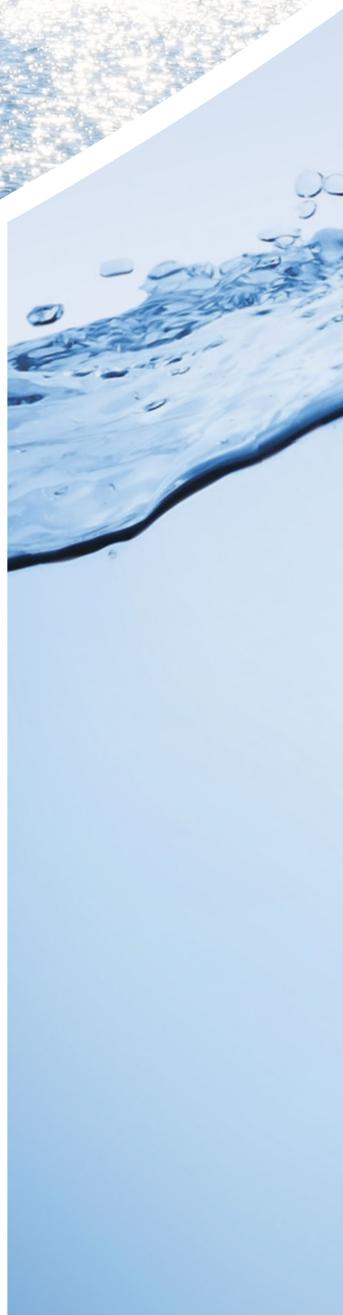
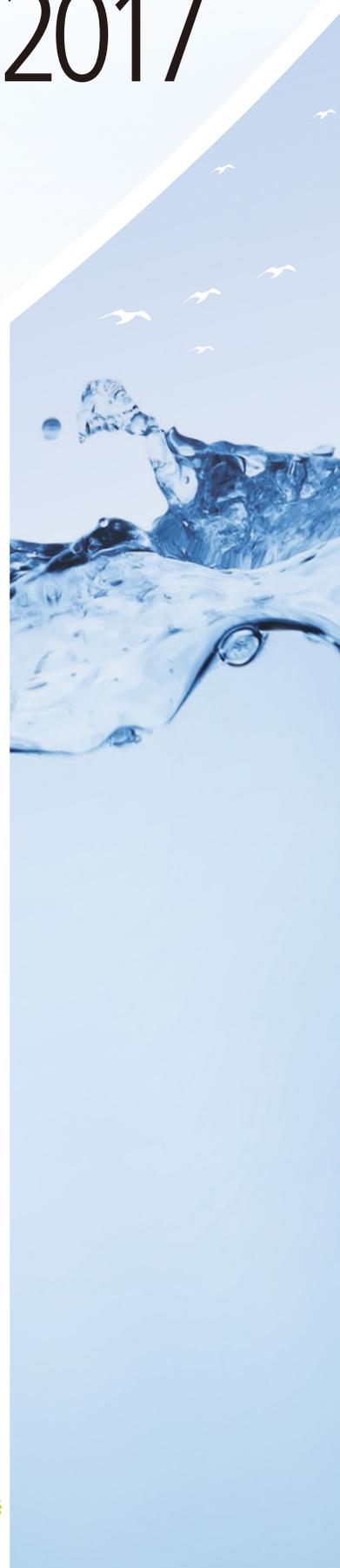


GDH  粵海

粵海投資有限公司
GUANGDONG INVESTMENT LIMITED

年報

2017



目錄

3	公司資料
4	本集團之主要業務
6	財務摘要
14	主席報告
16	管理層討論及分析
27	董事及高層管理人員簡介
32	董事報告
45	企業管治報告
56	獨立核數師報告
	綜合財務報表
61	—綜合損益表
62	—綜合全面收入表
63	—綜合財務狀況表
65	—綜合權益變動表
67	—綜合現金流量表
69	—財務報表附註
163	本集團持有之主要物業



公司資料

於2018年3月28日

董事會

執行董事

黃小峰先生(主席)
溫引珩先生(董事總經理)
何林麗屏女士(公司秘書)
曾翰南先生(財務總監)

非執行董事

蔡勇先生
張輝先生
趙春曉女士
藍汝寧先生
李偉強先生

獨立非執行董事

陳祖澤博士(金紫荊星章、太平紳士)
李國寶博士(大紫荊勳章、金紫荊星章、大英帝國官佐勳章、太平紳士)
馮華健先生(銀紫荊星章、御用大律師、資深大律師、太平紳士)
鄭慕智博士(大紫荊勳章、金紫荊星章、大英帝國官佐勳章、太平紳士)
胡定旭先生(全國政協常委、金紫荊星章、太平紳士)

審核委員會

李國寶博士(委員會主席)
陳祖澤博士
馮華健先生
鄭慕智博士
胡定旭先生

薪酬委員會

陳祖澤博士(委員會主席)
李國寶博士
馮華健先生
鄭慕智博士
胡定旭先生

提名委員會

黃小峰先生(委員會主席)
陳祖澤博士
李國寶博士
馮華健先生
鄭慕智博士
胡定旭先生

公司秘書

何林麗屏女士

核數師

安永會計師事務所

主要往來銀行

中國銀行(香港)有限公司
中國中信銀行廣州分行
招商銀行
創興銀行
星展銀行香港分行
恒生銀行
中國工商銀行(亞洲)有限公司
中國工商銀行深圳分行
馬來亞銀行
渣打銀行
香港上海滙豐銀行有限公司
華僑永亨銀行有限公司

註冊辦事處

香港干諾道中148號
粵海投資大廈
28及29樓
電話 : (852) 2860 4368
圖文傳真 : (852) 2528 4386
電郵 : ir@gdi.com.hk
網址 : www.gdi.com.hk

股份過戶登記處

卓佳登捷時有限公司
香港皇后大道東183號
合和中心22樓
客戶服務熱線 : (852) 2980 1333

股份資料

上市地點	香港聯合交易所有限公司主板
股票代號	0270
交易單位	2,000股
財政年度結算日	12月31日

股東時間表

股東週年大會
2018年6月15日下午3時正

末期股息
每股普通股港幣34.0仙，於2018年7月20日派發

最後股份過戶登記日期
出席股東週年大會的資格 2018年6月11日下午4時30分前
可享末期股息的資格 2018年6月20日下午4時30分前

截止過戶日期
末期股息 2018年6月21日

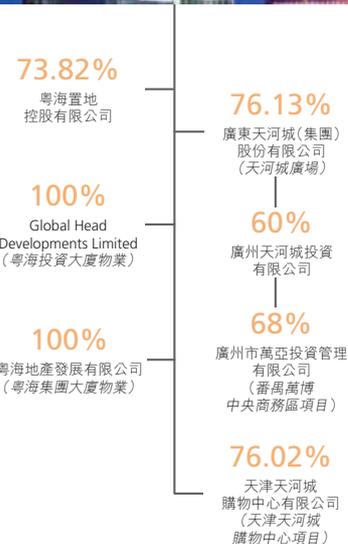
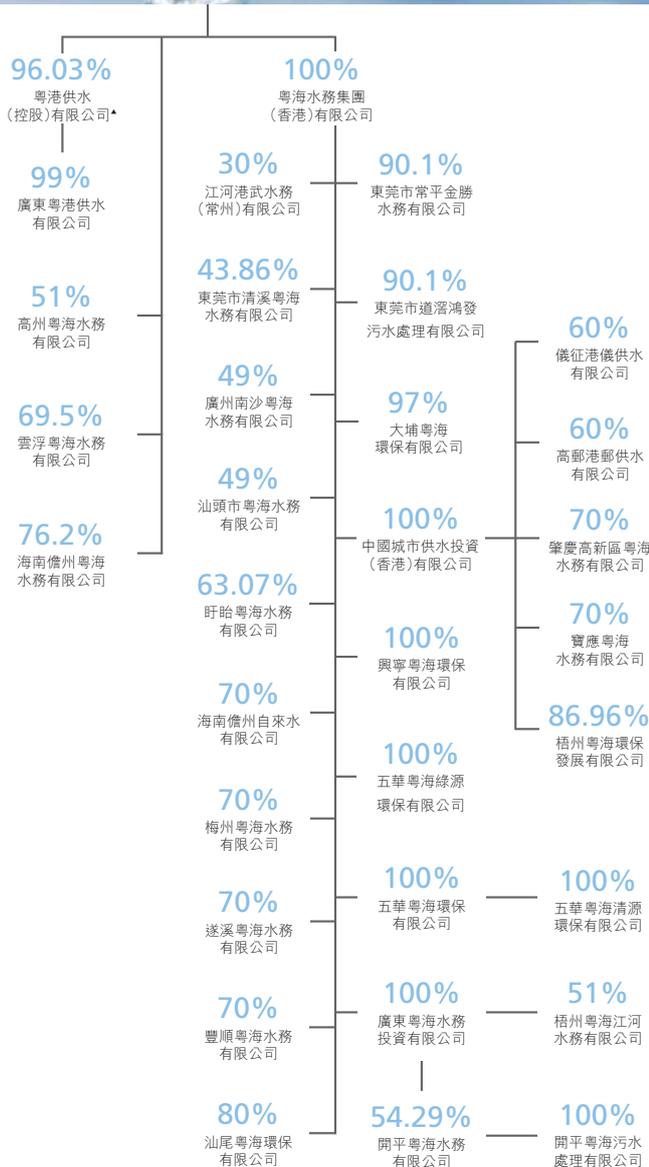


本集團之主要業務

2018年3月28日

水資源

物業投資及發展





百貨



85.20%
廣東天河城百貨有限公司

酒店持有、營運及管理



76.13%
粵海喜來登酒店

100%
粵海(國際)酒店
管理集團有限公司

100%
照成投資有限公司
(香港華美粵海酒店)

100%
粵海酒店有限公司
(香港粵海酒店)

100%
珠海粵海酒店

99%
深圳粵海酒店
企業有限公司
(深圳粵海酒店)

能源項目、道路及橋樑



100%
廣西新長江
高速公路
有限責任公司
(興六高速公路)

100%
東莞粵海銀瓶開發
建設有限公司

100%
廣州粵投銀瓶資本
管理有限公司

71.25%
中山火力
發電有限公司
(中山火力
發電廠)

25%
廣東粵電靖海
發電有限公司
(粵電靖海發電廠)

附註：

- (i) 本集團項目以斜體文字表示，並不構成各公司或合作企業之名稱。
- (ii) 註有「▲」號之公司並無中文名稱，其中文名稱乃其註冊英文名稱的中文翻譯，並於此及本年報的其他部分內僅供識別。如有歧義，概以其英文名稱為準。

財務摘要

截至12月31日止年度財務摘要

	2017年 千港元	2016年 千港元	變動 %
收入	12,168,839	10,464,202	16.3
歸屬於本公司所有者的本年度溢利	5,685,371	4,212,037	35.0
每股盈利－基本	港幣88.04仙	港幣67.25仙	30.9
每股股息			
中期	港幣14.50仙	港幣12.00仙	
擬派末期	港幣34.00仙	港幣30.00仙	
	港幣48.50仙	港幣42.00仙	15.5
EBITDA	9,112,059	7,060,974	29.0
所有者權益	40,214,459	32,221,968	24.8
資產總額	66,539,014	52,130,357	27.6
淨財務借貸 ⁷	-	-	不適用

關鍵比率(於12月31日)

	2017年	2016年
資本負債率 ¹	不適用	不適用
利息覆蓋倍數 ²	82.39倍	54.47倍
流動比率 ³	2.13倍	2.85倍
平均所有者權益回報率 ⁴	15.70%	13.23%
平均資產稅後利潤回報率 ⁵	10.12%	8.76%
股息派付比率 ⁶	55.09%	62.45%

股本資料(於12月31日)

	2017年	2016年
已發行普通股股數	6,538百萬	6,265百萬
市值	68,386百萬港元	64,153百萬港元
每股收市價	10.46港元	10.24港元
每股基本盈利	港幣88.04仙	港幣67.25仙
每股攤薄後盈利	港幣87.96仙	港幣67.20仙
每股資產淨值 ⁸	6.15港元	5.14港元



附註：

- | | | |
|---|---|---|
| <p>1 淨財務負債
資產淨值⁸</p> <p>2 EBITDA
財務費用</p> <p>3 流動資產
流動負債</p> | <p>4 所有者應佔本年度溢利
(期初所有者權益⁸+期末所有者權益⁸)/2</p> <p>5 本年度溢利
(期初總資產+期末總資產)/2</p> <p>6 每股股息
每股基本盈利</p> | <p>7 財務借貸 -
現金及現金等價物</p> <p>8 已扣除
非控股權益</p> |
|---|---|---|

總財務借貸分析(於12月31日)

	2017年 千港元	2016年 千港元
貸款到期日資料		
1年內	5,294,634	1,130,338
第2年	131,264	4,411,370
第3至第5年(包括首尾兩年)	444,671	430,806
5年後	49,551	164,504
	5,920,120	6,137,018
貨幣	%	%
港元	95.5	96.5
人民幣	4.5	3.5
利率	%	%
浮息	86.9	85.8
定息	1.0	0.8
不計息	12.1	13.4

融資來源(於2017年12月31日)

	可用額及已承諾 %	已提用額 %
銀行及其他計息借貸	87.9	87.9
不計息借貸	12.1	12.1
	100.0	100.0

財務摘要(續)

本集團業務之分析

截至2017年12月31日止年度

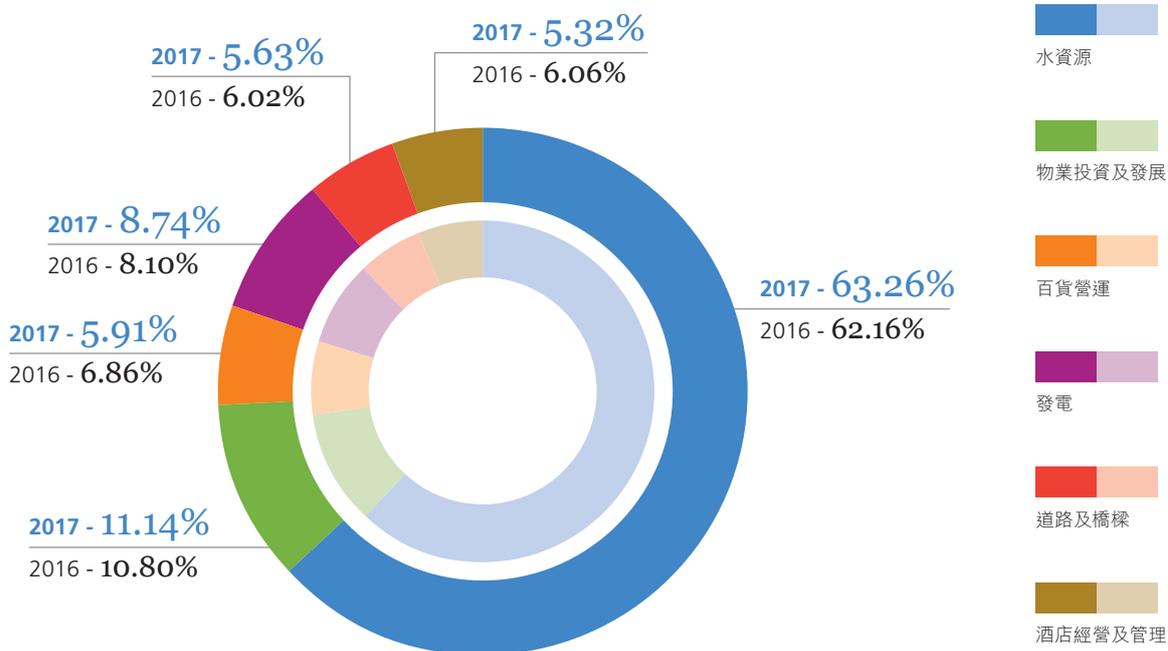
	收入		分部業績	
	千港元	%	千港元	%
按業務劃分：				
水資源	7,698,047	63.26	3,901,703	67.32
物業投資及發展	1,355,338	11.14	1,097,192	18.93
百貨營運	719,677	5.91	202,651	3.50
發電	1,064,044	8.74	94,612	1.63
酒店經營及管理	647,178	5.32	119,865	2.07
道路及橋樑	684,555	5.63	379,814	6.55
其他及抵銷	-	-	116,246	-
	12,168,839	100.00	5,912,083	100.00
按地區劃分：				
中國內地	11,910,867	97.88		
香港	257,972	2.12		
	12,168,839	100.00		

截至2016年12月31日止年度

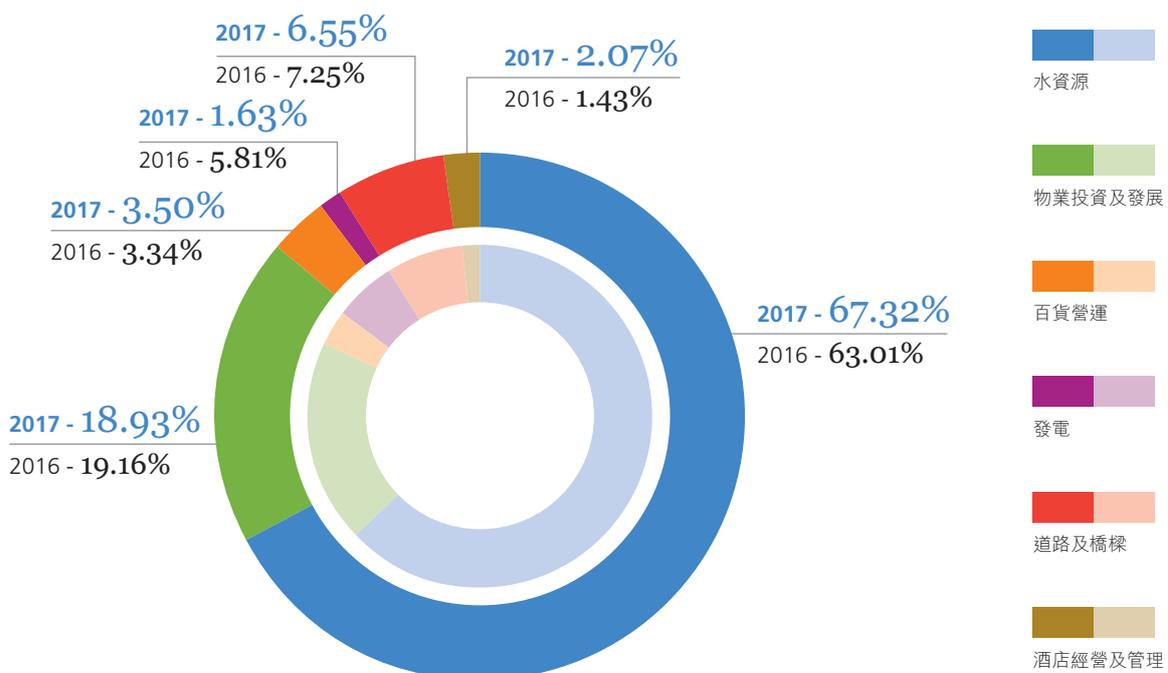
	收入		分部業績	
	千港元	%	千港元	%
按業務劃分：				
水資源	6,505,311	62.16	3,505,177	63.01
物業投資及發展	1,130,392	10.80	1,065,694	19.16
百貨營運	717,339	6.86	185,579	3.34
發電	847,293	8.10	323,001	5.81
酒店經營及管理	634,119	6.06	79,312	1.43
道路及橋樑	629,748	6.02	403,454	7.25
其他及抵銷	-	-	(301,336)	-
	10,464,202	100.00	5,260,881	100.00
按地區劃分：				
中國內地	10,220,143	97.67		
香港	244,059	2.33		
	10,464,202	100.00		



經營分部的收入



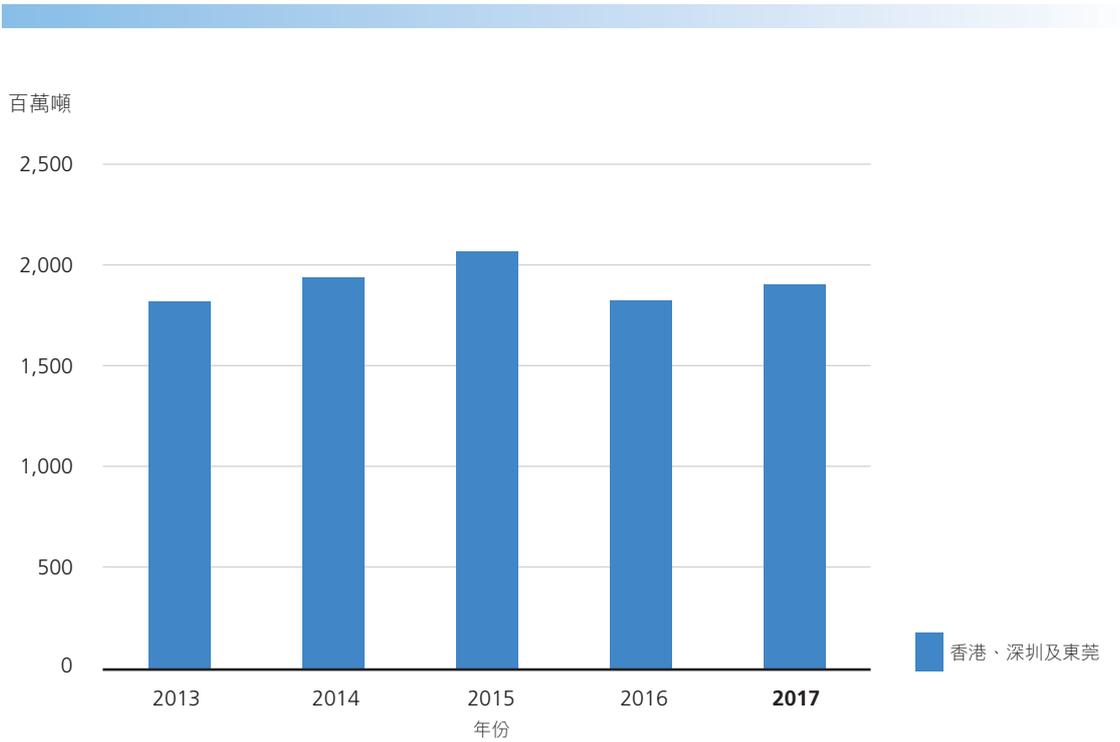
經營分部的分部業績



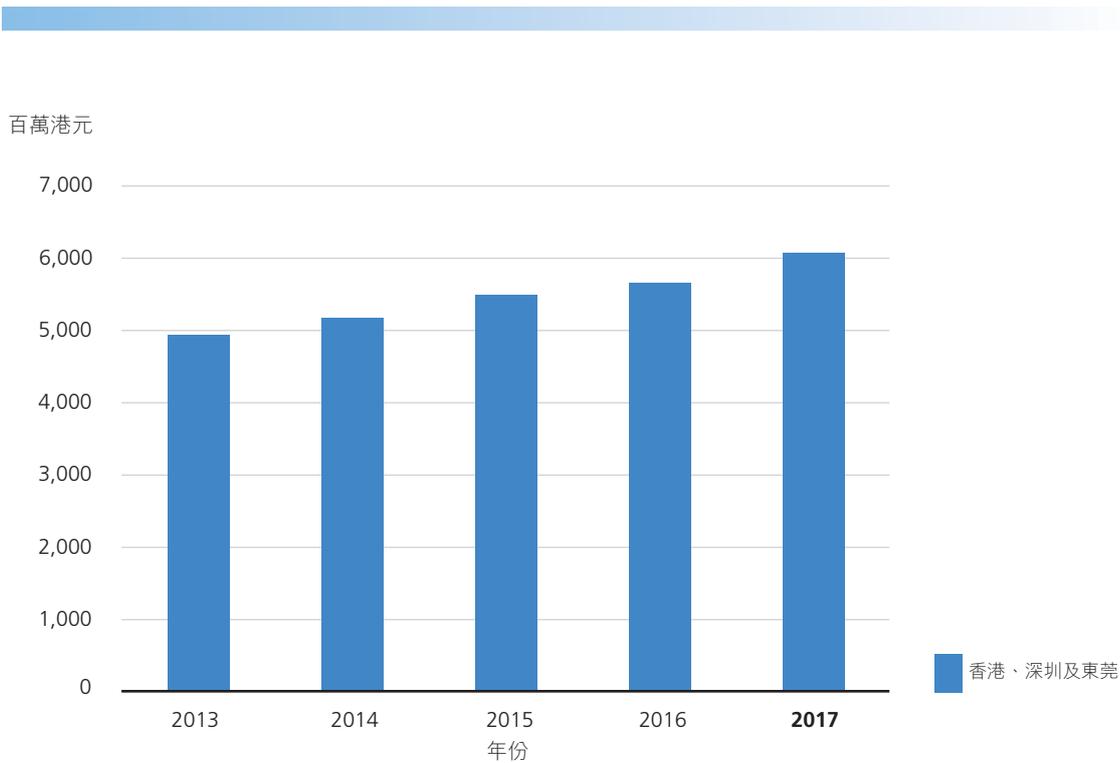


財務摘要(續)

供水—每年供水量

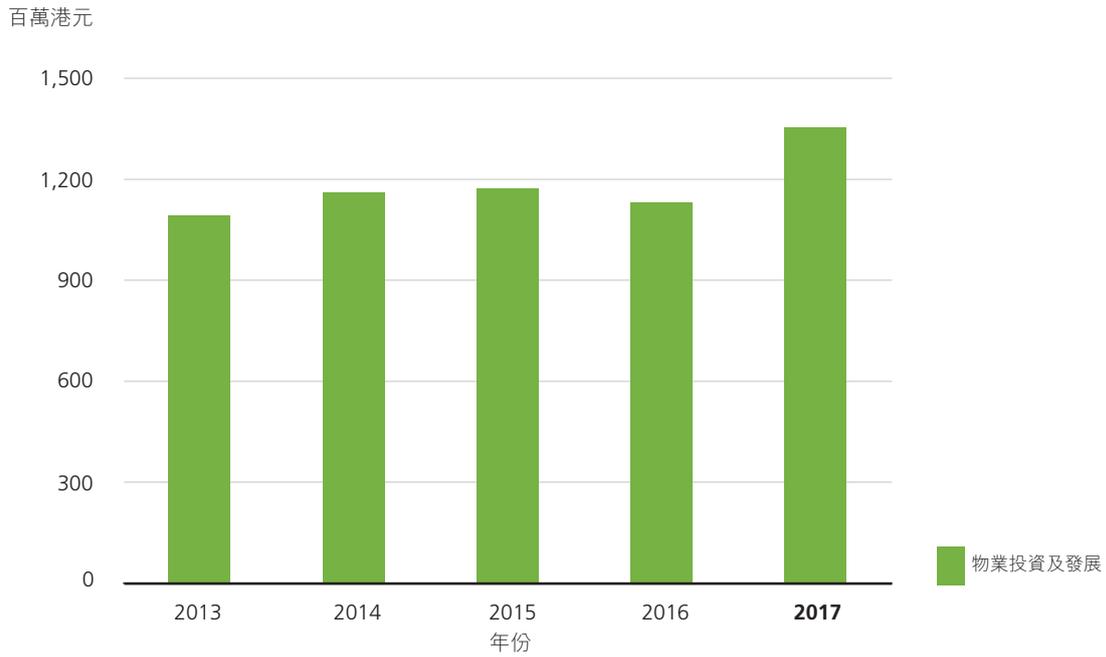


供水—每年收入

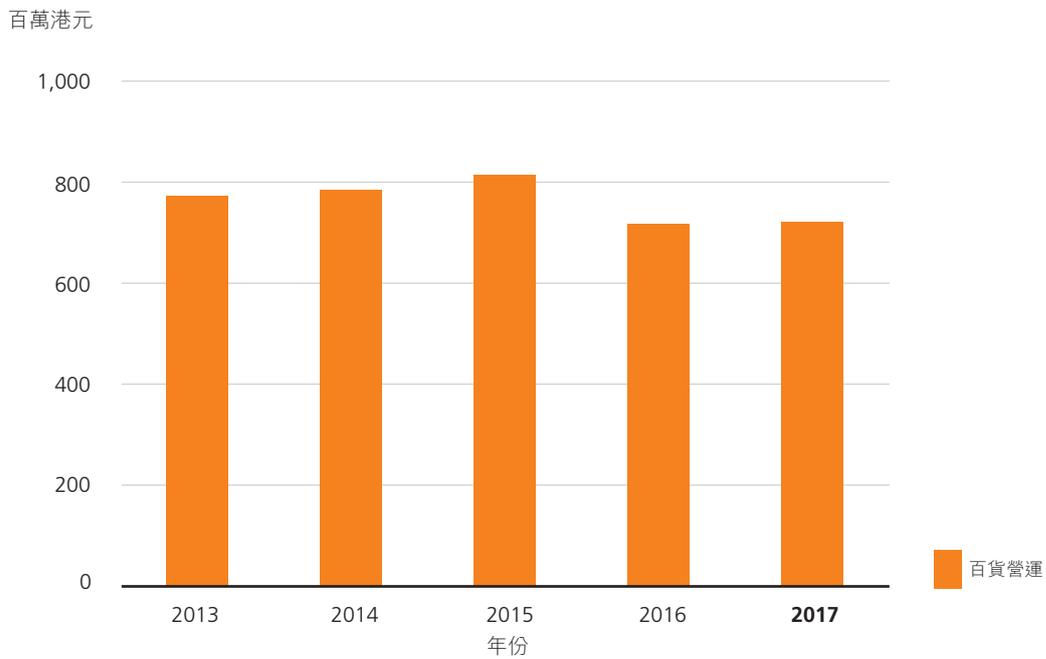




物業投資及發展－每年收入



百貨營運－每年收入

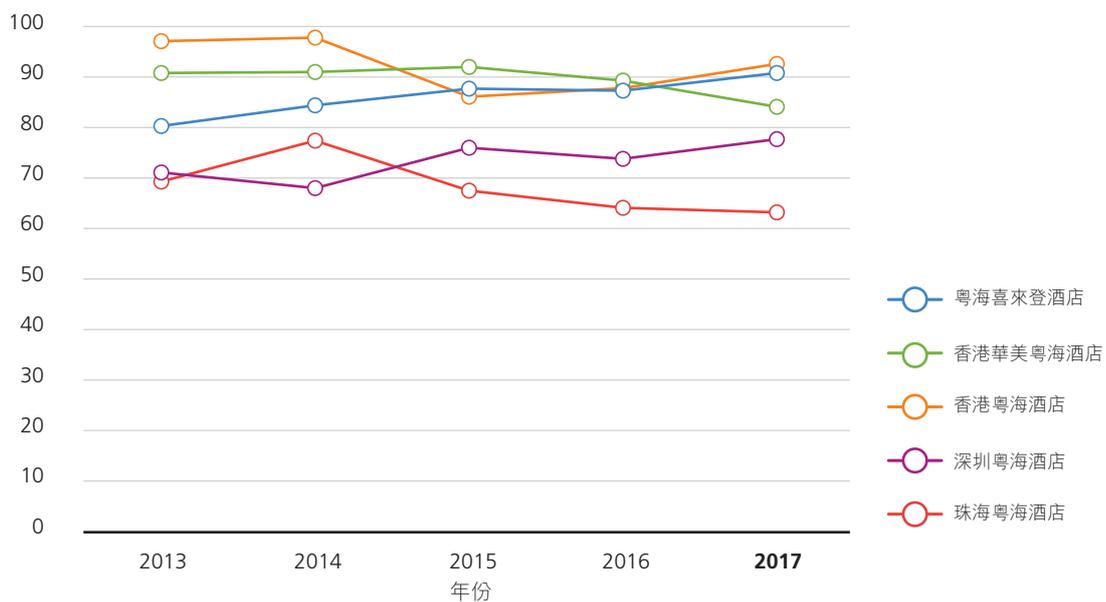




財務摘要(續)

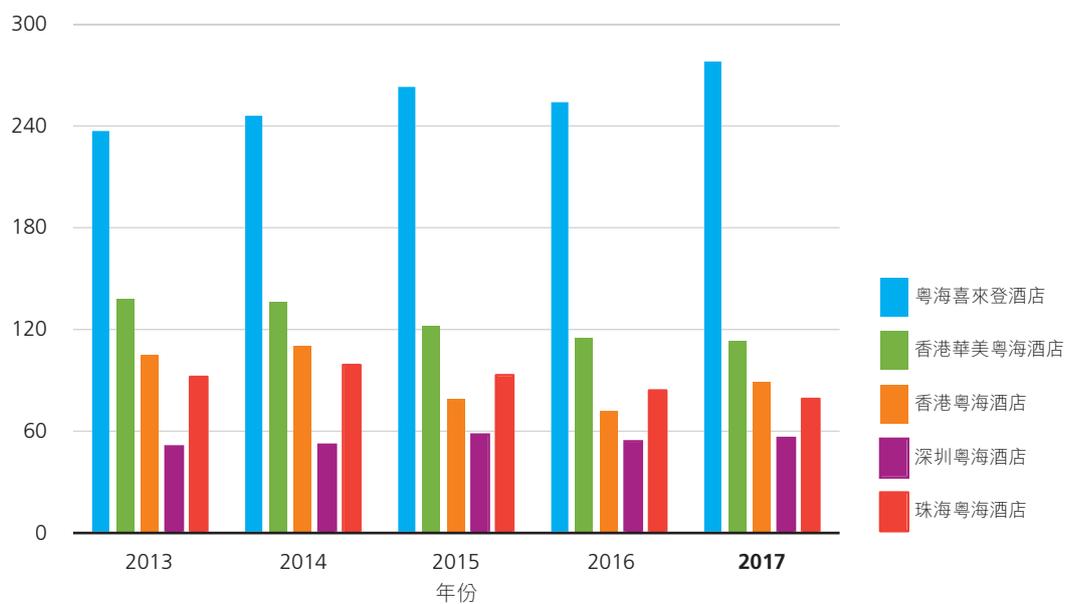
酒店經營及管理－入住率

百分比



酒店經營及管理－每年收入

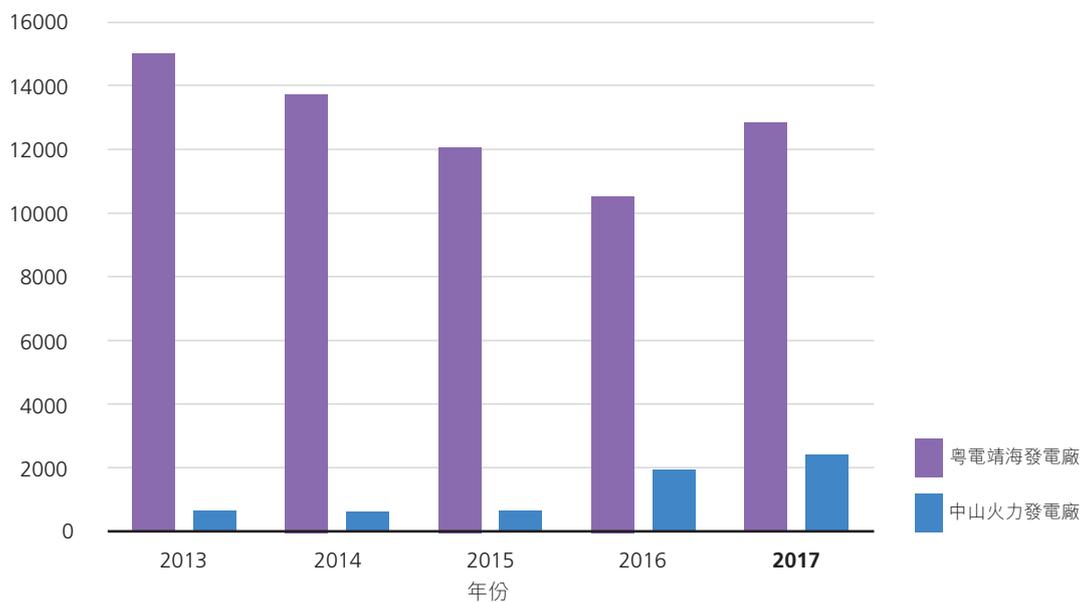
百萬港元





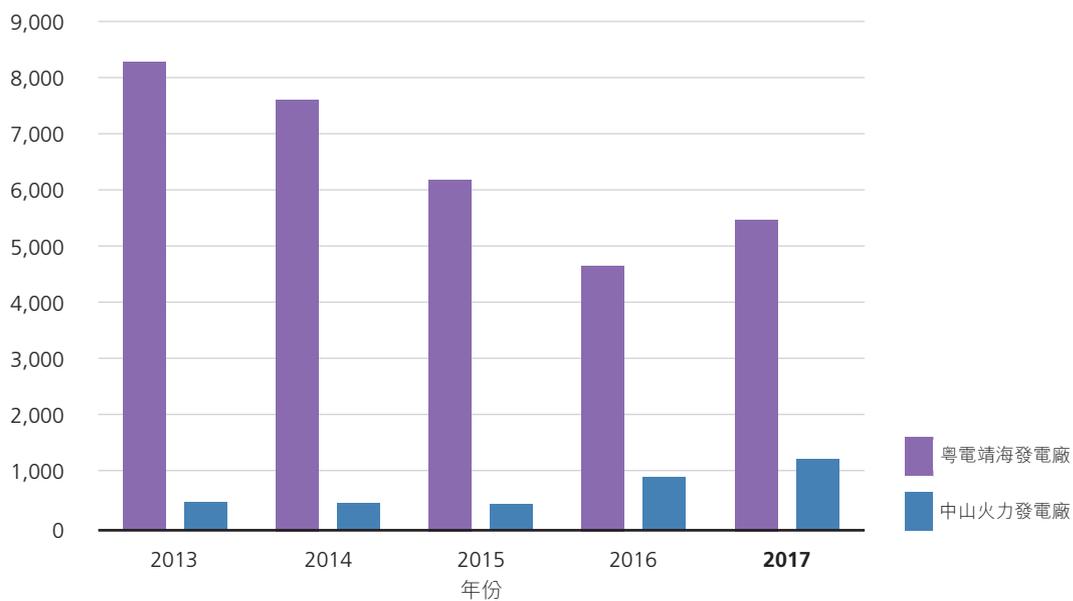
發電－每年售電量

百萬千瓦時



發電－每年收入

百萬港元





主席報告



黃小峰
主席

業績

本人欣然向各股東報告本集團2017年業績。本集團2017年歸屬於本公司所有者的綜合溢利為56.85億港元(2016年：42.12億港元)，較2016年增加35.0%。每股基本盈利為港幣88.04仙(2016年：港幣67.25仙)，較去年同期增加30.9%。

股息

本集團向來以股東利益最大化為目標，力圖為利益相關方創造長期價值。我們認為股息是股東回報的重要組成部份之一，多年來一直維持穩定的派息政策。董事會現建議派發2017年末期股息每股港幣34.0仙。上述股息加上2017年度內已派發

之中期股息每股港幣14.5仙，全年合共派息為每股港幣48.5仙(2016年：港幣42.0仙)。上述2017年度末期股息，如獲本公司股東於應屆股東週年大會上通過，將於2018年7月20日派發。

回顧

2017年，儘管面臨地緣政治經濟不穩定因素，全球經濟增長態勢整體表現較好，實現近十年最大範圍內的持續加速增長，世界貿易活動及原材料價格亦有所回升。中國經濟好於預期，經濟增速自2011年以來首次扭轉下行局面，實現企穩回升。但受經濟結構調整、節能減排壓力、人民幣匯率波動等因素的影響，基本面仍存在一定的挑戰。面對複雜而嚴峻的外部經營



環境，本集團秉承「穩中求進」的發展策略，一方面，穩步提升核心業務的運營水平，持續完善風險管理機制；另一方面，把握市場發展機遇，積極加大核心業務板塊拓展力度，保障公司的可持續發展。

本集團各業務板塊中，水資源業務規模持續提升，項目拓展步伐不斷加快，並積極探索水環境綜合整治等產業鏈延伸業務；物業投資及發展業務租金收入小幅上升，主要受益於新物業開業影響，但仍需積極開展後續招租工作；酒店經營及管理業務溢利有較好的增長，但仍需維持住客黏度，提升酒店品牌認知度；百貨零售業務溢利與去年基本持平，社會消費有所好轉，但零售渠道多元化仍對相關業務形成一定衝擊；電力業務溢利出現較大跌幅，主要受煤價高企影響，需探索控制燃煤成本的創新模式；其他基建業務表現基本符合預期，路橋業務受惠於所在區域經濟發展，交通流量及經濟效益實現較好增長。同時，本集團密切監控外匯風險，綜合使用多種方式持續減少外幣風險敞口。

展望

展望2018年，部分發展中國家經濟復蘇緩慢、發達國家通脹低於預期及燃油價格持續低迷仍為全球經濟持續復蘇帶來一定不確定因素。受新舊動能轉換加速及固定資產投資提升較難等因素影響，中國經濟增速有可能呈穩中略降的趨勢。面對複雜的政治及經濟形勢、資本市場、利率及匯率市場波動，本集團將在穩健發展的基礎上，進一步強化風險控制能力，繼續為利益相關方創造長遠價值。

同時，本集團將繼續加大在水資源管理、物業及基礎建設領域的業務發展投入，在拓展核心業務規模的同時優化資產組合及資源配置。本集團將持續關注潛在公私合營項目以及相關市場併購機會，並積極挖掘「一帶一路」戰略及「粵港澳大灣區」發展機遇，把握潛在市場投資機會，尋求新的利潤增長點，力求進一步提升公司經營業績。

最後，本人謹藉此機會代表董事會向過去一年給予本集團大力支持之廣大投資者，以及為本集團努力工作，爭取佳績之管理層及全體員工致以衷心的感謝。

主席

黃小峰

香港，2018年3月28日

管理層討論及分析

財務回顧

本集團於2017年的綜合收入為121.69億港元(2016年：104.64億港元)，較2016年增加16.3%。此外，於2017年，綜合稅前利潤增加32.5%或18.69億港元至76.21億港元(2016年：57.52億港元)，及歸屬於本公司所有者的綜合溢利增加35.0%或14.73億港元至56.85億港元(2016年：42.12億港元)。

收入的增長主要來自本年內有較佳表現的水資源業務，而稅前利潤及歸屬於本公司所有者溢利的增加主要來自收購粵海置地控股有限公司(「粵海置地」)約73.82%的已發行股本產生的一次性議價收購收益12.13億港元。此外，投資物業公允值調整產生的淨收益為4.32億港元(2016年：1.13億港元)，較2016年增加3.19億港元。本集團本年的利息收入總額及財務費用分別為4.41億港元(2016年：3.60億港元)及1.11億港元(2016年：1.30億港元)。本集團本年的利息收入總額扣除財務費用增加43.5%至3.30億港元(2016年：2.30億港元)。本年的淨匯兌虧損為0.57億港元(2016年：2.21億港元)。

每股基本盈利為港幣88.04仙(2016年：港幣67.25仙)，較2016年上升30.9%。

業務回顧

本集團2017年主要業務之表現概述如下：

水資源

東深供水項目

來自東深供水項目的盈利貢獻仍然為本集團盈利的重要部份。於2017年12月31日，本公司於GH Water Supply (Holdings) Limited (粵港供水(控股)有限公司)(「粵港供水控股」)的權益為96.03%(2016年：96.0%)。由粵港供水控股持有99.0%權益的廣東粵港供水有限公司為東深供水項目的擁有人。

東深供水項目的每年可供水量為24.23億噸。年內對香港、深圳及東莞的總供水量為19.04億噸(2016年：18.26億噸)，增幅為4.3%，產生收入60.73億港元(2016年：56.56億港元)，較2016年增加7.4%。

根據香港特別行政區政府(「香港特區政府」)與廣東省政府(「廣東省政府」)於2015年簽訂的2015至2017年度香港供水協議，於2015年、2016年及2017年三個年度，每年對港供水收入分別為4,222,790,000港元、4,491,520,000港元及4,778,290,000港元。於2017年，香港特區政府與廣東省政府簽訂2018至2020年度香港供水協議。根據最新的香港供水協議，於2018年、2019年及2020年三個年度，每年對港供水收入分別為4,792,590,000港元、4,807,000,000港元及4,821,410,000港元。

年內，對港供水收入增加6.4%至47.78億港元(2016年：44.92億港元)。本年度，對深圳及東莞地區的供水收入增加11.3%至12.95億港元(2016年：11.64億港元)。本年度，東深供水項目的稅前利潤(不包括匯兌差異淨額及淨利息收入)為38.10億港元(2016年：35.51億港元)，較2016年上升7.3%。





其他水資源項目

除東深供水項目外，本集團包含多家在中華人民共和國(「中國」)從事供水、污水處理業務及水利工程業務的附屬公司及聯營公司。

營運中水資源項目的規模

- 本公司的附屬公司，包括東莞市清溪粵海水務有限公司、梅州粵海水務有限公司、儀征港儀供水有限公司、高郵港郵供水有限公司、寶應粵海水務有限公司、海南儋州自來水有限公司、梧州粵海江河水務有限公司、肇慶高新區粵海水務有限公司、遂溪粵海水務有限公司、海南儋州粵海水務有限公司、豐順粵海水務有限公司及盱眙粵海水務有限公司經營的供水廠的供水量分別為每日290,000噸、210,000噸、150,000噸、145,000噸、130,000噸、100,000噸、355,000噸、150,000噸、50,000噸、50,000噸、73,500噸及150,000噸，每日合共1,853,500噸(2016年：每日1,520,000噸)。
- 本公司的附屬公司，包括梅州粵海水務有限公司、梧州粵海環保發展有限公司、東莞市常平金勝水務有限公司、開平粵海水務有限公司、五華粵海環保有限公司、東莞市道滘鴻發污水處理有限公司、興寧粵海環保有限公司、開平粵海污水處理有限公司及五華粵海清源環保有限公司經營的污水處理廠的污水處理能力分別為每日100,000噸、90,000噸、70,000噸、50,000噸、40,000噸、40,000噸、3,000噸、25,000噸及15,000噸，每日合共433,000噸(2016年：每日393,000噸)。
- 本公司的聯營公司，包括江河港武水務(常州)有限公司、廣州南沙粵海水務有限公司及汕頭市粵海水務有限公司的供水量分別為每日520,000噸、400,000噸及920,000噸，每日合共1,840,000噸(2016年：每日920,000噸)。





管理層討論及分析(續)

