



# 上海實業控股有限公司

SHANGHAI INDUSTRIAL HOLDINGS LIMITED

(股份代號：363)



二零一一年年報





# 目錄

公司資料	2
股東資料	3
董事長報告書	4
集團業務結構	8
業務回顧、討論與分析	10
財務回顧	25
企業管治報告	33
董事及高級管理人員簡介	50
董事會報告書	57
獨立核數師報告	65
綜合收益表	67
綜合全面收益表	68
綜合財務狀況表	69
財務狀況表	71
綜合權益變動表	72
綜合現金流量表	76
綜合財務報表附註	79
財務摘要	192
持有作投資之主要物業詳情	193
詞彙	195



## 公司資料

### 董事

執行董事

滕一龍先生(董事長)

蔡育天先生(副董事長及行政總裁)

呂明方先生

周杰先生(常務副行政總裁)

錢世政先生(副行政總裁)

周軍先生(副行政總裁)

錢毅先生(副行政總裁)

獨立非執行董事

羅嘉瑞先生

吳家璋先生

梁伯韜先生

### 董事會轄下委員會

執行委員會

滕一龍先生(委員會主席)

蔡育天先生

呂明方先生

周杰先生

錢世政先生

周軍先生

審核委員會

羅嘉瑞先生(委員會主席)

吳家璋先生

梁伯韜先生

薪酬委員會

羅嘉瑞先生(委員會主席)

吳家璋先生

梁伯韜先生

張震北先生

郭發勇先生

提名委員會

羅嘉瑞先生(委員會主席)

吳家璋先生

梁伯韜先生

張震北先生

郭發勇先生

### 公司秘書

余富熙先生

### 合資格會計師

李劍峰先生

### 授權代表

蔡育天先生

余富熙先生

### 註冊辦事處

香港灣仔

告士打道39號

夏慤大廈26樓

### 公司股份代號

聯交所 : 363

彭博 : 363 HK

路透社 : 0363.HK

美國預託證券 : SGHIY

### 公司網址

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

### 核數師

德勤•關黃陳方會計師行

### 美國預託證券存託銀行

The Bank of New York Mellon

BNY Mellon Shareowner Services

P.O. Box 358516,

Pittsburgh, PA 15252-8516, USA

電話 : (1) 201 680 6825

免費熱線(美國) : (1) 888 BNY ADRS

網址 : [www.bnymellon.com/shareowner](http://www.bnymellon.com/shareowner)

電郵 : [shrrelations@bnymellon.com](mailto:shrrelations@bnymellon.com)

## 股東資料

### 股東查詢

#### 公司聯絡資料

地址：香港灣仔告士打道39號  
夏慤大廈26樓

電話：(852) 2529 5652

傳真：(852) 2529 5067

電郵：enquiry@sihl.com.hk

#### 公司秘書事務

電話：(852) 2876 2317

傳真：(852) 2863 0408

#### 投資者關係

電話：(852) 2821 3936

傳真：(852) 2866 2989

#### 股份過戶登記處

##### 卓佳秘書商務有限公司

地址：香港皇后大道東28號  
金鐘匯中心26樓

電話：(852) 2980 1333

傳真：(852) 2861 1465

#### 公司網站

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

### 股息

建議二零一一年末期股息每股58港仙(二零一零年：58港仙)，在獲得股東批准後，將於二零一二年六月十二日(星期二)或前後派付予各位股東。

倘獲股東批准末期股息，連同年內已派發的二零一一年中期股息每股50港仙(二零一零年：50港仙)，全年派發股息共每股108港仙(二零一零年：108港仙)。

### 暫停辦理股份過戶登記

為確定合資格出席股東週年大會並於會上投票之股東身份，本公司將於二零一二年五月二十三日(星期三)至二零一二年五月二十五日(星期五)(包括首尾兩天)暫停辦理股東登記，在該期間內不會辦理股份過戶登記。就此，股東須於二零一二年五月二十二日(星期二)下午四時三十分前將所有過戶表格連同有關股票送達本公司之股份過戶登記處，方為有效。

為確定股東享有獲派發末期股息的權利，本公司將於二零一二年五月三十一日(星期四)至二零一二年六月一日(星期五)(包括首尾兩天)暫停辦理股東登記，在該期間不會辦理股份過戶登記。就此，股東須於二零一二年五月三十日(星期三)下午四時三十分前將所有過戶表格連同有關股票送達本公司之股份過戶登記處，方為有效。

## 財務日誌

公佈二零一一年中期業績	二零一一年八月三十日
公佈二零一一年全年業績	二零一二年三月三十日
寄發二零一一年年報	約於二零一二年四月二十日
二零一二年股東週年大會	二零一二年五月二十五日
二零一一年末期股息除淨日	二零一二年五月二十九日
二零一一年末期股息記錄日期	二零一二年六月一日
寄發二零一一年末期股息通知	約於二零一二年六月十二日

## 董事長報告書

### 主營業務效益超卓 盈利貢獻續創輝煌

本人欣然向各位股東宣佈本集團二零一一年度的業績。

二零一一年，本集團面臨國內外嚴峻的市場和政策環境下，堅持以基礎設施、房地產和消費品為主營業務，進一步加強業務管理，提升經營效益，強化內部管控，各業務板塊經營業績持續增長，通過積極推動業務和資產的整合提升，為房地產和水務資產打造優秀的投資和融資平台，為本集團長遠發展奠定了堅實的基礎。

滕一龍  
董事長



## 董事長報告書

截至二零一一年十二月三十一日止的年度，本集團實現股東應佔溢利40.88億港元，在扣除上年度出售醫藥業務所得出售利潤及盈利貢獻後，上升37.3%；本集團全年營業額為149.69億港元，同比上升3.7%。

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

本集團三項主營業務在二零一一年繼續保持增長，業務發展勢頭良好。其中，收費公路業務現金流強勁，水務業務迅速壯大，基建設施業務錄得9.39億港元的盈利，同比上升14.3%。

房地產業務受惠於出售上海青浦區F地塊及上海四季酒店的權益，全年盈利大幅上升31.5%。上實城市開發自本集團於二零一零年中旬收購完成以來，加大強化內部管理和提升運營能力的力度，致力改善資產負債情況，並在注入上海城開集團59%股權後，全年虧損大幅下降。

消費品業務繼續穩定的增長，南洋煙草淨利潤達6.10億港元，同比上升15.0%；永發印務於二零一一年五月出售河北永新紙業78.13%權益，獲得1.62億港元的出售利潤，全年淨利潤3.20億港元，同比大幅上升106%。

### 公路業務持續增長 水務資產迅速壯大

本集團持有的三條優質高速公路資產，本年度繼續提供了穩定的現金流和持續的增長。隨著私家車保有量的增長和公路周邊的購物場所和旅遊景區的增多，公路的車流量和收入有所提升。年內，本集團致力提升各條公路的營運管理水平，努力做好公路養護工作，加強道路監控，有效排堵保暢，提升經營效益。本集團將伺機擴充收費公路的資產規模，進一步加強核心業務的盈利能力。



## 董事長報告書

本集團水務資產規模迅速拓大，通過與中節能達成戰略合作框架協議，本集團將聯合潤通水務的股權全數注入亞洲水務，亞洲水務將成為本集團水務板塊資產和投融資平台。通過資本運作，加快整合，本集團將進一步壯大水務業務的資產，提升整體經營能力和市場競爭力。於二零一一年底，本集團水務業務的日處理總量已達到718.9萬噸，生產經營綜合實力不斷提升。

### 房地產加大整合力度 經營業績效益顯著

年內，本集團成功引入周大福集團作為戰略夥伴，向其出售上海青浦區F和G地塊的90%權益及上海四季酒店的77%權益，除獲得可觀的出售利潤，並有效盤活資金，提升項目品牌。本集團也完成了向母公司收購上實發展63.65%股權的交易，並成功以61.10億港元的總代價將上海城開集團的59%股權注入上實城市開發，本集團於上實城市開發的持股比例增至約70%。二零一一年十二月，本集團以人民幣20億元的現金代價，向恒盛地產提前售回尚海灣項目的全部權益，進一步強化本集團現金流情況，為本年度實現投資回報及出售盈利共2.9億港元，整個項目自二零零九年起，提供每年約24.36%的理想回報率。

通過資產的整合提升，不但為本集團各家房地產企業有效地增強了經營開發能力、發揮協同效應、改善資產質量、優化資產組合，同時也為打造房地產業務發展和投融資統一平台進一步奠定了基礎。本集團目前擁有的總建築面積達2,468萬平方米，分佈於上海、東部沿海、長江沿線、長三角、環渤海和中西部二、三線城市。憑著優質的土地資源和較低的土地成本，加上優秀的管理和運營團隊，本集團的房地產業務顯示出優厚的增值和盈利的潛力。



## 董事長報告書

### 消費品業務優化結構 經營效益再創新高

二零一一年，南洋煙草進一步優化品牌結構，效益逐步顯現。年內，精心籌備和開展了與國內大型煙草公司合作加工生產「紅雙喜」的項目，更不斷改善裝備技術和加強研發，降低成本，增加精品產能，提升效益，努力爭取盈利穩定的增長。

永發印務年內生產經營保持穩定增長。二零一一年五月出售河北永新紙業 78.13% 股權後，全面退出低毛利的箱板紙業務，集中資源發展優勢的印刷包裝業務。年內積極對外承接煙類和酒類訂單，以及供應給南洋煙草的銷售持續增長，整體盈利水平穩定上升。

### 展望

本集團的房地產業務，通過二零一一年的重組整合，盤活資產，已經奠下了良好的基礎。來年面對國內房地產調控政策和歐美資本市場波動等方面的挑戰，將堅持把上實發展和上實城市開發兩個房地產業務平台做實做好，產生協同效益，並充分發揮綜合發展實力的優勢，為公司創造更高的回報。

收費公路業務和水務業務，本集團將增加投入，繼續推進收購兼併，通過資本運作，把兩項核心業務做大做強，充分發揮品牌和規模效益，並切合本集團的戰略定位。

南洋煙草和永發印務來年將繼續對業務和產品的結構進行優化，增加產能，進一步改善裝備技術，提升生產和經營效益，為本集團繼續提供穩定和優良的盈利貢獻。

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

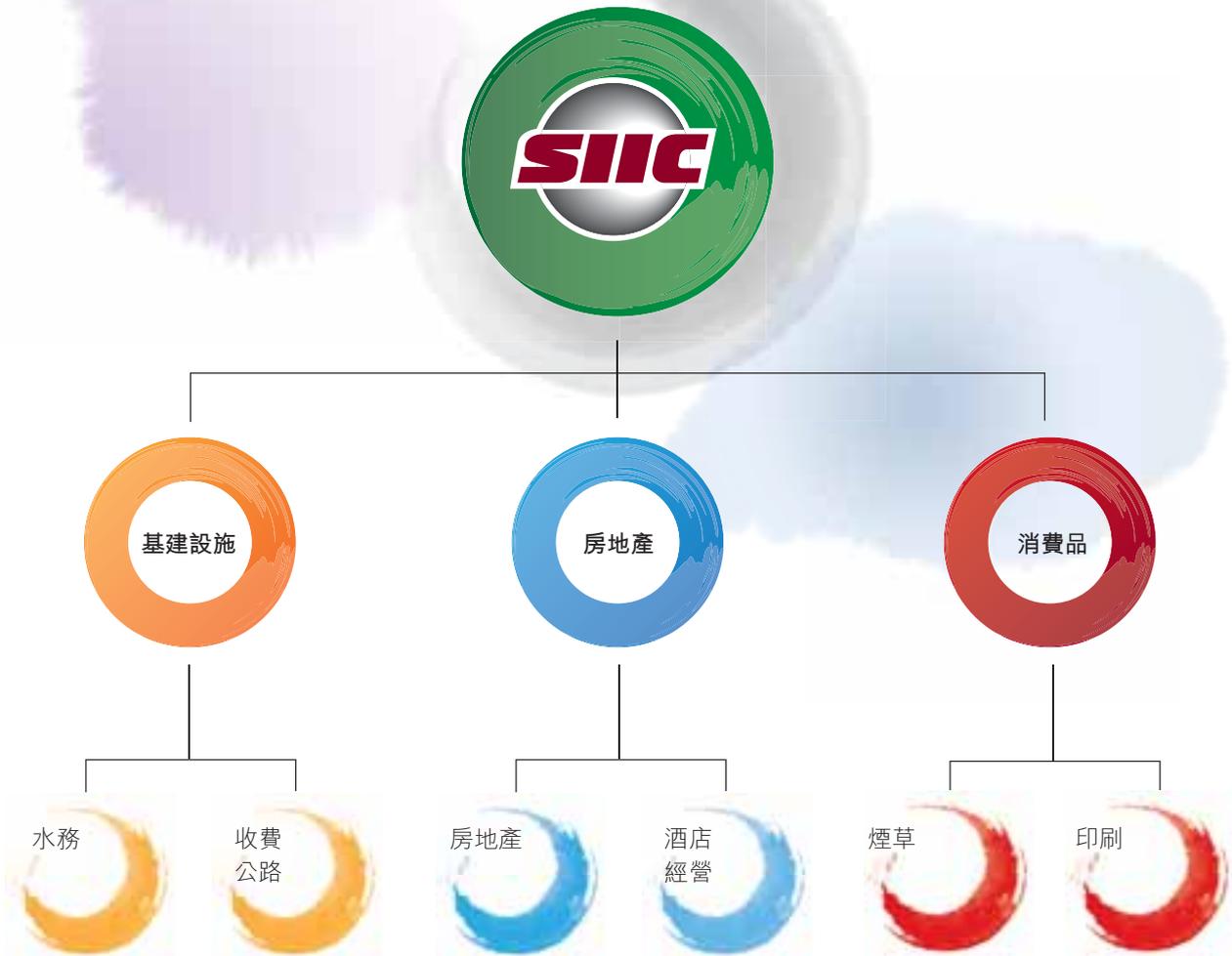


滕一龍  
董事長

香港，二零一二年三月三十日

# 集團業務結構

於二零一二年三月三十日



## 集團業務結構

基建設施			
業務	集團所佔權益	公司名稱	主營業務
收費公路	100%	上海滬寧高速公路(上海段)有限公司	經營京滬高速公路(上海段)
	100%	上海路橋發展有限公司	經營滬昆高速公路(上海段)
	100%	上海申渝公路建設發展有限公司	經營滬渝高速公路(上海段)
水務	47.50%	中環保水務投資有限公司	供水和污水處理
	54.62%	亞洲水務有限公司(5GB SGX)	供水和污水處理

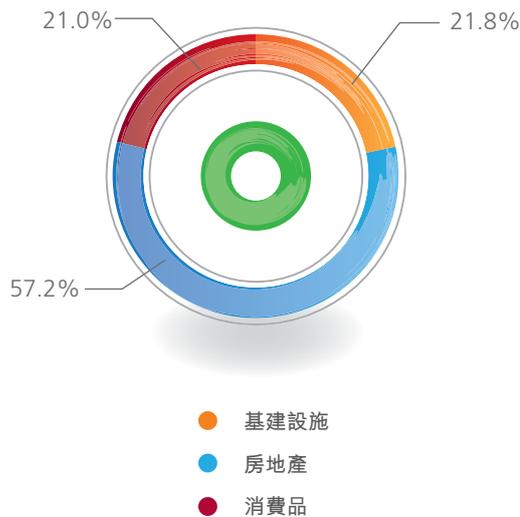
房地產			
業務	集團所佔權益	公司名稱	主營業務
房地產	69.95%	上海實業城市開發集團有限公司(563 HKSE)	物業開發及投資
	63.65%	上海實業發展股份有限公司(600748 SSE)	物業開發及投資
	100%	上海豐茂置業有限公司	物業開發及投資
	100%	上海豐啟置業有限公司	物業開發及投資
	100%	上海豐順置業有限公司	物業開發及投資
	10%	上海豐濤置業有限公司	物業開發及投資
酒店經營	10%	上海上實南洋大酒店有限公司	經營上海四季酒店

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

## 業務回顧、討論與分析

截至二零一一年十二月三十一日止年度，本集團錄得股東應佔溢利40.88億港元，在扣除去年度出售醫藥業務所得出售利潤及盈利貢獻後，同比上升37.3%；全年營業額為149.69億港元，較去年度上升3.7%。本年度各項主營業務穩步增長，重組整合有序推進。

本集團主營業務的溢利貢獻



### 基礎設施

基礎設施業務本年度為本集團提供的盈利貢獻為9.39億港元，同比上升14.3%，佔本集團業務淨利潤約21.8%。

#### 收費公路

##### 京滬高速公路(上海段)

滬寧高速二零一一年淨利潤為2.96億港元，較去年度上升3.4%。隨著上海私家車數量穩步增長，公路的通行費收入及車流量均實現增長，全年通行費收入為5.77億港元，同比上升8.4%；車流量為3,395萬架次，同比上升4.4%。

年內圓滿通過了全國幹線公路養護管理檢查(國檢)，另在安亭主線收費站不斷總結提高排堵保暢措施，完成了惡劣天氣、節假日、品蟹季節的排堵保暢。此外，公司將全線11條混合車道改為電子收費(ETC)通行車道，總數達16條ETC車道，進一步增強了道路通行能力。

## 業務回顧、討論與分析

### 滬昆高速公路(上海段)

路橋發展本年度淨利潤達3.32億港元，同比上升25.4%。滬昆高速公路(上海段)車流量和通行費收入延續去年度持續增長的良好態勢，全年通行費收入為8.49億港元，為歷史新高，同比增長15.3%，約佔上海路網總收入的16.4%，繼續位列全市第一；車流量約3,530萬架次，同比增長10.8%。

隨著ETC客戶數量上升以及在松江和新橋增加ETC費用車道，ETC流量、收入逐步增長，佔整體通行費收入10.30%。公路全線路況、管理規範化、收費站服務等各環節在國檢中得到充分肯定，國檢圓滿通過。二零一一年十月，路橋發展對原有債務進行重組，有效節約財務支出。

### 滬渝高速公路(上海段)

本年度，上海申渝錄得淨利潤1.49億港元，較去年度增長27.7%。滬渝高速公路(上海段)通行費收入為4.55億港元，車流量為3,095萬架次，同比分別增長11.0%及11.7%，此乃主要得益於車輛保有量持續增長及公路沿線景區的遊客增加。

年內順利完成災害性天氣、節假日的排堵保暢工作，並圓滿完成國檢，管理水平得到有效提升。公司本年度積極落實了ETC增容工程，在徐涇主線收費站增設了第二條ETC專用車道，同時將全線10條混合車道全改為ETC專用車道，較好地提高了ETC車輛通行效率。二零一一年五月，上海申渝通過對原有債務的重組，大大降低了公司財務費用。

## 水務

年內，本集團與中環水務股東中節能達成戰略合作框架協議，於七月份由中節能單方面向中環水務增資約人民幣1.03億元，中節能與本集團的股權比例調整為52.5%及47.5%。中節能並於八月份以代價1.68億港元向本集團收購亞洲水務21%股權。兩項交易已於去年底前完成，本集團目前於亞洲水務的股權比例為54.62%。



## 業務回顧、討論與分析

### 亞洲水務

二零一一年十月，本集團將持有的聯合潤通水務股權悉數注入亞洲水務，交易涉及亞洲水務(i)以總代價人民幣4.832億元收購本集團持有的聯合潤通水務60.4%股權，分別以現金人民幣2.1744億元及發行新股支付；及(ii)以代價人民幣1.208億元向聯合潤通水務另一股東收購其持有聯合潤通水務的15.1%股權，全數以發行新股支付。收購已於十二月底完成，亞洲水務遂持有聯合潤通水務75.5%股權。通過是次收購，聯合潤通水務的業績已併入亞洲水務帳目內，亞洲水務本年度業績得以進一步提升，年內亦就增購項目公司權益錄得暫撥負商譽及暫撥公允值增值收益，全年淨利潤人民幣達1.10億元，同比升近四倍；營業額為人民幣5.19億元，較上年度上升84%。

隨著本集團的水務業務進一步壯大，亞洲水務將繼續推進擴大自身規模和提升業績，積極收購兼併優質水資產，並充分發揮上市平台融資優勢，支持公司的未來擴張。亞洲水務截至二零一一年底共擁有13家自來水廠、18家污水處理廠；管網長度總計1,596公里，公司日處理能力達203萬噸。於二零一一年第一季度，亞洲水務完成供股增發1,217,789,975股新股，募集資金淨額約達7,200萬新加坡元。於七月份，亞洲水務以總代價約人民幣1.20億元收購項目公司，以擁有位於中國溫嶺市垃圾焚燒發電BOT項目的50%權益，目前尚餘支付第三筆代價，整項交易預計於今年上半年內完成。

### 中環水務

中環水務截至二零一一年十二月三十一日止的資產規模已達人民幣54.83億元，共擁有23家自來水廠、16家污水處理廠、2座水庫，總庫容18,232立方米；管網長度總計2,300公里，公司日處理能力達515.9萬噸。本年度營業收入為12.39億港元，同比增長18.7%，各主營業務收入均有所增長；全年淨利潤為5,687萬港元，同比下降56.1%，主要為綏芬河項目政府水價補貼二零一一年收入較上年度減少。

中環水務具有品牌和規模優勢，連續第九年獲評為「中國水業十大影響力企業」。隨著國內城市化進程不斷加速，內地水務發展前景廣闊，未來將致力強化利潤貢獻，落實核心業務協同，繼續投入科研，並通過資本運作引入資金。中環水務年內通過併購襄陽供水項目，在湖北省首次取得供水項目的運營管理權，新增供水規模100萬噸/日；並在大工業廢水領域方面，中標兩個垃圾滲瀝處理項目，合同總額人民幣1,813萬元。



## 業務回顧、討論與分析

本集團水務開發項目截至二零一一年十二月三十一日止概況如下：

亞洲水務項目名稱	項目類型	日產能 (噸)	亞洲水務 所佔權益	項目進展
1 湖北天門新農供水項目	供水	不適用	70%	項目已投入營運。
2 湖北武漢新城污水處理項目	污水處理	60,000	100%	項目已投入營運。
3 湖北天門供水項目	供水	150,000	100%	項目已投入營運。
4 湖北武漢前川污水處理項目	污水處理	30,000	100%	項目已投入營運。
5 湖北武漢盤龍污水處理項目	污水處理	22,500	100%	<ul style="list-style-type: none"> <li>第一期項目已投入營運。</li> <li>第二階段尚待建設。</li> </ul>
6 湖北武漢漢西污水處理項目	污水處理	400,000	80%	<ul style="list-style-type: none"> <li>第一期項目已投入營運。</li> <li>正籌劃進行第二期工程。</li> </ul>
7 湖北黃石污水處理項目	污水處理	125,000	100%	項目已投入營運。
8 湖北武漢黃陂供水項目	供水	150,000	100%	項目已投入營運，其它設施尚待建設。
9 山西呂梁供水項目	供水	55,000	100%	項目已投入營運。
10 安徽蚌埠供水項目	供水	10,000	100%	項目已投入營運。
11 山東濰坊市高新區污水處理廠BOT項目	污水處理	50,000	75.5%	項目已投入營運。
12 山東德州市污水處理廠TOT項目	污水處理	100,000	75.5%	項目已投入營運。
13 山東棗莊市嶧城區污水處理廠TOT+BOT項目	污水處理	40,000	75.5%	<ul style="list-style-type: none"> <li>第一期TOT項目已投入營運。</li> <li>第二期BOT項目預計於二零一二年開工建設。</li> </ul>
14 山東濰坊市城西污水處理廠BOT項目	污水處理	40,000	75.5%	項目已投入營運。
15 山東濰坊市自來水項目	供水	320,000	51.3%	項目已投入營運。
16 山東濰坊市寒亭區自來水項目	供水	60,000	26.2%	項目已投入營運。
17 山東棗莊市山亭區污水處理廠特許經營項目	污水處理	20,000	75.5%	項目於二零一二年一月一日正式運營。
18 山東濰坊市污水處理廠TOT項目	污水處理	100,000	75.5%	項目已投入營運。
19 山東濰坊市污水處理廠中水回用項目	中水回用	35,000	75.5%	項目已投入營運。
20 廣東東莞市大朗污水處理廠BOT項目	污水處理	100,000	75.5%	項目已投入營運。
21 廣西北流市城區污水處理廠BOT項目	污水處理	40,000	75.5%	項目已投入營運。
22 湖南益陽市城北污水處理廠BOT項目	污水處理	40,000	75.5%	項目已投入營運。
23 湖南桃江縣桃花江污水處理廠BOT項目	污水處理	20,000	75.5%	項目已投入營運。
24 湖南益陽市高新區東部新區污水處理廠BOT項目	污水處理	30,000	75.5%	項目預計於二零一二年下半年投入營運。
25 河南漯河市東城污水處理廠BOT項目	污水處理	20,000	75.5%	項目已投入營運。
26 浙江台州污水處理項目	污水處理	12,500	100%	<ul style="list-style-type: none"> <li>第一期項目已投入營運。</li> <li>第二階段及第三階段工程預計於未來一至五年內動工。</li> </ul>
小計		2,030,000		

## 業務回顧、討論與分析

中環水務項目名稱	項目類型	日產能 (噸)	中環水務 所佔權益	項目進展
1 浙江湖州老虎潭水庫及引水工程項目	供水	200,000	100%	項目已投入營運。
2 浙江溫州東片污水處理項目	污水處理	100,000	100%	項目已投入營運。
3 浙江溫州中心片污水處理項目	污水處理	200,000	70%	項目已投入營運。
4 浙江湖州東部新區污水處理項目	污水處理	50,000	100%	項目已投入營運。
5 湖南湘潭供水項目	供水	425,000	70%	項目已投入營運。
6 湖南湘潭河東污水處理工程項目	污水處理	100,000	100%	項目已投入營運。
7 福建廈門製水項目	製水	1,155,000	45%	項目已投入營運。
8 福建廈門污水處理項目	污水處理	834,000	55%	項目已投入營運。
9 安徽蚌埠供水項目	供水	430,000	60%	項目已投入營運。
10 廣東深圳龍華污水處理廠項目	污水處理	150,000	90%	項目已投入營運。
11 陝西咸陽製水項目	製水	300,000	100%	項目預計於二零一二年七月投入運營。
12 黑龍江綏芬河五花山水庫及供水工程項目	供水	195,000	100%	<ul style="list-style-type: none"> <li>第一期供水項目已投入營運。</li> <li>五花山水庫工程及第三淨水廠供水工程預計於二零一三年竣工。</li> </ul>
13 黑龍江綏芬河城市污水工程項目	污水處理	20,000	100%	項目已投入營運。
14 湖北襄陽供水項目	供水	1,000,000	50%	項目公司已於二零一一年底完成工商註冊。
小計		5,159,000		
總計		7,189,000		

## 業務回顧、討論與分析

## 房地產

房地產業務二零一一年錄得盈利24.63億港元，較上年度上升31.5%，佔本集團業務淨利潤約57.2%。由於上實發展本年度房地產結轉入帳銷售增加，房地產業務全年營業額達85.83億港元，同比上升8.0%，年內並主力對系內資產進行整合提升。

本集團二零一一年二月份與周大福集團簽訂買賣協議，向其出售上海青浦區F及G地塊的90%權益及上海四季酒店77%權益，最終總代價分別為人民幣24.32億元及11.64億港元。出售F地塊及上海四季酒店權益之交易已於六月底完成，本年度共獲出售利潤約18.42億港元，交易有效盤活資金，並由雙方共同開發該等土地及合作經營酒店，致力提升項目品牌。G地塊目前已經注入本集團，預計出售G地塊之交易於今年上半年內交割。

二零一一年四月，本公司公佈將上海城開集團的59%權益(連同轉讓應收股息)注入上實城市開發。整項交易已於二零一一年十一月中完成，本集團於上實城市開發持股比例增至約70%。本集團向母公司收購上實發展63.65%股權之交易亦已於去年七月份完成，其全年業績及去年業績同期重列數字已根據合併會計法合併於本集團帳目內，有助提升本集團業務全年盈利。未來冀通過資產重組，逐步形成一個具規模及綜合競爭力的統一房地產業務經營平台。

## 土地儲備

上實城市開發通過成功收購上海城開集團59%權益，合併後全國土地儲備總量大大增加，資產組合增添更多優質中高檔住宅物業。上實城市開發截至二零一一年十二月三十一日止，共有25個發展項目，分佈在內地重點省市，包括北京、三河、沈陽、天津、上海、昆山、無錫、西安、成都、重慶、長沙、深圳及珠海等地，規劃總建築面積超逾1,700萬平方米(包括投資物業)。





## 業務回顧、討論與分析

上實發展目前共有20個房地產投資項目，主要分佈在上海、湖州、哈爾濱、青島、泉州、重慶、成都及大理等城市，於二零一一年十二月底，規劃總建築面積約645萬平方米(包括投資物業)。成功收購上實發展股權進一步擴大本集團的土地儲備。

此外，本集團於上海青浦區擁有優質土地資源，除上文所述F及G地塊外，目前尚通過本公司自身及上實發展擁有區內A至E地塊，各地塊均以較低成本取得，可供興建低密度豪宅及別墅物業，項目極具升值及盈利潛力。本公司正積極推進與上實發展共同開發A至E地塊。

於二零一一年十二月三十一日，計及上實城市開發及上實發展的土地儲備連同青浦土地A至F地塊，本集團共擁有規劃總建築面積2,448萬平方米，青浦G地塊經注入後，本集團規劃總建築面積目前已增至2,468萬平方米。房地產業務通過去年的業務重組，盤活資產，目前已定下較堅實基礎，未來將因應行業形勢創新發展模式、深化整合，並增強業務聯動效益。



## 業務回顧、討論與分析

本集團旗下主要物業發展項目截至二零一一年十二月三十一日止概況如下：

## 主要發展中物業

上實城市開發項目	房產類別	上實城市開發 應佔權益	概約 地盤面積 (平方米)	規劃 總建築面積 (平方米)	本年度預售 建築面積 (平方米)	累計已出售 建築面積 (平方米)	預期 落成日期
萬源城 上海市閔行區	住宅及商業	53.1%	943,000 (其中居住小區 B、C、D、E及F 街坊佔560,463)	1,124,245 (包括地下車庫 及共享配套 設施)	35,191	496,196	2007年至 2015年， 分期落成
九久青年城 上海市松江區	住宅及商業	100%	57,944	212,126	2,407	121,375	2009年至 2012年， 分期落成
上海晶城 上海市閔行區	住宅及商業	59%	259,182	602,400	-	-	規劃中
上海晶杰 上海市閔行區	住宅及商業	59%	49,764	125,143	-	-	2010年至 2012年， 分期落成
後現代城 北京市朝陽區	住宅及商業	100%	121,499	523,833	6,348	446,779	已落成
青年匯 北京市朝陽區	住宅及商業	100%	112,700	348,664	1,459	240,280	2007年至 2014年， 分期落成
西釣魚台嘉園 北京市海淀區	住宅及 酒店式公寓	90%	42,541	250,930	405	160,874	2007年至 2014年， 分期落成
老城廂 天津市南開區	住宅、商業、 寫字樓及酒店	100%	244,252	752,883	3,404	517,023	2006年至 2013年， 分期落成
游站 江蘇省昆山市 花橋國際商務城	住宅、商業 及酒店	30.7%	34,223	129,498	13,292	13,292	2012年至 2013年， 分期落成
琨城帝景園 江蘇省昆山市 北部片區	住宅	53.1%	205,017	267,350	6,160	92,766	2007年至 2014年， 分期落成
上海中心城開國際 江蘇省無錫濱湖區	商業及酒店	59%	24,041	193,368	1,361	1,361	2011年至 2013年， 分期落成
滄瀾半島 陝西省西安市 滄瀾生態區	住宅、商業 及酒店	71.5%	2,101,675	4,012,093	57,077	1,521,815	2008年至 2017年， 分期落成
城上城 重慶市九龍坡區	住宅、商業、 寫字樓及酒店	100%	120,014	785,225	24,827	275,177	2008年至 2014年， 分期落成
常青藤·緹香小鎮 重慶市九龍坡區	住宅及商業	32.5%	289,812	194,697	2,278	39,237	2009年至 2014年， 分期落成
公園大道 四川省成都市溫江區	住宅及商業	100%	228,107	909,855	15,840	206,721	2011年至 2015年， 分期落成
太原街 遼寧省瀋陽市和平區	酒店、商業 及酒店式公寓	80%	22,651	239,651	-	-	2012年至 2014年， 分期落成
托斯卡納 湖南省長沙市雨花區	住宅及商業	32.5%	180,541	211,075	27,372	165,796	2006年至 2012年， 分期落成
森林海 湖南省長沙市望城區	住宅及商業	67%	667,749	903,174	39,117	208,858	2007年至 2017年， 分期落成
鳳凰大廈 廣東省深圳市福田區	寫字樓、 商業及公寓	91%	11,038	106,190	-	78,343	已落成
小計			5,715,750	11,892,400			

## 業務回顧、討論與分析

上實發展項目	房產類別	上實發展 應佔權益	概約地盤面積 (平方米)	規劃 總建築面積 (平方米)	本年度預售 建築面積 (平方米)	累計已出售 建築面積 (平方米)	預期 落成日期
盛世江南 黑龍江省哈爾濱市 道里區	住宅	100%	42,110	234,069	70,800	160,338	已落成
上海智穎 黑龍江省哈爾濱市 道里區	商業 及住宅	100%	不適用	90,201	20,810	69,391	已落成
萊茵小鎮 天津市西青區	商業 及住宅	50.66%	375,796	498,219	90,300	296,060	2012年
上實·海上海 山東省青島市嶗山區	住宅 及酒店	55%	43,164	143,008	-	67,837	2015年
唐島灣 山東省青島市黃島區	住宅 及酒店	50%	335,790	512,726	-	-	2014年至 2018年， 分期落成
海源別墅 上海市青浦區	別墅	100%	315,073	45,646	14,300	11,963	2013年
上實·海上灣 上海市青浦區	住宅	100%	820,196	534,328	2,300	38,037	2012年至 2015年， 分期落成
長海大廈 上海市普陀區	商業及 寫字樓	51%	6,255	34,716	34,716	-	已落成
錦繡尊邸 上海市金山區	住宅	52%	135,144	214,143	23,300	-	2013年至 2014年， 分期落成
東方國際別墅 浙江省湖州市吳興區	住宅	100%	62,951	66,217	9,758	53,193	已落成
湖潤商務廣場(一期) 浙江省湖州市湖東分區	商業	100%	13,661	27,322	-	-	2015年
洱海莊園 雲南省大理市 下關鎮北部新區	住宅 及商業	75%	292,123	348,818	23,300	242,282	2013年
水天花園 重慶市北碚區	商業 及住宅	50%	363,640	248,003	56,664	191,339	已落成
小計			2,805,903	2,997,416			
總計			8,521,653	14,889,816			

## 業務回顧、討論與分析

## 主要未來發展物業

上實城市開發項目	房產類別	上實城市開發 應佔權益	概約地盤面積 (平方米)	規劃 總建築面積 (平方米)	預期動工及 完成日期
徐家匯中心 上海市徐匯區	商業及酒店	35.4%	132,000 分為6塊土地 (已取得 35,343平方米)	629,000 (已取得 212,058平方米)	規劃中
城開中心 上海市閔行區	商業、酒店及 寫字樓	69.3%	87,327	517,500	2014年至 2016年， 分期落成
莘莊地鐵上蓋項目 上海市閔行區	商業、酒店及 寫字樓	20.7%	117,825	405,000	規劃中
燕郊 河北省燕郊經濟技術 開發區	住宅、商業及 酒店	100%	333,333	666,600	2014年至 2016年， 分期落成
北辰 天津市宜興鎮舊村	住宅、商業、 公寓及酒店	40%	1,115,476	2,042,750	2012年至 2014年， 分期落成
淇澳島 廣東省珠海市唐家高新區	旅遊度假酒店、 商業及高端住宅	100%	2,215,516	1,090,000	規劃中
小計			4,001,477	5,350,850	

## 業務回顧、討論與分析

上實發展項目	房產類別	上實發展 應佔權益	概約地盤面積 (平方米)	規劃 總建築面積 (平方米)	預期動工及 完成日期
國際啤酒城 山東省青島市 石老人國家旅遊度假區	綜合用途	72%	227,675	777,980	2012年至 2017年， 分期落成
上實湖峻花園 浙江省湖州市吳興區	住宅	100%	85,562	97,881	2012年至 2014年， 分期落成
上實假日酒店 浙江省湖州市吳興區	商業及酒店	100%	116,458	131,216	規劃中
湖東分區 HD36、37、38地塊 浙江省湖州市湖東分區	商業	100%	112,356	89,885	規劃中
湖東分區BLD22-3/4地塊 浙江省湖州市湖東分區	商業	100%	117,785	94,228	規劃中
CH03(251/211)： 2011-05及 CH04(251/211)： 2011-06地塊 四川省成都市成華區	住宅	50.4%	61,506	254,989	2012年至 2015年， 分期落成
泉州東海灘塗整理項目 C-7、C-8-1、C-8-2、 C-5、C-6-1、C-6-2、 B-5地塊 福建省泉州市豐澤區	商業及住宅	49%	381,795	1,751,355	2012年至 2018年， 分期落成
小計			1,103,137	3,197,534	

本集團項目	房產類別	本集團 應佔權益	概約地盤面積 (平方米)	規劃 總建築面積 (平方米)	預期動工及 完成日期
朱家角鎮D地塊 上海市青浦區	別墅	100%	511,877	255,939	規劃中
朱家角鎮E地塊 上海市青浦區	別墅	100%	434,855	217,428	規劃中
朱家角鎮F地塊 上海市青浦區	別墅	10%	350,533	175,267	規劃中
小計			1,297,265	648,634	
總計			6,401,879	9,197,018	

## 業務回顧、討論與分析

## 主要投資物業

上實城市開發項目	房產類別	上實城市開發應佔權益	規劃總建築面積 (平方米)
老城廂 天津市南開區	住宅、商業及寫字樓	100%	35,553 <sup>註</sup>
九久青年城 上海市松江區	商業	100%	16,349 <sup>註</sup>
城上城 重慶市九龍坡區	商業	100%	158,583 <sup>註</sup>
鳳凰大廈 廣東省深圳市福田區	寫字樓	91%	1,048 <sup>註</sup>
城開國際大廈 上海市徐匯區	寫字樓	59%	45,239
匯民商廈 上海市徐匯區	商業	59%	14,235
其它 上海市	商業及寫字樓	59%	9,249
小計			280,256

上實發展項目	房產類別	上實發展應佔權益	規劃總建築面積 (平方米)
上海實業大廈 上海市徐匯區	商業及寫字樓	100%	10,089
		32.27%	49,452
金鐘廣場 上海市黃埔區	商業及寫字樓	100%	12,270
		90%	51,063
海上海商業用房及文化設施 上海市楊浦區	綜合用途	100%	43,878
上海聯合毛紡織廠 上海市浦東新區	工廈	100%	40,208
高陽商務中心 上海市虹口區	商業及寫字樓	100%	22,187
南開大廈 上海市黃浦區	商業及寫字樓	100%	22,534
高陽賓館 上海市虹口區	酒店	100%	5,821
小計			257,502
總計			537,758

