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

(股份代號：363)

共創明天

2016年報

目錄

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

公司資料

董事

執行董事

王　偉先生*(董事長)*
周　軍先生*(副董事長及行政總裁)*
徐　波先生*(副行政總裁)*
許　瞻先生

獨立非執行董事

吳家瑋先生
梁伯韜先生
鄭海泉先生
袁天凡先生

董事會轄下委員會

執行委員會

王　偉先生*(委員會主席)*
周　軍先生
徐　波先生

審核委員會

鄭海泉先生*(委員會主席)*
吳家瑋先生
梁伯韜先生
袁天凡先生

薪酬委員會

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

提名酬委員會

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

公司秘書

余富熙先生

合資格會計師

李劍峰先生

授權代表

周　軍先生
余富熙先生

註冊辦事處

香港灣仔告士打道39號
夏慤大廈26樓

公司股份代號

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

公司網址

www.sihl.com.hk

核數師

德勤 • 關黃陳方會計師行

美國預託證券存託銀行

The Bank of New York Mellon
BNY Mellon Shareowner Services
P.O. Box 358516,
Pittsburgh, PA 15252-8516, USA

電話	：	(1) 201 680 6825
免費熱線(美國)	：	(1) 888 BNY ADRS
網址	：	www.bnymellon.com/shareowner
電郵	：	shrrelations@bnymellon.com

股東資料

股東查詢

公司聯絡資料

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

公司秘書事務
電話 ： (852) 2876 2317
傳真 ： (852) 2863 0408

投資者關係
電話 ： (852) 2821 3936
傳真 ： (852) 2866 2989

股份過戶登記處

卓佳秘書商務有限公司
地址 ： 香港皇后大道東183號
合和中心22樓
電話 ： (852) 2980 1333
傳真 ： (852) 2861 1465

公司網站

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

股息

建議二零一六年末期股息每股46港仙(二零一五年：每股45港仙)，在獲得股東批准後，將於二零一七年六月九日(星期五)或前後派付予各位股東。

倘獲股東批准末期股息，連同年內已派發的二零一六年中期股息每股36港仙(二零一五年：每股36港仙)和特別股息每股10港仙，全年派發股息共每股92港仙(二零一五年：每股81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，本公司將於二零一七年五月十七日(星期三)至二零一七年五月二十二日(星期一)(包括首尾兩天)暫停辦理股東登記，在該期間不會辦理股份過戶登記。就此，股東須於二零一七年五月十六日(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，本公司將於二零一七年五月二十九日(星期一)暫停辦理股東登記，在該日不會辦理股份過戶登記。就此，股東須於二零一七年五月二十六日(星期五)下午四時三十分前將所有過戶表格連同有關股票送達本公司之股份過戶登記處，方為有效。

財務日誌

公佈二零一六年中期業績	二零一六年八月三十一日
公佈二零一六年全年業績	二零一七年三月二十九日
寄發二零一六年年報	約於二零一七年四月十八日
二零一七年股東週年大會	二零一七年五月二十二日
二零一六年末期股息除淨日	二零一七年五月二十五日
二零一六年末期股息記錄日期	二零一七年五月二十九日
寄發二零一六年末期股息通知	約於二零一七年六月九日

董事長報告書

王偉
董事長

本人欣然向各位股東宣佈本集團二零一六年度的業績。

二零一六年，本集團面臨國內外明顯的市場波動和環球政經急速變化的局面，在董事會和行政班子的領導下，通過積極推動融產結合，堅持以基建設施、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，開拓新的業務領域，強化內部管控，各業務板塊經營業績穩定增長；同時通過資本市場運作，加大併購力度，順利完成了多個重要項目，為本集團打造優秀的資產結構，為長遠發展奠定了堅實的基礎。

截至二零一六年十二月三十一日止的年度，本集團實現淨利潤29.03億港元，較去年度同比上升2.7%，主要由於基建設施和消費品業務本年度利潤保持穩定增長。本集團總收入為221.32億港元，同比上升12.4%。

董事會建議派發二零一六年末期股息每股46港仙（二零一五年：45港仙），加上本年度內已派發的中期股息每股36港仙（二零一五年：36港仙）和特別股息每股10港仙，全年股息為每股92港仙（二零一五年：81港仙）。

本集團三項主營業務在二零一六年繼續保持增長，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13.97億港元的盈利，同比上升22.9%。其中，收費公路和水務業務，分別通過母公司的注資和對外併購的方式，增加了多項優質資產，進一步加強核心業務的盈利能力。

董事長報告書

房地產業務，在國內房地產市場快速發展的大環境中，全年盈利為7.52億港元，惟由於去年度出售上海四季酒店10%股權錄得額外盈利，盈利同比下跌15.4%。若扣除有關因素，盈利實際同比上升2.5%。

消費品業務面對艱難的外部環境，仍然保持穩定的增長，淨利潤達10.75億港元，同比上升2.5%。

基建業務持續增長　資產規模有序壯大

本集團於二零一六年九月，向母公司收購大橋公司23.0584%權益，作價18.03億港元。有關的關連交易在本公司的股東特別大會上獲得全票通過。此項目為本集團收費公路業務注入優質資產，有利提升未來的盈利水平。

本集團原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。受惠於社會車流量增長和遊客流增加，公路的總體車流量和收入有所提升。年內，本集團繼續提高各條公路的運營管理水平，努力做好公路養護工作，加強道路監控，有效排堵保暢，提升經營效益。

本集團繼續有序拓大水務資產規模，不斷提升資產質量，穩佔行業市場份額。

於二零一六年十月，本公司和上實環境分別以現金人民幣5.18億元和人民幣8.36億元，收購龍江環保20.2344%和32.6562%權益，共增加52.8906%股權。加上本集團原持有的42.1094%股權，增持後本集團共持有龍江環保95%權益。此外，於二零一七年二月，本公司以人民幣9,600萬元，向獨立第三方進一步增持龍江環保3.75%權益，令總持股比例增至98.75%。龍江環保是黑龍江省水務領域的龍頭企業，是次收購是本集團投資中國東北地區水務市場的一個重要戰略舉措。

為了加大水務和環境業務的投資規模，本公司於二零一七年一月，以每股0.63新加坡元，向上實環境認購350,000,000股，將增加本公司持股比例至上實環境擴大股本後約45.95%。有關認購尚待上實環境的獨立股東批准。

此外，本公司於二零一七年二月，以每股3.50港元，向粵豐環保認購300,000,000股，共投資10.50億港元，加上上實環境原持有的2.42%股權，增持後本集團共持有粵豐環保15.28%權益。粵豐環保是一家領先的垃圾焚燒發電企業，本次增持是基建板塊調整固廢項目投資戰略的主要舉措。

通過星河數碼以及旗下的星河能源，本集團目前在全國全資或控股擁有十一個光伏發電項目，總資產規模達到560兆瓦，較去年同期增加50兆瓦。累計410兆瓦已獲得政府電價補貼資格。

房地產優化資產結構　經營業績效益顯著

年內，本集團各家房地產企業，抓住房地產市場快速發展的機遇，有效地增強了經營開發能力、加大銷售力度、改善資產質量、優化資產組合、推進新興產業發展、防範經營風險、業務發展取得理想的成績。

上實發展的定向增發工作已全部完成，共募集資金人民幣39.02億元，本公司於上實發展的持股比例由63.65%降至48.60%。上實發展更以3.23%同期最低的利率，發行了人民幣10億元AA級的公司債，優化其財務結構；並以每10股轉增3股的比例，向股東轉增426,000,000股，總股本增加至1,845,000,000股；在公司增厚股本的同時，也與投資者分享經營成果。

董事長報告書

於二零一六年，上實城開通過其59%子公司上海城開以退出綠碳基金和公開掛牌方式，分別出售上海「城開中心」35%和40%權益，為上海城開帶來共約人民幣20億元的稅前出售利潤。年內，上海城開及上實城開分別以3.9%和3.8%的利率，發行了人民幣17億元的六年期公司債和人民幣30億元的融資貸款，部分用於歸還外幣計價的股東貸款，優化財務結構，降低人民幣匯率波動對公司業務的影響。

為了以合理成本充實優質土地儲備，並鞏固其重點發展上海區域的戰略，上實城開在二零一六年，以人民幣23.50億元，收購了上海閔行區的兩個別墅項目，「當代藝墅」和「當代美墅」，總地盤面積分別為116,308平方米和120,512平方米。上實城開與新鴻基地產和上海市政府共同開發的地鐵上蓋綜合發展項目，「TODTOWN天薈」一期住宅部分，計劃在二零一七年內開始推出市場。

消費品業務開拓新領域　努力推動經營效益

二零一六年，南洋煙草經歷了外部多變的因素，通過不斷改善裝備技術，增加產能，降低成本，提升效益，努力優化產品結構，保持銷售總量、銷售收入、淨利潤順序增長的目標。

永發印務雖然面對煙包和酒包市場的不利環境，隨著精品紙模包裝生產基地如期落成並投產，下半年實現較好的經營效益，為公司業務戰略轉型邁出堅實的一步。

董事長報告書

展望

本集團的基建業務繼續優化管理，努力降本增效，推進融產結合，提高資金收益。水務業務將繼續有序推進收購兼併，通過資本運作，保持資產規模持續增長，同時有效探索業務新領域。

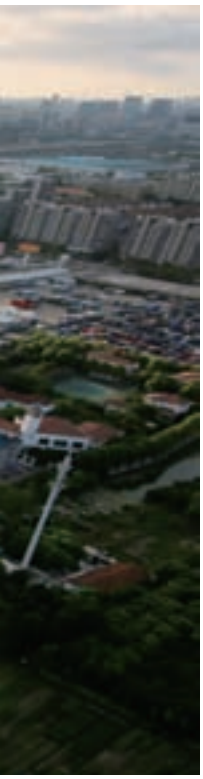
房地產業務，通過近年的重組整合，盤活資產，已經奠下了良好的基礎。經過二零一六年國內市場快速發展，來年將面對行業可能出台的調控政策和歐美資本市場波動等方面的挑戰，本集團將重點把握開發節奏，加快商業資產平台的運作和提效，進一步盤活存量，擴大新興產業的規模，為公司創造更高的回報。

南洋煙草保持技術領先，加強內部管理，控制成本，防範外匯風險。永發印務將努力穩固煙包、酒包傳統包裝業務的服務能力和盈利水平，全面提升精品紙模新業務的市場拓展能力、研發能力和投資回報能力。

最後，本人謹藉此機會代表董事會，對本公司全體股東和業務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。

王偉
董事長

香港，二零一七年三月二十九日



關於上實控股

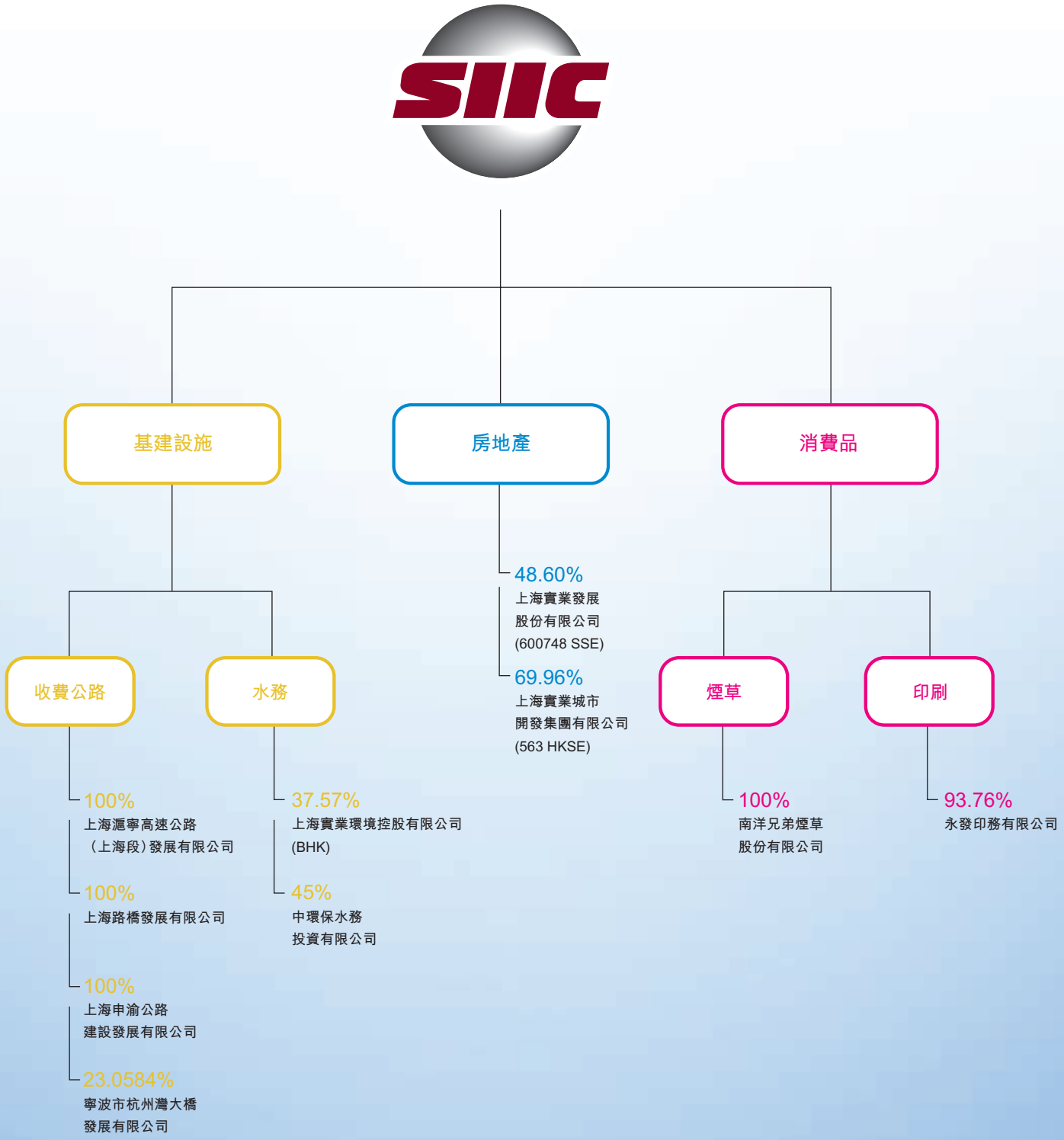
上海實業控股有限公司(簡稱「上實控股」,香港聯交所股票編號:363)成立於一九九六年一月,同年五月三十日在香港聯合交易所上市。上實控股目前為摩根士丹利資本國際(MSCI)中國指數及恒生綜合指數成份股,同時也是滬港通合資格港股通股票。截至二零一六年底,上實控股總資產值達1,512億港元,股東應佔溢利為29.03億港元。

上實控股的控股股東上海實業(集團)有限公司(簡稱「上實集團」)是上海市人民政府在海外最大的綜合性企業集團,現持有上實控股股權約59%。上實控股作為上實集團的旗艦企業,獲母公司全力支持,得以把握上海市最佳的投資機會,體現上實控股的上海優勢。

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

集團業務結構

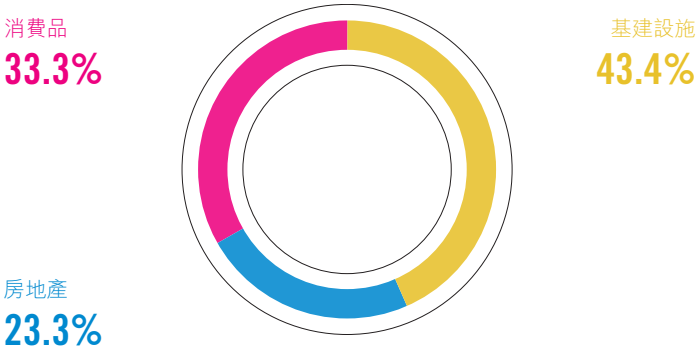
於二零一七年三月二十九日

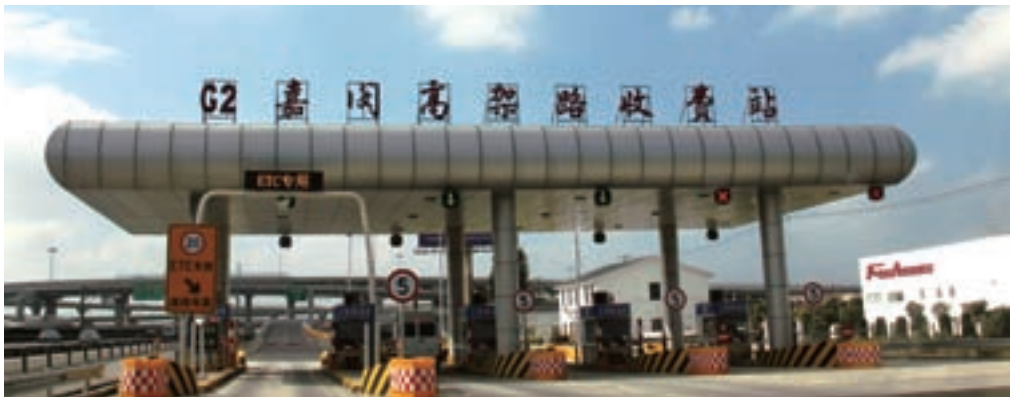


業務回顧、討論與分析

截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團經審核股東應佔溢利為29.03億港元，較去年度上升2.7%，盈利上升主要因本集團基建設施業務利潤和消費品業務利潤保持穩定增長；本年度營業額為221.32億港元，同比上升12.4%。於本年度，本集團加大收購兼併力度，通過資本市場運作，順利完成了多個重大項目；年內並努力開拓新興產業，創造未來盈利增長動力。一年來主營業務規模不斷擴張，資本結構進一步優化，利潤保持穩定增長，基本實現了全年經營指標。

本集團主營業務的溢利貢獻





業務回顧、討論與分析

基建設施

基建設施業務本年度為本集團帶來13.97億港元的盈利，較去年度上升22.9%，佔本集團業務淨利潤43.4%。年內，基建業務急速發展，本集團通過母公司注資和對外併購的方式，分別為收費公路業務和水務業務增添多項優質資產，預期可為基建板塊提升未來盈利水平。

收費公路

於二零一六年九月底，本集團進一步加強基建設施業務的資產組合，向母公司收購其間接持有的大橋公司23.0584%權益，項目作價為18.03億港元。有關的關連交易已獲本公司獨立股東於股東特別大會上全票通過，並已於二零一六年底前完成所有交割事項。收購事項符合本集團收費公路業務的發展戰略，預期項目可增加收費公路通行費收入的貢獻，提升基建業務板塊的經營利潤。杭州灣大橋二零一六年通行費收入及車流量分別同比增長11.15%及8.07%。

杭州灣大橋橫跨中國杭州灣海域，北起浙江嘉興海鹽、南至寧波慈溪，是連接上海和寧波兩個大型城市的重要通道，是中國華東區路網重要組成部分。大橋全長35.673公里，是世界最長的跨海大橋之一。交通設計規格為雙向六車道高速公路，設計時速每小時100公里。配套設施包括兩個服務區、一個海中平台、一個收費站及一個運輸檢測站。大橋於二零零八年五月通車，經營權年限為25年，直至二零三三年四月三十日。

業務回顧、討論與分析

除上述收購外，本集團位於上海市的三條收費公路經營平穩，每年為本集團帶來穩定的現金流，於年內車流量和通行費收入總體保持增長，項目公司有效應對全年節假日期間的大客流，公路運行有序，做到安全穩妥。各收費公路二零一六年度的主要經營數據如下：

收費公路	項目公司淨利潤	同比變幅	通行費收入	同比變幅	車流量（架次）	同比變幅
滬京高速公路（上海段）	3.07億港元	+4.6%	6.90億港元	+5.0%	5,397萬	+15.6%
滬昆高速公路（上海段）	4.00億港元	+8.3%	10.27億港元	–0.3%	5,460萬	+6.9%
滬渝高速公路（上海段）	1.76億港元	+1.5%	5.25億港元	–1.6%	4,359萬	+9.9%
總計	**8.83億港元**	**+5.6%**	**22.42億港元**	**+1.0%**	**1.52億**	**+10.7%**

受益於社會車流量增長，加上嘉閔站流量錄得同比高增長等因素，京滬高速公路（上海段）全年車流量錄得較快增長。由於疊加了二零一五年七月中旬起上海高速路網收費里程的重新核定，全年通行費收入也實現較好的增幅。年內嘉閔高架北段延伸至滬翔高速公路時，同步完成了車道佈設和交通優化，並增加一條往嘉定城區方向的電子收費(ETC)專用車道，從而提高了道口的通行能力和解決車輛交織問題，也增強了排堵保暢能力。江橋收費站的ETC車流量佔比較高，因此也對ETC車道佈置進行優化改造，使ETC車道得到充分利用。此外，為確保公路安全運行，年內推進專項維修和開展橋接坡、路基邊坡加固等整治工程，有效改善道路質量。來年將繼續關注嘉閔高架等收費站流量變化，對收費員上崗配置精簡優化，進一步降低運營成本。

業務回顧、討論與分析

滬昆高速公路(上海段)本年度內因受到全年氣候狀況正常，節假日出遊客流增加，小客車出行流量增長穩定等因素，並結合公司強化收費運營管理，全年車流量穩步提升。年內，項目公司繼續貫徹常態化的排堵保暢措施，全年重大節假日、二十國集團領導人(G20)杭州峰會等期間道路運行平穩、安全有序，並無發生嚴重擁堵和道路事故。此外，項目公司也按照年度計劃，有針對性的開展養護工作，完善維修養護體系，加強機電設備設施管理，確保了道路和設施設備的正常運作。本年度亦加強了各項安全標準化的管理，以落實安全生產責任、強化員工安全意識、完善風險預控能力等。

受益於機動車保有量的持續增長和旅遊車流量的增加，滬渝高速公路(上海段)全年車流量保持增長。隨著青浦城區的發展，該區收費站的車流量增長迅速，特別在節假日期間，堵車現象相對嚴重。項目公司針對有關情況，對該站進行優化改造，在增加出口廣場蓄車能力的同時，亦增加了可變車道及一島雙亭設施，提高了道口的通行能力，大大緩解車輛擁堵；加上年內進行的排堵保暢專項競賽的效應，該站高峰時段各車道平均通行能力增加了19.55%。本年內增設九杜路收費站及滬亭北路匝道改建工程主體建設工作進展順利，於二零一六年六月底已進入全面施工。由於公路車流量持續增加，年內亦重點對橋樑附屬設施加大維修，並投入使用新建立的路面養護決策支援系統，進一步提升養護水平。

水務

本集團年內進一步收購水務優質資產，集團水處理能力逐年增加，資產質量不斷提升，穩佔行業市場份額。未來將投入更多資源在水務項目，並伺機進入不同地區的資本市場，有序拓大業務規模。

於二零一六年十月，本公司及上實環境各自旗下的全資子公司分別以現金人民幣5.18億元和人民幣8.36億元，增持龍江環保20.2344%及32.6562%股權，合共增持52.8906%股權。計及本集團原持有龍江環保的42.1094%股權，增持後持股比例增至95%，並將龍江環保合併於本集團綜合賬目內。於二零一七年二月，本公司全資子公司與一名獨立第三方簽訂協議，以人民幣9,600萬元間接購入龍江環保12,000,000股，進一步增持龍江環保3.75%股權。目前交易已告完成，本集團持有龍江環保的股權合共增至98.75%。

龍江環保是黑龍江水務領域的龍頭企業，主要從事環保項目的開發運營和供排水管網的經營及建設，目前已運營或在建41個項目，污水處理及供水總設能力每日355噸；污泥處理設計能力為每日1,330噸。是次收購龍江環保是本集團投資中國東北地區水務市場的一個重要舉措，通過逐步增持龍江環保，深耕黑龍江水務市場的平台，將可進一步擴大本集團在中國水務環保產業的市場份額，提升整體行業地位。

業務回顧、討論與分析

本集團一直致力加大水務和環境業務的投資規模，以促進業務快速發展。於二零一七年一月，本公司與上實環境訂立認購協議，以每股配售價0.63新加坡元，認購350,000,000股上實環境新普通股股份。於本報告日期，本公司擁有上實環境約37.57%。於完成後，本公司將持有其經擴大股本後約45.95%，上實環境於完成後將繼續作為本公司的附屬公司。本公司認為認購該等股份及增持上實環境的股權符合本集團擴展基建設施業務的發展策略。目前認購事項尚待上實環境於稍後召開的股東特別大會上經獨立股東通過後，方才落實。

此外，本公司通過全資附屬公司於二零一七年二月，與香港上市公司粵豐環保訂立認購協議，以每股3.50港元認購粵豐環保300,000,000股新普通股股份，投資總額合共10.50億港元。交易已告完成，計入上實環境原持有粵豐環保擴大後股本的2.42%股權，本集團持有粵豐環保擴大後股本的15.28%股權，並於粵豐環保委任一名非執行董事，雙方戰略携手共拓垃圾焚燒發電業務。

粵豐環保是一家領先的垃圾焚燒發電企業，專注於垃圾焚燒發電廠的拓展、管理及營運。目前共擁有十二個垃圾焚燒發電項目，當中九個位於廣東省，兩個位於廣西壯族自治區，一個位於貴州省。是次增持粵豐環保股權是本公司基建板塊調整固廢項目投資戰略的主要舉措。本集團將通過更有效利用內部資源和品牌，投放於固廢市場，開發並培養固廢投資項目。

業務回顧、討論與分析

上實環境

上實環境二零一六年度錄得營業額人民幣26.48億元，同比大幅增長46.8%，收入增長主要因新建BOT項目（如武漢漢西改建項目、惠州梅湖三期項目）增加致使年內市政建造收入增加以及新收購益陽市自來水有限公司和龍江環保的收入貢獻；全年盈利同比增長26.2%，達人民幣4.55億元，增長主要來自新建BOT項目及新收購的復旦水務和龍江環保，以及原有項目的盈利貢獻。截至二零一六年底，上實環境水處理規模已超逾1,000萬噸，未來將繼續投資於污水處理、固廢項目及其它環保相關項目，以及推進現有項目建設，致力提升企業規模和盈利能力，並會繼續對外併購具戰略意義的收購項目。

誠如上文所述，上實環境於二零一六年十月增持龍江環保32.6562%股權股份，計及已持有的25.3125%股權，上實環境合共持有龍江環保57.9687%股權。該交易預計可增加龍江環保對上實環境提供的盈利貢獻。此外，上實環境另一家全資子公司於二零一六年九月簽訂股權轉讓協議，以現金人民幣2.739億元收購聯熹水務60%股權。該公司分別在中國江西、安徽及河南省已運營十個污水處理廠項目，污水處理總設計能力每日26萬噸。

於二零一六年四月，復旦水務與隨州市住房和城鄉建設委員會簽訂特許經營權協議。該項目新建污水處理能力每日5萬噸，出水排放標準「污水綜合排放標準」一級A，投資總額約人民幣9,998萬元，特許經營期25年。七月，復旦水務出資人民幣3.0807億元增資河南中匯聯合投資有限公司至佔其75%權益。目前該公司已運營三個項目，污水處理總設計能力每日10萬噸，污泥處理設計能力每日400噸。八月，復旦水務再以現金人民幣4,500萬元增資五蓮新能環保發電有限公司至佔其90%股權。該公司已獲得五蓮縣人民政府授予的垃圾發電特許經營權，總設計能力每日600噸。

業務回顧、討論與分析

上實環境全資子公司台州凱迪污水處理有限公司於二零一六年三月簽訂浙江省化學原料藥基地臨海園區污水處理廠一期及配套管網工程項目特許經營權協議。該項目遠期規劃設計污水處理能力每日5萬噸，當前由每日1.25萬噸擴建至每日2.5萬噸；並改建原項目，提升出水水質至「污水綜合排放標準」二級標準。項目總代價暫定人民幣1.62億元，特許經營期至二零二八年七月。

中環水務

中環水務本年度實現營業務收入19.42億港元，與去年度比較增長8.6%；淨利潤為1.82億港元，同比增長71.5%。截至二零一六年底，中環水務擁有30家自來水廠、27家污水處理廠，產能規模達每日663.25萬噸，其中製水能力為每日426.5萬噸，污水處理能力為每日236.75萬噸；2座水庫，總庫容18,232萬噸，管網長度總計6,030公里。中環水務並連續第十三年獲評為「中國水業十大影響力企業」。

年內，中環水務制定了「區域化深耕」的市場策略，分別在溫州、湖州、深圳、蚌埠、宿州、湘潭、襄陽、綏芬河等城市設置區域專責人員，跟蹤和落實執行相關項目，積極踐行「立足區域聯動擴張」的發展模式。除了在安徽省成功中標宿州市汴北公私營(PPP)項目外，公司在湖南、浙江等省份也取得了較理想的成效；湖州污水二期項目、湘潭污水改擴建等項目的開發均取得順利進展。各重點區域全年共實現新增規模每日80萬噸。在深耕現有市場的基礎上，公司亦積極拓展新的區域市場。

中環水務於一月成立的公私營(PPP)合資公司，投資於宿州市汴北污水處理廠及配套管網工程項目，項目總投資約人民幣3.10億元，註冊資本金人民幣1億元，中環水務佔其80%權益。其中汴北污水廠一期工程建設項目總投資額為人民幣1.25億元(規模為每日5萬噸)；配套排水設施(集污管網和泵站)項目總投資額為人民幣1.85億元，管網99.61公里及污水提升泵站3座。

本年度入汛以來，湖州市降雨較多，防汛形勢十分嚴峻，截至十二月底，老虎潭水庫已完成放水合計8,605立方米，充分發揮水庫的防洪效益，確保防汛安全。年內，中環水務的老虎潭水庫項目通過由浙江省、湖州市水利項目組成的委員會對水庫進行的大壩安全鑒定，並獲評為「一類壩」。中環水務旗下污泥乾化焚燒項目是國內第一條半乾化污泥處理生產線，年內已完成試運行，並進入商業運作。

業務回顧、討論與分析

本集團水務開發項目截至二零一六年十二月三十一日止概況如下：

	省份	上實環境項目	項目類型	日產能（噸）	上實環境所佔權益	項目進展
污水處理／中水回用項目						
1	安徽	合肥市化學工業園區污水處理項目	污水處理	30,000	60%	項目已投入營運。
2	安徽	合肥市下塘重工業園區污水處理工程	污水處理	20,000	60%	項目在建。
3	福建	泉州市安溪縣龍門鎮污水處理廠BOT項目	污水處理	50,000	91.203%	• 項目一期已投入營運 • 項目二期待建。
4	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。
5	廣東	東莞市石碣沙腰污水處理廠BOT項目	污水處理	60,000	75.5%	項目已投入營運。
6	廣東	東莞市鳳崗雁田污水處理廠項目	污水處理	50,000	75.5%	項目已投入營運。
7	廣東	東莞市長安三洲污水處理BOT一、二期項目	污水處理	150,000	35.478%	項目已投入營運。
8	廣東	東莞市長安新民污水處理BOT項目	污水處理	100,000	30.410%	項目待建。
9	廣東	惠州市梅湖污水處理一、二、三期項目	污水處理	300,000	91.203%	• 項目一、二期已投入營運。 • 項目三期在建。
10	廣東	深圳市龍崗一包污水處理項目	污水處理	280,000	91.203%	項目已投入營運。
11	廣東	深圳市橫崗再生水廠項目	中水回用	50,000	91.203%	項目已投入營運。
12	廣東	深圳市阪雪崗污水處理廠項目	污水處理	40,000	91.203%	項目已投入營運。
13	廣東	深圳市觀瀾污水處理廠項目	污水處理	260,000	54.722%	項目已投入營運。
14	廣東	深圳市觀瀾河污染治理應急工程委託運營項目	污水處理	400,000	54.722%	項目已投入營運。
15	廣東	湛江市吳川污水處理廠TOT項目	污水處理	40,000	91.203%	項目已投入營運。
16	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。
17	黑龍江	安達市污水廠TOT項目	污水處理	45,000	57.7109%	項目已投入營運。

業務回顧、討論與分析

	省份	上實環境項目(續)	項目類型	日產能(噸)	上實環境所佔權益	項目進展
污水處理／中水回用項目						
18	黑龍江	寶清縣污水廠TOT項目	污水處理	20,000	57.9687%	項目已投入營運。
19	黑龍江	富錦市第二城市污水處理廠項目	污水處理	10,000	57.9687%	項目在建。
20	黑龍江	富錦市污水廠BOT項目	污水處理	15,000	57.1307%	項目已投入營運。
21	黑龍江	哈爾濱市阿城污水廠一期TOT項目	污水處理	50,000	57.9687%	項目已投入營運。
22	黑龍江	哈爾濱市阿城污水廠二期BOT項目	污水處理	50,000	57.9687%	項目在建。
23	黑龍江	哈爾濱市呼蘭污水委託運營項目	污水處理	20,000	57.9687%	項目已投入營運。
24	黑龍江	哈爾濱市平房污水廠BOT項目	污水處理	150,000	57.3241%	項目已投入營運。
25	黑龍江	哈爾濱市太平污水廠BOT項目	污水處理	325,000	57.9687%	項目已投入營運。
26	黑龍江	哈爾濱市文昌污水廠TOT項目	污水處理	325,000	57.9687%	項目已投入營運。
27	黑龍江	哈爾濱市文昌升級BOT項目	污水處理	650,000	57.9687%	項目已投入營運。
28	黑龍江	哈爾濱市信義污水廠BOT項目	污水處理	100,000	57.3241%	項目已投入營運。
29	黑龍江	黑河市污水廠BOT項目	污水處理	25,000	57.5819%	項目已投入營運。
30	黑龍江	雞西市污水廠BOT項目	污水處理	50,000	57.9687%	項目已投入營運。
31	黑龍江	雞西市污水廠二期BOT項目	污水處理	50,000	57.9687%	項目在建。
32	黑龍江	佳木斯市東區污水廠BOT項目	污水處理	60,000	56.3572%	項目已投入營運。
33	黑龍江	佳木斯市東區污水廠二期BOT項目	污水處理	40,000	56.3572%	項目在建。
34	黑龍江	佳木斯市西區污水廠BOT項目	污水處理	50,000	56.3572%	項目已投入營運。
35	黑龍江	牡丹江市污水廠TOT項目	污水處理	100,000	57.9687%	項目已投入營運。
36	黑龍江	牡丹江市污水廠二期BOT項目	污水處理	100,000	57.9687%	項目已投入營運。
37	黑龍江	寧安市污水廠BOT項目	污水處理	20,000	57.5389%	項目已投入營運。

業務回顧、討論與分析

	省份	上實環境項目(續)	項目類型	日產能(噸)	上實環境所佔權益	項目進展
污水處理／中水回用項目						
38	黑龍江	尚志市污水廠TOT項目	污水處理	40,000	57.9687%	項目已投入營運。
39	黑龍江	雙鴨山市污水廠TOT項目	污水處理	50,000	57.9687%	項目已投入營運。
40	黑龍江	雙鴨山市污水廠二期BOT項目	污水處理	50,000	57.9687%	項目已投入營運。
41	黑龍江	雙鴨山市友誼污水委託運營項目	污水處理	10,000	57.9687%	項目已投入營運。
42	黑龍江	肇東市合併BOT項目	污水處理	50,000	57.1307%	項目已投入營運。
43	黑龍江	肇東市第二污水處理廠項目	污水處理	20,000	57.1307%	項目在建。
44	黑龍江	佳木斯再生水併購項目	中水回用	40,000	56.3572%	項目待建。
45	黑龍江	佳木斯西區污水處理廠(二期)項目	污水處理	50,000	56.3572%	項目待建。
46	黑龍江	鶴崗市西區污水處理廠項目	污水處理	50,000	57.9687%	項目已投入營運。
47	黑龍江	鶴崗市東區污水處理廠項目	污水處理	30,000	57.9687%	項目已投入營運。
48	黑龍江	鶴崗市再生水廠項目	中水回用	30,000	57.9687%	項目已投入營運。
49	黑龍江	佳木斯東區污水處理廠升級改造項目	污水處理	100,000	56.3572%	項目在建。
50	黑龍江	撫遠市污水處理廠項目	污水處理	10,000	57.9687%	項目待建。
51	黑龍江	雙鴨山再生水併購項目	中水回用	40,000	29.5640%	項目待建。
52	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。
53	河南	南陽市白河南污水處理項目	污水處理	100,000	69.113%	項目已投入營運。
54	河南	新鄉市小店污水處理項目	污水處理	50,000	60%	項目已投入營運。
55	湖北	黃石市磁湖污水處理項目	污水處理	125,000	100%	項目已投入營運。
56	湖北	武漢市漢西污水處理項目	污水處理	600,000	80%	• 項目一期已投入營運。 • 項目一期提標及項目二期在建。

業務回顧、討論與分析

省份	上實環境項目(續)	項目類型	日產能(噸)	上實環境所佔權益	項目進展
污水處理／中水回用項目					
57 湖北	武漢市前川污水處理項目	污水處理	30,000	100%	項目已投入營運。
58 湖北	武漢市盤龍污水處理項目	污水處理	45,000	100%	• 項目一期已投入營運。 • 項目二期正在建設中。
59 湖北	武漢市新城污水處理項目	污水處理	60,000	100%	項目已投入營運。
60 湖北	武漢市武湖污水處理廠項目	污水處理	25,000	100%	項目在建。
61 湖北	隨州市城南污水處理廠項目	污水處理	50,000	92.15%	項目在建。
62 湖南	郴州市臨武縣污水處理BOT項目	污水處理	10,000	18.241%	項目已投入營運。
63 湖南	郴州市污水處理項目	污水處理	120,000	91.203%	項目已投入營運。
64 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。
65 湖南	益陽市高新區東部新區污水處理廠BOT項目	污水處理	30,000	75.5%	項目已投入營運。
66 湖南	益陽市城北污水處理廠BOT項目	污水處理	80,000	75.5%	• 項目一期已投入營運。 • 項目二期正在建設中。
67 內蒙古	錫林浩特市大莊園肉聯廠污水處理BOT項目	污水處理	3,500	57.9687%	項目在建。
68 內蒙古	錫林浩特市污水廠BOT項目	污水處理	40,000	57.9687%	項目在建。
69 江蘇	靖江市新港園區污水處理特許經營權以及污水處理廠BOT項目	污水處理	80,000	91.203%	• 項目一期已投入營運。 • 項目二期待建。
70 江蘇	沭陽縣城南污水處理廠項目	污水處理	60,000	91.203%	項目已投入營運。
71 江蘇	泰興市黃橋污水處理廠特許經營項目	污水處理	50,000	91.203%	• 項目一期已投入營運。 • 項目二期待建。
72 江蘇	南通市觀音山污水處理廠一、二期項目	污水處理	73,000	92.15%	項目已投入營運。
73 江西	撫州市崇仁縣工業園區污水處理項目	污水處理	10,000	60%	項目在建。