在建中水資源項目的規模

- 本公司的附屬公司，包括梅州粵海水務有限公司、高州粵海水務有限公司、肇慶高新區粵海水務有限公司、遂溪粵海水務有限公司及雲浮粵海水務有限公司在建中的供水廠的供水量分別為每日100,000噸、100,000噸、50,000噸、20,000噸及50,000噸，每日合共320,000噸。
- 本公司的附屬公司，包括汕尾粵海環保有限公司、五華粵海綠源環保有限公司(於本年內成立)、大埔粵海環保有限公司及海南儋州粵海水務有限公司在建中的污水處理廠的污水處理能力分別為每日30,000噸、11,000噸、21,900噸及20,000噸，每日合共82,900噸。

其他水資源項目於本年內的收入合共為1,641,100,000港元(2016年：853,948,000港元)。增長主要來自於在建中項目帶來的建造收入增加608,725,000港元。其他水資源項目於本年內的稅前利潤(不包括匯兌差異淨額)合共為207,677,000港元(2016年：167,673,000港元)，較2016年同期上升23.9%。

新水資源項目

於本年內，本集團在梅州、江蘇、肇慶、雲浮及汕頭以公開招標或協議方式成功收購七個新的水資源項目，總設計供水量為每日1,953,500噸，污水處理能力為每日33,000噸。該等項目的總投資成本預計為人民幣48.37億元(相等於約57.87億港元)。

於報告期間後，本集團在廣東省陽江市及陽山縣成功投得兩個新的水資源項目，總設計污水處理能力為每日85,300噸。此外，本集團在廣東省陽江市成功投得一個從事建設、運營及維護位於廣東省陽江市的若干污水及雨水排水管網及配套設施的水務項目。該等項目的總投資成本預計為人民幣14.70億元(相等於約17.59億港元)。



物業投資及發展

中國內地

天河城廣場

於2017年12月31日，本集團持有廣東天河城(集團)股份有限公司(「廣東天河城」)76.13%的實際權益，其為天河城廣場的物業擁有人。天河城廣場包括一個購物中心、一座辦公大樓及一間酒店。該購物中心及辦公大樓為本集團的投資物業。

天河城廣場的收入來自購物中心(包括由本集團經營的百貨店租金收入)及辦公大樓的租金收入。受到匯率波動的負面影響，天河城廣場於本年度的收入減少1.4%至1,135,585,000港元(2016年：1,152,167,000港元)。若剔除外幣結算影響，天河城廣場的收入較2016年輕微減少0.1%。本年度的稅前利潤(不包括投資物業公允值變動及利息收入淨額)減少2.1%至785,620,000港元(2016年：802,709,000港元)。

天河城購物中心乃位於廣州黃金地段最受歡迎的購物中心之一，總建築面積約為160,000平方米，當中106,000平方米持作出租用途。購物中心成功保留現有並同時吸引新的知名品牌租客。年內，購物中心取得近99.9%(2016年：99.8%)的平均出租率。

辦公大樓名為粵海天河城大廈，為樓高45層的甲級寫字樓，

總建築面積約為102,000平方米，當中90,000平方米持作出租用途。本年度平均出租率為92.7%(2016年：95.5%)，本年度收入為196,590,000港元(2016年：212,701,000港元)，減幅為7.6%。若剔除外幣結算影響，收入比2016年錄得減幅6.3%。本年度的稅前利潤(不包括投資物業公允值變動)減少13.3%至159,319,000港元(2016年：183,712,000港元)。

天津天河城購物中心

本集團持有天津天河城購物中心有限公司(「天津天河城」)76.02%的實際權益，其為天津天河城購物中心的物業擁有人。天津天河城購物中心的總建築面積約為205,000平方米，當中140,000平方米持作出租用途。天津天河城購物中心位於地下鐵路上的便利位置，是天津著名「濱江道—和平路」商圈的主要購物及休閒目的地之一。

天津天河城購物中心於2017年6月26日開業。由於預租進展順利，獲當地企業以至知名跨國企業等租戶的熱烈響應，購物中心由開業至2017年12月31日的平均出租率達96.7%。天津天河城購物中心於竣工時確認重估收益413,487,000港元。天津天河城購物中心於本年度的收入為81,512,000港元(包括由本集團經營的百貨店租金收入)。天津天河城購物中心於本年度的稅前虧損(不包括投資物業公允值變動及淨財務費用)為667,000港元。

番禺萬博中央商務區項目

本集團於廣州市萬亞投資管理有限公司(「萬亞」)的實際權益為31.06%，而廣東天河城擁有60%的附屬公司廣州天河城投資有限公司(「天河城投資」)直接持有萬亞68%權益。於2017年12月31日，天河城投資根據合作合同於萬亞合共投放資金約為23.35億港元。





管理層討論及分析(續)

萬亞擁有一塊位於番禺萬博中央商務區的土地，該商務區預期將打造成廣州全新商業區。根據本集團目前的發展計劃，該幅土地正發展為一項大型綜合商業項目，總建築面積約為385,000平方米，當中建築面積分別約152,000平方米及約104,000平方米的物業將於項目建設竣工後持作出售及出租用途。於2017年12月31日，為數約16.99億港元及14.97億港元的物業分別列於流動資產項下的「發展中物業」及非流動資產項下的「投資物業」。

粵海置地

於2017年4月18日，本公司完成向粵海控股集團有限公司(「香港粵海」)(本公司直接控股公司)收購粵海置地已發行股本約73.82%，總代價為人民幣3,658,794,000元(相等於約4,122,287,000港元)。代價當中(i)人民幣2,819,294,000元(相等於約3,176,440,000港元)透過配發及發行272,890,019股本公司普通股；及(ii)人民幣839,500,000元(相等於約945,847,000港元)以現金支付。有關交易的其他詳情，請參閱本公司日期為2017年2月24日的通函。

粵海置地持有位於中國深圳市羅湖區布心片區布心項目的100%權益，是一個以珠寶為主題的多元商業綜合體。該項目的土地面積合共約為66,526平方米，計入容積率總樓面面積合共約為432,051平方米，另可在地下開發30,000平方米的商業用房。布心項目臨近城市高速公路和地鐵站，鄰近圍嶺山公園，周邊1.5公里範圍內有多個市政公園，交通便利，景觀資源優越。

布心項目第一期發展的西北部土地總樓面面積約為166,000平方米，當中可供出售總樓面面積約為116,000平方米。於2017年第二季，粵海置地已完成招標聘請工程主承建商發展西北部土地。根據粵海置地目前的發展計劃，除地下停車位外，於西北部土地興建的物業於竣工後擬作出售用途。於本回顧年度內，西北部土地物業的興建工作順利進行，已完成了地下室及部份樓層的建設。粵海置地成立了營銷管理團隊，並籌備建立營銷中心。同時，粵海置地繼續積極走訪潛在客戶及推廣布心項目，並獲得良好回應。布心項目第二期發展的南部土地及北部土地，粵海置地計劃分別興建(其中包括)高度約180米和300米的寫字樓，以及一個橫跨南北部土地的購物中心。

於2017年12月31日，本集團在布心項目的累計土地及發展成本約為77.23億港元，當中約有40.50億港元及36.73億港元分別列於流動資產項下的「發展中物業」及非流動資產項下的「投資物業」。

香港

粵海投資大廈

本年度粵海投資大廈的平均出租率為100%(2016年：100%)。由於平均租金上升，本年度的總收入提升2.3%至55,031,000港元(2016年：53,788,000港元)。



百貨營運

於2017年12月31日，本集團於廣東天河城百貨有限公司(「廣東天河城百貨」)及廣州市天河城萬博百貨有限公司(「天河城萬博」)同樣持有約85.2%實際權益。廣東天河城百貨於天河城廣場經營天河城百貨店，亦經營天河城百貨店—北京路分店(「名盛百貨店」)、奧體歐萊斯名牌折扣店(「奧體百貨店」)、東圃百貨店、東莞第一國際百貨店(「東莞百貨店」)、佛山南海百貨店(「南海百貨店」)、北京路粵海仰忠匯店(「粵海仰忠匯百貨店」)及天津天河城百貨店。天河城萬博經營天河城百貨歐萊斯折扣店(「萬博百貨店」)。

於2017年12月31日，九間百貨店(2016年：八間百貨店)的總租用面積約為183,400平方米(2016年：169,000平方米)。本年度總收入增加0.3%至719,677,000港元(2016年：717,339,000港元)。本年度稅前利潤減少4.5%至234,276,000港元(2016年：245,287,000港元)。



由本集團營運的百貨店截至2017年12月31日止年度的收入如下：

	租用面積 平方米	截至12月31日年度的收入		
		2017年 千港元	2016年 千港元	變動 %
天河城百貨店	40,200	475,632	459,575	+3.5
萬博百貨店	19,600	91,167	91,221	-0.1
名盛百貨店	13,300	50,191	53,945	-7.0
東圃百貨店	28,300	51,899	51,826	+0.1
奧體百貨店	21,500	37,803	35,561	+6.3
白雲新城百貨店(於2016年7月停業)	-	-	14,949	不適用
東莞百貨店	9,800	3,899	3,672	+6.2
南海百貨店	28,400	3,954	3,720	+6.3
粵海仰忠匯百貨店	7,500	2,061	2,870	-28.2
天津天河城百貨店(於2017年6月開業)	14,800	3,071	-	不適用
	183,400	719,677	717,339	+0.3

本集團於廣東永旺天河城商業有限公司(「廣東永旺天河城」)的實際權益為26.65%。由於競爭激烈，本集團年內分佔廣東永旺天河城的虧損為16,283,000港元(2016年：分佔溢利12,059,000港元)。

酒店持有、經營及管理



於2017年12月31日，本集團之酒店管理團隊合共管理32間酒店(2016年：42間)，其中兩間位於香港、一間位於澳門及29間位於中國內地。於2017年12月31日，由本集團擁有的五間星級酒店中，兩間位於香港及各有一間位於深圳、廣州及珠海(2016年：擁有五間星級酒店及以租賃形式擁有一間經濟型酒店)。該五間酒店中，其中四間由本集團之酒店管理團隊管理，而位於廣州的一間名為粵海喜來登酒店則由喜來登海外管理公司管理。

年內，粵海喜來登酒店之平均房價為1,227港元(2016年：1,198港元)，其餘四間星級酒店之平均房價為679港元(2016年：668港元)。年內，粵海喜來登酒店之平均入住率為90.8%(2016年：87.3%)，其餘四間星級酒店的平均入住率為77.4%(2016年：77.3%)。

本年度酒店持有、經營及管理業務的收入增加2.1%至647,178,000港元(2016年：634,119,000港元)。本年度的稅前利潤(不包括匯兌差異淨額)增加24.3%至122,253,000港元(2016年：98,379,000港元)。

能源項目

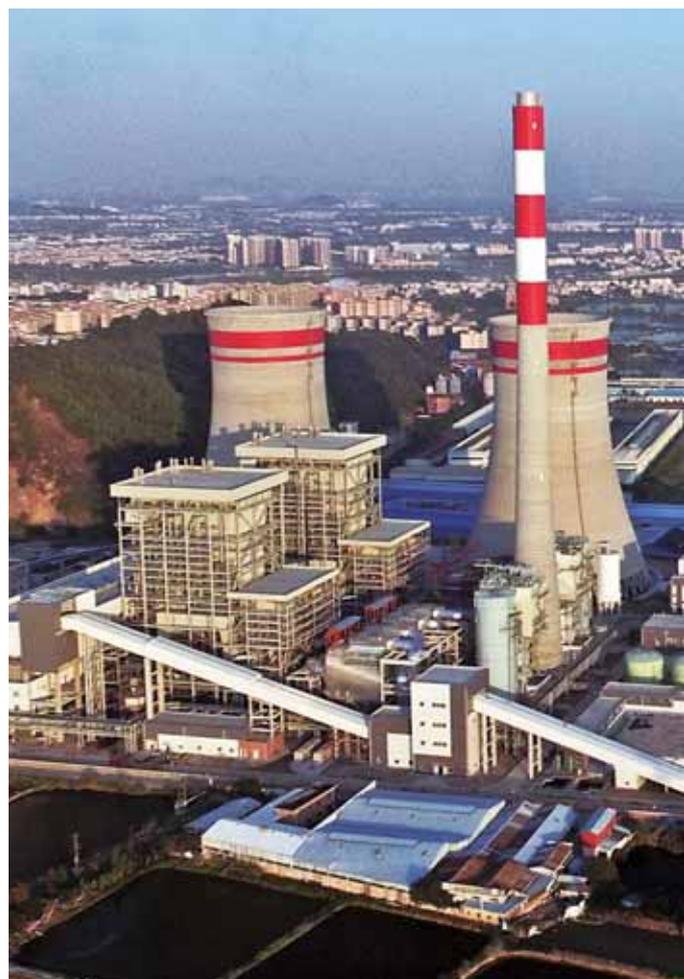
中山發電項目

中山電力(香港)有限公司(本公司的附屬公司)於中山火力發電有限公司(「中山火電」)擁有75%權益。中山火電擁有兩台發電機組，總裝機容量為600兆瓦。年內，售電量為24.16億千瓦時(2016年：19.26億千瓦時)，增幅為25.4%，故中山發電項目本年度售電及相關營運收入(包括分部間互相銷售)增加34.4%至1,261,186,000港元(2016年：938,533,000港元)。然而，由於煤價大幅上漲，本年度的稅前利潤(不包括匯兌差異淨額及淨財務費用)為143,381,000港元(2016年：275,689,000港元)，減幅為48.0%。

廣東粵電靖海發電有限公司(「粵電靖海發電」)

本集團於粵電靖海發電的實際權益為25%。於2017年12月31日，粵電靖海發電擁有四台發電機組，總裝機容量為3,200兆瓦。本年度的售電量為128.96億千瓦時(2016年：105.89億千瓦時)，增幅為21.8%。本年度收入增加17.1%至5,505,898,000港元(2016年：4,702,989,000港元)。

由於煤價大幅上漲，粵電靖海發電於本年度稅前利潤為320,652,000港元(2016年：643,179,000港元)，減幅為50.1%。本集團於本年內分佔粵電靖海發電的溢利為61,296,000港元(2016年：116,029,000港元)，減幅為47.2%。





道路及橋樑

興六高速公路

廣西新長江高速公路有限責任公司(「新長江公司」)主要從事興六高速公路的營運。興六高速公路包括長達約100公里的主線，及三條總長達約53公里的支線(通往興業、貴港及橫縣)。

興六高速公路於本年度的日均交通流量為26,005架次(2016年：22,429架次)，增加15.9%。新長江公司於本年度的收入為684,555,000港元(2016年：629,748,000港元)，增加8.7%。本年度的稅前利潤為410,724,000港元(2016年：366,218,000港元)，增加12.2%。

銀瓶PPP項目

於2016年6月8日，本公司與東莞市謝崗鎮人民政府(「謝崗政府」)訂立合作協議書，有關參與發展中國廣東省東莞銀瓶創新區若干一級公共道路、連接綫和市政道路(非收費道路)(「該項目道路」，統稱「該等項目道路」)及相關的給排水、綠化及照明等附屬配套設施的公私合夥制項目(「銀瓶PPP項目」)。

於該等項目道路的建設期(「建設期」)內，本集團負責根據銀瓶創新區的整體發展計劃及進度於不同階段提供建設該等項目道路的資金(「建設費用」)，而總建設費用不超過人民幣47.54億元(相等於約56.87億港元)。謝崗政府負責於維護期(「維護期」)內(即由謝崗政府接納該等項目道路起計十年)以10年分期方式支付建設費用。

於建設期內，本集團有權按由項目公司(定義見下文)支付每筆金額(該金額一併構成該項目道路的建設費用)的8%複息年利率累計利息，從每個該金額應付款的日期直至相關該等項目道路的建設期完結日期。該金額(「應計利息金額」)將於維護期內以10年分期方式支付。此外，於維護期內，謝崗政府將以10年分期方式支付相等於建設費用2.5%的管理費(「管理費」)，以及每年支付相等於總建設費用1.1%的年度維護費。於維護期內，建設費用、應計利息金額和管理費的結欠總額以餘額遞減法按年利率的8%為基準計息。





管理層討論及分析(續)

於2017年12月31日，本公司已成立一家全資附屬公司東莞粵海銀瓶開發建設有限公司(「項目公司」或「粵海銀瓶」)以履行本公司於銀瓶PPP項目的責任。粵海銀瓶成立後，本公司根據合作協議的權利及義務已轉移予粵海銀瓶。年內，兩條該等項目道路的建設費用預算已獲有關政府部門批准，且已在建設中。年內，沒有支付及應付建設費用。

可供出售的財務資產

於2017年12月31日，本集團可供出售的財務資產增加4.70億港元至80.93億港元(2016年：76.23億港元)，該等財務資產由本集團存放於中國內地多間持牌銀行，各自為期不超過一年。該等存放於持牌銀行的財務資產本金為人民幣及於到期日獲本金保障。截至本報告日止，金額約為64.47億港元的可供出售的財務資產已到期。

變現能力、資本負債率及財務資源

於2017年12月31日，本集團之現金及銀行結存增加3.71億港元至75.65億港元(2016年：71.94億港元)，其中92%為人民幣、6%為港元及2%為美元。

於2017年12月31日，本集團之財務借貸減少2.17億港元至59.20億港元(2016年：61.37億港元)，其中96%為港元及4%為人民幣，包括不計息預收賬款5.91億港元。在本集團財務借貸總額中，由報告期末起計，其中52.95億港元須於一年內償還，餘額中之5.76億港元及0.49億港元須分別於二至五年內及於五年後償還。

本集團於2017年12月31日並無信貸額度(2016年：無)。

於2017年及2016年12月31日，本集團處於淨資金狀況，因此並無資本負債率可呈列。本集團之債務還本付息狀況穩健，於2017年12月31日，EBITDA／財務費用比率為82.39倍(2016年：54.47倍)。

本集團現時之現金資源，加上本集團之經營業務產生穩定之現金流量，足以滿足本集團履行其債務責任及業務經營所需。

資產抵押及或然負債

於2017年及2016年12月31日，除了68,242,000港元(2016年：50,306,000港元)的銀行存款已予抵押保證履行若干服務特許權協議及建設合同的義務外，概無抵押物業、廠房及設備、供水業務及污水處理特許權(包括經營特許權及服務特許權協議之應收款)已予抵押，使本集團獲授予銀行貸款。

除財務報表附註35披露有關本集團就一間聯營公司動用的融資而向銀行提供的按比例擔保約5,900萬港元(2016年：9,300萬港元)、因出售物業樓宇按揭貸款提供約7.83億港元(2016年：無)的擔保及因粵海置地按出售啤酒業務總體協議作出的承諾外，本集團於2017年及2016年12月31日並無任何其他重大的或然負債。

資本開支

本集團於年內的資本開支為51.84億港元，主要關於物業發展項目的開發成本及中山火力發電廠、供水及污水處理廠的興建成本及收購附屬公司。



匯率及利率的波動風險及相關對沖

於2017年12月31日，人民幣借貸合共2.64億港元(2016年：2.13億港元)。於本年度，淨匯兌虧損主要是由於本公司一間附屬公司持有若干以人民幣計值的淨貨幣負債，該附屬公司主要於中國內地經營業務，其功能貨幣以港元計值。由於目前中國內地兌換貨幣的限制，導致以人民幣計值的貨幣資產換算為港元產生匯兌虧損。目前，本集團並無利用衍生財務工具對沖其外匯風險。

於2017年12月31日，本集團的浮動利率借貸合共51.43億港元(2016年：52.65億港元)。本集團認為所面對的利率風險極微小，故並不需要考慮利率對沖。

主要風險及不確定性

宏觀經濟風險

作為一個跨行業、多元化的綜合企業，公司的財務狀況和經營業績與宏觀經濟環境息息相關。國際上，全球經濟增長態勢整體表現較好，實現近十年最大範圍內的持續加速增長，但全球經濟持續復蘇仍面臨一定不確定因素。國內方面，宏觀經濟雖然整體上繼續回升向好，但受經濟結構調整、新舊動能轉換加速、人民幣匯率波動、資本外流以及節能減排力度加大等因素的綜合影響，經濟基本面仍存在一定的挑戰和衝擊。宏觀經濟運行中的兩難問題有增多趨勢，既要保增長，又要調結構、防通脹，可能對未來的財政、稅收、信貸、匯利率等宏觀經濟政策帶來諸多不確定性。為此，公司一直緊盯宏觀經濟局勢，及時瞭解資本市場信息及行業動態，並根據公司內部現行制度定期向高級管理層進行匯報，確保所制定的企業發展戰略行之有效，在外圍經濟環境的衝擊下仍保持足夠的企業競爭力。

外匯風險

公司目前所經營業務主要集中於中國境內地區，面臨因匯率波動而導致產生匯兌損益的風險及投資於中國境內的項目淨資產值的外幣換算風險。為有效管理外匯風險，公司密切跟蹤匯率市場走勢，通過優化存量資金安排、調整項目融資手段等方式對外匯風險進行多渠道管控。

市場競爭風險

隨著市場化競爭的加劇，公司在所處行業中的拓展能力及項目投資回報均存在受競爭對手影響而下降的風險。為此，公司通過優化產品、提升效能、加強項目管理隊伍建設等方式，積極開拓收入來源及節約運營成本，進而提高項目自身盈利能力。

項目安全管理風險

項目安全管理風險主要包括產品安全風險以及作業人員安全風險。面對產品安全風險，公司一方面將相關風險管控工作規範化、流程化、制度化，方便日後以統一準則進行風險管控；另一方面從源頭上加強質量管理，對項目生產經營場所定期進行巡查工作，防患於未然；同時亦積極接受市場監督，對於既有問題及時進行改進，以免產生更大影響。

對於作業人員安全風險，公司下屬投資項目均根據自身經營情況制定覆蓋全員的安全責任體系，明確具體責任與分工，並形成相關考核制度。在此基礎上，定期進行員工作業安全培訓，同時制定生產過程中突發事件的應對機制，確保該等風險得到有效控制。



管理層討論及分析(續)

僱員人數及薪酬政策

於2017年12月31日，本集團共有僱員7,087人，當中1,339人為管理人員；其中，中國內地附屬公司僱員6,847人，總部及香港附屬公司僱員240人。本年度薪酬總額約為1,059,481,000港元(2016年：964,807,000港元)。

2017年，本集團秉承「以人為本」的人才理念，堅持以「正直、專業、積極、坦誠及合作」為核心的企業文化，持續加強專業人才隊伍建設，引進符合公司未來發展需求的專業人才，加大對有潛質員工的培養力度。

本集團的薪酬政策旨在確保薪酬具有市場競爭力，並與本集團所制定的發展目標及業績表現掛鉤。員工整體薪酬包括基本薪金、津貼福利及酌情績效獎金，薪酬標準根據員工資歷、經驗、工作性質、工作績效以及市場情況等因素而制定，酌情績效獎金按照獎勵與業績掛鉤的激勵政策執行。本集團的股票期權計劃是為了獎勵和吸引人才為本集團長期服務。

在員工培訓方面，本集團鼓勵及資助員工進修，並根據公司戰略目標及工作需要，有針對性地組織專業培訓，不斷提升員工綜合素質。



董事及高層管理人員簡介

董事

黃小峰先生，59歲，於2008年6月26日獲委任為本公司非執行董事；於2010年11月11日起出任本公司主席，並同時調任為本公司執行董事。黃先生畢業於中華人民共和國(「中國」)華南師範大學，持有歷史學學士學位，彼亦持有中國中山大學公共行政管理碩士學位。黃先生於1987年至1999年期間在廣東省委辦公廳曾擔任不同職務。1999年至2003年先後任廣州市委辦公廳副主任及廣州市委副秘書長。2003年至2008年先後任廣東省政府辦公廳副主任及廣東省政府副秘書長。黃先生於2008年4月獲委任為廣東粵海控股集團有限公司(「粵海控股」)的董事及副總經理，其後再獲委任為粵海控股集團有限公司(「香港粵海」)的常務董事及副總經理，並稍後分別於2010年9月及10月起出任粵海控股及香港粵海的董事長。黃先生於2009年2月至2012年5月期間出任粵海控股及香港粵海的總經理。粵海控股及香港粵海分別為本公司的最終控股股東及直接控股股東。黃先生亦為本公司的附屬公司粵海置地控股有限公司(「粵海置地」)的主席及非執行董事。粵海置地為香港上市公司。

溫引珩先生，40歲，於2012年11月15日獲委任為本公司執行董事及董事總經理。溫先生持有中國暨南大學經濟學學士學位和澳大利亞新南威爾士大學國際會計商學碩士學位。溫先生於2003年至2006年期間於中國證券監督管理委員會廣東監管局、上市公司監管部分別從事上市公司監管、併購重組監管等工作。彼於2006年至2011年期間任職於大連商品交易所，擔任不同職位，包括監察部總監。溫先生於2011年11月加入本公司，並於2011年11月至2012年11月期間任本公司副總經理。彼亦為本公司的附屬公司粵海水務集團(香港)有限公司、Teem Holdings Limited(天質控股有限公司)、廣東天河城(集團)股份有限公司、天津天河城購物中心有限公司及粵海(國際)酒店管理集團有限公司的董事，以及廣東粵海投資財務管理有限公司的董事長。

何林麗屏女士，62歲，於2015年10月30日獲委任為本公司執行董事。何女士為英國特許秘書及行政人員公會及香港特許秘書公會之資深會員。彼畢業於香港理工學院，自1992年12月起出任本公司之公司秘書。何女士於2011年9月至2012年11月期間出任本公司副總經理，並自2012年11月起出任本公司常務副總經理。彼亦曾於1996年7月至2000年5月期間擔任本公司董事。彼曾出任粵海制革有限公司(「粵海制革」)的非執行董事。粵海制革為香港粵海的附屬公司，並為香港上市公司。何女士亦出任本公司若干附屬公司的董事。

曾翰南先生，48歲，於2008年4月17日獲委任為本公司執行董事兼財務總監。曾先生畢業於香港中文大學，持有理學士學位。彼為香港會計師公會會員及英國特許公認會計師公會資深會員。曾先生於2004年2月至2008年4月期間出任為廣南(集團)有限公司(「廣南集團」)執行董事兼財務總監。在加入廣南集團前，彼曾擔任香港粵海財務部副總經理及於粵海企業(集團)有限公司工作。彼亦出任本公司若干附屬公司的董事。



董事及高層管理人員簡介(續)

蔡勇先生，52歲，於2016年8月25日獲委任為本公司非執行董事。蔡先生持有中國華南理工大學工商管理碩士學位。彼於1991年至2016年期間於廣東省人民政府若干部門擔任不同職位，包括經濟貿易委員會副主任，經濟和信息化委員會副主任及商務廳副廳長。蔡先生於2016年1月獲委任為粵海控股的董事及總經理，並於2016年5月獲委任為香港粵海的常務董事及總經理。

張輝先生，59歲，於2002年10月28日獲委任為本公司執行董事，其後於同年12月獲委任為本公司董事總經理。彼於2012年11月15日調任為本公司非執行董事。張先生持有美國東西方大學工商管理學碩士學位。於1996年7月至2000年9月在廣東省東深供水管理局工作，曾任處長及副局長等職務。張先生於2002年7月加入本公司。彼於2008年12月獲委任為香港粵海之董事，其後於2012年5月獲委任為粵海控股的副總經理及香港粵海的常務董事。

趙春曉女士，48歲，於2011年8月30日獲委任為本公司非執行董事。趙女士曾就讀於中國遼寧師範大學中文系及中國新聞學院國內新聞專業本科畢業，雙學士。彼並持有香港科技大學高層管理人員工商管理碩士學位。彼於1994年至2002年期間於新華通訊社廣東分社工作，歷任經濟室及專題部主任，並於2003年至2008年期間任職於(香港)亞洲電視有限公司，歷任新聞與公關部資訊科總監、助理副總裁等職位。趙女士分別於2008年12月及2009年1月加入香港粵海及粵海控股，現任粵海控股的副總經理及行政總監，以及香港粵海之常務董事、行政總監及公司秘書。彼為粵海置地的執行董事及行政總裁。

藍汝宁先生，49歲，於2015年1月12日獲委任為本公司非執行董事。藍先生於中國中山大學哲學系本科畢業，並持有中國華南理工大學企業管理碩士學位。彼於1996年至2008年期間於廣東省委辦公廳擔任若干職務，於2008年至2014年期間於廣東省委組織部任幹部四處處長。藍先生於2014年4月獲委任為粵海控股的副總經理，並於2014年5月獲委任為香港粵海的常務董事。

李偉強先生，61歲，於2000年5月30日獲委任為本公司非執行董事，曾於2006年7月19日至2008年4月16日期間出任本公司執行董事兼財務總監，並於2008年4月17日再調任為本公司的非執行董事。李先生畢業於香港理工學院，並持有東亞大學工商管理學碩士學位。彼為英國特許公認會計師公會及香港會計師公會資深會員。李先生於2018年1月17日獲委任為中國人民政治協商會議廣東省委員會委員，並隨後於2018年1月27日獲委任為該委員會的常務委員。李先生曾任職於恒基兆業地產有限公司。李先生為香港粵海的常務董事及財務總監，亦為粵海控股的財務總監。彼亦為永順泰麥芽(中國)有限公司(「永順泰」)及粵海集團財務有限公司(「粵海財務」)的董事。永順泰為香港粵海的附屬公司，粵海財務為粵海控股的附屬公司。彼亦為深圳控股有限公司、漢思能源有限公司及華南城控股有限公司(此三間公司均於香港上市)之獨立非執行董事。李先生為中國財政部管理會計諮詢專家、香港中樂團理事會主席、中華海外聯誼會理事、香港中國企業協會財會專業委員會副主任委員兼秘書長及香港商界會計師協會會長。彼亦出任粵海置地的執行董事及公司秘書以及本公司若干其他附屬公司的董事。



陳祖澤博士 金紫荊星章、太平紳士，74歲，於1998年6月25日獲委任為本公司獨立非執行董事。

陳博士亦為Transport International Holdings Limited(載通國際控股有限公司▲)副主席兼獨立非執行董事，恒生銀行有限公司獨立非執行董事，以及九龍巴士(一九三三)有限公司及龍運巴士有限公司非執行董事。彼為香港科技大學顧問委員會主席及香港新聞博覽館有限公司主席兼非執行董事。

陳博士在香港接受教育。1964年畢業於香港大學，獲英國文學學士優異生學位。其後利用晚間進修，完成香港大學管理科文憑課程。陳博士於1997年10月獲國際管理中心頒授工商管理學榮譽博士學位，及分別於2009年11月、2011年3月及2012年11月獲香港科技大學、香港大學及嶺南大學頒授名譽社會科學博士學位。

陳博士曾任職香港政府兩段時期—由1964年至1978年及由1980年至1993年。最初加入香港政府任職二級行政主任，其後逐步晉升至司級政務官。其間曾任港督私人秘書、副常務司、政府新聞處處長、副布政司、工商司、教育及人力統籌司等要職。由1992年10月至1993年5月，陳博士亦曾任政府最高決策之行政局議員。

陳博士亦曾於1978年至1980年任職新鴻基財務有限公司執行董事及總經理，1993年至2006年任職九龍巴士(一九三三)有限公司董事長，1997年至2008年4月任職Transport International Holdings Limited(載通國際控股有限公司▲)董事長，2006年至2010年8月擔任香港賽馬會主席及2011年6月至2017年6月擔任香港公益金董事。彼曾於2010年4月至2017年3月擔任太古地產有限公司董事，於2011年12月至2017年3月期間擔任獨立非執行董事。陳博士亦曾於2001年1月至2017年12月期間擔任RoadShow Holdings Limited(路訊通控股有限公司▲)主席兼非執行董事。

陳博士於1994年奉委為太平紳士(JP)及於1999年獲頒授金紫荊星章(GBS)。

李國寶博士 大紫荊勳賢、金紫荊星章、大英帝國官佐勳章、太平紳士、MA Cantab. (Economics & Law)、Hon. LLD (Cantab)、Hon. DSc. (Imperial)、Hon. LLD (Warwick)、Hon. DBA (Edinburgh Napier)、Hon. D.Hum.Litt. (Trinity, USA)、Hon. LLD (Hong Kong)、Hon. DSocSc (Lingnan)、Hon. DLitt (Macquarie)、Hon. DSocSc (CUHK)、FCA、FCPA、FCPA (Aust.)、FCIB、FHKIB、FBCS、CITP、FCIArb、Officier de l'Ordre de la Couronne、Grand Officer of the Order of the Star of Italian Solidarity、The Order of the Rising Sun、Gold Rays with Neck Ribbon、Commandeur dans l'Ordre National de la Légion d'Honneur，79歲，於1998年6月25日獲委任為本公司獨立非執行董事。

李博士現任東亞銀行有限公司之主席兼行政總裁。他是香港中華煤氣有限公司、香港上海大酒店有限公司、電訊盈科有限公司、香港生力啤酒廠有限公司及維他奶國際集團有限公司之獨立非執行董事。他亦是香港銀行同業結算有限公司之董事。他曾出任SCMP Group Limited(南華早報集團有限公司▲)(現稱Great Wall Pan Asia Holdings Limited(長城環亞控股有限公司▲))之獨立非執行董事。

李博士是財資市場公會的議會成員。他是劍橋之友香港有限公司之創立主席、救世軍港澳軍區顧問委員會主席及聖雅各福群會執行委員會主席。他在1985年至2012年期間曾出任香港立法會議員。



董事及高層管理人員簡介(續)

馮華健先生銀紫荊星章、御用大律師、資深大律師、太平紳士，64歲，於2000年1月3日獲委任為本公司獨立非執行董事。

馮先生為香港著名的資深大律師，分別於1975年及1977年取得英國及香港大律師執業資格。馮先生執業超過四十年，更於1990年奉委為御用大律師。馮先生於1994年成為香港首位華人律政專員，任職四年；更於1997年成為中國香港特別行政區首位法律政策專員。馮先生於1998年離開香港政府後，曾於哈佛大學擔任訪問學者(1998-1999)和在耶魯大學擔任高級訪問院士(1999)。

目前，馮先生連續四屆被委任為中國人民政治協商會議全國委員會委員。彼為聯合國和平發展基金會主席、國際公法協會香港分會主席、國際司法橋樑理事長、全球思想家論壇顧問委員會委員、美國再生能源研究所副主席、奧地利薩爾斯堡全球研討會資深研究員、英國專家學院副主席、美國東西方中心董事、美國律師公會諮詢委員會成員／聯合國開發計劃特別委任顧問、中國法學會理事、中美交流基金理事、橫琴新區發展諮詢委員會委員、嶺南大學社會科學諮詢委員會主席、香港大學法律專業學系榮譽講師、中國國際經濟貿易仲裁委員會仲裁員及上海國際經濟貿易仲裁委員會仲裁員。

馮先生曾先後出任香港廣播事務管理局主席(2002-2008)、世界銀行法律及司法諮詢委員會成員(1999-2005)、香港政府策略發展委員會委員(2006-2012)、香港證券及期貨事務監察委員會非常務董事(1998-2004)、香港機場管理局董事局成員(1999-2005)、中國基本法諮詢委員會委員(1985-1990)及香港政府的智囊團中央政策組成員(1993-1994)、獲香港政府推薦於2000年作為代表香港的福萊特學者(Distinguished Fulbright Scholar)、香港城市大學法學院客座教授(2005-2017)、聯合國發展計劃於中國發展公司管治的國際顧問、建立柬埔寨／老撾(Laos)法治發展計劃的特別顧問(2000-2002)、英國國際戰略研究所理事(2004-2012)及世界經濟論壇全球議程展望成員(2009-2013)。

馮先生於2003年獲香港政府頒授銀紫荊星章，並於2004年獲委任為太平紳士。此外，馮先生對聯合國開發計劃署駐華代表處與聯合國千年發展目標的貢獻，亦於2011年受到了聯合國開發計劃署的嘉許。

鄭慕智博士大紫荊勳章、金紫荊星章、大英帝國官佐勳章、太平紳士，68歲，於1999年11月25日獲委任為本公司獨立非執行董事，曾於2004年10月13日調任為本公司的非執行董事。彼於2012年11月15日再調任為本公司的獨立非執行董事。

鄭博士為執業律師，自1994年至2015年期間出任胡百全律師事務所之首席合夥人，現為該所之顧問律師，曾任香港立法局議員。他為香港董事學會的創會主席，現為該會的榮譽會長及榮譽主席。他亦為保險業監管局的主席及證券及期貨事務監察委員會程序覆檢委員會的主席。鄭博士現擔任中國移動有限公司、華潤啤酒(控股)有限公司、嘉華國際集團有限公司、開達集團有限公司、廖創興企業有限公司、天安中國投資有限公司及港華燃氣有限公司(均為香港上市公司)的董事職務。他現亦擔任香港場外結算有限公司(為香港交易及結算所有限公司的附屬公司)之獨立非執行董事。鄭博士曾任ARA Asset Management Limited(其股份曾於新加坡交易所有限公司上市)的獨立非執行董事。



胡定旭先生中國人民政治協商會議全國委員會常務委員，金紫荊星章，太平紳士，63歲，於2012年8月25日獲委任為本公司獨立非執行董事。彼為香港會計師公會及英格蘭及威爾斯特許會計師公會資深會員，以及香港社會醫學學院榮譽院士。彼為香港總商會理事、行政長官創新及策略發展顧問團成員、土地供應專責小組成員、中國國務院深化醫藥衛生體制改革領導小組專家諮詢委員會委員、中國國家衛生和計劃生育委員會公共政策專家諮詢委員會顧問、中國國家中醫藥管理局首席顧問、中國中醫藥改革發展專家諮詢委員會委員、英國牛津大學中國獎學基金會主席、香港中文大學醫學院及北京協和醫院榮譽教授，以及澳洲管理會計師公會香港分會榮譽主席。胡先生並擔任三菱UFJ銀行首席顧問、中國太平保險控股有限公司及電能實業有限公司的獨立非執行董事職務，亦為Sincere Watch (Hong Kong) Limited副主席兼執行董事。彼為香港總商會、智經研究中心及香港醫院管理局前主席。彼曾任富達基金及中國農業銀行股份有限公司的獨立非執行董事。

胡先生於2004年獲委任為太平紳士，於2008年獲頒授金紫荊星章。

高層管理人員

本集團之高層管理人員包括上述的執行董事黃小峰先生、溫引珩先生、何林麗屏女士及曾翰南先生。



董事報告

粵海投資有限公司(「本公司」)董事(「董事」)謹此提呈彼等之報告及本公司與其附屬公司(合稱「本集團」)截至2017年12月31日止年度之經審核財務報表。

主要業務

本集團主要從事投資控股、水資源、物業投資及發展、百貨營運、酒店持有、營運及管理、能源項目投資及道路及橋樑之業務。各主要附屬公司及聯營公司之主要業務詳情分別載於財務報表附註1及17。

業績及股息

本集團截至2017年12月31日止年度之業績及本集團於截至該日之財務狀況載於第61及第63至64頁之財務報表內。

中期股息每股普通股港幣14.5仙(2016年：港幣12.0仙)已於2017年10月27日派發。董事會(「董事會」)議決建議派發截至2017年12月31日止年度末期股息每股普通股港幣34.0仙(2016年：港幣30.0仙)。

建議之末期股息，倘在本公司於2018年6月15日(星期五)舉行之應屆股東週年大會(「2018年股東週年大會」)上獲得通過，預期將約於2018年7月20日(星期五)派付予於2018年6月21日(星期四)名列於本公司股東名冊之股東。

為確保合資格出席2018年股東週年大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同有關股票必須於2018年6月11日(星期一)下午4時30分前送達本公司之股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。

本公司將於2018年6月21日(星期四)該天暫停辦理股份過戶登記手續，以確定股東享有建議派發之末期股息之資格。該天將不會辦理任何股份過戶登記。為確保獲派發建議之末期股息的股東，所有股份過戶文件連同有關股票必須於2018年6月20日(星期三)下午4時30分前送達卓佳登捷時有限公司(地址同上)。

業務審視

本集團於本年內的業務審視及對本集團日後業務發展、本集團可能面對的主要風險及不明朗因素的討論載於本年報第14及第15頁主席報告一節及第16至第26頁管理層討論及分析一節。本集團於報告期末後的重大事件詳情載於本年報第162頁財務報表附註46。本集團的財務風險管理目標及政策載於本年報第159及第160頁財務報表附註44內。本年內本集團利用主要財務表現指標所示的表現分析載於本年報第6至第13頁財務摘要一節。有關對本公司有重大影響的本集團環境事宜及遵守相關法律法規的討論載於本年報第45至第55頁企業管治報告一節。本公司與其員工、客戶及供應商及業務夥伴的主要關係(對本公司有重大影響及為本公司的成功因素)載於本年報第26頁管理層討論及分析中「僱員人數及薪酬政策」一節，及第45至第55頁企業管治報告內。上述討論及分析屬此份董事報告的一部分。

財務資料概要

本集團於過去五個財政年度之業績及資產、負債及非控股權益(摘錄自經審核財務報表)之概要如下：

業績

	截至12月31日止年度				
	2017年 千港元	2016年 千港元	2015年 千港元	2014年 千港元	2013年 千港元
收入	12,168,839	10,464,202	9,171,959	8,426,285	7,990,015
扣除財務費用後之經營溢利	7,519,212	5,573,025	4,921,169	5,789,402	5,731,491
應佔一間合營企業溢利	–	–	–	–	51,238
應佔聯營公司溢利減虧損	101,553	179,005	325,079	311,546	262,168
稅前利潤	7,620,765	5,752,030	5,246,248	6,100,948	6,044,897
所得稅費用	(1,617,111)	(1,099,632)	(956,949)	(1,138,168)	(1,098,511)
未計非控股權益前溢利	6,003,654	4,652,398	4,289,299	4,962,780	4,946,386
非控股權益	(318,283)	(440,361)	(384,022)	(565,650)	(520,269)
歸屬於本公司所有者的本年度溢利	5,685,371	4,212,037	3,905,277	4,397,130	4,426,117

資產、負債及非控股權益

	於12月31日				
	2017年 千港元	2016年 千港元	2015年 千港元	2014年 千港元	2013年 千港元
物業、廠房及設備	7,484,561	6,691,743	7,083,391	3,649,550	3,085,632
投資物業	16,037,772	12,561,194	12,326,764	12,113,823	10,531,668
預付土地租賃款	275,582	264,498	295,013	173,107	94,558
商譽	303,605	301,150	303,521	307,533	266,146
於聯營公司的投資	3,679,684	1,716,163	1,892,870	1,659,479	1,702,873
經營特許權	14,113,313	14,140,407	15,218,717	12,858,007	13,320,172
服務特許權安排之應收款	934,765	427,536	447,214	472,213	–
發展中物業	5,748,595	–	–	–	–
其他資產	17,802,404	15,966,159	16,495,774	16,340,549	12,281,693
遞延稅項資產	158,733	61,507	46,726	41,104	29,698
資產總值	66,539,014	52,130,357	54,109,990	47,615,365	41,312,440
其他貸款及負債	(12,526,900)	(11,377,811)	(14,106,348)	(9,564,607)	(7,135,234)
遞延稅項負債	(4,848,546)	(2,513,860)	(2,736,217)	(2,386,607)	(1,995,688)
負債總值	(17,375,446)	(13,891,671)	(16,842,565)	(11,951,214)	(9,130,922)
非控股權益	(8,949,109)	(6,016,718)	(5,795,281)	(5,397,407)	(4,868,196)
總權益	49,163,568	38,238,686	37,267,425	35,664,151	32,181,518



董事報告(續)

主要物業

於2017年12月31日本集團持有的主要物業詳情載於本年報第163及第164頁。

已發行股份

於2017年1月19日，本公司與粵海控股集團有限公司(「香港粵海」)(本公司直接控股公司)訂立買賣協議，向香港粵海收購粵海置地控股有限公司(「粵海置地」)已發行股本約73.82%(「該收購」)。該收購於2017年3月20日舉行之本公司股東特別大會上獲得通過，該收購於2017年4月18日完成交割後，本公司向香港粵海配發及發行本公司272,890,019股已入賬列為繳足的普通股股份(「代價股份」)，每股代價股份作價10.39港元，合共2,835,327,297.41港元。於2017年4月18日，每股代價股份之收市價為11.64港元，代價股份金額為3,176,439,821.16港元，本公司之已發行股本因此增加至8,966,176,406.66港元。交易進一步詳情載於日期為2017年2月24日的本公司通函。

股本掛鈎協議

除本報告「已發行股份」及「本公司之股票期權」及財務報表附註30「股票期權計劃」之章節所披露，本公司於年終或年內任何時間概無訂立股本掛鈎協議。

可供分派儲備

於2017年12月31日，本公司根據香港《公司條例》第291、第297及第299條規定計算的可供分派儲備為3,922,597,000港元(2016年：2,158,625,000港元)。

捐款

本集團於本年內的捐款為300,000港元(2016年：187,000港元)。

購買股份或債券的安排

除本報告「董事的證券權益及淡倉」及「本公司之股票期權」兩節與財務報表附註30「股票期權計劃」內所披露者外，本公司或本公司的附屬公司或母公司或本公司的母公司之附屬公司於年終或年內任何時間概無參與任何安排，致使本公司之董事可藉購入本公司或任何其他法人團體之股份或債券而獲得利益。

董事

本年內及截至本報告日期之董事為：

執行董事

黃小峰(主席)
溫引珩(董事總經理)
何林麗屏(公司秘書)
曾翰南(財務總監)

非執行董事

蔡 勇
張 輝
趙春曉
藍汝宁
李偉強
吳建國(於2017年6月23日退任)

獨立非執行董事

陳祖澤
李國寶
馮華健
鄭慕智
胡定旭



董事(續)

根據本公司的組織章程細則第77至79條，黃小峰先生、藍汝宁先生、李偉強先生及李國寶博士須於2018年股東週年大會上輪值告退，彼等符合資格並可膺選連任。

黃小峰先生、藍汝宁先生、李偉強先生及李國寶博士均符合資格並願膺選連任，如獲重選，彼等任期將由重選日起，至(i)本公司於2021年召開的股東週年大會結束時及(ii) 2021年6月30日兩者中之較早日期；或直至按照本公司組織章程細則及／或任何適用法例及規定而需要提早退任為止。

吳建國先生因年齡因素已於本公司在2017年6月23日舉行的股東週年大會結束後退任。

附屬公司董事

出任載於截至2017年12月31日止年度的綜合財務報表的本公司附屬公司董事會的董事名單，已登載於本公司網站www.gdi.com.hk中「企業管治」一節。

董事之服務合約

並無任何擬於2018年股東週年大會上重選連任的董事與本公司訂立本公司如不作出賠償(法定賠償除外)而不可於一年內終止的服務合約。

董事於交易、安排或合約之重大權益

除於財務報表附註39「關連交易」一節所披露者外，本公司、本公司的附屬公司、同系附屬公司或其母公司概無訂立於年終或年內任何時間仍然生效而董事或其關連實體於其中直接或間接擁有任何重大權益及對本集團業務屬重大的交易、安排及合約。

