



上海實業控股有限公司

SHANGHAI INDUSTRIAL HOLDINGS LIMITED

(股份代號：363)

年報 2021

*Endeavor to changes,
Strive for new heights*

開拓進取 奮進有為



目錄

2	公司資料
3	股東資料
4	董事長報告書
12	關於上實控股
13	集團業務結構
14	業務回顧、討論與分析
31	財務回顧
38	企業管治報告
50	董事及高級管理人員簡介
55	董事會報告書
72	獨立核數師報告
77	綜合損益表
78	綜合損益及其他全面收益表
79	綜合財務狀況表
81	綜合權益變動表
84	綜合現金流量表
87	綜合財務報表附註
204	財務摘要
205	持有作投資之主要物業詳情
207	詞彙



公司資料

董事

執行董事

沈曉初先生(董事長)
周軍先生(副董事長及行政總裁)
徐波先生(副行政總裁)
許瞻先生

獨立非執行董事

吳家瑋先生
梁伯韜先生
鄭海泉先生
袁天凡先生

董事會轄下委員會

執行委員會

沈曉初先生(委員會主席)
周軍先生
徐波先生

審核委員會

鄭海泉先生(委員會主席)
吳家瑋先生
梁伯韜先生
袁天凡先生

薪酬委員會

吳家瑋先生(委員會主席)
梁伯韜先生
鄭海泉先生
袁天凡先生
李漢生先生
周須波女士

提名委員會

吳家瑋先生(委員會主席)
梁伯韜先生
鄭海泉先生
袁天凡先生
李漢生先生
周須波女士

公司秘書

余富熙先生

合資格會計師

李劍峰先生

授權代表

周軍先生
余富熙先生

註冊辦事處

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

公司股份代號

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

公司網址

www.sihl.com.hk

核數師

德勤•關黃陳方會計師行
註冊公眾利益實體核數師

美國預託證券存託銀行

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

股東查詢

公司聯絡資料

地址：香港灣仔告士打道39號夏慤大廈26樓

電話：(852) 2529 5652

傳真：(852) 2529 5067

電郵：enquiry@sihl.com.hk

公司秘書事務

電話：(852) 2876 2317

傳真：(852) 2863 0408

投資者關係

電話：(852) 2821 3936

傳真：(852) 2529 5067

電郵：ir@sihl.com.hk

股份過戶登記處

卓佳秘書商務有限公司

地址：香港皇后大道東183號合和中心54樓

電話：(852) 2980 1333

傳真：(852) 2861 1465

公司網站

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

股息

建議二零二一年末期股息每股54港仙(二零二零年：每股52港仙)，在獲得股東批准後，將於二零二二年六月二十四日(星期五)或前後派付予各位股東。

倘獲股東批准末期股息，連同年內已派發的二零二一年中期股息每股48港仙(二零二零年：本公司向股東派發現金股息每股22港仙，以及以實物分派方式，按每5股股份，向合資格股東派發1股上實城開股份的特別股息)，全年派發股息共每股102港仙。

暫停辦理股份過戶登記

為確定合資格出席股東週年大會並於會上投票的股東的身份，本公司將於二零二二年五月二十三日(星期一)及二零二二年五月二十四日(星期二)(包括首尾兩天)暫停辦理股東登記，在該期間不會辦理股份過戶登記。就此，股東須於二零二二年五月二十日(星期五)下午四時三十分前將所有過戶表格連同有關股票送達本公司的股份過戶登記處卓佳秘書商務有限公司，方為有效。

為確定股東享有獲派發末期股息的權利，本公司將於二零二二年六月九日(星期四)暫停辦理股東登記，在該日不會辦理股份過戶登記。就此，股東須於二零二二年六月八日(星期三)下午四時三十分前將所有過戶表格連同有關股票送達本公司的股份過戶登記處卓佳秘書商務有限公司，方為有效。

財務日誌

公佈二零二一年中期業績	二零二一年八月三十一日
公佈二零二一年全年業績(未經審核)	二零二二年三月三十日
公佈確認二零二一年全年業績(經審核)	二零二二年四月十四日
寄發二零二一年年報	約於二零二二年四月二十八日
二零二二年股東週年大會	二零二二年五月三十一日
二零二一年末期股息除淨日	二零二二年六月七日
二零二一年末期股息記錄日期	二零二二年六月九日
寄發二零二一年末期股息通知	約於二零二二年六月二十四日

董事長報告書



沈曉初
董事長

本人欣然向各位股東宣佈本集團二零二一年度的業績。

二零二一年，中國內地各種行業加快復工復產，經濟在疫情後迅速恢復，並實現了較快的增長；但全球部分國家和地區的疫情情況依然嚴峻，經濟活動受到了嚴重的影響，大宗商品和消費品價格在寬鬆的貨幣政策和供應鏈受阻下快速上漲，環球主要央行開始研究相關的收緊措施，加上地緣風險加大，國際貿易糾紛持續等因素的影響下，令整體經營環境複雜多變；本集團的董事會和行政班子面對各種各樣的挑戰，迎難而上，確保各項核心業務穩定的運營和發展，抓住經濟從疫情中反彈的良好機遇，加上本年度收取的收費公路入城段收費里程減少的經濟補償，本公司與上實發展的房地產合營項目交付入賬的盈利貢獻，以及數項出售物業項目所提供的額外盈利等因素，扣除為上實發展旗下子公司上實龍創有關應收賬作出的計提撥備，本集團實現了可觀的業務和盈利增長。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團經審核總收入為387.48億港元，同比上升42.8%。實現經審核淨利潤37.46億港元，較去年度同比上升68.8%。

董事會建議派發二零二一年度末期股息每股54港仙(二零二零年：每股52港仙)。加上本年度內已派發的中期股息每股48港仙(二零二零年：現金股息每股22港仙，加上以實物分派方式，按每5股股份，向合資格股東派發1股上實城開股份的特別股息)，全年股息為每股102港仙。

本集團三項主營業務基本保持穩定。在本年度的公路收費天數明顯較去年增加，加上入城段收費里程減少獲得的經濟補償的因素影響下，基建設施業務錄得盈利23.69億港元，同比大幅上升105.0%。水務業務，上實環境二零二一年全年的營業額和淨利潤分別為人民幣72.67億元和人民幣7.06億元，同比分別上升16.2%和11.1%。本年度，中環水務營業收入24.31億港元，較去年度下跌3.4%，淨利潤2.28億港元，同比下跌16.8%。收費公路業務於二零二一年，在嚴控疫情的同時，繼續落實優質管理，提升服務質量和收費效率，業務發展保持平穩，為本集團提供穩定的現金流。

房地產業務在本年度實現盈利8.95億港元，同比上升16.3%。上實城開二零二一年全年的營業額為110.15億港元，比去年度上升73.3%；股東應佔溢利為5.72億港元，同比上升9.7%。上實發展本年度的營業額為人民幣102.69億元。其對持有約69.7849%股權的上實龍創的未結清應收類款項正進行核查和處理，截至二零二一年底有關的款項合計約人民幣26.15億元，其中部分款項可能不可收回，在相關因素的影響下，股東應佔利潤為人民幣5.32億元。據此，上實發展已於過往年度的綜合財務報表從二零一六年度起作出若干重列調整。

受到疫情的影響，消費品業務淨利潤為6.70億港元，同比上升29.2%。南洋煙草出口及船煙業務在二零二一年第三季度起重新上規模的生產出貨，自二零二零年第四季度起小部分關口免稅店如珠海口岸也開始恢復營運。永發印務於本年度受益於各業務板塊多點驅動平衡發展，取得了較好的經營業績。



基建業務保持穩定發展 環保清潔能源板塊有序拓張

從二零二零下半年，國家疫情受控，路網運行恢復正常，本年度的公路收費天數明顯較去年增加，加上車流量自然增長，本集團擁有的三條收費公路和杭州灣大橋，在二零二一年，整體車流量和通行費收入明顯增長。年內，本集團收取了收費公路入城段收費里程減少的經濟補償共人民幣35.53億元，有關金額將按使用架次的基準分攤於各相關公路特許經營權剩餘的年期，入賬為本集團其他收入。本年內，各收費公路持續關注疫情形勢，適時調整防控重點，落實常態防控措施，並圍繞建黨百年大慶、第四屆「進博會」和第十屆「花博會」道路保障工作，提升整體路況服務水平及路域環境質量。項目公司參股的清潔能源項目業務開展順利，亦提供了較好回報。

隨著國家全力推動環保產業發展，加快美麗中國建設，各級政府在本年度積極進行新污水及供水項目開工建設及招標，上實環境將抓住「十四五」規劃帶來的機遇，進一步完善長三角及粵港澳大灣區的戰略部署，憑借自身獨特的戰略定位與商業模式，有序壯大水務及固廢領域業務發展，提升項目效益。截至二零二一年底，上實環境擁有近250個污水及供水項目，合計總產能達到每日12,810,000噸。固廢項目合計設計處理規模為每日9,750



噸。其中，公司攜手寶武集團，正在傾力打造上海市寶山再生能源利用中心項目，目標是建設世界一流的垃圾焚燒發電項目，預計在二零二二年投入運作，產能可達每日3,800噸，成為長三角固廢行業的標桿項目。國家出台的長江保護法、新修訂的固廢法等一系列環保法律法規政策以及「雙碳」發展戰略目標，為專業化環保企業帶來了更多機會和挑戰，上實環境將緊抓國家政策推動環保清潔能源板塊所帶來的發展機遇。

由本集團的50%合資企業目前持有28.34%股權的康恆環境，是集投資、建設、運營為一體的全產業鏈、綜合性城市固廢處置服務商，項目主要分佈在內地多個省份，包括垃圾焚燒發電PPP項目超過60座，日處理規模超過100,000噸，全國市場佔有率約10%，並連續第五次蟬聯中國固廢「十大影響力企業」。全年共有18個項目實現併網發電，累計34個項目併網發電。本年度核心設備銷售全國市場佔有率超過40%。

通過星河數碼以及旗下的星河能源，其目前在全國全資或控股擁有光伏發電項目總資產規模達到740兆瓦。本年度累計上網電量約11.14億千瓦時，同比增長23.95%。二零二一年十月，中央國務院提出到二零二五年，要為實現「碳達峰、碳中和」奠定堅實基礎。到二零二三年，經濟社會發展全面綠色轉型要取得顯著成效。在國家支持下，光伏能源業務將持續健康發展，有序拓新增量。

房地產穩經營控風險 有序增加優質儲備

二零二一年，內地房地產銷售市場呈現先熱後冷的態勢，上實發展積極應對宏觀經濟壓力，積極分析市場形勢，做好可售項目的盤點，克服重重困難抓住市場機會迅速推盤，同時加大非住宅類項目去化力度。此外，上實發展適當的增加優質土地儲備，其中，與另外兩名獨立投資方組成聯合體，透過摘牌方式，以總代價約人民幣91.06億元，成功投得上海市北外灘91號地塊，總面積約34,585平方米。上實發展佔整個項目的50%權益，該地塊將打造成為國際化的上海灘新文化娛樂綜合體，力爭成為北外灘區域的新標桿。公司並進一步提升物業管理服務的水平，培育為公司業務重要的部分。上實發展就其持有約69.7849%股權的上實龍創的未結清應收類款項正進行核查和處理，截至二零二一年底有關的款項合計約人民幣26.15億元，其中部分款項可能不可收回。據此，上實發展已於過往年度的綜合財務報表從二零一六年度起作出若干重列調整。

上實城開二零二一年度做大做強房地產主業，積極增加土地儲備。此外，鑒於中國大健康產業市場前景具有潛力，公司致力參與城市發展和大健康等項目，全面推進綠色升級，並於十月公佈通過全資子公司與母公司下屬兩個投資平台公司，分別受讓母公司全資子公司上實東灘全資持有的上海東頤置業合共70%股權。上海東頤置



業計劃在其位於上海市崇明東灘啟動區一地塊上建設上實東頤療養院，項目預期於二零二三年八月竣工，在二零二四年八月左右正式開業。項目建成開業後，將充分發揮崇明國際生態島的自然環境優勢，與華東療養院開展合作，打造一個以體檢為主、複合多種療休養功能、服務於高端人群的高水平營利性療養院。交易為上實城開締造其擴展大健康產業計劃的契機。

消費品業務攻堅克難 堅持發展策略穩中求進

二零二一年，南洋煙草沉著應對世紀疫情對世界貿易及煙草行業的衝擊，靈活調整發展策略，堅持穩中求進，在「內外兼修、固本趕超」的企業發展方針，公司上下齊頭並進，攻堅克難，全力以赴夯實根基，強生產、重品牌、搭平台、創價值，延續南洋煙草百年傳承。

永發印務在COVID-19肆虐全球所引發的惡劣經營環境下，取得經營業績連續增長佳績實屬不易，尤其是本年度在上年度較好的增長基礎之上創造了十年業績新高。這份寶貴的成績與客戶、股東及合作伙伴的大力支持、公司正確的戰略定位和管理團隊堅定的戰略執行定力、全體人員的艱辛付出密不可分。



展望

展望二零二二年，雖然中國經濟回復增長，香港本地和其他國家政府實施的疫情防控措施、地緣風險加大包括國際貿易糾紛持續、內地行業調控政策等各種各樣的因素，令本集團管理層清醒地認識到，經營環境和形勢仍然充滿不確定性。本集團必需繼續密切關注疫情的形勢，採取積極的常態化防疫措施，同時，堅持改革創新，加快各項主營業務的升級，進一步提升管理效益和精準度，整合集團資源，加強風險管控，提升盈利能力，並擇機增持優質項目，進一步優化資產，創造最大的股東價值。

基建環保業務方面，上實環境將抓住國家政策推動環保清潔能源板塊所帶來的發展機遇，繼續深耕環保行業，始終堅持融產結合，探索創新融資渠道，有序擴大投資規模，加快在環保技術領域的佈局，進一步加強技術創新，推進精細化管理，推動公司可持續、高質量發展。收費公路在做好防疫工作的同時，繼續提升經營效益，保持業務穩定發展。通過新邊疆業務的投入，本集團在環保綠色能源板塊的投資，將為本集團作出新的貢獻。

本公司房地產業務，面對行業調控等多變的市場因素，將密切把握政策和市場動向，優化戰略佈局，深挖市場機會，盤活存量資產，創新融資方式和渠道，加快回款力度，提升經營效益，同時，進一步加強整體風險管控，推動健康穩定和高質量的發展。



南洋煙草短期內仍然受到國際疫情影響，公司在來年將持續推動技術創新，加深技術蘊含量，推動公司高質量發展，加大培育創新產品的力度，積極整合資源，開拓創新營銷理念，調整產品渠道的結構層級，積極謀劃發展跨越，努力實現提升國際化與市場化綜合實力，在風險可控的情況下保障公司利益。

二零二二年，永發印務在疫情不見緩解的大環境下，公司管理團隊清醒的認識到時下複雜環境中來年的挑戰將更為嚴酷，永發上下將繼續發揚踔厲奮發的鬥志、篤實慎行的實幹精神，步步為營的全面推進二零二二年各項經營目標的落實工作。

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



沈曉初

董事長

香港，二零二二年四月十四日



關於上實控股

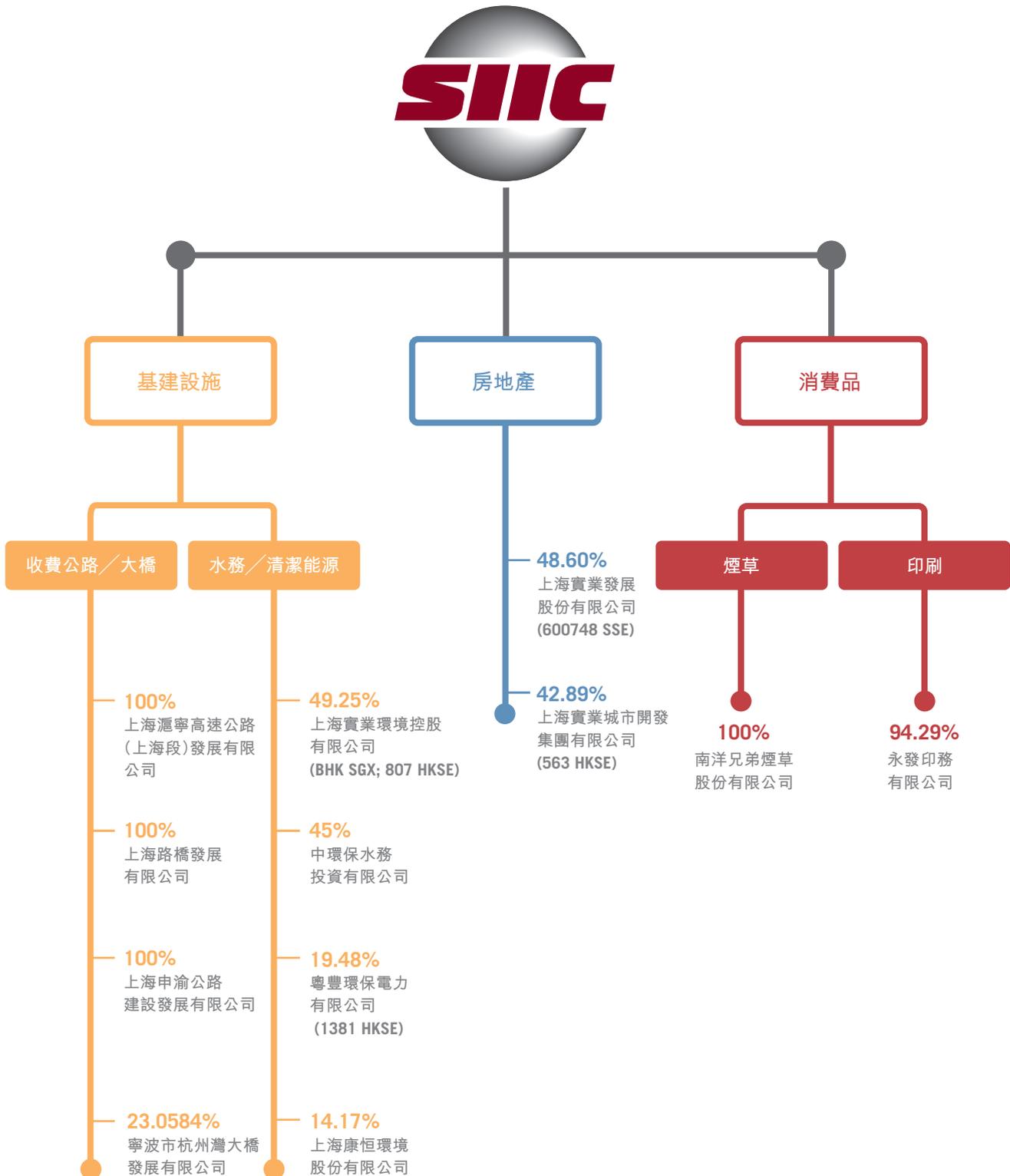
上海實業控股有限公司(簡稱「上實控股」，香港聯交所股份代號：363)成立於一九九六年一月，同年五月三十日在香港聯合交易所上市。上實控股目前是摩根士丹利資本國際(MSCI)中國指數、恒生綜合指數及恒生高股息率指數成份股，同時也是深港通合資格股票。截至二零二一年十二月底，上實控股總資產值達2,077億港元。

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

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

集團業務結構

於二零二二年四月十四日

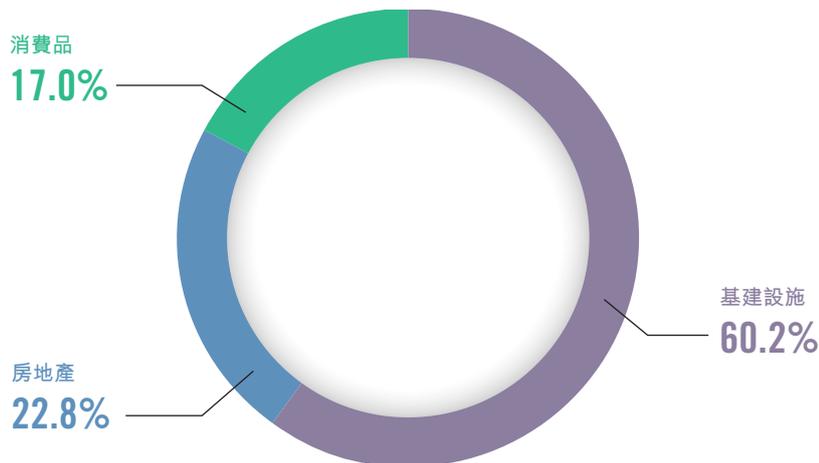


業務回顧、討論與分析

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團的經審核營業額為387.48億港元，較上年度上升42.8%；經審核股東應佔溢利為37.46億港元，同比大幅上升68.8%，主要因為二零二零年上半年本集團整體業務受新冠病毒疫情影響，利潤下降幅度較大，其後本集團大部分業務板塊已逐步回復正常運作，加上本集團於本年度獲得收費公路業務入城段收費里程減少的經濟補償、本公司和上實發展的房地產合營項目交付入賬提供了盈利貢獻和本集團出售數項物業項目於本年度提供的額外盈利，並扣減了上實發展為旗下子公司上實龍創有關應收賬作出的計提撥備。

二零二一年疫情仍然反覆，本公司管理團隊克服種種經營困難，適時調整業務策略，主營業務逐步回復正常；在積極落實生產安全、防疫管控的基礎上，重點項目穩步推進。年內，本集團加強資源統籌，積極開拓具潛力業務，並大力推動科技、產業創新，推動企業高質量發展。與此同時，推進融產結合，優化資金配置，以開創更多元化盈利來源，保持整體業務可持續性發展。

本集團主營業務的溢利貢獻



基建設施

本集團的基建設施業務本年度盈利為23.69億港元，較上年度大幅上升105.0%，佔本集團業務淨利潤60.2%。盈利升幅主要為本集團旗下公路本年度全年收費天數明顯多於上年度，加上年內收取了入城段不計收費里程的經濟補償。

收費公路／大橋

本集團旗下三條收費公路和杭州灣大橋本年度總體車流量及通行費收入大幅增長，主要由於二零二零年上半年受疫情影響，全國收費公路自二月十七日起至五月五日期間免收車輛通行費，二零二一年全年收費天數明顯多於去年，再加上車流量自然增長所致。此外，本集團在上海經營的三條收費公路自二零二零年五月六日起入城段不計收費里程，就此本集團已於二零二一年六月底收取了合共人民幣35.53億元的經濟補償，有關金額將按使用架次的基準分攤於各相關公路特許經營權剩餘的年期，入賬為本集團其他收入。

各收費公路及大橋本年度的主要經營數據如下：

收費公路/大橋	本集團 所佔權益	本集團 所佔淨利潤	同比變幅	通行費收入	同比變幅	車流量 (架次)	同比變幅
京滬高速公路(上海段)	100%	4.43億港元	+66.9%	6.19億港元	+44.6%	3,944萬	+13.4%
滬昆高速公路(上海段)	100%	5.10億港元	+151.8%	9.21億港元	+43.2%	7,037萬	+11.2%
滬渝高速公路(上海段)	100%	2.33億港元	+130.6%	6.15億港元	+46.8%	4,216萬	+18.0%
杭州灣大橋	23.0584%	1.99億港元	+113.0%	23.91億港元	+44.5%	1,709萬	-1.1%
總計		13.85億港元	+109.1%	45.46億港元	+44.6%	16,906萬	+11.9%

年內，在上海的收費公路全力做好「建黨百年」、第十屆「花博會」、第四屆「進博會」的保障工作，對收費站及附屬設施開展環境整治提升，對公路設施、路況進行嚴格巡查；多措並舉加強公路排暢力度，並以收費競賽為抓手提升窗口收費速度和服務質量，最終以高標準、高質量圓滿完成保障任務。杭州灣大橋及兩區一洲總體運營平穩有序，各類措施紮實有效，並持續整治路域環境，養護效能進一步改善，同時聚焦環境優化，服務質素明顯提升。除了全年堅持做好疫情常態防控工作，亦全面完善應急預案，以有效應對自然災害與重大突發事件，確保公路安全運行。項目公司參股的清潔能源項目業務開展順利，亦提供了較好回報。

各項目公司也加強信息化建設、推進數字化轉型，持續進行收費系統升級；年內並通過依託原有視頻監控系統，以「互聯網+交通」為思路，採用「雲、管、端」的總體架構，成功更新以視頻推流信息到上海市省級雲平台。滬寧高速公路(上海段)更成為上海市路網內第一家完成全部視頻上傳至交通部的路段。杭州灣大橋智能化項目建設基本完成，建立了功能完備的雲計算平台，實現了對橋面狀態的全面感知、數據共享和互聯互通。滬杭高速公路(上海段)會同交通部路網中心及上海市行業主管部門積極開展高速公路智慧應用研究，以「智慧」為主導等建設內容，完成並上報了項目方案及工可報告，項目後續將作為上海市「交通強國建設」任務清單之一，也是行業二零二二年重點推進工程。



業務回顧、討論與分析

水務／清潔能源

本集團抓住國家政策推動環保清潔能源板塊所帶來的發展機遇，本年度繼續壯大水務及固廢業務的投資，並積極尋找和挖掘優質項目，力爭實現水處理規模的新突破。

康恆環境

由本公司50%合資企業目前持有28.34%股權的康恆環境，是集投資、建設、運營為一體的全產業鏈、綜合性城市固廢處置服務商，成立於二零零八年十二月，項目主要分佈在內地浙江、河南、山東、廣東、江西、廣西、河北、湖北等多地。目前垃圾焚燒發電PPP項目超過60座，日處理規模超過100,000噸，全國市場佔有率約10%，並連續第五次蟬聯中國固廢「十大影響力企業」。全年共有18個項目實現併網發電，累計34個項目併網發電。本年度核心設備銷售全國市場佔有率超過40%。

上實環境

上實環境二零二一年營業額錄得人民幣72.67億元，同比增加16.2%，主要是因污水處理量增加及污水處理平均單價上升，使服務特許經營安排的運營維護收入和財務收入增長。本年度淨利潤為人民幣7.06億元，同比增長11.1%。建設收入為人民幣24.86億元，較上年度上升18.8%，主要由於本年度在建工程量相對較高。全年毛利同比上升10.1%。

隨著國家全力推動環保產業發展，加快美麗中國建設，各級政府在本年度積極進行新污水及供水項目開工建設及招標，帶動上實環境的新項目發展。上實環境全年新增24個項目：21個項目為污水處理、再生水及供水項目，合計設計處理規模每日232,400噸；3個項目為污泥處理，合計設計處理規模每日900噸；另有10個污水處理項目簽署提標、擴建、提價或延長委託運營期協議，合計設計處理規模每日425,000噸。此外，有17個項目投入商業運營，其中，3個污水處理及供水項目建設完成進入商業運營，合計設計處理規模每日100,250噸；14個提標、擴建項目完成並投入商業運營，合計設計處理規模每日320,000噸。截至二零二一年底，上實環境擁有近250個污水處理及供水項目，合計總產能達每日12,810,000噸。

本年度上實環境污水處理量同比增長0.98%至2,433,000,000噸；供水水量同比增長10.2%至308,000,000噸。處理費方面，平均污水處理費同比上升12.5%至每噸人民幣1.69元，平均供水水價每噸人民幣2.52元，同比上升0.6%。

未來，隨著國家進一步深化綜合環境治理，實施多項利好政策，環保產業將迎來新的發展時期。上實環境將緊隨國家戰略方針，把握新的市場機遇，加大併購力度，提升業務規模，拓展市場份額，進一步完善長三角地區戰略部署，並積極尋求環保領域新機會。同時，亦將持續提升管理水平及運營效益，加快步入高質量發展新階段。

中環水務

中環水務二零二一年堅持穩中求進，凝心聚力共謀發展，持續提升資產量，取得穩定的經營業績；公司全系統在疫情防控、復工復產等方面做出的努力彰顯擔當。截至二零二一年底，中環水務擁有34家自來水廠、27家污水處理廠，產能規模每日5,502,000噸，其中，製水能力為每日2,954,500噸，污水處理能力為每日2,547,500噸；2座水庫，總庫容182,320,000噸；管網長度總計6,248公里。中環水務本年度錄得營業收入24.31億港元，同比下跌3.4%；淨利潤2.28億港元，較去年度下跌16.8%。

中環水務連續第十八年獲評「中國水業十大影響力企業」，位列前三甲。本年度新增水處理項目每日500,000噸、污泥乾化每日50噸，涉及投資額人民幣9.45億元，其中包括(1)固鎮經濟開發區自來水廠二期工程、(2)湘潭一水廠供水擴建及深度處理提高供水水質項目、(3)蚌埠市黑虎山供水廠污泥乾化工程項目、及(4)山東萊市污水處理廠特許經營項目。

二零二一年十一月，五花山水庫電站與溢洪道輸電線路雙向備用電源系統場試驗取得圓滿成功。日後在庫區遭遇電力中斷時，可通過備用柴油發電機組恢復發電站發電機組運行，增強了汛期溢洪道洩洪閘啟動電源的安全性和可靠性，也能有效降低水庫用電成本。十二月，老虎潭水庫順利通過浙江省級水管單位驗收，將持續提升水利工程管理水平。

中環水務將緊緊抓住「碳達峰、碳中和」帶來的新發展機遇，加快對接資本市場，加大市場開拓力度，加快具體項目落地，持續推進提質降本增效，堅守安全環保底線，繼續在高質量發展的道路上穩健前行。



業務回顧、討論與分析

截至二零二一年十二月三十一日止，本集團水務開發項目分佈圖概況如下：



註：上實環境於二零二一年十二月三十一日的水務開發項目一覽表可參閱上實環境二零二一年年報。



業務回顧、討論與分析

新邊疆業務

截止二零二一年十二月底，星河數碼及其控股的星河能源持有的光伏電站資產規模達到了740兆瓦。光伏團隊繼續加強對宏觀政策、行業動態、資本市場研究、項目收購相關工作。15家光伏電站全年完成上網電量約11.14億千瓦時，較去年度增長23.95%。

二零二一年十月，中央國務院提出到二零二五年，要為實現「碳達峰、碳中和」奠定堅實基礎。到二零二三年，經濟社會發展全面綠色轉型要取得顯著成效；此外，將積極發展可再生能源，不斷提高非化石能源消費比重；同時推進市場化機制建設，加快建設完善全國碳排放權交易市場，逐步擴大市場覆蓋範圍，豐富交易品種和交易方式，完善配額分配管理。在國家支持下，光伏能源業務將持續健康發展，有序拓新增量。

房地產

房地產業務二零二一年度錄得8.95億港元的盈利貢獻，同比上升16.3%，佔本集團業務淨利潤約22.8%，升幅主要由於本公司在上實發展開發的「上實•海上灣」(四期)項目中佔有49%權益，項目年內錄得的銷售收入使本公司分佔盈利相對增加。盈利增加還包括本集團出售數項物業項目於本年度提供額外盈利。

上實發展

上實發展積極應對宏觀經濟壓力和複雜的行業形勢，以「十四五」規劃為起點，穩經營、保節點、重質量、控風險，立足全局，穩健發展，保障公司整體經營平穩有序並實現年度經營計劃。二零二一年全年營業收入為人民幣102.69億元，收入主要來自上海青浦「上實•海上灣」(四期)、上海靜安「泰府名邸」、湖州「上實•雍景灣」、湖州「上實•天瀾灣」和泉州「上實•海上海」等項目的交房項目結轉收入，結轉建築面積約395,000平方米；淨利潤為人民幣5.32億元。本年度租金收入為4.19億港元。



本年度內，國內房地產銷售市場呈現先熱後冷的態勢，上實發展積極分析市場形勢，做好可售項目的盤點，克服重重困難抓住市場機會迅速推盤，同時加大非住宅類項目去化力度。寶山顧村「上實•海上菁英(二期)」項目，開盤基本實現日光盤，其他多個項目基本實現清盤。全年房地產銷售簽約面積約240,000平方米，簽約金額約人民幣62.52億元，主要項目包括上海寶山「海上菁英」(一期、二期)、湖州「上實•天瀾灣」、湖州「上實•雍景灣」、泉州「上實•海上海」、上海靜安「泰府名邸」及上海青浦「上實•海上灣」(四期)等。

本年度內工程建設有序開展，公司在建項目8個地塊、在建面積約1,500,000平方米，工程質量、進度和安全達到既定目標，並通過新技術融合應用，全面提升綠色升級，為公司未來更好更廣地推進綠色、健康建築打下堅實的基礎。年內，國內辦公和商業租賃市場租賃率和價格整體趨勢下行，競爭日益白熱化。公司及時調整經營策略和招商思路，在努力穩定老租戶的前提下，重整客戶結構和業態，立足整層需求的大客戶，吸引優質客戶，加強談判能力，平均租賃率穩定在90%。全年在管物業面積約26,580,000平方米。旗下企業年內更榮獲2021中國物業服務企業綜合實力排名51位、上海市物業服務綜合實力百強企業第4名等榮譽。

二零二一年五月，上實發展與另外兩名獨立第三方組成聯合體，透過掛牌出讓活動投得上海市虹口區北外灘91號地塊的土地使用權，代價為人民幣91.06億元，總土地面積約34,585平方米，上實發展佔聯合體50%權益，三方已組成合資公司共同開發該土地。取得該地塊是上實發展深耕虹口北外灘區域重大戰略項目的進一步佈局，未來該地塊將規劃建造480米高的上海浦西第一高樓，目前項目已啟動國際設計方案徵集工作，同時，通過規模化聯動開發，公司將深入參與虹口北外灘區域「一心兩片，新舊融合」核心商務區建設。

今年初，上實發展收到上海證券交易所對其持有69.7849%股權的上實龍創的未結清應收類款項發出監管工作函，經核查截至二零二一年底有關的款項合計約人民幣26.15億元，其中部分款項可能不可收回，目前核查仍在進行中。上實發展已同步對上實龍創的公司治理、人員管理、內部控制等要求改進。據此，上實發展已於過往年度的綜合財務報表從二零一六年度起作出若干重列調整。除上述外，上實發展主營業務均經營正常，不存在與往來賬相關的風險。

二零二二年，上實發展將繼續守正創新、轉型升級，強化管控。面對複雜多變的經濟形勢和房地產行業深度調控的背景，繼續緊跟國家發展戰略、服務上海和長三角地區，與內外部優勢資源互動對接，並將繼續調整存量與做優增量並舉、以科學管控項目銷售與工程質量、強化不動產運營與深化物業服務協同，加強內部管理深化公司治理，以謀求公司平穩發展。

上實城開

上實城開二零二一年度做大做強房地產主業，積極增加土地儲備，並致力參與城市發展和大健康等項目，全面推進綠色升級。全年營業額為110.15億港元，較上年度增長73.3%。本年度股東應佔溢利為5.72億港元，盈利同比上升9.7%，年內交房建築面積約270,000平方米，項目主要包括上海「上投寶旭」、上海「當代美墅」、「上海晶城」、上海「萬源城」及北京「西釣魚台•御璽」等。本年度租金收入約為8.30億港元。合約銷售金額達人民幣89.30億元，佔建築面積約260,000平方米，項目主要包括西安「自然界」、北京「西釣魚台•御璽」、上海「萬源城」及「當代美墅」等。

業務回顧、討論與分析

二零二一年三月初,上實城開投得位於中國陝西省西安市啟源二路以南、上春北路以東編號為CB4-3-225的土地的土地使用權,該住宅土地地盤面積約為51,208平方米,可開發為約94,400平方米的住宅開發項目,配備公用及商業設施。土地出讓金為約人民幣15.25億元。該土地位於西安市滻灞生態區,毗鄰在建的西安地鐵10號線未央湖站及灞河。同時借助二零二一年全運會的召開和西安城市骨架的不斷拉大,西安市滻灞生態區的基礎設施和生態環境得到大幅提升,交通更加便利、配套更加完善。項目前景亮麗,同時契合上實城開在主要都會重點地區開發的戰略。

於八月,上實城開公佈其持有80%股權的昭海金融進行增資,分別增發133,333股及33,333股予一名新投資者(為本公司母公司的子公司)及一名現有股東,認購款項合共1.18億港元,普通股由100,000股增至266,666股。由於上實城開不參與這次增資,增資完成後持股將被攤薄至30%。昭海金融於一九八八年在香港成立,是香港認可證券經紀商,也是聯交所的交易權註冊持有人、聯交所和香港中央結算參與者,其收入主要包括基金管理費、經紀佣金、證券配售代理和包銷收入等。增資可加強昭海金融的財務狀況,並受惠於新投資者在基金投資及管理方面的豐富經驗。上實城開仍可通過保留股權繼續享受經濟利益。

鑒於中國大健康產業市場前景具有潛力,上實城開於十月公佈通過全資子公司與母公司下屬兩個投資平台公司,分別受讓母公司全資子公司上實東灘全資持有的上海東頤置業合共70%股權。上實城開佔40%股權,須支付代價約人民幣4,830萬元。其後,四方股東將對上海東頤置業進行同比例增資合共人民幣1.80億元,上實城開須支付增資款人民幣7,200萬元。上海東頤置業註冊資本將由人民幣1.20億元增加至人民幣3億元。上海東頤置業計劃在其位於上海市崇明東灘啟動區一地塊上建設上實東頤療養院,項目預期於二零二三年八月竣工,在二零二四年八月左右正式開業。項目建成開業後,將充分發揮崇明國際生態島的自然環境優勢,與華東療養院開展合作,打造一個以體檢為主、複合多種療休養功能、服務於高端人群的高水平營利性療養院。交易為上實城開締造其擴展大健康產業計劃的契機。

同月,上實城開公佈其持有59%股權的上海城開以公開掛牌方式,悉數出售其持有的上海寰宇60%股權,摘牌方為上海城開的另一股東方全資擁有,掛牌出讓價格為人民幣35.76億元,交易完成後,上實城開將全面退出寰宇項目。上海寰宇是開發濱江城開中心的房產開發公司,整個項目涉及較長施工期,並需要投入巨額投資,投資回收期比預期長,變現項目可為上實城開長期發展積極投資拓展新項目打下基礎。

同月,上實城開通過其子公司成功中標中國上海市兩幅地塊的土地使用權,其中,位於上海青浦區地塊佔地面積30,051平方米,公共設施發展成熟,可開發約45,000平方米的住宅項目,代價為人民幣11.78億元;位於上海自貿區臨港新片區的地塊,緊鄰上海地鐵16號線和規劃中的上海軌道交通兩港快線的潛在車站,佔地面積約41,961平方米,代價為人民幣16.52億元,可開發約105,000平方米的住宅項目。上述項目將可大大充實上實城開的土地儲備,提供未來收入來源。

本集團旗下主要物業發展項目於二零二一年十二月三十一日的概況如下：

主要發展中物業

	城市	上實發展項目	房產類別	上實發展 應佔權益	概約 地盤面積 (平方米)	規劃 總建築面積 (平方米)	本年度 預售建築 面積 (平方米)	累計 已出售 建築面積 (平方米)	預期 落成日期
1	長沙市開福區	豐盛大廈	住宅及商業	90%	5,468	70,566	-	32,542	已落成
2	成都市成華區	上實•海上海	住宅及商業	100%	61,506	254,885	1,561	200,212	已落成
3	重慶市北碚區	上實•海上海	住宅及商業	100%	30,845	74,935	1,007	59,893	已落成
4	杭州市余杭區	上實•海上海(一期)	住宅及商業	85%	74,864	230,484	776	150,296	已落成
5	杭州市余杭區	上實•海上海(二期)	住宅及商業	85%	59,640	198,203	3,315	134,361	已落成
6	湖州市吳興區	湖潤商務廣場	商業	100%	13,661	27,322	-	-	規劃中
7	湖州市吳興區	上實•天瀾灣	住宅及商業	100%	115,647	193,292	24,397	128,440	已落成
8	湖州市吳興區	上實•雍景灣	住宅	100%	68,471	207,906	91,212	147,184	已落成
9	青島市石老人 國家旅遊度假區	國際啤酒城	綜合	100%	227,675	806,339	-	327,831	2014年至 2022年， 分期落成
10	泉州市豐澤區	上實•海上海	住宅及商業	100%	170,133	1,064,099	32,653	258,256	2017年至 2025年， 分期落成
11	上海市寶山區	上實•海上菁英 (一期)	住宅	100%	26,600	73,798	25,630	40,579	2022年
12	上海市寶山區	上實•海上菁英 (二期)	住宅	100%	32,130	86,692	48,181	48,181	2022年
13	上海市虹口區	北外灘89號地塊項目	商業及辦公	90%	23,037	230,568	-	-	2022年
14	上海市嘉定區	海上公元	住宅及商業	100%	58,949	163,351	1,774	84,107	已落成
15	上海市嘉定區	上實•海上蒼	住宅及商業	100%	32,991	75,559	625	40,419	已落成
16	上海市靜安區	泰府名邸	住宅	100%	32,512	114,737	3,867	84,895	已落成
17	上海市青浦區	海源別墅	別墅	51%	315,073	59,577	-	25,985	二期北地塊 於2021年 下半年新開 工，預計 2024年落成
18	上海市青浦區	上實•海上灣	住宅	51%	808,572	631,199	4,994	268,141	2011年至 2023年， 分期落成
19	上海市青浦區	和墅/海上郡	住宅	51%	162,708	121,683	99	85,194	已落成
20	蘇州市吳中區	蘇地2017-WG-10號 地塊	住宅	100%	40,817	126,881	-	-	2022年
小計					2,361,299	4,812,076			