業務回顧、討論與分析

	省份	上實環境項目(續)	項目類型	日產能(噸)	上實環境所佔權益	項目進展
污水處理／中水回用項目						
74	江西	撫州市宜黃縣工業園區污水處理廠項目	污水處理	5,000	60%	項目已投入營運。
75	江西	吉安市永新縣工業開發區綜合污水處理廠項目	污水處理	10,000	60%	項目在建。
76	江西	南昌縣小藍經濟開發區污水處理廠一、二期項目	污水處理	80,000	60%	項目已投入營運。
77	江西	宜春市萬載縣工業園區污水處理廠項目	污水處理	5,000	60%	項目已投入營運。
78	遼寧	大連市普灣新區污水處理項目	污水處理	40,000	92.65%	• 2萬噸在建。 • 2萬噸待建。
79	遼寧	大連市大連灣污水處理廠BOT項目	污水處理	40,000	75.5%	項目在建。
80	遼寧	大連市泉水河污水處理廠BOT項目	污水處理	105,000	75.5%	項目待建。
81	遼寧	阜新市煤化工產業基地污水處理項目	污水處理	20,000	60%	項目在建。
82	遼寧	營口市經濟技術開發區北部污水處理項目	污水處理	30,000	60%	項目在建。
83	寧夏回族自治區	銀川市第五污水處理廠項目	污水處理	100,000	100%	• 5萬噸已投入營運。 • 5萬噸待建。
84	寧夏回族自治區	銀川市濱河新區污水處理廠BOT項目	污水處理	50,000	100%	項目在建。
85	寧夏回族自治區	銀川市第五污水處理廠配套中水項目	中水回用	50,000	100%	項目已投入營運。
86	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。
87	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。
88	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。

業務回顧、討論與分析

省份	上實環境項目(續)	項目類型	日產能(噸)	上實環境所佔權益	項目進展
污水處理／中水回用項目					
89 山東	濰坊市污水處理廠中水回用項目	中水回用	38,500	75.5%	項目已投入營運。
90 山東	濰坊市污水處理廠項目	污水處理	200,000	75.5%	項目已投入營運。
91 山東	棗莊市山亭區污水處理廠特許經營項目	污水處理	20,000	75.5%	項目已投入營運。
92 山東	棗莊市嶧城區污水處理廠TOT+ BOT項目	污水處理	40,000	75.5%	項目已投入營運。
93 上海	上海市青浦區第二污水處理廠項目	污水處理	180,000	100%	• 12萬噸已投入營運。 • 6萬噸在建。
94 上海	上海市奉賢區西部污水處理BOT一期、二期項目	污水處理	150,000	73.72%	項目已投入營運。
95 浙江	台州市杜橋醫化工業園污水處理項目	污水處理	25,000	100%	• 項目一期已投入營運 • 項目二期在建。
96 浙江	余姚市(小曹娥)污水處理廠BOT項目	污水處理	150,000	69.113%	項目已投入營運。
97 浙江	余姚市榨菜廢水預處理BOT項目	污水處理	3,000	69.113%	項目已投入營運。
98 浙江	寧波市黃家埠濱海污水處理廠BOT項目	污水處理	30,000	64.505%	項目已投入營運。
99 浙江	慈溪市杭州灣新區水質淨水廠項目	污水處理	90,000	64.505%	項目已投入營運。
100 浙江	慈溪市北部污水處理廠項目	污水處理	100,000	59.898%	項目已投入營運。
總計			**8,228,000**		

業務回顧、討論與分析

	省份	上實環境項目(續)	項目類型	日產能(噸)	上實環境所佔權益	項目進展
供水項目						
1	黑龍江	牡丹江市自來水廠TOT項目	供水	360,000	57.9623%	項目已投入營運。
2	黑龍江	佳木斯市自來水廠TOT項目	供水	360,000	57.9623%	項目已投入營運。
3	湖北	天門市城區供水項目	供水	200,000	100%	項目已投入營運。
4	湖北	天門市新農村供水項目	供水	不適用	70%	項目已投入營運。
5	湖北	武漢市黃陂區供水項目	供水	220,000	100%	項目已投入營運。
6	湖南	益陽市供水項目	供水	320,000	90%	項目已投入營運。
7	山東	濰坊市寒亭區供水項目	供水	60,000	26.183%	項目已投入營運。
8	山東	濰坊市自來水供水項目	供水	320,000	51.34%	項目已投入營運。
9	山西	呂梁市供水項目	供水	55,000	100%	項目已投入營運。
總計				**1,895,000**		
水務項目總計				**10,123,000**		
固廢發電項目						
1	上海	上海市浦城固廢發電項目	固廢	1,050	50%	項目已投入營運。
2	四川	達州市固廢發電項目	固廢	1,050	100%	項目已投入營運。
3	浙江	溫嶺市固廢發電項目	固廢	1,100	50%	項目已投入營運。
總計				**3,200**		

業務回顧、討論與分析

	省份	中環水務項目名稱	項目類型	日產能（噸）	中環水務所佔權益	項目進展
污水處理項目						
1	安徽	蚌埠第二、三、四污水處理廠項目	污水處理	350,000	100%	• 項目已投入運營。 • 三個污水廠由初始水價人民幣0.75元／噸分別調整為第二污水廠人民幣0.76元／噸、第三污水廠人民幣0.79元／噸、第四污水廠人民幣0.77元／噸。
2	安徽	宿州污水處理項目	污水處理	100,000	80%	項目在建。
3	福建	廈門污水處理項目	污水處理	1,117,500	55%	項目已投入運營。
4	廣東	深圳龍華污水處理廠項目	污水處理	150,000	90%	項目已投入運營。
5	黑龍江	綏芬河城市污水工程項目	污水處理	20,000	100%	項目已投入運營。
6	湖南	湘潭河東污水處理工程項目	污水處理	150,000	100%	項目已投入運營。
7	浙江	湖州東部新區污水處理項目	污水處理	50,000	100%	項目已投入運營。
8	浙江	湖州污水處理項目	污水處理	15,000	100%	項目已投入運營。
9	浙江	湖州市東部新區污水處理廠提標工程託管運營項目	污水處理	50,000	100%	項目已投入運營。
10	浙江	湖州中環污水處理項目	污水處理	15,000	100%	項目已投入運營。
11	浙江	溫州東片污水處理項目	污水處理	150,000	100%	項目已投入運營。
12	浙江	溫州中心片污水處理項目	污水處理	200,000	70%	• 項目已投入運營。 • 完成污水處理費的第四次調價工作，污水處理基價由人民幣0.6742元／噸調整為人民幣0.6777元／噸。
總計				**2,367,500**		

業務回顧、討論與分析

	省份	中環水務項目名稱	項目類型	日產能（噸）	中環水務所佔權益	項目進展
供水／製水項目						
1	安徽	蚌埠供水項目	供水	655,000	60%	• 項目已投入運營。 • 完成市區自來水價格調整。自2016年4月20日起，市區自來水價格進行調整，居民生活用水價格由人民幣1.33元／噸調整為人民幣1.65元／噸；非居民用水由人民幣1.67元／噸調整為人民幣1.86元／噸；特種用水由人民幣3.76元／噸調整為人民幣5元／噸。
2	安徽	固鎮供水項目	供水	100,000	60%	項目已投入運營。
3	福建	廈門製水項目	製水	1,565,000	45%	項目已投入運營。
4	黑龍江	綏芬河五花山水庫及供水工程項目	供水	305,000	100%	項目已投入運營。
5	湖北	襄陽供水項目	供水	953,000	50%	項目已投入運營。
6	湖南	湘潭供水項目	供水	425,000	70%	項目已投入運營。
7	浙江	湖州老虎潭水庫及引水工程項目	供水	200,000	100%	項目已投入運營。
8	浙江	湖州中環污水處理（自來水廠）項目	供水	12,000	100%	項目已投入運營。
總計				**4,215,000**		
水務項目總計				**6,582,500**		

新邊疆業務

截至二零一六年底，星河數碼及旗下控股的星河能源在中國全資或控股擁有十一個光伏發電站項目，總體資產規模已達到560兆瓦，較去年度新增50兆瓦。星河數碼及星河能源於第四季完成併購巴彥神舟光伏電站項目(30兆瓦)和甘南龍暘光伏電站項目(20兆瓦)後，初次進入黑龍江光伏電力市場，資產佈局更見合理。目前各個電站均已實現併網發電。目前持有的光伏電站全年累計發電量5.57億千瓦時，較去年同期增長65%，繼續維持快速增長的勢頭。

今年一月，星河數碼雙方股東按股權比例各增資人民幣1.50億元，為星河數碼後續發展提供了資金支持。年內旗下多個光伏電站項目已完成可再生能源電價附加資金補助的申報工作，其中六個項目已獲得政府電價補貼資格，累計410兆瓦資產規模進入可再生能源補貼目錄，佔總體項目73%。

業務回顧、討論與分析

房地產

本年度，房地產業務錄得7.52億港元的盈利，同比下跌15.4%，佔本集團業務淨利潤23.3%。盈利下跌主要由於去年度出售上海四季酒店10%股權錄得額外盈利。若扣除有關因素，盈利實際同比上升2.5%。

上實發展

在國內房地產行業快速發展的大環境中，上實發展本年度堅持「優化結構、確保重點、整合提高、蓄勢發展」的工作方針，抓住房地產行業市場和資本市場機遇，優化資產結構和庫存結構，積極推進主業升級和新興產業發展，聚焦重點項目開發建設，防範經營風險，各項工作取得顯著進展，促進公司整體工作邁上新台階。

上實發展二零一六年度錄得淨利潤人民幣5.92億元，同比上升13.9%；營業收入為人民幣64.89億元，同比下跌2.0%。年內房地產項目簽約金額為人民幣109.94億元，項目包括上海青浦「上實 • 海上灣」(三期)、上海青浦「和墅」、上海青浦「海上郡」、上海金山「海上納緹」、上海長寧「八八中心」(住宅)、上海青浦「北竿山國際藝術中心」、蘇州「現代園墅」、紹興「國際華城」、青島「國際啤酒城」、泉州「上實 • 海上海」、湖州「海上灣」、成都「上實 • 海上海」、長沙「豐盛大廈」等，佔建築面積745,400平方米。全年租金收入約3.18億港元。

業務回顧、討論與分析

上實發展貫徹「搶開盤、搶銷售、搶回款」的銷售宗旨，以靈活的營銷策略盤活項目庫存，使公司年內房地產銷售創歷史佳績，認購金額、簽約金額突破雙百億。截至年底，青浦「上實濱湖城」、金山「海上納緹」項目均進入二零一六年上海樓盤銷售面積50強。公司在加快銷售節奏的同時，也以項目工程品質為抓手，落實綠色開發、精細化管理的具體要求。在建設的過程中注重綠色建築技術的應用，提升舒適及環保性能。年內，青島「國際啤酒城」獲國家綠色建築「二星」設計認證，「國際啤酒城」T3獲LEED金級認證、泉州「上實 • 海上海」C-6-2公建獲LEED金級預認證、C-8-2公建獲綠色建築設計「二星」認證。

截至二零一六年一月二十二日，上實發展定向增發的工作已全部完成，共計募集資金人民幣39.02億元。本公司於上實發展的持股比例由63.65%降至48.60%，上實發展仍作為本公司的附屬公司。收購上海上投控股有限公司100%股權和上實龍創股份（經增資後佔其69.7849%權益）的交割事宜亦已全部辦理完畢。

三月，上實發展抓住債券市場難得的窗口期，發行規模為人民幣10億元的第二期公司債，以票面利率3.23%的佳績刷新了同期同類型債券發行的最低利率記錄，進一步降低公司中長期資金成本，優化財務結構。同年於九、十月間，更通過了公司中期資本公積轉增股本方案（每10股轉增3股），合共向股東轉增426,000,000股，總股本增加至1,845,000,000股。公司在增厚股本的同時，也與投資者分享經營成果，並為公司在資本市場的可持續發展奠定了基礎。

業務回顧、討論與分析

上實發展在經營地產主業的同時，也著力打造「地產+X」產業升級模式，積極探索多元化產業。就青島「國際啤酒城」，隨著浦發銀行、民生銀行區域性總部和青島市基金中心整體進駐，自持物業T3樓引入多家金融類、貿易類上市公司和世界500強入駐，全面奠定其作為青島核心金融城的戰略地位；引入百盛金獅廣場的盛大開業及全天候體育運動場地，更進一步完善了啤酒城項目的綜合配套，產業培育與地產運營互為循環增值，致力實現項目銷售。就虹口北外灘項目，上實發展與全球知名的倪德倫環球文化娛樂公司成立合資文化公司，打造上海首家百老匯音樂劇院，為北外灘項目的文化運作及後續發展打好基礎。就聯合辦公空間，WE+業務迅速擴張，服務快速覆蓋全國13個重點城市，並於第四季度正式進軍海外市場，分別在美國和芬蘭打造WE+空間，實現國內聯合辦公服務平台的首例輸出，搭建並上線「WE+企業服務商場」，為入駐企業提供更多增值服務，增加企業未來潛在盈利增長點。

上實城開

上實城開本年度應佔股東溢利為5.22億港元，同比上升0.9%。營業額為54.91億港元，較去年度上升41.8%；年內交房建築面積約364,000平方米，項目主要包括上海「萬源城」、「上海晶城」、西安「自然界」及昆山「琨城帝景園」。上實城開整體合約銷售金額按年上升13.1%至人民幣66億元，超越年初定下銷售目標的人民幣53億元；合約銷售建築面積約為356,000平方米，按年增長18.7%，項目主要包括上海「萬源城」、上海「城開瓏庭」及西安「自然界」等項目。全年租金收入約6.66億港元。

業務回顧、討論與分析

上實城開於二零一六年一月通過其59%子公司上海城開簽訂綠碳基金退夥協議，間接出售上海「城開中心」35%權益。於五月，上海城開再以公開掛牌方式，出售餘下所持有的上海「城開中心」40%權益。上述兩項交易已告完成，為上海城開帶來合計約人民幣20億元的税前出售利潤。上實城開成功變現項目之隱藏價值，優化了旗下投資性物業的戰略佈局。

於四月，上實城開與上海電建、電建地產簽署合作框架協議，三方將充分發揮各自優勢，聚焦上海及國內一線城市與長三角地區重要城市，共同尋求優質房地產投資機遇。上海電建是一家大型綜合施工企業，於上海擁有豐富土地儲備，與電建地產同為中國電建集團的成員企業和房地板塊發展的主要平台，以房地產開發與經營為核心業務。

八月，上海城開向中國合資格投資者非公開發行本金額為人民幣17億元之六年期境內公司債券，票面年利率為3.9%。根據債券條款，在發行日期起計三年期間屆滿時，上海城開有權上調票面利率，而投資者有權向上海城開出售本次債券。十一月，上實城開再簽訂一項為期三年且金額為人民幣30億元的定期貸款融資，貸款利率約為3.8%，所得款項將用於歸還公司以外幣計價之股東貸款。下半年兩次融資不僅有助於進一步降低上實城開之綜合財務成本，同時將優化現有債務結構，降低人民幣匯率波動對公司業務之影響。

二零一六年九月，上實城開旗下「TODTOWN天薈」一期住宅T2、T3塔樓正式結構封頂，標誌著自二零一四年六月開工，項目已順利完成階段性目標，住宅部分有望於二零一七年第二季開始推出市場。「TODTOWN天薈」是內地首個地鐵上蓋綜合發展項目，地處上海的城市副中心，靠近主要鐵路線。該項目由旗下上海城開、新鴻基地產及上海政府三者共同開發，是上實城開二零一七年的重點項目之一。

於二零一六年九月，上實城開之全資子公司以總代價人民幣23.50億元購入了位於中國上海閔行區的兩個住宅別墅項目－「當代藝墅」及「當代美墅」，總地盤面積分別為116,308平方米及120,512平方米，交易已於二零一六年十月完成。目前「當代藝墅」第一期及第二期（包括126套花園住宅）及「當代美墅」第一期（包括82套花園住宅）已經竣工；項目的其它期數仍在規劃中。通過是次收購，上實城開不僅進一步以合理成本充實優質土地儲備，而且成功鞏固其重點深耕上海區域之戰略。未來將專注現有優質項目之資產經營運作，並力爭在合理周期內體現旗下項目持續盈利能力，同時將繼續探索上海及國內核心一、二線城市項目收購機會，努力擴容旗下優質項目儲備。

業務回顧、討論與分析

本集團旗下主要物業發展項目截至二零一六年十二月三十一日止概況如下：

主要發展中物業

	城市	上實發展項目	房產類別	上實發展應佔權益	概約地盤面積（平方米）	規劃總建築面積（平方米）	本年度預售建築面積（平方米）	累計已出售建築面積（平方米）	預期落成日期
1	長沙市開福區	豐盛大廈	住宅及商業	90%	5,468	70,566	7,542	–	已落成
2	成都市成華區	上實•海上海	商業及住宅	100%	61,506	254,885	75,441	151,644	已落成
3	重慶市北碚區	上實•海上海	住宅及商業	100%	30,845	74,935	20,092	–	2019年
4	杭州市余杭區	上實•海上海（一期）	住宅及商業	85%	74,864	230,484	81,104	–	2019年
5	杭州市余杭區	上實•海上海（二期）	住宅及商業	85%	59,640	198,203	–	–	2019年
6	湖州市吳興區	海上灣	住宅	100%	85,555	96,085	42,236	76,966	已落成
7	湖州市吳興區	上實花園酒店	酒店及商業	100%	116,458	47,177	–	–	已落成
8	湖州市吳興區	湖潤商務廣場	商業	100%	13,661	27,322	–	–	規劃中
9	青島市石老人國家旅遊渡假區	國際啤酒城	綜合	100%	227,675	783,500	58,387	262,459	2014年至2018年，分期落成
10	泉州市豐澤區	上實•海上海	住宅及商業	49%	381,795	1,670,032	71,225	–	2017年至2021年分期落成
11	上海市長寧區	八八中心	住宅 商業	100% 100%	30,175 16,520	124,891 123,308	27,260 –	107,254 –	已落成 已落成
12	上海市嘉定區	海上公元	住宅及商業	100%	58,949	163,351	–	–	2019年
13	上海市嘉定區	上實•海上薈	住宅及商業	100%	32,991	75,559	5,612	–	已落成
14	上海市靜安區	泰府名邸	住宅	100%	32,512	114,737	–	76,768	2017年
15	上海市金山區	海上納緹	住宅	100%	135,144	214,143	87,051	122,151	已落成
16	上海市青浦區	海源別墅	別墅	51%	315,073	59,577	1,366	11,963	2014年至2017年，分期落成
17	上海市青浦區	上實•海上灣	住宅	51%	808,572	497,065	98,192	96,156	2011年至2017年，分期落成
18	上海市青浦區	和墅／海上郡	住宅	51%	162,708	121,683	68,445	31,925	已落成
19	上海市青浦區	北竿山國際藝術中心	綜合	100%	194,956	120,363	15,062	76,052	已落成
20	紹興市袍江新區	國際華城	住宅及商業	96.42%	156,452	265,554	31,195	138,899	2017年
21	蘇州市吳中區	現代園墅	住宅	70%	285,185	283,377	55,199	253,343	已落成
小計					**3,286,704**[1]	**5,616,797**[1]			

業務回顧、討論與分析

	城市	上實城開項目	房產類別	上實城開應佔權益	概約地盤面積（平方米）	規劃總建築面積（平方米）	本年度預售建築面積（平方米）	累計已出售建築面積（平方米）	預期落成日期
1	北京市朝陽區	後現代城	住宅及商業	100%	121,499	523,833	3,812	454,563	已落成
2	北京市朝陽區	青年匯	住宅及商業	100%	112,700	348,664	10,905	258,343	2007年至2021年，分期落成
3	北京市海淀區	西釣魚台嘉園	住宅	90%	42,541	250,930	237	172,069	2007年至2021年，分期落成
4	長沙市望城區	森林海	住宅及商業	67%	679,620	1,032,534	29,877	270,263	2007年至2025年，分期落成
5	重慶市九龍坡區	城上城	住宅、商業及寫字樓	100%	120,014	786,233	17,068	376,095	2008年至2016年，分期落成
6	福州市	香海世界	住宅及商業	26%	387,693	1,046,898	120,409	120,409	2018年至2021年，分期落成
7	昆山市花橋鎮	游站	商業及寫字樓	30.7%	34,223	129,498	6,607	61,951	已落成
8	昆山市周市鎮	琨城帝景園	住宅	53.1%	205,017	267,701	40,276	204,342	2007年至2017年，分期落成
9	上海市閔行區	萬源城	住宅及商業	53.1%	908,950	1,136,468	37,600	738,311	2007年至2017年，分期落成
10	上海市閔行區	上海晶城	住宅及商業	59%	301,908	772,885	45,672	544,970	2012年至2018年，分期落成
11	上海市閔行區	TODTOWN天薈	住宅、商業、酒店、寫字樓及公寓式辦公	20.7%	117,825	605,000	–	–	2018年至2022年，分期落成
12	上海市閔行區	當代藝墅	住宅	100%	116,308	71,822	–	31,705	2018年至2020年，分期落成
13	上海市閔行區	當代美墅	住宅	100%	120,512	111,562	–	–	2018年至2020年，分期落成
14	上海市松江區	上海青年城	商業及寫字樓	100%	57,944	212,130	1,703	139,840	已落成
15	瀋陽市和平區	瀋陽城開中心	商業、寫字樓及酒店式公寓	80%	22,651	228,768	5,498	5,498	2015年至2018年，分期落成
16	深圳市福田區	中國鳳凰大廈	住宅、商業及寫字樓	91%	11,038	106,190	–	78,343	已落成
17	天津市南開區	老城廂	住宅、商業及寫字樓	100%	244,252	752,883	12,415	571,907	2006年至2019年，分期落成
18	無錫市濱湖區	上海中心城開國際	商業、酒店、寫字樓及酒店式公寓	59%	24,041	193,368	22,728	40,765	已落成
19	西安市滻灞生態區	自然界	住宅、商業及酒店	71.5%	2,101,967	3,899,867	121,584	2,002,343	2008年至2019年，分期落成
小計					**5,730,703**	**12,477,234**			

業務回顧、討論與分析

	城市	本公司項目	房產類別	本公司應佔權益	概約地盤面積（平方米）	規劃總建築面積（平方米）	本年度預售建築面積（平方米）	累計已出售建築面積（平方米）	預期落成日期
1	上海市青浦區	海源別墅	別墅	49%	315,073	59,577	1,366	11,963	2014年至2017年，分期落成
2	上海市青浦區	上實•海上灣	住宅	49%	808,572	497,065	98,192	96,156	2011年至2017年，分期落成
3	上海市青浦區	和墅／海上郡	住宅	49%	162,708	121,683	68,445	31,925	已落成
小計					**1,286,353**[1]	**678,325**[1]			
總計					**10,303,760**[1]	**18,772,356**[1]			

主要未來發展物業

	城市	上實發展項目	房產類別	上實發展應佔權益	概約地盤面積（平方米）	規劃總建築面積（平方米）	預期完成日期
1	湖州市吳興區	東部新區HD35-2E地塊	住宅及商業	100%	115,647	173,470	2021年
2	湖州市吳興區	東部新區BLD35-2地塊	住宅	100%	68,471	150,636	2021年
3	上海市虹口區	提籃橋街道HK324-01號地塊	商業	49%	23,037	221,047	2019年
4	上海市青浦區	朱家角D2地塊	住宅及商業	51%	349,168	174,584	2017年
小計					**556,323**	**719,737**	

	城市	上實城開項目	房產類別	上實城開應佔權益	概約地盤面積（平方米）	規劃總建築面積（平方米）	預期完成日期
1	上海市徐匯濱江	濱江城開中心	寫字樓及商業	35.4%	77,371	525,888	2019年至2021年，分期落成
小計					**77,371**	**525,888**	

業務回顧、討論與分析

	城市	本公司項目	房產類別	本公司應佔權益	概約地盤面積（平方米）	規劃總建築面積（平方米）	預期完成日期
1	上海市青浦區	朱家角D2地塊	住宅及商業	51%	349,168	207,612	2017年
2	上海市青浦區	上海F地塊	別墅	10%	350,533	175,267	規劃中
3	上海市青浦區	上海G地塊	別墅	10%	401,274	200,637	規劃中
小計					**1,100,975**[1]	**583,516**[1]	
總計					**1,734,669**[1]	**1,829,141**[1]	

主要投資物業

	城市	上實發展項目	房產類別	上實發展應佔權益	投資物業面積（平方米）
1	成都市溫江區	錦綉森鄰商業用房	商業	100%	1,396
2	青島市經濟開發區	達利廣場	商業	76%	21,495
3	青島市嶗山區	上實中心	寫字樓	100%	7,347
4	上海市長寧區	仲盛金融中心	寫字樓	100%	2,321
5	上海市長寧區	八八中心	商業	100%	22,199
6	上海市虹口區	高陽商務中心	寫字樓	100%	26,668
7	上海市虹口區	高陽賓館	寫字樓	100%	3,847
8	上海市黃浦區	金鐘廣場	寫字樓 寫字樓	100% 90%	12,270 49,006 （含車庫面積）
9	上海市黃浦區	黃浦新苑	商業	100%	20,918 （含車庫面積）
10	上海市黃浦區	海潮路108號	商業	100%	474
11	上海市靜安區	泰府名邸	商業	100%	1,779
12	上海市浦東新區	上川路1111號	工廈	100%	40,208
13	上海市浦東新區	華申大廈	寫字樓	100%	344
14	上海市徐匯區	上海實業大廈	寫字樓	100% 74%	10,089 23,035 （含車庫面積）
15	上海市徐匯區	永隆大廈	寫字樓	100%	798
16	上海市楊浦區	海上海	商業	100%	44,027 （含車庫面積）
17	上海市閘北區	中心北路235號（部分）	寫字樓	100%	1,434
18	天津市西青區	萊茵小鎮	商業	100%	5,961
小計					**295,616**

業務回顧、討論與分析

	城市	上實城開項目	房產類別	上實城開應佔權益	投資物業面積（平方米）
1	北京市朝陽區	青年匯	商業	100%	19,768[2]
2	重慶市九龍坡區	城上城	商業及車位	100%	251,847[2]
3	上海市長寧區	上海世貿商城	展覽、交易市場、寫字樓及車位	51%	284,651
4	上海市閔行區	當代藝墅	別墅	100%	43,976[2]
5	上海市松江區	上海青年城	商業	100%	16,349[2]
6	上海市徐匯區	城開國際大廈	寫字樓	59%	45,239
7	上海市徐匯區	城開YOYO	商業	59%	13,839
8	深圳市福田區	中國鳳凰大廈	寫字樓	91%	1,048[2]
9	上海市、天津市	其它	商業、寫字樓及車位	59%	9,249
小計					**685,966**
總計					**981,582**

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

業務回顧、討論與分析

消費品

消費品業務二零一六年的利潤貢獻為10.75億港元，較去年度上升2.5%，佔本集團的業務淨利潤約33.3%。本集團的煙草業務面對全球煙草行業發展出現的轉折期，積極尋找發展的突破口，穩定了全年的經營和利潤；印刷業務應對國內煙酒市場的調整，以及公司轉型的拐點，成功扭轉上半年的不利局面，較好地完成全年經營目標。

煙草

南洋煙草二零一六年度的營業額和淨利潤分別為32.03億港元及9.71億港元，較去年度分別同比增長2.8%及4.4%。捲煙總銷量同比增長0.5%。年內經歷外部環境多變的考驗，南洋煙草堅定不移貫徹完成了年初既定的目標和措施：穩定銷量、調優結構、技術創新、平穩發展，公司經營效益持續保持銷售總量、銷售收入、淨利潤順序增長的目標。

本年度，南洋煙草積極鞏固現有市場份額，精品普品銷售比率保持穩健。港澳市場以品牌、質量為紐帶，保穩高端消費群的銷售；免稅市場突破歐洲市場銷售盲點，以機場免稅店上架為主，品牌價值得以提升，此外還新增了南美市場、日本及美國機場免稅零售點；海外市場包括南美、北美、中東及非洲市場「紅雙喜」都有可喜增長。南洋煙草亦結合「一帶一路」的國家戰略，開發了中亞新市場，進一步擴闊了「紅雙喜」旅遊產品系列，「紅雙喜中亞紀念版」成為中國與哈薩克斯坦的邊境合作中心內的一大亮點產品。

業務回顧、討論與分析

年內，南洋煙草持續深化技術改造，在技術上繼續保持領先。儲絲櫃擴容工程已完成所有設備安裝和調試，配合柔性送絲新技術工程項目，計劃於二零一七年第二季度基本完成。煙盤物流工程已開始安裝設備，預計於第三季度投入運行，其他項目按照計劃進行中。

印務

永發印務本年度錄得營業額12.17億港元，同比上升9.6%，綜合毛利率為33.7%，同比上升6個百分點；淨利潤錄得1.28億港元，與去年度基本持平。年內，永發印務繼續鞏固和調整傳統業務，並克服了當期所面臨國內煙草行業去庫存、行業競爭日益加劇、原料人力成本上升，以及理財收益和聯營企業收益減少等不利因素。隨著精品紙模包裝新的生產基地如期落成並於第三季度投產，精品紙模規模量產對公司業績做出貢獻，在下半年實現較好的經營效益，不僅彌補了傳統業務下滑對業績的衝擊，也為公司業務戰略轉型邁出堅實的一步。

永發印務已確立了新老業務「雙輪驅動、轉型發展」的總體戰略發展目標，在提升傳統業務能力的同時，重點聚焦發展消費電子類產品一體化精品包裝業務，培育發展多元核心客戶，成為能為客戶提供一體化精品包裝整體解決方案的戰略供應商和服務商。

財務回顧

主要數據

	二零一六年	二零一五年（經重列）	變幅 %
業績			
營業額（千港元）	22,131,758	19,693,682	12.4
本公司擁有人應佔溢利（千港元）	2,903,030	2,826,764	2.7
每股盈利－基本（港元）	2.673	2.605	2.6
每股股息（港仙）	92	81	
－中期（已付）	36	36	
－特別（已付）	10	–	
－末期（擬付）	46	45	
股息派發比率	34.4%	31.1%	
利息覆蓋倍數（註(a)）	7.2倍	5.3倍	

	二零一六年	二零一五年（經重列）	變幅 %
財務狀況			
資產總額（千港元）	151,248,175	144,700,693	4.5
本公司擁有人應佔權益（千港元）	36,916,289	36,031,634	2.5
每股資產淨值（港元）	33.98	33.18	2.4
淨負債比率（註(b)）	38.42%	56.05%	
總負債對總資金（註(c)）	42.53%	46.82%	
已發行股數（股）	1,086,565,600	1,085,850,600	

註(a)： （除税、利息支出、折舊及攤銷前利潤）／利息支出
註(b)： （附息借貸－現金）／本公司擁有人應佔權益
註(c)： 附息借貸／（本公司擁有人應佔權益＋非控制股東權益＋附息借貸）

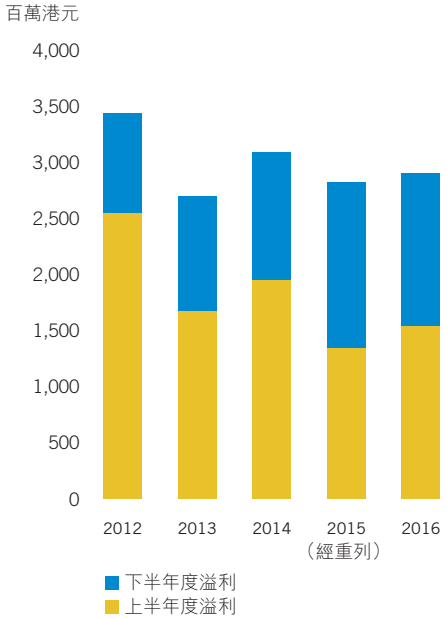
註： 本公司從上實集團完成收購的捷盈有限公司已按《會計指引》第5號「同一控制下合併的合併會計法」編製，並重列載於本財務回顧內二零一五年的比較數據。

財務回顧

一 財務業績分析

1 本公司擁有人應佔溢利

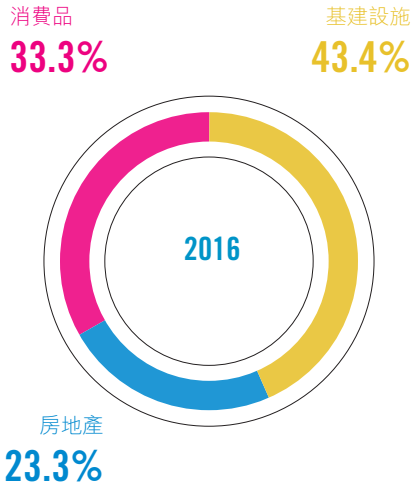
截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團錄得本公司擁有人應佔溢利29億303萬港元，較二零一五年增加7,627萬港元或約2.7%。

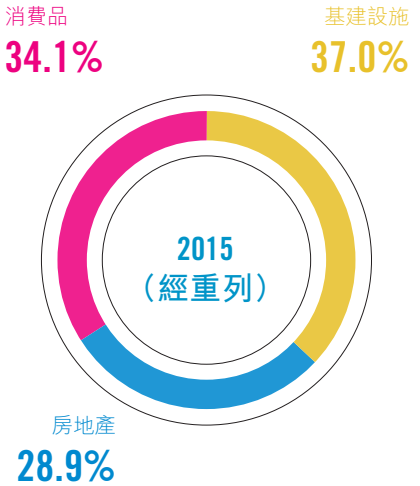


2 各業務溢利貢獻

二零一六年度各業務對集團的業務溢利貢獻及去年度比較數據綜合如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元 （經重列）	變幅 %
基建設施	1,397,276	1,136,666	22.9
房地產	751,579	887,967	-15.4
消費品	1,074,788	1,048,404	2.5
	3,223,643	3,073,037	4.9





財務回顧

本年度基建設施業務淨利潤約13億9,728萬港元，佔業務淨利潤43.4%，同比上升22.9%。雖然三條高速公路受益於社會車輛增長、天氣晴好、節假日出游客流增加、上海高速路網計費里程調整等因素，車流量分別錄得6.9%至15.6%的增長，但受人民幣同比貶值約6%的影響，抵銷部分通行費收入升幅，公路業務業績同比上升5.6%。另外，二零一六年年底完成收購大橋公司23.0584%權益並按合併法計入應佔全年利潤，同比利潤增加2,378萬元。水務業務亦錄得利潤增長78.1%，主要因龍江環保增值收益1億3,002萬港元，而上實環境受新購項目的利潤貢獻帶動，股東應佔利潤增長26.2%，扣除股權攤薄及人民幣同比貶值的因素，對本集團帶來的利潤貢獻同比錄得13.1%增幅；中環水務業績受經營性利潤增長及出售咸陽項目溢利，利潤貢獻同比增幅71.5%。

房地產業務錄得利潤約7億5,158萬港元，佔業務淨利潤23.3%。比較2015年下跌約1億3,639萬港元，主要因去年度有出售四季酒店10%權益溢利。年內，上實城開房地產結轉售樓收入增加，但年內出售項目權益溢利減少，令利潤貢獻同比持平；而上實發展股東應佔利潤增長13.9%，但因上實發展完成配售新股，攤薄股權比例至48.6%，令利潤貢獻減少。

本年度消費品業務的淨利潤10億7,479萬港元，佔業務淨利潤33.3%，淨利潤同比上升2.5%。南洋煙草業務仍保持平穩，淨利潤同比增加4.4%。至於永發印務的紙模包裝業務投產提供利潤貢獻，彌補了因煙草行業去庫存、行業競爭日益加劇、原料人力成本上升等因素導致溢利減少的影響。

財務回顧

3 營業額

本集團於二零一六年度按主要業務劃分的營業額及去年度比較數據綜合如下：

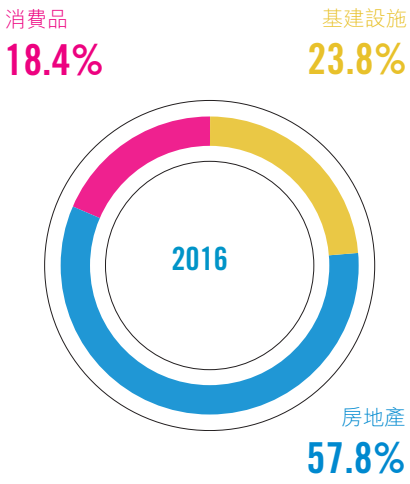
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元 （經重列）	變幅 %
基建設施	5,274,746	4,348,739	21.3
房地產	12,777,693	11,455,908	11.5
消費品	4,079,319	3,889,035	4.9
	22,131,758	19,693,682	12.4

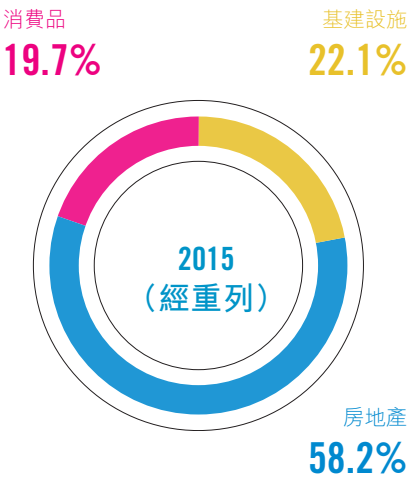
二零一六年的營業額約為221億3,176萬港元，比較去年上升12.4%，主要因房地產業務交樓結轉銷售較去年增加。

基建設施業務營業額同比上升因上實環境分別於二零一五年五月及二零一六年十月完成收購復旦水務及增持龍江環保權益而合併其銷售收入，加上本年度建造收入同比增加致令上實環境營業額增加共約8億6,027萬港元。

房地產業務營業額上升因交樓結轉銷售較去年增加，加上二零一六年年初上實發展完成收購上實龍創而合併其銷售收入，令房地產業務營業額較去年度增加13億2,179萬港元。

本年度南洋煙草營業額保持穩定增長，加上永發印務因紙模包裝業務投產，致使消費品業務營業額同比上升約4.9%。





財務回顧

4 除税前溢利

(1) 毛利率

本年度毛利率與二零一五年比較下跌2.2個百分點，主要因本年度基建設施業務中毛利率相對較低的建造收入所佔比重增加，令基建設施業務整體毛利率下跌約5.0個百分點，同時房地產結轉毛利率相對較低的物業項目所佔比重增加，而消費品業務毛利率則保持平穩。

(2) 其他收入、溢利及虧損

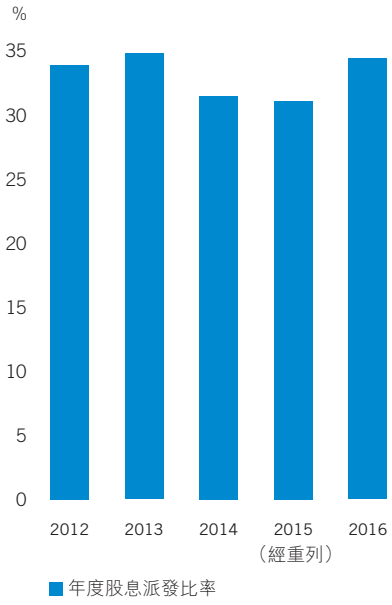
雖然本年度人民幣持續貶值，但因本年度大幅減少外債致令賬面匯兑虧損大幅減少。

(3) 透過出售附屬公司權益出售資產／出售附屬公司及聯營公司權益之淨溢利

本年度淨溢利主要為完成轉讓龍城項目35%資產及餘下所有權益及加上龍江環保增值收益等共獲得27億2,593萬港元税前利潤，而去年度淨溢利主要為出售淇澳島項目100%股本權益及燕郊項目100%股本權益分別獲得11億9,524萬港元及4億5,237萬港元税前利潤。