獲准許的彌償條文

對本公司董事有裨益之彌償條文(於香港《公司條例》對獲准許的彌償條文下的涵意)已正有效及於截至2017年12月31日止年度內有效。此外，本公司已安排為本公司及其附屬公司的董事及高級人員投保合適且有效的董事及高級人員責任保險。

董事報告(續)

董事於競爭業務中之權益

於年內及截至本報告日期，董事須根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)規定，披露其擁有與本集團業務直接或間接構成或可能構成競爭之業務(「競爭業務」)之權益如下：

1. 本集團之主要業務

- (1) 水資源
- (2) 物業投資及發展
- (3) 百貨營運
- (4) 酒店持有及營運
- (5) 酒店管理
- (6) 能源項目投資
- (7) 道路及橋樑營運

2. 競爭業務之權益

董事姓名	公司名稱	權益性質	競爭業務
黃小峰	廣東粵海控股集團有限公司 (「粵海控股」)	董事長	(1)、(2)及(4)
	香港粵海	董事長	(1)、(2)及(4)
蔡勇	粵海控股	董事及總經理	(1)、(2)及(4)
	香港粵海	常務董事及總經理	(1)、(2)及(4)
張輝	香港粵海	常務董事	(1)、(2)及(4)
趙春曉	香港粵海	常務董事	(1)、(2)及(4)
藍汝宁	香港粵海	常務董事	(1)、(2)及(4)
李偉強	香港粵海	常務董事	(1)、(2)及(4)
吳建國(附註)	粵海控股	董事	(1)、(2)及(4)
	香港粵海	常務董事	(1)、(2)及(4)

附註：吳建國先生於2017年6月23日退任本公司非執行董事。

為保障本集團的利益，本公司獨立非執行董事及審核委員會不時視乎適當情況審閱本集團的財務及經營業績，使本集團能夠按公平原則獨立於粵海控股及香港粵海從事其業務。

管理合約

年內，概無訂立或存有有任何有關本公司整體或任何重大部分業務之管理及行政合約。



董事的證券權益及淡倉

於2017年12月31日，本公司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(「證券及期貨條例」)第XV部)之股份、相關股份及債券的權益及淡倉而須(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)(包括根據證券及期貨條例董事及最高行政人員被當作或視為擁有的權益及淡倉)；(ii)根據證券及期貨條例第352條載入本公司存置的登記冊；或(iii)根據上市規則附錄十所載之《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「標準守則」)知會本公司及香港聯交所如下：

於本公司之權益及淡倉

(i) 於普通股的權益

董事姓名	權益類別/ 權益性質	持有普通股 數目	好倉/淡倉	權益概約百分比 (附註)
黃小峰	個人	2,595,580	好倉	0.040%
何林麗屏	個人	879,200	好倉	0.013%
曾翰南	個人	879,200	好倉	0.013%
張輝	個人	2,106,130	好倉	0.032%
趙春曉	個人	582,170	好倉	0.009%
李偉強	個人	1,927,160	好倉	0.029%
陳祖澤	個人	5,450,000	好倉	0.083%
李國寶	個人	15,000,000	好倉	0.229%
鄭慕智	個人	2,268,000	好倉	0.035%

附註： 權益概約百分比乃按於2017年12月31日本公司之已發行股份6,537,821,440股普通股為計算基準。

(ii) 於普通股股票期權的權益(好倉)

(1) 於2008年10月24日採納之股票期權計劃(「2008期權計劃」)

董事姓名	股票期權 授出日期* (日.月.年)	股票期權數目					於2017年 12月31日	授出股票 期權之 總代價 港元	股票期權 行使價** 港元(每股)	緊接授出 日期前之 普通股價格*** 港元(每股)	緊接行使 日期前之 普通股價格*** 港元(每股)
		於授出日期	於2017年 1月1日	於年內 授出	於年內 行使	於年內 註銷/ 失效					
黃小峰	22.01.2013	2,693,000	877,420	-	-	-	877,420	-	6.20	6.30	-
溫引珩	22.01.2013	1,395,000	454,330	-	-	-	454,330	-	6.20	6.30	-
何林麗屏	22.01.2013	1,256,000	376,800	-	-	-	376,800	-	6.20	6.30	-
曾翰南	22.01.2013	1,256,000	376,800	-	-	-	376,800	-	6.20	6.30	-
張輝	22.01.2013	2,268,000	770,870	-	-	-	770,870	-	6.20	6.30	-
趙春曉	22.01.2013	2,268,000	778,630	-	-	-	778,630	-	6.20	6.30	-
李偉強	22.01.2013	2,243,000	815,840	-	-	-	815,840	-	6.20	6.30	-

董事報告(續)

董事的證券權益及淡倉(續)

於本公司之權益及淡倉(續)

(ii) 於普通股股票期權的權益(好倉)(續)

- (1) 於2008年10月24日採納之股票期權計劃(「2008期權計劃」)(續)
有關上述根據2008期權計劃授出的股票期權之附註：

- (a) 所有股票期權之期權期限為自授出日期起計五年零六個月。
- (b) 任何股票期權只於已歸屬後方可在期權期限內行使。
- (c) 以下為股票期權之一般歸屬比例：

日期	歸屬百分比
授出日期後兩年當日	40%
授出日期後三年當日	30%
授出日期後四年當日	10%
授出日期後五年當日	20%

- (d) 股票期權的歸屬亦取決於能否達成董事會在授出股票期權時所決定及於授出要約內列明的有關表現目標。
- (e) 以下為股票期權之離職者歸屬比例，此歸屬比例適用於承授人於某些特殊情況下不再為合資格人士(減去根據一般歸屬比例已歸屬或已失效之百分比)：

事件發生日期	歸屬比例
授出日期後四個月當日之前	0%
授出日期後四個月當日或之後但於一年當日之前	10%
授出日期後一年當日或之後但於兩年當日之前	25%
授出日期後兩年當日或之後但於三年當日之前	40%
授出日期後三年當日或之後但於四年當日之前	70%
授出日期後四年當日或之後	80%

餘下的20%的歸屬亦取決於該四年在整體績效考核中取得合格成績

(2) 年內未行使之股票期權的變動表之附註

- * 根據2008期權計劃授出之股票期權，其歸屬期的詳情列載於本報告「於2008年10月24日採納之股票期權計劃」一節內。
- ** 如進行供股或派發紅股或本公司股本有其他類似變動，股票期權之行使價須予調整。
- *** 本公司之普通股於「緊接授出日期前」所披露之價格指股票期權授出日期前一個營業日股份在香港聯交所之收市價。

本公司之普通股於「緊接行使日期前」所披露之價格指每位董事或所有其他參與者合計行使股票期權前一天股份在香港聯交所之加權平均收市價。



董事的證券權益及淡倉(續)

於粵海置地的權益及淡倉

於普通股的權益

董事姓名	權益類別/ 權益性質	持有普通股數目	好倉/淡倉	權益概約百分比 (附註)
黃小峰	個人	3,880,000	好倉	0.227%
何林麗屏	個人	398,000	好倉	0.023%
鄭慕智	個人	600,000	好倉	0.035%

附註： 權益概約百分比乃按於2017年12月31日粵海置地之已發行股份1,711,536,850股普通股為計算基準。

於廣南(集團)有限公司的權益及淡倉

於普通股的權益

董事姓名	權益類別/ 權益性質	持有普通股數目	好倉/淡倉	權益概約百分比 (附註)
曾翰南	個人	300,000	好倉	0.033%
李國寶	個人	15,000	好倉	0.002%

附註： 權益概約百分比乃按於2017年12月31日廣南(集團)有限公司之已發行股份907,593,285股普通股為計算基準。

粵海制革有限公司的權益及淡倉

於普通股的權益

董事姓名	權益類別/ 權益性質	持有普通股數目	好倉/淡倉	權益概約百分比 (附註)
何林麗屏	個人	200,000	好倉	0.037%

附註： 權益概約百分比乃按於2017年12月31日粵海制革有限公司之已發行股份538,019,000股普通股為計算基準。

除上述所披露者外，於2017年12月31日，據本公司所知，本公司董事或最高行政人員概無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、相關股份或債券擁有權益或淡倉權益而須(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及香港聯交所(包括根據證券及期貨條例董事及最高行政人員被當作或視為擁有的權益及淡倉)；(ii)根據證券及期貨條例第352條載入本公司存置的登記冊；或(iii)根據標準守則知會本公司及香港聯交所。

董事報告(續)

主要股東及其他人士權益

於2017年12月31日，就本公司各董事或最高行政人員所知，下列人士(本公司董事或最高行政人員除外)於本公司股份或相關股份中擁有或被當作或視為擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司及香港聯交所披露或根據證券及期貨條例第336條載入本公司存置之登記冊之權益或淡倉：

股東名稱	權益類別/ 權益性質	持有普通股數目	好倉/淡倉	權益概約百分比 (附註)
粵海控股(附註2)	受控法團權益	3,693,453,546	好倉	56.49%
香港粵海(附註3)	實益持有人/ 受控法團權益	3,693,453,546	好倉	56.49%
粵海信托有限公司	實益持有人/ 受控法團權益	576,404,918	好倉	8.82%

附註：

1. 權益概約百分比乃按於2017年12月31日本公司之已發行股份6,537,821,440股普通股為計算基準。
2. 粵海控股所持本公司的應佔權益乃通過其直接全資控股的香港粵海而持有。
3. 上述香港粵海的權益已包括通過其全資附屬公司粵海信托有限公司持有的應佔權益。

除上述所披露者外，於2017年12月31日，概無其他人士(本公司董事或最高行政人員除外)於本公司股份或相關股份中擁有或被當作或視為擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司及香港聯交所披露或根據證券及期貨條例第336條載入本公司存置之登記冊之權益或淡倉。

與控股股東簽訂之重大合約

除於本報告「已發行股份」一節及財務報表附註38及39所披露者外，本集團與本公司控股股東於年內並無簽訂任何其他重大合約。

關連交易

關連交易及持續關連交易詳情載於財務報表附註39。

有關連人士交易

在正常業務過程中進行的重大有關連人士交易的詳情已載於財務報表附註38。按上市規則，於財務報表附註38(b)(附註(ii)及(iii))所載的交易構成需作披露的關連交易且附註38(a)(附註(i)至(iii)及(vii))所載的交易構成需作披露的持續關連交易，交易的詳情已於財務報表附註39披露。就該等交易，本公司已符合上市規則第14A章的披露規定。財務報表附註38(b)(附註(ii))及38(a)(附註(v)、(vi)及(viii))所述的交易分別構成上市規則所界定的獲全面豁免關連交易及持續關連交易。概無任何於財務報表附註38披露的其他有關連人士交易須遵守上市規則有關申報、公告和獨立股東批准的規定。



本公司之股票期權

於2017年12月31日，除於本報告「董事的證券權益及淡倉」一節所披露者外，若干其他合資格人士擁有根據2008期權計劃授出之以下權益可認購本公司普通股股份。各份股票期權均賦予持有人權利可認購一股本公司之普通股股份。有關進一步詳情載於財務報表附註30。

參與者類別	股票期權 授出日期* (日.月.年)	股票期權數目						授出股票 期權之 總代價 港元	股票 期權行使價 港元 (每股)	緊接授出 日期前之 普通股價格 港元 (每股)	緊接行使 日期前之 普通股價格 港元 (每股)
		於授出 日期	於2017年 1月1日	於年內 授出	於年內 行使	於年內 註銷/失效	於2017年 12月31日				
僱員	22.01.2013	19,202,000	5,203,240	-	-	(687,900)	4,515,340	-	6.20	6.30	-
前董事	22.01.2013	2,268,000	778,630	-	-	(778,630)	-	-	6.20	6.30	-

有關上述股票期權的進一步資料載於本報告第38頁「董事的證券權益及淡倉」一節中「有關上述根據2008期權計劃授出的股票期權之附註」內。

有關年內未行使之股票期權的變動表之資料載於本報告第38頁「董事的證券權益及淡倉」一節中「年內未行使之股票期權的變動表之附註」。

購買、出售或贖回上市證券

除於本報告「已發行股份」一節所披露者外，本公司或其任何附屬公司於年內概無購買、出售或贖回本公司任何於香港聯交所上市的證券。

主要客戶及供應商

於回顧年內，本集團向首五大客戶銷貨之營業額佔全年總收入之60%，其中向最大客戶銷貨之收入則佔39%，而向首五大供應商購貨之採購額佔全年總採購額之20%，其中向最大供應商之採購額則佔11%。

概無董事、其緊密聯繫人或任何股東(據董事所知擁有本公司已發行股份5%以上)於本集團首五大客戶及供應商佔有任何權益。

公眾持股量

基於公開予本公司查閱之資料及據董事所知悉，於本報告日期，本公司符合上市規則不少於本公司已發行股份25%之足夠公眾持股量的規定。



董事報告(續)

根據上市規則第13.21條作出之披露

日期為2014年10月23日之貸款融資協議

根據本公司於2014年10月23日與一家銀行簽訂一份貸款融資協議(「該粵投2014年融資協議」)，該銀行向本公司提供本金18億港元的定期貸款融資(「該粵投2014年貸款融資」)。下述事項將構成違約事宜：

- (i) 倘粵海控股不再(無論直接或間接)實益擁有本公司最少51%的股權；或
- (ii) 倘中華人民共和國廣東省人民政府(「廣東省政府」)不再(無論直接或間接)實益擁有粵海控股100%的股權。

當上述任何一項事宜出現及出現後，且情況持續，該銀行可向本公司發出通知：

- (i) 撤銷該粵投2014年貸款融資，則該粵投2014年貸款融資即時被撤銷；
- (ii) 宣告全部或部分的本金欠款，連同應計利息，以及根據該粵投2014年融資協議下應計或尚未清還款項即時到期及償還，則該等欠款須即時到期及償還；及／或
- (iii) 宣告全部或部分的本金欠款須被要求時償還，則按該銀行要求時該等欠款須即時償還。

該粵投2014年貸款融資已於2017年9月29日獲本公司悉數償還。

日期為2015年5月22日之貸款融資協議

根據本公司於2015年5月22日與一家銀行簽訂一份貸款融資協議(「該粵投2015年5月融資協議」)，該銀行向本公司提供本金15億港元的定期貸款融資(「該粵投2015年5月貸款融資」)。下述事項將構成違約事宜：

- (i) 倘香港粵海不再(無論直接及／或間接)實益擁有本公司最少51%的股權；及
- (ii) 倘廣東省政府不再(無論直接及／或間接)實益擁有香港粵海100%的股權。

倘出現該粵投2015年5月融資協議任何違約事件，該銀行可向本公司發出通知：

- (i) 撤銷該粵投2015年5月貸款融資，則該粵投2015年5月貸款融資即時被撤銷；
- (ii) 宣告全部或部分貸款，連同應計利息，以及根據該粵投2015年5月融資協議項下應計或尚未清還款項即時到期及償還，則該等款項須即時到期及償還；及／或
- (iii) 宣告全部或部分貸款按要求償還，則按該銀行要求時該等款項須即時償還。

於2017年12月31日，該粵投2015年5月貸款融資之未償還本金為15億港元。本公司須於該粵投2015年5月融資協議日期起計滿36個月當日，償還該粵投2015年5月貸款融資。



根據上市規則第13.21條作出之披露(續)

日期為2015年6月23日之貸款融資協議

根據本公司於2015年6月23日與一家銀行簽訂一份貸款融資協議(「該粵投2015年6月融資協議」)，該銀行向本公司提供本金10億港元的定期貸款融資(「該粵投2015年6月貸款融資」)。下述事項將構成違約事宜：

- (i) 倘粵海控股不再(無論直接及／或間接)實益擁有本公司最少51%的股權；及
- (ii) 倘廣東省政府不再(無論直接及／或間接)實益擁有粵海控股100%的股權。

倘出現該粵投2015年6月融資協議任何違約事件，該銀行可向本公司發出通知：

- (i) 撤銷該粵投2015年6月貸款融資，則該粵投2015年6月貸款融資即時被撤銷；
- (ii) 宣告全部或部分貸款，連同應計利息，以及根據該粵投2015年6月融資協議項下應計或尚未清還款項即時到期及償還，則該等款項須即時到期及償還；及／或
- (iii) 宣告全部或部分的貸款按要求償還，則按該銀行要求時該等款項須即時償還。

於2017年12月31日，該粵投2015年6月貸款融資之未償還本金為10億港元。本公司須於該粵投2015年6月融資協議日期起計滿36個月當日，償還該粵投2015年6月貸款融資。

日期為2015年10月6日之貸款融資協議

根據本公司於2015年10月6日與一家銀行簽訂一份貸款融資協議(「該粵投2015年10月融資協議」)，該銀行向本公司提供本金18億港元的定期貸款融資(「該粵投2015年10月貸款融資」)。下述事項將構成違約事宜：

- (i) 倘香港粵海不再(無論直接及／或間接)實益擁有本公司最少51%的股權；及
- (ii) 倘廣東省政府不再(無論直接及／或間接)實益擁有香港粵海100%的股權。

倘出現該粵投2015年10月融資協議任何違約事件，該銀行可向本公司發出通知：

- (i) 撤銷該粵投2015年10月貸款融資，則該粵投2015年10月貸款融資即時被撤銷；
- (ii) 宣告全部或部分貸款，連同應計利息，以及根據該粵投2015年10月融資協議項下應計或尚未清還款項即時到期及償還，則該等款項須即時到期及償還；及／或
- (iii) 宣告全部或部分的貸款按要求償還，則按該銀行要求時該等款項須即時償還。

於2017年12月31日，該粵投2015年10月貸款融資之未償還本金為18億港元。本公司須於該粵投2015年10月融資協議日期起計滿36個月當日，償還該粵投2015年10月貸款融資。



董事報告(續)

董事資料的變動

董事資料的變動如下：

- (i) 溫引珩先生的薪酬待遇(包括薪金、津貼、實物福利及退休金計劃供款，但不包括與表現掛鈎之花紅及相關強積金供款)已調整至約每年1.123百萬港元，自2017年1月1日起生效。
- (ii) 何林麗屏女士的薪酬待遇(包括薪金、津貼、實物福利及退休金計劃供款，但不包括與表現掛鈎之花紅)已調整至約每年2.258百萬港元，自2017年1月1日起生效。
- (iii) 曾翰南先生的的薪酬待遇(包括薪金、津貼、實物福利及退休金計劃供款，但不包括與表現掛鈎之花紅)已調整至約每年1.958百萬港元，自2017年1月1日起生效。
- (iv) 曾翰南先生獲委任為廣西新長江高速公路有限責任公司董事，自2017年8月30日起生效，亦不再擔任廣州創熙物業管理有限公司董事，自2017年11月6日起生效。
- (v) 李偉強先生獲委任為中國人民政治協商會議廣東省委員會(「政協廣東省委員會」)委員，自2018年1月17日起生效，並進一步獲委任為政協廣東省委員會常務委員，自2018年1月27日起生效。
- (vi) 陳祖澤博士不再擔任RoadShow Holdings Limited(路訊通控股有限公司*)主席兼非執行董事，自2017年12月12日起生效。

除上述的董事資料變動外，概無其他資料須根據上市規則第13.51B(1)條予以披露。

核數師

是年綜合財務報表由執業會計師安永會計師事務所審核，其任期屆滿，惟符合資格，願意應聘連任。一項有關續聘安永會計師事務所為本公司之核數師的決議案將於2018年股東週年大會上提呈。

承董事會命
主席
黃小峰

香港，2018年3月28日



企業管治報告

業務模式與發展戰略

本集團主要從事投資控股、水資源、物業投資及發展、百貨營運、酒店持有、營運及管理、能源項目投資及道路及橋樑之業務。本集團一直致力於鞏固現有業務經營發展及不斷拓展核心業務，為股東提供持續穩健的投資收益。通過優化資產結構、強化資本管理、提升管理水平、完善公司治理，進一步強化競爭優勢，提升本集團在市場上的影響力，為企業的長期、穩定、可持續發展提供有力保障。

根據戰略發展規劃，本集團將繼續加大在水資源管理、物業及基礎建設領域的業務發展投入，積極發掘原水供應、城市供水、城市污水處理以及水環境綜合整治等水資源領域的市場投資機會，提高項目併購的效率及新業務的拓展能力，儘快提升在專業板塊的規模與實力。同時，繼續深化資產結構調整，穩步推進業務整合工作。

面向全球化，本集團將繼續發揮香港國際金融中心資金平台的優勢與作用、提高資金使用效率、深化資本經營意識及促進資金有效增值。同時，本集團將完善人力資源建設，進一步提升管理的專業性。繼續加強企業文化建設，提高企業核心競爭力。

企業管治守則

本集團明白達致配合其業務所需且符合其所有持份者最佳利益的最高標準企業管治的重要性，且已致力進行有關工作。為達致以上目標，本集團應用《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》（「上市規則」）附錄十四所載的《企業管治守則》（「企業管治守則」）的原則。

本公司的董事（「董事」）認為，本公司在截至2017年12月31日止年度內已符合企業管治守則所載的守則條文，及在適當時，已遵守企業管治守則內適用的建議最佳常規。

董事進行的證券交易

本公司採納一個不比上市規則附錄十所載的《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》寬鬆的守則（「該守則」）作為董事進行本公司證券交易的操守守則。經作出具體徵詢後，所有董事確認彼等於年內均遵照該守則所載的規定標準。

董事會

董事會須對本公司股東負責，負責領導及控制本公司，並監察本集團的業務、戰略性決策及表現。董事會授權管理層權力及職責以管理本集團的日常事務，而管理層須就本集團業務向董事會負上全責。董事會具體授權管理層處理重大企業事宜，包括編製中期報告、年報和公告供董事會於刊發前批准、執行董事會採納的業務策略及措施、推行妥善內部監控及風險管理程序，以及遵守有關法定及監管規定、規則與規例。董事會亦負責釐定適用於本公司情況的恰當企業管治常規，並確保現時流程及程序可達致本公司企業管治的目的。



企業管治報告(續)

董事會(續)

董事會組成

本公司董事會於年內及截至本報告刊發日期曾出現變動。吳建國先生退任非執行董事，自2017年6月23日起生效。

於本年報日期，董事會現由四位執行董事(黃小峰先生、溫引珩先生、何林麗屏女士及曾翰南先生)、五位非執行董事(蔡勇先生、張輝先生、趙春曉女士、藍汝宁先生及李偉強先生)及五位獨立非執行董事(陳祖澤博士、李國寶博士、馮華健先生、鄭慕智博士及胡定旭先生)組成。

年內，非執行董事(包括獨立非執行董事)為本公司提供廣泛專業知識及平衡的技能，並透過於董事會會議及委員會會議的貢獻就有關策略方向、發展、表現及風險管理事宜給予獨立判斷。彼等亦審閱投資建議及內部審核報告。

董事姓名及其職責與職務刊載於本公司網站www.gdi.com.hk內。

主席及董事總經理

董事會主席為黃小峰先生，而董事總經理為溫引珩先生。本公司主席及董事總經理的工作清晰界定，互相分開，以確保獨立性及能互相制衡。

除了行政職責外，主席主要領導董事會並監察其職能，確保董事會以本集團最佳利益行事，且董事會會議得以有效地規劃及進行。彼亦負責為每次董事會會議制定議程，當中考慮到(如適用)董事及公司秘書提呈的事宜。在其他執行董事及公司秘書的支持下，主席將確保全體董事獲簡報各項在董事會會議列入的事宜，並適時獲得足夠和準確的資料。主席推動開放文化，積極鼓勵董事發表意見，並全面參與董事會事務以為董事會有效運作帶來貢獻。董事會在主席領導下已採取良好企業管治常規及程序，並已採取適當步驟確保與股東及其他持份者建立有效溝通，詳見本報告以後部分。

在董事會的指導下，董事總經理領導本公司管理層，須向董事會負責，承擔本公司的策略的實行以及在各個業務運作上的協調工作。

非執行董事

所有被委任以填補臨時空缺或新增為現有董事會成員的董事(包括非執行董事)，其任期均以其委任後的首次股東大會止，符合資格可重選連任。

此外，本公司各董事(包括非執行董事及獨立非執行董事)任期為期不超過約三年，並於(i)該名董事獲委任或重選(視乎情況而定)後第三年的本公司股東週年大會結束時或(ii)該名董事獲委任或重選(視乎情況而定)後第三年規定本公司舉行股東週年大會的期限屆滿時(以較早者為準)屆滿，及在任何情況下，可根據本公司的組織章程細則及/或任何適用法例及規定而需要提早退任。



董事會(續)

獨立非執行董事的獨立性

本公司已遵守上市規則第3.10(1)、3.10(2)及3.10A條的規定。根據上市規則第3.13條，本公司已收到五位獨立非執行董事：陳祖澤博士、李國寶博士、馮華健先生、鄭慕智博士及胡定旭先生的獨立性確認函。

陳祖澤博士、李國寶博士、馮華健先生及鄭慕智博士服務本公司董事會逾九年。彼等的表現清晰反映其進行獨立判斷的意願，並為管理層帶來客觀意見。概無任何證據顯示任期長短對彼等獨立性構成任何負面影響。因此，董事會認為，不論任期長短，陳博士、李博士、馮先生及鄭博士仍為獨立人士。

董事會及提名委員會已評估全體獨立非執行董事的獨立性，並認為彼等均屬上市規則所界定的獨立人士。此外，截至本報告日期，董事會並無知悉有任何將削弱任何一位獨立非執行董事獨立性的事件。

獨立非執行董事的貢獻

本公司致力建立高效的董事會，當中成員具備適合我們業務規模、複雜度及策略定位所需的能力。考慮到此，本公司的獨立非執行董事均地位顯赫，並具備以下一項或多項專長及經驗：

- 擁有多個行業豐富的董事會、財務及一般管理經驗以及公司管治事宜的知識；
- 對全球市場和經濟、政治及監管發展擁有深入及最新的知識；
- 對財務行政、銀行、法律及／或合規事宜具有一定經驗及資歷；
- 於政府部門、公營機構及／或監管當局擁有廣泛經驗；
- 在大型企業或機構擔當領導角色；
- 對商業領域有深入認識；
- 對企業社會責任事宜具警覺性。

彼等在不同領域擁有豐富經驗，並具備所需正直、廉潔的品格，擁有商業遠見，能夠妥為履行作為獨立董事的職責。為達致本集團目標及業務目的，獨立非執行董事透過提供獨立及具建設性的建議，為董事會作出寶貴貢獻，同時提供獨有見解，從而為我們各範疇的業務滲入誠信文化，此亦與我們的理念一致。彼等所擁有的豐富知識、經驗、技能及專長對董事會的決定尤其重要。透過積極參與，彼等的技能、專長及多元化背景以及資歷，讓董事會及所出任的委員會有所裨益。

此外，獨立非執行董事為確立及捍衛本公司聲譽的政策與實務的守護者，具備適當條件履行職務。彼等投入時間令自己信納我們的公司管治常規及合規政策均符合最新的規定。彼等充滿幹勁、熱誠和責任感，加上擁有卓越的能力建立和領導強大的董事會，為本集團所有持份者帶來重大價值。

董事之間的關係

董事會成員之間在財務、業務、家族或其他重大／相關事宜上並無關係，從而確保整個董事會擁有高度獨立性。



企業管治報告(續)

董事會(續)

董事會成員多元化政策

董事會已於2013年8月28日採納董事會成員多元化政策(「董事會成員多元化政策」)，當中列載董事會為達致董事會成員多元化而採取的方針。

本公司認同並重視擁有多元化董事會成員的裨益，並認為董事會成員層面日益多元乃本公司達致策略目標及可持續發展的關鍵元素。

本公司為尋求達致董事會成員多元化會考慮眾多因素，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、專業經驗、技能、知識及服務任期。本公司亦不時考慮其本身的業務模式及具體需要。董事會所有委任均以用人唯才為原則，並在考慮人選時以客觀條件充分顧及董事會成員多元化的裨益。

提名委員會已按五大重點範圍制定可計量的目標：性別、年齡、服務年期、專業經驗及技能及知識，以實現本公司董事會成員多元化。提名委員會不時檢討董事會成員多元化政策(如適用)以確保其持續成效。

於本報告日期，董事會由十四位董事組成。當中五位為獨立非執行董事，背景多元化，涵蓋業務管理、投資管理、公共行政、財務服務、法律、合規及會計等，確保嚴格檢討及監控管理程序。不論在性別、年齡、專業經驗、技能及知識方面，董事會維持架構平衡，提供對策略事宜的正確判斷，並有效監察和指導管理層，確保運作有效。本年報第27至第31頁載有於本報告日期董事的履歷，當中展現董事在技術、專長、經驗及資歷方面具備多元性。

經審閱董事會成員多元化政策的推行情況及董事會的架構、人數和組成，董事會轄下的提名委員會認為已符合董事會成員多元化政策的要求。

董事會會議

董事會定期舉行會議，以討論整體策略及本公司的營運及財務表現，並審閱及批准本公司年度、中期及季度業績。年內，董事會舉行七次會議，每名董事出席董事會會議情況載於本報告「董事會及委員會會議」一節。

每年舉行的定期董事會會議均提早作出安排，以盡可能使更多董事出席。所有董事一般獲至少十四日通知出席董事會會議，並獲准在議程提出討論事項。公司秘書協助主席準備會議議程，以符合所有適用規則及規定。董事會一般於董事會會議的擬定日期前至少三日向董事送達議程及相關董事會文件。董事會於每次董事會會議紀錄稿件提呈下一次董事會會議以獲批准前向董事傳閱會議紀錄稿件，以供討論。所有會議紀錄均由公司秘書存檔，並公開供任何於任何合理時間作出合理通知的董事查閱。

根據現時董事會常規，倘董事於供董事會考慮的事宜有利益衝突，而董事會釐定該事宜為重大，該事宜將交由董事會於正式召開的董事會會議上處理。本公司的組織章程細則亦規定除細則內訂明的例外情況外，董事應放棄投票，且於批准任何有關董事或任何其聯繫人(定義見上市規則)等擁有重大權益的交易、合約或安排的會議上不作法定人數計算。每名董事均有權取得董事會文件及相關資料，並可要求公司秘書給予意見及服務。



董事入職及持續專業發展

於委任為董事會成員時，每名新董事將收到一份詳盡的入職資料，涵蓋本公司業務經營、政策及程序以及作為董事的一般、法定及監管責任，以確保彼清楚知悉其於上市規則及其他相關法律及監管要求下的責任。

本公司就相關法律、規則及規定的修訂或最新資訊向董事提供簡介。此外，本公司鼓勵董事參與多項與上市規則、香港條例及企業管治常規有關的專業發展課程及研討會，以使彼等可持續更新並提升有關知識及技能。若干董事出席由政府機構、專業團體及業界組織籌辦與企業管治、法律、規則及規定、會計、財務、管理或其他專業技能有關的研討會及會議。本公司曾分別於2017年8月及2017年10月為董事提供有關「上市公司董事法律責任及披露內幕消息的責任」及「防禦網絡攻擊」的董事培訓，亦向董事提供閱讀材料，以發展其專業技能及提供相關的最新消息。

根據本公司所存記錄，董事已於截至2017年12月31日止年度接受下列培訓：

董事姓名	董事培訓		講座、會議 及閱讀材料 (附註)
	2017年8月	2017年10月	
黃小峰	✓	✓	✓
溫引珩	✓	✓	✓
何林麗屏	✓	✓	✓
曾翰南	✓	✓	✓
蔡 勇	✓	✓	✓
張 輝	✓	✓	✓
趙春曉	✓	✓	✓
藍汝宁	✓	✓	✓
李偉強	✓	✓	✓
陳祖澤	✓	✓	✓
李國寶	✓	✓	✓
馮華健	✓	✓	✓
鄭慕智	✓	✓	✓
胡定旭	✓	✓	✓
吳建國(於2017年6月23日退任)	不適用	不適用	✓

附註： 包括香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)舉辦的「董事的職責及董事委員會的角色及職能」、「企業管治－董事和公司秘書的角色」及「首次公開招股時的董事責任」等董事培訓短片。

黃小峰先生、趙春曉女士及李偉強先生(為本公司於香港聯交所上市的附屬公司粵海置地控股有限公司(「粵海置地」)的董事)於2017年10月出席由粵海置地舉辦有關環境、社會及管治報告的講座。

為確保本集團各層面奉行高度合規性，並建立良好的管治，附屬公司的董事及管理層均獲鼓勵參與持續培訓，以促進對彼等有關遵守規則及規定以及環境、社會及管治的職責及責任的了解。



企業管治報告(續)

董事委員會

董事會已成立多個委員會，包括審核委員會、薪酬委員會及提名委員會。為確保有效監察及領導，董事會不時接獲董事委員會的最新消息／建議。詳列該等委員會各自權力及責任的職權範圍載於本公司網站可供瀏覽。

薪酬委員會

薪酬委員會由全體五位獨立非執行董事(陳祖澤博士、李國寶博士、馮華健先生、鄭慕智博士及胡定旭先生)組成。陳祖澤博士為薪酬委員會主席。董事薪酬由本公司成員於股東大會上釐定。於2017年的股東週年大會上，股東已通過授權董事會釐定董事酬金。

薪酬委員會就本公司董事及高級管理層的薪酬政策提供意見，並獲董事會授權釐定個別執行董事及高級管理層的薪酬待遇。執行董事及高級管理層薪酬由薪酬委員會根據彼等職責、責任及表現以及本集團業績釐定。任何董事均不應參與有關其薪酬的決策。

薪酬委員會會議須至少每年舉行一次及按需要而定。截至2017年12月31日止財政年度，薪酬委員會舉行三次會議，並通過一份書面決議，審批提呈薪酬委員會有關本公司執行董事的薪酬待遇及表現花紅的年度檢討。薪酬委員會每名成員的出席率載於本報告「董事會及委員會會議」一節。

2017年年度董事薪酬金額詳情載於財務報表附註8。

提名委員會

提名委員會由董事會主席黃小峰先生及全體五位獨立非執行董事(陳祖澤博士、李國寶博士、馮華健先生、鄭慕智博士及胡定旭先生)組成。黃小峰先生為提名委員會主席。

提名委員會負責(其中包括)物色具備合適資格可擔任董事會成員的人士，研究董事重新委任及董事繼任計劃，並就上述事宜向董事會作出建議。

提名委員會須每年最少舉行一次會議和按需要而定。截至2017年12月31日止財政年度，提名委員會舉行兩次會議，以檢討董事會的架構、人數及組成與本公司的董事會多元化政策的推行情況；評估獨立非執行董事的獨立性；及就董事重選向董事會作出建議。

提名委員會各成員出席會議之情況載於本報告「董事會及委員會會議」一節。



董事委員會(續)

審核委員會

審核委員會由全體五位獨立非執行董事(李國寶博士、陳祖澤博士、馮華健先生、鄭慕智博士及胡定旭先生)組成。李國寶博士為審核委員會主席。

審核委員會須每年最少舉行兩次會議或按需要而定。截至2017年12月31日止財政年度，審核委員會舉行四次會議，當中包括將業績呈報董事會前，先行審閱本集團的2016年全年業績及2017年季度和中期業績，及監察該等財務報表／財務資料的完整性。審核委員會監督與外聘核數師相關的事宜，包括向董事會就外聘核數師的委任提供建議、審閱外聘核數師審核及工作的性質和範圍及批准其酬金。除上述四次會議外，審核委員會亦與外聘核數師舉行一次私人會議，討論任何需關注的問題。審核委員會亦確保管理層已設立有效的風險管理及內部監控系統及監控本集團的風險評估、監控及管理程序。審核委員會檢討本集團在會計、內部審核及財務匯報職能方面的資源、員工資歷及經驗，以及員工培訓及預算是否足夠。此外，審核委員會研究本集團內部審核報告及監察內部審核功能是否有效。

審核委員會各成員出席會議的情況載於本報告「董事會及委員會會議」一節。

董事會及委員會會議

截至2017年12月31日止年度，各董事出席董事會、薪酬委員會、提名委員會、審核委員會會議及股東大會的個別出席記錄載列如下：

董事姓名	於2017年 3月20日					
	董事會	薪酬 委員會	提名 委員會	審核 委員會	股東 週年大會	舉行的股東 特別大會
執行董事						
黃小峰	7/7	-	2/2	-	1/1	1/1
溫引珩	7/7	-	-	-	1/1	1/1
何林麗屏	7/7	-	-	-	1/1	1/1
曾翰南	7/7	-	-	-	1/1	1/1
非執行董事						
蔡 勇	6/7	-	-	-	0/1	1/1
張 輝	6/7	-	-	-	1/1	1/1
趙春曉	7/7	-	-	-	0/1	1/1
藍汝宁	6/7	-	-	-	1/1	1/1
李偉強	7/7	-	-	-	1/1	1/1
吳建國(於2017年6月23日退任)	2/3	-	-	-	0/1	0/1
獨立非執行董事						
陳祖澤	7/7	3/3	2/2	4/4	1/1	1/1
李國寶	7/7	3/3	2/2	4/4	1/1	0/1
馮華健	6/7	3/3	1/2	3/4	1/1	1/1
鄭慕智	6/7	3/3	2/2	4/4	0/1	0/1
胡定旭	6/7	3/3	2/2	3/4	1/1	1/1



企業管治報告(續)

問責及審核

財務報告

董事會每月獲管理層匯報有關本集團表現及財務狀況的最新信息，並負責監督每個財政年度財務報表的編製。

董事確定其就編製本公司截至2017年12月31日止年度財務報表所載所有資料及陳述的責任，有關財務報表真實和公允地反映本集團於該財政年度的財政狀況及業績與現金流量。在編製截至2017年12月31日止年度財務報表時，董事會已貫徹採用合適的會計政策，採納與本集團業務及財務報表有關的適用香港財務報告準則及香港會計準則，作出審慎及合理的判斷及估計，並確保按持續經營為基礎編製賬目。

本集團力求平衡、清晰及全面地評估本集團的表現、狀況及前景。本公司的年度、中期及季度業績，已按上市規則的規定，分別在有關期間完結後三個月、兩個月及45天的限期內適時公佈。

核數師酬金

於回顧年內，已付／應付予本公司核數師香港安永會計師事務所的酬金載列如下：

已提供服務	已付／應付費用 千港元
審核財務報表(附註1)	10,803
審閱中期業績	1,980
對季度業績執行商定程序	1,220
環境、社會及管治報告編製的諮詢服務	628
企業風險評估及業務流程評估服務	298
合計(附註2)	14,929

附註：

1. 安永會計師事務所全球網絡另一成員已獲委聘對本公司若干附屬公司的財務報表進行審計。有關酬金為2,911,000港元。
2. 以上分析不包括粵海置地使用的服務。相關詳情可參閱粵海置地2017年年報。

風險管理及內部監控

董事會負責本集團風險管理及內部監控系統，並每年檢討其有效性。系統的設計為於可接受的風險範圍內謹慎地管理本集團的風險，並對防止重大錯誤陳述或遺漏提供合理保證。董事會授權管理層推行風險管理及內部監控系統，並檢討有關財務、營運、合規、風險管理及內部監控程序。

管理層在董事會的監督下，已確立持續的程序，以確定、評估及管理本集團所面對的重大風險，程序包括當營商、外圍環境或規例指引變更時，更新風險管理及內部監控框架。



問責及審核(續)

風險管理及內部監控(續)

管理層協助董事會推行所有相關的風險及監控政策及措施，確定及評估本集團所面對的風險，並設計、運作及監察合適的內部監控措施，以減少及控制此等風險。本集團已確立主要程序以審閱風險管理及內部監控系統的足夠性及完整性，該等程序包括：

維持一個權限及監控責任明確界定的清晰管理架構，以(a)保管資產以防不正確使用；(b)保存適當的會計記錄；(c)確保符合相關法律法規；及(d)確認、管理及減少本集團主要風險。

審核委員會負責(其中包括)審閱本集團的財務監控、風險管理及內部監控系統及由內部稽核部、外聘核數師及管理層所識別的任何重大內部監控事項；亦同時檢討內部審核的功能，特別著重管理層對持續監察風險及內部監控系統的範圍及質素和內部審核工作與內部稽核部的獨立性。於年度檢討中，審核委員會並考慮本集團在會計、財務匯報及內部審核職能方面的資源、員工資歷及經驗是否足夠，以及員工所接受的培訓課程及有關預算是否充足。

內部稽核部監察政策及程序的遵從、風險管理及內部監控系統的有效性，及指出任何不遵守事項的重大發現。內部稽核部為本集團內部監控架構重要的一環，透過定期審查，向董事會提供客觀保證，以確保依循既定的程序及標準維持的內部監控系統。內部稽核部向董事會及有關管理層提交涉及本集團各種經營和財務程序的報告，並向審核委員會提交摘要報告，及於每次的審核委員會會議上匯報其建議的執行情況。此外，內部稽核部審核本集團的持續關連交易並向審核委員會報告。

本公司已採納有關監察、匯報及披露內幕消息(定義見上市規則)的政策，確保及時匯報及披露，以及履行本集團的持續披露責任。

董事會已檢討風險管理及內部監控系統的成效，並信納回顧年內及截至本年報及賬目刊發日期，現存的風險管理及內部監控系統涵蓋所有重大監控，包括財務、經營及合規監控以及風險管理功能，屬合理地有效及足夠。

公司秘書

公司秘書須向主席和董事總經理匯報，而董事會全體成員均可獲得公司秘書的意見及服務。

何林麗屏女士自1992年12月起出任本公司的公司秘書。彼為本公司全職僱員，並熟悉本公司的日常事務。彼協助董事會確保董事會程序得以遵從，董事會事務得以有效率及有效地進行。在堅守正規的董事會程序支持下，加上按時編製和向董事派發全面的董事會會議議程及文件，該等目標得以實現。何女士就企業管治事宜向董事會提供意見，並為新委任董事安排入職課程，包括董事根據法律及監管規定的一般及具體職務簡介。

於回顧年內，何女士已確認彼已接受超過15小時的相關專業培訓。



企業管治報告(續)

股東權利

股東召開股東特別大會

本公司鼓勵股東出席本公司所有股東大會。根據香港《公司條例》，持有本公司有權於股東大會上投票的所有股東總投票權不少於5%的股東可要求董事召開本公司的股東大會。要求書須列明將於會上處理事項的一般性質，並可載入會上可能正式提呈及擬提呈的決議案全文。要求書可以印本或電子版本的形式寄發予本公司，並必須由作出要求書的人士進行核實。本公司董事必須於彼等須遵守規定之日起計21日內召開會議。被召開的會議必須於召開大會通告之日起計不超過28日內舉行。倘董事未能召開會議，要求召開會議的股東或佔全部該等股東總投票權一半以上的任何股東可自行召開股東大會。會議必須於董事須根據規定召開會議之日起計不超過三個月內召開會議。

股東就提名人選參選本公司董事的程序詳情已登載於本公司網站。

股東諮詢及建議

股東可就其所持股份向本公司的股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓)或致電其客戶服務熱線(852) 2980 1333查詢。

股東諮詢及建議可透過郵遞、電郵或電話提出。本公司的聯絡詳情載於本公司網站「投資者關係」項下的「投資者聯絡」一節。此外，本公司承諾充分利用其網站作為適時提供更新資訊的渠道，並加強與公眾及股東的溝通。本公司已制定「股東溝通政策」，確保股東知情行使彼等權利。

投資者關係

與股東溝通

於回顧年內，本公司積極強化投資者關係及與投資界別的溝通。本公司透過定期簡報會、公告、電話會議及簡介會回應股東、分析員及傳媒等投資界別的訴求及諮詢。

董事會致力透過刊發通知、公告、通函、中期報告及年報向股東提供有關本公司清晰而全面的資料。此外，本公司網站內「投資者關係」一頁亦載有本公司其他資料以供股東及持份者查閱。

章程文件

於回顧期內，本公司的章程文件並無作出任何變動。本公司的組織章程細則最新綜合版本已載於本公司網站可供瀏覽。



環保政策及表現

環保是本集團履行其企業社會責任的重點之一。中華人民共和國政府規定所有適用業務必須遵守環保法律法規。由於本集團大部分業務於中國內地，本集團嚴格遵守以上法律法規。本集團已為各業務分部制定相關環保政策。本集團亦與租戶、客戶及供應商等業務夥伴合作以支持環保。本集團需要其供應商嚴格遵守一切相關環保規例及規則經營。此外，亦對供應商的環保表現定期進行評估。

在對了解本集團業務發展、表現或狀況有必要的情況下，截至2017年12月31日止年度及直至本報告日期，管理層並不知悉本公司曾違反任何相關法律法規而可能對本公司有重大影響。

有關本公司於本財政年度環保政策及表現的更多詳細資料，請參閱本公司另行刊發的2017年環境、社會及管治報告。

與持份者的重要關係

本集團認同其僱員、客戶、業務夥伴及當地社區是本集團取得成功的重要持份者。本集團致力實現企業可持續性，當中鼓勵僱員參與、向客戶提供優質服務、與業務夥伴(包括供應商及承包商)合作以提供高質量及可持續的產品及服務，以及支持當地社區發展。

在對了解本集團業務發展、表現或狀況有必要的情況下，以下各段僅簡述本集團與持份者的重要關係。有關更多詳細資料，請參閱本公司另行刊發的2017年環境、社會及管治報告。

僱員

僱員是本集團最寶貴資產之一。本集團確保招聘政策遵從有關平等機會及反歧視的規則及規定。本集團亦提供培訓及職業發展機會以吸引及挽留對業務發展至關重要的人才。僱員亦在安全及健康的環境工作。於業務過程中，本集團設有專責安全管理委員會負責監督健康及安全事宜。

客戶

客戶滿意本集團的產品及服務是其業務成功的關鍵。本集團設有專責客戶服務團隊向客戶了解並聆聽其意見。舉例來說，酒店經營分部持續進行客戶反饋及投訴管理，並制定下一步措施以改善並確保向客戶提供最佳服務。

供應商

本集團所有的採購過程均經過公開、公平及公正的投標，以挑選合適的供應商。此外，本集團非常重視工業安全，確保供應商遵守所有相關當地法律法規。本集團亦於酒店業務分部引入綠色採購政策，定出合資格供應商清單，並優先選用支持環保產品的供應商。

承董事會命

主席

黃小峰

香港，2018年3月28日



獨立核數師報告



安永會計師事務所

香港中環

添美道1號

中信大廈22樓

電話：+852 2846 9888

傳真：+852 2868 4432

www.ey.com

致粵海投資有限公司成員

(於香港註冊成立之有限公司)

