



GUANGDONG INVESTMENT LIMITED
(粵 海 投 資 有 限 公 司)

股份代號：00270

年 報
2019



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
43	企業管治報告
55	獨立核數師報告
	綜合財務報表
60	—綜合損益表
61	—綜合全面收入表
62	—綜合財務狀況表
64	—綜合權益變動表
66	—綜合現金流量表
68	—財務報表附註
187	本集團持有之主要物業



公司資料

於2020年3月27日

董事會

執行董事

侯外林先生(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
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 大紫荊勳賢、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 大紫荊勳賢、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

胡定旭先生(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

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

侯外林先生(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
大新銀行
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
渣打銀行
香港上海滙豐銀行有限公司

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 : <http://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54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	00270
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
2020年6月12日下午3時正

末期股息
每股普通股港幣40.5仙，
於2020年7月30日前後派發

最後股份過戶登記日期
出席股東週年大會的資格 2020年6月8日下午4時30分前
可享末期股息的資格 2020年6月18日下午4時30分前

截止過戶日期
末期股息 2020年6月19日

本集團之主要業務

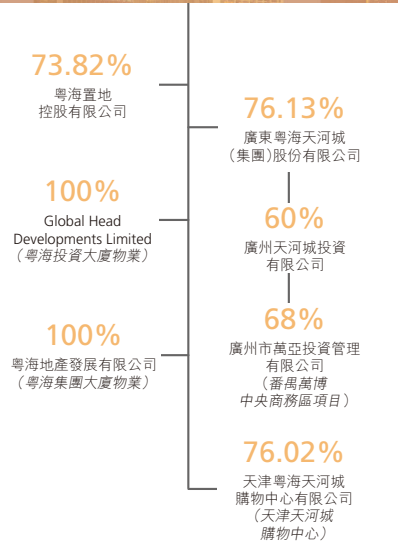
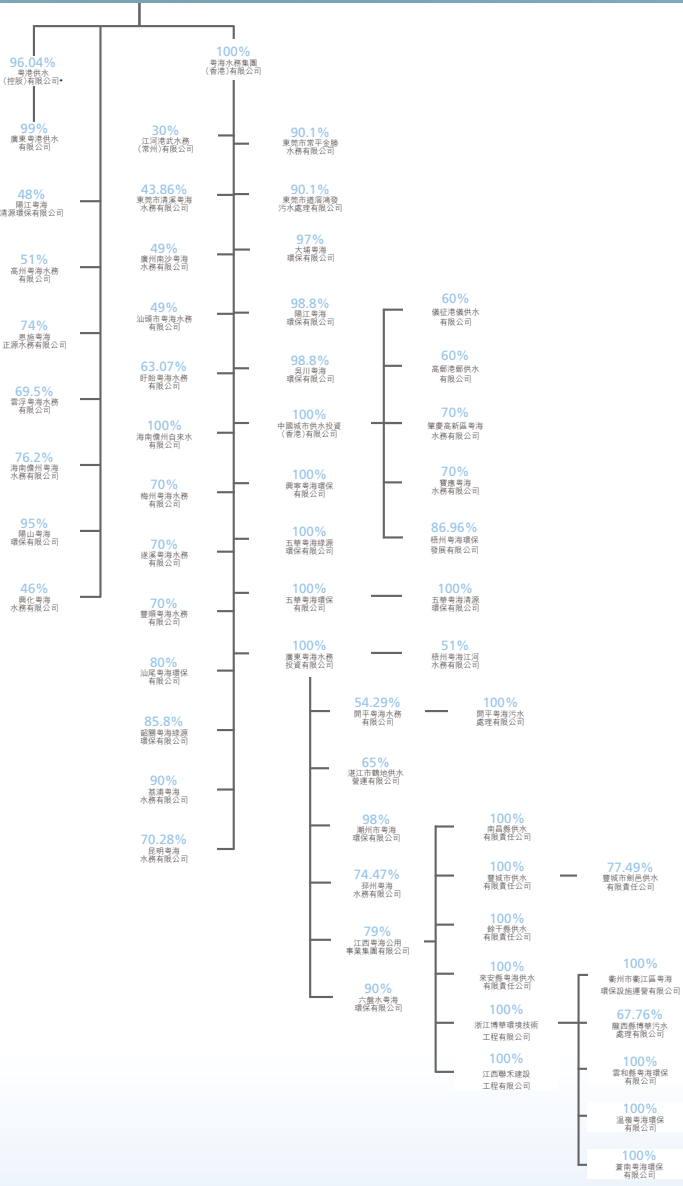
2020年3月27日



水資源



物業投資及發展





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



百貨營運

85.20%

廣東粵海天河城
百貨有限公司



酒店持有、經營及管理

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%

廣西粵海
高速公路
有限公司
(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%

中山粵海
能源有限公司
(中山能源項目)

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

	2019年 千港元	2018年 千港元	變動 %
收入	16,691,209	13,363,600	24.9
歸屬於本公司所有者的本年度溢利	5,044,370	5,015,119	0.6
每股盈利－基本	港幣77.16仙	港幣76.71仙	0.6
每股股息			
中期	港幣17.30仙	港幣16.00仙	
擬派末期	港幣40.50仙	港幣37.50仙	
	港幣57.80仙	港幣53.50仙	8.0
EBITDA	9,053,590	8,436,880	7.3
所有者權益	41,156,367	40,372,255	1.9
資產總額	76,424,494	73,182,444	4.4
淨財務借貸 ⁷	–	1,642,407	不適用

關鍵比率(於12月31日)

	2019年	2018年
資本負債率 ¹	不適用	7.0%
利息覆蓋倍數 ²	26.94倍	50.11倍
流動比率 ³	2.45倍	3.21倍
平均所有者權益回報率 ⁴	12.37%	12.45%
平均資產稅後利潤回報率 ⁵	7.55%	7.87%
股息派付比率 ⁶	74.91%	69.74%

股本資料(於12月31日)

	2019年	2018年
已發行普通股股數	6,538百萬	6,538百萬
市值	106,566百萬港元	98,983百萬港元
每股收市價	16.30港元	15.14港元
每股基本盈利	港幣77.16仙	港幣76.71仙
每股攤薄後盈利	港幣77.16仙	港幣76.68仙
每股資產淨值 ⁸	6.30港元	6.18港元

財務摘要(續)

附註：

- | | | |
|---|--|--|
| <p>1 淨財務負債
資產淨值*</p> <p>2 EBITDA
已發生的財務費用</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*+期末所有者權益*)/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)

	2019年 千港元	2018年 千港元
貸款到期日資料		
1年內	1,535,213	1,685,292
第2年	4,839,765	702,546
第3至第5年(包括首尾兩年)	1,490,250	6,852,721
5年後	626,650	89,248
	8,491,878	9,329,807
貨幣	%	%
港元	61.8	70.0
人民幣	38.2	30.0
利率	%	%
浮息	94.7	93.0
定息	0.6	0.5
不計息	4.7	6.5

融資來源(於2019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	96.2	95.3
不計息借貸	3.8	4.7
	100.0	100.0

財務摘要(續)

本集團業務之分析

截至2019年12月31日止年度

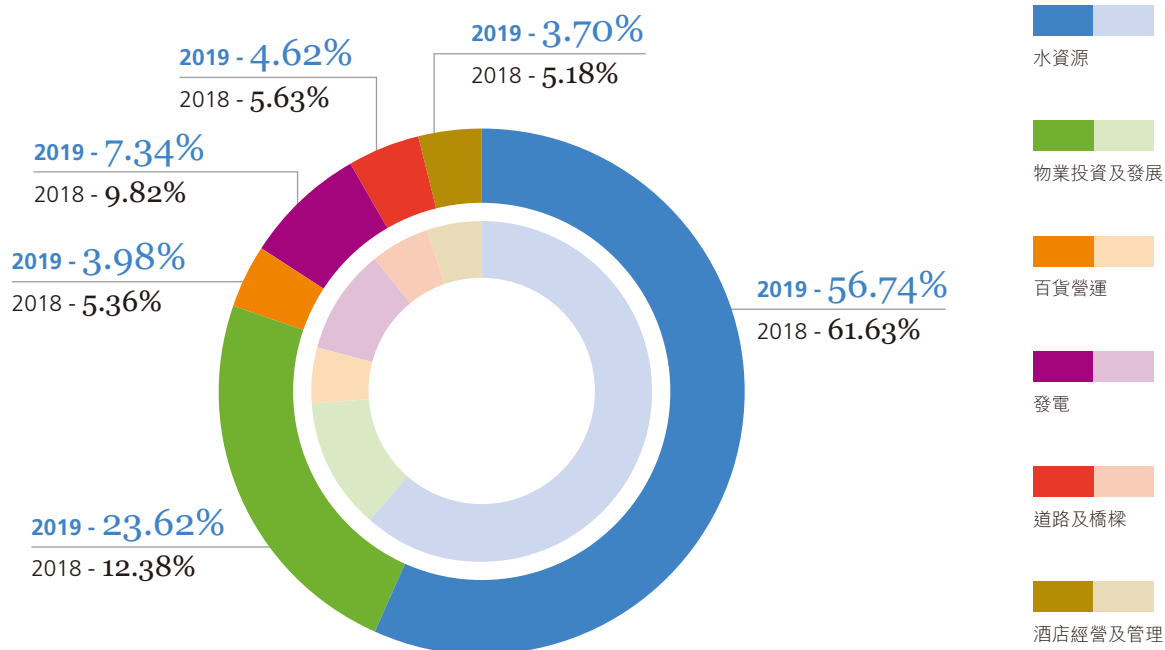
	收入		分部業績	
	千港元	%	千港元	%
按業務劃分：				
水資源	9,470,077	56.74	4,462,493	61.66
物業投資及發展	3,942,474	23.62	1,605,018	22.18
百貨營運	665,100	3.98	182,732	2.52
發電	1,224,791	7.34	357,949	4.95
酒店經營及管理	618,384	3.70	94,852	1.31
道路及橋樑	770,383	4.62	534,486	7.38
其他及抵銷	-	-	(203,536)	-
	16,691,209	100.00	7,033,994	100.00
按地區劃分：				
中國內地	16,458,112	98.60		
香港	233,097	1.40		
	16,691,209	100.00		

截至2018年12月31日止年度

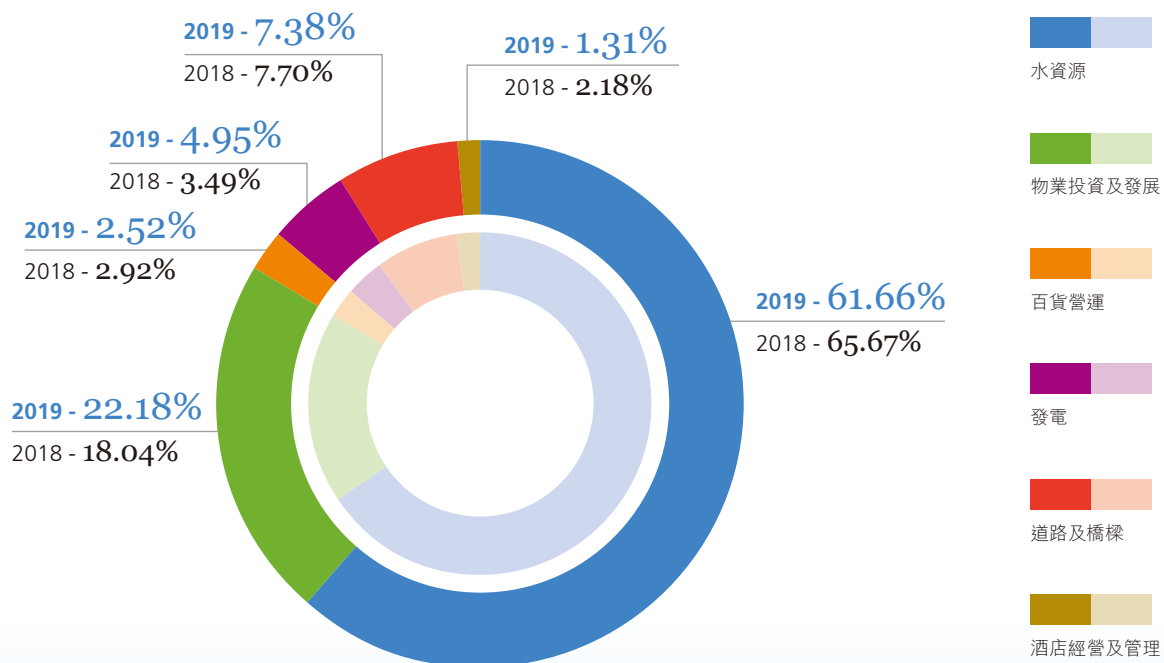
	收入		分部業績	
	千港元	%	千港元	%
按業務劃分：				
水資源	8,235,422	61.63	4,179,049	65.67
物業投資及發展	1,654,263	12.38	1,148,017	18.04
百貨營運	716,497	5.36	185,754	2.92
發電	1,312,672	9.82	221,803	3.49
酒店經營及管理	692,786	5.18	138,624	2.18
道路及橋樑	751,960	5.63	489,844	7.70
其他及抵銷	-	-	(293,909)	-
	13,363,600	100.00	6,069,182	100.00
按地區劃分：				
中國內地	13,084,547	97.91		
香港	279,053	2.09		
	13,363,600	100.00		

財務摘要(續)

經營分部的收入

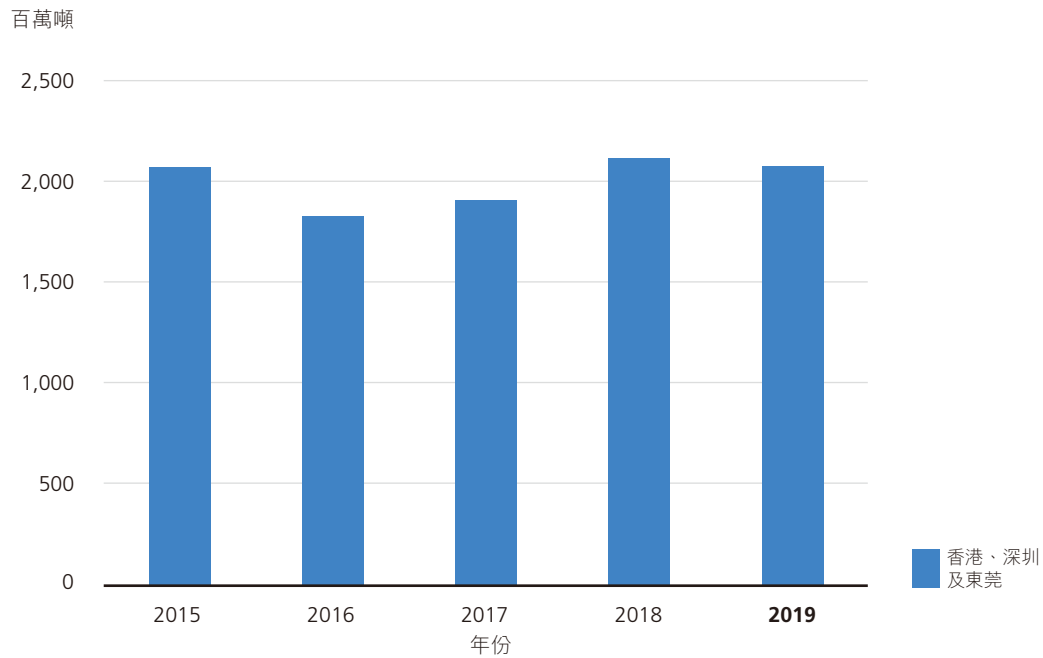


經營分部的分部業績

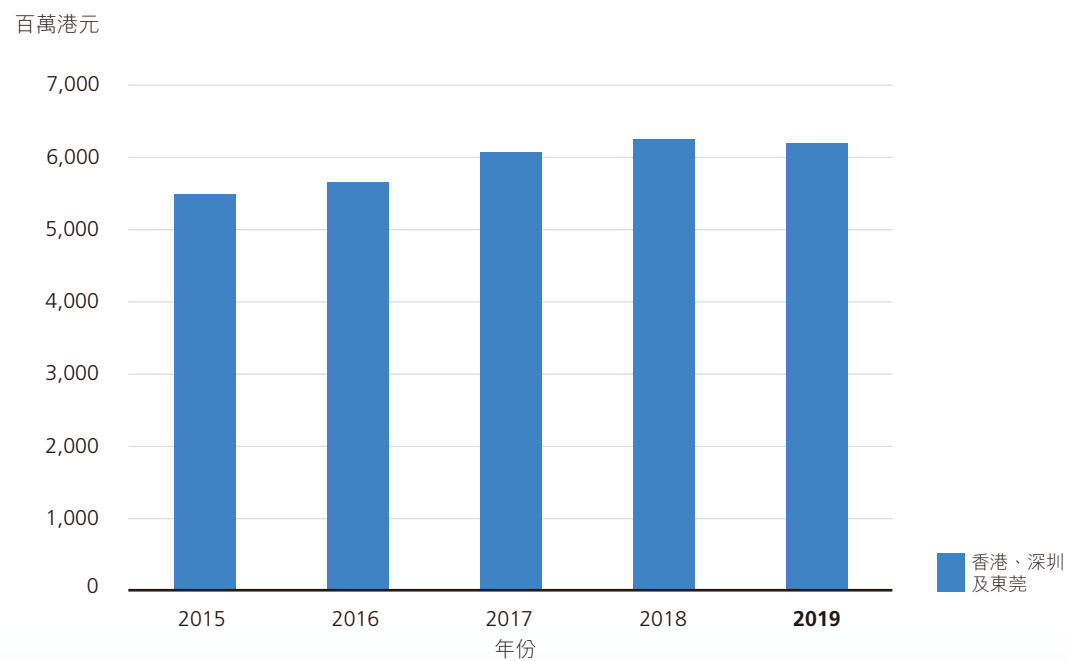


財務摘要(續)

