



上海實業控股有限公司

SHANGHAI INDUSTRIAL HOLDINGS LIMITED

(股份代號：363)

領先未來 · 跨越高峰

LEADING

THE FUTURE

年報 2018



# 目錄

2	公司資料
3	股東資料
4	董事長報告書
8	關於上實控股
9	集團業務結構
10	業務回顧、討論與分析
39	財務回顧
46	企業管治報告
58	董事及高級管理人員簡介
62	董事會報告書
68	獨立核數師報告
73	綜合損益表
74	綜合損益及其他全面收益表
75	綜合財務狀況表
77	綜合權益變動表
79	綜合現金流量表
82	綜合財務報表附註
205	財務摘要
206	持有作投資之主要物業詳情
207	詞彙



## 公司資料

### 董事

#### 執行董事

沈曉初先生(董事長)  
周 軍先生(副董事長及行政總裁)  
徐 波先生(副行政總裁)  
許 瞻先生

#### 獨立非執行董事

吳家璋先生  
梁伯韜先生  
鄭海泉先生  
袁天凡先生

### 董事會轄下委員會

#### 執行委員會

沈曉初先生(委員會主席)  
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  
袁天凡先生

#### 薪酬委員會

吳家璋先生(委員會主席)  
梁伯韜先生  
鄭海泉先生  
袁天凡先生  
李漢生先生  
唐 明先生

#### 提名委員會

吳家璋先生(委員會主席)  
梁伯韜先生  
鄭海泉先生  
袁天凡先生  
李漢生先生  
唐 明先生

### 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 軍先生  
余富熙先生

### 註冊辦事處

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

### 公司股份代號

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

### 公司網址

www.sihl.com.hk

### 核數師

德勤•關黃陳方會計師行

### 美國預託證券存託銀行

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

## 股東資料

### 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) 2529 5067

電郵：ir@sihl.com.hk

### 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

建議二零一八年末期股息每股52港仙(二零一七年：每股48港仙)，在獲得股東批准後，將於二零一九年六月十二日(星期三)或前後派付予各位股東。

倘獲股東批准末期股息，連同年內已派發的二零一八年中期股息每股48港仙(二零一七年：每股46港仙)，全年派發股息共每股1港元(二零一七年：每股94港仙)。

### 暫停辦理股份過戶登記

為確定合資格出席股東週年大會並於會上投票之股東身份，本公司將於二零一九年五月十四日(星期二)至二零一九年五月十五日(星期三)(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，股東須於二零一九年五月十日(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。

為確定股東享有獲派發末期股息的權利，本公司將於二零一九年五月二十九日(星期三)暫停辦理股東登記，在該日不會辦理股份過戶登記。就此，股東須於二零一九年五月二十八日(星期二)下午四時三十分前將所有過戶表格連同有關股票送達本公司之股份過戶登記處，方為有效。

### 財務日誌

公佈二零一八年中期業績	二零一八年八月二十九日
公佈二零一八年全年業績	二零一九年三月二十八日
寄發二零一八年年報	約於二零一九年四月十七日
二零一九年股東週年大會	二零一九年五月二十三日
二零一八年末期股息除淨日	二零一九年五月二十七日
二零一八年末期股息記錄日期	二零一九年五月二十九日
寄發二零一八年末期股息通知	約於二零一九年六月十二日

## 董事長報告書

沈曉初  
董事長



本人欣然向各位股東宣佈本集團二零一八年度的業績。

二零一八年，國際貿易糾紛升溫，全球股票市場動蕩，利率水平上漲。本集團在董事會和行政班子的領導下，齊心協力，克服困難，進一步提升經營效益，不斷完善內部管控，各核心業務板塊年內經營業績穩定增長，新開拓的業務領域取得突破，成績令人欣慰；同時抓住資本市場的機遇，順利完成多個重要項目，為本集團長遠的發展奠定了良好的基礎。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團實現淨利潤33.33億港元，較上年度同比上升6.3%。本集團總收入為304.13億港元，同比上升3.0%。

董事會建議派發二零一八年度末期股息每股52港仙（二零一七年：每股48港仙）。在獲得股東批准後，加上本年度內已派發的中期股息每股48港仙（二零一七年：每股46港仙），全年股息為每股1港元（二零一七年：每股94港仙）。

本集團三項主營業務在二零一八年持續增長，業務穩中有升。其中，收費公路和大橋業務進一步強化管理，實現利潤增長，保持強勁的現金流；水務環保業務繼續按照發展計劃，投資於污水處理、固廢項目及其他環保相關領域，並通過精細化管理，對資產和業務進行整合提升。基建環保業務錄得17.49億港元的盈利，同比上升14.0%。其中，收費公路和水務業務，近年新收購的多項優質資產，開始提供理想的盈利貢獻，進一步加強本集團核心業務的盈利能力。

## 董事長報告書

房地產業務方面，年內由於本公司持有上實發展的「上實·海上灣」項目的49%權益，項目交樓結轉銷售入賬令本公司分佔項目利潤大增，使房地產業務盈利上升27.2%。

消費品業務保持穩健的發展，並積極推進業務和產品轉型、創新和升級，繼續為本集團貢獻穩定的利潤和現金流，淨利潤達10.76億港元，同比上升0.6%。

### 通過資本市場有效運作 成功落實重要項目

上實環境在二零一八年三月成功在香港聯合交易所主板雙重第一上市，進一步提升股份的流通性，擴寬公司的投資者基礎，提升公司的知名度，有利於公司的長遠發展。

在完成向上實環境收購56,593,000股粵豐環保股份的基礎上，本公司於二零一八年十二月，以每股3.92港元，向一家外部基金，收購73,660,000股粵豐環保股份，投資約2.89億港元。緊接交易完成後，本公司共持有粵豐環保約17.52%股權。粵豐環保是一家領先的垃圾焚燒發電企業，本次增持將增強本集團在固廢業務板塊的長遠發展。

二零一八年六月，本公司與上海醫藥共同以基石投資人身分，分別以約2.57億港元和1.73億港元，認購中國同輻在香港上市的新股，佔其擴大股本的3.7%和2.5%，藉此進入具有穩定增長潛力的核醫藥行業。

同年七月，本公司全資附屬公司上海躋法，出資人民幣2億元，與上投資產及星河數碼合營，成立上實清潔能源，並以此為投資主體，向綠能公司注資，佔30%權益，投資海上風電場行業。

### 基建業務精細化管理 資產質量和盈利顯著提升

本集團持有優質的三條高速公路和杭州灣大橋，本年度繼續提供了穩定的盈利和現金流。首屆中國國際進口博覽會(進博會)於二零一八年十一月在上海成功舉行，本集團通過精心組織，旗下公路保障專項方案順利落實，為進博會提供優良服務。受惠於社會車流量和遊客流的增長，公路和大橋的通行費收入和總體車流量有所上升。年內，本集團繼續採取有效的排堵保暢措施，提高各條公路的運營管理水平，努力做好公路養護工作，加強道路監控，提升經營效益，並有效應對了主要節假日和重大活動的高峰客流。

本集團繼續有序拓大水務環保資產的規模，不斷提升資產質量和盈利水平，進一步鞏固上實環境為中國一線環保企業的地位。上實環境的水處理能力為每日11,743,000噸，若加上中環水務，水處理能力達到每日18,542,000噸。

通過星河數碼以及旗下的星河能源，本集團目前在全國全資或控股擁有12個光伏發電項目，總資產規模約580兆瓦。本年度累計上網電量達8.19億千瓦時，同比增長15.3%。星河能源除了繼續尋找優質潛在收購目標外，也將加強現有項目的精細化管理，提升效益。

### 資產結構優化調整 房地產鞏固市場價值

二零一八年，本集團的房地產業務合約銷售金額合共達到人民幣104.07億元。各家房地產企業，有效進一步提升經營開發能力，加大銷售力度，推進新興產業發展，持續加強已持有物業的管理，提升商業資產運營效益，繼續盤活資產，集中資源，進一步聚焦核心業務，貫徹本集團房地產業務的資產結構優化和戰略整合的舉措。

## 董事長報告書



上實城開年內順利完成了管理層的平穩交接。年初成功以約人民幣5.31億元和約人民幣8,834萬元，分別收購上投房地產100%股權和北部投資35%股權，並以約人民幣4.56億元和約人民幣6.49億元，分別競得上海徐匯區和閔行區的土地。未來業務發展將專注於長三角和國內核心一、二線的城市。

上實發展向上實城開收購了申大物業和城開商用物業全部股權，實現了物業管理業務的整合和四家物業管理公司的一體化管控，管理面積達到23,000,000平方米，綜合實力有了較大的提升。年內，上實發展旗下的青島「國際啤酒城」三期工程，正式奠基開工，將建成201.8米超高雙子塔的地標建築。二零一九年二月，以人民幣28.19億元，競得上海市寶山區兩幅共58,700平方米的住宅地塊。

### 消費品業務轉型創新 努力推動增效益提結構

本年度，南洋煙草大力推進產品多元化，引進先進生產設備，開發異形煙枝，技術處世界同業前緣。公司以多種煙枝規格和多種包裝形式設置的柔性車間，實現快速更換，結合市場新產品的熱點，柔性製造多款產品。南洋煙草更積極研究各種新型煙草製品的複合工藝。

二零一八年，永發印務面對嚴峻的內外部環境變革考驗，積極推進主業平衡發展和產品創新及管理升級，業務保持了穩中有升，實現了印包業務和紙模業務營收雙增的良好局面。

### 展望

二零一九年，國內外的經濟形勢仍然充滿挑戰。本集團要圍繞全年戰略目標，進一步加強風險管控，繼續優化產業結構，努力提升經營效益，落實高質量發展的要求。

## 董事長報告書



基礎設施方面，將繼續保持良好的發展勢頭，水務環保業務進一步優化經營管理，有序拓大投資規模，積極探索新的投資機會。收費公路將繼續落實優質管理，努力降本增效，保持盈利穩定增長。新邊疆業務方面，將繼續投資光伏發電，並探索海上風力發電等清潔能源業務的發展空間，創造新的盈利增長點。

房地產業務推進項目精細化管理，加強項目品質控制，管控整體風險，採取積極靈活的銷售策略，全面完成銷售和利潤目標。繼續優化資產結構和項目佈局，進一步提升商業資產的管理能力和盈利貢獻。把握市場機遇，伺機盤活存量資產，聚焦核心業務，優化債務和資本結構，並擇機尋找適合的投資機遇。

南洋煙草繼續進行產品創新開發，保持銷售和盈利能力，開拓新的發展空間，推進生產設備升級，保持行業領先優勢。永發印務努力把握當下，積極謀劃未來，勇於擁抱變革，推進煙酒為主的印包業務和紙模業務兩個主要業務板塊的平衡發展，不斷提升公司整體運營管理水平，為公司轉型發展的全面升級蓄勢儲能。

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。

沈曉初  
董事長

香港，二零一九年三月二十八日



## 關於上實控股

上海實業控股有限公司(簡稱「上實控股」,香港聯交所股份代號:363)成立於一九九六年一月,同年五月三十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。截至二零一八年底,上實控股總資產值達1,674億港元,股東應佔溢利為33.33億港元。

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,持有上實控股股權約59.99%。上實控股作為上實集團的旗艦企業,我們得以把握在國內投資機會,體現立足香港,依託上海的優勢。

過去二十年,上實控股在核心業務領域通過併購等資本運作取得優質資產。現在已成為一家以基礎設施、房地產和消費品三大核心業務為主的紅籌公司。我們將與各持份者同心協力,邁向新里程,致力為股東創造更大價值。



# 集團業務結構

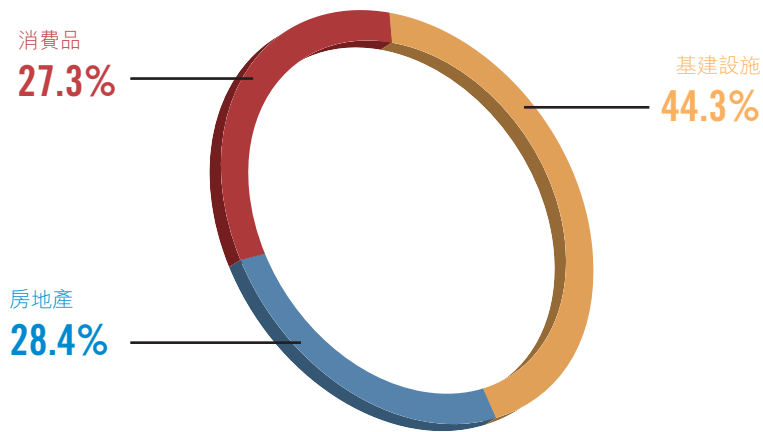
於二零一九年三月二十八日



## 業務回顧、討論與分析

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團經審核營業額為304.13億港元，同比上升3.0%；股東應佔溢利為33.33億港元，較上年度上升6.3%，各業務板塊均為本集團提供穩定的盈利貢獻。年內主營業務穩健發展，業績保持增長，重大項目有序推進，財務結構不斷優化，開拓領域取得突破，股東價值得以提升。

本集團主營業務的溢利貢獻



## 業務回顧、討論與分析

## 基建設施

本集團的基建設施業務本年度盈利為17.49億港元，較上年度上升14.0%，佔本集團業務淨利潤44.3%。收費公路業務繼續落實優質管理經營模式，為本集團帶來穩定盈利和現金流；水務環保業務進一步優化經營管理，繼續有序擴大投資規模，保持增長勢態。

## 收費公路/大橋

本集團旗下三條收費公路及杭州灣大橋本年度通行費收入和車流量整體錄得增長，道路運行暢通正常，安全運行。首屆中國國際進口博覽會（進博會）二零一八年十一月在上海舉行，本集團經過精心組織，旗下相關公路保障專項方案認真落實，圓滿完成各項整治性任務，確保了道口收費質量與效率，為進博會提供了優良服務。

各公路/大橋本年度的主要經營數據載列如下：

收費公路/大橋	本集團 所佔權益	本集團 所佔淨利潤	同比變幅	通行費收入	同比變幅	車流量 (架次)	同比變幅
京滬高速公路(上海段)	100%	3.76億港元	+1.2%	7.49億港元	+5.7%	6,057萬	+5.0%
滬昆高速公路(上海段)	100%	4.65億港元	+4.4%	11.10億港元	+2.4%	5,817萬	+0.3%
滬渝高速公路(上海段)	100%	2.11億港元	+1.0%	6.28億港元	+4.4%	4,143萬	-2.2%
杭州灣大橋	23.0584%	1.44億港元	+19.9%	19.42億港元	+6.6%	1,409萬	+5.6%
<b>總計</b>		<b>11.96億港元</b>	<b>+4.3%</b>	<b>44.29億港元</b>	<b>+5.1%</b>	<b>17,426萬</b>	<b>+1.6%</b>



## 業務回顧、討論與分析

受益於機動車保有量的持續增長，京滬高速公路(上海段)二零一八年車流量及通行費收入較上年度有較快增長。年內京滬高速公路(上海段)作為進博會的重要保障路段，有多項整治任務，期間制定了保障專項方案，認真組織路域環境整治、提升服務質素、安排值守人員，加強工作督查，各項工程均按時完工；項目公司從九月起開展的進博會主題活動，亦使窗口服務保持較高水準。各道口流量變化頻繁，本年度採取了不同的排堵措施，保障道路安全暢通。安亭收費站客貨分流工程順利於九月完工並投入使用，有效提高了高峰時段的通行能力。

滬昆高速公路(上海段)本年度路段受制於週末經濟效應減弱、宏觀經濟中周邊產業結構調整引發的貨運車流量滯漲，以及年內颱風迷霧等災害氣候的天數較往年多等不利因素，通行費收入較上年度持平，車流量趨於平穩。年內有序推進和實施進博會的多項整治維修工程，並結合項目公司年度公路保障計劃，努力提升視窗服務。在市級「迎進博，創文明示範窗口，樹上海服務品牌」主題中，楓涇收費站被評選為上海市20家「最美服務窗口」之一。

由於徐涇站至嘉松站路段車輛恢復收費、原免費通行的滬亭北路臨時匝道於上年度七月起關閉，以及沈海高速公路、上海市地鐵17號線開通及多次冰雪與迷霧天氣等因素，滬渝高速公路(上海段)全年車流量同比減少，通行費收入則保持增長。圍繞首屆進博會在上海舉行，進博會保障專項十餘項整治工程均按時保質保量安全完成；期間更優化競賽方案，於九月推行、倡導微笑服務，促進窗口服務品質、效率明顯提升。年內，項目公司積極



## 業務回顧、討論與分析

對道路監控系統加強信息化、智慧化建設，一期工程已於二零一八年底投入試運行；同時持續觀測徐涇收費廣場優化改造及九杜收費站開通後的流量變化，及時優化完善排堵保暢，大大提高了徐涇收費站的通行能力。

受益於大橋已恢復原收費標準和浙江省ETC車輛按實際路徑收費利好政策的執行，杭州灣大橋二零一八年車流量及通行費收入保持較好的增長。杭州灣大橋結構安全，保持一類橋樑技術狀況等級；大橋南、北岸服務區雙雙持續保持全國百佳示範服務區和浙江省五星服務區；海天一洲通過國家4A景區覆核並受通報表揚；年內全面推進智慧大橋建設，橋區高清監控改造已過半，運營綜合管理系統、掌上聯勤APP、卡口信息採集、數據可視化等多個技改項目已完成，數字化應用初見成效。

### 水務

本集團年內繼續投資於污水處理、固廢項目以及其它環保相關領域，並繼續尋找高質量和具戰略意義的收購項目。

在完成向上實環境收購56,593,000股粵豐環保股份的基礎上，本公司透過全資附屬公司宏揚控股於二零一八年十二月，再以每股3.92港元向一家外部基金購入粵豐環保73,660,000股股份，增持3%股權，投資約2.89億港元，交易已於年底完成。緊接交易完成後，本集團佔粵豐環保約17.52%股權，冀日後可開拓多方面的業務合作，增強本集團固廢業務板塊的整體發展。

### 上實環境

上實環境於二零一八年三月二十三日成功以介紹方式於香港聯合交易所完成雙重第一上市(股份代號：807)，為兩地投資者帶來更廣泛的聯動。

上實環境二零一八年營業額為人民幣53.13億元，同比增長14.5%，收入增長主要來自年內新建BOT(建造—運營—轉移)項目增加致使市政EPC(設計、採購及施工)收入增加，以及供水量增加形成經營收入整體增加。扣除期內產生的相關上市費用後，上實環境全年盈利為人民幣5.40億元，同比增長0.9%，增長主要來自於年內新收購企業及現有企業的貢獻，尤其是服務特許經營安排收入增加及服務收入提高的盈利貢獻。

上實環境年內不斷穩步拓展項目，當中(1)相繼中標或獲得廣西北海污水PPP項目、長春市九台區營城及卡倫污水處理項目、呼蘭區一排乾黑臭水體綜合整治PPP項目、江西奉新工業園污水處理項目等十來個項目；及(2)相繼落實深圳、杭州灣、郴州等項目的提標、擴建，基本均提高排放標準到一級A或更高水平，其中深圳埔地嚇污水處理廠更是將達到國內罕見的地表三類標準，在行業內具有明顯的標桿意義。

## 業務回顧、討論與分析

於十二月，上實環境獲得中國黑龍江省巴彥縣興隆鎮污水處理項目，總投資額約人民幣5,460萬元，服務特許年期共30年。項目規劃佔地32,000平方米，出水標準1級A，污泥含水率少於60%。未來由目前的每日10,000噸可擴大至每日40,000噸。同月，上實環境95.65%子公司上實環境大連簽署了位於普灣新區的三項污水處理BOT項目特許經營協議補充協議，包括(1)劉家污水處理廠項目，設計規模每日10,000噸；(2)三十里堡污水處理廠項目，出水標準為1級A，設計規模每日20,000噸；及(3)後海污水處理廠項目，出水標準為1級A，設計規模每日20,000噸。

二零一九年一月，上實環境92.15%子公司復旦水務簽署垃圾焚燒發電BOT項目特許經營協議，特許經營年期為30年(不包括建設期)，總投資額約人民幣6億元。該項目將建於山東省莘縣循環經濟產業園，總設計處理規模為每日1,200噸；第一期投資約為人民幣3.60億元，設計處理規模為每日700噸，將採用機械式爐工藝將固廢轉化為能源，為山東省莘縣提供電力。同月，復旦水務簽署慈溪市北部污水處理廠及人工濕地委託管理採購項目合同，年期兩年，可續一年。該項目位於中國浙江省寧波杭州灣新區，污水處理廠項目出水標準為1級B，總設計處理規模為每日10萬噸；人工濕地項目出水標準為1級A。

二零一九年一月，上實環境75.5%子公司上實環境德州亦簽署了山東省德州市污水處理廠TOT(轉讓—經營—轉讓)項目補充協議，該項目總投資額約為人民幣4,642萬元，為中國山東省德州市污水處理廠升級工程，出水標準將由一級B提升至1級A，特約經營期由20年延長至30年。

### 中環水務

中環水務二零一八年錄得淨利潤為2.31億港元，同比增長34.1%；營業收入為22.79億港元，同比增長14.8%。截至二零一八年底，中環水務擁有30家自來水廠、28家污水處理廠，產能規模近每日6,800,000噸，其中製水能力為每日4,362,000噸，污水處理能力為每日2,437,500噸；2座水庫，總庫容182,320,000噸，管網長度總計6,030公里。此外，中環水務連續第十五屆榮獲「中國水業十大影響力企業」，排名第五名。

本年度，公司在全國範圍內積極開拓新的市場區域，不斷擴大其聯動及輻射效應；積極對接資本市場，持續優化企業資本結構；深化企業標準化管理，推動公司全系統提質增效；全面推動公司的可持續健康發展。年內區域一體化市場開發模式不斷完善，在蚌埠、湖州地區全面推進，湘潭、深圳地區有關工作也初見成效。

二零一八年四月，溫州市東片污水處理廠改擴建項目順利通過竣工驗收，水處理能力由每日100,000噸提升至每日150,000噸，出水水質由GB18918-2002二級標準提升至一級A標準，為溫州市龍灣區減排做出貢獻。於六月，綏芬河五花山水庫水電站成功實現併網發電，這也是中環水務首個水力發電項目。二零一八年十一月啟動了江南集團供水分離移交改造工程，所涉使用者12,066戶，力爭在二零一九年八月底全面完成改造任務。

## 業務回顧、討論與分析

本集團水務開發項目截至二零一八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	安徽	合肥化學工業園污水處理項目	污水處理	30,000	60%	項目已投入營運。
2	安徽	靈璧縣南部污水處理廠一期項目	污水處理	25,000	46.4%	項目已投入營運。
3	安徽	靈璧縣南部污水處理廠二期項目	污水處理	25,000	46.4%	項目已投入營運。
4	安徽	靈璧縣北部污水處理廠項目	污水處理	20,000	46.4%	項目在建。
5	安徽	靈璧縣南部污水處理廠再生回用一期項目	中水回用	25,000	46.4%	項目待建。
6	福建	安溪縣龍門鎮污水處理廠BOT一期項目	污水處理	12,500	100%	項目已投入營運。
7	福建	安溪縣龍門鎮污水處理廠BOT二期項目	污水處理	12,500	100%	項目待建。
8	福建	安溪縣龍門鎮污水處理廠BOT遠期項目	污水處理	25,000	100%	項目待建。
9	廣東	東莞市大朗松山湖南部污水處理廠項目	污水處理	100,000	75.5%	項目已投入營運。
10	廣東	東莞市石碣鎮沙腰污水處理廠一期工程項目	污水處理	60,000	75.5%	項目已投入營運。
11	廣東	東莞市鳳崗雁田污水處理廠二期項目	污水處理	50,000	75.5%	項目已投入營運。
12	廣東	東莞市長安三洲BOT一期、二期項目	污水處理	150,000	35.5%	項目已投入營運。
13	廣東	惠州市梅湖水質淨化中心一期項目	污水處理	100,000	100%	項目已投入營運。
14	廣東	惠州市梅湖水質淨化中心二期項目	污水處理	100,000	100%	項目已投入營運。
15	廣東	惠州市梅湖水質淨化中心一期、二期深度處理工程項目	污水處理	200,000	100%	<ul style="list-style-type: none"> <li>項目已投入營運。</li> <li>項目提標待建。</li> </ul>
16	廣東	惠州市梅湖水質淨化中心三期工程項目	污水處理	100,000	100%	<ul style="list-style-type: none"> <li>項目在建。</li> <li>項目提標待建。</li> </ul>
17	廣東	深圳市平湖污水處理廠項目	污水處理	25,000	100%	<ul style="list-style-type: none"> <li>項目已投入營運。</li> <li>項目提標待建。</li> </ul>
18	廣東	深圳市平湖污水處理廠擴建項目	污水處理	55,000	100%	<ul style="list-style-type: none"> <li>項目已投入營運。</li> <li>項目提標待建。</li> </ul>



## 業務回顧、討論與分析

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>						
19	廣東	深圳市埔地嶺污水處理廠項目	污水處理	50,000	100%	<ul style="list-style-type: none"> <li>項目已投入營運。</li> <li>項目提標待建。</li> </ul>
20	廣東	深圳市鵝公嶺污水處理廠項目	污水處理	50,000	100%	<ul style="list-style-type: none"> <li>項目已投入營運。</li> <li>項目提標待建。</li> </ul>
21	廣東	深圳市橫崗污水處理廠二期項目	污水處理	100,000	100%	<ul style="list-style-type: none"> <li>項目已投入營運。</li> <li>項目提標待建。</li> </ul>
22	廣東	深圳市橫崗再生水廠項目	中水回用	50,000	100%	項目已投入營運。
23	廣東	深圳市觀瀾污水處理廠項目	污水處理	200,000	60%	項目已投入營運。
24	廣東	深圳市觀瀾水質淨化廠提標擴容工程二期項目	污水處理	40,000	60%	政府負責項目建設，後移交運營管理。
25	廣東	吳川市污水處理廠項目	污水處理	40,000	100%	<ul style="list-style-type: none"> <li>項目已投入營運。</li> <li>項目提標待建。</li> </ul>
26	廣西	北海市紅坎污水處理廠項目	污水處理	200,000	55%	項目待建。
27	廣西	北海市大冠沙污水處理廠項目	污水處理	20,000	55%	項目待建。
28	廣西	北流市城區污水處理廠工程一期項目	污水處理	40,000	75.5%	<ul style="list-style-type: none"> <li>項目已投入營運。</li> <li>項目提標在建。</li> </ul>
29	廣西	北流市城區污水處理廠提標擴建項目	污水處理	40,000	75.5%	項目在建。
30	黑龍江	安達市城市污水處理廠和再生水廠項目	污水處理	45,000	57.7%	項目已投入營運。
31	黑龍江	安達市開發區污水處理廠TOT項目	污水處理	20,000	57.7%	項目已投入營運。
32	黑龍江	寶清縣污水處理廠項目	污水處理	20,000	58%	項目已投入營運。
33	黑龍江	富錦市城市第二污水處理廠項目	污水處理	10,000	58%	項目已投入營運。
34	黑龍江	富錦市污水處理廠工程項目	污水處理	15,000	57.1%	項目已投入營運。
35	黑龍江	哈爾濱市阿城區污水處理廠一期工程項目	污水處理	50,000	58%	項目已投入營運。
36	黑龍江	哈爾濱市阿城區污水處理廠二期工程項目	污水處理	50,000	58%	項目已投入營運。
37	黑龍江	哈爾濱市呼蘭老城區污水處理廠委託運營項目	污水處理	20,000	58%	項目已投入營運。

## 業務回顧、討論與分析

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>						
38	黑龍江	哈爾濱市呼蘭老城區第二污水處理二廠項目	污水處理	30,000	58%	項目在建。
39	黑龍江	哈爾濱市呼蘭利民污水處理廠委託運營項目	污水處理	50,000	58%	項目尚未開始委託營運。
40	黑龍江	哈爾濱市平房污水處理廠項目	污水處理	150,000	57.3%	項目已投入營運。
41	黑龍江	哈爾濱市太平污水處理廠項目	污水處理	325,000	58%	項目已投入營運。
42	黑龍江	哈爾濱市文昌污水處理廠項目	污水處理	325,000	58%	項目已投入營運。
43	黑龍江	哈爾濱市文昌污水處理廠升級改造工程項目	污水處理	650,000	58%	項目已投入營運。
44	黑龍江	哈爾濱市信義溝污水處理廠項目	污水處理	100,000	57.3%	<ul style="list-style-type: none"> <li>項目已投入營運。</li> <li>項目提標在建。</li> </ul>
45	黑龍江	黑河市污水處理廠一期工程項目	污水處理	25,000	57.6%	項目已投入營運。
46	黑龍江	雞西市雞冠區污水治理一期工程項目	污水處理	50,000	58%	項目已投入營運。
47	黑龍江	雞西市雞冠區污水處理廠二期項目	污水處理	50,000	58%	項目已投入營運。
48	黑龍江	雞西市雞冠區污水處理廠一期、二期深度處理工程項目	污水處理	100,000	58%	項目已投入營運。
49	黑龍江	雞西市再生水項目	中水回用	5,000	58%	項目在建。
50	黑龍江	佳木斯市東區污水處理廠一期工程項目	污水處理	60,000	56.4%	<ul style="list-style-type: none"> <li>項目已投入營運。</li> <li>項目提標進入調試階段。</li> </ul>
51	黑龍江	佳木斯市東區污水處理廠二期項目	污水處理	40,000	56.4%	<ul style="list-style-type: none"> <li>項目已投入營運。</li> <li>項目提標進入調試階段。</li> </ul>
52	黑龍江	佳木斯市西區污水處理廠一期項目	污水處理	50,000	56.4%	項目已投入營運。
53	黑龍江	佳木斯市西區污水處理廠二期項目	污水處理	50,000	56.4%	項目待營運。
54	黑龍江	佳木斯市東區污水處理再生水利用工程項目	中水回用	40,000	56.4%	項目待營運。
55	黑龍江	牡丹江市城市污水處理廠項目	污水處理	100,000	58%	項目已投入營運。
56	黑龍江	牡丹江市污水處理廠二期工程項目	污水處理	100,000	58%	項目已投入營運。

## 業務回顧、討論與分析

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>					
57	黑龍江 寧安市污水處理廠工程項目	污水處理	20,000	57.5%	<ul style="list-style-type: none"> <li>項目已投入營運。</li> <li>項目提標在建。</li> </ul>
58	黑龍江 寧安市污水處理廠改擴建工程項目	污水處理	15,000	57.5%	項目在建。
59	黑龍江 尚志市污水處理廠特許經營項目	污水處理	40,000	58%	項目已投入營運。
60	黑龍江 雙鴨山市城市污水處理廠一期工程項目	污水處理	50,000	58%	<ul style="list-style-type: none"> <li>項目已投入營運。</li> <li>項目提標在建。</li> </ul>
61	黑龍江 雙鴨山市城市污水處理廠二期工程項目	污水處理	50,000	58%	項目已投入營運。
62	黑龍江 雙鴨山友誼縣污水處理廠項目	污水處理	10,000	58%	項目已投入營運。
63	黑龍江 雙鴨山市安邦河流域城市污水治理再生水利用項目	中水回用	40,000	29.6%	項目在建。
64	黑龍江 肇東市城市污水處理廠一期、二期工程項目	污水處理	50,000	57.1%	項目已投入營運。
65	黑龍江 肇東市第二污水處理廠項目	污水處理	50,000	57.1%	項目已投入營運。
66	黑龍江 鶴崗市污水處理及再生水利用項目(東區一期)	污水處理	30,000	58%	項目已投入營運。
67	黑龍江 鶴崗市污水處理及再生水利用項目(東區二期)	污水處理	30,000	58%	項目待建。
68	黑龍江 鶴崗市污水處理及再生水利用項目(西區一期)	污水處理	50,000	58%	項目已投入營運。
69	黑龍江 鶴崗市污水處理及再生水利用項目(西區二期)	污水處理	50,000	58%	項目待建。
70	黑龍江 鶴崗市污水處理及再生水利用項目(再生水利用)	中水回用	30,000	58%	項目待營運。
71	黑龍江 撫遠市污水處理廠項目(污水處理廠污泥處理及處置工程)	污水處理	10,000	58%	項目已投入營運。
72	黑龍江 巴彥縣興隆鎮污水處理廠工程項目	污水處理	10,000	58%	項目在建。
73	黑龍江 巴彥縣興隆鎮污水處理廠擴建工程項目	污水處理	30,000	58%	項目待建。
74	黑龍江 賓州鎮污水處理廠委託運營項目	污水處理	20,000	58%	項目已投入營運。

## 業務回顧、討論與分析

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>						
75	河南	西平縣第三污水處理廠一期項目	污水處理	30,000	69.1%	項目待建。
76	河南	西平縣第三污水處理廠二期項目	污水處理	20,000	69.1%	項目待建。
77	河南	漯河市東城污水處理廠一期項目	污水處理	20,000	75.5%	項目已投入營運。
78	河南	漯河市東城污水處理廠二期擴建項目	污水處理	30,000	75.5%	項目在建。
79	河南	南陽市白河南污水處理廠工程項目	污水處理	100,000	69.1%	項目已投入營運。
80	河南	遂平縣第一污水處理廠項目	污水處理	30,000	69.1%	項目已投入營運。
81	河南	遂平縣第二污水處理廠項目	污水處理	10,000	69.1%	項目已投入營運。
82	湖北	黃石市磁湖污水處理廠二期工程項目	污水處理	125,000	100%	項目已投入營運。
83	湖北	武漢市漢西污水處理廠項目	污水處理	340,000	80%	<ul style="list-style-type: none"> <li>項目投入營運。</li> <li>項目提標試運行。</li> </ul>
84	湖北	武漢市漢西污水處理廠改擴建工程項目 (包括漢西污泥處理項目)	污水處理	260,000	80%	<ul style="list-style-type: none"> <li>項目投入營運。</li> <li>項目提標試運行。</li> </ul>
85	湖北	武漢市黃陂區前川污水處理廠一期工程 項目	污水處理	30,000	100%	<ul style="list-style-type: none"> <li>項目已投入營運。</li> <li>項目提標進入調試階段。</li> </ul>
86	湖北	武漢市黃陂區盤龍城污水處理廠一期項目	污水處理	22,500	100%	<ul style="list-style-type: none"> <li>項目已投入營運。</li> <li>項目提標進入調試階段。</li> </ul>
87	湖北	武漢市黃陂區盤龍城污水處理廠續建工程 項目	污水處理	22,500	100%	<ul style="list-style-type: none"> <li>項目已投入營運。</li> <li>項目提標進入調試階段。</li> </ul>
88	湖北	武漢市黃陂區武湖污水處理廠一期項目	污水處理	25,000	100%	項目已投入營運。
89	湖北	武漢經濟技術開發區污水處理廠一期項目	污水處理	60,000	100%	項目已投入營運。
90	湖北	隨州市城南污水處理廠一期項目	污水處理	50,000	92.2%	項目已投入營運。
91	湖南	郴州市臨武縣污水處理BOT項目	污水處理	10,000	20%	項目已投入營運。
92	湖南	郴州市污水處理廠一期項目	污水處理	80,000	100%	<ul style="list-style-type: none"> <li>項目已投入營運。</li> <li>項目提標待建。</li> </ul>
93	湖南	郴州市污水處理廠一期擴建項目	污水處理	40,000	100%	<ul style="list-style-type: none"> <li>項目已投入營運。</li> <li>項目提標待建。</li> </ul>

## 業務回顧、討論與分析

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>					
94	湖南 桃江縣桃花江污水處理項目	污水處理	20,000	75.5%	<ul style="list-style-type: none"> <li>項目已投入營運。</li> <li>項目提標在建。</li> </ul>
95	湖南 桃江縣桃花江第一污水處理廠提標擴建工程項目	污水處理	10,000	75.5%	項目在建。
96	湖南 益陽市高新區東部新區污水處理廠項目	污水處理	30,000	75.5%	<ul style="list-style-type: none"> <li>項目已投入營運。</li> <li>項目提標待建。</li> </ul>
97	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。
98	湖南 益陽市城北污水處理廠二期擴建及提標改造項目	污水處理	40,000	75.5%	項目已投入營運。
99	內蒙古 錫林浩特市大莊園肉聯廠污水處理BOT項目	污水處理	3,500	58%	項目在建。
100	內蒙古 錫林浩特市污水廠BOT項目	污水處理	40,000	58%	<ul style="list-style-type: none"> <li>項目在建。</li> <li>項目提標在建。</li> </ul>
101	江蘇 靖江市新港園區污水處理一期項目	污水處理	20,000	100%	項目已投入營運。
102	江蘇 靖江市新港園區污水處理二期項目	污水處理	20,000	100%	項目待建。
103	江蘇 靖江市新港園區污水處理三期項目	污水處理	40,000	100%	項目待建。
104	江蘇 沭陽縣城南污水處理廠一期項目	污水處理	30,000	100%	項目已投入營運。
105	江蘇 沭陽縣城南污水處理廠二期項目	污水處理	30,000	100%	項目已投入營運。
106	江蘇 南通市觀音山污水處理廠一期項目	污水處理	25,000	92.2%	項目已投入營運。
107	江蘇 南通市觀音山污水處理廠二期項目	污水處理	48,000	92.2%	項目已投入營運。
108	江蘇 泰興市黃橋污水處理廠一期項目	污水處理	25,000	100%	項目已投入營運。
109	江蘇 泰興市黃橋污水處理廠二期項目	污水處理	25,000	100%	項目待建。
110	江蘇 泰興市黃橋工業園區污水處理廠一期項目	污水處理	10,000	100%	項目在建。
111	江蘇 泰興市黃橋工業園區污水處理廠二期項目	污水處理	10,000	100%	項目在建。
112	江蘇 泰興市黃橋工業園區污水處理廠一期項目中水回用工程	中水回用	3,000	100%	項目待建。

## 業務回顧、討論與分析

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>						
113	江蘇	泰興市黃橋工業園區污水處理廠二期項目 中水回用工程	中水回用	3,000	100%	項目待建。
114	江西	崇仁工業園區污水處理廠一期項目	污水處理	10,000	60%	項目已投入營運。
115	江西	宜黃工業園區污水處理廠一期項目	污水處理	5,000	60%	項目已投入營運。
116	江西	宜黃工業園區污水處理廠二期項目	污水處理	10,000	60%	項目在建。
117	江西	永新縣工業開發區綜合污水處理廠 一期項目	污水處理	10,000	60%	項目已投入試營運。
118	江西	南昌小藍經濟開發區污水處理廠一期項目	污水處理	25,000	60%	項目已投入營運。
119	江西	南昌小藍經濟開發區污水處理廠二期項目	污水處理	50,000	60%	項目已投入營運。
120	江西	萬載工業園區污水處理廠一期項目	污水處理	5,000	60%	<ul style="list-style-type: none"> <li>項目已投入營運。</li> <li>項目提標在建。</li> </ul>
121	江西	萬載工業園區污水處理廠擴建項目	污水處理	7,500	60%	<ul style="list-style-type: none"> <li>項目已投入營運。</li> <li>項目提標在建。</li> </ul>
122	江西	永豐縣工業園區污水處理廠一期項目	污水處理	10,000	60%	項目已投入營運。
123	江西	奉新工業園區污水處理項目	污水處理	34,000	60%	<ul style="list-style-type: none"> <li>25,000噸已投入營運。</li> <li>32,000噸提標在建。</li> <li>2,000噸待建。</li> </ul>
124	吉林	長春市九台區營城污水處理廠工程項目	污水處理	15,000	58%	項目在建。
125	吉林	長春市九台開發區卡倫污水處理廠項目	污水處理	25,000	58%	<ul style="list-style-type: none"> <li>項目已投入營運。</li> <li>管網工程在建。</li> </ul>
126	吉林	磐石市工業開發區污水處理工程項目	污水處理	10,000	58%	項目在建。
127	吉林	明城經濟開發區污水處理工程項目	污水處理	2,500	58%	項目在建。
128	吉林	蛟河市污水處理廠一期項目	污水處理	25,000	58%	項目已投入營運。
129	吉林	扶餘市污水處理廠項目	污水處理	30,000	58%	項目在建。