5 股息

董事會建議派發末期股息每股46港仙，連同已派發的中期股息每股36港仙及特別股息每股10港仙，二零一六年度的總股息為每股92港仙（二零一五年：每股81港仙），年度股息派發比率為34.4%（二零一五年：31.1%）。



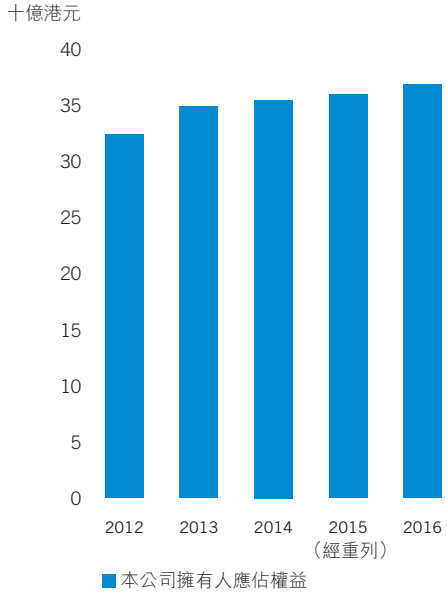
財務回顧

二 集團財務狀況

1 資本及本公司擁有人應佔權益

於二零一六年十二月三十一日，本公司已發行股份共1,086,565,600股，較二零一五年度末的1,085,850,600股增加715,000股。

因本年度錄得淨溢利，在扣減本年度內實際派發的股息，本集團於二零一六年十二月三十一日的本公司擁有人應佔權益增加至369億1,629萬港元。



2 債項

(1) 借貸

本公司之全資附屬公司SIHL Finance Limited於二零一六年五月簽定一項30億港元或等值美元雙貨幣的俱樂部貸款，其中15億港元或等值美元為三年期貸款，剩餘的15億港元或等值美元為五年期貸款，此貸款已用於提早償還一項分別於二零一七年及二零一九年到期共計30億港元或等值美元的銀團貸款。另於二零一六年十一月簽定一筆13億港元銀行貸款作為一般營運資金。

於二零一六年十二月三十一日，本集團包括銀行貸款、其他貸款及可換股債券的總貸款約為462億3,588萬港元（二零一五年十二月三十一日：486億8,433萬港元），其中67.9%（二零一五年十二月三十一日：62.0%）為無抵押擔保的信貸額度。總貸款的美元、人民幣及港元的比例分別為3%、84%及13%（二零一五年十二月三十一日：9%、69%及22%）。

(2) 資產抵押

本集團有以下之資產已抵押予銀行，從而獲得該等銀行給予本集團之銀行信貸額度：

(a) 賬面值合共為11,585,060,000港元（二零一五年十二月三十一日：12,613,259,000港元）的投資物業；

(b) 賬面值合共為906,567,000港元（二零一五年十二月三十一日：1,569,254,000港元）的租賃土地及樓宇；

(c) 賬面值合共為20,218,000港元（二零一五年十二月三十一日：25,529,000港元）的廠房及機器；

(d) 一條（二零一五年十二月三十一日：一條）收費公路經營權賬面值為2,415,929,000港元（二零一五年十二月三十一日：2,778,489,000港元）；

(e) 賬面值合共為9,179,515,000港元（二零一五年十二月三十一日：2,440,439,000港元）的服務特許權安排應收款項；

(f) 賬面值合共為5,644,075,000港元（二零一五年十二月三十一日：8,279,494,000港元）的持有作出售之發展中物業；

(g) 賬面值合共為16,233,000港元（二零一五年十二月三十一日：1,541,220,000港元）的持有作出售之物業；

(h) 賬面值合共為63,968,000港元（二零一五年十二月三十一日：188,229,000港元）的貿易應收款項；及

(i) 賬面值合共為430,853,000港元（二零一五年十二月三十一日：362,252,000港元）的銀行存款。

財務回顧

(3) 或然負債

於二零一六年十二月三十一日，本集團為上海市徐匯區國有資產監督管理委員會控制之一家實體、物業買家及合營企業使用之銀行信貸額度向銀行分別提供約1億6,302萬港元、49億2,628萬港元及17億7,963萬港元(二零一五年十二月三十一日：2億6,391萬港元、25億5,396萬港元及10億2,971萬港元)的擔保。

3 資本性承諾

於二零一六年十二月三十一日，本集團已簽約的資本性承諾為58億3,165萬港元(二零一五年十二月三十一日：55億2,629萬港元)，主要涉及業務發展及固定資產的投資。本集團有充足的內部資源及／或透過借貸市場渠道，以支付資本性開支。

4 銀行結存及短期投資

本集團於二零一六年十二月三十一日持有銀行結存及短期投資分別為320億5,302萬港元(二零一五年十二月三十一日：284億8,743萬港元)及2億2,697萬港元(二零一五年十二月三十一日：4億4,419萬港元)。銀行結存的美元和其他外幣、人民幣及港元的比例分別為3%、88%及9%(二零一五年十二月三十一日：4%、73%及23%)。短期投資中主要包括香港及國內上市公司股票等投資。

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

三 財務風險管理政策

1 貨幣風險

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

2 利率風險

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

3 價格風險

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

4 信貸風險

本集團主要財務資產為服務特許權安排應收款項、作抵押之銀行存款、短期銀行存款、銀行結存及現金、證券和債權投資、以及貿易及其他應收款項。本集團之信貸風險主要來自貿易及其他應收款項，此等款項在綜合財務狀況表中為已扣除壞賬準備的淨額，而減值準備是根據本集團的會計政策或基於以往經驗預期可收回的現金流有產生虧損的可能而作出減值。

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

企業管治報告

良好的企業管治是企業拓大和持續發展不可或缺的一環，本集團董事會及管理層一直秉持優良企業管治的原則，推行高效風險管理及內部監控制度，積極提升企業營運透明度和問責性，以維護股東及其他持份者的利益，並為企業的長遠發展創造價值。

企業管治架構

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

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

企業管治常規的遵守

截至二零一六年十二月三十一日止年度內，本公司已依循《企業管治守則》內所載的原則並符合所有守則條文，惟下述偏離《企業管治守則》條文E.1.2者除外。一位獨立非執行董事，其時亦為本公司提名委員會及薪酬委員會的主席，因公務而未克出席於二零一六年五月二十六日舉行的本公司股東週年大會。本公司的管治原則及常規，以及年內的主要工作和相關變動已詳載於本報告內。

戰略目標及業務模式

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

董事會

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

企業管治報告

董事會的組成

於本報告日期，本公司董事會共有八名成員，其組成如下：

董事姓名	董事會行政職務	於本集團的服務年資
執行董事		
王　偉	董事長	3.75年
周　軍	副董事長及行政總裁	11.5年
徐　波	副行政總裁	5年
許　贍		2.5年
獨立非執行董事		
吳家瑋	–	21年
梁伯韜	–	21年
鄭海泉	–	4.5年
袁天凡	–	9個月

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

董事會成員之間在包括財務、業務及家屬等方面均無重大關係。董事簡介載於本年報第56頁至第58頁。在所有公司通訊、公司和聯交所網站中，本公司已按董事類別及職務披露董事會的組成。

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

獨立非執行董事

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

企業管治報告

董事更替

截至二零一六年十二月三十一日止年度及直至本報告日止，本公司董事會成員變動如下：

- 於二零一六年六月三十日，羅嘉瑞先生因個人公務繁忙，辭任本公司獨立非執行董事職務。
- 於二零一六年七月十五日，經本公司提名委員會提名，袁天凡先生獲委任為本公司獨立非執行董事。
- 於二零一六年八月二十五日，由於工作調動原因，周杰先生不再擔任本公司執行董事、副董事長及行政總裁職務。同日，經本公司提名委員會提名，執行董事周軍先生調任本公司副董事長及行政總裁。
- 於二零一六年十一月十七日，經本公司提名委員會提名，許贍先生獲委任為本公司執行董事。
- 於二零一七年一月二十四日，由於到齡退休，陸申先生辭任本公司執行董事及常務副行政總裁職務。

相關議案已經由全體董事審議通過，並已遵守《上市規則》的規定於公告中作出相關披露。

董事任期

根據本公司分別與現任三位執行董事簽訂的董事服務協議，協議任何一方可發出事先書面通知終止協議。此外，本公司亦分別與一位執行董事和四位獨立非執行董事簽訂了董事聘任書，明確任期為三年，期滿再續。

於二零一六年股東週年大會上，周杰先生、周軍先生及鄭海泉先生根據本公司組織章程細則輪席告退並獲重選連任。

於二零一六年十一月十六日召開的股東特別大會上，袁天凡先生根據本公司組織章程細則及《企業管治守則》，於該大會中進行重選並獲連任。

於即將召開的二零一七年股東週年大會上，王偉先生、徐波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。此外，由於梁伯韜先生已在任超過九年，本公司已按《企業管治守則》之相關規定就其連任，以獨立決議案形式由股東審議通過；而許贍先生將根據本公司組織章程細則及《企業管治守則》，於該大會中退任並接受股東重選。彼等之個人履歷已載於隨附本年報寄發予各位股東的股東通函內，以便股東在作投票決擇時參考。

董事責任

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

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

企業管治報告

董事會會議程序

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

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

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

於二零一六年，本公司共召開了二十四次全體董事會會議(其中十八次為函審決議)。董事會於年內進行之重大決策可參閱本年報內的「業務回顧、討論與分析」。下表概述二零一六年個別董事及委員會成員的出席率：

	二零一六年內的會議					
	出席會議次數／會議舉行次數					
	董事會	執行委員會	審核委員會	薪酬委員會	提名委員會	股東大會
年內舉行會議次數	**24**	**5**	**3**	**4**	**4**	**2**
執行董事						
王　偉	24/24	5/5	–	–	–	2/2
周　軍	24/24	5/5	–	–	–	2/2
徐　波	24/24	5/5	–	–	–	2/2
許　瞻[1]	3/3	–	–	–	–	–
周　杰[2]	10/11	5/5	–	–	–	0/1
陸　申[3]	21/24	5/5	–	–	–	1/2
獨立非執行董事						
吳家瑋	24/24	–	3/3	4/4	4/4	2/2
梁伯韜	23/24	–	3/3	4/4	4/4	1/2
鄭海泉	23/24	–	3/3	4/4	4/4	2/2
袁天凡[4]	14/14	–	2/2	2/2	3/3	1/1
羅嘉瑞[5]	9/9	–	–	1/1	–	0/1
委員會成員						
李漢生	–	–	–	4/4	4/4	–
唐　明[6]	–	–	–	1/1	2/2	–
郭發勇[7]	–	–	–	3/3	2/2	–
出席率	**97%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**76%**

註：
1. 於二零一六年十一月十七日獲委任。
2. 於二零一六年八月二十五日辭任。
3. 於二零一七年一月二十四日辭任。
4. 於二零一六年七月十五日獲委任。
5. 於二零一六年六月三十日辭任。
6. 於二零一六年十一月十六日獲委任。
7. 於二零一六年十一月十六日辭任。
8. 出席乃按各董事在任期間舉行的董事會會議數目計算。

企業管治報告

董事的證券交易

本公司已制定《董事或有關僱員進行證券交易的標準守則》，該守則所訂的標準並不比《標準守則》寬鬆。經向本公司各董事及有關僱員作出特定查詢後，彼等已確認其於二零一六年年度內，已完全遵守《標準守則》及本公司守則的要求。

董事培訓

根據董事培訓記錄，各董事截至二零一六年十二月三十一日止年度所接受的培訓概要如下：

董事姓名	持續專業發展類別	
	參加與業務、行業、企業管治、監管發展及其他相關課題的培訓	閱讀有關經濟、商務、董事職責等之報章、刊物及更新資料
執行董事		
王　偉	√	√
周　軍	√	√
徐　波	√	√
許　瞻	√	√
獨立非執行董事		
吳家瑋	√	√
梁伯韜	√	√
鄭海泉	√	√
袁天凡	√	√

企業管治職能

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

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

董事權力的轉授

董事會轄下委員會

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

企業管治報告

執行委員會

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

截至二零一六年十二月三十一日止年度及直至本報告日止，本公司執行委員會委員變動如下：

- 於二零一六年八月二十五日，周杰先生辭任委員會成員。
- 於二零一七年一月二十四日，陸申先生辭任委員會成員。

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

執行委員會工作情況

於二零一六年，執行委員會以函審方式召開了五次會議，分別審議下屬公司的出售項目權益、增資、成立投資基金公司和股東貸款以及本公司設立社會環境及企業治理指導委員會等事項。

審核委員會

審核委員會主要負責檢討本集團的會計政策和實務準則，以及其財務匯報、風險管理及內部監控原則等事宜，並就甄選、委任、罷免外聘核數師及監察外聘核數師是否客觀獨立和核數程序的有效性、核數性質及範疇以及支付核數師的相關核數費用等，向董事會匯報及提出建議供董事會決策。本公司並設有安排，僱員可就財務匯報，風險管理及內部監控系統或其它不當行為向審核委員會提出關注。

於二零一六年七月十五日，袁天凡先生獲委任為審核委員會委員。經上述更替後，於本報告日期，審核委員會的委員包括鄭海泉先生、吳家瑋先生、梁伯韜先生和袁天凡先生。鄭海泉先生為委員會主席。公司秘書為委員會秘書。

審核委員會的工作情況

於二零一六年，審核委員會共召開了三次會議。會議審議的事項包括審閱本集團的業績報告、檢討公司的財務匯報、風險管理及內部監控系統、省覽內審事項、非核數服務、會計及財務匯報職能的資源及聘用來年度法定核數師等。年內，審核委員會不少於一次會議與核數師會面而並無執行董事出席。

薪酬委員會

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

截至二零一六年十二月三十一日止年度及直至本報告日止，本公司薪酬委員會委員變動如下：

- 於二零一六年六月三十日，羅嘉瑞先生因個人公務繁忙辭任薪酬委員會委員和主席職務。同日，吳家瑋先生獲委任為薪酬委員會主席。

企業管治報告

- 於二零一六年七月十五日，袁天凡先生獲委任為薪酬委員會委員。

- 於二零一六年十一月十六日，由於工作調動關係，郭發勇先生辭任薪酬委員會委員。同日，唐明先生獲委任為薪酬委員會委員。

經上述更替後，於本報告日期，薪酬委員會的委員包括四名獨立非執行董事：吳家瑋先生、梁伯韜先生、鄭海泉先生和袁天凡先生，以及管理層代表：李漢生先生和唐明先生。吳家瑋先生為委員會主席，公司秘書為委員會秘書。

薪酬委員會主要工作情況

於二零一六年，薪酬委員會召開了四次會議(其中三次為函審決議)。審議事項包括董事酌情花紅的派發及支付、董事及高級管理人員的薪酬調整方案、董事服務協議和董事聘任書等。

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

董事薪酬厘定

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

提名委員會

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

截至二零一六年十二月三十一日止年度及直至本報告日止，本公司提名委員會委員變動如下：

- 於二零一六年六月三十日，羅嘉瑞先生因個人公務繁忙辭任提名委員會委員和主席職務。同日，吳家瑋先生獲委任為提名委員會主席。

- 於二零一六年七月十五日，袁天凡先生獲委任為提名委員會委員。

- 於二零一六年十一月十六日，由於工作調動關係，郭發勇先生辭任提名委員會委員。同日，唐明先生獲委任為提名委員會委員。

經上述更替後，於本報告日期，提名委員會的委員包括四名獨立非執行董事：吳家瑋先生、梁伯韜先生、鄭海泉先生和袁天凡先生，以及管理層代表：李漢生先生和唐明先生。吳家瑋先生為委員會主席，公司秘書為委員會秘書。

企業管治報告

提名委員會主要工作情況

於二零一六年，提名委員會以函審形式召開了四次會議。審議事項包括檢討董事會架構、人數及組成、評核獨立非執行董事的獨立性及董事提名等事項。鑒於現時董事會成員來自不同的專業領域，因應本公司的股東背景和經營模式，委員會認為董事會已大致體現董事會成員多元化的組成和架構。

行政管理

行政班子

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

投資評審委員會

本公司設有投資評審委員會，其設置旨在透過公司各職能部門從不同角度、專業技能及觀點，根據公司的整體業務投資策略，對公司的投資項目進行評審，就綜合項目的行業背景、組織結構、業務發展計劃、投資回報以及財務風險和法律風險評估等關鍵環節作出分析和討論，最後形成獨立專業意見，向行政班子提交建議和匯報，並按公司投資決策流程指引，交由執行委員會進行審議。投資評審委員會主要由香港總部職能部門組成，現時成員包括投資管理部主管、公司秘書兼法務總監及財務總監。年內，投資評審委員會共就14個項目進行評審。

公司秘書

本公司公司秘書主要負責確保董事會成員之間有良好資訊交流，以及董事會政策和程序及所有適用規章獲得遵守。公司秘書與每名董事及公司管理層皆保持密切聯繫，並在有需要時向董事會成員提供協助和意見。年內，公司秘書向董事長、行政總裁以及其他董事會成員及公司管理層，就董事會政策和程序、相關法律法規以及企業管治等，不時提供協助和意見，並安排董事專業持續培訓。公司秘書的遴選、委任或解雇皆由董事會批准，其簡介載於本年報第58頁及本公司網站內。

企業管治報告

問責及核數

外聘核數師的委任

審核委員會在審議續聘外聘核數師時，已考慮其與本公司之間的關係及其提供非核數服務對其獨立性的影響，而外聘核數師亦每年就其獨立性向審核委員會提呈報告。審核委員會據此已向董事會建議續聘德勤 • 關黃陳方會計師行為二零一七年之外聘核數師，惟須於二零一七年五月二十二日舉行的股東週年大會上獲股東批准後，方可生效。

二零一六年外聘核數師年度審計費用為18,712,000港元。本公司亦制定了《外聘核數師提供非核數服務的政策》，並就核數師每年向本集團提供之非核數服務向審核委員會報告。本公司外聘核數師(包括其關聯機構)於本年度為本集團提供的非審計服務及有關費用如下：

非核數服務費用	**2016** **千港元**	2015 千港元
項目收購財務盡職調查	5,180	2,056
稅務諮詢費用	318	252
其他	27	27
總計	**5,525**	2,335

財務報告編製

本公司財務報表及中期報告乃根據《上市規則》附錄十六之相應披露要求及遵照香港會計師公會所頒佈之《香港財務報告準則》及《公司條例》編製。董事會負責監督編製及審批本集團賬目，使其真實及公平地反映本公司的財務狀況、溢利及現金流。本公司於年內貫徹採用合適的會計政策，並已作出審慎和合理的判斷及估計，按持續經營為基礎編製賬目，而外聘核數師亦已在有關財務報表的獨立核數師報告書中對財務報表作出意見及向全體股東報告，該報告載於本年報第69頁至第73頁內。

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

風險管理及內部監控

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

企業管治報告

截至二零一六年十二月三十一日止年度，本公司已就風險管理及內部監控系統事項向各附屬企業進行資料搜集和調查，並對一些對本集團有重大風險的環節以及本集團所採取的應變措施進行檢討，並向審核委員會報告。各附屬企業在遵行風險管理及內部監控指引中並無發現重大差異情況，而企業在財務報告及合規監控範疇內已遵行相關法例及行業規則，亦無出現重大違規事項或重大訴訟風險，以及存在任何詐騙及貪污事宜。此外，本公司目前投放在會計、內部審計及財務匯報職能方面的資源、員工資歷及經驗，以及員工所接受的培訓課程及有關預算已獲董事會和審核委員會確認足夠。

股東

於二零一六年十二月三十一日，本公司控股股東上實集團間接持有638,787,748股本公司股份（不包括相關股份及淡倉之權益），持股比率約為58.79%（不包括相關股份），公眾持股量約為41.21%。

股東、其他權益人士及投資者的聯繫

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

股東大會程序

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

股東權利

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

召開股東大會

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

於股東會議上提呈議案

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

企業管治報告

推薦董事人選

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

投資者關係

二零一六年環球股匯市場受內地股市熔斷機制、人民幣貶值、英國脱歐公投及美國大選等影響大幅波動，全球經濟形勢及投資市場氛圍均不明朗。配合公司業務發展和業績發佈，本公司一直保持與投資者緊密溝通和做好企業傳訊工作。年內舉辦了業績後路演及午餐會，分別參加了由投資銀行舉辦的投資會議與投資者進行一對一會面。公司在二零一六年底就收購杭州灣大橋和龍江環保部分權益，分別往新加坡、倫敦、紐約、芝加哥和波士頓和投資者交流。全年與約130位機構投資者會面，他們分別來自亞洲(包括中國內地、香港、馬來西亞、日本、新加坡和泰國)、美國、英國、澳大利亞及歐洲等地，向他們講述公司經營情況和未來發展前景，與投資者保持良好溝通，保持公司在投資市場的透明度，提升治理水平。

信息披露

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

組織章程文件

年內，本公司的組織章文件並無重大變動。本公司最新的組織章程細則可於本公司及聯交所網站查閱。

人力資源

本年度員工(包括董事)薪金、津貼及花紅等支出共12億港元(二零一五年：10.94億港元)。截至二零一六年十二月三十一日止年度已付董事的薪酬詳情載於財務報表附註12。截至二零一六年十二月三十一日止年度已支付予本公司高級管理人員之酬金組別如下：

酬金組別(港元)	2016 人數
0 – 1,000,000	0
1,000,001 – 2,000,000	2
	2

企業管治報告

購股期權

本公司於二零一二年五月二十五日召開的股東特別大會上通過批准採納上實控股新計劃，並終止上實控股計劃。截至二零一六年十二月三十一日止，上實控股計劃尚有1,140,000份購股期權未獲行使。除上述外，於本年度內，概無根據上實控股新計劃授出或尚未行使之購股期權。

本公司附屬公司上實城開於二零零二年十二月十二日採納的上實城開計劃，已於二零一二年十二月十一日期滿，其於二零一四年五月十六日召開的股東週年大會上已通過批准採納上實城開新計劃。截至二零一六年十二月三十一日止，上實城開計劃尚有41,750,000份購股期權未獲行使。除上述外，於本年度內，概無根據上實城開新計劃授出或尚未行使之購股期權。

本公司附屬公司上實環境於二零一二年四月二十七日召開的股東特別大會上通過批准採納上實環境計劃。截至二零一六年十二月三十一日，概無根據上實環境計劃授出或尚未行使之購股期權。

財務報表附註37內載有上實控股計劃、上實控股新計劃、上實城開計劃、上實城開新計劃及上實環境計劃的詳細資料。

承董事會命
余富熙
公司秘書

二零一七年三月二十九日

董事及高級管理人員簡介

董事

執行董事

王偉先生 *執行董事、董事長*

(出任董事日期：2013年6月25日～至今)

王先生，62歲，為上海實業(集團)有限公司董事長。彼持有大專學歷，獲高級政工師職稱。王先生曾任上海市機電局處長、上海市機電局冶礦機械公司基層處處長、上海市機械工程成套總公司總經理、上海市民政局副局長、局長、上海市農工商集團有限公司(現為光明食品(集團)有限公司)董事長、上海市政府辦公廳副主任、2007年世界夏季特殊奧運會執委會專職副秘書長、上海市政府副秘書長等職。彼在政府機關領導工作及企業經營管理方面積逾多年豐富經驗。

周軍先生 *執行董事、副董事長、行政總裁*

(出任董事日期：2009年4月15日～至今)

周先生，48歲，為上海實業(集團)有限公司(「上實集團」)執行董事及總裁。彼同時為上海實業環境控股有限公司執行主席、上實管理(上海)有限公司、上海滬寧高速公路(上海段)發展有限公司、上海路橋發展有限公司、上海申渝公路建設發展有限公司董事長，以及上海實業城市開發集團有限公司執行董事及本集團若干其他附屬公司之董事。周先生亦為上海醫藥集團股份有限公司非執行董事兼董事長，以及浙江滬杭甬高速公路股份有限公司獨立非執行董事。彼先後畢業於南京大學和復旦大學，獲文學士和國際金融專業經濟學碩士學位，並獲授經濟師職稱。周先生現為上海星河數碼投資有限公司(「星河數碼」)董事長。周先生曾於中國國泰證券有限公司(現為國泰君安證券公司)任職。彼於1996年4月加入上實集團，曾任本公司副行政總裁，上實置業集團(上海)有限公司副總經理、上海聯合實業股份有限公司副總經理和星河數碼董事總經理、上實集團投資策劃部總經理等職。周先生現為中國人民政治協商會議上海市常務委員會委員和上海市慈善基金會下屬上海盛太投資管理有限公司董事長。彼在證券、收購合併、金融投資、房地產、項目策劃及企業管理等方面積逾20年專業工作經驗。

徐波先生 *執行董事、副行政總裁*

(出任董事日期：2012年12月28日～至今)

徐先生，54歲，為上海實業(集團)有限公司(「上實集團」)執行董事、副總裁及財務總監、南洋兄弟煙草股份有限公司董事長及本集團若干其他附屬公司之董事。彼持有大學學士及工商管理碩士學位，獲副教授職稱。徐先生曾任上實集團計劃財務部總經理、上海立信會計高等專科學校會計系常務副主任、上海華聯商廈股份有限公司副總經理及財務總監、上海百聯集團股份有限公司執行董事兼副總經理及財務總監、百聯集團有限公司副總裁及聯華超市股份有限公司非執行董事等職。彼在財務及企業管理方面積逾20多年經驗。

董事及高級管理人員簡介

許瞻先生 *執行董事*
(出任董事日期：2016年11月17日～至今)

許先生，47歲，為上海實業(集團)有限公司(「上實集團」)助理總裁。彼同時為上海實業環境控股有限公司執行董事，以及本集團若干其他附屬公司之董事。許先生畢業於上海交通大學及挪威管理學院，獲工學士及管理學碩士，英國特許公認會計師公會資深會員。彼曾任上海星河數碼投資有限公司(「星河數碼」)總經理和助理總經理、上實集團計劃財務部助理總經理。現任星河數碼董事，上實航天星河能源(上海)有限公司董事長兼總經理。許先生在財務及投融資方面，積逾多年工作經驗。

獨立非執行董事

吳家瑋教授 *獨立非執行董事*
(出任董事日期：1996年3月15日～至今)

吳教授，79歲，為瑞安集團有限公司高級顧問和香港科技大學榮休校長。吳教授現為香港上市公司第一上海投資有限公司之獨立非執行董事。

梁伯韜先生 *獨立非執行董事*
(出任董事日期：1996年3月15日～至今)

梁先生，62歲，在香港和中國市場之企業財務方面(包括企業融資、收購合併、企業重整及重組、投資及其他一般企業融資顧問活動)擁有超逾30年經驗。彼為中國人民政治協商會議第十二屆全國委員會委員及香港上市公司商會主席。梁先生於1980年在加拿大多倫多大學取得工商管理碩士學位。

鄭海泉先生 *獨立非執行董事*
(出任董事日期：2012年11月13日～至今)

鄭先生，68歲，為滙豐控股有限公司集團行政總裁的顧問，亦是鷹君集團有限公司、香港鐵路有限公司、匯賢房託管理有限公司(作為匯賢產業信託之管理人)、中電控股有限公司、中國民生銀行股份有限公司、永泰地產有限公司及長江和記實業有限公司之獨立非執行董事。彼曾任香港上海滙豐銀行有限公司、滙豐銀行(中國)有限公司及滙豐(台灣)商業銀行股份有限公司主席。鄭先生現為離職公務員就業申請諮詢委員會委員及香港公益金名譽副會長，其亦為中國人民政治協商會議(「政協」)北京市委員會高級顧，曾任政協全國委員會委員。彼獲香港中文大學及香港公開大學分別頒授榮譽社會科學博士及榮譽工商管理博士銜。鄭先生於香港中文大學取得社會科學(經濟)學士及於新西蘭奧克蘭大學取得經濟學哲學碩士學位。

董事及高級管理人員簡介

袁天凡先生 *獨立非執行董事*
(出任董事日期：2016年7月15日～至今)

袁先生，64歲，為盈科亞洲拓展有限公司獨立非執行副主席，亦是中國農業銀行股份有限公司及中國食品有限公司之獨立非執行董事。彼曾任香港聯合交易所有限公司行政總裁(1988-1991)、盈科拓展集團副主席兼執行董事、電訊盈科有限公司副主席兼執行董事，盈科保險集團有限公司執行主席。袁先生獲芝加哥大學經濟學學士學位。彼現為中國人民政治協商會議上海市委員會委員、香港經濟研究中心董事會主席、泓策投資管理有限公司諮詢委員會主席，並為芝加哥大學、上海復旦大學校董會成員。

高級管理人員

李漢生先生

李先生，53歲，於2012年4月獲委任為本公司副行政總裁。彼同時為上海實業(集團)有限公司(「上實集團」)人力資源部總經理。彼先後畢業於華東理工大學、上海科技大學和澳大利亞Murdoch大學，獲工學學士、(計算機專業)工學碩士及工商管理碩士學位，並獲授高級工程師職稱。彼曾任職於上海五鋼(集團)有限公司，從事企業管理和資訊科技等工作，曾任資訊中心主任。李先生於1999年9月加入上實集團，曾任上實集團董事、綜合協調部助理總經理、行政辦公室副總經理、董事長秘書及本公司資訊科技部主管等職。彼在企業管理、資訊科技等方面積逾20多年工作經驗。

徐曉冰先生

徐先生，50歲，於2016年11月獲委任為本公司副行政總裁。彼同時為上海實業環境控股有限公司執行董事、南洋兄弟煙草股份有限公司、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及上實管理(上海)有限公司(「上實管理」)董事，以及中環保水務投資有限公司副董事長。徐先生畢業於北京大學，獲工商管理碩士學位。彼曾任北京首都創業集團北京京放投資管理顧問有限責任公司投資及財務分析師、本公司上海代表處首席代表、上實管理投資策劃部副主管、企業管理部主管、副總經理、總經理等職，在企業管理和投資策劃方面積逾20年工作經驗。

專業人員

余富熙先生

余先生，53歲，於2010年9月加入本公司，為本公司之公司秘書兼法務總監。彼先後畢業於香港城市理工學院(現為香港城市大學)和英國Wolverhampton大學，分別獲公司秘書及行政專業文憑和法學學士。余先生為香港特許秘書公會、英國特許秘書及行政人員公會及英國特許公認會計師公會資深會員。余先生在國際會計師事務所、跨國企業和大型國有企業積累20多年公司秘書實務工作經驗。

董事及高級管理人員簡介

陳一英女士

陳女士，49歲，於1996年11月加入本公司，為本公司之財務總監兼助理行政總裁並擔任本集團若干其他附屬公司之董事。陳女士同時為上海實業(集團)有限公司計劃財務部副總經理及上海實業發展股份有限公司監事。彼畢業於香港大學，獲社會科學榮譽學士學位，並獲得英國倫敦大學財務管理碩士學位。陳女士為香港會計師公會、英國特許公認會計師公會和中國註冊會計師協會會員。陳女士具有豐富銀行及財務的專業工作經驗。

下屬企業管理層簡介

季崗先生

季先生，59歲，為上海實業(集團)有限公司董事、上海實業城市開發集團有限公司主席兼總裁及本集團若干其他附屬公司的董事。彼畢業於復旦大學，獲經濟學碩士學位，並獲高級經濟師職稱。季先生曾任上海實業發展股份有限公司副董事長及總裁、中亞飯店總經理，上海不夜城服務股份有限公司董事長及總經理，上海市閘北區人民政府商委及經委主任，上海實業東灘投資開發(集團)有限公司副總裁，上海上實城市發展投資有限公司總裁，上海實業投資有限公司執行董事及總裁等職。在企業管理方面積近40年工作經驗。

唐鈞先生

唐先生，49歲，為上海實業發展股份有限公司董事兼總裁及本集團若干其他附屬公司的董事。彼畢業於國立南澳大學，獲工商管理碩士學位，並獲授高級審計師職稱，為中國註冊會計師協會會員。唐先生曾任本公司執行董事、上海實業(集團)有限公司審計部總經理及計劃財務部副總經理，以及上海市審計局外資運用審計處副處長，在審計和財金實務方面積逾20年工作經驗。

馮駿先生

馮先生，53歲，為上海實業環境控股有限公司執行董事、本公司上海代表處首席代表以及上實管理(上海)有限公司總經理。彼畢業於武漢大學經濟與管理學院，獲經濟碩士學位。馮先生曾任本公司助理行政總裁及投資總監、南洋兄弟煙草股份有限公司董事、上海國際信託公司信託部副經理、上海實業投資有限公司董事、副總裁及香港天廚有限公司董事、副總經理，在資本市場運作方面積近30年工作經驗。

楊長民先生

楊先生，54歲，為上海實業環境控股有限公司執行董事。楊先生畢業於同濟大學環境工程專業和清華大學經濟管理學院EMBA專業，先後獲工學學士和工商管理碩士。彼曾任深圳市龍崗區寶龍實業有限公司總經理、深圳市龍崗國通實業有限公司董事長兼總經理。楊先生於2003年創辦聯合潤通水務公司，並歷任公司董事長兼總經理，彼在水務及環保投資運營管理、項目及行政管理等方面積逾20年工作經驗。

董事及高級管理人員簡介

戴巍巍先生

戴先生，48歲，為上海滬寧高速公路(上海段)發展有限公司和上海申渝公路建設發展有限公司董事兼總經理、上海路橋發展有限公司和上實管理(上海)有限公司董事。戴先生先後畢業於上海同濟大學和復旦大學，獲工學士及工商管理碩士學位。彼曾任職於上海市地鐵總公司、上海市市政工程管理局及上海市嘉金高速公路發展有限公司，在基礎設施建設和管理方面積逾20多年工作經驗。

陳偉毅先生

陳先生，56歲，為上海路橋發展有限公司董事兼總經理、上海滬寧高速公路(上海段)發展有限公司及上海申渝公路建設發展有限公司董事。陳先生畢業於中國人民解放軍電子工程學院雷達工程專業，取得工學士學位，後獲高級工程師職稱。彼曾任上海浦江橋隧發展有限公司副總經理及上海中信隧道發展有限公司總經理等職位，在大橋、隧道、高速公路運營管理和維修養護等方面積逾多年工作經驗。

楊秋華先生

楊先生，44歲，為南洋兄弟煙草股份有限公司董事兼總經理。彼畢業於華東理工大學，獲碩士學位，職稱高級工程師，經濟師。楊先生曾任上實投資(上海)有限公司副總裁，上海實業投資有限公司副董事長兼董事總經理、香港天厨有限公司董事長、香港滬光國際投資管理有限公司董事長、上海三維製藥有限公司董事總經理等職。彼在企業管理方面積逾多年工作經驗。

徐國雄先生

徐先生，60歲，為永發印務有限公司董事長兼行政總裁和永發印務(香港)有限公司及永發印務(東莞)有限公司董事長。彼現為中國包裝聯合會副會長。徐先生畢業於上海師範大學中文系專業，並於澳門亞洲國際公開大學取得工商管理碩士，職稱高級政工師，上海市領軍人才。彼曾任上海醫藥集團股份有限公司執行董事及總裁、上海醫藥(集團)有限公司執行董事及副總裁、上海自行車集團有限公司總經理助理及副總經理，中國華源集團有限公司工業部總經理及總裁助理，華源凱馬機械股份有限公司副董事長及總經理、中國醫藥工業科研開發促進會副會長和中國化學製藥工業協會副會長等職，在大型企業決策和運營管理上積逾了豐富的工作經驗。

金國明先生

金先生，56歲，為永發印務有限公司董事兼總經理。彼畢業於浙江冶金經濟專科學校和南澳洲大學獲工商管理碩士學位，並獲授國際商務師職稱。金先生在印刷包裝行業方面積逾30多年經驗。

董事會報告書

董事會欣然提呈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一六年十二月三十一日止年度的報告書及經審核綜合財務報表。

主要業務

本集團主要從事基建設施、房地產及消費品業務。

主要附屬公司、合營企業及聯營公司

有關本公司於二零一六年十二月三十一日的主要附屬公司、合營企業及聯營公司詳情分別刊載於綜合財務報表附註48、49及50。

業務回顧

有關本集團業務的中肯審視載於本年報第10頁至第36頁的「業務回顧、討論與分析」一節，當中包括就本集團面對的主要風險及不明朗因素的敍述，以及本集團業務日後可能出現的未來發展。

關於對本集團有重大影響的相關法律法規的合規狀況，以及本集團與主要持份者的關係，載於本年報第44頁至第55頁的「企業管治報告」內。

該等討論構成本董事會報告書的一部分。

業績及分派

本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度的業績及於該日本集團的財務狀況刊載於本年報第74頁至第77頁的綜合財務報表內。

於本年度內已派發予股東的中期股息391,164,000港元(每股36港仙)及為慶祝本公司上市二十週年的特別股息108,657,000港元(每股10港仙)。董事會建議派發末期股息每股46港仙予截至二零一七年五月二十九日名列在本公司股東名冊內的股東。

財務摘要

本集團截至二零一六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188頁。

股本

本公司股本的詳情刊載於綜合財務報表附註36。

本公司可供分派儲備

於二零一六年十二月三十一日，本公司的可供分派予股東的儲備為14,657,171,000港元(二零一五：14,013,307,000港元)之保留溢利。

董事會報告書

董事

於本年度內及截至本報告書日期止，本公司的董事為：

執行董事

王　偉*(董事長)*
周　軍*(副董事長及行政總裁)*
徐　波*(副行政總裁)*
許　瞻　　(於二零一六年十一月十七日獲委任)
周　杰　　(於二零一六年八月二十五日辭任)
陸　申　　(於二零一七年一月二十四日辭任)

獨立非執行董事

吳家瑋
梁伯韜
鄭海泉
袁天凡　　(於二零一六年七月十五日獲委任)
羅嘉瑞　　(於二零一六年六月三十日辭任)

於二零一六年六月三十日，羅嘉瑞先生因個人公務繁忙，辭任本公司獨立非執行董事職務。

於二零一六年七月十五日，袁天凡先生獲委任為本公司獨立非執行董事。

於二零一六年八月二十五日，由於工作調動原因，周杰先生不再擔任本公司執行董事、副董事長及行政總裁職務。

於二零一六年八月二十五日，執行董事周軍先生調任本公司副董事長及行政總裁。

於二零一六年十一月十七日，許瞻先生獲委任為本公司執行董事。

於二零一七年一月二十四日，由於到齡退休，陸申先生辭任本公司執行董事及常務副行政總裁職務。

董事簡介刊載於本年報第56頁至第58頁。董事酬金詳情刊載於綜合財務報表附註12。

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

根據本公司的組織章程細則，於本年度獲本公司委任之新董事許瞻先生將於股東週年大會上告退，彼已表示願意於會上膺選連任。

袁天凡先生於二零一六年七月十五日獲委任為本公司董事，其須根據本公司的組織章程細則接受股東重選。彼於二零一六年十一月十六日召開的股東特別大會接受重選，並於會上獲選連任為本公司董事。

