括刊發年報和中期報告及業績、寄發股東通函、在中英文報章刊發業績摘要，以及透過發佈會及新聞發佈稿發佈業務最新發展動態，上述資料皆登載於本公司網站內。網站除報導集團業務資訊，更提供連接鍵至集團旗下主要企業的網站。此外，本公司管理層亦不時與分析員和海外機構投資者舉行會議，闡釋已經披露的公司業務資料及進行討論。股東、投資者、傳媒或公眾人士之所有查詢及建議，由公司秘書或主管公司投資者關係之高級管理人員負責解答。另本公司設有投資者關係電子郵箱 enquiry@sihl.com.hk，方便投資者提出建議及查詢。

企業管治報告

投資者關係

二零一零年，本公司在房地產投資方面作出重大突破，先後收購香港上市公司的上實城市開發及上海A股公司上實發展，成功擴大旗下房地產業務的投資規模。配合年內的重重大收購活動，本公司積極組織和參與各類型的投資者關係活動，除了參與證券商舉辦的大型投資活動外，公司也在購併公佈後，主動聯絡機構股東，講解資產併購的詳情及未來發展規劃，加強投資者對公司經營策略的理解。

年內參加了分別在紐約、新加坡、北京、上海、桂林、澳門及香港舉行的共14個投資研討會；與併購相關的投資者活動共15次，計有一對一基金經理會議、午餐會、電話會議、以及遠赴倫敦及新加坡兩次路演，連同全年和中期業績後組織的投資者活動和不定期的公司訪問，全年接觸投資者約650人。年內，本公司管理層也應證券商的邀請，訪問上海和北京的大型基金公司，加深內地投資者對公司的認識。

此外，乘著上海舉行世界博覽會的契機，於二零一零年六月分別邀請基金經理、核心分析員和香港主要財經傳媒訪問上海，視察本公司旗下的主要投資項目，讓投資者及新聞界更好認識瞭解公司核心業務發展情況和未來發展潛力。

股東大會程序

除於二零一零年五月十八日召開的二零一零年股東週年大會外，本公司根據《上市規則》的規定，分別就下列事宜召開股東特別大會：

- 於二零一零年一月十一日
 - 收購上海市青浦區F及G地塊和滬渝高速公路(上海段)所涉之須予披露及關連交易
 - 選舉董事
- 於二零一零年九月二十日
 - 收購上實發展股權所涉之須予披露及關連交易
 - 更新上實城市開發購股期權計劃之計劃授權限額

年內，各股東大會的通知分別載列於各相關股東通函內，並已按規定於股東週年大會舉行前至少足二十個營業日及於股東特別大會舉行前至少足十個營業日向股東發出。

於二零一零年五月十八日召開的二零一零年股東週年大會上，由於董事長滕一龍先生因出外公幹未能出席會議，副董事長蔡育天先生獲出席股東通過選舉為會議主席。董事會轄下委員會主席亦有出席二零一零年股東週年大會，回應股東提出的問題。而於二零一零年一月十一日及二零一零年九月二十日召開的股東特別大會上，董事長及董事會轄下委員會主席皆有出席上述會議，以回應與會股東的問題。

根據《上市規則》之規定，所有股東大會之任何表決均以點票方式表決，在該等股東大會開始時，會議主席已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，會上並已就每項獨立事項個別提出決議案。本公司股份過戶登記處卓佳秘書商務有限公司於會上擔任監票員並負責安排表決程序。本公司已就投票結果於當天晚上刊發正式公告和上載於本公司網站及聯交所「披露易」網站內供各位股東查閱。

股份交易平台

本公司目前的股份交易平台包括香港及紐約的交易市場。投資者可透過本公司設立的美國預託證券第一級計劃(ADR Level 1)在美國進行櫃台市場交易，每一份美國預託證券代表十股本公司普通股股份，美國紐約梅隆銀行為本公司預託證券的存託銀行。本港投資者可經傳媒獲得本公司股份於每個交易日的美國預託證券報價資料。本公司目前為摩根士丹利自由中國指數及恒生綜合指數的成份股。

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6.38億港元(二零零九年:9.90億港元)。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

本集團授出購股期權，藉此激勵對本集團作出貢獻的董事、僱員及其他合資格人士。根據本公司於二零零二年五月三十一日採納的上實控股計劃，本公司先後授出四次購股期權，共授出68,150,000股購股期權。截至本報告日止，第一批、第二批及第三批授出之購股期權的行使期限已經屆滿。而第四批購股期權於二零一零年十一月二日授出，共25,900,000份購股期權，每股行使價為36.60港元。截至二零一零年十二月三十一日止年度，20,000份購股期權已獲行使，餘下尚有25,880,000份購股期權尚未被行使。

本公司於年內完成收購上實城市開發並持有其45.02%權益，因應本公司對其行使控制力而被視為本公司之附屬公司，其主要業務為物業開發、物業投資及酒店經營業務。上實城市開發購股期權計劃的主要目的為獎勵及激勵計劃參與人士就公司的成功作出貢獻。根據上實城市開發於二零零二年十二月十二日採納的上實城市開發計劃，上實城市開發先後授出相當於二零零七年十月二十九日股份合併生效後共125,625,000份購股期權，於年內已告失效。上實城市開發經於年內更新授出購股期權限額後，於二零一零年九月二十四日授出共111,500,000份購股期權，每股行使價為2.98港元。截至二零一零年十二月三十一日止年度，並無根據上實城市開發計劃授出之購股期權獲行使。

企業管治報告

於二零一零年二月十二日，本公司已完成出售醫藥資產，包括其間接持有 Mergen Biotech 70.41% 的全部股權，Mergen Biotech 不再為本公司之附屬公司。Mergen Biotech 的主要資產為持有三維生物 100% 股權。三維生物主要從事開發及生產抗癌藥物。Mergen Biotech 採納購股期權計劃的主要目的為向相關僱員提供機會購入公司權益，鼓勵他們以提高 Mergen Biotech 之價值為工作目標。根據本公司於二零零四年五月二十八日採納的 Mergen Biotech 計劃，第一批 63,400 份 Mergen Biotech 購股期權已於二零零四年十二月授出，其中有 58,000 份已失效。本年度內截至上述出售股權完成當日，並無購股期權根據 Mergen Biotech 計劃授出或獲行使。

財務報表附註 40 內載有上實控股計劃、上實城市開發計劃及 Mergen Biotech 計劃的詳細資料。

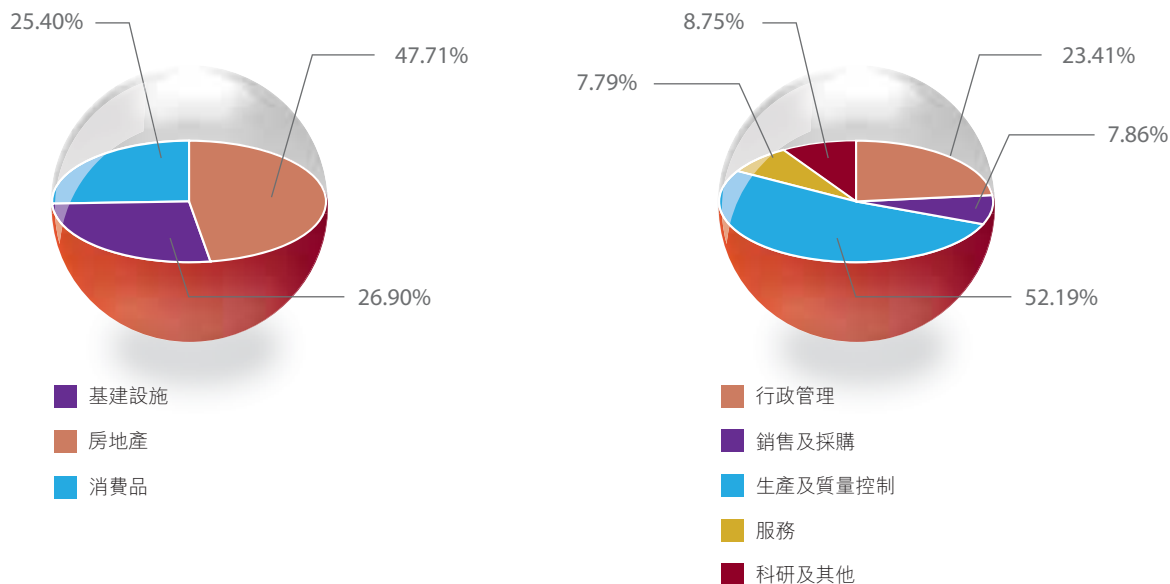
人力資源

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。

截至二零一零年十二月三十一日止，本公司已完成收購上實城市開發、亞洲水務及聯合潤通水務等公司權益雖加入新僱員，惟年內亦完成出售若干醫藥企業的股權，因此總體上，本集團之僱員人數相應由去年底的 15,141 人減少至本年度末的 7,540 人，較去年下跌 50.2%。僱員人數中，中國內地僱員約佔 91.63% (二零零九年: 96%)，餘下 8.37% (二零零九年: 4%) 為香港及海外僱員。男女員工比例為 59.5 比 40.5 (二零零九年: 55 比 45)。僱員之年齡、服務年資及學歷資料如下：

	2010	2009
平均年齡	36	34
平均服務年資	6	9
擁有大學或以上學歷的僱員百分比	23%	21%

按業務板塊及工作性質的員工分佈情況如下：



僱員關係及培訓

本集團重視與員工之間的關係及培育，年內除安排香港員工前往上海參觀世界博覽會加強滬港互動外，對集團員工亦進行了多項培訓，內容涵蓋公司管治導論、業務發展規劃與分析、員工人際溝通技巧、法規闡釋、印刷生產許可及職業安全等。同時，本公司亦設立進修資助計劃，資助總部各階層員工選修合適的課程，從而鼓勵員工持續進修，不斷增值，提升員工素質，為公司作更大的貢獻。

企業社會責任

環境保護

多年來，公司總部和集團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。現時，本公司編製的年報、中期報告及股東通函等文件全採用認證環保紙張，同時提升公司文儀設備，減少用紙及推行無紙化，以減低環境資源肆意耗。公司亦持之以恆推動辦公室整潔、給員工提供適意的工作環境，使提高工作效率。

企業管治報告

年內，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。永發印務參與世界自然基金會主辦的「低碳辦公室」認證，減少行政用紙及用電；工業、電子廢料專業回收；回收塑膠瓶，垃圾分類棄置等。東莞永發投放資源提升廠區內的環保設施，定期回收環境廢料。南洋煙草亦積極提倡「無紙化辦公」和開展環保宣傳。武漢凱迪水處理於污水處理過程中減少污染物和能源排放，實現對自然資源的循環利用。上海城開無錫置業承辦活動，推廣無錫低碳健康生活。聯合潤通濰坊污水處理廠榮獲「國家環境污染治理設施甲級運營資質」、德州污水廠屢獲減排榮譽稱號；上海城開晶杰組織總承包單位，進行施工區域環境整結，除光除噪。

社會公益

年內，本集團多家下屬公司除組織員工參與一般社會慈善公益活動如「一日捐活動」、「迎世博志願者」及「交通志願者」外，在四月份發生青海玉樹大地震後紛紛組織員工向震區災民捐款及物資。此外，由上海城開集團員工組成的義工隊伍定期探訪敬老院、兒童福利院，為院友送上暖暖的心意和關愛，並由公司領導作導帶領孤殘兒童參觀上海世界博覽會；另每季度舉辦慈善義賣，籌善款資助貧困兒童。萬源房地產獲上海市慈善基金會閔行區分會評選為「慈善之星」，以表揚其對閔行區的捐助。永發印務連續第八年獲香港社會服務聯會頒發「商界展關懷」，以表揚其幫助弱勢社群。

本集團將繼續關注環保，積極參與慈善及公益活動，回饋社會。

承董事會命

余富熙

公司秘書

二零一一年三月三十日

董事及高級管理人員簡介

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，63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。滕先生現為中國人民政治協商會議全國委員會委員，同時擔任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。

蔡育天先生 **執行董事、副董事長、行政總裁**

(出任董事日期：2005年12月19日~至今)

蔡先生，61歲，為上海實業(集團)有限公司之執行董事及總裁、上海實業城市開發集團有限公司之執行董事及主席、上海城開(集團)有限公司、上海上實南洋大酒店有限公司、中環保水務投資有限公司董事長、亞洲水務有限公司之非執行主席及本集團若干其它附屬公司之董事。蔡先生畢業於華東師範大學世界經濟專業，獲碩士學位，副研究員。蔡先生曾任中華企業公司行政總裁。自1987年9月起至2005年11月止，先後擔任上海市房產管理局副局長、局長、上海市房屋土地管理局局長、上海市房屋土地資源管理局局長等職務。蔡先生在房地產、經濟及行政管理方面積逾20多年經驗。

呂明方先生 **執行董事**

(出任董事日期：2002年1月5日~至今)

呂先生，54歲，為上海實業(集團)有限公司(「上實集團」)執行董事及本集團若干其它附屬公司之董事。彼畢業於復旦大學和香港中文大學，先後獲復旦大學經濟學碩士學位和香港中文大學專業會計學碩士學位，並獲授高級經濟師職稱。呂先生於1995年7月加入上實集團，現為上海醫藥(集團)有限公司及上海醫藥集團股份有限公司董事長，曾任本公司行政總裁、上實集團資產經營部副總經理、上海上實資產經營有限公司董事兼常務副總經理、上海實業聯合集團股份有限公司董事總經理、上實集團助理總裁兼計劃財務部總經理、上實集團副總裁等職。彼有30多餘年管理經驗，其中包括近20年投資銀行業務和境內外上市公司工作經驗。

董事及高級管理人員簡介

周 杰先生 **執行董事、常務副行政總裁**

(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，43歲，為上海實業(集團)有限公司(「上實集團」)執行董事及常務副總裁，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。彼現為上海復旦張江生物醫藥股份有限公司、中芯國際集成電路製造有限公司之非執行董事及上海醫藥集團股份有限公司監事長。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。彼在投資銀行業務及資本市場運作方面積逾10多年從業經驗。

錢世政先生 **執行董事、副行政總裁**

(出任董事日期：2002年1月5日~至今)

錢先生，58歲，為上海實業(集團)有限公司(「上實集團」)副總裁，以及上海實業城市開發集團有限公司執行董事、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。彼畢業於復旦大學，獲經濟學碩士和管理學博士學位，曾在復旦大學任教。1998年1月加入上實集團，曾任上實集團首席會計師及審計部總經理，現為海通證券股份有限公司副董事長、中國龍工控股有限公司及長沙中聯重工科技發展股份有限公司獨立非執行董事。彼在財務與會計理論及實務方面積逾20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，42歲，彼為上海實業城市開發集團有限公司執行董事、亞洲水務有限公司非執行董事、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和聯合潤通水務股份有限公司董事長，以及上海城開(集團)有限公司、中環保水務投資有限公司及本集團若干其它附屬公司之董事。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，現為上海實業(集團)有限公司(「上實集團」)副總裁及上海星河數碼投資有限公司(「星河數碼」)董事長，並為上海市人大代表。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、金融投資、房地產、項目策劃等方面擁10多年專業工作經驗。

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，57歲，彼為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)總公司副總經濟師、上海重型機器廠廠長等職。彼在企業管理方面有豐富經驗。

董事及高級管理人員簡介

倪建達先生

倪先生，48歲，於2008年3月獲委任為本公司副行政總裁，並同時兼任上海實業城市開發集團有限公司執行董事及總裁、上海城開(集團)有限公司(「上海城開集團」)董事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、上海城開集團副總經理、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副會長。

陽建偉先生

陽先生，39歲，於2009年10月獲委任為本公司助理行政總裁。彼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，並獲授經濟師職稱。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。陽先生於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。

舒暢先生

舒先生，52歲，於2009年12月獲委任為本公司助理行政總裁，並同時兼任上海實業城市開發集團有限公司副總裁。彼先後畢業於北京第二外國語學院和美國紐約大學，獲法國文學碩士及經濟學碩士學位。舒先生曾任中國人民對外友好協會歐洲司二處處長、美國摩根投資銀行經理、華晨五洲電子商務有限公司董事及總裁、君安投資有限公司董事長、上海汽車工業(集團)總公司財務部總監和資產經營部總監、上海汽車集團股份有限公司董事、錦江國際(集團)有限公司董事、投資發展總監及北京汽車投資有限公司副總經理等職。彼在企業及財務等方面積逾20年經驗。

余富熙先生

余先生，47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，57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，43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。彼畢業於香港大學，獲社會科學榮譽學士學位，並獲得英國倫敦大學財務管理碩士學位。陳女士為香港會計師公會、英國特許公認會計師公會和中國註冊會計師協會會員。陳女士具有豐富銀行及財務的專業工作經驗。

下屬企業管理層簡介

徐曉冰先生

徐先生，44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、上海上實南洋大酒店有限公司及聯合潤通水務股份有限公司董事，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，42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，獲工學士和工商管理碩士學位。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，39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。

楊長民先生

楊先生，48歲，為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。

董事及高級管理人員簡介

楊云中先生

楊先生，56歲，為上海豐茂置業有限公司、上海豐啟置業有限公司及上海豐濤置業有限公司董事兼總經理。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、上實置業集團(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。

薛蓮女士

薛女士，54歲，為上海上實南洋大酒店有限公司董事、總經理。彼畢業於上海市旅游專科學校，後赴美國就讀康奈爾大學酒店高級管理課程，及後研讀MBA課程並獲經濟學碩士學位。薛女士曾任上海市旅游事業管理局外事處主任科員、副處級幹部、香港南洋酒店董事、副總經理等職。彼在旅游及酒店管理方面積逾近30年經驗。

左敏先生

左先生，49歲，為永發印務有限公司副董事長兼行政總裁。左先生畢業於四川華西醫科大學，取得學士學位，後又獲得復旦大學管理學院碩士學位，並獲授高級經濟師職稱。彼曾任九星印刷包裝有限公司董事長及總經理、三九企業集團副總經理及華潤醫藥集團副總裁等職，在印刷包裝行業方面積逾20多年工作經驗。

金國明先生

金先生，50歲，為永發印務有限公司董事兼總經理，彼同時為成都永發印務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20多年經驗。

江祖明先生

江先生，48歲，為成都永發印務有限公司董事兼總經理。彼畢業於上海出版印刷高等專科學校印刷技術專業，取得了中專學歷，後進入四川大學工商管理專業進修，取得在職碩士研究生學歷。彼在印刷企業生產經營管理方面積逾20年經驗。

董事會欣然提呈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一零年十二月三十一日止年度的報告書及經審核綜合財務報表。

主要業務

本集團主要從事基建設施、房地產及消費品業務。

主要附屬公司、合營企業及聯營公司

有關本公司於二零一零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53、54及55。

業績及分派

本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度的業績刊載於本年報第63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539,883,000港元，每股50港仙，董事會建議派發末期股息每股58港仙予截至二零一一年五月十八日名列在本公司股東名冊內的股東。

財務摘要

本集團截至二零一零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193頁。

股本

本公司於本年度股本的變動詳情刊載於綜合財務報表附註39。

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41。

投資物業

於二零一零年十二月三十一日，本集團所持有的投資物業由獨立物業估值師以參考容許作復歸收入潛力之租金收入淨額及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(按適用者)而進行重估，重估價值為5,221百萬港元。投資物業的詳情刊載於綜合財務報表附註17。

本集團於二零一零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194頁。

董事會報告書

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

於本年度內及截至本報告書日止，本公司的董事為：

執行董事

滕一龍	(董事長)	
蔡育天	(副董事長及行政總裁)	
呂明方		
周杰	(常務副行政總裁)	
錢世政	(副行政總裁)	
周軍	(副行政總裁)	
錢毅	(副行政總裁)	
姚方		(於二零二零年一月一日辭任)

獨立非執行董事

羅嘉瑞
吳家瑋
梁伯韜

董事簡介刊載於本年報第 47 至第 49 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，蔡育天先生、周杰先生及周軍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。

錢毅先生於二零零九年十一月十一日獲委任為本公司董事，其須根據本公司的組織章程細則接受股東重選。彼於二零二零年一月十一日召開的股東特別大會接受重選，並於會上獲選連任為本公司董事。

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

自二零一零年中期報告日及截至本報告日止，董事資料變動如下：

錢世政先生

- 為長沙中聯重工科技發展股份有限公司之獨立非執行董事，該公司於二零一零年十二月二十三日在聯交所主板上市。

周軍先生

- 分別於二零一零年十月二十六日及二零一一年三月二十日獲委任為聯合潤通水務之董事及董事長。
- 於二零一零年十一月十五日獲委任為上實管理(上海)有限公司董事長。

董事的股份、相關股份及債券權益

於二零一零年十二月三十一日，根據《證券及期貨條例》第 352 條須予備存的登記冊所記錄或依據《標準守則》，本公司各董事及最高行政人員須知會本公司及聯交所有關彼等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、相關股份及債券中擁有的權益及淡倉如下：

(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	約佔已發行 股本百分比
蔡育天	實益擁有人	個人	722,000	0.07%
呂明方	實益擁有人	個人	586,000	0.05%
周 杰	實益擁有人	個人	333,000	0.03%
錢世政	實益擁有人	個人	679,000	0.06%
周 軍	實益擁有人	個人	195,000	0.02%
羅嘉瑞	實益擁有人	個人	966,560	0.09%

上述權益皆為好倉權益。

(II) 於相聯法團的股份權益

上海醫藥

董事姓名	身份	權益性質	持有已發行 股份數目	約佔已發行 股本百分比
呂明方	實益擁有人	個人	37,674 (附註)	0.002%

附註：根據換股吸收合併協議，上實醫藥(前為本公司之附屬公司，於二零一零年二月撤銷上市)已按發行股份的換股比率 1:1.61 與上海醫藥合併。呂明方先生於該公司(現更名為上海醫藥)持有之已發行股份數目因此由 23,400 轉換為 37,674。

上述權益皆為好倉權益。

除上述以外，於二零一零年十二月三十一日，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40。

(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。於本年度內，可認購本公司股份的購股期權的變動詳情如下：

	授出日期	每股行使價 港元	根據獲授購股期權可發行的股數			
			於二零一零年 一月一日 尚未行使	於本年度 授出	於本年度 行使	於二零一零年 十二月 三十一日 尚未行使
第一類：董事						
滕一龍	二零一零年十一月二日	36.60	–	1,200,000	–	1,200,000
蔡育天	二零一零年十一月二日	36.60	–	1,000,000	–	1,000,000
呂明方	二零一零年十一月二日	36.60	–	750,000	–	750,000
周杰	二零一零年十一月二日	36.60	–	850,000	–	850,000
錢世政	二零一零年十一月二日	36.60	–	750,000	–	750,000
周軍	二零一零年十一月二日	36.60	–	750,000	–	750,000
錢毅	二零一零年十一月二日	36.60	–	750,000	–	750,000
羅嘉瑞	二零一零年十一月二日	36.60	–	120,000	–	120,000
吳家瑋	二零一零年十一月二日	36.60	–	120,000	–	120,000
梁伯韜	二零一零年十一月二日	36.60	–	120,000	–	120,000
合共			–	6,410,000	–	6,410,000
第二類：僱員						
	二零一零年十一月二日	36.60	–	13,240,000	(20,000)	13,220,000
第三類：其他						
	二零一零年十一月二日	36.60	–	6,250,000	–	6,250,000
全部類別合共			–	25,900,000	(20,000)	25,880,000

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

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

(II) 上實城市開發計劃

誠如綜合財務報表附註43A所載，本集團於本年度新收購之附屬公司上實城市開發亦設有購股期權計劃。上實城市開發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，可認購上實城市開發股份的購股期權的變動詳情如下：

	授出日期	每股行使價 港元	根據獲授購股期權可發行的股數			
			於二零一零年 一月一日	於本年度 授出	於本年度 註銷	於二零一零年 十二月 三十一日 尚未行使
第一類：上實城市開發董事，亦為本公司董事						
蔡育天	二零一零年九月二十四日	2.98	-	9,000,000	-	9,000,000
錢世政	二零一零年九月二十四日	2.98	-	7,000,000	-	7,000,000
周軍	二零一零年九月二十四日	2.98	-	7,000,000	-	7,000,000
合共			-	23,000,000	-	23,000,000
第二類：上實城市開發之其他董事						
	二零零六年四月四日	3.60	8,625,000	-	(8,625,000)	-
	二零零六年十一月十七日	3.72	21,950,000	-	(21,950,000)	-
	二零零七年三月十四日	3.92	7,500,000	-	(7,500,000)	-
	二零一零年九月二十四日	2.98	-	33,000,000	-	33,000,000
合共			38,075,000	33,000,000	(38,075,000)	33,000,000
第三類：僱員						
	二零零六年四月四日	3.60	4,500,000	-	(4,500,000)	-
	二零零六年十一月十七日	3.72	43,050,000	-	(43,050,000)	-
	二零零七年三月十四日	3.92	40,000,000	-	(40,000,000)	-
	二零一零年九月二十四日	2.98	-	55,500,000	-	55,500,000
合共			87,550,000	55,500,000	(87,550,000)	55,500,000
全部類別合共			125,625,000	111,500,000	(125,625,000)	111,500,000

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

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

董事會報告書

(III) Mergen Biotech 計劃

Mergen Biotech 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，本集團出售所持有之 Mergen Biotech 70.41% 股權，交易已於二零一零年二月十二日完成。Mergen Biotech 自此不再為本公司之附屬公司。下表列載於本年度根據 Mergen Biotech 計劃下授予 Mergen Biotech 及其附屬公司之僱員及可參與人士之購股期權詳情：

授出日期	每股行使價	於二零一零年一月一日及直至完成出售 Mergen Biotech 前一日尚未行使
二零零四年十二月三十一日	8.22 美元	5,400

根據 Mergen Biotech 於二零零四年十二月三十一日所發出的要約函件，期權持有人可於二零零五年六月三十日起行使全部獲授購股期權份數的 55%，餘下的 45% 則自二零零五年一月一日起，在完成 Mergen Biotech 董事會賦予的任務目標後，分三期每半年可獲授 15% 購股期權行使權，行使期至二零一四年五月三十日止。

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。

主要股東及其它人士的股份及相關股份權益

於二零一零年十二月三十一日，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	578,711,371 (附註 1 & 2)	53.60%

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.) Ltd.、SIIC Treasury (B.V.I.) Ltd.、Shanghai Industrial Financial (Holdings) Co., Ltd.、上海實業貿易有限公司、萬勤投資有限公司、南洋國際貿易有限公司、上海實業崇明開發建設基金有限公司、香港天廚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 466,644,371 股、80,000,000 股、14,171,000 股、13,397,000 股、1,161,000 股、800,000 股、650,000 股、469,000 股、200,000 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權益。
- 2 上實集團透過其附屬公司上海實業貿易有限公司及香港天廚味精有限公司分別持有 759,000 股及 450,000 股本公司相關股份。
- 3 上述權益皆為好倉。

除上述者外，於二零一零年十二月三十一日，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 50。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。

獨立非執行董事已審閱載於綜合財務報表附註 50(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 50(II)。

