



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

股份代號:363

年報 2009





目錄

公司資料	2	獨立核數師報告	65
股東資料	3	綜合收益表	67
董事長報告書	4	綜合全面收益表	68
集團業務結構	10	綜合財務狀況表	69
業務回顧、討論與分析	12	財務狀況表	71
財務摘要	26	綜合權益變動表	72
財務回顧	27	綜合現金流量表	74
企業管治報告	35	財務報表附註	77
董事及高級管理人員簡介	51	主要物業詳情	172
董事會報告書	57	詞彙	175

公司資料

董事

執行董事

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

獨立非執行董事

羅嘉瑞先生
吳家瑋先生
梁伯韜先生

董事會轄下委員會

執行委員會

滕一龍先生(委員會主席)
蔡育天先生
呂明方先生
周杰先生
錢世政先生
周軍先生

審核委員會

羅嘉瑞先生(委員會主席)
吳家瑋先生
梁伯韜先生

薪酬委員會

羅嘉瑞先生(委員會主席)
吳家瑋先生
梁伯韜先生
張震北先生
郭發勇先生

公司秘書

梁年昌先生

合資格會計師

李劍峰先生

授權代表

蔡育天先生
梁年昌先生

註冊辦事處

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

公司股份代號

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

公司網址

www.sihl.com.hk

核數師

德勤•關黃陳方會計師行

美國預託證券存託銀行

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

股東查詢

公司聯絡資料

地址：香港灣仔告士打道39號
夏慤大廈26樓
電郵：enquiry@sihl.com.hk

公司秘書事務

電話：(852) 2876 2317
傳真：(852) 2863 0408

投資者關係

電話：(852) 2821 3936
傳真：(852) 2866 2989

股份過戶登記處

卓佳秘書商務有限公司

地址：香港皇后大道東28號
金鐘匯中心26樓
電話：(852) 2980 1333
傳真：(852) 2861 1465

股息

二零零九年中期股息每股48港仙(二零零八年：45港仙)，已於二零零九年十月五日派付給各位股東。

二零零九年建議末期股息每股60港仙(二零零八年：36港仙)，在獲得股東批准後，將於二零一零年五月三十一日(星期一)或前後派付予各位股東。

倘獲股東批准末期股息，連同年內已派發的中期股息，全年派發股息共每股108港仙(二零零八年：81港仙)。

暫停辦理股份過戶登記

股份過戶登記處將於二零一零年五月十四日(星期五)至二零一零年五月十八日(星期二)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續。股息通知將於二零一零年五月三十一日(星期一)或前後寄予各位股東。如欲獲派發末期股息及有權出席股東週年大會，股東須於二零一零年五月十三日(星期四)下午四時三十分前，將所有過戶表格連同有關股票送達本公司股份過戶登記處辦理過戶手續。

財務日誌

二零零九年中中期業績	已於二零零九年九月一日(星期二)公佈
二零零九年全年業績	已於二零一零年三月三十一日(星期三)公佈
二零零九年年報	將於二零一零年四月十六日(星期五)或前後寄發給各位股東
二零一零年股東週年大會	將於二零一零年五月十八日(星期二)下午三時正召開
暫停辦理股份過戶登記	將於二零一零年五月十四日(星期五)至二零一零年五月十八日(星期二)(包括首尾兩天)暫停辦理
二零零九年末期股息除淨日	二零一零年五月十二日(星期三)
二零零九年末期股息記錄日期	二零一零年五月十八日(星期二)
二零零九年末期股息通知	將於二零一零年五月三十一日(星期一)或前後寄發給各位股東

董事長報告書

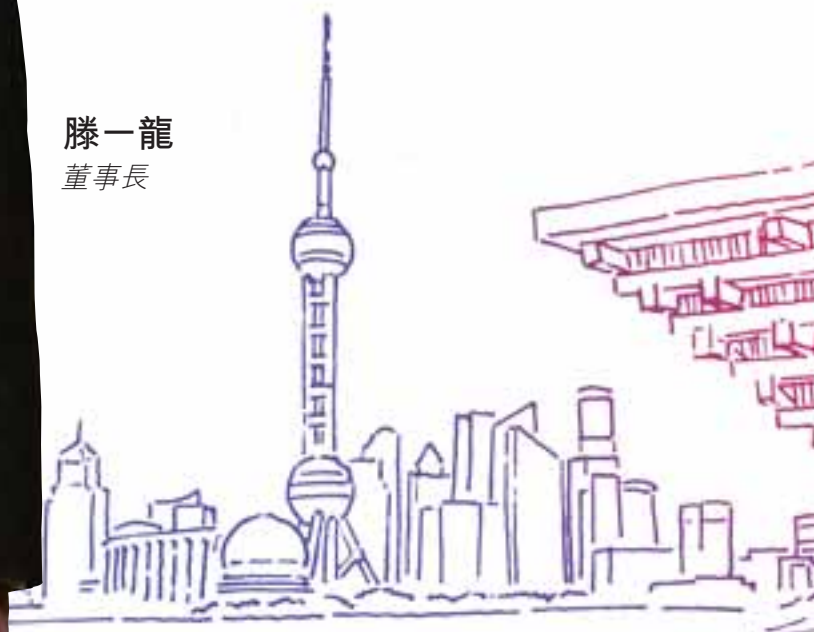
成功優化結構 業績再創高峰

本集團於二零零九年推進多項重大舉措，業務發展取得長足躍進，年內貫徹優化產業的佈局，成功落實剝離多項非主營業務，退出醫藥業務，並加強了核心產業的建設，調整業務結構成效顯著，盈利創歷史新高。

截至二零零九年十二月三十一日止，本集團股東應佔溢利達 28.60 億港元，上升 36.1%，每股盈利上升 35.2%，為 2.65 港元。本年度營業額（連同醫藥業務營業收入）為 127.62 億港元，上升 0.2%。截至二零零九年底，本集團的總資產及淨資產分別達 602.29 億港元及 248.91 億港元，較去年同比分別增長 16.5% 及 6.4%。



滕一龍
董事長



二零零九年，本集團核心業務錄得良好業績。基建業務提供盈利貢獻為7.29億港元，扣除去年度出售參股公路項目及一家水務公司後，同比上升17.8%；消費品業務顯見實力，錄得盈利貢獻18.81億港元，扣除本年度出售超市及乳業業務的出售利潤後，仍同比上升38.9%；房地產業務取得突破，盈利達7.31億港元，扣除物業重估因素後，上升達196.4%；醫藥業務整體盈利有輕微上升，扣除去年度及本年度出售醫藥企業的盈利後，同比增長0.1%。

本集團穩健理財，靈活籌劃資金，於十二月成功獲取由多家中外銀行合共授予的49億港元多邊銀行貸款，以支持本集團後續兼併收購之用，給本集團往後投資提供了相當支持。

董事會建議派發末期股息每股60港仙，在計及本年度內已派發的中期股息每股48港仙，全年股息為每股108港仙，股息派付比率為40.8%。

策略轉型基本完成，產業結構得以優化

本年度，本集團全面啟動「有進·有出」的經營策略，先後公佈悉數出售所持聯華超市、微創醫療、中芯國際、光明乳業和醫藥資產全部權益，所有交易業已完成。醫藥資產重組交易出售款項約共57.5億港元於本年結日後收悉，出售利潤將計入二零一零年帳目內。其餘交易出售盈虧已於本年度入帳，年內合共套現37.68億港元（未包括聯華超市出售款項），並錄得約8.71億港元的稅後出售利潤。

董事長報告書

本集團年內在母公司的大力支持下，獲母公司注入上海市青浦區四幅土地及滬渝高速公路(上海段)，兩者均屬上海優質資產，充分體現本集團的上海背景優勢。於六月份，本公司公佈向外收購座落於上海市徐匯區的尚海灣豪庭四幢在建住宅樓盤，以冀增加房地產利潤貢獻；另於同月進行收購新加坡上市公司亞洲水務股權，進一步拓展水務投資規模。上述收購項目共斥資69.84億港元，全年策略調整格局基本形成，基建、房地產業務做大做強，消費品傳統主營業務穩作後盾，公司業務成功轉型。



打造強勢基建平台，上海路網穩佔席位

二零零九年十二月，本公司公佈以代價13.88億港元向母公司收購旗下持有的滬渝高速公路(上海段)收費經營權100%權益，該公路屬國家高速公路網上海至重慶路段的組成部分，是上海市西面進入內陸省份的主要通道，亦是G50沿線各省市和上海西部地區進中心城區最直接的快速通道。

完成收購滬渝高速公路(上海段)後，計及本集團已擁有的京滬高速公路(上海段)(原稱滬寧高速公路(上海段))及滬昆高速公路(上海段)(原稱滬杭高速公路(上海段))，本集團於上海市共經營三條主要收費公路，分別佔上海市西南、正西、西北方面的主要進出通道，截至二零一零年二月底，佔全市收費公路總里程約19%，通行費收入約佔上海市全部路費收入約40%，將可為本集團提供穩定業務收益和經常性現金流。



此外，中環水務的項目已陸續為本集團提供盈利貢獻，而本集團在拓展水務投資方面亦有新的舉措，年內進行戰略性收購新加坡上市公司亞洲水務股權，出資約2.15億港元，交易已於二零一零年二月中旬完成。亞洲水務於國內有11個水處理項目，總規模達112.35萬噸／日，迅速擴大本集團水務產能規模，計及中環水務項目，本集團水務日處理能力已達540.65萬



噸，將可與本集團現有水務業務形成協同效能，產生良好經濟效益，中環水務雙方股東並共同協商，將水務業務做大做強。

房地產投資規模躍升，發揮後續發展潛力

上海城開集團本年度盈利增幅理想，本集團年內進一步擴大房地產業務的投資規模，以加強核心產業盈利後續動力。於六月份，本公司公佈以人民幣20億元收購位於上海黃浦江畔，對岸為上海世界博覽會園區的尚海灣豪庭四幢在建住宅物業合共396個單位，合共總建築面積約10萬平方米，毗鄰於二零零九年已通車的七號線鐵路南浦站。本集團是項收購於本年度內共錄得約4.09億港元的利潤貢獻。



於二零零九年八月及十二月，本公司先後公佈以代價合共31.09億港元向母公司收購位於上海市青浦區淀山湖畔的四幅優質土地資源，共佔土地面積約169.85萬平方米。土地鄰近江南古鎮朱家角，環境高度綠化，將用作發展低密度住宅及別墅，極具發展潛力。

本公司繼而於二零一零年一月中公佈以總代價約27.46億港元，附條件收購及認購香港上市公司中新地產約共11.84億股股份，共佔其經擴大股本後約45.02%股權，成為其單一大股東，交易預計於今年第二季度內完成；



董事長報告書

上述交易完成後，本集團尚須向中新地產現有股東提出全面收購要約。中新地產於國內11個城市擁有14個房地產項目，大部分為中、高檔住宅物業，截至二零零九年十二月三十一日止，土地面積約共736萬平方米，交易完成後，本集團將躋身全國房地產開發商前20名，鞏固奠定行業地位，拓寬未來利潤規模。

參與醫藥資產重組，全面退出醫藥業務

本集團本年度參與上海醫藥國有資產重組，將所持上海A股醫藥上市公司上實醫藥全部43.62%股權及本集團旗下醫藥資產包括杭州青春寶、胡慶餘堂藥業、廈門中藥廠、遼寧好護士、三維生物等企業股權全數出售，共套現約57.5億港元，並獲約30億港元的出售利潤，交易已於二零一零年二月中旬完成。

本公司於六月亦公佈悉數出售非控股醫藥企業微創醫療約18.89%，作價約5.16億港元，出售利潤約3.83億港元已於二零零九年上半年入帳。連同上述醫藥資產重組的交易，本集團已落實全面退出醫藥業務，所得資金轉而聚焦發展本集團核心業務，進一步優化產業結構並冀增強整體盈利貢獻。

展望

優化產業 嚴控風險 緊抓機遇 力謀發展

展望新一年，本集團將貫徹優化業務組合的戰略佈局，落實各項重大收購項目，並繼續專注培育基建和房地產業務，緊抓市場機遇，加強核心產業的建設，建立以基建、房地產及消費品為主營業務的優勢企業，努力為股東創造可觀盈利空間。



在基礎設施方面，京滬高速公路(上海段)及滬昆高速公路(上海段)目前為本集團提供長期穩定的現金流，完成改擴建工程預期帶動車流量及通行費收入上升。今年除落實完成滬滬高速公路(上海段)的收購外，將繼續伺機尋求購入具盈利增長潛力的公路項目；並推進水務投資戰略性發展，同時開拓新業務發展空間。

在房地產業務方面，今年將積極推進集團房地產業務整合，在過去的一年，本集團注入多個優質項目，藉著今年計劃完成收購中新地產之交易，本集團將可更迅速擴大房地產的投資規模，充分發揮規模效益及協同效能，伺機部署後續發展，創造強勁增長動力。

在消費品業務方面，南洋煙草及永發印務經營表現良好，業務穩步發展，本集團將積極優化產品結構，增加產品附加值，開拓新業務市場及提升整體盈利能力，為集團發展核心業務提供良好的支持。

最後，本人謹藉此機會代表董事會，對本公司全體股東及業務夥伴多年來一直對本集團的鼎力支持和愛護，並對管理團隊和全體員工為本集團業務發展所付出的努力和貢獻，致以衷心的感謝。



滕一龍

滕一龍

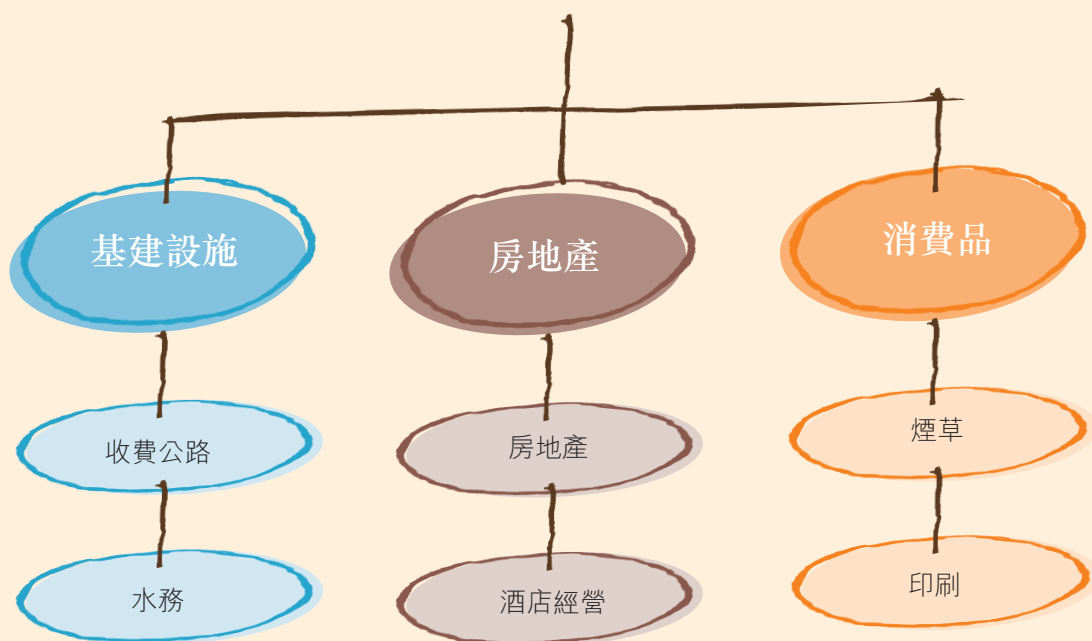
董事長

香港，二零一零年三月三十一日

集團業務結構



上海實業控股有限公司





基建設施

業務	集團 所佔權益	公司名稱	主營業務
收費公路	100%	上海滬寧高速公路(上海段)有限公司	經營京滬高速公路(上海段)
	100%	上海路橋發展有限公司	經營滬昆高速公路(上海段)
	100%	上海申渝公路建設發展有限公司*	經營滬渝高速公路(上海段)
水務	50%	中環保水務投資有限公司	供水和污水處理
	76.8%	亞洲水務有限公司	供水和污水處理

房地產

業務	集團 所佔權益	公司名稱	主營業務
房地產	59%	上海城開(集團)有限公司	物業開發及投資
	100%	上海豐茂置業有限公司	物業開發及投資
	100%	上海豐啟置業有限公司	物業開發及投資
	100%	上海豐濤置業有限公司	物業開發及投資
酒店經營	87%	上海上實南洋大酒店有限公司	經營上海四季酒店

消費品

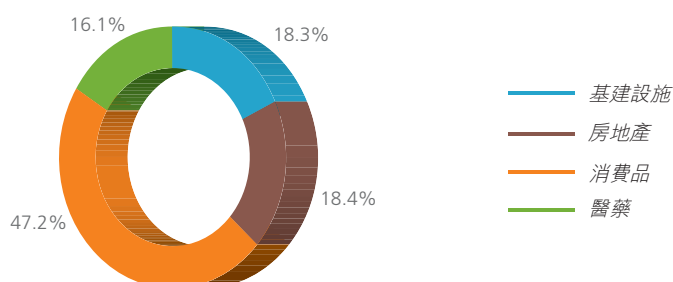
業務	集團 所佔權益	公司名稱	主營業務
煙草	100%	南洋兄弟煙草股份有限公司	香煙製造和銷售
印刷	93.44%	永發印務有限公司	包裝材料及印刷產品製造和銷售

* 已完成收購滬渝高速公路(上海段)相關政府部門審批。

業務回顧、討論與分析

截至二零零九年十二月三十一日止年度，本集團錄得股東應佔溢利為28.60億港元，較上年度上升36.1%，營業額（連同醫藥業務營業收入）達127.62億港元，較去年上升0.2%。年內基本完成出售非核心資產的戰略佈局，共套現37.68億港元（未包括聯華超市出售款項），獲稅後出售利潤共8.71億港元，同時，拓展核心業務亦取得顯著成效。

各業務溢利貢獻



基礎設施

基礎設施業務全年錄得盈利達7.29億港元，扣除去年出售甬金高速公路（金華段）及中環水務建設的出售利潤後，同比上升17.8%，佔扣除中芯國際相關虧損的本集團業務淨利潤約18.3%。年內本集團加大基建業務的投資規模，分別公佈收購位於上海的滬渝高速公路（上海段）及新加坡水務上市公司股權，積極拓展基建業務領域。



二零零九年十二月，本公司公佈以約13.88億港元向母公司購入上海滬渝高速公路(上海段)收費經營權，經營期至二零二七年十二月底。滬渝高速公路(上海段)是國家高速公路網由上海至重慶高速G50的組成部分，全長47.2公里，臨近高速發展的大虹橋商圈，連接上海至江蘇省，公路二零零九年車流量約2,612萬輛，具高增長潛力，交易已完成中國相關政府部門審批。

二零零九年六月，本公司透過全資附屬公司上實基建於新加坡公佈以每股0.02新加坡元認購新加坡上市公司亞洲水務新股及可換股債券，出資約共2.15億港元，收購已於二零一零年二月完成，目前佔亞洲水務擴大後股本約77%，預期可與中環水務現有業務形成協同效能和帶來整合契機。亞洲水務目前擁有11個水處理項目，總規模達112.35萬噸／日，項目主要分佈於中國湖北、山西、浙江、安徽等地。

收費公路

京滬高速公路(上海段)(原稱滬寧高速公路(上海段))

隨著京滬高速公路(上海段)改擴建工程於二零零八年底基本完成，公路已於二零零九年初開通，通行費收入及車流量亦有所提升。全年通行費收入約4.80億港元，同比上升53.2%，車流量達2,838萬架次，同比增長45.1%，客車和貨車使用量分別約佔76.41%及23.59%。年內積極部署「迎世博600天行動」的總體安排，妥善實施優化道路、加強培訓及整治環境各項工作。

二零零九年六月，本公司公佈滬寧高速收購星河數碼20%股權，並委託其提供投資理財服務，全年委託理財收益共7,145萬港元。滬寧高速二零零九年錄得盈利(連同分佔星河數碼盈利)約3.26億港元，計及去年度收取改擴建補償款，盈利同比下降20.1%。



業務回顧、討論與分析

滬昆高速公路(上海段)(原稱滬杭高速公路(上海段))

滬昆高速公路(上海段)於二零零九年一月正式啟動莘松段的改擴建工程，於五月中旬，莘莊至新橋段並實施了全面封閉，導致通行費收入及車流量相應減少，全年通行費收入約為3.66億港元，車流量約為1,371萬架次，同比分別下降約44.3%及53.7%。年內支付改擴建工程款約12.10億港元，並獲政府補償款項共2.86億港元，路橋發展二零零九年度淨利潤為3.62億港元，同比上升75.5%。

滬昆高速公路(上海段)年內積極開展「迎世博600天行動」環境整治計劃，並完成道路、橋樑、綠化等多項養護維修工作。目前公路主體工程已於二零一零年一月一日順利通車，改擴建工程將於上海世界博覽會開幕前全部竣工。

水務

截至二零零九年十二月三十一日，中環水務共擁有14個水務項目，總資產約人民幣52億元，有18家自來水廠、14家污水廠、3個污水站、2座水庫，日處理規模428.3萬噸，總庫量18,232立方米，管網長度總計2,300公里。中環水務年內主營收入為6.38億港元，淨利潤為8,363萬港元，同比分別增長8.6%及57.0%。二零零九年，公司成功由投資驅動型企業伸延產業鏈至系統服務型企業，形成了項目投資、工程建設、設備製造、運營管理和技術研發的集成平台，在擴大資產規模的同時，亦提升了公司的整體價值和核心競爭能力。

二零零九年七月，中環水務公佈收購杭州杭氧環保成套設備有限公司60%股權，可為公司現有和未來項目投資提供設備和維修服務，提升技術設備能力。年內更致力開拓工程建設及設備安裝市場，使公司資產規模與效益同步發展。公司同時亦爭取整合區域資源，實施項目區域一體化；並積極挖潛水環境治理技術研發能力。八月，公司設立了全資子公司綏芬河中環污水處理有限公司，進行城市污水處理工程。十二月，公司整體退出重慶供水及污水項目，共套現人民幣2.60億元。十二月，公司第一個水庫項



目－湖州老虎潭水庫引水工程全線貫通。老虎潭水庫作為湖州市的備用水源，對太湖的休養生息將起到積極的促進作用，同時也將有效推進湖州區域一體化進程。

項目名稱	項目類型	日產能	中環水務所佔權益	項目進展
1 浙江湖州老虎潭水庫及引水工程項目	供水	20萬噸	100%	項目已於二零零九年十二月通水，並已於二零一零年一月竣工。
2 浙江溫州東片污水處理項目	污水處理	10萬噸	100%	項目已投入營運。
3 浙江溫州中心片污水處理項目	污水處理	20萬噸	70%	項目已投入營運。
4 浙江湖州東部新區污水處理項目	污水處理	5萬噸	100%	<ul style="list-style-type: none"> 項目已投入營運。 自二零零九年一月一日起，水價由人民幣1.19元/噸調升至人民幣1.31元/噸。
5 湖南湘潭供水項目	供水	42.5萬噸	70%	<ul style="list-style-type: none"> 項目已投入營運。 已申請調整水價，審批程序尚待完成。
6 湖南湘潭河東污水處理工程項目	污水處理	10萬噸	100%	項目已投入營運。
7 福建廈門制水項目	制水	120萬噸	45%	項目已投入營運。
8 福建廈門污水處理項目	污水處理	81.8萬噸	55%	項目已投入營運。
9 安徽蚌埠供水項目	供水	43萬噸	60%	<ul style="list-style-type: none"> 項目已投入營運。 將於二零一零年申請調整水價。
10 廣東深圳龍華污水處理廠項目	污水處理	15萬噸	90%	項目已投入營運。
11 陝西咸陽引石過渭供水工程項目	供水	18萬噸	50%	項目在籌建階段。
12 陝西咸陽制水項目	制水	30萬噸	100%	項目工程已完成95%，預計於二零一零年四月竣工。
13 黑龍江綏芬河五花山水庫及供水工程項目	供水	11萬噸	100%	項目已投入營運。
14 黑龍江綏芬河城市污水工程項目	污水處理	2萬噸	100%	二零零九年八月新設立獨資公司。目前正處於施工圖設計階段，預計於二零一零年四月開工。

業務回顧、討論與分析

房地產

房地產業務年內為本集團提供盈利貢獻約為7.31億港元，較上年度大幅上升66.2%，約佔扣除中芯國際相關虧損的本集團業務淨利潤約18.4%。上海城開集團二零零九年盈利貢獻達3.50億港元，扣除物業重估因素，同比上升33.4%，公司連續三屆(2005年至2008年)名列「上海市房地產開發企業50強」，2008年排名第19位。

本年度，本公司先後兩次公佈向母公司收購位於上海市青浦區的四幅土地，加強房地產業務的投資，注入土地面積共169.85萬平方米；於六月份公佈購入上海市尚海灣豪庭四幢在建住宅項目。上述收購項目總計斥資53.81億港元，房地產業務不斷擴大，將可拓闊未來利潤空間。

於本年結日後，本公司繼而公佈以27.46億港元的總代價，以每股2.32港元的價格附條件向香港上市公司中新地產控股股東收購其持有股權中5億股舊股及認購中新地產約6.837億股新股，佔其經認購股份擴大後之已發行股份約45.02%；交易完成後，本集團並須向中新地產現有股東提出全面要約收購，價格同為每股2.32港元。中新地產目前在國內11個城市擁有14個項目，大部分為中、高檔住宅物業。截至二零零九年底，其土地面積累計約736萬平方米，收購及認購交易預計於二零一零年第二季內完成。交易完成後，本集團將可迅速擴張發展全國性房產業務。



土地儲備

截至二零零九年底，上海城開集團共有九個房地產項目，分佈於上海、江蘇、安徽、湖南和重慶五個地區，合共佔土地面積約208.58萬平方米。本年度新增上海晶城項目，土地面積約25.92萬平方米，總投資達人民幣45億元。項目位於上海市閔行區梅龍鎮，二零一零年正式動工，並已列入二零零九年上海市重大工程的大型保障性住宅項目。二零零九年十一月，上海城開集團中標上海市閔行區梅隴西地塊配套商品房建設項目，規劃總佔地面積約4.98萬平方米，規劃總建築面積約12.52萬平方米，項目包括住宅、地下車庫及其他配套用房。

二零零九年八月，本公司公佈以總代價17.32億港元向母公司收購位於上海市青浦區朱家角鎮淀山湖畔的D及E地塊；並再於十二月公佈以13.77億港元收購同地區的F及G地塊，四幅土地合共佔土地面積169.85萬平方米，進一步增加優質土地資源，本集團將計劃自行或協同第三方興建低密度豪宅及別墅物業。

截至二零零九年十二月三十一日止，計及目前已完成收購的青浦D、E及F地塊，連同上海城開集團項目的土地面積，本集團共擁用土地面積約338.31萬平方米。



業務回顧、討論與分析

本集團旗下主要物業發展項目於二零零九年十二月三十一日之概況如下：

主要發展中物業



萬源城

地點：	上海市閔行區
房產類別：	住宅
概約地盤面積：	943,000平方米，其中居住小區B、C、D、E及F街坊佔560,463平方米
概約總可建築面積：	1,307,369平方米(包括地下車庫及共享配套設施)
累計預售建築面積／ 2009年預售建築面積：	314,811平方米／151,829平方米
本集團應佔權益：	53.1%
預期落成日期：	2007年至2012年，分期落成
概約完成進度：	64%



琨城帝景園

地點：	江蘇省昆山市
房產類別：	酒店、商業及住宅
概約地盤面積：	205,017平方米
概約總可建築面積：	268,021平方米
累計預售建築面積／ 2009年預售建築面積：	77,783平方米／40,845平方米
本集團應佔權益：	53.1%
預期落成日期：	2007年至2011年，分期落成
概約完成進度：	75%



玫瑰紳城

地點：	安徽省合肥市
房產類別：	商業及住宅
概約地盤面積：	181,215平方米(經調整)(連同北區地塊地盤面積)
概約總可建築面積：	445,551平方米
累計預售建築面積／ 2009年預售建築面積：	130,180平方米／106,560平方米
本集團應佔權益：	59%
預期落成日期：	2008年至2010年，分期落成
概約完成進度：	53%



托斯卡納

地點：	湖南省長沙市
房產類別：	商業及住宅
概約地盤面積：	180,541平方米
概約總可建築面積：	202,425平方米
累計預售建築面積／ 2009年預售建築面積：	113,119平方米／45,705平方米
本集團應佔權益：	32.45%
預期落成日期：	2006年至2011年，分期落成
概約完成進度：	92%

地點：	重慶市
房產類別：	住宅
概約地盤面積：	126,568平方米(經調整)
概約總可建築面積：	79,085平方米
累計預售建築面積／ 2009年預售建築面積：	18,216平方米／18,216平方米
本集團應佔權益：	32.45%
預期落成日期：	2009年至2011年，分期落成
概約完成進度：	58%



常青藤·緹香小鎮
(原稱常青藤國際社區)

地點：	江蘇省昆山市
房產類別：	綜合用途
概約地盤面積：	34,223平方米
概約總可建築面積：	136,892平方米
累計預售建築面積／ 2009年預售建築面積：	-
本集團應佔權益：	30.68%
預期落成日期：	2009年至2011年
概約完成進度：	18%



游站
(原稱花橋國際商務城)

地點：	無錫蠡湖經濟開發區
房產類別：	酒店及商業
概約地盤面積：	24,041平方米
概約總可建築面積：	191,660平方米
累計預售建築面積／ 2009年預售建築面積：	-
本集團應佔權益：	59%
預期落成日期：	2009年至2012年，分期落成
概約完成進度：	25%



上海中心·城開國際
(原稱無錫蠡湖科技大廈)

業務回顧、討論與分析

主要未來發展物業

項目	房產類別	概約地盤面積	總可建築面積	本集團應佔權益	預期動工及完成日期
徐家匯中心 上海市徐匯區	綜合用途	132,000平方米 分為6塊土地 (已取得35,343平方米)	629,000平方米 (已取得 320,700平方米)	35.4% (已取得一塊土地 的土地使用權， 可作綜合用途)	2010年至2017年 (視乎項目動遷情況 啟動工程)
上海晶城 上海市閔行區	住宅	259,182平方米	604,620平方米	59%	2009年至2013年， 分期落成
朱家角鎮D、E及F地塊 上海市青浦區	住宅	1,297,265平方米	待規劃	100%	待規劃

物業開發

上海城開集團九個項目規劃總建築面積約為386.46萬平方米，年內新增在建面積475,249平方米。全年預售建築面積約為363,156平方米，預售金額為56.18億港元，銷售項目包括上海萬源城、昆山瓊城帝景園、長沙托斯卡納、合肥玫瑰紳城；重慶常青藤·緹香小鎮亦已於二零零九年十一月份開始預售。

萬源城-朗郡國際公寓項目年內銷售節節攀升，數度加推房源，全年實現預售金額約28.18億港元，共預售905套。常青藤·緹香小鎮位於重慶市九龍坡區陶家鎮，屬區內高端獨立別墅項目，首批房源至年底已售出共42套別墅，截至二零零九年底預售金額達1.88億港元，目前已計劃加推出售。



物業投資

上海城開集團截至二零零九年底持有投資物業總建築面積約77,056平方米，主要包括上海城開國際大廈、匯民商廈及其他零星物業，全年租賃收入約為1.33億港元，該等物業多以長期租約出租。

二零零九年六月，本公司公佈斥資人民幣20億元收購恒盛地產持有位於上海市徐匯區毗鄰上海世界博覽會園區的尚海灣豪庭四幢住宅在建工程物業，共396個單位，總建築面積約10萬平方米，恒盛地產負責該等物業的開發、銷售及日常管理。有關交易已於年內完成，本年度內共錄得約4.09億港元的利潤貢獻。

酒店經營

二零零九年海外整體經濟環境仍處低迷，加上年內上海高星級酒店迅速增量，使酒店行業競爭愈趨激烈，上海四季酒店亦適度降價，全年平均房價位列全市第三。酒店除息稅折攤前利潤約為2,094萬港元；上實南酒全年淨虧損約3,988萬港元。本年度積極拓展國內市場，開發各類酒店消費商機，加推多項餐飲促銷，鞏固不少高端客源。年內入選二零零九年美國《旅行與休閒》評選的「全球500強酒店」、「亞洲25強都市酒店」。具中醫理念的水療中心改建工程已於二零零九年七月底竣工，目前已全面啟用，提升了酒店的整體競爭力；二零一零年將分階段翻新酒店客房及健身中心，以酒店客戶為尊，保持行業卓越優勢。



消費品

本年度消費品業務為本集團帶來的盈利為18.81億港元，同比上升285.5%，約佔扣除中芯國際相關虧損的本集團業務淨利潤約47.2%。年內，本集團進一步削減非核心業務，於一月出售所持有聯華超市全部約21.17%股權，分別於六月通過市場減持光明乳業5%股權及於七月協議出售餘數所持有的光明乳業30.176%股權，合共獲得稅後出售利潤12.03億港元。

二零零九年一月，本集團以代價約人民幣10.56億元悉數出售其持有聯華超市的21.17%股權，交易已於三月份完成，是項交易錄得稅後出售利潤約1.25億港元，本集團全面退出超市業務。

業務回顧、討論與分析

煙草

南洋煙草二零零九年業務保持穩定發展，全年錄得淨利潤約5億港元，較去年度增長12.4%；營業額約為20.05億港元，同比增長1.5%。南洋煙草二零零九年繼續調整產品結構，並以培育高附加值產品為主，致力完善營銷模式，為公司利潤帶來較快增長。

年內，南洋煙草於國內市場推出高利潤品牌如「百年龍鳳」，並努力開拓新市場，包括湖北及陝西兩地，使得銷售增長約12.92%；免稅市場不斷推出新品，配合國慶六十週年的「罐裝吉祥龍鳳紅雙喜」熱賣，整體銷售增長25.86%。本港市場由於煙稅增加及出廠價上調，影響銷售收入；澳門市場方面，慶祝澳門回歸的「罐裝紅雙喜澳門紅金版」市場反應理想，惟整體銷售同比下降約39.35%，主要為煙稅大幅提高所致。

公司未來將繼續推動高盈利品牌發展，提高自主創新技術，開發高增長潛力產品，努力拓展營銷渠道。

印務

永發印務二零零九年生產經營保持穩定增長，實現全年營業收入19.95億港元及淨利潤1.35億港元，同比分別上升12.2%及32.5%。二零零九年十二月，永發印務增持成都永發印務股權，由51%增至70%，可進一步拓展其在中國西南地區的印刷業務。

年內，箱板紙市場售價急劇下跌，原材料庫存積滯，使上半年出現經營虧損。河北永新紙業努力調整生產策略，並加大市場開拓力度，新建成30萬噸A級箱板紙生產線於六月份已達產達標，並於八月份開始當月盈利。包裝印刷業務相對發展穩定，公司於十二月出資966萬港元成立新合資公司永發冠喬包裝，永發印務全資附屬公司佔70%權益，該公司主要從事馬口鐵罐、易拉蓋製造及金屬包裝業務，未來將可為公司提供利潤增長點；成都永發印務添置印刷及加工設備，亦大大提升了酒類包裝生產能力。



乳業

截至二零零九年十二月三十一日止年度，光明乳業收入為人民幣 79.43 億元（相當於約 90.22 億港元），同比上升 7.94%；淨利潤實現扭虧為盈，約為人民幣 1.90 億元（相當於約 2.16 億港元），主要因為三聚氰胺事件在本年度的不利影響逐步消除，經營狀況較好。二零零九年六月，本集團通過上交所市場減持光明乳業 5% 股權，繼而於七月份簽訂股權轉讓協議，悉數出售所持餘下的光明乳業 30.176% 股權，兩項交易合共套現 21.52 億港元，本年度共錄得 10.78 億港元的稅後出售利潤。

醫藥

本集團醫藥業務於二零零九年提供盈利貢獻為 6.39 億港元，較上年度上升約 141.7%，約佔扣除中芯國際相關虧損的本集團業務淨利潤約 16.1%。

二零零九年六月，本公司公佈以約 5.16 億港元的代價悉數出售所持有的微創醫療約 18.89% 權益，獲出售利潤約 3.83 億港元，交易已於七月份完成。十月，本公司再公佈以約 22.70 億港元出售旗下直接控股的醫藥資產予母公司於國內的上市附屬公司上海醫藥；並同時行使現金選擇權悉數出售所持上實醫藥的 43.62% 股權對應換取上海醫藥之新股權益，收取現金代價 34.80 億港元，兩項交易已於二零一零年二月中旬順利完成，合共套現約 57.50 億港元，本集團全面退出醫藥業務。

中醫藥及保健品

杭州青春寶二零零九年整體銷售較去年略有增長，保健品仍相對滯後，藥品銷售則較佳，其中「登峰參麥注射液」銷售同比升幅 18.6%。年內共有 15 個品種進入國家基本藥物目錄。「登峰參麥注射液」及「重大新藥創製」項目作為國家重大專項項目均獲得政府撥款。

業務回顧、討論與分析

胡慶餘堂藥業全年營業收入增幅9.6%，其中胡慶餘堂「鐵皮楓斗晶」及「胃復春片」銷售分別上升13.7%及11.9%。年內，「鐵皮楓斗晶」獲得「上海世博會醫藥全球合作夥伴－指定保健品」榮譽稱號。

