



上海實業控股有限公司

SHANGHAI INDUSTRIAL HOLDINGS LIMITED

(股份代號：363)

年報 2020



*Confront All Challenges,
Endeavor for Changes*

直面滄海 奮進求變

目錄

2	公司資料
3	股東資料
4	董事長報告書
10	關於上實控股
11	集團業務結構
12	業務回顧、討論與分析
29	財務回顧
36	企業管治報告
48	董事及高級管理人員簡介
52	董事會報告書
65	獨立核數師報告
70	綜合損益表
71	綜合損益及其他全面收益表
72	綜合財務狀況表
74	綜合權益變動表
77	綜合現金流量表
80	綜合財務報表附註
192	財務摘要
193	持有作投資之主要物業詳情
195	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

吳家瑋先生
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)
吳家瑋先生
梁伯韜先生
袁天凡先生

薪酬委員會

吳家瑋先生(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
周須波女士

提名委員會

吳家瑋先生(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
周須波女士

公司秘書

余富熙先生

合資格會計師

李劍峰先生

授權代表

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
註冊公眾利益實體核數師

美國預託證券存託銀行

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

股東查詢

公司聯絡資料

地址：香港灣仔告士打道39號夏慤大廈26樓

電話：(852) 2529 5652

傳真：(852) 2529 5067

電郵：enquiry@sihl.com.hk

公司秘書事務

電話：(852) 2876 2317

傳真：(852) 2863 0408

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54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

建議二零二零年末期股息每股52港仙(二零一九年：每股52港仙)，在獲得股東批准後，將於二零二一年六月十八日(星期五)或前後派付予各位股東。

本公司於本年度已完成向股東派發中期現金股息每股22港仙，以及以實物分派方式，按每5股股份，向合資格股東派發1股上實城開股份的中期特別股息。(二零一九年：本公司以實物分派方式，按每1股股份，向合資格股東派發1股上實城開股份)

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之身份，本公司將於二零二一年五月十四日(星期五)及二零二一年五月十七日(星期一)(包括首尾兩天)暫停辦理股東登記，在該期間不會辦理股份過戶登記。就此，股東須於二零二一年五月十三日(星期四)下午四時三十分前將所有過戶表格連同有關股票送達本公司之股份過戶登記處卓佳秘書商務有限公司，方為有效。

為確定股東享有獲派發末期股息的權利，本公司將於二零二一年六月四日(星期五)暫停辦理股東登記，在該日不會辦理股份過戶登記。就此，股東須於二零二一年六月三日(星期四)下午四時三十分前將所有過戶表格連同有關股票送達本公司之股份過戶登記處卓佳秘書商務有限公司，方為有效。

財務日誌

公佈二零二零年中期業績	二零二零年八月二十八日
公佈二零二零年全年業績	二零二一年三月三十日
寄發二零二零年年報	約於二零二一年四月十九日
二零二一年股東週年大會	二零二一年五月二十五日
二零二零年末期股息除淨日	二零二一年六月二日
二零二零年末期股息記錄日期	二零二一年六月四日
寄發二零二零年末期股息通知	約於二零二一年六月十八日

董事長報告書



沈曉初
董事長

本人向各位股東宣佈本集團二零二零年度的業績。

二零二零年，面對新冠病毒疫情嚴重的影響，各國政府實施包括封關封城等疫情防控措施，世界各地經濟活動受到大範圍的衝擊，加上國際貿易糾紛持續、全球資本市場波動等各種各樣的因素，本集團在董事會和行政班子的領導下，及時和迅速地應對，一方面堅定支持各地政府的疫情防控工作，努力保護好全體員工的健康和安全，另一方面，全面有效統籌資源，確保各項核心業務穩定開展和運營，儘量減低疫情所帶來的影響和損失。各下屬企業穩固的資產和業務結構、優質的管理和風險管控制度，在面對各項挑戰的過程當中，充分發揮了有效的作用。本集團在本年度的經營業績雖然有所下降，下半年，隨著中國政府的疫情防控工作，取得了非常突出的成果，內地已經加快復工復產，經濟開始實現增長，本集團下半年的業績，較上半年有所回升，全年整體保持盈利，成績令人欣慰。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團總收入為271.38億港元，同比下跌16.1%。實現淨利潤22.19億港元，較去年度同比下降33.8%。

董事會建議派發二零二零年度末期股息每股52港仙(二零一九年：每股52港仙)。本年度的中期股息，本公司已完成向股東派發現金股息每股22港仙及以實物分派方式，按每5股股份，向合資格股東派發1股上實城開股份的特別股息。(二零一九年：中期股息為以實物分派方式，按每1股股份，向本公司合資格股東派發1股上實城開股份)。

本集團三項主營業務在二零二零年努力克服疫情的影響，業務發展基本保持穩定。基建設施業務在本年度錄得盈利11.56億港元，同比下跌34.2%。水務業務，上實環境二零二零年全年的營業額和淨利潤分別為人民幣62.52億元和人民幣6.35億元，同比分別上升4.9%和5.8%。本年度，中環水務營業收入25.17億港元，較去年上升14.5%，淨利潤2.74億港元，同比上升28.8%。收費公路業務於二零二零年，在嚴控疫情的同時，繼續落實優質管理，提升服務質量和收費效率，業務發展保持平穩，為本集團提供穩定的現金流。

房地產業務在本年度實現盈利7.70億港元，同比基本持平。上實城開二零二零年全年的營業額為63.57億港元，比去年下跌25.9%；股東應佔利潤為5.22億港元，同比下跌13.1%。上實發展本年度的營業額為人民幣80.49億元，同比下跌9.2%，股東應佔利潤為人民幣8.18億元，同比上升4.6%。

受到疫情的影響，消費品業務淨利潤為5.18億港元，同比下跌53.0%，仍然為本集團貢獻重要的利潤和現金流。

基建業務克服疫情影響 業務保持穩定發展

本集團持有的三條優質高速公路和杭州灣大橋，上半年因應疫情防控，按照國家的頒令，全國收費公路免收通行費、周邊產業結構調整、部分高速公路入城段計費方式調整、全國實施電子收費(ETC)車道通行費優惠、全國聯網新收費系統採取新收費標準等因素的影響，車流量和通行費收入降幅比較明顯。政府要求全國公路在疫情期間免收通行費的政策，已經在二零二零年五月五日結束。政府部門將就免收費政策和計費里程調整，研究出台相關配套補償政策。



年內，本集團繼續採取有效的排堵保暢措施，在嚴控疫情的同時，努力提高各條公路的運營管理水平，做好公路養護工作，加強道路監控，提升經營效益，並順利完成了五年一度的全國幹線公路養護管理評價和第三屆中國國際進博會的保障工作。

上實環境繼續推進長三角和粵港澳大灣區的戰略部署，鞏固其中國水處理龍頭企業和綠色環保企業第一梯隊的地位。截至二零二零年底，上實環境擁有超過200個項目，合計總產能達到每日12,890,000噸。固廢項目合計設計處理規模為每日9,750噸。國家致力推動長江流域的水污染防治及城鄉污水收集處理能力，上實環境積極在長三角區域佈局，發展潛力巨大，公司將繼續爭取長三角綠色示範區內的其它水務項目，建設美麗中國。此外，公司攜手寶武集團，正在傾力打造上海市寶山再生能源利用中心項目，目標是建設世界一流的垃圾焚燒項目，預計在二零二二年投入運作，產能可達每日3,800噸，成為長三角固廢行業的標桿項目。國家出台的長江保護法及固廢法，有望為專業化環保企業帶來更多機會，上實環境將緊抓政策帶來的機遇。

通過星河數碼以及旗下的星河能源，其目前在全國全資或控股擁有14個光伏發電項目，總資產規模達到690兆瓦。本年度累計上網電量約9.27億千瓦時，同比增長7.2%。二零二零年，國家財政部公佈了可再生能源電價附加補助資金的申領具體安排，將能提升撥付效率，星河數碼及星河能源旗下項目已為下一批補貼清單申請工作做好準備。光伏等可再生能源已被寫入多省區的「十四五」規劃和二零三五年遠景目標等相關建議稿文件中，各地政府在綠色低碳發展和能源轉型上的進度明顯加快，有助推動行業發展。星河數碼及星河能源也會重點關注改革轉型中的新興業態和產業佈局機遇，積極把握優質投資機會；同時結合龍頭上市公司進行對生物醫藥行業進行投資機會探索。

房地產推進項目建設 優質儲備有序拓充

二零二零年，房地產業務受到疫情和經濟環境的影響，營銷和建造等有所延緩，包括在投資物業方面，由於響應政府向中小企業商戶減免租金，令租金收入有所下降。下半年，隨著內地疫情得到有效控制，各省市加快復工復市，本集團的房地產企業在加快項目建設和營銷方面已取得重大進展。

上實發展在落實防疫措施基礎上，利用線上線下相結合的方式，加強項目的推廣和營銷，提升簽約和回款力度。同時，加快項目建設的進度，盡量減少損失，並繼續加強物業管理平台的整合力度，進一步統一物業服務標準。

年內，上實發展以約人民幣39億元，以公開競價的方式，投得上海市虹口區北外灘90號地塊，緊鄰公司正在開發的北外灘89號地塊。兩地塊的發展規劃可以產生協同效應，將打造成國際化的上海灘新文化娛樂綜合體，力爭成為北外灘區域的新標桿。

上實城開以最快速度有效推進項目建設，努力搶回疫情下的損失。年內，上實城開以合營公司與航天集團合作，實益佔比約32.5%，以總資本承擔額約人民幣15.27億元，競得上海徐匯區桂林路土地項目，預期毗鄰上海地鐵現有9號線和未來15號線交匯處，地理位置優越。二零二零年九月，上實城開於股東特別大會上通過注資上實融資租賃，佔增資後股本的20%，上實融資租賃為以上海為基地的綜合性信貸提供商，業務主要包括向地方政府及其平台公司提供融資，藉此資助地方基建項目。同時，上實城開開拓大健康的業務領域，與上實集團和上海醫藥集團等組建合營企業，引進具有全國領先醫療綜合實力的上海第九人民醫院，在上海從事醫療美容業務的發展和運營。

消費品業務克服困境 堅持產品創新和市場開拓

二零二零年，南洋煙草面對世界各地航運空運和銷售渠道基本處於停滯的狀態，生產和經營受到了重大影響。南洋煙草堅持「固本趕超、內外兼修」的戰略目標，在產品開發、市場和品牌運營、海外營銷等方面，穩根基、找突破、求創新，展示了百年企業的社會責任感和逆境中求發展的強大柔韌性，並為市場復甦做好準備。

二零二零年，永發印務在落實防疫安全的前提下，抓住了國內產能荒期間的寶貴窗口，贏得了疫情消費最為受益行業之一的終端消費類電子產品客戶群的持續增長訂單，包括紙模業務和精品盒業務，為公司營收規模穩中有升奠定了堅實的基礎。永發印務本年度克服重重困難，實現了逆市增長，超額完成了全年經營目標。年內穩步推進「1+1+1」戰略，印包業務總體穩定、紙模業務貢獻突出、藥包業務蓄勢而發，全面提升了公司的盈利能力和市場競爭力。疫情中後期，公司在戰略引領下，持續推進的業務及產品結構優化和智能製造改善工作蓄勢發力，不僅支持公司有力克服了疫情下市場結構變化、原料紙價格非理性暴漲及核心客戶降價等嚴峻挑戰，更逆勢提升了公司綜合毛利水平，加之疫情下各地疫情扶持政策支持，最終將公司全年利潤水平推上了一個新的台階。

展望

展望二零二一年，由於中國在疫情防控工作已取得了舉世矚目的成果，各省市加快復工復產，經濟回復增長；香港本地和其他國家的情況，仍然充滿不確定性。世界各國政府實施的防控措施對正常經濟和生產經營活動產生的影響，加上地緣政治的因素、國際貿易糾紛、利率和匯率的波動，勢將令本集團的各項業務發展，仍然面臨著多方面嚴峻的挑戰。本集團必需在繼續落實防疫措施的前提下，採取積極的措施，進一步提升經營管理效益，加強風險管控，堅持改革創新，全面統籌資源，提升經營業績，並擇機進一步優化資產，創造最大的股東價值。

基建環保業務方面，水務業務和固廢業務，繼續深耕環保行業，有序擴大投資規模，進一步加強技術創新，推進精細化管理，整合管理團隊，降本增效，推進業務快速發展，提升企業核心競爭力；收費公路在嚴控疫情的同時，繼續降本增效，保持盈利穩定增長。通過新邊疆業務的投入，本集團在環保綠色能源板塊的投資，將為本集團貢獻新的盈利增長點。

本公司房地產業務將聚焦重點區域、深耕優勢城市，疫情後全方位加快項目建設和開展經營活動，努力趕超開發和銷售目標。同時，管控整體風險，並繼續有效盤活資產，進一步優化資產和財務結構。

南洋煙草隨著本地有稅市場在免稅煙減少下，恢復較快，公司將積極搶佔有關市場份額。機場免稅市場、船煙市場和海外市場，短期內仍難樂觀，公司將積極探索開拓受疫情影響較小的新銷售渠道。同時，南洋煙草尋求通過與國內大型捲煙企業在海外產銷業務的合作，努力實現提升國際化與市場化綜合實力，並堅持技術創新，優化生產工藝，激勵人才，積極謀劃發展跨越。





二零二一年，永發印務將繼續堅定的在既定戰略方針引領下，穩步推進各業務的有序發展和結構優化，勇於創新、進取有為，在發展中持續自我完善，不斷提升公司市場競爭力和抗風險能力。

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伙伴多年來的支持和愛護，以及管理團隊和全體員工的努力和貢獻，致以由衷的感謝。

A handwritten signature in black ink, appearing to read '沈曉初'.

沈曉初
董事長

香港，二零二一年三月三十日

關於上實控股

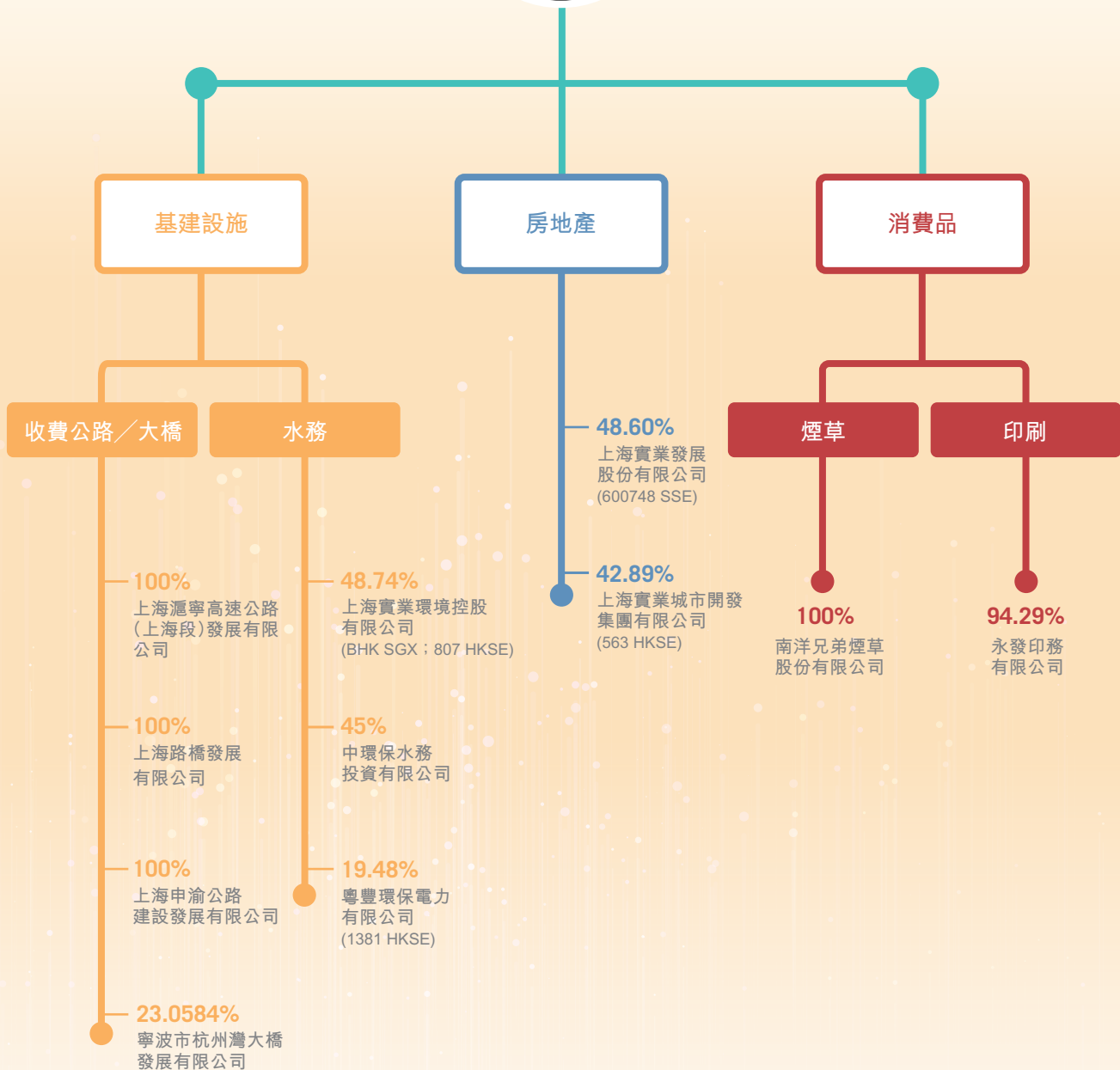
上海實業控股有限公司(簡稱「上實控股」，香港聯交所股份代號：363)成立於一九九六年一月，同年五月三十日在香港聯合交易所上市。上實控股目前是摩根士丹利資本國際(MSCI)中國指數及恒生綜合指數成份股，同時也是滬港通及深港通合資格股票。截至二零二零年十二月底，上實控股總資產值達1,949億港元，股東應佔溢利22.19億港元。

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

經過逾二十年的發展，上實控股已成為一家以基礎設施(包括收費公路／大橋、污水處理及固廢處理等環保相關業務)、房地產和消費品(包括南洋煙草及永發印務)三大核心業務為主的綜合性企業。上實控股將不斷提升企業管治水平，致力為股東創造更大價值。

集團業務結構

於二零二一年三月三十日

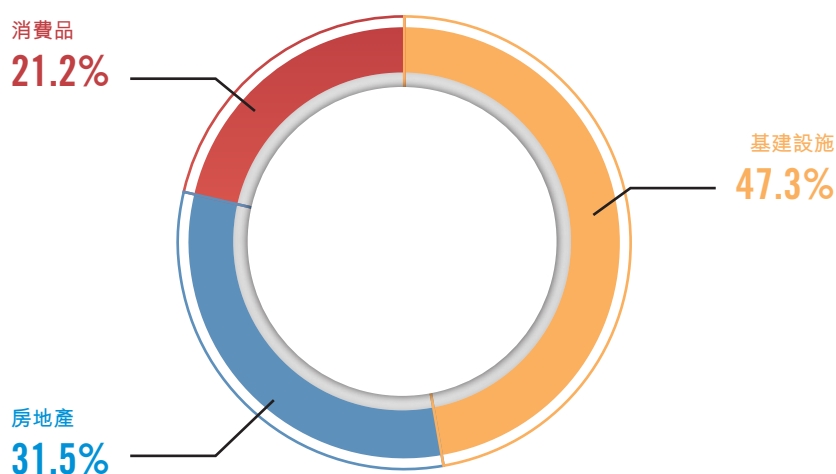


業務回顧、討論與分析

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團經審核營業額及股東應佔溢利為271.38億港元及22.19億港元，較去年度分別下跌16.1%及33.8%，主要是由於新型冠狀病毒疫情導致不利的營商環境，以及中國內地、香港及海外實施相關檢疫及社區措施，令本集團的生產經營活動造成影響，業務整體盈利減少。

二零二零年面對疫情的衝擊，本集團各業務企業年內積極落實安全管控，及時調整經營生產策略，穩步推進重點項目；同時努力降本增效、審慎理財，加快搶回業務進度，保障了企業收益。

本集團主營業務的溢利貢獻



基建設施

本集團的基建設施業務本年度盈利為11.56億港元，較去年度下跌34.2%，佔本集團業務淨利潤47.3%。本集團年內透過投資合作繼續加強擴大基建設施及環境保護業務的策略，同時完善現有項目的升級改造，多渠道提升盈利貢獻；收費公路和大橋業務經營面臨嚴峻挑戰，項目公司全力以赴做好疫情防控，在持續實施交通優化和排堵保暢下，有效帶動車流量逐步回升。

二零二零年十月，本公司全資附屬公司與獨立第三方成立合資公司，主要為投資在中國的固廢發電業務，雙方各佔50%股權。合資公司於同月以人民幣29.988億元競價收購康恆環境30.22%股權，交易已於十二月中旬完成交割。康恆環境於二零零八年於上海青浦成立，是集投資、建設、運營為一體的全產業鏈、綜合性城市固廢處置服務商，主營業務包括垃圾焚燒發電BOT(建設—經營—轉讓)項目與垃圾焚燒發電EPC(工程總承包)項目兩部分。截至二零二零年底，康恆環境累計獲取垃圾焚燒發電PPP(公私型合作)項目近60個，日處理生活垃圾設計能力超逾80,000噸，名列全國五強。

本公司自二零一七年起陸續增持中國領先垃圾焚燒發電企業粵豐環保至目前的19.48%股權，最近成功入股康恆環保將進一步提升本集團在垃圾焚燒領域的地位，能與現有基建板塊業務形成協同效益，大大提升核心競爭力，交易符合本集團深耕環保行業多年的戰略佈局。

收費公路

本集團旗下三條收費公路及杭州灣大橋全年車流量及通行費收入整體下降，主要原因有：(一)疫情期間全國收費公路免收車輛通行費，導致上半年收費天數大幅下降。自二零二零年五月六日已恢復收費。國家交通部將研究制定相關適當配套補償政策；(二)高速公路入城段計費方式調整。目前正積極與政府溝通協調落實相應補償事宜；(三)全國電子收費(ETC)車道自二零二零年七月一日起實行通行費95折優惠，且ETC交易佔比增加；(四)全國高速公路聯網新收費系統自二零二零年元旦起採取新收費標準，對車型分類、計費方式進行了調整，也對通行費收入帶來一定影響。

自恢復收費以來，各收費公路項目公司採取了各種排堵保暢舉措，確保各收費站道口車輛通行順暢，並結合收費比賽激勵活動，提升一線員工收費效率；收費系統亦已進入穩定運行狀態，將對系統進行持續優化。項目公司將繼續嚴控疫情，持續檢查養護基地、服務區、收費站從業人員消毒和個人防護用品使用等情況。杭州灣大橋本年度繼續推進大橋智慧改造項目等工作，年內積極推進南岸服務區優化改造，優質服務持續彰顯。

各收費公路及大橋本年度的主要經營數據如下：

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%	2.65億港元	-23.6%	4.28億港元	-37.9%	3,477萬	-41.2%
滬昆高速公路(上海段)	100%	2.03億港元	-47.0%	6.43億港元	-38.3%	6,329萬	+6.9%
滬渝高速公路(上海段)	100%	1.01億港元	-52.5%	4.19億港元	-30.6%	3,573萬	-17.6%
杭州灣大橋	23.0584%	0.93億港元	-36.9%	16.55億港元	-12.7%	1,727萬	+17.1%
總計		6.62億港元	-39.3%	31.45億港元	-25.6%	15,106萬	-14.4%



業務回顧、討論與分析

本年度內，各條公路項目公司克服諸多困難，順利完成五年一度的國評(全國幹線公路養護管理評價)迎檢和第三屆中國國際進口博覽會的保障工作，保質保量及時完成各項整治工程。京滬高速公路(上海段)作為上海高速公路中唯一的「上海市精品示範路」參加國評。滬昆高速公路(上海段)年內接受上海市安全生產協會複評，繼續保持「上海市安全文化建設示範企業」稱號。

二零二零年四月，本公司公佈全資子公司滬寧高速悉數出讓其所持有五芳齋的23.9719%股權予星河數碼，代價為人民幣419,508,055元，交易已於五月完成，滬寧高速將通過其持有45%股權的星河數碼間接持有該等股權。因應目前市況，交易可讓滬寧高速在套現和實現投資收益的同時，更能集中資源，深耕收費公路主業，推動戰略轉型。

水務

上實環境的水處理能力目前合計總產能達到每日12,890,000噸，未來將緊跟國家戰略，加快推進長三角及粵港澳大灣區戰略部署，持續鞏固其作為中國水處理龍頭企業及綠色環保企業第一梯隊的地位。中環水務年內穩住防疫促產、提質增效、強化市場開發，推動項目建設等取得重要進展。

上實環境

上實環境二零二零年收入同比增長4.9%至人民幣62.52億元；股東應佔溢利同比增長5.8%至人民幣6.35億元，服務特許安排運營維護收入和財務收入同比增長12.7%，主要源於污水處理量和處理水費雙雙增加。由於疫情及汛期導致建設項目工期推遲，建設收入同比減少3.7%，但在第四季度已大幅度恢復往年的增長。

隨著中國疫情已得到有效控制，各級政府在市政環保領域的新項目開工建設及招標已逐步恢復，上實環境年內項目順利推進，截至二零二零年底全年新增16個污水處理項目，合計設計處理規模為每日401,300噸；獲24個提標擴建協議，合計設計處理規模為每日1,547,500噸；6個污水處理項目進入商業運營，合計設計處理規模為每日190,000噸；12個提標擴建及在建項目完成並投入商業運營，合計設計處理規模為每日530,000噸。固廢項目方面，獲1個擴建、1個遷建項目，合計設計處理規模為每日2,000噸。2020年，污水處理量同比增長5.3%至2,400,000,000噸，處理價格上升19.4%；委託運營水量上升5.8%至140,000,000噸。

國家致力推動長江流域的水污染防治及城鄉污水收集處理能力，發展潛力巨大。上實環境積極在長三角區域佈局，已取得浙江省污水處理廠及人工濕地委託管理項目、無錫一惠山項目和浙江省平湖項目等戰略性標杆項目。國家年內實施的新固廢法為專業化環保企業發展帶來更多機會，公司將緊抓國家政策帶來的機遇，攜手寶武集團正在傾力打造上海市寶山再生能源利用中心項目，為長三角固廢項目的標杆項目，目標是建設世界一流的垃圾焚燒項目，預計在二零二二年投入運作，產能可達每日3,800噸。公司也將爭取長三角綠色示範區內的其它水務項目，建設美麗中國。

中環水務

中環水務二零二零年面對疫情影響，堅持穩中求進，安全運營，優化企業管理，加速科技創新，圓滿完成全年各項經營任務。本年度錄得營業收入25.17億港元，同比增加14.5%；淨利潤2.74億港元，較去年同期增加28.8%。截至2020年底，公司擁有34家自來水廠(站)、27家污水處理廠(站)，產能規模每日6,927,000噸，其中，製水能力為每日4,429,500噸，污水處理能力為每日2,497,500噸；2座水庫，總庫容182,320,000噸；管網長度總計6,248公里。中環水務連續第十七年獲評「中國水業十大影響力企業」，蟬聯前三甲。

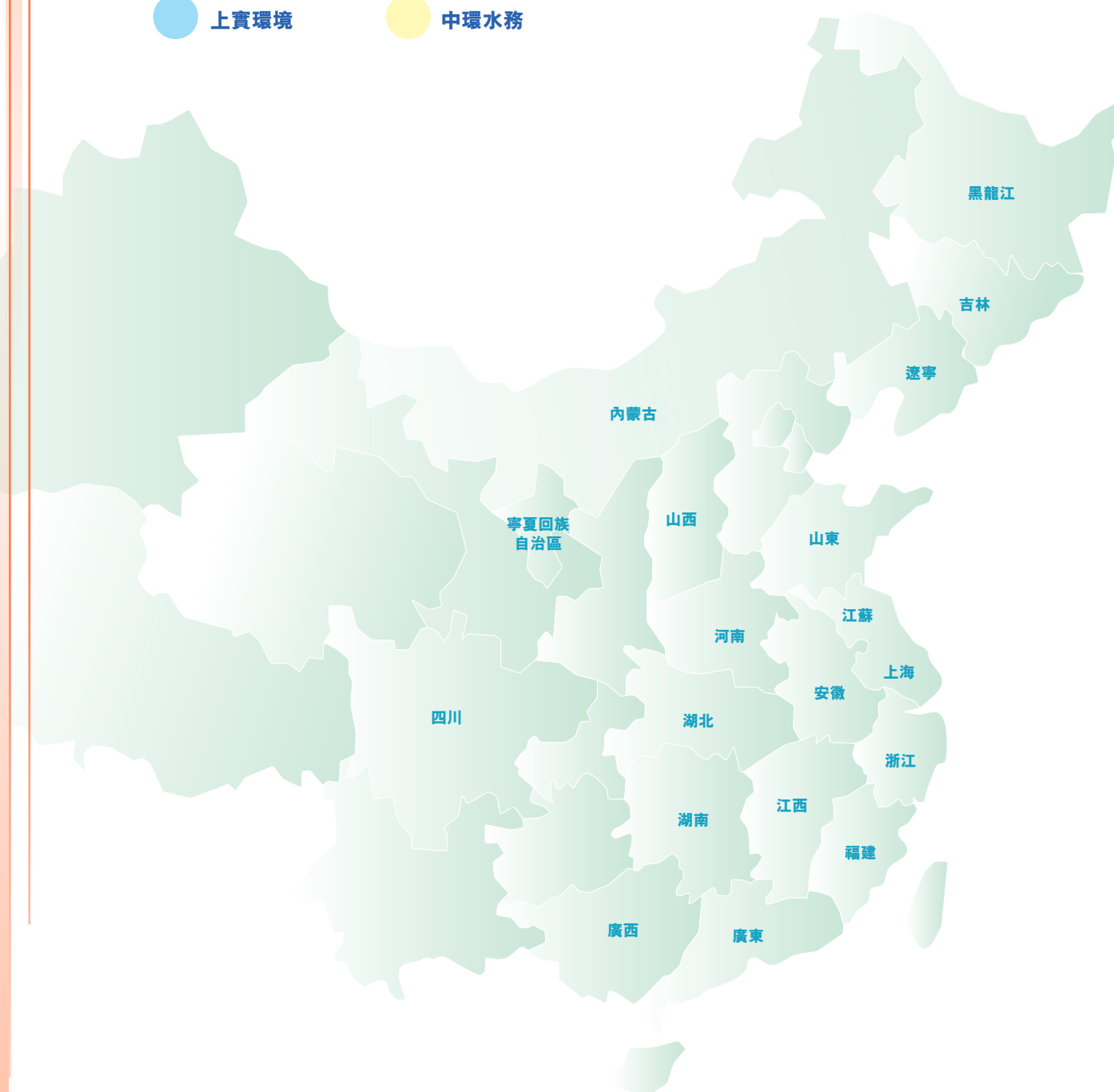
二零二零年四月，中環水務成功與蚌埠市住房與城鄉建設局簽約蚌埠市再生水回用項目，是踐行長江大保護污染治理主體平台責任的重要一步。項目投資總額為人民幣2.78億元，建設規模每日160,000噸(近期規模為每日90,000噸)。六月底，中環水務的貴陽市貴醫再生水廠PPP項目通水試運行，規劃建設總規模每日50,000噸，服務面積22,060平方米，是全國首例超深基坑地埋式再生水廠。

同年五月，中環水務投資建設的常墳水廠建成並已投入試運行，涉及受益人口180,000人。該項目近期規模為每日20,000噸，遠期每日40,000噸。同月，湘潭市三水廠的提質改造和擴建工程擴建部分亦正式通水運行，日處理能力將達到每日300,000噸，將極大緩解河東地區高溫供水季節供水壓力不足的情況。七月份，受梅雨期長期降雨影響，老虎潭水庫臨近汛限水位，水庫分別兩次開閘洩洪，切實和及時地做到嚴格防汛，確保了全市安全度汛。



截至二零二零年十二月三十一日止，本集團水務開發項目分佈圖概況如下：

● 上實環境 ● 中環水務



● 污水處理

● 中水回用/再生水

● 供水

● 製水

● 固廢發電

● 污泥處理

註：上實環境於二零二零年十二月三十一日的水務開發項目一覽表可參閱上實環境二零二零年年報。

安徽

項目數量	日產能(噸)	項目數量	日產能(噸)
5	130,000	3	500,000
1	25,000	3	1,030,000
		1	160,000

湖北

項目數量	日產能(噸)	項目數量	日產能(噸)
11	1,050,000	1	953,000
5	430,000		
1	325		

遼寧

項目數量	日產能(噸)
9	385,000

福建

項目數量	日產能(噸)	項目數量	日產能(噸)
3	50,000	1	1,202,500
		1	1,565,000

湖南

項目數量	日產能(噸)	項目數量	日產能(噸)
7	260,000	1	200,000
4	520,000	1	485,000

寧夏回族自治區

項目數量	日產能(噸)
4	250,000
1	50,000

廣東

項目數量	日產能(噸)	項目數量	日產能(噸)
16	1,420,000	1	150,000
1	50,000		

內蒙古

項目數量	日產能(噸)
2	43,500

山東

項目數量	日產能(噸)	項目數量	日產能(噸)
11	610,000	1	38,500
4	420,000	3	1,800

廣西

項目數量	日產能(噸)
4	300,000

江蘇

項目數量	日產能(噸)
12	383,000
2	6,000

山西

項目數量	日產能(噸)
1	55,000

黑龍江

項目數量	日產能(噸)	項目數量	日產能(噸)
51	3,856,300	1	20,000
4	610,000	1	305,000
4	125,000		
6	1,330		

江西

項目數量	日產能(噸)
11	181,500

上海

項目數量	日產能(噸)
8	440,000
2	4,850

河南

項目數量	日產能(噸)	項目數量	日產能(噸)
7	240,000	3	600
2	40,000		

吉林

項目數量	日產能(噸)
6	92,500

四川

項目數量	日產能(噸)
2	2,000

浙江

項目數量	日產能(噸)	項目數量	日產能(噸)
17	833,000	4	475,000
1	1,100	2	219,500

新邊疆業務

截至二零二零年底止，星河數碼及其控股的星河能源持有的光伏電站資產規模已達到690兆瓦，其經營的14個光伏發電項目完成上網電量達9.27億千瓦時，較上年度增長7.2%。年內新增位於黑龍江省的安達眾誠光伏電站，新增資產規模100兆瓦。