董事於合約中的權益

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

主要客戶及供應商

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 8,536,000 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 49。

董事會報告書

報告期後事項

報告期後之重要事項詳情刊載於綜合財務報表附註56。

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46.1%。

截至二零一零年十二月三十一日止年度內，本公司一直維持足夠的公眾持股量。

企業管治

本公司採納的企業管治原則及守則條文已列載於本年報第31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
董事長

香港，二零一一年三月三十日



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 63 頁至第 192 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二零一零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，以合理確定此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 貴集團於二零一零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

二零一一年三月三十日

綜合收益表

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	附註	2010 千港元	2009 千港元 (經重列)
持續業務			
營業額	6	12,712,295	7,061,653
銷售成本		(8,805,878)	(4,333,281)
毛利		3,906,417	2,728,372
淨投資收入	7	720,347	764,864
其他收入		575,961	903,400
銷售及分銷費用		(839,592)	(490,142)
行政費用		(1,354,905)	(672,568)
財務費用	8	(414,264)	(281,425)
分佔合營企業業績		151,949	43,552
分佔聯營公司業績		45,392	(155,776)
以折讓購併附屬公司權益之溢利	43A	361,060	–
出售附屬公司、合營企業及聯營公司權益之淨溢利	9	5,754	988,176
可供出售之投資之減值損失	10	(284,224)	–
除稅前溢利		2,873,895	3,828,453
稅項	11	(719,859)	(1,102,330)
持續業務年度溢利		2,154,036	2,726,123
非持續業務			
非持續業務年度溢利	12	3,269,339	1,005,177
年度溢利	13	5,423,375	3,731,300
年度溢利歸屬於			
– 本公司擁有人		5,277,752	2,870,132
– 非控制股東權益		145,623	861,168
		5,423,375	3,731,300

		港元	港元 (經重列)
每股盈利	16		
持續及非持續業務			
– 基本		4.89	2.66
– 攤薄		4.89	2.66
持續業務			
– 基本		1.90	2.07
– 攤薄		1.90	2.07

綜合全面收益表

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	2010 千港元	2009 千港元 (經重列)
年度溢利	5,423,375	3,731,300
其他全面收益(支出)		
折算海外業務匯兌差額		
— 附屬公司	1,195,447	(11,715)
— 合營企業	44,785	—
— 聯營公司	33,324	—
可供出售之投資之公允值調整		
— 附屬公司	(57,792)	4,150
— 一家聯營公司	69,965	—
可供出售之投資之減值損失	194,524	—
現金流量對沖公允值溢利(虧損)	4,301	(15,013)
出售時重分之其他全面收益		
— 可供出售之投資	—	10,168
— 持作出售之出售組別/一家附屬公司權益 (匯兌差額已包括在換算儲備內)	(351,866)	(15,271)
— 聯營公司權益 (匯兌差額已包括在換算儲備內)	—	(166,075)
年度其他全面收益(支出)	1,132,688	(193,756)
年度全面收益總額	6,556,063	3,537,544
全面收益總額歸屬於：		
— 本公司擁有人	6,045,182	2,676,376
— 非控制股東權益	510,881	861,168
	6,556,063	3,537,544

綜合財務狀況表

於二零一零年十二月三十一日

	附註	31.12.2010 千港元	31.12.2009 千港元 (經重列)	1.1.2009 千港元 (經重列)
非流動資產				
投資物業	17	5,221,079	2,135,393	1,986,896
物業、廠房及設備	18	2,680,953	4,348,707	3,811,167
已付土地租金－非流動部份	19	386,496	339,689	556,673
收費公路經營權	20	14,289,125	12,858,011	9,681,461
其他無形資產	21	560,922	120,222	145,216
商譽	22	–	19,453	400,692
於合營企業權益	25	1,204,498	1,026,433	1,152,494
於聯營公司權益	26	584,891	298,734	4,044,789
投資	27	3,192,154	3,256,718	584,274
服務特許權安排應收款項				
－非流動部份	28	897,284	–	–
應收貸款		–	–	3,085
採購物業、廠房及設備之已付訂金	29	55,092	149,111	857,057
受限制之銀行存款	30	76,476	73,376	73,109
遞延稅項資產	31	144,700	96,953	86,631
		29,293,670	24,722,800	23,383,544
流動資產				
存貨	32	36,655,225	17,954,421	14,353,180
貿易及其他應收款項	33	3,564,038	3,677,171	4,150,592
已付土地租金－流動部份	19	13,737	11,896	26,697
投資	27	144,710	158,759	162,715
服務特許權安排應收款項				
－流動部份	28	224,821	–	–
預付稅項		482,210	65,543	2,616
作抵押之銀行存款	34	108,862	911,828	800,541
短期銀行存款	34	3,060,563	262,234	1,547,332
銀行結存及現金	34	12,092,133	9,408,136	7,289,127
		56,346,299	32,449,988	28,332,800
分類為持作出售資產	12	2,190,807	7,096,169	–
		58,537,106	39,546,157	28,332,800
流動負債				
貿易及其他應付款項	35	7,388,742	6,412,619	7,046,578
物業銷售之客戶訂金	35	9,831,780	3,299,299	299,140
可換股票據	36	2,607	–	–
衍生金融工具－認股權證	37	16,600	–	–
應付稅項		2,296,945	852,077	614,651
銀行及其他貸款	38	9,516,906	3,490,737	3,824,193
		29,053,580	14,054,732	11,784,562
與分類為持作出售資產直接相關的負債	12	1,033,800	1,734,249	–
		30,087,380	15,788,981	11,784,562
流動資產淨值		28,449,726	23,757,176	16,548,238
資產總值減流動負債		57,743,396	48,479,976	39,931,782

綜合財務狀況表

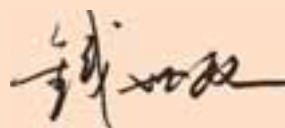
於二零一零年十二月三十一日

	附註	31.12.2010 千港元	31.12.2009 千港元 (經重列)	1.1.2009 千港元 (經重列)
股本及儲備				
股本	39	107,979	107,977	107,644
股本溢價及儲備		29,652,019	24,793,273	23,293,714
本公司擁有人應佔權益		29,759,998	24,901,250	23,401,358
非控制股東權益		11,622,046	9,196,106	8,479,654
總權益		41,382,044	34,097,356	31,881,012
非流動負債				
大修撥備	28	74,579	—	—
高級票據	37	3,071,744	—	—
銀行及其他貸款	38	9,597,238	12,124,720	5,829,901
遞延稅項負債	31	3,617,791	2,257,900	2,220,869
		16,361,352	14,382,620	8,050,770
總權益及非流動負債		57,743,396	48,479,976	39,931,782

載於第63頁至第192頁之綜合財務報表經由董事會於二零一一年三月三十日批准，並由下列董事代表董事會簽署：



蔡育天
行政總裁



錢世政
副行政總裁

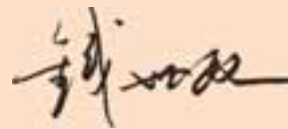
財務狀況表

於二零一零年十二月三十一日

	附註	2010 千港元	2009 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	18	4,571	3,508
於附屬公司之投資	24	5,288,857	5,288,857
於一家合營企業之投資	25	–	–
應收一家附屬公司款項	42	350,000	350,000
		5,643,428	5,642,365
流動資產			
按金、預付款及其他應收款項		9,058	7,624
應收附屬公司款項	42	21,443,049	19,559,771
投資	27	–	482
銀行結存及現金	34	2,428,407	1,848,240
		23,880,514	21,416,117
流動負債			
其他應付款項及預提費用		31,109	33,010
應付附屬公司款項	42	4,096,987	6,388,571
		4,128,096	6,421,581
流動資產淨值			
		19,752,418	14,994,536
		25,395,846	20,636,901
股本及儲備			
股本	39	107,979	107,977
股本溢價及儲備	41	25,287,867	20,528,924
		25,395,846	20,636,901



蔡育天
行政總裁



錢世政
副行政總裁

綜合權益變動表

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	歸屬於本公司持有人											歸屬於非控股股東權益						
	股本	股本溢價	儲備	股本	其他	其他儲備	合併儲備	對沖儲備	投資	中國	保單溢利	小計	一上市	一上市	分佔	小計	總額	
													可換股票據	附屬公司	附屬公司			
	千元	千元	千元	千元	千元	千元	千元	千元	千元	千元	千元	千元	千元	千元	千元	千元	千元	
					(附註 1)	(附註 1)	(附註 1)			(附註 1)								
於二零零九年一月一日	107,644	13,285,440	10,055	1,071	13,668	-	(1,210,049)	-	(50,846)	1,995,765	475,571	8,773,059	23,401,358	-	-	8,479,654	8,479,654	31,881,012
年度溢利(註重列)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,870,132	2,870,132	-	-	861,168	861,168	3,731,300	
折舊附屬公司海外業務匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	-	(11,715)	-	-	(11,715)	-	-	-	-	(11,715)	
可供出售之投資之公允價值調整	-	-	-	-	-	-	-	4,150	-	-	-	4,150	-	-	-	-	4,150	
現金溢價對沖公允價值調整	-	-	-	-	-	-	(15,013)	-	-	-	-	(15,013)	-	-	-	-	(15,013)	
出售可供出售之投資淨轉至權益	-	-	-	-	-	-	-	10,168	-	-	-	10,168	-	-	-	-	10,168	
出售一家附屬公司權益時之溢分	-	-	-	-	-	-	-	-	(15,271)	-	-	(15,271)	-	-	-	-	(15,271)	
出售華豐公司權益時之溢分	-	-	-	-	-	-	-	-	(166,075)	93,590	93,590	(166,075)	-	-	-	-	(166,075)	
年度全面收益總額(註重列)	-	-	-	-	-	-	(15,013)	14,318	(193,061)	93,590	2,963,722	2,676,376	-	-	861,168	861,168	3,537,544	
行使購股權發行之股份	333	53,671	-	-	-	-	-	-	-	-	-	54,004	-	-	-	-	54,004	
因行使購股權而增加購股權儲備	-	5,843	(5,843)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
發行新股之有關費用	-	(68)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(68)	-	-	-	-	(68)	
購股權失效	-	-	(101)	-	-	-	-	-	-	-	101	-	-	-	-	-	-	
儲備調整	-	-	-	-	-	-	-	-	95,103	(95,103)	-	-	-	-	-	-	-	
非控制股東權益之溢分	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	121,328	121,328	121,328	
已付非控制股東權益溢分	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(200,994)	(200,994)	(200,994)	
收購附屬公司	-	-	-	-	-	-	(326,731)	-	-	-	-	(326,731)	-	-	-	-	(326,731)	
收購一家附屬公司(附註 43A)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,564	1,564	1,564	
收購附屬公司額外權益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(66,614)	(66,614)	(66,614)	
收購一家附屬公司	-	-	-	-	-	2,944	-	-	-	-	-	2,944	-	-	-	-	2,944	
已付股息(附註 15)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(806,633)	(806,633)	-	-	-	-	(806,633)	
於二零零九年十二月三十一日(註重列)	107,977	13,344,886	4,091	1,071	13,668	2,944	(1,536,780)	(15,013)	(86,528)	1,802,704	477,084	10,735,146	24,901,250	-	-	9,196,106	9,196,106	34,097,356

綜合權益變動表

截至二零一零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	股本溢價	儲備	股本	其他	其他儲備	合併儲備	對沖儲備	投資	中國	中國	一家上市		一家上市		小計		
												可供出售	權益儲備	附屬公司	附屬公司		附屬公司	附屬公司
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	千港元	千港元	千港元		
於二零一零年一月一日	107,977	13,344,886	4,091	1,071	13,668	2,944	(1,536,780)	(15,013)	(36,528)	1,802,704	477,084	10,735,146	24,901,250	-	-	9,196,106	9,196,106	34,097,356
年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5,277,752	5,277,752	-	-	145,623	145,623	5,423,375
折算海外業務匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	-	-	830,189	-	-	830,189	-	-	365,258	365,258	1,195,447
— 附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
— 合營企業	-	-	-	-	-	-	-	-	-	44,785	-	-	44,785	-	-	-	-	44,785
— 聯營公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	33,324	-	-	33,324	-	-	-	-	33,324
可供出售之投資之公允價值調整	-	-	-	-	-	-	-	-	(57,792)	-	-	-	(57,792)	-	-	-	-	(57,792)
— 附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
— 一家聯營公司	-	-	-	-	-	-	-	-	69,965	-	-	-	69,965	-	-	-	-	69,965
可供出售之投資之減值損失	-	-	-	-	-	-	-	-	194,524	-	-	-	194,524	-	-	-	-	194,524
現金流對沖公允價值溢利	-	-	-	-	-	-	-	4,301	-	-	-	-	4,301	-	-	-	-	4,301
出售可供出售之資產能到時之分	-	-	-	-	-	-	-	-	(80,212)	(264,442)	-	-	(344,654)	-	-	-	-	(344,654)
出售一家附屬公司權益時之分	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(7,212)	-	-	(7,212)	-	-	-	-	(7,212)
年度全面收益總額	-	-	-	-	-	-	-	4,301	126,495	636,644	-	5,277,752	6,045,192	-	-	510,881	510,881	6,556,063
確認以股份為基礎之付款支出	-	-	44,441	-	-	-	-	-	-	-	-	-	44,441	-	63,743	-	63,743	108,184
行使購股權發行之股份	2	730	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	732	-	-	-	-	732
因行使購股權而增加購股權儲備	-	100	(100)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
發行新股之有關費用	-	(1)	-	-	-	-	-	-	-	(1)	-	-	(1)	-	-	-	-	(1)
儲備調整	-	-	-	-	-	-	-	-	-	53,889	(53,889)	-	-	-	-	-	-	-
非控制股東權益之溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	205,390	205,390	205,390
已付非控制股東溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(109,533)	(109,533)	(109,533)
收購附屬公司(附註2)	-	-	-	-	-	-	(156,988)	-	-	-	-	-	(156,988)	-	-	-	-	(156,988)
收購上海城市開發(附註43A)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,580	227,080	4,380,075	4,617,735	4,617,735	
收購聯合商務大廈(附註43A)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	350,386	350,386	350,386	
收購一家附屬公司額外權益	-	-	-	-	-	262	-	-	-	-	-	-	262	-	(26,178)	(26,178)	(25,916)	
出售可供出售之資產能到時(附註12)	-	-	(4,091)	-	-	-	14,255	-	-	(157,302)	156,616	9,478	-	-	(2,995,913)	(2,995,913)	(2,986,435)	
出售附屬公司(附註44)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(87,187)	(87,187)	(87,187)	
贖回一家上市附屬公司可換取票據時	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,153	1,153	(2,560)	-	1,407	(1,153)	-	
轉至保留溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
取消一家上市附屬公司購股權轉	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	102,231	102,231	-	(227,080)	124,849	(102,231)	-	
至保留溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
已付利息(附註15)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,187,742)	(1,187,742)	-	-	-	-	-	(1,187,742)
於二零一零年十二月三十一日	107,979	13,345,715	44,341	1,071	13,668	3,206	(1,679,513)	(10,712)	89,957	2,439,348	373,671	15,031,267	29,759,998	20	63,743	11,538,283	11,622,046	41,382,044

附註：

- (i) 其他重估儲備乃收購附屬公司之公允價值調整，該附屬公司以往為本集團之聯營公司／合營企業。
- (ii) 截至二零零九年十二月三十一日止年度及於二零一零年一月一日產生的其他儲備乃於收購一家聯營公司上海星河數碼投資有限公司20% 權益而付予最終控股公司上海實業(集團)有限公司(「上實集團」)之現金代價金額及該公司的資產淨值之差異。
- 截至二零一零年十二月三十一日止年度，本集團以代價25,916,000港元收購一家附屬公司額外權益，而支付代價及非控制股東權益的賬面值之差異為262,000港元，已於其他儲備內確認為權益交易。
- (iii) 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於收購項下附屬公司之股本之差異。
- (iv) 中華人民共和國，不包括香港(「中國」)法定儲備乃本集團於中國之附屬公司、合營企業及聯營公司，根據相關適用之中國法例而計提之儲備。

綜合現金流量表

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	附註	2010 千港元	2009 千港元 (經重列)
經營業務			
年度溢利		5,423,375	3,731,300
持續業務稅項		719,859	1,102,330
非持續業務稅項		13,007	130,291
		6,156,241	4,963,921
調整事項：			
其他無形資產攤銷		4,813	6,321
收費公路經營權攤銷		469,680	248,030
物業、廠房及設備折舊		294,855	320,675
已付土地租金攤銷		13,492	26,696
在交易項下指定於損益表按公允值列賬之			
金融資產之公允值變動	27	(428,176)	(408,905)
二零一二年認股權證之公允值變動	37	(15,700)	-
可供出售之投資約定收入		-	(2,110)
上市股本投資之股息收入		(5,282)	(1,438)
非上市股本投資之股息收入		-	(9,472)
出售持有至到期投資之溢利		(3,654)	-
出售可供出售之投資之(溢利)虧損		(4,829)	10,168
被認作以股份為基準之付款支出		108,184	-
財務費用		415,212	297,379
以折讓購併附屬公司權益之溢利	43A	(361,060)	-
出售出售業務之溢利	12	(3,198,489)	-
可供出售之投資之減值損失		284,224	-
壞賬之減值損失		20,265	2,937
附屬公司商譽之減值損失		5,730	17,759
聯營公司權益之減值損失		57,434	-
物業、廠房及設備之減值損失		4,056	-
投資物業公允值增加		(4,341)	(224,216)
利息收入		(224,825)	(290,219)
出售投資物業虧損		-	10,339
出售物業、廠房及設備虧損		19,663	5,384
贖回二零一一年可換股票據虧損	36	3,163	-
出售附屬公司、合營企業及聯營公司權益之淨溢利		(5,754)	(1,371,142)
大修撥備		1,213	-
撥回壞賬之減值損失		(15,782)	(7,464)
分佔聯營公司業績		(45,392)	148,768
分佔合營企業業績		(153,558)	(78,645)
未計營運資本變動之經營業務現金流量		3,391,383	3,664,766
增加存貨		(346,223)	(4,123,452)
減少(增加)於損益表按公允值列賬之金融資產		435,240	(123,064)
減少貿易及其他應收款項		805,030	443,276
減少服務特許權安排應收款項		4,694	-
增加(減少)貿易及其他應付款項		1,882,727	(422,841)
(減少)增加物業銷售之客戶訂金		(1,954,558)	3,000,159
經營業務產生之現金		4,218,293	2,438,844

綜合現金流量表

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	附註	2010 千港元	2009 千港元 (經重列)
已付中國所得稅		(1,012,417)	(870,819)
已付香港利得稅		(82,067)	(95,875)
香港利得稅退稅		-	336
經營業務之現金流入淨值		3,123,809	1,472,486
投資業務			
(增加)減少銀行存款		(1,873,127)	318,391
收購同一控制下附屬公司	2	(1,595,350)	(445,749)
收購聯合潤通水務	43A	(325,967)	-
收購上實城市開發	43A	18,775	-
收購附屬公司	43A	-	(653,408)
由收購一家附屬公司產生之資產收購	43B	-	(2,271,234)
出售出售業務	12	3,332,886	-
出售附屬公司	44	19,109	2,665,377
購買物業、廠房及設備		(303,842)	(2,312,292)
增加收費公路經營權		(119,474)	-
(增加)減少採購物業、廠房及設備之已付訂金		(38,921)	707,946
增加已付土地租金		(34,050)	(16,142)
購買可供出售之投資		(33,771)	(629,659)
已收利息		392,663	122,381
已收聯營公司之股息		40,730	78,712
持有至到期投資於出售/到期時所得款項		32,858	117,173
出售物業、廠房及設備所得款項		22,257	52,022
出售可供出售之投資所得款項		19,326	432,751
已收上市股本投資之股息		5,282	1,438
償還應收貸款		2,895	190
已收合營企業之股息		1,523	8,834
出售聯營公司權益所得款項		523	1,314,005
減少應付代價		-	(2,773,156)
收購一家聯營公司		-	(18,173)
已收非上市股本投資之股息		-	9,472
出售投資物業所得款項		-	6,017
已收可供出售之投資約定收入		-	2,110
出售合營企業權益所得款項		-	916
投資業務之現金流出淨值		(435,675)	(3,282,078)

綜合現金流量表

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	附註	2010 千港元	2009 千港元 (經重列)
融資業務			
償還銀行及其他貸款		(15,133,107)	(9,497,369)
已付股息		(1,187,742)	(906,633)
一家同系附屬公司之(還款)借款		(890,898)	1,249,427
已付利息		(571,578)	(491,059)
已付非控制股東權益股息		(109,533)	(208,468)
贖回二零一一年可換股票據之付款	36	(65,408)	–
收購附屬公司額外權益		(25,916)	(80,537)
發行股份之有關費用		(1)	(68)
借貸籌集		15,587,121	15,692,708
非控制股東權益之注資款		205,390	121,328
發行股份所得款項		732	54,004
融資業務之現金(流出)流入淨值		(2,190,940)	5,933,333
現金及等同現金項目之淨增加		497,194	4,123,741
年初現金及等同現金項目		11,412,868	7,289,127
匯率變動的影響		234,117	–
年末現金及等同現金項目		12,144,179	11,412,868
即為：			
銀行結存及現金		12,092,133	9,408,136
分類為持作出售資產之銀行結存及現金		52,046	2,004,732
		12,144,179	11,412,868

綜合財務報表附註

截至二零一零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海實業(集團)有限公司(「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。

綜合財務報表以港幣呈列，港幣乃本公司之功能貨幣。

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53、54及55。

2. 合併會計法及重列

本集團對其所有涉及同一控制實體的業務合併，乃根據由香港會計師公會頒佈之《會計指引》第5號「同一控制下合併的合併會計法」採用合併會計法的原則。於本年度，本集團向其最終控股公司上實集團之全資附屬公司收購上實豐濤置業(BVI)有限公司(「豐濤(BVI)」)連同其附屬公司上實豐濤置業有限公司(「豐濤(香港)」)及上海豐濤置業有限公司(「上海豐濤」)，(見附註(i))以及上實申渝開發建設有限公司(「申渝」)連同其附屬公司上實基建(申渝)有限公司(「基建(申渝)」)及上海申渝公路建設發展有限公司(「上海申渝」)，(見附註(iii))，因此，本集團按載於《會計指引》第5號的要求而採用合併會計法的原則來處理該等收購。

豐濤(BVI)、豐濤(香港)、申渝及基建(申渝)分別於二零零九年三月十八日、二零零九年三月三十日、二零零九年八月十一日及二零零九年八月二十五日註冊成立。上海豐濤於二零零九年六月一日成立。此外，上海申渝自於二零零九年八月三十一日被上實集團收購後初次被納入同一控制下。

本集團於二零零九年十二月三十一日的綜合財務狀況表已作重列，以包括豐濤(BVI)及申渝以及其相關附屬公司的資產及負債，如同該等公司在該日已為本集團旗下業務(財務影響見下文)。截至二零零九年十二月三十一日止年度的綜合收益表及綜合全面收益表同樣已作重列，以包括申渝及其附屬公司自其相應的成立日起的業績(於綜合收益表的財務影響同見下文)。截至二零零九年十二月三十一日止年度的綜合現金流量表已作重列，以包括豐濤(BVI)及申渝以及其相關附屬公司自其相應的成立日起的現金流量。採用合併會計法來處理豐濤(BVI)的收購，對截至二零零九年十二月三十一日及二零一零年十二月三十一日兩個年度的綜合收益表及綜合全面收益表並無任何重大影響。

綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

2. 合併會計法及重列(續)

採用合併會計法對截至二零零九年十二月三十一日止年度的綜合收益表之影響如下：

	千港元 (原列值)	合併會計法 之調整 千港元 (附註 iv)	千港元 (經重列)
持續業務			
營業額	6,917,885	143,768	7,061,653
銷售成本	(4,247,154)	(86,127)	(4,333,281)
毛利	2,670,731	57,641	2,728,372
淨投資收入	763,324	1,540	764,864
其他收入	902,051	1,349	903,400
銷售及分銷費用	(490,142)	–	(490,142)
行政費用	(668,403)	(4,165)	(672,568)
財務費用	(238,398)	(43,027)	(281,425)
分佔合營企業業績	43,552	–	43,552
分佔聯營公司業績	(155,776)	–	(155,776)
出售附屬公司、合營企業及 聯營公司權益之淨溢利	988,176	–	988,176
除稅前溢利	3,815,115	13,338	3,828,453
稅項	(1,098,996)	(3,334)	(1,102,330)
持續業務年度溢利	2,716,119	10,004	2,726,123
非持續業務			
非持續業務年度溢利	1,005,177	–	1,005,177
年度溢利	3,721,296	10,004	3,731,300
年度溢利歸屬於			
– 本公司擁有人	2,860,128	10,004	2,870,132
– 非控制股東權益	861,168	–	861,168
	3,721,296	10,004	3,731,300
	港元 (原列值)	港元	港元 (經重列)
每股盈利			
持續及非持續業務			
– 基本	2.65	0.01	2.66
– 攤薄	2.65	0.01	2.66
持續業務			
– 基本	2.06	0.01	2.07
– 攤薄	2.06	0.01	2.07

2. 合併會計法及重列(續)

採用合併會計法及香港會計準則第 17 號「租賃」之修訂本(見附註 3)對於二零零九年十二月三十一日的綜合財務狀況表之影響概述如下：

	千港元 (原列值)	合併會計法 之調整 千港元 (附註 ii)	合併會計法 之調整 千港元 (附註 iv)	合併會計法 採用後 千港元	採用香港會 計準則 第 17 號 「租賃」之 修訂本 之調整 千港元	千港元 (經重列)
資產						
物業、廠房及設備	4,260,054	-	16,850	4,276,904	71,803	4,348,707
已付土地租金	423,388	-	-	423,388	(71,803)	351,585
收費公路經營權	9,467,968	-	3,390,043	12,858,011	-	12,858,011
商譽	13,723	-	5,730	19,453	-	19,453
存貨	17,487,594	466,827	-	17,954,421	-	17,954,421
貿易及其他應收款項	3,668,144	-	9,027	3,677,171	-	3,677,171
銀行結存及現金	9,256,359	33,984	117,793	9,408,136	-	9,408,136
其他資產	15,651,473	-	-	15,651,473	-	15,651,473
	60,228,703	500,811	3,539,443	64,268,957	-	64,268,957
負債						
貿易及其他應付款項	4,379,856	500,811	1,531,952	6,412,619	-	6,412,619
銀行及其他貸款	13,627,724	-	1,987,733	15,615,457	-	15,615,457
遞延稅項負債	2,248,146	-	9,754	2,257,900	-	2,257,900
其他負債	5,885,625	-	-	5,885,625	-	5,885,625
	26,141,351	500,811	3,529,439	30,171,601	-	30,171,601
淨資產	34,087,352	-	10,004	34,097,356	-	34,097,356
股本及儲備						
股本及儲備	24,891,246	-	10,004	24,901,250	-	24,901,250
非控制股東權益	9,196,106	-	-	9,196,106	-	9,196,106
	34,087,352	-	10,004	34,097,356	-	34,097,356