業務回顧、討論與分析

城市	上實城開項目	房產類別	上實城開 應佔權益	概約 地盤面積 (平方米)	規劃 總建築面積 (平方米)	本年度 預售建築 面積 (平方米)	累計 已出售 建築面積 (平方米)	預期 落成日期	
1	北京市朝陽區	青年匯	住宅及商業	100%	112,700	348,664	-	258,814	已落成
2	北京市海淀區	西釣魚台•御璽	住宅	97.5%	42,541	250,930	11,374	212,640	已落成
3	重慶市九龍坡區	城上城	住宅、商業及 寫字樓	100%	120,014	786,233	-	376,424	已落成
4	昆山市花橋鎮	游站	商業及寫字樓	30.7%	34,223	129,498	-	63,021	已落成
5	上海市寶山區	上投寶旭	住宅	71.3%	118,880	306,167	5,330	115,447	已落成
6	上海市閔行區	萬源城	住宅及商業	53.1%	943,000	1,226,298	15,361	839,405	已落成
7	上海市閔行區	上海晶城 (包括「晶秀坊」)	住宅及商業	59%	301,908	772,885	34,592	595,001	已落成
8	上海市閔行區	TODTOWN天薈	住宅、商業、 酒店、寫字樓及 公寓式辦公室	20.7%	117,825	605,000	18,348	74,553	2020年至 2024年， 分期落成
9	上海市閔行區	當代藝墅• 城開御瑄	住宅	100%	116,308	80,777	6,988	76,839	2018年至 2022年， 分期落成
10	上海市閔行區	當代美墅• 城開雲外	住宅	100%	120,512	191,636	16,322	66,584	已落成
11	上海市閔行區	上投新虹	住宅及商業	90%	89,432	289,271	-	-	2021年至 2023年， 分期落成
12	上海市閔行區	城行項目	商業及辦公	80%	20,572	60,195	-	-	已落成
13	上海市閔行區	莘至城項目	租賃住房	29.5%	47,435	128,075	-	-	2022年
14	上海市閔行區	城瀧項目	租賃住房	59%	47,383	118,458	-	-	2023年
15	上海市松江區	上海青年城	商業及寫字樓	100%	57,944	212,130	-	139,840	已落成
16	上海市徐匯區	晶享項目	租賃住房	59%	17,161	48,050	-	-	2022年
17	上海市徐匯區	桂林路航天項目	科研設計及租賃 住房	21.2%	91,160	590,165	-	-	2025年至 2026年， 分期落成
18	瀋陽市和平區	瀋陽城開中心	商業、寫字樓及 酒店式公寓	100%	22,651	228,768	-	71,660	已落成
19	深圳市福田區	中國鳳凰大廈	住宅、商業及 寫字樓	91%	11,038	106,190	-	78,343	已落成

城市	上實城開項目(續)	房產類別	上實城開 應佔權益	概約 地盤面積 (平方米)	規劃 總建築面積 (平方米)	本年度 預售建築 面積 (平方米)	累計 已出售 建築面積 (平方米)	預期 落成日期	
20	天津市河東區	河東工大• 仰山華庭	住宅及商業	100%	42,146	122,200	-	-	2024年
21	天津市南開區	老城廂	住宅、商業及 寫字樓	100%	244,252	752,883	-	582,737	已落成
22	武漢市長江新區	陽邏項目• 香開長龍	住宅及商業	28.9%	257,600	452,000	8,617	8,617	2024年至 2027年， 分期落成
23	無錫市濱湖區	上海中心城開國際	商業、酒店、 寫字樓及酒店式 公寓	59%	24,041	193,368	-	41,900	已落成
24	西安市滻灞生態區	自然界	住宅、商業及 酒店	71.5%	2,101,967	3,899,867	127,829	2,630,125	2008年至 2025年， 分期落成
25	西安市滻灞生態區	啟源路項目	住宅	100%	51,208	102,418	-	-	2023年至 2024年， 分期落成
26	煙台市芝罘區	煙台項目	住宅及商業	100%	77,681	159,100	-	-	2022年至 2024年， 分期落成
小計					5,231,582	12,161,226			

城市	本公司項目	房產類別	本公司 應佔權益	概約 地盤面積 (平方米)	規劃 總建築面積 (平方米)	本年度 預售建築 面積 (平方米)	累計 已出售 建築面積 (平方米)	預期 落成日期	
1	上海市青浦區	海源別墅	別墅	49%	315,073	59,577	-	25,985	二期北地塊於 2021年下半年 新開工， 預計2024年落成
2	上海市青浦區	上實•海上灣	住宅	49%	808,572	631,199	4,994	268,141	2011年至 2023年， 分期落成
3	上海市青浦區	和墅/海上郡	住宅	49%	162,708	121,683	99	85,194	已落成
小計					1,286,353¹	812,459¹			
總計					8,879,234¹	17,785,761¹			

業務回顧、討論與分析

主要未來發展物業

	城市	上實發展項目	房產類別	上實發展應佔權益	概約地盤面積 (平方米)	規劃總建築面積 (平方米)	預期 完成日期
1	上海市虹口區	北外灘90號地塊	商業及辦公	100%	12,725	110,932	2024年
2	上海市虹口區	北外灘91號地塊	商業及辦公	50%	34,585	453,958	規劃中
3	上海市青浦區	朱家角D2地塊	住宅及商業	51%	349,168	177,954	規劃中
小計					396,478¹	742,844¹	

	城市	上實城開項目	房產類別	上實城開應佔權益	概約地盤面積 (平方米)	規劃總建築面積 (平方米)	預期 完成日期
1	上海市青浦區	臨港項目•雲湖景苑	住宅	47.2%	41,961	104,903	2024年
2	上海市青浦區	青浦項目•雲和雅苑	住宅	59%	30,052	45,077	2023年
小計					72,013	149,980	

	城市	本公司項目	房產類別	本公司應佔權益	概約地盤面積 (平方米)	規劃總建築面積 (平方米)	預期 完成日期
1	上海市青浦區	朱家角D2地塊	住宅及商業	49%	349,168	177,954	規劃中
2	上海市青浦區	上海F地塊	別墅	10%	350,533	175,267	規劃中
3	上海市青浦區	上海G地塊	別墅	10%	401,274	200,637	規劃中
小計					1,100,975¹	553,858¹	
總計					1,569,466¹	1,446,682¹	

註：

1. 有關上海「海源別墅」、「上實•海上灣」、「和墅/海上郡」及「上海D2地塊」面積存在重疊數。

主要投資物業

	城市	上實發展項目	房產類別	上實發展 應佔權益	投資物業面積 (平方米)
1	成都市溫江區	錦繡森鄰	商業	100%	769
2	青島市經濟開發區	達利廣場	商業	76%	21,495
3	青島市嶗山區	上實中心	寫字樓	100%	25,055
4	泉州豐澤區	海上海(一期領海苑)	商業	100%	1,451
5	上海市長寧區	仲盛金融中心	寫字樓	100%	2,321
6	上海市長寧區	八八中心	寫字樓	100%	50,560
			商業	100%	38,923
			車位	100%	28,457
7	上海市虹口區	高陽商務中心	寫字樓	100%	22,187
8	上海市虹口區	高陽賓館	寫字樓	100%	3,313
9	上海市黃浦區	金鐘廣場	寫字樓	100%	9,801
			寫字樓	90%	42,371
			車庫	90%	4,870
10	上海市黃浦區	黃浦新苑	商業	100%	20,918
11	上海市黃浦區	海潮路108號	商業	100%	474
12	上海市嘉定區	上實·海上薈	商業	100%	14,489
13	上海市靜安區	泰府名邸	商業	100%	1,559
14	上海市浦東新區	上川路1111號	工廈	100%	40,208
15	上海市浦東新區	華申大廈	寫字樓	100%	344
16	上海市徐匯區	上海實業大廈	寫字樓	100%	10,089
			寫字樓	74%	14,096
			車庫	74%	8,692
17	上海市徐匯區	永隆大廈	寫字樓	100%	798
18	上海市楊浦區	海上海	商業	100%	22,027
			車庫	100%	22,000
19	上海市閘北區	中山北路235號(部分)	寫字樓	100%	1,434
20	天津市西青區	萊茵小鎮	商業	100%	5,961
	小計				414,662

業務回顧、討論與分析

	城市	上實城開項目	房產類別	上實城開 應佔權益	投資物業面積 (平方米)
1	北京市朝陽區	青年匯	商業 ²	100%	19,768 ¹
2	重慶市九龍坡區	城上城	商業 ² 、寫字樓及車位	100%	317,405 ¹
3	上海市長寧區	上海世貿商城	展覽館、店舖及貿易中心、 寫字樓及車位	51%	284,651
4	上海市松江區	上海青年城	商業 ²	100%	16,349 ¹
5	上海市徐匯區	城開國際大廈	寫字樓	59%	45,239
6	上海市徐匯區	城開YOYO	商業 ²	59%	13,839
7	深圳市福田區	中國鳳凰大廈	寫字樓	91%	1,048 ²
8	瀋陽市和平區	瀋陽城開中心	商業 ² 及寫字樓	100%	60,711 ¹
9	西安市滄灞生態區	自然界	商業 ²	71.5%	31,674 ¹
10	上海市、天津市及昆山市	其他	商業 ² 、寫字樓及車位	-	93,196
	小計				883,880
	總計				1,298,542

註：

1. 有關投資物業面積為重疊數，已包含在主要發展物業表內。
2. 主要包括購物中心。

消費品

本集團的消費品業務本年度錄得盈利6.70億港元，較去年度上升29.2%，佔本集團業務淨利潤約17.0%。南洋煙草二零二一年全力擴充業務，打造「新業務、新產品、新市場、新渠道」，保障公司業務長遠、全面、健康發展。年內積極提升國際化和市場化運營能力，開創南煙海外製造新模式，加強海外強手合作，目標是成為區域性行業領先者的煙草製品運營商；同時持續推動技術創新，加深技術蘊含量，謀長遠可持續性發展。永發印務年內煙酒包業務紮實盈利、藥包業務穩步成為新的利潤貢獻點、模塑業務多元化發展取得積極成效，局面可喜。

煙草

二零二一年是南洋煙草非凡創新的一年，公司沉著應對世紀疫情對世界貿易及煙草行業的衝擊，靈活調整發展策略，堅持穩中求進，在「內外兼修、固本趕超」的企業發展方針下，公司上下齊頭並進，攻堅克難，全力以赴夯實根基，強生產、重品牌、搭平台、創價值，延續南煙百年傳承。全年營業額和稅後利潤分別為23.79億港元和4.99億港元，較上年度分別上升27.4%及38.2%，主要由於出口及船煙業務在二零二一年第三季度起重新上規模的生產出貨，加上自二零二零年第四季度起小部分關口免稅店如珠海口岸開始恢復營運。南洋煙草年內穩步推進疫情常態防控工作，保障了生產經營有條不紊。

本年度，南洋煙草繼上年度取得內地捲煙大型企業部分品牌在印尼免稅市場的獨家分銷權後，二零二一年再成功爭取到阿聯酋免稅市場的獨家分銷權。兩大市場蘊含巨大發展潛力，將逐步拓展亞洲區內免稅市場，以拓寬營運範圍和提高盈利空間。借著與內地捲煙大型企業戰略合作框架內推進製絲落地合作項目，讓南洋煙草從簡單OEM模式開啟了與從煙葉採購、工藝技術、市場合作的全產業鏈合作模式。此外，南洋煙草亦將加快進入海外有稅市場，探索海外產銷落地平台，年內全力推進馬來西亞生產基地的建設，佈局打造海外產業優勢，並利用東盟稅收優惠，籌劃東南亞有稅市場為始點的發展路徑。

二零二一年，南洋煙草聚焦品牌、渠道、資源，盤活市場，搶佔先機。建立傳統品牌產品群，強化產品群運作功能，優化產品結構，以達到公司利潤最大化。年初開始，公司深度參與經銷渠道銷售策略，緊抓供銷節奏，保持產銷動態平衡；緊抓重點渠道，提前佈局積極籌備復關、通關工作；品牌培育主動出擊，逆勢推出經典系列創新煙和懷舊系列新品，迎合市場需求，獲得良好市場反饋；促進區域市場整合統一，供應鏈各環節協調聯動，充分發揮平台運營力、終端渠道力，為傳統品牌成長創造更多機會空間，同時為二零二二年量、價提升奠定基礎。

南洋煙草持續推動技術創新，加深技術蘊含量，推動公司高質量發展。年內分別完成複合濾棒生產平台搭建，在異型嘴棒的技術研究取得重大進展，使不同規格濾棒生產靈活快速轉換；完成異型罐開發項目，全球首創的橢圓形異型罐鞏固公司在罐裝煙市場的領先地位；完成柔性車間生產優化項目，產品質量精益求精，精品生產全流程從物料源頭到捲包工藝研究取得重大成果，顯著提升製絲到捲包過程的穩定性和可靠性。

印務

永發印務二零二一年實現營業額19.27億港元，較上年度增長15.4%；淨利潤為1.87億港元，同比增長11.0%。公司本年度營收增長趨勢持續向好，主要得益於前期佈局的藥包業務適時接力化解了年內業務結構性波動影響；紙模業務客戶多元化取得了實質性突破，緩解了單一客戶的波動影響；酒包業務抓住了近年下游高度景氣際遇，實現了數年來的最佳業績。在多點驅動的助力下將永發本年度業績推上了十年高點。年內受到業務結構變化及原料價格寬幅異動等複雜多因素影響，公司綜合毛利空間受到了較大的擠壓，在外穩業務規模和內抓節支提效的全方位努力下，最終實現了全年經營淨利的逆勢穩步增長，並超額完成了年度目標。

疫情持續肆虐全球及其所引發的一系列經濟連鎖反應環境下，對處於B對B業務鏈末端的實體包裝製造企業造成了極大的經營挑戰，永發逆勢下取得這份較好成績源於客戶股東及合作伙伴的信賴與支持、源於公司正確的戰略選擇和執行定力、源於全體人員不懈努力和艱辛付出。在疫情不見緩解的大環境下，未來的經營挑戰必將更加嚴苛，永發上下將在既定戰略指引下，抓住前所未有的時代機遇，精準分析克服前所未有的變局挑戰，保持一貫的戰略定力和穩紮穩打作風，力爭達成二零二二年各項經營目標。



主要數據

	二零二一年	二零二零年	變幅 %
業績			
營業額(千港元)	38,747,951	27,137,601	42.8
本公司擁有人應佔溢利(千港元)	3,745,505	2,218,877	68.8
每股盈利—基本(港元)	3.429	2.014	70.3
每股股息(港仙)	102	89	
—中期—現金(已付)	48	22	
—實物股份(已付)附註	—	15	
—末期(擬付)	54	52	
股息派發比率			
—現金及實物股份(註(a))	29.8%	44.2%	
—現金	29.8%	36.8%	
利息覆蓋倍數(註(b))	8.4倍	5.6倍	

	二零二一年	二零二零年	變幅 %
財務狀況			
資產總額(千港元)	207,710,535	194,882,370	6.6
本公司擁有人應佔權益(千港元)	47,439,454	43,678,766	8.6
每股資產淨值(港元)	43.63	40.18	8.6
淨負債比率(註(c))	52.17%	63.35%	
總負債對總資金(註(d))	44.14%	40.98%	
已發行股數(股)	1,087,211,600	1,087,211,600	

註(a)： (每股現金股息+每股實物股份分派之公允值)/每股盈利

註(b)： (除稅、利息支出、折舊及攤銷前利潤)/利息支出

註(c)： (附息借貸-現金)/本公司擁有人應佔權益

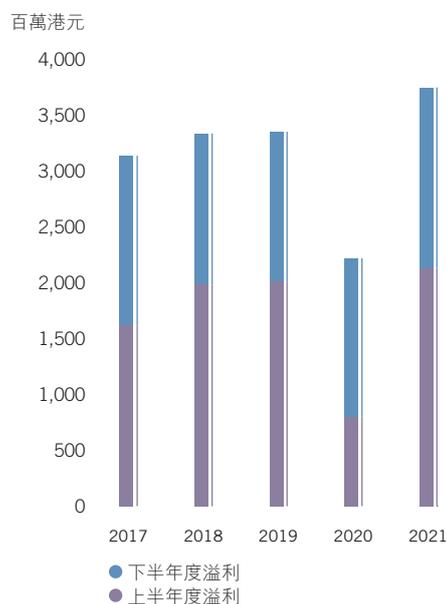
註(d)： 附息借貸/(本公司擁有人應佔權益+非控制股東權益+附息借貸)

附註： 本公司二零二零年中期現金股息每股22港仙及以實物分派方式派發中期特別股息，按每持有5股本公司股份，派發1股上實城開股份，按二零二零年十月二十二日(寄發上實城開股份日)上實城開收市價為基準，中期特別股息為每股0.15港元。

一 財務業績分析

1 本公司擁有人應佔溢利

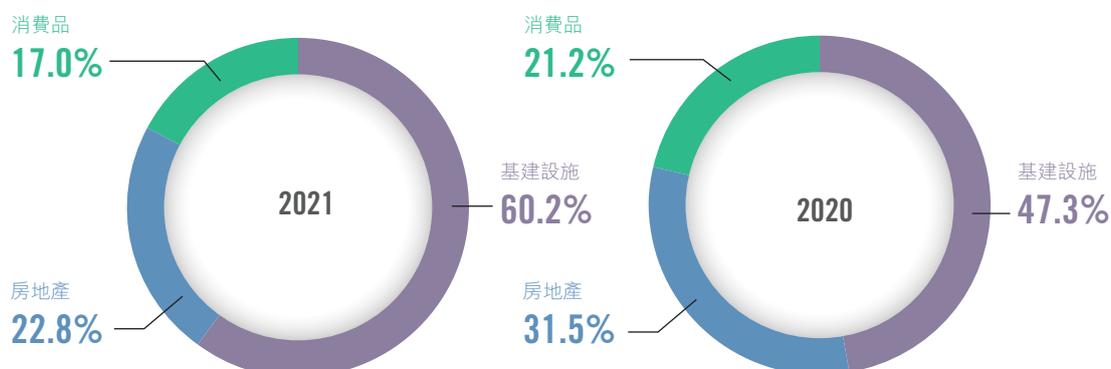
截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團錄得本公司擁有人應佔溢利37億4,551萬港元，較二零二零年增加15億2,663萬港元或約68.8%。



2 各業務溢利貢獻

二零二一年度各業務對本集團的業務溢利貢獻及去年度比較數據綜合如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元	變幅 %
基建設施	2,369,195	1,155,820	105.0
房地產	895,314	770,114	16.3
消費品	669,579	518,338	29.2
總計	3,934,088	2,444,272	61.0



本年度基礎設施業務淨利潤約23億6,920萬港元，佔業務淨利潤60.2%，同比上升105.0%。

因二零二零年初新冠疫情爆發，國家交通運輸部推出收費公路及大橋在疫情期間免收通行費的措施，再加上入城段實施免收通行費，通行費收入大幅下跌，致使收費公路及大橋業務利潤貢獻大幅下跌，加上去年度因入城段不收過路費政策執行，滬昆高速錄得經營權減值，致使去年度利潤基數比較低。本年度通行費收入回覆正常，收費公路及大橋業務盈利貢獻回覆疫情前水準，同時入城段收費里程減少獲得補償收入。

水務及固廢發電業務錄得同比利潤上升33.9%，其中上實環境本年度利潤貢獻錄得上升20.3%，主要由於經營性收入增長帶動。粵豐環保利潤貢獻增加及因二零二零年底完成收購康恆環境，固廢發電業務錄得新增利潤貢獻。

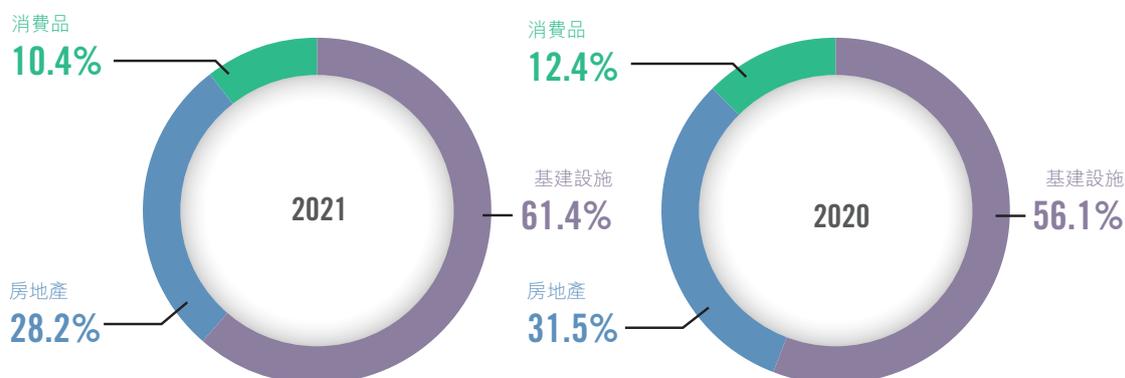
房地產業務錄得利潤約8億9,531萬港元，佔業務淨利潤22.8%。比較二零二零年上升約1億2,520萬港元，主要因本公司直接持有49%權益的「上實•海上灣」項目於本年度確認物業銷售收益；雖然上實發展結轉物業銷售大幅增加及上實發展出售虹口區東大名路815號投資物業獲得利潤，但因上實發展對旗下附屬公司上實龍創的應收賬、預付款、存貨及商譽等及地產項目作出大額的減值準備，致使上實發展淨利潤貢獻減少，抵銷部分房地產業務利潤升幅。

本年度消費品業務的淨利潤6億6,958萬港元，佔業務淨利潤17.0%，淨利潤同比上升29.2%。南洋煙草的香煙銷售收入同比上升27.4%，淨利潤同比上升1億3,801萬港元或38.2%，主要因去年度受相關防控措施影響使得銷售及溢利基數較低。永發印務銷售同比上升15.0%，受國內酒類消費回覆正常，永發印務相對低毛利率的酒類包裝業務銷售同比大升，經營利潤同比下降，但本年度永發印務出售濟南泉永37.23%股權獲得淨利潤5,315萬港元，致使永發印務淨利潤貢獻上升8.4%。

3 營業額

本集團於二零二一年度按主要業務劃分的營業額及去年度比較數據綜合如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元	變幅 %
基礎設施	10,913,937	8,538,488	27.8
房地產	23,786,981	15,233,047	56.2
消費品	4,047,033	3,366,066	20.2
	38,747,951	27,137,601	42.8



二零二一年度營業額約為387億4,795萬港元，比較去年上升42.8%，營業額上升因去年度受疫情影響，根據國家政策公路於疫情防疫期間需要免收過路費達79天，再加上入城後不計費的政策要求及上實環境建設項目投入較少，致使基礎設施去年度收入基數較低；房地產業務交樓結轉銷售較去年度大幅增加；而消費品因出口煙銷售及酒類包裝業務銷售同比上升。

4 除稅前溢利

(1) 毛利率

總體毛利率與二零二零年比較上升2.2個百分點，主要因房地產實際結轉毛利率相對較高的物業項目佔收入的比例較去年度高。

(2) 其他收入、溢利及虧損

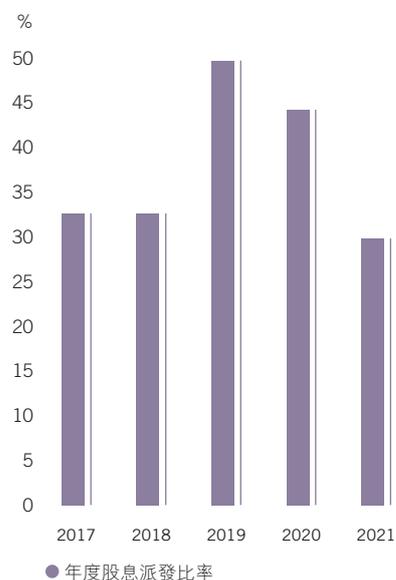
本年度其他收入、溢利及虧損主要是上實發展對旗下附屬公司上實龍創的應收賬、預付款、存貨及商譽等及地產項目作出大額的減值準備。去年度為投資物業公允值下跌及為收費公路經營權計提減值損失。

(3) 出售附屬公司／聯營公司權益之溢利

本年度溢利主要為出售數家附屬公司股權及一家聯營公司濟南泉永約37.23%股權。去年度溢利主要為出售附屬公司分別為湖南淺水灣67%股權和四川科美100%股權及一家聯營公司五芳齋約23.97%股權。

5 股息

本集團董事會建議派發末期股息每股54港仙(二零二零年：每股52港仙)，連同中期現金股息每股48港仙(二零二零年：每股22港仙及分派上實城開股份公允值每股15港仙)，二零二一年度的總股息為每股102港仙(二零二零年：每股89港仙)，年度股息派發比率為29.8%(二零二零年：44.2%)。

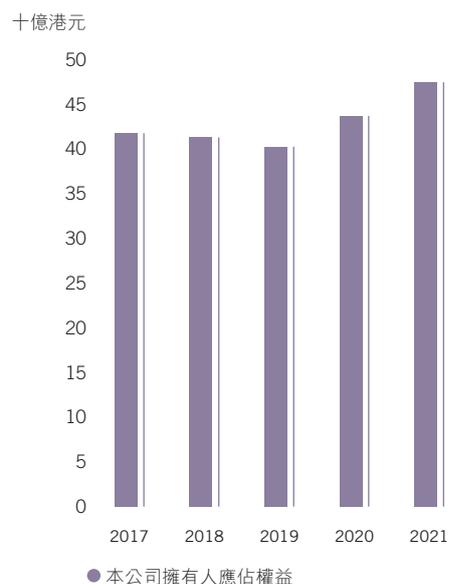


二 集團財務狀況

1 資本及本公司擁有人應佔權益

於二零二一年十二月三十一日，本公司已發行股份共1,087,211,600股，與二零二零年度末的1,087,211,600股相同。

因本年度錄得淨溢利，在扣減本年度內實際派發的股息，於二零二一年十二月三十一日的本公司擁有人應佔權益為474億3,945萬港元。



2 債項

(1) 借貸

於二零二一年十二月三十一日，本集團包括銀行貸款及其他貸款的總貸款約為642億7,628萬港元(二零二零年十二月三十一日：569億7,381萬港元)，其中72.3%(二零二零年十二月三十一日：70.3%)為無抵押擔保的信貸額度。總貸款的美元、人民幣及港元的比例分別為2%、89%及9%(二零二零年十二月三十一日：3%、85%及12%)。

(2) 資產抵押

本集團有以下之資產已抵押予銀行，從而獲得該等銀行給予本集團之銀行信貸額度：

- (a) 賬面值合共為11,876,715,000港元(二零二零年十二月三十一日：10,334,774,000港元)的投資物業；
- (b) 賬面值合共為11,609,000港元(二零二零年十二月三十一日：70,816,000港元)的租賃土地及樓宇；
- (c) 賬面值合共為189,290,000港元(二零二零年十二月三十一日：192,379,000港元)的廠房及機器；
- (d) 賬面值合共為19,149,719,000港元(二零二零年十二月三十一日：16,744,560,000港元)的服務特許權安排應收款項／無形資產；
- (e) 賬面值合共為17,448,191,000港元(二零二零年十二月三十一日：12,537,442,000港元)的持有作出售之發展中物業；
- (f) 賬面值合共為259,702,000港元(二零二零年十二月三十一日：無)的持有作出售之物業；
- (g) 賬面值合共為289,972,000港元(二零二零年十二月三十一日：196,344,000港元)的貿易應收款項；
- (h) 賬面值合共為709,526,000港元(二零二零年十二月三十一日：806,864,000港元)的銀行存款；
- (i) 賬面值合共為184,049,000港元(二零二零年十二月三十一日：178,190,000港元)的附屬公司權益；及
- (j) 賬面值合共為966,000港元(二零二零年十二月三十一日：1,074,000港元)的土地使用權(包括在使用權資產內)。

(3) 或然負債

於二零二一年十二月三十一日，本集團為物業買家、聯營公司及合營企業使用之銀行信貸額度向銀行分別提供約65億3,552萬港元、13億3,711萬港元及20億2,489萬港元(二零二零年十二月三十一日：72億5,414萬港元、14億1,137萬港元及無)的擔保。

3 資本性承諾

於二零二一年十二月三十一日，本集團已簽約的資本性承諾為145億8,751萬港元(二零二零年十二月三十一日：156億616萬港元)，主要涉及業務發展及固定資產的投資。本集團有充足的內部資源及／或透過借貸市場渠道，以支付資本性開支。

4 銀行結存及短期投資

本集團於二零二一年十二月三十一日持有銀行結存、作抵押之銀行存款及短期投資分別為395億2,791萬港元(二零二零年十二月三十一日：293億360萬港元)及4億1,489萬港元(二零二零年十二月三十一日：6億3,275萬港元)。銀行結存的美元和其他外幣、人民幣及港元的比例分別為3%、84%及13%(二零二零年十二月三十一日：4%、85%及11%)。短期投資中主要包括債券、香港及國內上市公司股票等投資。

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

三 財務風險管理政策

1 貨幣風險

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

2 利率風險

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

3 價格風險

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

4 信貸風險

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

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

企業管治報告

本公司致力維持穩健的企業管治原則，以提升企業管治水平，並已確立規範的內部監控制風險管理制度，堅守高透明度和具問責性的原則，對業務營運、財務、合規和其他可能存在的風險進行監控，確保企業的可持續發展，以維護股東和其他持份者的利益。

企業管治架構

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

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

企業管治常規的遵守

截至二零二一年十二月三十一日止年度內，本公司已依循《企業管治守則》內所載的原則並符合所有守則條文。本公司的管治原則及常規，以及年內的主要工作和相關變動已詳載於本報告內。

戰略目標及業務模式

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

董事會

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

董事會的組成

於本報告日期，本公司董事會共有八名成員，其組成如下：

董事姓名	董事會行政職務	於本集團的服務年資
執行董事		
沈曉初	董事長	4年
周 軍	副董事長及行政總裁	16.5年
徐 波	副行政總裁	10年
許 瞻	—	7.5年
獨立非執行董事		
吳家瑋	—	26年
梁伯韜	—	26年
鄭海泉	—	9.5年
袁天凡	—	5.75年

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

董事會成員之間在包括財務、業務及家屬等方面均無重大關係。董事簡介載於本年報第50頁至第51頁。在所有公司通訊、公司和聯交所網站中，本公司已按董事類別及職務披露董事會的組成。

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

獨立非執行董事

本公司獨立非執行董事有四名，與執行董事有相同受信責任，人數已超過董事會成員人數三分之一，且當中不少於一名獨立非執行董事具備相關財務專業知識。全體獨立非執行董事同時均為本公司審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員。本公司已收到每名獨立非執行董事根據《上市規則》第3.13條就其獨立性向本公司發出的確認函，並認為彼等均為獨立人士。有關釐定獨立非執行董事之獨立性亦同樣適用於其直系親屬。年內，由於疫情關係，所有會議均有採用電話／視頻方式進行，本公司會盡最大努力安排董事長與獨立非執行董事會進行沒有其他董事出席的會議及溝通。

企業管治報告

董事任期

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

於二零二一年股東週年大會上，沈曉初先生、徐波先生及鄭海泉先生根據本公司組織章程細則輪席告退並獲重選連任。

於即將召開的二零二二年股東週年大會上，許瞻先生、吳家璋先生及梁伯韜先生將根據公司組織章程細則輪值退任，彼等已表示願意膺選連任。彼等之個人履歷已載於隨附本年報寄發予各位股東的股東通函內，以便股東在作投票抉擇時參考。

董事責任

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

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

董事會會議程序

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

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

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

於二零二一年，本公司共召開了二十二次全體董事會會議(其中十二次為函審決議)。董事會於年內進行之重大決策可參閱本年報內的「業務回顧、討論與分析」。下表概述二零二一年個別董事及委員會成員的出席率：

	二零二一年內的會議					
	出席會議次數/會議舉行次數					
	董事會	執行委員會	審核委員會	薪酬委員會	提名委員會	股東大會
年內舉行會議次數	22	10	3	1	1	1
執行董事						
沈曉初	22/22	10/10	-	-	-	1/1
周軍	22/22	10/10	-	-	-	1/1
徐波	21/22	10/10	-	-	-	1/1
許瞻	22/22	-	-	-	-	1/1
獨立非執行董事						
吳家璋	21/22	-	3/3	1/1	1/1	1/1
梁伯韜	21/22	-	3/3	1/1	1/1	1/1
鄭海泉	21/22	-	3/3	1/1	1/1	1/1
袁天凡	21/22	-	3/3	1/1	1/1	1/1
委員會成員						
李漢生	-	-	-	1/1	1/1	-
周須波	-	-	-	0/0	1/1	-
唐明 ²	-	-	-	1/1	0/0	-
出席率	97.2%	100%	100%	100%	100%	100%

註：

1. 出席乃按各董事在任期間舉行的董事會會議數目計算。
2. 唐明先生於二零二一年三月二十五日辭任薪酬委員會及提名委員會委員。

董事的證券交易

本公司已制定《董事或有關僱員進行證券交易的標準守則》，該守則所訂的標準並不比《標準守則》寬鬆。經向本公司各董事及有關僱員作出特定查詢後，彼等已確認其於二零二一年年度內，已完全遵守《標準守則》及本公司守則的要求。

董事培訓

根據董事培訓記錄，各董事截至二零二一年十二月三十一日止年度所接受的培訓概要如下：

董事姓名	持續專業發展類別
	參加與業務、行業、企業管治、監管發展及其他相關課題的培訓。閱讀有關經濟、商務、董事職責等之報章、刊物及更新數據
執行董事	
沈曉初	√
周軍	√
徐波	√
許瞻	√
獨立非執行董事	
吳家璋	√
梁伯韜	√
鄭海泉	√
袁天凡	√

企業管治職能

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

年內，本公司亦根據法規更新，不時向董事會成員及下屬企業提供企業管治指引及信息，並確保旗下企業遵行企業管治的相關規定。此外，本公司已於年內編製了二零二零年《環境、社會及管治報告》，並將根據《上市規則》的相關規定，編製二零二一年《環境、社會及管治報告》。

董事權力的轉授

董事會轄下委員會

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

執行委員會

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

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

執行委員會工作情況

於二零二一年，執行委員會以函審方式召開了十次會議。審議事項包括子公司設立海外子公司、出售和收購企業股權、註銷子公司註冊及企業增資等。

審核委員會

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

於本報告日期，審核委員會的委員包括鄭海泉先生、吳家璋先生、梁伯韜先生和袁天凡先生。鄭海泉先生為委員會主席，公司秘書為委員會秘書。

審核委員會的工作情況

於二零二一年，審核委員會共召開了三次會議。主要審議本集團的年度業績報告、檢討公司的財務匯報、風險管理及內部監控系統、省覽內審事項、非核數服務報告、會計及財務匯報職能的資源及聘用來年度法定核數師等。年內，審核委員會不少於一次會議與核數師會面(包括視頻會議)而並無執行董事出席。

薪酬委員會

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

截至二零二一年十二月三十一日止年度及直至本報告日止，本公司薪酬委員會委員變動如下：

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

企業管治報告

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

薪酬委員會主要工作情況

於二零二一年，薪酬委員會召開了一次會議。審議事項包括董事酌情花紅的派發及支付和董事及高級管理人員的薪酬調整方案等。

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

董事薪酬釐定

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

提名委員會

提名委員會主要負責設定具透明度的新董事委任程序及董事繼任計劃，並就加入董事會或填補董事會成員空缺的人選，向董事會作出建議。本公司已制訂《提名政策》，旨在制定委任新董事會成員之提名程序，以確保董事會在技能、經驗及多元化觀點方面達致平衡，且符合本公司業務之需求。

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

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

截至二零二一年十二月三十一日止年度及直至本報告日止，本公司提名委員會委員變動如下：

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

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

提名委員會主要工作情況

於二零二一年，提名委員會以函審形式召開了一次會議，審議包括檢討董事會架構、人數及組成及評核獨立非執行董事的獨立性等事項。鑒於現時董事會成員來自不同的專業領域，因應本公司的股東背景和經營模式，委員會認為董事會已大致體現董事會成員多元化的組成和架構。

行政管理

行政班子

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

投資評審委員會

本公司設有投資評審委員會，其設置旨在透過公司各職能部門從不同角度、專業技能及觀點，根據公司的整體業務投資策略，對公司的投資項目進行評審，就綜合項目的行業背景、組織結構、業務發展計劃、投資回報以及財務風險和法律風險評估等關鍵環節作出分析和討論，最後形成獨立專業意見，向行政班子提交建議和匯報，並按公司投資決策流程指引，交由執行委員會進行審議。投資評審委員會主要由香港總部職能部門及上海地區總部組成，現時成員包括投資管理部主管、公司秘書兼法務總監、財務總監及上海地區總部代表。年內，投資評審委員會共就18個項目進行評審。

公司秘書

本公司公司秘書主要負責確保董事會成員之間有良好信息交流，以及董事會政策和程序及所有適用規章獲得遵守。公司秘書與每名董事及公司管理層皆保持密切聯繫，並在有需要時向董事會成員提供協助和意見。年內，公司秘書向董事長、行政總裁以及其他董事會成員及公司管理層，就董事會政策和程序、相關法律法規以及企業管治等，不時提供協助和意見，並適時安排董事專業持續培訓。公司秘書的遴選、委任或解雇皆由董事會批准，其簡介載於本年報第52頁及本公司網站內。

問責及核數

外聘核數師的委任

審核委員會在審議續聘外聘核數師時，已考慮其與本公司之間的關係及其提供非核數服務對其獨立性的影響，而外聘核數師亦每年就其獨立性向審核委員會提呈報告。審核委員會據此已向董事會建議續聘德勤•關黃陳方會計師行為二零二二年之外聘核數師，惟須於二零二二年五月三十一日舉行的股東週年大會上獲股東批准後，方可生效。

企業管治報告

二零二一年外聘核數師年度審計費用約為19,683,000港元。本公司亦制定了《外聘核數師提供非核數服務的政
策》，並就核數師每年向本集團提供之非核數服務向審核委員會報告。本公司外聘核數師(包括其關聯機構)於本
年度為本集團提供的非核數服務及有關費用如下：

非核數服務費用	2021 千港元	2020 千港元
項目收購財務盡職調查及會計師報告費用	5,461	4,276
稅務諮詢費用	206	261
其他	1,411	974
總計	7,078	5,511

財務報告編製

本公司財務報表及中期報告乃根據《上市規則》附錄十六之相應披露要求及遵照香港會計師公會所頒佈之《香港財
務報告準則》及《公司條例》編製。董事會負責監督編製及審批本集團賬目，使其真實及公平地反映本公司的財務
狀況、溢利及現金流。本公司於年內貫徹採用合適的會計政策，並已作出審慎和合理的判斷及估計，按持續經
營為基礎編製賬目，而外聘核數師亦已在有關財務報表的獨立核數師報告書中對財務報表作出意見及向全體股
東報告，該報告載於本年報第72頁至第76頁內。

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

風險管理及內部監控

董事會負責評估及釐定本集團達成策略目標時所願意接納的風險性質及程度，並確保本集團設立及維持合適及
有效的風險管理及內部監控系統。此外，董事會亦同時監督管理層對風險管理及內部監控系統的設計、實施及
監察，管理層亦每年就此向董事會確認系統的有效性。本公司設有內部審計部門，主要負責監察本集團(含各主
要下屬企業)的風險管理及內部監控系統穩健妥善地運行，並按季度就其工作定期向審核委員會及董事會匯報。
目前，內審制度的要求是以三年為一週期滾動，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。

二零二二年初，本公司上市附屬公司上實發展公佈其收到上交所對其持有69.7849%股權的上實龍創的未結清應
收類款項發出監管工作函，經核查截至二零二一年底有關的款項合計約人民幣26.15億元，其中部分款項可能不
可收回，目前核查仍在進行中，上實發展已同步對上實龍創的公司治理、人員管理、內部控制等要求改進。除
上述外，上實發展主營業務均經營正常，不存在與往來賬相關的風險。

除上述外，各附屬企業在遵行風險管理及內部監控指引中並無發現重大差異情況，而各企業在財務報告及合規監控範疇內已遵行相關法例及行業規則，亦無出現重大違規事項或重大訴訟風險，以及存在任何詐騙及貪污事宜。截至二零二一年十二月三十一日止年度，本公司已就風險管理及內部監控系統事項向各附屬企業進行資料搜集和調查，並對一些對本集團有重大風險的環節以及本集團所採取的應變措施進行檢討，並向審核委員會報告。此外，本公司目前投放在會計、內部審計及財務匯報職能方面的資源、員工資歷及經驗，以及員工所接受的培訓課程及有關預算已獲董事會和審核委員會確認足夠。

股東

於二零二一年十二月三十一日，控股股東上實集團間接持有683,843,748股股份(不包括相關股份及淡倉之權益)，持股比率約為62.90%(不包括相關股份)，公眾持股量約為37.10%。