註：有關建築面積為重疊數，已包含在主要發展物業表內。

## 業務回顧、討論與分析

### 物業開發及投資

隨著收購上海城開集團59%權益之交易完成，其全年業績已根據合併會計法併入上實城市開發之本年度帳目內，公司營運規模將可逐步提升，實現協同效益，並壯大未來盈利基礎。年內上實城市開發榮獲2011中國房地產專業領先品牌價值TOP10，上海城開集團榮獲2011中國房地產百強企業。上實城市開發二零一一年營業額為44.33億港元，同比下跌9.20%，合併後年內主要交房項目包括上海「萬源城」、西安「滄灞半島」、天津「老城廂」、成都「公園大道」、長沙「托斯卡納」、長沙「森林海」、重慶「常青藤·緹香小鎮」、北京「青年匯」等，共佔建築面積51.18萬平方米。全年租金收入合計2.35億港元，約佔建築面積28.03萬平方米。股東應佔虧損4.78億港元，但同比則減少虧損2.63億港元。

已成為上實城市開發旗下項目的無錫「上海中心城開國際」於二零一一年十一月正式開售寫字樓和酒店式公寓，項目處於無錫「十二五」規劃期間的重點發展區域 — 環蠡湖濱水核心區的重要位置，總建築面積近20萬平方米。年內「游站」及「萬源城·尚郡」項目以創新網上銷售方式錄得熱賣佳績。此外，由上海城開集團及其他公司合組的「莘莊綜合交通樞紐項目」亦於去年中進行奠基典禮，該項目是上海市「十二五」發展規劃重點建設的四大交通樞紐之一，規劃建設期為八年，上海城開集團佔20.7%權益。上實城市開發全年預售金額為33億港元，項目包括上海「萬源城」、西安「滄灞半島」、長沙「托斯卡納」、重慶「城上城」、昆山「游站」、長沙「森林海」及成都「公園大道」等，約佔建築面積23.70萬平方米。

上實發展本年度整體運營情況良好，銷售及盈利穩步提升。全年營業總收入為人民幣35.82億元，淨利潤為人民幣4.55億元。全年交房項目包括哈爾濱「盛世江南」、天津「萊茵小鎮」、上海智穎物業、上海朱家角「海上灣」、大理「洱海莊園」、重慶「水天花園」及上海「海源別墅」等，實際結轉入帳建築面積約30萬平方



## 業務回顧、討論與分析

米。二零一一年預售金額為人民幣38.50億元，佔建築面積34.62萬平方米。上實發展目前擁有投資性物業包括「上海實業大廈」、「金鐘廣場」、「高陽商務中心」等，約佔建築面積25.75萬平方米，全年租金收入錄得1.52億港元。

於去年九月份，上實發展成功引進兩家股權投資基金各自對公司的全資子公司進行增資，共涉資金人民幣13億元，分別用於開發金山新城A4地塊項目及青島「國際啤酒城」項目。同年五月，上實發展通過競拍方式以約人民幣6.96億元的價格，競得位於成都市成華區勝利村的土地，土地面積約6.1506萬平方米。二零一一年十二月，本公司公佈上實發展以代價約人民幣11.83億元出售其餘持有的青島瑞歐50%權益，交易可優化其資產組合及現金流。

本集團於二零零九年投資的尚海灣項目本年度提供的盈利貢獻為1.20億港元。本公司於七月份公佈與恒盛地產達成新協議，取代當年回購協議，本集團可向恒盛地產以當年相同代價人民幣20億元於中國境外出售項目全部權益，交易已於去年十二月一日完成。此外，本集團本年度攤佔上海四季酒店權益出售交易完成前所錄得虧損1,043萬港元。

## 消費品

消費品業務本年度盈利貢獻為9.07億港元，較上年度上升33.6%，佔本集團的業務淨利潤約21.0%。

### 煙草

南洋煙草業績全年高開穩走，品牌結構得到進一步優化，效益逐步顯現，本年度銷售收入錄得24.73億港元，同比上升12.6%；淨利潤達6.10億港元，同比上升15.0%。全年「紅雙喜」捲煙銷售總量增幅5.3%。南洋煙草年內啟動「紅雙喜」牌捲煙加工合作項目，首次與國內大型煙草公司合作，共同實現落地生產，進一步推進南洋煙草技術創新。

目前南洋煙草已分別完成膨脹絲項目、製絲線一期改造項目、增加精品罐產能項目以及增加精裝包產能項目，總投資額達5.50億港元，經改造精裝罐生產已達年產10萬件，並完成自動化輔助設備。元朗倉庫項目已竣工並投入使用。新的一年裏，南洋煙草將實行穩健的長期發展戰略，致力加強研發、市場拓展和技術改造。

## 業務回顧、討論與分析

### 印務

永發印務本年度業務保持穩定增長。對外承接訂單方面，煙類及酒類包裝業務年內開拓有良好進展；供應予南洋煙草的金屬製罐及印刷包裝銷售亦持續增長。永發印務二零一一年度營業額為17.68億港元，由於出售箱板紙業務減少營業收入，同比下降37.9%；全年淨利潤則達3.20億港元，較去年度大幅上升106%。

本公司於二零一一年一月公佈，永發印務以代價人民幣5.64億元悉數出售其持有河北永新紙業之78.13%權益，全面退出箱板紙行業，以專注發展毛利相對較高的印刷包裝業務，交易已於二零一一年五月完成，永發印務並獲得1.62億港元之出售利潤。展望目前包裝印刷業務，公司將銳意開拓對外訂單，以驅動業務穩定持續增長。



## 財務回顧

### 主要數據

	二零一一年	二零一零年 (經重列)	變幅 %
<b>業績</b>			
營業額(千港元)	<b>14,969,132</b>	14,435,231	3.7
本公司擁有人應佔溢利(千港元)			
— 總計	<b>4,088,468</b>	6,205,034	-34.1
— 持續經營	<b>4,088,468</b>	2,978,260	37.3
每股盈利—基本(港元)			
— 總計	<b>3.79</b>	5.75	-34.1
— 持續經營	<b>3.79</b>	2.76	37.3
每股股息(港仙)	<b>108</b>	108	—
— 中期(已付)	<b>50</b>	50	
— 末期(擬付)	<b>58</b>	58	
股息派發比率	<b>28.5%</b>	18.8%	
利息覆蓋倍數(註(a))	<b>7.6倍</b>	10.8倍	

	二零一一年	二零一零年 (經重列)	變幅 %
<b>財務狀況</b>			
資產總額(千港元)	<b>115,814,617</b>	109,446,036	5.8
本公司擁有人應佔權益(千港元)	<b>30,811,344</b>	25,559,484	20.5
每股資產淨值(港元)	<b>28.53</b>	23.67	20.5
淨負債比率(註(b))	<b>61.14%</b>	65.92%	
總負債對總資金(註(c))	<b>44.29%</b>	46.91%	
已發行股數(股)	<b>1,079,785,000</b>	1,079,785,000	

註(a)： (除稅、利息支出、折舊及攤銷前利潤)/利息支出

註(b)： (附息借貸－現金)/本公司擁有人應佔權益

註(c)： 附息借貸/(本公司擁有人應佔權益+非控制股東權益+附息借貸)

註：

- (1) 本公司向上海醫藥轉讓醫藥企業股權及由上海醫藥吸收合併上海實業醫藥投資股份有限公司的交易已於二零一零年二月完成。交易完成後，本公司全面退出醫藥業務，按照《香港財務報告準則》第5號「持有待售的非流動資產和終止經營」，於二零一零年醫藥業務被列為非持續經營業務。
- (2) 本公司從上實集團完成收購的上實發展已按《會計指引》第5號「同一控制下合併的合併會計法」編制，並重列載於本財務回顧內二零一零年度的比較數據。

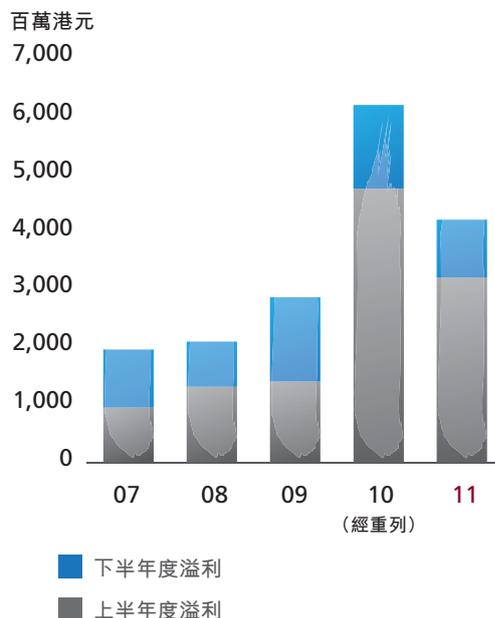
財務回顧

一 財務業績分析

1 本公司擁有人應佔溢利

截至二零一一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40億8,847萬港元，較二零一零年減少21億1,657萬港元或約34.1%。

扣除去年完成出售醫藥業務帶來的淨利潤，本集團錄得本公司擁有人應佔溢利較二零一零年增加11億1,021萬港元或約37.3%，三個核心業務均錄得不同程度的利潤增長。



2 各業務溢利貢獻

二零一一年各業務對集團的業務溢利貢獻及去年度比較數據綜合如下：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元 (經重列)	變幅 %
<b>持續經營</b>			
基建設施	<b>938,633</b>	821,017	14.3
房地產	<b>2,463,339</b>	1,873,005	31.5
消費品	<b>906,646</b>	678,432	33.6
<b>非持續經營</b>			
醫藥	-	3,226,774	-100.0



● 基建設施      ● 房地產      ● 消費品

## 財務回顧

本年度基建設施的淨利潤約9億3,863萬港元，佔業務淨利潤21.8%，同比增長14.3%。利潤增長主要是滬昆高速公路(上海段)及滬渝高速公路(上海段)錄得車流量自然性增長所帶動，加上去年新增投資聯合潤通水務帶來的利潤貢獻。

年度內水務業務進行多項重組，包括因應中環水務回購上實基建所持亞洲水務股權的協議解除，本集團變相增持亞洲水務權益而開始合併其業績，錄得一次性收購折讓收益約3,772萬港元；亞洲水務於十一月完成增持旗下武漢漢西污水處理項目37%權益至80%，獲折讓收益及增值收益約3,143萬港元；中節能對中環水務溢價增資，使得本公司持有中環水務的權益攤薄至47.5%而錄得攤薄權益收益約1,786萬港元，但去年因收購亞洲水務錄得一次性折讓收益約7,600萬港元，抵銷了部份盈利增幅。

房地產業務錄得利潤約24億6,334萬港元，佔業務淨利潤57.2%。與去年同期比較大幅增加5億9,033萬港元，增幅達31.5%，主要因本年度分別完成出售青浦土地F地塊90%權益獲利11億2,533萬港元、出售上海四季酒店77%權益獲利7億1,699萬港元及出售尚海灣項目權益獲利1億7,029萬港元。另外，錄得投資物業評估增值約2億1,459萬港元。二零一一年七月完成收購上實發展按合併法計入應佔全年利潤，其中包括泉州項目前期補償款及青島項目攤薄權益收益共計3億545萬港元，但去年度上實發展有泉州項目等減值回撥6億5,251萬港元及出售上海海際房地產有限公司利潤8,314萬港元，應佔上實發展利潤較去年度減少3億875萬港元；至於上海城開集團受本年度只有少量交樓結轉銷售的影響，同比去年利潤貢獻減少，再加上尚海灣項目的投資收益同比減少及注資上海城開集團59%權益予上實城市開發產生稅務費用約1億318萬港元，抵銷房地產業務的盈利增幅。

本年度消費品業務的淨利潤為9億665萬港元，佔業務淨利潤21.0%。淨利潤同比上升2億2,822萬港元，按年增幅達33.6%，主要因南洋煙草期內持續透過產品結構及價格調整取得成效，令銷售量比上年度上升5.3%，平均單箱銷售價同比上升7.0%，淨銷售增加12.6%。另一方面，面對生產成本持續上漲，控制成本措施對沖了部份煙葉及物料成本的上漲，毛利率仍可維持去年45.5%水平，使得淨利潤同比大幅增加7,947萬港元。年度內永發印務旗下的包裝印刷業務發展穩定，因完成出售箱板紙業務而獲得應佔利潤約1.5億港元。

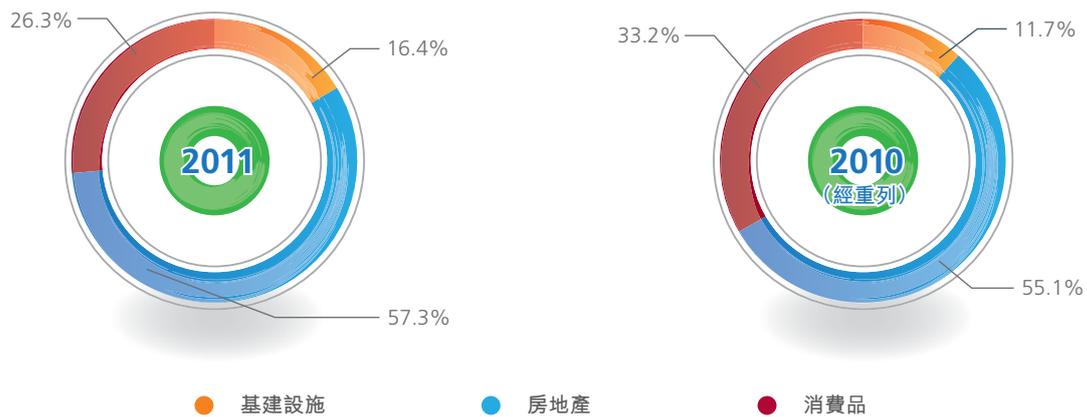
醫藥業務於二零一零年二月中旬完成出售，去年錄得出售利潤31億9,849萬港元及錄得一個月的應佔利潤2,828萬港元。

## 財務回顧

## 3 營業額

本集團於二零一一年度按主要業務劃分的營業額及去年同期比較數據綜合如下：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元 (經重列)	變幅 %
基建設施	<b>2,453,827</b>	1,687,270	45.4
房地產	<b>8,583,250</b>	7,950,094	8.0
消費品	<b>3,932,055</b>	4,797,867	-18.0
	<b>14,969,132</b>	14,435,231	3.7



二零一一年營業收入約為149億6,913萬港元，較去年上升3.7%，主要因基建設施業務受新合併聯合潤通水務及亞洲水務營業收入帶來的增幅，以及房地產業務的交樓結轉物業銷售金額較去年增加所帶動，抵銷永發印務年內完成出售旗下河北永新紙業而令消費品營業額同比减少的影响。

基建設施業務營業額同比上升，主要因滬昆高速公路(上海段)的通行費收入在改擴建竣工下錄得可觀增幅，加上二零一零年十一月完成收購聯合潤通水務，合併其全年營業額及第二季度持有亞洲水務控制性股權，並開始合併其營業額所致。

## 財務回顧

雖然房地產因上實發展期內結轉八個項目的單位售樓收入，銷售金額與去年度比較大幅增加約23億港元，但是上海城開集團年度內只結轉四個項目的少量貨尾單位售樓收入，包括「萬源城」D地塊「朗郡」單位、B地塊「御溪」別墅單位及E地塊貨尾單位、昆山「琨城帝景園」單位、長沙「托斯卡納」單位及新項目重慶「常春藤·緹香小鎮」單位，抵銷房地產營業收入的增幅。

消費品營業額方面，南洋煙草保持平穩增長，但因永發印務年內完成出售旗下河北永新紙業，致令永發印務銷售同比減少所抵銷。

## 4 除稅前溢利

## (1) 毛利率

本年度的毛利率為35.5%，較去年毛利率30.8%，上升4.7個百分點。毛利率的上升主要是本年度房地產業務結轉銷售的物業均為毛利相對較高的商品房。

## (2) 淨投資收入

投資收入較去年同期減少，主要是尚海灣項目本年度只帶來約1億1,972萬港元的投資收益。

## (3) 其他收入

其他收入較去年同期增加，主要是投資物業公允價值變動增加約6億港元。

## (4) 分佔合營企業業績

本集團分佔合營企業業績大幅下跌，主要因去年一家合營物業發展公司結轉物業銷售分佔利潤約2億3,200萬港元，以及去年完成收購亞洲水務的股權獲得分佔折讓溢利約7,600萬港元，而本年度沒有類似收益。

## (5) 出售持有物業權益之附屬公司權益之溢利及出售其他附屬公司、合營企業及聯營公司權益之淨溢利

本集團於本年度完成出售青浦土地F地塊90%權益，錄得稅前出售利潤約12億6,159萬港元。同時，本年度內亦完成出售上海四季酒店77%權益、泉州項目100%權益、青島項目50%權益、尚海灣項目100%權益及全部河北永新紙業78.13%權益等項目，共錄得17億7,323萬港元的稅前出售利潤。

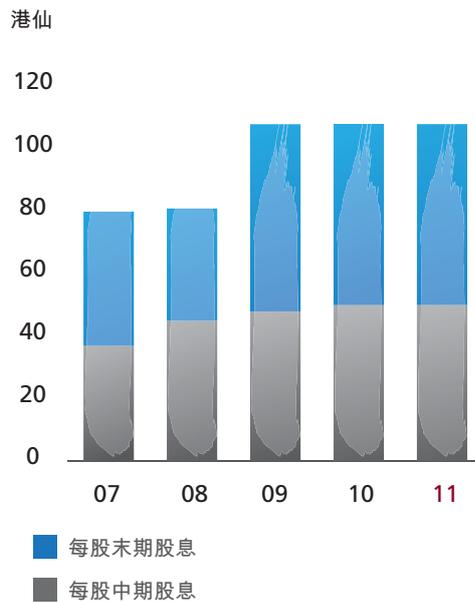
財務回顧

(6) 以折讓購併附屬公司權益之溢利及可供出售之投資之減值損失

本年度，因應解除了中環水務回購上實基建所持亞洲水務權益的協議，本集團持有亞洲水務權益增加至控制性股權，並錄得折讓溢利約3,772萬港元，同時亞洲水務增持武漢漢西污水處理項目權益錄得折讓溢利約3,595萬港元。去年則完成收購上實城市開發45.02%股權，錄得折讓溢利3億6,106萬港元。可供出售之投資之減值損失為按公允值提取的減值。

5 股息

本集團繼續採取穩定的派息政策，董事會建議派發末期股息每股58港仙，連同已派發的中期股息每股50港仙，二零一一年度的總股息為每股108港仙，維持與二零一零年度相同的總股息。

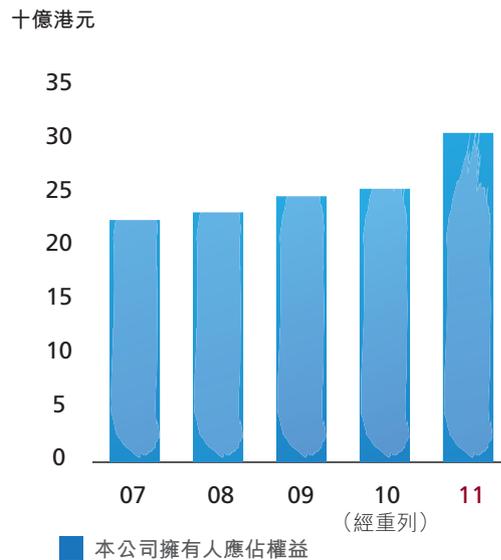


二 集團財務狀況

1 資本及本公司擁有人應佔權益

於二零一一年十二月三十一日，本集團已發行股份共1,079,785,000股，與二零一零年度末的股份數目相同。

受年度內錄得溢利的影響，在扣減本年度內實際派發的股息，本集團於二零一一年十二月三十一日的本公司擁有人應佔權益達308億1,134萬港元。



## 財務回顧

## 2 債項

## (1) 借貸

本集團於去年透過一家全資附屬公司SIHL Finance Limited (「SIHL Finance」) 獲得兩項合計52億港元的銀團貸款額度。兩項貸款額度已於本年度提取並用於原有債務的再融資。SIHL Finance於本年度簽定兩項合計21億港元的銀行雙邊貸款額度，兩項貸款額度將用作償還一筆於二零一二年到期49億港元的多邊固定及循環貸款。另外，本公司於本年度內亦簽定兩項合計人民幣13.5億元的銀行雙邊貸款額度，已於本年度提取並用於下屬企業的債務再融資。

於二零一一年十二月三十一日，本集團包括銀行貸款、其他貸款、高級票據及可換股票據的總貸款約為371億245萬港元(二零一零年十二月三十一日：342億8,962萬港元)，其中68.4%(二零一零年十二月三十一日：70.0%)為無抵押擔保的信貸額度。

## (2) 資產抵押

於二零一一年十二月三十一日，本集團有以下之資產已抵押給銀行，從而獲得該等銀行給予本集團之一般銀行信貸服務：

- (a) 賬面值合共為6,221,268,000港元(二零一零年十二月三十一日：4,501,498,000港元，經重列)的投資物業；
- (b) 賬面值合共為128,455,000港元(二零一零年十二月三十一日：363,528,000港元，經重列)的租賃土地及樓宇；
- (c) 賬面值合共為194,102,000港元(二零一零年十二月三十一日：66,130,000港元)的廠房及機器；
- (d) 兩條收費公路經營權為10,708,600,000港元(二零一零年十二月三十一日：10,594,414,000港元)；
- (e) 賬面值合共為94,070,000港元(二零一零年十二月三十一日：175,560,000港元)的服務特許權安排應收款項；
- (f) 賬面值合共為7,712,800,000港元(二零一零年十二月三十一日：5,808,127,000港元，經重列)的持有作出售之發展中物業；
- (g) 賬面值合共為30,545,000港元(二零一零年十二月三十一日：144,569,000港元，經重列)的持有作出售之物業；
- (h) 賬面值合共為132,363,000港元(二零一零年十二月三十一日：無)的貿易應收款項；及
- (i) 賬面值合共為333,594,000港元(二零一零年十二月三十一日：108,862,000港元)的銀行存款。

## (3) 或然負債

於二零一一年十二月三十一日，本集團為徐匯區國有資產監督管理委員會控制之一家實體、一家前附屬公司及物業買家使用之銀行信貸額度向銀行分別提供約2億6,627萬港元、6,164萬港元及29億5,470萬港元(二零一零年十二月三十一日：5億4,966萬港元、無及40億4,456萬港元)的擔保。

## 財務回顧

### 3 資本性承諾

於二零一一年十二月三十一日，本集團已簽約的資本性承諾為61億7,494萬港元(二零一零年十二月三十一日：129億6,520萬港元)，主要涉及業務發展及固定資產的投資。本集團有充足的內部資源或透過借貸市場渠道，以支付資本性開支。

### 4 銀行結存及短期投資

本集團於二零一一年十二月三十一日持有銀行結存及短期投資分別約182億6,572萬港元(二零一零年十二月三十一日：174億4,123萬港元)及8億5,631萬港元(二零一零年十二月三十一日：1億4,471萬港元)。銀行結存的美元和其他外幣、人民幣及港元的比例分別為16%、66%及18%(二零一零年十二月三十一日：5%、69%及26%)。短期投資中主要包括債券、香港及國內上市公司股票等投資。

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

## 三 財務風險管理政策

### 1 貨幣風險

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

### 2 利率風險

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

### 3 信貸風險

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

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

### 4 股價風險

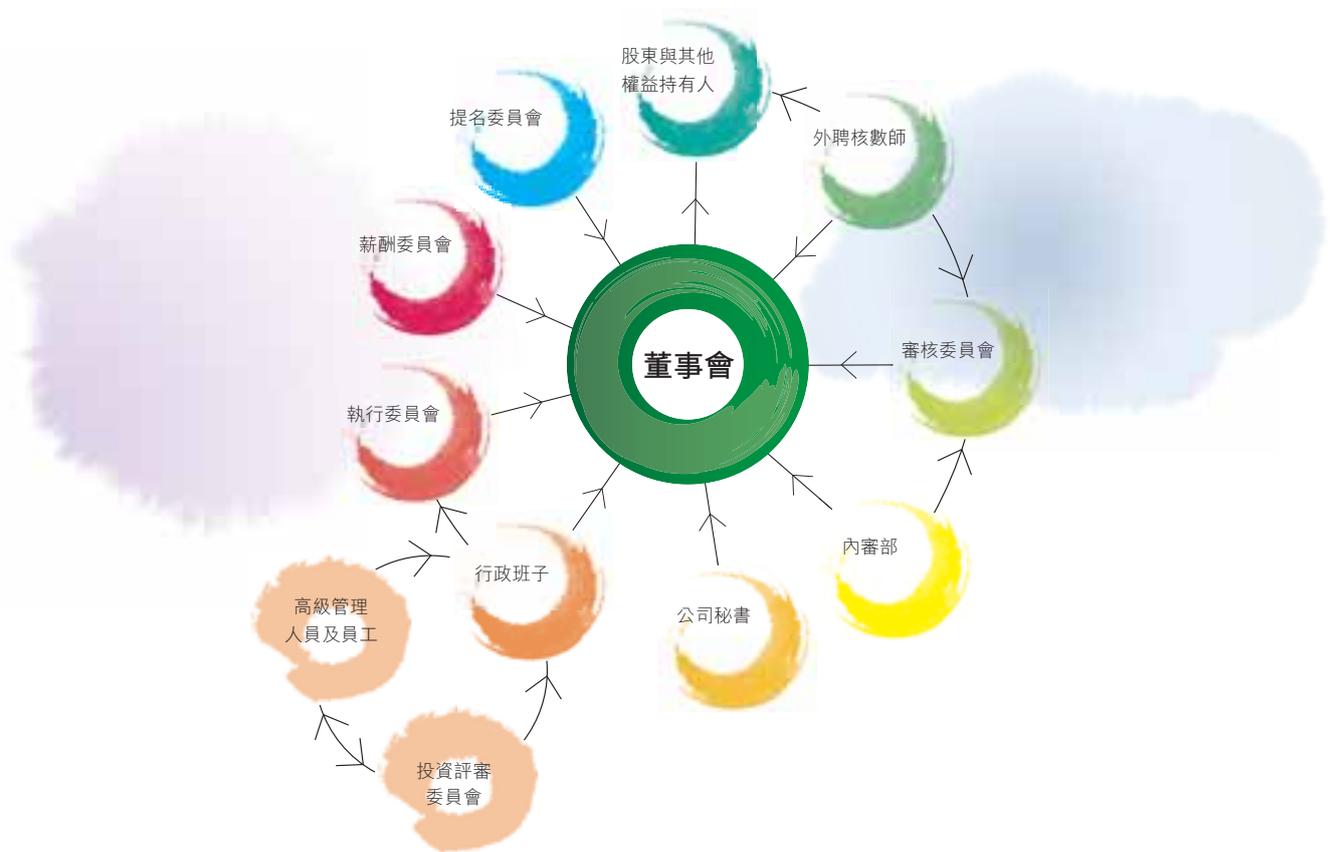
本集團及本公司透過其分類為可供出售之投資或於損益中按公允值列賬之金融資產的股本證券投資面對股價風險。管理層透過持有包括具有不同風險之投資組合以控制風險。本集團及本公司的股價風險主要集中於香港聯合交易所及上海交易所所報之股本工具價格。此外，管理層聘用特別小組監控價格風險，並將於有需要時考慮對沖該等風險。

## 企業管治報告

本集團一直奉行高效企業管治，並設立了穩妥的企業管治架構，通過規範的內部監控機制和全面風險管理制度，監察公司整體營運表現，善用資源，確保企業具透明度和高問責性，以提升企業價值及促進業務可持續發展，最終向股東負責及保障股東利益。

### 企業管治架構

本集團擁有良好的企業管治架構，董事會在業務決策過程中高度重視股東與公司其他權益持有人的利益，並通過優良、穩建及合理的企業管治架構，向轄下委員會轉授權力，以執行董事會制定之各項企業管治措施：



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

## 企業管治報告

### 企業管治常規的遵守

截至二零一一年十二月三十一日止年度內，本公司已依循《上市規則》附錄十四《企業管治常規守則》內所載的原則並符合所有守則條文。本公司的管治原則及常規，以及年內的主要工作和相關變動已詳載於本報告內。

新修訂《企業管治守則》的守則條文分階段於二零一二年一月一日及四月一日起實施，部分新守則條文在實施前本公司已提早採納，並會在適當情況下採納相關新修訂建議最佳常規。

### 董事會

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

#### 董事會的組成

本公司董事會共有十名成員，包括七位執行董事及三位獨立非執行董事。

#### 執行董事

滕一龍先生	(董事長)
蔡育天先生	(副董事長及行政總裁)
呂明方先生	
周杰先生	(常務副行政總裁)
錢世政先生	(副行政總裁)
周軍先生	(副行政總裁)
錢毅先生	(副行政總裁)

#### 獨立非執行董事

羅嘉瑞先生  
吳家瑋先生  
梁伯韜先生

本公司的董事會成員來自不同的專業領域，包括來自中國內地政府部門和司法機構、中港企業和金融機構，在企業、財務管理、項目管理和資產經營等方面擁有豐富經驗。董事會成員之間在包括財務、業務及家屬等方面均無重大關係。董事及高級管理人員簡介載於本年報第50頁至第56頁及本公司網站內，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。

## 企業管治報告

### 董事長及行政總裁

本公司董事長及行政總裁分別由滕一龍先生及蔡育天先生擔任。董事長主要負責董事會的管理、領導董事會，確保董事會有效運作及鼓勵所有與會董事投入董事會事務；董事長應負主要責任，確保公司制定良好企業管治常規及程序。行政總裁主要負責集團業務的日常營運管理，領導行政班子及管理層成員按董事會既定業務策略和經營方針切實履行職責。

本公司已根據聯交所對上市公司董事長及行政總裁職責分工的新修訂守則條文，對本公司的《董事長與行政總裁職責釋義》進行相應修改，並已獲董事會審議通過。

### 董事重選

根據本公司章程及《企業管治常規守則》所載守則條文的規定，所有新任董事應在接受委任填補臨時空缺後的首次股東大會上接受股東選舉，而本公司已按章處理並安排每名董事（包括有指定任期的董事）至少每三年輪流退任一次。於二零一一年五月十八日召開的二零一一年股東週年大會上，蔡育天先生、周杰先生及周軍先生根據本公司組織章程細則輪值告退並獲重選連任。

根據新修訂的《企業管治守則》所載守則條文的規定，若獨立非執行董事在任超過九年，其是否獲續任應以獨立決議案形式由股東審議通過。本公司三位獨立非執行董事均在任超過九年，本公司將按規定在他們尋求重選連任時以獨立決議案形式由股東審議通過。

於二零一二年五月二十五日即將召開的二零一二年股東週年大會上，滕一龍先生、呂明方先生及梁伯韜先生將根據本公司組織章程細則輪值退任，彼等已表示願意膺選連任，其個人履歷，包括重選梁伯韜先生為獨立非執行董事之決議案及說明函件，已載於隨附本年報寄發予各位股東的《一般性授權購回股份及發行股份及重選董事之建議》股東通函內，以便股東在作投票抉擇時參考。

### 董事任期

根據本公司分別與執行董事滕一龍先生、蔡育天先生、周杰先生、錢世政先生、周軍先生及錢毅先生簽訂的董事服務協議，協議任何一方可以事先通知終止協議。此外，本公司亦與一位執行董事及三位獨立非執行董事分別簽訂了聘任書，明確任期為三年，期滿再續。各董事均須根據本公司組織章程輪值退任。

## 企業管治報告

於本報告日，董事會各成員於本公司的服務年資及任期情況如下：

董事姓名	董事會行政職務	於本公司 服務年資	董事任期
<b>執行董事</b>			
滕一龍	董事長	4年	協議雙方可以六個月事先書面通知終止協議。
蔡育天	副董事長及行政總裁	6.5年	協議雙方可以六個月事先書面通知終止協議。
呂明方	-	10年	至二零一四年十二月三十一日，期滿再續。
周杰	常務副行政總裁	10年	協議雙方可以六個月事先書面通知終止協議。
錢世政	副行政總裁	10年	協議雙方可以六個月事先書面通知終止協議。
周軍	副行政總裁	6.5年	協議雙方可以六個月事先書面通知終止協議。
錢毅	副行政總裁	2.5年	協議雙方可以六個月事先書面通知終止協議。
<b>獨立非執行董事</b>			
羅嘉瑞	-	16年	至二零一三年十二月三十一日，期滿再續。
吳家璋	-	16年	至二零一三年十二月三十一日，期滿再續。
梁伯韜	-	16年	至二零一三年十二月三十一日，期滿再續。

## 董事責任

每名董事須時刻瞭解其作為本公司董事的職責，以及本公司的經營方式、業務活動和發展，並須確保能付出足夠時間及精神處理公司的事務。公司會向每名新委任的董事提供就任須知，並在其委任期內安排提供所需的資訊和培訓，確保其對公司的運作及業務有適當的理解，及知悉在適用的法規下的董事責任。為協助董事履行其責任，本公司已制定《董事尋求專業諮詢的程序》，董事（及轄下委員會成員）可根據該等商定程序尋求獨立專業意見，費用由公司支付。

根據新修訂《企業管治守則》，所有董事應參與持續專業發展，提升其知識及技能，以對董事會作出貢獻。截至本報告日止，本公司安排了兩次合適的培訓予董事，並載錄於董事各自的培訓記錄內。該兩次培訓分別為購股期權管理、行使機制及相關法規，以及《上市規則》及《證券及期貨條例》合規事宜。

## 企業管治報告

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。

### 獨立性

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

### 董事會會議程序

董事會（包括董事會轄下委員會）全年例會召開時間表於前一年末與各位董事商定後訂定。董事會定期會議每年召開至少四次。管理層須負責及時提供完整及可靠的資料。除非定期會議外，本公司於年內已按照《企業管治常規守則》的規定，分別在董事會（包括董事會轄下委員會）各定期會議舉行前十四天及三天將會議通知及相關材料發出。

就董事會定期會議議程發出前，公司秘書均會諮詢董事在議程中加入商討事項的需要。董事並獲提供管理層或相關人員的聯繫，有需要時可直接溝通或進一步查詢，以便更好的履行董事責任。

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

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

## 企業管治報告

於二零一一年，本公司共召開了十一次全體董事會會議(其中六次為函審決議)，出席率為96%。董事會年內進行之重大決策可參閱本年報內的「業務回顧、討論與分析」。下表概述二零一一年個別董事及委員會成員的出席率：

	二零一一年內的會議 出席會議次數/會議舉行次數				
	董事會	執行委員會	薪酬委員會	審核委員會	股東大會
年內舉行會議次數	11	9	2	4	1
<b>執行董事</b>					
滕一龍	11/11	9/9	-	-	1/1
蔡育天	10/11	9/9	-	-	1/1
呂明方	11/11	9/9	-	-	1/1
周杰	11/11	9/9	-	-	1/1
錢世政	11/11	9/9	-	-	1/1
周軍	11/11	9/9	-	-	1/1
錢毅	10/11	-	-	-	1/1
<b>獨立非執行董事</b>					
羅嘉瑞	10/11	-	2/2	4/4	1/1
吳家瑋	11/11	-	2/2	4/4	1/1
梁伯韜	10/11	-	2/2	4/4	1/1
<b>委員會成員</b>					
張震北	-	-	2/2	-	-
郭發勇	-	-	2/2	-	-
出席率	96%	100%	100%	100%	100%

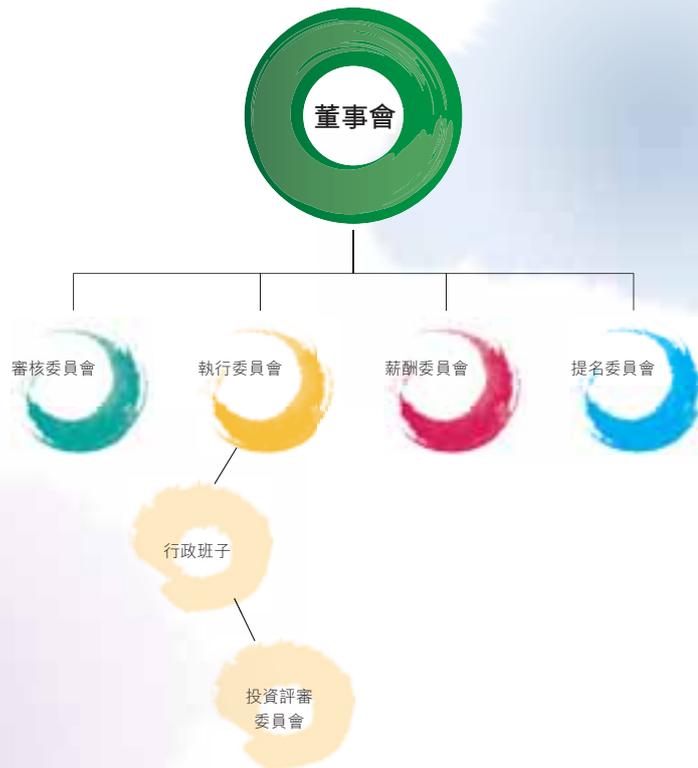
## 董事進行證券交易的守則

根據《上市規則》附錄十《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》及附錄十四《企業管治常規守則》內的有關規定，本公司已制定《董事或有關僱員進行證券交易的標準守則》，本公司董事及任何因其職務或僱員關係而擁有關於本公司或其股份未公佈的股價敏感資料的僱員，以及本公司附屬公司或母公司的此等董事或僱員(及其聯繫人)在進行本公司的證券買賣時必須遵守該等守則。本公司守則所訂的標準並不比《標準守則》寬鬆。本公司並不時為董事及僱員安排培訓及提供訊息，確保相關規定得以有效的實施。經向所有董事及各有關僱員作出特定查詢後，各董事及有關僱員已確認其於二零一一年度內已完全遵守《標準守則》及本公司守則的要求。董事於本公司及其相聯法團(定義見《證券及期貨條例》)證券之權益已載列於本年報第59頁及第60頁內。

企業管治報告

### 董事權力的轉授

董事會目前轄下設有四個委員會，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滙報。



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

本公司提名委員會、薪酬委員會及審核委員會的職權範圍書已根據新修訂《企業管治守則》登載於本公司及聯交所網站內。

## 企業管治報告

### 執行委員會

執行委員會於一九九六年成立，乃董事會的行政決策機構，主要職責為統管公司日常業務、確保董事會和股東大會所通過的決議獲適當的執行、審議主要經營活動和投資項目等，並向董事會匯報。

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

### 執行委員會工作情況

於二零一一年，執行委員會以函審方式召開了九次會議，審議年內公司所進行的各項重大經營活動、收購及出售等事項，出席率為100%。

根據新修訂《企業管治守則》，本公司對現行採納的《執行委員會職權範圍書》進行相應修改，主要為加入委員會負責監督本公司企業管治等事宜，修訂已獲董事會審議通過。

### 行政班子

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

### 投資評審委員會

本公司設有投資評審委員會，其設置旨在透過公司各職能部門從不同角度、專業技能及觀點，根據公司的整體業務投資策略，對公司的投資項目等進行評審，綜合項目的行業背景、組織結構、業務發展計劃、投資回報以及財務風險和法律風險評估等關鍵環節作出分析和討論，最後形成獨立專業意見，向行政班子提交建議和匯報，並按公司投資決策流程指引，交由執行委員會進行審議。投資評審委員會主要由香港總部職能部門組成，現時成員包括投資管理部主管、公司秘書、法務總監及財務總監。年內，投資評審委員會共就七個項目進行評審。

