



# 上海實業控股有限公司

SHANGHAI INDUSTRIAL HOLDINGS LIMITED

( 股份代號 : 363 )



1996 - 2016



## 2015年報

# 目錄

2	公司資料
3	股東資料
4	董事長報告書
10	關於上實控股
11	集團業務結構
12	業務回顧、討論與分析
31	財務回顧
38	企業管治報告
49	環境、社會及管治報告
60	董事及高級管理人員簡介
65	董事會報告書
73	獨立核數師報告
75	綜合損益表
76	綜合損益及其他全面收益表
77	綜合財務狀況表
79	綜合權益變動表
82	綜合現金流量表
85	綜合財務報表附註
196	財務摘要
197	持有作投資之主要物業詳情
199	詞彙





## 公司資料

### 董事

#### 執行董事

王偉先生(董事長)  
周杰先生(副董事長及行政總裁)  
陸申先生(常務副行政總裁)  
周軍先生(副行政總裁)  
徐波先生(副行政總裁)

#### 獨立非執行董事

羅嘉瑞先生  
吳家璋先生  
梁伯韜先生  
鄭海泉先生

### 董事會轄下委員會

#### 執行委員會

王偉先生(委員會主席)  
周杰先生  
陸申先生  
周軍先生  
徐波先生

#### 審核委員會

鄭海泉先生(委員會主席)  
吳家璋先生  
梁伯韜先生

#### 薪酬委員會

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

#### 提名委員會

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

### 公司秘書

余富熙先生

### 合資格會計師

李劍峰先生

### 授權代表

周杰先生  
余富熙先生

### 註冊辦事處

香港灣仔告士打道39號  
夏慤大廈26樓

### 公司股份代號

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

### 公司網址

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

### 核數師

德勤•關黃陳方會計師行

### 美國預託證券存託銀行

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

## 股東資料



### 股東查詢

#### 公司聯絡資料

地址：香港灣仔告士打道39號夏慤大廈26樓

電話：(852) 2529 5652

傳真：(852) 2529 5067

電郵：enquiry@sihl.com.hk

#### 公司秘書事務

電話：(852) 2876 2317

傳真：(852) 2863 0408

#### 投資者關係

電話：(852) 2821 3936

傳真：(852) 2866 2989

#### 股份過戶登記處

##### 卓佳秘書商務有限公司

地址：香港皇后大道東183號

合和中心22樓

電話：(852) 2980 1333

傳真：(852) 2861 1465

#### 公司網站

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

### 股息

建議二零一五年末期股息每股45港仙(二零一四年：45港仙)，在獲得股東批准後，將於二零一六年六月十六日(星期四)或前後派付予各位股東。

倘獲股東批准末期股息，連同年內已派發的二零一五年中期股息每股36港仙(二零一四年：45港仙)，全年派發股息共每股81港仙(二零一四年：90港仙)。

### 暫停辦理股份過戶登記

為確定合資格出席股東週年大會並於會上投票之股東身份，本公司將於二零一六年五月二十五日(星期三)至二零一六年五月二十六日(星期四)(包括首尾兩天)暫停辦理股東登記，在該期間不會辦理股份過戶登記。就此，股東須於二零一六年五月二十四日(星期二)下午四時三十分前將所有過戶表格連同有關股票送達本公司之股份過戶登記處，方為有效。

為確定股東享有獲派發末期股息的權利，本公司將於二零一六年六月六日(星期一)暫停辦理股東登記，在該日不會辦理股份過戶登記。就此，股東須於二零一六年六月三日(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之股份過戶登記處，方為有效。

### 財務日誌

公佈二零一五年中期業績	二零一五年八月三十一日
公佈二零一五年全年業績	二零一六年三月三十一日
寄發二零一五年年報	約於二零一六年四月十五日
二零一六年股東週年大會	二零一六年五月二十六日
二零一五年末期股息除淨日	二零一六年六月二日
二零一五年末期股息記錄日期	二零一六年六月六日
寄發二零一五年末期股息通知	約於二零一六年六月十六日



王偉  
董事長

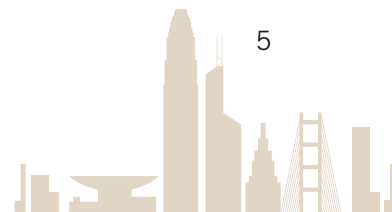
### 主營業務穩健發展 戰略目標有效實施

本人欣然向各位股東宣佈本集團二零一五年度的業績。

二零一五年，全球資本市場動蕩，美國正式啟動加息週期，新興市場出現資金流出，歐洲、日本和亞太地區等國家經濟明顯下滑。黃金、石油等商品價格大幅下降，多種主要貨幣兌美元明顯貶值。國內經濟進入新常態，增長速度減慢，人民幣匯率有所調整，中港股市波動加劇等複雜多變的因素，都令企業經營環境充滿挑戰。本集團在董事會和行政班子的領導下，按照本集團全年的發展戰略目標，繼續推進融產結合，抓住市場機遇，通過多項融資和併購活動，擴大業務規模，優化資產結構，積極創新，成功開拓業務新領域，創造未來盈利增長點。各下屬企業進一步加強業務協同和融合，提升戰略管控和內控能力。主營業務保持了穩健和持續的發展，經營業績取得了令人滿意的成績。

截至二零一五年十二月三十一日止的年度，本集團總收入為196.94億港元，同比下跌7.7%，實現淨利潤27.70億港元，同比下跌10.5%；主要由於二零一四年度出售上海青浦區E地塊項目，相比本年度出售燕郊和淇澳島項目，錄得較高的非經常性利潤。

## 董事長報告書



董事會建議派發二零一五年末期股息每股45港仙(二零一四年：45港仙)，加上本年度內已派發的中期股息每股36港仙(二零一四年：45港仙)，全年股息為每股81港仙(二零一四年：90港仙)。

本集團三項主營業務在二零一五年持續穩健發展。其中，收費公路業務實現高效管理，車流量和收入整體保持增長，現金收入強勁。水務業務通過有效的資本運作，繼續擴大主營業務規模，深化全國業務佈局，優化資產和營利能力。基礎設施業務錄得10.80億港元的盈利，同比下跌5.3%，主要是去年度錄得一次性的非經常性利潤。

房地產業務的淨利潤為8.88億港元，同比下跌28.1%。主要是去年度錄得較高的非經常性利潤。二零一五年，本集團通過資本市場融資，增強資金和業務實力，致力於盤活資產存量，體現土地儲備的價值，優化產業結構和區域佈局，加快項目開發進度，加大營銷力度，並以依托主業的優勢，積極培育關聯新興產業，長遠為本集團創造新的盈利增長點。

消費品業務繼續貢獻重要的利潤和現金流，全年淨利潤10.48億港元，同比下跌2.8%。南洋煙草加大新產品開發和技術改造的力度，面對艱難的外部經營環境、複雜的市場形勢，有效的完成了全年經營目標，實現淨利潤的增長；永發印務繼續加強成本控制，優化業務結構，提升內部管控，並按照發展戰略目標，有效推進紙漿模塑產品相關業務，努力開拓新的未來盈利來源。

二零一五年，本集團繼續抓住了資本市場的機遇。上實發展以定向增發的方式，向七名承配人非公開發行335,523,659股，共計募集資金人民幣39.02億元，用以收購上投控股100%和龍創節能61.48%的股權；有關交易除增強了上實發展的資金和主營業務的實力外，更帶來了優質的土地儲備。此外，本公司、上實發展和上實城開，分別在境內外成功以較好的條件完成了多項銀團貸款和公司債，為本集團的業務發展提供了資金，優化了資本結構。

### 基建業務穩定增長 水務規模繼續拓大

本集團持有的三條優質高速公路資產，是上海市西北、西南和正西方的主要通道，通行費收入達到上海市全部公路收入的32%。本年度在國內實體經濟增長有所減緩和受部分高速公路交通分流影響下，繼續通過各種高效管理手段，實現了車流量和通行費收入整體穩定增長，並維持強勁的現金流。本集團將努力尋求拓大收費公路的資產規模的機會，進一步強化核心業務的盈利能力。

本集團繼續加大水務資產的投資。上實環境年內以人民幣15.48億元，收購了復旦水務92.15%股權，總代價以現金和上實環境增發新股支付。有關收購明顯加強了上實環境的行業優勢和全國業務佈局，並即時擴大其水處理規模20%。於二零一五年底，上實環境加上中環水務，本集團旗下的水務業務日處理總量已超逾1,300萬噸，生產經營綜合實力進一步提升。





## 董事長報告書

新邊疆業務方面，星河數碼旗下的85%子公司星河能源，年內在現有的320兆瓦的投資規模上，成功摘牌收購了三家分別在寧夏、山西和內蒙古，發電能力達到190兆瓦的光伏電力公司，令星河能源的光伏發電產能達到510兆瓦。隨著近年光伏產業逐漸回暖和國家繼續出台相關政策規範和扶持產業發展，星河能源將繼續拓大光伏業務規模和提升項目的經營效益。

### 房地產優化資產結構 潛在價值整體提升

二零一五年，上實發展抓住市場機遇，以每股人民幣11.63元，向上投資產、五家機構投資者和龍創節能創始股東曹文龍發行約3.35億股新股，募集資金達人民幣39.02億元。有關資金收購了上投控股100%和龍創節能61.48%股權。上投控股在上海、蘇州、紹興等地經營房地產開發業務，擁有優質土地儲備。龍創節能從事建築設備諮詢、設計和工程服務，提供綜合節能方案。有關收購對上實發展現有業務產生協同效益，提升經濟附加值。

上實發展以「互聯網+」與傳統產業升級結合的思維，積極推動傳統產業升級、轉型，對高科技、互聯網、節能環保、新材料等關聯產業進行多方位的投資和發展，為公司未來開拓新的盈利增長點。





年內，上實城開繼續盤活存量資產。於二月份，以人民幣9.40億元，出售河北省燕郊地區的投資，錄得人民幣3.56億元出售利潤。十二月份，與獨立第三方完成交易，以人民幣31億元，出售珠海市淇澳島項目，錄得人民幣10.28億元稅前出售利潤。上實城開並於二零一六年一月份，以人民幣16.68億元代價，通過其附屬公司上海城開以退出綠碳基金的方式，減持龍城置業35%股權。龍城置業負責開發上海市閔行區「城開中心」項目。有關交易預計可令上海城開獲得人民幣9.33億元稅前出售利潤。

### 消費品鞏固業務基礎 產業結構繼續創新優化

二零一五年，是南洋煙草建廠一百一十週年，也是南洋煙草整合資源，提升實力的一年。南洋煙草面對中國宏觀經濟轉型，煙草行業銷售下降，原材料成本不斷上漲的挑戰，以「控制規模、調整結構、穩定業績、做大品牌」的經營方針，迎難而上，努力開拓新市場，培育新產品，繼續推進技術改造，提升效益，有效的完成了全年經營目標，實現淨利潤的增長，成績令人欣慰。

永發印務面對國內煙包、酒包行業政策性影響，積極降低成本，調整業務結構，整體毛利得以維持。並按照戰略發展目標，推進紙漿模塑產品相關業務的發展。於六月份，以人民幣5,600萬元，收購青島匯宇70%股權，切入黃漿紙模外托業務領域。並於十一月份，分別在河南滑縣和江蘇姜堰兩地，啟動新建和擴建高端規模化生產基地，研發和生產新一代高端紙漿模塑產品，按計劃爭取和滿足高端大客戶的訂單，有效推進紙漿模塑產品相關業務，努力開拓新的未來盈利來源。來年，將致力發展紙漿模塑包裝的新業務，並積極提升產品質量、團隊建設，爭取突破業務發展的局限，開拓新的盈利來源。

### 展望

展望二零一六年，在國內經濟進入新常態的形勢下，實體經濟仍然呈現下滑的態勢，加上美元升值，人民幣貶值壓力較大，資本市場風險不容忽視。本集團的各項業務發展繼續面臨著多方面的挑戰。但在中央政府積極推進供給側結構性改革的過程中，本集團必需抓住機遇，全面有效統籌資源，繼續推進融產結合，堅持改革創新，進一步優化資產和業務結構。

基礎設施業務方面，上實環境將致力維持業績的穩定增長，通過有效融資渠道，對包括水務、固廢處理、光伏發電等範疇，推動資產、規模的穩健擴張，並探索新業務領域，優化產業結構。收費公路將擇機收購理想的項目。

## 董事長報告書



房地產業務將繼續有效盤活資產，優化產業結構和區域佈局，把握好項目開發的節奏，抓好在建項目的質量，加快已建成樓盤的銷售速度，進一步提升商業資產的運作效率，優化資產和財務結構，依托主業的優勢，利用「互聯網+」的思維，開拓新興產業的規模；並尋求創新經營模式，注重發展金融地產、產業地產、金融投資等戰略方向，更會重點探索產業鏈上的延伸，提升未來盈利增長的潛力。

消費品業務，南洋煙草將繼續投入設備改造，保持技術領先；把握好研發方向，優化產品結構，提升品牌，開拓市場，同時加強內部管理，有效控制成本，防範匯率風險，進一步增強盈利能力。永發印務要提升傳統包裝業務的營銷能力，全面提升和鞏固紙漿模塑的產品質量和團體建設，努力開拓紙漿模塑包裝的新業務，爭取突破業務發展的局限，創造新的盈利來源，提升相關投資的回報率。

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

A handwritten signature in black ink, appearing to be the name '王偉'.

王偉  
董事長

香港，二零一六年三月三十一日

## 關於上實控股

上海實業控股有限公司(簡稱「上實控股」,香港聯交所股票編號「363」)成立於1996年1月,同年5月30日在香港聯合交易所上市。上實控股目前為摩根士丹利資本國際(MSCI)中國指數及恒生綜合指數成份股,同時也是滬港通合資格港股通股票。

上實控股的控股股東上海實業(集團)有限公司(簡稱「上實集團」)是上海市人民政府在海外最大的綜合性企業集團,現持有上實控股股權約58%。上實控股作為上實集團的旗艦企業,獲母公司全力支持,得以把握上海市最佳的投資機會,體現上實控股的上海優勢。

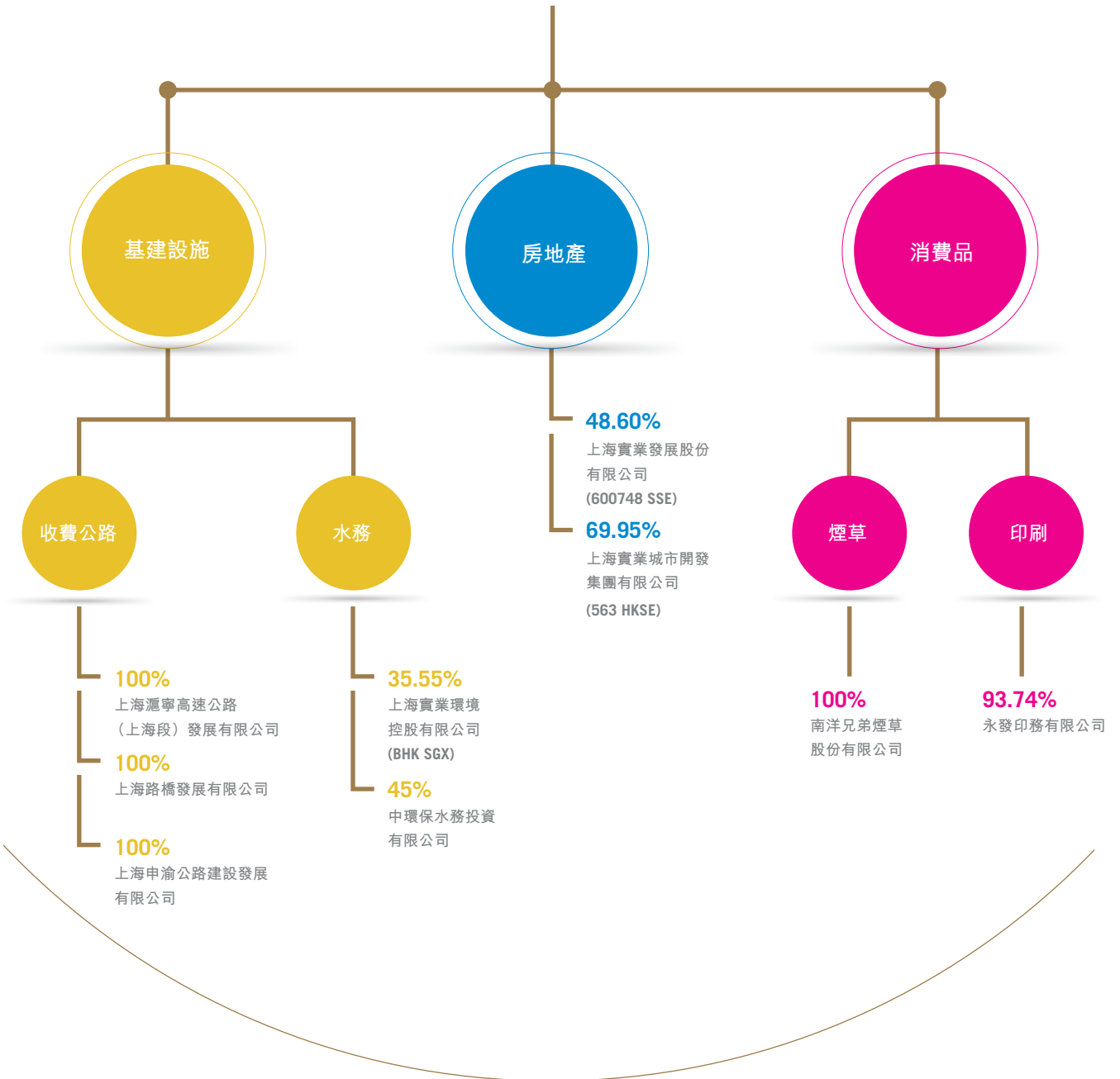
過去20年,上實控股在核心業務領域通過並購等資本運作取得優質資產。現在已成為一家以基建設施、房地產和消費品三大核心業務為主的紅籌公司,並致力為股東創造更大價值。

截至2015年底,上實控股總資產值達1,429億港元,股東應佔溢利為27.70億港元。



# 集團業務結構

於二零一六年三月三十一日

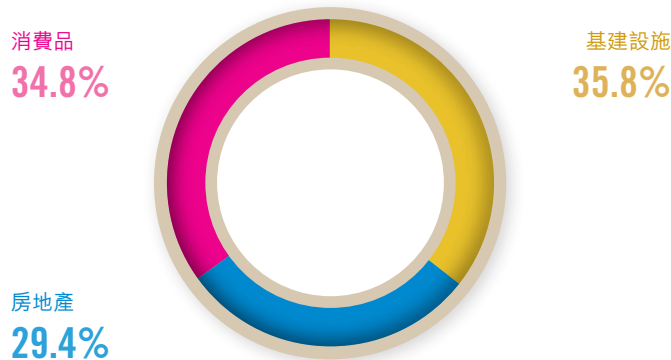


## 業務回顧、討論與分析

截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團錄得經審核營業額 196.94 億港元，較去年度下跌 7.7%；股東應佔溢利為 27.70 億港元，同比下跌 10.5%，其中原因為本集團去年度出售上海市青浦區 E 地塊，相比本年度出售燕郊和淇澳島項目，錄得較高的非經常性利潤。

年內，本集團抓住市場機遇，通過資本市場運作進行了多項大型融資和併購活動，使主營業務規模得以擴大，整體資產價值有所提升，並成功進入新興業務領域，為未來發展增添動力，進一步深化本集團的業務轉型戰略發展。

本集團主營業務的溢利貢獻



### 基礎設施

基礎設施業務本年度為本集團帶來 10.80 億港元的盈利，較去年度下跌 5.3%，佔本集團業務淨利潤 35.8%。盈利下跌主要為去年度錄得中環水務股權攤薄收益和龍江環保增值收益。若撇除上述收益，盈利則上升 2.2%。本集團年內繼續加大水務業務的投資，並致力發展污水處理及固廢項目；收費公路業務有穩定的盈利和現金流，為本集團的整體業務發展提供了良好的支持。



## 業務回顧、討論與分析



### 收費公路

本集團全資擁有位於上海市的三條收費公路 – 京滬高速公路(上海段)、滬昆高速公路(上海段)及滬渝高速公路(上海段)，分別是上海市西北、西南、正西方向的主要通道，總長度約120公里，通行費收入達到上海市全部公路收入的32%。本年度，三條收費公路的車流量和通行費收入整體保持增長，道路運行暢通正常。年內恰逢國內五年一次的全國幹線公路大檢查(國檢)，三條公路在國檢中高質量地通過了檢查，全線達到國檢要求，展現了本集團有效管理高速公路的規範管理水平。

各公路的主要經營數據載列如下：

收費公路	項目公司淨利潤	同比變幅	通行費收入	同比變幅	車流量 (架次)	同比變幅
京滬高速公路(上海段)	2.93億港元	-6.9%	6.58億港元	+3.1%	4,668萬	+10.9%
滬昆高速公路(上海段)	3.69億港元	-1.5%	10.30億港元	+5.6%	5,108萬	+8.4%
滬渝高速公路(上海段)	1.74億港元	+2.7%	5.33億港元	+0.5%	3,968萬	+5.8%
<b>總計</b>	<b>8.36億港元</b>	<b>-2.6%</b>	<b>22.21億港元</b>	<b>+3.6%</b>	<b>1.37億</b>	<b>+8.5%</b>

年內嘉閔高架接入京滬高速公路(上海段)後對路段形成分流，公路同時亦受到滬常高速公路和滬翔高速公路相繼開通的持續分流影響，惟受益於車流量增長，以及於七月中旬上海高速路網收費里程重新核定，京滬高速公路(上海段)全年通行費收入保持上升。本年度淨利潤的下跌除道路分流因素外，貨車佔比下降與短途車佔比增加亦稍影響收益增長。隨著周邊多條高速公路陸續開通，項目公司將密切關注車流量的情況，及時做好排堵保暢預案，確保收費道口暢通。年內在安亭主線收費站實施交通引導標誌工程，有效均衡了各通道的交通流量和在高峰時段發揮即時引導。

滬昆高速公路(上海段)年內受到全年連續晴好天氣和節假日小客車流顯著增長的有利因素推動，二零一五年通行費收入繼續平穩增長。年內，項目公司將以往在高峰時段採取的排堵保暢措施和應急管理工作，轉為全路段、全天時的常態運行，最大限度發揮了電子收費(ETC)車道的快速作用，有效防止了因道路擁堵而形成放車的情況，全年日均流量創140,000架次新高。大蒸港橋頂升工程年內順利完工，並已於九月份全線開通。於兩年的施工週期內，道路保持通行正常，施工安全有序，監管工作到位。

滬渝高速公路(上海段)本年度的通行費收入與車流量保持增長。年內，淀山湖服務區於國慶節完成整修，並改善了部分服務設施，以嶄新的面貌服務公眾。於第四季度，增設九杜路收費站及滬亭北路匝道改建工程正式啟動，二零一六年將全面開工。來年亦將針對青浦城區收費站逐漸擁堵的問題研究和實施相應排堵保暢措施，以保障公路的有序暢通。項目公司將繼續努力降本增效，部分收費站計劃推廣使用自動發卡機，進一步優化收費員上崗配置；並將通過深化應用機電智能化管理系統，提高機電維護質量和效率，以降低日常養護成本。

## 水務

本集團繼續加大力度，投資水務相關項目，並積極找尋清潔能源領域的投資機會。年內更成功進入污泥處理及土壤修復的新領域，有助開拓未來盈利增長點。水務業務快速發展，新收購項目並陸續為企業帶來盈利貢獻。

### 上實環境

上實環境二零一五年度錄得營業額人民幣18.04億元，同比增長19.9%，收入增長主要來自新收購的復旦水務，以及新建項目增加收入；全年盈利同比增長24%，達人民幣3.60億元，增長主要由於現有實體處理水量上升和服務收入增加，加上新收購的復旦水務和龍江環保的盈利貢獻。未來將繼續投資於污水處理、固廢項目及其他環保相關項目，以及推進現有項目建設，致力提升企業規模和盈利能力，並會積極尋求合適的收購機會，伺機擴大業務規模。

二零一五年三月，上實環境以總代價約人民幣15.48億元（連同償還債務款項）收購復旦水務92.15%股權，以現金代價和發行股份的方式支付。復旦水務主要從事水處理工程及水生態修復內的研究開發、技術轉讓業務，在江蘇、浙江及廣東擁有十個項目，日處理水量達600,000噸，交易已於今年五月完成。交易有助上實環境深化全國業務佈局，優化資產和營運能力。

二零一五年四月，上實環境聯同世界銀行集團成員國際金融公司分別簽署股權認購協議，各自投資400萬美元，參與MTI首輪私募融資，MTI為國內污泥處理處置行業的領先企業，並擁有多項污泥處理處置和除臭技術的專利技術，目前建設污泥處理量每日達1,600,000噸。

二零一五年四月，上實環境增持了南方水務14.7849%的股權，持股比例從76.419%增加至91.203%股權。於十二月，上實環境因應於二零一二年收購南方水務股權而產生之激勵股份代價，向南方水務配發26,730,407股新股。因此，本集團持有上實環境的股權由35.98%攤薄至35.55%。

此外，上實環境於去年簽署的銀川第五污水廠項目（設計日處理能力50,000噸）資產轉讓協議及轉讓一經營一轉讓（TOT）特許協議，已於二零一五年二月完成交易，項目已正式運營。於五月，預計總投資人民幣7億元的武漢漢西二期改擴建項目全面開工，完工後日處理能力將達600,000噸，出水水質提升至一級D。



## 業務回顧、討論與分析



年內，上實環境下屬企業分別中標以下項目：-

項目	日處理能力(噸)	投資總額	特許經營期限
惠州市梅湖水質淨化中心三期工程BOT項目	100,000	人民幣216,000,000元 (另需投資人民幣150,000,000元 用於配套污水管網建設)	27年 (含兩年建設期)
武漢市黃陂區武湖污水處理廠BOT項目 (一期工程)	25,000	人民幣63,760,000元 (一期工程)	30年 (全期工程)
大連市泉水河污水處理廠(二期)BOT項目	105,000	人民幣240,000,000元	22年 (含兩年建設期)
益陽市自來水資產轉讓經營項目	320,000	人民幣288,000,000元	28年

### 中環水務

中環水務本年度實現營業收入17.89億港元，與上年度比較基本持平；淨利潤為1.06億港元，同比增長35.7%。截至二零一五年底，中環水務擁有25家自來水廠、19家污水處理廠，產能規模達每日605.9萬噸，其中製水能力為每日393.5萬噸，污水處理能力為每日212.4萬噸；2座水庫，總庫容18,232萬噸，管網長度總計5,200公里。中環水務並連續第十三年獲評為「中國水業十大影響力企業」，排名第六名。

年內，中環水務在市場拓展方面取得重大突破，區域聯動發展效應進一步提升，其中推進多個重點項目，包括(i)湘潭市第三水廠改擴建項目(規模為每日300,000噸)，總投資額約人民幣3.39億元；及(ii)溫州東片污水處理廠一級A提標改造項目(規模為每日100,000噸)，總投資額約人民幣2.52億元；並且分別中標(i)蚌埠馬城鎮供水項目，中遠期規模按每日100,000噸建設，總投資額約人民幣6,800萬元，分兩期建設；及(ii)湖州吳興童裝配套產業園區砂洗城供排水項目，分為砂洗城污水處理廠、生產用水供水廠(規模為每日12,000噸)、小型村鎮生活水處理站(規模為每日500噸)三部分，成功進入工業廢水處理領域。

中環水務重點建設項目有序進行，綏芬河市第三淨水廠已於年內竣工；五花山水庫項目進行了擋土牆和場內部分道路及大壩壩頂道路施工，並完成下閘蓄水及安裝水輪機組。湘潭市河東污水處理廠一期提標改造項目已完成擴建主體工程，污水處理水質達到國家一級標準。旗下污泥乾化焚燒項目順利通過環保驗收，該項目是國內第一條半乾化污泥處理生產線，項目並獲得國家高新技術企業的認定，享有稅務優惠。



## 業務回顧、討論與分析

本集團水務開發項目截至二零一五年十二月三十一日止概況如下：

省份	上實環境項目	項目類型	日產能(噸)	上實環境所佔權益	項目進展
<b>污水處理/中水回用項目</b>					
1	福建 泉州安溪縣龍門鎮污水處理廠BOT項目	污水處理	50,000	91.203%	<ul style="list-style-type: none"> <li>項目一期已投入營運。</li> <li>項目二期待建。</li> </ul>
2	廣東 東莞市大朗污水處理廠BOT項目	污水處理	100,000	75.5%	項目已投入營運。
3	廣東 惠州市梅湖水處理一、二、三期項目	污水處理	300,000	91.203%	<ul style="list-style-type: none"> <li>項目一期、二期已投入營運。</li> <li>項目三期待建。</li> </ul>
4	廣東 深圳市龍崗一包污水處理項目	污水處理	280,000	91.203%	項目已投入營運。
5	廣東 深圳市橫崗再生水廠項目	中水回用	50,000	91.203%	項目已投入營運。
6	廣東 深圳市坂雪崗污水處理廠項目	污水處理	40,000	91.203%	項目已投入營運。
7	廣東 深圳市觀瀾污水處理廠項目	污水處理	260,000	54.722%	項目已投入營運。
8	廣東 深圳市觀瀾河污染治理應急工程委託運營項目	污水處理	400,000	54.722%	項目已投入營運。
9	廣東 湛江市吳川污水處理廠TOT項目	污水處理	40,000	91.203%	項目已投入營運。
10	廣東 石碣沙腰污水處理廠BOT項目	污水處理	60,000	75.5%	項目已投入營運。
11	廣東 東莞鳳崗雁田污水處理廠項目	污水處理	50,000	75.5%	項目已投入營運。
12	廣東 東莞三洲BOT項目一、二期項目	污水處理	150,000	35.478%	項目已投入營運。
13	廣東 東莞新民BOT項目	污水處理	100,000	30.410%	項目待建。
14	廣西 北流市城區污水處理廠BOT項目	污水處理	40,000	75.5%	項目已投入營運。
15	河南 漯河市東城污水處理廠BOT項目	污水處理	20,000	75.5%	項目已投入營運。
16	湖北 黃石市磁湖污水處理項目	污水處理	125,000	100%	項目已投入營運。
17	湖北 武漢漢西污水處理項目	污水處理	600,000	80%	<ul style="list-style-type: none"> <li>項目一期已投入營運。</li> <li>項目一期提標改造和項目二期擴建正在建設中。</li> </ul>
18	湖北 武漢前川污水處理項目	污水處理	30,000	100%	項目已投入營運。

## 業務回顧、討論與分析



省份	上實環境項目(續)	項目類型	日產能(噸)	上實環境所佔權益	項目進展
19 湖北	武漢盤龍污水處理項目	污水處理	45,000	100%	<ul style="list-style-type: none"> <li>項目一期已投入營運。</li> <li>項目二期擴建正在建設中。</li> </ul>
20 湖北	武漢新城污水處理項目	污水處理	60,000	100%	項目已投入營運。
21 湖北	武漢武湖污水處理項目 BOT 項目	污水處理	25,000	100%	項目待建。
22 湖北	隨州市城南污水處理廠項目	污水處理	50,000	92.15%	項目待建。
23 湖南	郴州市臨武縣污水處理 BOT 項目	污水處理	10,000	18.241%	項目已投入營運。
24 湖南	郴州市污水處理項目	污水處理	120,000	91.203%	項目已投入營運。
25 湖南	桃江縣桃花江污水處理廠 BOT 項目	污水處理	20,000	75.5%	項目已投入營運。
26 湖南	益陽市高新區東部新區污水處理廠 BOT 項目	污水處理	30,000	75.5%	項目已投入營運。
27 湖南	益陽市城北污水處理廠 BOT 項目	污水處理	40,000	75.5%	項目已投入營運。
28 江蘇	靖江市新港園區污水處理特許經營權以及污水處理廠 BOT 項目	污水處理	80,000	91.203%	<ul style="list-style-type: none"> <li>項目一期已投入營運。</li> <li>項目二期待建。</li> </ul>
29 江蘇	沭陽縣城南污水處理廠項目	污水處理	60,000	91.203%	<ul style="list-style-type: none"> <li>項目一期已投入營運。</li> <li>項目二期正在建設中。</li> </ul>
30 江蘇	泰興市黃橋污水處理廠特許經營項目	污水處理	50,000	91.203%	<ul style="list-style-type: none"> <li>項目一期已投入營運。</li> <li>項目二期待建。</li> </ul>
31 江蘇	南通觀音山污水處理廠一、二期項目	污水處理	73,000	92.15%	項目已投入營運。
32 遼寧	大連普灣新區污水處理項目	污水處理	50,000	92.65%	項目的30,000噸正在建設中，其餘的20,000噸待建。
33 遼寧	大連灣污水處理廠 BOT 項目	污水處理	40,000	75.5%	項目正在建設中
34 遼寧	大連泉水河污水處理廠 BOT 項目	污水處理	105,000	75.5%	項目待建。
35 寧夏回族自治區	銀川市第五污水處理廠項目	污水處理	100,000	100%	<ul style="list-style-type: none"> <li>TOT 項目(每日50,000噸)已投入營運。</li> <li>BOT 項目(每日50,000噸)待建。</li> </ul>
36 寧夏回族自治區	銀川市濱河新區污水處理廠 BOT 項目	污水處理	50,000	100%	項目正在建設中。

## 業務回顧、討論與分析

省份	上實環境項目(續)	項目類型	日產能(噸)	上實環境 所佔權益	項目進展
37 寧夏回族自治區	銀川市濱河污水處理廠配套中水回用項目	中水回用	50,000	100%	項目待建。
38 山東	德州市污水處理廠TOT項目	污水處理	100,000	75.5%	項目已投入營運。
39 山東	濰坊市城西污水處理廠BOT項目	污水處理	40,000	75.5%	項目已投入營運。
40 山東	濰坊市高新區污水處理廠BOT項目	污水處理	50,000	75.5%	項目已投入營運。
41 山東	濰坊市污水處理廠中水回用項目	中水回用	38,500	75.5%	項目已投入營運。
42 山東	濰坊市污水處理廠項目	污水處理	300,000	75.5%	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 現已投入營運，污水廠的設計產能為每日100,000噸。</li> <li>• 現在正在建設中的新污水廠設計產能為每日200,000噸。</li> <li>• 待新廠建設完成後，現在營運的水廠將停止運作。</li> </ul>
43 山東	棗莊市山亭區污水處理廠特許經營項目	污水處理	20,000	75.5%	項目已投入營運。
44 山東	棗莊市嶧城區污水處理廠TOT + BOT項目	污水處理	40,000	75.5%	項目已投入營運。
45 上海	青浦第二污水處理廠項目	污水處理	120,000	100%	項目已投入營運。
46 上海	奉賢西部污水處理BOT一期、二期項目	污水處理	150,000	73.72%	項目已投入營運。
47 浙江	台州污水處理項目	污水處理	12,500	100%	項目已投入營運。
48 浙江	余姚市(小曹娥)污水處理廠BOT項目	污水處理	150,000	69.113%	項目已投入營運。
49 浙江	余姚市榨菜廢水預處理BOT項目	污水處理	3,000	69.113%	項目已投入營運。
50 浙江	寧波黃家埠濱海污水處理廠BOT項目	污水處理	30,000	64.505%	項目已投入營運。
51 浙江	慈溪市杭州灣新區水質淨水廠項目	污水處理	90,000	64.505%	項目已投入營運。
52 浙江	慈溪市北部污水處理廠項目	污水處理	100,000	59.898%	項目已投入營運。
<b>總計</b>			<b>4,997,000</b>		

## 業務回顧、討論與分析



省份	上實環境項目(續)	項目類型	日產能(噸)	上實環境 所佔權益	項目進展
<b>供水項目</b>					
1 湖北	天門市城區供水項目	供水	200,000	100%	項目已投入營運。
2 湖北	天門市新農村供水項目	供水	不適用	70%	項目已投入營運。
3 湖北	武漢市黃陂區供水項目	供水	280,000	100%	項目已投入營運。
4 湖南	益陽市供水項目	供水	320,000	90%	項目待建。
5 山東	濰坊市寒亭區供水項目	供水	60,000	26.183%	項目已投入營運。
6 山東	濰坊市自來水供水項目	供水	320,000	51.34%	項目已投入營運。
7 山西	呂梁供水項目	供水	55,000	100%	項目已投入營運。
<b>總計</b>			<b>1,235,000</b>		
龍江環保項目(日產能按權益法計算)			798,200	25.3125%	
<b>水務項目總計</b>			<b>7,030,200</b>		
<b>固廢發電項目</b>					
1 上海	浦城固廢發電項目	固廢	1,050	50%	項目已投入營運。
2 四川	達州固廢發電項目	固廢	1,050	100%	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 現營運廠房設計產能每日700噸。</li> <li>• 項目二期待建。</li> </ul>
3 浙江	溫嶺固廢發電項目	固廢	1,100	50%	項目已投入營運。
<b>總計</b>			<b>3,200</b>		
省份	中環水務項目	項目類型	日產能(噸)	中環水務 所佔權益	項目進展
<b>污水處理項目</b>					
1 安徽	蚌埠第二、三、四污水處理廠項目	污水處理	350,000	100%	項目已投入營運。
2 福建	廈門污水處理項目	污水處理	1,054,000	55%	項目已投入營運。
3 廣東	深圳龍華污水處理廠項目	污水處理	150,000	90%	項目已投入營運。
4 黑龍江	綏芬河城市污水工程項目	污水處理	20,000	100%	項目已投入營運。
5 湖南	湘潭河東污水處理工程項目	污水處理	150,000	100%	項目已投入營運。
6 浙江	湖州東部新區污水處理項目	污水處理	50,000	100%	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 項目已投入營運。</li> <li>• 水費由原來的每噸人民幣1.38元調升至人民幣1.50元。</li> </ul>

## 業務回顧、討論與分析

省份	中環水務項目(續)	項目類型	日產能(噸)	中環水務所佔權益	項目進展
7 浙江	溫州東片污水處理項目	污水處理	150,000	100%	<ul style="list-style-type: none"> <li>項目已投入營運。</li> <li>於2015年12月進行A級提標改造和擴建，預計2016年建成通水。</li> </ul>
8 浙江	溫州中心片污水處理項目	污水處理	200,000	70%	項目已投入營運。
<b>總計</b>			<b>2,124,000</b>		
<b>供水/製水項目</b>					
1 安徽	蚌埠供水項目	供水	430,000	60%	項目已投入營運。
2 安徽	固鎮供水項目	供水	130,000	60%	項目已投入營運。
3 福建	廈門製水項目	製水	1,305,000	45%	項目已投入營運。
4 黑龍江	綏芬河五花山水庫及供水工程項目	供水	195,000	100%	項目已投入營運。
5 湖北	襄陽供水項目	供水	950,000	50%	項目已投入營運。
6 湖南	湘潭供水項目	供水	425,000	70%	項目已投入營運。
7 陝西	咸陽製水項目	製水	300,000	100%	項目未投入正式商業運行。
8 浙江	湖州老虎潭水庫及引水工程項目	供水	200,000	100%	項目已投入營運。
<b>總計</b>			<b>3,935,000</b>		
<b>水務項目總計</b>			<b>6,059,000</b>		

### 新邊疆業務

近年以來，光伏產業持續發展，國家亦陸續出台相關政策規範和扶持行業。本集團在過去數年通過星河數碼(本公司全資子公司滬寧高速和母公司旗下的上海上實分別各持有50%權益)亦積極開拓環保清潔能源領域，加大投資國內光伏電站市場。於二零一六年一月，滬寧高速與上海上實按股權比例向星河數碼各自增資人民幣1.50億元，為其後續發展提供了資金。

於二零一五年十一月，星河數碼旗下的85%子公司星河能源在原有320兆瓦的投資規模上，再成功在上海產權交易所摘牌收購三家光伏電力公司，光伏電力項目分別位於寧夏回族自治區、山西省和內蒙古自治區，分別設有50兆瓦、50兆瓦及90兆瓦的發電能力，有關收購已完成。星河能源目前於中國經營的光伏電站項目已達至九個，發電規模能力達到510兆瓦，各項目均已實現併網發電，運營持續向好，未來將繼續擴大在清潔能源領域的投資。



## 業務回顧、討論與分析



### 房地產

本年度，房地產業務錄得8.88億港元的盈利，同比下跌28.1%，佔本集團業務淨利潤29.4%。盈利下跌其中原因為本集團去年度出售上海市青浦區E地塊，相比本年度出售燕郊和淇澳島項目，錄得較高的非經常性利潤。

本集團的房地產業務年內抓住市場機遇，參與國資國企改革，成功通過資本市場的融資渠道實現擴股增資，進一步優化資本架構，提升了資產整體價值；並配合市場變化和趨勢，順利切入與主業結合的智慧建築節能解決方案領域，佈局多元化發展，發揮資源整合優勢。同時，本年度內亦加大了項目開發的力度，並適時盤活存量資產，釋放項目的潛在價值，將資源集中在核心業務的投資。

於二零一五年九月，本公司簽訂股權買賣協議，以1.60億港元悉數出售餘下持有的上海四季酒店10%權益，進一步減持非控股性的投資項目。交易已於十月底完成並收訖全數交易款，交易將為本公司帶來約1.54億港元的稅後利潤，同時提高了公司的現金流量，可用於核心業務的收購兼併。

### 上實發展

上實發展二零一五年度實現營業收入人民幣66.19億元，同比上升9.3%；淨利潤為人民幣5.20億元，同比下跌43.5%，此乃由於去年度出售上海青浦E地塊51%權益錄得較大出售利潤。若扣除有關非經營利潤，盈利則上升44.1%。本年度房地產項目的簽約金額為人民幣39.56億元，項目包括天津「華亭佳園」及「華亭麗園」、上海「八八中心」、蘇州「現代園墅」、上海「北竿山國際藝術中心」、青島「國際啤酒城」、上海金山「海上納緹」、成都「上實·海上海」、湖州「海上灣」、上海「上實·海上灣」及上海嘉定「海上薈」等，合約銷售建築面積為262,300平方米。全年租金收入約2.70億港元。

二零一五年四月，上實發展公佈擬以每股人民幣11.70元定向增發不超過512,820,512股上實發展普通股股份，募集資金不超過人民幣60億元。初始發行對象包括上實集團之間接全資子公司上投資產、龍創節能創始股東曹文龍及其他七名機構投資者。



業務回顧、討論與分析

於十一月，上實發展公佈調整上述定向增發方案，七名機構投資者的總投資額有所減少，其它交易則基本維持不變，發行價格除權、除息後調整為人民幣11.63元。定向增發募集資金因而減少至近人民幣48億元，有關調整乃因應市場變化作出，有關方案於二零一五年十二月二十二日已經中國證券監督管理委員會批覆批准。直至二零一六年一月下旬，最終確實七名機構投資者其中之五名對上實發展股份進行認購。經調整後，上實發展發行了合共335,523,659股新普通股股份，共計募集資金人民幣39.02億元。本公司持有上實發展的股權由63.65%攤薄至48.6%。

是次定向增發最終所募集的資金，其中(i)以約人民幣34億元用作收購上海上實間接全資子公司上投控股100%股權；及(ii)以約人民幣4.46億元收購龍創節能61.48%股權(其中人民幣3.08億元乃用作收購龍創節能42.3549%股權；另發行20,000,000股上實發展新設置換(a)龍創節能約9,181,978股股份(佔龍創節能約19.13%股權)和(b)由曹文龍支付的現金代價人民幣94,740,000元)；並將於收購完成後向龍創節能增資人民幣2億元，增資後，上實發展將持有龍創節能69.7849%股權。

上投控股分別在上海(分別在靜安區、徐匯區、青浦區)、蘇州、紹興等地經營房地產開發業務。收購上投控股除為上實發展帶來了優質的土地儲備，還大大增強了上實發展自身主營業務實力以及即期和可持續的利潤貢獻。龍創節能乃從事建築設備運營節能的諮詢、設計和工程服務，提供綜合能源節能方案。收購龍創節能可對上實發展現有業務產生協同效應，提高房地產業務的經濟附加值，進一步增強公司的盈利能力。目前，收購上投控股100%股權及龍創節能42.3549%股權之交易已告完成。整個定向增發方案對上實發展的整體規模、融資能力、盈利貢獻以至業務開拓具有深遠意義，亦同時體現本集團繼續深化房地產業務整合的戰略。

年內，上實發展依託主業優勢，積極培育新產業，對高科技、互聯網、節能環保、新材料等關聯產業進行了多方位的投資和拓展，實現產業升級，為公司未來開闢新的盈利增長點。二零一五年三月，上實發展成功發行以利率4.92%發行人民幣10億元的第一期公司債券(3+2年期)；於六月，再成功發行二零一五年度第一期中期票據，發行總額人民幣10億元(3年期)，發行利率為4.95%。所有募集資金已全額到賬，為公司後續發展提供了良好的支持。

於二零一五年五月和七月，上實發展分別進一步增持其於上海嘉定新城G05-6地塊的權益，購入其他股東方共62.5%的股權，兩項交易代價合共人民幣5,625萬元，收購已完成，上實發展現全資擁有該地塊。於六月，上實發展再向外方股東收購其持有杭州余政儲出18號地塊項目其中的34%股權，標的股權價款為人民幣5,335萬元。收購已完成，上實發展現持有該地塊85%權益。