## 業務回顧、討論與分析

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>						
130	遼寧	大連普灣新區三十裏堡污水處理廠一期項目	污水處理	20,000	92.7%	項目在建。
131	遼寧	大連普灣新區後海污水處理廠項目	污水處理	20,000	92.7%	項目在建。
132	遼寧	大連灣污水處理廠項目	污水處理	40,000	75.5%	項目已投入試營運。
133	遼寧	大連泉水河污水處理廠二期項目	污水處理	105,000	75.5%	項目已投入試營運。
134	遼寧	營口經濟技術開發區北部污水處理廠項目	污水處理	30,000	60%	項目已投入營運。
135	遼寧	大連凌水河污水處理廠項目	污水處理	60,000	86.5%	項目已投入營運。
136	遼寧	大連凌水河污水處理廠提標改造項目	污水處理	20,000	86.5%	項目已投入營運。
137	遼寧	大連老虎灘污水處理廠項目	污水處理	80,000	75.5%	項目已投入營運。
138	遼寧	大連老虎灘污水處理提標改造項目	污水處理	10,000	75.5%	項目已投入營運。
139	寧夏回族自治區	銀川市第五污水處理廠一期項目	污水處理	50,000	100%	項目已投入營運。
140	寧夏回族自治區	銀川市第五污水處理廠二期擴建及提標改造項目	污水處理	50,000	100%	項目已投入營運。
141	寧夏回族自治區	銀川濱河新區污水處理廠一期項目	污水處理	50,000	100%	項目已投入營運。
142	寧夏回族自治區	銀川污水處理有限公司第五中水廠代管項目	中水回用	50,000	100%	項目已投入營運。
143	山東	德州市污水處理廠項目	污水處理	100,000	75.5%	項目已投入營運。
144	山東	濰坊市城西污水處理廠項目	污水處理	40,000	75.5%	項目已投入營運。
145	山東	濰坊市高新技術產業開發區污水處理廠一期項目	污水處理	50,000	75.5%	項目已投入營運。
146	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。

## 業務回顧、討論與分析

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>						
147	山東	濰坊市污水處理廠遷建項目	污水處理	200,000	75.5%	項目已投入營運。
148	山東	棗莊市山亭區污水處理中心項目	污水處理	20,000	75.5%	項目已投入營運。
149	山東	棗莊市嶧城區污水處理中心一期項目	污水處理	20,000	75.5%	項目已投入營運。
150	山東	棗莊市嶧城區污水處理中心二期項目	污水處理	20,000	75.5%	項目已投入營運。
151	上海	青浦第二污水處理廠一期項目	污水處理	15,000	87.8%	項目已投入營運。
152	上海	青浦第二污水處理廠二期項目	污水處理	45,000	87.8%	項目已投入營運。
153	上海	青浦第二污水處理廠三期項目	污水處理	60,000	87.8%	項目已投入營運。
154	上海	青浦第二污水處理廠擴建四期項目	污水處理	60,000	87.8%	項目已投入營運。
155	上海	青浦第二污水處理廠擴建項目	污水處理	60,000	87.8%	項目待建。
156	上海	奉賢西部污水處理廠項目	污水處理	100,000	73.7%	項目已投入營運。
157	上海	奉賢西部污水處理廠二期擴建項目	污水處理	50,000	73.7%	項目已投入營運。
158	上海	奉賢西部污水處理廠三期擴建項目	污水處理	50,000	73.7%	項目已投入營運。
159	浙江	浙江省化學原料基地臨海園區污水處理廠一期及配套管網工程項目	污水處理	12,500	100%	項目已投入營運。
160	浙江	浙江省化學原料基地臨海園區污水處理廠一期及配套管網工程項目改擴建工程	污水處理	12,500	100%	項目已投入營運。
161	浙江	浙江省化學原料基地臨海園區污水處理廠及配套管網工程項目擴建工程	污水處理	25,000	100%	項目待建。
162	浙江	余姚市(小曹娥)水質淨化廠一期項目一批	污水處理	60,000	69.1%	項目已投入營運。
163	浙江	余姚市(小曹娥)水質淨化廠一期項目二批	污水處理	60,000	69.1%	項目已投入營運。



## 業務回顧、討論與分析

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>					
164	浙江	余姚市(小曹娥)城市污水處理廠升級改造及擴建工程項目	30,000	69.1%	項目已投入營運。
165	浙江	余姚市(小曹娥)城市污水處理廠提標改造三期工程項目	75,000	69.1%	項目已投入營運。
166	浙江	余姚市(小曹娥)城市污水處理廠提標改造三期擴建工程項目	75,000	69.1%	項目待建。
167	浙江	余姚市榨菜廢水預處理工程項目	3,000	69.1%	項目已投入營運。
168	浙江	寧波市黃家埠濱海污水處理廠提標改造工程項目	30,000	64.5%	項目已投入營運。
169	浙江	寧波杭州灣新區污水處理廠一期擴建工程項目	90,000	64.5%	<ul style="list-style-type: none"> <li>項目已投入營運。</li> <li>項目提標進入調試階段。</li> </ul>
170	浙江	慈溪市北部污水處理廠及人工濕地委託管理運營項目	100,000	59.9%	項目已投入營運。
171	浙江	平湖市東片污水處理廠一期工程項目	40,000	100%	項目已投入營運。
172	浙江	平湖市東片污水處理廠一期擴建項目	45,000	100%	項目在建。
173	浙江	平湖市東片污水處理廠二期擴建項目	135,000	100%	項目待建。
<b>總計</b>			<b>9,418,000</b>		

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>供水項目</b>					
1	黑龍江	牡丹江第一供水廠項目	80,000	58%	項目已投入營運。
2	黑龍江	牡丹江第二供水廠項目	50,000	58%	項目待營運。
3	黑龍江	牡丹江第四供水廠項目	170,000	58%	項目已投入營運。
4	黑龍江	佳木斯市城市供水TOT項目(西郊水源供水工程)	160,000	58%	項目已投入營運。
5	黑龍江	佳木斯市城市供水TOT項目(江北水廠)	200,000	58%	項目已投入營運。
6	河南	遂平縣第一供水廠項目	30,000	69.1%	項目已投入營運。
7	河南	遂平縣第二供水廠項目	10,000	69.1%	項目已投入營運。

## 業務回顧、討論與分析

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>供水項目</b>						
8	湖北	天門市第一供水廠項目	供水	100,000	100%	項目已投入營運。
9	湖北	天門市第二供水廠第一期工程項目	供水	100,000	100%	項目已投入營運。
10	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。
11	湖北	武漢市黃陂區前川供水廠擴建項目	供水	40,000	100%	項目已投入營運。
12	湖北	武漢市黃陂區前川供水廠存量託管項目	供水	80,000	100%	項目已投入營運。
13	湖北	武漢市黃陂區前川供水廠五期改擴建項目	供水	60,000	100%	項目在建。
14	湖北	武漢市黃陂區新武湖供水廠一期項目	供水	100,000	100%	項目已投入營運。
15	湖北	武漢市黃陂區新武湖供水廠二期項目	供水	150,000	100%	項目待建。
16	湖南	益陽市城市供水項目會龍山供水廠項目	供水	120,000	90%	項目已投入營運。
17	湖南	益陽市城市供水項目第三供水廠一期項目	供水	100,000	90%	項目已投入營運。
18	湖南	益陽市城市供水項目第三供水廠二期擴建項目	供水	100,000	90%	項目已投入營運。
19	湖南	益陽市城市供水項目第四供水廠項目	供水	200,000	90%	項目在建。
20	山東	濰坊市寒亭區供水項目	供水	60,000	26.2%	項目已投入營運。
21	山東	濰坊市城市供水項目(白浪河水廠項目)	供水	120,000	51.3%	項目已投入營運。
22	山東	濰坊市城市供水項目(高新配水廠項目)	供水	200,000	51.3%	項目已投入營運。
23	山東	濰坊市坊子區自來水總公司項目	供水	40,000	26.2%	項目已投入營運。
24	山西	引文入川(南線)供水工程項目	供水	55,000	100%	項目已投入營運。
<b>總計</b>			<b>2,325,000</b>			
<b>水務項目總計</b>			<b>11,743,000</b>			

## 業務回顧、討論與分析

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>固廢發電項目</b>					
1	山東	五蓮縣生活垃圾焚燒發電工程一期項目	300	82.9%	項目在建。
2	山東	五蓮縣生活垃圾焚燒發電工程二期項目	300	82.9%	項目待建。
3	山東	莘縣垃圾焚燒發電項目	1,200	47.5%	項目待建。
4	上海	浦城固廢發電項目	1,050	50%	項目已投入營運。
5	四川	達州市城市生活垃圾焚燒發電項目一階段	700	100%	項目已投入營運。
6	四川	達州市城市生活垃圾焚燒發電項目二階段	350	100%	項目待建。
7	浙江	溫嶺市固廢發電項目	1,100	50%	項目已投入營運。
<b>總計</b>			<b>5,000</b>		

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>污泥處理項目</b>					
1	黑龍江	哈爾濱市污水處理廠污泥處置工程一期項目	650	58%	項目已投入營運。
2	黑龍江	哈爾濱市污水處理廠污泥處置工程二期項目	350	58%	項目已投入營運。
3	黑龍江	黑河污泥處置工程項目	40	57.6%	項目待營運。
4	黑龍江	佳木斯市污水處理廠污泥處置項目	100	56.4%	項目已投入營運。
5	黑龍江	牡丹江市污水處理廠污泥處置項目	150	58%	項目已投入營運。
6	黑龍江	寧安市污泥處理廠項目	40	57.5%	項目已投入營運。
7	河南	新鄉市污泥處理處置項目	300	69.1%	項目已投入營運。
8	河南	南陽市污水處理廠污泥處理處置工程一期項目	200	69.1%	項目已投入營運。
9	河南	南陽市污水處理廠污泥處理處置工程二期項目	100	69.1%	項目已投入營運。
10	湖北	武漢市漢西污泥處理項目	325	80%	項目已投入試營運。
<b>總計</b>			<b>2,255</b>		

## 業務回顧、討論與分析

省份	中環水務項目名稱	項目類型	日產能 (噸)	中環水務 所佔權益	項目進展
<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	安徽 宿州污水處理項目	污水處理	100,000	80%	項目在建。
3	福建 廈門污水處理項目	污水處理	1,202,500	55%	項目已投入營運。
4	廣東 深圳龍華污水處理廠項目	污水處理	150,000	90%	項目已投入營運。
5	黑龍江 綏芬河城市污水工程項目	污水處理	20,000	100%	項目已投入營運。
6	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。
7	浙江 湖州東部新區污水處理項目	污水處理	50,000	100%	項目已投入營運。
8	浙江 湖州污水處理項目	污水處理	15,000	100%	項目已投入營運。
9	浙江 湖州東部新區污水項目提標工程託管運營項目	污水處理	50,000	不適用	項目已投入營運。
10	浙江 溫州東片污水處理項目	污水處理	150,000	100%	項目已投入營運。
11	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>2,437,500</b>		
<b>供水/製水項目</b>					
1	安徽 蚌埠供水項目	供水	705,000	60%	項目已投入營運。
2	安徽 固鎮供水項目	供水	100,000	60%	項目已投入營運。
3	安徽 懷遠供水項目	供水	97,000	60%	項目已中標。
4	福建 廈門製水項目	製水	1,565,000	45%	項目已投入營運。
5	黑龍江 綏芬河五花山水庫及供水工程項目	供水	305,000	100%	項目已投入營運。
6	湖北 襄陽供水項目	供水	953,000	50%	項目已投入營運。
7	湖南 湘潭供水項目	供水	425,000	70%	項目已投入營運。
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。
9	浙江 湖州中環污水處理(自來水廠)項目	供水	12,000	100%	項目已投入營運。
<b>總計</b>			<b>4,362,000</b>		
<b>水務項目總計</b>			<b>6,799,500</b>		

## 業務回顧、討論與分析



### 新邊疆業務

截至二零一八年底，星河數碼及其80.25%子公司星河能源旗下光伏電站資產規模約580兆瓦，年內新增19.8兆瓦規模。光伏團隊除持續加強對宏觀政策、行業動態、資本市場研究外，亦伺機尋求具潛力的新收購項目。年內進一步完善既有項目的管理，降本增效，12個光伏發電項目完成上網電量達8.19億千瓦時，較去年度增長15.3%。本年度，星河數碼及星河能源旗下的寧東太科項目和忻州太科項目已順利進入再生能源電價附加資金補助名錄。

二零一八年六月，本公司(通過全資附屬公司)與母公司旗下附屬公司上海醫藥分別作為基石投資者以約2.57億港元及1.73億港元，認購中國同輻H股股份，約佔其擴大後總股本的3.7%及2.5%，借此機會投入較高行業壁壘的核醫藥行業，為本集團培養具潛力和有穩定增長的項目。

二零一八年七月，本公司之全資附屬公司上海躋法與母公司旗下附屬公司上投資產及星河數碼在中國上海設立合營公司，分別出資人民幣2億元、人民幣2億元及人民幣1億元，合營企業於八月底再以增資的方式完成摘牌收購綠能公司30%權益，投資海上風電場行業。

### 房地產

房地產業務二零一八年度為本集團提供的盈利貢獻為11.18億港元，同比上升27.2%，佔本集團業務淨利潤約28.4%。由於本公司持有上實發展於上海青浦區發展的「上實·海上灣」項目49%權益，本年度項目交樓結轉銷售入賬令本公司分佔項目利潤大增，使房地產業務盈利獲得理想升幅。

## 業務回顧、討論與分析



### 上實發展

上實發展二零一八年營業收入為人民幣86.64億元，同比上升18.0%，增長主要來自項目的結轉收入；淨利潤為人民幣6.58億元，同比下跌25.0%。上實發展上半年已完成收購兩家物業管理公司並進行管理對接，為旗下物業管理公司搭建統一平台，全面實現物業管理模組化、標準化奠定基礎。公司亦不斷整合投資物業資源，持續優化客戶結構，穩定租賃水平，推進服務升級和品牌建设。

年內項目銷售因城施策，開發管控精細升級，房地產項目簽約金額為人民幣52.57億元，佔建築面積272,400平方米，其中，上海嘉定「海上公元」、上海青浦「上實•海上灣」、湖州「上實•天瀾灣」等新開盤項目均取得不俗銷售業績；杭州「上實•海上海」、泉州「上實•海上海」等持續銷售的項目受優質客戶青睞，簽約暢旺。全年結轉銷售金額達人民幣50.80億元，建築面積佔326,600平方米，項目主要包括上海青浦「上實•海上灣」、泉州「上實•海上海」、青島「國際啤酒城」及上海「北竿山國際藝術中心」等。本年度租金收入約5.24億港元。全年在建項目10個，建築面積達2,260,000平方米。

二零一八年十一月，上實發展全資子公司訂立股權轉讓協議，以約人民幣9.78億元收購泉州上實49%股權，交易已於年底完成。連同於二零一七年十二月向另一股東方收購的2%股權，上實發展已全資擁有該公司。泉州上實主要開發位於泉州東海片區的「上實•海上海」項目，將其開發成大型城市綜合性社區，在未來數年間項目將陸續進入銷售期。

## 業務回顧、討論與分析

同月，上實發展的青島「國際啤酒城」改造三期工程—「青島上實中心」正式奠基開工，項目位於嶗山區核心地段金家嶺金融區，為國家金融綜合改革試驗區的核心區，是青島市政府和嶗山區政府兩級重點建設項目。三期工程佔地約30,300平方米，總建築面積約220,000平方米。項目將建設201.8米高的超高層雙子塔，配有大型的國際會議、商業娛樂，乃集金融、商業、酒店、文化娛樂於一體的大型城市綜合體，世界百強企業及國內知名銀行總部、金融機構陸續進駐，更引進了國際著名酒店品牌—釣魚台酒店及美高梅酒店落戶，建成後將成為嶗山中心商務區金家嶺金融區的地標建築。

於二零一九年二月，上實發展以掛牌價競得上海市寶山顧村大型居住社區兩宗宅地，分別為顧村0421-01地塊（約26,600平方米）及顧村0423-01地塊（約32,100平方米），總成交價約人民幣28.19億元，出讓年限70年，容積率2.0。收購符合上實發展深耕上海的戰略佈局，將有效增加公司土地儲備，進一步鞏固公司在上海市場良好的品牌形象，對未來經濟效益、品牌效益有積極影響。

在二零一九年，上實發展將加快項目開發，推進物業管理及投資物業業務轉營升級，並在深耕金融地產、文化地產的同時，探索城市更新、長租公寓、養老地產等領域的產業佈局，致力提高整體運營效率，為公司打造標桿項目、塑造品牌效應、挖掘核心價值，推動整體業績提升。

### 上實城開

上實城開二零一八年股東應佔溢利為5.73億港元，同比上升6.9%。本年度營業額為69.78億港元，較上年度下跌25.6%，主要因為前三季度受限價令影響延遲推盤及結轉收入。年內交房金額為59.66億港元，建築面積約269,000平方米，項目主要包括上海「萬源城」、「城開龍庭」及西安「自然界」。全年租金收入約7.04億港元。合約銷售金額達人民幣51.50億元，佔建築面積239,000平方米，主要包括上海「萬源城」、西安「自然界」及上海「當代藝墅」等項目。



## 業務回顧、討論與分析

二零一八年一月及二月，上實城開與母公司旗下全資子公司簽訂協議，分別以代價人民幣約8,834萬元收購從事一級土地開發的北部投資35%股權，以及以代價人民幣5.31億元收購從事二級開發的上投房地產100%股權，借股權收購方式實現土地一、二級聯動開發，與主營業務產生協同效應。

此外，上實城開在上海的一級商業土地開發取得階段性突破，得以切實執行以商用及辦公大樓為重心之商用物業發展策略。二零一八年七月，上實城開以代價人民幣5.2253億元收購一幅位於上海閔行區梅隴鎮的土地，總地盤面積為20,571.9平方米，為上海首塊「城中村」改造項目商辦地塊，計劃建成一個以社區商業為主，融合商務辦公、文化教育、休閒娛樂、生活零售等一體化的精緻生活中心，該收購為上實城開深耕閔行區打下長遠戰略基礎。

上實城開多個住宅項目續有新房源應市銷售，成交量價持穩走堅。二零一八年十月，上海「萬源城·御境」項目創下開盤後一小時勁銷人民幣15億元的佳績。八月，中國標誌性地鐵上蓋綜合發展項目—上海「TODTOWN天薈」住宅部分一期1、3號樓於推出市場後三小時售罄。二零一八年五月，西安「自然界」繼續有新房源應市銷售，優越精裝輕奢小豪宅再續「開盤即清盤」的銷售佳績。二零一八年下半年，上實城開正式推售上海「當代藝墅」，其作為上海稀有的純別墅項目，成功吸引追求優質生活的高端置房者青睞，已迅速預售十套單棟別墅。

上實城開貫徹多管道獲取土地資源之戰略，繼續通過參與市場招拍掛、股權收購、城市更新及舊改等方式提高獲取新項目的可能性。年內上實城開參與公開招標拍賣先後成功中標上海兩幅「租賃住宅物業」用途土地，正式進軍租賃住宅市場。十一月，上實城開之59%附屬公司上海城開中標位於上海市徐匯區漕河涇路之一幅土地，土地出讓金為人民幣4.5648億元，總地盤面積約為17,161平方米。十二月，上海城開在公開招標拍賣中，再競得位於上海市閔行區吳涇鎮紫竹科學園區的一幅土地，地盤面積約為47,383.3平方米，總代價人民幣6.491億元。未來將根據土地用途類別開發為住宅物業，並在房屋單位落成後推出市場放租。開發租賃住宅物業長遠將可帶來更穩定的租金回報，亦配合國家「租購並舉」的住房制度順勢拓展新業務形式。

本集團旗下主要物業發展項目截至二零一八年十二月三十一日止概況如下：

## 主要發展中物業

城市	上實發展項目	房產類別	上實發展 應佔權益	概約 地盤面積 (平方米)	規劃 總建築面積 (平方米)	本年度預售 建築面積 (平方米)	累計已出售 建築面積 (平方米)	預期 落成日期	
1	長沙市開福區	豐盛大廈	住宅及商業	90%	5,468	70,566	6,718	21,400	已落成
2	成都市成華區	上實·海上海	住宅及商業	100%	61,506	254,885	8,940	185,213	已落成
3	重慶市北碚區	上實·海上海	住宅及商業	100%	30,845	74,935	6,951	54,133	已竣工
4	杭州市余杭區	上實·海上海(一期)	住宅及商業	85%	74,864	230,484	10,689	-	已落成
5	杭州市余杭區	上實·海上海(二期)	住宅及商業	85%	59,640	198,203	47,877	-	2019年
6	湖州市吳興區	上實花園酒店	酒店及商業	100%	116,458	47,177	-	-	已落成



## 業務回顧、討論與分析

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	
7	湖州市吳興區	湖潤商務廣場	商業	100%	13,661	27,322	-	-	規劃中
8	湖州市吳興區	上實•天瀾灣	住宅及商業	100%	115,647	193,292	67,462	-	2019年
9	湖州市吳興區	上實•雍景灣	住宅	100%	68,471	207,906	7,598	-	2020年
10	青島市石老人 國家旅遊度假區	國際啤酒城	綜合	100%	227,675	807,166	17,808	333,798	2014年至 2022年， 分期落成
11	泉州市豐澤區	上實•海上海	住宅及商業	100%	170,133	1,064,099	24,399	152,123	2017年至 2021年 分期落成
12	上海市虹口區	北外灘項目	商業及辦公	90%	23,037	230,568	-	-	2021年
13	上海市嘉定區	海上公元	住宅及商業	100%	58,949	163,351	28,759	-	已竣工
14	上海市嘉定區	上實•海上薈	住宅及商業	100%	32,991	75,559	4,444	39,473 (含車位)	已落成
15	上海市靜安區	泰府名邸	住宅	100%	32,512	114,737	-	76,768	2019年
16	上海市金山區	海上納緹	住宅	100%	135,144	214,143	3,136	191,146	已落成
17	上海市青浦區	海源別墅	別墅	51%	315,073	59,577	588	18,152	已落成
18	上海市青浦區	上實•海上灣	住宅	51%	808,572	631,199	26,664	213,300 (含車位)	2011年至 2021年， 分期落成
19	上海市青浦區	和墅/海上郡	住宅	51%	162,708	121,683	149	84,627 (含商鋪 和車位)	已落成
20	上海市青浦區	北崋山國際藝術中心	綜合	100%	194,956	120,363	10,958	96,027	已落成
21	蘇州市吳中區	蘇地2017-WG-10號 地塊	住宅	100%	40,817	127,199	-	-	2020年
小計					<b>2,749,127</b>	<b>5,034,414</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	-	454,563	已落成
2	北京市朝陽區	青年匯	住宅及商業	100%	112,700	348,664	-	258,814	2007年至 2021年， 分期落成
3	北京市海淀區	西釣魚台嘉園	住宅	90%	42,541	250,930	-	172,069	2007年至 2021年， 分期落成
4	長沙市望城區	森林海	住宅及商業	67%	679,620	1,032,534	3,429	305,646	2007年至 2025年， 分期落成

## 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)	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	
5	重慶市九龍坡區	城上城	住宅、商業及 寫字樓	100%	120,014	786,233	-	376,095	已落成
6	昆山市花橋鎮	游站	商業及寫字樓	30.7%	34,223	129,498	158	63,133	已落成
7	昆山市周市鎮	琨城帝景園	住宅	53.1%	205,017	267,701	6,867	215,912	已落成
8	上海市寶山區	上投寶旭	住宅	100%	118,880	306,167	-	-	2019年至 2020年， 分期落成
9	上海市閔行區	萬源城	住宅及商業	53.1%	943,000	1,226,298	26,500	795,540	2007年至 2022年， 分期落成
10	上海市閔行區	上海晶城	住宅及商業	59%	301,908	772,885	335	560,409	2012年至 2019年， 分期落成
11	上海市閔行區	TODTOWN天蒼	住宅、商業、 酒店、寫字樓 及公寓式辦公 室	20.7%	117,825	605,000	37,659	37,659	2018年至 2022年， 分期落成
12	上海市閔行區	當代藝墅(城開御瑄)	住宅	100%	116,308	83,622	8,838	40,543	2018年至 2022年， 分期落成
13	上海市閔行區	當代美墅	住宅	100%	120,512	191,636	-	-	2018年至 2022年， 分期落成
14	上海市閔行區	上投新虹	住宅	90%	69,495	212,347	-	-	2021年
15	上海市閔行區	城行項目	商業及辦公	80%	20,572	60,964	-	-	2021年
16	上海市閔行區	莘至城項目	租賃住房	29.5%	47,435	128,075	-	-	2022年
17	上海市閔行區	城瀨項目	租賃住房	59%	47,383	118,458	-	-	2023年
18	上海市松江區	上海青年城	商業及寫字樓	100%	57,944	212,130	-	139,840	已落成
19	上海市徐匯區	晶享項目	租賃住房	59%	17,161	48,050	-	-	2022年
20	上海市徐匯濱江	濱江城開中心	寫字樓及商業	35.4%	77,371	525,888	-	-	2019年至 2021年， 分期落成
21	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	30,778	50,524	2015年至 2019年， 分期落成
22	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
23	天津市南開區	老城廂	住宅、商業及 寫字樓	100%	244,252	752,883	-	578,266	2006年至 2019年， 分期落成
24	無錫市濱湖區	上海中心城開國際	商業、酒店、 寫字樓及酒店 式公寓	59%	24,041	193,368	-	42,303	已落成
25	西安市灤灤生態區	自然界	住宅、商業及 酒店	71.5%	2,101,967	3,899,867	154,370	2,388,278	2008年至 2022年， 分期落成
小計					<b>5,775,357</b>	<b>13,011,989</b>			

## 業務回顧、討論與分析

城市	本公司項目	房產類別	本公司 應佔權益	概約 地盤面積 (平方米)	規劃 總建築面積 (平方米)	本年度預售 建築面積 (平方米)	累計已出售 建築面積 (平方米)	預期 落成日期	
1	上海市青浦區	海源別墅	別墅	49%	315,073	59,577	588	18,152	已落成
2	上海市青浦區	上實·海上灣	住宅	49%	808,572	631,199	26,664	213,300 (含車位)	2011年至 2021年， 分期落成
3	上海市青浦區	和墅/海上郡	住宅	49%	162,708	121,683	149	84,627 (含商鋪 和車位)	已落成
小計					<b>1,286,353<sup>1</sup></b>	<b>812,459<sup>1</sup></b>			
總計					<b>9,810,837<sup>1</sup></b>	<b>18,858,862<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	上海市青浦區	朱家角D2、D3地塊	住宅及商業	51%	349,168	174,584	2020年
小計					<b>349,168</b>	<b>174,584</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、D3地塊	住宅及商業	49%	349,168	174,584	2020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<sup>1</sup></b>	<b>550,488<sup>1</sup></b>	
總計					<b>1,450,143<sup>1</sup></b>	<b>725,072<sup>1</sup></b>	

## 業務回顧、討論與分析

## 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	錦繡森鄰商業用房	商業	100%	769
2 青島市經濟開發區	達利廣場	商業	76%	21,495
3 青島市嶗山區	上實中心	寫字樓	100%	24,749
4 上海市長寧區	仲盛金融中心	寫字樓	100%	2,321
5 上海市長寧區	八八中心	商業	100%	50,560 (含車庫面積)
		寫字樓	100%	38,923 (含車庫面積)
6 上海市虹口區	高陽商務中心	寫字樓	100%	26,668
7 上海市虹口區	高陽賓館	寫字樓	100%	3,847
8 上海市黃浦區	金鐘廣場	寫字樓	100%	12,270
		寫字樓	90%	47,211 (含車庫面積)
9 上海市黃浦區	黃浦新苑	商業	100%	20,918
10 上海市黃浦區	海潮路108號	商業	100%	474
11 上海市靜安區	泰府名邸	商業	100%	2,413 (含車庫面積)
12 上海市浦東新區	上川路1111號	工廈	100%	40,208
13 上海市浦東新區	華申大廈	寫字樓	100%	344
14 上海市徐匯區	上海實業大廈	寫字樓	100%	10,089
			74%	23,154 (含車庫面積)
15 上海市徐匯區	永隆大廈	寫字樓	100%	798
16 上海市楊浦區	海上海	商業	100%	44,027 (含車庫面積)
17 上海市閘北區	中心北路235號(部分)	寫字樓	100%	1,434
18 天津市西青區	萊茵小鎮	商業	100%	5,961
小計				<b>378,633</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	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 上海市長寧區	上海世貿商城	展覽、交易市場、 寫字樓及車位	51%	284,651
4 上海市松江區	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	城開YOYO	商業	59%	13,839
7 深圳市福田區	中國鳳凰大廈	寫字樓	91%	1,048 <sup>2</sup>
8 上海市、天津市	其它	商業、寫字樓及車位	59%	9,249
小計				<b>641,990</b>
總計				<b>1,020,623</b>

註：

1. 有關「海源別墅」、上海「上實•海上灣」、「和墅/海上郡」及「上海D2、D3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

消費品業務二零一八年錄得盈利10.76億港元，同比上升0.6%，佔本集團業務淨利潤約27.3%。本年度，南洋煙草繼續提結構、增效益、大力推進產品多元化、異型化開發，創新技改，全力提升綜合競爭優勢。永發印務運營平穩，印包業務和紙模業務營收實現雙增。

## 煙草

南洋煙草貫徹「內外兼修，固本趕超」的發展方針，從做大做強轉向特色創新，在過去一年順應潮流，抓住新型煙草帶來的巨大機遇，把握行業發展新動態，加快了創新產品的培育。本年度營業額和稅後利潤分別為32.15億港元及9.55億港元，同比上升4.0%及0.5%。



## 業務回顧、討論與分析

在產品升級方面，南洋煙草通過產品優化升級，有效增強了經典系列的綜合競爭能力，分別成功置換了傳統軟包產品，又推出圓角包產品。新品開發更擴展了經典產品系列的深度和廣度，南洋煙草以市場導向為原則，成功開發復古優雅新品及南洋煙草第一款港式奶茶爆珠產品；在港珠澳大橋通車之際推出「港珠澳橋紀念版」及南洋煙草第一款細長枝煙。

年內，南洋煙草引進新機械裝備開發異形煙枝，技術走在世界同業前緣，以多重煙枝規格、多種包裝形式的柔性車間，實現快速更換，柔性裝造，結合市場新產品的熱點，開發長、短超細枝、中枝、短枝、標準枝等五款新產品。目前正持續深入研究複合濾棒和加熱不燃燒新型煙草製品的複合工藝。

在業務合作方面，南洋煙草年內與國內捲煙大型企業共同建立海外生產基地，以進一步實現產銷落地，冀優化品牌的國際化海外銷售和行銷，以及搭建海外產銷管理、海外投資併購及新型煙草產品市場拓展平台。同時，公司亦與韓國合作夥伴展開戰略合作項目，在市場銷售、捲煙技術、新型煙草開發及原材料採購等，進行雙方優勢互補和資源分享，共同謀劃互利共贏的成果。

未來，南洋煙草將持續不懈進行產品創新開發，以滿足消費者不斷變化的需求；做好行銷策劃，推進經典系列的品牌升級，穩守區域銷售龍頭地位；繼續與合作夥伴強強聯手，開拓更廣發展空間；精心籌劃罐裝生產線升級擴產項目，保持行業領先優勢。

### 印務

二零一八年永發印務錄得營業額15.53億港元，較上年度上升9.7%，此乃得益於印包業務和紙模業務營收均有所增長。全年淨利潤為1.28億港元，與去年同期基本持平。

二零一八年是永發印務成立105周年，是公司轉型發展的鞏固之年。這一年，在中美貿易磨擦持續發酵、大中華區經濟增長放緩、匯率波動加劇的複雜宏觀經濟環境下，永發印務克服了國際大客戶強力壓價、原輔料成本高企及用工成本繼續攀升等嚴峻的競爭壓力和強化內部管理需求迫切的經營挑戰，實現了穩中有進。未來公司將繼續深入鞏固轉型業務基礎、加強人才梯階建設、全面推進並行發展，為實現「1+1+1」的平穩健康發展目標而不懈努力。

## 財務回顧

## 主要數據

	二零一八年	二零一七年 (經重列)	變幅 %
<b>業績</b>			
營業額(千港元)	30,412,883	29,520,325	3.0
本公司擁有人應佔溢利(千港元)	3,333,020	3,135,182	6.3
每股盈利—基本(港元)	3.066	2.884	6.3
每股股息(港仙)	100	94	
—中期(已付)	48	46	
—末期(擬付)	52	48	
股息派發比率	32.6%	32.6%	
利息覆蓋倍數(註(a))	6.2倍	7.1倍	

	二零一八年	二零一七年 (經重列)	變幅 %
<b>財務狀況</b>			
資產總額(千港元)	167,419,445	174,382,141	-4.0
本公司擁有人應佔權益(千港元)	41,275,296	41,742,566	-1.1
每股資產淨值(港元)	37.96	38.39	-1.1
淨負債比率(註(b))	61.57%	47.40%	
總負債對總資金(註(c))	42.57%	42.78%	
已發行股數(股)	1,087,211,600	1,087,211,600	

註(a)：(除稅、利息支出、折舊及攤銷前利潤)/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城開從上實集團完成收購的上海市上投房地產投資有限公司已按香港會計師公會頒佈的《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二零一七年的比較數據。

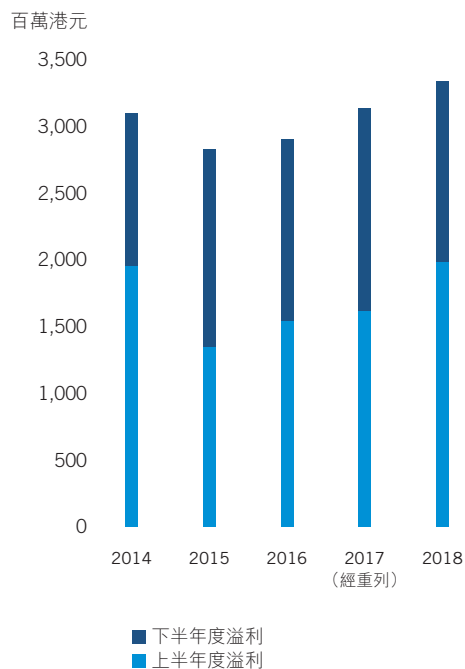


## 財務回顧

### 一 財務業績分析

#### 1 本公司擁有人應佔溢利

截至二零一八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33億3,302萬港元，較二零一七年增加1億9,784萬港元或約6.3%。

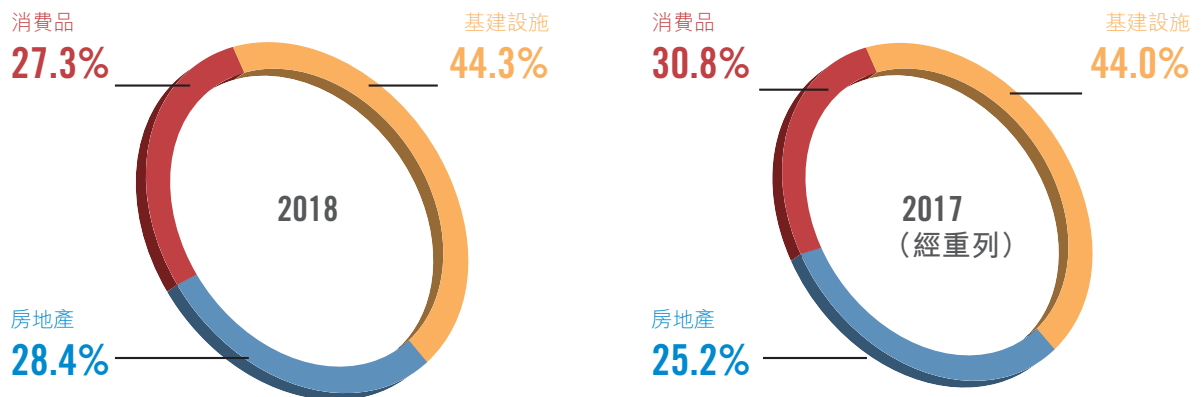


#### 2 各業務溢利貢獻

二零一八年度各業務對本集團的業務溢利貢獻及去年度比較數據綜合如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 (經重列) 千港元	變幅 %
基建設施	1,748,517	1,533,351	14.0
房地產	1,117,805	878,516	27.2
消費品	1,076,469	1,070,261	0.6
	3,942,791	3,482,128	13.2

## 財務回顧



本年度基建設施業務淨利潤約17億4,852萬港元，佔業務淨利潤44.3%，同比上升14.0%。收費公路及大橋業務受益於車流量的自然增長，以及二零一七年六月增持浙江五芳齋實業股份有限公司股權而增加分佔其利潤，致使收費公路及大橋業務業績同比上升4.3%。

水務業務亦錄得利潤增長42.7%，主要因本公司同比增持了上實環境及粵豐環保電力有限公司的股權，而增加分佔其利潤，以及中環水務業績受惠於經營收入增加帶動，利潤同比錄得可觀增長。

房地產業務錄得利潤約11億1,781萬港元，佔業務淨利潤28.4%。比較二零一七年上升約27.2%。由於本公司持有上實發展的「上實·海上灣」項目49%權益，該項目於年度內物業銷售收益確認大增，帶來的增加利潤使房地產業務盈利獲得理想升幅。

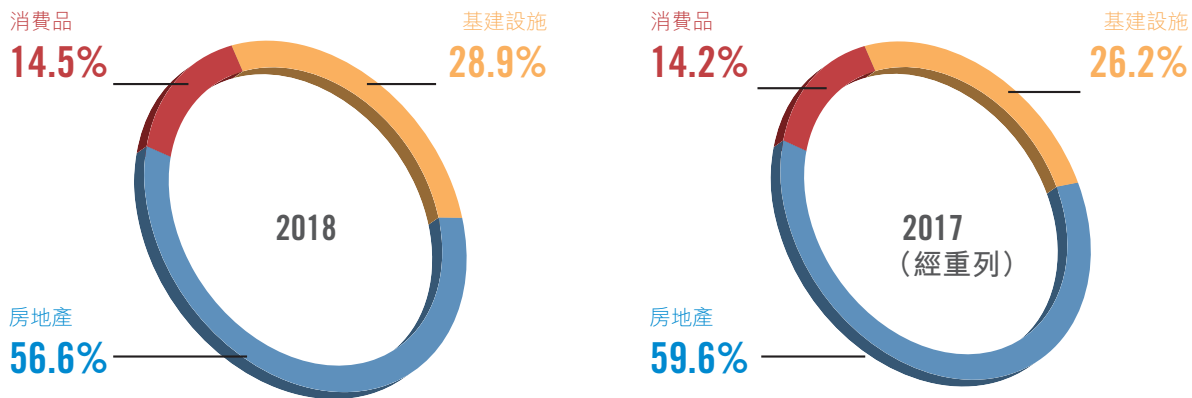
消費品業務的淨利潤為10億7,647萬港元，佔業務淨利潤27.3%，淨利潤同比上升0.6%。雖然本年度香煙銷售收入同比上升4.0%，但因物料成本及製造費用成本上升，致使南洋煙草淨利潤同比保持平穩。至於永發印務淨利潤貢獻為1億2,105萬港元，同比增長0.9%，雖然年內紙漿模塑業務利潤貢獻增加，但去年因出售許昌永昌25%權益為淨利潤貢獻1,925萬港元，抵銷利潤升幅。