二零二零年，國家財政部公佈了可再生能源電價附加補助資金的申領具體安排，將能大大提升撥付效率，星河數碼及星河能源旗下項目已為下一批補貼清單申請工作做好準備。目前，光伏等可再生能源已被寫入多省區的「十四五」規劃和二零三五年遠景目標等相關建議稿文件中，各地政府在綠色低碳發展和能源轉型上的進度明顯加快，有助推動行業發展。星河數碼及星河能源亦會重點關注改革轉型中的新興業態和產業佈局機遇，積極把握優質投資機會；同時結合龍頭上市公司進行對生物醫藥行業進行投資機會探索。

房地產

房地產業務二零二零年為本集團提供的盈利貢獻為7.70億港元，同比基本持平，佔本集團業務淨利潤約31.5%，輕微跌幅主要為受到疫情影響，致使營銷受限和交房時間延後，租金收入減少。隨著國內疫情得到有效控制，各省市復工復市，本集團的房地產企業在加快項目建設方面已取得重大進展。

上實發展

上實發展全年營業收入為人民幣80.49億元，同比下跌9.2%；淨利潤為人民幣8.18億元，同比上升4.6%，主要來自年內交房項目結轉利潤。二零二零年，上實發展積極應對宏觀經濟壓力和複雜的行業形勢，運用多元融資、靈活銷售策略，保障了業績平穩。

在物業銷售方面提前完成年度目標，上實發展運用線上線下相結合多措並舉豐富營銷手段，進行項目推廣和宣傳，加速落實簽約、保障回款。多個樓盤銷售暢旺，全年簽約金額達人民幣50億元，簽約面積約228,800平方米，項目主要包括上海青浦「上實•海上灣」(四期)、上海靜安「泰府名邸」、上海寶山「海上菁英」、泉州「上實•海上海」、湖州「上實•天瀾灣」及湖州「上實•雍景灣」等。年內交房金額約人民幣48.34億元，佔建築面積約260,000平方米，項目主要包括杭州「上實•海上灣」、上海青浦「上實•海上灣」(四期)、湖州「上實•天瀾灣」、上海嘉定「海上公元」及泉州「上實•海上海」等。全年租金收入3.81億港元。

年內，上實發展快速推進項目建設，最大限度搶工期減損失，全年在建項目9個，在建面積約192平方米。面對疫情和市場環境不景氣等多重壓力，公司不動產經營在困難中摸索前進。在復工復產初期，公司根據市政府相關規定減免中小企業房屋租金，涉及承租人287家，減租面積約196,000平方米，提供優惠措施保障老租戶的續租和新租戶商的平穩過渡，全年出租率依然保持在90%以上的高位。年內新拓展項目23個、續租39個項目，新增面積1,380,000平方米，在管面積達到26,650,000平方米。

二零二零年十一月，上實發展全資子公司通過與上實集團和其它合伙人等基石投資人成立川滬創新基金，合共出資人民幣6億元，主要投資於人工智慧產業，上實發展出資人民幣1億元。項目將積極參與上海科創中心建設和長三角一體化建設，實現新技術與產業的雙向賦能。項目可提供多元化投資組合的良好投資機會，帶來穩定的收益，並配合上實發展在新興業務投資方面的策略佈局，為進一步挖掘人工智慧的潛力奠定基礎。

上實發展年內積極開拓房地產項目，二零二零年十二月，透過掛牌出讓活動投得上海市虹口區北外灘90號地塊之土地使用權，代價為人民幣38.93億元，總土地面積約12,725平方米，作辦公、商業及文體用途。該土地緊鄰上實發展正在開發建設的北外灘89號地塊，兩幅地塊在同一區域的發展規劃可產生協同效應，將打造成為國際化的上海灘新文化娛樂綜合體，力爭成為北外灘區域的新標杆。

未來，上實發展將聚焦重點區域、深耕優勢城市，堅持以虹口北外灘綜合體為標誌性建築群的上海及長三角區域，以青島國際啤酒城城市綜合體引領的環渤海區域、以中高端住宅及配套商業為主的成渝地區為三大核心發展區域，擴大發展空間和品牌影響力。

業務回顧、討論與分析

上實城開

上實城開二零二零年度錄得營業額63.57億港元，較上年度下跌25.9%；股東應佔溢利為5.22億港元，盈利同比下跌13.1%，年內結轉銷售金額達54.85億港元，交房建築面積約167,400平方米，項目主要包括上海「萬源城」、上海「當代美墅(城開雲外)」及上海「當代藝墅(城開御瑄)」等。本年度租金收入約為6.63億港元。合約銷售金額達人民幣76.10億元，佔建築面積約152,000平方米，項目主要包括上海「當代美墅(城開雲外)」、北京「西鈞魚台·御璽」、西安「自然界」及上海「萬源城」等。上實城開全年在建項目14個，在建面積約3,097,000平方米。

二零二零年一月，上實城開與其50%合營公司和航天集團三方合作，參與競投上海市徐匯區西南部之桂林路土地項目，總資本承擔為人民幣15.275億元，上實城開實益佔比約32.5%。交易已於二零二零年五月完成。該土地地理位置優越，預期將毗鄰上海地鐵現有9號線及未來15號線之交匯處，對日後建成物業之未來租金回報及物業價值形成支持。

同月，上實城開公佈以人民幣407,942,343元現金注資上實融資租賃，認購其增資後股本的20%（星河數碼亦為該公司股東，增資完成後股權將攤薄至28.95%，其餘股東為獨立第三方）。上實融資租賃為以上海為基地的綜合性信貸提供商，其業務主要包括向地方政府及其平台公司提供融資，藉以資助其地方基建、供水及鐵路交通建築項目。交易已於二零二零年九月在股東特別大會中由獨立股東批准。預計可藉著該項目，進一步深化金融產業結合，實現產業與資本聯動。

上實城開年內開拓大健康業務領域，在十月與上實集團及上海醫藥集團等投資平台合組合營企業，總投資額為人民幣1.50億元，在中國上海從事醫療美容機構的發展及運營，上實城開佔19%權益。合營公司引入上海第九人民醫院（中國市場領先的三甲公立醫院，在醫療領域具有全國領先的綜合實力），為醫院管理和醫療事務提供技術諮詢服務和支持。項目為上實城開提供了在大健康產業中進行長期戰略發展的良機。

二零二零年十二月，上實城開與獨立第三方訂立合作協議，以人民幣13.29億元收購位於中國湖北省武漢市新洲區陽邏經濟開發區之武漢地盤之土地使用權，用作科研、商業及住宅用途。總地盤面積約為258,000平方米，估計建築面積約為440,000平方米。上實城開佔49%權益。該地區為省級重點開發區，收購切合上實城開業務發展策略及計劃。同月，上實城開成功中標位於中國天津市河東區工業大學3號地塊之土地使用權，土地出讓金為人民幣26.60億元，總地盤面積約42,145平方米，為住宅用地，可開發面積約115,800平方米。該地塊鄰近天津市河東區地鐵5號線，配套設施完善，可著手開展全新地標開發項目，符合上實城開在主要都會區開發住宅物業的戰略。

本集團旗下主要物業發展項目截至二零二零年十二月三十一日止概況如下：

主要发展中物業

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	613	32,542	已落成
2	成都市成華區	上實·海上海	住宅及商業	100%	61,506	254,885	4,045	198,651	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	952	58,886	已落成
4	杭州市余杭區	上實·海上海(一期)	住宅及商業	85%	74,864	230,484	1,684	149,520	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	8,175	131,046	已落成
6	湖州市吳興區	湖潤商務廣場	商業	100%	13,661	27,322	-	-	2021年
7	湖州市吳興區	上實·天瀾灣	住宅及商業	100%	115,647	193,292	14,249	104,043	已落成
8	湖州市吳興區	上實·雍景灣	住宅	100%	68,471	207,906	19,421	55,972	已落成
9	青島市石老人 國家旅遊度假區	國際啤酒城	綜合	100%	227,675	806,339	-	327,831	2014年至 2022年· 分期落成
10	泉州市豐澤區	上實·海上海	住宅及商業	100%	170,133	1,064,099	100,842	225,603	2017年至 2021年· 分期落成
11	上海市寶山區	上實·海上菁英	住宅	100%	26,600	73,798	14,949	14,949	2022年
12	上海市寶山區	顧村大型居住社區 BSPO-0104單元 0423-01地塊	住宅	100%	32,130	86,692	-	-	2022年
13	上海市虹口區	北外灘89號地塊項目	商業及辦公	90%	23,037	230,568	-	-	2021年
14	上海市嘉定區	海上公元	住宅及商業	100%	58,949	163,351	5,249	82,333	已落成
15	上海市嘉定區	上實·海上薈	住宅及商業	100%	32,991	75,559	99	39,794	已落成
16	上海市靜安區	泰府名邸	住宅	100%	32,512	114,737	4,987	81,028	已落成
17	上海市青浦區	海源別墅	別墅	51%	315,073	59,577	-	25,985	已落成
18	上海市青浦區	上實·海上灣	住宅	51%	808,572	631,199	53,059	263,147	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	828	85,095	已落成
20	蘇州市吳中區	蘇地2017-WG-10地塊	住宅	100%	40,817	126,881	-	-	2021年
小計					2,361,299	4,812,076			

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	
1	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
2	北京市海淀區	西釣魚台·御璽	住宅	90%	42,541	250,930	13,239	201,266	2007年至 2021年， 分期落成
3	重慶市九龍坡區	城上城	住宅、商業及 寫字樓	100%	120,014	786,233	329	376,424	已落成
4	昆山市花橋鎮	游站	商業及寫字樓	30.7%	34,223	129,498	-	63,021	已落成
5	上海市寶山區	上投寶旭	住宅	71.3%	118,880	306,167	11,868	110,117	2021年
6	上海市閔行區	萬源城	住宅及商業	53.1%	943,000	1,226,298	11,573	824,044	2007年至 2022年， 分期落成
7	上海市閔行區	上海晶城	住宅及商業	59%	301,908	772,885	-	560,409	已落成
8	上海市閔行區	TODTOWN天晉	住宅、商業、 酒店、寫字樓 及公寓式辦公 室	20.7%	117,825	605,000	-	56,205	2020年至 2024年， 分期落成
9	上海市閔行區	當代藝墅(城開御璽)	住宅	100%	116,308	78,090	8,168	69,851	2018年至 2022年， 分期落成
10	上海市閔行區	當代美墅(城開雲外)	住宅	100%	120,512	191,636	47,122	50,262	已落成
11	上海市閔行區	上投新虹	住宅及商業	90%	89,432	289,271	-	-	2021年至 2023年， 分期落成
12	上海市閔行區	城行項目	商業及寫字樓	80%	20,572	60,195	-	-	2021年
13	上海市閔行區	莘至城項目	租賃住房	29.5%	47,435	128,075	-	-	2022年
14	上海市閔行區	城瀧項目	租賃住房	59%	47,383	118,458	-	-	2023年
15	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
16	上海市徐匯區	晶享項目	租賃住房	59%	17,161	48,050	-	-	2022年
17	上海市徐匯區	桂林路航天項目	科研設計及租 賃住房	21.2%	91,160	590,165	-	-	2021年至 2026年， 分期落成
18	上海市 徐匯濱江區	濱江城開中心	寫字樓及商業	35.4%	77,371	525,888	-	-	2020年至 2023年， 分期落成
19	瀋陽市和平區	瀋陽城開中心	商業、寫字樓 及酒店式公寓	100%	22,651	228,768	-	71,660	已落成

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	
20	深圳市福田區	中國鳳凰大廈	住宅、商業及 寫字樓	91%	11,038	106,190	-	78,343	已落成
21	天津市南開區	老城廂	住宅、商業及 寫字樓	100%	244,252	752,883	259	582,737	已落成
22	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	-	41,900	已落成
23	西安市 滄灑生態區	自然界	住宅、商業及 酒店	71.5%	2,101,967	3,899,867	59,493	2,502,296	2008年至 2023年， 分期落成
24	煙台市芝罘區	煙台項目	住宅、商業及 寫字樓	100%	77,681	159,100	-	-	2022年至 2024年， 分期落成
小計					4,957,999	12,007,809			

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	-	25,985	已落成
2	上海市青浦區	上實·海上灣	住宅	49%	808,572	631,199	53,059	263,147	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	828	85,095	已落成
小計					1,286,353¹	812,459¹			
總計					8,605,651¹	17,632,344¹			

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	上海市虹口區	北外灘90號地塊	商業及辦公	100%	12,725	110,932	2024年
2	上海市青浦區	朱家角D2地塊	住宅及商業	51%	349,168	177,954	規劃中
3	上海市青浦區	西虹橋光沐路北側04-33地塊	租賃住宅	49%	32,521	45,639	2022年
小計					394,414	334,525	

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)	預期 完成日期	
1	上海市青浦區	朱家角D2地塊	住宅及商業	49%	349,168	174,584	規劃中
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					1,100,975¹	550,488¹	
總計					1,495,389¹	885,013¹	

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%	24,875
4	泉州豐澤區	海上海(一期領海苑)	商業	100%	1,835
5	上海市長寧區	仲盛金融中心	寫字樓	100%	2,321
6	上海市長寧區	八八中心	商業	100%	38,923
			寫字樓	100%	50,560
			車位	100%	28,457
7	上海市虹口區	高陽商務中心	寫字樓	100%	22,187
8	上海市虹口區	高陽賓館	寫字樓	100%	3,313
9	上海市黃浦區	金鐘廣場	寫字樓	100%	9,801
			寫字樓	90%	40,186
			車庫	90%	4,870
10	上海市黃浦區	黃浦新苑	商業	100%	20,918
11	上海市黃浦區	海潮路108號	商業	100%	474
12	上海市嘉定區	海上蒼	商業	100%	37,998
13	上海市靜安區	泰府名邸	商業	100%	1,559
14	上海市浦東新區	上川路1111號	工廈	100%	40,208
15	上海市浦東新區	華申大廈	寫字樓	100%	344
16	上海市徐匯區	上海實業大廈	寫字樓	100%	10,089
			寫字樓	74%	14,130
			車庫	74%	8,692
17	上海市徐匯區	永隆大廈	寫字樓	100%	798
18	上海市楊浦區	海上海	商業	100%	22,027
			車庫	100%	22,000
19	上海市閘北區	中山北路235號(部分)	寫字樓	100%	1,434
20	紹興市袍江新區	國際華城	商業	100%	26,479
21	天津市西青區	萊茵小鎮	商業	100%	5,961
小計					462,703

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 ²
2 重慶市九龍坡區	城上城	商業及車位	100%	285,264 ²
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 ²
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 上海市徐匯區	濱江城開中心一號地塊	寫字樓	35.4%	25,845 ²
8 深圳市福田區	中國鳳凰大廈	寫字樓	91%	1,048 ²
9 瀋陽市	瀋陽城開中心	商業	100%	50,778 ²
10 西安市滻灞生態區	自然界	商業	71.5%	22,828
11 上海市、天津市及昆山市	其它	商業、寫字樓及車位	59%	93,196
小計				858,805
總計				1,321,508

註：

1. 有關「海源別墅」、上海「上實·海上灣」、「和墅/海上郡」及「朱家角D2地塊」面積存在重疊數。
2. 有關投資物業面積為重疊數，已包含在主要發展物業表內。





消費品

本集團的消費品業務二零二零年度錄得盈利5.18億港元，較上年度下跌53.0%，佔本集團業務淨利潤約21.2%。由於疫情擴散至全球，商務航運等市場基本處於停滯狀態，對南洋煙草的生產和經營造成一定程度的影響，年內，南洋煙草圍繞細支煙擴產、複合棒和新型煙草產品的開發重點實施推進；在市場運營和品牌運營方面努力尋找突破點；海外落地產銷合作獲得實質性進展，繼續穩根基，求創新，為未來市場復甦做好前量。永發印務本年度克服重重困難，實現了逆市增長，超額完成了全年經營目標。年內穩步推進「1+1+1」戰略，印包業務總體穩定、紙模業務貢獻突出、藥包業務蓄勢待發，全面提升了公司的盈利能力和市場競爭力。

煙草

南洋煙草全年營業額和稅後利潤分別為18.68億港元和3.61億港元，較上年度分別下跌44.0%及63.0%，主要為受新型冠狀病毒疫情及各地口岸封關措施影響，免稅店銷售大幅下降，以及出口及船煙業務下滑所影響。年內，南洋煙草堅持「固本趕超、內外兼修」的經營目標，在疫情困境中鞏固優勢尋找突破，展示了百年企業的社會責任感和逆境中求發展的強大柔韌性。

為滿足創新煙市場快速崛起，釋放柔性生產線更多新品產能力和為新型煙草製品的開發創造必要的有利條件，南洋煙草年內全力推進升級建設一條細支煙擴產專線，項目自年初啟動，組機於七月實現全線貫通，並於九月

下旬成功投產，為柔性車間新品開發和調試創造了有利條件。新增複合生產能力是多規格柔性製造的重要一環，目前已完成兩大核心裝備，與新型煙草設備和工藝上下游貫通銜接後，將形成多規格複合能力和新型煙草製品開發能力。

南洋煙草最重要的粵港邊境免稅市場因封關直接停業，銷售渠道基本停滯；本港有稅市場及國內中專市場影響則相對較小。本港有稅市場因口岸封閉致使免稅煙流入減少，加大了本地市場需要，有超出預期的增長，正採取較積極主動的推廣促銷手段搶佔市場份額、擴大品牌影響力；中專市場在外煙不增量的情勢下，銷量亦有所上升；中港澳免稅市場受疫情影響仍處於停滯狀態；海外及船煙市場影響較大，大多數海外目標市場動銷停滯至今，南洋煙草會積極探索、開拓受疫情影響相對較小的新渠道銷售。新品開發暫轉以產品儲備為主。

在業務合作方面，南洋煙草與內地捲煙大型企業強強聯手，合作海外落地產銷合作項目，藉此深化和推進雙方業務合作，項目已獲得實質性進展，為日後建設海外生產基地、渠道創新提供殷實的支持。目前正推進製絲落地合作，將由試製邁入實質性營運；另已敲定海外免稅市場的獨家分銷商和在東南亞地區收購捲煙廠，以籌備二零二一年有序投產。



印務

永發印務二零二零年實現營業額16.70億港元，較去年同期增長1.6%；淨利潤為1.69億港元，同比增長24.6%。面對年內疫情肆虐、中美貿易爭端持續升級，公司在疫情初期有效防控疫情、有序組織復產，緊緊抓住了「產能慌」的重要時間窗口，贏得了疫情消費最為受益行業之一的終端消費類電子產品客戶群的持續成長增長訂單，包括紙模業務和精品盒業務，為公司本年營收規模穩中有升奠定了堅實的基礎。

疫情中後期，公司兩年來在「1+1+1」戰略引領下持續推進的業務及產品結構優化和智慧製造改善工作蓄勢發力，不僅支持公司有力克服了疫情下市場結構變化、原料紙價格非理性暴漲及核心客戶降價等嚴峻挑戰，更逆勢提升了公司綜合毛利水平，加之疫情下各地疫情扶持政策支持，最終將公司全年利潤水平推上了一個新的台階。二零二零年永發印務順利完成了外貿無錫印刷股份有限公司的收購及整合工作，並以第一名的投標成績成為上藥集團股份紙包裝核心供應商。

雖然永發印務在大疫之年取得了較好的經營成績，但公司經營團隊清醒的認識到在全球疫情愈加嚴峻和國際多極爭端愈加激烈的背景下，未來宏觀經濟形勢更加悲觀趨勢、後疫情時期消費全面走弱和疫情消費隨疫情中止隨時退出、原料紙價格走高不止等重大不利挑戰，會在相當長一段時間相隨相伴，為此公司將秉承穩字當頭，繼續在既定的發展戰略驅動下精心籌劃、用心落實，力爭全面達成來年各項經營目標。

主要數據

	二零二零年	二零一九年	變幅 %
業績			
營業額(千港元)	27,137,601	32,345,473	-16.1
本公司擁有人應佔溢利(千港元)	2,218,877	3,349,531	-33.8
每股盈利—基本(港元)	2.014	3.081	-34.6
每股股息(港仙)	89	153	
—中期—現金(已付)	22	—	
—實物股份(已付)附註	15	101	
—末期(擬付)	52	52	
股息派發比率			
—現金及實物股份(註(a))	44.2%	49.7%	
—現金	36.8%	16.9%	
利息覆蓋倍數(註(b))	5.6倍	6.6倍	

	二零二零年	二零一九年	變幅 %
財務狀況			
資產總額(千港元)	194,882,370	174,942,290	11.4
本公司擁有人應佔權益(千港元)	43,678,766	40,239,812	8.5
每股資產淨值(港元)	40.18	37.01	8.5
淨負債比率(註(c))	63.35%	62.45%	
總負債對總資金(註(d))	40.98%	42.79%	
已發行股數(股)	1,087,211,600	1,087,211,600	

註(a)：(每股現金股息+每股實物股份分派之公允值)/每股盈利

註(b)：(除稅、利息支出、折舊及攤銷前利潤)/利息支出

註(c)：(附息借貸—現金)/本公司擁有人應佔權益

註(d)：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)

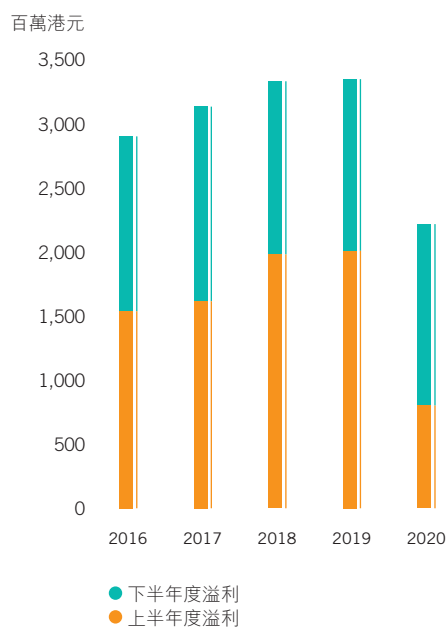
附註：本公司董事會決議二零二零年中期現金股息每股22港仙及以實物分派方式派發中期特別股息，按每持有5股本公司股份，派發1股上實城開股份，按二零二零年十月二十二日(寄發上實城開股份日)上實城開收市價為基準，中期特別股息為每股0.15港元。

本公司二零一九年中期股息為以實物分派方式，按每持有1股本公司股份，派發1股上實城開股份，按二零一九年十月十八日(寄發上實城開股份日)上實城開收市價為基準，中期股息為每股1.01港元。

一 財務業績分析

1 本公司擁有人應佔溢利

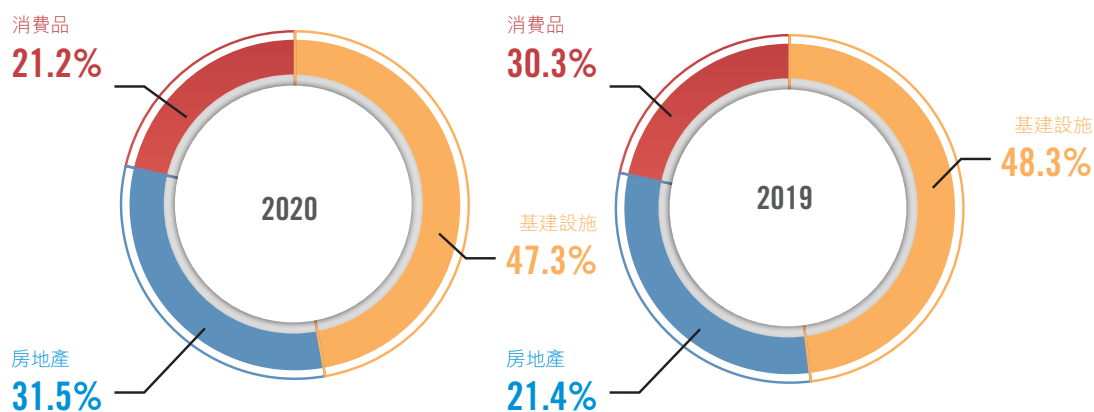
截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團錄得本公司擁有人應佔溢利22億1,888萬港元，較二零一九年減少11億3,065萬港元或約33.8%。



2 各業務溢利貢獻

二零二零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：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元	變幅 %
基建設施	1,155,820	1,755,594	-34.2
房地產	770,114	780,306	-1.3
消費品	518,338	1,103,572	-53.0
	2,444,272	3,639,472	-32.8



本年度基建設施業務淨利潤約11億5,582萬港元，佔業務淨利潤47.3%，同比下跌34.2%。

受新型冠狀病毒疫情爆發及國家交通運輸部推出的一系列行業政策及措施的影響，收費公路及大橋業務收入及利潤貢獻大幅下跌。新行業政策和措施包括收費公路及大橋在疫情防控期間免收通行費、ETC車道實施通行費95折優惠及有關規範高速公路起始段收費。在新措施下，滬昆高速(上海段)經評估錄得經營權稅後減值2億4,159萬港元。

水務及固廢發電業務受疫情影響下，仍然錄得利潤貢獻上升12.3%，其中上實環境本年度因運營收入增加帶動盈利上升，而錄得淨利潤貢獻上升7.5%；本公司於二零二零年四月增持粵豐環保約2%股權，增加其對本集團的利潤貢獻。

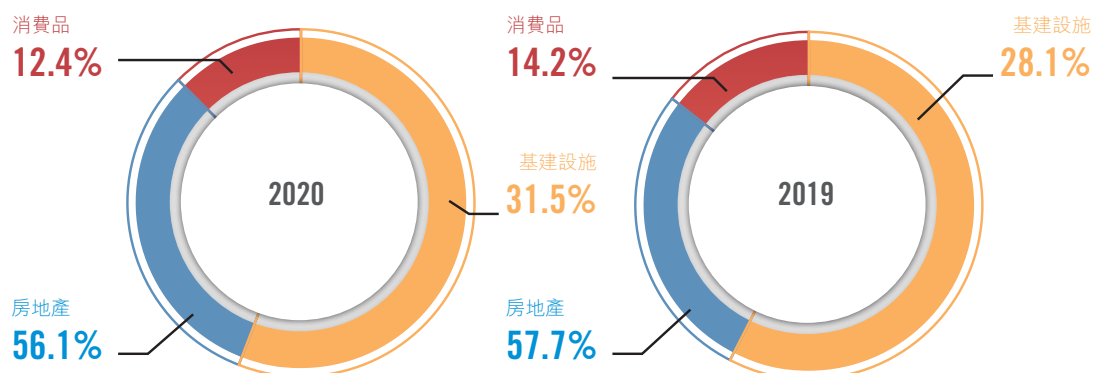
房地產業務錄得利潤約7億7,011萬港元，佔業務淨利潤31.5%，與二零一九年度比較基本持平。

本年度消費品業務的淨利潤5億1,834萬港元，佔業務淨利潤21.2%，同比下跌53.0%。南洋煙草的香煙銷售收入同比下跌44.0%，主要受疫情影響，免稅及出口銷售下跌，致使淨利潤下跌6億1,433萬港元或63.0%。永發印務毛利率較高的紙模業務收入同比大幅增加1億9,954萬元，抵銷印刷及酒包業務受疫情的不利影響，加上出售四川科美100%股權獲得利潤，利潤貢獻上升22.7%。

3 營業額

本集團於二零二零年度按主要業務劃分的營業額及去年度比較數據綜合如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元	變幅 %
基礎設施	8,538,488	9,093,938	-6.1
房地產	15,233,047	18,649,649	-18.3
消費品	3,366,066	4,601,886	-26.9
	27,137,601	32,345,473	-16.1



二零二零年度營業額約為271億3,760萬港元，比較去年下跌16.1%，主要因各業務經營受新型冠狀病毒疫情爆發影響。基礎設施業務營業額因疫情防控期間公路免收通行費，以及受取消省界收費站的要求而推行的措施影響，通行費收入錄得跌幅；房地產業務的交樓結轉物業減少，酒店及投資物業租金收入下跌；各地封關措施持續，免稅及出口煙銷售收入大幅下跌。

4 除稅前溢利

(1) 毛利率

總體毛利率與二零一九年比較下跌2.5個百分點，主要為本年度基礎設施業務受公路在疫情防控期間免收通行費的措施影響，通行費收入下跌但收費公路經營權的攤銷仍根據單位使用基準以車流量入賬所致。

(2) 其他收入、溢利及虧損

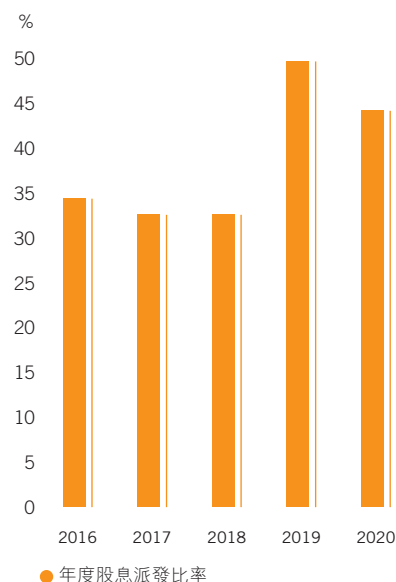
其他收入、溢利及虧損減少，主要是投資物業公允值下跌及為收費公路經營權計提減值損失。

(3) 出售附屬公司／聯營公司權益之溢利

本年度溢利主要為出售附屬公司分別為湖南淺水灣湘雅溫泉花園有限公司67%股權和四川科美100%股權及一家聯營公司五芳齋約23.97%權益。

5 股息

本集團董事會建議派發末期股息每股52港仙(二零一九年：每股52港仙)，連同中期現金股息每股22港仙及以實物分派方式每持有5股本公司股份派發1股上實城開股份的特別股息，按寄發上實城開股份日二零二零年十月二十二日上實城開收市價為基準，中期特別股息為每股0.15港元，二零二零年度的總股息為每股89港仙(二零一九年：每股153港仙)，年度股息派發比率為44.2%(二零一九年：49.7%)。

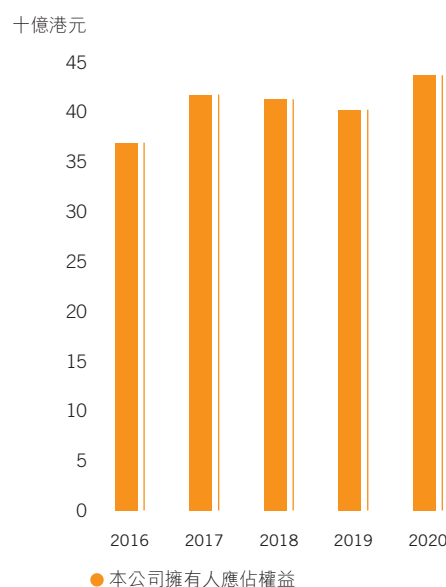


二 集團財務狀況

1 資本及本公司擁有人應佔權益

於二零二零年十二月三十一日，本公司已發行股份共1,087,211,600股，與二零一九年度末的1,087,211,600股相同。

因本年度錄得淨溢利，在扣減本年度內實際派發的股息，於二零二零年十二月三十一日的本公司擁有人應佔權益為436億7,877萬港元。



2 債項

(1) 借貸

本公司之一家全資附屬公司SIHL Finance Limited於二零二零年三月簽定一項五年期21億港元或等值美元雙貨幣的俱樂部貸款。

於二零二零年十二月三十一日，本集團包括銀行貸款及其他貸款的總貸款約為569億7,381萬港元(二零一九年十二月三十一日：544億5,657萬港元)，其中70.3%(二零一九年十二月三十一日：68.5%)為無抵押擔保的信貸額度。總貸款的美元、人民幣及港元的比例分別為3%、85%及12%(二零一九年十二月三十一日：3%、83%及14%)。

(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10,334,774,000港元(二零一九年十二月三十一日：9,792,486,000港元)的投資物業；
- (b) 賬面值合共為70,816,000港元(二零一九年十二月三十一日：123,539,000港元)的租賃土地及樓宇；
- (c) 賬面值合共為192,379,000港元(二零一九年十二月三十一日：22,590,000港元)的廠房及機器；
- (d) 於二零一九年十二月三十一日，一條收費公路經營權賬面值為1,884,742,000港元(二零二零年十二月三十一日：無)；
- (e) 賬面值合共為16,744,560,000港元(二零一九年十二月三十一日：14,419,408,000港元)的服務特許權安排應收款項／無形資產；
- (f) 賬面值合共為12,537,442,000港元(二零一九年十二月三十一日：2,869,155,000港元)的持有作出售之發展中物業；
- (g) 於二零一九年十二月三十一日，賬面值合共為645,466,000港元(二零二零年十二月三十一日：無)的持有作出售之物業；
- (h) 賬面值合共為196,344,000港元(二零一九年十二月三十一日：172,688,000港元)的貿易應收款項；
- (i) 賬面值合共為806,864,000港元(二零一九年十二月三十一日：1,292,335,000港元)的銀行存款；
- (j) 賬面值合共為178,190,000港元(二零一九年十二月三十一日：無)的附屬公司權益；及
- (k) 賬面值合共為1,074,000港元(二零一九年十二月三十一日：無)的土地使用權(包括在使用權資產內)。

(3) 或然負債

於二零二零年十二月三十一日，本集團為物業買家及聯營公司使用之銀行信貸額度向銀行分別提供約72億5,414萬港元及14億1,137萬港元(二零一九年十二月三十一日：71億792萬港元及20億1,877萬港元)的擔保。

3 資本性承諾

於二零二零年十二月三十一日，本集團已簽約的資本性承諾為156億616萬港元(二零一九年十二月三十一日：158億1,420萬港元)，主要涉及業務發展及固定資產的投資。本集團有充足的內部資源及／或透過借貸市場渠道，以支付資本性開支。

4 銀行結存及短期投資

本集團於二零二零年十二月三十一日持有銀行結存、作抵押之銀行存款及短期投資分別為293億360萬港元(二零一九年十二月三十一日：293億2,548萬港元)及6億3,275萬港元(二零一九年十二月三十一日：8億1,073萬港元)。銀行結存的美元和其他外幣、人民幣及港元的比例分別為4%、85%及11%(二零一九年十二月三十一日：3%、78%及19%)。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

本集團深信優秀的企業管治，對企業長遠可持續發展尤為重要，因此一直貫徹採取嚴謹的企業管治措施，在經營過程中秉持高透明度和具問責性的營運原則，不斷優化內部監控制風險管理制度，致力完善企業管治系統和提升企業價值，以保障股東和其他持份者利益最大化。