供水—每年供水量

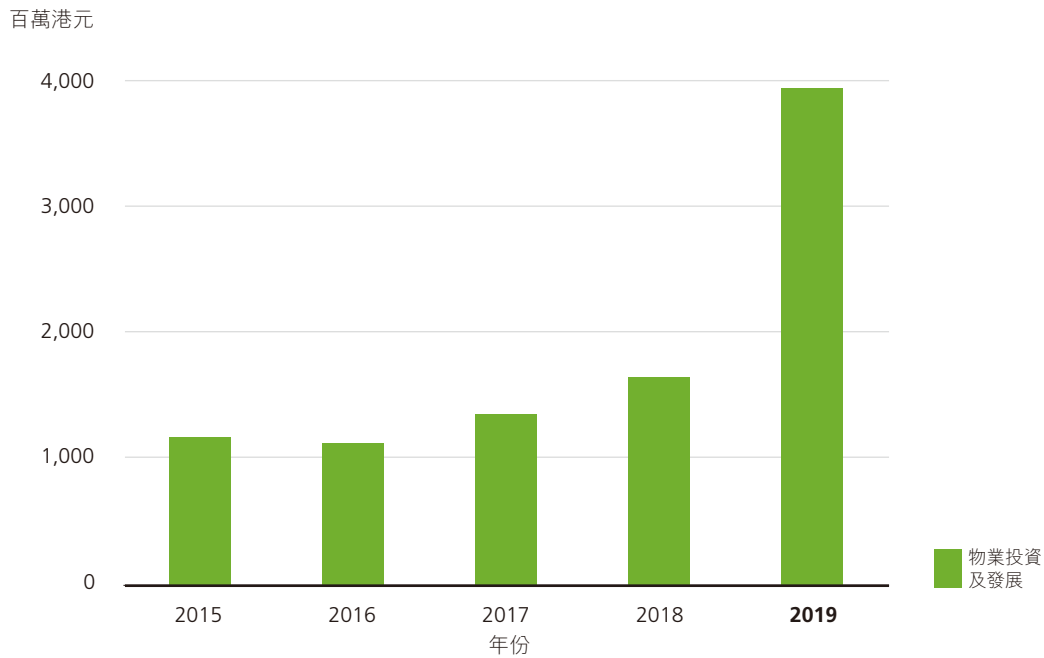


供水—每年收入

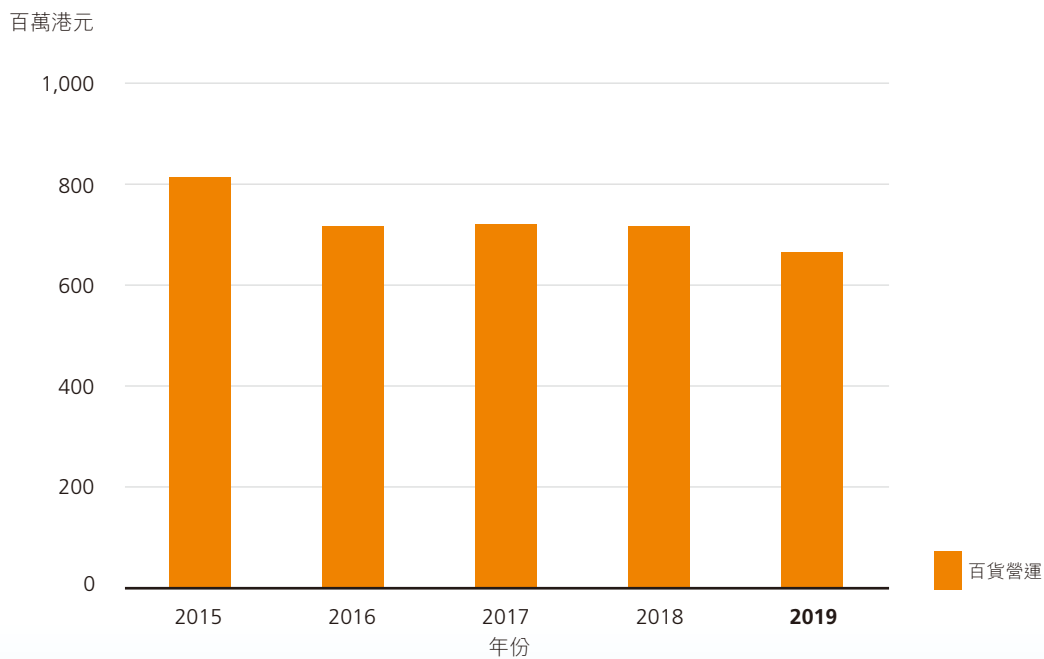


財務摘要(續)

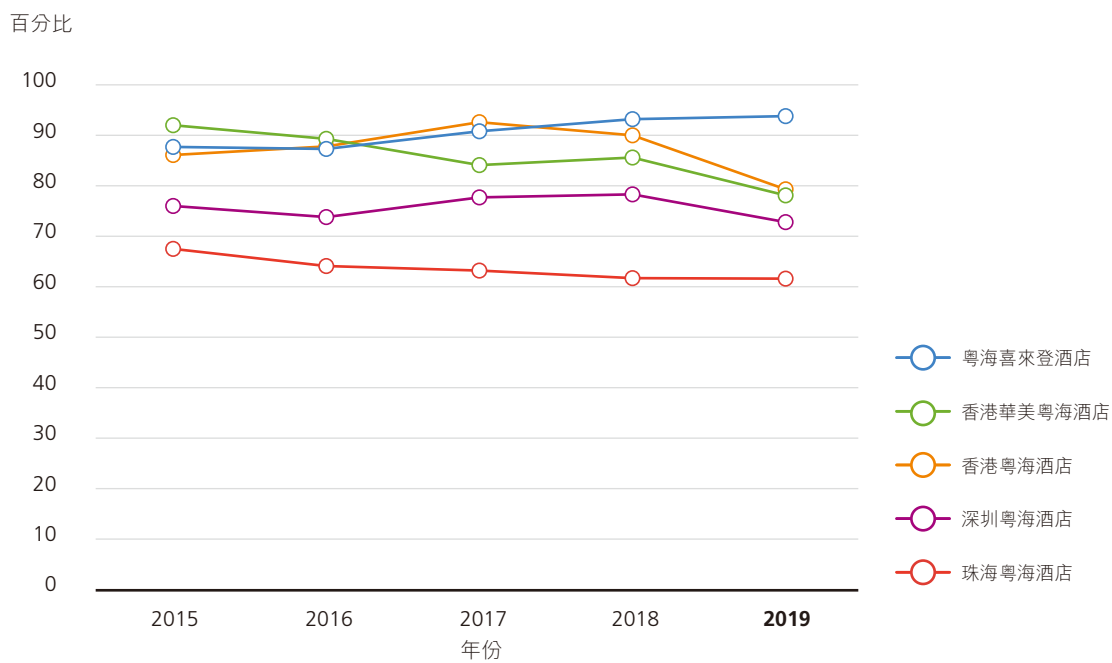
物業投資及發展－每年收入



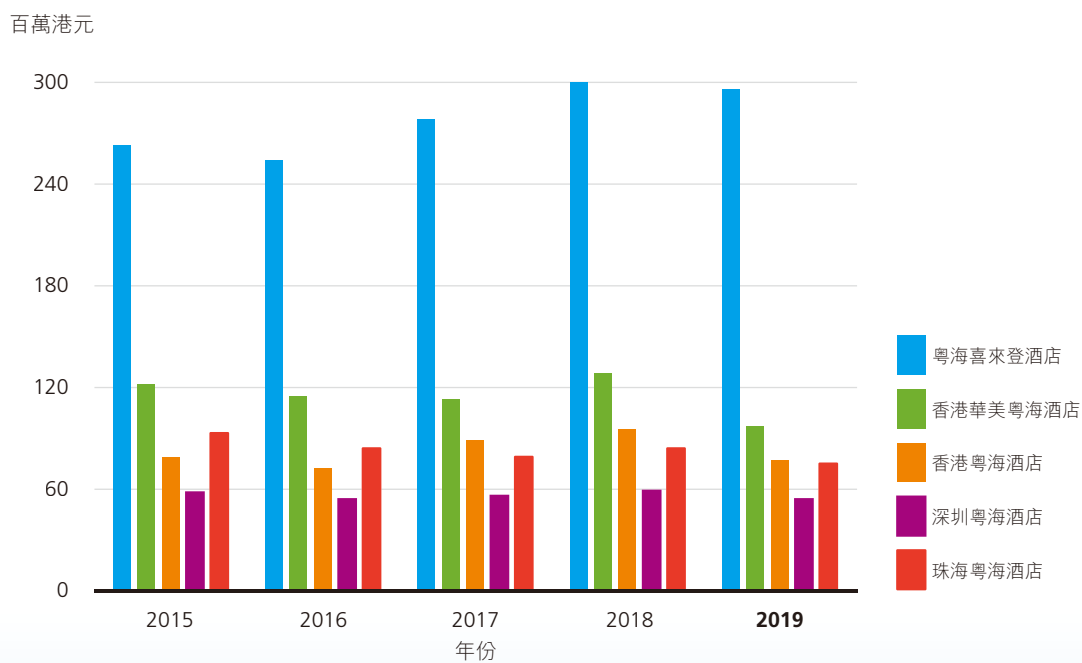
百貨營運－每年收入



酒店經營及管理－入住率



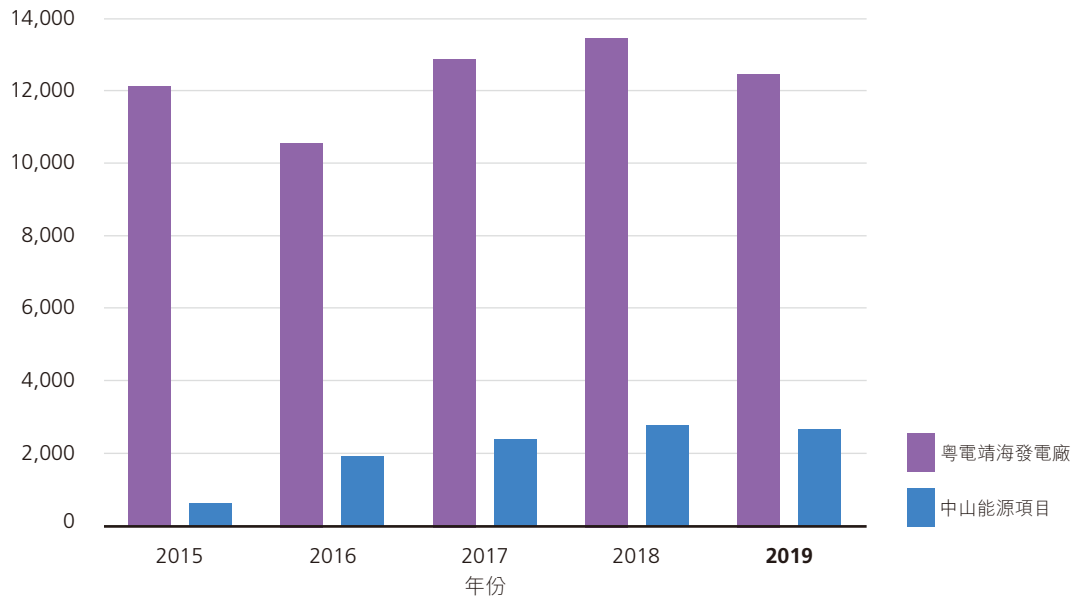
酒店經營及管理－每年收入



財務摘要(續)

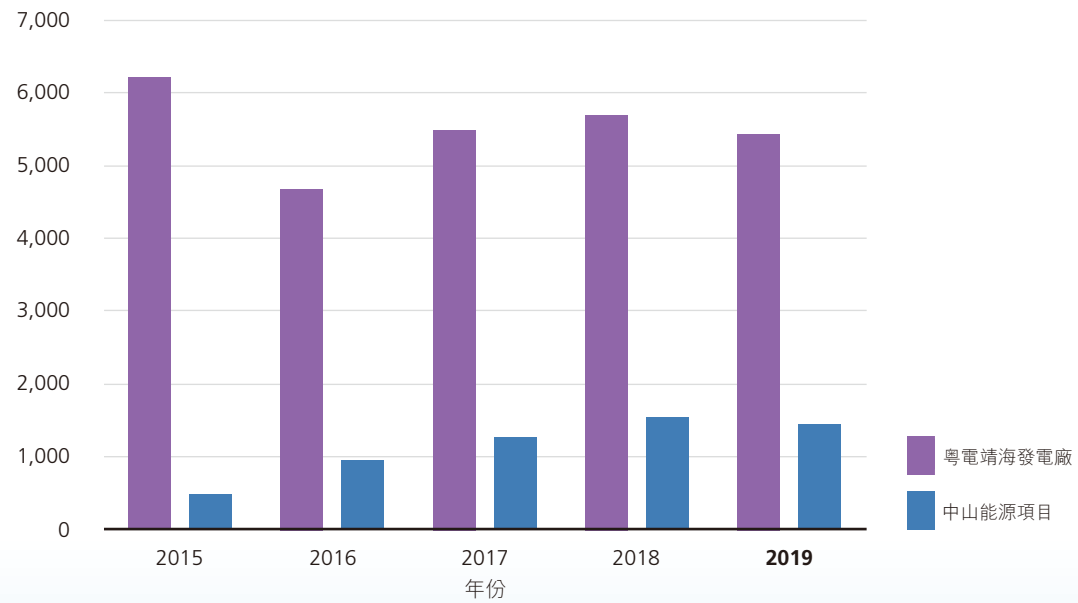
發電－每年售電量

百萬千瓦時



發電－每年收入

百萬港元



主席報告



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分之一，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，

主席報告(續)

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

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，部分增幅因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%。



管理層討論及分析(續)

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)。



管理層討論及分析(續)

- 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價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價值變動)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價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)。



管理層討論及分析(續)

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」商圈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」)。



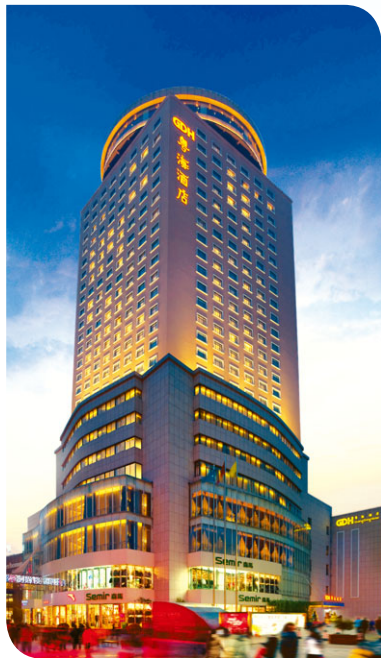
於2019年12月31日，本集團營運七間百貨店(2018年：八間百貨店)的總租用面積約為136,000平方米(2018年：約168,700平方米)。本年度總收入減少7.2%至665,100,000港元(2018年：716,497,000港元)。本年度稅前利潤減少2.3%至230,364,000港元(2018年：235,864,000港元)。

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		
		2019年 千港元	2018年 千港元	變動 %
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
	136,000	665,100	716,497	-7.2

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)。

管理層討論及分析(續)

新型冠狀病毒(COVID-19)疫情對本集團業務營運的潛在影響

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。

管理層討論及分析(續)

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。

除本報告附註36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，公司密切跟踪匯率市場走勢，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。

管理層討論及分析(續)

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。

董事及高層管理人員簡介

董事

侯外林先生，57歲，於2019年6月5日獲委任為本公司主席及執行董事，彼按照本公司的公司組織章程細則於2019年6月17日舉行的本公司股東週年大會（「2019年股東週年大會」）上退任，並隨即在緊接2019年股東週年大會後舉行的本公司董事會會議上獲再次委任為本公司主席及執行董事。侯先生畢業於中華人民共和國（「中國」）湖南大學財政系財政專業，持有經濟學學士學位。侯先生曾任中國證券監督管理委員會（「中國證監會」）廣東監管局局長、中國證監會稽查總隊總隊長。2016年至2019年4月期間出任廣東省粵科金融集團有限公司董事長。侯先生於2019年5月獲委任為廣東粵海控股集團有限公司（「粵海控股」）及粵海控股集團有限公司（「香港粵海」）董事長。彼曾於2019年6月至2020年2月期間擔任粵海置地控股有限公司（「粵海置地」）主席及非執行董事。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，粵海置地為本公司的附屬公司，並為香港上市公司。

溫引珩先生，42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年期間於中國證監會廣東監管局、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▲）、天津粵海天河城購物中心有限公司、粵海（國際）酒店管理集團有限公司及廣東粵海投資財務管理有限公司的董事。

何林麗屏女士，64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，並於2012年11月至2020年1月期間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，50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月期間出任廣南（集團）有限公司（「廣南集團」）執行董事兼財務總監。廣南集團為香港粵海的附屬公司，並為香港上市公司。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，54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。彼於2016年5月獲委任為香港粵海的常務董事及總經理，並於2019年6月由常務董事調任為董事。

趙春曉女士，50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，並擔任多個職務，彼曾任粵海控股行政總監以及香港粵海常務董事、行政總監及公司秘書，現為粵海控股及香港粵海副總經理。趙女士亦曾於2014年12月至2020年2月期間擔任粵海置地執行董事，並於2016年8月至2020年2月期間擔任粵海置地行政總裁。

藍汝宁先生，51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。藍先生分別於2014年4月及2019年6月獲委任為粵海控股及香港粵海的副總經理。彼曾於2014年5月至2019年6月期間擔任香港粵海的常務董事。

李偉強先生，63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，亦為中國人民政治協商會議廣東省委員會常務委員。李先生曾任職於恒基兆業地產有限公司。彼曾於2000年8月至2019年6月擔任香港粵海的常務董事，曾任永順泰麥芽(中國)有限公司(「永順泰」)的董事，直至2019年11月，以及粵海集團財務有限公司(「粵海財務」)的董事，直至2019年12月。永順泰為香港粵海的附屬公司，而粵海財務為粵海控股的附屬公司。李先生於2011年10月至2012年3月期間出任粵海置地非執行董事，2012年3月至2020年2月期間出任其執行董事。彼亦於2017年3月至2020年2月期間擔任粵海置地公司秘書。彼亦曾為粵海控股及香港粵海的財務總監。李先生為深圳控股有限公司、漢思能源有限公司、華南城控股有限公司及世紀聯合控股有限公司(此四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董事兼榮譽會長。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)

陳祖澤博士 金紫荊星章、太平紳士，76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及恒生銀行有限公司獨立非執行董事，兩家公司均為香港上市公司。彼亦為九龍巴士(一九三三)有限公司及龍運巴士有限公司非執行董事。陳博士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。彼亦為香港公益金董事會成員兼執行委員會委員。

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。期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)董事長及2006年至2010年8月擔任香港賽馬會主席。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)(現稱為貝森金融集團有限公司)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、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，81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執行主席。他是香港中華煤氣有限公司、香港上海大酒店有限公司、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。上述公司均為香港上市公司。他曾出任電訊盈科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、聖雅各福群會執行委員會主席及金融學院院士。他於2005年至2008年曾任香港行政會議成員，並於1985年至2012年曾任香港立法會議員。

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，66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。彼為劍橋全球論壇創會主席、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、英國皇家特許仲裁員協會資深會員及中國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)、世界經濟論壇全球議程展望成員(2009-2013)及上海國際經濟貿易仲裁委員會仲裁員(2012-2018)。

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 大紫荊勳賢、金紫荊星章、大英帝國官佐勳章、太平紳士，70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。鄭博士亦為保險業監管局的主席、香港政府的金融領導委員會委員及金融學院的董事和院士。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、廖創興企業有限公司、香港中華煤氣有限公司、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。鄭博士曾任開達集團有限公司(一家香港上市公司)的非執行董事及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。

董事及高層管理人員簡介(續)