## 財務回顧

### 3 營業額

本集團於二零一八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：

	二零一八年 千港元	二零一七年 (經重列) 千港元	變幅 %
基建設施	8,805,425	7,725,036	14.0
房地產	17,201,802	17,608,919	-2.3
消費品	4,405,656	4,186,370	5.2
	30,412,883	29,520,325	3.0



二零一八年的營業額約為304億1,288萬港元，比較去年上升3.0%，主要因基建設施業務受惠於上實環境的建設收入增加、其較高污水處理和供水量，再加上新收購公司的收入貢獻，使得上實環境營業額錄得約9億7,988萬港元增長。

房地產營業額微跌，主要因上實發展系內的物業配套設施銷售收入較去年大幅增加，但被上實城開物業銷售減少而抵銷。

本年度南洋煙草營業額保持穩定，加上永發印務因紙模包裝業務的增長，致使消費品業務營業額同比上升約5.2%。

## 4 除稅前溢利

### (1) 毛利率

本年度總體毛利率與二零一七年比較下跌1.8個百分點，主要因本年度房地產中毛利率相對較低的物業配套設施收入所佔比重增加，致使毛利率下跌約2.3個百分點；基建設施業務及消費品業務毛利率則保持平穩。

### (2) 其他收入、溢利及虧損

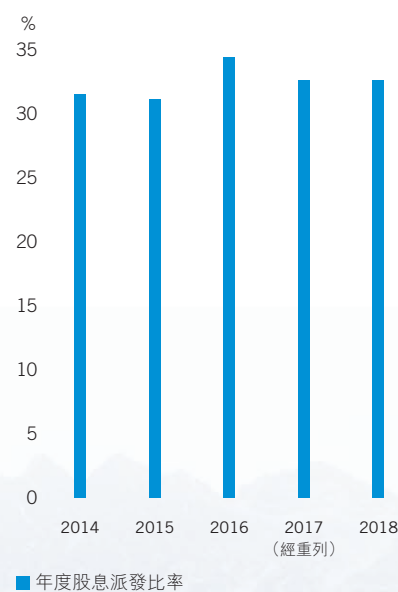
因人民幣由去年度升值轉為貶值，致使本年度賬面錄得匯兌淨虧損，而去年度則錄得賬面匯兌淨溢利。

### (3) 出售附屬公司/聯營公司權益/一家合營企業權益之溢利

本年度溢利主要為出售一家持有福州房地產項目26.01%權益的附屬公司及兩家水務項目附屬公司共獲得2億6,829萬港元稅前利潤，而去年度溢利主要為增持泉州項目錄得對原持有股權的增值收益2億656萬港元及完成出售永發印務一家聯營公司25%權益獲得2,271萬港元稅前利潤。

## 5 股息

本集團董事會建議派發末期股息每股52港仙，連同已派發的中期股息每股48港仙，二零一八年度的總股息為每股100港仙（二零一七年：每股94港仙），年度股息派發比率為32.6%（二零一七年：32.6%）。



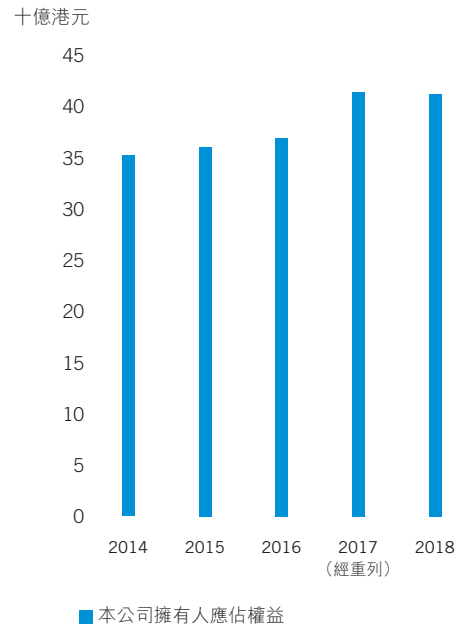
## 財務回顧

### 二 集團財務狀況

#### 1 資本及本公司擁有人應佔權益

於二零一八年十二月三十一日，本公司已發行股份共1,087,211,600股，與二零一七年度末的1,087,211,600股相同。

因本年度錄得淨溢利，在扣減本年度內實際派發的股息，於二零一八年十二月三十一日的本公司擁有人應佔權益為412億7,530萬港元。



#### 2 債項

##### (1) 借貸

於二零一八年十二月三十一日，本集團包括銀行貸款及其他貸款的總貸款約為515億1,820萬港元（二零一七年十二月三十一日：532億1,236萬港元），其中64.0%（二零一七年十二月三十一日：64.0%）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3%、84%及13%（二零一七年十二月三十一日：3%、84%及13%）。

##### (2) 資產抵押

本集團有以下之資產已抵押予銀行，從而獲得該等銀行給予本集團之銀行信貸額度：

- (a) 賬面值合共為11,459,467,000港元(二零一七年十二月三十一日：12,056,862,000港元)的投資物業；
- (b) 賬面值合共為134,605,000港元(二零一七年十二月三十一日：150,233,000港元)的租賃土地及樓宇；
- (c) 賬面值合共為27,173,000港元(二零一七年十二月三十一日：34,601,000港元)的廠房及機器；
- (d) 一條(二零一七年十二月三十一日：一條)收費公路經營權賬面值為2,105,856,000港元(二零一七年十二月三十一日：2,410,356,000港元)；
- (e) 賬面值合共為10,196,365,000港元(二零一七年十二月三十一日：10,131,288,000港元)的服務特許權安排應收款項；
- (f) 賬面值合共為2,873,025,000港元(二零一七年十二月三十一日：1,930,280,000港元)的持有作出售之發展中物業；
- (g) 賬面值合共為736,551,000港元(二零一七年十二月三十一日：338,443,000港元)的持有作出售之物業；
- (h) 賬面值合共為152,084,000港元(二零一七年十二月三十一日：10,694,000港元)的貿易應收款項；及
- (i) 賬面值合共為628,045,000港元(二零一七年十二月三十一日：751,162,000港元)的銀行存款。

## 財務回顧

### (3) 或然負債

於二零一八年十二月三十一日，本集團為物業買家及聯營公司/合營企業使用之銀行信貸額度向銀行分別提供約63億5,501萬港元及16億4,858萬港元(二零一七年十二月三十一日：46億5,221萬港元及21億6,427萬港元)的擔保。

### 3 資本性承諾

於二零一八年十二月三十一日，本集團已簽約的資本性承諾為122億5,467萬港元(二零一七年十二月三十一日：58億32萬港元)，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

本集團於二零一八年十二月三十一日持有銀行結存及短期投資分別為261億465萬港元(二零一七年十二月三十一日：334億2,637萬港元)及6億390萬港元(二零一七年十二月三十一日：4億8,305萬港元)。銀行結存的美元和其他外幣、人民幣及港元的比例分別為3%、83%及14%(二零一七年十二月三十一日：3%、86%及11%)。短期投資中主要包括債券、香港及國內上市公司股票等投資。

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

## 三 財務風險管理政策

### 1 貨幣風險

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

### 2 利率風險

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

### 3 價格風險

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

### 4 信貸風險

本集團主要金融資產為服務特許權安排應收款項、合約資產、作抵押之銀行存款、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及預期信貸虧損的淨額，而減值準備及預期信貸虧損是根據本集團的會計政策或基於以往經驗預期可收回的現金流有產生虧損的可能而作出減值。

至於為控制本集團庫務操作的信貸風險，本集團的銀行結存及現金、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。

## 企業管治報告

本公司董事會一直秉持良好的管治守則，致力維持高效企業管治，並通過完善的風險管理及內部監控制度，提升企業問責性及增加業務透明度，借此監管和督導企業營運及財務表現，確保公司的長期持續發展，保障股東和其他持份者的最終利益。

### 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

截至二零一八年十二月三十一日止年度內，本公司已依循《企業管治守則》內所載的原則並符合所有守則條文。本公司的管治原則及常規，以及年內的主要工作和相關變動已詳載於本報告內。

年內，因應《企業管治守則》新修訂條文，本公司特制訂《提名政策》和《股息政策》，以確保本公司遵守相關法規，並提升企業管治水平。《提名政策》旨在制定委任新董事會成員之提名程序。《股息政策》旨在制定原則供董事會在派息前作考慮。

### 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，成為以基建環保、房地產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，積極擴張基建環保業務、穩步發展房地產業務、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的權力機構，其主要職責包括制定集團的長遠業務發展策略和經營方針，監察集團業務及財務表現，制定及檢討本集團的企業管治政策及常規操作，統管並監督管理層貫徹落實董事會決議事項和切實履行職責。



## 企業管治報告

## 董事會的組成

於本報告日期，本公司董事會共有八名成員，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>		
沈曉初	董事長	1年
周軍	副董事長及行政總裁	13.5年
徐波	副行政總裁	7年
許瞻	—	4.5年
<b>獨立非執行董事</b>		
吳家璋	—	23年
梁伯韜	—	23年
鄭海泉	—	6.5年
袁天凡	—	2.75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58頁至第59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沈曉初先生及周軍先生擔任，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審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員。本公司已收到每名獨立非執行董事根據《上市規則》第3.13條就其獨立性向本公司發出的確認函，並認為彼等均為獨立人士。有關釐定獨立非執行董事之獨立性亦同樣適用於其直系親屬。年內，董事長曾與獨立非執行董事會面而並無執行董事出席。



## 企業管治報告

### 董事更替

截至二零一八年十二月三十一日止年度及直至本報告日止，本公司董事會成員變動如下：

- 於二零一八年二月二十八日，由於到齡退休，王偉先生退任本公司執行董事及董事長職務。同日，經本公司提名委員會提名，沈曉初先生出任本公司執行董事及董事長職務。

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三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，本公司亦分別與一位執行董事和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。

於二零一八年股東週年大會上，周軍先生、吳家瑋先生及鄭海泉先生根據本公司組織章程細則輪席告退並獲重選連任；而沈曉初先生根據本公司組織章程細則及《企業管治守則》，於該大會中進行重選並獲連任。

於即將召開的二零一九年股東週年大會上，徐波先生、許瞻先生及梁伯韜先生將根據公司組織章程細則輪值退任，彼等已表示願意膺選連任。此外，由於梁伯韜先生已在任超過九年，本公司已按《企業管治守則》之相關規定就其連任，以獨立決議案形式由股東審議通過。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，以便股東在作出投票決擇時參考。

### 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。

## 企業管治報告

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

於二零一八年，本公司共召開了十六次全體董事會會議（其中十次為函審決議）。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」。下表概述二零一八年個別董事及委員會成員的出席率：

	二零一八年內的會議					
	出席會議次數/會議舉行次數					
	董事會	執行委員會	審核委員會	薪酬委員會	提名委員會	股東大會
年內舉行會議次數	16	7	3	2	2	1
<b>執行董事</b>						
沈曉初 <sup>1</sup>	14/14	6/6	-	-	-	1/1
周軍	16/16	7/7	-	-	-	1/1
徐波	16/16	7/7	-	-	-	1/1
許瞻	16/16	-	-	-	-	1/1
王偉 <sup>2</sup>	2/2	1/1	-	-	-	0/0
<b>獨立非執行董事</b>						
吳家瑋	16/16	-	2/3	2/2	2/2	1/1
梁伯韜	15/16	-	3/3	2/2	2/2	1/1
鄭海泉	16/16	-	3/3	2/2	2/2	1/1
袁天凡	13/16	-	3/3	2/2	2/2	1/1
<b>委員會成員</b>						
李漢生	-	-	-	2/2	2/2	-
唐明	-	-	-	2/2	2/2	-
<b>出席率</b>	97%	100%	92%	100%	100%	100%

註：

- 於二零一八年二月二十八日獲委任。
- 於二零一八年二月二十八日退任。
- 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，彼等已確認其於二零一八年度內，已完全遵守《標準守則》及本公司守則的要求。

## 企業管治報告

### 董事培訓

根據董事培訓記錄，各董事截至二零一八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>		
沈曉初	√	√
周軍	√	√
徐波	√	√
許瞻	√	√
<b>獨立非執行董事</b>		
吳家瑋	√	√
梁伯韜	√	√
鄭海泉	√	√
袁天凡	√	√

### 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。此外，本公司已根據《上市規則》的相關規定，編製了本公司的年度環境、社會及管治報告。

### 董事權力的轉授

#### 董事會轄下委員會

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

## 企業管治報告

### 執行委員會

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

截至二零一八年十二月三十一日止年度及直至本報告日止，本公司執行委員會委員變動如下：

- 於二零一八年二月二十八日，王偉先生退任委員會主席及成員。同日，沈曉初先生獲委任為委員會主席及成員。

執行委員會的成員均為執行董事。經上述更替後，於本報告日期，成員包括沈曉初先生、周軍先生和徐波先生。沈曉初先生為委員會主席。

#### 執行委員會工作情況

於二零一八年，執行委員會以函審方式，共七次審議包括收購上市公司股份、下屬公司的增資、收購和出售項目權益及設立子公司等事項。

### 審核委員會

審核委員會主要負責檢討本集團的會計政策和實務準則，以及討論財務匯報、風險管理及內部監控原則等事宜，並就甄選、委任、罷免外聘核數師及監察公司與外聘核數師兩者間的關係，並檢討外聘核數師的獨立性和客觀性，以及核數程序的有效性、核數性質及範疇及相關核數師的費用，向董事會匯報及提出建議供董事會決策。本公司並設有安排，僱員可就財務匯報，風險管理及內部監控系統或其它不當行為私下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、吳家瑋先生、梁伯韜先生和袁天凡先生。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

於二零一八年，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》的新修訂條文，有關委任前任審計合夥人為獨立非執行董事的冷靜期由一年延長至兩年。據此，本公司年內對《審核委員會職權範圍書》進行相應修訂，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，檢討董事及高級管理人員的薪酬並向董事會建議。所有董事不會參與訂定其本身的酬金。

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：吳家瑋先生、梁伯韜先生、鄭海泉先生和袁天凡先生，以及管理層代表：李漢生先生和唐明先生。吳家瑋先生為委員會主席，公司秘書為委員會秘書。

## 企業管治報告

### 薪酬委員會主要工作情況

於二零一八年，薪酬委員會召開了兩次會議（其中一次為函審決議）。審議事項包括董事酌情花紅的派發及支付、董事及高級管理人員的薪酬調整方案及董事服務協議等。

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

### 董事薪酬釐定

董事薪酬乃參照公司經營業績、市場薪酬水平、董事付出的時間及其職責等因素而釐定。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。本公司已制訂《提名政策》，旨在制定委任新董事會成員之提名程序，以確保董事會在技能、經驗及多元化觀點方面達致平衡，且符合本公司業務之需求。

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

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

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：吳家璋先生、梁伯韜先生、鄭海泉先生和袁天凡先生，以及管理層代表：李漢生先生和唐明先生。吳家璋先生為委員會主席，公司秘書為委員會秘書。

### 提名委員會主要工作情況

於二零一八年，提名委員會以函審形式，共兩次審議包括檢討董事會架構、人數及組成、評核獨立非執行董事的獨立性及董事提名等事項。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。

根據《企業管治守則》的新修訂條文，若董事會擬於股東大會上提呈決議案選任某人士為獨立非執行董事，有關股東大會通告所附的致股東通函及/或說明函件中，應列明相關內容，據此，本公司年內對《提名委員會職權範圍書》進行相應修改，並已獲董事會審議通過。

## 企業管治報告

### 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軍先生、徐波先生、李漢生先生、許瞻先生和徐曉冰先生。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、投資管理部、法務部及上海地區總部。

#### 投資評審委員會

本公司設有投資評審委員會，其設置旨在透過公司各職能部門從不同角度、專業技能及觀點，根據公司的整體業務投資策略，對公司的投資項目進行評審，就綜合項目的行業背景、組織結構、業務發展計劃、投資回報以及財務風險和法律風險評估等關鍵環節作出分析和討論，最後形成獨立專業意見，向行政班子提交建議和匯報，並按公司投資決策流程指引，交由執行委員會進行審議。投資評審委員會主要由香港總部職能部門及上海地區總部組成，現時成員包括投資管理部主管、公司秘書兼法務總監、財務總監及上海地區總部代表。年內，投資評審委員會共就 12 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 60 頁及本公司網站內。

### 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二零一九年之外聘核數師，惟須於二零一九年五月二十三日舉行的股東週年大會上獲股東批准後，方可生效。

二零一八年外聘核數師年度審計費用為 18,831,000 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：

	2018 千港元	2017 千港元
非核數服務費用		
項目收購財務盡職調查及會計師報告費用	393	8,982
稅務諮詢費用	420	535
其它	1,213	27
<b>總計</b>	<b>2,026</b>	<b>9,544</b>

## 企業管治報告

### 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本集團賬目，使其真實及公平地反映本公司的財務狀況、溢利及現金流。本公司於年內貫徹採用合適的會計政策，並已作出審慎和合理的判斷及估計，按持續經營為基礎編製賬目，而外聘核數師亦已在有關財務報表的獨立核數師報告書中對財務報表作出意見及向全體股東報告，該報告載於本年報第68頁至第72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，管理層亦每年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。

截至二零一八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

於二零一八年十二月三十一日，本公司控股股東上實集團間接持有652,177,748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59.99%(不包括相關股份)，公眾持股量約為40.01%。

### 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》及本公司組織章程細則的規定行事，相關規定和行事程序詳載於本公司網站內「企業管治」欄目項下相關章節。

### 召開股東大會

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

### 於股東會議上提呈議案

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

### 推薦董事人選

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

## 重要控制人名冊

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

## 股息政策

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



## 企業管治報告

### 投資者關係

年內，本公司繼續配合整體業務發展，通過多元化的模式主動加強與投資者和媒體的溝通，努力提升公司在資本市場的曝光率。本年度舉辦業績後非交易路演及基金午餐會，也應投資銀行邀請參加不同類型的研討會。十二月初在上海亦組織了一次反向路演活動，共邀請多位來自香港及內地分析師及投資者出席，實地考察本公司位於上海的房地產、水務和大橋項目，活動讓投資者實地了解本公司各業務板塊的運營情況，並與各項目公司管理層進行的互動交流，從而加深了他們對公司業務發展及策略的認識和了解，進一步樹立和鞏固公司在資本市場的良好形象。

### 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管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。本公司最新的組織章程細則可於本公司及聯交所網站查閱。

### 人力資源

本年度員工(包括董事)薪金、津貼及花紅等支出共 15.39 億港元(二零一七年：14.16 億港元)。截至二零一八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 12。截至二零一八年十二月三十一日止年度已支付予本公司前五名最高薪酬管理人員之酬金組別如下：

酬金(港元)	2018 人數
1,000,001 – 2,000,000	1
2,000,001 – 3,000,000	4
	<b>5</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計劃。截至二零一八年十二月三十一日止，概無根據上實控股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。截至二零一八年十二月三十一日止，上實城開計劃尚有 27,750,000 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。

## 企業管治報告

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。截至二零一八年十二月三十一日止，概無根據上實環境計劃授出或尚未行使之購股期權。

上實控股計劃、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已列於財務報表附註39內。

承董事會命

**余富熙**

公司秘書

二零一九年三月二十八日



## 董事及高級管理人員簡介

### 董事

#### 執行董事

沈曉初先生

*執行董事、董事長*

(出任董事日期：2018年2月28日~至今)

沈先生，57歲，現為上海實業(集團)有限公司董事長。彼先後畢業於上海第二醫科大學和上海交通大學，獲醫學學士學位、法學學士學位和高級管理人員工商管理碩士學位，並獲授副教授職稱。沈先生曾任上海第二醫科大學校長辦公室副主任、上海市黃浦區衛生局副局長、黃浦區中心醫院院長、上海市黃浦區副區長、上海市長寧區副區長、上海市發展和改革委員會副主任、上海市衛生和計劃生育委員會主任、上海市發展和改革委員會主任、上海市人民政府副秘書長等職。彼在政府領導工作及經濟、民生、醫療和城市建設與管理等方面積逾多年豐富經驗。沈先生現為上海市第十五屆人大代表。

周 軍先生

*執行董事、副董事長、行政總裁*

(出任董事日期：2009年4月15日~至今)

周先生，50歲，為上海實業(集團)有限公司(「上實集團」)執行董事及總裁。彼同時為上海實業環境控股有限公司非執行主席、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，以及本集團若干其他附屬公司之董事。周先生亦為上海醫藥集團股份有限公司非執行董事兼董事長。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，曾任本公司副行政總裁，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、上海市慈善基金會下屬上海盛大投資管理有限公司董事長、上海市青年企業家協會會長和上海市環境保護產業協會會長。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，57歲，為上海實業(集團)有限公司(「上實集團」)執行董事、副總裁及財務總監。彼同時為南洋兄弟煙草股份有限公司董事長及本集團若干其他附屬公司之董事。徐先生持有大學學士及工商管理碩士學位，獲副教授職稱。彼曾任上實集團計劃財務部總經理、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。

## 董事及高級管理人員簡介

### 許 瞻先生 執行董事

(出任董事日期：2016年11月17日~至今)

許先生，48歲，為上海實業(集團)有限公司(「上實集團」)助理總裁。彼同時為上海實業環境控股有限公司執行董事和首席財務官，以及本集團若干其他附屬公司之董事。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，為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董事、總經理和助理總經理、上實航天星河能源(上海)有限公司董事長及上實集團計劃財務部助理總經理。許先生在財務及投融资方面，積逾多年工作經驗。

### 獨立非執行董事

#### 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，81歲，為瑞安集團有限公司高級顧問和香港科技大學榮休校長。吳教授現為香港上市公司第一上海投資有限公司之獨立非執行董事。

#### 梁伯韜先生 獨立非執行董事

(出任董事日期：1996年3月15日~至今)

梁先生，64歲，在香港和中國市場之企業財務方面(包括企業融資、收購合併、企業重整及重組、投資及其他一般企業融資顧問活動)擁有超逾30年經驗。現為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，70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、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。

#### 袁天凡先生 獨立非執行董事

(出任董事日期：2016年7月15日~至今)

袁先生，66歲，為盈科亞洲拓展有限公司獨立非執行副主席，亦是中國農業銀行股份有限公司及易鑫集團有限公司之獨立非執行董事。彼曾任香港聯合交易所有限公司行政總裁(1988-1991)、盈科拓展集團副主席兼執行董事、電訊盈科有限公司副主席兼執行董事，盈科保險集團有限公司執行主席。袁先生獲芝加哥大學經濟學學士學位。彼現為香港經濟研究中心董事會主席、泓策投資管理有限公司董事會主席，並為芝加哥大學、上海復旦大學校董會成員。

## 董事及高級管理人員簡介

### 高級管理人員

#### 李漢生先生

李先生，55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、(計算機專業)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。

#### 徐曉冰先生

徐先生，52歲，於2016年11月獲委任為本公司副行政總裁。彼同時為上海實業環境控股有限公司執行董事及首席執行官、南洋兄弟煙草股份有限公司董事、中環保水務投資有限公司副董事長及本集團若干其他附屬公司之董事。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、本公司上海代表處首席代表、上實管理(上海)有限公司投資策劃部副主管、企業管理部主管、副總經理、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。

### 專業人員

#### 余富熙先生

余先生，55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逾30年公司秘書實務工作經驗。

#### 陳一英女士

陳女士，51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專業工作經驗。

### 下屬企業管理層簡介

#### 曾明先生

曾先生，48歲，為上海實業(集團)有限公司董事。彼同時為上海實業發展股份有限公司及上海實業城市開發集團有限公司董事長。曾先生畢業於上海市城市建設學院，獲工學學士，職稱高級工程師。彼曾任上海市公路管理處副處長，上海市滬崇越江通道籌建處副主任，上海滬崇越江通道投資發展有限公司副總經理，上海市市政工程管理局計劃財務處處長，上海市市政工程管理局建設運營管理處處長，上海市城鄉建設和交通委員會建設市場監管處處長、上海市建築建材業管理辦公室主任，中國建築第八工程局有限公司副總經理等職，在企業管理方面積逾20年工作經驗。

## 董事及高級管理人員簡介

### 唐 鈞先生

唐先生，51歲，為上海實業發展股份有限公司董事兼總裁。彼畢業於國立南澳大學，獲工商管理碩士學位，並獲授高級審計師職稱，為中國註冊會計師協會會員。唐先生曾任本公司執行董事、上海實業(集團)有限公司審計部總經理及計劃財務部副總經理，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。

### 周 雄先生

周先生，52歲，為上海實業(集團)有限公司助理總裁。彼同時為上海實業城市開發集團有限公司副主席兼總裁。周先生於廈門大學經濟學院金融學專業畢業，獲經濟學博士學位及於北京大學獲高級管理人員工商管理碩士。彼曾任華夏證券有限公司廈門業務部發行部經理、人民日報事業發展局企業管理處副處長、廈門聯合信託投資有限責任公司副總經理及中泰信託有限責任公司董事及總裁等職務，在企業管理方面積逾20年工作經驗。

### 陽建偉先生

陽先生，47歲，為上實管理(上海)有限公司董事兼總經理及本集團若干其他附屬公司的董事、監事。彼先後畢業於華中理工大學和上海交通大學，獲工學學士、管理工程碩士及管理學博士學位，並獲授經濟師職稱。陽先生曾任職於中國有色金屬材料總公司及宏源證券股份有限公司。彼於2004年6月加入上海實業(集團)有限公司(「上實集團」)，曾任上海星河數碼投資有限公司助理總經理、上實集團董事會辦公室助理總經理、董事長秘書及本公司助理行政總裁等職。彼在金融投資、證券研究、投資銀行、項目策劃等方面積逾近20年工作經驗。

### 戴巍巍先生

戴先生，49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、上海路橋發展有限公司和上實管理(上海)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及上海市嘉金高速公路發展有限公司，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，58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、上海申渝公路建設發展有限公司董事及寧波市杭州灣大橋發展有限公司副董事長。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。

### 楊秋華先生

楊先生，46歲，為南洋兄弟煙草股份有限公司董事兼總經理、永發印務有限公司董事長及本集團若干其他附屬公司的董事。彼同時為香港天廚有限公司董事長。楊先生畢業於華東理工大學，獲碩士學位，職稱高級工程師和經濟師。彼曾任上實投資(上海)有限公司副總裁，上海實業投資有限公司副董事長兼董事總經理、香港滬光國際投資管理有限公司董事長、上海三維製藥有限公司董事總經理等職，在企業管理方面積逾多年工作經驗。

### 金國明先生

金先生，58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」)截至二零一八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

有關本公司於二零一八年十二月三十一日的主要附屬公司、合營企業及聯營公司詳情分別刊載於綜合財務報表附註51、52及53。

### 業務回顧

有關本集團業務的中肯審視載於本年報第10頁至第38頁的「業務回顧、討論與分析」一節，當中包括就本集團面對的主要風險及不明朗因素的敘述，以及本集團業務日後可能出現的未來發展。

關於對本集團有重大影響的相關法律法規的合規狀況，以及本集團與主要持份者的關係，刊載於本年報第46頁至第57頁的「企業管治報告」內。

該等討論構成本董事會報告書的一部分。

### 業績及分派

本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度的業績及於該日本集團的財務狀況刊載於本年報第73頁至第81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521,861,000港元(每股48港仙)。董事會建議派發末期股息每股52港仙予截至二零一九年五月二十九日名列在本公司股東名冊內的股東。

### 財務摘要

本集團截至二零一八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205頁。

### 股本

本公司本年度股本的變動詳情刊載於綜合財務報表附註38。

### 本公司可供分派儲備

於二零一八年十二月三十一日，本公司的可供分派予股東的儲備為17,503,927,000港元(二零一七年：16,270,596,000港元)之保留溢利。

## 董事會報告書

### 董事

於本年度內及截至本報告書日期止，本公司的董事為：

#### 執行董事

沈曉初(董事長) (於二零一八年二月二十八日獲委任)  
周 軍(副董事長及行政總裁)  
徐 波(副行政總裁)  
許 瞻  
王 偉 (於二零一八年二月二十八日退任)

#### 獨立非執行董事

吳家璋  
梁伯韜  
鄭海泉  
袁天凡

於二零一八年二月二十八日，由於到齡退休，王偉先生退任本公司執行董事及董事長職務。

董事簡介刊載於本年報第58頁至第61頁。董事酬金詳情刊載於綜合財務報表附註12。

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值告退，徐波先生、許瞻先生及梁伯韜先生將於即將舉行的股東週年大會上輪值告退，彼等已表示願意於會上膺選連任。

### 附屬公司董事

於截至二零一八年十二月三十一日止年度內及截至本報告日止，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

於截至二零一八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

自二零一八年中報日期及截至本報告日期止，董事資料變動如下：

袁天凡先生

- 於二零一九年一月二十八日獲委任為泓策投資管理有限公司(「泓策」)董事會主席。
- 於二零一九年一月二十八日辭任泓策諮詢委員會主席。



## 董事會報告書

### 董事的股份、相關股份及債券權益及淡倉

於二零一八年十二月三十一日，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：

#### 於本公司的股份及相關股份權益

董事姓名	身份	權益性質	持有已發行 普通股股份數目	約佔已發行 股份百分比
周 軍	實益擁有人	個人	195,000	0.02%

附註：上述權益皆為好倉權益。

除上述者外，於二零一八年十二月三十一日，概無本公司董事、最高行政人員或其連繫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刊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。於本年度，概無根據上實控股計劃授出或尚未行使之購股期權。



## 董事會報告書

## (II) 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2018年1月1日 及12月31日尚未行使
第一類：上實城開之董事	2010年9月24日	2.98	21,000,000
第二類：上實城開之僱員	2010年9月24日	2.98	6,750,000
全部類別合共			27,750,000

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

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

## (III) 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。

## (IV) 上實環境計劃

上實環境計劃生效日期自採納該計劃日期起計，為期十年。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」)。債券由本公司擔保，並在聯交所上市。於二零一八年二月十八日，可換股債券已到期，因此餘下的32,000,000港元可換股債券已贖回及全數註銷。

可換股債券所得款項已用於基建設施業務投資、消費品業務固定資產投資和本集團的一般營運資金。

## 董事會報告書

### 購買本公司股份或債券的安排

除上述股票掛鈎協議一節外，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他法人團體的股份或債券而獲得利益。

### 董事於重大交易、安排或合約中的權益

於本年度內任何時間或本年度結束時，本公司或本公司的指明企業（涵義見《公司條例》）並無訂立與在本年度的任何時間內擔任本公司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

於二零一八年十二月三十一日，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	652,177,748 <i>(附註1及2)</i>	59.99%

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及上海實業崇明開發建設有限公司分別持有519,409,748股、80,000,000股、52,758,000股及10,000股本公司股份，因此，上實集團被視作擁有上述公司各自所持有之本公司股份及相關股份權益。
2. 上述權益皆為好倉權益。

除上述者外，於二零一八年十二月三十一日，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48(I)。除當中所披露者外，本集團並無任何除獲豁免遵守有關申報、公告及獨立股東批准規定以外須根據《上市規則》附錄十六須予披露為關連交易及持續關連交易的其他關連交易及持續關連交易。

根據《上市規則》第14A.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。核數師已根據《上市規則》第14.56條出具無保留意見函件，函件載有核數師就持續關連交易的發現和結論。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。

## 董事會報告書

### 有關人士的交易

於本年度內，有關人士的交易詳情刊載於綜合財務報表附註48(II)。

### 主要客戶及供應商

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

### 購買、出售或贖回上市證券

於本年度內，本公司或其任何附屬公司並無購買、出售或贖回其各自的上市證券。

### 捐款

於本年度內，本集團作出的慈善及其他用途捐款為995,000港元。

### 退休福利計劃

本集團之退休福利計劃詳情列載於綜合財務報表附註47。

### 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40.01%。

截至二零一八年十二月三十一日止年度內，本公司一直維持足夠的公眾持股量。

### 企業管治

本公司採納的企業管治原則及守則條文已列載於本年報第46頁至第57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



沈曉初  
董事長

香港，二零一九年三月二十八日

## 獨立核數師報告

# Deloitte.

# 德勤

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

### 意見

本核數師行(以下簡稱「本行」)已審計列載於第73頁至第204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二零一八年十二月三十一日的綜合財務狀況表,與截至該日止年度的綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表,以及綜合財務報表附註,包括主要會計政策概要。

本行認為,該等綜合財務報表已根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》真實而公平地反映 貴集團於二零一八年十二月三十一日的綜合財務狀況及其截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量,並已遵照香港《公司條例》妥為擬備。

### 意見的基礎

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

### 關鍵審計事項

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

## 獨立核數師報告

## 關鍵審計事項(續)

## 關鍵審計事項

**對上海實業環境控股有限公司(「上實環境」)的控制權**

本行對上實環境的控制權識別為關鍵審計事項，因涉及 貴公司董事於截至二零一八年十二月三十一日止年度對上實環境控制權評估的重要判斷。

誠如綜合財務報表中附註5所述，上實環境為一所於新加坡證券交易所及香港聯合交易所主板雙重上市的公司。於二零一八年十二月三十一日止年度 貴集團對上實環境只有46.67%的股權及投票權。

貴公司董事評估本集團有實際能力單方面指揮上實環境的相關活動，包括考慮 貴集團對上實環境的絕對控股權數量，相較其他股東於上實環境的投票權的比例及分散程度及對上實環境董事會大多數成員的委任。經本公司董事評估後，斷定 貴集團現時有能力指揮上實環境之相關活動及影響 貴集團之回報，因此截至二零一八年十二月三十一日止年度的一整年間 貴集團對上實環境擁有控制權。

## 本行如何處理關鍵審計事項

就評估對上實環境的控制權，本行所執行的程序包括：

- 取得了解 貴公司董事評估行使控制權是根據香港財務報告準則第10號「綜合財務報表」的要求；
- 查閱 貴集團持有上實環境的股權及投票權的比例，同時評估其餘股東的股權及投票權的比例；
- 評估委任上實環境董事會大多數成員的實際權力；及
- 分析 貴集團於上實環境的股東會議中的出席及投票記錄。

## 獨立核數師報告

### 關鍵審計事項(續)

#### 關鍵審計事項

##### 投資物業估值

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

誠如綜合財務報表中附註15所述，截至二零一八年十二月三十一日止年度，貴集團的投資物業之公允值為19,372,125,000港元，截至該日止本年度綜合收益表的「其他收入、溢利及虧損」中已確認稅前減少公允值為175,216,000港元。

貴集團之投資物業於二零一八年十二月三十一日的公允值乃按與貴集團並無關連的獨立專業合資格估值師(「估值師」)按估值為基準進行而得出。於評估時使用之評估技術及重大不可察覺輸入數據詳情披露於本綜合財務報表附註15內。該等公允值取決於若干重大不可察覺輸入數據，當中涉及貴集團管理層與估值師作出的判斷及估算，其中包括復歸回報率、交易價之調整及折現率。

#### 其他信息

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

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

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

#### 本行如何處理關鍵審計事項

就投資物業估值，本行所執行的程序包括：

- 評價值師的綜合素質、能力及客觀性；
- 從估值師及貴集團管理層取得了解估值流程，以了解物業市場的表現、估值所採納的主要假設及所使用的數據；
- 評估估值模型中所採納的方法是否合理；及
- 通過查閱公開資料及比較實體使用的特定過往資料信息，評估估值所使用的數據是否合理。

## 獨立核數師報告

### 董事及審核委員會就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》及香港《公司條例》擬備真實而公平的綜合財務報表，並對其認為為使財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

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

審核委員會須負責監督 貴集團的財務報告過程。

### 核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

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

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

- 識別和評估由於欺詐或錯誤陳述而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為本行意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審計相關的內部控制，以設計適當的審核程序，但目的並非對 貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性以及作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致 貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果本行認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。若有關的披露不足，則本行應當發表非無保留意見。本行的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營。
- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否公平反映交易和事項。



## 獨立核數師報告

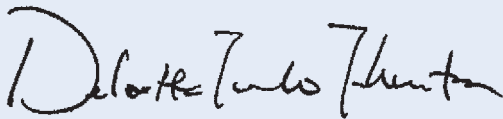
- 就 貴集團內實體或業務活動的財務信息獲取充足、適當的審核憑證，以便對綜合財務報表發表意見。本行負責 貴集團審計的方向、監督和執行。本行為審計意見承擔全部責任。

除其他事項外，本行與審核委員會溝通了計劃的審計範圍、時間安排、重大審計發現等，包括本行在審計中識別出內部控制的任何重大缺陷。

本行還向審核委員會提交聲明，說明本行已經符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與他們溝通有可能合理地被認為會影響本行獨立性的所有關係和其他事項，以及在適用的情況下，相關的防範措施。

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

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是陳子偉。



德勤•關黃陳方會計師

執業會計師

香港

二零一九年三月二十八日

## 綜合損益表

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	附註	2018 千港元	2017 千港元 (經重列)
營業額	6	30,412,883	29,520,325
銷售成本		(18,764,622)	(17,678,032)
毛利		11,648,261	11,842,293
淨投資收入	7	530,558	850,218
其他收入、溢利及虧損		990,267	1,093,811
銷售及分銷費用		(1,130,901)	(1,080,824)
行政及其他費用		(2,254,870)	(2,385,564)
財務費用	8	(1,969,449)	(1,799,378)
分佔合營企業業績		196,436	231,782
分佔聯營公司業績		244,589	390,048
出售附屬公司/聯營公司權益/一家合營 企業權益之溢利	9	268,292	229,270
除稅前溢利		8,523,183	9,371,656
稅項	10	(3,429,512)	(4,236,931)
年度溢利	11	5,093,671	5,134,725
年度溢利歸屬於			
— 本公司擁有人		3,333,020	3,135,182
— 非控制股東權益		1,760,651	1,999,543
		5,093,671	5,134,725
		港元	港元
每股盈利	14		
— 基本		3.066	2.884
— 攤薄		3.065	2.882

第82頁至第204頁的附註為此等綜合財務報表的一部分。

## 綜合損益及其他全面收益表

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	2018 千港元	2017 千港元 (經重列)
年度溢利	5,093,671	5,134,725
<b>其他全面(支出)收益</b>		
<b>將不會重分至損益之項目</b>		
附屬公司持有於其他全面收益按公允值列賬之 股本工具之已扣稅公允值變動	(18,157)	–
<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	(3,634,072)	4,100,249
– 合營企業	(172,698)	270,224
– 聯營公司	(192,783)	354,280
附屬公司持有可供出售之投資之公允值變動	–	12,539
終止確認附屬公司持有可供出售之投資時重分	–	(45,478)
於出售聯營公司時重分之換算儲備	–	(7,650)
年度其他全面(支出)收益	(4,017,710)	4,684,164
年度全面收益總額	1,075,961	9,818,889
年度全面(支出)收益總額歸屬於		
– 本公司擁有人	1,187,685	5,763,055
– 非控制股東權益	(111,724)	4,055,834
	1,075,961	9,818,889