附註：

- (i) 根據於二零零九年十二月八日簽定的股權轉讓協議，本公司之一家全資附屬公司上實城開控股有限公司同意以現金代價約 207 百萬港元向上實集團之一家全資附屬公司榮暉控股有限公司(「榮暉」)收購豐濤(BVI)的 100% 權益，以及受讓豐濤(BVI)結欠榮暉的無抵押及免息貸款。

豐濤(BVI)透過其附屬公司擁有一塊位於中華人民共和國(「中國」)上海市青浦區之土地發展項目。

- (ii) 調整已包括豐濤(BVI)、豐濤(香港)及上海豐濤於二零零九年十二月三十一日的資產及負債。

綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

2. 合併會計法及重列(續)

附註:(續)

- (iii) 根據於二零零九年十二月八日簽定的買賣協議，本公司之一家全資附屬公司上實基建控股有限公司同意以代價合共約1,388百萬港元收購申渝的100%權益，以及受讓申渝結欠上實集團的免息股東貸款。

申渝透過一家附屬公司持有上海申渝的100%權益，從而擁有滬渝高速公路(上海段)至二零二七年十二月三十一日到期的收費經營權。

上實集團自身於二零零九年八月三十一日從兩位獨立第三方收購上海申渝全數100%權益。上實集團對上海申渝的收購以收購會計法來處理及包括在本集團的綜合財務報表內，如同本集團在該日已收購上海申渝。詳情已載於附註43A。

- (iv) 調整已包括申渝、基建(申渝)及上海申渝於二零零九年十二月三十一日的資產及負債及其截至該日止年度的相關業績。

由於豐濤(BVI)及申渝及其相關附屬公司全部為於二零零九年一月一日以後新成立的公司，採用合併會計法對本集團於二零零九年一月一日的權益並無任何影響。

3. 新訂及經修訂《香港財務報告準則》的應用

於本年度採用的新訂及經修訂準則及詮釋

於本年度，本集團採用以下由香港會計師公會頒佈之新訂及經修訂準則及詮釋。

香港財務報告準則第2號(修訂本)	集團之現金結算股份付款交易
香港財務報告準則第3號 (二零零八年經修訂)	業務合併
香港會計準則第27號 (二零零八年經修訂)	綜合及獨立財務報表
香港會計準則第39號(修訂本)	合資格對沖項目
香港財務報告準則(修訂本)	二零零九年頒佈之香港財務報告準則之改進
香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則第5號之修訂本(二零零八年頒佈之香港財務報告準則之改進部分)
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第17號	向擁有人分派非現金資產
香港— 詮釋第5號	財務報表之呈列 – 借款人對包含按要求償還條款之定期貸款之分類

除以下所述外，於本年度採用新訂及經修訂準則及詮釋並無對該等綜合財務報表所呈報之金額及／或該等綜合財務報表所載之披露造成重大影響。

3. 新訂及經修訂《香港財務報告準則》的應用(續)

香港財務報告準則第5號之修訂本「持作出售非流動資產及已終止經營業務」(二零零九年頒佈之香港財務報告準則之改進部分)

香港財務報告準則第5號之修訂本闡明香港財務報告準則的披露要求，除非該等香港財務報告準則規定了(i)有關分類為持作出售之非流動資產(或出售組別)或已終止經營業務的具體披露要求，或(ii)有關出售組別內資產及負債之計量的披露不屬於香港財務報告準則第5號計量要求的範圍內及綜合財務報表尚未提供有關披露，否則香港財務報告準則第5號將不適用於分類為持作出售之非流動資產(或出售組別)或已終止經營業務。

該等綜合財務報表之披露已作修訂，以反映以上闡明。

香港會計準則第27號(二零零八年經修訂)「綜合及獨立財務報表」

採用香港會計準則第27號(二零零八年經修訂)導致本集團於其附屬公司擁有權權益變動之會計政策有所變動。

具體而言，該經修訂準則對本集團有關其於附屬公司擁有權權益有變，但不會導致失去控制權之會計政策有影響。於過往年度，在香港財務報告準則並無具體規定之情況下，因於現有附屬公司的權益增加而產生的商譽或折讓購併溢利(如適用)乃按所收購額外權益成本與本集團分佔可識別資產、負債及或然負債的賬面值增加之間的差額而計算；至於並無導致失去控制權之現有附屬公司權益之減少，所收代價與非控制股東權益調整之間的差額於損益確認。根據香港會計準則第27號(二零零八年經修訂)，所有有關增減均於權益中處理，對商譽或損益並無影響。

如果因某項交易、事件或其他情況而失去附屬公司之控制權，該經修訂準則規定本集團須終止按賬面值確認所有資產、負債及非控制股東權益，而確認所收代價之公允值。於原附屬公司保留之任何權益按失去控制權當日之公允值確認。有關差額於損益中確認為收益或虧損。

有關變動已根據相關過渡條文於二零一零年一月一日起追溯應用。

採用該經修訂準則已影響本集團於本年度收購一家非全資附屬公司成都永發印務有限公司19%額外權益的會計處理。此政策變動導致支付代價25,916,000港元及剔除確認非控制股東權益26,178,000港元之間的差額直接於權益內，而非於損益內確認。因此，會計政策變動導致年度溢利減少262,000港元。此外，支付現金代價已經包括於融資業務之現金流出。過往該現金流乃分類為投資業務。

香港會計準則第17號(修訂本)「租賃」

作為二零零九年頒佈的香港財務報告準則之改進部分，香港會計準則第17號「租賃」已就租賃土地之劃分作出修訂。於香港會計準則第17號(修訂本)生效之前，本集團須將租賃土地劃分為經營租賃，並於綜合財務狀況表中將租賃土地呈列為已付土地租金。香港會計準則第17號(修訂本)刪除了該項要求。該修訂規定，租賃土地須根據香港會計準則第17號所載的一般原則進行劃分，即無論租賃資產所有權附帶的絕大部分風險及回報是否已轉讓予承租人。

綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

3. 新訂及經修訂《香港財務報告準則》的應用(續)

香港會計準則第 17 號(修訂本)「租賃」(續)

根據載於香港會計準則第 17 號(修訂本)的過渡性條文，本集團需按租約成立時存在的資料重新評估於二零一零年一月一日未到期之租賃土地的分類。符合融資租賃分類之租賃土地已由已付土地租金重新追溯分類至物業、廠房及設備。此導致於二零零九年一月一日及二零零九年十二月三十一日賬面值分別為 73,686,000 港元及 71,803,000 港元之已付土地租金重分至物業、廠房及設備。此會計政策變動對於二零零九年十二月三十一日的綜合財務狀況表之影響載於附註 2。

於二零一零年十二月三十一日，符合融資租賃分類之賬面值為 69,920,000 港元的租賃土地已包括在物業、廠房及設備項下。採用香港會計準則第 17 號(修訂本)並無對本年度及過往年度之呈報損益造成影響。

已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂準則及詮釋

本集團並無提前採用下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂準則、修訂本及詮釋。

香港財務報告準則(修訂本)	二零一零年頒佈之香港財務報告準則之改進 ¹
香港財務報告準則第 7 號(修訂本)	披露－轉讓金融資產 ²
香港財務報告準則第 9 號	金融工具 ³
香港會計準則第 12 號(修訂本)	遞延稅項：收回相關資產 ⁴
香港會計準則第 24 號(二零零九年經修訂)	關連方披露 ⁵
香港會計準則第 32 號(修訂本)	供股分類 ⁶
香港(國際財務報告詮釋委員會) －詮釋第 14 號(修訂本)	最低資金要求之預付款項 ⁷
香港(國際財務報告詮釋委員會) －詮釋第 19 號	以股本工具撇減金融負債 ⁷

¹ 於二零一零年七月一日或二零一一年一月一日或其後開始之年度期間生效。

² 於二零一一年七月一日或其後開始之年度期間生效。

³ 於二零一三年一月一日或其後開始之年度期間生效。

⁴ 於二零一二年一月一日或其後開始之年度期間生效。

⁵ 於二零一一年一月一日或其後開始之年度期間生效。

⁶ 於二零一零年二月一日或其後開始之年度期間生效。

⁷ 於二零一零年七月一日或其後開始之年度期間生效。

香港財務報告準則第 9 號「金融工具」(二零零九年十一月頒佈)引進有關金融資產分類及計量之新要求。香港財務報告準則第 9 號「金融工具」(二零一零年十一月經修訂)加入對金融負債及終止確認之規定。

3. 新訂及經修訂《香港財務報告準則》的應用(續)

已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂準則及詮釋(續)

根據香港財務報告準則第9號，屬香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」範圍以內之所有已確認金融資產其後均須按攤銷成本或公允值計量。特別是目的為收取合約現金流量之業務模式內所持有，及合約現金流量僅為本金及尚未償還本金之利息付款之債項投資，一般於其後會計期期末按攤銷成本計量。所有其他債項投資及股本投資均於其後會計期期末按公允值計量。本集團按成本扣減減值虧損列示的非上市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號於二零一三年一月一日或其後開始之年度期間生效，並可提前採用。

董事預期，香港財務報告準則第9號將於本集團截至二零一三年十二月三十一日止財務年度之綜合財務報表中採納。根據本集團對於二零一零年十二月三十一日金融資產的分析，採用新準則將會影響對本集團按成本扣減減值虧損列示的可供出售股本投資的計量，但將不會對有關本集團其他金融資產的呈報金額造成重大影響。

香港會計準則第12號「遞延稅項：收回相關資產」之修訂本主要涉及根據香港會計準則第40號「投資物業」計量使用公允值模式計量之投資物業的遞延稅項。根據修訂本，目的為計量使用公允值模式計量之投資物業的遞延稅項負債及遞延稅項資產，乃假定投資物業的賬面值透過銷售收回，惟於若干情況下有關假設被否定則除外。董事預期，應用香港會計準則第12號之修訂本或會對使用公允值模式計量之投資物業確認的遞延稅項有重大影響。

香港會計準則第24號「關連方披露」(二零零九年經修訂)修訂關連方的定義及簡化政府相關實體的披露。

由於本集團為政府相關實體，香港會計準則第24號(二零零九年經修訂)引入的披露豁免或會影響本集團。另外，若該項準則的經修訂版本於未來會計期間應用，該等綜合財務報表中有關關連方交易及結餘的披露可能會受到影響。

本公司董事預期，採用其他新訂及經修訂準則、修訂本及詮釋將不會對綜合財務報表造成重大影響。

綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策

綜合財務報表乃根據香港會計師公會所頒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（除涉及受同一控制實體業務合併之會計處理），其業績會分別由購入有效日期起或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。

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權益之變動

於二零一零年一月一日或之後本集團於現有附屬公司擁有權權益之變動

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

當本集團失去對該附屬公司之控制權時，出售損益的計算為(i)已收代價之公允值與任何保留權益之公允值的合計金額及(ii)附屬公司前期的資產(包括商譽)、及負債以及任何非控制股東權益之賬面值之間的差額。當附屬公司若干資產以重新評估的金額或公允值計量且相關的累計損益已經於其他全面收益中確認及累計於權益中，前期已經於其他全面收益中確認及累計於權益中的金額被視同公司直接出售相關資產(即重分至損益或直接轉至保留溢利)處理。之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)。

於二零一零年一月一日前本集團於現有附屬公司擁有權權益之變動

因於現有附屬公司的權益增加而產生的商譽或折讓購併溢利(如適用)乃按所收購額外權益成本與本集團分佔可識別資產、負債及或然負債的賬面值增加之間的差額而計算。就於附屬公司的權益減少而言，不論出售會否導致本集團失去對該等附屬公司之控制權，已收代價與非控制股東權益的調整之間的差額均於損益中確認。

業務合併(涉及受同一控制實體合併除外)

於二零一零年一月一日或之後發生之業務合併

收購業務以收購法處理。在業務合併中的轉讓對價按公允值計量，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。

綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)

業務合併(涉及受同一控制實體合併除外)(續)

於二零一零年一月一日或之後發生之業務合併(續)

商譽為轉讓對價、被收購方之任何非控制股東權益金額，以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對價、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。

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其他準則規定的其他計量基礎進行計量。

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，且相關的損益(如有)應於損益中確認。於收購日前，以往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，而倘出售權益為合適處理方法。

於收購日前在其他全面收益中確認並於權益中累計之以往持有的股權價值變動，於本集團取得被收購方的控制權時重分至損益。

倘於業務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。

於二零一零年一月一日前發生之業務合併

收購業務採用購買法處理入賬。收購成本乃按交易當日本集團為換取被收購方控制權而交出的資產、產生或承擔的負債以及發行股本工具的公允值，加上任何業務合併直接相關成本之總和計量。符合相關確認條件的被收購方可識別資產、負債及或然負債一般於收購當日按其公允值確認。

收購所產生之商譽確認為一項資產及以成本作初始計量，乃收購成本超過本集團經確認的可識別資產、負債及或然負債已確認金額之權益之部分。倘於重新評估後，本集團於被收購方之可識別資產、負債及或然負債已確認金額之權益超過收購成本，該超過部分會立即於損益中確認。

4. 主要會計政策(續)

業務合併(涉及受同一控制實體合併除外)(續)

於二零二零年一月一日或之後發生之業務合併(續)

非控制股東於被收購方之權益乃按非控制股東權益所佔被收購方之資產、負債及或然負債已確認金額的比例來作初始計量。

或然代價僅會於有可能發生及能可靠計量之情況下確認。隨後或然代價之調整會於收購成本中確認。

以分階段型式進行之業務合併按每階段分別處理入賬。商譽於每階段分別釐定。任何額外收購均不會影響以往已確認之商譽。

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。

綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)

商譽

收購業務而產生的商譽乃按成本扣減任何累計減值損失(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得益之現金產成單元，或現金產成單元之組別。

各被分配商譽之現金產成單元每年或有出現減值跡象時更頻繁地進行減值測試。就於某個報告期間因收購而產生之商譽，被分配商譽之現金產成單元於該報告期期末前進行減值測試。當現金產成單元之可收回金額少於該單元之賬面值，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綜合損益表內的損益中確認。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。本公司以已收股息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)外，合營企業的業績以及資產及負債按權益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等於或超過其於該合營企業權益時，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。

4. 主要會計政策(續)

於合營企業權益(續)

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。

倘一本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確認。

於聯營公司權益

聯營公司指投資者對其擁有重大影響力的實體，且不屬於附屬公司或於合營公司的權益。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。

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)外，聯營公司的業績以及資產及負債按權益法計入綜合財務報表內。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等於或超過其於該聯營公司權益時，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。

綜合財務報表附註

截至二零一零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)

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。

倘一本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確認。

持作出售非流動資產

當非流動資產或出售組別的賬面金額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股權益。

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。

4. 主要會計政策(續)

服務特許權安排

授予人給予之代價

所確認金融資產(服務特許權安排應收款項)以下列者為限於(a)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建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分別作為部份報酬,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。

修復基建設施至可提供一定水平服務之合約責任

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準及/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

截至二零一零年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)

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提供貨品及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)所得收入於滿足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。

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。

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，在使用及收取通行費時確認為收入。

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。

本年度可供出售之投資約定收入於本集團確定有權收取付款時確認。

投資股息收入於股東確定有權收取付款時確認。(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)。

4. 主要會計政策(續)

投資物業

投資物業乃為賺取租金及／或資本升值而持有的物業，包括為此目的之在建物業。投資物業包括關於持作資本升值目的而持有的尚未決定未來用途之土地。

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，投資物業採用公允值模式計算其公允值。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建築成本可於在建投資物業中資本化為其賬面值的一部分。

投資物業於出售後或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。因剔除確認資產而產生之任何溢利或虧損(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(包括酒店物業及持作生產或供應貨品或服務，或作行政用途的土地及樓宇，下文所述的在建工程除外)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(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會在各報告期期末覆核，並採用未來適用法對估計變更的影響進行核算。

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資產合法擁有時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方式，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。

綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)

物業、廠房及設備(續)

作為未來自用用途的在發展中樓宇

當樓宇在發展中為用以生產或行政用途，於建築期內，已付土地租金攤銷則構成在建中樓宇成本的一部份。在建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值，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。經營租賃產生的或然租金於其發生時確認為當期支出。

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分，本集團需要根據評定各成分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分就融資租賃或經營租賃的分類。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，需按出租方從租賃土地及樓宇成分所獲取利益的公允值的比例分配至土地及樓宇成分。

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分間可靠地分配時，整項租賃通常分類為融資租賃，並作為物業、機器及設備列賬，除非兩種成分均明確確定為經營租賃，在此情況下，整項租賃則分類為經營租賃。

4. 主要會計政策(續)

外幣

於編製各個別本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功能貨幣(即如該實體經營所在主要經濟地區之貨幣)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為其他全面收益及於權益中累計，並於出售海外業務時由權益重分為損益。以公允值列賬之非貨幣項目經重新換算後產生之匯兌差額於該期間列作損益，惟因重新換算之非貨幣項目所產生之差額需直接於其他全面收益中確認收益或虧損則除外，於該情況下，該匯兌差額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)，而其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(換算儲備)。

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)合資控制權的出售，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，有關出售部分附屬公司但未導致本集團失去對附屬公司的控制權，按比例分佔的累計匯兌差額重新歸於非控制股東權益及不在損益中確認。所有其他部分出售(即不會導致本集團失去重大影響力或合資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以後，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換算儲備中確認。

綜合財務報表附註

截至二零一零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此等資產成本值之一部份。當此等資產大體上已完成可作其預計用途或出售時，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。尤其是，主要條件為本集團應購買、興建或以其他方法收購非流動資產之政府補助於綜合財務狀況表確認為相關資產賬面值之扣減且在相關資產之可用年期內轉至損益。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記入費用。

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，故與綜合收益表所列溢利不同。本集團本期稅項負債乃按已於報告期末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值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，而遞延稅項資產乃按可動用未來應稅溢利以抵銷可扣減暫時差額時確認。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。

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，僅於可能出現可動用未來應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值乃於本報告期末進行檢討，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，並以於本報告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本報告期末預期收回或結算其資產及負債賬面值之方式所帶來之稅務影響。遞延稅項於損益中確認，惟與其他全面收益或直接於權益中確認之項目有關者除外，在此情況下，遞延稅項亦分別於其他全面收益或直接於權益中確認。

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估計可使用年期進行攤銷。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礎設施特許權收取費用(作為根據服務經營權安排提供建築服務而收取之代價)，本集團於初始確認時按公允值確認一項無形資產。無形資產按成本扣減累計攤銷及任何累計減值損失列賬。

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值之差額計算，並於剔除確認該資產時於損益中確認。

綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)

無形資產(續)

研究及開發支出

研究活動之支出於產生期間確認作開支。

倘並無產生內部之無形資產可予確認，開發支出於產生年度確認為開支。

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率計算。

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三十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最初按其於收購日的公允值(視作其成本)確認。

於首次確認後，有限定使用年期的無形資產乃按成本扣減累計攤銷及任何累計減值損失列賬。有限定使用年期的無形資產按彼等之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

持有作出售之物業及持有作出售之發展中物業

持有作出售之物業及持有作出售之發展中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。

4. 主要會計政策(續)

金融工具

當本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四個類別其中之一，包括按公允值計入損益之金融資產、貸款及應收賬款、持有至到期投資以及可供出售金融資產。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

實際利息法乃為計算有關期間金融資產之攤銷成本及分配利息收入之方法。實際利率乃按金融資產之預計年期或適用的較短期間內於初步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一切即場已付或已收費用、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，收入按實際利率基準確認。

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，包括作買賣用途的金融資產及初始入賬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
- 屬本集團共同管理，且最近有實際短期獲利趨勢之已識別金融工具組合其中部分；或
- 屬衍生工具，但並無指定亦非實際作為對沖工具。

綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

按公允值計入損益之金融資產(續)

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

- 所指定用以消除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分，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。

貸款及應收款項

貸款及應收款項乃於現行市場所報之固定或可釐定付款之非衍生金融工具。於初步確認後，貸款及應收款項(包括服務特許權安排應收款項、應收貸款、受限制之銀行存款、貿易及其他應收款項、作抵押之銀行存款、短期銀行存款及銀行結存)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列賬(金融資產減值損失的會計政策見下文)。

持有至到期投資

持有至到期投資乃非衍生金融資產，具固定或可釐定之支付金額及固定到期日，以及本集團管理層具有積極意願及能力持有至到期日。於初始確認後，持有至到期投資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算(金融資產減值損失的會計政策見下文)。

可供出售金融資產

可供出售金融資產為指定或並非列作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項目。

於本報告期期末，可供出售金融資產按公允值計量。公允值變動於其他全面收益中確認，並於投資重估儲備中累計，直至金融資產售出或確定出現減值，屆時過往於投資重估儲備中確認之累計收益或虧損，將重分至損益。(金融資產減值損失的會計政策見下文)。

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(續)

於本報告期期末，並無活躍市場報價，其公允值未能可靠地計量及其掛鈎之衍生產品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，於本報告期期末評估金融資產有否減值跡象。倘有客觀證據顯示，則金融資產出現減值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。

就可供出售股本投資而言，該投資公允值大幅或長期低於成本，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其後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30至180日次數的增加、與違約應收款項相關國家或當地經濟環境的明顯轉變。

按攤銷成本列賬之金融資產，於有客觀證據證明資產減值時於損益中確認，其減值損失為資產賬面值與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，減值損失為按資產賬面值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。

綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產減值損失(續)

就所有金融資產而言，減值損失直接於金融資產賬面值扣除，惟貿易應收款項則透過撥備賬扣除其賬面值。撥備賬賬面值變動於損益中確認。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。

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值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不會於往後期間從損益回撥。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，減值損失會於其後回撥。

金融負債及股本工具

由本集團旗下實體發行之金融負債及股本工具，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。

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。

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之利率。

利息支出按實際利息基準確認。

4. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融負債及股本權益(續)

金融負債

本集團金融負債，包括貿易及其他應付款項、可換股票據、銀行及其他貸款以及高級票據，其後以實際利率法計量其攤銷成本。

可換股票據

本集團之一家附屬公司發行的可換股票據包括負債及轉換權部分，乃於初步確認時各自分類為相應項目。該附屬公司將以固定金額現金或另一項金融資產交換該附屬公司本身固定數目的股本工具方式結清的轉換權乃分類為股本工具。

於初步確認時，負債部分的公允值乃按類似不可轉換債務的現行市場利率釐定。發行可換股票據的所得款項總額與撥往負債部分的公允值的差額(代表讓持有人將票據轉換為股本的轉換權)應列入該附屬公司之權益(可換股票據權益儲備)內。可換股票據權益儲備於合併時被本集團分類為及歸入非控制股東權益項下。

於往後期間，可換股票據的負債部分乃以實際利率法按已攤銷成本列賬。股本部分(代表可將負債部分轉換為該附屬公司之普通股的選擇權)將保留於可換股票據權益儲備內，直至內含轉換權獲行使為止(於此情況下，可換股票據權益儲備的列賬結餘將轉撥至該附屬公司之股份溢價)。於合併賬目時，本集團將根據香港會計準則第27號，在假設行使內含轉換權並不構成本集團失去對該附屬公司之控制權下，把該攤薄當作權益交易處理。倘轉換權於到期日尚未獲行使或贖回，可換股票據權益儲備的列賬結餘將被解除至該附屬公司之保留溢利。而於合併賬目時，已解除之金額將根據本集團及非控制股東持有的權益比例，被重新分配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。轉換權獲轉換時或到期時不會於損益中確認任何盈虧。

發行可換股票據相關的交易成本，按所得款項總額的分配比例分配至負債及權益部分。權益部分相關的交易成本會直接於權益中扣除。負債部分的相關交易成本計入負債部分的賬面值中，並以實際利率法於可換股票據期限內攤銷。

股本工具

由本公司發行之股本工具按已收所得款項扣除直接發行成本入賬。

綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

對沖會計法

本集團指定若干衍生工具為對沖工具，用作現金流量對沖。

於對沖關係開始時，本集團記錄對沖工具和被對沖項目的關係，及進行各類對沖交易之風險管理目標及其策略。此外，於對沖開始和按持續基準進行期間，本集團記錄用於對沖關係之對沖工具是否能高度有效地抵銷被對沖項目的現金流量變動。

現金流量對沖

指定和符合資格作現金流量對沖之衍生工具公允值變動，其有效部分於其他全面收益中確認及累計於權益中，其無效部分之盈虧即時於損益中確認。

當被對沖項目於損益中確認時，過往於其他全面收益中確認及累計於權益(對沖儲備)中之金額則在該期間重分至損益。

當本集團解除對沖關係、對沖工具已屆滿或售出、終止、或行使、或不再符合對沖會計法的資格，對沖會計法將被終止。當時累計於權益之任何累計盈虧將保留於權益內，並在預測交易最終於損益中確認時確認。倘預測交易預期不再發生，累計於權益之盈虧即時於損益中確認。

剔除確認

當自資產收取現金流量之權利已屆滿，或金融資產已轉讓及本集團已將其於金融資產擁有權之絕大部份風險及回報轉移，則金融資產將剔除確認。

當全數剔除確認金融資產時，資產賬面值與已收及應收代價和已於其他全面收益中確認之累計盈虧之總和之間差額，於損益中確認。

金融負債則於有關合約訂明之責任獲解除、取消或屆滿時剔除確認。剔除確認之金融負債賬面值與已付或應付代價之間差額，於損益中確認。

4. 主要會計政策(續)

撥備

當本集團因過往事件而承擔現有責任，及本集團可能將被要求履行有關責任，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，於基建設施移交予授予人之前以維護或修復基建設施)乃經考慮有關責任之風險及不確定性，於本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，則其賬面值為有關現金流量之現值(倘影響重大)。

以股份為基礎之付款交易

已收服務之公允值參考購股期權授出日公允值釐定，於歸屬期內以直線法列作支出，權益(購股期權儲備)亦相應增加。

於本報告期期末，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)在損益中確認，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收回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。

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收回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。

綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)

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)

本集團於本報告期期末審閱其有形及無形資產之賬面值，判斷是否有任何跡象顯示該等資產蒙受任何減值損失。如有任何跡象可能出現，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。另外，無限定使用年期的無形資產及尚未可供使用的無形資產每年或在有跡象可能出現減值時進行減值測試。如該資產的可收回金額較其賬面值為低，該資產之賬面值會調減至可收回金額。減值損失會即時確認為支出。

倘減值損失其後撥回，則該資產賬面值須增加至其經修訂之估計可收回金額，惟該增加之賬面值不得超過以往年度未作減值確認前之賬面值。減值損失撥回會即時確認為收入。

5. 估計不確定性之主要來源

於本報告期期末，可能導致下一個財政年度資產及負債賬面值面臨重大調整風險之主要有關未來之假設及估計不明朗因素之其他主要來源如下：

收費公路經營權攤銷

於二零一零年十二月三十一日收費公路經營權金額約為14,289百萬港元(二零零九年十二月三十一日：12,858百萬港元，經重列)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率計算。倘若實際交通流量與原來估算不符時，該差異將影響餘下攤銷期間的攤銷。