股東、其他權益人士及投資者的聯繫

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

股東大會程序

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

股東權利

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

召開股東大會

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

於股東會議上提呈議案

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

企業管治報告

推薦董事人選

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

重要控制人名冊

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

股息政策

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

投資者關係

二零二一年，新冠病毒疫情持續肆虐，本公司在疫情新常態的大環境下，配合香港政府的限聚防疫等規定，積極轉變工作思路，繼續增加在線活動比重。三月及八月，以在線業績發佈的方式取代傳統線下發佈會成功舉行公司兩次業績發佈；年內，積極參加投行組織、召開的在線投資者研討活動、一對一會議及專題路演日活動，主動加強並保持與投資者和媒體的緊密溝通，持續提升公司在資本市場的曝光率和專業形象。

本年度因應投資銀行、媒體機構的邀請參加了以在線形式舉行的上市公司投資者會議、路演大會破中和專場等活動，和與會嘉賓展開積極深入交流，對公司業務發展和轉型突破進行了詳細的解說與答疑。還於年內製作了公司宣傳短片並在主要門戶網站播出，並開立第三方企業號對公司業務轉型、積極發展環保業務等進行進一步的宣傳，在適應時下投資者閱讀偏好的同時，進一步提高與投資者的互動，增強黏性，取得了不錯的反饋和效果。

此外，本年度更獲得多個團隊及個人獎項。十二月，獲得面向上市公司和實名投資者的專業平台機構評選的「第五屆中國卓越IR最佳信披獎」及「第六屆金港股最具社會責任上市公司獎」；九月，獲香港投資者關係協會(HKIRA)授予的卓越證書。獎項的取得展示了公司既往一年的專業度及表現獲得業界廣泛認可，且進一步樹立和鞏固了公司在資本市場的良好形象。

信息披露

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

組織章程文件

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

人力資源

本年度員工(包括董事)薪金、津貼及花紅等支出共18.87億港元(二零二零年：17.71億港元)。截至二零二一年十二月三十一日止年度已付董事的薪酬詳情載於財務報表附註11。截至二零二一年十二月三十一日止年度已支付予本公司前五名最高薪酬管理人員之酬金組別如下：

酬金組別(港元)	2021 人數
1,000,001 – 2,000,000	2
2,000,001 – 3,000,000	3
	5

購股期權

本公司於二零一二年五月二十五日召開的股東特別大會上通過批准採納上實控股計劃。截至二零二一年十二月三十一日止，概無根據上實控股計劃授出或尚未行使之購股期權。

本公司附屬公司上實城開於二零一四年五月十六日召開的股東週年大會上通過批准採納上實城開計劃。截至二零二一年十二月三十一日止，概無根據上實城開計劃授出或尚未行使之購股期權。

本公司附屬公司上實環境於二零一二年四月二十七日召開的股東特別大會上通過批准採納上實環境計劃。截至二零二一年十二月三十一日止，概無根據上實環境計劃授出或尚未行使之購股期權。

上實控股計劃、上實城開計劃及上實環境計劃的詳細資料已列於財務報表附註36內。

承董事會命

余富熙

公司秘書

二零二二年四月十四日

董事及高級管理人員簡介

董事

執行董事

沈曉初先生

執行董事、董事長

(出任董事日期：2018年2月28日~至今)

沈先生，60歲，現為上海實業(集團)有限公司董事長。彼先後畢業於上海第二醫科大學和上海交通大學，獲醫學學士學位、法學學士學位和高級管理人員工商管理碩士學位，並獲授副教授職稱。沈先生曾任上海第二醫科大學校長辦公室副主任、上海市黃浦區衛生局副局長、黃浦區中心醫院院長、上海市黃浦區副區長、上海市長寧區副區長、上海市發展和改革委員會副主任、上海市衛生和計劃生育委員會主任、上海市發展和改革委員會主任、上海市人民政府副秘書長等職。彼在政府領導工作及經濟、民生、醫療和城市建設與管理等方面積多年豐富經驗。沈先生現為上海市政協委員。

周軍先生

執行董事、副董事長、行政總裁

(出任董事日期：2009年4月15日~至今)

周先生，53歲，為上海實業(集團)有限公司(「上實集團」)執行董事及總裁。彼同時為上海實業環境控股有限公司非執行主席及本集團若干其他附屬公司之董事。周先生亦為上海醫藥集團股份有限公司非執行董事兼董事長、上海上實資本管理有限公司董事長和上海文化產業發展投資基金有限公司董事長。彼先後畢業於南京大學、復旦大學和上海交通大學上海高級金融學院 - 美國亞利桑那州立大學凱瑞商學院，獲文學士、國際金融專業經濟學碩士和工商管理博士學位，並獲授經濟師職稱。周先生現為上海星河數碼投資有限公司(「星河數碼」)董事長。周先生曾於中國國泰證券有限公司(現為國泰君安證券公司)任職。彼於1996年4月加入上實集團，曾任本公司副行政總裁，上實置業集團(上海)有限公司副總經理、上海聯合實業股份有限公司副總經理和星河數碼董事總經理、上實集團投資策劃部總經理等職。周先生現為中國人民政治協商會議上海市常務委員會委員、上海市青年企業家協會會長、上海醫藥行業協會會長、上海市環境保護產業協會會長和上海市免疫治療創新研究院理事。周先生為2021年度上海市優秀企業家。彼在證券、收購合併、金融投資、房地產、項目策劃及企業管理等方面積多年專業工作經驗。

徐波先生

執行董事、副行政總裁

(出任董事日期：2012年12月28日~至今)

徐先生，60歲，為上海實業(集團)有限公司(「上實集團」)副總裁及財務總監。彼同時為南洋兄弟煙草股份有限公司董事長及本集團若干其他附屬公司之董事。彼曾任上實集團計劃財務部總經理、上海立信會計高等專科學校會計系常務副主任、上海華聯商廈股份有限公司副總經理及財務總監、上海百聯集團股份有限公司執行董事兼副總經理及財務總監、百聯集團有限公司副總裁及聯華超市股份有限公司非執行董事等職。彼在財務及企業管理方面積多年經驗。

許 瞻先生 執行董事

(出任董事日期：2016年11月17日~至今)

許先生，51歲，為上海實業(集團)有限公司(「上實集團」)總監及上海代表處首席代表。彼同時為本集團若干其他附屬公司之董事。許先生畢業於上海交通大學及挪威管理學院，獲工學士及管理學碩士，為英國特許公認會計師公會資深會員。彼曾任上海星河數碼投資有限公司董事兼總經理、上實航天星河能源(上海)有限公司董事長及上實集團計劃財務部助理總經理。彼在財務及投融資方面積多年工作經驗。

獨立非執行董事

吳家璋教授 獨立非執行董事

(出任董事日期：1996年3月15日~至今)

吳教授，84歲，為瑞安集團有限公司高級顧問和香港科技大學榮休校長。吳教授現為香港上市公司第一上海投資有限公司之獨立非執行董事。

梁伯韜先生 獨立非執行董事

(出任董事日期：1996年3月15日~至今)

梁先生，67歲，在香港和中國市場之企業財務方面(包括企業融資、收購合併、企業重整及重組、投資及其他一般企業融資顧問活動)擁有超逾30年經驗。梁先生於1980年在加拿大多倫多大學取得工商管理碩士學位。

鄭海泉先生 獨立非執行董事

(出任董事日期：2012年11月13日~至今)

鄭先生，73歲，為鷹君集團有限公司、匯賢房託管理有限公司(作為匯賢產業信託之管理人)、永泰地產有限公司、長江和記實業有限公司及天星銀行之獨立非執行董事。彼曾任香港上海滙豐銀行有限公司、滙豐銀行(中國)有限公司、滙豐(台灣)商業銀行股份有限公司主席及前滙豐控股有限公司集團行政總裁的顧問。鄭先生獲香港中文大學及香港公開大學分別頒授榮譽社會科學博士及榮譽工商管理博士銜。鄭先生於香港中文大學取得社會科學(經濟)學士及於新西蘭奧克蘭大學取得經濟學哲學碩士學位。

袁天凡先生 獨立非執行董事

(出任董事日期：2016年7月15日~至今)

袁先生，69歲，為盈科亞洲拓展有限公司獨立非執行副主席，亦是易鑫集團有限公司之獨立非執行董事。彼曾任香港聯合交易所有限公司行政總裁(1988-1991)、盈科拓展集團副主席兼執行董事、電訊盈科有限公司副主席兼執行董事、盈科保險集團有限公司執行主席及中國農業銀行股份有限公司之獨立非執行董事。袁先生獲芝加哥大學經濟學學士學位。彼現為香港經濟研究中心董事會主席、泓策投資管理有限公司董事會主席，並為芝加哥大學、上海復旦大學校董會成員。

董事及高級管理人員簡介

高級管理人員

李漢生先生

李先生，58歲，於2012年4月獲委任為本公司副行政總裁。彼同時為上海實業(集團)有限公司(「上實集團」)人力資源部總經理。彼先後畢業於華東理工大學、上海科技大學和澳大利亞Murdoch大學，獲工學學士、(計算機專業)工學碩士及工商管理碩士學位，並獲授高級工程師職稱。彼曾任職於上海五鋼(集團)有限公司，從事企業管理和資訊科技等工作，曾任資訊中心主任。李先生於1999年9月加入上實集團，曾任上實集團董事、綜合協調部助理總經理、行政辦公室副總經理、董事長秘書及本公司資訊科技部主管等職。彼在企業管理、資訊科技等方面積多年工作經驗。

楊秋華先生

楊先生，49歲，於2021年1月獲委任為本公司副行政總裁，為上海實業(集團)有限公司副總裁。彼同時為南洋兄弟煙草股份有限公司董事兼總經理、永發印務有限公司董事長及本集團若干其他附屬公司的董事。彼畢業於華東理工大學，獲碩士學位，職稱高級工程師和經濟師。楊先生曾任上實投資(上海)有限公司副總裁，上海實業投資有限公司副董事長兼董事總經理、香港天廚有限公司和香港滬光國際投資管理有限公司董事長、上海三維製藥有限公司董事總經理等職，在企業管理方面積多年工作經驗。

陽建偉先生

陽先生，50歲，於2021年1月獲委任為本公司副行政總裁。彼同時為上海實業環境控股有限公司執行董事及首席執行官、上實管理(上海)有限公司(「上實管理」)董事長、上海實業發展股份有限公司、南洋兄弟煙草股份有限公司及本集團若干其他附屬公司的董事。彼先後畢業於華中理工大學和上海交通大學，獲工學學士、管理工程碩士及管理學博士學位。陽先生曾任職於中國有色金屬材料總公司及宏源證券股份有限公司。彼於2004年6月加入上海實業(集團)有限公司(「上實集團」)，曾任上海星河數碼投資有限公司助理總經理、上實集團董事會辦公室助理總經理、董事長秘書、本公司助理行政總裁及上實管理總經理等職。彼在金融投資、證券研究、投資銀行、項目策劃、產業經營等方面積多年工作經驗。

專業人員

余富熙先生

余先生，58歲，於2010年9月加入本公司，為本公司之公司秘書兼法務總監。彼先後畢業於香港城市理工學院(現為香港城市大學)和英國Wolverhampton大學，分別獲公司秘書及行政專業文憑和法學學士。余先生為香港公司治理公會、英國特許公司治理公會及英國特許公認會計師公會資深會員。余先生在國際會計師事務所、跨國企業和大型國有企業積逾30年公司秘書實務工作經驗。

下屬企業管理層簡介

曾 明先生

曾先生，51歲，為上海實業發展股份有限公司董事長。曾先生畢業於上海市城市建設學院，獲工學學士，職稱高級工程師。彼曾任上海市公路管理處副處長，上海市滬崇越江通道籌建處副主任，上海滬崇越江通道投資發展有限公司副總經理，上海市市政工程管理處計劃財務處處長，上海市市政工程管理處建設運營管理處處長，上海市城鄉建設和交通委員會建設市場監管處處長、上海市建築建材業管理辦公室主任，中國建築第八工程局有限公司副總經理和上海實業城市開發集團有限公司董事局主席等職，在企業管理方面積多年工作經驗。

徐曉冰先生

徐先生，55歲，為上海實業發展股份有限公司董事及總裁、上海實業環境控股有限公司(「上實環境」)執行董事及本集團若干其他附屬公司之董事。徐先生畢業於北京大學，獲工商管理碩士學位。彼曾任北京首都創業集團北京京放投資管理顧問有限公司投資及財務分析師、本公司副行政總裁和上海代表處首席代表、上實管理(上海)有限公司投資策劃部副主管、企業管理部主管、副總經理、總經理及上實環境首席執行官等職，在企業管理和投資策劃方面積多年工作經驗。

黃海平先生

黃先生，56歲，為上海實業(集團)有限公司副總裁。彼同時為上海實業城市開發集團有限公司董事局主席。彼畢業於上海教育學院政教專業(本科)，獲上海師範大學法學學士學位，職稱政工師。黃先生曾任上海市黃浦區小東門街道辦事處副主任、黃浦區半淞園路街道辦事處主任、黃浦區房屋土地管理局局長、黃浦區發改委聯合籌備組組長、黃浦區住房保障和房屋管理局局長、上海市普陀區副區長、區政協副主席等職。彼在城市建設及管理方面積多年工作經驗。

唐 鈞先生

唐先生，54歲，為上海實業城市開發集團有限公司執行董事、總裁。彼畢業於國立南澳大學，獲工商管理碩士學位，並獲授高級審計師職稱，為中國註冊會計師協會會員。唐先生曾任本公司執行董事、上海實業(集團)有限公司審計部總經理及計劃財務部副總經理、上海實業發展股份有限公司董事及總裁，以及上海市審計局外資運用審計處副處長，在審計和財金實務方面積多年工作經驗。

戴巍巍先生

戴先生，52歲，為上實管理(上海)有限公司董事兼總經理、上海滬寧高速公路(上海段)發展有限公司、上海申渝公路建設發展有限公司和上海路橋發展有限公司董事。戴先生先後畢業於上海同濟大學和上海復旦大學，獲工學士及工商管理碩士學位，並獲授高級工程師職稱。彼曾任職於上海市地鐵總公司、上海市市政工程管理處及上海市嘉金高速公路發展有限公司，在基礎設施建設和管理方面積多年工作經驗。

董事及高級管理人員簡介

常晉峪女士

常女士，50歲，為上海滬寧高速公路(上海段)發展有限公司、上海申渝公路建設發展有限公司總經理及上海路橋發展有限公司(「路橋發展」)董事。常女士先後畢業於上海交通大學機械工程學院、上海財經大學金融學院和美國亞利桑那州立大學，取得工程學學士、金融學碩士和工商管理碩士學位，獲上海國家會計學院財務總監資格培訓證書。彼曾任上實管理(上海)有限公司副總經理及路橋發展常務副總經理、上海星河數碼投資有限公司副總經理、上實航天星河能源(上海)有限公司董事長及上海盛太投資管理有限公司總經理，在收購兼併、金融投資、項目策劃及企業管理等方面積逾多年工作經驗。

顧耀忠先生

顧先生，53歲，為上海路橋發展有限公司董事兼總經理。顧先生畢業於上海大學(原上海科學技術大學)計算機硬件及應用專業，取得工學學士學位，獲中級工程師職稱。彼曾任上海浦江橋隧運營管理有限公司工程部經理及上海滬寧高速公路(上海段)發展有限公司助理總經理、副總經理等職位，在大橋、隧道、高速公路運營管理和維修養護等方面積多年工作經驗。

許 濤先生

許先生，61歲，為永發印務有限公司董事兼總裁及其下屬多家公司董事長。彼畢業於上海立信會計專科學校大專學歷。許先生曾任河北永新紙業有限公司、浙江榮豐紙業有限公司、永發印務(四川)有限公司，永發(河南)模塑科技發展有限公司及永發(江蘇)模塑包裝科技有限公司總經理。彼在印刷包裝、紙漿模塑、造紙等行業均有豐富的大型企業運營決策經驗。

董事會欣然提呈本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度的報告書及經審核綜合財務報表。

主要業務

本集團主要從事基建設施、房地產及消費品業務。

主要附屬公司、合營企業及聯營公司

有關本公司於二零二一年十二月三十一日的主要附屬公司、合營企業及聯營公司詳情分別刊載於綜合財務報表附註48、49及50。

業務回顧

有關本集團業務的中肯審視載於本年報第14頁至第30頁的「業務回顧、討論與分析」一節，當中包括就本集團面對的主要風險及不明朗因素的敘述，以及本集團業務日後可能出現的未來發展。

關於對本集團有重大影響的相關法律法規的合規狀況，以及本集團與主要持份者的關係，刊載於本年報第38頁至第49頁的「企業管治報告」內。

該等討論構成本董事會報告書的一部分。

股息

本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度的業績及於二零二一年十二月三十一日本集團的財務狀況刊載於本年報第77頁至第203頁的綜合財務報表內。

於本年度內已派發予股東的中期股息為每股48港仙。(二零二零年：中期現金股息每股22港仙及以實物分派方式，按每5股股份，向本公司合資格股東派發1股上實城開股份的中期特別股息)。董事會建議派發末期股息每股54港仙予截至二零二二年六月九日名列在本公司股東名冊內的股東。

財務摘要

本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度及過去四年的財務摘要刊載於本年報第204頁。

股本

本公司本年度股本的變動詳情刊載於綜合財務報表附註35。

本公司可供分派儲備

於二零二一年十二月三十一日，本公司的可供分派予股東的儲備為20,081,132,000港元(二零二零年：18,801,233,000港元)之保留溢利。

董事會報告書

董事

於本年度內及截至本報告書日期止，本公司的董事為：

執行董事

沈曉初(董事長)
周 軍(副董事長及行政總裁)
徐 波(副行政總裁)
許 瞻

獨立非執行董事

吳家瑋
梁伯韜
鄭海泉
袁天凡

董事簡介刊載於本年報第50頁至第51頁。董事酬金詳情刊載於綜合財務報表附註11。

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

附屬公司董事

於截至二零二一年十二月三十一日止年度內及截至本報告日止，所有服務本公司附屬公司董事會的董事姓名載於本公司網站。

董事服務合約

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

獲准許的彌償條文

於截至二零二一年十二月三十一日止年度內及截至本報告日期止，本公司備有以本公司或其有聯繫公司的董事(包括前任董事)為受益人的彌償條文。

董事的股份、相關股份及債券權益及淡倉

於二零二一年十二月三十一日，本公司各董事及最高行政人員於本公司及其相聯法團(定義見《證券及期貨條例》第XV部)的股份、相關股份或債券中擁有本公司根據《證券及期貨條例》第352條存置之登記冊所記錄或依據《標準守則》須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

(I) 於本公司的股份及相關股份權益

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

附註：上述權益皆為好倉權益。

(II) 於本公司的股份及相關股份權益

上實城開

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

附註：上述權益皆為好倉權益。

除上述者外，於二零二一年十二月三十一日，概無本公司董事、最高行政人員或其聯繫人於本公司或其相聯法團(定義見《證券及期貨條例》第XV部)的股份、相關股份及債券中擁有權益或淡倉。

股票掛鈎協議

本公司於本年度訂立及於本年度末存續的股票掛鈎協議詳情如下：

購股期權

本集團採納的購股期權計劃詳情刊載於綜合財務報表附註36。

(I) 上實控股計劃

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

(II) 上實城開計劃

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

(III) 上實環境計劃

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

購買本公司股份或債券的安排

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

董事於重大交易、安排或合約中的權益

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

主要股東

於二零二一年十二月三十一日，根據《證券及期貨條例》第336條須予備存的登記冊所記錄，主要股東及其他人士於本公司股份及相關股份中擁有的權益及淡倉如下：

股東名稱	身份	權益性質	實益持有 普通股股份數目	約佔已發行 股份百分比
上實集團	由其擁有控制權益的 公司持有	公司	683,843,748 (附註1及2)	62.90%

附註：

1. 上實集團透過其全資附屬公司，即上海投資控股有限公司、SIIC Capital (B.V.I.) Limited、上海實業金融控股(香港)有限公司、上海實業貿易有限公司及上海實業崇明開發建設有限公司分別持有519,409,748股、80,000,000股、52,908,000股、31,516,000股及10,000股上實控股股份，因此，上實集團被視作擁有上述公司各自所持有之股份及相關股份權益。
2. 上述權益皆為好倉權益。

除上述者外，於二零二一年十二月三十一日，概無其他人士於本公司股份或相關股份中擁有須登記於根據《證券及期貨條例》第336條須予備存的登記冊內的任何權益或淡倉。

關連交易

下述為由本集團及其關連人士訂立及／或於截至二零二一年十二月三十一日止年度存續之關連交易及持續關連交易（根據《上市規則》第十四A章獲豁免遵守申報、公告及獨立股東批准規定者除外）：

1. 上海申渝向星河數碼提供之委託貸款安排

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

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

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

星河數碼展期協議下的貸款已於二零二零年六月十五日償還。

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

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

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

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

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

2. 向上藥股份提供項目管理服務

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

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

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

3. 向上藥生物醫藥提供項目管理服務

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

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

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

4. 成立合伙企業

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

所有四川川滬合伙人向四川川滬合伙企業繳付之總出資額為人民幣610,000,000元，為四川川滬創新基金初期認繳規模。四川川滬合伙人各自作出的出資額如下：

四川川滬合伙人	類別	出資額 (人民幣元)	於四川川滬 合伙企業的權益 概約百分比 (%)
滬川創新投資	普通合伙人	10,000,000	1.64
上實發展	有限合伙人	100,000,000	16.39
上實創投	有限合伙人	200,000,000	32.79
四川改革發展基金	有限合伙人	300,000,000	49.18
合共：		610,000,000	100.00

四川川滬合伙企業將委任上海國際創投股權投資基金管理有限公司(「上海國際創投」)向其提供管理服務，並向上海國際創投每年支付不超過四川川滬合伙企業實繳出資總額的2%。

上海國際創投須負責成立由五名委員組成之投資決策委員會。上實集團及四川發展產業引導股權投資基金管理有限責任公司各自有權委派兩名委員，而上海國際創投則有權委派一名委員。投資決策委員會為四川川滬合夥企業之最高投資決策機構，負責審議及最終決策四川川滬合夥企業作出之投資。

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

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

5. 星河數碼提供資產管理服務

於二零一八年六月二十五日，本公司若干間接全資附屬公司，即上海滬寧高速公路(上海段)發展有限公司(「滬寧高速」)、上海路橋發展有限公司(「路橋發展」)、上海申渝及上海躋法基礎建設有限公司(統稱「四家二零一八年相關公司」)，各自與星河數碼按相同條款訂立委託協議(即分別為「二零一八年委託協議1」、「二零一八年委託協議2」、「二零一八年委託協議3」及「二零一八年委託協議4」，統稱「四份二零一八年委託協議」)，據四份二零一八年委託協議，各四家二零一八年相關公司委託星河數碼管理其資產，自星河數碼向其發送書面通知要求根據四份二零一八年委託協議各自提供初始委託資金的日期(「開始日I」)起至緊接開始日起計第三週年的前一日(「終止日I」)為期三年。

四家二零一八年相關公司將予提供的委託資金之合計最高總金額不超過人民幣600,000,000元，由四家二零一八年相關公司各自提供的委託資金最高金額不超過人民幣200,000,000元。

星河數碼須就委託資金的累積本金按年率5%(每日計算)支付保證回報。於開始日I至二零一八年十二月三十一日期間、二零一九年一月一日至二零一九年十二月三十一日期間、二零二零年一月一日至二零二零年十二月三十一日期間及二零二一年一月一日至終止日I期間，星河數碼應付四家二零一八年相關公司的保證回報總額之年度上限將分別為人民幣15,863,014元、人民幣30,000,000元、人民幣30,000,000元及人民幣30,000,000元。

倘若於作出上述分派及扣除所有稅項及開支後有任何超額收益，有關款項將按星河數碼與四家二零一八年相關公司各佔50:50基準攤分。於開始日I至二零一八年十二月三十一日期間、二零一九年一月一日至二零一九年十二月三十一日期間、二零二零年一月一日至二零二零年十二月三十一日期間及二零二一年一月一日至終止日I期間，根據四份二零一八年委託協議應付四家二零一八年相關公司或星河數碼的超額收益總額年度上限將分別為人民幣317,260,274元、人民幣600,000,000元、人民幣600,000,000元及人民幣600,000,000元。

於二零一八年九月十八日，四家二零一八年相關公司各自與星河數碼按相同條款訂立補充協議，據此，委託資金根據四份二零一八年委託協議各自可投資的範圍已予以擴展。四份二零一八年委託協議項下所有其他現有條款及條件維持不變及具十足效力及作用。

同日，本公司之間接非全資附屬公司永發印務(東莞)有限公司(「東莞永發」)與星河數碼按與四份二零一八年委託協議的條款(經以上補充協議補充及修訂)相同之條款(東莞永發將予提供的委託資金最高金額除外)訂立一份委託協議(「二零一八年委託協議5」)。

四份二零一八年委託協議及二零一八年委託協議5，統稱「**五份二零一八年委託協議**」。

四家二零一八年相關公司及東莞永發根據五份二零一八年委託協議將予提供的委託資金之合計最高總金額維持不超過人民幣600,000,000元，但由東莞永發提供的委託資金最高金額不超過人民幣400,000,000元。(a)星河數碼應付所有四家二零一八年相關公司及東莞永發的保證回報總額之年度上限，及(b)根據所有五份二零一八年委託協議應付四家二零一八年相關公司及東莞永發或星河數碼的超額收益總額之年度上限仍與上述四份二零一八年委託協議相同。

五份二零一八年委託協議將於二零二一年九月十九日終止，滬寧高速、路橋發展、上海申渝及東莞永發（統稱「**二零二一年相關公司**」）於二零二一年八月十九日與星河數碼訂立委託協議（統稱「**二零二一年委託協議**」），以分別更新二零一八年委託協議1、二零一八年委託協議2、二零一八年委託協議3及二零一八年委託協議5，由星河數碼根據二零二一年委託協議向二零二一年相關公司第一次發出書面通知申請實際資金使用量之日（「**開始日II**」）至緊接開始日II起計第三週年的前一日（「**終止日II**」）為期三年。此外，二零一八年委託協議4將於其委託期限屆滿後失效。

根據二零二一年委託協議，所有二零二一年相關公司提供的委託資金之合計最高總額不超過人民幣500,000,000元，但(i)滬寧高速、路橋發展及上海申渝各自提供的委託資金之最高金額將不超過人民幣500,000,000元及(ii)東莞永發提供的委託資金之最高金額將不超過人民幣200,000,000元。

星河數碼須就委託資金的累積本金按年率5%（每日計算）支付保證收益回報。於開始日II至二零二一年十二月三十一日期間、截至二零二二年十二月三十一日止的財政年度、截至二零二三年十二月三十一日止的財政年度及二零二四年一月一日至終止日II期間，星河數碼根據二零二一年委託協議應付二零二一年相關公司的保證收益回報總額年度上限將分別為人民幣9,247,000元、人民幣25,000,000元、人民幣25,000,000元及人民幣25,000,000元。

倘若於作出上述分派及扣除所有稅項及開支後有任何超額收益，有關款項將按星河數碼與二零二一年相關公司各佔50:50基準攤分。於開始日II至二零二一年十二月三十一日期間、二零二二年一月一日至二零二二年十二月三十一日期間、二零二三年一月一日至二零二三年十二月三十一日期間及二零二四年一月一日至終止日II期間，根據二零二一年委託協議應付二零二一年相關公司或星河數碼的超額收益總額年度上限將分別為人民幣9,247,000元、人民幣25,000,000元、人民幣25,000,000元及人民幣25,000,000元。

如上文所述，星河數碼為上實集團之聯繫人及本公司之關連人士。

6. 滬寧高速向星河數碼提供股東貸款額度

滬寧高速向星河數碼提供本金總額最高人民幣500,000,000元的股東貸款額度，由二零一六年一月二十一日起為期三年，並於二零一九年一月二十日到期。滬寧高速同意以大致相同之條款繼續向星河數碼提供股東貸款額度，展期三年，由二零一九年一月二十一日起至二零二二年一月二十日止（「**股東貸款額度**」）。董事會於二零一八年八月二十九日批准股東貸款額度。

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

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

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

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

由於股東貸款額度於二零二二年一月二十日到期，滬寧高速同意以大致相同之條款繼續向星河數碼提供本金總額最高人民幣500,000,000元的股東貸款額度，展期三年，由二零二二年一月二十一日起至二零二五年一月二十日止(「更新股東貸款額度」)。董事會於二零二一年十一月八日批准更新股東貸款額度。

根據更新股東貸款額度，滬寧高速於更新股東貸款額度期限內，當收到星河數碼提出要求時，將會向其提供定期貸款，有關貸款金額將按每次個別情況及其用途而定，每次最高金額則為更新股東貸款額度的未動用部分。各定期貸款將自二零二二年一月二十一日起計三年期結束時屆滿，即二零二五年一月二十日。

更新股東貸款額度利率為中國人民銀行公佈的相關期間人民幣貸款基準利率(於二零二一年十一月八日收盤時，為5年期貸款的4.65%)，惟每次提取時須待訂約雙方磋商及協議後方可作實。每筆已提取貸款金額在期滿時償還。星河數碼可在貸款期滿前清還本金。利息每半年支付一次。

有關更新股東貸款額度每筆定期貸款，滬寧高速與星河數碼將在提取前訂定個別貸款協議，列明雙方協定的利率、貸款金額和還款條款。

截至二零二二年十二月三十一日、二零二三年十二月三十一日、二零二四年十二月三十一日及二零二五年十二月三十一日止各財政年度更新股東貸款額度的年度上限為人民幣500,000,000元(即更新股東貸款額度項下可授出的最高貸款金額)。

滬寧高速、上實集團(通過其全資附屬公司)及上海上實分別持有星河數碼45%、10%及45%股權。如上文所述，星河數碼為上實集團之聯繫人及本公司之關連人士。

7. 租賃協議－屯門租賃協議及夏慤租賃協議

於二零二一年十一月十一日，本公司間接全資附屬公司南洋煙草及本公司(作為承租人)分別與南洋企業置業有限公司(「南洋企業」)及國際標有限公司(「國際標」)(作為業主)訂立租賃協議(即有關位於香港新界屯門青楊街9號之16層高物業的租賃協議(「屯門租賃協議」)及有關位於香港灣仔告士打道39號夏慤大廈26樓全層及27樓部分樓面的租賃協議(「夏慤租賃協議」)，租賃期由二零二一年一月一日至二零二一年十二月三十一日(包括首尾兩日)，以重續兩者均將於二零二零年十二月三十一日到期之原租賃協議，以供本集團營運。

屯門租賃協議及夏慤租賃協議之月租(不包括差餉、管理費及其他支出)分別為2,750,000港元及937,400港元。年度上限指(i)南洋煙草根據屯門租賃協議就二零二一年一月一日至二零二一年十二月三十一日止期間應付南洋企業的租金為33,000,000港元；及(ii)本公司根據夏慤租賃協議就二零二一年一月一日至二零二一年十二月三十一日止期間應付國際標的租金為11,248,800港元的總額44,248,800港元。

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

8. 由永發集團提供藥品印刷包裝材料

於二零二一年一月十九日，本公司之間接非全資附屬公司永發印務與上藥股份訂立採購框架協議(「**採購框架協議**」)，期限為一年，由二零二一年一月一日開始至二零二一年十二月三十一日為止。根據採購框架協議，永發印務及其不時之附屬公司(「**永發集團**」)任何成員公司可與上藥股份及其不時之附屬公司及其30%控股公司(「**上藥股份集團**」)任何成員公司訂立個別協議(「**個別協議**」)，以提供藥品印刷包裝材料，惟須遵守採購金額的年度上限。

永發集團就供應藥品印刷包裝材料收取之採購金額，應由訂約方參考各個別協議的多項因素經公平磋商後釐定，該等因素包括(其中包括)現行市價、印刷包裝材料的類型及數量、規格、所涉及加工的複雜程度及交付日期，以確保金額等於市價。具體付款安排應載列於個別協議。

截至二零二一年十二月三十一日止財政年度，上藥股份集團就採購框架協議項下擬進行交易應付永發集團之總採購金額年度上限為人民幣60,000,000元。

如上文所述，上藥股份為上實集團之聯繫人及本公司之關連人士。

9. 對上實養老投資增資

於二零二一年四月二十九日，本公司之間接非全資附屬公司上海上實城市發展投資有限公司(「**上實城發**」)與上實東灘、上海海外公司(「**上海海外**」)及上實養老投資訂立增資協議，據此同意(1)上實養老投資註冊資本由人民幣20,000,000元增加至人民幣520,000,000元；及(2)上實城發、上實東灘及上海海外須分別按其各自現有股權同比例額外注資人民幣190,000,000元、人民幣190,000,000元及人民幣120,000,000元(「**增資**」)。增資後，上實城發、上實東灘及上海海外於上實養老投資之股權比例不變，分別維持於38%、38%及24%。

下表載列上實城發、上實東灘及上海海外於增資完成前及緊隨增資完成後於上實養老投資各自持有之股權：

	增資完成前		緊隨增資完成後	
	註冊資本金額 (人民幣元)	概約百分比 (%)	註冊資本金額 (人民幣元)	概約百分比 (%)
上實城發	7,600,000	38	197,600,000	38
上實東灘	7,600,000	38	197,600,000	38
上海海外	4,800,000	24	124,800,000	24
合計	20,000,000	100	520,000,000	100

增資金額乃經參考(1)上實養老投資目前可動用之營運資金；(2)上實養老投資對現有發展項目之資本需求；及(3)上實城發、上實東灘及上海海外各自於上實養老投資之股權百分比後釐定。

上實東灘為上海上實之全資附屬公司，上實集團對上海上實行使國有股東職權。因此，上實東灘為上實集團之聯繫人及本公司關連人士。此外，上實東灘持有上實養老投資註冊資本之38%，因此，上實養老投資為上實東灘之聯繫人及本公司關連人士。

10. 參與上海瑞力文化科創股權投資基金合伙企業(有限合伙)(「合伙企業」)

於二零二一年八月二十四日，上實發展(本公司之非全資附屬公司，作為有限合伙人)與上海臻壹企業管理合伙企業(有限合伙)(「上海臻壹」)(作為普通合伙人及執行合伙人)、上海瑞力創新二期私募投資基金合伙企業(有限合伙)(「上海瑞力二期」)(作為有限合伙人)、上海聯和投資有限公司(「上海聯和」)(作為有限合伙人)、上海文化產業發展投資基金合伙企業(有限合伙)(「上海文化產業基金」)(作為有限合伙人)及姚興濤先生(「姚先生」)(作為有限合伙人)訂立有限合伙協議(「有限合伙協議」)，據此，上實發展參與合伙企業，且各訂約方同意規管各自於合伙企業的權利及義務。

合伙企業為於二零一九年九月二十四日根據中國法律成立的有限合伙企業。合伙企業的目的為設立一個基金，以投資於文化相關產業。合伙企業最初由上海瑞力創新股權投資基金合伙企業(有限合伙)(「上海瑞力一期」)、上海聯和和上海志昕企業管理合伙企業(有限合伙)(「上海志昕」)持有。合伙企業的總出資額為人民幣202,000,000元，其中，上海瑞力一期、上海聯和上海志昕分別認繳出資人民幣200,000,000元、人民幣200,000,000元和人民幣2,000,000元。上海瑞力一期和上海聯和已分別支付人民幣100,000,000元及人民幣100,000,000元作為合伙企業資本。於二零二一年八月十九日，上海瑞力一期將其全部股權轉讓予上海瑞力二期及其後上海瑞力二期成為合伙企業的有限合伙人。此外，上海志昕將退出合伙企業，尚待完成內部審批流程及中國政府部門的登記手續。透過簽署有限合伙協議，合伙企業將增加新的合伙人，並增加總出資額。

合伙企業的合伙人(包括普通合伙人及有限合伙人)(「**合伙人**」)向合伙企業之總出資額為人民幣651,500,000元。合伙人各自承諾的注資金額及尚未繳付的出資額如下：

合伙人	類別	承諾注資金額 (人民幣元)	應支付的 未繳出資額 (人民幣元)	於合伙企業的 權益概約 百分比 (%)
上海瑞力二期	有限合伙人	300,000,000	200,000,000	46.05
上海聯和	有限合伙人	200,000,000	100,000,000	30.70
上海文化產業基金	有限合伙人	100,000,000	100,000,000	15.35
上實發展	有限合伙人	30,000,000	30,000,000	4.60
姚先生	有限合伙人	20,000,000	20,000,000	3.07
上海臻壹	普通合伙人	1,500,000	1,500,000	0.23
合共：		651,500,000	451,500,000	100.00

根據有限合伙協議，經合伙人批准後，合伙企業的期限(即自營業執照簽發之日起計八年)可予以延長。

執行合伙人可根據有限合伙協議及相關法律規定，成為或委託第三方(即從事私募股權投資的專業機構)成為合伙企業的管理人(「**管理人**」)，以提供投資、管理及營運服務。倘管理人為第三方，則合伙企業及執行合伙人可與管理人訂立委託管理協議，明確其職責及義務。

合伙企業設有投資決策委員會，為審查及批准合伙企業投資的決策機構。投資決策委員會由五名委員組成。管理人有權委派一名委員，而上海聯和及上海瑞力二期各自有權委派兩名委員。投資決策委員會的主席由上海瑞力二期委派。其後透過出資超過人民幣150,000,000元作為新的有限合伙人參與合伙企業的任何一方將有權委派一名委員，而上海聯和委派的委員人數將減少至一名。任何投資項目須經委員會1/2以上有表決權的委員(包括委員會主席)同意方後可實施，而任何最終投資決定及其他相關重要決策須經委員會3/5以上有表決權的委員(包括委員會主席)同意。

上海瑞力二期由上實集團間接擁有44.40%股權，因此，上海瑞力二期為上實集團的聯繫人，亦為本公司的關連人士。

11. 視作出售昭海金融證券之權益

於二零二一年八月三十一日，昭海金融證券有限公司(「**昭海金融證券**」)(本公司之間接非全資附屬公司)與天津信託有限責任公司(「**天津信託**」)及王偉賢先生(「**王先生**」)(統稱「**認購人**」)訂立認購協議，據此，天津信託及王先生各自有條件同意就認購昭海金融證券資本中的133,333股及33,333股(「**認購股份**」)分別支付94,529,097港元及23,632,097港元，分別佔昭海金融證券的經擴大已發行股本約50%及約12.50%(「**認購事項**」)。

於訂立認購協議前，昭海金融證券由利駿有限公司(「**利駿**」)(50%)、中潤投資有限公司(「**中潤投資**」)(30%)、王先生(15%)及David Sean Linker先生(5%)擁有。利駿及中潤投資為本公司的間接非全資附屬公司。

下表載列於認購事項完成前及緊隨認購事項完成後昭海金融證券的持股情況：

	認購事項完成前		緊隨認購事項完成後	
	昭海金融證券 的股份數目	%	昭海金融證券 的股份數目	(約)%
利駿	50,000	50.00	50,000	18.75
中潤投資	30,000	30.00	30,000	11.25
王先生	15,000	15.00	48,333	18.12
David Sean Linker先生	5,000	5.00	5,000	1.88
天津信託	—	—	133,333	50.00
總計：	100,000	100.00	266,666	100.00

認購事項之代價由昭海金融證券及認購人參考下列各項後經公平磋商釐定，其中包括：(i)昭海金融證券之業務發展及表現；(ii)昭海金融證券之未來業務前景；(iii)昭海金融證券於二零二一年一月三十一日之經審核綜合資產淨值39,221,448港元；及(iv)昭海金融證券之財務狀況將可加強，而認購事項所得款項擬用於應付其一般營運資金需要及其他企業用途。天津信託在基金投資及管理方面之經驗，預期將可令昭海金融證券受惠，而本集團將可通過其於昭海金融證券之保留股權而繼續享受經濟利益。

王先生目前持有昭海金融證券之15%，故為昭海金融證券之主要股東。根據《上市規則》第14A.09條，昭海金融證券為本公司之非重大附屬公司。因此，儘管王先生於昭海金融證券擁有權益，但根據《上市規則》第14A.09條，彼並不視為本公司之關連人士。因此，根據《上市規則》第14A條，認購事項就王先生而言，並不構成本公司之關連交易。

天津信託為上海上實之附屬公司，而上實集團作為授權代表對上海上實行使國有股東職權，因而上海上實為上實集團之附屬公司。因此，天津信託為上實集團之聯繫人及本公司之關連人士。故此，根據《上市規則》第十四A章，天津信託根據認購協議認購133,333股認購股份構成本公司之關連交易。

緊隨完成認購事項後，本集團於昭海金融證券的權益將減少。根據《上市規則》第14.29條，認購事項亦構成本公司的視作出售。

12. 向上海東頤置業提供項目管理服務

於二零二一年十月十二日，在上海東頤置業委任的一家競標代理完成舉行招標程序後，上實城開上海建設與上海東頤置業訂立建設項目委託管理協議（「**項目管理服務協議**」）。根據項目管理服務協議，上實城開上海建設獲委聘就該項目向上海東頤置業提供項目管理服務（「**該項目**」），管理費總額為人民幣12,800,000元。將予提供的服務包括整體項目管理、初始規劃、籌辦及管理招標程序、管理施工的設計、進度和驗收工作、進行施工後評估工作及其他相關配套服務。