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

截至二零二零年十二月三十一日止年度內，本公司已依循《企業管治守則》內所載的原則並符合所有守則條文。本公司的管治原則及常規，以及年內的主要工作和相關變動已詳載於本報告內。

戰略目標及業務模式

根據本集團的工作部署，本集團的戰略定位為依託大陸，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。

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
執行董事		
沈曉初	董事長	3年
周 軍	副董事長及行政總裁	15.5年
徐 波	副行政總裁	9年
許 瞻	—	6.5年
獨立非執行董事		
吳家瑋	—	25年
梁伯韜	—	25年
鄭海泉	—	8.5年
袁天凡	—	4.75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48頁至第49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。

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。

於二零二零年股東週年大會上，周軍先生、吳家璋先生及袁天凡先生根據本公司組織章程細則輪席告退並獲重選連任。

於即將召開的二零二一年股東週年大會上，沈曉初先生、徐波先生及鄭海泉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。彼等之個人履歷已載於隨附本年報寄發予各位股東的股東通函內，以便股東在作投票決擇時參考。

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定期會議議程中加入商討事項的需要。

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

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。

於二零二零年，本公司共召開了十四次全體董事會會議(其中八次為函審決議)。董事會於年內進行之重大決策可參閱本年報內的「業務回顧、討論與分析」。下表概述二零二零年個別董事及委員會成員的出席率：

	二零二零年內的會議					
	出席會議次數/會議舉行次數					
	董事會	執行委員會	審核委員會	薪酬委員會	提名委員會	股東大會
年內舉行會議次數	14	3	3	1	1	1
執行董事						
沈曉初	14/14	3/3	-	-	-	1/1
周 軍	14/14	3/3	-	-	-	1/1
徐 波	14/14	3/3	-	-	-	1/1
許 瞻	14/14	-	-	-	-	1/1
獨立非執行董事						
吳家璋	14/14	-	3/3	1/1	1/1	1/1
梁伯韜	14/14	-	3/3	1/1	1/1	1/1
鄭海泉	14/14	-	3/3	1/1	1/1	1/1
袁天凡	14/14	-	3/3	1/1	1/1	0/1
委員會成員						
李漢生	-	-	-	1/1	1/1	-
唐 明	-	-	-	1/1	1/1	-
出席率	100%	100%	100%	100%	100%	87.5%

註：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，彼等已確認其於二零二零年年度內，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，各董事截至二零二零年十二月三十一日止年度所接受的培訓概要如下：

董事姓名	持續專業發展類別	
	參加與業務、行業、 企業管治、監管發展及 其他相關課題的培訓	閱讀有關經濟、商務、 董事職責等之報章、 刊物及更新資料
執行董事		
沈曉初	√	√
周 軍	√	√
徐 波	√	√
許 瞻	√	√
獨立非執行董事		
吳家璋	√	√
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，本公司已與年內編製了二零一九年環境、社會及管治報告，並將根據《上市規則》的相關規定，編製二零二零年環境、社會及管治報告。

董事權力的轉授

董事會轄下委員會

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

執行委員會

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

執行委員會的成員均為執行董事。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

於二零二零年，執行委員會以函審方式召開了三次會議。審議事項包括增持投資企業股權、子公司擴建生產線、批准子公司合作項目及向子公司提供股東貸款等。

審核委員會

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

於本報告日期，審核委員會的委員包括鄭海泉先生、吳家璋先生、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

於二零二零年，審核委員會共召開了三次會議。主要審議本集團的年度業績報告、檢討公司的財務匯報、風險管理及內部監控系統、省覽內審事項、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(包括視頻會議)而並無執行董事出席。

薪酬委員會

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

截至二零二零年十二月三十一日止年度及直至本報告日止，本公司薪酬委員會委員變動如下：

- 於二零二一年三月二十五日，由於工作調動關係，唐明先生辭任薪酬委員會委員。同日，周須波女士獲委任為薪酬委員會委員。

經上述更替後，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：李漢生先生和周須波女士。吳家瑋先生為委員會主席，公司秘書為委員會秘書。

薪酬委員會主要工作情況

於二零二零年，薪酬委員會召開了一次會議。審議事項包括董事酌情花紅的派發及支付和董事及高級管理人員的薪酬調整方案等。

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

董事薪酬釐定

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

提名委員會

提名委員會主要負責設定具透明度的新董事委任程序及董事繼任計劃，並就加入董事會或填補董事會成員空缺的人選，向董事會作出建議。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決擇時參考。

截至二零二零年十二月三十一日止年度及直至本報告日止，本公司提名委員會委員變動如下：

- 於二零二一年三月二十五日，由於工作調動關係，唐明先生辭任提名委員會委員。同日，周須波女士獲委任為提名委員會委員。

經上述更替後，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：李漢生先生和周須波女士。吳家瑋先生為委員會主席，公司秘書為委員會秘書。

提名委員會主要工作情況

於二零二零年，提名委員會以函審形式召開了一次會議，審議包括檢討董事會架構、人數及組成及評核獨立非執行董事的獨立性等事項。鑒於現時董事會成員來自不同的專業領域，因應本公司控股股東背景和經營模式，委員會認為董事會已大致體現董事會成員多元化的組成和架構。

行政管理

行政班子

董事會授予執行委員會的職權的具體執行工作，由委員會轄下行政班子按各部門的職能專責分工處理。於本報告日，行政班子成員包括周軍先生、徐波先生、李漢生先生、許瞻先生、楊秋華先生和陽建偉先生。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八個項目進行評審。

公司秘書

本公司公司秘書主要負責確保董事會成員之間有良好資訊交流，以及董事會政策和程序及所有適用規章獲得遵守。公司秘書與每名董事及公司管理層皆保持密切聯繫，並在有需要時向董事會成員提供協助和意見。年內，公司秘書向董事長、行政總裁以及其他董事會成員及公司管理層，就董事會政策和程序、相關法律法規以及企業管治等，不時提供協助和意見，並適時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50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二零二一年之外聘核數師，惟須於二零二一年五月二十五日舉行的股東週年大會上獲股東批准後，方可生效。

企業管治報告

二零二零年外聘核數師年度審計費用約為17,244,000港元。本公司亦制定了《外聘核數師提供非核數服務的政策》，並就核數師每年向本集團提供之非核數服務向審核委員會報告。本公司外聘核數師(包括其關聯機構)於本年度為本集團提供的非核數服務及有關費用如下：

非核數服務費用	2020 千港元	2019 千港元
項目收購財務盡職調查及會計師報告費用	4,276	1,100
稅務諮詢費用	261	411
其它	974	1,823
總計	5,511	3,334

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65頁至第69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，董事會亦同時通過審核委員會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，對所有包括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。

截至二零二零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，而各企業在財務報告及合規監控範疇內已遵行相關法例及行業規則，亦無出現重大違規事項或重大訴訟風險，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

於二零二零年十二月三十一日，控股股東上實集團間接持有679,880,748股股份(不包括相關股份及淡倉之權益)，持股比例約為62.53%(不包括相關股份)，公眾持股量約為37.47%。

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

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

股息政策

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

投資者關係

二零二零年，本公司在新冠病毒疫情新常態的大環境下積極轉變工作思路，以線上業績公佈的方式取代傳統線下發佈會成功進行公司兩次業績公告，並積極參加投資銀行組織、召開的線上投資者研討活動及一對一會議，主動加強並保持與投資者和媒體的緊密溝通，努力提升公司在資本市場的曝光率和專業形象。

本年度因應投資銀行、媒體機構的邀請參加了以線上形式舉行的上市公司公開日、亞太投資峰會等活動，和與會嘉賓展開積極深入交流，對公司業務發展和轉型突破進行了詳細的解說與答疑。還於今年初在香港組織了一次反向路演活動，共邀請多位分析師及投資者出席，實地考察本公司旗下的消費品業務，並深入新建成的柔性車間進行參觀，與車間主管進行互動交流，從而加深了他們對公司業務發展及策略的認識和瞭解。

此外，本年度更獲得由面向上市公司和實名投資者的專業平台機構評選的「第四屆中國卓越IR最佳信披獎」及香港投資者關係協會(HKIRA)授予的卓越證書，展示了公司既往一年的專業度及表現獲得業界廣泛認可，且進一步樹立和鞏固了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渠道適時發放業務發展信息，包括刊發年報和中期報告及業績、寄發股東通函、微信公眾號、以及透過發佈會及新聞稿披露業務最新發展動態，上述資料皆登載於本公司網站內。

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17.71億港元(二零一九年：17.07億港元)。截至二零二零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10。截至二零二零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：

酬金組別(港元)	2020 人數
1,000,001 – 2,000,000	2
2,000,001 – 3,000,000	3
	5

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。截至二零二零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二零二零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。截至二零二零年十二月三十一日止，根據上實城開計劃有21,750,000份購股期權失效及無尚未行使之購股期權。除上述外，於本年度內，概無根據上實城開新計劃授出或尚未行使之購股期權。

本公司附屬公司上實環境於二零一二年四月二十七日召開的股東特別大會上通過批准採納上實環境計劃。截至二零二零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36內。

承董事會命

余富熙

公司秘書

二零二一年三月三十日

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，59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，52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、上海上實資本管理有限公司董事長和上海文化產業發展投資基金董事長。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、上海市青年企業家協會會長、上海醫藥行業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多年專業工作經驗。

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，59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。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多年經驗。

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，50歲，為上海實業(集團)有限公司(「上實集團」)助理總裁。彼同時為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。彼為上海星河數碼投資有限公司(「星河數碼」)董事。許先生曾任星河數碼總經理和助理總經理、上實航天星能源(上海)有限公司董事長、上實集團計劃財務部助理總經理及上海實業環境控股有限公司執行董事及首席財務官等職。彼在財務及投融資方面積多年工作經驗。

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，83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，66歲，在香港和中國市場之企業財務方面(包括企業融資、收購合併、企業重整及重組、投資及其他一般企業融資顧問活動)擁有超過30年經驗。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，72歲，為鷹君集團有限公司、匯賢房託管理有限公司(作為匯賢產業信託之管理人)、永泰地產有限公司、長江和記實業有限公司及天星銀行之獨立非執行董事。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及前滙豐控股有限公司集團行政總裁的顧問。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，68歲，為盈科亞洲拓展有限公司獨立非執行副主席，亦是易鑫集團有限公司之獨立非執行董事。彼曾任香港聯合交易所有限公司行政總裁(1988-1991)、盈科拓展集團副主席兼執行董事、電訊盈科有限公司副主席兼執行董事、盈科保險集團有限公司執行主席及中國農業銀行股份有限公司之獨立非執行董事。袁先生獲芝加哥大學經濟學學士學位。彼現為香港經濟研究中心董事會主席、泓策投資管理有限公司董事會主席，並為芝加哥大學、上海復旦大學校董會成員。

高級管理人員

李漢生先生

李先生，57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、資訊科技等方面積多年工作經驗。

董事及高級管理人員簡介

楊秋華先生

楊先生，48歲，於2021年1月獲委任為本公司副行政總裁。彼同時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。楊先生曾任上實投資(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、香港天廚有限公司和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，在企業管理方面積多年工作經驗。

陽建偉先生

陽先生，49歲，於2021年1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、上實管理(上海)有限公司(「上實管理」)董事長、上海實業發展股份有限公司、南洋兄弟煙草股份有限公司及本集團若干其他附屬公司的董事。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。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、本公司助理行政總裁及上實管理總經理等職。彼在金融投資、證券研究、投資銀行、項目策劃和產業經營等方面積多年工作經驗。

專業人員

余富熙先生

余先生，57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、英國特許公司治理公會及英國特許公認會計師公會資深會員。余先生在國際會計師事務所、跨國企業和大型國有企業積逾30年公司秘書實務工作經驗。

陳一英女士

陳女士，53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，50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和上海實業城市開發集團有限公司董事局主席等職，在企業管理方面積多年工作經驗。

徐曉冰先生

徐先生，54歲，為上海實業發展股份有限公司總裁及上海實業環境控股有限公司（「上實環境」）執行董事。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、本公司副行政總裁和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、總經理及上實環境首席執行官等職，在企業管理和投資策劃方面積多年工作經驗。

黃海平先生

黃先生，54歲，為上海實業（集團）有限公司董事、副總裁。彼同時為上海實業城市開發集團有限公司董事會主席。彼畢業於上海教育學院政教專業（本科），獲上海師範大學法學學士學位，職稱政工師。黃先生曾任上海市黃浦區小東門街道辦事處副主任、黃浦區半淞園路街道辦事處主任、黃浦區房屋土地管理局局長、黃浦區發改委聯合籌備組組長、黃浦區住房保障和房屋管理局局長、上海市普陀區副區長、區政協副主席等職。彼在城市建設及管理方面積多年工作經驗。

唐鈞先生

唐先生，53歲，為上海實業城市開發集團有限公司執行董事、總裁。彼畢業於國立南澳大學，獲工商管理碩士學位，並獲授高級審計師職稱，為中國註冊會計師協會會員。唐先生曾任本公司執行董事、上海實業（集團）有限公司審計部總經理及計劃財務部副總經理，以及上海市審計局外資運用審計處副處長，在審計和財金實務方面積多年工作經驗。

戴巍巍先生

戴先生，51歲，為上實管理（上海）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和上海路橋發展有限公司董事。戴先生先後畢業於上海同濟大學和上海復旦大學，獲工學士及工商管理碩士學位，並獲授高級工程師職稱。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多年工作經驗。

常晉峪女士

常女士，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及上海路橋發展有限公司（「路橋發展」）董事。常女士先後畢業於上海交通大學機械工程學院、上海財經大學金融學院和美國亞利桑那州立大學，取得工程學學士、金融學碩士和工商管理碩士學位，獲上海國家會計學院財務總監資格培訓證書。彼曾任上實管理（上海）有限公司副總經理及路橋發展常務副總經理，在收購兼併、金融投資、項目策劃及企業管理等方面積逾多年工作經驗。

顧耀忠先生

顧先生，52歲，為上海路橋發展有限公司董事兼總經理。顧先生畢業於上海大學（原上海科學技術大學）計算機硬件及應用專業，取得工學學士學位，獲中級工程師職稱。彼曾任上海浦江橋隧運營管理有限公司工程部經理及上海滬寧高速公路（上海段）發展有限公司助理總經理、副總經理等職位，在大橋、隧道、高速公路運營管理和維修養護等方面積多年工作經驗。

許濤先生

許先生，60歲，為永發印務有限公司董事兼總裁及其下屬多家公司董事長。彼畢業於上海立信會計專科學校大專學歷。許先生曾任河北永新紙業有限公司、浙江榮豐紙業有限公司、永發印務（四川）有限公司、永發（河南）模塑科技發展有限公司及永發（江蘇）模塑包裝科技有限公司總經理。彼在印刷包裝、紙漿模塑、造紙等行業均有豐富的大型企業運營決策經驗。

董事會報告書

董事會欣然提呈本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度的報告書及經審核綜合財務報表。

主要業務

本集團主要從事基礎設施、房地產及消費品業務。

主要附屬公司、合營企業及聯營公司

有關本公司於二零二零年十二月三十一日的主要附屬公司、合營企業及聯營公司詳情分別刊載於綜合財務報表附註48、49及50。

業務回顧

有關本集團業務的中肯審視載於本年報第12頁至第28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36頁至第47頁的「企業管治報告」內。

該等討論構成本董事會報告書的一部分。

股息

本集團截至二零二零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70頁至第191頁的綜合財務報表內。

本年度的中期股息，本公司已經完成向股東派發現金股息每股22港仙及以實物分派方式，按每5股股份，向合資格股東派發1股上實城開股份。(二零一九年：以實物分派方式，按每1股股份，向合資格股東派發1股上實城開股份)。董事會建議派發末期股息每股52港仙予截至二零二一年六月四日名列在本公司股東名冊內的股東。

財務摘要

本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度及過去四年的財務摘要刊載於本年報第192頁。

股本

本公司本年度股本的變動詳情刊載於綜合財務報表附註35。

本公司可供分派儲備

於二零二零年十二月三十一日，本公司的可供分派予股東的儲備為18,805,127,000港元(二零一九年：17,918,691,000港元)之保留溢利。

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)

周 軍(副董事長及行政總裁)

徐 波(副行政總裁)

許 瞻

獨立非執行董事

吳家璋

梁伯韜

鄭海泉

袁天凡

董事簡介刊載於本年報第48頁至第49頁。董事酬金詳情刊載於綜合財務報表附註11。

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

附屬公司董事

於截至二零二零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

於截至二零二零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。

董事會報告書

董事的股份、相關股份及債券權益及淡倉

於二零二零年十二月三十一日，本公司各董事及最高行政人員於本公司及其相聯法團(定義見《證券及期貨條例》第XV部)的股份、相關股份或債券中擁有本公司根據《證券及期貨條例》第352條存置之登記冊所記錄或依據《標準守則》須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

(I) 於本公司的股份及相關股份權益

董事姓名	身份	權益性質	持有已發行 股份數目	約佔已發行 股份百分比
周軍	實益擁有人	個人	300,000	0.03%

附註：上述權益皆為好倉權益。

(II) 於相關法團的股份及相關股份權益

上實城開

董事姓名	身份	權益性質	持有已發行 上實城開股份 數目	約佔已發行 上實城開股份 百分比
周軍	實益擁有人	個人	360,000	0.01%

附註：上述權益皆為好倉權益。

除上述者外，於二零二零年十二月三十一日，概無本公司董事、最高行政人員或其聯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未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36。

(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。

(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2020年 1月1日 尚未行使	於本年度 失效	於2020年 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	(21,000,000)	-
第二類：					
上實城開之僱員	2010年9月24日	2.98	6,750,000	(6,750,000)	-
全部類別合共			27,750,000	(27,750,000)	-

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。

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

於二零二零年十二月三十一日，根據《證券及期貨條例》第336條須予備存的登記冊所記錄，本公司的主要股東及其他人士於本公司股份及相關股份中擁有的權益及淡倉如下：

股東名稱	身份	權益性質	實益持有 已發行股份數目	約佔已發行 股份百分比
上實集團	由其擁有控制權益的公司 持有	公司	679,880,748 (附註1及2)	62.53%

附註：

1. 上實集團透過其附屬公司，即上海投資控股有限公司、SIIC Capital (B.V.I.) Limited、上海實業金融控股(香港)有限公司、上海實業貿易有限公司及上海實業崇明開發建設有限公司分別持有519,409,748股、80,000,000股、52,908,000股、27,553,000股及10,000股股份，因此，上實集團被視作擁有上述公司各自所持有之股份及相關股份權益。
2. 上述權益皆為好倉權益。

除上述者外，於二零二零年十二月三十一日，概無其他人士於本公司股份或相關股份中擁有須登記於根據《證券及期貨條例》第336條須予備存的登記冊內的任何權益或淡倉。

關連交易

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團及其關連人士訂立及／或存續之關連交易及持續關連交易如下（根據上市規則豁免遵守申報、公告及獨立股東批准規定的交易除外）：

1. 星河數碼提供資產管理服務

於二零一八年六月二十五日，本公司若干間接全資附屬公司，即滬寧高速、上海路橋發展有限公司、上海申渝公路建設發展有限公司及上海躋灑基礎建設有限公司（統稱「相關公司」，各自均為一間「相關公司」），各自與星河數碼按相同條款訂立委託協議，據此，各相關公司委託星河數碼管理其資產，自星河數碼向其發送書面通知要求根據相關委託協議提供初始委託資金的日期（「開始日」）起至緊接開始日第三週年前一日（「終止日」）止，為期三年。

所有該等四家相關公司將予提供的委託資金之合計最高總金額不超過人民幣600,000,000元，由每間相關公司提供的委託資金最高金額不超過人民幣200,000,000元。

星河數碼須就委託資金的累積本金按年率5%（每日計算）支付保證回報。於開始日至二零一八年十二月三十一日期間、二零一九年一月一日至二零一九年十二月三十一日期間、二零二零年一月一日至二零二零年十二月三十一日期間及二零二一年一月一日至終止日期間，星河數碼根據委託協議應付相關公司的保證回報總額之年度上限將分別為人民幣15,863,014元、人民幣30,000,000元、人民幣30,000,000元及人民幣30,000,000元。

倘若於作出上述分派及扣除所有稅項及開支後有任何超額收益，有關款項將按星河數碼與相關公司各佔50:50基準攤分。於開始日至二零一八年十二月三十一日期間、二零一九年一月一日至二零一九年十二月三十一日期間、二零二零年一月一日至二零二零年十二月三十一日期間及二零二一年一月一日至終止日期間，根據委託協議應付相關公司或星河數碼的超額收益總額年度上限將分別為人民幣317,260,274元、人民幣600,000,000元、人民幣600,000,000元及人民幣600,000,000元。

於二零一八年九月十八日，上述四間相關公司各自與星河數碼按相同條款訂立補充協議，據此，委託資金根據相關委託協議可投資的範圍已予以擴展。上述四份委託協議項下所有其他現有條款及條件維持不變及具十足效力及作用。

於同日，本公司之間接非全資附屬公司永發印務(東莞)有限公司(「**東莞永發**」)與星河數碼按與上述四份委託協議的條款(經補充協議補充及修訂)相同之條款(東莞永發將予提供的委託資金最高金額除外)訂立一份委託協議。

所有相關公司及東莞永發根據五份委託協議將予提供的委託資金之合計最高總金額維持不超過人民幣600,000,000元，但由東莞永發提供的委託資金最高金額不超過人民幣400,000,000元。(a)星河數碼應付所有相關公司及東莞永發的保證回報總額之年度上限，及(b)根據所有五份委託協議應付所有相關公司及東莞永發或星河數碼的超額收益總額之年度上限仍與上述四份委託協議相同。

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

2. 滬寧高速向星河數碼提供股東貸款額度

由於滬寧高速(本公司間接全資附屬公司)向星河數碼提供本金總額最高人民幣500,000,000元由二零一六年一月二十一日起為期三年的股東貸款額度(「**股東貸款額度**」)，已於二零一九年一月二十日到期，滬寧高速已同意以大致相同之條款繼續向星河數碼提供股東貸款額度，展期三年，由二零一九年一月二十一日起至二零二二年一月二十日止(「**更新股東貸款額度**」)。董事會已於二零一八年八月二十九日批准更新股東貸款額度。

根據更新股東貸款額度，滬寧高速於更新股東貸款額度期限內當收到星河數碼提出要求時，將會向其提供定期貸款，有關貸款金額將按每次個別情況及其用途而定，每次最高金額則為更新股東貸款額度之未動用部分。各定期貸款之期限將按每次個別情況磋商。各定期貸款將自二零一九年一月二十一日起計三年期結束時(即二零二二年一月二十日)屆滿。

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

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

更新股東貸款額度之年度上限(即截至二零一九年十二月三十一日、二零二零年十二月三十一日、二零二一年十二月三十一日及二零二二年十二月三十一日止各財政年度)分別為人民幣522,760,417元、人民幣524,145,834元、人民幣524,079,862元及人民幣501,319,445元，即股東貸款額度項下可授出的最高貸款金額，加上來自各相關年度的最高利息收入。星河數碼會承擔滬寧高速因該利息收入須支付的任何所得稅。

如上文所述，星河數碼為上實集團之聯繫人及本公司之關連人士。

3. 租賃協議－屯門租賃協議及夏慤租賃協議

於二零一九年十二月二十三日，本公司間接全資附屬公司南洋煙草及本公司(作為承租人)分別與南洋企業置業有限公司(「南洋企業」)及國際標有限公司(「國際標」)(作為業主)訂立租賃協議(即有關位於香港新界屯門青楊街9號之16層高物業的租賃協議(「屯門租賃協議」)及有關位於香港灣仔告士打道39號夏慤大廈26樓全層及27樓部分樓面的租賃協議(「夏慤租賃協議」))，租賃期由二零二零年一月一日至二零二零年十二月三十一日(包括首尾兩日)，以重續兩者均將於二零一九年十二月三十一日到期之原租賃協議，以供本集團營運。

屯門租賃協議及夏慤租賃協議之月租(不包括差餉、管理費及其他支出)分別為2,750,000港元及937,400港元。年度上限指(a)南洋煙草根據屯門租賃協議就二零二零年一月一日至二零二零年十二月三十一日止年度應付南洋企業的租金為33,000,000港元；及(ii)本公司根據夏慤租賃協議就二零二零年一月一日至二零二零年十二月三十一日止年度應付國際標的租金為11,248,800港元的總額44,248,800港元。

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

4. 認購上實融資租賃股權

於二零二零年一月二十二日，本公司的間接附屬公司上實城開(上海)城市建設開發有限公司(「上實城開上海」)與上實融資租賃、星河數碼、北京真辰資產管理有限公司(「北京真辰」)、上海真辰實業發展有限公司(「上海真辰」)、悅誠投資有限公司(「悅誠」)(北京真辰、上海真辰及悅誠統稱為「合營企業管理合伙人」)及林振先生(「林振先生」)訂立認購協議(「認購協議」)，據此(其中包括)，上實城開上海有條件同意，向上實融資租賃注入人民幣407,942,343元現金，認購上實融資租賃20%經擴大註冊資本(「上實城開上海認購事項」)。

根據認購協議，上實城開上海有條件同意向上實融資租賃注入人民幣407,942,343元，以認購上實融資租賃之20%經擴大註冊資本。悅誠同意進一步注入人民幣155,763,370元，與上實城開上海認購事項同步增加其對上實融資租賃的注資，以使其於該等認購事項完成之後將擁有上實融資租賃約25.73%權益。

根據認購協議，合營企業管理合夥人及林振先生已承諾，倘上實融資租賃於上實城開上海認購事項完成後首個財政年度的淨資產回報率低於8%，則共同及個別向上實城開上海作出賠償。

合營企業管理合夥人及林振先生同意，上實融資租賃及上實城開上海各自有權在上實融資租賃完成收購位於中國上海楊樹浦路10號一座名為逐源大廈之建築物之若干物業（「該等物業」）後首年起計三年期間內，隨時要求對該等物業進行估值。倘相關估值指出，該等物業的當前估值較上實融資租賃就該等物業支付的原購買價（「收購成本」）低10%或以上，合營企業管理合夥人及林振先生應按收購成本收購該等物業，或向上實融資租賃支付相等於相關估值與收購成本之間差額的款項。

如上文所述，星河數碼為上實集團之聯繫人。於認購協議日期，上實融資租賃由星河數碼擁有約40%，因此為上實集團之聯繫人。因此，星河數碼及上實融資租賃各自為本公司之關連人士。

5. 出售五芳齋之股權

於二零二零年四月二十一日，滬寧高速（本公司之間接全資附屬公司）與星河數碼訂立股份轉讓協議，據此，滬寧高速同意出售而星河數碼同意以總代價人民幣419,508,055元購買18,112,500股五芳齋股份（佔五芳齋註冊資本約23.9719%）。

如上文所述，星河數碼為上實集團之聯繫人及本公司之關連人士。

6. 上海申渝向上實金融服務提供之委託貸款安排展期

於二零一八年六月八日，上海申渝（本公司間接全資附屬公司）、興業銀行股份有限公司上海人民廣場支行（「興業銀行」）（作為貸款人）及上海上實金融服務控股有限公司（「上實金融服務」）（作為借款人）訂立委託貸款安排（「上實金融服務委託貸款安排」），據此，興業銀行向上實金融服務授出貸款，本金額為人民幣100,000,000元之貸款，該筆資金將由上海申渝提供予上實金融服務，由二零一八年六月八日起為期一年（「上實金融服務委託貸款」）。

上實金融服務委託貸款安排由兩份合同組成，即委託貸款委託合同（「上實金融服務委託貸款委託合同」）及委託貸款合同（「上實金融服務委託貸款合同」）。上實金融服務委託貸款委託合同由上海申渝及興業銀行於二零一八年六月八日訂立，據此，上海申渝同意將人民幣100,000,000元之款項委託予興業銀行，於收到上海申渝的指示後向上實金融服務提供貸款，上海申渝須支付手續費人民幣10,000元。委託貸款合同由興業銀行及上實金融服務於二零一八年六月八日訂立，載列上實金融服務委託貸款之詳情。

由於上實金融服務委託貸款安排已於二零一九年六月七日期滿，上海申渝、興業銀行及上實金融服務於二零一九年六月五日訂立展期協議（「上實金融服務展期協議」），以上實金融服務委託貸款安排大致相同的條款延續上實金融服務委託貸款條款，展期十二個月，自二零一九年六月七日至二零二零年六月六日止。

根據上實金融服務展期協議，貸款的本金額不變（即人民幣100,000,000元），於展期期間的貸款利率為5.5%，按實際佔用天數計息及於每季度支付。

根據上實金融服務展期協議，上實金融服務須於期限屆滿時償還貸款本金，惟經與興業銀行協商並取得上海申渝同意後，可於期限屆滿前償還本金額。

上實金融服務為上實集團之間接全資附屬公司，因而為上實集團之聯繫人及本公司之關連人士。

7. 上海申渝向星河數碼提供之委託貸款安排

於二零一八年六月二十一日，上海申渝(本公司間接全資附屬公司，作為貸款人)、上海浦東發展銀行股份有限公司崇明支行(「上海浦東銀行」)(作為貸款人)及星河數碼(作為借款人)訂立委託貸款合同(「星河數碼委託貸款合同」)，據此，上海申渝委託上海浦東銀行向星河數碼發放本金金額為人民幣200,000,000元的貸款，期限為十二個月，以支持星河數碼的營運及發展。

由於星河數碼委託貸款合同於二零一九年六月二十日屆滿，上海申渝、上海浦東銀行及星河數碼於二零一九年六月十七日以星河數碼委託貸款合同大致相同的條款訂立展期協議(「星河數碼展期協議」)，將星河數碼委託貸款合同下貸款的期限展期十二個月，自二零一九年六月二十一日起至二零二零年六月二十日止，貸款本金金額調整為人民幣160,000,000元。

根據星河數碼展期協議，貸款固定年利率為5%，應計利息每日累計並由星河數碼在貸款期限內每季度結算。星河數碼將在星河數碼展期協議期限屆滿時一次性償還本金。

星河數碼展期協議下的貸款已於二零二零年六月十五日償還。

於二零二零年六月十五日，上海申渝(作為貸款人)、上海浦東發展銀行(作為貸款人)及星河數碼(作為借款人)訂立委託貸款安排(「星河數碼委託貸款安排」)，將由上海申渝向星河數碼發放本金金額為人民幣100,000,000元的貸款，為期十二個月，自二零二零年六月十五日至二零二一年六月十四日止(「星河數碼委託貸款」)。

星河數碼委託貸款安排由兩份協議組成，即委託協議(「星河數碼委託協議」)及委託貸款協議(「星河數碼委託貸款協議」)。

星河數碼委託協議由上海申渝、上海浦東銀行及星河數碼於二零二零年六月十五日訂立，據此，上海申渝委託上海浦東銀行於二零二零年六月十五日向星河數碼發放本金金額為人民幣100,000,000元的貸款，年利率為5%，上海申渝須支付手續費每年0.01%，乃參照星河數碼委託貸款本金金額及貸款條款釐定。

星河數碼委託貸款協議由上海申渝、上海浦東銀行及星河數碼於二零二零年六月十五日訂立，據此，星河數碼委託貸款固定年利率為5%，應計利息每日累計，並由星河數碼在星河數碼委託貸款期限內每季度結算。此外，星河數碼須在星河數碼委託貸款協議期限屆滿時一次性償還本金。

如上文所述，星河數碼為上實集團之聯繫人及本公司之關連人士。

8. 合組合營企業以在中國上海市開發醫療美容機構

本公司間接非全資附屬公司上實城開(上海)大健康管理有限公司(「上實城開上海大健康管理」)擬參與建議合組上實(上海)醫療美容醫院有限公司(「合營企業」)，據此，合營企業將於中國上海市開發及經營醫療美容機構。

為開發及經營醫療美容機構項目(「該項目」)，合夥人將合組合營企業並採納合營企業章程為其章程文件。

合組合營企業之總投資額為人民幣150,000,000元，將由合營企業合伙人出資如下：

合營企業合伙人	出資額 (人民幣元)	於合營企業之股權
上海凌風醫療	76,500,000	51%
上海華氏	45,000,000	30%
上實城開上海大健康管理	28,500,000	19%

各合營企業合伙人須於合營企業之營業執照簽發日期起計兩年內，繳足各自承擔之註冊資本。

上海凌風醫療管理有限公司(「上海凌風醫療」)、海華氏資產經營有限公司(「上海華氏」)及上實城開上海大健康管理(統稱「合營企業合伙人」)將委聘上海交通大學醫學院附屬第九人民醫院(「上海第九人民醫院」)向合營企業提供有關醫院管理及醫療事務之技術管理諮詢支援服務。合營企業合伙人就此於二零二零年十月三十日與上海第九人民醫院訂立管理協議。

上海凌風醫療為上實集團之全資附屬公司，而上海華氏為上海醫藥集團之全資附屬公司，而上海醫藥集團由上海上實擁有60%，並入賬列為上實集團之附屬公司，上實集團對國有企業上海上實行使國有股東職權。因此，上海凌風醫療及上海華氏各自為上實集團之聯繫人及本公司之關連人士。

9. 向上藥集團股份提供項目管理服務

於二零二零年十一月五日，在上藥集團股份委任之一家競標代理完成舉行招標程序後，本公司之間接附屬公司上實城開(上海)城市建設管理有限公司(「上實城開上海建設」)與上藥集團股份訂立項目管理服務協議(「項目管理服務協議1」)。根據項目管理服務協議1，上實城開上海建設同意就建設位於上海浦西桃浦地區之上海醫藥物流中心綏德路二期項目(總地盤面積約為51,348.62平方米)向上藥集團股份提供項目管理服務，管理費總額為人民幣10,000,000元(「項目管理服務項目1」)。

項目管理服務協議1之年期由項目管理服務協議1日期起，直至向相關監管機關備案之項目管理服務項目1竣工日期屆滿。項目管理服務項目1之建設工程預定在約36個月內完成，而項目管理服務項目1之項目管理工作則預定持續約42個月。

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

10. 向上藥生物醫藥提供項目管理服務

於二零二零年十一月十九日，在上藥生物醫藥委任之一家競標代理完成舉行招標程序後，上實城開上海建設(本公司間接附屬公司)與上海上藥生物醫藥有限公司(「上藥生物醫藥」)訂立建設項目委託管理協議(「項目管理服務協議2」)。根據項目管理服務協議2，上實城開上海建設同意就建設位於上海市浦東新區張江路92號之上藥生物醫藥產業基地建設項目(一期)(總地盤面積約為126,253平方米)向上藥生物醫藥提供項目管理服務，管理費總額為人民幣20,000,000元(「項目管理服務項目2」)。