意見

我們已審核載於第61頁至第162頁的粵海投資有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(「貴集團」)的綜合財務報表，該等綜合財務報表包括於2017年12月31日的綜合財務狀況表與截至該日止年度的綜合損益表、綜合全面收入表、綜合權益變動表、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)。

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)真實而公允地反映了 貴集團於2017年12月31日的綜合財務狀況及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》的規定妥為擬備。

意見基礎

我們已根據香港會計師公會頒佈的《香港核數準則》(「《香港核數準則》」)進行審核。根據該等準則，我們的責任於本報告「核數師就審核綜合財務報表承擔的責任」一節中進一步詳述。根據香港會計師公會的專業會計師操守守則(「守則」)，我們獨立於 貴集團，並已遵循守則履行其他道德責任。我們相信，我們所獲得的審核憑證能足夠及能適當地為我們的意見提供基礎。

關鍵審核事項

關鍵審核事項是根據我們的專業判斷，認為對我們審核本期綜合財務報表最為重要的事項。這些事項是在我們審核整體綜合財務報表及達成我們對其的意見時進行處理的，我們不會對這些事項提供單獨的意見。我們對下述每一事項在審計中是如何應對的描述也以此為背景。

我們已履行本報告「核數師就審核綜合財務報表承擔的責任」一節所述的責任，包括有關該等事項的責任。因此，我們的審核包括執行為應對綜合財務報表重大錯誤陳述風險的評估而設的程序。審核程序的結果包括處理以下事項的程序，為我們就隨附的綜合財務報表的審核意見提供基礎。



關鍵審核事項(續)

關鍵審核事項

關鍵審計事項在審核中是如何應對的

投資物業及發展中投資物業的估值

於2017年12月31日，貴集團投資物業及發展中投資物業按公平值計量的賬面總值分別約108.67億港元及約14.97億港元，所得公允值收益約4.32億港元並已於截至2017年12月31日止年度綜合損益表中確認。貴集團已委聘獨立外聘估值師對貴集團投資物業及發展中投資物業進行估值，以支持管理層釐定公允值。該估值涉及運用重大管理層估計及假設，包括到期收益率、市場收益率、市值租金、市場價值、總發展價值、估計建築成本及發展商溢利等，易受日後市況影響。

有關披露載於綜合財務報表附註3及14。

我們的審核程序包括(其中包括)評估獨立外聘估值師的專業能力、實力及客觀性。我們亦委聘內部估值專家去評估透過參考可比公司及一般市場慣例對估值方法以及估值所用的主要假設及參數進行評估。

商譽減值評估

於2017年12月31日，貴集團商譽賬面值為3.04億港元。因業務合併產生的商譽分配至貴集團供水及污水處理業務的現金產生單位(「現金產生單位」)。貴集團每年就商譽進行減值測試。此需要可收回金額作估計，而可收回金額乃根據獲分配商譽的相關現金產生單位的貼現現金流量預測(使用價值法)釐定。此估計亦涉及行使重大管理層估計及假設以適當識別現金產生單位及釐定主要假設，包括使用價值法計算所用的預測收入增長率、預測經營開支及貼現率。

有關披露載於綜合財務報表附註3及16。

對管理層的減值評估進行評估時，我們的程序包括(其中包括)經參考相關現金產生單位的過往經營數據以評估主要假設及參數(包括貼現現金流量預測所用的預測收入增長率及預測經營開支)、將目前表現與過往預測進行比較，以及對預測進行敏感度分析。此外，我們內部估值專家，透過參考類似行業的可比公司及一般市場慣例對估值方法及所用貼現率進行評估。

獨立核數師報告(續)

關鍵審核事項(續)

關鍵審核事項	關鍵審計事項在審核中是如何應對的
<p>就業務合併－收購粵海置地控股有限公司的購買價分配</p> <p>於2017年4月18日，貴集團完成收購粵海置地控股有限公司(「粵海置地」)已發行股本約73.82%，總代價41.22億港元(「收購事項」)。</p> <p>粵海置地及其附屬公司(「粵海置地集團」)主要從物業投資及物業開發。收購事項已根據香港財務報告準則第3號(經修訂)業務合併按收購法入賬。粵海置地集團於收購日期被所收購的可識別資產及負債的公允值由管理層釐定，當中尤其是對物業及相關遞延稅項負債等重大公允值調整項目需要運用重大估計。貴集團已委聘外聘估值師對於收購日期所收購的物業進行估值。</p> <p>由於收購事項，議價收購收益12.13億港元已於截至2017年12月31日止年度的綜合損益表中確認。</p> <p>需要運用重大管理層估計來釐定所收購物業的公允值，包括市價、總發展價值、估計建築成本、發展商溢利以及估計稅項撥備，包括使用合適的土地增值稅率。</p> <p>有關披露載於綜合財務報表附註3及33。</p>	<p>我們的審核程序包括(其中包括)(i)審閱買賣協議的條款及條件；(ii)向管理層了解釐定收購代價的基準及進行購買價分配的程序；(iii)評估外聘估值師的專業能力、實力及客觀性；(iv)讓我們內部的估值專家參與評估用於因收購事項所收購物業估值中的估值方法、主要假設及參數，方法為參考市場可比公司及一般市場慣例進行評估；及(v)讓我們內部的稅務專家參與評估管理層對因公允值調整所產生遞延稅項負債的計算方法。</p>

年報所載的其他資料

貴公司董事須對其他資料負責。其他資料包括年報所載資料，惟綜合財務報表及我們就此發出的核數師報告除外。

我們對綜合財務報表的意見並不涵蓋其他資料，我們亦不會就其發表任何形式的鑒證結論。

就審核綜合財務報表而言，我們的責任是閱讀其他資料，及在此過程中，考慮其他資料是否與綜合財務報表或我們在審核過程中所了解的情況有重大不符，或者似乎有重大錯誤陳述。基於我們已執行的工作，如我們認為其他資料有重大錯誤陳述，我們需要報告有關事實。就此而言，我們無需報告任何事項。



董事就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒布的香港財務報告準則和香港《公司條例》編製綜合財務報表使其真實而公允地列報，以及制定董事認為必要的相關內部控制，以使綜合財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

在編製綜合財務報表時，貴公司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，除非貴公司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。

貴公司董事在審核委員會協助下履行監督貴集團財務報告過程的責任。

核數師就審核綜合財務報表承擔的責任

我們的目標，是對整體綜合財務報表是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的任何重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。我們的報告依據香港《公司條例》第405條之規定，僅為閣下報告，而並不可作其他目的。我們概不就本報告的內容對其他任何人士負責或承擔責任。

合理保證是高水平的保證，但不能保證按香港審核準則進行的審核總能發現重大錯誤陳述。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如按合理預期它們個別或匯總起來可能影響綜合財務報表使用者所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

在根據《香港核數準則》進行審核的過程中，我們運用了專業判斷，保持了專業懷疑態度。我們亦：

- 識別及評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審核程序以應對該等風險，以及取得充足及適當的審核憑證，作為我們意見的基礎。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較因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險為高。
- 了解與審核相關的內部控制，以設計適當的審核程序，但目的並非對貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的合適性及作出會計估計及相關披露資料的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論，並根據所得的審核憑證，決定是否存在與事件或情況有關的重大不確定性，而可能對貴集團持續經營的能力構成重大疑慮。如我們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關注綜合財務報表中的相關披露資料，假若有關披露資料不足，則我們須出具非無保留意見的核數師報告。我們的結論是基於截至核數師報告日止所取得的審核憑證。然而，未來事件或情況可能導致貴集團不能繼續持續經營。
- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構及內容，包括披露資料，以及綜合財務報表是否公平反映相關交易及事項。
- 就貴集團實體或業務活動的財務資料獲取充分適當的審核憑證，以對綜合財務報表發表意見。我們負責指導、監督及執行集團審核。我們對審核意見承擔全部責任。



獨立核數師報告(續)

核數師就審核綜合財務報表承擔的責任(續)

我們與審核委員會溝通計劃審核範圍、時間安排、重大審核發現等事項，包括我們於審核期間識別出內部控制的任何重大缺陷。

我們亦向審核委員會提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關道德要求，並與他們溝通所有合理地被認為會影響我們獨立性的關係及其他事項，以及(倘適用)相關的防範措施。

就與審核委員會溝通的事項而言，我們釐定哪些事項對本期綜合財務報表的審核最為重要，因而構成關鍵審核事項。我們於核數師報告中描述該等事項，除非法律法規不允許對某件事項作出公開披露，或在極端罕見的情況下，若在合理預期下於我們報告中溝通某事項而造成的負面後果將會超過其產生的公眾利益，我們將不會在此等情況下在報告中溝通該事項。

本獨立核數師報告的審核項目合夥人為霍麗貞。

安永會計師事務所
執業會計師
香港

2018年3月28日

綜合損益表

截至2017年12月31日止年度

	附註	2017年 千港元	2016年 千港元
收入	5	12,168,839	10,464,202
銷售成本		(4,984,830)	(3,583,988)
毛利		7,184,009	6,880,214
其他收入及收益	5	665,985	551,805
議價收購收益	5	1,212,514	–
投資物業公允值變動		431,752	112,504
銷售及分銷費用		(280,826)	(242,471)
行政費用		(1,584,301)	(1,398,197)
匯兌差異淨額		(57,489)	(220,791)
其他經營收入淨額		58,161	19,596
財務費用	7	(110,593)	(129,635)
應佔聯營公司溢利減虧損		101,553	179,005
稅前利潤	6	7,620,765	5,752,030
所得稅費用	10	(1,617,111)	(1,099,632)
本年度溢利		6,003,654	4,652,398
歸屬於：			
本公司所有者		5,685,371	4,212,037
非控股權益		318,283	440,361
		6,003,654	4,652,398
本公司普通權益所有者應佔每股盈利	12		
基本		港幣88.04仙	港幣67.25仙
攤薄後		港幣87.96仙	港幣67.20仙

綜合全面收入表

截至2017年12月31日止年度

	2017年 千港元	2016年 千港元
本年度溢利	6,003,654	4,652,398
其他全面收入／(虧損)		
於其後期間可重新分類至損益的其他全面收入／(虧損)：		
匯兌差額：		
換算海外業務的匯兌差額	2,632,115	(1,802,026)
年內解散一項海外業務的重新分類調整	–	5,828
	2,632,115	(1,796,198)
可供出售的財務資產虧損淨額，扣除稅項	(7,265)	(7,330)
於其後期間可重新分類至損益的其他全面收入／(虧損)淨額	2,624,850	(1,803,528)
於其後期間不可重新分類至損益的其他全面收入：		
物業、廠房及設備公允值收益，扣除稅項	9,962	–
本年度其他全面收入／(虧損)，扣除稅項	2,634,812	(1,803,528)
本年度全面收入總額	8,638,466	2,848,870
歸屬於：		
本公司所有者	7,722,660	2,823,645
非控股權益	915,806	25,225
	8,638,466	2,848,870

綜合財務狀況表

2017年12月31日

	附註	2017年 千港元	2016年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	13	7,484,561	6,691,743
投資物業	14	16,037,772	12,561,194
預付土地租賃款	15	275,582	264,498
商譽	16	303,605	301,150
於聯營公司的投資	17	3,679,684	1,716,163
經營特許權	18(a)	14,113,313	14,140,407
服務特許權安排之應收款	18(b)	922,320	417,289
可供出售的財務資產	20	5,555	5,191
預付款項及按金	22	175,291	64,167
遞延稅項資產	28	158,733	61,507
已抵押銀行存款	23	–	22,358
非流動資產總額		43,156,416	36,245,667
流動資產			
發展中物業	19	5,748,595	–
已竣工待售物業		417,595	–
可供出售的財務資產	20	8,093,040	7,623,090
可收回稅項		1,852	5,996
存貨	21	172,741	126,209
服務特許權安排之應收款	18(b)	12,445	10,247
應收賬款、預付款項及按金	22	1,099,700	803,200
應收附屬公司非控股股東款	25	66,113	93,548
已抵押銀行存款	23	68,242	27,948
受限制銀行存款	23	136,989	–
現金及銀行結存	23	7,565,286	7,194,452
流動資產總額		23,382,598	15,884,690
流動負債			
應付賬款及應計負債	24	(4,666,903)	(3,642,799)
應付稅項		(970,074)	(718,108)
應付附屬公司非控股股東款	25	(174,886)	(199,673)
銀行及其他借貸	26	(5,176,434)	(1,012,138)
流動負債總額		(10,988,297)	(5,572,718)
流動資產淨值		12,394,301	10,311,972
總資產減流動負債 – 第64頁		55,550,717	46,557,639

綜合財務狀況表(續)

2017年12月31日

	附註	2017年 千港元	2016年 千港元
總資產減流動負債－第63頁		55,550,717	46,557,639
非流動負債			
銀行及其他借貸	26	(152,686)	(4,415,680)
其他負債	27	(1,385,917)	(1,389,413)
遞延稅項負債	28	(4,848,546)	(2,513,860)
非流動負債總額		(6,387,149)	(8,318,953)
資產淨值		49,163,568	38,238,686
權益			
本公司所有者應佔權益			
股本	29	8,966,177	5,789,737
儲備	31	31,248,282	26,432,231
		40,214,459	32,221,968
非控股權益		8,949,109	6,016,718
權益總額		49,163,568	38,238,686

黃小峰
董事

曾翰南
董事

綜合權益變動表

截至2017年12月31日止年度

附註	本公司所有者應佔												
	股本	股票期權儲備	資產重估儲備	資本儲備	可供出售的財務資產重估儲備	發展基金儲備	外匯波動儲備	其他儲備	特別儲備	保留溢利	總額	非控股權益	權益總額
	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	千港元	千港元
於2016年1月1日	5,711,660	29,029	44,958	1,495,954	21,148	2,064,766	544,495	97,046	128,207	21,334,881	31,472,144	5,795,281	37,267,425
本年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4,212,037	4,212,037	440,361	4,652,398
本年度其他全面虧損：													
換算海外業務的匯兌差額													
— 附屬公司	-	-	-	-	-	-	(1,284,164)	-	-	-	(1,284,164)	(418,289)	(1,702,453)
— 聯營公司	-	-	-	-	-	-	(99,573)	-	-	-	(99,573)	-	(99,573)
解散一間附屬公司時變現外匯波動儲備	-	-	-	-	-	-	2,675	-	-	-	2,675	3,153	5,828
可供出售的財務資產虧損淨額，扣除稅項	-	-	-	-	(7,330)	-	-	-	-	-	(7,330)	-	(7,330)
本年度全面收入/(虧損)總額	-	-	-	-	(7,330)	-	(1,381,062)	-	-	4,212,037	2,823,645	25,225	2,848,870
收購一間附屬公司非控股權益	-	-	-	-	-	-	-	(105,131)	-	-	(105,131)	(5,534)	(110,665)
解散一間附屬公司時變現儲備	-	-	-	233,920	-	(11,766)	-	-	-	-	222,154	(37,288)	184,866
收購一間附屬公司	33	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	20,272	20,272
附屬公司注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	433,838	433,838
已行使股票期權，扣除股份發行費用	29	78,077	(16,802)	-	-	-	-	-	-	-	61,275	-	61,275
以股份結算的股票期權安排	30	-	3,192	-	-	-	-	-	-	-	3,192	-	3,192
已失效股票期權	30	-	(101)	-	-	-	-	-	-	101	-	-	-
已付非控股權益股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(215,076)	(215,076)
自保留溢利轉撥	-	-	-	-	-	252,342	-	-	-	(252,342)	-	-	-
已派2015年末股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,503,519)	(1,503,519)	-	(1,503,519)
已派2016年中期股息	11	-	-	-	-	-	-	-	-	(751,792)	(751,792)	-	(751,792)
根據承諾自保留溢利轉撥	31(i)	-	-	-	-	-	-	-	13,920	(13,920)	-	-	-
於發行新普通股時轉撥至保留溢利	31(i)	-	-	-	-	-	-	-	(61,275)	61,275	-	-	-
於2016年12月31日	5,789,737	15,318	44,958	1,729,874	13,818	2,305,342	(836,567)	(8,085)	80,852	23,086,721	32,221,968	6,016,718	38,238,686

綜合權益變動表(續)

截至2017年12月31日止年度

附註	本公司所有者應佔											非控股權益	權益總額	
	股本	股票期權儲備	資產重估儲備	資本儲備	可供出售的財務資產重估儲備	發展基金儲備	外匯波動儲備	其他儲備	特別儲備	保留溢利	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2017年1月1日	5,789,737	15,318*	44,958*	1,729,874*	13,818*	2,305,342*	(836,567)*	(8,085)*	80,852*	23,086,721*	32,221,968	6,016,718	38,238,686	
本年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5,685,371	5,685,371	318,283	6,003,654	
本年度其他全面收入：														
換算海外業務的匯兌差額														
—附屬公司	-	-	-	-	-	-	1,945,075	-	-	-	1,945,075	595,134	2,540,209	
—聯營公司	-	-	-	-	-	-	91,906	-	-	-	91,906	-	91,906	
可供出售的財務資產虧損淨額，扣除稅項	-	-	-	-	(7,265)	-	-	-	-	-	(7,265)	-	(7,265)	
物業、廠房及設備公允價值收益，扣除稅項	-	-	7,573	-	-	-	-	-	-	-	7,573	2,389	9,962	
本年度全面收入/(虧損)總額	-	-	7,573	-	(7,265)	-	2,036,981	-	-	5,685,371	7,722,660	915,806	8,638,466	
發行股份	29	3,176,440	-	-	-	-	-	-	-	-	3,176,440	-	3,176,440	
附屬公司所有權益變動		-	-	-	-	-	-	842	-	-	842	3,161	4,003	
收購附屬公司	33	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,159,978	2,159,978	
收購一間附屬公司非控股權益		-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,186	(4,304)	(3,118)	
附屬公司注資		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	80,605	80,605	
以股份結算的股票期權安排	30	-	693	-	-	-	-	-	-	-	693	-	693	
已失效股票期權	30	-	(877)	-	-	-	-	-	-	-	877	-	-	
已付非控股權益股息		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(222,855)	(222,855)	
自保留溢利轉撥		-	-	-	-	349,638	-	-	-	(349,638)	-	-	-	
已派2016年末期股息		-	-	-	-	-	-	-	-	(1,961,346)	(1,961,346)	-	(1,961,346)	
已派2017年中期股息	11	-	-	-	-	-	-	-	-	(947,984)	(947,984)	-	(947,984)	
根據承諾自保留溢利轉撥	31(i)	-	-	-	-	-	-	-	-	25,934	(25,934)	-	-	
於發行新普通股時轉撥至保留溢利	31(i)	-	-	-	-	-	-	-	-	(106,786)	106,786	-	-	
於2017年12月31日		8,966,177	15,134*	52,531*	1,729,874*	6,553*	2,654,980*	1,200,414*	(6,057)*	-*	25,594,853*	40,214,459	8,949,109	49,163,568

* 該等儲備賬組成綜合財務狀況表內的儲備31,248,282,000港元(2016年：26,432,231,000港元)。

綜合現金流量表

截至2017年12月31日止年度

	附註	2017年 千港元	2016年 千港元
經營活動所得現金流量			
稅前利潤		7,620,765	5,752,030
經下列各項調整：			
財務費用	7	110,593	129,635
應佔聯營公司溢利減虧損		(101,553)	(179,005)
利息收入	5	(288,174)	(202,674)
可供出售的財務資產的利息收入	5	(153,317)	(157,041)
可供出售的財務資產的投資收入	5	(60,749)	(82,064)
折舊	6	483,909	403,060
確認預付土地租賃款	6	13,844	10,647
經營特許權攤銷	6	988,387	944,603
投資物業的公允值變動		(431,752)	(112,504)
以股份結算的股票期權福利	6	693	3,192
出售物業、廠房及設備項目的虧損淨額	6	3,101	77
出售一間附屬公司收益	5	(2,968)	–
議價收購收益	5	(1,212,514)	–
匯兌虧損		34,273	201,261
應收賬款的減值虧損確認／(撥回)淨額	6	1,840	(7,944)
營運資金變動前的經營溢利		7,006,378	6,703,273
存貨減少／(增加)		(36,359)	8,132
應收賬款、預付款項及按金增加		(428,852)	(271,500)
服務特許權安排之應收款增加		(464,546)	(9,207)
已竣工待售物業減少		117,238	–
發展中物業增加		(256,307)	–
應付賬款及應計負債及其他負債減少		(68,715)	(44,162)
附屬公司非控股股東的結餘變動淨額		(7,440)	(27,879)
受限制現金減少		213,995	–
經營活動所得現金—第68頁		6,075,392	6,358,657

綜合現金流量表(續)

截至2017年12月31日止年度

	附註	2017年 千港元	2016年 千港元
經營活動所得現金—第67頁		6,075,392	6,358,657
已收利息		441,491	359,715
已收聯營公司的股息		123,382	259,493
已付香港利得稅		(13,961)	(13,700)
已付中國內地稅項		(1,554,482)	(865,566)
經營活動所得淨現金流入		5,071,822	6,098,599
投資活動現金流量			
可供出售的財務資產淨變動		1,370,498	(1,796,372)
購入物業、廠房及設備項目		(360,925)	(507,250)
添置經營特許權項目		(225,971)	(53,045)
添置預付土地租賃款	15	(6,994)	—
添置投資物業		(681,634)	(771,816)
收購附屬公司	33	8,910	(12,106)
收購非控股權益		(3,118)	(105,131)
出售一間附屬公司所得款項	40	2,068	—
出售部份附屬公司權益所得款項		4,003	—
於聯營公司的投資增加		(1,893,445)	(3,354)
出售物業、廠房及設備項目所得款項		3,560	2,098
已抵押銀行存款增加		(13,894)	(52,619)
於購入時原到期日超過三個月的無抵押定期存款減少/(增加)		(214,069)	366,568
支付過去年度收購附屬公司的代價款		(51,227)	(333,821)
投資活動淨現金流出		(2,062,238)	(3,266,848)
融資活動現金流量			
發行新普通股所得款項	29	—	61,275
新增銀行及其他貸款		1,150,709	145,971
償還銀行及其他貸款		(1,307,750)	(2,277,860)
已付利息		(110,593)	(129,635)
向一間同系附屬公司貸款增加/(減少)		(7,152)	419,451
最終控股公司貸款減少		—	(307,573)
附屬公司非控股股東出資		80,605	433,838
已付非控股股東股息		(255,720)	(208,240)
已付股東股息		(2,909,330)	(2,255,311)
融資活動淨現金流出		(3,359,231)	(4,118,084)
現金及現金等價物的淨減少		(349,647)	(1,286,333)
年初的現金及現金等價物		6,411,042	8,095,092
外幣匯率變動的淨影響		458,430	(397,717)
年末的現金及現金等價物		6,519,825	6,411,042
現金及現金等價物結存的分析			
現金及銀行結存	23	2,832,769	3,108,015
於購入時原到期日少於三個月的無抵押定期存款	23	3,687,056	3,303,027
綜合現金流量表列報的現金及現金等價物		6,519,825	6,411,042

財務報表附註

2017年12月31日

1. 公司及集團資料

粵海投資有限公司為一家於香港註冊成立之有限公司，其註冊辦事處位於香港干諾道中148號粵海投資大廈28及29樓。

於本年度內，本集團主要從事投資控股、水資源、物業投資及發展、百貨營運、酒店持有、營運及管理、能源項目投資、道路及橋樑之業務。

粵海控股集團有限公司為本公司之直接控股公司。董事認為，本集團之最終控股公司為廣東粵海控股集團有限公司(「粵海控股」)(一間於中華人民共和國內地(「中國」或「中國內地」)成立之公司)。

有關附屬公司的資料

本公司於2017年12月31日主要附屬公司的詳情如下：

公司	註冊成立/ 登記及營業地點	已發行普通/ 註冊股本	本公司應佔股本權益百分比		主要業務
			直接	間接	
寶應粵海水務有限公司 ⁽²⁾⁽⁴⁾	中國內地	人民幣106,950,000元	-	70%	供水業務
China City Water Supply Investment Holding Limited (中國城市供水投資控股有限公司 ^(A))	開曼群島/香港	10,000美元	-	100%	投資控股
偉創實業有限公司	香港	2港元	-	100%	投資控股
大埔粵海環保有限公司 ⁽¹⁾⁽¹⁰⁾	中國內地	人民幣87,810,000元	-	97%	污水處理業務
東莞市常平金勝水務有限公司 ⁽⁴⁾	中國內地	人民幣35,000,000元	-	90.1%	污水處理業務
東莞市道滘鴻發污水處理有限公司 ⁽³⁾⁽⁴⁾	中國內地	人民幣11,000,000元	-	90.1%	污水處理業務
東莞市清溪粵海水務有限公司 (「清溪水務公司」) ⁽⁴⁾⁽⁸⁾	中國內地	人民幣180,000,000元	-	43.86%	供水業務
東莞粵海銀瓶開發建設有限公司 (「東莞粵海銀瓶」) ⁽³⁾⁽¹¹⁾⁽¹⁵⁾	中國內地	人民幣1,585,700,000元	100%	-	道路建設及管理業務
豐順粵海水務有限公司 (「豐順水務公司」) ⁽¹⁾⁽¹⁰⁾	中國內地	人民幣107,500,000元	-	70%	供水業務
照成投資有限公司	香港	普通股2港元 無投票權遞延股2港元	-	100%	酒店持有

財務報表附註(續)

2017年12月31日

1. 公司及集團資料(續)

有關附屬公司的資料(續)

本公司於2017年12月31日主要附屬公司的詳情如下：(續)

公司	註冊成立/ 登記及營業地點	已發行普通/ 註冊股本	本公司應佔股本權益百分比		主要業務
			直接	間接	
高郵港郵供水有限公司 ⁽²⁾⁽⁴⁾	中國內地	人民幣91,400,000元	-	60%	供水業務
高州粵海水務有限公司 (「高州水務公司」) ⁽¹⁾⁽¹³⁾⁽¹⁴⁾	中國內地	人民幣196,078,400元	51%	-	供水業務
GH Water Supply (Holdings) Limited (粵港供水(控股)有限公司▲) (「粵港供水控股」) ^{(7)*}	開曼群島/香港	普通股1,000,000港元 特別A股100港元	96.03%	-	投資控股
Global Head Developments Limited (「Global Head」)	英屬維爾京群島/ 香港	1美元	100%	-	物業投資
粵海酒店有限公司	香港	普通股2港元 無投票權遞延股 5,000,000港元	-	100%	酒店持有及經營
珠海粵海酒店 ^{(3)*}	中國內地	10,000,000美元	-	100%	酒店持有及經營
粵海(國際)酒店管理集團有限公司	香港	10,000,000港元	100%	-	酒店管理
粵海置地控股有限公司 (「粵海置地」) ⁽⁹⁾	百慕達	171,153,685港元 (法定股本： 500,000,000港元)	73.82%	-	物業發展及投資
廣東南方(集團)有限公司*	英屬維爾京群島/ 中國內地	10,000美元	100%	-	物業投資
Guangdong Power (International) Limited (「GPIL」)	英屬維爾京群島/ 香港	8,690,750美元	51%	-	物業投資
粵海地產發展有限公司	香港	2港元	100%	-	投資控股
廣東天河城(集團)股份有限公司 (「廣東天河城」) ^{(11)*}	中國內地	人民幣840,000,000元	11.51%	64.62%	物業投資及投資控股
廣東天河城百貨有限公司 ^{(4)*}	中國內地	人民幣50,000,000元	-	85.20%	經營百貨公司



1. 公司及集團資料(續)

有關附屬公司的資料(續)

本公司於2017年12月31日主要附屬公司的詳情如下：(續)

公司	註冊成立/ 登記及營業地點	已發行普通/ 註冊股本	本公司應佔股本權益百分比		主要業務
			直接	間接	
粵海水務集團(香港)有限公司	香港	1,300,000,000港元	100%	-	投資控股
廣東粵海水務投資有限公司 ⁽⁴⁾	中國內地	人民幣2,000,000,000元	-	100%	投資控股
廣東粵港供水有限公司 (「供水公司」) ^{(2)(6)*}	中國內地	6,116,000,000港元	-	95.07%	供水業務
廣西新長江高速公路有限責任公司 (「新長江」) ⁽⁴⁾	中國內地	人民幣518,000,000元	-	100%	收費道路業務
廣州市萬亞投資管理有限公司 (「萬亞」) ^{(4)(5)(8)*}	中國內地	人民幣230,000,000元	-	31.06%	物業投資及發展
海南儋州粵海水務有限公司 (「儋州水務公司」) ⁽¹⁾⁽¹¹⁾⁽¹³⁾	中國內地	人民幣140,124,100元	76.2%	-	供水及污水處理業務
海南儋州自來水有限公司 ⁽³⁾	中國內地	30,000,000港元	-	70%	供水業務
開平粵海水務有限公司 ⁽⁴⁾	中國內地	人民幣17,500,000元	-	54.29%	污水處理業務
開平粵海污水處理有限公司 ⁽⁴⁾⁽¹¹⁾	中國內地	人民幣18,500,000元	-	54.29%	污水處理業務
梅州粵海水務有限公司 ⁽²⁾	中國內地	人民幣200,000,000元	-	70%	供水及污水處理業務
盛粵有限公司(「盛粵」)	英屬維爾京群島	1美元	100%	-	投資控股
Sen International Ventures Corporation (Hong Kong) Limited	香港	2港元	-	100%	酒店經營
汕尾粵海環保有限公司 ⁽⁴⁾⁽¹¹⁾	中國內地	人民幣75,000,000元	-	80%	污水處理業務

財務報表附註(續)

2017年12月31日

1. 公司及集團資料(續)

有關附屬公司的資料(續)

本公司於2017年12月31日主要附屬公司的詳情如下：(續)

公司	註冊成立/ 登記及營業地點	已發行普通/ 註冊股本	本公司應佔股本權益百分比		主要業務
			直接	間接	
深圳粵海酒店企業有限公司 ^{(2)*}	中國內地	40,000,000港元	99%	-	酒店持有及經營
深圳海昇水務有限公司 ⁽³⁾	中國內地	人民幣1,000,000元	-	100%	投資控股
深圳昇潤工程有限公司 ⁽⁴⁾⁽¹¹⁾	中國內地	人民幣4,650,000元	-	100%	供水工程業務
遂溪粵海水務有限公司 (「遂溪水務公司」) ⁽¹⁾⁽¹¹⁾⁽¹²⁾	中國內地	人民幣60,000,000元	-	70%	供水及污水處理業務
天津天河城購物中心有限公司 ^{(3)*}	中國內地	人民幣1,810,000,000元	-	76.02%	物業投資及發展
五華粵海環保有限公司 ⁽³⁾	中國內地	人民幣30,000,000元	-	100%	污水處理業務
五華粵海綠源環保有限公司 ⁽³⁾⁽¹⁰⁾	中國內地	人民幣65,000,000元	-	100%	污水處理業務
五華粵海清源環保有限公司 ⁽⁴⁾⁽¹¹⁾	中國內地	人民幣10,000,000元	-	100%	污水處理業務
梧州粵海環保發展有限公司 ⁽⁴⁾	中國內地	人民幣46,000,000元	-	86.96%	污水處理業務
梧州粵海江河水務有限公司 ⁽²⁾⁽⁴⁾	中國內地	人民幣110,000,000元	-	51%	供水業務
興寧粵海環保有限公司 ⁽³⁾⁽¹¹⁾	中國內地	人民幣9,660,000元	-	100%	污水處理業務
盱眙粵海水務有限公司 (「盱眙水務公司」) ⁽¹⁾⁽⁹⁾	中國內地	人民幣50,500,000元	-	63.07%	供水業務



1. 公司及集團資料(續)

有關附屬公司的資料(續)

本公司於2017年12月31日主要附屬公司的詳情如下：(續)

公司	註冊成立/ 登記及營業地點	已發行普通/ 註冊股本	本公司應佔股本權益百分比		主要業務
			直接	間接	
儀征港儀供水有限公司 ⁽²⁾⁽⁴⁾	中國內地	人民幣116,400,000元	-	60%	供水業務
粵昇財務有限公司	香港	2港元	100%	-	財務
雲浮粵海水務有限公司 ⁽¹⁾⁽¹⁰⁾	中國內地	人民幣114,282,500元	-	69.5%	供水業務
肇慶高新區粵海水務有限公司 ⁽²⁾⁽⁴⁾	中國內地	人民幣116,022,700元	-	70%	供水業務
中山火力發電有限公司 (「中山火力發電」) ^{(2)*}	中國內地	人民幣1,114,688,900元	-	71.25%	經營發電廠
珠海海潤水業有限公司 ⁽³⁾	中國內地	人民幣300,000,000元	-	100%	投資控股
粵海科技(深圳)有限公司 ^{(3)(9)*}	中國內地	50,000,000美元	-	73.82%	物業投資
粵海置地(深圳)有限公司 ^{(3)(9)*}	中國內地	人民幣4,000,000,000元	-	73.82%	物業發展及投資
廣州市天河城萬博百貨有限公司 ^{(4)*}	中國內地	人民幣1,000,000元	-	85.20%	經營百貨公司
廣州市番禺粵海房地產有限公司 ^{(2)(9)*}	中國內地	人民幣187,300,000元	-	59.06%	物業發展
廣東粵海投資財務管理有限公司 ^{(3)*}	中國內地	人民幣10,000,000元	100%	-	財務

財務報表附註(續)

2017年12月31日

1. 公司及集團資料(續)

有關附屬公司的資料(續)

本公司於2017年12月31日主要附屬公司的詳情如下：(續)

附註：

- (1) 中外合資經營企業。
 - (2) 中外合作經營企業。
 - (3) 外商獨資企業。
 - (4) 於中國內地成立的有限責任公司。
 - (5) 於截至2017年12月31日止年度內，本集團注入人民幣179,200,000元(2016年：人民幣716,800,000元)作為資本儲備。
 - (6) 據供水公司之公司章程，粵海控股(直接持有供水公司1%的股本權益)在首十五年經營期內不能享有供水公司的可分配利潤(「該期間」)。供水公司於該期間100%的可分配利潤只能分派予粵港供水控股(持有供水公司99%股本權益的控股公司)。由供水公司經營期的第十六年開始(從2015年8月18日開始)，供水公司於該期間的可分配利潤的1.01%加上未付的可分配利潤利息(以8%年利率單息計算)將分發予粵海控股(統稱為「遞延股息」)。當粵海控股收畢所有遞延股息後，供水公司應於餘下的經營期按各粵港供水控股及粵海控股的權益比例，分派可分配利潤予粵港供水控股及粵海控股。
 - (7) 於截至2017年12月31日止年度內，本集團向相關非控股股東增購於粵港供水控股權益。
 - (8) 萬亞及清溪水務公司為本公司非全資附屬公司的附屬公司，故藉本公司對該等公司的控制權以附屬公司入賬。
 - (9) 該等附屬公司乃於截至2017年12月31日止年度內由本集團收購。有關詳情載於本財務報表附註33。
 - (10) 該等附屬公司乃於截至2017年12月31日止年度內由本集團成立。
 - (11) 該等附屬公司乃於截至2016年12月31日止年度內由本集團成立。
 - (12) 於截至2016年12月31日止年度內，本集團對遂溪水務公司注資人民幣25,200,000元作為支付股本。人民幣16,800,000元將於2018年注入遂溪水務公司。
 - (13) 於截至2017年12月31日止年度內，本集團對儋州水務公司注資人民幣70,000,000元(2016年：人民幣20,000,000元)作為支付股本。人民幣16,775,000元將於2018年注入儋州水務公司。
 - (14) 於截至2017年12月31日止年度內，本集團並無對高州水務公司注資(2016年：人民幣100,000,000元)作為支付股本。人民幣96,078,400元將由非控股股東分期注入高州水務公司。
 - (15) 於截至2017年12月31日止年度內，本集團並無對東莞粵海銀瓶注資(2016年：人民幣324,900,000元)作為支付股本。人民幣1,260,800,000元將由本集團分期注入。
- * 法定財務報表並非由香港安永會計師事務所或其他Ernst & Young全球網絡成員進行核數的附屬公司。
- ▲ 註有「▲」號之公司並無中文名稱，其中文名稱乃其註冊英文名稱的中文翻譯，並於此及本年報的其他部分內僅供識別。如有歧義，概以其英文名稱為準。

董事認為上表所列本公司的附屬公司對本集團本年度業績有重大影響或構成本集團資產淨值的主要部分，而倘提供其他附屬公司的詳情，董事則認為會使資料過於冗長。



2.1 編製基本原則

本財務報表乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒布之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」，包括所有香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)、香港公認會計原則及香港公司條例編製而成。除投資物業及可供出售的財務資產按公允值計算外，本財務報表乃依照原始成本會計慣例所編製。除另有指示外，本財務報表以港元(「港元」)呈列，所有金額均調整至最接近的千元。

綜合賬目基本原則

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)於截至2017年12月31日止年度之財務報表。附屬公司乃本公司直接或間接控制的實體(包括結構性實體)。當本集團對參與被投資方的浮動回報承擔風險或享有權利以及能透過對被投資方的權力(即本集團獲賦予能力以主導被投資方相關活動的現有權利)影響該等回報時，則取得控制權。

倘本公司直接或間接擁有少於被投資方大多數投票權或類似權利，則本集團於評估其是否擁有對被投資方的權力時會考慮一切相關事實及情況，包括：

- (a) 與被投資方其他投票持有人的合約安排；
- (b) 其他合約安排所產生的權利；及
- (c) 本集團的投票權及潛在投票權。

附屬公司之財務報表乃與本公司於相同申報年度內採納一致之會計政策編製。附屬公司之業績由本集團獲得控制權之日起計入綜合財務報表內，直至有關控制權終止之日為止。

溢利或虧損及其他全面收入之各項目均歸於本公司擁有人及非控股權益，即使此舉導致非控股權益出現虧損結餘。所有集團內公司間與本集團成員公司交易相關的資產及負債、權益、收入、開支及現金流量均於綜合賬目時悉數抵銷。

倘有事實及情況顯示下文附屬公司會計政策所述控制權的三項因素其中一項或多項出現變化，本集團將重新評估其是否對被投資方擁有控制權。於附屬公司的所有權權益出現的變動(在沒有失去控制權情況下)會作為一項權益交易入賬。

倘本集團失去附屬公司的控制權，則會終止確認(i)該附屬公司的資產(包括商譽)及負債；(ii)任何非控股權益的賬面值及(iii)計入權益的累計匯兌差額；並確認(i)已收代價的公允值；(ii)任何獲保留的投資的公允值及(iii)計入損益表的盈餘或虧損。本集團先前於其他全面收入已確認的應佔部分，乃根據假設本集團已直接出售相關資產或負債相同的基礎適當地重新分類至損益或保留溢利。



財務報表附註(續)

2017年12月31日

2.2 會計政策和披露的變動

本集團已在本年度財務報表中首次採納下列經修訂的香港財務報告準則。

香港會計準則第7號修訂	披露計劃
香港會計準則第12號修訂	就未變現虧損確認遞延稅項資產
香港財務報告準則2014至2016年週期之 年度改進所載香港財務報告準則第12號修訂	於其他實體中權益的披露：釐清香港財務報告準則第12號的範圍

除下文所闡述有關香港會計準則第7號的影響外，採納以上經修訂準則對財務報表並無重大財務影響。

該等修訂的性質及影響如下：

- (a) 香港會計準則第7號修訂規定實體提供披露事項以使財務報表使用者可評估因融資活動而產生的負債變動，包括現金流量產生的變動及非現金變動。因融資活動而產生負債變動的披露載於財務報表附註34(b)。
- (b) 香港會計準則第12號修訂釐清實體於評估是否有應課稅溢利可用作抵扣可扣減暫時性差額時，需要考慮稅務法例是否對於可扣減暫時性差額轉回時可用作抵扣的應課稅溢利的來源有所限制。此外，該等修訂就實體應如何釐定未來應課稅溢利提供指引，並解釋應課稅溢利可包括收回超過賬面值的部分資產的情況。由於本集團並無任何可扣減暫時性差額或該等修訂範圍內的資產，故應用該等修訂對本集團的財務狀況或表現並無任何影響。
- (c) 香港財務報告準則第12號修訂釐清香港財務報告準則第12號的披露規定(香港財務報告準則第12號第B10至B16段的披露規定除外)適用於實體於附屬公司、合營企業或聯營公司的權益，或其於分類為持作出售或列於分類為持作出售的出售組別的合營企業或聯營公司的權益。由於本集團於年內並無分類為持作出售或持作出售的出售組別的附屬公司或聯營公司權益，因此，該等修訂對本集團的財務報表並無影響。



2.3 已頒布但尚未生效的香港財務報告準則

本集團並未於本財務報表中採用以下已頒布但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第2號修訂	股份支付交易的分類及計量 ¹
香港財務報告準則第4號修訂	採用香港財務報告準則第4號保險合約同時一併應用香港財務報告準則第9號財務工具 ¹
香港財務報告準則第9號	財務工具 ¹
香港財務報告準則第9號修訂	提早還款特性及負補償 ²
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(2011年)修訂	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資 ⁴
香港財務報告準則第15號	客戶合約收益 ¹
香港財務報告準則第15號修訂	釐清香港財務報告準則第15號客戶合約收益 ¹
香港財務報告準則第16號	租賃 ²
香港財務報告準則第17號	保險合同 ³
香港會計準則第28號修訂	於聯營公司或合營企業的長期權益 ²
香港會計準則第40號修訂	轉讓投資物業 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第22號	外幣交易及預付代價 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第23號	所得稅處理的不確定性 ²
2014至2016年週期之年度改進	香港財務報告準則第1號及香港會計準則第28號的修訂 ¹
2015至2017年週期之年度改進	香港財務報告準則第3號、香港財務報告準則第11號、香港會計準則第12號及香港會計準則第23號的修訂 ²

- ¹ 於2018年1月1日或其後開始的年度期間生效
- ² 於2019年1月1日或其後開始的年度期間生效
- ³ 於2021年1月1日或其後開始的年度期間生效
- ⁴ 尚未釐定強制生效日期，惟可供採納

預期適用於本集團的香港財務報告準則的其他資料說明如下。於該等準則中，香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號將適用於本集團截至2018年12月31日止財政年度。管理層已詳細評估該等準則的預計影響，惟評估乃按本集團現有資料作出。採納後的實際影響可能與下述者有別，視乎本集團於應用該等準則時所得額外合理及輔助資料而定。

於2014年9月，香港會計師公會頒布香港財務報告準則第9號的最終版本，將財務工具項目的所有階段集合以代替香港會計準則第39號以及香港財務報告準則第9號的全部過往版本。該準則引入分類及計量、減值及對沖會計處理的新規定。本集團預期於2018年1月1日採納香港財務報告準則第9號。本集團不會重述比較資料，而會確認對2018年1月1日權益年初結餘的任何過渡性調整。於2017年內，本集團已評估採納香港財務報告準則第9號的影響。涉及分類及計量以及減值規定的預期影響概述如下：

(a) 分類及計量

本集團預期採納香港財務報告準則第9號不會對其財務資產的分類及計量造成重大影響。本集團預期繼續按公允值計量現時按公允值計量的所有財務資產。現時持作出售的股本投資將按公允值透過損益計量，此乃由於該等投資擬於可見未來持有，且本集團預期選擇於損益呈列公允值變動。

(b) 減值

香港財務報告準則第9號規定，按攤銷成本或公允值計入其他全面收入的債務工具、應收租金、貸款承諾及並非根據香港財務報告準則第9號按公允值計入損益的財務擔保合約的減值，須基於十二個月或整個期間的預期信貸虧損模型入賬。本集團將應用簡化方法，將基於所有現金缺額的現值估計的整個期間預期虧損，在其所有應收貿易賬款的餘下年期內入賬。此外，本集團將應用一般方法，將基於未來十二個月內其他應收賬款的可能違約事件估計的十二個月預期信貸虧損入賬。本集團預計，由於其應收貿易賬款及其他應收款為無抵押性質，減值撥備可能稍為增加。

財務報表附註(續)

2017年12月31日

2.3 已頒布但尚未生效的香港財務報告準則(續)

於2014年7月頒布的香港財務報告準則第15號採用全新五步模式，以對客戶合約收益進行列賬。根據香港財務報告準則第15號，收入按能反映實體預期就向客戶轉讓貨物或服務作交換而有權獲得的代價金額確認。香港財務報告準則第15號的原則為計量及確認收益提供更加結構化的方法。該準則亦引入大量定性及定量披露規定，包括分拆收入總額，關於履約責任、不同期間的合約資產及負債賬目結餘的變動以及主要判斷及估計的資料。該準則將取代香港財務報告準則項下所有現時收入確認規定。於初步採用準則時，須全面追溯應用或部分追溯應用。於2016年6月，香港會計師公會頒佈香港財務報告準則第15號修訂，以此闡述識別履約責任，委託人與代理人以及知識產權許可的應用指引以及過渡的實施問題。該等修訂亦擬協助確保實體於採納香港財務報告準則第15號時能更加一致地應用及降低應用有關準則的成本及複雜性。

本集團將自2018年1月1日起採納香港財務報告準則第15號及計劃採納香港財務報告準則第15號的過渡性條文，以確認初次採納的累計影響，並對2018年1月1日的保留盈利年初結餘作出調整。此外，本集團計劃僅對於2018年1月1日前尚未完成的合約應用該等新規定。本集團預期將於2018年1月1日初步採納香港財務報告準則第15號後作出的過渡性調整並不重大。本集團董事預計，日後應用香港財務報告準則第15號可能導致須作出更多披露，不過彼等預計應用香港財務報告準則第15號不會對於各報告期間確認的收入時間及金額有重大影響。

香港財務報告準則第15號的呈列及披露要求比現行香港會計準則第18號更為詳細。香港財務報告準則第15號的許多披露要求是全新的，並且本集團已評估部分披露要求的影響將不大。此外，按照香港財務報告準則第15號規定，本集團將與客戶簽訂的合約中確認的收益分解為描述收入及現金流量的性質、金額、時間及不確定性如何受經濟因素影響的分類，亦披露分解收益披露與就各可報告分部披露的收益資料間關係的資料。