項目管理服務協議的年期由項目管理服務協議日期起，直至向相關監管機關備案該項目竣工當日屆滿，預計為期約38個月。

上海東頤置業為上實東灘的全資附屬公司，而上實東灘為上海上實的全資附屬公司，因此，上海東頤置業為上實集團的聯繫人及本公司的關連人士。

13. 收購上海東頤置業的股權

於二零二一年十月十五日，上實城開(上海)大健康管理有限公司(「上實城開大健康管理」)(本公司的間接非全資附屬公司)與上實創投、上海華氏資產經營有限公司(「上海華氏」)、上實東灘及上海東頤置業訂立股權轉讓協議，藉以收購上海東頤置業的股權。根據股權轉讓協議，上實東灘投資有條件同意向上實城開大健康管理轉讓上海東頤置業的40%股權，現金代價約為人民幣48,296,090元(「收購事項」)，及分別向上實創投及上海華氏轉讓上海東頤置業的20%及10%股權，現金代價分別約為人民幣24,148,050元及人民幣12,074,020元。上實城開大健康管理、上實創投、上海華氏統稱「該等承讓人」。

股權轉讓的代價由上實東灘及該等承讓人參考下列各項後經公平磋商釐定，其中包括：(i)上海東頤置業全部股權的估值；(ii)該項目的開發進度；及(iii)為上實城開締造推廣其擴展大健康產業計劃的契機，切合本集團的業務發展策略。

待根據股權轉讓協議完成轉讓上海東頤置業的70%股權(「股權轉讓」)後，上實東灘及該等承讓人將按彼等各自的股權比例，對上海東頤置業的註冊資本出資合共人民幣180,000,000元，以供持續開發該項目之用。按此基準計算，上實城開大健康管理將對上海東頤置業的註冊資本出資現金人民幣72,000,000元。

對上海東頤置業的出資總額及其註冊資本由上實東灘及該等承讓人參考(其中包括)該項目的資金需要及該等承讓人各自於股權轉讓完成後所持上海東頤置業的股權後經公平磋商釐定。

如上文所述，上海東頤置業為本公司的關連人士。上實東灘及上實創投為上海上實的全資附屬公司，鑒於上實集團作為授權代表對上海上實行使國有股東職權，上海上實為上實集團的附屬公司。上海華氏為上海醫藥集團的全資附屬公司，上海醫藥集團為上海上實的非全資附屬公司。因此，上實東灘、上實創投及上海華氏各自為上實集團的聯繫人，故為本公司的關連人士。

14. 出售上海寰宇的股權

於二零二一年十月二十日，本公司的間接非全資附屬公司上海城開與上海徐匯資本投資有限公司(「買方」)訂立股權轉讓協議，內容有關出售相當於上海寰宇的60%股權(即本集團於上海寰宇的全部權益)(「該股權」)，總代價為人民幣3,576,000,000元(「出售事項」)。該股權乃通過於上海產權交易所進行的公開招標(「公開招標」)要約出售，買方作為唯一競標者，在有關出售事項的公開招標中中標。

出售事項完成後，上海寰宇將不再為本公司附屬公司，本集團將不再擁有上海寰宇的任何權益，於出售事項完成後其財務業績將不再併入本集團的財務報表。

買方就該股權應付的代價為公開招標的結果，本集團經參考上海寰宇於二零二一年六月三十日的評估價值後接受代價。根據獨立估值師在使用資產基礎法對上海寰宇進行估值後出具的估值報告，上海寰宇股東股權於二零二一年六月三十日的評估價值約為人民幣5,957,000,000元，而該股權的評估價值約為人民幣3,574,000,000元。

買方由上海市徐匯區國有資產監督管理委員會（「徐匯國資委」）（上海城開的主要股東）全資擁有。因此，鑒於上海城開為本公司的附屬公司，因而買方為徐匯國資委的聯繫人及本公司附屬公司層面的關連人士。

15. 對上實養老投資進一步增資

於二零二一年十二月二十八日，上實城發與上實東灘及上實養老投資訂立增資協議，據此同意(1)上實養老投資註冊資本由人民幣520,000,000元增加至人民幣890,000,000元；及(2)上實城發及上實東灘須分別按其各自當時現有股權同比例額外注資人民幣140,600,000元及人民幣229,400,000元（「再增資」）。緊接增資前，上實城發及上實東灘於上實養老投資的股權比例分別為38%及62%。再增資後，上實城發及上實東灘於上實養老投資的股權比例將保持不變，分別維持於38%及62%。

下表載列上實城發及上實東灘於再增資完成前及緊隨再增資完成後於上實養老投資各自持有的股權：

	再增資完成前		緊隨再增資完成後	
	註冊資本金額 (人民幣元)	(%)	註冊資本金額 (人民幣元)	(%)
上實城發	197,600,000	38	338,200,000	38
上實東灘	322,400,000	62	551,800,000	62
合計：	520,000,000	100	890,000,000	100

再增資金額乃經參考(1)上實養老投資目前可動用的營運資金；(2)上實養老投資對現有發展項目的資本需求；及(3)上實城發及上實東灘各自於上實養老投資的股權百分比後釐定。

上實集團為本公司的控股股東，故為本公司的關連人士。上實東灘為上海上實的全資附屬公司，上實集團對上海上實行使國有股東職權，而上實東灘持有上實養老投資註冊資本的62%。因此，上實東灘及上實養老投資各自為上實集團的聯繫人及本公司的關連人士。

董事會報告書

於本董事會報告書日期前不久，本公司在上海證券交易所上市的附屬公司上實發展(上交所證券代碼：600748)向本公司報告了上實龍創(上實發展持有69.7849%股權的非全資附屬公司)於二零一八年至二零二一年期間訂立的若干交易(「潛在關連交易」)，部分或全部可能構成《上市規則》項下本公司的持續關連交易或關連交易，在此情況下，該等潛在關連交易可能未完全遵守相關披露規定。

本公司正在審閱相關協議及文件，並要求上實發展提供進一步資料，以確定該等潛在關連交易的詳情。本公司亦已向本公司審核委員會、董事會及本公司核數師報告潛在關連交易。本公司將適時全面披露潛在關連交易的詳情。

根據《上市規則》第14A.56條，董事按照香港會計師公會發出的《香港審驗應聘服務準則3000》(經修訂)的「歷史財務資料審計或審閱以外的審驗應聘」，並參照《實務說明》第740號(經修訂)「關於香港《上市規則》所述持續關連交易的核數師函件」，已委聘本公司核數師就本集團的持續關連交易進行若干工作。

核數師已審閱該等持續關連交易，並根據《上市規則》第14A.56條已呈告，彼等並不知悉任何事宜致使彼等認為持續關連交易：

- (i) 未獲董事會批准；
- (ii) 涉及由本集團提供貨品或服務的交易並未在所有重大方面遵守本集團的定價政策；
- (iii) 並未在所有重大方面按照規管持續關連交易的相關協議訂立；及
- (iv) 上述各項持續關連交易超過本公司所設定的各項年度上限。

除上述披露者外，就持續關連交易而言，本公司釐定於截至二零二一年十二月三十一日止財政年度所進行交易的價格及條款時，已遵循聯交所發出之指引函件HKEX-GL73-14所列政策及指引。

獨立非執行董事已審閱持續關連交易及核數師之報告，並確認該等交易乃於本公司日常業務中訂立，按照一般商業條款，並根據有關交易的協議條款進行，而交易條款公平合理，並且符合本公司股東的整體利益。

有關人士的交易

本公司確認有關於本年報董事會報告書中「關連交易」一節所披露的交易，其已遵守《上市規則》第十四A章項下的所有規定，該等交易亦歸類為本集團的有關人士的交易並載於本年報綜合財務報表附註45(I)。於本年度內，有關人士的交易詳情刊載於綜合財務報表附註45(I)。於二零二一年十二月三十一日止年度內，本集團亦有進行其他有關人士的交易，該等交易並不構成須遵守《上市規則》第十四A章項下之申報、公告、通函或獨立股東批准規定的關連交易，交易詳載於本年報綜合財務報表附註45(II)及(III)。

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

截至二零二一年十二月三十一止年度內，本公司的附屬公司上實環境以代價總額約16,841,944港元及2,662,126新加坡元，於聯交所及新加坡聯交所分別購回合共14,012,000股及13,140,000股上實環境普通股股份，而所有該等股份已予以註銷。

除上述外，截至二零二一年十二月三十一日止年度內，本公司或其任何附屬公司並無購買、出售或贖回其各自的上市證券。

捐款

於本年度內，本集團作出的慈善及其他用途捐款為8,228,000港元。

退休福利計劃

本集團之退休福利計劃詳情列載於綜合財務報表附註44。

公眾持股量

本公司董事根據所知悉的公開資料，於本年報日，本公司已發行股份的公眾持股量約為37.10%。

截至二零二一年十二月三十一日止年度內，本公司一直維持足夠的公眾持股量。

企業管治

本公司採納的企業管治原則及守則條文已列載於本年報第38頁至第49頁的企業管治報告內。

核數師

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

代表董事會



沈曉初
董事長

香港，二零二二年四月十四日

Deloitte.

德勤

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

意見

本核數師行(以下簡稱「本行」)已審計列載於第77頁至第203頁上海實業控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的綜合財務報表，該等財務報表包括於二零二一年十二月三十一日的綜合財務狀況表，與截至該日止年度的綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註，包括主要會計政策概要。

本行認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》真實而公平地反映 貴集團於二零二一年十二月三十一日的綜合財務狀況及其截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港《公司條例》妥為擬備。

意見的基礎

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

關鍵審計事項

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

關鍵審計事項(續)

關鍵審計事項

投資物業估值

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

誠如綜合財務報表中附註14所述，截至二零二一年十二月三十一日止年度，貴集團的投資物業之公允值為28,985,301,000港元，截至該日止本年度綜合收益表的「其他收入、溢利及虧損」中已確認稅前增加公允值為877,970,000港元。

貴集團之投資物業於二零二一年十二月三十一日的公允值乃按獨立合資格專業估值師(「估值師」)的估值為基準而得出。於評估時使用之評估技術及重大不可觀察數據的詳情披露於本綜合財務報表附註14內。該等公允值取決於若干涉及貴集團管理層與估值師作出判斷及估算的關鍵數據，其中包括由相同位置的可比較物業之市場租金和交易價格得出的復歸回報率及相近位置的可比較物業之市場價格。

本行如何處理關鍵審計事項

就投資物業估值，本行所執行的程序包括：

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

關鍵審計事項(續)

關鍵審計事項

評估持有作出售之物業(「持有作出售之物業」)的可變現淨值(「可變現淨值」)

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

誠如綜合財務報表附註26所披露， 貴集團於二零二一年十二月三十一日擁有持有作出售之物業12,683,567,000港元，其中金額1,916,914,000港元為相關持有作出售之物業。有關持有作出售之物業的減值虧損並無在本年綜合損益表中確認。

貴集團管理層參考持有作出售之物業所位於的城市和位置、預售情況及其他相關市場因素來判斷持有作出售之物業是否有減值指標。 貴集團管理層參考獨立合資格專業估值師(「估值師」)編製的估值報告評估相關持有作出售之物業於二零二一年十二月三十一日的可變現淨值。估值取決於若干關鍵數據，涉及 貴集團管理層與估值師的判斷及估算，其中包括位於相近或相同位置的可比較物業的交易價格以及根據每個物業的性質及其特定位置和條件所進行的調整。

本行如何處理關鍵審計事項

我們就相關持有作出售之物業估值採取的程序包括：

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

其他信息

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

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

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

董事及管治人員就綜合財務報表須承擔的責任

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

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

管治人員須負責監督 貴集團的財務報告過程。

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

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

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

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

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任(續)

- 評價董事所採用會計政策的恰當性以及作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致 貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果本行認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。若有關的披露不足，則本行應當發表非無保留意見。本行的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營。
- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否公平反映交易和事項。
- 就 貴集團內實體或業務活動的財務信息獲取充足、適當的審核憑證，以便對綜合財務報表發表意見。本行負責 貴集團審計的方向、監督和執行。本行為審計意見承擔全部責任。

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

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

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

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是梁寶珊。



德勤•關黃陳方會計師
執業會計師
香港
二零二二年四月十四日

綜合損益表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	附註	2021 千港元	2020 千港元
營業額	5	38,747,951	27,137,601
銷售成本		(23,878,335)	(17,319,822)
毛利		14,869,616	9,817,779
淨投資收入	6	372,905	572,752
其他收入、溢利及虧損		(1,768,684)	219,877
銷售及分銷費用		(1,183,111)	(1,097,249)
行政及其他費用		(1,905,940)	(2,273,393)
財務費用	7	(1,681,765)	(1,854,385)
分佔合營企業業績		243,759	163,034
分佔聯營公司業績		442,051	644,888
出售附屬公司／聯營公司權益之溢利	8	1,357,183	723,758
除稅前溢利		10,746,014	6,917,061
稅項	9	(6,633,048)	(2,993,918)
年度溢利	10	4,112,966	3,923,143
年度溢利歸屬於			
— 本公司擁有人		3,745,505	2,218,877
— 非控制股東權益		367,461	1,704,266
		4,112,966	3,923,143
		港元	港元
每股盈利	13		
— 基本		3.429	2.014
— 攤薄		3.429	2.014

第87頁至第203頁的附註為此等綜合財務報表的一部分。

綜合損益及其他全面收益表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	2021 千港元	2020 千港元
年度溢利	4,112,966	3,923,143
其他全面收益(支出)		
<i>其後或會重分至損益之項目</i>		
折算海外業務匯兌差額		
— 附屬公司	1,776,886	4,776,576
— 合營企業	552,446	320,327
— 聯營公司	82,131	344,292
<i>將不會重分至損益之項目</i>		
附屬公司持有於其他全面收益按公允值列賬之股本工具之已扣稅公允值變動	(288,506)	(13,953)
出售分類為持作出售資產之一家聯營公司時之重分調整	(9,429)	—
出售相關物業時變現重估儲備之重分調整	(5,205)	—
年度其他全面收益	2,108,323	5,427,242
年度全面收益總額	6,221,289	9,350,385
年度全面收益總額歸屬於		
— 本公司擁有人	4,956,286	4,862,737
— 非控制股東權益	1,265,003	4,487,648
	6,221,289	9,350,385

第87頁至第203頁的附註為此等綜合財務報表的一部分。

綜合財務狀況表

於二零二一年十二月三十一日

	附註	2021 千港元	2020 千港元
非流動資產			
投資物業	14	28,985,301	27,166,276
物業、廠房及設備	15	5,764,711	5,763,753
使用權資產	16	698,853	535,198
收費公路經營權	17	6,599,286	7,132,190
商譽	18	590,588	810,832
其他無形資產	19	8,603,724	7,974,255
於合營企業權益	20	6,078,908	5,475,401
於聯營公司權益	21	8,257,908	6,899,413
投資	22	456,697	732,031
服務特許權安排應收款項	23	25,925,594	23,159,535
收購非流動資產之已付訂金	24	7,960,018	3,885,676
遞延稅項資產	25	136,391	396,040
		100,057,979	89,930,600
流動資產			
存貨	26	53,441,173	59,557,443
貿易及其他應收款項	27	12,280,029	13,329,541
合約資產	28	116,869	403,204
投資	22	414,889	632,753
服務特許權安排應收款項	23	848,548	819,316
預付稅項		1,014,476	577,240
作抵押之銀行存款	29	709,526	806,864
短期銀行存款	29	668,643	142,382
銀行結存及現金	29	38,149,742	28,354,355
		107,643,895	104,623,098
分類為持作出售資產	38	8,661	328,672
		107,652,556	104,951,770

綜合財務狀況表

於二零二一年十二月三十一日

	附註	2021 千港元	2020 千港元
流動負債			
貿易及其他應付款項	30	22,185,904	21,521,708
租賃負債	34	100,582	113,239
合約負債	31	20,618,731	21,695,922
遞延收益	32	446,581	–
應付稅項		6,641,699	3,410,431
銀行及其他貸款	33	23,637,611	13,755,345
		73,631,108	60,496,645
與分類為持作出售資產直接相關之負債	38	113	180,428
		73,631,221	60,677,073
流動資產淨值		34,021,335	44,274,697
資產總值減流動負債		134,079,314	134,205,297
股本及儲備			
股本	35	13,649,839	13,649,839
儲備		33,789,615	30,028,927
本公司擁有人應佔權益		47,439,454	43,678,766
非控制股東權益		33,918,247	38,388,617
總權益		81,357,701	82,067,383
非流動負債			
大修撥備	23	89,298	88,160
遞延收益	32	3,368,970	–
銀行及其他貸款	33	40,619,524	43,186,801
遞延稅項負債	25	8,495,150	8,545,117
租賃負債	34	148,671	317,836
		52,721,613	52,137,914
總權益及非流動負債		134,079,314	134,205,297

第87頁至第203頁的附註為此等綜合財務報表的一部分。

載於第77頁至第203頁之綜合財務報表經由董事會於二零二二年四月十四日批准及授權刊發，並由下列董事代表董事會簽署：



周軍
行政總裁



徐波
副行政總裁

綜合權益變動表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	歸屬於本公司擁有人									歸屬於非控制股東權益				
	股本 千港元	其他 重估儲備 千港元 (附註)	其他儲備 千港元 (附註ii)	合併儲備 千港元 (附註iii)	投資 重估儲備 千港元	換算儲備 千港元	中國 法定儲備 千港元 (附註w)	保留溢利 千港元	小計 千港元	永續債券 千港元 (附註v)	上市附屬 公司購股 期權儲備 千港元	分估附屬 公司淨資產 千港元	小計 千港元	總額 千港元
於二零二零年一月一日	13,649,839	54,855	(324,293)	(5,912,547)	257,987	(725,875)	2,460,543	30,779,303	40,239,812	-	31,892	32,532,856	32,564,748	72,804,560
年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	2,218,877	2,218,877	-	-	1,704,266	1,704,266	3,923,143
折算海外業務匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
— 附屬公司	-	-	-	-	-	1,986,173	-	-	1,986,173	-	-	2,790,403	2,790,403	4,776,576
— 合營企業	-	-	-	-	-	320,327	-	-	320,327	-	-	-	-	320,327
— 聯營公司	-	-	-	-	-	344,292	-	-	344,292	-	-	-	-	344,292
附屬公司持有於其他全面收益按公允價值列賬 之股本投資之已扣稅公允價值變動	-	-	-	-	(6,932)	-	-	-	(6,932)	-	-	(7,021)	(7,021)	(13,953)
年度全面(支出)收益總額	-	-	-	-	(6,932)	2,660,792	-	2,218,877	4,862,737	-	-	4,487,648	4,487,648	9,350,385
儲備調撥	-	-	-	-	-	-	240,949	(240,949)	-	-	-	-	-	-
收購一家上市附屬公司額外權益	-	-	(32,976)	-	-	-	-	-	(32,976)	-	-	(95,458)	(95,458)	(128,434)
收購附屬公司額外權益	-	-	85,521	-	-	-	-	-	85,521	-	-	(102,916)	(102,916)	(17,395)
收購一家附屬公司(附註37)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4,318	4,318	4,318
非控制股東權益之注資款(附註vii)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	618,908	618,908	618,908
附屬公司的出售/清盤	-	-	-	-	-	(6,062)	(1,469)	6,997	(534)	-	-	(95,912)	(95,912)	(96,446)
確認為分派之股息(附註12)	-	-	-	-	-	-	-	(963,269)	(963,269)	-	-	-	-	(963,269)
宣派股息予非控制股東權益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(699,989)	(699,989)	(699,989)
部分出售一家上市附屬公司而沒有失去對其 控制(附註v)	-	-	(514,849)	-	-	-	-	-	(514,849)	-	-	673,582	673,582	158,733
發行永續債券	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,096,852	-	-	1,096,852	1,096,852
給予永續債券持有人的應計利息	-	-	-	-	-	-	-	(29,568)	(29,568)	60,840	-	(31,272)	29,568	-
支付永續債券持有人的利息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(60,840)	-	-	(60,840)	(60,840)
購股期權失效(附註36)	-	-	-	-	-	-	-	31,892	31,892	-	(31,892)	-	(31,892)	-
於二零二零年十二月三十一日	13,649,839	54,855	(786,597)	(5,912,547)	251,055	1,918,855	2,700,023	31,803,283	43,678,766	1,096,852	-	37,291,765	38,388,617	82,067,383

綜合權益變動表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	歸屬於本公司擁有人							歸屬於非控制股東權益				總額 千港元	
	股本 千港元	其他 重估儲備 千港元 (附註i)	其他儲備 千港元 (附註ii)	合併儲備 千港元 (附註iii)	投資 重估儲備 千港元	換算儲備 千港元	中國 法定儲備 千港元 (附註iv)	保留溢利 千港元	小計 千港元	永續債券 千港元 (附註vi)	分佔附屬 公司淨資產 千港元		小計 千港元
於二零二一年一月一日	13,649,839	54,855	(786,597)	(5,912,547)	251,055	1,918,855	2,700,023	31,803,283	43,678,766	1,096,852	37,291,765	38,388,617	82,067,383
年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	3,745,505	3,745,505	-	367,461	367,461	4,112,966
折算海外業務匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
—附屬公司	-	-	-	-	-	701,911	-	-	701,911	113,216	961,759	1,074,975	1,776,886
—合營企業	-	-	-	-	-	552,446	-	-	552,446	-	-	-	552,446
—聯營公司	-	-	-	-	-	82,131	-	-	82,131	-	-	-	82,131
附屬公司持有於其他全面收益 按公允價值列	-	-	-	-	(114,583)	-	-	-	(114,583)	-	(173,423)	(173,923)	(251,443)
賬之股本投資之已扣稅公允價值變動	-	-	-	-	-	(8,891)	-	-	(8,891)	-	(538)	(538)	(9,429)
出售分類為持作出售資產之一家聯 營公司之重新分類調整	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
當出售相關物業時變現重估儲備 之重新分類調整	-	(8,157)	-	-	5,924	-	-	-	(2,233)	-	(2,972)	(2,972)	(5,205)
年度全面(支出)收益總額	-	(8,157)	-	-	(108,659)	1,327,597	-	3,745,505	4,956,286	113,216	1,151,787	1,265,003	6,221,289
儲備調撥	-	-	-	-	-	-	409,361	(409,361)	-	-	-	-	-
收購附屬公司(附註37)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	29,240	29,240	29,240
非控制股東權益對子公司額外註資款	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	105,333	105,333	105,333
一家上市附屬公司回購其股份	-	-	22,890	-	-	-	-	-	22,890	-	(55,653)	(55,653)	(32,763)
確認為分派之股息(附註12)	-	-	-	-	-	-	-	(1,087,212)	(1,087,212)	-	-	-	(1,087,212)
宣派股息予非控制股東權益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2,401,988)	(2,401,988)	(2,401,988)
償還永續債券	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,210,068)	-	(1,210,068)	(1,210,068)
給予永續債券持有人之應計利息	-	-	-	-	-	-	-	(17,193)	(17,193)	35,376	(18,183)	17,193	-
支付永續債券持有人之利息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(35,376)	-	(35,376)	(35,376)
子公司的出售/清盤時的調撥	-	-	-	-	-	(115,342)	5,102	(3,843)	(114,083)	-	(2,184,054)	(2,184,054)	(2,298,137)
於二零二一年十二月三十一日	13,649,839	46,698	(763,707)	(5,912,547)	142,396	3,131,110	3,114,486	34,031,179	47,439,454	-	33,918,247	33,918,247	81,357,701

附註：

- (i) 其他重估儲備包含收購附屬公司之公允值調整，該等附屬公司過往為本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)持有權益之聯營公司／合營企業，以及於往年由物業、廠房及設備轉至投資物業時產生之公允值調整。
- (ii) 本集團以權益交易來處理從其最終控股公司上海實業(集團)有限公司(「上實集團」)收購之聯營公司、合營企業或被投資公司，及已付代價與被收購權益之公允值之間的任何差額於其他儲備中記錄。此外，本集團以權益交易來處理本集團於附屬公司擁有權益之變動並無導致本集團失去對該等附屬公司之控制權，及非控制股東權益之經調整金額與已付或已收代價之公允值之間的任何差額於其他儲備中記錄。
- (iii) 合併儲備乃於收購受上實集團控制之附屬公司／業務而付予上實集團的代價之公允值及被收購附屬公司之股本之差額。
- (iv) 法定儲備乃本集團於中華人民共和國(「中國」)之附屬公司、合營企業及聯營公司根據相關適用之中國法例要求而計提之儲備。
- (v) 於截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團以實物形式分派一家非全資上市附屬公司上海實業城市開發集團有限公司(「上實城開」) 217,442,320股股份並於附註12中披露。中期股息之公允值及非控制股東權益的賬面值增加之差額514,849,000港元已直接計入權益中的其他儲備。緊隨實物形式分派後，本集團於上實城開的權益由47.41%下降至42.89%，而本集團將該項交易列為權益交易。
- (vi) 於二零二零年一月二日，本集團一家非全資上市附屬公司上海實業發展股份有限公司(「上實發展」)發行了5.5%的永續債券，面值為人民幣10億元(相等於1,096,852,000港元)，予一獨立第三方(「永續債券持有人」)。
- 永續債券持有人在發行後的首1.5年(「初始投資期」)有權享有每年5.5%的利息。在初始投資期結束時，上實發展可以選擇無限期延長每年一次的本金還款期，並且在每次延期支付利息時，將參考中國人民銀行基準貸款利率重設利率，上限為9%。利息於每季度到期支付。除非上實發展在利息到期日之前的12個月內向股東宣派股息或減少註冊資本，否則上實發展可以選擇將所有當期或遞延利息的支付推遲到下一個支付日期。
- 根據上述條款，已發行的永續債券沒有到期日。上實發展有權推遲支付利息，並有權選擇贖回永續債券。上實發展沒有責任在可能對發行人不利的條件下向另一實體交付現金或另一金融資產，或與另一實體交換金融資產或金融負債，因此永續債券被分類為權益工具。
- (vii) 於截至二零二零年十二月三十一日止年度，部分非控制股東權益於附屬公司的額外注資款是通過轉讓特許經營權為人民幣216,491,000元(相等於243,303,000港元)及抵銷應付非控制股東權益一筆款項為人民幣96,763,000元(相等於108,747,000港元)來支付。

第87頁至第203頁的附註為此等綜合財務報表的一部分。

綜合現金流量表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	2021 千港元	2020 千港元
經營業務		
除稅前溢利	10,746,014	6,917,061
調整事項：		
其他無形資產攤銷	355,356	360,077
收費公路經營權攤銷	760,504	644,840
於損益按公允值列賬之金融資產之公允值變動	100,022	(83,317)
物業、廠房及設備折舊	505,414	524,767
使用權資產折舊	97,557	94,288
股本投資之股息收入	(47,875)	(10,241)
投資物業之公允值(增加)減少	(877,970)	185,972
財務費用	1,681,765	1,854,385
出售附屬公司／聯營公司權益之溢利	(1,357,183)	(723,758)
議價收購一家附屬公司之溢利	(7,812)	–
收費公路經營權之政府補償	(409,446)	–
一條收費公路經營權之減值損失	–	322,123
合約資產之減值損失	368,047	–
貿易應收款項之減值損失	253,820	100,647
商譽之減值損失	265,052	79,555
其他應收款項之減值損失	2,215,205	89,842
持有作出售之發展中物業之減值損失	909,692	23,739
利息收入	(423,333)	(477,879)
出售／撤銷物業、廠房及設備之淨溢利	(311,534)	(4,396)
大修撥備	682	1,125
撥回物業以外之存貨之減值損失	(13,440)	(1,551)
(撥回)持有作出售之物業之減值損失	(30,781)	100,212
分佔聯營公司業績	(442,051)	(644,888)
分佔合營企業業績	(243,759)	(163,034)
未計營運資本變動之經營業務現金流量	14,093,946	9,189,569
減少(增加)存貨	525,646	(1,016,449)
減少於損益按公允值列賬之金融資產	120,912	261,551
減少(增加)貿易及其他應收款項	3,627,086	(2,143,781)
增加服務特許權安排應收款項	(1,965,517)	(1,990,653)
(增加)減少合約資產	(73,868)	222,140
(減少)增加合約負債	(1,758,267)	5,650,285
(減少)增加貿易及其他應付款項	(1,862,840)	991,668
增加遞延收益	4,148,805	–
減少大修撥備	(2,430)	(2,389)
預付收購住宅物業項目地塊	(3,472,790)	–
經營流入之現金	13,380,683	11,161,941
已付中國企業所得稅(「企業所得稅」)	(2,453,298)	(2,005,531)
已付中國土地增值稅(「土增稅」)	(1,339,867)	(1,989,577)
已付香港利得稅	(28,063)	(198,711)
經營業務之現金流入淨值	9,559,455	6,968,122

綜合現金流量表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	附註	2021 千港元	2020 千港元
投資業務			
收購土地支付款項	24	(5,625,904)	(2,293,709)
借款予有關人士		(1,633,386)	(1,654,653)
購買特許經營權		(652,318)	(225,495)
購買物業、廠房及設備		(596,260)	(219,545)
投資物業其後開支		(585,915)	(185,517)
(增加)減少受限制／作抵押之銀行存款／短期銀行存款		(428,923)	471,343
注資聯營公司		(420,073)	(171,636)
合營企業投資		(322,043)	–
收購物業、廠房及設備／無形資產之已付訂金	24	(114,192)	(87,134)
收購服務特許權安排之預付款項	24	(86,601)	(102,350)
購買投資		(18,405)	(56,192)
增加收費公路經營權		(6,705)	(184,484)
出售附屬公司所得款項	39	4,609,821	624,117
還款自有關人士		821,115	153,006
出售物業、廠房及設備所得款項		633,999	84,515
出售投資物業所得款項		513,768	–
已收合營企業之股息		485,867	65,360
已收利息		425,186	479,799
收購附屬公司	37	134,298	(20,883)
出售聯營公司權益所得款項		124,802	467,644
已收聯營公司之股息		97,664	202,032
已收股本投資之股息		47,875	10,241
返還於其他全面收益按公允值列賬之股本工具所得款項		19,374	7,741
收購一家聯營公司之預付款項	24	–	(484,607)
注資合營企業		–	(1,804,854)
出售於其他全面收益按公允值列賬之股本工具所得款項		–	36,853
投資業務之現金流出淨值		(2,576,956)	(4,888,408)

綜合現金流量表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	2021 千港元	2020 千港元
融資業務		
籌集銀行及其他貸款	22,454,759	26,928,128
借款自有關人士	351,417	316,167
非控制股東權益之注資款	105,333	266,858
償還銀行及其他貸款	(14,527,530)	(27,035,987)
已付利息	(2,528,188)	(2,867,205)
償還永續債券	(1,210,068)	–
已付股息	(1,087,212)	(804,536)
已付非控制股東權益股息	(438,516)	(699,989)
償還租賃負債	(122,348)	(120,008)
已付永續債券持有人的利息	(35,376)	(60,840)
上市附屬公司回購其股份	(32,763)	–
已付租賃負債利息	(15,241)	(17,556)
發行永續債券所得款項(扣除發行成本)	–	1,096,852
收購一家上市附屬公司額外權益	–	(128,434)
收購附屬公司額外權益	–	(17,395)
一家附屬公司清盤後之分派	–	(2,239)
融資業務之現金流入(流出)淨值	2,914,267	(3,146,184)
現金及等同現金項目之淨增加(減少)	9,896,766	(1,066,470)
於一月一日之現金及等同現金項目	28,354,355	27,904,781
匯率變動的影響	(101,379)	1,516,044
於十二月三十一日之現金及等同現金項目， 即為銀行結存及現金	38,149,742	28,354,355

第87頁至第204頁的附註為此等綜合財務報表的一部分。

1. 一般資料

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

本公司為一家投資控股公司，主要附屬公司、合營企業及聯營公司之主要業務分別刊載於附註48、49及50。

綜合財務報表以港幣呈列，港幣乃本公司之功能貨幣。

2. 應用新訂《香港財務報告準則》及《香港財務報告準則》修訂本

於本年度強制生效的《香港財務報告準則》修訂本

本集團已於本年度首次應用由香港會計師公會頒佈與編製本集團簡明綜合財務報表相關於二零二一年一月一日或其後開始之年度期間強制生效之提述香港財務報告準則概念框架的修訂及以下之《香港財務報告準則》修訂本。

香港財務報告準則第16號修訂本	2019冠狀病毒相關租金寬減
香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號及香港財務報告準則第16號修訂本	利率基準改革-第二階段

此外，本集團已應用國際會計準則理事會於二零二一年六月頒佈之國際財務報告準則詮釋委員會(「委員會」)議程決定，當中釐清實體在釐定存貨可變現淨值時應列為「進行銷售所需之估計成本」之成本。

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

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

2. 應用新訂《香港財務報告準則》及《香港財務報告準則》修訂本(續)

於本年度強制生效的《香港財務報告準則》修訂本(續)

應用香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號及香港財務報告準則第16號之修訂本「利率基準改革－第二階段」之影響

本集團於本年度首次應用該等修訂本。該等修訂本涉及因利率基準改革而導致之金融資產、金融負債及租賃負債之合約現金流量釐定基準、具體對沖會計規定及應用香港財務報告準則第7號「金融工具：披露」之相關披露要求之變動。

於二零二一年一月一日，本集團擁有多項金融負債，其利率與將會或可能受制於利率基準改革之基準利率掛鈎。下表列示該等尚未清償合約之總金額。金融負債之金額乃按其賬面值列示。

下表載列未完成合同之總額。金融負債金額乃按其賬面值呈列。

	美元倫敦銀行 同業拆息 (倫敦銀行 同業拆息) 千港元	港元香港銀行 同業拆息 (香港銀行 同業拆息) 千港元	總額 千港元
銀行及其他貸款	1,495,872	6,632,537	8,128,409

由於本年度並無相關合約過渡至相對應的替代利率，因此該些修訂對綜合財務報表並無影響。本集團將以權宜之計處理以攤銷成本計量的銀行借款的利率基準改革導致的合同現金流量變化。香港財務報告準則第7號規定的額外披露載於附註53(b)。

應用委員會議程決定－出售存貨所需之成本(香港會計準則第2號「存貨」)之影響

於二零二一年六月，委員會通過其議程決定釐清實體在釐定存貨可變現淨值時應列為「進行銷售所需之估計成本」之成本。特別是，有關成本是否應限於銷售增量成本。委員會認為，進行銷售所需之估計成本不應限於增量成本，亦應包括實體出售其存貨須承擔的成本，包括非特定銷售增量成本。

在委員會之議程決定前，本集團奉行之會計政策是在釐定存貨可變現淨值時僅計及增量成本。在應用委員會之議程決定後，本集團已變更其會計政策，改為同時計及增量成本及出售存貨所需之其他成本，以釐定存貨之可變現淨值。新會計政策已追溯應用。

應用委員會議程決定概無對本集團之財務狀況及表現產生重大影響。

2. 應用新訂《香港財務報告準則》及《香港財務報告準則》修訂本(續)

已頒佈但尚未生效之新訂《香港財務報告準則》及《香港財務報告準則》修訂本

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

香港財務報告準則第17號	保險合約及相關修訂 ³
香港財務報告準則第3號之修訂本	對概念框架之提述 ²
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號修訂本	投資者與其聯營公司或合營企業之間之資產出售或投入 ⁴
香港財務報告準則16號修訂本	二零二一年六月三十日後之2019冠狀病毒病相關租金寬減 ¹
香港會計準則第1號修訂本	負債分類為流動或非流動及相關香港詮釋第5號之修訂(二零二零年) ³
香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務說明第2號修訂本	會計政策披露 ³
香港會計準則第8號修訂本	會計估計之定義 ³
香港會計準則第12號修訂本	與單一交易產生之資產及負債相關之遞延稅項 ³
香港會計準則第16號修訂本	物業、廠房及設備－擬定用途前所得款項 ²
香港會計準則第37號修訂本	虧損性合約－履行合約之成本 ²
香港財務報告準則修訂本	二零一八年至二零二零年香港財務報告準則的年度改進 ²

¹ 於二零二一年四月一日或其後開始之年度期間生效。

² 於二零二二年一月一日或其後開始之年度期間生效。

³ 於二零二三年一月一日或其後開始之年度期間生效。

⁴ 於特定日期或之後開始之年度期間生效。

除下述新訂及經修訂香港財務報告準則外，本公司董事預期，應用所有其他新訂及經修訂香港財務報告準則於可見將來不會對綜合財務報表產生重大影響。

香港財務報告準則第3號修訂本「對概念框架之提述」

該等修訂本：

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

本集團將對收購日期在二零二二年一月一日或之後開始之首個年度期間開始之時或之後之業務合併，按未來基準應用該等修訂本。預期應用該等修訂本不會對本集團之財務狀況及表現造成重大影響。

2. 應用新訂《香港財務報告準則》及《香港財務報告準則》修訂本(續)

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

香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號修訂本「投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資」

香港財務報告準則第10號「綜合財務報表」及香港會計準則第28號「於聯營公司及合營企業之投資」之修訂本旨在處理投資者與其聯營公司或合營企業之間之資產出售或注資情況。具體而言，該等修訂本列明，在與採用權益法入賬之聯營公司或合營企業之交易中因失去附屬公司(不包含業務者)控制權而產生之收益或虧損，乃於母公司之損益中確認，但僅以非關連投資者在該聯營公司或合營企業中之權益為限。同樣，將任何前附屬公司(已成為採用權益法入賬之聯營公司或合營企業)中保留之投資重新計量至公允值所產生之收益及虧損，乃於前母公司之損益中確認，但僅以非關連投資者在該新聯營公司或合營企業中之權益為限。

預期應用該等修訂本不會對本集團之財務狀況及表現造成重大影響。

香港會計準則第1號修訂本「負債分類為流動或非流動以及香港詮釋第5號之相關修訂本(二零二零年)」

該等修訂本就評估自報告日期起至少延遲結付十二個月之權利作出了澄清和額外指引，以將負債分類為流動或非流動，其中：

- 訂明負債之流動或非流動分類，應以報告期末存在之權利為基準。具體而言，該等修訂本釐清：
 - (i) 分類不應受到管理層意圖或期望在12個月內清償負債所影響；及
 - (ii) 倘該權利以遵守契諾為條件，則即使貸款人在較後日期才測試是否符合條件，該權利在報告期末符合條件之情況下仍然存在；及
- 闡明倘負債具有可在對手方選擇下透過轉讓實體本身之股本工具進行結付之條款，則僅當實體應用香港會計準則第32號「金融工具：呈列」將選擇權單獨確認為股本工具時，該等條款方不會影響其分類為流動或非流動。

此外，香港詮釋第5號乃因應香港會計準則第1號之修訂本而作出修訂，以統一相關字詞，總結部分並無變動。

根據本集團於二零二一年十二月三十一日之未清償負債，應用該等修訂本不會導致本集團之負債重新分類。

2. 應用新訂《香港財務報告準則》及《香港財務報告準則》修訂本(續)

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

香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務說明第2號修訂本「會計政策披露」

香港會計準則第1號修訂為以「關鍵會計政策資料」取代所有提及「主要會計政策」一詞之處。若會計政策資料與載於實體財務報表內之其他資料一併考慮時，可合理預期會影響通用目的財務報表之主要使用者基於該等財務報表所作出之決定，有關會計政策資料即屬關鍵。

該等修訂本亦闡明，即使金額不大，但會計政策資料亦可能基於相關交易、其他事件或狀況之性質而成為關鍵。然而，並非所有與關鍵交易、其他事件或狀況有關之會計政策資料本身均屬關鍵。倘實體選擇披露無關重要之會計政策資料，該等資料不得掩蓋關鍵會計政策資料。

香港財務報告準則實務說明第2號「作出關鍵性判斷」(「實務說明」)亦經修訂，以說明實體如何將「四步關鍵性程序」應用於會計政策披露及用以判斷有關會計政策的資料對其財務報表而言是否屬關鍵。實務說明已附加指引及範例。

預期應用該等修訂本不會對本集團之財務狀況或表現造成重大影響，但或會影響本集團之主要會計政策披露。有關應用之影響(如有)將會在本集團日後之綜合財務報表中披露。

香港會計準則第8號之修訂本「會計估計之定義」

該等修訂本把會計估計界定為「財務報表內受制於計量不確定性之貨幣金額」。會計政策可能要求財務報表中之項目以涉及計量不確定性之方式進行計量，即會計政策可能要求有關項目按無法直接觀察到的貨幣金額進行計量，且必須進行估算。在此情況下，實體應制定會計估計，以達成會計政策載列之目標。制定會計估計涉及使用基於最新可得之可靠資料所作出之判斷或假設。

此外，香港會計準則第8號之會計估計變動概念予以保留，惟有進一步澄清。

預期應用該等修訂本不會對本集團之綜合財務報表造成重大影響。

2. 應用新訂《香港財務報告準則》及《香港財務報告準則》修訂本(續)