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，65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。彼為香港總商會諮議會委員、行政長官創新及策略發展顧問團成員、香港戒毒會信託人、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、中國國家衛生健康委員會顧問及公共政策專家諮詢委員會委員、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。彼並擔任三菱UFJ銀行首席顧問。胡先生為華潤醫療控股有限公司(為香港上市公司)的董事長及獨立非執行董事。彼亦為中國太平保險控股有限公司、電能實業有限公司、基石藥業及杭州啓明醫療器械股份有限公司(均為香港上市公司)的獨立非執行董事。胡先生為香港總商會、智經研究中心及香港醫院管理局前主席以及土地供應專責小組前成員。彼亦曾任Sincere Watch (Hong Kong) Limited副主席兼執行董事和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侯外林先生、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2019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、能源項目投資以及道路及橋樑營運之業務。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2019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60及第62至63頁之財務報表內。

中期股息每股普通股港幣17.3仙(2018年：港幣16.0仙)已於2019年10月24日派發。董事會(「董事會」)議決建議派發截至2019年12月31日止年度末期股息每股普通股港幣40.5仙(2018年：港幣37.5仙)。

建議之末期股息，倘在本公司將於2020年6月12日(星期五)舉行之應屆股東週年大會(「2020年股東週年大會」)上獲得通過，預期將於2020年7月30日(星期四)前後派付予於2020年6月19日(星期五)名列於本公司股東名冊之股東。

為確保合資格出席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54樓。

本公司將於2020年6月19日(星期五)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資格，所有股份過戶文件連同有關股票必須於2020年6月18日(星期四)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項詳情載於本年報第24頁管理層討論及分析項下「新型冠狀病毒(COVID-19)疫情對本集團業務營運的潛在影響」一節及第186頁財務報表附註45內。本集團的財務風險管理目標及政策載於本年報第179至第183頁財務報表附註43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。有關本集團環境事宜及遵守對本公司有重大影響的相關法律法規的討論載於本年報第43至第54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項下「僱員及薪酬政策」一節，及第43至第54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。

董事報告(續)

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				
	2019年 千港元	2018年 千港元	2017年 千港元	2016年 千港元	2015年 千港元
收入	16,691,209	13,363,600	12,168,839	10,464,202	9,171,959
扣除財務費用後之經營溢利	7,268,493	6,758,049	7,519,212	5,573,025	4,921,169
應佔聯營公司溢利減虧損	212,930	136,597	101,553	179,005	325,079
稅前利潤	7,481,423	6,894,646	7,620,765	5,752,030	5,246,248
所得稅費用	(1,835,040)	(1,393,558)	(1,617,111)	(1,099,632)	(956,949)
未計非控股權益前溢利	5,646,383	5,501,088	6,003,654	4,652,398	4,289,299
非控股權益	(602,013)	(485,969)	(318,283)	(440,361)	(384,022)
歸屬於本公司所有者的本年度溢利	5,044,370	5,015,119	5,685,371	4,212,037	3,905,277

資產、負債及非控股權益

	於12月31日				
	2019年 千港元	2018年 千港元	2017年 千港元	2016年 千港元	2015年 千港元
物業、廠房及設備	6,848,039	7,017,886	7,484,561	6,691,743	7,083,391
投資物業	18,177,573	16,949,174	16,037,772	12,561,194	12,326,764
預付土地租賃款	–	306,824	275,582	264,498	295,013
使用權資產	586,680	–	–	–	–
商譽	574,242	301,883	303,605	301,150	303,521
於聯營公司的投資	4,136,983	3,676,701	3,679,684	1,716,163	1,892,870
經營特許權	13,889,229	13,047,462	14,113,313	14,140,407	15,218,717
服務特許權安排之應收賬款	4,564,949	1,464,719	934,765	427,536	447,214
一項合作安排之應收賬款	1,151,590	414,701	–	–	–
發展中待售物業	6,624,204	5,831,502	5,748,595	–	–
已竣工待售物業	3,980,357	5,053,081	417,595	–	–
其他資產	15,504,700	18,866,492	17,384,809	15,966,159	16,495,774
遞延稅項資產	385,948	252,019	158,733	61,507	46,726
資產總額	76,424,494	73,182,444	66,539,014	52,130,357	54,109,990
其他貸款及負債	(19,547,782)	(17,449,731)	(12,526,900)	(11,377,811)	(14,106,348)
遞延稅項負債	(6,183,719)	(6,272,264)	(4,848,546)	(2,513,860)	(2,736,217)
負債總額	(25,731,501)	(23,721,995)	(17,375,446)	(13,891,671)	(16,842,565)
非控股權益	(9,536,626)	(9,088,194)	(8,949,109)	(6,016,718)	(5,795,281)
權益總額	50,692,993	49,460,449	49,163,568	38,238,686	37,267,425

董事報告(續)

主要物業

於2019年12月31日本集團持有的主要物業詳情載於本年報第187及第188頁。

股本掛鈎協議

本公司於年終或年內任何時間概無訂立或存有股本掛鈎協議。

可供分派儲備

於2019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3,846,282,000港元(2018年：2,802,919,000港元)。

捐款

本集團於本年內的捐款為182,000港元(2018年：531,000港元)。

購買股份或債券的安排

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

本公司於本年內及截至本報告日期之董事為：

執行董事

侯外林(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)

黃小峰**(主席，截至2019年6月4日)

非執行董事

蔡勇
趙春曉
藍汝寧
李偉強

張輝(於2019年6月17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

* 侯外林先生於2019年6月5日獲委任為執行董事及董事會主席。彼於2019年6月17日舉行的本公司股東週年大會(「2019年股東週年大會」)結束時退任並獲重新委任為執行董事及董事會主席，於2019年6月17日在緊隨2019年股東週年大會後舉行的本公司董事會會議通過相關決議案後即時生效。

** 黃小峰先生於2019年6月5日辭任本公司執行董事，並且不再擔任董事會主席。

董事報告(續)

董事(續)

在本公司於2020年3月27日舉行的董事會會議(「該董事會會議」)上，董事會接納了何林麗屏女士及李偉強先生的辭任，彼等因已達退休年齡將從董事會退任。於該董事會會議，董事會亦批准通過委任林鐵軍先生為執行董事及董事會副主席。上述全部有關董事會組成的變更將於2020年3月28日起生效。

根據本公司的組織章程細則第77至79條，曾翰南先生、趙春曉女士、馮華健先生及鄭慕智博士將於2020年股東週年大會上輪值退任，彼等符合資格並可膺選連任。

根據本公司的組織章程細則第73條，侯外林先生及林鐵軍先生的任期將直至2020年股東週年大會為止，彼等符合資格並可膺選連任。

侯外林先生、林鐵軍先生、曾翰南先生、趙春曉女士、馮華健先生及鄭慕智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2023年舉行的股東週年大會結束時，及(ii) 2023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。

由於黃小峰先生及張輝先生已屆退休年齡，黃先生於2019年6月5日已辭任本公司執行董事，而張先生已於2019年6月17日舉行的2019年股東週年大會結束後退任。

附屬公司董事

於截至2019年12月31日止年度內及截至本報告日期曾出任載於綜合財務報表的本公司附屬公司董事會的董事名單，備存於本公司的註冊辦事處，於辦公時間內可供本公司股東免費查閱。

董事之服務合約

並無任何擬於2020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

侯外林先生、蔡勇先生及黃小峰先生為／曾為廣東粵海控股集團有限公司(「粵海控股」)(本公司的最終控股公司)及粵海控股集團有限公司(「香港粵海」)(本公司的直接控股公司)的董事。張輝先生、趙春曉女士、藍汝宁先生及李偉強先生曾為香港粵海的董事。彼等被視為於財務報表附註39「關連交易」一節所描述之關連交易或持續關連交易擁有權益(視乎情況而定)。

除上述所披露者外，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)現正有效及於截至2019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
侯外林(附註1)	粵海控股	董事長	(1)、(2)及(4)
	香港粵海	董事長	(1)、(2)及(4)
蔡勇(附註2)	粵海控股	董事及總經理	(1)、(2)及(4)
	香港粵海	常務董事／董事及總經理	(1)、(2)及(4)
趙春曉(附註3)	香港粵海	常務董事	(1)、(2)及(4)
藍汝宁(附註4)	香港粵海	常務董事	(1)、(2)及(4)
李偉強(附註5)	香港粵海	常務董事	(1)、(2)及(4)
黃小峰(附註6)	粵海控股	董事長	(1)、(2)及(4)
	香港粵海	董事長	(1)、(2)及(4)
張輝(附註7)	香港粵海	常務董事	(1)、(2)及(4)

附註：

1. 侯外林先生於2019年6月5日獲委任為本公司執行董事及董事會主席。
2. 蔡勇先生於2019年6月27日由香港粵海的常務董事調任為董事。
3. 趙春曉女士不再擔任香港粵海常務董事，自2019年6月27日起生效。
4. 藍汝宁先生不再擔任香港粵海常務董事，自2019年6月27日起生效。
5. 李偉強先生不再擔任香港粵海常務董事，自2019年6月27日起生效。
6. 黃小峰先生不再擔任粵海控股及香港粵海董事長及常務董事，自2019年5月24日起生效。彼亦辭任本公司執行董事，並且不再擔任董事會主席，自2019年6月5日起生效。
7. 張輝先生不再擔任香港粵海常務董事，自2019年3月13日起生效。彼亦於2019年6月17日退任本公司非執行董事。

為保障本集團的權益，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

於本年內，概無訂立或存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。

董事報告(續)

董事的證券權益及淡倉

於2019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乃如下：

於本公司之權益及淡倉

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	379,200	好倉	0.006%
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	25,000,000	好倉	0.382%
鄭慕智	個人	2,268,000	好倉	0.035%

附註： 權益概約百分比乃按於2019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。

於粵海置地控股有限公司之權益及淡倉

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	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2019年12月31日粵海置地控股有限公司之已發行股份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2019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。

董事報告(續)

董事的證券權益及淡倉(續)

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2019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2019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任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債券擁有權益或淡倉而須(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。

主要股東及其他人士權益

於2019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條載入本公司存置的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1)
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2019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2019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條載入本公司存置的登記冊之權益或淡倉。

董事報告(續)

與控股股東簽訂之重大合約

除於財務報表附註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

根據上市規則第14A章未獲豁免於年報申報的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)至(iv))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)、(vii)及(ix))及38(d)(附註(v))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(a)(附註(x))及38(d)(附註(vi))所述的交易構成上市規則所界定的獲全面豁免關連交易及財務報表附註38(a)(附註(v)、(vi)、(viii)及(xi))所述的交易構成上市規則所界定的獲全面豁免持續關連交易。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。

購買、出售或贖回上市證券

截至2019年12月31日止年度，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45%，其中向最大客戶銷貨之營業額則佔29%，而向首五大供應商購貨之採購額佔全年總採購額之27%，其中向最大供應商之採購額則佔13%。

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2018年6月21日之貸款融資協議

根據本公司於2018年6月21日與一家銀行簽訂的一份貸款融資協議(「該粵投2018年6月融資協議」)，該銀行向本公司提供本金20億港元的為期三年定期貸款融資(「該粵投2018年6月貸款融資」)。下述事項將構成違約事宜之一：

- (i) 倘香港粵海不再直接或間接實益擁有最少51%本公司的股權；及
- (ii) 倘中華人民共和國廣東省人民政府(「廣東省政府」)不再直接或間接實益擁有100%香港粵海的股權。

倘根據該粵投2018年6月融資協議項下的違約事件發生，該銀行可發通知予本公司：

- (i) 撤銷該粵投2018年6月貸款融資，則該粵投2018年6月貸款融資即時被撤銷；
- (ii) 宣告全部或部分的貸款，連同應計利息，以及根據該粵投2018年6月融資協議項下全部應計或尚未清還款項須即時到期及償還，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，則該等款項按該銀行的要求時須即時償還。

於2019年12月31日，該粵投2018年6月貸款融資之未償還本金為20億港元。

日期為2018年7月3日之貸款融資協議

根據本公司於2018年7月3日與一家銀行簽訂的一份貸款融資協議(「該粵投2018年7月融資協議」)，該銀行向本公司提供本金30.70億港元的為期三年定期貸款融資(「該粵投2018年7月貸款融資」)。下述事項將構成違約事宜之一：

- (i) 倘香港粵海不再直接及／或間接實益擁有最少51%本公司的股權；及
- (ii) 倘廣東省政府不再直接及／或間接實益擁有100%香港粵海的股權。

倘根據該粵投2018年7月融資協議項下的違約事件發生，該銀行可發通知予本公司：

- (i) 撤銷該粵投2018年7月貸款融資，則該粵投2018年7月貸款融資即時被撤銷；
- (ii) 宣告全部或部分的貸款，連同應計利息，以及根據該粵投2018年7月融資協議項下全部應計或尚未清還款項須即時到期及償還，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，則該等款項按該銀行的要求時須即時償還。

於2019年12月31日，該粵投2018年7月貸款融資之未償還本金為30.70億港元。

董事報告(續)

董事資料的變動

董事資料的變動如下：

- (i) 侯外林先生不再擔任粵海置地控股有限公司(「粵海置地」)的董事會主席及非執行董事，自2020年2月20日起生效。
- (ii) 溫引珩先生不再擔任廣東粵海天河城(集團)股份有限公司(前稱廣東天河城(集團)股份有限公司，本公司的附屬公司)的董事，自2019年12月18日起生效。
- (iii) 何林麗屏女士不再擔任本公司常務副總經理，自2020年1月16日起生效。
- (iv) 趙春曉女士不再擔任香港粵海公司秘書，自2019年11月4日起生效。彼亦不再擔任粵海置地的執行董事及行政總裁，自2020年2月20日起生效。
- (v) 李偉強先生為世紀聯合控股有限公司(於2019年10月18日在香港聯交所上市)的獨立非執行董事。

李先生不再擔任永順泰麥芽(中國)有限公司(香港粵海的附屬公司)的董事，自2019年11月27日起生效。

李先生不再擔任粵海控股及香港粵海的財務總監，以及粵海集團財務有限公司(粵海控股的附屬公司)的董事，全部自2019年12月31日起生效。

李先生亦不再擔任粵海置地的執行董事及公司秘書，自2020年2月20日起生效。
- (vi) 胡定旭先生為杭州啓明醫療器械股份有限公司(於2019年12月10日在香港聯交所上市)的獨立非執行董事。

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。

董事報告(續)

核數師

是年綜合財務報表已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獨立核數師的決議案將於2020年股東週年大會上提呈。

承董事會命
主席
侯外林

香港，2020年3月27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、能源項目投資以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其核心業務，為股東提供持續穩健的投資收益。通過優化資產結構、強化資本運作、提升管理水平、完善公司治理，進一步加強競爭優勢，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，本集團將繼續積極審慎地投資於其在水資源管理、物業投資及發展以及基礎建設領域的業務。本集團持續積極發掘原水供應、城市供水、污水處理以及水環境綜合整治等領域的市場投資機會。本集團將提高項目併購的效率及新業務的拓展能力，致力於進一步拓展其規模，同時，繼續優化其資產結構及推進業務整合工作。

面向全球化，本集團將繼續發揮香港國際金融中心的優勢，提高其資金使用效率、深化其資本經營能力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。本集團將繼續努力加強企業文化建設並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，本集團已應用《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。

董事進行的證券交易

本公司已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本年內均遵照該守則所載的規定交易標準。

董事會

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、年報及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

於本年報日期，董事會由四位執行董事(侯外林先生、溫引珩先生、何林麗屏女士及曾翰南先生)、四位非執行董事(蔡勇先生、趙春曉女士、藍汝寧先生及李偉強先生)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。在本公司於2020年3月27日舉行的董事會會議(「該董事會會議」)上，董事會接納了何林麗屏女士及李偉強先生的辭任，彼等因已達退休年齡將從董事會退任。於該董事會會議，董事會亦批准通過委任林鐵軍先生為執行董事及董事會副主席。上述全部有關董事會組成的變更將於2020年3月28日起生效。

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

董事會主席為侯外林先生，而董事總經理為溫引珩先生。本公司主席及董事總經理的職務清晰界定，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，承擔本公司的整體策略的實行以及在各個業務運作上的協調工作。

董事委任及重選連任

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。

本公司與溫引珩先生、何林麗屏女士及曾翰南先生各自於2018年9月訂立設有指定任期的服務合約，據此，彼等的服務任期為由2018年10月1日至2020年12月31日。上述合約可在屆滿前因故或經雙方同意提前終止或經雙方同意而延長。溫先生、何女士及曾先生須按本公司的組織章程細則至少每三年於本公司股東週年大會上輪值退任。

其他董事(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及(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。

企業管治報告(續)

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勤奮及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崇高，並具備以下一項或多項專長及經驗：

- 擁有在多個行業的豐富董事會、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，彼等的勤奮、技能、專長及多元化背景以及資歷，讓董事會及彼等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，董事會由十三位董事組成。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。於本年內，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。

定期每年舉行的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。議程及相關董事會文件一般於董事會會議的擬定日期前至少三日送達董事。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，以供審閱。所有會議紀錄均由公司秘書存檔，並公開供任何於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(而並不會通過書面決議形式審議)。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。

企業管治報告(續)

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。本公司曾於2019年8月為董事提供有關「美國《反海外腐敗法》」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2019年12月31日止年度接受下列培訓：

董事姓名	內部董事培訓	講座、會議、短片及閱讀材料
侯外林(於2019年6月5日獲委任)	✓	✓
溫引珩	✓	✓
何林麗屏	✓	✓
曾翰南	✓	✓
蔡勇	✓	✓
趙春曉	✓	✓
藍汝寧	✓	✓
李偉強	✓	✓
陳祖澤	✓	✓
李國寶	✓	✓
馮華健	✓	✓
鄭慕智	✓	✓
胡定旭	✓	✓
黃小峰(於2019年6月5日辭任)	✓	✓
張輝(於2019年6月17日退任)	✓	✓

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，以促進彼等對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2019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2019年12月31日止財政年度，薪酬委員會舉行五次會議，並通過一份書面決議，審批提呈薪酬委員會有關執行董事的薪酬待遇及酌情花紅的年度檢討以及一名新委任董事及若干審核委員會成員(由於委員會主席變更)的薪酬待遇。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。

2019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侯外林先生(於2019年6月5日獲委任為提名委員會主席，以接替於2019年6月5日辭任董事會主席的黃小峰先生)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。

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。

董事會於2018年10月26日採納提名董事的政策(「提名董事的政策」)，正式載列提名及委任董事的條件及程序。根據提名董事的政策，董事甄選及委任的最終責任由整個董事會或股東大會的股東(視乎情況而定)承擔。董事會將相關篩選及評估的過程委派予提名委員會，負責物識合適和合資格的董事候選人及推薦給董事會。於評估建議候選人是否合適時，提名委員會將考慮該候選人的性格及誠信、資格、技能、知識、與本公司業務及企業策略相關的經驗、其對提升股東價值及投入足夠時間以有效履行職務的承諾、是否符合上市規則所載的獨立性要求(就獨立非執行董事而言)以及董事會多元化等因素。於達致其決定後，提名委員會將提名相關董事候選人予董事會批准及委任。如上文所述，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，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。董事會將隨後於股東大會上就建議重選董事向股東作出推薦建議。

提名委員會須每年最少舉行一次會議及按需要而定。截至2019年12月31日止財政年度，提名委員會舉行三次會議，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連任、委任及重新委任向董事會作出建議。