廈門中藥廠全年銷售同比上升6.8%。五月，公司順利完成搬遷，新廠區總佔地面積13.5萬平方米，中藥製劑現代化項目亦同期投產。歷經七年研發，新品「芪骨膠囊」已取得新藥證書及生產批件。

遼寧好護士銷售保持穩定增長，二零零九年營業收入較上年度上升7.0%，主要產品「好護士乳癖消」銷售增長約3.7%。

生物醫藥

廣東天普二零零九年銷售較去年有明顯增長，其中「天普洛安」及「凱力康」銷售分別上升44.7%及78.2%。廣東天普年內的「人尿激肽原酶在製備治療和預防腦梗塞藥物中的應用」項目獲二零零九年度廣東專利金獎。

二零零九年六月，廣東天普及其股東與新投資者簽訂協議，由新投資者認購公司定向增發股份2,000萬股，並受讓舊股800萬股，合計持有公司28%股權，是次引進戰略性投資者，將加快開拓公司核心產品及進一步拓展國際市場，提高公司整體競爭力。

化學藥品

常州藥業二零零九年度實現主營業務收入增加16.1%，全年銷售平穩。常州製藥廠的「反應停」銷售同比增長22.5%。

主要產品銷售

產品名稱	產品類別／療效	銷售額(千港元)		同比變化
		2009	2008	
登峰參麥注射液	心血管類	475,222	400,556	18.6%
登峰丹參注射液	心血管類	138,316	138,125	0.1%
胡慶餘堂胃復春片	胃炎	120,091	107,316	11.9%
好護士乳癖消片	婦科	156,249	150,633	3.7%
鼎爐新癢片	抗菌消炎鎮痛	111,941	109,302	2.4%
青春寶抗衰老片	提升免疫力	221,840	227,054	-19.9%
青春寶永真片	保健食品	41,521	43,126	-3.7%
青春寶美容膠囊	保健食品	35,060	46,887	-25.2%
胡慶餘堂鐵皮楓斗晶	保健食品	38,860	34,189	13.7%
天普洛安	尿胰蛋白霉抑制劑	422,074	291,741	44.7%
常藥卡托普利片	抗高血壓	43,177	81,365	-46.9%
複方利血平片	抗高血壓	66,808	66,367	0.7%
凱力康	治療急性腦梗	48,812	27,391	78.2%

醫療器械

上海醫療器械二零零九年銷售整體略有增長，其中耗材業務尤以留置針產品增長較快。年內共有6個新產品獲取註冊證書，將進一步實施自主創新戰略，推動品牌建設。二零零九年六月，本集團以代價約5.16億港元悉數出售微創醫療約18.89%股權，進一步削減非控股業務，交易為本集團帶來約3.83億港元的出售利潤。

其他

二零零九年七月，本公司公佈向母公司悉數出售所持有的中芯國際約8.2%股權，交易已於九月份完成，共套現約11億港元，於本年度錄得出售虧損約7.15億港元，是項出售符合本集團退出非核心業務的策略。本集團本年度攤佔中芯國際的經營虧損為2.56億港元。

財務摘要

	截至十二月三十一日止年度				
	2005 千港元	2006 千港元	2007 千港元	2008 千港元	2009 千港元
業績					
營業額	2,458,021	3,121,893	4,110,159	7,452,105	6,917,885
除稅前溢利	903,735	1,506,613	2,028,387	2,683,795	3,815,115
稅項	(70,868)	(135,856)	(152,410)	(420,151)	(1,098,996)
持續業務的年度溢利	832,867	1,370,757	1,875,977	2,263,644	2,716,119
非持續業務的年度溢利	422,694	129,513	405,132	594,122	1,005,177
年度溢利	1,255,561	1,500,270	2,281,109	2,857,766	3,721,296
歸屬於					
— 本公司股東	1,027,940	1,257,778	1,963,023	2,101,546	2,860,128
— 少數股東	227,621	242,492	318,086	756,220	861,168
	1,255,561	1,500,270	2,281,109	2,857,766	3,721,296
	港元	港元	港元	港元	港元
每股盈利					
— 基本	1.07	1.30	1.94	1.96	2.65
— 攤薄	1.06	1.29	1.93	1.95	2.65

	於十二月三十一日				
	2005 千港元	2006 千港元	2007 千港元	2008 千港元 (經重列)	2009 千港元
資產及負債					
資產總額	21,972,155	23,658,128	47,488,947	51,716,344	60,228,703
負債總額	(3,764,126)	(3,927,133)	(17,404,073)	(19,835,332)	(26,141,351)
	18,208,029	19,730,995	30,084,874	31,881,012	34,087,352
本公司股東應佔股東權益	16,375,892	17,505,381	22,625,731	23,401,358	24,891,246
少數股東權益	1,832,137	2,225,614	7,459,143	8,479,654	9,196,106
	18,208,029	19,730,995	30,084,874	31,881,012	34,087,352

附註：本公司按香港會計師公會發出的會計指引第5號「同一控制下合併的合併會計法」處理對豐茂及豐啟的收購（詳情及定義載於財務報表附註2）。假設現有本集團架構一直存在而編製綜合財務報表。

此外，按財務報表附註12所述及定義，本集團將轉讓出售業務而出售業務的各年業績已在上表重分類為非持續業務。

主要數據

	二零零九年	二零零八年 (經重列)	變幅
業績			
營業額(千港元)	6,917,885	7,452,105	-7.2%
股東應佔溢利(千港元)	2,860,128	2,101,546	36.1%
每股盈利－基本(港元)	2.65	1.96	35.2%
每股股息(港仙)	108	81	
－中期(已付)	48	45	
－末期(擬付)	60	36	
股息派發比率	40.8%	41.3%	
利息覆蓋倍數(註(a))	18.9倍	11.4倍	
財務狀況			
資產總額(千港元)	60,228,703	51,716,344	16.5%
股東權益(千港元)	24,891,246	23,401,358	6.4%
每股資產淨值(港元)	23.05	21.74	6.0%
總負債對總資金(註(b))	28.60%	23.25%	
已發行股數(股)	1,079,765,000	1,076,435,000	

註(a)：(除稅、利息支出、折舊及攤銷前利潤)／利息支出

註(b)：附息借貸／(股東權益 + 少數股東權益 + 附息借貸)

註：

- (1) 本公司向上海醫藥轉讓醫藥企業股權及由上海醫藥吸收合併上實醫藥的交易已於二零一零年二月完成。交易完成後，本公司全面退出醫藥業務，按照《香港財務報告準則》第5號「持有待售的非流動資產和終止經營」，醫藥業務被列為非持續業務。
- (2) 本集團從上實集團完成收購的豐啟BVI和豐茂BVI已按《會計指引》第5號「同一控制下合併的合併會計法」編製，並重列本《財務回顧》內二零零八年度的比較數據。

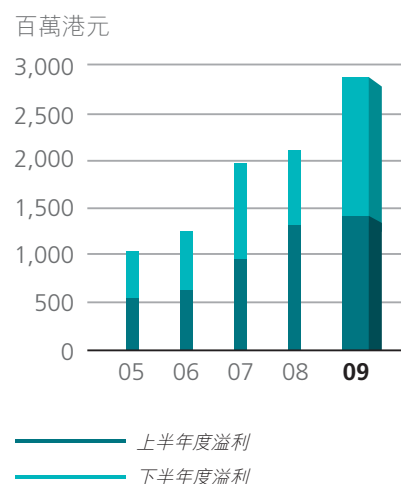
財務回顧

一 財務業績分析

1 本公司股東應佔溢利

截至二零零九年十二月三十一日止年度，本集團錄得股東應佔溢利28億6,013萬港元，較二零零八年增加7億5,858萬港元或約36.1%。

本年度股東應佔溢利錄得增長主要是來自基礎設施、房地產及消費品業務帶來的經營性盈利增長及通過處置非核心資產帶來的淨利潤。



2 各業務溢利貢獻

二零零九年各業務對集團的業務溢利貢獻及去年度比較數據綜合如下：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	變幅 %
持續業務			
基礎設施	729,372	828,916	-12.0
房地產	730,982	439,868	66.2
消費品	1,880,656	487,875	285.5
非持續業務			
醫藥	638,838	264,285	141.7

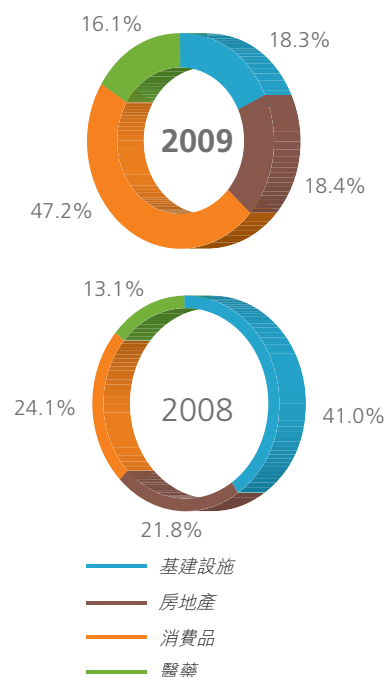
本年度基礎設施業務的溢利下跌約12.0%，扣除去年出售甬金高速全部30%股權錄得2億777萬港元等出售溢利的因素，基礎設施業務的淨利潤增長達17.8%，主要是滬昆高速(上海段)在擴建期內獲得通行費補償人民幣2億5,160萬元，足以抵銷京滬高速(上海段)完成改擴建後盈利下跌。中環水務的淨利潤貢獻為4,182萬港元，比較去年2,664萬港元增加57.0%，增長來自退出重慶供水及污水處理項目錄得出售利潤，以及增加污水處理量和項目財政補貼等。

房地產業務的溢利與去年比較增長達66.2%，主要盈利貢獻為萬源城的「御溪」及「朗郡」、長沙「托斯卡納」和昆山「琨城帝景園」的售樓收益；來自「尚海灣豪庭」投資收益約4億891萬港元；以及投資物業的重估增值及其租金收入等。至於下半年度完成收購的上海青浦區朱家角淀山湖畔的D及E地塊，則由於該兩地塊仍然在待開發階段，故此本年度內尚未對本公司房地產的經營業績帶來貢獻。

南洋煙草通過提高高毛利產品的比重，發展終端市場銷售，盈利貢獻從去年的4億4,484萬元增加至約5億港元，增長幅度達12.4%。永發印務的包裝業務繼續保持穩定，但受造紙業銷售增長的帶動，淨利潤貢獻增幅約30.0%達到1億2,635萬港元。本年度大力推進退出非控股投資項目的工作，年內完成出售35.176%光明乳業及21.17%聯華超市的股權，分別錄得10億7,825萬港元和1億2,491萬港元的出售利潤。

醫藥業務的淨利潤增長主要是出售微創醫療股權，帶來的3億8,297萬港元出售利潤，扣除一次性的出售股權利潤，醫藥業務的盈利貢獻基本持平。另外，本公司於本年九月完成出售中芯國際股權，除分佔其出售前經營虧損2億5,562萬港元外，還錄得出售虧損約7億1,473萬港元。

各業務於二零零九年度的經營情況及進展已詳載於《業務回顧、討論與分析》內。



財務回顧

3 營業額

本集團於二零零九年度按主要業務劃分的營業額及去年同期比較數據綜合如下：

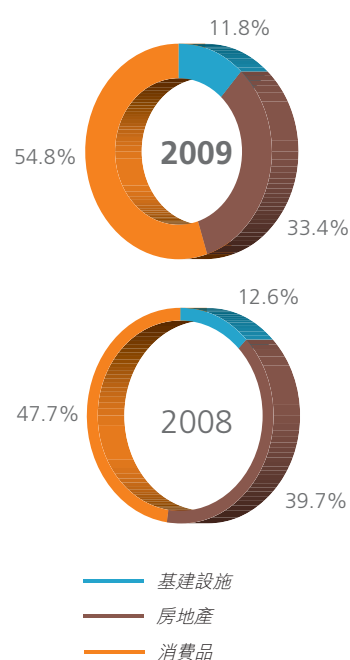
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	變幅 %
持續業務			
基建設施	818,509	938,802	-12.8
房地產	2,309,087	2,961,994	-22.0
消費品	3,790,289	3,551,309	6.7
	6,917,885	7,452,105	-7.2
非持續業務			
醫藥	5,844,309	5,280,547	10.7

總體上，二零零九年度的營業額與二零零八年比較保持平穩，但扣除非持續業務的醫藥業務的銷售額，持續業務的銷售額實際上下跌了7.2%，其中基建設施業務的銷售額受滬昆高速(上海段)進行改擴建工程施工的影響，車流量及通行費收入均錄得下調，通行費收入跌至3億6,617萬港元，跌幅達44.3%。京滬高速(上海段)的改擴建工程於年初竣工，車流量及通行費收入回升，從去年3億1,320萬港元，回升53.2%至4億7,977萬港元，但仍未能彌補京滬高速(上海段)通行費收入下跌的影響，致使銷售額仍然錄得12.8%的跌幅。

房地產的銷售額受制於交付的可供出售樓面面積的減少而下跌，年度內萬源城的「御溪」及「朗郡」、長沙「托斯卡納」和昆山「琨城帝景園」等項目，結轉的可供出售面積分別為22,541平方米、23,149平方米、28,729平方米及18,736平方米，錄得銷售額為19億5,611萬港元，較去年度萬源城的「逸郡」及「御溪」、長沙「托斯卡納」和昆山「琨城帝景園」合共結轉的26億3,792萬港元銷售，銷售額下跌25.8%。

消費品的營業額佔持續經營業務銷售額的54.8%，年度內消費品營業額的增長主要來自永發印務。與去年比較，永發印務的銷售額增加了12.2%至19億9,458萬港元，其中造紙業務的銷售增長27.4%至10億5,281萬港元。

醫藥業務通過加強市場營銷及推廣工作，使得醫藥營業額保持雙位數增長。



4 除稅前溢利

(1) 毛利率

本年度的毛利率為38.6%，較去年毛利率32.8%，上升約5.8個百分點。毛利率的上升主要是產品結構的調整，消費品業務方面增加毛利較高產品的銷售比重，而本年度房地產業務結轉的銷售均為毛利較高的別墅及聯排物業。

(2) 淨投資收入

尚海灣項目為本年度帶來約4億891萬港元的投資收益。二零零九年投資市場回穩，沒有類似去年投資公允價值下滑的情況，並錄得良好的回報。

(3) 其他收入

其他收入較去年增加，主要是滬昆高速(上海段)的車流量受改擴建工程的影響而獲得了人民幣2億5,160萬元的補償；處理入股前的應收帳等事項取得人民幣7,011萬元；京滬高速(上海段)取得人民幣5,000萬元的改擴建相關補助；多項投資物業評估錄得增值約2億2,081萬港元及其租金收入；收費公路業務的租金收入及土地整治費收入等約人民幣3,640萬元。

(4) 分佔合營企業業績

受惠於退出重慶供水及污水處理項目錄得出售利潤，以及污水處理量和財政補貼上升的因素下，中環水務的業績有明顯增長，本集團分佔盈利為4,182萬港元。

(5) 分佔聯營公司業績

本集團於二零零九年九月完成出售中芯國際股權，但本集團仍然分佔其一至八月止期間經營虧損約2億5,562萬港元，比較去年分佔經營虧損額1億6,729萬港元增加約8,833萬港元。光明乳業的經營業績已從國內的三聚氰胺事件恢復過來，本集團在完成出售光明乳業前的分佔經營利潤達到4,379萬港元，比較去年度分佔9,444萬港元經營虧損有明顯的改善。

(6) 出售附屬公司、聯營公司及合營企業權益之淨溢利

本集團於本年度內完成出售35.176%光明乳業股權及21.17%聯華超市股權，分別錄得12億1,067萬港元及4億8,456萬港元的稅前出售利潤，部份抵銷了因出售中芯國際股權而造成的7億1,473萬港元出售虧損。二零零八年比較數據主要包括出售上海信投及甬金高速的稅前出售利潤，分別為3億3,198萬港元及2億1,649萬港元。

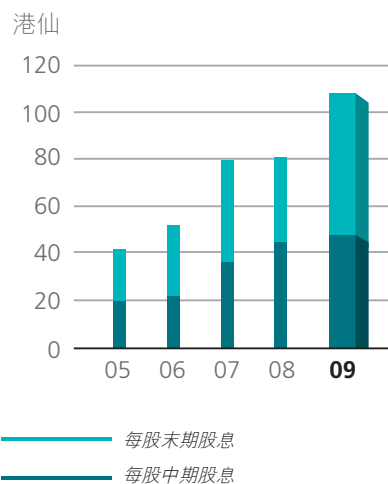
(7) 購併聯營公司權益之折讓和可供出售之投資之減值損失

中芯國際於去年初分類為可供出售之投資，並按照公允價值提取減值損失。鑒於投資策略的調整，中芯國際於去年年底由可供出售之投資重列為聯營公司權益，按照資產評估之公允價值計算錄得折讓收益。

財務回顧

5 股息

本集團採取穩定的派息比例政策，董事會建議派發末期股息每股 60 港仙，連同已派發的中期股息每股 48 港仙，二零零九年度的總股息為每股 108 港仙，全年派息比率為 40.8%。

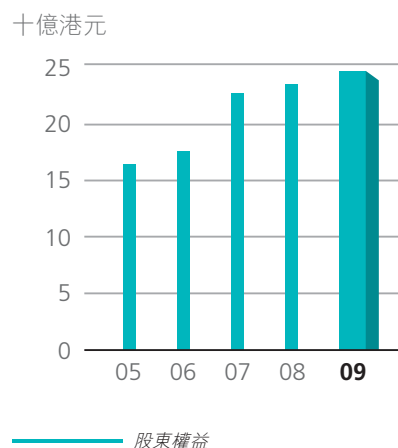


二 集團財務狀況

1 資本及股東權益

於二零零九年十二月三十一日，本集團已發行股份共 1,079,765,000 股，較二零零八年度末的 1,076,435,000 股增加 3,330,000 股，增加主要是年度內員工行使購股期權。

本集團保持穩健的財務狀況。受年度內錄得經營溢利和股份數目增加的影響，在扣減本年度內實際派發的股息，本集團的股東權益於二零零九年十二月三十一日達約 248 億 9,125 萬港元。



2 債項

(1) 借貸

本集團於本年度透過全資附屬公司穎佳獲得一項 3 年期 49.0 億港元的多邊固定及循環貸款額度。是項貸款額度將用作一般性營運資金，包括但不限於本集團任何項目收購。

於二零零九年十二月三十一日，本集團的總貸款約為 136 億 5,530 萬港元（二零零八年十二月三十一日：96 億 6,004 萬港元），其中 68.1%（二零零八年十二月三十一日：59.7%）為無抵押擔保的信用貸款。

(2) 資產抵押

於二零零九年十二月三十一日，本集團下列資產已作抵押以取得一般信貸額度：

- (a) 帳面淨值約 2,114,948,000 港元(二零零八年十二月三十一日：1,898,796,000 港元)的投資物業；
- (b) 帳面淨值約 474,779,000 港元(二零零八年十二月三十一日：110,309,000 港元)的廠房及機器；
- (c) 帳面淨值約 211,825,000 港元(二零零八年十二月三十一日：274,381,000 港元)的土地及樓宇；
- (d) 貿易應收款項約 11,875,000 港元(二零零八年十二月三十一日：無)；
- (e) 帳面淨值約 1,611,699,000 港元(二零零八年十二月三十一日：1,892,262,000 港元)的持有作出售之發展中物業；
- (f) 帳面淨值約 37,109,000 港元(二零零八年十二月三十一日：762,119,000 港元)的持有作出售之物業；
- (g) 收費公路經營權約 5,748,849,000 港元(二零零八年十二月三十一日：5,820,389,000 港元)；
- (h) 帳面淨值約 72,592,000 港元(二零零八年十二月三十一日：38,948,000 港元)的存貨；
- (i) 銀行存款約 911,828,000 港元(二零零八年十二月三十一日：800,541,000 港元)；及
- (j) 於二零零八年十二月三十一日，帳面淨值約 90,000 港元的汽車(二零零九年十二月三十一日：無)。

(3) 或然負債

於二零零九年十二月三十一日，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、下屬合營企業、聯營公司及第三者的銀行信貸額向銀行提供合共約 15 億 9,940 萬港元(二零零八年十二月三十一日：12 億 6,110 萬港元)的擔保。

3 資本性承諾

於二零零九年十二月三十一日，集團已簽約的資本性承諾為 39 億 6,408 萬港元(二零零八年十二月三十一日：17 億 3,797 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以支付其資本性開支。

財務回顧

4 銀行結存及短期投資

本集團於二零零九年十二月三十一日持有銀行結存及短期投資分別約 104 億 3,042 萬港元(二零零八年十二月三十一日：96 億 3,700 萬港元)和 1 億 5,876 萬港元(二零零八年十二月三十一日：1 億 6,272 萬港元)。銀行結存的美元、人民幣及港元的比例分別為 20%、67% 及 13%(二零零八年十二月三十一日：29%、67% 及 4%)。短期投資中主要包括股票掛鈎票據、債券及國內上市公司股票等投資。

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

三 財務風險管理政策

1 貨幣風險

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

2 利率風險

本集團之公允值及現金流利率風險分別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，本集團於二零零九年十二月三十一日持有與銀團貸款相對應的 5 億港元結構性利率對沖合同。本集團將繼續檢討市場趨勢、集團經營業務的需要及財務狀況，安排最有效的利率風險管理工具。

3 信貸風險

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

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

4 股價風險

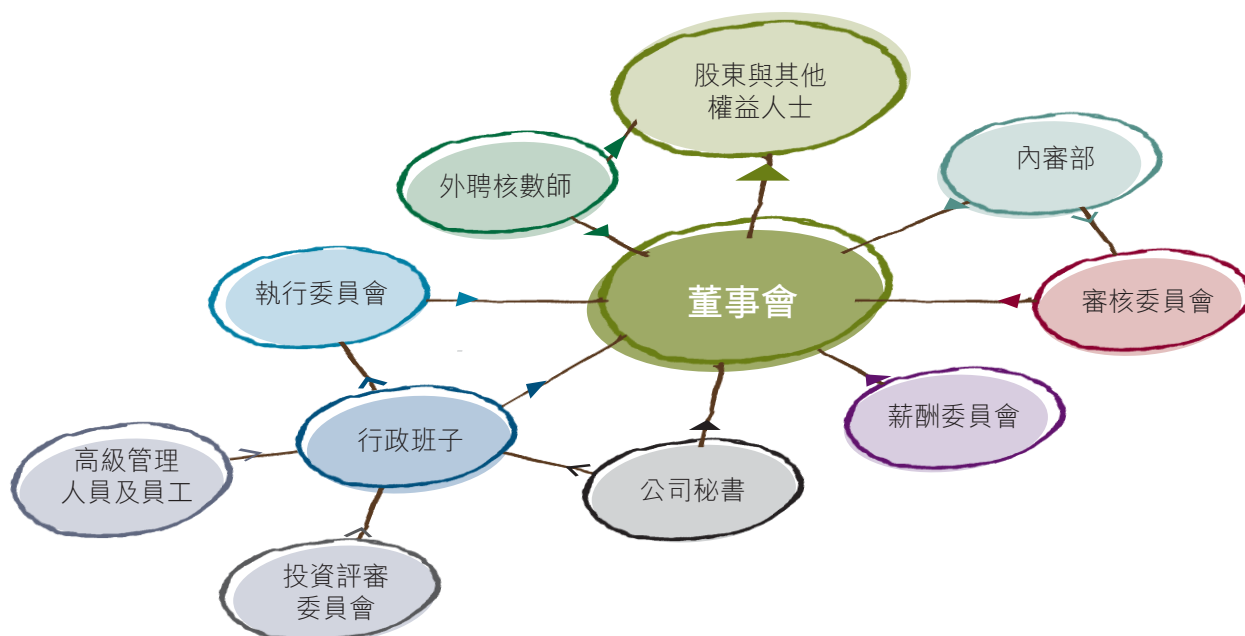
本集團及本公司透過其分類為可供出售之投資或於損益表按公允值列帳之財務資產的股本證券投資面對股價風險。管理層透過持有包括具有不同風險之投資組合以控制風險。本集團及本公司的股價風險主要集中於香港聯合交易所及上海交易所所報之股本工具價格。此外，管理層聘用特別小組監控價格風險，並將於有需要時考慮對沖該等風險。

企業管治報告

本集團一直致力維持及執行高效的企業管治，通過穩健管理及規範內部監控制度，不斷強化業務營運的透明度和問責性，堅守嚴控營運風險和財務風險、確保業務合規運作，從而建立企業價值，增加投資者信心及保障股東的長遠利益。

企業管治架構

董事會在業務決策過程中高度重視股東與其他權益人士之利益，並通過優良、穩健及合理的企業管治架構，向轄下委員會轉授權力，以執行董事會制定之各項企業管治措施：



按《企業管治常規守則》的要求，本公司在現行對所有直屬企業進行內審的工作基礎上，於年內對本公司及附屬公司監控系統的有效性進行了檢討，範圍包括財務監控、運作監控、合規監控及風險管理功能。年內，本公司根據監管制度及法規要求的變化，就適用於下屬企業的中國及香港法規向相關企業人員提供專業培訓。

企業管治報告

在信息披露方面，本集團嚴謹按照對外信息披露內部指引及法規要求確保信息在公平、及時和準確披露的原則下，不時透過不同渠道向股東及投資者提供廣泛的業務資訊，涵蓋財務匯報、營運表現及業務最新動態等信息。

企業管治常規的遵守

截至二零零九年十二月三十一日止年度內，除於本報告董事重選一節內所披露的情況外，本公司已依循《上市規則》附錄十四《企業管治常規守則》內所載的原則並符合所有守則條文。本公司的管治原則及常規，以及年內的主要工作和相關變動已詳載於本報告內。

董事會

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

董事會的組成

本公司董事會共有十名成員，包括七位執行董事及三位獨立非執行董事。

執行董事：

滕一龍先生、蔡育天先生、呂明方先生、周杰先生、錢世政先生、周軍先生、錢毅先生

獨立非執行董事：

羅嘉瑞先生、吳家瑋先生、梁伯韜先生

年內，本公司董事會成員變動如下：

- 於二零零九年四月十五日，唐鈞先生辭任本公司執行董事職務，周軍先生獲委任為本公司執行董事。
- 於二零零九年十一月十一日，丁忠德先生退任本公司執行董事職務，錢毅先生獲委任為本公司執行董事。
- 於二零一零年一月一日，姚方先生辭任本公司執行董事職務。

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

本公司的董事會成員來自不同的專業領域，包括來自中國內地政府部門和司法機構、中港企業和金融機構，在企業、財務管理、經濟研究和資產經營等方面擁有豐富經驗。

董事會成員之間在包括財務、業務及家屬等方面均無重大關係。董事及高級管理人員簡介載於本年報第51頁至第56頁及本公司網站內，在所有公司通訊及公司網站中，本公司已按董事類別及職務披露董事會的組成。

董事長及行政總裁

本公司董事長及行政總裁分別由滕一龍先生及蔡育天先生擔任。董事長主要負責董事會的管理、領導董事會，確保董事會有效運作及與會董事均適當知悉會議當前討論事項，並適時獲得足夠及可靠的資料。行政總裁主要負責集團業務的日常營運管理，領導行政班子及管理層成員按董事會既定業務策略和經營方針切實履行職責。本公司已就董事長及行政總裁的職責分工明確制定《主席與行政總裁職責釋義》。

董事提名及委任

董事的提名原則上是由本公司控股股東向本公司推薦人選，再經由本公司董事會按工作崗位所需人選的工作經驗、專業及教育背景及其能為本公司所付出的時間和貢獻等準則提呈董事會進行審議。年內，周軍先生及錢毅先生分別獲提名為本公司董事，相關委任議案已獲本公司全體董事審議通過。公司已對新委任董事提供就任所需資訊，並對法規下董事責任給予充分指引及提供意見。

董事重選

根據本公司章程及《企業管治常規守則》所載守則條文的規定，所有新任董事應在接受委任填補臨時空缺後的首次股東大會上接受股東選舉，而本公司已安排每名董事（包括有指定任期的董事）至少每三年輪流退任一次。

於二零零九年六月五日召開的二零零九年股東週年大會上，滕一龍先生及周軍先生已根據本公司組織章程細則之規定接受重選並獲連任，而蔡育天先生、呂明方先生、丁忠德先生及梁伯韜先生則根據本公司組織章程細則輪值告退並獲重選連任。錢毅先生於二零零九年十一月十一日獲委任為執行董事，本公司其後雖然於二零零九年十一月十六日舉行股東特別大會，惟因該會議的通告已於錢毅先生獲委任前發出，因此錢先生於隨後二零一零年一月十一日，即就其重選事宜可予以發出通告之首個股東大會上接受股東重選並獲連任。

於二零一零年五月十八日即將召開的二零一零年股東週年大會上，錢世政先生、羅嘉瑞先生及吳家璋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。所有擬於二零一零年股東週年大會上重選連任的董事的個人履歷，已載於隨附本年報寄發予各位股東的《一般性授權購回股份及發行股份及重選董事之建議》股東通函內，以便股東在作投票抉擇時參考。

企業管治報告

董事任期

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

本公司或本公司的任何附屬公司概無與董事會任何成員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協議。

於本報告日，董事會各成員於本公司的服務年資及任期情況如下：

董事姓名	董事會行政職務	於本公司 服務年資	董事任期
執行董事			
滕一龍	董事長	2年	協議雙方可以六個月事先書面通知終止協議。
蔡育天	副董事長及 行政總裁	4.5年	協議雙方可以六個月事先書面通知終止協議。
呂明方	—	8年	至二零一一年十二月三十一日，期滿再續。
周 杰	常務副行政總裁	8年	協議雙方可以六個月事先書面通知終止協議。
錢世政	副行政總裁	8年	協議雙方可以六個月事先書面通知終止協議。
周 軍	副行政總裁	4.5年	協議雙方可以六個月事先書面通知終止協議。
錢 毅	副行政總裁	9個月	協議雙方可以六個月事先書面通知終止協議。
獨立非執行董事			
羅嘉瑞	—	14年	至二零一零年十二月三十一日，期滿再續。
吳家瑋	—	14年	至二零一零年十二月三十一日，期滿再續。
梁伯韜	—	14年	至二零一零年十二月三十一日，期滿再續。

董事責任

每名董事須不時瞭解其作為本公司董事的職責，以及本公司的經營方式、業務活動和發展。在董事委任期內，本公司會安排提供所需的資訊和培訓，確保其對公司運作及業務有適當的理解，及知悉在適用法規下的董事責任。

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

公司秘書與每名董事皆保持密切聯繫，公司秘書負責確保董事會議程序及所有適用規章獲得遵守，並在有需要時向董事會成員提供協助和意見。此外，為協助董事履行其責任，本公司已制定《董事尋求專業諮詢的程序》，董事可根據該等商定程序尋求獨立專業意見，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可能遇到的法律責任風險以及引致公司賠償提供一定的保障。

董事會議程序

董事會（於本章節而言包括董事會轄下委員會）全年例會召開時間表一般於前一年末與各位董事商定後發給全體董事及委員，以便各董事及委員可作出適當安排參與會議。董事會定期會議每年會召開至少四次。除非定期會議外，本公司於二零零九年內已按照《企業管治常規守則》的規定，分別在各定期會議舉行前十四天及三天將董事會議通知及相關材料發予各位董事。管理層須負責向董事會提供完整及可靠的資料。為確保董事有充足時間進行文件審閱，公司秘書會負責在會議召開前三天將相關會議材料送出。

就董事會定期會議議程發出前，公司秘書均會諮詢董事在議程中加入商討事項的需要。董事已獲提供管理層或相關人員的聯繫，以便董事在有需要時可自行與其直接溝通或作進一步查詢，以便更好的履行董事會成員的責任。

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

若有大股東或董事在董事會商議事項中存在重大利益衝突，有關事項不會以傳閱文件方式處理，而將通過召開全體董事會議商議表決。年內，本公司董事會在審議涉及本公司控股股東之交易時，皆有召開全體董事會議對相關事項商議表決，獨立非執行董事均全體出席。若董事會議上任何議案涉及董事或其任何聯繫人的重大利益，有關董事將會放棄表決，且不得計入出席會議的法定人數。根據公司章程的規定，董事於任何公司持有5%或以上權益即被視為擁有該公司的重大權益。

企業管治報告

於二零零九年，本公司共召開了十次全體董事會議（其中兩次為函審決議），出席率為100%。下表概述二零零九年個別董事及委員會成員的出席率：

	二零零九年內的會議				
	出席會議次數／會議舉行次數				
	董事會	執行委員會	薪酬委員會	審核委員會	股東大會
年內舉行會議次數	10	11	4	4	4
執行董事					
滕一龍	10/10	11/11	–	–	4/4
蔡育天	10/10	11/11	–	–	4/4
呂明方	10/10	11/11	–	–	4/4
周杰	10/10	11/11	–	–	4/4
錢世政	10/10	11/11	–	–	4/4
周軍 ^(附註1)	8/8	10/10	–	–	1/4
錢毅 ^(附註2)	2/2	–	–	–	1/1
丁忠德 ^(附註3)	8/8	–	–	–	2/3
姚方 ^(附註4)	10/10	1/1	–	–	4/4
唐鈞 ^(附註5)	2/2	–	–	–	–
獨立非執行董事					
羅嘉瑞	10/10	–	4/4	4/4	4/4
吳家瑋	10/10	–	4/4	4/4	4/4
梁伯韜	10/10	–	4/4	4/4	4/4
委員會成員					
張震北	–	–	4/4	–	–
郭發勇 ^(附註6)	–	–	2/2	–	–
張杰 ^(附註6)	–	–	2/2	–	–
出席率	100%	100%	100%	100%	93%

附註：

- (1) 於二零零九年四月十五日，周軍先生獲委任為本公司執行董事。
- (2) 於二零零九年十一月十一日，錢毅先生獲委任為本公司執行董事。
- (3) 於二零零九年十一月十一日，丁忠德先生退任本公司執行董事。
- (4) 於二零一零年一月一日，姚方先生辭任本公司執行董事。
- (5) 於二零零九年四月十五日，唐鈞先生辭任本公司執行董事。
- (6) 由於職務調動關係，於二零零九年九月一日，張杰先生於本公司的職務由郭發勇先生接替，郭先生獲委任為薪酬委員會成員。

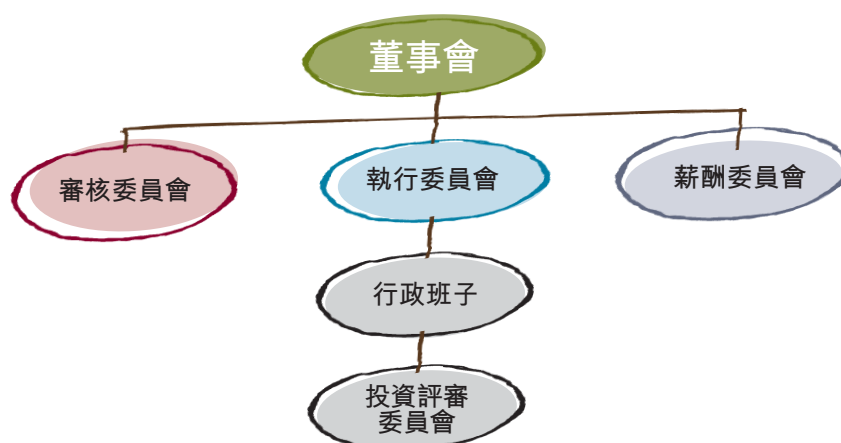
董事進行證券交易的守則

根據《上市規則》附錄十《標準守則》及附錄十四《企業管治常規守則》內的有關規定，本公司已制定《董事或有關僱員進行證券交易的標準守則》，本公司董事及任何因其職務或僱員關係而擁有關於本公司或其股份未公佈的股價敏感資料的僱員，以及本公司附屬公司或母公司的此等董事或僱員（及其聯繫人）在進行本公司的證券買賣時必須遵守該等守則。本公司守則所訂的標準並不比《標準守則》寬鬆。經向所有董事及有關僱員作出特定查詢後，彼等已確認其於二零零九年度內已完全遵守《標準守則》及本公司守則的要求。董事於本公司及其相關法團（定義見《證券及期貨條例》）證券之權益已載列於本年報第 59 頁內。

年內，本公司已根據聯交所對上市公司董事進行證券買賣的新修訂條文，對現行採納的《董事或有關僱員進行證券交易的標準守則》進行相應修改，並已獲董事會函審決議通過。

董事權力的轉授

董事會轄下設有執行委員會、審核委員會及薪酬委員會，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。



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

企業管治報告

執行委員會

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

於本報告日，執行委員會的成員均為執行董事，包括滕一龍先生、蔡育天先生、呂明方先生、周杰先生、錢世政先生和周軍先生。滕一龍先生為委員會主席。於二零零九年四月十五日，姚方先生因工作調動關係退任委員會成員，周軍先生於同日獲委任加入。