附屬公司董事

於截至二零一六年十二月三十一日止年度或二零一七年一月一日至本報告日止期間，所有服務本公司附屬公司董事會的董事姓名載於本公司網站。

董事會報告書

董事服務合約

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

獲准許的彌償條文

於截至二零一六年十二月三十一日止年度內及截至本報告日期止，本公司備有以本公司或其有聯繫公司的董事(包括前任董事)為受益人的彌償條文。

根據《上市規則》第13.51B(1)條作出之披露

自二零一六年中期報告日期及截至本報告日期止，董事資料變動如下：

周　軍先生

- 於二零一六年九月二十三日獲委任為上海實業(集團)有限公司總裁。
- 於二零一六年十月二十日獲委任為上海醫藥集團股份有限公司非執行董事及董事長。

徐　波先生

- 於二零一六年十月十一日獲委任為上海實業(集團)有限公司執行董事。
- 於二零一七年三月二十九日獲委任為南洋兄弟煙草股份有限公司董事長。

許　瞻先生

- 於二零一七年二月三日辭任上海實業環境控股有限公司首席財務官。

袁天凡先生

- 於二零一六年十二月二十一日辭任中誠信國際信用評級有限責任公司獨立非執行董事。

董事的股份、相關股份及債券權益及淡倉

於二零一六年十二月三十一日，本公司各董事及最高行政人員於本公司及其相聯法團(定義見《證券及期貨條例》第XV部)的股份、相關股份或債券中擁有本公司根據證券及期貨條例第352條存置之登記冊所記錄或依據《標準守則》須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

(I) 於本公司的股份及相關股份權益

董事姓名	身份	權益性質	持有已發行普通股股份數目	尚未行使之購股期權數目 (附註2)	總計	約佔已發行股份百分比
周　軍	實益擁有人	個人	195,000	–	195,000	0.02%
徐　波	實益擁有人	個人	–	600,000	600,000	0.06%

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

董事會報告書

(II) 於相聯法團的股份及相關股份權益

上實發展

董事姓名	股份類別	身份	權益性質	持有已發行股份數目	約佔已發行股份百分比
陸 申(附註2)	A股	實益擁有人	個人	101,200	0.005%

附註：
1. 上述權益皆為好倉權益。
2. 陸申先生於二零一七年一月二十四日辭任本公司董事。

上實城開

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

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

上海醫藥

董事姓名	股份類別	身份	權益性質	持有已發行股份數目	約佔已發行股份百分比
陸 申(附註2)	A股	實益擁有人	個人	6,440	0.0003%

附註：
1. 上述權益皆為好倉權益。
2. 陸申先生於二零一七年一月二十四日辭任本公司董事。

除上述者外，於二零一六年十二月三十一日，概無本公司董事、最高行政人員或其連絡人於本公司或其相聯法團（定義見《證券及期貨條例》第XV部）的股份、相關股份及債券中擁有權益或淡倉。

股票掛鈎協議

本公司於本年度訂立及於本年度末存續的股票掛鈎協議詳情如下：

購股期權

本集團採納的購股期權計劃詳情刊載於綜合財務報表附註37。

董事會報告書

(I) 上實控股計劃

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

			根據獲授購股期權可發行的股數					
	授出日期	每股行使價 港元	於2016年1月1日尚未行使	於本年度行使	於本年度重列	於本年度註銷	於本年度期滿失效	於2016年12月31日尚未行使
第一類：董事								
周　軍	2011年9月20日	22.71	600,000	–	–	–	(600,000)	–
徐　波	2012年5月16日	23.69	600,000	–	–	–	–	600,000
吳家瑋	2011年9月20日	22.71	96,000	–	–	–	(96,000)	–
梁伯韜	2011年9月20日	22.71	96,000	–	–	–	(96,000)	–
周　杰(附註1)	2011年9月20日	22.71	680,000	–	(680,000)	–	–	–
陸　申(附註2)	2011年9月20日	22.71	600,000	–	–	–	(600,000)	–
羅嘉瑞(附註3)	2011年9月20日	22.71	96,000	–	(96,000)	–	–	–
合共			2,768,000	–	(776,000)	–	(1,392,000)	600,000
第二類：僱員								
	2011年9月20日	22.71	7,496,000	(418,000)	–	(80,000)	(6,998,000)	–
	2012年5月16日	23.69	540,000	–	–	–	–	540,000
合共			8,036,000	(418,000)	–	(80,000)	(6,998,000)	540,000
第三類：其他								
	2011年9月20日	22.71	3,837,000	(297,000)	776,000	(156,000)	(4,160,000)	–
全部類別合共			**14,641,000**	**(715.000)**	**–**	**(236,000)**	**12,550,000**	**1,140,000**

附註：
1. 周杰先生於二零一六年八月二十五日辭任本公司董事。
2. 陸申先生於二零一七年一月二十四日辭任本公司董事。
3. 羅嘉瑞先生於二零一六年六月三十日辭任本公司董事。

根據上實控股計劃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）

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

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

於本年度內，在緊接上實控股計劃購股期權行使日期前本公司股份的加權平均收市價為23.09港元。

董事會報告書

(II) 上實控股新計劃

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

(III)上實城開計劃

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

			根據獲授購股期權可發行的股數		
	授出日期	每股行使價 港元	於2016年1月1日尚未行使	於本年度註銷	於2016年12月31日尚未行使
第一類：上實城開董事，亦為本公司董事					
周 軍	2010年9月24日	2.98	7,000,000	–	7,000,000
第二類：上實城開之其他董事	2010年9月24日	2.98	23,000,000	(1,000,000)	22,000,000
第三類：上實城開之僱員	2010年9月24日	2.98	12,750,000	–	12,750,000
全部類別合共			**42,750,000**	**(1,000,000)**	**41,750,000**

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

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

(IV)上實城開新計劃

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

(V) 上實環境計劃

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

可換股債券

本集團發行、回購及贖回的可換股債券詳情載於綜合財務報表附註35。

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

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

董事會報告書

於二零一六年二月十八日，若干債券持有人行使其贖回權，本公司根據可換股債券的條款及條件，以代價3,541,408,000港元贖回及註銷本金為3,437,000,000港元的可換股債券，相等於可換股債券初始本金約88.13%。於本年度內，本公司以代價109,080,000港元回購本金為108,000,000港元的部分可換股債券。

購買本公司股份或債券的安排

除上述股票掛鈎協議一節外，於本年度內任何時間或本年度結束時，本公司或本公司的指明企業（涵義見《公司條例》）概無作出任何其他安排，使本公司董事可藉購買本公司或其它法人團體的股份或債券而獲得利益。

董事於重大交易、安排或合約中的權益

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

主要股東

於二零一六年十二月三十一日，根據《證券及期貨條例》第336條須予備存的登記冊所記錄，本公司的主要股東及其他人士於本公司股份及相關股份中擁有的權益及淡倉如下：

股東名稱	身份	權益性質	實益持有普通股股份數目	約佔已發行股份百分比
上實集團	由其擁有控制權益的公司持有	公司	638,787,748（附註1）	58.79%

附註：

1. 上實集團透過其全資附屬公司，即上海投資控股有限公司、SIIC Capital (B.V.I.) Limited、上海實業貿易有限公司、上海實業金融控股有限公司、SIIC Treasury (B.V.I.) Limited、上海實業崇明開發建設基金有限公司、香港天廚味精有限公司、南洋國際貿易有限公司、香港南洋酒店有限公司及上海實業崇明開發建設有限公司分別持有519,409,748股、80,000,000股、14,020,000股、13,685,000股、3,782,000股、3,005,000股、2,430,000股、2,156,000股，290,000股及10,000股上實控股股份，因此，上實集團被視作擁有上述公司各自所持有之上實控股股份及相關股份權益。

2. 上述權益皆為好倉權益。

除上述者外，於二零一六年十二月三十一日，概無其他人士於本公司股份或相關股份中擁有須登記於根據《證券及期貨條例》第336條須予備存的登記冊內的任何權益或淡倉。

關連交易

於本年度內，須披露的關連交易及持續關連交易詳情載於綜合財務報表附註45(I)。除當中所披露者外，本集團並無任何除獲豁免遵守有關申報、公告及獨立股東批准規定以外須根據《上市規則》附錄十六須予披露為關連交易及持續關連交易的其他關連交易及持續關連交易。

根據《上市規則》第14A.56條，董事按照香港會計師公會發出的《香港審驗應聘服務準則3000》的「歷史財務資料審計或審閱以外的審驗應聘」，並參照《實務説明》第740號「關於香港《上市規則》所述持續關連交易的核數師函件」，已委聘本公司核數師就本集團的持續關連交易進行若干工作。核數師已根據《上市規則》第14.56條出具無保留意見函件，函件載有核數師就持續關連交易的發現和結論。本公司已向聯交所提供核數師函件副本。獨立非執行董事已審閱持續關連交易及核數師之報告，並確認該等關連交易乃於本公司日常業務中訂立，按照一般商業條款，並根據有關交易的協議條款進行，而交易條款公平合理，並且符合本公司股東的整體利益。

董事會報告書

有關人士的交易

於本年度內，有關人士的交易詳情刊載於綜合財務報表附註45(II)。

主要客戶及供應商

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

購買、出售或贖回上市證券

於本年度內，本公司經聯交所回購若干可換股債券，詳情載於綜合財務報表附註35。董事認為，由於本公司的可換股債券按其每股資產淨值折讓買賣，回購將增加本公司的每股資產淨值。

捐款

於本年度內，本集團作出的慈善及其他用途捐款為2,969,000港元。

退休福利計劃

本集團之退休福利計劃詳情列載於綜合財務報表附註44。

公眾持股量

本公司董事根據所知悉的公開資料，於本年報日，本公司已發行股份的公眾持股量約為41.21%。

截至二零一六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44頁至第55頁的企業管治報告內。

核數師

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

代表董事會

王偉
董事長

香港，二零一七年三月二十九日

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)

意見

本核數師行(以下簡稱「本行」)已審計列載於第74頁至第187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二零一六年十二月三十一日的綜合財務狀況表,與截至該日止年度的綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表,以及綜合財務報表附註,包括主要會計政策概要。

本行認為,該等綜合財務報表已根據香港會計師公會頒布的《香港財務報告準則》真實而公平地反映 貴集團於二零一六年十二月三十一日的綜合財務狀況及其截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量,並已遵照香港《公司條例》妥為擬備。

意見的基礎

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

關鍵審計事項

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

獨立核數師報告

關鍵審計事項(續)

關鍵審計事項

對上海實業環境控股有限公司(「上實環境」)的控制權

本行對上實環境的控制權識別為關鍵審計事項，因涉及　貴公司董事於二零一六年十二月三十一日對上實環境控制權評估的重要判斷。

誠如綜合財務報表中附註5所述，上實環境為一所在新加坡證券交易所上市的公司,於二零一六年十二月三十一日止年度　貴集團對上實環境只有37.57%的股權及投票權。

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

本行如何處理關鍵審計事項

就評估對上實環境的控制權，本行所執行的程序包括：

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

獨立核數師報告

關鍵審計事項(續)

關鍵審計事項	本行如何處理關鍵審計事項
投資物業估值	
本行識別投資物業估值為關鍵審計事項，因其於綜合財務報表之重要性，且在釐定投資物業的公允值時須涉及主觀性的判斷及估計。 誠如綜合財務報表中附註15所述，截至二零一六年十二月三十一日止年度　貴集團的投資物業之公允值為18,619,278,000港元，截至該日止本年度綜合收益表的「其他收入、溢利及虧損」中已確認税前增加公允值為305,450,000港元。 貴集團之投資物業於二零一六年十二月三十一日的公允值乃按與　貴集團並無關連的獨立專業合資格估值師(「估值師」)按估值為基準進行而得出。於評估時使用之評估技術及重大不可察覺輸入數據詳情披露於本綜合財務報表附註15內。該等公允值取決於若干重大不可察覺輸入數據，當中涉及　貴集團管理層與估值師作出的判斷及估算，其中包括復歸回報率、交易價之調整及折現率。	就投資物業估值，本行所執行的程序包括： • 評價估值師的綜合素質、能力及客觀性； • 從估值師及　貴集團管理層取得了解估值流程，以了解物業市場的表現、估值所採納的主要假設及所使用的數據； • 評估估值模型中所採納的方法是否合理；及 • 通過查閱公開資料及比較實體使用的特定過往資料信息，評估估值所使用的數據是否合理。

其他信息

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

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

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

獨立核數師報告

董事及審核委員會就綜合財務報表須承擔的責任

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

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

審核委員會須負責監督　貴集團的財務報告過程。

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

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

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

- 識別和評估由於欺詐或錯誤陳述而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為本行意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。

- 了解與審計相關的內部控制，以設計適當的審核程序，但目的並非對　貴集團內部控制的有效性發表意見。

- 評價董事所採用會計政策的恰當性以及作出會計估計和相關披露的合理性。

- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致　貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果本行認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。若有關的披露不足，則本行應當發表非無保留意見。本行的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致　貴集團不能持續經營。

- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否公平反映交易和事項。

獨立核數師報告

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

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

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

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

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是陳子偉。

德勤 • 關黃陳方會計師行
執業會計師
香港
二零一七年三月二十九日

綜合損益表

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	附註	2016 千港元	2015 千港元 （經重列）
營業額	6	22,131,758	19,693,682
銷售成本		(14,460,588)	(12,432,790)
毛利		7,671,170	7,260,892
淨投資收入	7	731,408	998,095
其他收入、溢利及虧損		888,455	(103,517)
銷售及分銷費用		(1,070,256)	(892,956)
行政及其他費用		(2,307,635)	(1,792,938)
財務費用	8	(1,426,982)	(1,613,526)
分佔合營企業業績		214,147	178,208
分佔聯營公司業績		73,030	80,225
透過出售附屬公司權益出售資產／出售附屬公司及聯營公司權益之淨溢利	9	2,725,933	1,648,502
除税前溢利		7,499,270	5,762,985
税項	10	(2,659,370)	(2,071,025)
年度溢利	11	4,839,900	3,691,960
年度溢利歸屬於			
－本公司擁有人		2,903,030	2,826,764
－非控制股東權益		1,936,870	865,196
		4,839,900	3,691,960
		港元	港元 （經重列）
每股盈利	14		
－基本		2.673	2.605
－攤薄		2.639	2.500

第83頁至第187頁的附註為此等綜合財務報表的一部分。

綜合損益及其他全面收益表

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	2016 千港元	2015 千港元 (經重列)
年度溢利	4,839,900	3,691,960
其他全面(支出)收益		
其後或會重分至損益之項目		
折算海外業務匯兑差額		
－附屬公司	(2,594,309)	(2,025,001)
－合營企業	(248,214)	(139,336)
－聯營公司	(255,669)	(161,519)
附屬公司持有可供出售之投資之公允值變動	27,469	183,750
出售附屬公司持有可供出售之投資時重分	(66)	(26,020)
出售聯營公司時重分之換算儲備	(11,106)	–
出售其他附屬公司權益時重分之換算儲備	–	1,965
年度其他全面支出	(3,081,895)	(2,166,161)
年度全面收益總額	1,758,005	1,525,799
年度全面收益總額歸屬於		
－本公司擁有人	760,325	1,484,156
－非控制股東權益	997,680	41,643
	1,758,005	1,525,799

第83頁至第187頁的附註為此等綜合財務報表的一部分。

綜合財務狀況表

於二零一六年十二月三十一日

	附註	**31.12.2016 千港元**	31.12.2015 千港元 (經重列)	1.1.2015 千港元 (經重列)
非流動資產				
投資物業	15	18,619,278	15,362,596	15,979,200
物業、廠房及設備	16	4,388,915	4,312,097	4,661,883
已付土地租金－非流動部分	17	243,135	262,995	283,248
收費公路經營權	18	9,812,934	11,319,899	12,633,146
商譽	19	809,347	572,855	–
其他無形資產	20	7,325,733	3,918,690	1,964,974
於合營企業權益	21	3,467,597	3,334,796	3,351,253
於聯營公司權益	22	3,378,695	4,436,017	4,428,332
投資	23	1,170,084	1,192,559	1,005,180
服務特許權安排應收款項－非流動部分	24	12,489,936	5,870,222	4,379,747
收購一家附屬公司／物業、廠房及設備	25			
之已付訂金		139,974	622,009	171,727
其他非流動應收款項	26	58,732	194,872	–
遞延稅項資產	27	458,621	417,094	413,095
		62,362,981	51,816,701	49,271,785
流動資產				
存貨	28	45,899,422	52,844,091	53,298,120
貿易及其他應收款項	29	9,242,575	10,652,663	7,512,760
已付土地租金－流動部分	17	5,293	5,982	6,143
投資	23	226,967	444,187	490,200
服務特許權安排應收款項－流動部分	24	244,374	166,658	137,176
在建工程客戶應收款項	30	710,079	82,135	87,499
預付稅項		503,469	200,844	218,195
作抵押之銀行存款	31	430,853	362,252	742,973
短期銀行存款	31	309,705	1,314,414	469,736
銀行結存及現金	31	31,312,457	26,810,766	27,087,806
		88,885,194	92,883,992	90,050,608
分類為持作出售資產		–	–	691,728
		88,885,194	92,883,992	90,742,336

綜合財務狀況表

於二零一六年十二月三十一日

	附註	31.12.2016 千港元	31.12.2015 千港元 (經重列)	1.1.2015 千港元 (經重列)
流動負債				
貿易及其他應付款項	32	14,665,883	22,592,958	24,357,415
物業銷售之客戶訂金	33	14,776,557	7,410,541	5,415,008
在建工程客戶應付款項	30	23,879	24,998	30,681
應付稅項		4,207,441	3,386,361	3,763,484
銀行及其他貸款	34	8,553,493	10,977,611	18,456,862
可換股債券	35	32,722	3,681,843	–
		42,259,975	48,074,312	52,023,450
與分類為持作出售資產直接相關之負債		–	–	28
		42,259,975	48,074,312	52,023,478
流動資產淨值		46,625,219	44,809,680	38,718,858
資產總值減流動負債		108,988,200	96,626,381	87,990,643
股本及儲備				
股本	36	13,633,449	13,615,889	13,527,827
儲備	36	23,282,840	22,415,745	21,743,656
本公司擁有人應佔權益		36,916,289	36,031,634	35,271,483
非控制股東權益		25,556,228	19,261,616	18,203,768
總權益		62,472,517	55,293,250	53,475,251
非流動負債				
大修撥備	24	82,077	72,294	78,934
銀行及其他貸款	34	37,595,994	33,957,371	23,562,297
可換股債券	35	–	–	3,826,613
遞延稅項負債	27	8,837,612	7,303,466	7,047,548
		46,515,683	41,333,131	34,515,392
總權益及非流動負債		108,988,200	96,626,381	87,990,643

第83頁至第187頁的附註為此等綜合財務報表的一部分。

載於第74頁至第187頁之綜合財務報表經由董事會於二零一七年三月二十九日批准及授權刊發，並由下列董事代表董事會簽署：

周軍
行政總裁

徐波
副行政總裁

綜合權益變動表

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	歸屬於本公司擁有人											歸屬於非控制股東權益				
	股本 千港元	購股期權儲備 千港元	可換股債券權益儲備 千港元	其他重估儲備 千港元 (附註i)	其他儲備 千港元 (附註ii)	合併儲備 千港元 (附註iii)	投資重估儲備 千港元	換算儲備 千港元	中國法定儲備 千港元 (附註iv)	保留溢利 千港元	小計 千港元	一家上市附屬公司遞延代價股份 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
於二零一五年一月一日(原列值)	13,527,827	163,778	114,442	54,855	478,225	(5,938,972)	297,023	2,999,124	1,136,075	22,396,046	35,228,423	30,582	66,842	18,106,344	18,203,768	53,432,191
包含捷盈集團的影響(附註2)	–	–	–	–	–	50,536	–	(16,472)	–	8,996	43,060	–	–	–	–	43,060
於二零一五年一月一日(經重列)	13,527,827	163,778	114,442	54,855	478,225	(5,888,436)	297,023	2,982,652	1,136,075	22,405,042	35,271,483	30,582	66,842	18,106,344	18,203,768	53,475,251
年度溢利(經重列)	–	–	–	–	–	–	–	–	–	2,826,764	2,826,764	–	–	865,196	865,196	3,691,960
折算海外業務匯兑差額																
–附屬公司(經重列)	–	–	–	–	–	–	–	(1,120,260)	–	–	(1,120,260)	–	–	(904,741)	(904,741)	(2,025,001)
–合營企業	–	–	–	–	–	–	–	(139,336)	–	–	(139,336)	–	–	–	–	(139,336)
–聯營公司	–	–	–	–	–	–	–	(161,519)	–	–	(161,519)	–	–	–	–	(161,519)
附屬公司持有可供出售之投資之公允值變動	–	–	–	–	–	–	102,562	–	–	–	102,562	–	–	81,188	81,188	183,750
出售附屬公司時有可供出售之投資時重分	–	–	–	–	–	–	(26,020)	–	–	–	(26,020)	–	–	–	–	(26,020)
出售其他附屬公司權益時重分(附註39(ii))	–	–	–	–	–	–	–	1,965	–	–	1,965	–	–	–	–	1,965
年度全面收益(支出)總額(經重列)	–	–	–	–	–	–	76,542	(1,419,150)	–	2,826,764	1,484,156	–	–	41,643	41,643	1,525,799
行使購股期權發行之股份	88,062	(6,637)	–	–	–	–	–	–	–	–	81,425	–	–	–	–	81,425
購股期權期滿失效	–	(129,258)	–	–	–	–	–	–	–	129,258	–	–	–	–	–	–
儲備調撥(經重列)	–	–	–	–	–	–	–	–	194,190	(194,190)	–	–	–	–	–	–
非控制股東權益之注資款	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	49,988	49,988	49,988
收購其他附屬公司(附註38(iv))	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	13,610	13,610	13,610
收購附屬公司額外權益	–	–	–	–	(10,570)	–	–	–	–	–	(10,570)	–	–	(487,745)	(487,745)	(498,315)
收購復旦水務(附註38(iii))	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	674,915	674,915	674,915
發行激勵股份時被認作為部分出售一家上市附屬公司權益	–	–	–	–	(29,205)	–	–	–	–	–	(29,205)	(30,582)	–	59,787	29,205	–
發行代價股份時被認作為部分出售一家上市附屬公司權益(附註38(iii))	–	–	–	–	381,667	–	–	–	–	–	381,667	–	–	1,480,924	1,480,924	1,862,591
註銷附屬公司	–	–	–	–	–	111,251	–	–	(6,056)	(105,195)	–	–	–	(142,107)	(142,107)	(142,107)
已付股息(附註13)	–	–	–	–	–	–	–	–	–	(879,740)	(879,740)	–	–	–	–	(879,740)
已付非控制股東權益股息	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	(590,051)	(590,051)	(590,051)
應付上海上實之上投控股分派之股息	–	–	–	–	–	–	–	–	–	(266,022)	(266,022)	–	–	–	–	(266,022)
回購可換股債券(附註35)	–	–	(9,486)	–	–	–	–	–	–	5,608	(3,878)	–	–	–	–	(3,878)
回購股份(附註36(ii))	–	–	–	–	–	–	–	–	–	(9,906)	(9,906)	–	–	–	–	(9,906)
於一家上市附屬公司購股期權失效時之調撥	–	–	–	–	–	–	–	–	–	12,224	12,224	–	(17,475)	5,251	(12,224)	–
回購一家上市附屬公司股份	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	(310)	(310)	(310)
於二零一五年十二月三十一日(經重列)	13,615,889	27,883	104,956	54,855	820,117	(5,777,185)	373,565	1,563,502	1,324,209	23,923,843	36,031,634	–	49,367	19,212,249	19,261,616	55,293,250

綜合權益變動表

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	歸屬於本公司擁有人											歸屬於非控制股東權益			
	股本 千港元	購股期權儲備 千港元	可換股債券權益儲備 千港元	其他重估儲備 千港元 (附註i)	其他儲備 千港元 (附註ii)	合併儲備 千港元 (附註iii)	投資重估儲備 千港元	換算儲備 千港元	中國法定儲備 千港元 (附註iv)	保留溢利 千港元	小計 千港元	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
於二零一六年一月一日(經重列)	13,615,889	27,883	104,956	54,855	820,117	(5,777,185)	373,565	1,563,502	1,324,209	23,923,843	36,031,634	49,367	19,212,249	19,261,616	55,293,250
年度溢利	–	–	–	–	–	–	–	–	–	2,903,030	2,903,030	–	1,936,870	1,936,870	4,839,900
折算海外業務匯兑差額															
–附屬公司	–	–	–	–	–	–	–	(1,636,177)	–	–	(1,636,177)	–	(958,132)	(958,132)	(2,594,309)
–合營企業	–	–	–	–	–	–	–	(248,214)	–	–	(248,214)	–	–	–	(248,214)
–聯營公司	–	–	–	–	–	–	–	(255,669)	–	–	(255,669)	–	–	–	(255,669)
附屬公司持有可供出售之投資之公允值變動	–	–	–	–	–	–	8,527	–	–	–	8,527	–	18,942	18,942	27,469
出售附屬公司持有可供出售之投資時重分	–	–	–	–	–	–	(66)	–	–	–	(66)	–	–	–	(66)
出售聯營公司時重分	–	–	–	–	–	–	–	(11,106)	(4,385)	4,385	(11,106)	–	–	–	(11,106)
年度全面收益(支出)總額	–	–	–	–	–	–	8,461	(2,151,166)	(4,385)	2,907,415	760,325	–	997,680	997,680	1,758,005
行使購股期權發行之股份	17,560	(1,323)	–	–	–	–	–	–	–	–	16,237	–	–	–	16,237
購股期權期滿失效	–	(24,632)	–	–	–	–	–	–	–	24,632	–	–	–	–	–
儲備調撥	–	–	–	–	–	–	–	–	238,585	(238,585)	–	–	–	–	–
非控制股東權益之注資款	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	225,894	225,894	225,894
–一家非控制股東權益之注資款(於資本化其貸款予本集團時)	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	2,315,555	2,315,555	2,315,555
收購龍江環保(附註38(i))	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	305,292	305,292	305,292
收購附屬公司(附註38(iv))	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	537,069	537,069	537,069
收購上市附屬公司額外權益	–	–	–	–	(56,787)	–	–	–	–	–	(56,787)	–	(105,372)	(105,372)	(162,159)
收購附屬公司額外權益	–	–	–	–	(19,385)	–	–	–	–	–	(19,385)	–	(1,082,772)	(1,082,772)	(1,102,157)
發行代價股份時被認作為部分出售一家上市附屬公司權益(附註38(iv))	–	–	–	–	48,039	–	–	–	–	–	48,039	–	117,412	117,412	165,451
於配售股份時被認作為部分出售一家上市附屬公司權益(附註v)	–	–	–	–	1,242,263	–	–	–	–	–	1,242,263	–	3,172,541	3,172,541	4,414,804
註銷一家附屬公司	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	(25,917)	(25,917)	(25,917)
已付股息(附註13)	–	–	–	–	–	–	–	–	–	(988,453)	(988,453)	–	–	–	(988,453)
已付非控制股東權益股息	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	(161,955)	(161,955)	(161,955)
應付上實集團之建盈分派之股息	–	–	–	–	–	–	–	–	–	(53,046)	(53,046)	–	–	–	(53,046)
購回可換股債券(附註35)	–	–	(100,848)	–	–	–	–	–	–	34,014	(66,834)	–	–	–	(66,834)
回購可換股債券(附註35)	–	–	(3,169)	–	–	–	–	–	–	4,650	1,481	–	–	–	1,481
於一家上市附屬公司購股期權失效時之調撥	–	–	–	–	–	–	–	–	–	815	815	(1,165)	350	(815)	–
於二零一六年十二月三十一日	13,633,449	1,928	939	54,855	2,034,247	(5,777,185)	382,026	(587,664)	1,558,409	25,615,285	36,916,289	48,202	25,508,026	25,556,228	62,472,517

第83頁至第187頁的附註為此等綜合財務報表的一部分。

附註：

(i) 其他重估儲備包含收購附屬公司之公允值調整，該等附屬公司過往為本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)持有權益之聯營公司／合營企業，以及於往年由物業、廠房及設備轉至投資物業時產生之公允值調整。

(ii) 本集團以權益交易來處理從其最終控股公司上海實業(集團)有限公司(「上實集團」)收購之聯營公司、合營企業或被投資公司，及已付代價與被收購權益之公允值之間的任何差額於其他儲備中記錄。此外，本集團以權益交易來處理本集團於附屬公司擁有權權益之變動並無導致本集團失去對該等附屬公司之控制權，及非控制股東權益之經調整金額與已付或已收代價之公允值之間的任何差額於其他儲備中記錄。

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

(iv) 法定儲備乃本集團於中華人民共和國(「中國」)之附屬公司、合營企業及聯營公司，根據相關適用之中國法例要求而計提之儲備。

(v) 於二零一六年一月二十六日，本集團一家非全資上市附屬公司上海實業發展股份有限公司(「上實發展」)完成配售335,523,659股新普通股股份，佔上實發展配股前的已發行股份總數30.97%或經擴大後股本23.65%，以發行價每股人民幣11.63元(相等於約13.89港元)，共計募集資金人民幣3,855,200,000元(相等於4,580,255,000港元)。於配售完成後，本集團持有上實發展之股權由63.65%攤薄至48.60%。

本集團以權益交易來處理上述配售股份，而已收代價與本集團於上實發展資產淨值之權益變動之間的差額約1,242百萬港元已記入其他儲備中。

綜合現金流量表

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	2016 千港元	2015 千港元 (經重列)
經營業務		
除税前溢利	7,499,270	5,762,985
調整事項：		
其他無形資產攤銷	206,108	129,981
收費公路經營權攤銷	809,009	776,386
物業、廠房及設備折舊	365,693	335,644
股本投資之股息收入	(9,057)	(169,812)
財務費用	1,426,982	1,613,526
出售可供出售之投資之溢利	(15,374)	(183,036)
贖回可換股債券之溢利	(66,415)	–
回購可換股債券之虧損	850	352
透過出售附屬公司權益出售資產／出售附屬公司及聯營公司權益之淨溢利	(2,725,933)	(1,648,502)
壞賬之減值損失	55,156	17,497
物業以外之存貨之減值損失	4,475	1,340
持有作出售之物業之減值損失	224,631	31,911
商譽之減值損失	38,235	–
於聯營公司權益之減值損失	969	–
投資物業之公允值增加	(305,450)	(96,402)
利息收入	(698,116)	(675,520)
出售／撇銷物業、廠房及設備之淨虧損(溢利)	762	(40,202)
大修撥備	5,739	242
已付土地租金攤銷	7,484	7,809
撥回壞賬之減值損失	(2,719)	(1,726)
撥回其他應收款項之減值損失	(6,277)	(3,357)
於其後銷售時撥回持有作出售之物業之減值損失	–	(35,068)
分佔聯營公司業績	(73,030)	(80,225)
分佔合營企業業績	(214,147)	(178,208)
未計營運資本變動之經營業務現金流量	6,528,845	5,565,615
減少(增加)存貨	3,683,389	(4,271,592)
(增加)減少於損益表按公允值列賬之金融資產	(15,922)	41,295
增加貿易及其他應收款項	(1,798,638)	(2,258,706)
增加服務特許權安排應收款項	(935,547)	(490,341)
在建工程客戶應收(付)款項淨變動	(632,776)	(2,843)
(減少)增加貿易及其他應付款項	(3,183,578)	1,972,888
增加物業銷售之客戶訂金	7,847,585	2,236,085
增加大修撥備	(4,234)	(4,686)
經營流入(流出)之現金	11,489,124	2,787,715
已付中國企業所得税(「企業所得税」)	(1,273,015)	(1,308,347)
已付中國土地增值税(「土增税」)	(686,818)	(877,127)
已付香港利得税	(268,583)	(215,208)
經營業務之現金流入淨值	9,260,708	387,033

綜合現金流量表

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	附註	2016 千港元	2015 千港元 (經重列)
投資業務			
支付收購附屬公司應付代價款項		(2,595,516)	(636,025)
收購上海啟耀	38(II)	(2,338,081)	–
購買可供出售之投資		(1,042,784)	(54,050)
購買物業、廠房及設備		(596,046)	(183,345)
購買投資物業及其後支出		(418,525)	–
收購龍江環保	38(I)	(415,204)	–
收購其他附屬公司	38(IV)	(413,156)	(84,605)
注資一家合營企業		(175,234)	–
收購聯營公司		(113,630)	(103,547)
購買特許經營權		(65,810)	(44,043)
借款予一家獨立第三方	26	(22,679)	(194,872)
收購一家合營企業		(113)	–
透過出售一家附屬公司權益出售資產	39(I)	2,118,926	–
出售可供出售之投資所得款項		1,252,638	159,864
(減少)增加受限制／作抵押／短期銀行存款		939,463	(458,958)
已收利息		698,116	675,520
(減少)增加採購物業、廠房及設備之已付訂金		167,115	(106,136)
還款自一家獨立第三方	26	151,869	–
已收聯營公司之股息		76,831	22,772
出售物業、廠房及設備所得款項		50,169	163,686
出售投資物業所得款項	15	35,061	–
出售聯營公司權益所得款項		11,228	36,899
出售特許經營權		9,854	–
已收股本投資之股息		9,057	169,812
已收合營企業之股息		8,479	55,329
已收用作確認投資項目之訂金	32	–	1,633,628
出售附屬公司(已扣除出售之現金及等同現金項目)	39(II)	–	1,150,478
出售之出售組別(已扣除出售之現金及等同現金項目)	39(III)	–	1,074,628
還款自合營企業		–	179,126
收購作銷售物業發展之一塊土地之已付訂金	29	–	(918,319)
收購復旦水務	38(III)	–	(747,991)
收購一家附屬公司之已付訂金		–	(344,146)
註銷非全資附屬公司之淨現金流出		–	(142,107)
投資業務之現金(流出)流入淨值		(2,667,972)	1,303,598

綜合現金流量表

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	附註	2016 千港元	2015 千港元 (經重列)
融資業務			
償還銀行及其他貸款		(20,407,190)	(14,369,817)
贖回可換股債券	35	(3,541,408)	–
已付利息		(1,425,404)	(1,436,060)
收購附屬公司額外權益		(1,102,156)	(498,315)
已付股息		(988,453)	(879,740)
收購一家上市附屬公司額外權益		(162,159)	–
已付非控制股東權益股息		(161,955)	(590,051)
回購可換股債券	35	(109,080)	(329,315)
應付上實集團之捷盈分派之股息		(53,046)	–
銀行及其他貸款籌集		21,968,047	11,052,192
一家上市附屬公司配售股份所得款項(扣除直接交易成本)		4,414,804	–
非控制股東權益之注資款		225,894	49,988
借款自(還款予)同系附屬公司		44,995	(93,269)
借款自(還款予)有關人士		39,541	(3,664)
行使購股期權發行之股份所得款項		16,237	81,425
收購上投控股	2	–	(1,454,025)
應付上海上實之上投控股分派之股息		–	(266,022)
回購股份	36(ii)	–	(9,906)
回購一家上市附屬公司股份		–	(310)
發行上市債券		–	7,126,003
借款自有關人士		–	168,363
融資業務之現金流出淨值		(1,241,333)	(1,452,523)
現金及等同現金項目之淨增加		5,351,403	238,108
於一月一日之現金及等同現金項目		26,810,766	27,087,912
匯率變動的影響		(849,712)	(515,254)
於十二月三十一日之現金及等同現金項目，即為銀行結存及現金		31,312,457	26,810,766

第83頁至第187頁的附註為此等綜合財務報表的一部分。

綜合財務報表附註

截至二零一六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48、49及50。

綜合財務報表以港幣呈列，港幣乃本公司之功能貨幣。

2. 合併會計法及重列

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

於二零一六年九月，本集團透過一家全資附屬公司上實基建控股有限公司以現金代價總額1,803,000,000港元完成向上實集團收購捷盈有限公司(「捷盈」)100%之股本權益及轉讓一筆相關股東貸款。

捷盈透過其全資附屬公司持有寧波市杭州灣大橋發展有限公司(「杭州灣大橋」)約23.06%之股本權益。杭州灣大橋主要從事大橋及其配套設施之投資、營運及管理。

為了對捷盈的收購應用《會計指引》第5號，本集團於二零一五年一月一日及二零一五年十二月三十一日的綜合財務狀況表已作重列，以包括捷盈及其附屬公司(統稱「捷盈集團」)的資產及負債，如同該等公司在該日已為本集團旗下(財務影響見下文)。截至二零一五年十二月三十一日止年度的綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表同樣已作重列，以包括捷盈集團的財務表現、權益變動及現金流量，如同該等公司從二零一五年一月一日起已為本集團旗下(財務影響同見下文)。

綜合財務報表附註
截至二零一六年十二月三十一日止年度

2. 合併會計法及重列(續)

收購捷盈集團時採用合併會計法對於截至二零一五年十二月三十一日止年度的綜合損益表之影響如下：

	千港元（原列值）	合併會計法之調整 千港元（附註）	千港元（經重列）
營業額	19,693,682	–	19,693,682
銷售成本	(12,432,790)	–	(12,432,790)
毛利	7,260,892	–	7,260,892
淨投資收入	998,087	8	998,095
其他收入、溢利及虧損	(103,510)	(7)	(103,517)
銷售及分銷費用	(892,956)	–	(892,956)
行政及其他費用	(1,792,482)	(456)	(1,792,938)
財務費用	(1,613,526)	–	(1,613,526)
分佔合營企業業績	178,208	–	178,208
分佔聯營公司業績	23,174	57,051	80,225
出售附屬公司及一家聯營公司權益之淨溢利	1,648,502	–	1,648,502
除税前溢利	5,706,389	56,596	5,762,985
税項	(2,071,025)	–	(2,071,025)
年度溢利	3,635,364	56,596	3,691,960
年度溢利歸屬於			
－本公司擁有人	2,770,168	56,596	2,826,764
－非控制股東權益	865,196	–	865,196
	3,635,364	56,596	3,691,960

	港元（原列值）	港元	港元（經重列）
每股盈利			
－基本	2.553	0.052	2.605
－攤薄	2.452	0.048	2.500

綜合財務報表附註
截至二零一六年十二月三十一日止年度

2. 合併會計法及重列(續)

收購捷盈集團時採用合併會計法對於截至二零一五年十二月三十一日止年度的綜合損益及其他全面收益表之影響如下：

	千港元（原列值）	合併會計法之調整 千港元（附註）	千港元（經重列）
年度溢利	3,635,364	56,596	3,691,960
其他全面支出			
其後或會重分至損益之項目			
折算附屬公司海外業務匯兑差額	(1,928,881)	(96,120)	(2,025,001)
其他	(141,160)	–	(141,160)
年度其他全面支出	(2,070,041)	(96,120)	(2,166,161)
年度全面收益總額	1,565,323	(39,524)	1,525,799
年度全面收益總額歸屬於			
－本公司擁有人	1,535,904	(39,524)	1,496,380
－非控制股東權益	29,419	–	29,419
	1,565,323	(39,524)	1,525,799