第82頁至第204頁的附註為此等綜合財務報表的一部分。

## 綜合財務狀況表

於二零一八年十二月三十一日

	附註	31.12.2018 千港元	31.12.2017 千港元 (經重列)	1.1.2017 千港元 (經重列)
<b>非流動資產</b>				
投資物業	15	19,372,125	22,629,653	18,637,786
物業、廠房及設備	16	5,542,064	5,027,205	4,392,813
已付土地租金－非流動部分	17	227,448	254,159	243,135
收費公路經營權	18	8,413,587	9,718,405	9,812,934
商譽	19	800,097	848,012	809,347
其他無形資產	20	7,734,021	7,895,262	7,325,733
於合營企業權益	21	3,355,941	3,861,399	3,467,597
於聯營公司權益	22	6,482,054	5,076,505	3,378,695
投資	23	1,004,038	820,747	1,192,415
服務特許權安排應收款項－非流動部分	24	17,874,120	15,875,734	12,489,936
收購投資物業/物業、廠房及設備之 已付訂金	25	846,196	526,706	139,974
其他非流動應收款項	26	18,515	26,739	58,732
遞延稅項資產	27	399,097	320,781	468,745
		72,069,303	72,881,307	62,417,842
<b>流動資產</b>				
存貨	28	57,825,834	52,833,604	46,588,061
貿易及其他應收款項	29	8,363,616	12,376,498	10,288,992
合約資產	30	925,371	–	–
已付土地租金－流動部分	17	5,413	5,707	5,293
投資	23	603,904	483,045	226,967
服務特許權安排應收款項－流動部分	24	426,874	330,247	244,374
在建工程客戶應收款項	31	–	1,291,540	710,079
預付稅項		868,526	753,827	503,469
作抵押之銀行存款	32	628,045	751,162	430,853
短期銀行存款	32	344,134	537,466	309,705
銀行結存及現金	32	25,132,470	32,137,738	31,533,394
		95,124,187	101,500,834	90,841,187
分類為持作出售資產	41	225,955	–	–
		95,350,142	101,500,834	90,841,187

## 綜合財務狀況表

於二零一八年十二月三十一日

	附註	31.12.2018 千港元	31.12.2017 千港元 (經重列)	1.1.2017 千港元 (經重列)
<b>流動負債</b>				
貿易及其他應付款項	33	17,593,000	19,289,195	16,067,133
在建工程客戶應付款項	31	–	20,084	23,879
合約負債	34	15,288,349	–	–
物業銷售之客戶訂金	35	–	16,579,420	14,847,476
應付稅項		4,145,234	4,306,790	4,219,271
銀行及其他貸款	36	12,921,483	11,816,974	8,553,493
可換股債券	37	–	33,449	32,722
		49,948,066	52,045,912	43,743,974
與分類為持作出售資產直接相關之負債	41	179,532	–	–
		50,127,598	52,045,912	43,743,974
<b>流動資產淨值</b>		45,222,544	49,454,922	47,097,213
<b>資產總值減流動負債</b>		117,291,847	122,336,229	109,515,055
<b>股本及儲備</b>				
股本	38	13,649,839	13,649,839	13,633,449
儲備		27,625,457	28,092,727	23,460,587
本公司擁有人應佔權益		41,275,296	41,742,566	37,094,036
非控制股東權益		28,227,672	29,445,374	25,637,359
<b>總權益</b>		69,502,968	71,187,940	62,731,395
<b>非流動負債</b>				
大修撥備	24	87,325	85,333	82,077
銀行及其他貸款	36	38,560,014	41,305,437	37,863,971
遞延稅項負債	27	9,141,540	9,757,519	8,837,612
		47,788,879	51,148,289	46,783,660
<b>總權益及非流動負債</b>		117,291,847	122,336,229	109,515,055

第82頁至第204頁的附註為此等綜合財務報表的一部分。

載於第73頁至第204頁之綜合財務報表經由董事會於二零一九年三月二十八日批准及授權刊發，並由下列董事代表董事會簽署：



周軍  
行政總裁



徐波  
副行政總裁

## 綜合權益變動表

截至二零一八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1)	其他儲備 千港元 (附註1)	合併儲備 千港元 (附註1)	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1)	保留溢利 千港元	小計 千港元	上市附屬 公司購股 期權儲備 千港元	分佔 附屬公司 淨資產 千港元	小計 千港元	總額 千港元
於二零一七年一月一日 (經審核及以往已報告)	13,633,449	1,928	939	54,855	2,034,247	(5,777,185)	382,026	(587,664)	1,558,409	25,615,285	36,916,289	48,202	25,508,026	25,556,228	62,472,517
包含上投房地產集團的影響(附註2)	-	-	-	-	-	186,830	-	-	8,732	(17,815)	177,747	-	81,131	81,131	258,878
於二零一七年一月一日(經重列)	13,633,449	1,928	939	54,855	2,034,247	(5,590,355)	382,026	(587,664)	1,567,141	25,597,470	37,094,036	48,202	25,589,157	25,637,359	62,731,395
年度溢利, 經重列	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,135,182	3,135,182	-	1,999,543	1,999,543	5,134,725
折算海外業務匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- 附屬公司, 經重列	-	-	-	-	-	-	-	2,062,934	-	-	2,062,934	-	2,037,315	2,037,315	4,100,249
- 合營企業	-	-	-	-	-	-	-	270,224	-	-	270,224	-	-	-	270,224
- 聯營公司	-	-	-	-	-	-	-	354,280	-	-	354,280	-	-	-	354,280
附屬公司持有可供出售之投資之 公允價值變動	-	-	-	-	-	-	(6,874)	-	-	-	(6,874)	-	19,413	19,413	12,539
被認作為出售可供出售之 投資時釋放之儲備	-	-	-	-	-	-	(45,478)	-	-	-	(45,478)	-	-	-	(45,478)
於出售聯營公司時重估之換算儲備	-	-	-	-	-	-	-	(7,213)	(15,252)	15,252	(7,213)	-	(437)	(437)	(7,650)
年度全面(支出)收益總額(經重列)	-	-	-	-	-	-	(52,352)	2,680,225	(15,252)	3,150,434	5,763,055	-	4,055,834	4,055,834	9,818,889
行使購股期權發行之股份	16,390	(1,093)	-	-	-	-	-	-	-	-	15,297	-	-	-	15,297
購股期權滿失效	-	(835)	-	-	-	-	-	-	-	835	-	-	-	-	-
儲備調撥	-	-	-	-	-	-	-	-	279,856	(279,856)	-	-	-	-	-
非控制股東權益之注資款	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	47,985	47,985	47,985
於配售股份時對一家上市附屬公司 之注資款	-	-	-	-	(56,246)	-	-	-	-	-	(56,246)	-	56,246	56,246	-
一家附屬公司的非控制股東之注資款 (其貸款化為本集團的資本)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,076	2,076	2,076
從上實集團收購一家附屬公司	-	-	-	-	(3,104)	-	-	-	-	1,504	(1,600)	-	1,313	1,313	(287)
收購附屬公司(附註40)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	541,755	541,755	541,755
收購一家上市附屬公司額外權益	-	-	-	-	4,607	-	-	-	-	-	4,607	-	(32,474)	(32,474)	(27,867)
收購附屬公司額外權益	-	-	-	-	(1,956)	-	-	-	-	-	(1,956)	-	(295,380)	(295,380)	(297,336)
回購一家上市附屬公司股份	-	-	-	-	(337)	-	-	-	-	-	(337)	-	(144)	(144)	(481)
按種類分派(經重列)	-	-	-	-	-	-	-	-	(8,732)	(3,059)	(11,791)	-	(6,929)	(6,929)	(18,720)
已付股息(附註13)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,000,234)	(1,000,234)	-	-	-	(1,000,234)
已付非控制股東權益股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(550,857)	(550,857)	(550,857)
應付上實集團之上實捷盈有限公司分派 之股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(73,675)	(73,675)	-	-	-	(73,675)
於一家上市附屬公司購股期權 失效時之調撥	-	-	-	-	-	-	-	-	-	11,410	11,410	(16,310)	4,900	(11,410)	-
於二零一七年十二月三十一日(經重列)	13,649,839	-	939	54,855	1,977,211	(5,590,355)	329,674	2,092,561	1,823,013	27,404,829	41,742,566	31,892	29,413,482	29,445,374	71,187,940

## 綜合權益變動表

截至二零一八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			總額 千港元
	股本 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	換享儲備 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	上市附屬 公司應收 賬項儲備 千港元	分佔 附屬公司 淨資產 千港元	小計 千港元	
於二零一八年一月一日(經重列)	13,649,839	939	54,855	1,977,211	(5,590,355)	329,674	2,092,561	1,823,013	27,404,829	41,742,566	31,892	29,413,482	29,445,374	71,187,940
應用(香港財務報告準則)第9號的影響 (附註3)	-	-	-	-	-	(31,888)	-	-	31,888	-	-	-	-	-
於二零一八年一月一日(經重列)	13,649,839	939	54,855	1,977,211	(5,590,355)	297,786	2,092,561	1,823,013	27,436,717	41,742,566	31,892	29,413,482	29,445,374	71,187,940
年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	3,333,020	3,333,020	-	1,760,651	1,760,651	5,093,671
折算海外業務匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
—附屬公司	-	-	-	-	-	-	(1,744,476)	-	-	(1,744,476)	-	(1,889,596)	(1,889,596)	(3,634,072)
—合營企業	-	-	-	-	-	-	(172,698)	-	-	(172,698)	-	-	-	(172,698)
—聯營公司	-	-	-	-	-	-	(192,783)	-	-	(192,783)	-	-	-	(192,783)
附屬公司持有於其他全面收益按公允價值 列賬之股本投資之已扣稅公允價值變動	-	-	-	-	-	(35,378)	-	-	-	(35,378)	-	17,221	17,221	(18,157)
年度全面(支出)/收益總額	-	-	-	-	-	(35,378)	(2,109,957)	-	3,333,020	1,187,685	-	(111,724)	(111,724)	1,075,961
可換股債券到期時之調撥 儲備調撥	-	(939)	-	-	-	-	-	379,243	939	(379,243)	-	-	-	-
非控制股東權益之注資款	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	297,463	297,463	297,463
收購附屬公司(附註40)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	111,261	111,261	111,261
收購一家上市附屬公司額外權益	-	-	-	9,866	-	-	-	-	-	9,866	-	(32,906)	(32,906)	(23,040)
收購附屬公司額外權益(附註vi)	-	-	-	(298,906)	-	-	-	-	-	(298,906)	-	(913,180)	(913,180)	(1,212,086)
出售一家附屬公司(附註42)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(784)	(784)	(784)
註銷一家附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2,856)	(2,856)	(2,856)
分派附屬公司的分割資產及負債(附註v)	-	-	-	-	(322,192)	-	-	-	-	(322,192)	-	-	-	(322,192)
已付股息(附註13)	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,043,723)	(1,043,723)	-	-	-	(1,043,723)
已付非控制股東權益股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(564,976)	(564,976)	(564,976)
於二零一八年十二月三十一日	13,649,839	-	54,855	1,688,171	(5,912,547)	262,408	(17,396)	2,202,256	29,347,710	41,275,296	31,892	28,195,780	28,227,672	69,502,968

第82頁至第204頁的附註為此等綜合財務報表的一部分。

附註：

- 其他重估儲備包含收購附屬公司之公允價值調整，該等附屬公司過往為本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)持有權益之聯營公司/合營企業，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價值調整。
- 本集團以權益交易來處理從其最終控股公司上海實業(集團)有限公司(「上實集團」)收購之聯營公司、合營企業或被投資公司，及已付代價與被收購權益之公允價值之間的任何差額於其他儲備中記錄。此外，本集團以權益交易來處理本集團於附屬公司擁有權益之變動並無導致本集團失去對該等附屬公司之控制權，及非控制股東權益之經調整金額與已付或已收代價之公允價值之間的任何差額於其他儲備中記錄。
- 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價值及被收購附屬公司之股本之差額。
- 法定儲備乃本集團於中華人民共和國(「中國」)之附屬公司、合營企業及聯營公司，根據相關適用之中國法例要求而計提之儲備。
- 如詳述於附註2，本集團透過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」)收購上投房地產集團(定義見附註2)。該收購於二零一八年四月完成，而上投房地產集團的賬面金額分別為332,516,000港元及10,324,000港元的若干資產及負債被分割並以零代價分派至由上投資產(定義見附註2)控制之一家實體。本次交易被視為向上實集團之分派，並且將已分割和終止確認的淨資產的賬面金額於合併儲備中記入借方。
- 該金額主要來自本集團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」)增持泉州上實投資(定義見附註40)49%股權，代價為人民幣978,180,000元(相等於1,113,847,000港元)。於收購完成後，泉州上實投資成為上實發展的一家全資附屬公司。本集團以權益交易來入賬此收購，而已付代價與本集團於泉州上實投資資產淨值之權益增加之間約為301百萬港元之差額已計入其他儲備。

## 綜合現金流量表

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	2018 千港元	2017 千港元 (經重列)
經營業務		
除稅前溢利	8,523,183	9,371,656
調整事項：		
其他無形資產攤銷	357,460	339,871
收費公路經營權攤銷	836,761	805,438
物業、廠房及設備折舊	459,311	386,227
股本投資之股息收入	(17,636)	(6,703)
財務費用	1,969,449	1,799,378
以折讓購買附屬公司權益之溢利	(24,176)	(8,097)
出售可供出售之投資之溢利	-	(14,881)
出售附屬公司/聯營公司權益/一家合營企業權益之溢利	(268,292)	(229,270)
收回土地之溢利	(538,579)	-
金融資產減值損失	55,520	34,710
物業以外之存貨之減值損失	-	12,601
持有作出售之物業之減值損失	80,662	280,519
商譽之減值損失	24,021	-
投資物業之公允值減少(增加)	175,216	(65,207)
於損益按公允值列賬之金融資產之公允值變動	93,654	-
利息收入	(604,559)	(758,858)
出售/撤銷物業、廠房及設備之淨虧損	394	4,392
大修撥備	416	54
已付土地租金攤銷	7,638	7,517
撥回金融資產之減值損失	(5,316)	(38,599)
撥回其他無形資產之減值損失	-	(28,229)
撥回其他應收款項之減值損失	(14,259)	(4,896)
撥回物業以外之存貨之減值損失	(10,312)	-
分佔聯營公司業績	(244,589)	(390,048)
分佔合營企業業績	(196,436)	(231,782)
未計營運資本變動之經營業務現金流量	10,659,531	11,265,793
增加存貨	(4,234,609)	(178,351)
增加於損益按公允值列賬之金融資產	(253,926)	(37,312)
減少貿易及其他應收款項	2,416,112	190,159
增加服務特許權安排應收款項	(2,770,166)	(2,038,046)
在建工程客戶應付款項淨變動	-	(532,430)
減少合約資產	432,916	-
減少合約負債	(2,159,126)	-
增加(減少)貿易及其他應付款項	96,902	(974,898)
減少物業銷售之客戶訂金	-	(420,383)
減少大修撥備	(5,940)	(3,021)
經營流入之現金	4,181,694	7,271,511
已付中國企業所得稅(「企業所得稅」)	(1,968,847)	(2,170,224)
已付中國土地增值稅(「土增稅」)	(1,625,672)	(1,889,274)
已付香港利得稅	(227,764)	(179,562)
經營業務之現金流入淨值	359,411	3,032,451



## 綜合現金流量表

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	附註	2018 千港元	2017 千港元 (經重列)
投資業務			
注資合營企業		(836,897)	(397)
收購土地預付款項		(694,669)	–
購買特許經營權		(630,953)	(281,538)
收購上投房地產		(628,942)	–
購買物業、廠房及設備		(609,166)	(872,058)
收購聯營公司		(405,458)	(1,238,198)
購買投資		(257,178)	(414,677)
投資物業其後開支		(223,944)	(180,179)
收購物業、廠房及設備之已付訂金	25	(107,095)	(386,732)
收購附屬公司	40	(47,030)	(243,151)
還款自有關人士		820,116	335,203
收回土地所得款項		640,977	–
已收利息		590,035	758,857
增加(減少)受限制/作抵押/短期銀行存款		316,449	(542,759)
出售一家附屬公司之已收訂金		235,171	–
出售附屬公司權益所得款項	42	218,850	339,290
已收聯營公司之股息		156,873	324,874
已收合營企業之股息		129,952	108,601
出售物業、廠房及設備所得款項		67,124	83,006
出售投資所得款項		33,260	201,109
已收股本投資之股息		17,636	6,703
出售聯營公司權益所得款項		2,198	45,381
為收購附屬公司而償還應付代價款項		–	(385,976)
收購泉州上實投資	40	–	158,467
出售特許經營權		–	58,112
出售一項投資物業所得款項	15	–	5,676
投資業務之現金流出淨值		(1,212,691)	(2,120,386)

## 綜合現金流量表

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	附註	2018 千港元	2017 千港元 (經重列)
融資業務			
償還銀行及其他貸款		(14,343,998)	(14,580,235)
已付利息		(2,745,919)	(2,370,846)
收購附屬公司額外權益		(1,212,086)	(297,336)
已付股息		(1,043,723)	(1,000,234)
已付非控制股東權益股息		(564,976)	(550,857)
還款予有關人士		(355,566)	–
回購可換股債券	37	(33,538)	–
收購一家上市附屬公司額外權益		(23,040)	(27,867)
於註銷一家附屬公司時資本返還予非控制股東權益		(2,856)	–
銀行及其他貸款籌集		15,054,246	16,774,489
非控制股東權益之注資款		297,463	47,985
借款自同系附屬公司		120	182
應付上實集團之捷盈分派之股息		–	(73,675)
回購一家上市附屬公司股份		–	(481)
從上實集團收購一家附屬公司		–	(287)
借款自有關人士		–	473,559
行使購股期權發行之股份所得款項		–	15,297
一家附屬公司的一家非控股股東注資款 (其貸款化為本集團的資本)		–	2,076
融資業務之現金流出淨值		(4,973,873)	(1,588,230)
現金及等同現金項目之淨減少		(5,827,153)	(676,165)
於一月一日之現金及等同現金項目		32,137,738	31,533,394
匯率變動的影響		(1,178,115)	1,280,509
於十二月三十一日之現金及等同現金項目， 即為銀行結存及現金		25,132,470	32,137,738

第82頁至第204頁的附註為此等綜合財務報表的一部分。

# 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 1. 一般資料

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

本公司為一家投資控股公司，主要附屬公司、合營企業及聯營公司之主要業務分別刊載於附註51、52及53。

綜合財務報表以港幣呈列，港幣乃本公司之功能貨幣。

## 2. 同一控制實體的業務合併的合併會計法

本集團對其所有涉及同一控制實體的業務合併，乃根據由香港會計師公會頒佈之《會計指引》第5號「同一控制下合併的合併會計法」採用合併會計法的原則。

於二零一八年四月，本集團透過一家上市附屬公司上實城開以現金代價人民幣530,827,000元(相等於657,086,000港元)從上實集團收購上海市上投房地產投資有限公司(「上投房地產」)(連同其附屬公司統稱為「上投房地產集團」)100%權益(不包含若干切出的投資物業及存貨)。根據收購合同所載的條款及條件，上投房地產集團若干資產及負債於完成收購前以零代價轉至上海上投資產經營有限公司(「上投資產」)控制之一家實體。上投房地產於中國成立及主要從事土地開發。

對於本集團收購上投房地產採用《會計指引》第5號，本集團於二零一七年一月一日及二零一七年十二月三十一日的綜合財務狀況表已作重列，以包括上投房地產集團的資產及負債，如同該等公司從該等相關日期起已為本集團旗下(財務影響見下文)。截至二零一七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，以包括上投房地產集團的財務表現、權益變動及現金流量，如同該等公司從二零一七年一月一日起已為本集團旗下(財務影響同見下文)。

## 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 2. 同一控制實體的業務合併的合併會計法(續)

收購上投房地產集團時採用合併會計法對於截至二零一七年十二月三十一日止年度的綜合損益表之影響如下：

	同一控制實體 的業務合併		
	千港元 (原列值)	千港元	千港元 (經重列)
營業額	29,504,287	16,038	29,520,325
銷售成本	(17,678,032)	–	(17,678,032)
毛利	11,826,255	16,038	11,842,293
淨投資收入	850,218	–	850,218
其他收入、溢利及虧損	1,106,141	(12,330)	1,093,811
銷售及分銷費用	(1,080,602)	(222)	(1,080,824)
行政及其他費用	(2,378,922)	(6,642)	(2,385,564)
財務費用	(1,781,329)	(18,049)	(1,799,378)
分佔合營企業業績	231,782	–	231,782
分佔聯營公司業績	390,048	–	390,048
出售聯營公司權益之溢利	229,270	–	229,270
除稅前溢利(虧損)	9,392,861	(21,205)	9,371,656
稅項	(4,235,224)	(1,707)	(4,236,931)
年度溢利(虧損)	5,157,637	(22,912)	5,134,725
年度溢利(虧損)歸屬於			
– 本公司擁有人	3,150,472	(15,290)	3,135,182
– 非控制股東權益	2,007,165	(7,622)	1,999,543
	5,157,637	(22,912)	5,134,725
	港元 (原列值)	港元	港元 (經重列)
每股盈利			
– 基本	2.898	(0.014)	2.884
– 攤薄	2.897	(0.015)	2.882

## 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

### 2. 同一控制實體的業務合併的合併會計法(續)

收購上投房地產集團時採用合併會計法對於截至二零一七十二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：

	同一控制實體 的業務合併		
	千港元 (原列值)	千港元	千港元 (經重列)
年度溢利(虧損)	5,157,637	(22,912)	5,134,725
年度其他全面收益	4,666,702	17,462	4,684,164
年度全面收益(支出)總額	9,824,339	(5,450)	9,818,889
年度全面收益(支出)總額歸屬於			
— 本公司擁有人	5,766,297	(3,242)	5,763,055
— 非控制股東權益	4,058,042	(2,208)	4,055,834
	9,824,339	(5,450)	9,818,889

## 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 2. 同一控制實體的業務合併的合併會計法(續)

收購上投房地產集團時採用合併會計法對於二零一七年一月一日及二零一七年十二月三十一日的綜合財務狀況表之影響如下：

	同一控制實體 的業務合併			同一控制實體 的業務合併		
	31.12.2017 千港元 (原列值)	千港元 (附註)	31.12.2017 千港元 (經重列)	1.1.2017 千港元 (原列值)	千港元 (附註)	1.1.2017 千港元 (經重列)
非流動資產						
投資物業	22,615,656	13,997	22,629,653	18,619,278	18,508	18,637,786
物業、廠房及設備	5,026,406	799	5,027,205	4,388,915	3,898	4,392,813
投資	796,723	24,024	820,747	1,170,084	22,331	1,192,415
遞延稅項資產	308,927	11,854	320,781	458,621	10,124	468,745
其他非流動資產	44,082,921	-	44,082,921	37,726,083	-	37,726,083
	72,830,633	50,674	72,881,307	62,362,981	54,861	62,417,842
流動資產						
存貨	51,884,480	949,124	52,833,604	45,899,422	688,639	46,588,061
貿易及其他應收款項	10,823,840	1,552,658	12,376,498	9,242,575	1,046,417	10,288,992
銀行結存及現金	31,637,868	499,870	32,137,738	31,312,457	220,937	31,533,394
其他流動資產	4,152,994	-	4,152,994	2,430,740	-	2,430,740
	98,499,182	3,001,652	101,500,834	88,885,194	1,955,993	90,841,187
流動負債						
貿易及其他應付款項	17,358,400	1,194,546	18,552,946	14,267,470	808,544	15,076,014
收購附屬公司應付代價款項	98,619	637,630	736,249	398,413	592,706	991,119
物業銷售之客戶訂金	15,997,582	581,838	16,579,420	14,776,557	70,919	14,847,476
應付稅項	4,305,406	1,384	4,306,790	4,207,441	11,830	4,219,271
銀行及其他貸款	11,703,042	113,932	11,816,974	8,553,493	-	8,553,493
其他流動負債	53,533	-	53,533	56,601	-	56,601
	49,516,582	2,529,330	52,045,912	42,259,975	1,483,999	43,743,974
流動資產淨值	48,982,600	472,322	49,454,922	46,625,219	471,994	47,097,213
資產總值減流動負債	121,813,233	522,996	122,336,229	108,988,200	526,855	109,515,055
股本及儲備						
股本	13,649,839	-	13,649,839	13,633,449	-	13,633,449
儲備	27,930,013	162,714	28,092,727	23,282,840	177,747	23,460,587
本公司擁有人應佔權益	41,579,852	162,714	41,742,566	36,916,289	177,747	37,094,036
非控制股東權益	29,373,380	71,994	29,445,374	25,556,228	81,131	25,637,359
總權益	70,953,232	234,708	71,187,940	62,472,517	258,878	62,731,395
非流動負債						
銀行及其他貸款	41,017,149	288,288	41,305,437	37,595,994	267,977	37,863,971
其他非流動負債	9,842,852	-	9,842,852	8,919,689	-	8,919,689
	50,860,001	288,288	51,148,289	46,515,683	267,977	46,783,660
總權益及非流動負債	121,813,233	522,996	122,336,229	108,988,200	526,855	109,515,055

## 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

### 2. 同一控制實體的業務合併的合併會計法(續)

附註：此等調整為包含上投房地產集團於二零一七年一月一日及二零一七年十二月三十一日的資產及負債於本公司的綜合財務報表內。

收購附屬公司應付代價款項之調整為本集團用作收購上投房地產集團之應付現金代價款項。

收購上投房地產集團時採用合併會計法對於截至二零一七年十二月三十一日止年度的綜合現金流量表之影響如下：

	同一控制實體 的業務合併		
	千港元 (原列值)	千港元	千港元 (經重列)
經營業務			
除稅前溢利	9,392,861	(21,205)	9,371,656
調整事項：			
物業、廠房及設備折舊	385,552	675	386,227
財務費用	1,781,329	18,049	1,799,378
利息收入	(755,416)	(3,442)	(758,858)
出售/撤銷物業、廠房及設備之淨虧損	5,394	(1,002)	4,392
其他經營現金流量	462,998	–	462,998
未計營運資本變動之經營業務現金流量	11,272,718	(6,925)	11,265,793
減少(增加)存貨	23,772	(202,123)	(178,351)
減少(增加)貿易及其他應收款項	930,478	(740,319)	190,159
減少貿易及其他應付款項	(924,746)	(50,152)	(974,898)
(減少)增加物業銷售之客戶訂金	(905,698)	485,315	(420,383)
其他營運資本的變動	(2,610,809)	–	(2,610,809)
經營流入(流出)之現金	7,785,715	(514,204)	7,271,511
已付中國企業所得稅	(2,170,224)	–	(2,170,224)
已付中國土增稅	(1,889,274)	–	(1,889,274)
已付香港利得稅	(160,347)	(19,215)	(179,562)
經營業務之現金流入(流出)淨值	3,565,870	(533,419)	3,032,451

## 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 2. 同一控制實體的業務合併的合併會計法(續)

	同一控制實體 的業務合併		
	千港元 (原列值)	千港元	千港元 (經重列)
投資業務			
購買物業、廠房及設備	(871,593)	(465)	(872,058)
已收利息	755,416	3,441	758,857
出售物業、廠房及設備所得款項	79,919	3,087	83,006
出售一項投資物業所得款項	–	5,676	5,676
還款自有關人士	–	335,203	335,203
其他投資現金流量	(2,431,070)	–	(2,431,070)
投資業務之現金(流出)流入淨值	(2,467,328)	346,942	(2,120,386)
融資業務			
已付利息	(2,352,797)	(18,049)	(2,370,846)
銀行及其他貸款籌集	16,660,557	113,932	16,774,489
借款自有關人士	117,993	355,566	473,559
其他融資現金流量	(16,465,432)	–	(16,465,432)
融資業務之現金(流出)流入淨值	(2,039,679)	451,449	(1,588,230)
現金及等同現金項目之淨(減少)增加	(941,137)	264,972	(676,165)
於一月一日之現金及等同現金項目	31,312,457	220,937	31,533,394
匯率變動的影響	1,266,548	13,961	1,280,509
於十二月三十一日之現金及等同現金項目， 即為銀行結存及現金	31,637,868	499,870	32,137,738



## 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

### 3. 應用新訂《香港財務報告準則》及《香港財務報告準則》修訂本

#### 於本年度強制生效的新訂《香港財務報告準則》及《香港財務報告準則》修訂本

本集團已於本年度首次應用以下由香港會計師公會頒佈之新訂《香港財務報告準則》及《香港財務報告準則》修訂本：

香港財務報告準則第9號	金融工具
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約之收入及相關修訂
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第22號	外幣交易及預付代價
香港財務報告準則第2號修訂本	以股份為基礎的支付交易之分類及計量
香港財務報告準則第4號修訂本	與香港財務報告準則第4號「保險合約」一併應用之香港財務報告準則第9號「金融工具」
香港會計準則第28號修訂本	二零一四年至二零一六年週期香港財務報告準則年度改進的一部分
香港會計準則第40號修訂本	轉讓投資物業

除以下所述外，於本年度應用新訂《香港財務報告準則》及《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。

#### 3.1 《香港財務報告準則》第15號「來自客戶合約之收入」

本集團於本年度已首次應用香港財務報告準則第15號。香港財務報告準則第15號取代香港會計準則第18號「收入」、香港會計準則第11號「建設合約」及相關詮釋。

本集團已追溯應用香港財務報告準則第15號，而首次應用此準則的累計影響於二零一八年一月一日首次應用日確認。於首次應用日的任何差額於期初保留溢利(或其他權益部分，如適用)中確認，及並無重列比較資料。此外，根據香港財務報告準則第15號的過渡條文，本集團已選擇僅就於二零一八年一月一日尚未完成的合約追溯應用該準則，所有修改項的累計影響於首次應用日已作出反映。因此，若干比較資料或未能與根據香港會計準則第18號及香港會計準則第11號及相關詮釋項下編製的比較資料作比較。

本集團從以下因客戶合約產生之主要來源確認收入：

- 基礎設施，包括投資於收費公路項目及水務相關業務；
- 房地產，包括物業發展及投資及經營酒店；及
- 消費品，包括製造及銷售香煙、包裝材料及印刷產品。

有關本集團履約責任及應用香港財務報告準則第15號所產生的會計政策的資料分別於附註6及4披露。

## 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 3. 應用新訂《香港財務報告準則》及《香港財務報告準則》修訂本(續)

## 3.1 《香港財務報告準則》第15號「來自客戶合約之收入」(續)

*首次應用香港財務報告準則第15號產生的影響摘要*

總括而言，應用香港財務報告準則第15號對於二零一八年一月一日的保留溢利無重大影響。以下為已於本集團於二零一八年一月一日的綜合財務狀況表中確認的調整金額。未有受變動影響的項目並不包括在內。

	附註	以往於 二零一七年 十二月 三十一日 報告之 賬面金額 千港元	重新分類 千港元	根據香港財務 報告準則 第15號項下 於二零一八年 一月一日之 賬面金額 千港元
<b>流動資產</b>				
在建工程客戶應收款項	(a)	1,291,540	(1,291,540)	–
合約資產	(a)	–	1,291,540	1,291,540
<b>流動負債</b>				
在建工程客戶應付款項	(a)	20,084	(20,084)	–
物業銷售之客戶訂金	(b)	16,579,420	(16,579,420)	–
合約負債	(a), (b)	–	16,599,504	16,599,504

附註：

- (a) 有關先前根據香港會計準則第11號入賬的建設合約而言，本集團繼續採用投入法估算於首次應用香港財務報告準則第15號時已達成的履約義務。在建工程客戶應收/付款項1,291,540,000港元及20,084,000港元分別重新分類為合約資產及合約負債。
- (b) 於二零一八年一月一日，物業銷售之客戶訂金16,579,420,000港元已重分為合約負債。

下表概述應用香港財務報告準則第15號對本集團於二零一八年十二月三十一日的綜合財務狀況表及其本年度綜合現金流量表中各項受影響的項目造成的影響。未有受變動影響的項目並不包括在內。

## 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

### 3. 應用新訂《香港財務報告準則》及《香港財務報告準則》修訂本(續)

#### 3.1 《香港財務報告準則》第15號「來自客戶合約之收入」(續)

首次應用香港財務報告準則第15號產生的影響摘要(續)

對綜合財務狀況表的影響

	已報告 千港元	調整 千港元	並無應用香港 財務報告準則 第15號之金額 千港元
<b>流動資產</b>			
在建工程客戶應收款項	–	925,371	925,371
合約資產	925,371	(925,371)	–
<b>流動負債</b>			
在建工程客戶應付款項	–	5,805	5,805
物業銷售之客戶訂金	–	15,282,544	15,282,544
合約負債	15,288,349	(15,288,349)	–

對截至二零一八年十二月三十一日止年度綜合現金流量表的影響

	已報告 千港元	調整 千港元	並無應用香港 財務報告準則 第15號之金額 千港元
<b>經營業務</b>			
在建工程客戶應付款項淨變動	–	346,085	346,085
減少合約資產	432,916	(432,916)	–
減少物業銷售之客戶訂金	–	(2,072,295)	(2,072,295)
減少合約負債	(2,159,126)	2,159,126	–

上述應用香港財務報告準則第15號相比香港會計準則第11號、香港會計準則第18號及相關詮釋對於本年度的變動影響的解釋載於上文附註(a)至(b),以表述於應用香港財務報告準則第15號時於二零一八年一月一日綜合財務狀況表作出的調整。

## 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 3. 應用新訂《香港財務報告準則》及《香港財務報告準則》修訂本(續)

## 3.2 《香港財務報告準則》第9號「金融工具」

於本年度，本集團已應用香港財務報告準則第9號「金融工具」及其他香港財務報告準則之相關後續修訂。香港財務報告準則第9號就1)金融資產及金融負債之分類及計量、2)金融資產、合約資產及財務擔保合約的預期信貸虧損及3)一般對沖會計法引入新規定。

本集團已根據香港財務報告準則第9號所載的過渡條文應用香港財務報告準則第9號，即對於二零一八年一月一日(首次應用日)尚未終止確認的工具追溯應用分類及計量規定(包括預期信貸虧損模式項下的減值)，且並未對於二零一八年一月一日已終止確認的工具應用該等規定。於二零一七年十二月三十一日之賬面金額與於二零一八年一月一日之賬面金額之差額在並無重列比較資料下於期初保留溢利及其他權益部分中確認。

因此，由於比較資料乃根據香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」編製，故若干比較資料或未能可作比較。

應用香港財務報告準則第9號的會計政策於附註4披露。

下表闡述對於二零一八年一月一日(首次應用日)根據香港財務報告準則第9號及香港會計準則第39號項下受預期信用虧損影響的金融資產，以及其他項目之分類及計量。

附註	可供出售 之投資 千港元	指定於損益 按公允值 列賬之 金融資產 千港元	香港會計 準則第39 號/香港財 務報告準則 第9號規定		於其他全面 收益按公允 值列賬之 權益工具 (定義於 3.2(a))		投資重估 儲備 千港元	保留溢利 千港元	
			指定於損 益按公允 值列賬之 金融資 產 千港元	於損益 按公允 值列賬之 權益工 具 千港元	於其他全面 收益按公允 值列賬之 權益工 具 千港元	合約資產 千港元			
於二零一七年十二月三十一日期末餘額(按以往報告)									
	796,723	217,593	265,452	-	-	-	329,674	27,440,993	
包括上投房地產集團的影響	24,024	-	-	-	-	-	-	(36,164)	
於二零一七年十二月三十一日期末餘額(於附註2經重列)									
	820,747	217,593	265,452	-	-	-	329,674	27,404,829	
首次應用香港財務報告準則第15號所產生的影響：									
3.1	-	-	-	-	-	1,291,540	-	-	
首次應用香港財務報告準則第9號所產生的影響：									
重新分類									
來自可供出售之投資	(a) (820,747)	-	-	62,745	758,002	-	(31,888)	31,888	
來自指定於損益按公允值列賬之金融資產	(b) -	(217,593)	217,593	-	-	-	-	-	
於二零一八年一月一日									
期初餘額	-	-	483,045	62,745	758,002	1,291,540	297,786	27,436,717	

## 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

### 3. 應用新訂《香港財務報告準則》及《香港財務報告準則》修訂本(續)

#### 3.2 《香港財務報告準則》第9號「金融工具」(續)

##### (a) 可供出售之投資

###### 自可供出售股本投資轉為按公允值計入其他全面收益

本集團選擇在其他全面收益中呈報先前分類為可供出售的合資格股本投資的公允值變動。這些投資並非持作交易，並預期不會在可見將來出售。

於首次應用香港財務報告準則第9號當日，股本投資758,002,000港元已從可供出售之投資重新分類為按公允值計入其他全面收益之股本工具，其中603,344,000港元為此前按香港會計準則第39號以成本扣減減值計量的非上市股本證券。於二零一八年一月一日，與先前按成本扣減減值計量的非上市股本證券相關的公允值收益或虧損均未有累計。與先前按公允值列賬的投資相關的公允值收益297,786,000港元繼續累計於投資重估儲備。

###### 自可供出售股本投資轉為按公允值計入損益

於首次應用香港財務報告準則第9號當日，本集團的股本投資62,745,000港元已從可供出售之投資重新分類為按公允值計入損益之股本工具(其中非上市股本證券31,417,000港元為先前根據香港會計準則第39號按成本扣減減值計量)。於二零一八年一月一日，與先前按成本扣減減值計量的非上市股本投資相關的公允值收益或虧損均未有累計。與先前按公允值列賬的投資相關的公允值收益31,888,000港元已從投資重估儲備轉至保留溢利。

本公司董事認為，於二零一七年十二月三十一日先前列示之非上市股本投資之賬面金額與其公允值相若。

##### (b) 於損益按公允值列賬之金融資產及/或指定於損益按公允值列賬之金融資產

於首次應用日，本集團不再將按公允值基準管理及評估表現的金融資產組合指定為按公允值計入損益計量，因根據香港財務報告準則第9號該等金融資產須按公允值計入損益計量。因此，該等投資的公允值217,593,000港元已從指定於損益按公允值列賬之金融資產重新分類為於損益按公允值列賬之金融資產。

其餘投資為持有作交易的股本證券，根據香港財務報告準則第9號須予分類為於損益按公允值列賬之金融資產。應用香港財務報告準則第9號對有關該等資產確認的金額並無影響。

## 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 3. 應用新訂《香港財務報告準則》及《香港財務報告準則》修訂本（續）

## 3.3 《香港會計準則》第40號修訂本「轉讓投資物業」

該等修訂本澄清轉至或轉自投資物業需評估物業是否符合或不再符合投資物業之定義，該定義須以證據支持其用途出現改變。該等修訂本進一步澄清香港會計準則第40號所列情況外之情況或可證明用途改變，而該用途改變可能適用於在建物業（即用途改變不限於已完工物業）。

於首次應用日，本集團按照於該日的現有狀況評估若干物業的分類，對於二零一八年一月一日的分類並無影響。

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

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

香港財務報告準則第16號	租賃 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第17號	保險合約 <sup>4</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第23號	所得稅處理的不確定性 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第3號修訂本	業務的定義 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第9號修訂本	具有負補償之提早還款特性 <sup>1</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營企業之間的資產出售或投入 <sup>5</sup>
香港會計準則第1號及 香港會計準則第8號修訂本	重大的定義 <sup>2</sup>
香港會計準則第19號修訂本	計劃修訂、削減或清償 <sup>1</sup>
香港會計準則第28號修訂本	於聯營公司及合營企業的長期權益 <sup>1</sup>
香港財務報告準則修訂本	二零一五年至二零一七年週期香港財務報告準則的年度改進 <sup>1</sup>

<sup>1</sup> 於二零一九年一月一日或其後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零二零年一月一日或其後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 適用於收購日期為二零二零年一月一日或其後開始之首個年度期間開始當日或之後進行的業務合併及資產收購

<sup>4</sup> 於二零二一年一月一日或其後開始之年度期間生效

<sup>5</sup> 於待定之日期或其後開始之年度期間生效

除下文所述的新訂《香港財務報告準則》外，本公司董事預期應用所有其他新訂及《香港財務報告準則》修訂本不會在可見將來對綜合財務報表構成重大影響。

## 香港財務報告準則第16號「租賃」

香港財務報告準則第16號為識別租賃安排及對出租人及承租人的會計處理方法引入了綜合模式。於香港財務報告準則第16號生效後，其將取代香港會計準則第17號「租賃」及相關詮釋。

香港財務報告準則第16號根據所識別的資產是否由客戶控制而區分租賃及服務合同。此外，香港財務報告準則第16號規定售後租回交易需按香港財務報告準則第15號的要求去釐定轉讓相關資產應否作為銷售入賬。香港財務報告準則第16號亦包括有關分租及租賃修訂的要求。