### 提名委員會

本公司董事會於二零一二年三月二十六日通過設立提名委員會，並制定《提名委員會職權範圍書》。委員會主要負責設定具透明度的新董事委任程序及董事繼任計劃，並就加入董事會或填補董事會成員空缺的人選，向董事會作出建議。董事的提名原則是本公司控股股東向委員會推薦人選，再經由委員會按工作崗位所需人選的工作經驗、專業及教育背景及其能力為本公司所付出的時間和貢獻等準則提呈董事會進行審議。

## 企業管治報告

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

### 薪酬委員會

薪酬委員會設立於二零零四年，主要負責檢討公司整體薪酬政策和架構及監控政策有效地執行，並向董事會建議設立正規而具透明度的程序，以制訂董事及高級管理人員的薪酬政策及架構。委員會將根據董事會所訂企業方針及目標，就董事及高級管理人員的薪酬向董事會提出建議，惟所有董事不會參與訂定其本身的酬金。

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

根據新修訂《企業管治守則》，本公司對現行採納的《薪酬委員會職權範圍書》進行相應修改，並已獲董事會審議通過。

### 薪酬委員會主要工作情況

於二零一一年，薪酬委員會召開了兩次會議(其中一次為審函決議)，出席率為100%。審議的事項包括董事酌情花紅的派發及支付、董事及高級管理人員薪酬調整及本公司授出購股期權等。

每年本公司會透過績效評核機制，因應公司業績表現、僱員工作表現和市場薪酬趨勢等對僱員薪酬水平作檢討和評估，從而向僱員提供合理和具競爭的薪酬和福利。為激勵僱員的表現，本公司亦向僱員及董事授出購股期權。

## 企業管治報告

## 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，董事並可獲由本公司根據本集團之經營業績、市場環境及其工作表現決定發放之酌情花紅。薪酬委員會在擬定其他執行董事薪酬方案時，如有需要會向董事長及／或行政總裁進行諮詢，或索取專業顧問的意見。截至二零一一年十二月三十一日止年度，各董事之董事酬金列示如下：

董事姓名	董事袍金及 委員會酬金 (千港元)	薪金、津貼 及退休福利 計劃供款 (千港元)	花紅 (千港元)	被認作以 股份為基準 的付款支出 (千港元)	總額 (千港元)
<b>執行董事</b>					
滕一龍	-	3,157	2,100	3,667	8,924
蔡育天	-	2,309	1,995	7,111	11,415
呂明方	200	-	-	2,292	2,492
周杰	-	1,899	945	2,598	5,442
錢世政	-	1,845	840	5,445	8,130
周軍	-	1,843	840	5,445	8,128
錢毅	-	1,837	840	2,292	4,969
<b>獨立非執行董事</b>					
羅嘉瑞	374	-	-	367	741
吳家璋	360	-	-	367	727
梁伯韜	360	-	-	367	727
	<b>1,294</b>	<b>12,890</b>	<b>7,560</b>	<b>29,951</b>	<b>51,695</b>

## 審核委員會

審核委員會於一九九八年成立，是董事會轄下一個常設委員會，在企業管治方面的工作中扮演一個非常重要的角色，其主要負責檢討本集團的會計政策和實務準則，及討論財務匯報、內部監控及風險管理等事宜，並就甄選、委任、罷免外聘核數師及監察公司與外聘核數師兩者間的關係，向董事會匯報及提出建議供董事會決策。

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

根據新修訂《企業管治守則》，本公司對現行採納的《審核委員會職權範圍書》進行相應修改，並已獲董事會審議通過。

## 企業管治報告

### 審核委員會的工作情況

於二零一一年，審核委員會共召開了四次會議(其中一次為審函決議)，出席率為100%。會議審議的事項包括審閱本集團的業績報告、外聘核數師審計計劃及費用、核數及非核數服務項目及收費水平、檢討公司的財務監控、內部監控、風險管理制度及省覽內審事項和聘用二零一一年度法定審計師等。年內，審核委員會有一次會議與核數師會面並無執行董事出席。

### 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，而外聘核數師在實施審計過程中，已遵循香港會計師公會的《專業會計師職業道德守則》保持其獨立性，並每年提呈其獨立性報告。基於對核數師的獨立性檢討的結果及在考慮到管理層的意見後，審核委員會已向董事會建議續聘德勤•關黃陳方會計師行為二零一二年之外聘核數師，惟須於二零一二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。一直以來，概無負責審計本公司帳目的審計公司任何前任合夥人擔任本公司審核委員會成員。

本公司亦制定了《外聘核數師提供非核數服務的政策》，並就核數師每年向本集團提供之非核數服務向審核委員會報告。二零一一年外聘核數師年度審計費用為10,067,000港元。本公司外聘核數師(包括其關聯機構)於本年度為本集團提供的非審計服務及有關收費如下：

非審計服務費用	2011 (港元)	2010 (港元)
項目收購財務盡職調查	9,086,000	2,350,000
稅務諮詢費用	337,000	693,000
其它	36,000	26,000
	<b>9,459,000</b>	<b>3,069,000</b>

### 公司秘書

本公司公司秘書主要負責確保董事會成員之間有良好資訊交流，以及董事會政策和程序及所有適用規章獲得遵守。公司秘書與每名董事及公司管理層皆保持密切聯繫，並在有需要時向董事會成員提供協助和意見。公司秘書亦負責向董事長、行政總裁以及其他董事會成員及公司管理層不時提供企業管治事宜的意見，並安排董事就任資訊及專業持續培訓。公司秘書的遴選、委任或解僱皆由董事會批准，其簡介載於本年報第54頁及本公司網站內。

## 企業管治報告

### 問責及核數

#### 財務報告編製

本公司二零一一年財務報表及中期報告乃根據《上市規則》附錄十六之相應披露要求及按香港會計師公會所頒佈之《香港財務報告準則》、《香港會計準則》、修訂及詮釋編製。董事會負責監督編製及審批公司帳目，使其真實及公平地反映公司的財務狀況、溢利及現金流。公司貫徹採用合適的會計政策，並已作出審慎和合理的判斷及估計，按持續經營為基礎編製帳目，而外聘核數師亦已在有關財務報表的獨立核數師報告書中就其申報責任作出聲明，該報告載於本年報第65頁及第66頁內。

根據新修訂《企業管治守則》，管理層應每月向董事會成員提供更新資料，載列公司的表現、財務狀況及前景等資訊，讓董事履行《上市規則》項下的職責。據此，本公司在諮詢審核委員會意見後，已安排向董事提供月度報告。

#### 內部監控

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

截至二零一一年十二月三十一日止年度，本公司已就內部監控事項向公司各附屬企業進行資料搜集和調查，各附屬企業在遵行內部監控指引中並無發現重大差異情況，而企業在合規監控範疇內已遵行相關法例及行業規則，亦無出現重大違規事項或重大訴訟風險，以及存在任何詐騙及貪污事宜。此外，本公司目前投放在會計及財務匯報職能方面的資源、員工資歷及經驗，以及對員工所接受的培訓課程及預算已獲董事會和審核委員會確認足夠。

### 股東

於二零一一年十二月三十一日，本公司控股股東上實集團間接持有612,624,748股本公司股份(不包括相關股份及淡倉之權益)，持股比例約為56.74%(不包括相關股份)，公眾持股量約為43.26%。根據《證券及期貨條例》，本公司的主要股東及其他人士於本公司及相聯法團持股情況刊載於本年報董事會報告書內。

## 企業管治報告

### 股東、其他權益人士及投資者聯繫

董事會高度重視股東的意見，於每年召開的股東週年大會上，會爭取機會與股東直接溝通和解答他們的提問。董事會亦歡迎股東及其他權益人士透過電郵、電話及信函方式將他們所關注的事項及寶貴意見發送予公司秘書轉交董事會，股東查詢方式載於本年報第3頁。

### 股東大會程序

二零一一年五月十八日召開的二零一一年股東週年大會的通知已刊載於日期為二零一一年四月十三日之股東通函內，並已按規定於股東週年大會舉行前至少足二十個營業日向股東發出。於該股東大會上，董事長及董事會轄下委員會主席皆有出席並回應股東提出的問題。所有表決均以點票方式表決，在該股東大會開始時，會議主席已解釋以點票方式表決的詳細程序及回應有關表決的任何提問，會上並已就每項獨立事項個別提出決議案。本公司股份過戶登記處卓佳秘書商務有限公司於會上擔任監票員並負責安排表決程序。本公司已就投票結果於當天晚上刊發正式公告和上載於本公司及聯交所網站內供各位股東查閱。

### 股東權利

股東若要在股東大會上動議任何議案，須遵照載於本公司網站內「企業管治」欄目相關章節所載之規定和程序行事。

根據本公司組織章程第105條，股東如欲推薦退任董事以外的人士在股東大會上參選董事，股東須於會議通告發出後翌日起至不遲於舉行會議日期前七天止期間，向本公司註冊辦事處送交書面提名通知（詳見本公司網站內「企業管治」欄目相關章節）。

持有本公司已繳足股本不少於二十分之一的股東，可書面請求本公司董事會召開股東特別大會，有關請求書須註明召開股東特別大會的目的及載有請求人士的簽署，並送交本公司註冊辦事處（詳見本公司網站內「企業管治」欄目相關章節）。

### 信息披露

在信息披露方面，本集團嚴謹按照對外信息披露內部指引及法規要求確保信息在公平、及時和準確披露的原則下，不時透過不同渠道向股東及投資者提供廣泛的業務資訊，涵蓋財務匯報、運營表現及業務最新動態等信息。本集團通過不同的渠道適時傳達業務發展信息以提高企業運作的透明度，包括刊發年報和中期報告及業績、寄發股東通函，以及透過發佈會及新聞發佈稿發佈業務最新發展動態，上述資料皆登載於本公司網站內。

## 企業管治報告

### 投資者關係

年內，本公司積極組織和參與各類型的投資者關係活動，不間斷地與投資者溝通，並參與券商主辦共八個大型投資研討會，也適時在香港、新加坡及歐洲三地組織海外路演活動和兩次投資者訪滬團，以爭取市場曝光率之餘，也讓投資者廣泛地認識公司業務的發展潛力。

配合本公司旗下的水務和房地產業務已形成相當規模，年內先後安排兩次投資者訪問上海、湖州和東莞。先在六月邀請核心分析員到訪公司旗下兩個水務項目 — 水庫及污水處理，實地視察水務業務的營運情況。另外，在完成上海城開集團注入上實城市開發後，借著旗下房地產項目舉行開工儀式的機會，於十二月邀請香港、北京及上海三地投資者以及香港財經媒體往上海出席旗下兩個發展項目的開工儀式，並參觀商業地產投資項目；公司管理層更詳細報告本公司核心業務整體發展計劃，讓傳媒及投資者更深入瞭解本公司整體未來發展策略。

另本公司設有投資者關係電子郵箱 [enquiry@sihl.com.hk](mailto:enquiry@sihl.com.hk)，方便投資者提出建議及查詢。

### 股份交易平台

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

## 人力資源

### 薪酬及福利政策

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

本年度員工(包括董事)薪金、津貼及花紅等支出共7.53億港元(二零一零年：6.38億港元)。除薪金、津貼及花紅外，本集團亦為僱員提供多項福利，包括現金津貼、醫療、個人意外保險等，以確保吸引和保留最好的人才。此外，本公司亦為合資格僱員設有定額供款退休金計劃，而且為符合強制性公積金計劃條例，全體僱員須參加強制性公積金計劃。兩個計劃的資產分別由獨立受託人根據有關法例條款經營管理。

## 企業管治報告

### 購股期權

本集團授出購股期權，藉此激勵對本集團作出貢獻的董事、僱員及其他合資格人士。根據本公司於二零零二年五月三十一日採納的上實控股計劃，本公司先後共授出88,750,000股購股期權，其中42,250,000份購股期權已被行使或其行使期限已經屆滿。本公司於二零一一年九月二十日授出20,600,000份購股期權，每股行使價22.71港元。截至二零一一年十二月三十一日止年度，530,000份購股期權已告失效，尚有45,950,000份購股期權未獲行使。

本公司附屬公司上實城市開發於二零零二年十二月十二日採納上實城市開發計劃，主要目的為獎勵及激勵計劃參與人士就公司的成功作出貢獻。根據上實城市開發計劃，上實城市開發先後授出相當於二零零七年十月二十九日股份合併生效後共125,625,000份購股期權已告失效。上實城市開發經於二零一零年更新授出購股期權限額，並於二零一零年九月二十四日授出共111,500,000份購股期權，每股行使價為2.98港元。截至二零一一年十二月三十一日止年度，20,500,000份購股期權已被註銷，餘下尚有91,000,000份購股期權未獲行使。

本公司附屬公司亞洲水務於二零零五年一月二十四日採納亞洲水務計劃，主要目的為挽留人才及激勵計劃參與人士對公司的成功作出貢獻。根據亞洲水務計劃，亞洲水務共授出(經供股完成後調整)29,830,505份購股期權，每股行使價為(經供股完成後調整)0.09新加坡元。截至二零一一年十二月三十一日止年度，共12,793,038份購股期權已告失效，餘下尚有17,037,467份購股期權尚未被行使。

財務報表附註42內載有上實控股計劃、上實城市開發計劃及亞洲水務計劃的詳細資料。

### 人力資源

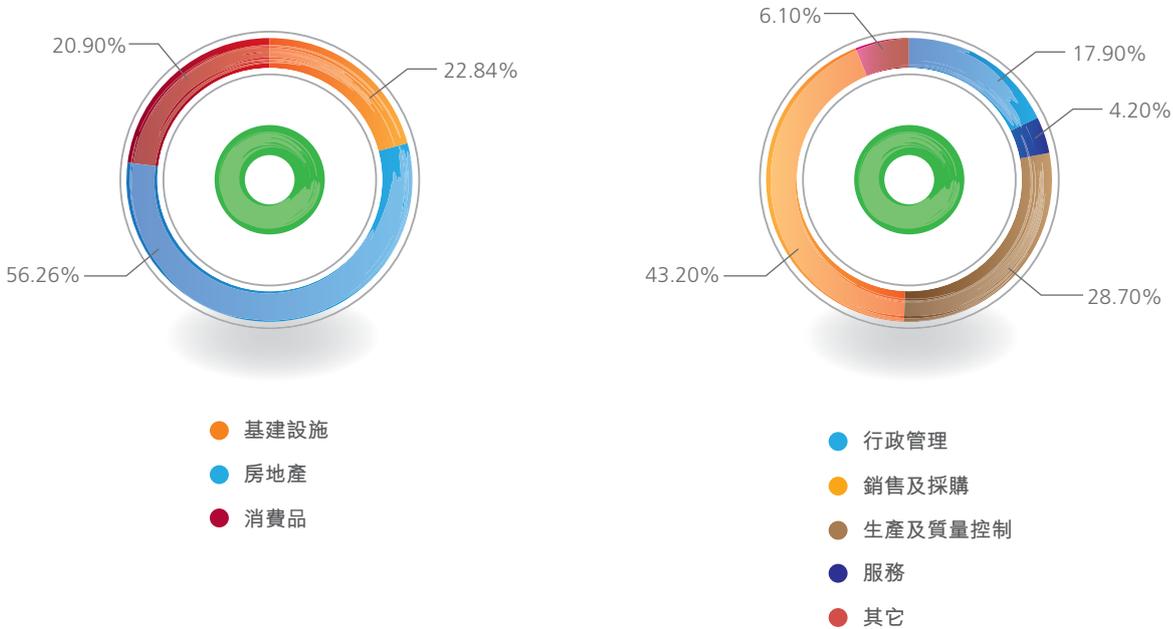
本集團擁有優秀的員工隊伍，員工多年來恪守公司訂立的各項工作規章守則、道德操守標準，在工作崗位上努力不懈地付出，盡職誠信，是推動集團穩步成長不可或缺的元素。

截至二零一一年十二月三十一日止，本公司已完成收購上實發展權益，本集團之僱員人數相應由去年底的7,540人增加至本年度末的10,760人，較去年上升42.71%。僱員人數中，中國內地僱員約佔94.08%(二零一零年：91.63%)，餘下5.92%(二零一零年：8.37%)為香港及海外僱員。男女員工比例為62.4比37.5(二零一零年：59.5比40.5)。僱員之年齡、服務年資及學歷資料如下：

	2011	2010
平均年齡	40	36
平均服務年資	6	6
擁有大學或以上學歷的僱員百分比	21%	23%

企業管治報告

按業務板塊及工作性質的員工分佈情況如下：



僱員關係及培訓

本集團重視與員工之間的關係及培育，年內對集團員工亦進行了多項培訓，內容涵蓋管理導論、業務發展規劃與分析、法規闡釋、員工在職培訓等。同時，本集團亦鼓勵員工持續進修，不斷增值，提升員工素質，為公司作更大的貢獻。

企業社會責任

環境保護

多年來，本公司及各有關附屬公司均已遵行相關環保法規並通過各項環保核查。本公司年內啟動電子辦公平台，以進一步實現無紙化網絡辦公要求。此外，多家下屬企業均投放資源改善環保、活化廢料、確保綠化質量。永發印務貫徹執行「低碳辦公室」要求，減少碳排放及監控化學品用量；提倡電子儲存設備；安排工業、電子廢料專業回收；定期檢查食水喉管防漏等。東莞永發印務取得ISO14001、OHSAS18001體系認證，並獲中國印刷科學技術研究所頒發「綠色印刷網絡人氣獎」及「特別推薦獎」。南洋煙草制定《環保辦公室措施》；積極提倡「無紙化辦公」和開展環保宣傳；回收可循環再用廢料；設置除味機和污水處理設施，以符合環保要求。武漢凱迪水處理致力減少污染物和能源排放，實現對自然資源的循環利用。

## 企業管治報告

此外，房地產業務旗下企業亦致力參與環保。上海城開集團以基金營運方式設立合夥企業，以促進綠色低碳產業升級。上海申大物業定期對物業所栽種的植物進行綠化、日常生活垃圾及廢物分類處理，以及節能改造與控制噪聲的控制。西安滄灞歐亞酒店進行整體綠化及低碳節能，並參與「地球一小時」活動，用行動保護地球。上實發展已制定《住宅建築生態節能技術指引》及《工程質量提升三年行動計劃》，為物業項目打造綠色生態及低碳節能環境；施工單位和供應商均須通過ISO14000環境保護體系認證；並嚴控安全生產和提升工程質量。

## 社會公益

本集團積極參與慈善及公益活動，回饋社會。年內，本集團多家下屬公司在元旦、春節期間組織員工開展社會慈善公益活動如「慈善一日捐、濟困送溫暖」、「藍天下的至愛」，以及義務獻血，結對幫扶。上海城開集團及其下屬公司員工分別組成多支義工隊伍，定期探訪敬老院、兒童福利院等社福機構；支持扶貧助學，體現企業社會責任。永發印務積極參與商界展關懷活動。萬源房地產舉辦「萬卷有源，全城有愛」書屋捐贈活動，組織員工前往內地多個省市開展捐書活動，造福貧困環境下缺少圖書的學子。此外，萬源房地產與城開商用物業資助社區慈善基金開展「陽光之家」系列公益活動。西安滄灞建設提供免費巴士，以解決滄灞半島小區因公交線路過少至交通不便的問題。上實發展年內組織員工開展植樹活動，為環境再添綠色，並啟動「紅五月」愛心捐贈活動等，積極參與捐資助學、扶貧濟困。

承董事會命

**余富熙**

公司秘書

二零一二年三月三十日

## 董事及高級管理人員簡介

### 董事

#### 執行董事

**滕一龍先生** *執行董事、董事長*

(出任董事日期：2008年5月30日~至今)

滕先生，64歲，現任上海實業(集團)有限公司董事長。彼畢業於上海交通大學工業管理工程專業和華東政法學院民商專業。彼曾任四川柴油機廠主要領導、六機部四川第六機械工業局副局長、上海江南造船廠主要領導、上海市總工會主席、中華全國總工會副主席、上海市高級人民法院院長。彼具有20多年的大型企業管理和10多年的法律工作經歷，在經濟、法律、企業管理和船舶製造、科技攻關等重大項目的組織實施上積累了豐富的經驗。滕先生現為中國人民政治協商會議全國委員會委員，同時擔任最高人民法院諮詢委員會委員、華東政法大學、上海工程技術大學的兼職教授、上海社會科學院特聘研究員、中國商用飛機有限責任公司副董事長及香港中企協會名譽會長。

**蔡育天先生** *執行董事、副董事長、行政總裁*

(出任董事日期：2005年12月19日~至今)

蔡先生，62歲，為上海實業(集團)有限公司之執行董事及總裁、上海實業城市開發集團有限公司之執行董事及主席、上海城開(集團)有限公司、中環保水務投資有限公司董事長、亞洲水務有限公司之非執行主席及本集團若干其它附屬公司之董事。蔡先生畢業於華東師範大學世界經濟專業，獲碩士學位，副研究員。蔡先生曾任中華企業公司行政總裁。自1987年9月起至2005年11月止，先後擔任上海市房產管理局副局長、局長、上海市房屋土地管理局局長、上海市房屋土地資源管理局局長等職務。蔡先生在房地產、經濟及行政管理方面積逾20多年經驗。

**呂明方先生** *執行董事*

(出任董事日期：2002年1月5日~至今)

呂先生，55歲，為上海實業(集團)有限公司(「上實集團」)執行董事及本集團若干其它附屬公司之董事。彼畢業於復旦大學和香港中文大學，先後獲復旦大學經濟學碩士學位和香港中文大學專業會計學碩士學位，並獲授高級經濟師職稱。呂先生於1995年7月加入上實集團，現為上海醫藥集團股份有限公司董事，曾任本公司行政總裁、上實集團資產經營部副總經理、上海上實資產經營有限公司董事兼常務副總經理、上海實業聯合集團股份有限公司董事總經理、上實集團助理總裁兼計劃財務部總經理、上實集團副總裁等職。彼有30多餘年管理經驗，其中包括逾20年投資銀行業務和境內外上市公司工作經驗。

## 董事及高級管理人員簡介

**周杰先生** **執行董事、常務副行政總裁**

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

周先生，44歲，為上海實業(集團)有限公司(「上實集團」)執行董事及常務副總裁，兼任永發印務有限公司及本集團若干其它附屬公司之董事。周先生畢業於上海交通大學，獲管理工程碩士學位。彼現為中芯國際集成電路製造有限公司之非執行董事。彼曾任上海萬國證券公司(現申銀萬國證券股份有限公司)投資銀行總部副總經理。彼於1996年5月加入上實集團，曾任上海上實資產經營有限公司董事長兼總經理等職。彼在投資銀行業務及資本市場運作方面積近20年從業經驗。

**錢世政先生** **執行董事、副行政總裁**

(出任董事日期：2002年1月5日~至今)

錢先生，59歲，為上海實業(集團)有限公司(「上實集團」)副總裁，以及上海實業城市開發集團有限公司執行董事、上海城開(集團)有限公司及本集團若干其它附屬公司之董事。彼畢業於復旦大學，獲經濟學碩士和管理學博士學位，曾在復旦大學任教。1998年1月加入上實集團，曾任上實集團首席會計師及審計部總經理，現為海通證券股份有限公司副董事長、中國龍工控股有限公司及中聯重科股份有限公司獨立非執行董事。彼在財務與會計理論及實務方面積逾20多年經驗。

**周軍先生** **執行董事、副行政總裁**

(出任董事日期：2009年4月15日~至今)

周先生，43歲，彼為亞洲水務有限公司執行副主席、上海實業城市開發集團有限公司執行董事、上實管理(上海)有限公司、上海滬寧高速公路(上海段)發展有限公司、上海路橋發展有限公司、上海申渝公路建設發展有限公司和聯合潤通水務股份有限公司董事長，以及上海城開(集團)有限公司、中環保水務投資有限公司及本集團若干其它附屬公司之董事。彼先後畢業於南京大學和復旦大學，獲文學士和國際金融專業經濟學碩士學位，並獲授經濟師職稱。周先生於2005年12月獲委任為本公司副行政總裁，現為上海實業(集團)有限公司(「上實集團」)副總裁及上海星河數碼投資有限公司(「星河數碼」)董事長，並為上海市人大代表。周先生曾於中國國泰證券有限公司(現為國泰君安證券公司)任職。彼於1996年4月加入上實集團，曾任上實置業集團(上海)有限公司副總經理、上海聯合實業股份有限公司副總經理和星河數碼董事總經理、上實集團投資策劃部總經理等職。周先生在證券、收購合併、金融投資、房地產、項目策劃及企業管理等方面擁10多年專業工作經驗。

## 董事及高級管理人員簡介

### 錢毅先生 **執行董事、副行政總裁**

(出任董事日期：2009年11月11日~至今)

錢先生，58歲，彼為南洋兄弟煙草股份有限公司董事長兼總經理、永發印務有限公司董事長及本集團若干其它附屬公司之董事。彼畢業於復旦大學，獲企業管理學位，後又獲得華東師範大學工商管理碩士學位，並獲授高級經濟師職稱。錢先生於2009年7月獲委任為本公司副行政總裁。彼曾任上海三維生物技術有限公司副董事長兼執行總裁、上海鍋爐廠副廠長、上海電氣(集團)總公司副總經濟師、上海重型機器廠廠長等職。彼在企業管理方面富有豐富經驗。

### 獨立非執行董事

### 羅嘉瑞醫生 **獨立非執行董事**

(出任董事日期：1996年3月15日~至今)

羅醫生，65歲，為鷹君集團有限公司主席及董事總經理，鷹君資產管理(冠君)有限公司(為上市買賣之冠君產業信託管理人)之主席及非執行董事。羅醫生為香港上海滙豐銀行有限公司之非執行董事及鳳凰衛視控股有限公司、中國移動有限公司及其他若干香港上市公司之獨立非執行董事。彼亦為香港地產建設商會副主席、香港經濟研究中心董事、香港上市公司商會主席及香港金融管理局外匯基金諮詢委員會委員。彼畢業於加拿大麥紀爾大學獲理學士學位及於美國康奈爾大學取得醫學博士學位，受訓成為內科及心臟專科醫生。羅醫生於香港及海外各地從事物業與酒店發展及投資業務逾30年。

### 吳家璋教授 **獨立非執行董事**

(出任董事日期：1996年3月15日~至今)

吳教授，74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、聯想集團有限公司及創益太陽能控股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，57歲，在香港和中國市場之企業財務方面(包括企業融資、收購合併、企業重整及重組、投資及其它一般企業融資顧問活動)擁有超逾30年經驗。彼為意馬國際控股有限公司主席兼非執行董事和新鴻基有限公司非執行董事。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。

## 董事及高級管理人員簡介

### 高級管理人員

#### 張震北先生

張先生，57歲，於2007年11月獲委任為本公司副行政總裁。彼同時兼任上海實業(集團)有限公司(「上實集團」)助理總裁。張先生畢業於上海大學，後再獲工商管理碩士學位及國際商務師(經濟師)職稱。彼於1992年加入上實集團，歷任上海海外公司副總裁、人事處處長及上海國際(歐洲)集團公司副總裁等職。張先生也曾任上海市對外經濟貿易委員會幹部處主任科員、人事處副處長等工作，在國際商務和人力資源管理方面積逾20多年經驗。

#### 倪建達先生

倪先生，49歲，於2008年3月獲委任為本公司副行政總裁，並同時兼任上海實業城市開發集團有限公司執行董事及總裁、上海城開(集團)有限公司(「上海城開集團」)董事兼總裁及本集團若干其它附屬公司之董事。彼先後畢業於上海大學和澳大利亞La Trobe大學，獲工商管理碩士學位。倪先生曾任上海徐匯房地產經營有限公司總經理、上海城開集團副總經理、中國華源集團公司房地產部總經理等職務，在房地產、經濟及管理方面積逾20多年專業工作經驗。倪先生於2003年被選舉為上海市人大代表，先後被授予全國25名最具改革理念的中國企業家、2006年中國住交會十大風雲人物之一、2007年博鰲論壇—中國地產20年最具影響力人物、2005年上海房地產18年十大企業家等榮譽稱號。彼曾任上海市青年聯合會副主席，現為上海市青年企業家協會會長及上海市房地產業協會副會長。

#### 陽建偉先生

陽先生，40歲，於2009年10月獲委任為本公司助理行政總裁。彼先後畢業於華中理工大學和上海交通大學，獲工學學士、管理工程碩士及管理學博士學位，並獲授經濟師職稱。彼曾任職於中國有色金屬材料總公司及宏源證券股份有限公司。陽先生於2004年6月加入上海實業(集團)有限公司(「上實集團」)，曾任上海星河數碼投資有限公司助理總經理、上實集團董事會辦公室助理總經理及董事長秘書等職。彼在金融投資、證券研究、投資銀行、項目策劃等方面積逾10多年工作經驗。

#### 舒暢先生

舒先生，53歲，於2009年12月獲委任為本公司助理行政總裁。彼先後畢業於北京第二外國語學院和美國紐約大學，獲法國文學碩士及經濟學碩士學位。舒先生曾任中國人民對外友好協會歐洲司二處處長、美國摩根投資銀行經理、華晨五洲電子商務有限公司董事及總裁、君安投資有限公司董事長、上海汽車工業(集團)總公司財務部總監和資產經營部總監、上海汽車集團股份有限公司董事、錦江國際(集團)有限公司董事、投資發展總監及北京汽車投資有限公司副總經理及上海實業城市開發集團有限公司副總裁等職。彼在企業及財務等方面積逾20年經驗。

## 董事及高級管理人員簡介

### 余富熙先生

余先生，48歲，於2010年9月加入本公司，為本公司之公司秘書。彼先後畢業於香港城市理工學院（現為香港城市大學）和英國Wolverhampton大學，分別獲公司秘書及行政專業文憑和法學學士。余先生為香港特許秘書公會、英國特許秘書及行政人員公會及英國特許公認會計師公會資深會員。余先生在國際會計師事務所、跨國企業和大型國有企業積20多年公司秘書實務工作經驗。

### 梁年昌先生

梁先生，58歲，於1996年3月加入本公司，為本公司之法務總監。梁先生同時為上海實業（集團）有限公司之法務部總經理。梁先生為英國特許秘書及行政人員公會、香港特許秘書公會、英國特許管理會計師公會及香港會計師公會資深會士，並為香港人力資源管理學會專業會士。彼並獲英國倫敦大學頒授法學碩士和布魯內爾大學聯同英國翰寧工商管理學院頒授工商管理碩士學位。於加入本公司前，梁先生曾任職於一香港上市集團公司為執行董事兼集團公司秘書。彼在法律事務、上市公司秘書實務及行政管理方面等積逾多年管理經驗。

### 陳一英女士

陳女士，44歲，於1996年11月加入本公司，為本公司之財務總監。陳女士同時為上海實業（集團）有限公司計劃財務部副總經理。彼畢業於香港大學，獲社會科學榮譽學士學位，並獲得英國倫敦大學財務管理碩士學位。陳女士為香港會計師公會、英國特許公認會計師公會和中國註冊會計師協會會員。陳女士具有豐富銀行及財務的專業工作經驗。

## 下屬企業管理層簡介

### 陸申先生

陸先生，55歲，為上海實業發展股份有限公司（「上實發展」）董事長，彼同時為上海實業（集團）有限公司副總裁及上海醫藥集團股份有限公司董事。彼畢業於上海科技大學，獲無線電工程學士學位，其後獲上海交通大學工商管理碩士學位，並獲高級經濟師職稱。陸先生曾任本公司執行董事、上海城市酒店董事長、上實置業集團（上海）有限公司董事及副總經理、上海實業聯合集團股份有限公司董事總經理，上海遠東國際橋樑建設有限公司董事長及上實發展總裁。彼在企業管理擁有多年經驗。

**董事及高級管理人員簡介****季崗先生**

季先生，54歲，為上海實業發展股份有限公司副董事長、總裁。彼畢業於復旦大學，獲經濟學碩士學位，並獲高級經濟師職稱。季先生曾任中亞飯店總經理，上海不夜城服務股份有限公司董事長、總經理，上海市閘北區人民政府商委、經委主任，上海實業東灘投資開發(集團)有限公司副總裁，上海上實城市發展投資有限公司總裁，上海實業投資有限公司執行董事、總裁等職。在企業管理方面積逾34年工作經驗。

**徐曉冰先生**

徐先生，45歲，為上實管理(上海)有限公司(「上實管理」)董事兼總經理、上海滬寧高速公路(上海段)發展有限公司、上海路橋發展有限公司、上海申渝公路建設發展有限公司、上海上實南洋大酒店有限公司及聯合潤通水務股份有限公司董事，以及本公司上海代表處首席代表。徐先生畢業於北京大學，獲工商管理碩士學位。彼曾任北京首都創業集團北京京放投資管理顧問有限責任公司投資及財務分析師、上實管理投資策劃部副主管、企業管理部主管、副總經理等職，在企業管理和投資策劃方面積逾10多年工作經驗。

**戴巍巍先生**

戴先生，43歲，為上海滬寧高速公路(上海段)發展有限公司和上海申渝公路建設發展有限公司董事兼總經理及上海路橋發展有限公司董事。戴先生先後畢業於上海同濟大學和上海復旦大學，獲工學士及工商管理碩士學位。彼曾任職於上海市地鐵總公司、上海市市政管理局、上海市嘉金高速公路發展有限公司及上實管理(上海)有限公司，在基礎設施建設和管理方面積逾10多年工作經驗。

**周亞棟女士**

周女士，40歲，為上海路橋發展有限公司董事兼總經理、上海滬寧高速公路(上海段)發展有限公司(「滬寧高速」)及上海申渝公路建設發展有限公司董事。周女士先後畢業於華東師範大學國際金融專業、香港中文大學會計學專業，獲專業會計學碩士學位。周女士為中國註冊會計師協會非執業會員，曾任上實管理(上海)有限公司投資部副主管、浙江金華甬金高速公路有限公司董事及滬寧高速董事副總經理，在投資策劃及高速公路管理方面積逾多年工作經驗。

**馮駿先生**

馮先生，48歲，為亞洲水務有限公司執行董事及上實管理(上海)有限公司副總經理。彼畢業於武漢大學經濟與管理學院，獲經濟碩士學位。馮先生曾任上海國際信託公司信託部副經理、上海實業投資有限公司董事副總裁及香港天厨有限公司董事副總經理，在資本市場運作方面積逾23年工作經驗。

## 董事及高級管理人員簡介

### 劉玉杰女士

劉女士，48歲，為亞洲水務有限公司（「亞洲水務」）執行董事。加入亞洲水務之前為中環保水務有限公司資本運作部總經理及元水科技（北京）有限公司總經理。彼畢業於北京對外經濟貿易大學，獲工商管理碩士學位。劉女士在香港、新加坡及中國大陸三地工作合計超過20年，熟悉三地的營商環境及監管體系，在資本市場、商業推廣及企業管理方面擁有綜合經驗：參與完成30多間公司在香港交易所的新股上市發行包銷；在香港及新加坡主導並完成3間公司購併重組；協助募集並管理大型產業基金投資中國大陸；擔任香港上市公司及新加坡的上市公司之執行董事，分別從事公用事業及基礎設施投資。現任其他六家環境資源公司的董事會成員。

### 楊長民先生

楊長民先生，49歲，為亞洲水務有限公司執行董事及聯合潤通水務股份有限公司董事兼總經理。楊先生畢業於同濟大學環境工程專業和清華大學經濟管理學院EMBA專業，先後獲工學學士和工商管理碩士。彼曾任深圳市龍崗區寶龍實業有限公司總經理、深圳市龍崗國通實業有限公司董事長及總經理。楊先生於2003年創辦聯合潤通水務公司，並歷任公司董事長、總經理，彼在水務及環保投資運營管理、項目及行政管理等方面積逾20年工作經驗。

### 楊云中先生

楊先生，57歲，為上海豐茂置業有限公司及上海豐啟置業有限公司董事兼總經理。楊先生畢業於澳門科技大學，獲碩士學位，並獲授高級經濟師職稱。彼曾任上海市黃浦區糧食局副局長及局長、黃浦區住宅建設辦公室主任、上海金外灘集團董事長、上海置業集團（上海）有限公司董事長及上海上實（集團）有限公司和上海實業發展有限公司董事及副總裁。彼在企業管理方面積逾多年工作經驗。

### 左敏先生

左先生，50歲，為永發印務有限公司副董事長兼行政總裁。左先生畢業於四川華西醫科大學，取得學士學位，後又獲得復旦大學管理學院碩士學位，並獲授高級經濟師職稱。彼曾任九星印刷包裝有限公司董事長及總經理、三九企業集團副總經理及華潤醫藥集團副總裁等職，在印刷包裝行業方面積逾20多年工作經驗。

### 金國明先生

金先生，51歲，為永發印務有限公司董事兼總經理，彼同時為成都永發印務有限公司及浙江榮豐紙業有限公司董事長。彼畢業於浙江冶金經濟專科學校和南澳洲大學獲工商管理碩士學位，並獲授國際商務師職稱。金先生在印刷包裝行業方面積逾30多年經驗。

## 董事會報告書

董事會欣然提呈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一一年十二月三十一日止年度的報告書及經審核綜合財務報表。

### 主要業務

本集團主要從事基礎設施、房地產及消費品業務。

### 主要附屬公司、合營企業及聯營公司

有關本公司於二零一一年十二月三十一日的主要附屬公司、合營企業及聯營公司詳情分別刊載於綜合財務報表附註54、55及56。

### 業績及分派

本集團截至二零一一年十二月三十一日止年度的業績刊載於本年報第67頁的綜合收益表內。

於本年度內已派發予股東的中期股息為539,892,500港元，每股50港仙，董事會建議派發末期股息每股58港仙予截至二零一二年六月一日名列在本公司股東名冊內的股東。

### 財務摘要

本集團截至二零一一年十二月三十一日止年度及過去四年的財務摘要刊載於本年報第192頁。

### 股本

本公司股本的詳情刊載於綜合財務報表附註41。

### 儲備

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

### 投資物業

於二零一一年十二月三十一日，本集團所持有的投資物業由獨立物業估值師以參考類似地點及狀況下類似物業之交易價格所提供之市場憑證或按租金收入淨額資本化基準(按適用者)而進行重估，重估價值為約94.72億港元。投資物業的詳情刊載於綜合財務報表附註17。

本集團於二零一一年十二月三十一日持有作投資之主要物業詳情刊載於本年報第193頁及第194頁。

### 物業、廠房及設備

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

## 董事會報告書

### 董事

於本年度內及截至本報告書日期止，本公司的董事為：

#### 執行董事

滕一龍 (董事長)  
蔡育天 (副董事長及行政總裁)  
呂明方  
周杰 (常務副行政總裁)  
錢世政 (副行政總裁)  
周軍 (副行政總裁)  
錢毅 (副行政總裁)

#### 獨立非執行董事

羅嘉瑞  
吳家瑋  
梁伯韜

董事簡介刊載於本年報第 50 頁至第 52 頁。董事酬金詳情刊載於綜合財務報表附註 14。

根據本公司的組織章程細則，本公司董事(包括獨立非執行董事)須於每年股東週年大會上輪換告退，滕一龍先生、呂明方先生及梁伯韜先生將於股東週年大會上輪值告退，彼等已表示願意於會上膺選連任。

