

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



## GUANGDONG INVESTMENT LIMITED (粵海投資有限公司)

(於香港註冊成立之有限公司)  
(股份代號：00270)

### 2019年度業績公告

#### 截至12月31日止年度財務摘要

	2019年 千港元	2018年 千港元	變動 %
收入	<u>16,691,209</u>	<u>13,363,600</u>	+24.9
議價收購收益	-	296,737	
投資物業公允值變動	172,340	230,102	
稅前利潤	<u>7,481,423</u>	<u>6,894,646</u>	+8.5
歸屬於本公司所有者的溢利	<u>5,044,370</u>	<u>5,015,119</u>	+0.6
每股盈利—基本	<u>港幣 77.16 仙</u>	<u>港幣 76.71 仙</u>	+0.6
每股股息			
中期	港幣 17.30 仙	港幣 16.00 仙	
擬派末期	<u>港幣 40.50 仙</u>	<u>港幣 37.50 仙</u>	
	<u>港幣 57.80 仙</u>	<u>港幣 53.50 仙</u>	+8.0

## 綜合財務信息

截至2019年12月31日止年度

粵海投資有限公司（「本公司」）董事會（「董事會」）欣然宣佈本公司及其附屬公司（「本集團」）截至2019年12月31日止年度之綜合業績，連同2018年之比較數字如下：

### 綜合損益表

截至2019年12月31日止年度

	附註	2019年 千港元	2018年 千港元
收入	4	16,691,209	13,363,600
銷售成本		<u>(7,932,879)</u>	<u>(5,696,300)</u>
毛利		8,758,330	7,667,300
其他收入及收益	4	673,809	691,738
議價收購收益	4	-	296,737
投資物業公允值變動		172,340	230,102
銷售及分銷費用		(426,774)	(348,696)
行政費用		(1,839,353)	(1,734,204)
匯兌差異淨額		82,532	120,070
其他經營收入／(支出)淨額		137,324	(15,034)
財務費用	6	(289,715)	(149,964)
應佔聯營公司溢利減虧損		<u>212,930</u>	<u>136,597</u>
<b>稅前利潤</b>	5	7,481,423	6,894,646
所得稅費用	7	<u>(1,835,040)</u>	<u>(1,393,558)</u>
<b>本年度溢利</b>		<u>5,646,383</u>	<u>5,501,088</u>
歸屬於：			
本公司所有者		5,044,370	5,015,119
非控股權益		<u>602,013</u>	<u>485,969</u>
		<u>5,646,383</u>	<u>5,501,088</u>
<b>本公司普通權益所有者應佔每股盈利</b>	9		
基本		<u>港幣77.16仙</u>	<u>港幣76.71仙</u>
攤薄後		<u>港幣77.16仙</u>	<u>港幣76.68仙</u>

綜合全面收入表  
截至2019年12月31日止年度

	2019年 千港元	2018年 千港元
本年度溢利	<u>5,646,383</u>	<u>5,501,088</u>
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虧損：		
匯兌差額：		
換算海外業務的匯兌差額		
- 附屬公司	(999,455)	(1,946,346)
- 聯營公司	<u>(94,156)</u>	<u>(124,171)</u>
於其後期間可重新分類至損益的其他全面虧損淨額	<u>(1,093,611)</u>	<u>(2,070,517)</u>
於其後期間不可重新分類至損益的其他全面收入／（虧損）：		
指定為按公允值計入其他全面收入的股本投資的		
公允值變動，扣除稅項	137	3,807
物業、廠房及設備及使用權資產的公允值收益，扣除稅項	364,222	59,047
應佔一間聯營公司的重新計量設定收益計劃		
收入／（虧損），扣除稅項	<u>3,217</u>	<u>(10,446)</u>
	367,576	52,408
本年度其他全面虧損，扣除稅項	<u>(726,035)</u>	<u>(2,018,109)</u>
本年度全面收入總額	<u>4,920,348</u>	<u>3,482,979</u>
歸屬於：		
本公司所有者	4,503,700	3,393,731
非控股權益	<u>416,648</u>	<u>89,248</u>
	<u>4,920,348</u>	<u>3,482,979</u>

**綜合財務狀況表**  
2019年12月31日

	附註	2019年 千港元	2018年 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		6,848,039	7,017,886
投資物業		18,177,573	16,949,174
預付土地租賃款		-	306,824
使用權資產		586,680	-
商譽		574,242	301,883
於聯營公司的投資		4,136,983	3,676,701
經營特許權		13,889,229	13,047,462
服務特許權安排之應收賬款		4,477,977	1,451,496
一項合作安排之應收賬款		1,151,590	414,701
指定為按公允值計入其他全面收入的股本投資		10,146	10,191
預付款項及其他應收款		163,271	137,905
遞延稅項資產		385,948	252,019
		<u>50,401,678</u>	<u>43,566,242</u>
<b>流動資產</b>			
發展中待售物業		6,624,204	5,831,502
已竣工待售物業		3,980,357	5,053,081
按公允值計入損益的財務資產		-	7,399,210
按攤餘成本計量的其他財務資產		-	1,597,820
可收回稅項		109,098	26,053
存貨		199,630	180,939
服務特許權安排之應收賬款		86,972	13,223
應收賬款、預付款項及其他應收款	10	1,612,470	1,118,991
應收附屬公司非控股權益所有者賬款		65,703	66,670
已抵押銀行存款		42,895	42,278
受限制銀行結餘		954,719	641,314
現金及現金等價物		12,346,768	7,645,121
		<u>26,022,816</u>	<u>29,616,202</u>
流動資產總額 – 第5頁			

綜合財務狀況表（續）  
2019年12月31日

	附註	2019年 千港元	2018年 千港元
流動資產總額 – 第4頁		<u>26,022,816</u>	<u>29,616,202</u>
<b>流動負債</b>			
應付賬款、應計負債及其他負債	11	(4,594,861)	(5,055,827)
合約負債		(3,091,704)	(1,637,277)
應付稅項		(1,328,697)	(803,482)
應付附屬公司非控股權益所有者賬款		(167,215)	(159,000)
銀行及其他借貸		(1,417,013)	(1,567,092)
租賃負債		<u>(42,663)</u>	<u>-</u>
流動負債總額		<u>(10,642,153)</u>	<u>(9,222,678)</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>15,380,663</u>	<u>20,393,524</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>65,782,341</u>	<u>63,959,766</u>
<b>非流動負債</b>			
銀行及其他借貸		(6,720,265)	(7,289,915)
租賃負債		(630,171)	-
其他負債		(1,555,193)	(937,138)
遞延稅項負債		<u>(6,183,719)</u>	<u>(6,272,264)</u>
非流動負債總額		<u>(15,089,348)</u>	<u>(14,499,317)</u>
資產淨值		<u>50,692,993</u>	<u>49,460,449</u>
<b>權益</b>			
本公司所有者應佔權益			
股本		8,966,177	8,966,177
儲備		<u>32,190,190</u>	<u>31,406,078</u>
		41,156,367	40,372,255
非控股權益		<u>9,536,626</u>	<u>9,088,194</u>
權益總額		<u>50,692,993</u>	<u>49,460,449</u>

附註：

## 1. 編製基準

此年度業績公告所載有關截至 2019 年及 2018 年 12 月 31 日止年度的財務資料，並不構成本公司於該等年度的法定年度綜合財務報表，但資料數據來自該等綜合財務報表。根據香港《公司條例》(第 622 章)第 436 條的規定而須披露有關此等法定財務報表的進一步資料如下：

本公司已按香港《公司條例》(第 622 章)第 662(3)條及附表 6 第 3 部的規定，將截至 2018 年 12 月 31 日止年度的綜合財務報表送呈公司註冊處處長，及將適時遞交截至 2019 年 12 月 31 日止年度的綜合財務報表。本公司的核數師已就該兩年的綜合財務報表提交報告。報告中核數師並無保留意見，亦無提述任何其在無提出保留意見下強調須予注意的事項，也沒有任何根據香港《公司條例》(第 622 章)第 406(2)、407(2)或(3)條的述明。

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。除已竣工投資物業、若干發展中投資物業、一項指定為按公允值計入其他全面收入的股本投資及按公允值計入損益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 2019 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期間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的各项目均歸屬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、支出及現金流量均於綜合賬目時悉數抵銷。