執行委員會工作情況

於二零零九年，執行委員會以函審方式共召開了十一次會議，審議年內公司所進行的各項重大經營活動、收購及出售等事項。

行政班子

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

投資評審委員會

本公司設有投資評審委員會，其設置旨在透過公司各職能部門從不同角度、專業技能及觀點，根據公司的整體業務投資策略，對公司的投資項目等進行評審，綜合項目的行業背景、組織結構、業務發展計劃、投資回報以及財務風險和法律風險評估等關鍵環節作出分析和討論，最後形成獨立專業意見，向行政班子提交建議和匯報，並按公司投資決策流程指引，交由執行委員會進行審議。投資評審委員會主要由香港總部職能部門組成，現時成員包括投資管理部主管、法務總監暨公司秘書及財務總監。年內，投資評審委員會共就十一個項目進行評審。

薪酬委員會

薪酬委員會設立於二零零四年，主要負責檢討公司整體薪酬政策和架構及監控政策有效地執行，並向董事會建議設立正規而具透明度的程序，以制訂董事及高級管理人員的薪酬政策及架構。本公司薪酬委員會的職權範圍書已登載於本公司網站內。

於本報告日，薪酬委員會的成員包括三位獨立非執行董事羅嘉瑞先生、吳家瑋先生及梁伯韜先生，以及管理層代表張震北先生及郭發勇先生。羅嘉瑞先生為委員會主席，公司秘書為委員會秘書。年內，張杰先生由於職務調動關係退任委員會成員，郭發勇先生獲委任加入。

薪酬委員會主要工作情況

於二零零九年，薪酬委員會召開了四次會議(其中一次為審函決議)，出席率為 100%。審議的事項包括董事酌情花紅的派發及支付情況、董事及高級管理人員薪酬調整及董事服務協議等。

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

董事薪酬釐定

董事薪酬乃參照公司經營業績、市場薪酬水平及董事職責等因素而釐定。除基本薪酬外，董事並可獲由本公司根據本集團之經營業績、市場環境及其工作表現決定發放之酌情花紅。薪酬委員會在擬定執行董事薪酬方案時，如有需要會向董事長及／或行政總裁進行諮詢，或索取專業顧問的意見。截至二零零九年十二月三十一日止年度，各董事之董事酬金列示如下：

董事姓名	董事袍金及 委員會酬金 (千港元)	薪金及津貼 (千港元)	花紅 (千港元)	被認作以 股份為基準 的付款支出 (千港元)	總額 (千港元)
執行董事					
滕一龍	-	3,103	2,000	174	5,277
蔡育天	-	2,251	1,900	132	4,283
呂明方	200	524	-	125	849
周杰	-	1,847	900	110	2,857
錢世政	-	1,797	800	106	2,703
周軍(附註1)	-	1,277	569	61	1,907
錢毅(附註2)	-	249	111	5	365
丁忠德(附註3)	-	1,577	689	106	2,372
姚方(附註4)	200	-	-	-	200
唐鈞(附註5)	58	-	-	-	58
獨立非執行董事					
羅嘉瑞	374	-	-	-	374
吳家瑋	360	-	-	-	360
梁伯韜	360	-	-	-	360
	1,552	12,625	6,969	819	21,965

附註：

- (1) 於二零零九年四月十五日，周軍先生獲委任為本公司執行董事。
- (2) 於二零零九年十一月十一日，錢毅先生獲委任為本公司執行董事。
- (3) 於二零零九年十一月十一日，丁忠德先生退任本公司執行董事。
- (4) 於二零一零年一月一日，姚方先生辭任本公司執行董事。
- (5) 於二零零九年四月十五日，唐鈞先生辭任本公司執行董事。

企業管治報告

審核委員會

審核委員會於一九九八年成立，是董事會轄下一個常設委員會，在企業管治方面的工作中扮演一個非常重要的角色，主要負責檢討本集團的會計政策和實務準則，以及討論財務匯報、內部監控及風險管理等事宜，並向董事會匯報及提出建議供董事會決策。

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

年內，本公司已按照聯交所對《企業管治常規守則》內有關審核委員會職能範圍的新修訂條文，對審核委員會職權範圍書作出修訂，有關修訂已獲董事會函審決議通過，修訂後的職權範圍書已登載於本公司網站內。

審核委員會的工作情況

於二零零九年，審核委員會共召開了四次會議（其中一次為函審決議），出席率為 100%。會議審議的事項包括審閱本集團的業績報告、外聘核數師審計計劃及費用、核數及非核數服務項目及收費水平、檢討公司的財務監控、內部監控和風險管理制度及省覽內審事項等。年內，審核委員會有一次會議與核數師會面並無執行董事出席。

管理層須確保向審核委員會提供的資料為完整和可靠，使其有效履行職責。在有需要時，審核委員會可按照《董事尋求專業諮詢的程序》尋求專業意見，費用由公司支付。

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，而外聘核數師就保持獨立性亦採納了一套內部政策和程序，包括輪換審計合夥人及職員等。基於對核數師的獨立性檢討結果及在考慮管理層的意見後，審核委員會已向董事會建議續聘德勤•關黃陳方會計師行為二零一零年之外聘核數師，惟須於二零一零年五月十八日舉行的股東週年大會上獲股東批准後，方可生效。一直以來，概無負責審計本公司帳目的審計公司任何前任合夥人擔任本公司審核委員會成員。

本公司亦制定了《外聘核數師提供非核數服務的政策》，並就核數師每年向本集團提供之非核數服務向審核委員會報告。二零零九年外聘核數師年度審計費用為865萬港元。本公司外聘核數師(包括其關聯機構)於本年度為本集團提供的非審計服務及有關收費如下：

非審計服務費用	2009 (港元)	2008 (港元)
項目收購財務盡職調查	1,245,000	150,000
申報會計師費用	—	1,919,000
稅務諮詢費用	266,000	336,000
其它	36,000	26,000
	1,547,000	2,431,000

財務報告編製

本公司二零零九年財務報表及中期報告乃根據《上市規則》附錄十六之相應披露要求及按香港會計師公會所頒佈之《香港財務報告準則》、《香港會計準則》、修訂及詮釋編製。董事會負責監督編製及審批公司帳目，使其真實及公平地反映本集團的財務狀況、溢利及現金流，並已於所有股東通訊中，對本集團之業績和狀況、股價敏感資料及根據法規有關規定須予披露的其他資料作出平衡、清晰及明白的評審。

年內，管理層已向董事會提供充分的解釋及足夠的數據以評審公司帳目，讓其可以就提交批准的財務及其他資料作出有根據的評審及回應。公司貫徹採用合適的會計政策，並已作出審慎和合理的判斷及估計，按持續經營為基礎編製帳目，而外聘核數師亦已在有關財務報表的獨立核數師報告書中就其申報責任作出聲明，該報告載於本年報第65頁至第66頁內。

內部監控

董事會負責確保本集團的內部監控系統為穩健妥善而且有效，以求保障公司資產和股東的投資，並致力推行健全的風險管理和內部監控制度，目的是為有效預警在業務經營及財務管理上所面對的風險，以及監督營運決策和資源配置的合理性，使制度得到貫徹和有效實施、架構權責分明、業務達成既定目標。年內，公司亦對內部規章制度進行了修訂及更新。

本公司設有內部審計部門，主要負責監察本集團(含各主要下屬企業)的內部監控系統穩健妥善地運行，其審計涉及範圍包括財務監控、業務營運、規章遵行以及風險管理等，對之不時作出獨立檢討、評估和跟進，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週期滾動，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，這些企業皆有指定人員回應內審部的審查。

企業管治報告

截至二零零九年十二月三十一日止年度，本公司已就內部監控事項向公司各附屬企業進行資料搜集和調查，各附屬企業在遵行內部監控指引中並無發現重大差異情況，而企業在合規監控範疇內已遵行相關法例及行業規則，亦無出現重大違規事項或重大訴訟風險。此外，本公司目前投放在會計及財務匯報職能方面的資源、員工資歷及經驗，以及對員工所接受的培訓課程及預算已獲董事會和審核委員會確認足夠及充足。

股東

股東及投資者資料

於二零零九年十二月三十一日，本公司控股股東上實集團間接持有551,859,371股本公司股份（不包括相關股份及淡倉之權益），持股比例約為51.11%（不包括相關股份），公眾持股量約為48.89%。根據《證券及期貨條例》，本公司的主要股東及其他人士於本公司及相聯法團持股情況刊載於本年報董事會報告書內。

於每年召開的股東週年大會上，董事可與股東直接溝通和解答他們的提問。董事長及董事會轄下委員會主席皆有出席全部於二零零九年召開的股東大會，以回應股東提出的問題。本公司亦不時會透過電郵、電話及信函的方式接獲股東及投資者向本公司提出的寶貴意見與他們溝通。

信息披露

本集團通過不同的渠道適時傳達業務發展信息以提高企業運作的透明度，包括刊發年報和中期報告及業績、寄發股東通函、在中英文報章刊登業績摘要，以及透過發佈會及新聞稿發佈業務最新發展動態，上述資料皆登載於本公司網站內。網站除報導集團業務資訊，更提供連接鍵至集團旗下主要企業的網站。此外，本公司管理層亦不時與分析員和機構投資者舉行會議，闡釋已經披露的公司業務資料及進行討論。股東、投資者、傳媒或公眾人士之所有查詢及建議，由公司秘書或主管公司投資者關係之高級管理人員負責解答。另本公司設有投資者關係電子郵箱 enquiry@sihl.com.hk，方便投資者提出建議及查詢。

投資者關係

二零零九年，本公司全面啟動戰略轉型計劃，積極落實執行一系列的資產重組和收購兼併活動，適逢市場環境仍未明朗，與包括股東在內的機構投資者的溝通就顯得格外重要。年內，公司管理層積極參與投資者活動，廣泛接觸主要股東、機構投資者及證券行代表，讓他們瞭解資產併購和業務重組活動詳情及最新發展情況。年內，組織的投資者活動（包括一對一會議、午餐會、電話會議及海外路演等）的規模，參加的投資研討會（包括在倫敦、新加坡、北京、上海、長沙及香港舉行的活動）的密度均為近年之冠，管理層先後向超過六百多位機構投資者講解公司最新發展策略及未來發展前景，積極營造良好投資者關係。

股東大會程序

於二零零九年，除於二零零九年六月五日召開的二零零九年股東週年大會外，本公司根據《上市規則》的規定，分別就下列與本公司控股股東作出的交易召開股東特別大會：

- 於二零零九年八月三十一日
出售中芯國際權益所涉之關連交易
- 於二零零九年九月十六日
收購上海市青浦區D及E地塊所涉之關連交易
- 於二零零九年十一月十六日
參與醫藥資產重組所涉之主要及關連交易

年內，各股東大會的通知分別載列於各相關之股東通函內，並已按規定於股東週年大會舉行前至少足二十個營業日及於股東特別大會舉行前至少足十個營業日向股東發出。董事長及董事會轄下委員會主席皆有出席上述股東大會，以回應與會股東的問題。根據《上市規則》之規定，所有股東大會之任何表決均以投票方式表決，在該等股東大會開始時，董事長已解釋以投票方式表決的詳細程序及回應有關表決的任何提問，會上並已就每項獨立事項個別提出決議案。本公司股份過戶登記處卓佳秘書商務有限公司於會上擔任監票員並負責安排表決程序。本公司已就投票結果於當天晚上正式公告和上載於本公司網站及聯交所「披露易」網站內供各位股東查閱。

股份交易平台

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

人力資源

薪酬及福利政策

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

本年度員工(包括董事)薪金、津貼及花紅等支出共9.89億港元(二零零八年：9.38億港元)。除薪金、津貼及花紅外，本集團亦為僱員提供多項福利，包括現金津貼、醫療、個人意外保險等，以確保吸引和保留最好的人才。此外，本公司亦為合資格僱員設有定額供款退休金計劃，而且為符合強制性公積金計劃條例，全體僱員須參加強制性公積金計劃。兩個計劃的資產分別由獨立受託人根據有關法例條款經營管理。

購股期權

本集團授出購股期權，藉此激勵對本集團作出貢獻的董事、僱員及其他合資格人士。根據本公司於二零零二年五月三十一日採納的上實控股計劃，本公司先後授出三次購股期權，共授出42,250,000股購股期權。截至本報告日止，第一批授出之購股期權的行使期限早已屆滿，而第二批及第三批購股期權亦已分別於二零零九年三月二日及二零零九年十一月二日期滿失效。截至二零零九年十二月三十一日止年度內，3,330,000份購股期權獲行使，而553,000份購股期權未獲行使並已告失效。

於二零零九年度，本公司股份在緊接購股期權行使日期前的加權平均收市價為27.05港元(二零零八年：28.77港元)，因行使上實購股期權計劃下授出之購股期權而收取之代價約為54,004,000港元(二零零八年：80,422,000港元)。

此外，根據本公司於二零零四年五月二十八日採納的Mergen Biotech計劃，第一批63,400份Mergen Biotech購股期權已於二零零四年十二月授出，其中有8,300份已於本年度內失效。Mergen Biotech乃本公司年內間接持有70.41%權益之附屬公司，其主要資產為持有三維生物100%股權。三維生物主要從事開發及生產抗癌藥物。Mergen Biotech採納購股期權計劃的主要目的為向相關僱員提供機會購入公司權益，鼓勵他們以提高Mergen Biotech之價值為工作目標。截至二零零九年十二月三十一日止年度，並無根據Mergen Biotech計劃授出購股期權，所有Mergen Biotech計劃之購股期權並未獲行使。於二零一零年二月，本公司完成出售所持Mergen Biotech全部股權，Mergen Biotech不再為本公司之附屬公司。

財務報表附註37內載有上實控股計劃及Mergen Biotech計劃的詳細資料。

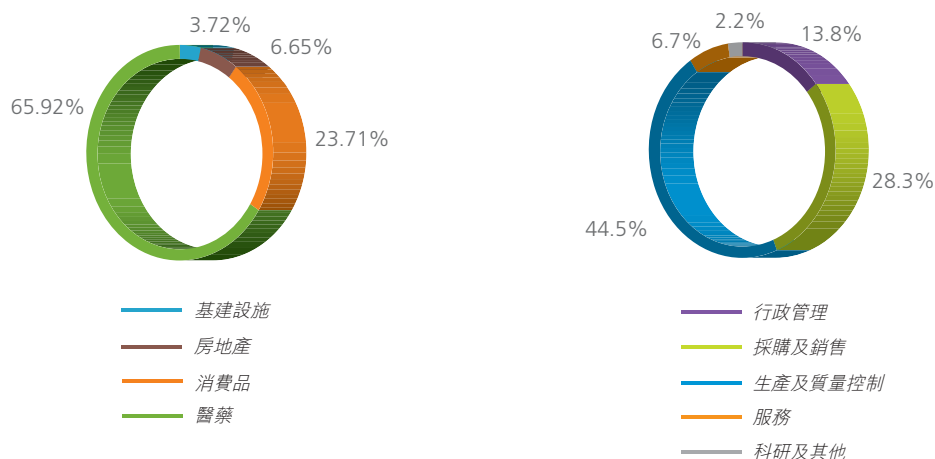
人力資源

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

截至二零零九年十二月三十一日止，本集團僱員人數合共有15,141名，較去年上升1.7%，主要原因為旗下附屬公司數目增加。僱員人數中，中國內地僱員約佔96%(二零零八年：96%)，餘下4%(二零零八年：4%)為香港僱員。男女員工比例為55比45(二零零八年：57比43)。僱員之年齡、服務年資及學歷資料如下：

	2009	2008
平均年齡	34	36
平均服務年資	9	9
擁有大學或以上學歷的僱員百分比	21%	23%

按業務板塊及工作性質的員工分佈情況如下：



本集團重視員工的培育，年內對集團員工進行了多項培訓，內容涵蓋財務和稅務管理、財務人員崗位資格、內部監控、法規闡釋、新入職員工培訓、消防安全、職業安全、營銷人員培訓及考核、GMP知識培訓及舉行質量與安全知識競賽等。同時本公司亦設立進修資助計劃，資助總部各階層員工選修合適的課程，從而鼓勵員工持續進修，不斷增值，提升員工素質。

企業社會責任

企業社會責任除了是現今社會關注的課題外，亦是本集團企業策略的重要一環。

環境保護

隨著全球性能源危機、生態環境的日益惡化、節能減排及環境保護已是勢在必行。年內，公司總部和集團各有關附屬公司均已遵行相關環保法規並通過各項環保核查。現時，本公司編製的年報、中期報告及股東通函等文件全採用認證環保紙張，同時減少用紙及推行無紙化，以減低環境資源肆意耗用。

企業管治報告

年內，多家下屬企業均投放資源改善環保、活化廢料、確保綠化質量；並在工程建設期間，嚴格遵守在同時設計、同時施工、同時投產使用「三同時」的國家環保法規要求下設置環保設施。廈門中藥廠新廠區中藥製劑現代化項目通過竣工環保驗收，區內實行雨污分流，污水達到一級排放及中水回用，廈門中藥廠用水一直貫徹節能降耗，獲授予「節水型企業」稱號。杭州青春寶已通過清潔生產審核、ISO14001 環境管理體系認證，並獲「浙江省綠色企業」和「環境保護模範企業」榮譽稱號。永發印務將廢物安排專業回收及控制化學品的毒氣排放及調控用量。浙江榮豐紙業亦就環保涉及的排放，與當地環保局聯網，接受在線監測。四川科美紙業建立公司車間生產尾氣吸附處理塔，對印刷環節產生的氣體進行無害處理。路橋發展於公路建設防噪屏，減低汽車通行對公路兩側居民的噪音滋擾。

社會公益

企業創富取之社會，應協力推動社會公益事業，共創社會和諧，回饋社會。年內，本集團多家下屬公司除參與社會慈善公益活動外，亦響應母公司春節前幫困送暖呼籲，紛紛開展「慈善一日捐」活動，籌集款項幫助有需要人士。此外，由上海城開集團員工組成的愛心教師志願隊伍不時走訪公司資助興建的小學，除為學生們送上物資外，亦送上員工暖暖的心意和關愛，公司於年內更獲「上海市文明單位」稱號。廈門中藥廠獲頒發「福建省紅十字人道銅質獎章」，表揚其於近幾年踴躍捐款捐物，救助弱勢群體。廣東天普為鼓勵品學兼優生設有「天普誠信獎學金」；遼寧好護士獲授予「模範單位」及「抗震救災先進集體」榮譽稱號，以表揚其在二零零八年的「5.12」抗震救災中的突出表現，另公司在慈善公益事業上所做的貢獻亦被編入《本溪市慈善活動滙編》。

本集團將繼續關注環保，積極參與慈善及公益活動，回饋社會。

承董事會命

梁年昌

公司秘書

二零一零年三月三十一日

董事及高級管理人員簡介



後排： 舒暢 錢毅 張震北 錢世政 呂明方 周杰 周軍 倪建達 陽建偉
前排： 梁伯韜 羅嘉瑞 滕一龍(董事長) 蔡育天(副董事長及行政總裁) 吳家璋

董事

執行董事

滕一龍先生 執行董事、董事長

(出任董事日期：2008年5月30日~至今)

滕先生，62歲，現任上海實業(集團)有限公司董事長。彼畢業於上海交通大學工業管理工程專業和華東政法學院民商專業。彼曾任四川柴油機廠主要領導、六機部四川第六機械工業局副局長、上海江南造船廠主要領導、上海市總工會主席、中華全國總工會副主席、上海市高級人民法院院長。彼具有20多年的大型企業管理和10多年的法律工作經歷，在經濟、法律、企業管理和船舶製造、科技攻關等重大項目的組織實施上積累了豐富的經驗。滕先生現為中國人民政治協商會議全國委員會委員，同時擔任最高人民法院諮詢委員會委員、華東政法大學、上海工程技術大學的兼職教授、上海社會科學院特聘研究員、中國商用飛機有限責任公司副董事長及香港中企協會名譽會長。

蔡育天先生 執行董事、副董事長、行政總裁

(出任董事日期：2005年12月19日~至今)

蔡先生，60歲，為上海實業(集團)有限公司之執行董事及總裁、上海城開(集團)有限公司、上海上實南洋大酒店有限公司、中環保水務投資有限公司董事長及本集團若干其它附屬公司之董事。蔡先生畢業於華東師範大學世界經濟專業，獲碩士學位，副研究員。蔡先生曾任中華企業公司行政總裁。自1987年9月起至2005年11月止，先後擔任上海市房產管理局副局長、局長、上海市房屋土地管理局局長、上海市房屋土地資源管理局局長等職務。蔡先生在房地產、經濟及行政管理方面積逾20多年經驗。

董事及高級管理人員簡介

呂明方先生 *執行董事*

(出任董事日期：2002年1月5日~至今)

呂先生，53歲，為上海實業(集團)有限公司(「上實集團」)執行董事及本集團若干其它附屬公司之董事。彼畢業於復旦大學和香港中文大學，先後獲復旦大學經濟學碩士學位和香港中文大學專業會計學碩士學位，並獲授高級經濟師職稱。呂先生於1995年7月加入上實集團，現為上海醫藥(集團)有限公司及上海市醫藥股份有限公司董事長，曾任本公司行政總裁、上實集團資產經營部副總經理、上海上實資產經營有限公司董事兼常務副總經理、上海實業聯合集團股份有限公司董事總經理、上實集團助理總裁兼計劃財務部總經理、上實集團副總裁等職。彼有20多年管理經驗，其中包括10多年投資銀行業務和上市公司工作經驗。

周杰先生 *執行董事、常務副行政總裁*

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

周先生，42歲，為上海實業(集團)有限公司(「上實集團」)執行董事及常務副總裁，兼任永發印務有限公司及本集團若干其它附屬公司之董事。周先生畢業於上海交通大學，獲管理工程碩士學位。彼現為上海復旦張江生物醫藥股份有限公司、中芯國際集成電路製造有限公司之非執行董事及上海市醫藥股份有限公司監事長。彼曾任上海萬國證券公司(現申銀萬國證券股份有限公司)投資銀行總部副總經理。彼於1996年5月加入上實集團，曾任上海上實資產經營有限公司董事長兼總經理等職。彼在投資銀行業務及資本市場運作方面積逾10多年從業經驗。

錢世政先生 *執行董事、副行政總裁*

(出任董事日期：2002年1月5日~至今)

錢先生，57歲，為上海實業(集團)有限公司(「上實集團」)副總裁，以及上海城開(集團)有限公司及本集團若干其它附屬公司之董事。彼畢業於復旦大學，獲經濟學碩士和管理學博士學位，曾在復旦大學任教。1998年1月加入上實集團，曾任上實集團首席會計師及審計部總經理，現為海通證券股份有限公司副董事長及中國龍工控股有限公司獨立非執行董事。彼在財務與會計理論及實務方面積逾20多年經驗。

周軍先生 *執行董事、副行政總裁*

(出任董事日期：2009年4月15日~至今)

周先生，41歲，彼為上海滬寧高速公路(上海段)發展有限公司、上海路橋發展有限公司董事長，以及上海城開(集團)有限公司、中環保水務投資有限公司及本集團若干其它附屬公司之董事。彼先後畢業於南京大學和復旦大學，獲文學士和國際金融專業經濟學碩士學位，並獲授經濟師職稱。周先生於2005年12月獲委任為本公司副行政總裁，現為上海實業(集團)有限公司(「上實集團」)副總裁、上海申渝公路建設發展有限公司及上海星河數碼投資有限公司(「星河數碼」)董事長，並為上海市人大代表。周先生曾於中國國泰證券有限公司(現為國泰君安證券公司)任職。彼於1996年4月加入上實集團，曾任上實置業集團(上海)有限公司副總經理、上海聯合實業股份有限公司副總經理和星河數碼董事總經理、上實集團投資策劃部總經理等職。周先生在證券、金融投資、房地產、項目策劃等方面擁有10多年專業工作經驗。

錢 毅先生 **執行董事、副行政總裁**

(出任董事日期：2009年11月11日~至今)

錢先生，56歲，彼為南洋兄弟煙草股份有限公司董事長兼總經理、永發印務有限公司董事長及本集團若干其它附屬公司之董事。彼畢業於復旦大學，獲企業管理學位，後又獲得華東師範大學工商管理碩士學位，並獲授高級經濟師職稱。錢先生於2009年7月獲委任為本公司副行政總裁。彼曾任上海三維生物技術有限公司副董事長兼執行總裁、上海鍋爐廠副廠長、上海電氣(集團)總公司副總經濟師、上海重型機器廠廠長等職。彼在企業管理方面富有豐富經驗。

獨立非執行董事

羅嘉瑞醫生 **獨立非執行董事**

(出任董事日期：1996年3月15日~至今)

羅醫生，63歲，為鷹君集團有限公司主席兼董事總經理，鷹君資產管理(冠君)有限公司(為上市買賣之冠君產業信託管理人)之非執行董事兼主席。羅醫生為香港上海匯豐銀行有限公司之非執行董事及鳳凰衛視控股有限公司、中國移動有限公司及其他若干香港上市公司之獨立非執行董事。彼亦為香港地產建設商會副主席、香港經濟研究中心董事、香港機場管理局董事局成員及香港上市公司商會主席。彼畢業於加拿大麥紀爾大學獲理學士學位及於美國康奈爾大學取得醫學博士學位，受訓成為內科及心臟專科醫生。羅醫生於香港及海外各地從事物業與酒店發展及投資業務逾30年。

吳家璋教授 **獨立非執行董事**

(出任董事日期：1996年3月15日~至今)

吳教授，72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及聯想集團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，55歲，在香港和中國市場之企業財務方面(包括企業融資、收購合併、企業重整及重組、投資及其它一般企業融資顧問活動)擁有超逾30年經驗。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。

高級管理人員

張震北先生

張先生，55歲，於2007年11月獲委任為本公司副行政總裁。彼同時兼任上海實業(集團)有限公司(「上實集團」)助理總裁、上實集團人力資源部總經理。張先生畢業於上海大學，後再獲工商管理碩士學位及國際商務師(經濟師)職稱。彼於1992年加入上實集團，歷任上海海外公司副總裁、人事處處長、上海國際(歐洲)集團公司副總裁等職。張先生也曾任上海市對外經濟貿易委員會幹部處主任科員、人事處副處長等工作，在國際商務和人力資源管理方面積逾20多年經驗。

董事及高級管理人員簡介

倪建達先生

倪先生，47歲，於2008年3月獲委任為本公司副行政總裁，並同時兼任上海城開(集團)有限公司(「上海城開集團」)董事兼總裁。彼先後畢業於上海大學和澳大利亞La Trobe大學，獲工商管理碩士學位。倪先生曾任上海徐匯房地產經營有限公司總經理、上海城開集團副總經理、中國華源集團公司房地產部總經理等職務，在房地產、經濟及管理方面積逾20多年專業工作經驗。倪先生於2003年被選舉為上海市人大代表，先後被授予全國25名最具改革理念的中國企業家、2006年中國住交會十大風雲人物之一、2007年博鰲論壇-中國地產20年最具影響力人物、2005年上海房地產18年十大企業家等榮譽稱號。彼曾任上海市青年聯合會副主席，現為上海市青年企業家協會會長及上海市房地產業協會副會長。

陽建偉先生

陽先生，38歲，於2009年10月獲委任為本公司助理行政總裁。彼先後畢業於華中理工大學和上海交通大學，獲工學學士、管理工程碩士及管理學博士學位，並獲授經濟師職稱。彼曾任職於中國有色金屬材料總公司下屬上海中金期貨經紀有限公司、宏源證券股份有限公司上海投資銀行部。陽先生於2004年6月加入上海實業(集團)有限公司(「上實集團」)，曾任上實管理(上海)有限公司項目經理、上海星河數碼投資有限公司助理總經理、上實集團投資策劃部項目經理、計財部高級經理、董事會辦公室助理總經理及董事長秘書等職。彼在金融投資、證券研究、投資銀行、項目策劃等方面積逾10多年工作經驗。

舒暢先生

舒先生，51歲，於2009年12月獲委任為本公司助理行政總裁。彼先後畢業於北京第二外國語學院和美國紐約大學，獲法國文學碩士及經濟學碩士學位。舒先生曾任中國人民對外友好協會歐洲司二處處長、美國摩根投資銀行經理、華晨五洲電子商務有限公司董事及總裁、君安投資有限公司董事長、上海汽車工業(集團)總公司財務部總監和資產經營部總監、上海汽車集團股份有限公司董事、錦江國際(集團)有限公司董事、投資發展總監及北京汽車投資有限公司副總經理等職。彼在企業及財務管理等方面積逾20年經驗。

梁年昌先生

梁先生，56歲，於1996年3月加入本公司，為本公司之法務總監暨公司秘書。梁先生同時為上海實業(集團)有限公司之法務部總經理。梁先生為英國特許秘書及行政人員公會、香港特許秘書公會、英國特許管理會計師公會及香港會計師公會資深會士，並為香港人力資源管理學會專業會士。彼並獲英國倫敦大學頒授法學碩士和布魯內爾大學聯同英國翰寧工商管理學院頒授工商管理碩士學位。於加入本公司前，梁先生曾任職於一香港上市集團公司為執行董事兼集團公司秘書，彼在法律事務、上市公司秘書實務及行政管理方面等積逾多年管理經驗。

陳一英女士

陳女士，42歲，於1996年11月加入本公司，為本公司之財務總監。陳女士同時為上海實業(集團)有限公司計劃財務部副總經理。彼畢業於香港大學，獲社會科學榮譽學士學位，並獲得英國倫敦大學財務管理碩士學位。陳女士為香港會計師公會、英國特許公認會計師公會和中國註冊會計師協會會員。陳女士具有豐富銀行及財務的專業工作經驗。

下屬企業管理層簡介

汪正綱先生

汪先生，59歲，為上實管理(上海)有限公司董事長、上海城開(集團)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及上海上實南洋大酒店有限公司董事，以及中芯國際集成電路製造有限公司非執行董事周杰先生的替任董事。彼畢業於復旦大學管理學院，持有經濟學碩士學位，曾任上海東風橡膠二廠廠長、上海市東風農場場長、上海市農墾農工商綜合商社股份有限公司副董事長兼總經理、上海實業非洲企業有限公司董事兼總經理、上海實業(集團)有限公司企業管理部總經理等，在企業管理方面積逾30年經驗。

徐曉冰先生

徐先生，43歲，為上實管理(上海)有限公司(「上實管理」)董事兼總經理。徐先生畢業於北京大學，獲工商管理碩士學位。彼曾任北京首都創業集團北京京放投資管理顧問有限責任公司投資及財務分析師、上實管理投資策劃部副主管、企業管理部主管、副總經理等職，在企業管理和投資策劃方面積逾10多年工作經驗。

薛蓮女士

薛女士，53歲，為上海上實南洋大酒店有限公司董事、總經理。彼畢業於上海市旅遊專科學校，後赴美國就讀康奈爾大學酒店高級管理課程，及後研讀工商管理課程並獲經濟學碩士學位。薛女士曾任上海市旅遊事業管理局外事處主任科員、副處級幹部、香港南洋酒店董事、副總經理等職。彼在旅遊及酒店管理方面積逾近30年經驗。

左敏先生

左先生，48歲，為永發印務有限公司副董事長兼行政總裁。左先生畢業於四川華西醫科大學，取得學士學位，後又獲得復旦大學管理學院碩士學位，並獲授高級經濟師職稱。彼曾任九星印刷包裝有限公司董事長及總經理、三九企業集團副總經理及華潤醫藥集團副總裁等職，在印刷包裝行業方面積逾20多年工作經驗。

金國明先生

金先生，49歲，為永發印務有限公司董事兼總經理，彼同時為河北永新紙業有限公司、成都永發印務有限公司及浙江榮豐紙業有限公司董事長，以及許昌永昌印務有限公司董事。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20多年經驗。

戴巍巍先生

戴先生，41歲，為上海滬寧高速公路(上海段)發展有限公司董事兼總經理及上海路橋發展有限公司董事。戴先生先後畢業於上海同濟大學及上海復旦大學，獲工學士及工商管理碩士學位。彼曾任職於上海市地鐵總公司、上海市市政工程管理局、上海市嘉金高速公路發展有限公司及上實管理(上海)有限公司，在基礎設施建設和管理方面積逾10多年工作經驗。

董事及高級管理人員簡介

周亞棟女士

周女士，38歲，為上海路橋發展有限公司董事兼總經理及上海滬寧高速公路(上海段)發展有限公司(「滬寧高速」)董事。周女士先後畢業於華東師範大學國際金融專業、香港中文大學會計學專業，獲專業會計學碩士學位。彼曾任上實管理(上海)有限公司投資部副主管、浙江金華甬金高速公路有限公司董事及滬寧高速董事副總經理，在投資策劃及高速公路管理方面積逾多年工作經驗。

王 峰先生

王先生，51歲，為許昌永昌印務有限公司總經理。彼曾任許昌捲煙總廠銷售科副科長、煙葉處處長等職。王先生畢業於中南財經大學商業經濟管理系，取得了大專學歷。他曾到北京清華大學管理工程系經濟管理研究班進修，在煙草行業生產經營管理方面有20多年經驗。

江祖明先生

江先生，47歲，為成都永發印務有限公司董事兼總經理。彼畢業於上海出版印刷高等專科學校印刷技術專業，取得了中專學歷，後進入四川大學工商管理專業進修，取得在職碩士研究生學歷。彼在印刷企業生產經營管理方面積逾20年經驗。

許 濤先生

許先生，48歲，為河北永新紙業有限公司(「河北永新」)董事兼總經理。彼畢業於上海市立信會計專科學校。許先生曾任上海市包裝公司紙張部經理、河北永新副總經理及常務副總經理等職。彼在印刷企業生產經營管理方面積逾20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」)截至二零零九年十二月三十一日止年度的報告書及經審核綜合財務報表。

主要業務

本集團主要從事基礎設施、房地產、消費品及醫藥業務。

主要附屬公司、合營企業及聯營公司

有關本公司於二零零九年十二月三十一日的主要附屬公司、合營企業及聯營公司詳情分別刊載於綜合財務報表附註51、52及53。

業績及分派

本集團於本年度的業績刊載於本年報第67頁的綜合收益表內。

於本年度內已派發予股東的中期股息為518,287,000港元，每股48港仙，董事會建議派發末期股息每股60港仙予截至二零一零年五月十八日名列在本公司股東名冊內的股東。

財務摘要

本集團截至二零零九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26頁。

股本

本公司於本年度股本的變動詳情刊載於綜合財務報表附註36。

儲備

本集團及本公司的儲備於本年度內的變動詳情分別刊載於綜合權益變動表及綜合財務報表附註38。

投資物業

於二零零九年十二月三十一日，本集團所持有的投資物業由一獨立物業估值師以可比成交價值為基準進行重估，重估價值為2,135百萬港元。投資物業的詳情刊載於綜合財務報表附註17。

本集團於二零零九年十二月三十一日持有作投資之主要物業的詳情刊載於本年報第113頁。

董事會報告書

物業、廠房及設備

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

董事

於本年度內及截至本報告書日止，本公司的董事為：

執行董事

滕一龍	(董事長)	
蔡育天	(副董事長及行政總裁)	
呂明方		
周杰	(常務副行政總裁)	
錢世政	(副行政總裁)	
周軍	(副行政總裁)	(於二零零九年四月十五日獲委任)
錢毅	(副行政總裁)	(於二零零九年十一月十一日獲委任)
丁忠德		(於二零零九年十一月十一日退任)
姚方		(於二零一零年一月一日辭任)
唐鈞		(於二零零九年四月十五日辭任)

獨立非執行董事

羅嘉瑞
吳家瑋
梁伯韜

董事簡介刊載於本年報第 51 至第 56 頁。董事酬金詳情刊載於綜合財務報表附註 14。

根據本公司的組織章程細則，本公司董事(包括獨立非執行董事)須於每年股東週年大會上輪換告退，錢世政先生、羅嘉瑞先生及吳家瑋先生將於股東週年大會上輪值告退，彼等已表示願意於會上膺選連任。

周軍先生及錢毅先生分別於二零零九年四月十五日及二零零九年十一月十一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。彼等分別於二零零九年六月五日召開的股東週年大會及二零一零年一月十一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。

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

根據《上市規則》第 13.51B(1) 條作出之披露

自二零零九年中報告日及截至本報告日止，董事資料變動如下：

- 羅嘉瑞先生、吳家璋先生及梁伯韜先生之董事袍金分別增加至每年 220,000 港元。
- 錢毅先生獲委任為南洋煙草董事長。
- 上實醫藥因應上海實業醫藥資產重組完成於二零一零年二月十二日撤銷於上交所A股市場上市，呂明方先生及周杰先生不再為該公司之董事。

董事的股份、相關股份及債券權益

於二零零九年十二月三十一日，根據《證券及期貨條例》第 352 條須予備存的登記冊所記錄或依據《標準守則》，本公司各董事及最高行政人員須知會本公司及聯交所有關彼等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、相關股份及債券中擁有的權益及淡倉如下：

(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	約佔已發行 股本百分比
蔡育天	實益擁有人	個人	622,000	0.06%
呂明方	實益擁有人	個人	586,000	0.05%
周杰	實益擁有人	個人	333,000	0.03%
錢世政	實益擁有人	個人	679,000	0.06%
周軍	實益擁有人	個人	195,000	0.02%

上述權益皆為好倉權益。

(II) 於上實醫藥的股份權益

董事姓名	身份	權益性質	持有已發行 股份數目	約佔已發行 股本百分比
呂明方	實益擁有人	個人	23,400	0.01%

上述權益皆為好倉權益。

除上述以外，於二零零九年十二月三十一日，概無本公司董事或最高行政人員於本公司或其相聯法團（定義見《證券及期貨條例》第 XV 部）的股份、相關股份及債券中擁有權益或淡倉。