就承租人會計而言，經營租賃及融資租賃之區分已予剔除，取而代之的模式是承租人對所有租賃必須確認使用權資產及相應負債，但短期租賃及低價值資產之租賃除外。

## 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

### 3. 應用新訂《香港財務報告準則》及《香港財務報告準則》修訂本(續)

#### 香港財務報告準則第16號「租賃」(續)

使用權資產初始按成本計量，隨後按成本(若干例外情況除外)扣減累計折舊及減值損失計量，並就租賃負債的任何重新計算予以調整。租賃負債初始按該日未支付的租賃款項的現值計量。隨後，因應利息及租賃款項以及租賃修訂的影響以至於其他因素，對租賃負債予以調整。就現金流量的分類而言，本集團現時將有關自用租賃土地及分類為投資物業之租賃土地的預付租賃款項列為投資現金流量，而其他經營租賃款項則列為經營現金流量。於應用香港財務報告準則第16號時，有關租賃負債的租賃款項將由本集團分為本金及利息部分，並列為融資現金流量，預付的已付土地租金根據其性質將會繼續以投資或經營現金流量呈列(如適合)。

除了若干也適用於出租人的要求外，香港財務報告準則第16號基本上保留了香港會計準則第17號的出租人會計要求，並繼續要求出租人將其租賃分類為經營租賃或融資租賃。

此外，香港財務報告準則第16號要求作出詳盡之披露。

如附註43之披露，於二零一八年十二月三十一日，本集團的不可撤銷經營租賃承擔為424,204,000港元。初步評估顯示該等安排將符合租賃的定義。於應用香港財務報告準則第16號時，除非符合低價值或短期租賃的條件，否則本集團將會一概就該等租賃確認使用權資產及其相應負債。

此外，本集團現時認為已付的可退還租賃按金及已收的可退還租賃按金為租賃項下的權利及義務，適用於香港會計準則第17號。按香港財務報告準則第16號租賃款項的定義，該等按金並非與使用相關資產權利有關的款項，因此，該等按金的賬面值可予調整至攤銷成本。已付的可退還租賃按金的調整將被視為額外租賃款項及計入使用權資產的賬面值。已收的可退還租賃按金的調整則被視為預付租賃款項。

如上述所示，應用新的規定可能會導致計量、呈列及披露之變動。本集團擬選擇實用權宜之計應用香港財務報告準則第16號來契約以前以香港會計準則第17號及香港(國際財務報告詮釋委員會)一詮釋第4號「決定一項安排是否包含一項租賃」確認為租賃合同的合同。因此，本集團將不會重新評估合約是否屬於或包含在首次應用日之前已存在的租賃。再者，本集團擬選擇經修訂追溯法應用香港財務報告準則第16號，並將在重列比較資料的情況下確認首次應用對期初保留溢利的累計影響。

## 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

#### 4. 主要會計政策

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

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

歷史成本一般按換取貨品及服務之代價之公允值計量。

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

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

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

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

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

主要會計政策詳述如下。



## 綜合財務報表附註

截至二零一八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

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

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

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

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

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

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

損益及其他全面收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。

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

## 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

#### 4. 主要會計政策(續)

##### 綜合賬目基準(續)

###### 本集團於現有附屬公司權益之變動

本集團於現有附屬公司權益之變動如並無導致本集團失去對該等附屬公司之控制權，將作為權益交易處理。本集團之權益及非控制股東權益之賬面值將予以調整，以反映其於該等附屬公司之有關權益變動，包括根據本集團與非控制股東權益的權益比例重新分配相關儲備。

非控制股東權益之經調整金額與已付或已收代價之公允值之間如有任何差額，乃直接於權益中確認並歸屬於本公司擁有人。

當本集團失去對一家附屬公司之控制權時，盈虧於損益內確認，並按(i)已收代價公允值及任何保留權益公允值總額與(ii)該附屬公司之資產(包括商譽)及負債以及任何非控制股東權益之先前賬面值之差額計算。所有先前於其他全面收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財務報告準則第9號/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，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

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

於收購日，已收購可識別資產及承擔的負債按其公允值予以確認，惟下列項目除外：

- 遞延稅項資產或負債及與僱員福利安排有關之資產或負債分別根據香港會計準則第12號「所得稅」及香港會計準則第19號「員工福利」確認及計量；
- 被收購方的負債或有關以股份為基礎支付安排的股權工具，或本集團以股份為基礎支付安排換取被收購方以股份為基礎支付安排根據香港財務報告準則第2號「以股份為基礎支付款項」於收購日(見下列會計政策)計量；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。

## 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

### 4. 主要會計政策 (續)

#### 業務合併 (續)

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

倘業務合併是分階段進行的，則應按收購日的公允值重新計量本集團先前在被收購方中持有的權益，且產生的損益(如有)應於損益或其他全面收益中確認(按適用情況而定)。倘出售權益時，較為合適的處理方法為於收購日前，以往已在其他全面收益中確認及根據香港財務報告準則第9號/香港會計準則第39號計量將按相同的基礎計算，如本集團直接出售先前持有的權益。

#### 應用《會計指引》第5號「同一控制下合併的合併會計法」

涉及受同一控制實體業務合併收購涉及由上實集團控制的附屬公司/業務。

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

合併業務的淨資產已按控制方現行賬面值合併入賬。若繼續其控制權，控制方將不會確認受同一控制權合併時的有關商譽或折讓併購溢利。

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

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

## 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

**4. 主要會計政策(續)****商譽**

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

為進行減值測試，出於內部管理目的監控商譽的最低水平及不大於經營分部的商譽被分配到各個因合併產生的協同效應而預計得益之本集團現金產出單元(或現金產出單元之組別)。

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

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

本集團有關收購聯營公司或合營企業而產生的商譽之政策載述如下。

**於附屬公司投資**

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

**於聯營公司及合營企業投資**

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

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

除當投資，或部分投資被分類為持作出售(應根據香港財務報告準則第5號「待出售非流動資產及已終止經營業務」作處理)，聯營公司及合營企業之業績與資產及負債使用權益法納入該等綜合財務報表。於聯營公司或合營企業任何未被分類為持作出售的投資的剩餘部分繼續以權益法入賬。就類似情況下之交易及事件而言，用作權益會計目的之聯營公司及合營企業財務報表乃按與本集團會計政策一致者編製。根據權益法，於聯營公司或合營企業之投資初始於綜合財務狀況表按成本確認，及其後予以調整以確認本集團分佔聯營公司或合營企業之損益及其他全面收入。除損益及其他全面收益外，聯營公司/合營企業的淨資產變動不會入賬，除非該等變動導致本集團持有的所有權權益出現變動。當本集團分佔聯營公司或合營企業之虧損超過其於該聯營公司或合營企業之權益(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

截至二零一八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。

本集團評估是否有客觀證據證明聯營公司或合營企業的權益可能減值。當有任何客觀證據時，則將投資的全部賬面值(包括商譽)作為單一資產根據香港會計準則第36號「資產減值」透過比較其可收回金額(使用價值與公允值扣減出售成本之較高者)與其賬面值測試有否減值。任何確認之減值損失屬投資賬面值的一部分。倘其後投資的可收回金額增加，則根據香港會計準則第36號確認該減值損失的撥回。

倘本集團對一家聯營公司或一家合營企業停止擁有重大影響力，會以出售被投資方的全部權益入賬，所產生的損益於損益中確認。倘根據香港財務報告準則第9號/香港會計準則第39號之範圍內，當本集團保留於該前聯營公司或合營企業權益時及其保留權益為一項金融資產，則本集團會於該日以公允值計量其保留權益及其公允值被視為於初始確認時之公允值。該聯營公司或合營企業之賬面值與任何保留權益之公允值之差額，以及任何出售該聯營公司或合營企業之任何相關權益之所得款項納入釐定出售該聯營公司或合營企業之盈虧。此外，本集團按如該聯營公司或合營企業直接出售其相關資產或負債之相同基準要求處理以往確認於其他全面收益中有關該聯營公司或合營企業之所有金額。因此，如以往確認於其他全面收益中該聯營公司或合營企業之盈虧於出售該相關資產或負債時將會被重新分類至損益，當出售/部分出售有關聯營公司或合營企業時，本集團把該盈虧從權益重新分類至損益(為一項重分調整)。

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

截至二零一八年十二月三十一日止年度

**4. 主要會計政策(續)****服務特許權安排***授予人給予之代價*

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

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

若本集團獲得金融資產及無形資產作為部分報酬,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、固廢發電及污泥處理廠,確保符合提供一定服務水平及/或(b)於服務特許權安排結束時,在移交予授予人之前,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、固廢發電及污泥處理廠之合約責任按下文「撥備」所載之政策予以確認及計量。

**建設合約(二零一八年一月一日之前)**

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

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

倘總合約成本有可能超出總合約收入,預期的虧損即時確認為開支。

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

## 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

### 4. 主要會計政策 (續)

#### 來自客戶合約之收益 (根據附註3的過渡條款應用香港財務報告準則第15號時)

根據香港財務報告準則第15號，本集團的履約責任當(或已)獲履行時確認收益，即當與特定履約責任相關的貨品或服務的「控制權」轉讓予客戶時。

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

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

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

否則，收益於客戶取得個別貨品或服務控制權的時間點確認。

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

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

與合約有關的合約資產及合約負債以淨額列賬。

#### 隨著時間確認收入：完全滿足相關履約義務的進度計量

##### 輸出法

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

##### 投入法

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

## 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

**4. 主要會計政策(續)****來自客戶合約之收益(根據附註3的過渡條款應用香港財務報告準則第15號時)(續)***存在重大融資部分*

釐定交易價格時，倘所協定之付款時間(明示或暗喻)為客戶或本集團提供有關向客戶轉移貨品或服務之重大融資利益，本集團會就貨幣時間價值之影響調整已承諾之代價金額。在此情況下，合約即包含重大融資部分。不論融資承諾是否明確列於合約或隱含在訂約方協定之付款條款中，亦可能存在重大融資部分。

對於付款與轉移相關貨品或服務相隔期間不足一年之合約，本集團應用可行的權宜之計，不就任何重大融資部分調整交易價格。

*取得合約之遞增成本*

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

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

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

確認的資產隨後按系統基準攤銷至損益，這與所涉及的貨物或服務轉移給客戶是一致的。資產須進行減值檢討。

**收入確認(二零一八年一月一日之前)**

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。

倘收入金額能夠可靠地計量；倘未來經濟利益將流入本集團且當本集團各項活動均符合特定條件時，方會確認收益，概述如下：

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。

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。



## 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

### 4. 主要會計政策 (續)

#### 收入確認 (二零一八年一月一日之前) (續)

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或增值稅後，在使用時確認為收入。

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。

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。

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

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。

#### 從投資物業轉為公允值計量的存貨

當物業用途更改為出售目的時，本集團將物業從投資物業以公允值轉移至的存貨。

#### 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。

## 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

**4. 主要會計政策(續)****物業、廠房及設備(續)**

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，於建設期內，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。除了以公允值模式計量之投資物業，其成本按租賃年期以直線法確認為支出。

**本集團作為承租人**

經營租賃付款乃按租賃年期以直線法確認為支出。

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

**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。

## 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

### 4. 主要會計政策(續)

#### 外幣

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

因結算貨幣項目及重新換算貨幣項目而產生之匯兌差額，於其產生期間在損益內確認，惟應收或應付海外業務而結算並無計劃亦不可能發生(因此構成海外業務投資淨額之一部分)之貨幣項目之匯兌差額外，該等匯兌差額初步於其他綜合收益內確認，並於出售或部分出售本集團權益時自權益重新分類至損益。

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

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

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

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

#### 借貸成本

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

特定借款在等待用於合資格資產時作臨時投資所賺取的投資收入，會從合資格資本化的借款成本中扣除。所有其他借貸成本均於其發生時確認為當期損益。

所有其他借貸成本均於其發生時確認為當期損益。

## 綜合財務報表附註

截至二零一八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。

**短期僱員福利**

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

於扣除任何已支付金額後，負債獲確認為僱員應計福利。

**稅項**

所得稅開支指現時應付稅項及遞延稅項之總和。

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

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。

## 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

### 4. 主要會計政策 (續)

#### 稅項 (續)

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

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

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

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

當有法定行使權以即期稅項資產與即期稅項負債沖銷，及當該稅項為同一稅務機關所徵收之所得稅，且本集團有意將其即期稅項資產及即期稅項負債以淨額結算時，遞延稅項資產及負債均可予以沖銷。

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

#### 無形資產

##### 獨立收購的無形資產

獨立收購及有固定使用年期的無形資產按成本扣減累計攤銷及任何累計減值損失列賬。有固定使用年期的無形資產按直線法於其估計可使用年期進行確認。估計可使用年期及攤銷方法於各報告期期末審閱，估計任何變動之影響按前瞻性基準列賬。獨立收購的無限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。無形資產攤銷於其估計可使用年期內以直線法確認。於各報告期期末檢閱估計可使用年期及攤銷方法，估計任何變動之影響按未來適用基準入賬。

##### 研究支出

研究活動支出於產生期間確認作開支。

## 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

**4. 主要會計政策(續)****無形資產(續)****收費公路經營權**

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

**特許經營權**

特許經營權指經營污水處理、供水、固廢發電及污泥處理廠之權利，乃按成本扣減累計攤銷及任何累計減值損失列賬，並以直線法於本集團獲授予介乎七至五十年特許經營權相關期間進行攤銷。

**業務合併獲得的無形資產**

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

於初始確認後，業務合併獲得的有限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的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。

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。

有形及無形資產的可回收金額乃個別估算，惟當不可能估算個別資產的可回收金額時，本集團則估算該資產所屬的現金產出單元之可回收金額。倘不能估計單一資產的可回收金額，則本集團會估計其資產所屬現金產出單元之可回收金額。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。

本集團根據香港財務報告準則第15號確認資產資本化為合約成本的減值損失前，本集團根據適用的準則評估及確認與相關合約有關的其他資產任何減值損失。然後，資產資本化為合約成本的減值損失(如有)於賬面金額超過本集團的剩餘代價金額減去直接與提供相關貨品或服務有關的成本時確認。資產資本化為合約成本則包括於其所屬的現金產出單元的賬面值，以評估該現金產出單元的減值。

## 綜合財務報表附註

截至二零一八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)

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

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。於分配減值虧損時，減值虧損首先被分配以減少任何商譽的賬面值(如適用)，然後根據該單位各項資產的賬面值按比例減值至其他資產。資產的賬面價值不低於其公允值扣減出售成本(如可計量)，其使用價值(如可確定)和零的最高值。本應分配至資產的減值損失金額按比例分配至該單位的其他資產。減值虧損應即時確認為損益中。

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

#### 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。該等物業的成本以加權平均法計算。可變現淨值指對物業售價估價扣減所有估計完成及銷售之所需成本。

##### 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。

## 綜合財務報表附註

截至二零一八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。

除自二零一八年一月一日起根據香港財務報告準則第15號初步計量之來自客戶合約之貿易應收款項外，金融資產及金融負債初步按公允值計量。收購或發行金融資產及金融負債(按公允值計入損益之金融資產或金融負債除外)直接應佔之交易成本，於初步確認時於金融資產或金融負債之公允值計入或扣除(按適用者)。收購按公允值計入損益之金融資產或金融負債直接應佔之交易成本即時於損益內確認。

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

從本集團的日常業務所產生的利息/股息收入被視為營業額。

## 金融資產

金融資產之分類及後續計量(根據附註3之過渡應用香港財務報告準則第9號後)

符合以下條件之金融資產其後按攤銷成本計量：

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

符合下列條件之金融資產其後按公允值計入其他全面收入計量：

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

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

金融資產於下列情況分類為持作買賣：

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



## 綜合財務報表附註

截至二零一八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)

金融資產之分類及後續計量(根據附註3之過渡應用香港財務報告準則第9號後)(續)

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

#### (i) 攤銷成本及利息收入

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

#### (ii) 指定於其他全面收益按公允值列賬之權益工具

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

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

#### (iii) 按公允值於損益列賬之金融資產

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

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

## 綜合財務報表附註

截至二零一八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(根據附註3之過渡應用香港財務報告準則第9號後)

本集團就根據香港財務報告準則第9號須減值(包括貿易及其他應收款項、服務特許經營權安排應收款項、作抵押之銀行存款、短期銀行存款、銀行結存及現金、合約資產及財務擔保合約)之金融資產之預期信貸虧損確認虧損撥備。預期信貸虧損金額乃於各報告日期更新，以反映信貸風險自初始確認以來之變動。

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

本集團一直就貿易應收款項及合約資產確認使用期預期信貸虧損。該等資產之預期信貸虧損會就擁有重大結餘之債務人作個別評估及/或以適當組合的預繳模式統一評估。貿易應收款項的預期信貸虧損乃根據過往信用虧損記錄、並就債務人特定行業因素、整體經濟狀況及可用和可支持的前瞻性資料(包括貨幣的時間值，如適用)按預繳模式評估。

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

**(i) 信貸風險顯著增加**

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

特別是，在評估信貸風險是否顯著增加時，會考慮以下資料：

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

## 綜合財務報表附註

截至二零一八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 (根據附註3之過渡應用香港財務報告準則第9號後) (續)

##### (i) 信貸風險顯著增加 (續)

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

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

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

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

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

##### (ii) 違約之定義

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

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

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

## 綜合財務報表附註

截至二零一八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(根據附註3之過渡應用香港財務報告準則第9號後)(續)

## (iii) 出現信貸減值的金融資產

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

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

## (iv) 撇銷政策

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

## (v) 預期信貸虧損的計量及確認

預期信貸虧損之計量為違約概率、違約虧損(即違約時虧損大小)及違約時風險敞口之函數。違約概率及違約虧損之評估乃基於歷史數據按前瞻性資料作調整。預期信貸虧損之估計反映無偏頗之概率加權金額，此乃以發生違約之相關風險作為權重而釐定。

一般而言，預期信貸虧損為根據合約應付本集團之所有合約現金流量與本集團預期收取之現金流量之間的差異(按初始確認時釐定之實際利率貼現)。

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

## 綜合財務報表附註

截至二零一八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(根據附註3之過渡應用香港財務報告準則第9號後)(續)

#### (v) 預期信貸虧損的計量及確認(續)

當預期信貸虧損按共同基準計量，或適用於個別工具級別的證據可能尚未提供的情況下，金融工具將按以下基準組合：

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

管理層會定期審視分組以確保每個分組的組成繼續分享相似的信貸風險特徵。

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

就財務擔保合同而言，虧損撥備乃根據香港財務報告準則第9號釐定之虧損撥備金額與初步確認金額兩者中之較高者，減去(如適用)擔保期內已確認收入之累計金額而確認。

本集團透過調整所有金融資產的賬面值以確認減值收益或損失於損益中，惟貿易應收款項及合約資產之相應調整則透過虧損撥備賬確認。

## 綜合財務報表附註

截至二零一八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)

金融資產的分類及其後計量(於二零一八年一月一日應用香港財務報告準則第9號前)

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。

## (i) 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56(c)敘述的方式來釐定。

## 綜合財務報表附註

截至二零一八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)

金融資產的分類及其後計量 (於二零一八年一月一日應用香港財務報告準則第9號前) (續)

##### (ii) 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。

##### (iii) 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。

除不能可靠計量公允之無報價股本投資外，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相關之可供出售貨幣金融資產賬面值之變動，以及匯率變動 (如適用)，乃於損益中確認。持有可供出售股本工具之股息於本集團有權收取股息時在損益中確認，並於投資重估儲備項下累計。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)。

於活躍市場並無報價及其公允值不能可靠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，於每個報告期末按成本扣減任何已識別的減值損失計量。

金融資產減值損失 (於二零一八年一月一日應用香港財務報告準則第9號前)

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

截至二零一八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(於二零一八年一月一日應用香港財務報告準則第9號前)(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。

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。



## 綜合財務報表附註

截至二零一八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)

##### 剔除確認金融資產

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

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

於剔除確認本集團在應用香港財務報告準則第9號後於初始確認時已選擇於其他全面收益按公允值列賬的股本工具投資時，此前於投資重估儲備累積的累計盈虧不會重新分類至損益中，而是轉撥至保留溢利。

於剔除確認可供出售金融資產時，此前於投資重估儲備累積的累計盈虧已重新分類至損益中。

##### 金融負債及股本工具

##### 分類為債務或股本

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

##### 股本工具

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

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

##### 金融負債

所有金融負債於期後以實際利率法按攤銷成本計量。

##### 按攤銷成本列賬之金融負債

金融負債，包括貿易及其他應收款項、應付附屬公司款項、銀行及其他貸款及可換股債券中的負債部分，其後以實際利率法計量其攤銷成本。

##### 剔除確認金融負債

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

##### 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。

## 綜合財務報表附註

截至二零一八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)**

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溢利。在換股權獲轉換或到期時，不會在損益中確認任何收益或虧損。

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

**衍生金融工具**

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(自二零一八年一月一日起根據香港財務報告準則第9號)**

倘主合同為香港財務報告準則第9號範圍內的金融資產，於混合式合同中的嵌入式衍生工具無需被分開處理。整個混合式合同應適當地被分類為攤銷成本或公允值，並於期後完整地計量。

如嵌入式衍生工具符合衍生工具的定義、其風險和特質與該等主合同非緊密相關，具該等主合同亦非於損益按公允值列賬，於非衍生合同中不屬於香港財務報告準則第9號範圍內金融資產的嵌入式衍生工具，將被視作獨立衍生工具。

**嵌入式衍生工具(於二零一八年一月一日應用香港財務報告準則第9號前)**

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。一般而言，於單一工具內之多項嵌入式衍生工具會以單一複合嵌入式衍生工具處理，除非該等衍生工具關乎不同風險及輕易地劃分，以及各自獨立。

**金融擔保合約**

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

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

- (i) 根據香港財務報告準則第9號(自二零一八年一月一日起)/香港會計準則第37號「撥備、或然負債及或然資產」(於二零一八年一月一日應用香港財務報告準則第9號前)釐定的損失撥備金額；及
- (ii) 首次確認的金額扣減根據收入確認政策而確認的累計攤銷(如適用)。

## 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

### 4. 主要會計政策(續)

#### 撥備

當本集團因過往事件而承擔現有責任(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。

#### 以股份為基礎之付款交易

##### 授出購股期權予員工

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。

就授出須符合特定歸屬條件之購股期權而言，經參考於授出日期授出之購股期權公允值所釐定之已收取服務公允值於歸屬期間連同權益(購股期權儲備)之相應增加以直線法列為支出。於報告期末，本集團修訂其對預期最終將予歸屬之購股期權數目之估計。修訂估計之影響(如有)乃於損益內確認以使累計支出反映經修訂估計，並於購股期權儲備作出相應調整。

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

當購股期權獲行使時，過往於購股期權儲備中確認之金額將被轉撥至股本。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溢利。

如果一家附屬公司授出購股期權，本集團於合併賬目時會把該附屬公司之購股期權儲備分類為及納入非控制股東權益項下。當購股期權被行使時，先前於該附屬公司購股期權儲備中確認之金額將被轉至股本溢價。如行使購股期權並不構成本集團失去對該附屬公司之控制權，本集團將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。

## 綜合財務報表附註

截至二零一八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;或如會計估計之修訂對現時及未來期間均產生影響,則會在作出修訂期間及未來期間確認。

**應用會計政策之主要判斷**

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

**對上實環境之控制權**

附註51載述儘管本集團於二零一八年十二月三十一日只持有上海實業環境控股有限公司(「上實環境」)46.67%(二零一七年:46.30%)之擁有權益及投票權,上實環境仍被視為本集團之一家上市附屬公司。上實環境於新加坡證券交易所(「新交所」)及聯交所兩地主板上市。

本公司董事評估本集團對上實環境是否擁有控制權,乃基於截至二零一八年十二月三十一日止年度的一整年間本集團是否有實際能力以單方面指揮上實環境的相關活動是經考慮本集團於上實環境之絕對控制權數量、其他股東之相對控制權數量及分散程度及本集團可委任上實環境董事會大多數成員之實際權力。經其評估後,本公司董事斷定本集團現有能指揮上實環境的相關活動及影響本集團之回報金額,因此截至二零一八年十二月三十一日止年度的一整年間本集團對上實環境擁有控制權。

**投資物業之遞延稅項**

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

**估計不確定性之主要來源**

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

## 綜合財務報表附註

截至二零一八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)

#### 應用會計政策之主要判斷(續)

##### 投資物業之公允值

於二零一八年十二月三十一日之綜合財務狀況表內的投資物業乃以其公允值列賬的賬面值約為19,372百萬港元(二零一七年：22,630百萬港元，經重列)，其詳情披露於附註15內。投資物業之公允值乃參考由獨立物業估值公司對該等物業進行之估值及採用涉及若干現時市況假設之物業估值技術來釐定。該等假設之利弊變動將導致本集團投資物業之公允值發生變動，及影響呈報於綜合損益表中的相應公允值變動調整，以及該等物業於綜合財務狀況表之賬面值。

##### 估計商譽減值

釐定商譽是否減值須估計獲分配商譽之現金產生單元之可收回金額(為使用價值或公允值扣減出售成本中的較高者)。計算使用價值時，本集團須估計預期可從現金產生單元產生之未來現金流量及適合之貼現率，從而計算現值。若實際未來現金流量低於預期或事實及情況變動導致未來現金下調，則可能產生重大減值損失/未來減值損失。於二零一八年十二月三十一日，商譽賬面值約為800百萬港元(二零一七年：848百萬港元)。於截至二零一八年十二月三十一日止年度，商譽減值24百萬港元(二零一七年：無)已於消費品分部中確認。減值測試之詳情載於附註19內。

##### 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，定期檢閱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。於二零一八年十二月三十一日，發展中物業及持有作出售物業之賬面值合共約為56,132百萬港元(二零一七年：50,947百萬港元，經重列)。

##### 中國土增稅

中國土增稅按於兩個年度土地價值的升值(物業銷售所得款項扣減可扣除開支：包括土地使用權的成本、借貸成本及所有物業開發成本)按累進稅率30%至60%徵稅。

本集團在中國須繳納已包括於本集團稅項內的土增稅。然而，本集團未能與其若干物業發展項目的稅務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。

本集團按照管理層最佳的估計確認該等負債。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釐定期間的稅項及遞延所得稅撥備。於二零一八年十二月三十一日，土增稅撥備(包括於應付稅項內)的賬面值約為2,024百萬港元(二零一七年：2,115百萬港元)。

## 綜合財務報表附註

截至二零一八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)****應用會計政策之主要判斷(續)****貿易應收款項及合約資產信貸虧損撥備**

本集團就貿易應收款項及合約資產採用預繳模式計算預期信貸虧損。撥備率根據具備類似虧損模式的不同債務人組合作內部信貸評級。暫繳模式為本集團根據過往的違約率並考慮前瞻性資料，乃合理及毋須不必要的成本或費力而可得之理據。於每一報告日期，過往觀測的違約率會再次被評估，並考慮前瞻性資料的變化。此外，具重大結餘及信貸減值的貿易應收款項及合約資產會被個別評估預期信貸虧損。

預期信貸虧損撥備對估計的變化相當敏感。有關預期信貸虧損及本集團貿易應收款項及合約資產已載列於附註56(b)、29及30。

**建造合約收入及成本之估算**

本集團根據投入法對工程項目的完全履約及建設工程之完工百分比確認合約收入。管理層通過審查及修訂履約責任成本的估計，估算履約責任相對於履約責任的總預期投入或輸入。合約在總收入和成本方面的實際結果可能高於或低於估算，這亦將影響已確認的收入及利潤。

**公允值計量及估值程序**

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

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技術及輸入值，並將向本公司董事會報告重大結果及發現。本集團使用估值技術，當中包括並無基於可觀察市場數據之輸入值，以估算若干類別金融工具之公允值。附註15及56(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技術、輸入值及主要假設之詳細資料。

## 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 6. 營業額

## A. 截至二零一八年十二月三十一日止年度

## (i) 分開計算收入

	截至二零一八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	總額 千港元
<b>貨品或服務類別</b>				
貨品及服務銷售				
物業銷售	–	12,316,226	–	12,316,226
貨品銷售	–	–	4,405,656	4,405,656
基建設施收入(來自服務特許權安排的 財務收入除外)				
– 收費公路經營	2,487,001	–	–	2,487,001
– 水務相關服務				
– 運營、維護及其他收入	2,629,520	–	–	2,629,520
– 來自建設合同的建設收入	2,670,889	–	–	2,670,889
配套設施、物業服務及管理收入	–	3,361,987	–	3,361,987
酒店經營收入	–	295,653	–	295,653
<b>貨品及服務收入</b>	<b>7,787,410</b>	<b>15,973,866</b>	<b>4,405,656</b>	<b>28,166,932</b>
服務特許權安排的財務收入	1,018,015	–	–	1,018,015
租金收入	–	1,227,936	–	1,227,936
<b>總額</b>	<b>8,805,425</b>	<b>17,201,802</b>	<b>4,405,656</b>	<b>30,412,883</b>
<b>來自貨品及服務的收入確認時間</b>				
某時間點	2,372,312	12,316,226	4,405,656	19,094,194
隨時間	5,415,098	3,657,640	–	9,072,738
	<b>7,787,410</b>	<b>15,973,866</b>	<b>4,405,656</b>	<b>28,166,932</b>

## 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

**6. 營業額(續)****A. 截至二零一八年十二月三十一日止年度(續)***(ii) 客戶合約之履約義務**基建設施*

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

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

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

就先前根據香港會計準則第11號入賬的建設合約的建設收入而言，本集團繼續採用投入法估計於香港財務報告準則第15號初次應用日前已履行的履約義務。在建工程客戶應收/付款項已重分為合約資產及合約負債(如適用)。

*房地產*

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

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

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

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

*消費品*

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

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



## 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

### 6. 營業額(續)

#### A. 截至二零一八年十二月三十一日止年度(續)

(iii) 分配至客戶合約其餘履約義務之交易價格：

於二零一八年十二月三十一日分配至其餘履約義務(未履行或部分未履行)之交易價格及預期確認收入的時間如下：

	物業銷售 千港元
一年內	7,593,157
一年後至兩年內	4,542,685
多於兩年	3,146,702
	15,282,544

除以上外，所有其他客戶合約為期一年或以下。由於香港財務報告準則第15號允許，分配至該等未滿足條件之合約的交易價格並無披露。

#### B. 截至二零一七年十二月三十一日止年度

本集團年度收入分析如下：

	2017 千港元 (經重列)
物業銷售	14,788,692
貨品銷售	4,186,370
基建設施收入	7,725,036
配套設施、物業服務、租金及管理收入	2,627,123
酒店經營收入	193,104
	29,520,325

### 7. 淨投資收入

	2018 千港元	2017 千港元
銀行存款所得利息	433,654	503,548
於損益按公允值列賬之金融資產所得利息	39,166	–
可供出售之投資所得利息	–	38,847
指定於損益按公允值列賬之金融資產所得利息	–	2,456
其他利息收入	131,739	214,007
利息收入總額	604,559	758,858
分類為持有作交易之金融資產之公允值變動	–	72,614
指定於損益按公允值列賬之金融資產之公允值變動	–	(1,695)
於損益按公允值列賬之金融資產之公允值變動	(93,654)	–
股本投資之股息收入	17,636	6,703
出售可供出售之投資之溢利	–	14,881
物業、廠房及設備租金收入	2,017	2,299
其他投資收入	–	(3,442)
	530,558	850,218

## 綜合財務報表附註

截至二零一八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：

	2018 千港元	2017 千港元
於損益按公允值列賬之金融資產	(36,852)	79,173
按攤銷成本列賬之金融資產(包括銀行結存及現金)	565,393	–
貸款及應收款項(包括銀行結存及現金)	–	714,113
可供出售金融資產	–	54,633
	528,541	847,919
非金融資產所得之投資收入	2,017	2,299
	530,558	850,218

以上包括上市投資淨(損失)收入(60,240,000)港元(二零一七年：79,226,000港元)及非上市投資收入23,388,000港元(二零一七年：54,580,000港元)。

## 8. 財務費用

	2018 千港元	2017 千港元 (經重列)
銀行及其他貸款利息	2,746,008	2,371,563
可換股債券利息(附註37)	89	727
	2,746,097	2,372,290
扣減：於持有作出售之發展中物業內之資本化金額	(776,648)	(572,912)
	1,969,449	1,799,378

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3.48%至5.85%(二零一七年：3.41%至5.65%)的年資本化比率計算。

## 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 9. 出售附屬公司/聯營公司權益/一家合營企業權益之溢利

	2018 千港元	2017 千港元
被視作為出售一家合營企業權益之溢利	8,409	–
出售聯營公司權益之溢利	–	22,711
出售附屬公司之溢利(附註42)	259,883	–
於取得控制權及成為一家附屬公司時重估以往持有之一家聯營公司 權益之公允值溢利(附註40(i))	–	206,559
	268,292	229,270

## 10. 稅項

	2018 千港元	2017 千港元 (經重列)
本年度稅項		
– 香港	204,049	208,719
– 中國土增稅	1,544,261	1,679,174
– 中國企業所得稅(包括中國預扣稅74,727,000港元 (二零一七年:32,502,000港元))	1,991,812	1,819,616
	3,740,122	3,707,509
以往年度(多提)少提撥備		
– 香港	193	1,173
– 中國土增稅(附註)	(7,440)	79,750
– 中國企業所得稅(附註)	(17,494)	23,107
	(24,741)	104,030
本年度遞延稅項(附註27)	(285,869)	425,392
	3,429,512	4,236,931

附註：於若干中國附屬公司與相關的稅務機關完成稅務清算程序時，本集團於截至二零一八年十二月三十一日止年度確認了中國土增稅及中國企業所得稅之多提撥備(二零一七年：少提撥備)。

## 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 10. 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：

	2018 千港元	2017 千港元 (經重列)
除稅前溢利	8,523,183	9,371,656
按中國法定稅率25%之稅金(二零一七年：25%)	2,130,796	2,342,914
分佔合營企業及聯營公司業績之稅務影響	(110,256)	(155,458)
不可扣稅費用之稅務影響	238,988	225,195
非應課稅收入之稅務影響	(89,330)	(36,391)
往年(多提)少提香港利得稅及中國企業所得稅撥備	(17,301)	24,280
未確認為遞延稅項資產之稅項虧損之稅務影響	228,197	302,640
以往未確認為遞延稅項資產之稅項虧損之抵扣	(36,637)	(37,420)
繳納較低稅率之中國附屬公司之影響	(32,190)	(56,635)
附屬公司所用不同稅率之影響	(61,418)	(63,960)
本年度中國土增稅撥備	1,518,427	1,878,200
往年(多提)少提中國土增稅撥備	(7,440)	79,750
可扣中國企業所得稅的中國土增稅之稅務影響	(384,555)	(489,488)
股息預扣稅之稅金借項	77,287	188,878
其他	(25,056)	34,426
年度稅項	3,429,512	4,236,931

附註：

- (i) 於二零一八年三月二十一日，香港立法會通過二零一七年稅務(修訂)(第7號)條例草案(「條例草案」)，其引入兩級制利得稅率制。條例草案於二零一八年三月二十八日簽署成為法律並於翌日刊登憲報。根據兩級制利得稅率制，合資格集團實體的首二百萬港元的溢利將按8.25%的稅率徵稅，而超過二百萬港元的溢利將按16.5%的稅率徵稅。不符合兩級制利得稅率制資格的集團實體的溢利將繼續按16.5%的單一稅率徵稅。

本公司董事認為實行兩級制利得稅率制時涉及的金額對於綜合財務報表並不重大。香港利得稅乃按兩個年度估計應課稅溢利的16.5%計算。

- (ii) 除(i)三家(二零一七年：三家)中國附屬公司因符合高新科技企業的資格而可於本年度享有15%之優惠稅率(優惠稅率適用於授予日起的連續三個年度內及須經批准續期)及(ii)從事公共基礎建設項目之若干中國附屬公司可於首三個年度內享有中國企業所得稅全額豁免及於首個年度產生經營收入起計的三個年度內享有中國企業所得稅50%的減免外，本集團於中國的附屬公司於兩個年度內均需繳納25%之中國企業所得稅稅率。
- (iii) 中國土增稅按土地價值的升值(物業銷售所得款項扣減可扣除開支，當中包括土地使用權的成本、借貸成本及所有合資格物業開發支出)按累進稅率30%至60%徵稅。

## 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 11. 年度溢利

	2018 千港元	2017 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	1,539,221	1,415,721
退休福利計劃供款	241,144	211,501
	1,780,365	1,627,222
收費公路經營權攤銷(已包括在銷售成本內)	836,761	805,438
其他無形資產攤銷(已包括在銷售成本內)	357,460	339,871
物業、廠房及設備折舊	459,311	386,227
已付土地租金攤銷	7,638	7,517
折舊及攤銷總額	1,661,170	1,539,053
核數師酬金	18,831	17,817
已確認為費用之存貨成本		
— 物業	9,695,363	10,449,017
— 物業以外之存貨	2,608,814	2,150,403
金融資產之減值損失	55,520	34,710
持有作出售之物業之減值損失	80,662	280,519
物業以外之存貨之減值損失	—	12,601
商譽之減值損失	24,021	—
匯兌淨虧損(已包括在其他收入、溢利及虧損內)	52,841	—
投資物業之公允值淨減少	175,216	—
出售/撤銷物業、廠房及設備之淨虧損	394	4,392
有關土地及樓宇之經營租約租金予		
— 同系附屬公司	51,171	12,789
— 其他	72,620	167,767
大修撥備(已包括在銷售成本內)	416	54
研究開支	6,213	7,884
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)	89,015	62,560
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)	86,235	123,292
及已計入：		
收回土地之溢利(附註)	538,579	—
以折讓購買一家附屬公司權益之溢利(附註40)	24,176	8,097
利息收入	604,559	758,858
投資物業之公允值淨增加	—	65,207
撥回金融資產之減值損失	5,316	38,599
撥回其他無形資產之減值損失	—	28,229
撥回其他應收款項之減值損失	14,259	4,896
撥回物業以外之存貨之減值損失	10,312	—
匯兌淨溢利(已包括在其他收入、溢利及虧損內)	—	50,169

附註：截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團持有兩幅賬面值合共為人民幣86,423,000元(相等於102,398,000港元)的土地被中國上海相關政府部門收回，補償金合共為人民幣540,985,000元(相等於640,977,000港元)，而人民幣454,562,000元(相等於538,579,000港元)的收益已確認為其他收入。

## 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 12. 董事、主要行政人員及僱員酬金

已付或應付九位(二零一七年：九位)本公司每位前董事及現任董事酬金如下：

	執行董事						獨立非執行董事				總額 千港元
	沈曉初 千港元 (附註i)	周軍 千港元	徐波 千港元	許瞻 千港元	王偉 千港元 (附註i)	陸申 千港元 (附註i)	吳家璋 千港元	梁伯韜 千港元	鄭海泉 千港元	袁天凡 千港元	
<b>二零一八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	-	580	-	521	-	-	-	-	-	-	1,101
基本薪金及津貼	2,725	2,364	1,887	-	533	-	-	-	-	-	7,509
花紅	1,756	1,995	840	-	344	-	-	-	-	-	4,935
退休福利計劃供款	90	96	88	-	18	-	-	-	-	-	292
獨立非執行董事：											
董事袍金及委員會酬金	-	-	-	-	-	-	450	440	449	440	1,779
<b>董事酬金總額</b>	<b>4,571</b>	<b>5,035</b>	<b>2,815</b>	<b>521</b>	<b>895</b>	<b>-</b>	<b>450</b>	<b>440</b>	<b>449</b>	<b>440</b>	<b>15,616</b>
<b>二零一七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	-	564	-	513	-	-	-	-	-	-	1,077
基本薪金及津貼	-	2,364	1,887	-	3,258	120	-	-	-	-	7,629
花紅	-	1,995	840	-	2,100	58	-	-	-	-	4,993
退休福利計劃供款	-	87	80	-	99	5	-	-	-	-	271
獨立非執行董事：											
董事袍金及委員會酬金	-	-	-	-	-	-	450	440	449	440	1,779
<b>董事酬金總額</b>	<b>-</b>	<b>5,010</b>	<b>2,807</b>	<b>513</b>	<b>5,457</b>	<b>183</b>	<b>450</b>	<b>440</b>	<b>449</b>	<b>440</b>	<b>15,749</b>