綜合財務報表附註
截至二零一六年十二月三十一日止年度

2. 合併會計法及重列(續)

收購捷盈集團時採用合併會計法對於二零一五年一月一日及二零一五年十二月三十一日的綜合財務狀況表之影響如下：

	1.1.2015 千港元 (原列值)	合併會計法之調整 千港元 (附註)	1.1.2015 千港元 (經重列)	31.12.2015 千港元 (原列值)	合併會計法之調整 千港元 (附註)	31.12.2015 千港元 (經重列)
資產						
於聯營公司權益	2,636,196	1,792,136	4,428,332	2,708,144	1,727,873	4,436,017
貿易及其他應收款項	7,458,171	54,589	7,512,760	10,600,499	52,164	10,652,663
銀行結存及現金	27,087,611	195	27,087,806	26,784,036	26,730	26,810,766
其他資產	100,985,223	–	100,985,223	102,801,247	–	102,801,247
	138,167,201	1,846,920	140,014,121	142,893,926	1,806,767	144,700,693
負債						
貿易及其他應付款項	22,553,555	1,803,860	24,357,415	20,789,727	1,803,231	22,592,958
其他負債	62,181,455	–	62,181,455	66,814,485	–	66,814,485
	84,735,010	1,803,860	86,538,870	87,604,212	1,803,231	89,407,443
資產淨值	53,432,191	43,060	53,475,251	55,289,714	3,536	55,293,250
股本及儲備						
股本及儲備	35,228,423	43,060	35,271,483	36,028,098	3,536	36,031,634
非控制股東權益	18,203,768	–	18,023,768	19,261,616	–	19,261,616
總權益	53,432,191	43,060	53,475,251	55,289,714	3,536	55,293,250

附註： 此等為包含捷盈集團截至二零一五年十二月三十一日止年度的財務表現及其於二零一五年一月一日及二零一五年十二月三十一日的資產及負債於本集團的綜合財務報表內。

於二零一五年一月一日及二零一五年十二月三十一日貿易及其他應付款項之調整同時包括一項為本集團用作收購捷盈之應付現金代價款項1,803,000,000港元。

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

3. 應用新訂及《香港財務報告準則》修訂本

於本年度強制生效之《香港財務報告準則》修訂本

於本年度，本集團首次應用以下由香港會計師公會頒布之香港財務報告準則修訂本：

香港財務報告準則第11號修訂本	收購共同經營權益之會計處理
香港會計準則第1號修訂本	披露計劃
香港會計準則第16號及香港會計準則第38號修訂本	澄清折舊及攤銷之可接受方法
香港會計準則第16號及香港會計準則第41號修訂本	農業：生產性植物
香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第28號修訂本	投資實體：應用合併之例外情況
香港財務報告準則修訂本	二零一二年至二零一四年週期香港財務報告準則年度改進

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

已頒布但尚未生效之新訂及《香港財務報告準則》修訂本

本集團並無提前應用以下已頒布但尚未生效之新訂及香港財務報告準則修訂本：

香港財務報告準則第9號	金融工具[1]
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約之收入及相關修訂[1]
香港財務報告準則第16號	租賃[2]
香港財務報告準則第2號修訂本	以股份為基礎的支付交易之分類及計量[1]
香港財務報告準則第4號修訂本	與香港財務報告準則第4號「保險合約」一併應用之香港財務報告準則第9號「金融工具」[1]
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號修訂本	投資者與其聯營公司或合資企業之間之資產出售或投入[3]
香港會計準則第7號修訂本	披露計劃[4]
香港會計準則第12號修訂本	遞延稅項資產未變現虧損之確認[4]
香港財務報告準則修訂本	二零一四年至二零一六年週期香港財務報告準則年度改進[5]

1 於二零一八年一月一日或其後開始之年度期間生效。
2 於二零一九年一月一日或其後開始之年度期間生效。
3 於將予釐定之日期或其後開始之年度期間生效。
4 於二零一七年一月一日或其後開始之年度期間生效。
5 於二零一七年一月一日或二零一八年一月一日或其後開始之年度期間生效（如適用）。

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

3. 應用新訂及《香港財務報告準則》修訂本(續)

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號引入了有關金融資產、金融負債、一般對沖會計法的分類及計量的新要求及金融資產的減值要求。

與本集團相關之香港財務報告準則第9號的主要規定：

- 屬香港財務報告準則第9號範圍內之所有已確認金融資產其後須按攤銷成本或公允值計量。具體而言，於目的為收回合約現金流量之業務模式中持有之債務投資，以及合約現金流量純粹為支付本金及未償還本金之利息的債務投資，一般按其後會計期期末之攤銷成本計量。於目的為同時收取合約現金流量及出售金融資產之業務模式中持有之債務工具，以及合約條款於特定日期產生之現金流量純粹為支付本金及未償還本金之利息的債務工具，透過其他全面收益按公允值計量。所有其他債務投資及股本投資則按其後會計期期末之公允值計量。此外，根據香港財務報告準則第9號，實體可以不可撤回地選擇於其他全面收益內呈列股本投資(並非持作買賣)其後之公允值變動，而一般僅股息收入會於損益中確認。

- 就金融資產減值而言，與香港會計準則第39號項下按已產生信貸虧損模式計算相反，香港財務報告準則第9號規定按預期信貸虧損模式計算。預期信貸虧損模式規定實體於各報告日期對預期信貸虧損及該等預期信貸虧損之變動入賬，以反映信貸風險自初始確認以來之變動。換言之，毋須再待發生信貸事件方確認信貸虧損。

將來應用香港財務報告準則第9號或會對本集團金融資產之分類及計量構成重大影響。本集團的可供出售之投資(包括現時按成本扣減減值列賬的可供出售之投資)將按公允值計入損益計量或指定為透過其他全面收益按公允值列賬(視乎指定標準履行與否而定)。此外，預期信貸虧損模式或會導致本集團按攤銷成本計量的金融資產尚未發生的信貸虧損的提早撥備。直至完成詳盡審閱前，就該影響提供合理估計並不可行。

香港財務報告準則第15號「來自客戶合約之收入」

香港財務報告準則第15號之頒布制定了一項單一全面模式供實體用作將自客戶合約所產生之收入入賬。於香港財務報告準則第15號生效後，其將取代現時載於香港會計準則第18號「收益」、香港會計準則第11號「建築合約」及相關詮釋的收益確認指引。

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

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

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

3. 應用新訂及《香港財務報告準則》修訂本(續)

香港財務報告準則第15號「來自客戶合約之收入」(續)

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

於二零一六年，香港會計師公會已頒布香港財務報告準則第15號之澄清，內容有關對履約責任的識別、主事人與代理人代價，以及牌照申請指引。

本公司董事預期將來應用香港財務報告準則第15號或會因確認收入的時間或會影響及確認收入的金額受變量考慮限制，以及需要更多有關收入的披露而對呈報之金額構成影響。然而，直至本集團進行詳盡審閱前，就香港財務報告準則第15號之影響提供合理估計並不可行。此外，將來應用香港財務報告準則第15號或會導致綜合財務報表內之更多披露。

香港財務報告準則第16號「租賃」

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

香港財務報告準則第16號基於是否存在由客戶控制的已識別資產來區分租賃合同與服務合同。承租人會計處理取消了經營租賃與融資租賃之間的區分，並由須就承租人的所有租賃確認使用權資產及相應負債的模式取代，惟短期租賃及低價值資產租賃則除外。

使用權資產初步按成本計量及其後按成本(若干例外情況除外)扣減累計折舊及減值虧損計量，並就任何重新計量的租賃負債作出調整。租賃負債初步按租賃付款(非當日支付)的現值計量。隨後，租賃負債就(其中包括)利息及租賃付款以及租賃修訂的影響作出調整。就現金流量的分類而言，本集團目前將預付租賃付款作為自用租賃土地及該等分類為投資物業的相關投資現金流量予以呈列，而其他經營租賃付款則作為經營現金流量予以呈列。根據香港財務報告準則第16號，與租賃負債相關的租賃付款將被分配至本金及利息部分，並將作為融資現金流量予以呈列。

有關出租人會計處理而言，香港財務報告準則第16號基本上保留了香港會計準則第17號中針對出租人的會計處理要求，並繼續要求出租人將其租賃歸類為經營租賃或融資租賃，及以不同的會計方法處理該兩類租賃。

於二零一六年十二月三十一日，本集團擁有不可撤銷經營租賃承諾為170,130,000港元(於附註40(I)中披露)。初步評估顯示，該等安排將符合香港財務報告準則第16號項下的租賃定義，因此，本集團將就所有該等租賃確認使用權資產及相應負債，除非於應用香港財務報告準則第16號時其符合低價值或短期租賃。此外，應用新規定或會導致上文所述計量、呈列及披露之變動。然而，直至董事完成詳盡審閱前，就該財務影響提供合理估計並不可行。

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

綜合財務報表附註

截至二零一六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布之香港財務報告準則編製。此外，綜合財務報表載有聯交所證券上市規則(「上市規則」)規定之適用披露事項及香港公司條例(「公司條例」)之適用披露事項。

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

歷史成本一般按換取貨品及服務之代價之公允值計量。

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

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

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

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

主要會計政策詳述如下。

綜合財務報表附註
截至二零一六年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)

綜合賬目基準

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

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

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

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

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

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

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

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

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

本集團於現有附屬公司擁有權權益之變動

本集團於現有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。

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

綜合財務報表附註
截至二零一六年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)

業務合併

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

於收購日，已收購可識別資產及承擔的負債按其公允值予以確認，惟下列項目除外：

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

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

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

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

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

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

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

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)

涉及受同一控制實體業務合併之合併會計法

涉及受同一控制實體業務合併收購涉及由上實集團控制的附屬公司／業務。

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

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

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

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

商譽

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

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

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

當出售相關現金產出單元時，其相關之商譽金額將包括在釐定出售盈虧的金額內。

本集團有關收購聯營公司或合營企業而產生的商譽之政策載述如下。

於附屬公司投資

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

於聯營公司及合營企業投資

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

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

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)

於聯營公司及合營企業投資(續)

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

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

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

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

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

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

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

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)

持作出售非流動資產

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

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

當本集團承諾出售計劃涉及出售於一家聯營公司或合營企業之一項投資，或部分投資時，該將會被出售之投資或部分投資於符合上述條件時均分類為持作出售，以及本集團對有關被分類為持作出售部分從該投資(或部分投資)被分類為持作出售時停止使用權益法。

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

服務特許權安排

授予人給予之代價

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

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

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

經營服務

與經營服務有關之營業收入及成本按下文「收入確認」所載之政策列賬。

修復基建設施至可提供一定服務水平之合約責任

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

綜合財務報表附註
截至二零一六年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)

建設合約

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

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

倘總合約成本有可能超出總合約收入,預期的虧損即時確認為開支。

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

收入確認

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

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

貨品銷售(包括於服務特許權安排下的供水)所得收入於貨物付運及所有權移交時確認。

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

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

建設合約收入乃按上文「建設合約」所載之會計政策確認。

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

金融資產的利息收入按時間基於尚未償還本金及適用實際利率(即將金融資產於預計年期的估計未來現金收入準確折現為初始確認時該資產賬面淨值的利率)預提。

投資股息收入於股東確定有權收取款項時確認。

本集團有關確認經營租賃收入之會計政策載述於下文「租賃」所載之會計政策內。

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)

投資物業

投資物業乃為賺取租金及／或資本升值而持有的物業(包括為此目的之在建物業)。

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

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

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

物業、廠房及設備

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

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

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

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

作為未來自用用途的在發展中樓宇

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

綜合財務報表附註
截至二零一六年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)

租賃

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

本集團作為出租人

經營租賃之租金收入乃按相關租賃年期以直線法於損益中確認。於協商及安排經營租賃時發生之初始直接成本計租賃資產之賬面金額，並按租賃年期以直線法確認為支出。除了以公允值模式計量之投資物業，其成本按租賃年期以直線法確認為支出。

本集團作為承租人

經營租賃付款乃按租賃年期以直線法確認為支出。

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

租賃土地及樓宇

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

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

外幣

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

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

就呈列綜合財務報表而言，本集團海外業務之資產及負債乃按於本報告期期末之適用匯率換算為本集團之列賬貨幣(即港元)，收入及支出乃按該期間之平均匯率進行換算，除非匯率於該期間內出現大幅波動，則採用於交易當日之適用匯率。所產生之匯兑差額(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

截至二零一六年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)

外幣(續)

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

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

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

借貸成本

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

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

所有其他借貸成本均於其發生時確認為當期損益。

政府補助

政府補助於出現合理保證本集團將會遵守附帶的條件及收取補助前，均不會被確認。

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

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

退休福利計劃供款

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

短期僱員福利

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

於扣除任何已支付金額後，負債獲確認為僱員應計福利。

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)

稅項

所得稅開支指現時應付稅項及遞延稅項之總和。

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

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

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

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

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

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

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

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

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)

無形資產

獨立收購的無形資產

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

研究支出

研究活動支出於產生期間確認作開支。

收費公路經營權

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

特許經營權

特許經營權指經營污水處理、供水、固廢發電及污泥處理廠之權利,乃按成本扣減累計攤銷及任何累計減值損失列賬,並以直線法於本集團獲授予介乎二十至三十三年特許經營權相關期間進行攤銷。

業務合併獲得的無形資產

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

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

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

商譽以外之有形及無形資產減值損失

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

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)

商譽以外之有形及無形資產減值損失(續)

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

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

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

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

存貨

持有作出售之發展中物業及持有作出售之物業

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

其他

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

從存貨轉至以公允值列賬的投資物業

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

從存貨轉至以成本列賬的租賃土地及樓宇

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

金融工具

當集團實體成為工具合約條文之訂約方時，金融資產及金融負債予以確認。

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

綜合財務報表附註

截至二零一六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

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

實際利息法

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

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

按公允值計入損益之金融資產

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

金融資產於下列情況分類為持作買賣:

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

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

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

按公允值計入損益之金融資產按公允值計量,而因重新計量而產生之任何盈虧於損益中確認。於損益中確認之盈虧淨額不包括就金融資產賺取之任何股利及利息,並計入「淨投資收入」項目內。公允值以附註23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。於初始確認其後貸款及應收款項(包括服務特許權安排應收款項、貿易及其他應收款項、應收附屬公司款項、貸款予一家合營企業、作抵押之銀行存款、短期銀行存款及銀行結存及現金)均按採用實際利率法計算之已攤銷成本扣減任何已識別減值損失計量(金融資產減值損失的會計政策見下文)。

利息收入乃採用實際利率確認,惟倘確認利息屬不重大的短期應收款項除外。

綜合財務報表附註

截至二零一六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

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

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

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

金融資產減值損失

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

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

就所有其他金融資產而言，減值之客觀證據可以包括：

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

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

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

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產減值損失(續)

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

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

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

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

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

金融負債及股本工具

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

金融負債

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

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。

綜合財務報表附註
截至二零一六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)

股本工具

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

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

可換股債券包含負債及權益部分

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

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

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

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

衍生金融工具及對沖

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

嵌入式衍生工具

當嵌入式衍生工具符合衍生工具的定義及其風險及特質與主合同並無密切關係，及主合同並非按公允值計入損益計量，則非衍生主合同之嵌入式衍生工具須視作獨立衍生工具處理。一般而言，於單一工具內之多項嵌入式衍生工具會以單一複合嵌入式衍生工具處理，除非該等衍生工具關乎不同風險及輕易地劃分，以及各自獨立。

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融擔保合約

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

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

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

剔除確認

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

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

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

撥備

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

確認為撥備之金額(包括服務經營權安排指定的合約義務所產生的撥備，於基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，於報告期期末對履行現有責任所需代價作出之最佳估計而計量。倘按履行現有責任估計所需之現金流量計算撥備，則其賬面金額為該等現金流量之現值(倘金錢的時間值影響重大)。

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

於業務合併收購的或然負債

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

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)

以股份為基礎之付款交易

授出購股期權予員工

以股份為基礎之付款予員工及其他提供類似服務的人，以授出日期授出之股本工具公允值計量。

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

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

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

如果一家附屬公司授出購股期權，本集團於合併賬目時會把該附屬公司之購股期權儲備分類為及納入非控制股東權益項下。當購股期權被行使時，先前於該附屬公司購股期權儲備中確認之金額將被轉至股本溢價。如行使購股期權並不構成本集團失去對該附屬公司之控制權，本集團將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之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，被收購方授予之以股份為基礎之付款交易按收購日市場基礎量計量。若於收購日該等以股份為基礎之付款交易已符合行使之條件，則應包括於被收購方非控制股東權益中的一部分。但若於收購日該等以股份為基礎之付款交易並未符合行使之條件，則未符合行使之條件的以股份為基礎之付款交易的市場基礎量應在按比例分配於被收購方非控制股東權益中。分配比例為已完成之歸屬期與總歸屬期或原該等購股期權之歸屬期之間較大者之比例。餘額確認為合併後獲得服務之報酬成本。

綜合財務報表附註
截至二零一六年十二月三十一日止年度

5. 主要會計判斷及估計不確定性之主要來源

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

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

應用會計政策之主要判斷

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

對上實環境之控制權

附註48載述儘管本集團於二零一六年十二月三十一日只持有上實環境37.57%之擁有權益及投票權，上實環境仍被視為本集團之一家附屬公司。上實環境於新加坡證券交易所(「新交所」)上市。

本公司董事評估本集團對上實環境是否擁有控制權，乃基於本集團是否有實際能力以單方面指揮上實環境的相關活動是經考慮本集團於上實環境之絕對控制權數量、其他股東之相對控制權數量及分散程度及本集團可委任上實環境董事會大多數成員之實際權力。經其評估後，本公司董事斷定本集團現有能力指揮上實環境的相關活動及影響本集團之回報金額，因此本集團對上實環境擁有控制權。

投資物業之遞延稅項

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

估計不確定性之主要來源

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

投資物業之公允值

於二零一六年十二月三十一日之綜合財務狀況表內的投資物業乃以其公允值列賬的賬面值約為18,619百萬港元(二零一五年：15,363百萬港元)，其詳情披露於附註15內。投資物業之公允值乃參考由獨立物業估值公司對該等物業進行之估值及採用涉及若干現時市況假設之物業估值技術來釐定。該等假設之利弊變動將導致本集團投資物業之公允值發生變動，及影響呈報於綜合損益表中的相應公允值變動調整，以及該等物業於綜合財務狀況表之賬面值。

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

5. 主要會計判斷及估計不確定性之主要來源(續)

估計不確定性之主要來源(續)

收費公路經營權攤銷

於二零一六年十二月三十一日收費公路經營權金額約為9,813百萬港元(二零一五年:11,320百萬港元)按使用架次之基準進行攤銷,攤銷乃按某一期間之實際交通流量與收費公路經營期間之預計總交通流量之比例計算。倘若實際交通流量與原來估算不符時,該差異將影響餘下收費公路經營期間的攤銷金額。於本年度交通流量預測並無重大改變。

估計商譽減值

釐定商譽是否減值須估計獲分配商譽之現金產生單元之可收回金額(為使用價值或公允值扣減出售成本中的較高者)。計算使用價值時,本集團須估計預期可從現金產生單元產生之未來現金流量及適合之貼現率,從而計算現值。若實際未來現金流量低於預期或事實及情況變動導致未來現金下調,則可能產生重大減值損失/未來減值損失。於二零一六年十二月三十一日,商譽賬面值約為809百萬港元(二零一五年:573百萬港元)。

發展中物業及持有作出售物業之準備

在顯示資產賬面值超過其可收回金額之情況出現或轉變時,管理層參考現行市場環境,定期檢閱本集團之發展中物業及持有作出售物業之可收回性。倘估計可收回金額低於其賬面值,則對發展中物業及持有作出售物業作出適當之準備。於二零一六年十二月三十一日,發展中物業及持有作出售物業之賬面值合共約為43,840百萬港元(二零一五年:50,968百萬港元)。減值測試之詳情載於附註19。

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減將影響未來年度的損益。

中國土增稅

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

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

綜合財務報表附註
截至二零一六年十二月三十一日止年度

5. 主要會計判斷及估計不確定性之主要來源(續)

估計不確定性之主要來源(續)

中國土增稅(續)

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釐定期間的稅項及遞延所得稅撥備。於二零一六年十二月三十一日，土增稅撥備(包括於應付稅項內)的賬面值約為2,024百萬港元(二零一五年：1,796百萬港元)。

貿易及其他應收款項之估計減值

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

倘有客觀證據顯示出現減值損失，本集團會考慮未來現金流量之估計數字。減值損失之金額會按資產賬面值與按金融資產原實際利率(即於初始確認時計算之實際利率)折現估計未來現金流量(不包括尚未產生之未來信貸虧損)之現值之間之差額計量。倘實際未來現金流量少於預期，則可能產生重大減值損失。於二零一六年十二月三十一日，貿易及其他應收款項的合共賬面值約為9,243百萬港元(二零一五年：10,653百萬港元(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閱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。

公允值計量及估值程序

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

估算一項資產或一項負債之公允值時，本集團盡可能採用市場可觀察數據。倘無法獲得第一級輸入值，本集團會委聘第三方合資格估值師進行估值。本集團管理層與合資格外部估值師密切合作，按定期基準或當有需要時為模式建立適當之估值技術及輸入值，並將向本公司董事會報告重大結果及發現。本集團使用估值技術，當中包括並無基於可觀察市場數據之輸入值，以估算若干類別金融工具之公允值。附註15及53(c)提供有關釐定各項資產及負債之公允值時所使用之估值技術、輸入值及主要假設之詳細資料。

綜合財務報表附註
截至二零一六年十二月三十一日止年度

6. 營業額
營業額乃從第三者已收或應收之淨額總計，本集團本年度營業額分析如下：

	2016 千港元	2015 千港元
物業銷售	10,440,410	9,876,136
貨品銷售	4,079,319	3,889,035
基建設施收入	5,274,746	4,348,739
物業租金及管理費收入	2,153,213	1,407,587
酒店經營收入	184,070	172,185
	22,131,758	19,693,682

7. 淨投資收入

	2016 千港元	2015 千港元 (經重列)
銀行存款所得利息	373,568	492,043
可供出售之投資所得利息	41,463	47,595
指定於損益表按公允值列賬之金融資產所得利息	2,177	7,806
其他利息收入	280,908	128,076
利息收入總額	698,116	675,520
分類為持有作交易之金融資產之公允值變動	5,707	(19,111)
指定於損益表按公允值列賬之金融資產之公允值變動	1,229	(12,870)
股本投資之股息收入	9,057	169,812
出售可供出售之投資之溢利	15,374	183,036
物業、廠房及設備租金收入	1,925	1,708
	731,408	998,095

金融資產所得之淨投資收入以資產類別分析如下：

	2016 千港元	2015 千港元 (經重列)
於損益表按公允值列賬之金融資產	14,972	(18,655)
貸款及應收款項(包括銀行結存及現金)	654,476	620,119
可供出售金融資產	60,035	394,923
	729,483	996,387
非金融資產所得之投資收入	1,925	1,708
	731,408	998,095

以上包括上市投資收入12,817,000港元(二零一五年：12,429,000港元)及非上市投資收入62,190,000港元(二零一五：363,839,000港元)。

綜合財務報表附註
截至二零一六年十二月三十一日止年度

8. 財務費用

	2016 千港元	2015 千港元
銀行及其他貸款利息	1,949,227	2,139,513
可換股債券利息(附註35)	1,578	177,466
	1,950,805	2,316,979
扣減：於持有作出售之發展中物業內之資本化金額	(523,823)	(703,453)
	1,426,982	1,613,526

本年度資本化的借貸成本乃由一般共用借貸產生並於合資格資產的支出上採用由3.91%至6.15%(二零一五年：4.6%至7.2%)的年資本化比率計算。

9. 透過出售附屬公司權益出售資產／出售附屬公司及聯營公司權益之淨溢利

	2016 千港元	2015 千港元
於轉型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38(I))	308,565	–
透過出售附屬公司權益出售資產之溢利(附註39(I))	2,395,035	–
出售一家聯營公司權益之溢利	22,333	1,140
出售出售組別之溢利(附註39(III))	–	452,367
出售附屬公司權益之淨溢利(附註39(II))	–	1,194,995
	2,725,933	1,648,502

10. 稅項

	2016 千港元	2015 千港元
本年度稅項		
－香港	187,738	222,119
－中國土增稅	902,936	789,271
－中國企業所得稅(包括中國預扣稅4,918,000港元(二零一五年：4,353,000港元))	1,872,731	1,225,661
	2,963,405	2,237,051
往年少提(多提)撥備		
－香港	539	(2,112)
－中國土增稅(附註i)	(6,234)	(15,481)
－中國企業所得稅(包括多提中國預扣稅撥備13,970,000港元(二零一五年：6,046,000港元))(附註ii)	(24,055)	(43,130)
	(29,750)	(60,723)
本年度遞延稅項(附註27)	(274,285)	(105,303)
	2,659,370	2,071,025

綜合財務報表附註
截至二零一六年十二月三十一日止年度

10. 稅項(續)

附註：

(i) 於若干中國附屬公司與相關的稅務機關完成稅務清算程序時，本集團於截至二零一五年十二月三十一日止年度及二零一六年十二月三十一日止年度確認了中國土增稅之多提撥備。

(ii) 本集團於截至二零一六年十二月三十一日止年度於若干中國附屬公司與相關的稅務機關完成稅務清算程序時確認了中國企業所得稅之多提撥備及於截至二零一五年十二月三十一日止年度於獲得稅務機關完成出售一家中國附屬公司稅務清算時確認了中國企業所得稅之多提撥備。

年度稅項於綜合損益表中之除稅前溢利調整列示如下：

	2016 千港元	2015 千港元 (經重列)
除稅前溢利	7,499,270	5,762,985
按中國法定稅率25%之稅金	1,874,818	1,440,746
分佔合營企業及聯營公司業績之稅務影響	(71,794)	(64,608)
不可扣稅費用之稅務影響	185,304	289,253
非應課稅收入之稅務影響	(19,675)	(91,068)
往年多提香港利得稅及中國企業所得稅撥備	(23,516)	(45,242)
未確認為遞延稅項資產之稅項虧損之稅務影響	317,356	281,513
前期未確認為遞延稅項資產之稅項虧損之抵扣	(43,854)	(40,309)
繳納較低稅率之中國附屬公司之影響	(16,734)	(7,726)
附屬公司所用不同稅率之影響	(301,468)	(301,654)
本年度中國土增稅撥備	907,630	782,593
往年多提中國土增稅撥備	(6,234)	(15,481)
可扣中國企業所得稅的中國土增稅之稅務影響	(225,349)	(191,778)
股息預扣稅之稅金借項	57,625	18,554
其他	25,261	16,232
年度稅項	2,659,370	2,071,025

附註：

(i) 香港利得稅乃按兩個年度估計應課稅溢利的16.5%計算。

(ii) 除兩家(二零一五：一家)中國附屬公司因符合高新科技企業的資格而可於本年度享有15%之優惠稅率外，本集團於中國的附屬公司於兩個年度內均需繳納25%之中國企業所得稅稅率。優惠稅率分別適用於截至二零一六年及二零一八年止的三個年度內及須經批准續期。

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

綜合財務報表附註
截至二零一六年十二月三十一日止年度

11. 年度溢利

	2016 千港元	2015 千港元 (經重列)
年度溢利已扣除：		
員工福利費用(包括董事酬金)：		
基本薪金、津貼及花紅	1,200,174	1,093,672
退休福利計劃供款	117,923	109,818
	1,318,097	1,203,490
收費公路經營權攤銷(已包括在銷售成本內)	809,009	776,386
其他無形資產攤銷(已包括在銷售成本內)	206,108	129,981
物業、廠房及設備折舊	365,693	335,644
已付土地租金攤銷	7,484	7,809
折舊及攤銷總額	1,388,294	1,249,820
核數師酬金	18,712	16,338
已確認為費用之存貨成本		
－物業	9,071,196	7,841,605
－物業以外之存貨	2,363,751	2,390,146
有關法律案件和解之賠償開支	–	127,708
壞賬之減值損失	55,156	17,497
商譽之減值損失	38,235	–
持有作出售之物業之減值損失	224,631	31,911
物業以外之存貨之減值損失	4,475	1,340
淨匯兑虧損(已包括在其他收入、溢利及虧損內)	271,164	664,559
出售／撇銷物業、廠房及設備之淨虧損	762	–
有關土地及樓宇之經營租約租金予		
－同系附屬公司	12,789	12,457
－其他	119,595	124,251
有關撤回法律案件之協定付款	–	78,954
大修撥備(已包括在銷售成本內)	5,739	242
研究開支	1,829	4,238
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)	58,467	51,246
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)	13,876	51,583
及已計入以下其他收入、溢利及虧損		
收回土地之溢利(附註)	209,999	–
投資物業之公允值增加	305,450	96,402
撥回壞賬之減值損失	2,719	1,726
於其後銷售時撥回持有作出售之物業之減值損失	–	35,068
撥回其他應收款項之減值損失	6,277	3,357
出售／撇銷物業、廠房及設備之淨溢利	–	40,202

附註： 截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團持有一幅賬面值為人民幣30,780,000元(相等於35,958,000港元)的土地被中國上海相關政府部門收回，補償金為人民幣210,510,000元(相等於245,957,000港元)。已收補償金與該賬面值之差額已確認為其他收入。

綜合財務報表附註
截至二零一六年十二月三十一日止年度

12. 董事、主要行政人員及僱員酬金

已付或應付十一位(二零一五年：十位)本公司每位前董事及現任董事酬金如下：

	王偉 千港元	周軍 千港元	徐波 千港元	許瞻 千港元 (附註i)	陸申 千港元 (附註ii)	周杰 千港元 (附註ii)	倪建達 千港元 (附註iii)	吳家璋 千港元	梁伯韜 千港元	鄭海泉 千港元	袁天凡 千港元 (附註iv)	羅嘉瑞 千港元 (附註v)	總額 千港元
截至二零一六年十二月三十一日止年度													
執行董事：													
董事袍金及委員會酬金	–	–	–	309	–	–	–	–	–	–	–	–	309
基本薪金及津貼	3,258	2,055	1,886	–	1,940	1,531	–	–	–	–	–	–	10,670
花紅	2,100	1,247	840	–	945	1,292	–	–	–	–	–	–	6,424
退休福利計劃供款	74	59	54	–	59	43	–	–	–	–	–	–	289
獨立非執行董事：													
董事袍金及委員會酬金	–	–	–	–	–	–	–	445	440	449	203	179	1,716
董事酬金總額	5,432	3,361	2,780	309	2,944	2,866	–	445	440	449	203	179	19,408
截至二零一五年十二月三十一日止年度													
執行董事：													
董事袍金及委員會酬金	–	–	–	–	–	–	20	–	–	–	–	–	20
基本薪金及津貼	3,258	1,886	1,886	–	1,940	2,364	–	–	–	–	–	–	11,334
花紅	2,100	840	840	–	945	1,995	–	–	–	–	–	–	6,720
退休福利計劃供款	74	59	54	–	59	63	–	–	–	–	–	–	309
獨立非執行董事：													
董事袍金及委員會酬金	–	–	–	–	–	–	–	440	440	449	–	360	1,689
董事酬金總額	5,432	2,785	2,780	–	2,944	4,422	20	440	440	449	–	360	20,072

附註：

(i) 許瞻先生於二零一六年十一月十七日獲委任為本公司董事。
(ii) 陸申先生及周杰先生分別於二零一七年一月二十四日及二零一六年八月二十五日辭任本公司董事。
(iii) 倪建達先生於二零一五年二月二日辭任本公司董事。
(iv) 袁天凡先生於二零一六年七月十五日獲委任為本公司董事。
(v) 羅嘉瑞先生於二零一六年六月三十日辭任本公司董事。
(vi) 本公司執行董事周軍先生、徐波先生、陸申先生及周杰先生同時為本公司主要行政人員。他們作為主要行政人員時提供服務之酬金同時已包括在以上呈列之董事酬金表格內。
(vii) 以上呈列之執行董事酬金主要為他們管理本公司及本集團之事務時提供之服務。
(viii) 以上呈列之獨立非執行董事酬金主要為他們作為本公司董事時提供之服務。
(ix) 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。
(x) 於截至二零一六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時之聘金或支付離職之補償金。於兩個年度，亦無董事放棄收取任何酬金。
(xi) 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。

綜合財務報表附註
截至二零一六年十二月三十一日止年度

13. 股息

	2016 千港元	2015 千港元 (經重列)
於本年度確認為分派之股息：		
二零一六年中期股息每股36港仙		
(二零一五年：二零一五年中期股息每股36港仙)	391,163	390,906
二零一六年特別股息每股10港仙(二零一五年：無)	108,657	–
二零一五年末期股息每股45港仙		
(二零一五年：二零一四年末期股息每股45港仙)	488,633	488,834
	988,453	879,740

董事建議派發有關截至二零一六年十二月三十一日止年度之末期股息每股46港仙，合共金額約為499.8百萬港元，並有待股東在隨後的股東週年大會上投票通過。

14. 每股盈利

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利乃按下列數據計算：

	2016 千港元	2015 千港元 (經重列)
盈利：		
藉以計算每股基本盈利之盈利(本公司擁有人應佔年度溢利)	2,903,030	2,826,764
普通股之潛在攤薄影響		
－已扣税可換股債券利息	1,318	148,185
藉以計算每股攤薄盈利之盈利	2,904,348	2,974,949

	2016	2015
股數：		
藉以計算每股基本盈利之普通股加權平均股數	1,086,074,031	1,085,105,421
普通股之潛在攤薄影響		
－可換股債券	14,632,298	104,758,634
－本公司購股期權	–	342,090
藉以計算每股攤薄盈利之普通股加權平均股數	1,100,706,329	1,190,206,145

計算每股攤薄盈利時並無假設：

(i) 行使若干本公司現有購股期權(若在相關期間內該等購股期權之行使價高於平均市價)；及

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

綜合財務報表附註
截至二零一六年十二月三十一日止年度

15. 投資物業

	千港元
公允值	
於二零一五年一月一日	15,979,200
匯兑調整	(713,006)
在損益中確認的公允值增加	96,402
於二零一五年十二月三十一日	15,362,596
匯兑調整	(1,136,049)
其後開支	418,525
由存貨轉入(附註iii)	1,555,614
透過收購一家附屬公司添置(附註38(II))	2,165,185
在損益中確認的公允值增加	305,450
出售(附註v)	(52,043)
於二零一六年十二月三十一日	18,619,278

附註：

		2016 千港元	2015 千港元
(i)	包含在本年度損益的物業重估未確認溢利（包含在其他收入、溢利及虧損內）	308,686	96,402

(ii) 本集團持有之投資物業位於：

	2016 千港元	2015 千港元
在中國的土地使用權	18,619,278	15,362,596

(iii) 於截至二零一六年十二月三十一日止年度，由於管理層改變物業用途而將此等物業出租予數名租戶，賬面值1,555,614,000港元(二零一五年：無)的持有作出售物業由存貨轉賬至投資物業。此等物業已於轉撥當日由戴德梁行有限公司(「戴德梁行」)按淨租金收入作為復歸收入潛力作估值。

(iv) 本集團之投資物業為持有按經營租賃出租收取租金收入及／或為了資本升值用途，其賺取之物業租金收入金額為1,332,064,000港元(二零一五年：1,003,749,000港元)，直接經營費用只佔少數。

(v) 於截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團出售一項投資物業，取得現金所得款項35,061,000港元(二零一五年：無)。

(vi) 本集團之投資物業於二零一六年十二月三十一日及二零一五年十二月三十一日之公允值乃根據戴德梁行於相關日期進行之估值。戴德梁行乃估值師公會之會員，為一家獨立合資格的專業估值師，與本集團概無關連。戴德梁行擁有於有關地點為物業估值的合適資格和經驗。本集團所有投資物業乃由戴德梁行參考類似地點及狀況下類似物業之交易價格所提供之市場憑證或按投資基準作出估值(如適合)。為計算按投資基準的物業估值，公允值是將現有租約的淨租金收入資本化及參考容許作復歸收入的潛力而釐定。估值技術與往年使用的並無改變。

(vii) 為估計物業的公允值，物業現有的使用為其最高及最佳的使用。

綜合財務報表附註
截至二零一六年十二月三十一日止年度

15. 投資物業(續)

附註:(續)

(viii) 以下為二零一六年及二零一五年十二月三十一日投資物業估值使用的主要輸入資料:

類型	公允值級別	公允值		估值技術	重要不可觀察輸入資料	範圍或加權平均		敏感度
		2016 千港元	2015 千港元			2016	2015	
辦公室物業	第三級	5,293,554	5,619,718	投資法	復歸回報率(源自市場租金及於相同地區有可比性物業之交易價格)	4.0%-11%	4.0%-9.0%	復歸回報率愈高,公允值愈低。
車位	第三級	167,485	150,161	投資法	復歸回報率(源自市場租金及於相同地區有可比性物業之交易價格)	5.5%	5.5%	復歸回報率愈高,公允值愈低。
		53,253	54,821	直接比較法	調整交易價格(以反映地點、樓齡及保養)	3.0%-14.0%	9.0%-14.0%	調整愈大,公允值愈高。
服務式住宅物業	第三級	33,944	22,689	直接比較法	在同一地區對直接市場可比較的折扣,以反映物業市場走勢和物業條件	26%	14%	折現率愈高,公允值愈低。
工業物業	第三級	138,389	148,007	投資法	復歸回報率(源自現有合同租金及市場每月租金)	8.0%	6.0%	復歸回報率愈高,公允值愈低。
商業物業	第三級	10,831,268	9,367,200	投資法	復歸回報率(源自市場租金及於相同地區有可比性物業之交易價格)	3.75%-5.5%	4.0%-5.5%	復歸回報率愈高,公允值愈低。
住宅別墅	第三級	2,101,385	–	直接比較法	在同一地區對直接市場可比較的折扣,以反映物業市場走勢和物業條件	5.0%-7.0%	不適用	折現率愈高,公允值愈低。
		18,619,278	15,362,596					