董事會報告書

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。

(I) 上實控股計劃

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

授出日期	每股 行使價 港元	根據獲授購股期權可發行的股數					
		於 二零零九年 一月一日 尚未行使 (經重列)	於 本年度 重分	於 本年度 期滿失效	於 本年度 行使	於 二零零九年 十二月 三十一日 尚未行使	
第一類：董事							
蔡育天	二零零六年五月二日	17.10	520,000	-	-	(520,000)	-
呂明方	二零零五年九月二日	14.89	480,000	-	-	(480,000)	-
丁忠德 ^{附註1}	二零零六年五月二日	17.10	400,000	-	-	(400,000)	-
周杰	二零零五年九月二日	14.89	220,000	-	-	(220,000)	-
錢世政	二零零五年九月二日	14.89	200,000	-	-	(200,000)	-
周軍 ^{附註2}	二零零六年五月二日	17.10	-	360,000	-	(360,000)	-
唐鈞 ^{附註3}	二零零五年九月二日	14.89	220,000	-	(20,000)	(200,000)	-
董事合共			2,040,000	360,000	(20,000)	(2,380,000)	-
第二類：僱員							
	二零零五年九月二日	14.89	380,000	-	(150,000)	(230,000)	-
	二零零六年五月二日	17.10	520,000	(360,000)	-	(160,000)	-
僱員合共			900,000	(360,000)	(150,000)	(390,000)	-
第三類：其他							
	二零零五年九月二日	14.89	-	-	-	-	-
	二零零六年五月二日	17.10	560,000	-	-	(560,000)	-
其他合共			560,000	-	-	(560,000)	-
全部類別合共			3,500,000	-	(170,000)	(3,330,000)	-

附註：

1. 丁忠德先生於二零零九年十一月十一日退任本公司董事。
2. 周軍先生於二零零九年四月十五日委任為本公司董事。
3. 唐鈞先生於二零零九年四月十五日辭任本公司董事。

根據上實控股計劃於二零零五年九月授出的購股期權可於二零零六年三月二日至二零零九年三月一日期間內，分三期予以行使，情況如下：

- 二零零六年三月二日至二零零七年三月一日(最多可行使獲授購股期權的30%)
- 二零零七年三月二日至二零零八年三月一日(最多可行使獲授購股期權的60%)
- 二零零八年三月二日至二零零九年三月一日(可悉數行使獲授購股期權)

根據上實控股計劃於二零零六年五月授出的購股期權可於二零零六年十一月二日至二零零九年十一月一日期間內，分三期予以行使，情況如下：

- 二零零六年十一月二日至二零零七年十一月一日(最多可行使獲授購股期權的30%)
- 二零零七年十一月二日至二零零八年十一月一日(最多可行使獲授購股期權的60%)
- 二零零八年十一月二日至二零零九年十一月一日(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27.05港元(二零零八年：28.77港元)。

(II) Mergen Biotech 計劃

Mergen Biotech計劃生效日期自採納該計劃日期起計，為期十年。下表列載於本年度根據Mergen Biotech計劃下授予Mergen Biotech及其附屬公司之僱員及可參與人士之購股期權詳情：

授出日期	每股行使價	於二零零九年 一月一日	於本年度失效	於二零零九年 十二月三十一日
二零零四年十二月三十一日	8.22 美元	13,700	(8,300)	5,400

根據Mergen Biotech於二零零四年十二月三十一日所發出的要約函件，期權持有人可於二零零五年六月三十日起行使全部獲授購股期權份數的55%，餘下的45%則自二零零五年一月一日起，在完成Mergen Biotech董事會賦予的任務目標後，分三期每半年可獲授15%購股期權行使權，行使期至二零一四年五月三十日止。

於本年度內，並無根據Mergen Biotech計劃授出購股期權，所有Mergen Biotech計劃之購股期權並未獲行使。於本報告日後，本集團出售所持有之Mergen Biotech 70.41%股權，交易已於二零一零年二月十二日完成，因此，Mergen Biotech不再為本公司之附屬公司。

董事會報告書

董事購買本公司股份及債券的權利

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

主要股東及其他人士的股份及相關股份權益

於二零零九年十二月三十一日，根據《證券及期貨條例》第336條須予備存的登記冊所記錄，本公司的主要股東及其他人士於本公司股份及相關股份中擁有的權益及淡倉如下：

股東名稱	身份	權益性質	實益持有普通股 股份數目	佔已發行股本 百分比
上實集團	由其擁有控制權益的公司持有	公司	551,859,371 (附註1)	51.11%
摩根大通	實益擁有人	公司	563,000	0.05%
	投資經理	公司	8,657,000	0.80%
	保管人—法團核准借出代理人	公司	58,312,865	5.40%

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.) Ltd.、南洋國際投資有限公司、SIIC Treasury (B.V.I.) Ltd.、上海實業貿易有限公司、香港天廚有限公司、上海實業崇明開發建設基金有限公司、萬勤投資有限公司及上海實業崇明開發建設有限公司分別持有466,644,371股、80,000,000股、1,874,000股、1,632,000股、1,161,000股、383,000股、95,000股、60,000股及10,000股本公司股份，因此，上實集團被視作擁有上述公司各自所持有之本公司股份權益。
2. 上述權益皆為好倉。

除上述者外，於二零零九年十二月三十一日，概無其他人士於本公司股份或相關股份中擁有須登記於根據《證券及期貨條例》第336條須予備存的登記冊內的任何權益或淡倉。

關連交易

於本年度內，須披露的關連交易及持續關連交易詳情刊載於綜合財務報表附註48。除當中所披露者外，本集團並無任何除獲豁免遵守有關申報、公告及獨立股東批准規定以外須根據《上市規則》附錄十六須予披露為關連交易及持續關連交易的其他關連交易及持續關連交易。

獨立非執行董事已審閱載於綜合財務報表附註48(I)的持續關連交易，並認為本集團所進行的該等關連交易：

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

有關人士的交易

於本年度內，有關人士的交易詳情刊載於綜合財務報表附註48(II)。

董事於合約中的權益

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

主要客戶及供應商

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

購買、出售或贖回上市證券

於本年度內，本公司或其任何附屬公司並無購買、出售或贖回本公司的上市證券。

捐款

於本年度內，本集團的慈善及其他捐款合共55,000港元。

退休福利計劃

本集團之退休福利計劃詳情列載於綜合財務報表附註47。

董事會報告書

報告期後事項

報告期後之重要事項詳情刊載於綜合財務報表附註54。

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48.89%。

截至二零零九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35至第50頁的企業管治報告內。

核數師

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

代表董事會



滕一龍

董事長

香港，二零一零年三月三十一日

Deloitte. 德勤

致上海實業控股有限公司股東
(在香港註冊成立之有限公司)

本核數師行已審核列載於第 67 頁至第 171 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，此等財務報表包括於二零零九年十二月三十一日的綜合及 貴公司財務狀況表，與截至該日止年度的綜合收益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋。

董事就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及香港公司法編製及真實而公平地列報該等綜合財務報表。這責任包括：設計、實施及維護與編製及真實而公平地列報綜合財務報表相關的內部監控，以使綜合財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述；選擇和應用適當的會計政策；及按情況下作出合理的會計估計。

核數師的責任

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

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

本行相信，本行所獲得的審核憑證是充足和適當地為本行的審核意見提供基礎。

獨立核數師報告書

意見

本行認為，該等綜合財務報表已根據香港財務報告準則真實及公平地反映 貴公司及 貴集團於二零零九年十二月三十一日的財務狀況及 貴集團截至該日止年度的溢利及現金流量，並已按照香港公司法妥為編製。



德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港，二零一零年三月三十一日

綜合收益表

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	附註	2009 千港元	2008 千港元
持續業務			
營業額	6	6,917,885	7,452,105
銷售成本		(4,247,154)	(5,005,282)
毛利		2,670,731	2,446,823
淨投資收入	7	763,324	236,189
其他收入		902,051	552,728
於轉為投資物業時之發展中物業公允值增加		—	497,073
銷售及分銷費用		(490,142)	(414,496)
行政費用		(668,403)	(673,018)
財務費用	8	(238,398)	(300,669)
分佔合營企業業績		43,552	15,343
分佔聯營公司業績		(155,776)	(106,804)
購併聯營公司權益之折讓	9	—	1,410,222
購併附屬公司權益之折讓		—	902
出售附屬公司、聯營公司及合營企業權益之淨溢利	10	988,176	548,005
可供出售之投資之減值損失	9	—	(1,527,388)
附屬公司商譽之減值損失	23	—	(1,115)
除稅前溢利		3,815,115	2,683,795
稅項	11	(1,098,996)	(420,151)
持續業務年度溢利		2,716,119	2,263,644
非持續業務			
非持續業務年度溢利	12	1,005,177	594,122
年度溢利	13	3,721,296	2,857,766
年度溢利歸屬於			
— 本公司擁有人		2,860,128	2,101,546
— 少數股東		861,168	756,220
		3,721,296	2,857,766
		港元	港元
每股盈利	16		
持續及非持續業務			
— 基本		2.65	1.96
— 攤薄		2.65	1.95
持續業務			
— 基本		2.06	1.71
— 攤薄		2.06	1.71

綜合全面收益表

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	2009 千港元	2008 千港元
年度溢利	3,721,296	2,857,766
其他全面收益		
折算海外業務匯兌差額		
— 附屬公司	(11,715)	1,309,965
— 合營企業	—	92,265
— 聯營公司	—	95,938
可供出售之投資之公允值調整	4,150	(1,664,162)
現金流量對沖虧損	(15,013)	—
出售時重分之其他全面收益		
— 可供出售之投資	10,168	(83,391)
— 附屬公司權益(匯兌差額已包括在換算儲備內)	(15,271)	(64,288)
— 聯營公司權益(匯兌差額已包括在換算儲備內)	(166,075)	—
— 合營企業權益(匯兌差額已包括在換算儲備內)	—	(48,697)
確認可供出售之投資之減值損失	—	1,527,388
年度其他全面(支出)收益	(193,756)	1,165,018
年度全面收益總額	3,527,540	4,022,784
全面收益總額歸屬於：		
— 本公司擁有人	2,666,372	2,835,912
— 少數股東	861,168	1,186,872
	3,527,540	4,022,784

綜合財務狀況表

於二零零九年十二月三十一日

	附註	31.12.2009 千港元	31.12.2008 千港元 (經重列)	1.1.2008 千港元
非流動資產				
投資物業	17	2,135,393	1,986,896	540,268
物業、廠房及設備	18	4,260,054	3,737,481	4,058,066
已付土地租金－非流動部份	19	409,609	628,476	580,548
收費公路經營權	20	9,467,968	9,681,461	7,434,490
其他無形資產	21	120,222	145,216	145,329
商譽	22	13,723	400,692	391,734
於合營企業權益	25	1,026,433	1,152,494	1,498,470
於聯營公司權益	26	298,734	4,044,789	3,828,644
投資	27	3,256,718	584,274	442,742
應收貸款－非流動部份	28	—	3,085	3,323
採購物業、廠房及設備之已付訂金	29	149,111	857,057	808,526
購併聯營公司附加權益之已付訂金		—	—	484,802
受限制之銀行存款	30	73,376	73,109	68,272
遞延稅項資產	39	96,953	86,631	83,937
		21,308,294	23,381,661	20,369,151
流動資產				
存貨	31	17,487,594	14,353,180	14,363,794
貿易及其他應收款項	32	3,668,144	4,150,592	2,355,554
已付土地租金－流動部份	19	13,779	28,580	36,719
投資	27	158,759	162,715	3,136,221
應收貸款－流動部份	28	—	—	32,051
可收回稅金		65,543	2,616	57,388
作抵押之銀行存款	33	911,828	800,541	51,975
短期銀行存款	33	262,234	1,547,332	659,092
銀行結存及現金	33	9,256,359	7,289,127	6,223,115
		31,824,240	28,334,683	26,915,909
持有作出售資產	12	7,096,169	—	203,887
		38,920,409	28,334,683	27,119,796
流動負債				
貿易及其他應付款項	34	7,679,155	7,345,718	8,923,087
應付稅項		852,077	614,651	397,074
銀行及其他貸款	35	3,490,737	3,824,193	2,353,553
		12,021,969	11,784,562	11,673,714
與分類為持有作出售資產直接相關的負債	12	1,734,249	—	—
		13,756,218	11,784,562	11,673,714
流動資產淨值		25,164,191	16,550,121	15,446,082
資產總值減流動負債		46,472,485	39,931,782	35,815,233

綜合財務狀況表

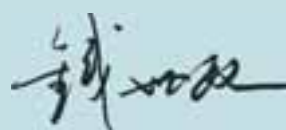
於二零零九年十二月三十一日

	附註	31.12.2009 千港元	31.12.2008 千港元 (經重列)	1.1.2008 千港元
股本及儲備				
股本	36	107,977	107,644	107,126
股本溢價及儲備		24,783,269	23,293,714	22,518,605
本公司擁有人應佔權益		24,891,246	23,401,358	22,625,731
少數股東權益		9,196,106	8,479,654	7,459,143
總權益		34,087,352	31,881,012	30,084,874
非流動負債				
銀行及其他貸款	35	10,136,987	5,829,901	3,687,693
遞延稅項負債	39	2,248,146	2,220,869	2,042,666
		12,385,133	8,050,770	5,730,359
總權益及非流動負債		46,472,485	39,931,782	35,815,233

載於第 67 頁至第 171 頁之綜合財務報表經由董事會於二零一零年三月三十一日批准，並由下列董事代表董事會簽署：



蔡育天
行政總裁



錢世政
副行政總裁

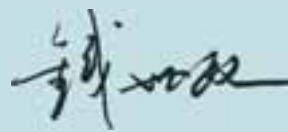
財務狀況表

於二零零九年十二月三十一日

	附註	31.12.2009 千港元	31.12.2008 千港元	1.1.2008 千港元
非流動資產				
物業、廠房及設備	18	3,508	3,675	4,731
於附屬公司之投資	24	5,288,857	5,288,857	4,476,268
於合營企業之投資	25	—	—	—
應收附屬公司款項	40	350,000	—	—
		5,642,365	5,292,532	4,480,999
流動資產				
按金、預付款及其他應收款項		7,624	11,842	11,633
應收附屬公司款項	40	19,559,771	15,734,899	13,459,602
投資	27	482	—	2,280,379
短期銀行存款	33	—	658,158	479,570
銀行結存及現金	33	1,848,240	446,623	243,757
		21,416,117	16,851,522	16,474,941
流動負債				
其他應付款項及應付費用		33,010	706,289	52,108
應付附屬公司款項	40	6,388,571	1,123,911	1,451,932
		6,421,581	1,830,200	1,504,040
流動資產淨值				
		14,994,536	15,021,322	14,970,901
		20,636,901	20,313,854	19,451,900
股本及儲備				
股本	36	107,977	107,644	107,126
股本溢價及儲備	38	20,528,924	20,206,210	19,344,774
		20,636,901	20,313,854	19,451,900



蔡育天
行政總裁



錢世政
副行政總裁

綜合權益變動表

截至二零零九年十二月三十一日止年度

本公司擁有人應佔權益

	股本 千港元	股本溢價 千港元	購股	股本	其他		合併儲備 千港元 (附註 iii)	對沖儲備 千港元	投資		中國		總額 千港元	少數	
			期權儲備 千港元	贖回儲備 千港元	重估儲備 千港元 (附註 i)	其他儲備 千港元 (附註 ii)			重估儲備 千港元	換算儲備 千港元	法定儲備 千港元 (附註 iv)	保留溢利 千港元		股東權益 千港元	總權益 千港元
於二零零八年一月一日	107,126	13,198,450	15,241	1,071	13,668	122,496	(14,255)	—	169,319	1,041,234	354,065	7,617,316	22,625,731	7,459,143	30,084,874
年度溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	2,101,546	2,101,546	756,220	2,857,766
折算海外業務匯兌差額															
— 附屬公司	—	—	—	—	—	—	—	—	—	879,313	—	—	—	879,313	1,309,965
— 合營企業	—	—	—	—	—	—	—	—	—	92,265	—	—	—	92,265	92,265
— 聯營公司	—	—	—	—	—	—	—	—	—	95,938	—	—	—	95,938	95,938
可供出售之投資之 公允值調整	—	—	—	—	—	—	—	(1,664,162)	—	—	—	(1,664,162)	—	(1,664,162)	(1,664,162)
出售可供出售之 投資時轉至損益表	—	—	—	—	—	—	—	(83,391)	—	—	—	(83,391)	—	(83,391)	(83,391)
出售附屬公司權益時之 實現額	—	—	—	—	—	(122,496)	—	—	—	(64,288)	(16,964)	139,460	(64,288)	—	(64,288)
出售合營企業權益時之 實現額	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(48,697)	—	—	(48,697)	—	(48,697)
確認可供出售之投資之 減值損失	—	—	—	—	—	—	—	1,527,388	—	—	—	1,527,388	—	1,527,388	1,527,388
年度全面收益總額	—	—	—	—	—	(122,496)	—	—	(220,165)	954,531	(16,964)	2,241,006	2,835,912	1,186,872	4,022,784
行使購股期權發行之股份	518	79,904	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	80,422	—	80,422
因行使購股期權而 釋放購股期權儲備	—	7,159	(7,159)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
發行股份之有關費用	—	(73)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(73)	—	(73)
確認以股份為基準之 付款支出	—	—	1,953	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1,953	—	1,953
儲備調撥	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	138,470	(138,470)	—	—	—
少數股東之注資款	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	76,200	76,200
已付少數股東股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(178,451)	(178,451)
增購附屬公司權益	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(46,487)	(46,487)
收購附屬公司	—	—	—	—	—	—	(1,195,794)	—	—	—	—	—	(1,195,794)	—	(1,195,794)
出售附屬公司	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(17,623)	(17,623)
已付股息(附註15)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(946,793)	(946,793)	—	(946,793)
於二零零八年 十二月三十一日	107,644	13,285,440	10,035	1,071	13,668	—	(1,210,049)	—	(50,846)	1,995,765	475,571	8,773,059	23,401,358	8,479,654	31,881,012

綜合權益變動表

截至二零零九年十二月三十一日止年度

本公司擁有人應佔權益

	股本		購股		其他		合併儲備	對沖儲備	投資		中國		少數		
	股本	股本溢價	期權儲備	贖回儲備	重估儲備	其他儲備			重估儲備	換算儲備	法定儲備	保留溢利	總額	股東權益	總權益
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	
					(附註 i)	(附註 ii)	(附註 iii)				(附註 iv)				
年度溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	2,860,128	2,860,128	861,168	3,721,296
折算海外業務匯兌差額															
— 附屬公司	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(11,715)	—	—	(11,715)	—	(11,715)
可供出售之投資之															
公允價值調整	—	—	—	—	—	—	—	—	4,150	—	—	—	4,150	—	4,150
出售可供出售之															
投資時轉至損益表	—	—	—	—	—	—	—	—	10,168	—	—	—	10,168	—	10,168
現金流量對沖虧損	—	—	—	—	—	—	—	(15,013)	—	—	—	—	(15,013)	—	(15,013)
出售附屬公司權益時之															
實現額	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(15,271)	—	—	(15,271)	—	(15,271)
出售聯營公司權益時之															
實現額	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(166,075)	(93,590)	93,590	(166,075)	—	(166,075)
年度全面收益總額	—	—	—	—	—	—	—	(15,013)	14,318	(193,061)	(93,590)	2,953,718	2,666,372	861,168	3,527,540
行使購股期權發行之股份	333	53,671	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	54,004	—	54,004
因行使購股期權而															
釋放購股期權儲備	—	5,843	(5,843)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
發行股份之有關費用	—	(68)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(68)	—	(68)
購股期權失效	—	—	(101)	—	—	—	—	—	—	—	—	101	—	—	—
儲備調撥	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	95,103	(95,103)	—	—	—
少數股東之注資款	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	121,328	121,328
已付少數股東股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(200,994)	(200,994)
增購附屬公司權益	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(66,614)	(66,614)
收購附屬公司(附註 41A)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1,564	1,564
收購附屬公司(附註 2)	—	—	—	—	—	—	(326,731)	—	—	—	—	—	(326,731)	—	(326,731)
收購聯營公司	—	—	—	—	—	2,944	—	—	—	—	—	—	2,944	—	2,944
已付股息(附註 15)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(906,633)	(906,633)	—	(906,633)
於二零零九年															
十二月三十一日	107,977	13,344,886	4,091	1,071	13,668	2,944	(1,536,780)	(15,013)	(36,528)	1,802,704	477,084	10,725,142	24,891,246	9,196,106	34,087,352

附註：

- 其他重估儲備乃收購附屬公司之公允價值調整，該附屬公司以往為本集團之聯營公司／合營企業。
- 於二零零八年一月一日的其他儲備乃由於合營企業股東轉讓一家實體時以低於該實體可確認資產及負債公允價值的代價出讓予合營企業而被認作分佔合營企業股東之注資款。截至二零零九年十二月三十一日止年度期間產生的其他儲備乃於收購聯營公司上海星河數碼投資有限公司 20% 權益而付予上實集團(定義見附註 1)之現金代價金額及該公司的資產淨值之差異。
- 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價值及於收購項下附屬公司之股本之差異。
- 中華人民共和國，不包括香港(「中國」)法定儲備乃本集團於中國之附屬公司、合營企業及聯營公司，根據相關中國法例而計提之撥備。

綜合現金流量表

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	2009 千港元	2008 千港元 (經重列)
經營業務		
年度溢利	3,721,296	2,857,766
持續業務稅項	1,098,996	420,151
非持續業務稅項	130,291	113,670
	4,950,583	3,391,587
調整事項：		
其他無形資產攤銷	6,321	7,888
收費公路經營權攤銷	213,493	208,653
在交易項下於損益表按公允值列帳之財務資產 之公允值轉變(定義見附註27)	(408,905)	—
可供出售之投資約定收入	(2,110)	(4,879)
物業、廠房及設備折舊	318,582	367,463
購併附屬公司權益之折讓	—	(902)
購併聯營公司權益之折讓	—	(1,410,222)
上市股本投資之股息收入	(1,438)	(6,934)
非上市股本投資之股息收入	(9,472)	(372)
被認作以股份為基準之付款支出	—	1,953
財務費用	254,352	322,224
壞帳之減值損失	2,937	19,106
可供出售之投資之減值損失	—	1,527,388
附屬公司商譽之減值損失	17,759	1,115
投資物業公允值增加	(224,216)	(12,788)
於轉為投資物業時之發展中物業公允值增加	—	(497,073)
利息收入	(290,219)	(355,449)
出售可供出售之投資之虧損(溢利)	10,168	(83,391)
出售投資物業虧損	10,339	8,830
出售物業、廠房及設備虧損	5,384	1,786
出售附屬公司、聯營公司及合營企業權益之淨溢利	(1,371,142)	(556,618)
已付土地租金攤銷	28,579	28,551
壞帳之減值損失回撥	(7,464)	(36,450)
分佔聯營公司業績	148,768	106,396
分佔合營企業業績	(78,645)	(64,968)
未計營運資本變動之經營業務現金流量	3,573,654	2,962,894
(增加)減少存貨	(3,656,625)	199,645
(增加)減少於損益表按公允值列帳之財務資產	(123,064)	2,643,954
減少(增加)貿易及其他應收款項	440,066	(198,369)
增加(減少)貿易及其他應付款項	3,336,127	(595,156)
經營業務產生之現金	3,570,158	5,012,968
已付中國所得稅	(870,819)	(181,238)
已付香港利得稅	(95,875)	(114,669)
香港利得稅退稅	336	—
中國所得稅退稅	—	1,731
經營業務之現金流入淨值	2,603,800	4,718,792

綜合現金流量表

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	附註	2009 千港元	2008 千港元 (經重列)
投資業務			
收購 Good Cheer 及滬杭	41A	(2,773,156)	(2,740,076)
購買物業、廠房及設備		(2,309,055)	(1,864,495)
由收購附屬公司產生之資產收購 (扣除所得現金及等同現金項目淨值)	41B	(2,271,234)	—
購買可供出售之投資		(629,659)	(4,545)
收購豐茂及豐啟	2	(445,749)	—
收購附屬公司額外權益		(80,537)	(48,081)
收購聯營公司		(18,173)	—
增加已付土地租金		(16,142)	(30,565)
出售附屬公司 (扣除所出售現金及等同現金項目淨值)	42	2,665,377	756,923
出售聯營公司權益所得款項		1,314,005	12,745
減少(增加)採購物業、廠房及設備之已付訂金		707,946	(48,531)
出售可供出售之投資所得款項		432,751	117,137
減少(增加)銀行存款		318,391	(1,641,643)
已收利息		122,381	355,449
持有至到期投資於到期時所得款項		117,173	—
已收聯營公司之股息		78,712	93,068
出售物業、廠房及設備所得款項		52,022	31,263
已收非上市股本投資之股息		9,472	372
已收合營企業之股息		8,834	44,723
出售投資物業所得款項		6,017	22,643
購併附屬公司 (扣除所得現金及等同現金項目淨值)	41A	4,970	(3,576)
已收可供出售之投資約定收入		2,110	4,879
已收上市股本投資之股息		1,438	6,934
出售合營企業權益所得款項		916	228,370
收回應收貸款		190	34,313
支付於中國之投資預付款		—	(1,206,077)
注資合營企業		—	(284,913)
注資聯營公司		—	(7,323)
出售持有作出售資產所得款項		—	203,887
投資業務之現金流出淨值		(2,701,000)	(5,967,119)

綜合現金流量表

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	2009 千港元	2008 千港元 (經重列)
融資業務		
借貨籌集	13,704,975	7,534,750
同系附屬公司之借款	1,249,427	—
附屬公司少數股東之注資款	121,328	76,200
發行股份所得款項	54,004	80,422
償還銀行及其他貸款	(9,497,369)	(4,193,582)
已付股息	(906,633)	(946,793)
已付銀行及其他貸款之利息	(448,032)	(471,038)
已付少數股東股息	(208,468)	(188,163)
發行股份之有關費用	(68)	(73)
融資業務之現金流入淨值	4,069,164	1,891,723
現金及等同現金項目之淨增加	3,971,964	643,396
年初現金及等同現金項目	7,289,127	6,223,115
滙率變動的影響	—	422,616
年末現金及等同現金項目	11,261,091	7,289,127
即為：		
銀行結存及現金	9,256,359	7,289,127
分類為持有作出售資產之銀行結存及現金	2,004,732	—
	11,261,091	7,289,127

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海實業（集團）有限公司（「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。

綜合財務報表以港幣呈列，港幣乃本公司之功能貨幣。

本公司為一家投資控股公司，主要附屬公司之主要業務刊載於附註51。

2. 合併會計法及重列

本集團對所有涉及同一控制實體的業務合併，乃根據香港會計師公會《會計指引》第5號「同一控制下合併的合併會計法」採用合併會計法的原則。於本年度，本集團向上實集團（見附註i）之全資附屬公司收購上實豐茂置業（BVI）有限公司（「豐茂」）及其附屬公司上海豐茂置業有限公司（「上海豐茂」），以及上實豐啟置業（BVI）有限公司（「豐啟」）及其附屬公司上海豐啟置業有限公司（「上海豐啟」），因此本集團按《會計指引》第5號的要求而採用合併會計法的原則來處理該等收購。

豐茂及豐啟分別於二零零九年四月六日及二零零九年三月二十五日註冊成立。上海豐茂及上海豐啟分別於二零零八年六月二十四日及二零零八年八月二十七日成立。

本集團於二零零八年十二月三十一日的綜合財務狀況表已作重列，以包括上海豐茂及上海豐啟的資產及負債，如同豐茂及豐啟已在收購當日已為本集團旗下業務（財務影響見下文）。截至二零零八年十二月三十一日止年度的綜合現金流量表已作重列，以包括上海豐茂及上海豐啟從其各自成立日開始之相關現金流量。採用合併會計法來處理豐茂及豐啟的收購，對截至二零零八年十二月三十一日止及截至二零零九年十二月三十一日止兩個年度的綜合收益表及綜合全面收益表並無重大影響。

財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

2. 合併會計法及重列(續)

採用合併會計法對於二零零八年十二月三十一日的綜合財務狀況表之影響如下：

	千港元 (原列值)	合併會計法 之調整 千港元 (附註 ii)	千港元 (經重列)
資產			
銀行結存及現金	7,220,765	68,362	7,289,127
其他資產	44,427,217	—	44,427,217
	51,647,982	68,362	51,716,344
負債			
貿易及其他應付款項	7,277,356	68,362	7,345,718
其他負債	12,489,614	—	12,489,614
	19,766,970	68,362	19,835,332
資產淨值	31,881,012	—	31,881,012
股本及儲備			
股本及儲備	23,401,358	—	23,401,358
少數股東權益	8,479,654	—	8,479,654
	31,881,012	—	31,881,012

附註：

- (i) 根據於二零零九年八月十二日簽定的買賣協議，本公司之全資附屬公司上實城開控股有限公司同意以現金代價合共約445.7百萬港元向上實集團之全資附屬公司榮暉控股有限公司(「榮暉」)收購豐茂及豐啟的100%股權(統稱「該等收購」)。

豐茂擁有兩塊位於中華人民共和國(「中國」)上海市青浦區之土地發展項目，總地盤面積為511,877平方米。豐啟擁有一塊同位於中國上海市青浦區之土地發展項目，總地盤面積為434,855平方米。

- (ii) 調整已包括上海豐茂及上海豐啟於二零零八年十二月三十一日的資產及負債。

由於豐茂及豐啟及其附屬公司全部為於二零零八年一月一日以後新成立的公司，採用合併會計法對本集團於二零零八年一月一日的權益並無任何影響。

3. 新訂及經修訂《香港財務報告準則》的應用

於本年度，本集團採用以下由香港會計師公會頒佈之新訂及經修訂準則、修訂本及詮釋（「新訂及經修訂香港財務報告準則」）。

香港會計準則第1號(2007年經修訂)	財務報表呈列方式
香港會計準則第23號(2007年經修訂)	借貸成本
香港會計準則第32號及第1號(修訂本)	可沽售金融工具及清盤時產生之責任
香港財務報告準則第1號及香港會計準則第27號(修訂本)	於附屬公司、合營企業或聯營公司之投資成本
香港財務報告準則第2號(修訂本)	歸屬條件及註銷
香港財務報告準則第7號(修訂本)	金融工具披露之改進
香港財務報告準則第8號	經營分部
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋 第9號及香港會計準則第39號(修訂本)	內置衍生工具
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第13號	客戶忠誠計劃
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第15號	房地產建造協議
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第16號	海外業務投資淨額之對沖
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第18號	來自客戶之資產轉移
香港財務報告準則(修訂本)	於2008年頒佈的香港財務報告準則之改進(於 二零零九年七月一日或以後開始之年度期 間生效的香港財務報告準則第5號之修訂本 除外)
香港財務報告準則(修訂本)	於2009年頒佈的香港財務報告準則之改進(有 關香港會計準則第39號第80段之修訂本)

除以下所述外，採納新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團於本會計期間或過往會計期間之綜合財務報表並無重大影響。

香港會計準則第1號(2007年經修訂)「財務報表呈列方式」

香港會計準則第1號(2007年經修訂)引入專業術語改動(包括修訂財務報表之標題)及財務報表格式及內容之變動。

此外，由於本集團因採用合併會計法(見附註2)而對本財政年度財務報表的項目作出追溯性重列，採納香港會計準則第1號(2007年經修訂)導致本集團需要呈列第三項即於二零零八年一月一日的財務狀況表。

香港財務報告準則第8號「經營分部」

香港財務報告準則第8號為一項披露準則，並無導致本集團的可呈報分部需要重新訂定(見附註55)。

金融工具披露之改進

(香港財務報告準則第7號(修訂本)「金融工具：披露」)

香港財務報告準則第7號(修訂本)擴大有關以公允值計量的金融工具的公允值計量之披露要求。修訂本同時擴大及修訂有關流動性風險的披露。本集團根據載於修訂本的過渡性條款，沒有為擴大後的披露要求而提供比較資料。

財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

3. 新訂及經修訂《香港財務報告準則》的應用(續)

香港會計準則第40號之修訂本「投資物業」

作為香港財務報告準則之改進(2008年)之一部分，香港會計準則第40號經過修訂，已在其範圍內包含日後用作投資物業之在建或發展中物業，並要求該等物業如已使用公允值模型及能可靠地釐定其公允值時，按公允值計量。

本集團根據相關之過渡性條款，自二零零九年一月一日後應用香港會計準則第40號之修訂本，而該修訂本對綜合財務報表並無重大影響。

本集團尚未提前採用下列已頒佈但未生效之新訂及經修訂準則、修訂本或詮釋。

香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則第5號之修訂本(2008年香港財務報告準則之改進之一部份) ¹
香港財務報告準則(修訂本)	2009年香港財務報告準則之改進 ²
香港會計準則第24號(經修訂)	有關人士披露 ³
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表 ¹
香港會計準則第32號(修訂本)	供股分類 ⁴
香港會計準則第39號(修訂本)	合資格對沖項目 ¹
香港財務報告準則第1號(修訂本)	首次採納者的額外豁免 ⁵
香港財務報告準則第1號(修訂本)	首次採納香港財務報告準則第7號之披露比較數字之有限豁免 ⁶
香港財務報告準則第2號(修訂本)	集團現金結算以股份支付交易 ⁵
香港財務報告準則第3號(經修訂)	業務合併 ¹
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁷
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第14號(修訂本)	最低資金要求的預付款項 ³
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第17號	向擁有人分派非現金資產 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第19號	以股本工具撇減財務負債 ⁶

¹ 於二零零九年七月一日或其後開始之年度期間生效。

² 修訂本均適用於二零零九年七月一日及二零一零年一月一日或其後開始之年度期間生效。

³ 於二零一一年一月一日或其後開始之年度期間生效。

⁴ 於二零一零年二月一日或其後開始之年度期間生效。

⁵ 於二零一零年一月一日或其後開始之年度期間生效。

⁶ 於二零一零年七月一日或其後開始之年度期間生效。

⁷ 於二零一三年一月一日或其後開始之年度期間生效。

香港財務報告準則第3號(經修訂)的應用或對收購發生於二零零九年七月一日或其後開始之首個年度報告期間的業務合併會計處理構成影響。香港會計準則第27號(經修訂)對控股公司於附屬公司的擁有利益之轉變的會計處理產生影響。

3. 新訂及經修訂《香港財務報告準則》的應用(續)

香港財務報告準則第9號「金融工具」對金融資產的分類及計量提出新要求及將於二零一三年一月一日開始生效，但准許提前應用。此準則要求適用於香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」中全部可確認的金融資產以攤銷成本或公允值計量。此準則明確指出債券投資(i)在以收取契約中的現金流為目標的業務模式下持有及(ii)契約中的現金流是唯一用來支付本金及未償還本金的利息一般以攤銷成本計量。所有其他債券投資及證券投資均以公允值計量。香港財務報告準則第9號的應用對本集團之金融資產的分類及計量或會造成影響。

此外，作為於二零零九年頒佈的香港財務報告準則之改進之一部份，香港會計準則第17號「租賃」對租賃土地的分類已作出修訂。此修訂於二零一零年一月一日開始生效，但准許提前應用。在香港會計準則第17號的修訂前，需要將租賃土地分類為經營租賃及以已付土地租金呈列於綜合財務狀況表內。此修訂免除了此要求。取而代之，此修訂要求租賃土地的分類根據香港會計準則第17號中的一般法則，以衡量租賃資產中的風險及回報是歸屬於出租人或承租人。香港會計準則第17號的修訂的應用對本集團之租賃土地的分類或會造成影響。

本公司董事預期，採用其他新訂及經修訂準則、修訂本或詮釋將不會對綜合財務報表造成重大影響。

4. 主要會計政策

誠如下列會計政策所述，除對某些物業及財務工具以公允值列示外，本綜合財務報表乃按歷史成本為編製基準。

綜合財務報表乃根據香港會計師公會所頒佈之香港財務報告準則編製。此外，綜合財務報表載有香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)及香港公司條例規定之適用披露事項。

綜合帳目基準

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

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

4. 主要會計政策(續)

綜合帳目基準(續)

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

所有集團內交易、結餘、收入及支出在編製綜合帳目時抵銷。

少數股東應佔合併附屬公司的淨資產與本集團相應應佔部份分開呈列。少數股東應佔之淨資產包括該等權益於原業務合併日期之數額及少數股東應佔該合併日期以來之權益變動。少數股東應佔虧損超出少數股東於附屬公司應佔權益，超出的部份將在本集團的權益中抵銷，惟少數股東有具約束力的責任及有能力增加投資補足虧損者除外。

業務合併(涉及受同一控制實體合併除外)

收購業務乃採用收購法入帳。收購成本按於交換當日本集團就換取被收購方控制權所給予之資產、所產生或承擔之負債，以及所發行股本工具之公允價值總值，加上業務合併直接應佔之任何成本計量。除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」分類列為待出售非流動資產(或出售組別)，按公允價值減銷售成本確認及計量外，被收購方符合香港財務報告準則第3號「業務合併」項下確認條件之可識別資產、負債及或然負債，均以彼等於收購日期之公允價值確認。