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，管理層定期參考現行市場環境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。於二零一零年十二月三十一日，發展中物業及持有作出售物業之賬面值合共約為35,781百萬港元(二零零九年十二月三十一日：16,861百萬港元，經重列)。

5. 估計不確定性之主要來源(續)

確認及分配發展中物業的建築成本

物業的發展成本於建築階段列作發展中物業處理，並將於確認銷售物業後轉至損益。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。

指定於損益表按公允值列賬之金融資產的估算公允值

在該交易(定義於附註27)項下獲得的指定於損益表按公允值列賬之金融資產的公允值，乃使用折現未來現金流量分析估算。折現未來現金流量分析要求本集團估算信貸評級及使用一個合適的折現率以計算公允值。於二零一零年十二月三十一日，金融資產的公允值估算為2,798,675,000港元(二零零九年十二月三十一日：2,680,600,000港元)。該交易詳情於附註27中披露。

中國土地增值稅(「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。最終稅額無法於日常業務過程中確定。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。於二零一零年十二月三十一日，土增稅撥備(包括於應付稅項內)的賬面值約為1,097百萬港元(二零零九年十二月三十一日：325百萬港元)。

綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

5. 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虧損

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虧損作出估計。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。於二零一零年十二月三十一日，貿易及其他應收款項的合共賬面值約為3,564百萬港元(二零零九年十二月三十一日：3,677百萬港元，經重列)。

6. 營業額

營業額乃從第三者已收及應收之淨額總計，及本集團本年度持續業務的營業額分析如下：

	2010 千港元	2009 千港元 (經重列)
貨品銷售	4,797,867	3,790,289
物業銷售及租金收入	5,941,282	2,099,098
基建設施收入	1,687,270	962,277
酒店經營收入	285,876	209,989
	<u>12,712,295</u>	<u>7,061,653</u>

7. 淨投資收入

	2010 千港元	2009 千港元 (經重列)
持續業務		
銀行存款所得利息	135,547	75,479
於損益表按公允值列賬之金融資產所得利息	30,702	11,421
其他利息收入	56,025	167,845
利息收入總額	222,274	254,745
出售可供出售之投資之溢利(虧損)	4,829	(10,168)
出售持有至到期投資之溢利	3,654	–
非上市股本投資之股息收入	–	9,270
上市股本投資之股息收入	5,282	1,131
指定於損益表按公允值列賬之金融資產之公允值變動	448,836	422,725
分類作買賣用途之金融資產之公允值變動	35,112	84,755
物業、廠房及設備租金收入	360	296
可供出售之投資約定收入	–	2,110
	720,347	764,864

金融資產所得之淨投資收入以資產類別分析如下：

	2010 千港元	2009 千港元 (經重列)
持續業務		
於損益表按公允值列賬之金融資產	519,932	520,032
貸款及應收款項(包括現金及銀行結存)	191,572	241,320
持有至到期之金融資產	3,654	2,004
可供出售金融資產	4,829	1,212
	719,987	764,568
非金融資產所得之投資收入	360	296
	720,347	764,864

以上包括上市投資溢利(減值損失以外)40,394,000港元(二零零九年：87,890,000港元)及非上市投資所得收入488,021,000港元(二零零九年：435,358,000港元)。

綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

8. 財務費用

	2010 千港元	2009 千港元 (經重列)
持續業務		
銀行及其他貸款利息		
— 須於五年內全數清還	482,380	368,264
— 不須於五年內全數清還	166,650	120,893
可換股票據利息	1,791	—
高級票據利息	169,652	—
	820,473	489,157
扣減：資本化金額於		
— 在建工程內	—	(37,235)
— 持有作出售之發展中物業內	(406,209)	(170,497)
	(406,209)	(207,732)
	414,264	281,425

本年度資本化的借貸成本乃由合資格資產之特定借貸產生。

9. 出售附屬公司、合營企業及聯營公司權益之淨溢利

	2010 千港元	2009 千港元
持續業務		
出售附屬公司權益之溢利(虧損)(附註44)	5,555	(230,171)
出售聯營公司權益之溢利(附註)	199	1,216,326
被認作出售聯營公司權益之溢利	—	2,209
出售合營企業權益之虧損	—	(188)
	5,754	988,176

附註：截至二零零九年十二月三十一日止年度的金額包括出售一家上市聯營公司光明乳業股份有限公司(「光明乳業」)35.176%股權之溢利1,210,666,000港元。本集團分兩批出售光明乳業股權。於二零零九年六月，已通過上海證券交易所A股市場以代價390,087,000港元出售光明乳業5%股權。於二零零九年十二月，以代價1,755,820,000港元將本集團餘下光明乳業30.176%股權出售予獨立第三方。

10. 可供出售之投資之減值損失

此金額包括確認有關本集團一家於聯交所上市之公眾有限公司恆盛地產控股有限公司(「恆盛地產」)股本投資之減值損失194,524,000港元(二零零九年：無)。經過評估本年度恆盛地產股價的表現後，整個金額已於減值損失確認時從投資重估儲備重分出來。餘下金額89,700,000港元為若干非上市股本投資之減值損失的確認。

11. 稅項

	2010 千港元	2009 千港元 (經重列)
持續業務		
本期間稅項		
— 香港	122,365	75,563
— 中國土增稅	326,992	251,243
— 中國企業所得稅(包括中國預繳稅30,215,000港元 (二零零九年：41,526,000港元))	416,730	764,562
	866,087	1,091,368
往年少提(多提)撥備		
— 香港	25,210	(1,015)
— 中國土增稅(附註)	(74,878)	—
— 中國企業所得稅	32,312	(1,028)
	(17,356)	(2,043)
本年度遞延稅項(附註31)	(128,872)	13,005
	719,859	1,102,330

附註：於本年度，本集團旗下一家實體完成了一項於北京的物業發展項目的稅務結算，並產生了多提土增稅撥備74,878,000港元及少提相關中國企業所得稅18,720,000港元。

香港利得稅乃按兩年估計應課稅溢利的16.5%計算。

根據中國企業所得稅法(「企業所得稅法」)及企業所得稅法的實施條例，自二零零八年一月一日起，中國附屬公司之所得稅率為25%。於舊法律或條例下符合享有稅務優惠稅率15%之公司，稅率將分別於二零零八、二零零九、二零一零、二零一一及二零一二年逐漸遞增至18%、20%、22%、24%及25%。仍獲得中國所得稅若干豁免及優惠(「稅務優惠」)之公司，企業所得稅法容許該等公司繼續享有稅務優惠，及其後稅率轉為25%。

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。

綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

11. 稅項(續)

年度稅項於綜合收益表中之除稅前溢利調整列示如下：

	2010 千港元	2009 千港元 (經重列)
除稅前溢利(持續業務)	2,873,895	3,828,453
按中國法定稅率25%之稅金	718,474	957,113
分佔合營企業及聯營公司業績之稅務影響	(49,336)	28,056
不可扣稅費用之稅務影響	215,330	245,449
非應課稅收入之稅務影響	(278,529)	(193,300)
往年多提撥備	(17,356)	(2,043)
未確認為遞延稅項資產之稅項虧損之稅務影響	50,325	4,747
前期未確認為遞延稅項資產之稅項虧損之抵扣	(2,403)	(48)
給予中國附屬公司稅務優惠之影響	(45,607)	(89,120)
於其他地區經營之附屬公司所用不同稅率之影響	(60,678)	(34,543)
中國土增稅	326,992	251,243
往年多提中國土增稅撥備	(74,878)	—
可扣中國企業所得稅的土增稅之稅務影響	(63,029)	(62,811)
股息預繳稅之遞延稅金借項(貸項)	553	(2,390)
其他	1	(23)
年度稅項(與持續業務相關)	719,859	1,102,330

12. 非持續業務／持作出售之出售組別

於二零零九年十二月三十一日非持續業務及持作出售之出售組別

於二零零九年十月十五日，本公司、上實集團之全資附屬公司上海上實(集團)有限公司(「上海上實」)及上實集團在上海證券交易所A股市場上市之附屬公司上海市醫藥股份有限公司(「上海醫藥」)訂立發行股份暨購買資產協議，據此，(1)上海上實將按每股人民幣11.83元認購上海醫藥169,028,200股A股股份，及(2)本公司之附屬公司將以人民幣1,999,604,000元(相當於約22.7億港元)之代價將其附屬公司上海實業醫藥科技(集團)有限公司(「上實醫藥科技」)之全部股權、附屬公司Mergen Biotech Limited(「Mergen Biotech」)之70.41%股權及可供出售之投資上海復旦張江生物醫藥股份有限公司之9.28%股權(統稱「目標股權」)轉讓予上海醫藥。

12. 非持續業務／持作出售之出售組別(續)

於二零零九年十二月三十一日非持續業務及持作出售之出售組別(續)

同日，上實醫藥與上海醫藥及上實集團在上海證券交易所A股市場上市之附屬公司中西藥業股份有限公司(「中西藥業」)訂立換股合併協議，據此，上海醫藥將以換股方式吸收合併上實醫藥及中西藥業(「吸收合併」)。上海醫藥將向上實醫藥及中西藥業之現有股東增發A股新股及提供現金選擇權。於吸收合併完成後，上海醫藥將為存續企業，而上實醫藥及中西藥業將被取消其上市資格。本公司已促使本公司之附屬公司即上實醫藥之直接控股公司Shanghai Industrial YKB Limited(「Shanghai YKB」)根據吸收合併就所持有之上實醫藥全部股份悉數行使現金選擇權。於吸收合併完成後，本集團將不會持有任何上海醫藥之股權。

目標股權及上實醫藥(統稱「出售業務」)為參與經營本集團之醫藥業務分部。該項出售已於二零一零年二月完成，作為重新投放本集團之業務焦點及資源於其他業務，並跟本集團之業務策略一致。

上述交易詳情已載於本公司於二零零九年十月十五日之公告內。

歸屬於出售業務之業績以及資產及負債於二零零九年十二月三十一日已被分類為非持續業務及持作出售之出售組別，並分別於綜合收益表及綜合財務狀況表中分開呈列。

出售業務之年度溢利分析如下：

	2010 千港元	2009 千港元
年度溢利	70,850	1,005,177
出售溢利	3,198,489	-
	<u>3,269,339</u>	<u>1,005,177</u>

出售業務於出售日時之詳情如下：

	千港元
已收代價：	
已收現金	<u>5,359,421</u>

綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

12. 非持續業務／持作出售之出售組別(續)

於二零零九年十二月三十一日非持續業務及持作出售之出售組別(續)

	二零一零年 一月三十一日 千港元
失去控制權的資產及負債分析：	
投資物業	117,553
物業、廠房及設備	1,328,530
已付土地租金	236,876
其他無形資產	18,673
商譽	383,133
於合營企業權益	39,643
於聯營公司權益	16,471
投資	241,203
遞延稅項資產	8,626
存貨	743,657
貿易及其他應收款項	1,289,720
作抵押之銀行存款	22,944
短期銀行存款	832,209
銀行結存及現金	2,026,535
資產總額	7,305,773
貿易及其他應付款項	1,459,812
應付稅項	76,990
銀行及其他貸款	270,678
遞延稅項負債	6,272
負債總額	1,813,752
出售之資產淨值	5,492,021
出售溢利：	
已收代價	5,359,421
售出之資產淨值	(5,492,021)
非控制股東權益	2,995,913
於出售時累計儲備之重分	335,176
出售溢利	3,198,489
出售產生之淨現金流入：	
已收現金代價	5,359,421
扣減：售出之銀行結存及現金	(2,026,535)
	3,332,886

12. 非持續業務／持作出售之出售組別(續)

於二零零九年十二月三十一日非持續業務及持作出售之出售組別(續)

於相關期間／年度出售業務之業績如下：

	截至 二零一零年 一月 三十一日 止一個月 千港元	截至 二零零九年 十二月 三十一日 止年度 千港元
營業額	692,883	5,844,309
銷售成本	(401,451)	(3,453,912)
毛利	291,432	2,390,397
淨投資收入	2,551	41,791
其他收入	3,190	72,130
銷售及分銷費用	(149,996)	(1,157,344)
行政費用	(63,981)	(602,860)
財務費用	(948)	(15,954)
分佔合營企業業績	1,609	35,093
分佔聯營公司業績	-	7,008
出售附屬公司權益之溢利	-	382,966
一家附屬公司商譽之減值損失	-	(17,759)
除稅前溢利	83,857	1,135,468
稅項	(13,007)	(130,291)
非持續業務期間／年度溢利	70,850	1,005,177
歸屬於		
— 本公司擁有人	28,285	638,838
— 非控制股東權益	42,565	366,339
	70,850	1,005,177

綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

12. 非持續業務／持作出售之出售組別(續)

於二零零九年十二月三十一日非持續業務及持作出售之出售組別(續)

於相關期間／年度非持續業務溢利已扣除(計入)：

	截至 二零一零年 一月 三十一日 止一個月 千港元	截至 二零零九年 十二月 三十一日 止年度 千港元
員工福利費用(包括董事酬金)：		
薪金及津貼	44,059	557,653
花紅	–	25,487
退休福利計劃供款	–	12,884
	44,059	596,024
其他無形資產攤銷(已包括在行政費用內)	–	5,132
物業、廠房及設備折舊	–	84,456
已付土地租金攤銷	–	14,881
折舊及攤銷總額	–	104,469
核數師酬金	–	2,117
壞賬之減值損失	–	426
投資物業之公允值增加	–	(3,407)
出售投資物業之虧損	–	16,205
出售物業、廠房及設備之虧損	–	6,239
有關土地及樓宇之經營租約租金	951	14,679
研究及開發成本	6,970	85,129
分佔合營企業中國稅項(已包括在分佔合營企業業績內)	520	8,001
分佔聯營公司中國稅項(已包括在分佔聯營公司業績內)	–	1,195
淨匯兌虧損	–	104
已確認為費用之存貨成本	401,451	3,453,912

12. 非持續業務／持作出售之出售組別(續)

於二零零九年十二月三十一日非持續業務及持作出售之出售組別(續)

	截至 二零一零年 一月 三十一日 止一個月 千港元	截至 二零零九年 十二月 三十一日 止年度 千港元
經營業務之淨現金(流出)流入	(10,650)	746,510
投資業務之淨現金(流出)流入	(48,929)	365,269
融資業務之淨現金流入	81,382	127,176
淨現金流	21,803	1,238,955

於二零零九年十二月三十一日於綜合財務狀況表中分開呈列之出售業務的主要資產及負債類別如下：

	千港元
投資物業	117,553
物業、廠房及設備	1,345,906
已付土地租金	218,116
其他無形資產	18,673
商譽	383,133
於合營企業權益	38,034
於聯營公司權益	16,471
投資	210,154
應收貸款	2,895
遞延稅項資產	2,917
存貨	749,434
貿易及其他應收款項	1,132,998
作抵押之銀行存款	22,944
短期銀行存款	832,209
銀行結存及現金	2,004,732
分類為持作出售資產總額	7,096,169
貿易及其他應付款項	1,411,829
應付稅項	68,120
銀行及其他貸款	248,028
遞延稅項負債	6,272
與分類為持作出售資產直接相關的負債總額	1,734,249

投資物業乃位於中國之中期土地使用權物業。物業、廠房及設備中包括位於中國之中期土地使用權物業29,720,000港元。

綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

12. 非持續業務／持作出售之出售組別(續)

於二零零九年十二月三十一日非持續業務及持作出售之出售組別(續)

以上銀行及其他貸款賬面值的還款期為：

	千港元
一年內	184,889
一年後至兩年內	60,614
兩年後至五年內	2,064
五年後	461
	<hr/>
	248,028

於二零一零年十二月三十一日持作出售之出售組別

於二零一零年十月，本集團決議出售其於一家附屬公司河北永新紙業有限公司(「河北永新」)全數78.13%權益。河北永新為一家於中國成立之中外合資企業及從事箱板原紙業務。於報告期期末已與數位有興趣人士協商及後於二零一一年一月，本集團與若干獨立第三方(「交易對方」)訂立協議，據此，本集團將以總代價人民幣564,000,000元(相等於665,251,000港元)出售上述的權益，而交易對方及其關連人士有責任促使河北永新於出售完成日後十個工作日內全數償還尚欠本集團之股東貸款人民幣466,141,000元(相等於549,824,000港元)。預期於報告期期末起十二個月內會被出售之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，並於綜合財務狀況表中分開呈列(見下文)。為了分部報告目的，河北永新乃包括於本集團的消費品業務內(見附註57)。出售之淨所得款項超過相關資產及負債的賬面淨值，因此，並無確認減值損失。

12. 非持續業務／持作出售之出售組別(續)**於二零二零年十二月三十一日持作出售之出售組別(續)**

於二零二零年十二月三十一日於綜合財務狀況表中分開呈列之河北永新的主要資產及負債類別如下：

	千港元
物業、廠房及設備	1,402,770
已付土地租金	36,696
其他無形資產	6,779
商譽	13,723
存貨	185,150
貿易及其他應收款項	493,643
銀行結存及現金	52,046
分類為持作出售資產總額	<u>2,190,807</u>
貿易及其他應付款項	324,240
應付稅項	1,846
銀行及其他貸款	707,714
與分類為持作出售資產直接相關的負債總額	<u>1,033,800</u>

與分類為持作出售之出售組別相關的金額約為 65 百萬港元，已於其他全面收益中確認及於權益中累計。

物業、廠房及設備中包括位於中國之中期土地使用權物業 269,286,000 港元。

綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

13. 年度溢利

	2010 千港元	2009 千港元 (經重列)
持續業務		
年度溢利已扣除(計入)：		
年度員工福利費用(包括董事酬金)：		
薪金及津貼	508,043	335,894
花紅	50,584	26,552
被認作以股份為基準的付款支出	97,460	—
退休福利計劃供款(截至二零零九年十二月三十一日止年度 已扣除因員工離職而沒收的供款2,051,000港元) (二零一零年：無)	34,981	31,612
	691,068	394,058
收費公路經營權攤銷(已包括在銷售成本內)	469,680	248,030
其他無形資產攤銷(已包括在行政費用內)	4,813	1,189
物業、廠房及設備折舊	294,855	236,219
已付土地租金攤銷(附註)	13,492	11,815
折舊及攤銷總額	782,840	497,253
核數師酬金	11,850	6,654
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	10,724	—
壞賬之減值損失	20,265	2,511
聯營公司權益之減值損失	57,434	—
物業、廠房及設備之減值損失	4,056	—
撥回壞賬之減值損失	(15,782)	(7,464)
一家附屬公司商譽之減值損失	5,730	—
大修撥備(已包括在銷售成本內)	1,213	—
投資物業之公允值增加(已包括在其他收入內)	(4,341)	(220,809)
出售投資物業之溢利(已包括在其他收入內)	—	(5,866)
出售物業、廠房及設備之虧損(溢利)	19,663	(855)
有關土地及樓宇之經營租約租金予		
—最終控股公司	—	1,289
—同系附屬公司	9,947	34,892
—其他	63,444	41,784
研究及開發成本	3,842	—
贖回二零一一年可換股票據虧損(定義於附註36)	3,163	—
二零一二年認股權證之公允值變動(定義於附註37)	(15,700)	—
分佔合營企業中國稅項(已包括在分佔合營企業業績內)	10,639	12,247
分佔聯營公司中國稅項(已包括在分佔聯營公司業績內)	16,892	31,662
淨匯兌溢利	(38,751)	(19,115)
已確認為費用之存貨成本	7,087,715	3,771,912

附註：於本年度採用香港會計準則第17號(修訂本)「租賃」(見附註3)，本集團重分截至二零零九年十二月三十一日之已付土地租金攤銷金額為1,883,000港元至物業、廠房及設備折舊。

14. 董事及僱員酬金

董事酬金

已付或應付十一位(二零零九年:十三位)董事酬金如下:

	滕一龍 千港元	蔡育天 千港元	呂明方 千港元	周杰 千港元	錢世政 千港元	周軍 千港元	錢毅 千港元	姚方 千港元	羅嘉瑞 千港元	吳家璋 千港元	梁伯韜 千港元	2010 千港元
	(附註i)											
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支出	-	-	-	-	-	-	-	-	206	206	206	618
執行董事:												
董事袍金及委員會酬金	-	-	200	-	-	-	-	-	-	-	-	200
薪金及津貼	3,103	2,251	262	1,847	1,797	1,797	1,797	-	-	-	-	12,854
花紅	2,100	1,995	-	945	840	840	840	-	-	-	-	7,560
被認作以股份為基準的付款支出	2,059	6,861	1,287	1,458	5,289	5,288	1,287	-	-	-	-	23,529
退休福利計劃供款	50	51	76	46	43	41	35	-	-	-	-	342
董事酬金總額	7,312	11,158	1,825	4,296	7,969	7,966	3,959	-	580	566	566	46,197

	滕一龍 千港元	蔡育天 千港元	呂明方 千港元	周杰 千港元	錢世政 千港元	周軍 千港元	錢毅 千港元	姚方 千港元	丁忠德 千港元	唐鈞 千港元	羅嘉瑞 千港元	吳家璋 千港元	梁伯韜 千港元	2009 千港元
	(附註i) (附註ii) (附註iii)													
獨立非執行董事袍金及委員會酬金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	374	360	360	1,094
執行董事:														
董事袍金及委員會酬金	-	-	200	-	-	-	-	200	-	58	-	-	-	458
薪金及津貼	3,103	2,251	524	1,847	1,797	1,277	249	-	1,577	-	-	-	-	12,625
花紅	2,000	1,900	-	900	800	569	111	-	689	-	-	-	-	6,969
退休福利計劃供款	174	132	125	110	106	61	5	-	106	-	-	-	-	819
董事酬金總額	5,277	4,283	849	2,857	2,703	1,907	365	200	2,372	58	374	360	360	21,965

附註:

- (i) 姚方先生於二零一零年一月一日辭任本公司董事。
- (ii) 丁忠德先生於二零零九年十一月十一日退任本公司董事。
- (iii) 唐鈞先生於二零零九年四月十五日辭任本公司董事。

綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

14. 董事及僱員酬金(續)

董事酬金(續)

於截至二零一零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。

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。

僱員酬金

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。

15. 股息

	2010 千港元	2009 千港元
於本年度確認為分派之股息：		
二零一零年中期股息每股 50 港仙 (二零零九年：二零零九年中期股息 48 港仙)	647,859	518,287
二零零九年末期股息每股 60 港仙 (二零零九年：二零零八年末期股息 36 港仙)	539,883	388,346
	<u>1,187,742</u>	<u>906,633</u>

董事建議派發截至二零一零年十二月三十一日止年度之末期股息每股 58 港仙(二零零九年：截至二零零九年十二月三十一日止年度之末期股息 60 港仙)，合共金額約為 626.3 百萬港元(二零零九年：647.9 百萬港元)，並有待股東在隨後的股東週年大會上投票通過。

16. 每股盈利

持續及非持續業務

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：

	2010 千港元	2009 千港元 (經重列)
盈利：		
藉以計算每股基本盈利之盈利(本公司擁有人應佔年度溢利)	5,277,752	2,870,132
普通股之潛在攤薄影響		
— 調整分佔一家合營企業業績對每股盈利之潛在攤薄影響(附註)	不適用	(284)
藉以計算每股攤薄盈利之盈利	5,277,752	2,869,848

	2010	2009
股數：		
藉以計算每股基本盈利之普通股加權平均股數	1,079,767,795	1,078,637,764
普通股之潛在攤薄影響		
— 本公司購股期權	8	779,832
藉以計算每股攤薄盈利之普通股加權平均股數	1,079,767,803	1,079,417,596

計算本年度每股攤薄盈利時並無假設：

- i) 行使若干本公司現有購股期權(由於在相關期間內該等購股期權之行使價高於平均市價)；
- ii) 轉換上實城市開發發行之現有可換股票據(由於其具反攤薄影響)；及
- iii) 行使上實城市開發發行之購股期權／認股權證(由於該等購股期權／認股權證具反攤薄影響)。

綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

16. 每股盈利(續)

持續業務

本公司擁有人應佔持續業務之每股基本及攤薄盈利乃按下列數據計算：

	2010 千港元	2009 千港元 (經重列)
盈利數字計算如下：		
本公司擁有人應佔年度溢利	5,277,752	2,870,132
扣減：本公司擁有人應佔非持續業務年度溢利	(28,285)	(638,838)
出售出售業務之溢利	(3,198,489)	—
藉以計算持續業務之每股基本盈利之盈利	2,050,978	2,231,294
普通股之潛在攤薄影響		
— 調整分佔一家合營企業業績對每股盈利之潛在攤薄影響(附註)	不適用	(284)
藉以計算持續業務之每股攤薄盈利之盈利	2,050,978	2,231,010

每股基本及攤薄盈利基數計算與上文所詳述的一致。

非持續業務

根據本公司擁有人應佔非持續業務年度溢利及出售出售業務之溢利為3,226,774,000港元(二零零九年：638,838,000港元)及上文所詳述的每股基本及攤薄盈利基數，非持續業務之每股基本盈利為每股2.99港元(二零零九年：每股0.59港元)及非持續業務之每股攤薄盈利為每股2.99港元(二零零九年：每股0.59港元)。

附註：分佔一家合營企業業績的攤薄影響乃由已於往年出售之合營企業發行之購股期權而產生。

17. 投資物業

	千港元
公允值	
於二零零九年一月一日	1,986,896
由物業、廠房及設備轉入	58,190
出售	(16,356)
在損益表中確認的公允值淨增加	224,216
重分為持有作出售	(117,553)
於二零零九年十二月三十一日	2,135,393
匯兌調整	208,719
於收購上實城市開發時購入(附註43A)	2,872,626
在損益表中確認的公允值增加	4,341
於二零一零年十二月三十一日	5,221,079

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。

本集團之投資物業乃位於中國之中期土地使用權物業。

本集團之投資物業於二零一零年十二月三十一日之公允值乃根據與本集團概無關連之獨立合資格專業估值師戴德梁行有限公司及第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司於該日進行之估值。本集團之投資物業於二零零九年十二月三十一日之公允值乃根據戴德梁行有限公司於該日進行之估值。戴德梁行有限公司及第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司乃估值師公會之會員。是次估值乃參考容許作復歸收入潛力之租金收入淨額及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(按適用者)而作出。

本集團之投資物業(除已分類為出售組別的一部份)均按經營租賃出租，其賺取之物業租金收入金額為134,628,000港元(二零零九年：132,908,000港元)，直接經營費用只佔少數。

綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

18. 物業、廠房及設備

	租賃土地		傢俬、裝置		汽車	廠房及機器	在建工程	總額
	酒店物業	及樓宇	及設備					
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
本集團								
成本								
於二零零九年一月一日(原列值)	510,824	1,028,161	582,974	168,627	3,167,272	477,099	5,934,957	
改變會計政策的影響(附註3)	-	86,056	-	-	-	-	86,056	
於二零零九年一月一日(經重列)	510,824	1,114,217	582,974	168,627	3,167,272	477,099	6,021,013	
因收購附屬公司而增加(經重列)	-	2,584	7,586	814	2,632	6,361	19,977	
添置(重列)	-	2,373	32,915	22,287	83,017	2,208,935	2,349,527	
轉賬/重分	9,864	231,793	50,891	2,528	1,047,549	(1,450,602)	(107,977)	
重分為持有作出售(附註12)	-	(409,003)	(121,013)	(73,536)	(1,194,422)	(57,694)	(1,855,668)	
出售	-	(24,672)	(19,055)	(19,516)	(93,435)	-	(156,678)	
於二零零九年十二月三十一日(經重列)	520,688	917,292	534,298	101,204	3,012,613	1,184,099	6,270,194	
匯兌調整	29,846	18,063	20,943	4,059	61,147	13,973	148,031	
於收購上實城市開發時購入(附註43A)	216,748	-	235,138	22,011	-	365,419	839,316	
於收購聯合潤通水務時購入(附註43A)	-	7,514	1,207	6,361	-	18,168	33,250	
添置	5,353	6,747	34,096	17,355	68,515	171,776	303,842	
轉賬/重分	-	23,261	26,499	386	22,752	(1,200,547)	(1,127,649)	
重分為持有作出售(附註12)	-	(323,306)	(4,903)	(9,155)	(1,183,005)	(76,571)	(1,596,940)	
出售	(8,555)	(10,996)	(8,462)	(17,514)	(31,859)	-	(77,386)	
出售附屬公司(附註44)	-	(32,898)	(7,512)	(11,848)	(129,419)	(331)	(182,008)	
於二零一零年十二月三十一日	764,080	605,677	831,304	112,859	1,820,744	475,986	4,610,650	
折舊、攤銷及減值								
於二零零九年一月一日(原列值)	149,853	228,349	415,032	89,058	1,315,184	-	2,197,476	
改變會計政策的影響(附註3)	-	12,370	-	-	-	-	12,370	
於二零零九年一月一日(經重列)	149,853	240,719	415,032	89,058	1,315,184	-	2,209,846	
本年度準備(經重列)	22,749	45,563	38,395	22,243	191,725	-	320,675	
重分為持有作出售(附註12)	-	(111,882)	(72,346)	(41,572)	(283,962)	-	(509,762)	
出售時撇除	-	(1,442)	(17,872)	(15,775)	(64,183)	-	(99,272)	
於二零零九年十二月三十一日(經重列)	172,602	172,958	363,209	53,954	1,158,764	-	1,921,487	
匯兌調整	7,601	3,146	7,649	1,735	16,611	-	36,742	
本年度準備	43,492	33,795	28,758	18,413	170,397	-	294,855	
重分為持有作出售(附註12)	-	(48,272)	(2,462)	(2,978)	(140,458)	-	(194,170)	
出售時撇除	(4,056)	(3,416)	(7,398)	(14,107)	(23,865)	-	(52,842)	
出售附屬公司(附註44)	-	(12,455)	(3,330)	(7,312)	(57,334)	-	(80,431)	
確認之減值損失	-	-	-	-	4,056	-	4,056	
於二零一零年十二月三十一日	219,639	145,756	386,426	49,705	1,128,171	-	1,929,697	
賬面值								
於二零一零年十二月三十一日	544,441	459,921	444,878	63,154	692,573	475,986	2,680,953	
於二零零九年十二月三十一日(經重列)	348,086	744,334	171,089	47,250	1,853,849	1,184,099	4,348,707	
於二零零九年一月一日(經重列)	360,971	873,498	167,942	79,569	1,852,088	477,099	3,811,167	

18. 物業、廠房及設備(續)

於二零一零年十二月三十一日，租賃土地及樓宇包括若干以經營租賃出租的資產，這些資產之成本值為5,189,000港元(二零零九年十二月三十一日：3,550,000港元)，而累計折舊為1,430,000港元(二零零九年十二月三十一日：1,284,000港元)。這些資產於本年度之折舊為146,000港元(二零零九年：97,000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	總額 千港元
本公司				
成本				
於二零零九年一月一日	2,803	25,002	8,799	36,604
添置	–	296	541	837
出售	–	(24)	(1,917)	(1,941)
於二零零九年十二月三十一日	2,803	25,274	7,423	35,500
添置	–	937	1,668	2,605
出售	–	(1,895)	(2,436)	(4,331)
於二零一零年十二月三十一日	2,803	24,316	6,655	33,774
折舊				
於二零零九年一月一日	821	23,670	8,438	32,929
本年度準備	112	669	223	1,004
出售時撇除	–	(24)	(1,917)	(1,941)
於二零零九年十二月三十一日	933	24,315	6,744	31,992
本年度準備	112	667	753	1,532
出售時撇除	–	(1,895)	(2,426)	(4,321)
於二零一零年十二月三十一日	1,045	23,087	5,071	29,203
賬面值				
於二零一零年十二月三十一日	1,758	1,229	1,584	4,571
於二零零九年十二月三十一日	1,870	959	679	3,508

綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

18. 物業、廠房及設備(續)

以上物業、廠房及設備項目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%

	本集團			本公司	
	31.12.2010 千港元	31.12.2009 千港元 (經重列)	1.1.2009 千港元 (經重列)	31.12.2010 千港元	31.12.2009 千港元
持有之物業權益之賬面值包括：					
－在中國的中期土地使用權物業	690,146	769,885	901,480	1,758	1,870
－在香港的中期租約物業	314,216	321,596	332,002	–	–
－在澳門的中期租約物業	–	939	987	–	–
	<u>1,004,362</u>	<u>1,092,420</u>	<u>1,234,469</u>	<u>1,758</u>	<u>1,870</u>

19. 已付土地租金

	31.12.2010 千港元	31.12.2009 千港元 (經重列)	1.1.2009 千港元 (經重列)
本集團之已付土地租金包括在中國的 中期土地使用權	400,233	351,585	583,370
以報告為目的之分析如下：			
流動部份	13,737	11,896	26,697
非流動部份	386,496	339,689	556,673
	<u>400,233</u>	<u>351,585</u>	<u>583,370</u>

20. 收費公路經營權

	千港元
成本	
於二零零九年一月一日	10,181,703
收購一家附屬公司(經重列)	3,424,580
於二零零九年十二月三十一日(經重列)	13,606,283
匯兌調整	575,700
添置	238,738
由在建工程轉入(附註18)	1,127,649
於二零一零年十二月三十一日	15,548,370
攤銷	
於二零零九年一月一日	500,242
本年度攤銷(經重列)	248,030
於二零零九年十二月三十一日(經重列)	748,272
匯兌調整	41,293
本年度攤銷	469,680
於二零一零年十二月三十一日	1,259,245
賬面值	
於二零一零年十二月三十一日	14,289,125
於二零零九年十二月三十一日(經重列)	12,858,011
於二零零九年一月一日	9,681,461

此等收費公路經營權為：

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

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

截至二零一零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	已付土地 租金溢價 千港元	商標 千港元	專利權 千港元	總額 千港元
成本					
於二零零九年一月一日	–	69,463	58,196	57,486	185,145
重分為持有作出售	–	–	–	(57,486)	(57,486)
於二零零九年十二月三十一日	–	69,463	58,196	–	127,659
匯兌調整	7,639	2,162	2,227	–	12,028
收購聯合潤通水務(附註43A)	440,580	–	–	–	440,580
重分為持有作出售	–	(7,643)	–	–	(7,643)
於二零一零年十二月三十一日	448,219	63,982	60,423	–	572,624
攤銷					
於二零零九年一月一日	–	6,248	–	33,681	39,929
本年度攤銷	–	1,189	–	5,132	6,321
重分為持有作出售	–	–	–	(38,813)	(38,813)
於二零零九年十二月三十一日	–	7,437	–	–	7,437
匯兌調整	61	255	–	–	316
本年度攤銷	3,612	1,201	–	–	4,813
重分為持有作出售	–	(864)	–	–	(864)
於二零一零年十二月三十一日	3,673	8,029	–	–	11,702
賬面值					
於二零一零年十二月三十一日	444,546	55,953	60,423	–	560,922
於二零零九年十二月三十一日	–	62,026	58,196	–	120,222
於二零零九年一月一日	–	63,215	58,196	23,805	145,216

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三十年計算。此等經營權之詳情刊載於附註28。

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。

商標之法律效期為十年，由二零零一年九月至二零一一年九月，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淨現金流的能力沒有可預見的限制。

21. 其他無形資產(續)

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。截至二零一零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(二零零九年：無)。

該專利權為五至十年內使用醫藥產品生產專利權，並以直線法按五至十年的使用年限進行攤銷。於二零零九年十二月三十一日，本集團有關出售業務的專利權已如附註12所述重分為持有作出售。

22. 商譽

	2010 千港元	2009 千港元
成本		
於一月一日	19,453	565,981
收購附屬公司時產生(經重列)	–	5,730
收購附屬公司額外權益時產生	–	13,923
重分為持有作出售	(13,723)	(566,181)
於十二月三十一日	5,730	19,453
減值		
於一月一日	–	165,289
年度確認之減值損失	5,730	17,759
重分為持有作出售	–	(183,048)
於十二月三十一日	5,730	–
賬面值		
於二零一零年十二月三十一日		–
於二零零九年十二月三十一日(經重列)		19,453
於二零零九年一月一日		400,692

有關商譽減值測試的詳情刊載於附註23。

綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

23. 無特定使用期限的商譽的減值測試

為進行減值測試，附註22中所述業務合併產生的商譽已在購買日分配至預計會從業務合併中獲取效益的現金產出單元。商譽的賬面值已分配如下：

	31.12.2010 千港元	31.12.2009 千港元 (經重列)	1.1.2009 千港元
製造及銷售中醫藥產品及健康食品	–	–	277,574
製造及銷售生物醫藥產品	–	–	123,118
銷售箱板紙	–	13,723	–
其他	–	5,730	–
	–	19,453	400,692

於二零零九年十二月三十一日止年度內，由於一家從事銷售及製造生物醫藥產品的實體出現持續經營虧損，本集團修改其現金流預測，因此確認了17,759,000港元的減值損失。

銷售箱板紙

於二零零九年十二月三十一日，此單元的可收回金額是按其使用價值釐定。計算使用價值時所採用的主要假設包括相關的貼現率、增長率和當期預算銷售收入和毛利率的預計變更。管理層按稅前利率估計貼現率，以反映當前市場對貨幣時間價值和與此單元相關的風險評估。預算銷售收入和毛利率的變更均以市場的歷史慣例和對未來變更的預期作為釐定的基礎。

本集團的現金流量預測是根據最近由管理層所審批的未來五年以零增長率編製的財務預算。用於計算現金流量預測的貼現率為5%。

24. 於附屬公司之投資

	31.12.2010 千港元	31.12.2009 千港元
非上市股份的成本	5,288,857	5,288,857

本公司之主要附屬公司之詳情刊載於附註53。

25. 於合營企業權益／於合營企業之投資

	本集團			本公司	
	31.12.2010 千港元	31.12.2009 千港元	1.1.2009 千港元	31.12.2010 千港元	31.12.2009 千港元
於非上市合營企業投資成本	497,983	547,586	576,469	-	-
分佔已撇除已收股息之收購後利潤 及其他全面收益	785,894	608,054	667,198	-	-
	1,283,877	1,155,640	1,243,667	-	-
扣減：已確認之減值損失	(79,379)	(91,173)	(91,173)	-	-
	1,204,498	1,064,467	1,152,494	-	-
重分為持有作出售的合營企業權益	-	(38,034)	-	-	-
	1,204,498	1,026,433	1,152,494	-	-

於二零零九年一月一日，因收購合營企業權益而產生的商譽17,146,000港元並包含於投資成本內。商譽的變動如下：

	本集團 千港元
成本	
於二零零九年一月一日	84,515
於出售合營企業時撇銷	(11,236)
重分為持有作出售	(17,704)
於二零一零年十二月三十一日及二零零九年十二月三十一日	55,575
減值	
於二零零九年一月一日	67,369
重分為持有作出售	(11,794)
於二零一零年十二月三十一日及二零零九年十二月三十一日	55,575
賬面值	
於二零一零年十二月三十一日	-
於二零零九年十二月三十一日	-
於二零零九年一月一日	17,146

綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

25. 於合營企業權益／於合營企業之投資(續)

本集團採用權益法入賬之合營企業權益的財務資料匯總如下：

	本集團	
	31.12.2010 千港元	31.12.2009 千港元
本集團應佔合營企業總資產	3,762,530	2,999,079
本集團應佔合營企業總負債	(2,571,881)	(1,986,623)
本集團應佔合營企業淨資產	1,190,649	1,012,456

	本集團	
	31.12.2010 年度 千港元	31.12.2009 年度 千港元
在收益中確認的收入	1,559,038	676,049
年度溢利	300,586	91,067
本集團年度分佔合營企業業績	151,949	43,552
其他全面收入	100,068	—
本集團年度分佔合營企業其他全面收入	44,785	—

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	
	31.12.2010 年度 千港元	31.12.2009 年度 千港元
年度尚未確認分佔合營企業(溢利)虧損	(128)	5,737
累計尚未確認分佔合營企業虧損	37,653	37,781

本集團的主要合營企業之詳情刊載於附註54。

26. 於聯營公司權益

	31.12.2010 千港元	31.12.2009 千港元	1.1.2009 千港元
於聯營公司之投資成本			
— 於香港上市	—	—	1,824,311
— 於中國上市	—	—	659,878
— 非上市	187,998	181,729	198,136
分佔已撇除已收股息之收購後利潤 及其他全面收益	463,746	142,895	1,391,257
	651,744	324,624	4,073,582
扣減：已確認之減值損失	(66,853)	(9,419)	(28,793)
	584,891	315,205	4,044,789
重分為持有作出售的聯營公司權益	—	(16,471)	—
	584,891	298,734	4,044,789
上市投資之公允值	不適用	不適用	2,365,032

因往年收購聯營公司權益而產生的商譽3,370,000港元(二零零九年十二月三十一日：3,370,000港元)並包含於投資成本內。商譽的變動如下：

	千港元
成本	
於二零零九年一月一日	286,864
於出售聯營公司時撇銷	(283,494)
於二零一零年十二月三十一日及二零零九年十二月三十一日	3,370
減值	
於二零零九年一月一日	19,374
於出售聯營公司時撇銷	(19,374)
於二零一零年十二月三十一日及二零零九年十二月三十一日	—
賬面值	
於二零一零年十二月三十一日	3,370
於二零零九年十二月三十一日	3,370
於二零零九年一月一日	267,490

綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

26. 於聯營公司權益(續)

本集團的聯營公司的財務資料匯總如下：

	31.12.2010 千港元	31.12.2009 千港元
總資產	4,055,376	1,882,333
總負債	(2,052,605)	(695,626)
淨資產	2,002,771	1,186,707
本集團應佔聯營公司淨資產	648,374	304,783

	31.12.2010 年度 千港元	31.12.2009 年度 千港元
在收益中確認的收入	755,326	10,992,964
年度溢利	152,830	9,819
本集團年度分佔聯營公司業績	45,392	(148,768)
其他全面收益	70,720	–
本集團年度分佔聯營公司其他全面收益	33,324	–

本集團的主要聯營公司之詳情刊載於附註55。

27. 投資

	本集團			本公司	
	31.12.2010 千港元	31.12.2009 千港元	1.1.2009 千港元	31.12.2010 千港元	31.12.2009 千港元
可供出售之投資：					
上市股本證券					
— 於香港	235,142	309,119	151,125	—	—
— 於其他地區	72,620	83,728	69,612	—	—
非上市股本證券					
— 於香港	5	5	5	—	—
— 於其他地區	85,712	155,637	337,907	—	—
	393,479	548,489	558,649	—	—
持有至到期投資：					
— 於香港上市的債券，其固定利率 為3.39%及於二零零九年一月十六日 及二零零九年四月八日到期	—	—	117,173	—	—
— 於其他地區上市的債券，其固定利率 為2.5%，以溢價21.31%贖回 及於二零一三年二月二十二日到期	—	27,629	25,625	—	—
	—	27,629	142,798	—	—
持有作交易之投資：					
上市股本證券					
— 於香港	14,230	3,626	—	—	482
— 於其他地區	12,640	12,748	23,824	—	—
	26,870	16,374	23,824	—	482
指定於損益表按公允值列賬之金融資產：					
— 上市可轉換票據／債券	117,840	142,385	—	—	—
— 股票掛鈎票據	—	—	21,718	—	—
— 其他(附註)	2,798,675	2,680,600	—	—	—
	2,916,515	2,822,985	21,718	—	—
	3,336,864	3,415,477	746,989	—	482
上市股本投資的公允值	334,632	409,221	244,561	—	482
持有至到期投資的公允值	—	28,163	130,696	—	—
以報告為目的之分析：					
流動	144,710	158,759	162,715	—	482
非流動	3,192,154	3,256,718	584,274	—	—
	3,336,864	3,415,477	746,989	—	482

綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

27. 投資(續)

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。公允值是參考活躍市場的叫買價、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。

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。

本集團於二零零九年十二月三十一日的非上市股本證券包括14,497,000港元為持有一家經營紙製品製造與銷售公司的30%權益。根據與中國合營合夥人訂立之合營協議之附件，本集團已放棄在此公司包括經營及管理權之經濟權益，以換取每年的約定回報。於合營期結束時，本集團可享有此公司按股權比例之剩餘權益。根據董事意見，由於本集團不能對此公司行使重大影響力，故此本集團不將此公司分類為聯營公司。於本年度，本集團出售此項投資，獲得收益4,829,000港元(已包含在淨投資收入內)。

附註：於二零零九年六月十一日，本集團與於二零零九年十月於聯交所上市公司恆盛地產控股有限公司(「恆盛地產」)的全資附屬公司Bright New Investments Limited(「賣方」)訂立買賣協議(「買賣協議」)，以總代價人民幣20億元(相等於約22.7億港元)向賣方收購恆盛地產的附屬公司Better Score Limited(「Better Score」)的全部股權(統稱為「交易」)。

根據此項交易：

- (i) 一個名為尚海灣豪庭的房地產發展項目的若干物業權益(「發展項目」)轉讓至Better Score的全資附屬公司上海鵬暉置業有限公司(「鵬暉置業」)。Better Score及其附屬公司除持有該發展項目外，並無其他業務；
- (ii) 恆盛地產的一家附屬公司受委託在鵬暉置業董事會的監督下，對該發展項目的開發、建設和銷售，以及鵬暉置業其他日常營運事項進行管理；
- (iii) 本集團截至二零一一年十二月三十一日止的三年內每年可享有該發展項目的固定回報；
- (iv) 本集團及賣方各自有義務行使不能撤銷的期權，於二零一一年十二月一日(或雙方同意的其他日期)分別向賣方出讓及向本集團收購該發展項目的法律及實質權益；及
- (v) 本集團享有以持有的尚海灣豪庭項目的其他物業權益為抵押作為額外保障。

交易的詳情已刊載於二零零九年六月十一日本公司發出的公告內。

當交易於二零零九年八月完成時，本集團持有Better Score的投資根據本集團已實行的投資策略以公允值管理所有類似的投資(即私人房地產發展商在其首次公開招股前的已抵押投資安排以在一段固定時間內賺取固定回報)的表現，因而訂定此項投資為於損益表按公允值列賬之金融資產。

此項投資於報告期期末的公允值是根據合同訂定的未來現金流按要求回報折現來計算現值，而要求回報是根據適當的折現率及尚餘到期時間計算。

28. 服務特許權安排

如附註 43A 所述，本集團於二零一零年十一月新近收購聯合潤通水務股份有限公司（「聯合潤通水務」）及其附屬公司（統稱「聯合潤通水務集團」）60.4% 的控制性股權。聯合潤通水務集團主要在中國從事污水及自來水處理業務。聯合潤通水務集團已就污水及自來水處理業務以建設—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) 於二十至三十年之期間內（「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。

本集團一般有關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，並於特許經營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、本集團於特許經營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。

於二零一零年十二月三十一日，本集團訂有 11 項有關污水處理之服務特許權安排及一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 立方米/日	服務特許權期限
東莞市大朗水口 興實水務有限公司	東莞市大朗松山 湖南部污水處理廠	中國廣東省東莞縣	東莞大朗鎮人民政府	建營轉	100,000	由二零零六年至二零 三一年，為期二十五年
濰坊市自來水有限公司	濰坊市城市供水	中國山東省濰坊市	濰坊市市政管理局	建營轉	320,000	由二零零七年至二零 三二年，為期二十五年
濰坊市聯合潤通污水 處理有限公司	濰坊高新技術產業 開發區污水處理一期	中國山東省濰坊市	濰坊市人民政府	建營轉	50,000	由二零零五年至二零 二五年，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
德州聯合潤通水務 有限公司	德州市污水處理廠	中國山東省德州市	德州市建設委員會	轉營轉	100,000	由二零零六年至二零 二六年，為期二十年

綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

28. 服務特許權安排(續)

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)。有關本集團服務特許權安排之無形資產部份(特許經營權)已詳列於附註21。以下為有關金融資產部份之摘要詳情：

	2010 千港元	2009 千港元
服務特許權安排應收款項	1,122,105	—
減：分類為流動資產之部份	(224,821)	—
非流動部份	897,284	—

於本年度，本集團從服務特許權確認了18,500,000港元(二零零九年：無)的利息收入。此利息收入為列示用途已歸納於基建設施的收入。應用之有效利率為10至11%。

大修撥備

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

年內污水及自來水處理廠之大修撥備變動如下：

	千港元
於二零零九年一月一日及二零零九年十二月三十一日	—
收購聯合潤通水務(附註43A)	72,116
匯兌調整	1,250
包含在銷售成本的額外撥備	1,213
於二零一零年十二月三十一日	74,579

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。於二零零九年十二月三十一日的結餘主要為滬昆高速公路(上海段)的拓闊工程之已付訂金 119,264,000 港元(二零二零年十二月三十一日：零)。

相關資本性承擔已刊載於附註 46。

30. 受限制之銀行存款

受限制之銀行存款乃由於本集團之一家附屬公司的少數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 0.36% (二零零九年十二月三十一日：0.36%)。

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：

	持有作出售的發展中物業		及持有作		中國實體的		其他遞延		其他遞延		總額
	稅項累計折舊	物業重估	稅項損失	業務合併的公允價值調整	土地增值稅	未分配利潤	出售的物業公允價值調整	稅項負債	稅項資產		
	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	
於二零零九年一月一日	102,782	409,893	(17,198)	1,326,583	300,777	85,219	(53,768)	1,366	(21,416)	2,134,238	
收購一家附屬公司(經重列)	-	-	(13,609)	20,028	-	-	-	-	-	6,419	
借(貸)記入損益(經重列)	36,518	58,953	(1,833)	(18,551)	(34,245)	(2,390)	(29,717)	3,324	11,586	23,645	
重分為持有作出售	-	(5,506)	-	-	-	-	-	-	2,151	(3,355)	
於二零零九年十二月三十一日(經重列)	139,300	463,340	(32,640)	1,328,060	266,532	82,829	(83,485)	4,690	(7,679)	2,160,947	
匯兌調整	5,661	46,371	(688)	60,624	5,415	2,700	(2,722)	152	(250)	117,263	
收購上實城市開發	-	454,814	-	296,024	-	-	512,984	298	(23,625)	1,240,495	
收購聯合濟通	-	-	-	83,258	-	-	-	-	-	83,258	
借(貸)記入損益	38,087	1,085	17,845	(3,184)	(49,566)	553	(157,258)	(293)	23,859	(128,872)	
於二零二零年十二月三十一日	183,048	965,610	(15,483)	1,764,782	222,381	86,082	269,519	4,847	(7,695)	3,473,091	

綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

31. 遞延稅項(續)

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，以下為遞延稅項金額之分析：

	31.12.2010 千港元	31.12.2009 千港元 (經重列)	1.1.2009 千港元
遞延稅項負債	3,617,791	2,257,900	2,220,869
遞延稅項資產	(144,700)	(96,953)	(86,631)
	<u>3,473,091</u>	<u>2,160,947</u>	<u>2,134,238</u>

於二零一零年十二月三十一日，本集團有未使用之稅項損失約1,643.2百萬港元(二零零九年十二月三十一日：231.0百萬港元，經重列)可用作抵銷將來的應課稅溢利。其中與稅項損失約64.5百萬港元(二零零九年十二月三十一日：133.3百萬港元，經重列)相關之遞延稅項資產約15.5百萬港元(二零零九年十二月三十一日：32.6百萬港元，經重列)已被確認。鑒於未來溢利之不可預測性，餘下稅項損失約1,578.7百萬港元(二零零九年十二月三十一日：97.7百萬港元)並未確認為遞延稅項資產。香港的稅項損失約12.5百萬港元(二零零九年十二月三十一日：18.9百萬港元)可無限期轉入以後年度，而餘下中國的稅項損失約1,630.7百萬港元(二零零九年十二月三十一日：212.1百萬港元，經重列)於五年內不同日期到期。

根據中國企業所得稅法，由二零零八年一月一日起從中國附屬公司獲得的利潤所宣派的股息需繳納預繳稅。中國實體的未分配利潤有關的遞延稅項已全數於綜合財務報表中撥備。

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(i)壞賬減值損失、(ii)開辦費用及(iii)預提費用所產生的遞延稅項。

32. 存貨

	31.12.2010 千港元	31.12.2009 千港元 (經重列)	1.1.2009 千港元
持有作出售之發展中物業	31,832,859	13,370,580	10,615,083
持有作出售之物業	3,948,288	3,490,354	1,852,418
原料	707,638	849,184	965,482
在製品	64,076	24,462	191,180
製成品	98,048	211,504	577,938
持作轉售之商品	4,316	8,337	151,079
	<u>36,655,225</u>	<u>17,954,421</u>	<u>14,353,180</u>

於二零一零年十二月三十一日，存貨中包括持有作出售之發展中物業24,917,029,000港元(二零零九年十二月三十一日：13,370,580,000港元，經重列)預期不會在一年內變現。

33. 貿易及其他應收款項

	31.12.2010 千港元	31.12.2009 千港元 (經重列)	1.1.2009 千港元
貿易應收款項	381,552	506,049	1,752,287
扣減：壞賬準備	(6,555)	(11,732)	(69,382)
	374,997	494,317	1,682,905
其他應收款項(附註)	3,189,041	3,182,854	2,467,687
貿易及其他應收款項總額	3,564,038	3,677,171	4,150,592

附註：於二零一零年十二月三十一日，其他應收款項中包括應收徐匯區國有資產監督管理委員會(「徐匯區國資委」)控制的實體114,579,000港元(二零零九年十二月三十一日：113,085,000港元)。該金額為無抵押、免息及無固定還款期。

此外，其他應收款項中包括支付予於中國之投資項目的賣方的預付款436,424,000港元(二零零九年十二月三十一日：1,301,681,000港元)。該金額以賣方於該項投資的股權作抵押及按固定年利率8%(二零零九年十二月三十一日：16%)計算利息。此款項已於二零一一年二月全數償還。

於二零一零年十二月三十一日，其他應收款項中亦包括一項中國土地拍賣的保證金796,257,000港元(二零零九年十二月三十一日：無)。此款項已於二零一一年初退還。

於二零零九年十二月三十一日其他應收款項中包括出售一家聯營公司的應收代價880,289,000港元。此款項已於二零一零年二月收回。

除物業買家外，本集團一般提供三十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(該項分析包括已分類為出售組別的一部份)：