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

香港會計準則第12號之修訂本「與單一交易產生之資產及負債相關之遞延稅項」

該等修訂本收窄了香港會計準則第12號「所得稅」(「香港會計準則第12號」)第15及24段遞延稅項負債及遞延稅項資產之確認豁免範圍，以使其不再適用於初始確認時產生相等應課稅及可扣減暫時性差額之交易。

綜合財務報表附註3.2所披露，就稅項扣減歸屬於租賃負債之租賃交易而言，本集團對相關資產及負債單獨應用香港會計準則第12號之規定。因應用初始確認豁免之故，初始確認相關資產及負債之暫時性差額不予確認。

於應用該等修訂本後，本集團將會就與使用權資產及租賃負債相關之所有可扣減及應課稅暫時性差額確認遞延稅項資產(以可能有應課稅溢利可用於抵銷可扣減暫時性差額為限)及遞延稅項負債。

該等修訂本於二零二三年一月一日或之後開始之年度報告期間生效，並可提早應用。於二零二一年十二月三十一日，經修訂的使用權資產和租賃負債的賬面值分別為119,409,000港元和249,253,000港元。本集團仍在評估應用該等修訂本之全面影響。首次應用該等修訂本之累計影響，將於最早呈列之比較期間開始時確認為保留盈利之期初結餘調整。

3. 綜合財務報表之編製基準及主要會計政策

3.1 綜合財務報表之編製基準

綜合財務報表乃根據香港會計師公會所頒佈之香港財務報告準則編製。為編製綜合財務報表，倘合理預期某項資料會影響主要使用者所作之決定，該等資料即視為重要。此外，綜合財務報表載有聯交所證券上市規則(「上市規則」)規定之適用披露事項及香港公司條例之適用披露事項。

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

歷史成本一般按換取貨品及服務之代價之公允值計量。

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

3. 綜合財務報表之編製基準及主要會計政策(續)

3.1 綜合財務報表之編製基準(續)

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

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

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

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

主要會計政策詳述如下。

3.2 主要會計政策

綜合賬目基準

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

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

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

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

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

3. 綜合財務報表之編製基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

綜合賬目基準(續)

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

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

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

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

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

本集團於現有附屬公司權益之變動

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

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

當本集團失去對一家附屬公司之控制權時，盈虧於損益內確認，並按(i)已收代價公允值及任何保留權益公允值總額與(ii)該附屬公司之資產(包括商譽)及負債以及任何非控制股東權益之先前賬面值之差額計算。所有先前於其他全面收入內確認之有關該附屬公司之款項，將按猶如本集團已直接出售該附屬公司之相關資產或負債入賬(即按適用香港財務報告準則之規定/許可條文重新分類至損益或轉撥至保留溢利)。於失去控制權當日於前附屬公司保留之任何投資之公允值將根據香港財務報告準則第9號，於其後入賬時被列作初始確認之公允值，於初始確認時於聯營公司或合營企業之投資成本。

3. 綜合財務報表之編製基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

業務合併或資產收購

選擇性集中度測試

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

資產收購

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

業務合併

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

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

於收購日，已收購可識別資產及承擔的負債按其公允值予以確認，惟下列項目除外：

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

3. 綜合財務報表之編製基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

業務合併或資產收購(續)

業務合併(續)

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

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

當本集團在企業合併中轉讓的對價包括或有對價安排時，或有對價按其收購日的公允價值計量，並作為企業合併轉讓對價的一部分。符合計量期間調整條件的或有對價的公允價值變動進行追溯調整。計量期間調整是根據在「計量期間」(從收購日起不超過一年)獲得有關於收購日已存在的事實和情況的額外信息而產生的調整。

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

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

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

3. 綜合財務報表之編製基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

同一控制下合併的合併會計法

涉及受同一控制實體業務合併收購涉及由上實集團控制的附屬公司／業務。

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

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

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

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

商譽

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

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

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

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

本集團有關收購聯營公司或合營企業而產生的商譽之政策載述如下。

3. 綜合財務報表之編製基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

於附屬公司投資

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

於聯營公司及合營企業投資

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

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

除當投資，或部分投資被分類為持作出售(應根據香港財務報告準則第5號「待出售非流動資產及已終止經營業務」作處理)，聯營公司及合營企業業績與資產及負債使用權益法納入該等綜合財務報表。於聯營公司或合營企業任何未被分類為持作出售的投資的剩餘部分繼續以權益法入賬。就類似情況下之交易及事件而言，用作權益會計目的之聯營公司及合營企業財務報表乃按與本集團會計政策一致者編製。根據權益法，於聯營公司或合營企業之投資初始於綜合財務狀況表按成本確認，及其後予以調整以確認本集團分佔聯營公司或合營企業之損益及其他全面收入。除損益及其他全面收益外，聯營公司／合營企業的淨資產變動不會入賬，除非該等變動導致本集團持有的所有權權益出現變動。當本集團分佔聯營公司或合營企業之虧損超過其於該聯營公司或合營企業之權益，本集團將不再確認其分佔之進一步虧損。額外虧損僅在本集團已代表該聯營公司或合營企業產生法律或推定責任或作出付款時，方予以確認。

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

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

3. 綜合財務報表之編製基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

於聯營公司及合營企業投資(續)

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

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

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

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

持有作出售非流動資產

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

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

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

3. 綜合財務報表之編製基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

持有作出售非流動資產(續)

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

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

服務特許權安排

授予人給予之代價

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

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

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

經營服務

與經營服務有關之營業收入按下文「收入確認」所載之政策列賬。

修復基建設施至可提供一定服務水平之合約責任

當本集團須承擔合約責任，作為獲取特許經營權執照所須符合之條件，即(a)維護其基建至一定服務水平及/或(b)於服務特許權安排結束時，在移交予授予人之前，將所經營之基建修復至指定狀況。維護或修復基建設施之合約責任按下文「撥備」所載之政策予以確認及計量。

3. 綜合財務報表之編製基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

來自客戶合約之收益

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

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

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

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

否則，收益於客戶取得個別貨品或服務控制權的時間點確認。

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

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

與合約有關的合約資產及合約負債以淨額列賬。

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

3. 綜合財務報表之編製基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

來自客戶合約之收益(續)

隨著時間確認收入：完全滿足相關履約義務的進度計量

輸出法

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

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

投入法

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

存在重大融資部分

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

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

合約成本

取得合約之遞增成本

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

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

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

3. 綜合財務報表之編製基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

租賃

租賃之定義

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

對於在首次應用香港財務報告準則第16號日期或之後訂立或修訂或由業務合併產生之合同，本集團會於訂立、修訂或收購日期(視何者適用而定)根據香港財務報告準則第16號下之定義評估合同是否屬於或包含租賃。除非合約之條款及條件其後有所改動，否則不會重新評估有關合同。作為實務變通方法，當本集團合理預期對綜合財務報表的影響不會與組合中的個別租賃出現重大差異時，具有類似特點的租賃按組合基準入賬。

本集團作為承租人

將對價分配到合同的組成部分

對於包含租賃成分和一項或多項附加租賃或非租賃成分的合同，除非這種分配不能可靠地進行，本集團根據租賃部分的相對單獨價格和非租賃部分的單獨總價格將合同對價分配至各租賃部分，包括收購包括租賃土地和非租賃建築組件的財產所有權權益的合同。

本集團採用實務變通方法，不將非租賃部分與租賃部分分開，而是將租賃部分和任何相關的非租賃部分作為一個單一的租賃部分進行會計處理。

短期租賃及低價值資產租賃

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

使用權資產

使用權資產之成本包括：

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

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

3. 綜合財務報表之編製基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

租賃(續)

本集團作為承租人(續)

使用權資產(續)

使用權資產會按其估計可用期及租期兩者中之較短者，以直線法計提折舊。

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

可退還租金按金

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

租賃負債

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

租賃付款包括：

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

在開始日期後，租賃負債會按利息增值及租賃付款予以調整。

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

本集團將租賃負債列入綜合財務狀況表內作為獨立項目。

3. 綜合財務報表之編製基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

租賃(續)

本集團作為承租人(續)

租賃修訂

本集團會在以下情況將租賃修訂入賬作為獨立租賃：

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

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

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

本集團作為買方－承租人

租賃之分類及計量

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

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

在本集團日常營運過程中產生之租金收入乃呈列作收入。

將代價分配至合同成分

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

可退還租金按金

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

分租

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

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

3. 綜合財務報表之編製基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

租賃(續)

本集團作為買方—承租人(續)

租賃修訂

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

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

投資物業

投資物業乃為賺取租金及／或資本升值而持有的物業(包括為此目的之在建物業)。

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

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

投資物業之公允值變動所產生之溢利或虧損，包括於發生當期的損益中。

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

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

3. 綜合財務報表之編製基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

物業、廠房及設備

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

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

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

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

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

3. 綜合財務報表之編製基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

外幣

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

因結算貨幣項目及重新換算貨幣項目而產生之匯兌差額，於其產生期間在損益內確認。

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

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

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

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

3. 綜合財務報表之編製基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

借貸成本

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

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

所有其他借貸成本均於其發生時確認為當期損益。

政府補助

政府補助於出現合理保證本集團將會遵守附帶的條件及收取補助前，均不會被確認。

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

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

員工福利

退休福利計劃供款

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

終止福利

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

短期僱員福利

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

於扣除任何已支付金額後，負債獲確認為僱員應計福利。

3. 綜合財務報表之編製基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

稅項

所得稅開支指現時應付稅項及遞延稅項之總和。

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

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

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

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

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

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

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

就計量本集團確認當中使用權資產及相關租賃負債之租賃交易之遞延稅項而言，本集團會首先決定稅項扣減乃歸因於使用權資產或是租賃負債。

對於減稅歸屬於租賃負債的租賃交易，本集團將香港會計準則第 12 號的規定分別應用於使用權資產和租賃負債。由於應用了初始確認豁免，與使用權資產和租賃負債有關的暫時性差異在初始確認時和租賃期內均不確認。使用權資產和租賃負債賬面值後續調整產生的暫時性差異，重新計量租賃負債和租賃修改產生的不受初始確認豁免限制的，在重新計量或修改日確認。

3. 綜合財務報表之編製基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

稅項(續)

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

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

無形資產

獨立收購的無形資產

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

當本集團有權就使用基礎設施特許權收取費用(作為根據服務經營權安排提供建築服務而收取之代價)，本集團於初始確認時按公允值確認無形資產。無形資產按成本扣減累計攤銷及累計減值損失列賬，如有。無形資產攤銷於其估計可使用年期內以直線法確認。於各報告期末檢閱估計可使用年期及攤銷方法，估計任何變動之影響按未來適用基準入賬。

研究支出

研究活動支出於產生期間確認作開支。

收費公路經營權

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

特許經營權

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

3. 綜合財務報表之編製基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

無形資產(續)

業務合併獲得的無形資產

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

於初始確認後，業務合併獲得的有限定使用年期的無形資產乃按成本扣減累計攤銷及任何累計減值損失呈報，與獨立收購的無形資產按相同基準。業務合併獲得的無限定使用年期的無形資產乃按成本扣減任何其後累計減值損失列賬。

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

物業、廠房及設備、使用權資產及無形資產(商譽除外)減值

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

物業、廠房及設備、使用權資產及無形資產的可收回金額乃個別估算，惟當不可能估算個別資產的可收回金額時，本集團則估算該資產所屬的現金產出單元之可收回金額。倘不能估計單一資產的可收回金額，則本集團會估計其資產所屬現金產出單元之可收回金額。

在對現金產出單元進行減值測試時，在能夠建立合理且一致的分配基礎時，將企業資產分配給相關的現金產出單元，或以其他方式分配給可以建立合理和一致分配基礎的最小現金產出單元組。可收回金額以企業資產所屬的現金產出單元或現金產出單元組確定，並與相關現金產出單元或現金產出單元組的賬面值進行比較。

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

3. 綜合財務報表之編製基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

物業、廠房及設備、使用權資產及無形資產(商譽除外)減值(續)

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

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

存貨

持有作出售之發展中物業及持有作出售之物業

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

持有作出售之發展中物業竣工後會轉撥至持有作出售之物業。

從存貨轉至以公允值列賬的投資物業

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

其他

存貨按成本及可變現淨值(孰低者)入賬，存貨成本以加權平均法計算。可變現淨值指存貨之估計售價扣減所有估計完成成本及銷售之所需成本。進行銷售所需的成本包括直接歸屬於銷售的增量成本及本集團為進行銷售而必鬚發生的非增量成本

3. 綜合財務報表之編製基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

金融工具

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

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

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

從本集團的日常業務所產生的利息／股息收入被視為營業額。

金融資產

金融資產之分類及後續計量

符合以下條件之金融資產其後按攤銷成本計量：

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

符合下列條件之金融資產其後按公允值計入其他全面收入計量：

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

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

3. 綜合財務報表之編製基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產之分類及後續計量(續)

金融資產於下列情況分類為持作買賣：

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

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

(i) 攤銷成本及利息收入

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

(ii) 指定於其他全面收益按公允值列賬之權益工具

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

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

(iii) 按公允值於損益列賬之金融資產

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

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

3. 綜合財務報表之編製基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

根據香港財務報告準則第9號的金融資產減值及其他項目

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

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

本集團一直就貿易應收款項、合約資產及應收租賃款項確認使用期預期信貸虧損。

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

(i) 信貸風險顯著增加

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

特別是，在評估信貸風險是否顯著增加時，會考慮以下資料：

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

3. 綜合財務報表之編製基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

根據香港財務報告準則第9號的金融資產減值及其他項目(續)

(i) 信貸風險顯著增加(續)

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

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

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

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

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

(ii) 違約之定義

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

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

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

3. 綜合財務報表之編製基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

根據香港財務報告準則第9號的金融資產減值及其他項目(續)

(iii) 出現信貸減值的金融資產

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

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

(iv) 撇銷政策

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

(v) 預期信貸虧損的計量及確認

預期信貸虧損之計量為違約概率、違約虧損(即違約時虧損大小)及違約時風險敞口之函數。違約概率及違約虧損之評估乃基於歷史數據按前瞻性資料作調整。預期信貸虧損之估計反映無偏頗之概率加權金額，此乃以發生違約之相關風險作為權重而釐定。本集團在考慮貿易應收款項的歷史信用損失經驗的情況下，透過準備金矩陣使用實際權宜方法估計貿易應收款項的預期信貸虧損，並針對這些前瞻性信息進行了調整，而無需花費過多的成本或精力。

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

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

3. 綜合財務報表之編製基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

根據香港財務報告準則第9號的金融資產減值及其他項目(續)

(v) 預期信貸虧損的計量及確認(續)

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

為了進行集體評估，本集團在製定分組時會考慮以下特徵：

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

管理層會定期審視分組以確保每個分組的組成繼續分享相似的信貸風險特徵。

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

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

剔除確認金融資產

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

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

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

3. 綜合財務報表之編製基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融負債及股本工具

分類為債務或股本

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

股本工具

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

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

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

金融負債

所有金融負債於期後以實際利率法按攤銷成本計量。

按攤銷成本列賬之金融負債

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

財務擔保合約

財務擔保合約為合約發行者根據某項債務工具的條款，因某特定債務人於到期日未能償還款項而須支付特定款項以補償合約持有者招致之損失的合約。由本集團發行之財務擔保合約於初始確認時以其公允值計量，及如非指定為於損益表按公允值計入損益，其後以下列較高者計量：

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

剔除確認金融負債

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

3. 綜合財務報表之編製基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

撥備

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

確認為撥備之金額(包括服務經營權安排指定的合約義務所產生的撥備，於基建設施移交予授予人之前以維護或修復基建設施)乃經考慮有關責任之風險及不確定性，於報告期期末對履行現有責任所需代價作出之最佳估計而計量。倘按履行現有責任估計所需之現金流量計算撥備，則其賬面金額為該等現金流量之現值(倘金錢的時間值影響重大)。

根據服務特許權安排而維護基礎設施的撥備

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

或然負債

或然負債是指因過去事項產生的現時義務，但沒有確認是由於不太可能需要體現經濟利益的資源外流來履行義務，或該義務的金額無法充分可靠地計量，故不予確認。

本集團對某項義務承擔連帶責任的，將該義務中預期其他方承擔的部分作為或然負債處理，不在合併財務報表中確認。

本集團持續評估以確定體現經濟利益的資源是否可能流出。如果以前作為或然負債處理的項目未來經濟利益很可能需要流出，則在發生概率變化的報告期在合併財務報表中確認準備，但極少數情況除外無法作出可靠估計的情況。

永續債券

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

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

3. 綜合財務報表之編製基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

以股份為基礎之付款交易

授出購股期權予員工

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

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

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

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

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

4. 主要會計判斷及估計不確定性之主要來源

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

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

應用會計政策之主要判斷

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

對非全資上市附屬公司之控制權

附註48載述本集團於二零二一年十二月三十一日持有若干非全資上市附屬公司非大多數之擁有權及投票權。

本公司董事評估本集團對上海實業環境控股有限公司(「上實環境」)、上實城開及上實發展是否有控制權，乃基於截至二零二一年十二月三十一日止年度的一整年間本集團是否有實際能力以單方面指揮該等非全資上市附屬公司的相關活動是經考慮本集團於該等非全資上市附屬公司之絕對控制權數量、其他股東之相對控制權數量及分散程度及本集團可委任該等非全資上市附屬公司之董事會大多數成員之實際權力。經其評估後，本公司董事斷定本集團現有能指揮該等非全資上市附屬公司的相關活動及影響本集團之回報金額。因此截至二零二一年十二月三十一日止年度的一整年間本集團對該等非全資上市附屬公司擁有控制權。

投資物業之遞延稅項

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

4. 主要會計判斷及估計不確定性之主要來源(續)

估計不確定性之主要來源

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

投資物業之公允值

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

於二零二一年十二月三十一日之綜合財務狀況表內的投資物業乃以其公允值列賬約為28,985百萬港元(二零二零年：27,166百萬港元)。

估計商譽減值

釐定商譽是否減值須估計獲分配商譽之現金產生單元之可收回金額(為使用價值及公允值扣減出售成本中的較高者)。計算使用價值時，本集團須估計預期可從現金產生單元產生之未來現金流量及適合之貼現率，從而計算現值。若實際未來現金流量低於預期或事實及情況變動導致未來現金下調，則可能產生重大減值損失/未來減值損失。於二零二一年十二月三十一日，商譽賬面值約為591百萬港元(二零二零年：811百萬港元)。於截至二零二一年十二月三十一日止年度，商譽減值損失約為265百萬港元(二零二零年：80百萬港元)已於房地產(二零二零年：消費品)分部中確認。減值測試之詳情載於附註18內。

4. 主要會計判斷及估計不確定性之主要來源(續)

估計不確定性之主要來源(續)

發展中物業及持有作出售之物業之準備

管理層根據現時市場環境(任何事件或事情變化而導致資產的賬面值大於其可回收金額)定期審視本集團的發展中物業及持有作出售之物業之可回收情況。如估計可回收金額少於其賬面值時，均會對發展中物業及持有作出售之物業計提合適的撥備。於二零二一年十二月三十一日，發展中物業及持有作出售之物業的賬面總值約為51,714百萬港元(二零二零年：57,715百萬港元)。

於本年度，本集團管理層根據持有作出售之物業所位於的城市和位置、預售情況及其他相關市場因素而判斷若干持有作出售之物業有減值指標(「相關持有作出售之物業」)。本集團管理層參考專業估值師(「估值師」)編製的估值報告評估相關持有作出售之物業於二零二一年十二月三十一日的可變現淨值。估值取決於若干重大數據，涉及本集團管理層與估值師的判斷及估算，其中包括位於相近或相同位置的可比較物業的交易價格以及根據每個物業的性質及其特定位置和條件所進行的調整。誠如附註27披露，本集團於二零二一年十二月三十一日的持有作出售之物業約為12,684百萬港元(二零二零年：11,321百萬港元)，其中約1,917百萬港元(二零二零年：2,266百萬港元)為相關持有作出售之物業。本年度沒有有關持有作出售之物業減值損失(二零二零年：約100百萬港元)。

本集團管理層就若干持有作出售之發展中物業本年度計提總值約910百萬港元(二零二零年：24百萬港元)的減值損失，原因是在參考可比市場價格下單位售價低於單位成本。

中國土增稅

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

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

本集團按照管理層最佳的估計確認該等負債。倘該等事項的最終稅額與最初記錄的金額不同，該等差額將會影響作出有關釐定期間的稅項及遞延所得稅撥備。於二零二一年十二月三十一日，土增稅撥備(包括於應付稅項內)的賬面值約為3,614百萬港元(二零二零年：1,951百萬港元)。

4. 主要會計判斷及估計不確定性之主要來源(續)

估計不確定性之主要來源(續)

貿易應收款項及合約資產預期信貸虧損撥備

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

預期信貸虧損撥備對估計的變化相當敏感。有關預期信貸虧損及本集團貿易應收款項及合約資產資料已載列於附註53(b)、27及28。

合約收入及成本之估算

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

公允值計量及估值程序

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

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

5. 營業額

(i) 分開計算收入

	截至二零二一年十二月三十一日止年度			總額 千港元
	基建設施 千港元	房地產 千港元	消費品 千港元	
貨品或服務類別				
貨品及服務銷售				
— 物業銷售	—	20,416,851	—	20,416,851
— 貨品銷售	—	—	4,047,033	4,047,033
基建設施收入(來自服務特許權安排的 財務收入除外)				
— 收費公路經營	2,154,697	—	—	2,154,697
— 水務相關服務				
— 運營、維護及其他收入	4,035,178	—	—	4,035,178
— 來自建設合同的建設收入	3,331,340	—	—	3,331,340
配套設施、物業服務及管理收入	—	1,875,446	—	1,875,446
酒店經營收入	—	246,949	—	246,949
貨品及服務收入	9,521,215	22,539,246	4,047,033	36,107,494
服務特許權安排的財務收入	1,392,722	—	—	1,392,722
租金收入	—	1,247,735	—	1,247,735
總額	10,913,937	23,786,981	4,047,033	38,747,951
來自貨品及服務的收入確認時間				
某時間點	3,773,341	20,416,851	4,047,033	28,237,225
隨時間	5,747,874	2,122,395	—	7,870,269
	9,521,215	22,539,246	4,047,033	36,107,494

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

5. 營業額(續)

(i) 分開計算收入(續)

	截至二零二零年十二月三十一日止年度			
	基建設施 千港元	房地產 千港元	消費品 千港元	總額 千港元
貨品或服務類別				
貨品及服務銷售				
— 物業銷售	—	10,799,110	—	10,799,110
— 貨品銷售	—	—	3,366,066	3,366,066
基建設施收入(來自服務特許權安排的 財務收入除外)				
— 收費公路經營	1,489,717	—	—	1,489,717
— 水務相關服務				
— 運營、維護及其他收入	3,247,442	—	—	3,247,442
— 來自建設合同的建設收入	2,604,435	—	—	2,604,435
配套設施、物業服務及管理收入	—	3,124,689	—	3,124,689
酒店經營收入	—	208,527	—	208,527
貨品及服務收入	7,341,594	14,132,326	3,366,066	24,839,986
服務特許權安排的財務收入	1,196,894	—	—	1,196,894
租金收入	—	1,100,721	—	1,100,721
總額	8,538,488	15,233,047	3,366,066	27,137,601
來自貨品及服務的收入確認時間				
某時間點	3,053,109	10,799,110	3,366,066	17,218,285
隨時間	4,288,485	3,333,216	—	7,621,701
	7,341,594	14,132,326	3,366,066	24,839,986

5. 營業額(續)

(ii) 客戶合約之履約義務

基礎設施

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

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

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

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

房地產

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

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

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

本集團與經營酒店有關的履約義務主要是授予客戶使用酒店設施、產品及服務之權利。客戶同時取得並耗用本集團在經營酒店時提供之利益。

租金收入為按直線法於租賃期內隨著時間推移確認。

消費品

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

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

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

5. 營業額(續)

(iii) 分配至客戶合約其餘履約義務之交易價格：

本集團已根據香港財務報告準則第15號選用可行的權宜之計，對屬於原預計年期一年或以下之合約一部分；或本集團就其履約而確認金額直接對應客戶與本集團迄今已完成之履約價值且本集團有權開具發票之收入，不披露有關其餘履約責任之資料。於二零二一年十二月三十一日，在上述可行權宜之計不適用之情況下，分配至其餘履約責任之交易價格為11,026,569,000港元(二零二零年：10,157,541,000港元)，乃與物業銷售合約相關。此金額為當本集團履行其餘履約責任時，預期在日後確認之收入，其中約81.9%(二零二零年：73.0%)預計將於一年內確認為收入。

(iv) 租賃

	2021 千港元	2020 千港元
經營租賃產生之收入總額：		
固定租賃付款	1,247,735	1,100,721

6. 淨投資收入

	2021 千港元	2020 千港元
銀行存款所得利息	318,103	310,954
於損益按公允值列賬之金融資產所得利息	2,922	7,303
其他利息收入	102,308	159,622
利息收入總額	423,333	477,879
於損益按公允值列賬之金融資產之公允值變動	(100,022)	83,317
股本投資之股息收入	47,875	10,241
物業、廠房及設備租金收入	1,719	1,315
	372,905	572,752

金融資產所得之淨投資收入以資產類別分析如下：

	2021 千港元	2020 千港元
於損益按公允值列賬之金融資產	(49,225)	100,861
按攤銷成本列賬之金融資產(包括銀行結存及現金)	420,411	470,576
	371,186	571,437
非金融資產所得之投資收入	1,719	1,315
	372,905	572,752

以上包括上市投資淨虧損為82,911,000港元(二零二零年：淨收入101,276,000港元)及非上市投資淨收入33,686,000港元(二零二零年：淨虧損415,000港元)。

7. 財務費用

	2021 千港元	2020 千港元
銀行及其他貸款利息	2,534,323	2,916,753
租賃負債利息	15,241	17,556
	2,549,564	2,934,309
扣減：於持有作出售之發展中物業內之資本化金額	(867,799)	(1,079,924)
	1,681,765	1,854,385

本年度資本化的借貸成本乃由一般共用借貸產生並於合資格資產的支出上採用由3.61%至6.09% (二零二零年：4.01%至6.09%)的年資本化比率計算。

8. 出售附屬公司／聯營公司權益之溢利

	2021 千港元	2020 千港元
出售附屬公司之溢利	1,304,032	653,463
出售聯營公司權益之溢利	53,151	70,295
	1,357,183	723,758

9. 稅項

	2021 千港元	2020 千港元
本年度稅項		
— 香港	119,789	81,509
— 中國土增稅	2,977,339	1,549,796
— 中國企業所得稅(包括中國預扣稅33,575,000港元 (二零二零年：85,617,000港元))	3,403,476	1,596,376
	6,500,604	3,227,681
以往年度(多提)少提撥備		
— 香港	(4,006)	(308)
— 中國土增稅	—	(19,347)
— 中國企業所得稅	2,430	(65,141)
	(1,576)	(84,796)
本年度遞延稅項(附註25)	134,020	(148,967)
	6,633,048	2,993,918

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

9. 稅項(續)

年度稅項於綜合損益表中之除稅前溢利調整列示如下：

	2021 千港元	2020 千港元
除稅前溢利	10,746,014	6,917,061
按中國法定稅率25%(二零二零年：25%)之稅金	2,686,504	1,729,265
分佔合營企業及聯營公司業績之稅務影響	(171,453)	(201,981)
不可扣稅費用之稅務影響	2,077,058	406,903
非應課稅收入之稅務影響	(453,379)	(234,136)
往年多提香港利得稅及中國企業所得稅撥備	(1,576)	(65,449)
未確認為遞延稅項資產之稅項虧損之稅務影響	343,825	282,138
以往未確認為遞延稅項資產之稅項虧損之抵扣	(144,832)	(38,916)
因更改出售若干物業之土增稅稅率而終止確認遞延稅項負債	(70,157)	(353,813)
繳納較低稅率之中國附屬公司之影響	(89,400)	(34,395)
附屬公司所用不同稅率之影響	(97,292)	22,293
本年度中國土增稅撥備	3,131,707	1,895,810
往年多提中國土增稅撥備	–	(19,347)
可扣中國企業所得稅的中國土增稅之稅務影響	(782,907)	(459,056)
股息預扣稅之稅金借項	141,630	27,304
其他	63,340	37,298
年度稅項	6,633,048	2,993,918

附註：

- (i) 香港利得稅乃按兩個年度估計應課稅溢利的16.5%計算。
- (ii) 根據中國企業所得稅法(「企業所得稅法」)及該企業所得稅法實施條例，除(i)七家(二零二零年：四家)中國附屬公司因符合高新科技企業的資格而可於本年度享有15%之優惠稅率(優惠稅率適用於授予日起的連續三個年度內及須經批准續期)及(ii)從事公共基礎建設項目之若干中國附屬公司可於首三個年度內享有中國企業所得稅全額豁免及於首個年度產生經營收入起計的三個年度內享有中國企業所得稅50%的減免外，本集團於中國的附屬公司於兩個年度內均需繳納25%之中國企業所得稅稅率。
- (iii) 中國土增稅按土地價值的升值(物業銷售所得款項扣減可扣除開支，當中包括土地使用權的成本、借貸成本及所有合資格物業開發支出)按累進稅率30%至60%徵稅。

10. 年度溢利

	2021 千港元	2020 千港元
年度溢利已扣除：		
員工福利費用(包括董事酬金)：		
基本薪金、津貼及花紅	1,886,967	1,771,489
退休福利計劃供款	287,697	188,241
	2,174,664	1,959,730
收費公路經營權攤銷(已包括在銷售成本內)	760,504	644,840
其他無形資產攤銷(已包括在銷售成本內)	355,356	360,077
物業、廠房及設備折舊	505,414	524,767
使用權資產折舊	97,557	94,288
折舊及攤銷總額	1,718,831	1,623,972
核數師酬金	19,683	17,244
已確認為費用之存貨成本		
— 物業	11,610,158	8,442,161
— 物業以外之存貨	2,437,207	2,026,682
收費公路經營權之政府補償(已包括在其他收入、溢利及虧損內)(附註i)	409,446	—
貿易應收款項之減值損失(已包括在其他收入、溢利及虧損內)(附註ii)	253,820	100,647
其他應收款項之減值損失(已包括在其他收入、溢利及虧損內)(附註ii)	2,215,205	89,842
持有作出售之物業之減值損失(已包括在其他收入、溢利及虧損內)	—	100,212
持有作出售之發展中物業之減值損失(已包括在其他收入、溢利及虧損內)	909,692	23,739
合約資產之減值損失(已包括在其他收入、溢利及虧損內)(附註ii)	368,047	—
商譽之減值損失(已包括在其他收入、溢利及虧損內)	265,052	79,555
一條收費公路經營權之減值損失(已包括在其他收入、溢利及虧損內)	—	322,123
投資物業之公允值淨減少	—	185,972
大修撥備(已包括在銷售成本內)	682	1,125
研究開支	119,650	148,986
分佔合營企業中國企業所得稅(已包括在分佔合營企業業績內)	79,410	67,261
分佔聯營公司中國企業所得稅(已包括在分佔聯營公司業績內)	138,951	394,624
及已計入：		
利息收入	423,333	477,879
投資物業之公允值淨增加	877,970	—
出售／撤銷物業、廠房及設備之淨溢利	311,534	4,396
匯兌淨溢利(已包括在其他收入、溢利及虧損內)	34,898	75,972
撥回物業以外之存貨之減值損失	13,440	1,551
撥回持有作出售之物業之減值損失	30,781	—

附註：

- (i) 該金額以使用單位為基礎轉入其他收入，按特定期間的實際交通量與本集團被授予收費經營權期間的預計總交通量的比例計算道路流量。該政策導致在截至本年度的其他收入中貸記409百萬港元。於二零二一年十二月三十一日，剩餘人民幣3,110百萬元(相等於約3,816百萬港元)尚待攤銷，該補償之詳情已載列於附註32中。
- (ii) 該金額為從一家由上實發展持有70%的附屬公司上海上實龍創智慧能源科技股份有限公司(「上實龍創」)產生的減值損失。於本年度，上實龍創經查明涉及貿易融資業務，導致無法收回預付款項及應收款項。經內部調查後，本集團管理層認為總值約235百萬港元的貿易應收款項、約1,937百萬港元的其他應收款項及約368百萬港元的合約資產已計入減值並已計提全額減值準備。

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

11. 董事、主要行政人員及僱員酬金

已付或應付八位(二零二零年：八位)中每位本公司現任董事酬金如下：

	執行董事				獨立非執行董事				總額 千港元
	沈曉初 千港元	周軍 千港元	徐波 千港元	許嘯 千港元	吳家璋 千港元	梁伯韜 千港元	鄭海泉 千港元	袁天凡 千港元	
二零二一年十二月三十一日止年度									
執行董事：									
董事袍金及委員會酬金	-	579	-	231	-	-	-	-	810
基本薪金及津貼	3,258	2,364	1,887	-	-	-	-	-	7,509
花紅	2,100	1,995	840	-	-	-	-	-	4,935
退休福利計劃供款	114	102	94	-	-	-	-	-	310
獨立非執行董事：									
董事袍金及委員會酬金	-	-	-	-	480	470	480	470	1,900
董事酬金總額	5,472	5,040	2,821	231	480	470	480	470	15,464
二零二零年十二月三十一日止年度									
執行董事：									
董事袍金及委員會酬金	-	562	-	334	-	-	-	-	896
基本薪金及津貼	3,258	2,364	1,887	-	-	-	-	-	7,509
花紅	2,100	1,995	840	-	-	-	-	-	4,935
退休福利計劃供款	114	102	94	-	-	-	-	-	310
獨立非執行董事：									
董事袍金及委員會酬金	-	-	-	-	480	470	480	470	1,900
董事酬金總額	5,472	5,023	2,821	334	480	470	480	470	15,550

附註：

- (i) 本公司董事同時為本公司主要行政人員。他們作為主要行政人員時提供服務之酬金同時已包括在以上呈列之董事酬金表格內。
- (ii) 以上呈列之執行董事酬金主要為他們管理本公司及本集團之事務時提供之服務。
- (iii) 以上呈列之獨立非執行董事酬金主要為他們作為本公司董事時提供之服務。
- (iv) 花紅金額取決於本集團的營運業績、個人表現及可比較的市場統計數據。
- (v) 於截至二零二一年十二月三十一日止年度及截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團並無向本公司董事支付任何作為吸引彼等加盟本集團或加盟本集團時之聘金或支付離職之補償金。於兩個年度內，亦無董事放棄收取任何酬金。

11. 董事、主要行政人員及僱員酬金(續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團五名最高薪酬人士中，兩名(二零二零年：三名)為本公司董事，彼等之酬金載於以上的披露。其餘三名(二零二零年：兩名)人士之薪酬如下：

	2021 千港元	2020 千港元
薪金及其他津貼	6,251	4,657
退休福利	124	106
	6,375	4,763

以上三名(二零二零年：兩名)人士之薪酬介乎以下範圍：

	2021	2020
1,500,000港元至2,000,000港元	1	–
2,000,001港元至2,500,000港元	2	2

於截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團並無向三名(二零二零年：兩名)納入最高薪酬的僱員支付酬金，作為吸引彼等加盟本集團或加盟本集團時之聘金或離職之補償。

12. 股息

	2021 千港元	2020 千港元
於本年度確認為分派之股息：		
二零二一年中期股息每股48港仙 (二零二零年：二零二零年中期股息每股22港仙 及以實物分派方式派付之中期股息(附註))	521,862	397,919
二零二零年末期股息每股52港仙 (二零二零年：二零一九年末期股息每股52港仙)	565,350	565,350
	1,087,212	963,269

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

董事建議派發有關截至二零二一年十二月三十一日止年度之末期股息每股54港仙(二零二零年：52港仙)，合共金額約為587.1百萬港元(二零二零年：565.4百萬港元)，並有待股東在隨後的股東週年大會上投票通過。

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

13. 每股盈利

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利乃按下列數據計算：

	2021 千港元	2020 千港元
藉以計算每股基本及攤薄盈利之盈利：		
本公司擁有人應佔年度溢利	3,745,505	2,218,877
付予永續債券持有人之利息	(17,193)	(29,568)
	3,728,312	2,189,309

	2021	2020
股數：		
藉以計算每股基本及攤薄盈利之普通股加權平均股數	1,087,211,600	1,087,211,600

計算每股攤薄盈利時並無假設：

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

14. 投資物業

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

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

14. 投資物業(續)

	千港元
公允值	
於二零二零年一月一日	22,844,587
匯兌調整	2,233,498
其後開支	185,517
由存貨轉入(附註iii)	2,277,152
轉出至物業、廠房及設備(附註iv)	(188,506)
於損益中確認的公允值淨減少(附註i)	(185,972)
於二零二零年十二月三十一日	27,166,276
匯兌調整	889,770
其後開支	585,915
由收購非流動資產之已付訂金轉入(附註v)	951,724
出售(附註vi)	(826,651)
轉出至存貨	(16,360)
於損益中確認的公允值淨增加(附註i)	877,970
由物業、廠房及設備轉入	16,012
由存貨轉入(附註iii)	838,624
出售附屬公司(附註39)	(1,497,979)
於二零二一年十二月三十一日	28,985,301

附註：

	2021 千港元	2020 千港元
(i) 包含在年度損益的物業重估未變現溢利(虧損)(含在其他收入、溢利及虧損內)	877,970	(185,972)

(ii) 本集團持有之投資物業位於：

	2021 千港元	2020 千港元
在中國的租賃土地	28,985,301	27,166,276

(iii) 於截至二零二一年十二月三十一日止年度，由於管理層開始改變物業用途而將此等物業出租予數名租戶，包括於存貨內賬面值合共為838,624,000港元(二零二零年：2,277,152,000港元)的持有作出售之物業轉賬至投資物業。此等物業已於轉撥當日由戴德梁行按淨租金收入作為復歸收入潛力作估值，並以公允值計量。

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

(v) 於截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團取得兩幅位於中國的土地使用權證。該兩幅土地將用作開發持作賺取租金用途之住宅物業或商業樓宇。因此，已付的土地成本訂金951,724,000港元已轉移至投資物業。

(vi) 於截至二零二一年十二月三十一日止年度，上實發展所持有位於上海的若干土地及樓宇已由市政府以總代價人民幣930百萬元(相等於1,116百萬港三)收購。因此，公允值826,651,000港元的相關投資物業已入賬為出售投資物業，賬面值64,663,000港元的相關租賃土地及樓宇已入賬為出售物業、廠房及設備，而總值224,686,000港元的出售物業、廠房及設備收益已於損益中確認。

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

14. 投資物業(續)

附註：(續)

- (vii) 本集團從其投資物業(持作租金收入的經營租賃及/或資本增值目的)賺取的物業租金收入為1,247,735,000港元(二零二零年：1,132,768,000港元)，而直接營運開支並不重大。
- (viii) 本集團之投資物業於二零二一年十二月三十一日及二零二零年十二月三十一日之公允值乃根據戴德梁行於相關日期進行之估值。戴德梁行乃估值師公會之會員，為一家獨立合資格的專業估值師，與本集團概無關連。戴德梁行擁有於有關地點為物業估值的合適資格和經驗。本集團所有投資物業乃由戴德梁行參考類似地點及狀況下類似物業之交易價格所提供之市場憑證或按投資基準作出估值(如適合)。為計算按投資基準的物業估值，公允值是將現有租約的淨租金收入資本化及參考容許作復歸收入的潛力而釐定。
- (ix) 為估計物業的公允值，物業現有的使用為其最高及最佳的使用。若干投資物業的公允值已予調整，以剔除預付或應計經營租賃收入，避免重複計算。
- (x) 以下為二零二一年十二月三十一日及二零二零年十二月三十一日投資物業估值使用的主要輸入資料：

類型	公允值級別	公允值		估值技術	重要不可觀察輸入資料	範圍或加權平均		敏感度
		2021 千港元	2020 千港元			2021	2020	
辦公室及相關車位	第三級	2,253,631	8,419,020	投資法	辦公室： 復歸回報率(源自市場租金及於 相同地區有可比性物業之交易價格)	4.5%至6.75%	3.75%至6.75%	復歸回報率愈高， 公允值愈低。
				直接比較法	車位： 每個單位市場價格	市場價格： 每個人民幣 191,700元至 人民幣254,000元	市場價格： 每個人民幣 194,000元至 人民幣295,000元	每平方米價格愈高， 公允值愈高。
住宅物業—位於各區的一棟別墅、服務式住宅物業及一幅土地	第三級	2,746,312	1,154,078	投資法	住宅別墅及服務式住宅物業： 復歸回報率(源自市場租金及於 相同地區有可比性物業之交易價格)	3.5%至4.75%	3.5%至4.75%	復歸回報率愈高， 公允值愈低。
				直接比較法	服務式住宅： 每單位的市場價格	市場價格： 每單位人民幣 10,326元	市場價格： 每單位人民幣 11,143元至 人民幣11,429元	每平方米價格愈高， 公允值愈高。
				直接比較法 及成本法	對於一塊已開發為服務式住宅 物業的土地：每單位的市場 價格	市場價格： 每單位人民幣 23,350元至 人民幣26,674元	市場價格： 每單位人民幣 24,100元至 人民幣27,810元	每平方米價格愈高， 公允值愈高。
				直接比較法 及成本法	對於一塊尚未開發為服務式住 宅物業的土地：每單位的市 場價格	市場價格： 每單位人民幣 39,542元	不適用	每平方米價格愈高， 公允值愈高。
工業物業	第三級	151,975	147,520	投資法	復歸回報率(源自市場租金及於 相同地區有可比性物業之交易價格)	5.75%	5.75%	復歸回報率愈高， 公允值愈低。
商業物業—商場、店鋪、市場、展覽廳及相關車位	第三級	18,833,383	17,445,658	投資法	商業物業： 復歸回報率(源自市場租金及於 相同地區有可比性物業之交易價格)	3.5%至6.5%	3.5%至7.75%	復歸回報率愈高，公 允值愈低。
				直接比較法	車位： 每個單位市場價格	市場價格： 每個人民幣 104,000元至 人民幣189,000元	市場價格： 每個人民幣 104,000元至 人民幣189,000元	每個單位價格愈高， 公允值愈高。
		28,985,301	27,166,276					