### 董事服務合約

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

### 根據《上市規則》第 13.51B(1) 條作出之披露

自二零一一年中期報告日期及截至本報告日期止，董事資料變動如下：

- 呂明方先生於二零一二年三月二十九日起不再擔任上海醫藥集團股份有限公司之董事長職務。
- 周杰先生於二零一二年三月二十九日起不再擔任上海醫藥集團股份有限公司之監事長職務。
- 周軍先生於二零一二年三月五日調任為亞洲水務之執行副主席。
- 羅嘉瑞先生於二零一二年二月一日獲委任為香港金融管理局外匯基金諮詢委員會委員。

## 董事會報告書

## 董事的股份、相關股份及債券權益及淡倉

於二零一一年十二月三十一日，本公司各董事及最高行政人員於本公司及其相聯法團（定義見《證券及期貨條例》第XV部）的股份、相關股份或債券中擁有本公司根據證券及期貨條例第352條存置之登記冊所記錄或依據《標準守則》須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

## (I) 於本公司的股份及相關股份權益

董事姓名	身份	權益性質	持有已發行普通股股份數目	尚未行使之購股期權數目	總計	約佔已發行股本百分比
滕一龍	實益擁有人	個人	-	2,160,000	2,160,000	0.20%
蔡育天	實益擁有人	個人	722,000	1,800,000	2,522,000	0.23%
呂明方	實益擁有人	個人	586,000	1,350,000	1,936,000	0.18%
周杰	實益擁有人	個人	333,000	1,530,000	1,863,000	0.17%
錢世政	實益擁有人	個人	679,000	1,350,000	2,029,000	0.19%
周軍	實益擁有人	個人	195,000	1,350,000	1,545,000	0.14%
錢毅	實益擁有人	個人	-	1,350,000	1,350,000	0.13%
羅嘉瑞	實益擁有人	個人	966,560	216,000	1,182,560	0.11%
吳家璋	實益擁有人	個人	-	216,000	216,000	0.02%
梁伯韜	實益擁有人	個人	-	216,000	216,000	0.02%

上述權益皆為好倉權益。

## (II) 於相聯法團的股份及相關股份權益

## 上實城市開發

董事姓名	身份	權益性質	尚未行使之購股期權數目	約佔已發行股本百分比
蔡育天	實益擁有人	個人	9,000,000	0.19%
錢世政	實益擁有人	個人	7,000,000	0.15%
周軍	實益擁有人	個人	7,000,000	0.15%

上述權益皆為好倉權益。

## 上海醫藥

董事姓名	股份類別	身份	權益性質	持有已發行股份數目	約佔各類別已發行股本百分比
呂明方	A股	實益擁有人	個人	37,674	0.001%
羅嘉瑞	H股	酌情信託的成立人	其他	3,600,000	0.47%

上述權益皆為好倉權益。

## 董事會報告書

除上述以外，於二零一一年十二月三十一日，概無本公司董事或最高行政人員於本公司或其相聯法團（定義見《證券及期貨條例》第XV部）的股份、相關股份及債券中擁有權益或淡倉。

## 購股期權

本集團採納的購股期權計劃詳情刊載於綜合財務報表附註42。

## (I) 上實控股計劃

上實控股計劃生效日期自採納該計劃日期起計，為期十年。於本年度內，根據上實控股計劃可認購本公司股份的購股期權的變動詳情如下：

	授出日期	每股行使價 港元	根據獲授購股期權可發行的股數			
			於二零一一年 一月一日 尚未行使	於本年度 授出	於本年度 註銷	於二零一一年 十二月 三十一日 尚未行使
<b>第一類：董事</b>						
滕一龍	二零一零年十一月二日	36.60	1,200,000	-	-	1,200,000
	二零一一年九月二十日	22.71	-	960,000	-	960,000
蔡育天	二零一零年十一月二日	36.60	1,000,000	-	-	1,000,000
	二零一一年九月二十日	22.71	-	800,000	-	800,000
呂明方	二零一零年十一月二日	36.60	750,000	-	-	750,000
	二零一一年九月二十日	22.71	-	600,000	-	600,000
周 杰	二零一零年十一月二日	36.60	850,000	-	-	850,000
	二零一一年九月二十日	22.71	-	680,000	-	680,000
錢世政	二零一零年十一月二日	36.60	750,000	-	-	750,000
	二零一一年九月二十日	22.71	-	600,000	-	600,000
周 軍	二零一零年十一月二日	36.60	750,000	-	-	750,000
	二零一一年九月二十日	22.71	-	600,000	-	600,000
錢 毅	二零一零年十一月二日	36.60	750,000	-	-	750,000
	二零一一年九月二十日	22.71	-	600,000	-	600,000
羅嘉瑞	二零一零年十一月二日	36.60	120,000	-	-	120,000
	二零一一年九月二十日	22.71	-	96,000	-	96,000
吳家璋	二零一零年十一月二日	36.60	120,000	-	-	120,000
	二零一一年九月二十日	22.71	-	96,000	-	96,000
梁伯韜	二零一零年十一月二日	36.60	120,000	-	-	120,000
	二零一一年九月二十日	22.71	-	96,000	-	96,000
合共			6,410,000	5,128,000	-	11,538,000
<b>第二類：僱員</b>						
	二零一零年十一月二日	36.60	13,220,000	-	(530,000)	12,690,000
	二零一一年九月二十日	22.71	-	12,600,000	-	12,600,000
合共			13,220,000	12,600,000	(530,000)	25,290,000
<b>第三類：其他</b>						
	二零一零年十一月二日	36.60	6,250,000	-	-	6,250,000
	二零一一年九月二十日	22.71	-	2,872,000	-	2,872,000
合共			6,250,000	2,872,000	-	9,122,000
全部類別合共			25,880,000	20,600,000	(530,000)	45,950,000

## 董事會報告書

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

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

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

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

## (II) 上實城市開發計劃

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

	授出日期	每股 行使價 港元	根據獲授購股期權可發行的股數		
			於二零一一年 一月一日 尚未行使	於本年度註銷	於二零一一年 十二月三十一日 尚未行使
<b>第一類：上實城市開發 董事，亦為本公司 董事</b>					
蔡育天	二零一零年九月二十四日	2.98	9,000,000	-	9,000,000
錢世政	二零一零年九月二十四日	2.98	7,000,000	-	7,000,000
周 軍	二零一零年九月二十四日	2.98	7,000,000	-	7,000,000
合共			23,000,000	-	23,000,000
<b>第二類：上實城市開發 之其他董事</b>					
	二零一零年九月二十四日	2.98	33,000,000	-	33,000,000
<b>第三類：上實城市開發 之僱員</b>					
	二零一零年九月二十四日	2.98	55,500,000	(20,500,000)	35,000,000
全部類別合共			111,500,000	(20,500,000)	91,000,000

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

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

## 董事會報告書

## (III) 亞洲水務計劃

亞洲水務計劃生效日期自採納該計劃日期起計，為期十年。於本年度內，根據亞洲水務計劃可認購亞洲水務股份的購股期權的變動詳情如下：

	授出日期	每股行使價 新加坡元	根據獲授購股期權可發行的股數		
			於二零一一年 一月一日 尚未行使	於本年度註銷	於二零一一年 十二月三十一日 尚未行使
第一類：亞洲水務之董事					
	二零零七年八月十四日	0.09 <sup>(附註)</sup>	–	–	–
第二類：亞洲水務之僱員					
	二零零七年八月十四日	0.09 <sup>(附註)</sup>	19,356,083 <sup>(附註)</sup>	(2,318,616)	17,037,467
全部類別合共			19,356,083 <sup>(附註)</sup>	(2,318,616)	17,037,467

附註：根據現有亞洲水務計劃條款作出之調整，尚未行使購股期權之總數及行使價已於二零一零年作調整。

獲授購股期權之行使期由二零零八年八月十四日至二零一二年八月十三日止。

## 購買本公司股份或債券的安排

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

## 董事於合約中的權益

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

## 主要股東

於二零一一年十二月三十一日，根據《證券及期貨條例》第336條須予備存的登記冊所記錄，本公司的主要股東及其他人士於本公司股份及相關股份中擁有的權益及淡倉如下：

股東名稱	身份	權益性質	實益持有普通股 股份數目	佔已發行股本 百分比
上實集團	由其擁有控制權益的公司持有	公司	612,624,748 <sup>(附註1)</sup>	56.74%

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.) Ltd.、SIIC Treasury (B.V.I.) Ltd.、上海實業金融控股有限公司、萬勤投資有限公司、上海實業貿易有限公司、上海實業崇明開發建設基金有限公司、南洋國際貿易有限公司、香港天厨味精有限公司及上海實業崇明開發建設有限公司分別持有466,644,371股、80,000,000股、48,068,377股、13,685,000股、1,300,000股、1,261,000股、706,000股、650,000股、300,000股及10,000股本公司股份，因此，上實集團被視作擁有上述公司各自所持有之本公司股份權益。
- (2) 上述權益皆為好倉。

## 董事會報告書

除上述者外，於二零一一年十二月三十一日，概無其他人士於本公司股份或相關股份中擁有須登記於根據《證券及期貨條例》第336條須予備存的登記冊內的任何權益或淡倉。

## 關連交易

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

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

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

## 有關人士的交易

於本年度內，有關人士的交易詳情刊載於綜合財務報表附註51(ii)。

## 主要客戶及供應商

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

## 購買、出售或贖回上市證券

於本年度內，本公司或其任何附屬公司並無購買、出售或贖回本公司的上市證券。

## 捐款

於本年度內，本集團的慈善及其他捐款達5,284,000港元。

## 退休福利計劃

本集團之退休福利計劃詳情列載於綜合財務報表附註50。

## 報告期後事項

報告期後並無重要事項。



## 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43.26%。

截至二零一一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33頁至第49頁的企業管治報告內。

### 核數師

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

代表董事會

滕一龍

滕一龍  
董事長

香港，二零一二年三月三十日

## 獨立核數師報告

# Deloitte. 德勤

致上海實業控股有限公司股東  
(在香港註冊成立之有限公司)

本核數師行已審核列載於第 67 頁至第 191 頁上海實業控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的綜合財務報表，該等財務報表包括於二零一一年十二月三十一日的綜合及 貴公司財務狀況表，與截至該日止年度的綜合收益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他解釋資料。

### 董事就綜合財務報表須承擔的責任

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

### 核數師的責任

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

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

本行相信，本行所獲得的審核憑證是充足和適當地為本行的審核意見提供基礎。

獨立核數師報告

意見

本行認為，該等綜合財務報表已根據香港財務報告準則真實及公平地反映 貴公司及 貴集團於二零一一年十二月三十一日的財務狀況及 貴集團截至該日止年度的溢利及現金流量，並已按照香港公司法妥為編製。



德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

二零一二年三月三十日

## 綜合收益表

截至二零一一年十二月三十一日止年度

	附註	2011 千港元	2010 千港元 (經重列)
<b>持續業務</b>			
營業額	6	14,969,132	14,435,231
銷售成本		(9,660,357)	(9,993,473)
毛利		5,308,775	4,441,758
淨投資收入	7	448,652	756,023
其他收入		1,035,509	1,618,540
銷售及分銷費用		(882,100)	(919,645)
行政及其他費用		(1,569,589)	(1,509,714)
財務費用	8	(1,078,804)	(541,440)
分佔合營企業業績		19,960	383,952
分佔聯營公司業績		36,587	45,392
以折讓購併附屬公司權益之溢利	44	73,671	361,060
出售持有物業權益之附屬公司權益之溢利	45	1,261,588	–
出售其他附屬公司、合營企業及聯營公司 權益之淨溢利	9	1,773,231	136,137
可供出售之投資之減值損失	10	(110,474)	(284,224)
除稅前溢利		6,317,006	4,487,839
稅項	11	(2,037,463)	(865,784)
持續業務年度溢利		4,279,543	3,622,055
<b>非持續業務</b>			
非持續業務年度溢利	12	–	3,269,339
年度溢利	13	4,279,543	6,891,394
年度溢利歸屬於			
— 本公司擁有人		4,088,468	6,205,034
— 非控制股東權益		191,075	686,360
		4,279,543	6,891,394

		港元	港元 (經重列)
每股盈利	16		
<b>持續及非持續業務</b>			
— 基本		3.79	5.75
— 攤薄		3.79	5.75
<b>持續業務</b>			
— 基本		3.79	2.76
— 攤薄		3.79	2.76

## 綜合全面收益表

截至二零一一年十二月三十一日止年度

	2011 千港元	2010 千港元 (經重列)
年度溢利	4,279,543	6,891,394
<b>其他全面收益</b>		
折算海外業務匯兌差額		
— 附屬公司	885,321	1,724,949
— 合營企業	78,373	44,785
— 聯營公司	54,986	33,324
可供出售之投資之公允值調整		
— 附屬公司	(130,387)	(57,792)
— 一家聯營公司	—	69,965
可供出售之投資之減值損失	110,474	194,524
現金流量對沖之對沖工具公允值溢利	2,458	4,301
解除對沖關係時重分之對沖儲備	8,254	—
出售／被認作部分出售時重分之其他全面收益		
— 於附屬公司權益／持作出售之出售組別	(348,023)	(344,668)
— 於合營企業權益	(22,855)	—
年度其他全面收益	638,601	1,669,388
年度全面收益總額	4,918,144	8,560,782
全面收益總額歸屬於：		
— 本公司擁有人	4,370,978	7,040,172
— 非控制股東權益	547,166	1,520,610
	4,918,144	8,560,782

## 綜合財務狀況表

於二零一一年十二月三十一日

	附註	31.12.2011 千港元	31.12.2010 千港元 (經重列)	1.1.2010 千港元 (經重列)
<b>非流動資產</b>				
投資物業	17	9,472,442	8,283,343	5,104,113
物業、廠房及設備	18	3,190,652	3,003,956	4,668,003
已付土地租金－非流動部份	19	131,557	386,496	339,689
收費公路經營權	20	14,388,904	14,289,125	12,858,011
其他無形資產	21	1,157,760	560,922	120,222
商譽		–	–	19,453
於合營企業權益	23	1,741,484	1,204,498	1,230,312
於聯營公司權益	24	2,062,822	585,335	299,154
投資	26	625,486	3,318,483	3,416,866
服務特許權安排應收款項－非流動部份	27	2,073,464	897,284	–
應收代價款項	28	582,384	–	–
採購物業、廠房及設備之已付訂金	29	18,030	55,092	149,111
受限制之銀行存款	30	86,446	76,476	73,376
遞延稅項資產	31	288,210	153,346	97,434
		35,819,641	32,814,356	28,375,744
<b>流動資產</b>				
存貨	32	54,176,104	50,238,521	25,851,703
貿易及其他應收款項	33	4,649,865	4,009,727	4,145,299
已付土地租金－流動部份	19	4,566	13,737	11,896
投資	26	856,311	144,710	158,759
服務特許權安排應收款項－流動部份	27	67,536	224,821	–
在建工程客戶應收款項	34	38,298	–	–
預付稅項		475,258	542,971	83,486
作抵押之銀行存款	35	333,594	108,862	911,828
短期銀行存款	35	1,402,294	3,060,563	262,234
銀行結存及現金	35	16,529,835	14,271,809	11,271,480
		78,533,661	72,615,721	42,696,685
分類為持作出售資產	12	1,461,315	4,015,959	7,415,922
		79,994,976	76,631,680	50,112,607
<b>流動負債</b>				
貿易及其他應付款項	36	12,356,913	19,450,097	18,724,144
物業銷售之客戶訂金	37	12,991,344	12,819,794	3,847,747
在建工程客戶應付款項	34	64,058	–	–
可換股票據	38	–	2,607	–
衍生財務工具－認股權證	39	3	16,600	–
應付稅項		3,393,521	2,974,506	1,182,553
銀行及其他貸款	40	14,929,558	11,556,425	4,693,652
		43,735,397	46,820,029	28,448,096
與分類為持作出售資產直接相關的負債	12	–	2,836,229	1,922,716
		43,735,397	49,656,258	30,370,812
流動資產淨值		36,259,579	26,975,422	19,741,795
資產總值減流動負債		72,079,220	59,789,778	48,117,539

## 綜合財務狀況表

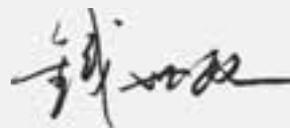
於二零一一年十二月三十一日

	附註	31.12.2011 千港元	31.12.2010 千港元 (經重列)	1.1.2010 千港元 (經重列)
股本及儲備				
股本	41	107,979	107,979	107,977
股本溢價及儲備		30,703,365	25,451,505	19,625,469
本公司擁有人應佔權益		30,811,344	25,559,484	19,733,446
非控制股東權益		15,848,980	13,241,252	9,823,109
總權益		46,660,324	38,800,736	29,556,555
非流動負債				
大修撥備	27	74,047	74,579	–
高級票據	39	3,042,928	3,071,744	–
銀行及其他貸款	40	17,942,347	13,866,442	15,962,818
遞延稅項負債	31	4,359,574	3,976,277	2,598,166
		25,418,896	20,989,042	18,560,984
總權益及非流動負債		72,079,220	59,789,778	48,117,539

載於第 67 頁至第 191 頁之綜合財務報表經由董事會於二零一二年三月三十日批准，並由下列董事代表董事會簽署：



蔡育天  
行政總裁



錢世政  
副行政總裁

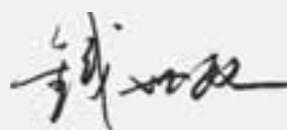
## 財務狀況表

於二零一一年十二月三十一日

	附註	31.12.2011 千港元	31.12.2010 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	18	3,397	4,571
於附屬公司之投資	22	556,477	5,288,857
於一家合營企業之投資	23	–	–
應收一家附屬公司款項	25	1,232,742	350,000
投資	26	99,697	–
		1,892,313	5,643,428
<b>流動資產</b>			
按金、預付款及其他應收款項		394,348	9,058
應收附屬公司款項	25	24,038,382	21,443,049
短期銀行存款	35	866,639	–
銀行結存及現金	35	3,446,760	2,428,407
		28,746,129	23,880,514
<b>流動負債</b>			
其他應付款項及預提費用		68,561	31,109
應付附屬公司款項	25	3,604,354	4,096,987
應付稅項		192,155	–
銀行貸款	40	430,392	–
		4,295,462	4,128,096
流動資產淨值		24,450,667	19,752,418
資產總值減流動負債		26,342,980	25,395,846
<b>股本及儲備</b>			
股本	41	107,979	107,979
股本溢價及儲備	43	25,002,259	25,287,867
總權益		25,110,238	25,395,846
<b>非流動負債</b>			
銀行貸款	40	1,232,742	–
總權益及非流動負債		26,342,980	25,395,846



蔡育天  
行政總裁



錢世政  
副行政總裁

# 綜合權益變動表

截至二零一一年十二月三十一日止年度

	歸屬於本公司擁有人										歸屬於非控制股東權益							
	股本 千港元	股本溢價 千港元	購股 期權儲備 千港元	股本 贖回儲備 千港元	其他 重估儲備 千港元 (附註 i)	其他儲備 千港元 (附註 ii 及 iii)	合併儲備 千港元 (附註 iv)	對沖儲備 千港元	投資 重估儲備 千港元	換算儲備 千港元	法定儲備 千港元 (附註 v)	保留溢利 千港元	小計 千港元	一家上市 附屬公司 可換股票據 權益儲備 千港元	上市 附屬公司 購股 期權儲備 千港元	分佔 附屬公司 淨資產 千港元	小計 千港元	總額 千港元
於二零一零年一月一日，原列值	107,977	13,344,886	4,091	1,071	13,668	2,944	(1,536,780)	(15,013)	(36,528)	1,802,704	477,084	10,735,146	24,901,250	-	-	9,196,106	9,196,106	34,097,356
包含上實發展集團的影響(附註2)	-	-	-	-	17,364	(94,963)	(5,240,028)	-	-	200,477	171,999	(222,653)	(5,167,804)	-	-	627,003	627,003	(4,540,801)
於二零一零年一月一日，經重列	107,977	13,344,886	4,091	1,071	31,032	(92,019)	(6,776,808)	(15,013)	(36,528)	2,003,181	649,083	10,512,493	19,733,446	-	-	9,823,109	9,823,109	29,556,555
年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6,205,034	6,205,034	-	-	686,360	686,360	6,891,394
折算海外業務匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- 附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	893,004	-	-	893,004	-	-	831,945	831,945	1,724,949	
- 合營企業	-	-	-	-	-	-	-	-	44,785	-	-	44,785	-	-	-	-	44,785	
- 聯營公司	-	-	-	-	-	-	-	-	33,324	-	-	33,324	-	-	-	-	33,324	
可供出售之投資之公允價值調整	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
- 附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	(57,792)	-	-	-	(57,792)	-	-	-	-	(57,792)	
- 一家聯營公司	-	-	-	-	-	-	-	69,965	-	-	-	69,965	-	-	-	-	69,965	
可供出售之投資之減值損失	-	-	-	-	-	-	-	-	194,524	-	-	194,524	-	-	-	-	194,524	
現金流量對沖之對沖工具 公允價值溢利	-	-	-	-	-	-	-	4,301	-	-	-	4,301	-	-	-	-	4,301	
出售持作出售之出售 組別時之重估	-	-	-	-	-	-	-	(80,212)	(259,549)	-	-	(339,761)	-	-	2,305	2,305	(337,456)	
出售一家附屬公司權益時之重估	-	-	-	-	-	-	-	-	(7,212)	-	-	(7,212)	-	-	-	-	(7,212)	
年度全面收益總額	-	-	-	-	-	-	4,301	126,485	704,352	-	6,205,034	7,040,172	-	-	1,520,610	1,520,610	8,560,782	
確認以股份為基準之付款支出	-	-	44,441	-	-	-	-	-	-	-	-	44,441	-	63,743	-	63,743	108,184	
行使購股期權發行之股份	2	730	-	-	-	-	-	-	-	-	-	732	-	-	-	-	732	
因行使購股期權而釋放 購股期權儲備	-	100	(100)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
發行新股之有關費用	-	(1)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1)	-	-	-	-	(1)	
儲備調撥	-	-	-	-	-	-	-	-	-	61,586	(61,586)	-	-	-	-	-	-	
非控制股東權益之注資款	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	205,390	205,390	205,390	
已付非控制股東權益股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(127,059)	(127,059)	(127,059)	
收購受同一控制下的附屬公司	-	-	-	-	-	(156,988)	-	-	-	-	-	(156,988)	-	-	-	-	(156,988)	
收購上實城市開發(附註44)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,580	227,080	4,388,075	4,617,735	4,617,735	
收購聯合潤通水務(附註44)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	350,386	350,386	350,386	
收購青島瑞歐(附註44)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	388,386	388,386	388,386	
收購一家附屬公司額外權益	-	-	-	-	-	262	-	-	-	-	-	262	-	-	(414,564)	(414,564)	(414,302)	
出售持作出售之出售組別 (附註12)	-	-	(4,091)	-	-	-	14,255	-	-	(157,302)	156,616	9,478	-	-	(2,995,913)	(2,995,913)	(2,986,435)	
出售附屬公司(附註45)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(87,187)	(87,187)	(87,187)	
贖回一家上市附屬公司 可換股票據時 轉至保留溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,153	1,153	(2,560)	-	1,407	(1,153)	-	
取消一家上市附屬公司 購股期權時 轉至保留溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	102,231	102,231	-	(227,080)	124,849	(102,231)	-	
已付股息(附註15)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,187,742)	(1,187,742)	-	-	-	-	(1,187,742)	
上實發展已付予上海上實股息 (附註15)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(27,700)	(27,700)	-	-	-	-	(27,700)	
於二零一零年十二月三十一日， 經重列	107,979	13,345,715	44,341	1,071	31,032	(91,757)	(6,919,541)	(10,712)	89,957	2,707,533	553,367	15,700,499	25,559,484	20	63,743	13,177,489	13,241,252	38,800,736

## 綜合權益變動表

截至二零一一年十二月三十一日止年度

	歸屬於本公司擁有人											歸屬於非控制股東權益						
	股本 千港元	股本溢價 千港元	購股 權儲備 千港元	股本 贖回儲備 千港元	其他 重估儲備 千港元 (附註i)	其他儲備 千港元 (附註ii 及iii)	合併儲備 千港元 (附註iv)	對沖儲備 千港元	投資 重估儲備 千港元	換算儲備 千港元	法定儲備 千港元 (附註v)	保留溢利 千港元	小計 千港元	一家上市 附屬公司 可換股票據 權益儲備 千港元	上市 附屬公司 購股 權儲備 千港元	分佔 附屬公司 淨資產 千港元	小計 千港元	總額 千港元
於二零一一年一月一日，經重列	107,979	13,345,715	44,341	1,071	31,032	(91,757)	(6,919,541)	(10,712)	89,957	2,707,533	553,367	15,700,499	25,559,484	20	63,743	13,177,489	13,241,252	38,800,736
年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4,088,468	4,088,468	-	-	191,075	191,075	4,279,543	
折算海外業務匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
- 附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	529,230	-	-	529,230	-	-	356,091	356,091	885,321	
- 合營企業	-	-	-	-	-	-	-	-	78,373	-	-	78,373	-	-	-	-	78,373	
- 聯營公司	-	-	-	-	-	-	-	-	54,986	-	-	54,986	-	-	-	-	54,986	
附屬公司之可供出售之 投資之公允價值調整	-	-	-	-	-	-	-	(130,387)	-	-	-	(130,387)	-	-	-	-	(130,387)	
可供出售之投資之減值損失	-	-	-	-	-	-	-	110,474	-	-	-	110,474	-	-	-	-	110,474	
現金流量對沖之對沖工具 公允價值溢利	-	-	-	-	-	-	-	2,458	-	-	-	2,458	-	-	-	-	2,458	
重分至損益	-	-	-	-	-	-	-	8,254	-	-	-	8,254	-	-	-	-	8,254	
出售持作出售之出售 組別時之重分	-	-	-	-	-	-	-	(65,130)	-	-	-	(65,130)	-	-	-	-	(65,130)	
出售附屬公司權益時之重分	-	-	-	-	-	-	-	(282,893)	-	-	-	(282,893)	-	-	-	-	(282,893)	
出售一家合營企業時之重分	-	-	-	-	-	-	-	(13,336)	-	-	-	(13,336)	-	-	-	-	(13,336)	
被認作出售一家合營 企業時之重分	-	-	-	-	-	-	-	(9,519)	-	-	-	(9,519)	-	-	-	-	(9,519)	
年度全面收益總額	-	-	-	-	-	-	10,712	(19,913)	291,711	-	4,088,468	4,370,978	-	-	547,166	547,166	4,918,144	
確認以股份為基準之付款支出	-	-	79,047	-	-	-	-	-	-	-	-	79,047	-	40,998	-	40,998	120,045	
儲備調撥	-	-	-	-	-	-	-	-	-	126,782	(126,782)	-	-	-	-	-	-	
非控制股東權益之注資款	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	379,198	379,198	379,198	
已付非控制股東權益股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(552,220)	(552,220)	(552,220)	
收購亞洲水務(附註44)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	15,323	503,860	519,183	519,183	
收購其他附屬公司(附註44)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	40,348	40,348	40,348	
收購附屬公司額外權益	-	-	-	-	(14,406)	-	-	-	-	-	-	(14,406)	-	-	(74,990)	(89,396)	(89,396)	
從上實集團收購一家合營企業	-	-	-	-	(9,384)	-	-	-	-	-	-	(9,384)	-	-	-	-	(9,384)	
出售持作出售之出售組別 (附註12)	-	-	-	2,100	-	-	-	-	-	(4,364)	4,364	2,100	-	-	(150,385)	(150,385)	(148,285)	
出售附屬公司(附註45)	-	-	-	38,167	(18,645)	1,025,771	-	-	-	-	(1,025,771)	19,522	-	-	(424,931)	(424,931)	(405,409)	
被認作出售附屬公司權益	-	-	-	-	1,042,088	-	-	-	-	-	1,042,088	-	-	-	3,211,444	3,211,444	4,253,532	
房地產業務之重組(附註iii(a))	-	-	-	-	1,061,274	-	-	(41,798)	-	-	1,019,476	-	-	-	(1,019,476)	(1,019,476)	-	
水務相關業務之重組(附註iii(b))	-	-	-	-	(97,846)	-	-	-	-	-	(97,846)	-	-	-	97,846	97,846	-	
贖回一家上市附屬公司 可換股票據時 轉至保留溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9	9	(20)	-	11	(9)	-	
取消一家上市附屬公司購 股權時轉至保留溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6,444	6,444	-	(11,720)	5,276	(6,444)	-	
已付股息(附註15)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,166,168)	(1,166,168)	-	-	-	-	(1,166,168)	
於二零一一年十二月三十一日	107,979	13,345,715	123,388	1,071	71,299	1,871,324	(5,893,770)	-	70,044	2,957,446	675,785	17,481,063	30,811,344	-	108,344	15,740,636	15,848,980	46,660,324

## 綜合權益變動表

截至二零一一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) 於二零一零年一月一日之其他儲備包括2,944,000港元的款項，乃於收購一家聯營公司上海星河數碼投資有限公司(「星河數碼」)20%權益而付予最終控股公司上海實業(集團)有限公司(「上實集團」)之現金代價金額及該公司的資產淨值之差異。

於截至二零一一年十二月三十一日止年度內，本集團向星河數碼增資人民幣326,777,000元(相等於393,423,000港元)以進一步收購星河數碼30%權益。於增資完成時，星河數碼為本集團之一家合營企業，而餘下50%權益繼續由上實集團擁有。而增資款及於增資後本集團分佔星河數碼的額外權益之差異為9,384,000港元，已於其他儲備內確認為權益交易。星河數碼為一家投資控股公司，持有多項上市投資及其淨資產之賬面值與相應之公允值相近。

- (iii) 本集團以權益交易來處理於現有附屬公司擁有權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，及於其他儲備中確認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。截至二零一一年十二月三十一日止年度內，本集團完成其房地產業務及水務相關業務之重組(同樣以權益交易來處理)如下：

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

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

代價為按每股2.8港元之發行價由上實城市開發向本公司之一家全資附屬公司頴佳有限公司配發及發行2,182,191,000股股份。於完成時，上海城開成為上實城市開發一家持有59%權益之附屬公司及本集團於上實城市開發的股東權益由45.02%增至69.95%。

以上交易導致非控制股東權益之賬面值減少1,019,476,000港元。

### 綜合權益變動表

截至二零一一年十二月三十一日止年度

附註：(續)

(iii) (續)

- b) 於二零一一年十二月二十八日，本公司完成出售其全部聯合潤通水務股份有限公司(「聯合潤通水務」) 60.4% 權益予本公司持有 52.86% 權益之一家上市附屬公司亞洲水務有限公司(「亞洲水務」)。聯合潤通水務、亞洲水務及其附屬公司主要於中國從事污水處理及供水業務。是次交易代價金額為人民幣 483,200,000 元(相等於 596,543,000 港元)，部分以現金人民幣 217,440,000 元(相等於 268,444,000 港元) 支付及餘額以按每股 0.064 新加坡元之發行價配發及發行 827,082,375 股亞洲水務之新股。於完成時，聯合潤通水務成為亞洲水務一家持有 60.4% 權益之附屬公司。

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

以上交易導致非控制股東權益之賬面值增加 97,846,000 港元。

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

- (v) 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而計提之儲備。

## 綜合現金流量表

截至二零一一年十二月三十一日止年度

	附註	2011 千港元	2010 千港元 (經重列)
<b>經營業務</b>			
年度溢利		4,279,543	6,891,394
持續業務稅項		2,037,463	865,784
非持續業務稅項		–	13,007
		6,317,006	7,770,185
<b>調整事項：</b>			
其他無形資產攤銷		25,757	4,813
收費公路經營權攤銷		532,601	469,680
指定於損益表按公允值列賬之金融資產之公允值變動		(144,506)	(428,176)
二零一二年認股權證之公允值變動	39	(16,597)	(15,700)
物業、廠房及設備折舊		269,889	320,470
上市股本投資之股息收入		(9,443)	(5,282)
被認作以股份為基準之付款支出		120,045	108,184
由持有作出售之物業轉至投資物業的公允值溢利		(152,212)	–
財務費用		1,078,804	542,388
以折讓購併附屬公司權益之溢利	44	(73,671)	(361,060)
出售非持續業務之溢利	12	–	(3,198,489)
出售可供出售之投資之溢利		(3,273)	(19,290)
出售持有至到期投資之溢利		–	(3,654)
出售持有物業權益之附屬公司權益之溢利	45	(1,261,588)	–
可供出售之投資之減值損失		110,474	284,224
壞賬之減值損失		65,514	20,324
一家附屬公司商譽之減值損失		–	5,730
聯營公司權益之減值損失		–	57,434
其他無形資產之減值損失		8,285	–
持有作出售之物業之減值損失		57,742	–
物業、廠房及設備之減值損失		–	4,056
投資物業之公允值(增加)減少		(453,791)	15,714
利息收入		(331,375)	(246,033)
出售物業、廠房及設備之虧損		1,315	19,663
贖回二零一一年可換股票據之虧損	38	–	3,163
出售其他附屬公司、合營企業及聯營公司 權益之淨溢利		(1,773,231)	(136,137)
大修撥備		1,213	1,213
已付土地租金攤銷		10,634	13,492
撥回壞賬之減值損失		(10,890)	(15,782)
撥回持有作出售之發展中物業之減值損失		–	(319,258)
撥回支付收購中國物業項目之減值損失		–	(165,557)
分佔聯營公司業績		(36,587)	(45,392)
分佔合營企業業績		(19,960)	(385,561)

## 綜合現金流量表

截至二零一一年十二月三十一日止年度

	附註	2011 千港元	2010 千港元 (經重列)
未計營運資本變動之經營業務現金流量		4,312,155	4,295,362
增加存貨		(8,080,747)	(4,791,065)
(增加)減少於損益表按公允值列賬之金融資產		(703,833)	435,240
(增加)減少貿易及其他應收款項		(653,313)	162,686
(增加)減少服務特許權安排應收款項		(67,955)	4,694
減少在建工程客戶應收(付)款項		11,411	–
增加貿易及其他應付款項		6,866,445	2,821,356
(減少)增加物業銷售之客戶訂金		(406,858)	485,008
減少大修撥備		(5,110)	–
經營業務產生之現金		1,272,195	3,413,281
已付中國企業所得稅(「企業所得稅」)		(728,058)	(941,769)
已付中國土地增值稅(「土增稅」)		(710,113)	(377,808)
已付香港利得稅		(175,715)	(82,067)
<b>經營業務之現金(流出)流入淨值</b>		<b>(341,691)</b>	<b>2,011,637</b>
<b>投資業務</b>			
收購受同一控制下的附屬公司	2	(6,157,669)	(1,595,350)
注資一家聯營公司		(1,201,084)	–
購買物業、廠房及設備		(744,982)	(321,535)
注資一家合營企業		(393,423)	–
投資物業之購買及其後支出		(108,026)	–
增加已付土地租金		(37,190)	(34,050)
購買可供出售之投資		(11,748)	(33,771)
出售其他附屬公司	45	3,029,772	19,109
減少(增加)銀行存款		1,425,283	(1,873,127)
已收利息		893,067	413,871
收購附屬公司/業務	44	611,633	(737,175)
出售持作出售之出售組別	12	558,927	3,600,195
出售持有物業權益之附屬公司	45	474,778	–
一個中國投資項目的賣家之還款	33	436,424	865,257
出售投資物業所得款項		116,575	–
出售一家合營企業權益所得款項		65,953	–
已收聯營公司之股息		48,649	40,730
出售物業、廠房及設備所得款項		37,816	23,057
減少(增加)採購物業、廠房及設備之已付訂金		37,062	(38,921)
出售可供出售之投資所得款項		26,750	19,326
已收上市股本投資之股息		8,395	5,282
徐匯區國資委及其附屬公司之還款	33	8,102	1,494
出售聯營公司權益所得款項		5,971	523
已收合營企業之股息		2,448	1,523
增加收費公路經營權		–	(119,474)
持有至到期投資於出售時所得款項		–	32,858
償還應收貸款		–	2,895
<b>投資業務之現金(流出)流入淨值</b>		<b>(866,517)</b>	<b>272,717</b>

## 綜合現金流量表

截至二零一一年十二月三十一日止年度

	附註	2011 千港元	2010 千港元 (經重列)
<b>融資業務</b>			
銀行及其他貸款籌集		11,502,378	18,570,168
被認作出售附屬公司權益所得款項		4,253,532	–
非控制股東權益之注資款		379,198	205,390
償還銀行及其他貸款		(7,154,487)	(16,848,444)
償還一家同系附屬公司	36	(2,016,392)	(890,898)
已付利息		(1,793,637)	(698,754)
已付股息		(1,166,168)	(1,187,742)
已付非控制股東權益股息		(552,220)	(127,059)
徐匯區國資委及其附屬公司之(還款)借款	36	(281,550)	28,823
收購附屬公司額外權益		(89,396)	(414,302)
贖回二零一一年可換股票據之付款	38	(2,714)	(65,408)
上實發展已付予上海上實股息	15	–	(27,700)
發行股份之有關費用		–	(1)
發行股份所得款項		–	732
<b>融資業務之現金流入(流出)淨值</b>		<b>3,078,544</b>	<b>(1,455,195)</b>
<b>現金及等同現金項目之淨增加</b>		<b>1,870,336</b>	<b>829,159</b>
<b>於一月一日之現金及等同現金項目</b>		<b>14,452,550</b>	<b>13,277,770</b>
<b>匯率變動的影響</b>		<b>206,949</b>	<b>345,621</b>
<b>於十二月三十一日之現金及等同現金項目</b>		<b>16,529,835</b>	<b>14,452,550</b>
即為：			
銀行結存及現金		16,529,835	14,271,809
分類為持作出售資產之銀行結存及現金		–	180,741
		<b>16,529,835</b>	<b>14,452,550</b>

## 綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

### 1. 一般資料

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

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

綜合財務報表以港幣呈列，港幣乃本公司之功能貨幣。

### 2. 合併會計法及重列

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

於本年度，本集團完成向上實集團的一家間接全資附屬公司上海上實（集團）有限公司（「上海上實」）收購上海實業發展股份有限公司（「上實發展」）約63.65%之權益。

為了對上實發展的收購應用《會計指引》第5號，本集團於二零一零年一月一日及二零一零年十二月三十一日的綜合財務狀況表已作重列，以包括上實發展及其附屬公司（統稱「上實發展集團」）的資產及負債，如同該等公司在該日已為本集團旗下業務（財務影響見下文）。截至二零一零年十二月三十一日止年度的綜合收益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表同樣已作重列，以包括上實發展集團的業績及現金流量，如同該收購於二零一零年一月一日完成（於綜合收益表的財務影響同見下文）。