## 1. 編製基準 (續)

倘有事實及情況顯示上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。

## 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新訂及經修訂的香港財務報告準則。

香港財務報告準則第9號修訂	具有負補償之提早還款特性
香港財務報告準則第16號	租賃
香港會計準則第19號修訂	計劃修訂、縮減或結算
香港會計準則第28號修訂	於聯營公司及合營企業的長期權益
香港（國際財務報告詮釋委員會） 詮釋第23號	所得稅處理之不確定性
香港財務報告準則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

除與編製本集團財務報表無關的香港財務報告準則第9號修訂及香港會計準則第19號修訂，以及於香港財務報告準則2015至2017年週期之年度改進中的香港財務報告準則第3號、香港財務報告準則第11號及香港會計準則第12號的修訂外，新訂及經修訂香港財務報告準則的性質及影響載述如下：

- (a) 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）—詮釋第4號釐定一項安排是否包含租賃、香港（準則詮釋委員會）—詮釋第15號經營租賃—優惠，以及香港（準則詮釋委員會）—詮釋第27號評估涉及租賃法律形式交易。該項準則載列確認、計量、呈報及披露租賃的原則，並要求承租人根據單一資產負債表內模式就所有租賃入賬以計量使用權資產及租賃負債，惟若干確認豁免除外。香港財務報告準則第16號下的出租人會計法與香港會計準則第17號所應用者大致上維持不變。出租人將繼續使用與香港會計準則第17號的類似原則將租賃分類為經營租賃或融資租賃。關於轉租安排，轉租經參考來自主租賃的使用權資產而非相關資產進行分類。香港財務報告準則第16號對本集團作為出租人的租賃並無重大影響。

本集團已採用經修訂的追溯採納法採納香港財務報告準則第16號，首次應用日期為2019年1月1日。按此方法，本集團追溯應用該準則，並將首次採納的累計影響確認為2019年1月1日的保留溢利年初結餘的調整，且並無重列2018年的比較資料，並繼續根據香港會計準則第17號及相關詮釋呈報。

## 2. 會計政策和披露的變動（續）

### (a) （續）

#### 租賃的新定義

根據香港財務報告準則第16號，倘合約為換取代價而讓渡在一段時間內使用已識別資產的控制權，則該合約是一項租賃或包含一項租賃。倘客戶有權獲得使用已識別資產的絕大部分經濟利益及有權主導已識別資產的使用，即控制權已予讓渡。本集團選擇採用過渡性的實際權宜方法，允許該準則僅適用於先前於首次應用日期應用香港會計準則第17號及香港（國際財務報告詮釋委員會）—詮釋第4號已識別為租賃的合約。根據香港會計準則第17號及香港（國際財務報告詮釋委員會）—詮釋第4號未識別為租賃的合約不會重新評估。因此，香港財務報告準則第16號項下的租賃定義僅適用於2019年1月1日或之後訂立或變更的合約。

#### 作為承租人—先前分類為經營租賃的租賃

##### *採納香港財務報告準則第16號的影響性質*

本集團擁有多個物業租賃合約。作為承租人，本集團先前根據對租賃是否將資產所有權的絕大部分回報及風險轉移至本集團的評估，將租賃分類為融資租賃或經營租賃。根據香港財務報告準則第16號，本集團採用單一方法就所有租賃確認及計量使用權資產及租賃負債，惟低價值資產租賃（按個別租賃基準選擇）及租賃期為或少於12個月的租賃（「短期租賃」）（按相關資產類別選擇）的兩項選擇性豁免除外。本集團確認使用權資產及就未償還租賃負債的累計利息確認折舊（及減值，如有）為財務費用。本集團已選擇不就(i)低價值資產租賃；及(ii)於開始日期的租期為12個月或以下的租賃確認使用權資產及租賃負債。相反，本集團於租期內以直線法將與該等租賃相關的租賃付款確認為開支。

##### *過渡影響*

於2019年1月1日的租賃負債按剩餘租賃付款的現值，經使用2019年1月1日的增量借貸利率貼現後確認。為數298,437,000港元的使用權資產根據賬面值確認，猶如該準則一直應用，惟增量借款利率除外，在該情況下本集團採用於2019年1月1日的增量借款利率。

對於其他租賃，若干租賃的使用權資產為數17,657,000港元已按租賃負債金額計量，並就緊接2019年1月1日前在財務狀況表確認的租賃的任何相關預付或累計租賃款項金額作出調整。為數306,824,000港元指為中期租賃土地的預付土地租賃款，於2019年1月1日重分類至使用權資產。所有該等資產均根據香港會計準則第36號就該日任何減值予以評估。本集團選擇於財務狀況表單獨呈列使用權資產。

對於先前計入投資物業並按公允值計量的租賃土地及樓宇（持作以賺取租金收入及／或資本增值），本集團於2019年1月1日繼續將其列為投資物業，仍應用香港會計準則第40號按公允值計量。對於先前入賬為經營租賃並為賺取分租租金收入的租賃而言，主租賃的相關使用權資產112,020,000港元，已於2019年1月1日按公允值178,317,000港元計量，且自該日起採用香港會計準則第40號入賬並分類為投資物業。

## 2. 會計政策和披露的變動（續）

### (a) （續）

#### 作為承租人—先前分類為經營租賃的租賃（續）

##### 過渡影響（續）

本集團於2019年1月1日應用香港財務報告準則第16號時已使用以下有選擇性的實際權宜方法：

- 對於租期自首次應用日期起12個月內終止的租賃應用短期租賃豁免
- 倘合約包含延長／終止租賃的選擇權，則於事後釐定租期
- 對具有合理相似特徵的租賃組合使用單一貼現率
- 倚賴實體透過於緊接2019年1月1日前採用香港會計準則第37號評估租賃是否虧損，作為代替進行減值檢討的方法
- 在首次應用日期排除初步直接成本以計量使用權資產

於2019年1月1日因採納香港財務報告準則第16號所產生的影響如下：

	增加／（減少） 千港元
<b>資產</b>	
使用權資產增加	622,918
投資物業增加	178,317
預付土地租賃款減少	(306,824)
於一間聯營公司的投資增加	46,077
遞延稅項資產增加	31,557
應收賬款、預付款項及其他應收款減少	(5,674)
總資產增加	<u>566,371</u>
<b>負債</b>	
租賃負債增加	549,857
遞延稅項負債增加	16,574
應付賬款、應計負債及其他負債減少	(1,187)
總負債增加	<u>565,244</u>
<b>權益</b>	
本公司所有者應佔保留溢利減少	(3,221)
非控股權益增加	<u>4,348</u>
總權益增加	<u>1,127</u>

## 2. 會計政策和披露的變動（續）

### (a) （續）

#### 於2019年1月1日的財務影響

於2019年1月1日的租賃負債與於2018年12月31日的經營租賃承擔之對賬如下：

	千港元
<b>於2018年12月31日的經營租賃承擔</b>	356,728
減：與短期租賃及剩餘租期截至2019年12月31日 或之前止的租賃相關之承擔	(7,010)
加：於2018年12月31日未確認選擇性延期付款	<u>365,556</u>
於2019年1月1日的總租賃負債	715,274
於2019年1月1日的加權平均增量借貸利率	<u>4.91%</u>
於2019年1月1日的已貼現租賃負債	<u>549,857</u>
於2019年1月1日的租賃負債的流動部分	56,319
於2019年1月1日的租賃負債的非流動部分	<u>493,538</u>
<b>於2019年1月1日的租賃負債</b>	<u>549,857</u>

- (b) 香港會計準則第28號的修訂釐清，香港財務報告準則第9號的範圍豁免僅包括聯營公司或合營企業的權益（已應用權益法），並不包括實質上構成於聯營公司或合營企業淨投資一部分的長期權益（不應用權益法）。因此，實體將該等長期權益入賬時應用香港財務報告準則第9號而非香港會計準則第28號，包括香港財務報告準則第9號的減值規定。香港會計準則第28號可應用於淨投資，包括長期權益，惟僅在確認聯營公司或合營企業虧損及於聯營公司或合營企業的淨投資減值的情況下方可應用。本集團已於2019年1月1日採納該等修訂時評估其有關於聯營公司及合營企業的長期權益的業務模型，結論為該等修訂並無對本集團的財務狀況或表現造成任何影響。