	31.12.2010 千港元	31.12.2009 千港元
30天內	365,394	612,144
31-60天	163,755	337,028
61-90天	65,603	154,450
91-180天	30,649	276,583
181-365天	14,006	36,337
多於365天	9,214	23,489
	648,621	1,440,031

綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

33. 貿易及其他應收款項(續)

本集團貿易應收款項中(包括已分類為出售組別的一部份)包括賬面值合共23,871,000港元(二零零九年十二月三十一日:61,683,000港元)的賬款已於本報告日到期,而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。

於接納新客戶前,本集團以其過往的信用紀錄評估潛在客戶的信用質素及定出信貸限額。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。

已到期但未計提減值的貿易應收款項

	31.12.2010 千港元	31.12.2009 千港元
31-60天	600	1,085
61-90天	37	738
91-180天	14	34
181-365天	14,006	36,337
多於365天	9,214	23,489
總額	23,871	61,683

對於於本報告期末已到期的金額,由於信用質素未有明顯改變及認為仍可收回,故本集團未有為該等應收款項計提減值準備。

壞賬準備之變動

	2010 千港元	2009 千港元
年初結餘	11,732	69,382
已確認之應收款項減值損失	20,265	2,937
因未能收回而撇賬的金額	(1,398)	(8,299)
年內收回的金額	(15,782)	(7,464)
重分為持有作出售	(8,262)	(44,824)
年末結餘	6,555	11,732

34. 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**

存款期少於六個月的作抵押之銀行存款乃抵押予銀行的存款，以獲取給予本集團的一般銀行信貸。存款108,862,000港元(二零零九年十二月三十一日：911,828,000港元)已抵押以獲取一般銀行信貸，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2.25%至4.55%(二零零九年十二月三十一日：0.40%至2.25%)，作抵押之銀行存款將於相關的銀行貸款歸還時解除。

存款期三個月以上的短期銀行存款之市場年利率由0.60%至2.25%(二零零九年十二月三十一日：1.10%至1.98%)。

存款期少於三個月的銀行結存之市場年利率由0.01%至1.35%(二零零九年十二月三十一日：0.001%至1.35%)。

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	
	2010 千港元	2009 千港元
人民幣	49,798	1,154
美元	894,494	2,111,977
港元	318	1,813

本公司

存款期少於三個月的銀行結存之市場年利率由0.01%至1.26%(二零零九年十二月三十一日：0.001%至0.48%)。

短期銀行存款及銀行結存中包括金額903,349,000港元(二零零九年十二月三十一日：1,235,778,000港元)的美元存款。

綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

35. 貿易及其他應付款項／物業銷售之客戶訂金

貿易及其他應付款項

	31.12.2010 千港元	31.12.2009 千港元 (經重列)	1.1.2009 千港元
貿易應付款項	781,029	1,469,627	1,744,506
應付代價	350,262	–	2,773,156
其他應付款項(附註)	6,257,451	4,942,992	2,528,916
貿易及其他應付款項總額	7,388,742	6,412,619	7,046,578

附註：於二零一零年十二月三十一日其他應付款項中包括本公司一家附屬公司上海城開(集團)有限公司(「上海城開」)應付徐匯區國資委及徐匯區國資委控制的實體款項640,839,000港元(二零零九年十二月三十一日：612,016,000港元)。該金額為無抵押、免息及無固定還款期。

此外，其他應付款項中包括1,776,535,000港元(二零零九年十二月三十一日：2,667,433,000港元)為應付一家同系附屬公司款項。該金額為無抵押、按年利率5.31%(二零零九年十二月三十一日：5.31%)計息及於二零一零年歸還。

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(該項分析包括已分類為出售組別的一部份)：

	31.12.2010 千港元	31.12.2009 千港元 (經重列)
30天內	586,698	1,134,076
31–60天	50,883	187,280
61–90天	14,773	149,741
91–180天	20,155	357,924
181–365天	11,878	106,158
多於365天	232,495	206,592
	916,882	2,141,771

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3,540,370,000港元(二零零九年十二月三十一日：3,299,299,000港元)將在一年或以後確認收入。

36. 可換股票據

於二零一零年十二月三十一日之可換股票據為上實城市開發於二零零六年六月十二日發行之零息可換股票據。可換股票據以票面值發行，本金金額1,340,000,000港元（「二零一一年可換股票據」）。二零一一年可換股票據將於二零一一年五月十一日（「到期日」）以本金金額之135.7%贖回。二零一一年可換股票據於香港聯合交易所有限公司上市。

二零一一年可換股票據之持有人有權按經調整兌換價每股6.0193港元（可作反攤薄調整）將全部或部分二零一一年可換股票據轉換為上實城市開發股份。兌換權可於二零一一年可換股票據發行日期起計60日或之後，直至（包括）到期日之前七日之營業日辦公時間結束為止隨時行使。

於任何時間但不遲於到期日前七個營業日，倘在發出贖回通知當日前連續30個交易日中，有任何20个交易日股份之收市價最少達到適用提早贖回額除換股比率之130%，上實城市開發可隨時按預先釐定贖回額贖回全部（但非一部分）二零一一年可換股票據（「發行人贖回權」）。由於發行人贖回權之經濟特點及風險與主合約並非密切相關，發行人贖回權乃於每個報告日期以公允值分開獨立列賬為衍生金融工具。發行人贖回權於完成日（定義見附註43A）於及於二零一零年十二月三十一日的公允值並不重大。

倘上實城市開發股份不再於聯交所上市或不再獲准於聯交所買賣，每名二零一一年可換股票據持有人將有權選擇要求上實城市開發在向持有人發出通知後第二十個營業日，按提早贖回額贖回二零一一年可換股票據（「除牌認沽權」）。由於除牌認沽權之經濟特點及風險與主合約並非密切相關，除牌認沽權乃於每個報告日期以公允值分開獨立列賬為衍生財務工具。除牌認沽權於完成日（定義見附註43A）於及於二零一零年十二月三十一日的公允值並不重大。

二零一一年可換股票據包括負債部分、持有人贖回權、發行人贖回權、除牌認沽權及權益部分。權益部分於權益之「可換股票據權益儲備」項下呈列。負債部分之實際利率為9.44厘。

由本集團收購上實城市開發的完成日至二零一零年十二月三十一日，概無二零一一年可換股票據獲兌換為上實城市開發新普通股。

於完成收購上實城市開發時，二零一一年可換股票據在二零零七年及二零零九年兩次提早贖回後仍有尚未行使的本金金額52,160,000港元。於二零一零年十月十五日，上實城市開發根據二零一一年可換股票據的條款以代價65,408,000港元贖回本金50,160,000港元的二零一一年可換股票據（「二零一零年贖回」）。緊接二零一零年贖回，尚有本金2,000,000港元尚未贖回，而由二零一零年贖回所產生的虧損3,163,000港元已於損益確認。

綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

37. 高級票據／認股權證

於二零一零年十二月三十一日之高級票據為上實城市開發(定義見附註43A)發行的但尚未行使的高級票據。於二零零七年七月二十三日，上實城市開發發行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市開發於發行日所有現存附屬公司作擔保，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。

二零一二年認股權證由發行日起至二零一二年七月二十三日止任何時間均可以行使價每股6.72港元(可作反攤薄調整)行使，以認購上實城市開發股份。二零一二年認股權證以港元計值，並於行使時僅會以股份結算。由於二零一二年認股權證可以固定金額現金交換固定數目上實城市開發股份以外方式支付，故二零一二年認股權證已分類作衍生金融負債及按公允值計量，其公允值變動於損益表中確認。

於二零一零年十二月三十一日，二零一二年認股權證之公允值為16,600,000港元(完成日(定義見附註43A)：32,300,000港元)。因此，15,700,000港元之認股權證之公允值變動已於本年度之損益中貸記。

於二零一零年十二月三十一日，有66,000,000份尚未行使之二零一二年認股權證。倘全面行使尚未行使之二零一二年認股權證，則會導致上實城市開發發行總認購價值為443,520,000港元之66,000,000股額外股份。

於票據到期日前任何時間，上實城市開發可按相等於票據本金金額100%加上以下較高者的贖回價贖回全部或部分二零一四年高級票據：(1)已贖回之二零一四年高級票據之本金金額1%及(2)(A)於該贖回日(i)二零一四年高級票據之本金金額100%加上(ii)二零一四年高級票據於票據到期日之前之所需餘下應付利息(採用相等於可比較國庫券發行之貼現率另加100個基點計算)的現值，超過(B)二零一四年高級票據於該贖回日之本金金額(「二零一四年高級票據－100%發行人贖回權」)。由於二零一四年高級票據－100%發行人贖回權之經濟特質及風險並非與主體合約密切關連，因此，於報告期期末，二零一四年高級票據－100%發行人贖回權已按公允值分開列作衍生金融工具。於完成日(定義見附註43A)及二零一零年十二月三十一日，二零一四年高級票據－100%發行人贖回權的公允值並不重大。

於二零一一年七月二十三日前任何時間，上實城市開發可藉股本發售中一次或多次出售上實城市開發普通股之所得現金淨額，以二零一四年高級票據本金金額109.75%之贖回價贖回二零一四年高級票據本金金額最多35%(「二零一四年高級票據－35%發行人贖回權」)。由於二零一四年高級票據－35%發行人贖回權之經濟特質及風險並非與主體合約密切關連，因此，於報告期期末二零一四年高級票據－35%發行人贖回權已按公允值分開列作衍生金融工具。於完成日(定義見附註43A)及二零一零年十二月三十一日，二零一四年高級票據－35%發行人贖回權金額並不重大。

二零一四年高級票據包含負債部分、二零一二年認股權證、二零一四年高級票據－100%發行人贖回權及二零一四年高級票據－35%發行人贖回權。於二零一零年十二月三十一日，負債部分之實際利率為8.87%。

38. 銀行及其他貸款

	31.12.2010 千港元	31.12.2009 千港元 (經重列)	1.1.2009 千港元
銀行貸款	16,720,406	15,266,745	8,997,173
其他貸款	2,393,738	348,712	656,921
	19,114,144	15,615,457	9,654,094
分析：			
有抵押	7,195,524	6,341,246	3,897,024
無抵押	11,918,620	9,274,211	5,757,070
	19,114,144	15,615,457	9,654,094

	31.12.2010 千港元	31.12.2009 千港元 (經重列)
貸款的還款期：		
一年內	9,516,906	3,490,737
一年後至兩年內	6,969,326	7,108,998
兩年後至五年內	1,477,530	1,846,708
五年後	1,150,382	3,169,014
	19,114,144	15,615,457
扣減：列為流動負債的一年內到期款項	(9,516,906)	(3,490,737)
	9,597,238	12,124,720

本集團之固定利率貸款及其合同列明的到期還款日如下：

	31.12.2010 千港元	31.12.2009 千港元
固定利率貸款：		
一年內	1,300,961	334,053
一年後至兩年內	147,097	101,090
兩年後至三年內	9,919	—
三年後至四年內	9,436	—
四年後至五年內	11,795	—
五年後	23,591	—
	1,502,799	435,143

綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

38. 銀行及其他貸款(續)

本集團之貸款之有效利率(即合約列明利率)如下：

	31.12.2010	31.12.2009
有效利率：		
固定利率貸款	3.49% to 5.94%	4.78% to 6.90%
浮動利率貸款	0.57% to 10.00%	0.38% to 7.92%

銀行貸款中包括本集團獲得的15,970百萬港元(二零零九年十二月三十一日：5,870百萬港元)銀團貸款協議中已取用的7,170百萬港元(二零零九年十二月三十一日：5,870百萬港元)的款項。與此等銀行貸款相關的直接交易費用約93.0百萬港元(二零零九年十二月三十一日：48.9百萬港元)已在初始確認時扣減銀行貸款的公允值。於二零一零年十二月三十一日，此等貸款的賬面值約為7,128百萬港元(二零零九年十二月三十一日：5,842百萬港元)。

於二零一零年十二月三十一日，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。於二零一零年十二月三十一日，利率掉期的公允值為10,712,000港元(二零零九年十二月三十一日：15,013,000港元)，並已包括在其他應付款項中。

39. 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		
— 於二零零九年一月一日、二零零九年十二月三十一日 及二零一零年十二月三十一日	2,000,000,000	200,000
已發行及繳足股本：		
普通股每股0.10港元		
— 於二零零九年一月一日結餘	1,076,435,000	107,644
— 行使購股期權	3,330,000	333
— 於二零零九年十二月三十一日結餘	1,079,765,000	107,977
— 行使購股期權	20,000	2
— 於二零一零年十二月三十一日結餘	1,079,785,000	107,979

於二零一零年十二月三十一日止年度，本公司發行20,000股(二零零九年：3,300,000股)予行使上實控股計劃(定義見附註40)下的購股期權持有人。此等新股與其他已發行股份享有同等地位。

40. 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：

(a) 上實控股計劃

本公司根據上市規則第十七章採納購股期權計劃(「上實控股計劃」)，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上述計劃。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獎賞、報酬、彌補及／或福利之獎勵及達致董事會(「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將會向本集團提供服務的本集團(包括(i)本公司直接或間接持有少於20%之已發行股本或投票權，但為其最大股東或擁有其最多投票權的公司；或(ii)本公司董事會認為本公司可對其行使重大影響力之公司)成員公司的任何董事及僱員；本集團成員公司的任何業務顧問、專業及其他顧問的任何行政人員或僱員授出購股期權以認購本公司股份，而每批購股期權收取1港元作為代價。購股期權須於授出日期起計三十天內接納。

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

本公司股份之認購價為由本公司董事會單獨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%。

於二零一零年十二月三十一日，根據上實控股計劃授出而尚未行使購股期權之股份數目為25,880,000股(二零零九年十二月三十一日：無)，佔本公司於該日已發行股份之2.4%(二零零九年十二月三十一日：不適用)。

綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

40. 以股份支付的交易(續)

(a) 上實控股計劃(續)

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

授出月份	每股 行使價 港元	於二零零九年			於二零零九年 十二月		於二零一零年 十二月	
		一月一日 尚未行使	於本年度 行使	於本年度 期滿失效	三十一日 尚未行使	於本年度 授出	於本年度 行使	三十一日 尚未行使
二零零五年九月	14.89	1,500,000	(1,330,000)	(170,000)	-	-	-	-
二零零六年五月	17.10	2,000,000	(2,000,000)	-	-	-	-	-
二零一零年十一月	36.60	-	-	-	-	25,900,000	(20,000)	25,880,000
		<u>3,500,000</u>	<u>(3,330,000)</u>	<u>(170,000)</u>	<u>-</u>	<u>25,900,000</u>	<u>(20,000)</u>	<u>25,880,000</u>
於本年度末可 予以行使					<u>-</u>			<u>10,340,000</u>

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	於二零一零年		於二零一零年 十二月	
		一月一日 尚未行使	於本年度 授出	三十一日 尚未行使	三十一日 尚未行使
二零一零年十一月	36.60	-	6,410,000	6,410,000	6,410,000
於本年度末可予以行使					<u>2,564,000</u>

授出月份	每股 行使價 港元	於二零零九年			於二零零九年 十二月	
		一月一日 尚未行使	於本年度 重新歸類	於本年度 行使	於本年度 期滿失效	三十一日 尚未行使
二零零五年九月	14.89	1,120,000	-	(1,100,000)	(20,000)	-
二零零六年五月	17.10	920,000	360,000	(1,280,000)	-	-
		<u>2,040,000</u>	<u>360,000</u>	<u>(2,380,000)</u>	<u>(20,000)</u>	<u>-</u>
於本年度末可予以行使						<u>-</u>

40. 以股份支付的交易(續)

(a) 上實控股計劃(續)

根據上實控股計劃於二零零五年九月授出的購股期權可於二零零六年三月二日至二零零九年三月一日期間內，分三期予以行使，情況如下：

- 二零零六年三月二日至二零零七年三月一日(最多可行使獲授購股期權的30%)
- 二零零七年三月二日至二零零八年三月一日(最多可行使獲授購股期權的60%)
- 二零零八年三月二日至二零零九年三月一日(可悉數行使獲授購股期權)

根據上實控股計劃於二零零六年五月授出的購股期權可於二零零六年十一月二日至二零零九年十一月一日期間內，分三期予以行使，情況如下：

- 二零零六年十一月二日至二零零七年十一月一日(最多可行使獲授購股期權的30%)
- 二零零七年十一月二日至二零零八年十一月一日(最多可行使獲授購股期權的60%)
- 二零零八年十一月二日至二零零九年十一月一日(可悉數行使獲授購股期權)

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

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

就本年度內，在緊接上實控股計劃購股期權行使日期前本公司股份的收市價為37.20港元(二零零九年：加權平均收市價27.05港元)。

本年度因行使上實控股計劃下授出之購股期權而收取之代價約為732,000港元(二零零九年：54,004,000港元)。

於二零一零年十一月二日已授出25,900,000份購股期權，已授出購股期權之估計公允值為163,308,000港元。

公允值乃以柏力克－舒爾斯期權定價模式計算。計入模型之輸入資料如下：

加權平均股價	36.60 港元
行使價	36.60 港元
預期波幅	33.6% 至 52.335%
預計年期	0.5 至 2.5 年
無風險利率	0.224% 至 0.364%
預期股息率	3.01%

綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

40. 以股份支付的交易(續)

(a) 上實控股計劃(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。

本集團就已授出購股期權於本年度確認支出44,441,000港元(二零零九年：無)，當中22,718,000港元(二零零九年：無)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。

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已授出購股期之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。

柏力克-舒爾斯期權定價模式乃用以估計購股期權之公允值。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。

(b) 上實城市開發計劃

誠如附註43A所載，本集團於本年度新近收購附屬公司上實城市開發，上實城市開發為公眾有限公司，其股份於聯交所主板上市。上實城市開發亦設有購股期權計劃(「上實城市開發計劃」)。上實城市開發計劃根據上實城市開發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。根據上實城市開發計劃，悉數行使根據上實城市開發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，不得超過上實城市開發不時已發行股本之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市開發於任何時間內已發行股本之1%。購股期權之授出要約可於授出日期起計二十一日內簽訂接納書，連同向上實城市開發支付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市開發董事釐定，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市開發董事釐定，惟於任何情況下必須為下列三者之最高者：(i)授出當日上實城市開發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市開發股份於聯交所每日報價表所報之平均收市價及(iii)上實城市開發股份面值。

於二零一零年十二月三十一日，根據上實城市開發計劃授出而尚未行使購股期權之股份數目為111,500,000股，佔上實城市開發於該日已發行股份之4.2%。

40. 以股份支付的交易(續)

(b) 上實城市開發計劃(續)

根據上實城市開發計劃於本年度授出之購股期權變動詳情如下：

期權持有人	授出日期	每股行使價 港元	於二零一一年		於二零一零年	
			一月一日	於年內已授出	於年內已註銷	十二月三十一日 尚未行使
上實城市開發董事， 亦為上實控股董事	二零一零年九月二十四日	2.98	-	23,000,000	-	23,000,000
上實城市開發 之其他董事	二零零六年四月四日	3.60	8,625,000	-	(8,625,000)	-
	二零零六年十一月十七日	3.72	21,950,000	-	(21,950,000)	-
	二零零七年三月十四日	3.92	7,500,000	-	(7,500,000)	-
	二零一零年九月二十四日	2.98	-	33,000,000	-	33,000,000
			38,075,000	33,000,000	(38,075,000)	33,000,000
上實城市開發 僱員	二零零六年四月四日	3.60	4,500,000	-	(4,500,000)	-
	二零零六年十一月十七日	3.72	43,050,000	-	(43,050,000)	-
	二零零七年三月十四日	3.92	40,000,000	-	(40,000,000)	-
	二零一零年九月二十四日	2.98	-	55,500,000	-	55,500,000
			87,550,000	55,500,000	(87,550,000)	55,500,000
			125,625,000	111,500,000	(125,625,000)	111,500,000
於本年度末可予以行使						44,600,000

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

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

於二零一零年九月二十四日已授出111,500,000份購股期權，而已授出購股期權之估計公允值為129,898,000港元。

綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

40. 以股份支付的交易(續)

(b) 上實城市開發計劃(續)

公允值乃以二項式模式計算。計入模型之輸入資料如下：

加權平均股價	2.98 港元
行使價	2.98 港元
預期波幅	50%
預計年期	5.6 年
無風險利率	2.18%
預期股息率	0%

預期波幅乃按上實城市開發股價於過去四年之歷史波幅釐定。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。

本集團就上實城市開發已授出購股期權於本年度確認支出 63,743,000 港元，當中 13,148,000 港元與授予身兼上實控股董事之上實城市開發董事有關，餘下結餘則指上實城市開發董事及上實城市開發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。

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已授出購股期之 13% 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，上實城市開發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(非控制股東權益部分)作出相應調整。

二項式模式乃用以估計購股期權之公允值。計算購股期權公允值所用之變數及假設乃基於上實城市開發董事之最佳估算。購股期權之價值受若干主觀假設之不定變數而定。

(c) Mergen Biotech 計劃

本集團於年內出售之本公司前附屬公司 Mergen Biotech Limited (「Mergen Biotech」) 於二零零四年五月二十八日採納的購股期權計劃(「Mergen Biotech 計劃」)，主要目的是激勵對 Mergen Biotech 作出貢獻的合資格可參與人士，致令 Mergen Biotech 可招聘能幹之僱員及吸引為 Mergen Biotech 及其附屬公司(統稱「Mergen 集團」)帶來價值之人力資源，該計劃自其採納日期當日起計有效十年。

根據 Mergen Biotech 計劃，Mergen Biotech 之董事會(「Mergen 董事會」)可授予合資格之可參與人士，包括 Mergen 集團的任何董事、管理層、僱員(不論全職或兼職)或業務顧問及專業顧問，以認購 Mergen Biotech 股份，而每批授出購股期權收取 1 港元作為代價。購股期權需於授出當日後三十天內接納。

40. 以股份支付的交易(續)

(c) Mergen Biotech 計劃(續)

各承授人可於 Mergen 董事會通知之期限任何時間內根據 Mergen Biotech 計劃之條款行使購股期權，該期間不得超過根據 Mergen Biotech 計劃向可參與人士授出購股期權當日起計十年，惟該期限可按有關條款所載條文提早終止。受限於 Mergen Biotech 計劃條文，Mergen 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。

購股期權之認購價由 Mergen 董事會參考 Mergen Biotech 截至二零零三年十二月三十一日之未經審核每股資產淨值釐定，並不低於每股 Mergen Biotech 股份(「Mergen 股份」)8.22 美元(或等值港元)。於本公司開始籌劃 Mergen Biotech 在聯交所主板或創業板或任何於海外之證券交易所獨立上市直至 Mergen Biotech 股份上市之日期間授出之購股期權之價格，不得低於 Mergen Biotech 股份於上市時之新發行價。在不影響上述情況下，遞交 A1 表格(或相當於在創業板或任何海外交易所上市所用之其他表格)前六個月期間授出之任何購股期權均須遵守上述規定。於該段期間授出之購股期權之認購價，Mergen 董事會有絕對酌情權作出調整，惟價格不得低於 Mergen 股份於上市時之新發行價。

根據 Mergen Biotech 計劃及其他購股期權計劃已授出但尚未行使之購股期權，獲行使時可予以發行之股份最高數目，不得超過所有不時已發行 Mergen 股份總數之 10%。董事會有權向合資格之可參與人士授出購股期權，以認購 Mergen 股份，有關股份加上根據 Mergen Biotech 任何其他購股期權計劃授出之任何證券合共不得超過於批准 Mergen Biotech 計劃當日已發行股份總數 10%。除非獲得本公司股東批准，在任何十二個月內，根據 Mergen Biotech 計劃之合資格可參與人士如行使獲授或將獲授購股期權(包括已行使、註銷及尚未行使之購股期權)，已發行及將會發行之 Mergen 股份總數，不得超過已發行 Mergen 股份之 1%。

下表列載於本年度根據 Mergen Biotech 計劃下之購股期權詳情：

授出月份	每股行使價	於二零零九年		
		一月一日 尚未行使	於本年度失效	十二月三十一日及 直至完成 出售 Mergen Biotech 前一日 尚未行使
二零零四年十二月	8.22 美元	13,700	(8,300)	5,400
於完成出售 Mergen Biotech 前一日可予以行使				5,400

於本年度內，並無購股期權根據 Mergen Biotech 計劃授出或獲行使。

根據 Mergen Biotech 於二零零四年十二月三十一日所發出的要約函件，期權持有人可於二零零五年六月三十日起行使全部獲授購股期權份數的 55%，餘下的 45% 則自二零零五年一月一日起，在完成 Mergen Biotech 賦予的任務目標後，分三期每半年可獲授 15% 購股期權行使權，行使期至二零一四年五月三十日止。

綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

41. 股本溢價及儲備

	股本溢價 千港元	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						
於二零零九年一月一日	13,285,440	5,944	1,071	1,137,728	5,776,027	20,206,210
年度溢利	-	-	-	-	1,175,744	1,175,744
行使購股期權發行之股份	53,671	-	-	-	-	53,671
因行使購股期權而釋放購股期權儲備	5,843	(5,843)	-	-	-	-
發行股份之有關費用	(68)	-	-	-	-	(68)
購股期權失效	-	(101)	-	-	101	-
已付股息(附註15)	-	-	-	-	(906,633)	(906,633)
於二零零九年十二月三十一日	13,344,886	-	1,071	1,137,728	6,045,239	20,528,924
年度溢利	-	-	-	-	5,901,515	5,901,515
確認以股份支付的費用	-	44,441	-	-	-	44,441
行使購股期權發行之股份	730	-	-	-	-	730
因行使購股期權而釋放購股期權儲備	100	(100)	-	-	-	-
發行股份之有關費用	(1)	-	-	-	-	(1)
已付股息(附註15)	-	-	-	-	(1,187,742)	(1,187,742)
於二零一零年十二月三十一日	13,345,715	44,341	1,071	1,137,728	10,759,012	25,287,867

於二零一零年十二月三十一日，本公司可分派予股東之儲備為保留溢利約 10,759 百萬港元(二零零九年十二月三十一日：6,045 百萬港元)。

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。

42. 應收／應付附屬公司款項

於報告期期末，應收附屬公司款項為無抵押。除 300 百萬港元按香港銀行同業拆息加年利率 1.69% 計算利息（二零零九年十二月三十一日：200 百萬港元按香港銀行同業拆息加年利率 1.69% 計算利息及 150 百萬港元不計息），並於二零一二年六月（二零零九年十二月三十一日：二零一一年）到期外，其餘結餘為免息及無固定還款期。

於報告期期末，應付附屬公司款項為無抵押。除 2,870 百萬港元按香港銀行同業拆息加年利率 0.89% 至 1.29% 計算利息（二零零九年十二月三十一日：4,370 百萬港元按香港銀行同業拆息加年利率 0.27% 至 1.29% 計算利息），並於二零一一年（二零零九年十二月三十一日：二零一零年）到期外，其餘結餘為免息及無固定還款期。