## 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

### 12. 董事、主要行政人員及僱員酬金(續)

附註：

- (i) 沈曉初先生於二零一八年二月二十八日獲委任為本公司執行董事。王偉先生及陸申先生分別於二零一八年二月二十八日及二零一七年一月二十四日辭任本公司執行董事。
- (ii) 本公司執行董事同時為本公司主要行政人員。他們作為主要行政人員時提供服務之酬金同時已包括在以上呈列之董事酬金表格內。
- (iii) 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。
- (iv) 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。
- (v) 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。
- (vi) 於截至二零一八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作為吸引彼等加盟本集團或加盟本集團時之聘金或支付離職之補償金。於兩個年度，亦無董事放棄收取任何酬金。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團五名最高薪酬人士中，三名(二零一七年：三名)為本公司董事，彼等之酬金載於以上的披露。其餘兩名(二零一七年：兩名)人士之薪酬如下：

	2018 千港元	2017 千港元
薪金及其他津貼	4,542	4,480
退休福利	102	90
	4,644	4,570

以上兩名(二零一七年：兩名)人士之薪酬介乎以下範圍：

	2018	2017
2,000,001 港元至 2,500,000 港元	2	2

於截至二零一八年十二月三十一日止年度及截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團並無向兩名納入最高薪酬的僱員支付酬金，作為吸引彼等加盟本集團或加盟本集團時之聘金或離職之補償。

### 13. 股息

	2018 千港元	2017 千港元
於本年度確認為分派之股息：		
二零一八年年中期股息每股 48 港仙 (二零一七年：二零一七年年中期股息每股 46 港仙)	521,861	500,117
二零一七年年末期股息每股 48 港仙 (二零一七年：二零一六年年末期股息每股 46 港仙)	521,862	500,117
	1,043,723	1,000,234

董事建議派發有關截至二零一八年十二月三十一日止年度之末期股息每股 52 港仙，合共金額約為 565.4 百萬港元，並有待股東在隨後的股東週年大會上投票通過。

## 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 14. 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：

	2018 千港元	2017 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)	3,333,020	3,135,182
普通股之潛在攤薄影響		
— 已扣稅可換股債券利息	156	607
藉以計算每股攤薄盈利之盈利	3,333,176	3,135,789
股數：		
藉以計算每股基本盈利之普通股加權平均股數	1,087,211,600	1,086,991,283
普通股之潛在攤薄影響		
— 可換股債券	118,214	880,573
藉以計算每股攤薄盈利之普通股加權平均股數	1,087,329,814	1,087,871,856

計算每股攤薄盈利時並無假設：

- (i) 行使本公司現有購股期權(若在相關期間內該等購股期權之行使價高於平均市價)；及
- (ii) 行使本集團一家上市附屬公司上實城開發行之購股期權(由於在相關期間內該等購股期權之行使價高於平均市價)。



## 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 15. 投資物業

	千港元
公允值	
於二零一七年一月一日(按原列)	18,619,278
包括上投房地產集團的影響(附註2)	18,508
於二零一七年一月一日(經重列)	18,637,786
匯兌調整(經重列)	1,481,337
其後開支	180,179
由存貨轉入(附註iii)	2,270,820
出售(經重列)	(5,676)
於損益中確認的公允值淨增加	65,207
於二零一七年十二月三十一日(經重列)	22,629,653
匯兌調整	(1,101,449)
其後開支	223,944
由存貨轉入(附註iii)	99,730
切出(附註v)	(14,253)
轉出至存貨(附註iv)	(2,290,284)
於損益中確認的公允值淨減少	(175,216)
於二零一八年十二月三十一日	19,372,125

附註：

	2018 千港元	2017 千港元
(i) 包含在年度損益的物業重估未變現(虧損)溢利(包含在其他收入、溢利及虧損內)	(175,216)	65,207
(ii) 本集團持有之投資物業位於：		
	2018 千港元	2017 千港元 (經重列)
在中國的土地使用權	19,372,125	22,629,653

(iii) 於截至二零一八年十二月三十一日止年度，由於管理層改變物業用途(二零一七年：開始)而將此等物業出租予數名租戶，賬面值99,730,000港元(二零一七年：2,270,820,000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(定義見附註15(vii))按淨租金收入作為復歸收入潛力作估值。

(iv) 於二零一八年七月，與位於中國上海的住宅別墅相關的經營租賃已終止，本集團開始發展及翻新該等住宅別墅以作出售用途。該等公允值為2,290,284,000港元之住宅別墅已由投資物業轉為包含在存貨中的持有作出售物業。

(v) 於二零一八年四月，賬面值為14,253,000港元的若干投資物業已被切出及分派至一家由上投資產控制的實體。切出安排的詳情已載列於附註2。

## 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 15. 投資物業(續)

附註：(續)

- (vi) 本集團從其投資物業(持作租金收入的經營租賃及/或資本增值目的)賺取的物業租金收入為1,227,936,000港元(二零一七年：1,009,519,000港元，經重列)，而直接營運開支並不重大。
- (vii) 本集團之投資物業於二零一八年十二月三十一日及二零一七年十二月三十一日之公允值乃根據戴德梁行於相關日期進行之估值。戴德梁行乃估值師公會之會員，為一家獨立合資格的專業估值師，與本集團概無關連。戴德梁行擁有於有關地點為物業估值的合適資格和經驗。本集團所有投資物業乃由戴德梁行參考類似地點及狀況下類似物業之交易價格所提供之市場憑證或按投資基準作出估值(如適合)。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。
- (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。
- (ix) 以下為二零一八年十二月三十一日及二零一七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		估值技術	重要不可觀察輸入資料	範圍或加權平均		敏感度
		2018 千港元	2017 千港元 (經重列)			2018	2017	
辦公室物業	第三級	5,849,333	6,091,119	投資法	復歸回報率(源自市場租金及於相同地區有可比性物業之交易價格)。	4.75%至6.75%	4.75%至5.75%	復歸回報率愈高，公允值愈低。
車位	第三級	-	181,381	投資法	復歸回報率(源自市場租金及於相同地區有可比性物業之交易價格)。	不適用	5.5%	復歸回報率愈高，公允值愈低。
		226,250	57,289	直接比較法	每個車位市場價格及交易價格的調整(以反映地點、年齡及保養)。	市場價格： 人民幣 110,000元 至人民幣 330,000元 調整： -23%至5%	市場價格： 人民幣 180,000元 至人民幣 320,000元 調整： 2.8%至17.3%	每個單位價格愈高，公允值愈高。 向上調整愈大，公允值愈高。
服務式住宅物業	第三級	34,730	36,517	投資法	復歸回報率(源自市場租金及於相同地區有可比性物業之交易價格)。	3.5%	3.5%	復歸回報率愈高，公允值愈低。
工業物業	第三級	141,131	148,878	投資法	復歸回報率(源自現有合同租金及每月市場租金)。	5.75%	5.75%	復歸回報率愈高，公允值愈低。
商業物業	第三級	13,120,681	13,792,547	投資法	復歸回報率(源自市場租金及於相同地區有可比性物業之交易價格)。	3.5%至5.5%	3.75%至4.75%	復歸回報率愈高，公允值愈低。
住宅別墅	第三級	-	2,321,922	投資法	復歸回報率(源自市場租金及於相同地區有可比性物業之交易價格)。	不適用	1.5%	復歸回報率愈高，公允值愈低。
		19,372,125	22,629,653					

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

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 16. 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							
於二零一七年一月一日(按原列)	1,088,434	2,167,285	953,981	175,699	2,539,451	235,984	7,160,834
包括上投房地產集團的影響(附註2)	-	-	4,646	7,047	-	-	11,693
於二零一七年一月一日(經重列)	1,088,434	2,167,285	958,627	182,746	2,539,451	235,984	7,172,527
匯兌調整	125,550	97,493	35,115	14,631	45,100	17,596	335,485
收購泉州上實投資(附註40)	-	-	279	578	24	-	881
添置	108	68,653	53,242	12,683	48,772	688,600	872,058
重分	463,566	313	48,694	-	71,083	(583,656)	-
出售/撤銷	(474)	(25,622)	(20,905)	(17,566)	(27,536)	(51,503)	(143,606)
於二零一七年十二月三十一日(經重列)	1,677,184	2,308,122	1,075,052	193,072	2,676,894	307,021	8,237,345
匯兌調整	(109,895)	(78,296)	(29,422)	(7,928)	(43,576)	(6,804)	(275,921)
收購附屬公司(附註40)	-	13,661	817	2,701	79,805	3,686	100,670
添置	669,789	77,447	78,963	10,536	225,480	43,538	1,105,753
重分	159,735	-	(5,527)	-	24,516	(178,724)	-
出售/撤銷	(941)	(33,019)	(26,404)	(27,305)	(39,831)	(576)	(128,076)
出售附屬公司	-	-	(1,113)	(524)	(207)	-	(1,844)
於二零一八年十二月三十一日	2,395,872	2,287,915	1,092,366	170,552	2,923,081	168,141	9,037,927
折舊、攤銷及減值							
於二零一七年一月一日(按原列)	268,109	537,846	499,648	102,110	1,364,206	-	2,771,919
包括上投房地產集團的影響(附註2)	-	-	2,492	5,303	-	-	7,795
於二零一七年一月一日(經重列)	268,109	537,846	502,140	107,413	1,364,206	-	2,779,714
匯兌調整	28,776	28,032	16,790	10,248	15,603	-	99,449
年度準備(經重列)	73,108	82,034	64,078	21,449	145,558	-	386,227
出售/撤銷時撇除	(290)	(1,381)	(17,916)	(13,483)	(22,180)	-	(55,250)
於二零一七年十二月三十一日(經重列)	369,703	646,531	565,092	125,627	1,503,187	-	3,210,140
匯兌調整	(26,262)	(34,483)	(35,961)	(7,279)	(7,972)	-	(111,957)
年度準備	85,698	88,735	72,675	19,322	192,881	-	459,311
出售/撤銷時撇除	(881)	(1,196)	(21,391)	(24,385)	(12,705)	-	(60,558)
出售附屬公司時撇除	-	-	(757)	(274)	(42)	-	(1,073)
於二零一八年十二月三十一日	428,258	699,587	579,658	113,011	1,675,349	-	3,495,863
賬面值							
於二零一八年十二月三十一日	1,967,614	1,588,328	512,708	57,541	1,247,732	168,141	5,542,064
於二零一七年十二月三十一日(經重列)	1,307,481	1,661,591	509,960	67,445	1,173,707	307,021	5,027,205
於二零一七年一月一日(經重列)	820,325	1,629,439	456,487	75,333	1,175,245	235,984	4,392,813

## 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 16. 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賃年期(如較短)
汽車	10%-30%
廠房及機器	5%-20%

(ii) 持有之物業權益之賬面值包括：

	2018 千港元	2017 千港元
屹立在中國的土地使用權物業	2,927,777	2,318,032
屹立在香港的租賃物業	628,165	651,040
	3,555,942	2,969,072

## 17. 已付土地租金

	2018 千港元	2017 千港元
本集團之已付土地租金包括在中國的土地使用權	232,861	259,866
以報告為目的之分析：		
流動部分	5,413	5,707
非流動部分	227,448	254,159
	232,861	259,866

## 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 18. 收費公路經營權

	千港元
成本	
於二零一七年一月一日	14,839,429
匯兌調整	1,124,766
於二零一七年十二月三十一日	15,964,195
匯兌調整	(830,749)
於二零一八年十二月三十一日	15,133,446
攤銷	
於二零一七年一月一日	5,026,495
匯兌調整	413,857
年度攤銷	805,438
於二零一七年十二月三十一日	6,245,790
匯兌調整	(362,692)
年度攤銷	836,761
於二零一八年十二月三十一日	6,719,859
賬面值	
於二零一八年十二月三十一日	8,413,587
於二零一七年十二月三十一日	9,718,405

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

(ii) 本集團之收費公路經營權按使用架次之基準進行攤銷，攤銷乃按某一期間之實際交通流量與本集團獲授收費公路經營權期間之預計總交通流量之比例計算。

## 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 19. 商譽

	千港元
成本	
於二零一七年一月一日	847,582
匯兌調整	38,665
於二零一七年十二月三十一日	886,247
匯兌調整	(23,894)
於二零一八年十二月三十一日	862,353
減值	
於二零一七年一月一日及於二零一七年十二月三十一日	38,235
已確認之減值損失	24,021
於二零一八年十二月三十一日	62,256
賬面值	
於二零一八年十二月三十一日	800,097
於二零一七年十二月三十一日	848,012

為了進行減值測試的目的，以上所列之業務合併時所產生之商譽於收購時已分配至預期可從該業務合併得益之三個(二零一七年：三個)現金產出單元，包括一家(二零一七年：一家)屬於基建設施分部之附屬公司、一家(二零一七年：一家)屬於房地產分部之附屬公司及兩家(二零一七年：兩家)屬於消費品分部之附屬公司如下：

	2018 千港元	2017 千港元
基建設施	509,783	525,803
房地產	250,504	258,378
消費品	39,810	63,831
	800,097	848,012

以上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)(二零一七年：由二十年至二十五年)持續使用之污水處理廠及固廢焚化發電廠所產生之未來現金流量採用折現率8%(二零一七年：9%)釐定為可使用價值。由於現金產出單元之可收回金額高於其賬面金額，本集團管理層認為商譽無需予以減值。

就房地產分部方面，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11.5%(二零一七年：11.5%)的五年期間內現金流量預測。五年後之現金流量乃根據零增長率推算。此增長率乃基於相關行業增長預測及董事按此類特定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。由於現金產出單元之可收回金額高於其賬面金額，本集團管理層認為商譽無需予以減值。

## 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

### 19. 商譽(續)

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14%(二零一七年：10%)的五年期間內現金流量預測。五年後之現金流量乃根據零增長率(二零一七年：零)推算。此增長率乃基於相關行業增長預測及董事按此類特定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。

於截至二零一八年十二月三十一日止年度，由於預期經營業績下跌，本集團管理層認為有關於消費品分部中的24,021,000港元(二零一七年：無)商譽減值損失應予以確認。

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。

### 20. 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				
於二零一七年一月一日	7,732,448	1,554	56,945	7,790,947
匯兌調整	603,628	118	4,316	608,062
收購其他附屬公司(附註40)	98,894	–	–	98,894
購置	281,538	–	–	281,538
出售/撤銷	(59,079)	–	–	(59,079)
於二零一七年十二月三十一日	8,657,429	1,672	61,261	8,720,362
匯兌調整	(478,838)	(87)	(3,281)	(482,206)
收購附屬公司(附註40)	93,963	–	–	93,963
購置	630,953	–	–	630,953
出售附屬公司(附註42)	(153,352)	–	–	(153,352)
於二零一八年十二月三十一日	8,750,155	1,585	57,980	8,809,720
攤銷及減值				
於二零一七年一月一日	464,973	241	–	465,214
匯兌調整	48,222	22	–	48,244
年度攤銷	339,788	83	–	339,871
減值損失撥回	(28,229)	–	–	(28,229)
於二零一七年十二月三十一日	824,754	346	–	825,100
匯兌調整	(56,567)	(21)	–	(56,588)
年度攤銷	357,375	85	–	357,460
於出售附屬公司時撇除(附註42)	(50,273)	–	–	(50,273)
於二零一八年十二月三十一日	1,075,289	410	–	1,075,699
賬面值				
於二零一八年十二月三十一日	7,674,866	1,175	57,980	7,734,021
於二零一七年十二月三十一日	7,832,675	1,326	61,261	7,895,262

## 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 20. 其他無形資產(續)

附註：

- (i) 特許經營權為經營污水處理、供水及固廢發電廠的經營權，按成本扣減累計攤銷及任何累計減值損失入賬。攤銷以直線法按本集團獲授予特許經營權之使用年限七至五十年計算。此等特許經營權之詳情刊載於附註24。
- (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賃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周期研究、市場、競爭力及環境趨勢，以及品牌的延續機會進行各種研究，證明商標的產品在期內預期為本集團產生現金流入淨值的能力沒有可預見的限制。

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

為進行減值測試，以上所述的無限使用期的商標被分配至獨立的現金產出單元，當中包括一家於房地產分部的附屬公司。於截至二零一八年十二月三十一日止年度及二零一七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。

## 21. 於合營企業權益

	2018 千港元	2017 千港元
於非上市合營企業投資成本	2,373,864	2,537,152
分佔已撇除已收/已宣派股息之收購後溢利及其他全面收益	982,077	1,324,247
	3,355,941	3,861,399

附註：

- (i) 於截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團與兩家同系附屬公司上海上實(集團)有限公司及上海實業金融控股有限公司(「上實金融」)簽訂一項注資協議。根據協議，上實金融同意向本集團的一家合營企業上海星河數碼投資有限公司(「星河數碼」)注資人民幣224,790,805元。完成注資後，本集團持有的股本權益將由50%攤薄至45%。根據修訂的星河數碼公司章程，本集團有權委任五分之二之董事於星河數碼董事局，而大部分的董事會決議需得到過半數的董事會成員批准。因此，本集團失去對星河數碼的聯合控制而只能對星河數碼行使重大影響力。星河數碼被視為本集團的一家聯營公司。本集團對星河數碼的權益賬面值已轉移至於聯營公司權益。
- (ii) 有關本集團主要合營企業權益，即中環水務投資有限公司(「中環水務」)及星河數碼的財務資料摘要列示如下。以下財務資料摘要乃摘錄自該等合營企業根據香港財務報告準則編製的財務報表。



## 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 21. 於合營企業權益(續)

附註：(續)

(ii) (續)

此等合營企業在此等綜合財務報表以權益法入賬。

	中環水務		星河數碼	
	2018 千港元	2017 千港元	2018 千港元	2017 千港元
流動資產	2,895,191	3,064,053	不適用	2,014,845
非流動資產*	5,704,683	6,303,655	不適用	6,894,222
流動負債	(2,250,961)	(2,521,844)	不適用	(1,818,786)
非流動負債	(1,385,614)	(1,742,848)	不適用	(4,486,959)
非控制股東權益	(1,226,688)	(1,258,928)	不適用	(187,675)
以上資產及負債金額包括以下項目：				
現金及等同現金項目	1,646,657	1,823,909	不適用	392,493
流動金融負債(不包括貿易及其他應付款項及撥備)	(660,442)	(717,358)	不適用	(990,981)
非流動金融負債(不包括貿易及其他應付款項及撥備)	(1,121,525)	(1,414,793)	不適用	(3,987,159)

\* 中環水務的結餘主要包括特許經營權。

	中環水務		星河數碼	
	2018 千港元	2017 千港元	2018 千港元 (附註)	2017 千港元 (附註)
收入	2,547,500	2,207,875	433,304	840,197
年度溢利	230,989	172,278	79,620	193,412
年度其他全面(支出)收益	(207,607)	292,700	(121,446)	142,126
年度全面收益(支出)總額	23,382	464,978	(41,826)	335,538
年度從合營企業收取的股息	(58,886)	(53,661)	(18,459)	-
以上年度溢利包括以下項目：				
折舊及攤銷	(328,092)	(318,308)	(117,405)	(228,863)
利息收入	33,685	21,409	1,623	2,341
利息費用	(96,306)	(101,376)	(129,479)	(263,549)
稅項	(150,772)	(137,595)	(5,784)	(34,582)

附註：此金額為星河數碼成為本集團的一家聯營公司前於截至二零一七年十二月三十一日止年度及截至二零一八年六月三十日止六個月的業績。

## 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 21. 於合營企業權益 (續)

附註：(續)

(ii) (續)

以上財務資料摘要與確認於綜合財務報表內於合營企業權益的賬面值之調節：

	中環水務		星河數碼	
	2018 千港元	2017 千港元	2018 千港元	2017 千港元
歸屬於合營企業擁有人權益	3,736,611	3,844,088	不適用	2,415,647
本集團擁有權益比例	45%	45%	不適用	50%
本集團於合營企業權益的賬面值	1,681,475	1,729,839	不適用	1,207,824

非主要個別合營企業的合計資料：

	2018 千港元	2017 千港元
本集團分佔溢利	52,681	57,551
本集團分佔其他全面(支出)收益	(18,553)	67,446
本集團分佔全面收益總額	34,128	124,997
年度已收股息收入	(52,607)	(54,940)
本集團於此等合營企業權益的合計賬面值	1,674,466	923,736

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

	2018 千港元	2017 千港元
年度尚未確認分佔一家合營企業溢利	45	73
累計尚未確認分佔一家合營企業虧損	(5,234)	(5,279)

(iv) 本集團於本報告期期末的主要合營企業之詳情刊載於附註52。

## 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 22. 於聯營公司權益

	2018 千港元	2017 千港元
於聯營公司投資成本	6,585,198	5,074,583
分佔已撇除已收/已宣派股息之收購後(虧損)溢利 及其他全面(支出)收益	(103,144)	1,922
	6,482,054	5,076,505
一家上市聯營公司投資之公允值		
— 粵豐環保電力有限公司(「粵豐環保」)	1,772,642	1,643,894

附註：

- (i) 因收購聯營公司權益而產生的商譽910,937,000港元(二零一七年：782,023,000港元)已包含於投資成本內。
- (ii) 於截至二零一八年十二月三十一日止年度，本公司透過旗下一家間接全資擁有附屬公司以每股3.92港元進一步認購73,660,000股粵豐環保股份，總額約289百萬港元。認購完成後，本集團於二零一八年十二月三十一日持有的股本權益增至17.53%(二零一七年：14.52%)。
- (iii) 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」)、寧波市杭州灣大橋發展有限公司(「杭州灣大橋」)、粵豐環保及星河數碼的財務資料摘要列示如下。以下財務資料摘要乃摘錄自該等聯營公司根據香港財務報告準則編製的財務報表。

所有聯營公司在此等綜合財務報表以權益法入賬。

	上海莘天		杭州灣大橋		粵豐環保		星河數碼	
	2018 千港元	2017 千港元	2018 千港元	2017 千港元	2018 千港元	2017 千港元	2018 千港元	2017 千港元
流動資產*	7,741,986	4,685,722	723,134	256,683	2,020,629	1,971,574	2,263,393	不適用
非流動資產**	1,369	2,357	11,695,825	12,953,912	8,897,623	7,287,363	6,851,606	不適用
流動負債	(3,106,257)	(146,938)	(1,877,688)	(2,173,923)	(1,338,336)	(1,035,682)	(2,470,002)	不適用
非流動負債	(1,391,824)	(1,117,718)	(3,111,895)	(3,284,738)	(4,285,359)	(3,332,949)	(3,703,491)	不適用
非控制股東權益	-	-	-	-	(1,110)	-	(295,737)	不適用

\* 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。發展計劃已獲中國相關政府部門批准並於二零一四年度開始動工及預計二零一九年後完成。

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

## 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 22. 於聯營公司權益(續)

附註：(續)

(ii) (續)

	上海莘天		杭州灣大橋		粵豐環保		星河數碼	
	2018 千港元	2017 千港元	2018 千港元	2017 千港元	2018 千港元	2017 千港元	2018 千港元	2017 千港元
收入	-	-	1,942,190	1,818,838	3,325,894	2,397,531	323,148	不適用
年度溢利	-	-	621,361	518,358	754,355	564,247	38,982	不適用
年度其他全面(支出)收益	(178,149)	241,200	(404,300)	539,504	(217,975)	240,508	(8,462)	不適用
年度全面(支出)收益總額	(178,149)	241,200	217,061	1,057,862	536,380	804,755	30,520	不適用
年度從聯營公司收取的股息	-	-	(124,428)	(86,474)	(13,820)	(8,700)	-	不適用

附註：此金額為星河數碼成為本集團的聯營公司後於截至二零一八年十二月三十一日止六個月的業績。

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：

	上海莘天		杭州灣大橋		粵豐環保		星河數碼	
	2018 千港元	2017 千港元	2018 千港元	2017 千港元 (附註)	2018 千港元 (附註)	2017 千港元	2018 千港元	2017 千港元
歸屬於聯營公司擁有人權益	3,245,274	3,423,423	7,429,376	7,751,934	5,293,447	4,890,306	2,645,769	不適用
本集團擁有權益比例	35%	35%	23.06%	23.06%	17.53%	14.52%	45%	不適用
商譽	-	-	-	-	717,597	578,813	-	-
本集團於聯營公司 權益的賬面值	1,135,846	1,198,198	1,713,095	1,787,472	1,645,538	1,288,885	1,190,596	不適用

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

非主要個別聯營公司的合計資料：

	2018 千港元	2017 千港元
本集團分佔溢利	2,047	221,013
本集團分佔其他全面(支出)收益	(33,398)	145,458
本集團分佔全面(支出)收益總額	(31,351)	366,471
年度已收股息收入	(18,625)	(229,700)
本集團於此等聯營公司權益的合計賬面值	796,979	801,950

(v) 本集團於本報告期期末的主要聯營公司之詳情刊載於附註53。

## 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 23. 投資

	31.12.2018 千港元	31.12.2017 千港元 (經重列)	1.1.2017 千港元 (經重列)
於損益按公允值列賬之股本工具			
上市股本證券	440,827	–	–
非上市股本證券	31,386	–	–
	472,213	–	–
於損益按公允值列賬之金融資產			
結構性存款	15,252	–	–
企業債券	368,729	–	–
基金	70,099	–	–
	454,080	–	–
於其他全面收益按公允值列賬之股本工具			
上市股本證券(附註i)	109,219	–	–
非上市股本證券(附註ii)	572,430	–	–
	681,649	–	–
可供出售之投資			
上市股本證券	–	185,986	432,631
非上市股本證券(附註iii)	–	634,761	759,784
非上市信託基金	–	–	31,264
	–	820,747	1,223,679
持有作交易之投資			
上市股本證券	–	265,452	185,572
指定於損益按公允值列賬之金融資產			
結構性存款	–	15,218	–
企業債券	–	125,077	10,131
基金	–	77,298	–
	–	217,593	10,131
投資總額	1,607,942	1,303,792	1,419,382
以報告為目的之分析：			
流動部分	603,904	483,045	226,967
非流動部分	1,004,038	820,747	1,192,415
	1,607,942	1,303,792	1,419,382

## 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

**23. 投資 (續)**

附註：

- (i) 以上於二零一八年十二月三十一日之上市股本證券為分別於中國及香港上市實體的普通股份。該等投資不是持有作交易，而是持有作長期策略性目的。本公司董事相信確認該等投資的短期波動於該等投資的公允值於損益中，與本集團長期持有該等投資的目的及長遠將實現其表現潛力的策略不一致，因此本公司董事已選擇指定該等投資於其他全面收益按公允值列賬。
- (ii) 以上於二零一八年十二月三十一日之非上市股本證券為本集團於中國私人實體的股本權益。本公司董事認為該等股本工具為持有作長期策略性目的及長遠將實現其表現，因此本公司董事已選擇指定該等股本工具投資於其他全面收益按公允值列賬。
- (iii) 以上於二零一七年十二月三十一日之非上市股本證券投資根據香港會計準則第39號以成本扣減減值計量，乃由於合理公允值估算的範圍十分重大，本公司董事認為該等投資的公允值無法可靠地計量。

**24. 服務特許權安排**

除於附註18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、固廢發電及污泥處理業務，並已就此等業務以建設—營運—轉讓(「建營轉」)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、固廢發電及污泥處理廠；(ii)以轉營轉方式就該等安排支付指定金額；(iii)於二十至五十年之期間內(「服務特許權期限」)代表有關政府機構按規定服務水平經營及維護污水處理、供水、固廢發電及污泥處理廠，而本集團將於服務特許權安排有關期間內就其服務按通過訂價機制規定之價格獲得報酬。

本集團一般有關使用污水處理、供水、固廢發電及污泥處理廠之所有物業、廠房及設備，然而，有關政府機構作為授予人將控制及監管服務範圍，並於服務特許權期限結束時保留其於污水處理、供水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、固廢發電及污泥處理廠恢復到規定服務水平而承擔之特定責任，以及仲裁糾紛之安排。

## 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 24. 服務特許權安排 (續)

## (I) 安排的性質 (續)

於二零一八年十二月三十一日，本集團訂有一百一十五項(二零一七年：一百零五項)污水處理之服務特許權安排、八項(二零一七年：七項)自來水處理及供水之服務特許權安排、三項(二零一七年：二項)固廢發電之服務特許權安排及九項(二零一七年：九項)污泥處理之服務特許權安排。主要服務特許權安排之主要條款概要載列如下：

作為經營者之 附屬公司名稱	項目名稱	中國地點	授予人名稱	服務特許權 安排類型	日產能 噸	服務特許權期限
哈爾濱文太升龍江環保 水務有限責任公司	哈爾濱市文昌 污水處理項目	黑龍江省哈爾濱市	哈爾濱市水務局	建營轉 (金融資產)	650,000	由二零一一年至二零三九年， 為期二十九年
武漢漢西污水處理 有限公司	武漢市漢西 污水處理項目	河北省武漢市	武漢市人民政府	建營轉 (金融資產)	600,000	由二零零五年至二零三四年， 為期三十年
益陽市自來水有限公司	益陽市供水項目	湖南省益陽市	益陽市住房和城鄉 建設局	建營轉及轉營轉 (無形資產)	520,000	由二零一六年至二零四四年， 為期二十八年
牡丹江龍江環保供水 有限公司	牡丹江市供水項目	黑龍江省牡丹江市	牡丹江市人民政府	轉營轉 (無形資產)	360,000	由二零一零年至二零三九年， 為期三十年
佳木斯龍江環保供水 有限公司	佳木斯市供水項目	黑龍江省佳木斯市	佳木斯市新時代城市 基礎設施建設投資 (集團)有限公司	轉營轉 (無形資產)	360,000	由二零一二年至二零四一年， 為期三十年
龍江環保集團股份 有限公司	哈爾濱市太平 污水處理項目	黑龍江省哈爾濱市	哈爾濱市水務局	建營轉 (金融資產)	325,000	由二零零五年至二零二九年， 為期二十五年
龍江環保集團股份 有限公司	哈爾濱市文昌 污水處理項目	黑龍江省哈爾濱市	哈爾濱市水務局	轉營轉 (金融資產)	325,000	由二零一零年至二零三九年， 為期三十年
濰坊市自來水有限公司	濰坊市供水項目	山東省濰坊市	濰坊市人民政府	建營轉及轉營轉 (無形資產)	320,000	由二零零七年至二零三二年， 為期二十五年
余姚市小曹娥城市污水 處理有限公司	浙江余姚市污水處理項目	浙江省余姚市	余姚市人民政府	建營轉 (金融資產)	225,000	由二零一四年至二零三五年， 為期二十二年

## 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 24. 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20，及以下為金融資產部分：

	2018 千港元	2017 千港元
服務特許權安排應收款項	18,300,994	16,205,981
扣減：分類為流動資產之流動部分	(426,874)	(330,247)
非流動部分	17,874,120	15,875,734

於本年度，本集團從服務特許權安排確認了1,018,015,000港元(二零一七年：850,285,000港元)的利息收入及2,670,889,000港元(二零一七年：2,367,341,000港元)的建設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4.90%至8.00%(二零一七年：4.90%至7.83%)及整體建設合同之毛利率為12.3%(二零一七年：14.7%)。

## (II) 大修撥備

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

年內及往年污水處理、供水、固廢發電及污泥處理廠之大修撥備變動如下：

	千港元
於二零一七年一月一日	82,077
匯兌調整	6,223
添置	54
已使用	(3,021)
於二零一七年十二月三十一日	85,333
匯兌調整	(7,516)
添置	416
收購附屬公司(附註40)	11,277
出售附屬公司(附註42)	(2,185)
於二零一八年十二月三十一日	87,325



## 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

### 25. 收購投資物業/物業、廠房及設備之已付訂金

截至二零一八年十二月三十一日止年度，上實城開分別與上海閔行土地局及上海徐匯土地局訂立兩項土地使用權轉讓合同，藉以收購兩幅土地以作開發租賃用途之住宅物業，總代價為人民幣1,105,580,000元(相等於1,258,916,000港元)。於二零一八年十二月三十一日，此等收購的已付訂金為人民幣586,300,000元(相等於667,616,000港元)。截至該等綜合財務報表授權發出時，已完成從上海徐匯土地局收購一幅土地，代價為人民幣456,480,000元(相等於519,790,000港元)。

剩餘金額為本集團為新生產設施而購買的物業、廠房及設備之已付訂金。

相關的資本性承諾載列於附註44。

### 26. 其他非流動應收款項

此金額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前租客之一家附屬公司(「借款人」)。

根據本集團與借款人簽署的補充貸款協議，貸款的固定年利率為5%，並將於二零二零年十二月三十一日及二零二一年十二月三十一日分期償還。

## 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 27. 遞延稅項

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

	稅項 累計折舊 千港元	收費公路 經營權攤銷 千港元	投資 物業重估 千港元	投資物業 重估的 土增稅 千港元	稅項損失 千港元	業務 合併的 公允價值調整 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 物業公允價值 調整 千港元	發展中 物業/ 持有作出售 物業的 土增稅 千港元	可換股債券 千港元	其他遞延 稅項負債 千港元	其他遞延 稅項資產 千港元	總額 千港元
於二零一七年一月一日，按原列	186,199	241,839	3,262,270	1,197,210	(18,877)	3,254,148	282,153	211,986	81,954	151	60,647	(379,689)	8,378,991
包括上投房地產集團的影響(附註2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(10,124)	(10,124)
於二零一七年一月一日(經重列)	186,199	241,839	3,262,270	1,197,210	(18,877)	3,254,148	282,153	211,986	81,954	151	60,647	(389,813)	8,368,867
匯兌調整	1,748	17,134	194,888	158,751	(8,103)	230,123	5,111	14,389	5,724	-	(8,952)	(4,104)	606,709
透過收購其他附屬公司而增加(附註40)	-	-	-	-	-	5,383	-	-	-	-	39,114	-	44,497
(貸)借記入損益	(10,991)	(28,708)	205,911	210,723	(39,507)	(321,481)	155,908	(40,266)	(11,697)	(120)	87,726	217,894	425,392
貸記入其他全面收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(8,727)	-	(8,727)
於二零一七年十二月三十一日(經重列)	175,956	230,265	3,663,069	1,566,684	(66,487)	3,168,173	443,172	186,109	75,981	31	169,808	(176,023)	9,436,738
匯兌調整	(1,272)	(10,861)	(178,952)	(88,498)	4,956	(114,548)	(3,772)	(35,668)	(3,333)	-	(4,420)	(22,830)	(459,198)
透過收購其他附屬公司而增加(附註40)	-	-	-	-	-	2,406	-	-	-	-	62,286	-	64,692
(貸)借記入損益	(9,267)	(28,818)	(82,051)	(9,896)	(42,320)	(225,010)	2,560	(76,761)	(15,938)	(31)	15,164	186,499	(285,869)
貸記入其他全面收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(14,361)	-	(14,361)
切出(附註2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	441	-	441
於二零一八年十二月三十一日	165,417	190,586	3,402,066	1,468,290	(103,851)	2,831,021	441,960	73,680	56,710	-	228,918	(12,354)	8,742,443

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，以下為遞延稅項結餘之分析：

	31.12.2018 千港元	31.12.2017 千港元 (經重列)	1.1.2017 千港元 (經重列)
遞延稅項負債	9,141,540	9,757,519	8,837,612
遞延稅項資產	(399,097)	(320,781)	(468,745)
	8,742,443	9,436,738	8,368,867

(ii) 於報告期末，本集團有未使用之稅項損失約8,238.4百萬港元(二零一七年：7,323.1百萬港元)可用作抵銷將來的應課稅溢利。其中與稅項損失約415百萬港元(二零一七年：266百萬港元)相關之遞延稅項資產約103.9百萬港元(二零一七年：66.5百萬港元)已被確認。鑒於未來溢利之不可預測性，餘下稅項損失約7,823百萬港元(二零一七年：7,057百萬港元)並未確認為遞延稅項資產。香港的稅項損失約16.5百萬港元(二零一七年：16.2百萬港元)可無限期轉入以後年度，而餘下中國的稅項損失約8,221.9百萬港元(二零一七年：7,306.9百萬港元)於五年內不同日期到期。

## 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

### 27. 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。於報告期末，附屬公司未分配利潤所產生的合計暫時差額約2,594百萬港元(二零一七年：1,973百萬港元)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。

### 28. 存貨

	31.12.2018 千港元	31.12.2017 千港元 (經重列)	1.1.2017 千港元 (經重列)
持有作出售之發展中物業	40,002,014	38,050,128	30,478,316
持有作出售之物業	16,130,007	12,897,330	14,049,553
原料	1,347,758	1,568,727	1,667,720
在製品	38,100	32,311	32,537
製成品	277,345	255,062	337,252
持作轉售之商品	30,610	30,046	22,683
	57,825,834	52,833,604	46,588,061

於二零一八年十二月三十一日，以上結餘包括持有作出售之發展中物業40,002,014,000港元(二零一七年：38,050,128,000港元，經重列)預期不會在一年內變現。

於二零一八年十二月三十一日，持有作出售之物業當中金額8,683,425,000港元(二零一七年：6,399,382,000港元，經重列)位於中國北京及上海等一線城市之物業及金額7,446,582,000港元(二零一七年：6,497,948,000港元，經重列)位於中國其他城市之物業，其中金額4,095,620,000港元(二零一七年：4,136,632,000港元)於本年度內並無涉及預售。

於二零一八年十二月三十一日，本集團位於中國非一線城市且在年內尚未訂立預售協議的持有作出售之物業可變現淨值為3,140,199,000港元(二零一七年：2,390,070,000港元，經重列)乃按戴德梁行於相關日期進行之估值得出。戴德梁行擁有適當之資格及具備近期於有關地點對類似物業進行估值之經驗。本集團之持有作出售之物業乃按市價基準個別估值，符合香港測量師學會頒佈之香港測量師學會估值準則(二零一二年版)。本集團持有作出售之物業的可變現淨值乃經參考有關市場上可比銷售交易並根據每一項持有作出售之物業之性質、其位置及當時售價調整得出。

於截至二零一八年十二月三十一日止年度，鑒於位於中國一線城市以外城市之若干持有作出售之物業持續滯銷，本公司董事經考慮戴德梁行進行之估值結果後，已釐定該等物業之可變現淨值低於彼等賬面值並已於損益中確認80,662,000港元(二零一七年：280,519,000港元)之減值損失。

## 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 29. 貿易及其他應收款項

	31.12.2018 千港元	31.12.2017 千港元 (經重列)	1.1.2017 千港元 (經重列)
貿易應收款項			
— 貨品及服務	2,884,593	3,838,738	1,749,985
— 經營租賃	25,037	39,702	25,912
	2,909,630	3,878,440	1,775,897
扣減：信貸虧損準備	(113,413)	(79,162)	(86,254)
	2,796,217	3,799,278	1,689,643
其他應收款項(附註vii)	5,567,399	8,577,220	8,599,349
貿易及其他應收款項總額	8,363,616	12,376,498	10,288,992

於二零一八年十二月三十一日及二零一八年一月一日，來自客戶合約之貿易應收款項分別為2,884,593,000港元及3,838,738,000港元。

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(扣減信貸虧損準備)按發票或合約日期(接近相對之收入確認日期)呈列之賬齡分析。