## 綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

## 2. 合併會計法及重列(續)

於收購上實發展集團時採用合併會計法對截至二零一零年十二月三十一日止年度的綜合收益表之影響如下：

	千港元 (原列值)	合併會計法 之調整 千港元 (附註)	千港元 (經重列)
<b>持續業務</b>			
營業額	12,712,295	1,722,936	14,435,231
銷售成本	(8,805,878)	(1,187,595)	(9,993,473)
毛利	3,906,417	535,341	4,441,758
淨投資收入	720,347	35,676	756,023
其他收入	575,961	1,042,579	1,618,540
銷售及分銷費用	(839,592)	(80,053)	(919,645)
行政及其他費用	(1,354,905)	(154,809)	(1,509,714)
財務費用	(414,264)	(127,176)	(541,440)
分佔合營企業業績	151,949	232,003	383,952
分佔聯營公司業績	45,392	–	45,392
以折讓購併附屬公司權益之溢利	361,060	–	361,060
出售其他附屬公司、合營企業 及聯營公司權益之淨溢利	5,754	130,383	136,137
可供出售之投資之減值損失	(284,224)	–	(284,224)
除稅前溢利	2,873,895	1,613,944	4,487,839
稅項	(719,859)	(145,925)	(865,784)
持續業務年度溢利	2,154,036	1,468,019	3,622,055
<b>非持續業務</b>			
非持續業務年度溢利	3,269,339	–	3,269,339
年度溢利	5,423,375	1,468,019	6,891,394
年度溢利歸屬於			
– 本公司擁有人	5,277,752	927,282	6,205,034
– 非控制股東權益	145,623	540,737	686,360
	5,423,375	1,468,019	6,891,394

	港元 (原列值)	港元	港元 (經重列)
<b>每股盈利</b>			
<b>持續及非持續業務</b>			
– 基本	4.89	0.86	5.75
– 攤薄	4.89	0.86	5.75
<b>持續業務</b>			
– 基本	1.90	0.86	2.76
– 攤薄	1.90	0.86	2.76

## 綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

## 2. 合併會計法及重列(續)

於收購上實發展集團時採用合併會計法對於二零一零年一月一日及二零一零年十二月三十一日的綜合財務狀況表之影響概述如下：

	合併會計法		合併會計法		合併會計法	
	1.1.2010	之調整	1.1.2010	31.12.2010	之調整	31.12.2010
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
	(原列值)	(附註)	(經重列)	(原列值)	(附註)	(經重列)
<b>資產</b>						
投資物業	2,135,393	2,968,720	5,104,113	5,221,079	3,062,264	8,283,343
物業、廠房及設備	4,348,707	319,296	4,668,003	2,680,953	323,003	3,003,956
於合營企業權益	1,026,433	203,879	1,230,312	1,204,498	-	1,204,498
於聯營公司權益	298,734	420	299,154	584,891	444	585,335
投資	3,415,477	160,148	3,575,625	3,336,864	126,329	3,463,193
遞延稅項資產	96,953	481	97,434	144,700	8,646	153,346
存貨	17,954,421	7,897,282	25,851,703	36,655,225	13,583,296	50,238,521
貿易及其他應收款項	3,677,171	468,128	4,145,299	3,564,038	445,689	4,009,727
預付稅項	65,543	17,943	83,486	482,210	60,761	542,971
銀行結存及現金	9,408,136	1,863,344	11,271,480	12,092,133	2,179,676	14,271,809
分類為持作出售資產	7,096,169	319,753	7,415,922	2,190,807	1,825,152	4,015,959
其他資產	14,745,820	-	14,745,820	19,673,378	-	19,673,378
	64,268,957	14,219,394	78,488,351	87,830,776	21,615,260	109,446,036
<b>負債</b>						
貿易及其他應付款項	6,412,619	12,311,525	18,724,144	7,388,742	12,061,355	19,450,097
物業銷售之客戶訂金	3,299,299	548,448	3,847,747	9,831,780	2,988,014	12,819,794
應付稅項	852,077	330,476	1,182,553	2,296,945	677,561	2,974,506
銀行及其他貸款	15,615,457	5,041,013	20,656,470	19,114,144	6,308,723	25,422,867
與分類為持作出售資產 直接相關的負債	1,734,249	188,467	1,922,716	1,033,800	1,802,429	2,836,229
遞延稅項負債	2,257,900	340,266	2,598,166	3,617,791	358,486	3,976,277
其他負債	-	-	-	3,165,530	-	3,165,530
	30,171,601	18,760,195	48,931,796	46,448,732	24,196,568	70,645,300
<b>資產淨值</b>	34,097,356	(4,540,801)	29,556,555	41,382,044	(2,581,308)	38,800,736
<b>股本及儲備</b>						
股本及儲備	24,901,250	(5,167,804)	19,733,446	29,759,998	(4,200,514)	25,559,484
非控制股東權益	9,196,106	627,003	9,823,109	11,622,046	1,619,206	13,241,252
<b>總權益</b>	34,097,356	(4,540,801)	29,556,555	41,382,044	(2,581,308)	38,800,736

附註：該等代表包含上實發展集團截至二零一零年十二月三十一日止年度的業績及其於二零一零年一月一日及二零一零年十二月三十一日的資產及負債，而非控制股東權益已作調整。

於二零一零年一月一日及二零一零年十二月三十一日對貿易及其他應付款項及合併儲備之調整各同樣包括本集團就收購上實發展應付之現金代價人民幣5,130,371,000元(相等於6,157,669,000港元)的款項。於本年度內已支付現金代價。

## 綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

## 2. 合併會計法及重列(續)

於收購上實發展集團時採用合併會計法對於二零一零年一月一日本集團的權益之影響分析如下：

	原列值 千港元	合併會計法 之調整 千港元	經重列 千港元
股本及其他儲備	13,406,484	-	13,406,484
其他重估儲備	13,668	17,364	31,032
其他儲備	2,944	(94,963)	(92,019)
合併儲備	(1,536,780)	(5,240,028)	(6,776,808)
換算儲備	1,802,704	200,477	2,003,181
法定儲備	477,084	171,999	649,083
保留溢利	10,735,146	(222,653)	10,512,493
非控制股東權益	9,196,106	627,003	9,823,109
	34,097,356	(4,540,801)	29,556,555

## 3. 應用新訂及經修訂《香港財務報告準則》

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

香港財務報告準則修訂本 香港會計準則第24號 (二零零九年經修訂)	二零一零年頒佈之香港財務報告準則之改進 關連方披露
香港會計準則第32號修訂本 香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第14號修訂本	供股分類 最低資金要求之預付款項
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第19號	以股本工具撇減金融負債

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

## 香港會計準則第24號「關連方披露」(二零零九年經修訂)

香港會計準則第24號(二零零九年經修訂)於以下兩個範疇作出修訂：

- 香港會計準則第24號(二零零九年經修訂)修訂了關連方的定義，但應用上對本集團無重大影響。
- 此外，香港會計準則第24號(二零零九年經修訂)對於政府關聯實體在披露要求方面提出了部份豁免，而前版香港會計準則第24號對於政府關聯實體並未包含特別豁免。本公司及其附屬公司於香港會計準則第24號(二零零九年經修訂)中被定義為政府關聯實體。於香港會計準則第24號(二零零九年經修訂)項下，本集團在香港會計準則第24號(二零零九年經修訂)第十八段就有關與(a)對本集團擁有最終控制權的中國政府及(b)同受中國政府擁有控制權、共同控制權或有重大影響的其他實體所發生的關連方交易及餘額(包括承諾)之披露要求上獲得豁免。而在有關該等交易及餘額上，香港會計準則第24號(二零零九年經修訂)要求本集團披露(a)每筆個別重大交易的性質及金額，及(b)就共同(而非個別)屬重大的交易而言，在質量或數量上影響程度的說明。

## 綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

## 3. 應用新訂及經修訂《香港財務報告準則》(續)

## 香港會計準則第24號「關連方披露」(二零零九年經修訂)(續)

香港會計準則第24號(二零零九年經修訂)要求進行追溯應用。應用香港會計準則第24號(二零零九年經修訂)對於本集團本年度及以往年度的財務表現及狀況並無影響。然而，於附註52中的關連方披露已作修改以反映香港會計準則第24號(二零零九年經修訂)的應用。

## 已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團並無提前應用以下已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第7號修訂本	披露－轉讓金融資產 <sup>1</sup> 披露－金融資產及金融負債的抵銷 <sup>2</sup> 香港財務報告準則第9號的強制生效日期及過渡期披露 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第11號	合營安排 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第12號	於其他實體權益之披露 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第13號	公允值計量 <sup>2</sup>
香港會計準則第1號修訂本	其他全面收益項目之呈列 <sup>5</sup>
香港會計準則第12號修訂本	遞延稅項－收回相關資產 <sup>4</sup>
香港會計準則第19號(二零一一年經修訂)	僱員福利 <sup>2</sup>
香港會計準則第27號(二零一一年經修訂)	獨立財務報表 <sup>2</sup>
香港會計準則第28號(二零一一年經修訂)	於聯營公司及合營企業之投資 <sup>2</sup>
香港會計準則第32號修訂本	金融資產及金融負債的抵銷 <sup>6</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) －詮釋第20號	露天礦場生產階段之剝採成本 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 於二零一一年七月一日或其後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零一三年一月一日或其後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 於二零一五年一月一日或其後開始之年度期間生效

<sup>4</sup> 於二零一二年一月一日或其後開始之年度期間生效

<sup>5</sup> 於二零一二年七月一日或其後開始之年度期間生效

<sup>6</sup> 於二零一四年一月一日或其後開始之年度期間生效

## 香港財務報告準則第9號「金融工具」

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

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

## 綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

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

董事預期本集團之綜合財務報表將於截至二零一五年十二月三十一日止之年度採納香港財務報告準則第9號。根據對本集團於二零一一年十二月三十一日之金融資產的分析，採納香港財務報告準則第9號將會影響本集團按成本扣減減值列賬之可供出售股本投資的確認及計量，惟對有關本集團的其他金融資產之呈報金額將不會有重大影響。在完成詳細審閱前，提供對該影響的合理估算並不可行。

**合併、合營安排、聯營公司及披露的新訂及經修訂準則**

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

該五項準則的重要要求載列如下：

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

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

此外，根據香港財務報告準則第11號，合營企業須按權益會計法入賬，而根據香港會計準則第31號，合營企業可按權益會計法或比例會計法入賬。

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

該五項準則於二零一三年一月一日或其後開始之年度期間生效，並可提前應用，惟該五項準則須同時提前應用。

董事預期本集團之綜合財務報表將於二零一三年一月一日開始之年度期間採納該五項準則。董事仍然評估採用香港財務報告準則第10號對於本集團之財務影響，惟預期採用香港財務報告準則第11號對本集團將不會有重大影響，因本集團現時按權益會計法處理之合營企業乃根據香港財務報告準則第11號被分類為合營企業及作處理。董事暫未對採納該等準則造成的影響進行詳細的分析，因此暫未量化所產生的影響的範圍。

**綜合財務報表附註**

截至二零一一年十二月三十一日止年度

**3. 應用新訂及經修訂《香港財務報告準則》(續)****香港財務報告準則第 13 號「公允值計量」**

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

香港財務報告準則第 13 號於二零一三年一月一日或其後開始之年度期間生效，並可提前應用。

董事預期本集團之綜合財務報表將於二零一三年一月一日開始之年度期間採納香港財務報告準則第 13 號，而應用新準則或會對綜合財務報表中呈報金額造成影響，而且令綜合財務報表的披露更為全面。

**香港會計準則第 1 號(修訂本)「其他全面收益項目之呈列」**

香港會計準則第 1 號(修訂本)保留可於一個單一報表內或於兩個獨立而連續的報表內呈列損益及其他全面收益的選擇權。然而，香港會計準則第 1 號(修訂本)規定須於其他全面收益部份作出額外披露，將其他全面收益項目分為兩類：(a) 其後將不會重新分類至損益的項目；及(b) 於滿足特定條件後其後可重新分類至損益的項目。其他全面收益項目的稅項須按相同基準分配。

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

**香港會計準則第 12 號(修訂本)「遞延稅項－收回相關資產」**

香港會計準則第 12 號(修訂本)提供香港會計準則第 12 號一般原則之例外情況，遞延稅項資產和遞延稅項負債之計量應反映該實體預計收回資產賬面值的方式而引致之稅務後果。特別是，在該項修訂本下，根據香港會計準則第 40 號「投資物業」以公允值模式計量之投資物業，除非在某情況下被駁回，否則在計算遞延稅項時其價值假定從出售收回。

香港會計準則第 12 號(修訂本)於二零一二年一月一日或其後開始之年度期間生效。董事預期於日後會計期間應用香港會計準則第 12 號(修訂本)，可能導致就本集團之投資物業(其賬面值假定從出售收回)於過往年度確認之遞延稅項負債金額作出調整。

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

**綜合財務報表附註**

截至二零一一年十二月三十一日止年度

**4. 主要會計政策**

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

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

主要會計政策詳述如下。

**綜合賬目基準**

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

於本年度購入或出售之附屬公司（除涉及受同一控制實體業務合併之會計處理），其業績會分別由購入有效日期起及截至出售有效日期止（視乎情況而定）列入綜合收益表內。

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

所有集團內交易、結餘、收入及支出在編製綜合賬目時抵銷。

非控制股東於附屬公司之權益與本集團之權益分開呈列。

**將全面收益總額分配予非控制股東權益**

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

**本集團於現有附屬公司擁有權權益之變動**

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

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

## 綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

## 4. 主要會計政策(續)

## 業務合併(涉及受同一控制實體合併除外)

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

於收購日，已收購可識別資產及承擔的負債按其公允值予以確認，惟下列項目除外：

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

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

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

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

## 綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

**4. 主要會計政策(續)****業務合併(涉及受同一控制實體合併除外)(續)**

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

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

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

**涉及受同一控制實體業務合併之合併會計法**

涉及受同一控制實體業務合併包括收購由上實集團控制的附屬公司／業務。

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

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

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

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

**商譽**

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

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

**綜合財務報表附註**

截至二零一一年十二月三十一日止年度

**4. 主要會計政策(續)****商譽(續)**

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

當出售相關現金產成單元時，其相關之商譽金額將包括在釐定出售盈虧的金額內。

**於附屬公司投資**

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

**於合營企業權益**

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

除當投資被分類為持作出售(應根據香港財務報告準則第5號「待出售非流動資產及已終止經營業務」作處理)或當投資於初始確認時已指定於損益表按公允值列賬或被分類為持作買賣(應根據香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」作處理)外，合營企業的業績以及資產及負債按權益會計法計入綜合財務報表內。按照權益法，於合營企業的投資始初在綜合財務狀況表中以成本確認及其後作出調整，以確認本集團分佔合營企業的損益及其他全面收益。當本集團的分佔合營企業虧損等於或超過其於該合營企業權益(包括實質上構成本集團對合營企業的淨投資的任何長期權益)時，本集團將停止確認其應佔額外虧損。只有當本集團有法律或實質性責任或為該合營企業支付款項時才確認額外虧損。

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

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

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

## 綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

#### 4. 主要會計政策(續)

##### 於合營企業權益(續)

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

倘一集團實體與其合營企業交易，與該合營企業交易所產生之損益僅會在有關合營企業之權益與本集團無關的情況下，方會在本集團綜合財務報表中確認。

##### 於聯營公司權益

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

除當投資被分類為持作出售(應根據香港財務報告準則第5號「待出售非流動資產及已終止經營業務」作處理)或當投資於初始確認時已指定於損益表按公允值列賬或被分類為持作買賣(應根據香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」作處理)外，聯營公司的業績以及資產及負債按權益會計法計入綜合財務報表內。按照權益法，於聯營公司的投資始初在綜合財務狀況表中以成本確認及其後作出調整，以確認本集團分佔聯營公司的損益及其他全面收益。當本集團的分佔聯營公司虧損等於或超過其於該聯營公司權益(包括實質上構成本集團對聯營公司的淨投資的任何長期權益)時，本集團將停止確認其應佔額外虧損。只有當本集團有法律或實質性責任或為該聯營公司支付款項時才確認額外虧損。

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

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

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

## 綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

## 4. 主要會計政策(續)

## 於聯營公司權益(續)

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

倘一集團實體與其聯營公司交易，與該聯營公司交易所產生之損益僅會在有關聯營公司之權益與本集團無關的情況下，方會在本集團綜合財務報表中確認。

## 持作出售非流動資產

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

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

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

## 服務特許權安排

## 授予人給予之代價

所確認金融資產(服務特許權安排應收款項)以下列者為限於(a)本集團有無條件權利就所提供建築服務向授予人或按其指示收取現金或其他金融資產及/或本集團就向公共服務用戶收費之權利而已付及應付之代價；及(b)授予人擁有有限酌情權(如有)逃避付款，通常因為協議可依法強制執行。倘授予人以合約方式擔保向本集團支付(a)指定或待定金額或(b)已收公共服務用戶之款項與指定或待定金額兩者間之差額(如有)，而儘管付款須以本集團確保基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分別作為部份報酬，在此情況下，代價各部份會分開列賬，就兩部份已收或應收代價初步應按已收或應收代價之公允值確認。

## 綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

#### 4. 主要會計政策(續)

##### 服務特許權安排(續)

###### 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)維護其經營之污水及自來水處理廠，確保符合提供一定服務水平及／或(b)於服務特許權安排結束時，在移交污水及自來水處理廠予授予以人之前，將所經營之廠房修復至指定狀況。維護或修復污水及自來水處理廠之合約責任按下文「撥備」所載之政策予以確認及計量。

##### 建設合約

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

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

倘總合約成本有可能超出總合約收入，預期的虧損即時確認為開支。

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

##### 收入確認

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

**綜合財務報表附註**

截至二零一一年十二月三十一日止年度

**4. 主要會計政策(續)****收入確認(續)**

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

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

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

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

建築合約收入乃按上文「建築合約」所載之會計政策確認。

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

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

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

**投資物業**

投資物業乃為賺取租金及/或資本升值而持有的物業，包括為此目的之在建物業。

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

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

## 綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

**4. 主要會計政策(續)****投資物業(續)**

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

**物業、廠房及設備**

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

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

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

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

**作為未來自用用途的在發展中樓宇**

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

**租賃**

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

**本集團作為出租人**

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

**本集團作為承租人**

經營租賃付款乃按租賃年期以直線法確認為支出。

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

**綜合財務報表附註**

截至二零一一年十二月三十一日止年度

**4. 主要會計政策(續)****租賃(續)***租賃土地及樓宇*

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

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

**外幣**

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

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

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

**綜合財務報表附註**

截至二零一一年十二月三十一日止年度

**4. 主要會計政策(續)****外幣(續)**

出售海外業務(即出售本集團海外業務的全部權益,或涉及失去對附屬公司(包括海外業務)控制權的出售,涉及失去對合營企業(包括海外業務)共同控制權的出售,或者涉及失去對聯營公司(包括海外業務)重大影響力的出售),所有於權益中累計的有關本公司擁有人應佔該業務的匯兌差額重分至損益。另外,有關出售部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企業部分出售),按比例分佔的累計匯兌差額重分至損益。

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

**借貸成本**

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

所有其他借貸成本均於其發生時確認為當期損益。

**政府補助**

政府補助於出現合理保證本集團將會遵守附帶的條件及收取補助前,均不會被確認。

政府補助於本集團確認該等補助擬作補償之有關成本為開支之期間內按系統基準在損益中確認。

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

**退休福利計劃供款**

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

**稅項**

所得稅開支指現時應付稅項及遞延稅項之總和。

現時應付稅項乃按本年度應課稅溢利計算。應課稅溢利不包括於其他年度的應課稅或可扣稅之收入或開支項目,亦不包括從未課稅或扣稅之項目,故與綜合收益表呈報之溢利不同。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。

**綜合財務報表附註**

截至二零一一年十二月三十一日止年度

**4. 主要會計政策(續)****稅項(續)**

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

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本報告期期末進行檢討，並予以扣減，直至並無足夠應課稅溢利可供收回全部或部份資產為止。

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

計量遞延稅項負債及資產反映本集團於本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。

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

**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攤銷。估計可使用年期及攤銷方法於各報告期期末審閱，估計任何變動之影響按前瞻性基準列賬。獨立收購的無限定使用年期的無形資產按成本扣減任何其後累計減值損失列賬(有關有形及無形資產減值損失的會計政策見下文)。

當本集團有權就使用基建設施特許權收取費用(作為根據服務經營權安排提供建築服務而收取之代價)，本集團於初始確認時按公允值(視作其成本)確認無形資產。無形資產按成本扣減累計攤銷及任何累計減值損失列賬。

## 綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

**4. 主要會計政策(續)****無形資產(續)***獨立收購的無形資產(續)*

剔除確認無形資產所產生的損益按出售所得款項淨額與該資產賬面金額之差額計量，並於剔除確認該資產時於損益中確認。

*研究及開發支出*

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

*收費公路經營權*

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

*特許經營權*

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

*業務合併獲得的無形資產*

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

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

**存貨***持有作出售之發展中物業及持有作出售之物業*

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

*其他*

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

*從存貨轉至以公允值列賬的投資物業*

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

**綜合財務報表附註**

截至二零一一年十二月三十一日止年度

**4. 主要會計政策(續)****金融工具**

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

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

**金融資產**

本集團之金融資產可分為四個類別其中之一，包括按公允值計入損益之金融資產、貸款及應收款項、持有至到期投資以及可供出售金融資產。分類視乎金融資產之性質及用途而定，並於首次確認時釐定。金融資產一般買賣按交易日基準確認及剔除確認。一般買賣指於市場規定或慣例確立之期限內交付資產之金融資產購買或銷售。

**實際利息法**

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

就債務工具而言，收入按實際利率基準確認，惟指定於損益表按公允值列賬之金融資產則除外。

**按公允值計入損益之金融資產**

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

金融資產於下列情況分類為持作買賣：

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

## 綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

**4. 主要會計政策(續)****金融工具(續)****金融資產(續)***按公允值計入損益之金融資產(續)*

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

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

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

*貸款及應收款項*

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

*持有至到期投資*

持有至到期投資乃非衍生金融資產，具固定或可釐定之支付金額及固定到期日，以及本集團管理層具有積極意願及能力持有至到期日。於初始確認後，持有至到期投資按採用實際利率法計算之已攤銷成本扣減任何已識別減值損失計量(金融資產減值損失的會計政策見下文)。

*可供出售金融資產*

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

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

## 綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

## 4. 主要會計政策(續)

## 金融工具(續)

## 金融資產(續)

## 可供出售金融資產(續)

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

## 金融資產減值損失

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

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

就所有其他金融資產而言，減值之客觀證據可以包括：

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

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

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

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

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

## 綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

**4. 主要會計政策(續)****金融工具(續)****金融資產(續)****金融資產減值損失(續)**

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

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

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

**金融負債及股本工具**

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

**股本工具**

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

**實際利息法**

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

利息支出按實際利息基準確認。

**金融負債**

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

**可換股票據**

本集團之一家附屬公司發行的可換股票據包括負債及轉換權部分，乃於初步確認時根據所訂立合約安排之內容及金融負債及股本工具之定義各自分類為相應項目。該附屬公司將以固定金額現金或另一項金融資產交換該附屬公司本身固定數目的股本工具方式結清的轉換權乃分類為股本工具。

**綜合財務報表附註**

截至二零一一年十二月三十一日止年度

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

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

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

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

**股本工具**

由本公司發行之股本工具按已收所得款項扣除直接發行成本入賬。

**衍生金融工具及對沖**

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

**嵌入式衍生工具**

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

## 綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

**4. 主要會計政策(續)****金融工具(續)****對沖會計法**

本集團指定若干衍生工具為對沖工具，用作現金流量對沖。

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

**現金流量對沖**

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

當被對沖項目於損益中確認時，過往於其他全面收益中確認及累計於權益(對沖儲備)中之金額則在該期間重分至損益，同時以確認之對沖項目列於綜合收益表中。

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

**金融擔保合約**

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

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

**剔除確認**

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

**綜合財務報表附註**

截至二零一一年十二月三十一日止年度

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

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

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

**撥備**

當本集團因過往事件而承擔現有責任，及本集團可能將被要求履行該責任，及可以可靠地估算該責任金額，則會確認撥備。撥備(包括服務經營權安排指定的合約義務所產生的撥備，於基建設施移交予授予人之前以維護或修復基建設施)乃經考慮有關責任之風險及不確定性，於本報告期期末對履行現有責任所需代價作出之最佳估計而計量。倘按履行現有責任估計所需之現金流量計算撥備，則其賬面金額為該等現金流量之現值(倘金錢的時間值影響重大)。

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

**於業務合併收購的或然負債**

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

**以股份為基礎之付款交易**

已收服務之公允值參考授出之購股期權於授出日之公允值釐定，於歸屬期內以直線法列為支出，權益(購股期權儲備)亦相應增加。

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

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

## 綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

**4. 主要會計政策(續)****以股份為基礎之付款交易(續)**

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

**於業務合併下被收購方授予以股份為基礎之付款交易**

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

**商譽以外之有形及無形資產減值損失(有關商譽的會計政策見上文)**

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

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

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

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

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

**綜合財務報表附註**

截至二零一一年十二月三十一日止年度

**5. 估計不確定性之主要來源**

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

**投資物業之公允值**

於二零一一年十二月三十一日綜合財務狀況表的投資物業乃以其公允值列賬，其詳情載於附註17內。投資物業之公允值乃參考由獨立物業估值公司對該等物業進行之估值及採用涉及若干現時市況假設之物業估值技術來釐定。該等假設之利弊變動將導致本集團投資物業之公允值發生變動，呈報於綜合收益表中的相應公允值變動調整，以及該等物業於綜合財務狀況表之賬面值。

**收費公路經營權攤銷**

於二零一一年十二月三十一日收費公路經營權金額約為14,389百萬港元(二零一零年十二月三十一日：14,289百萬港元)按使用架次之基準進行攤銷，攤銷乃按某一期間之實際交通流量與收費公路經營期間之預計總交通流量之比例計算。倘若實際交通流量與原來估算不符時，該差異將影響餘下收費公路經營期間的攤銷金額。

**發展中物業及持有作出售物業之準備**

在顯示資產賬面值超過其可收回金額之情況出現或轉變時，管理層參考現行市場環境，定期檢討本集團之發展中物業及持有作出售物業之可收回性。倘估計可收回金額低於其賬面值，則對發展中物業及持有作出售物業作出適當之準備。於二零一一年十二月三十一日，發展中物業及持有作出售物業之賬面值合共約為53,229百萬港元(二零一零年十二月三十一日：49,364百萬港元，經重列)。

**確認及分配發展中物業的建築成本**

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

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

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

**中國土增稅**

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

## 綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

## 5. 估計不確定性之主要來源(續)

## 中國土增稅(續)

本集團在中國須繳納已包括於本集團稅項內的土增稅。然而，本集團未能與其若干物業發展項目的稅務局最終確認其土地增值稅的納稅申報表。因此，在釐定土地增值金額及其相關稅項時須作出重大判斷。最終稅額於日常業務過程中無法確定。本集團按照管理層的最佳估計確認該等負債。倘該等事項的最終稅額與最初記錄的金額不同，該差額將會影響作出有關決定期間的所得稅及遞延所得稅撥備。於二零一一年十二月三十一日，土增稅撥備(包括於應付稅項內)的賬面值約為1,519百萬港元(二零一零年十二月三十一日：1,548百萬港元，經重列)。

## 貿易及其他應收款項之估計減值

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

倘有客觀證據顯示出現減值損失，本集團會考慮未來現金流量之估計數字。減值損失之金額會按資產賬面值與按金融資產原實際利率(即於初步確認時計算之實際利率)折現估計未來現金流量(不包括尚未產生之未來信貸虧損)之現值之差額計量。倘實際未來現金流量少於預期，則可能產生大額減值損失。於二零一一年十二月三十一日，貿易及其他應收款項的合共賬面值約為4,650百萬港元(二零一零年十二月三十一日：4,010百萬港元，經重列)。

## 建造合約收入及成本之估算

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

## 6. 營業額

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

	2011 千港元	2010 千港元 (經重列)
物業銷售	8,072,782	7,377,428
貨品銷售	3,932,055	4,797,867
基建設施收入	2,453,826	1,687,270
租金收入	386,986	286,790
酒店經營收入	123,483	285,876
	14,969,132	14,435,231

## 綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

## 7. 淨投資收入

	2011 千港元	2010 千港元 (經重列)
<b>持續業務</b>		
銀行存款所得利息	228,033	156,755
於損益表按公允值列賬之金融資產所得利息	24,506	30,702
其他利息收入	78,836	56,032
利息收入總額	331,375	243,489
出售可供出售之投資之溢利	3,273	19,290
出售持有至到期投資之溢利	–	3,654
上市股本投資之股息收入	9,443	5,282
指定於損益表按公允值列賬之金融資產之公允值變動	130,865	448,836
分類作買賣用途之金融資產之公允值變動	(26,974)	35,112
物業、廠房及設備租金收入	670	360
	448,652	756,023

金融資產所得之淨投資收入以資產類別分析如下：

	2011 千港元	2010 千港元 (經重列)
<b>持續業務</b>		
於損益表按公允值列賬之金融資產	137,840	519,932
貸款及應收款項(包括現金及銀行結存)	306,869	212,787
持有至到期之金融資產	–	3,654
可供出售金融資產	3,273	19,290
	447,982	755,663
非金融資產所得之投資收入	670	360
	448,652	756,023

以上包括上市投資虧損(減值損失以外)17,531,000港元(二零一零年：溢利40,394,000港元)及非上市投資所得收入158,644,000港元(二零一零年：502,482,000港元，經重列)。

## 綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

## 8. 財務費用

	2011 千港元	2010 千港元 (經重列)
<b>持續業務</b>		
銀行及其他貸款利息		
— 須於五年內全數清還	1,424,688	949,872
— 不須於五年內全數清還	77,164	166,650
可換股票據利息	107	1,791
高級票據利息	283,268	169,652
	1,785,227	1,287,965
扣減：於持有作出售之發展中物業內之資本化金額	(706,423)	(746,525)
	1,078,804	541,440

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10%至56%(二零一零年：10%至77%)的年資本化比率計算。

## 9. 出售其他附屬公司、合營企業及聯營公司權益之淨溢利

	2011 千港元	2010 千港元 (經重列)
<b>持續業務</b>		
出售被分類為持作出售之出售組別之 附屬公司權益之溢利(附註12)	341,618	130,383
出售其他附屬公司權益之淨溢利(附註45)	1,372,457	5,555
於轉至為一家附屬公司時重估一家聯營公司權益 之公允值溢利(附註44)	25,741	—
被認作出售一家合營企業部分權益之溢利	17,859	—
出售一家合營企業之溢利	13,684	—
出售聯營公司權益之溢利	1,872	199
	1,773,231	136,137

## 綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

## 10. 可供出售之投資之減值損失

截至二零一一年十二月三十一日止年度的金額包括確認有關本集團於一家聯交所上市之公眾有限公司恆盛地產控股有限公司(「恆盛地產」)股本投資之減值損失77,500,000港元(二零一零年：194,524,000港元)。經過評估恆盛地產股價的表現後，該等金額已於減值損失確認時從投資重估儲備重分出來。

餘下金額32,974,000港元(二零一零年：89,700,000港元)為其他上市或非上市股本投資之減值損失的確認。

## 11. 稅項

	2011 千港元	2010 千港元 (經重列)
<b>持續業務</b>		
本期間稅項		
— 香港	154,323	122,365
— 中國土增稅	650,405	418,061
— 中國企業所得稅(包括中國預繳稅15,285,000港元 (二零一零年：30,215,000港元))	1,180,540	474,515
	1,985,268	1,014,941
往年少提(多提)撥備		
— 香港	22,113	25,210
— 中國土增稅(附註)	—	(74,878)
— 中國企業所得稅	(14,812)	32,312
	7,301	(17,356)
本年度遞延稅項(包括中國預繳稅59,847,000港元 (二零一零年：553,000港元))(附註31)	44,894	(131,801)
	2,037,463	865,784

附註：於截至二零一零年十二月三十一日止年度，一家集團實體完成了一個北京物業發展項目的稅務結算，導致多提土增稅撥備74,878,000港元及少提相關的中國企業所得稅撥備18,720,000港元。

香港利得稅乃按兩年估計應課稅溢利的16.5%計算。

根據中國企業所得稅法(「企業所得稅法」)及企業所得稅法的實施條例，自二零零八年一月一日起，中國附屬公司之稅率為25%。於舊法律或條例下符合享有稅務優惠稅率15%之公司，稅率將於二零零八年的18%分別逐漸遞增至二零零九、二零一零、二零一一及二零一二年的20%、22%、24%及25%。仍獲得中國企業所得稅若干豁免及優惠(「稅務優惠」)之一家附屬公司，企業所得稅法容許該附屬公司繼續享有稅務優惠。於二零一一年該附屬公司的相關稅率為12%及將於二零一二年遞增至12.5%及其後轉至25%。

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

## 綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

## 11. 稅項(續)

年度稅項於綜合收益表中之除稅前溢利調整列示如下：

	2011 千港元	2010 千港元 (經重列)
除稅前溢利(持續業務)	6,317,006	4,487,839
按中國法定稅率25%之稅金	1,579,252	1,121,960
分佔合營企業及聯營公司業績之稅務影響	(14,137)	(107,336)
不可扣稅費用之稅務影響	181,034	190,629
非應課稅收入之稅務影響	(270,968)	(558,969)
往年少提(多提)撥備	7,301	(17,356)
未確認為遞延稅項資產之稅項虧損之稅務影響	232,619	63,705
前期末確認為遞延稅項資產之稅項虧損之抵扣	(62,019)	(8,713)
給予中國附屬公司稅務優惠之影響	(42,923)	(45,607)
於其他地區經營之附屬公司所用不同稅率之影響	(134,775)	(60,678)
中國土增稅	650,405	418,061
往年多提土增稅撥備	-	(74,878)
可扣中國企業所得稅之土增稅之稅務影響	(162,601)	(85,796)
股息預繳稅之稅金借項	75,132	30,768
其他	(857)	(6)
年度稅項(與持續業務相關)	2,037,463	865,784

## 12. 非持續業務／持作出售之出售組別／持作出售之非流動資產

## 於二零一一年十二月三十一日持作出售之非流動資產

於二零一一年三月，本集團及本集團之一家非全資附屬公司成都永發印務有限公司(「成都永發」)的非控制股東與獨立第三方訂立框架協議，以現金代價人民幣300,000,000元(相等於406,805,000港元)出售其持有若干中國土地及樓宇的成都永發的全數權益。預期於報告期期末起十二個月內會被出售之歸屬於成都永發的資產，已被分類為持作出售資產，並於綜合財務狀況表中分開呈列。由於該出售之所得款項超過該資產的賬面值，因此，並無確認減值損失。於二零一一年十二月三十一日已收到226,220,000港元的按金並包括於其他應付款項內。

## 綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

## 12. 非持續業務／持作出售之出售組別／持作出售之非流動資產(續)

## 於二零一一年十二月三十一日持作出售之非流動資產(續)

此外，於二零一一年十二月九日，本集團訂立附帶條件協議，以現金代價約人民幣1,183百萬元(相等於約1,443百萬港元)出售一家持有50%權益的合營企業青島公司(見附註45)予購買方公司(於上市規則項下被認作為本公司的關連人士)。本集團之合營企業權益同時已被分類為持作出售資產。該合營企業的主要資產為位於中國青島之一塊土地。於二零一一年十二月三十一日，本集團已收到人民幣600百萬元(約740百萬港元)的按金並包括於其他應付款項內。

截至該等綜合財務報表獲本公司董事會批准當日止，上述交易尚未完成。

於綜合財務狀況表中分開呈列之分類為持作出售資產如下：

	千港元
物業、廠房及設備	55,831
已付土地租金	4,796
已付土地租金溢價	56,836
於一家合營企業權益	1,343,852
分類為持作出售資產總額	1,461,315

以上物業、廠房及設備乃位於中國之中期土地使用權物業。

## 於二零一零年十二月三十一日持作出售之出售組別

於二零一零年十月，本集團決定出售其於一家附屬公司河北永新紙業有限公司(「河北永新」)全數78.13%權益。河北永新為一家於中國成立之中外合資企業及從事箱板原紙業務。於二零一一年一月，本集團與若干獨立第三方(「交易對方」)訂立協議，據此，本集團將以總代價人民幣564,000,000元(相等於670,857,000港元)出售上述的權益，而交易對方及其關連人士有責任促使河北永新於出售完成日後十個工作日內全數償還尚欠本集團之股東貸款人民幣466,141,000元。歸屬於河北永新的資產及負債已被分類為持作出售之出售組別，並於二零一零年十二月三十一日的綜合財務狀況表中分開呈列。該出售已於二零一一年五月三十一日完成，於該日本集團失去對河北永新的控制權。

## 綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

## 12. 非持續業務／持作出售之出售組別／持作出售之非流動資產(續)

## 於二零一零年十二月三十一日持作出售之出售組別(續)

此外，於二零一零年十二月，上實發展之兩家全資附屬公司，泉州上實置業有限公司(「泉州上實」)和福建上實地產開發有限公司(「福建上實」)，與若干獨立第三方訂立資本注資協議。根據協議，各第三方將分別向泉州上實和福建上實注資人民幣90百萬元(相等於約106百萬港元)及總代價人民幣130,352,000元(相等於158,849,000港元)將會支付予上實發展。泉州上實和福建上實主要從事物業開發。自上述資本注資於二零一一年一月完成後，上實發展分別持有泉州上實和福建上實的股本權益被攤薄至10%，對此，本集團失去對泉州上實和福建上實的控制權。

於二零一零年十二月三十一日於綜合財務狀況表中分開呈列之河北永新、泉州上實及福建上實的主要資產及負債類別如下：

	河北永新 千港元	泉州上實 及福建上實 千港元	總額 千港元
物業、廠房及設備	1,402,770	—	1,402,770
已付土地租金	36,696	—	36,696
其他無形資產	6,779	—	6,779
商譽	13,723	—	13,723
存貨	185,150	1,696,283	1,881,433
貿易及其他應收款項	493,643	174	493,817
銀行結存及現金	52,046	128,695	180,741
分類為持作出售資產	2,190,807	1,825,152	4,015,959
貿易及其他應付款項	324,240	1,802,429	2,126,669
應付稅項	1,846	—	1,846
銀行及其他貸款	707,714	—	707,714
與分類為持作出售資產直接相關的負債	1,033,800	1,802,429	2,836,229

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

## 綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

## 12. 非持續業務／持作出售之出售組別／持作出售之非流動資產(續)

## 於二零一零年十二月三十一日持作出售之出售組別(續)

河北永新、泉州上實及福建上實於截至二零一一年十二月三十一日止年度各相關出售日時的資產淨值如下：

	河北永新 千港元	泉州上實 及福建上實 千港元	總額 千港元
<b>已收代價：</b>			
已收現金	670,857	158,849	829,706
可供出售之投資	—	23,477	23,477
	670,857	182,326	853,183
<b>失去控制權的資產及負債分析：</b>			
物業、廠房及設備	1,364,653	—	1,364,653
已付土地租金	37,151	—	37,151
其他無形資產	6,779	—	6,779
存貨	287,218	1,752,509	2,039,727
貿易及其他應收款項	507,456	179	507,635
銀行結存及現金	137,817	132,962	270,779
貿易及其他應付款項	(712,411)	(1,862,173)	(2,574,584)
應付稅項	(1,803)	—	(1,803)
銀行及其他貸款	(939,080)	—	(939,080)
出售之資產淨值(商譽除外)	687,780	23,477	711,257
<b>出售溢利：</b>			
已收代價	670,857	182,326	853,183
售出之資產淨值(商譽除外)	(687,780)	(23,477)	(711,257)
歸屬之商譽	(13,723)	—	(13,723)
非控制股東權益	150,385	—	150,385
釋放其他重估儲備	(2,100)	—	(2,100)
於失去附屬公司控制權時 有關該附屬公司資產淨值 的累計匯兌差額由權益重分至損益	65,130	—	65,130
出售被分類為持作出售之出售組別的 附屬公司權益溢利	182,769	158,849	341,618
<b>出售產生之淨現金流入：</b>			
已收現金代價	670,857	158,849	829,706
扣減：售出之銀行結存及現金	(137,817)	(132,962)	(270,779)
	533,040	25,887	558,927