本年度及上年度並無轉入第三級或從第三級轉出。

綜合財務報表附註
截至二零一六年十二月三十一日止年度

16. 物業、廠房及設備

	酒店物業 千港元	租賃土地及樓宇 千港元	傢俬、裝置及設備 千港元	汽車 千港元	廠房及機器 千港元	在建工程 千港元	總額 千港元
成本							
於二零一五年一月一日	1,253,484	2,299,969	864,670	184,514	2,284,238	174,485	7,061,360
匯兑調整	(67,052)	(59,819)	(15,925)	(8,450)	(14,483)	(4,473)	(170,202)
收購復旦水務(附註38(III))	–	3,212	17	672	16	–	3,917
收購其他附屬公司(附註38(IV))	–	–	574	1,377	21,835	–	23,786
添置	22,310	9,058	50,311	25,937	52,036	29,423	189,075
轉賬/重分(附註iii)	–	34,336	130	–	7,299	(27,871)	13,894
出售/撇銷	(170)	(110,854)	(26,017)	(28,368)	(80,108)	(87)	(245,604)
出售附屬公司(附註39(II))	–	(55)	(174)	(695)	–	–	(924)
於二零一五年十二月三十一日	1,208,572	2,175,847	873,586	174,987	2,270,833	171,477	6,875,302
匯兑調整	(90,200)	(133,402)	(27,302)	(11,924)	(36,709)	(9,178)	(308,715)
收購龍江環保(附註38(I))	–	21,270	13,052	7,736	6,284	29,683	78,025
收購上海啟耀(附註38(II))	–	–	6	854	–	–	860
收購其他附屬公司(附註38(IV))	–	2,928	5,864	3,552	755	863	13,962
添置	9	25,369	106,110	25,058	322,780	116,720	596,046
轉賬/重分(附註iii)	–	81,859	58	–	23,836	(73,581)	32,172
出售/撇銷	(29,947)	(6,586)	(14,838)	(21,704)	(48,328)	–	(121,403)
出售附屬公司(附註39(I))	–	–	(2,555)	(2,860)	–	–	(5,415)
於二零一六年十二月三十一日	1,088,434	2,167,285	953,981	175,699	2,539,451	235,984	7,160,834
折舊、攤銷及減值							
於二零一五年一月一日	166,973	435,330	428,114	115,447	1,253,613	–	2,399,477
匯兑調整	(13,877)	(12,505)	(8,467)	(5,359)	(8,790)	–	(48,998)
本年度準備	75,156	75,910	50,639	19,955	113,984	–	335,644
出售/撇銷時撇除	(103)	(8,582)	(23,442)	(25,777)	(64,216)	–	(122,120)
於出售附屬公司時撇除(附註39(II))	–	(13)	(119)	(666)	–	–	(798)
於二零一五年十二月三十一日	228,149	490,140	446,725	103,600	1,294,591	–	2,563,205
匯兑調整	(22,221)	(22,561)	(17,712)	(4,995)	(14,358)	–	(81,847)
本年度準備	62,807	75,263	83,774	21,170	122,679	–	365,693
出售/撇銷時撇除	(626)	(4,996)	(10,780)	(15,364)	(38,706)	–	(70,472)
於出售附屬公司時撇除(附註39(I))	–	–	(2,359)	(2,301)	–	–	(4,660)
於二零一六年十二月三十一日	268,109	537,846	499,648	102,110	1,364,206	–	2,771,919
賬面值							
於二零一六年十二月三十一日	820,325	1,629,439	454,333	73,589	1,175,245	235,984	4,388,915
於二零一五年十二月三十一日	980,423	1,685,707	426,861	71,387	976,242	171,477	4,312,097

綜合財務報表附註
截至二零一六年十二月三十一日止年度

16. 物業、廠房及設備(續)

附註:

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

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

(ii) 持有之物業權益之賬面值包括:

	2016 千港元	2015 千港元
屹立在中國的土地使用權物業	1,775,849	1,978,611
屹立在香港的租賃物業	673,915	687,519
	2,449,764	2,666,130

(iii) 於截至二零一六年十二月三十一日止年度,由於將物業由出售改為自用,本集團將32,172,000港元(二零一五年:13,894,000港元)的持有作出售物業由存貨轉賬至物業、廠房及設備類別中的租賃土地及樓宇。

17. 已付土地租金

	2016 千港元	2015 千港元
本集團之已付土地租金包括在中國的土地使用權	248,428	268,977
以報告為目的之分析如下:		
流動部分	5,293	5,982
非流動部分	243,135	262,995
	248,428	268,977

綜合財務報表附註
截至二零一六年十二月三十一日止年度

18. 收費公路經營權

	千港元
成本	
於二零一五年一月一日	16,608,600
匯兑調整	(737,787)
於二零一五年十二月三十一日	15,870,813
匯兑調整	(1,031,384)
於二零一六年十二月三十一日	14,839,429
攤銷	
於二零一五年一月一日	3,975,454
匯兑調整	(200,926)
本年度攤銷	776,386
於二零一五年十二月三十一日	4,550,914
匯兑調整	(333,428)
本年度攤銷	809,009
於二零一六年十二月三十一日	5,026,495
賬面值	
於二零一六年十二月三十一日	9,812,934
於二零一五年十二月三十一日	11,319,899

附註：

(i) 此等收費公路經營權為：

(a) 截至二零二八年止的二十五年內徵收使用京滬高速公路上海段的車輛通行費用及經營上海段沿路指定區域服務設施之權利；

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

(c) 截至二零二七年止的二十年內徵收使用滬渝高速公路上海段的車輛通行費用及經營上海段沿路指定區域服務設施之權利。

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

綜合財務報表附註
截至二零一六年十二月三十一日止年度

19. 商譽

	千港元
成本	
於二零一五年一月一日	–
匯兑調整	(24,852)
收購復旦水務時所產生(附註38(III))	559,472
收購青島永發時所產生(附註38(IV))	38,235
於二零一五年十二月三十一日	572,855
匯兑調整	(50,471)
收購龍創時所產生(附註38(IV))	261,367
收購Rypax時所產生(附註38(IV))	63,831
於二零一六年十二月三十一日	847,582
減值	
於二零一五年一月一日及二零一五年十二月三十一日	–
已確認之減值損失	38,235
於二零一六年十二月三十一日	38,235
賬面值	
於二零一六年十二月三十一日	809,347
於二零一五年十二月三十一日	572,855

為了進行減值測試的目的，以上所列之業務合併時所產生之商譽於收購時已分配至預期可從該業務合併得益之三個(二零一五年：兩個)現金產出單元，包括一家(二零一五年：一家)屬於基建設施分部之附屬公司，一家(二零一五年：無)屬於房地產分部之附屬公司及兩家(二零一五年：一家)屬於消費品分部之附屬公司如下：

	2016 千港元	2015 千港元
基建設施	499,878	534,620
房地產	245,638	–
消費品	63,831	38,235
	809,347	572,855

於截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團管理層認為應確認與消費品分部相關之商譽之減值損失為38,235,000港元(二零一五年：無需減值)。

19. 商譽(續)

現金產出單元之可收回金額乃基於可使用價值計算來釐定的。

就基建設施分部方面，折現於服務特許權期限內(由二十年至二十五年)(二零一五年：由二十年至二十五年)持續經營之污水處理廠及固廢焚化發電廠所產生之未來現金流量(採用折現率為11%)(二零一五年：11%)釐定為可使用價值。

就房地產分部方面，可使用價值之計算乃採用基於管理層批准的財政預算及折現率11.50%的五年期間內現金流量預測。五年後之現金流量乃根據零增長率推算。此增長率乃基於全球經濟增長率及董事按此類特定行業之平均增長率而作出的最佳估計。計算可使用價值之其他主要假設包括銷售預算及毛利率之現金流入／流出之估計有關，該等估計乃基於單位的過往表現及管理層對市場發展的預期。

就消費品分部方面，可使用價值之計算乃採用基於管理層批准的財政預算及折現率10%(二零一五年：10%)的五年期間內現金流量預測。五年後之現金流量乃根據3%(二零一五年：3%)的穩定增長率推算。此增長率乃基於全球經濟增長率及董事按此類特定行業之平均增長率而作出的最佳估計。計算可使用價值之其他主要假設包括銷售預算及毛利率之現金流入／流出之估計有關，該等估計乃基於單位的過往表現及管理層對市場發展的預期。

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

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

20. 其他無形資產

	特許經營權 千港元 (附註i)	已付土地租金 溢價 千港元 (附註ii)	商標 千港元 (附註iii)	總額 千港元
成本				
於二零一五年一月一日	2,065,918	1,739	63,734	2,131,391
匯兑調整	(181,674)	(77)	(2,831)	(184,582)
收購復旦水務(附註38(I))	2,216,266	–	–	2,216,266
購置	44,043	–	–	44,043
於二零一五年十二月三十一日	4,144,553	1,662	60,903	4,207,118
匯兑調整	(314,091)	(108)	(3,958)	(318,157)
收購龍江環保(附註38(I))	2,840,832	–	–	2,840,832
收購其他附屬公司(附註38(IV))	1,006,974	–	–	1,006,974
購置	65,810	–	–	65,810
出售／撇銷	(11,630)	–	–	(11,630)
於二零一六年十二月三十一日	7,732,448	1,554	56,945	7,790,947
攤銷及減值				
於二零一五年一月一日	166,327	90	–	166,417
匯兑調整	(7,963)	(7)	–	(7,970)
本年度攤銷	129,892	89	–	129,981
於二零一五年十二月三十一日	288,256	172	–	288,428
匯兑調整	(27,531)	(15)	–	(27,546)
本年度攤銷	206,024	84	–	206,108
出售／撇銷時撇除	(1,776)	–	–	(1,776)
於二零一六年十二月三十一日	464,973	241	–	465,214
賬面值				
於二零一六年十二月三十一日	7,267,475	1,313	56,945	7,325,733
於二零一五年十二月三十一日	3,856,297	1,490	60,903	3,918,690

綜合財務報表附註
截至二零一六年十二月三十一日止年度

20. 其他無形資產(續)

附註：

(i) 特許經營權為經營污水處理、供水及固廢發電廠的經營權，按成本扣減累計攤銷及任何累計減值損失入賬。攤銷以直線法按本集團獲授予特許經營權之使用年限二十至三十三年計算。此等特許經營權之詳情刊載於附註24。

(ii) 已付土地租金溢價為按直線法攤銷在相關土地租金溢價的租賃期內收購已付土地租金之溢價。

(iii) 商標之法律有效期為十年，由二零一一年九月至二零二一年九月，但期滿可續期。本公司董事相信本集團將會而且有能力在期滿時以極低成本不斷續期。本集團管理層已就產品生命周期研究、市場、競爭力及環境趨勢，以及品牌的延續機會進行各種研究，證明商標的產品在期內預期為本集團產生現金流入淨值的能力沒有可預見的限制。

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

為進行減值測試，以上所述的無限使用期的商標被分配至獨立的現金產出單元，當中包括一家於房地產分部的附屬公司。於截至二零一六年十二月三十一日止年度，基於由使用價值計算出的現金產出單元可收回金額，本集團管理層認為擁有商標的現金產出單元沒有減值(二零一五年：無)。

21. 於合營企業權益

	2016 千港元	2015 千港元
於非上市合營企業投資成本	2,536,755	2,361,408
分佔已撇除已收／已宣派股息之收購後利潤及其他全面收益	930,842	973,388
	3,467,597	3,334,796

綜合財務報表附註
截至二零一六年十二月三十一日止年度

21. 於合營企業權益(續)

附註：

(i) 有關本集團每家主要合營企業權益，即上海星河數碼投資有限公司(「星河數碼」)及中環保水務投資有限公司(「中環水務」)的財務資料摘要列示如下。以下財務資料摘要乃摘錄自該等合營企業根據香港財務報告準則編製的財務報表。

此等合營企業在本綜合財務報表以權益法入賬。

	星河數碼		中環水務	
	2016 千港元	2015 千港元	**2016 千港元**	2015 千港元
流動資產	1,901,074	1,472,820	2,124,514	2,267,422
非流動資產*	6,472,407	6,177,010	6,696,399	6,949,614
流動負債	(1,968,419)	(1,750,943)	(2,569,142)	(2,742,555)
非流動負債	(4,165,096)	(4,040,578)	(1,586,547)	(1,701,649)
非控制股東權益	(159,856)	(117,605)	(1,166,868)	(1,196,774)
以上資產及負債金額包括以下項目：				
現金及等同現金項目	503,546	222,853	1,723,875	1,084,228
流動金融負債(不包括貿易及其他應付款項及撥備)	(1,193,837)	(406,824)	(876,507)	(1,091,474)
非流動金融負債(不包括貿易及其他應付款項及撥備)	(3,712,841)	(3,791,497)	(1,442,503)	(1,482,653)

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

	星河數碼		中環水務	
	2016 千港元	2015 千港元	**2016 千港元**	2015 千港元
收入	555,707	496,791	2,154,942	1,788,550
年度溢利	123,106	122,112	182,482	106,416
年度其他全面費用	(134,168)	(79,707)	(241,342)	(105,762)
年度全面(費用)收益總額	(11,062)	42,405	(58,860)	654
年度從合營企業收取的股息	–	–	(8,479)	–
以上年度溢利包括以下項目：				
折舊及攤銷	(229,729)	(154,209)	(326,053)	(327,070)
利息收入	3,050	6,397	21,191	27,832
利息費用	(185,803)	(210,578)	(116,507)	(152,347)
税項	(24)	(7,026)	(129,627)	(85,373)

綜合財務報表附註
截至二零一六年十二月三十一日止年度

21. 於合營企業權益(續)

附註：(續)

(i) (續)

以上財務資料摘要與確認於綜合財務報表內於合營企業權益的賬面值之調節：

	星河數碼		中環水務	
	2016 千港元	2015 千港元	**2016 千港元**	2015 千港元
歸屬於合營企業擁有人權益	2,080,110	1,740,704	3,498,356	3,576,058
本集團擁有權益比例	50%	50%	45%	45%
本集團於合營企業權益的賬面值	1,040,055	870,352	1,574,260	1,609,226

非主要個別合營企業的合計資料：

	2016 千港元	**2015 千港元**
本集團分佔溢利	70,447	69,265
本集團分佔其他全面費用	(72,526)	(51,892)
本集團分佔全面收益總額	(2,049)	17,373
本集團於此等合營企業權益的合計賬面值	853,282	855,218

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

	2016 千港元	**2015 千港元**
年度尚未確認分佔一家合營企業溢利	(125)	(237)
累計尚未確認分佔一家合營企業虧損	5,352	5,477

(iii) 本集團於本報告期期末的主要合營企業之詳情刊載於附註49。

22. 於聯營公司權益

	2016 千港元	2015 千港元 (經重列)
於非上市聯營公司投資成本	3,797,226	4,564,924
分佔已撇除已收／已宣派股息之收購後利潤及其他全面收益	(417,562)	(87,907)
	3,379,664	4,477,017
扣減：已確認之減值損失	(969)	(41,000)
	3,378,695	4,436,017

綜合財務報表附註
截至二零一六年十二月三十一日止年度

22. 於聯營公司權益(續)

附註：

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

	千港元
成本 於二零一五年一月一日、二零一五年十二月三十一日及二零一六年十二月三十一日	3,370
減值 於二零一五年一月一日、二零一五年十二月三十一日及二零一六年十二月三十一日	–
賬面值 於二零一五年一月一日、二零一五年十二月三十一日及二零一六年十二月三十一日	3,370

(ii) 有關本集團主要聯營公司，即上海莘天置業有限公司(「上海莘天」)、杭州灣大橋及龍江環保(定義見附註38(I))的財務資料摘要列示如下。以下財務資料摘要乃摘錄自該等聯營公司根據香港財務報告準則編製的財務報表。

所有聯營公司在本綜合財務報表以權益法入賬。

	上海莘天		杭州灣大橋		龍江環保	
	2016 千港元	2015 千港元	**2016 千港元**	2015 千港元 (經重列)	**2016 千港元**	2015 千港元
流動資產*	4,086,877	4,370,919	180,177	241,305	不適用	1,645,034
非流動資產**	1,711	1,830	12,648,064	14,111,812	不適用	5,375,712
流動負債	(409,491)	(437,950)	(1,995,923)	(1,139,811)	不適用	(3,132,018)
非流動負債	(496,874)	(531,407)	(3,763,224)	(5,719,842)	不適用	(1,779,840)
非控制股東權益	–	–	–	–	不適用	46,208

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

** 杭州灣大橋及龍江環保的餘額主要包括特許經營權。

	上海莘天		杭州灣大橋		龍江環保	
	2016 千港元	2015 千港元	**2016 千港元**	2015 千港元 (經重列)	**2016 千港元 (附註)**	2015 千港元 (附註)
收入	–	–	1,610,809	1,563,049	1,225,475	1,354,667
年度溢利	–	–	350,249	247,420	60,716	116,234
年度其他全面費用	(221,169)	(158,220)	(489,019)	(377,805)	(67,645)	(121,194)
年度全面(費用)收益總額	(221,169)	(158,220)	(138,470)	(130,385)	6,929	(4,960)
年度從聯營公司收取的股息	–	–	(65,924)	–	–	–

附註：此等金額為龍江環保成為本集團一家附屬公司之前計由截至二零一五年十二月三十一日止年度及截至二零一六年十月三十一日止十個月之業績。

綜合財務報表附註
截至二零一六年十二月三十一日止年度

22. 於聯營公司權益(續)

附註：(續)

(ii) (續)
以上財務資料摘要與確認於綜合財務報表內於聯營公司權益的賬面值之調節：

	上海莘天		杭州灣大橋		龍江環保	
	2016 千港元	2015 千港元	**2016 千港元**	2015 千港元 (經重列)	**2016 千港元**	2015 千港元
歸屬於聯營公司擁有人權益	3,182,223	3,403,392	7,069,094	7,493,464	不適用	2,155,096
本集團擁有權益比例	35%	35%	23.06%	23.06%	不適用	42%
本集團於聯營公司權益的賬面值	1,113,778	1,191,187	1,630,020	1,727,873	不適用	907,595

非主要個別聯營公司的合計資料：

	2016 千港元	**2015 千港元**
本集團分佔虧損	(33,370)	(25,775)
本集團分佔其他全面費用	(42,847)	(48,507)
本集團分佔全面費用總額	(76,217)	(74,282)
本集團於此等聯營公司權益的合計賬面值	634,897	609,362

(iii) 本集團於本報告期期末的主要聯營公司之詳情刊載於附註50。

綜合財務報表附註
截至二零一六年十二月三十一日止年度

23. 投資

	2016 千港元	2015 千港元
可供出售之投資		
上市股本證券		
－於香港	232,046	253,812
－於其他地區	178,254	190,198
非上市股本證券		
－於香港(附註ii)	5	5
－於中國(附註ii)	728,985	717,750
－於其他地區(附註ii)	30,794	30,794
非上市信託基金(附註ii及iii)	31,264	46,573
	1,201,348	1,239,132
持有作交易之投資		
上市股本證券		
－於香港	173,513	169,976
－於其他地區	12,059	4,532
	185,572	174,508
指定於損益表按公允值列賬之金融資產		
－結構性存款(附註iv)	–	223,106
－企業債券	10,131	–
	10,131	223,106
	1,397,051	1,636,746
上市股本投資的公允值	595,872	618,518
以報告為目的之分析：		
流動部分	226,967	444,187
非流動部分	1,170,084	1,192,559
	1,397,051	1,636,746

附註：

(i) 於本報告期期末，除了非上市股本投資及非上市信託基金的公允值無法可靠地計量外，所有可供出售之投資及於損益表按公允值列賬之金融資產以其公允值列賬。公允值是參考(a)活躍市場的叫買價、或(b)有關發行銀行或財務機構使用估值技術所提供之價格而釐定。

(ii) 以上非上市股本證券及信託基金之投資於本報告期期末以成本扣減減值計量。鑒於合理公允值之估計幅度差異極大，本公司董事認為未能可靠地計量其公允值。

(iii) 信託基金投資在範圍廣泛的股本或債券投資產品。

(iv) 於二零一五年十二月三十一日，結構性存款乃匯率掛鈎票據及股本掛鈎票據，變動年利率分別由0%至8.0%及由0%至9.15%。此等結構性存款的面值分別約為73百萬港元及150百萬港元。此等結構性存款已於本年度內到期。此等結構性存款的利率會根據相關到期日的人民幣兑美元的匯率變動及相關上市證券之收市價而變化及此等特性形成非緊密關連的嵌入式衍生工具。結構性存款於本報告期期末的公允值乃參考對應金融機構提供之既定報價。

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

24. 服務特許權安排

除於附註18披露之本集團收費公路經營權外，本集團尚有以下服務特許權安排。

(I) 安排的性質

本集團於中國從事污水處理、供水、固廢發電及污泥處理業務，並已就此等業務以建設－營運－轉讓(「建營轉」)或轉讓－營運－轉讓(「轉營轉」)方式與中國若干政府機構或其代理訂立多項服務特許權安排。該等服務特許權安排一般涉及本集團作為經營者(i)以建營轉方式就該等安排建造污水處理、供水、固廢發電及污泥處理廠；(ii)以轉營轉方式就該等安排支付指定金額；(iii)於二十至三十三年之期間內(「服務特許權期限」)代表有關政府機構按規定服務水平經營及維護污水處理、供水、固廢發電及污泥處理廠，而本集團將於服務特許權安排有關期間內就其服務按通過訂價機制規定之價格獲得報酬。

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

於二零一六年十二月三十一日，本集團訂有八十四項(二零一五年：四十二項)污水處理之服務特許權安排、七項(二零一五年：四項)自來水處理及供水之服務特許權安排、二項(二零一五年：一項)固廢發電之服務特許權安排及八項(二零一五年：一)污泥處理之服務特許權安排。主要服務特許權安排之主要條款概要載列如下：

作為經營者之附屬公司名稱	項目名稱	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
哈爾濱文太升龍江環保水務有限責任公司	哈爾濱市文昌污水處理項目	中國黑龍江省哈爾濱市	哈爾濱市水務局	建營轉(金融資產)	650,000	由二零一二年至二零四零年，為期二十九年
武漢漢西污水處理有限公司	武漢市漢西污水處理項目	中國湖北省武漢市	武漢市人民政府	建營轉(金融資產)	600,000	由二零零四年至二零三四年，為期三十年
牡丹江龍江環保供水有限公司	牡丹江市供水項目	中國黑龍江省牡丹江市	牡丹江市人民政府	轉營轉(無形資產)	360,000	由二零一一年至二零四零年，為期三十年
佳木斯龍江環保供水有限公司	佳木斯市供水項目	中國黑龍江省佳木斯市	佳木斯市人民政府	轉營轉(無形資產)	360,000	由二零一二年至二零四一年，為期三十年
龍江環保集團股份有限公司	哈爾濱市太平污水處理項目	中國黑龍江省哈爾濱市	哈爾濱市水務局	建營轉(金融資產)	325,000	由二零零五年至二零二九年，為期二十五年
龍江環保集團股份有限公司	哈爾濱市文昌污水處理項目	中國黑龍江省哈爾濱市	哈爾濱市水務局	轉營轉(金融資產)	325,000	由二零一一年至二零四零年，為期三十年

綜合財務報表附註
截至二零一六年十二月三十一日止年度

24. 服務特許權安排(續)

(I) 安排的性質(續)

作為經營者之附屬公司名稱	項目名稱	地點	授予人名稱	服務特許權安排類型	實際處理量噸/日	服務特許權期限
益陽市自來水有限公司	益陽市供水項目	中國湖南省益陽市	益陽市住房和城鄉建設局	建營轉(無形資產)	320,000	由二零一六年至二零四四年，為期二十八年
濰坊市自來水有限公司	濰坊市供水項目	中國山東省濰坊市	濰坊市人民政府	建營轉(無形資產)	320,000	由二零零七年至二零三二年，為期二十五年
惠州市南方水務有限公司	惠州市梅湖水處理一、二及三期項目	中國廣東省惠州市	惠州市環保局	建營轉及轉營轉(金融資產)	300,000	由二零零五年至二零三零年，為期二十五年
武漢黃陂凱迪水務處理有限公司	武漢市黃陂區供水項目	中國湖北省武漢市	武漢市黃陂區水務局	建營轉(無形資產)	220,000	由二零零八年至二零三八年，為期三十年

誠如附註4所載「服務特許權安排」之會計政策闡明，一項服務特許權安排將入賬列作一項無形資產(特許經營權)或一項金融資產(服務特許權安排應收款項)或兩者合併入賬(倘適合)。有關無形資產部分已詳列於附註20，及以下為金融資產部分：

	2016 千港元	2015 千港元
服務特許權安排應收款項	12,734,310	6,036,880
扣減：分類為流動資產之流動部分	(244,374)	(166,658)
非流動部分	12,489,936	5,870,222

於本年度，本集團從服務特許權安排確認了461,666,000港元(二零一五年：414,719,000港元)的利息收入及1,202,701,000港元(二零一五年：644,604,000港元)的建造收入作為營業額項下的「基建設施收入」。應用之實際年利率為4.90%至7.83%(二零一五年：5.40%至13.00%)及整體建造合同之毛利率為11.5%(二零一五年：12.5%)。

(II) 大修撥備

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

綜合財務報表附註
截至二零一六年十二月三十一日止年度

24. 服務特許權安排(續)

(II) 大修撥備(續)

年內及往年污水處理、供水、固廢發電及污泥處理廠之大修撥備變動如下：

	千港元
於二零一五年一月一日	78,934
匯兑調整	(2,196)
添置	242
已使用	(4,686)
於二零一五年十二月三十一日	72,294
匯兑調整	(4,245)
透過收購龍江環保添置(附註38(I))	12,523
添置	5,739
已使用	(4,234)
於二零一六年十二月三十一日	82,077

25. 收購一家附屬公司／物業、廠房及設備之已付訂金

於二零一五年十二月三十一日，本集團收購益陽市自來水有限公司90%股本權益的已付訂金為342,388,000港元。該收購已於二零一六年二月完成(附註38)。

餘額乃本集團就新增生產設備而採購物業、廠房及設備之已付訂金。

相關資本性承諾已刊載於附註41。

26. 其他非流動應收款項

其他非流動應收款項為透過一家信託公司管理之委託貸款協議貸款予本集團投資物業其中一家前租客之一家附屬公司(「借款人」)。

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

於截至二零一六年十二月三十一日止年度，借款人合共提取款項人民幣19,414,000元(相等於22,679,000港元)(二零一五年：人民幣163,186,000元(相等於194,872,000港元))，而借款人已提早償還人民幣130,000,000元(相等於151,869,000港元)及餘額人民幣52,600,000元(相等於58,732,000港元)須於二零二零年償還。

綜合財務報表附註
截至二零一六年十二月三十一日止年度

27. 遞延税項

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

	税項累計折舊 千港元	收費公路經營權攤銷 千港元	投資物業重估 千港元	投資物業重估的土增税 千港元	税項損失 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	發展中物業/持有作出售物業公允值調整 千港元	發展中物業/持有作出售物業的土增税 千港元	可換股債券 千港元	其他遞延税項負債 千港元	其他遞延税項資產 千港元	總額 千港元
於二零一五年一月一日	185,801	317,111	2,060,707	1,302,928	(7,639)	2,447,992	336,395	264,683	117,540	44,992	16,855	(452,912)	6,634,453
匯兑調整	(1,330)	(13,712)	(79,122)	(67,083)	423	(123,197)	(3,254)	(11,335)	(4,949)	-	13,299	2,572	(287,688)
透過收購復旦水務增加(附註38(III))	(3,487)	-	-	-	-	618,891	-	-	-	-	-	-	615,404
(貸)借記入損益	(3,330)	(15,477)	39,311	1,844	(3,103)	(92,250)	20,247	(13,210)	(8,522)	(43,783)	(33,100)	46,070	(105,303)
借記入其他全面收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	29,506	-	29,506
於二零一五年十二月三十一日	177,654	287,922	2,020,896	1,237,689	(10,319)	2,851,436	353,388	240,138	104,069	1,209	26,560	(404,270)	6,886,372
匯兑調整	(1,607)	(17,444)	(194,815)	(61,235)	141	(216,116)	(4,558)	(15,025)	(6,053)	-	39,731	1,412	(475,569)
透過收購增加													
-龍江環保(附註38(II))	-	-	-	-	-	679,758	-	-	-	-	-	(999)	678,759
-上海啟耀(附註38(III))	-	-	1,385,406	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,385,406
-其他附屬公司(附註38(IV))	(4,490)	-	-	-	467	175,198	-	-	-	-	8,964	(11,654)	168,485
借(貸)記入損益	13,642	(28,639)	50,783	20,756	(9,166)	(236,128)	(66,677)	(13,127)	(16,062)	(1,058)	(24,431)	35,822	(274,285)
借記入其他全面收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9,823	-	9,823
於二零一六年十二月三十一日	185,199	241,839	3,262,270	1,197,210	(18,877)	3,254,148	282,153	211,986	81,954	151	60,647	(379,689)	8,378,991

附註:

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

	2016 千港元	2015 千港元
遞延税項負債	8,837,612	7,303,466
遞延税項資產	(458,621)	(417,094)
	8,378,991	6,886,372

(ii) 於報告期期末,本集團有未使用之税項損失約6,071.7百萬港元(二零一五年:4,942.9百萬港元)可用作抵銷將來的應課税溢利。其中與税項損失約75.5百萬港元(二零一五年:41.3百萬港元)相關之遞延税項資產約18.9百萬港元(二零一五年:10.3百萬港元)已被確認。鑒於未來溢利之不可預測性,餘下税項損失約5,996.2百萬港元(二零一五年:4,901.6百萬港元)並未確認為遞延税項資產。香港的税項損失約15.3百萬港元(二零一五年:13.8百萬港元)可無限期轉入以後年度,而餘下中國的税項損失約6,056.4百萬港元(二零一五年:4,929.1百萬港元)於五年內不同日期到期。

(iii) 根據中國企業所得税法,由二零零八年一月一日起從中國實體獲得的利潤所宣派的股息需繳納預扣税。於報告期期末,附屬公司未分配利潤所產生的合計暫時差額約1,417百萬港元(二零一五年:661百萬港元)未確認為遞延税項負債。由於本集團有權控制此等暫時差額的撥回時間及此等差額在可見將來不會撥回,因此未有為此等差額確認負債。

(iv) 其他遞延税項負債主要包括由分類為持有作交易金融資產之公允值變動所產生的遞延税項。其他遞延税項資產包括(a)壞賬之減值損失、(b)開辦費用及(c)預提費用所產生的遞延税項。

綜合財務報表附註
截至二零一六年十二月三十一日止年度

28. 存貨

	2016 千港元	2015 千港元
持有作出售之發展中物業	30,190,506	38,607,190
持有作出售之物業	13,649,553	12,361,106
原料	1,667,720	1,656,259
在製品	32,537	37,955
製成品	337,252	160,712
持作轉售之商品	21,854	20,869
	45,899,422	52,844,091

於二零一六年十二月三十一日，以上結餘包括持有作出售之發展中物業18,519,645,000港元(二零一五年：25,920,066,000港元)預期不會在一年內變現。

於二零一六年十二月三十一日，持有作出售之物業包括位於中國一線城市(如北京及上海)之物業金額為7,548,550,000港元(二零一五年：5,823,239,000港元)及位於中國其他城市之物業金額為6,101,003,000港元(二零一五年：6,537,867,000港元)，其中金額為4,180,006,000港元(二零一五年：5,819,839,000港元)於本年度沒有預售。

於二零一六年十二月三十一日，持有非位於中國一線城市及本集團並未簽署預售合同之作出售之物業之可變現淨值為2,598,888,000港元乃按戴德梁行於相關日期進行之估值得出。戴德梁行擁有適當之資格及具備近期於有關地點對類似物業進行估值之經驗。本集團之持有作出售之物業乃按市價基準個別估值，符合香港測量師學會頒布之香港測量師學會(二零一二年版)估值準則。本集團持有作出售之物業的可變現淨值經參考有關市場上可比銷售交易計算並根據各持有作出售之物業性質、位置及當時售價調整得出。

於截至二零一六年十二月三十一日止年度，鑒於位於中國一線城市以外城市之若干持有作出售之物業持續滯銷，本公司董事經考慮戴德梁行進行之估值結果後，已釐定該等物業之可變現淨值低於彼等賬面值並已於損益中確認221,104,000港元(二零一五年：31,911,000港元)之減值損失。

29. 貿易及其他應收款項

	2016 千港元	2015 千港元 (經重列)
貿易應收款項	1,774,114	1,107,214
扣減：壞賬準備	(86,254)	(43,395)
	1,687,860	1,063,819
其他應收款項(附註vi)	7,554,715	9,588,844
貿易及其他應收款項總額	9,242,575	10,652,663

綜合財務報表附註
截至二零一六年十二月三十一日止年度

29. 貿易及其他應收款項(續)

附註：

(i) 於接納新客戶前，本集團以其過往的信用紀錄評估潛在客戶的信用質素及定出信貸限額。對於有良好信用紀錄的客戶會提供信用銷售，客戶的信貸限額會定期檢討。大部分未到期及未減值的貿易應收款項均沒有拖欠紀錄。

(ii) 除物業買家外，本集團一般提供三十天至一百八十天之信用期予貿易客戶。至於物業銷售，基於其業務性質，本集團一般未有對物業買家提供信用期。以下為貿易應收款項(扣減壞賬準備)按發票日期(接近相對之收入確認日期)呈列之賬齡分析。

	2016 千港元	2015 千港元
30天內	511,349	319,988
31-60天	255,866	182,919
61-90天	324,616	139,289
91-180天	170,387	180,503
181-365天	158,327	170,670
多於365天	267,315	70,450
	1,687,860	1,063,819

(iii) 本集團貿易應收款項餘額中包括賬面值合共482,940,000港元(二零一五年：348,664,000港元)的賬款已於本報告日到期，但由於管理層認為債務人的信用質素未有重大變壞及認為仍可全數收回金額，故本集團並未計提減值損失。本集團未有持有對該等欠款的任何抵押品。

(iv) 已到期但未計提減值的貿易應收款項之賬齡

	2016 千港元	2015 千港元
31-60天	90,118	98,402
61-90天	39,168	22,429
91-180天	73,815	54,191
181-365天	93,081	139,408
多於365天	186,758	34,234
總額	482,940	348,664

(v) 壞賬準備之變動

	2016 千港元	2015 千港元
年初結餘	43,395	27,959
已確認之應收款項減值損失	55,156	17,497
因未能收回而撇賬的金額	(9,578)	(335)
年內收回的金額	(2,719)	(1,726)
年末結餘	86,254	43,395

(vi) 於二零一六年十二月三十一日，其他應收款項中包括(a)應收代價款項348,838,000港元並詳列於附註39(二零一五年：2,627,284,000港元)，(b)應收若干聯營公司款項3,572,465,000港元(二零一五年：3,824,118,000港元)，其中款項3,360,317,000港元(二零一五年：3,597,225,000港元)按市場利率計算固定利息及(c)收購一幅持有作銷售之發展中物業之土地已付訂金款項零港元(二零一五年：918,319,000港元)。

綜合財務報表附註
截至二零一六年十二月三十一日止年度

30. 在建工程客戶應收／付款項

	2016 千港元	2015 千港元
於報告期期末為有關建造污水處理、供水、固廢發電及污泥處理廠的在建工程合同款：		
已發生的合同成本加上已確認溢利扣減已確認虧損	1,774,150	490,102
扣減：階段性發票	(1,087,950)	(432,965)
	686,200	57,137
以報告為目的之分析：		
在建工程客戶應收款項	710,079	82,135
在建工程客戶應付款項	(23,879)	(24,998)
	686,200	57,137

於二零一六年十二月三十一日，客戶保留的工程合同保證金為5,498,000港元（二零一五年：4,917,000港元）。預收客戶工程合同款項為166,695,000港元（二零一五年：126,375,000港元）。

31. 作抵押之銀行存款／短期銀行存款／銀行結存及現金

(i) 存款期少於一年的銀行存款430,853,000港元（二零一五年：362,252,000港元）已抵押以獲取給予本集團的一般銀行信貸，故該等存款被分類為流動資產。作抵押之銀行存款的固定年利率為0.3%至3.1%（二零一五年：0.35%至3.25%），作抵押之銀行存款將於相關的銀行貸款歸還時解除。

(ii) 存款期三個月以上的短期銀行存款之市場年利率為1.10%至1.55%（二零一五年：0.70%至5.00%）。

(iii) 銀行結存（包括存款期少於三個月的銀行存款）之市場年利率為0.00%至5.90%（二零一五年：0.00%至6.60%）。

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

	2016 千港元	2015 千港元
人民幣	85,196	1,628,404
美元	868,040	1,246,896
港元	353,291	1,744,884

綜合財務報表附註
截至二零一六年十二月三十一日止年度

32. 貿易及其他應付款項

	2016 千港元	2015 千港元 (經重列)
貿易應付款項(附註i)	4,085,857	3,708,254
收購附屬公司應付代價款項	398,413	4,796,929
已收用作確認投資項目之訂金(附註ii)	–	1,633,628
其他應付款項(附註iii)	10,181,613	12,454,147
貿易及其他應付款項總額	14,665,883	22,592,958

附註：

(i) 以下為本報告期期末貿易應付款項按發票日期呈列之賬齡分析。

	2016 千港元	2015 千港元
30天內	869,497	743,706
31-60天	391,452	557,495
61-90天	256,090	755,497
91-180天	603,626	562,363
181-365天	868,971	683,017
多於365天	1,096,221	406,176
	4,085,857	3,708,254

(ii) 於二零一五年五月六日，(i)上海城開(定義見附註48)，(ii)城開綠碳(天津)股權投資基金合夥企業(有限合夥)(「綠碳基金」)(上海城開作為綠碳基金之有限責任合夥人)，(iii)一名現任綠碳基金之合夥人(「離任合夥人」)及(iv)兩名其他獨立第三方(「餘下合夥人」)，簽訂一項投資協議。根據該投資協議，餘下合夥人承諾投資人民幣1,668,000,000元(相等於1,991,880,000港元)於綠碳基金。於截至二零一五年十二月三十一日止年度，餘下合夥人已投資人民幣1,368,000,000元(相等於1,633,628,000港元)於綠碳基金，而綠碳基金已隨後將相同金額借予上海城開用作確認新項目之投資機會。

於二零一五年十二月三十一日，基於上海城開確認欠缺有潛力之新項目，上海城開與餘下合夥人磋商後同意出售全部持有之綠碳基金合夥權益予餘下合夥人。於截至二零一六年十二月三十一日止年度，整筆已收訂金已作為本集團透過出售一家附屬公司權益出售其資產而作為代價使用。關於此出售之詳情已載列於附註39(I)。

(iii) 於二零一六年十二月三十一日其他應付款項中包括(a)應付上海市徐匯區國有資產監督管理委員會(「徐匯國資委」)及徐匯國資委控制的實體款項352,715,000港元(二零一五年：462,133,000港元)(見附註45(I)(e))，(b)應付若干同系附屬公司款項1,086,000港元(二零一五年：32,337,000港元)為無抵押及無固定還款期，(c)應付一家非控制股東款項為零港元(二零一五年：1,352,351,000港元)為無抵押、免息及無固定還款期及(d)發展中物業的預提開支2,861,832,000港元(二零一五年：4,607,146,000港元)。

33. 物業銷售之客戶訂金

物業銷售之客戶訂金為物業銷售時收取的所得款項但按照本集團收入確認政策尚未確認為收入。其中款項約58百萬港元(二零一五年：65百萬港元)預計在多於一年後確認為收入。

綜合財務報表附註
截至二零一六年十二月三十一日止年度

34. 銀行及其他貸款

	2016 千港元	2015 千港元
銀行貸款	35,961,907	37,804,301
其他貸款	10,187,580	7,130,681
	46,149,487	44,934,982
分析：		
有抵押	14,847,829	18,493,828
無抵押	31,301,658	26,441,154
	46,149,487	44,934,982
貸款賬面金額的還款期：		
一年內	8,553,493	10,977,611
一年後至兩年內	8,381,350	8,243,858
兩年後至五年內	20,347,030	20,278,197
五年後	8,867,614	5,435,316
	46,149,487	44,934,982
扣減：列為流動負債的一年內到期款項	(8,553,493)	(10,977,611)
	37,595,994	33,957,371

附註：

(i) 本集團之固定利率貸款及其合同列明的到期還款日如下：

	2016 千港元	2015 千港元
固定利率貸款：		
一年內	1,931,704	5,055,729
一年後至兩年內	154,464	226,894
兩年後至三年內	1,832,931	1,948,890
三年後至四年內	14,800	11,942
四年後至五年內	539,002	11,942
多於五年	35,730	2,176,214
	4,508,631	9,431,611

(ii) 本集團之貸款之實際利率（即合約列明利率）範圍如下：

	2016	2015
實際利率：		
固定利率貸款	0.80%至9.00%	1.20%至9.00%
浮動利率貸款	0.80%至7.80%	1.52%至7.80%

(iii) 本集團之銀行貸款中包括本集團獲得的6,000百萬港元（二零一五年：7,000百萬港元）銀團貸款額度中已取用的6,000百萬港元（二零一五年：6,596百萬港元）的款項。與此等銀行貸款相關的直接交易費用約24百萬港元（二零一五年：102百萬港元）已在初始確認時扣減銀行貸款的公允值。於二零一六年十二月三十一日，此等銀行貸款的賬面值約為5,956百萬港元（二零一五年：6,529百萬港元）。

34. 銀行及其他貸款(續)

附註:(續)

(iv) 包括於其他貸款中為由本集團於中國的非全資附屬公司於二零一二年、二零一五年和二零一六年發行合共金額8,889,098,000港元(二零一五年:6,294,232,000港元)的墊付債券(「債券」),並於上海證券交易所上市。該債券為無抵押及於二零一八年至二零二二年之期間內到期,期限為三至七年。該債券以固定年利率3.41%至6.50%或上海銀行間拆放利率加1.55%年利率計息(二零一五年:固定年利率4.47%至6.50%或上海銀行間拆放利率加1.55%年利率)。交易成本合共金額68,477,000港元(二零一五年:56,146,000港元)於初始確認時直接從債券賬面值扣減,債券實際年利率的範圍為4.12%至7.19%(二零一五年:年利率4.71%至7.19%).