項目管理服務協議2之年期由項管理服務協議2日期起，直至向相關監管機關備案之項目管理服務項目2竣工日期屆滿。項目管理服務項目2之建設工程預定在約44個月內完成，而項目管理服務項目2之項目管理工作則預定持續約50個月。

如上文所述，上藥生物醫藥為上海醫藥集團之全資附屬公司，而上海醫藥集團由上海上實擁有60%，並入賬列為上實集團之附屬公司，上實集團對國有企業上海上實行使國有股東職權。因此，上藥生物醫藥為上實集團之聯繫人及本公司之關連人士。

11. 成立合伙企業

於二零二零年十一月二十日，上實發展(本公司之非全資附屬公司，作為有限合伙人)與四川川滬合作創新投資管理有限公司(「川滬創新投資」)(作為普通合伙人)、上海上實創業投資有限公司(「上實創投」)(作為有限合伙人)及四川企業改革發展股權投資基金合伙企業(有限合伙)(「四川改革發展基金」)(作為有限合伙人)(統稱「**合伙人**」)訂立合伙協議，據此，成立四川川滬合作創新股權投資基金合伙企業(有限合伙)(「**合伙企業**」)以創立川滬創新基金，以人工智能產業為主要投資方向，包括人工智能前沿技術、人工智能技術落地以及人工智能與傳統產業的結合等領域。

所有合伙人向合伙企業繳付之總出資額為人民幣610,000,000元，為川滬創新基金初期認繳規模。合伙人各自作出的出資額如下：

合伙人	類別	於合伙企業的權益	
		出資額 (人民幣元)	概約百分比 (%)
川滬創新投資	普通合伙人	10,000,000	1.64
上實發展	有限合伙人	100,000,000	16.39
上實創投	有限合伙人	200,000,000	32.79
四川改革發展基金	有限合伙人	300,000,000	49.18
		610,000,000	100.00

合伙企業將委任上海國際創投股權投資基金管理有限公司(「上海國際創投」)向其提供管理服務，並向上海國際創投每年支付不超過合伙企業實繳出資總額的2%。

上海國際創投須負責成立由五名委員組成之投資決策委員會。上實集團及四川發展基金各自有權委派兩名委員，而上海國際創投則有權委派一名委員。投資決策委員會為合伙企業之最高投資決策機構，負責審議及最終決策合伙企業作出之投資。

上實集團對國有企業上海上實行使國有股東職權，而上海上實間接持有上實創投全部股權。因此，上實創投為上實集團之聯繫人及本公司之關連人士。

此外，四川改革發展基金由上海國際創投擁有30%，而上海國際創投為上實創投的間接非全資附屬公司(上實創投為上實集團的全資附屬公司)。因此，四川改革發展基金為上實集團之聯繫人及本公司之關連人士。

根據《上市規則》第14A.56條，董事按照香港會計師公會發出的《香港審驗應聘服務準則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14A.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。

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45(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7,948,000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44。

董事會報告書

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37.47%。

截至二零二零年十二月三十一日止年度內，本公司一直維持足夠的公眾持股量。

企業管治

本公司採納的企業管治原則及守則條文已列載於本年報第36頁至第47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，二零二一年三月三十日



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70頁至第191頁上海實業控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的綜合財務報表，該等財務報表包括於二零二零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 貴集團於二零二零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。

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14所述，截至二零二零年十二月三十一日止年度，貴集團的投資物業之公允值為27,166,276,000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」中已確認稅前增加公允值為185,972,000港元。

貴集團之投資物業於二零二零年十二月三十一日的公允值乃按獨立合資格專業估值師(「估值師」)的估值為基準而得出。於評估時使用之評估技術及重大不可觀察數據的詳情披露於本綜合財務報表附註14內。該等公允值取決於若干涉及貴集團管理層與估值師作出判斷及估算的關鍵數據，其中包括由相同位置的可比較物業之市場租金和交易價格得出的復歸回報率及相近位置的可比較物業之市場價格。

本行如何處理關鍵審計事項

就投資物業估值，本行所執行的程序包括：

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

關鍵審計事項(續)

關鍵審計事項

評估持有作出售之物業(「持有作出售之物業」)的可變現淨值(「可變現淨值」)

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

誠如綜合財務報表附註27所披露， 貴集團於二零二零年十二月三十一日擁有持有作出售之物業11,321,044,000港元，其中金額2,265,540,000港元為相關持有作出售之物業。相關持有作出售之物業的減值損失100,212,000港元已在本年度綜合損益表中確定。

貴集團管理層參考持有作出售之物業所位於的城市和位置、預售情況及其他相關市場因素來判斷持有作出售之物業是否有減值指標。貴集團管理層參考獨立合資格專業估值師(「估值師」)編製的估值報告評估相關持有作出售之物業於二零二零年十二月三十一日的可變現淨值。估值取決於若干關鍵數據，涉及貴集團管理層與估值師的判斷及估算，其中包括位於相近或相同位置的可比較物業的交易價格以及根據每個物業的性質及其特定位置和條件所進行的調整。

本行如何處理關鍵審計事項

我們就相關持有作出售之物業估值採取的程序包括：

- 了解及評估集團管理層所採用從集團的持有作出售之物業中識別出具有減值指標的持有作出售之物業(「相關持有作出售之物業」)的程序是否恰當；
- 評估估值師的綜合素質、能力及客觀性；
- 與估值師討論估值流程，以了解物業市場的表現、估值模型所採納的主要假設、所使用的數據及管理層的關鍵判斷領域；
- 通過將物業的性質及可供比較的市場交易和信息與所採納的估值方法相匹配，以評估估值方法是否合理；及
- 通過抽樣參考市場信息，例如可比較物業的交易價格及支持調整的因素，評估估值師在估值模型中所使用的關鍵數據是否合理。

獨立核數師報告

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。

董事及管治人員就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》及香港《公司條例》擬備真實而公平的綜合財務報表，並對其認為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。

管治人員須負責監督 貴集團的財務報告過程。

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

本行的目標，是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括本行意見的核數師報告。本行的報告僅按照香港《公司條例》第405條，為股東(作為一個團體)而編製，並不可用作其他用途。本行並不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。

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任(續)

- 評價董事所採用會計政策的恰當性以及作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致 貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果本行認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。若有關的披露不足，則本行應當發表非無保留意見。本行的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營。
- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否公平反映交易和事項。
- 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，相關消除威脅的行動或防範措施。

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
二零二一年三月三十日

綜合損益表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	附註	2020 千港元	2019 千港元
營業額	5	27,137,601	32,345,473
銷售成本		(17,319,822)	(19,813,289)
毛利		9,817,779	12,532,184
淨投資收入	6	572,752	622,310
其他收入、溢利及虧損		219,877	713,754
銷售及分銷費用		(1,097,249)	(1,079,532)
行政及其他費用		(2,273,393)	(2,478,540)
財務費用	7	(1,854,385)	(1,895,807)
分佔合營企業業績		163,034	159,904
分佔聯營公司業績		644,888	331,928
出售附屬公司／聯營公司權益之溢利	8	723,758	-
除稅前溢利		6,917,061	8,906,201
稅項	9	(2,993,918)	(3,572,645)
年度溢利	10	3,923,143	5,333,556
年度溢利歸屬於			
— 本公司擁有人		2,218,877	3,349,531
— 非控制股東權益		1,704,266	1,984,025
		3,923,143	5,333,556
		港元	港元
每股盈利	13		
— 基本		2.014	3.081
— 攤薄		2.014	3.081

第80頁至第191頁的附註為此等綜合財務報表的一部分。

綜合損益及其他全面收益表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	2020 千港元	2019 千港元
年度溢利	3,923,143	5,333,556
其他全面收益(支出)		
其後或會重分至損益之項目		
折算海外業務匯兌差額		
— 附屬公司	4,776,576	(1,141,887)
— 合營企業	320,327	(48,900)
— 聯營公司	344,292	(86,663)
將不會重分至損益之項目		
附屬公司持有於其他全面收益按公允值列賬之 股本工具之已扣稅公允值變動	(13,953)	3,526
重估物業之已扣稅公允值虧損	—	(13,813)
年度其他全面收益(支出)	5,427,242	(1,287,737)
年度全面收益總額	9,350,385	4,045,819
年度全面收益總額歸屬於		
— 本公司擁有人	4,862,737	2,640,414
— 非控制股東權益	4,487,648	1,405,405
	9,350,385	4,045,819

第80頁至第191頁的附註為此等綜合財務報表的一部分。

綜合財務狀況表

於二零二零年十二月三十一日

	附註	2020 千港元	2019 千港元
非流動資產			
投資物業	14	27,166,276	22,844,587
物業、廠房及設備	15	5,763,753	5,617,784
使用權資產	16	535,198	407,482
收費公路經營權	17	7,132,190	7,480,543
商譽	18	810,832	771,093
其他無形資產	19	7,974,255	7,628,528
於合營企業權益	20	5,475,401	3,252,546
於聯營公司權益	21	6,899,413	6,416,054
投資	22	732,031	696,027
服務特許權安排應收款項－非流動部分	23	23,159,535	19,456,025
收購非流動資產之已付訂金	24	3,885,676	1,584,289
其他非流動應收款項	25	–	9,239
遞延稅項資產	26	396,040	502,829
		89,930,600	76,667,026
流動資產			
存貨	27	59,557,443	56,706,001
貿易及其他應收款項	28	13,329,541	9,446,194
合約資產	29	403,204	600,758
投資	22	632,753	810,732
服務特許權安排應收款項－流動部分	23	819,316	547,535
預付稅項		577,240	612,444
作抵押之銀行存款	30	806,864	1,292,335
短期銀行存款	30	142,382	128,365
銀行結存及現金	30	28,354,355	27,904,781
		104,623,098	98,049,145
分類為持作出售資產	38	328,672	226,119
		104,951,770	98,275,264

綜合財務狀況表

於二零二零年十二月三十一日

	附註	2020 千港元	2019 千港元
流動負債			
貿易及其他應付款項	31	21,521,708	19,503,774
租賃負債－流動部分	34	113,239	100,762
合約負債	32	21,695,922	14,803,392
應付稅項		3,410,431	4,335,119
銀行及其他貸款	33	13,755,345	19,443,750
		60,496,645	58,186,797
與分類為持作出售資產直接相關之負債	38	180,428	174,715
		60,677,073	58,361,512
流動資產淨值		44,274,697	39,913,752
資產總值減流動負債		134,205,297	116,580,778
股本及儲備			
股本	35	13,649,839	13,649,839
儲備		30,028,927	26,589,973
本公司擁有人應佔權益		43,678,766	40,239,812
非控制股東權益		38,388,617	32,564,748
總權益		82,067,383	72,804,560
非流動負債			
大修撥備	23	88,160	84,263
銀行及其他貸款	33	43,186,801	34,983,838
遞延稅項負債	26	8,545,117	8,446,087
租賃負債－非流動部分	34	317,836	262,030
		52,137,914	43,776,218
總權益及非流動負債		134,205,297	116,580,778

第80頁至第191頁的附註為此等綜合財務報表的一部分。

載於第70頁至第191頁之綜合財務報表經由董事會於二零二一年三月三十日批准及授權刊發，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

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	歸屬於本公司擁有人									歸屬於非控制股東權益			
	股本 千港元	其他 重估儲備 千港元 (附註i)	其他儲備 千港元 (附註ii)	合併儲備 千港元 (附註iii)	投資 重估儲備 千港元	換算儲備 千港元	中國 法定儲備 千港元 (附註iv)	保留溢利 千港元	小計 千港元	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
於二零一九年一月一日	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
年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	3,349,531	3,349,531	-	1,984,025	1,984,025	5,333,556
折算海外業務匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
— 附屬公司	-	-	-	-	-	(569,133)	-	-	(569,133)	-	(572,754)	(572,754)	(1,141,887)
— 合營企業	-	-	-	-	-	(48,900)	-	-	(48,900)	-	-	-	(48,900)
— 聯營公司	-	-	-	-	-	(86,663)	-	-	(86,663)	-	-	-	(86,663)
附屬公司持有於其他全面收益按公允值列賬之股本投資之已扣稅公允值變動	-	-	-	-	2,121	-	-	-	2,121	-	1,405	1,405	3,526
訂立分租安排時重估物業	-	-	-	-	(6,542)	-	-	-	(6,542)	-	(7,271)	(7,271)	(13,813)
年度全面(支出)收益總額	-	-	-	-	(4,421)	(704,696)	-	3,349,531	2,640,414	-	1,405,405	1,405,405	4,045,819
儲備調撥	-	-	-	-	-	-	258,287	(258,287)	-	-	-	-	-
一家附屬公司清算時調撥	-	-	-	-	-	(3,783)	-	3,783	-	-	-	-	-
一家附屬公司的股本減少	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(18,911)	(18,911)	(18,911)
非控制股東權益之注資款	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	333,283	333,283	333,283
收購一家上市附屬公司額外權益	-	-	38,394	-	-	-	-	-	38,394	-	(91,436)	(91,436)	(53,042)
收購附屬公司額外權益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(5,360)	(5,360)	(5,360)
註銷一家附屬公司時將股本歸還予非控制股東權益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,671)	(1,671)	(1,671)
上市附屬公司回購其股份	-	-	(4,666)	-	-	-	-	-	(4,666)	-	(5,146)	(5,146)	(9,812)
部分出售一家附屬公司而沒有失去對其控制	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	27,226	27,226	27,226
確認為分派之股息(附註12)	-	-	-	-	-	-	-	(1,663,434)	(1,663,434)	-	-	-	(1,663,434)
已付非控制股東權益股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(450,590)	(450,590)	(450,590)
部分出售一家上市附屬公司而沒有失去對其控制(附註v)	-	-	(2,046,192)	-	-	-	-	-	(2,046,192)	-	3,144,276	3,144,276	1,098,084
於二零一九年十二月三十一日	13,649,839	54,855	(324,293)	(5,912,547)	257,987	(725,875)	2,460,543	30,779,303	40,239,812	31,892	32,532,856	32,564,748	72,804,560

綜合權益變動表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	歸屬於本公司擁有人									歸屬於非控制股東權益				
	股本 千港元	其他 重估儲備 千港元 (附註i)	其他儲備 千港元 (附註ii)	合併儲備 千港元 (附註iii)	投資 重估儲備 千港元	換算儲備 千港元	中國 法定儲備 千港元 (附註iv)	保留溢利 千港元	小計 千港元	永續債券 千港元 (附註vi)	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
於二零二零年一月一日	13,649,839	54,855	(324,293)	(5,912,547)	257,987	(725,875)	2,460,543	30,779,303	40,239,812	-	31,892	32,532,856	32,564,748	72,804,560
年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	2,218,877	2,218,877	-	-	1,704,266	1,704,266	3,923,143
折算海外業務匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
— 附屬公司	-	-	-	-	-	1,986,173	-	-	1,986,173	-	-	2,790,403	2,790,403	4,776,576
— 合營企業	-	-	-	-	-	320,327	-	-	320,327	-	-	-	-	320,327
— 聯營公司	-	-	-	-	-	344,292	-	-	344,292	-	-	-	-	344,292
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	-	-	-	-	(6,932)	-	-	-	(6,932)	-	-	(7,021)	(7,021)	(13,953)
年度全面(支出)收益總額	-	-	-	-	(6,932)	2,650,792	-	2,218,877	4,862,737	-	-	4,487,648	4,487,648	9,350,385
儲備調撥	-	-	-	-	-	-	240,949	(240,949)	-	-	-	-	-	-
出售一家附屬公司時調撥	-	-	-	-	-	(6,062)	-	6,062	-	-	-	(92,577)	(92,577)	(92,577)
非控制股東權益之注資款	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	618,908	618,908	618,908
收購一家上市附屬公司額外權益	-	-	(32,976)	-	-	-	-	-	(32,976)	-	-	(95,458)	(95,458)	(128,434)
收購附屬公司額外權益(附註vii)	-	-	85,521	-	-	-	-	-	85,521	-	-	(102,916)	(102,916)	(17,395)
收購一家附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4,318	4,318	4,318
確認為分派之股息(附註12)	-	-	-	-	-	-	-	(963,269)	(963,269)	-	-	-	-	(963,269)
已付非控制股東權益股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(699,989)	(699,989)	(699,989)
部分出售一家上市附屬公司而沒有失去對其控制(附註v)	-	-	(514,849)	-	-	-	-	-	(514,849)	-	-	673,582	673,582	158,733
一家附屬公司清盤時之釋放	-	-	-	-	-	-	(1,287)	753	(534)	-	-	(1,705)	(1,705)	(2,239)
發行永續債券	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,096,852	-	-	1,096,852	1,096,852
給予永續債券持有人之應計利息	-	-	-	-	-	-	-	(29,568)	(29,568)	60,840	-	(31,272)	29,568	-
支付永續債券持有人之利息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(60,840)	-	-	(60,840)	(60,840)
購股期權失效(附註36)	-	-	-	-	-	-	-	31,892	31,892	-	(31,892)	-	(31,892)	-
出售附屬公司	-	-	-	-	-	-	(182)	182	-	-	-	(1,630)	(1,630)	(1,630)
於二零二零年十二月三十一日	13,649,839	54,855	(786,597)	(5,912,547)	251,055	1,918,855	2,700,023	31,803,283	43,678,766	1,096,852	-	37,291,765	38,388,617	82,067,383

第80頁至第191頁的附註為此等綜合財務報表的一部分。

綜合權益變動表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

附註：

- (i) 其他重估儲備包含收購附屬公司之公允值調整，該等附屬公司過往為本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)持有權益之聯營公司/合營企業，以及於往年由物業、廠房及設備轉至投資物業時產生之公允值調整。
- (ii) 本集團以權益交易來處理從其最終控股公司上海實業(集團)有限公司(「上實集團」)收購之聯營公司、合營企業或被投資公司，及已付代價與被收購權益之公允值之間的任何差額於其他儲備中記錄。此外，本集團以權益交易來處理本集團於附屬公司擁有權益之變動並無導致本集團失去對該等附屬公司之控制權，及非控制股東權益之經調整金額與已付或已收代價之公允值之間的任何差額於其他儲備中記錄。
- (iii) 合併儲備乃於收購受上實集團控制之附屬公司/業務而付予上實集團的代價之公允值及被收購附屬公司之股本之差額。
- (iv) 法定儲備乃本集團於中華人民共和國(「中國」)之附屬公司、合營企業及聯營公司根據相關適用之中國法例要求而計提之儲備。
- (v) 於截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團以實物形式分派一家非全資上市附屬公司上海實業城市開發集團有限公司(「上實城開」)217,442,320股(二零一九年：1,087,211,600股)股份並於附註12中披露。中期股息的公允值及非控制股東權益的賬面值增加之差額514,849,000港元(二零一九年：2,046,912,000港元)已直接計入權益中的其他儲備。緊隨實物形式分派後，本集團於上實城開的權益由47.41%下降至42.89%(二零一九年：由69.96%下降至47.41%)，而本集團將該項交易列為權益交易。
- (vi) 於二零二零年一月二日，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」)發行了5.5%的永續債券，面值為人民幣10億元(相等於1,096,852,000港元)，予一獨立第三方(「永續債券持有人」)。

永續債券持有人在發行後的首1.5年(「初始投資期」)有權享有每年5.5%的利息。在初始投資期結束時，上實發展可以選擇無限期延長每年一次的本金還款期，並且在每次延期支付利息時，將參考中國人民銀行基準貸款利率重設利率，上限為9%。利息於每季度到期支付。除非上實發展在利息到期日之前的12個月內向股東宣派股息或減少註冊資本，否則上實發展可以選擇將所有當期或遞延利息的支付推遲到下一個支付日期。

根據上述條款，已發行的永續債券沒有到期日。上實發展有權推遲支付利息，並有權選擇贖回永續債券。上實發展沒有責任在可能對發行人不利的條件下向另一實體交付現金或另一金融資產，或與另一實體交換金融資產或金融負債，因此永續債券被分類為權益工具。
- (vii) 於截至二零二零年十二月三十一日止年度，部分非控制股東權益於附屬公司的額外注資款是通過轉讓特許經營權為人民幣216,491,000元(相等於243,303,000港元)及抵銷應付非控制股東權益一筆款項為人民幣96,763,000元(相等於108,747,000港元)來支付。

綜合現金流量表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	2020 千港元	2019 千港元
經營業務		
除稅前溢利	6,917,061	8,906,201
調整事項：		
其他無形資產攤銷	360,077	358,457
收費公路經營權攤銷	644,840	797,114
於損益按公允值列賬之金融資產之公允值變動	(83,317)	(50,662)
物業、廠房及設備折舊	524,767	533,403
使用權資產折舊	94,288	72,511
股本投資之股息收入	(10,241)	(30,685)
投資物業之公允值減少(增加)	185,972	(221,809)
財務費用	1,854,385	1,895,807
出售附屬公司／聯營公司權益之溢利	(723,758)	–
貿易應收款項之減值損失	100,647	28,847
其他應收款項之減值損失(撥回減值損失)	89,842	(2,997)
持有作出售之物業之減值損失	100,212	145,219
持有作出售之發展中物業之減值損失	23,739	145,414
商譽之減值損失	79,555	15,567
一條收費公路經營權之減值損失	322,123	–
利息收入	(477,879)	(540,198)
出售／撇銷物業、廠房及設備之淨溢利	(4,396)	(5,571)
大修撥備	1,125	1,005
撥回金融資產之減值損失	–	(10,061)
撥回物業以外之存貨之減值損失	(1,551)	(4,352)
分佔聯營公司業績	(644,888)	(331,928)
分佔合營企業業績	(163,034)	(159,904)
未計營運資本變動之經營業務現金流量	9,189,569	11,541,378
增加存貨	(1,016,449)	(2,173,682)
減少於損益按公允值列賬之金融資產	261,551	134,744
增加貿易及其他應收款項	(2,143,781)	(1,414,513)
增加服務特許權安排應收款項	(1,990,653)	(1,989,736)
減少合約資產	222,140	302,906
增加(減少)合約負債	5,650,285	(211,030)
增加貿易及其他應付款項	991,668	2,443,072
(減少)增加大修撥備	(2,389)	569
經營流入之現金	11,161,941	8,633,708
已付中國企業所得稅(「企業所得稅」)	(2,005,531)	(2,154,245)
已付中國土地增值稅(「土增稅」)	(1,989,577)	(1,545,772)
已付香港利得稅	(198,711)	(49,074)
經營業務之現金流入淨值	6,968,122	4,884,617

綜合現金流量表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	附註	2020 千港元	2019 千港元
投資業務			
收購土地支付款項	24	(2,293,709)	(600,254)
注資一家合營企業		(1,804,854)	(111,326)
借款予有關人士		(1,654,653)	(369,766)
收購一家聯營公司之預付款項	24	(484,607)	–
購買特許經營權		(225,495)	(14,064)
購買物業、廠房及設備		(219,545)	(491,860)
投資物業其後開支		(185,517)	(53,341)
增加收費公路經營權		(184,484)	–
注資聯營公司		(171,636)	(122,492)
收購服務特許權安排之預付款項	24	(102,350)	(512,531)
收購物業、廠房及設備／無形資產之已付訂金	24	(87,134)	(33,118)
購買投資		(56,192)	(3,403)
收購附屬公司	37	(20,883)	–
出售附屬公司所得款項	39	624,117	180,122
已收利息		479,799	536,192
減少(增加)受限制／作抵押之銀行存款／短期銀行存款		471,343	(448,521)
出售聯營公司權益所得款項		467,644	–
已收聯營公司之股息		202,032	208,957
還款自有關人士		153,006	–
出售物業、廠房及設備所得款項		84,515	89,578
已收合營企業之股息		65,360	75,140
出售於其他全面收益按公允值列賬之股本工具所得款項		36,853	–
返還資本／出售投資所得款項		–	14,066
已收股本投資之股息		10,241	30,685
返還於其他全面收益按公允值列賬之股本工具所得款項		7,741	–
收購一家附屬公司之已付訂金	24	–	(211,913)
支付應付代價款項		–	(62,218)
收購聯營公司		–	(32,004)
合營企業減少資本所得款項		–	250,585
一家聯營公司減少資本所得款項		–	128,402
投資業務之現金流出淨值		(4,888,408)	(1,553,084)

綜合現金流量表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	2020 千港元	2019 千港元
融資業務		
償還銀行及其他貸款	(27,035,987)	(17,707,530)
已付利息	(2,867,205)	(2,924,920)
已付股息	(804,536)	(565,350)
已付非控制股東權益股息	(699,989)	(450,590)
償還租賃負債	(120,008)	(89,248)
收購一家上市附屬公司額外權益	(128,434)	(53,042)
已付永續債券持有人之利息	(60,840)	–
已付租賃負債利息	(17,556)	(8,579)
收購附屬公司額外權益	(17,395)	(5,360)
一家附屬公司清盤後之分派	(2,239)	–
銀行及其他貸款籌集	26,928,128	21,859,536
發行永續債券所得款項，扣除發行成本	1,096,852	–
借款自(還款予)有關人士	316,167	(3,968)
非控制股東權益之注資款	266,858	333,283
一家附屬公司減少資本後而分派予一家非控制股東	–	(18,911)
上市附屬公司回購其股份	–	(9,812)
於註銷一家附屬公司時資本返還予非控制股東權益	–	(1,671)
融資業務之現金(流出)流入淨值	(3,146,184)	353,838
現金及等同現金項目之淨(減少)增加	(1,066,470)	3,685,371
於一月一日之現金及等同現金項目	27,904,781	25,132,470
匯率變動的影響	1,516,044	(913,060)
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	28,354,355	27,904,781

第80頁至第191頁的附註為此等綜合財務報表的一部分。

綜合財務報表附註

截至二零二零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48、49及50。

綜合財務報表以港幣呈列，港幣乃本公司之功能貨幣。

2. 應用新訂《香港財務報告準則》及《香港財務報告準則》修訂本

於本年度強制生效的《香港財務報告準則》修訂本

本集團已於本年度首次應用由香港會計師公會頒佈與編製本集團綜合財務報表相關於二零二零年一月一日或其後開始之年度期間強制生效之提述香港財務報告準則概念框架的修訂及以下之《香港財務報告準則》修訂本。

香港會計準則第1號及香港會計準則第8號修訂本	重要的定義
香港財務報告準則第3號修訂本	業務的定義
香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號 及香港財務報告準則第7號修訂本	利率基準指標改革

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

2.1 應用香港會計準則第1號及香港會計準則第8號修訂本「重要的定義」之影響

修訂本為重要提供新的定義，列明「如遺漏、錯誤陳述或隱瞞資訊可以合理預期會影響一般用途財務報表的主要用戶基於該等提供有關特定報告實體之財務資訊的財務報表作出之決策，則該資訊屬重要」。修訂本並釐清在整體財務報表的範圍內，重要性取決於資訊的性質或幅度(單獨或與其他資訊結合使用)。

本年度應用修訂本對綜合財務報表並無影響。

2. 應用新訂《香港財務報告準則》及《香港財務報告準則》修訂本(續)

於本年度強制生效的《香港財務報告準則》修訂本(續)

2.2 應用香港財務報告準則第3號修訂本「業務的定義」之影響

本集團於本年度首次應用該等修訂本。該等修訂本釐清，雖然業務通常具有產出，但對於一組完整的活動及資產而言，不需要產出就可以成為一項業務。要被視為業務，所獲得的一組活動及資產必須至少包括一項投入及一個實質性過程，兩者共同顯著促進創造產出的能力。

該等修訂本移除對市場參與者能否取代任何缺少的投入或程序及繼續產生產出的評估。該等修訂本還引入了額外指南，有助於確定是否已取得實質性過程。

此外，該等修訂本引入選擇性公允值集中度測試，可以簡化對所收購的一系列活動及資產是否不是業務之評估。根據選擇性公允值集中度測試，如果所收購的總資產之實質上所有公允值都集中在單個可識別資產或一組類似資產中，則所收購的一系列活動及資產不是一項業務。評估中之總資產不包括現金及現金等價物，遞延稅項資產及因遞延稅項負債的影響而產生之商譽。每筆交易可以單獨選擇是否應用選擇性公允值集中度測試。

該等修訂本對綜合財務報表並無影響，但當本集團進行任何收購，則或會影響未來期間的綜合財務報表。

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17號	保險合約及相關修訂 ¹
香港財務報告準則第16號修訂本	2019冠狀病毒病相關租金優惠 ⁴
香港財務報告準則第3號修訂本	對概念框架之提述 ²
香港財務報告準則第9號、 香港會計準則第39號、 香港財務報告準則第7號、 香港財務報告準則第4號及 香港財務報告準則第16號修訂本	利率基準指標改革－第二階段 ⁵
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號修訂本	投資者與其聯營公司或合營企業之間之資產出售或投入 ³
香港會計準則第1號修訂本	負債分類為流動或非流動及相關香港詮釋第5號之修訂(二零二零年) ¹
香港會計準則第16號修訂本	物業、廠房及設備－擬定用途前之所得款項 ²
香港會計準則第37號修訂本	虧損性合約－履行合約之成本 ²
香港財務報告準則修訂本	二零一八年至二零二零年香港財務報告準則的年度改進 ²

¹ 於二零二三年一月一日或其後開始之年度期間生效。

² 於二零二二年一月一日或其後開始之年度期間生效。

³ 於待定期之日或其後開始之年度期間生效。

⁴ 於二零二零年六月一日或其後開始之年度期間生效。

⁵ 於二零二一年一月一日或其後開始之年度期間生效。

除下述之新訂《香港財務報告準則》及《香港財務報告準則》修訂本外，本公司董事預期應用所有其他新訂《香港財務報告準則》及《香港財務報告準則》修訂本於可見將來不會對綜合財務報表構成重大影響。

2. 應用新訂《香港財務報告準則》及《香港財務報告準則》修訂本(續)

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

香港財務報告準則第3號修訂本「對概念框架之提述」

該等修訂本：

- 更新香港財務報告準則第3號「業務合併」內之一項提述，釐清其意指二零一八年六月頒佈之「二零一八年財務報告概念框架」(「概念框架」)，而非「財務報表編製及呈列框架」(由二零一零年十月頒佈之「二零一零年財務報告概念框架」取代)；
- 加入一項規定，對屬於香港會計準則第37號「撥備、或然負債及或然資產」或香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第21號「徵費」範圍內之交易及其他事件，收購方會應用香港會計準則第37號或香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第21號而非概念框架，從而識別其於業務合併中承擔之負債；及
- 加入一項陳述，表明收購方不會確認在業務合併中收購之或然資產。

本集團將對收購日期在二零二零年一月一日或其後開始之首個年度期間開始之時或之後之業務合併，按未來基準應用該等修訂本。

香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號及香港財務報告準則第16號修訂本「利率基準指標改革－第二階段」

香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號及香港財務報告準則第16號修訂本「利率基準指標改革－第二階段」，乃關乎應用香港財務報告準則第7號「金融工具：披露」之金融資產、金融負債及租賃負債之改動、具體對沖會計要求及披露要求，以配合有關改動及對沖會計之修訂。

- **金融資產、金融負債及租賃負債之改動。**該等修訂本對改革所需作出之改動(因利率基準指標改革直接導致並按經濟上等同之基準作出之改動)，引入可行的權宜之計。該等改動乃透過更新實際利率之方式入賬，其他所有改動則採用現行之香港財務報告準則要求入賬。該等修訂本建議應用香港財務報告準則第16號，對承租人之會計處理採用類似可行的權宜之計；及
- **披露。**該等修訂本要求作出披露，以讓使用者了解利率基準指標改革之性質及本集團承受之風險程度、實體管理有關風險之方式、實體由銀行同業拆息轉為其他基準利率之進度，以及實體管理此項轉變之方式。

於二零二零年十二月三十一日，本集團有多筆以香港銀行同業拆息計息之銀行及其他貸款將須進行利率基準指標改革。本集團預期，倘於應用該等修訂本時，該等貸款之利率基準因改革而出現變動，所錄得之收益或虧損亦不會重大。

2. 應用新訂《香港財務報告準則》及《香港財務報告準則》修訂本(續)

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

香港會計準則第1號修訂本「負債分類為流動或非流動及相關香港詮釋第5號之修訂(二零二零年)」該等修訂本為延期結算權利評估提供了澄清和額外指南，從報告日期起至少十二個月內將負債分類為流動負債或非流動負債，其中：

- 指定將負債分類為流動負債或是非流動負債應基於報告期末已存在的權利。具體而言，該等修訂本澄清：
 - (i) 分類不應受到管理層意圖或期望在12個月內清償債務的影響；及
 - (ii) 如果權利以遵守公約為條件，如果在報告期末滿足條件，則該權利存在，即使貸款人直到日後才測試合規性；及
- 闡明如果負債之條款可以由交易方選擇，則可以通過轉讓實體自身之權益工具來結算，僅當該實體將選擇權單獨確認為適用於香港會計準則第32號「金融工具：呈報」下之權益工具時，這些條款才不會影響其分類為流動資產或非流動資產。

此外，由於香港會計準則第1號修訂本對香港詮釋第5號進行了修訂，以使相應的措詞保持一致且結論不變。

根據本集團於二零二零年十二月三十一日之未償還負債，應用該等修訂本將不會導致本集團之負債重新分類。

香港財務報告準則修訂本「二零一八年至二零二零年香港財務報告準則的年度改進」

年度改進對以下準則進行了修訂。

香港財務報告準則第9號「金融工具」

該修訂本澄清，為評估在「10%」標準測試下對原始金融負債條款的修改是否構成實質性修改，借款人僅包括在借款人與貸款人之間已支付或已收取的費用，包括由借款人或貸款人代表對方支付或收取的費用。

香港財務報告準則第16號「租賃」

附隨香港財務報告準則第16號對示例第13號之修訂從示例中刪除了出租人為租賃物業裝修而作出補償說明，以消除任何潛在之混淆。

應用該等修訂本預計不會對本集團的財務狀況及表現造成重大影響。

3. 綜合財務報表之編製基準及主要會計政策

3.1 綜合財務報表之編製基準

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。為編制綜合財務報表，倘合理預期某項資料會影響主要使用者所作之決定，該等資料即視為重要。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期末之公允值計量外，綜合財務報表乃按歷史成本基準編製。