## 業務回顧、討論與分析



二零一五年四月，上實發展以作價約人民幣1,858萬元購入位於湖南長沙之豐盛時代大廈項目90%權益，物業建築總層數31層，總高度99.90米，預計二零一六年竣工交房。於六月，上實發展通過競買方式競得位於重慶市北碚區一住宅用地，價格為人民幣8,711萬元，佔地30,845平方米，容積率1.82，地上規劃建築面積56,199平方米。九月，上實發展38%參股公司以人民幣2.21億元競得崇明東灘啟動區兩地塊的國有建設用地使用權。於十一月，上實發展再通過其持股49%的參股公司以人民幣32.6億元競得上海市虹口區提籃橋街道HK324-01號地塊的國有建設用地使用權，佔地面積約23,037平方米，地上總建築面積126,700平方米，用途為商辦。

於二零一五年六月，上實發展通過公開掛牌悉數轉讓福建省泉州東海片區B-2、B-7-1、B-7-2地塊項目的10%權益，股權轉讓價格為人民幣5,300萬元。於九月，再以人民幣6,208.52萬元的轉讓價格，掛牌出讓哈爾濱上實置業有限公司全部股權，該公司開發的盛世江南項目已經基本售罄，交易將可帶來約人民幣1,000萬元的稅前利潤。有關交易將可優化公司現金流。

### 上實城開

上實城開本年度錄得營業額38.72億港元，較上年度下降50.2%；本年度應佔股東溢利為5.17億港元，同比上升220.9%，盈利上升主要為於本年度內完成出售珠海市淇澳島項目，錄得可觀稅前出售利潤約11.96億港元。年內交房建築面積約206,000平方米，項目主要包括上海「萬源城」、西安「自然界」（前稱「滄瀾半島」）和「上海晶城」。全年租金收入約6.96億港元。合約銷售金額達人民幣58.32億元，合約銷售建築面積為300,000平方米，項目主要包括西安「自然界」、「上海晶城」和上海「萬源城」等。

於二零一五年九月，上實城開與獨立第三方簽訂意向書，擬出售珠海市淇澳島一幅土地，出售價格為人民幣31億元，並由買方支付按金人民幣1億元。該土地計劃發展為商用物業和住宅別墅綜合體，總地盤面積約221萬平方米，目前工程尚未展開。買賣雙方於十二月達成最終協議，並於同月完成交易，上實城開將錄得11.96億港元的稅前出售利潤。此項交易釋放了項目的真實價值，使上實城開更加專注於發展長三角區域及發達城市的物業發展項目。





業務回顧、討論與分析

於二零一六年一月，上實城開的59%子公司上海城開簽訂綠碳基金贖回協議，由綠碳基金贖回其持有的35%合夥權益，現金代價為人民幣16.68億元。於交易完成前，上海城開分別直接及通過綠碳基金持有龍城置業40%及35%權益。龍城置業負責開發位於上海市閔行區的「城開中心」項目，土地面積87,326.6平方米，總建築面積為511,982平方米，項目目前已基本竣工。上實城開藉是次交易成功變現「城開中心」項目之部分隱藏價值，優化旗下投資性物業的戰略佈局，資金可用作收購新項目。上海城開預期可獲得約人民幣9.33億元的稅前出售利潤。

二零一五年七月，上實城開與上海閔行區政府簽訂戰略合作框架協議，共同合作開展市政基礎設施及公建配套建設，包括土地熟化、房地產相關開發等業務，推動閔行區項目發展。閔行區政府將在稅收及招商政策給予上實城開支持，有利其積極參與區內項目建設。此外，上實城開和南豐集團合作收購的「上海世貿商城」，位於上海虹橋經濟開發區，地處優越。未來將計劃進行項目改造，以進一步優化管理及經營，提升租金收入。二零一五年二月，上實城開悉數出售其位於河北省燕郊經濟技術開發區的開發項目權益，總代價為人民幣9.40億元。

二零一五年九月，上實城開與新鴻基合作開發上海閔行區「TODTOWN天薈」項目。該項目由上海城開、新鴻基及閔行區政府各佔約1/3股權。項目將建立集商務、娛樂、文化、休閒、居住等為一體的城區。於十二月，上實城開與深圳平安不動產有限公司簽署戰略合作協議，雙方將充分發揮各自優勢，在股權合作、資產管理、金融投資、專業基金及房地產金融等業務進行交流與協作；並將共謀以房地產領域為起點及契機，就新項目探索、現有項目開發及資本市場協作等進行試點合作。

年內，上實城開成功開拓融資渠道，有效控制資金成本，完成的融資包括：上海城開發行本金額人民幣18億元公司債券，期限七年，票面利率4.47%；上實城開完成人民幣10億元的中國銀行自貿貸款；並正申請人民幣50億元的熊貓債。未來，上實城開將專注在擁有穩固基礎之長三角區域及發達城市推行物業發展項目，並增加資源投放上海，以穩固未來發展的基礎。

## 業務回顧、討論與分析



本集團旗下主要物業發展項目截至二零一五年十二月三十一日止概況如下：

## 主要發展中物業

	城市	上實發展項目	房產類別	上實發展 應佔權益	概約 地盤面積 (平方米)	規劃 總建築面積 (平方米)	本年度預售 建築面積 (平方米)	累計已出售 建築面積 (平方米)	預期 落成日期
1	長沙市開福區	豐盛時代大廈	住宅及商業	90%	5,468	70,566	1,246	-	2016年
2	成都市成華區	上實·海上海	商業及住宅	100%	61,506	254,885	38,113	83,151	已落成
3	大理市下關鎮	洱海莊園	住宅及商業	75%	292,123	348,870	4,725	286,376	已落成
4	杭州市余杭區	上實·海上海	住宅及商業	85%	74,864	230,484	-	-	2018年
5	湖州市吳興區	海上灣	住宅	100%	85,555	96,085	27,560	23,257	已落成
6	湖州市吳興區	上實花園酒店	酒店及商業	100%	116,458	47,177	-	-	2016年
7	湖州市吳興區	湖潤商務廣場	商業	100%	13,661	27,322	-	-	已落成
8	青島市 石老人國家 旅遊度假區	國際啤酒城	綜合	100%	227,675	783,500	15,777	410,530	2014年至 2018年， 分期落成
9	泉州市豐澤區	上實·海上海	住宅及商業	49%	381,795	1,670,032	3,134	-	2017年至 2021年， 分期落成
10	紹興市 袍江新區	國際華城	住宅及商業	96.4%	143,342	231,878	10,419	-	2016年
11	上海市青浦區	海源別墅	別墅	51%	315,073	51,911	-	11,963	2014年至 2016年， 分期落成
12	上海市青浦區	上實·海上灣	住宅	51%	808,572	454,880	16,467	90,382	2011年至 2017年， 分期落成
13	上海市青浦區	朱家角D1地塊	住宅	51%	162,708	121,683	5,985	3,746	2017年
14	上海市青浦區	北竿山國際 藝術中心	綜合	100%	194,956	120,363	19,655	57,665	已落成
15	上海市金山區	海上納緹	住宅	100%	135,144	214,143	22,958	84,791	已落成
16	上海市嘉定區	嘉定新城 F04-2地塊	住宅及商業	40%	58,949	163,351	-	-	2018年
17	上海市嘉定區	上實·海上薈	住宅及商業	100%	32,991	75,559	27,834	-	2016年
18	上海市長寧區	八八中心	住宅	100%	30,175	124,891	5,644	83,650	已落成
			商業	100%	16,520	123,308	-	-	2016年

## 業務回顧、討論與分析

城市	上實發展項目(續)	房產類別	上實發展 應佔權益	概約 地盤面積 (平方米)	規劃 總建築面積 (平方米)	本年度預售 建築面積 (平方米)	累計已出售 建築面積 (平方米)	預期 落成日期	
19	上海市靜安區	泰府名邸	住宅	100%	32,512	115,737	-	97,130	2017年
20	蘇州市吳中區	現代園墅	住宅	70%	285,185	283,377	19,465	57,512	2016年
21	天津市西青區	萊茵小鎮	住宅及商業	100%	375,961	529,971	4,652	440,676	已落成
22	天津市西青區	華亭佳園	住宅及商業	51%	225,579	323,194	19,845	304,276	已落成
23	天津市西青區	華亭麗園	住宅	51%	185,177	245,865	14,866	234,616	已落成
小計					<b>4,261,949<sup>1</sup></b>	<b>6,709,032<sup>1</sup></b>			

城市	上實城開項目	房產類別	上實城開 應佔權益	概約 地盤面積 (平方米)	規劃 總建築面積 (平方米)	本年度預售 建築面積 (平方米)	累計已出售 建築面積 (平方米)	預期 落成日期	
1	北京市朝陽區	後現代城	住宅及商業	100%	121,499	523,833	681	450,751	已落成
2	北京市朝陽區	青年匯	住宅及商業	100%	112,700	348,664	445	247,438	2007年至 2016年， 分期落成
3	北京市海澱區	西鈞魚台嘉園	住宅	90%	42,541	250,930	663	171,832	2007年至 2017年， 分期落成
4	長沙市望城區	森林海	住宅及商業	67%	679,620	907,194	4,088	240,386	2007年至 2017年， 分期落成
5	重慶市九龍坡區	城上城	住宅、商業 及寫字樓	100%	120,014	786,233	11,243	359,027	2008年至 2016年， 分期落成
6	昆山市花橋鎮	游站	商業及 寫字樓	30.7%	34,223	129,498	-	55,344	已落成
7	昆山市周市鎮	琨城帝景園	住宅	53.1%	205,017	267,701	27,400	164,066	2007年至 2017年， 分期落成
8	上海市閔行區	萬源城	住宅及商業	53.1%	908,950	1,136,468	40,212	700,711	2007年至 2016年， 分期落成
9	上海市閔行區	上海晶城	住宅及商業	59%	301,908	772,885	77,100	499,298	2012年至 2017年， 分期落成
10	上海市閔行區	晶杰苑	住宅及商業	59%	49,764	125,143	-	95,594	已落成
11	上海市閔行區	城開中心	寫字樓、 商業及酒店	59%	65,727	388,125	-	-	2014年至 2016年， 分期落成
12	上海市松江區	上海青年城	商業及 寫字樓	100%	57,944	212,130	659	138,137	已落成
13	瀋陽市和平區	瀋陽城開中心	商業、寫字 樓及酒店式 公寓	80%	22,651	228,768	-	-	2015年至 2017年， 分期落成

## 業務回顧、討論與分析



城市	上實城開項目 (續)	房產類別	上實城開 應佔權益	概約 地盤面積 (平方米)	規劃 總建築面積 (平方米)	本年度預售 建築面積 (平方米)	累計已出售 建築面積 (平方米)	預期 落成日期	
14	深圳市福田區	中國鳳凰大廈	住宅、商業 及寫字樓	91%	11,038	106,190	-	78,343	已落成
15	天津市南開區	老城廂	住宅、商業 及寫字樓	100%	244,252	752,883	13,016	559,492	2006年至 2017年， 分期落成
16	無錫市濱湖區	上海中心 城開國際	商業、酒店、 寫字樓及 酒店式公寓	59%	24,041	193,368	7,507	18,037	已落成
17	西安市 滄灞生態區	自然界(前稱 「滄灞半島」)	住宅、商業 及酒店	71.5%	2,101,967	3,899,867	117,068	1,880,759	2008年至 2017年， 分期落成
小計					<b>5,103,856</b>	<b>11,029,880</b>			

城市	本公司項目	房產類別	本公司 應佔權益	概約 地盤面積 (平方米)	規劃 總建築面積 (平方米)	本年度預售 建築面積 (平方米)	累計已出售 建築面積 (平方米)	預期 落成日期	
1	上海市青浦區	海源別墅	別墅	49%	315,073	51,911	-	11,963	2014年至 2016年， 分期落成
2	上海市青浦區	上實·海上灣	住宅	49%	808,572	454,880	16,467	90,382	2011年至 2017年， 分期落成
3	上海市青浦區	朱家角D1地塊	住宅	49%	162,708	121,683	5,985	3,746	2017年
小計					<b>1,286,353<sup>1</sup></b>	<b>628,474<sup>1</sup></b>			
總計					<b>10,652,158<sup>1</sup></b>	<b>18,367,386<sup>1</sup></b>			

## 主要未來發展物業

城市	上實發展項目	房產類別	上實發展 應佔權益	概約 地盤面積 (平方米)	規劃 總建築面積 (平方米)	預期 完成日期	
1	重慶市北碚區	A72-4/03地塊	住宅及商業	100%	30,845	56,199	2017年
2	杭州市余杭區	古墩路項目46號地塊	住宅及商業	46%	59,640	137,172	2019年
3	湖州市吳興區	東部新區HD35-2E地塊	住宅及商業	100%	115,647	173,470	2019年
4	湖州市吳興區	東部新區BLD35-2地塊	住宅	100%	68,471	150,636	-
5	上海市虹口區	提籃橋街道HK324-01號 地塊	商業	49%	23,037	221,047	2018年
6	上海市青浦區	朱家角D2地塊	住宅及商業	51%	349,168	207,612	2017年
小計					<b>646,808</b>	<b>946,136</b>	

## 業務回顧、討論與分析

城市	上實城開項目	房產類別	上實城開 應佔權益	概約 地盤面積 (平方米)	規劃 總建築面積 (平方米)	預期 完成日期	
1	上海市閔行區	TODTOWN天蒼	住宅、商業、酒店、 寫字樓及公寓式辦公	20.7%	117,825	605,000	2018年至 2022年， 分期落成
2	上海市徐匯濱江區	濱江城開中心	寫字樓及商業	35.4%	77,371	404,600	2016年至 2021年， 分期落成
小計					<b>195,196</b>	<b>1,009,600</b>	

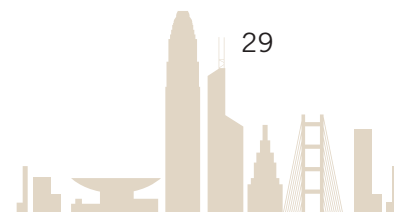
  

城市	本公司項目	房產類別	本公司 應佔權益	概約 地盤面積 (平方米)	規劃 總建築面積 (平方米)	預期 完成日期	
1	上海市青浦區	朱家角D2地塊	住宅及商業	51%	349,168	207,612	2017年
2	上海市青浦區	上海F地塊	別墅	10%	350,533	175,267	規劃中
3	上海市青浦區	上海G地塊	別墅	10%	401,274	200,637	規劃中
小計					<b>1,100,975</b>	<b>583,516</b>	
總計					<b>1,942,979</b>	<b>2,539,252</b>	

## 主要投資物業

城市	上實發展項目	房產類別	上實發展 應佔權益	投資物業面積 (平方米)	
1	成都市溫江區	錦綉森鄰商業用房	商業	100%	1,396
2	青島市經濟開發區	達利廣場	商業	76%	21,495
3	上海市長寧區	仲盛金融中心	商業及寫字樓	100%	2,321
4	上海市虹口區	高陽商務中心	商業及寫字樓	100%	26,668
5	上海市虹口區	高陽賓館	酒店	100%	3,847
6	上海市黃浦區	金鐘廣場	商業及寫字樓	100%	12,270
			90%	49,006 (含車庫面積)	
7	上海市黃浦區	黃浦新苑商鋪	商業	100%	20,918 (含車庫面積)
8	上海市黃浦區	海潮路108號	商業	100%	474
9	上海市靜安區	泰府名邸	商業	100%	420
10	上海市浦東新區	上川路1111號	工廈	100%	40,208

## 業務回顧、討論與分析



城市	上實發展項目(續)	房產類別	上實發展 應佔權益	投資物業面積 (平方米)	
11	上海市浦東新區	華電大廈	寫字樓	100%	344
12	上海市徐匯區	上海實業大廈	商業及寫字樓	100%	10,089
			74%	23,035 (含車庫面積)	
13	上海市徐匯區	永隆大廈	寫字樓	100%	798
14	上海市楊浦區	海上海商業用房及文化設施	綜合用途	100%	44,027 (含車庫面積)
15	天津市	萊茵小鎮二期商業用房	商業	100%	5,961
<b>小計</b>				<b>263,277</b>	

城市	上實城開項目	房產類別	上實城開 應佔權益	投資物業面積 (平方米)	
1	北京市朝陽區	青年匯	商業	100%	19,768 <sup>2</sup>
2	重慶市九龍坡區	城上城	商業及車位	100%	251,847 <sup>2</sup>
3	上海虹橋經濟技術開發區	上海世貿商城	展覽、交易市場、寫字樓及車位	51%	284,651
4	上海市松江區	上海青年城	商業	100%	16,349 <sup>2</sup>
5	上海市徐匯區	城開國際大廈	寫字樓	59%	45,239
6	上海市徐匯區	匯民商廈	商業	59%	13,839
7	上海市	其他	商業及寫字樓	59%	9,249
8	深圳市福田區	中國鳳凰大廈	寫字樓	91%	1,048 <sup>2</sup>
9	天津市南開區	老城廂	住宅、商業及寫字樓	100%	1,805 <sup>2</sup>
<b>小計</b>				<b>643,795</b>	
<b>總計</b>				<b>907,072</b>	

註：

1. 有關海源別墅、上海的上實·海上灣、朱家角D1地塊及朱家角D2地塊面積存在重疊數。
2. 有關投資物業面積為重疊數，已包含在主要發展物業表內。



## 業務回顧、討論與分析

### 消費品

消費品業務二零一五年的利潤貢獻為10.48億港元，較去年度下跌2.8%，佔本集團的業務淨利潤34.8%，年內繼續為本集團提供了穩定的利潤和現金流。來年將致力鞏固現有市場份額，加快新品開發力度；並積極開拓紙漿模塑業務，增辟未來盈利來源。

### 煙草

南洋煙草本年度淨利潤為9.30億港元，同比上升2.5%；營業額為31.16億港元，同比下跌1.7%。二零一五年是南洋煙草建廠一百一十週年，也是南洋煙草整合各方資源，提升經營實力的一年。南洋煙草亦緊緊圍繞「控制規模、調整結構、穩定業績、做大品牌」的經營方針，打造持續發展的區域龍頭企業。隨著中國宏觀經濟轉型，整個煙草行業銷售下降，各種原材料價格亦不斷攀升，南洋煙草年內經歷外部環境多變的考驗，迎難而上，完成了全年的經營目標。來年將聚焦市場拓展、新品開發和技術改造，使企業的持續發展踏上新的台階。

本年度，面對國際市場的競爭，南洋煙草充分發揮自身優勢，針對不同市場的變化，作出了靈活迅速的調整，完成全年銷售目標。本年度出台的重點新產品十六個版本在多個國家同時上市，展示了公司的營銷和新品開發的實力，走向國際。南洋煙草年內加快了裝備技術升級改造，確保設備達行業同級先進水平，並大大提高了生產製絲質量和開發新品的技術。隨著原材料尤以煙葉的價格大幅度上升，南洋煙草積極拓展煙葉採購產區，嚴選煙葉品質，加強生產管理，確保嚴格控制成本。

### 印務

永發印務本年度錄得營業額11.10億港元，同比下跌2.7%；淨利潤為1.28億港元，同比下跌34.6%，盈利下跌主要為於去年七月錄得一筆過較大額的信託理財到期淨收益。年內，來自國內煙包、酒包行業政策性的影響和招標價格下滑等不利因素，總體銷售有所下降，公司通過內部降低成本、調整業務結構等措施，整體全年毛利率得以維持。永發印務本年度通過紙漿模塑業務的建立，積極推動公司業務戰略轉型。

於八月，永發印務與青島匯宇的股東訂立協議，有關股東將設立新公司並注入青島匯宇的紙漿模塑業務及資產，由永發印務以人民幣5,600萬元購入新公司的70%股權，快速進入黃漿紙模外托產業，使公司獲得較好的投資回報。為了積蓄新業務的發展後勁，永發印務於十一月分別在河南滑縣和江蘇姜堰兩地，啟動新建和擴建精品高端紙漿模塑規模化生產基地，研製和生產新一代高端紙漿模塑產品，以滿足新訂單的需求，開拓企業盈利增長點。來年將致力培育新業務，全面提升紙漿模塑業務的產品質量和團隊建設。

## 財務回顧



### 主要數據

	二零一五年	二零一四年 (經重列)	變幅 %
<b>業績</b>			
營業額(千港元)	19,693,682	21,333,017	-7.7
本公司擁有人應佔溢利(千港元)	2,770,168	3,096,256	-10.5
每股盈利—基本(港元)	2.553	2.860	-10.7
每股股息(港仙)	81	90	
—中期(已付)	36	45	
—末期(擬付)	45	45	
股息派發比率	31.7%	31.5%	
利息覆蓋倍數(註(a))	5.3倍	7.0倍	
<b>財務狀況</b>			
資產總額(千港元)	142,893,926	138,167,201	3.4
本公司擁有人應佔權益(千港元)	36,028,098	35,228,423	2.3
每股資產淨值(港元)	33.18	32.54	2.0
淨負債比率(註(b))	56.13%	49.94%	
總負債對總資金(註(c))	46.82%	46.20%	
已發行股數(股)	1,085,850,600	1,082,761,600	

註(a)： (除稅、利息支出、折舊及攤銷前利潤)／利息支出

註(b)： (附息借貸－現金)／本公司擁有人應佔權益

註(c)： 附息借貸／(本公司擁有人應佔權益＋非控制股東權益＋附息借貸)

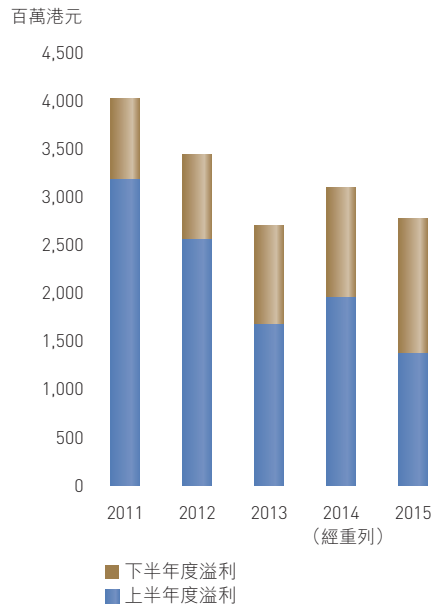
註： 本公司非全資附屬公司上實發展從上實集團完成收購的上投控股已按《會計指引》第5號「同一控制下合併的合併會計法」編製，並重列載於本財務回顧內二零一四年度的比較數據。



## 一 財務業績分析

### 1 本公司擁有人應佔溢利

截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團錄得本公司擁有人應佔溢利27億7,017萬港元，較二零一四年減少3億2,609萬港元或約10.5%。



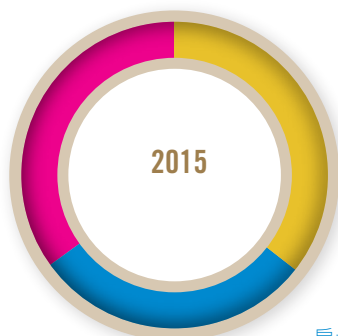
### 2 各業務溢利貢獻

二零一五年度各業務對集團的業務溢利貢獻及去年度比較數據綜合如下：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元 (經重列)	變幅 %
基礎設施	1,079,615	1,139,514	-5.3
房地產	887,967	1,235,853	-28.1
消費品	1,048,404	1,078,866	-2.8
	3,015,986	3,454,233	-12.7

消費品  
34.8%

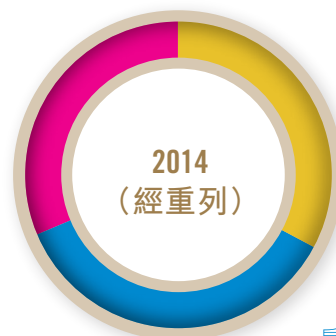
基礎設施  
35.8%



房地產  
29.4%

消費品  
31.2%

基礎設施  
33.0%



房地產  
35.8%

## 財務回顧



本年度基礎設施業務淨利潤約10億7,962萬港元，佔業務淨利潤35.8%，同比下跌5.3%。雖然三條高速公路車流量分別錄得5.8%至10.9%的自然性增長，但京滬高速公路(上海段)受嘉閔高架路分流減少每輛車平均通行費收入的影響及補貼收入減少，收費公路業績同比錄得2.6%跌幅。至於水務業務，利潤貢獻下跌主要因年內沒有錄得類似去年龍江水務增值收益6,717萬港元及中環水務股權由47.5%攤薄至45%而獲得攤薄收益1,576萬港元，扣除這些一次性因素，水務業務錄得經營性利潤增長23.1%，其中上實環境受新購項目的利潤貢獻帶動，股東應佔利潤增長24.0%，但為本集團帶來的利潤貢獻，則受到股權攤薄影響抵銷，同比增幅為14.1%；中環水務業績受雙方股東債轉股減少利息支出和經營性利潤增長，利潤貢獻同比增幅達31.8%。

房地產業務錄得淨利潤8億8,797萬港元，佔業務淨利潤29.4%，比較二零一四年大幅下跌約3億4,789萬港元，主要因上實城開交樓結轉銷售較去年減少和年內人民幣貶值4.6%，令上實城開錄得匯兌虧損同比增加所致。另外，去年完成出售上海市青浦區E地塊，而本年度則完成出售淇澳島項目100%權益、燕郊項目100%權益及四季酒店餘下的10%權益，本年度房地產業務錄得出售項目利潤比較去年減少約1億2,305萬港元。

本年度消費品業務的淨利潤10億4,840萬港元，佔業務淨利潤34.8%，淨利潤同比下跌2.8%，主要因永發印務去年錄得兩年期的信託理財投資到期收益，而本年度永發印務類似的投資收益減少，使永發印務淨利潤貢獻同比大幅減少31.0%。至於南洋煙草業務仍保持平穩，淨利潤增加2,261萬港元。

### 3 營業額

本集團於二零一五年度按主要業務劃分的營業額及去年度比較數據綜合如下：

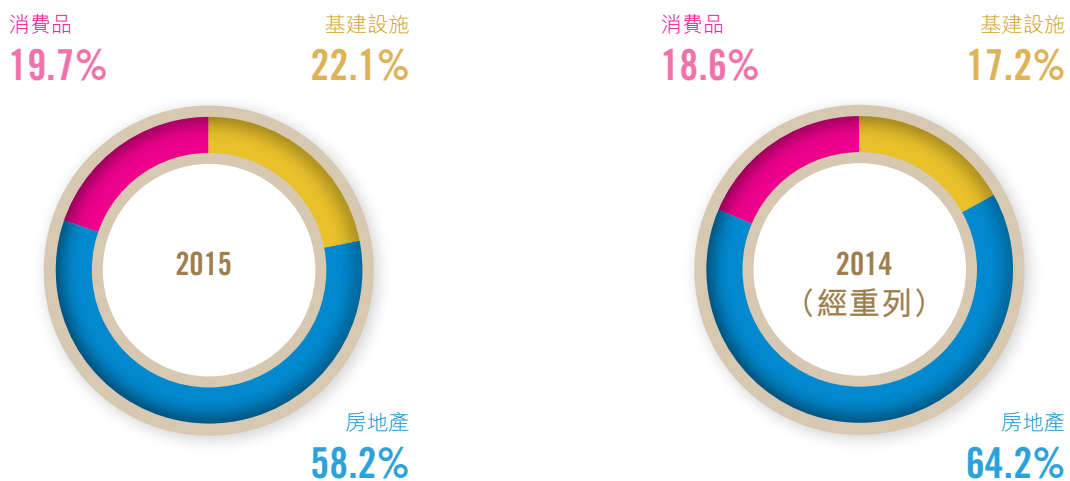
	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元 (經重列)	變幅 %
基建設施	4,348,739	3,680,795	18.1
房地產	11,455,908	13,693,840	-16.3
消費品	3,889,035	3,958,382	-1.8
	19,693,682	21,333,017	-7.7

二零一五年度營業額約為196億9,368萬港元，比較去年下跌7.7%，房地產業務交樓結轉銷售較去年減少，但基建設施營業額上升抵銷部分跌幅。

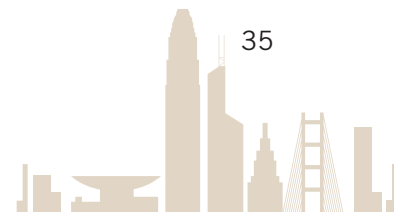
基建設施業務營業額上升因上實環境完成收購復旦水務合併其銷售收入及重分服務特許權財務收益約4億1,472萬港元為營業額。

房地產業務營業額下跌因上實城開交樓結轉銷售較去年大幅減少42億458萬港元，但上實發展本年度完成收購上投控股按合併法計入其全年銷售同比增加17億7,614萬港元，抵銷部分跌幅。

本年度南洋煙草及永發印務銷售均錄得輕微下跌，致使消費品業務營業額同比跌幅約1.8%。



## 財務回顧



### 4 除稅前溢利

#### (1) 毛利率

本年度與二零一四年的毛利率比較上升0.1個百分點，主要因本年度上實環境重分服務特許權財務收益約4億1,472萬港元為營業額，而該等收入屬於毛利率相對較高的業務，致令基建設施業務整體毛利率上升約3.7個百分點，房地產及消費品業務毛利率則保持平穩。

#### (2) 其他收入、溢利及虧損

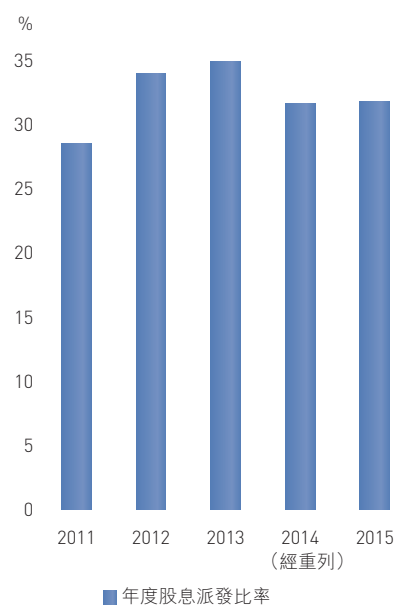
二零一五年人民幣貶值幅度較大，增加賬面匯兌虧損。

#### (3) 出售其他附屬公司及一家聯營公司權益／被認作為部分出售一家合營企業權益之淨溢利

本年度淨溢利主要為出售淇澳島項目100%股本權益及燕郊項目100%股本權益分別獲得11億9,524萬港元及4億5,237萬港元稅前利潤，而去年淨溢利主要為上實城開完成出售天津億嘉合項目40%股本權益及持有中環水務股本權益從47.5%攤薄至45%而錄得1,576萬港元利潤。

### 5 股息

董事會建議派發末期股息每股45港仙，連同已派發的中期股息每股36港仙，二零一五年度的總股息為每股81港仙(二零一四年：每股90港仙)，年度股息派發比率為31.7%(二零一四年：31.5%)。

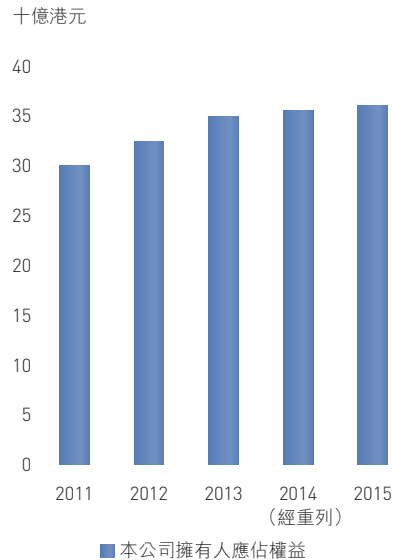


## 二 集團財務狀況

### 1 資本及本公司擁有人應佔權益

於二零一五年十二月三十一日，本公司已發行股份共1,085,850,600股，較二零一四年度末的1,082,761,600股增加3,089,000股。雖然年內員工行使購股期權增加3,586,000股，但本公司回購497,000股作出註銷而抵銷部分增幅。

因本年度錄得溢利，在扣減本年度內實際派發的股息，本集團於二零一五年十二月三十一日的本公司擁有人應佔權益增加至360億2,810萬港元。



### 2 債項

#### (1) 借貸

本公司之全資附屬公司，SIHL Finance Limited於二零一五年七月簽定一項30億港元或等值美元雙貨幣的五年期俱樂部貸款，此貸款已用於償還一筆於二零一五年十一月到期26億港元的銀團貸款及作一般營運資金用途。另外，本公司於二零一五年四月簽定一項人民幣10億元的貸款，已用於償還二零一五年五月到期之人民幣貸款。

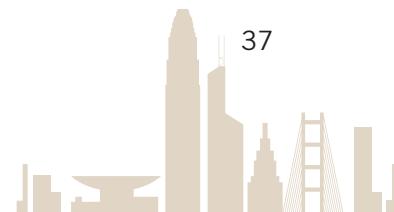
於二零一五年十二月三十一日，本集團包括銀行貸款、其他貸款及可換股債券的總貸款約為486億8,433萬港元(二零一四年十二月三十一日：458億9,281萬港元)，其中62.0%(二零一四年十二月三十一日：61.5%)為無抵押擔保的信貸額度。總貸款的美元、人民幣及港元的比例分別為9%、69%及22%(二零一四年十二月三十一日：8%、60%及32%)。

#### (2) 資產抵押

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銀行信貸額度：

- (a) 賬面值合共為12,613,259,000港元(二零一四年十二月三十一日：12,456,886,000港元)的投資物業；
- (b) 賬面值合共為1,569,254,000港元(二零一四年十二月三十一日：1,664,858,000港元)的租賃土地及樓宇；
- (c) 賬面值合共為25,529,000港元(二零一四年十二月三十一日：30,956,000港元)的廠房及機器；
- (d) 一條(二零一四年十二月三十一日：一條)收費公路經營權賬面值為2,778,489,000港元(二零一四年十二月三十一日：3,095,721,000港元)；
- (e) 賬面值合共為2,440,439,000港元(二零一四年十二月三十一日：2,553,891,000港元)的服務特許權安排應收款項；
- (f) 賬面值合共為8,279,494,000港元(二零一四年十二月三十一日：8,443,487,000港元)的持有作出售之發展中物業；
- (g) 賬面值合共為1,541,220,000港元(二零一四年十二月三十一日：129,768,000港元)的持有作出售之物業；
- (h) 賬面值合共為188,229,000港元(二零一四年十二月三十一日：192,098,000港元)的貿易應收款項；及
- (i) 賬面值合共為362,252,000港元(二零一四年十二月三十一日：742,973,000港元)的銀行存款。

## 財務回顧



### (3) 或然負債

於二零一五年十二月三十一日，本集團為徐匯區國有資產監督管理委員會控制之一家實體、物業買家及合營企業使用之銀行信貸額度向銀行分別提供約2億6,391萬港元、25億5,396萬港元及10億2,971萬港元(二零一四年十二月三十一日：2億6,993萬港元、16億6,979萬港元及8億3,717萬港元)的擔保。

### 3 資本性承諾

於二零一五年十二月三十一日，本集團已簽約的資本性承諾為55億2,629萬港元(二零一四年十二月三十一日：73億7,354萬港元)，主要涉及業務發展及固定資產的投資。本集團有充足的內部資源及／或透過借貸市場渠道，以支付資本性開支。

### 4 銀行結存及短期投資

本集團於二零一五年十二月三十一日持有銀行結存及短期投資分別約284億6,070萬港元(二零一四年十二月三十一日：283億32萬港元)及4億4,419萬港元(二零一四年十二月三十一日：4億9,020萬港元)。銀行結存的美元和其他外幣、人民幣及港元的比例分別為4%、73%及23%(二零一四年十二月三十一日：8%、81%及11%)。短期投資中主要包括香港及國內上市公司股票等投資。

本集團擁有充裕的流動資金和穩健的利息覆蓋倍數，但將不時檢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、新加坡元、港元和人民幣的匯率波動。管理層監控外幣風險，尤其面對最近人民幣貶值的風險，將於有需要時考慮對沖重大外幣風險及採取適當措施，以減低人民幣貶值對本集團的影響。

### 2 利率風險

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

### 3 價格風險

本集團透過其分類為可供出售之投資或於損益表按公允值列賬之金融資產的上市投資面對價格風險。管理層透過持有包括具有不同風險之投資組合以控制風險。本集團的價格風險主要集中於香港聯合交易所及上海證券交易所報價之股本工具價格。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。

### 4 信貸風險

本集團主要財務資產為服務特許權安排應收款項、作抵押之銀行存款、短期銀行存款、銀行結存及現金、證券和債權投資、以及貿易及其他應收款項。本集團之信貸風險主要來自貿易及其他應收款項，此等款項在綜合財務狀況表中為已扣除壞賬準備的淨額，而減值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而作出減值。

至於為控制本集團庫務操作的信貸風險，本集團的銀行結存及現金、證券和債權投資均必須在具信譽的金融機構存放及進行交易，持有的證券和債權投資在金額及信貸評級等方面均有嚴格的要求及限制，以減低本集團的信貸風險。

財務風險管理目標及政策已詳載於「綜合財務報表附註」內的附註55(b)。

## 企業管治報告

本公司一直堅守良好的企業管治原則，並制定了完善和穩健的企業管治制度，多年來持之有效。通過健全的內部監控和風險管理機制，旨在提高企業營運的透明度和問責性，使業務運作更趨規範，以保障公司和相關持份者的利益，最終提升股東價值。

### 企業管治架構

董事會轄下設有職能委員會及行政管理組織，各自恪守優良的管治原則，嚴格執行董事會制定之各項企業管治措施。

按《企業管治守則》的要求，本公司在現行對所有直屬企業進行內審的基礎上，本年度持續監控本公司及附屬公司的風險管理及內部監控系統，確保系統為有效和合適，範圍包括財務監控、運作監控及合規監控。

### 企業管治常規的遵守

截至二零一五年十二月三十一日止年度內，本公司已依循《企業管治守則》內所載的原則並符合所有守則條文，惟下述偏離《企業管治守則》條文E.1.2者除外。一位獨立非執行董事，亦為本公司薪酬委員會及提名委員會的主席，因公務而未克出席於二零一五年六月十五日舉行的本公司股東特別大會。本公司的管治原則及常規，以及年內的主要工作和相關變動已詳載於本報告內。

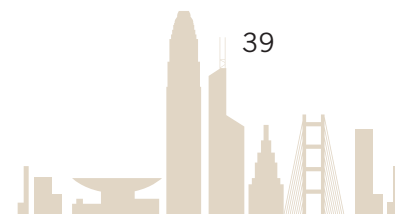
### 戰略目標及業務模式

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

### 董事會

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

## 企業管治報告



### 董事會的組成

於本報告日期，本公司董事會共有九名成員，其組成如下：

董事姓名	董事會行政職務	於本集團的服務年資
<b>執行董事</b>		
王偉	董事長	2.75年
周杰	副董事長及行政總裁	14年
陸申	常務副行政總裁	6.5年
周軍	副行政總裁	10.5年
徐波	副行政總裁	4年
<b>獨立非執行董事</b>		
羅嘉瑞	—	20年
吳家璋	—	20年
梁伯韜	—	20年
鄭海泉	—	3.5年

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

董事會成員之間在包括財務、業務及家屬等方面均無重大關係。董事簡介載於本年報第60頁至第62頁。在所有公司通訊、公司和聯交所網站中，本公司已按董事類別及職務披露董事會的組成。

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

### 獨立非執行董事

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

### 董事更替

於二零一五年二月二日，由於個人職業發展選擇的原因，倪建達先生不再擔任本公司執行董事及副行政總裁職務。相關議案已經由全體董事審議通過，並已遵守《上市規則》的規定於公告中作出相關披露。



## 董事任期

根據本公司分別與現任五位執行董事簽訂的董事服務協議，協議任何一方可發出事先書面通知終止協議。此外，本公司亦分別與四位獨立非執行董事簽訂了董事聘任書，明確任期為三年，期滿再續。

於二零一五年股東週年大會上，徐波先生、羅嘉瑞先生及吳家璋先生根據本公司組織章程細則輪值告退並獲重選連任。此外，由於羅嘉瑞先生及吳家璋先生已在任超過九年，本公司已按《企業管治守則》之相關規定就其連任，以獨立決議案形式由股東審議通過。

於即將召開的二零一六年股東週年大會上，周杰先生、周軍先生及鄭海泉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。彼等之個人履歷已載於隨附本年報寄發予各位股東的股東通函內，以便股東在作投票抉擇時參考。

## 董事責任

本公司董事恪守職責，勤勉盡責，積極關注本公司事務，為本公司業務發展作出寶貴的貢獻。本公司並制定了《董事尋求專業諮詢的程序》，董事（及轄下委員會成員）可根據該等商定程序尋求獨立專業意見，以協助其履行董事責任，費用由公司支付。

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

## 董事會會議程序

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

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

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

## 企業管治報告



於二零一五年，本公司共召開了二十一次全體董事會會議（其中十六次為函審決議）。董事會於年內進行之重大決策可參閱本年報內的「業務回顧、討論與分析」。下表概述二零一五年個別董事及委員會成員的出席率：

	二零一五年內的會議					
	出席會議次數／會議舉行次數					
	董事會	執行委員會	審核委員會	薪酬委員會	提名委員會	股東大會
<b>年內舉行會議次數</b>	<b>21</b>	<b>4</b>	<b>3</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>2</b>
<b>執行董事</b>						
王偉	21/21	4/4	-	-	-	2/2
周杰	21/21	4/4	-	-	-	2/2
陸申	21/21	4/4	-	-	-	2/2
周軍	21/21	4/4	-	-	-	2/2
徐波	20/21	4/4	-	-	-	2/2
倪建達 <sup>1</sup>	1/1	-	-	-	-	-
<b>獨立非執行董事</b>						
羅嘉瑞	21/21	-	-	1/1	1/1	1/2
吳家瑋	20/21	-	3/3	1/1	1/1	1/2
梁伯韜	21/21	-	3/3	1/1	1/1	2/2
鄭海泉	21/21	-	3/3	1/1	1/1	2/2
<b>委員會成員</b>						
李漢生	-	-	-	1/1	1/1	-
郭發勇	-	-	-	1/1	1/1	-
<b>出席率</b>	<b>99%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>89%</b>

註：

1. 於二零一五年二月二日辭任董事。
2. 出席乃按各董事在任期間舉行的董事會會議數目計算。

### 董事的證券交易

本公司已制定《董事或有關僱員進行證券交易的標準守則》，該守則所訂的標準並不比《標準守則》寬鬆。經向本公司各董事及有關僱員作出特定查詢後，彼等已確認其於二零一五年度內，已完全遵守《標準守則》及本公司守則的要求。

## 董事培訓

根據董事培訓記錄，各董事截至二零一五年十二月三十一日止年度所接受的培訓概要如下：

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

## 企業管治職能

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

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

## 董事權力的轉授

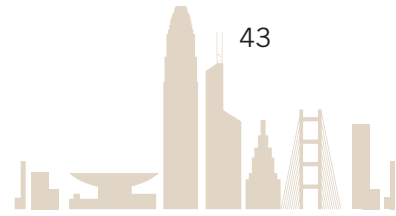
### 董事會轄下委員會

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

### 執行委員會

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

執行委員會的成員均為執行董事，於本報告日期，成員包括王偉先生、周杰先生、陸申先生、周軍先生和徐波先生。王偉先生為委員會主席。



## 企業管治報告

### 執行委員會工作情況

於二零一五年，執行委員會以函審方式召開了四次會議，主要審議下屬公司的項目收購及出售。

### 審核委員會

審核委員會主要負責檢討本集團的會計政策和實務準則，以及討論財務匯報、風險管理及內部監控原則等事宜，並就甄選、委任、罷免外聘核數師及監察公司與外聘核數師兩者間的關係，向董事會匯報及提出建議供董事會決策。本公司並設有安排，僱員可就財務匯報，風險管理及內部監控系統或其他不當行為向審核委員會提出關注。

於本報告日期，審核委員會的委員包括鄭海泉先生、吳家璋先生及梁伯韜先生。鄭海泉先生為委員會主席。公司秘書為委員會秘書。

### 審核委員會的工作情況

於二零一五年，審核委員會共召開了三次會議。會議審議的事項包括審閱本集團的業績報告、檢討公司的財務匯報、風險管理及內部監控系統、省覽內審事項、非核數服務報告、會計及財務匯報職能的資源及聘用來年度法定核數師等。年內，審核委員會不少於一次會議與核數師會面而並無執行董事出席。

根據《企業管治守則》有關內部監控條文的修訂，本公司年內對現行採納的《審核委員會職權範圍書》進行相應修改，並已獲董事會審議通過。

### 薪酬委員會

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

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

### 薪酬委員會主要工作情況

於二零一五年，薪酬委員會召開了一次會議。審議事項包括董事酌情花紅的派發及支付、董事及高級管理人員的薪酬調整方案等。

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

### 董事薪酬釐定

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

## 提名委員會

提名委員會主要負責設定具透明度的新董事委任程序及董事繼任計劃，並就加入董事會或填補董事會成員空缺的人選，向董事會作出建議。董事的提名原則是由本公司控股股東向委員會推薦人選，再經由委員會根據公司的《董事會成員多元化制度》的準則，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能、知識及服務年資等，按工作崗位所需人選的工作經驗和能力及為其可為本公司所付出的時間和貢獻等準則，提呈董事會進行審議。

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

### 提名委員會主要工作情況

於二零一五年，提名委員會以函審形式召開了一次會議。審議事項包括檢討董事會架構、人數及組成和評核獨立非執行董事的獨立性等事項。鑒於現時董事會成員來自不同的專業領域，因應本公司的股東背景和經營模式，委員會認為董事會已大致體現董事會成員多元化的組成和架構。