因收購而產生的商譽，指業務合併成本超逾本集團已確認可識別資產、負債及或然負債公允值淨額的差額，乃確認為資產並於首次按成本計量。倘經重新評估後，本集團應佔被收購者的可識別資產、負債及或然負債的公允值淨額的權益超逾業務合併成本，則超逾差額即時確認為損益。

被收購者的少數股東權益於最初時會按少數股東所佔的已確認資產、負債及或然負債的公允值淨額比例計量。

涉及受同一控制實體業務合併之合併會計法

涉及受同一控制實體業務合併包括收購由上實集團控制的附屬公司／業務。

綜合財務報表已包括受同一控制合併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。

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(續)

合併實體或業務的淨資產已按控制方現行帳面值合併入帳。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商譽或收購方所佔被收購方可識別資產、負債及或然負債公允淨值超出成本的差額。

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

綜合財務報表所呈列的比較金額，乃假設該等實體或業務已於先前的結算日或其首次受共同控制時(以較短者為準)已合併入帳。

商譽

收購業務而產生的商譽乃按成本扣減任何累計減值虧損列帳，並於綜合財務狀況表內分開呈列。

為進行減值測試，收購而產生之商譽被分配到各相關因收購產生的協同效應而得益之現金產成單元，或現金產成單元之組別。各被分配商譽之現金產成單元每年或有出現減值跡象時進行減值測試。就於某個財政年度因收購而產生之商譽，被分配商譽之現金產成單元於該財政年度完結前進行減值測試。當現金產成單元之可收回金額少於該單元之帳面值，則提取的減值損失首先沖抵分配至該單元之商譽，其後按帳面值的比例沖抵該單元內其他資產。商譽之任何減值虧損乃直接於綜合損益表內確認。商譽之減值虧損於其後期間不予撥回。

當出售相關現金產成單元時，其相關之被資本化商譽將包括在出售盈虧的測算內。

於附屬公司權益

於附屬公司權益是按成本值扣除任何減值損失在本公司之資產負債表中列帳。本公司以已收股息與應收股息為基準反映附屬公司經營業績。

購併附屬公司的附加權益

於購併附屬公司的附加權益時，商譽應以收購附加權益之成本及本集團增加應佔相關附屬公司之可確認資產、負債及或然負債之差額計算。若本集團增加應佔相關附屬公司之可確認資產、負債及或然負債超出收購附加權益之成本，該差額即時於綜合損益帳內確認。

財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)

於合營企業權益

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

除投資被分類為持有作出售(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)外，合營企業的業績、資產及負債按權益法計入綜合財務報表內。按照權益法，於合營企業的投資在綜合資產負債表中以成本並根據本集團在收購後分佔合營企業淨資產的變動作出調整，再扣減任何確認的減值損失後列報。當本集團的分佔合營企業虧損等於或超過其分佔合營企業權益時，本集團將停止確認額外應佔虧損。只有當本集團有法律或實質性責任或為合營企業支付款項時才確認額外應佔虧損或負債。

收購成本超逾集團於收購當日確認分佔合營企業可識別資產、負債及或然負債公平淨值之差額，確認為商譽。計入投資賬面值之商譽不會分開進行減值測試。取而代之，投資的整個賬面值會按單一資產進行減值測試。所確認的減值虧損不會分配予任何構成合營企業投資之賬面值部分的任何資產(包括商譽)。任何減值虧損之撥回以其後可收回的投資金額之增幅為限作出確認。

任何本集團應佔經重估後的可確認資產、負債及或然負債的公允值淨額超出收購成本，該差額即時於損益中確認。

當集團系內企業與合營企業進行交易，損益將按照本集團在相關合營企業所佔份額予以抵銷。

本公司於合營企業權益是按成本值減除任何確認的減值損失。本公司以已收股息與應收股息為基準反映合營企業經營業績。

於聯營公司權益

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

4. 主要會計政策(續)

於聯營公司權益(續)

除投資被分類為持有作出售(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)外,聯營公司的業績、資產及負債按權益法計入綜合財務報表內。按照權益法,於聯營公司的投資在綜合資產負債表中以成本並根據本集團在收購後分佔聯營公司淨資產的變動作出調整,再扣減任何確認的減值損失後列報。當本集團的分佔聯營公司虧損等於或超過其分佔聯營公司權益時,本集團將停止確認額外應佔虧損。只有當本集團有法律或實質性責任或為聯營公司支付款項時才確認額外應佔虧損或負債。

收購成本超逾集團於收購當日確認分佔聯營公司可識別資產、負債及或然負債公允淨值之差額,確認為商譽。計入投資賬面值之商譽不會分開進行減值測試。取而代之,投資的整個賬面值會按單一資產進行減值測試。所確認的減值虧損不會分配予任何構成聯營公司投資之賬面值部分的任何資產(包括商譽)。任何減值虧損之撥回以其後可收回的投資金額之增幅為限作出確認。

任何本集團應佔經重估後的可確認資產、負債及或然負債的公允值淨額超出收購成本,該差額即時於損益中確認。

當集團系內企業與聯營公司進行交易,損益將按照本集團在相關聯營公司所佔份額予以抵銷。

持有作出售非流動資產

當非流動資產及出售組合的帳面金額是透過銷售交易而不是透過持續使用收回時,則會被分類為持有作出售資產。符合此條件是指當出售是很有可能發生及當資產或出售組合能夠可予立即出售。

分類為持有作出售的非流動資產或出售組合會按其帳面金額和公允價值減出售成本孰低計量。

收入確認

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

貨品銷售所得收入乃在貨品付運及擁有權轉移後確認。

財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)

收入確認(續)

日常業務過程中銷售物業之收益於以下情況確認入帳：

- 物業所有權之重要風險及報酬已轉移予買方；
- 既不保留與一般業權相若程度之持續管理，亦不保留對物業之實際控制權；
- 有關收入可以可靠地計量；
- 與交易相關之經濟利益可能流入本集團；及
- 有關交易所產生或將產生之成本可以可靠地計量。

服務收入及酒店經營之收入，在提供服務時確認。

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

財務資產之利息收入乃以時間為基準按未償還本金及適用實際利率預提，而實際利率為把財務資產在預期年限內預期未來可收取現金收入折算的現值相等於該資產帳面淨值之比率。

本年度可供出售之投資約定收入於本集團可合理預期有權收取時確認。

租金收入，包括預先開出發票以經營租約出租的物業、廠房及機器之租金，按有關租約期間以直線基準確認。

股息收入於股東有權收取時確認。

投資物業

投資物業是指持有作收租或待價格升值之物業。

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

於興建中投資物業時發生之建築成本可於在建投資物業中資本化為其帳面值的一部分。自二零零九年一月一日開始，於本報告期末之興建中投資物業按公允值計量。興建中投資物業之公允值與其帳面值的差額已於發生當期計入損益中。

4. 主要會計政策(續)

投資物業(續)

投資物業於出售後或投資物業永久不再使用或預期出售時不會產生未來經濟利益時不再確認。因不再確認資產而產生之任何溢利或虧損(按該資產之出售所得款項淨額及帳面值之差額計算)於該項目不再確認之年度計入綜合損益表。

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備，包括酒店物業、持有作生產用途或提供貨物或服務，或行政用途的土地及樓宇(在建工程除外)乃按成本值扣除其後累計折舊及累計減值損失列帳。

除在建工程外，折舊乃按物業、廠房及設備項目之估計可用年限及估計之殘值以直線法攤銷其成本。

在建工程包括用作生產或自用目的之在建物業、廠房及設備。在建工程乃按原值扣除任何確認減值損失列帳。當在建工程竣工及可作計劃用途，將被分列至合適的物業、廠房及設備類別。此等資產於其可作使用時按其他物業資產的相同方式開始計算折舊。

物業、廠房及設備項目於出售時或當繼續使用該資產預期不會產生任何日後經濟利益時不再確認。因不再確認資產而產生之任何損益(按該項目之出售所得款項淨額及帳面值之差額計算)於不再確認該項目之年度計入綜合損益表。

租賃

凡租賃之條款規定擁有權所帶之一切風險及報酬實質上轉移至承租人者，該租賃即歸類為融資租賃。其他租賃全部列作經營租賃。

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綜合損益表確認。於協商及安排經營租賃時發生之初步直接成本計入租賃資產之帳面值，並按租賃年期以直線法確認為支出。

本集團作為承租人

經營租賃之應付租金乃按相關租賃年期以直線法於損益表扣除。因訂立經營租賃而已取得的或應取得的獎勵，乃以直線法按租賃年期確認作減少租金支出。

4. 主要會計政策(續)

租賃(續)

租賃土地及樓宇

租賃土地及樓宇之土地及樓宇部份應視乎租賃類別而分開入帳，除非有關租賃款項未能可靠地分配為土地或樓宇部份，在此情況下則一概視為融資租賃並列作物業、廠房及設備入帳。若能就租賃款項可靠地分配為土地或樓宇部份，於土地之租賃權益應列作經營租賃入帳及以直線法按租賃年期進行攤銷(在公允價值模式下分類為投資物業除外)。

外幣

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

於結算及換算貨幣項目時產生之滙兌差額均於彼等產生期間內於損益帳中確認，惟組成本集團海外業務之投資淨額部份之貨幣項目所產生之滙兌差額除外，在此情況下，有關滙兌差額乃確認為其他全面收益及於權益中累計(換算儲備)，並於出售海外業務時由權益重分為損益。以公允值列帳之非貨幣項目經重新換算後產生之滙兌差額於該期間列作損益，惟因重新換算之非貨幣項目所產生之差額需直接於其他全面收益中確認收益或虧損則除外，於該情況下，該滙兌差額直接於其他全面收益中確認。

就呈列綜合財務報表而言，本集團海外經營業務之資產及負債乃按於本報告期末之適用匯率換算為本集團之列帳貨幣(即港元)，而其收入及支出乃按該年度之平均匯率進行換算，除非匯率於該期間內出現大幅波動，則採用於交易當日之適用匯率。所產生之滙兌差額(如有)乃確認作權益之獨立部分(換算儲備)。

於二零零五年一月一日或以後，於收購海外業務時產生之可識別資產或負債之商譽及公允值調整乃分類為該海外經營業務之資產及負債，並按於本報告期末之適用匯率進行換算。產生之滙兌差額乃於滙兌儲備內確認。

4. 主要會計政策(續)

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此等資產成本值之一部份。當此等資產大體上已完成可作其預計用途或出售時，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費用中扣除。

其他借貸成本均於其產生期間確認為費用。

政府補助

政府補助為本集團在相關的成本可確認得到補助的當期以系統方式確認為收益。與需提取折舊資產有關之政府補助，相關資產帳面值扣減於綜合財務狀況表中確認，並按相關資產之可使用年限轉至損益。其他政府補助按該收入相關成本可確認得到補助的當期以系統方式作為收入記帳。作為以補助已經發生的費用或損失，或給予本集團直接財政支援為目的之政府補助在該等補助可確認收取的當期計入收益。

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記入費用。

稅項

所得稅開支指現時應付稅項及遞延稅項之總和。

現時應付稅項乃按本年度應課稅溢利計算。應課稅溢利不包括於其他年度的應課稅或可扣稅之收入或開支項目，亦不包括從未課稅或扣稅之項目，故與綜合收益表所列溢利不同。集團本期稅項負債乃按已於報告期末已制定或實際採用之稅率計算。

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

4. 主要會計政策(續)

稅項(續)

遞延稅項負債就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，僅於可能出現可動用未來應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。

遞延稅項資產之帳面值乃於各個於報告期末進行檢討，並予以扣減，直至並無足夠應課稅溢利可供收回全部或部份資產為止。

遞延稅項按預期於清還負債或變現資產期間採用之稅率計算，並以於報告期末已頒佈或大體上頒佈之稅率(及稅法)為基準。計量遞延稅項負債及資產反映集團於報告期期末預期收回或結算其資產或負債帳面值之方式所帶來之稅務影響。遞延稅項於損益確認，惟與於其他全面收益或直接於權益確認之項目有關者除外，在此情況下，遞延稅項亦分別於其他全面收益或直接於權益確認。

無形資產

於首次確認時，獨立購入及由業務合併所得的無形資產分別以成本值及公允值確認。於首次確認後，有限使用年期的無形資產乃按成本扣除累計攤銷及任何累計減值損失列帳。有限使用年期的無形資產按彼等之估計可使用年期以直線法予以攤銷。而無限定使用年期的無形資產按成本扣除任何其後累計減值損失列帳(有關有形及無形資產減值損失的會計政策見下文)。

無形資產之取消確認產生的損益為按淨出售額與資產的帳面值之差，該損益於資產被取消確認時於損益表中確認。

研究及開發支出

研究活動之支出於產生期間確認作開支。

倘並無產生內部之無形資產可予確認，開發支出於產生期間確認為開支。

收費公路經營權

收費公路經營權乃以成本扣減累計攤銷及任何累計的減值損失列帳。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率計算。

4. 主要會計政策(續)

存貨

持有作出售之物業及持有作出售之發展中物業

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

當持有物業之目的轉變為賺取租賃收入及/或資本升值，而非用作在日常業務中出售，而且有證據顯示開始租賃予其他方，集團將該物業由存貨轉為投資物業。該物業於轉換日之公允值與其原有帳面值之差異於損益確認。

其他

存貨按成本及可變現淨值(孰低者)入帳，成本以加權平均法計算。

財務工具

當集團實體成為工具合約條文之訂約方時，財務資產及財務負債於綜合財務狀況表中確認。財務資產及財務負債初步按公允值計量。收購或發行財務資產及財務負債(按公允值計入損益之財務資產及財務負債除外)直接產生之交易成本，於初次確認時於財務資產及財務負債(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財務資產及財務負債直接應佔交易成本，即時於損益確認。

財務資產

本集團之財務資產可分為按公允值計入損益之財務資產、貸款及應收帳款、持有至到期投資以及可供出售財務資產。財務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財務資產購買或銷售。

實際利息法

實際利息法乃為計算有關期間財務資產之攤銷成本及分配利息收入之方法。實際利率乃按財務資產之預計年期或適用的較短期間內於初步確認時準確折現估計未來現金收入(包括構成實際利率不可或缺部份之一切即場已付或已收費用、交易成本及其他溢價或折讓)至帳面淨值之利率。

除了已指定按公允值列帳之財務資產的盈虧淨額不包括利息外，就債務工具而言，收入按實際利率基準確認。

4. 主要會計政策(續)

財務工具(續)

財務資產(續)

按公允值計入損益之財務資產

按公允值計入損益之財務資產可分成兩類：包括作買賣用途的財務資產及初始入帳時已指定按公允值列帳之財務資產。

財務資產於下列情況按持作買賣分類：

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

財務資產(持有作買賣之財務資產除外)於下列情況可於初始確認為指定按公允值計入損益之財務資產：

- 所指定用以消除或大幅減少可能出現計量或確認不一致之情況；或
- 財務資產構成一組財務資產或財務負債或兩者之一部分，財務資產根據集團之既定風險管理或投資策略按照公允值管理和考核其表現，內部亦按照該分組的公允值為基準提供信息；或
- 其構成包含一個或更多內含衍生工具之合約之一部份，且香港會計準則第39號准許整體綜合之合約(資產或負債)被指定為按公允值計入損益之財務資產。

按公允值計入損益之財務資產按公允值計量，而其公允值變動於產生年度直接在損益確認。於損益確認之盈虧淨額不包括就財務資產賺取之任何股利及利息。

貸款及應收款項

貸款及應收款項乃於現行市場所報之固定或可釐定付款之非衍生財務工具。於初步確認後，貸款及應收款項(包括貿易及其他應收款項、應收貸款、受限制之銀行存款、作抵押之銀行存款、短期銀行存款及銀行結存)均按採用實際利率法計算之已攤銷成本減任何已識別減值損失入帳(見以下財務資產減值損失的會計政策)。

持有至到期投資

持有至到期投資乃非衍生財務資產，具固定或可釐定之支付金額及固定到期日，以及本集團具有積極意願及能力持有至到期日。於初始確認後，持有至到期投資按採用實際利率法計算之已攤銷成本減任何已識別減值損失計算(見以下財務資產減值損失的會計政策)。

4. 主要會計政策(續)

財務工具(續)

財務資產(續)

可供出售財務資產

可供出售財務資產為指定或並非列作按公允值計入損益之財務資產、貸款及應收款項或持至到期投資之非衍生項目。

於各報告期末，可供出售財務資產按公允值計量。公允值變動於其他全面收益中確認，並於投資重估儲備中累計確認，直至財務資產售出或確定出現減值，屆時過往於投資重估儲備確認之累計收益或虧損，將重分至損益中。(見以下財務資產減值損失的會計政策)。

於各報告期末，並無活躍市場報價，其公允值未能可靠計量及其掛鈎之衍生產品需要以非上市的股本工具作交收之可供出售股本投資按成本減任何已識別減值虧損計量(見以下財務資產減值損失的會計政策)。

財務資產減值損失

除按公允值計入損益之財務資產外，於各報告期末評估財務資產有否減值跡象。倘有客觀證據顯示，則財務資產出現減值於初步確認財務資產後發生之一項或多項事件而對財務資產的預期未來現金流量造成影響。

就可供出售財務資產的投資而言，該投資公允值大幅或長期低於成本，則視為減值之客觀證據。

就所有其他財務資產而言，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
- 利息或本金逾期付款或拖欠；或
- 借款人可能破產或作出債務重組。

就貿易及其他應收款項等若干類別財務資產而言，按個別評估為不作減值之資產後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集團過往收款經驗、組合內逾期付款超過平均信貸期30至180日次數的增加、與違約應收款項相關國家或當地經濟環境的明顯轉變。

按攤銷成本列帳之財務資產，其減值虧損為資產帳面值與按原實際利率折算之預期未來現金流量現值間差額釐定計量，於有客觀證據證明資產減值時於損益確認。

財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)

財務工具(續)

財務資產(續)

財務資產減值損失(續)

就按成本列帳之財務資產而言，減值虧損金為按資產帳面值與以類似財務資產之現行市場回報率貼現之預期未來現金流量現值間之差額計量。該減值虧損不會於往後期間撥回。

就所有財務資產而言，減值虧損直接於帳面值扣除，惟貿易及其他應收款項則透過撥備帳扣除。撥備帳帳面值變動於損益確認。倘貿易應收款項被視為無法收回，則於撥備帳撇銷。倘其後收回過往撇銷之款額，則計入損益。

就按攤銷成本計量之財務資產，倘減值虧損金額於往後期間減少，而減少可與確認減值虧損後發生之事件客觀相關，則過往已確認減值虧損透過損益撥回，惟撥回減值當日資產帳面值不得超逾假設並無確認減值之原有攤銷成本。

可供出售股權投資之減值損失不會於往後期間從損益回撥。減值損失後任何公允值之增加直接於其他全面收益表中確認，並於投資重估儲備中累計確認。

重新分類財務資產

從於損益表按公允值列帳之財務資產中重新分類之財務資產

在罕見情況下，將無意於近期作買賣或回購的持有作交易之投資，以重新分類日時之公允值重新分類為可供出售財務資產及／或持有至到期投資入帳。

於重新分類前已於損益確認的任何收益或虧損不能撥回，於重新分類日財務資產的公允值成為其新成本或攤銷成本(如適用)。

實際利息法

按攤銷成本列帳之債務工具，於重新分類日釐定新實際利率。如集團其後增加其預計未來現金流量之可收回性，其增加之影響需以自轉變日起對實際利率調整之形式確認。增加可收回性之影響需於債務工具之預期剩餘年期間確認。

4. 主要會計政策(續)

財務工具(續)

財務負債及股本權益

由集團旗下實體發行之財務負債及股本工具，按所訂立合約安排性質以及財務負債及股本工具之定義分類。

股本工具為證明集團資產剩餘權益(經扣除其所有負債)之任何合約。

實際利息法

實際利息法為計算財務負債攤銷成本及於有關期間分配利息開支之方法。實際利率為實際折算財務負債預期年期或(如適用)較短期間估計未來現金付款之比率。

利息開支按實際息率基準確認。

財務負債

本集團財務負債包括貿易及其他應付款項、銀行及其他貸款，以實際利率法計量其攤銷成本。

股本工具

由本公司發行之股本工具按已收所得款項扣除直接發行成本入帳。

對沖會計法

本集團指定若干衍生工具為對沖工具，用作現金流量對沖。

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

財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)

財務工具(續)

對沖會計法(續)

現金流量對沖

指定和符合資格作現金流量對沖之衍生工具公允值變動，其有效部分遞延於權益(對沖儲備)，其無效部分之盈虧即時於損益內確認。

當被對沖項目於損益內確認時，過往於其他全面收益表中確認，並於權益(對沖儲備)中累計確認之金額則在該期間重分至損益內。

當本集團解除對沖關係、對沖工具已屆滿、售出、終止、行使或不再符合對沖會計法的資格，對沖會計法將被終止。當時遞延於權益之任何累計盈虧將保留於權益內，並在預測交易最終於損益內確認時確認。倘預測交易預期不再發生，遞延於權益之累計盈虧即時於損益內確認。

剔除確認

當自資產收取現金流量之權利已屆滿，或財務資產已轉讓及集團已將其於財務資產擁有權之絕大部份風險及回報轉移，則財務資產將剔除確認。剔除確認財務資產時，資產帳面值與已收及應收代價之和與已直接於其他全面收益表確認之累計損益總和之間差額，於損益確認。

財務負債則於有關合約訂明之責任獲解除、取消或屆滿時剔除確認。剔除確認之財務負債帳面值與已付或應付代價之間差額，於損益確認。

以股份為基礎之付款交易

由僱員及其他合資格參與者提供之服務公允值(所獲服務的公允值未能可靠估計)按購股期權授出日公允值釐定，於歸屬期內以直線法列作支出，權益(股本期權儲備)亦相應增加。

於各報告期末，本集團修正其對預期最終歸屬的購股期權數目的估計。於歸屬期內修正對原本估計之影響(如有)在損益確認，並對購股期權儲備作出相應調整。

購股期權被行使時，先前於購股期權儲備中確認之金額將轉移至股本溢價。當購股期權於歸屬期後被收回或於屆滿日仍未被行使，先前於購股期權儲備中確認之金額將轉撥至保留溢利。

4. 主要會計政策(續)

商譽以外之有形及無形資產減值損失(有關商譽的會計政策見上文)

本集團於本報告期末審閱其有形及無形資產之帳面值，判斷是否有任何跡象顯示該等資產蒙受任何減值損失。如有任何跡象可能出現，將會估算該資產之可收回金額以決定減值損失之程度。另外，無限可用年期的無形資產每年或在有跡象可能出現減值時進行減值評估。如該資產的可收回值較其帳面值為低，該資產之帳面值會調減為可收回金額。減值損失會即時確認為支出。

倘減值損失其後撥回，則資產帳面值須增加至其經修訂之估計可收回金額，惟該增加之帳面值不得超過以往年度未作減值前之帳面值。減值損失撥回會即時確認為收入。

5. 關鍵性的會計判斷及估計不確定性之主要來源

於應用本集團的會計政策(如附註4所述)時，本公司董事須作出有關資產與負債帳面值(不能容易自其他來源取得者)之判斷、估計及假設。估計及有關假設乃以過往經驗及認為相關之其他因素為基礎。實際結果可能會與該等估計有所不同。

估計及相關假設將不時作出檢討。會計估計之修訂乃於估計被修訂之期間(倘修訂僅影響該期間)，或於修訂期間及未來期間(倘修訂影響本期間及未來期間)確認。

應用於本集團會計政策之關鍵性判斷

以下為本公司董事於應用本集團會計政策過程中所作出而對於綜合財務報表確認之金額具有最重大影響之關鍵性判斷(涉及估計者除外(見下文))。

合併附屬公司

於二零零九年十二月三十一日，本集團所持在上海證券交易所A股市場上市之本公司附屬公司上海實業醫藥投資股份有限公司(「上實醫藥」)之股權為43.62%(二零零八年十二月三十一日：43.62%)。

5. 關鍵性的會計判斷及估計不確定性之主要來源(續)

應用於本集團會計政策之關鍵性判斷(續)

合併附屬公司(續)

本公司董事認為於二零零六年股權分置改革完成後，本集團仍然能夠控制上實醫藥，因餘下的56.38%上實醫藥股東比較分散及其他股東極不可能組織起其權利，對上實醫藥董事會行使控制權。因此，本公司董事仍然認為，由於本集團有權委任及移除大部份上實醫藥董事會成員，其對上實醫藥之控制力仍然存在。對此，上實醫藥仍被認作為本公司之附屬公司；而其業績及資產及負債已合併於綜合財務報表。

按權益法計入聯營公司

本公司董事認為本集團於二零零八年十二月三十一日可對中芯國際集成電路製造有限公司(「中芯國際」)之財政及經營政策決定行使重大影響力及有權委任董事會代表。對此，中芯國際被分類為聯營公司及從二零零八年十二月三十一日起按權益法計入。分類詳情刊載於附註9。

於二零零九年九月，已通過出售附屬公司上實科技產業控股有限公司(「上實科技」)以出售中芯國際。交易詳情刊載於附註42。

持有至到期投資

本公司董事已檢討本集團持有至到期投資的資本保全及流動資金需要，並確認本集團具有積極意願及有能力持有該等資產至到期日。於二零零九年十二月三十一日持有至到期投資的帳面值約為28百萬港元(二零零八年十二月三十一日：143百萬港元)。

該等資產詳情刊載於附註27。

財務資產重新分類

由於二零零八年第三季度環球金融市場出現震盪，本公司董事已檢討本集團投資策略。經考慮本集團的流動資金狀況，本公司董事認為二零零八年第三季度金融震盪乃罕見情況。董事確認若干持有作交易之證券及債券分別約為304百萬港元及143百萬港元已不再持有作短期獲利為目的，該等投資已於二零零八年七月被重新分類為可供出售財務資產及持有至到期投資。

以上財務資產重新分類的財務影響詳情刊載於附註57(b)。

5. 關鍵性的會計判斷及估計不確定性之主要來源 (續)

估計不確定性之主要來源

於本報告期期末，可能導致下一個財政年度資產及負債帳面值面臨重大調整風險之主要有關未來之假設及估計不明朗因素之其他主要來源如下：

收費公路經營權攤銷

於二零零九年十二月三十一日收費公路經營權金額約為9,468百萬港元(二零零八年十二月三十一日：9,681百萬港元)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率計算。倘若實際交通流量與原來估算不符時，該差異將影響其後攤銷。

發展中物業及持有作出售物業之準備

在顯示資產帳面值超過其可收回金額之情況出現或轉變時，管理層定期參考現行市場環境檢討本集團之發展中物業及持有作出售物業之可收回性。倘估計可收回金額低於其帳面值，則對發展中物業及持有作出售物業作出適當之準備。於二零零九年十二月三十一日，發展中物業及持有作出售物業之帳面值合共約為16,394百萬港元(二零零八年十二月三十一日：12,468百萬港元)。

指定於損益表按公允值列帳之財務資產的估算公允值

在該交易項下獲得的指定於損益表按公允值列帳之財務資產的公允值，乃使用折現未來現金流量分析估算。折現未來現金流量分析要求本集團估算信貸評級及使用一個合適的折現率以計算公允值。於二零零九年十二月三十一日，財務資產的公允值估算為2,680,600,000港元。該交易詳情於附註27中披露。

6. 營業額

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

	2009 千港元	2008 千港元
貨品銷售	3,790,289	3,551,309
物業銷售及租金收入	2,099,098	2,637,921
基建設施收入	818,509	938,802
酒店經營收入	209,989	324,073
	6,917,885	7,452,105

財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

7. 淨投資收入

	2009 千港元	2008 千港元
持續業務		
銀行存款所得利息收入	73,939	133,082
於損益表按公允值列帳之財務資產所得利息收入	11,421	81,069
其他利息收入	167,845	116,910
利息收入總額	253,205	331,061
出售可供出售之投資之(虧損)溢利	(10,168)	83,391
非上市股本投資之股息收入	9,270	—
上市股本投資之股息收入	1,131	6,631
指定於損益表按公允值列帳之財務資產之公允值變動	422,725	(30,743)
分類作買賣用途之財務資產之公允值變動	84,755	(159,362)
物業、廠房及設備租金收入	296	332
可供出售之投資約定收入	2,110	4,879
	763,324	236,189

財務資產所得之投資收入以資產類別分析如下：

	2009 千港元	2008 千港元
持續業務		
可供出售財務資產	1,212	88,270
貸款及應收款項(包括現金及銀行結存)	239,780	249,992
於損益表按公允值列帳之財務資產	520,032	(102,405)
持有至到期之財務資產	2,004	—
	763,028	235,857
非財務資產所得之投資收入	296	332
	763,324	236,189

以上包括上市投資溢利(減值損失以外)87,890,000港元(二零零八年：虧損152,731,000港元)及非上市投資所得收入435,358,000港元(二零零八年：138,596,000港元)。

8. 財務費用

	2009 千港元	2008 千港元
持續業務		
銀行及其他貸款利息		
— 須於五年內全數清還	325,237	297,305
— 不須於五年內全數清還	120,893	154,278
	446,130	451,583
扣減：資本化金額於		
— 在建工程內	(37,235)	—
— 持有作出售之發展中物業內	(170,497)	(150,914)
	238,398	300,669

本年度資本化的借貸成本乃由合資格資產之特定借貸產生。

9. 購併聯營公司權益之折讓／可供出售之投資之減值損失

	2009 千港元	2008 千港元
以下可供出售之投資之減值損失：		
中芯國際(附註)	—	1,463,040
其他	—	64,348
	—	1,527,388
購併以下聯營公司權益之折讓：		
中芯國際(附註)	—	1,410,170
其他	—	52
	—	1,410,222

附註：

於二零零八年五月，由於本集團不再對中芯國際發揮重大影響力，本集團將中芯國際之投資由於聯營公司權益重列為可供出售之投資。中芯國際之投資於當日之帳面值約2,116百萬港元重列為可供出售之投資，及其後以公允值計量。中芯國際之投資約1,463百萬港元的公允值變動於投資重估儲備中確認。

於二零零八年十二月，本集團增持中芯國際股權至8.21%及加上上實集團把其持有中芯國際1.88%投票權授予本集團，董事確定本集團自此可對中芯國際之財政報告及經營政策決定行使重大影響力。於以上重大影響力存在日起，管理層重估中芯國際可確認資產、負債及或然負債之公允值。對於若干物業、廠房及設備，其公允值乃參考與本集團概無關連之獨立合資格專業估值師使用比較市值價值而編製的專業評估報告來估計的。本集團應佔中芯國際可確認資產、負債及或然負債之公允值高於其投資成本，因此購併之折讓約為1,410百萬港元已於截至二零零八年十二月三十一日止年度的綜合收益表中確認。

於二零零九年九月，已通過出售上實科技以出售中芯國際。交易詳情刊載於附註42。

財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

10. 出售附屬公司、聯營公司及合營企業權益之淨溢利

	2009 千港元	2008 千港元
持續業務		
出售附屬公司權益之(虧損)溢利(附註42)	(230,171)	331,977
出售聯營公司權益之溢利(附註)	1,216,326	—
被認作出售聯營公司權益之溢利(虧損)	2,209	(2,571)
出售合營企業權益之(虧損)溢利	(188)	218,599
	988,176	548,005

附註：金額中包括出售上市聯營公司光明乳業股份有限公司(「光明乳業」)之溢利合計1,210,666,000港元。於二零零九年六月，已通過上海證券交易所A股市場以代價390,087,000港元出售光明乳業5%股權。於二零零九年十二月，以代價1,755,820,000港元將本集團餘下光明乳業30.176%股權出售予獨立第三方。

11. 稅項

	2009 千港元	2008 千港元
持續業務		
本期間稅項		
— 香港	75,563	88,607
— 中國土地增值稅(「中國土增稅」)	251,243	46,917
— 中國企業所得稅(包括中國預繳稅 41,526,000港元(二零零八年：無))	764,562	302,773
	1,091,368	438,297
往年多提撥備		
— 香港	(1,015)	(5,605)
— 中國企業所得稅	(1,028)	(1,091)
	(2,043)	(6,696)
遞延稅項(附註39)		
— 本年度	9,671	(7,178)
— 由稅率變動產生	—	(4,272)
	9,671	(11,450)
	1,098,996	420,151

11. 稅項 (續)

香港利得稅乃按兩年估計應課稅溢利的16.5%計算。

根據中國企業所得稅法(「企業所得稅法」)及企業所得稅法的實施條例，自二零零八年一月一日起，中國附屬公司之所得稅率為25%。於舊法律或條例下符合享有稅務優惠稅率15%之公司，稅率將分別於二零零八、二零零九、二零一零、二零一一及二零一二年逐漸遞增至18%、20%、22%、24%及25%。仍獲得中國所得稅若干豁免及優惠(「稅務優惠」)之公司，企業所得稅法容許該等公司繼續享有稅務優惠，及其後稅率轉為25%。

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

年度稅項於綜合收益表中之除稅前溢利調整列示如下：

	2009 千港元	2008 千港元
除稅前溢利(持續業務)	3,815,115	2,683,795
按中國法定稅率25%之稅金	953,779	670,949
分估合營企業及聯營公司業績之稅務影響	28,056	22,865
不可扣稅費用之稅務影響	182,638	367,306
非應課稅收入之稅務影響	(193,300)	(627,477)
往年多提撥備	(2,043)	(6,696)
未確認為遞延稅項資產之稅項虧損之稅務影響	4,747	6,908
前期未確認為遞延稅項資產之稅項虧損之抵扣	(48)	(5,805)
給予中國附屬公司稅務優惠之影響	(89,120)	(102,050)
於其他地區經營之附屬公司所用不同稅率之影響	(34,543)	(31,941)
遞延稅項稅率變動之影響	—	(6,030)
中國土增稅	251,243	46,917
股息預繳稅之遞延稅金(貸項)借項	(2,390)	85,219
其他	(23)	(14)
年度稅項(與持續業務相關)	1,098,996	420,151

12. 非持續業務／持作出售之出售組別／持有作出售資產

截至二零零九年十二月三十一日止年度

於二零零九年十月十五日，本公司、上實集團之全資附屬公司上海上實(集團)有限公司(「上海上實」)及上實集團在上海證券交易所A股市場上市之附屬公司上海市醫藥股份有限公司(「上海醫藥」)訂立發行股份暨購買資產協議，據此，(1)上海上實將按每股人民幣11.83元認購上海醫藥169,028,200股A股股份，及(2)本公司之附屬公司將以人民幣1,999,604,000元(相當於約22.7億港元)之代價將其附屬公司上海實業醫藥科技(集團)有限公司(「上實醫藥科技」)之全部股權、附屬公司Mergen Biotech Limited(「Mergen Biotech」)之70.41%股權及可供出售之投資上海復旦張江生物醫藥股份有限公司之9.28%股權(統稱「目標股權」)轉讓予上海醫藥。

同日，上實醫藥與上海醫藥及上實集團在上海證券交易所A股市場上市之附屬公司中西藥業股份有限公司(「中西藥業」)訂立換股合併協議，據此，上海醫藥將以換股方式吸收合併上實醫藥及中西藥業(「吸收合併」)。上海醫藥將向上實醫藥及中西藥業之現有股東增發A股新股及提供現金選擇權。於吸收合併完成後，上海醫藥將為存續企業，而上實醫藥及中西藥業將被取消其上市資格。本公司已促使本公司之附屬公司即上實醫藥之直接控股公司Shanghai Industrial YKB Limited(「Shanghai YKB」)根據吸收合併就所持有之上實醫藥全部股份悉數行使現金選擇權。於吸收合併完成後，本集團將不會持有任何上海醫藥之股權。

目標股權及上實醫藥(統稱「出售業務」)為參與經營本集團之醫藥業務分部。該項出售已於二零一零年二月完成，作為重新投放本集團之業務焦點及資源於其他業務，並跟本集團之業務策略一致。歸屬於出售業務之資產及負債於二零零九年十二月三十一日已被分類為持作出售之出售組別，並於綜合財務狀況表中分開呈列(見下文)。出售所得款項淨額預期會超出相關資產及負債的帳面淨值，因此，無需確認減值損失。

上述交易詳情已載於本公司於二零零九年十月十五日之公告內。

12. 非持續業務／持作出售之出售組別／持有作出售資產(續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度(續)

出售業務之年度業績如下：

	2009 千港元	2008 千港元
營業額	5,844,309	5,280,547
銷售成本	(3,453,912)	(3,078,944)
毛利	2,390,397	2,201,603
淨投資收入	41,791	48,296
其他收入	72,130	71,732
銷售及分銷費用	(1,157,344)	(985,122)
行政費用	(602,860)	(665,808)
財務費用	(15,954)	(21,555)
分佔合營企業業績	35,093	49,625
分佔聯營公司業績	7,008	408
出售附屬公司權益之溢利	382,966	—
出售合營企業權益之溢利	—	8,613
附屬公司商譽之減值損失	(17,759)	—
除稅前溢利	1,135,468	707,792
稅項	(130,291)	(113,670)
非持續業務年度溢利	1,005,177	594,122
歸屬於		
— 本公司擁有人	638,838	264,285
— 少數股東	366,339	329,837
	1,005,177	594,122

財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

12. 非持續業務／持作出售之出售組別／持有作出售資產(續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度(續)