(v) 本集團獲得的若干銀行額度包含了以下條件:(a)上實集團保留對本公司的管理控制權並持有不少於35%本公司的有投票權股本及(b)上實集團繼續由上海市人民政府控制。

35. 可換股債券

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

二零一八年可換股債券的主要條款如下:

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

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

於二零一六年二月十八日至到期日前一日的任何時間,如在該贖回通知發出前的三十個連續交易日當中任何二十個交易日,本公司股份的收市價為提早贖回金額除以換股比例的不少於130%,發行人可以既定贖回價格贖回全部(但不是部分)二零一八年可換股債券(「發行人贖回權」)。此外,如果於任何時間二零一八年可換股債券之未償還本金總額少於原來本金總額的百分之十,發行人可於既定的贖回日以既定贖回價格贖回全部(但不是部分)二零一八年可換股債券。因此,二零一八年可換股債券於二零一六年十二月三十一日同樣被分類為流動負債。

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

於二零一六年二月十八日,若干二零一八年可換股債券持有人行使其持有人贖回權,而發行人根據二零一八年可換股債券的條款及條件,以3,541,408,000港元的代價,贖回及註銷本金為3,437,000,000港元的二零一八年可換股債券,約佔二零一八年可換股債券原來本金金額的88.13%。

於截至二零一六年十二月三十一日止年度,發行人亦以109,080,000港元(二零一五年:329,315,000港元)的代價回購部分本金為108,000,000港元(二零一五年:323,000,000港元)之二零一八年可換股債券。

於二零一六年十二月三十一日,二零一八年可換股債券之未贖回本金為32,000,000港元(二零一五年十二月三十一日:3,577,000,000港元)。

綜合財務報表附註
截至二零一六年十二月三十一日止年度

35. 可換股債券(續)

二零一八年可換股債券的負債部分及權益部分於本年度的變動如下：

	負債部分 千港元	權益部分 千港元
於二零一五年一月一日	3,826,613	114,442
利息	177,466	–
回購	(322,236)	(9,486)
於二零一五年十二月三十一日	3,681,843	104,956
利息	1,578	–
贖回	(3,540,988)	(100,848)
回購	(109,711)	(3,169)
於二零一六年十二月三十一日	32,722	939

36. 股本／股本溢價及儲備

	普通股 股份數目	金額 千港元
普通股，已發行及繳足：		
於二零一五年一月一日	1,082,761,600	13,527,827
行使購股期權(附註(i))	3,586,000	88,062
股份回購(附註(ii))	(497,000)	–
於二零一五年十二月三十一日	1,085,850,600	13,615,889
行使購股期權(附註(i))	715,000	17,560
於二零一六年十二月三十一日	1,086,565,600	13,633,449

附註：

(i) 於截至二零一六年十二月三十一日止年度，本公司根據上實控股計劃(定義見附註37)以行使價22.71港元(二零一五年：22.71港元或23.69港元)發行715,000股(二零一五年：3,568,000股)股份予行使購股期權的期權持有人。此等新股與其他已發行股份享有同等地位。

(ii) 於截至二零一五年十二月三十一日止年度，本公司以代價9,906,000港元經聯交所回購其497,000股股份。該金額已直接於保留溢利扣減及並無於損益中確認溢利或虧損。

綜合財務報表附註
截至二零一六年十二月三十一日止年度

37. 以股份支付的交易

本公司及本集團成員採納之購股期權計劃詳情如下：

(I) 上實控股計劃

(a) 上實控股計劃之主要條款載列如下。

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

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

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

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

綜合財務報表附註
截至二零一六年十二月三十一日止年度

37. 以股份支付的交易(續)

(I) 上實控股計劃(續)

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

(b) 於二零一六年十二月三十一日，已授出而尚未行使購股期權之股份數目為1,140,000股(二零一五年：14,641,000股)，佔本公司於該日已發行股份之0.1%(二零一五年：1.3%)。

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

授出月份	每股行使價 港元	於2015年1月1日尚未行使	於本年度行使	於本年度註銷	於本年度期滿失效	於2015年12月31日尚未行使	於本年度行使	於本年度註銷	於本年度期滿失效	於2016年12月31日尚未行使
2010年11月	36.60	23,950,000	–	–	(23,950,000)	–	–	–	–	–
2011年9月	22.71	17,233,000	(3,582,000)	(150,000)	–	13,501,000	(715,000)	(236,000)	(12,550,000)	–
2012年5月	23.69	1,144,000	(4,000)	–	–	1,140,000	–	–	–	1,140,000
		42,327,000	(3,586,000)	(150,000)	(23,950,000)	14,641,000	(715,000)	(236,000)	(12,550,000)	1,140,000
於本年度末可予以行使						14,641,000				1,140,000
加權平均行使價		30.60	22.71	22.71	36.60	22.79	22.71	22.71	22.71	23.69

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2015年1月1日尚未行使	於本年度重列	於2015年12月31日尚未行使	於本年度重分	於本年度期滿失效	於2016年12月31日尚未行使
2010年11月	36.60	2,710,000	(2,710,000)	–	–	–	–
2011年9月	22.71	2,168,000	–	2,168,000	(776,000)	(1,392,000)	–
2012年5月	23.69	600,000	–	600,000	–	–	600,000
		5,478,000	(2,710,000)	2,768,000	(776,000)	(1,392,000)	600,000
於本年度末可予以行使				2,768,000			600,000
加權平均行使價		29.89	36.60	22.92	22.71	22.71	23.69

綜合財務報表附註
截至二零一六年十二月三十一日止年度

37. 以股份支付的交易(續)

(I) 上實控股計劃(續)

(b)(續)

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

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

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

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

就已於年度內行使之購股期權，於行使當日之加權平均股價為23.09港元(二零一五年：29.43港元)。於購股期權獲行使後就已發行股份所收取之總代價(扣除直接發行成本1,000港元(二零一五年：16,600港元))為16,237,000港元(二零一五年：81,425,000港元)。

(II) 上實控股新計劃

上實控股新計劃之主要條款載列如下。

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

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

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

綜合財務報表附註
截至二零一六年十二月三十一日止年度

37. 以股份支付的交易(續)

(II) 上實控股新計劃(續)

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

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

於兩個年度內，概無根據上實控股新計劃購授出購股期權。

(III) 上實城開計劃

(a) 上實城開計劃之主要條款載列如下。

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

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

綜合財務報表附註
截至二零一六年十二月三十一日止年度

37. 以股份支付的交易(續)

(III) 上實城開計劃(續)

(b) 於二零一六年十二月三十一日，已授出而尚未行使購股期權之股份數目為41,750,000股(二零一五年：42,750,000股)，佔上實城開於該日已發行股份之0.87%(二零一五年：0.9%)。

於本年度授出之購股期權變動詳情如下：

承授人	授出月份	行使價 港元	於2015年1月1日尚未行使	於本年度註銷	於2015年12月31日尚未行使	於本年度註銷	**於2016年12月31日尚未行使**
上實城開之董事亦為本公司之董事	二零一零年九月	2.98	15,000,000	(8,000,000)	7,000,000	–	7,000,000
上實城開之其他董事	二零一零年九月	2.98	23,000,000	–	23,000,000	(1,000,000)	22,000,000
上實城開之僱員	二零一零年九月	2.98	12,750,000	–	12,750,000	–	12,750,000
其他	二零一零年九月	2.98	7,000,000	(7,000,000)	–	–	–
			57,750,000	(15,000,000)	42,750,000	(1,000,000)	41,750,000
於本年度末可予以行使					42,750,000		41,750,000

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

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

(c) 計劃項下所有購股期權均已歸屬及有關開支於過往年度損益內確認。

綜合財務報表附註
截至二零一六年十二月三十一日止年度

37. 以股份支付的交易(續)

(IV) 上實城開新計劃

上實城開新計劃的主要條款載列如下。

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

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

於兩個年度內,上實城開新計劃項下概無已授出或尚未行使購股期權。

(V) 上實環境計劃

上實環境計劃之主要條款載列如下。

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

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

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

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

於兩個年度內,概無根據上實環境計劃授出或尚未行使之購股期權。

綜合財務報表附註
截至二零一六年十二月三十一日止年度

38. 購併附屬公司

(I) 截至二零一六年十二月三十一日止年度收購龍江環保

於二零一六年十月，本集團透過其全資附屬公司香港信遠投資(集團)有限公司(「信遠」)及一家上市公司上實環境與若干獨立第三方訂立收購協議，據此，本集團以總代價人民幣1,226,000,000元(相等於1,368,914,000港元)收購龍江環保集團股份有限公司(「龍江環保」)(一家前為本集團之聯營公司)合共約47.8906%股本權益。於收購完成的同一個月，本集團持有龍江環保合共約90.0000%股本權益，亦因此成為本集團之非全資附屬公司。

	千港元
轉讓代價	
現金	1,368,914
於一家聯營公司權益(附註i)	1,219,078
	2,587,992
於收購日購入之資產及確認之負債如下：	
物業、廠房及設備	78,025
其他無形資產	2,840,832
服務特許權安排應收款項	4,584,168
投資	18,069
遞延税項資產	999
存貨	20,167
貿易及其他應收款項	1,231,623
銀行結存及現金	953,710
貿易及其他應付款項	(2,673,006)
銀行及其他貸款	(3,469,022)
大修撥備	(12,523)
遞延税項負債	(679,758)
	2,893,284
收購產生之商譽(折讓併購溢利)	
已轉讓代價	2,587,992
加：非控制股東權益(附註ii)	305,292
減：購入之淨資產	(2,893,284)
	–

綜合財務報表附註
截至二零一六年十二月三十一日止年度

38. 購併附屬公司(續)

(I) 截至二零一六年十二月三十一日止年度收購龍江環保(續)

	千港元
收購產生之現金淨流出	
已付現金代價	1,368,914
減：購入之銀行結存及現金	(953,710)
	415,204

附註：

(i) 此前持有的龍江環保權益於收購日已以公允值重新計量，該重估收益308,565,000港元已確認於損益中(附註9)。

(ii) 其中包括於收購日確認的10%龍江環保的非控制股東權益，已參考以非控制股東權益比例應佔龍江環保於收購日的淨資產公允值，以及龍江環保的非控制股東權益計量。

截至二零一六年十二月三十一日止年度溢利已計入營業額518,959,000港元及由龍江環保所產生之額外業務之溢利31,314,000港元。

假如收購於二零一六年一月一日完成，本集團本年度的總營業額將為23,349,293,000港元，而本年度溢利將為4,944,679,000港元。備考資料僅作參考，並不代表如收購於二零一六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。

(II) 截至二零一六年十二月三十一日止年度收購上海啟耀

於二零一六年十月，上實城開透過其附屬公司向若干獨立第三方以現金代價人民幣2,350,000,000元(相等於2,703,605,000港元)透過收購上海啟耀房地產開發有限公司(「上海啟耀」)之全部股權收購兩項位於上海的住宅別墅項目。上海啟耀及其附屬公司主要從事房地產開發及物業管理業務。

收購的資產為投資物業及未完全發展的土地。此收購會以資產收購法入賬。

	千港元
轉讓代價	
已付現金	2,419,647
應付代價款項(附註)	283,958
代價總額	2,703,605

附註： 應付代價由本集團扣留以作為代賣方因該項收購而需繳付企業所得稅予相關中國稅務機關。此金額預期於一年內支付。

綜合財務報表附註
截至二零一六年十二月三十一日止年度

38. 購併附屬公司(續)

(II) 截至二零一六年十二月三十一日止年度收購上海啟耀(續)

於收購日購入之資產及確認之負債如下：

	千港元
物業、廠房及設備	860
投資物業	2,165,185
存貨 – 持有作出售之發展中物業	204,942
貿易及其他應收款項	8,868
銀行結存及現金	81,566
貿易及其他應付款項	(205,674)
應付税項	(24,397)
銀行貸款 – 一年內到期	(2,849)
遞延税項負債	(1,385,406)
	843,095
轉讓代價	2,703,605
減：購入之已辨識淨資產的公允值(存貨除外)	(843,095)
存貨賬面值之調整	1,860,510

	千港元
收購產生之現金淨流出	
已付現金代價	2,419,647
減：購入之銀行結存及現金	(81,566)
	2,338,081

綜合財務報表附註
截至二零一六年十二月三十一日止年度

38. 購併附屬公司(續)

(III) 截至二零一五年十二月三十一日止年度收購復旦水務

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

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

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

綜合財務報表附註
截至二零一六年十二月三十一日止年度

38. 購併附屬公司(續)

(III) 截至二零一五年十二月三十一日止年度收購復旦水務(續)

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

附註： 此款項包括於收購日確認7.85%之復旦水務非控制股東權益，已參考以非控制股東權益比例應佔復旦水務於收購日的淨資產之公允值及復旦水務之非控制股東權益計量。

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

截至二零一五年十二月三十一日止年度溢利已計入營業額146,971,000港元及由復旦水務所產生之額外業務之溢利40,818,000港元。

38. 購併附屬公司(續)

(IV) 購併其他附屬公司

於截至二零一六年十二月三十一日止年度內，本集團同時收購了以下附屬公司。

(i) 於二零一六年一月，上實發展完成其收購上海上實龍創智慧能源科技股份有限公司(「龍創」)(前稱上海龍創節能系統股份有限公司)61.48%之股本權益，詳情如下。

於二零一五年四月，上實發展與一名獨立第三方(「賣方」)簽訂股份認購協議。據此，上實發展同意發行及分配20,000,000股上實發展普通股股份予賣方，代價為人民幣234,000,000元(相等於278,009,000港元)。賣方以9,181,978股龍創股份(代表龍創19.13%之股本權益)轉讓予上實發展及餘額以現金人民幣94,740,000元(相等於112,558,000港元)支付代價。

於同一天，上實發展與若干其他龍創股東簽訂股份轉讓協議。據此，上實發展同意以代價人民幣308,344,000元(相等於366,335,000港元)認購龍創42.35%之股本權益。

龍創主要從事建築設備業務及提供綜合節能諮詢服務。

(ii) 於二零一六年二月，上實環境與一名獨立第三方以現金代價人民幣288,188,000元(相等於342,388,000港元)完成其收購益陽市自來水有限公司(「益陽市」)90%之股本權益。益陽市主要於中國從事經營供水廠及供水項目業務。

(iii) 於二零一六年十二月，上實環境與一名獨立第三方以現金代價人民幣273,900,000元(相等於305,828,000港元)完成收購聯熹水務(香港)有限公司(「聯熹」)60%之股本權益。聯熹及其附屬公司主要從事工業污水處理服務，並提供飲用水、污水技術及環保設施的諮詢服務。

(iv) 於二零一六年八月，本集團與若干獨立第三方以總現金代價10,427,000美元(相等於81,331,000港元)完成收購Rypax Ltd.(「Rypax」)74.8%之股本權益。Rypax主要從事紙漿模塑產品貿易及其收購用於擴大本集團的紙漿模塑產品業務組合。

(v) 於二零一六年七月，上實發展以總現金代價人民幣15,000,000元(相等於16,749,000港元)完成收購上海嘉謇房地產有限公司(「上海嘉謇」)(一家前由本集團持有40%之聯營公司)之額外60%股本權益。收購事項完成後，本集團持有上海嘉謇100%股本權益。上海嘉謇主要於中國從事房地產開發及銷售業務。

於截至二零一五年十二月三十一日止年度內，本集團同時收購了以下附屬公司。

(i) 於二零一五年四月，上實發展以現金代價合共人民幣18,584,000元(相等於23,224,000港元)向若干獨立第三方收購湖南豐盛房地產開發有限公司(「湖南豐盛」)的90%股本權益。湖南豐盛主要在中國從事房地產開發及銷售業務。

(ii) 於二零一五年七月，本集團以現金代價合共人民幣56,000,000元(相等於68,276,000港元)向若干獨立第三方收購青島永發模塑有限公司(「青島永發」)的70%股本權益。青島永發主要在中國從事製造及銷售紙漿模塑產品業務。

綜合財務報表附註
截至二零一六年十二月三十一日止年度

38. 購併附屬公司(續)

(IV) 購併其他附屬公司(續)

	2016						2015
	龍創 千港元	益陽市 千港元	聯熹 千港元 (附註i)	上海嘉薈 千港元	其他 千港元	合計 千港元	合計 千港元
轉讓代價							
現金	366,335	–	250,000	16,749	81,331	714,415	91,500
代價股份	165,451	–	–	–	–	165,451	–
應付代價款項	–	–	55,828	–	–	55,828	–
於二零一五年十二月三十一日已付訂金	–	342,388	–	–	–	342,388	–
可供出售之投資	–	–	–	8,987	–	8,987	–
	531,786	342,388	305,828	25,736	81,331	1,287,069	91,500
於收購日購入之資產及確認之負債如下：							
物業、廠房及設備	5,078	5,137	1,236	776	1,735	13,962	23,786
其他無形資產	81,947	631,914	170,715	–	122,398	1,006,974	–
服務特許權安排應收款項	–	–	876,715	–	311,830	1,188,545	–
已付物業、廠房及設備訂金	–	1,188	5,591	–	22,447	29,226	–
遞延稅項資產	7,158	4,029	467	–	–	11,654	–
存貨	455,016	3,645	708	1,169,586	4,682	1,633,637	375,603
貿易及其他應收款項	300,239	8,747	30,661	2,054	125,102	466,803	297,099
預付稅項	–	–	–	–	–	–	247
作抵押之銀行存款	–	–	–	–	3,355	3,355	–
銀行結存及現金	199,426	33,492	12,651	3,668	52,022	301,259	6,895
貿易及其他應付款項	(419,468)	(144,740)	(282,318)	(1,150,348)	(245,782)	(2,242,656)	(420,559)
應付稅項	–	–	–	–	(5,362)	(5,362)	–
銀行及其他貸款	(189,577)	(74,708)	(229,228)	–	(234,805)	(728,318)	(216,196)
遞延稅項負債	–	(88,273)	(77,483)	–	(14,383)	(180,139)	–
	439,819	380,431	509,715	25,736	143,239	1,498,940	66,875
收購產生之商譽（折讓併購溢利）							
已轉讓代價	531,786	342,388	305,828	25,736	81,331	1,287,069	91,500
加：非控制股東權益(附註ii)	169,400	38,043	203,887	–	125,739	537,069	13,610
減：購入之淨資產	(439,819)	(380,431)	(509,715)	(25,736)	(143,239)	(1,498,940)	(66,875)
	261,367	–	–	–	63,831	325,198	38,235
收購產生之現金淨流出（流入）							
已付現金代價	366,335	–	250,000	16,749	81,331	714,415	91,500
減：購入之銀行結存及現金	(199,426)	(33,492)	(12,651)	(3,668)	(52,022)	(301,259)	(6,895)
	166,909	(33,492)	237,349	13,081	29,309	413,156	84,605

綜合財務報表附註
截至二零一六年十二月三十一日止年度

38. 購併附屬公司(續)

(IV) 購併其他附屬公司(續)

附註:

(i) 本次收購之初始計算尚未完成及購入之資產及確認之負債,以及於本簡明綜合財務報表中確認的金額已暫時釐定。獨立估值師進行的專業評估於本簡明綜合財務報表刊發日尚未完成。

(ii) 款項包括於各相關收購日已確認被收購附屬公司之非控制股東權益,已參考非控制股東權益的比例應佔被收購之附屬公司於當日的淨資產之公允值及其非控制股東權益計量。

(iii) 因合併成本包括控制溢價,兩個年度均於收購時產生商譽。此外,支付的合併代價有效包括有關可預期之協同效益、收入增長及未來市場發展之金額。由於此等效益並未符合可識別之無形資產確認條件,因此此等效益並未從商譽中分別確認。

截至二零一六年十二月三十一日止年度溢利已分別計入營業額為966,707,000港元及零港元,及分別由龍創及聯熹所產生之額外業務之溢利為81,894,000港元及零港元。

假如收購龍創及聯熹於二零一六年一月一日完成,本集團本年度的總營業額將分別為22,131,758,000港元及22,337,549,000港元,而本年度溢利將分別為4,839,900,000港元及4,871,996,000港元。備考資料僅作參考,並不代表如收購於二零一六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。由於龍創的收購於二零一六年一月一日已完成,因此沒有預備收購龍創之備考資料。

本公司董事認為收購其他附屬公司對本集團截至二零一六年及二零一五年十二月三十一日止各年度的營業額或財務表現並無重大貢獻。

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

39. 透過出售附屬公司權益出售資產／出售附屬公司／出售出售組別

(I) 截至二零一六年十二月三十一日止年度透過出售附屬公司權益出售資產

(i) 出售綠碳基金

截至二零一五年十二月三十一日止年度，(i)上海城開(定義見附註48)，(ii)一家於中國成立之有限責任合夥企業綠碳基金，(iii)離任普通合夥人，及(iv)新合夥人簽訂投資協議。據此，新合夥人投資人民幣1,368,000,000元(相等於1,633,628,000港元)於綠碳基金，而相同之金額將由綠碳基金借予上海城開以辨別新項目的投資機遇。

於二零一五年十二月三十一日，由於上海城開並沒有發現有潛質之新項目，上海城開與新合夥人商討後同意以代價人民幣1,668,000,000元(相等於1,991,880,000港元)透過出售其於綠碳基金之全部合夥權益出售上海城開龍城置業有限公司(「上海城開龍城」)所持有之「城開中心」項目指定部分之獨家權利(「分割地盤」)。新合夥人同意除對分割地盤之獨家權利外，無權對上海城開龍城發揮影響力或分佔任何分派利潤，亦無責任承擔上海城開龍城之額外責任。分割地盤之土地使用權仍以上海城開龍城之名義持有。

於二零一六年一月八日，上海城開與綠碳基金、離任普通合夥人及新合夥人簽訂贖回協議。根據贖回協議，任何上海城開以往已收回的金額及欠綠碳基金之金額為人民幣1,368,000,000元(相等於1,633,628,000港元)可用作抵銷贖回代價。截至二零一六年十二月三十一日止年度，剩餘之贖回代價金額人民幣300,000,000元(相等於358,252,000港元)已全部支付。

(ii) 出售上海城開龍城

於二零一六年五月十二日，上海城開與中庚地產實業集團有限公司(「中庚地產」)，一家本公司於附屬公司層面的關連人士簽訂股權轉讓協議。根據股權轉讓協議，上海城開同意以代價人民幣1,907,000,000元(相等於2,225,464,000港元)透過出售上海城開龍城40%股本權益出售所持有之「城開中心」剩餘指定部分之獨家權利。代價款項以中國人民銀行利率計息及於一年內分期償還。於二零一六年十二月三十一日，人民幣1,607,000,000元(相等於1,868,605,000港元)已支付，以及剩餘應收代價款項人民幣300,000,000元(相等於348,838,000港元)已包括於其他應收款項中。

綜合財務報表附註
截至二零一六年十二月三十一日止年度

39. 透過出售附屬公司權益出售資產／出售附屬公司／出售出售組別(續)

(I) 截至二零一六年十二月三十一日止年度透過出售附屬公司權益出售資產(續)

以上資產出售已於截至二零一六年十二月三十一日止年度內完成，出售之進一步詳情列示如下：

	綠碳基金 千港元	上海城開 龍城 千港元	合計 千港元
代價			
於二零一五年十二月三十一日已收訂金	1,633,628	–	1,633,628
已收現金	358,252	1,868,605	2,226,857
應收代價款項(附註29(vi))	–	348,838	348,838
	1,991,880	2,217,443	4,209,323
失去控制權的資產及負債的分析			
物業、廠房及設備	–	755	755
持有作出售之發展中物業	2,393,272	2,597,248	4,990,520
其他應收款項	3,045	4,369,843	4,372,888
銀行結存及現金	–	107,931	107,931
其他應付款項	(1,518,600)	(557,811)	(2,076,411)
銀行貸款	–	(5,581,395)	(5,581,395)
所出售之資產淨額	877,717	936,571	1,814,288
透過出售一家附屬公司出售資產之溢利			
代價	1,991,880	2,217,443	4,209,323
所出售之資產淨額	(877,717)	(936,571)	(1,814,288)
	1,114,163	1,280,872	2,395,035
出售產生之現金淨流入			
已收現金	358,252	1,868,605	2,226,857
減：售出之銀行結存及現金	–	(107,931)	(107,931)
	358,252	1,760,674	2,118,926

截至二零一六年十二月三十一日止年度內出售的附屬公司在被出售前期間並無對本集團的財務表現及現金流量有任何重大貢獻。

39. 透過出售附屬公司權益出售資產／出售附屬公司／出售出售組別(續)

(II) 截至二零一五年十二月三十一日止年度出售附屬公司

(i) 於二零一五年十二月二十八日，Neo-China Land Group (China) Ltd(「Neo-China Land Group」)，一家由上實城開全資擁有的附屬公司，與一家獨立第三方訂立買賣協議。權根據該協議，Neo-China Land Group同意以總代價人民幣3,100,000,000元(相等於3,701,935,000港元)出售其全部Neo-China Real Estate (Shanghai) Limited(「Neo-China Real Estate」)的100%股本權益及轉讓Neo-China Real Estate人民幣2,677,800,000元(相等於3,197,755,000港元)的股東貸款(統稱「出售」)。此出售已於買賣協議之訂立日(即二零一五年十二月二十八日)(「出售日」)完成。於二零一五年九月二十九日，於簽訂意向書已收到總代價中的人民幣100,000,000元(相等於119,417,000港元)作為訂金，於出售日收到總代價中的人民幣799,912,634元(相等於955,234,000港元)及將於根據買賣協議條款之出售日起計180日內收到總代價中的餘下人民幣2,200,087,366元(相等於約2,627,284,000港元)(即應收代價款項，見附註29(vi)(a))。

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

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

(ii) 於二零一五年九月，上實發展以代價人民幣62,085,000元(相等於77,587,000港元)向一家獨立第三方出售其一家附屬公司哈爾濱上實置業有限公司(「哈爾濱上實置業」)全部股本權益。哈爾濱上實置業在中國主要從事房地產開發及銷售業務。

綜合財務報表附註
截至二零一六年十二月三十一日止年度

39. 透過出售附屬公司權益出售資產／出售附屬公司／出售出售組別(續)

(II) 截至二零一五年十二月三十一日止年度出售附屬公司(續)

於截至二零一五年十二月三十一日止年度有關被出售附屬公司的代價及所出售的資產及負債之進一步詳情如下：

	珠海淇澳島項目 千港元	哈爾濱上實置業 千港元	總額 千港元
代價			
已收現金	1,074,651	77,587	1,152,238
應收代價款項(附註i & 29(vi))	2,627,284	–	2,627,284
總代價	3,701,935	77,587	3,779,522
失去控制權的資產及負債的分析			
物業、廠房及設備	126	–	126
存貨	2,665,163	–	2,665,163
貿易及其他應收款項	140	75,477	75,617
銀行結存及現金	1,336	424	1,760
貿易及其他應付款項	–	(26)	(26)
收購附屬公司之應付代價款項	(160,070)	–	(160,070)
應付稅項	–	(8)	(8)
所出售之資產淨額	2,506,695	75,867	2,582,562
出售之溢利(虧損)			
代價	3,701,935	77,587	3,779,522
所出售之資產淨額	(2,506,695)	(75,867)	(2,582,562)
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兑差額	–	(1,965)	(1,965)
	1,195,240	(245)	1,194,995
出售產生之現金淨流入			
已收現金代價	1,074,651	77,587	1,152,238
減：售出之銀行結存及現金	(1,336)	(424)	(1,760)
	1,073,315	77,163	1,150,478

綜合財務報表附註
截至二零一六年十二月三十一日止年度

39. 透過出售附屬公司權益出售資產／出售附屬公司／出售出售組別(續)

(II) 截至二零一五年十二月三十一日止年度出售附屬公司(續)

附註：

(i) 作為應收代價款項之抵押品，於二零一五年十二月三十一日，買方已以Neo-China Land Group為受益人就有關Neo-China Real Estate之全部已發行股本訂立日期為二零一五年十二月二十八日之股份押記。訂約各方同意，於出售日後買方會認購Neo-China Real Estate之新股份，將會令Neo-China Real Estate之已發行股本增加，隨後Neo-China Land Group將解除有關Neo-China Real Estate經擴大已發行股本之29%之股份押記。股份押記將於買方悉數支付應收代價款項後全面解除。倘買方未能於出售日起計180日內支付應收代價款項，Neo-China Land Group有權終止買賣協議。截至二零一六年十二月三十一日止年度，應收代價款項已全部以現金收回。

(ii) 除珠海淇澳島項目外，截至二零一五年十二月三十一日止年度內被出售附屬公司在被出售前期間並無對本集團的財務表現及現金流量有任何重大貢獻。

(III) 截至二零一五年十二月三十一日止年度出售之出售組別

於二零一四年八月，本集團決議出售上實城開全資附屬公司Bold Eagle Investment Limited之全數100%股本權益及其全資附屬公司包括All Win Investment Limited及中歐城開有限公司(統稱「Bold Eagle集團」)。因此，Bold Eagle集團的主要資產及負債項目已分別列載於二零一四年十二月三十一日之綜合財務狀況表。

其後於二零一五年二月十日，上實城開與一名獨立第三方訂立股份轉讓協議。根據股份轉讓協議，上實城開同意以代價人民幣940,000,000元(相等於1,174,706,000港元)出售Bold Eagle集團全部100%股本權益。Bold Eagle集團主要於中國從事房地產開發業務。

綜合財務報表附註
截至二零一六年十二月三十一日止年度

39. 透過出售附屬公司權益出售資產／出售附屬公司／出售出售組別(續)

(III) 截至二零一五年十二月三十一日止年度出售之出售組別(續)

出售之進一步詳情列示如下：

	千港元
代價	
已收現金	1,074,731
於二零一四年十二月三十一日已收訂金	99,975
總代價	1,174,706
已失去控制權之資產及負債分析	
物業、廠房及設備	131
存貨	722,133
銀行結存及現金	103
貿易及其他應付款項	(28)
所出售之資產淨額	722,339
出售溢利	
代價	1,174,706
所出售之資產淨額	(722,339)
	452,367
收購產生之現金淨流入	
已收現金代價	1,074,731
減：售出之銀行結存及現金	(103)
	1,074,628

綜合財務報表附註
截至二零一六年十二月三十一日止年度

40. 經營租賃

(I) 本集團為承租人

於本報告期期末，本集團有不可取消之經營租賃，承諾於未來支付最低租賃，該等租賃期限如下：

	2016 千港元	2015 千港元
一年內	53,868	100,633
第二年至第五年內(包括首尾兩年)	68,254	69,871
五年後	48,008	58,557
	170,130	229,061

附註：

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

(ii) 以上包括本集團須支付予最終控股公司及若干同系附屬公司的土地及樓宇經營租賃承諾如下：

	2016 千港元	2015 千港元
一年內	8,007	48,434
第二年至第五年內(包括首尾兩年)	–	8,157
	8,007	56,591

(II) 本集團為出租人

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

	2016 千港元	2015 千港元
一年內	612,064	759,574
第二年至第五年內(包括首尾兩年)	1,098,640	1,771,169
五年後	580,128	1,135,508
	2,290,832	3,666,251

附註： 以上包括本集團於一年內應收若干同系附屬公司約24.6百萬港元(二零一五年：16.6百萬港元)的投資物業經營租賃承諾。

綜合財務報表附註
截至二零一六年十二月三十一日止年度

41. 資本性承諾

	2016 千港元	2015 千港元
已簽約但未於綜合財務報表中撥備之資本性開支		
－購買物業、廠房及設備	19,009	109,330
－增加在建工程	1,475,400	694,134
－增加持有作出售之發展中物業	4,283,648	4,665,502
－投資於一家聯營公司	53,595	57,320
	5,831,652	5,526,286
已批准但未簽約之資本性開支 － 增加在建工程	–	191,476

42. 或然負債

	2016 千港元	2015 千港元
因下列人士使用之銀行信貸而向銀行作出擔保		
－物業買家	4,926,279	2,553,957
－徐匯國資委控制的一家實體	163,019	263,912
－合營企業	1,779,633	1,029,708
	6,868,931	3,847,577

於二零一六年十二月三十一日，本公司因其附屬公司使用之銀行信貸而向銀行作出財務擔保的金額約14,400百萬港元(二零一五年：9,722百萬港元)，其中約7,307百萬港元(二零一五年：6,596百萬港元)已被使用。

43. 已抵押資產

本集團有以下之資產已抵押給銀行，從而獲得該等銀行給予本集團之銀行信貸額度：

(i) 賬面值合共為11,585,060,000港元(二零一五年：12,613,259,000港元)的投資物業；

(ii) 賬面值合共為906,567,000港元(二零一五年：1,569,254,000港元)的租賃土地及樓宇；

(iii) 賬面值合共為20,218,000港元(二零一五年：25,529,000港元)的廠房及機器；

(iv) 一條(二零一五年：一條)收費公路經營權賬面值為2,415,929,000港元(二零一五年：2,778,489,000港元)；

(v) 賬面值合共為9,179,515,000港元(二零一五年：2,440,439,000港元)的服務特許權安排應收款項；

(vi) 賬面值合共為5,644,075,000港元(二零一五年：8,279,494,000港元)的持有作出售之發展中物業；

(vii) 賬面值合共為16,233,000港元(二零一五年：1,541,220,000港元)的持有作出售之物業；

(viii) 賬面值合共為63,968,000港元(二零一五年：188,229,000港元)的貿易應收款項；及

(ix) 賬面值合共為430,853,000港元(二零一五年：362,252,000港元)的銀行存款。

綜合財務報表附註
截至二零一六年十二月三十一日止年度

44. 退休福利計劃

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

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

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

45. 關連及有關人士之交易及結餘

(I) 關連人士

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

關連人士	交易性質及結餘	**2016** **千港元**	2015 千港元
交易			
最終控股公司	本集團支付土地及樓宇租金(附註b)	1,752	1,850
同系附屬公司	本集團支付土地及樓宇管理費(附註b)	49,812	49,307
合營企業	本集團提供之貸款(附註c)	466,682	417,960
結餘			
附屬公司之非控股股東			
徐匯國資委及徐匯國資委控制之實體	本集團非貿易應付款項(附註d)	352,715	462,133

綜合財務報表附註
截至二零一六年十二月三十一日止年度

45. 關連及有關人士之交易及結餘(續)

(I) 關連人士(續)

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

有關與關連人士之經營租約承擔詳情刊載於附註40。

(c) 於二零一四年九月，本公司一家全資附屬公司上海滬寧高速公路(上海段)發展有限公司(「上海滬寧高速」)與上實集團一家非全資附屬公司星河數碼訂立股東貸款協議。據此，上海滬寧高速同意借出及星河數碼同意借入股東貸款人民幣200,000,000元(相等於約238,834,000港元)。於二零一五年四月，雙方訂立第二份股東貸款協議，據此上海滬寧高速同意借出而星河數碼同意借入額外股東貸款人民幣150,000,000元(相等於約179,126,000港元)。

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

於二零一六年十二月三十一日，向星河數碼提供的貸款為人民幣350百萬元(相當於約391百萬港元)，而自星河數碼收取的貸款利息則為人民幣20百萬元(相當於約23百萬港元)。

(d) 應付徐匯國資委及徐匯區國資委控制之實體的款項為無抵押。於二零一六年十二月三十一日，餘額當中為118,356,000港元(二零一五年：78,815,000港元)的金額指透過銀行管理的委託貸款協議來自徐匯國資委控制之實體的貸款，按15%(二零一五年：12.5%)的固定年利率計息，並須於一年內償還。餘額為無抵押、免息及無固定還款期。

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

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

於二零一六年十二月三十一日，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146百萬元(相等於約163百萬港元)(二零一五年：人民幣166百萬元(相等於約198百萬港元))。

綜合財務報表附註
截至二零一六年十二月三十一日止年度

45. 關連及有關人士之交易及結餘(續)

(I) 關連人士(續)

(e) (續)

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。

(f) 於二零一六年一月，星河數碼股東通過決議案批准星河數碼增資。通過後，滬寧高速及其他股東上海上實(各自持有星河數碼50%股權)分別向星河數碼額外增資人民幣150,000,000元。

(g) 於二零一六年六月，滬寧高速與一間銀行訂立委託貸款合同，據此，滬寧高速同意將人民幣100,000,000元之款項委託銀行於收到滬寧高速的指示後向指定借款人提供貸款。同日，銀行與上海上實金融服務控股有限公司(「上實金融服務」)訂立委託貸款合同，內容有關根據委託貸款合同由滬寧高速透過銀行向上實金融服務提供提供本金金額人民幣100,000,000元的貸款。委託貸款為期12個月及按固定年利率4.64%計息。

(h) 滬寧高速與星河數碼為浙江五芳齋實業股份有限公司(「五芳齋」)之現有股東。於二零一六年十月，滬寧高速與一名五芳齋現有股東訂立股權轉讓協議，據此，滬寧高速同意以代價人民幣56,000,000元收購五芳齋2,000,000股股份。