## 行政管理

### 行政班子

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

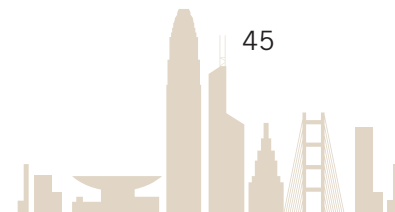
## 投資評審委員會

本公司設有投資評審委員會，其設置旨在透過公司各職能部門從不同角度、專業技能及觀點，根據公司的整體業務投資策略，對公司的投資項目進行評審，就綜合項目的行業背景、組織結構、業務發展計劃、投資回報以及財務風險和法律風險評估等關鍵環節作出分析和討論，最後形成獨立專業意見，向行政班子提交建議和匯報，並按公司投資決策流程指引，交由執行委員會進行審議。投資評審委員會主要由香港總部職能部門組成，現時成員包括投資管理部主管、公司秘書兼法務總監及財務總監。年內，投資評審委員會共就八個項目進行評審。

## 公司秘書

本公司公司秘書主要負責確保董事會成員之間有良好資訊交流，以及董事會政策和程序及所有適用規章獲得遵守。公司秘書與每名董事及公司管理層皆保持密切聯繫，並在有需要時向董事會成員提供協助和意見。年內，公司秘書向董事長、行政總裁以及其他董事會成員及公司管理層，就董事會政策和程序、相關法律法規以及企業管治等，不時提供協助和意見，並安排董事專業持續培訓。公司秘書的遴選、委任或解僱皆由董事會批准，其簡介載於本年報第62頁及本公司網站內。

## 企業管治報告



### 問責及核數

#### 外聘核數師的委任

審核委員會在審議續聘外聘核數師時，已考慮其與本公司之間的關係及其提供非核數服務對其獨立性的影響，而外聘核數師亦每年就其獨立性向審核委員會提呈報告。審核委員會據此已向董事會建議續聘德勤•關黃陳方會計師行為二零一六年之外聘核數師，惟須於二零一六年五月二十六日舉行的股東週年大會上獲股東批准後，方可生效。

二零一五年外聘核數師年度審核費用為16,338,000港元。本公司亦制定了《外聘核數師提供非核數服務的政策》，並就核數師每年向本集團提供之非核數服務向審核委員會報告。本公司外聘核數師(包括其關聯機構)於本年度為本集團提供的非核數服務及有關費用如下：

非核數服務費用	2015 千港元	2014 千港元
項目收購財務盡職調查	2,056	5,580
稅務諮詢費用	252	310
其他	27	20
<b>總計</b>	<b>2,335</b>	<b>5,910</b>

#### 財務報告編製

本公司財務報表及中期報告乃根據《上市規則》附錄十六之相應披露要求及遵照香港會計師公會所頒佈之《香港財務報告準則》及《公司條例》編製。董事會負責監督編製及審批公司賬目，使其真實及公平地反映公司的財務狀況、溢利及現金流。公司於年內貫徹採用合適的會計政策，並已作出審慎和合理的判斷及估計，按持續經營為基礎編製賬目，而外聘核數師亦已在有關財務報表的獨立核數師報告書中對財務報表作出意見及向全體股東報告，該報告載於本年報第73頁至第74頁內。

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

#### 風險管理及內部監控

董事會負責評估及釐定本集團達成策略目標時所願意接納的風險性質及程度，並確保本集團設立及維持合適及有效的風險管理及內部監控系統。此外，董事會亦同時監督管理層對風險管理及內部監控系統的設計、實施及監察，管理層亦就此向董事會確認系統的有效性。本公司設有內部審計部門，主要負責監察本集團(含各主要下屬企業)的風險管理及內部監控系統穩健妥善地運行，並按季度就其工作定期向審核委員會及董事會匯報。目前，內審制度的要求是以三年為一周期滾動，對所有直屬企業進行內審工作，以風險評估為基礎，按重要性原則確定內審項目。

截至二零一五年十二月三十一日止年度，本公司已就風險管理及內部監控系統事項向各附屬企業進行資料搜集和調查，並對一些對本集團有重大風險的環節以及本集團所採取的應變措施進行檢討，並向審核委員會報告。各附屬企業在遵行風險管理及內部監控指引中並無發現重大差異情況，而企業在財務報告及合規監控範疇內已遵行相關法例及行業規則，亦無出現重大違規事項或重大訴訟風險，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、內部審計及財務匯報職能方面的資源、員工資歷及經驗，以及員工所接受的培訓課程及有關預算已獲董事會和審核委員會確認足夠。

## 股東

於二零一五年十二月三十一日，本公司控股股東上實集團間接持有 629,288,748 股本公司股份（不包括相關股份及淡倉之權益），持股比例約為 57.95%（不包括相關股份），公眾持股量約為 42.05%。

## 股東、其他權益人士及投資者的聯繫

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

## 股東大會程序

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

## 股東權利

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

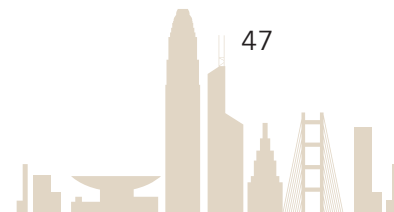
### 召開股東大會

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

### 於股東會議上提呈議案

根據《公司條例》第 615(2) 條，(1) 代表不少於所有本公司股東總表決權 2.5% 的股東，或 (2) 最少五十名在有關股東大會上表決的股東，可將其簽妥的請求書以印本或電子形式送交本公司並註明公司秘書收啟，以要求在本公司股東大會上考慮其建議。

## 企業管治報告



### 推薦董事人選

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

### 投資者關係

本公司一直保持與投資者緊密溝通，除了獲邀出席各大型投資研討會，維持公司在資本市場的曝光率外，年內也開展各種活動，加強投資者對公司最新發展的瞭解。全年共出席十一個在香港、新加坡及內地舉行的投資研討會，向投資者講述公司的經營理念和發展前景。

另外，配合本集團旗艦企業的最新發展，通過不同的活動擴大宣傳力度，其中包括上實環境斥資收購污泥處理技術公司，公司安排多家香港報章和網上傳媒與公司管理層作專訪，講述未來環境水務的發展策略和部署；上實發展公佈定向增發消息，公司邀請各券商分析員進行簡報會，闡述配股集資的具體情況和上實發展未來的業務發展策略。

另配合上實城開旗下的上海閔行區莘莊綜合樞紐項目推出市場，在第四季亦有帶同大型基金的投資經理往上海參觀新項目。本公司也組織與投資者及新聞界進行不定期約訪和聚會，保持良好投資者關係。

### 信息披露

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

### 組織章程文件

年內，本公司的組織章程文件並無重大變動。

### 人力資源

本年度員工(包括董事)薪金、津貼及花紅等支出共10.94億港元(二零一四年：9.44億港元)。截至二零一五年十二月三十一日止年度已付董事的薪酬詳情載於財務報表附註13。截至二零一五年十二月三十一日止年度已支付予本公司高級管理人員之酬金組別如下：

酬金組別(港元)	2015 人數
0 – 1,000,000	0
1,000,001 – 2,000,000	2
	<b>2</b>



## 購股期權

本公司於二零一二年五月二十五日召開的股東特別大會上通過批准採納上實控股新計劃，並終止上實控股計劃。截至二零一五年十二月三十一日止，上實控股計劃尚有 14,641,000 份購股期權未獲行使。除上述外，於本年度內，概無根據上實控股新計劃授出或尚未行使之購股期權。

本公司附屬公司上實城開於二零零二年十二月十二日採納的上實城開計劃，已於二零一二年十二月十一日期滿，其於二零一四年五月十六日召開的股東週年大會上已通過批准採納上實城開新計劃。截至二零一五年十二月三十一日止，上實城開計劃尚有 42,750,000 份購股期權未獲行使。除上述外，於本年度內，概無根據上實城開新計劃授出或尚未行使之購股期權。

本公司附屬公司上實環境於二零一二年四月二十七日召開的股東特別大會上通過批准採納上實環境計劃。截至二零一五年十二月三十一日，概無根據上實環境計劃授出或尚未行使之購股期權。

財務報表附註 39 內載有上實控股計劃、上實控股新計劃、上實城開計劃、上實城開新計劃及上實環境計劃的詳細資料。

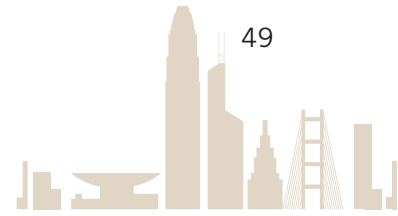
承董事會命

**余富熙**

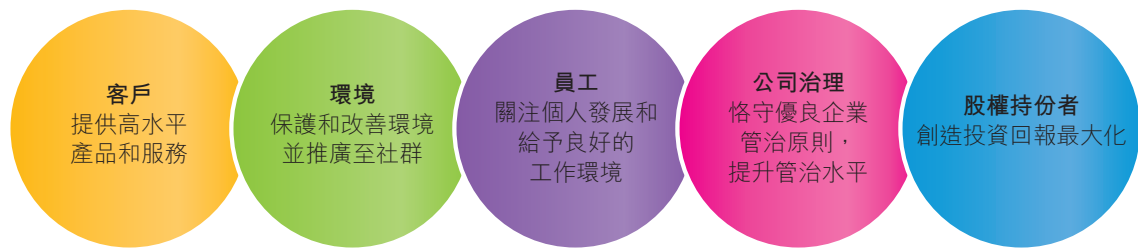
公司秘書

二零一六年三月三十一日

## 環境、社會及管治報告



本集團主要從事基礎設施、房地產及消費品業務，有著多行業、跨地區的特性，一直以來，本公司致力提高整體業務營運的經濟效益，但在實現經營目標，保持市場競爭優勢的同時，亦十分注重全面增強企業的可持續發展能力，而成功關鍵在於企業自身業務的穩健發展，資源有效配置，並依靠社會環境所提供的條件和機遇，以及關顧相關持份者的權益。因此，我們秉持可持續發展作為未來發展的戰略願景，致力推動實踐五大可持續發展價值：



### 二零一五年摘要

- 徐匯濱江、莘莊綜合交通樞紐、上海梅隴南方商務區項目等大型綜合體項目，以節能要求較高的LEED綠色建築金獎標準設計，其中龍城項目已獲得金獎預認證證書。
- 物業管理項目「金鐘廣場」年內通過空調節能改造和綠色照明改造，年節能209.2噸標煤，獲「上海市黃浦區2015年重點節能項目」獎勵證書。
- 旗下多個項目設計包含環保設計專篇，設計需造型簡約，無大量構建並且使用一定比例的再循環利用建材，以減少建築耗材。
- 房地產項目建築設計均遵守國家公共建築節能規範及項目當地節能規範，通過降低建築使用能耗，從而降低能源生產時所需排放的溫室氣體。
- 安裝能源管理系統，可實時監測和工序用能情況，根據監測數據分析、改進高耗能工序，已實施在車間控氣、製冷、UV乾燥等環節。
- 對於日常養護，以「公路橋涵養護規範」為標準，採取四級驗；對大中修工程，以「公路大中修工程質量檢驗評定標準」，在施工過程中請施工監理單位進行質量監督和進行完工檢查，最後由公路質檢站組織竣工合驗。
- 按照「招投標管理辦法」實施招標，過程接受上海市招標辦等有關部門監督和檢查。

- 成立安全委員會，定期討論安全及健康事項，專人負責統籌、計劃、組織、發展及推廣安全及健康事宜。
- 制定「員工培訓管理辦法」，實現分級分類管理，突出培訓重點，提高崗位技能和專業知識，提倡自我提升，鼓勵工餘進修培訓。
- 制定「進修資助津貼計劃」，鼓勵員工提升自身質素及對專業知識的追求，使得無論在工作知識及技能方面，均有所提升。
- 要求管理人員簽訂廉政從業公約；在業務合同及工程合同附有防範貪污的條款。
- 本集團各企業分別組織開展一系列公益活動，並長期支持扶貧助學、敬老捐物和組織志願者服務，並鼓勵員工參與，以自身行動踐行社會責任。

## 環境保護

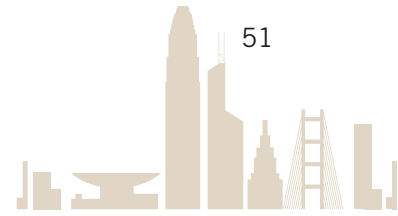
本集團多年來不斷努力推動環境保護，年內，本公司及各有關附屬公司均已遵行相關環保法規並通過環保核查，並陸續啟動電子辦公平台，實現無紙化網絡辦公要求，以及投放資源改善環保、減噪、活化廢料、確保綠化質量。

### 廢氣和廢水處理

本集團消費品業務所排放的廢氣主要為印刷車間生產的油墨、膠水揮發，以及香煙製造釋出煙草氣味的廢氣。為減少廢氣的排放，原燃鍋爐已改造為生物質鍋爐，並使用超低硫柴油，有助減少煙霧和可吸入懸浮粒子的排放量，減少二氧化硫排放量；油墨、膠水揮發廢氣通過排氣管匯入10米高排氣筒排空，並於管內設置活性炭。印刷車間設有有機廢氣治理裝置，經過乾式除塵過濾器、活性炭吸附淨化和催化燃燒再生的方式處理，檢測達標後才排放。煙草廢氣利用除味機去除異味後始排放，並24小時監察排煙量。污水處理廠集中廢氣後會進行生物除臭。垃圾焚燒煙氣採用噴霧乾燥反應塔和活性炭吸附劑加上布袋除塵器進行煙氣淨化，經檢測部門檢測達標後排放；房地產項目建築設計均遵守國家公共建築節能規範及項目當地節能規範，通過降低建築使用能耗，從而降低能源生產時所需排放的溫室氣體。

各污水處理廠負責將城市生活及工業污水通過設施進行無害化處理，達到國家相應的排放標準。同時按照環保部門要求採用排水在線實時監測，對有害及無害廢水回收，就相關排放規定進行無害化處理達標後才排放。房地產項目施工現場對生活用水和工程用水確定用水指標，設立雨水或可再利用水收集系統，機具、設備、車輛沖洗用循環水源。生活用水使用節水系統和器具，做到污水、廢水分流，建立可再利用水收集池，使廢水得到充分利用。按照國家綠建星級標準或LEED綠建標準的項目均配置高效節水器具，並設計雨水回收裝置，用以道路沖洗及綠植灌溉，整體建築使用節水率可達30%至40%。其餘企業在生產過程中產生的高濃度污水和處理廢機油及火水方面，則交由政府認可專業機構回收。

## 環境、社會及管治報告



### 廢物處理

本集團按照廢物管理制度，嚴格區分廢物種類，並對員工進行相關宣傳教育和培訓。廢紙及廢金屬交合資格固廢處理公司回收處理，煙沙送到堆填區掩埋。其它生產及生活垃圾經壓縮後同樣運往堆填掩埋。廚餘由政府認可回收商回收。固體廢物無害化處理則在生產過程中，對飛灰和爐渣進行單獨收集，分別貯存、運輸和處理，飛灰進行穩定及固化後送堆填，爐渣進行綜合利用。

至於地盤施工的粉塵控制，則對施工環境地表土爭取硬化處理，按天氣情況對粉塵覆蓋或灑水，採用加蓋封閉運土車輛。設立運輸車清洗池，確保不帶泥沙出工地。易飛揚細顆粒建築材料會密封存放，並於現場設置的攪拌設備安設擋塵裝置。按 LEED 綠建標準設計的項目會實現施工廢棄物管理，並設有廢水回收再利用裝置；建築垃圾主要通過填埋及回收再利用進行處理。

### 善用資源

本集團旗下企業多年來堅持綠色節能、低碳環保政策，並在生產流程中推行物料循環再用、節約電能和善用水資源，致力減炭排廢，積極參與綠色活動和推行無紙化辦公室。部分企業已制定環境衛生管理制度和環境保護計劃，明確環境保護的重要性，對員工進行宣傳和培訓，號召員工節約用電，善用資源，讓各工作單位全心投入，建立節約綠色的氛圍。旗下污水處理廠負責對城市污水進行無害化的達標處理，大幅削減企業外圍水域中的污染物，提高水質，對於改善城市的人居環境和自然環境具有重大意義；固體廢物處理利用城市生活垃圾進行焚燒發電，轉化廢物為有用資源。

自來水廠及污水處理廠根據實際的供水或排水低峰時段進行及時減泵運行；並加強設備的維修保養，發揮其最好性能，節省電源。房地產開發對環境的影響主要有場地污染、加劇城市熱島效應、建材運輸和使用過程中的能耗、建材損耗、施工污染以及廢棄建築垃圾等。本集團在房地產項目建設過程中，秉持環保節能的管理理念為目標，貫穿施工策劃，材料採購，現場施工以至工程驗收等環節，並要求所有參建單位制定相關環保和節約能源管理制度和相應措施。在新建房屋工程中，綠化率和節能環保設計均能達到政府所規定的要求。綠建項目旨在通過一系列節地、節能、節水、節材設計降低建築生命週期對環境的污染和資源的損耗。

年內，本集團旗下企業對資源使用所實施的措施包括：

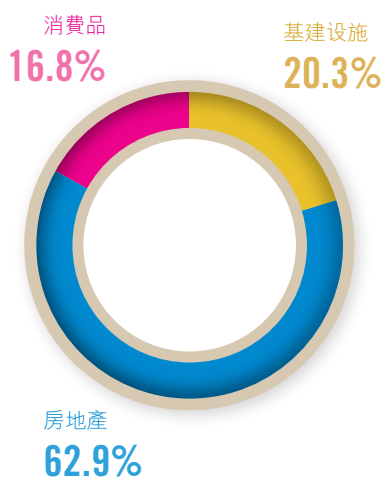
- 在港廠房已陸續將 T8 光管轉換 T5 光管，走道照明全改用 LED 燈，節能效果理想。於工作非高峰時段減用電能。辦公室平均室溫維持在 24 至 26 度之間。
- 徐匯濱江、莘莊綜合交通樞紐、上海梅隴南方商務區項目等大型綜合體項目，以節能要求較高的 LEED 綠色建築金獎標準設計，其中龍城項目已獲得金獎預認證證書。
- 物業管理項目「金鐘廣場」年內通過空調節能改造和綠色照明改造，年節能 209.2 噸標煤，獲「上海市黃浦區 2015 年重點節能項目」獎勵證書。

- 旗下多個項目設計包含環保設計專篇，設計需造型簡約，無大量構建並且使用一定比例的再循環利用建材，以減少建築耗材。
- 在港廠房陸續採用環保雪種(R134a、R407CR、410A)，不損耗臭氧層。車輛備有充電式油電混合環保私家車輛，當以電動模式駕駛時，能達致零排放。
- 在生產過程中產生的非合格品或邊角料予以循環再用。添加變頻電器，並採購節能燈。
- 採用「選擇性非催化還原煙氣脫硝工藝(SNCR)」系統技術，將鍋爐煙氣中高濃度的氮氧化物污染物脫除，每年向大氣排放的氮氧化物可減少90噸以上。
- 安裝能源管理系統，可實時監測和工序用能情況，根據監測數據分析、改進高耗能工序，已實施在車間控氣、製冷、UV乾燥等環節。
- 參與供應商回收計劃，將棄置辦公室設備由供應商回收，從而將廢物循環再生，達致「零填埋」的減廢目標。

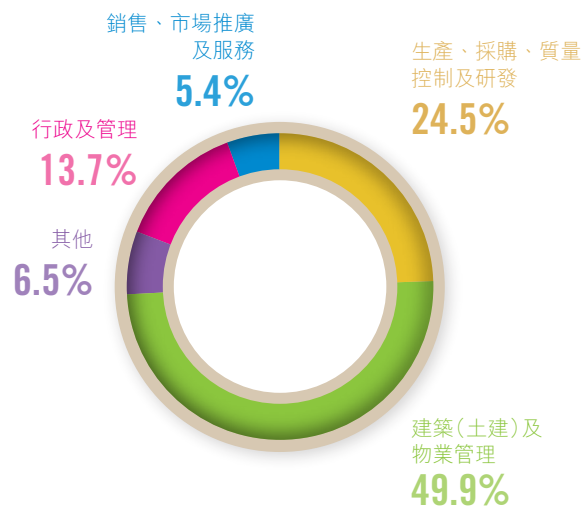
## 人力資源

本集團擁有優秀的員工隊伍，員工多年來恪守公司訂立的各項工作規章守則、道德操守標準，在工作崗位上努力不懈地付出，盡職誠信，是推動集團穩步成長不可或缺的元素。本集團於執行人力資源政策時，包括招聘、職務崗位調整、薪酬調整、福利待遇等，均採用公平公正的原則，應聘員工不受性別、年齡、種族、宗教或家庭崗位等因素所限制。截至二零一五年十二月三十一日止，本集團之僱員人數為14,097人(二零一四年：12,048人)。男女員工比例為63.5比36.5(二零一四年：60.4比39.6)。

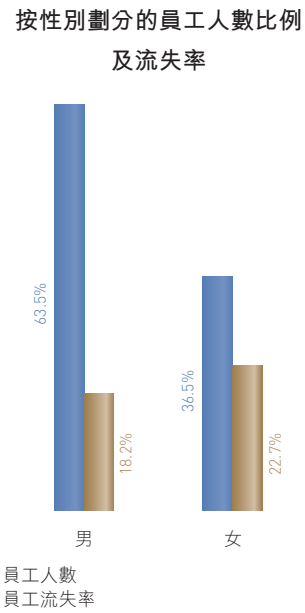
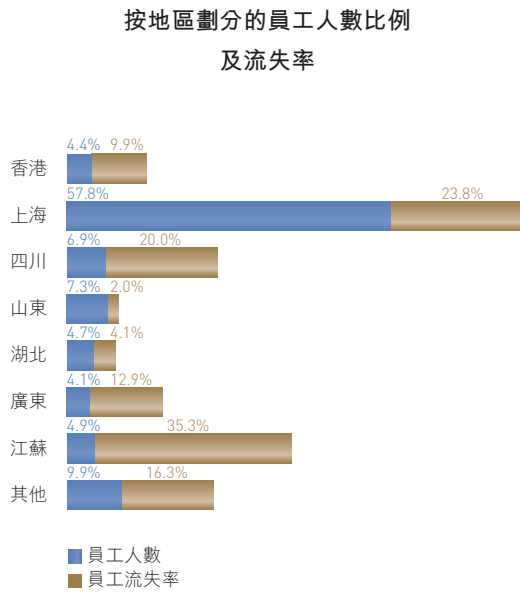
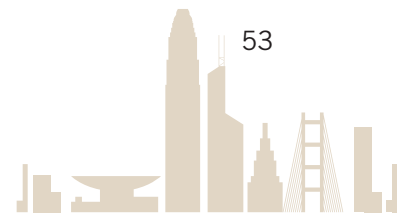
按業務板塊劃分的員工人數比例



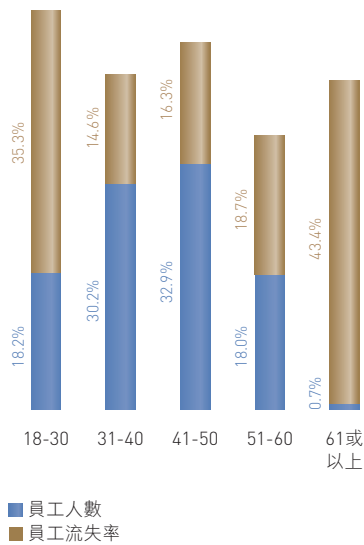
按工作性質劃分的員工人數比例



環境、社會及管治報告



按年齡組別劃分的員工人數比例及流失率



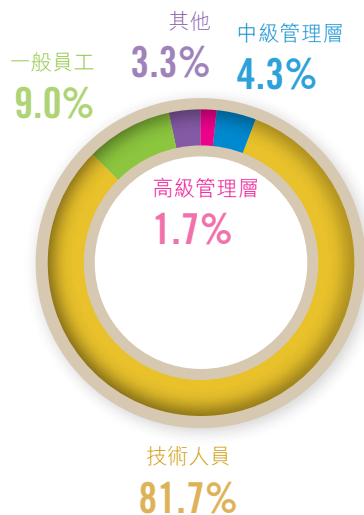
員工培育和發展

本集團重視與員工之間的關係及培育，年內舉辦多項員工活動，增進彼此互信溝通，促進知識交流。同時，亦鼓勵員工持續進修，不斷增值，提升員工素質，為公司作更大的貢獻。部分企業已制定僱傭行為準則，給予員工平等機會，堅持多元化及反歧視的政策，並寫入員工手冊中。年內，本集團向員工持續提供培訓，主要包括新員工培訓，管理人員培訓和專業培訓，內容涵蓋入職培訓、績效管理、品質控制、原材料監控、財務稅務管理、法規遵行、學術交流、職安健培訓等。

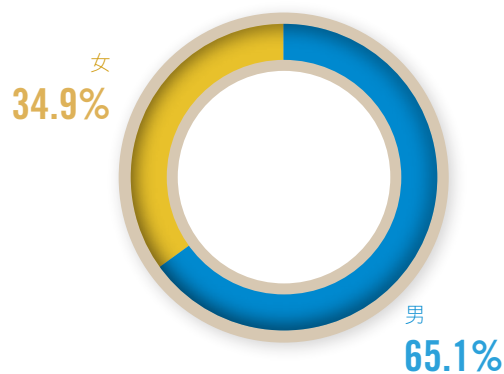
大部分企業已制定人才培養計劃，其中包括：

- 制定「員工培訓管理辦法」，實現分級分類管理，突出培訓重點，提高崗位技能和專業知識，提倡自我提升，鼓勵工餘進修培訓。
- 針對各級層面組織：高管層面有高級經營管理人員培訓、海外實訓；中層管理有管理者培訓、任職培訓和儲備人才培訓；員工層面則開展了「城智大講壇」內訓和「第三屆全員活動日」的拓展活動。
- 為員工制定個人「崗位目標責任書」，須按目標完成年度工作任務，藉此提升員工的工作能力。
- 制定「進修資助津貼計劃」，鼓勵員工提升自身質素及對專業知識的追求，使得無論在工作知識及技能方面，均有所提升。
- 通過「員工大講台」、「承才計劃」，在公司內部逐步形成較為完善的學習機制和培訓體系，促進員工專業、管理及文化方面能力的全面提升。
- 舉辦企業文化活動，透過遊戲競賽，加強團隊合作精神，並提供了互相學習交流的溝通平台。

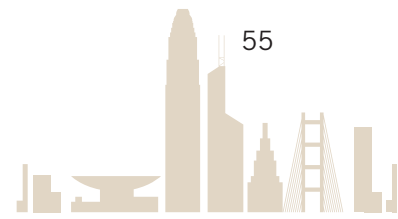
按員工類別劃分的  
受訓員工人數比例



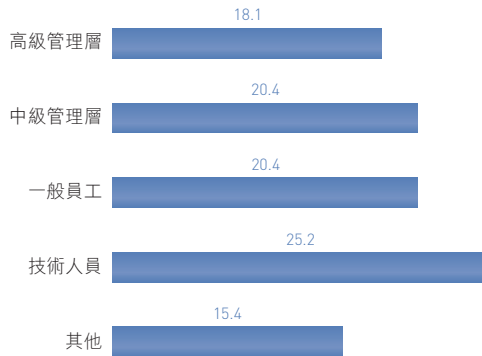
按性別劃分的  
受訓員工人數比例



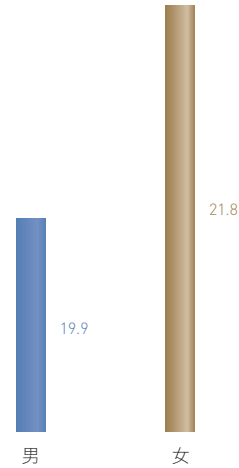
## 環境、社會及管治報告



按員工類別劃分每名員工  
完成受訓的平均時數



按性別劃分每名員工  
完成受訓的平均時數



### 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。企業貫徹「以崗定薪」的原則，結合經濟增長及公司運營情況，持續完善薪酬福利體系；把規範績效管理視為人才選拔、薪酬管理等決策的根本，遵循客觀公正、規範透明的績效理體系對員工進行考核。

除薪金、津貼及花紅外，本集團亦為僱員提供多項福利，包括現金和醫療津貼、定期體檢、待產及婚假、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。

### 工作健康與安全

我們關注僱員工作環境的安全衛生和環境品質，使僱員在健康、安全的環境下工作，積極推動環境管理和提升僱員安全衛生意識，並確保符合相關職健、勞安法令規章等要求。具體政策包括職業健康與安全管理教育；對危險源進行辨識並對員工進行宣傳、培訓和考核；要求員工配帶勞動防護用具並嚴格遵守安全操作規程；在生產現場和危險作業場地設置防護設施；對防護用品定期檢查和更換；生產工作場所安置警示牌；從事危險作業有專人負責監督；每年安排員工進行健康檢查等。安全政策伸延至承建商。



本集團旗下企業年內所採納的「職安健」措施包括：

- 成立安全委員會，定期討論安全及健康事項，專人負責統籌、計劃、組織、發展及推廣安全及健康事宜。
- 設有安全管理政策，透過審核和查核作出持續改善。各職級人員除遵守有關法例外，亦須遵守公司的安全守則。政策定期修訂，傳閱各員工。
- 安排員工進行在職和入職的「職安健」培訓，內容包括「安全守則」、「防火糾察」、「化學品安全」、「升降台培訓」、「五常法」等，增強其防範及應變能力。
- 參與上海市路政局舉辦的新版「道路養護安全作業規程」培訓。企業並定期組織安全生產教育，包括職務培訓和員工上崗培訓。
- 制訂「危險源辨識風險評價和控制措施確認管理制度」，對各項活動、產品和服務過程中危險源進行辨識、評估和管理。
- 每年進行防災演練，現場安全巡查和不定期抽查，並出具安全整改通知；由外審機構進行安全審核和安排職安健講座。
- 為員工裝置勞動防護用品和特殊崗位工作服，嚴格要求操作人員遵守安全操作規程，並設有記錄備查，對用品進行定期檢查和更換。

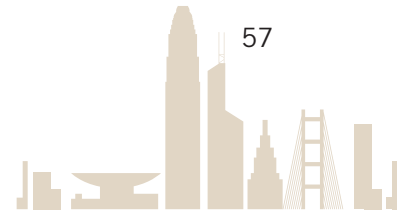
## 營運管理

### 供應商管理

本集團旗下企業已分別設有內部供應商管理制度或物資供方評審及管理制度，確保供應商的選擇以至購料品質符合所要求及規定，並建立完善資料庫，使做到資料齊全，手續完善，程序合法，共同營造誠信、公平的營商環境，有效管理供應鏈潛在風險，降低營運成本。供應方名錄須每年更新，對收錄已合作供方進行評分，再添經考核合格的未合作供方。項目公司在比選項目中，入圍選擇會優先考慮名錄中的合格供貨商。

本集團在項目招投標管理中，嚴格按照相關管理辦法和制度執行，對招標文件進行統一審檢、分析。部分企業實行ISO9001:2008質量管理體系中供應商管理制度，定期對供貨商資質和表現進行評核，貨比三家質量。對重要供應商進行實地考察，通過複檢予以評級，甄選合格供應商。按照《樣辦管理制度》通過試用程序評級，在可行情況下避免選用單一供應商。

## 環境、社會及管治報告



### 產品責任

本集團致力向客戶提供優良的商品及服務，透過專業的生產和服務團隊，切實提升產品和服務質量。通過客戶關係管理系統，我們能更好地體察客戶要求，保障消費者資料和私隱，並給予所需協助和支援。企業設有專責單位處理客戶投訴，對不合格成品回收和就個別事件進行調查分析，並須向生產、品質管理、銷售部門傳達，採取相應措施。本著以客戶為中心的理念，對於客戶來電、來訪所反映的問題，會積極主動與客戶進行溝通及協調，竭力為客戶提供專業、滿意的解決方案。

與此同時，本集團已建立健全知識產權管理體系，相關制度明確了由企業立項、組織實施的研發課題，其研發成果(包括專利技術、新技術、新產品、科技成果、技術進步等)的所有權均屬企業所有，並通過法律部門或聘用律師維護和保障自身合法知識產權權益；與相關人員簽訂保密協議，加以制約。對有價值的商標和專利，會申請註冊和管理已註冊知識產權，以配合市場發展策略和適應市場競爭需要；並建立技術進步和技術貢獻獎機制，鼓勵技術人員取得研發成果。在售項目開通了微信服務公眾號，實現溝通、受理投訴、報修、發放項目動態等功能，

房地產項目設有各項質量管理措施，以提高工程質量管理水平，旨在為消費者提供安全舒適的宜居住宅。在建項目進行定期專項檢查，並在交付前組織竣工驗收。年內部分企業建立了工程質量案例庫，完善質量處理方法，並對竣工項目進行全方位後評分析。消費品業務在各生產環節設置檢查程序和指引，嚴格進行來料、在線及成品檢測，確保產品質量達標。公路日常養護按照公路養護規範進行驗收和檢測；施工單位以公路大中修工程質量檢驗評定標準進行質量監督和竣工合驗。供水及污水處理廠遵照當地衛生監督部門的相關規定，在生產末端安裝水質在線監測儀錶，對原水、出廠水、管網水進行的監測，政府相關部門和自身的化驗機構亦會定期和不定期地抽查和檢測出水水樣。旗下企業年內對質量保證的工作包括：

- 對於日常養護，以「公路橋涵養護規範」為標準，採取四級驗；對大中修工程，以「公路大中修工程質量檢驗評定標準」，在施工過程中請施工監理單位進行質量監督和進行完工檢查，最後由公路質檢站組織竣工合驗。
- 按照「招投標管理辦法」實施招標，過程接受上海市招標辦等有關部門監督和檢查。
- 成立工作小組負責具體招標事宜；重點監控入圍單位、招標文件及定標審批流程；評估供貨商所供應產品的價格、質量及售後服務等方面。
- 收費公路企業嚴格按照「上海市路政局服務熱線投訴受理和處置管理制度(試行)」的要求，對公路的投訴受理和處置，並有專責部門對投訴進行統一回覆和跟進。
- 通過網站或市政熱線接收市民的投訴或建議，及時答覆並解決市民的服務需求。

## 反貪腐

本集團旗下企業皆重視建立企業廉潔誠信的文化，切實維護企業形象和利益。年內進一步強化反貪污工作的員工教育，部分企業除在《員工手冊》中對員工職業道德作出明確外，還大大加強各工作單位的反貪倡廉宣傳教育，並要求供應鏈合作夥伴共同反貪；還有企業明確內部紀委的職責，加大違紀查處力度和加強內控管理。此外，也有企業要求管理人員簽訂廉政從業公約，自上至下落實廉政責任，倡導廉潔，嚴懲違紀。

企業內部審計及外部審計每年定期對經營業績及內部控制流程進行審計，防範出現貪污的風險。本集團總部亦會對旗下主要項目公司定期進行專項檢查，防範財務、採購、經營、生產等各方面出現貪污或其它問題的情況。各企業制定的財務制度亦有效防止超越權限和貪污的行為。通過企業的舉報熱線、專用郵箱和內部欺詐舉報制度，更有助預防貪腐發生。本集團的年度工作包括：

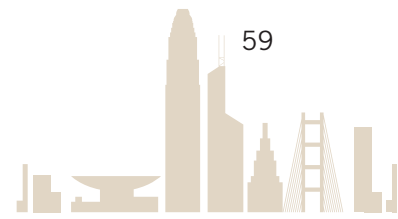
- 要求管理人員簽訂廉政從業公約；在業務合同及工程合同附有防範貪污的條款。
- 制定「上交禮金、禮品的規定」，要求各單位對收受的禮金、禮品全部上交。
- 對於領導成員亦制定廉政責任制度以及相關考核辦法及追責規定，從制度上控制違法違紀行為。
- 設有欺詐舉報政策，列明其範圍、政策、構成欺詐的行為、調查職責、保密、授權進行調查和報告程序。政策上載到公司的網站。各單位須每季度申報是否發現任何欺詐和舉報的事項。

## 社會責任

本集團積極參與慈善及公益活動，致力履行社會責任，回饋社會，展示企業形象。每年本集團各企業分別組織開展一系列公益活動，並長期支持扶貧助學、敬老捐物和組織志願者服務，並鼓勵員工參與，以自身行動踐行社會責任。年內，本集團旗下企業參與的公益活動包括：

- 參加江橋鎮的「藍天下的摯愛」募捐活動和「江橋鎮市民運動會」，贊助競賽活動。
- 每年按一定比例向市政府繳納殘疾人就業保障金，促進殘疾人士就業。
- 工會組織「愛心一日捐」活動，資助社會上品學兼優的貧困學生直至考入大學。
- 自1996年援建六安市城開希望小學，每年組織員工開展義教活動。

## 環境、社會及管治報告



- 投入社區活動，參與籌辦和參加「香港中企回歸杯籃球賽」、「慶祝回歸祖國 18週年嘉年華」和「香港中企協第七屆文藝匯演」。
- 與徐匯區匯師小學、閔行協和雙語學校協辦課程，並向貧苦學生送上學習用品。• 與陽光之家舉行聯誼活動，帶同陽光之家學生參觀自然博物館學習知識，到郊外踏青接觸自然。
- 自二零零七年與崇明花漂村結對幫扶，資助改善村內硬件設施。
- 開展「因為愛，我們在一起」員工捐贈冬衣活動，轉交貧困地區的群眾。
- 以愛心募款、捐贈物資的方式向江上青小學師生傳送愛心，並出資對學生宿舍屋頂、房間和通道進行翻修。
- 對崇明廟鎮合中村進行幫扶送溫暖活動，給困難村民等送上補助款和慰問品；開展社區植樹關愛活動。

承董事會命

**余富熙**

公司秘書

二零一六年三月三十一日

## 董事及高級管理人員簡介

### 董事

#### 執行董事

**王 偉先生** *執行董事、董事長*

(出任董事日期：2013年6月25日~至今)

王先生，61歲，為上海實業(集團)有限公司董事長。彼持有大專學歷，獲高級政工師職稱。王先生曾任上海市機電局處長、上海市機電局冶礦機械公司基層處處長、上海市機械工程成套總公司總經理、上海市民政局副局長、局長、上海市農工商集團有限公司(現為光明食品(集團)有限公司)董事長、上海市政府辦公廳副主任、2007年世界夏季特殊奧運會執委會專職副秘書長、上海市政府副秘書長等職。彼在政府機關領導工作及企業經營管理方面積逾多年豐富經驗。

**周 杰先生** *執行董事、副董事長、行政總裁*

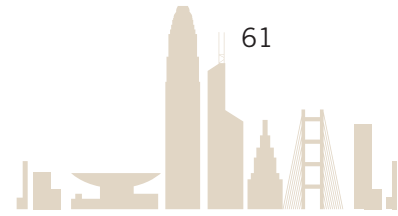
(出任董事日期：2002年1月5日~2004年1月18日  
2007年11月19日~至今)

周先生，48歲，為上海實業(集團)有限公司(「上實集團」)執行董事及總裁、南洋兄弟煙草股份有限公司董事長、永發印務有限公司及本集團若干其他附屬公司之董事。周先生畢業於上海交通大學，獲管理工程碩士學位。彼現為上海醫藥集團股份有限公司及中芯國際集成電路製造有限公司之非執行董事。彼曾任上海萬國證券公司(現申銀萬國證券股份有限公司)投資銀行總部副總經理。彼於1996年5月加入上實集團，曾任上海上實資產經營有限公司董事長兼總經理等職。彼在企業管理、投資銀行業務及資本市場運作方面積逾20年從業經驗。

**陸 申先生** *執行董事、常務副行政總裁*

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

陸先生，59歲，為上海實業(集團)有限公司執行董事及常務副總裁、上海實業發展股份有限公司(「上實發展」)董事長及本集團若干其他附屬公司之董事。陸先生於2003年9月加入本集團出任上海實業醫藥科技(集團)有限公司執行董事。彼畢業於上海科技大學，獲無線電工程學士學位，其後獲上海交通大學工商管理碩士學位，並獲高級經濟師職稱。陸先生曾任上海城市酒店董事長、上實置業集團(上海)有限公司董事及副總經理、上海實業聯合集團股份有限公司董事總經理，上海遠東國際橋樑建設有限公司董事長及上實發展副董事長兼總裁。彼在企業管理擁有多多年經驗。



## 董事及高級管理人員簡介

### 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，47歲，為上海實業(集團)有限公司(「上實集團」)執行董事及副總裁。彼同時為上海實業環境控股有限公司執行主席、上實管理(上海)有限公司、上海滬寧高速公路(上海段)發展有限公司、上海路橋發展有限公司、上海申渝公路建設發展有限公司董事長，以及上海實業城市開發集團有限公司執行董事及本集團若干其他附屬公司之董事。周先生亦為浙江滬杭甬高速公路股份有限公司獨立非執行董事。彼先後畢業於南京大學和復旦大學，獲文學士和國際金融專業經濟學碩士學位，並獲授經濟師職稱。周先生於2005年12月獲委任為本公司副行政總裁，現為上海星河數碼投資有限公司(「星河數碼」)董事長。周先生曾於中國國泰證券有限公司(現為國泰君安證券公司)任職。彼於1996年4月加入上實集團，曾任上實置業集團(上海)有限公司副總經理、上海聯合實業股份有限公司副總經理和星河數碼董事總經理、上實集團投資策劃部總經理等職。周先生現為中國人民政治協商會議上海市常務委員會委員和上海市慈善基金會下屬上海盛太投資管理有限公司董事長。彼在證券、收購合併、金融投資、房地產、項目策劃及企業管理等方面積逾20年專業工作經驗。

### 徐 波先生 執行董事、副行政總裁

(出任董事日期：2012年12月28日~至今)

徐先生，53歲，為上海實業(集團)有限公司副總裁、財務總監兼計劃財務部總經理、南洋兄弟煙草股份有限公司及本集團若干其他附屬公司之董事。彼持有大學學士及工商管理碩士學位，獲副教授職稱。徐先生曾任上海立信會計高等專科學校會計系常務副主任、上海華聯商廈股份有限公司副總經理及財務總監、上海百聯集團股份有限公司執行董事兼副總經理及財務總監、百聯集團有限公司副總裁及聯華超市股份有限公司非執行董事等職。彼在財務及企業管理方面積逾20多年經驗。

## 獨立非執行董事

### 羅嘉瑞醫生 獨立非執行董事

(出任董事日期：1996年3月15日~至今)

羅醫生，69歲，為鷹君集團有限公司主席及董事總經理、上市買賣的信託，冠君產業信託及朗廷酒店投資的管理人之主席及非執行董事。彼亦為鳳凰衛視控股有限公司、中國移動有限公司及City e-Solutions Limited之獨立非執行董事，上述公司的股份均於香港交易所上市。羅醫生為香港地產建設商會副主席、香港經濟研究中心董事、香港金融管理局外匯基金諮詢委員會委員及香港上市公司商會副主席。彼畢業於加拿大麥紀爾大學獲理學士學位及於美國康奈爾大學取得醫學博士學位，受訓成為內科及心臟專科醫生。羅醫生於香港及海外各地從事物業與酒店發展及投資業務逾三十年。

### 吳家璋教授 獨立非執行董事

(出任董事日期：1996年3月15日~至今)

吳教授，78歲，為瑞安集團有限公司高級顧問和香港科技大學榮休校長。吳教授現為香港上市公司第一上海投資有限公司之獨立非執行董事。

## 董事及高級管理人員簡介

### 梁伯韜先生

獨立非執行董事

(出任董事日期：1996年3月15日~至今)

梁先生，61歲，在香港和中國市場之企業財務方面(包括企業融資、收購合併、企業重整及重組、投資及其他一般企業融資顧問活動)擁有超過30年經驗。彼為中國人民政治協商會議第十二屆全國委員會委員及香港上市公司商會主席。梁先生於1980年在加拿大多倫多大學取得工商管理碩士學位。

### 鄭海泉先生

獨立非執行董事

(出任董事日期：2012年11月13日~至今)

鄭先生，67歲，為滙豐控股有限公司集團行政總裁的顧問，亦是鷹君集團有限公司、香港鐵路有限公司、匯賢房託管理有限公司(作為匯賢產業信託之管理人)、中電控股有限公司、中國民生銀行股份有限公司、永泰地產有限公司及長江和記實業有限公司之獨立非執行董事。彼曾任香港上海滙豐銀行有限公司、滙豐銀行(中國)有限公司及滙豐(台灣)商業銀行股份有限公司主席。鄭先生現為離職公務員就業申請諮詢委員會委員及香港公益金名譽副會長，其亦為中國人民政治協商會議(「政協」)北京市委員會高級顧問，曾任政協全國委員會委員。彼獲香港中文大學及香港公開大學分別頒授榮譽社會科學博士及榮譽工商管理博士銜。鄭先生於香港中文大學取得社會科學(經濟)學士及於新西蘭奧克蘭大學取得經濟學哲學碩士學位。

## 高級管理人員

### 李漢生先生

李先生，52歲，於2012年4月獲委任為本公司副行政總裁。彼同時為上海實業(集團)有限公司(「上實集團」)人力資源部總經理。彼先後畢業於華東理工大學、上海科技大學和澳大利亞Murdoch大學，獲工學學士、(電腦專業)工學碩士及工商管理碩士學位，並獲授高級工程師職稱。彼曾任職於上海五鋼(集團)有限公司，從事企業管理和資訊科技等工作，曾任資訊中心主任。李先生於1999年9月加入上實集團，曾任上實集團董事、綜合協調部助理總經理、行政辦公室副總經理、董事長秘書及本公司資訊科技部主管等職。彼在企業管理、資訊科技等方面積逾20多年工作經驗。