	2018 千港元	2017 千港元
30天內	858,526	2,307,041
31-60天	357,313	259,332
61-90天	384,973	144,823
91-180天	361,000	176,498
181-365天	281,079	274,976
多於365天	553,326	636,608
	2,796,217	3,799,278

- (iii) 於二零一八年十二月三十一日，本集團貿易應收款項結餘中包括賬面值合共1,173,322,000港元的賬款已於本報告日到期。本集團管理層認為債務人的信用質素並未惡化，以及該等債務人的付款記錄令人滿意，本集團管理層認為該等債務人不被視為違約，而該等逾期的貿易應收款項對預期信貸虧損影響並不重大。
- (iv) 於二零一七年十二月三十一日，本集團貿易應收款項結餘中包括賬面值合共1,048,560,000港元的賬款已於本報告日到期，但由於管理層認為債務人的信用質素未有任何重大變壞及認為仍可全數收回金額，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任何抵押品。

## 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

### 29. 貿易及其他應收款項(續)

(v) 已到期但未計提減值的貿易應收款項之賬齡

	2017 千港元
31-60天	290,137
61-90天	68,813
91-180天	124,131
181-365天	219,872
多於365天	345,607
總額	1,048,560

(vi) 壞賬準備之變動

	2017 千港元
年初結餘	86,254
已確認之減值損失	34,710
因未能收回而撇賬的金額	(3,203)
年內收回的金額	(38,599)
年末結餘	79,162

(vii) 於二零一八年十二月三十一日，其他應收款項中包括應收若干聯營公司款項1,404,820,000港元(二零一七年：2,224,936,000港元)，其中款項1,188,469,000港元(二零一七年：1,996,708,000港元)按現行市場利率計算固定利息。

(viii) 截至二零一八年十二月三十一日止年度的貿易及其他應收款項的減值評定詳情已載列於附註56(b)中。

### 30. 合約資產

	31.12.2018 千港元	1.1.2018* 千港元
合約客戶應收款項	925,371	1,291,540

\* 本欄中的金額是在應用香港財務報告準則第15號後作出的調整。

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

影響合約資產之確認金額的常見付款條件如下：

#### — 建設合同

本集團的建設合同包括付款時間表，一旦達到若干指定的里程碑，客戶需於建設期內分階段付款。本集團已就任何已完成的工程確認了一項合約資產。任何於此前確認為一項合約資產的金額在向客戶開具發票時已重分為貿易應收款項。

由於本集團預期於正常經營週期內實現該等合約資產，因此本集團將該等合約資產分類為流動。

## 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 31. 在建工程客戶應收/付款項

	2017 千港元
於報告期末為有關建設污水處理、供水、 固廢發電及污泥處理廠的在建工程合同：	
已發生的合同成本加上已確認溢利扣減已確認虧損 扣減：階段性發票	3,237,624 (1,966,168)
	1,271,456
以報告為目的之分析：	
在建工程客戶應收款項	1,291,540
在建工程客戶應付款項	(20,084)
	1,271,456

於二零一七年十二月三十一日，沒有客戶保留的在建工程保證金。預收客戶在建工程款項為4,805,000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628,045,000港元(二零一七年：751,162,000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0.27%至2.8%(二零一七年：0.3%至2.6%)，作抵押之銀行存款將於償還相關的銀行貸款時解除。
- (ii) 存款期三個月以上的短期銀行存款之市場年利率為0.9%至2.12%(二零一七年：0.8%至2.08%)。
- (iii) 銀行結存(包括存款期少於三個月的銀行存款)之市場年利率為0.0%至4.6%(二零一七年：0.00%至5.40%)。
- (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：

	2018 千港元	2017 千港元 (經重列)
人民幣	199,764	142,000
美元	672,455	760,453
港元	63,488	336,509

## 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 33. 貿易及其他應付款項

	31.12.2018 千港元	31.12.2017 千港元 (經重列)	1.1.2017 千港元 (經重列)
貿易應付款項(附註i)	4,837,599	4,729,190	4,085,857
收購附屬公司應付代價款項	126,110	736,249	991,119
其他應付款項(附註ii)	12,629,291	13,823,756	10,990,157
貿易及其他應付款項總額	17,593,000	19,289,195	16,067,133

附註：

(i) 以下為報告期末貿易應付款項按發票日期呈列之賬齡分析。

	2018 千港元	2017 千港元 (經重列)
30天內	1,429,557	1,109,482
31-60天	275,450	229,024
61-90天	408,864	460,330
91-180天	349,819	518,238
181-365天	1,010,568	1,084,060
多於365天	1,363,341	1,328,056
	4,837,599	4,729,190

(ii) 於二零一八年十二月三十一日其他應付款項中包括(a)應付上海市徐匯區國有資產監督管理委員會(「徐匯國資委」)及徐匯國資委控制的實體款項452,242,000港元(二零一七年：1,605,895,000港元，經重列)(見附註48(I)(a)(iv))，(b)應付若干同系附屬公司款項1,388,000港元(二零一七年：1,268,000港元)為無抵押及無固定還款期，(c)發展中物業的預提開支2,464,448,000港元(二零一七年：2,458,988,000港元)及(d)應付票據1,365,275,000港元(二零一七年：1,513,473,000港元)。

## 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 34. 合約負債

	Notes	31.12.2018 千港元	1.1.2018* 千港元 (經重列)
合約客戶應付款項	(i)	5,805	20,084
物業銷售之客戶訂金	(ii)	15,282,544	16,579,420
		15,288,349	16,599,504

下表列示有多少與合約負債結轉相關的收入於本年度確認。

	建設合約 千港元	物業銷售 千港元
包括在合約負債年初結餘之確認收入	8,173	12,176,320

\* 本欄中的金額是在附註3.1中應用香港財務報告準則第15號後作出的調整。

附註：

## (i) 建設合約

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

## (ii) 物業銷售

物業銷售之客戶訂金屬於與物業買家的合約相關的負債，其物業單位銷售所得款項根據本集團的收入確認政策尚未確認為收入。於二零一八年十二月三十一日，預期於來年確認為收入的金額已載於附註6A(為本集團之正常營運週期，因此呈列為流動負債)。

## 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根據本集團的收入確認政策尚未確認為收入。於二零一七年十二月三十一日，款項約58百萬港元預計在多於一年後確認為收入(為本集團之正常營運週期，因此呈列為流動負債)。



## 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 36. 銀行及其他貸款

	31.12.2018 千港元	31.12.2017 千港元 (經重列)	1.1.2017 千港元 (經重列)
銀行貸款	42,938,474	42,248,129	36,127,457
其他貸款	8,543,023	10,874,282	10,290,007
	51,481,497	53,122,411	46,417,464
分析：			
有抵押	18,982,998	18,972,600	15,008,806
無抵押	32,498,499	34,149,811	31,408,658
	51,481,497	53,122,411	46,417,464
貸款賬面金額的還款期：			
一年內	12,921,483	11,816,974	8,553,493
一年後至兩年內	10,104,915	6,835,145	8,381,350
兩年後至五年內	21,679,736	26,857,127	20,615,007
五年後	6,775,363	7,613,165	8,867,614
	51,481,497	53,122,411	46,417,464
扣減：列為流動負債的一年內到期款項	(12,921,483)	(11,816,974)	(8,553,493)
	38,560,014	41,305,437	37,863,971

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：

	2018 千港元	2017 千港元
固定利率貸款：		
一年內	3,076,871	3,727,326
一年後至兩年內	39,680	42,581
兩年後至三年內	4,307,765	1,895,271
三年後至四年內	4,428,539	2,360,953
四年後至五年內	456,821	1,894,070
多於五年	134,409	175,722
	12,444,085	10,095,923

(ii) 本集團之貸款之實際利率(即合同列明利率)範圍如下：

	2018	2017
實際利率：		
固定利率貸款	0.80%-7.50%	0.80%-7.50%
浮動利率貸款	0.80%-6.50%	0.80%-7.48%

## 綜合財務報表附註

截至二零一八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8,370百萬港元(二零一七年：8,351百萬港元，經重列)銀團貸款額度中已取用的8,370百萬港元(二零一七年：8,351百萬港元，經重列)的款項。此等銀行貸款相關的直接交易費用約21百萬港元(二零一七年：24百萬港元)已在初始確認時扣減銀行貸款的公允值。於二零一八年十二月三十一日，此等銀行貸款的賬面值約為8,370百萬港元(二零一七年：8,364百萬港元，經重列)。
- (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(「發行人」)發行合共金額7,049,043,000港元(二零一七年：9,576,977,000港元)的墊付債券(「債券」)，並於上海證券交易所上市。該總額人民幣6,104,000,000元的債券為無抵押及於二零二一年至二零二二年之期間內到期，期限為五至七年。債券持有人有權要求發行人在其第三至第五週年贖回債券。該債券以固定年利率3.23%至5.69%或上海銀行間拆放利率加1.00%年利率(二零一七年：固定年利率3.23%至6.50%或上海銀行間拆放利率加1.55%年利率)。債券的實際年利率的範圍為年利率4.63%至5.94%(二零一七年：年利率4.12%至7.19%)。
- (v) 本集團獲得的若干銀行額度包含了以下條件：(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」)。

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」)。此外，如果於任何時間二零一八年可換股債券之未償還本金總額少於原來本金總額的百分之十，發行人可於既定的贖回日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。

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年利率為2%。

於二零一七年十二月三十一日，二零一八年可換股債券之未贖回本金為32,000,000港元。

於二零一八年二月十八日，二零一八年可換股債券已到期，因此根據可換股債券的條款及條件，未贖回本金的二零一八年可換股債券於到期日已全部贖回及註銷。

## 綜合財務報表附註

截至二零一八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
於二零一七年一月一日	32,722	939
利息	727	-
於二零一七年十二月三十一日	33,449	939
利息	89	-
到期贖回	(33,538)	(939)
於二零一八年十二月三十一日	-	-

### 38. 股本

	普通股 股份數目	金額 千港元
普通股，已發行及繳足：		
於二零一七年一月一日	1,086,565,600	13,633,449
行使購股期權(附註)	646,000	16,390
於二零一七年十二月三十一日及二零一八年十二月三十一日	1,087,211,600	13,649,839

附註：於截至二零一七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23.69港元發行646,000股股份予行使購股期權的期權持有人。此等新股與其他已發行股份享有同等地位。

## 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

**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。於終止後將不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。

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

## 綜合財務報表附註

截至二零一八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) 於截至二零一七年十二月三十一日止年度，概無授出購股期權，而上實控股計劃項下之購股期權已於二零一七年五月十六日期滿

本集團之董事、僱員及其他合資格可參與人士於截至二零一七年十二月三十一日止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2017年 1月1日 尚未行使	於本年度 行使	於本年度 期滿失效	於2017年 12月31日 尚未行使
2012年5月	23.69	1,140,000	(646,000)	(494,000)	-
於本年度未可予以行使					-
加權平均行使價		23.69	23.69	23.69	不適用

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2017年 12月31日 尚未行使	於本年度 行使	於本年度 期滿失效	於2017年 12月31日 尚未行使
2012年5月	23.69	600,000	(106,000)	(494,000)	-
於本年度未可予以行使					-
加權平均行使價		23.69	23.69	23.69	不適用

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)

就已於截至二零一七年十二月三十一日止年度內行使之購股期權，於行使當日之加權平均股價為24.19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7,000港元)為15,297,000港元。

## 綜合財務報表附註

截至二零一八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。受限於上實控股新計劃條文，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、註銷及尚未行使的購股期權)獲行使時所發行及將會發行之股份總數，不得超過本公司已發行股份之1%。

於兩個年度內，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

截至二零一八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) 於截至二零一八年十二月三十一日止年度，並無根據上實城開計劃授出購股期權。於二零一八年及二零一七年十二月三十一日，已授出而尚未行使購股期權之上實城開股份數目為27,750,000股，佔上實城開於該日已發行股份之0.58%。

於本年度授出之購股期權變動詳情如下：

承授人	授出月份	每股行使價 港元	於2017年	於本年度 重列	於本年度 沒收	於2017年
			1月1日 尚未行使			12月31日 尚未行使
上實城開之前董事亦為 本公司之董事	二零一零年九月	2.98	7,000,000	-	(7,000,000)	-
上實城開之其他董事	二零一零年九月	2.98	22,000,000	6,000,000	(7,000,000)	21,000,000
上實城開之僱員	二零一零年九月	2.98	12,750,000	(6,000,000)	-	6,750,000
			41,750,000	-	(14,000,000)	27,750,000
於本年度末可予以行使						27,750,000

## 綜合財務報表附註

截至二零一八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日內簽訂接納書，連同向上實城開支付1港元代價之方式予以接納。已授出購股期權之行使期由上實城開董事釐定，惟不得遲於授出日期起計十年。已授出購股期權之股份認購價由上實城開董事釐定，惟於任何情況下必須為下列三者之最高者：(i) 授出當日上實城開股份於聯交所每日報價表所報之收市價；(ii) 授出當日前五個營業日上實城開股份於聯交所每日報價表所報之平均收市價及(iii) 上實城開股份面值。

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。



## 綜合財務報表附註

截至二零一八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

上實環境計劃之主要條款載列如下。

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

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

根據上實環境計劃，上實環境可按相等於緊接購股期權授出日期前連續三個交易日股份於新交所每日報價表或刊登之任何其他公佈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。

## 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

**40. 收購附屬公司****截至二零一八年十二月三十一日止年度**

除從上實集團收購上投房地產的詳情已載列於附註2外，本集團亦同時收購了以下附屬公司：

(i) 收購大連紫光水務有限公司(「大連紫光」)及大連紫光凌水污水處理有限公司(「大連紫光凌水」)

於二零一八年二月，本集團一家上市附屬公司上實環境透過其擁有75.5%的附屬公司上實環境控股(濰坊)有限公司以現金代價人民幣137,764,000元(相等於169,535,000港元)完成收購大連紫光100%權益，及以現金代價人民幣123,375,000元(相等於151,827,000港元)完成收購大連紫光凌水100%權益。

大連紫光及大連紫光凌水主要從事運營日設計產能合共為170,000噸的污水處理廠，兩家公司均位於中國遼寧省大連市。

(ii) 收購濰坊市坊子區上實環境供水總公司(前稱為濰坊市坊子區供水總公司)(「坊子供水」)

於二零一八年二月，上實環境透過其擁有51.3%的附屬公司濰坊市自來水有限公司以總認購代價人民幣79,080,000元(相等於94,732,000港元)完成收購坊子供水51%權益。

坊子供水從事運營一個日設計總產能為40,000噸的供水項目，公司位於中國山東省濰坊市。

## 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 40. 收購附屬公司(續)

截至二零一八年十二月三十一日止年度(續)

	大連紫光 千港元	大連紫光凌水 千港元	坊子供水 千港元	其他 千港元	總額 千港元
<b>轉讓代價</b>					
已付現金	85,036	112,417	–	5,836	203,289
於二零一七年十二月三十一日 已付訂金	48,462	12,995	–	–	61,457
於合營企業權益	–	–	–	71,476	71,476
遞延代價	36,037	26,415	–	–	62,452
	169,535	151,827	–	77,312	398,674
<b>於收購日購入之資產及確認 之負債之公允值如下：</b>					
物業、廠房及設備	–	–	97,743	2,927	100,670
投資	–	–	–	8,510	8,510
存貨	–	–	1,711	–	1,711
服務特許權安排應收款項	177,221	204,230	–	–	381,451
其他無形資產	36,336	52,567	5,060	–	93,963
貿易及其他應收款項	88,569	62,316	16,883	77	167,845
銀行結存及現金	1,147	1,424	1,344	152,344	156,259
貿易及其他應付款項	(57,638)	(61,812)	(29,239)	(68,787)	(217,476)
應付稅項	(12,988)	(11,083)	–	–	(24,071)
銀行及其他貸款	(15,569)	(43,213)	–	–	(58,782)
遞延稅項負債	(30,460)	(34,232)	–	–	(64,692)
大修撥備	(8,096)	(3,181)	–	–	(11,277)
	178,522	167,016	93,502	95,071	534,111
<b>收購產生之商譽</b>					
已轉讓代價	169,535	151,827	–	77,312	398,674
加：非控制股東權益	–	–	93,502	17,759	111,261
減：購入之淨資產	(178,522)	(167,016)	(93,502)	(95,071)	(534,111)
	(8,987)	(15,189)	–	–	(24,176)
<b>收購產生之現金淨流出(流入)</b>					
已付現金代價	85,036	112,417	–	5,836	203,289
減：購入之銀行結存及現金	(1,147)	(1,424)	(1,344)	(152,344)	(156,259)
	83,889	110,993	(1,344)	(146,508)	47,030

## 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 40. 收購附屬公司(續)

## 截至二零一八年十二月三十一日止年度(續)

截至二零一八年十二月三十一日止年度，上述收購附屬公司對本集團的營業額或財務表現的貢獻如下：

- (a) 包括於本年度溢利中，由大連紫光所產生之額外業務的營業額及淨利潤分別為108,841,000港元及7,675,000港元。

假如收購於二零一八年一月一日完成，本集團本年度的總營業額將約為30,458百萬港元，以及除稅後溢利將約為5,131百萬港元。備考資料僅作為參考，並不代表如收購於二零一八年一月一日已完成本集團實際可得到的營業額及經營業績，亦不代表此為未來業績之預測。

- (b) 包括於本年度溢利中，由大連紫光凌水所產生之額外業務的營業額及淨利潤分別為46,982,000港元及7,730,000港元。

假如收購於二零一八年一月一日完成，本集團本年度的總營業額將約為30,455百萬港元，以及除稅後溢利將約為5,127百萬港元。備考資料僅作為參考，並不代表如收購於二零一八年一月一日已完成本集團實際可得到的營業額及經營業績，亦不代表此為未來業績之預測。

- (c) 包括於本年度溢利中，由坊子供水所產生之額外業務的營業額及淨虧損分別為35,545,000港元及992,000港元。

假如收購於二零一八年一月一日完成，本集團本年度的總營業額將約為30,417百萬港元，以及除稅後溢利將約為5,093百萬港元。備考資料僅作為參考，並不代表如收購於二零一八年一月一日已完成本集團實際可得到的營業額及經營業績，亦不代表此為未來業績之預測。

## 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 40. 收購附屬公司(續)

## 截至二零一七年十二月三十一日止年度

## (i) 收購泉州上實投資額外權益

於二零一七年十二月，上實發展與一名獨立第三方簽訂一項股份轉讓協議。據此，本集團以代價人民幣18,800,000元(相等於22,112,000港元)收購泉州市上實投資發展有限公司(「泉州上實投資」)2%之股本權益。泉州上實投資此前為本集團持有49%權益的聯營公司，主要於中國從事房地產開發及銷售業務。於收購事項完成後同一個月，本集團持有泉州上實投資51%的股本權益，隨即成為本集團非全資附屬公司。收購泉州上實投資旨在繼續擴大本集團房地產開發業務。

	千港元
<b>轉讓代價</b>	
現金	22,112
於一家聯營公司權益(附註i)	541,755
	563,867
<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	881
存貨－持有作出售之發展中物業	4,213,458
貿易及其他應收款項(附註iii)	1,593,717
銀行結存及現金	180,579
貿易及其他應付款項	(3,227,494)
物業銷售之客戶訂金	(1,576,523)
應付稅項	(78,996)
	1,105,622
<b>收購產生之商譽</b>	
已轉讓代價	563,867
加：非控制股東權益(附註ii)	541,755
減：購入之淨資產	(1,105,622)
	-
<b>收購產生之現金淨流入</b>	
已付現金代價	22,112
減：購入之銀行結存及現金	(180,579)
	(158,467)

附註：

- (i) 此前持有的泉州上實投資的權益於收購日按公允值重新計量，而所得收益206,559,000港元已於損益中確認(附註9)。
- (ii) 其中包括於收購日的49%泉州上實投資的非控制股東權益，已參考以非控制股東權益比例應佔泉州上實投資於收購日的淨資產公允值計量。
- (iii) 此交易中的貿易及其他應收款項的合約總額為1,593,717,000港元，與其公允值相若。

於截至二零一七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：

- (ii) 於二零一七年一月，本集團透過其一家持有98.75%股權的附屬公司龍江環保以代價人民幣111,870,000元(相等於126,521,000港元)收購鶴崗龍江環保水務有限公司(前稱中信環境水務(鶴崗)有限公司)(「鶴崗龍江」)100%股本權益。鶴崗龍江主要於中國經營兩家污水處理廠及一項再生水項目。

## 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 40. 收購附屬公司(續)

## 截至二零一七年十二月三十一日止年度(續)

(iii) 於二零一七年七月，本集團以代價人民幣9,113,000元(相等於10,509,000港元)收購平湖市獨山污水處理有限公司(「平湖獨山」)100%股本權益。平湖獨山主要於中國經營污水處理業務。

(iv) 於二零一七年八月，本集團透過其一家持有98.75%股權的附屬公司龍江環保以代價人民幣95,000,000元(相等於109,548,000港元)收購蛟河市嘉信水務有限公司(「蛟河嘉信」)100%股本權益。蛟河嘉信主要於中國經營環保、污水處理、科技發展及技術服務業務。

	鶴崗龍江 千港元 (附註)	平湖獨山 千港元	蛟河嘉信 千港元	總額 千港元
<b>轉讓代價</b>				
現金	126,521	10,509	109,548	246,578
<b>於收購日購入之資產 及確認之負債如下：</b>				
其他無形資產	44,938	21,905	32,051	98,894
服務特許權安排應收款項	176,035	154,923	137,460	468,418
存貨	–	23	39	62
貿易及其他應收款項	61,120	3,827	2,037	66,984
作抵押之銀行存款	–	5,311	–	5,311
銀行結存及現金	1,131	667	1,629	3,427
貿易及其他應付款項	(143,966)	(104,379)	(25,648)	(273,993)
應付稅項	–	–	(174)	(174)
銀行及其他貸款	–	(64,576)	(5,181)	(69,757)
遞延稅項負債	(4,640)	(7,192)	(32,665)	(44,497)
	134,618	10,509	109,548	254,675
<b>以折讓收購時產生之溢利</b>				
已轉讓代價	126,521	10,509	109,548	246,578
減：購入之淨資產	(134,618)	(10,509)	(109,548)	(254,675)
	(8,097)	–	–	(8,097)
<b>收購產生之現金淨流出(流入)</b>				
已付現金代價	126,521	10,509	109,548	246,578
減：購入之銀行結存及現金	(1,131)	(667)	(1,629)	(3,427)
	125,390	9,842	107,919	243,151

附註：以折讓收購鶴崗龍江之溢利8,097,000港元已予以確認。引入上實環境作為鶴崗龍江的新控制股東預期可加強其資本基礎，滿足其營運資金需求，並促進其未來業務發展和擴充。本公司董事認為上述為確認折讓收購之溢利的關鍵因素。

## 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

### 41. 分類為持作出售資產

於二零一八年十二月三十一日，上實環境之董事決議出售其一家附屬公司。隨後與幾家有興趣收購方進行談判。預期於十二個月內出售的附屬公司應佔資產及負債，已根據香港財務報告準則第5號「持有待售之非流動資產及已終止經營」分類為持作出售的出售組別，並個別呈列於綜合財務狀況表中。

由於出售所得款項已預期將超過相關資產及負債的賬面淨值，因此並無就持作出售的該等業務分類確認減值損失。

分類為持作出售的出售組別的主要資產和負債類別載列如下：

	2018 千港元
貿易及其他應收款項	12,356
服務特許權安排應收款項	213,273
其他應收款項	229
存貨	97
分類為持作出售資產總值	225,955
貿易及其他應付款項，及與分類為持作出售資產直接相關之負債總值	(179,532)

### 42. 出售附屬公司

- (i) 於二零一八年四月十七日，本集團透過上實城開與一家獨立第三方訂立股份轉讓協議，以現金代價人民幣176,750,000元（相等於220,858,000港元）出售本集團於Fine Mark Investment Limited（「Fine Mark」）之全部權益，當中包括以人民幣120,750,000元（相等於150,883,000港元）作為出售Fine Mark權益及以人民幣56,000,000元（相等於69,975,000港元）作為償還本集團之已轉讓債務。

Fine Mark之主要資產為於一家合營企業權益。該合營企業透過其附屬公司在中國福州擁有一個物業發展項目。

## 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 42. 出售附屬公司(續)

- (ii) 於二零一八年七月，本集團透過上實環境以代價人民幣152,333,000元(相等於174,015,000港元)及人民幣5,939,000元(相等於6,784,000港元)分別出售其於天門凱迪水務有限責任公司(「天門凱迪」)的100%權益及天門凱迪新農水務有限公司(「天門凱迪新農」)的70%權益予其特許經營協議的授權方。

天門凱迪及天門凱迪新農主要於中國從事供應自來水業務。

有關出售附屬公司的代價及所出售資產及負債的進一步詳情載列如下：

	Fine Mark 千港元	天門凱迪 千港元	天門凱迪新農 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	—	771	—	771
其他無形資產	—	96,213	6,866	103,079
於一家合營企業權益	65,718	—	—	65,718
存貨	—	2,818	—	2,818
合約資產	—	462	—	462
貿易及其他應收款項	—	31,226	—	31,226
銀行結存及現金	—	1,936	72	2,008
貿易及其他應付款項	—	(35,970)	(4,205)	(40,175)
應付稅項	—	(3,275)	—	(3,275)
合約負債	—	(5,396)	—	(5,396)
銀行及其他貸款	—	(4,236)	—	(4,236)
其他非流動負債	—	(10,320)	(122)	(10,442)
非控制股東權益	—	—	(784)	(784)
	65,718	74,229	1,827	141,774
<b>出售溢利</b>				
已收現金	220,858	—	—	220,858
遞延代價款項(附註)	—	174,015	6,784	180,799
減：售出之淨資產	(65,718)	(74,229)	(1,827)	(141,774)
	155,140	99,786	4,957	259,883
<b>出售產生之現金淨流入 (流出)</b>				
已收現金代價	220,858	—	—	220,858
減：售出之銀行結存及現金	—	(1,936)	(72)	(2,008)
	220,858	(1,936)	(72)	218,850

附註：於二零一八年十二月三十一日，出售天門凱迪及天門凱迪新農的遞延代價款項已於其他應收款項中確認。



## 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

### 43. 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賃，承諾於未來支付最低租賃，該等租賃期限如下：

	2018 千港元	2017 千港元
一年內	98,483	144,727
第二年至第五年內(包括首尾兩年)	225,597	236,916
五年後	100,124	116,877
	424,204	498,520

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(二零一七年：二十年)，而租金在一至五年(二零一七年：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諾如下：

	2018 千港元	2017 千港元
一年內	12,935	48,604

#### (II) 本集團為出租人

於本報告期期末，本集團已與租客達成協議，就投資物業可在以下期間內收取下述的未來最低租賃付款額：

	2018 千港元	2017 千港元
一年內	1,050,719	785,413
第二年至第五年內(包括首尾兩年)	1,793,367	1,485,060
五年後	952,350	735,432
	3,796,436	3,005,905

附註：以上包括本集團於一年內應收若干同系附屬公司約42.4百萬港元(二零一七年：49.9百萬港元)的投資物業經營租賃承諾。

## 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 44. 資本性承諾

	2018 千港元	2017 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	38,537	27,792
— 增加在建工程	871,494	1,085,862
— 增加持有作出售之發展中物業	11,274,853	4,613,043
— 投資於一家聯營公司	54,657	57,658
— 其他	15,129	15,960
	12,254,670	5,800,315

## 45. 或然負債

	2018 千港元	2017 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	6,355,009	4,652,215
— 聯營公司/合營企業	1,648,581	2,164,269
	8,003,590	6,816,484

*就物業買家使用之銀行融資給予銀行之擔保*

本集團就提供予本集團物業單位買家之按揭貸款與若干銀行訂立協議，並已根據協議就該等銀行提供予買家之按揭貸款以存款作為抵押品及給予擔保。本集團管理層認為，相關買家拖欠還款機會極微。倘有拖欠還款情況，有關物業之可變現淨值足以收回結欠按揭還款本金連同應計利息及罰款。因此，並無就該等擔保於綜合財務報表中根據香港財務報告準則第9號計提預期信貸虧損(二零一七年：並無根據香港會計準則第37號作出撥備)。

*就聯營公司/合營企業使用之銀行融資給予銀行之擔保*

本集團與一家銀行訂立協議，以就聯營公司/合營企業獲授予之銀行貸款提供公司擔保。在決定應否就本集團之財務擔保合約確認金融負債時，本集團管理層在評估需要流出資源的可能性及能否對負債金額作出可靠估算方面行使判斷。本集團管理層認為，有鑒於該等人士之穩健財務背景及良好資產質量，彼等拖欠還款之機會極微，因此，就該等擔保於綜合財務報表中，並無根據香港財務報告準則第9號計提預期信貸虧損(二零一七年：並無根據香港會計準則第37號計提準備)。

本集團管理層認為，本集團上述財務擔保合約於初始確認時之公允值並不重大。

於二零一八年十二月三十一日，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10,179百萬港元(二零一七年：13,415百萬港元)，其中約8,407百萬港元(二零一七年：8,407百萬港元)已被使用。

## 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

### 46. 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額度：

- (i) 賬面值合共為 11,459,467,000 港元(二零一七年：12,056,862,000 港元)的投資物業；
- (ii) 賬面值合共為 134,605,000 港元(二零一七年：150,233,000 港元)的租賃土地及樓宇；
- (iii) 賬面值合共為 27,173,000 港元(二零一七年：34,601,000)的廠房及機器；
- (iv) 一條(二零一七年：一條)收費公路經營權賬面值為 2,105,856,000 港元(二零一七年：2,410,356,000 港元)；
- (v) 賬面值合共為 10,196,365,000 港元(二零一七年：10,131,288,000 港元)的服務特許權安排應收款項；
- (vi) 賬面值合共為 2,873,025,000 港元(二零一七年：1,930,280,000 港元)的持有作出售之發展中物業；
- (vii) 賬面值合共為 736,551,000 港元(二零一七年：338,443,000 港元)的持有作出售之物業；
- (viii) 賬面值合共為 152,084,000 港元(二零一七年：10,694,000 港元)的貿易應收款項；及
- (ix) 賬面值合共為 628,045,000 港元(二零一七年：751,162,000 港元)的銀行存款。

### 47. 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。

於損益中確認的開支總額 241,144,000 港元(二零一七年：211,501,000 港元)為本集團按該等計劃指定的比率須向該計劃支付的供款。

## 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 48. 關連及有關人士之交易及結餘

## (I) 關連人士

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

關連人士	交易性質及結餘	2018 千港元	2017 千港元 (經重列)
<b>交易</b>			
最終控股公司	本集團支付土地及樓宇租金 (附註i)	1,777	1,730
同系附屬公司	本集團支付土地及樓宇租金及 管理費(附註i)	49,585	19,003
合營企業	本集團提供之貸款	–	696,697
	本集團收取之利息收入 (附註ii及iii)	–	30,212
聯營公司	本集團提供之貸款	762,924	–
	本集團收取之利息收入 (附註ii及iii)	33,842	–
<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iv)	452,242	1,605,895

## 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

### 48. 關連及有關人士之交易及結餘 (續)

#### (I) 關連人士 (續)

##### (a) (續)

附註：

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

有關與關連人士之經營租約承擔詳情刊載於附註39。

- (ii) 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(「滬寧高速」)與本集團一家聯營公司(二零一七年：一家合營企業)星河數碼訂立股東貸款協議。據此，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)。於二零一六年四月，雙方訂立第二份股東貸款協議，據此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)。

於二零一六年一月，滬寧高速同意向星河數碼提供本金總額最高人民幣500,000,000元的股東貸款額度，期限二零一六年一月二十一日起計三年。有關貸款金額將按每次個別情況而定，每次最高金額則為額度之未動用部分。各定期貸款之期限將按每次個別情況磋商。各定期貸款將自二零一六年一月二十一日起計滿三年時屆滿。利率為中國人民銀行公佈的同期人民幣貸款基準利率，並每半年支付一次。

於二零一七年十二月，雙方訂立第三份股東貸款協議，據此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30,000,000元(相等於約36,036,000港元)。於截至二零一八年十二月三十一日止年度，星河數碼已償還全數款項。

於二零一八年六月，雙方訂立第四份股東貸款協議，據此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120,000,000元(相等於約136,643,000港元)。

於二零一八年十二月三十一日，向星河數碼提供的貸款為人民幣470百萬元(相等於約535百萬港元)(二零一七年：人民幣380百萬元(相等於約456百萬港元))乃包括於載於附註29中的其他應收款項，而自星河數碼收取的貸款利息收入則為人民幣20百萬元(相等於約24百萬港元)(二零一七年：人民幣17百萬元(相等於約20百萬港元))乃包括於載於附註7中的淨投資收入。

- (iii) 於二零一六年九月，本集團一家全資附屬公司上海申渝公路建設發展有限公司(「申渝公路」)、一間銀行及星河數碼訂立委託貸款合同，據此申渝公路委託銀行向星河數碼授出本金金額為人民幣200,000,000元的貸款(「申渝公路前委託貸款安排」)。

於二零一七年十月，申渝公路、該銀行及星河數碼訂立第二份委託貸款合同，據此申渝公路同意按大致相同的條款延展申渝公路前委託貸款安排。

於二零一八年六月，申渝公路、該銀行及星河數碼訂立第三份委託貸款合同，據此申渝公路同意按大致相同的條款延展申渝公路前委託貸款安排。

委託貸款由二零一八年六月至二零一九年六月為期12個月(二零一七年：由二零一七年十月起計為期12個月)。該項貸款按年利率4.64%(二零一七年：4.64%)計息。

於二零一八年十二月三十一日，向星河數碼提供的貸款為人民幣200百萬元(相等於約227百萬港元)(二零一七年：人民幣200百萬元(相等於約240百萬港元))乃包括於載於附註29中的其他應收款項。

- (iv) 計入附註33(ii)應付徐匯國資委及徐匯國資委控制之實體的款項為無抵押。於二零一八年十二月三十一日，餘額當中為227,738,000港元(二零一七年：240,240,000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9%(二零一七年：9%)的固定年利率計息，並須於一年內償還。餘額為無抵押、免息及須按要求償還。

## 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 48. 關連及有關人士之交易及結餘(續)

## (I) 關連人士(續)

- (b) 於二零一六年六月，滬寧高速與一間銀行訂立委託貸款合同，據此，滬寧高速同意將人民幣100,000,000元之款項委託銀行於收到滬寧高速的指示後向指定借款人提供貸款。同日，銀行與上實集團旗下一家同系附屬公司上海上實金融服務控股有限公司(「上實金融服務」)訂立委託貸款合同(「滬寧高速前委託貸款合同」)，內容有關根據滬寧高速前委託貸款合同由滬寧高速透過銀行向上實金融服務提供提供本金金額人民幣100,000,000元的貸款(「滬寧高速前委託貸款安排」)。

於二零一七年五月，滬寧高速與銀行訂立新委託貸款合同，據此，滬寧高速同意按大致相同的條款延長滬寧高速前委託貸款安排12個月。同日，銀行(作為貸方)與上實金融服務(作為借方)訂立新委託貸款合同，由滬寧高速透過銀行向上實金融服務提供本金金額人民幣100,000,000元的貸款。

委託貸款由提取日期起計為期一年，該項貸款按年利率4.64%計息。於截至二零一八年十二月三十一日止年度，上實金融服務已於期限屆滿時償還全數本金。

- (c) 滬寧高速與星河數碼為五芳齋之現有股東。於二零一六年十月，滬寧高速與一名五芳齋現有股東訂立股權轉讓協議，據此，滬寧高速同意以代價人民幣56,000,000元收購五芳齋2,000,000股股份。

於二零一七年五月，滬寧高速與星河數碼訂立股份轉讓合同，據此，滬寧高速同意以總代價人民幣162,764,700元向星河數碼購入五芳齋5,675,000股股份，佔五芳齋11.27%股權。收購完成後，本集團持有五芳齋23.97%股本權益並入賬為一家聯營公司。

- (d) 於二零一八年一月三十一日，本公司之間接非全資附屬公司上海城開(集團)有限公司(「上海城開」)與上投資產訂立資產及股權轉讓協議，據此，上海城開同意收購上海地產北部投資發展有限公司(「北部投資」)之35%股權，代價為人民幣88,338,100元。本集團按權益法將北部投資之股權入賬為投資於一家聯營公司。

- (e) 根據一份日期為二零一八年二月二十八日之資產轉讓協議，本公司間接非全資附屬公司上實城開(上海)城市建設開發有限公司(「上實城開上海」)同意以現金代價人民幣530,827,000元(相等於657,086,000港元)收購上投房地產之全部股權(不包含上投房地產若干投資物業及存貨)。

本集團對其所有涉及同一控制實體的業務合併，乃根據《會計指引》第5號採用合併會計法的原則。

## 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

### 48. 關連及有關人士之交易及結餘 (續)

#### (I) 關連人士 (續)

- (f) 於二零一八年六月八日，申渝公路與一家銀行訂立委託貸款委託合同，據此，申渝公路同意將人民幣100,000,000元之款項委託予該銀行，該銀行於收到申渝公路的指示後向指定借款人提供貸款。於同日，該銀行及上實金融服務根據該等申渝公路委託貸款合同，就申渝公路將透過銀行向上實金融服務提供本金額為人民幣100,000,000元之委託貸款訂立委託貸款合同（「申渝公路委託貸款合同」）。

委託貸款由提取日期起計為期一年。該項貸款按年利率5.50%計息。

- (g) 於二零一八年六月十九日，本公司之全資附屬公司通程控股有限公司（「通程控股」）與中國同輻股份有限公司（「中國同輻」）及其他聯席全球協調人就以總代價不會超過人民幣430,000,000元建議有條件配售中國同輻H股股份（「國際發售」）訂立基石投資協議（「協議」）。

上實集團之間接非全資附屬公司上海醫藥（香港）投資有限公司（「上藥（香港）」）於同日以相若條款訂立基石投資協議參與國際發售。該等交易的進一步詳情載於本集團日期為二零一八年六月十九日的公告。

- (h) 於二零一八年七月一日，本公司之間接全資附屬公司上海濟沅基礎建設有限公司（「上海濟沅」）與上投資產及星河數碼就有關設立一家名為上實清潔能源（上海）有限公司（「上實清潔能源」）的合營企業訂立合營企業協議（「合營企業協議」），而上實清潔能源已於二零一八年七月二十三日於中國上海註冊成立，並按權益法入賬為一家合營企業。上實清潔能源主要從事新能源技術及環保技術的推廣。此交易的進一步詳情載於本公司日期為二零一八年七月二十三日的公告。

- (i) 於二零一八年十二月三十一日，包括於載於附註36中的銀行及其他貸款為銀行借貸約人民幣500百萬元（相等於約569百萬港元）（二零一七年：人民幣500百萬元（相等於約601百萬港元））已由本集團與本集團同系附屬公司擁有之物業作抵押。

- (j) 有關應付若干同系附屬公司款項之詳情刊載於附註33。

## 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 48. 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48(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末之重大結餘如下：

有關人士	交易性質及結餘	2018 千港元	2017 千港元
<b>聯營公司：</b>			
上海城開地產經紀有限公司	本集團支付物業代理費用	20,034	17,142
上海城開地產經紀有限公司	本集團貿易應付款項	10,451	5,771

有關應收/付聯營公司款項之詳情分別刊載於附註29及33。

## (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：

	2018 千港元	2017 千港元
短期福利	25,123	25,068

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。

## 49. 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48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第三方。

## 50. 政府補助

於截至二零一七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55.4百萬港元(二零一八年：無)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245.1百萬港元(二零一七年：245.4百萬港元)。除此之外，為吸引投資於中國若干省份而收取的補助約111.7百萬港元(二零一七年：125.6百萬港元)。此等金額已包括在其他收入內。