於2016年5月頒布的香港財務報告準則第16號取代香港會計準則第17號「租賃」、香港(國際財務報告詮釋委員會)一詮釋第4號「釐定安排是否包括租賃」、香港(常務詮釋委員會)一詮釋第15號「經營租賃—激勵」及香港(常務詮釋委員會)一詮釋第27號「評估涉及租賃法律形式交易的內容」。該準則載列確認、計量、呈列及披露租賃的原則，並要求承租人就大多數租賃確認資產及負債。該準則包括給予承租人兩項租賃確認豁免—低價值資產租賃及短期租賃。於租賃開始日期，承租人將確認於租賃期作出租賃付款為負債(即租賃負債)及代表可使用相關資產的權利為資產(即有使用權資產)。除非有使用權資產符合香港會計準則第40號投資物業的定義，或涉及應用重估模型的物業、廠房及設備類別，否則有使用權資產其後按成本減累計折舊及任何減值虧損計量。租賃負債其後會就反映租賃負債利息而增加及因租賃付款而減少。承租人將須分別確認租賃負債的利息開支及有使用權資產的折舊開支。承租人將亦須於若干事件發生時重新計量租賃負債，例如由於租賃期變更或用於釐定該等付款的一項指數或比率變更而引致未來租賃付款變更。承租人一般將重新計量租賃負債的數額確認為有使用權資產的調整。香港財務報告準則第16號大致沿用香港會計準則第17號內出租人的會計處理方式。出租人將繼續使用與香港會計準則第17號相同的分類原則對所有租賃進行分類，並將之分為經營租賃及融資租賃。香港財務報告準則第16號要求承租人及出租人較根據香港會計準則第17號作出更多披露。承租人可選擇以全面追溯應用或部分追溯應用方式應用該準則。本集團預期於2019年1月1日起採納香港財務報告準則第16號。本集團現正評估採納香港財務報告準則第16號後的影響，且正考慮會否選擇利用現有可行權宜方式，以及將會採用的過渡方式及寬免。誠如財務報表附註36(b)所披露，於2017年12月31日，本集團根據不可撤銷經營租賃應付的未來最低租金總額約為112,993,000港元。採納香港財務報告準則第16號後，當中所列部分金額或需確認為新有使用權資產及租賃負債。然而，本集團需作進一步分析，以確定將予確認的新有使用權資產及租賃負債，包括但不限於涉及低價值資產租賃及短期租賃的金額、所選其他可行權宜方式及寬免以及採用該準則日期前訂立的新租賃。



2.3 已頒布但尚未生效的香港財務報告準則(續)

於2017年4月頒布的香港會計準則第40號修訂釐清實體應將物業(包括在建中或發展中物業)轉撥至或轉撥自投資物業的時間。該等修訂指明,物業的用途發生變動需要其符合或不再符合投資物業的定義且有證據證明用途發生變動。單憑管理層對物業用途的意向產生變動不足以證明其用途有所變動。實體應就實體首次應用該等修訂的年度報告期初或其後產生的物業用途變動,以未來適用法應用該等修訂。實體應重新評估於其首次採用該等修訂當日所持有的物業分類,並(如適用)重新分類物業以反映當日的實際情況。倘毋須採用事後確認,方可追溯應用。本集團預期自2018年1月1日起以未來適用法採納該等修訂。該等修訂預期不會對本集團的財務報表產生任何重大影響。

除上文所述者外,本集團正對初步應用該等新訂及經修訂香港財務報告準則時的影響進行評估。本集團目前未能說明該等準則會否對本集團的經營業績及財務狀況有重大影響。

2.4 主要會計政策概要

於聯營公司的投資

聯營公司乃本集團一般長期持有不少於20%股份投票權及可對其行使重大影響力之企業。重大影響力視為對被投資方有參與財務及營運政策決定,但未能控制或共同控制該等政策。

本集團於聯營公司的投資,乃根據權益會計法按本集團所佔聯營公司的資產淨值減去任何減值虧損後,於綜合財務狀況表中列示。

本集團分佔聯營公司的收購後業績及其他全面收入的部分分別計入綜合損益表及綜合其他全面收入表。此外,當直接在聯營公司的權益確認有關變動,則本集團會視乎情況於綜合權益變動表確認其應佔任何變動。本集團與其聯營公司之間進行交易所產生的未變現盈虧互相對銷,並以本集團於聯營公司的投資為限,惟未變現虧損提供證明屬已轉讓資產出現減值則另作別論。來自收購聯營公司的商譽計入本集團於聯營公司投資一部分。

倘於一間聯營公司的投資成為於一間合營企業的投資,則不予重新計量保留權益。反之,投資繼續以權益會計法入賬。於所有其他情況下,當失去對聯營公司的重大影響力或失去對合營企業的共同控制權時,本集團按其公允值計量並確認任何保留投資。於失去重大影響力時聯營公司的賬面值與保留投資及出售所得款項的公允值之間的差額於損益表中確認。

當於一間聯營公司的投資被分類為持作銷售,其乃根據香港財務報告準則第5號持作出售的非流動資產及已終止經營業務入賬。



財務報表附註(續)

2017年12月31日

2.4 主要會計政策概要(續)

業務合併及商譽

業務合併採用收購法入賬。所轉讓的代價按收購日期的公允值計量，而公允值乃指本集團所轉讓資產的收購日期公允值、本集團對被收購公司前所有者承擔的負債及本集團所發行的股權以換取被收購公司控制權的總和。於各業務合併中，本集團選擇是否以公允值或被收購方可識別資產淨值的應佔比例，計算於被收購方屬現時擁有人權益的非控股權益，並賦予擁有人權利，於清盤時按比例分佔實體的淨資產。以公允值或被收購方可識別資產淨值的應佔比例，計算於被收購方屬現時擁有人權益的非控股權益，並賦予擁有人權利，於清盤時按比例分佔實體的淨資產。所有其他非控股權益的成分乃按公允值計量。收購成本於產生時支銷。

當本集團收購業務時，其根據合約條款、經濟情況及於收購日期的相關條件評估財務資產及所承擔的負債，以作出適當的分類及指定。這包括被收購方區分主合約的嵌入式衍生工具。

倘業務合併分階段完成，以往持有的股權按於收購日期的公允值重新計量，而所產生盈虧乃於損益表確認。

收購方將轉讓的任何或然代價按收購日期的公允值確認。被分類為一項資產或負債的或然代價按公允值計量，而公允值變動會於損益表內確認。分類為權益的或然代價將不會重新計量。其後結算於權益中入賬。

商譽起初按成本計量，即已轉讓代價、已確認非控股權益金額及本集團先前於被收購方持有權益的公允值的總和，超逾所收購可識別資產淨值及所承擔負債的差額。如代價及其他項目的總和低於所收購資產淨值的公允值，於重估後，其差額將於損益表內確認為議價收購收益。

於初始確認後，商譽按成本減任何累計減值虧損計量。商譽須每年作減值檢測，或倘發生事項或情況有變，顯示賬面值可能出現減值，則更頻密地檢測商譽減值。本集團於每年12月31日進行年度商譽減值檢測。就減值檢測而言，於業務合併時所收購之商譽自收購日起分配至預期可受惠於合併協同效益之本集團各個現金產生單位或現金產生單位組別，而不論本集團其他資產或負債是否已分配至該等單位或不同組別單位。

減值透過評估與商譽有關的現金產生單位(現金產生單位組別)的可收回金額釐定。倘現金產生單位(現金產生單位組別)的可收回金額少於賬面金額，則確認減值虧損。就商譽確認的減值虧損不會於往後期間回撥。

倘商譽已分配至現金產生單位(或現金產生單位組別)，而該現金產生單位的部分業務已出售，則與該已出售業務相關的商譽於釐定出售該業務的損益表時計入該業務之賬面金額。在此情況下出售的商譽乃根據所出售業務的相關價值及所保留的現金產生單位部分計算。



2.4 主要會計政策概要(續)

公允值計量

本集團於各報告期末按公允值計量其投資物業及可供出售的財務資產。公允值為市場參與者於計量日期在有序交易中出售資產所收取的價格或轉讓負債所支付的價格。公允值計量乃根據假設出售資產或轉讓負債的交易於資產或負債主要市場或(在無主要市場情況下)最具優勢市場進行而作出。主要或最具優勢市場須為本集團可進入的市場。資產或負債的公允值乃按假設市場參與者於資產或負債定價時會以最佳經濟利益行事計量。

非財務資產的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，所產生的經濟效益。

本集團採納適用於不同情況且具備充分數據以供計量公允值的估值方法，以盡量使用相關可觀察輸入數據及盡量減少使用不可觀察輸入數據。

所有載於財務報表計量或披露的資產及負債乃基於對公允值計量整體而言屬重大的最低層輸入數據按以下公允值等級分類：

- | | | |
|-----|---|--------------------------------------|
| 第一級 | — | 基於相同資產或負債於活躍市場的報價(未經調整) |
| 第二級 | — | 基於對公允值計量而言屬重大的可觀察(直接或間接)最低層輸入數據的估值方法 |
| 第三級 | — | 基於對公允值計量而言屬重大的不可觀察最低層輸入數據的估值方法 |

就按經常性基準於財務報表確認的資產及負債而言，本集團透過於各報告期末重新評估分類(基於對公允值計量整體而言屬重大的最低層輸入數據)確定是否發生不同等級轉移。

非財務資產減值

倘有跡象顯示存在減值，或倘須要每年就資產進行減值檢測(投資物業、存貨及財務資產除外)，則會估計資產的可收回金額。資產的可收回金額乃按資產或現金產生單位的使用價值及其公允值減出售成本後餘額(以較高者為準)計算，並就個別資產釐定，除非該資產並無產生大致上獨立於其他資產或不同組別資產的現金流入，在此情況下，可收回金額則按資產所屬的現金產生單位釐定。

減值虧損僅於資產的賬面金額高出其可收回金額時確認。於評定使用價值時，估計未來現金流量乃按反映目前市場對貨幣時間價值及該資產特有風險的評估，採用除稅前貼現率扣減至其現值。減值虧損於其產生期間計入與該減值資產功能一致的費用類別，並於損益表內扣除。

於各報告期末，均會對資產作出評核，查察是否有跡象顯示任何於過往確認的減值虧損已不復存在或有所減低。若有以上跡象出現，則估計可收回金額。僅當用作釐定資產(商譽除外)可收回金額的估算有變時，方會回撥過去已確認的減值虧損，惟回撥金額不可高於倘過往年間並無確認該資產的減值虧損的情況下應已釐定的賬面值(扣除折舊／攤銷)。減值虧損的回撥於其產生期間計入損益表，除非該資產是以重估值列賬，在此情況下，則減值虧損回撥按該重估資產的有關會計政策入賬。



財務報表附註(續)

2017年12月31日

2.4 主要會計政策概要(續)

有關連人士

某人士於下列情況下將被視作與本集團有關連：

- (a) 該人士為個人或該個人的近親，而該個人
 - (i) 控制或共同控制本集團；
 - (ii) 對本集團有重大影響；或
 - (iii) 為本集團或本集團母公司的主要管理層成員；

或

- (b) 該人士是一個實體並符合下列任何條件：
 - (i) 該實體與本集團屬同一集團的成員公司；
 - (ii) 一個實體為另一實體的聯營公司或合營企業(或另一實體的母公司、附屬公司或同系附屬公司)；
 - (iii) 該實體及本集團均為同一第三方的合營企業；
 - (iv) 一個實體為第三方的合營企業，而另一實體為該第三方的聯營公司；
 - (v) 該實體為離職後福利計劃，該計劃的受益人為本集團或與本集團有關連實體的僱員；
 - (vi) 該實體由(a)項所述個人控制或共同控制；
 - (vii) 於(a)(i)項所述個人對該實體有重大影響或是該實體(或該實體的母公司)的主要管理層成員；及
 - (viii) 實體、或一間集團之任何成員公司(為集團之一部分)向本集團司或本集團之母公司提供主要管理人員服務。

發展中物業

發展中物業按成本值及可變現淨值的較低者列賬。發展中物業成本值包括土地成本、發展開支、資本化借貸成本及其他與發展有關的直接成本。可變現值基於估算售價減出售及完工後續的估算成本。



2.4 主要會計政策概要(續)

已竣工待售物業

已竣工待售物業按成本值及可變現淨值的較低者列賬。成本按總發展成本(包括資本化借貸成本)攤分到各未出售單位。可變現淨值基於管理層按當時市況估算之預期銷售收入減估算完工成本及銷售費用(按個別物業為基準)。

物業、廠房及設備以及折舊

除在建工程外，物業、廠房及設備乃按成本減去累計折舊及任何減值虧損列賬。物業、廠房及設備項目的成本包括其購買價及將資產達致其運作狀況及付運至某地點作其擬定用途所產生的任何直接成本。

物業、廠房及設備項目在投入使用後所產生如維修及保養的開支，一般於其產生期間在損益表中扣除。倘出現符合確認條件的情況，則有關主要查驗的支出乃於賬面值中資本化為重置。倘物業、廠房及設備的重要部分須定期更換，則本集團確認該等部分為擁有特定使用年期的個別資產，並予以相應折舊。

折舊乃以直線法，按每項物業、廠房及設備項目的估計可使用年期撇銷其成本至其剩餘價值計算。有關的主要年率如下：

酒店物業	2.30% – 5%
土地及樓宇	2% – 6%
隧道、水壩、主水道、儲水庫及管道	3% – 9%
廠房及機器	4% – 25%
傢俬、裝置及設備	4% – 32%
租賃物業裝修	三至五年或按租約年期(以較短者為準)
汽車	8% – 30%

倘物業、廠房及設備項目不同部分的可使用年期不同，則該項目的成本按合理基準分配至不同部分，而各部分作個別折舊處理。剩餘價值、可使用年期及折舊方法至少於各財政年結日檢討及於適當時調整。

物業、廠房及設備項目包括初步確認的任何重要部分於出售或預期使用或出售該項目將不會帶來未來經濟利益時終止確認。於資產終止確認的年度在損益表確認的任何出售或報廢損益，為銷售所得款項淨額與相關資產賬面金額的差額。

在建工程指建設中的樓宇、廠房及機器，按成本減去任何減值虧損列賬，且不作折舊。成本包括直接建設成本及建設期內就相關借貸金額所資本化的借貸成本。當在建工程完成並可使用時，將被重新分類至適當的物業、廠房及設備類別。

投資物業

投資物業指持作賺取租金收入及／或資本增值用途，而非用於生產或供應貨物及服務或作行政用途；或作一般業務過程中出售用途的土地及樓宇權益(包括在此情況以外符合投資物業定義的物業經營租賃項下租賃權益)。該等物業初步按成本(包括交易成本)列賬。於初步確認後，投資物業乃按反映報告期末市況的公允值列賬。

因投資物業公允值變更產生的損益於其所產生年度計入損益表。

投資物業報廢或出售所產生的任何損益於其報廢或出售年度於損益表確認。

財務報表附註(續)

2017年12月31日

2.4 主要會計政策概要(續)

投資物業(續)

關於投資物業轉撥為自用物業，該物業就其後會計處理之視作成本，為改變用途當日的公允值。倘本集團佔用的物業由自用物業成為投資物業，則本集團將根據「物業、廠房及設備以及折舊」所述的政策，將該物業入賬，直至更改用途該日為止，而該物業的賬面值及公允值於當日的任何差額，則根據上文「物業、廠房及設備以及折舊」所述的政策於資產重估儲備內作為變動入賬。

日後用作投資物業的發展中物業乃以與已落成投資物業相同的方式入賬。具體而言，發展中投資物業所產生的建設成本會被資本化，以作為該發展中投資物業賬面金額的一部分。發展中投資物業按報告期末的公允值計量。發展中投資物業公允值與賬面值之間的差額，於產生期間內在損益表內確認。

若發展中投資物業的公允值現時不能可靠釐定，但預期可於竣工後可靠釐定，該項發展中投資物業乃按成本列值，直至公允值能可靠釐定或發展完成為止(以較早者為準)。

租賃

資產所有權的絕大部分回報及風險仍歸出租人所有的租約列為經營租賃。當本集團為出租人，由本集團以經營租賃出租的資產計入非流動資產，而經營租賃下的應收租金按租約年期以直線法計入損益表。當本集團為承租人時，經營租賃下的應付租金(扣除任何已自出租人收取的優惠)按租約年期以直線法於損益表支銷。

經營租賃下的預付土地租賃款初步按成本列賬，期後按直線法於租賃期內確認。

倘租賃款項不能可靠地分配至土地及樓宇部分，則所有租賃款項均計入土地及樓宇成本，作為物業、廠房及設備或無形資產的融資租賃。

服務特許權安排

服務特許權安排指中國內地政府機構(「授予人」)授予的合約性服務安排，使本集團能夠經營基礎設施，為公眾提供服務。有關安排涉及本集團於某指定期間內開發、撥付、經營及維護公共服務的基礎設施，並收取服務費。於服務期結束時，本集團有責任以很少或沒有遞增的代價將符合某指定狀況的基礎設施交回授予人。

有關服務特許權安排受本集團與有關授予人規管，當中載列(其中包括)表現準則、服務費調整機制、本集團對基礎設施維護的具體責任及仲裁糾紛的安排。

當(a)本集團有無條件權利就所提供建設服務向或按授予人指示收取現金或其他財務資產及/或本集團就向公共服務使用者收費的權利而支付及應付的代價；及(b)授予人擁有極少酌情權(如有)逃避付款，通常因為協議可依法執行，則服務特許權安排確認為財務資產—服務特許權安排之應收款。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)已收公共服務使用者的款項與指定或待定金額兩者間之差額(如有)，而儘管付款須以本集團確保基礎設施符合規定效率要求為條件，本集團仍擁有無條件權利收取現金。服務特許權安排之應收款根據「投資及其他財務資產」下貸款及應收賬款所載之會計政策列賬。



2.4 主要會計政策概要(續)

服務特許權安排(續)

服務特許權安排於本集團獲得向公共服務使用者收費之權利時確認為無形資產—經營特許權，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。經營特許權根據「無形資產(商譽除外)」所載之會計政策列賬。

若本集團分別獲得部分財務資產及部分無形資產作為報酬，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步應按已收或應收代價之公允值確認。

無形資產(除商譽外)

獨立收購的無形資產初步按成本確認。於業務合併中收購的無形資產成本是為於收購日期之公允值。無形資產的可使用年期乃評估為有固定年期或無固定年期。

有固定年期的無形資產於可使用經濟年期內攤銷，並於有跡象顯示該無形資產可能出現減值時進行減值評估。有固定使用年期的無形資產的攤銷期間及攤銷方法至少於各財政年結日檢討一次。

無形資產於出售或當預期從其使用或出售沒有未來經濟利益時終止確認。於無形資產終止確認期間在損益表確認之任何出售或報廢盈虧，指銷售收益淨額與有關無形資產賬面值之差額。

經營特許權安排(收費道路除外)的攤銷按直線法計算，用以抵銷各服務特許權安排於特許經營期內的成本。

收費道路的攤銷乃按單位使用量法抵銷其成本計算，據此，攤銷乃根據某段期間車流量，佔整個服務經營特許權安排的期限內預計總車流量的比例計提撥備。本集團定有政策，定期檢討各服務特許權安排的特許經營期內的預計總車流量，在認為適當時將聘請獨立交通顧問進行研究。倘若預估車流量的預測出現重大變動，則會作出相應的調整。

投資及其他財務資產

初步確認及計量

財務資產於初步確認時分類為按公允值計入損益的財務資產、貸款及應收賬款以及可供出售的財務資產(如適用)。財務資產於初步確認時乃按公允值另加購買財務資產的交易成本列賬，惟按公允值計入損益的財務資產則除外。

所有按一般途徑進行的財務資產買賣乃於交易日期(即本集團承諾購買或出售該資產的日期)確認。按一般途徑的買賣是指須按一般市場規則或慣例設定的期間內交付資產的財務資產買賣。

其後計量

財務資產之其後計量取決於其分類如下：



財務報表附註(續)

2017年12月31日

2.4 主要會計政策概要(續)

投資及其他財務資產(續)

按公允值計入損益的財務資產

按公允值計入損益的財務資產包括持作買賣的財務資產及初步確認時指定為按公允值計入損益的財務資產。倘財務資產乃為於短期內出售而購入，則歸類為持作買賣。除非獲指定為有效套期工具(定義見香港會計準則第39號)，否則衍生工具(包括個別嵌入式衍生工具)亦分類為持作買賣。

按公允值計入損益的財務資產，按公允值於財務狀況表內入賬，公允值正變動淨額於損益表內確認為其他收入及收益，而公允值負變動淨額則於損益表內確認為財務成本。公允值變動淨額並不包括該等財務資產的股息或所賺取的利息，該等股息或利息乃根據下文「收入確認」載列的政策確認。

初步確認時指定為按公允值計入損益的財務資產，只會於符合香港會計準則第39號的準則時，於初步確認日期指定。

倘主合約的嵌入式衍生工具的經濟特性及風險並非與主合約密切相關，及主合約並非持作買賣或指定按公允值計入損益，主合約的嵌入式衍生工具乃入賬列作獨立衍生工具，並按公允值入賬。該等嵌入式衍生工具乃按公允值計量，而公允值的變動於損益表確認。只有於合約條款有變而導致所需現金流量有重大改動的情況下，或倘對按公允值於損益列賬類別的財務資產重新分類，方會重新評估。

貸款及應收賬款

貸款及應收賬款指有固定或可釐定還款額且並無活躍市場報價的非衍生財務資產。初步計量後，該等資產其後以實際利率法扣除任何減值撥備按攤銷成本計量。攤銷成本乃經計及購入時的任何折讓或溢價而計算，並包括實際利率組成部分的費用或成本。實際利率攤銷計入損益表的其他收入及收益內。貸款及應收賬款減值產生的虧損分別於損益表確認為財務費用及其他經營費用。

可供出售的財務資產

可供出售的財務資產指非上市股本投資中的非衍生財務資產及債務證券。歸類為可供出售的股本投資為既不被分類為持作買賣，亦非按公允值計入損益者。本類別的債務證券為被指定為可供出售的固定及可確定付款金額的財務資產。

於初步確認後，可供出售的財務資產其後按公允值計量，未變現盈虧於可供出售的財務資產投資估值儲備內確認為其他全面收入，直至終止確認該投資時，屆時累計盈虧乃於損益表的其他收入內確認，或直至該投資釐定為減值，屆時累計盈虧乃由可供出售的財務資產重估儲備重新分類至損益表的其他盈虧。持有可供出售的財務資產投資時所賺取的利息及股息分別作為利息收入和股息收入呈報，並按照下文「收入確認」所載政策在損益表確認為其他收入。

倘因(a)合理公允值估算的範圍變化對該投資而言屬重大；或(b)該範圍內的各種估算的可能性不能合理地評估及不能合理地用於估算公允值，而導致非上市股本投資的公允值無法可靠地計量，則該等投資按成本減任何減值虧損列賬。

本集團會評估於短期內出售其可供出售的財務資產的意向是否仍然恰當。倘在罕見情況下，因市場淡靜，導致本集團未能買賣該等財務資產，若管理層有能力及有意於可預見未來持有該等資產或持有該等資產直至到期日，本集團則會選擇重新分類該等財務資產。



2.4 主要會計政策概要(續)

投資及其他財務資產(續)

可供出售的財務資產(續)

對於自可供出售類別重新分類的財務資產，重新分類當日的公允價值賬面金額成為新攤銷成本，而該資產已於權益內確認的任何過往盈虧將使用實際利率法，按投資的剩餘年期於損益內攤銷。任何新攤銷成本與到期日金額間的差額，亦將使用實際利率法按該項資產的剩餘年期攤銷。倘該資產隨後釐定為減值，則計入權益的金額將重新分類至損益表。

終止確認財務資產

財務資產(或如適用，一項財務資產一部分或一組類似財務資產一部分)主要在以下情況下終止確認(即自本集團綜合財務狀況表中剔除)：

- 自資產收取現金流量的權利已屆滿；或
- 本集團已轉移自資產收取現金流量的權利，或已承擔根據「過渡」安排在無重大延誤的情況下向第三方全數支付已收現金流量的責任，及(a)本集團將資產的絕大部分風險及回報轉移，或(b)本集團概無轉移或保留資產的絕大部分風險及回報，但已將資產控制權轉讓。

倘本集團已將自資產收取現金流量的權利轉移或已訂立過渡安排，將評估其是否保留資產擁有權的風險及回報及保留的程度。當其概無轉移或保留資產的絕大部分風險及回報，亦無將資產控制權轉移，則本集團繼續按本集團的持續參與程度將被轉讓資產確認。於該情況下，本集團亦確認相關負債。被轉移資產及相關負債乃按照反映本集團所保留權利及責任的基準而計量。

以對所轉讓資產作出擔保的形式持續涉及的資產按資產原有賬面值與本集團應須償還的最高代價金額兩者的較低者計算。

財務資產減值

本集團於各報告期末評估是否有客觀證據顯示某項或某組財務資產出現減值。因有一項或多項事項於初步確認資產後發生，以致產生減值，而此事項對該項或該組財務資產的估計未來現金流量的影響能可靠估計。減值證據可能包括欠債人或一組欠債人遭遇重大財政困難、拖欠或延遲支付利息或本金、有可能破產或進行其他財務重組等，並有可觀察數據顯示估計未來現金流量出現可予計量的減少，如與欠款有關的拖欠情況或經濟狀況變化。

按攤銷成本列賬的財務資產

就按攤銷成本列賬的財務資產而言，本集團首先獨立評估個別屬重大的財務資產，或共同而言個別並非屬重大的財務資產是否存在減值。倘本集團判定個別評估的財務資產並無減值證據出現(不論重大與否)，則將該項資產列入一組具有類似信貸風險特色的財務資產內，而共同評估減值。個別評估減值及就此確認或持續確認減值虧損的資產，在共同評估減值中概不包括在內。

所識別任何減值虧損的金額為資產的賬面值與估計未來現金流量(不包括尚未產生的日後信貸虧損)的現值兩者之間的差額。估計未來現金流量的現值以財務資產的原實際利率(即初次確認時採用的實際利率)貼現。



財務報表附註(續)

2017年12月31日

2.4 主要會計政策概要(續)

財務資產減值(續)

按攤銷成本列賬的財務資產(續)

資產賬面值乃透過使用撥備賬削減，而虧損於損益表內確認。利息收入應繼續以削減後的賬面值累計，並採用就計量減值虧損而言用於貼現未來現金流量所採用的利率累計。倘日後收回的機會渺茫及所有抵押品已變現或已轉讓至本集團，貸款及應收賬款連同任何相關撥備將予撇銷。

倘在往後期間，估計減值虧損因確認減值後發生的事件而增加或減少，先前確認的減值虧損則透過調整撥備賬予以增加或減少。倘撇銷於其後收回，收回金額記入損益表的其他經營費用內。

按成本列賬的資產

倘有客觀證據顯示由於其公允值不能可靠計量，以致並非以公允值列賬的非上市股本工具已出現減值虧損，虧損金額按該資產的賬面值與就類似財務資產以現行市場回報率貼現的估計未來現金流量現值之間的差額計算。該等資產的減值虧損不予回撥。

可供出售的財務資產

就可供出售的財務資產而言，本集團於各報告期末評估是否有客觀證據證明一項投資或一組投資已減值。

倘可供出售的財務資產已減值，包括其成本(扣除任何本金付款及攤銷)與其現行公允值的差額的金額，減先前於損益表確認的任何減值虧損，乃從其他全面收入中移除，並於損益表中確認。

就分類為可供出售的股本投資而言，客觀憑證將包括投資的公允值顯著或持續低於成本。「顯著」以相對於投資原有成本評估，而「持續」則以公允值一直低於其原有成本的期間長短而評估。倘出現減值憑證，則累積虧損(以收購成本與現行公允值的差額，減先前於損益表確認的該投資任何減值虧損計量)從其他全面收入剔除及於損益表確認。分類為可供出售的股本工具減值虧損不會透過損益表撥回。減值後的公允值增加於其他全面收入直接確認。

釐定「顯著」或「持續」需要行使判斷。於作出此判斷時，本集團評估(其中包括)投資公允價低於其成本的期間或程度。

就分類為可供出售的債務工具而言，減值為根據與按攤銷成本列賬的財務資產相同的條件評估。然而，入賬為減值的金額乃按攤銷成本與現時公允值的差額所計量的累積虧損，減先前於損益表確認的該投資任何減值虧損。未來利息收入繼續根據資產的已減少賬面值累計，並採用就計量減值虧損而言用作貼現未來現金流量的利率累計。利息收入乃於損益表內入賬列作其他收入。倘其後工具的公允值增加能夠客觀地與於減值虧損在損益表確認後發生的事件連繫，則債務工具的減值虧損乃於損益表撥回。



2.4 主要會計政策概要(續)

財務負債

初步確認及計量

於初步確認時，財務負債分類為貸款及借貸(如適用)。

所有財務負債初步按公允值確認，而倘為貸款及借貸，則扣除直接應佔交易成本。

本集團的財務負債包括應付賬款及應計負債、其他負債、應付附屬公司非控股股東款及銀行及其他借貸。

其後計量

財務負債的其後計量取決於其分類如下：

貸款及借貸

於初步確認後，計息貸款及借貸其後採用實際利率法按攤銷成本計量，惟倘貼現影響並不重大，則按成本列賬。損益乃於負債終止確認及於實際利率法攤銷過程中於損益表中確認。

攤銷成本乃按收購的任何折讓或溢價，及屬於實際利率組成部分的費用或成本計算。實際利率攤銷乃計入損益表內財務費用中。

財務擔保合約

本集團發出的財務擔保合約乃因特定債務人無法按債務工具的條款支付到期款項，而須向合約持有人支付款項以彌補其因此招致的損失的合約。財務擔保合約初始乃按公允值並就與發出擔保直接相關的交易成本進行調整後，確認為負債。於初始確認後，本集團按以下兩者中的較高者計量財務擔保合約：(i)於報告期末繳付現有負債所需開支的最佳估計金額；及(ii)初始確認的金額減(倘適用)累計攤銷。

終止確認財務負債

當負債項下責任獲解除或註銷或屆滿時，即終止確認財務負債。

倘現有財務負債由來自同一貸方的另一筆財務負債替代，而其條款大不相同，或現有負債的條款已大幅修訂，則該互換或修訂被視作終止確認原來負債並確認新負債，而各賬面值間的差額則於損益表中確認。

抵銷財務工具

倘目前有可強制執行法定權利以抵銷已確認金額及有意按淨額基準結算，或同時變現資產及償還負債，財務資產及財務負債乃互相抵銷，淨額在財務狀況表呈報。

存貨

存貨按成本或可變現淨值兩者的較低者列賬。成本按加權平均基準釐定，並就製成品而言，成本包括直接材料、直接工資及適當部分的經常費用。可變現淨值乃按估計售價減去達致完成及銷售所產生任何估計成本計算。



財務報表附註(續)

2017年12月31日

2.4 主要會計政策概要(續)

現金及現金等價物

就綜合現金流量表而言，現金及現金等價物包括手頭現金及活期存款，以及可隨時兌換成已知金額的現金的高流通性的短期投資，其價值變動風險不大，及一般於購入時起計三個月短期內到期，並減去應要求償還的銀行透支，且為本集團現金管理的重要部分。

就綜合財務狀況表而言，現金及現金等價物包括用途不限的手頭現金及銀行現金，包括定期存款及性質類似現金的資產。

撥備

倘目前的責任(無論是法定或推定)是由於一宗過去已發生的事件所致，且可能於未來有資源需要流出用作清還該責任，及有關責任的金額能可靠估計，則會確認撥備。

當貼現影響重大時，於報告期末確認撥備的金額為預計需用作清還該責任的未來開支的現值。隨著時間的流逝而增加的貼現現值計入損益表的財務費用中。

遞延收益

遞延收益包括已收租客的預付租金及就根據積分獎賞計劃授予顧客積分獎賞確認之優惠券負債。

預付租金收益於租賃期內按時間比例確認為租金收入。

優惠券負債乃按根據積分獎賞計劃授予顧客積分獎賞的公允值，及本集團過往贖回積分獎賞的水平確認，並列賬於應付賬款及應計負債。本集團的收益於積分獎賞獲確認時削減。

所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。涉及於損益以外確認項目的所得稅乃於損益以外確認，可以於其他全面收入或直接於權益確認。

即期稅項資產及負債乃經考慮本集團經營所處國家的詮釋及慣例，按照報告期末已頒布或實際實行的稅率(及稅法)為基礎，根據預期可自稅務機關收回或向其支付的數額計算。

遞延稅項乃使用負債法，就於報告期末資產及負債的稅基與其作財務申報用途的賬面值之間的所有暫時性差額作出撥備。

遞延稅項負債乃就所有應課稅暫時性差額確認，除非：

- 有關遞延稅項負債就業務合併以外的交易初步確認商譽、資產或負債而產生，而於交易時不會對會計溢利及應課稅溢利或虧損有任何影響；及
- 就關乎附屬公司及聯營公司投資的應課稅暫時性差額而言，當中暫時性差額撥回的時間可以控制，及暫時性差額有可能於可見將來不會撥回。



2.4 主要會計政策概要(續)

所得稅(續)

所有可扣減暫時性差額及未動用稅項抵免與任何未動用稅務虧損結轉，均被確認為遞延稅項資產。倘可能具有應課稅溢利可用於抵銷可扣減暫時性差額、結轉未動用稅項抵免及未動用稅項虧損時，則會確認遞延稅項資產，除非：

- 關於可扣減暫時性差額的遞延稅項資產乃因就一項於交易時既不影響會計溢利亦不影響應課稅溢利或虧損的交易(業務合併除外)初步確認資產或負債而產生；及
- 就關乎附屬公司及聯營公司投資的可扣減暫時性差額而言，遞延稅項資產僅會在暫時性差額將於可見將來可能撥回，及應課稅溢利可用於抵銷暫時性差額時確認。

遞延稅項資產的賬面值會於各報告期末覆核，倘不再可能有足夠應課稅溢利可用於抵免全部或部分遞延稅項資產則會予以扣減。倘可能可收回有足夠應課稅溢利抵免全部或部分遞延稅項資產，則未確認的遞延稅項資產將於各報告期末重新評估及予以確認。

遞延稅項資產及負債乃依據於報告期末或之前已頒布或實際實行之稅率(及税法)，按預期於資產獲變現或負債獲償還期間適用的稅率計算。

倘及僅倘有可強制執行法定權利將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，且遞延稅項資產及遞延稅項負債乃與同一稅務當局對同一課稅實體或於各未來期間預期有大額遞延稅項負債或資產需要清償或收回時，擬以淨額基準清償即期稅項負債及資產或同時變現資產及清償負債的不同課稅實體徵收的所得稅有關，則遞延稅項資產及遞延稅項負債將予以抵銷。

政府補助款

政府補助款乃於合理確定將會取得該筆補助款及符合所有附帶條件時按公允值確認。當該補助款與開支項目有關時，補助款須有系統地與其擬補償的成本支銷期間內確認為收入。

倘補助款與資產有關，則公允值計入遞延收入賬，並於相關資產的預計可使用年期以等額年金調撥至損益賬，或自資產賬面值扣除並以減少折舊支出轉撥至損益表。

倘本集團獲得非貨幣資產補助款，補助款按非貨幣資產的公允值記錄，並按相關資產的預計可使用年期以等額年金調撥至損益賬。

倘本集團因興建合資格資產而收取無息或低於市場利率的政府補助款，則政府貸款的初步賬面值採用實際利率法釐定，詳情載於上文有關「財務負債」的會計政策。所授出無息或低於市場利率的政府補助款的利益(即貸款的初步賬面值與所收取款項的差額)視為政府補助款並於相關資產的預期可使用年期內，以等額年金調撥至損益表。



財務報表附註(續)

2017年12月31日

2.4 主要會計政策概要(續)

收入確認

收入於經濟利益可能流入本集團，並能可靠地計算時，按如下基準確認入賬：

- (a) 出售貨品所得收入於所有權的重大風險及回報已轉移予買方後，惟本集團須對已售貨品再無任何涉及所有權的管理，亦再無任何有效控制權；
- (b) 特許專權銷售的佣金於百貨店出售貨品時；
- (c) 來自出售物業，當持有物業權帶來的重大風險及回報已轉讓予買方，並且本集團無對擁有權參與有關管理或無對已出售有關物業存在有效控制；
- (d) 租金收入按租賃期以時間比例；
- (e) 供水收入：
 - (i) 向香港特別行政區(「香港特區」)供水的收入根據目標供水量的定額款項；及
 - (ii) 向中國地區供水的收入根據實際供水量；
- (f) 污水處理及相關服務收入於提供該等服務期間；
- (g) 建設服務收入，進一步詳述於「建設合約」的會計政策；
- (h) 售電收入按電錶記錄的發電量；
- (i) 酒店收入(包括房間收費、餐飲銷售收入)於提供該等服務期間；
- (j) 酒店管理服務收入於提供該等服務期間；
- (k) 道路及橋樑業務的路費收入於汽車使用公路時；
- (l) 可供出售財務資產的利息收入以計提基準按實際利率法於財務工具的預計年期(或較短期間，如適用)，將估計未來現金收入貼現至財務資產的賬面淨值；
- (m) 可供出售財務資產的投資收入於投資到期時；及
- (n) 股息收入在股東收取股息的權利確立後。



2.4 主要會計政策概要(續)

建設合約

建設合約指根據服務特許權安排於建設基礎設施時提供之服務。當將財務資產確認於服務特許權安排項下，就建設服務之已收及應收款項初步按公允值計量。其後按攤銷成本計量，即初步確認金額另加該金額累計利息減還款。當將無形資產確認於服務特許權安排項下，相關資產之建設價值列為獲得特許權向基礎設施使用者收費的權利。本集團按其利率計算已收及應收代價之公允值，該利率乃於訂立相關協議日期在類似地點提供類似建設服務適用之現行市場利率，並按完工百分比方法確認。

所產生的合約成本包括直接材料、外判成本、直接勞工及浮動與固定建設間接開支的應佔部分。

管理層一旦預期有任何可預見虧損，即會就此作出撥備。

股份安排

本公司設有股票期權計劃，為對本集團業務營運成功有所貢獻的合資格參與者提供獎勵及回報。本集團僱員(包括董事)通過股份安排的方式收取酬金，並據此提供服務作為取得股本工具的代價(「股份結算交易」)。

僱員的股份結算交易費用，乃參考於授出日期的公允值計量。公允值乃採用二項式釐定，進一步詳情載於財務報表附註31內。

股份結算交易的費用於達致有關表現及/或服務狀況的期間連同權益的相應增加在僱員福利開支中予以確認。於歸屬日期之前各報告期末就股份結算交易確認的累計開支，乃反映歸屬期間的已屆滿時間及本集團對於最終將予歸屬的股本工具數目的最佳估計。期內損益表扣除或計入的金額乃代表該期間期初及期末所確認的累計開支的變動。

釐定報酬的授出日期公允值並不考慮服務及非市場表現條件，惟能達成條件的可能性則被評定為將最終歸屬為本集團股本工具數目的最佳估計之一部分。市場表現條件將反映在授出日期的公允值。附帶於報酬中但並無相關聯服務要求的其他任何條件皆視為非歸屬條件。除非有另外的服務及/或表現條件，否則非歸屬條件反映於報酬的公允值，並即時予以支銷。

基於未能達成非市場表現及/或服務條件而最終並無歸屬的報酬不會確認開支。倘報酬包括市場或非歸屬條件，交易視為歸屬，而不論市場或非歸屬條件是否達成，惟所有其他表現及/或服務條件須已達成。

倘修訂股份結算獎勵的條款，並符合原有獎勵條款，將會至少確認開支，猶如有關條款並無修訂。此外，倘任何修訂增加股份安排的公允總值，或按於修訂日期計算在其他方面對僱員有利，則確認開支。

倘股份結算獎勵被註銷，則會將其視作已於註銷日期歸屬，而任何未確認的獎勵開支將即時確認。此包括未能達成本集團或僱員控制範圍內非歸屬條件的任何獎勵。然而，倘以新獎勵取代被註銷獎勵，且其於授出日期被指定為替代獎勵，則已註銷及新獎勵乃如前段所述被視作其為原先獎勵的修訂。

尚未行使股票期權的攤薄效應在計算每股盈利時反映為額外股份攤薄。

財務報表附註(續)

2017年12月31日

2.4 主要會計政策概要(續)

其他僱員福利

退休福利計劃

本集團根據強制性公積金計劃條例，為其全部合資格僱員設立定額供款強制性公積金退休福利計劃(「強積金計劃」)。供款金額乃按有關僱員的基本薪金／有關收入百分比計算，並根據強積金計劃的規則作出供款時，於損益表列支有關供款。強積金計劃的資產與本集團的資產分開，並由獨立管理基金持有。本集團的僱主強制性供款於向強積金計劃供款時悉數歸屬僱員，惟本集團的僱主自願性供款於僱員離職時按強積金計劃的歸屬比例部分退回本集團。

本集團若干於中國內地營運的附屬公司的僱員須強制參加由當地市政府運作的中央退休福利計劃(「中央退休計劃」)。此等附屬公司須按其薪金成本，供款若干百分比予該中央退休計劃。於本集團須根據中央退休計劃的規則作出供款時，則於損益表列支有關供款。

離職福利

離職福利於本集團不再能取消提供該等福利時及本集團確認涉及支付離職福利的重組成本時(以較早者為準)確認。

借貸成本

直接因收購、建設或生產合資格資產(即必須一段相當時間方準備妥當作擬定用途或出售的資產)而產生的借貸成本乃資本化作為有關資產成本的一部分。當該等資產大致上可作擬定用途或出售時，有關借貸成本終止資本化。原以支付合資格資產之特定借貸用作臨時投資，其投資所得收益將從撥充資本之借貸成本中扣除。全部其他借貸成本於其產生期間支銷。借貸成本包括利息及實體因借貸資金而產生的其他費用。

股息

末期股息於獲股東於股東大會上批准時確認為負債。擬派末期股息於財務報表附註中披露。

由於本公司組織大綱及章程細則賦予董事宣派中期股息的權利，本公司可同時建議及宣派中期股息。故此，當本公司建議並宣派股息後，中期股息隨即被確認為負債。

外幣

本財務報表乃以港元，即本公司的功能貨幣呈列。本集團內各企業決定本身的功能貨幣，而計入各企業財務報表的項目將用該功能貨幣計算。本集團企業錄得的外幣交易初步以本身的功能貨幣於交易日期的匯率入賬。以外幣為單位的貨幣資產及負債乃按報告期末的功能貨幣匯率再換算。貨幣項目的結算或匯兌所產生的所有差額乃於損益表確認。

以外幣按歷史成本計算的非貨幣項目以初步交易日期的匯率換算。以外幣按公允值計算的非貨幣項目以公允值計量當日的匯率換算。換算按公允值所計量非貨幣項目產生的盈虧，乃以確認該項目公允值變動盈虧一致的方式處理，即公允值盈虧已於其他全面收入或損益中確認的項目的匯兌差額，亦分別於其他全面收入或損益中確認。

若干於中國內地經營的附屬公司及聯營公司的功能貨幣為港元以外的貨幣。於報告期末，該等企業的資產及負債乃按報告期末的匯率換算為本公司的呈列貨幣，而其損益表乃按年內的加權平均匯率換算成港元。



2.4 主要會計政策概要(續)

外幣(續)

所產生的匯兌差額乃於其他全面收入確認，以及累計入外匯波動儲備。於出售海外業務時，涉及該特定海外業務的其他全面收入部分於損益表確認。

因收購海外業務產生的任何商譽及收購中產生對資產與負債賬面值作出的任何公允值調整，被視為海外業務的資產和負債，並根據期末匯率換算。

就綜合現金流量表而言，於中國內地營運的附屬公司的現金流量乃以現金流量日期適用匯率換算為港元。該等附屬公司於年內頻密產生的現金流量乃以年內的加權平均匯率換算為港元。

3. 主要會計判斷及估計

編製本集團的財務報表需要管理層作出會影響所呈報收入、開支、資產與負債及相關披露以及或然負債披露的判斷、估計及假設。此等假設及估計的不確定性可能會導致在未來需要對受影響的資產或負債的賬面值作出重大調整。

判斷

在應用本集團的會計政策時，管理層除了作出估計外，還作出了以下對財務報表所確認金額具有最重大影響的判斷：

(i) 經營租賃承擔—本集團作為出租人

本集團已就其投資物業組合簽訂了商業物業租賃合同。本集團認為，基於對該等安排的條款及條件的評估，本集團保留透過經營租賃所出租物業所有權的絕大部分風險及回報。

(ii) 投資物業和自用物業的劃分

本集團釐定一項物業是否符合投資物業資格，並已制定作出此類判斷的準則。投資物業指為賺取租金或資本升值或兩者兼得而持有的物業。因此，本集團考慮一項物業產生的現金流量是否很大程度上獨立於本集團持有的其他資產。

一些物業部分是為賺取租金或資本升值而持有，而另一部分為用於生產或提供商品或服務或行政用途而持有。倘該等部分可分開出售(或根據融資租賃分開出租)，則本集團對該等部分獨立列賬。倘該等部分不能分開出售，則只有在為用於生產或提供商品或服務或行政用途而持有的部分不重大的情況下，該物業方屬投資物業。

判斷是對各單項物業作出，以確定配套服務是否如此重要以致物業不符合投資物業的資格。

(iii) 投資物業和發展中物業的劃分

本集團釐定一項物業是否合資格定為投資物業或發展中物業，並已制定其判斷的標準。投資物業指為賺取租金或資本升值或上述兩者而持有的物業。

發展中物業為本集團持有在一般業務過程中作出售的物業。判斷的基準是以個別物業分類為投資物業或發展中物業。



財務報表附註(續)

2017年12月31日

3. 主要會計判斷及估計(續)

判斷(續)

(iv) 發展中投資物業

在建中或發展中物業作為未來投資物業列為發展中投資物業。倘公允值無法可靠地確定，發展中投資物業按成本值計量，直至公允值能可靠地確定。

本集團已行使判斷以確定當發展中投資物業的公允值能可靠地計量，其中包括考慮(i)是否已獲得建設許可證；及(ii)發展計劃是否已獲批准。根據個別發展的實況及環境，也可一併考慮其他跡象。

(v) 資產減值

本集團須行使判斷，以釐定資產有否減值或先前導致資產減值的事件是否不再存在，尤其須評估：(1)有否發生可能影響資產價值的事件，或該影響資產價值的事件是否不再存在；(2)資產的賬面值是否可由未來現金流量的淨現值支持，該淨現值乃根據持續使用資產或終止確認的基礎進行估計；及(3)編製現金流量預測將予應用的適當主要假設，包括該等現金流量預測是否採用適當利率貼現。改變管理層所選定以釐定減值程度的假設，包括現金流量預測的貼現率或增長率假設，可能會嚴重影響用於減值檢測的淨現值。