### 馮駿先生

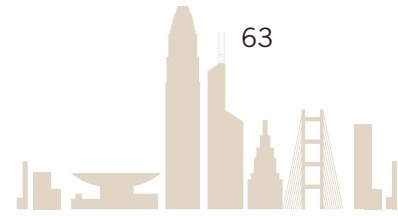
馮先生，52歲，於2013年6月獲委任為本公司助理行政總裁及投資總監。彼同時為上海實業環境控股有限公司執行董事及南洋兄弟煙草股份有限公司董事。彼畢業於武漢大學經濟與管理學院，獲經濟碩士學位。馮先生曾任上海國際信託公司信託部副經理、上海實業投資有限公司董事、副總裁及香港天廚有限公司董事、副總經理，在資本市場運作方面積逾28年工作經驗。

## 專業人員

### 余富熙先生

余先生，52歲，於2010年9月加入本公司，為本公司之公司秘書兼法務總監。彼先後畢業於香港城市理工學院(現為香港城市大學)和英國Wolverhampton大學，分別獲公司秘書及行政專業文憑和法學學士。余先生為香港特許秘書公會、英國特許秘書及行政人員公會及英國特許公認會計師公會資深會員。余先生在國際會計師事務所、跨國企業和大型國有企業積累20多年公司秘書實務工作經驗。

## 董事及高級管理人員簡介



### 陳一英女士

陳女士，48歲，於1996年11月加入本公司，為本公司之財務總監兼助理行政總裁並擔任本集團若干其他附屬公司之董事。陳女士同時為上海實業(集團)有限公司計劃財務部副總經理及上海實業發展股份有限公司監事。彼畢業於香港大學，獲社會科學榮譽學士學位，並獲得英國倫敦大學財務管理碩士學位。陳女士為香港會計師公會、英國特許公認會計師公會和中國註冊會計師協會會員。陳女士具有豐富銀行及財務的專業工作經驗。

### 下屬企業管理層簡介

#### 季崗先生

季先生，58歲，為上海實業(集團)有限公司董事、上海實業城市開發集團有限公司主席兼總裁及本集團若干其他附屬公司的董事。彼畢業於復旦大學，獲經濟學碩士學位，並獲高級經濟師職稱。季先生曾任上海實業發展股份有限公司副董事長及總裁、中亞飯店總經理，上海不夜城服務股份有限公司董事長及總經理，上海市閘北區人民政府商委及經委主任，上海實業東灘投資開發(集團)有限公司副總裁，上海上實城市發展投資有限公司總裁，上海實業投資有限公司執行董事及總裁等職。在企業管理方面積逾38年工作經驗。

#### 唐鈞先生

唐先生，48歲，為上海實業發展股份有限公司董事兼總裁及本集團若干其他附屬公司的董事。彼畢業於國立南澳大學，獲工商管理碩士學位，並獲授高級審計師職稱，為中國註冊會計師協會會員。唐先生曾任本公司執行董事、上海實業(集團)有限公司審計部總經理及計劃財務部副總經理，以及上海市審計局外資運用審計處副處長，在審計和財金實務方面積逾20年工作經驗。

#### 徐曉冰先生

徐先生，49歲，為上海實業環境控股有限公司執行董事、上實管理(上海)有限公司(「上實管理」)董事兼總經理、中環水務投資有限公司副董事長、上海滬寧高速公路(上海段)發展有限公司、上海路橋發展有限公司及上海申渝公路建設發展有限公司董事，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20年工作經驗。

#### 許瞻先生

許先生，46歲，為上海實業環境控股有限公司執行董事。許先生畢業於上海交通大學及挪威管理學院，獲工學士及管理學碩士，英國特許公認會計師公會資深會員。彼曾任上海星河數碼投資有限公司(「星河數碼」)助理總經理、上海實業(集團)有限公司計劃財務部助理總經理。現任星河數碼董事總經理，上實航天星河能源(上海)有限公司董事長兼總經理。許先生在財務及投融资方面，積逾多年工作經驗。



## 董事及高級管理人員簡介

### 楊長民先生

楊先生，53歲，為上海實業環境控股有限公司執行董事。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兼總經理。楊先生於2003年創辦聯合潤通水務公司，並歷任公司董事長兼總經理，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。

### 戴巍巍先生

戴先生，47歲，為上海滬寧高速公路(上海段)發展有限公司和上海申渝公路建設發展有限公司董事兼總經理及上海路橋發展有限公司董事。戴先生先後畢業於上海同濟大學和上海復旦大學，獲工學士及工商管理碩士學位。彼曾任職於上海市地鐵總公司、上海市市政工程管理局、上海市嘉金高速公路發展有限公司及上實管理(上海)有限公司，在基礎設施建設和管理方面積逾20多年工作經驗。

### 陳偉毅先生

陳先生，55歲，為上海路橋發展有限公司董事兼總經理、上海滬寧高速公路(上海段)發展有限公司及上海申渝公路建設發展有限公司董事。陳先生畢業於中國人民解放軍電子工程學院雷達工程專業，取得工學士學位，後獲高級工程師職稱。彼曾任上海浦江橋隧發展有限公司副總經理及上海中信隧道發展有限公司總經理等職位，在大橋、隧道、高速公路運營管理和維修養護等方面積逾多年工作經驗。

### 錢 毅先生

錢先生，62歲，為南洋兄弟煙草股份有限公司副董事長兼總經理。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。錢先生曾任本公司執行董事及副行政總裁、上海三維生物技術有限公司副董事長兼執行總裁、上海鍋爐廠副廠長、上海電氣(集團)總公司副總經濟師、上海重型機器廠廠長等職。彼在企業管理方面富有豐富經驗。

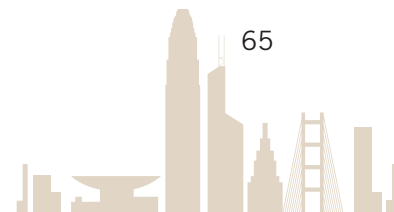
### 徐國雄先生

徐先生，59歲，為永發印務有限公司董事長兼行政總裁和永發印務(香港)有限公司及永發印務(東莞)有限公司董事長。彼現為中國包裝聯合會副會長。徐先生畢業於上海師範大學中文系專業，並於澳門亞洲國際公開大學取得工商管理碩士，職稱高級政工師。彼曾任上海醫藥集團股份有限公司執行董事及總裁、上海醫藥(集團)有限公司執行董事及副總裁、上海自行車集團有限公司總經理助理及副總經理，中國華源集團有限公司工業部總經理及總裁助理，華源凱馬機械股份有限公司副董事長及總經理、中國醫藥工業科研開發促進會副會長和中國化學製藥工業協會副會長等職，在大型企業決策和運營管理上積逾了豐富的工作經驗。

### 金國明先生

金先生，55歲，為永發印務有限公司董事兼總經理。彼畢業於浙江冶金經濟專科學校和南澳洲大學獲工商管理碩士學位，並獲授國際商務師職稱。金先生在印刷包裝行業方面積逾30多年經驗。

# 董事會報告書



董事會欣然提呈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一五年十二月三十一日止年度的報告書及經審核綜合財務報表。

## 主要業務

本集團主要從事基礎設施、房地產及消費品業務。

## 主要附屬公司、合營企業及聯營公司

有關本公司於二零一五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載於綜合財務報表附註50、51及52。

## 業務回顧

有關本集團業務的中肯審視載於本年報第12頁至第30頁的「業務回顧、討論與分析」一節，當中包括就本集團面對的主要風險及不明朗因素的敘述，以及本集團業務日後可能出現的未來發展。

關於本集團環保政策及表現、對本集團有重大影響的相關法律法規的合規狀況，以及本集團與主要持份者的關係，分別載於本年報第38頁至第48頁的「企業管治報告」和第49頁至第59頁的「環境、社會及管治報告」內。

該等討論構成本董事會報告書的一部分。

## 業績及分派

本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度的業績及本集團於二零一五年十二月三十一日的財務狀況載於本年報第75頁至第78頁的綜合財務報表內。

於本年度內已派發予股東的中期股息為390,906,000港元，每股36港仙。董事會建議派發末期股息每股45港仙予截至二零一六年六月六日名列在本公司股東名冊內的股東。

## 財務摘要

本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度及過去四年的財務摘要刊載於本年報第196頁。

## 股本

本公司股本的詳情載於綜合財務報表附註38。

## 可供分派儲備

於二零一五年十二月三十一日，本公司可供分派予股東之儲備為約14,013,000,000港元(二零一四年：13,151,000,000港元)之保留溢利。

## 董事

於本年度內及截至本報告日期止，本公司的董事為：

### 執行董事

王 偉(董事長)  
周 杰(副董事長及行政總裁)  
陸 申(常務副行政總裁)  
周 軍(副行政總裁)  
徐 波(副行政總裁)  
倪建達(副行政總裁)(於二零一五年二月二日辭任)

### 獨立非執行董事

羅嘉瑞  
吳家璋  
梁伯韜  
鄭海泉

於二零一五年二月二日，由於個人職業發展選擇的原因，倪建達先生不再擔任本公司執行董事及副行政總裁職務。

董事簡介載於本年報第60頁至第62頁。董事酬金詳情載於綜合財務報表附註13。

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

## 附屬公司董事

於截至二零一五年十二月三十一日止年度或由二零一六年一月一日至本報告日期止期間，所有服務本公司附屬公司董事會的董事姓名載於本公司網站。

## 董事服務合約

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

## 獲准許的彌償條文

於截至二零一五年十二月三十一日止年度內及截至本報告日期止，本公司備有以本公司或其有聯繫公司的董事(包括前任董事)為受益人的彌償條文。

## 根據《上市規則》第13.51B(1)條作出之披露

自二零一五年中期報告日期及截至本報告日期止，董事資料變動如下：

周 軍先生

- 於二零一六年一月二十七日獲委任為中國人民政治協商會議上海市常務委員會委員。

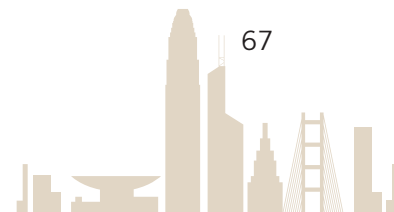
梁伯韜先生

- 於二零一五年十二月二十六日獲委任為意馬國際控股有限公司(「意馬國際」)主席。
- 於二零一六年二月二十三日辭任意馬國際主席及非執行董事職務。

鄭海泉先生

- 於二零一五年十月二十三日辭任香港中文大學校董會主席職務。

## 董事會報告書



### 董事的股份、相關股份及債券權益及淡倉

於二零一五年十二月三十一日，本公司各董事及最高行政人員於本公司及其相聯法團（定義見《證券及期貨條例》第XV部）的股份、相關股份或債券中擁有本公司根據《證券及期貨條例》第352條存置之登記冊所記錄或依據《標準守則》須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

#### (I) 於本公司的股份及相關股份權益

董事姓名	身份	權益性質	持有已發行 普通股股份 數目	尚未行使之 購股期權數目 (附註2)	總計	約佔已發行 股份百分比
周 杰	實益擁有人	個人	333,000	680,000	1,010,000	0.09%
陸 申	實益擁有人	個人	-	600,000	600,000	0.06%
周 軍	實益擁有人	個人	195,000	600,000	795,000	0.07%
徐 波	實益擁有人	個人	-	600,000	600,000	0.06%
羅嘉瑞	實益擁有人	個人	766,560	96,000	862,650	0.08%
吳家瑋	實益擁有人	個人	-	96,000	96,000	0.009%
梁伯韜	實益擁有人	個人	-	96,000	96,000	0.009%

附註：

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

#### (II) 於相聯法團的股份及相關股份權益

##### 上實城開

董事姓名	身份	權益性質	尚未行使之 購股期權數目 (附註2)	約佔已發行 股份百分比
周 軍	實益擁有人	個人	7,000,000	0.15%

附註：

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

##### 上海醫藥

董事姓名	股份類別	身份	權益性質	持有已發行 股份數目	約佔已發行 股份百分比
陸 申	A 股	實益擁有人	個人	6,440	0.0003%
羅嘉瑞	H 股	酌情信託的成立人	其他	4,000,000	0.52%

附註：上述權益皆為好倉權益。

## 董事會報告書

除上述者外，於二零一五年十二月三十一日，概無本公司董事、最高行政人員或其連絡人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。

### 股票掛鈎協議

本公司於本年度訂立及於本年度末存續的股票掛鈎協議詳情如下：

#### 購股期權

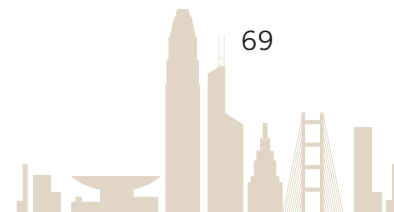
本集團採納的購股期權計劃詳情載於綜合財務報表附註39。

#### (I) 上實控股計劃

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

		根據獲授購股期權可發行的股數						
授出日期	每股行使價 港元	於2015年 1月1日 尚未行使	於本年度 行使	於本年度 重列	於本年度 註銷	於本年度 期滿失效	於2015年 12月31日 尚未行使	
<b>第一類：董事</b>								
周 杰	2010年11月2日	36.60	850,000	-	-	-	(850,000)	-
	2011年9月20日	22.71	680,000	-	-	-	-	680,000
陸 申	2010年11月2日	36.60	750,000	-	-	-	(750,000)	-
	2011年9月20日	22.71	600,000	-	-	-	-	600,000
周 軍	2010年11月2日	36.60	750,000	-	-	-	(750,000)	-
	2011年9月20日	22.71	600,000	-	-	-	-	600,000
徐 波	2012年5月16日	23.69	600,000	-	-	-	-	600,000
羅嘉瑞	2010年11月2日	36.60	120,000	-	-	-	(120,000)	-
	2011年9月20日	22.71	96,000	-	-	-	-	96,000
吳家瑋	2010年11月2日	36.60	120,000	-	-	-	(120,000)	-
	2011年9月20日	22.71	96,000	-	-	-	-	96,000
梁伯韜	2010年11月2日	36.60	120,000	-	-	-	(120,000)	-
	2011年9月20日	22.71	96,000	-	-	-	-	96,000
<b>合共</b>			<b>5,478,000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(2,710,000)</b>	<b>2,768,000</b>
<b>第二類：僱員</b>								
	2010年11月2日	36.60	9,920,000	-	(240,000)	-	(9,680,000)	-
	2011年9月20日	22.71	9,220,000	(1,454,000)	(120,000)	(150,000)	-	7,496,000
	2012年5月16日	23.69	544,000	(4,000)	-	-	-	540,000
<b>合共</b>			<b>19,684,000</b>	<b>(1,458,000)</b>	<b>(360,000)</b>	<b>(150,000)</b>	<b>(9,680,000)</b>	<b>8,036,000</b>

## 董事會報告書



## 根據獲授購股期權可發行的股數

授出日期	每股行使價 港元	於2015年 1月1日 尚未行使	於本年度 行使	於本年度 重列	於本年度 註銷	於本年度 期滿失效	於2015年 12月31日 尚未行使
<b>第三類：其他</b>							
2010年11月2日	36.60	11,320,000	-	240,000	-	(11,560,000)	-
2011年9月20日	22.71	5,845,000	(2,128,000)	120,000	-	-	3,837,000
合共		<b>17,165,000</b>	<b>(2,128,000)</b>	<b>360,000</b>	<b>-</b>	<b>(11,560,000)</b>	<b>3,837,000</b>
全部類別合共		<b>42,327,000</b>	<b>(3,586,000)</b>	<b>-</b>	<b>(150,000)</b>	<b>(23,950,000)</b>	<b>14,641,000</b>

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

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

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

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

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

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

於本年度內，在緊接購股期權行使日期前本公司股份的加權平均收市價為29.43港元。

## (II) 上實控股新計劃

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

## (III) 上實城開計劃

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

	授出日期	每股行使價 港元	根據獲授購股期權可發行的股數		
			於2015年 1月1日 尚未行使	於本年度 註銷	於2015年 12月31日 尚未行使
<b>第一類：上實城開董事，亦為本公司董事</b>					
周軍	2010年9月24日	2.98	7,000,000	-	7,000,000
倪建達(附註)	2010年9月24日	2.98	8,000,000	(8,000,000)	-
			15,000,000	(8,000,000)	7,000,000
<b>第二類：上實城開之其他董事</b>					
	2010年9月24日	2.98	23,000,000	-	23,000,000
<b>第三類：上實城開之僱員</b>					
	2010年9月24日	2.98	12,750,000	-	12,750,000
<b>第四類：其它</b>					
	2010年9月24日	2.98	7,000,000	(7,000,000)	-
<b>全部類別合共</b>			<b>57,750,000</b>	<b>(15,000,000)</b>	<b>42,750,000</b>

附註：倪建達先生同於二零一五年二月二日辭任本公司和上實城開董事。

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

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

## (IV) 上實城開新計劃

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

## (V) 上實環境計劃

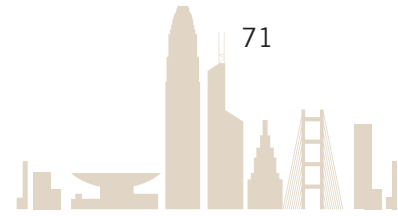
上實環境計劃生效日期自採納該計劃日期起計，為期十年。於本年度，概無根據上實環境計劃授出或尚未行使之購股期權。

## 可換股債券

本集團發行、回購及贖回的可換股債券詳情載於綜合財務報表附註37。

本公司之全資附屬公司同捷有限公司於二零一三年二月向公眾投資者發行了本金3,900,000,000港元之零息可換股債券(「可換股債券」)。除已被提早贖回外，可換股債券將於二零一八年二月十八日以本金的105.11%被贖回。債券由本公司擔保，並在聯交所上市。

## 董事會報告書



可換股債券所得款項已用於基建業務投資、消費品業務固定資產投資和本集團的一般營運資金，包括本公司於二零一四年認購在新加坡上市的附屬公司上實環境1,250,000,000股的配售股份。

於本年度內，本公司以代價329,315,000港元回購本金為323,000,000港元的部分可換股債券。其後，於二零一六年二月十八日，若干債券持有人行使其贖回權，本公司根據可換股債券的條款及條件，以代價3,541,408,000港元贖回及註銷本金為3,437,000,000港元的可換股債券，相等於可換股債券初始本金約88.13%。

### 購買本公司股份或債券的安排

除上述購股期權一節外，於本年度內任何時間或本年度結束時，本公司或本公司的指明企業（涵義見《公司條例》）概無作出任何其他安排，使本公司董事可藉購買本公司或其它法人團體的股份或債券而獲得利益。

### 董事於交易、安排或合約中的權益

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

### 主要股東

於二零一五年十二月三十一日，根據《證券及期貨條例》第336條須予備存的登記冊所記錄，本公司的主要股東及其他人士於本公司股份及相關股份中擁有的權益及淡倉如下：

股東名稱	身份	權益性質	實益持有普通股 股份數目	約佔已發行 股份百分比
上實集團	由其擁有控制權益的公司持有	公司	629,288,748 (附註1)	57.95%

附註：

1. 上實集團透過其全資附屬公司，即上海投資控股有限公司、SIIC Capital (B.V.I.) Limited、上海實業金融控股有限公司、上海實業貿易有限公司、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、南洋國際貿易有限公司、萬勤投資有限公司、香港南洋酒店有限公司、SIIC Treasury (B.V.I.) Limited及上海實業崇明開發建設有限公司分別持有519,409,748股、80,000,000股、13,685,000股、6,506,000股、3,005,000股、2,430,000股、1,479,000股、1,219,000股、816,000股、729,000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股份權益。
2. 上述權益皆為好倉權益。

除上述者外，於二零一五年十二月三十一日，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載於綜合財務報表附註47(I)。除當中所披露者外，本集團並無任何除獲豁免遵守有關申報、公告及獨立股東批准規定以外須根據《上市規則》附錄十六須予披露為關連交易及持續關連交易的其他關連交易及持續關連交易。



## 董事會報告書

根據《上市規則》第14A.56條，董事按照香港會計師公會發出的《香港審驗應聘服務準則3000》的「歷史財務資料審計或審閱以外的審驗應聘」，並參照《實務說明》第740號「關於香港《上市規則》所述持續關連交易的核數師函件」，已委聘本公司核數師就本集團的持續關連交易進行若干工作。本公司已向聯交所提供核數師函件副本。獨立非執行董事已審閱持續關連交易及核數師之報告，並確認該等關連交易乃於本公司日常業務中訂立，按照一般商業條款，並根據有關交易的協議條款進行，而交易條款公平合理，並且符合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載於綜合財務報表附註47(II)。

### 主要客戶及供應商

於本年度內，本集團五大客戶的銷售營業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，本公司於聯交所回購若干股份及可換股債券，詳情分別載於綜合財務報表附註38及37。董事認為，由於本公司的股份及可換股債券按其每股資產淨值折讓買賣，回購將增加本公司的每股資產淨值。

### 捐款

於本年度內，本集團作出的慈善及其他用途捐款為3,893,000港元。

### 退休福利計劃

本集團之退休福利計劃詳情載於綜合財務報表附註46。

### 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41.64%。

截至二零一五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。

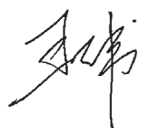
### 企業管治

本公司採納的企業管治原則及守則條文已載於本年報第38頁至第48頁的「企業管治報告」內。

### 核數師

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

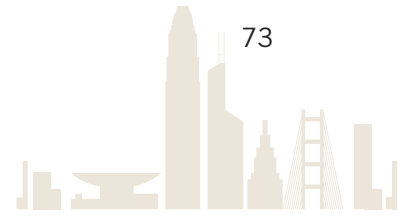
代表董事會



王偉  
董事長

香港，二零一六年三月三十一日

## 獨立核數師報告



# Deloitte.

## 德勤

致上海實業控股有限公司股東  
(在香港註冊成立之有限公司)

本核數師行已審核列載於第 75 頁至第 195 頁上海實業控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的綜合財務報表，該等財務報表包括於二零一五年十二月三十一日的綜合財務狀況表，與截至該日止年度的綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他解釋資料。

### 董事就綜合財務報表須承擔的責任

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

### 核數師的責任

本行的責任是根據本行的審核對該等綜合財務報表作出意見，並按照香港公司法第 405 節向整體股東作出報告，除此以外，本報告別無其他目的。本行不會就本報告內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。本行已根據香港會計師公會頒布的香港核數準則進行審核工作。這些準則要求本行遵守道德規範，並規劃及執行審核，以合理確定該等綜合財務報表是否不存有任何重大錯誤陳述。

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

本行相信，本行所獲得的審核憑證是充足和適當地為本行的審核意見提供基礎。

## 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 貴集團於二零一五年十二月三十一日的財務狀況及其截至該日止年度的財務業績及現金流量，並已遵照香港公司法妥為編製。



德勤•關黃陳方會計師行

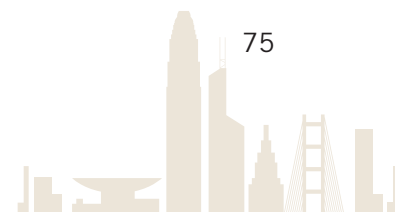
執業會計師

香港

二零一六年三月三十一日

# 綜合損益表

截至二零一五年十二月三十一日止年度



	附註	2015 千港元	2014 千港元 (經重列)
營業額	6	19,693,682	21,333,017
銷售成本		(12,432,790)	(13,488,274)
毛利		7,260,892	7,844,743
淨投資收入	7	998,087	813,790
其他收入、溢利及虧損		(103,510)	576,448
銷售及分銷費用		(892,956)	(837,647)
行政及其他費用		(1,792,482)	(1,920,515)
財務費用	8	(1,613,526)	(1,362,267)
分佔合營企業業績		178,208	165,508
分佔聯營公司業績		23,174	33,946
出售豐啟集團之溢利		–	1,716,165
出售其他附屬公司及一家聯營公司權益／被認為 部分出售一家合營企業權益之淨溢利	9	1,648,502	302,311
可供出售之投資之減值損失	10	–	(342,427)
除稅前溢利		5,706,389	6,990,055
稅項	11	(2,071,025)	(2,632,812)
年度溢利	12	3,635,364	4,357,243
年度溢利歸屬於			
– 本公司擁有人		2,770,168	3,096,256
– 非控制股東權益		865,196	1,260,987
		3,635,364	4,357,243
		港元	港元 (經重列)
每股盈利	15		
– 基本		2.553	2.860
– 攤薄		2.452	2.657

## 綜合損益及其他全面收益表

截至二零一五年十二月三十一日止年度

	2015 千港元	2014 千港元 (經重列)
年度溢利	3,635,364	4,357,243
<b>其他全面(支出)收益</b>		
<b>其後或會重分至損益之項目</b>		
折算海外業務匯兌差額		
— 附屬公司	(1,928,881)	(1,252,292)
— 合營企業	(139,336)	(85,222)
— 聯營公司	(161,519)	(58,502)
持有可供出售之投資之公允值變動		
— 附屬公司	183,750	286,975
— 一家合營企業	—	22,737
可供出售之投資之減值損失	—	23,775
出售可供出售之投資時重分	(26,020)	(2,633)
出售／被認作為部分出售時重分之換算儲備		
— 豐啟集團	—	(1,256)
— 其他附屬公司權益	1,965	(984)
— 一家合營企業權益	—	(10,308)
年度其他全面支出	(2,070,041)	(1,077,710)
年度全面收益總額	1,565,323	3,279,533
年度全面收益總額歸屬於		
— 本公司擁有人	1,535,904	2,382,635
— 非控制股東權益	29,419	896,898
	1,565,323	3,279,533

# 綜合財務狀況表

於二零一五年十二月三十一日



	附註	2015 千港元	2014 千港元 (經重列)
<b>非流動資產</b>			
投資物業	16	15,362,596	15,979,200
物業、廠房及設備	17	4,312,097	4,661,883
已付土地租金－非流動部分	18	262,995	283,248
收費公路經營權	19	11,319,899	12,633,146
商譽	20	572,855	–
其他無形資產	21	3,918,690	1,964,974
於合營企業權益	22	3,334,796	3,351,253
於聯營公司權益	23	2,708,144	2,636,196
投資	24	1,192,559	1,005,180
服務特許權安排應收款項－非流動部分	25	5,870,222	4,379,747
收購一家附屬公司／物業、廠房及設備之已付訂金	26	622,009	171,727
其他非流動應收款項	27	194,872	–
遞延稅項資產	28	417,094	413,095
		50,088,828	47,479,649
<b>流動資產</b>			
存貨	29	52,844,091	53,298,120
貿易及其他應收款項	30	10,600,499	7,458,171
已付土地租金－流動部分	18	5,982	6,143
投資	24	444,187	490,200
服務特許權安排應收款項－流動部分	25	166,658	137,176
在建工程客戶應收款項	31	82,135	87,499
預付稅項		200,844	218,195
作抵押之銀行存款	32	362,252	742,973
短期銀行存款	32	1,314,414	469,736
銀行結存及現金	32	26,784,036	27,087,611
		92,805,098	89,995,824
分類為持作出售資產	33	–	691,728
		92,805,098	90,687,552

## 綜合財務狀況表

於二零一五年十二月三十一日

	附註	2015 千港元	2014 千港元 (經重列)
流動負債			
貿易及其他應付款項	34	20,789,727	22,553,555
物業銷售之客戶訂金	35	7,410,541	5,415,008
在建工程客戶應付款項	31	24,998	30,681
應付稅項		3,386,361	3,763,484
銀行及其他貸款	36	10,977,611	18,456,862
可換股債券	37	3,681,843	–
		46,271,081	50,219,590
與分類為持作出售資產直接相關之負債	33	–	28
		46,271,081	50,219,618
流動資產淨值		46,534,017	40,467,934
資產總值減流動負債		96,622,845	87,947,583
股本及儲備			
股本	38	13,615,889	13,527,827
股本溢價及儲備	38	22,412,209	21,700,596
本公司擁有人應佔權益		36,028,098	35,228,423
非控制股東權益		19,261,616	18,203,768
總權益		55,289,714	53,432,191
非流動負債			
大修撥備	25	72,294	78,934
銀行及其他貸款	36	33,957,371	23,562,297
可換股債券	37	–	3,826,613
遞延稅項負債	28	7,303,466	7,047,548
		41,333,131	34,515,392
總權益及非流動負債		96,622,845	87,947,583

載於第75頁至第195頁之綜合財務報表經由董事會於二零一六年三月三十一日批准及授權發報，並由下列董事代表董事會簽署：



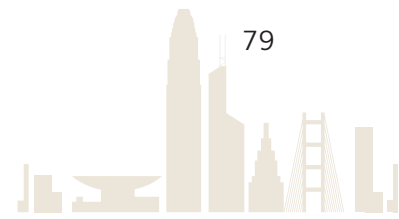
周杰  
行政總裁



徐波  
副行政總裁

# 綜合權益變動表

截至二零一五年十二月三十一日止年度



	歸屬於本公司擁有人											歸屬於非控制股東權益						
	股本 千港元	股本溢價 千港元	購款 期權儲備 千港元	可供出售 權益儲備 千港元	股本 贖回儲備 千港元	其他 重估儲備 千港元 (附註i)	其他儲備 千港元 (附註i)	合併儲備 千港元 (附註ii)	投資 重估儲備 千港元	換算儲備 千港元	中國 法定儲備 千港元 (附註iv)	保留溢利 千港元	小計 千港元	一家上市 附屬公司 遞延代表 股份 千港元 (附註v)	上市附屬 公司購款 期權儲備 千港元	分佔附屬 公司淨資產 千港元	小計 千港元	總額 千港元
於二零一四年一月一日	108,275	13,418,247	163,633	114,442	1,071	54,855	1,378,676	(5,871,685)	93,085	3,917,251	931,663	20,636,511	34,946,024	30,582	66,842	17,336,366	17,433,790	52,379,814
年度溢利(經重列)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,096,256	3,096,256	-	-	1,260,987	1,260,987	4,357,243	
折算海外業務匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	-	(761,287)	-	-	-	(761,287)	-	-	(491,005)	(491,005)	(1,252,292)
—附屬公司(經重列)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(85,222)	-	-	-	-	(85,222)
—合營企業	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(58,502)	-	-	-	-	(58,502)
—聯營公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(58,502)	-	-	-	-	(58,502)
持有可供出售之投資之公允價值變動	-	-	-	-	-	-	-	-	160,059	-	-	-	160,059	-	-	126,916	126,916	286,975
—附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
—一家合營企業	-	-	-	-	-	-	-	-	22,737	-	-	-	22,737	-	-	-	-	22,737
可供出售之投資之減值損失	-	-	-	-	-	-	-	-	23,775	-	-	-	23,775	-	-	-	-	23,775
出售可供出售之投資時重估	-	-	-	-	-	-	-	-	(2,633)	-	-	-	(2,633)	-	-	-	-	(2,633)
出售/被認作商標部分出售時重估	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
—豐源集團	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,256)	-	-	-	(1,256)	-	-	-	-	(1,256)
—其他附屬公司權益(附註41(iii))	-	-	-	-	-	-	-	-	(984)	-	-	-	(984)	-	-	-	-	(984)
—一家合營企業權益	-	-	-	-	-	-	-	-	(10,308)	-	-	-	(10,308)	-	-	-	-	(10,308)
年度全面收益(支出)總額(經重列)	-	-	-	-	-	-	-	-	203,938	(917,559)	-	3,096,256	2,382,635	-	-	896,898	896,898	3,279,533
行使購股權發行之股份	114	120	(19)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	215	-	-	-	-	215
確認以股份為基準之付款支出	-	-	164	-	-	-	-	-	-	-	-	-	164	-	-	-	-	164
儲備調撥	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	208,867	(208,867)	-	-	-	-	-	-
根據新香港公司條例廢除面值時之調整(附註38)	13,419,438	(13,418,367)	-	-	(1,071)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
非控制股東權益之注資款	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	293,296	293,296	293,296	
從上海集集收購一家附屬公司(附註47(i))	-	-	-	-	-	-	-	(18)	-	(568)	903	(26,579)	(26,262)	-	-	(5,212)	(5,212)	(31,474)
收購附屬公司額外權益	-	-	-	-	-	-	(1,092,830)	-	-	-	-	(1,092,830)	-	-	(1,257,345)	(1,257,345)	(2,350,175)	
收購年款(附註40(iii))	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	44,481	44,481	44,481	
從上海集集收購上投控股(附註40(i)) (經重列)	-	-	-	-	-	-	-	(220,597)	-	-	-	-	(220,597)	-	-	308,774	308,774	88,177
註銷附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(16,990)	(16,990)	(16,990)	
出售附屬公司(附註41(iii))	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(37,946)	(37,946)	(37,946)	
出售豐源集團	-	-	-	-	-	(21,181)	153,328	-	-	-	(5,358)	(126,769)	-	-	(81,400)	(81,400)	(81,400)	
於配股股份時被認作商標部分出售一家上市附屬公司權益(附註v)	-	-	-	-	-	213,560	-	-	-	-	-	-	213,560	-	-	744,481	744,481	958,041
已付非控制股東權益股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(119,059)	(119,059)	(119,059)	
已付股息(附註14)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(974,486)	(974,486)	-	-	-	-	-	(974,486)
於二零一五年十二月三十一日(經重列)	13,527,827	-	163,778	114,442	-	54,855	478,225	(5,938,972)	297,023	2,999,124	1,136,075	22,396,046	35,228,423	30,582	66,842	18,106,344	18,203,768	53,432,191



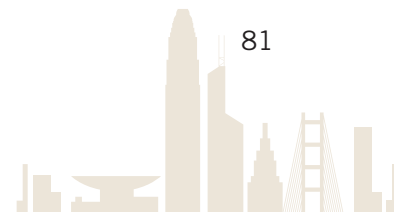
## 綜合權益變動表

截至二零一五年十二月三十一日止年度

	歸屬於本公司擁有人										歸屬於非控制股東權益					
	股本 千港元	購股 期權儲備 千港元	可換股債券 權益儲備 千港元	其他 重估儲備 千港元 (附註i)	其他儲備 千港元 (附註ii)	合併儲備 千港元 (附註iii)	投資 重估儲備 千港元	換算儲備 千港元	中國 法定儲備 千港元 (附註iv)	保留溢利 千港元	小計 千港元	一家上市 附屬公司 溢利代價 股份 千港元 (附註v)	上市附屬 公司購股 期權儲備 千港元	分佔附屬 公司淨資產 千港元	小計 千港元	總額 千港元
於二零一五年一月一日(經重列)	13,527,827	163,778	114,442	54,855	478,225	(5,938,972)	297,023	2,999,124	1,136,075	22,396,046	35,228,423	30,582	66,842	18,106,344	18,203,768	53,432,191
年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	2,770,168	2,770,168	-	-	865,196	865,196	3,635,364	
折算幣外幣匯兌差額	-	-	-	-	-	-	(1,011,916)	-	-	(1,011,916)	-	-	(916,965)	(916,965)	(1,928,881)	
— 附屬公司	-	-	-	-	-	-	(139,336)	-	-	(139,336)	-	-	-	-	(139,336)	
— 合營企業	-	-	-	-	-	-	(161,519)	-	-	(161,519)	-	-	-	-	(161,519)	
附屬公司持有可供出售之投資之公允價值變動	-	-	-	-	-	102,562	-	-	-	102,562	-	-	81,188	81,188	183,750	
出售附屬公司持有可供出售之投資時重估	-	-	-	-	-	(26,020)	-	-	-	(26,020)	-	-	-	-	(26,020)	
出售其他附屬公司權益時重估(附註41(iii))	-	-	-	-	-	-	1,965	-	-	1,965	-	-	-	-	1,965	
年度全面收益(支出)總額	-	-	-	-	-	76,542	(1,310,806)	-	2,770,168	1,535,904	-	-	29,419	29,419	1,565,323	
行使購股期權發行之股份	88,062	(6,637)	-	-	-	-	-	-	-	81,425	-	-	-	-	81,425	
購股期權屆滿失效	-	(129,258)	-	-	-	-	-	-	129,258	-	-	-	-	-	-	
儲備調撥	-	-	-	-	-	-	-	187,321	(187,321)	-	-	-	-	-	-	
非控制股東權益之注資款	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	49,988	49,988	49,988	
收購其他附屬公司(附註40(iv))	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	13,610	13,610	13,610	
收購附屬公司額外權益	-	-	-	-	(10,570)	-	-	-	-	(10,570)	-	-	(487,745)	(487,745)	(498,315)	
收購復旦水務(附註40(i))	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	674,915	674,915	674,915	
發行激勵股份時被認作為部分 出售一家上市附屬公司權益(附註v)	-	-	-	-	(29,205)	-	-	-	-	(29,205)	(30,582)	-	59,787	29,205	-	
發行代價股份時被認作為部分 出售一家上市附屬公司權益 (附註40(i))	-	-	-	-	381,667	-	-	-	-	381,667	-	-	1,480,924	1,480,924	1,862,591	
註銷附屬公司	-	-	-	-	111,251	-	-	(6,056)	(105,195)	-	-	-	(142,107)	(142,107)	(142,107)	
已付股息(附註14)	-	-	-	-	-	-	-	-	(879,740)	(879,740)	-	-	-	-	(879,740)	
已付非控制股東權益股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(590,051)	(590,051)	(590,051)	
應付上海上實之上投控股分派之股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(266,022)	(266,022)	-	-	-	-	(266,022)	
回購可換股債券(附註37)	-	-	(9,486)	-	-	-	-	-	5,608	(3,878)	-	-	-	-	(3,878)	
回購股份(附註38(iv))	-	-	-	-	-	-	-	-	(9,906)	(9,906)	-	-	-	-	(9,906)	
於一家上市附屬公司購股期權失效 時之調整	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(17,475)	17,475	-	-	
回購一家上市附屬公司股份	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(310)	(310)	(310)	
於二零一五年十二月三十一日	13,615,889	27,883	104,956	54,855	820,117	(5,827,721)	373,565	1,688,318	1,317,340	23,852,896	36,028,098	-	49,367	19,212,249	19,261,616	55,289,714

## 綜合權益變動表

截至二零一五年十二月三十一日止年度



附註：

- (i) 其他重估儲備包含收購附屬公司之公允值調整，該等附屬公司過往為本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）持有權益之聯營公司／合營企業，以及於往年由物業、廠房及設備轉至投資物業時產生之公允值調整。
- (ii) 本集團以權益交易來處理從其最終控股公司上海實業（集團）有限公司（「上實集團」）收購之聯營公司、合營企業或被投資公司，及已付代價與被收購權益之公允值之間的任何差額於其他儲備中記錄。此外，本集團以權益交易來處理本集團於附屬公司擁有權益之變動並無導致本集團失去對該等附屬公司之控制權，及非控制股東權益之經調整金額與已付或已收代價之公允值之間的任何差額於其他儲備中記錄。
- (iii) 合併儲備乃於收購上實集團控制之附屬公司／業務而付予上實集團的代價之公允值及被收購附屬公司之股本之差額。
- (iv) 法定儲備乃本集團於中華人民共和國（「中國」）之附屬公司、合營企業及聯營公司，根據相關適用之中國法例要求而計提之儲備。
- (v) 於二零一二年七月，本集團一家上市附屬公司上海實業環境控股有限公司（「上實環境」）完成收購南方水務有限公司（「南方水務」）69.378%的間接權益。南方水務及其附屬公司及一家聯營公司主要於中國從事環境保護業務，包括污水及淨水處理。收購代價為423,719,000港元，其中包括(a)現金人民幣218.3百萬元（相等於約266.0百萬港元），(b)433,626,615股上實環境普通股股份，其於收購日之公允值為127,829,000港元及(c)29,865,000港元，即南方水務於相關年度達到協定的財務指標下截至二零一四年十二月三十一日止三個年度內各年之激勵金額之公允值。最多之支付激勵金額為人民幣45百萬元（相等於約55百萬港元），並由上實環境發行固定數量之上實環境新普通股股份支付。

本集團於二零一二年十二月三十一日歸屬於非控制股東權益中確認股份代價及激勵金額之公允值。於二零一三年二月，股份代價已經悉數支付，本集團並以權益交易來處理該發行遞延代價股份及被認為出售上實環境。

於二零一五年十二月，上實環境於南方水務於相關年度達到協定的財務指標下完成發行激勵股份。本集團並以權益交易來處理該發行激勵股份及被認為出售上實環境。

- (vi) 於二零一四年七月，上實環境與兩家獨立於本集團之第三方的配售代理訂立配售協議，據此，上實環境同意以配售價每股0.158新加坡元配售1,000,000,000股新普通股股份，佔上實環境經擴大後股本約10.43%。於配售完成後，本集團於二零一四年十二月三十一日持有上實環境之股權由46.72%攤薄至41.85%。

本集團以權益交易來處理上述兩次配售股份，而已收代價與本集團於上實環境資產淨值之權益變動之間的差額約214百萬港元已記入其他儲備中。

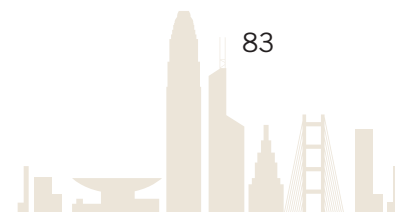
## 綜合現金流量表

截至二零一五年十二月三十一日止年度

	2015 千港元	2014 千港元 (經重列)
經營業務		
除稅前溢利	5,706,389	6,990,055
調整事項：		
其他無形資產攤銷	129,981	82,672
收費公路經營權攤銷	776,386	746,569
物業、廠房及設備折舊	335,644	331,078
股本投資之股息收入	(169,812)	(6,109)
以股份為基準之付款支出	–	164
財務費用	1,613,526	1,362,267
於可供出售之投資重分類為一家聯營公司時之重估公允值溢利	–	(67,171)
議價收購之溢利	–	(5,575)
出售可供出售之投資之溢利	(183,036)	(2,633)
出售豐啟集團之溢利	–	(1,716,165)
回購可換股債券之虧損	352	–
出售其他附屬公司及一家聯營公司權益／被認為部分出售一家合營企業權益之淨溢利	(1,648,502)	(302,311)
可供出售之投資之減值損失	–	342,427
壞賬之減值損失	17,497	13,381
物業以外之存貨之減值損失	1,340	2,087
持有作出售之物業之減值損失	31,911	160,144
投資物業之公允值增加	(96,402)	(2,920)
利息收入	(675,512)	(712,111)
出售／撤銷物業、廠房及設備之淨溢利	(40,202)	(730)
大修撥備	242	6,769
已付土地租金攤銷	7,809	5,911
撥回壞賬之減值損失	(1,726)	(4,188)
撥回其他應收款項之減值損失	(3,357)	(11,271)
於其後銷售時撥回持有作出售之物業之減值損失	(35,068)	–
就逾期交付物業對客戶支付賠償之撥回淨額	–	(24,685)
分佔聯營公司業績	(23,174)	(33,946)
分佔合營企業業績	(178,208)	(165,508)
未計營運資本變動之經營業務現金流量	5,566,078	6,988,201
增加存貨	(4,271,592)	(947,241)
減少於損益表按公允值列賬之金融資產	41,295	48,942
(增加)減少貿易及其他應收款項	(2,258,706)	415,098
增加服務特許權安排應收款項	(490,341)	(689)
在建工程客戶應收(付)款項淨變動	(2,843)	15,260
增加(減少)貿易及其他應付款項	1,895,989	(1,479,639)
增加(減少)物業銷售之客戶訂金	2,236,085	(7,740,959)
減少大修撥備	(3,375)	(4,382)
經營流入(流出)之現金	2,712,590	(2,705,409)
已付中國企業所得稅(「企業所得稅」)	(1,308,347)	(1,210,343)
已付中國土地增值稅(「土增稅」)	(877,127)	(710,712)
已付香港利得稅	(215,208)	(140,476)
經營業務之現金流入(流出)淨值	311,908	(4,766,940)

## 綜合現金流量表

截至二零一五年十二月三十一日止年度



	附註	2015 千港元	2014 千港元 (經重列)
<b>投資業務</b>			
已收用作確認投資項目之訂金	34	1,633,628	–
出售附屬公司(已扣除出售之現金及等同現金項目)	41(III)	1,150,478	512,392
出售分類為持作出售之資產(已扣除出售之現金及等同現金項目)	33	1,074,628	1,959,846
已收利息		675,512	715,442
還款自(借款予)合營企業		179,126	(249,938)
已收股本投資之股息		169,812	6,109
出售可供出售之投資所得款項		159,864	7,770
出售物業、廠房及設備所得款項		159,769	14,488
已收合營企業之股息		55,329	53,516
出售聯營公司權益所得款項		36,899	4,423
已收聯營公司之股息		22,772	21,812
收購作銷售物業發展之一塊土地之已付訂金	30	(918,319)	–
收購附屬公司／業務	40	(832,596)	(4,233,017)
支付收購附屬公司應付代價款項		(636,025)	–
增加受限制／作抵押／短期銀行存款		(458,958)	(63,786)
收購一家附屬公司之已付訂金		(344,146)	–
借款予一家獨立第三方	27	(194,872)	–
購買物業、廠房及設備		(183,345)	(254,638)
註銷非全資附屬公司之淨現金流出		(142,107)	–
增加採購物業、廠房及設備之已付訂金		(106,136)	(115,253)
收購一家聯營公司		(103,547)	(540,938)
購買可供出售之投資		(54,050)	(195,458)
購買特許經營權		(44,043)	(212,083)
支付應收代價款項		–	1,419,628
收購上投控股	40(II)	–	1,417,075
提取存放於一家合營企業之委託資金		–	503,081
出售投資物業所得款項	16	–	125,854
政府補助所得款項		–	62,462
出售特許經營權所得款項		–	16,757
減少已付土地租金		–	11,825
收購一家合營企業		–	(666,068)
存放於一家合營企業之委託資金		–	(503,081)
增加收費公路經營權		–	(28,030)
投資物業之購買及其後支出		–	(4,413)
從上實集團收購一家附屬公司		–	(1,105)
投資業務之現金流入(流出)淨值		1,299,673	(215,328)