本年度及上年度並無轉入第三級或從第三級轉出。

15. 物業、廠房及設備

	酒店物業 千港元	租賃土地 及樓宇 千港元	傢俬、裝置 及設備 千港元	汽車 千港元	廠房及機器 千港元	在建工程 千港元	總額 千港元
成本							
於二零二零年一月一日	2,464,172	2,401,985	1,232,243	166,324	3,032,047	248,749	9,545,520
匯兌調整	150,910	109,321	55,817	10,269	73,270	16,806	416,393
添置	1,353	3,194	48,150	12,459	161,310	5,452	231,918
收購附屬公司(附註37)	-	55,322	6,347	4	20,626	-	82,299
重分	-	8,122	-	-	-	(8,122)	-
從投資物業轉入(附註14)	-	188,506	-	-	-	-	188,506
出售一家附屬公司(附註39)	-	(18,199)	(1,065)	(1,956)	(879)	-	(22,099)
出售/撤銷	(1,895)	(17,132)	(65,693)	(13,294)	(32,329)	-	(130,343)
於二零二零年十二月三十一日	2,614,540	2,731,119	1,275,799	173,806	3,254,045	262,885	10,312,194
匯兌調整	82,618	72,698	39,211	10,659	97,592	21,734	324,512
添置	43,777	65,860	97,746	50,367	193,366	187,811	638,927
收購附屬公司(附註37)	-	1,537	442	268	4,196	-	6,443
重分	-	70,175	1,647	-	41,099	(112,921)	-
從投資物業轉入(附註14)	-	(16,905)	-	-	-	-	(16,905)
出售附屬公司(附註39)	-	(1,762)	(1,463)	(1,051)	(805)	-	(5,081)
出售/撤銷	(56,237)	(102,784)	(93,748)	(54,439)	(74,276)	(52,803)	(434,287)
於二零二一年十二月三十一日	2,684,698	2,819,938	1,319,634	179,610	3,515,217	306,706	10,825,803
折舊、攤銷及減值							
於二零二零年一月一日	522,080	785,181	643,527	112,360	1,864,588	-	3,927,736
匯兌調整	32,744	37,858	22,598	11,074	52,562	-	156,836
年度準備	105,823	104,713	90,329	22,947	200,955	-	524,767
出售一家附屬公司時撇除	-	(7,016)	(946)	(1,880)	(832)	-	(10,674)
出售/撤銷時撇除	(1,717)	(1,147)	(33,115)	(12,293)	(1,952)	-	(50,224)
於二零二零年十二月三十一日	658,930	919,589	722,393	132,208	2,115,321	-	4,548,441
匯兌調整	26,485	40,970	15,788	4,589	36,253	-	124,085
年度準備	102,274	103,710	61,081	17,335	221,014	-	505,414
轉出至投資物業	-	(893)	-	-	-	-	(893)
出售附屬公司時撇除	-	(1,412)	(1,093)	(951)	(677)	-	(4,133)
出售/撤銷時撇除	(1,043)	(3,914)	(45,148)	(10,321)	(51,396)	-	(111,822)
於二零二一年十二月三十一日	786,646	1,058,050	753,021	142,860	2,320,515	-	5,061,092
賬面值							
於二零二一年十二月三十一日	1,898,052	1,761,888	566,613	36,750	1,194,702	306,706	5,764,711
於二零二零年十二月三十一日	1,955,610	1,811,530	553,406	41,598	1,138,724	262,885	5,763,753

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

15. 物業、廠房及設備(續)

附註：

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

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

(ii) 持有之物業權益之賬面值包括：

	2021 千港元	2020 千港元
屹立在中國的租賃土地物業	3,032,806	3,175,433
屹立在香港的租賃物業	565,400	591,707
	3,598,206	3,767,140

16. 使用權資產

	租賃土地 千港元	租賃物業 (附註i) 千港元	總額 千港元
於二零二一年十二月三十一日			
賬面值	576,341	122,512	698,853
於二零二零年十二月三十一日			
賬面值	293,095	242,103	535,198
截至二零二一年十二月三十一日止年度			
折舊開支	11,752	85,805	97,557
匯兌差異	(7,107)	(8,505)	(15,612)
截至二零二零年十二月三十一日止年度			
折舊開支	9,646	84,642	94,288
匯兌差異	(11,597)	(14,109)	(25,706)

16. 使用權資產(續)

	2021 千港元	2020 千港元
短期租賃相關的支出	19,527	15,479
與低價值資產租賃相關的支出(不包括短期低價值資產租賃)	–	115
租賃現金流出總額(附註ii)	157,116	153,158
添置使用權資產(附註iii)	372,864	197,978
收購附屬公司(附註37)	608	32,701
出售附屬公司(附註39)	(7,965)	(1,680)
提早終止租賃	(119,908)	–

附註：

- (i) 本集團承租不同的辦公室物業及公寓單位以進行經營。大部分的租賃合同的年期為二至五年。租賃條款是根據個別情況協商，當中包括各種不同條款。在釐定租賃條款及評估不可撤銷的年期時，本集團採用合同的定義並決定合同可強制執行的期限。
- (ii) 租賃現金流出總額包括償還租賃負債及相關的利息支出，與短期租賃及其他租賃(租賃期在首次應用香港財務報告準則第16號之日起12個月內結束)相關的費用，以及與低價值資產租賃相關的費用。
- (iii) 金額372,864,000港元(二零二零年：165,277,000港元)包括因訂立新租賃和租賃土地的租賃變更101,999,000港元(二零二零年：165,277,000)及由收購非流動資產之已付訂金轉入的金額270,865,000港元(二零二零年：零港元)。

本集團定期就租賃物業訂立短期租賃。於二零二一年十二月三十一日及二零二零年十二月三十一日，短期租賃組合與以上披露短期租賃支出的短期租賃組合性質相似。

租賃限制或契約

此外，就於二零二一年十二月三十一日之使用權資產122,512,000港元(二零二零年：242,103,000港元)及其相關的租賃負債249,253,000港元(二零二零年：431,075,000港元)，除出租人持有的租賃資產的擔保權益外，租賃協議不施加任何其他約定。租賃資產不得用作借貸擔保。

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

17. 收費公路經營權

	千港元
成本	
於二零二零年一月一日	14,865,987
購置	184,484
匯兌調整	928,765
於二零二零年十二月三十一日	15,979,236
購置	6,705
匯兌調整	525,576
於二零二一年十二月三十一日	16,511,517
攤銷和減值	
於二零二零年一月一日	7,385,444
年度攤銷	644,840
已確認之減值損失(附註iii)	322,123
匯兌調整	494,639
於二零二零年十二月三十一日	8,847,046
年度攤銷	760,504
匯兌調整	304,681
於二零二一年十二月三十一日	9,912,231
賬面值	
於二零二一年十二月三十一日	6,599,286
於二零二零年十二月三十一日	7,132,190

附註：

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

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

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

18. 商譽

	千港元
成本	
於二零二零年一月一日	848,916
匯兌調整	46,312
收購一家附屬公司時產生(附註37)	72,982
於二零二零年十二月三十一日	968,210
匯兌調整	26,082
收購一家附屬公司時產生(附註37)	23,604
於二零二一年十二月三十一日	1,017,896
減值	
於二零二零年一月一日	77,823
已確認之減值損失	79,555
於二零二零年十二月三十一日	157,378
匯兌調整	4,878
已確認之減值損失	265,052
於二零二一年十二月三十一日	427,308
賬面值	
於二零二一年十二月三十一日	590,588
於二零二零年十二月三十一日	810,832

為了進行減值測試的目的，以上所列之業務合併時所產生之商譽於收購時已分配至預期可從該業務合併得益之五個(二零二零年：四個)現金產出單元，包括一家(二零二零年：一家)屬於基建設施分部之附屬公司、兩家(二零二零年：一家)屬於房地產分部之附屬公司及兩家(二零二零年：兩家)屬於消費品分部之附屬公司如下：

	2021 千港元	2020 千港元
基建設施	549,315	531,826
房地產	23,604	261,337
消費品	17,669	17,669
	590,588	810,832

以上現金產出單元之可收回金額乃基於可使用價值計算來釐定的

18. 商譽(續)

就基礎設施現金產出單元方面，折現於服務特許權期限內(由二十年至三十年)持續使用之污水處理廠及固廢焚化發電廠所產生之未來現金流量採用折現率8%(二零二零年：8%)釐定為可使用價值。由於現金產出單元之可收回金額高於其賬面金額，本集團管理層認為商譽無需予以減值。

就房地產現金產出單元方面，可使用價值之計算乃採用基於管理層批准的財政預算及折現率12%(二零二零年：12%)的五年期間內現金流量預測。五年後之現金流量乃根據零增長率推算。此增長率乃基於相關行業增長預測及董事按此類特定行業之平均增長率而作出的最佳估計。計算可使用價值之其他主要假設包括銷售預算及毛利率之現金流入／流出之估計有關，該等估計乃基於單位的過往表現及管理層對市場發展的預期。於截至二零二零年十二月三十一日止年度，由於預期經營業績下跌，本集團管理層認為有關於房地產分部中與其中一家附屬公司有關的全數265,052,000港元商譽減值損失應予以確認。

就消費品現金產出單元方面，可使用價值之計算乃採用基於管理層批准的財政預算及折現率為11%(二零二零年：11%至14%)的五年期間內現金流量預測。五年後之現金流量乃根據增長率為5%(二零二零年：0%至3%)推算。此增長率乃基於相關行業增長預測及不超出相關行業之平均增長率。計算可使用價值之其他主要假設包括銷售預算及毛利率之現金流入／流出之估計有關，該等估計乃基於單位的過往表現及管理層對市場發展的預期。於截至二零二零年十二月三十一日止年度，由於預期經營業績下跌，本集團管理層認為有關於消費品分部中的79,555,000港元商譽減值損失應予以確認。由於現金產出單元的可變現金額大於其賬面值，因此本年度沒有進一步對該商譽作出減值。

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

19. 其他無形資產

	特許經營權 千港元 (附註i)	租賃土地 溢價/已付 土地租金溢價 千港元 (附註ii)	商標 千港元 (附註iii)	其他 千港元	總額 千港元
成本					
於二零二零年一月一日	8,980,265	1,557	57,047	-	9,038,869
匯兌調整	517,161	97	3,537	-	520,795
收購一家附屬公司	-	-	-	15,430	15,430
購置	228,697	-	-	-	228,697
於二零二零年十二月三十一日	9,726,123	1,654	60,584	15,430	9,803,791
匯兌調整	231,195	54	1,993	-	233,242
收購一家附屬公司	68,781	-	-	200	68,981
購置	733,677	-	-	-	733,677
於二零二一年十二月三十一日	10,759,776	1,708	62,577	15,630	10,839,691
攤銷及減值					
於二零二零年一月一日	1,409,858	483	-	-	1,410,341
匯兌調整	59,085	33	-	-	59,118
年度攤銷	359,994	83	-	-	360,077
於二零二零年十二月三十一日	1,828,937	599	-	-	1,829,536
匯兌調整	51,054	21	-	-	51,075
年度攤銷	355,269	87	-	-	355,356
於二零二一年十二月三十一日	2,235,260	707	-	-	2,235,967
賬面值					
於二零二一年十二月三十一日	8,524,516	1,001	62,577	15,630	8,603,724
於二零二零年十二月三十一日	7,897,186	1,055	60,584	15,430	7,974,255

附註：

- (i) 特許經營權為經營污水處理、供水及固廢發電廠的經營權，並按成本扣減累計攤銷及任何累計減值損失入賬。攤銷以直線法按本集團獲授予特許經營權之使用年限七至五十年計算。此等特許經營權之詳情刊載於附註23。
- (ii) 租賃土地溢價為按直線法攤銷在相關已付土地租金的租賃期內收購已付土地租金之溢價。
- (iii) 商標之法律有效期為十年，由二零一一年九月至二零二一年九月，但期滿可續期。於本年度，此商標續期另一個十年至二零三一年九月。本公司董事相信本集團將會而且有能力在期滿時以極低成本不斷續期。本集團管理層已就產品生命周期研究、市場、競爭力及環境趨勢，以及品牌的延續機會進行各種研究，證明商標的產品在期內預期為本集團產生現金流入淨值的能力沒有可預見的限製。

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

為進行減值測試，以上所述的無限使用期的商標被分配至獨立的現金產出單元，當中包括一家屬於房地產分部的附屬公司。於截至二零二一年十二月三十一日止年度及二零二零年十二月三十一日止年度，基於由使用價值計算出的現金產出單元可收回金額，本集團管理層認為擁有商標的現金產出單元沒有減值。

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

20. 於合營企業權益

	2021 千港元	2020 千港元
於非上市合營企業投資成本	4,361,502	4,039,459
分佔已扣除已收／已宣派股息之收購後溢利及其他全面收益	1,717,406	1,435,942
	6,078,908	5,475,401

附註：

- (i) 有關本集團主要合營企業權益，即中環水務投資有限公司（「中環水務」）、上海諾卓企業管理有限公司（「上海諾卓」）及上實長三角生態發展有限公司（「長三角」）的財務資料摘要如下。以下財務資料摘要乃摘錄自該等合營企業根據香港財務報告準則編製的財務報表。

此等合營企業在此等綜合財務報表以權益法入賬。

中環水務

	中環水務		上海諾卓		長三角	
	2021 千港元	2020 千港元	2021 千港元	2020 千港元	2021 千港元	2020 千港元 (附註)
流動資產	2,630,175	2,919,169	4	25	21,037	不適用
非流動資產*	7,482,926	6,233,774	3,239,264	3,136,137	3,983,569	不適用
流動負債	(2,972,122)	(2,583,126)	(419)	(25)	(5,038)	不適用
非流動負債	(1,811,251)	(1,489,159)	-	-	(3,698,241)	不適用
非控制股東權益	(880,917)	(845,031)	-	-	-	不適用
以上資產及負債金額包括以下項目：						
現金及等同現金項目	1,564,571	1,576,905	4	25	21,037	不適用
流動金融負債(不包括貿易及其他應付款項及撥備)	(994,930)	(831,551)	-	-	-	不適用
非流動金融負債(不包括貿易及其他應付款項及撥備)	(1,457,288)	(1,281,859)	-	-	(3,804,248)	不適用
收入	2,530,580	2,722,272	-	-	-	不適用
年度溢利	369,536	274,366	(410)	3	206,914	不適用
年度其他全面(支出)收益	(141,227)	248,958	102,302	-	105,433	不適用
年度全面收益總額	228,309	523,324	101,892	3	312,347	不適用
年度已收股息	(71,552)	(42,324)	-	-	-	不適用
以上年度溢利包括以下項目：						
折舊及攤銷	(335,327)	(425,747)	-	-	-	不適用
利息收入	45,226	17,197	-	-	860	不適用
利息費用	(107,615)	(79,584)	-	-	(60,429)	不適用
稅項	(141,433)	(120,394)	-	-	(668)	不適用

* 中環水務的結餘主要包括特許經營權及上海諾卓的結餘主要包括關於持有作出售發展中物業的土地成本。

附註：截至二零二零年十二月三十一日止年度內，長三角合營企業中沒有重大權益，因此沒有披露相關財務資料。

20. 於合營企業權益(續)

附註：(續)

(i) (續)

以上財務資料摘要與確認於綜合財務報表內於合營企業權益的賬面值之調節：

	中環水務		上海諾卓		長三角	
	2021 千港元	2020 千港元	2021 千港元	2020 千港元	2021 千港元	2020 千港元
歸屬於擁有人權益	4,448,811	4,235,627	3,238,849	3,136,137	301,327	2
本集團的權益比例	45%	45%	50%	50%	50%	50%
本集團於權益的賬面值	2,001,965	1,906,032	1,619,424	1,568,069	150,664	1

非主要個別合營企業的合計資料：

	2021 千港元	2020 千港元
本集團分佔溢利	43,568	39,569
本集團分佔其他全面收益	436,138	98,012
本集團分佔全面收益總額	479,706	137,581
年度已收股息	414,315	23,036
本集團於此等合營企業權益的合計賬面值	2,306,855	2,001,300

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

	2021 千港元	2020 千港元
年度尚未確認分佔一家合營企業溢利	251	473
累計尚未確認分佔一家合營企業虧損	(4,276)	(4,527)

(iii) 本集團於本報告期末的主要合營企業之詳情刊載於附註49。

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

21. 於聯營公司權益

	2021 千港元	2020 千港元
於聯營公司投資成本	7,165,440	6,233,463
分佔已扣除已收／已宣派股息之收購後溢利及其他全面收益	1,092,468	665,950
	8,257,908	6,899,413
一家上市聯營公司投資之公允值		
— 粵豐環保	1,958,034	1,573,081

附註：

- (i) 因收購聯營公司權益而產生的商譽717,597,000港元(二零二零年：717,597,000港元)已包含於投資成本內。
- (ii) 於二零二零年一月二十二日，本集團透過其非全資附屬公司與一家本公司的控股股東的聯營公司上實融資租賃有限公司(「上實融資租賃」)簽訂認購協議。根據認購協議，本集團有條件同意透過向上實融資租賃注入現金人民幣407,942,000元(相等於約485百萬港元)，認購上實融資租賃擴大後註冊資本之20%。上實融資租賃為以上海為基地之綜合性信貸提供商。於二零二一年一月六日，收購已完成，上實融資租賃以權益法入賬為於聯營公司權益。
- (iii) 於二零二一年四月二十九日，本集團透過其非全資附屬公司上海上實城市發展投資有限公司(「上實城發」)與訂立增資協議，按其現有於一家本集團之聯營公司上海實業養老投資有限公司(「上海養老投資」)的股權比例與上海養老投資現有股東同時追加投資，金額為人民幣330,600,000元(相等於398,063,000港元)。增資後本集團於上海養老投資的股權維持38%不變。
- (iv) 於二零二一年十二月三十一日，儘管粵豐環保的相關權益之市場價值較相關權益的賬面值下跌259,204,000港元(二零二零年：457,360,000港元)，本集團管理層認為本集團於粵豐環保權益的賬面值並沒有減值，此乃根據使用價值來計算，並參考相關權益的未來股息收益率和出售價值，而得出相關權益的可回收金額。
- (v) 有關本集團主要聯營公司，即上海莘天置業有限公司(「上海莘天」)、寧波市杭州灣大橋發展有限公司(「杭州灣大橋」)、粵豐環保及上海星河數碼投資有限公司(「星河數碼」)的財務資料摘要列示如下。以下財務資料摘要乃摘錄自該等聯營公司根據香港財務報告準則編製的財務報表。

所有聯營公司在此等綜合財務報表以權益法入賬。

	上海莘天		杭州灣大橋		粵豐環保		星河數碼	
	2021 千港元	2020 千港元	2021 千港元	2020 千港元	2021 千港元	2020 千港元	2021 千港元	2020 千港元
流動資產*	5,522,216	5,817,757	722,160	719,090	4,011,744	3,369,054	4,083,178	3,173,455
非流動資產**	37,678	1,325	10,353,682	10,795,973	19,594,562	15,257,621	7,758,261	7,532,228
流動負債	(923,268)	(1,422,631)	(881,346)	(2,084,475)	(3,180,071)	(2,306,673)	(3,084,867)	(2,880,575)
非流動負債	(7,722)	-	(3,205,875)	(3,073,160)	(12,373,664)	(9,295,741)	(4,964,189)	(4,296,077)
非控制股東權益	-	-	-	-	(400,405)	(284,815)	(582,976)	(542,018)

* 上海莘天的結餘主要包括與持有作出售之發展中物業及持有作出售之物業相關的土地成本及建造成本。

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

21. 於聯營公司權益(續)

附註：(續)

(v) (續)

	上海莘天		杭州灣大橋		粵豐環保		星河數碼	
	2021 千港元	2020 千港元	2021 千港元	2020 千港元	2021 千港元	2020 千港元	2021 千港元	2020 千港元 (附註)
收入	54,476	4,209,453	2,391,458	1,677,758	6,794,571	4,987,806	946,213	806,389
年度溢利	86,294	956,319	862,225	404,752	1,319,167	1,057,183	199,486	143,114
年度其他全面收益(支出)	146,159	252,213	(231,032)	355,559	281,144	464,566	22,908	227,534
年度全面收益總額	232,453	1,208,532	631,193	760,311	1,600,311	1,521,749	222,394	370,648
年度已收股息	-	-	-	(143,666)	(47,050)	(37,070)	(16,336)	(15,457)

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

	上海莘天		杭州灣大橋		粵豐環保		星河數碼	
	2021 千港元	2020 千港元	2021 千港元	2020 千港元	2021 千港元 (附註)	2020 千港元 (附註)	2021 千港元	2020 千港元
歸屬於聯營公司擁有人權益	4,628,904	4,396,451	6,988,621	6,357,428	7,652,166	6,739,446	3,209,407	2,987,013
本集團擁有權益比例	35%	35%	23.06%	23.06%	19.48%	19.48%	45%	45%
商譽	-	-	-	-	717,597	717,597	-	-
本集團於聯營公司權益 的賬面值	1,620,116	1,538,758	1,611,576	1,466,023	2,208,239	2,030,441	1,444,233	1,344,156

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

非主要個別聯營公司的合計資料：

	2021 千港元	2020 千港元
本集團分佔(虧損)溢利	(133,722)	15,753
本集團分佔其他全面收益	19,177	71,632
本集團分佔全面收益(支出)總額	(114,545)	87,385
年度已收股息	34,278	5,839
本集團於此等聯營公司權益的合計賬面值	1,373,744	520,035

(vii) 本集團於本報告期期末的主要聯營公司之詳情刊載於附註50。

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

22. 投資

	2021 千港元	2020 千港元
於損益按公允值列賬之股本工具		
上市股本證券	395,523	465,657
非上市股本證券	635	31,411
	396,158	497,068
於損益按公允值列賬之金融資產		
上市企業債券	19,366	149,505
基金	–	17,591
	19,366	167,096
於其他全面收益按公允值列賬之股本工具		
上市股本證券(附註i)	88,063	106,882
非上市股本證券(附註ii)	367,999	593,738
	456,062	700,620
投資總額	871,586	1,364,784
以報告為目的之分析：		
流動部分	414,889	632,753
非流動部分	456,697	732,031
	871,586	1,364,784

附註：

- (i) 以上於二零二一年及二零二零年十二月三十一日之上市股本證券為於中國及／或香港上市實體的普通股份。該等投資不是持有作交易，而是持有作長期策略性目的。本公司董事相信確認該等投資的短期波動於該等投資的公允值於損益中，與本集團長期持有該等投資的策略性目的及長遠將實現其表現潛力的策略不一致，因此本公司董事已選擇指定該等投資於其他全面收益按公允值列賬之股本工具。
- (ii) 以上於二零二一年及二零二零年十二月三十一日之非上市股本證券為本集團於中國私人實體的股本權益。本公司董事認為該等股本工具為持有作長期策略性目的及長遠將實現其表現，因此本公司董事已選擇指定該等投資於其他全面收益按公允值列賬之股本工具。

23. 服務特許權安排

除於附註17披露之本集團收費公路經營權外，本集團尚有以下服務特許權安排。

(I) 安排的性質

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

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

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

23. 服務特許權安排 (續)

(I) 安排的性質 (續)

於二零二一年十二月三十一日，本集團訂有一百三十四項(二零二零年：一百二十五項)污水處理之服務特許權安排、八項(二零二零年：七項)自來水處理及供水之服務特許權安排、四項(二零二零年：四項)固廢發電之服務特許權安排及十項(二零二零年：九項)污泥處理之服務特許權安排。主要服務特許權安排之主要條款概要載列如下：

作為經營者之 附屬公司名稱	項目名稱	中國地點	授予人名稱	服務特許權 安排類型	日產能 (噸/日)	服務特許權 期限
龍江環保集團股份有限公司 (「龍江集團」)	哈爾濱市文昌升級建營轉	中國黑龍江省哈爾濱市	哈爾濱市水務局	建營轉 (金融資產)	1,350,000	由二零一一年起 為期二十九年
武漢漢西污水處理有限公司	武漢市漢西污水處理 項目第一期及第二期 (擴建)	中國河北省武漢市	武漢市人民政府	建營轉 (金融資產)	600,000	由二零零五年起 為期三十年
益陽市自來水有限公司	益陽市供水項目	中國湖南省益陽市	益陽市住房和城鄉 建設局	轉營轉及建營轉 (無形資產)	520,000	由二零一六年起 為期二十八年
牡丹江龍江環保供水有限公司	牡丹江市供水項目轉營轉	中國黑龍江省牡丹江市	牡丹江市城市投資 集團有限公司	轉營轉 (無形資產)	300,000	由二零一零年起 為期三十年
佳木斯龍江環保供水有限公司	佳木斯市供水項目轉營轉	中國黑龍江省佳木斯市	佳木斯市新時代城市 基礎設施建設投資(集 團)有限公司	轉營轉 (無形資產)	360,000	由二零一二年 為期三十年
龍江集團	哈爾濱市太平污水處理 項目建營轉	中國黑龍江省哈爾濱市	哈爾濱供排水集團 有限責任公司	建營轉 (金融資產)	325,000	由二零零五年起 為期二十五年
龍江集團	哈爾濱市文昌污水處理 項目轉營轉	中國黑龍江省哈爾濱市	哈爾濱市水務局	轉營轉 (金融資產)	325,000	由二零一零年起 為期三十年
濰坊市自來水有限公司	濰坊市供水項目	中國山東省濰坊市	濰坊市人民政府	轉營轉及建營轉 (無形資產)	320,000	由二零零七年起 為期二十五年
余姚市小曹娥城市污水處理 有限公司	浙江余姚市(小曹娥)污水處 理項目建營轉	中國浙江省余姚市	余姚市人民政府	建營轉 (金融資產)	225,000	由二零一四年起 為期二十二年

23. 服務特許權安排 (續)

(I) 安排的性質 (續)

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

	2021 千港元	2020 千港元
服務特許權安排應收款項	26,774,142	23,978,851
扣減：分類為流動資產之流動部分	(848,548)	(819,316)
非流動部分	25,925,594	23,159,535

於本年度，本集團從服務特許權安排確認了1,392,722,000港元(二零二零年：1,196,894,000港元)的利息收入及3,331,340,000港元(二零二零年：2,604,435,000港元)的建設收入作為營業額項下的「基礎設施收入」。應用之實際年利率為4.9%至8%(二零二零年：4.9%至8%)及整體建設合同之毛利率為12%(二零二零年：12%)。

(II) 大修撥備

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

年內及往年污水處理、供水、固廢發電及污泥處理廠之大修撥備變動如下：

	千港元
於二零二零年一月一日	84,263
匯兌調整	5,161
本年度計提	1,125
本年度支付	(2,389)
於二零二零年十二月三十一日	88,160
匯兌調整	2,886
本年度計提	682
本年度支付	(2,430)
於二零二一年十二月三十一日	89,298

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

24. 收購非流動資產之已付訂金

	2021 千港元	2020 千港元
服務特許權安排(附註i)	193,910	102,350
收購土地(附註ii)	7,569,938	3,092,790
收購一家聯營公司(附註21(ii))	–	484,607
其他(附註iii)	196,170	205,929
	7,960,018	3,885,676

附註：

- (i) 於截至二零二一年十二月三十一日止年度，上實環境簽訂若干建營轉及轉營轉之服務特許權安排合同，而總代價人民幣158,036,000元(相等於193,910,000港元)(二零二零年：人民幣86,158,000元(相等於102,350,000港元))已支付為預付服務特許權安排的款項。
- (ii) 於截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團與上海閔行土地局訂立一項土地使用權轉讓合同，藉以收購一幅位於上海的土地以作開發持作賺取租金用途之住宅物業，總代價為人民幣649,100,000元(相等於726,063,000港元)。於二零二零年十二月三十一日，該金額已全數繳付並入賬為已付訂金。於截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團已取得土地使用權證，而相應之已付訂金已轉移至投資物業。
- 於截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團進一步與上海閔行土地局訂立另一份土地使用權合同，藉以收購一幅位於上海的土地以發展商業樓宇及酒店業務，總代價為人民幣428,650,000元(相等於511,813,000港元)。於二零二零年十二月三十一日，該金額已全數繳付並入賬為已付訂金。於截至本年度，本集團已取得土地使用權證，而相應之已付訂金已按使用性質分別轉移至存貨、物業、廠房及設備及投資物業。
- 於二零二零年十二月，本集團透過待售清單成功以總代價為人民幣3,893百萬元中標三幅位於上海的土地，藉以發展城市甲級寫字樓、服務式公寓、主題商用物業及文化娛樂設施，其中人民幣1,500百萬元(相等於約1,782百萬港元)已入賬為收購租賃土地及樓宇之已付訂金。於截至本年度，剩餘代價已全數支付，但由於交易尚未完成，金額約4,625百萬港元已入賬為已付訂金。
- 於截至本年度，本集團訂立一份土地使用權轉讓合同，以代價約人民幣2,277百萬元(相等於約2,731百萬港元)收購中國上海一塊土地以發展商業樓宇，本集團已全數支付該款項並入賬為已付訂金。
- (iii) 餘下金額指本集團就為本集團新生產設施及基建設施分部項目購置物業、廠房及設備及無形資產而支付的按金。相關資本承擔在附註41中披露。

25. 遞延稅項

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

	稅項 累計折舊	收費公路 經營權攤銷	物業重估	投資物業 重估的 土增稅	稅項損失	業務合併的 公允價值調整	中國實體 的未分配 利潤	發展中 物業/持有 作出售之 物業 的土增稅	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	千港元	千港元
於二零二零年一月一日	164,550	161,975	3,421,437	1,462,644	(82,249)	2,019,194	400,512	38,165	520,651	(163,621)	7,943,258
匯兌調整	1,564	10,484	96,975	106,867	(6,362)	151,572	4,292	1,841	56,107	(514)	422,826
透過收購附屬公司而增加	403	-	-	-	-	-	-	-	-	-	403
出售一家附屬公司(附註39)	-	-	-	-	-	(61,883)	-	-	-	-	(61,883)
(貸)借記入損益	(3,351)	7,710	(46,493)	355,225	889	(719,796)	(58,313)	(9,211)	237,779	86,594	(148,967)
貸記入其他全面收益	-	-	-	-	-	-	-	-	(6,560)	-	(6,560)
於二零二零年十二月三十一日	163,166	180,169	3,471,919	1,924,736	(87,722)	1,389,087	346,491	30,795	807,977	(77,541)	8,149,077
匯兌調整	1,586	7,624	51,211	69,119	(2,193)	75,367	5,658	835	34,605	(1,629)	242,183
透過收購附屬公司而增加(附註37)	-	-	-	-	-	-	-	-	14,400	-	14,400
出售一家附屬公司(附註39)	-	-	(121,021)	(89,603)	-	-	-	-	-	35,972	(174,652)
(貸)借記入損益	(71,273)	(5,083)	12,830	163,995	1,292	(177,954)	108,055	(9,627)	118,623	(6,838)	134,020
貸記入其他全面收益	-	-	-	-	-	-	-	-	(6,269)	-	(6,269)
於二零二一年十二月三十一日	93,479	182,710	3,414,939	2,068,247	(88,623)	1,286,500	460,204	22,003	969,336	(50,036)	8,358,759

附註：

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

	2021 千港元	2020 千港元
遞延稅項負債	8,495,150	8,545,117
遞延稅項資產	(136,391)	(396,040)
	8,358,759	8,149,077

- (ii) 於報告期末，本集團有未使用之稅項損失約10,780百萬港元(二零二零年：9,980百萬港元)可用作抵銷將來的應課稅溢利。其中與稅項損失約355百萬港元(二零二零年：351百萬港元)相關之遞延稅項資產約88.6百萬港元(二零二零年：87.7百萬港元)已被確認。鑒於未來溢利之不可預測性，餘下稅項損失約10,425百萬港元(二零二零年：9,629百萬港元)並未確認為遞延稅項資產。香港的稅項損失約24.9百萬港元(二零二零年：18.5百萬港元)可無限期轉入以後年度，而餘下中國的稅項損失約10,401百萬港元(二零二零年：9,962百萬港元)於五年內不同日期到期。
- (iii) 根據中國企業所得稅法，由二零零八年一月一日起從中國實體獲得的利潤所宣派的股息需繳納預扣稅。於報告期末，附屬公司未分配利潤所產生的合計暫時差額約3,168百萬港元(二零二零年：3,023百萬港元)。未確認為遞延稅項負債。由於本集團有權控制此等暫時差額的撥回時間及此等差額在可見將來可能不會撥回，因此未有為此等差額確認負債。
- (iv) 其他遞延稅項負債主要包括由分類為持有作交易金融資產之公允價值變動所產生的遞延稅項。其他遞延稅項資產包括(a)壞賬之減值損失、(b)開辦費用及(c)預提費用所產生的遞延稅項。

26. 存貨

	2021 千港元	2020 千港元
持有作出售之發展中物業	39,030,615	46,394,251
持有作出售之物業	12,683,567	11,321,044
原料	1,286,055	1,361,712
在製品	61,394	64,165
製成品	346,024	383,544
持作轉售之商品	33,518	32,727
	53,441,173	59,557,443

於二零二一年十二月三十一日，以上結餘包括持有作出售之發展中物業39,030,615,000港元(二零二零年：46,394,251,000港元)預期不會在一年內變現。

於二零二一年十二月三十一日，持有作出售之物業當中金額6,895,090,000港元(二零二零年：5,533,399,000港元)位於中國北京及上海等一線城市之物業及金額5,788,477,000港元(二零二零年：5,787,645,000港元)位於中國其他城市之物業。

除以上位於中國其他城市之物業外，其中金額1,916,914,000港元(二零二零年：2,530,609,000港元)於本年度並無預售，而金額1,916,914,000港元(二零二零年：2,265,540,000港元)被本集團管理層識別為相關持有作出售之物業，詳情如下。

如附註4所述，本集團管理層參考持有作出售之物業所位於的城市和位置、預售情況及其他相關市場因素判斷相關持有作出售之物業。本集團管理層參考估值師的估值來評估相關持有作出售之物業於二零二一年十二月三十一日的可變現淨值。本集團的相關持有作出售之物業之可變現淨值由估值師根據位於相近或相同位置的可比較物業之交易價格，以及根據每個物業的性質及其特定的位置和條件所進行的調整。

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

於截至二零二零年十二月三十一日止年度，鑒於相關持有作出售之物業持續滯銷，本集團管理層經考慮估值師進行之估值結果後，已釐定該等物業之可變現淨值低於彼等賬面值並已於損益中確認100,212,000港元之減值損失。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，有關於若干位於中國的公共保障房減值損失30,781,000港元已撥回並已於損益中確認。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，若干持有作出售之發展中物業總值909,692,000港元(二零二零年：23,739,000港元)的減值損失已確認，乃基於在參考其他相似物業於同一地點的市場價格下，預期單位售價低於單位成本。

以成本減任何累計折舊及任何減值準備之租賃土地已包括於持有作出售之發展中物業中。剩餘價值為租賃土地部分之預計出售價值。考慮到於二零二一年十二月三十一日的剩餘價值，租賃土地並無計提折舊。

27. 貿易及其他應收款項

	2021 千港元	2020 千港元
貿易應收款項		
— 貨品及服務	4,197,054	3,740,179
— 租賃應收款項	15,512	13,424
	4,212,566	3,753,603
扣減：信貸虧損準備	(484,621)	(230,801)
	3,727,945	3,522,802
其他應收款項(附註iv)	3,717,653	5,604,187
應收有關人士款項(附註v)	1,361,641	3,667,983
收購土地的預付款(附註vi)	3,472,790	—
為拍賣一幅土地而支付的保證金	—	534,569
貿易及其他應收款項總額	12,280,029	13,329,541

於二零二零年一月一日，來自客戶合約之貿易應收款項3,150,024,000港元。

附註：

- (i) 於接納新客戶前，本集團以其過往的信用紀錄評估潛在客戶的信用質素及定出信貸限額。對於有良好信用紀錄的客戶會提供信用銷售，客戶的信貸限額會定期檢討。大部分未到期及未減值的貿易應收款項均沒有拖欠紀錄。
- (ii) 除物業買家外，本集團一般提供三十天至一百八十天之信用期予貿易客戶。至於物業銷售，基於其業務性質，本集團一般未有對物業買家提供信用期(已獲特別批准除外)。以下為貿易應收款項(扣減信貸虧損準備)按發票或合約日期(接近相對之收入確認日期)呈列之賬齡分析。

	2021 千港元	2020 千港元
30天內	1,149,695	943,183
31-60天	455,140	420,590
61-90天	283,650	540,861
91-180天	521,820	408,506
181-365天	603,190	314,677
多於365天	714,450	894,985
	3,727,945	3,522,802

- (iii) 於二零二一年十二月三十一日，本集團貿易應收款項結餘中包括賬面值合共1,927,261,000(二零二零年：1,674,789,000港元)的賬款已於本報告日到期。本集團管理層認為債務人的信用質素並未惡化，以及該等債務人的付款記錄令人滿意，本集團管理層認為該等債務人不被視為違約，而該等逾期的貿易應收款項對預期信貸虧損影響並不重大。
- (iv) 於二零二一年十二月三十一日，其他應收款項3,717,653,000港元(扣除減值之淨值2,412,910,000港元)(二零二零年：5,604,187,000港元(扣除減值之淨值197,705,000港元))主要為支付承辦商的預付款項、其他應付稅項、預付雜費款項、預付款項及訂金。
- (v) 於二零二零年十二月三十一日，應收有關人士款項中包括：(i)應收若干聯營公司款項(無抵押)956,267,000港元(二零二零年：1,725,614,000港元)，其中款項589,284,000港元(二零二零年：705,611,000港元)按現行市場利率計算固定利息，以及本集團提供的委託貸款319,018,000港元(二零二零年：427,655,000港元)及(ii)應收若干合營企業款項403,881,000港元(二零二零年：1,942,369,000港元)，其中款項99,814,000港元(二零二零年：1,787,481,000港元)按現行市場利率計算固定利息。

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

27. 貿易及其他應收款項(續)

附註：(續)

(vi) 截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團分別與上海青浦區政府及兩港區政府簽訂兩份土地使用權轉讓合同，以合計代價人民幣2,830,324,000元(相等於3,472,790,000港元)收購位於上海的土地以發展住宅項目。於二零二一年十二月三十一日，本集團已全數支付代價款項，但由於土地使用權證尚未辦妥，該款項已被確認為預付收購款項。

(vii) 貿易及其他應收款項的減值評估詳情已載列於附註54(b)中。

28. 合約資產

	2021 千港元	2020 千港元
合約客戶應收款項	116,869	403,204

於二零二零年一月一日，合約資產的金額為600,758,000港元。

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

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

由於本集團預期該等合約資產於正常營運週期內變現，因此將其分類為流動。

29. 作抵押之銀行存款／短期銀行存款／銀行結存及現金

(i) 存款期少於一年的銀行存款709,526,000港元(二零二零年：806,864,000港元)已抵押以獲取給予本集團的一般銀行信貸，故該等存款被分類為流動資產。作抵押之銀行存款的固定年利率為0.16%至0.26%(二零二零年：0.3%至3.0%)，作抵押之銀行存款將於償還相關的銀行貸款時解除。

(ii) 存款期三個月以上的短期銀行存款之市場年利率為0.38%至4.18%(二零二零年：0.52%至3.40%)。

(iii) 銀行結存(包括存款期少於三個月的銀行存款)之市場年利率為0.01%至1.48%(二零二零年：0.01%至1.48%)。

29. 作抵押之銀行存款／短期銀行存款／銀行結存及現金(續)

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

	2021 千港元	2020 千港元
人民幣	596,631	236,329
美元	1,217,135	1,061,082
港元	286,470	128,685

30. 貿易及其他應付款項

	2021 千港元	2020 千港元
貿易應付款項(附註i)	6,988,925	7,304,427
應付票據款項	430,444	1,770,015
其他應付款項(附註ii)	14,766,535	12,447,266
貿易及其他應付款項總額	22,185,904	21,521,708