## 2. 會計政策和披露的變動（續）

- (c) 香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第 23 號於稅項處理涉及影響香港會計準則第 12 號應用的不確定性（通常稱為「不確定稅項狀況」）時，處理該情況下的所得稅（即期及遞延）的會計處理。該詮釋不適用於香港會計準則第 12 號範圍以外的稅項或徵稅，亦不具體包括不確定稅項處理相關的權益及處罰相關規定。該詮釋具體處理(i)實體是否考慮分開處理不確定稅項；(ii)實體對稅務機關的稅項處理檢查所作的假設；(iii)實體如何釐定應課稅溢利或稅項虧損、稅基、未動用稅項虧損、未動用稅項抵免及稅率；以及(iv)實體如何考慮事實及情況變動。該詮釋並無對本集團之財務狀況或表現造成任何影響。
- (d) 香港會計準則第 23 號修訂借貸成本釐清，當為使資產達致擬定用途或銷售的必要活動絕大部分已完成時，對於原為開發合資格資產而作出且仍尚未償還的任何特定借款，實體可將之視作一般借款的一部分。該修訂並無對本集團的財務報表造成任何影響。

### 3. 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) 水資源分部從事供水，污水處理及供水與污水處理基礎設施建設，並提供予中華人民共和國（「中國」或「中國內地」）及香港的客戶；
- (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及銷售業務。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，並從事出售貨品和特許專櫃銷售；
- (iv) 發電分部於中國內地廣東省營運燃煤發電廠，以提供電力及蒸汽；
- (v) 酒店經營及管理分部於香港及中國內地營運本集團的酒店及提供酒店管理服務予若干第三方的酒店；
- (vi) 道路及橋樑分部於中國內地投資於道路及橋樑項目，並從事收費道路的經營及道路管理；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。除銀行利息收入、議價收購收益、按公允值計入損益的財務資產及按攤餘成本計量的其他財務資產的利息收入、按公允值計入損益的財務資產的公允值變動、財務費用（租賃負債利息除外）及應佔聯營公司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、現金及現金等價物、受限制銀行結餘、按公允值計入損益的財務資產、指定為按公允值計入其他全面收入的股本投資、按攤餘成本計量的其他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。

### 3. 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	
	2019年 千港元	2018年 千港元	2019年 千港元	2018年 千港元	2019年 千港元	2018年 千港元
<b>分部收入：</b>						
來自外部客戶之收入	9,470,077	8,235,422	3,942,474	1,654,263	665,100	716,497
分部間銷售	-	-	106,267	130,229	-	-
來自外部來源之						
其他收入及收益	33,123	23,544	3,861	1,235	66,640	72,118
來自分部間交易之						
其他收入	1,457	3,035	8,745	1,725	-	-
合計	<u>9,504,657</u>	<u>8,262,001</u>	<u>4,061,347</u>	<u>1,787,452</u>	<u>731,740</u>	<u>788,615</u>
<b>分部業績</b>	<u>4,462,493</u>	<u>4,179,049</u>	<u>1,605,018</u>	<u>1,148,017</u>	<u>182,732</u>	<u>185,754</u>
銀行利息收入						
按公允值計入損益的財務 資產及按攤餘成本計量 的其他財務資產的 利息收入						
按公允值計入損益的財務 資產的公允值變動						
議價收購收益	-	-	-	296,737	-	-
財務費用						
應佔聯營公司溢利減虧損	96,737	99,320	-	-	3,964	8,123
稅前利潤						
所得稅費用						
本年度溢利						

### 3. 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	
	2019年 千港元	2018年 千港元	2019年 千港元	2018年 千港元	2019年 千港元	2018年 千港元
<b>分部收入：</b>						
來自外部客戶之收入	1,224,791	1,312,672	618,384	692,786	770,383	751,960
分部間銷售	222,522	226,675	-	-	-	-
來自外部來源之						
其他收入及收益	34,338	32,755	671	333	43,968	18,519
來自分部間交易之						
其他收入	-	-	-	-	-	-
<b>合計</b>	<u>1,481,651</u>	<u>1,572,102</u>	<u>619,055</u>	<u>693,119</u>	<u>814,351</u>	<u>770,479</u>
<b>分部業績</b>	<u>357,949</u>	<u>221,803</u>	<u>94,852</u>	<u>138,624</u>	<u>534,486</u>	<u>489,844</u>
銀行利息收入						
按公允值計入損益的財務 資產及按攤餘成本計量 的其他財務資產的 利息收入						
按公允值計入損益的財務 資產的公允值變動						
議價收購收益	-	-	-	-	-	-
財務費用						
應佔聯營公司溢利減虧損	112,178	29,142	51	12	-	-
稅前利潤						
所得稅費用						
本年度溢利						

### 3. 經營分部資料 (續)

#### (a) 經營分部 (續)

	其他		抵銷		綜合	
	2019年 千港元	2018年 千港元	2019年 千港元	2018年 千港元	2019年 千港元	2018年 千港元
<b>分部收入：</b>						
來自外部客戶之收入	-	-	-	-	16,691,209	13,363,600
分部間銷售	-	-	(328,789)	(356,904)	-	-
來自外部來源之						
其他收入及收益	842	1,140	-	-	183,443	149,644
來自分部間交易之						
其他收入	4,520	5,808	(14,722)	(10,568)	-	-
合計	<u>5,362</u>	<u>6,948</u>	<u>(343,511)</u>	<u>(367,472)</u>	<u>16,874,652</u>	<u>13,513,244</u>
<b>分部業績</b>	<u>(206,083)</u>	<u>(295,623)</u>	<u>2,547</u>	<u>1,714</u>	7,033,994	6,069,182
銀行利息收入					254,255	165,232
按公允值計入損益的財務 資產及按攤餘成本計量 的其他財務資產的 利息收入					273,800	337,612
按公允值計入損益的財務 資產的公允值變動					(37,689)	39,250
議價收購收益	-	-	-	-	-	296,737
財務費用					(255,867)	(149,964)
應佔聯營公司溢利減虧損	-	-	-	-	212,930	136,597
稅前利潤					7,481,423	6,894,646
所得稅費用					(1,835,040)	(1,393,558)
本年度溢利					<u>5,646,383</u>	<u>5,501,088</u>

### 3. 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	
	2019年 千港元	2018年 千港元	2019年 千港元	2018年 千港元	2019年 千港元	2018年 千港元
分部資產	20,539,872	15,354,265	29,269,462	28,863,058	522,121	133,404
於聯營公司的投資	2,825,583	2,465,918	-	-	193,516	150,469
未分配資產						
總資產						
分部負債	3,097,603	2,058,744	4,495,527	3,322,071	1,341,558	881,210
未分配負債						
總負債						
其他分部資料:						
折舊及攤銷	1,023,020	1,040,963	60,734	63,266	33,015	21,223
匯兌差異淨額	(51,270)	(148,715)	(102,017)	(102,217)	4,384	8,287
應收貿易賬款的減值						
虧損撥回淨額	(3,159)	(222)	-	-	(42)	(123)
於一間聯營公司的投資						
減值撥回	-	-	-	-	-	-
物業、廠房及設備						
減值虧損撥回	-	-	-	-	-	-
投資物業公允值變動	(173)	-	(181,651)	(230,102)	9,484	-
議價收購收益	-	-	-	(296,737)	-	-
出售物業、廠房及設備						
虧損/(收益)淨額	(2,936)	1,216	667	(13)	169	748
資本性開支*	<u>2,528,052</u>	<u>341,771</u>	<u>395,093</u>	<u>1,262,531</u>	<u>166,900</u>	<u>14,187</u>

\* 資本性開支包含物業、廠房及設備、經營特許權、使用權資產及投資物業(包括收購附屬公司的資產)的添置。

### 3. 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	
	2019年 千港元	2018年 千港元	2019年 千港元	2018年 千港元	2019年 千港元	2018年 千港元
分部資產	2,423,294	2,600,628	2,000,859	1,860,656	3,645,339	3,057,294
於聯營公司的投資	1,114,547	1,056,953	3,337	3,361	-	-
未分配資產						
總資產						
分部負債	403,232	585,790	167,307	188,879	426,599	182,634
未分配負債						
總負債						
其他分部資料:						
折舊及攤銷	121,419	121,356	117,017	108,749	172,100	172,233
匯兌差異淨額	(16,987)	(36,460)	3,410	5,811	(9,448)	(20,489)
應收貿易賬款的減值						
虧損撥回淨額	(11)	-	(269)	-	-	-
於一間聯營公司的投資						
減值撥回	(46,026)	-	-	-	-	-
物業、廠房及設備						
減值虧損撥回	-	-	(15,634)	-	-	-
投資物業公允值變動	-	-	-	-	-	-
議價收購收益	-	-	-	-	-	-
出售物業、廠房及設備						
虧損／(收益)淨額	-	-	380	4,527	8	1,960
資本性開支*	30,138	102,239	83,647	142,252	64,751	3,655