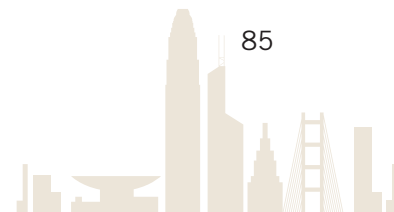
## 綜合現金流量表

截至二零一五年十二月三十一日止年度

	附註	2015 千港元	2014 千港元 (經重列)
融資業務			
償還銀行及其他貸款		(14,369,817)	(14,837,413)
收購上投控股	2	(1,454,025)	–
已付利息		(1,436,060)	(1,277,239)
已付股息		(879,740)	(974,486)
已付非控制股東權益股息		(590,051)	(119,059)
收購附屬公司額外權益		(498,315)	(1,762,822)
回購可換股債券	37	(329,315)	–
應付上海上實之上投控股分派之股息 (還款予)借款自同系附屬公司		(266,022)	–
回購股份	38(iv)	(9,906)	–
還款予有關人士		(3,664)	(1,634,900)
回購一家上市附屬公司股份		(310)	–
銀行及其他貸款籌集		11,052,192	23,631,479
發行上市債券		7,126,003	–
借款自有關人士		168,363	2,901,367
行使購股期權發行之股份所得款項		81,425	215
非控制股東權益之注資款		49,988	293,296
贖回高級票據之還款		–	(2,067,833)
於一家附屬公司股本減少時退回資本予非控制股東權益		–	(16,990)
一家上市附屬公司配售股份所得款項(扣除直接交易成本)		–	958,041
融資業務之現金(流出)流入淨值		(1,452,523)	6,443,172
現金及等同現金項目之淨增加		159,058	1,460,904
於一月一日之現金及等同現金項目		27,087,717	26,159,050
匯率變動的影響		(462,739)	(532,237)
於十二月三十一日之現金及等同現金項目		26,784,036	27,087,717
即為：			
銀行結存及現金		26,784,036	27,087,611
分類為持作出售之銀行結存及現金		–	106
		26,784,036	27,087,717

# 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度



## 1. 一般資料

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

本公司為一家投資控股公司，主要附屬公司、合營企業及聯營公司之主要業務分別刊載於附註50、51及52。

綜合財務報表以港幣呈列，港幣乃本公司之功能貨幣。

## 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布之《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。

於二零一五年十二月，本集團透過一家非全資上市附屬公司上海實業發展股份有限公司（「上實發展」）完成向上實集團的一家全資附屬公司上海上實（集團）有限公司（「上海上實」）以現金代價人民幣3,432,703,000（相等於4,099,239,000港元）收購上海上投控股有限公司（「上投控股」）100%之股本權益。

上投控股主要於中國從事物業發展及銷售業務。

於二零一四年七月一日，上實集團向一家由上海市國有資產監督管理委員會（「上海國資委」）控制之實體上海國際集團有限公司收購上投控股。因此，本集團及上投控股於該日起首次受上實集團之同一控制下。

為了對上投控股的收購應用《會計指引》第5號，本集團於二零一四年十二月三十一日的綜合財務狀況表已作重列，以包括上投控股及其附屬公司（統稱「上投控股集團」）的資產及負債，如同該等公司在該日已為本集團旗下（財務影響見下文）。截至二零一四年十二月三十一日止年度的綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表同樣已作重列，以包括上投控股集團的財務表現及現金流量，如同該等公司於二零一四年七月一日起已為本集團旗下（對綜合損益表之財務影響同樣見下文）。

## 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

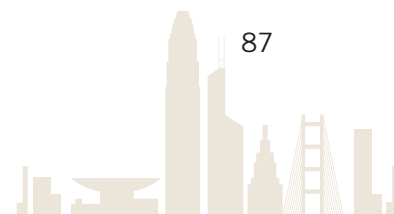
## 2. 合併會計法及重列(續)

收購上投控股集團時採用合併會計法對於截至二零一四年十二月三十一日止年度的綜合損益表之影響如下：

	千港元 (原列值)	合併會計法 之調整 千港元 (附註)	千港元 (經重列)
營業額	19,967,066	1,365,951	21,333,017
銷售成本	(12,391,654)	(1,096,620)	(13,488,274)
毛利	7,575,412	269,331	7,844,743
淨投資收入	804,636	9,154	813,790
其他收入、溢利及虧損	560,952	15,496	576,448
銷售及分銷費用	(811,522)	(26,125)	(837,647)
行政及其他費用	(1,886,887)	(33,628)	(1,920,515)
財務費用	(1,359,195)	(3,072)	(1,362,267)
分佔合營企業業績	165,508	–	165,508
分佔聯營公司業績	33,946	–	33,946
出售豐啟集團之溢利	1,716,165	–	1,716,165
出售其他附屬公司及一家聯營公司 權益／被認為部分出售一家 合營企業權益之淨溢利	302,311	–	302,311
可供出售之投資之減值損失	(342,427)	–	(342,427)
除稅前溢利	6,758,899	231,156	6,990,055
稅項	(2,466,902)	(165,910)	(2,632,812)
年度溢利	4,291,997	65,246	4,357,243
年度溢利歸屬於			
– 本公司擁有人	3,069,003	27,253	3,096,256
– 非控制股東權益	1,222,994	37,993	1,260,987
	4,291,997	65,246	4,357,243
	港元 (原列值)	港元	港元 (經重列)
每股盈利			
– 基本	2.834	0.026	2.860
– 攤薄	2.634	0.023	2.657

## 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度



## 2. 合併會計法及重列(續)

收購上投控股集團時採用合併會計法對於截至二零一四年十二月三十一日止年度的綜合損益及其他全面收益表之影響如下：

	千港元 (原列值)	合併會計法 之調整 千港元 (附註)	千港元 (經重列)
年度溢利	4,291,997	65,246	4,357,243
<b>其他全面(支出)收益</b>			
<i>其後或會重分至損益之項目</i>			
折算附屬公司海外業務匯兌差額	(1,128,241)	(124,051)	(1,252,292)
其他	174,582	–	174,582
年度其他全面支出	(953,659)	(124,051)	(1,077,710)
年度全面收益總額	3,338,338	(58,805)	3,279,533
年度全面收益總額歸屬於			
— 本公司擁有人	2,451,631	(68,996)	2,382,635
— 非控制股東權益	886,707	10,191	896,898
	3,338,338	(58,805)	3,279,533



## 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 2. 合併會計法及重列(續)

收購上投控股集團時採用合併會計法對於二零一四年十二月三十一日的綜合財務狀況表之影響概述如下：

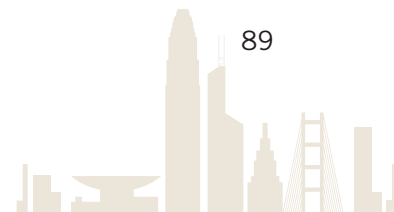
	千港元 (原列值)	合併會計法 之調整 千港元 (附註)	千港元 (經重列)
<b>資產</b>			
物業、廠房及設備	4,657,924	3,959	4,661,883
其他無形資產	1,963,325	1,649	1,964,974
遞延稅項資產	315,418	97,677	413,095
存貨	47,007,200	6,290,920	53,298,120
貿易及其他應收款項	4,940,367	2,517,804	7,458,171
預付稅項	201,470	16,725	218,195
銀行結存及現金	25,119,702	1,967,909	27,087,611
其他資產	43,065,152	–	43,065,152
	127,270,558	10,896,643	138,167,201
<b>負債</b>			
貿易及其他應付款項	16,168,861	6,384,694	22,553,555
物業銷售之客戶訂金	3,088,017	2,326,991	5,415,008
應付稅項	3,411,953	351,531	3,763,484
銀行及其他貸款	40,715,485	1,303,674	42,019,159
遞延稅項負債	6,547,167	500,381	7,047,548
其他負債	3,936,256	–	3,936,256
	73,867,739	10,867,271	84,735,010
<b>資產淨值</b>	53,402,819	29,372	53,432,191
<b>股本及儲備</b>			
股本及儲備	35,518,016	(289,593)	35,228,423
非控制股東權益	17,884,803	318,965	18,203,768
<b>總權益</b>	53,402,819	29,372	53,432,191

附註：此等為包含上投控股集團從二零一四年七月一日至二零一四年十二月三十一日期間的財務表現及其於二零一四年十二月三十一日的資產及負債於本集團的綜合財務報表內(已於上實發展的非控制股東權益中作調整)。

於二零一四年十二月三十一日貿易及其他應付款項之調整同時包括一項為本集團用作收購上投控股之應付現金代價款項人民幣3,432,703,000元(相等於4,289,806,000港元)。於二零一五年十二月三十一日，應付代價尚欠款項為人民幣2,400,000,000元(相等於2,866,014,000港元)，款項已包括於其他應付款項內(見附註34)。

## 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度



### 3. 應用新訂及經修訂《香港財務報告準則》

於本年度，本集團首次應用以下由香港會計師公會頒布之香港財務報告準則修訂本：

香港會計準則第 19 號修訂本	界定福利計劃：僱員供款
香港財務報告準則修訂本	二零一零年至二零一二年週期香港財務報告準則年度改進
香港財務報告準則修訂本	二零一一年至二零一三年週期香港財務報告準則年度改進

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

#### 已頒布但尚未生效之新訂及經修訂《香港財務報告準則》

本集團並無提前應用以下已頒布但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第 9 號	金融工具 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第 15 號	來自客戶合約之收入 <sup>1</sup>
香港會計準則第 1 號修訂本	披露計劃 <sup>2</sup>
香港會計準則第 16 號及 香港會計準則第 38 號修訂本	澄清折舊及攤銷之可接受方法 <sup>2</sup>
香港會計準則第 16 號及 香港會計準則第 41 號修訂本	農業：生產性植物 <sup>2</sup>
香港會計準則第 27 號修訂本	獨立財務報表之權益法 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第 10 號及 香港會計準則第 28 號修訂本	投資者與其聯營公司或合資企業之間 之資產出售或投入 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第 10 號、香港財務報告準 則第 12 號及香港會計準則第 28 號修訂本	投資實體：應用合併之例外情況 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第 11 號修訂本	收購共同經營權益之會計處理 <sup>2</sup>
香港財務報告準則修訂本	二零一二年至二零一四年週期香港財務報告準則年度改進 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 於二零一八年一月一日或其後開始之年度期間生效。

<sup>2</sup> 於二零一六年一月一日或其後開始之年度期間生效。

<sup>3</sup> 於將予釐定之日期或其後開始之年度期間生效。

#### 香港財務報告準則第 9 號「金融工具」

於二零零九年頒布之香港財務報告準則第 9 號就金融資產之分類及計量引入新規定。香港財務報告準則第 9 號其後於二零一零年修訂，以載入金融負債之分類及計量以及終止確認方面之規定，並於二零一三年載入一般對沖會計法之新規定。於二零一四年頒布之香港財務報告準則第 9 號的另一個經修訂版本主要加入 a) 金融資產的減值規定；及 b) 藉為若干簡單債務工具引入透過「按公平值列賬並於其他全面收入內處理」計量類別，對分類及計量規定作出有限修訂。

**綜合財務報表附註**

截至二零一五年十二月三十一日止年度

**3. 應用新訂及經修訂《香港財務報告準則》(續)****香港財務報告準則第9號「金融工具」(續)**

香港財務報告準則第9號與本集團較為相關之主要規定載述如下：

- 屬香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」範圍內之所有已確認金融資產其後須按攤銷成本或公允值計量。具體而言，於目的是收回合約現金流量之業務模式中持有之債務投資，以及合約現金流純粹為支付本金及未償還本金之利息的債務投資，一般按其後會計期間之攤銷成本計量。於目的為同時收取合約現金流及出售金融資產之業務模式中持有的債務工具，以及合約條款於特定日期產生之現金流純粹為支付本金及未償還本金之利息的債務工具，按透過其他全面收入按公允值列賬之方式計量。所有其他債務投資及股本投資則按其後會計期間結算日之公允值計量。此外，根據香港財務報告準則第9號，實體可以不可撤回地選擇於其他全面收入內呈列股本投資(並非持作買賣者)其後之公允值變動，僅有股息收入會於損益中確認。
- 就金融資產減值而言，與香港會計準則第39號項下按已產生信貸虧損模式計算相反，香港財務報告準則第9號規定按預期信貸虧損模式計算。預期信貸虧損模式規定實體於各報告日期對預期信貸虧損及該等預期信貸虧損之變動入賬，以反映信貸風險自初始確認以來之變動。換言之，毋須再待發生信貸事件方確認信貸虧損。

根據本集團於二零一五年十二月三十一日金融資產之分析，應用香港財務報告準則第9號將於未來對本集團綜合財務報表中呈報之金額及披露事項構成影響。直至完成詳盡審閱前，就該影響提供合理估計並不可行。

**香港財務報告準則第15號「來自客戶合約之收入」**

香港財務報告準則第15號之頒布以制定一項單一全面模式供實體用作將自客戶合約所產生之收入入賬。於香港財務報告準則第15號生效後，其將取代現時載於香港會計準則第18號「收益」、香港會計準則第11號「建築合約」及相關詮釋的收益確認指引。

香港財務報告準則第15號之核心原則為實體所確認描述向客戶轉讓承諾貨品或服務之收益金額，應為能反映該實體預期就交換該等貨品或服務有權獲得之代價。具體而言，該準則引入五個確認收益之步驟：

- 第一步：識別與客戶訂立之合約
- 第二步：識別合約中之履約責任
- 第三步：釐定交易價
- 第四步：將交易價分配至合約中之履約責任
- 第五步：於實體完成履約責任時(或就此)確認收入

## 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度



### 3. 應用新訂及經修訂《香港財務報告準則》(續)

#### 香港財務報告準則第15號「來自客戶合約之收入」(續)

根據香港財務報告準則第15號，實體於完成履約責任時(或就此)確認收入，即於特定履約責任相關之貨品或服務之「控制權」轉讓予客戶時。香港財務報告準則第15號已就特別情況的處理方法加入更明確的指引。此外，香港財務報告準則第15號要求更詳盡之披露。

本公司董事預期應用香港財務報告準則第15號將於未來對本集團綜合財務報表中呈報之金額及披露事項構成影響。然而，直至本集團進行詳細審閱前，就香港財務報告準則第15號之影響提供合理估計並不可行。

本公司董事預期應用其他新訂及經修訂香港財務報告準則將不會對綜合財務報表構成重大影響。

### 4. 主要會計政策

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

新香港公司條例(第622章)有關編製賬目及董事會報告及審核報告之條文就本公司而言已於截至二零一五年十二月三十一日止財政年度生效。此外，上市規則所載有關全年賬目之披露規定已根據新公司條例作出修訂，以精簡香港財務報告準則。據此，截至二零一五年十二月三十一日止財政年度之綜合財務報表所呈報及披露資料已作出變動，以符合有關新規定。截至二零一四年十二月三十一日止財政年度之比較資料乃根據新規定於綜合財務報表內呈報或披露。過往根據前公司條例或上市規則須予披露但根據新公司條例或經修訂上市規則毋須披露之資料並無於此等綜合財務報表內披露。

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

歷史成本一般按換取貨品及服務之代價之公允值計量。

## 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

### 4. 主要會計政策(續)

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

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

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

主要會計政策詳述如下。

#### 綜合賬目基準

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

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

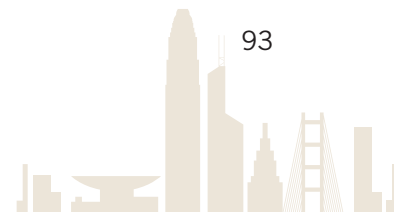
倘有事實及情況顯示上述列示控制權之三項元素中，有一項或以上出現變數，本集團會重估其是否仍然控制該被投資方。

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

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

## 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度



### 4. 主要會計政策(續)

#### 綜合賬目基準(續)

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

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

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

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

#### 本集團於現有附屬公司擁有權益之變動

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

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

#### 業務合併

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

## 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

### 4. 主要會計政策 (續)

#### 業務合併 (續)

於收購日，已收購可識別資產及承擔的負債按其公允值予以確認，惟下列項目除外：

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

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

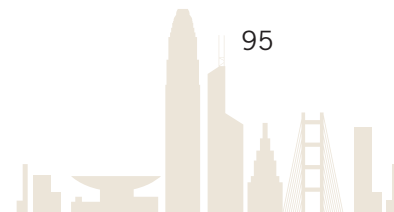
對於非控制股東權益擁有的現有權益及使其擁有人在實體清算時擁有主張分佔一定比例資產淨值的權利，其初始既可以按公允值也可以按非控制股東權益應佔被收購方可識別的資產淨值確認金額的比例計量。計量基礎的選擇以分次交易為基礎。其他非控制股東權益按其公允值或（倘適用）其他香港財務報告準則規定之基準計量。

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

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

## 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度



### 4. 主要會計政策(續)

#### 業務合併(續)

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

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

#### 涉及受同一控制實體業務合併之合併會計法

涉及受同一控制實體業務合併收購涉及由上實集團控制的附屬公司／業務。

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

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

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

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

#### 商譽

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

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



## 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

### 4. 主要會計政策 (續)

#### 商譽 (續)

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

當出售相關現金產出單元時，其相關之商譽金額將包括在釐定出售盈虧的金額內。

本集團有關收購聯營公司或合營企業而產生的商譽之政策載述如下。

#### 於附屬公司投資

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

#### 於聯營公司及合營企業投資

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

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

除當投資，或部分投資被分類為持作出售（應根據香港財務報告準則第5號「待出售非流動資產及已終止經營業務」作處理），聯營公司及合營企業之業績與資產及負債使用權益會計法納入該等綜合財務報表。就類似情況下之交易及事件而言，用作權益會計目的之聯營公司及合營企業財務報表乃按與本集團會計政策一致者編製。根據權益法，於聯營公司或合營企業之投資初始於綜合財務狀況表按成本確認，及其後予以調整以確認本集團分佔聯營公司或合營企業之損益及其他全面收入。當本集團分佔聯營公司或合營企業之虧損超過其於該聯營公司或合營企業之權益（當中包括實質上組成本集團於聯營公司或合營企業淨投資一部分之任何長期權益），本集團將不再確認其分佔之進一步虧損。額外虧損僅在本集團已代表該聯營公司或合營企業產生法律或推定責任或作出付款時，方予以確認。

## 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度



### 4. 主要會計政策(續)

#### 於聯營公司及合營企業投資(續)

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

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

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

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

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

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

## 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

### 4. 主要會計政策 (續)

#### 持作出售非流動資產

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

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

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

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

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

#### 服務特許權安排

##### 授予人給予之代價

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

## 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度



### 4. 主要會計政策(續)

#### 服務特許權安排(續)

##### 授予人給予之代價(續)

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

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

##### 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服務水平之合約責任

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

#### 建設合約

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

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

倘總合約成本有可能超出總合約收入，預期的虧損即時確認為開支。

## 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

### 4. 主要會計政策 (續)

#### 建設合約 (續)

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

#### 收入確認

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

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

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

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

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

建設合約收入乃按上文「建設合約」所載之會計政策確認。

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

## 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度



### 4. 主要會計政策(續)

#### 收入確認(續)

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

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

本集團有關確認經營租賃收入之會計政策載述於下文「租賃」所載之會計政策內。

#### 投資物業

投資物業乃為賺取租金及/或資本升值而持有的物業(包括為此目的之在建物業)。

投資物業於初始按成本計量,包括任何直接歸屬開支。於初始確認後,投資物業以其公允值計算。本集團以經營租約持有之全部物業權益均以賺取租金及/或實現資本增值為目的,並以公允值模式計量及分類為投資物業並按此入賬。投資物業之公允值變動所產生之溢利或虧損,包括於發生當期的損益中。

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

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

#### 從投資物業轉至物業、廠房及設備

當持有物業的意圖發生改變,由以賺取租金及/或實現資本增值改變至業主自用用途(以業主開始自用為證)時,本集團將按公允值計值之投資物業轉至物業、廠房及設備。於轉撥日期之物業公允值在後續會計處理時作為視作物業成本入賬。

## 綜合財務報表附註

截至二零一五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

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

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

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

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

#### 作為未來自用用途的在發展中樓宇

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

#### 租賃

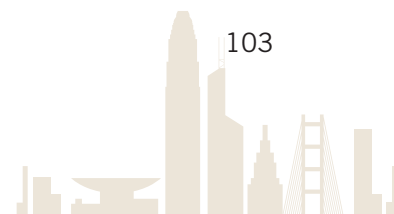
凡租賃之條款規定擁有權所附帶之一切風險及報酬實質上轉移至承租人者,該租賃即分類為融資租賃。其他租賃全部分類為經營租賃。

#### 本集團作為出租人

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

## 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度



### 4. 主要會計政策(續)

#### 租賃(續)

本集團作為承租人

經營租賃付款乃按租賃年期以直線法確認為支出。

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

#### 租賃土地及樓宇

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

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

#### 外幣

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

貨幣項目匯兌差額於產生期間的損益中確認，惟下列項目除外：

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



**綜合財務報表附註**

截至二零一五年十二月三十一日止年度

**4. 主要會計政策 (續)****外幣 (續)**

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

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

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

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

**借貸成本**

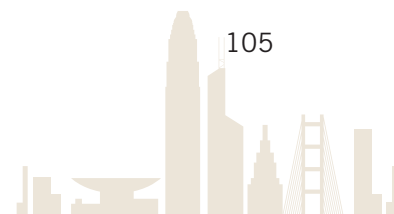
為購買、建造或生產合資格的資產(即需要一段頗長時間始能達至其擬定用途或出售之資產)，其直接應計之借貸成本均資本化作為該等資產成本值之一部分。當該等資產大體上已完成可作其擬定用途或出售時，即停止將該等借貸成本資本化。

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。

## 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度



### 4. 主要會計政策(續)

#### 政府補助

政府補助於出現合理保證本集團將會遵守附帶的條件及收取補助前，均不會被確認。

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

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

#### 退休福利計劃供款

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

#### 稅項

所得稅開支指現時應付稅項及遞延稅項之總和。

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

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

**綜合財務報表附註**

截至二零一五年十二月三十一日止年度

**4. 主要會計政策 (續)****稅項 (續)**

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

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

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

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

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

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

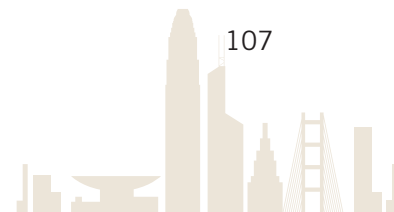
**無形資產****獨立收購的無形資產**

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

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價值確認無形資產。無形資產按成本扣減累計攤銷及累計減值損失列賬，如有。

## 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度



### 4. 主要會計政策(續)

#### 無形資產(續)

##### 研究支出

研究活動支出於產生期間確認作開支。

##### 收費公路經營權

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

##### 特許經營權

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

##### 業務合併獲得的無形資產

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

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

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

#### 商譽以外之有形及無形資產減值損失

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

**綜合財務報表附註**

截至二零一五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 (續)**

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

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

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

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

**存貨***持有作出售之發展中物業及持有作出售之物業*

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

*其他*

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

*從存貨轉至以公允值列賬的投資物業*

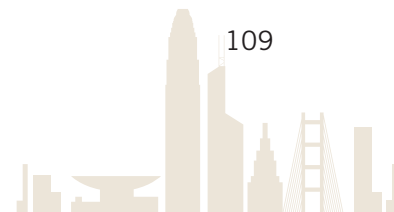
當持有物業的目的發生改變，以賺取租金或／及實現資本增值，而非於日常業務過程中出售(以向另一方提供經營租賃開始為證)時，本集團將物業從存貨轉至投資物業。於轉撥日期之物業公允值與其先前賬面金額之間的任何差異於損益表確認。

*從存貨轉至以成本列賬的租賃土地及樓宇*

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

## 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度



### 4. 主要會計政策(續)

#### 金融工具

當集團實體成為工具合約條文之訂約方時，金融資產及金融負債予以確認。

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

#### 金融資產

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

#### 實際利息法

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

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

#### 按公允值計入損益之金融資產

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

金融資產於下列情況分類為持作買賣：

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

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

- 所指定用以抵銷或大幅減少可能出現計量或確認不一致之情況；或
- 金融資產構成一組金融資產或金融負債或兩者之一部分，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分，且香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」准許整體綜合之合約(資產或負債)被指定於損益表按公允值列賬之金融資產。

按公允值計入損益之金融資產按公允值計量，而因重新計量而產生之任何盈虧於損益中確認。於損益中確認之盈虧淨額不包括就金融資產賺取之任何股利及利息，並計入「淨投資收入」項目內。公允值以附註24中敘述的方式來釐定。

## 綜合財務報表附註

截至二零一五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)

##### 貸款及應收款項

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

利息收入乃採用實際利率確認，惟倘確認利息屬不重大的短期應收款項除外。

##### 可供出售金融資產

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

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

可供出售股本工具之股息收入於本集團確定有權收取股息時於損益中確認。

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

##### 金融資產減值損失

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

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

就所有其他金融資產而言，減值之客觀證據可以包括：

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

## 綜合財務報表附註

截至二零一五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)

就貿易應收款項等若干類別金融資產而言，即使按個別評估為不作減值之資產，該等資產亦需按集體基準進行減值評估。應收款項組合減值之客觀證據包括本集團過往收款經驗、組合內逾期付款超過平均信貸期三十至一百八十天次數的增加、與違約應收款項相關國家或當地經濟情況的明顯轉變。

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

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

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

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

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

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

##### 金融負債及股本工具

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

##### 金融負債

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



## 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

### 4. 主要會計政策 (續)

#### 金融工具 (續)

##### 金融負債及股本工具 (續)

##### 實際利息法

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

##### 股本工具

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

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

##### 可換股債券包含負債及權益部分

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

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

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

## 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度



### 4. 主要會計政策(續)

#### 金融工具(續)

##### 可換股債券包含負債及權益部分(續)

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

##### 衍生金融工具及對沖

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

##### 嵌入式衍生工具

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

##### 金融擔保合約

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

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

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

##### 剔除確認

僅當從資產收取現金流量之合約權利已屆滿，或倘本集團轉讓金融資產及資產擁有權之絕大部分風險及回報予另一實體，則剔除確認金融資產。倘本集團並無轉讓或保留擁有權之絕大部分風險及回報，並繼續控制該已轉讓資產，則本集團會確認其資產之保留權益及其或需支付之相關負債金額。倘本集團保留已轉讓金融資產擁有權之絕大部分風險及回報，則本集團會繼續確認該項金融資產，亦會確認已收取所得款項為附屬借款。

**綜合財務報表附註**

截至二零一五年十二月三十一日止年度

**4. 主要會計政策 (續)****金融工具 (續)***剔除確認 (續)*

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

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

**撥備**

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

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

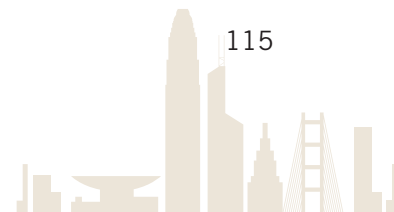
倘預期結算撥備所需之部分或全部經濟利益可從第三方收回，且幾乎肯定能收回償付金額及應收款項能可靠地計量，則該應收款項確認為資產。

*於業務合併收購的或然負債*

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

## 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度



### 4. 主要會計政策(續)

#### 以股份為基礎之付款交易

*授出購股期權予員工及其他提供類似服務的人*

以股份為基礎之付款予員工及其他提供類似服務的人，以授出日期授出之股本工具公允值計量。有關釐定以股份為基礎之付款交易公允值之詳情見附註39。

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

就緊隨授出日期後歸屬之購股期權而言，授出之購股期權公允值即時於損益列為支出。於報告期末，本集團修訂其對預期最終將予歸屬之購股期權數目之估計。修訂估計之影響(如有)乃於損益內確認以使累計支出反映經修訂估計，並於購股期權儲備作出相應調整。

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

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

*於業務合併下被收購方授予以股份為基礎之付款交易*

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

## 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

### 5. 主要會計判斷及估計不確定性之主要來源

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

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

#### 應用會計政策之主要判斷

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

##### 投資物業之遞延稅項

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

##### 對上實環境之控制權

附註50載述儘管本集團只持有上實環境35.55%之擁有權益及投票權，上實環境仍被視為本集團之一家附屬公司。上實環境於新加坡證券交易所(「新交所」)上市。上實環境已於截至二零一五年十二月三十一日止年度完成發行代價股份及激勵股份，本集團持有上實環境之股權由41.85%攤薄至35.55%。上實環境之詳情刊載於附註50。

本公司董事評估本集團對上實環境是否擁有控制權，乃基於本集團是否有實際能力以單方面指揮上實環境的相關活動。經評估後，本公司董事結論本集團現有能力指揮上實環境的相關活動及影響本集團之回報金額，因此本集團對上實環境擁有控制權。

#### 估計不確定性之主要來源

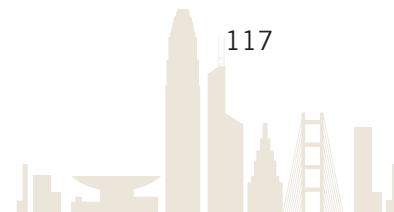
於報告期期末，可能導致下一個財政年度資產及負債賬面值面臨重大調整風險之主要有關未來之假設及影響估計不確定性的其他主要來源如下。

##### 投資物業之公允價值

於二零一五年十二月三十一日綜合財務狀況表的投資物業乃以其公允價值列賬，其詳情載於附註16內。投資物業之公允價值乃參考由獨立物業估值公司對該等物業進行之估值及採用涉及若干現時市況假設之物業估值技術來釐定。該等假設之利弊變動將導致本集團投資物業之公允價值發生變動，及影響呈報於綜合損益表中的相應公允價值變動調整，以及該等物業於綜合財務狀況表之賬面值。

## 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度



### 5. 主要會計判斷及估計不確定性之主要來源(續)

#### 估計不確定性之主要來源(續)

##### 收費公路經營權攤銷

於二零一五年十二月三十一日收費公路經營權金額約為11,320百萬港元(二零一四年：12,633百萬港元)按使用架次之基準進行攤銷，攤銷乃按某一期間之實際交通流量與收費公路經營期間之預計總交通流量之比例計算。倘若實際交通流量與原來估算不符時，該差異將影響餘下收費公路經營期間的攤銷金額。於本年度交通流量預測並無重大改變。

##### 發展中物業及持有作出售物業之準備

在顯示資產賬面值超過其可收回金額之情況出現或轉變時，管理層參考現行市場環境，定期檢討本集團之發展中物業及持有作出售物業之可收回性。倘估計可收回金額低於其賬面值，則對發展中物業及持有作出售物業作出適當之準備。於二零一五年十二月三十一日，發展中物業及持有作出售物業之賬面值合共約為50,968百萬港元(二零一四年：51,787百萬港元，經重列)。

##### 確認及分配發展中物業的建築成本

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

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

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

##### 中國土增稅

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

本集團在中國須繳納已包括於本集團稅項內的土增稅。然而，本集團未能與其若干物業發展項目的稅務局最終確認其土增稅的納稅申報表。因此，在釐定土地增值金額及其相關稅項時須作出重大判斷。最終稅額於日常業務過程中無法確定。

本集團按照管理層的最佳估計確認該等負債。倘該等事項的最終稅額與最初記錄的金額不同，該差額將會影響作出有關決定期間的稅項及遞延所得稅撥備。於二零一五年十二月三十一日，土增稅撥備(包括於應付稅項內)的賬面值約為1,796百萬港元(二零一四年：1,899百萬港元，經重列)。

**綜合財務報表附註**

截至二零一五年十二月三十一日止年度

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

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

倘有客觀證據顯示出現減值損失，本集團會考慮未來現金流量之估計數字。減值損失之金額會按資產賬面值與按金融資產原實際利率(即於初始確認時計算之實際利率)折現估計未來現金流量(不包括尚未產生之未來信貸虧損)之現值之間之差額計量。倘實際未來現金流量少於預期，則可能產生大額減值損失。於二零一五年十二月三十一日，貿易及其他應收款項的合共賬面值約為10,600百萬港元(二零一四年：7,458百萬港元，經重列)。

*建造合約收入及成本之估算*

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

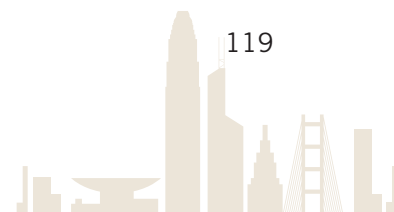
*公允值計量及估值程序*

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

估算一項資產或一項負債之公允值時，本集團盡可能採用市場可觀察數據。倘無法獲得第一級輸入值，本集團會委聘第三方合資格估值師進行估值。本集團管理層與合資格外部估值師密切合作，按定期基準或當有需要時為模式建立適當之估值方法及輸入值，並將向本公司董事會報告重大結果及發現。本集團使用估值方法，當中包括並無基於可觀察市場數據之輸入值，以估算若干類別金融工具之公允值。附註16及55(c)提供有關釐定各項資產及負債之公允值時所使用之估值方法、輸入值及主要假設之詳細資料。

## 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度



## 6. 營業額

營業額乃從第三者已收或應收之淨額總計，本集團本年度營業額分析如下：

	2015 千港元	2014 千港元 (經重列)
物業銷售	9,876,136	12,609,993
貨品銷售	3,889,035	3,958,382
基建設施收入	4,348,739	3,680,795
物業租金及管理費收入	1,407,587	985,896
酒店經營收入	172,185	97,951
	19,693,682	21,333,017

## 7. 淨投資收入

	2015 千港元	2014 千港元 (經重列)
銀行存款所得利息	492,035	483,472
可供出售之投資所得利息	47,595	22,735
指定於損益表按公允值列賬之金融資產所得利息	7,806	-
其他利息收入	128,076	205,904
利息收入總額	675,512	712,111
分類為持有作交易之金融資產之公允值變動	(19,111)	36,923
指定於損益表按公允值列賬之金融資產之公允值變動	(12,870)	(18,830)
股本投資之股息收入	169,812	6,109
於可供出售之投資重分類為一家聯營公司時重估之公允值溢利	-	67,171
出售可供出售之投資之溢利	183,036	2,633
物業、廠房及設備租金收入	1,708	7,673
	998,087	813,790



## 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 7. 淨投資收入(續)

金融資產所得之淨投資收入以資產類別分析如下：

	2015 千港元	2014 千港元 (經重列)
於損益表按公允值列賬之金融資產	(18,655)	23,759
貸款及應收款項(包括銀行結存及現金)	620,111	689,376
可供出售金融資產	394,923	92,982
	996,379	806,117
非金融資產所得之投資收入	1,708	7,673
	998,087	813,790

以上包括上市投資收入12,429,000港元(二零一四年：45,222,000港元)及非上市投資收入363,839,000港元(二零一四年：71,520,000港元)。

## 8. 財務費用

	2015 千港元	2014 千港元 (經重列)
銀行及其他貸款利息	2,139,513	1,811,917
可換股債券利息(附註37)	177,466	84,006
高級票據利息	–	120,855
	2,316,979	2,016,778
扣減：於持有作出售之發展中物業內之資本化金額	(703,453)	(654,511)
	1,613,526	1,362,267

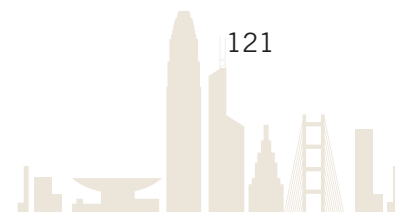
本年度資本化的借貸成本乃由一般共用借貸產生並於合資格資產的支出上採用由4.6%至7.2%(二零一四年：6.0%至8.2%，經重列)的年資本化比率計算。

## 9. 出售其他附屬公司及一家聯營公司權益/被認作為部分出售一家合營企業權益之淨溢利

	2015 千港元	2014 千港元
出售其他附屬公司權益之淨溢利(附註33及41(III))	1,647,362	282,133
出售一家聯營公司權益之溢利	1,140	4,423
被認作為出售一家合營企業部分權益之溢利	–	15,755
	1,648,502	302,311

## 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度



## 10. 可供出售之投資之減值損失

	2015 千港元	2014 千港元
減值損失		
— 上市股本投資	—	23,775
— 非上市股本投資	—	318,652
	—	342,427

## 11. 稅項

	2015 千港元	2014 千港元 (經重列)
本年度稅項		
— 香港	222,119	202,242
— 中國土增稅	789,271	1,103,561
— 中國企業所得稅(包括中國預扣稅4,353,000港元 (二零一四年: 24,386,000港元))	1,225,661	1,705,622
	2,237,051	3,011,425
往年(多提)少提撥備		
— 香港	(2,112)	236
— 中國土增稅(附註i)	(15,481)	(131,290)
— 中國企業所得稅(包括中國預扣稅多提撥備6,046,000港元 (二零一四年: 無))(附註ii)	(43,130)	(1,818)
	(60,723)	(132,872)
本年度遞延稅項(附註28)	(105,303)	(245,741)
	2,071,025	2,632,812

附註：

- (i) 於若干中國附屬公司與相關稅務機關完成稅務清算程序時，本集團於截至二零一四年十二月三十一日止年度及二零一五年十二月三十一日止年度確認了中國土增稅之多提撥備。
- (ii) 於獲得稅務機關完成出售一家中國附屬公司稅務清算時，本集團同時於截至二零一五年十二月三十一日止年度確認了中國企業所得稅之多提撥備。

## 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 11. 稅項(續)

年度稅項於綜合損益表中之除稅前溢利調整列示如下：

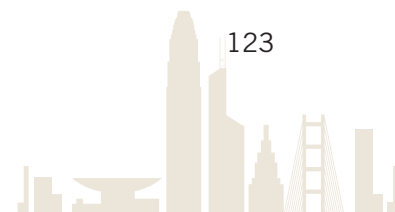
	2015 千港元	2014 千港元 (經重列)
除稅前溢利	5,706,389	6,990,055
按中國法定稅率 25% 之稅金	1,426,597	1,747,514
分佔合營企業及聯營公司業績之稅務影響	(50,346)	(49,864)
不可扣稅費用之稅務影響	289,138	385,712
非應課稅收入之稅務影響	(91,066)	(43,006)
往年多提香港利得稅及中國企業所得稅撥備	(45,242)	(1,582)
未確認為遞延稅項資產之稅項虧損之稅務影響	281,513	113,357
前期未確認為遞延稅項資產之稅項虧損之抵扣	(40,309)	(67,567)
繳納較低稅率之一家中國附屬公司之影響	(7,726)	(12,596)
附屬公司所用不同稅率之影響	(301,654)	(254,993)
本年度中國土增稅撥備	782,593	1,039,689
往年多提中國土增稅撥備	(15,481)	(131,290)
可扣中國企業所得稅的中國土增稅之稅務影響	(191,778)	(227,100)
股息預扣稅之稅金借項	18,554	118,469
其他	16,232	16,069
年度稅項	2,071,025	2,632,812

附註：

- (i) 香港利得稅乃按兩年估計應課稅溢利的 16.5% 計算。
- (ii) 除一家中國附屬公司因符合高新科技企業的資格而可於兩個年度內享有 15% 之優惠稅率外，本集團於中國的附屬公司兩年均需繳納 25% 之中國企業所得稅稅率。優惠稅率適用於截至二零一六年止的三個年度內及須經批准續期。
- (iii) 中國土增稅按土地價值的升值(物業銷售所得款項扣減可扣除開支，當中包括土地使用權的成本、借貸成本及所有合資格物業開發支出)按累進稅率 30% 至 60% 徵稅。

## 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度



## 12. 年度溢利

	2015 千港元	2014 千港元 (經重列)
年度溢利已扣除：		
員工福利費用(包括董事酬金)：		
基本薪金、津貼及花紅	1,093,672	944,225
以股份為基準之付款支出	-	164
退休福利計劃供款	109,818	82,764
	1,203,490	1,027,153
收費公路經營權攤銷(已包括在銷售成本內)	776,386	746,569
其他無形資產攤銷(已包括在銷售成本內)	129,981	82,672
物業、廠房及設備折舊	335,644	331,078
已付土地租金攤銷	7,809	5,911
折舊及攤銷總額	1,249,820	1,166,230
核數師酬金	16,338	15,229
已確認為費用之存貨成本		
— 物業	7,841,605	9,037,230
— 物業以外之存貨	2,390,146	2,091,535
有關法律案件和解之賠償開支	127,708	-
壞賬之減值損失	17,497	13,381
持有作出售之物業之減值損失	31,911	160,144
物業以外之存貨之減值損失	1,340	2,087
淨匯兌虧損(已包括在其他收入、溢利及虧損內)	664,559	262,850
有關土地及樓宇之經營租約租金予		
— 同系附屬公司	12,457	10,784
— 其他	124,251	102,209
撤回法律案件之協定付款(附註44(b))	78,954	-
大修撥備(已包括在銷售成本內)	242	6,769
研究開支	4,238	2,659
分佔合營企業中國企業所得稅(已包括在分佔合營企業業績內)	51,246	40,703
分佔聯營公司中國企業所得稅(已包括在分佔聯營公司業績內)	32,773	9,862
及已計入以下其他收入、溢利及虧損：		
投資物業之公允值增加	96,402	2,920
出售/撤銷物業、廠房及設備之淨溢利	40,202	730
撥回壞賬之減值損失	1,726	4,188
於其後銷售時撥回持有作出售之物業之減值損失	35,068	-
撥回其他應收款項之減值損失	3,357	11,271
就逾期交付物業對客戶支付賠償之撥回淨額	-	24,685

## 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

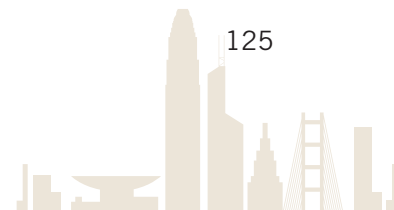
## 13. 董事、主要行政人員及僱員酬金

已付或應付十位(二零一四年：十一位)本公司前董事及現任董事酬金如下：

	王偉 千港元	周杰 千港元	陸申 千港元	周軍 千港元	徐波 千港元	倪建達 千港元 (附註 i)	錢毅 千港元 (附註 ii)	羅嘉瑞 千港元	吳家璋 千港元	梁伯韜 千港元	鄭海泉 千港元	總額 千港元
<b>截至二零一五年十二月三十一日止年度</b>												
執行董事：												
董事袍金及委員會酬金	-	-	-	-	-	20	-	-	-	-	-	20
基本薪金及津貼	3,258	2,364	1,940	1,886	1,886	-	-	-	-	-	-	11,334
花紅	2,100	1,995	945	840	840	-	-	-	-	-	-	6,720
以股份為基準之付款支出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
退休福利計劃供款	74	63	59	59	54	-	-	-	-	-	-	309
獨立非執行董事：												
董事袍金及委員會酬金	-	-	-	-	-	-	-	360	440	440	449	1,689
以股份為基準之付款支出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
董事酬金總額	5,432	4,422	2,944	2,785	2,780	20	-	360	440	440	449	20,072
<b>截至二零一四年十二月三十一日止年度</b>												
執行董事：												
董事袍金及委員會酬金	-	-	-	-	-	199	-	-	-	-	-	199
基本薪金及津貼	3,258	2,364	1,940	1,886	1,886	-	264	-	-	-	-	11,598
花紅	2,100	1,995	945	840	840	-	117	-	-	-	-	6,837
以股份為基準之付款支出	-	-	-	-	86	-	-	-	-	-	-	86
退休福利計劃供款	72	62	58	58	53	-	8	-	-	-	-	311
獨立非執行董事：												
董事袍金及委員會酬金	-	-	-	-	-	-	-	341	421	421	430	1,613
以股份為基準之付款支出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
董事酬金總額	5,430	4,421	2,943	2,784	2,865	199	389	341	421	421	430	20,644

## 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度



## 13. 董事、主要行政人員及僱員酬金(續)

附註：

- (i) 倪建達先生於二零一四年二月二十日獲委任為本公司董事並其後於二零一五年二月二日辭任。
- (ii) 錢毅先生於二零一四年二月二十日辭任本公司董事。
- (iii) 本公司執行董事王偉先生、周杰先生、陸申先生、周軍先生及徐波先生同時為本公司主要行政人員。他們作為行政人員時提供服務之酬金同時已包括在以上呈列之董事酬金表格內。
- (iv) 以上呈列之執行董事酬金主要為他們管理本公司及本集團之事務時提供之服務。
- (v) 以上呈列之獨立非執行董事酬金主要為他們作為本公司董事時提供之服務。
- (vi) 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。
- (vii) 於截至二零一五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。
- (viii) 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。

## 14. 股息

	2015 千港元	2014 千港元
於本年度確認為分派之股息：		
二零一五年中期股息每股36港仙	390,906	487,243
(二零一四年：二零一四年中期股息每股45港仙)		
二零一四年末期股息每股45港仙	488,834	487,243
(二零一四年：二零一三年末期股息每股45港仙)		
	879,740	974,486

董事建議派發截至二零一五年十二月三十一日止年度之末期股息每股45港仙，合共金額約為488.6百萬港元，並有待股東在隨後的股東週年大會上投票通過。

## 15. 每股盈利

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利乃按下列數據計算：

	2015 千港元	2014 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)	2,770,168	3,096,256
普通股之潛在攤薄影響		
— 已扣稅可換股債券利息	148,185	70,145
藉以計算每股攤薄盈利之盈利	2,918,353	3,166,401