歷史成本一般按換取貨品及服務之代價之公允值計量。

公允值是於計量日市場參與者於有秩序交易中出售資產可收取或轉讓負債須支付之價格，而不論該價格是否可使用其他估值方法直接可觀察或估計。於估計資產或負債之公允值時，本集團會考慮市場參與者於計量日對資產或負債定價時所考慮之資產或負債特點。該等綜合財務報表中作計量及／或披露用途之公允值乃按此基準釐定，惟於香港財務報告準則第2號「以股份為基礎支付款項」範圍內之以股份為基礎之付款交易、於香港財務報告準則第16號範圍內之租賃交易及與公允值類似但並非公允值之計量（如於香港會計準則第2號「存貨」中之可變現淨值及於香港會計準則第36號「資產減值」中之可使用價值）除外。

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

對於以公允值交易的金融工具和投資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。

3. 綜合財務報表之編製基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策

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分。

3. 綜合財務報表之編製基準及主要會計政策(續)

3.2 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，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

選擇性集中度測試

自二零二零年一月一日起，本集團可逐項交易選擇性應用選擇性集中度測試，允許簡化評估被收購之活動及資產組別是否屬於業務。若被收購之總資產之絕大部分公允值集中於單一可識別資產或類似可識別資產組別，即合乎集中度測試。受評估之總資產不包括現金及現金等價物、遞延稅項資產，以及因遞延稅項負債影響而產生之商譽。若合乎集中度測試，活動及資產組別即判斷為並非業務，無需再作進一步評估。

資產收購

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

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。

3. 綜合財務報表之編製基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

業務合併(續)

資產收購(續)

除若干豁免確認之情況外，所購置之可識別資產及所承擔之負債必須符合「財務報表編製及呈列框架」(由二零一零年十月發佈之「二零一零年財務報告概念框架」取代)內之資產及負債定義。

於收購日，已收購可識別資產及承擔之負債按其公允值予以確認，惟下列項目除外：

- 遞延稅項資產或負債及與僱員福利安排有關之資產或負債分別根據香港會計準則第12號「所得稅」及香港會計準則第19號「員工福利」確認及計量；
- 被收購方的負債或有關以股份為基礎支付安排的股權工具，或本集團以股份為基礎支付安排換取被收購方以股份為基礎支付安排根據香港財務報告準則第2號「以股份為基礎支付款項」於收購日(見下列會計政策)計量；
- 根據香港財務報告準則第5號「待出售非流動資產及已終止經營業務」劃分為持作出售之資產(或出售組別)根據該項準則計量；及
- 租賃負債按剩餘租賃付款(定義見香港財務報告準則第16號)之現值確認及計量，猶如所收購之租賃於收購日期為新租賃，惟(a)租賃期自收購日起計少於十二個月內結束；或(b)相關資產為低價值資產之租賃則除外。使用權資產按相關租賃負債之相同金額確認及計量，並會予以調整，以反映較市場條款有利或遜色的租賃條款。

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

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

不符合計量期間調整條件的或有對價的後續會計處理取決於或有對價的分類方式。分類為權益的或有對價不在後續報告日重新計量，其後續結算在權益中入賬。分類為資產或負債的或有對價在隨後的報告日期重新計量為公允價值，相應的損益在損益中確認。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

3. 綜合財務報表之編製基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

業務合併(續)

資產收購(續)

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

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

同一控制下合併的合併會計法

涉及受同一控制實體業務合併收購涉及由上實集團控制的附屬公司/業務。

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

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

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

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

商譽

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

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

3. 綜合財務報表之編製基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

商譽(續)

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

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。

3. 綜合財務報表之編製基準及主要會計政策(續)

3.2 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號之範圍內，當本集團保留於該前聯營公司或合營企業權益時及其保留權益為一項金融資產，則本集團會於該日以公允值計量其保留權益及其公允值被視為於初始確認時之公允值。該聯營公司或合營企業之賬面值與任何保留權益之公允值之額，以及任何出售該聯營公司或合營企業之任何相關權益之所得款項納入釐定出售該聯營公司或合營企業之盈虧。此外，本集團按如該聯營公司或合營企業直接出售其相關資產或負債之相同基準要求處理以往確認於其他全面收益中有關該聯營公司或合營企業之所有金額。因此，如以往確認於其他全面收益中該聯營公司或合營企業之盈虧於出售該相關資產或負債時將會被重新分類至損益，當出售／部分出售有關聯營公司或合營企業時，本集團把該盈虧從權益重新分類至損益(為一項重分調整)。

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。

3. 綜合財務報表之編製基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

持有作出售非流動資產

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

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

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

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

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

服務特許權安排

授予人給予之代價

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

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

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

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

3. 綜合財務報表之編製基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

服務特許權安排(續)

經營服務

與經營服務有關之營業收入及成本按下文「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。

來自客戶合約之收益

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

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

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

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

否則，收益於客戶取得個別貨品或服務控制權的時間點確認。

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

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

與合約有關的合約資產及合約負債以淨額列賬。

3. 綜合財務報表之編製基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

服務特許權安排(續)

隨著時間確認收入：完全滿足相關履約義務的進度計量

輸出法

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

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

投入法

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

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。

合約成本

取得合約之遞增成本

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

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

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

3. 綜合財務報表之編製基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

租賃

租賃之定義

凡於一段時期內將控制已識別資產用途之權利出讓以換取代價之合同，均屬於或包括一項租賃。

對於在首次應用日期或之後訂立或修訂或由業務合併產生之合同，本集團會於訂立、修訂或收購日期(視何者適用而定)根據香港財務報告準則第16號下之定義評估合同是否屬於或包含租賃。除非合約之條款及條件其後有所改動，否則不會重新評估有關合同。

本集團作為承租人

將代價分配至合同成分

對於包含一個租賃成分以及一個或以上額外租賃或非租賃成分的合同，本集團根據租賃成分之相對獨立價格及非租賃成分之獨立價格總額，將合同代價分配至各租賃成分，包括收購同時包含租賃土地及非租賃樓宇成分之物業之擁有權權益合同，但若無法可靠地作出上述分配則另作別論。

應用可行的權宜之計及包括非租賃元素於使用權資產/租賃負債

本集團亦應用可行的權宜之計，不分開處理非租賃成分與租賃成分，而改為將租賃成分及任何相關非租賃成分入賬作為單一租賃成分。

作為可行的權宜之計，當本集團合理預期對綜合財務報表之影響不會與組合內之個別租賃出現重大差異時，具有類似特點之租賃則會按組合基準入賬。

短期租賃及低價值資產租賃

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

使用權資產

使用權資產之成本包括：

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

除分類為投資物業及根據公允值模型計量者外，使用權資產均按成本減任何累計折舊及減值虧損計量，並就租賃負債之任何重新計量作出調整。

3. 綜合財務報表之編製基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

租賃(續)

本集團作為承租人(續)

使用權資產(續)

本集團合理確定可於租期結束後取得相關租賃資產擁有權之使用權資產，乃由開始日期起至可用期完結止計提折舊。否則，使用權資產會按其估計可用期及租期兩者中之較短者，以直線法計提折舊。

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

可退還租金按金

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

租賃負債

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

租賃付款包括：

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

在開始日期後，租賃負債會按利息增值及租賃付款予以調整。

凡租期有變或行使購買期權之評估有變，本集團均會重新計量租賃負債(並對相關使用權資產作出相應調整)；在此情況下，則於重估日期使用經修訂折現率折現經修訂之租賃付款，以重新計量相關租賃負債。

本集團將租賃負債列入綜合財務狀況表內作為獨立項目。

3. 綜合財務報表之編製基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

租賃(續)

本集團作為承租人(續)

租賃修訂

本集團會在以下情況將租賃修訂入賬作為獨立租賃：

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

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

本集團透過對相關使用權資產作出相應調整，為租賃負債之重新計量入賬。倘經修訂合同包含租賃成分以及一個或以上額外租賃或非租賃成分，本集團會按租賃成分之相對獨立價格及非租賃成分之總獨立價格，將經修訂合同內之代價分配至各租賃成分。

本集團作為買方—承租人

租賃之分類及計量

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

經營租賃之租金收入乃按相關租賃年期以直線法於損益中確認。於協商及安排經營租賃時發生之初始直接成本計租賃資產之賬面值，而該等成本於租賃期間按直線法確認為支出惟根據公允值模式計量之投資物業則除外。

在本集團日常營運過程中產生之租金收入乃呈列作收入。

將代價分配至合同成分

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

可退還租金按金

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

分租

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

3. 綜合財務報表之編製基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

租賃(續)

本集團作為買方—承租人(續)

租賃修訂

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

本集團由修訂生效日期起，將經營租賃修訂入賬為新租賃，當中將會將原有租賃相關之任何已預付或累計租賃付款視為新租賃之租付款一部分。

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)。

投資物業亦包括應用香港財務報告準則第16號後確認為使用權資產及由本集團根據經營租賃分租之租賃物業。

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

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備持作生產用途或供應貨品或服務，或作行政用途的樓宇(下文所述的在建工程除外)乃視為有形資產。物業、廠房及設備於綜合財務狀況表中按成本扣減其後累計折舊及累計減值損失(如有)列賬。

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

3. 綜合財務報表之編製基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

物業、廠房及設備(續)

租賃土地及樓宇之擁有權權益

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

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。

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。於本報告期末，以外幣為定值之貨幣項目均按本報告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的聯營公司/合營企業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。

3. 綜合財務報表之編製基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

外幣(續)

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。

在相關資產準備用於其預期用途或出售後仍未償還的任何特定借款，均包括於一般借款池，以計算一般借款的資本化比率。特定借款在等待用於合資格資產時作臨時投資所賺取的投資收入，會從合資格資本化的借款成本中扣除。所有其他借貸成本均於其發生時確認為當期損益。

所有其他借貸成本均於其發生時確認為當期損益。

政府補助

政府補助於出現合理保證本集團將會遵守附帶的條件及收取補助前，均不會被確認。

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

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

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

3. 綜合財務報表之編製基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

員工福利

退休福利計劃供款

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

終止福利

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

短期僱員福利

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

於扣除任何已支付金額後，負債獲確認為僱員應計福利。

稅項

所得稅開支指現時應付稅項及遞延稅項之總和。

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

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

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

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

3. 綜合財務報表之編製基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

稅項(續)

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

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

就計量本集團確認當中使用權資產及相關租賃負債之租賃交易之遞延稅項而言，本集團會首先決定稅項扣減乃歸因於使用權資產或是租賃負債。對於稅項扣減歸因於租賃負債之租賃交易，本集團會對使用權資產及租賃負債分開應用香港會計準則第12號「所得稅」之規定。由於應用初始確認豁免，因此有關使用權資產及租賃負債之暫時性差額不會在初始確認時確認。

因不受制於初始確認之租賃負債重新計量及租賃修訂而其後修訂使用權資產及租賃負債賬面值所產生之暫時性差額，均於重新計量或修訂日期確認。

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

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

無形資產

獨立收購的無形資產

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

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

3. 綜合財務報表之編製基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

無形資產(續)

研究支出

研究活動支出於產生期間確認作開支。

收費公路經營權

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

特許經營權

特許經營權指經營污水處理、供水、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。

物業、廠房及設備、使用權資產及無形資產(商譽除外)減值

本集團於報告期期末審閱物業、廠房及設備、使用權資產及有限定使用年期的無形資產之賬面金額，判斷是否有任何跡象顯示該等資產蒙受減值損失。如有任何跡象出現減值，將會估算該資產之可收回金額以決定減值損失(如有)之程度。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。

物業、廠房及設備、使用權資產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。

此外，本集團評估企業資產是否可能有減值之跡象。如有此跡象，在可確定合理及一致的分配基準時，企業資產亦會分配至個別現金產出單元；否則，將企業資產分配至能確定合理及一致分配基準之最小現金產出單元組別。

3. 綜合財務報表之編製基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

物業、廠房及設備、使用權資產及無形資產(商譽除外)減值(續)

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。

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

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

存貨

持有作出售之發展中物業及持有作出售之物業

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

持有作出售之發展中物業竣工後會轉撥至持有作出售之物業。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

3. 綜合財務報表之編製基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

存貨(續)

從存貨轉至以公允值列賬的投資物業

當持有物業的目的發生改變，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。

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。

金融工具

當集團實體成為工具合約條文之訂約方時，金融資產及金融負債予以確認。所有一般金融資產買賣按交易日基準確認和剔除確認。一般買賣指須於市場規定或慣例確立之期限內交付資產之金融資產買賣。

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

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

從本集團的日常業務所產生的利息／股息收入被視為營業額。

3. 綜合財務報表之編製基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產

金融資產之分類及後續計量

符合以下條件之金融資產其後按攤銷成本計量：

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

符合下列條件之金融資產其後按公允值計入其他全面收入計量：

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

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

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。

3. 綜合財務報表之編製基準及主要會計政策(續)

3.2 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(續)

(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。

根據香港財務報告準則第9號的金融資產減值及其他項目

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

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

本集團一直就貿易應收款項、合約資產及應收租賃款項確認使用期預期信貸虧損。

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

3. 綜合財務報表之編製基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

根據香港財務報告準則第9號的金融資產減值及其他項目(續)

(i) 信貸風險顯著增加

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。

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。

3. 綜合財務報表之編製基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

根據香港財務報告準則第9號的金融資產減值及其他項目(續)

(i) 信貸風險顯著增加(續)

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。

(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。

3. 綜合財務報表之編製基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

根據香港財務報告準則第9號的金融資產減值及其他項目(續)

(v) 預期信貸虧損的計量及確認

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

本集團在考慮貿易應收款項的歷史信用損失經驗的情況下，透過準備金矩陣使用實際權宜方法估計貿易應收款項的預期信貸虧損，並針對這些前瞻性信息進行了調整，而無需花費過多的成本或精力。

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

就財務擔保合同而言，本集團僅需在債務人根據所擔保工具之條款違約之情況下付款。因此，預期虧損為就持有人持有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。

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

為了進行集體評估，本集團在製定分組時會考慮以下特徵：

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

管理層會定期審視分組以確保每個分組的組成繼續分享相似的信貸風險特徵。

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

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。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

3. 綜合財務報表之編製基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

根據香港財務報告準則第9號的金融資產減值及其他項目(續)

(v) 預期信貸虧損的計量及確認(續)

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

剔除確認金融資產

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

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

於剔除確認按其他全面收益按公允值列賬的債務工具投資時，此前累計於按其他全面收益按公允值列賬儲備的盈虧會轉撥至損益中。

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

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。

永續工具，包括本集團沒有合同義務分派現金或其他金融資產或本集團擁有全權酌情決定權無限期推遲支付分派金及贖回本金，分類為股本工具。

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。

3. 綜合財務報表之編製基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融負債及股本工具(續)

金融負債

所有金融負債於期後以實際利率法按攤銷成本計量。

按攤銷成本列賬之金融負債

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

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。

財務擔保合約

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

由本集團發行之財務擔保合約於初始確認時以其公允值計量，及如非指定為於損益表按公允值計入損益，其後以下列較高者計量：

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

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。

根據服務特許權安排而維護基礎設施的撥備

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

3. 綜合財務報表之編製基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

永續債券

本集團發行的永續債券分類為股本工具，該工具不包括合同義務：(i)派發現金或其他金融資產至另一個實體；或(ii)在可能不利於發行人的條件下與另一個實體交換金融資產或金融負債。

分類為權益工具的永續債券利息費用被視為本集團的利潤分配。購回或註銷這些工具被視為權益變動。相關交易費用從權益中扣除。

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。

4. 主要會計判斷及估計不確定性之主要來源

本公司董事於應用本集團會計政策(於附註3.2載述)時，需就資產及負債的賬面值(顯然無法透過其他來源獲得者)作出判斷、估計及假設。估計及相關假設乃根據歷史經驗及被視為相關的其他因素作出。實際結果可能有別於該等估計。

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

應用會計政策之主要判斷

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

對非全資上市附屬公司之控制權

附註48載述本集團於二零二零年十二月三十一日持有若干非全資上市附屬公司非大多數之擁有權及投票權。

本公司董事評估本集團對上海實業環境控股有限公司(「上實環境」)、上實城開及上實發展是否有控制權，乃基於截至二零二零年十二月三十一日止年度的一整年間本集團是否有實際能力以單方面指揮該等非全資上市附屬公司的相關活動是經考慮本集團於該等非全資上市附屬公司之絕對控制權數量、其他股東之相對控制權數量及分散程度及本集團可委任該等非全資上市附屬公司之董事會大多數成員之實際權力。經其評估後，本公司董事斷定本集團現有能指揮該等非全資上市附屬公司的相關活動及影響本集團之回報金額。因此截至二零二零年十二月三十一日止年度的一整年間本集團對該等非全資上市附屬公司擁有控制權。

投資物業之遞延稅項

就計量使用公允值模型計量之投資物業產生之遞延稅項而言，本公司董事已審閱本集團之投資物業組合並斷定本集團的若干投資物業乃隨時間而非透過銷售消耗投資物業所包含之絕大部分經濟利益之業務模式持有。因此，於釐定本集團之若干投資物業之遞延稅項時，董事已釐定，使用公允值模型計量之投資物業之賬面值通過銷售全數收回之假設將被推翻。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。

4. 主要會計判斷及估計不確定性之主要來源(續)

估計不確定性之主要來源

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

投資物業之公允值

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載於附註14中若干現時市況假設之物業估值技術來釐定。在依靠獨立專業合資格估值師編制的估值報告時，本公司董事行使了他們的判斷，並對估值方法能夠反映當前的市場狀況感到滿意。雖然本集團認為本集團投資物業之估值已為最佳估計，但持續之新冠肺炎疫情導致市場有較大的波動性，具體取決於新冠肺炎疫情的發展和演變方向，這導致了本年度之估值出現更大程度的不確定性。假設的轉變，包括由於中國宏觀經濟環境的變化和旅遊限制以致任何違反市場、政策、地緣政治和社會變化，或其他不能預計的事件潛在風險，均會對本集團的投資物業公允值轉變，而其對損益金額的調整會於綜合損益表中反映。

於二零二零年十二月三十一日之綜合財務狀況表內的投資物業乃以其公允值列賬約為27,166百萬港元(二零一九年：22,845百萬港元)。

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(為使用價值及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。於二零二零年十二月三十一日，商譽賬面值約為811百萬港元(二零一九年：771百萬港元)。於截至二零二零年十二月三十一日止年度，商譽減值損失約為80百萬港元(二零一九年：16百萬港元)已於消費品分部中確認。減值測試之詳情載於附註18內。

估計收費公路經營權之減值

收費公路經營權以成本減累計攤銷及減值(如有)呈列。在釐定資產是否需要減值時，本集團需要作出判斷及估算，特別是評估：(1)是否有事項發生或任何指標可能影響資產價值；(2)資產的賬面值是否可以由可回收金額支持，在使用價值的情況下，根據資產的持續使用估算未來現金流折現淨值；及(3)用於估算可回收金額適當的假設，包括現金流預測及適當的折現率。在改變假設及估算時，包括現金流預測中的折現率或增長率，可能重大地影響可回收金額。另外，現金流預測、增長率及折現率均會受載述於附註17中主要假設所影響。

4. 主要會計判斷及估計不確定性之主要來源(續)

估計不確定性之主要來源(續)

估計收費公路經營權之減值(續)

於二零二零年十二月三十一日，於本年度確認有關一條收費公路經營權減值損失約為322百萬港元(二零一九年：無)後，收費公路經營權賬面值約為7,132百萬港元(二零一九年：7,481百萬港元)。減值的詳情已載列於附註17。

發展中物業及持有作出售之物業之準備

管理層根據現時市場環境(任何事件或事情變化而導致資產的賬面值大於其可回收金額)定期審視本集團的發展中物業及持有作出售之物業之可回收情況。如估計可回收金額少於其賬面值時，均會對發展中物業及持有作出售之物業計提合適的撥備。於二零二零年十二月三十一日，發展中物業及持有作出售之物業的賬面總值約為57,175百萬港元(二零一九年：55,157百萬港元)。

於本年度，本集團管理層根據持有作出售之物業所位於的城市和位置、預售情況及其他相關市場因素而判斷若干持有作出售之物業有減值指標(「相關持有作出售之物業」)。本集團管理層參考專業估值師(「估值師」)編製的估值報告評估相關持有作出售之物業於二零二零年十二月三十一日的可變現淨值。估值取決於若干重大數據，涉及本集團管理層與估值師的判斷及估算，其中包括位於相近或相同位置的可比較物業的交易價格以及根據每個物業的性質及其特定位置和條件所進行的調整。誠如附註27披露，本集團於二零二零年十二月三十一日的持有作出售之物業約為11,321百萬港元(二零一九年：12,355百萬港元)，其中約2,266百萬港元(二零一九年：2,465百萬港元)為相關持有作出售之物業。與相關持有作出售之物業相關的減值損失約為100百萬港元(二零一九年：145百萬港元)已於本年度的綜合損益表中確認。

中國土增稅

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

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

本集團按照管理層最佳的估計確認該等負債。倘該等事項的最終稅額與最初記錄的金額不同，該等差額將會影響作出有關釐定期間的稅項及遞延所得稅撥備。於二零二零年十二月三十一日，土增稅撥備(包括於應付稅項內)的賬面值約為1,915百萬港元(二零一九年：2,410百萬港元)。

4. 主要會計判斷及估計不確定性之主要來源(續)

估計不確定性之主要來源(續)

貿易應收款項及合約資產預期信貸虧損撥備

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

預期信貸虧損撥備對估計的變化相當敏感。有關預期信貸虧損及本集團貿易應收款項及合約資產資料已載列於附註53(b)、28及29。

合約收入及成本之估算

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

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。

估算一項資產之公允值時，本集團盡可能採用市場可觀察數據。倘無法獲得第一級輸入值，本集團會委聘第三方合資格估值師進行估值。本集團管理層與合資格外部估值師密切合作，按定期基準或當有需要時為模式建立適當之估值技術及輸入值，並將向本公司董事會報告重大結果及發現。本集團使用估值技術，當中包括並無基於可觀察市場數據之輸入值，以估算若干類別金融工具之公允值。附註14及53(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。

5. 營業額

(i) 分開計算收入

貨品或服務類別	截至二零二零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
貨品及服務銷售				
物業銷售	–	10,799,110	–	10,799,110
貨品銷售	–	–	3,366,066	3,366,066
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	1,489,717	–	–	1,489,717
–水務相關服務				
–運營、維護及其他收入	3,247,442	–	–	3,247,442
–來自建設合同的建設收入	2,604,435	–	–	2,604,435
配套設施、物業服務及管理收入	–	3,124,689	–	3,124,689
酒店經營收入	–	208,527	–	208,527
貨品及服務收入	7,341,594	14,132,326	3,366,066	24,839,986
服務特許權安排的財務收入	1,196,894	–	–	1,196,894
租金收入	–	1,100,721	–	1,100,721
總額	8,538,488	15,233,047	3,366,066	27,137,601
來自貨品及服務的收入確認時間				
某時間點	3,053,109	10,799,110	3,366,066	17,218,285
隨時間	4,288,485	3,333,216	–	7,621,701
	7,341,594	14,132,326	3,366,066	24,839,986

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

5. 營業額(續)

(i) 分開計算收入(續)

貨品或服務類別	截至二零一九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
貨品及服務銷售				
物業銷售	-	14,488,915	-	14,488,915
貨品銷售	-	-	4,601,886	4,601,886
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	2,333,386	-	-	2,333,386
—水務相關服務				
—運營、維護及其他收入	2,909,526	-	-	2,909,526
—來自建設合同的建設收入	2,778,736	-	-	2,778,736
配套設施、物業服務及管理收入	-	2,587,445	-	2,587,445
酒店經營收入	-	290,232	-	290,232
貨品及服務收入	8,021,648	17,366,592	4,601,886	29,990,126
服務特許權安排的財務收入	1,072,290	-	-	1,072,290
租金收入	-	1,283,057	-	1,283,057
總額	9,093,938	18,649,649	4,601,886	32,345,473
來自貨品及服務的收入確認時間				
某時間點	2,722,035	14,488,915	4,601,886	21,812,836
隨時間	5,299,613	2,877,677	-	8,177,290
	8,021,648	17,366,592	4,601,886	29,990,126

5. 營業額(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，包括來自服務特許權安排的運營及維護收入及其他服務收入及建設收入。

收費公路通行費收入及其他服務收入隨著時間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。

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

房地產

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

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

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

酒店經營收入隨著時間的推移確認。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。

租金收入為按直線法於租賃期內隨著時間推移確認。

消費品

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

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

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

5. 營業額(續)

(iii) 分配至客戶合約其餘履約義務之交易價格：

本集團已根據香港財務報告準則第15號選用可行的權宜之計，對屬於原預計年期一年或以下之合約一部分；或本集團就其履約而確認金額直接對應客戶與本集團迄今已完成之履約價值且本集團有權開具發票之收入，不披露有關其餘履約責任之資料。於二零二零年十二月三十一日，在上述可行權宜之計不適用之情況下，分配至其餘履約責任之交易價格為10,157,541,000港元(二零一九年：14,791,004,000港元)，乃與物業銷售合約相關。此金額為當本集團履行其餘履約責任時，預期在日後確認之收入，其中約73%(二零一九年：47%)預計將於一年內確認為收入。

(iv) 租賃

	2020 千港元	2019 千港元
經營租賃產生之收入總額：		
固定租賃付款	1,100,721	1,283,057

6. 淨投資收入

	2020 千港元	2019 千港元
銀行存款所得利息	310,954	420,507
於損益按公允值列賬之金融資產所得利息	7,303	15,939
其他利息收入	159,622	103,752
利息收入總額	477,879	540,198
於損益按公允值列賬之金融資產之公允值變動	83,317	50,662
股本投資之股息收入	10,241	30,685
物業、廠房及設備租金收入	1,315	765
	572,752	622,310

金融資產所得之淨投資收入以資產類別分析如下：

	2020 千港元	2019 千港元
於損益按公允值列賬之金融資產	100,861	97,286
按攤銷成本列賬之金融資產(包括銀行結存及現金)	470,576	524,259
	571,437	621,545
非金融資產所得之投資收入	1,315	765
	572,752	622,310

以上包括上市投資及非上市投資淨收入分別為100,861,000港元(二零一九年：76,364,000港元)及零港元(二零一九年：20,922,000港元)。

7. 財務費用

	2020 千港元	2019 千港元
銀行及其他貸款利息	2,916,753	2,964,937
租賃負債利息	17,556	8,579
	2,934,309	2,973,516
扣減：於持有作出售之發展中物業內之資本化金額	(1,079,924)	(1,077,709)
	1,854,385	1,895,807

本年度資本化的借貸成本乃由一般共用借貸產生並於合資格資產的支出上採用由4.01%至6.09% (二零一九年：3.48%至6.09%)的年資本化比率計算。

8. 出售附屬公司／聯營公司權益之溢利

	2020 千港元	2019 千港元
出售附屬公司之溢利	653,463	-
出售聯營公司權益之溢利	70,295	-
	723,758	-

9. 稅項

	2020 千港元	2019 千港元
本年度稅項		
– 香港	81,509	206,493
– 中國土增稅	1,549,796	1,982,675
– 中國企業所得稅(包括中國預扣稅85,617,000港元 (二零一九年：83,683,000港元))	1,596,376	2,235,576
	3,227,681	4,424,744
以往年度多提撥備		
– 香港	(308)	(135)
– 中國土增稅(附註)	(19,347)	(52,790)
– 中國企業所得稅(附註)	(65,141)	(111,901)
	(84,796)	(164,826)
本年度遞延稅項(附註26)	(148,967)	(687,273)
	2,993,918	3,572,645

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，本集團於截至二零二零年十二月三十一日止年度及截至二零一九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。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

9. 稅項(續)

年度稅項於綜合損益表中之除稅前溢利調整列示如下：

	2020 千港元	2019 千港元
除稅前溢利	6,917,061	8,906,201
按中國法定稅率25%之稅金(二零一九年：25%)	1,729,265	2,226,550
分佔合營企業及聯營公司業績之稅務影響	(201,981)	(122,958)
不可扣稅費用之稅務影響	406,903	346,485
非應課稅收入之稅務影響	(234,136)	(50,358)
往年多提香港利得稅及中國企業所得稅撥備	(65,449)	(112,036)
未確認為遞延稅項資產之稅項虧損之稅務影響	282,138	207,917
以往未確認為遞延稅項資產之稅項虧損之抵扣	(38,916)	(16,761)
因更改出售若干物業之土增稅稅率而終止確認遞延稅項負債	(353,813)	(410,983)
繳納較低稅率之中國附屬公司之影響	(34,395)	(63,457)
附屬公司所用不同稅率之影響	22,293	(22,384)
本年度中國土增稅撥備	1,895,810	1,985,537
往年多提中國土增稅撥備	(19,347)	(52,790)
可扣中國企業所得稅的中國土增稅之稅務影響	(459,056)	(482,969)
股息預扣稅之稅金借項	27,304	97,793
其他	37,298	43,059
年度稅項	2,993,918	3,572,645

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)四家(二零一九年：兩家)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。

10. 年度溢利

	2020 千港元	2019 千港元
年度溢利已扣除：		
員工福利費用(包括董事酬金)：		
基本薪金、津貼及花紅	1,771,489	1,706,911
退休福利計劃供款	188,241	288,408
	1,959,730	1,995,319
收費公路經營權攤銷(已包括在銷售成本內)	644,840	797,114
其他無形資產攤銷(已包括在銷售成本內)	360,077	358,457
物業、廠房及設備折舊	524,767	533,403
使用權資產折舊	94,288	72,511
折舊及攤銷總額	1,623,972	1,761,485
核數師酬金	17,244	19,214
已確認為費用之存貨成本		
— 物業	8,442,161	9,319,222
— 物業以外之存貨	2,026,682	2,713,072
貿易應收款項之減值損失	100,647	28,847
其他應收款項之減值損失	89,842	—
持有作出售之物業之減值損失	100,212	145,219
持有作出售之發展中物業之減值損失	23,739	145,414
商譽之減值損失	79,555	15,567
一條收費公路經營權之減值損失	322,123	—
匯兌淨虧損(已包括在其他收入、溢利及虧損內)	—	38,596
投資物業之公允值淨減少	185,972	—
大修撥備(已包括在銷售成本內)	1,125	1,005
研究開支	146,803	121,184
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)	67,261	77,739
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)	394,624	98,699
及已計入：		
利息收入	477,879	540,198
投資物業之公允值淨增加	—	221,809
出售/撤銷物業、廠房及設備之淨溢利	4,396	5,571
匯兌淨溢利(已包括在其他收入、溢利及虧損內)	75,972	—
撥回貿易應收款項之減值損失	—	10,061
撥回其他應收款項之減值損失	—	2,997
撥回物業以外之存貨之減值損失	1,551	4,352

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

11. 董事、主要行政人員及僱員酬金

已付或應付八位(二零一九年：八位)中每位本公司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
	沈曉初	周軍	徐波	許瀚	吳家璋	梁伯韜	鄭海泉	袁天凡	
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
二零二零年十二月三十一日止年度									
執行董事：									
董事袍金及委員會酬金	-	562	-	334	-	-	-	-	896
基本薪金及津貼	3,258	2,364	1,887	-	-	-	-	-	7,509
花紅	2,100	1,995	840	-	-	-	-	-	4,935
退休福利計劃供款	114	102	94	-	-	-	-	-	310
獨立非執行董事：									
董事袍金及委員會酬金	-	-	-	-	480	470	480	470	1,900
董事酬金總額	5,472	5,023	2,821	334	480	470	480	470	15,550
二零一九年十二月三十一日止年度									
執行董事：									
董事袍金及委員會酬金	-	574	-	518	-	-	-	-	1,092
基本薪金及津貼	3,258	2,364	1,887	-	-	-	-	-	7,509
花紅	2,100	1,995	840	-	-	-	-	-	4,935
退休福利計劃供款	112	100	92	-	-	-	-	-	304
獨立非執行董事：									
董事袍金及委員會酬金	-	-	-	-	480	470	480	470	1,900
董事酬金總額	5,470	5,033	2,819	518	480	470	480	470	15,740

附註：

- (i) 本公司董事同時為本公司主要行政人員。他們作為主要行政人員時提供服務之酬金同時已包括在以上呈列之董事酬金表格內。
- (ii) 以上呈列之執行董事酬金主要為他們管理本公司及本集團之事務時提供之服務。
- (iii) 以上呈列之獨立非執行董事酬金主要為他們作為本公司董事時提供之服務。
- (iv) 花紅金額取決於本集團的營運業績、個人表現及可比較的市場統計數據。
- (v) 於截至二零二零年十二月三十一日止年度及截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團並無向本公司董事支付任何作為吸引彼等加盟本集團或加盟本集團時之聘金或支付離職之補償金。於兩個年度內，亦無董事放棄收取任何酬金。

11. 董事、主要行政人員及僱員酬金(續)

截至二零二零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(二零一九年：三名)為本公司董事，彼等之酬金載於以上的披露。其餘兩名(二零一九年：兩名)人士之薪酬如下：

	2020 千港元	2019 千港元
薪金及其他津貼	4,657	4,631
退休福利	106	105
	4,763	4,736

以上兩名(二零一九年：兩名)人士之薪酬介乎以下範圍：

	2020	2019
2,000,001港元至2,500,000港元	2	2

於截至二零二零年十二月三十一日止年度及截至二零一九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。

12. 股息

	2020 千港元	2019 千港元
於本年度確認為分派之股息：		
二零二零年中期股息每股22港仙及以實物分派方式派付 (二零一九年：二零一九年以實物分派方式派付之中期股息)(附註)	397,919	1,098,084
二零一九年末期股息每股52港仙 (二零一九年：二零一八年末期股息每股52港仙)	565,350	565,350
	963,269	1,663,434

附註：二零二零年中期股息每股22港仙及以實物分派217,442,320股上實城開股份(「二零二零年上實城開股份」)方式按每持有5股本公司股份派發1股二零二零年上實城開股份的基準(「二零二零年實物分派」)已於二零二零年十月二十二日派付。以二零二零年實物分派下分派之二零二零年上實城開股份合共公允值金額為158,733,000港元，即代表本公司分派每股15港仙(寄發日之收市價)。

二零一九年中期股息以實物分派1,087,211,600股上實城開股份(「二零一九年上實城開股份」)方式按每持有1股本公司股份派發1股二零一九年上實城開股份的基準(「二零一九年實物分派」)已於二零一九年十月十八日派付。以二零一九年實物分派下分派之二零一九年上實城開股份合共公允值金額為1,098,084,000港元，即代表本公司分派每股101港仙(寄發日之收市價)。