## 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 51. 主要附屬公司

於二零一八年十二月三十一日及二零一七年十二月三十一日，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
			2018	2017	
上實發展(附註i)	中國	A股 - 人民幣1,844,562,892元	48.60%	48.60%	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	69.96%	69.96%	房地產發展及投資
滬寧高速(附註iii)	中國	人民幣3,000,000,000元	100%	100%	持有收費公路經營權
上海路橋發展有限公司(附註iii)	中國	人民幣1,600,000,000元	100%	100%	持有收費公路經營權
申渝高速(附註iii)	中國	人民幣1,200,000,000元	100%	100%	持有收費公路經營權
上實環境(附註iv)	新加坡/中國	普通股 - 人民幣5,951,889,000元	46.67% (附註5)	46.30% (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(附註vi) - 8,000,000港元	100%	100%	製造及銷售香煙
永發印務有限公司	香港	普通股 - 83,030,000港元	94.29%	94.29%	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

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 51. 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) 此公司為一家同時於新加坡證券交易所主板及聯交所主板上市之公司(二零一七年：於新加坡證券交易所主板上市)。
- (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) 董事認為上表所轉載之本公司之附屬公司，對本集團之業績或資產有重要影響。董事認為若提供其他附屬公司之詳情將導致篇幅過於冗長。

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

除附註36及37所披露外，沒有附屬公司於本年度末發行任何債務證券。

## 擁有重大非控制股東權益的非全資附屬公司的詳情

下表列出擁有重大非控制股東權益的本集團非全資附屬公司的詳情：

附屬公司名稱	註冊地點/ 主要經營地點	非控制股東權益 持有擁有權及投票權比例		非控制股東權益 分攤的溢利(虧損)		累計非控制股東權益	
		2018	2017	2018 千港元	2017 千港元 (經重列)	2018 千港元	2017 千港元 (經重列)
上實發展	中國	51.40%	51.40%	484,170	812,862	6,635,875	6,914,944
上實城開	百慕達/中國	30.04%	30.04%	229,459	(3,106)	3,251,353	3,400,946
上海城開(集團)有限公司 (「上海城開」)	中國	41%	41%	600,703	553,140	6,446,085	6,474,826
上實環境	新加坡/中國	53.33%	53.70%	335,160	342,473	4,492,471	5,086,446
擁有非控制股東權益之個別非主要附屬公司				111,159	294,174	7,401,888	7,568,212
				1,760,651	1,999,543	28,227,672	29,445,374

## 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 51. 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集團內部抵銷前的金額。

	上實發展(綜合)		上實城開 (綜合, 包括上海城開)		上海城開(綜合)		上實環境(綜合)	
	2018 千港元	2017 千港元	2018 千港元	2017 千港元 (經重列)	2018 千港元	2017 千港元	2018 千港元	2017 千港元
流動資產	36,078,459	40,637,244	41,540,703	45,003,249	28,024,853	31,650,881	6,699,462	5,132,163
非流動資產	9,203,841	8,951,836	17,499,626	19,448,648	6,024,816	4,926,471	27,527,644	25,964,561
流動負債	(19,685,950)	(21,806,731)	(18,401,644)	(22,006,253)	(8,215,030)	(12,193,426)	(10,288,775)	(8,076,856)
非流動負債	(11,253,691)	(12,556,312)	(17,131,538)	(18,248,333)	(8,863,663)	(7,353,726)	(11,221,951)	(10,537,493)
歸屬於本公司擁有人之權益	6,892,973	7,268,354	9,940,680	10,366,689	9,275,584	9,317,432	5,709,554	5,381,634
非控制股東權益	6,635,875	6,914,944	3,251,353	3,400,946	6,446,085	6,474,826	4,992,471	5,086,446
本集團附屬公司之非控制股東權益	813,811	1,042,739	10,315,114	10,429,676	1,249,307	1,237,942	2,014,355	2,014,295

## 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 51. 主要附屬公司(續)

## 擁有重大非控制股東權益的非全資附屬公司的詳情(續)

	上實發展(綜合)		上實城開 (綜合, 包括上海城開)		上海城開(綜合)		上實環境(綜合)	
	2018 千港元	2017 千港元	2018 千港元	2017 千港元 (經重列)	2018 千港元	2017 千港元	2018 千港元	2017 千港元
收入	10,224,119	8,236,016	6,977,683	9,372,903	5,335,971	7,260,563	6,318,424	5,388,540
年度溢利	1,225,220	1,634,873	1,269,747	800,803	1,505,752	1,380,129	746,874	725,470
年度其他全面收益(支出)	(825,999)	(864,379)	(520,022)	608,974	(997,389)	972,371	(278,362)	274,894
年度全面收益(支出)總額	(399,221)	770,494	749,725	1,409,777	508,363	2,352,500	468,512	1,000,364
歸屬於本公司擁有人之年度溢利	457,795	768,582	343,615	112,696	860,814	795,982	239,696	211,517
歸屬於非控制股東權益之年度溢利 (虧損)	484,170	812,862	229,459	(3,106)	600,703	553,140	335,160	342,473
歸屬於本集團附屬公司非控制股東 權益之年度溢利	283,255	53,429	696,673	691,213	44,235	31,007	172,018	171,480
歸屬於本公司擁有人之年度 全面收益總額	56,360	348,940	571,243	541,267	321,127	1,290,419	114,225	330,606
歸屬於非控制股東權益之年度 全面收益總額	59,606	368,125	21,243	179,968	261,944	1,031,074	186,710	498,278
歸屬於本集團附屬公司非控制股東 權益之年度全面收益(支出)總額	283,255	53,429	157,239	688,542	(74,708)	31,007	167,577	171,480
支付予非控制股東權益的股息	53,722	41,384	59,254	47,680	126,138	169,713	79,414	68,255
經營業務之現金流入(流出)淨值	2,425,952	712,061	296,309	(267,965)	(9,252)	(277,249)	(458,058)	(1,340,519)
投資業務之現金流入(流出)淨值	(1,107,329)	132,107	(391,654)	15,755	(785,507)	(70,478)	(490,576)	(554,574)
融資業務之現金流入(流出)淨值	(4,939,771)	(2,116,927)	(3,606,521)	(373,171)	(1,082,557)	(1,449,395)	1,827,559	1,667,774
淨現金流入(流出)	(3,621,148)	(1,272,759)	(3,701,866)	(625,381)	(1,877,316)	(1,797,122)	878,925	(227,319)

## 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

### 52. 主要合營企業

於二零一八年十二月三十一日及二零一七年十二月三十一日，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
		2018	2017	
星河數碼	中國	不適用 (附註iii)	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，並作為合營企業入賬，因為本公司的附屬公司及合營企業夥伴根據其組織章程細則共同控制戰略性財務及經營政策。
- (ii) 董事認為上表所列表載之本集團之合營企業，對本集團之年度業績有重要影響或構成本集團淨資產的重要部分。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。
- (iii) 於二零一八年六月三十日，同系附屬公司對星河數碼有一筆注資(附註21(i))。於注資後，對星河數碼的股本權益被攤薄至45%。本集團對該投資作為本集團之一家聯營公司入賬，詳情載列於附註21(i)。

### 53. 主要聯營公司

於二零一八年十二月三十一日及二零一七年十二月三十一日，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
		2018	2017	
上海莘天	中外合營企業	14.5%	14.5% (附註i)	物業發展
杭州灣大橋	中外合營企業	23.06%	23.06%	持有一條公路大橋經營權
粵豐環保	有限責任公司	17.53% (附註22(ii))	14.52%	在中國提供城市固體廢物處理服務及營運和管理固廢能源廠房
星河數碼(附註iii)	有限責任公司	45%	不適用	於中國經營光伏相關業務及提供資產管理服務

## 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 53. 主要聯營公司(續)

附註：

- (i) 此乃上海城開擁有35%權益的聯營公司(本集團透過擁有69.96%的上市附屬公司上實城開間接擁有其59%權益)。
- (ii) 星河數碼於本年度由一家合營企業重分類為一家聯營公司(附註21(i))。
- (iii) 以上聯營公司均由本公司間接持有。
- (iv) 董事認為上表所載之本集團之聯營公司，對本集團之年度業績有重要影響或構成本集團淨資產的重要部分。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。

## 54. 分部信息

本集團之主要經營決策人(即本公司董事會)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。

## 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：

截至二零一八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	8,805,425	17,201,802	4,405,656	-	30,412,883
分部經營溢利(虧損)	2,876,417	5,988,411	1,325,933	(407,446)	9,783,315
財務費用	(671,239)	(1,141,157)	(2,485)	(154,568)	(1,969,449)
分佔合營企業業績	195,773	663	-	-	196,436
分佔聯營公司業績	270,971	(32,907)	6,525	-	244,589
出售附屬公司及一家合營企業權益之溢利	113,153	155,139	-	-	268,292
分部除稅前溢利(虧損)	2,785,075	4,970,149	1,329,973	(562,014)	8,523,183
稅項	(592,063)	(2,554,753)	(234,939)	(47,757)	(3,429,512)
分部除稅後溢利(虧損)	2,193,012	2,415,396	1,095,034	(609,771)	5,093,671
扣減：歸屬於非控制股東權益之分部溢利	(444,495)	(1,297,591)	(18,565)	-	(1,760,651)
歸屬於本公司擁有人之 分部除稅後溢利(虧損)	1,748,517	1,117,805	1,076,469	(609,771)	3,333,020

## 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 54. 分部信息(續)

## 分部收入及業績(續)

截至二零一七年十二月三十一日止年度(經重列)

	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	7,725,036	17,608,919	4,186,370	–	29,520,325
分部經營溢利(虧損)	2,736,016	6,405,385	1,280,407	(101,874)	10,319,934
財務費用	(589,281)	(1,131,545)	(3,819)	(74,733)	(1,799,378)
分佔合營企業業績	231,361	421	–	–	231,782
分佔聯營公司業績	166,622	217,597	5,829	–	390,048
終止確認/出售聯營公司權益之溢利	–	206,559	22,711	–	229,270
分部除稅前溢利(虧損)	2,544,718	5,698,417	1,305,128	(176,607)	9,371,656
稅項	(554,517)	(3,292,743)	(219,332)	(170,339)	(4,236,931)
分部除稅後溢利(虧損)	1,990,201	2,405,674	1,085,796	(346,946)	5,134,725
扣減：歸屬於非控制股東權益之分部溢利	(456,850)	(1,527,158)	(15,535)	–	(1,999,543)
歸屬於本公司擁有人之 分部除稅後溢利(虧損)	1,533,351	878,516	1,070,261	(346,946)	3,135,182

經營分部的會計政策與附註4所述的本集團會計政策相同。

## 分部資產及負債

以下為本集團按經營分部劃分之資產及負債的分析：

於二零一八年十二月三十一日

	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	51,766,999	104,332,943	7,723,938	3,595,565	167,419,445
分部負債	20,806,750	66,705,624	767,987	9,636,116	97,916,477

於二零一七年十二月三十一日(經重列)

	基建設施 千港元	房地產 千港元	消費品 千港元	未分攤 千港元	綜合 千港元
分部資產	49,584,746	114,101,361	7,172,620	3,523,414	174,382,141
分部負債	18,394,075	74,048,153	914,835	9,837,138	103,194,201

## 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 54. 分部信息(續)

## 分部資產及負債(續)

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

二零一八年

	基礎設施 千港元	房地產 千港元	消費品 千港元	未分攤 千港元	綜合 千港元
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)	723,435	782,115	230,538	619	1,736,707
折舊及攤銷	1,221,408	192,240	245,863	1,659	1,661,170
收回土地之溢利	-	(538,579)	-	-	(538,579)
壞賬之減值損失	6,291	36,272	12,957	-	55,520
撥回壞賬之減值損失	(763)	(401)	(4,152)	-	(5,316)
持有作出售之物業之減值損失	-	80,662	-	-	80,662
利息收入	(112,387)	(370,283)	(59,172)	(62,717)	(604,559)
於合營企業權益	2,729,660	626,281	-	-	3,355,941
於聯營公司權益	5,021,749	1,390,187	70,118	-	6,482,054

二零一七年(經重列)

	基礎設施 千港元	房地產 千港元	消費品 千港元	未分攤 千港元	綜合 千港元
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)	539,193	880,231	105,012	1,895	1,526,331
折舊及攤銷	1,158,833	168,850	209,283	2,087	1,539,053
壞賬之減值損失	1,495	22,186	11,029	-	34,710
撥回壞賬之減值損失	(24,978)	(9,075)	(4,546)	-	(38,599)
持有作出售之物業之減值損失	-	280,519	-	-	280,519
利息收入	(120,949)	(540,566)	(54,280)	(43,063)	(758,858)
於合營企業權益	3,794,747	66,652	-	-	3,861,399
於聯營公司權益	3,564,414	1,444,859	67,232	-	5,076,505

附註：非流動資產不包括金融工具及遞延稅項資產。



## 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

### 54. 分部信息(續)

#### 地區信息

本集團之業務主要集中在香港(集團所在地)及中國。

本集團按客戶所在地劃分來自對外客戶之收入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	
	2018 千港元	2017 千港元 (經重列)
中國	27,383,778	26,674,162
不包括香港及中國的亞洲地區	1,344,725	1,287,131
香港(集團所在地)	866,163	833,770
其他地區	818,217	725,262
	30,412,883	29,520,325

	非流動資產(附註)	
	2018 千港元	2017 千港元 (經重列)
中國	51,383,377	54,427,107
香港(集團所在地)	1,390,156	1,410,199
	52,773,533	55,837,306

附註：非流動資產不包括金融工具及遞延稅項資產。

#### 有關主要客戶資料

沒有個別客戶於兩個年度貢獻超過本集團10%以上的總收入。

### 55. 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)、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。

## 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 56. 金融工具

## (a) 金融工具類別

	2018 千港元	2017 千港元 (經重列)
<b>金融資產</b>		
於損益表按公允值列賬		
強制於損益表按公允值計量		
— 作買賣用途	809,556	265,452
— 其他	116,737	—
	926,293	265,452
已指定於損益表按公允值列賬	—	217,593
	926,293	483,045
於其他全面收益表按公允值列賬的股本工具	681,649	—
按攤銷成本入賬的金融資產(包括現金及等同現金項目)	50,771,587	—
貸款及應收款項(包括現金及等同現金項目)	—	59,268,316
可供出售之投資	—	820,747
<b>金融負債</b>		
已攤銷成本	63,220,605	66,625,554

## (b) 財務風險管理目標及政策

本集團的主要金融工具包括於損益表按公允值列賬之金融資產、於全面收益表按公允值列賬的股本工具、貿易及其他應收款項、服務特許權安排應收款項、作抵押之銀行存款、短期銀行存款、銀行結存及現金、應收附屬公司款項、可供出售之投資、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債券的負債部分。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。

## 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 56. 金融工具(續)

## (b) 財務風險管理目標及政策(續)

## 市場風險

## (i) 貨幣風險

本集團的業務主要集中在中國和香港，面對的外匯風險主要是美元、港元和人民幣的匯率波動。管理層監控外幣風險，尤其面對最近人民幣貶值的風險。管理層將於有需要時考慮對沖重大外幣風險及採取適當措施，以減低人民幣貶值對本集團的影響。

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

	資產		負債	
	2018 千港元	2017 千港元	2018 千港元	2017 千港元
人民幣(兌港元)	387,790	144,800	2,003	2,079
美元(兌港元及人民幣)	2,625,086	1,567,057	2,816,058	1,819,092
港元(兌人民幣)	1,483,649	54,837	487,697	380,082

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。

## 敏感度分析

下表詳列本集團各集團實體以功能貨幣兌換以上外幣升值和貶值5%(二零一七年：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%(二零一七年：5%)敏感度比率乃反映管理層對外幣匯率之合理潛在變動之評估。敏感度分析只包括尚餘外幣列值之貨幣項目，並已於年末按匯率有5%(二零一七年：5%)增加換算予以調整。敏感度分析還包括關聯公司款項，其中餘額的面值是以各集團公司的功能貨幣以外的貨幣計算的。以下正(負)數反映在各集團實體以功能貨幣兌換外幣升值5%的情況下除稅後溢利有所增加(減少)。

	2018 千港元	2017 千港元 (經重列)
除稅後溢利增加	65,039	15,783

## 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 56. 金融工具(續)

## (b) 財務風險管理目標及政策(續)

## 市場風險(續)

## (ii) 利率風險

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

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

## 敏感度分析

下列敏感度分析乃根據於報告期期末其浮動利率銀行結存及短期銀行存款(統稱銀行存款)及浮動利率貸款的利率風險釐定。此敏感度分析並沒有考慮符合資本化條件的利息支出之影響。

對於浮動利率貸款及銀行存款，此分析已假設於報告期期末尚餘的資產/負債金額於整年間仍未清算而編製。50基點及10基點(二零一七年：50基點及10基點)增加或減少分別用於浮動利率貸款及銀行存款，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。

倘銀行貸款及銀行存款的利率分別增加/減少50基點及10基點(二零一七年：50基點及10基點)及所有其他變數維持不變，本集團本年度除稅後溢利將減少/增加158,015,049港元(二零一七年：170,544,000港元，經重列)，主要因為其浮動利率銀行存款及貸款產生的利率風險。

## (iii) 價格風險

本集團透過其分類為於損益表按公允值列賬之金融資產(二零一七年：可供出售之投資/持有作交易之投資/指定於損益表按公允值列賬之金融資產)或於全面收益表按公允值列賬之股本工具(二零一七年：可供出售之投資)的上市投資面對價格風險。管理層透過持有包括具有不同風險程度之投資組合以嚴格監控該風險。本集團的價格風險主要集中於聯交所及上海交易所報價之股本工具。此外，管理層聘用特別小組監控價格風險，並將於有需要時考慮對沖該等風險。

## 敏感度分析

以下敏感度分析乃基於本集團於報告日持有之報價股本投資之股價風險釐定：

倘相關報價股本工具之價格已上升/下跌5%(二零一七年：5%)：

- 本年度除稅後溢利將因於損益表按公允值列賬之金融資產公允值變動而增加/減少33,772,000港元(二零一七年：16,264,000港元)；及
- 投資重估儲備將因可供出售之投資之公允值變動而增加/減少5,461,000港元(二零一七年：9,299,000港元)。

## 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

### 56. 金融工具(續)

#### (b) 財務風險管理目標及政策(續)

##### 信貸風險及減值評估

於二零一八年十二月三十一日，除賬面金額最能代表信用風險最大風險的金融資產外，本集團因對手方未能履行責任及所提供財務擔保而導致財務損失的最高信貸風險來自附註45所披露的本集團發行的財務擔保或然負債。

本集團之主要金融資產為貿易及其他應收款項、服務特許權安排應收款項、作抵押之銀行存款、短期銀行存款及銀行結存。

為盡量減低信貸風險，本集團管理層已委任一組人員釐定信貸限額及信貸審批。在確保就收回逾期債項採取跟進行動。在接納任何新客戶之前，本集團使用內部信用評分系統評估潛在客戶的信用質量並定義客戶的信用額度。其他監控程序亦已製定，確保就收回逾期債項採取跟進行動。此外，本集團在應用香港財務報告準則第9號根據預期信貸虧損模式(二零一七年：已發生虧損模式)對應收貿易賬款個別地或按預繳模式進行減值評估。就此，本公司董事認為本集團之信貸風險已大大減少。

根據香港會計準則第39號，減值損失撥備應計入不可回收金額。於二零一八年一月一日應用香港財務報告準則第9號後，本集團根據香港財務報告準則第9號的簡易方法以終身預期信貸虧損確認貿易應收款項及合約資產；及以十二個月預期信貸虧損確認服務特許權安排應收款項及其他應收款項。為計量貿易應收款項及合約資產的預期信貸虧損，其已按照共同特徵，包括過去信用損失經驗、債務人的行業等定因素、一般經濟狀況以及可用和可支持的前瞻性資料，包括貨幣的時間值，以預繳模式進行集體評估。為計量服務特許權安排應收款項及其他應收款項的預期信貸虧損，其已按照過去付款記錄、過往經驗以及可用和可支持的前瞻性資料而進行個別評估。

本集團管理層認為，本集團的未償還貿易及其他應收款項、服務特許權安排應收款項及合約資產並無重大的信貸風險。

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

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

截至二零一八年十二月三十一日，本集團按客戶地理位置劃分的信貸風險主要集中於中國及香港，分別佔貿易應收款項的95%(二零一七年：97%)及5%(二零一七年：3%)。

由於交易對手為國際信貸評級機構指定的信貸評級較高的銀行，因此本集團的銀行結餘及銀行存款信貸風險有限。

## 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 56. 金融工具(續)

## (b) 財務風險管理目標及政策(續)

## 信貸風險及減值評估(續)

就其他應收款項而言，本集團的信貸風險集中，其中應收聯營公司款項佔25%（二零一七年：26%，經重列）。根據該等交易對手的財務狀況及業務前景，其對手於報告期末有良好的財務背景。管理層會密切監察本集團的信貸風險狀況。

下表詳述須受預期信貸虧損評估之本集團貿易及其他應收款項、合約資產、服務特許權安排應收款項、作抵押/短期之銀行存款及銀行結存的信貸風險：

二零一八年十二月三十一日	附註	12個月或終身 預期信貸虧損	總賬面值	
			千港元	千港元
<b>按攤銷成本入賬的金融資產</b>				
貿易應收款項(附註29)	(ii)	終身預期信貸虧損 — 非信貸減值	2,796,217	
	(ii)	終身預期信貸虧損 — 信貸減值	113,413	2,909,630
其他應收款項(附註29)	(i)	12個月預期信貸虧損	3,000,572	
	(i)	終身預期信貸虧損 — 非信貸減值	569,155	
	(i)	終身預期信貸虧損 — 信貸減值	68,277	3,638,004
服務特許權安排應收款項(附註24)	(i)	12個月預期信貸虧損		18,300,994
作抵押之銀行存款(附註32)	(iii)	12個月預期信貸虧損		628,045
短期銀行存款(附註32)	(iii)	12個月預期信貸虧損		344,134
銀行結存(附註32)	(iii)	12個月預期信貸虧損		25,132,470
<b>其他項目</b>				
合約資產(附註30)	(ii)	終身預期信貸虧損 — 非信貸減值		925,371
財務擔保	(iv)	12個月預期信貸虧損		8,003,590

附註：

- (i) 就其他應收款項及服務特許權安排應收款項而言，本集團按相等於12個月預期信貸虧損的金額計量虧損撥備。本集團應用內部信貸風險管理評估信貸風險自初步確認以來是否已顯著增加，在此情況下本集團確認全期預期信貸虧損。除68,277,000港元的其他應收款項為信貸減值及預期信貸虧損已於二零一八年十二月三十一日計提，其他應收款項以及服務特許權安排應收款項的信貸風險有限，乃由於對手方並無歷史違約記錄且其他項目的預期信貸虧損微不足道。

## 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 56. 金融工具(續)

## (b) 財務風險管理目標及政策(續)

## 信貸風險及減值評估(續)

附註：(續)

- (ii) 就貿易應收款及合約資產而言，本集團已採用香港財務報告準則第9號的簡化方法以終生預期信貸虧損計量虧損撥備。除具有重大未償還餘額或信貸減值的債務人外，本集團按已逾期狀況分組採用預繳模式評估這些項目的預期信貸虧損。

於截至二零一八年十二月三十一日止年度，根據預期信貸虧損評估，並沒有重大減值計提於合約資產中。減值準備金額55,520,000港元已在信貸減值的貿易應收款項中計提。

以下表格根據簡化方法顯示已確認的終身預期信貸變動。

	終身預期 信貸虧損 (信貸減值) 千港元
於二零一七年十二月三十一日根據香港會計準則第39號 應用香港財務報告準則第9號調整	79,612 -
於二零一八年一月一日	
— 經重列	79,612
於一月一日因確認金融工具而變動：	
— 已確認的減值損失	55,520
— 撥回減值損失	(5,316)
— 撇銷	(16,403)
於二零一八年十二月三十一日	113,413

如有資料顯示債務人有重大財政困難及沒有實質回收的可能性，本集團撇清該貿易應收款項。於截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團已撇銷16,403,000港元的貿易應收款項。

- (iii) 作抵押銀行存款、短期存款及存款於國有銀行或高信貸評級財務機構的銀行存款均被視為低信貸風險金融資產。本集團管理層認為該等資產為短期及極微的違約機率，基於該等發行人為高信貸評級。因此，於本年度並沒有確認損失準備。

- (iv) 就財務擔保合同而言，賬面總值代表根據相關合約項下本集團作出擔保的最高金額。進一步詳情載於附註45。

## 流動資金風險

管理層已密切監控本集團的流動資金狀況。下表詳列非衍生金融負債的合約到期日，下表乃以金融負債之未折現現金流量及本集團可能被要求償還的最早日期為基準編製，下表並包括利息及本金現金流量。如屬浮動利率的利息流量，未折現金額是以於報告期期末的利率計算。

	加權 平均利率 %	少於1個月 或無固定 還款期 千港元	1-3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	於二零一八年 十二月 三十一日 之賬面值 千港元
二零一八年							
無息	-	4,173,952	1,260,625	4,581,809	1,363,341	11,379,727	11,379,727
固定利率工具	4.24	43,861	83,478	3,639,579	10,339,063	14,105,981	12,671,824
浮動利率工具	4.23	119,677	214,432	10,792,510	29,800,227	40,926,846	39,169,054
		4,337,490	1,558,535	19,013,898	41,502,631	66,412,554	63,220,605
財務擔保合同		8,003,590	-	-	-	8,003,590	-

## 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 56. 金融工具(續)

## (b) 財務風險管理目標及政策(續)

信貸風險及減值評估(續)

流動資金風險(續)

	加權 平均利率 %	少於1個月 或無固定 還款期 千港元	1-3個月 千港元	3個月-1年 千港元	1-5年 千港元	未折現 現金流量 總計 千港元	於二零一七年 十二月 三十一日 之賬面值 千港元
二零一七年							
無息	-	3,695,315	1,214,905	6,102,289	1,328,056	12,340,565	12,340,565
固定利率工具	4.28	35,641	101,208	4,837,112	7,385,270	12,359,231	11,258,501
浮動利率工具	3.75	137,889	258,528	9,140,883	36,927,903	46,465,203	43,026,488
		3,868,845	1,574,641	20,080,284	45,641,229	71,164,999	66,625,554
財務擔保合同		6,816,484	-	-	-	6,816,484	-

以上包括之財務擔保合同金額乃本集團有可能被要求償還的最高金額，即被擔保的交易方索償時的全數擔保金額。根據本報告期期末的預測，本集團認為不需要在此擔保安排下支付任何金額。然而，如被擔保的交易方持有的財務應收款項承受信貸損失，則交易方的索償機會增加，而令此預測有可能出現變化。

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

## (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採納香港財務報告準則第9號前於二零一七年十二月三十一日按成本扣減減值列賬之可供出售之投資外，本公司董事認為其他金融工具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。

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

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



## 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 56. 金融工具(續)

## (c) 金融工具之公允值計量(續)

金融資產	於二零一八年 十二月三十一日 之公允值 千港元	於二零一七年 十二月三十一日 之公允值 千港元 (經重列)	公允值 級別	評估技術及 重要輸入數據	重大不可觀察 輸入數據
<b>可供出售之投資</b>					
上市股本證券	不適用	185,986	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	-	265,452	第一級	於活躍市場之報價	不適用
<b>於損益表按公允值列賬之金融資產</b>					
上市股本證券	440,827	-	第一級	於活躍市場之報價	不適用
結構性存款 - 基金掛鈎票據	15,252	不適用	第二級	於場外交易市場之報價	不適用
企業債券	368,729	不適用	第二級	於場外交易市場之報價	不適用
基金	70,099	不適用	第二級	於場外交易市場之報價	不適用
非上市股本證券	31,386	不適用	第三級	成本法下的經調整資產淨值	缺乏控制權 貼現因子， 貼現因子 愈高，公允 值愈低
<b>指定於損益表按公允值列賬 之金融資產</b>					
結構性存款 - 基金掛鈎票據	不適用	15,218	第二級	於場外交易市場之報價	不適用
企業債券	不適用	125,077	第二級	於場外交易市場之報價	不適用
基金	不適用	77,298	第二級	於場外交易市場之報價	不適用
<b>於其他全面收益按公允值列賬 之金融資產</b>					
上市股本證券	109,129	不適用	第一級	於活躍市場之報價	不適用
非上市股本證券	572,430	不適用	第三級	成本法下的經調整資產淨值	缺乏控制權 貼現因子， 貼現因子 愈高，公允 值愈低

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

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 56. 金融工具(續)

## (c) 金融工具之公允值計量(續)

第三級公允值計量之金融資產調節

	非上市的 可供出售 之投資 千港元	於損益表 按公允值 列賬之非上市 權益工具 千港元	於其他全面 收益表按公允值 列賬之非上市 權益工具 千港元	總額 千港元
於二零一七年十二月三十一日期末餘額 (於附註2經重列) – 香港會計準則第39號	634,761	–	–	634,761
首次應用香港財務報告準則第9號之影響：				
重新分類				
來自可供出售之投資	(634,761)	31,417	603,344	–
於二零一八年一月一日期初餘額 – 香港財務報告準則第9號	–	31,417	603,344	634,761
於其他全面收益的公允值收益	–	–	21,101	21,101
出售/結算	–	–	(24,024)	(24,024)
匯兌損失	–	(31)	(27,968)	(27,999)
其他	–	–	(23)	(23)
於二零一八年十二月三十一日	–	31,386	572,430	603,816

## 公允值計量及估值過程

本公司董事已密切監察及釐定適當的估值技術及公允值計量的輸入數據。

在估計資產的公允值時，本集團在可獲得的範圍內使用市場可觀察數據。如果無法獲得第一級輸入數據，本集團會聘請第三方合資格估值師進行估值。本集團管理層與合資格外部估值師緊密合作，將定期或有需要時為模型制定合適的估值技術及輸入數據，並將重大結果及發現匯報本公司董事會。本集團採用估值技術，包括並非基於可觀察市場數據的輸入數據，以估計若干類別金融工具的公允值。

## 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 57. 因融資活動而產生負債變動之調節

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

	銀行及其他貸款 千港元 (附註)	可換股債券 千港元	應付利息 (包括在其他 應付款項) 千港元	應付股息 (包括在其他 應付款項) 千港元	應付一家 有關人士款項 (包括在其他 應付款項) 千港元	應付同系 附屬公司款項 (包括在其他 應付款項) 千港元	總額 千港元
於二零一七年一月一日(按原列)	46,149,487	32,722	208,259	-	118,356	1,086	46,509,910
包含上投房地產集團之影響(附註2)	267,977	-	-	-	-	-	267,977
於二零一七年一月一日(經重列)	46,417,464	32,722	208,259	-	118,356	1,086	46,777,887
融資現金流量	2,194,254	-	(2,370,846)	(1,000,234)	473,559	182	(703,085)
非現金變動							
宣派股息(附註13)	-	-	-	1,000,234	-	-	1,000,234
財務費用(包括於持有作出售之發展中物業資本化的金額)(附註8)	-	727	2,371,563	-	-	-	2,372,290
收購附屬公司(附註40)	69,757	-	-	-	-	-	69,757
匯兌差額	4,440,936	-	15,109	-	3,891	-	4,459,936
於二零一七年十二月三十一日(經重列)	53,122,411	33,449	224,085	-	595,806	1,268	53,977,019
融資現金流量	710,248	(33,538)	(2,745,919)	(1,043,723)	(355,566)	120	(3,468,378)
非現金變動							
宣派股息(附註13)	-	-	-	1,043,723	-	-	1,043,723
財務費用(包括於持有作出售之發展中物業資本化的金額)(附註8)	-	89	2,746,008	-	-	-	2,746,097
收購附屬公司(附註40)	58,782	-	-	-	-	-	58,782
匯兌差額	(2,409,944)	-	(67,205)	-	(12,502)	-	(2,489,651)
於二零一八年十二月三十一日	51,481,497	-	156,969	-	227,738	1,388	51,867,592

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

## 綜合財務報表附註

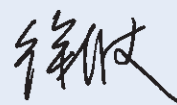
截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 58. 本公司之財務狀況表

	2018 千港元	2017 千港元
非流動資產		
物業、廠房及設備	2,895	3,767
於附屬公司之投資	735,055	735,055
	737,950	738,822
流動資產		
按金、預付款及其他應收款項	7,086	6,183
應收附屬公司款項	35,270,737	34,501,832
銀行結存及現金	1,369,684	1,304,177
	36,647,507	35,812,192
流動負債		
其他應付款項及預提費用	28,746	31,219
應付附屬公司款項	4,883,212	5,202,684
應付稅項	182,005	187,237
	5,093,963	5,421,140
流動資產淨值	31,553,544	30,391,052
資產總值減流動負債	32,291,494	31,129,874
股本及儲備		
股本	13,649,839	13,649,839
股本溢價及儲備	18,641,655	17,480,035
總權益	32,291,494	31,129,874



周軍  
行政總裁



徐波  
副行政總裁

## 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 59. 本公司之股本溢價及儲備

	購股期權儲備 千港元	可換股債券 權益儲備 千港元	資本儲備 千港元 (附註ii)	保留溢利 千港元	總額 千港元
於二零一七年一月一日	1,928	71,711	1,137,728	14,764,214	15,975,581
年度溢利	-	-	-	2,505,781	2,505,781
行使購股期權發行之股份	(1,093)	-	-	-	(1,093)
購股期權期滿失效	(835)	-	-	835	-
已付股息(附註13)	-	-	-	(1,000,234)	(1,000,234)
於二零一七年十二月三十一日	-	71,711	1,137,728	16,270,596	17,480,035
年度溢利	-	-	-	2,205,343	2,205,343
可換股債券到期時轉讓	-	(71,711)	-	71,711	-
已付股息(附註13)	-	-	-	(1,043,723)	(1,043,723)
於二零一八年十二月三十一日	-	-	1,137,728	17,503,927	18,641,655

附註：

- (i) 於二零一八年十二月三十一日，本公司可分配予股東之儲備包括保留溢利約17,504百萬港元(二零一七年：16,271百萬港元)。
- (ii) 本公司於一九九七年因香港高等法院確認減少股本溢價而產生之資本儲備為未變現溢利及不可分配儲備。

## 財務摘要

	於十二月三十一日				2018 千港元
	2014 千港元	2015 千港元	2016 千港元	2017 千港元 (經重列)	
<b>業績</b>					
營業額	21,333,017	19,693,682	22,131,758	29,520,325	30,412,883
除稅前溢利	6,990,055	5,762,985	7,499,270	9,371,656	8,523,183
稅項	(2,632,812)	(2,071,025)	(2,659,370)	(4,236,931)	(3,429,512)
年度溢利	4,357,243	3,691,960	4,839,900	5,134,725	5,093,671
年度溢利歸屬於					
— 本公司擁有人	3,096,256	2,826,764	2,903,030	3,135,182	3,333,020
— 非控制股東權益	1,260,987	865,196	1,936,870	1,999,543	1,760,651
	4,357,243	3,691,960	4,839,900	5,134,725	5,093,671
	港元	港元	港元	港元	港元
每股盈利					
— 基本	2.860	2.605	2.673	2.884	3.066
— 攤薄	2.657	2.500	2.639	2.882	3.065

	於十二月三十一日				2018 千港元
	2014 千港元	2015 千港元	2016 千港元 (經重列)	2017 千港元 (經重列)	
<b>資產及負債</b>					
資產總值	140,014,121	144,700,693	153,259,029	174,382,141	167,419,445
負債總值	(86,538,870)	(89,407,443)	(90,527,634)	(103,194,201)	(97,916,477)
	53,475,251	55,293,250	62,731,395	71,187,940	69,502,968
本公司擁有人應佔權益	35,271,483	36,031,634	37,094,036	41,742,566	41,275,296
非控制股東權益	18,203,768	19,261,616	25,637,359	29,445,374	28,227,672
	53,475,251	55,293,250	62,731,395	71,187,940	69,502,968

附註：截至二零一八年十二月三十一日止兩個年度各年度的業績，以及於二零一六年十二月三十一日、二零一七年十二月三十一日及二零一八年十二月三十一日的資產及負債乃摘錄自二零一八年年報，並已按合併法包含上投房地產集團的調整（見綜合財務報表附註2）。

截至二零一六年十二月三十一日止三個年度各年度的業績，以及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的資產及負債未有因收購上投房地產集團而調整。

## 持有作投資之主要物業詳情

本集團於二零一八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 上海世貿商城	至二零四九年十月二十日 到期之土地使用權	商業、寫字樓 及展覽	35.68%
2. 中國上海市徐匯區虹橋路355號 城開國際大廈	至二零五三年十月七日 到期之土地使用權	商業	41.28%
3. 中國上海市徐匯區天鑰橋路 111及123號城開YOYO	無指定期限之土地使用權	商業	41.28%
4. 中國上海市松江區九亭鎮 滬松路1519號上海青年城第二期	至二零五五年七月八日 到期之土地使用權	商業	69.96%
5. 中國重慶市九龍坡區袁家崗奧體路1號 城上城一期B2號地段	至二零四四年二月到期之 土地使用權	商業及車位	69.96%
6. 中國北京市朝陽區 青年路甘露園中里2號 青年匯三期商業樓層	至二零四四年二月五日 到期之土地使用權	商業	69.96%
7. 中國上海市長寧區長寧路88號 長寧八八中心部分零售、辦公樓 及地庫車位	至二零五二年八月十四日 到期之土地使用權	綜合用途	48.60%
8. 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	43.74%
9. 中國上海市楊浦區飛虹路568弄及 大連路950、970及990號部分 海上海商業及文化綜合樓層	至二零五二年九月十九日 到期之土地使用權	綜合用途	48.60%
10. 中國上海市黃浦區西藏南路1130號及 1108弄1至2號黃浦新苑商鋪	至二零五零年十一月八日 到期之土地使用權	商業	48.60%
11. 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	48.60%
12. 中國上海市虹口區東大名路815號 高陽商務中心	至二零五三年三月五日 到期之土地使用權	商業及寫字樓	48.60%
13. 中國上海市浦東新區上川路1111號 上海聯合毛紡織廠1至9棟	至二零五六年三月六日 到期之土地使用權	工廈	48.60%

## 詞彙

所用詞彙	簡要說明
粵豐環保	粵豐環保電力有限公司(聯交所股份代號：1381)
中國同輻	中國同輻股份有限公司(聯交所股份代號：1763)
《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	中環保水務投資有限公司
綠能公司	上海綠色環保能源有限公司
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
《標準守則》	上市規則關於上市發行人董事進行證券交易的標準守則
南洋煙草	南洋兄弟煙草股份有限公司
業務淨利潤	不包括總部支出淨值之淨利潤
北部投資	上海地產北部投資發展有限公司
中國	中華人民共和國
《證券及期貨條例》	證券及期貨條例(香港法例第571章)
新交所或SGX	新加坡證券交易所
星河數碼	上海星河數碼投資有限公司
上海躋沅	上海躋沅基礎建設有限公司
上海醫藥	上海醫藥集團股份有限公司(上交所證券代碼：601607；聯交所股份代號：2607)
上海城開	上海城開(集團)有限公司
上投資產	上海上投資產經營有限公司
上投房地產	上海市上投房地產投資有限公司



## 詞彙

所用詞彙	簡要說明
申大物業	上海申大物業有限公司
上實清潔能源	上實清潔能源(上海)有限責任公司
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
泉州上實	泉州市上實投資發展有限公司
上實控股計劃	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購股期權計劃
上實集團	上海實業(集團)有限公司
上實環境	上海實業環境控股有限公司(新交所股份代號: BHK; 聯交所股份代號: 807)
上實環境大連	上實環境水務(大連)有限公司
上實環境德州	上實環境(德州)污水處理有限公司
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
城開商用物業	上海城開商用物業發展有限公司
宏揚控股	宏揚控股有限公司
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

夏愨大廈26樓

電話 : (852) 2529 5652

傳真 : (852) 2529 5067

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