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。

企業管治報告(續)

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。於2019年3月，本公司收到李國寶博士的呈辭書，提出由2019年4月1日起辭任本公司審核委員會主席之職務，以投放更多時間處理公務及其他業務。李博士仍擔任審核委員會成員。經審核委員會建議及董事會於2019年3月29日批准通過，胡定旭先生已自2019年4月1日起出任審核委員會主席。

審核委員會須每年最少舉行兩次會議及按需要而定。截至2019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，先行審閱本公司的2018年全年業績及2019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2019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	董事會	薪酬委員會	提名委員會	審核委員會	股東週年大會
執行董事					
侯外林(於2019年6月5日獲委任)	3/3	-	-	-	1/1
溫引珩	7/7	-	-	-	1/1
何林麗屏	7/7	-	-	-	1/1
曾翰南	7/7	-	-	-	1/1
黃小峰(於2019年6月5日辭任)	4/4	-	2/2	-	-
非執行董事					
蔡勇	5/7	-	-	-	1/1
趙春曉	6/7	-	-	-	1/1
藍汝寧	4/7	-	-	-	0/1
李偉強	7/7	-	-	-	1/1
張輝(於2019年6月17日退任)	0/4	-	-	-	0/1
獨立非執行董事					
陳祖澤	7/7	5/5	3/3	4/4	1/1
李國寶	7/7	5/5	3/3	4/4	1/1
馮華健	6/7	4/5	3/3	3/4	1/1
鄭慕智	6/7	4/5	2/3	3/4	0/1
胡定旭	7/7	5/5	3/3	4/4	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2019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2019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本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。

本集團力求能平衡、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)	10,175
審閱中期業績	2,410
對季度業績執行商定程序	1,417
環境、社會及管治報告編製的諮詢服務	950
合計	14,952

附註：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(不包括在上述之金額內)為4,031,000港元。

風險管理及內部監控

董事會負責並高度關注本集團風險管理及內部監控系統，並每年檢討其有效性。為履行其職責，董事會力求提升本集團旗下各業務單位的風險意識，並制訂政策和程序，包括界定授權的基準。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、外圍環境或法律及監管指引變更時，更新風險管理及內部監控框架。

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。

企業管治報告(續)

問責及審核(續)

風險管理及內部監控(續)

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。內部審核職能獨立於本集團管理層，負責評估及監察本集團風險管理及內部監控系統之效率，並每半年向審核委員會作出匯報。該職能可全面查閱公司資料，以審視本集團監控及管治之各方面情況。工作範圍包括財務及營運方面的檢討、定期及不定期審核、欺詐調查及合規檢討。內部審核職能會向審核委員會匯報風險管理及內部監控系統有效性之意見連同審核發現及有關建議之實施情況。於年度檢討中，審核委員會亦考慮本集團在會計、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。

風險管理及內部監控的檢討

風險管理及內部監控框架持續進行檢討，並因應業務、外部環境或法律及監管規定的變動作出更新。

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。

內幕消息政策

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。

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。

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該規定的日期後21日內召開會議。被召開的會議必須於召開大會通告的發出日期後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該會議的日期後不超過三個月內召開。

股東就提名入選參選本公司董事的程序詳情已登載於本公司網站。

企業管治報告(續)

股東權利(續)

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54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

於回顧年度內，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。

股息政策

本公司以提供穩定及可持續回報予股東作為目標，並努力延續漸進式的股息政策。在決定是否建議派發股息及釐定股息金額時，董事會將考慮本集團之盈利表現、財務狀況、投資需求及未來前景。

本公司不保證在任何一年建議或宣派股息。如建議或宣派股息，本公司不保證股息金額如上所述。

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位於中國內地，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。本集團要求供應商嚴格遵守相關環保規例及規則經營。此外，供應商的環保表現定期被評估。鑒於不斷變化的氣候狀況，本集團了解到業務彈性的重要性，並採取積極措施以減輕影響。針對水資源業務板塊，本集團已進行了氣候相關的初步風險評估，並識別了受氣候影響之業務的相關重大實體和轉型風險。

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2019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其他資料，請參閱本公司將另行刊發的2019年環境、社會及管治報告。

企業管治報告(續)

環境、社會及管治委員會

環境、社會及管治委員會(「環境、社會及管治委員會」)於2018年成立。由董事總經理出任主席，環境、社會及管治委員會由公司秘書、財務總監及來自主要業務單位及職能部門的高級行政人員組成。

環境、社會及管治委員會負責監察並向董事會匯報環境、社會及管治管理的執行情況及成效。環境、社會及管治委員會亦評估本公司的環境、社會及管治表現對其持份者(包括僱員、股東、客戶、供應商、業務夥伴及當地社區)的影響。環境、社會及管治委員會將考慮有關環境、社會及管治事宜的法律、規例之主要趨勢及公眾輿論，並確保本公司在實現可持續業務發展方面保持良好軌道。此外，環境、社會及管治委員會每年最少舉行一次會議，以審閱及評估本公司的環境、社會及管治政策及表現。

環境、社會及管治管理

為了更好地顯示本集團在環境、社會及管治方面的職責和管理的企業價值，已制定並落實了一套環境、社會及管治政策，以應對生物多樣性、水質和供應、供應鏈管理、健康與安全及道德商業運作等事宜。這些政策通過定義業務模式和本集團用於管理關鍵環境、社會及管治議題的方法，為合作夥伴提供了重要指導。

有關政策的完整版本，請參閱本公司網站「企業管治」項下的「公益事業及社會企業責任」一節。

持份者的參與和重要性

本集團認同其投資者、客戶、業務夥伴、僱員及社區是本集團的重要持份者。通過不同溝通渠道，本集團致力透過理解和滿足彼等的期望，實現企業可持續性。持份者的參與亦可幫助本集團更好地評估不同持份者如何受到本集團的環境、社會及管治決策和表現所影響。

於2019年，本集團進行了全面的重要性評估，以辨認在本集團及其持份者兩個層面最為相關以及影響最大的議題。本公司設計了問卷，並按業務板塊將其分發給本集團的內部和外部持份者，以收集和量化他們的意見。評估中確定了重大議題，並考慮了業界和市場日益關注的問題以及本集團區域和國際同行所採用的最佳常規。

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。有關其他資料，請參閱本公司將另行刊發的2019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。

企業管治報告(續)

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及反貪腐政策，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

侯外林

香港，2020年3月27日

獨立核數師報告



Ernst & Young
22/F, CITIC Tower
1 Tim Mei Avenue
Central, Hong Kong

安永會計師事務所
香港中環添美道1號
中信大廈22樓

Tel 電話: +852 2846 9888
Fax 傳真: +852 2868 4432
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60頁至第186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2019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2019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。

獨立核數師報告(續)

關鍵審核事項(續)

關鍵審核事項	關鍵審計事項在我們的審核中是如何應對的
<p>投資物業的公允價值估值</p> <p>於2019年12月31日，貴集團已竣工投資物業及發展中投資物業按公允價值計量的賬面總值分別約123.06億港元及約30.29億港元，所得公允價值收益合共約1.72億港元並已於截至2019年12月31日止年度綜合損益表中確認。公允價值的釐定涉及重大管理層估計。貴集團已委聘獨立外聘估值師對貴集團已竣工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價值。</p>	<p>我們的審核程序包括(其中包括)(i)評估獨立外聘估值師的專業能力、實力及客觀性；及(ii)委聘內部估值專家透過參考可比公司及一般市場慣例去協助我們對估值方法以及估值所用的主要假設及參數進行評估。</p>
<p>有關披露載於綜合財務報表附註3及14。</p>	
<p>已竣工待售物業及發展中待售物業可變現淨值評估</p> <p>於2019年12月31日，已竣工待售物業及發展中待售物業的賬面值合計為106.05億港元。</p> <p>該等物業按成本值與可變現淨值之較低者列賬。管理層需要運用重大估計來釐定物業可變現淨值，包括估計預期售價及完工建築成本。</p>	<p>我們的審核程序包括(其中包括)評估管理層所估計可變現淨值的基準，乃透過(i)比較管理層估計的預期售價與合約售價或地點及狀況(如適用)可比擬的物業現行市場交易價格；及(ii)按承諾合約金額及物業現行發展進度抽樣對估計完工成本進行基準評價。</p>
<p>有關披露載於綜合財務報表附註3及20。</p>	

獨立核數師報告(續)

關鍵審核事項(續)

關鍵審核事項

關鍵審核事項在我們的審核中是如何應對的

業務合併的購買價分配

於2019年5月，貴集團向獨立第三方完成收購江西海滙公用事業集團有限公司(「江西海滙」)79%股權，總現金代價為約18.96億港元。江西海滙的收購構成了一項業務合併。此收購的會計處理涉及於收購日期分配購買價至所收購資產及所承擔負債的公允值，當中涉及重大管理層估算。貴集團已委聘獨立外聘估值師對於收購日期所收購可識別資產及所承擔負債的公允值進行估值，以判斷收購日的公允值。

我們的審核程序包括(其中包括)(i)審閱收購協議及管理層制定的收購代價分配計劃表；(ii)與管理層進行討論，了解管理層對所收購資產及所承擔負債之確認及計量；(iii)評核獨立外聘估值師的專業能力、實力及客觀性；(iv)委聘我們的內部估值專家協助我們評核估值方法、透過參考市場可類比公司及一般市場慣例對計量所收購資產及負債公允值所用的主要假設及參數作出評估；及(v)評估合併財務報表已作充分披露。

有關披露載於綜合財務報表附註3及34。

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。

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

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存在的重大錯誤陳述。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鄭敏。

安永會計師事務所
執業會計師
香港

2020年3月27日

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	5	16,691,209	13,363,600
銷售成本		(7,932,879)	(5,696,300)
毛利		8,758,330	7,667,300
其他收入及收益	5	673,809	691,738
議價收購收益	5	–	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	7	(289,715)	(149,964)
應佔聯營公司溢利減虧損		212,930	136,597
稅前利潤	6	7,481,423	6,894,646
所得稅費用	10	(1,835,040)	(1,393,558)
本年度溢利		5,646,383	5,501,088
歸屬於：			
本公司所有者		5,044,370	5,015,119
非控股權益		602,013	485,969
		5,646,383	5,501,088
本公司普通權益所有者應佔每股盈利	12		
基本		港幣77.16仙	港幣76.71仙
攤薄後		港幣77.16仙	港幣76.68仙

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	5,646,383	5,501,088
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	(94,156)	(124,171)
於其後期間可重新分類至損益的其他全面虧損淨額	(1,093,611)	(2,070,517)
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	3,217	(10,446)
	367,576	52,408
本年度其他全面虧損，扣除稅項	(726,035)	(2,018,109)
本年度全面收入總額	4,920,348	3,482,979
歸屬於：		
本公司所有者	4,503,700	3,393,731
非控股權益	416,648	89,248
	4,920,348	3,482,979

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
非流動資產			
物業、廠房及設備	13	6,848,039	7,017,886
投資物業	14	18,177,573	16,949,174
預付土地租賃款	15(a)	–	306,824
使用權資產	15(b)	586,680	–
商譽	16	574,242	301,883
於聯營公司的投資	17	4,136,983	3,676,701
經營特許權	18(a)	13,889,229	13,047,462
服務特許權安排之應收賬款	18(b)	4,477,977	1,451,496
一項合作安排之應收賬款	19	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	21	10,146	10,191
預付款項及其他應收款	23	163,271	137,905
遞延稅項資產	29	385,948	252,019
非流動資產總額		50,401,678	43,566,242
流動資產			
發展中待售物業	20	6,624,204	5,831,502
已竣工待售物業	20	3,980,357	5,053,081
按公允值計入損益的財務資產	21	–	7,399,210
按攤餘成本計量的其他財務資產	21	–	1,597,820
可收回稅項		109,098	26,053
存貨	22	199,630	180,939
服務特許權安排之應收賬款	18(b)	86,972	13,223
應收賬款、預付款項及其他應收款	23	1,612,470	1,118,991
應收附屬公司非控股權益所有者賬款	26	65,703	66,670
已抵押銀行存款	24	42,895	42,278
受限制銀行結餘	24	954,719	641,314
現金及現金等價物	24	12,346,768	7,645,121
流動資產總額		26,022,816	29,616,202

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		26,022,816	29,616,202
流動負債			
應付賬款、應計負債及其他負債	25(a)	(4,594,861)	(5,055,827)
合約負債	25(b)	(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	26	(167,215)	(159,000)
銀行及其他借貸	27	(1,417,013)	(1,567,092)
租賃負債	15(c)	(42,663)	–
流動負債總額		(10,642,153)	(9,222,678)
流動資產淨值		15,380,663	20,393,524
總資產減流動負債		65,782,341	63,959,766
非流動負債			
銀行及其他借貸	27	(6,720,265)	(7,289,915)
租賃負債	15(c)	(630,171)	–
其他負債	28	(1,555,193)	(937,138)
遞延稅項負債	29	(6,183,719)	(6,272,264)
非流動負債總額		(15,089,348)	(14,499,317)
資產淨值		50,692,993	49,460,449
權益			
本公司所有者應佔權益			
股本	30	8,966,177	8,966,177
儲備	32	32,190,190	31,406,078
		41,156,367	40,372,255
非控股權益		9,536,626	9,088,194
權益總額		50,692,993	49,460,449

侯外林
董事

曾翰南
董事

綜合權益變動表

截至2019年12月31日止年度

	本公司所有者應佔											非控股權益	權益總額	
	附註	股票期權		資產重估	發展基金		外匯波動	其他儲備	公允價值儲備	設定收益				
		股本	儲備		資本儲備	儲備				計劃儲備	保留溢利			
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2018年1月1日		8,966,177	15,134	52,531	1,729,874	2,654,980	1,200,414	(6,057)	-	-	25,601,406	40,214,459	8,949,109	49,163,568
本年度溢利		-	-	-	-	-	-	-	-	-	5,015,119	5,015,119	485,969	5,501,088
本年度其他全面收入/(虧損):														
換算海外業務的匯兌差額														
- 附屬公司		-	-	-	-	-	(1,535,467)	-	-	-	-	(1,535,467)	(410,879)	(1,946,346)
- 聯營公司		-	-	-	-	-	(124,171)	-	-	-	-	(124,171)	-	(124,171)
指定為按公允價值計入其他全面收入的股本														
投資的公允價值變動，扣除稅項		-	-	-	-	-	-	-	3,807	-	-	3,807	-	3,807
物業、廠房及設備公允價值收益，扣除稅項		-	-	44,889	-	-	-	-	-	-	-	44,889	14,158	59,047
應佔一間聯營公司的重新計量設定														
收益計劃虧損，扣除稅項		-	-	-	-	-	-	-	-	(10,446)	-	(10,446)	-	(10,446)
本年度全面收入/(虧損)總額		-	-	44,889	-	-	(1,659,638)	-	3,807	(10,446)	5,015,119	3,393,731	89,248	3,482,979
收購一間附屬公司非控股權益		-	-	-	-	-	-	236	-	-	-	236	(891)	(655)
非控股權益持有者對附屬公司注資		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	196,961	196,961
以股份結算的股票期權安排	31	-	109	-	-	-	-	-	-	-	-	109	-	109
已失效股票期權	31	-	(15,243)	-	-	-	-	-	-	-	15,243	-	-	-
股息及分派予附屬公司非控股權益所有者		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(161,097)	(161,097)
自保留溢利轉撥		-	-	-	-	307,630	-	-	-	-	(307,630)	-	-	-
已派2017年末期股息		-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2,222,859)	(2,222,859)	-	(2,222,859)
已派2018年中期股息	11	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,046,051)	(1,046,051)	-	(1,046,051)
附屬公司非控股權益所有者投入		-	-	-	32,630	-	-	-	-	-	-	32,630	14,864	47,494
於2018年12月31日		8,966,177	-	97,420	1,762,504	2,962,610	(459,224)	(5,821)	3,807	(10,446)	27,055,228	40,372,255	9,088,194	49,460,449

綜合權益變動表(續)

截至2019年12月31日止年度

附註	本公司所有者應佔											
	股本	資產重估		發展基金		外匯波動		設定收益		總額	非控股權益	權益總額
		儲備	資本儲備	儲備	儲備	其他儲備	公允值儲備	計劃儲備	保留溢利			
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2018年12月31日(如先前所呈報)	8,966,177	97,420*	1,762,504*	2,962,610*	(459,224)*	(5,821)*	3,807*	(10,446)*	27,055,228*	40,372,255	9,088,194	49,460,449
採納香港財務報告準則第16號的影響	-	-	-	-	-	-	-	-	(3,221)	(3,221)	4,348	1,127
於2019年1月1日(經重列)	8,966,177	97,420	1,762,504	2,962,610	(459,224)	(5,821)	3,807	(10,446)	27,052,007	40,369,034	9,092,542	49,461,576
本年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	5,044,370	5,044,370	602,013	5,646,383
本年度其他全面收入/(虧損)：												
換算海外業務的匯兌差額												
— 附屬公司	-	-	-	-	(765,509)	-	-	-	-	(765,509)	(233,946)	(999,455)
— 聯營公司	-	-	-	-	(94,156)	-	-	-	-	(94,156)	-	(94,156)
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	-	-	137	-	137
物業、廠房及設備及使用權資產 公允值收益，扣除稅項	-	315,641	-	-	-	-	-	-	-	315,641	48,581	364,222
應佔一間聯營公司的重新計量設定 收益計劃收益，扣除稅項	-	-	-	-	-	-	-	3,217	-	3,217	-	3,217
本年度全面收入/(虧損)總額	-	315,641	-	-	(859,665)	-	137	3,217	5,044,370	4,503,700	416,648	4,920,348
一間附屬公司非控股權益的認沽期權	25	-	-	-	-	(139,687)	-	-	-	(139,687)	(413,121)	(552,808)
收購附屬公司	34	-	-	-	-	-	-	-	-	-	488,162	488,162
收購一間附屬公司非控股權益	-	-	-	-	-	2,617	-	-	-	2,617	(59,256)	(56,639)
附屬公司非控股權益所有者注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	311,911	311,911
已派及應付附屬公司非控股權益所有者股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(301,765)	(301,765)
自保留溢利轉撥	-	-	-	280,963	-	-	-	-	(280,963)	-	-	-
已派2018年末期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(2,451,683)	(2,451,683)	-	(2,451,683)
已派2019年中期股息	11	-	-	-	-	-	-	-	(1,131,043)	(1,131,043)	-	(1,131,043)
一間附屬公司非控股權益所有者投入	-	-	3,429	-	-	-	-	-	-	3,429	1,505	4,934
於2019年12月31日	8,966,177	413,061*	1,765,933*	3,243,573*	(1,318,889)*	(142,891)*	3,944*	(7,229)*	28,232,688*	41,156,367	9,536,626	50,692,993