董事建議派發有關截至二零二零年十二月三十一日止年度之末期股息每股52港仙(二零一九年：52港仙)，合共金額約為565.4百萬港元(二零一九年：565.4百萬港元)，並有待股東在隨後的股東週年大會上投票通過。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

13. 每股盈利

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利乃按下列數據計算：

	2020 千港元	2019 千港元
藉以計算每股基本及攤薄盈利之盈利		
本公司擁有人應佔年度溢利	2,218,877	3,349,531
付予永續債券持有人之利息	(29,568)	–
	2,189,309	3,349,531

	2020	2019
股數：		
藉以計算每股基本及攤薄盈利之普通股加權平均股數	1,087,211,600	1,087,211,600

計算每股攤薄盈利時並無假設：

- (i) 行使本集團一家上市附屬公司上實城開發行之購股期權(由於直至購股期權失效期間/該年度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聯營公司粵豐環保電力有限公司(「粵豐環保」)發行之購股期權(由於在相關期間內該等購股期權之行使價高於平均市價)。

14. 投資物業

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

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

	千港元
公允值	
於二零一九年一月一日	19,372,125
匯兌調整	(351,199)
其後開支	53,341
於租賃物業分租安排下的添置	7,383
收購(附註iv)	517,845
由存貨轉入(附註iii)	3,023,283
於損益中確認的公允值淨增加(附註i)	221,809
於二零一九年十二月三十一日	22,844,587
匯兌調整	2,233,498
其後開支	185,517
由存貨轉入(附註iii)	2,277,152
轉出至物業、廠房及設備(附註v)	(188,506)
於損益中確認的公允值淨減少(附註i)	(185,972)
於二零二零年十二月三十一日	27,166,276

附註：

	2020 千港元	2019 千港元
(i) 包含在年度損益的物業重估未變現(虧損)溢利(含在其他收入、溢利及虧損內)	(185,972)	221,809

(ii) 本集團持有之投資物業位於：

	2020 千港元	2019 千港元
在中國的租賃土地	27,166,276	22,844,587

(iii) 於截至二零二零年十二月三十一日止年度，由於管理層開始改變物業用途而將此等物業出租予數名租戶，賬面值合共為2,277,152,000港元(二零一九年：3,023,283,000港元)的持有作出售之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按淨租金收入作為復歸收入潛力作估值，並以公允值計量。

(iv) 於截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團收購一幅位於上海徐匯區的土地，並將會發展作住宅物業以賺取租金，人民幣456,480,000元(相等於517,845,000港元)(二零二零年：無)的代價款項已由本集團於二零一八年度預付。

(v) 於截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團位於中國上海的投資物業的若干單位因業務擴張需要而安排自用並作為本集團的辦公場所。因此，公允值188,506,000港元(二零一九年：無)的投資物業已轉至物業、廠房及設備。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

14. 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1,132,768,000港元(二零一九年：1,283,057,000港元)，而直接營運開支並不重大。
- (vii) 本集團之投資物業於二零二零年十二月三十一日及二零一九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。若干投資物業的公允值已予調整，以剔除預付或應計經營租賃收入，避免重複計算。
- (viii) 以下為二零二零年十二月三十一日及二零一九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
		2020 千港元	2019 千港元			2020	2019	
辦公室及相關單位	第三級	8,419,020	6,356,143	投資法	辦公室： 復歸回報率(源自市場租金及於 相同地區有可比物業之交易 價格)	3.75%至6.75%	4.75%至6.75%	復歸回報率愈高，公允 值愈低。
				直接比較法	車位： 每個單位市場價格	市場價格： 人民幣194,000元 至 人民幣295,000元	市場價格： 人民幣200,000元 至 人民幣211,000元	每個單位價格愈高，公 允值愈高。
住宅物業一位於各區的一 棟住宅服務式住宅 物業及相關單位	第三級	1,154,078	1,001,122	投資法	住宅別墅及服務式住宅物業： 復歸回報率(源自市場租金及於 相同地區有可比物業之交易 價格)	3.5%至4.75%	3.5%至4.75%	復歸回報率愈高，公允 值愈低。
				直接比較法	服務式住宅： 每平方米的市場價格	市場價格： 每平方米 人民幣13,700元 至 人民幣48,000元	市場價格： 每平方米 人民幣11,052元 至 人民幣11,382元	每平方米價格愈高，公 允值愈高。
				直接比較法及 成本法	對於一塊已開發為服務式住宅物 業的土地	市場價格： 每平方米 人民幣24,100元 至 人民幣27,810元	不適用	每平方米價格愈高，公 允值愈高。
				直接比較法	對於一塊尚未開發為服務式住宅 物業的土地；每平方米的市場 價格	不適用	市場價格： 每平方米 人民幣20,182元 至 人民幣27,250元	每平方米價格愈高，公 允值愈高。
工業物業	第三級	147,520	138,636	投資法	復歸回報率(源自現有合同及每 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—商場、店 舖、市場、展覽廳及 相關單位	第三級	17,445,658	15,348,686	投資法	商業物業： 復歸回報率(源自市場租金及於 相同地區有可比物業之交易 價格)	3.5%至7.75%	3.5%至7.75%	復歸回報率愈高，公允 值愈低。
				直接比較法	車位： 每個單位市場價格	市場價格： 人民幣104,000元 至 人民幣189,000元	市場價格： 人民幣110,000元 至 人民幣330,000元	每個單位價格愈高，公 允值愈高。
		27,166,276	22,844,587					

本年度及上年度並無轉入第三級或從第三級轉出。

15. 物業、廠房及設備

	酒店物業 千港元	租賃土地及 樓宇 千港元	傢俬、裝置 及設備 千港元	汽車 千港元	廠房及機器 千港元	在建工程 千港元	總額 千港元
成本							
於二零一九年一月一日	2,395,872	2,287,915	1,092,366	170,552	2,923,081	168,141	9,037,927
匯兌調整	(5,737)	(23,353)	(9,378)	(2,893)	(16,570)	(4,536)	(62,467)
添置	1,365	200,380	187,838	17,282	139,858	173,386	720,109
重分	73,234	-	(525)	-	14,957	(87,666)	-
出售/撤銷	(562)	(62,957)	(38,058)	(18,617)	(29,279)	(576)	(150,049)
於二零一九年十二月三十一日	2,464,172	2,401,985	1,232,243	166,324	3,032,047	248,749	9,545,520
匯兌調整	150,910	109,321	55,817	10,269	73,270	16,806	416,393
添置	1,353	3,194	48,150	12,459	161,310	5,452	231,918
收購一家附屬公司(附註37)	-	55,322	6,347	4	20,626	-	82,299
重分	-	8,122	-	-	-	(8,122)	-
從投資物業轉入(附註14)	-	188,506	-	-	-	-	188,506
出售一家附屬公司(附註39)	-	(18,199)	(1,065)	(1,956)	(879)	-	(22,099)
出售/撤銷	(1,895)	(17,132)	(65,693)	(13,294)	(32,329)	-	(130,343)
於二零二零年十二月三十一日	2,614,540	2,731,119	1,275,799	173,806	3,254,045	262,885	10,312,194
折舊、攤銷及減值							
於二零一九年一月一日	428,258	699,587	579,658	113,011	1,675,349	-	3,495,863
匯兌調整	(10,287)	(8,870)	(5,459)	(2,132)	(8,740)	-	(35,488)
年度準備	104,671	106,826	87,006	18,622	216,278	-	533,403
出售/撤銷時撇除	(562)	(12,362)	(17,678)	(17,141)	(18,299)	-	(66,042)
於二零一九年十二月三十一日	522,080	785,181	643,527	112,360	1,864,588	-	3,927,736
匯兌調整	32,744	37,858	22,598	11,074	52,562	-	156,836
年度準備	105,823	104,713	90,329	22,947	200,955	-	524,767
出售一家附屬公司時撇除	-	(7,016)	(946)	(1,880)	(832)	-	(10,674)
出售/撤銷時撇除	(1,717)	(1,147)	(33,115)	(12,293)	(1,952)	-	(50,224)
於二零二零年十二月三十一日	658,930	919,589	722,393	132,208	2,115,321	-	4,548,441
賬面值							
於二零二零年十二月三十一日	1,955,610	1,811,530	553,406	41,598	1,138,724	262,885	5,763,753
於二零一九年十二月三十一日	1,942,092	1,616,804	588,716	53,964	1,167,459	248,749	5,617,784

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

15. 物業、廠房及設備(續)

附註：

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

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

(ii) 持有之物業權益之賬面值包括：

	2020 千港元	2019 千港元
屹立在中國的租賃土地物業	3,175,433	2,952,139
屹立在香港的租賃物業	591,707	606,757
	3,767,140	3,558,896

16. 使用權資產

	租賃土地 千港元	租賃物業 (附註i) 千港元	總額 千港元
於二零二零年十二月三十一日			
賬面值	293,095	242,103	535,198
於二零一九年十二月三十一日			
賬面值	223,161	184,321	407,482
截至二零二零年十二月三十一日止年度			
折舊開支	9,646	84,642	94,288
出售一家附屬公司	1,680	-	1,680
收購一家附屬公司	(32,701)	-	(32,701)
匯兌差異	(11,597)	(14,109)	(25,706)
	(32,972)	70,533	37,561
截至二零一九年十二月三十一日止年度			
折舊開支	7,454	65,057	72,511
匯兌差異	3,560	53	3,613
	11,014	65,110	76,124

16. 使用權資產(續)

	2020 千港元	2019 千港元
於初始應用香港財務報告準則第16號時與短期租賃及其他租賃期於十二個月內終止的租賃相關的支出	15,479	54,178
與低價值資產租賃相關的支出(不包括短期低價值資產租賃)	115	190
租賃現金流出總額(附註(ii))	153,158	152,192
添置使用權資產(附註(iii))	197,978	164,627

附註：

- (i) 本集團承租不同的辦公室物業及公寓單位以進行經營。大部分的租賃合同的年期為二至五年。租賃條款是根據個別情況協商，當中包括各種不同條款。在釐定租賃條款及評估不可撤銷的年期時，本集團採用合同的定義並決定合同可強制執行的期限。
- (ii) 租賃現金流出總額包括償還租賃負債及相關的利息支出，與短期租賃及其他租賃(租賃期在首次應用香港財務報告準則第16號之日起12個月內結束)相關的費用，以及與低價值資產租賃相關的費用。
- (iii) 金額197,978,000港元(二零一九年：164,627,000港元)包括因訂立新租賃和租賃土地的租賃變更165,277,000港元(二零一九年：164,627,000元)及業務合併32,701,000港元(二零一九年：無)而產生的使用權資產。

本集團定期就租賃物業訂立短期租賃。於二零二零年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日，短期租賃組合與相關年度內短期租賃支出的短期租賃組合性質相似。

租賃限制或契約

此外，就於二零二零年十二月三十一日之使用權資產242,103,000港元(二零一九年：184,321,000港元)及其相關的租賃負債431,057,000港元(二零一九年：362,190,000港元)，除出租人持有的租賃資產的擔保權益外，租賃協議不施加任何其他約定。租賃資產不得用作借貸擔保。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

17. 收費公路經營權

	千港元
成本	
於二零一九年一月一日	15,133,446
匯兌調整	(267,459)
於二零一九年十二月三十一日	14,865,987
購置	184,484
匯兌調整	928,765
於二零二零年十二月三十一日	15,979,236
攤銷和減值	
於二零一九年一月一日	6,719,859
年度攤銷	797,114
匯兌調整	(131,529)
於二零一九年十二月三十一日	7,385,444
年度攤銷	644,840
已確認之減值損失(附註iii)	322,123
匯兌調整	494,639
於二零二零年十二月三十一日	8,847,046
賬面值	
於二零二零年十二月三十一日	7,132,190
於二零一九年十二月三十一日	7,480,543

附註：

- (i) 此等收費公路經營權為：
- (a) 截至二零二八年止的二十五年內徵收使用京滬高速公路上海段的車輛通行費用及經營上海段沿路指定區域服務設施之權利；
 - (b) 截至二零三零年止的三十年內徵收使用滬昆高速公路上海段的車輛通行費用及經營上海段沿路指定區域服務設施之權利；及
 - (c) 截至二零二七年止的二十年內徵收使用滬渝高速公路上海段的車輛通行費用及經營上海段沿路指定區域服務設施之權利。
- (ii) 本集團之收費公路經營權按使用架次之基準進行攤銷，攤銷乃按某一期間之實際交通流量與本集團獲授收費公路經營權期間之預計總交通流量之比例計算。
- (iii) 於截至二零二零年十二月三十一日止年度，從收費公路經營權所得的收入大幅下跌，主要原因為交通流量下跌，以及根據中國交通運輸部所發佈的《關於新冠肺炎疫情期間免收收費公路車輛通行費的通知》而免除通行費，以及中國政策對收費公路經營的改變所致。

根據以上情況，本集團對總賬面值7,132,190,000港元的三條收費公路經營權的相對應現金產出單元進行減值評估。現金產出單元的可回收金額已按使用價值計算。該計算使用的現金流預測是基於本集團管理層審批的財務預算，其中按收費公路經營權的剩餘可使用年限及於二零二零年十二月三十一日的稅前折現率為15.2%而製定。營業額及營運支出增長乃按照由獨立專業車流量專家評估的車流量預測而製定。主要對使用價值計算的假設是(i)新冠肺炎對收費公路經營的影響；(ii)城市各地收費起點的標準化；(iii)在全國實施的新通行費收費方案，改變了車輛的分類及關稅乘數；及(iv)使用電子道路收費卡付費可享有的5%折扣。

根據評估結果，本集團管理層確定其中一個現金產出單元的可回收金額低於其賬面值。根據使用價值計算，相對應於一條收費公路經營權賬面值的減值損失322,123,000港元(二零一九年：無)已被確認。

18. 商譽

	千港元
成本	
於二零一九年一月一日	862,353
匯兌調整	(13,437)
於二零一九年十二月三十一日	848,916
匯兌調整	46,312
收購一家附屬公司時產生(附註37)	72,982
於二零二零年十二月三十一日	968,210
減值	
於二零一九年一月一日	62,256
已確認之減值損失	15,567
於二零一九年十二月三十一日	77,823
已確認之減值損失	79,555
於二零二零年十二月三十一日	157,378
賬面值	
於二零二零年十二月三十一日	810,832
於二零一九年十二月三十一日	771,093

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(二零一九年：三個)現金產出單元，包括一家(二零一九年：一家)屬於基礎設施分部之附屬公司、一家(二零一九年：一家)屬於房地產分部之附屬公司及兩家(二零一九年：兩家)屬於消費品分部之附屬公司如下：

	2020 千港元	2019 千港元
基礎設施	531,826	500,773
房地產	261,337	246,077
消費品	17,669	24,243
	810,832	771,093

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。

就基礎設施現金產出單元方面，折現於服務特許權期限內(由二十年至三十年)持續使用之污水處理廠及固廢焚化發電廠所產生之未來現金流量採用折現率8%(二零一九年：8%)釐定為可使用價值。由於現金產出單元之可收回金額高於其賬面金額，本集團管理層認為商譽無需予以減值。

就房地產現金產出單元方面，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12%(二零一九年：12%)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

截至二零二零年十二月三十一日止年度

18. 商譽(續)

就消費品現金產出單元方面，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為11.8%至14% (二零一九年：14%)的五年期間內現金流量預測。五年後之現金流量乃根據增長率為0%至3% (二零一九年：零)推算。此增長率乃基於相關行業增長預測及不超出相關行業之平均增長率。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。

於截至二零二零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79,555,000港元(二零一九年：15,567,000港元)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。

19. 其他無形資產

	特許經營權 千港元 (附註i)	租賃土地 溢價／已付 土地租金溢價 千港元 (附註ii)	商標 千港元 (附註iii)	牌照 千港元 (附註iv)	總額 千港元
成本					
於二零一九年一月一日	8,750,155	1,585	57,980	-	8,809,720
匯兌調整	(163,701)	(28)	(933)	-	(164,662)
購置	393,811	-	-	-	393,811
於二零一九年十二月三十一日	8,980,265	1,557	57,047	-	9,038,869
匯兌調整	517,161	97	3,537	-	520,795
收購一家附屬公司	-	-	-	15,430	15,430
購置	228,697	-	-	-	228,697
於二零二零年十二月三十一日	9,726,123	1,654	60,584	15,430	9,803,791
攤銷及減值					
於二零一九年一月一日	1,075,289	410	-	-	1,075,699
匯兌調整	(23,806)	(9)	-	-	(23,815)
年度攤銷	358,375	82	-	-	358,457
於二零一九年十二月三十一日	1,409,858	483	-	-	1,410,341
匯兌調整	59,085	33	-	-	59,118
年度攤銷	359,994	83	-	-	360,077
於二零二零年十二月三十一日	1,828,937	599	-	-	1,829,536
賬面值					
於二零二零年十二月三十一日	7,897,186	1,055	60,584	15,430	7,974,255
於二零一九年十二月三十一日	7,570,407	1,074	57,047	-	7,628,528

19. 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，並按成本扣減累計攤銷及任何累計減值損失入賬。攤銷以直線法按本集團獲授予特許經營權之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23。
- (ii) 租賃土地溢價為按直線法攤銷在相關已付土地租金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，當中包括一家屬於房地產分部的附屬公司。於截至二零二零年十二月三十一日止年度及二零一九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。

- (iv) 牌照之法律有效期為九年，由二零二一年至二零二九年，期滿不可續期。牌照為於馬來西亞有權生產及銷售免稅煙產品，並於法律有效期內攤銷。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

20. 於合營企業權益

	2020 千港元	2019 千港元
於非上市合營企業投資成本	4,039,459	2,234,605
分佔已扣除已收／已宣派股息之收購後溢利及其他全面收益	1,435,942	1,017,941
	5,475,401	3,252,546

附註：

- (i) 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」）及上海諾卓企業管理有限公司（「上海諾卓」）的財務資料摘要如下。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。

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

	2020 千港元	2019 千港元
流動資產	2,919,169	2,844,023
非流動資產*	6,233,774	5,956,107
流動負債	(2,583,126)	(2,460,483)
非流動負債	(1,489,159)	(1,307,717)
非控制股東權益	(845,031)	(1,225,574)
以上資產及負債金額包括以下項目：		
現金及等同現金項目	1,576,905	1,544,870
流動金融負債（不包括貿易及其他應付款項及撥備）	(831,551)	(782,998)
非流動金融負債（不包括貿易及其他應付款項及撥備）	(1,281,859)	(1,051,761)
收入	2,722,272	2,445,948
年度溢利	274,366	213,036
年度其他全面收益（支出）	248,958	(66,824)
年度全面收益總額	523,324	146,212
年度已收股息	42,324	34,409
以上年度溢利包括以下項目：		
折舊及攤銷	(425,747)	(317,154)
利息收入	17,197	28,489
利息費用	(79,584)	(89,085)
稅項	(120,394)	(125,120)

* 中環水務的結餘主要包括特許經營權。

20. 於合營企業權益(續)

附註：(續)

(i) (續)

以上財務資料摘要與確認於綜合財務報表內於合營企業權益的賬面值之調節：

	2020 千港元	2019 千港元
歸屬於中環水務擁有人權益	4,235,627	3,806,356
本集團於中環水務擁有權益比例	45%	45%
本集團於中環水務權益的賬面值	1,906,032	1,712,860

上海諾卓

	2020 千港元	2019 千港元
非流動資產*	3,136,137	–
流動資產	25	569,463
流動負債	(25)	(569,463)
歸屬於上海諾卓擁有人權益	3,136,137	–
收入	–	–
年度溢利及年度其他全面收益	3	–

* 上海諾卓的結餘主要包括為收取租金的發展中物業相關的土地成本。

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：

	2020 千港元
歸屬於上海諾卓擁有人權益	3,136,137
本集團於上海諾卓擁有權益比例	50%
本集團於上海諾卓權益的賬面值	1,568,069

非主要個別合營企業的合計資料：

	2020 千港元	2019 千港元
本集團分佔溢利	39,569	64,038
本集團分佔其他全面收益(支出)	98,012	(18,829)
本集團分佔全面收益總額	137,581	45,209
年度已收股息	23,036	40,731
本集團於此等合營企業權益的合計賬面值	2,001,300	1,539,686

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

	2020 千港元	2019 千港元
年度尚未確認分佔一家合營企業溢利	473	234
累計尚未確認分佔一家合營企業虧損	(4,527)	(5,000)

(iii) 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49。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

21. 於聯營公司權益

	2020 千港元	2019 千港元
於聯營公司投資成本	6,233,463	6,482,890
分佔已扣除已收／已宣派股息之收購後 溢利(虧損)及其他全面收益(支出)	665,950	(66,836)
	6,899,413	6,416,054
一家上市聯營公司投資之公允值 – 粵豐環保	1,573,081	1,579,029

附註：

- (i) 因收購聯營公司權益而產生的商譽717,597,000港元(二零一九年：907,589,000港元)已包含於投資成本內。
- (ii) 於二零二零年四月二十一日，一家本集團間接全資擁有的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上海星河數碼投資有限公司(「星河數碼」)簽訂股權轉讓協議，以現金代價人民幣419,508,000元(相等於462,931,000港元)出售滬寧高速所持有的聯營公司浙江五芳齋實業股份有限公司(「五芳齋」)的全部約24%股權。五芳齋主要從事製作及銷售粽子、連鎖食品服務及米類工業。此交易令本集團於截至二零二零年十二月三十一日止年度的損益表中確認68,424,000港元溢利。
- (iii) 於二零二零年十二月三十一日，儘管粵豐環保的相關權益之市場價值較相關權益的賬面值下跌457,360,000港元(二零一九年：164,958,000港元)，本集團管理層認為本集團於粵豐環保權益的賬面值並沒有減值，此乃根據使用價值來計算，並參考相關權益的未來股息收益率和出售價值，而得出相關權益的可回收金額。
- (iv) 有關本集團主要聯營公司，即上海莘天置業有限公司(「上海莘天」)、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	
	2020 千港元	2019 千港元	2020 千港元	2019 千港元	2020 千港元	2019 千港元	2020 千港元	2019 千港元
流動資產*	5,817,757	8,320,899	719,090	284,355	3,369,054	2,167,264	3,173,455	2,101,572
非流動資產**	1,325	1,290	10,795,973	10,872,963	15,257,621	11,299,503	7,532,228	6,589,275
流動負債	(1,422,631)	(4,661,898)	(2,084,475)	(1,661,439)	(2,306,673)	(2,055,403)	(2,880,575)	(2,559,002)
非流動負債	-	(472,371)	(3,073,160)	(3,275,321)	(9,295,741)	(5,390,027)	(4,296,077)	(3,179,550)
非控制股東權益	-	-	-	-	(284,815)	(199,440)	(542,018)	(301,581)

* 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。若干期數的預售活動已持續於二零一八年開始，工程亦於二零一九年分階段落成。

** 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。

21. 於聯營公司權益(續)

附註：(續)

(iv) (續)

	上海莘天		杭州灣大橋		粵豐環保		星河數碼	
	2020 千港元	2019 千港元	2020 千港元	2019 千港元	2020 千港元	2019 千港元	2020 千港元	2019 千港元
收入	4,209,453	–	1,677,758	1,896,765	4,987,806	3,952,216	806,389	722,762
年度溢利	956,319	–	404,752	641,358	1,057,183	892,051	143,114	98,204
年度其他全面收益(支出)	252,213	(57,354)	355,559	(124,137)	464,566	(125,391)	227,534	(56,653)
年度全面收益(支出)總額	1,208,532	(57,354)	760,311	517,221	1,521,749	766,660	370,648	41,551
年度已收股息	–	–	(143,666)	(141,193)	(37,070)	(25,385)	(15,457)	(16,472)

(iv) 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	
	2020 千港元	2019 千港元	2020 千港元	2019 千港元	2020 千港元 (附註)	2019 千港元 (附註)	2020 千港元	2019 千港元
歸屬於聯營公司擁有人權益	4,396,451	3,187,920	6,357,428	6,220,558	6,739,446	5,821,897	2,987,013	2,650,714
本集團擁有權益比例	35%	35%	23.06%	23.06%	19.48%	17.63%	45%	45%
商譽	–	–	–	717,597	717,597	–	–	–
本集團於聯營公司 權益的賬面值	1,538,758	1,115,772	1,466,023	1,434,461	2,030,441	1,743,997	1,344,156	1,192,821

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：

	2020 千港元	2019 千港元
本集團分佔溢利	15,753	16,149
本集團分佔其他全面收益(支出)	71,632	(12,471)
本集團分佔全面收益總額	87,385	3,678
年度已收股息	5,839	25,908
本集團於此等聯營公司權益的合計賬面值	520,035	929,003

(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50。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

22. 投資

	2020 千港元	2019 千港元
於損益按公允值列賬之股本工具		
上市股本證券	465,657	477,590
非上市股本證券	31,411	31,375
	497,068	508,965
於損益按公允值列賬之金融資產		
企業債券	149,505	258,965
基金	17,591	74,178
	167,096	333,143
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)	106,882	116,736
非上市股本證券(附註ii)	593,738	547,915
	700,620	664,651
投資總額	1,364,784	1,506,759
以報告為目的之分析：		
流動部分	632,753	810,732
非流動部分	732,031	696,027
	1,364,784	1,506,759

附註：

- (i) 以上於二零二零年及二零一九年十二月三十一日之上市股本證券為於中國及／或香港上市實體的普通股份。該等投資不是持有作交易，而是持有作長期策略性目的。本公司董事相信確認該等投資的短期波動於該等投資的公允值於損益中，與本集團長期持有該等投資的策略性目的及長遠將實現其表現潛力的策略不一致，因此本公司董事已選擇指定該等投資於其他全面收益按公允值列賬之股本工具。
- (ii) 以上於二零二零年及二零一九年十二月三十一日之非上市股本證券為本集團於中國私人實體的股本權益。本公司董事認為該等股本工具為持有作長期策略性目的及長遠將實現其表現，因此本公司董事已選擇指定該等投資於其他全面收益按公允值列賬之股本工具。

23. 服務特許權安排

除於附註17披露之本集團收費公路經營權外，本集團尚有以下服務特許權安排。

(I) 安排的性質

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

本集團一般有權使用污水處理、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、固廢發電及污泥處理廠任何剩餘權益之實際權利。該等服務特許權安排各自受本集團與中國之有關政府機構或其代理訂立之合約及補充協議（倘適用）之規限，當中載明（其中包括）執行標準、本集團所提供服務之調價機制、本集團於服務特許權期限結束時為將污水處理、供水、固廢發電及污泥處理廠恢復到規定服務水平而承擔之特定責任，以及仲裁糾紛之安排。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

23. 服務特許權安排(續)

(I) 安排的性質(續)

於二零二零年十二月三十一日，本集團訂有一百二十五項(二零一九年：一百二十三項)污水處理之服務特許權安排、七項(二零一九年：七項)自來水處理及供水之服務特許權安排、四項(二零一九年：四項)固廢發電之服務特許權安排及九項(二零一九年：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/日)	服務特許權期限
龍江環保集團股份有限公司 (「龍江集團」)	哈爾濱市文昌升級建營轉	中國黑龍江省哈爾濱市	哈爾濱市水務局	建營轉(金融資產)	650,000	由二零一一年至二零二九年， 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第一期 及第二期(擴建)	中國湖北省武漢市	武漢市人民政府	建營轉(金融資產)	600,000	由二零零五年至二零三四年， 為期三十年
益陽市自來水有限公司	益陽市供水項目	中國湖南省益陽市	益陽市住房和城鄉建設局	轉營轉及建營轉 (無形資產)	520,000	由二零一六年至二零四四年， 為期二十八年
牡丹江龍江環保供水有限公司	牡丹江市供水項目轉營轉	中國黑龍江省牡丹江市	牡丹江市城市投資集團 有限公司	轉營轉(無形資產)	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	佳木斯市供水項目轉營轉	中國黑龍江省佳木斯市	佳木斯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
龍江集團	哈爾濱市太平污水處理項目建營轉	中國黑龍江省哈爾濱市	哈爾濱供水集團有限 責任公司	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
龍江集團	哈爾濱市文昌污水處理項目轉營轉	中國黑龍江省哈爾濱市	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	中國山東省濰坊市	濰坊市人民政府	轉營轉及建營轉 (無形資產)	320,000	由二零零七年至二零三二年， 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(小曹娥)污水處理項目 建營轉	中國浙江省余姚市	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

誠如附註3所載「服務特許權安排」之會計政策闡明，一項服務特許權安排將入賬列作一項無形資產(特許經營權)或一項金融資產(服務特許權安排應收款項)或兩者合併入賬(倘適合)。有關無形資產部分已詳列於附註19，及以下為金融資產部分：

	2020 千港元	2019 千港元
服務特許權安排應收款項	23,978,851	20,003,560
扣減：分類為流動資產之流動部分	(819,316)	(547,535)
非流動部分	23,159,535	19,456,025

於本年度，本集團從服務特許權安排確認了1,196,894,000港元(二零一九年：1,072,290,000港元)的利息收入及2,604,435,000港元(二零一九年：2,778,736,000港元)的建設收入作為營業額項下的「基建設施收入」。應用之實際年利率為4.9%至8%(二零一九年：4.41%至8%)及整體建設合同之毛利率為12%(二零一九年：12.1%)。

23. 服務特許權安排(續)

(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
於二零一九年一月一日	87,325
匯兌調整	(4,067)
本年度計提	1,005
於二零一九年十二月三十一日	84,263
匯兌調整	5,161
本年度計提	1,125
本年度支付	(2,389)
於二零二零年十二月三十一日	88,160

24. 收購非流動資產之已付訂金

	2020 千港元	2019 千港元
服務特許權安排(附註i)	102,350	512,531
收購土地(附註ii)	3,092,790	726,063
收購一家附屬公司(附註iii)	-	211,913
收購一家聯營公司(附註iv)	484,607	-
其他(附註v)	205,929	133,782
	3,885,676	1,584,289

附註：

- (i) 於截至二零二零年十二月三十一日止年度，上實環境簽訂若干建營轉及轉營轉的服務特許權安排合同，而總代價人民幣86,158,000元(相等於102,350,000港元)(二零一九年：人民幣458,203,000元(相等於512,531,000港元))已支付為預付服務特許權安排的款項。
- (ii) 於截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團與上海閔行土地局訂立一項土地使用權轉讓合同，藉以收購一幅位於上海的土地以作開發持作賺取租金用途之住宅物業，總代價為人民幣649,100,000元(相等於726,063,000港元)，其中人民幣519,280,000元(相等於600,254,000港元)已於截至二零一九年十二月三十一日止年度支付，而人民幣129,820,000元已於截至二零一八年十二月三十一日止年度支付。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

24. 收購非流動資產之已付訂金(續)

附註：(續)

於截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團與上海閔行土地局訂立另一項土地使用權轉讓合同，藉以收購一幅位於上海的士地以作開發商用物業、酒店及飲食業務，總代價為人民幣428,650,000元(相等於511,813,000港元)已由本集團全數支付及確認為物業、廠房及設備之已付訂金。

於二零二零年十二月十七日，本集團透過待售清單成功以總代價為人民幣3,893,000,000元中標三幅位於上海的士地，藉以發展城市甲級寫字樓、服務式公寓、主題商用物業及文化娛樂設施，其中人民幣1,500,000,000元(相等於1,781,896,000港元)已入賬為收購租賃土地及樓宇之已付訂金。

- (iii) 於截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團的一家附屬公司永發印務有限公司(「永發印務」)簽訂收購一家附屬公司的協議，總代價為人民幣210,500,000元(相等於235,459,000港元)。於二零一九年十二月三十一日，已付代價訂金為人民幣189,450,000元(相等於211,913,000港元)，於二零二零年八月十二日收購完成時(載於附註37)，該訂金已被使用及已支付額外現金代價28,247,000港元。
- (iv) 於截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團與(其中包括)一家本公司的控股股東的聯營公司上實融資租賃有限公司(「上實融資租賃」)簽訂認購協議。根據認購協議，本集團有條件同意透過向上實融資租賃注入現金人民幣407,942,000元，認購上實融資租賃經擴大後註冊資本之20.0%。上實融資租賃為以上海為基地之綜合性信貸提供商，其業務包括向地區政府及其平台公司提供融資，藉以資助其彼等之地方基建、供水及鐵路交通建築項目，以及為個人客戶提供汽車融資服務。於二零二零年十二月，認購協議所載之完成收購之先決條件均已達成。因此，本集團於二零二零年十二月尾已支付人民幣407,942,000元。於二零二一年一月六日，在上實融資租賃收到款項及完成驗資程序後，此項收購已完成。於二零二零年十二月三十一日，本集團所支付的注資款項484,607,000港元已確認為收購一家聯營公司的已付訂金。此交易之詳情已分別載列於上實城開於二零二零年一月二十二日之公告及二零二零年八月二十四日之通函內。
- (v) 剩餘金額為本集團為新生產設施及基礎設施分部的項目而購買的物業、廠房及設備及無形資產之已付訂金。相關的資本性承諾載列於附註41。

25. 其他非流動應收款項

於二零一九年十二月三十一日，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」)，金額為人民幣8,260,000元(相等於9,239,000港元)。應收貸款款項人民幣8,260,000元於二零二一年十二月三十一日償還，並於二零二零年十二月三十一日被分類為流動資產。貸款的固定年利率為5%。

26. 遞延稅項

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

	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		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 作出售之物業		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
			物業 重估 千港元	重估的 土增稅 千港元			土增稅	的土增稅			
於二零一九年一月一日	165,417	190,586	3,402,066	1,468,290	(103,851)	2,904,701	441,960	56,710	391,415	(174,851)	8,742,443
匯兌調整	(431)	(3,010)	(36,081)	(26,300)	1,503	(52,485)	(852)	(753)	5,327	(726)	(113,808)
(貸)借記入損益	(436)	(25,601)	55,452	20,654	20,099	(833,022)	(40,596)	(17,792)	122,013	11,956	(687,273)
貸記入其他全面收益	-	-	-	-	-	-	-	-	1,896	-	1,896
於二零一九年十二月三十一日	164,550	161,975	3,421,437	1,462,644	(82,249)	2,019,194	400,512	38,165	520,651	(163,621)	7,943,258
匯兌調整	1,564	10,484	96,975	106,867	(6,362)	151,572	4,292	1,841	56,107	(514)	422,826
透過收購附屬公司而增加	403	-	-	-	-	-	-	-	-	-	403
出售一家附屬公司(附註39)	-	-	-	-	-	(61,883)	-	-	-	-	(61,883)
(貸)借記入損益	(3,351)	7,710	(46,493)	355,225	889	(719,796)	(58,313)	(9,211)	237,779	86,594	(148,967)
借記入其他全面收益	-	-	-	-	-	-	-	-	(6,560)	-	(6,560)
於二零二零年十二月三十一日	163,166	180,169	3,471,919	1,924,736	(87,722)	1,389,087	346,491	30,795	807,977	(77,541)	8,149,077