\* 資本性開支包含物業、廠房及設備、經營特許權、使用權資產及投資物業(包括收購附屬公司的資產)的添置。

### 3. 經營分部資料 (續)

#### (a) 經營分部 (續)

	其他		抵銷		綜合	
	2019年 千港元	2018年 千港元	2019年 千港元	2018年 千港元	2019年 千港元	2018年 千港元
分部資產	17,990	9,182	(7,650)	-	58,411,287	51,878,487
於聯營公司的投資	-	-	-	-	4,136,983	3,676,701
未分配資產					<u>13,876,224</u>	<u>17,627,256</u>
總資產					<u>76,424,494</u>	<u>73,182,444</u>
分部負債	134,161	153,461	-	-	10,065,987	7,372,789
未分配負債					<u>15,665,514</u>	<u>16,349,206</u>
總負債					<u>25,731,501</u>	<u>23,721,995</u>
其他分部資料:						
折舊及攤銷	1,925	1,077	-	-	1,529,230	1,528,867
匯兌差異淨額	91,942	175,426	(2,546)	(1,713)	(82,532)	(120,070)
應收貿易賬款的減值						
虧損撥回淨額	-	-	-	-	(3,481)	(345)
於一間聯營公司的投資						
減值撥回	-	-	-	-	(46,026)	-
物業、廠房及設備						
減值虧損撥回	-	-	-	-	(15,634)	-
投資物業公允值變動	-	-	-	-	(172,340)	(230,102)
議價收購收益	-	-	-	-	-	(296,737)
出售物業、廠房及設備						
虧損/(收益)淨額	(2)	(24)	-	-	(1,714)	8,414
資本性開支*	<u>5,403</u>	<u>333</u>	<u>(5,841)</u>	<u>-</u>	<u>3,268,143</u>	<u>1,866,968</u>

\* 資本性開支包含物業、廠房及設備、經營特許權、使用權資產及投資物業(包括收購附屬公司的資產)的添置。

### 3. 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 2019 年及 2018 年 12 月 31 日止年度的收入及若干資產。

	2019 年 千港元	2018 年 千港元
<u>來自集團外客戶的收入</u>		
香港	233,097	279,053
中國內地	<u>16,458,112</u>	<u>13,084,547</u>
	<u>16,691,209</u>	<u>13,363,600</u>

上述收入資料乃基於銷售交易所在位置而定。

	2019 年 千港元	2018 年 千港元
<u>非流動資產</u>		
香港	2,368,604	2,348,044
中國內地	<u>47,636,980</u>	<u>40,955,988</u>
	<u>50,005,584</u>	<u>43,304,032</u>

上述非流動資產資料乃基於資產所在位置而定，且不包括指定為按公允值計入其他全面收入的股本投資及遞延稅項資產。

#### (c) 一名主要客戶的資料

約 4,807,000,000 港元的收入 (2018 年：4,792,590,000 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)。

#### 4. 收入、其他收入及收益

##### 收入

##### 收入分拆資料

	2019年 千港元	2018年 千港元
<b>(a) 貨品或服務類別：</b>		
<u>水資源分部</u>		
供水收入－香港	4,807,000	4,792,590
供水收入－中國	2,288,024	2,183,695
污水處理服務收入	202,445	109,637
建設服務收入	1,249,659	762,453
水管安裝及諮詢服務收入	566,984	312,827
設備銷售收入	230,072	30,397
<u>物業投資及發展分部</u>		
銷售物業	2,529,243	309,434
管理費收入	206,762	213,084
<u>百貨營運分部</u>		
特許專櫃銷售的佣金收入	587,158	642,890
銷售貨品	77,942	73,607
<u>發電分部</u>		
銷售電力及蒸汽	1,224,791	1,312,672
<u>酒店經營及管理分部</u>		
酒店收入	597,569	664,017
管理費收入	20,815	28,769
<u>道路及橋樑分部</u>		
路費收入	754,134	745,300
管理費收入	16,249	6,660
客戶合約收入	15,358,847	12,188,032
<u>其他來源之收入</u>		
<u>物業投資及發展分部</u>		
租金收入	1,206,469	1,131,745
<u>水資源分部</u>		
服務特許權安排財務收入	125,893	43,823
收入合計	<u>16,691,209</u>	<u>13,363,600</u>

#### 4. 收入、其他收入及收益（續）

##### 收入（續）

##### 收入分拆資料（續）

	2019年 千港元	2018年 千港元
<b>(b) 地區*：</b>		
<u>中國內地</u>		
水資源分部	9,344,184	8,191,599
物業投資及發展分部	2,736,005	522,518
百貨營運分部	665,100	716,497
發電分部	1,224,791	1,312,672
酒店經營及管理分部	444,480	470,591
道路及橋樑分部	770,383	751,960
	<u>15,184,943</u>	<u>11,965,837</u>
<u>香港</u>		
酒店經營及管理分部	<u>173,904</u>	<u>222,195</u>
客戶合約收入	15,358,847	12,188,032
其他來源之收入		
租金收入	1,206,469	1,131,745
服務特許權安排財務收入	<u>125,893</u>	<u>43,823</u>
	<u>16,691,209</u>	<u>13,363,600</u>

\* 地區乃基於提供服務或交出商品的所在位置而定。

##### 其他收入及收益

	2019年 千港元	2018年 千港元
銀行利息收入	254,255	165,232
按公允值計入損益的財務資產及按攤餘成本計量的其他財務資產的利息收入	273,800	337,612
一項合作安排之應收賬款的利息收入	35,915	12,731
按公允值計入損益的財務資產的公允值變動	(37,689)	39,250
其他	<u>147,528</u>	<u>136,913</u>
	673,809	691,738
議價收購收益	<u>-</u>	<u>296,737</u>
	<u>673,809</u>	<u>988,475</u>

## 5. 稅前利潤

本集團之稅前利潤已扣除／（計入）以下項目：

	2019年 千港元	2018年 千港元
存貨銷售的成本*	1,055,969	1,249,343
提供服務的成本*	3,950,476	3,183,453
銷售物業的成本*	1,875,426	251,327
物業、廠房及設備折舊	428,196	504,463
確認預付土地租賃款	-	12,227
使用權資產折舊	50,026	-
經營特許權攤銷*	1,051,008	1,012,177
應收貿易賬款的減值虧損撥回淨額 <sup>^</sup>	(3,481)	(345)
於一間聯營公司的投資減值撥回 <sup>^</sup>	(46,026)	-
物業、廠房及設備減值撥回 <sup>^</sup>	(15,634)	-
根據土地及樓宇經營租賃應付之最低租賃款	-	106,760
未計入租賃負債計量的租賃款	49,386	-
根據經營租賃的或有租金	-	16,140
核數師酬金	12,585	10,359
僱員福利開支：		
工資及薪酬（不包括董事袍金）	1,427,088	1,206,070
以股份結算的股票期權福利	-	109
退休金計劃供款	161,532	177,298
減：已沒收供款	(54)	(128)
退休金計劃供款淨額 <sup>#</sup>	161,478	177,170
減：資本化金額	(100,203)	(47,303)
	<u>1,488,363</u>	<u>1,336,046</u>
投資物業的租金收入總額	(1,204,717)	(1,151,415)
賺取租金投資物業產生的 直接經營費用（包括維修及保養）	<u>159,127</u>	<u>158,020</u>
投資物業的租金收入淨額	<u>(1,045,590)</u>	<u>(993,395)</u>
出售物業、廠房及設備項目的虧損／（收益）淨額 <sup>^</sup>	(1,714)	8,414
政府補助款 <sup>**^</sup>	<u>(48,791)</u>	<u>(18,936)</u>

## 5. 稅前利潤（續）

本集團之稅前利潤已扣除／（計入）以下項目：（續）

\* 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2019年及2018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／（支出）淨額」中。