## 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 15. 每股盈利(續)

	2015	2014
股數：		
藉以計算每股基本盈利之普通股加權平均股數	1,085,105,421	1,082,760,696
普通股之潛在攤薄影響		
— 可換股債券	104,758,634	107,319,758
— 本公司購股期權	342,090	1,555,728
藉以計算每股攤薄盈利之普通股加權平均股數	1,190,206,145	1,191,636,182

計算每股攤薄盈利時並無假設：

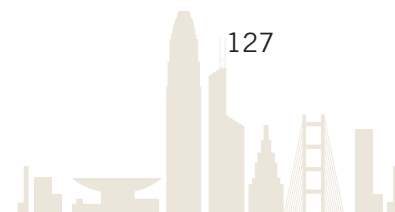
- (i) 行使本公司若干現有購股期權(若在相關期間內該等購股期權之行使價高於平均市價)；及
- (ii) 行使本集團一家上市附屬公司上海實業城市開發集團有限公司(「上實城開」)發行之購股期權(因在相關期間內該等購股期權之行使價高於平均市價)。

## 16. 投資物業

	千港元
公允值	
於二零一四年一月一日	9,779,462
匯兌調整	(308,280)
其後開支	1,343
由存貨轉入(附註iii)	384,333
添置	3,070
透過收購華欣添置(定義見附註40(III))	6,583,206
轉至物業、廠房及設備(附註iv)	(341,000)
出售(附註vi)	(125,854)
在損益中確認的公允值增加	2,920
於二零一四年十二月三十一日	15,979,200
匯兌調整	(713,006)
在損益中確認的公允值增加	96,402
於二零一五年十二月三十一日	15,362,596

## 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度



## 16. 投資物業(續)

附註：

	2015 千港元	2014 千港元
(i) 包含在本年度損益的物業重估未確認溢利(虧損) (包含在其他收入、溢利及虧損/行政及其他費用內)	96,402	(46,898)

(ii) 本集團持有之投資物業位於：

	2015 千港元	2014 千港元
在中國的土地使用權	15,362,596	15,979,200

- (iii) 於截至二零一四年十二月三十一日止年度，由於管理層改變物業用途而將此等物業出租予數名租戶，賬面值384,333,000港元的持有作出售物業由存貨轉賬至投資物業。此等物業已於轉撥當日由戴德梁行有限公司(「戴德梁行」)按淨租金收入作為復歸收入潛力作估值。
- (iv) 於截至二零一四年十二月三十一日止年度，由於管理層改變物業用途將此等物業作自用用途，賬面值341,000,000港元的投資物業轉賬至物業、廠房及設備。此等物業已於轉撥當日由威格斯資產評估顧問有限公司按淨租金收入資本化基準估值，並結論轉撥當日的賬面值與其公允值相若。
- (v) 本集團之投資物業為持有按經營租賃出租及/或為了資本升值用途，其賺取之物業租金收入金額為1,003,749,000港元(二零一四年：841,014,000港元)，直接經營費用只佔少數。
- (vi) 於截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團出售若干投資物業，取得現金所得款項125,854,000港元(二零一五年：無)。
- (vii) 本集團之投資物業於二零一五年十二月三十一日及二零一四年十二月三十一日之公允值乃根據戴德梁行於該日進行之估值。戴德梁行乃估值師公會之會員，為一家獨立合資格之專業估值師，與本集團概無關連。戴德梁行擁有於有關地點為物業估值的合適資格和經驗。本集團所有投資物業乃由戴德梁行參考類似地點及狀況下類似物業之交易價格所提供之市場憑證或按投資基準作出估值(如適合)。為計算按投資基準的物業估值，公允值是將現有租約的淨租金收入資本化及參考容許作復歸收入的潛力而釐定。估值方法與往年並無改變。
- (viii) 為估計物業的公允值，物業現有的使用為其最高及最佳的使用。



## 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 16. 投資物業(續)

附註：(續)

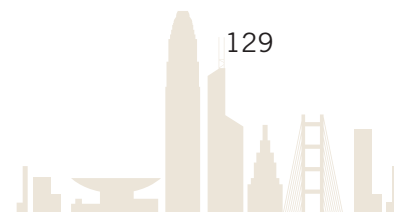
(ix) 以下為二零一五年及二零一四年十二月三十一日投資物業估值使用的主要輸入資料：

類型	公允值級別	公允值		估值方法	重要不可觀察輸入資料	範圍或加權平均		敏感度
		2015 千港元	2014 千港元			2015	2014	
辦公室物業	第三級	5,619,718	5,796,792	投資法	復歸回報率(源自現有合同租金及市場每月租金)	4.0%-9.0%	5.0%-7.0%	復歸回報率愈高，公允值愈低。
車位	第三級	150,161	154,879	投資法	復歸回報率(源自市場每月租金)	5.5%	5.5%	復歸回報率愈高，公允值愈低。
		54,821	57,369	比較法	調整交易價格(以反映地點、樓齡及保養)	9.0%-14.0%	22.8%-30.4%	調整愈大，公允值愈高。
住宅物業	第三級	22,689	23,744	比較法	調整交易價格(以反映方向及高度)	14.3%	14.2%	調整愈大，公允值愈高。
工業物業	第三級	148,007	154,887	投資法	復歸回報率(源自現有合同租金及市場每月租金)	6.0%	6.0%	復歸回報率愈高，公允值愈低。
商業物業	第三級	9,367,200	9,791,529	投資法	復歸回報率(源自現有合同租金及市場每月租金)	4.0%-5.5%	4.0%-5.0%	復歸回報率愈高，公允值愈低。
		15,362,596	15,979,200					

本年度及上年度並無轉入第三級或從第三級轉出。

## 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度



## 17. 物業、廠房及設備

	酒店物業 千港元	租賃土地 及樓宇 千港元	傢俬、裝置 及設備 千港元	汽車 千港元	廠房及機器 千港元	在建工程 千港元	總額 千港元
成本							
於二零一四年一月一日	617,808	1,834,002	816,479	175,778	2,092,300	163,337	5,699,704
匯兌調整(經重列)	(30,086)	(32,557)	(7,572)	(5,349)	(9,154)	(2,879)	(87,597)
收購上投控股(附註40(II))(經重列)	-	-	1,686	3,004	-	-	4,690
收購華欣(附註40(III))	-	-	2,536	848	-	-	3,384
收購其他附屬公司(附註40(IV))	-	-	5,660	710	-	9,105	15,475
添置(經重列)	553	8,672	43,237	26,867	162,851	63,707	305,887
重分類為持作出售(附註33(I))	-	-	(169)	-	-	-	(169)
轉賬/重分(附註iii)	665,312	490,863	9,582	-	38,377	(58,785)	1,145,349
出售/撤銷	(103)	(941)	(6,534)	(16,977)	(122)	-	(24,677)
出售附屬公司(附註41(III))	-	(70)	(235)	(367)	(14)	-	(686)
於二零一四年十二月三十一日(經重列)	1,253,484	2,299,969	864,670	184,514	2,284,238	174,485	7,061,360
匯兌調整	(67,052)	(59,819)	(15,925)	(8,450)	(14,483)	(4,473)	(170,202)
收購復旦水務(附註40(I))	-	3,212	17	672	16	-	3,917
收購其他附屬公司(附註40(IV))	-	-	574	1,377	21,835	-	23,786
添置	22,310	9,058	50,311	25,937	52,036	29,423	189,075
轉賬/重分(附註iii)	-	34,336	130	-	7,299	(27,871)	13,894
出售/撤銷	(170)	(110,854)	(26,017)	(28,368)	(80,108)	(87)	(245,604)
出售附屬公司(附註41(III))	-	(55)	(174)	(695)	-	-	(924)
於二零一五年十二月三十一日	1,208,572	2,175,847	873,586	174,987	2,270,833	171,477	6,875,302
折舊、攤銷及減值							
於二零一四年一月一日	121,049	371,845	379,229	108,562	1,119,462	-	2,100,147
匯兌調整(經重列)	(4,979)	(5,789)	(3,546)	(2,768)	(3,389)	-	(20,471)
本年度準備(經重列)	50,975	69,785	52,678	20,088	137,552	-	331,078
重分類為持作出售(附註33(I))	-	-	(38)	-	-	-	(38)
出售/撤銷時撇除	(72)	(482)	(119)	(10,242)	(4)	-	(10,919)
於出售附屬公司時撇除(附註41(III))	-	(29)	(90)	(193)	(8)	-	(320)
於二零一四年十二月三十一日(經重列)	166,973	435,330	428,114	115,447	1,253,613	-	2,399,477
匯兌調整	(13,877)	(12,505)	(8,467)	(5,359)	(8,790)	-	(48,998)
本年度準備	75,156	75,910	50,639	19,955	113,984	-	335,644
出售/撤銷時撇除	(103)	(8,582)	(23,442)	(25,777)	(64,216)	-	(122,120)
於出售附屬公司時撇除(附註41(III))	-	(13)	(119)	(666)	-	-	(798)
於二零一五年十二月三十一日	228,149	490,140	446,725	103,600	1,294,591	-	2,563,205
賬面值							
於二零一五年十二月三十一日	980,423	1,685,707	426,861	71,387	976,242	171,477	4,312,097
於二零一四年十二月三十一日(經重列)	1,086,511	1,864,639	436,556	69,067	1,030,625	174,485	4,661,883

## 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 17. 物業、廠房及設備(續)

附註：

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

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

(ii) 持有之物業權益之賬面值包括：

	2015 千港元	2014 千港元
屹立在中國的土地使用權物業	1,978,611	2,231,480
屹立在香港的租約物業	687,519	719,670
	2,666,130	2,951,150

(iii) 於截至二零一四年十二月三十一日止年度，由於將物業由出售酒店物業改為本集團自行經營酒店業務，本集團將665,312,000港元(二零一五年：無)的持有作出售物業由存貨轉賬至物業、廠房及設備類別中的酒店物業。該酒店於二零一四年六月開始營運。本集團亦將341,000,000港元(二零一五年：無)的投資物業轉賬至物業、廠房及設備類別中的租賃土地及樓宇(如附註16(iv)所述)。

此外，由於將物業由出售改為自用目的，本集團將13,894,000港元(二零一四年：139,037,000港元)的持有作出售物業由存貨轉賬至物業、廠房及設備類別中的租賃土地及樓宇。

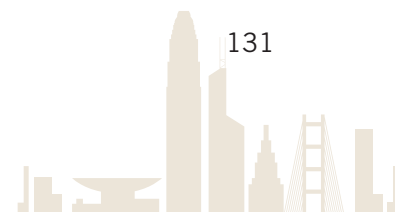
## 18. 已付土地租金

	2015 千港元	2014 千港元
本集團之已付土地租金包括在中國的土地使用權	268,977	289,391
以報告為目的之分析如下：		
流動部分	5,982	6,143
非流動部分	262,995	283,248
	268,977	289,391

附註：於截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團將包括在存貨中之持有作出售物業170,732,000港元(二零一五年：無)轉賬至已付土地租金。

## 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度



## 19. 收費公路經營權

	千港元
成本	
於二零一四年一月一日	16,988,367
匯兌調整	(407,797)
添置	28,030
於二零一四年十二月三十一日	16,608,600
匯兌調整	(737,787)
於二零一五年十二月三十一日	15,870,813
攤銷	
於二零一四年一月一日	3,313,619
匯兌調整	(84,734)
本年度攤銷	746,569
於二零一四年十二月三十一日	3,975,454
匯兌調整	(200,926)
本年度攤銷	776,386
於二零一五年十二月三十一日	4,550,914
賬面值	
於二零一五年十二月三十一日	11,319,899
於二零一四年十二月三十一日	12,633,146

附註：

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

## 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 20. 商譽

	千港元
成本	
於二零一四年一月一日及二零一四年十二月三十一日	-
匯兌調整	(24,852)
收購復旦水務時所產生(附註40(I))	559,472
收購青島永發時所產生(附註40(IV))	38,235
於二零一五年十二月三十一日	572,855
減值	
於二零一四年一月一日、二零一四年十二月三十一日及二零一五年十二月三十一日	-
賬面值	
於二零一五年十二月三十一日	572,855
於二零一四年十二月三十一日	-

為了進行減值測試的目的，以上所列之業務合併時所產生之商譽於收購時已分配至預期可從該業務合併得益之兩個現金產出單元(包括一家屬於基建設施分部之附屬公司及一家屬於消費品分部之附屬公司)如下：

	2015 千港元	2014 千港元
基建設施－復旦水務	534,620	-
消費品－青島永發	38,235	-
	572,855	-

於截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團之管理層認為任何含商譽之現金產出單元無需減值。

現金產出單元之可收回金額乃基於可使用價值計算來釐定的。

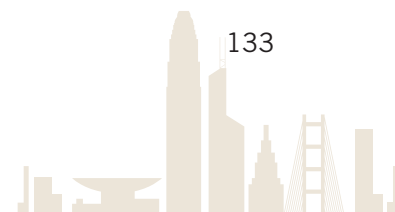
就基建設施分部方面，折現於服務特許權期限內(由二十年至二十五年)持續經營之污水處理廠及固廢焚化發電廠所產生之未來現金流量(折現率為11%)釐定為可使用價值。

就消費品分部方面，可使用價值之計算乃採用基於管理層批准的財政預算及折現率10%的五年期間內現金流量預測。五年後之現金流量乃根據3%的穩定增長率推算。此增長率乃基於全球經濟增長率及董事們按此類行業之平均增長率而作出的最佳估計。計算可使用價值之其他主要假設包括銷售預算及毛利率之現金流入/流出之估計有關，該等估計乃基於單位的過往表現及管理層對市場發展的預期。

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

## 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度



## 21. 其他無形資產

	特許經營權 千港元 (附註 i)	已付土地租金 溢價 千港元 (附註 ii)	商標 千港元 (附註 iii)	總額 千港元
成本				
於二零一四年一月一日	1,457,835	–	65,301	1,523,136
匯兌調整(經重列)	(37,344)	(13)	(1,567)	(38,924)
收購上投控股(附註40(II))(經重列)	–	1,752	–	1,752
收購其他附屬公司(附註40(IV))	563,066	–	–	563,066
購置	212,083	–	–	212,083
政府補助(附註49)	(62,462)	–	–	(62,462)
出售	(29,380)	–	–	(29,380)
出售附屬公司(附註41(III))	(37,880)	–	–	(37,880)
於二零一四年十二月三十一日(經重列)	2,065,918	1,739	63,734	2,131,391
匯兌調整	(181,674)	(77)	(2,831)	(184,582)
收購復旦水務(附註40(I))	2,216,266	–	–	2,216,266
購置	44,043	–	–	44,043
於二零一五年十二月三十一日	4,144,553	1,662	60,903	4,207,118
攤銷及減值				
於二零一四年一月一日	94,281	–	–	94,281
匯兌調整(經重列)	(1,654)	(1)	–	(1,655)
本年度攤銷(經重列)	82,581	91	–	82,672
出售時撇除	(6,375)	–	–	(6,375)
出售附屬公司時撇除(附註41(III))	(2,506)	–	–	(2,506)
於二零一四年十二月三十一日(經重列)	166,327	90	–	166,417
匯兌調整	(7,963)	(7)	–	(7,970)
本年度攤銷	129,892	89	–	129,981
於二零一五年十二月三十一日	288,256	172	–	288,428
賬面值				
於二零一五年十二月三十一日	3,856,297	1,490	60,903	3,918,690
於二零一四年十二月三十一日(經重列)	1,899,591	1,649	63,734	1,964,974

## 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 21. 其他無形資產(續)

附註：

- (i) 特許經營權為經營污水處理、供水及固廢發電廠的經營權，按成本扣除累計攤銷及累計減值損失入賬。攤銷以直線法按本集團獲授予特許經營權之使用年限二十至五十年計算。此等特許經營權之詳情刊載於附註25。
- (ii) 已付土地租金溢價為按直線法攤銷在相關土地租金溢價的租約期內收購已付土地租金之溢價。
- (iii) 商標之法律有效期為十年，由二零一一年九月至二零二一年九月，但期滿可續期。本公司董事相信本集團將會而且有能力在期滿時以極低成本不斷續期。本集團管理層已就產品生命週期、市場、競爭力及環境趨勢，以及品牌的延續機會進行各種研究，證明商標的產品在期內為本集團產生現金流入淨值的能力沒有可預見的限制。

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

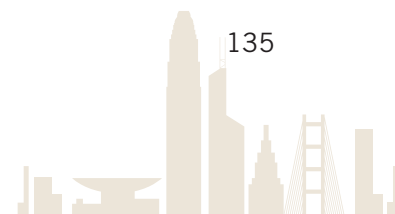
為進行減值測試，以上所述的無限使用期的商標被分配到獨立的現金產出單元，當中包括一家於房地產分部的附屬公司。截至二零一五年十二月三十一日止年度，基於由使用價值計算出的現金產出單元可收回金額，本集團管理層認為擁有商標的現金產出單元沒有減值(二零一四年：無)。

## 22. 於合營企業權益

	2015 千港元	2014 千港元
於非上市合營企業投資成本	2,361,408	1,986,502
分佔已撇除已收／已宣派股息之收購後利潤及其他全面收益	973,388	989,845
	3,334,796	2,976,347
向一家合營企業貸款(附註i)	-	374,906
	3,334,796	3,351,253

## 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度



## 22. 於合營企業權益 (續)

附註：

- (i) 於二零一四年十二月三十一日，向一家合營企業貸款為無抵押及以固定年利率6.3%計息。該金額已於本年度資本化為合營企業之部分投資成本。
- (ii) 有關本集團每家主要合營企業權益，即上海星河數碼投資有限公司(「星河數碼」)及中環水務投資有限公司(「中環水務」)的財務資料摘要，在以下列示。以下財務資料摘要乃摘錄自該等合營企業根據香港財務報告準則編製的財務報表。

此等合營企業在本綜合財務報表以權益法入賬。

	星河數碼		中環水務	
	2015 千港元	2014 千港元	2015 千港元	2014 千港元
流動資產	1,472,820	1,018,270	2,267,422	2,031,149
非流動資產*	6,177,010	4,634,880	6,949,614	7,215,015
流動負債	(1,750,943)	(874,062)	(2,742,555)	(3,430,345)
非流動負債	(4,040,578)	(2,923,539)	(1,701,649)	(1,938,779)
非控制股東權益	(117,605)	(144,913)	(1,196,774)	(1,134,760)
以上資產及負債金額包括以下項目：				
現金及等同現金項目	222,853	197,279	1,084,228	1,048,191
流動金融負債 (不包括貿易及 其他應付款項及準備)	-	-	(1,091,474)	(1,034,741)
非流動金融負債 (不包括貿易及 其他應付款項及準備)	(3,791,497)	(2,668,520)	(1,482,653)	(1,718,032)

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

	星河數碼		中環水務	
	2015 千港元	2014 千港元	2015 千港元	2014 千港元
收入	496,791	338,459	1,788,550	1,793,965
年度溢利	124,639	140,606	192,587	159,395
年度其他全面收益(費用)	(79,707)	6,728	(105,762)	(65,704)
年度全面收益總額	44,932	147,334	86,825	93,691
年度從合營企業收取的股息	-	-	-	-
以上年度溢利包括以下項目：				
折舊及攤銷	154,209	47,797	327,070	277,977
利息收入	6,397	19,849	27,832	7,365
利息費用	(210,578)	(101,324)	(152,347)	(167,712)
稅項	(7,026)	(4,882)	(85,373)	(83,095)



## 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 22. 於合營企業權益(續)

附註：(續)

(ii) (續)

以上財務資料摘要與在綜合財務報表於合營企業權益的賬面值調節如下：

	星河數碼		中環水務	
	2015 千港元	2014 千港元	2015 千港元	2014 千港元
歸屬於合營企業擁有人權益	1,740,704	1,710,636	3,576,058	2,742,280
本集團擁有權益比例	50%	50%	45%	45%
本集團於合營企業權益的賬面值	870,352	855,318	1,609,226	1,234,026

非主要合營企業的合計資料：

	2015 千港元	2014 千港元
本集團分佔溢利	69,265	66,356
本集團分佔其他全面費用	(51,892)	(22,243)
本集團分佔全面收益總額	17,373	44,113
本集團在此等合營企業的權益的合計賬面值	855,218	887,003

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

	2015 千港元	2014 千港元
年度尚未確認分佔一家合營企業溢利	(237)	(34)
累計尚未確認分佔一家合營企業虧損	5,477	5,714

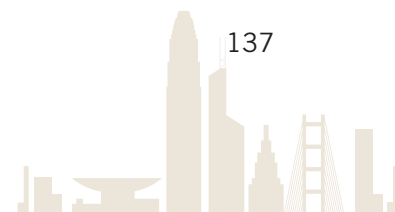
(iv) 本集團於本報告期末的主要合營企業之詳情刊載於附註51。

## 23. 於聯營公司權益

	2015 千港元	2014 千港元
於非上市聯營公司之投資成本	2,731,382	2,598,850
分佔已撇除已收/已宣派股息之收購後利潤及其他全面收益	17,762	130,880
	2,749,144	2,729,730
扣減：已確認之減值損失	(41,000)	(41,000)
	2,708,144	2,688,730
被分類為持有作出售於一家聯營公司權益(附註33(II))	-	(52,534)
	2,708,144	2,636,196

## 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度



## 23. 於聯營公司權益 (續)

附註：

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

	千港元
成本	
於二零一四年一月一日、二零一四年十二月三十一日及二零一五年十二月三十一日	3,370
減值	
於二零一四年一月一日、二零一四年十二月三十一日及二零一五年十二月三十一日	-
賬面值	
於二零一四年一月一日、二零一四年十二月三十一日及二零一五年十二月三十一日	3,370

- (ii) 有關本集團主要聯營公司，即上海莘天置業有限公司(「上海莘天」)及龍江環保的財務資料摘要，在以下列示。以下財務資料摘要乃摘錄自該等聯營公司根據香港財務報告準則編製的財務報表。

所有聯營公司在本綜合財務報表以權益法入賬。

	上海莘天		龍江環保	
	2015 千港元	2014 千港元	2015 千港元	2014 千港元
流動資產*	4,370,919	3,859,140	1,645,034	1,056,897
非流動資產**	1,830	3,443	5,375,712	5,472,872
流動負債	(437,950)	(51,035)	(3,132,018)	(2,349,711)
非流動負債	(531,407)	(249,938)	(1,779,840)	(2,173,438)
非控制股東權益	-	-	46,208	(6,628)

\* 上海莘天的結餘主要包括持有作出售之發展中物業的土地成本。發展計劃已獲中國各政府部門批准並於二零一四年度開始動工，預計二零一七年後完成。

\*\* 龍江環保的餘額主要包括特許經營權。

	上海莘天		龍江環保	
	2015 千港元	2014 千港元	2015 千港元	2014 千港元 (附註)
收入	-	-	1,354,667	305,109
年度溢利	-	-	116,234	38,485
年度其他全面費用	(158,220)	(87,557)	(121,194)	(14,095)
年度全面(費用)收益總額	(158,220)	(87,557)	(4,960)	24,390
年度從聯營公司收取的股息	-	-	-	-

附註：此金額為自龍江環保轉為本集團一家聯營公司之日起至二零一四年十二月三十一日止兩個月之業績。

以上財務資料摘要與確認於綜合財務報表內於聯營公司權益的賬面值之調節：

## 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 23. 於聯營公司權益(續)

附註：(續)

(ii) (續)

	上海莘天		龍江環保	
	2015 千港元	2014 千港元	2015 千港元	2014 千港元
歸屬於聯營公司擁有人權益	3,403,392	3,561,610	2,155,096	1,999,992
本集團擁有權益比例	35%	35%	42%	42%
本集團於聯營公司權益的賬面值	1,191,187	1,246,564	907,595	842,247

非主要聯營公司的合計資料：

	2015 千港元	2014 千港元
本集團分佔(虧損)溢利	(25,775)	17,739
本集團分佔其他全面費用	(48,507)	(21,921)
本集團分佔全面費用總額	(74,282)	(4,182)
本集團於此等聯營公司權益的合計賬面值	609,362	588,385

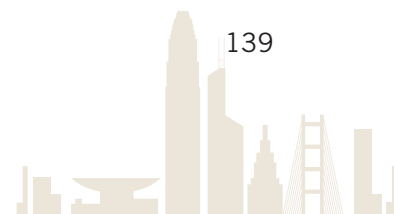
(iii) 本集團於本報告期末的主要聯營公司之詳情刊載於附註 52。

## 24. 投資

	2015 千港元	2014 千港元
可供出售之投資		
上市股本證券		
— 於香港	253,812	226,718
— 於其他地區	190,198	8,798
非上市股本證券		
— 於香港(附註ii)	5	5
— 於其他地區(附註ii)	748,544	769,659
非上市信託基金(附註ii及iii)	46,573	62,484
	1,239,132	1,067,664
持有作交易之投資		
上市股本證券		
— 於香港	169,976	156,564
— 於其他地區	4,532	3,294
	174,508	159,858
指定於損益表按公允值列賬之金融資產		
— 結構性存款(附註iv)	223,106	267,858
	1,636,746	1,495,380

## 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度



## 24. 投資(續)

	2015 千港元	2014 千港元
上市股本投資的公允值	618,518	395,374
以報告為目的之分析：		
流動部分	444,187	490,200
非流動部分	1,192,559	1,005,180
	1,636,746	1,495,380

附註：

- (i) 於本報告期期末，除了非上市股本投資及非上市信託基金的公允值無法可靠地計量外，所有可供出售之投資及於損益表按公允值列賬之金融資產以其公允值列賬。公允值是參考(a)活躍市場的叫買價、或(b)有關發行銀行或財務機構使用估值方法所作出之價格而釐定。
- (ii) 以上非上市證券及信託基金之投資於本報告期期末以成本扣減減值計量。鑒於合理公允值之估計幅度差異極大，本公司董事認為未能可靠地計量其公允值。
- (iii) 信託基金投資在範圍廣泛的股本或債券投資產品。
- (iv) 結構性存款乃匯率掛鈎票據及股本掛鈎票據，變動年利率分別由0%至8.0%(二零一四年：0%至10.0%)及由0%至9.15%(二零一四年：無)。此等結構性存款的面值分別約為73百萬港元(二零一四年：250百萬港元)及160百萬港元(二零一四年：無)。此等結構性存款將於一年內到期。此等結構性存款的利率會根據相關到期日的人民幣兌美元的匯率變動及相關上市證券之收市價而變化。此等特性形成非緊密關連的嵌入式衍生工具。結構性存款於本報告期期末的公允值乃參考對應金融機構提供之既定報價。

## 25. 服務特許權安排

除於附註19披露之本集團收費公路經營權外，本集團尚有以下服務特許權安排。

## (I) 安排的性質

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

## 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 25. 服務特許權安排 (續)

## (i) 安排的性質 (續)

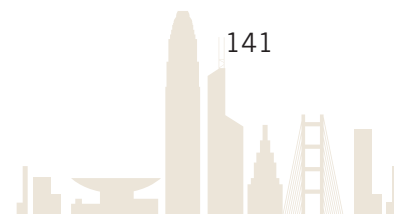
本集團一般有關使用污水處理、供水及固廢發電廠之所有物業、廠房及設備，然而，有關政府機構作為授予人將控制及監管本集團之服務範圍，並於服務特許權期限結束時保留其於污水處理、供水及固廢發電廠任何剩餘權益之實際權利。該等服務特許權安排各自受本集團與中國之有關政府機構或其代理訂立之合約及補充協議（倘適用）之規限，當中載明（其中包括）執行標準、本集團所提供服務之調價機制、本集團於服務特許權期限結束時為將污水處理、供水及固廢發電廠恢復到規定服務水平而承擔之特定責任，以及仲裁糾紛之安排。

於二零一五年十二月三十一日日，本集團訂有四十二項（二零一四年：三十四項）有關污水處理之服務特許權安排、四項（二零一四年：四項）自來水處理及供水之服務特許權安排及一項（二零一四年：一項）固廢發電之服務特許權安排。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	項目名稱	地點	授予人名稱	服務特許權 安排類型	實際處理量 噸/日	服務特許權期限
武漢漢西污水處理有限公司	武漢漢西污水處理項目	中國湖北省武漢市	武漢市人民政府	建營轉 (金融資產)	600,000	由二零零四年至二零三四年， 為期三十年
濰坊市自來水有限公司	濰坊市自來水供水項目	中國山東省濰坊市	濰坊市人民政府	建營轉 (無形資產)	320,000	由二零零七年至二零三二年， 為期二十五年
惠州市南方水務有限公司	惠州市梅湖水處理 一、二、三期項目	中國廣東省惠州市	惠州市環保局	建營轉及轉營轉 (金融資產)	300,000	由二零零五年至二零三零年， 為期二十五年
武漢黃陂凱迪水務有限公司	武漢市黃陂區供水項目	中國湖北省武漢市	武漢市黃陂區政府	建營轉 (無形資產)	280,000	由二零零八年至二零三八年， 為期三十年
深圳市南方水務有限公司	深圳市龍崗一包污水處理項目	中國廣東省深圳市	深圳市水務局	建營轉 (金融資產)	280,000	由二零零九年至二零三一年， 為期二十二年
濰坊上實環境污水處理有限公司	濰坊市污水處理廠項目	中國山東省濰坊市	濰坊市人民政府	建營轉 (金融資產)	300,000	由二零一五年至二零三四年， 為期二十年
天門凱迪水務有限公司	天門市城區供水項目	中國湖北省天門市	天門市建設委員會	建營轉及轉營轉 (無形資產)	200,000	由二零零五年至二零三零年， 為期二十五年
余姚市小曹娥城市污水處理有限公司	余姚市(小曹娥) 污水處理廠BOT項目	中國浙江省余姚市	余姚市人民政府	建營轉 (金融資產)	150,000	由二零一四年至二零三六年， 為期二十二年
黃石凱迪水務有限公司	黃石市磁湖污水處理項目	中國湖北省黃石市	黃石市市政公用局	建營轉 (金融資產)	125,000	由二零零八年至二零三五年， 為期二十七年
郴州南方污水處理有限責任公司	郴州市污水處理項目	中國湖南省郴州市	郴州市城市管理局	建營轉 (金融資產)	120,000	由二零零三年至二零二八年， 為期二十五年

## 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度



## 25. 服務特許權安排 (續)

## (I) 安排的性質 (續)

誠如附註4所載「服務特許權安排」之會計政策闡明，一項服務特許權安排將入賬列作一項無形資產(特許經營權)或一項金融資產(服務特許權安排應收款項)或兩者合併入賬(倘適合)。有關無形資產部分已詳列於附註21，及以下為金融資產部分：

	2015 千港元	2014 千港元
服務特許權安排應收款項	6,036,880	4,516,923
扣減：分類為流動資產之流動部分	(166,658)	(137,176)
非流動部分	5,870,222	4,379,747

於本年度，本集團從服務特許權安排確認了414,719,000港元(二零一四年：272,660,000港元)的利息收入及644,604,000港元(二零一四年：441,483,000港元)的建造收入作為營業額項下的「基礎設施收入」。應用之實際年利率為5.40%至13.00%(二零一四年：5.76%至13.00%)及整體建造合同之毛利率為12.5%(二零一四年：4.2%)。

## (II) 大修撥備

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

年內及往年污水處理、供水及固廢發電廠之大修撥備變動如下：

	千港元
於二零一四年一月一日	77,810
匯兌調整	(1,263)
添置	6,769
已使用	(4,382)
於二零一四年十二月三十一日	78,934
匯兌調整	(2,196)
添置	242
已使用	(4,686)
於二零一五年十二月三十一日	72,294

**綜合財務報表附註**

截至二零一五年十二月三十一日止年度

**26. 收購一家附屬公司／物業、廠房及設備之已付訂金**

於二零一五年十二月三十一日，本集團收購益陽市自來水有限公司100%股本權益的已付訂金為344,146,000港元。其後收購已於二零一六年三月完成。

餘額乃本集團就新增生產設備而採購物業、廠房及設備之已付訂金。

相關資本性承諾已刊載於附註43。

**27. 其他非流動應收款項**

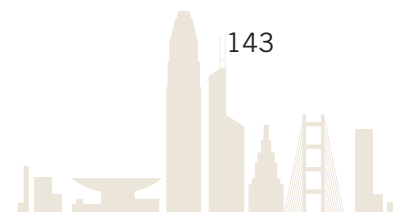
其他非流動應收款項為透過一家信託公司管理之委託貸款協議貸款予本集團投資物業其中一家租客之附屬公司(「借款人」)。

根據已訂立之委託貸款協議，借款人獲得貸款額度人民幣182,600,000元，並可於委託貸款協議訂立日(即二零一四年十二月二十三日)後於任何時間提取任何金額。每筆貸款之到期日為使用貸款額度日起計五年。本集團有權要求借款人償還全部貸款及預提之利息或於到期日前以十二個月內分期償還。貸款利息於第一及第二年按固定年利率10%計算、於第三及第四年按固定年利率15%計算及於第五年按固定年利率18%計算。利息每半年繳付一次。該貸款由借款人之直屬控股公司及中間控股公司之註冊股本作抵押，而該等控股公司主要從事商用物業管理。

於二零一五年十二月三十一日，借款人合共提取款項人民幣163,186,000元(相等於194,872,000港元)並須於二零二零年償還。

## 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度



## 28. 遞延稅項

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

	稅項 累計折舊 千港元	收費公路 經營權轉銷 千港元	投資物業		稅項損失 千港元	業務合併的 公允價值調整 千港元	中國實體 的未分配 利潤 千港元	發展中 物業/持有 作出售 物業/持有 發展中 物業/持有 作出售物業		可換取債券 千港元	其他遞延 稅項負債 千港元	其他遞延 稅項資產 千港元	總額 千港元
			重估的 企業所得稅 千港元	重估的 土增稅 千港元				物業公允價值 調整的 千港元	土增稅 千港元				
於二零一四年一月一日	178,496	332,361	1,070,430	1,381,256	(10,201)	1,947,489	240,732	298,676	139,177	58,853	106,047	(365,013)	5,378,303
匯兌調整(經重列)	(3,255)	(7,923)	(37,808)	(32,882)	183	(44,762)	1,580	(6,978)	(3,211)	-	(12,586)	7,647	(139,995)
透過收購上投控股增加 (附註40(i)) (經重列)	-	-	-	-	-	609,968	-	-	-	-	-	(88,849)	521,119
透過收購其他附屬公司增加 (附註40(i))	-	-	1,030,851	-	-	89,916	-	-	-	-	-	-	1,120,767
借(貸)記入損益(經重列)	10,560	(7,327)	(2,766)	(45,446)	2,379	(154,619)	94,083	(27,015)	(18,426)	(13,861)	(76,606)	(6,697)	(245,741)
於二零一四年十二月三十一日(經重列)	185,801	317,111	2,060,707	1,302,928	(7,639)	2,447,992	336,335	264,683	117,540	44,992	16,855	(452,912)	6,634,453
匯兌調整	(1,330)	(13,712)	(79,122)	(67,083)	423	(123,197)	(3,254)	(11,335)	(4,949)	-	13,299	2,572	(287,688)
透過收購一家附屬公司 增加(附註41)	(3,487)	-	-	-	-	618,891	-	-	-	-	-	-	615,404
(貸)借記入損益	(3,330)	(15,477)	39,311	1,844	(3,103)	(92,250)	20,247	(13,210)	(8,522)	(43,783)	(33,100)	46,070	(105,303)
借記入其他全面收益表	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	29,506	-	29,506
於二零一五年十二月三十一日	177,654	287,922	2,020,896	1,237,689	(10,319)	2,851,436	353,388	240,138	104,069	1,209	26,560	(404,270)	6,886,372

附註：

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

	2015 千港元	2014 千港元 (經重列)
遞延稅項負債	7,303,466	7,047,548
遞延稅項資產	(417,094)	(413,095)
	6,886,372	6,634,453

(ii) 於報告期末，本集團有未使用之稅項損失約4,942.9百萬港元(二零一四年：3,967.3百萬港元)可用作抵銷將來的應課稅溢利。其中與稅項損失約41.3百萬港元(二零一四年：30.6百萬港元)相關之遞延稅項資產約10.3百萬港元(二零一四年：7.6百萬港元)已被確認。鑒於未來溢利之不可預測性，餘下稅項損失約4,901.6百萬港元(二零一四年：3,936.7百萬港元)並未確認為遞延稅項資產。香港的稅項損失約13.8百萬港元(二零一四年：20.4百萬港元)可無限轉入以後年度，而餘下中國的稅項損失約4,929.1百萬港元(二零一四年：3,946.9百萬港元)於五年內不同日期到期。



## 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 28. 遞延稅項(續)

附註：(續)

- (iii) 根據中國企業所得稅法，由二零零八年一月一日起從中國實體獲得的利潤所宣派的股息需繳納預扣稅。於報告期期末，附屬公司未分配利潤所產生的合計暫時差額約661百萬港元(二零一四年：644百萬港元)未確認為遞延稅項負債。由於本集團有權控制此等暫時差額的撥回時間及此等差額在可見將來不會撥回，因此未有為此等差額確認負債。
- (iv) 其他遞延稅項負債主要包括由分類為持有作交易金融資產之公允值變動所產生的遞延稅項。其他遞延稅項資產包括(a)壞賬之減值損失、(b)開辦費用及(c)預提費用所產生的遞延稅項。

## 29. 存貨

	2015 千港元	2014 千港元 (經重列)
持有作出售之發展中物業	38,607,190	38,334,926
持有作出售之物業	12,361,106	13,451,795
原料	1,656,259	1,277,000
在製品	37,955	42,977
製成品	160,712	180,244
持作轉售之商品	20,869	11,178
	52,844,091	53,298,120

於二零一五年十二月三十一日，以上結餘包括持有作出售之發展中物業25,920,066,000港元(二零一四年：28,890,693,000港元，經重列)預期不會在一年內變現。

## 30. 貿易及其他應收款項

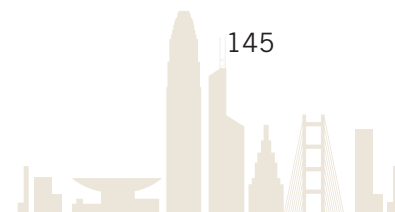
	2015 千港元	2014 千港元 (經重列)
貿易應收款項	1,107,214	962,697
扣減：壞賬準備	(43,395)	(27,959)
	1,063,819	934,738
其他應收款項(附註vi)	9,536,680	6,523,433
貿易及其他應收款項總額	10,600,499	7,458,171

附註：

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

## 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度



## 30. 貿易及其他應收款項(續)

附註：(續)

(ii) (續)

	2015 千港元	2014 千港元 (經重列)
30天內	319,988	294,740
31-60天	182,919	260,654
61-90天	139,289	110,967
91-180天	180,503	96,075
181-365天	170,670	100,989
多於365天	70,450	71,313
	1,063,819	934,738

(iii) 本集團貿易應收款項中包括賬面值合共348,664,000港元(二零一四年：380,781,000港元，經重列)的賬款已於本報告日到期，但由於管理層認為債務人的信用質素未有重大變壞及認為仍可全數收回，故本集團並未計提減值損失。本集團未有持有對該等欠款的抵押品。

(iv) 已到期但未計提減值的貿易應收款項之賬齡

	2015 千港元	2014 千港元 (經重列)
31-60天	98,402	143,978
61-90天	22,429	30,780
91-180天	54,191	63,161
181-365天	139,408	93,153
多於365天	34,234	49,709
總額	348,664	380,781

(v) 壞賬準備之變動

	2015 千港元	2014 千港元 (經重列)
年初結餘	27,959	18,827
已確認之應收款項減值損失	17,497	13,381
因未能收回而撇賬的金額	(335)	(61)
年內收回的金額	(1,726)	(4,188)
年末結餘	43,395	27,959

(vi) 於二零一五年十二月三十一日，其他應收款項中包括(a)應收代價款項2,627,284,000港元並詳列於附註41(I)(二零一四年：無)，(b)應收若干聯營公司款項3,824,118,000港元(二零一四年：2,089,524,000港元)，其中款項3,597,225,000港元(二零一四年：1,851,917,000港元)按市場利率計算固定利息及(c)收購一幅持有作銷售之發展中物業之土地按金款項918,319,000港元(二零一四年：無)。

## 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 31. 在建工程客戶應收／付款項

	2015 千港元	2014 千港元
於報告期期末為建造污水處理、供水及固廢發電廠的 在建工程合同款：		
已發生的合同成本加已確認溢利扣減已確認虧損 扣減：階段性發票	490,102 (432,965)	512,216 (455,398)
	57,137	56,818
以報告為目的之分析：		
在建工程客戶應收款項	82,135	87,499
在建工程客戶應付款項	(24,998)	(30,681)
	57,137	56,818

於二零一五年十二月三十一日，客戶保留的工程合同保證金為4,917,000港元(二零一四年：13,931,000港元)。預收客戶工程合同款為126,375,000港元(二零一四年：109,950,000港元)。

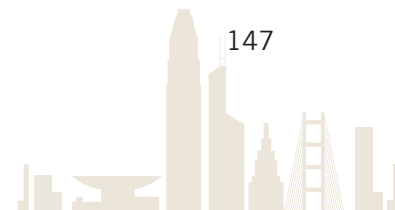
## 32. 作抵押之銀行存款／短期銀行存款／銀行結存及現金

- (i) 存款期少於一年的銀行存款362,252,000港元(二零一四年：742,973,000港元)已抵押以獲取給予本集團的一般銀行信貸，故該等存款被分類為流動資產。作抵押之銀行存款的固定年利率為0.35%至3.25%(二零一四年：0.35%至3.50%)，作抵押之銀行存款將於相關的銀行貸款歸還時解除。
- (ii) 存款期三個月以上的短期銀行存款之市場年利率為0.70%至5.00%(二零一四年：3.05%至4.40%)。
- (iii) 銀行結存(包括存款期少於三個月的銀行存款)之市場年利率由0.00%至6.60%(二零一四年：0.00%至6.00%)。
- (iv) 本集團的作抵押之銀行存款，短期銀行存款及銀行結存及現金以相關集團內實體的功能貨幣以外的貨幣結存的金額列示如下：

	2015 千港元	2014 千港元
人民幣	1,628,404	5,060,303
美元	1,246,896	1,927,859
港元	1,744,884	104,729

## 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度



## 33. 持作出售之出售組別／分類為持作出售資產

## (I) 於二零一四年十二月三十一日的持作出售之出售組別

於二零一四年八月，本集團議決出售上實城開全資附屬公司 Bold Eagle Investment Limited 之全數 100% 權益及其全資附屬公司包括 All Win Investment Limited 及中歐城開有限公司（統稱「Bold Eagle 集團」）。於二零一五年二月十日，本集團與獨立第三方訂立股份轉讓協議，據此股份轉讓協議，本集團同意出售其於 Bold Eagle 集團之全數 100% 權益，代價為人民幣 940,000,000 元（相等於 1,174,706,000 港元）。Bold Eagle 集團主要於中國從事房地產開發。本集團已就該項出售收取按金人民幣 80,000,000 元（相等於 99,975,000 港元），並包含在二零一四年十二月三十一日的其他應付款項，詳情載於附註 34。

Bold Eagle 集團的主要資產及負債項目已於二零一四年十二月三十一日之綜合財務狀況表中分開呈列為持作出售，列示如下：

	千港元
物業、廠房及設備	131
持有作出售的發展中物業	638,957
銀行結餘及現金	106
分類為持作出售之總資產	639,194
其他應付款項（為與分類為持作出售資產直接相關之總負債）	(28)

以上之出售於截至二零一五年十二月三十一日止年度完成，進一步之出售詳情列示如下：

	千港元
<b>代價</b>	
已收現金	1,074,731
於二零一四年十二月三十一日已收的訂金（附註 34）	99,975
總代價	1,174,706
<b>失去控制權之資產及負債分析：</b>	
物業、廠房及設備	131
持有作出售的發展中物業	722,133
銀行結存及現金	103
其他應付款項	(28)
淨資產出售	722,339
<b>出售之溢利</b>	
代價	1,174,706
淨資產出售	(722,339)
	452,367
<b>出售產生之淨現金流</b>	
已收取現金代價	1,074,731
減：出售的銀行結存及現金	(103)
	1,074,628

於截至二零一五年十二月三十一日止年度出售之該等附屬公司對本集團於出售前的期間之業績及現金流量無重大貢獻。

## 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 33. 持作出售之出售組別／分類為持作出售資產(續)

## (ii) 於二零一四年十二月三十一日的分類為持作出售之於一家聯營公司權益

於二零一四年十二月，本集團議決通過出售於一家聯營公司許昌永昌印務有限公司(「許昌永昌」)全部25%權益。於一家聯營公司權益52,534,000港元已於二零一四年十二月三十一日的綜合財務狀況表中分類為持作出售並分開呈列。

於截至二零一五年十二月三十一日止年度，由於出售計劃已不再視為高度可行，本集團停止對該聯營公司分類為持作出售。

## 34. 貿易及其他應付款項

	2015 千港元	2014 千港元 (經重列)
貿易應付款項(附註i)	3,708,254	3,016,945
收購附屬公司之應付代價款項	2,993,929	5,083,979
已收用作確認投資項目之訂金(附註ii)	1,633,628	-
其他應付款項(附註iii)	12,453,916	14,452,631
貿易及其他應付款項總額	20,789,727	22,553,555

附註：

(i) 以下為本報告期期末貿易應付款項按發票日期呈列之賬齡分析。

	2015 千港元	2014 千港元 (經重列)
30天內	743,706	484,307
31-60天	557,495	234,290
61-90天	755,497	175,273
91-180天	562,363	117,992
181-365天	683,017	792,495
多於365天	406,176	1,212,588
	3,708,254	3,016,945