43A. 購併附屬公司／業務

截至二零一零年十二月三十一日止年度

(a) 收購上實城市開發

如本公司與上海實業城市開發集團有限公司（「上實城市開發」）（前稱中新地產集團（控股）有限公司）於二零一零年六月二十四日的聯合公告所述，本集團向上實城市開發前控制股東以 1,160,000,000 港元代價，相等於每股 2.32 港元完成收購 500,000,000 股已發行股份（「收購事項」）。此外於同日，本集團以 1,586,165,440 港元代價，相等於每股 2.32 港元認購 683,692,000 股上實城市開發新發行股份（「認購事項」）。

上實城市開發為一家於百慕達成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市。上實城市開發及其附屬公司主要於中國從事房地產業務。

經認購股份擴大後，本集團分別於收購事項購入的股份及於認購事項認購的股份相當於上實城市開發已發行股份的 19.02% 及 26.00%。當收購事項及認購事項於二零一零年六月二十四日完成（「完成」）後，本集團持有上實城市開發 45.02% 股權。根據收購協議，本集團在完成後有能力控制上實城市開發董事會成員的組成，所以上實城市開發在二零一零年六月二十四日起成為本集團的附屬公司。此外，在完成後持有上實城市開發的前控制股東，同意在以下期間內支持本集團所提名人士被任命為上實城市開發的董事：(i) 在完成後一年；及 (ii) 在上實城市開發初步公告其截至二零一零年十二月三十一日止期間的經審核業績當天，以較遲為準。

已支付代價

	千港元
現金	2,746,165

與收購有關的費用約 26 百萬港元並沒有計入收購成本內而被確認為本年費用，並於綜合收益表中的「行政費用」項下列示。

綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

43A. 購併附屬公司／業務(續)

截至二零一零年十二月三十一日止年度(續)

(a) 收購上實城市開發(續)

於收購日確認的資產及負債如下：

	千港元
非流動資產	
投資物業	2,872,626
物業、廠房及設備	839,316
已付土地租金－非流動部份	83,735
於聯營公司權益	187,706
遞延稅項資產	23,625
	4,007,008
流動資產	
存貨	17,832,129
貿易及其他應收款項	1,367,671
已付土地租金－流動部份	2,339
預付稅項	271,721
作抵押之銀行存款	97,918
銀行結存及現金	2,764,940
	22,336,718
流動負債	
貿易及其他應付款項	2,007,214
物業銷售之客戶訂金	8,487,039
可換股票據	64,979
衍生金融工具－認股權證	32,300
應付稅項	1,015,935
銀行及其他貸款	1,817,200
	13,424,667
流動資產淨值	8,912,051
資產總值減流動負債	12,919,059
非流動負債	
銀行及其他貸款	716,379
高級票據	3,213,600
遞延稅項負債	1,264,120
	5,194,099
淨資產	7,724,960

於完成時存貨的公允值乃根據與本集團概無關連之獨立合資格專業估值師戴德梁行有限公司於該日進行之估值。是次估值乃參考相關市場上於相同地點及狀況的類似物業的交易價格及按未來建造成本及預期毛利調整。

43A. 購併附屬公司／業務(續)

截至二零一零年十二月三十一日止年度(續)

(a) 收購上實城市開發(續)

非控制股東權益

於收購日確認的上實城市開發 54.98% 非控制股東權益約為 4,618 百萬港元，乃按非控制股東權益的股權比例分佔上實城市開發的淨資產公允值計量。

以折讓購併溢利

	千港元
已支付代價	2,746,165
加：非控制股東權益	4,617,735
扣除：收購的淨資產	(7,724,960)
	(361,060)

於本年度，本集團確認了因收購事項及認購事項而獲得的溢利 361,060,000 港元。上實城市開發的前董事會多月來一直爭取其股份復牌但無法成功，在引入本公司為上實城市開發新的單一最大股東後已獲得復牌。此外，收購事項及認購事項有利於上實城市開發加強其資本基礎及為其提供資金以償還負債及／或提供新投資資金或滿足其流動資金需要。本公司董事認為，以上為主要因素致使確認了收購事項及認購事項的溢利。

收購產生之現金淨流入

	千港元
購入之現金及等同現金項目	2,764,940
減：以現金支付的代價	(2,746,165)
	18,775

(b) 收購聯合潤通水務

於二零一零年九月二十日，本集團訂立協議，根據該協議，本集團同意以總代價人民幣 361,213,000 元（約值 418,982,000 港元）從若干獨立第三者收購聯合潤通水務集團 60.4% 股權。聯合潤通水務及其附屬公司於中國成立及主要在中國從事污水及自來水處理業務。收購已於二零一零年十一月完成，收購並無產生商譽或折讓購併溢利。

綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

43A. 購併附屬公司／業務(續)

截至二零一零年十二月三十一日止年度(續)

(b) 收購聯合潤通水務(續)

已支付代價

	千港元
現金	418,982

與收購有關的費用約6,783,000港元並沒有計入收購成本內而被確認為本年費用，並於綜合收益表中的「行政費用」項下列示。

於收購日確認的資產及負債如下：

	千港元
非流動資產	
物業、廠房及設備	33,250
特許經營權	440,580
投資	1,159
服務特許權安排應收款項－非流動部份	885,674
遞延稅項資產	5,439
	1,366,102
流動資產	
存貨	13,897
貿易及其他應收款項	95,084
服務特許權安排應收款項－流動部份	221,920
作抵押之銀行存款	27,418
銀行結存及現金	93,015
	451,334
流動負債	
貿易及其他應付款項	196,649
應付稅項	2,662
銀行及其他貸款	174,803
	374,114
淨流動資產	77,220
資產總值減流動負債	1,443,322
非流動負債	
大修撥備	72,116
銀行及其他貸款	513,141
遞延稅項負債	88,697
	673,954
淨資產	769,368

43A. 購併附屬公司／業務(續)

截至二零一零年十二月三十一日止年度(續)

(b) 收購聯合潤通水務(續)

非控制股東權益

於收購日確認的聯合潤通水務非控制股東權益約為350百萬港元，乃按非控制股東權益的股權比例分佔聯合潤通水務的淨資產公允值計量。

收購產生之現金淨流出

	千港元
以現金支付的代價	418,982
減：購入之現金及等同現金項目	(93,015)
	325,967

收購上實城市開發及聯合潤通水務對本集團業績之影響

包含於本年度溢利乃由上實城市開發產生的虧損 104,051,000 港元及由聯合潤通水務污水及自來水處理業務產生的利潤 2,526,000 港元。營業額中包含分別由上實城市開發及聯合潤通水務產生的營業額 1,692,957,000 港元及 61,636,000 港元。

本公司董事認為由於業務合併的公允值調整涉及的假設及估計太廣泛而並不實際，所以並沒有披露假設上實城市開發及聯合潤通水務的收購於二零一零年一月一日生效的本報告期營業額及損益。

截至二零零九年十二月三十一日止年度

- (a) 北京友興紙源再生資源回收有限公司(「北京友興」)以往為本集團的聯營公司。於二零零九年十二月三十一日止年度，本集團於北京友興的權益保持不變，但由於其董事會代表發生變化，本集團取得其財務及營運政策的控制權。因此，北京友興停止作為聯營公司並成為本集團的附屬公司。
- (b) 於二零零九年八月三十一日，上實集團以總代價人民幣 1,222 百萬元(約 1,388 百萬港元)向兩名獨立第三者收購上海申渝。於二零一零年二月，本集團由上實集團收購申渝、基建申渝及上海申渝，並應用合併法的原則(附註 2)。因此收購上海申渝是以購入法處理，如同本集團已於當日收購上海申渝。收購形成的商譽為 5,730,000 港元。

綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

43A. 購併附屬公司／業務(續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度(續)

	上海申渝 千港元	北京友興 千港元	總額 千港元
已支付代價			
現金	1,297,138	–	1,297,138
應付代價	90,867	–	90,867
應佔聯營公司淨資產	–	3,884	3,884
合計	1,388,005	3,884	1,391,889
於收購日確認的資產及負債如下：			
物業、廠房及設備	13,823	6,154	19,977
收費公路經營權	3,424,580	–	3,424,580
存貨	–	3,824	3,824
貿易及其他應收款項	12,237	34,453	46,690
銀行結存及現金	638,760	4,970	643,730
貿易及其他應付款項	(2,700,706)	(43,953)	(2,744,659)
遞延稅項負債	(6,419)	–	(6,419)
淨資產	1,382,275	5,448	1,387,723
收購產生之商譽			
已付代價	1,388,005	3,884	1,391,889
加：非控制股東權益	–	1,564	1,564
減：購入的淨資產	(1,382,275)	(5,448)	(1,387,723)
	5,730	–	5,730
收購產生之現金淨(流出)／流入			
以現金支付的代價	(1,297,138)	–	(1,297,138)
減：購入之現金及等同現金項目	638,760	4,970	643,730
	(658,378)	4,970	(653,408)

收購之附屬公司於二零零九年十二月三十一日年度內並無對本集團之營業額及業績有重大貢獻。

43B. 由收購附屬公司產生之資產收購

截至二零零九年十二月三十一日止年度

於二零零九年八月，本集團以2,271,695,000港元代價收購Better Score 100%股權。此收購形成了收購一項投資，即一項指定於損益表按公允值列賬之金融資產(見附註27)。

	千港元
已付現金代價	
現金	2,271,695
於收購日確認的資產及負債如下：	
投資	2,271,695
銀行結存及現金	461
其他應付款項	(461)
淨資產	2,271,695
收購產生之現金淨流出：	
已付現金代價	2,271,695
購入之銀行結存及現金	(461)
	2,271,234

44. 出售附屬公司

於二零一零年十二月三十一日止年度，本集團出售以下附屬公司：

- (a) 於二零一零年七月，本集團以44,512,000港元向一獨立第三者出售在交易前持有51%的許昌永昌印務有限公司(「許昌永昌」)26%股權，獲得利潤5,652,000港元。
- (b) 於二零一零年七月，本集團以2,018,000港元向一獨立第三者出售上海實業軟件工程學院(「軟件學院」)100%股權，錄得虧損127,000港元。
- (c) 於二零一零年一月，本集團以600,000港元向一獨立第三者出售在交易前持有75%的上海城大水處理有限公司(「城大水處理」)50%股權。

如附註12所述，本集團於本年度出售出售業務，已收代價、失去控制權的資產及負債、出售利潤及其他有關資料均在該附註披露。

於二零零九年十二月三十一日止年度，本集團出售以下附屬公司：

- (a) 本集團分別以513,787,000港元及1,195,303,000港元代價向獨立第三者出售上實醫藥健康產品有限公司(「上實醫藥健康產品」)及上海實業聯合集團商務網絡發展有限公司全部權益，分別獲得382,966,000港元及484,557,000港元利潤。
- (b) 於二零零九年九月，本集團以1,099,961,000港元代價向上實集團的一家附屬公司出售上實科技產業控股有限公司(「上實科技」)全部權益，錄得714,728,000港元虧損。

綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

44. 出售附屬公司(續)

	2010			總額 千港元	2009 總額 千港元
	許昌永昌 千港元	軟件學院 千港元	城大水處理 千港元		
代價：					
已收現金	36,912	2,018	600	39,530	2,809,051
遞延現金代價	7,600	–	–	7,600	–
於聯營公司權益	44,299	–	290	44,589	–
總代價	88,811	2,018	890	91,719	2,809,051
失去控制權的資產及負債的分析：					
物業、廠房及設備	100,497	27	1,053	101,577	–
已付土地租金	2,528	–	–	2,528	–
於合營企業權益	–	–	–	–	146,093
於聯營公司權益	–	–	–	–	2,381,827
採購物業、廠房及設備的訂金	13,676	–	–	13,676	–
存貨	20,965	–	19	20,984	–
貿易及其他應收款項	52,318	–	588	52,906	–
銀行結存及現金	18,279	2,119	23	20,421	143,674
貿易及其他應付款項	(27,691)	–	(463)	(28,154)	(67)
應付稅項	(3,374)	(1)	–	(3,375)	–
出售淨資產	177,198	2,145	1,220	180,563	2,671,527
出售之溢利(虧損)					
代價及保留權益的公允值	88,811	2,018	890	91,719	2,809,051
出售淨資產	(177,198)	(2,145)	(1,220)	(180,563)	(2,671,527)
非控制股東權益	86,827	–	360	87,187	–
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	7,212	–	–	7,212	15,271
出售之溢利(虧損)	5,652	(127)	30	5,555	152,795
減：包含在非持續業務的出售之溢利	–	–	–	–	(382,966)
持續業務的出售之溢利(虧損)	5,652	(127)	30	5,555	(230,171)
出售產生之現金淨流入(流出)：					
已收現金代價	36,912	2,018	600	39,530	2,809,051
減：售出之銀行結存及現金	(18,279)	(2,119)	(23)	(20,421)	(143,674)
	18,633	(101)	577	19,109	2,665,377

44. 出售附屬公司(續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度，上實科技在被出售前分佔一家聯營公司虧損約256百萬港元及並無對本集團的現金流有重大貢獻。

其他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。

45. 經營租賃**本集團及本公司為承租人**

於本報告期末，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	
	2010 千港元	2009 千港元	2010 千港元	2009 千港元
一年內	62,287	69,022	4,447	8,842
第二年至第五年內(包括首尾兩年)	107,101	92,737	–	4,421
五年後	28,000	46,200	–	–
	197,388	207,959	4,447	13,263

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。

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約142.2百萬港元(二零零九年十二月三十一日：167.6百萬港元)及4.4百萬港元(二零零九年十二月三十一日：13.3百萬港元)之土地及樓宇經營租賃承擔。

本集團及本公司為出租人

於本報告期末，本集團已與承租人達成協議，可在以下期間內收取下述的未來最低租賃付款額：

	本集團 投資物業及土地及樓宇	
	2010 千港元	2009 千港元
一年內	314,060	134,476
第二年至第五年內(包括首尾兩年)	513,380	331,462
五年後	679,749	60,468
	1,507,189	526,406

於本報告期末，本公司並無作為出租人有任何重大經營租賃安排。

綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

46. 資本性承擔

	本集團	
	2010 千港元	2009 千港元
已簽約但未於綜合財務報表中撥備之資本性開支		
— 收費公路建設成本	234,461	153,339
— 投資於中國附屬公司(附註)	7,399,254	1,821,135
— 投資於一家中國聯營公司	1,176,575	—
— 投資於一項海外項目	—	112,358
— 購買物業、廠房及設備	139,587	36,630
— 增加在建工程	118,466	—
— 增加發展中物業	9,158,607	1,840,615
	<u>18,226,950</u>	<u>3,964,077</u>
已批准但未簽約之資本性開支—投資於一家聯營公司	—	834,848

附註：於二零一零年十二月三十一日的金額主要為如附註56(b)所述上實發展交易。上實發展交易目前正在政府審批當中而尚未完成。

除上述外，本集團應佔合營企業之資本性承擔如下：

	本集團	
	2010 千港元	2009 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	198,435	33,791

本公司於本報告期期末並無任何重大資本性承擔。

47. 或然負債

	本集團	
	2010 千港元	2009 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	3,263,982	877,005
— 徐匯區國資委控制的一家實體	549,658	722,399
	<u>3,813,640</u>	<u>1,599,404</u>

於二零一零年十二月三十一日，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為7,170百萬港元(二零零九年十二月三十一日：6,067百萬港元)。

48. 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) 投資物業，賬面值合共為2,614,606,000港元(二零零九年十二月三十一日：2,114,948,000港元)；
- (ii) 廠房及機器，賬面值合共為66,130,000港元(二零零九年十二月三十一日：474,779,000港元)；
- (iii) 租賃土地及樓宇，賬面值合共為128,199,000港元(二零零九年十二月三十一日：211,825,000港元)；
- (iv) 於二零零九年十二月三十一日貿易應收款項11,875,000港元；
- (v) 持有作出售之發展中物業，賬面值合共為5,122,497,000港元(二零零九年十二月三十一日：1,611,699,000港元)；
- (vi) 持有作出售物業，賬面值合共為38,536,000港元(二零零九年十二月三十一日：37,109,000港元)；
- (vii) 兩項收費公路經營權10,594,414,000港元(二零零九年十二月三十一日：9,138,892,000港元，經重列)；
- (viii) 服務特許權安排應收款項，賬面值合共為175,560,000港元(二零零九年十二月三十一日：無)；
- (ix) 於二零零九年十二月三十一日，除包括於以上(v)及(vi)項外的存貨，賬面值合共為72,592,000港元；
- (x) 銀行存款，賬面值合共為108,862,000港元(二零零九年十二月三十一日：911,828,000港元)；及
- (xi) 於二零零九年十二月三十一日，賬面值合共為90,000港元的汽車。

49. 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

截至二零一零年十二月三十一日止年度

50. 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期末之重大結餘如下：

關連人士	交易性質	本集團	
		2010 千港元	2009 千港元
交易			
<i>最終控股公司：</i>			
上實集團	支付土地及樓宇租金(附註i)	1,916	1,289
<i>同系附屬公司：</i>			
國際標有限公司	支付土地及樓宇租金(附註i)	9,921	9,949
南洋企業置業有限公司	支付土地及樓宇租金(附註i)	21,000	19,800
天廚(香港)有限公司	支付土地及樓宇租金(附註i)	202	26
上海上實(集團)有限公司	支付土地及樓宇租金(附註i)	5,958	5,118
上海醫藥(集團)有限公司	銷售醫藥產品及原料(附註ii) 採購醫藥產品及原料(附註ii)	17,586 16,366	163,243 188,192
<i>附屬公司之非控股股東：</i>			
中國(杭州)青春寶集團有限公司 (「中國青春寶」)及其附屬公司 (附註iv)	銷售藥物及保健產品(附註ii)	5,564	37
河南中煙工業有限責任公司 (「河南中煙」)(附註v)	銷售煙盒包裝材料(附註ii)	218,517	210,709
廣州市博普生物技術有限公司 (「廣州市博普」)及其附屬公司 (附註iv)	採購原料(附註ii)	-	39,688

50. 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	本集團		
		2010 千港元	2009 千港元	
<i>附屬公司之非控股股東：(續)</i>				
四川水井坊股份有限公司	銷售包裝材料(附註ii)	632	23,761	
新南(天津)紙業有限公司	採購原料(附註ii)	79,344	38,792	
杭州胡慶餘堂藥業有限公司(附註iv)	中藥提取服務(附註iii)	501	8,178	
<i>附屬公司非控股股東之同系附屬公司：</i>				
Four Season Hotels and Resorts Asia Pacific Pte. Ltd.	酒店諮詢費用(附註iii)	12,462	5,383	
Four Seasons Shanghai B.V.	酒店管理費用(附註iii)	756	557	
Four Seasons Hotels Limited	酒店服務(附註iii)	6,940	7,286	
福建省廈門醫藥採購供應站(附註iv)	銷售藥物成品(附註ii)	-	23,141	
結餘				
關連人士	結餘性質	31.12.2010 千港元	本集團 31.12.2009 千港元	1.1.2009 千港元
<i>附屬公司之非控股股東：</i>				
中國青春寶及其附屬公司(附註iv)	貿易應收款項	-	-	312
	貿易應付款項	-	-	698
	應付股息	-	19,139	26,613
河南中煙(附註v)	貿易應收款項	-	36,185	37,356
徐匯區國資委控制之實體	非貿易應收款項	114,579	113,085	194,308
	非貿易應付款項	640,839	612,016	603,568

綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

50. 關連及有關人士之交易及結餘(續)

(I) 關連人士(續)

(a) (續)

附註：

- (i) 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。
- (ii) 此等交易按市場價格，或成本加上利潤百分率(如沒有市場價格可供參考)進行。
- (iii) 此等交易條款乃由雙方協議達成。
- (iv) 自二零一零年二月出售出售業務(詳情見附註12)以來，該等公司不再為關連人士。
- (v) 自二零一零年十一月出售許昌永昌以來，該公司不再為關連人士。

- (b) 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(「互相擔保協議」)，雙方同意就互相擔保彼等不時由銀行或信用合作社向其各自提供不超過人民幣700,000,000元之若干貸款／信貸額度承擔責任。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／屆滿為止，且所有欠款已悉數償還。

於二零一零年十二月三十一日，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636,000,000元(相等於約722,000,000港元)(二零零九年十二月三十一日：人民幣686,000,000元(相等於約779,000,000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。

- (c) 於二零零九年十二月三十一日止年度，本集團以18,173,000港元向一家同系附屬公司收購上海星河數碼投資有限公司20%股權(「星河數碼」)。此外，本公司一家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260,000,000元(相等於約307,000,000港元)(二零零九年：人民幣260,000,000元(相等於約295,000,000港元))。

50. 關連及有關人士之交易及結餘(續)

(I) 關連人士(續)

- (d) 與關連人士之經營租約承擔詳情刊載於附註45。
- (e) 有關從上實集團全資附屬公司收購豐濤(BVI)及申渝及其各自附屬公司之詳情刊載於附註2。
- (f) 有關出售出售業務予上實集團的一家附屬公司之詳情刊載於附註12。
- (g) 有關於截至二零零九年十二月三十一日止年度出售附屬公司上實科技予上實集團的一家附屬公司之詳情刊載於附註44。
- (h) 有關應付一家同系附屬公司款項之詳情刊載於附註35。

(II) 除關連人士外之有關人士

- (a) 除附註50(I)(a)提及與最終控股公司及同系附屬公司之交易外，於本年度，本集團與有關人士(除關連人士外)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	本集團	
		2010 千港元	2009 千港元
交易			
<i>聯營公司：</i>			
上海申永燙金材料有限公司 (「上海申永燙金」)	採購物料	337	713
廣西甲天下水松紙有限公司 (「廣西甲天下水松紙」)	印刷服務收入	10,101	21,283
北京友興	採購物料	-	20,323
	利息收入	-	387

綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

50. 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(續)

(a) (續)

有關人士	結餘性質	31.12.2010 千港元	本集團 31.12.2009 千港元	1.1.2009 千港元
結餘				
合營企業：				
杭州胡慶餘堂國藥號有限公司 (附註)	非貿易應收款項	-	-	2,840
聯營公司：				
上海申永燙金	貿易應付款項	141	15	1,302
廣西甲天下水松紙	貿易應收款項	1,762	2,339	2,434
西安環球印務股份有限公司	非貿易應收款項	-	-	495
陝西永鑫紙業包裝有限公司	貿易應收款項	-	-	18
北京友興	貿易應付款項	-	-	56,166

附註：自於二零一零年二月出售出售業務(詳情見附註12)以來，該公司不再為關連人士。

(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：

	2010 千港元	2009 千港元
短期福利	43,554	23,905
以股本為基準的付款	28,351	-
	71,905	23,905

董事及其他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。

本公司與有關人士的結餘刊載於本公司之財務狀況表及附註42。

51. 與中國其他受國家控制企業的重大交易／賬戶餘額

本集團於受國家控制實體(即由中國政府直接或間接擁有或控制的實體)為主導的經濟環境下經營。此外，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。除與上實集團及於附註50中所披露的其他關連人士及有關人士進行交易外，本集團亦與其他受國家控制實體進行業務往來。本集團於處理該等業務交易時，董事把該等受國家控制實體視為獨立的第三方與其他受國家控制實體進行交易而制定定價策略和進行審批過程中，本集團並不區別相關的對應方是否受國家控制實體。

與其他受國家控制實體的重大交易／賬戶餘額如下：

	2010 千港元	2009 千港元
交易		
銷售	741,271	1,273,991
採購	259,767	292,871

	31.12.2010 千港元	31.12.2009 千港元	1.1.2009 千港元
結餘			
應收其他受國家控制實體的金額	129,210	249,592	187,502
應付其他受國家控制實體的金額	18,362	31,575	31,363

基於本集團收費公路經營業務、消費業務及污水處理及自來水業務的性質，董事認為除上述披露外，並不可能確定對應方的身份，因此並不能確定是否與其他受國家控制實體進行了交易。

此外，本集團在日常業務過程中與若干銀行和金融機構進行了不同類型的交易(包括儲蓄、借貸和其他一般銀行信貸服務)，該等銀行和金融機構是屬於受國家控制實體。基於該等銀行交易的性質，董事認為作出獨立披露並無意義。

除上述披露外，董事認為相對於本集團的營運，與其他受國家控制實體的交易並不重大。

52. 政府補助

本集團獲政府補助用於購買廠房及機器的成本已於相關年度從相關資產賬面值中扣除。此金額在相關資產之使用年限內以減少折舊費用的形式轉入收益中。此政策於二零零九年十二月三十一日年度內增加了收入3,104,000港元。於二零零九年十二月三十一日，尚有10,246,000港元未被攤銷。獲取政府補助的有關附屬公司已於本年度出售(見附註12)，而對本集團本年度的業績並無影響。

另外，於本年度內因2010年上海世博造成通行費收入下降而獲當地政府補償約14.2百萬港元(二零零九年：因收費公路拓寬及改建工程造成通行費收入下降獲補償342.6百萬港元)及為吸引投資於中國若干省份而獲得的補助約37.7百萬港元(二零零九年：58.9百萬港元)，此等金額已包括在本年度的其他收入內。

綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

53 主要附屬公司

於二零一零年及二零零九年十二月三十一日，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		主要業務
			已發行股本／註冊 資本百分比		
			31.12.2010	31.12.2009	
正大青春寶藥業有限公司 (附註i)	中國	人民幣128,500,000元	– (附註iv)	55%	製造及銷售中醫藥產品 及保健品
上海滬寧高速公路(附註ii)	中國	人民幣3,000,000,000元	100%	100%	持有收費公路經營權
上海城開(附註i)	中國	人民幣301,330,000元	59%	59%	房地產發展及投資
上實城市開發	百慕達／中國	普通股 –105,173,000港元	45.02% (見附註43A)	–	房地產發展及投資
聯合潤通水務	中國	人民幣93,074,800元	60.4%	–	污水處理及自來水供應
上實基建控股有限公司 (「上實基建」)	英屬處女群島／香港	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
上海實業醫藥科技(集團) 有限公司	開曼群島／香港	普通股 –40,893,400港元	– (附註iv)	100%	投資控股
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
南洋兄弟煙草股份有限公司	香港	普通股 –2港元	100%	100%	製造及銷售香煙
		無投票權遞延股 –8,000,000港元	–	–	
永發印務有限公司	香港	普通股–2,000,000港元	93.44%	93.44%	製造及銷售包裝材料、 印刷產品及造紙

53 主要附屬公司(續)

於二零一零年及二零零九年十二月三十一日，本公司之主要附屬公司詳情如下：(續)