(vi) 服務特許權安排項下無形資產或財務資產與物業、廠房及設備的劃分

本集團於根據香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第12號釐定服務特許權安排是否被分類為無形資產或財務資產或於根據香港會計準則第16號釐定服務特許權安排是否被分類為物業、廠房及設備時行使判斷。就服務特許權安排而言，倘(a)授予人控制或監管營運商必須與基建一起提供之服務，服務提供對象以及服務價格；及(b)授予人在安排有效期結束時，通過所有權、實際權益或其他方式控制基建之任何重大剩餘利益，則不會確認物業、廠房及設備。

本集團進一步釐定一項財務資產是否存在，倘若(a)本集團有無條件合約權利向授予人或按其指示收取現金或其他財務資產；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。倘上述條件未獲達成，本集團則確認無形資產。



3. 主要會計判斷及估計(續)

估計之不確定性

有關於報告期末的未來及其他主要估計來源的不確定性的主要假設，而於下一個財政年度對資產及負債的賬面值造成重大風險而導致須作出重大調整的描述如下。

(i) 估計投資物業的公允值及在建工程的可回收金額

公允值的最佳證據乃類似租賃條款及其他合約於活躍市場的現價。如無上述資料，本集團會考慮不同來源的資料，包括：

- (a) 不同性質、環境或地點的物業的活躍市場現價，調整以反映有關差異；
- (b) 類似物業在較不活躍市場的最新價格，並作出調整，以反映自達成該等價格的交易日以來的經濟環境變動；及
- (c) 根據對未來現金流量的可靠估計而預測的貼現現金流量，而該等預測乃基於任何現有租賃及其他合約的條款，及外在憑證(如於相同地點及環境的類似物業的現時市場租值)，並使用反映現時市場對現金流量金額及時間的不明朗因素評估的貼現率計算所得。

於2017年12月31日，投資物業及在建工程的公允賬面值分別為12,364,435,000港元(2016年：12,561,194,000港元)及334,461,000港元(2016年：320,966,000港元)。

(ii) 物業、廠房及設備項目的可用年期及剩餘價值

於釐定物業、廠房及設備項目的可用年期及剩餘價值時，本集團會考慮多個因素，例如因生產變動或改善，或因產品市場需求或資產服務量變更而產生的技術或商業過時情況、資產的預期用途、預期耗損、資產維修保養以及使用該資產的法律或類似限制。資產可用年期的估計乃根據本集團過往使用類似資產作類似用途的經驗作出。倘物業、廠房及設備項目的估計可用年期及／或剩餘價值與早前估計不同，則進行額外折舊。可用年期及剩餘價值於各財政年結日根據環境變動覆核。於2017年12月31日，物業、廠房及設備(除在建工程外)的賬面值為7,150,100,000港元(2016年：6,370,777,000港元)。

(iii) 商譽減值

本集團至少每年釐定商譽是否出現減值。這需要估計商譽所屬的現金產生單位的使用價值。估計使用價值需要本集團估計現金產生單位的預計未來現金流，並選擇適當的貼現率以計算該等現金流量的現值。於2017年12月31日，商譽的賬面值合共為303,605,000港元(2016年：301,150,000港元)。有關商譽減值檢測的詳情載於財務報表附註16。

(iv) 非財務資產的減值(商譽除外)

本集團於各報告期末評估所有非財務資產是否出現任何減值跡象。無固定年期的無形資產於每年及其他時候出現有關減值情況及跡象時進行減值檢測。其他非財務資產於有跡象顯示賬面值可能無法收回時進行減值檢測。於資產或現金產生單位的賬面值超過其可收回金額(即其公允值減出售費用及其使用價值中較高者)時，則存在減值。計算公允值減出售費用乃基於類似資產公平交易中的具約束力銷售交易，或可觀察市價減處置資產的累計費用的可得數據作出。在計算使用價值時，管理層須估計資產或現金產生單位的預計未來現金流，並選擇適當的貼現率以計算該等現金流量的現值。

財務報表附註(續)

2017年12月31日

3. 主要會計判斷及估計(續)

估計之不確定性(續)

(v) 應收款之減值

本集團應收款之減值撥備政策，乃以對賬目可收回性之評估及賬齡分析以及管理層之估計為基準。評估該等應收款之最終變現須作出重大估計，包括每名債務人現行借貸信用及過往收款記錄。倘債務人之財政狀況惡化，以致削弱其付款能力，則可能須作出額外撥備。於2017年12月31日，應收款的賬面值為1,941,883,000港元(2016年：1,221,299,000港元)。

(vi) 土地增值稅

根據已頒布的土地增值稅(「土地增值稅」)中國暫行條例實施細則，因在中國大陸轉讓房地產物業產生的所有收益，土地價值增值(指出售物業收入減包括土地使用權攤銷、借貸成本及所有物業發展支出)均須按介乎30%至60%的累進稅率繳納土地增值稅。

本集團於中國大陸出售物業資產的附屬公司，須承擔土地增值稅(列於所得稅項下)。惟中國大陸內各城市實施土地增值稅有不同的情況及本集團未完成若干稅務機關若干土地增值稅申報表。據此，須作出重大判斷以釐訂土地增值額及相關之稅款。自日常業務產生的最終稅款並不能確定。本集團基於管理層之最佳估算確認此等債務。如有關最終稅款與首次列賬金額有差異，有關差異將影響決定當期之所得稅項及土地增值稅撥備。

(vii) 遞延稅項資產

在很有可能足夠的應納稅溢利以抵扣虧損的情況下，應就未利用的稅務虧損確認遞延稅項資產。這需要管理層基於未來應課稅溢利的可能繳付時間及金額連同未來稅項籌劃策略，運用重大判斷，以釐定可確認的遞延稅項資產金額。於2017年及2016年12月31日，並無未確認稅項虧損相關的遞延稅項資產。於2017年12月31日，未確認稅項虧損為1,289,226,000港元(2016：748,456,000港元)。其他詳情載於財務報表附註28。

(viii) 預扣稅項的遞延稅項負債

須就中國附屬公司及聯營公司於2008年1月1日後產生的未匯出盈利確認遞延稅項負債，惟母公司或投資者有能力控制暫時性差額的撥回時間，及該暫時性差額有可能不會於可見將來撥回的情況除外。這需要管理層根據股息分派的估計時間作出重大判斷，以釐定可確認的遞延稅項負債金額。於2017年12月31日，預扣稅項的遞延稅項負債的賬面值為803,245,000港元(2016年：576,888,000港元)。

(ix) 可供出售的財務資產的公允值

可供出售的財務資產已按條款及風險特徵類似的項目適用的現行利率貼現其預期現金流量進行估值。此項估值需要本集團對預期未來現金流量、信貸風險、波幅及貼現率進行估計，故此具不確定性。於2017年12月31日，可供出售的財務資產的賬面值為8,093,040,000港元(2016年：7,623,090,000港元)。



3. 主要會計判斷及估計(續)

估計之不確定性(續)

(x) 建設合約完工百分比

本集團根據相關合約之完工百分比確認與服務特許權安排相關的建設合約之收入。本集團管理層根據實際成本佔總預算成本估計建設合約之完工百分比，亦會估計相關合約收入。鑒於所進行活動之性質，進行活動當日及活動完成當日會歸入不同會計期間。本集團會在合約期內檢討並修訂就各建設合約編製之預算內之估計合約收入及合約成本。

(xi) 經營特許權及服務特許權安排之應收款之公允值

本集團按服務特許權安排之公允值確認已收或應收代價為財務資產或無形資產。

估計作為財務資產或無形資產(如適用)之服務特許權安排代價時，需要本集團對多項因素作出估計，包括(其中包括)所提供建設服務之公允值(如適用)、本集團將於服務特許期提供之預計服務水平、保證收款及非保證收款，亦需要挑選合適之貼現率，以計算該等現金流量之現值。該等估計由本集團管理層根據其經驗及對現行及未來市況的評估作出。於2017年12月31日，經營特許權及服務特許權安排之應收款之賬面值分別為14,113,313,000港元(2016年：14,140,407,000港元)及934,765,000港元(2016年：427,536,000港元)。

(xii) 估算發展中物業及已竣工待售物業的可變現淨值

本集團在評估發展中物業及已竣工待售物業之賬面值時會根據該等物業之可變現性而決定的估計可變現淨值，當中根據現有發展計劃完成發展項目需產生的建築成本和可類比地段及條件物業的售價去估計。當有跡象顯示賬面值可能無法實現之事件或變動發生時，均對其作出撥備。此評估需運用重大估計。

(xiii) 估算發展中物業及發展中投資物業總預算成本及完工後續成本

發展中物業及發展中投資物業之總預算成本由(i)預付土地租賃款；(ii)建築成本；及(iii)任何其他發展有關物業的直接成本組成。在估算發展中物業及發展中投資物業之總預算成本時，管理層參考(i)承包商及供應商的現有方案；(ii)已同意承包商及供應商近期的方案；及(iii)建築及物料成本的專業估算。

(xiv) 購買價分配

評估所收購可識別資產及所承擔負債公允值需要運用管理層估計。對於業務合併一於截至2017年12月31日止年度收購粵海置地控股有限公司的購買價分配，需要管理層估計以釐定此附註第(i)及(vi)所詳述的物業及相關遞延稅項負債的公允值。於收購日期所收購的資產及負債公允值載於財務報表附註33(A)(a)。



財務報表附註(續)

2017年12月31日

4. 經營分部資料

就管理而言，本集團根據其產品及服務劃分其業務單位，並有以下七個可報告的經營分部：

- (i) 水資源分部於中國內地及香港營運供水及污水處理；
- (ii) 物業投資及發展分部主要投資於香港及中國內地各類持作賺取租金收入的物業，及從事中國內地物業發展業務。此分部亦為若干商業物業提供物業管理服務；
- (iii) 百貨營運分部於中國內地營運百貨店；
- (iv) 發電分部於中國內地廣東省營運燃煤發電廠，以提供電力及蒸氣；
- (v) 酒店經營及管理分部營運本集團於香港及中國內地的酒店及管理第三方的酒店；
- (vi) 道路及橋樑分部投資於道路及橋樑項目；及
- (vii) 「其他」分部於香港及中國內地提供司庫服務，並提供企業服務予其他分部。

管理層就資源分配及表現評估的決策分開監控本集團經營分部的經營業績。分部表現乃按可報告分部溢利／(虧損)進行評估，即經調整稅前利潤／(虧損)的計量。除利息收入、可供出售的財務資產的利息及投資收入、議價收購收益、出售一間附屬公司收益、財務費用及應佔聯營公司的溢利減虧損不納入該等計算外，經調整稅前利潤／(虧損)的計量與本集團稅前利潤的計算方式一致。

分部資產不包括遞延稅項資產、可收回稅項、已抵押銀行存款、現金及銀行結存、受限制銀行存款、可供出售的財務資產及其他未分配資產，因為該等資產乃按群組基礎管理。

分部負債不包括銀行及其他借貸、應付稅項、遞延稅項負債、來自一間同系附屬公司的貸款及其他未分配負債，因為該等負債乃按群組基礎管理。

分部間互相銷售及轉讓乃參考當時適用市價向第三方銷售的售價進行。

分部間互相銷售於綜合時悉數對銷。

4. 經營分部資料(續)

(a) 經營分部

	水資源		物業投資及發展		百貨營運	
	2017年 千港元	2016年 千港元	2017年 千港元	2016年 千港元	2017年 千港元	2016年 千港元
分部收入：						
向集團外客戶銷售	7,698,047	6,505,311	1,355,338	1,130,392	719,677	717,339
分部間互相銷售	-	-	124,668	117,686	-	-
來自集團外來資源之 其他收入及收益	63,136	27,216	4,446	786	58,565	54,084
來自分部間交易之其他收入	2,957	-	1,152	1,103	-	-
合計	7,764,140	6,532,527	1,485,604	1,249,967	778,242	771,423
分部業績	3,901,703	3,505,177	1,097,192	1,065,694	202,651	185,579
利息收入						
可供出售的財務資產的利息收入						
可供出售的財務資產的投資收入						
議價收購收益	-	-	1,212,514	-	-	-
出售一間附屬公司收益	-	-	-	-	-	-
財務費用						
應佔溢利減虧損：聯營公司	56,562	50,971	-	-	(16,283)	12,059
稅前利潤						
所得稅費用						
本年度溢利						

財務報表附註(續)

2017年12月31日

4. 經營分部資料(續)

(a) 經營分部(續)

	發電		酒店經營及管理		道路及橋樑	
	2017年 千港元	2016年 千港元	2017年 千港元	2016年 千港元	2017年 千港元	2016年 千港元
分部收入：						
向集團外客戶銷售	1,064,044	847,293	647,178	634,119	684,555	629,748
分部間互相銷售	197,142	91,240	–	–	–	–
來自集團外來資源之 其他收入及收益	28,241	22,172	682	168	4,567	3,877
來自分部間交易之其他收入	–	–	–	–	–	–
合計	1,289,427	960,705	647,860	634,287	689,122	633,625
分部業績	94,612	323,001	119,865	79,312	379,814	403,454
利息收入						
可供出售的財務資產的利息收入						
可供出售的財務資產的投資收入						
議價收購收益	–	–	–	–	–	–
出售一間附屬公司收益	–	–	2,968	–	–	–
財務費用						
應佔溢利減虧損：聯營公司	61,296	116,029	(22)	(54)	–	–
稅前利潤						
所得稅費用						
本年度溢利						



4. 經營分部資料(續)

(a) 經營分部(續)

	其他		抵銷		綜合	
	2017年 千港元	2016年 千港元	2017年 千港元	2016年 千港元	2017年 千港元	2016年 千港元
分部收入：						
向集團外客戶銷售	-	-	-	-	12,168,839	10,464,202
分部間互相銷售	-	-	(321,810)	(208,926)	-	-
來自集團外來資源之 其他收入及收益	1,140	1,723	-	-	160,777	110,026
來自分部間交易之其他收入	5,762	6,895	(9,871)	(7,998)	-	-
合計	6,902	8,618	(331,681)	(216,924)	12,329,616	10,574,228
分部業績	116,018	(301,336)	228	-	5,912,083	5,260,881
利息收入					288,174	202,674
可供出售的財務資產的利息收入					153,317	157,041
可供出售的財務資產的投資收入					60,749	82,064
議價收購收益	-	-	-	-	1,212,514	-
出售一間附屬公司收益	-	-	-	-	2,968	-
財務費用					(110,593)	(129,635)
應佔溢利減虧損：聯營公司	-	-	-	-	101,553	179,005
稅前利潤					7,620,765	5,752,030
所得稅費用					(1,617,111)	(1,099,632)
本年度溢利					6,003,654	4,652,398

財務報表附註(續)

2017年12月31日

4. 經營分部資料(續)

(a) 經營分部(續)

	水資源		物業投資及發展		百貨營運	
	2017年 千港元	2016年 千港元	2017年 千港元	2016年 千港元	2017年 千港元	2016年 千港元
分部資產	15,666,149	14,860,658	23,353,269	12,971,657	179,666	165,253
於聯營公司的投資	2,386,302	441,437	–	–	149,515	159,032
未分配資產						
總資產						
分部負債	2,127,696	1,942,085	1,778,459	1,066,167	921,422	859,401
未分配負債						
總負債						
其他分部資料：						
折舊及攤銷	1,027,324	965,541	54,786	38,536	20,666	20,253
匯兌差異淨額	94,475	195,130	133,369	(118,313)	(9,569)	6,749
於損益表確認／(撥回)						
應收賬款的減值虧損	(441)	700	716	(8,934)	(276)	482
投資物業公允值變動	–	–	(431,752)	(112,504)	–	–
議價收購收益	–	–	(1,212,514)	–	–	–
出售一間附屬公司收益	–	–	–	–	–	–
出售物業、廠房及 設備虧損／(收益)	1,388	(410)	(1)	–	1,077	146
資本性開支*	899,232	209,589	4,189,775	883,577	16,771	9,470

* 資本性開支包含物業、廠房及設備、經營特許權、預付土地租賃款及投資物業(包括收購附屬公司的資產)的添置。



4. 經營分部資料(續)

(a) 經營分部(續)

	發電		酒店經營及管理		道路及橋樑	
	2017年 千港元	2016年 千港元	2017年 千港元	2016年 千港元	2017年 千港元	2016年 千港元
分部資產	2,721,281	2,648,973	1,948,195	1,907,356	2,935,623	2,880,264
於聯營公司的投資	1,140,356	1,112,390	3,511	3,304	–	–
未分配資產						
總資產						
分部負債	624,825	657,125	166,927	146,477	88,143	82,046
未分配負債						
總負債						
其他分部資料：						
折舊及攤銷	112,190	81,952	106,070	112,768	164,164	138,780
匯兌差異淨額	55,472	(54,027)	(9,186)	10,075	27,232	(25,728)
於損益表確認／(撥回)						
應收賬款的減值虧損	–	(1)	1,841	(191)	–	–
投資物業公允值變動	–	–	–	–	–	–
議價收購收益	–	–	–	–	–	–
出售一間附屬公司收益	–	–	(2,968)	–	–	–
出售物業、廠房及 設備虧損／(收益)	–	–	460	276	177	65
資本性開支*	56,223	239,197	15,683	29,887	4,194	4,573

* 資本性開支包含物業、廠房及設備、經營特許權、預付土地租賃款及投資物業(包括收購附屬公司的資產)的添置。

財務報表附註(續)

2017年12月31日

4. 經營分部資料(續)

(a) 經營分部(續)

	其他		抵銷		綜合	
	2017年 千港元	2016年 千港元	2017年 千港元	2016年 千港元	2017年 千港元	2016年 千港元
分部資產	10,673	26,962	–	–	46,814,856	35,461,123
於聯營公司的投資	–	–	–	–	3,679,684	1,716,163
未分配資產					16,044,474	14,953,071
總資產					66,539,014	52,130,357
分部負債	87,486	68,053	–	–	5,794,958	4,821,354
未分配負債					11,580,488	9,070,317
總負債					17,375,446	13,891,671
其他分部資料：						
折舊及攤銷	940	480	–	–	1,486,140	1,358,310
匯兌差異淨額	(234,076)	206,905	(228)	–	57,489	220,791
於損益表確認／(撥回)						
應收賬款的減值虧損	–	–	–	–	1,840	(7,944)
投資物業公允值變動	–	–	–	–	(431,752)	(112,504)
議價收購收益	–	–	–	–	(1,212,514)	–
出售一間附屬公司收益	–	–	–	–	(2,968)	–
出售物業、廠房及 設備虧損／(收益)	–	–	–	–	3,101	77
資本性開支*	1,784	1,426	–	–	5,183,662	1,377,719

* 資本性開支包含物業、廠房及設備、經營特許權、預付土地租賃款及投資物業(包括收購附屬公司的資產)的添置。



4. 經營分部資料(續)

(b) 地區分部

下表按照本集團地區資料列示截至2017年及2016年12月31日止年度的收入及若干資產。

	2017年 千港元	2016年 千港元
來自集團外客戶的收入		
香港	257,972	244,059
中國內地	11,910,867	10,220,143
	12,168,839	10,464,202

上述收入資料乃基於銷售交易所在位置而定。

	2017年 千港元	2016年 千港元
非流動資產		
香港	2,271,291	2,225,382
中國內地	40,720,837	33,931,229
	42,992,128	36,156,611

上述非流動資產資料乃基於資產所在位置而定，且不包括可供出售的財務資產、遞延稅項資產及已抵押銀行存款。

(c) 一名主要客戶的資料

約4,778,290,000港元收入(2016年：4,491,520,000港元)乃來自水資源分部向一名個別客戶作出的銷售(包括向已知與該客戶受共同控制的多間實體作出的銷售)。

財務報表附註(續)

2017年12月31日

5. 收入、其他收入及收益

收入(扣除與銷售相關稅項後)指年內供水、污水處理及相關服務收入；銷售電力的發票值；百貨營運銷售貨品的發票收入；特許專櫃銷售的佣金；擁有及經營酒店所得的收入；租金收入、路費收入及因出售已竣工物業產生的發票價值。

收入、其他收入及收益的分析如下：

	2017年 千港元	2016年 千港元
收入		
供水、污水處理及相關服務收入*	7,698,047	6,505,311
租金及酒店收入	1,843,285	1,764,511
銷售物業	159,231	–
特許專櫃銷售的佣金	644,997	646,443
銷售貨品	74,680	70,896
銷售電力	1,064,044	847,293
路費收入	684,555	629,748
	12,168,839	10,464,202
其他收入及收益		
利息收入	288,174	202,674
可供出售的財務資產的利息收入	153,317	157,041
可供出售的財務資產的投資收入	60,749	82,064
出售一間附屬公司收益	2,968	–
其他	160,777	110,026
	665,985	551,805
議價收購收益(附註33)	1,212,514	–
	1,878,499	551,805

* 包括來自污水處理業務在服務特許權安排之估算利息收入34,112,000港元(2016年：29,531,000港元)。

財務報表附註

2017年12月31日

6. 稅前利潤

本集團之稅前利潤已扣除／(計入)以下項目：

	附註	2017年 千港元	2016年 千港元
存貨銷售的成本*		1,049,967	628,958
提供服務的成本*		2,818,490	2,010,427
銷售物業的成本*		127,986	–
折舊	13	483,909	403,060
確認預付土地租賃款	15	13,844	10,647
經營特許權攤銷*	18(a)	988,387	944,603
確認／(撥回)應收賬款的減值虧損淨額 [^]	22	1,840	(7,944)
根據土地及樓宇經營租賃應付之最低租賃款		99,486	109,406
根據經營租賃之或有租金		13,371	23,107
核數師酬金		12,783	12,138
僱員福利開支：			
工資及薪酬(不包括董事袍金)		1,007,179	907,874
以股份結算的股票期權福利		693	3,192
退休金計劃供款		129,695	86,919
減：已沒收供款		(39)	(14)
退休金計劃供款淨額*		129,656	86,905
		1,137,528	997,971
投資物業的租金收入總額		(1,047,166)	(1,006,984)
賺取租金投資物業產生的直接經營費用(包括維修及保養)		130,742	107,822
投資物業的租金收入淨額		(916,424)	(899,162)
出售物業、廠房及設備項目的虧損淨額 [^]		3,101	77
政府補助款 ^{**^}		(44,374)	(13,387)

* 此等成本及開支已包括在綜合損益表上列示的「銷售成本」中。

** 年內確認之政府補助款主要指就本集團滿足若干特定標準而獲若干政府機構授予之補助。

於2017年及2016年12月31日，可供扣減本集團來年退休金計劃供款的已沒收供款數額並不重大。

[^] 已包括在綜合損益表上列示的「其他經營收入淨額」中。

財務報表附註(續)

2017年12月31日

7. 財務費用

財務費用的分析如下：

	2017年 千港元	2016年 千港元
銀行和其他借貸利息	91,765	109,588
來自最終控股公司的貸款利息(附註38(a)(v))	—	18,522
一間同系附屬公司收取的利息開支(附註38(a)(vi))	18,828	1,525
本年度的財務費用	110,593	129,635

8. 董事酬金

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)、香港公司條例第383(1)(a)、(b)、(c)及(f)條及公司(披露董事利益資料)規例第2部分所披露，本年度董事酬金披露如下：

	2017年 千港元	2016年 千港元
袍金：		
執行董事	—	—
獨立非執行董事	3,619	3,619
非執行董事	—	—
	3,619	3,619
其他酬金：		
薪金、津貼及非現金福利	4,943	4,719
表現相關花紅	3,006	3,504
退休金計劃供款	580	602
減：已沒收供款	—	—
退休金計劃供款淨額	580	602
以股份結算的股票期權福利淨額	392	1,164
董事酬金總額	12,540	13,608

(a) 獨立非執行董事

年內支付予獨立非執行董事的袍金如下：

	2017年 千港元	2016年 千港元
陳祖澤	749	749
李國寶	770	770
馮華健	700	700
鄭慕智	700	700
胡定旭	700	700
	3,619	3,619

本年度並無向獨立非執行董事支付其他酬金(2016年：無)。



8. 董事酬金(續)

(b) 執行董事及其他非執行董事

	薪金、津貼及			退休金計劃	總額
	袍金	非現金福利	表現相關花紅	供款淨額	
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
2017年					
執行董事：					
黃小峰	-	-	-	-	-
溫引珩	-	847	1,834	460	3,141
何林麗屏	-	2,198	665	60	2,923
曾翰南	-	1,898	507	60	2,465
	-	4,943	3,006	580	8,529
非執行董事：					
蔡勇	-	-	-	-	-
吳建國 (於2017年6月23日退任)	-	-	-	-	-
張輝	-	-	-	-	-
趙春曉	-	-	-	-	-
藍汝宁	-	-	-	-	-
李偉強	-	-	-	-	-
	-	4,943	3,006	580	8,529

除上文之外，截至2017年12月31日止年度，已確認及分配予本公司董事以股份結算的股票期權福利金額如下：(1)黃小峰先生188,000港元；(2)溫引珩先生98,000港元；(3)何林麗屏女士81,000港元；(4)曾翰南先生81,000港元；(5)張輝先生166,000港元；(6)趙春曉女士167,000港元；(7)李偉強先生175,000港元；及(8)吳建國先生564,000港元撥回，於損益確認合共392,000港元。上述「以股份結算的股票期權福利」指本公司董事獲授予於歸屬期自損益表扣除的股票期權經攤銷公平值總額。

財務報表附註(續)

2017年12月31日

8. 董事酬金(續)

(b) 執行董事及其他非執行董事(續)

	薪金、津貼及			退休金計劃	總額
	袍金	非現金福利	表現相關花紅	供款淨額	
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
2016年					
執行董事：					
黃小峰	-	-	-	-	-
溫引珩	-	815	2,160	482	3,457
何林麗屏	-	2,095	793	60	2,948
曾翰南	-	1,809	551	60	2,420
	-	4,719	3,504	602	8,825
非執行董事：					
蔡勇(於2016年8月25日獲委任)	-	-	-	-	-
吳建國	-	-	-	-	-
張輝	-	-	-	-	-
趙春曉	-	-	-	-	-
藍汝宁	-	-	-	-	-
李偉強	-	-	-	-	-
黃鎮海(於2016年1月27日辭任)	-	-	-	-	-
	-	4,719	3,504	602	8,825

除上文之外，截至2016年12月31日止年度，已確認及分配予本公司董事以股份結算的股票期權福利金額如下：(1)黃小峰先生310,000港元；(2)溫引珩先生161,000港元；(3)何林麗屏女士136,000港元；(4)曾翰南先生136,000港元；(5)吳建國先生271,000港元；(6)張輝先生269,000港元；(7)趙春曉女士271,000港元；(8)李偉強先生279,000港元；及(9)黃鎮海先生669,000港元撥回，於損益表確認合共1,164,000港元。上述「以股份結算的股票期權福利」指本公司董事獲授予於歸屬期自損益表扣除的股票期權經攤銷公平值總額。

年內概無董事放棄或同意放棄任何酬金的安排。



9. 首五位薪酬最高的僱員

年內，首五位最高薪酬的僱員包括三名(2016年：三名)董事，該三名董事薪酬詳情見上文附註8。年內，另外兩名(2016年：兩名)最高薪酬非本公司董事僱員的薪酬詳情如下：

	2017年 千港元	2016年 千港元
薪金、津貼及非現金福利	2,738	2,699
表現相關花紅	1,977	1,230
以股份結算的股票期權福利	130	186
退休金計劃供款	101	297
	4,946	4,412

屬於下列薪酬幅度的最高薪酬非董事僱員人數如下：

	僱員人數	
	2017年	2016年
1,500,001港元－2,000,000港元	–	1
2,000,001港元－2,500,000港元	1	–
2,500,001港元－3,000,000港元	1	1
	2	2

10. 所得稅費用

香港利得稅乃根據本年度在香港產生的估計應課稅溢利按16.5%(2016年：16.5%)的稅率計提準備。

中國內地的應課稅溢利稅項乃根據本集團經營所在管轄區域的現行稅率計算。根據自2008年1月1日起生效的中國企業所得稅法，企業須按25%的稅率繳交企業所得稅。

	2017年 千港元	2016年 千港元
本年度－香港		
本年度支出	15,618	13,848
過往年度多提準備	(80)	(80)
本年度－中國內地		
本年度支出	1,439,053	1,161,704
過往年度多提準備	(57)	(12,776)
遞延稅項(附註28)	162,577	(63,064)
本年度稅項支出總額	1,617,111	1,099,632

財務報表附註(續)

2017年12月31日

10. 所得稅費用(續)

按本公司及其附屬公司所受管轄區域適用於稅前利潤的法定稅率計算的稅務開支，與按實際稅率計算的稅務開支的對賬，以及適用稅率(即該等法定稅率)與實際稅率的對賬，載列如下：

	2017年					
	香港		中國內地		總額	
	千港元	%	千港元	%	千港元	%
稅前利潤	1,026,381		6,594,384		7,620,765	
按法定稅率計算的稅項	169,353	16.5	1,648,596	25.0	1,817,949	23.9
特定省份或地方當局採用的較低稅率	—	—	(53,354)	(0.8)	(53,354)	(0.7)
本期稅項就過往期間作出調整	(80)	—	(57)	—	(137)	—
聯營公司應佔溢利	—	—	(27,620)	(0.4)	(27,620)	(0.4)
毋須課稅收入	(294,851)	(28.7)	(338,154)	(5.1)	(633,005)	(8.3)
不可抵扣稅項的開支	139,012	13.5	184,884	2.8	323,896	4.3
扣繳本集團中國附屬公司可分派溢利5%預扣稅的影響	—	—	185,941	2.8	185,941	2.4
動用過往期間的稅項虧損	(1,987)	(0.2)	(19,123)	(0.3)	(21,110)	(0.3)
未確認的稅項虧損	4,213	0.4	27,985	0.4	32,198	0.4
中國內地土地增值稅	—	—	83,619	1.3	83,619	1.1
釋放遞延土地增值稅負債	—	—	(69,801)	(1.1)	(69,801)	(0.9)
其他	1,686	0.2	(23,151)	(0.3)	(21,465)	(0.3)
按本集團實際稅率計算的稅項支出	17,346	1.7	1,599,765	24.3	1,617,111	21.2

	2016年					
	香港		中國內地		總額	
	千港元	%	千港元	%	千港元	%
稅前利潤/(虧損)	(28,505)		5,780,535		5,752,030	
按法定稅率計算的稅項	(4,703)	16.5	1,445,134	25.0	1,440,431	25.0
特定省份或地方當局採用的較低稅率	—	—	(51,811)	(0.9)	(51,811)	(0.9)
本期稅項就過往期間作出調整	(80)	0.3	(12,776)	(0.2)	(12,856)	(0.2)
聯營公司應佔溢利	—	—	(31,721)	(0.5)	(31,721)	(0.6)
毋須課稅收入	(51,161)	179.5	(384,392)	(6.6)	(435,553)	(7.6)
不可抵扣稅項的開支	77,454	(271.7)	73,120	1.3	150,574	2.6
扣繳本集團中國附屬公司可分派溢利5%預扣稅的影響	—	—	118,099	2.0	118,099	2.1
動用過往期間的稅項虧損	(9,183)	32.2	(3,100)	(0.1)	(12,283)	(0.2)
未確認的稅項虧損	16	(0.1)	29,156	0.5	29,172	0.5
其他	3,587	(12.6)	(98,007)	(1.7)	(94,420)	(1.6)
按本集團實際稅率計算的稅項支出	15,930	(55.9)	1,083,702	18.8	1,099,632	19.1



11. 股息

	2017年 千港元	2016年 千港元
中期—每股普通股港幣14.5仙(2016年：港幣12.0仙)	947,984	751,792
擬派末期—每股普通股港幣34.0仙(2016年：港幣30.0仙)	2,223,000	1,879,000
	3,170,984	2,630,792

本年度的擬派末期股息須待本公司股東於應屆股東週年大會上批准方可作實。

應付末期股息總額乃根據董事會批准此等財務報表日期的股份總數(包括報告期末後發行的股份)計算。

12. 本公司普通權益所有者應佔每股盈利

每股基本盈利乃基於本年度本公司普通權益所有者應佔溢利以及本年度已發行普通股的加權平均數而計算。

每股攤薄後盈利乃基於本年度本公司普通權益所有者應佔溢利而計算。計算所用的普通股加權平均數為本年度已發行普通股股數(與計算每股基本盈利所採用的股數相同)，以及假設所有潛在攤薄普通股已視作行使或兌換為普通股而無償發行的普通股加權平均數。

每股基本及攤薄後盈利乃按以下資料計算：

	2017年 千港元	2016年 千港元
盈利：		
用以計算每股基本及攤薄後盈利的本公司普通權益所有者應佔溢利	5,685,371	4,212,037

	股數	
	2017年	2016年
股份：		
用以計算每股基本盈利的本年度已發行普通股的加權平均數	6,457,823,544	6,263,340,895
攤薄影響—因下列事件而假設已發行的普通股加權平均數：		
股票期權	5,499,017	4,919,313
用以計算每股攤薄後盈利	6,463,322,561	6,268,260,208

財務報表附註(續)

2017年12月31日

13. 物業、廠房及設備

	酒店物業 千港元	土地及樓宇 千港元	隧道、水壩、 主水道、 儲水庫及管道 千港元	廠房及機器 千港元	傢俬、 裝置及設備 千港元	租賃物業裝修 千港元	汽車 千港元	在建工程 千港元	總額 千港元
於2017年1月1日：									
成本值	2,666,690	1,388,925	786,909	3,992,216	597,018	353,732	37,979	320,966	10,144,435
累計折舊及減值	(1,007,899)	(557,221)	(54,418)	(1,202,715)	(376,827)	(230,318)	(23,294)	-	(3,452,692)
賬面淨值	1,658,791	831,704	732,491	2,789,501	220,191	123,414	14,685	320,966	6,691,743
於2017年1月1日，									
已扣除累計折舊及減值	1,658,791	831,704	732,491	2,789,501	220,191	123,414	14,685	320,966	6,691,743
添置	310	1,435	1,936	15,898	50,193	4,262	5,909	158,723	238,666
收購附屬公司(附註33)	-	100,322	17,500	3,079	5,130	-	875	-	126,906
出售一間附屬公司(附註40)	-	-	-	-	(983)	546	-	-	(437)
出售及撇銷	(54)	(1,426)	-	(2,694)	(1,010)	(138)	(573)	(766)	(6,661)
重估盈餘	-	13,283	-	-	-	-	-	-	13,283
年內折舊準備(附註6)	(74,755)	(75,247)	(28,422)	(232,350)	(42,344)	(26,508)	(4,283)	-	(483,909)
轉撥	-	48,009	-	102,219	11,607	-	259	(162,094)	-
轉撥自投資物業(附註14)	-	489,419	-	-	-	-	-	-	489,419
匯兌調整	67,762	94,595	61,328	149,761	20,020	3,250	1,203	17,632	415,551
於2017年12月31日，									
已扣除累計折舊及減值	1,652,054	1,502,094	784,833	2,825,414	262,804	104,826	18,075	334,461	7,484,561
於2017年12月31日：									
成本值	2,773,934	2,177,778	869,271	4,281,020	690,839	348,710	47,213	334,461	11,523,226
累計折舊及減值	(1,121,880)	(675,684)	(84,438)	(1,455,606)	(428,035)	(243,884)	(29,138)	-	(4,038,665)
賬面淨值	1,652,054	1,502,094	784,833	2,825,414	262,804	104,826	18,075	334,461	7,484,561



13. 物業、廠房及設備(續)

	酒店物業 千港元	土地及樓宇 千港元	隧道、水壩、 主水道、 儲水庫及管道 千港元	廠房及機器 千港元	傢俬、 裝置及設備 千港元	租賃物業裝修 千港元	汽車 千港元	在建工程 千港元	總額 千港元
於2016年1月1日：									
成本值	2,760,412	1,431,237	830,204	1,722,475	573,306	317,717	33,951	2,586,886	10,256,188
累計折舊及減值	(965,007)	(515,238)	(25,699)	(1,067,400)	(362,498)	(217,381)	(19,574)	-	(3,172,797)
賬面淨值	1,795,405	915,999	804,505	655,075	210,808	100,336	14,377	2,586,886	7,083,391
於2016年1月1日：									
已扣除累計折舊及減值	1,795,405	915,999	804,505	655,075	210,808	100,336	14,377	2,586,886	7,083,391
添置	474	681	751	14,838	24,534	23,361	3,942	330,770	399,351
收購附屬公司(附註33)	-	-	-	1,108	528	-	262	-	1,898
出售及撤銷	(212)	(681)	-	(227)	(851)	(43)	(161)	-	(2,175)
年內折舊準備(附註6)	(74,593)	(57,875)	(21,544)	(175,557)	(43,642)	(26,840)	(3,009)	-	(403,060)
轉撥	14,657	15,528	11,708	2,424,577	41,374	30,874	218	(2,538,936)	-
轉撥自投資物業(附註14)	-	10,333	-	-	-	-	-	-	10,333
匯兌調整	(76,940)	(52,281)	(62,929)	(130,313)	(12,560)	(4,274)	(944)	(57,754)	(397,995)
於2016年12月31日：									
已扣除累計折舊及減值	1,658,791	831,704	732,491	2,789,501	220,191	123,414	14,685	320,966	6,691,743
於2016年12月31日：									
成本值	2,666,690	1,388,925	786,909	3,992,216	597,018	353,732	37,979	320,966	10,144,435
累計折舊及減值	(1,007,899)	(557,221)	(54,418)	(1,202,715)	(376,827)	(230,318)	(23,294)	-	(3,452,692)
賬面淨值	1,658,791	831,704	732,491	2,789,501	220,191	123,414	14,685	320,966	6,691,743

於2017年12月31日，賬面值為203,045,000港元(2016年：192,327,000港元)之若干樓宇未獲頒發物業使用證。本集團正申領該使用證。

財務報表附註(續)

2017年12月31日

14. 投資物業

	已竣工按公允值 千港元	發展中按公允值 千港元	發展中按成本值 千港元	總額 千港元
於2016年1月1日的賬面值	7,563,888	4,762,876	–	12,326,764
添置	–	879,183	–	879,183
公允值調整收益淨額	101,247	11,257	–	112,504
轉撥至物業、廠房及設備淨額(附註13)	(10,333)	–	–	(10,333)
匯兌調整	(402,516)	(344,408)	–	(746,924)
於2016年12月31日及 2017年1月1日的賬面值	7,252,286	5,308,908	–	12,561,194
添置	–	608,687	19,085	627,772
收購附屬公司(附註33)	25,525	–	3,449,553	3,475,078
公允值調整收益淨額	171,960	259,792	–	431,752
轉撥至物業、廠房及設備淨額(附註13)	(54,512)	(434,907)	–	(489,419)
轉讓	2,938,219	(2,938,219)	–	–
轉撥至發展中物業	–	(1,529,838)	–	(1,529,838)
匯兌調整	533,548	222,986	204,699	961,233
於2017年12月31日的賬面值	10,867,026	1,497,409	3,673,337	16,037,772

於2017年12月31日，賬面值為2,857,482,000港元(2016年：無)的若干租賃土地的土地使用權證尚未發出。本集團正申領有關土地使用權證。

上述投資物業包括位於布心的發展中土地。此投資物業按成本值減任何累計減值虧損出租，原因是董事認為於報告期末無法可靠釐定其公允值，故按成本值於綜合財務狀況表計量。

按年度基準，本集團委聘一名對外獨立及專業資格估值師來釐定本集團投資物業的公允值。由威格斯資產評估顧問有限公司於按現時用途於2017年12月31日在公開市場上的公允值總額確認為12,364,435,000港元(2016年：12,561,194,000港元)。

於進行估值時，本集團的物業經理及財務總監已與估值師討論有關估值假設及估值結果。

若干投資物業根據經營租賃出租予第三方、粵海控股、粵海控股集團有限公司及若干同系附屬公司，有關的進一步詳情概要載於財務報表附註36、38(a)及39(B)(b)。

有關本集團投資物業的詳情已列於第164頁。

14. 投資物業(續)

公允值等級

下表說明本集團投資物業的公允值計量等級：

	於2017年12月31日的公允值計量採用			總額 千港元
	於活躍市場 的報價 (第一級) 千港元	重大可觀察 的輸入數據 (第二級) 千港元	重大不可觀察 的輸入數據 (第三級) 千港元	
就以下作經常性的公允值計量：				
倉庫物業	—	—	16,556	16,556
住宅／非住宅物業	—	—	11,293	11,293
商用物業	—	—	10,839,177	10,839,177
發展中投資物業	—	—	1,497,409	1,497,409
	—	—	12,364,435	12,364,435

	於2016年12月31日的公允值計量採用			總額 千港元
	於活躍市場 的報價 (第一級) 千港元	重大可觀察 的輸入數據 (第二級) 千港元	重大不可觀察 的輸入數據 (第三級) 千港元	
就以下作經常性的公允值計量：				
商用物業	—	—	7,252,286	7,252,286
發展中投資物業	—	—	5,308,908	5,308,908
	—	—	12,561,194	12,561,194

年內，第一級與第二級之間並無任何公允值計量的轉撥，亦無從第三級轉入或轉出(2016年：無)。

分類為第三級公允值等級的公允值計量對賬：

	倉庫物業 千港元	住宅／ 非住宅物業 千港元	商用物業 千港元	發展中 投資物業 千港元	合計 千港元
於2016年1月1日的賬面值	—	—	7,563,888	4,762,876	12,326,764
添置	—	—	—	879,183	879,183
公允值調整收益淨額	—	—	101,247	11,257	112,504
轉撥至物業、廠房及設備淨額	—	—	(10,333)	—	(10,333)
匯兌調整	—	—	(402,516)	(344,408)	(746,924)
於2016年12月31日及2017年1月1日 的賬面值	—	—	7,252,286	5,308,908	12,561,194
添置	—	—	—	608,687	608,687
收購附屬公司	15,195	10,330	—	—	25,525
公允值調整收益淨額	438	334	171,188	259,792	431,752
轉撥至物業、廠房及設備淨額	—	—	(54,512)	(434,907)	(489,419)
轉撥	—	—	2,938,219	(2,938,219)	—
轉撥至發展中物業	—	—	—	(1,529,838)	(1,529,838)
匯兌調整	923	629	531,996	222,986	756,534
於2017年12月31日的賬面值	16,556	11,293	10,839,177	1,497,409	12,364,435

財務報表附註(續)

2017年12月31日

14. 投資物業(續)

公允值等級(續)

以下為投資物業估值所用的估值方法及主要輸入數據的概要：

	估值方法	重大不可觀察的輸入數據	範圍	
			2017年	2016年
位於香港的商用物業：				
辦公室	收益法，具體為年期及復歸法	現時租金(每平方呎及每月)	22港元至35港元	19港元至35港元
		市值租金(每平方呎及每月)	33港元至35港元	30港元至33港元
		到期收益率	4%	4%
		市場收益率	4.5%	4.5%
零售	收益法，具體為年期及復歸法	現時租金(每平方呎及每月)	107港元	106港元
		市值租金(每平方呎及每月)	102港元	100港元
		到期收益率	6%	6%
		市場收益率	6.75%	6.75%
位於中國內地的商用物業：				
辦公室	收益法，具體為年期及復歸法	現時租金(每平方米及每月)	75港元至121港元	70港元至113港元
		市值租金(每平方米及每月)	75港元至121港元	70港元至113港元
		到期收益率	7%	7%
		市場收益率	8%	8%
零售	收益法，具體為年期及復歸法	現時租金(每平方米及每月)	37港元至501港元	71港元至466港元
		市值租金(每平方米及每月)	39港元至515港元	77港元至479港元
		到期收益率	4.5%至5.5%	5.5%
		市場收益率	5%至6%	6%
辦公室	市場法	市價(每平方米)	29,400港元至 37,700港元	26,500港元至 34,500港元
零售	市場法	市價(每平方米)	67,600港元至 129,200港元	62,000港元至 118,500港元



14. 投資物業(續)

公允值等級(續)

以下為投資物業估值所用的估值方法及主要輸入數據的概要：(續)

	估值方法	重大不可觀察的輸入數據	範圍	
			2017年	2016年
倉庫及住宅/非住宅物業	市場法	地價(每平方米)	425港元至481港元	-
	折舊重置成本法	估計建築成本(每平方米)	2,400港元至 2,900港元	-
發展中投資物業：				
辦公室	收益法，具體為餘值法	總發展價值(每平方米)	-	22,000港元
		估計建築成本(每平方米)	-	6,500港元
		發展商溢利	-	23%
零售	收益法，具體為餘值法	總發展價值(每平方米)	28,700港元至 32,300港元	25,000港元至 85,000港元
		估計建築成本(每平方米)	7,700港元至 8,400港元	8,500港元至 11,800港元
		發展商溢利	23%	25%
		車位	收益法，具體為餘值法	總發展價值(每個)
		估計建築成本(每平方米)	4,800港元	-
		發展商溢利	23%	-

年期及復歸法

根據年期及復歸法，公允值按現有租金收入及復歸市值租金收入潛力撥充資本的基礎進行估計。

投資物業的市值租金按此類物業投資者預期的市場收益率評估並撥充資本。市值租金乃參與投資物業取得的租金及區內類似物業其他出租所得租金進行評估。市場收益率為所用的資本化利率，乃透過分析類似物業租賃及銷售交易所獲得收益率計算，並就估值師對物業投資者對市場預期的認識作出調整，以反映本集團投資物業的獨特因素。

主要輸入數據為市值租金及市場收益率，如市值租金單獨大幅增加/減少，將導致投資物業公允值大幅增加/減少，而如市場收益率單獨大幅增加/減少，將導致投資物業公允值大幅減少/增加。



財務報表附註(續)

2017年12月31日

14. 投資物業(續)

市場法

根據市場法，公允值乃以直接比較法進行估計，並假設物業權益可以交吉形式出售以及參考市場上可比銷售交易。

估值考慮到投資物業的特徵(包括地點、大小、形狀、觀景、樓層、落成年份及其他集體因素)以達致每平方米價格。

主要輸入數據為每平方米價格，如價格大幅增加/減少，將導致投資物業公允值大幅增加/減少。

餘值法

根據餘值法，公允值按投資物業的總發展價值並經考慮其發展潛力減去各項成本(包括建築成本、或然成本、財務成本及於完成發展項目時將動用的專業費用)以及發展商溢利後進行估計，以反映與發展投資物業相關的風險及已落成發展項目的質素。

總發展價值乃參考銷售交易或市場上現有可比物業叫價的證據後釐定，並就任何差異(如適用)作出調整。

主要輸入數據為總發展價值、建築成本及發展商溢利，如發展價值單獨大幅增加/減少，將導致投資物業公允值大幅增加/減少，而如建築成本及發展商溢利單獨大幅增加/減少，將導致投資物業公允值大幅減少/增加。