## 6. 財務費用

財務費用的分析如下：

	2019年 千港元	2018年 千港元
銀行及其他借貸利息	286,850	146,690
來自最終控股公司的貸款利息	-	749
來自同系附屬公司的貸款利息	16,215	20,940
租賃負債利息	<u>34,004</u>	<u>-</u>
已發生財務費用	337,069	168,379
減：已資本化的利息	<u>(47,354)</u>	<u>(18,415)</u>
本年度扣除之財務費用	<u>289,715</u>	<u>149,964</u>

借入資金及用作開發待售物業、發展中投資物業及在建工程的資本化年利率介乎 4.75% 至 4.90%（2018 年：年利率介乎 5.46% 至 6.65%）。

## 7. 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% (2018 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。土地增值稅（「土地增值稅」）按中國適用的有關法律法規和規定作出撥備。土地增值稅已按增值金額計入若干允許的扣減項目後於累進稅率範圍作出撥備。

	2019年 千港元	2018年 千港元
本年度 — 香港		
本年度支出	10,751	18,150
過往年度多提準備	(100)	(197)
本年度 — 中國內地		
本年度支出	2,275,387	1,606,010
過往年度少 / (多) 提準備	4,194	(73,701)
遞延稅項	<u>(455,192)</u>	<u>(156,704)</u>
本年度稅項支出總額	<u>1,835,040</u>	<u>1,393,558</u>

## 8. 股息

	2019年 千港元	2018年 千港元
中期 — 每股普通股港幣 17.3 仙 (2018 年：港幣 16.0 仙)	1,131,043	1,046,051
擬派末期 — 每股普通股港幣 40.5 仙 (2018 年：港幣 37.5 仙)	<u>2,648,000</u>	<u>2,452,000</u>
	<u>3,779,043</u>	<u>3,498,051</u>

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。

## 9. 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：

	2019年 千港元	2018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	<u>5,044,370</u>	<u>5,015,119</u>
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	6,537,821,440	6,537,821,440
股票期權的攤薄影響 — 假設以無代價 發行的普通股的加權平均數	<u>-</u>	<u>2,464,466</u>
用以計算每股攤薄後盈利的本年度 普通股的加權平均數	<u>6,537,821,440</u>	<u>6,540,285,906</u>

由於截至2019年12月31日止年度概無潛在攤薄普通股，故計算每股攤薄後盈利時概無就截至2019年12月31日止年度呈列之每股基本盈利金額作出調整。

## 10. 應收賬款、預付款項及其他應收款

本集團之應收賬款、預付款項及其他應收款之結餘包括本集團客戶欠付之應收貿易賬款（已扣除減值），金額為 810,694,000 港元（2018 年：616,140,000 港元）。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賒銷。本集團內不同公司有不同信貸政策，視乎各公司之市場需求及經營業務而定。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檢討。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 11%（2018 年：14%）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。應收貿易賬款為不計息。

於報告期末，本集團應收貿易賬款按到期付款日及扣除虧損撥備的賬齡分析如下：

	2019年 千港元	2018年 千港元
即期或逾期少於三個月	734,731	589,282
逾期三個月至六個月	535	2,299
逾期六個月至一年	5,499	19,138
逾期一年以上	93,694	11,021
	<u>834,459</u>	<u>621,740</u>
減：虧損撥備	(23,765)	(5,600)
	<u>810,694</u>	<u>616,140</u>

## 11. 應付賬款、應計負債及其他負債

本集團之應付賬款、應計負債及其他負債之結餘包括應付貿易賬款 868,078,000 港元（2018 年：776,698,000 港元）。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：

	2019年 千港元	2018年 千港元
三個月內	848,422	769,335
三個月至六個月	4,496	31
六個月至一年	15,160	7,332
	<u>868,078</u>	<u>776,698</u>

## 12. 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)	2019年 千港元	2018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	-	55,924

於2019年12月31日，本集團及聯營公司其他權股東並無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。於2018年12月31日，本集團及聯營公司其他權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。於2018年12月31日，授予該聯營公司的銀行融資已動用約114,130,000港元。

- (b) 於2019年12月31日，本集團就銀行授予為購買本集團待售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，本集團需負責向銀行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2019年12月31日，本集團就該等擔保的餘額為736,124,000港元（2018年：370,276,000港元）。

### 13. 報告期後事項

於 2020 年 2 月 15 日，本集團收悉由中國交通運輸部（「交通運輸部」）發佈的《交通運輸部關於新冠肺炎疫情防控期間免收收費公路車輛通行費的通知》（交公路明電[2020]62 號）。據此，經中國國務院同意，凡自 2020 年 2 月 17 日 0 時 0 分起至新型冠狀病毒肺炎 (COVID-19) 疫情防控工作結束期間，通過根據《中華人民共和國公路法》及《收費公路管理條例》批准設置的收費公路（包括收費橋樑及隧道）的所有車輛，免收通行費，直至另行通知（「交通運輸部通知」）。根據交通運輸部通知，本集團從規定時間起，豁免駛經興六高速公路車輛的通行費，直至政府部門進一步通知。

鑒於本集團道路及橋樑經營分部大部分貢獻來自興六高速公路收取的車輛通行費收入，董事預期，受限於交通運輸部通知的實施何時結束，新型冠狀病毒 (COVID-19) 疫情預期對本集團道路及橋樑業務分部業績產生重大不利影響。

新型冠狀病毒 (COVID-19) 疫情（現已成為一個大流行）已導致於全球實行大量的旅行禁令及封鎖，對全球經濟亦構成嚴重威脅。因此，本集團預期本集團的物業投資及發展、百貨營運及酒店經營及管理業務的表現亦會於 2020 年受到負面影響。

鑒於疫情的全面影響和持續時間存在一定不確定性，本集團將密切關注相關情況，持續評估其對業務運營及財務表現的影響。

# 主席報告

## 業績

本人欣然向各股東報告本集團 2019 年業績。本集團 2019 年歸屬於本公司所有者的綜合溢利為 50.44 億港元（2018 年：50.15 億港元），較 2018 年增加 0.6%。每股基本盈利為港幣 77.16 仙（2018 年：港幣 76.71 仙），較去年同期增加 0.6%。

## 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 2019 年末期股息每股港幣 40.5 仙。上述股息加上 2019 年度內已派發之中期股息每股港幣 17.3 仙，全年合共派息為每股港幣 57.8 仙（2018 年：港幣 53.5 仙）。上述 2019 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 2020 年 7 月 30 日前後派發。

## 回顧

2019 年，中美貿易摩擦、英國脫歐、地緣政治局勢複雜多變等不確定因素增多，全球經濟復甦的步伐微弱且緩慢。在國內外環境愈趨複雜的情況下，中國經濟下行壓力持續加大，但基本保持了穩中有進的趨勢，經濟韌性凸顯。因應錯綜複雜的外部環境，本集團一直秉承著「穩中求進」的發展策略，一方面，繼續提高核心業務運營水準，優化完善公司治理及風險管理機制；另一方面，積極把握市場發展機遇，持續拓展核心業務板塊，實現公司可持續發展的經營目標。

本集團各業務板塊中，水資源業務規模持續擴大，項目拓展進程也在不斷加快推進，新簽約項目總投資金額創歷史新高；物業投資及發展業務出租率保持較高水平，物業銷售開始為公司帶來一定規模的利潤貢獻；酒店經營及管理業務受到不利社會環境及訪港遊客下跌影響，業務溢利出現一定幅度下降，需相應調整經營策略，提高可持續發展能力；百貨零售業受宏觀經濟整體下行壓力影響，適時調整了部分門店的運營模式；基建業務表現符合預期，電力業務溢利實現穩定增長，但需持續關注煤價波動及政策變化帶來的影響；路橋業務發展態勢良好，交通流量及經濟效益實現穩定增長，後續需持續關注公路政策調整帶來的影響。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 2020 年，中美貿易摩擦暫緩及整體貨幣政策寬鬆，經濟下行趨勢有望反彈；但受到貿易政策變化、地緣政治局勢緊張及新型冠狀病毒疫情等不確定因素的影響，全球經濟增長方向依然存疑。新型冠狀病毒疫情爆發給中國經濟運行帶來較大衝擊，但遠期經濟整體穩定向好的趨勢未變。面臨疫情發展對人流、物流、企業經營、資本市場、利率及匯率市場的影響，本集團部分業務經營短期內也面臨一定挑戰，我們將維持「穩中求進」的發展策略，保持核心業務穩定發展，保證風險可防可控，持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、物業及基礎設施領域的業務發展力度，在拓展核心業務規模的同時優化資產組合及資源配置。我們將結合集團自身業務及資源稟賦，積極把握「粵港澳大灣區」發展戰略規劃所帶來的潛在發展機遇，並持續關注行業整合機遇、公私合營項目及核心業務產業鏈延伸市場併購機會，力求在利潤增長方面形成新的突破，進一步提升公司經營業績及整體價值。