(ii) 於二零一五年五月六日，(i)上海城開(定義見附註50)，(ii)城開綠破(天津)股權投資基金合夥企業(有限合夥)(「綠破基金」)(上海城開作為綠破基金之有限責任合夥人)(iii)一名現任綠破基金之合夥人(「離任合夥人」)及(iv)兩名其他獨立第三方(「餘下合夥人」)，簽訂一項投資協議。根據該投資協議，餘下合夥人承諾投資人民幣1,668,000,000元(相等於1,991,880,000港元)於綠破基金。於截至二零一五年十二月三十一日止年度，餘下合夥人已投資人民幣1,368,000,000元(相等於1,633,628,000港元)於綠破基金，而綠破基金已隨後將相同金額借予上海城開用作確認新項目之投資機會。

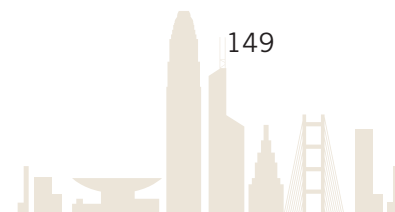
於二零一五年十二月三十一日，基於上海城開確認欠缺有潛力之新項目，上海城開與餘下合夥人磋商後同意出售全部持有之綠破基金合夥權益予餘下合夥人。該磋商已於報告期後完成並載列詳情於附註56(i)。

(iii) 於二零一五年十二月三十一日其他應付款項中包括(a)應付上海徐匯國資委及徐匯國資委控制的實體款項462,133,000港元(二零一四年：386,268,000港元)(見附註47(i)(f))，(b)應付若干同系附屬公司款項32,337,000港元(二零一四年：125,606,000港元)為無抵押及無固定還款期，及除於二零一四年十二月三十一日之29,993,000港元(二零一五年：無)按固定年利率4%(二零一五年：不適用)計算利息外，餘額為免息的，(c)應付一位非控制股東款項1,352,351,000港元(二零一四年：1,183,988,000港元)為無抵押、免息及無固定還款期及(d)發展中物業的預提開支4,607,146,000港元(二零一四年：4,761,223,000港元)。

於二零一四年十二月三十一日其他應付款項中包括出售持作出售之出售組別／持作出售資產(見附註33)預收總代價款項99,975,000港元(二零一五年：無)。

## 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度



## 35. 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所得款項但按照本集團收入確認政策尚未確認為收入。其中款項約65百萬港元(二零一四年：158百萬港元，經重列)預計在多於一年後確認為收入。

## 36. 銀行及其他貸款

	2015 千港元	2014 千港元 (經重列)
銀行貸款	37,804,301	38,767,849
其他貸款	7,130,681	3,251,310
	44,934,982	42,019,159
分析：		
有抵押	18,493,828	17,661,816
無抵押	26,441,154	24,357,343
	44,934,982	42,019,159
貸款賬面金額的還款期：		
一年內	10,977,611	18,456,862
一年後至兩年內	8,243,858	4,439,727
兩年後至五年內	20,278,197	16,035,320
五年後	5,435,316	3,087,250
	44,934,982	42,019,159
扣減：列為流動負債的一年內到期款項	(10,977,611)	(18,456,862)
	33,957,371	23,562,297

附註：

(i) 本集團之固定利率貸款及其合同列明的到期還款日如下：

	2015 千港元	2014 千港元 (經重列)
固定利率貸款：		
一年內	5,055,729	5,312,423
一年後至兩年內	226,894	658,168
兩年後至三年內	1,948,890	129,968
三年後至四年內	11,942	-
四年後至五年內	11,942	-
多於五年	2,176,214	-
	9,431,611	6,100,559

(ii) 本集團之貸款之實際利率(即合約列明利率)範圍如下：

	2015	2014
實際利率：		
固定利率貸款	1.20%至9.00%	3.40%至7.20%
浮動利率貸款	1.52%至7.80%	1.26%至8.16%

## 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 36. 銀行及其他貸款(續)

附註：(續)

- (iii) 本集團之銀行貸款中包括本集團獲得的7,000百萬港元(二零一四年：6,600百萬港元)銀團貸款協議中已取用的6,596百萬港元(二零一四年：6,596百萬港元)的款項。與此等銀行貸款相關的直接交易費用約102百萬港元(二零一四年：65百萬港元)已在初始確認時扣減銀行貸款的公允值。於二零一五年十二月三十一日，此等銀行貸款的賬面值約為6,529百萬港元(二零一四年：6,554百萬港元)。
- (iv) 包括於其他貸款中為由本集團於中國的非全資附屬公司於二零一二年和二零一五年發行合共價值6,294,232,000港元(二零一四年：1,866,362,000港元)的墊付債券(「債券」)，並於上海證券交易所上市。該債券為無抵押及於二零一八年至二零二二年之期間內到期，期限為三至七年。該債券以固定年利率4.47%至6.50%或上海銀行間拆放利率加1.55%年利率計息(二零一四年：固定年利率6.50%)。交易成本合共56,146,000港元(二零一四年：33,194,000港元)於初始確認時直接從債券賬面值扣減，債券實際利率的範圍為4.71%至7.19%(二零一四年：年利率7.19%)。
- (v) 本集團獲得的若干銀行信貸包含了以下條件：(a) 上實集團保留對本公司的管理控制權並持有不少於35%本公司的有投票權股本及(b) 上實集團繼續由上海市人民政府控制。

## 37. 可換股債券

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

二零一八年可換股債券的主要條款如下：

二零一八年可換股債券持有人有權以換股價每股36.34港元轉換全部或任何部分二零一八年可換股債券為本公司股份(可作反攤薄調整)。在發行日的四十天後(包括該日)至到期日前七個工作日(包括該日)的任何時間，換股權可被行使。

二零一八年可換股債券持有人有權在二零一六年二月十八日要求發行人以既定贖回價格贖回全部或只部分二零一八年可換股債券(「持有人贖回權」)。因此，二零一八年可換股債券於二零一五年十二月三十一日被分類為流動負債。

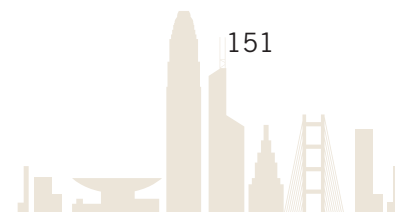
於二零一六年二月十八日至到期日前一日的任何時間，如在該贖回通知發出前的三十個連續交易日當中任何二十個交易日，本公司股份的收市價為提早贖回金額除以換股比例的不少於130%，發行人可以既定贖回價格贖回全部(但不是部分)二零一八年可換股債券(「發行人贖回權」)。

二零一八年可換股債券包含負債部分、權益部分、持有人贖回權及發行人贖回權。權益部分於權益中的「可換股債券權益儲備」項下列示。初始確認時負債部分的實際利率為2%。

於截至二零一五年十二月三十一日止年度，發行人以代價329,315,000港元回購本金為323,000,000港元之部分二零一八年可換股債券。已付代價已用初始確認二零一八年可換股債券時的方法分配於二零一八年可換股債券之負債部分及權益部分，並已完成回購價格的分配，於損益中確認註銷負債部分之虧損352,000港元及權益部分貸入保留溢利5,608,000港元。於二零一五年十二月三十一日，二零一八年可換股債券之未贖回本金為3,577,000,000港元(二零一四年：3,900,000,000港元)。

## 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度



## 37. 可換股債券(續)

二零一八年可換股債券的負債部分及權益部分於本年度的變動如下：

	負債部分 千港元	權益部分 千港元
於二零一四年一月一日	3,742,607	114,442
利息	84,006	-
於二零一四年十二月三十一日	3,826,613	114,442
利息	177,466	-
回購	(322,236)	(9,486)
於二零一五年十二月三十一日	3,681,843	104,956

於二零一六年二月十八日其後，因若干二零一八年可換股債券持有人行使其持有人贖回權，發行人根據二零一八年可換股債券之條款以代價3,541,408,000港元贖回及註銷本金3,437,000,000港元之二零一八年可換股債券，相等於約88.13%之二零一八年可換股債券初始本金。

## 38. 股本／股本溢價及儲備

	普通股 股份數目	金額 千港元
<b>法定股本：</b>		
於二零一四年一月一日		
— 普通股每股0.10港元	2,000,000,000	200,000
於二零一四年十二月三十一日及二零一五年十二月三十一日	附註(i)	附註(i)
<b>普通股，已發行及繳足：</b>		
於二零一四年一月一日	1,082,751,600	108,275
行使購股期權(附註(iii))	10,000	114
於廢除面值時由股本溢價及股本贖回儲備轉入(附註(ii))	-	13,419,438
於二零一四年十二月三十一日	1,082,761,600	13,527,827
行使購股期權(附註(iii))	3,586,000	88,062
股份回購(附註(iv))	(497,000)	-
於二零一五年十二月三十一日	1,085,850,600	13,615,889



## 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

**38. 股本／股本溢價及儲備(續)**

附註：

- (i) 根據自二零一四年三月三日起生效之公司條例(第622章)，法定股本概念不復存在，本公司股份亦不再有面值。此過渡並無對已發行股份數目或任何股東的相對配額造成影響。
- (ii) 根據公司條例(第622章)附表11第37條所載之過渡條文，在二零一四年三月三日，於股份溢價及股本贖回儲備之任何貸記金額已成為本公司股本的一部分。
- (iii) 於截至二零一五年十二月三十一日止年度，本公司根據上實控股計劃(定義見附註39)以行使價22.71港元或23.69港元(二零一四年：22.71港元)發行3,568,000股(二零一四年：10,000股)股份予行使購股期權的期權持有人。此等新股與其他已發行股份享有同等地位。
- (iv) 於截至二零一五年十二月三十一日止年度，本公司以代價9,906,000港元經聯交所回購其497,000股股份(二零一四年：無)股份。該金額已直接於保留溢利扣減及並無確認溢利或虧損於損益中。

**39. 以股份支付的交易**

本公司及本集團成員採納之購股期權計劃詳情如下：

**(I) 上實控股計劃**

(a) 上實控股計劃之主要條款載列如下。

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

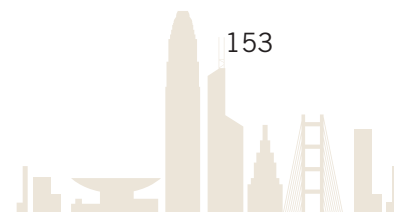
根據上實控股計劃，本公司董事會可向曾經或會向本集團提供服務的本集團(包括(i)本公司直接或間接持有少於20%之已發行股本或投票權，但為其最大股東或擁有其最多投票權的公司；或(ii)本公司董事會認為本公司可對其行使重大影響力之公司)成員公司的任何董事及僱員；本集團成員公司的任何業務顧問、專業及其他顧問的任何行政人員或僱員授出購股期權以認購本公司股份，而每批購股期權收取1港元作為代價。購股期權須於授出日期起計三十天內接納。

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

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

## 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度



## 39. 以股份支付的交易(續)

## (I) 上實控股計劃(續)

- (a) 根據上實控股計劃及本公司任何其他購股期權計劃將予授出所有購股期權獲行使時可予以發行之股份總數合共不得超過本公司於上實控股計劃通過當日已發行股份總數之10%。根據上實控股計劃及本公司任何其他購股期權計劃所有已授出但尚未行使之購股期權，獲行使時可予以發行之最高股份數目，不得超過不時已發行股份總數之30% (或上市規則容許之較高百分比)。除非獲得本公司股東批准，在任何十二個月期間內，根據上實控股計劃及任何其他購股期權計劃向任何一位可參與人士授出之購股期權(包括已行使、註銷及尚未行使之購股期權)獲行使時所發行及將會發行之股份總數，不得超過本公司已發行股份之1%。
- (b) 於二零一五年十二月三十一日，已授出而尚未行使購股期權之股份數目為14,641,000股(二零一四年：42,327,000股)，佔本公司於該日已發行股份之1.3%(二零一四年：3.9%)。

本集團之董事、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2014年		於2014年		於2014年			於2015年
		1月1日 尚未行使	於本年度 行使	於本年度 註銷	12月31日 尚未行使	於本年度 行使	於本年度 註銷	於本年度 期滿失效	12月31日 尚未行使
2010年11月	36.60	24,070,000	-	(120,000)	23,950,000	-	-	(23,950,000)	-
2011年9月	22.71	17,243,000	(10,000)	-	17,233,000	(3,582,000)	(150,000)	-	13,501,000
2012年5月	23.69	1,144,000	-	-	1,144,000	(4,000)	-	-	1,140,000
		42,457,000	(10,000)	(120,000)	42,327,000	(3,586,000)	(150,000)	(23,950,000)	14,641,000
於本年度未可予以行使					42,327,000				14,641,000
加權平均行使價		30.61	22.71	36.60	30.60	22.71	22.71	36.51	22.79

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2014年		於2014年		於本年度 期滿失效	於2015年 12月31日 尚未行使
		1月1日 尚未行使	於本年度 重列	12月31日 尚未行使	於本年度 期滿失效		
2010年11月	36.60	3,460,000	(750,000)	2,710,000	(2,710,000)	-	-
2011年9月	22.71	2,768,000	(600,000)	2,168,000	-	-	2,168,000
2012年5月	23.69	600,000	-	600,000	-	-	600,000
		6,828,000	(1,350,000)	5,478,000	(2,710,000)	-	2,768,000
於本年度未可予以行使				5,478,000			2,768,000
加權平均行使價		29.83	30.43	29.89	36.60		22.92

## 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 39. 以股份支付的交易(續)

## (i) 上實控股計劃(續)

## (b) (續)

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

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

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

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

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

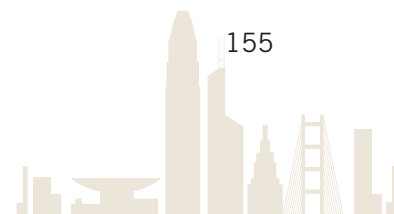
- 二零一二年五月十七日至二零一三年五月十六日(最多可行使獲授購股期權的40%)
- 二零一三年五月十七日至二零一四年五月十六日(最多可行使獲授購股期權的70%)
- 二零一四年五月十七日至二零一七年五月十六日(可悉數行使獲授購股期權)

就已於年度內行使之購股期權，於行使當日之加權平均股價為29.43港元(二零一四年：28.13港元)。於購股期權獲行使後就已發行股份所收取之總代價(扣除直接發行成本16,600港元(二零一四年：11,200港元))為81,425,000港元(二零一四年：215,000港元)。

- (c) 截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團參考有關歸屬期就已授出購股期權於本年度確認支出164,000港元(二零一五年：無港元)，當中78,000港元(二零一五年：無港元)與授予本集團僱員有關，並呈列為員工福利費用，餘下結餘則指員工以外合資格參與人士之被認作以股份為基準的付款支出。

## 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度



### 39. 以股份支付的交易 (續)

#### (II) 上實控股新計劃

上實控股新計劃之主要條款載列如下。

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

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

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

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

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

於兩個年度內，概無根據上實控股新計劃購授出購股期權。

## 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 39. 以股份支付的交易(續)

## (III) 上實城開計劃

(a) 上實城開計劃之主要條款載列如下。

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

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

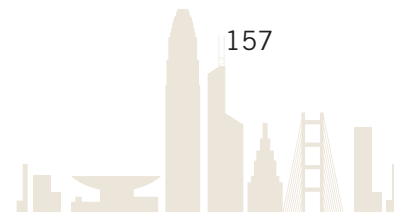
(b) 於二零一五年十二月三十一日，已授出而尚未行使購股期權之股份數目為42,750,000股(二零一四年：57,750,000股)，佔上實城開於該日已發行股份之0.9%(二零一四年：1.2%)。

於本年度授出之購股期權變動詳情如下：

承授人	授出月份	行使價 港元	於2014年		於2014年		於2015年 12月31日 尚未行使
			1月1日 尚未行使	於本年度 重列	12月31日 尚未行使	於本年度 註銷	
上實城開之董事亦為 本公司之董事	二零一零年九月	2.98	7,000,000	8,000,000	15,000,000	(8,000,000)	7,000,000
上實城開之其他董事	二零一零年九月	2.98	31,000,000	(8,000,000)	23,000,000	-	23,000,000
上實城開之僱員	二零一零年九月	2.98	12,750,000	-	12,750,000	-	12,750,000
其他	二零一零年九月	2.98	7,000,000	-	7,000,000	(7,000,000)	-
			57,750,000	-	57,750,000	(15,000,000)	42,750,000
於本年度未可予以行使					57,750,000		42,750,000

## 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度



### 39. 以股份支付的交易 (續)

#### (III) 上實城開計劃 (續)

##### (b) (續)

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

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

(c) 計劃項下所有購股期權均已歸屬及有關開支於過往年度損益內確認。

#### (IV) 上實城開新計劃

上實城開新計劃的主要條款載列如下。

上實城開設有購股期權計劃(「上實城開新計劃」)，該計劃於上實城開於二零一三年五月十六日舉行之股東週年大會上通過後首次採納。根據上實城開新計劃，悉數行使根據上實城開新計劃已授出且尚未行使之購股期權及根據任何其他計劃已授出且尚未行使之購股期權而可予發行之股份總數，不得超過上實城開不時已發行股本之30%。於任何十二個月期間行使授予各參與者之購股期權而已發行及將予發行之股份數目最多不得超過上實城開於任何時間內已發行股本之1%。

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

於兩個年度內，上實城開新計劃項下概無已授出或尚未行使購股期權。

#### (V) 上實環境計劃

上實環境計劃之主要條款載列如下。

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

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

## 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 39. 以股份支付的交易(續)

## (V) 上實環境計劃(續)

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

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

於兩個年度內，概無根據上實環境計劃授出或尚未行使之購股期權。

## 40. 購併附屬公司

## (I) 截至二零一五年十二月三十一日止年度收購復旦水務

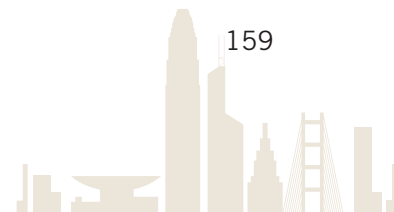
於二零一五年五月，上實環境透過向若干獨立第三方收購上海復旦水務工程技術有限公司(「復旦水務」)的直接控股公司的全部權益，完成其收購復旦水務92.15%間接權益。復旦水務主要在中國從事污水處理業務。收購復旦水務旨在繼續擴充本集團與水務相關之業務。

該收購的代價為人民幣2,116,508,000元(相等於2,644,973,000港元)，當中包括(i)更替股東貸款人民幣479,180,000元(相等於598,825,000港元)；(ii)現金代價人民幣146,882,000元(相等於183,557,000港元)及(iii)配售及發行合共1,560,000,000股上實環境普通股股份。於收購日代價股份的公允值為1,862,591,000港元乃根據收購日在新加坡證券交易所的市場收市價。

轉讓代價	千港元
現金	782,382
代價股份	1,862,591
	2,644,973
<b>於收購日購入之資產及確認之負債如下：</b>	
物業、廠房及設備	3,917
其他無形資產	2,216,266
服務特許權安排應收款項	1,035,710
於聯營公司權益	112,743
投資	625
存貨	14
貿易及其他應收款項	229,000
作抵押之銀行存款	4,999
銀行結存及現金	34,391
貿易及其他應付款項	(176,323)
應付稅項	(1,793)
銀行及其他貸款	(83,729)
應付中間控股公司款項	(598,825)
遞延稅項負債	(615,404)
	2,161,591

## 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度



## 40. 購併附屬公司(續)

## (i) 截至二零一五年十二月三十一日止年度收購復旦水務(續)

	千港元
<b>收購產生之商譽</b>	
已轉讓代價	2,644,973
加：非控制股東權益	674,915
減：購入之淨資產	(2,161,591)
減：更替的股東貸款	(598,825)
	559,472
<b>收購產生之現金淨流出</b>	
已付現金代價	782,382
減：購入之銀行結存及現金	(34,391)
	747,991

於收購當日確認之復旦水務非控制股東權益，乃參考非控制股東權益的股權比例分佔復旦水務於當日的淨資產之公允值計量。

由於合併成本有效地包括有關復旦水務之預期營業額增長、未來市場發展及組裝勞動力之效益，因此收購復旦水務時產生商譽。由於此等效益並未符合可識別之無形資產確認條件，因此此等效益並未從商譽中分別確認。

截至於二零一五年十二月三十一日止之年度溢利已計入營業額 146,971,000 港元及由復旦水務所產生之額外業務之溢利 40,818,000 港元。

假如收購於二零一五年一月一日完成，本集團本年度的總營業額將為 19,826,493,000 港元，而本年度溢利將為 3,685,300,000 港元。備考資料僅作參考，並不代表如收購於二零一五年一月一日已完成本集團實際可得到的收入及經營業績，亦不代表此為未來業績之預測。



## 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 40. 購併附屬公司(續)

## (ii) 截至二零一四年十二月三十一日止年度收購上投控股(經重列)

於本集團向上實集團收購上投控股時及應用合併會計法(詳述於附註2)，於二零一四年七月一日從上實集團收購上投控股被認為本集團於當日的收購。

於二零一四年七月一日，上實集團以現金代價人民幣3,257,417,000元(相等於4,099,442,000港元)由一家上海國資委控制的實體上海國際集團有限公司收購上投控股100%的權益。

	千港元
上實集團承擔之現金代價	4,099,442
於收購日購入之資產及確認之負債如下：	
物業、廠房及設備	4,690
其他無形資產	1,752
遞延稅項資產	88,849
存貨	7,673,192
貿易及其他應收款項	2,863,645
銀行結存及現金	1,417,075
貿易及其他應付款項	(1,313,682)
物業銷售之客戶訂金	(4,222,884)
應付稅項	(81,882)
銀行及其他貸款	(1,412,571)
遞延稅項負債	(609,968)
	4,408,216
<b>收購產生之商譽</b>	
上實集團承擔之現金代價	4,099,442
加：非控制股東權益	308,774
減：購入之淨資產	(4,408,216)
	-
<b>收購產生之現金流入</b>	
購入之銀行結存及現金	1,417,075

## 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度



## 40. 購併附屬公司(續)

## (III) 截至二零一四年十二月三十一日止年度收購華欣

於二零一四年九月二十五日，上實城開的全資附屬公司 Advantage World Investment Limited (「AWI」) 向若干獨立第三方收購華欣大企業有限公司(「華欣」)之全部已發行股本及股東貸款(「股東貸款」)，總現金代價為579,328,000美元(相當於4,518,760,000港元)(「收購事項」)。華欣及其持有99%股本權益的中國附屬公司上海世界貿易商城有限公司(「上海世貿」)(統稱「華欣集團」)在中國從事房地產開發、房地產投資及酒店營運。本集團收購華欣集團旨在繼續擴充本集團之物業投資組合。

收購事項完成後，AWI與一家獨立第三方(「認購方」)於同日簽訂股份認購協議。據此股份認購協議，認購方同意認購而AWI同意配發及發行認購股份，相當於AWI之經擴大已發行股本49%，總認購價為49美元(相當於約380港元)(「股份認購」)。股份認購已於二零一四年九月二十五日完成。

## 轉讓代價

	千港元
已付現金	2,623,886
遞延現金代價(附註)	451,876
收購華欣之代價	3,075,762
收購股東貸款之已付現金	1,442,998
代價總額	4,518,760

附註：於截至二零一四年十二月三十一日止年度，現金代價579,328,000美元(相當於4,518,760,000港元)包括本集團保留作以下用途之款項57,933,000美元(相當於451,876,000港元)：(i)支付賣方因出售華欣所產生結欠中國稅務機關之其他責任及任何稅項責任；及(ii)支付於買賣協議日期起計一年內由本集團針對賣方提出之任何潛在申索。於二零一五年十二月三十一日，7,213,000美元(相等於56,261,000港元)之未支付金額已包括在其他應付款內(二零一四年：57,933,000美元(相等於451,876,000港元))。未支付金額預期於一年內支付。

收購相關成本為34,275,000港元，並無計入轉讓之代價內，並已於綜合損益表確認為開支。

## 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 40. 購併附屬公司(續)

## (III) 截至二零一四年十二月三十一日止年度收購華欣(續)

於收購日購入之資產及確認之負債如下：

	千港元
物業、廠房及設備	3,384
投資物業	6,583,206
貿易及其他應收款項	102,007
銀行結餘及現金	121,256
貿易及其他應付款項	(1,617,700)
應付稅項	(10,043)
銀行及其他貸款	(1,031,016)
遞延稅項負債	(1,030,851)
	3,120,243
減：非控制股東權益	(44,481)
總代價	3,075,762

## 收購產生之現金淨流出

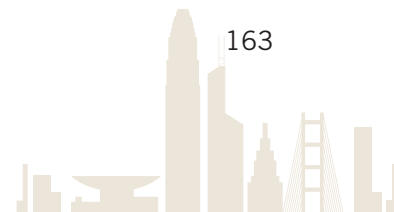
	千港元
已付現金代價	4,066,884
減：購入之銀行結存及現金	(121,256)
	3,945,628

本集團其後向一名非控制股東收購上海世貿之餘下1.0%股本權益，現金代價人民幣72,419,000元(相當於92,274,000港元)。該項收購已於二零一四年十一月十八日完成。

該項收購並無更改本集團對上海世貿之控制權，以股權交易入賬。現金代價公允值92,274,000港元與非控制股東應佔1.0%淨資產44,957,000港元之間的差額為47,317,000港元，已於權益直接確認為其他儲備，並歸屬於本公司擁有人。

## 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度



### 40. 購併附屬公司(續)

#### (IV) 購併其他附屬公司

於截至二零一五年十二月三十一日止年度內，本集團同時收購了以下附屬公司：

- (i) 於二零一五年四月，上實發展以現金代價合共人民幣18,584,000元(相等於23,224,000港元)向若干獨立第三方收購湖南豐盛房地產開發有限公司(「湖南豐盛」)的90%股本權益。湖南豐盛主要在中國從事房地產發展及銷售業務。
- (ii) 於二零一五年七月，本集團以現金代價合共人民幣56,000,000元(相等於68,276,000港元)向若干獨立第三方收購青島永發模塑有限公司(「青島永發」)的70%股本權益。青島永發主要在中國從事製造及銷售紙漿模塑產品業務。

於截至二零一四年十二月三十一日止年度內，本集團為了擴展水務相關業務，同時收購了以下附屬公司：

- (i) 於二零一四年二月，本集團以代價人民幣119百萬元(相等於約148百萬港元)由一獨立第三方收購了Gold Wisdom Holdings Limited(連同其附屬公司統稱為「Gold Wisdom集團」)的100%股本權益。Gold Wisdom集團主要在中國從事垃圾處理及垃圾焚燒發電業務。
- (ii) 於二零一四年二月，本集團以代價人民幣180百萬元(相等於約225百萬港元)由一獨立第三方收購了上海青浦第二污水處理廠有限公司(「上海青浦」)的100%股本權益。上海青浦主要在中國從事污水處理業務。
- (iii) 於二零一四年九月，本集團以代價人民幣87,985,000元(相等於約111百萬港元)由一獨立第三方收購了東莞石碣沙腰水質淨化有限公司(「東莞石碣」)的100%股本權益。東莞石碣主要在中國從事污水處理業務。
- (iv) 於二零一四年九月，本集團以代價人民幣78,570,000元(相等於約101百萬港元)由一獨立第三方收購了東莞鳳崗雁田方中水務有限公司(「東莞鳳崗」)的100%股本權益。東莞鳳崗主要在中國從事污水處理業務。

## 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

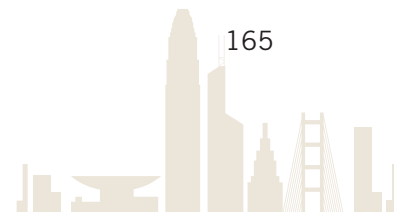
## 40. 購併附屬公司(續)

## (IV) 購併其他附屬公司(續)

	湖南豐盛 千港元	2015 青島永發 千港元	合計 千港元	2014 合計 千港元
<b>轉讓代價</b>				
現金	23,224	68,276	91,500	326,144
遞延代價	–	–	–	101,577
收購一家附屬公司的 已付訂金	–	–	–	157,227
	23,224	68,276	91,500	584,948
<b>於收購日購入之資產及 確認之負債如下：</b>				
物業、廠房及設備	114	23,672	23,786	15,475
其他無形資產	–	–	–	563,066
服務特許權安排應收款項	–	–	–	658,392
遞延稅項資產	–	–	–	4,885
存貨	375,603	–	375,603	814
貿易及其他應收款項	251,954	45,145	297,099	122,256
預付稅項	247	–	247	–
作抵押之銀行存款	–	–	–	7,550
銀行結存及現金	6,895	–	6,895	38,755
貿易及其他應付款項	(394,658)	(25,901)	(420,559)	(249,803)
應付稅項	–	–	–	(402)
銀行及其他貸款	(216,196)	–	(216,196)	(475,664)
遞延稅項負債	–	–	–	(94,801)
	23,959	42,916	66,875	590,523
<b>收購產生的商譽 (折讓併購溢利)</b>				
已轉讓代價	23,224	68,276	91,500	584,948
加：非控制股東權益	735	12,875	13,610	–
減：購入之淨資產	(23,959)	(42,916)	(66,875)	(590,523)
	–	38,235	38,235	(5,575)
<b>收購產生之現金淨流出</b>				
已付現金代價	23,224	68,276	91,500	326,144
減：購入之銀行結存及現金	(6,895)	–	(6,895)	(38,755)
	16,329	68,276	84,605	287,389

## 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度



### 40. 購併附屬公司(續)

#### (IV) 購併其他附屬公司(續)

於收購日確認之湖南豐盛10%及青島永發30%之非控制股東權益已分別參照各公司淨資產於當日之公允價值按非控制股東權益所持之比例計量。

因合併成本包括控制溢價，收購青島永發時產生商譽。此外，支付的合併代價有效包括有關可預期之協同效益、收入增長及未來市場發展之金額。由於此等效益並未符合可識別之無形資產確認條件，因此此等效益並未從商譽中分別確認。

於截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團因收購上海青浦確認的折讓併購溢利5,575,000港元已包含在其他收入、溢利及虧損。

本公司董事認為以上收購的附屬公司對本集團截至二零一五年及二零一四年十二月三十一日止各年度的營業額或財務表現並無重大貢獻。

### 41. 出售附屬公司

#### (I) 截至二零一五年十二月三十一日止年度出售附屬公司

- (i) 於二零一五年十二月二十八日，Neo-China Land Group (China) Ltd (「Neo-China Land Group」)，一家由上實城開全資擁有的附屬公司，與一家獨立第三方訂立買賣協議。根據該協議，Neo-China Land Group 同意以總代價人民幣3,100,000,000元(相等於3,701,935,000港元)出售全部Neo-China Real Estate (Shanghai) Limited (「Neo-China Real Estate」)的100%股本權益及轉讓Neo-China Real Estate's 人民幣2,677,800,000元(相等於3,197,755,000港元)的股東貸款(統稱「出售」)。此出售已於買賣協議之訂立日(即二零一五年十二月二十八日)(「出售日」)完成。於二零一五年九月二十九日，於簽訂意向書已收到總代價中的人民幣100,000,000元(相等於119,417,000港元)作為訂金，於出售日收到總代價中的人民幣799,912,634元(相等於955,234,000港元)及將於根據買賣協議條款之出售日起計180日內收到總代價中的餘下人民幣2,200,087,366元(相等於約2,627,284,000港元)(即應收代價款項，見附註30(vi)(a))。

根據買賣協議，買方須自出售日起支付應收代價款項之每日利息，直至全數結清應收代價款項為止。每日利率按照以下基準計算：(i)於出售日後首90日，為中國人民銀行於出售日公布的現行人民幣基準貸款利率除以365日；及(ii)其後每日利率為0.05%。

Neo-China Real Estate 主要在中國珠海市淇澳島之一幅總地盤面積約2,215,516平方米之土地從事房地產發展及該土地原計劃開發成為包含商用物業與住宅別墅之混合用途綜合用途(「珠海淇澳島項目」)。

- (ii) 於二零一五年九月，上實發展以代價人民幣62,085,000元(相等於75,621,000港元)向一家獨立第三方出售一家附屬公司哈爾濱上實置業有限公司(「哈爾濱上實置業」)全部股本權益。哈爾濱上實置業在中國主要從事房地產發展及銷售業務。

## 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 41. 出售附屬公司(續)

## (II) 截至二零一四年十二月三十一日止年度出售附屬公司

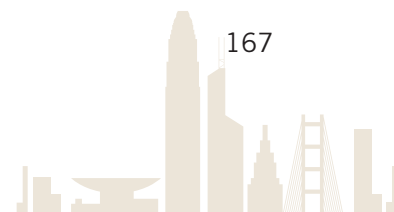
- (i) 於二零一四年三月，上實環境以代價人民幣14,503,000元(相等於18,296,000港元)向其附屬公司昆明南方水務有限公司(「昆明南方」)的非控制股東出售昆明南方52%股本權益。昆明南方在中國主要從事污水處理及自來水供應業務。
- (ii) 於二零一四年四月，上實發展以代價人民幣35,360,000元(相等於43,450,000港元)向其附屬公司重慶華新國際城市有限公司(「重慶華新」)的非控制股東出售重慶華新80%股本權益。重慶華新在中國主要從事房地產發展及銷售業務。
- (iii) 於二零一四年八月，上實環境以代價人民幣16,782,000元(相等於21,099,000港元)向一家獨立第三方出售武漢凱迪水務有限公司(「武漢凱迪」)全部股本權益。武漢凱迪在中國主要從事污水處理業務。
- (iv) 於二零一四年十二月，上實城開透過向一家獨立第三方出售其若干全資附屬公司，出售其持有40%權益的聯營公司天津市億嘉合置業有限公司(「天津億嘉合」)，代價為人民幣366,000,000元(相等於462,553,000港元)。

(III) 於截至二零一四年十二月三十一日止年度及截至二零一五年十二月三十一日止年度有關出售的附屬公司的代價及所出售的資產及負債之進一步詳情如下：

	2015			2014 總額 千港元
	珠海淇澳島 項目 千港元	哈爾濱 上實置業 千港元	總額 千港元	
代價				
已收現金	1,074,651	77,587	1,152,238	545,398
應收代價款項(附註i & 30(vi))	2,627,284	–	2,627,284	–
總代價	3,701,935	77,587	3,779,522	545,398

## 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度



## 41. 出售附屬公司(續)

## (III) (續)

	2015			2014 總額 千港元
	珠海淇澳島 項目 千港元	哈爾濱 上實置業 千港元	總額 千港元	
<b>失去控制權的資產 及負債的分析</b>				
物業、廠房及設備	126	–	126	366
其他無形資產	–	–	–	35,374
於一家聯營公司權益	–	–	–	188,738
遞延稅項資產	–	–	–	840
存貨	2,665,163	–	2,665,163	704
貿易及其他應收款項	140	75,477	75,617	118,627
作抵押之銀行存款	–	–	–	4,190
銀行結存及現金	1,336	424	1,760	33,006
貿易及其他應付款項	–	(26)	(26)	(78,160)
收購附屬公司之 應付代價款項	(160,070)	–	(160,070)	–
應付稅項	–	(8)	(8)	(1,490)
出售淨資產	2,506,695	75,867	2,582,562	302,195
<b>出售之溢利(虧損)</b>				
代價	3,701,935	77,587	3,779,522	545,398
出售淨資產	(2,506,695)	(75,867)	(2,582,562)	(302,195)
非控制股東權益	–	–	–	37,946
當失去附屬公司控制權時由 權益重分至損益的附屬 公司淨資產累計匯兌差異	–	(1,965)	(1,965)	984
	1,195,240	(245)	1,194,995	282,133
<b>出售產生之現金淨流入</b>				
已收現金代價	1,074,651	77,587	1,152,238	545,398
減：售出之銀行結存及現金	(1,336)	(424)	(1,760)	(33,006)
	1,073,315	77,163	1,150,478	512,392



## 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 41. 出售附屬公司(續)

## (III) (續)

附註:

- (i) 此應收代價款項將以現金方式作分期支付並於二零一六年六月二十七日或以前全數支付。作為支付應收代價款項之抵押品，買方已以Neo-China Land Group為受益人就有關Neo-China Real Estate之全部已發行股本訂立日期為二零一五年十二月二十八日之股份押記。訂約各方同意，於出售日後買方會認購Neo-China Real Estate之新股份，將會令Neo-China Real Estate之已發行股本增加，隨後Neo-China Land Group將解除有關Neo-China Real Estate經擴大已發行股本之29%之股份押記。股份押記將於買方悉數支付應收代價款項後全面解除。倘買方未能於出售日起計180日內支付應收代價款項，Neo-China Land Group有權終止買賣協議。直至本報告日，1,150,000,000港元之應收代價款項已被收回。
- (ii) 除珠海淇澳島項目外，於兩個年度內出售的附屬公司在被出售前期間並無對本集團的財務表現及現金流量有任何重大貢獻。

## 42. 經營租賃

## (I) 本集團為承租人

於本報告期期末，本集團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：

	2015 千港元	2014 千港元
一年內	100,633	98,253
第二年至第五年內(包括首尾兩年)	69,871	66,018
五年後	58,557	54,291
	229,061	218,562

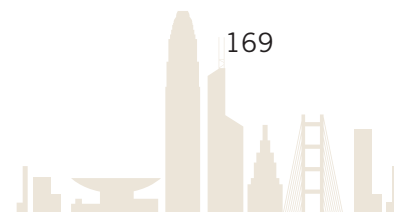
附註:

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

	2015 千港元	2014 千港元
一年內	48,434	37,040
第二年至第五年內(包括首尾兩年)	8,157	374
	56,591	37,414

## 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度



## 42. 經營租賃(續)

## (II) 本集團為出租人

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

	2015 千港元	2014 千港元
一年內	759,574	542,807
第二年至第五年內(包括首尾兩年)	1,771,169	1,912,407
五年後	1,135,508	1,434,677
	3,666,251	3,889,891

附註：以上包括本集團於一年內應收若干同系附屬公司約16.6百萬港元(二零一四年：15.3百萬港元)的投資物業經營租賃承擔。

## 43. 資本性承諾

	2015 千港元	2014 千港元
已簽約但未於綜合財務報表中撥備之資本性開支		
— 購買物業、廠房及設備	109,330	27,329
— 增加在建工程	694,134	152,413
— 增加持有作出售發展中物業	4,665,502	6,758,911
— 投資於一家聯營公司	57,320	59,985
— 投資於一家合營企業	—	374,906
	5,526,286	7,373,544
已批准但未簽約之資本性開支—增加在建工程	191,476	101,768

除上述外，本集團應佔一家合營企業之資本性承諾如下：

	2015 千港元	2014 千港元
有關投資於一家合營企業已簽約但未於綜合財務報表中撥備之資本性開支	—	73,107

## 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 44. 或然負債

## (a) 擔保：

	2015 千港元	2014 千港元
因下列人士使用之銀行信貸而向銀行作出擔保		
— 物業買家	2,553,957	1,669,786
— 徐匯國資委控制的一家實體	263,912	269,933
— 合營企業	1,029,708	837,169
	3,847,577	2,776,888

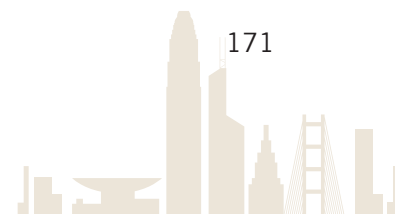
於二零一五年十二月三十一日，本公司因其附屬公司使用之銀行信貸而向銀行作出財務擔保的金額約9,722百萬港元(二零一四年：10,371百萬港元)，其中約6,596百萬港元(二零一四年：9,946百萬港元)已被使用。

- (b) 於二零一四年十二月三十一日，本集團之兩家非全資擁有附屬公司上實城開及中新地產為由一名第三方就本集團尚未支付之悉數若干尚未支付代價提出申索之被告人。第三方的申索亦包括截至二零一二年七月二十五日止約為275百萬港元之清算損害賠償，該款項將於期後按每日利率累計162,000港元直至償付為止。本公司董事在獲得上實城開管理層於諮詢法律顧問的意見後，認為有充分理由不予支付尚未償還之代價，而現時對第三方申索之結果作出估計為言之尚早。因此，本集團並無於截至二零一四年十二月三十一日就清算損害賠償支出作出撥備。

於截至二零一五年十二月三十一日止年度，上實城開已出售中新地產。根據買賣協議，買方承諾促成庭外和解或原告人撤回申索。視乎成功庭外和解或撤回申索，上實城開同意承擔及支付人民幣64,000,000元(相等於76,427,000港元)。如果原告人於庭外和解或撤回申索後再次就同一指控控告上實城開，買方同意承擔全部之相關法律風險及責任。76,427,000港元之款項已被確認於損益並包括於二零一五年十二月三十一日之其他應付款項中。

## 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度



### 45. 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銀行信貸服務：

- (i) 賬面值合共為 12,613,259,000 港元(二零一四年：12,456,886,000 港元)的投資物業；
- (ii) 賬面值合共為 1,569,254,000 港元(二零一四年：1,664,858,000 港元)的租賃土地及樓宇；
- (iii) 賬面值合共為 25,529,000 港元(二零一四年：30,956,000 港元)的廠房及機器；
- (iv) 一條(二零一四年：一條)收費公路經營權賬面值為 2,778,489,000 港元(二零一四年：3,095,721,000 港元)；
- (v) 賬面值合共為 2,440,439,000 港元(二零一四年：2,553,891,000 港元)的服務特許權安排應收款項；
- (vi) 賬面值合共為 8,279,494,000 港元(二零一四年：8,443,487,000 港元)的持有作出售之發展中物業；
- (vii) 賬面值合共為 1,541,220,000 港元(二零一四年：129,768,000 港元)的持有作出售之物業；
- (viii) 賬面值合共為 188,229,000 港元(二零一四年：192,098,000 港元)的貿易應收款項；及
- (ix) 賬面值合共為 362,252,000 港元(二零一四年：742,973,000 港元)的銀行存款。

### 46. 退休福利計劃

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

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

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

## 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 47. 關連及有關人士之交易及結餘

## (i) 關連人士

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

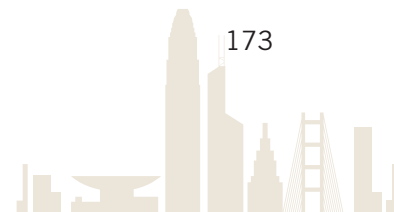
關連人士	交易性質及結餘	2015 千港元	2014 千港元
<b>交易</b>			
最終控股公司	本集團支付土地及樓宇租金(附註b)	1,850	1,888
同系附屬公司	本集團支付土地及樓宇管理費(附註b)	49,307	45,669
	貸款予本集團(附註c)	–	695,655
	本集團支付利息(附註c)	–	49,126
合營企業	本集團提供之貸款(附註d)	417,960	249,938
	本集團收取投資收入(附註e)	–	20,123
<b>結餘</b>			
<i>附屬公司之 非控股股東</i>			
徐匯國資委及 徐匯國資 委控制之實體	本集團非貿易應付款項(附註f)	462,133	386,268

- (b) 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。

有關與關連人士之經營租約承擔詳情刊載於附註42。

## 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度



### 47. 關連及有關人士之交易及結餘(續)

#### (i) 關連人士(續)

- (c) 於二零一一年四月三十日及二零一二年四月三十日，上海豐茂置業有限公司(「上海豐茂」)及上海豐啟與上海上實分別訂立貸款協議及新貸款協議，據此，上海上實已向上海豐茂授出人民幣552,768,000元(相等於679,577,000港元)的貸款(「上海豐茂貸款」)，並向上海豐啟授出人民幣496,878,000元(相等於610,865,000港元)的貸款(「上海豐啟貸款」)。

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

於二零一四年四月三十日，上海豐茂貸款及人民幣552,768,000元(相等於690,787,000港元)已由二零一四年五月一日進一步延長至二零一五年四月三十日。上海豐茂貸款連同利息於二零一四年十一月結算。

於二零一四年一月出售豐啟集團完成後，上海豐啟不再為本公司之附屬公司及上海豐啟貸款自二零一四年一月起不再為本公司之持續關連交易。

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

- (d) 於二零一四年九月，本公司一家全資附屬公司上海滬寧高速公路(上海段)發展有限公司(「上海滬寧高速」)與上實集團一家非全資附屬公司星河數碼訂立股東貸款協議。據此，上海滬寧高速同意借出及星河數碼同意借入股東貸款人民幣200,000,000元(相等於約238,834,000港元)。於二零一五年四月，雙方訂立第二份股東貸款協議，據此上海滬寧高速同意借出而星河數碼同意借入額外股東貸款人民幣150,000,000元(相等於約179,126,000港元)。
- (e) 於二零一一年五月二十三日，上海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400百萬元(相等於約503百萬港元)(二零一五年：無)，有關款項已於截至二零一四年十二月三十一日止年度悉數支付。

有關此委托基金，星河數碼已向上海滬寧高速擔保8%委托基金為回報。截至二零一四年十二月三十一日止年度，此項擔保回報的投資收入為20,123,000港元(二零一五年：無)

- (f) 應付徐匯國資委及徐匯區國資委控制之實體的款項為無抵押。於二零一五年十二月三十一日，餘額當中為數約78,815,000港元(二零一四年：82,479,000港元)的金額指透過銀行管理的委託貸款協議來自徐匯國資委控制之實體的貸款，按12.5%(二零一四年：12.5%)的固定年利率計息，並須於一年內償還。餘額為無抵押、免息及無固定還款期。