河北永新、泉州上實及福建上實對本集團於本期間及過往期間之業績及現金流量無重大影響。

## 綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

**12. 非持續業務／持作出售之出售組別／持作出售之非流動資產(續)****於二零一零年一月一日非持續業務／持作出售之出售組別**

根據於二零零九年本集團推進並已於二零一零年二月完成的業務重組，本集團出售其全數醫藥業務分部予若干同受上實集團控制的同系附屬公司。歸屬於醫藥業務分部的業績以及資產及負債於二零一零年一月一日已被分類為非持續業務及持作出售之出售組別，並分別於綜合收益表及綜合財務狀況表中分開呈列。截至二零一零年十二月三十一日止年度非持續業務年度溢利為3,269,339,000港元，當中包括年度溢利70,850,000港元(其中28,285,000港元為歸屬於本公司擁有人)及出售溢利3,198,489,000港元。

進一步詳情已載於本集團的二零一零年年報內。

**於二零一零年一月一日持作出售之出售組別**

於二零零九年十一月，上實發展與獨立第三方訂立買賣合同，以約269百萬港元代價出售其主要從事房地產開發的上海海際房地產有限公司(「海際房地產」)之全數權益。海際房地產的資產及負債於二零一零年一月一日已被分類為持作出售之出售組別，並於綜合財務狀況表中分開呈列。該出售已於二零一零年一月完成，並產生溢利130,383,000港元。

## 綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

## 13. 年度溢利

	2011 千港元	2010 千港元 (經重列)
<b>持續業務</b>		
年度溢利已扣除：		
員工福利費用(包括董事酬金)：		
基本薪金及津貼	557,263	561,896
花紅	42,575	50,584
被認作以股份為基準的付款支出	102,731	97,460
退休福利計劃供款已扣除因員工離職而沒收的 供款 183,000 港元(二零一零年：2,051,000 港元)	50,908	51,615
	753,477	761,555
收費公路經營權攤銷(已包括在銷售成本內)	532,601	469,680
其他無形資產攤銷		
— 已包括在銷售成本內	24,662	3,612
— 已包括在行政及其他費用內	1,095	1,201
物業、廠房及設備折舊	269,889	320,471
已付土地租金攤銷	10,634	13,492
折舊及攤銷總額	838,881	808,456
核數師酬金	15,942	13,785
已確認為費用之存貨成本	8,171,635	8,722,925
延遲交付物業予客戶之補償	132,832	16,837
授予員工以外合資格參與者購股期權 之被認作以股份為基準的付款支出	17,314	10,724
壞賬之減值損失	65,514	20,324
聯營公司權益之減值損失	—	57,434
持有作出售之物業之減值損失	57,742	—
物業、廠房及設備之減值損失	—	4,056
其他無形資產之減值損失	8,285	—
一家附屬公司商譽之減值損失	—	5,730
大修撥備(已包括在銷售成本內)	1,213	1,213
投資物業之公允值減少(已包括在行政及其他費用內)	—	15,714
出售物業、廠房及設備之虧損	1,315	19,663
有關土地及樓宇之經營租約租金予		
— 同系附屬公司	10,367	9,947
— 其他	82,507	64,169
研究及開發成本	8,019	3,842
贖回二零一一年可換股票據之虧損(定義於附註38)	—	3,163
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)	17,359	10,639
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)	29	16,892
法律訴訟和解	44,267	—

## 綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

## 13. 年度溢利(續)

	2011 千港元	2010 千港元 (經重列)
及計入以下其他收入：		
二零一二年認股權證之公允值變動(定義於附註39)	16,597	15,700
由持有作出售之物業轉至投資物業之公允值溢利(附註17)	152,212	—
投資物業之公允值增加	453,791	—
淨匯兌溢利	281,354	149,210
撥回壞賬之減值損失	10,890	15,782
撥回持有作出售之發展中物業之減值損失(附註a)	—	319,258
撥回支付收購中國物業項目之減值損失(附註b)	—	165,557
撥回賠償費用	—	483,715

附註：

- (a) 於截至二零一零年十二月三十一日止年度，管理層評估本集團之若干發展中物業之估值後，認為在過往於損益中確認之減值損失約319百萬港元應予撥回。該評估乃參考現時市況及外界評估師進行之估值而進行。
- (b) 於往年，由於一項暫緩物業項目的市場條件不明朗，本集團對相關的一項約人民幣144百萬元(相等於約166百萬港元)之訂金全額確認減值。於截至二零一零年十二月三十一日止年度，本集團經重新評估該項項目的商業可行性後決定重新開展該項目。考慮該項目的未來收益性後，過往確認之減值撥備於截至二零一零年十二月三十一日止年度撥回。

## 綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

## 14. 董事及僱員酬金

## 董事酬金

已付或應付十位(二零一零年：十一位)董事酬金如下：

	滕一龍 千港元	蔡育天 千港元	呂明方 千港元	周杰 千港元	錢世政 千港元	周軍 千港元	錢毅 千港元	姚方 千港元 (附註)	羅嘉瑞 千港元	吳家璋 千港元	梁伯韜 千港元	總額 千港元
<b>截至二零一一年十二月三十一日止年度</b>												
獨立非執行董事：												
董事袍金及委員會酬金 被認作以股份為基準的 付款支出	-	-	-	-	-	-	-	-	374	360	360	1,094
董事袍金及委員會酬金 被認作以股份為基準的 付款支出	-	-	-	-	-	-	-	-	367	367	367	1,101
執行董事：												
董事袍金及委員會酬金	-	-	200	-	-	-	-	-	-	-	-	200
基本薪金及津貼	3,103	2,251	-	1,847	1,797	1,797	1,797	-	-	-	-	12,592
花紅	2,100	1,995	-	945	840	840	840	-	-	-	-	7,560
被認作以股份為基準的 付款支出	3,667	7,111	2,292	2,598	5,445	5,445	2,292	-	-	-	-	28,850
退休福利計劃供款	54	58	-	52	48	46	40	-	-	-	-	298
<b>董事酬金總額</b>	<b>8,924</b>	<b>11,415</b>	<b>2,492</b>	<b>5,442</b>	<b>8,130</b>	<b>8,128</b>	<b>4,969</b>	<b>-</b>	<b>741</b>	<b>727</b>	<b>727</b>	<b>51,695</b>
<b>截至二零一零年十二月三十一日止年度</b>												
獨立非執行董事：												
董事袍金及委員會酬金 被認作以股份為基準的 付款支出	-	-	-	-	-	-	-	-	374	360	360	1,094
董事袍金及委員會酬金 被認作以股份為基準的 付款支出	-	-	-	-	-	-	-	-	206	206	206	618
執行董事：												
董事袍金及委員會酬金	-	-	200	-	-	-	-	-	-	-	-	200
基本薪金及津貼	3,103	2,251	262	1,847	1,797	1,797	1,797	-	-	-	-	12,854
花紅	2,100	1,995	-	945	840	840	840	-	-	-	-	7,560
被認作以股份為基準的 付款支出	2,059	6,861	1,287	1,458	5,289	5,288	1,287	-	-	-	-	23,529
退休福利計劃供款	50	51	76	46	43	41	35	-	-	-	-	342
<b>董事酬金總額</b>	<b>7,312</b>	<b>11,158</b>	<b>1,825</b>	<b>4,296</b>	<b>7,969</b>	<b>7,966</b>	<b>3,959</b>	<b>-</b>	<b>580</b>	<b>566</b>	<b>566</b>	<b>46,197</b>

附註：姚方先生於二零一零年一月一日辭任本公司董事。

## 綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

**14. 董事及僱員酬金(續)****董事酬金(續)**

於截至二零一一年十二月三十一日止兩個年度，本集團並無向董事支付任何因加盟本集團或加盟本集團後之聘金或支付離職之補償金。於兩個年度，亦無董事放棄收取任何酬金。

花紅金額取決於本集團的營運業績、個人表現及可比較的市場統計數據。

**僱員酬金**

於本年度及上年度，本集團五名最高薪酬之僱員均為本公司董事及其酬金之詳情已列示於上表。

**15. 股息**

	2011 千港元	2010 千港元
於本年度確認為分派之股息：		
二零一一年中期股息每股 50 港仙 (二零一零年：二零一零年中期股息每股 50 港仙)	539,893	539,883
二零一零年末期股息每股 58 港仙 (二零一零年：二零零九年末期股息每股 60 港仙)	626,275	647,859
	<b>1,166,168</b>	<b>1,187,742</b>

董事建議派發截至二零一一年十二月三十一日止年度之末期股息每股 58 港仙(二零一零年：截至二零一零年十二月三十一日止年度之末期股息每股 58 港仙)，合共金額約為 626.3 百萬港元(二零一零年：626.3 百萬港元)，並有待股東在隨後的股東週年大會上投票通過。

除以上外，上實發展於截至二零一零年十二月三十一日止年度已支付 27,700,000 港元股息予其當時之控股股東上海上實。

## 綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

## 16. 每股盈利

## 持續及非持續業務

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利乃按下列數據計算：

	2011 千港元	2010 千港元 (經重列)
盈利：		
藉以計算每股基本及攤薄盈利之盈利 (本公司擁有人應佔年度溢利)	4,088,468	6,205,034
股數：		
藉以計算每股基本盈利之普通股加權平均股數	1,079,785,000	1,079,767,795
普通股之潛在攤薄影響 — 本公司購股期權	—	8
藉以計算每股攤薄盈利之普通股加權平均股數	1,079,785,000	1,079,767,803

計算每股攤薄盈利時並無假設：

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

## 綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

## 16. 每股盈利(續)

## 持續業務

本公司擁有人應佔持續業務之每股基本及攤薄盈利乃按下列數據計算：

	2011 千港元	2010 千港元 (經重列)
盈利數字計算如下：		
本公司擁有人應佔年度溢利	4,088,468	6,205,034
扣減：本公司擁有人應佔非持續業務年度溢利	–	(28,285)
出售非持續業務之溢利	–	(3,198,489)
藉以計算持續業務之每股基本及攤薄盈利之盈利	4,088,468	2,978,260

每股基本及攤薄盈利基數計算與上文所詳述的一致。

## 非持續業務

根據本公司擁有人應佔非持續業務年度溢利及出售非持續業務之溢利3,226,774,000港元及上文所詳述的每股基本及攤薄盈利基數計算，截至二零一零年十二月三十一日止年度非持續業務之每股基本及攤薄盈利為每股2.99港元。

## 綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

## 17. 投資物業

	千港元
公允值	
於二零一零年一月一日，原列值	2,135,393
包含上實發展集團的影響(附註2)	2,968,720
於二零一零年一月一日，經重列	5,104,113
匯兌調整	322,318
於收購上實城市開發時購入(附註44)	2,872,626
在損益表中確認的公允值減少	(15,714)
於二零一零年十二月三十一日，經重列	8,283,343
匯兌調整	391,455
其後開支	4,975
由存貨轉入	352,402
添置	103,051
出售	(116,575)
在損益表中確認的公允值增加	453,791
於二零一一年十二月三十一日	9,472,442

本集團所有為賺取租金或為資本增值目的而按經營租賃持有之物業權益，乃採用公允值模型計量，並分類為投資物業。

本集團之投資物業乃位於中國之中期土地使用權物業。

於截至二零一一年十二月三十一日止年度，由於管理層改變原有物業用途而開始將此等物業出租，本集團賬面值200,190,000港元的持有作出售物業轉賬為投資物業。此等物業已於轉賬當日由戴德梁行有限公司按淨租金收入資本化基準估值。由此形成的公允值增加152,212,000港元已直接於損益表中確認。

於截至二零一一年十二月三十一日止年度，本集團出售若干投資物業，取得現金所得款項116,575,000港元。

本集團之投資物業於二零一一年十二月三十一日之公允值乃根據戴德梁行有限公司於該日進行之估值。本集團之投資物業於二零一零年十二月三十一日之公允值乃根據獨立估值師戴德梁行有限公司、第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司及上海財瑞房地產估價有限公司(「上海財瑞」)於該日進行之估值。

戴德梁行有限公司及第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司乃估值師公會之會員。上海財瑞乃中國註冊資產評估師。

## 綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

## 17. 投資物業(續)

所有估值師均擁有於有關地點為物業估值的合適資格和經驗。本集團所有投資物業乃參考類似地點及狀況下類似物業之交易價格所提供之市場憑證或按淨租金收入資本化的基準作出估值。為計算按淨租金收入資本化的基準的物業估值，需要評估可出租單位的物業的市場租金，並以投資者對此類物業的預期市場回報率來資本化。所採用的資本化利率乃以經分析的市場銷售交易的回報率及估值師對物業投資者對市場期望的認識為參考。

本集團之投資物業為持有按經營租賃出租或為了資本升值用途，其賺取之物業租金收入金額為386,986,000港元(二零一零年：286,790,000港元，經重列)，直接經營費用只佔少數。

## 18. 物業、廠房及設備

	酒店物業 千港元	租賃土地 及樓宇 千港元	傢俬、裝置 及設備 千港元	汽車 千港元	廠房及機器 千港元	在建工程 千港元	總額 千港元
<b>本集團</b>							
成本							
於二零一零年一月一日，原列值	520,688	917,292	534,298	101,204	3,012,613	1,184,099	6,270,194
包含上實發展集團的影響(附註2)	-	413,530	29,565	18,226	1,181	-	462,502
於二零一零年一月一日，經重列	520,688	1,330,822	563,863	119,430	3,013,794	1,184,099	6,732,696
匯兌調整	29,846	34,204	22,179	4,753	61,193	13,973	166,148
於收購上實城市開發時購入(附註44)	216,748	-	235,138	22,011	-	365,419	839,316
於收購聯合潤通水務時購入(附註44)	-	7,514	1,207	6,361	-	18,168	33,250
於收購青島瑞歐時購入(附註44)	-	-	79	296	-	-	375
添置	5,353	15,411	39,139	21,332	68,526	171,776	321,537
轉賬/重分	-	23,261	26,499	386	22,752	(1,200,547)	(1,127,649)
重分為持有作出售(附註12)	-	(323,306)	(4,903)	(9,155)	(1,183,005)	(76,571)	(1,596,940)
出售	(8,555)	(10,996)	(10,006)	(22,048)	(31,859)	-	(83,464)
出售附屬公司(附註45)	-	(32,898)	(7,512)	(11,848)	(129,419)	(331)	(182,008)
於二零一零年十二月三十一日，經重列	764,080	1,044,012	865,683	131,518	1,821,982	475,986	5,103,261
匯兌調整	26,098	34,144	25,686	6,021	18,800	17,145	127,894
於收購亞洲水務時購入(附註44)	-	33,723	2,894	4,152	700	-	41,469
添置	40,895	45,071	33,952	27,164	185,825	412,075	744,982
轉賬/重分	81,970	286,893	24,869	-	68,933	(364,612)	98,053
重分為持有作出售(附註12)	-	(74,610)	-	-	-	-	(74,610)
出售	(75)	(100,787)	(16,023)	(6,859)	(27,313)	-	(151,057)
出售附屬公司(附註45)	(543,176)	(1,804)	(159,541)	(4,255)	(280,163)	(5,285)	(994,224)
於二零一一年十二月三十一日	369,792	1,266,642	777,520	157,741	1,788,764	535,309	4,895,768

## 綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

## 18. 物業、廠房及設備(續)

	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
折舊、攤銷及減值							
於二零一零年一月一日，原列值	172,602	172,958	363,209	53,954	1,158,764	-	1,921,487
包含上實發展集團的影響(附註2)	-	114,245	15,667	12,422	872	-	143,206
於二零一零年一月一日，經重列	172,602	287,203	378,876	66,376	1,159,636	-	2,064,693
匯兌調整	7,601	8,083	8,319	2,154	16,649	-	42,806
本年度準備	43,492	53,422	32,822	20,225	170,510	-	320,471
重分為持有作出售(附註12)	-	(48,272)	(2,462)	(2,978)	(140,458)	-	(194,170)
出售時撇除	(4,056)	(3,416)	(8,739)	(18,044)	(23,865)	-	(58,120)
出售附屬公司(附註45)	-	(12,455)	(3,330)	(7,312)	(57,334)	-	(80,431)
確認之減值損失	-	-	-	-	4,056	-	4,056
於二零一零年十二月三十一日，經重列	219,639	284,565	405,486	60,421	1,129,194	-	2,099,305
匯兌調整	6,780	9,499	7,657	3,636	11,559	-	39,131
本年度準備	39,719	50,772	47,729	30,349	101,320	-	269,889
重分為持有作出售(附註12)	-	(18,779)	-	-	-	-	(18,779)
出售時撇除	(24)	(93,414)	(9,464)	(4,466)	(4,558)	-	(111,926)
出售附屬公司(附註45)	(214,863)	(1,804)	(127,785)	(3,525)	(224,527)	-	(572,504)
於二零一一年十二月三十一日	51,251	230,839	323,623	86,415	1,012,988	-	1,705,116
賬面值							
於二零一一年十二月三十一日	318,541	1,035,803	453,897	71,326	775,776	535,309	3,190,652
於二零一零年十二月三十一日，經重列	544,441	759,447	460,197	71,097	692,788	475,986	3,003,956
於二零一零年一月一日，經重列	348,086	1,043,619	184,987	53,054	1,854,158	1,184,099	4,668,003

## 綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

## 18. 物業、廠房及設備(續)

	租賃土地 及樓宇 千港元	傢俬、裝置 及設備 千港元	汽車 千港元	總額 千港元
本公司				
成本				
於二零一零年一月一日	2,803	25,274	7,423	35,500
添置	–	937	1,668	2,605
出售	–	(1,895)	(2,436)	(4,331)
於二零一零年十二月三十一日	2,803	24,316	6,655	33,774
添置	–	235	–	235
於二零一一年十二月三十一日	2,803	24,551	6,655	34,009
折舊				
於二零一零年一月一日	933	24,315	6,744	31,992
本年度準備	112	667	753	1,532
出售時撇除	–	(1,895)	(2,426)	(4,321)
於二零一零年十二月三十一日	1,045	23,087	5,071	29,203
本年度準備	112	532	765	1,409
於二零一一年十二月三十一日	1,157	23,619	5,836	30,612
賬面值				
於二零一一年十二月三十一日	1,646	932	819	3,397
於二零一零年十二月三十一日	1,758	1,229	1,584	4,571

以上物業、廠房及設備項目(在建工程除外)以直線法按下列年率計算折舊：

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

## 綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

## 18. 物業、廠房及設備(續)

	本集團			本公司	
	31.12.2011 千港元	31.12.2010 千港元 (經重列)	1.1.2010 千港元 (經重列)	31.12.2011 千港元	31.12.2010 千港元
持有之物業權益之賬面值包括：					
— 在中國的中期土地使用權物業	932,343	989,672	1,069,170	1,646	1,758
— 在香港的中期租約物業	422,001	314,216	321,596	—	—
— 在澳門的中期租約物業	—	—	939	—	—
	1,354,344	1,303,888	1,391,705	1,646	1,758

## 19. 已付土地租金

	31.12.2011 千港元	31.12.2010 千港元
本集團之已付土地租金包括在中國的中期土地使用權	136,123	400,233
以報告為目的之分析如下：		
流動部份	4,566	13,737
非流動部份	131,557	386,496
	136,123	400,233

## 綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

## 20. 收費公路經營權

	千港元
成本	
於二零一零年一月一日	13,606,283
匯兌調整	575,700
添置	238,738
由在建工程轉入(附註 18)	1,127,649
於二零一零年十二月三十一日	15,548,370
匯兌調整	713,855
於二零一一年十二月三十一日	16,262,225
攤銷	
於二零一零年一月一日	748,272
匯兌調整	41,293
本年度攤銷	469,680
於二零一零年十二月三十一日	1,259,245
匯兌調整	81,475
本年度攤銷	532,601
於二零一一年十二月三十一日	1,873,321
賬面值	
於二零一一年十二月三十一日	14,388,904
於二零一零年十二月三十一日	14,289,125

此等收費公路經營權為：

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

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

## 綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

## 21. 其他無形資產

	特許經營權 千港元	已付土地 租金溢價 千港元	商標 千港元	總額 千港元
成本				
於二零一零年一月一日	–	69,463	58,196	127,659
匯兌調整	7,639	2,162	2,227	12,028
收購聯合潤通水務(附註44)	440,580	–	–	440,580
重分為持有作出售(附註12)	–	(7,643)	–	(7,643)
於二零一零年十二月三十一日	448,219	63,982	60,423	572,624
匯兌調整	47,394	2,525	2,447	52,366
收購亞洲水務(附註44)	585,259	–	–	585,259
收購其他附屬公司(附註44)	52,766	–	–	52,766
重分為持有作出售(附註12)	–	(66,507)	–	(66,507)
於二零一一年十二月三十一日	1,133,638	–	62,870	1,196,508
攤銷及減值				
於二零一零年一月一日	–	7,437	–	7,437
匯兌調整	61	255	–	316
本年度攤銷	3,612	1,201	–	4,813
重分為持有作出售(附註12)	–	(864)	–	(864)
於二零一零年十二月三十一日	3,673	8,029	–	11,702
匯兌調整	2,128	547	–	2,675
本年度攤銷	24,662	1,095	–	25,757
重分為持有作出售(附註12)	–	(9,671)	–	(9,671)
確認的減值損失	8,285	–	–	8,285
於二零一一年十二月三十一日	38,748	–	–	38,748
賬面值				
於二零一一年十二月三十一日	1,094,890	–	62,870	1,157,760
於二零一零年十二月三十一日	444,546	55,953	60,423	560,922

特許經營權為經營污水及自來水處理廠的經營權，按成本扣除累計攤銷及累計減值入賬。攤銷以直線法按本集團獲授予之使用年限二十至五十年計算。此等特許經營權之詳情刊載於附註27。

已付土地租金溢價為購入已付土地租金的溢價，按相關已付土地租金的相同基準以直線法進行攤銷。

商標之法律有效期為十年，由二零零一年九月至二零一一年九月，但期滿可續期。於本年度商標之法律有效期已延長十年至二零二一年九月。本公司董事相信本集團將會而且有能力在期滿時以極低成本不斷續期。本集團管理層已就產品生命週期、市場、競爭力及環境趨勢，以及品牌的延續機會進行各種研究，證明商標的產品在期內為本集團產生淨現金流的能力沒有可預見的限制。

## 綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

## 21. 其他無形資產(續)

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

為進行減值測試，以上所述的有限使用期的商標被分配到獨立的現金產出單元，當中包括一家房地產分部的附屬公司。截至二零一一年十二月三十一日止年度，基於由使用價值計算出的現金產出單元可回收金額，本集團管理層認為擁有商標的現金產出單元沒有減值(二零一零年：無)。

## 22. 於附屬公司之投資

	31.12.2011 千港元	31.12.2010 千港元
非上市股份的成本	556,477	5,288,857

本公司之主要附屬公司之詳情刊載於附註54。

## 23. 於合營企業權益／於合營企業之投資

	本集團			本公司	
	31.12.2011 千港元	31.12.2010 千港元	1.1.2010 千港元 (經重列)	31.12.2011 千港元	31.12.2010 千港元
於非上市合營企業投資成本	2,401,308	497,983	779,049	-	-
分佔已撇除已收股息之收購後利潤 及其他全面收益	763,407	785,894	583,190	-	-
	3,164,715	1,283,877	1,362,239	-	-
扣減：已確認之減值損失	(79,379)	(79,379)	(93,893)	-	-
	3,085,336	1,204,498	1,268,346	-	-
重分為持有作出售的 一家合營企業權益	(1,343,852)	-	(38,034)	-	-
	1,741,484	1,204,498	1,230,312	-	-

## 綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

## 23. 於合營企業權益／於合營企業之投資(續)

往年因收購合營企業權益而產生的商譽已包含於投資成本內。商譽的詳情如下：

	本集團 千港元
成本	
於二零一零年一月一日、二零一零年十二月三十一日 及二零一一年十二月三十一日	55,575
減值	
於二零一零年一月一日、二零一零年十二月三十一日 及二零一一年十二月三十一日	55,575
賬面值	
於二零一零年一月一日、二零一零年十二月三十一日 及二零一一年十二月三十一日	-

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

	31.12.2011 千港元	本集團 31.12.2010 千港元	1.1.2010 千港元 (經重列)
流動資產	1,437,929	1,145,396	1,646,787
非流動資產	2,161,090	2,617,134	2,342,717
流動負債	(990,984)	(506,343)	(1,872,770)
非流動負債	(870,643)	(2,065,538)	(897,679)

	31.12.2011 年度 千港元	31.12.2010 年度 千港元 (經重列)
在收益中確認的收入	1,572,684	3,314,511
在收益中確認的費用	1,494,395	2,587,395
年度溢利	78,289	727,116
本集團年度分佔合營企業業績	19,960	383,952
其他全面收益	164,569	100,068
本集團年度分佔其他全面收益	78,373	44,785

## 綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

## 23. 於合營企業權益／於合營企業之投資(續)

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

	本集團	
	31.12.2011 年度 千港元	31.12.2010 年度 千港元
年度尚未確認分佔合營企業溢利	(11)	(128)
累計尚未確認分佔合營企業虧損	27,896	37,653

本集團的主要合營企業之詳情刊載於附註55。

## 24. 於聯營公司權益

	31.12.2011 千港元	31.12.2010 千港元 (經重列)	1.1.2010 千港元 (經重列)
於非上市聯營公司之投資成本	1,739,089	188,470	182,183
分佔已撇除已收股息之收購後利潤 及其他全面收益	390,586	463,718	142,861
	2,129,675	652,188	325,044
扣減：已確認之減值損失	(66,853)	(66,853)	(9,419)
	2,062,822	585,335	315,625
重分為持有作出售的聯營公司權益	-	-	(16,471)
	2,062,822	585,335	299,154

因往年收購聯營公司權益而產生的商譽已包含於投資成本內。商譽的詳情如下：

	千港元
成本	
於二零一零年一月一日、二零一零年十二月三十一日 及二零一一年十二月三十一日	3,370
減值	
於二零一零年一月一日、二零一零年十二月三十一日 及二零一一年十二月三十一日	-
賬面值	
於二零一零年一月一日、二零一零年十二月三十一日 及二零一一年十二月三十一日	3,370

## 綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

## 24. 於聯營公司權益(續)

本集團的聯營公司的財務資料匯總如下：

	31.12.2011 千港元	31.12.2010 千港元 (經重列)	1.1.2010 千港元 (經重列)
總資產	10,287,170	4,058,412	1,887,512
總負債	(5,086,391)	(2,054,530)	(699,754)
淨資產	5,200,779	2,003,882	1,187,758
本集團應佔淨資產	2,126,305	648,818	305,203

	31.12.2011 年度 千港元	31.12.2010 年度 千港元 (經重列)
在收益中確認的收入	955,487	755,326
年度溢利	148,582	152,830
本集團年度分佔業績	36,587	45,392
其他全面收益	127,386	70,720
本集團年度分佔其他全面收益	54,986	33,324

本集團的主要聯營公司之詳情刊載於附註56。

## 25. 應收／應付附屬公司款項

於報告期末，應收附屬公司款項為無抵押。除約1,233百萬港元及431百萬港元(二零一零年十二月三十一日：350百萬港元)分別按固定年利率4.3%及3%計算利息(二零一零年十二月三十一日：按香港銀行同業拆息加年率1.69%計算利息)，並於二零一四年五月及二零一二年十月(二零一零年十二月三十一日：二零一二年六月)到期外，其餘結餘為免息及無固定還款期。

於報告期末，應付附屬公司款項為無抵押。除3,370百萬港元(二零一零年十二月三十一日：2,870百萬港元)按香港銀行同業拆息加年率0.92%至1.17%(二零一零年十二月三十一日：0.89%至1.03%)計算利息，並於二零一二年(二零一零年十二月三十一日：二零一一年)到期外，其餘結餘為免息及無固定還款期。

## 綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

## 26. 投資

	本集團			本公司	
	31.12.2011 千港元	31.12.2010 千港元 (經重列)	1.1.2010 千港元 (經重列)	31.12.2011 千港元	31.12.2010 千港元
可供出售之投資：					
上市股本證券					
— 於香港	119,771	235,142	309,119	—	—
— 於其他地區	60,329	72,620	83,728	—	—
非上市股本證券					
— 於香港(附註ii)	5	5	5	—	—
— 於其他地區(附註ii)	753,567	212,041	315,785	99,697	—
	933,672	519,808	708,637	99,697	—
持有至到期投資：					
— 於其他地區上市的債券，其固定 利率為2.5%，以溢價21.31% 贖回及於二零一三年 二月二十二日到期	—	—	27,629	—	—
持有作交易之投資：					
上市股本證券					
— 於香港	503,764	14,230	3,626	—	—
— 於其他地區	14,638	12,640	12,748	—	—
	518,402	26,870	16,374	—	—
指定於損益表按公允值列賬之金融 資產：					
— 上市可轉換票據／債券	29,723	117,840	142,385	—	—
— 其他(附註iii)	—	2,798,675	2,680,600	—	—
	29,723	2,916,515	2,822,985	—	—
	1,481,797	3,463,193	3,575,625	99,697	—
上市股本投資的公允值	698,502	334,632	409,221	—	—
持有至到期投資的公允值	—	—	28,163	—	—
以報告為目的之分析：					
流動	856,311	144,710	158,759	—	—
非流動	625,486	3,318,483	3,416,866	99,697	—
	1,481,797	3,463,193	3,575,625	99,697	—

## 綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

## 26. 投資(續)

附註：

- (i) 於本報告期期末，除了非上市股本投資的公允值無法可靠地計量外，所有可供出售之投資及於損益表按公允值列賬之金融資產以其公允值列賬。公允值是參考活躍市場的叫買價、有關發行銀行或財務機構使用估值方法所作出之價格而釐定。
- (ii) 以上非上市股本證券於本報告期期末以成本扣除減值計量。鑒於合理公允值之估值幅度差異極大，本公司董事認為未能可靠地計量其公允值。
- (iii) 此為一項與一家房地產發展商(「發展商」)的有抵押投資安排，以在一段固定時間內賺取固定回報。此項投資於二零一零年一月一日及二零一零年十二月三十一日的公允值是根據合同訂定的未來現金流按要求回報折現來計算現值，而要求回報是根據適當的折現率及尚餘到期時間計算。於二零一一年十一月，本集團以代價2,000百萬元人民幣(相等於約2,453百萬港元)出售這家特定用作持有此項投資的Better Score Limited(「Better Score」)予該發展商(附註45)。由於該發展商的控股股東為Better Score的董事，此交易根據上市條例被視為關連交易。

## 27. 服務特許權安排

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

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

於二零一一年十二月三十一日，本集團訂有二十項(二零一零年十二月三十一日：十一項)有關污水處理之服務特許權安排及七項(二零一零年十二月三十一日：一項)自來水處理及供水之服務特許權安排，主要服務特許權安排之主要條款概要載列如下：

## 綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

## 27. 服務特許權安排(續)

作為經營商之 附屬公司名稱	污水及自來水 處理廠名稱	地點	授予人名稱	服務特許權 安排類型	實際處理量 噸/日	服務特許權期限
東莞市大朗水口 興實水務有限公司	東莞市大朗松山 湖南部污水處理廠	中國廣東省東莞市	東莞大朗鎮人民政府	建營轉	100,000	由二零零八年至二零三二年， 為期二十五年
濰坊市自來水 有限公司	濰坊市城市自來水	中國山東省濰坊市	濰坊市市政管理局	建營轉	320,000	由二零零七年至二零三一年， 為期二十五年
濰坊市聯合潤通 污水處理有限公司	濰坊市高新區 污水處理廠	中國山東省濰坊市	濰坊市人民政府	建營轉	50,000	由二零零七年至二零二七年， 為期二十年
聯合潤通水務股份 有限公司	濰坊市污水處理廠	中國山東省濰坊市	濰坊市人民政府	轉營轉	100,000	由二零零四年至二零二四年， 為期二十年
德州市聯合潤通 水務有限公司	德州市污水處理廠	中國山東省德州市	德州市建設委員會	轉營轉	100,000	由二零零六年至二零二六年， 為期二十年
武漢漢西污水處理 有限公司	武漢漢西污水處理廠	中國湖北省武漢市	武漢市人民政府	建營轉	400,000	由二零零四年至二零二九年， 為期二十五年
黃石凱迪水務 有限公司	黃石磁湖污水處理廠	中國湖北省黃石市	黃石市市政公用局	建營轉	125,000	由二零零八年至二零三五年， 為期二十七年
武漢黃陂凱迪水務 有限公司	武漢黃陂供水項目	中國湖北省武漢市	武漢市黃陂區政府	建營轉	150,000	由二零零八年至二零三八年， 為期三十年
武漢新城污水處理 有限公司	武漢經濟技術開發區 污水處理廠	中國湖北省武漢市	武漢經濟技術 開發區管委會	建營轉	60,000	由二零零四年至二零二四年， 為期二十年

## 服務特許權安排應收款項

誠如財務報表附註4所載「服務特許權安排」之會計政策進一步闡明，本集團就一項服務特許權安排之已付代價將入賬列作一項無形資產(特許經營權)或一項金融資產(服務特許權安排應收款項)或兩者合併入賬(倘合適)。有關本集團之無形資產部份已詳列於附註21。以下為有關金融資產部份之摘要詳情：

	31.12.2011 千港元	31.12.2010 千港元
服務特許權安排應收款項	2,141,000	1,122,105
減：分類為流動資產之部份	(67,536)	(224,821)
非流動部份	2,073,464	897,284

於本年度，本集團從服務特許權確認了38,912,000港元(二零一零年：18,500,000港元)的利息收入。此利息收入為列示用途已歸納於基建設施的收入。應用之實際利率為10%至13%(二零一零年：10%至11%)。

## 綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

## 27. 服務特許權安排(續)

## 大修撥備

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

年內污水及自來水處理廠之大修撥備變動如下：

	千港元
於二零一零年一月一日	—
收購聯合潤通水務(附註44)	72,116
匯兌調整	1,250
包含在銷售成本的額外撥備	1,213
於二零一零年十二月三十一日	74,579
匯兌調整	3,365
包含在銷售成本的額外撥備	1,213
已使用	(5,110)
於二零一一年十二月三十一日	74,047

## 28. 應收代價款項

於本年度，本集團出售 Good Cheer 及豐濤(定義及詳情見附註45)。根據有關買賣協議，本集團同意遞延部份代價，分別至二零一二年六月及二零一三年十二月方收取。據此，此等遞延現金代價於綜合財務狀況表以6.6%折現率計算的折現值計量。

	31.12.2011 千港元	31.12.2010 千港元
以報告為目的之分析：		
非流動	582,384	—
流動(包含在其他應收款)	331,024	7,600
	913,408	7,600

## 綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

## 29. 採購物業、廠房及設備之已付訂金

此乃本集團就新增生產設備而訂購物業、廠房及設備之已付訂金。

相關資本性承諾已刊載於附註47。

## 30. 受限制之銀行存款

受限制之銀行存款乃由於本集團之一家附屬公司的少數股東的一宗商業訴訟而令存款被凍結，使該筆存款被限制使用。該筆受限制之銀行存款的變動年利率為0.5%（二零一零年十二月三十一日：0.36%）。

## 31. 遞延稅項

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

	稅項累計折舊 千港元	收費公路		稅項損失 千港元	業務合併的公 允值調整 千港元		中國實體的未 分配利潤 千港元	持有作出售的 發展中物業及 持有作出售的 物業公允值 調整 千港元	其他遞延稅項 負債 千港元	其他遞延稅項 資產 千港元	總額 千港元
		經營權攤銷 千港元	物業重估 千港元		中國實體的未 分配利潤 千港元	其他遞延稅項 負債 千港元		其他遞延稅項 資產 千港元			
於二零一零年一月一日，原列值	89,137	50,163	463,340	(32,640)	1,328,060	266,532	82,829	(83,485)	4,690	(7,679)	2,160,947
包含上實發展集團的影響(附註2)	5,651	-	334,615	-	-	(12)	-	-	-	(469)	339,785
於二零一零年一月一日，經重列	94,788	50,163	797,955	(32,640)	1,328,060	266,520	82,829	(83,485)	4,690	(8,148)	2,500,732
匯兌調整	493	5,661	59,101	(871)	60,624	5,383	2,700	(2,722)	152	(274)	130,247
收購上實城市開發(附註44)	-	-	454,814	-	296,024	-	-	512,984	298	(23,625)	1,240,495
收購聯合潤通水務(附註44)	-	-	-	-	83,258	-	-	-	-	-	83,258
信(貸)記入損益	3,373	44,677	(3,881)	11,218	(3,184)	(50,702)	553	(157,258)	(293)	23,696	(131,801)
於二零一零年十二月三十一日，經重列	98,654	100,501	1,307,989	(22,293)	1,764,782	221,201	86,082	269,519	4,847	(8,351)	3,822,931
匯兌調整	4,727	9,497	52,566	(1,019)	66,843	9,696	3,658	8,366	988	(6,381)	148,941
收購亞洲水務(附註44)	17,043	-	-	-	-	-	-	-	-	-	17,043
收購其他附屬公司(附註44)	-	-	-	-	-	-	-	-	23,858	-	23,858
出售Good Cheer(附註45)	-	-	-	13,681	-	-	-	-	-	-	13,681
出售其他附屬公司(附註45)	-	-	-	-	-	-	-	-	16	-	16
信(貸)記入損益	13,466	78,536	117,166	(20,177)	(17,545)	(11,921)	59,847	17,246	117,096	(308,820)	44,894
於二零一一年十二月三十一日	133,890	188,534	1,477,721	(29,808)	1,814,080	218,976	149,587	295,131	146,805	(323,552)	4,071,364

## 綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

## 31. 遞延稅項(續)

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

	31.12.2011 千港元	31.12.2010 千港元 (經重列)	1.1.2010 千港元 (經重列)
遞延稅項負債	4,359,574	3,976,277	2,598,166
遞延稅項資產	(288,210)	(153,346)	(97,434)
	4,071,364	3,822,931	2,500,732

於報告期末，本集團有未使用之稅項損失約2,749.9百萬港元(二零一零年十二月三十一日：1,986.8百萬港元，經重列)可用作抵銷將來的應課稅溢利。其中與稅項損失約122.7百萬港元(二零一零年十二月三十一日：91.7百萬港元，經重列)相關之遞延稅項資產約29.8百萬港元(二零一零年十二月三十一日：22.3百萬港元，經重列)已被確認。鑒於未來溢利之不可預測性，餘下稅項損失約2,627.2百萬港元(二零一零年十二月三十一日：1,895.1百萬港元)並未確認為遞延稅項資產。香港的稅項損失約16.6百萬港元(二零一零年十二月三十一日：12.5百萬港元)可無限期轉入以後年度，而餘下中國的稅項損失約2,733.3百萬港元(二零一零年十二月三十一日：1,974.3百萬港元，經重列)於五年內不同日期到期。