非持續業務年度溢利已扣除(計入)：

	2009 千港元	2008 千港元
年度員工福利費用(包括董事酬金)：		
薪金及津貼	557,653	537,294
花紅	25,487	59,449
退休福利計劃供款	12,884	14,423
	596,024	611,166
其他無形資產攤銷(已包括在行政費用內)	5,132	6,715
物業、廠房及設備折舊	84,456	151,804
已付土地租金攤銷	14,881	15,076
折舊及攤銷總額	104,469	173,595
核數師酬金	2,117	2,642
壞帳之減值損失	426	7,089
投資物業之公允值(增加)減少	(3,407)	1,364
出售投資物業之虧損	16,205	8,830
出售物業、廠房及設備之虧損	6,239	4,816
有關土地及樓宇之經營租約租金	14,679	12,471
研究及開發成本	85,129	75,457
分佔合營企業中國稅項 (已包括在分佔合營企業業績內)	8,001	7,059
分佔聯營公司中國稅項 (已包括在分佔聯營公司業績內)	1,195	102
淨滙兌虧損	104	7,102
已確認為費用之存貨成本	3,453,912	3,078,944

於本年度，出售業務為本集團貢獻經營業務之現金流入淨值約747百萬港元(二零零八年：759百萬港元)，其投資業務產生約365百萬港元(二零零八年：支付162百萬港元)之現金及其融資業務籌集了約127百萬港元(二零零八年：266百萬港元)之現金。

12. 非持續業務／持作出售之出售組別／持有作出售資產(續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度(續)

出售業務於二零零九年十二月三十一日之主要資產及負債組別(於綜合財務狀況表中分開呈列)如下：

	2009 千港元
投資物業	117,553
物業、廠房及設備	1,345,906
已付土地租金	218,116
其他無形資產	18,673
商譽	383,133
於合營企業權益	38,034
於聯營公司權益	16,471
投資	210,154
應收貸款	2,895
遞延稅項資產	2,917
存貨	749,434
貿易及其他應收款項	1,132,998
作抵押之銀行存款	22,944
短期銀行存款	832,209
銀行結存及現金	2,004,732
持有作出售資產總額	7,096,169
貿易及其他應付款項	1,411,829
應付稅項	68,120
銀行及其他貸款	248,028
遞延稅項負債	6,272
與分類為持有作出售資產直接相關的負債總額	1,734,249

財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

12. 非持續業務／持作出售之出售組別／持有作出售資產(續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度(續)

投資物業乃位於中國之中期土地使用權物業。物業、廠房及設備中包括屹立於中國之中期土地使用權物業 29,720,000 港元。

銀行及其他貸款帳面值的還款期：

	千港元
一年內	184,889
一年後至兩年內	60,614
兩年後至五年內	2,064
五年後	461
	<hr/>
	248,028

於二零零八年一月一日

於二零零七年十一月，當時本集團持有 40% 權益的合營企業上海城開集團有限公司(「上海城開」)董事會決議出售其從事超級市場業務的聯營公司上海家得利超市有限公司(「上海家得利」)的全部 45.67% 權益。因此，上海城開持有之上海家得利之權益為 51,509,000 港元被分類為持有作出售資產，並於上海城開的綜合財務狀況表中分開呈列。在本集團於二零零七年十二月收購上海城開額外 19% 權益後，上海城開成為本公司之附屬公司，而於上海家得利權益之帳面值乃以公允值計量扣除出售成本後為 203,887,000 港元，並於本集團的綜合財務狀況表中以持有作出售資產呈列。交易已於二零零八年六月完成。

13. 年度溢利

	2009 千港元	2008 千港元
持續業務		
年度溢利已扣除(計入)：		
年度員工福利費用(包括董事酬金)：		
薪金及津貼	335,262	255,513
花紅	26,552	45,148
被認作以股份為基準的付款支出	—	1,460
退休福利計劃供款(已扣除因員工離職而沒收的 供款2,051,000港元(二零零八年：715,000港元))	31,612	24,337
	393,426	326,458
收費公路經營權攤銷(已包括在銷售成本內)	213,493	208,653
其他無形資產攤銷(已包括在行政費用內)	1,189	1,173
物業、廠房及設備折舊	234,126	215,659
已付土地租金攤銷	13,698	13,475
	462,506	438,960
核數師酬金	6,654	6,587
授予員工以外合資格參與者購股期權 之被認作以股份為基準的付款支出	—	493
壞帳之減值損失	2,511	12,017
撥回壞帳之減值損失(已包括在其他收入內)	(7,464)	(36,450)
投資物業之公允值增加(已包括在其他收入內)	(220,809)	(14,152)
出售投資物業之溢利(已包括在其他收入內)	(5,866)	—
出售物業、廠房及設備之溢利	(855)	(3,030)
有關土地及樓宇之經營租約租金予		
— 最終控股公司	1,289	—
— 同系附屬公司	34,892	33,676
— 其他	41,676	34,289
研究及開發成本	—	3,120
分佔合營企業中國稅項 (已包括在分佔合營企業業績內)	12,247	(15,969)
分佔聯營公司中國稅項 (已包括在分佔聯營公司業績內)	31,662	(24,247)
淨滙兌溢利	(19,115)	(165,125)
已確認為費用之存貨成本	3,771,912	4,681,768

財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

14. 董事及僱員酬金

董事酬金

已付或應付十三位(二零零八年：十二位)董事酬金如下：

	滕一龍 千港元	蔡育天 千港元	呂明方 千港元	周杰 千港元	錢世政 千港元	周軍 千港元	錢毅 千港元	丁忠德 千港元	唐鈞 千港元	姚方 千港元	羅嘉瑞 千港元	吳家璋 千港元	梁伯韜 千港元	2009 千港元
						(附註i)	(附註ii)	(附註iii)	(附註iv)	(附註v)				
獨立非執行董事袍金及委員會酬金	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	374	360	360	1,094
執行董事之其他酬金：														
董事袍金及委員會酬金	—	—	200	—	—	—	—	—	58	200	—	—	—	458
薪金及津貼	3,103	2,251	524	1,847	1,797	1,277	249	1,577	—	—	—	—	—	12,625
花紅	2,000	1,900	—	900	800	569	111	689	—	—	—	—	—	6,969
退休福利計劃供款	174	132	125	110	106	61	5	106	—	—	—	—	—	819
董事酬金總額	5,277	4,283	849	2,857	2,703	1,907	365	2,372	58	200	374	360	360	21,965

	滕一龍 千港元	蔡來興 千港元	蔡育天 千港元	呂明方 千港元	丁忠德 千港元	周杰 千港元	錢世政 千港元	姚方 千港元	唐鈞 千港元	羅嘉瑞 千港元	吳家璋 千港元	梁伯韜 千港元	2008 千港元
	(附註vi)	(附註vii)											
獨立非執行董事袍金及委員會酬金	—	—	—	—	—	—	—	—	—	326	312	312	950
執行董事之其他酬金：													
董事袍金及委員會酬金	—	—	—	200	—	—	—	200	200	—	—	—	600
薪金及津貼	1,518	1,276	2,251	513	1,831	1,847	1,797	1,002	—	—	—	—	12,035
花紅	979	823	1,900	—	800	900	800	125	—	—	—	—	6,327
被認作以股份為基準的付款支出	—	11	463	8	356	6	5	—	5	—	—	—	854
退休福利計劃供款	130	109	193	89	157	158	154	42	—	—	—	—	1,032
董事酬金總額	2,627	2,219	4,807	810	3,144	2,911	2,756	1,369	205	326	312	312	21,798

附註：

- (i) 周軍先生於二零零九年四月十五日獲委任為本公司董事。
- (ii) 錢毅先生於二零零九年十一月十一日獲委任為本公司董事。
- (iii) 丁忠德先生於二零零九年十一月十一日退任本公司董事。
- (iv) 唐鈞先生於二零零九年四月十五日辭任本公司董事。
- (v) 姚方先生於二零一零年一月一日辭任本公司董事。
- (vi) 滕一龍先生於二零零八年五月三十日獲委任為本公司董事。
- (vii) 蔡來興先生於二零零八年五月三十日辭任本公司董事。

14. 董事及僱員酬金(續)

董事酬金(續)

於截至二零零九年十二月三十一日止兩個年度，本集團並無向董事支付任何因加盟本集團或加盟本集團後之聘金或支付離職之補償金。於兩個年度，亦無董事放棄收取任何酬金。

花紅金額取決於本集團的營運業績、個人表現及可比較的市場統計數據。

僱員酬金

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

15. 股息

	2009 千港元	2008 千港元
於本年確認為分派之股息：		
二零零九年中中期股息每股48港仙 (二零零八年：二零零八年中中期股息45港仙)	518,287	484,362
二零零八年末期股息每股36港仙 (二零零八年：二零零七年末期股息43港仙)	388,346	462,431
	906,633	946,793

董事建議派發截至二零零九年十二月三十一日止年度之末期股息每股60港仙(二零零八年：截至二零零八年十二月三十一日止年度之末期股息36港仙)，並有待股東在隨後的股東週年大會上投票通過。

16. 每股盈利

持續及非持續業務

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利乃按下列數據計算：

	2009 千港元	2008 千港元
盈利：		
本公司擁有人應佔年度溢利及藉以計算每股基本盈利之盈利	2,860,128	2,101,546
普通股之潛在攤薄影響		
— 調整分佔合營企業業績對每股盈利之潛在攤薄影響(附註)	(284)	(865)
藉以計算每股攤薄盈利之盈利	2,859,844	2,100,681

財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

16. 每股盈利(續)

持續及非持續業務(續)

	2009	2008
股數：		
藉以計算每股基本盈利之普通股加權平均股數	1,078,637,764	1,074,822,708
普通股之潛在攤薄影響		
— 購股期權	779,832	1,914,212
藉以計算每股攤薄盈利之普通股加權平均股數	1,079,417,596	1,076,736,920

持續業務

本公司擁有人應佔持續業務之每股基本及攤薄盈利乃按下列數據計算：

	2009 千港元	2008 千港元
盈利數字計算如下：		
本公司擁有人應佔年度溢利	2,860,128	2,101,546
扣除：本公司擁有人應佔非持續業務年度溢利	(638,838)	(264,285)
藉以計算持續業務之每股基本盈利之盈利	2,221,290	1,837,261
普通股之潛在攤薄影響		
— 調整分佔合營企業業績對每股盈利之潛在攤薄影響(附註)	(284)	(865)
藉以計算持續業務之每股攤薄盈利之盈利	2,221,006	1,836,396

每股基本及攤薄盈利基數計算與上文所詳述的一致。

非持續業務

根據本公司擁有人應佔非持續業務年度溢利為638,838,000港元(二零零八年：264,285,000港元)及上文所詳述的每股基本及攤薄盈利基數，非持續業務之每股基本盈利為每股0.59港元(二零零八年：每股0.25港元)及非持續業務之每股攤薄盈利為每股0.59港元(二零零八年：每股0.24港元)。

附註：分佔合營企業業績的攤薄影響乃由合營企業發出之購股期權而產生。

17. 投資物業

	千港元
公允值	
於二零零八年一月一日	540,268
滙兌調整	71,212
由物業、廠房及設備轉入	13,343
由持有作出售之發展中物業轉入	1,380,758
出售	(31,473)
在損益表中確認的公允值淨增加	12,788
於二零零八年十二月三十一日	1,986,896
由物業、廠房及設備轉入	58,190
出售	(16,356)
在損益表中確認的公允值淨增加	224,216
重分為持有作出售	(117,553)
於二零零九年十二月三十一日	2,135,393

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

本集團之投資物業乃位於中國之中期土地使用權物業。

本集團之投資物業於二零零九年十二月三十一日及二零零八年十二月三十一日之公允值乃根據與本集團概無關連之獨立合資格專業估值師戴德梁行有限公司於該日進行之估值。戴德梁行有限公司乃估值師公會之會員，並擁有相關的專業資格及有近期於有關地點對類似的物業進行估值的經驗。是次估值乃按照香港測量師學會的物業估值準則及參考相關市場上可比較的銷售交易進行。

本集團之投資物業(除已分類為出售組別的一部份)均按經營租賃出租，其賺取之物業租金收入金額為132,908,000港元(二零零八年：115,822,000港元)，直接經營費用只佔少數。

財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

18. 物業、廠房及設備

	酒店物業 千港元	租賃土地 及樓宇 千港元	傢俬、裝置 及設備 千港元	汽車 千港元	廠房 及機器 千港元	在建工程 千港元	總額 千港元
本集團							
成本							
於二零零八年一月一日	482,636	932,547	524,230	157,590	2,873,083	915,869	5,885,955
滙兌調整	30,449	42,199	16,473	7,628	112,961	65,886	275,596
因收購附屬公司而增加	—	5,691	265	267	9,802	—	16,025
添置	—	10,116	57,209	23,939	99,168	1,674,063	1,864,495
轉帳/重分	—	38,837	5,015	—	123,401	(2,178,719)	(2,011,466)
出售附屬公司	—	—	(1,946)	(1,321)	(15,481)	—	(18,748)
出售	(2,261)	(1,229)	(18,272)	(19,476)	(35,662)	—	(76,900)
於二零零八年十二月三十一日	510,824	1,028,161	582,974	168,627	3,167,272	477,099	5,934,957
因收購附屬公司而增加	—	2,584	124	814	2,632	—	6,154
添置	—	2,373	29,678	22,287	83,017	2,208,935	2,346,290
轉帳/重分	9,864	231,793	50,891	2,528	1,047,549	(1,450,602)	(107,977)
重分為持有作出售	—	(409,003)	(121,013)	(73,536)	(1,194,422)	(57,694)	(1,855,668)
出售	—	(24,672)	(19,055)	(19,516)	(93,435)	—	(156,678)
於二零零九年十二月三十一日	520,688	831,236	523,599	101,204	3,012,613	1,177,738	6,167,078
折舊及攤銷							
於二零零八年一月一日	120,679	178,634	340,969	76,236	1,111,371	—	1,827,889
滙兌調整	7,913	8,930	10,453	3,388	29,674	—	60,358
本年度準備	22,515	40,785	71,461	24,249	208,453	—	367,463
出售附屬公司	—	—	(1,434)	(516)	(12,423)	—	(14,373)
出售時撇除	(1,254)	—	(6,417)	(14,299)	(21,891)	—	(43,861)
於二零零八年十二月三十一日	149,853	228,349	415,032	89,058	1,315,184	—	2,197,476
本年度準備	22,749	43,680	38,185	22,243	191,725	—	318,582
重分為持有作出售	—	(111,882)	(72,346)	(41,572)	(283,962)	—	(509,762)
出售時撇除	—	(1,442)	(17,872)	(15,775)	(64,183)	—	(99,272)
於二零零九年十二月三十一日	172,602	158,705	362,999	53,954	1,158,764	—	1,907,024
帳面值							
於二零零九年十二月三十一日	348,086	672,531	160,600	47,250	1,853,849	1,177,738	4,260,054
於二零零八年十二月三十一日	360,971	799,812	167,942	79,569	1,852,088	477,099	3,737,481
於二零零八年一月一日	361,957	753,913	183,261	81,354	1,761,712	915,869	4,058,066

根據董事意見，於二零零八年十二月三十一日若干土地的租賃權益968,000港元未能於土地及樓宇間作出可靠分配，因而繼續作物業、廠房及設備入帳。

18. 物業、廠房及設備(續)

於二零零九年十二月三十一日，租賃土地及樓宇包括若干以經營租賃出租的資產，這些資產之成本值為3,550,000港元(二零零八年十二月三十一日：3,550,000港元)，而累計折舊為1,284,000港元(二零零八年十二月三十一日：1,187,000港元)。這些資產於本年度之折舊為97,000港元(二零零八年：96,000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	總額 千港元
本公司				
成本				
於二零零八年一月一日	2,803	24,904	8,855	36,562
添置	—	154	356	510
出售	—	(56)	(412)	(468)
於二零零八年十二月三十一日	2,803	25,002	8,799	36,604
添置	—	296	541	837
出售	—	(24)	(1,917)	(1,941)
於二零零九年十二月三十一日	2,803	25,274	7,423	35,500
折舊				
於二零零八年一月一日	709	22,989	8,133	31,831
本年度準備	112	737	717	1,566
出售時撇除	—	(56)	(412)	(468)
於二零零八年十二月三十一日	821	23,670	8,438	32,929
本年度準備	112	669	223	1,004
出售時撇除	—	(24)	(1,917)	(1,941)
於二零零九年十二月三十一日	933	24,315	6,744	31,992
帳面值				
於二零零九年十二月三十一日	1,870	959	679	3,508
於二零零八年十二月三十一日	1,982	1,332	361	3,675
於二零零八年一月一日	2,094	1,915	722	4,731

財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

18. 物業、廠房及設備(續)

以上物業、廠房及設備項目以直線法按下列年率計算折舊：

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

	本集團			本公司		
	31.12.2009 千港元	31.12.2008 千港元	1.1.2008 千港元	31.12.2009 千港元	31.12.2008 千港元	1.1.2008 千港元
持有之物業權益之帳面值包括：						
－在澳門的中期租約物業	939	987	1,035	—	—	—
－在香港的中期租約物業	249,793	258,316	266,839	—	—	—
－在中國的中期土地使用權物業	769,885	901,480	847,996	1,870	1,982	2,094
	1,020,617	1,160,783	1,115,870	1,870	1,982	2,094

19. 已付土地租金

	31.12.2009 千港元	31.12.2008 千港元	1.1.2008 千港元
本集團之已付土地租金包括：			
－在香港的中期租約	71,803	73,686	44,100
－在中國的中期土地使用權	351,585	583,370	573,167
	423,388	657,056	617,267
以報告為目的之分析如下：			
流動部份	13,779	28,580	36,719
非流動部份	409,609	628,476	580,548
	423,388	657,056	617,267

20. 收費公路經營權

	千港元
成本	
於二零零八年一月一日	7,706,125
滙兌調整	501,059
由在建工程轉入	1,974,519
	<hr/>
於二零零八年十二月三十一日及二零零九年十二月三十一日	10,181,703
	<hr/>
攤銷	
於二零零八年一月一日	271,635
滙兌調整	19,954
本年度攤銷	208,653
	<hr/>
於二零零八年十二月三十一日	500,242
本年度攤銷	213,493
	<hr/>
於二零零九年十二月三十一日	713,735
	<hr/>
帳面值	
於二零零九年十二月三十一日	9,467,968
	<hr/>
於二零零八年十二月三十一日	9,681,461
	<hr/>
於二零零八年一月一日	7,434,490
	<hr/>

此等收費公路經營權為：

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

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

財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

21. 其他無形資產

	專利權 千港元	已付土地 租金溢價 千港元	商標 千港元	總額 千港元
成本				
於二零零八年一月一日	54,457	66,123	54,487	175,067
滙兌調整	3,029	3,340	3,709	10,078
於二零零八年十二月三十一日	57,486	69,463	58,196	185,145
重分為持有作出售	(57,486)	—	—	(57,486)
於二零零九年十二月三十一日	—	69,463	58,196	127,659
攤銷				
於二零零八年一月一日	24,879	4,859	—	29,738
滙兌調整	2,087	216	—	2,303
本年度攤銷	6,715	1,173	—	7,888
於二零零八年十二月三十一日	33,681	6,248	—	39,929
本年度攤銷	5,132	1,189	—	6,321
重分為持有作出售	(38,813)	—	—	(38,813)
於二零零九年十二月三十一日	—	7,437	—	7,437
帳面值				
於二零零九年十二月三十一日	—	62,026	58,196	120,222
於二零零八年十二月三十一日	23,805	63,215	58,196	145,216
於二零零八年一月一日	29,578	61,264	54,487	145,329

該專利權為五至十年內使用醫藥產品生產專利權，並以直線法按五至十年的使用年限進行攤銷。於二零零九年十二月三十一日，本集團有關出售業務的專利權已如附註 12 所述重分為持有作出售。

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

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

22. 商譽

	2009 千港元	2008 千港元
成本		
於一月一日	565,981	555,908
滙兌調整	—	8,958
收購附屬公司額外權益時產生	13,923	1,115
重分為持有作出售	(566,181)	—
於十二月三十一日	13,723	565,981
減值		
於一月一日	165,289	164,174
年度確認之減值損失	17,759	1,115
重分為持有作出售	(183,048)	—
於十二月三十一日	—	165,289
帳面值		
於二零零九年十二月三十一日		13,723
於二零零八年十二月三十一日		400,692
於二零零八年一月一日		391,734

有關商譽減值測試的詳情刊載於附註23。

23. 無特定使用期限的商譽的減值測試

為進行減值測試，附註22中所述業務合併產生的商譽已在購買日分配至預計會從業務合併中獲取效益的現金產出單元。商譽的帳面值已分配如下：

	31.12.2009 千港元	31.12.2008 千港元	1.1.2008 千港元
製造及銷售中醫藥產品及健康食品	—	277,574	277,574
製造及銷售生物醫藥產品	—	123,118	114,160
銷售箱板紙	13,723	—	—
	13,723	400,692	391,734

23. 無特定使用期限的商譽的減值測試(續)

截至二零零九年十二月三十一日止及二零零八年十二月三十一日止年度已確認的減值損失乃因以下情況而產生：

- (a) 於二零零九年十二月三十一日止年度內，由於一家從事銷售及製造生物醫藥產品的實體出現持續經營虧損，本集團修改其現金流預測，因此確認了17,759,000港元的減值損失。
- (b) 於二零零八年十二月三十一日止年度內，上實滬杭發展有限公司(「滬杭」)以約20百萬港元之代價向第三者收購了本公司的一家附屬公司上海路橋發展有限公司之0.65%股權，產生了1,115,000港元的收購商譽。根據一家中國估值師對收費公路的估值，上實集團之董事(在本集團從上實集團收購前)認為該商譽經已減值，故該商譽減值損失已全數確認。

製造及銷售中醫藥產品及健康食品及製造及銷售生物醫藥產品

於二零零八年十二月三十一日，此等單元的可收回金額是按其使用價值釐定。計算使用價值時所採用的主要假設包括相關的貼現率、增長率和當期銷售價格和直接費用的預計變更。管理層按稅前利率估計貼現率，以反映當前市場對貨幣時間價值和與此等單元相關的風險評估。增長率則根據業內增長預測而釐定。銷售價格和直接費用的變更均以市場的歷史慣例和對未來變更的預期作為釐定的基礎。

本集團的現金流量預測是根據最近由管理層所審批的未來五年以平穩增長率5%編製的財務預算，並按5%的平穩增長率預測未來的現金流量。用於計算現金流量預測的貼現率為10%。

於本年度，在此等單元如附註12中所述被分類為持有作出售組別時已進行減值測試。可收回金額乃參考其公允值扣減出讓成本釐定。除了有關從事製造及銷售生物醫藥產品的實體需要作出17,759,000港元減值外，毋須作其他額外減值。

銷售箱板紙

此單元的可收回金額是按其使用價值釐定。計算使用價值時所採用的主要假設包括相關的貼現率、增長率和當期預算銷售收入和毛利率的預計變更。管理層按稅前利率估計貼現率，以反映當前市場對貨幣時間價值和與此單元相關的風險評估。預算銷售收入和毛利率的變更均以市場的歷史慣例和對未來變更的預期作為釐定的基礎。

本集團的現金流量預測是根據最近由管理層所審批的未來五年以零增長率編製的財務預算。

用於計算現金流量預測的貼現率為5%。

24. 於附屬公司之投資

	31.12.2009 千港元	31.12.2008 千港元	1.1.2008 千港元
非上市股份的成本	5,288,857	5,288,857	4,476,268

本公司之主要附屬公司之詳情刊載於附註51。

25. 於合營企業權益／於合營企業之投資

	本集團			本公司		
	31.12.2009 千港元	31.12.2008 千港元	1.1.2008 千港元	31.12.2009 千港元	31.12.2008 千港元	1.1.2008 千港元
於非上市合營企業投資成本	547,586	576,469	965,993	—	112,921	112,921
分佔已撇除已收股息之 收購後利潤及其他全面收益	608,054	667,198	655,072	—	—	—
	1,155,640	1,243,667	1,621,065	—	112,921	112,921
扣減：已確認之減值損失	(91,173)	(91,173)	(122,595)	—	(112,921)	(112,921)
	1,064,467	1,152,494	1,498,470	—	—	—
重分為持有作出售 的合營企業權益	(38,034)	—	—	—	—	—
	1,026,433	1,152,494	1,498,470	—	—	—

財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

25. 於合營企業權益／於合營企業之投資（續）

於二零零八年十二月三十一日，因收購合營企業權益而產生的商譽 17,146,000 港元並包含於投資成本內。商譽的變動如下：

	本集團 千港元
成本	
於二零零八年一月一日	115,937
於出售合營企業時撇銷	(31,422)
於二零零八年十二月三十一日	84,515
於出售合營企業時撇銷	(11,236)
重分為持有作出售	(17,704)
於二零零九年十二月三十一日	55,575
減值	
於二零零八年一月一日	98,791
於出售合營企業時撇銷	(31,422)
於二零零八年十二月三十一日	67,369
重分為持有作出售	(11,794)
於二零零九年十二月三十一日	55,575
帳面值	
於二零零九年十二月三十一日	—
於二零零八年十二月三十一日	17,146
於二零零八年一月一日	17,146

本集團採用權益法入帳之合營企業權益，包括已分類為持有作出售組別的一部份的財務資料匯總如下：

	本集團	
	31.12.2009 千港元	31.12.2008 千港元
本集團應佔合營企業總資產	3,047,236	3,194,357
本集團應佔合營企業總負債	(2,002,656)	(2,067,249)
本集團應佔合營企業淨資產	1,044,580	1,127,108
在收益中確認的收入	926,594	3,540,539
年度溢利	129,291	243,457
本集團年度分佔合營企業業績	78,645	64,968

25. 於合營企業權益／於合營企業之投資(續)

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

	本集團	
	31.12.2009 千港元	31.12.2008 千港元
年度尚未確認分佔合營企業虧損	5,737	6,573
累計尚未確認分佔合營企業虧損	37,781	32,044

本集團的主要合營企業之詳情刊載於附註52。

26. 於聯營公司權益

	31.12.2009 千港元	31.12.2008 千港元	1.1.2008 千港元
於聯營公司之投資成本			
— 於香港上市	—	1,824,311	1,819,766
— 於中國上市	—	659,878	141,506
— 非上市	181,729	198,136	257,898
分佔已撇除已收股息之收購 後利潤及其他全面收益	142,895	1,391,257	1,638,267
	324,624	4,073,582	3,857,437
扣減：已確認之減值損失	(9,419)	(28,793)	(28,793)
	315,205	4,044,789	3,828,644
重分為持有作出售的聯營公司權益	(16,471)	—	—
	298,734	4,044,789	3,828,644
上市投資之公允值	不適用	2,365,032	5,085,923

財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

26. 於聯營公司權益(續)

因收購聯營公司權益而產生的商譽3,370,000港元(二零零八年十二月三十一日:267,490,000港元)並包含於投資成本內。商譽的變動如下:

	千港元
成本	
於二零零八年一月一日	22,694
於收購聯營公司額外權益時產生	264,170
於二零零八年十二月三十一日	286,864
於出售聯營公司時撇銷	(283,494)
於二零零九年十二月三十一日	3,370
減值	
於二零零八年一月一日及二零零八年十二月三十一日	19,374
於出售聯營公司時撇銷	(19,374)
於二零零九年十二月三十一日	—
帳面值	
於二零零九年十二月三十一日	3,370
於二零零八年十二月三十一日	267,490
於二零零八年一月一日	3,320

本集團的聯營公司，包括已分類為持有作出售組別的一部份的財務資料匯總如下:

	31.12.2009 千港元	31.12.2008 千港元
總資產	2,067,036	55,514,935
總負債	(807,123)	(26,870,406)
淨資產	1,259,913	28,644,529
本集團應佔聯營公司淨資產	321,254	3,786,717
在收益中確認的收入	11,236,667	43,848,176
年度溢利(虧損)	39,926	(2,990,927)
本集團年度分佔聯營公司業績	(148,768)	(106,396)

本集團的主要聯營公司之詳情刊載於附註53。

27. 投資

	本集團			本公司		
	31.12.2009 千港元	31.12.2008 千港元	1.1.2008 千港元	31.12.2009 千港元	31.12.2008 千港元	1.1.2008 千港元
可供出售之投資：						
上市股本證券						
— 於香港	309,119	151,125	60,685	—	—	—
— 於其他地區	83,728	69,612	66,926	—	—	—
非上市股本證券						
— 於香港	5	5	5	—	—	—
— 於其他地區	155,637	337,907	315,126	—	—	—
	548,489	558,649	442,742	—	—	—
持有至到期投資：						
— 於香港上市的債券，其固定利率為3.39%及於二零零九年一月十六日及二零零九年四月八日到期	—	117,173	—	—	—	—
— 於其他地區上市的債券，其固定利率為2.5%，以溢價21.31%贖回及於二零一三年二月二十二日到期	27,629	25,625	—	—	—	—
	27,629	142,798	—	—	—	—
持有作交易之投資：						
上市股本證券						
— 於香港	3,626	—	122,474	482	—	—
— 於其他地區	12,748	23,824	271,119	—	—	—
	16,374	23,824	393,593	482	—	—
指定於損益表按公允值列帳之財務資產：						
— 上市可轉換票據／債券	142,385	—	78,131	—	—	—
— 股票掛鈎票據	—	21,718	301,591	—	—	—
— 結構性存款	—	—	2,362,906	—	—	2,280,379
— 其他(附註)	2,680,600	—	—	—	—	—
	2,822,985	21,718	2,742,628	—	—	2,280,379
	3,415,477	746,989	3,578,963	482	—	2,280,379
上市股本投資的公允值	409,221	244,561	521,204	482	—	—
持有至到期投資的公允值	28,163	130,696	—	—	—	—
以報告為目的之分析：						
流動	158,759	162,715	3,136,221	482	—	2,280,379
非流動	3,256,718	584,274	442,742	—	—	—
	3,415,477	746,989	3,578,963	482	—	2,280,379

財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

27. 投資(續)

於本報告期期末，除了非上市股本投資的公允值無法可靠地計量外，所有可供出售之投資及於損益表按公允值列帳之財務資產以其公允值列帳。公允值是參考活躍市場的叫買價、有關發行銀行或財務機構使用估值方法所作出之價格而釐定。

以上非上市股本證券於本報告期期末以成本扣除減值計量。鑒於合理公允值之估值幅度差異極大，本公司董事認為未能可靠地計量其公允值。

本集團於二零零九年十二月三十一日的非上市股本證券包括 14,497,000 港元(二零零八年十二月三十一日：14,497,000 港元)為持有一家經營紙製品製造與銷售公司的 30% 權益。根據與中國合營合夥人訂立之合營協議之附件，本集團已放棄在此公司包括經營及管理權之經濟權益，以換取每年的約定回報。於合營期結束時，本集團可享有此公司按股權比例之剩餘權益。根據董事意見，由於本集團不能對此公司行使重大影響力，故此本集團不將此公司分類為聯營公司。

附註：於二零零九年六月十一日，本集團與剛於二零零九年十月於聯交所上市公司恆盛地產控股有限公司(「恆盛地產」)的全資附屬公司Bright New Investments Limited(「賣方」)訂立買賣協議(「買賣協議」)，以總代價人民幣 20 億元(相等於約 22.7 億港元)向賣方收購恆盛地產的附屬公司Better Score Limited(「Better Score」)的全部股權(統稱為「交易」)。

根據此項交易：

- (i) 一個名為尚海灣豪庭的房地產發展項目的若干物業權益(「發展項目」)轉讓至Better Score的全資附屬公司上海鵬暉置業有限公司(「鵬暉置業」)。Better Score及其附屬公司除持有該發展項目外，並無其他業務；
- (ii) 恆盛地產的一家附屬公司受委託在鵬暉置業董事會的監督下，對該發展項目的開發、建設和銷售，以及鵬暉置業其他日常營運事項進行管理；
- (iii) 本集團截至二零一一年十二月三十一日止的三年內每年可享有該發展項目的固定回報；
- (iv) 本集團及賣方各自有義務行使不能撤銷的期權，於二零一一年十二月一日(或雙方同意的其他日期)分別向賣方出讓及向本集團收購該發展項目的法律及實質權益；及
- (v) 本集團享有以持有的尚海灣豪庭項目的其他物業權益為抵押作為額外保障。

交易的詳情已刊載於二零零九年六月十一日本公司發出的公告內。

當交易於二零零九年八月完成時，本集團持有Better Score的投資根據本集團已實行的投資策略以公允值管理所有類似的投資(即私人房地產發展商在其首次公開招股前的已抵押投資安排以在一段固定時間內賺取固定回報)的表現，因而訂定此項投資為於損益表按公允值列帳之財務資產。

此項投資於二零零九年十二月三十一日的公允值是根據合同訂定的未來現金流按要求回報折現來計算現值，而要求回報是根據適當的折現率及尚餘到期時間計算。

28. 應收貸款

	31.12.2009 千港元	31.12.2008 千港元	1.1.2008 千港元
固定利率應收貸款	—	3,085	35,374
以報告為目的之分析：			
— 非流動部份(應於一年後收回)	—	3,085	3,323
— 流動部份(應於一年內收回)	—	—	32,051
	—	3,085	35,374

固定利率應收貸款為應收附屬公司的少數股東(「少數股東」)之款項。貸款之年利率為5.5%，並以少數股東於該附屬公司的股權作抵押。

於二零零九年十二月三十一日，此金額已重分為持有作出售。

29. 採購物業、廠房及設備之已付訂金

此乃本集團就新增生產設備而訂購物業、廠房及設備及滬昆高速公路(上海段)(二零零八年十二月三十一日：京滬高速公路(上海段))的擴充及拓闊工程之已付訂金，而相關資本性承擔已刊載於附註44。

30. 受限制之銀行存款

受限制之銀行存款乃由於本集團之一家附屬公司的少數股東的一宗商業訴訟而令存款被凍結，使該筆存款被限制使用。該筆受限制之銀行存款的固定年利率為0.36%(二零零八年十二月三十一日：0.73%)。

31. 存貨

	31.12.2009 千港元	31.12.2008 千港元	1.1.2008 千港元
持有作出售之發展中物業	12,903,753	10,615,083	12,206,454
持有作出售之物業	3,490,354	1,852,418	524,630
原料	849,184	965,482	842,195
在製品	24,462	191,180	193,390
製成品	211,504	577,938	429,309
持作轉售之商品	8,337	151,079	167,816
	17,487,594	14,353,180	14,363,794

於二零零九年十二月三十一日，存貨中包括持有作出售之發展中物業12,903,753,000港元(二零零八年十二月三十一日：10,615,083,000港元)預期不會在一年內變現。

財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

32. 貿易及其他應收款項

	31.12.2009 千港元	31.12.2008 千港元	1.1.2008 千港元
貿易應收款項	506,049	1,752,287	1,145,950
扣減：壞帳準備	(11,732)	(69,382)	(99,574)
	494,317	1,682,905	1,046,376
其他應收款項(附註)	3,173,827	2,467,687	1,309,178
貿易及其他應收款項總額	3,668,144	4,150,592	2,355,554

附註：於二零零九年十二月三十一日，其他應收款項中包括應收徐匯區國有資產監督管理委員會(「徐匯區國資委」)控制的實體199,918,000港元(二零零八年十二月三十一日：194,308,000港元)。該金額為無抵押、免息及無固定還款期。

於二零零九年十二月三十一日其他應收款項中包括出售一家聯營公司的應收代價880,289,000港元(二零零八年十二月三十一日：無)。此款項已於二零一零年二月收回。

此外，其他應收款項中包括支付予於中國之投資項目的賣方的預付款1,301,681,000港元(二零零八年十二月三十一日：1,206,077,000港元)。該金額以賣方於該項投資的股權作抵押及按固定年利率16%計算利息及於二零一零年歸還。

除物業買家外，本集團一般提供三十至一百八十天之信用期予貿易客戶。至於物業銷售，基於其業務性質，本集團一般未有對物業買家提供信用期。以下為本報告期期末貿易應收款項(扣減壞帳準備)按發票日期呈列之帳齡分析(該項分析包括已分類為出售組別的一部份)：

	31.12.2009 千港元	31.12.2008 千港元
30天內	612,144	1,122,315
31-60天	337,028	243,795
61-90天	154,450	142,394
91-180天	276,583	114,355
181-365天	36,337	35,816
多於365天	23,489	24,230
	1,440,031	1,682,905

本集團貿易應收款項中(包括已分類為出售組別的一部份)包括帳面值合共61,683,000港元(二零零八年十二月三十一日：60,475,000港元)的帳款已於本報告日到期，而本集團並未計提減值損失。本集團未有持有對該等欠款的抵押品。

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

32. 貿易及其他應收款項(續)

已到期但未計提減值的貿易應收款項

	31.12.2009 千港元	31.12.2008 千港元
31-60天	1,085	265
61-90天	738	58
91-180天	34	106
181-365天	36,337	35,816
多於365天	23,489	24,230
總額	61,683	60,475

對於於本報告期期末已到期的金額，由於信用質素未有明顯改變及認為仍可收回，故本集團未有為該等應收款項計提減值準備。

壞帳準備之變動

	2009 千港元	2008 千港元
年初結餘	69,382	99,574
已確認之應收款項減值損失	2,937	19,106
因未能收回而撇帳的金額	(8,299)	(12,848)
年內收回的金額	(7,464)	(36,450)
重分為持有作出售	(44,824)	—
年末結餘	11,732	69,382