(i) 於二零一六年九月，上海申渝公路建設發展有限公司(「申渝公路」)、一間銀行及星河數碼訂立委託貸款合同，據此申渝公路委託銀行向星河數碼授出本金金額為人民幣200,000,000元的貸款。委託貸款由九月起計為期12個月及按固定年利率4.64%計息。

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

上實發展於二零一五年七月分派普通股股息後，根據第一上實發展股份認購合同項下的價格調整機制，根據第一上實發展股份認購合同的上實發展股份發行價已由每股人民幣11.70元調整為每股人民幣11.63元。由於調整發行價及基於上投資產根據第一上實發展股份認購合同須支付的總認購額，向上投資產發行的上實發展普通股數目將調整。由於將予發行的股份數目必須為整數，由上投資產支付的最終總認購額(即將予發行的股份數目乘以調整後的每股發行價)將稍作調整，由人民幣999,999,994.50元調整至人民幣999,999,990.86 元。根據第一上實發展股份認購合同向上投資產配售上實發展普通股其後已於二零一六年一月二十二日完成。

綜合財務報表附註
截至二零一六年十二月三十一日止年度

45. 關連及有關人士之交易及結餘(續)

(I) 關連人士(續)

(k) 於二零一五年四月二十八日，上實發展與上海上實訂立股權轉讓協議，據此，上海上實同意出售，而上實發展同意購買上投控股100%權益，代價為人民幣3,400,000,000元。代價將以來自上文所述上實發展新股份發行募集的資金，由上實發展支付予上海上實。於二零一五年五月十五日，上實發展與上海上實訂立補充協議以修訂最終代價為人民幣3,432,703,000元。該項收購已於二零一五年十二月二十二日完成。

(l) 於二零一五年四月二十八日，上實發展與獨立第三方(「賣方」)訂立股份認購協議，據此，上實發展同意向賣方發行及配發上實發展20,000,000股普通股，代價為人民幣234,000,000元。賣方應向上實發展支付的代價，一部分將以9,181,978股龍創股份(即19.13%龍創股權)支付，而其餘代價則以現金支付。同日，上實發展與其他龍創股東訂立股份轉讓協議，據此，其他龍創股東同意出售而上實發展同意購買42.35%龍創股權，代價為人民幣308,344,000元。代價將由上實發展從上實發展新股份發行募集資金支付。於二零一六年一月完成上述收購後，上實發展將向龍創注資人民幣200,000,000元。於注資後，上實發展將合共持有69.78%龍創股權。

(m) 於二零一六年十二月三十一日，銀行借貸約人民幣500百萬元(相等於約558百萬港元)(二零一五年：人民幣500百萬元(相等於約597百萬港元))已由本集團與本集團同系附屬公司擁有之物業作抵押。

(n) 有關應付若干同系附屬公司款項之詳情刊載於附註32。

(o) 有關從一名關連人士收購捷盈集團之詳情刊載於附註2。

(p) 有關向一名關連人士出售上海城開龍城之詳情刊載於附註29。

(II) 除關連人士外之有關人士

除上文附註47(1)所載交易外，於本年度，本集團與其他有關人士之重大交易及本報告期期末之重大結餘如下：

有關人士	交易性質及結餘	2016 千港元	2015 千港元
合營企業：			
星河數碼	本集團收取利息收入	24,747	23,140
聯營公司：			
泉州市上實投資發展有限公司	本集團收取利息收入	65,721	63,811
上海城開地產經紀有限公司	本集團支付物業代理費用	17,073	22,401
	本集團貿易應付款項	50,371	58,007

有關應收／付聯營公司款項之詳情分別刊載於附註29及32。

45. 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：

	2016 千港元	2015 千港元
短期福利	28,712	29,716

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

46. 與政府有關實體的重大交易及餘額

本集團本身為上實集團旗下集團公司的成員，而上實集團乃由中國政府控制。董事認為本公司最終由中國政府控制，而本集團於受中國政府控制、共同控制或有重大影響力的實體為主導的經濟環境下經營。除與上實集團及於附註45中所披露的其他關連人士及有關人士進行交易外，本集團亦與其他政府有關實體進行業務往來。本公司董事認為，該等交易無論單獨及整體上對本集團的營運影響並不重大。本集團於處理該等業務交易時，董事把該等政府有關實體視為獨立第三方。

47. 政府補助

於截至二零一六年十二月三十一日止年度，因收費公路通行費收入下降而收取當地政府補償約50.6百萬港元(二零一五年：51.0百萬港元)之政府補助。於本年度同時收到當地稅務機關退回營業及其他稅金約141.6百萬港元(二零一五年：105.2百萬港元)。除此之外，吸引投資於中國若干省份而收取的補助約40.7百萬港元(二零一五年：43.3百萬港元)。此等金額已包括在其他收入內。

綜合財務報表附註
截至二零一六年十二月三十一日止年度

48. 主要附屬公司

於二零一六年及二零一五年十二月三十一日，本公司之主要附屬公司詳情如下：

附屬公司名稱	註冊或成立地點／經營地點	已發行及繳足股本之票面值／註冊資本	由本公司／附屬公司持有已發行股本／註冊資本百份比		主要業務
			2016	2015	
上實發展(附註i)	中國	A股 －人民幣1,844,562,892元 (二零一五年：人民幣1,083,370,871元)	48.60%	63.65%	房地產發展及投資
上實城開(附註ii)	百慕達／中國	普通股 －192,461,000港元	69.96%	69.96%	房地產發展及投資
上海滬寧高速(附註iii)	中國	人民幣3,000,000,000元	100%	100%	持有收費公路經營權
上海路橋發展有限公司(附註iii)	中國	人民幣1,600,000,000元	100%	100%	持有收費公路經營權
上海申渝公路建設發展有限公司(附註iii)	中國	人民幣1,200,000,000元	100%	100%	持有收費公路經營權
上實環境(附註iv)	新加坡／中國	普通股 －人民幣4,861,138,000元	37.57% (附註5)	35.55% (附註5)	污水處理及自來水供應
上實基建控股有限公司(「上實基建」)	英屬處女群島／香港	普通股 －1美元	100%	100%	投資控股
上海實業財務管理有限公司(「上實財務」)	香港	普通股 －2港元	100%	100%	投資
Nanyang Tobacco (Marketing) Company, Limited	英屬處女群島／中國及澳門	普通股 －1美元 －100,000,000港元	100%	100%	銷售與推廣香煙及原材料搜羅
南洋兄弟煙草股份有限公司	香港	普通股 －2港元 無投票權遞延股份(附註vi) －8,000,000港元	100% －	100% －	製造及銷售香煙

綜合財務報表附註
截至二零一六年十二月三十一日止年度

48. 主要附屬公司(續)

於二零一六年及二零一五年十二月三十一日，本公司之主要附屬公司詳情如下：(續)

附屬公司名稱	註冊或成立地點／經營地點	已發行及繳足股本之票面值／註冊資本	由本公司／附屬公司持有已發行股本／註冊資本百份比		主要業務
			2016	2015	
永發印務有限公司	香港	普通股 −83,030,000港元	93.76%	93.74%	製造及銷售包裝材料及印刷產品
同捷有限公司(「同捷」)	英屬處女群島／香港	普通股 −1美元	100%	100%	發行可換股債券

附註：

(i) 此公司為一家於上海證券交易所A股市場上市之公司。

(ii) 此公司為一家於聯交所主板上市之公司。

(iii) 此等公司為於中國成立之外商獨資企業。

(iv) 此公司為一家於新加坡證券交易所主板上市之公司。

(v) 除上實基建、上實財務及同捷外，以上所有附屬公司均為本公司間接持有。

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

(vii) 除附註35所披露外，各附屬公司於本報告期期末或本年度內任何時間並無任何未償還之債務證券。

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

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

除附註34及35所披露外，沒有附屬公司於本年度末發行任何債務證券。

綜合財務報表附註
截至二零一六年十二月三十一日止年度

48. 主要附屬公司(續)

擁有重大非控制股東權益的非全資附屬公司的詳情

下表列出擁有重大非控制股東權益的本集團非全資附屬公司的詳情：

附屬公司名稱	註冊地點／主要經營地點	非控制股東權益持有擁有權及投票權比例		非控制股東權益分攤的溢利		累計非控制股東權益	
		2016	2015	**2016 千港元**	2015 千港元	**2016 千港元**	2015 千港元
上實發展	中國	51.40%	36.35%	389,125	221,127	4,204,098	2,119,003
上實城開	百慕達／中國	30.04%	30.04%	148,857	151,867	3,130,050	3,213,434
上海城開	中國	41%	41%	789,966	32,973	6,993,370	6,697,155
上實環境	新加坡／中國	62.43% (附註5)	64.45% (附註5)	330,473	266,800	4,423,166	4,518,834
個別非主要附屬公司的非控制股東權益						6,805,544	2,713,190
						25,556,228	19,261,616

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

	上實發展(綜合)		上實城開(綜合，包括上海城開)		上海城開(綜合)		上實環境(綜合)	
	2016 千港元	2015 千港元	**2016 千港元**	2015 千港元	**2016 千港元**	2015 千港元	**2016 千港元**	2015 千港元
流動資產	34,242,205	29,497,817	41,068,711	48,191,695	31,063,271	31,154,167	4,392,127	2,443,474
非流動資產	6,276,806	4,650,972	17,621,519	16,189,366	4,812,388	6,238,267	21,613,963	12,498,554
流動負債	(16,888,495)	(15,193,160)	(17,904,272)	(25,780,889)	(12,677,521)	(13,371,799)	(7,755,573)	(4,526,964)
非流動負債	(11,511,231)	(11,673,501)	(18,833,342)	(18,826,792)	(8,647,373)	(10,326,693)	(8,547,737)	(2,360,090)
歸屬於本公司擁有人之權益	6,630,528	4,225,704	9,393,261	9,582,101	7,557,395	6,996,787	2,414,288	2,254,043
非控制股東權益	4,204,098	2,119,003	3,130,050	3,213,434	6,993,370	6,697,155	4,423,166	4,518,834

綜合財務報表附註
截至二零一六年十二月三十一日止年度

48. 主要附屬公司(續)

擁有重大非控制股東權益的非全資附屬公司的詳情(續)

	上實發展(綜合)		上實城開(綜合,包括上海城開)		上海城開(綜合)		上實環境(綜合)	
	2016 千港元	2015 千港元	**2016 千港元**	2015 千港元	**2016 千港元**	2015 千港元	**2016 千港元**	2015 千港元
收入	7,287,129	7,583,985	5,490,564	3,871,923	6,334,007	2,185,457	3,065,179	2,204,904
年度溢利	952,161	711,038	1,299,317	527,854	1,830,780	43,230	619,660	511,274
年度其他全面收益(費用)	398,967	276,130	(783,388)	(884,410)	(1,073,357)	(535,181)	(453,577)	(338,219)
年度全面收益(費用)總額	1,351,128	987,168	515,929	(356,556)	757,423	(491,951)	166,083	173,055
歸屬於本公司擁有人之年度溢利	367,927	387,200	345,783	353,386	1,040,814	10,257	189,471	165,384
歸屬於非控制股東權益之年度溢利	389,125	221,127	148,857	151,867	789,966	32,973	330,473	266,800
歸屬於本公司擁有人之年度全面收益(費用)總額	759,767	579,778	(346,421)	(251,357)	459,058	(305,500)	18,073	39,532
歸屬於非控制股東權益之年度全面收益(費用)總額	396,252	304,679	57,673	213,662	298,365	(186,451)	48,294	54,433
支付予非控制股東權益的股息	139,233	475,096	–	63,669	–	–	–	–
經營業務之現金流入(流出)淨值	6,604,171	(1,665,591)	4,624,708	190,660	4,985,157	2,410,235	(98,270)	(78,542)
投資業務之現金(流出)流入淨值	(3,201,610)	(590,764)	(1,437,422)	4,140,479	1,268,632	23,368	(217,980)	(1,124,086)
融資業務之現金流入(流出)淨值	1,982,844	2,011,661	(969,876)	947,560	(2,229,487)	1,013,500	1,285,629	809,375
淨現金流入(流出)	5,385,405	(244,694)	2,217,410	5,278,699	4,024,302	3,447,103	969,379	(393,253)

綜合財務報表附註
截至二零一六年十二月三十一日止年度

49. 主要合營企業

於二零一六年及二零一五年十二月三十一日，本集團之主要合營企業詳情如下：

合營企業名稱	成立地點／經營地點	本集團應佔之註冊資本百份比		主要業務
		2016	2015	
星河數碼	中國	50%	50%	於中國經營光伏相關業務及提供資產管理服務
中環水務	中國	45%	45%	於中國合作投資及經營水務相關及環保業務

附註：

(i) 以上合營企業均由本公司間接持有及本集團在相關實體的董事會中派有成員。

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

50. 主要聯營公司

於二零一六年及二零一五年十二月三十一日，本集團之主要聯營公司(均於中國成立)詳情如下：

聯營公司名稱	實體形式	本集團應佔之註冊資本百份比		主要業務
		2016	2015（經重列）	
龍江環保	中外合營企業	不適用	25.8%（附註i）	於中國經營水務相關及環保業務
上海莘天	中外合營企業	14.5%（附註ii）	14.5%（附註ii）	物業發展
杭州灣大橋	中外合營企業	23.1%（附註iii）	23.1%（附註iii）	持有一條公路大橋經營權

附註：

(i) 於二零一五年十二月三十一日，此乃本集團於二零一五年十二月三十一日持有35.55%權益上實環境擁有25.3%權益的聯營公司，加上本集團直接持有該公司16.8%權益，於二零一五年十二月三十一日本集團合共持有25.8%之權益。於二零一六年十月，龍江環保成為本集團一家附屬公司，詳情載列於附註38(I)。

(ii) 此乃上海城開擁有35%權益的聯營公司(本集團透過擁有69.96%的上市附屬公司上實城開間接擁有其59%權益)。

(iii) 於二零一六年十二月，本集團透過收購一家附屬公司捷盈收購杭州灣大橋23.1%權益，詳情載列於附註2。本集團根據會計指引第5號以採用合併會計法的原則處理該項收購。

(iv) 以上聯營公司均由本公司間接持有。

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

綜合財務報表附註
截至二零一六年十二月三十一日止年度

51. 分部信息

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

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

基建設施、房地產及消費品亦代表本集團可呈報分部。

分部收入及業績

以下為本集團按經營分部劃分之收入及業績分析：

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	基建設施 千港元	房地產 千港元	消費品 千港元	未分攤 千港元	綜合 千港元
收入					
分部收入 – 對外銷售	5,274,746	12,777,693	4,079,319	–	22,131,758
分部經營溢利(虧損)	1,922,357	3,004,067	1,298,846	(312,128)	5,913,142
財務費用	(280,431)	(1,132,872)	(3,153)	(10,526)	(1,426,982)
分佔合營企業業績	214,147	–	–	–	214,147
分佔聯營公司業績	105,615	(34,259)	1,674	–	73,030
透過出售附屬公司權益出售資產／出售其他附屬公司及一家聯營公司權益之淨溢利	308,565	2,395,035	22,333	–	2,725,933
分部除稅前溢利(虧損)	2,270,253	4,231,971	1,319,700	(322,654)	7,499,270
稅項	(452,181)	(1,980,444)	(228,786)	2,041	(2,659,370)
分部除稅後溢利(虧損)	1,818,072	2,251,527	1,090,914	(320,613)	4,839,900
扣減：歸屬於非控制股東權益之分部溢利	(420,796)	(1,499,948)	(16,126)	–	(1,936,870)
歸屬於本公司擁有人之分部除稅後溢利(虧損)	1,397,276	751,579	1,074,788	(320,613)	2,903,030

綜合財務報表附註
截至二零一六年十二月三十一日止年度

51. 分部信息(續)

分部收入及業績(續)

截至二零一五年十二月三十一日止年度

	基建設施 千港元 (經重列)	房地產 千港元	消費品 千港元	未分攤 千港元 (經重列)	綜合 千港元 (經重列)
收入					
分部收入 – 對外銷售	4,348,739	11,455,908	3,889,035	–	19,693,682
分部經營溢利(虧損)	1,834,639	2,585,050	1,254,899	(205,012)	5,469,576
財務費用	(244,724)	(1,321,978)	(2,915)	(43,909)	(1,613,526)
分佔合營企業業績	178,208	–	–	–	178,208
分佔聯營公司業績	102,763	(26,461)	3,923	–	80,225
出售其他附屬公司及一家聯營公司權益之淨溢利	–	1,648,502	–	–	1,648,502
分部除稅前溢利(虧損)	1,870,886	2,885,113	1,255,907	(248,921)	5,762,985
稅項	(388,331)	(1,491,739)	(193,603)	2,648	(2,071,025)
分部除稅後溢利(虧損)	1,482,555	1,393,374	1,062,304	(246,273)	3,691,960
扣減:歸屬於非控制股東權益之分部溢利	(345,889)	(505,407)	(13,900)	–	(865,196)
歸屬於本公司擁有人之分部除稅後溢利(虧損)	1,136,666	887,967	1,048,404	(246,273)	2,826,764

經營分部的會計政策與附註4所述的本集團會計政策相同。

綜合財務報表附註
截至二零一六年十二月三十一日止年度

51. 分部信息(續)

分部資產及負債

以下為本集團按經營分部劃分之資產及負債的分析：

於二零一六年十二月三十一日

	基建設施 千港元	房地產 千港元	消費品 千港元	未分攤 千港元	綜合 千港元
分部資產	42,239,453	99,269,022	7,011,509	2,728,191	151,248,175
分部負債	14,914,247	64,397,622	859,800	8,603,989	88,775,658

於二零一五年十二月三十一日

	基建設施 千港元 (經重列)	房地產 千港元	消費品 千港元	未分攤 千港元 (經重列)	綜合 千港元 (經重列)
分部資產	32,541,210	98,589,637	6,786,259	6,783,587	144,700,693
分部負債	8,721,349	67,393,771	765,268	12,527,055	89,407,443

為監控分部表現及分部之間的資源分配的目的：

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

其他分部信息

二零一六年

	基建設施 千港元	房地產 千港元	消費品 千港元	未分攤 千港元	綜合 千港元
包含於計入分部損益或分部資產的款項：					
增加非流動資產(附註)	3,956,645	4,310,093	509,587	1,895	8,778,230
折舊及攤銷	1,026,168	163,811	196,827	1,488	1,388,294
壞賬之減值損失	18,360	29,238	7,558	–	55,156
持有作出售之物業之減值損失	–	224,631	–	–	224,631
於合營企業權益	3,411,783	65,814	–	–	3,467,597
於聯營公司權益	1,722,670	1,564,245	91,780	–	3,378,695

綜合財務報表附註
截至二零一六年十二月三十一日止年度

51. 分部信息(續)

其他分部信息(續)

二零一五年

	基建設施 千港元 (經重列)	房地產 千港元	消費品 千港元	未分攤 千港元	綜合 千港元 (經重列)
包含於計入分部損益或分部資產的款項:					
增加非流動資產(附註)	2,292,274	63,388	119,795	1,630	2,477,087
折舊及攤銷	933,684	149,474	165,019	1,643	1,249,820
壞賬之減值損失	8,117	37	9,343	–	17,497
持有作出售之物業之減值損失	–	31,911	–	–	31,911
於合營企業權益	3,269,078	65,718	–	–	3,334,796
於聯營公司權益	2,739,274	1,593,923	102,820	–	4,436,017

附註: 非流動資產不包括金融工具、商譽及遞延稅項資產。

地區信息

本集團之業務主要集中在香港(集團所在地)及中國。

本集團按客戶所在地劃分來自對外客戶之營業額及按資產所在地劃分有關其非流動資產之資料詳述如下:

	來自對外客戶之營業額	
	2016 **千港元**	2015 千港元
中國	19,380,475	17,300,995
不包括香港及中國的亞洲地區	1,285,802	1,182,824
香港(集團所在地)	836,946	852,808
其他地區	628,535	357,055
	22,131,758	19,693,682

綜合財務報表附註
截至二零一六年十二月三十一日止年度

51. 分部信息(續)

地區信息(續)

	非流動資產(附註)	
	2016 千港元	2015 千港元
中國	39,027,393	34,212,760
香港(集團所在地)	1,502,576	1,585,526
	40,529,969	35,798,286

附註： 非流動資產不包括於合營企業及聯營公司權益、金融工具、商譽及遞延稅項資產。

有關主要客戶資料

沒有個別客戶於兩個年度貢獻超過本集團10%以上的總銷售額。

52. 資本風險管理

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

本集團的資本架構包括淨債務，其中包括貸款(於附註34及35中披露)、現金及等同現金項目淨額及本公司擁有人應佔權益，其中包括已發行股本、累計溢利及其他儲備。

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

53. 金融工具

(a) 金融工具類別

	2016 千港元	2015 千港元 (經重列)
金融資產		
於損益表按公允值列賬		
作買賣用途	185,572	174,508
已指定於損益表按公允值列賬	10,131	223,106
貸款及應收款項		
(包括現金及等同現金項目)	53,050,934	43,654,898
可供出售之投資	1,201,348	1,239,132
金融負債		
已攤銷成本	54,326,580	61,854,880

綜合財務報表附註
截至二零一六年十二月三十一日止年度

53. 金融工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策

本集團的主要金融工具包括可供出售之投資、於損益表按公允值列賬之金融資產、貿易及其他應收款項、服務特許權安排應收款項、應收代價款項、作抵押之銀行存款、短期銀行存款、銀行結存及現金、貿易及其他應付款項、銀行及其他貸款及可換股債券。該等金融工具詳情於各附註披露。與該等金融工具有關的風險包括市場風險(貨幣風險、利率風險及價格風險)、信貸風險及流動資金風險。下文載列了如何降低該等風險的政策。管理層確保及時和有效地採取適當的措施以管理及監控該等風險。

市場風險

(i) 貨幣風險

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

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

	資產		負債	
	2016 千港元	2015 千港元	**2016 千港元**	2015 千港元
人民幣(兑港元)	98,184	1,640,587	3,353	1,196,689
美元(兑港元及人民幣)	931,344	1,295,616	2,573,436	7,955,924
港元(兑人民幣)	579,992	1,747,767	15,185	3,210,958

以上外幣列值之貨幣資產及貨幣負債主要為本集團的貿易及其他應收款項、作抵押之銀行存款、短期銀行存款、銀行結存及現金、貿易及其他應付款項及銀行及其他貸款。

53. 金融工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策(續)

市場風險(續)

(i) 貨幣風險(續)

敏感度分析

下表詳列本集團各集團實體以功能貨幣兑換以上外幣升值和貶值5%(二零一五年: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%(二零一五年:5%)敏感度比率乃反映管理層對外幣匯率之合理潛在變動之評估。敏感度分析只包括尚餘外幣列值之貨幣項目,並已於年末按匯率有5%(二零一五年:5%)增加換算予以調整。以下正(負)數反映在各集團實體以功能貨幣兑換外幣升值5%的情況下除税後溢利有所增加(減少)。

	2016 千港元	2015 千港元
除税後溢利增加(減少)	60,563	(349,851)

(ii) 利率風險

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

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

敏感度分析

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

對於浮動利率貸款及銀行存款,此分析已假設於報告期期末尚餘的資產/負債金額於整年間仍未清算而編製。50基點及10基點(二零一五年:50基點及10基點)增加或減少分別用於浮動利率貸款及銀行存款,乃為向主要管理人員就利率風險作內部報告時採用之波幅,代表管理層就利率可能產生之合理變動而作出之評估。

倘銀行貸款及銀行存款的利率分別增加/減少50基點及10基點(二零一五年:50基點及10基點)及所有其他變數維持不變,本集團本年度除税後溢利將減少/增加139,020,000港元(二零一五年:135,392,000港元),主要因為其浮動利率銀行存款及貸款產生的利率風險。

53. 金融工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策(續)

市場風險(續)

(iii) 價格風險

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

敏感度分析
以下敏感度分析乃基於本集團於報告日持有之報價股本投資之股價風險釐定：

倘相關報價股本工具之價格已上升／下跌5%(二零一五年：5%)：

- 本年度除税後溢利將因於損益表按公允值列賬之金融資產公允值變動而增加／減少8,199,000港元(二零一五年：13,516,000港元)；及
- 投資重估儲備將因可供出售之投資之公允值變動而增加／減少20,515,000港元(二零一五年：22,201,000港元)。

信貸風險

於二零一六年十二月三十一日，本集團就訂約方及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：

- 財務狀況表列示的相關已確認金融資產的賬面值；及
- 附註42所披露有關本集團授出財務擔保之或然負債款項。

本集團之主要金融資產為服務特許權安排應收款項、作抵押之銀行存款、短期銀行存款、銀行結存及現金、證券和債權投資，以及貿易及其他應收款項。

本集團之信貸風險主要來自其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呈列，而減值準備是根據本集團的會計政策，基於以往經驗預期減少可收回的現金流有已識別虧損的情形而作出減值。

有關本集團庫務操作的信貸風險，本集團的所有銀行結存及現金、證券和債權投資均必須在具信譽的金融機構存放及進行交易，持有的證券和債權投資在尚餘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機關作出保證，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。

綜合財務報表附註
截至二零一六年十二月三十一日止年度

53. 金融工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策(續)

信貸風險(續)

本集團的客戶信貸風險主要集中在中國及香港，分別佔於二零一六年十二月三十一日的貿易應收款項的91%(二零一五年：85%)及9%(二零一五年：15%)。

由於交易方乃為信譽良好之銀行，因此本集團之銀行結存及銀行存款的信貸風險有限。

本集團的信貸風險集中在有關應收聯營公司款項，佔其他應收款項的47%(二零一五年：40%)。經參考該等聯營公司的財務狀況及業務前景後，於報告期期末該等聯營公司具良好財務背景。管理層已密切監控本集團的信貸風險狀況。

流動資金風險

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

	加權平均利率 %	少於1個月或無固定還款期 千港元	1-3個月 千港元	3個月-1年 千港元	1-5年 千港元	未折現現金流量總計 千港元	於二零一六年十二月三十一日之賬面值 千港元
二零一六年							
無息	–	1,740,465	974,501	4,333,183	1,096,221	8,144,370	8,144,371
固定利率工具	4.90	18,819	35,817	2,083,652	2,766,331	4,904,619	4,541,353
浮動利率工具	3.83	136,680	258,448	7,708,091	37,148,344	45,251,563	41,640,856
		1,895,964	1,268,766	14,124,926	41,010,896	58,300,552	54,326,580
財務擔保合同		6,868,931	–	–	–	6,868,931	–

	加權平均利率 %	少於1個月或無固定還款期 千港元 (經重列)	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 (經重列)	於二零一五年十二月三十一日之賬面值 千港元 (經重列)
二零一五年							
無息	–	3,629,064	1,709,052	7,493,762	406,177	13,238,055	13,238,055
固定利率工具	4.44	46,305	89,622	9,021,019	4,599,052	13,755,998	13,113,454
浮動利率工具	4.23	128,210	249,205	6,920,611	30,968,298	38,266,324	35,503,371
		3,803,579	2,047,879	23,435,392	35,973,527	65,260,377	61,854,880
財務擔保合同		3,847,587	–	–	–	3,847,587	–

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

53. 金融工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策(續)

流動資金風險(續)

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

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

(c) 金融工具之公允值計量

除下表詳述按公允值列賬之金融資產及金融負債，以及按成本扣減減值列賬之可供出售之投資外，本公司董事認為所有被分類為於第三級別項下作公允值計量之貿易及其他應收款項、作抵押之銀行存款、短期銀行存款、銀行結存及現金、貿易及其他應付款項及銀行及其他貸款之賬面金額於綜合財務報表按攤銷成本入賬，均與其公允值相若。該等金融資產及金融負債公允值乃根據一般公認定價模式按折現現金流量分析而釐定，而大部分重大輸入數據為反映交易方之信貸風險之折現率。

綜合財務報表附註
截至二零一六年十二月三十一日止年度

53. 金融工具(續)

(c) 金融工具之公允值計量(續)

金融資產公允值乃按經常性基礎計量公允值：

金融資產	公允值於		公允值級別	評估技術及重要輸入數據	重大不可觀察輸入數據
	31.12.2016 千港元	31.12.2015 千港元			
可供出售之投資					
上市股本證券	410,300	440,010	第一級	於活躍市場之報價	不適用
持有作交易之投資					
上市股本證券	185,572	174,508	第一級	於活躍市場之報價	不適用
指定於損益表按公允值列賬之金融資產					
結構性存款					
– 匯率掛鈎票據	–	73,414	第二級	於場外交易市場之報價	不適用
– 股票掛鈎票據	–	149,692	第二級	於場外交易市場之報價	不適用
企業債券	10,131	–	第二級	於場外交易市場之報價	不適用

於兩個年度內，第一級、第二級及第三級工具之間並無轉撥。

54. 報告期後事項

於報告期期末後，發生以下事項：

(i) 於二零一七年一月，本公司與上實環境訂立認購協議。據此，本公司同意以配股價每股0.63新加坡元認購上實環境同意配發及發行總數為350,000,000股的上實環境新股。完成配售股份時，本公司將間接持有總數1,197,688,226股上實環境股份，佔上實環境擴大股本後約45.95%股權。此交易會以權益交易入賬。

(ii) 於二零一七年二月，本公司透過其間接全資附屬公司(「認購人」)與粵豐環保電力有限公司(「粵豐環保」)(一家於聯交所上市公司)訂立認購協議。據此，認購人有條件地同意以每股3.5港元認購粵豐環保有條件地同意發行之300,000,000股粵豐環保股份。直至本綜合財務報表批准日前，此認購已完成而粵豐環保將成為本集團之一家聯營公司並以權益法入賬。

綜合財務報表附註
截至二零一六年十二月三十一日止年度

55. 本公司之財務狀況表

	2016 千港元	2015 千港元
非流動資產		
物業、廠房及設備	3,173	3,309
於附屬公司之投資	735,055	735,055
	738,228	738,364
流動資產		
按金、預付款及其他應收款項	11,441	53,305
應收附屬公司款項	31,567,853	30,471,020
短期銀行存款	27,997	1,194,172
銀行結存及現金	1,263,246	2,073,237
	32,870,537	33,791,734
流動負債		
其他應付款項及預提費用	30,060	64,825
應付附屬公司款項	3,789,522	476,202
應付稅項	180,153	186,649
銀行貸款	–	1,194,172
	3,999,735	1,921,848
流動資產淨值	28,870,802	31,869,886
資產總值減流動負債	29,609,030	32,608,250
股本及儲備		
股本	13,633,449	13,615,889
股本溢價及儲備	15,975,581	15,354,646
總權益	29,609,030	28,970,535
非流動負債		
應付一家附屬公司款項	–	3,637,715
總權益及非流動負債	29,609,030	32,608,250

周軍
行政總裁

徐波
副行政總裁

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

56. 本公司之股本溢價及儲備

	購股期權儲備 千港元	可換股債券 權益儲備 千港元	資本儲備 千港元	保留溢利 千港元	總額 千港元
於二零一五年一月一日	163,778	185,214	1,137,728	13,150,949	14,637,669
年度溢利	–	–	–	1,617,138	1,617,138
行使購股期權發行之股份	(6,637)	–	–	–	(6,637)
購股期權期滿失效	(129,258)	–	–	129,258	–
回購股份	–	–	–	(9,906)	(9,906)
回購二零一八年可換股債券(附註35)	–	(9,486)	–	5,608	(3,878)
已付股息(附註13)	–	–	–	(879,740)	(879,740)
於二零一五年十二月三十一日	27,883	175,728	1,137,728	14,013,307	15,354,646
年度溢利	–	–	–	1,676,065	1,676,065
行使購股期權發行之股份	(1,323)	–	–	–	(1,323)
購股期權期滿失效	(24,632)	–	–	24,632	–
贖回二零一八年可換股債券(附註35)	–	(100,848)	–	–	(100,848)
回購二零一八年可換股債券(附註35)	–	(3,169)	–	38,663	35,494
已付股息(附註13)	–	–	–	(988,453)	(988,453)
於二零一六年十二月三十一日	1,928	71,711	1,137,728	14,764,214	15,975,581

附註：

(i) 於二零一六年十二月三十一日，本公司可分配予股東之儲備包括保留溢利約14,764百萬港元(二零一五年：14,013百萬港元)。

(ii) 本公司於一九九七年因香港高等法院確認減少股本溢價而產生之資本儲備為未變現溢利及不可分配儲備。

財務摘要

	截至十二月三十一日止年度				
	2012 千港元	2013 千港元	2014 千港元	2015 千港元 (經重列)	**2016 千港元**
業績					
營業額	19,286,910	21,567,724	21,333,017	19,693,682	22,131,758
除税前溢利	5,947,741	4,833,753	6,990,055	5,762,985	7,499,270
税項	(1,621,251)	(1,389,533)	(2,632,812)	(2,071,025)	(2,659,370)
年度溢利	4,326,490	3,444,220	4,357,243	3,691,960	4,839,900
年度溢利歸屬於					
－本公司擁有人	3,438,210	2,702,418	3,096,256	2,826,764	2,903,030
－非控制股東權益	888,280	741,802	1,260,987	865,196	1,936,870
	4,326,490	3,444,220	4,357,243	3,691,960	4,839,900
	港元	港元	港元	港元	港元
每股盈利					
－基本	3.184	2.500	2.860	2.605	2.673
－攤薄	3.182	2.374	2.657	2.500	2.639

	於十二月三十一日				
	2012 千港元	2013 千港元	2014 千港元 (經重列)	2015 千港元 (經重列)	**2016 千港元**
資產及負債					
資產總值	115,313,011	122,410,025	140,014,121	144,700,693	151,248,175
負債總值	(67,073,978)	(70,030,211)	(86,538,870)	(89,407,443)	(88,775,658)
	48,239,033	52,379,814	53,475,251	55,293,250	62,472,517
本公司擁有人應佔權益	32,409,489	34,946,024	35,271,483	36,031,634	36,916,289
非控制股東權益	15,829,544	17,433,790	18,203,768	19,261,616	25,556,228
	48,239,033	52,379,814	53,475,251	55,293,250	62,472,517

附註： 截至二零一五年十二月三十一日止年度之業績及於二零一四年十二月三十一日及二零一五年十二月三十一日之資產及負債乃從二零一五年年報提取及已作調整以按合併法包含捷盈之數字(見綜合財務報表附註2)。

持有作投資之主要物業詳情

本集團於二零一六年十二月三十一日持有作投資之主要物業詳情如下：

位置	租賃期限	用途	本集團權益
1. 中國上海市長寧區延安西路2299號 上海世貿商城	至二零四九年十月二十日 到期之土地使用權	商業、寫字樓 及展覽	35.68%
2. 中國上海市徐滙區虹橋路355號 城開國際大廈	至二零五三年十月七日 到期之土地使用權	商業	41.28%
3. 中國上海市閔行區顧戴路1081號 當代藝墅別墅	至二零六三年三月十四日 到期之土地使用權	住宅	69.96%
4. 中國上海市徐滙區天鑰橋路 111及123號城開YOYO	無指定期限之土地使用權	商業	41.28%
5. 中國上海市松江區九亭鎮 滬松路1519號上海青年城第二期	至二零五五年七月八日 到期之土地使用權	商業	69.96%
6. 中國重慶市九龍坡區袁家崗奧體路1號 城上城一期B2號地段	至二零四四年二月到期之 土地使用權	商業及車位	69.96%
7. 中國上海市長寧區長寧路88號 長寧八八中心部分零售及地庫車位	至二零七二年八月十四日 到期之土地使用權	綜合用途	48.60%
8. 中國上海市黃浦區淮海中路98號 金鐘廣場部分樓層	至二零四三年十一月十八日 到期之土地使用權	商業及寫字樓	43.74%
9. 中國上海市楊浦區飛虹路568弄及 大連路950、970及990號部分 海上海商業及文化綜合樓層	至二零五二年九月十九日 到期之土地使用權	綜合用途	48.60%
10. 中國上海市黃浦區西藏南路1130號及 1108弄1至2號黃浦新苑商鋪	至二零五零年十一月八日 到期之土地使用權	商業	48.60%
11. 中國上海市徐滙區漕溪北路18號 上海實業大廈部分樓層	至二零四四年十一月二十八日 到期之土地使用權	商業及寫字樓	48.60%

持有作投資之主要物業詳情

位置	租賃期限	用途	本集團權益
12. 中國上海市虹口區東大名路815號 高陽商務中心	至二零五三年三月五日 到期之土地使用權	商業及寫字樓	48.60%
13 中國上海市浦東新區上川路1111號 上海聯合毛紡織廠1至9棟	至二零五六年三月六日 到期之土地使用權	工廈	48.60%

詞彙

所用詞彙	簡要說明
大橋公司	寧波市杭州灣大橋發展有限公司
粵豐環保	粵豐環保電力有限公司
公司條例	公司條例(香港法例第622章)
本公司	上海實業控股有限公司(聯交所股份代號:363)
董事	本公司之董事
復旦水務	上海復旦水務工程技術有限公司
星河能源	上實航天星河能源(上海)有限公司
中環水務	中環保水務投資有限公司
綠碳基金	城開綠碳(天津)股權投資基金合夥企業(有限合夥)
本集團	本公司及其附屬公司
滬寧高速	上海滬寧高速公路(上海段)發展有限公司
《上市規則》	聯交所證券上市規則
龍江環保	龍江環保集團股份有限公司
《標準守則》	上市規則關於上市發行人董事進行證券交易的標準守則
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
電建地產	中國電建地產集團有限公司
中國	中華人民共和國
聯熹水務	聯熹水務(香港)有限公司
《證券及期貨條例》	證券及期貨條例(香港法例第571章)
新交所或SGX	新加坡證券交易所
上海電建	上海電力建設有限公司
星河數碼	上海星河數碼投資有限公司
上海醫藥	上海醫藥集團股份有限公司(上交所證券代碼:601607;聯交所股份代號:2607)
上海城開	上海城開(集團)有限公司

詞彙

所用詞彙	簡要説明
上實發展	上海實業發展股份有限公司(上交所證券代碼：600748)
上實環境	上海實業環境控股有限公司(新交所股份代號：BHK)
上實環境計劃	於二零一二年四月二十七日召開之股東特別大會上經上實環境採納之購股期權計劃
上實城開	上海實業城市開發集團有限公司(聯交所股份代號：563)
上實城開計劃	於二零零二年十二月十二日召開之股東特別大會上經上實城開採納之購股期權計劃。有關計劃已於二零一二年十二月十一日期滿
上實城開新計劃	於二零一三年五月十六日召開之股東週年大會上經上實城開採納之新購股期權計劃
上實控股計劃	於二零零二年五月三十一日召開之股東特別大會上經本公司採納之購股期權計劃，有關計劃已於二零一二年五月二十五日於本公司召開的股東特別大會上終止
上實控股新計劃	於二零一二年五月二十五日召開之股東特別大會上經本公司採納之新購股期權計劃
上實集團	上海實業(集團)有限公司
上實龍創	上海上實龍創智慧能源科技股份有限公司
上交所或SSE	上海證券交易所
聯交所或HKSE	香港聯合交易所有限公司
新鴻基地產	新鴻基地產有限公司
永發印務	永發印務有限公司

混合產品
源自負責任的
森林資源的紙張
FSC™ C006398
FSC
www.fsc.org

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