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

其他遞延稅項負債主要包括由持有作交易金融資產之公允值變動所產生的遞延稅項。其他遞延稅項資產包括(i)壞賬減值損失、(ii)開辦費用及(iii)預提費用所產生的遞延稅項。

## 32. 存貨

	31.12.2011 千港元	31.12.2010 千港元 (經重列)	1.1.2010 千港元 (經重列)
持有作出售之發展中物業	41,217,015	43,947,910	20,442,461
持有作出售之物業	12,011,581	5,415,600	4,315,239
原料	759,847	708,571	849,700
在製品	59,521	64,076	24,462
製成品	124,537	98,048	211,504
持作轉售之商品	3,603	4,316	8,337
	54,176,104	50,238,521	25,851,703

於二零一一年十二月三十一日，存貨中包括持有作出售之發展中物業25,333,995,000港元(二零一零年十二月三十一日：36,162,131,000港元，經重列)預期不會在一年內變現。

## 綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

## 33. 貿易及其他應收款項

	31.12.2011 千港元	31.12.2010 千港元 (經重列)	1.1.2010 千港元 (經重列)
貿易應收款項	736,929	401,592	523,470
扣減：壞賬準備	(61,159)	(6,682)	(11,800)
	675,770	394,910	511,670
其他應收款項(附註)	3,974,095	3,614,817	3,633,629
貿易及其他應收款項總額	4,649,865	4,009,727	4,145,299

附註：於二零一一年十二月三十一日，其他應收款項中包括(i)出售 Good Cheer(附註28)的應收代價款項331,024,000港元(二零一零年十二月三十一日：出售附屬公司的7,600,000港元)、(ii)應收若干聯營公司1,576,958,000港元(二零一零年十二月三十一日：80,292,000港元)及(iii)應收徐匯區國有資產監督管理委員會(「徐匯區國資委」)控制的實體122,681,000港元(二零一零年十二月三十一日：114,579,000港元)。該金額為無抵押、免息及無固定還款期。

於二零一零年十二月三十一日，其他應收款項中包括(i)支付予於中國之投資項目的賣方的預付款436,424,000港元。該金額以賣方於該項投資的股權作抵押及按固定年利率8%計算利息。此款項已於二零一一年二月全數償還，及(ii)一項中國土地拍賣的保證金796,257,000港元。此款項已於二零一一年初退還。

於接納新客戶前，本集團以其過往的信用紀錄評估潛在客戶的信用質素及定出信貸限額。本集團對有良好信用紀錄的客戶作信用銷售，客戶的信貸限額會定期檢討。大部份未到期及未減值的貿易應收款項均沒有拖欠紀錄。

除物業買家外，本集團一般提供三十天至一百八十天之信用期予貿易客戶。至於物業銷售，基於其業務性質，本集團一般未有對物業買家提供信用期。以下為本報告期期末貿易應收款項(扣減壞賬準備)按發票日期呈列之賬齡分析(該項分析包括已分類為出售組別的一部份)：

	31.12.2011 千港元	31.12.2010 千港元 (經重列)
30天內	294,326	385,161
31-60天	98,662	163,755
61-90天	86,388	65,603
91-180天	73,006	30,649
181-365天	105,122	14,006
多於365天	18,266	9,360
	675,770	668,534

本集團貿易應收款項中(包括已分類為出售組別的一部份)包括賬面值合共103,067,000港元(二零一零年十二月三十一日：24,017,000港元，經重列)的賬款已於本報告日到期，但由於管理層認為債務人的信用質素未有重大變壞及認為仍可收回，故本集團並未計提減值損失。本集團未有持有對該等欠款的抵押品。

## 綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

## 33. 貿易及其他應收款項(續)

## 已到期但未計提減值的貿易應收款項

	31.12.2011 千港元	31.12.2010 千港元 (經重列)
31-60天	5,152	600
61-90天	4,122	37
91-180天	69,504	14
181-365天	23,080	14,006
多於365天	1,209	9,360
總額	103,067	24,017

## 壞賬準備之變動

	2011 千港元	2010 千港元 (經重列)
年初結餘	6,682	11,800
已確認之應收款項減值損失	65,514	20,324
因未能收回而撇賬的金額	(147)	(1,398)
年內收回的金額	(10,890)	(15,782)
重分為持有作出售	-	(8,262)
年末結餘	61,159	6,682

## 34. 在建工程客戶應收/付款項

	31.12.2011 千港元	31.12.2010 千港元
於報告期末為建造污水及自來水處理廠的在建工程合同款：		
已發生的合同成本加已確認溢利減已確認虧損	961,068	-
減：階段性發票	986,828	-
	(25,760)	-
以報告為目的之分析：		
在建工程客戶應收款項	38,298	-
在建工程客戶應付款項	(64,058)	-
	(25,760)	-

於二零一一年十二月三十一日，客戶保留的工程合同保證金為6,124,000港元(二零一零年十二月三十一日：無)。

## 綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

**35. 作抵押之銀行存款，短期銀行存款及銀行結存及現金****本集團**

存款期少於六個月存款 333,594,000 港元(二零一零年十二月三十一日：108,862,000 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 0.0001% 至 3.3%(二零一零年十二月三十一日：2.25% 至 4.55%)，作抵押之銀行存款將於相關的銀行貸款歸還時解除。

存款期三個月以上的短期銀行存款之市場年利率由 2.00% 至 3.50%(二零一零年十二月三十一日：0.60% 至 2.25%)。

存款期少於三個月的銀行結存之市場年利率由 0.005% 至 2.00%(二零一零年十二月三十一日：0.01% 至 1.35%，經重列)。

本集團的作抵押之銀行存款，短期銀行存款及銀行結存及現金以相關集團內實體的功能貨幣以外的貨幣結存的金額如下：

	本集團	
	31.12.2011 千港元	31.12.2010 千港元
人民幣	1,236,416	49,798
美元	2,929,674	894,494
港元	326	318

**本公司**

存款期三個月以上的銀行結存之市場年利率為 3.3%(二零一零年十二月三十一日：不適用)。

存款期少於三個月的銀行結存之市場年利率由 0.005% 至 2.00%(二零一零年十二月三十一日：0.01% 至 1.35%)。

銀行結存及現金中包括金額 2,467,876,000 港元(二零一零年十二月三十一日：903,349,000 港元)的美元存款。

## 綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

## 36. 貿易及其他應付款項

	31.12.2011 千港元	31.12.2010 千港元 (經重列)	1.1.2010 千港元 (經重列)
貿易應付款項	1,957,196	1,179,536	1,627,222
應付代價	389,487	6,507,931	6,157,669
其他應付款項(附註)	10,010,230	11,762,630	10,939,253
貿易及其他應付款項總額	12,356,913	19,450,097	18,724,144

附註：於二零一一年十二月三十一日其他應付款項中包括(i)應付徐匯區國資委及徐匯區國資委控制的實體款項359,289,000港元(二零一零年十二月三十一日：640,839,000港元)。該金額為無抵押、免息及無固定還款期，(ii)應付若干同系附屬公司款項1,318,561,000港元(二零一零年十二月三十一日：3,278,030,000港元)及(iii)出售附屬公司預收代價款項965,865,000港元(二零一零年十二月三十一日：無)。

以下為本報告期期末貿易應付款項按發票日期呈列之賬齡分析(該項分析包括已分類為出售組別的一部份)：

	31.12.2011 千港元	31.12.2010 千港元 (經重列)
30天內	639,021	586,698
31-60天	174,055	50,883
61-90天	9,198	14,773
91-180天	29,933	20,155
181-365天	682,343	336,683
多於365天	422,646	306,197
	1,957,196	1,315,389

## 37. 物業銷售之客戶訂金

物業銷售之客戶訂金為物業銷售時收取的款項但按照本集團收入確認政策尚未確認收入。其中約3,494百萬港元(二零一零年十二月三十一日：3,778百萬港元，經重列)將在一年或以後確認收入。

## 38. 可換股票據

於二零一零年十二月三十一日之可換股票據為上實城市開發於二零零六年六月十二日發行之零息可換股票據(「二零一一年可換股票據」)。除以往已轉換或贖回外，二零一一年可換股票據於二零一一年五月十一日以本金金額之135.7%贖回(「贖回價」)。

於二零一零年十月十五日，本集團以代價65,408,000港元贖回本金50,160,000港元的二零一一年可換股票據，產生的贖回虧損3,163,000港元已於二零一零年十二月三十一日止年度損益中確認。

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

## 綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

## 39. 高級票據／認股權證

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

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

於二零一一年十二月三十一日，有66,000,000份(二零一零年十二月三十一日：66,000,000份)尚未行使之二零一二年認股權證。倘全面行使尚未行使之二零一二年認股權證，則會導致上實城市開發發行總認購價值為443,520,000港元(二零一零年十二月三十一日：443,520,000港元)之66,000,000股(二零一零年十二月三十一日：66,000,000份)額外股份。

除了負債部份及二零一二年認股權證外，二零一四年高級票據亦包含了若干授予上實城市開發的贖回權。該等贖回權於報告期末已按公允值分開列作衍生金融工具，且其公允值於二零一一年十二月三十一日及二零一零年十二月三十一日並不重大。

於二零一一年十二月三十一日，二零一二年認股權證之公允值為3,000港元(二零一零年十二月三十一日：16,600,000港元)。因此，16,597,000港元(二零一零年：15,700,000港元)之認股權證之公允值變動已於本年度之損益中貸記。二零一二年認股權證之公允值以期權定價模式計量。

負債部分之實際利率為8.87%。

## 40. 銀行及其他貸款

	本集團			本公司	
	31.12.2011 千港元	31.12.2010 千港元 (經重列)	1.1.2010 千港元 (經重列)	31.12.2011 千港元	31.12.2010 千港元
銀行貸款	31,174,733	23,029,129	20,307,758	1,663,134	-
其他貸款	1,697,172	2,393,738	348,712	-	-
	32,871,905	25,422,867	20,656,470	1,663,134	-
分析：					
有抵押	11,719,288	10,284,147	10,032,750	-	-
無抵押	21,152,617	15,138,720	10,623,720	1,663,134	-
	32,871,905	25,422,867	20,656,470	1,663,134	-

## 綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

## 40. 銀行及其他貸款(續)

	本集團		本公司	
	31.12.2011 千港元	31.12.2010 千港元 (經重列)	31.12.2011 千港元	31.12.2010 千港元
貸款的還款期：				
一年內	14,929,558	11,556,425	430,392	—
一年後至兩年內	5,220,836	11,238,530	—	—
兩年後至五年內	11,308,999	1,477,530	1,232,742	—
五年後	1,412,512	1,150,382	—	—
	32,871,905	25,422,867	1,663,134	—
扣減：列為流動負債的				
一年內到期款項	(14,929,558)	(11,556,425)	(430,392)	—
	17,942,347	13,866,442	1,232,742	—

本集團及本公司之固定利率貸款及其合同列明的到期還款日如下：

	本集團		本公司	
	31.12.2011 千港元	31.12.2010 千港元 (經重列)	31.12.2011 千港元	31.12.2010 千港元
固定利率貸款：				
一年內	430,392	1,772,770	430,392	—
一年後至兩年內	494,206	147,097	—	—
兩年後至三年內	1,232,742	9,919	1,232,742	—
三年後至四年內	—	9,436	—	—
四年後至五年內	—	11,795	—	—
五年後	—	23,591	—	—
	2,157,340	1,974,608	1,663,134	—

## 綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

## 40. 銀行及其他貸款(續)

本集團及本公司之貸款之實際利率(即合約列明利率)如下：

	本集團		本公司	
	31.12.2011	31.12.2010 (經重列)	31.12.2011	31.12.2010
實際利率：				
固定利率貸款	2.20% to 9.60%	3.49% to 5.94%	2.20% to 3.00%	不適用
浮動利率貸款	0.99% to 9.10%	0.57% to 10.00%	不適用	不適用

銀行貸款中包括本集團獲得的10,770百萬港元(二零一零年十二月三十一日：15,970百萬港元)銀團貸款協議中已取用的10,770百萬港元(二零一零年十二月三十一日：7,170百萬港元)的款項。與此等銀行貸款相關的直接交易費用約66百萬港元(二零一零年十二月三十一日：93百萬港元)已在初始確認時扣減銀行貸款的公允值。於二零一一年十二月三十一日，此等銀行貸款的賬面值約為10,730百萬港元(二零一零年十二月三十一日：7,128百萬港元)。

於二零一零年十二月三十一日，為對沖浮動利率貸款的現金流利率風險，本集團訂立了利率掉期協議。利率掉期的公允值為10,712,000港元，並已包括在其他應付款項中。於本年內，該等利率掉期協議提前終止，產生的8,254,000港元虧損已計入損益內。

本集團獲得的若干銀行信貸包含了以下條件：(i)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(ii)上實集團繼續由上海市人民政府控制。

## 41. 股本

	普通股 股份數目	金額 千港元
法定股本：		
普通股每股0.10港元		
—於二零一零年一月一日、二零一零年 十二月三十一日及二零一一年十二月三十一日	2,000,000,000	200,000
已發行及繳足股本：		
普通股每股0.10港元		
—於二零一零年一月一日	1,079,765,000	107,977
—行使購股期權	20,000	2
—於二零一零年十二月三十一日及 二零一一年十二月三十一日	1,079,785,000	107,979

於二零一零年十二月三十一日止年度，本公司發行20,000股予行使上實控股計劃(定義見附註42)下的購股期權持有人。此等新股與其他已發行股份享有同等地位。

## 綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

**42. 以股份支付的交易**

本公司及本集團成員採納之購股期權計劃詳情如下：

**(a) 上實控股計劃**

本公司根據上市規則第十七章採納購股期權計劃（「上實控股計劃」），並經本公司之股東於二零零二年五月三十一日之股東特別大會通過上述計劃。上實控股計劃的生效日期自採納該計劃日期起計，為期十年，其後不會再授出任何購股期權。上實控股計劃的目的旨在令本公司可以更靈活的方式給予可參與人士激勵、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（包括(i)本公司直接或間接持有少於20%之已發行股本或投票權，但為其最大股東或擁有其最多投票權的公司；或(ii)本公司董事會認為本公司可對其行使重大影響力之公司）成員公司的任何董事及僱員；本集團成員公司的任何業務顧問、專業及其他顧問的任何行政人員或僱員授出購股期權以認購本公司股份，而每批購股期權收取1港元作為代價。購股期權須於授出日期起計三十天內接納。

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

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

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

於二零一一年十二月三十一日，已授出而尚未行使購股期權之股份數目為45,950,000股（二零一零年十二月三十一日：25,880,000股），佔本公司於該日已發行股份之4.3%（二零一零年十二月三十一日：2.4%）。

## 綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

## 42. 以股份支付的交易(續)

## (a) 上實控股計劃(續)

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

授出月份	每股 行使價 港元	於二零一零年 一月一日 尚未行使	於年度內 授出	於年度內 行使	於二零一零年 十二月 三十一日 尚未行使	於年度內 授出	於年度內 註銷	於二零一一年 十二月 三十一日 尚未行使
二零一零年十一月	36.60	-	25,900,000	(20,000)	25,880,000	-	(530,000)	25,350,000
二零一一年九月	22.71	-	-	-	-	20,600,000	-	20,600,000
		-	25,900,000	(20,000)	25,880,000	20,600,000	(530,000)	45,950,000
於本年度未可予以行使					10,340,000			25,820,000

上表中本公司董事所持購股期權之詳情如下：

授出月份	每股 行使價 港元	於二零一零年 一月一日 尚未行使	於年度內 授出	於二零一零年 十二月 三十一日 尚未行使	於年度內 授出	於二零一一年 十二月 三十一日 尚未行使
二零一零年十一月	36.60	-	6,410,000	6,410,000	-	6,410,000
二零一一年九月	22.71	-	-	-	5,128,000	5,128,000
		-	6,410,000	6,410,000	5,128,000	11,538,000
於本年度未可予以行使				2,564,000		6,538,200

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

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

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

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

## 綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

## 42. 以股份支付的交易(續)

## (a) 上實控股計劃(續)

截至二零一零年十二月三十一日止年度內，在緊接購股期權行使日期前本公司股份的收市價為37.25港元。因行使購股期權而收取之代價約為732,000港元。

於二零一一年九月二十日已授出20,600,000份購股期權，已授出購股期權之估計公允值為50,285,000港元。截至二零一零年十二月三十一日止年度內，於二零一零年十一月二日已授出25,900,000份購股期權，已授出購股期權之估計公允值為163,308,000港元。

公允值乃以柏力克－舒爾斯期權定價模式輸入以下資料計算如下：

	二零一一年	二零一零年
加權平均股價	22.05 港元	36.60 港元
行使價	22.71 港元	36.60 港元
預期波幅	31.714% 至 39.404%	33.6% 至 52.335%
預計年期	0.5 至 2.5 年	0.5 至 2.5 年
無風險利率	0.110% 至 0.205%	0.224% 至 0.364%
預期股息率	4.9%	3.01%

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

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

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

本集團參考有關歸屬期就已授出購股期權於本年度確認支出79,047,000港元(二零一零年：44,441,000港元)，當中42,146,000港元(二零一零年：22,718,000港元)與授予本集團僱員有關，並呈列為員工福利費用，餘下結餘則指員工以外合資格參與人士之被認作以股份為基準的付款支出。

## 綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

## 42. 以股份支付的交易(續)

## (b) 上實城市開發計劃

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

購股期權之授出要約可於授出日期起計二十一日內簽訂接納書，連同向上實城市開發支付1港元代價之方式予以接納。已授出購股期權之行使期由上實城市開發董事釐定，惟不得遲於授出日期起計十年。已授出購股期權之股份認購價由上實城市開發董事釐定，惟於任何情況下必須為下列三者之最高者：(i)授出當日上實城市開發股份於聯交所每日報價表所報之收市價；(ii)授出當日前五個營業日上實城市開發股份於聯交所每日報價表所報之平均收市價及(iii)上實城市開發股份面值。

於二零一一年十二月三十一日，已授出而尚未行使購股期權之股份數目為91,000,000股(二零一零年十二月三十一日：111,500,000股)，佔上實城市開發於該日已發行股份之1.9%(二零一零年十二月三十一日：4.2%)。

於本年度授出之購股期權變動詳情如下：

期權持有人	授出日期	每股行使價 港元	收購上實城市 開發時		於二零一零年 十二月 三十一日		於二零一一年 十二月 三十一日	
			於年內已授出	於年內已註銷	尚未行使	於年內已註銷	尚未行使	
上實城市開發之董事， 亦為上實控股之董事	二零一零年九月二十四日	2.98	-	23,000,000	-	23,000,000	-	23,000,000
上實城市開發 之其他董事	二零零六年四月四日	3.60	8,625,000	-	(8,625,000)	-	-	-
	二零零六年十一月十七日	3.72	21,950,000	-	(21,950,000)	-	-	-
	二零零七年三月十四日	3.92	7,500,000	-	(7,500,000)	-	-	-
	二零一零年九月二十四日	2.98	-	33,000,000	-	33,000,000	-	33,000,000
			38,075,000	33,000,000	(38,075,000)	33,000,000	-	33,000,000
上實城市開發之僱員	二零零六年四月四日	3.60	4,500,000	-	(4,500,000)	-	-	-
	二零零六年十一月十七日	3.72	43,050,000	-	(43,050,000)	-	-	-
	二零零七年三月十四日	3.92	40,000,000	-	(40,000,000)	-	-	-
	二零一零年九月二十四日	2.98	-	55,500,000	-	55,500,000	(20,500,000)	35,000,000
			87,550,000	55,500,000	(87,550,000)	55,500,000	(20,500,000)	35,000,000
			125,625,000	111,500,000	(125,625,000)	111,500,000	(20,500,000)	91,000,000
於本年度未可予以行使						44,600,000		63,700,000

## 綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

## 42. 以股份支付的交易(續)

## (b) 上實城市開發計劃(續)

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

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

截至二零一零年十二月三十一日止年度內，已授出111,500,000份購股期權，而已授出購股期權之估計公允值為129,898,000港元。

公允值乃以二項式模式計算。計入模型之輸入資料如下：

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

以二項式模式計算購股期權公允值所用之變數及假設乃基於上實城市開發董事之最佳估算。購股期權之價值受若干主觀假設之不定變數而定。

預期波幅乃按上實城市開發股價於過去四年之歷史波幅釐定。該模式使用之預計年期已根據管理層就不可轉讓、行使限制及行為因素影響之最佳估計作出調整。

預期歸屬之已授出購股期權數目已調低，以反映以往於歸屬期完結前之13%作廢率，被認作以股份為基準之付款支出亦作出相應調整。於本報告期末，上實城市開發修正其對預期最終歸屬的購股期權數目的估計。於歸屬期內修正對原本估計之影響(如有)在損益確認，並對購股期權儲備(非控制股東權益部分)作出相應調整。

本集團參考有關歸屬期就上實城市開發已授出購股期權於本年度確認支出40,998,000港元(二零一零年：63,743,000港元)，當中10,363,000港元(二零一零年：13,148,000港元)與授予身兼上實控股董事之上實城市開發董事有關，餘下結餘則指上實城市開發董事及上實城市開發僱員之被認作以股份為基準的付款支出，並計入員工福利費用。

## 綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

## 42. 以股份支付的交易(續)

## (c) 亞洲水務計劃

本公司之上市附屬公司亞洲水務亦設有購股期權計劃(「亞洲水務計劃」)，該計劃於二零零五年一月二十四日舉行之亞洲水務股東大會上首次採納。根據亞洲水務計劃授出之全部購股期權已發行及可予發行之股份面值總額，不得超過亞洲水務不時已發行股本(不包括庫存股份)之15%。

根據亞洲水務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亞洲水務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亞洲水務計劃授出之股份總數之10%。

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

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

於二零一一年十二月三十一日，已授出而尚未行使購股期權之股份數目為17,037,467股(二零一零年十二月三十一日：19,356,083股)，佔亞洲水務於該日已發行股份之0.34%(二零一零年十二月三十一日：0.85%)。

## 綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

## 42. 以股份支付的交易(續)

## (c) 亞洲水務計劃(續)

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 新加坡元	於二零一零年		於二零一零年		於二零一一年	
			二月十八日收購 亞洲水務時	於期內已註銷	十二月三十一日 尚未行使	於年內已註銷	十二月三十一日 尚未行使	
亞洲水務之董事	二零零七年八月十四日	0.09 (附註)	-	-	-	-	-	
亞洲水務之僱員	二零零七年八月十四日	0.09 (附註)	19,923,235 (附註)	(567,152)	19,356,083	(2,318,616)	17,037,467	
於本年度未可予以行使					19,356,083		17,037,467	

附註：根據現有亞洲水務計劃條款作出之調整，尚未行使購股期權之總數及行使價已於二零一零年作調整。

該等購股期權可於二零零八年八月十四日至二零一二年八月十三日期間行使。

## 綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

## 43. 股本溢價及儲備

	股本溢價 千港元	購股 期權儲備 千港元	股本 贖回儲備 千港元	資本儲備 千港元	保留溢利 千港元	總額 千港元
<b>本公司</b>						
於二零一零年一月一日	13,344,886	-	1,071	1,137,728	6,045,239	20,528,924
年度溢利	-	-	-	-	5,901,515	5,901,515
確認以股份支付的費用	-	44,441	-	-	-	44,441
行使購股期權發行之股份	730	-	-	-	-	730
因行使購股期權而釋放購股期權儲備	100	(100)	-	-	-	-
發行股份之有關費用	(1)	-	-	-	-	(1)
已付股息(附註15)	-	-	-	-	(1,187,742)	(1,187,742)
於二零一零年十二月三十一日	13,345,715	44,341	1,071	1,137,728	10,759,012	25,287,867
年度溢利	-	-	-	-	801,513	801,513
確認以股份支付的費用	-	79,047	-	-	-	79,047
已付股息(附註15)	-	-	-	-	(1,166,168)	(1,166,168)
於二零一一年十二月三十一日	13,345,715	123,388	1,071	1,137,728	10,394,357	25,002,259

於二零一一年十二月三十一日，本公司可分派予股東之儲備為保留溢利約 10,394 百萬港元(二零一零年十二月三十一日：10,759 百萬港元)。

本公司之資本儲備來自經香港高等法院頒佈確認於一九九七年股本溢價的削減，該等儲備是未確認之溢利及為一項不能分派的儲備。

## 44. 購併附屬公司／業務

截至二零一一年十二月三十一日止年度

## (a) 收購亞洲水務

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

## 綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

## 44. 購併附屬公司／業務(續)

截至二零一一年十二月三十一日止年度(續)

## (a) 收購亞洲水務(續)

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

## 綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

## 44. 購併附屬公司／業務(續)

## 截至二零一一年十二月三十一日止年度(續)

## (a) 收購亞洲水務(續)

附註：

- (i) 此等款項為九項與中國若干政府機關達成的營運污水及自來水處理計劃相關的服務特許權安排，剩餘服務特許權期限由11.5年至46.5年。適用之實際利率為10%至13%。
- (ii) 於收購日確認的亞洲水務47.14%的非控制股東權益為519,183,000港元，乃按非控制股東權益的股權比例分佔亞洲水務的淨資產之公允值計量。
- (iii) 引入本公司為亞洲水務新的控制股東後預期可加強其資本基礎、滿足其流動資金需要及促進其未來業務發展及擴充。本公司董事認為，以上為主要因素致使確認了購併溢利37,718,000港元。
- (iv) 包含於年度溢利乃由亞洲水務產生的利潤85,020,000港元。本年度營業額中包含亞洲水務產生的營業額339,279,000港元。

假如亞洲水務的收購於二零一一年一月一日生效，本集團本年度的持續業務營業額將約為15,028百萬港元，而持續業務期間溢利則約為4,268百萬港元。此備考資料僅作參考，並不表示如收購於二零一一年一月一日已完成本集團實際可得到的收入及經營業績，亦不代表此為未來業績之預測。

## (b) 收購其他附屬公司

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

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

## 綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

## 44. 購併附屬公司／業務(續)

截至二零一一年十二月三十一日止年度(續)

## (b) 收購其他附屬公司(續)

	立賢 千港元	武漢漢西 千港元	總額 千港元
<b>已支付代價</b>			
現金	94,275	–	94,275
已付訂金	–	62,593	62,593
遞延代價款項(附註i)	2,287	–	2,287
於聯營公司權益(附註ii)	–	67,418	67,418
亞洲水務發行的股份(附註iii)	37,048	–	37,048
	133,610	130,011	263,621
<b>於相關收購日確認的資產及負債如下：</b>			
特許經營權	52,766	–	52,766
於一家合營企業權益	84,369	–	84,369
服務特許權安排應收款項	–	458,431	458,431
存貨	–	2,322	2,322
貿易及其他應收款項	145	160,717	160,862
銀行結存及現金	3	9,103	9,106
貿易及其他應付款項	(1,595)	(110,472)	(112,067)
銀行及其他貸款	–	(292,009)	(292,009)
遞延稅項負債	(2,078)	(21,780)	(23,858)
	133,610	206,312	339,922
<b>以折讓購併溢利</b>			
已付代價	133,610	130,011	263,621
加：非控制股東權益(附註iv)	–	40,348	40,348
減：購入之淨資產	(133,610)	(206,312)	(339,922)
以折讓購併溢利(附註v)	–	(35,953)	(35,953)
<b>收購產生之現金淨(流出)流入</b>			
購入之銀行結存及現金	3	9,103	9,106
減：已付現金代價	(94,275)	–	(94,275)
	(94,272)	9,103	(85,169)

## 綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

**44. 購併附屬公司／業務(續)****截至二零一一年十二月三十一日止年度(續)****(b) 收購其他附屬公司(續)**

附註：

- (i) 亞洲水務將會於二零一二年六月以股份支付遞延代價款項。
- (ii) 武漢漢西的37%權益的公允值已於收購當日重新計量，產生的25,741,000港元利潤已計入損益(附註9)。
- (iii) 股份的公允值以收購當日的已公佈股價計量，即5,915,000新加坡元(相等於37,048,000港元)。
- (iv) 武漢漢西於收購當日的20%非控制股東權益40,348,000港元乃以武漢漢西非控制股東權益的所佔比例的淨資產公允值計量。
- (v) 引入亞洲水務為武漢漢西新的控制股東後預期可加強其資本基礎、滿足其流動資金需要及促進其未來業務發展及擴充。本公司董事認為，以上為主要因素致使確認了本年購併溢利35,953,000港元。
- (vi) 亞洲水務收購立賢及武漢漢西的影響已包括在附註44(a)所述收購亞洲水務的影響內。

**截至二零一零年十二月三十一日止年度**

截至二零一零年十二月三十一日止年度，本集團收購了以下附屬公司：

**(a) 收購上實城市開發**

於二零一零年六月，本集團以合計代價2,746,165,000港元，以收購現有股份及認購新股份的方式收購上實城市開發45.02%權益。

**(b) 收購聯合潤通水務**

於二零一零年十一月，本集團以總代價人民幣361,213,000元(相等於418,982,000港元)從若干獨立第三者收購聯合潤通水務60.4%權益。聯合潤通水務及其附屬公司於中國成立及主要在中國從事污水處理及自來水供應業務。

**(c) 收購青島瑞歐**

於二零一零年一月二十一日，上實發展以人民幣376,000,000元(相等於431,539,000港元)向一位獨立第三者收購青島上實瑞歐置業有限公司(「青島瑞歐」)50%權益。青島瑞歐從事房地產開發業務，上實發展原本持有其5%權益，並以持作出售投資入賬。交易後上實發展持有青島瑞歐55%權益，青島瑞歐成為上實發展的附屬公司。此收購以資產收購方式入賬。

## 綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

## 44. 購併附屬公司／業務(續)

## 截至二零一零年十二月三十一日止年度(續)

以上交易所支付的代價、確認的資產及負債詳情如下：

	上實城市開發 千港元	聯合潤通水務 千港元	青島瑞歐 千港元	總額 千港元
<b>已支付代價</b>				
現金	2,746,165	418,982	431,539	3,596,686
持有作出售投資	–	–	43,154	43,154
	2,746,165	418,982	474,693	3,639,840
<b>於相關收購日確認的資產及 負債如下：</b>				
投資物業	2,872,626	–	–	2,872,626
物業、廠房及設備	839,316	33,250	375	872,941
已付土地租金	86,074	–	–	86,074
特許經營權	–	440,580	–	440,580
投資	–	1,159	–	1,159
於聯營公司權益	187,706	–	–	187,706
服務特許權安排應收款項	–	1,107,594	–	1,107,594
遞延稅項資產	23,625	5,439	–	29,064
存貨	17,832,129	13,897	1,441,705	19,287,731
貿易及其他應收款項	1,367,671	95,084	2,756	1,465,511
預付稅項	271,721	–	–	271,721
作抵押之銀行存款	97,918	27,418	–	125,336
銀行結存及現金	2,764,940	93,015	1,556	2,859,511
貿易及其他應付款項	(2,007,214)	(196,649)	(583,313)	(2,787,176)
物業銷售之客戶訂金	(8,487,039)	–	–	(8,487,039)
可換股票據	(64,979)	–	–	(64,979)
衍生金融工具－認股權證	(32,300)	–	–	(32,300)
應付稅項	(1,015,935)	(2,662)	–	(1,018,597)
銀行及其他貸款	(2,533,579)	(687,944)	–	(3,221,523)
大修撥備	–	(72,116)	–	(72,116)
高級票據	(3,213,600)	–	–	(3,213,600)
遞延稅項負債	(1,264,120)	(88,697)	–	(1,352,817)
	7,724,960	769,368	863,079	9,357,407
<b>以折讓購併溢利</b>				
已付代價	2,746,165	418,982	474,693	3,639,840
加：非控制股東權益	4,617,735	350,386	388,386	5,356,507
減：購入之淨資產	(7,724,960)	(769,368)	(863,079)	(9,357,407)
	(361,060)	–	–	(361,060)
<b>收購產生之現金淨流入(流出)</b>				
購入之銀行結存及現金	2,764,940	93,015	1,556	2,859,511
減：以現金支付的代價	(2,746,165)	(418,982)	(431,539)	(3,596,686)
	18,775	(325,967)	(429,983)	(737,175)

綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

#### 44. 購併附屬公司／業務(續)

##### 截至二零一零年十二月三十一日止年度(續)

##### 收購上實城市開發及聯合潤通水務對本集團業績之影響

包含於截至二零一零年十二月三十一日止年度的年度溢利乃由上實城市開發產生的虧損 104,051,000 港元及由聯合潤通水務污水及自來水處理業務產生的利潤 2,526,000 港元。營業額中包含分別由上實城市開發及聯合潤通水務產生的營業額 1,692,957,000 港元及 61,636,000 港元。

本公司董事認為由於業務合併的公允值調整涉及的假設及估計太廣泛而並不實際，所以並沒有披露假設上實城市開發及聯合潤通水務的收購於二零一零年一月一日生效的截至二零一零年十二月三十一日止年度營業額及損益。

本公司董事認為於二零一零年十二月三十一日止年度內收購的青島瑞歐對本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度營業額及損益並無重大貢獻。

#### 45. 出售附屬公司

##### 截至二零一一年十二月三十一日止年度

於截至二零一一年十二月三十一日止年度，本集團出售以下附屬公司：

- (a) 於二零一一年三月，本集團以代價約 311 百萬港元向獨立第三者出售上海城開合肥置業有限公司(「上海合肥」) 100% 權益，錄得虧損 38,512,000 港元。上海合肥於中國主要從事房地產發展及銷售。
- (b) 於二零一一年六月，本集團以代價約 1,164 百萬港元向若干關連人士出售原為本集團一家全資附屬公司的 Good Cheer Enterprises Limited (「Good Cheer」) 88.5% 權益及相關的股東貸款 397,007,000 港元，其中約 342 百萬港元款項會延遲收取，獲得溢利 803,683,000 港元。於出售完成時，本集團保留 Good Cheer 餘下 11.5% 權益作為可供出售之投資。Good Cheer 透過其附屬公司於中國從事酒店業務。

## 綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

## 45. 出售附屬公司(續)

## 截至二零一一年十二月三十一日止年度(續)

- (c) 於二零一一年六月，本集團以代價約1,226百萬港元向若干關連人士出售原為本集團一家全資附屬公司的上實豐濤置業(BVI)有限公司(「豐濤」)90%權益及相關的股東貸款110,072,000港元，其中約665百萬港元款項會延遲收取，獲得溢利1,261,588,000港元。於出售完成時，本集團保留豐濤餘下10%權益作為可供出售之投資。豐濤於中國上海市青浦區擁有一項物業發展項目。
- (d) 於二零一一年十一月，本集團以代價人民幣2,000百萬元(相等於約2,453百萬港元)向一位關連人士出售原間接持有本集團於收益表以公允值列賬的金融資產的Better Score 100%權益。
- (e) 其他出售主要為本年度出售位於中國青島之一家房地產項目公司(「青島公司」)。於二零一一年七月，青島公司與一獨立第三者達成增資協議。根據該協議，該第三者以約人民幣1,183百萬元(相等於約1,442百萬港元)向青島公司增資。當增資於二零一一年七月完成後，上實發展於青島公司的權益被攤薄至50%，此後上實發展失去對青島公司的控制權，並以50%合營企業權益入賬。
- (f) 如附註12所述，本集團於本年度出售了兩項於二零一零年十二月三十一日分類為持作出售之出售組別，有關詳情均在該附註披露。

## 截至二零一零年十二月三十一日止年度

於二零一零年十二月三十一日止年度，本集團出售以下附屬公司：

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

## 綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

## 45. 出售附屬公司(續)

以上出售項目的代價及所出售的資產及負債詳情如下：

	2011					2010	
	上海合肥 千港元	Good Cheer 千港元	豐濤 千港元	Better Score 千港元	其他 千港元	總額 千港元	總額 千港元
<b>代價：</b>							
已收代價	310,566	425,236	561,347	2,453,332	14,337	3,764,818	39,530
遞延現金代價(附註)							
– 非流動	–	–	563,236	–	–	563,236	–
– 流動(包含於其他應收款項內)	–	320,285	–	–	–	320,285	7,600
於合營企業權益	–	–	–	–	1,328,459	1,328,459	–
於聯營公司權益	–	–	–	–	350,007	350,007	44,589
可供出售之投資	–	99,697	136,259	–	–	235,956	–
預提合同的賠償(包含於其他應付款項內)	–	(76,161)	–	–	–	(76,161)	–
<b>總代價</b>	<b>310,566</b>	<b>769,057</b>	<b>1,260,842</b>	<b>2,453,332</b>	<b>1,692,803</b>	<b>6,486,600</b>	<b>91,719</b>
<b>失去控制權的資產及負債的分析：</b>							
物業、廠房及設備	645	419,836	250	–	989	421,720	101,577
已付土地租金	–	289,808	–	–	–	289,808	2,528
採購物業、廠房及設備的訂金	–	–	–	–	–	–	13,676
遞延稅項資產	–	13,681	–	–	16	13,697	–
存貨	843,852	6,571	555,218	454	5,207,553	6,613,648	20,984
貿易及其他應收款項	25,434	8,066	519	–	8,183	42,202	52,906
投資	–	–	–	2,452,880	–	2,452,880	–
銀行結存及現金	29,099	117,662	86,569	–	26,938	260,268	20,421
貿易及其他應付款項	(478,556)	(562,592)	(638,997)	(2)	(3,621,207)	(5,301,354)	(28,154)
應付稅項	–	–	–	–	(23)	(23)	(3,375)
銀行及其他貸款	(71,396)	(180,593)	–	–	–	(251,989)	–
<b>出售淨資產</b>	<b>349,078</b>	<b>112,439</b>	<b>3,559</b>	<b>2,453,332</b>	<b>1,622,449</b>	<b>4,540,857</b>	<b>180,563</b>
<b>出售之(虧損)溢利：</b>							
代價	310,566	769,057	1,260,842	2,453,332	1,692,803	6,486,600	91,719
出售淨資產	(349,078)	(112,439)	(3,559)	(2,453,332)	(1,622,449)	(4,540,857)	(180,563)
非控制股東權益	–	76,931	–	–	348,000	424,931	87,187
釋放的儲備	–	(38,167)	–	–	18,645	(19,522)	–
當失去附屬公司控制權時由權益重分至 損益的附屬公司淨資產累計匯兌差異	–	108,301	4,305	170,287	–	282,893	7,212
	<b>(38,512)</b>	<b>803,683</b>	<b>1,261,588</b>	<b>170,287</b>	<b>436,999</b>	<b>2,634,045</b>	<b>5,555</b>

## 綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

## 45. 出售附屬公司(續)

以上出售項目的代價及所出售的資產及負債詳情如下：(續)

	2011					2010	
	上海合肥 千港元	Good Cheer 千港元	豐濤 千港元	Better Score 千港元	其他 千港元	總額 千港元	總額 千港元
出售之(虧損)溢利：							
- 持有物業權益之附屬公司	-	-	1,261,588	-	-	1,261,588	-
- 其他附屬公司	(38,512)	803,683	-	170,287	436,999	1,372,457	5,555
	(38,512)	803,683	1,261,588	170,287	436,999	2,634,045	5,555
出售產生之現金淨流入(流出)							
已收現金代價	310,566	425,236	561,347	2,453,332	14,337	3,764,818	39,530
減：售出之銀行結存及現金	(29,099)	(117,662)	(86,569)	-	(26,938)	(260,268)	(20,421)
	281,467	307,574	474,778	2,453,332	(12,601)	3,504,550	19,109