結合市場法及折舊重置成本法

倉庫及住宅/非住宅物業結合採用市場法及折舊後重置成本法評估該等物業之土地部分以及建於土地上之建築物及構築物。兩項結果之總和為該等物業之整體市值。在對土地部分進行估值時，已參考深圳市標準地價。由於建築物及構築物之性質無法按市場基準進行估值，該等物業按其折舊後重置成本進行估值。折舊後重置成本法根據當地同類物業之現時建築成本，以評估該物業在全新情況下重造或重置之成本，並根據觀察所得狀況或老化現況(不論出於實際、功能或經濟原因)扣減累計折舊。一般而言，在欠缺可資比較市場銷售個案之情況下，折舊後重置成本法為最可靠之物業價值指標。

地價和估計建築成本的顯著增加(減少)將導致已竣工投資物業的公允值顯著增加(減少)。



15. 預付土地租賃款

本集團的租賃土地權益分析如下：

	2017年 千港元	2016年 千港元
於1月1日的賬面值	264,498	295,013
添置	6,994	–
本年度確認攤銷(附註6)	(13,844)	(10,647)
匯兌調整	17,934	(19,868)
於12月31日的賬面值	275,582	264,498

於2017年12月31日，賬面值為91,154,000港元(2016年：93,358,000港元)之若干土地未獲頒發土地使用權證。本集團正申領土地使用證。

16. 商譽

	2017年 千港元	2016年 千港元
於1月1日的成本及賬面淨值	301,150	303,521
匯兌調整	2,455	(2,371)
於12月31日的成本及賬面淨值	303,605	301,150

商譽減值測試

為進行減值測試，透過業務合併獲得的商譽的賬面值已分配至相應業務營運的相關現金產生單位，現概述如下：

	2017年 千港元	2016年 千港元
供水業務	274,118	273,596
污水處理業務	29,487	27,554
	303,605	301,150

供水業務

各水資源現金產生單位的可收回金額乃根據使用價值計算方法，以本公司董事所批准涵蓋餘下服務特許期介乎13至26年(2016年：14至27年)的現金流量預測釐定。現金流量預測所用的貼現率介乎7%至10%(2016年：7%至10%)。

現金流量預測乃根據相關水資源現金產生單位截至2017年及2016年12月31日止年度的實際業績而編製。各水資源現金產生單位的現金流量主要取決於供水定價及供水量。於現金流量預測期向香港特區供水的收入乃基於2017年最新簽訂的香港供水協議，據此，2018年、2019年及2020年向香港特區供水的應收每年收入分別為4,792,590,000港元、4,807,000,000港元及4,821,410,000港元。推斷於2020年後向香港特區供水的收入沒有增長(視為沒有收入增長僅為了進行減值測試，以達致現金流量的保守預測，並不反映預測長遠行業增長或本集團對業務表現的預期)。其他項目的收入於預測期按增長率每年介乎4%至6%(2016年：每年介乎4%至7%)預測。預期營運開支於預測期間每年上升1%至10%(2016年：每年上升1%至10%)。

財務報表附註(續)

2017年12月31日

16. 商譽(續)

污水處理業務

各污水處理現金產生單位的可收回金額乃根據使用價值計算方法，以本公司董事所批准涵蓋餘下服務特許期介乎14至26年(2016年：15至27年)的現金流量預測釐定。現金流量預測所用的貼現率為10%(2016年：10%)。現金流量預測乃根據相關污水處理現金產生單位的過往實際業績而編製。各污水處理現金產生單位的現金流量主要取決於污水處理定價及所處理污水量。收入於預測期間按增長率每年介乎2%至5%(2016年：每年介乎2%至6%)預測。預期營運開支於預測期間每年上升3%至7%(2016年：上升3%至10%)。

根據商譽減值測試的結果，董事認為，毋須就本集團於2017年12月31日的商譽作出減值撥備(2016年：無)。

17. 於聯營公司的投資

	2017年 千港元	2016年 千港元
應佔資產淨值	3,655,624	1,787,176
收購產生的商譽	149,403	54,330
	3,805,027	1,841,506
減：減值	(125,343)	(125,343)
	3,679,684	1,716,163

本集團應收聯營公司結餘於財務報表附註22及38(d)中披露。

截至2017年12月31日止年度，本集團按現金代價人民幣1,638,753,000元(約1,925,043,000港元)收購汕頭市自來水總公司(「汕頭自來水公司」)49%股本權益，汕頭自來水公司及其附屬公司主要於汕頭從事供水及來自水工程業務。

於過往年度，因於一間聯營公司(從事供電業務)的投資賬面值超出其可收回金額及管理層認為整筆金額無法收回，故作出減值撥備125,343,000港元。

本集團重大聯營公司的詳情如下：

公司	註冊及繳足股本	註冊成立/ 登記及營業地點	本集團應佔 所有權益百分比	主要業務
廣東粵電靖海發電有限公司 (「粵電靖海」)	人民幣 2,919,272,000元	中國內地	25%	經營發電廠
汕頭自來水公司	人民幣 2,949,849,600元	中國內地	49%	供水及水工程業務

粵電靖海及汕頭自來水公司(被視為本集團的重大聯營公司)分別從事供電、供水及水工程業務，並以權益會計法入賬。



17. 於聯營公司的投資(續)

下表說明粵電靖海的財務資料概要(已就會計政策任何差異及公允值調整作出調整)，以及與綜合財務報表中賬面值的對賬：

	2017年 千港元	2016年 千港元
流動資產	1,514,665	1,163,581
非流動資產(不包括商譽)	10,382,020	10,174,926
收購聯營公司產生的商譽	17,570	17,570
流動負債	(3,169,375)	(2,175,411)
非流動負債	(4,236,170)	(4,783,817)
資產淨值	4,508,710	4,396,849
資產淨值(不包括商譽)	4,491,140	4,379,279
本集團於聯營公司的權益的對賬：		
本集團持股比例	25%	25%
本集團應佔聯營公司資產淨值(不包括商譽)	1,122,785	1,094,820
收購產生的商譽	17,570	17,570
投資賬面值	1,140,355	1,112,390
已收股息	108,369	255,169
收入	5,505,898	4,702,989
本年度溢利	245,184	464,116
本年度其他全面收入/(虧損)	300,156	(308,112)
本年度全面收入總額	545,338	156,004

下表說明汕頭自來水公司及其附屬公司(「汕頭自來水集團」)的財務資料概要(已就會計政策任何差異及公允值調整作出調整)，以及與綜合財務報表中賬面值的對賬：

	2017年 千港元	2016年 千港元
流動資產	2,113,167	—
非流動資產(不包括商譽)	1,917,620	—
收購聯營公司的商譽	95,073	—
流動負債	(61,169)	—
非流動負債	(270,227)	—
資產淨值	3,794,464	—
資產淨值(不包括商譽)	3,699,391	—
本集團於聯營公司的權益的對賬：		
本集團持股比例	49%	—
本集團應佔聯營公司資產淨值(不包括商譽)	1,796,111	—
收購產生的商譽	95,073	—
投資賬面值	1,891,184	—
收入	—	—
本期間溢利	—	—
本期間其他全面收入	—	—
本期間全面收入總額	—	—

財務報表附註(續)

2017年12月31日

17. 於聯營公司的投資(續)

下表說明本集團並非個別重大的聯營公司的總體財務資料：

	2017年 千港元	2016年 千港元
本年度應佔聯營公司溢利	40,257	62,976
應佔聯營公司其他全面收入／(虧損)	16,867	(22,545)
應佔聯營公司全面收入總額	57,124	40,431
本集團於聯營公司的投資的賬面總值	648,145	603,773

18. 服務特許權安排

(a) 經營特許權

	供水業務 千港元 (附註(i))	道路及橋樑業務 千港元 (附註(ii))	總額 千港元
於2017年1月1日：			
成本值	23,998,145	2,957,267	26,955,412
累計攤銷及減值	(12,666,242)	(148,763)	(12,815,005)
賬面淨值	11,331,903	2,808,504	14,140,407
於2017年1月1日，已扣除累計攤銷及減值	11,331,903	2,808,504	14,140,407
添置	262,896	640	263,536
收購附屬公司(附註33)	444,710	–	444,710
本年度攤銷(附註6)	(827,578)	(160,809)	(988,387)
匯兌調整	61,580	191,467	253,047
於2017年12月31日，已扣除累計攤銷及減值	11,273,511	2,839,802	14,113,313
於2017年12月31日：			
成本值	24,770,153	3,165,760	27,935,913
累計攤銷及減值	(13,496,642)	(325,958)	(13,822,600)
賬面淨值	11,273,511	2,839,802	14,113,313



18. 服務特許權安排(續)

(a) 經營特許權(續)

	供水業務 千港元 (附註(i))	發電業務 千港元	道路及橋樑業務 千港元 (附註(ii))	總額 千港元
於2016年1月1日：				
成本值	23,941,156	231,025	3,157,522	27,329,703
累計攤銷及減值	(11,859,784)	(231,025)	(20,177)	(12,110,986)
賬面淨值	12,081,372	–	3,137,345	15,218,717
於2016年1月1日，				
已扣除累計攤銷及減值	12,081,372	–	3,137,345	15,218,717
添置	53,045	–	–	53,045
收購一間附屬公司(附註33)	44,242	–	–	44,242
本年度攤銷(附註6)	(808,766)	–	(135,837)	(944,603)
匯兌調整	(37,990)	–	(193,004)	(230,994)
於2016年12月31日，				
已扣除累計攤銷及減值	11,331,903	–	2,808,504	14,140,407
於2016年12月31日：				
成本值	23,998,145	–	2,957,267	26,955,412
累計攤銷及減值	(12,666,242)	–	(148,763)	(12,815,005)
賬面淨值	11,331,903	–	2,808,504	14,140,407

附註：

- (i) 本集團供水業務的經營特許權主要來自粵港供水控股附屬公司供水公司之經營特許權，有關詳情如下：

於本集團在2000年收購粵港供水控股81%權益前，供水公司從粵海控股購入經營權，以經營供水業務，即由2000年8月18日起計為期30年供水予香港特別行政區、深圳及東莞。該經營權亦給予供水公司在東莞橋頭鎮從東江每年抽取24.23億立方米淡水的權利及特許權、供應淡水予香港特別行政區的獨家經營權和供應淡水予深圳及東莞的非獨家經營權，自2000年8月18日起計為期30年，或根據廣東省政府與供水公司於2000年8月18日訂立的特許協議(「特許協議」)中訂明的條款延展的更長期間。於經營期屆滿解散供水公司後，供水公司須退還所有關於經營權的資產予廣東省政府，並自行承擔成本及費用而不會獲得補償。

於2017年及2016年12月31日，本集團持有由深圳及東莞土地局於2000年發出的現有供水業務的若干暫時性土地使用權證。於2017年12月31日，將暫時性土地使用權證轉換為正式土地使用權證的程序已在進行中。本公司已遞交關於供水營運設施第四期改造工程土地的土地使用權證申請，而於2017年及2016年12月31日，中國土地局有關辦公室尚未發出該等土地使用權證。

於2017年12月31日，本集團正在申請變更本集團服務特許權安排所涉及若干除供水公司以外的供水業務設施之若干土地使用權之業權證書登記。

儘管如此，董事認為本集團於2017年12月31日已獲取該等地塊的實益所有權及可取得土地使用權證。

財務報表附註(續)

2017年12月31日

18. 服務特許權安排(續)

(a) 經營特許權(續)

附註：(續)

(ii) 本集團道路及橋樑業務的經營特許權主要來自盛粵附屬公司新長江經營特許權，詳情如下：

於2015年本集團收購盛粵100%權益之前，新長江獲廣西壯族自治區交通廳授予經營權以經營興六高速公路等收費道路，由2003年起計為期30年。興六高速公路位於廣西省，將興業縣、雲林縣連接南寧市橫縣六景鎮。於經營權屆滿時，新長江須向廣西壯族自治區交通廳無償退還與興六高速公路經營權有關的一切有形及無形資產，成本及費用概由新長江承擔。

(b) 服務特許權之應收款

	2017年 千港元	2016年 千港元
悉數來自污水處理業務的服務特許權安排之應收款	934,765	427,536
分類為流動資產之部分	(12,445)	(10,247)
非流動部分	922,320	417,289

服務特許權安排之應收款均無逾期或減值。該等應收款主要來自本集團污水處理業務之授予人。本公司董事認為，由於信貸質量並無重大變動，而結餘仍被視為可全數收回，故毋須就該等結餘計提減值撥備。本集團並無就該等結餘持有任何抵押或設立其他增強信貸措施。

於2016年12月31日，供水業務及道路及橋樑業務的若干收入權利已予抵押，以獲得若干銀行及其他借貸。

19. 發展中物業

於報告期末，金額為5,748,595,000港元(2016年：無)的發展中物業按計劃不會在報告期末起計未來十二個月內竣工。

20. 可供出售的財務資產

	2017年 千港元	2016年 千港元
非流動：		
非上市股本投資，按成本值	5,555	5,191
流動：		
非上市財富管理產品，按公允值 [^]	8,093,040	7,623,090
可供出售的財務資產總額	8,098,595	7,628,281

[^] 年內，本集團於其他全面收入確認的可供出售投資的收益為4,807,000港元(2016年：12,236,000港元)，扣除稅項1,602,000港元(2016年：4,079,000港元)，而收益12,072,000港元(2016年：19,566,000港元)，扣除稅項4,024,000港元(2016年：6,522,000港元)已由其他全面收入重新分類至本年度損益表。

上述投資被指定為可供出售的財務資產。



21. 存貨

	2017年 千港元	2016年 千港元
原料	166,288	110,626
製成品	6,453	15,583
	172,741	126,209

22. 應收賬款、預付款項及按金

	附註	2017年 千港元	2016年 千港元
應收貿易賬款，已扣除減值	(i)	596,435	450,296
其他應收賬款、預付款項及按金		660,417	412,833
應收最終控股公司款	38(d)	–	83
應收同系附屬公司款	38(d)	5,580	4,155
應收聯營公司款	38(d)	12,559	–
		1,274,991	867,367
減：歸類為非流動資產的部分		(175,291)	(64,167)
流動部分		1,099,700	803,200

除下文詳述的應收貿易賬款外，概無上述資產已逾期或減值。於上述結餘中包括的財務資產乃關於近期並無拖欠的紀錄的應收賬款。

附註(i)

除對新客戶要求預支貨款外，本集團與客戶的交易條款大多數為除銷。發票通常要求在30日至180日內支付。均已對客戶設定除銷期限。本集團致力加強對未收應收賬款的監控，以便將信貸風險減至最低。本集團高級管理層會定期對逾期應收款作審閱。本集團的應收貿易賬款主要關於供水、污水處理及供電業務，而由於應收貿易賬款總額中16%(2016年：20%)乃應收自本集團的一名主要客戶，故本集團有若干集中信貸風險。本集團並無就該等結餘持有任何抵押或設立其他增強信貸措施。

於報告期末，本集團應收貿易賬款按到期付款日的賬齡分析如下：

	2017年 千港元	2016年 千港元
三個月內	515,375	422,881
三個月至六個月	45,956	11,034
六個月至一年	29,435	761
超過一年	13,204	20,758
	603,970	455,434
減：減值	(7,535)	(5,138)
	596,435	450,296

財務報表附註(續)

2017年12月31日

22. 應收賬款、預付款項及按金(續)

應收貿易賬款的減值撥備變動如下：

	2017年 千港元	2016年 千港元
於1月1日	5,138	13,082
確認/(撥回)減值虧損淨額(附註6)	1,840	(7,944)
滙兌調整	557	-
於12月31日	7,535	5,138

上述應收貿易賬款的減值撥備項中包括於報告期末賬面值相同(作出撥備前)的個別已減值應收貿易賬款撥備7,535,000港元(2016年：5,138,000港元)。個別已減值應收貿易賬款與拖欠付款的客戶有關，預期應收賬款將不可全數收回。

被視為並無減值的應收貿易賬款的賬齡分析如下：

	2017年 千港元	2016年 千港元
並非逾期或減值	391,658	297,832
逾期少於三個月	120,845	123,543
逾期三個月至六個月以內	45,691	10,906
逾期六個月至一年以內	28,385	758
逾期一年以上	9,856	17,257
	596,435	450,296

並非逾期或減值的應收賬款與大量來自不同範疇的客戶有關，而彼等近期並無拖欠記錄。

已逾期但並無減值的應收賬款與若干於本集團存在良好往績記錄的獨立客戶有關。根據過往經驗，由於信貸質量並無重大變動，而結餘仍被視為可全數收回，本公司董事認為毋須就該等結餘計提減值撥備。



23. 現金及銀行結存、已抵押銀行存款及受限制銀行存款

	附註	2017年 千港元	2016年 千港元
現金及銀行結存 [#]		2,832,769	3,108,015
無抵押定期存款：			
於購入時原到期日超過三個月(附註34(c))		1,045,461	783,410
於購入時原到期日少於三個月 [#]		3,687,056	3,303,027
於12月31日綜合財務狀況表所列的現金及銀行結存(附註34(c))	(i)	7,565,286	7,194,452
已抵押銀行存款：			
到期日超過一年	(ii)	—	22,358
到期日少於一年	(ii)	68,242	27,948
		7,633,528	7,244,758
受限制銀行存款	(iii)	136,989	—
現金及銀行結存、已抵押銀行存款及受限制銀行存款		7,770,517	7,244,758

附註：

- (i) 銀行現金按銀行每日存款利率的浮動利率計息。短期定期存款的期限介乎一日至一年不等，視乎本集團的即時現金所需而定，並按各定期存款利率計息。銀行結存存入於信譽卓著而無近期拖欠記錄的銀行。
- (ii) 於2017年12月31日的結餘主要指為保證履行若干服務特許權協議義務而抵押的銀行存款23,926,000港元(2016年：50,306,000港元)及為獲得根據工程協議以銀行為受益人發出的不可撤銷擔保而抵押的銀行存款44,316,000港元(2016年：無)。
- (iii) 於2017年12月31日的結餘主要指本集團根據中國有關法規存放於指定銀行賬戶的已竣工待售物業預售收款約116,622,000港元(2016年：無)。
- [#] 於報告期末，此等結餘包括以人民幣列賬的金額為6,198,149,000港元(2016年：6,293,472,000港元)。人民幣不能自由兌換為其他貨幣。然而，根據中國內地的外匯管理規定及結匯、售匯及付匯管理規定，本集團可透過獲授權進行外匯業務的銀行將人民幣兌換為其他貨幣。

財務報表附註(續)

2017年12月31日

24. 應付賬款及應計負債

	附註	2017年 千港元	2016年 千港元
應付貿易賬款		729,197	578,166
應計負債、其他應付賬款及其他負債		4,470,817	3,688,626
遞延收入		247,453	213,842
應付直接控股公司款	38(d)	48,827	43,262
應付最終控股公司款	38(d)	3,289	3,011
應付同系附屬公司款	38(d)	131,517	104,292
來自一間同系附屬公司貸款	38(d)	421,720	401,013
		6,052,820	5,032,212
減：歸類為非流動負債的部分	27	(1,385,917)	(1,389,413)
流動部分		4,666,903	3,642,799

於報告期末，本集團應付貿易賬款按到期付款日的賬齡分析如下：

	2017年 千港元	2016年 千港元
三個月內	728,708	577,896
三個月至六個月	385	183
六個月至一年	104	87
	729,197	578,166

本集團的應付賬款及應計負債並不計息，且一般須於60日內結算。

25. 與附屬公司非控股股東結餘

與附屬公司非控股股東結餘為無抵押、免息及無特定還款期或須於一年內償還。

與附屬公司非控股股東結餘的賬面值與其公允值相若。

26. 銀行及其他借貸

	2017年			2016年		
	實際利率	到期日	千港元	實際利率	到期日	千港元
流動						
銀行貸款—無抵押	1.29%–7.20%	2018年	5,085,111	1.15%–1.70%	2017年	768,122
銀行貸款—有抵押	—	—	—	0.99%–1.19%	2017年	160,000
其他貸款—無抵押	1.80%–3.84%	2018年	59,447	1.80%–3.84%	2017年	54,230
其他貸款—無抵押	—	2018年	31,876	—	2017年	29,786
			5,176,434			1,012,138
非流動						
銀行貸款—無抵押	4.90%	2019年— 2020年	11,963	1.10%–1.70%	2018年	4,286,551
其他貸款—無抵押	1.80%–6.55%	2019年— 2024年	140,723	1.80%–6.55%	2018年— 2024年	129,129
			152,686			4,415,680
銀行及其他借貸總額			5,329,120			5,427,818



26. 銀行及其他借貸(續)

	2017年 千港元	2016年 千港元
分析：		
須於下列期間內償還的銀行貸款：		
一年內／於要求時	5,085,111	928,122
第二年	5,981	4,286,551
第三年至第五年(包括首尾兩年)	5,982	–
	5,097,074	5,214,673
須於下列期間內償還的其他貸款：		
一年內／於要求時	91,323	84,016
第二年	7,083	6,619
第三年至第五年(包括首尾兩年)	84,089	76,206
五年以上	49,551	46,304
	232,046	213,145
銀行及其他借貸總額	5,329,120	5,427,818
減：歸類為流動負債的部分	(5,176,434)	(1,012,138)
非流動部分	152,686	4,415,680

根據本集團與若干銀行於過往年度訂立的貸款協議(「再融資協議」)，本集團獲授一筆為20億港元的信貸融資(「再融資貸款」)。再融資貸款由供水公司按次級基準提供擔保，並以供水公司的供水收入作為抵押。於2016年12月31日，再融資貸款尚未償還金額為1.60億港元且以港元列值，年利率按三個月或六個月香港銀行同業拆息加0.6%計算。尚未償還結餘已於截至2017年12月31日止年度悉數償還。

於2017年及2016年12月31日，除銀行貸款2.64億港元(2016年：銀行及其他貸款2.13億港元)以人民幣計值外，所有銀行及其他借貸均以港元計值。

27. 其他負債

	附註	2017年 千港元	2016年 千港元
預收賬款	(i)	543,860	643,541
遞延收入		212,627	174,083
按金		181,684	146,464
其他應付款		33,204	31,019
來自一間同系附屬公司的貸款		414,542	394,306
	24	1,385,917	1,389,413

附註：

- (i) 於過往年度，香港特別行政區政府就第四期改造工程向廣東省政府發放本金金額為23.64億港元的貸款信貸額(「貸款信貸額」)。根據特許協議，貸款信貸額已用作興建第四期改造工程。於截至2003年12月31日止年度完成第四期改造工程後，本集團收購並記錄第四期改造工程的資產，並承擔廣東省政府償還該貸款信貸額的責任，作為不計息預收賬款。未償還的貸款信貸額透過由2003年12月起計20年每年扣除本集團日後自香港特別行政區政府收取的供水收入118,200,000港元清償。

於2017年12月31日，其他負債項下包括一筆不計息預收賬款591,000,000港元(2016年：709,200,000港元)，當中472,800,000港元(2016年：591,000,000港元)分類於非流動負債項下。

財務報表附註(續)

2017年12月31日

28. 遞延稅項

年內遞延稅項負債及資產的變動如下：

遞延稅項負債

	2017年							
	因收購附屬公司而產生的公允值調整 千港元	服務特許權安排相關的暫時性差額 千港元	超過相關折舊費用的折舊免稅額 千港元	投資物業重估 千港元	物業、廠房及設備重估 千港元	股息預扣稅 千港元	其他 千港元	總額 千港元
於2017年1月1日	293,903	90,879	477,071	1,046,734	16,794	576,888	11,591	2,513,860
年內自綜合損益表扣除／(計入)的遞延稅項(附註10)	(100,915)	2,461	2,875	85,574	-	179,585	8,745	178,325
轉撥至重估儲備的遞延稅項	-	-	-	-	3,321	-	-	3,321
收購附屬公司(附註33)	1,856,389	-	-	5,268	-	-	-	1,861,657
匯兌差額	127,559	6,464	31,369	76,903	1,178	46,772	1,138	291,383
於2017年12月31日 綜合財務狀況表確認的 遞延稅項負債總額	2,176,936	99,804	511,315	1,214,479	21,293	803,245	21,474	4,848,546

遞延稅項資產

	2017年							總額 千港元
	因收購附屬公司而產生的公允值調整 千港元	超過相關折舊費用的折舊免稅額 千港元	客戶忠誠度計劃 千港元	撥備及預提費用 千港元	土他增值稅撥備 千港元	其他 千港元		
於2017年1月1日	(1,397)	(4,140)	(6,034)	(42,207)	-	(7,729)	(61,507)	
年內自綜合損益表扣除／(計入)的遞延稅項(附註10)	52	-	1,709	(14,381)	(3,617)	489	(15,748)	
收購附屬公司(附註33)	-	-	-	-	(72,287)	-	(72,287)	
匯兌差額	(96)	(206)	(359)	(3,323)	(4,411)	(796)	(9,191)	
於2017年12月31日綜合財務狀況表確認的遞延稅項資產總額	(1,441)	(4,346)	(4,684)	(59,911)	(80,315)	(8,036)	(158,733)	

28. 遞延稅項(續)

遞延稅項負債

	2016年							
	因收購附屬公司而產生的公允值調整 千港元	服務特許權安排相關的暫時性差額 千港元	超過相關折舊費用的折舊免稅額 千港元	投資物業重估 千港元	物業、廠房及設備重估 千港元	股息預扣稅 千港元	其他 千港元	總額 千港元
於2016年1月1日	329,591	87,719	501,285	1,091,436	17,931	693,164	15,091	2,736,217
年內自綜合損益表扣除/(計入)的								
遞延稅項(附註10)	(15,089)	7,966	7,287	25,546	-	(67,831)	(1,105)	(43,226)
匯兌差額	(20,599)	(4,806)	(31,501)	(70,248)	(1,137)	(48,445)	(2,395)	(179,131)
於2016年12月31日綜合財務狀況表								
確認的遞延稅項負債總額	293,903	90,879	477,071	1,046,734	16,794	576,888	11,591	2,513,860

遞延稅項資產

	2016年						總額 千港元
	因收購附屬公司而產生的公允值調整 千港元	超過相關折舊費用的折舊免稅額 千港元	客戶忠誠度計劃 千港元	撥備及預提費用 千港元	其他 千港元		
於2016年1月1日	(1,546)	(4,777)	(10,006)	(29,500)	(897)	(46,726)	
年內自綜合損益表扣除/(計入)的							
遞延稅項(附註10)	53	-	3,491	(15,543)	(7,839)	(19,838)	
匯兌差額	96	637	481	2,836	1,007	5,057	
於2016年12月31日綜合財務狀況表							
確認的遞延稅項資產總額	(1,397)	(4,140)	(6,034)	(42,207)	(7,729)	(61,507)	

財務報表附註(續)

2017年12月31日

28. 遞延稅項(續)

本集團於香港產生的未確認稅項虧損約為280,102,000港元(2016年: 54,011,000港元), 可用於無限期地抵銷錄得虧損公司的未來應課稅溢利。本集團於中國內地產生的未確認稅項虧損為1,009,124,000港元(2016年: 694,445,000港元), 可於一至五年期內用於抵銷未來應課稅溢利。由於董事認為, 將不大可能具備充足應課稅溢利以供本集團用作抵銷未動用的稅項虧損, 故並無就該等虧損確認遞延稅項資產。

根據中國企業所得稅法, 於中國內地成立的外資企業向國外投資者宣派的股息應扣繳10%的預扣稅。該稅法自2008年1月1日起生效, 並適用於2007年12月31日後的盈利。倘中國與國外投資者所在管轄區域已達成稅收協定, 則可採用更低的預扣稅稅率。本集團的適用稅率為5%。因此, 本集團須對在中國內地成立的附屬公司及聯營公司就2008年1月1日起所產生盈利而分派的股息扣繳預扣稅。

於2017年12月31日, 除根據遞延稅項負債計提的預扣稅外, 本集團旗下在中國內地的附屬公司須繳交預扣稅的未轉付盈利涉及、且尚未確認為遞延稅項負債的暫時性差異總額合共約為367,260,000港元(2016年: 28,743,000港元)。

本公司向其股東派付股息並無附有所得稅後果。

29. 股本

股份

	2017年 千港元	2016年 千港元
已發行及繳足:		
6,537,821,440 (2016年: 6,264,931,421)股普通股	8,966,177	5,789,737

以下為本公司的股本變動概要:

	附註	已發行普通股數目	股本 千港元
於2016年1月1日		6,255,048,341	5,711,660
已行使股票期權	(i)	9,883,080	61,275
自股票期權儲備轉出	(i)	-	16,802
於2016年12月31日及2017年1月1日		6,264,931,421	5,789,737
發行新股	(ii)	272,890,019	3,176,440
於2017年12月31日		6,537,821,440	8,966,177

附註:

- (i) 截至2016年12月31日止年度, 9,883,080份股票期權已按每股普通股6.20港元的認購價行使, 因而發行9,883,080股普通股, 認購代價為61,275,000港元記入股本, 自股票期權儲備轉出的16,802,000港元記入股本。
- (ii) 截至2017年12月31日止年度, 根據2017年1月19日的買賣協議向粵海控股集團有限公司(本公司直接控股公司)發行272,890,019股(「代價股份」)(2016年12月31日: 無)作為收購粵海置地(於香港聯合交易所有限公司上市的實體)約73.82%已發行股本代價之一部分, 每股代價股份作價10.39港元。由於收購完成當日, 即2017年4月18日, 每股代價股份之收市報價為11.64港元, 本公司之已發行股本增加約為3,176,440,000港元。其他詳情載於財務報表附註33(A)(a)內。



30. 股票期權計劃

於2008年10月24日，本公司採納一項新股票期權計劃（「2008期權計劃」）。營辦2008期權計劃的目的在於鼓勵經選定的僱員、行政人員及董事為本集團作出貢獻，並為本公司提供靈活途徑，以挽留、激勵、獎勵、酬賞、補償及／或提供福利予該等僱員、行政人員及董事，或作本公司董事會不時批准的其他用途。2008期權計劃的合資格參與者包括本集團成員公司的僱員、行政人員或董事（「合資格人士」）。除非另行終止或修訂，2008期權計劃由2008年10月24日起計10年內有效。

因行使2008期權計劃及本公司任何其他計劃項下所有將授出的股票期權（不包括已失效的股票期權）而可能發行的普通股總數合共不得超過於採納2008期權計劃日期本公司已發行普通股的10%。

於授出股票期權日期前（包括該日）的任何12個月期間，因行使根據2008期權計劃已授出及將授出予各合資格參與者的股票期權（包括已行使、已註銷及尚未行使的股票期權）而發行及將予發行的普通股總數，不得超過該日期已發行普通股的1%。如根據2008期權計劃進一步授出股票期權以致有關股數超逾該限額，須在本公司股東大會上獲股東批准。

如根據2008期權計劃向本公司董事、最高行政人員或彼等任何聯繫人士授出股票期權，須獲本公司獨立非執行董事批准。此外，如向本公司獨立非執行董事或任何彼等各自的聯繫人士授出股票期權，而導致於授出日期前（包括該日）的任何12個月期間內行使根據2008期權計劃已授出或將授出予該人士的全部股票期權（包括已行使、已註銷及尚未行使的股票期權），以致已發行及將發行的普通股數目(i)超逾已發行普通股的0.1%；及(ii)有關總值（按普通股於授出日期的收市價計算）超逾5,000,000港元，則董事會授出該等股票期權須獲股東在股東大會上批准。

承授人可於本公司董事會規定的期間內接納根據2008期權計劃授出股票期權的要約，惟不可超過該等要約提出日期（包括該日）起計的14天。根據2008期權計劃所授出的所有股票期權於授出時為未歸屬股票期權，而倘承授人繼續為合資格人士，未歸屬股票期權將根據有關授出要約列明的歸屬時間表歸屬於承授人。根據2008期權計劃及有關股票期權授出要約的規定，已歸屬股票期權可根據2008期權計劃規則的條款由本公司董事釐定及通知各承授人的期間內任何時間行使，該期間可於股票期權授出日期起計兩年之日開始，惟無論如何將不遲於上述授出日期起計10年結束。根據2008期權計劃授出的股票期權的行使可能會取決於能否達成表現目標，而本公司董事會可於授出相關股票期權時根據個別情況全權酌情決定有關表現目標，並於該股票期權的授出要約內列明。

根據2008期權計劃授出的股票期權的行使價由本公司董事會釐定，惟不得低於以下的最高者：(i)普通股於股票期權授出日期在香港聯交所每日報價表所示的收市價；(ii)本公司普通股於緊接股票期權授出日期前五個營業日在香港聯交所每日報價表所示的平均收市價；及(iii)普通股面值。

尚未行使的股票期權將不能享有任何股息（包括於本公司清盤時作出的分派），亦不可行使任何投票權。

年內並無行使（2016年：9,883,080份）根據2008期權計劃授予的股票期權，導致發行零股（2016年：9,883,080股）普通股，已發行股本約為零港元（2016年：78,077,000港元），自股票期權儲備轉出後（扣除股份發行費用後），詳情見財務報表附註29。

財務報表附註(續)

2017年12月31日

30. 股票期權計劃(續)

於2017年12月31日，本公司於2008期權計劃項下有8,966,030份(2016年：10,432,560份)尚未行使的股票期權，佔當日已發行普通股份約0.14%(2016年：0.17%)。根據本公司現時的資本架構，全面行使該等尚未行使的股票期權將導致發行8,966,030股(2016年：10,432,560股)新普通股，並使已發行股本增加約55,589,000港元(2016年：股本增加約64,682,000港元)(扣除股份發行費用前)。

因行使2008期權計劃項下尚未授出的股票期權而可能發行的普通股總數(不包括因行使根據2008期權計劃已授出但尚未行使的股票期權而將予發行的普通股)為462,356,807股，佔本公司於本財務報表批准日期已發行股本約7.07%。

於本財務報表批准日期，本公司於2008期權計劃項下有8,966,030份尚未行使的股票期權，佔本公司於當日已發行股份約0.14%。

年內本公司2008期權計劃項下的股票期權變動如下：

	2017年		2016年	
	加權平均 行使價 每股港元	股票期權 數目	加權平均 行使價 每股港元	股票期權 數目
於1月1日	6.20	10,432,560	6.20	21,069,600
年內行使	6.20	—	6.20	(9,883,080)
年內沒收/失效*	6.20	(1,466,530)	6.20	(753,960)
於12月31日	6.20	8,966,030	6.20	10,432,560

* 於截至2017年12月31日止年度，該等股票期權由本公司非執行董事吳建國先生(於2017年6月23日退任)及若干僱員(2016年：股票期權由本公司非執行董事黃鎮海先生持有)持有。該等股票期權在股票期權屆滿時失效或根據2008期權計劃之規則而被沒收。1,466,530份(2016年：753,960份)股票期權已被沒收/失效，877,000港元(2016年：101,000港元)已自股票期權儲備轉撥至保留溢利。

於截至2016年12月31日止年度已行使的股票期權於行使日期的加權平均股價為每股9.88港元。



30. 股票期權計劃(續)

於報告期末尚未行使的股票期權行使價及行使期如下：

2017年

股票期權數目	行使價* 每股港元	行使期 (日、月、年)
570,830	6.20	22-01-2016至21-07-2018
2,798,400	6.20	22-01-2017至21-07-2018
5,596,800	6.20	22-01-2018至21-07-2018
8,966,030		

2016年

股票期權數目	行使價* 每股港元	行使期 (日、月、年)
669,060	6.20	22-01-2016至21-07-2018
3,254,500	6.20	22-01-2017至21-07-2018
6,509,000	6.20	22-01-2018至21-07-2018
10,432,560		

* 如進行供股或派發紅股或本公司股本有其他類似變動，股票期權的行使價須予調整。

於截至2013年12月31日止年度內已授出股票期權的公允值為67,034,400港元。於截至2017年12月31日止年度內，本集團確認股票期權開支693,000港元(2016年：3,192,000港元)。

於截至2013年12月31日止年度內授出以股份結算的股票期權的公允值乃於授出日期採用二項式模型進行估計，並經考慮所授出股票期權依據的條款及條件。下表載列所用模型的輸入數據：

	2013年
行使價(港元)	6.20
股息率(%)	2.9
預期波幅(%)	40
過往波幅(%)	40
無風險利率(%)	0.494
股票期權預計年期(年)	5.5

財務報表附註(續)

2017年12月31日

31. 儲備

本集團儲備金額及其於本年度及過往年度的變動於財務報表的綜合權益變動表中呈列。

- (i) 建立特別儲備(「特別儲備」)是本公司於2003年就股本削減向香港特別行政區高等法院作出的其中一項承諾(「承諾」)。承諾條款為：只要本公司所欠負或招致的任何債項或索賠仍未予清償，而有關債項或索賠可在本公司於承諾在2003年12月24日生效(「生效日期」)時進行的名義清盤中作為債權證明，且有關債項及索賠的受益人並未許可或以其他方式同意上述股本削減，則本公司應在其特別儲備內計入：(a)因本公司於2003年6月30日錄得累計虧損而撥回任何撥備產生的金額；或(b)本公司透過於生效日期為本公司附屬公司的公司自其於生效日期前可供分派溢利作出溢利分派的方式而收取的金額，或就附屬公司於生效日期前開始清盤獲派付的任何股息而作出。

截至2017年12月31日止年度，已撥回上述釐定的撥備25,934,000港元(2016年：13,920,000港元)；而本公司附屬公司並無分派上述釐定的溢利(2016年：無)。因此，錄得了自保留溢利轉撥至本集團的特別儲備總金額25,934,000港元(2016年：13,920,000港元)。

就香港公司條例而言，特別儲備不得視為本公司的已變現溢利，只要本公司仍為有限公司，即應作為未分派儲備處理。此外，倘於生效日期後，本公司的實繳股本因本公司以現金或其他代價或透過可分派溢利或儲備資本化發行股份(為贖回或購回本公司自身股份而發行股份除外)而有所增長，則特別儲備應扣減與上述增長數額相等的金額。本公司可隨時將上述扣除款額撥往本公司的一般儲備並可予以分派。

截至2017年12月31日止年度，本公司發行272,890,019股(2016年：9,883,080股)新股份，導致實繳股本增加約3,176,440,000港元(扣除任何股份發行費用前)(2016年：61,275,000港元)。於進行削減特別儲備及將同一金額資本化至保留溢利時，自特別儲備轉撥的金額維持在一個不超過有關轉撥前特別儲備結餘的金額。由於實繳股本增加超出特別儲備進賬的金額，特別儲備進賬的整筆金額106,786,000港元已轉撥至本公司保留溢利。

於任何時間，特別儲備金額均不得超過2,984,676,517港元(「限額」)。倘於生效日期後，本公司的實繳股本因上文所述方式發行股份而有所增長，則該限額應扣減有關增長數額。該限額亦可扣減本公司於2003年6月30日的任何非永久性損失中其後轉為永久性損失的數額。本年度，本集團並無由非永久性損失轉為永久性的數額(2016年：無)。

於任何時間特別儲備的進賬金額超出限額，本公司可隨時將超額款項撥往本公司的一般儲備，並可予以分派。所有溢利及本公司於2003年7月1日至生效日期間作出的撥備撥回均須受條款類似的承諾規限。

截至2017年12月31日止年度，本集團特別儲備的限額減少(i)因發行本公司普通股導致實繳股本增加約3,176,440,000港元(2016年：61,275,000港元)；及(ii)沒有非永久虧損轉為本集團永久虧損(2016年：無)。由於實繳股本增加超出限額，限額已降至零。

於2017年12月31日，限額經調整後為零(2016年：450,523,436港元)，而本集團特別儲備進賬的金額為零(2016年：80,852,661港元)。承諾不再具有效力，原因是限額及特別儲備於2017年12月31日已降至零，再無金額可以或應該計入特別儲備。



31. 儲備(續)

- (ii) 股票期權儲備包括已授出但尚未行使的股票期權的公允值，詳見財務報表附註2.4中以股支付交易的會計政策。倘相關股票期權獲行使，該款項將轉撥至已發行股本；倘相關股票期權到期或失效，則轉撥至保留溢利。
- (iii) 根據中外合資經營企業的有關法例及規例，本集團於中國內地成立／登記的附屬公司溢利部分已轉撥至有限用途的發展基金儲備。
- (iv) 資本儲備主要指於過往年度因集團重組產生的資本儲備。

32. 擁有重大非控股權益之非全資附屬公司

本集團擁有重大非控股權益之非全資附屬公司的詳情載列如下：

	2017年	2016年
廣東天河城非控股權益持有的股權百分比	23.87%	23.87%

	2017年 千港元	2016年 千港元
分配至廣東天河城非控股權益的年內溢利	106,640	205,654
廣東天河城非控股權益於報告日期的累計結餘	4,981,907	4,448,296

下表載列廣東天河城的財務資料概要。所披露金額為於任何公司間抵銷前金額：

	2017年 千港元	2016年 千港元
收入	2,033,017	2,020,711
投資物業公允值變動	(72,485)	109,840
總開支淨額	(1,149,899)	(1,138,598)
本年度溢利	810,633	991,953
本年度全面收入總額	1,887,399	240,206
流動資產	8,611,571	7,983,187
非流動資產	11,345,988	9,697,414
流動負債	(1,822,667)	(1,579,694)
非流動負債	(2,108,436)	(1,961,850)
經營活動所得淨現金流量	460,425	312,890
投資活動所用淨現金流量	(192,112)	(426,602)
融資活動所得／(所用)淨現金流量	(432,925)	268,772
外幣匯率變動的淨影響	22,026	(28,710)
現金及現金等價物增加／(減少)淨額	(142,586)	126,350

財務報表附註(續)

2017年12月31日

33. 業務合併

(A) 截至2017年12月31日止年度

- (a) 於2017年1月19日，本公司與粵海控股集團有限公司訂立買賣協議，據此，本公司有條件同意向粵海控股集團有限公司收購粵海置地已發行股本約73.82%（「粵海置地收購」）。根據協議，粵海置地收購代價為(i)現金人民幣839,500,000元及(ii)以每股代價股份10.39港元發行及配發272,890,019股代價股份。

粵海置地收購構成上市規則的須予披露及關連交易。有關收購的其他詳情載於本公司日期為2017年2月24日的通函。收購已於2017年4月18日完成。於同日，收購代價(i)以現金人民幣839,500,000元（相當於約945,847,000港元）；及(ii)以發行及配發272,890,019股代價股份支付。由於於2017年4月18日，每股代價股份之收市報價為11.64港元，代價股份約3,176,440,000港元。因此，粵海置地收購的總代價約為4,122,287,000港元。有關交易的其他詳情載於財務報表附註38(b)(ii)。

粵海置地持有若干附屬公司（統稱「粵海置地集團」）從事房地產開發及投資業務。本公司董事認為，粵海置地收購是本集團策略的一部分，以擴充本集團物業投資及發展分部的所在地區。

本集團已選擇按非控股權益分佔可識別淨資產的比例計量於粵海置地集團的非控股權益。

於收購日期所收購之粵海置地集團的可識別資產及負債的公允值載列如下：

	千港元
物業、廠房及設備	77,481
投資物業	3,475,078
遞延稅項資產	72,287
發展中物業	3,676,741
已竣工待售物業	508,795
應收貿易賬款	8
應收賬款、預付款項及按金	17,403
可供出售財務資產	1,232,758
現金及銀行結存	1,168,843
受限制銀行存款	338,725
應付貿易賬款	(927,176)
應付賬款及應計負債	(72,511)
應付稅項	(341,607)
應付一間附屬公司非控股股東款	(28,223)
遞延稅項負債	(1,819,898)
按公允值的可識別淨資產總額	7,378,704
非控股權益	(151,935)
	7,226,769
所收購股權百分比	73.82%
	5,334,801
於綜合損益表中確認議價收購收益	(1,212,514)
	4,122,287
支付方式：	
現金代價	945,847
發行代價股份	3,176,440
	4,122,287



33. 業務合併(續)

(A) 截至2017年12月31日止年度(續)

(a) (續)

於收購日期，應收款的公允值相當於其總合約金額。概無應收款預計無法收回。議價收購收益乃基於本集團的議價力及在與賣主洽商交易協定條款時能力。

本集團就收購產生交易成本12,497,000港元。該等交易成本已計入綜合損益表的行政費用內。

就粵海置地收購之現金流量分析載列如下：

	千港元
現金代價	(945,847)
所收購現金及銀行結存	1,168,843
計入投資活動所用現金流量之現金及現金等價物淨流入	222,996
計入經營活動所得現金流量之收購交易成本	(12,497)
	210,499

自收購日期以來，粵海置地收購為本集團截至2017年12月31日止年度的收入及虧損分別貢獻159,231,000港元及69,000港元。

倘上述業務合併於年初進行，年內本集團收入及溢利應分別為12,196,301,000港元及6,010,609,000港元。

(b) 截至2017年12月31日止年度，本集團收購主要於中國內地從事供水業務的多家附屬公司及業務營運。收購是本集團策略的一部分，以擴充中國的水資源分部的市場份額。該等收購的詳情如下：

- (i) 於2017年2月，本集團與一名獨立第三方成立豐順水務公司，據此本集團擁有當中70%股權。豐順水務公司向非控股股東收購位於中國豐順市的供水業務的資產及負債。豐順水務公司亦向其非控股股東收購一間位於中國豐順市經營溫泉供水業務公司的100%股權。該兩項收購被稱為「豐順收購」。豐順收購的現金總代價為人民幣75,250,000元(相當於約84,950,000港元)。本公司董事認為，該等交易構成香港財務報告準則第3號(經修訂)所界定的業務合併。豐順水務公司的主要業務為於中國從事供水業務；
- (ii) 於2017年6月，本集團向獨立第三方收購盱眙水務公司63.07%股權，現金代價約為人民幣119,833,000元(相當於約136,059,000港元)。盱眙水務公司的主要業務為於中國從事供水業務；及
- (iii) 於2017年6月，本集團向一名獨立第三方收購位於中國肇慶的供水業務，現金代價為人民幣42,500,000元(相當於約48,089,000港元)(「肇慶收購」)。

本集團已選擇按非控股權益分佔可識別淨資產的比例計量於豐順水務公司及盱眙水務公司的非控股權益。

財務報表附註(續)

2017年12月31日

33. 業務合併(續)

(A) 截至2017年12月31日止年度(續)

(b) (續)