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：

	2020 千港元	2019 千港元
遞延稅項負債	8,545,117	8,446,087
遞延稅項資產	(396,040)	(502,829)
	8,149,077	7,943,258

- (ii) 於報告期末，本集團有未使用之稅項損失約9,980百萬港元(二零一九年：8,917百萬港元)可用作抵銷將來的應課稅溢利。其中與稅項損失約351百萬港元(二零一九年：329百萬港元)相關之遞延稅項資產約87.7百萬港元(二零一九年：82.2百萬港元)已被確認。鑒於未來溢利之不可預測性，餘下稅項損失約9,629百萬港元(二零一九年：8,588百萬港元)並未確認為遞延稅項資產。香港的稅項損失約18.5百萬港元(二零一九年：17.5百萬港元)可無限轉入以後年度，而餘下中國的稅項損失約9,962百萬港元(二零一九年：8,899百萬港元)於五年內不同日期到期。
- (iii) 根據中國企業所得稅法，由二零零八年一月一日起從中國實體獲得的利潤所宣派的股息需繳納預扣稅。於報告期末，附屬公司未分配利潤所產生的合計暫時差額約3,023百萬港元(二零一九年：2,924百萬港元)未確認為遞延稅項負債。由於本集團有權控制此等暫時差額的撥回時間及此等差額在可見將來可能不會撥回，因此未有為此等差額確認負債。
- (iv) 其他遞延稅項負債主要包括由分類為持有作交易金融資產之公允價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。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

27. 存貨

	2020 千港元	2019 千港元
持有作出售之發展中物業	46,394,251	42,802,007
持有作出售之物業	11,321,044	12,355,067
原料	1,361,712	1,257,680
在製品	64,165	52,046
製成品	383,544	224,408
持作轉售之商品	32,727	14,793
	59,557,443	56,706,001

於二零二零年十二月三十一日，以上結餘包括持有作出售之發展中物業46,394,251,000港元(二零一九年：42,802,007,000港元)預期不會在一年內變現。

於二零二零年十二月三十一日，持有作出售之物業當中金額5,533,399,000港元(二零一九年：4,146,770,000港元)位於中國北京及上海等一線城市之物業及金額5,787,645,000港元(二零一九年：8,208,297,000港元)位於中國其他城市之物業。

除以上位於中國其他城市之物業外，其中金額2,530,609,000港元(二零一九年：5,816,235,000港元)於本年度並無預售，而金額2,265,540,000港元(二零一九年：2,464,596,000港元)被本集團管理層識別為相關持有作出售之物業，詳情如下。

如附註4所述，本集團管理層參考持有作出售之物業所位於的城市和位置、預售情況及其他相關市場因素判斷相關持有作出售之物業。本集團管理層參考估值師的估值來評估相關持有作出售之物業於二零二零年十二月三十一日的可變現淨值。本集團的相關持有作出售之物業之可變現淨值由估值師根據位於相近或相同位置的可比較物業之交易價格，以及根據每個物業的性質及其特定的位置和條件所進行的調整。

估值師為戴德梁行，彼均擁有合適的資格，以及最近對位於相關位置的相近物業進行評估的經驗。相關持有作出售之物業均按市場價值的原則進行個別評估，並符合香港測量師學會發佈的《香港測量師學會評估準則(2017年版本)》。

於截至二零二零年十二月三十一日止年度，鑒於相關持有作出售之物業持續滯銷，本集團管理層經考慮估值師進行之估值結果後，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100,212,000港元(二零一九年：145,219,000港元)之減值損失。

於報告期末，持有作出售之發展中物業約47,982,194,000港元(二零一九年：42,802,007,000港元)預期不會在報告期末後十二個月內變現。

由於開發計劃變更而導致持有作出售之發展中物業的預計價值下降，23,739,000港元(二零一九年：145,414,000港元)的減值損失已於損益表中確認。

28. 貿易及其他應收款項

	2020 千港元	2019 千港元
貿易應收款項		
— 貨品及服務	3,740,179	3,150,024
— 租賃應收款項	13,424	17,816
	3,753,603	3,167,840
扣減：信貸虧損準備	(230,801)	(130,154)
	3,522,802	3,037,686
其他應收款項(附註iv)	5,604,187	4,397,095
應收有關人士款項(附註v)	3,667,983	2,011,413
為拍賣一幅土地而支付的保證金(附註vi)	534,569	—
貿易及其他應收款項總額	13,329,541	9,446,194

於二零一九年一月一日，來自客戶合約之貿易應收款項2,884,593,000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(已獲特別批准除外)。以下為貿易應收款項(扣減信貸虧損準備)按發票或合約日期(接近相對之收入確認日期)呈列之賬齡分析。

	2020 千港元	2019 千港元
30天內	943,183	947,290
31-60天	420,590	417,446
61-90天	540,861	385,387
91-180天	408,506	418,638
181-365天	314,677	344,534
多於365天	894,985	524,391
	3,522,802	3,037,686

- (iii) 於二零二零年十二月三十一日，本集團貿易應收款項結餘中包括賬面值合共1,674,789,000港元(二零一九年：1,242,374,000)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) 於二零二零年十二月三十一日，其他應收款項5,604,187,000港元(已扣除準備金額197,705,000港元)主要為支付承辦商的預付款項、其他應付稅項、預付雜費款項、預付款項及訂金。
- (v) 於二零二零年十二月三十一日，應收有關人士款項中包括：(i)應收若干聯營公司款項(無抵押)1,725,614,000港元(二零一九年：1,485,674,000港元)，其中款項1,654,488,000港元(二零一九年：1,273,146,000港元)按現行市場利率計算固定利息，(ii)應收一家同系附屬公司款項零港元(二零一九年：112,045,000港元)為無抵押及無利息及(iii)應收若干合營企業款項1,942,369,000港元(二零一九年：413,694,000港元)，其中款項1,787,481,000港元(二零一九年：無)按現行市場利率計算固定利息。
- (vi) 人民幣450,000,000元(相等於534,569,000港元)為拍賣一幅位於中國天津的土地以作為潛在住宅項目而支付的保證金。此訂金將於拍賣完成並簽訂土地使用權轉讓合同時退還。於二零二零年十二月三十一日，本集團已中標但尚未簽訂土地使用權轉讓合同。
- (vii) 貿易及其他應收款項的減值評估詳情已載列於附註53(b)中。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

29. 合約資產

	2020 千港元	2019 千港元
合約客戶應收款項	403,204	600,758

於二零一九年一月一日，合約資產的金額為925,371,000港元。

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

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

由於本集團預期該等合約資產於正常營運週期內變現，因此將其分類為流動。

30. 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806,864,000港元(二零一九年：1,292,335,000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0.3%至3%(二零一九年：0.3%至3.0%)，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0.52%至3.4%(二零一九年：1.55%至2.325%)。
- (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0.01%至1.48%(二零一九年：0.0%至4.85%)。
- (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實體的功能貨幣以外的貨幣結存的金額列示如下：

	2020 千港元	2019 千港元
人民幣	236,329	199,849
美元	1,061,082	851,755
港元	128,685	93,521

31. 貿易及其他應付款項

	2020 千港元	2019 千港元
貿易應付款項(附註i)	7,304,427	5,525,041
應付票據款項	1,770,015	2,101,183
其他應付款項(附註ii)	12,447,266	11,877,550
貿易及其他應付款項總額	21,521,708	19,503,774

(i) 以下為本報告期末貿易應付款項按發票日期呈列之賬齡分析。

	2020 千港元	2019 千港元
30天內	2,931,542	1,463,519
31-60天	328,009	449,638
61-90天	271,286	434,901
91-180天	417,515	525,328
181-365天	1,633,827	1,520,820
多於365天	1,722,248	1,130,835
	7,304,427	5,525,041

(ii) 於二零二零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233,271,000港元(二零一九年：444,319,000港元)(見附註47(i)(a)(iv))，(b)應付若干同系附屬公司款項1,448,000港元(二零一九年：1,363,000港元)為無抵押及無固定還款期，(c)應付非控制股東權益866,508,000港元(二零一九年：957,985,000港元)，其中金額552,720,000港元(二零一九年：無)為年利率4.75%至5.13%(二零一九年：4.5%)固定利息及(d)發展中物業的預提開支2,597,353,000港元(二零一九年：2,595,930,000港元)。

32. 合約負債

	Notes	2020 千港元	2019 千港元
合約客戶應付款項	(i)	49,440	12,388
物業銷售之客戶訂金	(ii)	21,646,482	14,791,004
		21,695,922	14,803,392

於二零一九年一月一日，合約負債金額為15,288,349,000港元。

附註：

(i) 建設合約

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

(ii) 物業銷售

物業銷售之客戶訂金屬於與物業買家訂立買賣合同相關的負債，其物業單位銷售所得款項根據本集團的收入確認政策尚未確認為收入。當物業買家簽署買賣合同時，本集團一般收取合約金額的30%至100%作為預售所得款項。下表列示了於本年度確認的收入中，有多少屬於與結轉合約負債有關及有多少屬於與前期已履行的履約義務有關。於年初確認並已計入合約負債的收入為11,116,168,000港元(二零一九年：13,735,087,000港元)。

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

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

33. 銀行及其他貸款

	2020 千港元	2019 千港元
銀行貸款	45,549,529	45,407,933
其他貸款	11,392,617	9,019,655
	56,942,146	54,427,588
分析：		
有抵押	16,940,772	17,148,492
無抵押	40,001,374	37,279,096
	56,942,146	54,427,588
貸款賬面金額的還款期：		
一年內	13,755,345	19,443,750
一年後至兩年內	13,828,740	9,071,622
兩年後至五年內	20,714,538	19,242,568
五年後	8,643,523	6,669,648
	56,942,146	54,427,588
扣減：列為流動負債的一年內到期款項	(13,755,345)	(19,443,750)
	43,186,801	34,983,838
浮動利率		
— 一年內到期	11,030,811	13,537,026
— 一年後到期	32,767,004	29,885,870
固定利率		
— 一年內到期	2,724,534	5,906,724
— 一年後到期	10,419,797	5,097,968
	56,942,146	54,427,588

附註：

- (i) 本集團之貸款之實際利率(即合同列明利率)範圍如下：

	2020	2019
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%-8.78%	0.80%-8.78%

- (ii) 本集團之銀行貸款中包括本集團獲得的8,477百萬港元(二零一九年：9,379百萬港元)銀團貸款額度中已取用的8,477百萬港元(二零一九年：9,379百萬港元)的款項。此等銀行貸款相關的直接交易費用約21百萬港元(二零一九年：12.6百萬港元)已在初始確認時扣減銀行貸款的公允值。於二零二零年十二月三十一日，此等銀行貸款的賬面值約為8,477百萬港元(二零一九年：9,379百萬港元)。
- (iii) 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10,750,589,000港元(二零一九年：8,144,696,000港元)的墊付債券及中期票據(「債券及票據」)，並於上海證券交易所上市。該本金總額人民幣9,300,000,000元(二零一九年：人民幣7,500,000,000元)的債券及票據為無抵押及於二零二一年至二零二三年(二零一九年：二零二一年至二零二二年)期間內到期，期限為三至七年(二零一九年：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。該債券及票據以固定年利率3.49%至4.6%或上海銀行間拆放利率加1.00%年利率(二零一九年：固定年利率3.90%至4.6%或上海銀行間拆放利率加1.00%年利率)。債券及票據的實際利率的範圍為年利率3.62%至4.75%(二零一九年：年利率4.09%至5.92%)。
- (iv) 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。

34. 租賃負債

	2020 千港元	2019 千港元
應付租賃負債：		
一年內	113,239	100,762
一年以上但不超過兩年	87,770	93,492
兩年以上但不超過五年	201,810	140,991
五年以上	28,256	27,547
	431,075	362,792
減：列為流動負債的十二個月內到期結清的款項	(113,239)	(100,762)
列為非流動負債的十二個月後到期結清的款項	317,836	262,030

應用於租賃負債的加權平均增量借貸比率為年利率3.75%至4.90% (二零一九年：年利率4.75%至5.07%)。

以下是以相關集團實體的功能貨幣以外的貨幣計價的租賃義務：

	港元 千港元	人民幣 千港元
於二零二零年十二月三十一日	5,511	224,453
於二零一九年十二月三十一日	12,630	246,776

35. 股本

	普通股 股份數目	金額 千港元
普通股，已發行及繳足：		
於二零一九年一月一日、二零一九年十二月三十一日 及二零二零年十二月三十一日	1,087,211,600	13,649,839

36. 以股份支付的交易

本公司及本集團其他成員公司採納之以股權結算購股期權計劃詳情如下：

(I) 上實控股計劃

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，其後將不會再授出購股期權。上實控股計劃的目的旨在令本公司可以更靈活的方式給予可參與人士激勵、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將會向本集團提供服務的本集團成員公司（包括(i)本公司直接或間接持有該公司少於20%之已發行股本或股權或投票權，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）的任何董事或僱員；及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，而授出的每份購股期權收取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本公司董事會全權決定，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，本公司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，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本公司股份平均收市價；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各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，不得超過已發行股份總數之1%。

於兩個年度內，上實控股計劃項下概無已授出或尚未行使購股期權。

36. 以股份支付的交易(續)

(II) 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可參與人士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不時已發行股本之1%。

購股期權之授出要約可於要約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，惟不得遲於要約日期起計十年。已授出購股期權之股份認購價由上實城開董事釐定，惟於任何情況下必須為下列三者之最高者：(i)授出當日上實城開股份於聯交所每日報價表所報之收市價；(ii)授出當日前五個營業日上實城開股份於聯交所每日報價表所報之平均收市價；及(iii)上實城開股份面值。

(b) 於二零一九年十二月三十一日，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	授出日期	每股行使價 港元	根據購股期權可發行股份數目		
			於二零二零年 一月一日 尚未行使	期內失效	於二零二零年 十二月三十一日 尚未行使
第一類：上實城開之董事	二零一零年九月 二十四日	2.98	21,000,000	(21,000,000)	-
第二類：上實城開之僱員	二零一零年九月 二十四日	2.98	6,750,000	(6,750,000)	-
全部類別合共			27,750,000	(27,750,000)	-

36. 以股份支付的交易(續)

(II) 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，分三批予以行使，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(所有購股期權已歸屬)

自二零一零年起並無授出購股期權。於二零一零年授出之購股期權分三批於兩年內歸屬，40%已授出購股期權於授出日期歸屬，30%購股期權於授出日期一週年歸屬及餘下30%購股期權於授出日期起兩年內歸屬。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。

於二零二零年九月二十三日，尚未行使購股期權已期滿，及以股份為基礎之付款儲備餘額31,892,000港元轉至綜合權益變動表之保留溢利中。

(III) 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不時已發行股本之1%。

購股期權之授出要約可於要約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，惟不得遲於要約日期起計十年。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。

36. 以股份支付的交易 (續)

(IV) 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。購股期權不得按折讓價格授出。

承授人必須由購股期權要約日期起計30日內接納授出購股期權之要約，且無論如何不應遲於要約日期後第三十日的下午五時正填妥、簽署及連同1新加坡元之代價一併交回接納表格。所授出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要約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要約日期五週前行使。

於兩個年度內，上實環境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

截至二零二零年十二月三十一日止年度

37. 收購附屬公司

除以下收購，本集團於本年度並無其他重大收購。

於二零二零年八月十二日，兩家本集團全資擁有的附屬公司永發印務(東莞)有限公司與浙江榮豐紙業有限公司(「浙江榮豐」)分別完成對外貿無錫印刷股份有限公司(「無錫外貿」)90%及10%的權益收購，總現金代價為人民幣210,500,000元(相等於240,160,000港元)。此收購已使用收購法入賬為業務收購。

無錫外貿主要從事藥品包裝生產及銷售，位於中國江蘇省無錫市。

轉讓代價

	千港元
已付現金	28,247
於二零一九年十二月三十一日已付訂金	211,913
	240,160

於收購日購入之資產及確認之負債之公允值如下：

	千港元
物業、廠房及設備	76,966
使用權資產	32,701
存貨	19,019
貿易及其他應收款項	51,867
銀行結存及現金	22,649
貿易及其他應付款項	(21,240)
應付稅項	(1,093)
銀行貸款	(13,691)
	167,178
收購產生之商譽	
已轉讓代價	240,160
減：購入之淨資產	(167,178)
	72,982
收購產生之現金淨流出	
已付現金代價	28,247
減：購入之銀行結存及現金	(22,649)
	5,598

包括於截至二零二零年十二月三十一日止年度溢利中，由無錫外貿所產生之額外業務的營業額及淨利潤分別為72,328,000港元及6,714,000港元。鑑於該收購對本集團於截至二零二零年十二月三十一日止年度的營業額及除稅後溢利影響有限，因此沒有披露相關備考資料。

除以上提及之收購外，於截至二零二零年十二月三十一日止年度內由收購其他附屬公司之淨現金流出為15,285,000港元。

38. 分類為持作出售資產

- (i) 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號分類為持作出售的出售組別，並個別呈列於二零一八年十二月三十一日的綜合財務狀況表中。

截至二零一九年及二零二零年十二月三十一日止年度，由於本集團正在與合約賣方（一家附屬公司的非控股股東）敲定付款計劃，故出售尚未完成。除重新簽訂對價支付條款外，本集團在先前簽署的買賣協議的基礎上與該非控股股東簽訂了補充協議，以將出售的預計完成日期從二零一九年延至二零二零年一月。此外，由於新冠肺炎的爆發，本集團已經就付款計劃進行了進一步的談判，預計將在2021年下半年完成出售。因此，該附屬公司應佔的資產和負債單獨列示於二零一九年及二零二零年十二月三十一日的綜合財務狀況表。

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：

	2020 千港元	2019 千港元
貿易及其他應收款項	31,157	17,327
服務特許權安排應收款項	218,828	208,433
其他應收款項	52	36
存貨	559	323
分類為持作出售資產總值	250,596	226,119
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	(180,428)	(174,715)

38. 分類為持作出售資產(續)

- (ii) 於二零二零年六月三十日，本集團管理層決定出售一家聯營公司。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一家聯營公司權益已分類為持作出售資產，賬面值為78,076,000港元，並於二零二零年十二月三十一日的綜合財務狀況表中單獨列示。

由於出售所得款項已預期將超過該家聯營公司權益的賬面值，因此並無就持作出售的分類確認減值損失。

39. 出售附屬公司

截至二零二零年十二月三十一日止年度，上實城開與恒大地產集團長沙置業有限公司(「恒大長沙」)就上訴達成和解及訂立和解協議(「出售事項和解協議」)。根據出售事項和解協議，恒大長沙承諾(其中包括)於二零二零年十月三十日或之前繼續履行該協議。最高人民法院於二零二零年八月二十五日根據中華人民共和國民事訴訟法(「民訴法」)之規定就出售事項和解協議發出了調解書(「出售事項調解書」)，緊接出售事項調解書在雙方簽收後生效，上訴隨之終結。此外，本集團亦與恒大長沙之唯一股東恒大地產集團有限公司(「恒大集團」)訂立和解協議(「恒大和解協議」)，據此，恒大集團同意(其中包括)擔保恒大長沙在出售事項調解書項下之付款責任。有關出售事項和解協議及恒大和解協議所載條款詳情，載於上實城開日期為二零二零年八月二十六日之公告內。在恒大長沙履行其於出售事項調解書項下之付款責任，而本集團已完成其於該協議及出售事項調解書項下之交割準備責任後，本集團自二零二零年十二月二十九日起不再對湖南淺水灣有任何實際控制權。

39. 出售附屬公司(續)

於出售日出售湖南淺水灣的淨資產詳情載列如下：

	千港元
代價：	
已收現金(附註)	605,267
於二零一九年收到的訂金	220,359
	825,626
失去控制權的資產及負債的分析：	
物業、廠房及設備	7,534
作抵押之銀行存款	1,107
存貨	482,182
貿易及其他應收款項	119,466
預付稅項	7,584
銀行結存及現金	1,841
貿易及其他應付款項	(17,551)
應付一位非控制股東	(240,273)
合約負債	(1,990)
遞延稅項負債	(61,883)
應付稅項	(17,480)
售出之淨資產	280,537
出售湖南淺水灣溢利：	
總代價	825,626
售出之淨資產	(280,537)
售出之非控制股東權益	92,577
出售一家附屬公司之溢利	637,666
出售產生之現金淨流入	
已收現金	605,267
減：售出之銀行結存及現金	(1,841)
	603,426

附註：根據出售事項調解書，已收現金包括餘下代價款項人民幣445,900,000元(相等於約514,172,000港元)及總違約權益約人民幣79,000,000元(相等於約91,095,000港元)。

除以上提及之出售外，於截至二零二零年十二月三十一日止年度內出售其他附屬公司之淨現金流入為20,691,000港元。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

40. 經營租賃

本集團為出租人

本集團所有投資物業均已承承諾租戶在未來兩至十年內承租，其中若干可以選擇在該日期之後續約，屆時將重新協商所有條款。

未貼現租賃應收款項如下：

	2020 千港元	2019 千港元
一年內	1,003,395	1,012,228
第二年	655,358	610,219
第三年	514,381	507,967
第四年	378,860	422,098
第五年	336,449	326,800
五年後	848,930	849,401
	3,737,373	3,728,713

41. 資本性承諾

	2020 千港元	2019 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、廠房及設備及無形資產	50,583	88,489
— 增加持有作出售之發展中物業	11,260,174	12,741,072
— 投資於合營企業	361,861	1,779,083
— 收購土地使用權	2,842,718	—
— 增加在建工程	1,090,826	1,137,001
— 投資於一家聯營公司	—	53,691
— 其他	—	14,862
	15,606,162	15,814,198

本集團應佔與其他合營企業共同作出與其合營企業武漢庚城有關的資本承擔，但未於本報告期末確認如下：

	2020 千港元	2019 千港元
收購一幅土地之出資承諾	651,210	—

42. 或然負債

公司擔保

	2020 千港元	2019 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	7,254,139	7,107,918
— 聯營公司／合營企業	1,411,370	2,018,774
	8,665,509	9,126,692

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。

就聯營公司／合營企業使用之銀行融資給予銀行之擔保

本集團與銀行訂立協議，就聯營公司／合營企業獲授予之銀行貸款提供公司擔保。在決定應否就本集團之財務擔保合約確認金融負債時，本集團管理層在評估需要流出資源的可能性及能否對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，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。

本集團管理層認為，本集團上述財務擔保合約之公允值並不重大。

就附屬公司使用之銀行融資給予銀行之擔保

於二零二零年十二月三十一日，本公司就授予其附屬公司的銀行信貸而向銀行授予的財務擔保約為10,520百萬港元(二零一九年：11,420百萬港元)，其中約8,508百萬港元(二零一九年：9,408百萬港元)已被使用。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

43. 資產抵押

本集團有以下之資產已抵押予銀行，從而獲得該等銀行給予本集團之銀行信貸額度：

- (i) 賬面值合共為10,334,774,000港元(二零一九年：9,792,486,000港元)的投資物業；
- (ii) 賬面值合共為70,816,000港元(二零一九年：123,539,000港元)的租賃土地及樓宇；
- (iii) 賬面值合共為192,379,000港元(二零一九年：22,590,000港元)的廠房及機器；
- (iv) 於二零一九年十二月三十一日，一條收費公路經營權賬面值為1,884,742,000港元(二零二零年：無)；
- (v) 賬面值合共為16,744,560,000港元(二零一九年：14,419,408,000港元)的服務特許權安排應收款項／無形資產；
- (vi) 賬面值合共為12,537,442,000港元(二零一九年：2,869,155,000港元)的持有作出售之發展中物業；
- (vii) 於二零一九年十二月三十一日，賬面值合共為645,466,000港元(二零二零年：無)的持有作出售之物業；
- (viii) 賬面值合共為196,344,000港元(二零一九年：172,688,000港元)的貿易應收款項；
- (ix) 賬面值合共為806,864,000港元(二零一九年：1,292,335,000港元)的銀行存款；
- (x) 賬面值合共為178,190,000港元(二零一九年：無)的附屬公司權益；及
- (xi) 賬面值合共為1,074,000港元(二零一九年：無)的土地使用權(包括在使用權資產內)。

44. 退休福利計劃

本公司及其香港之附屬公司按照職業退休計劃條例為彼等之合資格僱員提供定額供款退休金計劃。為符合強制性公積金計劃條例，本集團亦已設立強制性公積金計劃。這兩個計劃之資產分別由獨立受保人管理之信託基金持有。從綜合損益表中扣除之退休福利計劃供款為本公司及其香港之附屬公司按照該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。

由中國附屬公司聘任之僱員乃中國政府設立之國家管理退休福利計劃之成員。中國附屬公司須按彼等薪金之若干百分率供款予該等退休福利計劃以資助有關福利。本集團就退休福利計劃之唯一責任為根據該等計劃作出所需供款。

於本報告期期末，概無放棄供款可於未來年度減低應付供款。

於損益中確認的開支總額188,241,000港元(二零一九年：288,408,000港元)為本集團按該計劃規則指定的比率須向該等計劃之應付供款。

45. 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。除綜合財務報表其他部分所披露者外，在本年度與此等關連方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	2020 千港元	2019 千港元
交易			
最終控股公司	與短期租賃及低價值資產租賃有關的開支(附註i)	2,023	1,929
同系附屬公司	與短期租賃及低價值資產租賃有關的開支(附註i)	50,491	49,641
聯營公司	本集團收取之利息收入(附註ii及iii)	32,175	34,800
結餘			
<i>附屬公司之非控股股東</i>			
聯營公司	提供予本集團之貸款(附註ii及iii)	689,000	717,377
森大廈(上海)	提供予本集團之貸款(附註v)	493,229	–
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)	233,271	444,319

附註：

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

45. 關連及有關人士之交易及結餘(續)

(I) 關連人士(續)

(a) (續)

附註：(續)

- (ii) 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，期限自二零一六年一月二十一日起計三年。有關貸款金額將按每次個別情況而定，每次最高金額則為額度之未動用部分。各定期貸款之期限將按每次個別情況磋商。各定期貸款將自二零一六年一月二十一日起計滿三年時屆滿。利率為中國人民銀行公佈的同期人民幣貸款基準利率，並每半年支付一次。

於二零一九年一月，滬寧高速已同意按大致相同的條款延展上述股東貸款，經重續屆滿日期為二零二零年一月二十日。

於二零二零年一月，已償還款項人民幣200,000,000元(相等於223,713,000港元)及星河數碼已同意借入額外股東貸款人民幣210,000,000元(相等於234,899,000港元)，該貸款按年利率5%(二零一九年：5%)計息。於二零二零年十二月三十一日，附註28所載其他應收款項中所包含提供予星河數碼的期末貸款結餘約為570百萬港元(二零一九年：約535百萬港元)，利息收入為25,318,000港元(二零一九年：25,517,000港元)。

- (iii) 於二零一八年六月，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(「二零一八年委託貸款安排」)，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，期限為十二個月，至二零一九年六月止。

於二零一九年六月，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二零一八年委託貸款安排，該項貸款的本金額修訂為人民幣160,000,000元，期限為十二個月，至二零二零年六月止。

於二零二零年六月，申渝公路、該銀行及星河數碼訂立第三份委託貸款合同，據此申渝公路同意提供本金金額為人民幣100,000,000元的貸款，為期十二個月，至二零二一年六月止。該項貸款按年利率5%(二零一九年：5%)計息。

於二零二零年十二月三十一日，附註28所載其他應收款項中所包含提供予星河數碼的期末貸款結餘約為119百萬港元(二零一九年：約182百萬港元)，利息收入為6,857,000港元(二零一九年：9,283,000港元)。

- (iv) 計入附註31(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。於二零一九年十二月三十一日，餘額當中為223,713,000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，按介乎7.5%至9%的固定年利率計息，並須於二零二一年六月償還。截至二零二零年十二月三十一日止年度，餘額已悉數提前償還。餘額為無抵押、免息及須按要求償還。

- (v) 計入附註31(ii)應付森大廈(上海)有限公司(「森大廈(上海)」)的款項為無抵押。該款項指透過貸款協議來自森大廈(上海)的貸款，按固定年利率4.5%計息。

45. 關連及有關人士之交易及結餘(續)

(I) 關連人士(續)

- (b) 於二零一八年六月八日，申渝公路與一間銀行訂立委託貸款委託合同，據此，申渝公路同意將合共人民幣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，該銀行及上海上實金融服務控股股份有限公司(「上實金融服務」)根據該等申渝公路委託貸款合同，將透過銀行向上實金融服務提供貸款本金額為人民幣100,000,000元之貸款訂立委託貸款合同(「申渝公路委託貸款合同」)。

於二零一九年六月五日，申渝公路與該銀行及上實金融服務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，經重續屆滿日期為二零二零年六月六日。該款項於二零二零年六月悉數結清。該貸款按年利率5.5%(二零一九年：5.5%)計息。

- (c) 於二零一九年九月二十六日，本公司之間接全資附屬公司上海躋法基礎建設有限公司(「上海躋法」)與上海上投資產經管有限公司(「上投資產」)及星河數碼就在中國上海設立一家名為上實綠色產業投資管理(上海)有限公司(「上實綠色產業投資管理」)的合營企業進一步訂立合營企業協議及上實綠色產業投資管理已按權益法入賬為一家合營企業。上實綠色產業投資管理主要在中國從事資產及投資管理。

於二零一九年十二月六日，上實綠色產業投資管理、上實管理(上海)有限公司(「上實管理」)、星河數碼及上海市再擔保有限公司(「上海再擔保」)訂立合夥協議，據此，成立合夥企業以成立一家名為上實綠色能源一期股權投資基金(上海)合夥企業(有限合夥)的基金，以股權投資方式投資於(包括但不限於)戰略新興產業，如新能源、環保能源及新材料。上實綠色產業投資管理將擔任普通合夥人，而上實管理、上海再擔保及星河數碼將擔任有限合夥人。所有合夥人向合夥企業繳付之總出資額為人民幣190,000,000元，直至二零二零年十二月三十一日，向該基金作出的出資額為人民幣63,000,000元。

- (d) 於二零一九年十二月十六日，上海實業環境科技(香港)有限公司(「上實環境科技」)(本公司之間接全資附屬公司)、恒華創富有限公司(「恒華」)及Shanghai Overseas Enterprises (BVI) Co., Ltd.(「上海海外(BVI)」)就成立一家名為上海長三角水環境投資基金有限公司(「上海長三角」)的合資公司訂立合資協議，據此成立上海長三角的主要目的為投資於台州市水務集團股份有限公司(「台州水務」)，方式為作為基石投資者認購台州水務H股。同日，上海長三角與台州水務及創陞證券有限公司(為獨家全球協調人)訂立基石投資協議，據此，上海長三角有條件同意認購股份(作為台州水務國際發售之一部分)，惟須受慣例條款及條件所規限。其後，上海長三角按每股4.22港元之發售價認購12,500,000股台州水務H股，總代價為52,750,000港元，該等股份佔台州水務H股數目約25%及台州水務已發行股本總額約6.25%。

45. 關連及有關人士之交易及結餘(續)

(i) 關連人士(續)

- (e) 於二零二零年一月二十二日，上實城開與上實融資租賃、星河數碼、上海真辰實業發展有限公司、北京真辰資產管理有限公司、悅誠投資有限公司及林振先生訂立認購協議，據此(其中包括)，上實城開上海有條件同意通過向上實融資租賃注入現金人民幣407,942,000元，認購上實融資租賃之20%經擴大註冊資本，詳情載於附註24。
- (f) 於二零二零年四月二十一日，滬寧高速與星河數碼訂立股份轉讓協議，據此，滬寧高速同意出售及星河數碼同意購買聯營公司五芳齋的全部24%股權，現金代價為人民幣419,508,000元，該交易已於截至二零二零年十二月三十一日止年度內完成。
- (g) 於二零二零年十月三十日，本公司間接非全資附屬公司上實城開上海大健康管理(「上實城開大健康」)、上海華氏資產經營有限公司及上海凌風醫療管理有限公司訂立合營企業協議，內容有關成立合營企業，即上實(上海)醫療美容醫院有限公司(「上實醫療美容」)，而成立上實醫療美容的主要目的為從事開發及經營醫療美容機構。合營企業之總投資額為人民幣150,000,000元，其中上實城開大健康將出資人民幣28,500,000元。
- (h) 於二零一八年六月二十五日，滬寧高速、上海路橋發展有限公司(「上海路橋」)、上海申渝及上海躋沅(統稱為統稱「相關公司」，各自均為一間「相關公司」)，各自與星河數碼按相同條款訂立委託協議，據此，各相關公司委託星河數碼管理其資產，自星河數碼向相關公司發送書面通知要求根據各份委託協議提供初始委託資金的日期(「開始日」)起至緊接開始日第三週年前一日(「終止日」)止，為期三年。

所有該等四家相關公司將予提供的委託資金之合計最高總金額不超過人民幣600,000,000元，由每間相關公司提供的委託資金最高金額不超過人民幣200,000,000元。

星河數碼須就委託資金的累積本金按年率5%(每日計算)支付保證回報。於開始日至二零一八年十二月三十一日期間、二零一九年一月一日至二零一九年十二月三十一日期間、二零二零年一月一日至二零二零年十二月三十一日期間及二零二一年一月一日至終止日期間，星河數碼根據委託協議應付相關公司的保證回報總額之年度上限將分別為人民幣15,863,000元、人民幣30,000,000元、人民幣30,000,000元及人民幣30,000,000元。

45. 關連及有關人士之交易及結餘(續)

(I) 關連人士(續)

(h) (續)

倘若於作出上述分派及扣除所有稅項及開支後有任何超額收益，有關款項將按星河數碼與相關公司各佔一半基準攤分。於開始日至二零一八年十二月三十一日期間、二零一九年一月一日至二零一九年十二月三十一日期間、二零二零年一月一日至二零二零年十二月三十一日期間及二零二一年一月一日至終止日期間，根據委託協議應付相關公司或星河數碼的超額收益總額年度上限將分別為人民幣317,260,274元、人民幣600,000,000元、人民幣600,000,000元及人民幣600,000,000元。