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的廣大投資者，以及為本集團努力工作，爭取佳績的管理層及全體員工致以衷心的感謝。

主席

侯外林

香港，2020年3月27日

## 管理層討論及分析

### 財務回顧

本集團於 2019 年的綜合收入為 166.91 億港元（2018 年：133.64 億港元），較 2018 年增加 24.9%。收入的增長主要來自本年度有較佳表現的水資源業務及物業投資及發展業務。

2019 年綜合稅前利潤增加 8.5% 或 5.86 億港元至 74.81 億港元（2018 年：68.95 億港元），稅前利潤的增加主要來自本年度有較佳表現的水資源業務、基礎建設業務及物業投資及發展業務，部份增幅因 2019 年缺少於 2018 年收購廣東粵海房地產開發有限公司 100% 的股權產生並確認的一次性議價收購收益約為 2.97 億港元所抵銷。此外，本年度投資物業公允值調整產生的淨收益為 1.72 億港元（2018 年：2.30 億港元），較 2018 年減少 5,800 萬港元。本集團本年度的淨匯兌收益為 8,300 萬港元（2018 年：1.20 億港元），較 2018 年減少 3,700 萬港元。本集團本年度的利息收入總額及按公允值計入損益的財務資產的公允值變動，扣除財務費用減少 40.1% 至 2.35 億港元（2018 年：3.92 億港元）。

2019 年歸屬於本公司所有者的綜合溢利增加 0.6% 或 2,900 萬港元至 50.44 億港元（2018 年：50.15 億港元）。由於本集團就出售已竣工物業的土地增值稅有所增加，本集團的實際稅率增加至 24.5%（2018 年：20.2%）。

每股基本盈利為港幣 77.16 仙（2018 年：港幣 76.71 仙），較 2018 年增加 0.6%。

### 業務回顧

本集團 2019 年主要業務的表現概述如下：

#### 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分。於 2019 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 96.04% (2018 年：96.04%)。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 20.71 億噸（2018 年：21.11 億噸），跌幅為 1.9%，產生收入 61.95 億港元（2018 年：62.50 億港元），較 2018 年下跌 0.9%。

根據香港特別行政區政府與廣東省政府於 2017 年簽訂的 2018 年至 2020 年度香港供水協議，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 0.3% 至 48.07 億港元（2018 年：47.93 億港元）。本年度，對深圳及東莞地區的供水收入減少 4.7% 至 13.88 億港元（2018 年：14.57 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 38.53 億港元（2018 年：38.34 億港元），較 2018 年增加 0.5%。

### 其他水資源項目

除東深供水項目外，本集團包含多家在中國主要從事供水、污水處理業務及水利工程業務的附屬公司及聯營公司。

於 2019 年 5 月 7 日，本集團以現金代價約人民幣 16.27 億元（相等於約 18.96 億港元）完成收購江西海匯公用事業集團有限公司（隨後更名為江西粵海公用事業集團有限公司）及其子公司（「江西粵海集團」）的 79% 權益。江西粵海集團於中國江西、安徽、浙江及甘肅經營一些水資源項目，總設計供水能力及總設計污水處理能力分別為每日 1,090,000 噸及每日 81,000 噸。此外，本集團於本年度成功投得或簽約位於中國江蘇省興化市及邳州市、中國廣東省湛江市及潮州市、中國廣西壯族自治區荔浦市及中國雲南省昆明市的六個新水資源項目，總設計供水能力和設計污水處理能力為每日 1,854,000 噸及每日 110,000 噸，預計該等項目總投資金額為人民幣 89.42 億元（相等於約 99.82 億港元）。

於 2019 年 12 月 31 日，本集團其他水資源項目的供水廠的總設計供水能力和污水處理廠的總設計污水處理能力分別為每日 9,003,000 噸（2018 年：每日 6,004,000 噸）及每日 1,331,000 噸（2018 年：每日 1,140,000 噸）。

### 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、盱眙粵海水務有限公司、高州粵海水務有限公司及江西粵海集團經營的供水廠的供水能力分別為每日 290,000 噸、310,000 噸、150,000 噸、145,000 噸、130,000 噸、100,000 噸、355,000 噸、120,000 噸、50,000 噸、50,000 噸、73,500 噸、150,000 噸、100,000 噸及 650,000 噸，合共每日 2,673,500 噸（2018 年：每日 1,953,500 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、五華粵海清源環保有限公司、汕尾粵海環保有限公司、五華粵海綠源環保有限公司、六盤水粵海環保有限公司、江西粵海集團及昆明粵海水務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、140,000 噸、70,000 噸、50,000 噸、40,000 噸、40,000 噸、3,000 噸、25,000 噸、15,000 噸、30,000 噸、11,000 噸、115,000 噸、81,000 噸及 15,000 噸，合共每日 735,000 噸（2018 年：每日 463,000 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經營的供水廠的供水能力分別為每日 520,000 噸、400,000 噸及 920,000 噸，合共每日 1,840,000 噸（2018 年：每日 1,840,000 噸）。

### 在建中水資源項目的規模

- 本公司的附屬公司，包括遂溪粵海水務有限公司、雲浮粵海水務有限公司、恩施粵海正源水務有限公司、江西粵海集團、高郵港郵供水有限公司、湛江市鶴地供水營運有限公司、邳州粵海水務有限公司及荔浦粵海水務有限公司在建中的供水廠的供水能力分別為每日 20,000 噸、50,000 噸、400,000 噸、30,000 噸、55,000 噸、1,060,000 噸、250,000 噸及 80,000 噸，合共每日 1,945,000 噸。

- 本公司的附屬公司，包括大埔粵海環保有限公司、海南儋州粵海水務有限公司、梅州粵海水務有限公司、韶關粵海綠源環保有限公司、陽山粵海環保有限公司、陽江粵海環保有限公司、吳川粵海環保有限公司及潮州市粵海環保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 22,000 噸、20,000 噸、150,000 噸、28,500 噸、35,300 噸、20,000 噸、25,000 噸及 20,000 噸，合共每日 320,800 噸。
- 本公司的聯營公司，興化粵海水務有限公司在建中的供水廠的供水能力為每日 430,000 噸。

其他水資源項目於本年度的收入合共為 3,293,698,000 港元（2018 年：2,012,481,000 港元），較 2018 年增加 63.7%。增長主要來自新收購或投產的水資源項目的額外貢獻及在建中項目帶來的建造收入增加。其他水資源項目於本年度的稅前利潤（不包括匯兌差異淨額及淨財務費用）合共為 648,410,000 港元（2018 年：301,378,000 港元），較 2018 年上升 115.1%。

## 物業投資及發展

### 中國內地

#### 廣東粵海天河城

於 2019 年 12 月 31 日，本集團持有廣東天河城（集團）股份有限公司（隨後更名為廣東粵海天河城（集團）股份有限公司）（「廣東粵海天河城」）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由本集團持作投資用途。

廣東粵海天河城的物業投資業務收入主要由天河城廣場的購物中心（包括由本集團經營的百貨店租金收入）及辦公大樓的租金及物業管理服務收入組成。廣東粵海天河城於本年度的收入增加 1.8% 至 1,229,070,000 港元（2018 年：1,207,706,000 港元）。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 4.1% 至 783,451,000 港元（2018 年：817,371,000 港元）。租賃業務利潤之港元等值減少是因為人民幣平均匯率下降了 4.0%。

天河城廣場的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。購物中心於本年內的平均出租率接近 99.9%（2018 年：99.9%）。

天河城廣場的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。本年度的平均出租率為 96.8%（2018 年：98.5%），收入為 223,404,000 港元（2018 年：215,790,000 港元），增幅為 3.5%。本年度的稅前利潤（不包括投資物業公允值變動）增加 5.0% 至 187,040,000 港元（2018 年：178,093,000 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%，而廣東粵海天河城擁有 60%的附屬公司廣州天河城投資有限公司直接持有萬亞 68%權益。

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分別持作出售及出租用途。於 2019 年 12 月 31 日，本集團在番禺萬博中央商務區項目的累計土地及發展成本約為 32.30 億港元（2018 年：約 31.64 億港元）