## 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 47. 關連及有關人士之交易及結餘 (續)

## (i) 關連人士 (續)

- (g) 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」)與上實城開的一家附屬公司上海城開(集團)有限公司(「上海城開」)於二零零二年十二月二十六日訂立之協議及於二零零九年十二月十五日及於二零一二年十二月六日訂立的補充協議(「互相擔保協議」)，雙方同意就互相擔保彼等不時向銀行或信用合作社取得不超過人民幣1,200百萬元之若干貸款／信貸額度承擔責任，而有關限額已自二零一三年一月一日起減至人民幣400百萬元。就國資經營公司與上海城開根據互相擔保協議已訂立之擔保而言，彼等將繼續存在直至有關貸款／信貸額度到期／屆滿，且所有欠款已悉數償還為止。

於二零一五年二月九日，訂約方訂立新的補充協議及限額由二零一六年一月一日起減少至人民幣332百萬元。

於二零一五年十二月三十一日，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166百萬元(相等於約198百萬港元)(二零一四年：人民幣216百萬元(相等於約270百萬港元))。

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

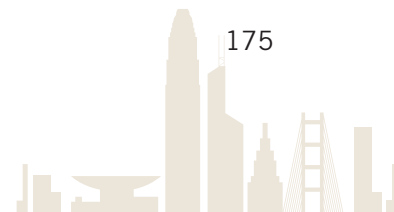
- (h) 於二零一五年四月二十八日，上實發展與上實集團一家附屬公司上海上投資產經營有限公司(「上投資產」)訂立股份認購協議(「第一上實發展股份認購合同」)，據此，上實發展同意發行，而上投資產同意認購上實發展股份85,470,085股，佔上實發展當時已發行股份總數約7.89%，及經擴大後的已發行股份總數約5.35%，發行價為每股人民幣11.70元，代價為人民幣999,999,994.50元。代價須由上投資產以現金支付予上實發展。

上實發展於二零一五年七月分派普通股股息後，根據第一上實發展股份認購合同項下的價格調整機制，根據第一上實發展股份認購合同的上實發展股份發行價已由每股人民幣11.70元調整為每股人民幣11.63元。由於調整發行價及基於上投資產根據第一上實發展股份認購合同須支付的總認購額，向上投資產發行的上實發展普通股數目將調整。由於將予發行的股份數目必須為整數，由上投資產支付的最終總認購額(即將予發行的股份數目乘以調整後的每股發行價)將稍作調整，由人民幣999,999,994.50元調整至人民幣999,999,990.86元。

如附註56(ii)所詳述，根據第一上實發展股份認購合同向上投資產配售上實發展普通股其後已於二零一六年一月二十二日完成。

## 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度



### 47. 關連及有關人士之交易及結餘(續)

#### (I) 關連人士(續)

- (i) 於二零一五年四月二十八日，上實發展與上海上實訂立股權轉讓協議，據此，上海上實同意出售，而上實發展同意購買上投控股100%權益，代價為人民幣3,400,000,000元。代價將以來自上文所述上實發展新股份發行募集的資金，由上實發展支付予上海上實。於二零一五年五月十五日，上實發展與上海上實訂立補充協議以修訂最終代價為人民幣3,432,703,000元。如附註2所詳述，該項收購已於二零一五年十二月二十二日完成。
- (j) 於二零一五年四月二十八日，上實發展與獨立第三方(「賣方」)訂立股份認購協議，據此，上實發展同意向賣方發行及配發上實發展20,000,000股普通股，代價為人民幣234,000,000元。賣方應向上實發展支付的代價，一部分將以9,181,978股龍創股份(即19.13%龍創股權)支付，而其餘代價則以現金支付。同日，上實發展與其他龍創股東訂立股份轉讓協議，據此，其他龍創股東同意出售而上實發展同意購買42.35%龍創股權，代價為人民幣308,344,000元。代價將由上實發展從上實發展新股份發行募集資金支付。於完成上述收購後，上實發展將向龍創注資人民幣200,000,000元。於注資後，上實發展將合共持有69.78%龍創股權。上述交易其後已於二零一六年一月完成。
- (k) 於二零一五年十二月三十一日，銀行借貸約人民幣500百萬元(相等於約597百萬港元)(二零一四年：人民幣500百萬元(相等於約625百萬港元))已由本集團與本集團同系附屬公司擁有之物業作抵押。
- (l) 於二零一四年六月，本集團從同系附屬公司及獨立第三方收購永發(上海)模塑科技發展有限公司「(永發模塑)」(以前稱為上海勝利醫療器械有限公司)之75%及25%權益，代價分別為人民幣8,506,000元(相等於10,609,000港元)及人民幣2,835,000元(相等於3,536,000港元)。永發模塑主要從事生產醫療設備及紙包裝產品業務。由於永發模塑為上海實業共同控制之實體，因此，本集團按香港會計師公會頒佈的會計指引5「共同控制合併的合併會計法」之合併會計法原則將該交易入賬，該等交易的進一步詳情載於本公司於二零一四年六月四日的公告。
- (m) 有關應付若干同系附屬公司款項之詳情刊載於附註34。



## 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 47. 關連及有關人士之交易及結餘 (續)

## (II) 除關連人士外之有關人士

除上文附註47(I)所載交易外，於本年度，本集團與其他有關人士之重大交易及本報告期期末之重大結餘如下：

有關人士	交易性質及結餘	2015 千港元	2014 千港元
<b>合營企業：</b>			
中環水務	本集團收取利息收入	-	9,217
銀河數碼	本集團收取利息收入	23,140	4,066
<b>聯營公司：</b>			
泉州市上實投資發展有限公司	本集團收取利息收入	63,811	88,998
上海城開地產經紀有限公司 (Shanghai Urban Development Real Estate Agency Co., Ltd.)	本集團支付物業代理費用 本集團貿易應付款項	22,401 58,007	55,062 71,978

有關合營企業中環水務貸款及應收／付聯營公司款項之詳情分別刊載於附註22、30及34。

## (III) 主要管理人員的酬金

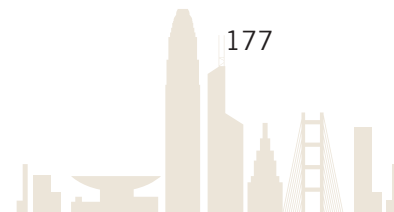
本年度董事及其他主要管理人員的酬金如下：

	2015 千港元	2014 千港元
短期福利	29,716	30,087
以股本為基準的付款	-	86
	29,716	30,173

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

## 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度



### 48. 與政府有關實體的重大交易及餘額

本集團本身為上實集團旗下集團公司的成員，而上實集團乃由中國政府控制。董事認為本公司最終由中國政府控制，而本集團於受中國政府控制、共同控制或有重大影響力的實體為主導的經濟環境下經營。除與上實集團及於附註47中所披露的其他關連人士及有關人士進行交易外，本集團亦與其他政府有關實體進行業務往來。本公司董事認為，該等交易無論單獨及整體上對本集團的營運影響並不重大。本集團於處理該等業務交易時，董事把該等政府有關實體視為獨立的第三方。

### 49. 政府補助

於截至二零一五年十二月三十一日止年度，因收費公路通行費收入下降而收取當地政府補償約51.0百萬港元(二零一四年：48.5百萬港元)之政府補助。於本年度同時收到當地稅務機關退回營業及其他稅金約105.2百萬港元(二零一四年：88.8百萬港元)。除此之外，吸引投資於中國若干省份而收取的補助約43.3百萬港元(二零一四年：28.5百萬港元)。此等金額已包括在其他收入內。

於截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團就其於中國的特許經營權安排收到政府補助約人民幣50百萬港元(相等於約62百萬港元)(二零一五年：無)。此金額已用作扣減特許經營權(包含於其他無形資產)的賬面值，並將會在特許經營權的餘下使用年限以減低攤銷的形式轉入收益。

於截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團收到政府補助人民幣189百萬元(相等於約236百萬港元)以補助本集團有關於中國之持有作出售的發展中物業之資本性開支。此金額已於相關物業發展項目之賬面淨值中扣除，並以降低存貨成本為費用的形式轉移至收入。

## 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

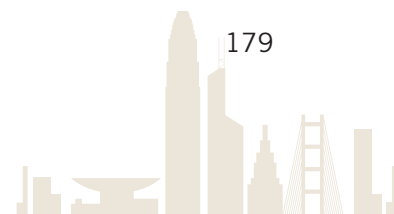
## 50. 主要附屬公司

於二零一五年及二零一四年十二月三十一日，本公司之主要附屬公司詳情如下：

附屬公司名稱	註冊或 成立地點/ 經營地點	已發行及 繳足股本之票面值/ 註冊資本	由本公司/附屬公司 持有已發行股本/ 註冊資本百分比		主要業務
			2015	2014	
上實發展(附註i)	中國	A股 - 人民幣1,083,370,873元	63.65%	63.65%	房地產發展及投資
上實城開(附註ii)	百慕達/中國	普通股 - 192,461,000港元	69.95%	69.95%	房地產發展及投資
上海滬寧高速(附註iii)	中國	人民幣3,000,000,000元	100%	100%	持有收費公路經營權
上海路橋發展有限公司(附註iii)	中國	人民幣1,600,000,000元	100%	100%	持有收費公路經營權
上海申渝公路建設發展有限公司 (附註iii)	中國	人民幣1,200,000,000元	100%	100%	持有收費公路經營權
上實環境(附註iv)	新加坡/中國	普通股 - 人民幣4,861,138,000元 (二零一四年：人民幣 2,512,500,000元)	35.55% (附註5)	41.85% (附註5)	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	普通股 - 1美元	100%	100%	投資控股
上海實業財務管理有限公司 (「上實財務」)	香港	普通股 - 2港元	100%	100%	投資
Nanyang Tobacco (Marketing) Company, Limited	英屬處女群島/ 中國及澳門	普通股 - 1美元 - 100,000,000港元	100%	100%	銷售與推廣香煙及原材料搜羅
南洋兄弟煙草股份有限公司	香港	普通股 - 2港元 無投票權遞延股份 - 8,000,000港元(附註vi)	100%	100%	製造及銷售香煙
永發印務有限公司	香港	普通股 - 83,030,000港元	93.74%	93.72%	製造及銷售包裝材料及印刷產品
同捷有限公司(「同捷」)	英屬處女群島/ 香港	普通股 - 1美元	100%	100%	發行可換股債券

## 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度



## 50. 主要附屬公司(續)

附註：

- (i) 此公司為一家於上海證券交易所A股市場上市之公司。
- (ii) 此公司為一家於聯交所主板上市之公司。
- (iii) 此等公司為於中國成立之外商獨資企業。
- (iv) 此公司為一家於新加坡證券交易所主板上市之公司。
- (v) 除上實基建、上實財務及同捷外，以上所有附屬公司均為本公司間接持有。
- (vi) 本集團並無持有任何遞延股份。此等遞延股份無權收取有關公司任何股東大會之通告或出席或在該大會上投票，而其實際上亦無權收取股息或在公司清盤時獲得任何分派。
- (vii) 除附註37所述外，各附屬公司於本報告期期末或本年度內任何時間並無任何未償還之債務證券。
- (viii) 董事認為上表所載之本公司之附屬公司，對本集團之業績或資產有重要影響。董事認為若提供其他附屬公司之詳情將導致篇幅過於冗長。

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

## 擁有重大非控制股東權益的非全資附屬公司的詳情

下表列出擁有重大非控制股東權益的本集團非全資附屬公司的詳情：

附屬公司名稱	註冊地點/ 主要經營地點	非控制股東權益持有 擁有權及投票權比例		非控制股東權益 分攤的溢利		累計非控制股東權益	
		2015	2014	2015 千港元	2014 千港元 (經重列)	2015 千港元	2014 千港元 (經重列)
上實發展	中國	36.35%	36.35%	221,127	443,021	2,119,003	2,138,294
上實城開	百慕達/中國	30.05%	30.05%	151,867	95,779	3,213,434	3,219,370
上海城開(集團) 有限公司 (「上海城開」)， 上實城開的 一家附屬公司	中國	41%	41%	32,973	402,656	6,697,155	7,122,110
上實環境	新加坡/中國	64.45% (附註5)	58.15% (附註5)	266,800	173,974	4,518,834	2,963,633
個別非主要附屬公司的非控制股東權益						2,713,190	2,760,361
						19,261,616	18,203,768

## 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 50. 主要附屬公司(續)

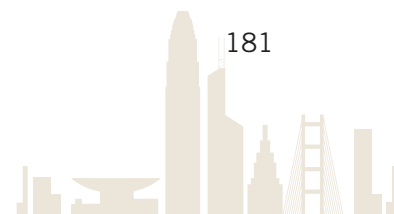
## 擁有重大非控制股東權益的非全資附屬公司的詳情(續)

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

	上實發展(綜合)		上實城開(綜合， 包括上海城開)		上海城開(綜合)		上實環境(綜合)	
	2015 千港元	2014 千港元 (經重列)	2015 千港元	2014 千港元	2015 千港元	2014 千港元	2015 千港元	2014 千港元
流動資產	29,497,817	31,039,454	48,191,695	41,570,210	31,154,167	26,794,435	2,443,474	2,467,415
非流動資產	4,650,972	4,855,491	16,189,366	16,615,422	6,238,267	5,087,114	12,498,554	8,092,444
流動負債	(15,193,160)	(19,023,869)	(25,780,889)	(23,815,980)	(13,371,799)	(10,656,773)	(4,526,964)	(2,808,819)
非流動負債	(11,673,501)	(9,174,919)	(18,826,792)	(13,983,069)	(10,326,693)	(6,884,378)	(2,360,090)	(2,186,586)
歸屬於本公司擁有人之權益	4,225,704	4,244,434	9,582,101	9,537,170	6,996,787	7,218,288	2,254,043	1,868,089
非控制股東權益	2,119,003	2,138,294	3,213,434	3,219,370	6,697,155	7,122,110	4,518,834	2,963,633
收入	7,583,985	5,920,205	3,871,923	7,773,636	2,185,457	5,582,387	2,204,904	1,610,142
年度溢利	711,038	1,215,360	527,854	737,006	43,230	827,222	511,274	407,137
年度其他全面收益(費用)	276,130	170,897	(884,410)	(441,183)	(535,181)	(362,496)	(338,219)	(171,101)
年度全面收益(費用)總額	987,168	1,386,257	(356,556)	295,823	(491,951)	464,726	173,055	236,036
歸屬於本公司擁有人之年度溢利	387,200	732,738	353,386	222,444	10,257	424,566	165,384	143,451
歸屬於非控制股東權益之年度溢利	221,127	443,021	151,867	95,779	32,973	402,656	266,800	173,974
歸屬於本公司擁有人之年度 全面收益(費用)總額	579,778	841,183	(251,357)	48,935	(305,500)	210,693	39,532	66,732
歸屬非控制股東權益之年度 全面收益(費用)總額	304,679	507,806	213,662	21,241	(186,451)	254,033	54,433	79,592
支付予非控制股東權益的股息	475,096	24,607	63,669	-	-	-	-	-
經營業務之現金(流出)流入淨值	(1,665,591)	(2,052,286)	190,660	(3,101,107)	2,410,235	(1,020,117)	(78,542)	356,242
投資業務之現金(流出)流入淨值	(590,764)	(235,338)	4,140,479	(1,702,430)	23,368	319,680	(1,124,086)	(1,666,569)
融資業務之現金流入淨值	2,011,661	608,436	947,560	5,440,346	1,013,500	413,868	809,375	385,276
淨現金(流出)流入	(244,694)	(1,679,188)	5,278,699	636,809	3,447,103	(286,569)	(393,253)	(925,051)

## 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度



## 51. 主要合營企業

於二零一五年及二零一四年十二月三十一日，本集團之主要合營企業詳情如下：

合營企業名稱	成立地點/ 經營地點	本集團應佔之 註冊資本百分比		主要業務
		2015	2014	
星河數碼	中國	50%	50%	於中國經營光伏相關業務及提供資產管理服務
中環水務	中國	45%	45%	於中國合作投資及經營水務相關及環保業務

附註：

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

## 52. 主要聯營公司

於二零一五年及二零一四年十二月三十一日，本集團之主要聯營公司(均於中國成立)詳情如下：

聯營公司名稱	實體形式	本集團應佔之 註冊資本百分比		主要業務
		2015	2014	
龍江環保	中外合營企業	25.8% (附註i)	27.4% (附註i)	於中國經營水務相關及環保業務
上海莘天	中外合營企業	14.5% (附註ii)	14.5% (附註ii)	物業發展

## 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

### 52. 主要聯營公司 (續)

附註：

- (i) 此乃本集團於二零一五年十二月三十一日持有35.55%(二零一四年：41.85%)權益的上實環境持有25.3%的聯營公司，加上本集團直接持有該公司16.8%之權益，本集團持有共25.8%(二零一四年：27.4%)之權益。
- (ii) 此乃上海城開擁有35%權益的聯營公司(本集團透過擁有69.95%的附屬公司上實城開間接擁有其59%權益)。
- (iii) 以上聯營公司均由本公司間接持有。
- (iv) 董事認為上表所列載之本集團之聯營公司，對本集團之年度業績有重要影響或構成本集團淨資產的重要部分。董事認為若提供其他聯營公司之詳情將導致篇幅過於冗長。

### 53. 分部信息

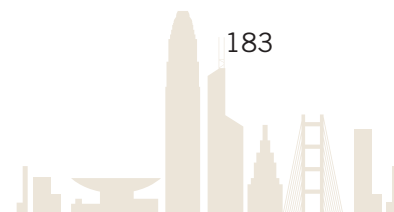
本集團之主要經營決策人(即公司董事會)就分配資源及評估分部表現而定期審閱之內部報告，以劃分經營分部如下：

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

基建設施、房地產及消費品亦代表本集團可呈報分部。

## 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度



## 53. 分部信息(續)

## 分部收入及業績

以下為本集團按經營分部劃分之收入及業績分析：

截至二零一五年十二月三十一日止年度

	基建設施 千港元	房地產 千港元	消費品 千港元	未分攤 千港元	綜合 千港元
收入					
分部收入—對外銷售	4,348,739	11,455,908	3,889,035	-	19,693,682
分部經營溢利(虧損)	1,834,639	2,585,050	1,254,899	(204,557)	5,470,031
財務費用	(244,724)	(1,321,978)	(2,915)	(43,909)	(1,613,526)
分估合營企業業績	178,208	-	-	-	178,208
分估聯營公司業績	45,712	(26,461)	3,923	-	23,174
出售其他附屬公司及一家聯營公司 權益之淨溢利	-	1,648,502	-	-	1,648,502
分部除稅前溢利(虧損)	1,813,835	2,885,113	1,255,907	(248,466)	5,706,389
稅項	(388,331)	(1,491,739)	(193,603)	2,648	(2,071,025)
分部除稅後溢利(虧損)	1,425,504	1,393,374	1,062,304	(245,818)	3,635,364
扣減：歸屬於非控制股東權益 之分部溢利	(345,889)	(505,407)	(13,900)	-	(865,196)
歸屬於本公司擁有人之分部 除稅後溢利(虧損)	1,079,615	887,967	1,048,404	(245,818)	2,770,168



## 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 53. 分部信息(續)

## 分部收入及業績(續)

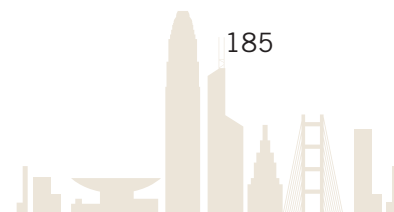
截至二零一四年十二月三十一日止年度

	基建設施 千港元	房地產 千港元 (經重列)	消費品 千港元	未分攤 千港元	綜合 千港元 (經重列)
收入					
分部收入—對外銷售	3,680,795	13,693,840	3,958,382	—	21,333,017
分部經營溢利(虧損)	1,768,346	3,617,776	1,308,324	(217,627)	6,476,819
財務費用	(222,362)	(1,091,692)	(4,127)	(44,086)	(1,362,267)
分佔合營企業業績	165,508	—	—	—	165,508
分佔聯營公司業績	16,059	(3,753)	21,640	—	33,946
出售豐啟集團之溢利	—	1,716,165	—	—	1,716,165
出售其他附屬公司及聯營公司 權益/被認為部分出售一家 合營企業權益之淨溢利	22,343	275,545	—	4,423	302,311
可供出售之投資之減值損失	—	(318,652)	—	(23,775)	(342,427)
分部除稅前溢利(虧損)	1,749,894	4,195,389	1,325,837	(281,065)	6,990,055
稅項	(346,694)	(1,979,801)	(229,405)	(76,912)	(2,632,812)
分部除稅後溢利(虧損)	1,403,200	2,215,588	1,096,432	(357,977)	4,357,243
扣減：歸屬於非控制股東權益之分部溢利	(263,686)	(979,735)	(17,566)	—	(1,260,987)
歸屬於本公司擁有人之分部 除稅後溢利(虧損)	1,139,514	1,235,853	1,078,866	(357,977)	3,096,256

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。

## 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度



## 53. 分部信息(續)

## 分部資產及負債

以下為本集團按經營分部的資產及負債的分析：

	於二零一五年十二月三十一日				
	基建設施 千港元	房地產 千港元	消費品 千港元	未分攤 千港元	綜合 千港元
分部資產	30,761,174	98,589,637	6,786,259	6,756,856	142,893,926
分部負債	6,918,118	67,393,771	765,268	12,527,055	87,604,212

	於二零一四年十二月三十一日				
	基建設施 千港元	房地產 千港元 (經重列)	消費品 千港元	未分攤 千港元	綜合 千港元 (經重列)
分部資產	27,781,199	94,140,423	6,682,930	9,562,649	138,167,201
分部負債	6,988,154	62,206,199	840,348	14,700,309	84,735,010

為監控分部表現及分部之間的資源分配的目的：

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

## 其他分部信息

二零一五年

	基建設施 千港元	房地產 千港元	消費品 千港元	未分攤 千港元	綜合 千港元
包含於計入分部損益或分部資產的款項：					
增加非流動資產(附註)	2,292,274	63,388	119,795	1,630	2,477,087
折舊及攤銷	933,684	149,474	165,019	1,643	1,249,820
壞賬之減值損失	8,117	37	9,343	-	17,497
持有作出售之物業之減值損失	-	31,911	-	-	31,911
於合營企業權益	3,269,078	65,718	-	-	3,334,796
於聯營公司權益	1,011,401	1,593,923	102,820	-	2,708,144

## 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 53. 分部信息(續)

## 其他分部信息(續)

二零一四年

	基建設施 千港元	房地產 千港元 (經重列)	消費品 千港元	未分攤 千港元	綜合 千港元 (經重列)
包含於計入分部損益或分部資產的款項：					
增加非流動資產(附註)	793,018	6,614,842	249,849	236	7,657,945
折舊及攤銷	850,029	142,684	171,272	2,245	1,166,230
壞賬之減值損失	5,582	118	7,681	-	13,381
持有作出售之物業之減值損失	-	160,144	-	-	160,144
於合營企業權益	2,910,629	65,718	-	374,906	3,351,253
於聯營公司權益	860,301	1,681,608	94,287	-	2,636,196

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

## 地區信息

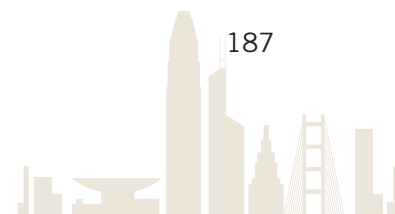
本集團之業務主要集中在香港(集團所在地)及中國。

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

	來自對外客戶之營業額	
	2015 千港元	2014 千港元 (經重列)
中國	17,300,995	19,027,033
不包括香港及中國的亞洲地區	1,182,824	1,202,918
香港(集團所在地)	852,808	752,550
其他地區	357,055	350,516
	19,693,682	21,333,017

## 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度



## 53. 分部信息(續)

## 地區信息(續)

	非流動資產(附註)	
	2015 千港元	2014 千港元 (經重列)
中國	34,212,760	34,164,987
香港(集團所在地)	1,585,526	1,529,191
	35,798,286	35,694,178

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

## 有關主要客戶資料

沒有個別客戶於兩個年度貢獻超過本集團10%以上的總銷售額。

## 54. 資本風險管理

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

本集團的資本架構包括淨債務，其中包括貸款(於附註36及37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、回購股份及發行新增債務或償還現有債務，使整體資本架構保持平衡。

## 55. 金融工具

## (a) 金融工具分類

	2015 千港元	2014 千港元 (經重列)
<b>金融資產</b>		
於損益表按公允值列賬		
作買賣用途	174,508	159,858
已指定於損益表按公允值列賬	223,106	267,858
貸款及應收款項(包括現金及等同現金項目)	43,576,004	40,114,725
可供出售之投資	1,239,132	1,067,664
<b>金融負債</b>		
已攤銷成本	60,051,649	60,385,339

## 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 55. 金融工具(續)

## (b) 財務風險管理目標及政策

本集團的主要金融工具包括可供出售之投資、於損益表按公允值列賬之金融資產、貿易及其他應收款項、服務特許權安排應收款項、應收代價款項、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、銀行及其他貸款及可換股債券。該等金融工具詳情於各附註披露。與該等金融工具有關的風險包括市場風險(貨幣風險、利率風險及價格風險)、信貸風險及流動資金風險。下文載列了如何降低該等風險的政策。管理層確保及時和有效地採取適當的措施以管理及監控該等風險。

## 市場風險

## (i) 貨幣風險

本集團的業務主要集中在中國和香港，面對的外匯風險主要是美元、新加坡元、港元和人民幣的匯率波動。管理層監控外幣風險，尤其面對最近人民幣貶值的風險，將於有需要時考慮對沖重大外幣風險及採取適當措施，以減低人民幣貶值對本集團的影響。

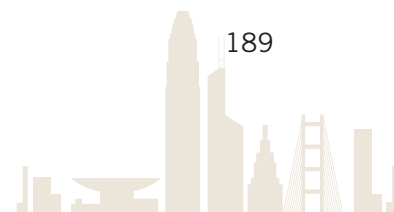
本集團以集團實體之功能貨幣以外之貨幣(「外幣」)列值之貨幣資產及貨幣負債於報告日之賬面值如下：

	資產		負債	
	2015 千港元	2014 千港元	2015 千港元	2014 千港元
人民幣(兌港元)	1,640,587	5,078,080	1,196,689	1,251,748
美元(兌港元及人民幣)	1,295,616	2,012,840	7,955,924	6,612,495
港元(兌人民幣)	1,747,767	106,906	3,210,958	3,419,189

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

## 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度



## 55. 金融工具(續)

## (b) 財務風險管理目標及政策(續)

## 市場風險(續)

## (i) 貨幣風險(續)

## 敏感度分析

下表詳列本集團各集團企業以功能貨幣換算以上外幣升值和貶值5%(二零一四年:5%)的敏感度。向主要管理人員內部報告外幣風險時採用之5%(二零一四年:5%)敏感度比率乃反映管理層對匯率之合理潛在變動之評估。敏感度分析只包括尚餘外幣列值之貨幣項目,並已於年末按匯率有5%(二零一四年:5%)增加換算予以調整。(負)正數反映在相關集團企業以功能貨幣兌換外幣呈升值5%的情況下除稅後溢利有所(減少)增加。

	2015 千港元	2014 千港元
除稅後溢利減少	(349,851)	(210,317)

## (ii) 利率風險

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

為了審慎處理利率風險的管理工作,本集團繼續檢討市場趨勢、集團經營業務的需要及財務狀況,適時安排最有效的利率風險管理工具。

## 敏感度分析

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

對於浮動利率借貸及銀行存款,此分析已假設於報告期末尚餘的負債/資產金額於整年期間仍未清算而編製。50基點/10基點增加/減少(二零一四年:50基點/10基點)分別用於浮動利率借貸及銀行存款,乃為向主要管理人員就利率風險作內部報告時採用之波幅,代表管理層就利率可能產生之合理變動而作出之評估。

倘利率增加/減少50基點/10基點(二零一四年: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135,392,000港元(二零一四年:133,909,000港元),主要因為浮動利率銀行結存及借貸產生的利率風險。

## 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 55. 金融工具(續)

## (b) 財務風險管理目標及政策(續)

## 市場風險(續)

## (iii) 價格風險

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

## 敏感度分析

以下敏感度分析乃基於本集團於報告日上市股本投資之股價風險釐定：

倘各上市股本工具之價格已上升／下跌5% (二零一四年：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13,516,000港元(二零一四年：6,660,000港元)；及
- 投資重估儲備將因可供出售之投資之公允價值變動而增加／減少22,201,000港元(二零一四年：11,776,000港元)。

## 信貸風險

於二零一五年十二月三十一日，本集團就訂約方或獲得本集團提供財務擔保之債務人未能履行其責任並將導致本集團蒙受財務損失之最高信貸風險，乃來自：

- 財務狀況表列示的各項已確認金融資產的賬面值；及
- 附註44所披露有關本集團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、作抵押之銀行存款、短期銀行存款、銀行結存及現金、證券和債權投資，以及貿易及其他應收款項。

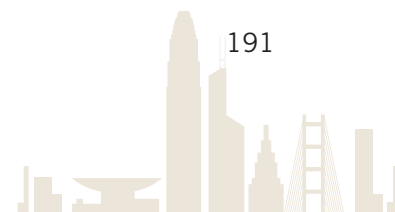
本集團之信貸風險主要來自貿易及其他應收款項，此等款項在綜合財務狀況表中為已扣除壞賬準備的淨額，而減值準備是根據本集團的會計政策或基於以往經驗預期可收回的現金流有產生虧損的可能而作出減值。

至於為控制本集團庫務操作的信貸風險，本集團的銀行結存及現金、證券和債權投資均必須在具信譽的金融機構存放及進行交易，持有的證券和債權投資在金額及信貸評級等方面均有嚴格的要求及限制，以減低本集團的信貸風險。

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。

## 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度



## 55. 金融工具(續)

## (b) 財務風險管理目標及政策(續)

## 信貸風險(續)

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

本集團的客戶信貸風險集中在中國及香港，分別佔二零一五年十二月三十一日的貿易應收款項的85%(二零一四年：82%)及15%(二零一四年：18%)。

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

本集團的信貸風險集中在有有關應收聯營公司款項，佔其他應收款項總額的40%(二零一四年：32%，經重列)。經參考該等聯營公司的財務狀況及業務前景後，於報告期期末該等聯營公司具良好財務背景。本集團的管理層已密切監控本集團的信貸風險狀況。

## 流動資金風險

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

	加權 平均利率 %	少於1個月 或無固定 還款期 千港元	1-3個月 千港元	3個月-1年 千港元	1-5年 千港元	未折現	於二零一五年
						現金流量 總計 千港元	十二月三十一日 之賬面值 千港元
<b>二零一五年</b>							
無息	-	1,825,833	1,709,052	7,493,762	406,177	11,434,824	11,434,824
固定利率工具	4.44	46,305	89,622	9,021,019	4,599,052	13,755,998	13,113,454
浮動利率工具	4.23	128,210	249,205	6,920,611	30,968,298	38,266,324	35,503,371
		2,000,348	2,047,879	23,435,392	35,973,527	63,457,146	60,051,649
財務擔保合同		3,847,587	-	-	-	3,847,587	-
	加權 平均利率 %	少於1個月 或無固定 還款期 千港元	1-3個月 千港元	3個月-1年 千港元	1-5年 千港元	未折現 現金流量 總計 千港元	於二零一四年 十二月三十一日 之賬面值 千港元
<b>二零一四年</b>							
無息	-	959,780	1,189,533	11,653,179	737,076	14,539,568	14,539,568
固定利率工具	4.77	29,556	56,253	5,417,758	4,848,045	10,351,612	9,864,687
浮動利率工具	3.81	132,017	249,841	14,110,003	23,504,370	37,996,231	35,981,084
		1,121,353	1,495,627	31,180,940	29,089,491	62,887,411	60,385,339
財務擔保合同	-	2,776,888	-	-	-	2,776,888	-



## 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 55. 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)

以上財務擔保合同金額乃本集團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。

## (c) 金融工具之公允值計量

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

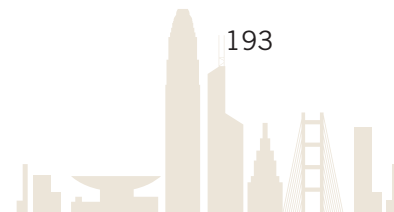
金融資產公允值是按經常性基礎計量公允值：

金融資產	公允值於		公允值 級別	評估方法及 重要輸入數據	重大不可觀察 輸入數據
	31.12.2015 千港元	31.12.2014 千港元			
<b>可供出售之投資</b>					
上市股本證券	254,733	235,516	第一級	於活躍市場之報價	不適用
於中國上市含限制期之股本證券	189,277	-	第一級	於活躍市場之報價	不適用
<b>持有作交易之投資</b>					
上市股本證券	174,508	159,858	第一級	於活躍市場之報價	不適用
<b>指定於損益表按公允值列賬 之金融資產</b>					
結構性存款					
— 匯率掛鈎票據	73,414	267,858	第二級	於場外交易市場之報價	不適用
— 股票掛鈎票據	149,692	-	第二級	於場外交易市場之報價	不適用

於兩個年度內，第一級、第二級及第三級工具之間並無轉撥。

## 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度



### 56. 報告期後事項

於報告期期末後，發生以下事項：

- (i) 於二零一六年一月八日，上海城開、綠碳基金、離任合夥人及餘下合夥人訂立贖回協議，據此，綠碳基金同意以總金額人民幣1,668,000,000元（相等於1,991,880,000港元）贖回上海城開持有之全部合夥權益。該贖回已於二零一六年一月八日簽署贖回協議當日完成。根據贖回協議，任何上海城開之前收到的金額及尚欠綠碳基金的金額可以用作對沖贖回代價款項。如附註34(ii)所述，綠碳基金於二零一五年十二月三十一日前借予上海城開之金額為人民幣1,368,000,000元（相等於1,633,628,000港元）。綠碳基金會按贖回協議之付款條件將餘下的人民幣300,000,000元（相等於358,252,000港元）償還。

此次交易的詳情刊載於本公司二零一六年一月八日的公告。

直至本報告日，剩餘之贖回代價款項尚未收回。

- (ii) 於二零一六年一月二十六日，本集團之非全資附屬公司上實發展按發行價每股人民幣11.63元（相等於約13.89港元）完成配售335,523,659股新普通股予上投資產及若干獨立第三方，佔於經調整上實發展股份發行前其已發行股份總數30.97%及經調整上實發展股份發行擴大後其已發行股份總數23.65%。完成配售股份時，本集團於上實發展之股權由63.65%攤薄至48.60%。本集團以權益交易來處理股份配售，並正評估該交易的財務影響。

於同日，本集團亦完成一連串關於收購龍創之交易（如附註47(I)(j)所述）。本集團將會以收購法來處理此次交易，並正評估該交易的財務影響。

配售股份的進一步詳情刊載於本公司二零一六年一月二十六日的公告。

## 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 57. 本公司之財務狀況表

	2015 千港元	2014 千港元
非流動資產		
物業、廠房及設備	3,309	2,904
於附屬公司之投資	735,055	741,691
於一家合營企業權益	–	374,906
應收一家附屬公司款項	–	1,249,688
投資	–	59,270
	738,364	2,428,459
流動資產		
按金、預付款及其他應收款項	53,305	62,552
應收附屬公司款項	30,471,020	31,009,003
投資	–	51,512
短期銀行存款	1,194,172	–
銀行結存及現金	2,073,237	4,354,348
	33,791,734	35,477,415
流動負債		
其他應付款項及預提費用	64,825	46,952
應付附屬公司款項	476,202	4,304,862
應付稅項	186,649	207,275
銀行貸款	1,194,172	1,249,271
	1,921,848	5,808,360
流動資產淨值	31,869,886	29,669,055
資產總值減流動負債	32,608,250	32,097,514
股本及儲備		
股本	13,615,889	13,527,827
股本溢價及儲備	15,354,646	14,637,669
總權益	28,970,535	28,165,496
非流動負債		
應付一家附屬公司款項	3,637,715	3,932,018
總權益及非流動負債	32,608,250	32,097,514



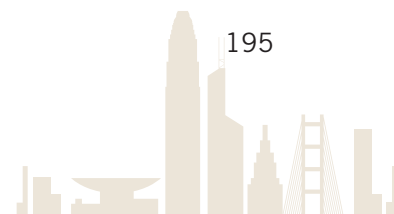
周杰  
行政總裁



徐波  
副行政總裁

## 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度



## 58. 本公司之股本溢價及儲備

	股本溢價 千港元	購股 期權儲備 千港元	可換股債券 權益儲備 千港元	股本 贖回儲備 千港元	資本儲備 千港元	保留溢利 千港元	總額 千港元
於二零一四年一月一日	13,418,247	163,633	185,214	1,071	1,137,728	12,101,449	27,007,342
年度溢利	-	-	-	-	-	2,023,986	2,023,986
行使購股期權發行之股份	120	(19)	-	-	-	-	101
確認以股份為基準之付款支出	-	164	-	-	-	-	164
根據新公司條例廢除面值時 之調撥(附註38)	(13,418,367)	-	-	(1,071)	-	-	(13,419,438)
已付股息(附註14)	-	-	-	-	-	(974,486)	(974,486)
於二零一四年十二月三十一日	-	163,778	185,214	-	1,137,728	13,150,949	14,637,669
年度溢利	-	-	-	-	-	1,617,138	1,617,138
行使購股期權發行之股份	-	(6,637)	-	-	-	-	(6,637)
購股期權期滿失效	-	(129,258)	-	-	-	129,258	-
回購股份	-	-	-	-	-	(9,906)	(9,906)
回購二零一八年可換股債券(附註37)	-	-	(9,486)	-	-	5,608	(3,878)
已付股息(附註14)	-	-	-	-	-	(879,740)	(879,740)
於二零一五年十二月三十一日	-	27,883	175,728	-	1,137,728	14,013,307	15,354,646

附註：

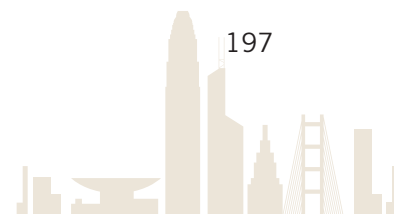
- (i) 於二零一五年十二月三十一日，本公司可分配予股東之儲備包括約14,013百萬港元(二零一四年：13,151百萬港元)之保留溢利。
- (ii) 本公司於一九九七年因香港高等法院確認減少股本溢價而產生之資本儲備為不確認溢利及不可分配儲備。

## 財務摘要

	截至十二月三十一日止年度				2015 千港元
	2011 千港元	2012 千港元	2013 千港元	2014 千港元 (經重列)	
<b>業績</b>					
營業額	14,969,132	19,286,910	21,567,724	21,333,017	19,693,682
除稅前溢利	6,317,006	5,947,741	4,833,753	6,990,055	5,706,389
稅項	(2,179,787)	(1,621,251)	(1,389,533)	(2,632,812)	(2,071,025)
年度溢利	4,137,219	4,326,490	3,444,220	4,357,243	3,635,364
年度溢利歸屬於					
— 本公司擁有人	4,022,575	3,438,210	2,702,418	3,096,256	2,770,168
— 非控制股東權益	114,644	888,280	741,802	1,260,987	865,196
	4,137,219	4,326,490	3,444,220	4,357,243	3,635,364
	港元	港元	港元	港元	港元
每股盈利					
— 基本	3.725	3.184	2.500	2.860	2.553
— 攤薄	3.725	3.182	2.374	2.657	2.452

	於十二月三十一日				2015 千港元
	2011 千港元	2012 千港元	2013 千港元	2014 千港元 (經重列)	
<b>資產及負債</b>					
資產總值	115,814,617	115,313,011	122,410,025	138,167,201	142,893,926
負債總值	(70,340,582)	(67,073,978)	(70,030,211)	(84,735,010)	(87,604,212)
	45,474,035	48,239,033	52,379,814	53,432,191	55,289,714
本公司擁有人應佔權益	30,062,368	32,409,489	34,946,024	35,228,423	36,028,098
非控制股東權益	15,411,667	15,829,544	17,433,790	18,203,768	19,261,616
	45,474,035	48,239,033	52,379,814	53,432,191	55,289,714

附註：截至二零一四年十二月三十一日止年度之業績及於二零一四年十二月三十一日之資產及負債乃從二零一四年年報提取及以合併法納入上投控股之調整（見綜合財務報表附註2）。



## 持有作投資之主要物業詳情

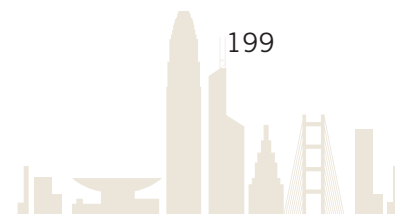
本集團於二零一五年十二月三十一日持有作投資之主要物業詳情如下：

位置	租賃期限	用途	本集團權益
1. 中國上海市長寧區延安西路2299號 之上海世貿商城	至二零四九年十月二十日 到期之土地使用權	商業、辦公 及展覽	35.67%
2. 中國上海市徐滙區虹橋路355號 之城開國際大廈	至二零五三年十月七日 到期之土地使用權	商業	41.27%
3. 中國上海市徐滙區肇嘉浜路333號 亞太企業大廈8、9及10樓的20個 辦公室單位及12個車位	至二零四二年十二月五日 到期之土地使用權	商業及寫字樓	41.27%
4. 中國上海市徐滙區浦北路388弄 498及500號1至3層	至二零五零年六月三十日 到期之土地使用權	商業	41.27%
5. 中國上海市徐滙區天鑰橋路 111及123號之滙民商廈及 非機動車的泊車間	無指定期限之土地使用權	商業	41.27%
6. 中國上海市松江區九亭鎮 滬松路1519號上海青年城第二期	至二零五五年七月八日 到期之土地使用權	商業	69.95%
7. 中國天津市南開區老城廂地區 老城廂11號地段	至二零七五年三月二十九日 到期之土地使用權	住宅、商業及 寫字樓	69.95%
8. 中國重慶市九龍坡區袁家崗奧體路1號 城上城一期B2號地段	至二零四四年二月到期之 土地使用權	商業及車位	69.95%
9. 中國上海市黃浦區淮海中路98號 金鐘廣場部分樓層	至二零四三年十一月十八日 到期之土地使用權	商業及寫字樓	57.29%
10. 中國上海市楊浦區飛虹路568弄及 大連路950、970及990號上海商業 用房及文化設施	至二零五二年九月十九日 到期之土地使用權	綜合用途	63.65%
11. 中國上海市黃浦區西藏南路1130號 1108弄1至2號黃浦新苑商鋪	至二零五零年十一月九日 到期之土地使用權	商業	63.65%

## 持有作投資之主要物業詳情

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

# 詞彙



所用詞彙	簡要說明
曹文龍	曹文龍先生
公司條例	公司條例(香港法例第622章)
本公司	上海實業控股有限公司(聯交所股份代號:363)
董事	本公司之董事
復旦水務	上海復旦水務工程技術有限公司
星河能源	上實航天星河能源(上海)有限公司
中環水務	中環水務投資有限公司
綠碳基金	城開綠碳(天津)股權投資基金合夥企業(有限合夥)
本集團	本公司及其附屬公司
滬寧高速	上海滬寧高速公路(上海段)發展有限公司
《上市規則》	聯交所證券上市規則
龍城置業	上海城開集團龍城置業有限公司
龍創節能	上海龍創節能系統股份有限公司
龍江環保	龍江環保集團股份有限公司
《標準守則》	上市規則關於上市發行人董事進行證券交易的標準守則
MTI	MTI環境集團有限公司
南方水務	南方水務有限公司
南洋煙草	南洋兄弟煙草股份有限公司
業務淨利潤	不包括總部支出淨值之淨利潤
中國	中華人民共和國
青島匯宇	青島市匯宇紙塑製品有限公司
《證券及期貨條例》	證券及期貨條例(香港法例第571章)
新交所或SGX	新加坡證券交易所
上投資產	上海上投資產經營有限公司
星河數碼	上海星河數碼投資有限公司
上投控股	上海上投控股有限公司



所用詞彙	簡要說明
上海醫藥	上海醫藥集團股份有限公司(上交所證券代碼：601607；聯交所股份代號：2607)
上海城開	上海城開(集團)有限公司
上實發展	上海實業發展股份有限公司(上交所證券代碼：600748)
上實環境	上海實業環境控股有限公司(新交所股份代號：BHK)
上實環境計劃	於二零一二年四月二十七日召開之股東特別大會上經上實環境採納之購股期權計劃
上實城開	上海實業城市開發集團有限公司(聯交所股份代號：563)
上實城開計劃	於二零零二年十二月十二日召開之股東特別大會上經上實城開採納之購股期權計劃。有關計劃已於二零一二年十二月十一日期滿
上實城開新計劃	於二零一三年五月十六日召開之股東週年大會上經上實城開採納之新購股期權計劃
上實控股計劃	於二零零二年五月三十一日召開之股東特別大會上經本公司採納之購股期權計劃，有關計劃已於二零一二年五月二十五日於本公司召開的股東特別大會上終止
上實控股新計劃	於二零一二年五月二十五日召開之股東特別大會上經本公司採納之新購股期權計劃
上實集團	上海實業(集團)有限公司
上海上實	上海上實(集團)有限公司
上交所或SSE	上海證券交易所
聯交所或HKSE	香港聯合交易所有限公司
新鴻基	新鴻基地產有限公司
永發印務	永發印務有限公司



**上海實業控股有限公司**

香港灣仔告士打道39號

夏慤大廈26樓

電話：(852) 2529 5652

傳真：(852) 2529 5067

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