附註：

(i) 以下為本報告期期末貿易應付款項按發票日期呈列之賬齡分析。

	2021 千港元	2020 千港元
30天內	3,286,268	2,931,542
31-60天	232,677	328,009
61-90天	132,927	271,286
91-180天	401,685	417,515
181-365天	1,217,757	1,633,827
多於365天	1,717,611	1,722,248
	6,988,925	7,304,427

(ii) 於二零二一年十二月三十一日其他應付款項中包括(a)應付上海市徐匯區國有資產監督管理委員會(「徐匯國資委」)及徐匯國資委控制的實體款項47,649,000港元(二零二零年：233,271,000港元)(見附註45(i)(a)(iv))，(b)應付若干同系附屬公司款項138,051,000港元(二零二零年：1,448,000港元)為無抵押及無固定還款期，(c)應付非控制股東權益3,334,054,000港元(二零二零年：866,508,000港元)其中金額570,798,000港元(二零二零年：552,720,000港元)為年利率按現行市場利率釐定，(d)應付其他關聯人士款項195,405,000港元(二零二零年：252,808,000港元)為無抵押及無固定還款期及(e)發展中物業的預提開支3,038,742,000港元(二零二零年：2,597,353,000港元)。

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

31. 合約負債

	附註	2021 千港元	2020 千港元
合約客戶應付款項	(i)	44,150	49,440
物業銷售之客戶訂金	(ii)	20,574,581	21,646,482
		20,618,731	21,695,922

於二零二零年一月一日，合約負債金額為14,803,392,000港元。

附註：

(i) 建設合約

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

(ii) 物業銷售

物業銷售之客戶訂金屬於與物業買家訂立買賣合同相關的負債，其物業單位銷售所得款項根據本集團的收入確認政策尚未確認為收入。當物業買家簽署買賣合同時，本集團一般收取合約金額的30%至100%作為預售所得款項。下表列示了於本年度確認的收入中，有多少屬於與結轉合約負債有關及有多少屬於與前期已履行的履約義務有關。於年初確認並已計入合約負債的收入為19,122,643,000港元(二零二零年：11,116,168,000港元)。

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

32. 遞延收益

於二零二一年六月二十二日，本集團透過其間接持有之全資附屬公司與上海市交通委員會及上海城投(集團)有限公司簽訂三份補償協議，根據協議上海市交通委員會同意支付本集團稅前總額人民幣3,553百萬元(相等於約4,272百萬元)作為取消本集團經營的三條公路若干里程的收費導致未來通行費收入減少的經濟補償。本集團將於相關收費公路經營權利餘年限繼續負責維修及營運該等公路的相關路段。該金額被視作遞延收益處理。

該金額按使用架次之基準轉至其他收入內，乃按某一期間之實際交通流量與本集團獲授收費公路經營權期間之預計總交通流量之比例計算。此政策導致於本中期間其他收入一項貸記409百萬元。於二零二一年十二月三十一日，餘下金額人民幣3,110百萬元(相等於約3,816百萬元)有待攤銷。

33. 銀行及其他貸款

	2021 千港元	2020 千港元
銀行貸款	49,375,810	45,549,529
其他貸款	14,881,325	11,392,617
	64,257,135	56,942,146
分析：		
有抵押	17,795,066	16,940,772
無抵押	46,462,069	40,001,374
	64,257,135	56,942,146
貸款賬面金額的還款期：		
一年內	23,637,611	13,755,345
一年後至兩年內	7,220,864	13,828,740
兩年後至五年內	22,669,157	20,714,538
五年後	10,729,503	8,643,523
	64,257,135	56,942,146
扣減：列為流動負債的一年內到期款項	(23,637,611)	(13,755,345)
	40,619,524	43,186,801
浮動利率		
— 一年內到期	14,220,343	11,030,811
— 一年後到期	35,467,721	32,767,004
固定利率		
— 一年內到期	9,417,268	2,724,534
— 一年後到期	5,151,803	10,419,797
	64,257,135	56,942,146

附註：

- (i) 本集團之貸款之實際利率(即合同列明利率)範圍如下：

	2021	2020
實際利率：		
固定利率貸款	0.80%-6.79%	0.80%-7.50%
浮動利率貸款	0.89%-6.51%	0.80%-8.78%

- (ii) 本集團之銀行貸款中包括本集團獲得的6,989百萬港元(二零二零年：8,477百萬港元)銀團貸款額度中已取用的6,989百萬港元(二零二零年：8,477百萬港元)的款項。截至二零二零年十二月三十一日止年度，此等銀行貸款相關的直接交易費用約21百萬港元(二零二零年：零港元)已在初始確認時扣減銀行貸款的公允值。於二零二一年十二月三十一日，此等銀行貸款的賬面值約為6,989百萬港元(二零二零年：8,477百萬港元)。
- (iii) 包括於其他貸款中為由本集團於中國的非全資附屬公司(「發行人」)發行合共金額14,494,741,000港元(二零二零年：10,750,589,000港元)的墊付債券及中期票據(「債券及票據」)，並於上海證券交易所上市。該本金總額人民幣12,300,000,000元(二零二零年：人民幣9,300,000,000元)的債券及票據為無抵押及於二零二二年及二零二六年(二零二零年：二零二一年及二零二五年)期間內到期，期限為三至七年(二零二零年：三至七年)。債券持有人有權要求發行人在其第三至第五週年贖回債券。該債券及票據以固定年利率2.84%至4.47%或上海銀行間拆放利率加年利率1.00%(二零二零年：固定年利率3.49%至4.6%或上海銀行間拆放利率加年利率1.00%)。債券及票據的實際利率的範圍為年利率2.84%至4.71%(二零二零年：年利率3.62%至4.75%)。
- (iv) 本集團獲得的若干銀行額度包含了以下條件：(a)上實集團保留對本公司的管理控制權並持有不少於35%本公司的有投票權股本及(b)上實集團繼續由上海市人民政府控制。

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

33. 銀行及其他貸款(續)

於二零二一年十二月三十一日，與賬面值人民幣2,040,000,000元(相等於2,503,067,000港元)(二零二零年：2,708,482,000港元)相關的銀行貸款，本集團未能遵守有關本年度宣派／派付比率的相關契諾。因此，於二零二一年十二月三十一日，此貸款之全數金額已重分至流動負債。於報告期期末後，本集團已就該契諾獲得銀行豁免。

34. 租賃負債

	2021 千港元	2020 千港元
應付租賃負債：		
一年內	100,582	113,239
一年以上但不超過兩年	74,469	87,770
兩年以上但不超過五年	46,245	201,810
五年以上	27,957	28,256
	249,253	431,075
減：列為流動負債的十二個月內到期結清的款項	(100,582)	(113,239)
列為非流動負債的十二個月後到期結清的款項	148,671	317,836

應用於租賃負債的加權平均增量借貸比率為年利率4.35%至4.90%(二零二零年：年利率3.75%至4.90%)。

以下是以相關集團實體的功能貨幣以外的貨幣計價的租賃義務：

	港元 千港元	人民幣 千港元
於二零二一年十二月三十一日	11,422	159,664
於二零二零年十二月三十一日	5,511	224,453

35. 股本

	普通股 股份數目	金額 千港元
普通股，已發行及繳足：		
於二零二零年一月一日、二零二零年十二月三十一日 及二零二一年十二月三十一日	1,087,211,600	13,649,839

36. 以股份支付的交易

本公司及本集團其他成員公司採納之以股權結算購股期權計劃詳情如下：

(I) 上實控股計劃

上實控股計劃之主要條款載列如下。

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

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

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

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

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

於兩個年度內，上實控股計劃項下概無已授出或尚未行使購股期權。

36. 以股份支付的交易(續)

(II) 上實城開計劃

上實城開計劃之主要條款載列如下。

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

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

自二零一零年起並無授出購股期權。於二零一零年授出之購股期權分三批於兩年內歸屬，40%已授出購股期權於授出日期歸屬，30%購股期權於授出日期一週年歸屬及餘下30%購股期權於授出日期起兩年內歸屬。計劃項下所有購股期權均已歸屬及有關開支於過往年度損益內確認。

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

36. 以股份支付的交易(續)

(III) 上實城開新計劃

上實城開新計劃的主要條款載列如下。

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

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

於兩個年度內，上實城開新計劃項下概無已授出或尚未行使購股期權。

(IV) 上實環境計劃

上實環境計劃之主要條款載列如下。

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

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

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

36. 以股份支付的交易(續)

(IV) 上實環境計劃(續)

承授人必須由購股期權要約日期起計30日內接納授出購股期權之要約，且無論如何不應遲於要約日期後第三十日的下午五時正填妥、簽署及連同1新加坡元之代價一併交回接納表格。所授出購股期權之行使期由上實環境之薪酬委員會決定。行使價訂定為按價格之購股期權僅可於要約日期一週年後全部或部分行使。授予聯營公司非執行董事及僱員之購股期權須於有關要約日期五週年前行使。

於兩個年度內，上實環境計劃項下概無已授出或尚未行使購股期權。

37. 收購附屬公司

截至二零二一年十二月三十一日止年度

除以下收購，本集團於本年度並無其他重大收購。

(i) 昭海金融證券有限公司(「昭海金融」)

於二零二一年二月，上實城開以現金代價56,000,000港元從若干獨立第三方收購昭海金融80%權益。此收購已使用業務合併入賬。昭海金融於香港主要從事證券交易及投資組合管理。收購昭海金融是為了提升本集團業務的競爭力，並在香港開拓新的領域。

(ii) 河南聞諾環保科技有限公司(「河南聞諾」)

於二零二一年四月，上實環境透過其持有92.2%的附屬公司上海復旦水務工程技術有限公司，及其持有75%的附屬公司河南上實投資有限公司，以總代價人民幣63,982,000元(相等於76,754,000港元)完成收購河南聞諾80%權益。河南聞諾位於中國河南省漯河市，主要從事污水處理廠的營運，總設計能力為每日300,000噸。

37. 收購附屬公司(續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度(續)

	昭海金融 千港元	河南聞諾 千港元	總額 千港元
代價：			
已付現金	26,000	62,632	88,632
於以前年度已付訂金	30,000	–	30,000
應付代價(已包括二零二一年十二月三十一日 之其他應付款項內)	–	14,122	14,122
	56,000	76,754	132,754
於收購日購入之資產及確認之負債：			
物業、廠房及設備	63	6,380	6,443
使用權資產	608	–	608
其他無形資產	200	68,781	68,981
服務特許權安排應收款項	–	59,659	59,659
於聯營公司權益	–	30,301	30,301
於損益表按公允值列賬之金融資產	13	7,805	7,818
貿易及其他應收款項	34,896	55,200	90,096
預付稅項	4	–	4
銀行結存及現金	222,439	491	222,930
貿易及其他應付款項	(217,107)	(108,510)	(325,617)
租賃負債	(621)	–	(621)
遞延稅項負債	–	(14,400)	(14,400)
	40,495	105,707	146,202
收購產生之商譽(議價交易產生之溢利)：			
代價	56,000	76,754	132,754
加：非控制股東權益	8,099	21,141	29,240
減：購入之淨資產	(40,495)	(105,707)	(146,202)
	23,604	(7,812)	15,792
收購產生之現金淨(流入)流出：			
已付現金代價	26,000	62,632	88,632
減：購入之銀行結存及現金	(222,439)	(491)	(222,930)
	(196,439)	62,141	(134,298)

由於收購事項不會對本集團於二零二一年一月一日至各自收購日期間的營業額或財務表現不會對本集團的營業額或財務表現有重大貢獻，因此沒有編製有關收購昭海金融及河南聞諾的備考資料，而本集團的備考營業額及經營業績與本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度的營業額及經營業績相約。

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

37. 收購附屬公司(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

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

無錫外貿主要從事藥品包裝生產及銷售，位於中國江蘇省無錫市。

	千港元
代價：	
已付現金	28,247
於二零一九年十二月三十一日已付訂金	211,913
	240,160
於收購日購入之資產及確認之負債：	
物業、廠房及設備	76,966
使用權資產	32,701
存貨	19,019
貿易及其他應收款項	51,867
銀行結存及現金	22,649
貿易及其他應付款項	(21,240)
應付稅項	(1,093)
銀行貸款	(13,691)
	167,178
收購產生之商譽	
已轉讓代價	240,160
減：購入之淨資產	(167,178)
	72,982
收購產生之現金淨流出	
已付現金代價	28,247
減：購入之銀行結存及現金	(22,649)
	5,598

除以上提及之收購外，於截至二零二零年十二月三十一日止年度內由另一收購一家其他附屬公司之淨現金流出及增加非控制股東權益分別為15,285,000港元及4,318,000港元。

38. 分類為持作出售資產

- (i) 於二零一八年十二月三十一日，上實環境之董事決議出售其持有的一家附屬公司靈璧臣信綠色產業發展有限公司(「靈璧」)的部80%股權與獨立第三方。隨後與幾家有興趣收購方進行談判。預期於十二個月內出售的附屬公司應佔資產及負債，已根據香港財務報告準則第5號分類為持作出售的出售組別，並個別呈列於二零一八年十二月三十一日的綜合財務狀況表中。於二零二一年六月，該項出售已完成，詳情已載列於附註39(i)。
- (ii) 於二零二零年六月，本集團管理層決議出售一家聯營公司。隨後與幾家有興趣收購方進行談判。預期於十二個月內出售的聯營公司應佔權益已分類為持作出售資產，賬面值為78,076,000港元，並個別呈列於二零二零年十二月三十一日的綜合財務狀況表中。於本年度，該項交易已完成，而本集團已確認出售一家聯營公司的收益53,151,000港元於損益中。
- (iii) 於二零二一年十二月，上實環境管理層決議出售其一家附屬公司。隨後與幾家有興趣收購方進行談判。歸屬於附屬公司的資產和負債預計將在十二個月內出售，已根據香港財務報告準則第5號分類為持作出售的出售組別，並個別呈列於二零二一年十二月三十一日的綜合財務狀況表中。

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

於二零二一年及二零二零年十二月三十一日分類為持作出售的出售組別的主要資產和負債類別載列如下：

	2021 千港元	2020 千港元
於聯營公司權益	–	78,076
服務特許權安排應收款項	5,322	218,828
存貨	–	559
貿易及其他應收款項	252	31,209
現金及現金等價物	3,087	–
分類為持作出售資產總值	8,661	328,672
貿易及其他應付款項，及與分類為持作出售資產直接相關之負債總值	(113)	(180,428)

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

39. 出售附屬公司

截至二零二一年十二月三十一日止年度

- (i) 誠如附註38(i)所述，上實環境以代價人民幣40,000,000元完(相等於47,985,000港元)成出售其所持有靈璧全部80%股權。
- (ii) 於二零二一年十月二十日，上海城開與一家附屬公司的關聯人士上海徐匯資本投資有限公司(「上海徐匯資本」)訂立股權轉讓協議。根據股權轉讓協議，上海城開同意出售而同時上海徐匯資本同意購入本集團持有之全部上海寰宇城市投資發展有限公司(「上海寰宇」)60%股權，總代價為人民幣3,576,000,000元(相等於4,300,144,000港元)。該出售已於本年度完成，而所有代價款已全數收取。
- (iii) 於二零二一年十二月，上實發展與一家獨立第三方簽訂股權轉讓協議，以代價人民幣213,453,000(相等於258,293,000港元)出售其於紹興上投置業發展有限公司(「紹興上投置業」)全部100%股權。
- (iv) 於二零二一年八月，上實發展與一家獨立第三方簽訂股權轉讓協議，以代價人民幣65,104,000元(相等於78,780,000港元)出售其於天津市中天興業房地產開發有限公司(「中天興業」)全部100%股權。

於出售日出售附屬公司的淨資產詳情載列如下：

	靈璧 千港元	上海寰宇 千港元	紹興上 投置業 千港元	中天興業 千港元	總額 千港元
代價：					
已收現金	37,188	4,300,144	258,293	78,780	4,674,405
應收代價款項	10,797	-	-	-	10,797
	47,985	4,300,144	258,293	78,780	4,685,202
失去控制權的資產及負債的分析：					
投資物業	-	1,245,325	201,175	51,479	1,497,979
設備	-	875	7	66	948
使用權資產	-	7,965	-	-	7,965
服務特許權安排應收款項	219,767	-	-	-	219,767
存貨	570	6,841,920	98,001	13,300	6,953,791
貿易及其他應收款項	38,352	81,439	4,704	1,034	125,529
銀行結存及現金	17	45,985	3,732	14,850	64,584
貿易及其他應付款項	(66,065)	(726,519)	(195,054)	-	(987,638)
租賃負債	-	(8,013)	-	-	(8,013)
應付稅項	-	-	(10,936)	(995)	(11,931)
銀行及其他貸款	(162,848)	(1,960,257)	-	-	(2,123,105)
遞延稅項負債	(5,150)	(160,832)	(7,659)	(1,011)	(174,652)
售出之淨資產	24,643	5,367,888	93,970	78,723	5,565,224
出售溢利：					
已收代價	47,985	4,300,144	258,293	78,780	4,685,202
售出之淨資產	(24,643)	(5,367,888)	(93,970)	(78,723)	(5,565,224)
非控制股東權益	4,928	2,179,126	-	-	2,184,054
	28,270	1,111,382	164,323	57	1,304,032
出售產生之現金淨流入(流出)：					
已收現金代價	37,188	4,300,144	258,293	78,780	4,674,405
減：售出之銀行結存及現金	(17)	(45,985)	(3,732)	(14,850)	(64,584)
	37,171	4,254,159	254,561	63,930	4,609,821

39. 出售附屬公司(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

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

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

39. 出售附屬公司(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度(續)

於出售日出售湖南淺水灣的淨資產詳情載列如下：

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

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

除以上提及之出售外，於截至二零二零年十二月三十一日止年度內出售其他附屬公司之淨現金流入及減少非控制股東權益分別為20,691,000港元及3,335,000港元。

40. 經營租賃

本集團為出租人

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

未貼現租賃應收款項如下：

	2021 千港元	2020 千港元
一年內	1,093,899	1,003,395
第二年	621,294	655,358
第三年	477,768	514,381
第四年	334,875	378,860
第五年	293,660	336,449
五年後	635,677	848,930
	3,457,173	3,737,373

41. 資本性承諾

	2021 千港元	2020 千港元
已簽約但未於綜合財務報表中撥備之資本性開支		
— 購買物業、廠房及設備及無形資產	46,386	50,583
— 增加持有作出售之發展中物業	10,036,806	11,260,174
— 投資於合營企業	77,005	361,861
— 收購土地使用權	2,793,252	2,842,718
— 增加在建工程	1,634,065	1,090,826
	14,587,514	15,606,162

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

	2021 千港元	2020 千港元
收購一幅土地之出資承諾	—	651,210

42. 財務擔保合同及或然負債

財務擔保合同

	2021 千港元	2020 千港元
因下列人士使用之銀行信貸而向銀行作出擔保		
— 物業買家	6,535,523	7,254,139
— 聯營公司	1,337,114	1,411,370
— 合營企業	2,024,889	—
	9,897,526	8,665,509

就物業買家使用之銀行融資給予銀行之擔保

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

就聯營公司／合營企業使用之銀行融資給予銀行之擔保

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

於二零二一年十二月三十一日，本集團與銀行訂立協議，就授予本集團合營企業的銀行借款提供企業擔保。本集團在該擔保項下的最大負債為向合營企業借款的未償還金額約2,025百萬港元。

本集團管理層認為，本集團上述財務擔保合約之公允值並不重大。

就附屬公司使用之銀行融資給予銀行之擔保

於二零二一年十二月三十一日，本公司就授予其附屬公司的銀行信貸而向銀行授予的財務擔保約為9,020百萬港元(二零二零年：10,520百萬港元)其中約7,008百萬港元(二零二零年：8,508百萬港元)已被使用。

43. 資產抵押

本集團有以下之資產已抵押予銀行，從而獲得該等銀行給予本集團之銀行信貸額度：

- (i) 賬面值合共為11,876,715,000港元(二零二零年十二月三十一日：10,334,774,000港元)的投資物業；
- (ii) 賬面值合共為11,609,000港元(二零二零年十二月三十一日：70,816,000港元)的租賃土地及樓宇；
- (iii) 賬面值合共為189,290,000港元(二零二零年十二月三十一日：192,379,000港元)的廠房及機器；
- (iv) 賬面值合共為19,149,719,000港元(二零二零年十二月三十一日：16,744,560,000港元)的服務特許權安排應收款項／無形資產；
- (v) 賬面值合共為17,448,191,000港元(二零二零年十二月三十一日：12,537,442,000港元)的持有作出售之發展中物業；
- (vi) 賬面值合共為259,702,000港元(二零二零年十二月三十一日：無)的持有作出售之物業；
- (vii) 賬面值合共為289,972,000港元(二零二零年十二月三十一日：196,344,000港元)的貿易應收款項；
- (viii) 賬面值合共為709,526,000港元(二零二零年十二月三十一日：806,864,000港元)的銀行存款；
- (ix) 賬面值合共為184,049,000港元(二零二零年十二月三十一日：178,190,000港元)的附屬公司權益；及
- (x) 賬面值合共為966,000港元(二零二零年十二月三十一日：1,074,000港元)的土地使用權(包括在使用權資產內)。

44. 退休福利計劃

本公司及其香港之附屬公司按照職業退休計劃條例為彼等之合資格僱員提供定額供款退休金計劃。為符合強制性公積金計劃條例，本集團亦已設立強制性公積金計劃。這兩個計劃之資產分別由獨立受保人管理之信託基金持有。從綜合損益表中扣除之退休福利計劃供款為本公司及其香港之附屬公司按照該計劃之條款所訂定之比率計算應付予該基金之供款金額。倘僱員在完全符合獲取全部供款資格前退出該定額供款退休金計劃，有關之僱主供款部分可予減低本公司及其香港之附屬公司將來應付之供款金額。

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

於本報告期期末，概無放棄供款可於未來年度減低應付供款。

於損益中確認的開支總額287,697,000港元(二零二零年：188,241,000港元)為本集團按該計劃規則指定的比率須向該等計劃之應付供款。

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

45. 關連及有關人士之交易及結餘

於本年度，本集團與有關人士曾進行重大交易及存有結餘，當中包括若干按上市規則被視為關連人士。

(i) 有關人士及關連人士

- (a) 除綜合財務報表其他部分所披露者外，在本年度根據上市規則之重大關連交易及在本報告期末之重大結餘如下：

有關人士及關連人士	交易性質及結餘	2021 千港元	2020 千港元
交易			
最終控股公司	與短期租賃及低價值資產租賃有關的開支(附註i)	1,627	2,023
同系附屬公司	與短期租賃及低價值資產租賃有關的開支(附註i)	51,910	50,491
聯營公司	本集團收取之利息收入(附註ii及iii)	33,846	32,175
合營企業	本集團收取之利息收入	9,511	3,083
結餘			
聯營公司	由本集團提供之貸款(附註ii及iii) 本集團應收利息	589,000 284	689,000 16,611
合營企業	由本集團提供之貸款 本集團應收利息	99,650 164	1,784,398 3,083
<i>附屬公司之非控股股東：</i>			
森大廈(上海)	提供予本集團之貸款(附註(v))	509,448	493,229
徐匯國資委及徐匯國資委控制之實體	本集團非貿易應付款項(附註(iv))	47,649	233,271

45. 關連及有關人士之交易及結餘(續)

(I) 有關人士及關連人士(續)

(a) (續)

附註：

- (i) 租金乃根據相關租約協議及與訂立租約協議時由專業物業估值師獨立事務所評定的公開市場租金相等或接近的現行租金支付。
- (ii) 於二零一六年一月，滬寧高速同意向星河數碼提供本金總額最高人民幣500,000,000元的股東貸款額度，期限自二零一六年一月二十一日起計三年。有關貸款金額將按每次個別情況而定，每次最高金額則為額度之未動用部分。各定期貸款之期限將按每次個別情況磋商。各定期貸款將自二零一六年一月二十一日起計滿三年時屆滿。利率為中國人民銀行公佈的同期人民幣貸款基準利率，並每半年支付一次。

於二零一九年一月，滬寧高速已同意按大致相同的條款延展上述股東貸款，經重續屆滿日期為二零二二年一月二十日。

於二零二零年一月，已償還款項人民幣200,000,000元(相等於223,713,000港元)及星河數碼已同意借入額外股東貸款人民幣210,000,000元(相等於234,899,000港元)，該貸款按年利率5%(二零二零年：5%)計息。

於二零二一年十一月八日，滬寧高速同意以大致相同之條款繼續向星河數碼提供股東貸款額度，展期三年，由二零二二年一月二十一日起至二零二五年一月二十日止。於二零二一年十二月三十一日，附註27所載其他應收款項中所包含提供予星河數碼的期末貸款結餘約為589百萬港元(二零二零年：約570百萬港元)，產生利息收入為29,142,000港元(二零二零年：25,318,000港元)。

- (iii) 於二零一八年六月，上海申渝公路建設發展有限公司(「申渝公路」)、一間銀行及星河數碼訂立一份委託貸款合同(「二零一八年委託貸款安排」)，據此申渝公路委託銀行向星河數碼授出本金金額為人民幣200,000,000元的貸款，期限為十二個月，至二零一九年六月止。

於二零一九年六月，申渝公路、該銀行及星河數碼訂立第四份委託貸款合同，據此申渝公路同意按大致相同的條款延展申渝公路二零一八年委託貸款安排，該項貸款的本金額修訂為人民幣160,000,000元，期限為十二個月，至二零二零年六月止。

於二零二零年六月，申渝公路、該銀行及星河數碼訂立第五份委託貸款合同，據此申渝公路同意提供本金金額為人民幣100,000,000元的貸款，為期十二個月，至二零二一年六月止。該項貸款按年利率5%(二零二零年：5%)計息。

於二零二零年十二月三十一日，附註27所載其他應收款項中所包含提供予星河數碼的期末貸款結餘約為119百萬港元，利息收入為6,857,000港元。截至二零二一年十二月三十一日止年度，結餘已悉數償還，期內收入為4,704,000港元。

- (iv) 計入附註30(ii)應付徐匯國資委及徐匯國資委控制之實體的款項為無抵押。於二零一九年十二月三十一日，餘額當中為223,713,000港元的金額指透過銀行管理的委託貸款協議來自徐匯國資委控制之實體的貸款，按介乎7.5%至9%的固定年利率計息，並須於二零二一年六月償還。截至二零二零年十二月三十一日止年度，餘額已悉數提前償還。餘額為無抵押、免息及須按要求償還。
- (v) 計入附註30(ii)應付森大廈(上海)有限公司(「森大廈(上海)」)的款項為無抵押。該款項指透過貸款協議來自森大廈(上海)的貸款，按固定年利率4.5%計息。

45. 關連及有關人士之交易及結餘(續)

(i) 有關人士及關連人士(續)

- (b) 於二零一八年六月八日，申渝公路與一間銀行訂立委託貸款合同，據此，申渝公路同意將合共人民幣100,000,000元之款項委託予該銀行，該銀行於收到申渝公路的指示後向指定借款人提供貸款。於同日，該銀行及上海上實金融服務控股股份有限公司(「上實金融服務」)根據該等申渝公路委託貸款合同，將透過銀行向上實金融服務提供貸款本金額為人民幣100,000,000元之貸款訂立委託貸款合同(「申渝公路委託貸款合同」)。

於二零一九年六月五日，申渝公路與該銀行及上實金融服務訂立第二份委託貸款合同，據此，申渝公路同意按大致相同的條款延展申渝公路前委託貸款安排，經重續屆滿日期為二零二零年六月六日。該款項於二零二零年六月悉數結清。該貸款按年利率5.5%計息。

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

於二零一九年十二月六日，上實綠色產業投資管理、上實管理(上海)有限公司(「上實管理」)、一家本公司間接擁有的全資附屬公司星河數碼及一家上實集團的非全資擁有附屬公司上海市再擔保有限公司(「上海再擔保」)訂立合夥協議，據此，成立合夥企業以成立一家名為上實綠色能源一期股權投資基金(上海)合夥企業(有限合夥)的基金，以股權投資方式投資於(包括但不限於)戰略新興產業，如新能源、環保能源及新材料。上實綠色產業投資管理將擔任普通合夥人，而上實管理、上海再擔保及星河數碼將擔任有限合夥人。所有合夥人向合夥企業繳付之總出資額為人民幣190,000,000元，其中人民幣63,000,000元應由上實管理繳付，直至二零二零年十二月三十一日，上實管理出資額為人民幣63,000,000元。

- (d) 於二零二零年一月二十二日，上實城開與上實融資租賃、星河數碼、上海真辰實業發展有限公司、北京真辰資產管理有限公司、悅誠投資有限公司及林振先生訂立認購協議，據此(其中包括)，上實城開(上海)城市建設開發有限公司有條件同意通過向上實融資租賃注入現金人民幣407,942,000元，認購上實融資租賃之20%經擴大註冊資本，詳情載於附註24。
- (e) 於二零二零年四月二十一日，滬寧高速與星河數碼訂立股份轉讓協議，據此，滬寧高速同意出售及星河數碼同意購買聯營公司五芳齋的全部24%股權，現金代價為人民幣419,508,000元，該交易已於截至二零二零年十二月三十一日止年度內完成。
- (f) 於二零二零年十月三十日，本公司間接非全資附屬公司上實城開上海大健康管理(「上實城開大健康」)、上海華氏資產經營有限公司及上海凌風醫療管理有限公司訂立合營企業協議，內容有關成立合營企業，即上實(上海)醫療美容醫院有限公司(「上實醫療美容」)，而成立上實醫療美容的主要目的為從事開發及經營醫療美容機構。合營企業之總投資額為人民幣150,000,000元，其中上實城開大健康將出資人民幣28,500,000元。

45. 關連及有關人士之交易及結餘(續)

(I) 有關人士及關連人士(續)

- (g) 於二零一八年六月二十五日，滬寧高速、上海路橋發展有限公司(「上海路橋」)、上海申渝及上海躋法(統稱為「相關公司」，各自均為一間「相關公司」)，各自與星河數碼按相同條款訂立委託協議(統稱為「四份二零一八年委託協議」)，據此，各相關公司委託星河數碼管理其資產，自星河數碼向相關公司發送書面通知要求根據各份委託協議提供初始委託資金的日期(「二零一八年開始日」)起至緊接開始日第三週年前一日(「二零一八年終止日」)止，為期三年。

於二零一八年九月十八日，上述四家二零一八年相關公司各自與星河數碼按相同條款訂立補充協議，據此，委託資金根據相關委託協議可投資的範圍已予以擴展。上述四份二零一八年委託協議項下所有其他現有條款及條件維持不變及具十足效力及作用。

同日，本公司之間接非全資附屬公司永發印務(東莞)有限公司(「東莞永發」)與星河數碼按與上述四份二零一八年委託協議的條款(經補充協議補充及修訂)相同之條款(東莞永發將予提供的委託資金最高金額除外)訂立一份委託協議(「二零一八年委託協議5」)。

四份二零一八年委託協議及二零一八年委託協議5，統稱「二零一八年委託協議」及各為「二零一八年委託協議」。

四家二零一八年相關公司及東莞永發，統稱「二零一八年相關公司」。

二零一八年相關公司將予提供的委託資金之合計最高總金額須不超過人民幣600,000,000元，惟(i)四家二零一八年相關公司各自提供的委託資金最高金額不超過人民幣200,000,000元；(ii)東莞永發提供的委託資金之最高金額將不超過人民幣400,000,000元。截至二零二零年十二月三十一日止年度，相關公司實際提供的金額為人民幣360,000,000元。其中人民幣200,000,000元由上海路橋提供，人民幣100,000,000元由東莞永發提供，人民幣60,000,000元由上海申渝提供。

星河數碼須就委託資金的累積本金按年率5%(每日計算)支付保證回報。於二零一八年開始日至二零一八年十二月三十一日期間、二零一九年一月一日至二零一九年十二月三十一日期間、二零二零年一月一日至二零二零年十二月三十一日期間及二零二一年一月一日至二零一八年終止日期間，星河數碼根據二零一八年委託協議應付相關公司的保證回報總額之年度上限將分別為人民幣15,863,000元、人民幣30,000,000元、人民幣30,000,000元及人民幣30,000,000元。

倘若於作出上述分派及扣除所有稅項及開支後有任何超額收益，有關款項將按星河數碼與二零一八年相關公司各佔一半基準攤分。於二零一八年開始日至二零一八年十二月三十一日期間、二零一九年一月一日至二零一九年十二月三十一日期間、二零二零年一月一日至二零二零年十二月三十一日期間及二零二一年一月一日至二零一八年終止日期間，根據二零一八年委託協議應付二零一八年相關公司或星河數碼的超額收益總額年度上限將分別為人民幣317,260,274元、人民幣600,000,000元、人民幣600,000,000元及人民幣600,000,000元。

45. 關連及有關人士之交易及結餘(續)

(I) 有關人士及關連人士(續)

- (h) 四份二零一八年委託協議及二零一八年委託協議5於截至二零二一年十二月三十一日止年度屆滿。滬寧高速、路橋開發、申渝公路及東莞永發(統稱為「二零二一年相關公司」)各自均為一間「二零二一年相關公司」，於二零二一年八月十九日與星河數碼訂立資產管理委託協議(統稱為「二零二一年委託協議」)，以續簽二零一八年委託協議，自星河數碼向二零二一年相關公司發送書面通知要求根據二零二一年委託協議提供初始委託資金的日期(「二零二一年開始日」)起至緊接開始日第三週年前一日(「二零二一年終止日」)止，為期三年。此外，二零一八年委託協議在其委託期限屆滿時失效。

每間二零二一年相關公司至少提供人民幣10,000,000元作為初始委託資金。所有二零二一年相關公司將予提供的委託資金之合計最高總金額須不超過人民幣500,000,000元，惟(i)滬寧高速、路橋開發及申渝公路提供的委託資金最高金額不超過人民幣500,000,000元；及(ii)東莞永發提供的委託資金之最高金額將不超過人民幣200,000,000元。截至二零二一年十二月三十一日止年度，二零二一年相關公司實際提供的金額為人民幣260,000,000元，其中人民幣160,000,000元由上海申渝提供，人民幣100,000,000元由東莞永發提供。

星河數碼須就委託資金的累積本金按年率5%(每日計算)支付保證回報。於開始日至二零二一年十二月三十一日期間、截至二零二二年十二月三十一日止財政年度、截至二零二三年十二月三十一日止財政年度及自二零二四年一月一日至二零二一年終止日期間，星河數碼根據二零一八年委託協議應付二零二一年相關公司的保證回報總額之年度上限將分別為人民幣9,247,000元、人民幣25,000,000元、人民幣25,000,000元及人民幣25,000,000元。

倘若於作出上述分派及扣除所有稅項及開支後有任何超額收益，有關款項將按星河數碼與相關公司各佔一半基準攤分。超額收益的50%應根據委託資金的金額及委託期限於二零二一年相關公司之間分配。於開始日至二零二一年十二月三十一日期間、截至二零二二年十二月三十一日止財政年度、截至二零二三年十二月三十一日止財政年度及自二零二四年一月一日至二零二一年終止日期間，根據二零二一年委託協議應付二零二一年相關公司或星河數碼的超額收益總額年度上限將分別為人民幣9,247,000元、人民幣25,000,000元、人民幣25,000,000元及人民幣25,000,000元。

- (i) 於二零二一年一月十一日及二零二一年十二月二十二日，本公司間接全資附屬公司南洋兄弟煙草股份有限公司(「南洋煙草」)(作為承租人)與南洋企業置業有限公司(「南洋企業」)(作為業主)訂立租賃協議(即有關位於香港新界屯門青楊街9號之16層高物業的屯門租賃協議)，租賃期由二零二一年一月一日至二零二一年十二月三十一日(包括首尾兩日)及由二零二二年一月一日至二零二二年十二月三十一日(包括首尾兩日)，以重續兩者均將於二零二一年十二月三十一日及二零二二年十二月二十二日到期之原租賃協議，以供本集團營運。

屯門租賃協議於二零二一年一月一日至二零二一年十二月三十一日止期間及二零二二年一月一日至二零二二年十二月三十一日止期間之月租(不包括差餉、管理費及其他支出)均為2,750,000港元。年度上限指南洋煙草根據屯門租賃協議就二零二一年一月一日至二零二一年十二月三十一日止期間及二零二二年一月一日至二零二二年十二月三十一日止期間應付南洋企業的租金分別為33,000,000港元。

45. 關連及有關人士之交易及結餘(續)

(I) 有關人士及關連人士(續)

- (j) 於二零二一年一月十一日及二零二一年十二月二十二日，本公司(作為承租人)與國際標有限公司(「國際標」)(作為業主)訂立租賃協議(即有關位於香港灣仔告士打道39號夏慤大廈26樓全層及27樓部分樓面物業之夏慤租賃協議)，租賃期由二零二一年一月一日至二零二一年十二月三十一日(包括首尾兩日)及由二零二二年一月一日至二零二二年十二月三十一日(包括首尾兩日)，以重續兩者均於二零二一年十二月三十一日及二零二二年十二月二十二日到期之該等先前租賃協議，以供本集團營運。

於二零二一年一月一日至二零二一年十二月三十一日止期間及二零二二年一月一日至二零二二年十二月三十一日止兩個期間，夏慤租賃協議之月租(不包括差餉、管理費及其他支出)為937,400港元。年度上限指本公司根據夏慤租賃協議就二零二一年一月一日至二零二一年十二月三十一日止期間及二零二二年一月一日至二零二二年十二月三十一日止期間分別應付國際標的租金為11,248,000港元。

- (k) 於二零二一年一月十九日，本公司之間接非全資附屬公司永發印務有限公司(「永發印務」)與上實集團之聯繫人及本公司之關連人士上海醫藥集團股份有限公司(「上藥集團」)股份訂立採購框架協議(「採購框架協議」)，期限為一年，由二零二一年一月一日開始至二零二一年十二月三十一日為止。根據採購框架協議，永發印務任何成員公司及其不時之附屬公司(「永發集團」)可與上藥集團任何成員公司及其不時之附屬公司及其30%控股公司(「上海醫藥股份集團」)訂立個別協議(「個別協議」)，以提供藥品印刷包裝材料，惟須遵守採購金額的年度上限。

截至二零二一年十二月三十一日止財政年度，上海醫藥股份集團就採購框架協議項下擬進行交易應付永發集團的總採購金額年度上限為人民幣60,000,000元。

截至二零二一年十二月三十一日止年度的實際銷售總額為人民幣48,323,391元。

有關應付若干同系附屬公司款項之詳情刊載於附註30。

(II) 除關連人士外之有關方

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

有關方	交易性質及結餘	2021 千港元	2020 千港元
聯營公司：			
上海城開地產經紀有限公司	本集團支付物業代理費用	12,400	17,736
(Shanghai Urban Development Real Estate Agency Co., Ltd.)	本集團貿易應付款項	9,160	15,685

有關應收(付)聯營公司款項之詳情分別刊載於附註27及30。

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

45. 關連及有關人士之交易及結餘(續)

(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：

	2021 千港元	2020 千港元
短期福利	25,740	26,403

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

46. 與政府有關實體的重大交易及餘額

本集團本身為上實集團旗下集團公司的成員，而上實集團乃由中國政府控制。董事認為本公司最終由中國政府控制，而本集團於受中國政府控制、共同控制或有重大影響力的實體為主導的經濟環境下經營。除與上實集團及於附註45中所披露的其他關連人士及有關人士進行交易外，本集團亦與其他政府有關實體進行日常業務往來。本公司董事認為，該等交易無論單獨及整體上對本集團的營運影響並不重大。本集團於處理該等業務交易時，董事把該等政府有關實體視為獨立第三方。

47. 政府補助

除於附註32披露外，於截至二零二一年十二月三十一日止年度，(i)已收當地稅務機關退回營業及其他稅金約161.8百萬港元(二零二零年：185.8百萬港元)；及(ii)為吸引投資於中國若干省份而收取的補助約118.8百萬港元(二零二零年：114.6百萬港元)。此等金額已包括在其他收入內。

48. 主要附屬公司

於二零二一年十二月三十一日及二零二零年十二月三十一日，本公司之主要附屬公司詳情如下：

附屬公司名稱	註冊或 成立地點/ 經營地點	已發行及 繳足股本之票面值/ 註冊資本	由本公司/附屬公司 持有已發行股本/ 註冊資本百分比		主要業務
			2021	2020	
上實發展(附註i)	中國	A股 —人民幣1,844,562,892元	48.60% (附註4)	48.60% (附註4)	房地產發展及投資
上實城開(附註ii)	百慕達/中國	普通股 —192,253,000港元	42.89% (附註4)	42.89% (附註4)	房地產發展及投資
上海城開(附註viii)	中國	人民幣3,200,000,000元	59%	59%	房地產發展及投資
滬寧高速(附註iii)	中國	人民幣3,000,000,000元	100%	100%	持有收費公路經營權
上海路橋發展有限公司 (附註iii)	中國	人民幣1,600,000,000元	100%	100%	持有收費公路經營權