33. 作抵押之銀行存款，短期銀行存款及銀行結存及現金

本集團

存款期少於六個月的作抵押之銀行存款乃抵押予銀行的存款，以獲取給予本集團及一家聯營公司的一般銀行信貸。存款911,828,000港元(二零零八年十二月三十一日：800,541,000港元)已抵押以獲取一般銀行信貸，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0.40%至2.25%(二零零八年十二月三十一日：0.72%至4.14%)，作抵押之銀行存款將於相關的銀行貸款歸還時解除。

存款期三個月以上的短期銀行存款之市場年利率由1.10%至1.98%(二零零八年十二月三十一日：1.45%至5.30%)。

存款期少於三個月的銀行結存之市場年利率由0.001%至1.35%(二零零八年十二月三十一日：0.01%至4.80%)。

財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

33. 作抵押之銀行存款，短期銀行存款及銀行結存及現金(續)

本集團(續)

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

	本集團	
	2009 千港元	2008 千港元
人民幣	1,154	1,771
美元	2,111,977	2,752,078
港元	1,813	324

本公司

於二零零八年十二月三十一日，存款期三個月以上的短期銀行存款之市場年利率由2.60%至5.30%。存款期少於三個月的銀行結存之市場年利率由0.001%至0.48%(二零零八年十二月三十一日：0.01%至0.50%)。

短期銀行存款及銀行結存中包括金額1,235,778,000港元(二零零八年十二月三十一日：1,060,664,000港元)的美元存款。

34. 貿易及其他應付款項

	31.12.2009 千港元	31.12.2008 千港元 (經重列)	1.1.2008 千港元
貿易應付款項	1,432,929	1,744,506	1,138,582
物業銷售之客戶訂金	3,299,299	299,140	1,497,244
應付代價(附註i)	—	2,773,156	560,581
其他應付款項(附註ii)	2,946,927	2,528,916	5,726,680
貿易及其他應付款項總額	7,679,155	7,345,718	8,923,087

附註：

- (i) 於二零零八年十二月三十一日應付代價為於附註41(A)b之定義及披露的2008年收購中的應付予南洋及上實崇明的款項。此款項已於年內全數歸還。
- (ii) 於二零零九年十二月三十一日其他應付款項中包括本公司一家附屬公司上海城開應付徐匯區國資委及徐匯區國資委控制的實體款項663,951,000港元(二零零八年十二月三十一日：603,568,000港元)。該金額為無抵押、免息及無固定還款期。

此外，於二零零九年十二月三十一日其他應付款項中包括1,279,427,000港元(二零零八年十二月三十一日：無)為應付一家同系附屬公司款項。該金額為無抵押、按年利率5.31%計息及於二零一零年歸還。

於二零零八年十二月三十一日其他應付款項中包括68,362,000港元為應付上實集團款項。該金額為無抵押、免息及已於年內全數歸還。

34. 貿易及其他應付款項(續)

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

	31.12.2009 千港元	31.12.2008 千港元
30天內	1,097,378	1,200,732
31-60天	187,280	281,451
61-90天	149,741	102,587
91-180天	357,924	41,530
181-365天	106,158	93,429
多於365天	206,592	24,777
	2,105,073	1,744,506

35. 銀行及其他貸款

	31.12.2009 千港元	31.12.2008 千港元	1.1.2008 千港元
銀行貸款	13,279,012	8,997,173	6,023,116
其他貸款	348,712	656,921	18,130
	13,627,724	9,654,094	6,041,246
分析：			
有抵押	4,353,513	3,897,024	2,897,511
無抵押	9,274,211	5,757,070	3,143,735
	13,627,724	9,654,094	6,041,246

	31.12.2009 千港元	31.12.2008 千港元
貸款的還款期：		
一年內	3,490,737	3,824,193
一年後至兩年內	7,108,998	1,192,217
兩年後至五年內	1,846,708	3,163,180
五年後	1,181,281	1,474,504
	13,627,724	9,654,094
扣減：列為流動負債的一年內到期款項	(3,490,737)	(3,824,193)
	10,136,987	5,829,901

財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

35. 銀行及其他貸款(續)

本集團之固定利率貸款及其合同列明的到期還款日如下：

	31.12.2009 千港元	31.12.2008 千港元
固定利率貸款：		
一年內	334,053	873,246
一年後至兩年內	101,090	655,961
兩年後至三年內	—	816,865
三年後至四年內	—	233,039
四年後至五年內	—	233,175
五年後	—	219,813
	435,143	3,032,099

本集團之貸款之有效利率(即合約列明利率)如下：

	31.12.2009	31.12.2008
有效利率：		
固定利率貸款	4.78% 至 6.90%	2.40% 至 10.46%
浮動利率貸款	0.38% 至 7.92%	1.41% 至 8.96%

銀行貸款中包括於二零零六年及二零零九年本集團獲得的5,870百萬港元(二零零八年十二月三十一日：3,000百萬港元)銀團貸款協議中已取用的5,870百萬港元(二零零八年十二月三十一日：1,800百萬港元)的款項。與此等銀行貸款相關的直接交易費用約48.9百萬港元(二零零八年十二月三十一日：10.5百萬港元)已在始初確認時扣減銀行貸款的公允值。於二零零九年十二月三十一日，此等貸款的帳面值約為5,842百萬港元(二零零八年十二月三十一日：1,794百萬港元)。

於二零零九年十二月三十一日，為對沖浮動利率貸款的現金流利率風險，本集團訂立了利率掉期協議。於二零零九年十二月三十一日，利率掉期的公允值為15,013,000港元，並已包括在其他應付款項中。

36. 股本

	普通股股份數目	金額 千港元
法定股本：		
普通股每股0.10港元		
— 於二零零八年一月一日、二零零八年十二月三十一日 及二零零九年十二月三十一日	2,000,000,000	200,000
已發行及繳足股本：		
普通股每股0.10港元		
— 於二零零八年一月一日結餘	1,071,261,000	107,126
— 行使購股期權	5,174,000	518
— 於二零零八年十二月三十一日結餘	1,076,435,000	107,644
— 行使購股期權	3,330,000	333
— 於二零零九年十二月三十一日結餘	1,079,765,000	107,977

於二零零九年十二月三十一日止年度，本公司發行3,330,000股（二零零八年：5,174,000股）予行使上實控股計劃（定義見附註37）下的購股期權持有人。此等新股與其他已發行股份享有同等地位。

37. 以股份支付的交易

本集團成員採納之購股期權計劃詳情如下：

(a) 上實控股計劃

本公司根據上市規則第十七章採納購股期權計劃（「上實控股計劃」），本公司之股東於二零零二年五月三十一日之股東特別大會通過上述計劃。上實控股計劃的生效日期自採納該計劃日期起計，為期十年，其後不會再授出任何購股期權。上實控股計劃的目的旨在令本公司可以更靈活的方式給予可參與人士獎賞、報酬、彌補及／或福利之獎勵及為董事會不時通過的其他目的。

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

財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

37. 以股份支付的交易(續)

(a) 上實控股計劃(續)

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單獨釐訂並通知可參與人士之價格，最少須為下列三者之最高者：(i) 授出當日本公司股份之收市價、(ii) 授出當日前五個交易日之股份平均收市價及(iii) 本公司股份面值。

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

根據上實控股計劃可予以發行(不計已授出但未行使者)之股份總數為49,717,000股，佔於本年報日期本公司已發行股本之4.6% (二零零八年：4.6%)。

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

授出月份	每股 行使價 港元	於二零零八年		於二零零八年		於二零零九年	
		一月一日 尚未行使	於本年度 行使	十二月三十一日 尚未行使	於本年度 行使	於本年度 期滿失效	十二月三十一日 尚未行使
二零零五年九月	14.89	5,144,000	(3,644,000)	1,500,000	(1,330,000)	(170,000)	—
二零零六年五月	17.10	3,530,000	(1,530,000)	2,000,000	(2,000,000)	—	—
		8,674,000	(5,174,000)	3,500,000	(3,330,000)	(170,000)	—
於本年度末可予以行使				3,500,000			—

37. 以股份支付的交易(續)

(a) 上實控股計劃(續)

上表中本公司董事所持購股期權之詳情如下：

授出月份	每股 行使價 港元	於二零零九年			於二零零九年	
		一月一日 尚未行使	於本年度 重新歸類	於本年度 行使	於本年度 期滿失效	十二月三十一日 尚未行使
二零零五年九月	14.89	1,120,000	—	(1,100,000)	(20,000)	—
二零零六年五月	17.10	920,000	360,000	(1,280,000)	—	—
		2,040,000	360,000	(2,380,000)	(20,000)	—

授出月份	每股 行使價 港元	於二零零八年			於二零零八年	
		一月一日 尚未行使	於本年度 重新歸類	於本年度 行使	於本年度 期滿失效	十二月三十一日 尚未行使
二零零五年九月	14.89	1,920,000	(800,000)	—	(720,000)	1,120,000
二零零六年五月	17.10	1,640,000	—	—	(720,000)	920,000
		3,560,000	(800,000)	—	(720,000)	2,040,000

根據上實控股計劃於二零零五年九月授出的購股期權可於二零零六年三月二日至二零零九年三月一日期間內，分三期予以行使，情況如下：

- 二零零六年三月二日至二零零七年三月一日(最多可行使獲授購股期權的30%)
- 二零零七年三月二日至二零零八年三月一日(最多可行使獲授購股期權的60%)
- 二零零八年三月二日至二零零九年三月一日(可悉數行使獲授購股期權)

根據上實控股計劃於二零零六年五月授出的購股期權可於二零零六年十一月二日至二零零九年十一月一日期間內，分三期予以行使，情況如下：

- 二零零六年十一月二日至二零零七年十一月一日(最多可行使獲授購股期權的30%)
- 二零零七年十一月二日至二零零八年十一月一日(最多可行使獲授購股期權的60%)
- 二零零八年十一月二日至二零零九年十一月一日(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27.05港元(二零零八年：28.77港元)。

本年度因行使上實控股計劃下授出之購股期權而收取之代價約為54,004,000港元(二零零八年：80,422,000港元)。

37. 以股份支付的交易(續)

(a) 上實控股計劃(續)

於本年度上實控股計劃並無授出購股期權。於二零零九年十二月三十一日，所有根據上實控股計劃授出而尚未行使之購股期權已期滿失效。

本集團在截至二零零八年十二月三十一日止年度確認了約1,953,000港元與本公司所授出之購股期權相關的支出。其中約1,460,000港元為有關授予本集團員工的購股期權並已在員工費用列示，其餘為給予其他合資格之可參與人士的購股期權費用。

(b) Mergen Biotech 計劃

本公司之附屬公司Mergen Biotech於二零零四年五月二十八日採納的購股期權計劃(「Mergen Biotech計劃」)，主要目的是激勵對Mergen Biotech作出貢獻的合資格可參與人士，致令Mergen Biotech可招聘能幹之僱員及吸引為Mergen Biotech及其附屬公司(統稱「Mergen集團」)帶來價值之人力資源，該計劃自其採納日期當日起計有效十年。

根據Mergen Biotech計劃，Mergen Biotech之董事會(「Mergen董事會」)可授予合資格之可參與人士，包括Mergen集團的任何董事、管理層、僱員(不論全職或兼職)或業務顧問及專業顧問，以認購Mergen Biotech股份，而每批授出購股期權收取1港元作為代價。購股期權需於授出當日後三十天內接納。

各承授人可於Mergen董事會通知之期限任何時間內根據Mergen Biotech計劃之條款行使購股期權，該期間不得超過根據Mergen Biotech計劃向可參與人士授出購股期權當日起計十年，惟該期限可按有關條款所載條文提早終止。受限於Mergen Biotech計劃條文，Mergen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。

購股期權之認購價由Mergen董事會參考Mergen Biotech截至二零零三年十二月三十一日之未經審核每股資產淨值釐定，並不低於每股Mergen Biotech股份(「Mergen股份」)8.22美元(或等值港元)。於本公司開始籌劃Mergen Biotech在聯交所主板或創業板或任何於海外之證券交易所獨立上市直至Mergen Biotech股份上市之日期間授出之購股期權之價格，不得低於Mergen Biotech股份於上市時之新發行價。在不影響上述情況下，遞交A1表格(或相當於在創業板或任何海外交易所上市所用之其他表格)前六個月期間授出之任何購股期權均須遵守上述規定。於該段期間授出之購股期權之認購價，Mergen董事會有絕對酌情權作出調整，惟價格不得低於Mergen股份於上市時之新發行價。

37. 以股份支付的交易(續)

(b) Mergen Biotech 計劃

根據Mergen Biotech計劃及其他購股期權計劃已授出但尚未行使之購股期權，獲行使時可予以發行之股份最高數目，不得超過所有不時已發行Mergen股份總數之10%。董事會有權向合資格之可參與人士授出購股期權，以認購Mergen股份，有關股份加上根據Mergen Biotech任何其他購股期權計劃授出之任何證券合共不得超過於批准Mergen Biotech計劃當日已發行股份總數10%。除非獲得本公司股東批准，在任何十二個月內，根據Mergen Biotech計劃之合資格可參與人士如行使獲授予或將獲授予購股期權(包括已行使、註銷及尚未行使的購股期權)，已發行及將會發行之Mergen股份總數，不得超過已發行Mergen股份之1%。

下表列載於本年度根據Mergen Biotech計劃下之購股期權詳情：

授出月份	每股行使價	於二零零八年	於二零零八年		於二零零九年	
		一月一日 尚未行使	於本年度 失效	十二月三十一日 尚未行使	於本年度 失效	十二月三十一日 尚未行使
二零零四年十二月	8.22美元	63,400	(49,700)	13,700	(8,300)	5,400
於本年度末可予以行使				13,700		5,400

於本年度內，並無根據Mergen Biotech計劃授出購股期權，所有Mergen Biotech計劃之購股期權並未獲行使。

根據Mergen Biotech計劃可予以發行(不計已授出但未行使者)之股份總數為14,600股Mergen股份，佔於本年報日期Mergen Biotech已發行股本之1.87%(二零零八年：1.87%)。

根據Mergen Biotech於二零零四年十二月三十一日所發出的要約函件，期權持有人可於二零零五年六月三十日起行使全部獲授購股期權份數的55%，餘下的45%則自二零零五年一月一日起，在完成Mergen Biotech賦予的任務目標後，分三期每半年可獲授15%購股期權行使權，行使期至二零一四年五月三十日止。

財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

38. 股本溢價及儲備

	股本溢價 千港元	購股 期權儲備 千港元	股本 贖回儲備 千港元	資本儲備 千港元	保留溢利 千港元	總額 千港元
本公司						
於二零零八年一月一日	13,198,450	11,150	1,071	1,137,728	4,996,375	19,344,774
年度溢利	—	—	—	—	1,726,445	1,726,445
行使購股期權發行之股份	79,904	—	—	—	—	79,904
因行使購股期權而釋放購股期權儲備	7,159	(7,159)	—	—	—	—
發行股份之有關費用	(73)	—	—	—	—	(73)
確認以股份為基準之付款支出	—	1,953	—	—	—	1,953
已付股息(附註15)	—	—	—	—	(946,793)	(946,793)
於二零零八年十二月三十一日	13,285,440	5,944	1,071	1,137,728	5,776,027	20,206,210
年度溢利	—	—	—	—	1,175,744	1,175,744
行使購股期權發行之股份	53,671	—	—	—	—	53,671
因行使購股期權而釋放購股期權儲備	5,843	(5,843)	—	—	—	—
發行股份之有關費用	(68)	—	—	—	—	(68)
購股期權失效	—	(101)	—	—	101	—
已付股息(附註15)	—	—	—	—	(906,633)	(906,633)
於二零零九年十二月三十一日	13,344,886	—	1,071	1,137,728	6,045,239	20,528,924

於二零零九年十二月三十一日，本公司可分派予股東之儲備為保留溢利約6,045百萬港元(二零零八年十二月三十一日：5,776百萬港元)。

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

39. 遞延稅項

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

	稅項 累計折舊	物業 重估	稅項損失	業務合併的 公允值調整	土地 增值稅	中國實體的 未分配利潤	其他遞延 稅項負債	其他遞延 稅項資產	總額
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零零八年一月一日	86,796	266,472	(37,025)	1,281,969	377,379	—	34,863	(51,725)	1,958,729
稅率變動之影響	(6,875)	—	352	—	—	—	455	38	(6,030)
滙兌調整	311	18,217	(767)	151,679	22,470	—	1,094	(4,258)	188,746
借(貸)記入損益	22,550	125,204	20,242	(107,065)	(99,072)	85,219	(35,046)	(19,239)	(7,207)
於二零零八年十二月三十一日	102,782	409,893	(17,198)	1,326,583	300,777	85,219	1,366	(75,184)	2,134,238
借(貸)記入損益	29,950	58,953	1,400	(18,551)	(34,245)	(2,390)	3,324	(18,131)	20,310
重分為持有作出售	—	(5,506)	—	—	—	—	—	2,151	(3,355)
於二零零九年十二月三十一日	132,732	463,340	(15,798)	1,308,032	266,532	82,829	4,690	(91,164)	2,151,193

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

	31.12.2009 千港元	31.12.2008 千港元	1.1.2008 千港元
遞延稅項負債	2,248,146	2,220,869	2,042,666
遞延稅項資產	(96,953)	(86,631)	(83,937)
	2,151,193	2,134,238	1,958,729

於二零零九年十二月三十一日，本集團有未使用之稅項損失約163.8百萬港元(二零零八年十二月三十一日：152.7百萬港元)可用作抵銷將來的應課稅溢利。其中與稅項損失約66.1百萬港元(二零零八年十二月三十一日：74.6百萬港元)相關之遞延稅項資產約15.8百萬港元(二零零八年十二月三十一日：17.2百萬港元)已被確認。鑒於未來溢利之不可預測性，餘下稅項損失約97.7百萬港元(二零零八年十二月三十一日：78.1百萬港元)並未確認為遞延稅項資產。香港的稅項損失約18.9百萬港元(二零零八年十二月三十一日：24.7百萬港元)可無限期轉入以後年度，而餘下中國的稅項損失約144.9百萬港元(二零零八年十二月三十一日：128百萬港元)於五年內不同日期到期。

財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

39. 遞延稅項 (續)

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

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

40. 應收／應付附屬公司款項

於二零零九年十二月三十一日，應收附屬公司款項為無抵押。除於二零零九年十二月三十一日之結餘分別為200百萬港元按香港銀行同業拆息加年利率1.69%計算利息及150百萬港元不計息，並同於二零一一年到期外，其餘結餘為免息及無固定還款期。

於二零零八年十二月三十一日，應收附屬公司款項為無抵押及無固定還款期。除結餘為150百萬港元及50百萬港元分別按香港銀行同業拆息加年利率0.34%及1.38%計算利息外，其餘為免息結餘。

應付附屬公司款項為無抵押、免息及無固定還款期。

41A. 購併附屬公司／業務

(a) 截至二零零九年十二月三十一日止年度

北京友興紙源再生資源回收有限公司(「北京友興」)以往為本集團的聯營公司。於本年內，本集團於北京友興的權益保持不變，但由於其董事會代表發生變化，本集團取得其財務及營運政策的控制權。因此，北京友興停止作為聯營公司並成為本集團的附屬公司。是次收購以收購法入帳。

截至二零零八年十二月三十一日止年度

於二零零八年二月，本集團以代價4,872,000港元收購從事製造及銷售水松紙的公司四川科美紙業有限公司額外51%之權益。本集團於收購後持有其100%股權。是次收購以收購法入帳，購併產生之折讓為902,000港元。

41A. 購併附屬公司／業務 (續)

此等交易購併的淨資產合併前帳面值及公允值，及購併產生之折讓如下：

	2009 千港元	2008 千港元
購入資產淨值：		
物業、廠房及設備	6,154	16,025
已付土地租金	—	2,276
存貨	3,824	2,935
貿易及其他應收款項	34,453	6,061
可收回稅金	—	206
銀行結存及現金	4,970	1,296
貿易及其他應付款項	(43,953)	(14,273)
銀行及其他貸款	—	(3,206)
	5,448	11,320
少數股東權益	(1,564)	—
購併產生之折讓	—	(902)
	3,884	10,418
總代價：		
已付現金代價	—	4,872
應佔聯營公司淨資產	3,884	5,546
	3,884	10,418
收購產生之現金淨流入(流出)：		
已付現金代價	—	(4,872)
購入之銀行結存及現金	4,970	1,296
	4,970	(3,576)

本年度收購之附屬公司並無對本集團之營業額及業績有重大貢獻。

- (b) 根據於二零零八年七月二十一日簽定的買賣合同，本公司及與其若干附屬公司同意分別以現金代價約1,350.0百萬港元及4,196.3百萬港元向南洋酒店控股有限公司(「南洋」)及上海實業崇明開發建設有限公司(「上實崇明」)(兩者皆為上實集團之全資附屬公司)分別收購 Good Cheer Enterprises Limited(「Good Cheer」)及滬杭的100%股權(統稱「2008年收購」)。2008年收購以合併會計法的原則入帳，其對綜合財務報表的影響已於本集團截至二零零八年十二月三十一日止年度的年報中全面披露。

財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

41B. 由收購附屬公司產生之資產收購

於二零零九年八月，本集團以2,271,695,000港元代價收購Better Score 100%股權。此收購形成了收購一項投資，即一項指定於損益表按公允值列帳之財務資產(見附註27)。

此交易中購入淨資產如下：

	千港元
購入資產淨值：	
投資	2,271,695
銀行結存及現金	461
其他應付款項	(461)
	<hr/> 2,271,695
總代價：	
已付現金代價	<hr/> 2,271,695
收購產生之現金淨流出：	
已付現金代價	(2,271,695)
購入之銀行結存及現金	461
	<hr/> (2,271,234)

42. 出售附屬公司

於二零零九年十二月三十一日止年度，本集團出售以下附屬公司：

- (a) 本集團分別以513,787,000港元及1,195,303,000港元代價向獨立第三者出售上實醫藥健康產品有限公司(「上實醫藥健康產品」)及上海實業聯合集團商務網絡發展有限公司全部權益，分別獲得382,966,000港元及484,557,000港元利潤。
- (b) 於九月，本集團以1,099,961,000港元代價向上實集團的一家附屬公司出售上實科技全部權益，錄得714,728,000港元虧損。

於二零零八年十二月三十一日止年度，本集團出售以下附屬公司：

- (a) 於五月，本集團以775,000,000港元代價出售Active Services Group Limited之全部權益予一家同系附屬公司，錄得331,977,000港元利潤。
- (b) 上海菲曼特醫療器械有限公司(「上海菲曼特」)以往為本集團一家持有50%股權的附屬公司。於十二月，由於上海菲曼特董事會代表發生變化，雖然本集團的權益維持不變，但已喪失對其財務及經營政策的控制權。因此，上海菲曼特不再是本集團的附屬公司而成為合營企業。此為一項非現金交易。

42. 出售附屬公司(續)

於各出售日該等附屬公司之淨資產如下：

	2009 千港元	2008 千港元
出售資產淨值：		
物業、廠房及設備	—	4,375
於合營企業權益	146,093	506,714
於聯營公司權益	2,381,827	—
存貨	—	11,855
貿易及其他應收款項	—	7,549
銀行結存及現金	143,674	18,077
貿易及其他應付款項	(67)	(6,013)
	2,671,527	542,557
少數股東應佔資產淨值	—	(17,623)
	2,671,527	524,934
實現換算儲備	(15,271)	(64,288)
	2,656,256	460,646
出售附屬公司權益之溢利(虧損)		
— 持續業務	(230,171)	331,977
— 非持續業務	382,966	—
	2,809,051	792,623
代價		
總代價：		
已收現金代價	2,809,051	775,000
於一家合營企業權益	—	17,623
	2,809,051	792,623
出售產生之現金淨流入：		
已收現金代價	2,809,051	775,000
售出之銀行結存及現金	(143,674)	(18,077)
	2,665,377	756,923

於二零零九年十二月三十一日止年度，上實科技在被出售前分佔一家聯營公司虧損約256百萬港元及並無對本集團的現金流有重大貢獻。

其他於兩個年度內出售的附屬公司在被出售前並無對本集團的業績及現金流有重大貢獻。

財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

43. 經營租賃

本集團及本公司為承租人

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

	本集團		本公司	
	2009 千港元	2008 千港元	2009 千港元	2008 千港元
一年內	69,022	64,251	8,842	4,421
第二年至第五年內(包括首尾兩年)	92,737	102,430	4,421	—
五年後	46,200	67,665	—	—
	207,959	234,346	13,263	4,421

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

以上包括本集團及本公司分別須支付予最終控股公司及同系附屬公司約 167.6 百萬港元(二零零八年十二月三十一日：173.9 百萬港元)及 13.3 百萬港元(二零零八年十二月三十一日：4.4 百萬港元)之土地及樓宇經營租賃承擔。

本集團為出租人

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

	本集團 投資物業及土地及樓宇	
	2009 千港元	2008 千港元
一年內	134,476	150,527
第二年至第五年內(包括首尾兩年)	331,462	455,220
五年後	60,468	94,937
	526,406	700,684

於本報告期期末，本公司並無作為出租人有任何重大經營租賃安排。

44. 資本性承擔

	本集團	
	2009 千港元	2008 千港元
已簽約但未於綜合財務報表中撥備之資本性開支		
— 收費公路建設成本	153,339	—
— 投資於中國附屬公司	1,821,135	—
— 投資於一項海外項目	112,358	—
— 購買物業、廠房及設備	36,630	115,497
— 增加在建工程	—	136,518
— 增加發展中物業	1,840,615	1,485,950
	3,964,077	1,737,965
已批准但未簽約之資本性開支		
— 投資於一家聯營公司	834,848	—
— 收費公路建設成本	—	1,363,017
	834,848	1,363,017

除上述外，本集團應佔合營企業之資本性承擔如下：

	本集團	
	2009 千港元	2008 千港元
已簽約但未於綜合財務報表中撥備之資本性開支		
— 投資於一家中國合營企業	33,791	33,791

本公司於本報告期期末並無任何重大資本性承擔。

45. 或然負債

	本集團	
	2009 千港元	2008 千港元
因下列公司使用之銀行信貸而向銀行作出擔保		
— 徐匯區國資委控制的一家實體	722,399	779,191
— 聯營公司	—	55,130
— 一家合營企業	—	159,019
— 第三者	877,005	267,756
	1,599,404	1,261,096

於二零零九年十二月三十一日，本公司因附屬公司使用之銀行信貸而向銀行作出擔保的金額為6,067百萬港元(二零零八年十二月三十一日：1,980百萬港元)。

財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

46. 已抵押資產

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

- (i) 投資物業，帳面值合共為2,114,948,000港元(二零零八年十二月三十一日：1,898,796,000港元)；
- (ii) 廠房及機器，帳面值合共為474,779,000港元(二零零八年十二月三十一日：110,309,000港元)；
- (iii) 租賃土地及樓宇，帳面值合共為211,825,000港元(二零零八年十二月三十一日：274,381,000港元)；
- (iv) 貿易應收款項11,875,000港元(二零零八年十二月三十一日：無)；
- (v) 持有作出售之發展中物業，帳面值合共為1,611,699,000港元(二零零八年十二月三十一日：1,892,262,000港元)；
- (vi) 持有作出售物業，帳面值合共為37,109,000港元(二零零八年十二月三十一日：762,119,000港元)；
- (vii) 收費公路經營權5,748,849,000港元(二零零八年十二月三十一日：5,820,389,000港元)；
- (viii) 除包括於以上(v)及(vi)項外的存貨，帳面值合共為72,592,000港元(二零零八年十二月三十一日：38,948,000港元)；
- (ix) 銀行存款，帳面值合共為911,828,000港元(二零零八年十二月三十一日：800,541,000港元)；及
- (x) 汽車，於二零零八年十二月三十一日帳面值為90,000港元(二零零九年十二月三十一日：無)。

47. 退休福利計劃

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

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

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

48. 關連及有關人士之交易及結餘

(I) 關連人士

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

關連人士	交易性質	本集團	
		2009 千港元	2008 千港元
交易			
<i>最終控股公司：</i>			
上實集團	支付土地及樓宇租金(附註(i))	1,289	—
<i>同系附屬公司：</i>			
國際標有限公司	支付土地及樓宇租金(附註(i))	9,949	9,949
南洋企業置業有限公司	支付土地及樓宇租金(附註(i))	19,800	20,220
天廚(香港)有限公司	支付土地及樓宇租金(附註(i))	26	26
上海上實(集團)有限公司	支付土地及樓宇租金(附註(i))	5,118	3,481
上海醫藥(集團)有限公司	醫藥產品及原料的銷售(附註(iii))	163,243	—
	醫藥產品及原料的採購(附註(iii))	188,192	—
<i>附屬公司之少數股東：</i>			
中國(杭州)青春寶集團 有限公司	藥物及保健產品的銷售(附註(iii))	37	120
河南中煙工業有限責任公司 (「河南中煙」 前稱許昌捲煙總廠)	銷售煙盒包裝材料(附註(iii))	210,709	209,694
廣州市博普生物技術 有限公司及其附屬公司	購置原料(附註(iii))	39,688	59,155

財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

48. 關連及有關人士之交易及結餘(續)

(I) 關連人士(續)

(a) (續)

關連人士	交易性質	本集團	
		2009 千港元	2008 千港元
交易(續)			
<i>附屬公司之少數股東—續:</i>			
四川水井坊股份有限公司	出售包裝材料(附註(iii))	23,761	40,647
新南(天津)紙業有限公司	購置原料(附註(iii))	38,792	36,435
廣西中煙工業公司	購置物料(附註(iii))	—	327
杭州胡慶餘堂藥業有限公司	中藥提取服務(附註(ii))	8,178	10,626
<i>附屬公司少數股東之 同系附屬公司:</i>			
Four Season Hotels and Resorts Asia Pacific Pte. Ltd.	酒店諮詢費用(附註(ii))	5,383	14,321
Four Seasons Shanghai B.V.	酒店管理費用(附註(ii))	557	862
Four Seasons Hotels Limited	酒店服務(附註(ii))	7,286	8,561
福建省廈門醫藥採購供應站	銷售藥物成品(附註(iii))	23,141	14,521
		本集團	
結餘		31.12.2009 千港元	31.12.2008 千港元
<i>附屬公司之少數股東:</i>			
中國青春寶及其附屬公司	結餘		
	— 貿易應收款項	—	312
	— 貿易應付款項	—	698
	— 應付股息	19,139	26,613
河南中煙	結餘		
	— 貿易應收款項	36,185	37,356
	— 應收票據	—	11,752
徐匯區國資委控制之實體	結餘		
	— 非貿易應收款項	199,918	194,308
	— 非貿易應付款項	663,951	603,568

48. 關連及有關人士之交易及結餘(續)

(I) 關連人士(續)

(a) (續)

附註：

- (i) 租金乃按簽訂之租約支付，此等租約訂定之租金與簽署租約時由獨立專業物業評估師評定的公開市場價相同或相若。
 - (ii) 此等交易乃由雙方協議達成。
 - (iii) 此等交易按市場價格，或成本加上利潤百分率(如沒有市場價格可供參考)進行。
- (b) 於二零零八年十二月三十一日，上實醫藥已授予一家非全資附屬公司廣東天普之銀行信貸作出約10,000,000港元之擔保。此擔保以廣東天普之原料、設備及存貨價值人民幣11,670,000元(約值13,255,000港元)向上實醫藥作抵押。關於此次提供財務資助之詳情，已於本公司二零零七年十一月十五日發佈的公告刊載。

此擔保已於二零零九年十二月三十一日年度期間解除。

- (c) 根據上海徐匯區有國資產投資經營有限公司(「國資經營公司」)與上海城開於二零零二年十二月二十六日訂立之協議(「互相擔保協議」)，雙方同意就互相擔保彼等不時由銀行或信用合作社向其各自提供不超過人民幣700,000,000元之若干貸款／信貸額度承擔責任。就國資經營公司與上海城開根據互相擔保協議已訂立之擔保而言，彼等將繼續存在直至有關貸款／信貸額度到期／屆滿為止，且所有欠款已悉數償還。

於二零零九年十二月三十一日，上海城開為國資經營公司提供擔保之貸款／信貸額度總額為人民幣636,000,000元(相等於約722,000,000港元)(二零零八年十二月三十一日：人民幣686,000,000元(相等於約779,000,000港元))。

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

財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

48. 關連及有關人士之交易及結餘(續)

(I) 關連人士(續)

- (d) 於二零零九年十二月三十一日止年度，本集團以 18,174,000 港元向一家同系附屬公司收購上海星河數碼投資有限公司 20% 股權(「星河數碼」)。本公司一家附屬公司上海滬寧高速公路(上海段)發展有限公司(「滬寧高速」)與星河數碼訂立資產管理委託協議。委託星河數碼提供資產管理服務的資金為人民幣 260 百萬元(相等於約 295,000,000 港元)。
- (e) 與關連人士之經營租約承擔刊載於附註 43。
- (f) 有關收購及 2008 年收購之詳情分別刊載於附註 2 及 41A。
- (g) 有關出售附屬公司上實科技予上實集團的一家附屬公司之詳情刊載於附註 42。
- (h) 有關應付一家同系附屬公司款項之詳情刊載於附註 34。

(II) 除關連人士外之有關人士

- (a) 除附註 48(I)(a) 提及與最終控股公司及同系附屬公司之交易外，於本年度，本集團與有關人士(除關連人士外)之重大交易及本報告期期末之重大結餘如下：

有關人士	交易性質	本集團	
		2009 千港元	2008 千港元
交易			
<i>聯營公司：</i>			
上海申永燙金材料有限公司	購買物料	713	2,601
廣西甲天下水松紙有限公司	印刷服務收入	21,283	17,633
陝西永鑫紙業包裝有限公司	銷售物料	—	99
北京友興	購買物料	20,323	204,397
	利息收入	387	431

48. 關連及有關人士之交易及結餘(續)

(II) 除關連人士外之有關人士(續)

(a) (續)

有關人士	交易性質	本集團		
		31.12.2009 千港元	31.12.2008 千港元	1.1.2008 千港元
結餘				
<i>合營企業：</i>				
杭州胡慶餘堂國藥號有限公司	結餘 — 非貿易應收款項	—	2,840	2,671
中環保水務投資有限公司	結餘 — 短期應收貸款	—	—	21,367
<i>聯營公司：</i>				
上海申永燙金材料有限公司	結餘 — 貿易應付款項	15	1,302	1,676
浙江天外包裝印刷股份有限公司	結餘 — 貿易應收款項	—	—	4
四川科美紙業有限公司	結餘 — 貿易應收款項 — 股東貸款	— —	— —	1,076 3,979
廣西甲天下水松紙有限公司	結餘 — 貿易應收款項	2,339	2,434	2,089
西安環球印務股份有限公司	結餘 — 貿易應收款項 — 非貿易應收款項	— —	— 495	557 —
陝西永鑫紙業包裝有限公司	結餘 — 貿易應收款項	—	18	290
北京友興	結餘 — 貿易應付款項	—	56,166	—
上海家得利	結餘 — 非貿易應付款項	—	—	153,558

財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

48. 關連及有關人士之交易及結餘(續)

(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：

	2009 千港元	2008 千港元
短期福利	23,905	24,656
以股本為基準的付款	—	1,186
	23,905	25,842

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

本公司與有關人士的結餘刊載於本公司之財務狀況表及附註40。

49. 與中國其他受國家控制企業的重大交易／帳戶餘額

本集團於受國家控制實體(即由中國政府直接或間接擁有或控制的實體)為主導的經濟環境下經營。此外，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。除與上實集團及於附註48中所披露的其他關連人士及有關人士進行交易外，本集團亦與其他受國家控制實體進行業務往來。本集團於處理該等業務交易時，董事把該等受國家控制實體視為獨立的第三方。

與其他受國家控制實體進行交易而制定定價策略和進行審批過程中，本集團並不區別相關的對應方是否受國家控制實體。

與其他受國家控制實體的重大交易／帳戶餘額如下：

	2009 千港元	2008 千港元
交易		
銷售	1,273,991	962,251
採購	292,871	282,363

	31.12.2009 千港元	31.12.2008 千港元	1.1.2008 千港元
結餘			
應收其他受國家控制實體的金額	249,592	187,502	260,388
應付其他受國家控制實體的金額	31,575	31,363	26,706

49. 與中國其他受國家控制企業的重大交易／帳戶餘額(續)

基於本集團收費公路經營業務及消費業務的性質，董事認為除上述披露外，並不可能確定對應方的身份，因此並不能確定是否與其他受國家控制實體進行了交易。

此外，本集團在日常業務過程中與若干銀行和金融機構進行了不同類型的交易(包括儲蓄、借貸和其他一般銀行信貸服務)，該等銀行和金融機構是屬於受國家控制實體。基於該等銀行交易的性質，董事認為作出獨立披露並無意義。

除上述披露外，董事認為相對於本集團的營運，與其他受國家控制實體的交易並不重大。

50. 政府補助

本集團獲政府補助用於購買廠房及機器的成本已於相關年度從相關資產帳面值中扣除。此金額在相關資產之使用年限內以減少折舊費用的形式轉入收益中。此政策於本年度內增加了收入3,104,000港元(二零零八年十二月三十一日：3,104,000港元)。於二零零九年十二月三十一日，尚有10,246,000港元(二零零八年十二月三十一日：13,350,000港元)未作攤銷。