* 該等儲備賬組成綜合財務狀況表內的綜合儲備32,190,190,000港元(2018年：31,406,078,000港元)。

綜合現金流量表

截至2019年12月31日止年度

	附註	2019年 千港元	2018年 千港元
經營活動所得現金流量			
稅前利潤		7,481,423	6,894,646
經下列各項調整：			
財務費用	7	289,715	149,964
應佔聯營公司溢利減虧損		(212,930)	(136,597)
銀行利息收入	5	(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	5	(273,800)	(337,612)
一項合作安排之應收賬款的利息收入	5	(35,915)	(12,731)
按公允值計入損益的財務資產的公允值變動	5	37,689	(39,250)
物業、廠房及設備折舊	6	428,196	504,463
確認預付土地租賃款	6	-	12,227
使用權資產折舊	15	50,026	-
經營特許權攤銷	6	1,051,008	1,012,177
投資物業公允值變動		(172,340)	(230,102)
以股份結算的股票期權福利	6	-	109
出售物業、廠房及設備項目的虧損／(收益)淨額	6	(1,714)	8,414
物業、廠房及設備減值撥回	6	(15,634)	-
租賃修改收益		(113)	-
議價收購收益	5	-	(296,737)
匯兌收益淨額		(43,302)	(101,758)
應收貿易賬款的減值虧損撥回淨額	6	(3,481)	(345)
於一間聯營公司的投資減值撥回	6	(46,026)	-
營運資金變動前的經營溢利		8,278,547	7,261,636
存貨增加		(5,003)	(16,748)
應收賬款、預付款項、其他應收款及資產增加		(470,427)	(155,670)
服務特許權安排之應收賬款增加		(1,122,650)	(482,378)
經營特許權增加		(264,049)	-
已竣工待售物業減少		1,877,317	205,587
發展中待售物業增加		(1,788,704)	(352,203)
應付賬款、應計負債及其他負債增加／(減少)		635,510	(120,192)
合約負債增加		1,343,100	1,673,436
附屬公司非控股權益所有者的結餘變動淨額		(16,207)	(19,566)
受限制銀行結餘增加		(333,583)	(514,916)
經營活動所得現金		8,133,851	7,478,986

綜合現金流量表(續)

截至2019年12月31日止年度

	附註	2019年 千港元	2018年 千港元
經營活動所得現金		8,133,851	7,478,986
已收利息		240,326	502,844
已收聯營公司的股息		91,579	87,473
已付香港利得稅		(3,731)	(17,781)
已付中國內地稅項		(1,822,315)	(1,724,176)
經營活動淨現金流入		6,639,710	6,327,346
投資活動所得現金流量			
按公允值計入損益的財務資產淨變動		7,562,659	(1,021,050)
按攤餘成本計量的其他財務資產淨變動		1,643,703	(263,846)
一項合作安排之應收賬款淨變動		(724,024)	(417,594)
購入物業、廠房及設備項目		(674,346)	(577,864)
添置服務特許權安排		(1,387,400)	(126,795)
添置投資物業		(313,324)	(766,721)
收購附屬公司	34	(1,617,012)	(2,360,455)
於聯營公司的投資增加		(383,817)	(70,725)
出售物業、廠房及設備項目所得款項		19,357	7,894
已抵押銀行存款減少/(增加)		(1,572)	23,687
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)		(2,705,790)	261,607
支付過去年度收購附屬公司的應付代價款		(7,086)	(36,847)
投資活動淨現金流入/(流出)		1,411,348	(5,348,709)
融資活動所得現金流量			
新增銀行及其他貸款		4,120,658	9,311,881
償還銀行及其他貸款		(4,962,333)	(6,134,190)
已付利息		(299,642)	(157,545)
來自一間同系附屬公司貸款減少		(393,835)	(7,343)
應付最終控股公司及同系附屬公司款項減少		(432,067)	(22,357)
收購非控股權益款項		(56,638)	(48,619)
附屬公司非控股權益所有者出資		141,168	129,668
支付租賃款本金部分	35(d)	(59,396)	-
已付非控股股東股息		(270,259)	(191,679)
已付股東股息		(3,582,726)	(3,268,910)
融資活動淨現金流出		(5,795,070)	(389,094)
現金及現金等價物的淨增加		2,255,988	589,543
年初的現金及現金等價物		6,887,014	6,519,825
外幣匯率變動的淨影響		(194,786)	(222,354)
年末的現金及現金等價物		8,948,216	6,887,014
現金及現金等價物結餘的分析			
現金及銀行結餘	24	4,484,546	3,845,440
於購入時原到期日少於三個月的無抵押定期存款	24	4,463,670	3,041,574
綜合現金流量表列報的現金及現金等價物		8,948,216	6,887,014

財務報表附註

2019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2019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／ 註冊股本面值	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
潮州市粵海環保有限公司 ^{(4)(9)*}	中國內地	人民幣120,590,940元	-	98%	污水處理業務
China City Water Supply Investment Holding Limited (中國城市供水投資控股有限公司*)	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⁾	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 ⁽¹⁾⁽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 ⁽¹⁾	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⁾⁽⁶⁾	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⁾⁽¹⁴⁾	中國內地	人民幣1,585,700,000元	100%	-	道路建設及管理業務
恩施粵海正源水務有限公司 (「恩施水務公司」) ^{(1)(10)(15)*}	中國內地	人民幣210,000,000元	74%	-	供水業務

財務報表附註(續)

2019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2019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/ 註冊股本面值	本公司應佔 股本權益百分比		主要業務
			直接	間接	
豐順粵海水務有限公司 (「豐順水務公司」) ⁽¹⁾	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
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⁾⁽³⁾	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」)	開曼群島/香港	普通股1,000,000港元 特別A股100港元	96.04%	-	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 ^{(5)*}	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」)*	百慕達/香港	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

財務報表附註(續)

2019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2019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/ 註冊股本面值	本公司應佔 股本權益百分比		主要業務
			直接	間接	
廣東天河城(集團)股份有限公司 (「廣東天河城」) ^{(1)*}	中國內地	人民幣840,000,000元	11.51%	64.62%	物業投資及投資控股
廣東粵海天河城百貨有限公司 (前稱廣東天河城百貨有限公司) (「廣東天河城百貨」) ^{(4)*}	中國內地	人民幣50,000,000元	-	85.20%	百貨營運
廣東天與地商業運營管理 有限公司 ^{(4)(10)(23)*}	中國內地	人民幣50,000,000元	-	64.71%	物業投資
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⁾⁽¹⁹⁾	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⁾⁽⁵⁾	中國內地	6,116,000,000港元	-	95.08%	供水業務
廣東粵海房地產開發有限公司 ^{(4)(8)(22)*}	中國內地	人民幣308,000,000元	-	73.82%	房地產發展及投資
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」) ⁽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)(6)*}	中國內地	人民幣230,000,000元	-	31.06%	物業發展及投資
海南儋州粵海水務有限公司 (「儋州水務公司」) ⁽¹⁾⁽¹²⁾	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	-	100%	供水業務
江西粵海公用事業集團有限公司 ⁽⁴⁾⁽⁷⁾	中國內地	人民幣296,666,700元	-	79%	供水、污水處理業務及 於中國之相關工程服務

財務報表附註(續)

2019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2019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/ 註冊股本面值	本公司應佔 股本權益百分比		主要業務
			直接	間接	
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⁾	中國內地	人民幣18,500,000元	-	54.29%	污水處理業務
荔浦粵海水務有限公司 ⁽¹⁾⁽⁹⁾	中國內地	人民幣38,712,567元	-	90%	供水業務
六盤水粵海環保有限公司 ⁽⁴⁾⁽⁹⁾	中國內地	人民幣360,000,000元	-	90%	污水處理業務
梅州粵海水務有限公司 ⁽²⁾⁽²⁰⁾	中國內地	人民幣326,667,000元	-	70%	供水及污水處理業務
邳州粵海水務有限公司 ⁽⁴⁾⁽⁹⁾	中國內地	人民幣510,827,700元	-	74.47%	供水業務
盛粵控股有限公司(「盛粵」)	英屬維爾京群島/ 香港	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 ⁽¹⁾	中國內地	人民幣75,000,000元	-	80%	污水處理業務
韶關粵海綠源環保有限公司 ⁽¹⁾⁽¹⁰⁾⁽¹⁶⁾	中國內地	人民幣92,932,200元	-	85.8%	污水處理業務
深圳粵海酒店企業有限公司 ^{(2)(4)*}	中國內地	40,000,000港元	99%	-	酒店持有及經營
深圳市海潤水業有限公司 (前稱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

財務報表附註(續)

2019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2019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/ 註冊股本面值	本公司應佔 股本權益百分比		主要業務
			直接	間接	
深圳昇潤工程有限公司 ⁽⁴⁾	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⁾⁽³⁾	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
天津粵海天河城百貨有限公司(前稱 天津天河城百貨有限公司) ^{(4)(10)(24)*}	中國內地	人民幣10,000,000元	-	85.20%	百貨營運
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⁾	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⁾	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 ⁽¹⁾	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⁾	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⁾	中國內地	人民幣50,500,000元	-	63.07%	供水業務
陽江粵海環保有限公司 ⁽¹⁾⁽¹⁸⁾	中國內地	人民幣44,000,000元	-	98.8%	污水處理業務
陽山粵海環保有限公司 ^{(4)*}	中國內地	人民幣163,233,000元	95%	-	污水處理業務

財務報表附註(續)

2019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2019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/ 註冊股本面值	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⁾⁽²¹⁾	中國內地	人民幣141,400,000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⁾	中國內地	人民幣114,282,500元	-	69.5%	供水業務
湛江市鶴地供水營運有限公司 ⁽⁴⁾⁽⁹⁾	中國內地	人民幣900,000,000元	-	65%	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
中山粵海能源有限公司 (前稱中山火力發電有限公司) (「中山能源」) ^{(2)*}	中國內地	人民幣1,114,688,900元	-	71.25%	生產、銷售電力及 蒸汽供應
粵海科技(深圳)有限公司 ^{(3)*}	中國內地	50,000,000美元	-	73.82%	房地產投資
粵海置地(深圳)有限公司 ^{(3)*}	中國內地	人民幣4,000,000,000元	-	73.82%	房地產發展及投資
廣州市粵海天河城百貨商業有限公司 (前稱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%	百貨營運
廣州市番禺粵海房地產有限公司 ^{(2)*}	中國內地	人民幣187,300,000元	-	59.06%	房地產發展
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
吳川粵海環保有限公司 ⁽¹⁾⁽¹⁷⁾	中國內地	人民幣178,891,800元	-	98.8%	污水處理業務
南昌縣供水有限責任公司 ⁽⁴⁾⁽⁷⁾	中國內地	人民幣83,000,000元	-	79%	供水業務
豐城市供水有限責任公司 ⁽⁴⁾⁽⁷⁾	中國內地	人民幣77,000,000元	-	79%	供水業務
豐城市劍邑供水有限責任公司 ⁽⁴⁾⁽⁷⁾	中國內地	人民幣92,624,900元	-	61.22%	供水業務
餘干縣供水有限責任公司 ⁽⁴⁾⁽⁷⁾	中國內地	人民幣32,000,000元	-	79%	供水業務

財務報表附註(續)

2019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2019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/ 註冊股本面值	本公司應佔 股本權益百分比		主要業務
			直接	間接	
來安縣粵海供水有限責任公司 ⁽⁴⁾⁽⁷⁾	中國內地	人民幣50,000,000元	-	79%	供水業務
浙江博華環境技術工程有限公司 ⁽⁴⁾⁽⁷⁾⁽²⁵⁾	中國內地	人民幣100,000,000元	-	79%	供水工程業務
江西聯禾建設工程有限公司 ⁽⁴⁾⁽⁷⁾	中國內地	人民幣40,000,000元	-	79%	供水業務
江門市粵海置地房地產投資 有限公司 ^{(4)(9)*}	中國內地	人民幣530,000,000元	-	73.82%	房地產發展

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) 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。
- (6) 清溪水務公司及萬亞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。
- (7) 該附屬公司乃於截至2019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34。
- (8) 該附屬公司乃於截至2018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34。
- (9) 該等附屬公司乃於截至2019年12月31日止年度內由本集團成立。
- (10) 該等附屬公司乃於截至2018年12月31日止年度內由本集團成立。
- (11) 於截至2019年12月31日止年度內，本集團並無對遂溪水務公司注資作為支付股本(2018年：人民幣12,600,000元)。人民幣4,200,000元將於2020年注入遂溪水務公司。

財務報表附註(續)

2019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2019年12月31日主要附屬公司的詳情如下：(續)

附註：(續)

- (12) 於截至2018年12月31日止年度內，本集團對儋州水務公司注資人民幣16,775,000元作為支付股本。
- (13) 於截至2018年12月31日止年度內，非控股權益所有者對高州水務公司注資人民幣96,078,400元作為支付股本。
- (14) 於截至2019年12月31日止年度內，本集團對東莞粵海銀瓶注資人民幣367,499,000元(2018年：人民幣99,860,000元)作為支付股本。人民幣793,440,000元將由本集團分期注入。
- (15) 於截至2019年12月31日止年度內，本集團對恩施水務公司注資人民幣97,650,000元(2018年：人民幣57,750,000元)作為支付股本。
- (16) 於截至2019年12月31日止年度內，本集團對韶關粵海綠源環保有限公司注資人民幣63,789,000元(2018年：人民幣15,947,200元)作為支付股本。
- (17) 於截至2019年12月31日止年度內，本集團對吳川粵海環保有限公司注資人民幣60,000,000元(2018年：人民幣40,000,000元)作為支付股本。
- (18) 於截至2018年12月31日止年度內，本集團對陽江粵海環保有限公司注資人民幣43,472,000元作為支付股本。
- (19) 於截至2019年12月31日止年度內，本集團對廣東粵海水務投資有限公司注資人民幣555,000,000元(2018年：人民幣150,000,000元)作為支付股本。
- (20) 於截至2018年12月31日止年度內，本集團及非控股權益所有者對梅州粵海水務有限公司分別注資人民幣88,666,700元及人民幣38,000,000元作為支付股本。
- (21) 於截至2019年12月31日止年度內，本集團及非控股權益所有者分別對儀征港儀供水有限公司注資人民幣15,000,000元(2018年：無)及無(2018年：人民幣10,000,000元)作為支付股本。
- (22) 廣東粵海房地產開發有限公司的100%股權連同投資成本1,390,761,000港元(2018年：1,390,761,000港元)已予抵押，以獲取銀行貸款(附註27)。
- (23) 於截至2019年12月31日止年度內，本集團及非控股權益所有者分別對廣東天與地商業運營管理有限公司注資人民幣12,750,000元(2018年：人民幣17,000,000元)及人民幣2,250,000元(2018年：人民幣3,000,000元)作為支付股本。
- (24) 於截至2018年12月31日止年度內，本集團對天津天河城百貨有限公司注資人民幣10,000,000元作為支付股本。
- (25) 於截至2019年12月31日止年度內，本集團對浙江博華環境技術工程有限公司注資人民幣45,000,000元(2018年：無)作為支付股本。

* 附屬公司的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。

▲ 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，並於此及本財務報告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。

財務報表附註(續)

2019年12月31日

2.1 編製基準

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着者及非控股權益，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。

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。

2.2 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	於聯營公司及合營公司的長期權益
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年至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。

本集團已採納經修訂的追溯採納法採納香港財務報告準則第16號，首次採納日期為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。

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的折舊(及減值，如有)及就未償還租賃負債的累計利息確認為財務費用。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款項確認為開支。

財務報表附註(續)

2019年12月31日

2.2 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

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。

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

財務報表附註(續)

2019年12月31日

2.2 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)

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
資產	
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	566,371
負債	
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	565,244
權益	
本公司所有者應佔保留溢利減少	(3,221)
非控股權益增加	4,348
總權益增加	1,127

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
於2018年12月31日的經營租賃承擔	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	365,556
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	4.91%
於2019年1月1日的已貼現租賃負債	549,857
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	493,538
於2019年1月1日的租賃負債	549,857

- (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。

財務報表附註(續)

2019年12月31日

2.2 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)一詮釋第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。

2.3 已頒布但尚未生效的香港財務報告準則

本集團並未於此等財務報表中採用以下已頒布但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3號修訂	業務的定義 ¹
香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號修訂	利率指標改革 ¹
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 ³
香港財務報告準則第17號	保險合約 ²
香港會計準則第1號及香港會計準則第8號修訂	重大性的定義 ¹

¹ 於2020年1月1日或其後開始的年度期間生效

² 於2021年1月1日或其後開始的年度期間生效

³ 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進一步資料如下。

香港財務報告準則第3號修訂釐清並提供業務定義的額外指引。該等修訂釐清，一系列綜合活動及資產要被視為業務，最少必須包含可對實質性產出能力有重大貢獻的投入及實質性程序。若沒有包含製造產出所需的所有投入及程序，業務亦可存在。該等修訂剔除對市場參與者能否收購業務及繼續製造產出的評估，反而重點專注被收購的投入連同被收購的實質性程序是否對製造產出能力有重大貢獻。該等修訂亦縮小產出的定義，注重向客戶提供的貨品或服務、投資收入或日常業務之其他收入。此外，該等修訂提供指引以評估被收購程序是否已具實質性，並引入一個可選擇的集中性測試，允許對被收購一系列活動及資產是否並非業務進行簡化評估。本集團預期自2020年1月1日起將採納該等修訂。由於該等修訂預期適用於首次應用日期或之後發生之交易或其他事件，故本集團於過渡日期將不受該等修訂影響。

香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號的修訂旨在解決銀行同業拆息改革對財務申報的影響。該等修訂提供可在替換現有利率基準前的不確定期間內繼續進行對沖會計處理的暫時性補救措施。此外，該等修訂規定公司須向投資者提供有關受該等不確定因素直接影響的對沖關係的額外資料。該等修訂自2020年1月1日或之後開始的年度期間生效，並可提早應用。預期該等修訂不會對本集團的財務報表有任何重大影響。

財務報表附註(續)

2019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)

香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(2011年)修訂針對香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(2011年)之間有關投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資兩者規定的不一致性。該等修訂規定，當投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資構成一項業務時，須悉數確認收益或虧損。當交易涉及不構成一項業務的資產時，由該交易產生的收益或虧損於該投資者的損益內確認，惟僅以不相關投資者於該聯營公司或合營企業的權益為限。該等修訂即將應用。香港會計師公會已於2016年1月剔除以往對香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(2011年)修訂的強制生效日期，新的強制生效日期將於聯營公司及合營企業更廣泛的會計審閱完成後釐定。然而，該等修訂目前可獲採納。

香港會計準則第1號及香港會計準則第8號修訂為重大性提供新定義。新定義訂明，若果合理預期遺漏、錯誤陳述或隱瞞資料會影響一般用途財務報表主要使用者對該等財務報表的基準作出的決定，則資料屬重大。該等修訂釐清重大性將取決於資料的性質或大小。若果合理預期會影響主要使用者的決定，則資料錯誤陳述屬重大。本集團預期自2020年1月1日起即將採納該等修訂。預期該等修訂不會對本集團的財務報表有任何重大影響。