附註：出售 Good Cheer 及豐濤的遞延現金代價將會分別於二零一二年六月及二零一三年十二月以現金收取。此等遞延代價已按折現率 6.6% 折現。

於兩個年度內出售的附屬公司在被出售前並無對本集團的業績及現金流有重大貢獻。

## 46. 經營租賃

## 本集團及本公司為承租人

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

	本集團		本公司	
	31.12.2011 千港元	31.12.2010 千港元	31.12.2011 千港元	31.12.2010 千港元
一年內	93,645	62,287	9,708	4,447
第二年至第五年內 (包括首尾兩年)	139,657	107,101	5,042	-
五年後	8,000	28,000	-	-
	241,302	197,388	14,750	4,447

經營租賃付款額為本集團及本公司為租賃若干辦公室及廠房物業而應付的租金，平均租賃期為二十年，而租金在一至五年內是固定的。

以上包括本集團及本公司分別須支付予最終控股公司及同系附屬公司約 156.6 百萬港元(二零一零年十二月三十一日：142.2 百萬港元)及 14.8 百萬港元(二零一零年十二月三十一日：4.4 百萬港元)之土地及樓宇經營租賃承擔。

## 綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

## 46. 經營租賃(續)

## 本集團及本公司為出租人

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

	本集團	
	投資物業及土地及樓宇	
	31.12.2011	31.12.2010
	千港元	千港元
		(經重列)
一年內	439,266	423,826
第二年至第五年內(包括首尾兩年)	1,057,769	727,398
五年後	1,685,636	1,120,245
	3,182,671	2,271,469

以上包括本集團應收若干同系附屬公司約11.0百萬港元(二零一零年十二月三十一日：9.7百萬港元，經重列)的投資物業經營租賃承擔。

於本報告期期末，本公司並無作為出租人有任何重大經營租賃安排。

## 47. 資本性承諾

	本集團	
	31.12.2011	31.12.2010
	千港元	千港元
		(經重列)
已簽約但未於綜合財務報表中撥備之資本性開支：		
– 增加持有作出售發展中物業	5,839,411	9,948,254
– 投資於中國附屬公司	245,040	1,347,860
– 購買物業、廠房及設備	90,493	139,587
– 投資於一家中國聯營公司	–	1,176,575
– 收費公路建設成本	–	234,461
– 增加在建工程	–	118,466
	6,174,944	12,965,203
已批准但未簽約之資本性開支–		
增加持有作出售之發展中物業	–	15,856,051

## 綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

## 47. 資本性承諾(續)

除上述外，本集團應佔一家合營企業之資本性承諾如下：

	本集團	
	31.12.2011 千港元	31.12.2010 千港元 (經重列)
已簽約但未於綜合財務報表中撥備之資本性開支：		
— 投資於一家中國合營企業	251,972	198,435

本公司於本報告期期末並無任何重大資本性承諾。

## 48. 或然負債

	本集團	
	31.12.2011 千港元	31.12.2010 千港元 (經重列)
因下列公司使用之銀行信貸而向銀行作出擔保		
— 物業買家	2,954,703	4,044,562
— 徐匯區國資委控制的一家實體	266,272	549,658
— 一家前附屬公司	61,637	—
	3,282,612	4,594,220

於二零一一年十二月三十一日，本公司因附屬公司使用之銀行信貸而向銀行作出擔保的金額約12,923百萬港元(二零一零年十二月三十一日：16,194百萬港元)，其中約10,770百萬港元(二零一零年十二月三十一日：7,170百萬港元)已被使用。

## 49. 已抵押資產

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

- (i) 賬面值合共為6,221,268,000港元(二零一零年十二月三十一日：4,501,498,000港元，經重列)的投資物業；
- (ii) 賬面值合共為128,455,000港元(二零一零年十二月三十一日：363,528,000港元，經重列)的租賃土地及樓宇；
- (iii) 賬面值合共為194,102,000港元(二零一零年十二月三十一日：66,130,000港元)的廠房及機器；

## 綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

**49. 已抵押資產(續)**

- (iv) 兩條收費公路經營權為10,708,600,000港元(二零一零年十二月三十一日：10,594,414,000港元)；
- (v) 賬面值合共為94,070,000港元(二零一零年十二月三十一日：175,560,000港元)的服務特許權安排應收款項；
- (vi) 賬面值合共為7,712,800,000港元(二零一零年十二月三十一日：5,808,127,000港元，經重列)的持有作出售之發展中物業；
- (vii) 賬面值合共為30,545,000港元(二零一零年十二月三十一日：144,569,000港元，經重列)的持有作出售物業；
- (viii) 賬面值合共為132,363,000港元(二零一零年十二月三十一日：無)的貿易應收款項；及
- (ix) 賬面值合共為333,594,000港元(二零一零年十二月三十一日：108,862,000港元)的銀行存款。

**50. 退休福利計劃**

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

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

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

## 綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

## 51. 關連及有關人士之交易及結餘

## (I) 關連人士

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

關連人士	交易性質	本集團	
		2011 千港元	2010 千港元
<b>交易</b>			
<i>最終控股公司：</i>			
上實集團	本集團支付土地及樓宇租金及管理費(附註i)	2,417	1,916
<i>同系附屬公司：</i>			
國際標有限公司	本集團支付土地及樓宇租金及管理費(附註i)	10,368	10,123
南洋企業置業有限公司	本集團支付土地及樓宇租金及管理費(附註i)	24,000	21,000
上海實業置業有限公司	本集團支付土地及樓宇租金及管理費(附註i)	26	26
上海上實(集團)有限公司	本集團支付土地及樓宇租金及管理費(附註i)	6,250	5,958
	貸款予本集團(附註ii)	2,955,271	2,864,707
	本集團支付利息(附註ii)	166,552	86,776
上海醫藥(集團)有限公司 (附註iv)	本集團銷售醫藥產品及原料(附註iii)	-	17,586
	本集團採購醫藥產品及原料(附註iii)	-	16,366

## 綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

## 51. 關連及有關人士之交易及結餘(續)

## (I) 關連人士(續)

## (a) (續)

關連人士	交易性質	本集團	
		2011 千港元	2010 千港元
<b>交易(續)</b>			
<i>合營企業/聯營公司:</i>			
上海星河數碼投資有限公司 (「星河數碼」)	本集團收取投資收入(附註ii) 本集團支付管理費(附註ii) 本集團注資	44,993 8,840 393,423	53,882 12,052 -
<i>附屬公司之非控股股東:</i>			
中國(杭州)青春實集團有限 公司及其附屬公司(附註iv)	本集團銷售藥物及保健產品(附註iii)	-	5,564
河南中煙工業有限責任公司 (附註v)	本集團銷售煙盒包裝材料(附註iii)	-	218,517
四川水井坊股份有限公司	本集團銷售包裝材料(附註iii)	-	632
新南(天津)紙業有限公司	本集團採購原料(附註iii)	24,078	79,344
杭州胡慶餘堂藥業有限公司 (附註iv)	本集團提供中藥提取服務(附註ii)	-	501
<i>附屬公司非控股股東之同系 附屬公司:</i>			
Four Season Hotels and Resorts Asia Pacific Pte. Ltd. (附註vi)	本集團提供酒店諮詢服務(附註ii)	4,157	12,462
Four Seasons Shanghai B.V. (附註vi)	本集團提供酒店管理服務(附註ii)	340	756
Four Seasons Hotels Limited (附註vi)	本集團提供酒店服務(附註ii)	2,927	6,940

## 綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

## 51. 關連及有關人士之交易及結餘(續)

## (I) 關連人士(續)

## (a) (續)

關連人士	結餘性質	本集團	
		31.12.2011 千港元	31.12.2010 千港元
<b>結餘</b>			
<i>附屬公司之非控股股東：</i>			
徐匯區國資委控制之實體	本集團非貿易應收款項	122,681	114,579
	本集團非貿易應付款項	359,289	640,839

附註：

- (i) 租金乃按簽訂之租約支付，此等租約訂定之租金與簽署租約時由獨立專業物業評估師評定的公開市場價格相同或相若。
- (ii) 此等交易條款乃由雙方協議達成。
- (iii) 此等交易按市場價格，或成本加上利潤百分率(如沒有市場價格可供參考)進行。
- (iv) 自二零一零年二月起，該等公司不再為關連人士。
- (v) 自二零一零年十一月起，該公司不再為關連人士。
- (vi) 自二零一一年六月起，該公司不再為關連人士。

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

於二零一一年十二月三十一日，上海城開為國資經營公司提供擔保之貸款／信貸額度總額約為人民幣216百萬元(相等於約266百萬港元)(二零一零年十二月三十一日：人民幣466百萬元(相等於約550百萬港元))。

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

## 綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

## 51. 關連及有關人士之交易及結餘(續)

## (I) 關連人士(續)

- (c) 本公司一家全資附屬公司上海滬寧高速公路(上海段)發展有限公司(「滬寧高速」)與上實集團一家全資附屬公司星河數碼訂立資產管理委託協議。委託星河數碼提供資產管理服務的資金為人民幣400百萬元(相等於約482百萬港元)(二零一零年：人民幣260百萬元(相等於約307百萬港元))。
- (d) 與關連人士之經營租約承擔詳情刊載於附註46。
- (e) 有關收購上實發展之詳情刊載於附註2。
- (f) 有關應付一家同系附屬公司款項之詳情刊載於附註36。
- (g) 有關出售投資予一名關連人士之詳情刊載於附註26及45。
- (h) 有關向關連人士出售其他附屬公司之詳情刊載於附註45。
- (i) 本公司於二零一一年十二月九日公佈，本公司訂立附帶條件協議，出售一家持有50%權益的合營企業予購買方公司(於上市規則項下被認為本公司的關連人士)。其他詳情刊載於附註12。
- (j) 於二零零九年十二月八日，本集團同意以現金代價人民幣198,776,000元向上實集團之一家全資附屬公司榮暉收購上實豐順置業(BVI)有限公司(「豐順BVI」)的100%權益以及受讓股東貸款。豐順BVI擁有位於中國上海青浦區的一個開發項目。收購豐順已於二零一零年一月十一日舉行的股東特別大會上獲批准，期後於二零一二年三月已完成。

於二零一一年二月二十六日，本集團與若干買方(「買方」)(於上市規則項下被認為本公司的關連人士)訂立協議，向買方出售豐順BVI 90%股權及轉讓90%股東貸款，總代價為人民幣1,305,000,000元。本交易的完成須待榮暉完成向本集團轉讓豐順BVI後，方可作實。

有關該等交易的詳情分別刊載於本公司日期為二零零九年十二月八日及二零一一年二月二十六日的兩份公佈。

- (k) 於收購上實發展前，本集團已透過信託安排於上實發展的一家附屬公司投資人民幣250,000,000元(相等於約308,185,000港元)。有關該投資的詳情刊載於本公司日期為二零一一年五月十九日的公佈。

## 綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

## 51. 關連及有關人士之交易及結餘(續)

## (II) 除關連人士外之有關人士

- (a) 除附註51(l)(a)所載交易外，於本年度，本集團與其他有關人士(除關連人士外)之重大交易及本報告期期末之重大結餘如下：

有關人士	交易性質	本集團	
		2011 千港元	2010 千港元
<b>交易</b>			
<i>聯營公司：</i>			
上海城開地產經紀有限公司	本集團支付物業代理費用	34,692	83,011
上海申永燙金材料有限公司 (「上海申永燙金」)	本集團採購物料	-	337
廣西甲天下水松紙有限公司 (「廣西甲天下水松紙」)	本集團收取印刷服務收入	-	10,101

有關人士	結餘性質	本集團	
		31.12.2011 千港元	31.12.2010 千港元
<b>結餘</b>			
<i>聯營公司：</i>			
上海城開地產經紀有限公司	本集團貿易應付款項	83,913	52,165
上海申永燙金	本集團貿易應付款項	-	141
廣西甲天下水松紙	本集團貿易應收款項	-	1,762

本公司與其他有關人士的結餘載於本公司財務狀況表及附註25。

- (b) 於二零一一年十二月三十一日，銀行借貸人民幣4億9,900萬元(相等於約6億1,500萬港元)(二零一零年十二月三十一日：人民幣4億9,900萬元(相等於約5億8,900萬港元)，經重列)已由本集團與本集團同系附屬公司共同擁有之物業作抵押。

## 綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

**51. 關連及有關人士之交易及結餘(續)****(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：

	2011 千港元	2010 千港元
短期福利	31,676	43,554
以股本為基準的付款	49,539	28,351
	81,215	71,905

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

**52. 與政府有關實體的重大交易／賬戶餘額**

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

**53. 政府補助**

於本年度內因收費公路通行費收入下降而獲當地政府補償約38.1百萬港元(二零一零年：14.2百萬港元)及為吸引投資於中國若干省份而獲得的補助約0.4百萬港元(二零一零年：37.7百萬港元)，此等金額已包括在本年度的其他收入內。

## 綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

## 54. 主要附屬公司

於二零一一年及二零一零年十二月三十一日，本公司之主要附屬公司詳情如下：

附屬公司名稱	註冊或成立 地點/經營地點	已發行及繳足 股本/註冊資本	由本公司/附屬公司 持有已發行股本/ 註冊資本百分比		主要業務
			31.12.2011	31.12.2010	
上實發展(附註i)	中國	A股—人民幣 1,083,370,873元	63.65%	63.65%	房地產發展及投資 (見附註2)
上實城市開發(附註ii)	百慕達/中國	普通股 —192,461,000港元	69.95%	45.02%	房地產發展及投資 (見附註44)
滬寧高速(附註iii)	中國	人民幣3,000,000,000元	100%	100%	持有收費公路經營權
上海路橋發展有限公司(附註iii)	中國	人民幣1,600,000,000元	100%	100%	持有收費公路經營權
上海申渝公路建設發展有限公司 (附註iii)	中國	人民幣1,200,000,000元	100%	100%	持有收費公路經營權
亞洲水務(附註iv)	新加坡/中國	普通股—人民幣 1,136,949,043元	55.23%	不適用	污水處理及自來水供應
上實基建控股有限公司 (「上實基建」)	英屬處女群島/ 香港	1美元	100%	100%	投資控股
上海實業財務管理有限公司 (「上實財務」)	香港	普通股 —2港元	100%	100%	投資
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 —8,000,000港元	100%	100%	製造及銷售香煙
永發印務有限公司	香港	普通股 —2,000,000港元	93.47%	93.44%	製造及銷售包裝材料 印刷產品及造紙

## 綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

## 54. 主要附屬公司(續)

於二零一一年及二零一零年十二月三十一日，本公司之主要附屬公司詳情如下：(續)

附註：

- (i) 此公司為一家於上海證券交易所A股市場上市之公司。
- (ii) 此公司為一家於聯交所主板上市之公司。
- (iii) 此等公司為於中國成立之外商獨資企業。
- (iv) 此公司為一家於新加坡證券交易所上市之公司。

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。

本集團並無持有任何遞延股份。此等遞延股份無權收取有關公司任何股東大會之通告或出席或在該大會上投票，而其實際上亦無權收取股息或在公司清盤時獲得任何分派。

董事認為上表所轉載之本公司之附屬公司，對本集團之業績或資產有重要影響。董事認為若提供其他附屬公司之詳情將導致篇幅過於冗長。

除附註38及39所述外，各附屬公司於本報告期期末或本年度內任何時間並無任何未償還之債務證券。

## 55. 主要合營企業

於二零一一年及二零一零年十二月三十一日，本集團之主要合營企業詳情如下：

合營企業名稱	註冊或成立 地點/經營地點	本集團應佔之已發行股本/ 註冊資本百分比		主要業務
		31.12.2011	31.12.2010	
星河數碼	中國	50% (附註i)	-	提供資產管理服務
中環保水務投資有限公司	中國	47.5%	50%	於中國合作投資及 經營水務與環保產業
亞洲水務	新加坡/中國	- (附註ii)	36.6%	污水處理及供水

## 綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

## 55. 主要合營企業(續)

於二零一一年及二零一零年十二月三十一日，本集團之主要合營企業詳情如下：(續)

附註：

- (i) 此公司於二零一零年十二月三十一日為持有20%權益的聯營公司。於本年度，本集團向其注資393,423,000港元以收購其30%權益。
- (ii) 如附註44所述，當本集團於二零一一年三月於此公司的有效權益由36.6%增加至52.86%時，此公司已不再被確認為合營企業。

以上合營企業均由本公司間接持有及本集團在相關實體的董事會中派有成員。

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

## 56. 主要聯營公司

於二零一一年及二零一零年十二月三十一日，本集團之主要聯營公司(均為於中國成立的中外合資公司)詳情如下：

聯營公司名稱	本集團應佔之 註冊資本百分比		主要業務
	31.12.2011	31.12.2010	
星河數碼	—	20%	提供資產管理服務
天津市億嘉合置業有限公司	28% (附註)	18%	物業發展

附註：此乃本集團持有69.95%權益(二零一零年十二月三十一日：45.02%)的上實城市開發持有40%的聯營公司。

以上聯營公司均由本公司間接持有。

董事認為上表所轉載之本集團之聯營公司，對本集團之年度業績有重要影響或構成本集團淨資產的重要部份。董事認為若提供其他聯營公司之詳情將導致篇幅過於冗長。

## 綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

## 57. 分部信息

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

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

基礎設施、房地產及消費品亦代表本集團可呈報分部。

如附註2所述，本集團以合併法原則對本年度內收購上實發展集團作會計處理。房地產的分部收入、分部業績、分部資產及分部負債已被重列，以包括上實發展集團的收入、業績、資產及負債。

## 綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

## 57. 分部信息(續)

## 分部收入及業績

以下為按經營分部劃分之本集團持續業務收入及業績的分析：

## 截至二零一一年十二月三十一日止年度

## 持續業務

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

## 截至二零一零年十二月三十一日止年度(經重列)

## 持續業務

	基建設施 千港元	房地產 千港元	消費品 千港元	綜合 千港元
收入				
分部收入－對外銷售	1,687,270	7,950,094	4,797,867	14,435,231
分部溢利	971,996	2,455,473	913,277	4,340,746
未分攤總部收入淨值				46,216
財務費用				(541,440)
分佔合營企業業績				383,952
分佔聯營公司業績				45,392
以折讓購併附屬公司權益之溢利				361,060
出售其他附屬公司、合營企業及聯營公司				136,137
可供出售之投資之減值損失				(284,224)
除稅前溢利(持續業務)				4,487,839

## 綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

## 57. 分部信息(續)

## 分部收入及業績(續)

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

## 分部資產及負債

以下為本集團按經營分部的資產及負債的分析：

於二零一一年十二月三十一日

	基礎設施 千港元	房地產 千港元	消費品 千港元	綜合 千港元
<b>分部資產</b>	20,290,026	76,161,800	4,840,245	101,292,071
於合營企業權益				1,741,484
於聯營公司權益				2,062,822
投資				1,481,797
遞延稅項資產				288,210
預付稅項				475,258
總部銀行結存及現金				6,609,328
分類為持有作出售之資產				1,461,315
其他未分攤資產				402,332
<b>綜合總資產</b>				115,814,617
<b>分部負債</b>	1,217,661	23,373,568	765,741	25,356,970
應付稅項				3,393,521
銀行及其他貸款				32,871,905
高級票據				3,042,928
遞延稅項負債				4,359,574
其他未分攤負債				129,395
<b>綜合總負債</b>				69,154,293

## 綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

## 57. 分部信息(續)

## 分部資產及負債(續)

以下為本集團按經營分部的資產及負債的分析：(續)

於二零一零年十二月三十一日(經重列)

	基建設施 千港元	房地產 千港元	消費品 千港元	綜合 千港元
<b>分部資產</b>	17,448,501	72,438,106	4,050,364	93,936,971
於合營企業權益				1,204,498
於聯營公司權益				585,335
投資				3,463,193
遞延稅項資產				153,346
預付稅項				542,971
總部銀行結存及現金				5,492,672
分類為持有作出售之資產				4,015,959
其他未分攤資產				51,091
<b>綜合總資產</b>				<b>109,446,036</b>
<b>分部負債</b>	705,283	31,096,531	424,343	32,226,157
應付稅項				2,974,506
可換股票據				2,607
銀行及其他貸款				25,422,867
高級票據				3,071,744
遞延稅項負債				3,976,277
與分類為持有作出售資產直接相關的負債				2,836,229
其他未分攤負債				134,913
<b>綜合總負債</b>				<b>70,645,300</b>

為監控分部表現及分部之間的資源分配的目的：

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

## 綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

## 57. 分部信息(續)

## 其他分部信息

二零一一年

## 持續業務

	基建設施 千港元	房地產 千港元	消費品 千港元	未被分攤 千港元	綜合 千港元
<i>包含於計入分部損益或分部資產的款項：</i>					
增加非流動資產(附註)	856,971	268,660	436,200	453	1,562,284
折舊及攤銷	575,742	135,346	125,258	2,535	838,881
壞賬之減值損失	64,806	78	630	–	65,514
持有作出售之物業之減值損失	–	57,742	–	–	57,742
其他無形資產之減值損失	8,285	–	–	–	8,285
撥回壞賬之減值損失	10,890	–	–	–	10,890
<i>定期向本集團董事會提供的但沒有包含於計入分部損益或分部資產的款項：</i>					
於合營企業權益	1,741,483	–	–	–	1,741,483
於聯營公司權益	–	1,805,192	257,631	–	2,062,823
分佔合營企業業績	24,464	–	(4,504)	–	19,960
分佔聯營公司業績	(6,193)	(434)	43,214	–	36,587

## 綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

## 57. 分部信息(續)

## 其他分部信息(續)

二零一零年(經重列)

## 持續業務

	基礎設施 千港元	房地產 千港元	消費品 千港元	未被分攤 千港元	綜合 千港元
<i>包含於計入分部損益或分部資產的 款項：</i>					
增加非流動資產(附註)	1,714,520	3,840,370	213,100	2,684	5,770,674
折舊及攤銷	477,699	121,629	205,572	3,556	808,456
壞賬之減值損失	-	19,794	530	-	20,324
物業、廠房及設備之減值損失	-	-	4,056	-	4,056
一家附屬公司商譽之減值損失	5,730	-	-	-	5,730
撥回壞賬之減值損失	-	-	15,782	-	15,782
撥回持有作出售之發展中物業之 減值損失	-	319,258	-	-	319,258
撥回支付收購中國物業項目之 減值損失	-	165,557	-	-	165,557
<i>定期向本集團董事會提供的但沒有 包含於計入分部損益或分部 資產的款項：</i>					
於合營企業權益	1,133,413	-	-	71,085	1,204,498
於聯營公司權益	122,351	221,307	241,677	-	585,335
聯營公司權益之減值損失	-	-	57,434	-	57,434
分佔合營企業業績	150,293	232,003	-	1,656	383,952
分佔聯營公司業績	14,260	2,768	28,364	-	45,392

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

## 綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

## 57. 分部信息(續)

## 地區信息

本集團之業務主要集中在香港(集團所在地)及中國。

本集團來自對外客戶之持續業務營業額及按資產所在地劃分有關其非流動資產之資料詳述如下：

	來自對外客戶之營業額	
	2011 千港元	2010 千港元 (經重列)
中國	13,322,674	12,991,938
不包括香港及中國的亞洲地區(「亞洲」)	544,185	932,688
香港(集團所在地)	976,840	444,653
其他地區	125,433	65,952
	14,969,132	14,435,231

	非流動資產(附註)	
	2011 千港元	2010 千港元 (經重列)
中國	27,368,691	25,708,733
香港(集團所在地)	990,654	870,201
	28,359,345	26,578,934

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

## 有關主要客戶資料

沒有個別客戶於相應年度貢獻超過本集團總銷售額 10% 以上的收入。

## 58. 資本風險管理

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

本集團的資本架構包括淨債務，其中包括貸款(於附註 38、39 及 40 中披露)與現金及等同現金項目淨額及本公司擁有人應佔權益，其中包括已發行股本、累計溢利及其他儲備。

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

## 綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

## 59. 金融工具

## (a) 金融工具分類(不包括被分類為持作出售之出售組別)

	本集團			本公司	
	31.12.2011	31.12.2010	1.1.2010	31.12.2011	31.12.2010
	千港元	(經重列) 千港元	(經重列) 千港元	千港元	千港元
<b>金融資產</b>					
於損益表按公允值列賬					
作買賣用途	518,402	26,870	16,374	-	-
已指定於損益表按公允值 列賬	29,723	2,916,515	2,822,985	-	-
貸款及應收款項 (包括現金及等同現金項目)	24,449,006	22,087,132	20,004,213	29,972,900	24,224,619
可供出售之投資	933,672	519,808	708,637	99,697	-
持有至到期投資	-	-	27,629	-	-
<b>金融負債</b>					
已攤銷成本	41,320,992	41,726,762	26,908,697	5,593,109	4,107,061

## (b) 財務風險管理目標及政策

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

## 市場風險

## (i) 貨幣風險

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

## 綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

## 59. 金融工具(續)

## (b) 財務風險管理目標及政策(續)

## 市場風險(續)

## (i) 貨幣風險(續)

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

	本集團				本公司			
	資產		負債		資產		負債	
	2011 千港元	2010 千港元	2011 千港元	2010 千港元	2011 千港元	2010 千港元	2011 千港元	2010 千港元
人民幣(兌港元)	1,478,307	58,618	1,664,738	1,634	906,462	-	-	-
美元(兌港元及人民幣)	3,433,608	1,465,388	3,393,709	3,218,277	2,467,876	723,090	-	-
港元(兌人民幣)	116,600	1,116,545	1,049,418	1,076,526	-	-	-	-

以上外幣列值之貨幣資產及貨幣負債主要為本集團的可供出售之投資、於損益表按公允值列帳之金融資產、貿易及其他應收款項、作抵押之銀行存款、短期銀行存款、銀行結存及現金、貿易及其他應付款項、銀行及其他貸款及高級票據。

## 敏感度分析

下表詳列本集團及本公司各集團企業以功能貨幣換算以上外幣升值和貶值5%(二零一零年：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%(二零一零年：5%)敏感度比率乃反映管理層對匯率之合理潛在變動之評估。敏感度分析只包括尚餘外幣列值之貨幣項目，並已於年末按匯率有5%(二零一零年：5%)增加換算予以調整。(負)正數反映在相關集團企業以功能貨幣兌換外幣呈升值5%的情況下除稅後溢利/投資重估儲備有所(減少)增加。

	本集團		本公司	
	2011 千港元	2010 千港元	2011 千港元	2010 千港元
除稅後溢利/投資重估儲備 (減少)增加	(31,031)	(55,887)	140,879	30,189

## 綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

## 59. 金融工具(續)

## (b) 財務風險管理目標及政策(續)

## 市場風險(續)

## (ii) 利率風險

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

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

## 敏感度分析

下列敏感度分析乃根據於資產負債表日浮動利率銀行結存及短期銀行存款(統稱銀行存款)及浮動利率借貸的利率風險釐定。由於影響不重要，此敏感度分析並沒有考慮利率掉期的風險。

對於浮動利率借貸及銀行存款，此分析已假設於報告期末尚餘的負債／資產金額於整年期間仍未清算而編製。50基點／10基點增加／減少(二零一零年：50基點／10基點)分別用於浮動利率借貸及銀行存款，乃為向主要管理人員就利率風險作內部報告時採用之波幅，代表管理層就利率可能產生之合理變動而作出之評估。

倘利率增加／減少50基點／10基點(二零一零年：50基點／10基點)及所有其他變數維持不變，本集團本年度的除稅後溢利將減少／增加118,538,000港元(二零一零年：79,995,000港元，經重列)，主要因為浮動利率銀行結存及借貸產生的利率風險。

由於影響不重要，本公司並沒有對利率風險編製敏感度分析。

## 綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

## 59. 金融工具(續)

## (b) 財務風險管理目標及政策(續)

## 市場風險(續)

## (iii) 股價風險

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

## 敏感度分析

以下敏感度分析乃基於本集團於報告日上市股本投資之股價風險釐定：

倘各上市股本工具之價格已上升／下跌5%（二零一零年：5%）：

- 本年度之除稅後溢利將因於損益表按公允值列賬之金融資產公允價值變動而增加／減少22,822,000港元（二零一零年：5,988,000港元）；及
- 投資重估儲備／除稅後溢利將因可供出售之投資之公允價值變動而增加／減少9,005,000港元（二零一零年：15,388,000港元）。

## 信貸風險

於二零一一年十二月三十一日，本集團及本公司就訂約方或獲得本集團提供財務擔保之債務人未能履行其責任並將導致本集團蒙受財務損失之最高信貸風險，乃來自：

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

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

## 綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

## 59. 金融工具(續)

## (b) 財務風險管理目標及政策(續)

**信貸風險(續)**

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

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

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

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

本集團的客戶信貸風險集中在中國及香港，分別佔二零一一年十二月三十一日的貿易應收款項的70%(二零一零年十二月三十一日：80%)及30%(二零一零年十二月三十一日：20%)。

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

於二零一零年十二月三十一日，本集團同時有集中與已指定於損益表按公允值列賬的金融資產有關的信貸風險，金額約28億港元，即佔本集團於當日投資組合的81%。由於本年內已出售該等投資，於二零一一年十二月三十一日本集團沒有類似集中的信貸風險。

本公司的信貸風險集中在有關應收五家附屬公司款項，佔應收附屬公司款項總額的94%(二零一零年十二月三十一日：92%)。經參考該等附屬公司的財務狀況及業務前景後，於報告期期末該等附屬公司具良好信貸狀況。本公司的管理層已密切監控本公司的信貸風險狀況。



## 綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

## 59. 金融工具(續)

## (b) 財務風險管理目標及政策(續)

## 流動資金風險(續)

	加權平均 利率 %	少於1個月 或無固定 還款期 千港元	1-3個月 千港元	3個月-1年 千港元	1-5年 千港元	未折現現金 流量總計 千港元	於
							二零一一年 十二月 三十一日 之帳面值 千港元
<b>本公司</b>							
<b>2011</b>							
無息	-	-	-	559,975	-	559,975	559,975
浮動利率工具	1.34	3,914	6,085	3,398,288	-	3,408,287	3,370,000
固定利率工具	2.41	3,445	6,677	458,202	1,270,487	1,738,811	1,663,134
		7,359	12,762	4,416,465	1,270,487	5,707,073	5,593,109
財務擔保合同	-	12,923,310	-	-	-	12,923,310	-

	加權平均 利率 %	少於1個月 或無固定 還款期 千港元	1-3個月 千港元	3個月-1年 千港元	1-5年 千港元	未折現現金 流量總計 千港元	於
							二零一零年 十二月 三十一日 之帳面值 千港元
<b>本公司</b>							
<b>2010</b>							
無息	-	1,234,560	-	3,131	-	1,237,691	1,237,691
浮動利率工具	1.21	-	-	2,900,243	-	2,900,243	2,870,000
		1,234,560	-	2,903,374	-	4,137,934	4,107,691
財務擔保合同	-	16,193,710	-	-	-	16,193,710	-

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

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

## 綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

## 59. 金融工具(續)

## (c) 公允值

金融資產及金融負債的公允值釐定如下：

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

本公司董事認為，除了持有至到期投資外，於綜合財務報表按攤銷成本入賬之金融資產及金融負債賬面值與其公允值相若。

## 在綜合財務狀況表中確認之公允值計量

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

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

## 綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

## 59. 金融工具(續)

## (c) 公允值(續)

	於二零一一年十二月三十一日				於二零一零年十二月三十一日			
	第1級別 千港元	第2級別 千港元	第3級別 千港元	總額 千港元	第1級別 千港元	第2級別 千港元	第3級別 千港元	總額 千港元
<b>指定按公允值於損益表列賬之 金融資產</b>								
上市可換股債券/債券	29,723	-	-	29,723	117,840	-	-	117,840
作交易用的非衍生金融資產	518,402	-	-	518,402	26,870	-	-	26,870
其他	-	-	-	-	-	-	2,798,675	2,798,675
<b>可供出售的金融資產</b>								
上市股本證券	180,100	-	-	180,100	307,762	-	-	307,762
<b>總額</b>	<b>728,225</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>728,225</b>	<b>452,472</b>	<b>-</b>	<b>2,798,675</b>	<b>3,251,147</b>

第3級別公允值計量的金融資產的調整如下：

	其他 千港元
於二零一零年一月一日	2,680,600
匯兌調整	101,243
已確認收益的公允值變動(包含在淨投資收入)	428,176
結算	(411,344)
於二零一零年十二月三十一日	2,798,675
匯兌調整	69,044
已確認收益的公允值變動(包含在淨投資收入)	144,506
結算	(559,345)
出售 Better Score(附註45)	(2,452,880)
於二零一一年十二月三十一日	-

## 財務摘要

	截至十二月三十一日止年度				
	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元 (經重列)	二零一一年 千港元
<b>業績</b>					
營業額	4,110,159	7,452,105	7,061,653	14,435,231	14,969,132
除稅前溢利	2,028,387	2,683,795	3,828,453	4,487,839	6,317,006
稅項	(152,410)	(420,151)	(1,102,330)	(865,784)	(2,037,463)
持續業務的年度溢利	1,875,977	2,263,644	2,726,123	3,622,055	4,279,543
非持續業務的年度溢利	405,132	594,122	1,005,177	3,269,339	–
年度溢利	2,281,109	2,857,766	3,731,300	6,891,394	4,279,543
<b>歸屬於</b>					
– 本公司擁有人	1,963,023	2,101,546	2,870,132	6,205,034	4,088,468
– 非控制股東權益	318,086	756,220	861,168	686,360	191,075
	2,281,109	2,857,766	3,731,300	6,891,394	4,279,543

	港元	港元	港元	港元	港元
<b>每股盈利</b>					
– 基本	1.94	1.96	2.66	5.75	3.79
– 攤薄	1.93	1.95	2.66	5.75	3.79

	於十二月三十一日				
	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元 (經重列)	二零一一年 千港元
<b>資產及負債</b>					
資產總額	47,488,947	51,716,344	64,268,957	109,446,036	115,814,617
負債總額	(17,404,073)	(19,835,332)	(30,171,601)	(70,645,300)	(69,154,293)
	30,084,874	31,881,012	34,097,356	38,800,736	46,660,324
本公司擁有人應佔權益	22,625,731	23,401,358	24,901,250	25,559,484	30,811,344
非控制股東權益	7,459,143	8,479,654	9,196,106	13,241,252	15,848,980
	30,084,874	31,881,012	34,097,356	38,800,736	46,660,324

附註：截至二零一一年十二月三十一日止兩個年度各業績以及於二零一零年及二零一一年十二月三十一日之資產及負債摘錄自二零一一年年報，及已根據合併基準作出調整以包括上實發展（見綜合財務報表附註2）。

截至二零零九年十二月三十一日止三個年度各業績以及於二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日之資產及負債未有作出調整以包括上實發展之收購。

## 持有作投資之主要物業詳情

本集團於二零一一年十二月三十一日持有作投資之主要物業詳情如下：

位置	租賃期限	用途	本集團權益
1. 中國上海市徐滙區虹橋路 355號之城開國際大廈	至二零五三年十月七日 到期之土地使用權	商業	41.27%
2. 中國上海市徐滙區肇嘉浜路333號 8、9及10樓的20個辦公室單位及 12個車位	至二零四二年十二月五日 到期之土地使用權	商業	41.27%
3. 中國上海市徐滙區浦北路388弄 498及500號1至3層	至二零五零年六月三十日 到期之土地使用權	商業	41.27%
4. 中國上海市徐滙區天鑰橋路 111及123號之滙民商廈及 非機動車的泊車間	無指定期限之土地使用權	商業	41.27%
5. 中國上海市松江區九亭鎮 滬松路1519號九久青年城第二期	至二零五五年七月八日 到期之土地使用權	住宅及商業	69.95%
6. 中國天津市南開區老城廂地區 老城廂11號地段	至二零七五年三月二十九日 到期之土地使用權	住宅及商業	69.95%
7. 中國重慶市九龍坡區袁家崗奧體路1號 城上城一期B2號地段	至二零四四年二月到期之 土地使用權	商業	69.95%
8. 中國上海市黃浦區淮海中路98號 金鐘廣場部份樓層	至二零四三年十一月十八日 到期之土地使用權	商業	57.29%
9. 中國上海市楊浦區飛虹路568弄及大連路 950、970及990號海上海部份樓層商舖	至二零五二年九月十九日 到期之土地使用權	綜合	63.65%
10. 中國上海市黃浦區西藏南路1130號1108弄 1至2號南開大廈部份樓層	至二零五零年十一月九日 之土地使用權	商業	63.65%

持有作投資之主要物業詳情

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

## 詞彙

所用詞彙	簡要說明
亞洲水務	亞洲水務有限公司(新交所股份代號:5GB)
亞洲水務計劃	於二零零五年一月二十四日召開之股東大會上批准亞洲水務採納之購股期權計劃
中節能	中國節能環保集團公司
周大福集團	周大福企業有限公司及其附屬公司
本公司	上海實業控股有限公司
東莞永發印務	永發印務(東莞)有限公司
中環水務	中環保水務投資有限公司
恒盛地產	恒盛地產控股有限公司
本集團	本公司及其附屬公司
河北永新紙業	河北永新紙業有限公司
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
路橋發展	上海路橋發展有限公司
《標準守則》	上市規則關於上市發行人董事進行證券交易的標準守則
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
青島瑞歐	青島上實瑞歐置業有限公司
《證券及期貨條例》	香港法例第571章證券及期貨條例
上海醫藥	上海醫藥集團股份有限公司(上交所證券代碼:601607;聯交所股份代號:2607)
上海申大物業	上海申大物業有限公司
上海申渝	上海申渝公路建設發展有限公司
上海城開集團	上海城開(集團)有限公司
上實發展	上海實業發展股份有限公司(上交所證券代碼:600748)
上實基建	上實基建控股有限公司
城開商用物業	上海城開商用物業發展有限公司
上實城市開發	上海實業城市開發集團有限公司(聯交所股份代號:563)
上實城市開發計劃	於二零零二年十二月十二日召開之股東特別大會上批准上實城市開發採納之購股期權計劃
上實控股計劃	於二零零二年五月三十一日召開之股東特別大會上批准本公司採納之購股期權計劃
上實集團	上海實業(集團)有限公司

詞彙

新交所或SGX	新加坡證券交易所
上交所	上海證券交易所
聯交所或HKSE	香港聯合交易所有限公司
聯合潤通水務	聯合潤通水務股份有限公司
萬源房地產	上海萬源房地產開發有限公司
武漢凱迪水處理	武漢凱迪水處理有限公司
永發印務	永發印務有限公司
西安滄灞建設	西安滄灞建設開發有限公司
西安滄灞歐亞酒店	西安中新滄灞歐亞酒店有限公司

設計: 卓智財經印刷有限公司 網址: [www.ione.com.hk](http://www.ione.com.hk) 製作與印刷: 安業財經印刷有限公司 網址: [www.equitygroup.com.hk](http://www.equitygroup.com.hk)



上海實業控股有限公司

香港灣仔告士打道39號

夏慤大廈26樓

電話：(852) 2529 5652

傳真：(852) 2529 5067

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