另外，於本年度內因收費公路拓寬及改建工程造成通行費收入下降而獲當地政府補償約342.6百萬港元(二零零八年十二月三十一日：214.4百萬港元)及為吸引投資於中國若干省份而獲得的補助約58.9百萬港元(二零零八年十二月三十一日：9.2百萬港元)，此等金額已包括在本年度的其他收入內。

51. 主要附屬公司

於二零零九年及二零零八年十二月三十一日，本公司之主要附屬公司詳情如下：

附屬公司名稱	註冊或成立地點／經營地點	已發行及繳足股本／註冊資本	由本公司／附屬公司持有		主要業務
			已發行股本／註冊資本百分比		
			31.12.2009	31.12.2008	
正大青春寶藥業有限公司 (附註i)	中國	人民幣128,500,000元	55%	55%	製造及銷售中醫藥產品及保健品
上海滬寧高速公路(附註ii)	中國	人民幣3,000,000,000元	100%	100%	持有收費公路經營權
上海城開(附註i)	中國	人民幣301,330,000元	59%	59%	房地產發展及投資
上實醫藥健康產品	香港	普通股 -2美元	(附註iv)	100%	投資控股
		無投票權遞延股 -2美元	(附註iv)	100%	

財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

51. 主要附屬公司(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/註冊資本	由本公司/附屬公司持有 已發行股本/註冊 資本百分比		主要業務
			31.12.2009	31.12.2008	
上實基建控股有限公司(「上實基建」)	英屬處女群島/香港	1美元	100%	100%	投資控股
上海實業財務管理有限公司 (「上實財務」)	香港	普通股 —2港元	100%	100%	投資
上海實業醫藥科技(集團) 有限公司	開曼群島/香港	普通股 —40,893,400港元	100%	100%	投資控股
Nanyang Tobacco (Marketing) Company, Limited	英屬處女群島/ 中國及澳門	普通股 —1美元 —100,000,000港元	100%	100%	銷售與推廣香煙 及原材料搜羅
南洋兄弟煙草股份有限公司	香港	普通股 —2港元 無投票權遞延股 —8,000,000港元	100%	100%	製造及銷售香煙
永發印務有限公司	香港	普通股 —2,000,000港元	93.44%	93.44%	製造及銷售包裝材料、 印刷產品及造紙
上實醫藥(附註iii)(附註5)	中國	普通股 —人民幣 367,814,821元	43.62%	43.62%	投資控股
廈門中藥廠有限公司(附註i)	中國	人民幣84,030,000元	61%	61%	製造及銷售中醫藥產品
遼寧好護士藥業(集團)有限責任公司 (附註i)	中國	人民幣51,000,000元	55%	55%	製造及銷售中醫藥產品
上海三維生物技術有限公司(附註i)	中國	15,343,300美元	70.40%	70.40%	製造及銷售生物醫藥產品
杭州胡慶餘堂藥業有限公司 (附註i)	中國	人民幣53,160,000元	51.007%	51.007%	製造及銷售中醫藥產品 及保健品
上海上實南洋大酒店有限公司 (附註i)	中國	72,000,000美元	87%	87%	經營一家酒店
上海路橋發展有限公司(附註ii)	中國	人民幣 1,600,000,000元	100%	100%	持有收費公路經營權

51. 主要附屬公司(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/註冊資本	由本公司/附屬公司持有		主要業務
			已發行股本/註冊 資本百分比		
			31.12.2009	31.12.2008	
南通基鉅基礎設施建設 有限公司(附註ii)	中國	3,000,000美元	100%	—	持有一個房地產發展項目
上海豐茂(附註ii)	中國	人民幣54,713,000元	100%	100%	房地產發展
上海豐啟(附註ii)	中國	人民幣50,092,000元	100%	100%	房地產發展

附註：

- (i) 此等公司為於中國成立之中外合資公司。
- (ii) 此等公司為於中國成立之外商獨資企業。
- (iii) 此公司為一家於上海證券交易所A股市場上市之公司。
- (iv) 此公司已於二零零九年六月被出售。

除上實基建、上實財務及上海城開外，以上所有附屬公司均為本公司間接持有。

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

董事認為上表所列表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。

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。

52. 主要合營企業

於二零零九年及二零零八年十二月三十一日，本集團之主要合營企業詳情如下：

合營企業名稱	註冊或成立 地點/經營地點	本集團應佔之 註冊資本百分比		主要業務
		31.12.2009	31.12.2008	
		中環保水務投資有限公司	中國	
微創醫療器械(上海)有限公司	中國	(附註)	19%	生產及銷售醫療器械

附註：此合營企業已於二零零九年六月通過出售上實醫藥健康產品時一併出售(見附註42)。

以上合營企業均為中外合資公司及由本公司間接持有及本集團在相關實體的董事會中派有成員。

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

財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

53. 主要聯營公司

於二零零九年及二零零八年十二月三十一日，本集團之主要聯營公司(均為於中國成立的中外合資公司)詳情如下：

聯營公司名稱	本集團應佔之 註冊資本百分比		主要業務
	31.12.2009	31.12.2008	
中芯國際(附註i)(附註9)	—	8.21%	投資控股及製造及推廣高科技半導體
光明乳業(附註ii)	—	35.176%	製造、分銷及銷售乳類及相關產品
星河數碼	20%	—	提供資產管理服務

附註：

- (i) 此聯營公司在聯交所及紐約證券交易所上市及已於二零零九年十二月三十一日止年度內通過出售上實科技時一併出售(見附註42)。此公司於二零零九年十二月三十一日為上實集團的聯營公司。
- (ii) 此聯營公司在上海證券交易所A股市場上市及已於二零零九年十二月三十一日止年度內被出售(見附註10)。

以上聯營公司均由本公司間接持有。

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

54. 報告期後事項

本集團於本報告期期末後有以下重要事項發生：

- (a) 於二零一零年一月十九日，本公司之全資附屬公司穎佳有限公司(「穎佳」)與由中新地產集團(控股)有限公司(「中新地產」)之前執行董事及主席鄺松校先生(「鄺先生」)全資擁有之公司Invest Gain Limited(「Invest Gain」)訂立買賣協議，據此，Invest Gain有條件同意出售而穎佳有條件同意購買500,000,000股Invest Gain法律上及實益上持有之中新地產股份，以每股約2.32港元作價，總代價約為1,160百萬港元。

於二零一零年一月十九日，穎佳與中新地產訂立認購協議，據此，中新地產有條件同意在買賣協議完成之情況下向穎佳配發及發行而穎佳有條件同意認購683,692,000股中新地產股份(「認購股份」)，佔中新地產已發行股本約35.14%，並佔中新地產經認購股份擴大後之已發行股本約26.00%，以每股約2.32港元作價，總代價約為1,586百萬港元。

54. 報告期後事項(續)

(a) (續)

於二零一零年一月十九日，鄺先生全資擁有之公司Turbo Wise Limited(「Turbo Wise」)與中新地產訂立買賣協議(「淇澳協議」)，據此，中新地產有條件同意在買賣協議及認購協議完成之情況下，按代價約2,500百萬港元向Turbo Wise出售中新地產位於珠海淇澳島物業項目(「淇澳島項目」)之全部權益，同時保留有關淇澳島項目之若干負債，包括支付由中新地產附屬公司簽訂的貸款協議之未付本金及應計利息約為1,790百萬港元。

詳細交易內容已載於本公司於二零一零年一月十九日之公告。於本報告日，上述交易仍未完成。

- (b) 於二零零九年十二月八日，本公司之全資附屬公司上實城開控股有限公司與榮暉控股訂立股權轉讓協議，收購上實豐濤置業(BVI)有限公司(「豐濤」)和上實豐順置業(BVI)有限公司(「豐順」)的100%股權，以及受讓豐濤和豐順結欠榮暉控股的不設置抵押及免息貸款，現金代價分別為人民幣182,550,000元(相等於約207,350,000港元)及人民幣198,776,000元(相等於約225,780,000港元)。豐濤持有一項位於中國上海市青浦區朱家角鎮總地盤面積350,532.6平方米之土地發展項目。豐順持有一項位於中國上海市青浦區朱家角鎮總地盤面積401,273平方米之土地發展項目。詳細交易內容已載於本公司於二零零九年十二月八日之公告。

收購豐濤的交易已於二零一零年一月完成。收購豐順的交易已於二零一零年一月十一日的股東特別大會中通過，但於本報告日，上述交易仍未完成。

- (c) 於二零零九年十二月八日，上實基建與上實崇明訂立買賣合同，收購上實申渝開發建設有限公司(「上實申渝」)的100%股權，以及受讓上實申渝結欠上實崇明之免息股東貸款，總作價約為人民幣1,222百萬元(相等於約1,388百萬港元)。上實申渝持有上海申渝公路建設發展有限公司100%股權，透過其附屬公司持有滬渝高速公路(上海段)至二零二七年十二月三十一日到期之收費經營權。詳細交易內容已載於本公司於二零零九年十二月八日之公告。

該交易已於二零一零年一月十一日的股東特別大會中通過，但於本報告日，上述交易仍未完成。

- (d) 詳情刊載於附註12中的出售業務的交易已於二零一零年二月完成。本公司董事仍在評估其對本集團的財務影響。

財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

55. 分部信息

本集團已採納於二零零九年一月一日起生效的香港財務報告準則第8號「經營分部」。香港財務報告準則第8號為一項披露準則，規定須按本集團之主要經營決策人就分配資源及評估分部表現而定期審閱有關本集團組成部分之內部報告，以劃分經營分部。相反，過往準則香港會計準則第14號「分部報告」則要求實體採用風險及回報方法，劃分兩組分部(業務及地區)。

過往，本集團的主要呈報分部方式為業務分部。相比於香港會計準則第14號釐定的呈報分部，應用香港財務報告準則第8號並無導致本集團的呈報分部須重新釐定，而採納香港財務報告準則第8號亦無改變分部溢利或虧損的計算基準。因此本集團根據香港財務報告準則第8號劃分的經營分部與香港會計準則第14號劃分的業務分部相同，如下：

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

本集團參與製造及銷售藥品及保健品及醫療器械，即以往根據香港財務報告準則第8號劃分的獨立經營分部「醫藥」。此業務已於本年內終止(見附註12)。

分部收入及業績

以下為本集團按經營分部的收入及業績的分析：

截至二零零九年十二月三十一日止年度

持續業務

	基礎設施 千港元	房地產 千港元	消費品 千港元	綜合 千港元
收入				
分部收入—對外銷售	818,509	2,309,087	3,790,289	6,917,885
分部溢利	849,545	1,560,583	820,769	3,230,897
未分攤總部費用淨值				(53,336)
財務費用				(238,398)
分佔合營企業業績				43,552
分佔聯營公司業績				(155,776)
出售附屬公司、聯營公司及 合營企業權益之淨溢利				988,176
除稅前溢利				3,815,115
稅項				(1,098,996)
年度溢利(持續業務)				2,716,119

55. 分部信息 (續)

分部收入及業績 (續)

截至二零零八年十二月三十一日止年度

持續業務

	基建設施 千港元	房地產 千港元	消費品 千港元	綜合 千港元
收入				
分部收入－對外銷售	938,802	2,961,994	3,551,309	7,452,105
分部溢利	831,197	1,029,190	666,162	2,526,549
未分攤總部收入淨值				118,750
財務費用				(300,669)
分佔合營企業業績				15,343
分佔聯營公司業績				(106,804)
購併聯營公司權益之折讓				1,410,222
購併附屬公司權益之折讓				902
出售附屬公司、聯營公司及 合營企業權益之淨溢利				548,005
可供出售之投資之減值損失				(1,527,388)
附屬公司商譽之減值損失				(1,115)
除稅前溢利				2,683,795
稅項				(420,151)
年度溢利(持續業務)				2,263,644

可呈報分部的會計政策與附註4所述的本集團會計政策相同。分部溢利乃各分部賺取之溢利，不包括分攤總部收入(費用)淨值、財務費用、分佔合營企業業績、分佔聯營公司業績、購併聯營公司權益之折讓、購併附屬公司權益之折讓、出售附屬公司、聯營公司及合營企業權益之淨溢利、可供出售之投資之減值損失及附屬公司商譽之減值損失。此乃向本集團董事會呈報的方法，以進行資源分配及評估分部表現。

財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

55. 分部信息(續)

分部資產及負債

以下為本集團按經營分部的資產及負債的分析：

於二零零九年十二月三十一日

	基建設施 千港元	房地產 千港元	消費品 千港元	綜合 千港元
分部資產	11,612,250	25,004,404	5,592,157	42,208,811
於合營企業權益				1,026,433
於聯營公司權益				298,734
投資				3,415,477
總部銀行結存及現金				5,123,644
遞延稅項資產				96,953
非持續業務相關之資產				7,096,169
其他未分攤資產				962,482
綜合總資產				60,228,703
分部負債	205,323	6,744,102	636,267	7,585,692
銀行及其他貸款				13,627,724
遞延稅項負債				2,248,146
應付稅項				852,077
非持續業務相關之負債				1,734,249
其他未分攤負債				93,463
綜合總負債				26,141,351

於二零零八年十二月三十一日(經重列)

	基建設施 千港元	房地產 千港元	消費品 千港元	綜合 千港元
分部資產	12,037,055	18,845,087	5,096,222	35,978,364
於合營企業權益				995,799
於聯營公司權益				4,032,222
投資				746,989
總部銀行結存及現金				4,175,026
非持續業務相關之資產				5,644,044
其他未分攤資產				143,900
綜合總資產				51,716,344
分部負債	89,075	2,411,686	680,293	3,181,054
銀行及其他貸款				9,654,094
遞延稅項負債				2,220,869
應付稅項				614,651
非持續業務相關之負債				1,308,543
其他未分攤負債				2,856,121
綜合總負債				19,835,332

55. 分部信息 (續)

分部資產及負債 (續)

為監控分部表現及分部之間的資源分配的目的：

- 除投資、於聯營公司權益、於合營企業權益、遞延稅項資產、可收回稅金及其他未分攤資產外，所有資產均分配至經營分部；及
- 除應付稅項、銀行及其他貸款、遞延稅項負債及其他未分攤負債外，所有負債均分配至經營分部。

其他分部信息

2009

持續業務

	基建設施 千港元	房地產 千港元	消費品 千港元	未被分攤 千港元	綜合 千港元
包含於計入分部損益或分部資產的款項：					
增加非流動資產 (附註)	1,146,605	31,525	985,131	2,952	2,166,213
折舊及攤銷	215,172	72,212	172,917	2,205	462,506
壞帳減值損失	—	757	1,754	—	2,511
定期向本集團董事會提供的但沒有包含於 計入分部損益或分部資產的款項：					
於聯營公司權益	36,481	31,857	230,396	—	298,734
於合營企業權益	958,098	—	—	68,335	1,026,433
分佔聯營公司業績	15,364	2,411	82,066	(255,617)	(155,776)
分佔合營企業業績	41,816	—	—	1,736	43,552

財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

55. 分部信息 (續)

其他分部信息 (續)

2008

持續業務

	基建設施 千港元	房地產 千港元	消費品 千港元	未被分攤 千港元	綜合 千港元
包含於計入分部損益或分部資產的款項：					
增加非流動資產 (附註)	1,226,516	31,611	355,110	2,230	1,615,467
折舊及攤銷	210,278	75,553	150,511	2,618	438,960
壞帳減值損失	—	8,659	3,358	—	12,017

定期向本集團董事會提供的但沒有包含於
計入分部損益或分部資產的款項：

於聯營公司權益	—	35,250	1,928,860	2,068,112	4,032,222
於合營企業權益	926,922	—	1,104	67,773	995,799
分佔聯營公司業績	—	10,811	49,673	(167,288)	(106,804)
分佔合營企業業績	6,387	—	149	8,807	15,343

附註：非流動資產不包括非持續業務相關的資產及不包括金融工具及遞延稅項資產。

地區信息

持續業務

本集團之業務主要集中在香港(集團所在地)及中國。

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

	來自對外客戶之營業額	
	2009 千港元	2008 千港元
中國	5,553,386	5,995,174
不包括香港及中國的亞洲地區(「亞洲」)	840,672	913,294
香港(集團所在地)	419,112	413,017
其他地區	104,715	130,620
	6,917,885	7,452,105

55. 分部信息 (續)

地區信息 (續)

持續業務 (續)

	非流動資產 (附註)	
	2009 千港元	2008 千港元
中國	15,733,144	16,199,384
香港 (集團所在地)	887,392	930,315
亞洲	939	987
	16,621,475	17,130,686

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

有關主要客戶資料

沒有個別客戶於相應年度貢獻超過本集團總銷售額 10% 以上的收入。

56. 資本風險管理

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

本集團的資本架構包括淨債務，其中包括貸款 (於附註 35 中披露) 與現金及等同現金項目淨額及本公司擁有人應佔權益，其中包括已發行股本、累計溢利及其他儲備。

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

財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

57. 財務工具

(a) 財務工具分類 (包括於二零零九年十二月三十一日之出售組別的一部份)

	本集團			本公司		
	31.12.2009 千港元	31.12.2008 千港元 (經重列)	1.1.2008 千港元	31.12.2009 千港元	31.12.2008 千港元	1.1.2008 千港元
財務資產						
於損益表按公允值列帳						
作買賣用途	26,221	23,824	393,593	482	—	—
已指定於損益表按公允值列帳	2,822,985	21,718	2,742,628	—	—	2,280,379
貸款及應收款項(包括現金 及等同現金項目)	17,737,231	13,492,133	8,913,133	21,759,128	16,839,658	14,189,379
可供出售之投資	748,797	558,649	442,742	—	—	—
持有至到期投資	27,629	142,798	—	—	—	—
財務負債						
已攤銷成本	18,783,719	15,802,686	12,754,801	6,401,208	1,809,346	1,476,687

(b) 財務資產的重新分類

於二零零八年十二月三十一日止年度，本集團對財務資產作出以下重新分類：

	千港元
作買賣用途的投資重新分類為：	
— 可供出售之投資(附註)	303,927
— 持有至到期投資(附註)	142,798

附註：於二零零八年十二月三十一日止年度，由於自二零零八年第三季度全球金融市場的嚴重轉壞，本集團對若干財務資產作出重新分類，部份本集團以往持有作為短期獲利的投資不再作為買賣用途。金融市場的嚴重轉壞為罕見情況，於二零零八年七月，該等投資被重新分類為持有至到期投資或可供出售之投資。

於報告日，已被重新分類的財務資產的帳面值及公允值如下：

	2009		2008	
	帳面值 千港元	公允值 千港元	帳面值 千港元	公允值 千港元
可供出售之投資	65,272	65,272	196,660	196,660
持有至到期投資	27,629	28,163	142,798	130,696

57. 財務工具 (續)

(b) 財務資產的重新分類 (續)

於二零零八年十二月三十一日止年度內於二零零八年七月重新分類財務資產的影響如下：

	確認於	
	收益表 千港元	其他全面收益 千港元
重新分類前：		
— 作買賣用途財務資產的公允值變動	7,172	—
重新分類後：		
— 可供出售之投資的公允值變動損失	—	(107,267)
— 減值損失	(64,348)	64,348
	(57,176)	(42,919)

於本年度，如沒有將該等財務資產從作買賣用途的投資中重分出來，將會有513,000港元的額外公允值增加(2008年:55,021,000港元的額外公允值減少)需要在損益中確認為利潤或虧損。

於重新分類日，二零零八年由作買賣用途投資重新分類的債務工具的有效利率範圍及預計可收回估計現金流量為6.3%及150,242,000港元。

(c) 財務風險管理目標及政策

本集團的主要財務工具包括可供出售之投資、應收貸款、貿易及其他應收款項、於損益表按公允值列帳之財務資產、受限制之銀行存款、作抵押之銀行存款、短期銀行存款、銀行結存、貿易及其他應付款項及銀行及其他貸款。本公司的主要財務工具包括其他應收款項、應收附屬公司款項、於損益表按公允值列帳之財務資產、短期銀行存款、銀行結存及應付附屬公司款項。該等財務工具詳情於各附註披露。下文載列與該等財務工具有關的風險及如何降低該等風險的政策。管理層確保及時和有效地採取適當的措施以管理及監控該等風險。

市場風險

(i) 貨幣風險

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

本集團及本公司以外幣列值之貨幣資產及貨幣負債於申報日之帳面值如下：

財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

57. 財務工具(續)

(c) 財務風險管理目標及政策(續)

市場風險(續)

(i) 貨幣風險(續)

	本集團				本公司			
	資產		負債		資產		負債	
	2009 千港元	2008 千港元	2009 千港元	2008 千港元	2009 千港元	2008 千港元	2009 千港元	2008 千港元
人民幣	11,358	15,101	—	7	—	—	—	—
美元	2,330,544	2,934,513	108,626	34,318	1,235,778	1,060,664	—	—
港元	1,813	324	—	—	—	—	—	—

敏感度分析

下表詳列本集團及本公司各集團企業以功能貨幣換算以上外幣升值和貶值5%(二零零八年: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%(二零零八年:5%)敏感度比率乃反映管理層對匯率之合理潛在變動之評估。敏感度分析只包括尚餘外幣列值之貨幣項目，並已於年末按匯率有5%(二零零八年:5%)增加換算予以調整。正數反映在相關集團企業以功能貨幣兌換外幣呈升值5%的情況下年內溢利/投資重估儲備有所增加。

	本集團		本公司	
	2009 千港元	2008 千港元	2009 千港元	2008 千港元
除稅後溢利增加	104,948	116,245	61,789	53,033
投資重估儲備增加	6,807	2,079	—	—

(ii) 利率風險

本集團之公允值及現金流利率風險分別主要與固定及浮動利率借貸有關。本公司的現金流利率風險主要與浮動利率的應收一家附屬公司款項有關。由於該等工具為固定利率，本集團之持有至到期投資、支付予於中國之投資的賣方的預付款及作抵押之銀行存款面對公允值利率之風險。由於銀行結存之市場利率之波動，本集團及本公司之銀行結存亦面對現金流利率之風險。

管理層持續監控利率風險，並以利率掉期對沖浮動利率貸款的現金流變動風險。利率掉期的主要條款與對沖貸款相似。此等利率掉期被指定為對沖工具因而已採用對沖會計法。

57. 財務工具(續)

(c) 財務風險管理目標及政策(續)

市場風險(續)

(ii) 利率風險(續)

敏感度分析

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

對於浮動利率借貸及銀行存款，此分析已假設於資產負債表日尚餘的負債／資產金額於整年期間仍未清算而編製。50基點／10基點增加／減少(二零零八年：50基點／10基點)分別用於浮動利率借貸及銀行存款，乃為向主要管理人員就利率風險作內部報告時採用之波幅，代表管理層就利率可能產生之合理變動而作出之評估。

倘利率增加／減少50基點／10基點(二零零八年：50基點／10基點)及所有其他變數維持不變，本集團截至二零零九年十二月三十一日止年度的除稅後溢利將減少／增加62,738,000港元(二零零八年(經重列)：25,279,000港元)，主要因為浮動利率銀行結存及借貸產生的利率風險。

由於影響不重要，本公司並沒有對利率風險編製敏感度分析。

(iii) 股價風險

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

敏感度分析

以下敏感度分析乃基於本集團於報告日上市股本投資之股價風險釐定：

倘各上市股本工具之價格已上升／下跌5%(二零零八年：5%)：

- 截至二零零九年十二月三十一日止年度之除稅後溢利將因於損益表按公允值列帳之財務資產公允價值變動而增加／減少7,938,000港元(二零零八年：994,000港元)；及
- 本集團投資重估儲備將因可供出售之投資之公允價值變動而增加／減少19,642,000港元(二零零八年：11,037,000港元)。

由於影響不重要，本公司並沒有對股價風險編製敏感度分析。

57. 財務工具(續)

(c) 財務風險管理目標及政策(續)

信貸風險

於二零零九年十二月三十一日，本集團及本公司就訂約方或獲得本集團提供財務擔保之債務人未能履行其責任並將導致本集團蒙受財務損失之最高信貸風險，乃來自：

- 綜合財務狀況表列示的各項已確認財務資產的帳面值；及
- 附註45所披露有關本集團授出財務擔保之或然負債款額。

本集團之主要財務資產為受限制之銀行存款、短期銀行存款、銀行結存及現金、股本及債權投資，以及貿易應收款項及應收貸款。

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帳準備的淨額，而減值準備是根據以往經驗預期可收回的現金流有產生虧損的可能而作出減值。

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

本集團的客戶信貸風險集中在中國及香港，分別佔二零零九年十二月三十一日的貿易應收款項的74%(二零零八年：93%)及26%(二零零八年：7%)。

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

附註27提及的指定的已指定於損益表按公允值列帳的財務資產約2,680.6百萬港元(二零零八年十二月三十一日：無)及支付予於中國之投資的賣方的預付款1,301.7百萬港元(二零零八年十二月三十一日：1,206.1百萬港元)，即分別佔本集團投資及其他應收款的78%(二零零八年十二月三十一日：無)及41%(二零零八年十二月三十一日：49%)。除此以外，本集團沒有重大集中的信貸風險，而是把風險分散至許多交易方及客戶。

本公司的信貸風險集中在有關應收五家附屬公司款項，佔應收附屬公司款項總額的88%(二零零八年十二月三十一日：83%)。本公司的管理層已密切監控本公司的信貸風險狀況。

57. 財務工具 (續)

(c) 財務風險管理目標及政策 (續)

流動資金風險

本公司管理層嚴密監察本集團的流動資金狀況。下表詳列本集團非衍生財務負債的合約到期日，下表乃以財務負債之未折現現金流量及本集團可能被要求償還的最早日期為基準編製，下表並包括利息及本金現金流量。如屬浮動利率的利息流，未折現金額是以報告期期末的利率曲線計算。由於影響並不重要，本集團的利率掉期合約的到期日並無作出披露。

	加權平均 利率 %						於二零零九年 十二月 三十一日之	
		少於1個月	1-3個月	3個月-1年	1-5年	未折現現金 流量總計	帳面值	
		千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	
本集團								
2009								
無息	—	2,046,616	274,863	1,553,432	173,629	4,048,540	4,048,540	
固定利率工具	2.92	—	—	343,809	104,043	447,852	435,143	
浮動利率工具	0.97	1,658	7,585	3,263,545	10,174,454	13,447,242	13,192,581	
		2,048,274	282,448	5,160,786	10,452,126	17,943,634	17,676,264	
財務擔保合同	—	1,672,098	—	—	—	1,672,098	—	

	加權平均 利率 %						於二零零八年 十二月 三十一日之	
		少於1個月	1-3個月	3個月-1年	1-5年	未折現現金 流量總計	帳面值	
		千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	
本集團								
2008								
無息	—	2,450,184	560,992	3,111,688	25,728	6,148,592	6,148,592	
固定利率工具	3.21	—	—	901,318	2,228,248	3,129,566	3,032,099	
浮動利率工具	1.08	300,127	5,330	2,745,215	3,785,350	6,836,022	6,621,995	
		2,750,311	566,322	6,758,221	6,039,326	16,114,180	15,802,686	
財務擔保合同	—	1,276,998	—	—	—	1,276,998	—	

財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

57. 財務工具(續)

(c) 財務風險管理目標及政策(續)

流動資金風險(續)

	加權平均 利率 %					於二零零九年 十二月 三十一日之 未折現現金 流量總計 千港元	於二零零九年 十二月 三十一日之 帳面值 千港元
		少於1個月 千港元	1-3個月 千港元	3個月-1年 千港元	1-5年 千港元		
本公司 2009 無息	—	8,570	—	4,067	6,388,571	6,401,208	6,401,208
財務擔保合同	—	10,967,000	—	—	—	10,967,000	—
<hr/>							
	加權平均 利率 %					於二零零八年 十二月 三十一日之 未折現現金 流量總計 千港元	於二零零八年 十二月 三十一日之 帳面值 千港元
		少於1個月 千港元	1-3個月 千港元	3個月-1年 千港元	1-5年 千港元		
本公司 2008 無息	—	7,541	—	1,801,805	—	1,809,346	1,809,346
財務擔保合同	—	6,050,000	—	—	—	6,050,000	—

以上財務擔保合同金額乃本集團及本公司有可能需要支付的最高金額，即被擔保的交易對手索償時的全數擔保金額。根據本報告期期末時的預測，本集團及本公司不需要在此擔保安排下支付任何金額。然而，如被擔保的交易對手的財務應收款受到信貸損失，則交易對手的索償機會增加，而令此預測有可能需要變更。如浮動利率的變動與本報告期期末的估計有差異，以上非衍生財務負債的浮動利率工具的金額有可能出現變化。

(d) 公允值

財務資產及財務負債的公允值釐定如下：

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

本公司董事認為，除了持有至到期投資(見附註27)外，於綜合財務報表按攤銷成本入帳之財務資產及財務負債帳面值與其公允值相若。

57. 財務工具 (續)

(d) 公允值 (續)

在綜合財務狀況表中確認之公允值計量 (包括出售組別的一部份)

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

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

	31.12.2009			總額 千港元
	第 1 級別 千港元	第 2 級別 千港元	第 3 級別 千港元	
指定按公允值於損益表列帳 之財務資產				
上市可換股債券／債券	142,385	—	—	142,385
作交易用的非衍生財務資產	26,221	—	—	26,221
其他	—	—	2,680,600	2,680,600
可供出售的財務資產				
上市股本證券	453,532	—	—	453,532
總額	622,138	—	2,680,600	3,302,738

第 3 級別公允值計量的財務資產的調整如下：

	其他 千港元
於二零零九年一月一日	—
收購一家附屬公司 (附註 41B)	2,271,695
已確認收益的公允值變動 (包含在淨投資收入)	408,905
於二零零九年十二月三十一日	2,680,600

主要物業詳情

本集團於二零零九年十二月三十一日持有作投資之主要物業詳情如下：

位置	租賃期限	用途	本集團權益
1. 中國上海市徐滙區廣元西路 386號之城開國際大廈	至二零五三年十月七日 到期之土地使用權	商業	59%
2. 中國上海市徐滙區肇嘉浜路333號 8、9及10樓的20個辦公室單位及 12個車位	至二零四二年十二月五日 到期之土地使用權	商業	59%
3. 中國上海市徐滙區浦北路388弄 498及500號1至3層之滙民商廈	至二零五零年六月三十日 到期之土地使用權	商業	59%
4. 中國上海市徐滙區天鑰橋路 111及123號之商業大樓及 非機動車的泊車間	無指定期限之土地使用權	商業	59%
5. 中國上海市徐滙區高郵路16弄 3號之獨立別墅	無指定期限之土地使用權	住宅	59%

本集團於二零零九年十二月三十一日持有之主要發展中物業詳情如下：

位置	完成階段	預計 完成日期	地盤面積/ 總建築樓面面積	用途	本集團 權益
1. 中國上海市閔行區萬源 居住小區B、C、D、E及F街坊之 萬源城	該物業之B、D 及E地段已完成 F地段正在興建中 其餘部份仍空置	2007-2012 分期落成	560,463平方米/ 1,307,369平方米	住宅	53.1%
2. 中國湖南省長沙市雨花區 湘府路之托斯卡納	在建中	2006-2011 分期落成	180,541平方米/ 202,425平方米	商業/ 住宅	32.45%
3. 中國安徽省合肥市 二環南路之玫瑰紳城	在建中	2008-2010 分期落成	181,215平方米/ 445,551平方米	商業/ 住宅	59%
4. 中國江蘇省昆山市周市鎮 迎賓路南側、漢浦塘河西側之 琨城帝景園	在建中	2007-2011 分期落成	205,017平方米/ 268,021平方米	商業/ 住宅/ 酒店	53.1%
5. 中國上海市徐匯區 徐家匯150街坊 88號之綜合地塊(徐家匯中心)	計劃中	2010-2017 分期落成	35,343平方米/ 320,700平方米	綜合	35.4%
6. 中國無錫蠡湖經濟開發區 之綜合地塊(上海中心•城開國際)	計劃中	2009-2012 分期落成	24,041平方米/ 191,660平方米	商業/ 酒店	59%
7. 中國重慶常青藤•緹香小鎮 之住宅地塊	計劃中	2009-2011 分期落成	126,568平方米/ 79,085平方米	住宅	32.45%
8. 中國昆山游站 之綜合地塊	計劃中	2009-2011 分期落成	34,223平方米/ 136,892平方米	綜合	30.68%
9. 中國上海市閔行區梅隴鎮 上海晶城	在建中	2009-2013 分期落成	259,182平方米/ 604,620平方米	住宅	59%
10. 中國上海市青浦區朱家角鎮 D及E地段的綜合地塊	計劃中	—	946,732平方米/ 473,366平方米	住宅	100%

主要物業詳情

本集團於二零零九年十二月三十一日持有作出售之主要物業詳情如下：

位置	總建築樓面面積	用途	本集團權益
1. 中國上海市閔行區萬源居住小區 萬源城B地段27個別墅單位	17,578.83平方米	住宅	53.1%
2. 中國上海市閔行區萬源居住小區 萬源城D地段1,033個住宅單位	157,713.21平方米	住宅	53.1%
3. 中國江蘇省昆山市周市鎮迎賓路南側、 漢浦塘河西側之琨城帝景園第一及第二期共 239個單位	45,522.27平方米	住宅	53.1%
4. 中國湖南省長沙市雨花區 湘府路之托斯卡納第一及第二期共172個單位	34,195.80平方米	住宅	32.45%
5. 中國安徽省合肥市 二環南路之玫瑰紳城 1,801個住宅單位	211,608.69平方米	住宅	59%
6. 中國上海市徐匯區三江路88弄 1至21號及32至68號(雙號) 之一個會所、一個辦公室大樓及多個商舖	4,817.70平方米	辦公室/住宅	59%

所用詞彙

亞洲水務
 光明乳業
 常州藥業
 常州製藥廠
 成都永發印務
 中環水務
 恒盛地產
 廣東天普
 中環水務建設
 豐茂BVI
 豐啟BVI
 杭州青春寶
 河北永新紙業
 滬寧高速
 胡慶餘堂藥業
 聯華超市
 遼寧好護士
 《上市規則》
 路橋發展
 Mergen Biotech
 Mergen Biotech 計劃
 微創醫療
 《標準守則》
 南洋煙草
 中新地產
 業務淨利潤
 穎佳
 《證券及期貨條例》
 星河數碼
 上海信投
 上海醫療器械

簡要說明

亞洲水務有限公司(新加坡上市公司)
 光明乳業股份有限公司(上交所證券代碼：600597)
 常州藥業股份有限公司
 常州製藥廠有限公司
 成都永發印務有限公司
 中環水務投資有限公司
 恒盛地產控股有限公司
 廣東天普生化醫藥股份有限公司
 中環水務建設有限公司
 S.I. Feng Mao Properties (BVI) Ltd. 上實豐茂置業(BVI)有限公司
 S.I. Feng Qi Properties (BVI) Ltd. 上實豐啟置業(BVI)有限公司
 正大青春寶藥業有限公司
 河北永新紙業有限公司
 上海滬寧高速公路(上海段)發展有限公司
 杭州胡慶餘堂藥業有限公司
 聯華超市股份有限公司(聯交所股份代號：980)
 遼寧好護士藥業(集團)有限責任公司
 聯交所證券上市規則
 上海路橋發展有限公司
 Mergen Biotech Ltd.
 於二零零四年五月二十八日召開之股東特別大會上通過
 由Mergen Biotech採納之購股期權計劃
 微創醫療器械(上海)有限公司
 上市規則關於上市發行人董事進行證券交易的標準守則
 南洋兄弟煙草股份有限公司
 中新地產集團(控股)有限公司
 不包括總部支出淨值之淨利潤
 Novel Good Ltd. 穎佳有限公司
 香港法例第571章證券及期貨條例
 上海星河數碼投資有限公司
 上海市信息投資股份有限公司
 上海醫療器械股份有限公司

詞彙

所用詞彙

上海醫藥

上海城開集團

上實醫藥

四川科美紙業

上實控股計劃

上實集團

上實南酒

中芯國際

上交所

聯交所

三維生物

永發冠喬包裝

永發印務

廈門中藥廠

甬金高速

浙江榮豐紙業

簡要說明

上海市醫藥股份有限公司

上海城開(集團)有限公司

上海實業醫藥投資股份有限公司

四川科美紙業有限公司

於二零零二年五月三十一日召開之股東特別大會上通過本公司所採納之購股期權計劃

上海實業(集團)有限公司

上海上實南洋大酒店有限公司

中芯國際集成電路製造有限公司(聯交所股份代號:981)

上海證券交易所

香港聯合交易所有限公司

上海三維生物技術有限公司

永發冠喬包裝(香港)有限公司

永發印務有限公司

廈門中藥廠有限公司

浙江金華甬金高速公路有限公司

浙江榮豐紙業有限公司

就本年報「董事長報告書」及「業務回顧、討論與分析」而言，在適用情況下所採納的人民幣兌港元匯率為1.00港元兌人民幣0.8804元，惟僅供參考，並不表示曾經，可能曾經或可以於有關的某個或多個日期或任何其他日期，按任何特定匯率兌換任何款項。

製作 : 安業財經印刷有限公司
網址 : www.equitygroup.com.hk