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。倘會計政策存在任何不一致，則會作出相應調整。

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。

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。

商譽初步按成本計量，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。

於初步確認後，商譽按成本減任何累計減值虧損計量。商譽須每年作減值測試，或倘發生事項或情況有變，顯示賬面值可能出現減值，則更頻密地測試商譽減值。本集團於每年12月31日進行年度商譽減值測試。就減值測試而言，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撥回。

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已竣工投資物業、若干在建中投資物業、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。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測試(按公允值呈列投資物業、存貨、合約資產、遞延稅項資產及財務資產除外)，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值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，方會撥回過去已確認的減值虧損，惟撥回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)。減值虧損的撥回於其產生期間計入損益表。

財務報表附註(續)

2019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)向本集團或本集團之母公司提供主要管理人員服務。

發展中待售物業

發展中待售物業為於建築工程及發展項目尚未竣工的土地及樓宇的投資，按成本值及可變現淨值的較低者列賬。於施工期間及直至完工日期產生的借貸成本已資本化為發展成本。可變現淨值指估算售價減出售及完工的估算成本及估算銷售費用。於完成時，物業按當時賬面值重新分類至已竣工待售物業。

已竣工待售物業

已竣工待售物業按成本值及估計可變現淨值的較低者列賬。就未售物業而言，成本按總土地及發展成本、其他直接支出及(如適用)未售物業應佔借貸成本進行攤分。可變現淨值乃經參考於日常業務過程中出售物業的銷售收益減去結算日後所有估算銷售費用或基於管理層按當時市況估算之預期銷售收益後釐定。

財務報表附註(續)

2019年12月31日

2.4 主要會計政策概要(續)

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支出，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。

當自用物業轉撥至投資物業，該物業將在轉撥前進行估值。物業價值之改變列作資產重估儲備的變動處理。

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始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持作使用權資產的租賃物業(2018年：經營租賃項下租賃物業))。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)

2019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，將該物業入賬為所擁有物業及／或根據「使用權資產」所述的政策，將該物業入賬為持作使用權資產的物業，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「物業、廠房及設備以及折舊」及「租賃」所述的政策作為重估事項入賬。

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(自2019年1月1日起適用)

本集團於合約開始時評估合約是否為或包含租賃。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，則該合約為租賃或包含租賃。

本集團作為承租人

本集團對所有租賃(惟短期租賃及低價值資產租賃除外)採取單一確認及計量方法。本集團確認租賃負債以作出租賃付款，而使用權資產指使用相關資產的權利。

(a) 使用權資產

本集團於租賃開始日期(即相關資產可供使用當日)確認使用權資產。使用權資產按成本減任何累計折舊及減值虧損計量，並就任何重新計量租賃負債作出調整。使用權資產成本包括已確認租賃負債的款額、已產生初步直接成本及於開始日期或之前作出的租賃付款減任何已收租賃優惠。使用權資產於租期及有關資產估計可使用年期(以較短者為準)內按直線法計提折舊如下：

物業	按租約年期
預付土地租賃款	按租約年期

倘於租期結束時租賃資產的擁有權轉讓至本集團或成本反映購買權的行使，則折舊按資產的估計可使用年期計算。

當使用權資產符合投資物業的定義時，則計入投資物業中。相應的使用權資產初始按成本計量，其後根據本集團的「投資物業」政策按公允值計量。

2.4 主要會計政策概要(續)

租賃(自2019年1月1日起適用)(續)

本集團作為承租人(續)

(b) 租賃負債

於租賃開始日期，租賃負債按租期內作出的租賃付款現值確認。租賃付款包括固定付款(包括實質固定付款)減去任何應收租賃優惠、取決於某一指數或比率的可變租賃付款，以及預期在剩餘價值擔保下支付的金額。租賃付款亦包括本集團合理地肯定行使購買選擇權的行使價，及倘租期反映本集團行使終止選擇權，則包括為終止租賃而需支付的罰款。並非取決於某一指數或比率的可變租賃付款於觸發付款的事件或條件發生的期間確認為開支。

於計算租賃付款的現值時，因租賃中所隱含的利率不易確定，本集團在租賃開始日期使用增量借貸利率。於開始日期之後，租賃負債的金額將會增加以反映利息的增加及就已作出的租賃付款作出扣減。此外，如有修改、租期變動、租賃付款變動(如因某一指數或比率變動而導致未來租賃付款變動)或購買相關資產的選擇權評估變動，租賃負債的賬面值將重新計量。

(c) 短期租賃及低價值資產租賃

本集團對其物業的短期租賃(即該等於開始日期的租期為12個月或以下且不含購買權的租賃)應用短期租賃確認豁免。當本集團就一項低價值資產訂立租賃，本集團決定是否按個別租賃基準將該租賃資本化。短期租賃及低價值資產租賃的租賃付款於租期內以直線法確認為開支。

本集團作為出租人

本集團作為出租人於租賃開始(或於租賃修改)時，將其租賃分類為經營租賃或融資租賃。

所有本集團並未轉讓資產所有權所附帶的絕大部分風險及回報的租賃分類為經營租賃。倘合約包含租賃或非租賃部分，本集團按照相對獨立售價基準將代價分配予合約各個部分。租金收入於租期內按直線法列賬並根據其營運性質計入損益表的收入。於磋商及安排經營租賃時產生的初步直接成本計入租賃資產的賬面值，並於租期內按相同基準確認為租金收入。或然租金乃於所賺取的期間內確認為收入。

當本集團作為中介出租人時，分租經參考由主租賃產生的使用權資產後分類為融資租賃或經營租賃。倘主租賃為本集團應用資產負債表確認豁免的短期租賃，則本集團將轉租分類為經營租賃。

租賃(於2019年1月1日前適用)

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，其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。

財務報表附註(續)

2019年12月31日

2.4 主要會計政策概要(續)

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。

服務特許權安排根據香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第12號下的模式分類為財務資產，而當(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——項服務特許權安排之應收賬款。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。於基礎建設施工期間，計入服務特許權安排之應收賬款之提供建設服務的相關部分代價以「合約資產」列賬。於施工完畢後，計入服務特許權安排之應收賬款之提供建設服務的相關部分代價根據「按攤餘成本計量的財務資產」列賬。

服務特許權安排分類為香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第12號下的無形資產模式，並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。於基礎建設施工期間，計入服務特許權安排之應收賬款之提供建設服務的相關部分代價以「合約資產」及「無形資產(商譽除外)」列賬。於施工完畢後，計入服務特許權安排之應收賬款之提供建設服務的相關部分代價以「無形資產(商譽除外)」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按已收或應收代價之公允值確認。

財務報表附註(續)

2019年12月31日

2.4 主要會計政策概要(續)

無形資產(商譽除外)

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其後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其後按攤餘成本計量、按公允值計入其他全面收入(股本投資)及按公允值計入損益。

財務資產於初步確認時的分類取決於財務資產的合約現金流量特徵及本集團管理其的業務模式。除了並無包含顯著融資組成部分或本集團已應用實際權宜方法不就顯著融資組成部分的影響作出調整的應收貿易賬款外，本集團初步按其公允值計量財務資產，如財務資產並非按公允值計入損益，則另加交易成本計量。並無包含顯著融資組成部分或本集團已實際權宜方法的應收貿易賬款根據下文「收入確認」所載政策的香港財務報告準則第15號項下釐定的交易價計量。

為使財務資產按攤餘成本或按公允值計入其他全面收入進行分類及計量，需產生純粹為支付本金及未償還本金利息(「純粹為支付本金及利息」)的現金流量。現金流量並非純粹為支付本金及利息的財務資產，不論其業務模式如何，均按公允值計入損益分類及計量。

本集團管理財務資產的業務模式指其如何管理其財務資產以產生現金流量。業務模式確定現金流量將是否來自收取合約現金流量、出售財務資產，或兩者兼有。按攤餘成本進行分類及計量的財務資產於旨在持有財務資產以收取合約現金流量的業務模式中持有，而按公允值計入其他全面收益進行分類及計量的財務資產則於旨在持有以收取合約現金流量及出售的業務模式中持有。並非於上述業務模式中持有的財務資產按公允值計入損益進行分類及計量。

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。

財務報表附註(續)

2019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)

其後計量

財務資產之其後計量取決於其分類如下：

按攤餘成本計量的財務資產(債務工具)

按攤餘成本計量的財務資產其後使用實際利率法計量，並可能受減值影響。當資產終止確認、修訂或減值時，收益及虧損於損益表中確認。

指定為按公允值計入其他全面收入的財務資產(股本投資)

於初步確認時，本集團可選擇於其股本投資符合香港會計準則第32號財務工具：呈列項下的股本定義且並非持作買賣時，將其股本投資不可撤回地分類為指定為按公允值計入其他全面收入的股本投資。分類乃按個別工具基準釐定。

該等財務資產的收益及虧損概不會被重新計入損益表。當確立支付權、與股息相關的經濟利益可能會流入本集團且股息金額能可靠地計量時，股息於損益表中確認為其他收入，惟當本集團於作為收回財務資產一部分成本的所得款項中獲益時則除外，於此等情況下，該等收益記入其他全面收入。指定為按公允值計入其他全面收入的股本投資不需作減值評估。

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按公允值於財務狀況表列賬，而公允值變動淨額於損益表中確認。

該類別包括本集團並無不可撤銷地選擇按公允值計入其他全面收入進行分類的衍生工具及股本投資。股本投資的股息在支付權確立、與股息相關的經濟利益可能會流入本集團且股息金額能可靠地計量時亦於損益表中確認為其他收入。

當嵌入混合合約(包含財務負債或非財務主體)的衍生工具具備與主體不緊密相關的經濟特徵及風險；具備與嵌入式衍生工具相同條款的單獨工具符合衍生工具的定義；且混合合約並非按公允值計入損益計量，則該衍生工具與主體分開並作為單獨衍生工具列賬。嵌入式衍生工具按公允值計量，且其變動計入損益表。僅當合約條款出現變動，大幅改變其他情況下所需現金流量時；或當原分類至按公允值計入損益的財務資產獲重新分類時，方進行重新評估。

嵌入混合合約(包含財務資產主體)的衍生工具不得單獨列賬。財務資產主體連同嵌入式衍生工具須整體分類為按公允值計入損益的財務資產。

財務報表附註(續)

2019年12月31日

2.4 主要會計政策概要(續)

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

本集團確認對並非按公允值計入損益的所有債務工具預期信用虧損(「預期信用虧損」)的撥備。預期信用虧損乃基於根據合約到期的合約現金流量與本集團預期收取的所有現金流量之間的差額而釐定，並以原實際利率的近似值貼現。預期現金流量將包括出售所持抵押品的現金流量或組成合約條款的其他信貸提升措施。

一般方法

預期信用虧損分兩個階段進行確認。就自初步確認起未有顯著增加的信用風險而言，預期信用虧損以未來十二個月內可能發生違約事件而導致的信用虧損(十二個月預期信用虧損)。就自初步確認起經已顯著增加的信用風險而言，不論何時發生違約，於餘下風險年期內的預期信用虧損均須計提虧損撥備(全期預期信用虧損)。

於各報告日期，本集團會評估財務工具的信用風險自初步確認以來是否已顯著增加。當進行評估時，本集團會比較財務工具於報告日期發生的違約風險與財務工具於初步確認日期發生的違約風險，並考慮無需付出不必要成本或努力即可取得的合理及可靠資料，包括過往及前瞻性資料。

財務報表附註(續)

2019年12月31日

2.4 主要會計政策概要(續)

財務資產減值(續)

一般方法(續)

本集團認為，當合約付款自信貸期結束起計逾期90日，則財務資產屬違約。然而，在若干情況下，倘內部或外部資料顯示，在計及本集團持有的任何信貸提升措施前，本集團不大可能悉數收回未償還合約款項，則本集團亦可視財務資產已違約。倘無法合理預期收回合約現金流量，則撇銷財務資產。

按攤餘成本計量的財務資產根據一般方法或會減值，按以下階段就預期信用虧損計量進行分類，惟應收貿易賬款及合約資產採用簡化方法詳述如下。

- 第一階段 — 信用風險自初步確認以來並無顯著增加及虧損撥備按相當於十二個月預期信用虧損計量的財務工具
- 第二階段 — 信用風險自初步確認以來顯著增加但並無信貸減值財務資產以及虧損撥備按相當於全期預期信用虧損計量的財務工具
- 第三階段 — 於報告日期已信貸減值(但並不是購入或源自信貸減值)及虧損撥備按相當於全期預期信用虧損計量的財務資產

簡化方法

對於並無包含顯著融資組成部分或本集團已就此應用實務中的簡化方法不就顯著融資組成部分的影響作出調整的應收貿易賬款及合約資產外，本集團使用簡化方法計算預期信用虧損。根據簡化方法，本集團並無追蹤信用風險的變化，反而根據於各報告日期的全期預期信用虧損確認虧損撥備。本集團已根據其過往信用虧損經驗制定撥備矩陣，並就債務人特定的前瞻性因素及經濟環境作出調整。

就包含顯著融資組成部分的應收貿易賬款及合約資產以及應收租金，本集團就其會計政策選擇採納一般方法計算預期信用虧損，政策如上所述。

財務報表附註(續)

2019年12月31日

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或應付賬款(如適用)。

所有財務負債初步按公允值確認，而倘為貸款及借貸及應付賬款，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、應計負債及其他負債、應付附屬公司非控股權益所有者賬款、租賃負債及銀行及其他借貸。

其後計量

財務負債的其後計量取決於其分類如下：

按攤餘成本計量的財務負債(貸款及借貸、及租賃負債)

於初步確認後，計息貸款及借貸其後採用實際利率法按攤餘成本計量，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。

攤餘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。財務擔保合約初步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。於初步確認後，本集團按以下兩者中的較高者計量財務擔保合約：(i)根據「財務資產減值」所載政策釐定的預期信用虧損撥備；及(ii)初步確認的金額減(倘適用)已確認收入的累計金額。

一間附屬公司非控股權益的認沽期權

本集團有認沽期權以收購一間附屬公司非控股股東所持的餘下股權。當本集團在認沽期權下並未取得有關股權的現時擁有權，非控股權益繼續獲得損益分配。於各報告日期末，非控股權益已終止確認，猶如其已於各報告日期末取得。認沽期權在綜合財務狀況表獲確認為財務負債，相等於予以行使時應付金額的現值。認沽期權的賬面值與終止確認非控股權益的賬面值之間的差額記入其他儲備中。

財務報表附註(續)

2019年12月31日

2.4 主要會計政策概要(續)

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出售所產生任何估計成本計算。

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支出的現值。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。

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。

財務報表附註(續)

2019年12月31日

2.4 主要會計政策概要(續)

所得稅(續)

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。

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(及稅法)，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。

財務報表附註(續)

2019年12月31日

2.4 主要會計政策概要(續)

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。當該補助款與支出項目有關時，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表。

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。

收入確認

客戶合約收益

當向客戶轉移貨物或服務的控制權，獲取金額反映本集團預期就交換該等貨物或服務有權獲得的代價，客戶合約收益即獲確認。

當合約代價包含可變金額，代價估計為本集團轉讓貨品或服務予客戶時將有權換取的金額。可變代價於合約訂立時作估計並受限制，直至今已確認的累計收入金額不大可能出現重大收入撥回，其時可變代價的相關不確定性隨即獲解決。

當合約包含融資組成部分，其向客戶提供重大利益，為轉移貨品或服務予該客戶融資超過一年，則收入按應收款金額的現值計量，並以於合約起始時本集團與該客戶之間的單獨融資交易反映的貼現率貼現。當合約包含融資組成部分，其向本集團提供重大財務利益超過一年，則合約下確認的收入包括實際利率法下合約負債的利息支出。對於客戶付款與轉移承諾貨品或服務之間的時間差距為一年或以下的合約，使用香港財務報告準則第15號的實際權宜方法，即交易價格不就重大融資組成部分的影響作出調整。

視乎合約條款及適用於合約的法律，資產控制權可隨時間或於某一時點轉移。

倘符合以下其中一項條件，本集團便已履行履約責任並隨時間確認收入：

- 客戶於本集團履約時同時取得並耗用本集團履約所提供的利益。
- 本集團的履約建立或增加於資產建立或增加時客戶所控制的資產。
- 本集團的履約並未產生對本集團有替代用途的資產，且本集團有強制執行權收取迄今已履約部分的款項。

2.4 主要會計政策概要(續)

收入確認(續)

客戶合約收益(續)

倘以上條件概不獲達成，本集團於達成履約責任之時點確認收入。

倘資產的控制權隨時間轉移，收入將按合約期內已完成履約責任的進度進行確認。否則，收入於客戶獲得資產控制權之時點確認。

完成履約責任的進度乃基於本集團為完成履約責任的付出或投入，經參考各合約直至報告期末所產生成本佔總預測成本的百分比計量。

當本集團於一份合約中提供超過一項服務，交易價格將基於其單獨售價分配至各履約責任。倘單獨售價不可直接觀察，則其根據預期成本加利潤率或經調整市場評估法(取決於是否可得到可觀察資料)進行估計。

(a) 建設服務收入及水管安裝的收入

收入隨時間確認，且使用投入法對完成履行服務的進度計量，乃因本集團的履約產生或增加於資產建立或增加時客戶所控制的資產。投入法按所產生實際成本相對為完成建設及安裝服務估計總成本的比例確認收入。

(b) 供水收入

收入於向客戶供水時或於服務期間確認，視乎合約條款及合約適用的法律而定。

向香港供水的收入是根據供應目標供水量的定額款項於服務期內確認；及向中國供水的收入是於供水控制權轉移至客戶之時點(一般為所銷售水交付之時)確認。

(c) 污水處理服務收入

當客戶於本集團提供服務期間同時取得並耗用當中利益時，收入於有關服務期內確認。

(d) 銷售物業收入

當客戶取得已竣工物業的實質管有權或法定業權，而本集團享有現有獲得付款的權利且極有可能收回代價之時，則於該時點確認收入。

(e) 銷售貨品、設備、售電及蒸汽收入

收入於資產控制權轉移予客戶之時點確認，通常與交收所出售資產的時點一致。

(f) 特許專櫃銷售的佣金收入

佣金收入於貨品控制權由百貨店轉移至客戶之時點確認，通常與交收所出售資產的時點一致。

財務報表附註(續)

2019年12月31日

2.4 主要會計政策概要(續)

收入確認(續)

客戶合約收益(續)

(g) 道路及橋樑業務的路費收入

收入於汽車使用公路的服務期內確認。

(h) 酒店經營收入

當客戶於本集團提供服務期間同時取得並耗用當中利益時，收入於提供有關服務期內隨時間確認。

(i) 物業管理、酒店管理、道路及橋樑管理及諮詢服務的收入

當客戶同時取得並耗用本集團所提供的利益時，收入於提供有關服務期內確認。

其他來源的收入

租金收入按租賃期以時間比例確認。並非取決某一指數或利率的可變租賃付款於彼等產生的會計期間確認為收入。

服務特許權安排財務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準確地貼現至財務資產的賬面淨值。

其他收入

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準確地貼現至財務資產的賬面淨值。

股息收入在股東收取股息的權利確立、與股息相關的經濟利益很可能會流入本集團且股息金額能可靠地計量後確認。

合約資產

合約資產乃就換取已向客戶轉移的貨品或服務而收取代價的權利。倘本集團於客戶支付代價或付款到期前將貨品或服務轉移予客戶，則就附帶條件的已賺取代價確認合約資產。合約資產須進行減值評估，詳情載於財務資產減值的會計政策中。