商務公寓及寫字樓於 2018 年開始預售。於 2019 年 12 月 31 日，累計已簽約總建築面積合共約為 89,000 平方米（2018 年：約 49,000 平方米）。

隨著番禺萬博中央商務區項目的商務公寓建設竣工後，本年內累計已交付予客戶的總建築面積約為 27,900 平方米（2018 年：無）。番禺萬博中央商務區項目本年度收入為 702,873,000 港元（2018 年：無）及本年度稅前利潤（不包括投資物業公允值變動及利息收入淨額）為 336,603,000 港元（2018 年：稅前虧損 29,741,000 港元）。

## 天津天河城購物中心

本集團持有天津粵海天河城購物中心有限公司（前稱天津天河城購物中心有限公司）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 145,000 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」商圍的主要購物及休閒目的地之一。於 2017 年竣工時，本集團合共已投入總額約人民幣 25.08 億元（相等於約 28.62 億港元）。

天津天河城購物中心擁有當地企業以至知名跨國企業等租戶，於本年度的平均出租率達 95.9% (2018: 98.2%)。天津天河城購物中心於本年度的收入為 190,090,000 港元（2018 年：167,606,000 港元），增加 13.4%。天津天河城購物中心於本年度的稅前利潤（不包括投資物業公允值變動及淨財務費用）為 60,378,000 港元（2018 年：33,782,000 港元），增加 78.7%。

## 粵海置地

本公司於粵海置地的實際權益約為 73.82%。粵海置地持有位於中國深圳市羅湖區的粵海城項目的 100% 權益，粵海城項目是一個以珠寶為主題的多元商業綜合體。於 2019 年 12 月 31 日，本集團在粵海城項目的累計發展成本及直接費用約為 88.15 億港元（2018 年：約 82.62 億港元），當中約有 45.76 億港元（2018 年：約 41.46 億港元）及 42.39 億港元（2018 年：約 41.16 億港元）分別列於流動資產項下的「發展中待售物業」及非流動資產項下的「投資物業」。

在物業銷售方面，粵海城項目中之西北部土地總樓面面積約為 116,000 平方米的物業於 2018 年 12 月已開始預售。於 2019 年 12 月 31 日，累計已簽約總樓面面積合共約為 15,660 平方米（2018 年：無）。

粵海置地亦持有位於中國廣州市越秀區的拾桂府項目的 100% 權益。拾桂府項目包括住宅單位、商業物業及車位，其中全部住宅單位及部分車位作出售用途，餘下的物業作出租用途。

拾桂府項目總樓面面積約為 65,636 平方米的住宅單位於 2018 年 11 月起開始銷售。於 2019 年 12 月 31 日，拾桂府項目住宅單位累計已交付予客戶的總樓面面積合共約為 22,718 平方米（2018 年：約 2,943 平方米）。

粵海置地於本年度的收入增加 4.9 倍至 1,836,676,000 港元（2018 年：312,421,000 港元），當中銷售物業的收入為 1,826,370,000 港元（2018 年：309,434,000 港元）。粵海置地於本年度的稅前利潤（不包括投資物業公允值變動和淨財務費用）為 70,209,000 港元（2018 年：稅前虧損（不包括議價收購收益、投資物業公允值變動和淨財務費用）79,340,000 港元）。

於 2019 年 9 月 29 日，粵海置地以現金代價人民幣 919,490,000 元（相等於約 1,019,277,000 港元）成功競得位於中國江門市蓬江區的國有建設用地的土地使用權。該地塊佔地面積約 59,705 平方米，計容總樓面面積上限約 164,216 平方米。預計用作住宅及商業用途。

## 香港

### 粵海投資大廈

本年度粵海投資大廈的平均出租率為 98.6% (2018 年：99.5%)。由於平均租金上升，本年度的總收入提升 2.0% 至 57,737,000 港元 (2018 年：56,605,000 港元)。

### 百貨營運

於 2019 年 12 月 31 日，本集團於廣東天河城百貨有限公司 (隨後更名為廣東粵海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 (隨後更名為廣州市粵海天河城百貨商業有限公司) (「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」) 及佛山南海百貨店 (「南海百貨店」)。天河城萬博經營天河城百貨歐萊斯折扣店 (「萬博百貨店」)。

於 2019 年 12 月 31 日，本集團營運七間百貨店 (2018 年：八間百貨店) 的總租用面積約為 136,000 平方米 (2018 年：約 168,700 平方米)。本年度總收入減少 7.2% 至 665,100,000 港元 (2018 年：716,497,000 港元)。本年度稅前利潤減少 2.3% 至 230,364,000 港元 (2018 年：235,864,000 港元)。

由本集團營運的百貨店截至 2019 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 日止 年度的收入		變動 %
		2019 年 千港元	2018 年 千港元	
天河城百貨店	39,900	437,450	474,354	-7.8
萬博百貨店	19,600	82,810	89,764	-7.7
名盛百貨店	11,900	40,644	46,440	-12.5
東圃百貨店	28,300	58,125	52,750	+10.2
奧體百貨店	21,500	41,213	42,141	-2.2
東莞百貨店	9,800	3,554	3,434	+3.5
南海百貨店	5,000	1,304	2,784	-53.2
粵海仰忠匯百貨店 (於 2018 年停業)	-	-	2,294	-100.0
天津天河城百貨店 (於 2019 年轉為租賃經營)	-	-	2,536	-100.0
	<u>136,000</u>	<u>665,100</u>	<u>716,497</u>	<u>-7.2</u>

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%。本集團於本年度分佔廣東永旺天河城的溢利為 3,964,000 港元 (2018 年：8,123,000 港元)。

## 酒店持有、經營及管理

於 2019 年 12 月 31 日，本集團之酒店管理團隊合共管理 35 間酒店（2018 年：34 間），其中三間位於香港、一間位於澳門及 31 間位於中國內地。於 2019 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。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。

本年內，粵海喜來登酒店的平均房價為 1,235 港元（2018 年：1,284 港元），其餘四間星級酒店的平均房價為 641 港元（2018 年：764 港元）。本年內，粵海喜來登酒店的平均入住率為 93.8%（2018 年：93.2%），其餘四間星級酒店的平均入住率為 71.7%（2018 年：76.9%）。

由於訪港旅客減少，本年度酒店持有、經營及管理業務的收入減少 10.7% 至 618,384,000 港元（2018 年：692,786,000 港元）。本年度的稅前利潤（不包括匯兌差異淨額）減少 29.9% 至 109,781,000 港元（2018 年：156,554,000 港元）。

## 能源項目

### 中山能源項目

中山電力（香港）有限公司（本公司的附屬公司）於中山粵海能源有限公司（前稱中山火力發電有限公司）（「中山能源」）擁有 75% 股權。中山能源擁有兩台發電機組，總裝機容量為 600 兆瓦。本年內，售電量為 26.93 億千瓦時（2018 年：27.94 億千瓦時），減幅為 3.6%。因此，本年度中山能源項目的售電及相關業務收入（包括分部間互相銷售）減少 6.0% 至 1,447,313,000 港元（2018 年：1,539,347,000 港元）。然而，由於煤價下調，本年度的稅前利潤（不包括匯兌差異淨額及淨財務費用）為 295,131,000 港元（2018 年：185,624,000 港元），增幅為 59.0%。

### 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 2019 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 124.85 億千瓦時（2018 年：134.64 億千瓦時），減幅為 7.3%。本年度收入減少 4.6% 至 5,454,784,000 港元（2018 年：5,716,188,000 港元）。然而，由於煤價下調，粵電靖海發電於本年度稅前利潤為 600,823,000 港元（2018 年：152,428,000 港元），增加 2.9 倍。本集團於本年度分佔粵電靖海發電的溢利為 112,178,000 港元（2018 年：29,142,000 港元），增加 2.8 倍。

## 道路及橋樑

### 興六高速公路

廣西粵海高速公路有限公司（前稱廣西新長江高速公路有限責任公司）（「粵海高速」）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，及三條合共長達約 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收費車流量為 24,359 架次（2018 年：22,447 架次），增加 8.5%。粵海高速於本年度的收入為 754,134,000 港元（2018 年：745,300,000 港元），增加 1.2%。本年度的稅前利潤（不包括淨財務費用）為 486,467,000 港元（2018 年：463,992,000 港元），增加 4.8%。