48. 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 繳足股本之票面值/ 註冊資本	由本公司/附屬公司 持有已發行股本/ 註冊資本百分比		主要業務
			2021	2020	
申渝高速(附註iii)	中國	人民幣1,200,000,000元	100%	100%	持有收費公路經營權
上實環境(附註iv)	新加坡/中國	普通股 - 人民幣5,947,420,000元	49.25% (附註4)	48.74% (附註4)	污水處理及自來水供應
上實基建控股有限公司 (「上實基建」)	英屬處女群島/香港	普通股 - 1美元	100%	100%	投資控股
上海實業財務管理有限公司 (「上實財務」)	香港	普通股 - 2港元	100%	100%	投資
Nanyang Tobacco (Marketing) Company, Limited	英屬處女群島/ 中國及澳門	普通股 - 1美元 - 100,000,000港元	100%	100%	銷售與推廣香煙及原材料搜羅
南洋兄弟煙草股份有限公司	香港	普通股 - 2港元 無投票權遞延股份 - 8,000,000港元	100%	100%	製造及銷售香煙
永發印務有限公司	香港	普通股 - 83,030,000港元	94.29%	94.29%	製造及銷售包裝材料及印刷產品

附註：

- (i) 此公司為一家於上海證券交易所A股市場上市之公司。
- (ii) 此公司為一家於聯交所主板上市之公司。
- (iii) 此等公司為於中國成立之外商獨資企業。
- (iv) 此公司為一家同時於新加坡證券交易所主板及聯交所主板上市之公司。
- (v) 除上實基建及上實財務外，以上所有附屬公司均為本公司間接持有。
- (vi) 本集團並無持有任何遞延股份。此等遞延股份無權收取有關公司任何股東大會之通告或出席或在該大會上投票，而其實際上亦無權收取股息或在公司清盤時獲得任何分派。
- (vii) 董事認為上表所轉載之本公司之附屬公司，對本集團之業績或資產有重要影響。董事認為若提供其他附屬公司之詳情將導致篇幅過於冗長。
- (viii) 此公司為一家於中國成立之中外合資企業。

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

除附註33所披露外，沒有附屬公司於本年度未發行任何債務證券。

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

48. 主要附屬公司(續)

擁有重大非控制股東權益的非全資附屬公司的詳情

下表列出擁有重大非控制股東權益的本集團非全資附屬公司的詳情：

附屬公司名稱	註冊地點/ 主要經營地點	非控制股東權益持有 擁有權及投票權比例		非控制股東權益 分攤的溢利		累計非控制股東權益	
		2021	2020	2021 千港元	2020 千港元	2021 千港元	2020 千港元
上實發展	中國	51.40%	51.40%	15,900	487,281	8,104,678	8,955,686
上實城開	百慕達/中國	57.11%	57.11%	326,857	287,396	8,354,749	7,870,710
上海城開	中國	41%	41%	212,237	143,986	4,095,329	6,772,321
上實環境	新加坡/中國	50.75%	51.26%	426,592	361,443	4,648,507	4,152,930
擁有非控制股東權益之個別非主要附屬公司				(614,125)	424,160	8,714,984	10,636,970
				367,461	1,704,266	33,918,247	38,388,617

本集團每家擁有重大非控制股東權益的附屬公司的財務資料摘要如下。以下財務資料摘要代表集團內部抵銷前的金額。

	上實發展(綜合)		上實城開(綜合, 包括上海城開)		上海城開(綜合)		上實環境(綜合)	
	2021 千港元	2020 千港元	2021 千港元	2020 千港元	2021 千港元	2020 千港元	2021 千港元	2020 千港元
流動資產	41,697,259	42,314,012	43,613,745	40,481,612	24,555,650	27,053,288	9,793,448	8,587,653
非流動資產	11,447,525	12,498,095	28,261,083	26,944,306	10,859,545	11,059,836	36,598,871	33,063,635
流動負債	(28,562,605)	(22,189,677)	(36,356,973)	(24,464,076)	(16,682,374)	(8,888,550)	(14,302,346)	(15,705,943)
非流動負債	(13,284,860)	(13,854,845)	(12,806,433)	(17,448,380)	(8,202,416)	(11,145,100)	(17,029,731)	(12,635,581)
歸屬於本公司擁有人之權益	2,033,348	8,737,884	6,859,137	6,495,621	5,893,280	9,745,536	4,878,691	4,293,179
非控制股東權益	8,104,678	8,955,686	8,354,749	7,870,710	4,095,329	6,772,321	4,648,507	4,152,930
本集團附屬公司之非控制股東權益	1,159,293	1,074,015	7,497,536	11,147,131	541,796	1,561,617	5,533,044	4,863,655

48. 主要附屬公司(續)

擁有重大非控制股東權益的非全資附屬公司的詳情(續)

	上實發展(綜合)		上實城開(綜合, 包括上海城開)		上海城開(綜合)		上實環境(綜合)	
	2021 千港元	2020 千港元	2021 千港元	2020 千港元	2021 千港元	2020 千港元	2021 千港元	2020 千港元
收入	12,771,893	8,876,315	11,015,088	6,356,732	5,823,023	2,984,644	8,759,240	7,048,772
年度(虧損)溢利	(404,974)	986,149	898,684	740,964	573,090	392,355	1,194,099	1,034,644
年度其他全面(支出)收益	(19,778)	(794,177)	207,660	360,879	513,670	878,197	247,294	341,913
年度全面(支出)收益總額	(424,752)	191,972	1,106,344	1,101,843	1,086,760	1,270,552	1,441,393	1,376,557
歸屬於本公司擁有人之年度溢利	15,034	460,736	245,471	234,369	305,420	207,199	330,473	354,320
歸屬於非控制股東權益之年度溢利	15,900	487,281	326,857	287,396	212,237	143,986	426,592	361,443
歸屬於本集團附屬公司非控制股東權益之年度(虧損)溢利	(435,908)	38,132	326,356	219,199	55,433	41,170	437,034	318,881
歸屬於本公司擁有人之年度全面收益總額	5,422	74,766	342,245	397,218	564,676	751,012	457,181	527,239
歸屬於非控制股東權益之年度全面收益總額	5,734	79,074	445,452	493,494	425,277	329,503	552,094	536,708
歸屬於本集團附屬公司非控制股東權益之年度全面收益總額	(435,908)	38,132	318,647	211,131	96,807	190,037	432,118	312,610
支付予非控制股東權益的股息	177,855	103,993	116,792	111,361	123,494	230,389	76,227	74,210
經營業務之現金流入(流出)淨值	(4,280,903)	915,301	(1,338,376)	3,248,565	(3,598,659)	503,849	380,259	171,830
投資業務之現金流出淨值	892,962	(393,750)	3,379,914	(1,405,025)	4,790,857	(1,447,808)	(1,044,669)	(241,929)
融資業務之現金(流出)流入淨值	1,226,680	(470,968)	2,354,106	(1,950,054)	2,435,127	459,119	817,525	403,877
淨現金流入(流出)	(2,161,261)	50,583	4,395,644	(106,514)	3,627,325	(484,840)	153,115	333,778

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

49. 主要合營企業

於二零二一年十二月三十一日及二零二零年十二月三十一日，本集團之主要合營企業詳情如下：

合營企業名稱	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
		2021	2020	
中環水務	中國	45%	45%	於中國合作投資及經營水務 相關及環保業務
上海諾卓	中國	29.5%	29.5%	綜合管理服務
長三角	中國	50%	50%	合作投資於中國經營固廢 能源的公司

附註：

- (i) 以上合營企業由本公司間接持有，並作為合營企業入賬，因為本公司的附屬公司及合營企業夥伴根據其組織章程細則共同控制戰略性財務及經營政策。
- (ii) 董事認為上表所列表載之本集團之合營企業，對本集團之年度業績有重要影響或構成本集團淨資產的重要部分。董事認為若提供其他合營企業之詳情將導致篇幅過於冗長。

50. 主要聯營公司

於二零二一年十二月三十一日及二零二零年十二月三十一日，本集團之主要聯營公司(均於中國成立)詳情如下：

聯營公司名稱	實體形式	本集團應佔之 註冊資本百分比		主要業務
		2021	2020	
上海莘天	中外合營企業	8.86% (附註i)	8.86% (附註i)	物業發展
杭州灣大橋	中外合營企業	23.06%	23.06%	持有一條公路大橋經營權
粵豐環保	有限責任公司	19.48%	19.48%	在中國提供城市固體廢物處理 服務及營運和管理固廢能源 廠房
星河數碼(附註iii)	有限責任公司	45%	45%	於中國經營光伏相關業務及 提供資產管理服務

50. 主要聯營公司(續)

附註：

- (i) 此乃上海城開擁有35%權益的聯營公司(本集團透過擁有42.89%(二零二零年：47.41%)的上市附屬公司上實城開間接擁有其59%權益)。
- (ii) 以上聯營公司均由本公司間接持有。
- (iii) 董事認為上表所轉載之本集團之聯營公司，對本集團之年度業績有重要影響或構成本集團淨資產的重要部分。董事認為若提供其他聯營公司之詳情將導致篇幅過於冗長。

51. 分部信息

本集團之主要經營決策人(即本公司董事會)就分配資源及評估表現而定期審閱之內部報告，以劃分經營分部如下：

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

基建設施、房地產及消費品亦代表本集團可呈報分部。

分部收入及業績

以下為本集團按經營分部劃分之收入及業績分析：

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	基建設施 千港元	房地產 千港元	消費品 千港元	未分攤 千港元	綜合 千港元
收入					
分部收入—對外銷售	10,913,937	23,786,981	4,047,033	—	38,747,951
分部經營溢利(虧損)	3,912,575	5,864,710	770,053	(162,552)	10,384,786
財務費用	(804,673)	(854,737)	(3,387)	(18,968)	(1,681,765)
分佔合營企業業績	251,229	(7,470)	—	—	243,759
分佔聯營公司業績	522,101	(80,050)	—	—	442,051
出售附屬公司/聯營公司權益溢利	28,270	1,275,762	53,151	—	1,357,183
分部除稅前溢利(虧損)	3,909,502	6,198,215	819,817	(181,520)	10,746,014
稅項	(797,471)	(5,704,505)	(124,009)	(7,063)	(6,633,048)
分部除稅後溢利(虧損)	3,112,031	493,710	695,808	(188,583)	4,112,966
扣減：歸屬於非控制股東權益之分部 (溢利)虧損	(742,836)	401,604	(26,229)	—	(367,461)
歸屬於本公司擁有人之分部除稅後溢利 (虧損)	2,369,195	895,314	669,579	(188,583)	3,745,505

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

51. 分部信息(續)

分部收入及業績(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	基建設施 千港元	房地產 千港元	消費品 千港元	未分攤 千港元	綜合 千港元
收入					
分部收入—對外銷售	8,538,488	15,233,047	3,366,066	—	27,137,601
分部經營溢利(虧損)	2,319,378	4,280,303	645,941	(5,856)	7,239,766
財務費用	(751,423)	(1,015,628)	(2,018)	(85,316)	(1,854,385)
分佔合營企業業績	163,206	(172)	—	—	163,034
分佔聯營公司業績	331,329	308,967	4,592	—	644,888
出售附屬公司/聯營公司權益溢利	70,295	637,666	15,797	—	723,758
分部除稅前溢利(虧損)	2,132,785	4,211,136	664,312	(91,172)	6,917,061
稅項	(388,024)	(2,351,294)	(120,377)	(134,223)	(2,993,918)
分部除稅後溢利(虧損)	1,744,761	1,859,842	543,935	(225,395)	3,923,143
扣減：歸屬於非控制股東權益之分部溢利	(588,941)	(1,089,728)	(25,597)	—	(1,704,266)
歸屬於本公司擁有人之分部除稅後溢利(虧損)	1,155,820	770,114	518,338	(225,395)	2,218,877

經營分部的會計政策與附註3所述的本集團會計政策相同。

51. 分部信息(續)

分部資產及負債

以下為本集團按經營分部劃分之資產及負債的分析：

於二零二一年十二月三十一日

	基建設施 千港元	房地產 千港元	消費品 千港元	未分攤 千港元	綜合 千港元
分部資產	69,550,838	125,020,162	8,047,122	5,092,413	207,710,535
分部負債	33,247,842	83,747,217	967,629	8,390,146	126,352,834

於二零二零年十二月三十一日

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

為監控分部表現及分部之間的資源分配的目的：

- 除總部銀行結存及現金、若干投資及部分其他未分攤資產外，所有資產均分配至經營分部；及
- 除總部稅項負債、總部銀行貸款及部分其他未分攤負債外，所有負債均分配至經營分部。

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

51. 分部信息(續)

其他分部信息

二零二一年

	基建設施 千港元	房地產 千港元	消費品 千港元	未分攤 千港元	綜合 千港元
包含於計入分部損益或分部資產的款項：					
增加非流動資產(附註)	1,150,769	9,816,433	225,322	5,078	11,197,602
折舊及攤銷	1,202,364	244,133	269,570	2,764	1,718,831
投資物業之公允值變動	-	(877,970)	-	-	(877,970)
貿易應收款項之減值損失	9,813	246,352	(2,345)	-	253,820
其他應收款項之減值損失	6,770	2,203,028	5,407	-	2,215,205
商譽之減值損失	-	265,052	-	-	265,052
持有作出售之發展中物業之減值損失	-	909,692	-	-	909,692
合約資產之減值損失	-	368,047	-	-	368,047
撥回持有作出售之物業之減值損失	-	(30,781)	-	-	(30,781)
利息收入	(216,428)	(144,338)	(23,426)	(39,141)	(423,333)
於合營企業權益	3,042,416	3,036,492	-	-	6,078,908
於聯營公司權益	5,421,929	2,835,979	-	-	8,257,908

二零二零年

	基建設施 千港元	房地產 千港元	消費品 千港元	未分攤 千港元	綜合 千港元
包含於計入分部損益或分部資產的款項：					
增加非流動資產(附註)	1,056,217	5,269,858	453,135	7,597	6,786,807
折舊及攤銷	1,067,203	273,648	280,171	2,950	1,623,972
投資物業之公允值變動	-	185,792	-	-	185,792
於預期信貸模式下金融資產之減值損失	1,172	8,226	91,249	-	100,647
其他應收款項之減值損失	6,047	83,150	645	-	89,842
收費公路經營權之減值損失	322,123	-	-	-	322,123
商譽之減值損失	-	-	79,555	-	79,555
持有作出售之物業之減值損失	-	100,212	-	-	100,212
持有作出售之發展中物業之減值損失	-	23,739	-	-	23,739
利息收入	(134,163)	(210,094)	(49,539)	(84,083)	(477,879)
於合營企業權益	2,850,276	2,625,125	-	-	5,475,401
於聯營公司權益	4,958,814	1,940,599	-	-	6,899,413

附註：非流動資產不包括金融工具及遞延稅項資產。

51. 分部信息(續)

地區信息

本集團之業務主要集中在香港(集團所在地)及中國。

本集團按客戶所在地劃分來自對外客戶之收入及按資產所在地劃分有關其非流動資產之資料詳述如下：

	來自對外客戶之營業額	
	2021 千港元	2020 千港元
中國	36,156,004	24,791,539
除香港及中國以外的亞洲地區	1,264,538	720,786
香港(集團所在地)	711,285	723,444
其他地區	616,124	901,832
	38,747,951	27,137,601

	非流動資產(附註)	
	2021 千港元	2020 千港元
中國	72,280,713	64,307,680
除香港及中國以外的亞洲地區	19,719	19,727
香港(集團所在地)	1,238,865	1,315,587
	73,539,297	65,642,994

附註：非流動資產不包括金融工具及遞延稅項資產。

有關主要客戶資料

沒有個別客戶於兩個年度貢獻超過本集團總收入的10%以上。

52. 資本風險管理

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

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

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

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

53. 金融工具

(a) 金融工具類別

	2021 千港元	2020 千港元
金融資產		
於損益表按公允值列賬		
強制於損益表按公允值計量		
— 作買賣用途	414,889	615,162
— 其他	635	49,002
於其他全面收益表按公允值列賬的股本工具	456,062	700,620
按攤銷成本入賬的金融資產(包括現金及等同現金項目)	74,054,706	62,703,205
金融負債		
已攤銷成本	81,003,623	72,871,939

(b) 財務風險管理目標及政策

本集團的主要金融工具包括於損益表按公允值列賬之金融資產、於全面收益表按公允值列賬的股本工具、貿易及其他應收款項、服務特許權安排應收款項、作抵押之銀行存款、短期銀行存款、銀行結存及現金、應收附屬公司款項、可供出售之投資、貿易及其他應付款項應付附屬公司款項、銀行及其他貸款及可換股債券的負債部分。該等金融工具詳情於各附註披露。與該等金融工具有關的風險包括市場風險(貨幣風險、利率風險及價格風險)、信貸風險及流動資金風險。下文載列了如何降低該等風險的政策。管理層確保及時和有效地採取適當的措施以管理及監控該等風險。

市場風險

(i) 貨幣風險

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

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

	資產		負債	
	2021 千港元	2020 千港元	2021 千港元	2020 千港元
人民幣(兌港元)	653,077	287,595	7,311	6,573
美元(兌港元及人民幣)	7,283,522	3,652,614	6,778,572	3,033,706
港元(兌人民幣)	2,040,132	1,822,156	2,928,240	2,072,543

53. 金融工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策(續)

市場風險(續)

(i) 貨幣風險(續)

以上外幣列值之貨幣資產及貨幣負債主要為本集團的貿易及其他應收款項、作抵押之銀行存款、短期銀行存款、銀行結存及現金、貿易及其他應付款項及銀行及其他貸款。

敏感度分析

下表詳列本集團各集團實體以功能貨幣兌換以上外幣升值和貶值5%(二零二零年:5%)的敏感度。向主要管理人員內部報告外幣風險時採用之5%(二零二零年:5%)敏感度比率乃反映管理層對外幣匯率之合理潛在變動之評估。敏感度分析只包括尚餘外幣列值之貨幣項目,並已於年末按匯率有5%(二零二零年:5%)增加換算予以調整。敏感度分析還包括關聯公司款項,其中餘額的面值是以各集團公司的功能貨幣以外的貨幣計算的。以下正(負)數反映在各集團實體以功能貨幣兌換外幣升值5%的情況下除稅後溢利有所增加(減少)。

	2021 千港元	2020 千港元
除稅後溢利增加	10,552	23,151

(ii) 利率風險

本集團之公允值及現金流利率風險主要分別與固定及浮動利率貸款有關。由於該等工具為固定利率,本集團之服務特許權安排應收款項、作抵押之銀行存款、固定利率應付若干同系附屬公司/聯營公司款項、向一家合營企業貸款/一家聯營公司之貸款、應付非控股股東款項、固定利率之銀行及其他貸款面對公允值利率之風險。由於現行市場利率之波動,本集團之銀行結存及浮動利率銀行及其他貸款亦面對現金流利率風險。

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

全球正在對主要的利率基準進行根本性的改革,包括將一些銀行間同業拆借利率("IBORs")替換為幾乎無風險的替代利率。

53. 金融工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策(續)

市場風險(續)

(ii) 利率風險(續)

敏感度分析

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

對於浮動利率貸款及銀行存款，此分析已假設於報告期期末尚餘的資產／負債金額於整年間仍未清算而編製。50基點及10基點(二零二零年：50基點及10基點)增加或減少分別用於浮動利率貸款及銀行存款，乃為向主要管理人員就利率風險作內部報告時採用之波幅，代表管理層就利率可能產生之合理變動而作出之評估。

倘銀行貸款及銀行存款的利率分別增加／減少50基點及10基點(二零二零年：50基點及10基點)及所有其他變數維持不變，本集團本年度除稅後溢利將減少／增加174,851,000(二零二零年：149,269,000)港元，主要因為其浮動利率銀行存款及貸款產生的利率風險。

(iii) 價格風險

本集團透過其分類為於損益表按公允值列賬之金融資產或於全面收益表按公允值列賬之股本工具的上市投資面對價格風險。管理層透過持有包括具有不同風險程度之投資組合以嚴格監控該風險。本集團的價格風險主要集中於聯交所及上海交易所報價之股本工具，以及於新加坡交易所上市之企業債券。此外，管理層聘用特別小組監控價格風險，並將於有需要時考慮對沖該等風險。

敏感度分析

以下敏感度分析乃基於本集團於報告日持有之報價股本投資及上市企業債券之價格風險釐定：

倘相關報價股本工具之價格已上升／下跌5%(二零二零年：5%)：

- 本年度除稅後溢利將因於損益表按公允值列賬之金融資產公允值變動而增加／減少17,322,000港元(二零二零年：24,995,000港元)；及
- 投資重估儲備將因於其他全面收益表按公允值列賬之金融資產之公允值變動而增加／減少3,374,000港元(二零二零年：4,071,000港元)。

53. 金融工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策(續)

財務風險管理目標及政策

信貸風險乃指本集團因對手未能履行責任而導致本集團財務損失的風險。本集團的信貸風險主要來自於貿易及其他應收款項、服務特許權安排應收款項、作抵押之銀行存款、短期銀行存款及銀行結存及現金。本集團因對手方未能履行責任及所提供財務擔保而導致財務損失的最高信貸風險來自附註42所披露的本集團發行的財務擔保。

為盡量減低信貸風險，本集團管理層已委任一組人員釐定信貸限額及信貸審批。在確保就收回逾期債項採取跟進行動。在接納任何新客戶之前，本集團使用內部信用評分系統評估潛在客戶的信用質量並定義客戶的信用額度。其他監控程序亦已製定，確保就收回逾期債項採取跟進行動。此外，本集團對應收貿易賬款個別地或按預繳模式進行減值評估。就此，本公司董事認為本集團之信貸風險已大大減少。

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

除金額分別為484,621,000港元、2,412,910,000港元及368,047,000港元之已作信用減值的貿易應收款項、其他應收款項及合約資產，而全數減值準備已確認並載列於附註10(ii)，本集團管理層認為，本集團的未償還貿易及其他應收款項及合約資產並無重大的信貸風險。

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

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

截至二零二一年十二月三十一日，本集團按客戶地理位置劃分的信貸風險主要集中於中國及香港，分別佔貿易應收款項的93%(二零二零年：92%)及7%(二零二零年：8%)。

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

就其他應收款項而言，本集團的信貸風險集中，其中應收聯營公司及合營企業款項佔16%(二零二零年：37%)。根據該等交易對手的財務狀況及業務前景，其對手於報告期末有良好的財務背景。管理層會密切監察本集團的信貸風險狀況。

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

53. 金融工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策(續)

財務風險管理目標及政策(續)

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

附註	12個月或終身預期信貸虧損	二零二一年十二月三十一日		二零二零年十二月三十一日	
		賬面總額		賬面總額	
		千港元	千港元	千港元	千港元
按攤銷成本入賬的金融資產					
貿易應收款項(附註27)	(ii) 終身預期信貸虧損－非信貸減值	3,727,945		3,522,802	
	(ii) 終身預期信貸虧損－信貸減值	484,621	4,212,566	230,801	3,753,603
其他應收款項(附註27)	(i) 12個月預期信貸虧損	1,687,661		2,179,318	
	(i) 終身預期信貸虧損－非信貸減值	975,406		50,650	
	(i), (ii) 終身預期信貸虧損－信貸減值	2,412,910	5,075,977	197,705	2,427,673
應收關聯公司款項	(i) 12個月預期信貸虧損		1,361,641		3,667,983
服務特許權安排應收款項(附註23)	(i) 12個月預期信貸虧損		26,774,142		23,978,851
作抵押之銀行存款(附註29)	(iii) 12個月預期信貸虧損		709,526		806,864
短期銀行存款(附註29)	(iii) 12個月預期信貸虧損		668,643		142,382
銀行結存(附註29)	(iii) 12個月預期信貸虧損		38,149,742		28,354,355
其他項目					
合約資產(附註28)	(ii) 終身預期信貸虧損－非信貸減值		116,869		403,204
	(ii) 終身預期信貸虧損－信貸減值		368,047		–
財務擔保	(iv) 12個月預期信貸虧損		9,897,526		8,665,509

附註：

- (i) 就其他應收款項、應收關聯人士款項及服務特許權安排應收款項而言，本集團按相等於12個月預期信貸虧損的金額計量虧損撥備。本集團應用內部信貸風險管理評估信貸風險自初步確認以來是否已顯著增加，在此情況下本集團確認全期預期信貸虧損。除2,412,910,000港元(二零二零年：197,705,000港元)其他應收款項為信貸減值及預期信貸虧損2,215,205,000港元(二零二零年：89,842,000港元)已於二零二一年十二月三十一日計提，其他應收款項以及服務特許權安排應收款項的信貸風險有限，乃由於對手方並無歷史違約記錄且其他項目的預期信貸虧損微不足道。
- (ii) 就貿易應收款及合約資產而言，除具有重大未償還餘額或信貸減值的債務人外，本集團已採用香港財務報告準則第9號的簡化方法以終身預期信貸虧損計量虧損撥備。本集團按已逾期狀況分組採用預繳模式評估這些項目的預期信貸虧損。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，貿易應收款項、其他應收款項及合約資產所計提的全額信貸預期損失減值分別為253,820,000港元(二零二零年：100,647,000港元)、2,215,205,000港元(二零二零年：零港元)及368,047,000港元(二零二零年：零港元)。由於金額並不重大，因此根據預期信貸虧損並沒有使用撥備矩陣對這些項目進行減值準備。

53. 金融工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策(續)

財務風險管理目標及政策(續)

附註：(續)

(ii) (續)

以下表格顯示已確認的貿易應收款項，其他應收款項及合約資產之終身預期信貸變動。

	貿易應收款項 終身預期信貸虧損 (信貸減值) 千港元	其他應收款項 終身預期信貸虧損 (信貸減值) 千港元	合約資產 終身預期信貸虧損 (信貸減值) 千港元
於二零二零年一月一日	130,154	107,863	-
於二零二零年一月一日確認金融工具導致的變動：			
— 已確認的減值損失	100,647	89,842	-
於二零二零年十二月三十一日	230,801	197,705	-
於二零二一年一月一日確認金融工具導致的變動：			
— 已確認的減值損失	253,820	2,215,205	368,047
於二零二一年十二月三十一日	484,621	2,412,910	368,047

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

(iv) 就財務擔保合同而言，賬面總值代表根據相關合約項下本集團作出擔保的最高金額。進一步詳情載於附註42。

流動資金風險

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

	加權 平均利率 %	少於1個月 或無固定 還款期 千港元	1-3個月 千港元	3個月-1年 千港元	超過1年 千港元	於二零二一年	
						未折現 現金流量 總計 千港元	十二月 三十一日 之賬面值 千港元
二零二一年							
無息	-	16,175,690	-	-	-	16,175,690	16,175,690
固定利率工具	4.18	41,841	79,634	10,198,200	5,324,997	15,644,672	15,139,869
浮動利率工具	3.36	150,477	285,941	15,280,038	37,918,268	53,634,724	49,688,064
		16,368,008	365,575	25,478,238	43,243,265	85,455,086	81,003,623
財務擔保合同	-	9,897,526	-	-	-	9,897,526	-
租賃負債	4.68	8,773	17,550	78,974	155,631	260,928	249,253
		9,906,299	17,550	78,974	155,631	10,158,454	249,253

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

53. 金融工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策(續)

流動資金風險(續)

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

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

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

利率基準改革

於二零二一年十二月三十一日，本集團的香港銀行同業拆息的銀行及其他貸款約5,896百萬港元及美元倫敦銀行同業拆息的銀行及其他貸款約1,496百萬港元受制於利率基準改革。本集團已密切監察市場及管理向新基準利率的過渡，包括相關銀行同業拆息監管機構發出的公告。

對於香港銀行同業拆息的銀行及其他貸款，本集團已確認相關交易對手將繼續以香港銀行同業拆息直至到期日。美元倫敦銀行同業拆息的銀行及其他貸款，其中約1,396百萬港元將於二零二四年一月到期，以及約100百萬港元將於二零二二年三月到期，本集團正在與銀行溝通，具體變更尚未達成一致共識。

管理層預期利率基準改革對本集團面對的風險影響有限。

53. 金融工具(續)

(c) 金融工具之公允值計量

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

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

金融資產	於二零二一年 十二月 三十一日 之公允值 千港元	於二零二零年 十二月 三十一日 之公允值 千港元	公允值 級別	評估技術及 重要輸入數據	重大不可觀察 輸入數據
於損益表按公允值列賬之金融資產					
上市股本證券	395,523	465,657	第一級	於活躍市場之報價	不適用
企業債券	19,366	149,505	第二級	於場外交易市場之報價	不適用
基金	-	17,591	第二級	於場外交易市場之報價	不適用
非上市股本證券	635	31,411	第三級	成本法下的經調整資產淨值	缺乏控制權貼現因子，貼現因子愈高，公允值愈低
於其他全面收益按公允值列賬之金融資產					
上市股本證券	88,063	106,882	第一級	於活躍市場之報價	不適用
非上市股本證券	367,999	593,738	第三級	成本法下的經調整資產淨值	缺乏控制權貼現因子，貼現因子愈高，公允值愈低

於兩個期間內，第一級、第二級及第三級工具之間並無轉撥。

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

53. 金融工具(續)

(c) 金融工具之公允值計量(續)

第三級金融資產公允值計量之調節表

	於損益表 按公允值列賬 之非上市 股本工具 千港元	於其他全面收益 按公允值列賬 之非上市 股本工具 千港元	總額 千港元
於二零二零年一月一日	31,375	547,915	579,290
其他全面收入的公允值收益	–	8,867	8,867
出售附屬公司	–	(17,353)	(17,353)
資本返還	–	(7,741)	(7,741)
匯兌收益	36	62,050	62,086
於二零二零年十二月三十一日	31,411	593,738	625,149
其他全面收入的公允值收益	–	(243,327)	(243,327)
損益中的公允值收益	(30,795)	–	(30,795)
收購	–	18,405	18,405
資本返還	–	(19,374)	(19,374)
匯兌收益	19	18,557	18,576
於二零二一年十二月三十一日	635	367,999	368,634

公允值計量及估值過程

本公司董事已密切監察及釐定適當的估值技術及公允值計量的輸入數據。

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

54. 因融資活動而產生負債之調節

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

	租賃負債 千港元	銀行及 其他貸款 千港元 (附註)	應付股息 予非控制 股東權益(包括 在其應付款項) 千港元	應付利息 款項(包括在 其他應付 款項) 千港元	應付股息 款項(包括在 其他應付 款項) 千港元	應付有關人士 款項(包括在 其他應付 款項) 千港元	應付同系附屬 公司款項(包括 其他應付 款項) 千港元	總額 千港元
於二零二零年一月一日	362,792	54,427,588	-	196,426	-	955,147	1,363	55,943,316
融資現金流量	(137,564)	(107,859)	(699,989)	(2,867,205)	(804,536)	316,167	-	(4,300,986)
非現金變動								
宣派股息(附註12)	-	-	-	-	963,269	-	-	963,269
宣派股息予非控制股東權益	-	-	699,989	-	-	-	-	699,989
出售一家附屬公司	-	13,691	-	-	-	-	-	13,691
財務費用(包括於持有作出售之發展中 物業資本化的金額)(附註7)	17,556	-	-	2,916,753	-	-	-	2,934,309
以實物分派形式分派附屬公司股份	-	-	-	-	(158,733)	-	-	(158,733)
新訂立租賃/修改租賃	165,277	-	-	-	-	-	-	165,277
匯兌差額	23,014	2,608,726	-	15,006	-	81,273	85	2,728,104
於二零二零年十二月三十一日	431,075	56,942,146	-	260,980	-	1,352,587	1,448	58,988,236
融資現金流量	(137,589)	7,927,229	(438,516)	(2,528,188)	(1,087,212)	217,283	134,134	4,087,141
非現金變動								
宣派股息(附註12)	-	-	-	-	1,087,212	-	-	1,087,212
宣派股息予非控制股東權益	-	-	2,401,988	-	-	-	-	2,401,988
透過收購一家附屬公司增加	621	-	-	-	-	-	-	621
出售一家附屬公司	(8,013)	(2,123,105)	-	-	-	-	-	(2,131,118)
財務費用(包括於持有作出售之發展中 物業資本化的金額)(附註7)	15,241	-	-	2,534,323	-	-	-	2,549,564
新訂立租賃/修改租賃	(37,335)	-	-	-	-	-	-	(37,335)
匯兌差額	(14,747)	1,510,865	-	113	-	43,766	2,469	1,542,466
於二零二一年十二月三十一日	249,253	64,257,135	1,963,472	267,228	-	1,613,636	138,051	68,488,775

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

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

55. 報告期後事項

於二零二二年一月二十四日，上實環境將其持有達州佳境環保再生資源有限公司100%股權在上海聯合產權交易所網站掛牌作公開招標。建議代價(或不少於建議代價)人民幣283,281,000元(相等於347,584,000港元)乃基於獨立估值師於二零二一年三月三十一日進行的公允值評估所得出。截至本財務報表批准日，該出售尚未完成。

56. 本公司之財務狀況表

	2021 千港元	2020 千港元
非流動資產		
物業、廠房及設備	4,106	4,963
於附屬公司之投資	735,055	735,055
	739,161	740,018
流動資產		
按金、預付款及其他應收款項	6,637	6,044
應收附屬公司款項	33,231,186	33,682,093
短期存款	131,986	—
銀行結存及現金	3,626,681	2,082,209
	36,996,490	35,770,346
流動負債		
其他應付款項及預提費用	19,777	23,365
應付附屬公司款項	2,682,030	2,735,552
應付稅項	165,145	162,647
	2,866,952	2,921,564
流動資產淨值	34,129,538	32,848,782
資產總值減流動負債	34,868,699	33,588,800
股本及儲備		
股本	13,649,839	13,649,839
股本溢價及儲備	21,218,860	19,938,961
總權益	34,868,699	33,588,800

周軍
行政總裁

徐波
副行政總裁

57. 本公司之儲備

	資本儲備 千港元 (附註ii)	保留溢利 千港元	總額 千港元
於二零二零年一月一日	1,137,728	17,918,691	19,056,419
年度溢利	–	1,845,811	1,845,811
已付股息(附註12)	–	(963,269)	(963,269)
於二零二零年十二月三十一日	1,137,728	18,801,233	19,938,961
年度溢利	–	2,367,111	2,367,111
已付股息(附註12)	–	(1,087,212)	(1,087,212)
於二零二一年十二月三十一日	1,137,728	20,081,132	21,218,860

附註：

- (i) 於二零二一年十二月三十一日，本公司可分配予股東之儲備包括保留溢利約20,081百萬港元(二零二零年：18,801百萬港元)。
- (ii) 本公司於一九九七年因香港高等法院確認減少股本溢價而產生之資本儲備為未變現溢利及不可分配儲備。

財務摘要

	於十二月三十一日				
	2017 千港元	2018 千港元	2019 千港元	2020 千港元	2021 千港元
業績					
營業額	29,520,325	30,412,883	32,345,473	27,137,601	38,747,951
除稅前溢利	9,371,656	8,523,183	8,906,201	6,917,061	10,746,014
稅項	(4,236,931)	(3,429,512)	(3,572,645)	(2,993,918)	(6,633,048)
年度溢利	5,134,725	5,093,671	5,333,556	3,923,143	4,112,966
年度溢利歸屬於					
— 本公司擁有人	3,135,182	3,333,020	3,349,531	2,218,877	3,745,505
— 非控制股東權益	1,999,543	1,760,651	1,984,025	1,704,266	367,461
	5,134,725	5,093,671	5,333,556	3,923,143	4,112,966
	港元	港元	港元	港元	港元
每股盈利					
— 基本	2.884	3.066	3.081	2.014	3.429
— 攤薄	2.882	3.065	3.081	2.014	3.429

	於十二月三十一日				
	2017 千港元	2018 千港元	2019 千港元	2020 千港元	2021 千港元
資產及負債					
資產總值	174,382,141	167,419,445	174,942,290	194,882,370	207,710,535
負債總值	(103,194,201)	(97,916,477)	(102,137,730)	(112,814,987)	(126,352,834)
	71,187,940	69,502,968	72,804,560	82,067,383	81,357,701
本公司擁有人應佔權益	41,742,566	41,275,296	40,239,812	43,678,766	47,439,454
非控制股東權益	29,445,374	28,227,672	32,564,748	38,388,617	33,918,247
	71,187,940	69,502,968	72,804,560	82,067,383	81,357,701

持有作投資之主要物業詳情

本集團於二零二一年十二月三十一日持有作投資之主要物業詳情如下：

位置	租賃期限	用途	本集團權益
1. 中國上海市徐匯區虹橋路355號 城開國際大廈	至二零五三年十月七日 到期之土地使用權	商業	25.31%
2. 中國上海市徐匯區天鑰橋路 111及123號城開YOYO	無指定期限之土地使用權	商業	25.31%
3. 中國上海市長寧區延安西路2299號 上海世貿商城	至二零四九年十月二十日 到期之土地使用權	商業、寫字樓及 展覽	21.87%
4. 中國上海市松江區九亭鎮 滬松路1519號上海青年城第二期	至二零五五年七月八日 到期之土地使用權	商業	42.89%
5. 中國重慶市九龍坡區袁家崗奧體路1號 城上城一期B2號地段	至二零四四年二月到期之 土地使用權	商業及車位	42.89%
6. 中國北京市朝陽區 青年路甘露園中里2號 青年匯三期商業樓層	至二零四四年二月五日 到期之土地使用權	商業	42.89%
7. 中國上海市長寧區長寧路88號 長寧八八中心部分零售、辦公樓 及地庫車位	至二零五二年八月十四日 到期之土地使用權	綜合用途	48.60%
8. 中國上海市黃浦區淮海中路98號 金鐘廣場部分樓層	至二零四三年十一月十八日 到期之土地使用權	商業及寫字樓	43.74%
9. 中國上海市楊浦區飛虹路568弄及 大連路950、970及990號部分 海上海商業及文化綜合樓層	至二零五二年九月十九日 到期之土地使用權	綜合用途	48.60%
10. 中國上海市嘉定區滬宜公路2529號 海上薈部分零售及商用樓層	至二零五四年四月十三日 到期之土地使用權	商業	48.60%

持有作投資之主要物業詳情

位置	租賃期限	用途	本集團權益
11. 中國青島市嶗山區香港東路195號 上實中心T3	至二零五四年九月八日 到期之土地使用權	商業及寫字樓	48.60%
12. 中國上海市虹口區東大名路815號 高陽商務中心	至二零五三年三月五日 到期之土地使用權	商業及寫字樓	48.60%
13. 中國上海市黃浦區西藏南路1130號及1108 弄1至2號黃浦新苑商鋪	至二零五零年十一月八日 到期之土地使用權	商業	48.60%

所用詞彙	簡要說明
寶武集團	寶武集團環境資源科技有限公司
粵豐環保	粵豐環保電力有限公司(聯交所股份代號：1381)
中央結算	中央結算及交收系統
昭海金融	昭海金融證券有限公司
公司條例	公司條例(香港法例第622章)
本公司	上海實業控股有限公司(聯交所股份代號：363)
董事	本公司之董事
實物分派	本公司以實物分派本集團持有的上實城開股份的方式，向合資格股東按彼等各自於本公司的持股比例，按其於二零二零年九月二十九日每持有5股股份獲發1股上實城開股份的基礎分派中期特別股息
星河能源	上實航天星河能源(上海)有限公司
中環水務	中環保水務投資有限公司
本集團	本公司及其附屬公司
湖南淺水灣	湖南淺水灣湘雅溫泉花園有限公司
濟南泉永	濟南泉永印務有限公司
《上市規則》	聯交所證券上市規則
《標準守則》	上市規則關於上市發行人董事進行證券交易的標準守則
南洋煙草	南洋兄弟煙草股份有限公司
業務淨利潤	不包括總部支出淨值之淨利潤
中國	中華人民共和國
合資格股東	合資格實物分派之股東
《證券及期貨條例》	證券及期貨條例(香港法例第571章)
新交所或SGX	新加坡證券交易所
上海東頤置業	上海東頤置業有限公司
星河數碼	上海星河數碼投資有限公司
上海寰宇	上海寰宇城市投資發展有限公司
上海城開	上海城開(集團)有限公司

所用詞彙	簡要說明
股份	本公司股份
股東	本公司股東
上實發展	上海實業發展股份有限公司(上交所證券代碼：600748)
上實城開	上海實業城市開發集團有限公司(聯交所股份代號：563)
上實城開計劃	於二零一三年五月十六日召開之股東週年大會上經上實城開採納之購股期權計劃
四川科美	四川科美紙業有限公司
上實控股計劃	於二零一二年五月二十五日召開之股東特別大會上經本公司採納之購股期權計劃
上實集團	上海實業(集團)有限公司
上實東灘	上海實業東灘投資開發(集團)有限公司
上實環境	上海實業環境控股有限公司(新交所股份代號：BHK；聯交所股份代號：807)
上實環境計劃	於二零一二年四月二十七日召開之股東特別大會上經上實環境採納之購股期權計劃
上實龍創	上海上實龍創智慧能源科技股份有限公司
上實城開股份	上實城開普通股股份
上交所或SSE	上海證券交易所
聯交所或HKSE	香港聯合交易所有限公司
康恒環境	上海康恒環境股份有限公司
永發印務	永發印務有限公司
五芳齋	浙江五芳齋實業股份有限公司



上海實業控股有限公司

香港灣仔告士打道39號

夏愨大廈26樓

電話：(852) 2529 5652

傳真：(852) 2529 5067

www.sihl.com.hk