合約負債

倘本集團將貨品或服務轉移前已自客戶收取代價，則於客戶作出付款或付款到期時(以較早者為準)確認合約負債。合約負債於本集團履行合約時(如向客戶轉移相關貨品或服務之控制權)確認為收入。

2.4 主要會計政策概要(續)

合約成本

除已資本化的存貨、物業、廠房及設備以及無形資產的該等成本以外，只有當符合以下所有標準時，履行客戶合約所產生的成本方計算作一項資產：

- (a) 有關成本與實體可明確識別的合約或預期合約有直接關係。
- (b) 有關成本令實體將用於履行(或持續履行)未來履約責任的資源得以產生或增加。
- (c) 有關成本預期可收回。

已資本化的合約成本作攤銷及以系統性基準計入損益表內，方式與該資產相關的收入獲確認的模式一致。其他合約成本於產生時支銷。

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支出中予以確認。於歸屬日期之前各報告期末就股份結算交易確認的累計支出，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支出的變動。

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對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。

財務報表附註(續)

2019年12月31日

2.4 主要會計政策概要(續)

股份安排(續)

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先前獎勵的修訂。

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。

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已資本化之借貸成本中扣除。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。

財務報表附註(續)

2019年12月31日

2.4 主要會計政策概要(續)

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。

在釐定有關預付代價的非貨幣資產或非貨幣負債終止確認時初步確認相關資產、開支或收入使用的匯率時，初步交易日期即本集團初步確認預付代價產生的非貨幣資產或非貨幣負債的日期。若支付或收取多筆預付款，則本集團對支付或收取的每一筆預付代價釐定交易日期。

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。

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。

財務報表附註(續)

2019年12月31日

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) 客戶合約收益

本集團對以下會重大影響釐定客戶合約收益的金額及時間行使判斷：

(a) 釐定完成建設服務的時間

本集團認為，建設服務收入將於一段時間內確認，乃因本集團的履約產生或提升客戶在創建或提升資產時已控制的資產。

本集團釐定投入法為計量建設服務進度的最佳方法，乃因本集團的努力(即所產生勞工時間)及轉移服務予客戶之間有直接關係。本集團按所產生勞工時間相對為完成服務估計總勞工時間的比例確認收入。

(b) 委託人與代理人身份的考慮

本集團與其客戶訂立合約以獲得供應商於本集團百貨店寄銷貨品。根據該等合約，本集團提供寄銷服務。本集團釐定其於貨品轉移客戶之前並無享有控制權，亦無能力直接使用貨品或自貨品獲取利益。以下因素顯示本集團於貨品轉移客戶之前並無享有控制權。因此，本集團釐定其為該等貨品的代理人。

(i) 本集團於指定貨品轉移客戶前後並無承受存貨風險，因為指定貨品僅由供應商寄銷；及

(ii) 本集團無酌情權就指定貨品設立價格。本集團對該等合約的考慮僅基於客戶購入價格與本集團跟供應商磋商最終價格間之差額得出。

此外，本集團認為，其於客戶收到貨品的單一時間點時(即客戶收到貨品之時)轉移其服務(即安排提供供應商的貨品)的控制權，因為此乃客戶受益於本集團的代理服務之時。

(c) 釐定忠誠積分是否給予客戶重大權利

本集團的百貨營運分部經營一項忠誠積分計劃，讓客戶於本集團百貨店購物時累積積分。積分可換領現金獎賞，惟須獲得某最低積分數目方可換領。本集團評估忠誠積分是否給予客戶重大權利而需以單獨履約責任入賬。

本集團釐定，忠誠積分給予客戶若沒有訂立合約則無法享有的重大權利。客戶行使忠誠積分將獲得的現金獎賞並無反映客戶未與本集團建立現有關係下將就該等產品支付的單獨售價。客戶權利亦於購買額外產品時累積。

3. 主要會計判斷及估計(續)

判斷(續)

(ii) 租賃物業分類—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，如租期不構成商用物業之經濟年期的主要部分且最低租賃付款現值不等於商用物業之絕大部分公允值，則本集團保留透過經營租賃所出租及就合約入賬的該等物業所有權的絕大部分風險及回報。

(iii) 於釐定具有續租選擇權的合約租期時的重大判斷

本集團有多份具延長及終止選擇權的租賃合約。本集團於評估是否行使續租或終止租賃的選擇權時作出判斷，即本集團考慮創造經濟優惠以令其行使續租權或終止權的所有相關因素。於開始日期後，倘在本集團控制範圍內的情況下有重大事項或變動並影響其續租或終止選擇權行使與否的能力(如重大租賃物業裝修或重大租賃資產定制化工程)，則本集團會重新評估租期。

本集團確定不行使若干租賃的終止選擇權，且由於終止後涉及罰款，故將該選擇權覆蓋的期間計入該租賃不可撤銷條款的一部分。

(iv) 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貨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貨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。

(v) 投資物業與待售物業的劃分

本集團釐定一項物業是否合資格定為投資物業或待售物業，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。

待售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待售物業。

3. 主要會計判斷及估計(續)

判斷(續)

(vi) 發展中物業

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；(ii)發展計劃是否已獲批准；及(iii)餘下建設成本能否準確估計。根據個別發展的實況及環境，也可一併考慮其他跡象。

(vii) 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測試的淨現值。

(viii) 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。

(ix) 假設投資物業之公允值是否透過銷售可收回釐定遞延稅項之反駁

本集團位於中國的投資物業均以公允值計算。投資物業是持有之物業以賺取租金或本金增值或兩者。考慮到香港會計準則第12條所得稅的假設以公允值計算的投資物業透過銷售可收回釐定遞延稅項之反駁，本集團已作出有關措施以調整，例如持有投資物業之目標是否長期持續使用其經濟效益或作銷售用途。僅當存在足夠證據如以往的交易、未來的發展計劃及管理層有意指示持有投資物業之目標是否長期持續使用其經濟效益並非作銷售用途時，該假設方予反駁。管理層必須於每個報告日作持續評估。

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

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；
- (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；及
- (d) 收入資本化法乃基於未來業績的估計及各項物業特定的一組假設以反映其租賃及現金流量的情況。

於2019年12月31日，投資物業的公允賬面值為15,334,441,000港元(2018年：12,833,039,000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2019年12月31日，物業、廠房及設備(除在建工程外)的賬面值為6,382,880,000港元(2018年：6,635,684,000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2019年12月31日，商譽的賬面值合共為574,242,000港元(2018年：301,883,000港元)。有關商譽減值測試的詳情載於財務報表附註16。

3. 主要會計判斷及估計(續)

估計之不確定性(續)

(iv) 租賃－估計增量借貸利率

本集團無法輕易釐定租賃內所隱含的利率，因此，其使用增量借貸利率(「增量借貸利率」)計量租賃負債。增量借貸利率為本集團於類似經濟環境中為取得與使用權資產價值相近的資產，而以類似抵押品於類似年期借入所需資金應支付的利率。因此，增量借貸利率反映了本集團「應支付」的利率，當無可觀察的利率時(如就並無訂立融資交易的附屬公司而言)或當其須對利率進行調整以反映租賃的條款及條件時(如當租賃並非以附屬公司的功能貨幣訂立時)，則須作出利率估計。當可觀察輸入數據可用時，本集團使用可觀察輸入數據(如市場利率)估算增量借貸利率並須作出若干實體特定的估計(如附屬公司的獨立信用評級)。

(v) 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(包括使用權資產)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測試。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測試。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。

(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，因在中國內地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。

本集團於中國內地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)。惟中國內地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定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2019年12月31日，已確認稅項虧損相關的遞延稅項資產賬面值為40,328,000港元(2018年：38,170,000港元)。於2019年12月31日，未確認稅項虧損為1,102,531,000港元(2018年：1,045,885,000港元)。其他詳情載於財務報表附註29。

(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2019年12月31日，預扣稅項的遞延稅項負債的賬面值為799,137,000港元(2018年：723,446,000港元)。

3. 主要會計判斷及估計(續)

估計之不確定性(續)

(ix) 建設合約進度

本集團根據相關合約之進度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進度，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。

(x) 經營特許權及服務特許權安排之應收賬款之公允值

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2019年12月31日，經營特許權及服務特許權安排之應收賬款之賬面值分別為13,889,229,000港元(2018年：13,047,462,000港元)及4,564,949,000港元(2018年：1,464,719,000港元)。

(xi) 估算發展中待售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待售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，當中根據已承擔合約、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。於2019年12月31日，發展中待售物業及已竣工待售物業的賬面值分別為6,624,204,000港元(2018年：5,831,502,000港元)及3,980,357,000港元(2018年：5,053,081,000港元)。

(xii) 估算發展中待售物業及發展中投資物業總預算成本及完工後續成本

發展中待售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。在估算發展中待售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。

財務報表附註(續)

2019年12月31日

3. 主要會計判斷及估計(續)

估計之不確定性(續)

(xiii) 購買價分配

本集團就符合業務合併定義的交易應用收購會計處理方法。這要求本集團根據於收購日期的有關公允值將該收購代價分配至可識別的所收購資產及所承擔負債。管理層需要估計以釐定所收購資產及所承擔負債，以及於收購日期公允值調整所產生的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的公允值載於財務報表附註34。

(xiv) 應收貿易賬款及合約資產的預期信用虧損撥備

本集團利用撥備矩陣就應收貿易賬款及合約資產計算預期信用虧損。撥備率乃基於不同客戶分部組別的欠款逾期日數而定，該等客戶分部的虧損模式相似。

撥備矩陣乃初步基於本集團的過往可觀察違約比率。本集團將按經前瞻性資料調整的過往信用虧損經驗調節該矩陣。於各報告日期，本集團更新過往可觀察違約比率及分析前瞻性估計的變動。

過往可觀察違約比率、預測經濟狀況及預期信用虧損之間關係的評估乃重大的估計。預期信用虧損金額對情況的變動及預測經濟狀況相當敏感。本集團的過往信用虧損經驗及預測經濟狀況就客戶未來實際違約而言亦未必有代表性。有關本集團應收貿易賬款及合約資產的預期信用虧損資料及賬面值分別於財務報表附註23及附註18(c)披露。

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。

財務報表附註(續)

2019年12月31日

4. 經營分部資料(續)

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。

(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
分部收入						
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	9,504,657	8,262,001	4,061,347	1,787,452	731,740	788,615
分部業績	4,462,493	4,179,049	1,605,018	1,148,017	182,732	185,754
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						

財務報表附註(續)

2019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	
	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
分部收入						
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	-	-	-	-	-	-
合計	1,481,651	1,572,102	619,055	693,119	814,351	770,479
分部業績	357,949	221,803	94,852	138,624	534,486	489,844
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						

財務報表附註(續)

2019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	
	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
分部收入						
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	5,362	6,948	(343,511)	(367,472)	16,874,652	13,513,244
分部業績	(206,083)	(295,623)	2,547	1,714	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					5,646,383	5,501,088

財務報表附註(續)

2019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	
	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*	2,528,052	341,771	395,093	1,262,531	166,900	14,187

* 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。

財務報表附註(續)

2019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	
	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。

財務報表附註(續)

2019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	
	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					13,876,224	17,627,256
總資產					76,424,494	73,182,444
分部負債	134,161	153,461	-	-	10,065,987	7,372,789
未分配負債					15,665,514	16,349,206
總負債					25,731,501	23,721,995
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*	5,403	333	(5,841)	-	3,268,143	1,866,968

* 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。

財務報表附註(續)

2019年12月31日

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
來自集團外客戶的收入		
香港	233,097	279,053
中國內地	16,458,112	13,084,547
	16,691,209	13,363,600

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
非流動資產		
香港	2,368,604	2,348,044
中國內地	47,636,980	40,955,988
	50,005,584	43,304,032

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)。

財務報表附註(續)

2019年12月31日

5. 收入、其他收入及收益

收入

(i) 收入分拆資料

	2019年 千港元	2018年 千港元
(a) 貨品或服務類別：		
水資源分部		
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
物業投資及發展分部		
銷售物業	2,529,243	309,434
管理費收入	206,762	213,084
百貨營運分部		
特許專櫃銷售的佣金收入	587,158	642,890
銷售貨品	77,942	73,607
發電分部		
銷售電力及蒸汽	1,224,791	1,312,672
酒店經營及管理分部		
酒店收入	597,569	664,017
管理費收入	20,815	28,769
道路及橋樑分部		
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
其他來源之收入		
物業投資及發展分部		
租金收入	1,206,469	1,131,745
水資源分部		
服務特許權安排之財務收入	125,893	43,823
收入合計	16,691,209	13,363,600

財務報表附註(續)

2019年12月31日

5. 收入、其他收入及收益(續)

收入(續)

(i) 收入分拆資料(續)

	2019年 千港元	2018年 千港元
(b) 地區*		
中國內地		
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
	15,184,943	11,965,837
香港		
酒店經營及管理分部	173,904	222,195
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	125,893	43,823
	16,691,209	13,363,600

* 地區乃基於提供服務或交出貨品的所在位置而定。

(ii) 履約責任

有關本集團履約責任的資料概述如下：

供水

就向香港供水而言，履約責任於服務期內供水時完成，付款一般於發出賬單日期起計30日內到期。

就向中國內地供水而言，履約責任於供水給客戶時完成，付款一般於發出賬單日期起計60日內到期。

建設服務

履約責任於提供服務的一段時間內完成，付款一般於發出賬單日期起計90日內到期。付款的若干百分比由客戶保留，直至保留期末，因為本集團收取最終付款權利的條件是合約訂明的若干期間內客戶對服務質素感到滿意。

水管安裝及諮詢服務

履約責任於提供服務的一段時間內完成。付款一般於發出賬單日期起計30日至90日內到期。

污水處理服務

履約責任於提供服務的一段時間內完成。付款一般於發出賬單日期起計90日內到期。

收費道路及橋樑經營服務

履約責任於汽車通過高速公路的一段時間內完成。付款一般於通過道路時到期。

管理服務

履約責任於提供服務的一段時間內完成。付款一般於發出賬單日期起計30日內到期。

財務報表附註(續)

2019年12月31日

5. 收入、其他收入及收益(續)

收入(續)

(ii) 履約責任(續)

酒店經營

履約責任於提供服務的一段時間內完成，於提供服務前一般需要短期預付款。付款一般於提供服務時到期。

銷售電力及蒸汽

履約責任於供應電力及蒸汽時完成，付款一般於發出賬單日期起計30日內到期。

銷售貨品及特許專櫃銷售的佣金收入

履約責任於貨品在本集團百貨店交付予客戶時完成，付款一般於交付時到期。

銷售設備

履約責任於設備交付予客戶時完成，付款一般於發出賬單日期起計30日內到期。

銷售物業

履約責任於顧客取得已竣工物業的實際管有權或法定業權時完成，且本集團當前有權要求付款及可以收取代價時確認。

於2019年12月31日，分配到餘下履約責任(未完成或部分未完成)並按原來預計持續時間為一年或更長時間的交易價格金額如下：

	2019年 千港元	2018年 千港元
預計一年內確認	12,081,249	7,583,983
預計一年後確認	20,231,364	16,911,961
	32,312,613	24,495,944

與未履約責任或部分未履約責任相關的交易價格金額並不包括受限制的浮動代價。

就原預計年期為一年或以下預期將確認為收入履約責任的所有其他合約而言，根據香港財務報告準則第15號，分配至該等未完成合約的交易價格可不用披露。

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	147,528	136,913
	673,809	691,738
議價收購收益(附註34)	-	296,737
	673,809	988,475

財務報表附註(續)

2019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	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	13	428,196	504,463
確認預付土地租賃款	15(a)	–	12,227
使用權資產折舊	15(b)	50,026	–
經營特許權攤銷*	18(a)	1,051,008	1,012,177
應收貿易賬款的減值虧損撥回淨額 [^]	23	(3,481)	(345)
於一間聯營公司的投資減值撥回 [^]	17	(46,026)	–
物業、廠房及設備減值撥回 [^]	13	(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	15(d)	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 [#]		161,478	177,170
減：資本化金額		(100,203)	(47,303)
		1,488,363	1,336,046
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)		159,127	158,020
投資物業的租金收入淨額		(1,045,590)	(993,395)
出售物業、廠房及設備項目的虧損／(收益)淨額 [^]		(1,714)	8,414
政府補助款 ^{**^}		(48,791)	(18,936)

* 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。

財務報表附註(續)

2019年12月31日

7. 財務費用

財務費用的分析如下：

	2019年 千港元	2018年 千港元
銀行和其他借貸利息	286,850	146,690
來自最終控股公司的貸款利息(附註38(a)(v))	–	749
來自同系附屬公司的貸款利息(附註38(a)(vi))	16,215	20,940
租賃負債利息(附註15(c))	34,004	–
已發生財務費用	337,069	168,379
減：已資本化的利息	(47,354)	(18,415)
本年度扣除的財務費用	289,715	149,964

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%)。

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：

	2019年 千港元	2018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	5,074	5,152
表現相關花紅	2,563	3,044
退休金計劃供款	428	572
減：已沒收供款	–	–
退休金計劃供款淨額	428	572
以股份結算的股票期權福利淨額	–	56
董事酬金總額	11,684	12,443

(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：

	2019年 千港元	2018年 千港元
陳祖澤	749	749
李國寶	718	770
馮華健	700	700
鄭慕智	700	700
胡定旭	752	700
	3,619	3,619

本年度並無向獨立非執行董事支付其他酬金(2018年：無)。

財務報表附註(續)

2019年12月31日

8. 董事酬金(續)

(b) 執行董事及其他非執行董事

	袍金 千港元	薪金、津貼及 非現金福利 千港元	表現 相關花紅 千港元	退休金計劃 供款淨額 千港元	總額 千港元
2019年					
執行董事：					
侯外林 [#]	-	-	-	-	-
黃小峰 [*]	-	-	-	-	-
溫引珩	-	1,931	1,159	308	3,398
何林麗屏	-	1,722	770	60	2,552
曾翰南	-	1,421	634	60	2,115
	-	5,074	2,563	428	8,065
非執行董事：					
蔡 勇	-	-	-	-	-
張 輝 [^]	-	-	-	-	-
趙春曉	-	-	-	-	-
藍汝宁	-	-	-	-	-
李偉強	-	-	-	-	-
	-	5,074	2,563	428	8,065

[#] 於2019年6月5日獲委任為本公司執行董事。

^{*} 於2019年6月5日辭任本公司執行董事。

[^] 於2019年6月17日退任本公司非執行董事。

財務報表附註(續)

2019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)