### 銀瓶 PPP 項目

於2016年，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」）。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（「粵海銀瓶」）以履行本公司於銀瓶PPP項目的責任。

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 53.07 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，本集團有權按由粵海銀瓶支付的每筆金額（該金額一併構成該等項目道路的建設費用）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。

於 2019 年 12 月 31 日，三條該等項目道路（2018 年：三條該等項目道路）已在建設中。粵海銀瓶於本年度所確認的應計利息金額及管理費合計為 52,164,000 港元（2018 年：19,391,000 港元），而於本年度的稅前利潤為 39,441,000 港元（2018 年：6,602,000 港元）。

## 新型冠狀病毒 (COVID-19) 疫情對本集團業務營運的影響

新型冠狀病毒 (COVID-19) 疫情爆發對本集團業務的不同板塊帶來一定不利影響：在物業投資及發展業務板塊方面，本集團預期本集團的投資物業公允值或會減少。本集團正與業務經營受到不利影響的不同租戶就減租進行磋商；在百貨業務方面，本集團的百貨店客流量及銷售額也出現一定程度下降；在高速公路板塊方面，中國交通運輸部於 2020 年 2 月 15 日發佈了一項新政策，自 2020 年 2 月 17 日零時起至疫情防控工作結束為止，全國收費公路免收車輛通行費，具體截止時間直至另行通知；酒店板塊方面，受疫情影響，社會整體住宿需求出現明顯下降，本集團旗下酒店也相應受到不利影響。

儘管疫情爆發對本集團上述業務造成一定不利影響，但本集團維持強健的財務狀況，本集團的核心水資源管理板塊受到的影響較小，為本集團於 2020 年經營業績帶來一定的支撐及保障。本集團將積極做好防疫相關工作，保障員工及客戶的安全。同時，鑒於疫情的全面影響和持續時間存在一定不確定性，本集團將密切關注相關情況，持續評估其對業務運營及財務表現的影響。

## 按公允值計入損益的財務資產及按攤餘成本計量的其他財務資產

於 2019 年 12 月 31 日，本集團持有的按公允值計入損益的財務資產及按攤餘成本計量的其他財務資產為零。於 2018 年 12 月 31 日，按公允值計入損益的財務資產及按攤餘成本計量的其他財務資產總額為 89.97 億港元，該等財務資產由本集團存放於中國多間持牌銀行，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。

## 變現能力、資本負債率及財務資源

於 2019 年 12 月 31 日，本集團之現金及現金等價物增加 47.02 億港元至 123.47 億港元（2018 年：76.45 億港元），其中 96.0% 為人民幣、3.4% 為港元及 0.6% 為美元。

於 2019 年 12 月 31 日，本集團之財務借貸減少 8.38 億港元至 84.92 億港元（2018 年：93.30 億港元），其中 61.8% 為港元及 38.2% 為人民幣，包括不計息預收賬款 3.55 億港元。在本集團財務借貸總額中，由報告期末起計，其中 15.35 億港元須於一年內償還，餘額中之 63.30 億港元及 6.27 億港元須分別於二至五年內及於五年後償還。此外，於 2019 年 12 月 31 日，本集團財務借貸總額的利率架構由 94.7% 浮動利率借貸、0.6% 固定利率借貸及 4.7% 不計息借貸所組成。

本集團於 2019 年 12 月 31 日的信貸額度為 18.14 億港元（2018 年：10.71 億港元）。於 2019 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。（2018 年：資本負債率為 7.0%（即淨財務負債／資產淨值（已扣除非控股權益））。本集團之債務還本付息狀況穩健，於 2019 年 12 月 31 日之 EBITDA／已發生的財務費用比率為 26.9 倍（2018 年：50.1 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，足以應付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 2019 年 12 月 31 日，除了(i) 0.43 億港元（2018 年：0.42 億港元）的銀行存款、(ii) 18.03 億港元（2018 年：35.67 億港元）的已竣工待售物業、(iii) 3.63 億港元（2018 年：4.12 億港元）的已竣工投資物業、(iv) 若干供水及污水處理特許權之收益權用作質押以取得 12.20 億港元的銀行及其他借款及 (v) 成本約為 13.91 億港元（2018 年：約 13.91 億港元）的廣東粵海房地產開發有限公司的 100% 股權已予抵押若干銀行貸款及履行本集團於若干建設合同的義務外，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。

除本公告附註 12 披露有關本集團就已出售物業的樓宇按揭貸款而對若干銀行提供約 7.36 億港元（2018 年：約 3.70 億港元）的擔保及於 2018 年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 5,600 萬港元的擔保作出的承諾外，本集團於 2019 年及 2018 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 32.68 億港元，主要關於物業發展項目的開發成本、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 2019 年 12 月 31 日，人民幣借貸合共為 32.45 億港元（2018 年：28.00 億港元）。本集團並無利用衍生財務工具對沖其外匯風險。

於 2019 年 12 月 31 日，本集團的浮動利率借貸合共 80.45 億港元（2018 年：86.74 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，全球經濟整體面臨下行壓力，復甦步伐微弱，中美貿易摩擦、地緣政治局勢複雜多變等不確定因素逐漸增多。國內方面，宏觀經濟基本保持穩中有進的長期發展態勢，但受新冠疫情、貿易摩擦、新舊動能轉換加速、人民幣匯率波動等因素的綜合影響，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，及時了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。

對於此次新型冠狀病毒疫情帶來的風險，本集團將全力做好疫情防控工作，建立健全相關的管理制度，保障各業務板塊生產工作安全、順利地開展，有效規避疫情對公司生產經營產生的風險。

## 僱員人數及薪酬政策

於 2019 年 12 月 31 日，本集團共有僱員 7,805 人，當中 1,654 人為管理人員。其中，中國內地附屬公司僱員 7,563 人，總部及香港附屬公司僱員 242 人。本年度薪酬總額約為 1,588,566,000 港元（2018 年：約 1,383,240,000 港元）。

2019 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，引進符合公司業務發展需要的專業人才，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一致。員工整體薪酬包括基本薪金、酌情績效獎金、保險與福利等，薪酬標準根據員工資歷、經驗、工作職責、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鈎的激勵政策執行。

在員工培訓方面，本集團鼓勵及資助員工進修增值，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。

## 企業管治及其他資料

### 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之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」）附錄十四所載之《企業管治守則》（「企業管治守則」）的原則。

本公司之董事認為，本公司於截至 2019 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。

### 年度業績審閱

本集團截至 2019 年 12 月 31 日止年度之年度業績已由本公司的審核委員會審閱。

### 購買、出售或贖回上市證券

年內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何於香港聯合交易所有限公司上市的證券。

## 股東週年大會

本公司將於2020年6月12日（星期五）下午三時正假座香港灣仔港灣道一號香港萬麗海景酒店8樓海景廳舉行股東週年大會（「2020年股東週年大會」）。

為符合資格出席 2020 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2020年6月8日（星期一）下午四時三十分前送達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54樓。

## 可享末期股息之資格

董事會議決建議派發截至2019年12月31日止年度的末期股息每股普通股港幣40.5仙，預期將於2020年7月30日（星期四）前後派發予於2020年6月19日（星期五）名列於本公司股東名冊之股東，惟須待於2020年股東週年大會上獲最後批准，方可作實。

為釐定股東可獲派發截至2019年12月31日止年度建議的末期股息的資格，本公司之股東名冊將於2020年6月19日（星期五）暫停辦理股份過戶登記，該日將不會進行股份過戶轉讓。為符合資格享有建議的末期股息，所有股份過戶文件連同有關股票，須於2020年6月18日（星期四）下午四時三十分前送達本公司股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司的上述地址。

## 刊發年度業績及年度報告

本年度業績公告於本公司網站（[www.gdi.com.hk](http://www.gdi.com.hk)）及香港聯合交易所有限公司之網站（[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)）刊登。按上市規則要求載列所需資料的本公司截至2019年12月31日止年度的年度報告將適時送呈本公司股東及於上述網站供下載。

承董事會命  
主席  
侯外林

香港，2020年3月27日

### ▲ 僅供識別

於本公告日期，本公司董事會由四名執行董事侯外林先生、溫引珩先生、何林麗屏女士和曾翰南先生；四名非執行董事蔡勇先生、趙春曉女士、藍汝寧先生和李偉強先生；以及五名獨立非執行董事陳祖澤博士、李國寶博士、馮華健先生、鄭慕智博士和胡定旭先生組成。