附屬公司名稱	註冊或成立 地點/經營地點	已發行及繳足 股本/註冊資本	由本公司/附屬公司持有		主要業務
			已發行股本/註冊 資本百分比		
			31.12.2010	31.12.2009	
上實醫藥(附註iii)	中國	普通股 —人民幣367,814,821元	— (附註iv)	43.62%	投資控股
廈門中藥廠有限公司(附註i)	中國	人民幣84,030,000元	— (附註iv)	61%	製造及銷售中醫藥產品
遼寧好護士藥業(集團)有限 責任公司(附註i)	中國	人民幣51,000,000元	— (附註iv)	55%	製造及銷售中醫藥產品
上海三維生物技術有限公司 (附註i)	中國	15,343,300美元	— (附註iv)	70.40%	製造及銷售生物醫藥 產品
杭州胡慶餘堂藥業有限公司 (附註i)	中國	人民幣53,160,000元	— (附註iv)	51.007%	製造及銷售中醫藥產品 及保健品
上海上實南洋大酒店有限公司 (附註i)	中國	72,000,000美元	87%	87%	經營一家酒店
上海路橋發展有限公司(附註ii)	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	中國	人民幣1,200,000,000元	100%	100%	持有收費公路經營權

附註：

- (i) 此等公司為於中國成立之中外合資公司。
- (ii) 此等公司為於中國成立之外商獨資企業。
- (iii) 此公司為一家於上海證券交易所A股市場上市之公司。
- (iv) 如附註12所述，此等公司已於二零一零年二月被出售。

綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

53 主要附屬公司(續)

除上實基建、上實財務及上海城開外，以上所有附屬公司均為本公司間接持有。

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。

董事認為上表所轉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。

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。

54. 主要合營企業

於二零一零年及二零零九年十二月三十一日，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 註冊資本百分比		主要業務
		31.12.2010	31.12.2009	
中環水務投資有限公司 (中環水務)	中國	50%	50%	於中國合作投資及經營 水務與環保產業
Asia Water Technology Ltd.	新加坡/中國	(附註)36.6%	-	污水處理及供水

附註：此乃中環水務持有 73.19% 的附屬公司。

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。

董事認為上表所轉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。

55. 主要聯營公司

於二零一零年及二零零九年十二月三十一日，本集團之主要聯營公司(均為於中國成立的中外合資公司)詳情如下：

聯營公司名稱	本集團應佔之 註冊資本百分比		主要業務
	31.12.2010	31.12.2009	
星河數碼	20%	20%	提供資產管理服務
天津市億嘉合置業有限公司	(附註) 18%	-	房地產開發

附註：此乃本集團持有 45.02% 的上實城市開發持有 40% 的聯營公司。

以上聯營公司均由本公司間接持有。

董事認為上表所轉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。

56. 報告期後事項

本集團於本報告期期末後有以下重要事項發生：

- (a) 於二零一一年一月十二日，本集團與若干獨立第三方訂立協議，據此，本集團出售一家附屬公司河北永新紙業全部 78.13% 股本權益。該交易之詳情呈列在附註 12，並已刊載於本公司於二零一一年一月十二日發出之公告內。
- (b) 於二零一零年八月十六日，上海上實(集團)有限公司(「上海上實」)、本公司及本公司一家間接全資附屬公司上實地產發展有限公司(「上實地產發展」)訂立股權轉讓協議(「股權轉讓協議」)。根據股權轉讓協議之條款及條件，各方有條件協定本公司將透過上實地產發展以總代價人民幣 5,130,371,000 元(相等於約 5,827,319,000 港元)，而代價款項將根據國有資產管理部門審批意見最終確定，向上海上實收購上實發展 689,566,049 股 A 股股份(「標的股份」)，相等於約上實發展已發行股本的 63.65% (該「交易」)。上實發展為一家根據中國法律成立之股份有限公司，其 A 股股份於上海證券交易所上市。作為外國戰略投資者，上實地產發展須遵守國家商務部之有關法規，並須承諾自交割日起計三年內不會出售標的股份。代價將以內部資源及/或銀行融資撥付。

上海上實為本公司最終控股公司上實集團授權經營之國有企業，上實集團對其行使國有股東職權。根據上市規則，上海上實為本公司之關連人士，而該交易構成上市規則第 14A 章項下本公司之關連交易，需要獨立股東批准。該交易之詳情已刊載於本公司於二零一零年八月十六日的公告內。

綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

56. 報告期後事項(續)

(b) (續)

本公司於二零一一年一月三十日收到中國證監會的批覆，據此，中國證監會批准豁免因本公司通過其全資附屬公司上實地產發展收購標的股份導致本公司及其一致行動人士須對上實發展所有股份履行全面要約收購義務。根據股權轉讓協議，股權轉讓協議之訂約方將繼續採取所需步驟履行有關收購事項的後續程序。

截至本綜合財務報表獲批准當日，此交易正在政府審批中尚未完成。

(c) 於二零一一年二月二十八日，本公司一家聯營公司星河數碼之股東通過決議案批准星河數碼之增資，上海上實及滬寧高速分別擁有星河數碼註冊資本80%及20%。滬寧高速將會向星河數碼增資人民幣326,777,000元(相等於約385,441,000港元)，其中人民幣48,000,000元(相等於約56,617,000港元)將成為新增註冊資本，而人民幣278,777,000元(相等於約328,824,000港元)將會撥入星河數碼的資本公積。星河數碼之註冊資本將由人民幣80,000,000元(相等於約94,362,000港元)相應增加至人民幣128,000,000元(相等於約150,979,000港元)，而滬寧高速所持有星河數碼之股權百分比將由20%增加至50%。

滬寧高速為本公司間接全資附屬公司。上實集團為本公司的最終控股公司及關連人士。上海上實為本公司最終控股公司上實集團授權經營之國有企業，上實集團對其行使國有股東職權。根據上市規則，星河數碼作為上海上實的附屬公司而成為本公司關連人士的聯營公司。因此，增資事項構成上市規則第14A章項下本公司之關連交易。

此交易在完成時會採用合併會計法入賬。

(d) 於二零一一年二月二十六日，本集團與若干買方訂立三項協議，該等買方為本公司一家非全資附屬公司上實城市開發的獨立非執行董事或其家族成員控制或最終持有，詳情如下：

(i) 本公司之間接全資附屬公司上實城開控股有限公司(「上實城開」)及本公司與買方訂立一項有條件協議，據此，上實城開同意向買方出售豐濤BVI 90%股份及轉讓豐濤BVI於協議完成日的90%股東貸款，總代價為人民幣1,131,000,000元(相等於約1,334,041,000港元)；

(ii) 上實城開及本公司與買方訂立另一項有條件協議，據此，上實城開同意向買方出售豐順BVI 90%股份及轉讓豐順BVI於協議完成日的90%股東貸款，總代價為人民幣1,305,000,000元(相等於約1,539,278,000港元)；及

56. 報告期後事項(續)

(d) (續)

(iii) 本公司與買方訂立一項有條件協議，據此，本公司同意向買方出售本公司一家全資附屬公司Good Cheer Enterprises Limited (「Good Cheer」) 88.5% 股份及轉讓 GoodCheer 於協議完成日的 88.5% 股東貸款，總代價為 1,168,000,000 港元。

豐濤BVI 及豐順BVI 均於中國上海市青浦區擁有物業發展計劃。Good Cheer 透過其附屬公司於中國從事酒店業務。

根據上市規則，買方為本公司的關連人士及以上出售事項構成本公司的關連交易。交易之詳情已刊載於本公司於二零一一年二月二十六日發出之公告內。

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：

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

基礎設施、房地產及消費品亦代表本集團可呈報分部。

本集團參與製造及銷售藥品及保健品及醫療器械，即以往根據香港財務報告準則第8號劃分的獨立經營分部「醫藥」。此業務已於往年被分類為非持續業務並於本年度內出售(見附註12)。

如附註2所述，本集團以合併法原則對收購豐濤BVI及申渝作會計處理。基礎設施及房地產的分部收入、分部業績、分部資產及分部負債已被重列，以包括豐濤BVI及申渝的收入、業績、資產及負債(如適用)。

綜合財務報表附註

截至二零一零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：

截至二零一零年十二月三十一日止年度

持續業務

	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	1,687,270	6,227,158	4,797,867	12,712,295
分部溢利	971,996	1,076,739	913,277	2,962,012
未分攤總部收入淨值				46,216
財務費用				(414,264)
分佔合營企業業績				151,949
分佔聯營公司業績				45,392
以折讓購併附屬公司權益之溢利				361,060
出售附屬公司、合營企業及聯營公司 權益之淨溢利				5,754
可供出售之投資之減值損失				(284,224)
除稅前溢利				2,873,895

截至二零零九年十二月三十一日止年度(經重列)

持續業務

	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	962,277	2,309,087	3,790,289	7,061,653
分部溢利	905,910	1,560,583	820,769	3,287,262
未分攤總部費用淨值				(53,336)
財務費用				(281,425)
分佔合營企業業績				43,552
分佔聯營公司業績				(155,776)
出售附屬公司、合營企業及聯營公司 權益之淨溢利				988,176
除稅前溢利				3,828,453

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，不包括分攤總部收入(費用)淨值、財務費用、分佔合營企業業績、分佔聯營公司業績、以折讓購併附屬公司權益之溢利、出售附屬公司、聯營公司及合營企業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

以下為本集團按可呈報分部的資產及負債的分析：

於二零一零年十二月三十一日

	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	17,448,501	52,844,178	4,050,364	74,343,043
於合營企業權益				1,204,498
於聯營公司權益				584,891
投資				3,336,864
遞延稅項資產				144,700
預付稅項				482,210
總部銀行結存及現金				5,492,672
分類為持有作出售之資產				2,190,807
其他未分攤資產				51,091
綜合總資產				<u>87,830,776</u>
分部負債	705,283	16,047,162	424,343	17,176,788
應付稅項				2,296,945
可換股票據				2,607
銀行及其他貸款				19,114,144
高級票據				3,071,744
遞延稅項負債				3,617,791
分類為持有作出售之資產相關的負債				1,033,800
其他未分攤負債				134,913
綜合總負債				<u>46,448,732</u>

綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

57. 分部信息(續)

於二零零九年十二月三十一日(經重列)

	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	15,151,693	25,505,215	5,592,157	46,249,065
於合營企業權益				1,026,433
於聯營公司權益				298,734
投資				3,415,477
遞延稅項資產				96,953
預付稅項				65,543
總部銀行結存及現金				5,123,644
分類為非持續業務之資產				7,096,169
其他未分攤資產				896,939
綜合總資產				<u>64,268,957</u>
分部負債	1,737,275	7,244,913	636,267	9,618,455
應付稅項				852,077
銀行及其他貸款				15,615,457
遞延稅項負債				2,257,900
分類為非持續業務之資產相關的負債				1,734,249
其他未分攤負債				93,463
綜合總負債				<u>30,171,601</u>

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，所有資產均分配至經營分部；及
- 除應付稅項、可換股票據、銀行及其他貸款、高級票據、遞延稅項負債、分類為持有作出售之資產相關的負債及其他未分攤負債外，所有負債均分配至經營分部。

57. 分部信息(續)

其他分部信息

2010

持續業務

	基礎設施 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)	1,714,520	3,822,302	213,100	2,684	5,752,606
折舊及攤銷	477,699	96,013	205,572	3,556	782,840
壞賬減值損失	-	19,735	530	-	20,265
物業、廠房及設備減值損失	-	-	4,056	-	4,056
附屬公司商譽減值損失	5,730	-	-	-	5,730
<i>定期向本集團董事會提供的 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	1,133,413	-	-	71,085	1,204,498
於聯營公司權益	122,351	220,863	241,677	-	584,891
於聯營公司權益的減值損失	-	-	57,434	-	57,434
分佔合營企業業績	150,293	-	-	1,656	151,949
分佔聯營公司業績	14,260	2,768	28,364	-	45,392

綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

57. 分部信息(續)

其他分部信息(續)

2009(經重列)

持續業務

	基礎設施 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)	4,585,008	31,525	985,131	2,952	5,604,616
折舊及攤銷	249,919	72,212	172,917	2,205	497,253
壞賬減值損失	-	757	1,754	-	2,511
<i>定期向本集團董事會提供的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	958,098	-	-	68,335	1,026,433
於聯營公司權益	36,481	31,857	230,396	-	298,734
分佔合營企業業績	41,816	-	-	1,736	43,552
分佔聯營公司業績	15,364	2,411	82,066	(255,617)	(155,776)

附註：非流動資產不包括非持續業務相關或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。

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按資產所在地劃分及有關其非流動資產按資產所在地之資料詳述如下：

57. 分部信息(續)

地區信息(續)

	來自對外客戶之營業額	
	2010 千港元	2009 千港元 (經重列)
中國	11,269,002	5,697,154
不包括香港及中國的亞洲地區(「亞洲」)	932,688	840,672
香港(集團所在地)	444,653	419,112
其他地區	65,952	104,715
	12,712,295	7,061,653

	非流動資產(附註)	
	2010 千港元	2009 千港元 (經重列)
中國	22,323,466	19,140,037
香港(集團所在地)	870,201	887,392
亞洲	-	939
	23,193,667	20,028,368

附註：非流動資產不包括非持續業務或持有作出售相關的資產及不包括金融工具、商譽及遞延稅項資產。

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 36、37 及 38 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

截至二零一零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		
	31.12.2010 千港元	31.12.2009 千港元 (經重列)	1.1.2009 千港元	31.12.2010 千港元	31.12.2009 千港元	1.1.2009 千港元
金融資產						
於損益表按公允值列賬						
作買賣用途	26,870	26,220	23,824	-	482	-
已指定於損益表按公允值列賬	2,916,515	2,822,985	21,718	-	-	-
貸款及應收款項						
(包括現金及等同現金項目)	19,596,106	17,737,231	13,492,133	24,208,052	21,759,128	16,839,658
可供出售之投資	393,479	748,797	558,649	-	-	-
持有至到期投資	-	27,629	142,798	-	-	-
金融負債						
已攤銷成本	27,103,510	17,676,264	15,802,686	4,107,061	6,401,208	1,809,346

(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、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、銀行結存及應付附屬公司款項。該等金融工具詳情於各附註披露。下文載列與該等金融工具有關的風險及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。

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	
	2010 千港元	2009 千港元	2010 千港元	2009 千港元	2010 千港元	2009 千港元	2010 千港元	2009 千港元
人民幣(兌港元)	58,618	11,358	1,634	-	-	-	-	-
美元(兌港元及人民幣)	1,465,388	2,330,544	3,218,277	108,626	723,090	1,235,778	-	-
港元(兌人民幣)	1,116,545	1,813	1,076,526	-	-	-	-	-

以上外幣列值之貨幣資產及貨幣負債主要為本集團的銀行結存及現金、貿易及其他應收款項、貿易及其他應付款項及高級票據。

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%(二零零九年: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%(二零零九年: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%(二零零九年: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%的情況下年內溢利/投資重估儲備有所(減少)增加。

	本集團		本公司	
	2010 千港元	2009 千港元	2010 千港元	2009 千港元
	除稅後溢利(減少)增加	(80,633)	104,948	36,154

綜合財務報表附註

截至二零一零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。本公司的現金流利率風險主要與浮動利率的應收一家附屬公司款項有關。由於該等工具為固定利率，本集團之持有至到期投資、服務特許權安排應收款項、支付予於中國之投資的賣方的預付款及作抵押之銀行存款、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。

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。由於影響不重要，此敏感度分析並沒有考慮利率掉期的風險。

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(二零零九年: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(二零零九年: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81,352,000港元(二零零九年:62,738,000港元，經重列)，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。

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) 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表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。

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%（二零零九年：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2,829,000港元（二零零九年：7,938,000港元）；及
- 本集團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15,388,000港元（二零零九年：19,642,000港元）。

信貸風險

於二零一零年十二月三十一日，本集團及本公司就訂約方或獲得本集團提供財務擔保之債務人未能履行其責任並將導致本集團蒙受財務損失之最高信貸風險，乃來自：

- 財務狀況表列示的各項已確認金融資產的帳面值；及
- 附註47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，以及貿易應收款項。

綜合財務報表附註

截至二零一零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股權投資在金額及信貸評級等方面均有嚴格的要求及限制，以減低本集團的信貸風險。

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。

本集團的客戶信貸風險集中在中國及香港，分別佔二零一零年十二月三十一日的貿易應收款項的80% (二零零九年十二月三十一日：74%)及20% (二零零九年十二月三十一日：26%)。

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。

附註27提及的指定的已指定於損益表按公允值列賬的金融資產約2,798.7百萬港元(二零零九年十二月三十一日：2,680.6百萬港元)及支付予於中國之投資的賣方的預付款436.4百萬港元(二零零九年十二月三十一日：1,301.7百萬港元)，即分別佔本集團投資及其他應收款項的84%(二零零九年十二月三十一日：78%)及14%(二零零九年十二月三十一日：41%)。除此以外，本集團沒有重大集中的信貸風險，而是把風險分散至許多交易方及客戶。

本公司的信貸風險集中在有關應收五家附屬公司款項，佔應收附屬公司款項總額的92%(二零零九年十二月三十一日：88%)。本公司的管理層已密切監控本公司的信貸風險狀況。

59. 金融工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策(續)

流動資金風險

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

	加權平均 利率 %	少於1個月 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 二零一零年 十二月 三十一日之	
						未折現現金 流量總計 千港元	賬面值 千港元
本集團							
2010							
無息	-	1,652,905	118,556	2,861,494	239,870	4,872,825	4,872,825
固定利率工具	7.74	-	75,008	1,583,247	4,261,423	5,919,678	4,577,257
浮動利率工具	1.15	5,606	10,320	8,400,950	9,643,243	18,060,119	17,653,428
		<u>1,658,511</u>	<u>203,884</u>	<u>12,845,691</u>	<u>14,144,536</u>	<u>28,852,622</u>	<u>27,103,510</u>
財務擔保合同	-	3,813,640	-	-	-	3,813,640	-

	加權平均 利率 %	少於1個月 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 二零零九年 十二月 三十一日之	
						未折現現金 流量總計 千港元 (經重列)	賬面值 千港元 (經重列)
本集團							
2009							
無息	-	2,046,616	274,863	1,553,432	173,629	4,048,540	4,048,540
固定利率工具	5.84	-	-	343,809	104,043	447,852	435,143
浮動利率工具	0.97	1,658	7,585	3,263,545	10,174,454	13,447,242	13,192,581
		<u>2,048,274</u>	<u>282,448</u>	<u>5,160,786</u>	<u>10,452,126</u>	<u>17,943,634</u>	<u>17,676,264</u>
財務擔保合同	-	1,599,404	-	-	-	1,599,404	-

綜合財務報表附註

截至二零一零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 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
							二零一零年 十二月 三十一日之 賬面值 千港元
本公司							
2010							
無息	-	1,234,560	-	3,131	-	1,237,691	1,237,691
浮動利率工具	1.21	-	-	2,900,243	-	2,900,243	2,870,000
		<u>1,234,560</u>	<u>-</u>	<u>2,903,374</u>	<u>-</u>	<u>4,137,934</u>	<u>4,107,691</u>
財務擔保合同	-	16,193,710	-	-	-	16,193,710	-

	加權平均 利率 %	少於1個月 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
							二零零九年 十二月 三十一日之 賬面值 千港元
本公司							
2009							
無息	-	2,027,141	-	4,067	-	2,031,208	2,031,208
浮動利率工具	0.97	-	-	4,391,195	-	4,391,195	4,370,000
		<u>2,027,141</u>	<u>-</u>	<u>4,395,262</u>	<u>-</u>	<u>6,422,403</u>	<u>6,401,208</u>
財務擔保合同	-	10,967,000	-	-	-	10,967,000	-

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。

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；
- 在該交易形成的指定按公允值於損益表列賬之金融資產的公允值，乃參考由交易對手的信貸評級及所餘年期計算出的折現現金流；
- 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，除了持有至到期投資外，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(於二零零九年十二月三十一日包括出售組別的一部份)

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

截至二零一零年十二月三十一日止年度

59. 金融工具(續)

(c) 公允值

	於二零一零年十二月三十一日				於二零零九年十二月三十一日			
	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	總額 千港元
指定按公允值於損益表 列帳之金融資產								
上市可換股債券／債券	117,840	-	-	117,840	142,385	-	-	142,385
作交易用的非衍生金融資產	26,870	-	-	26,870	26,220	-	-	26,220
其他	-	-	2,798,675	2,798,675	-	-	2,680,600	2,680,600
可供出售的金融資產								
上市股本證券	307,762	-	-	307,762	453,532	-	-	453,532
總額	452,472	-	2,798,675	3,251,147	622,137	-	2,680,600	3,302,737

第3級別公允值計量的金融資產的調整如下：

	其他 千港元
於二零零九年一月一日	-
收購一家附屬公司(附註43B)	2,271,695
已確認收益的公允值變動(包含在淨投資收入)	408,905
於二零零九年十二月三十一日	2,680,600
匯兌調整	101,243
已確認收益的公允值變動(包含在淨投資收入)	428,176
結算	(411,344)
於二零一零年十二月三十一日	2,798,675

財務摘要

	截至十二月三十一日止年度				
	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元 (經重列)	二零一零年 千港元
業績					
營業額	3,121,893	4,110,159	7,452,105	7,061,653	12,712,295
除稅前溢利	1,506,613	2,028,387	2,683,795	3,828,453	2,873,895
稅項	(135,856)	(152,410)	(420,151)	(1,102,330)	(719,859)
持續業務的年度溢利	1,370,757	1,875,977	2,263,644	2,726,123	2,154,036
非持續業務的年度溢利	129,513	405,132	594,122	1,005,177	3,269,339
年度溢利	1,500,270	2,281,109	2,857,766	3,731,300	5,423,375
歸屬於					
— 本公司股東	1,257,778	1,963,023	2,101,546	2,870,132	5,277,752
— 非控制股東權益	242,492	318,086	756,220	861,168	145,623
	1,500,270	2,281,109	2,857,766	3,731,300	5,423,375

	港元	港元	港元	港元	港元
每股盈利					
— 基本	1.30	1.94	1.96	2.66	4.89
— 攤薄	1.29	1.93	1.95	2.66	4.89

	於十二月三十一日				
	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元 (經重列)	二零一零年 千港元
資產及負債					
資產總額	23,658,128	47,488,947	51,716,344	64,268,957	87,830,776
負債總額	(3,927,133)	(17,404,073)	(19,835,332)	(30,171,601)	(46,448,732)
	19,730,995	30,084,874	31,881,012	34,097,356	41,382,044
本公司股東應佔股東權益	17,505,381	22,625,731	23,401,358	24,901,250	29,759,998
非控制股東權益	2,225,614	7,459,143	8,479,654	9,196,106	11,622,046
	19,730,995	30,084,874	31,881,012	34,097,356	41,382,044

附註：本公司按香港會計師公會發出的會計指引第5號「同一控制下的合併會計法」處理對豐濤BVI及申渝及其附屬公司（詳情及定義見綜合財務報表附註2）的收購，假設現有本集團架構一直存在而編制綜合財務報表。

此外，如綜合財務報表附註12提到及定義，本集團於本年度轉讓出售業務的各年業績已在上表中重分類為非持續業務。

持有作投資之主要物業詳情

本集團於二零一零年十二月三十一日持有作投資之主要物業詳情如下：

位置	租賃期限	用途	本集團權益
1. 中國上海市徐滙區廣元西路 386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	59%
2. 中國上海市徐滙區肇嘉浜路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	59%
3. 中國上海市徐滙區浦北路388弄 498及500號1至3層	至二零五零年六月三十日 到期之土地使用權	商業	59%
4. 中國上海市徐滙區天鑰橋路 111及123號之滙民商廈及 非機動車的泊車間	無指定期限之土地使用權	商業	59%
5. 中國上海市徐滙區高郵路16弄 3號之獨立別墅	無指定期限之土地使用權	住宅	59%
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	45.02%
7. 中國重慶市高新區袁家崗奧體路1號 袁家崗一期B2號地段	至二零四四年二月到期之 土地使用權	商業	45.02%

所用詞彙

亞洲水務
 光明乳業
 成都永發印務
 周大福集團
 本公司
 永發東莞
 豐濤BVI
 中環水務
 恒盛地產
 本集團
 河北永新紙業
 滬寧高速
 聯華超市
 《上市規則》
 路橋發展
 Mergen Biotech
 Mergen Biotech 計劃
 《標準守則》
 南洋煙草
 中新地產
 業務淨利潤
 新世界發展
 《證券及期貨條例》
 星河數碼
 上海醫藥
 上海城開集團
 換股吸收合併協議
 申渝BVI
 上海申渝
 上實發展

簡要說明

亞洲水務有限公司(新交所股份代號：5GB)
 光明乳業股份有限公司(上交所證券代碼：600597)
 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
 上海實業控股有限公司
 永發印務(東莞)有限公司
 上實豐濤置業(BVI)有限公司
 中環水務投資有限公司
 恒盛地產控股有限公司
 本公司及其附屬公司
 河北永新紙業有限公司
 上海滬寧高速公路(上海段)發展有限公司
 聯華超市股份有限公司(聯交所股份代號：980)
 聯交所證券上市規則
 上海路橋發展有限公司
 Mergen Biotech Ltd.
 於二零零四年五月二十八日召開之股東特別大會上通過由 Mergen Biotech 採納之購股期權計劃
 上市規則關於上市發行人董事進行證券交易的標準守則
 南洋兄弟煙草股份有限公司
 中新地產集團(控股)有限公司(現稱上實城市開發)
 不包括總部支出淨值之淨利潤
 新世界發展有限公司
 香港法例第571章證券及期貨條例
 上海星河數碼投資有限公司
 上海醫藥集團股份有限公司(上交所證券代碼：601607)
 上海城開(集團)有限公司
 於二零零九年訂立之協議，據此，其中包括，上海醫藥須按每股人民幣11.83元之代價，向上實醫藥所有股東發行A股新股，以換取上實醫藥所有或部分已發行股份
 上實申渝開發建設有限公司
 上海申渝公路建設發展有限公司
 上海實業發展股份有限公司(上交所證券代碼：600748)

詞彙

所用詞彙

上實醫藥

上實城市開發

上實城市開發計劃

上實控股計劃

上實集團

上實南酒

上海城開晶杰置業

上海城開無錫置業

中芯國際

新交所或 SGX

上交所

聯交所或 HKSE

三維生物

聯合潤通水務

萬源房地產

永發冠喬包裝

永發印務

武漢凱迪水處理

簡要說明

上海實業醫藥投資股份有限公司

上海實業城市開發集團有限公司

於二零零二年十二月二十二日召開之股東特別大會上通過上實城市開發所採納之購股期權計劃

於二零零二年五月三十一日召開之股東特別大會上通過本公司所採納之購股期權計劃

上海實業(集團)有限公司

上海上實南洋大酒店有限公司

上海城開集團晶杰置業有限公司

上海城開(集團)無錫置業有限公司

中芯國際集成電路製造有限公司(聯交所股份代號: 981)

新加坡證券交易所

上海證券交易所

香港聯合交易所有限公司

上海三維生物技術有限公司

聯合潤通水務股份有限公司

上海萬源房地產開發有限公司

永發冠喬包裝(香港)有限公司

永發印務有限公司

武漢凱迪水務水處理有限公司

就本年報「董事長報告書」及「業務回顧、討論與分析」而言，在適用情況下所採納的人民幣兌港元匯率為1.00港元兌人民幣0.8478元，惟僅供參考，並不表示曾經，可能曾經或可以於有關的某個或多個日期或任何其他日期，按任何特定匯率兌換任何款項。

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