於收購日期已收購的可識別資產及負債的公允值載列如下：

	千港元
物業、廠房及設備	49,425
經營特許權	444,710
應收賬款、預付款項及按金	6,509
存貨	3,291
現金及銀行結存	40,676
應付賬款及應計負債	(60,299)
應付附屬公司非控股股東款	(5,307)
應付稅項	(10,686)
銀行及其他借貸	(41,387)
遞延稅項負債	(41,759)
按公允值的可識別淨資產總額	385,173
非控股權益	(116,075)
	269,098
支付方式：	
現金代價	269,098

於收購日期，應收款的公允值相當於其總合約金額。預期並無應收款無法收回。

本集團就收購產生交易成本1,448,000港元。該等交易成本已計入綜合損益表的行政費用內。

就收購之現金流量分析載列如下：

	千港元
現金代價	(269,098)
所收購現金及銀行結存	40,676
應付收購代價	14,336
計入投資活動所用現金流量之現金及現金等價物淨流出	(214,086)
計入經營活動所得現金流量之收購交易成本	(1,448)
	(215,534)

自收購日期以來，新收購業務為本集團截至2017年12月31日止年度的收入及溢利分別貢獻40,194,000港元及2,942,000港元。

由於本集團未能獲得相關財務資料以確實已獲得的資產及負債在收購前相關的經營業績，故按照合併於期初進行的假設提供資料為不切實際。



33. 業務合併(續)

(B) 截至2016年12月31日止年度

於2016年9月20日，粵海水務集團(香港)有限公司(「粵海水務(香港)」，本公司的全資附屬公司)與獨立第三方(以下稱作為「遂溪水務公司非控股股東」)訂立一份合資協議以成立一家公司(遂溪水務公司)，據此，本集團擁有70%股權。於當日遂溪水務公司訂立一份資產協議以向遂溪水務公司非控股股東收購於中國供水業務的資產及負債(「遂溪水務業務」)。基於上述安排的結果，遂溪水務公司已收購遂溪供水業務的組裝團隊、現有合約服務特許權以及資產及負債。

本公司董事認為，成立遂溪水務公司及遂溪水務公司收購遂溪水務業務之資產及負債(統稱為「遂溪收購」)構成香港財務報告準則第3號修訂界定的業務合併。遂溪收購已於2016年12月19日完成。遂溪收購是本集團策略的一部分，以擴充中國供水業務的市場份額。

本集團已選擇按公允價計量於遂溪水務公司的非控股權益。

於收購日期已收購的可識別資產及負債的公允值載列如下：

	附註	千港元
物業、廠房及設備	13	1,898
經營特許權	18	44,242
應收賬款、預付款項及按金		104
存貨		674
現金及銀行結存		421
應付賬款及應計負債		(2,124)
按公允值的可識別淨資產總額		45,215
非控股權益		(20,272)
		24,943
支付方式：		
現金		24,943

於收購日期，應收款的公允值相當於其總合約金額。預期並無應收款無法收回。

本集團就收購產生交易成本618,000港元。該等交易成本已計入綜合損益表的行政費用內。

就收購遂溪收購之現金流量分析載列如下：

	千港元
現金代價	(24,943)
所收購現金及銀行結存	421
應付收購代價	12,416
計入投資活動所用現金流量之現金及現金等價物淨流出	(12,106)
計入經營活動所得現金流量之收購交易成本	(618)
	(12,724)

自收購日期以來，遂溪收購為本集團截至2016年12月31日止年度的收入及溢利分別貢獻516,000港元及44,000港元。

由於本集團未能獲得相關財務資料以確實已獲得的資產及負債在收購前相關的經營業績，故按照合併於年初進行的假設提供資料為不切實際。

財務報表附註(續)

2017年12月31日

34. 綜合現金流量表附註

(a) 主要非現金交易

- (i) 年內，本集團以沖銷應向香港特別行政區政府收取的供水收入的方式，清償與貸款信貸額有關的118,200,000港元(2016年：118,200,000港元)。貸款信貸額的詳情載於財務報表附註27。
- (ii) 於2017年12月31日，本集團就物業、廠房及設備有應付賬款473,417,000港元(2016年：575,853,000港元)，而就投資物業有應付賬款為539,921,000港元(2016年：379,003,000港元)，已計入應付賬款及應計負債。
- (iii) 於2017年12月31日，本集團的應付本集團非控股股東股息為131,461,000港元(2016年：145,970,000港元)，當中92,508,000港元(2016年：85,724,000港元)已計入應付賬款及應計負債，另外38,953,000港元(2016年：60,246,000港元)已計入應付附屬公司非控股股東款內。

(b) 融資活動產生負債的變動

	銀行及其他貸款 千港元	來自一間同系 附屬公司的貸款 千港元
於2017年1月1日	5,427,818	401,013
融資現金流變動	(157,041)	(7,152)
匯兌變動	16,956	27,859
因收購附屬公司產生的增加(附註33)	41,387	—
於2017年12月31日	5,329,120	421,720

(c) 現金及現金等價物

	2017年 千港元	2016年 千港元
於12月31日綜合財務狀況表所列的現金及銀行結存(附註23)	7,565,286	7,194,452
於購入時原到期日為三個月以上的無抵押定期存款(附註23)	(1,045,461)	(783,410)
於12月31日綜合現金流量表所列的現金及現金等價物	6,519,825	6,411,042



35. 或然負債

於報告期末，財務報表中未計提的或然負債如下：

(a)	2017年 千港元	2016年 千港元
本集團就一間聯營公司動用的融資而向銀行提供的按比例擔保	58,619	93,121

於2017年12月31日，本集團及聯營公司其他股東就銀行向該聯營公司授予的銀行融資而向銀行提供的擔保乃按各方的股權比例作出。授予該聯營公司的銀行融資已動用約119,630,000港元(2016年：190,043,000港元)。

- (b) 於2017年12月31日，本集團就銀行授予為購買本集團物業的買家所安排的按揭貸款提供擔保予若干銀行。根據該等擔保的有關規定，如該等買家的按揭供款違約，本集團需負責償還違約買家相關尚未償還按揭本金，連同應計利息及罰金，屆時本集團將有權(但不限於)接管相關物業的法定業權及所有權。本集團的擔保期自授出該等按揭貸款日起至物業房地產所有權證發出日為止。於2017年12月31日，本集團就該等擔保的金額為782,654,000港元(2016年：無)。
- (c) 根據粵海置地有關於2013年出售啤酒業務的總協議(詳見粵海置地日期為2013年4月9日的通函)，粵海置地承諾在(其中包括)稅項、政府徵費、員工福利及未能回收之業務應收款項下承擔所出售啤酒附屬公司在上述出售交割日期前出現的任何虧損。該等安排產生的或然負債可能引起的財務影響未作出披露，因作出有關估算並不切實可行。

36. 經營租賃安排

(a) 作為出租人

本集團根據經營租賃安排出租其投資物業(附註14)，有關租約年期介乎三個月至19年(2016年：1至19年)。一般情況下，該等租約條款亦要求租戶繳交按金，並規定租金可定期按當時市場情況調整。

於2017年12月31日，本集團根據與其租戶簽訂的不可撤銷經營租賃的未來最低應收租金總額按到期日分析如下：

	2017年 千港元	2016年 千港元
一年內	965,109	853,561
第二年至第五年(包括首尾兩年)	1,308,429	1,403,625
五年後	125,880	317,994
	2,399,418	2,575,180

財務報表附註(續)

2017年12月31日

36. 經營租賃安排(續)

(b) 作為承租人

本集團根據經營租賃安排租用若干租賃物業。物業的租約年期介乎六個月至20年(2016年：1至20年)。

於2017年12月31日，本集團根據不可撤銷經營租賃的未來最低應付租金總額按到期日分析如下：

	2017年 千港元	2016年 千港元
一年內	100,389	76,355
第二年至第五年(包括首尾兩年)	11,984	70,858
五年後	620	8,161
	112,993	155,374

除上述披露的經營租賃安排外，本集團為其百貨營運業務而租用若干租賃物業。租賃費用102,151,000港元(2016年：110,010,000港元)乃參照本集團產生的收入計算。

37. 承擔

(a) 除上文附註36(b)所述的經營租賃承擔及於本財務報表其他章節外，於報告期末，本集團有以下資本承擔：

	2017年 千港元	2016年 千港元
有關物業、廠房及設備、發展中投資物業、 發展中物業及無形資產的資本承擔：		
已訂約	2,968,413	1,248,697
有關應付對一間聯營公司出資款的資本承擔：		
已訂約	34,482	—

(b) 於2016年6月8日，本公司與東莞市謝崗鎮人民政府訂立合作協議書，有關參與發展中國廣東省東莞銀瓶創新區若干公共道路(非收費道路)(「該等項目道路」)的公私合夥制項目(「銀瓶PPP項目」)。

本集團負責(其中包括)提供建設該等項目道路的資金，而總建設費用不超過人民幣47.54億元(相等於約56.87億港元)，以及該等項目道路的項目管理及維護。於報告期末，本集團並無就有關銀瓶PPP項目提供資金。

有關銀瓶PPP項目的其他詳情載於本公司日期為2016年6月8日的公告。



38. 有關連人士交易

除於本財務報表其他章節所詳述的交易及結餘外，本年度內，本集團曾進行下列重大有關連人士交易：

(a) 與有關連人士的交易

	附註	2017年 千港元	2016年 千港元
向同系附屬公司收取的酒店管理費*	(i)	(5,267)	(5,362)
向粵海控股、粵海控股集團有限公司及其若干附屬公司收取的租金收入*	(ii)	(26,125)	(29,111)
向一間同系附屬公司收取的供水收入*	(iii)	(35,321)	(29,014)
粵港供水控股支付及應付股息予粵海控股集團有限公司及其若干附屬公司	(iv)	169,598	111,780
本公司支付股息予粵海控股集團有限公司及其若干附屬公司	(iv)	1,643,587	1,231,403
供水公司支付股息予粵海控股	(iv)	—	37,543
粵海控股收取的利息費用	(v)	—	18,522
一間同系附屬公司收取的利息費用	(vi)	18,828	1,525
向一間同系附屬公司售電*	(vii)	—	(12,961)
向一間同系附屬公司支付諮詢服務費用	(viii)	6,530	1,655

附註：

- (i) 酒店管理費乃根據本集團與相關同系附屬公司訂立的協議條款收取。
 - (ii) 截至2017年12月31日止年度，本集團根據與該等有關連人士訂立的相關租賃協議收取29,117,000港元(2016年：31,629,000港元)的租金收入及其他開支的支銷，其中租金收入為26,125,000港元(2016年：29,111,000港元)。
 - (iii) 提供未經處理原水的收入，乃根據本集團與一間同系附屬公司訂立的協議條款收取。
 - (iv) 已付及應付的股息乃按照各自的董事會及股東會議上所建議及宣派的股息比率作出。
 - (v) 利息費用按中國人民銀行公布的三年期人民幣貸款基準年利率的81.3%計息。
 - (vi) 利息費用分別就一筆貸款結餘按中國人民銀行公布的三年期人民幣貸款基準年利率的95%及就另一筆貸款結餘按中國人民銀行公布的五年期人民幣貸款基準年利率的94%計息。
 - (vii) 截至2016年12月31日止年度，本集團根據相關協議條款收取售電收入15,165,000港元(包含稅費2,204,000港元)。
 - (viii) 諮詢服務費用乃按本集團與一間同系附屬公司訂立的協議條款收取。
- * 該等有關連人士交易亦構成上市規則第14A章所界定的持續關連交易。

財務報表附註(續)

2017年12月31日

38. 有關連人士交易(續)

(b) 與有關連人士之其他交易

- (i) 於2016年12月31日，本集團的一間同系附屬公司(亦為本集團一間非全資附屬公司一名股東)已就本集團非全資附屬公司的責任，按照其於該附屬公司的權益比例，以個別基準提供擔保最多人民幣71,680,000元。擔保於本年度已獲解除。
- (ii) 於2017年4月18日，本公司從粵海控股集團有限公司收購粵海置地的約73.82%股權。收購對價以現金人民幣839,500,000元(相等於約945,847,000港元)支付，並發行及配發272,890,019股代價股份。代價乃參考獨立專業估價師所作的估值及雙方同意的折價。該交易亦分別構成上市規則第14章及第14A章所界定的須予披露及關連交易。有關交易詳情載於本公司日期為2017年2月24日之通函。
- (iii) 於2017年7月7日，粵海水務(香港)與廣東粵海水務股份有限公司(「粵海水務股份」，粵海控股的間接全資附屬公司)及汕頭市城市建設開發總公司(「汕頭城市建設」，獨立第三方)訂立協議，據此，粵海水務(香港)及粵海水務股份同意於汕頭自來水公司改制為一間有限責任公司後分別向其出資分別人民幣16.39億元(相當於約19.25億港元)及人民幣0.67億元(相當於約0.79億港元)。

於2017年11月30日完成上述出資後，粵海水務(香港)、粵海水務股份及汕頭城市建設分別持有汕頭自來水公司49%、2%及49%股本權益。出資亦構成上市規則第14A章所界定的關連交易。有關交易詳情載於本公司日期為2017年7月7日之公告。

(c) 與有關連人士的承擔

本集團(作為出租人)與粵海控股、粵海控股集團有限公司及本公司若干同系附屬公司(統稱「粵海控股集團」)訂立多份租賃協議，出租位於香港及中國內地的多個物業單位作為辦公室。年內向粵海控股集團收取的總金額載於財務報表附註38(a)。本集團與有關連人士的承擔詳情見下文：

- (i) 於2016年11月28日，GPIL(本公司的非全資附屬公司)與粵海置地訂立租賃協議，由2016年12月1日起計為期三年，期間內出租粵海投資大廈18樓作為辦公室，月租為262,922港元。於2017年4月18日，粵海置地成為本公司的附屬公司。於2016年12月31日，本集團預期，於截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度各年應收粵海置地的總租金收入將分別約為3,155,000港元、3,155,000港元及2,892,000港元。
- (ii) 於2013年11月29日，Global Head與粵海制革有限公司(「粵海制革」)(粵海控股集團有限公司擁有71.34%權益的附屬公司及本公司的同系附屬公司)訂立租賃協議，由2014年2月6日起計為期三年，期間內出租粵海投資大廈19樓A2室作為辦公室，月租為40,960港元。於2016年11月28日，Global Head與粵海制革訂立另一份三年期辦公室租賃協議，由2017年2月6日起計，月租為44,500港元。於2017年12月31日，本集團預期，於截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度各年應收粵海制革的總金額將分別為534,000港元、534,000港元及52,000港元。於2016年12月31日，本集團預期，於截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度各年應收粵海制革的總金額將分別約為485,000港元、534,000港元及586,000港元。



38. 有關連人士交易(續)

(c) 與有關連人士的承擔(續)

- (iii) 於2014年5月29日，Global Head與粵海控股集團有限公司訂立租賃協議，於2014年6月2日起至2017年5月31日期間內出租粵海投資大廈27樓作為辦公室，月租為247,456港元。於2017年5月31日，Global Head與粵海控股集團有限公司續訂租賃協議，於2017年6月1日起至2018年7月31日止，月租約為268,000港元。於2017年12月31日，本集團預期，於截至2018年12月31日止年度應收粵海控股集團有限公司的總租金收入將為1,876,000港元。於2016年12月31日，本集團預期，於截至2017年12月31日止年度應收粵海控股集團有限公司的總租金收入將約為1,237,000港元。
- (iv) 於2014年9月30日，廣東天河城(本公司的非全資附屬公司)與粵海控股訂立租賃協議，由2014年10月1日起計為期三年，期間內出租天河城大廈42樓及45樓的物業作為辦公室，月租為人民幣885,166.10元。於2017年9月28日，廣東天河城與粵海控股續訂租賃協議，由2017年10月1日起計為期三年，租期首兩個月及餘下租期的月租分別為人民幣442,583.05元及人民幣885,166.10元。於2017年12月31日，本集團預期，於截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度各年應收粵海控股的總租金收入將分別約為12,707,000港元、12,707,000港元及9,530,000港元。於2016年12月31日，本集團預期，於截至2017年12月31日止年度應收粵海控股的總租金收入金額將約為8,906,000港元。
- (v) 於2015年7月15日，Global Head與粵海控股集團有限公司訂立租賃協議，由2015年8月1日起至2018年7月31日，期間內出租粵海投資大廈26樓、29樓B1室及30樓作為辦公室，月租為683,595港元。於2017年12月31日，本集團預期，於截至2018年12月31日止年度應收粵海控股集團有限公司的總租金收入約為4,785,000港元。於2016年12月31日，本集團預期，於截至2017年及2018年12月31日止年度各年應收粵海控股集團有限公司的總租金收入將分別約為7,520,000港元及4,785,000港元。
- (vi) 於2015年7月20日，廣東天河城與粵海控股訂立租賃協議，由2015年7月21日起計為期三年，期間內出租天河城大廈35樓01、02A、07B及08室的物業作為辦公室，月租為人民幣161,332.95元。於2017年12月31日，本集團預期，於截至2018年12月31日止年度應收粵海控股的總租金收入將約為1,283,000港元。於2016年12月31日，本集團預期，於截至2017年及2018年12月31日止年度各年應收粵海控股的總租金收入將分別約為2,164,000港元及1,198,000港元。

(d) 與有關連人士的未償還結餘

	附註	2017年 千港元	2016年 千港元
應收下列公司結餘：			
最終控股公司	(i)	—	83
同系附屬公司	(i)	2,503	2,808
一間同系附屬公司	(ii)	3,077	1,347
聯營公司	(v)	12,559	—
應付下列公司結餘：			
直接控股公司	(i)	(48,827)	(43,262)
最終控股公司	(iii)	(3,289)	(3,011)
同系附屬公司	(i)	(131,517)	(104,292)
來自一間同系附屬公司的貸款	(iv)	(421,720)	(401,013)

財務報表附註(續)

2017年12月31日

38. 有關連人士交易(續)

(d) 與有關連人士的未償還結餘(續)

附註：

- (i) 結餘為無抵押、不計息及無特定還款期。
- (ii) 結餘為無抵押、不計息及須於30天內償還。
- (iii) 結餘中包括2,997,000港元(2016年：2,708,000港元)為從最終控股公司收到的租賃訂金。此餘額為無抵押、不計息及在租賃協議結束後償還。到期剩餘餘額為無抵押、不計息及無特定還款期。
- (iv) 結餘包括指一間同系附屬公司一筆貸款21,534,000港元(2016年：26,828,000港元)，為無抵押、按中國人民銀行公佈的五年期人民幣貸款基準年利率的94%計息。此到期餘額於截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度各年內償還7,178,000港元(2016年：6,707,000港元)。到期剩餘餘額為一間同系附屬公司的另一筆貸款400,186,000港元(2016年：374,185,000港元)，為無抵押、按中國人民銀行公佈的三年期人民幣貸款基準年利率的95%計息。到期餘額於2019年內償還。
- (v) 結餘包括應收一間聯營公司股息11,784,000港元(2016年：無)。該結餘為無抵押、不計息及無特定還款期。

(e) 本集團主要管理人員薪酬

	2017年 千港元	2016年 千港元
短期僱員福利	7,949	8,223
終止受僱後福利	580	602
以股份結算的股票期權福利淨額	392	1,164
已付主要管理人員總薪酬	8,921	9,989

董事酬金的其他詳情載於財務報表附註8。

39. 關連交易

根據上市規則第14A章須予披露的本集團於年內進行的關連交易及持續關連交易如下：

(A) 關連交易

(a) 粵海置地收購

於2017年1月19日，本公司及粵海控股集團有限公司已訂立買賣協議(「買賣協議」)，以有條件地向粵海控股集團有限公司收購粵海置地已發行股本約73.82%(「粵海置地收購」)。粵海置地股份於香港聯合交易所有限公司上市。根據買賣協議，粵海置地收購的代價當中(i)人民幣839,500,000元將以現金支付；及(ii)合共人民幣2,518,500,000元(相等於約2,835,327,000港元)將以按每股代價股份10.39港元發行及配發272,890,019股本公司股份(「代價股份」)之方式支付。

粵海置地主要於中國深圳布心區內從物業投資及發展業務。粵海置地收購符合本集團物業投資及開發板塊的持續戰略，將其版圖進一步擴展至深圳。此外，此收購使本集團能夠抓緊布心區(即深圳黃金地段)的發展商機，並提升本集團日後的戰略增長，同時亦為本集團日後擴充建立具規模的上市平台，促進整合在地產板塊方面的管理專長及資源。



39. 關連交易(續)

(A) 關連交易(續)

(a) 粵海置地收購(續)

根據買賣協議，粵海置地收購須待若干條件(「先決條件」)獲達成或(如適用)豁免後，方可作實。倘於2017年6月30日之前無法達成(或豁免)先決條件，買賣協議將予終止，惟粵海控股集團有限公司與本公司另行協定除外。

粵海控股集團有限公司為本公司的直接控股公司，故為本公司的關連人士。根據上市規則，粵海置地收購構成本公司的須予披露交易，須遵守申報、公告及獨立股東批准的規定。有關交易的其他詳情，請參閱本公司日期為2017年1月19日的公告及本公司日期為2017年2月24日的通函。

粵海置地收購已於2017年3月20日舉行的本公司股東特別大會上獲批准，而272,890,019股代價股份已於2017年4月18日完成粵海置地收購後配發及發行予粵海控股集團有限公司，並入賬列作繳足。由於2017年4月18日一股代價股份的收市價為11.64港元，代價股份約為3,176,440,000港元。於完成後，粵海置地成為本公司的附屬公司。

(b) 汕頭自來水集團收購

於2017年7月7日，粵海水務(香港)(本公司的全資附屬公司)及粵海水務股份與汕頭城市建設(即汕頭自來水公司當時的唯一股權持有人及獨立於本公司及其關連人士的第三方)訂立增資及合資協議(「增資及合資協議」)，內容關於認購汕頭自來水公司註冊資本。根據增資及合資協議，粵海水務(香港)及粵海水務股份各自同意於重組成有限責任公司後分別向汕頭自來水公司注資人民幣16.39億元(相等於約19.25億港元)及人民幣6,700萬元(相等於約7,900萬港元)。於交易後，粵海水務(香港)、粵海水務股份及汕頭城市建設將分別持有汕頭自來水公司49%、2%及49%權益。汕頭自來水公司主要向中國廣東汕頭中部地區供水以及安裝及維護供水設施。

由於汕頭自來水公司的主要業務為向汕頭中部地區供水，藉著悠久的經營歷史對區內供水業務深入了解，汕頭自來水公司的業務與本集團的供水業務相輔相成，而於汕頭自來水公司的投資代表本集團進軍汕頭供水市場的重要戰略舉措。交易使本集團能夠擴大市場份額及增加於廣東供水行業的市場影響力，將有利本集團在廣東省城市日後任何供水相關項目合作。

粵海水務股份為粵海控股(即本公司的最終控股公司)的間接全資附屬公司。因此，粵海水務股份為本公司的關連人士，根據上市規則，交易構成本公司的關連交易，須遵守申報及公佈規定，但獲豁免獨立股東批准的規定。有關交易的其他詳情載於本公司日期為2017年7月7日的公告內。

財務報表附註(續)

2017年12月31日

39. 關連交易(續)

(B) 持續關連交易

(a) 酒店管理協議

- (i) 於2016年12月16日，粵海國際酒店管理(中國)有限公司(「粵海酒管(中國)」，本公司的間接全資附屬公司)與得鴻投資有限公司(粵海控股集團有限公司(本公司的直接控股公司)的間接全資附屬公司)訂立一項管理服務協議，在2017年1月1日至2019年12月31日期間由粵海酒管(中國)管理上海粵海酒店，代價為上海粵海酒店所產生總營業收入之2%加經營溢利之6%；
- (ii) 於2016年12月16日，粵海酒管(中國)與深圳市東深投資控股有限公司(持有粵海控股集團有限公司100%股權的粵海控股的直接全資附屬公司)訂立一項管理服務協議，在2017年1月1日至2019年12月31日期間由粵海酒管(中國)管理深圳市東深投資控股有限公司粵海之星酒店(「粵海之星酒店」)，代價為粵海之星酒店所產生總營業收入之2%加經營溢利之2%，惟須達成表現目標；及
- (iii) 於2016年12月16日，粵海酒管(中國)與廣良興(香港)地產有限公司(粵海控股集團有限公司的間接全資附屬公司)訂立一項管理服務協議，在2017年1月1日至2019年12月31日期間由粵海酒管(中國)管理河南省粵海酒店(「河南粵海酒店」)，代價為河南省粵海酒店所產生總營業收入之2%加經營溢利之6%。

上述所有酒店管理協議統稱為「該等酒店管理協議」。

截至2017年12月31日止年度，根據該等酒店管理協議條款，本集團向上述同系附屬公司提供的酒店管理及其他服務產生的總收入約為人民幣4,566,000元(相當於約5,267,000港元)(2016年：人民幣4,586,000元(相當於約5,362,000港元)，在前相關期間內生效的協議下)。

(b) 租賃及相關協議

- (i) 於2016年11月28日，GPIL與粵海置地(粵海置地於2017年4月18日成為本公司附屬公司前為粵海控股集團有限公司的附屬公司)訂立租賃協議，由2016年12月1日起計為期三年，期間內出租粵海投資大廈18樓作為辦公室，月租為262,922港元；
- (ii) 於2013年11月29日，Global Head與粵海制革訂立租賃協議，由2014年2月6日起計為期三年，期間內出租粵海投資大廈19樓A2室作為辦公室，月租為40,960港元。於2016年11月28日，Global Head與粵海制革續訂租賃協議，由2017年2月6日起計為期三年，月租為44,500港元；
- (iii) 於2014年5月29日，Global Head與粵海控股集團有限公司訂立租賃協議，由2014年6月2日起至2017年5月31日期間，期間內出租粵海投資大廈27樓作為辦公室，月租為247,456港元。於2017年5月31日，Global Head與粵海控股集團有限公司續訂租賃協議，由2017年6月1日起至2018年7月31日期間，月租為268,000港元；及
- (iv) 於2015年7月15日，Global Head與粵海控股集團有限公司訂立租賃協議，由2015年8月1日起計為期三年，期間內出租粵海投資大廈26樓、29樓B1室及30樓作為辦公室，月租為683,595港元。



39. 關連交易(續)

(B) 持續關連交易(續)

(b) 租賃及相關協議(續)

上述租賃協議統稱為「粵海投資大廈協議」。

於截至2017年12月31日止年度內，根據粵海投資大廈協議內的相關條款已收總額約為12,056,000港元(2016年：13,703,000港元，在前相關期間內生效的協議下)。

(v) 於2014年9月30日，廣東天河城與粵海控股訂立租賃協議，由2014年10月1日起計為期三年，出租天河城大廈42樓及45樓作為辦公室，月租為人民幣885,166.10元。於2017年9月28日，廣東天河城與粵海控股續訂租賃協議，由2017年10月1日起計為期三年，租期首兩個月及餘下租期的月租分別為人民幣442,583.05元及人民幣885,166.10元；及

(vi) 於2015年7月20日，廣東天河城與粵海控股訂立租賃協議，由2015年7月21日起計為期三年，出租天河城大廈35樓01、02A、07B及08室的物業作為辦公室，月租為人民幣161,332.95元。

此外，粵海控股亦須就廣東天河城全資附屬公司為該等物業提供物業管理服務向該附屬公司支付管理費及其他開支。有關費用及開支乃經參考粵海控股就佔用上述物業使用各種服務的適用收費率及實際使用水平後計算。

第(v)及第(vi)項的租賃協議合稱「東塔樓協議」。

截至2017年12月31日止年度內，根據東塔樓協議條款的已收總金額約為人民幣14,789,000元(相當於約17,061,000港元)(2016年：人民幣15,331,000元(相當於約17,926,000港元)，在前相關期間內生效的協議下)。

(vii) 於2015年10月30日，廣東天河城百貨有限公司(本公司的非全資附屬公司)與廣州金東源房地產開發有限公司(粵海控股的全資附屬公司)訂立租賃協議(「粵海仰忠滙協議」)及與粵海物業管理有限公司越秀分公司(粵海控股及粵海控股集團有限公司間接全資附屬公司)越秀分公司訂立管理服務協議(「管理協議」)，由2015年11月1日起計為期三年，承租廣州粵海仰忠滙地載1層的物業作為百貨營運。根據粵海仰忠滙協議，月租為由租賃協議日期起計至首九個月屆滿之日止期間營業額的2.6%(扣除適用稅項)，餘下年期將增至營業額的3.5%。根據管理協議，管理費將為每平方米人民幣25元(包括中央空調及公共場地水電費用)及其他開支(如有)。

於截至2017年12月31日止年度內，根據粵海仰忠滙協議及管理協議內的相關條款的總額約為人民幣2,020,000元(相當於約2,330,000港元)(2016年：人民幣2,442,000元(相當於約2,856,000港元))。

財務報表附註(續)

2017年12月31日

39. 關連交易(續)

(B) 持續關連交易(續)

(c) 常平協議

於2016年11月7日，供水公司與東莞常平粵海水務有限公司(「常平水務」，粵海控股的間接全資附屬公司)續訂協議(「常平協議」)，據此，供水公司同意由2017年1月1日起至2018年12月31日期間為常平水務提供未經處理的原水，惟雙方於限期屆滿前可協議續期。

截至2017年12月31日止年度內，根據常平協議的條款由供水公司提供原水所得總收入約為人民幣30,618,000元(相當於約35,321,000港元)(2016年：人民幣24,813,000元(相當於約29,014,000港元)，在前相關期間內生效的協議下)。

(d) 供電協議

於2016年6月30日，中山火力發電與中山中粵馬口鐵工業有限公司(「中粵馬口鐵」，即粵海控股集團有限公司擁有59.19%權益的附屬公司廣南(集團)有限公司的全資附屬公司)訂立協議(「供電協議」)。根據供電協議及按照中山火力發電、中粵馬口鐵及廣東電網有限責任公司(「廣東電網」)就中山火力發電透過廣東電網提供的電網向中粵馬口鐵供電訂立的正式協議(「三方協議」)，中山火力發電同意持續供應，而中粵馬口鐵同意持續購買由廣東電網提供電網的電力，年期由2016年6月13日至2016年12月31日。

截至2016年12月31日止年度，根據供電協議及三方協議擬進行的交易條款來自供電的總收入約為人民幣12,969,000元(相當於約15,165,000港元)。

本公司所有獨立非執行董事已審閱上述持續關連交易，並全體一致確認該等持續關連交易乃訂立於(i)於本集團正常及日常業務過程中；(ii)按照一般商務條款或更佳條款；及(iii)根據規管該等交易的有關協議的條款進行，而交易條款屬公平合理，並符合本公司股東的整體利益。

本公司核數師已獲聘請根據香港會計師公會發出的香港保證應聘服務準則第3000號審核或審閱過程財務資料以外的保證應聘，及參考執行指引第740號根據香港上市規則發出的持續關連交易核數師函件，以就本集團持續關連交易作出報告。本公司核數師已根據上市規則第14A.56條出具無保留意見函件，函件載有對本集團上述披露的持續關連交易的結果及總結。本公司已將有關核數師函件副本送呈香港聯交所。

40. 出售一間附屬公司

	附註	2017年 千港元	2016年 千港元
所出售淨資產：			
物業、廠房及設備	13	437	-
現金及銀行結存		1,624	-
存貨		22	-
應收賬款、預付款項及按金		1,959	-
應付賬款及應計負債		(3,318)	-
		724	-
出售一間附屬公司收益	5	2,968	-
		3,692	-
支付方式：			
現金		3,692	-



40. 出售一間附屬公司(續)

出售一間附屬公司的現金及現金等價物淨流入分析如下：

	2017年 千港元	2016年 千港元
現金代價	3,692	-
所出售現金及銀行結存	(1,624)	-
出售一間附屬公司的現金及現金等價物淨流入	2,068	-

41. 資產抵押

於2017年及2016年12月31日，除了68,242,000港元(2016年：50,306,000港元)已抵押作為服務特許權協議的履約擔保外，本集團概無抵押其他資產，使本集團獲授予若干銀行貸款。

42. 按種類分析財務工具

各類財務工具於報告期末的賬面值如下：

財務資產

2017年

	貸款及 應收賬款 千港元	可供出售 的財務資產 千港元	總額 千港元
可供出售的財務資產	-	8,098,595	8,098,595
服務特許權安排之應收款	934,765	-	934,765
計入應收賬款、預付款項及按金項下的財務資產	928,446	-	928,446
應收聯營公司款	12,559	-	12,559
應收附屬公司非控股股東款	66,113	-	66,113
已抵押銀行存款	68,242	-	68,242
受限制銀行存款	136,989	-	136,989
現金及銀行結存	7,565,286	-	7,565,286
	9,712,400	8,098,595	17,810,995

2016年

	貸款及 應收賬款 千港元	可供出售 的財務資產 千港元	總額 千港元
可供出售的財務資產	-	7,628,281	7,628,281
服務特許權安排之應收款	427,536	-	427,536
計入應收賬款、預付款項及按金項下的財務資產	700,215	-	700,215
應收附屬公司非控股股東款	93,548	-	93,548
已抵押銀行存款	50,306	-	50,306
現金及銀行結存	7,194,452	-	7,194,452
	8,466,057	7,628,281	16,094,338

財務報表附註(續)

2017年12月31日

42. 按種類分析財務工具(續)

財務負債

	按攤銷成本列賬的財務負債	
	2017年 千港元	2016年 千港元
計入應付賬款、應計負債及其他負債項下的財務負債	4,213,168	3,395,038
應付附屬公司非控股股東款	174,886	199,673
銀行及其他借貸	5,329,120	5,427,818
	9,717,174	9,022,529

43. 財務工具的公允值等級

本集團財務工具的賬面值與公允值(其賬面值與公允值合理地相若者除外)載列如下：

本集團

	賬面值		公允值	
	2017年 千港元	2016年 千港元	2017年 千港元	2016年 千港元
財務資產				
可供出售的財務資產	8,093,040	7,623,090	8,093,040	7,623,090

除服務特許權安排之應收款以及銀行及其他借貸的非流動部分外，管理層已評估，於2017年及2016年12月31日，本集團的財務資產及負債的公允值與其賬面值沒有重大差別。

財務資產及負債的公允值按該工具可於當前交易中由雙方自願進行交換的金額入賬，強制或清算出售除外。

應收款及銀行及其他借貸的非流動部分的公允值乃按條款、信貸風險及餘下年期類似的工具現時可用的利率將預期未來現金流量貼現計算。本集團於2017年及2016年12月31日的銀行及其他借貸的違約風險不大。

公允值等級

下表說明本集團財務工具的公允值計量等級：

按公允值計量的資產：

	採用以下數據的公允值計量			總額 千港元
	於活躍市場 的報價 (第一級) 千港元	重大可觀察 的輸入數據 (第二級) 千港元	重大不可觀察 的輸入數據 (第三級) 千港元	
於2017年12月31日				
可供出售的財務資產	-	8,093,040	-	8,093,040
於2016年12月31日				
可供出售的財務資產	-	7,623,090	-	7,623,090

年內，第一級與第二級之間並無任何公允值計量的轉撥，亦無從第三級轉入或轉出(2016年：無)。



44. 財務風險管理目標及政策

本集團的主要財務工具包括銀行及其他借貸、可供出售的財務資產、現金及銀行結存以及短期定期存款。該等財務工具的主要目的為就本集團的營運籌集資金。本集團擁有服務特許權安排之應收款、應收賬款及應付賬款等多項其他財務資產及負債，乃自其營運中直接產生。

本集團財務工具所產生的主要風險為利率風險、外幣風險、信貸風險及流動資金風險。董事會檢討及協定管理此等風險的政策概述如下。

(i) 利率風險

本集團的市場利率風險主要涉及本集團的浮息債務責任。

在所有其他可變因素維持不變的情況下，倘利率普遍增加100基點，本集團截至2017年12月31日止年度的稅前利潤將減少51,478,000港元。倘利率普遍減少10基點，截至2017年12月31日止年度本集團的稅前利潤將增加5,148,000港元。

在所有其他可變因素維持不變的情況下，倘利率普遍增加100基點，本集團截至2016年12月31日止年度的稅前利潤將減少53,005,000港元。倘利率普遍減少10基點，截至2016年12月31日止年度本集團的稅前利潤將增加5,301,000港元。

(ii) 外幣風險

本集團須承擔交易貨幣風險，乃源自經營單位中以單位功能貨幣以外的貨幣計值的收入或費用。本集團的貨幣資產、融資及交易主要以人民幣及港元計值。本集團承擔源自港元兌人民幣的匯率變動的外匯風險。本集團現無意對沖其外匯波動風險。然而，本集團將持續檢討經濟狀況及其外匯風險情況，並將於日後有需要時採取合適的對沖措施。

在所有其他可變因素維持不變的情況下，倘港元兌人民幣上升3%，本集團截至2017年12月31日止年度的稅前利潤將增加81,626,000港元。倘港元兌人民幣下降3%，本集團截至2017年12月31日止年度的稅前利潤將減少81,626,000港元。

在所有其他可變因素維持不變的情況下，倘港元兌人民幣上升3%，本集團截至2016年12月31日止年度的稅前利潤將減少18,080,000港元。倘港元兌人民幣下降3%，本集團截至2016年12月31日止年度的稅前利潤將增加18,080,000港元。

(iii) 信貸風險

本集團僅與信譽良好的第三方交易。本集團的政策為對所有欲以信貸交易的客戶進行信貸審核程序。此外，本集團會持續監察應收款項結餘，使本集團的壞賬風險甚低。

源自本集團其他財務資產(包括現金及銀行結存、受限制銀行存款、服務特許權安排之應收款、其他應收賬款及按金及可供出售的財務資產)的信貸風險乃因對手方違約而產生，最高風險金額相等於該等工具的賬面值。

由於本集團僅與信譽良好的第三方交易，故毋須要求抵押品。

財務報表附註(續)

2017年12月31日

44. 財務風險管理目標及政策(續)

(iv) 流動資金風險

本集團力求透過使用計息銀行及其他借貸，保持融資持續性與靈活性之間的平衡。

本集團將持續實行審慎的融資政策，並確保維持足夠的現金及信貸額度，以應付其流動資金需要。

於報告期末，本集團的財務負債到期時間(按已訂約未貼現付款計算)如下：

	按要求 千港元	少於 3個月 千港元	3至 12個月 千港元	1至5年 千港元	超過5年 千港元	總額 千港元
2017年12月31日						
計入應付賬款、應計負債及其他負債 項下的財務負債	198,842	3,132,085	267,873	650,484	-	4,249,284
應付附屬公司非控股股東款	-	-	174,886	-	-	174,886
銀行及其他借貸	-	-	5,234,186	120,071	49,908	5,404,165
	198,842	3,132,085	5,676,945	770,555	49,908	9,828,335

	按要求 千港元	少於 3個月 千港元	3至 12個月 千港元	1至5年 千港元	超過5年 千港元	總額 千港元
2016年12月31日						
計入應付賬款、應計負債及 其他負債項下的財務負債	157,376	2,308,130	375,828	607,354	-	3,448,688
應付附屬公司非控股股東款	-	-	199,673	-	-	199,673
銀行及其他借貸	-	-	1,103,445	4,443,238	50,845	5,597,528
	157,376	2,308,130	1,678,946	5,050,592	50,845	9,245,889

資本管理

本集團的資本管理的主要目的是確保本集團有能力持續運作及維持穩健的資本比率以支持其業務及使股東價值最大化。

本集團管理其資本架構並視乎經濟狀況作出調整。為維持或調整資本架構，本集團可調整向股東支付的股息、向股東退還資本或發行新股份。截至2017年及2016年12月31日止年度，此資本管理的目的、政策或程序不變。

本集團使用負債淨額對經調整資本比率監控資本，該比率界定為負債淨額除以經調整股本總額。本集團的政策是將比率維持於100%以下。負債淨額包括應付附屬公司非控股股東款、銀行及其他借貸、來自一間同系附屬公司貸款，減現金及銀行結存。

	2017年 千港元	2016年 千港元
應付附屬公司非控股股東款	174,886	199,673
銀行及其他借貸	5,329,120	5,427,818
來自一間同系附屬公司貸款	421,720	401,013
減：現金及銀行結存	(7,565,286)	(7,194,452)
現金淨額	(1,639,560)	(1,165,948)
本公司所有者應佔權益	40,214,459	32,221,968
負債淨額對經調整資本比率	不適用	不適用



45. 本公司財務狀況表

於報告期末本公司財務狀況表的資料載列如下：

	2017年 千港元	2016年 千港元
非流動資產		
物業、廠房及設備	1,911	924
於附屬公司的投資	15,806,145	14,324,562
非流動資產總額	15,808,056	14,325,486
流動資產		
應收附屬公司款	3,868,821	338,947
可供出售的財務資產	–	147,581
應收賬款、預付款項及按金	2,282	19,519
現金及銀行結存	64,664	23,599
流動資產總額	3,935,767	529,646
流動負債		
應付賬款及應計負債	(55,866)	(37,029)
銀行借貸	(5,065,151)	(768,122)
流動負債總額	(5,121,017)	(805,151)
流動負債淨額	(1,185,250)	(275,505)
總資產減流動負債	14,622,806	14,049,981
非流動負債		
銀行借貸	–	(4,286,551)
資產淨值	14,622,806	9,763,430
權益		
股本	8,966,177	5,789,737
儲備(附註)	5,656,629	3,973,693
權益總額	14,622,806	9,763,430

黃小峰
董事

曾翰南
董事

財務報表附註(續)

2017年12月31日

45. 本公司財務狀況表(續)

附註：

本公司的儲備概要載列如下：

	資本儲備 千港元	股票 期權儲備 千港元 (附註31(ii))	外匯 波動儲備 千港元	特別儲備 千港元 (附註31(i))	保留溢利 千港元	總額 千港元
於2016年1月1日	1,733,711	29,029	(14,813)	128,207	1,807,959	3,684,093
已行使股票期權，扣除股份發行費用	-	(16,802)	-	-	-	(16,802)
以股份結算的股票期權安排	-	3,192	-	-	-	3,192
已失效的股票期權	-	(101)	-	-	101	-
本年度全面收入總額	-	-	-	-	2,558,521	2,558,521
已派2015年末期股息	-	-	-	-	(1,503,519)	(1,503,519)
已派2016年中期股息	-	-	-	-	(751,792)	(751,792)
根據承諾自保留溢利轉撥	-	-	-	13,920	(13,920)	-
發行新普通股時轉撥至保留溢利	-	-	-	(61,275)	61,275	-
於2016年12月31日及2017年1月1日	1,733,711	15,318	(14,813)	80,852	2,158,625	3,973,693

	資本儲備 千港元	股票 期權儲備 千港元 (附註31(ii))	外匯 波動儲備 千港元	特別儲備 千港元 (附註31(i))	保留溢利 千港元	總額 千港元
於2017年1月1日	1,733,711	15,318	(14,813)	80,852	2,158,625	3,973,693
以股份結算的股票期權安排	-	693	-	-	-	693
已失效的股票期權	-	(877)	-	-	877	-
本年度全面收入總額	-	-	-	-	4,591,573	4,591,573
已派2016年末期股息	-	-	-	-	(1,961,346)	(1,961,346)
已派2017年中期股息	-	-	-	-	(947,984)	(947,984)
根據承諾自保留溢利轉撥	-	-	-	25,934	(25,934)	-
發行新普通股時轉撥至保留溢利	-	-	-	(106,786)	106,786	-
於2017年12月31日	1,733,711	15,134	(14,813)	-	3,922,597	5,656,629

46. 報告期後事項

於2018年2月1日，粵海水務(香港)與粵海水務股份及中國一冶集團有限公司(獨立第三方)成功於廣東省陽江市投得一水資源項目(「該項目」)。本集團會向為該項目而成立的合資公司出資人民幣1.31億元(相等於約1.62億港元)。該交易的進一步詳情載於本公司日期為2018年2月1日的公告內。

47. 財務報表的核准

本財務報表經董事會於2018年3月28日核准並授權刊發。

本集團持有之主要物業

2017年12月31日

物業、廠房及設備詳情

物業	地段編號	用途
香港華美粵海酒店 香港灣仔駱克道57-73號 及謝斐道84-88號	內地段2819號E段第1分段 及D段第2分段、 內地段2818號F段、 內地段2817號之餘段、 內地段2818號G段及 內地段2817號D段之餘段	酒店
香港粵海酒店 香港九龍尖沙咀 寶勒巷18號	九龍內地段8340、8342、 8550、8748及8915號	酒店
粵海喜來登酒店 中國廣東省廣州市天河區 天河路208號	不適用	酒店
深圳粵海酒店 中國廣東省深圳市羅湖區 深南東路	不適用	酒店
珠海粵海酒店 中國廣東省珠海市 拱北粵海東路1145號	不適用	酒店、寫字樓及 服務式住宅
中山火力發電廠 中國廣東省中山市 黃圃鎮的土地及建築物	不適用	工廠
香港干諾道中148號 粵海投資大廈 2樓平台、18樓、22樓B室、 28樓、29樓A及B2室	部份海洋地段332號、 海洋地段333號、 海洋地段334號A段及餘段、 海洋地段335號、 海洋地段336號A段及餘段、 內地段2142號及 內地段2143號	寫字樓
清溪供水設施 中國廣東省東莞市 清溪鎮清溪大道 28號，上元路三 坑水庫旁及東 環路契爺石水庫旁	不適用	供水設施

經營特許權詳情

無形資產	現時使用情況
供水項目(從東莞至深圳)的土地使用權、水庫及相關建築	供水
收費公路項目的收費道路經營權及相關建築	收費道路

本集團持有之主要物業(續)

2017年12月31日

投資物業詳情

物業	本集團應佔 物業權益	租約類別	現時使用情況
中國廣東省廣州市天河區 天河路208號 粵海天河城大廈及 天河城購物中心	76.13%	中期	商業及購物商場
香港干諾道中148號 粵海投資大廈地下、 1樓、5-10樓、11樓A室及B2室、 12樓、16樓、19樓、20樓B室、 22樓A室、23樓、25-27樓、 29樓B1室及30樓	100%	長期	商業
中國天津市 和平區和平路 與赤峰道交口	76.02%	中期	購物商場

發展中投資物業及發展中物業詳情

物業	本集團應佔 物業權益	土地面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	現時使用情況
中國廣東省廣州市番禺區 南村鎮里仁洞村 迎賓路東側	31.06%	52,801	385,000	商業
中國廣東省深圳市羅湖區 東昌路一號	73.82%	66,526	-	-

已竣工待售物業詳情

物業	本集團應佔 物業權益	土地面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	現時使用情況
中國廣東省廣州市 番禺區東鄉村 三支香水道南則如英居	59.06%	38,771	127,597	住宅



GDH 粤海

粤海投资有限公司
GUANGDONG INVESTMENT LIMITED