- (i) 於二零一八年九月十八日，上述四間相關公司各自與星河數碼按相同條款訂立補充協議，據此，委託資金根據相關委託協議可投資的範圍已予以擴展。上述四份委託協議項下所有其他現有條款及條件維持不變及具十足效力及作用。

於同日，永發印務(東莞)有限公司(「東莞永發」，本公司之間接非全資附屬公司)與星河數碼按與上述四份委託協議的條款(經補充協議補充及修訂)相同之條款(東莞永發將予提供的委託資金最高金額除外)訂立一份委託協議。

所有相關公司及東莞永發根據五份委託協議將予提供的委託資金之最高總金額維持不超過人民幣600,000,000元，但由東莞永發提供的委託資金最高金額不超過人民幣400,000,000元。(a)星河數碼應付所有相關公司及東莞永發的保證回報總額之年度上限，及(b)根據所有五份委託協議應付所有相關公司及東莞永發或星河數碼的超額收益總額之年度上限仍與上文(h)段所披露的四份委託協議相同。

- (j) 於二零二零年十二月二十三日，本公司之間接全資附屬公司南洋兄弟煙草股份有限公司(「南洋煙草」)及本公司(作為承租人)分別與南洋企業置業有限公司(「南洋企業」)及國際標有限公司(「國際標」)(作為業主)訂立租賃協議(即有關位於香港新界屯門青楊街9號之一幢16層高物業之屯門租賃協議及有關位於香港灣仔告士打道39號夏慤大廈26樓全層及27樓部分樓面物業之夏慤租賃協議)，租賃期由二零二零年一月一日至二零二零年十二月三十一日(包括首尾兩日)，以重續兩者均於二零一九年十二月三十一日到期之該等先前租賃協議，以供本集團營運。

屯門租賃協議及夏慤租賃協議之月租(不包括差餉、管理費及其他支出)分別為2,750,000港元及937,400港元。年度上限指(a)南洋煙草根據屯門租賃協議就二零二零年一月一日至二零二零年十二月三十一日止期間應付南洋企業的租金為33,000,000港元；及(b)本公司根據夏慤租賃協議就二零二零年一月一日至二零二零年十二月三十一日止期間應付國際標的租金為11,248,800港元兩者的總額44,248,800港元。

- (k) 於二零二零年十二月三十一日，包括於載於附註33中的銀行及其他借貸為銀行借貸約人民幣480百萬元(相等於約570百萬港元)(二零一九年：人民幣460百萬元(相等於約515百萬港元))已由本集團與本集團一家同系附屬公司擁有之物業作抵押。

- (l) 有關應付若干同系附屬公司款項之詳情刊載於附註31。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

45. 關連及有關人士之交易及結餘(續)

(II) 除關連人士外之有關方

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

有關方	交易性質及結餘	2020 千港元	2019 千港元
聯營公司：			
上海城開地產經紀有限公司	本集團支付物業代理費用	17,736	49,397
	本集團貿易應付款項	15,685	14,850

有關應收(付)聯營公司款項之詳情分別刊載於附註28及31。

(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：

	2020 千港元	2019 千港元
短期福利	26,403	25,665

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

46. 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45中所披露的其他關連人士及有關人士進行交易外，本集團亦與其他政府有關實體進行日常業務往來。本公司董事認為，該等交易無論單獨及整體上對本集團的營運影響並不重大。本集團於處理該等業務交易時，董事把該等政府有關實體視為獨立第三方。

47. 政府補助

於截至二零二零年十二月三十一日止年度，(i)已收當地稅務機關退回營業及其他稅金約185.8百萬港元(二零一九年：209.6百萬港元)及(ii)為吸引投資於中國若干省份而收取的補助約114.3百萬港元(二零一九年：82.3百萬港元)。此等金額已包括在其他收入內。

48. 主要附屬公司

於二零二零年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日，本公司之主要附屬公司詳情如下：

附屬公司名稱	註冊或 成立地點/ 經營地點	已發行及 繳足股本之票面值/ 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
			2020	2019	
上實發展(附註i)	中國	A股 —人民幣1,844,562,892元	48.60% (附註4)	48.60% (附註4)	房地產發展及投資
上實城開(附註ii)	百慕達/中國	普通股 —192,253,000港元	42.89% (附註4)	47.41% (附註4)	房地產發展及投資
上海城開(集團)有限公司 (「上海城開」)(附註vii)	中國	人民幣3,200,000,000元	59%	59%	房地產發展及投資
滬寧高速(附註iii)	中國	人民幣3,000,000,000元	100%	100%	持有收費公路經營權
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5,947,420,000元	48.74% (附註4)	47.74% (附註4)	污水處理及自來水供應
上實基建控股有限公司 (「上實基建」)	英屬處女群島/香港	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

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

48. 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。
- (v) 除上實基建及上實財務外，以上所有附屬公司均為本公司間接持有。
- (vi) 本集團並無持有任何遞延股份。此等遞延股份無權收取有關公司任何股東大會之通告或出席或在該大會上投票，而其實際上亦無權收取股息或在公司清盤時獲得任何分派。
- (vii) 董事認為上表所列表之本公司之附屬公司，對本集團之業績或資產有重要影響。董事認為若提供其他附屬公司之詳情將導致篇幅過於冗長。
- (viii) 此公司為一家於中國成立之中外合資企業。

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

除附註33所披露外，沒有附屬公司於本年度末發行任何債務證券。

擁有重大非控制股東權益的非全資附屬公司的詳情

下表列出擁有重大非控制股東權益的本集團非全資附屬公司的詳情：

附屬公司名稱	註冊地點/ 主要經營地點	非控制股東權益持有 擁有權及投票權比例		非控制股東權益 分攤的溢利		累計非控制股東權益	
		2020	2019	2020 千港元	2019 千港元	2020 千港元	2019 千港元
上實發展	中國	51.40%	51.40%	487,281	545,239	8,955,686	7,026,856
上實城開	百慕達/中國	57.11%	52.59%	287,396	243,108	7,870,710	6,556,377
上海城開	中國	41%	41%	143,986	450,205	6,772,321	6,405,148
上實環境	新加坡/中國	51.26%	52.26%	361,443	350,709	4,152,930	4,992,471
擁有非控制股東權益之個別非主要附屬公司				424,160	394,764	10,636,970	7,583,896
				1,704,266	1,984,025	38,388,617	32,564,748

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。

48. 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)	
	2020 千港元	2019 千港元	2020 千港元	2019 千港元	2020 千港元	2019 千港元	2020 千港元	2019 千港元
流動資產	42,314,012	37,445,333	40,481,612	40,084,219	27,053,288	25,784,640	8,587,653	7,242,262
非流動資產	12,498,095	10,221,412	26,944,306	20,359,805	11,059,836	7,430,706	33,063,635	29,330,066
流動負債	(22,189,677)	(22,769,455)	(24,464,076)	(21,227,410)	(8,888,550)	(8,280,007)	(15,705,943)	(11,648,575)
非流動負債	(13,854,845)	(9,670,920)	(17,448,380)	(15,223,089)	(11,145,100)	(7,972,356)	(12,635,581)	(11,221,951)
歸屬於本公司擁有人之權益	8,737,884	7,301,424	6,495,621	6,905,075	9,745,536	9,217,165	4,293,179	6,467,574
非控制股東權益	8,955,686	7,026,856	7,870,710	6,556,377	6,772,321	6,405,148	4,152,930	4,992,471
本集團附屬公司之非控制股東權益	1,074,015	898,090	11,147,131	10,532,073	1,561,617	1,340,670	4,863,655	2,241,757

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

48. 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)	
	2020 千港元	2019 千港元	2020 千港元	2019 千港元	2020 千港元	2019 千港元	2020 千港元	2019 千港元
收入	8,876,315	10,065,743	6,356,732	8,583,906	2,984,644	4,478,849	7,048,772	6,760,551
年度溢利	986,149	1,060,776	740,964	1,219,698	392,355	1,175,146	1,034,644	791,326
年度其他全面(支出)收益	(794,177)	(241,296)	360,879	(198,050)	878,197	(178,691)	341,913	(60,473)
年度全面收益總額	191,972	819,480	1,101,843	1,021,648	1,270,552	996,455	1,376,557	730,853
歸屬於本公司擁有人之年度溢利	460,736	358,989	234,369	357,184	207,199	647,856	354,320	265,850
歸屬於非控制股東權益之年度溢利	487,281	545,239	287,396	243,108	143,986	450,205	361,443	350,709
歸屬於本集團附屬公司非控制股東權益之年度溢利	38,132	156,548	219,199	619,406	41,170	77,085	318,881	174,767
歸屬於本公司擁有人之年度全面收益總額	74,766	241,719	397,218	216,297	751,012	720,000	527,239	243,754
歸屬於非控制股東權益之年度全面收益總額	79,074	421,213	493,494	183,614	329,503	237,057	536,708	318,459
歸屬於本集團附屬公司非控制股東權益之年度全面收益總額	38,132	156,548	211,131	621,737	190,037	39,398	312,610	168,640
支付予非控制股東權益的股息	103,993	31,782	111,361	59,254	230,389	116,279	74,210	78,471
經營業務之現金流入(流出)淨值	915,301	238,961	3,248,565	1,218,395	503,849	(807,009)	171,830	169,617
投資業務之現金流出淨值	(393,750)	(404,291)	(1,405,025)	(1,193,971)	(1,447,808)	(476,832)	(241,929)	(621,737)
融資業務之現金(流出)流入淨值	(470,968)	375,693	(1,950,054)	155,674	459,119	247,703	403,877	700,669
淨現金流入(流出)	50,583	210,363	(106,514)	180,098	(484,840)	(1,036,138)	333,778	248,549

49. 主要合營企業

於二零二零年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日，本集團之主要合營企業詳情如下：

合營企業名稱	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
		2020	2019	
中環水務	中國	45%	45%	於中國合作投資及經營水務相關及環保業務
上海諾卓	中國	12.7%	14.0%	綜合管理服務

附註：

- (i) 以上合營企業由本公司間接持有，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。

50. 主要聯營公司

於二零二零年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日，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
		2020	2019	
上海莘天	中外合營企業	8.86% (附註i)	9.79% (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	19.48%	17.63%	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%	45%	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

截至二零二零年十二月三十一日止年度

50. 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42.89%(二零一九年：47.41%)的上市附屬公司上實城開間接擁有其59%權益)。
- (ii) 以上聯營公司均由本公司間接持有。
- (iii) 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。

51. 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：

截至二零二零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	8,538,488	15,233,047	3,366,066	-	27,137,601
分部經營溢利(虧損)	2,319,378	4,280,303	645,941	(5,856)	7,239,766
財務費用	(751,423)	(1,015,628)	(2,018)	(85,316)	(1,854,385)
分佔合營企業業績	163,206	(172)	-	-	163,034
分佔聯營公司業績	331,329	308,967	4,592	-	644,888
出售附屬公司/聯營公司權益之溢利	70,295	637,666	15,797	-	723,758
分部除稅前溢利(虧損)	2,132,785	4,211,136	664,312	(91,172)	6,917,061
稅項	(388,024)	(2,351,294)	(120,377)	(134,223)	(2,993,918)
分部除稅後溢利(虧損)	1,744,761	1,859,842	543,935	(225,395)	3,923,143
扣減：歸屬於非控制股東權益之分部溢利	(588,941)	(1,089,728)	(25,597)	-	(1,704,266)
歸屬於本公司擁有人之分部除稅後溢利(虧損)	1,155,820	770,114	518,338	(225,395)	2,218,877

51. 分部信息(續)

截至二零一九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	9,093,938	18,649,649	4,601,886	-	32,345,473
分部經營溢利	3,047,514	5,887,543	1,359,728	15,391	10,310,176
財務費用	(750,419)	(964,967)	(2,563)	(177,858)	(1,895,807)
分佔合營企業業績	159,885	19	-	-	159,904
分佔聯營公司業績	348,297	(22,498)	6,129	-	331,928
分部除稅前溢利(虧損)	2,805,277	4,900,097	1,363,294	(162,467)	8,906,201
稅項	(607,022)	(2,595,804)	(242,345)	(127,474)	(3,572,645)
分部除稅後溢利(虧損)	2,198,255	2,304,293	1,120,949	(289,941)	5,333,556
扣減：歸屬於非控制股東權益之分部溢利	(442,661)	(1,523,987)	(17,377)	-	(1,984,025)
歸屬於本公司擁有人之分部除稅後溢利(虧損)	1,755,594	780,306	1,103,572	(289,941)	3,349,531

經營分部的會計政策與附註3所述的本集團會計政策相同。

分部資產及負債

以下為本集團按經營分部劃分之資產及負債的分析：

於二零二零年十二月三十一日

	基建設施 千港元	房地產 千港元	消費品 千港元	未分攤 千港元	綜合 千港元
分部資產	59,683,449	122,536,741	7,635,790	5,026,390	194,882,370
分部負債	24,810,022	77,212,882	866,079	9,926,004	112,814,987

於二零一九年十二月三十一日

	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	53,703,214	108,171,141	8,144,709	4,923,226	174,942,290
分部負債	22,148,064	68,115,143	1,019,031	10,855,492	102,137,730

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

51. 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

二零二零年

	基建設施 千港元	房地產 千港元	消費品 千港元	未分攤 千港元	綜合 千港元
包含於計入分部損益或分部資產的款項：					
增加非流動資產(附註)	1,056,217	5,269,858	453,135	7,597	6,786,807
折舊及攤銷	1,067,203	273,648	280,171	2,950	1,623,972
投資物業之公允值變動	-	(185,792)	-	-	(185,792)
貿易應收款項之減值損失	1,172	8,226	91,249	-	100,647
持有作出售之物業之減值損失	-	100,212	-	-	100,212
持有作出售之發展中物業之減值損失	-	23,739	-	-	23,739
利息收入	(134,163)	(210,094)	(49,539)	(84,083)	(477,879)
於合營企業權益	2,850,276	2,625,125	-	-	5,475,401
於聯營公司權益	4,958,814	1,940,599	-	-	6,899,413

51. 分部信息(續)

分部資產及負債(續)

二零一九年

	基建設施 千港元	房地產 千港元	消費品 千港元	未分攤 千港元	綜合 千港元
包含於計入分部損益或分部資產的款項：					
增加非流動資產(附註)	559,136	371,868	179,271	3,646	1,113,921
折舊及攤銷	1,210,127	256,245	293,178	1,935	1,761,485
投資物業之公允值變動	-	221,809	-	-	221,809
貿易應收款項之減值損失	262	26,968	1,617	-	28,847
撥回貿易應收款項之減值損失	-	(34)	(10,027)	-	(10,061)
撥回其他應收款項之減值損失	-	(2,997)	-	-	(2,997)
持有作出售之物業之減值損失	-	145,219	-	-	145,219
持有作出售之發展中物業之減值損失	-	145,414	-	-	145,414
利息收入	(149,483)	(217,696)	(69,634)	(103,385)	(540,198)
於合營企業權益	2,525,503	727,043	-	-	3,252,546
於聯營公司權益	4,877,258	1,463,829	74,967	-	6,416,054

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

截至二零二零年十二月三十一日止年度

51. 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	
	2020 千港元	2019 千港元
中國	24,791,539	29,033,139
除香港及中國以外的亞洲地區	720,786	1,388,776
香港(集團所在地)	723,444	962,950
其他地區	901,832	960,608
	27,137,601	32,345,473

	非流動資產(附註)	
	2020 千港元	2019 千港元
中國	64,307,680	54,684,205
除香港及中國以外的亞洲地區	19,727	–
香港(集團所在地)	1,315,587	1,318,701
	65,642,994	56,002,906

附註：非流動資產不包括金融工具及遞延稅項資產。

有關主要客戶資料

沒有個別客戶於兩個年度貢獻超過本集團總收入的10%以上。

52. 資本風險管理

本集團的資本管理旨在確保本集團內的實體均可持續經營，同時透過優化債務及股本結存為股東謀求最大回報。本集團的整體策略自上年度至今維持不變。

本集團的資本架構包括淨債務，其中包括貸款(於附註33中披露)、現金及等同現金項目淨額及本公司擁有人應佔權益，其中包括已發行股本、保留溢利及其他儲備。

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

53. 金融工具

(a) 金融工具類別

	2020 千港元	2019 千港元
金融資產		
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	615,162	736,555
— 其他	49,002	105,553
於其他全面收益表按公允值列賬的股本工具	700,620	664,651
按攤銷成本入賬的金融資產(包括現金及等同現金項目)	62,657,968	56,044,404
金融負債		
已攤銷成本	72,871,939	68,085,949

(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。

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	
	2020 千港元	2019 千港元	2020 千港元	2019 千港元
人民幣(兌港元)	287,595	211,562	6,573	600
美元(兌港元及人民幣)	3,652,614	3,645,408	3,033,706	2,847,336
港元(兌人民幣)	1,822,156	1,511,520	2,072,543	1,698,940

53. 金融工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策(續)

市場風險(續)

(i) 貨幣風險(續)

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%(二零一九年:5%)的敏感度。向主要管理人員內部報告外幣風險時採用之5%(二零一九年: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%(二零一九年: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)。

	2020 千港元	2019 千港元
除稅後溢利增加	23,151	28,286

(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/一家聯營公司之貸款、應付非控股股東款項、固定利率之銀行及其他貸款面對公允值利率之風險。由於現行市場利率之波動,本集團之銀行結存及浮動利率銀行及其他貸款亦面對現金流利率風險。

為了審慎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。

全球正在對主要的利率基準進行根本性的改革,包括將一些銀行間同業拆借利率("IBORs")替換為幾乎無風險的替代利率。如註釋33所列,本集團若干上海銀行間同業拆借利率指定銀行貸款將或可能受利率基準改革的影響。本集團正密切監察向新基準利率的過渡。

53. 金融工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策(續)

市場風險(續)

(ii) 利率風險(續)

敏感度分析

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(二零一九年：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(二零一九年：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149,269,000港元(二零一九年：162,334,000港元)，主要因為其浮動利率銀行存款及貸款產生的利率風險。

(iii) 價格風險

本集團透過其分類為於損益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%(二零一九年：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26,861,000港元(二零一九年：36,721,000港元)；及
- 投資重估儲備將因於其他全面收益表按公允值列賬之金融資產之公允值變動而增加／減少5,344,000港元(二零一九年：5,837,000港元)。

53. 金融工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策(續)

財務風險管理目標及政策

信貸風險乃指本集團因對手未能履行責任而導致本集團財務損失的風險。本集團的信貸風險主要來自於貿易及其他應收款項、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及現金。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42所披露的本集團發行的財務擔或然負債。

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，本集團對應收貿易賬款個別地或按預繳模式進行減值評估。就此，本公司董事認為本集團之信貸風險已大大減少。

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

截至二零二零年十二月三十一日，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92%(二零一九年：90%)及8%(二零一九年：10%)。

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。

就其他應收款項而言，本集團的信貸風險集中，其中應收聯營公司及合營企業款項佔37%(二零一九年：30%)。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。

53. 金融工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策(續)

財務風險管理目標及政策(續)

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：

	12個月或 附註 終身預期信貸虧損	二零二零年十二月三十一日		二零一九年十二月三十一日	
		賬面總額		賬面總額	
		千港元	千港元	千港元	千港元
按攤銷成本入賬的金融資產					
貿易應收款項(附註28)	(ii) 終身預期信貸虧損-非信貸減值	3,522,802		3,037,686	
	(ii) 終身預期信貸虧損-信貸減值	230,801	3,753,603	130,154	3,167,840
其他應收款項(包括應收有關人士款項) (附註28)	(i) 12個月預期信貸虧損	5,805,589		2,848,802	
	(i) 終身預期信貸虧損-非信貸減值	47,125		828,875	
	(i) 終身預期信貸虧損-信貸減值	197,705	6,050,419	97,258	3,774,935
服務特許權安排應收款項(附註23)	(i) 12個月預期信貸虧損		23,978,851		20,003,560
作抵押之銀行存款(附註30)	(iii) 12個月預期信貸虧損		806,864		1,292,335
短期銀行存款(附註30)	(iii) 12個月預期信貸虧損		142,382		128,365
銀行結存(附註30)	(iii) 12個月預期信貸虧損		28,354,355		27,904,781
其他項目					
合約資產(附註29)	(ii) 終身預期信貸虧損-非信貸減值		403,204		600,758
財務擔保	(iv) 12個月預期信貸虧損		8,665,509		9,126,692

附註：

- (i) 就其他應收款項(包括應收有關人士款項)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197,705,000港元(二零一九年：97,258,000港元)其他應收款項為信貸減值及預期信貸虧損89,842,000港元已於二零二零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

截至二零二零年十二月三十一日止年度

53. 金融工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策(續)

財務風險管理目標及政策(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。

於截至二零二零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。根據債務人的過往到期狀態及財務背景進行個別評估之減值準備金額100,647,000港元(二零一九年：28,847,000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
於二零一九年一月一日	113,413
於二零一九年一月一日確認金融工具導致的變動：	
— 已確認的減值損失	28,847
— 撥回減值損失	(10,061)
— 撤銷	(2,045)
於二零一九年十二月三十一日	130,154
於二零二零年一月一日確認金融工具導致的變動：	
— 已確認的減值損失	100,647
於二零二零年十二月三十一日	230,801

- (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42。

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	超過1年 千港元	於二零二零年	
						未折現 現金流量 總計 千港元	十二月 三十一日 之賬面值 千港元
二零二零年							
無息	-	15,377,072	-	-	-	15,377,072	15,377,072
固定利率工具	4.18	46,329	88,175	3,631,240	10,852,218	14,617,962	13,697,051
浮動利率工具	4.11	153,336	291,315	12,146,085	34,158,631	46,749,367	43,797,816
		15,576,737	379,490	15,777,325	45,010,849	76,744,401	72,871,939
財務擔保合同	-	8,665,509	-	-	-	8,665,509	-
租賃負債	4.74	9,883	19,766	88,948	332,910	451,507	431,075
		8,675,392	19,766	88,948	332,910	9,117,016	431,075

53. 金融工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策(續)

財務風險管理目標及政策(續)

流動資金風險(續)

	加權 平均利率 %	少於1個月 或無固定 還款期 千港元	1-3個月 千港元	3個月-1年 千港元	超過1年 千港元	於二零一九年	
						未折現 現金流量 總計 千港元	十二月 三十一日 之賬面值 千港元
二零一九年							
無息	-	13,317,773	-	-	-	13,317,773	13,317,773
固定利率工具	4.23	38,788	75,073	6,350,950	5,309,534	11,774,345	11,228,405
浮動利率工具	5.03	167,865	315,954	14,790,537	31,336,612	46,610,968	43,539,771
		13,524,426	391,027	21,141,487	36,646,146	71,703,086	68,085,949
財務擔保合同	-	9,126,692	-	-	-	9,126,692	-
租賃負債	4.78	8,798	17,595	79,178	274,555	380,126	362,792
		9,135,490	17,595	79,178	274,555	9,506,818	362,792

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，即被擔保的交易方案償還時的全數擔保金額。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

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

截至二零二零年十二月三十一日止年度

53. 金融工具(續)

(c) 金融工具之公允值計量(續)

金融資產	於二零二零年 十二月 三十一日之 公允值 千港元	於二零一九年 十二月 三十一日之 公允值 千港元	公允值 級別	評估技術及 重要輸入數據	重大不可觀察 輸入數據
於損益表按公允值列賬之金融資產					
上市股本證券	465,657	477,590	第一級	於活躍市場之報價	不適用
企業債券	149,505	258,965	第二級	於場外交易市場之報價	不適用
基金	17,591	74,178	第二級	於場外交易市場之報價	不適用
非上市股本證券	31,411	31,375	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。
於其他全面收益按公允值列賬之金融資產					
上市股本證券	106,882	116,736	第一級	於活躍市場之報價	不適用
非上市股本證券	593,738	547,915	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。

53. 金融工具(續)

(c) 金融工具之公允值計量(續)

第三級金融資產公允值計量之調節表

	於損益表 按公允值 列賬之 上市股本工具 千港元	於其他全面收益 按公允值 列賬之 非上市股本工具 千港元	總額 千港元
於二零一九年一月一日	31,386	572,430	603,816
其他全面收入的公允值收益	-	4,312	4,312
收購	-	3,403	3,403
出售	-	(14,066)	(14,066)
匯兌虧損	(11)	(18,164)	(18,175)
於二零一九年十二月三十一日	31,375	547,915	579,290
其他全面收入的公允值收益	-	8,867	8,867
出售附屬公司	-	(17,353)	(17,353)
資本返還	-	(7,741)	(7,741)
匯兌收益	36	62,050	62,086
於二零二零年十二月三十一日	31,411	593,738	625,149

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

截至二零二零年十二月三十一日止年度

54. 因融資活動而產生負債之調節

下表詳述本集團來自融資活動的負債變動，包括現金及非現金變動。融資活動產生的負債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。

	租賃負債 千港元	銀行及 其他貸款 千港元 (附註)	應付利息 款項(包括在 其他應付 款項) 千港元	應付股息 款項(包括在 其他應付 款項) 千港元	應付有關 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
於二零一九年一月一日	303,750	51,481,497	156,969	-	1,591,506	1,388	53,535,110
融資現金流量	(97,827)	4,152,006	(2,924,920)	(565,350)	(3,968)	-	559,941
非現金變動							
宣派股息(附註12)	-	-	-	1,663,434	-	-	1,663,434
財務費用(包括於持有作出售之發展中物業 資本化的金額)(附註7)	8,579	-	2,964,937	-	-	-	2,973,516
以實物分派形式分派附屬公司股份	-	-	-	(1,098,084)	-	-	(1,098,084)
新訂立租賃/修改租賃	164,627	-	-	-	-	-	164,627
匯兌差額	(16,337)	(1,205,915)	(560)	-	(57)	(25)	(1,222,894)
於二零一九年十二月三十一日	362,792	54,427,588	196,426	-	1,587,481	1,363	56,575,650
融資現金流量	(137,564)	(107,859)	(2,867,205)	(804,536)	(316,167)	-	(4,233,331)
非現金變動							
宣派股息(附註12)	-	-	-	963,269	-	-	963,269
出售一家附屬公司	-	13,691	-	-	-	-	13,691
財務費用(包括於持有作出售之發展中物業 資本化的金額)(附註7)	17,556	-	2,916,753	-	-	-	2,934,309
以實物分派形式分派附屬公司股份	-	-	-	(158,733)	-	-	(158,733)
新訂立租賃/修改租賃	165,277	-	-	-	-	-	165,277
匯兌差額	23,014	2,608,726	15,006	-	81,273	85	2,728,104
於二零二零年十二月三十一日	431,075	56,942,146	260,980	-	1,352,587	1,448	58,988,236

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。

55. 報告期後事項

除已於該等綜合財務報表的其他地方披露外，本集團於報告期期末後發生以下事項：

- (i) 於報告期期末後，本集團以約人民幣15億元的代價中標中國西安一幅土地，並會將其發展為一個住宅及商業物業的地區。上實城開於二零二一年三月一日的公告中列出了此次成功競標土地的細節；及
- (ii) 於二零二一年三月十五日，上實環境於上海證券交易所完成發行其公司債券。公司債券發行總額為人民幣1,500,000,000元，按年利率3.89%計息，自發行日期起計五年到期。公司債券已由中國專業投資者悉數認購。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

56. 本公司之財務狀況表

	2020 千港元	2019 千港元
非流動資產		
物業、廠房及設備	4,963	4,581
於附屬公司之投資	735,055	735,055
	740,018	739,636
流動資產		
按金、預付款及其他應收款項	6,044	12,828
應收附屬公司款項	33,682,093	33,984,730
銀行結存及現金	2,082,209	3,373,537
	35,770,346	37,371,095
流動負債		
其他應付款項及預提費用	23,365	27,214
應付附屬公司款項	2,735,552	5,219,047
應付稅項	162,647	158,212
	2,921,564	5,404,473
流動資產淨值	32,848,782	31,966,622
資產總值減流動負債	33,588,800	32,706,258
股本及儲備		
股本	13,649,839	13,649,839
股本溢價及儲備	19,938,961	19,056,419
總權益	33,588,800	32,706,258



周軍
行政總裁



徐波
副行政總裁

57. 本公司之股本溢價及儲備

	資本儲備 千港元 (附註ii)	保留溢利 千港元	總額 千港元
於二零一九年一月一日	1,137,728	17,503,927	18,641,655
年度溢利	–	2,078,198	2,078,198
已付股息(附註12)	–	(1,663,434)	(1,663,434)
於二零一九年十二月三十一日	1,137,728	17,918,691	19,056,419
年度溢利	–	1,845,811	1,845,811
已付股息(附註12)	–	(963,269)	(963,269)
於二零二零年十二月三十一日	1,137,728	18,801,233	19,938,961

附註：

- (i) 於二零二零年十二月三十一日，本公司可分配予股東之儲備包括保留溢利約18,801百萬港元(二零一九年：17,919百萬港元)。
- (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

	截至十二月三十一日止年度				
	2016 千港元	2017 千港元	2018 千港元	2019 千港元	2020 千港元
業績					
營業額	22,131,758	29,520,325	30,412,883	32,345,473	27,137,601
除稅前溢利	7,499,270	9,371,656	8,523,183	8,906,201	6,917,061
稅項	(2,659,370)	(4,236,931)	(3,429,512)	(3,572,645)	(2,993,918)
年度溢利	4,839,900	5,134,725	5,093,671	5,333,556	3,923,143
年度溢利歸屬於					
— 本公司擁有人	2,903,030	3,135,182	3,333,020	3,349,531	2,218,877
— 非控制股東權益	1,936,870	1,999,543	1,760,651	1,984,025	1,704,266
	4,839,900	5,134,725	5,093,671	5,333,556	3,923,143
	港元	港元	港元	港元	港元
每股盈利					
— 基本	2.673	2.884	3.066	3.081	2.014
— 攤薄	2.639	2.882	3.065	3.081	2.014

	於十二月三十一日				
	2016 千港元	2017 千港元	2018 千港元	2019 千港元	2020 千港元
資產及負債					
資產總值	153,259,029	174,382,141	167,419,445	174,942,290	194,882,370
負債總值	(90,527,634)	(103,194,201)	(97,916,477)	(102,137,730)	(112,814,987)
	62,731,395	71,187,940	69,502,968	72,804,560	82,067,383
本公司擁有人應佔權益	37,094,036	41,742,566	41,275,296	40,239,812	43,678,766
非控制股東權益	25,637,359	29,445,374	28,227,672	32,564,748	38,388,617
	62,731,395	71,187,940	69,502,968	72,804,560	82,067,383

持有作投資之主要物業詳情

本集團於二零二零年十二月三十一日持有作投資之主要物業詳情如下：

位置	租賃期限	用途	本集團權益
1. 中國上海市長寧區延安西路2299號 上海世貿商城	至二零四九年十月二十日 到期之土地使用權	商業、寫字樓 及展覽	21.87%
2. 中國上海市徐滙區虹橋路355號 城開國際大廈	至二零五三年十月七日 到期之土地使用權	商業	25.31%
3. 中國上海市徐滙區天鑰橋路 111及123號城開YOYO	無指定期限之土地使用權	商業	25.31%
4. 中國上海市徐滙區 龍騰大道以東，龍蘭路以南 雲錦路以西濱江城開中心	分別至二零五三年 十二月二十九日及 二零六三年十二月二十九日 之土地使用權	商業及寫字樓	15.18%
5. 中國上海市松江區九亭鎮 滬松路1519號上海青年城第二期	至二零五五年七月八日 到期之土地使用權	商業	42.89%
6. 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	42.89%
7. 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	42.89%
8. 中國上海市長寧區長寧路88號 長寧八八中心部分零售、辦公樓 及地庫車位	至二零五二年八月十四日 到期之土地使用權	綜合用途	48.60%
9. 中國上海市黃浦區淮海中路98號 金鐘廣場部分樓層	至二零四三年十一月十八日 到期之土地使用權	商業及寫字樓	43.74%
10. 中國上海市楊浦區飛虹路568弄及 大連路950、970及990號部分 海上海商業及文化綜合樓層	至二零五二年九月十九日 到期之土地使用權	綜合用途	48.60%

持有作投資之主要物業詳情

位置	租賃期限	用途	本集團權益
11. 中國上海市嘉定區滬宜公路2529號 海上薈部分零售及商用樓層	至二零五四年四月十三日 到期之土地使用權	商業	48.60%
12. 中國青島市嶗山區香港東路195號 上實中心T3	至二零五四年九月八日 到期之土地使用權	商業及寫字樓	48.60%
13. 中國上海市虹口區東大名路815號 高陽商務中心	至二零五三年三月五日 到期之土地使用權	商業及寫字樓	48.60%
14. 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%

所用詞彙	簡要說明
航天集團	中國航天科技集團有限公司
寶武集團	寶武集團環境資源科技有限公司
粵豐環保	粵豐環保電力有限公司(聯交所股份代號：1381)
公司條例	公司條例(香港法例第622章)
本公司	上海實業控股有限公司(聯交所股份代號：363)
董事	本公司之董事
實物分派	本公司以實物分派本集團持有的上實城開股份方式，向合資格股東按彼等各自於本公司的持股比例，按其於記錄日期每持有5股股份獲發1股上實城開股份的基礎分派中期特別股息
星河能源	上實航天星河能源(上海)有限公司
中環水務	中環水務投資有限公司
本集團	本公司及其附屬公司
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
中國	中華人民共和國
合資格股東	合資格實物分派之股東
記錄日期	二零二零年九月二十九日(星期二)
《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
上海醫藥集團	上海醫藥(集團)有限公司
上藥集團股份	上海醫藥集團股份有限公司(聯交所股份代號：2607；上交所證券代碼：600607)
股份	本公司普通股股份
股東	本公司股東

詞彙

所用詞彙	簡要說明
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
四川科美	四川科美紙業有限公司
川滬創新基金	四川川滬合作創新股權投資基金合伙企業(有限合伙)
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新購股期權計劃
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)
上實環境計劃	於二零一二年四月二十七日召開之股東特別大會上經上實環境採納之購股期權計劃
上實融資租賃	上實融資租賃有限公司
上實城開股份	上實城開普通股股份
上交所或SSE	上海證券交易所
聯交所或HKSE	香港聯合交易所有限公司
康恒環境	上海康恒環境股份有限公司
永發印務	永發印務有限公司
五芳齋	浙江五芳齋實業股份有限公司



上海實業控股有限公司

香港灣仔告士打道39號

夏慤大廈26樓

電話 : [852] 2529 5652

傳真 : [852] 2529 5067

www.sihl.com.hk