	袍金 千港元	薪金、津貼及 非現金福利 千港元	表現 相關花紅 千港元	退休金計劃 供款淨額 千港元	總額 千港元
2018年					
執行董事：					
黃小峰	-	-	-	-	-
溫引珩	-	1,142	1,887	452	3,481
何林麗屏	-	2,176	683	60	2,919
曾翰南	-	1,834	474	60	2,368
	-	5,152	3,044	572	8,768
非執行董事：					
蔡勇	-	-	-	-	-
張輝	-	-	-	-	-
趙春曉	-	-	-	-	-
藍汝宁	-	-	-	-	-
李偉強	-	-	-	-	-
	-	5,152	3,044	572	8,768

除上文之外，截至2018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11,000港元；(2)溫引珩先生6,000港元；(3)何林麗屏女士5,000港元；(4)曾翰南先生5,000港元；(5)張輝先生9,000港元；(6)趙春曉女士10,000元；及(7)李偉強先生10,000港元，於損益確認合共56,000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允值總額。

財務報表附註(續)

2019年12月31日

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(2018年：兩名)董事，該等董事薪酬詳情見上文附註8。年內，另外兩名(2018年：三名)最高薪酬非本公司董事僱員的薪酬詳情如下：

	2019年 千港元	2018年 千港元
薪金、津貼及非現金福利	1,691	2,368
表現相關花紅	3,147	5,423
以股份結算的股票期權福利	—	10
退休金計劃供款	107	192
	4,945	7,993

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	
	2019年	2018年
1,500,001港元—2,000,000港元	—	—
2,000,001港元—2,500,000港元	1	2
2,500,001港元—3,000,000港元	1	—
3,000,001港元—3,500,000港元	—	1
	2	3

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%(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(附註29)	(455,192)	(156,704)
本年度稅項支出總額	1,835,040	1,393,558

財務報表附註(續)

2019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：

	2019年					
	香港		中國內地		總額	
	千港元	%	千港元	%	千港元	%
稅前利潤	855,529		6,625,894		7,481,423	
按法定稅率計算的稅項	141,162	16.5	1,656,473	25.0	1,797,635	24.0
特定省份或地方當局採用的較低稅率	-	-	(72,038)	(1.1)	(72,038)	(1.0)
本期稅項就過往期間作出調整	(100)	-	4,194	0.1	4,094	0.1
聯營公司應佔溢利	-	-	(52,252)	(0.8)	(52,252)	(0.7)
毋須課稅收入	(258,469)	(30.2)	(85,138)	(1.3)	(343,607)	(4.6)
不可抵扣稅項的開支	123,874	14.5	63,741	1.0	187,615	2.5
扣繳本集團中國附屬公司可分派溢利5%預扣稅的影響	-	-	167,452	2.5	167,452	2.2
動用過往期間的稅項虧損	-	-	(3,573)	(0.1)	(3,573)	-
未確認的稅項虧損	3,606	0.4	50,612	0.8	54,218	0.7
中國內地土地增值稅	-	-	575,044	8.7	575,044	7.7
釋放遞延土地增值稅負債	-	-	(303,071)	(4.6)	(303,071)	(4.1)
計算所得稅的可抵扣土地增值稅	-	-	(133,226)	(2.0)	(133,226)	(1.7)
確認先前未確認稅項虧損	(1,431)	(0.2)	(2,400)	-	(3,831)	(0.1)
未確認暫時性差額	-	-	(38,717)	(0.6)	(38,717)	(0.5)
其他	5,492	0.7	(6,195)	(0.1)	(703)	-
按本集團實際稅率計算的稅項支出	14,134	1.7	1,820,906	27.5	1,835,040	24.5

財務報表附註(續)

2019年12月31日

10. 所得稅費用(續)

	2018年					
	香港		中國內地		總額	
	千港元	%	千港元	%	千港元	%
稅前利潤	1,169,373		5,725,273		6,894,646	
按法定稅率計算的稅項	192,947	16.5	1,431,318	25.0	1,624,265	23.6
特定省份或地方當局採用的						
較低稅率	–	–	(56,327)	(1.0)	(56,327)	(0.8)
本期稅項就過往期間作出調整	(197)	–	(73,701)	(1.3)	(73,898)	(1.1)
聯營公司應佔溢利	–	–	(27,089)	(0.5)	(27,089)	(0.4)
毋須課稅收入	(273,259)	(23.4)	(229,451)	(4.0)	(502,710)	(7.3)
不可抵扣稅項的開支	108,927	9.3	59,999	1.0	168,926	2.5
扣繳本集團中國附屬公司						
可分派溢利5%預扣稅的影響	–	–	179,232	3.1	179,232	2.6
動用過往期間的稅項虧損	–	–	(27,691)	(0.5)	(27,691)	(0.4)
未確認的稅項虧損	3,008	0.3	55,258	1.0	58,266	0.8
中國內地土地增值稅	–	–	84,264	1.5	84,264	1.2
釋放遞延土地增值稅負債	–	–	(88,694)	(1.5)	(88,694)	(1.3)
計算所得稅的可抵扣土地增值稅	–	–	(15,155)	(0.3)	(15,155)	(0.2)
確認先前未確認稅項虧損	–	–	(2,520)	–	(2,520)	–
確認先前未確認暫時性差額	–	–	(45,379)	(0.8)	(45,379)	(0.7)
未確認暫時性差額	–	–	123,864	2.2	123,864	1.8
其他	5,077	0.4	(10,873)	(0.2)	(5,796)	(0.1)
按本集團實際稅率計算的						
稅項支出	36,503	3.1	1,357,055	23.7	1,393,558	20.2

財務報表附註(續)

2019年12月31日

11. 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)	2,648,000	2,452,000
	3,779,043	3,498,051

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：

	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	5,044,370	5,015,119

	股數	
	2019年	2018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	6,537,821,440	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	–	2,464,466
用以計算每股攤薄後盈利的本年度普通股的加權平均數	6,537,821,440	6,540,285,906

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。

財務報表附註(續)

2019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	傢私、 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2019年1月1日：									
成本值	2,685,512	1,991,235	1,129,377	4,212,624	532,772	383,328	49,663	382,202	11,366,713
累計折舊及減值	(1,158,012)	(723,880)	(151,720)	(1,613,859)	(422,262)	(252,121)	(26,973)	-	(4,348,827)
賬面淨值	1,527,500	1,267,355	977,657	2,598,765	110,510	131,207	22,690	382,202	7,017,886
於2019年1月1日，									
已扣除累計折舊及減值	1,527,500	1,267,355	977,657	2,598,765	110,510	131,207	22,690	382,202	7,017,886
添置	756	1,571	2,274	28,544	54,880	30,165	5,024	422,382	545,596
收購附屬公司(附註34)	-	8,302	131,474	2,056	2,347	-	3,738	1,050	148,967
出售及撇銷	(103)	(621)	-	(740)	(6,929)	(41)	(241)	(8,968)	(17,643)
重估盈餘	132,690	268,130	-	-	-	45,022	-	-	445,842
年內折舊準備(附註6)	(73,519)	(83,174)	(44,904)	(170,746)	(22,463)	(28,666)	(4,724)	-	(428,196)
轉撥及重新分類	-	61,564	36,520	204,745	2,432	16,876	-	(322,137)	-
轉撥至投資物業(附註14)	(290,546)	(368,651)	-	-	-	(68,316)	-	-	(727,513)
轉撥至特許經營權(附註18(a))	-	-	(17,391)	-	-	-	-	-	(17,391)
減值撥回(附註6)	15,634	-	-	-	-	-	-	-	15,634
匯兌調整	(16,767)	(22,947)	(26,554)	(55,278)	(3,076)	(898)	(253)	(9,370)	(135,143)
於2019年12月31日，									
已扣除累計折舊及減值	1,295,645	1,131,529	1,059,076	2,607,346	137,701	125,349	26,234	465,159	6,848,039
於2019年12月31日：									
成本值	2,329,382	1,916,962	1,237,670	4,372,338	569,814	348,584	55,077	465,159	11,294,986
累計折舊及減值	(1,033,737)	(785,433)	(178,594)	(1,764,992)	(432,113)	(223,235)	(28,843)	-	(4,446,947)
賬面淨值	1,295,645	1,131,529	1,059,076	2,607,346	137,701	125,349	26,234	465,159	6,848,039

財務報表附註(續)

2019年12月31日

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2018年1月1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
於2018年1月1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
添置	937	50,371	34,030	14,512	582	51,780	9,512	322,078	483,802
收購一間附屬公司(附註34)	-	-	-	-	4,616	-	20	-	4,636
出售及撤銷	(4,124)	(2,256)	-	(1,669)	(3,138)	(44)	(288)	(4,790)	(16,309)
重估盈餘	-	78,729	-	-	-	-	-	-	78,729
年內折舊準備(附註6)	(75,072)	(86,453)	(62,299)	(228,821)	(24,905)	(24,488)	(2,425)	-	(504,463)
轉撥及重新分類	-	7,168	259,456	107,508	(113,950)	-	-	(260,182)	-
轉撥至投資物業(附註14)	-	(225,485)	-	-	-	-	-	-	(225,485)
匯兌調整	(46,295)	(56,813)	(38,363)	(118,179)	(15,499)	(867)	(2,204)	(9,365)	(287,585)
於2018年12月31日，									
已扣除累計折舊及減值	1,527,500	1,267,355	977,657	2,598,765	110,510	131,207	22,690	382,202	7,017,886
於2018年12月31日：									
成本值	2,685,512	1,991,235	1,129,377	4,212,624	532,772	383,328	49,663	382,202	11,366,713
累計折舊及減值	(1,158,012)	(723,880)	(151,720)	(1,613,859)	(422,262)	(252,121)	(26,973)	-	(4,348,827)
賬面淨值	1,527,500	1,267,355	977,657	2,598,765	110,510	131,207	22,690	382,202	7,017,886

於2019年12月31日，賬面值為81,321,000港元(2018年：174,082,000港元)之若干樓宇未獲頒發物業使用證。本集團正申領該等使用證。

財務報表附註(續)

2019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2018年1月1日的賬面值	10,867,026	1,497,409	3,673,337	16,037,772
添置	17,607	56,391	624,388	698,386
資本化的借貸成本值	–	–	10,337	10,337
收購一間附屬公司(附註34)	483,929	–	–	483,929
公允值調整收益/(虧損)淨額	235,568	(5,466)	–	230,102
轉撥自物業、廠房及設備淨額(附註13)	225,485	–	–	225,485
匯兌調整	(474,217)	(70,693)	(191,927)	(736,837)
於2018年12月31日及2019年1月1日的 賬面值(如先前所呈報)	11,355,398	1,477,641	4,116,135	16,949,174
採納香港財務報告準則第16號的影響	178,317	–	–	178,317
於2019年1月1日(經重列)	11,533,715	1,477,641	4,116,135	17,127,491
添置	7,741	128,393	211,508	347,642
資本化的借貸成本值	–	–	86	86
收購附屬公司(附註34)	22,564	–	–	22,564
公允值調整收益淨額	104,308	68,032	–	172,340
轉撥自物業、廠房及設備淨額(附註13)	727,513	–	–	727,513
轉撥自使用權資產(附註15(b))	151,348	–	–	151,348
轉撥自發展中投資物業按成本值至發展中 投資物業按公允值	–	1,416,578	(1,416,578)	–
匯兌調整	(241,382)	(62,010)	(68,019)	(371,411)
於2019年12月31日的賬面值	12,305,807	3,028,634	2,843,132	18,177,573

於2019年12月31日，賬面值為363,255,000港元(2018年：412,009,000港元)的已竣工投資物業已抵押予銀行，作為本集團附屬公司獲授予銀行借貸的擔保(附註27)。

上述發展中投資物業包括一塊位於深圳的土地。此發展中投資物業按成本值減任何累計減值虧損入賬，原因是董事認為無法可靠釐定其公允值，及因此於2018年12月31日綜合財務狀況表以成本值計量。

截至2019年12月31日止年度，經考慮已落實及批准的建築工程計劃後，本集團總結此發展中投資物業部分的公允值能夠可靠計量及從按成本值改變為按公允值入賬，於轉撥時的賬面值為1,416,578,000港元。

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按現時用途於2019年12月31日在公開市場上的公允值總額確認為15,334,441,000港元(2018年：12,833,039,000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15、38(a)及39(B)(b)。

有關本集團投資物業的詳情已列於第188頁。

財務報表附註(續)

2019年12月31日

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2019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	
就以下物業作經常性的公允值計量：				
倉庫物業	-	-	19,301	19,301
住宅／非住宅物業	-	-	12,134	12,134
商用物業	-	-	11,893,249	11,893,249
發展中投資物業	-	-	3,028,634	3,028,634
酒店物業	-	-	381,123	381,123
	-	-	15,334,441	15,334,441

	於2018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	
就以下物業作經常性的公允值計量：				
倉庫物業	-	-	16,811	16,811
住宅／非住宅物業	-	-	11,504	11,504
商用物業	-	-	11,327,083	11,327,083
發展中投資物業	-	-	1,477,641	1,477,641
	-	-	12,833,039	12,833,039

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(2018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	酒店物業 千港元	合計 千港元
於2018年1月1日的賬面值	16,556	11,293	10,839,177	1,497,409	-	12,364,435
添置	-	-	17,607	56,391	-	73,998
收購一間附屬公司	-	-	483,929	-	-	483,929
公允值調整收益／(虧損)淨額	1,054	758	233,756	(5,466)	-	230,102
轉撥自物業、廠房及設備淨額	-	-	225,485	-	-	225,485
匯兌調整	(799)	(547)	(472,871)	(70,693)	-	(544,910)
於2018年12月31日及2019年1月1日的 賬面值(如先前所呈報)	16,811	11,504	11,327,083	1,477,641	-	12,833,039
採納香港財務報告準則第16號的影響	-	-	178,317	-	-	178,317
於2019年1月1日(經重列)	16,811	11,504	11,505,400	1,477,641	-	13,011,356
添置	-	-	7,741	128,393	-	136,134
收購附屬公司	-	-	22,564	-	-	22,564
公允值調整收益淨額	2,912	898	100,498	68,032	-	172,340
轉撥自物業、廠房及設備淨額	-	-	368,651	-	358,862	727,513
轉撥自使用權資產	-	-	125,671	-	25,677	151,348
轉撥自發展中投資物業按成本值至 發展中投資物業按公允值	-	-	-	1,416,578	-	1,416,578
匯兌調整	(422)	(268)	(237,276)	(62,010)	(3,416)	(303,392)
於2019年12月31日的賬面值	19,301	12,134	11,893,249	3,028,634	381,123	15,334,441

財務報表附註(續)

2019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	
			2019年	2018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36港元	22港元至36港元
		市值租金(每平方呎及每月)	32港元至35港元	34港元至36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)	110港元	110港元
		市值租金(每平方呎及每月)	106港元	110港元
		到期收益率	6%	6%
		市場收益率	6.85%	6.75%
位於香港的酒店物業	收入資本化法	市場收益率	6%	—
		估計淨收入(每年)	33,000,000港元至 50,000,000港元	—
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)	74港元至113港元	72港元至115港元
		市值租金(每平方米及每月)	74港元至113港元	72港元至115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520港元	38港元至475港元
		市值租金(每平方米及每月)	39港元至530港元	40港元至489港元
		到期收益率	4.5%至5.5%	4.5%至5.5%
		市場收益率	5%至6%	5%至6%
零售	收益法，具體為年期及復歸法	淨市值租金(每平方米及每月)	22港元至318港元	—
		貼現率	4.9%	—
辦公室	市場法	市價(每平方米)	28,500港元至 36,500港元	28,400港元至 36,400港元
零售	市場法	市價(每平方米)	64,600港元至 124,000港元	64,900港元至 124,200港元
零售	收入資本化法	市場收益率	5%	5%
		估計每月租金(每平方米)	52港元至442港元	80港元至348港元

財務報表附註(續)

2019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：(續)

	估值方法	重大不可觀察的輸入數據	範圍	
			2019年	2018年
位於中國內地的酒店物業	收入資本化法	市場收益率	5.5%至7.5%	-
		估計淨收入(每年)	16,000,000港元至 29,000,000港元	-
倉庫物業	市場法	估計地價(每平方米)	755港元至 1,308港元	405港元至 458港元
	折舊重置成本法	估計建築成本(每平方米)	2,493港元至 2,957港元	2,518港元至 2,987港元
發展中投資物業： 零售	收益法，具體為餘值法	總發展價值(每平方米)	27,300港元至 30,100港元	27,400港元至 30,800港元
		估計建築成本(每平方米)	7,300港元至 7,800港元	7,400港元至 8,000港元
		發展商溢利	23%	23%
車位	收益法，具體為餘值法	總發展價值(每個)	111,600港元至 186,400港元	114,100港元至 190,600港元
		估計建築成本(每平方米)	4,500港元	4,600港元
		發展商溢利	23%	23%
粵海城項目北面土地	收益法，具體為餘值法	總發展價值的市場收益率	4%至4.5%	-
		估計建築成本(每平方米)	7,740港元	-
		發展商溢利	20%	-

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。市值租金乃參考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。

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。

14. 投資物業(續)

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、財務費用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、總發展價值的市場收益率、建築成本及發展商溢利，如總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，如總發展價值的市場收益率、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，已參考中國廣東深圳市標準地價。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。

市場法乃將擬進行估值的物業直接與近期交易的其他可比物業進行比較。然而，鑒於房地產物業的不同性質，通常需作出適當調整，容許可能影響考慮中物業可能將達致價格的任何質性差異。

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。

收入資本化法

收入資本化法乃基於透過採用適當的市場收益率，將復歸收入潛力予以資本化，而市場收益率乃透過對銷售交易的分析及估值師對當時投資者要求或期望的闡釋而得出。

已參考目標物業及其他可比較物業的近期租務情況對估值中所採用的現行市值租金進行評估。租金增加會導致公允值增加。

市場收益率乃根據進行估值的物業的風險情況進行估計。市場收益率增加會導致公允值減少。

酒店物業方面，收入資本化法是採用適當市場收益率將過往可達致收入及現行可能淨收入撥充資本進行計算，而有關市場收益率透過分析類似物業交易及估值師對現行投資者規定或預期得出。

主要輸入數據為淨收入及市場收益率，淨收入單獨大幅增加/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)

2019年12月31日

15. 租賃

本集團作為承租人

本集團有用於其業務營運的物業租賃合約。物業租賃通常租期為2年至20年。本集團已提前作出一筆過付款以向業主收購租賃土地，租期為21年至50年，而根據該等土地租賃條款，將不會繼續支付任何款項。

(a) 預付土地租賃款(於2019年1月1日前)

	千港元
於2018年1月1日的賬面值	275,582
添置	59,083
年內確認攤銷(附註6)	(12,227)
匯兌調整	(15,614)
於2018年12月31日的賬面值	306,824

於2018年12月31日，賬面值為83,659,000港元之若干租賃土地未獲頒發土地使用權證。本集團正申領該等使用權證。

(b) 使用權資產

本集團的使用權資產賬面值及年內變動如下：

	物業 千港元	使用權資產 預付土地租賃款 千港元 (附註)	合計 千港元
於2019年1月1日的賬面值	316,094	306,824	622,918
添置	164,882	-	164,882
收購附屬公司(附註34)	-	529	529
轉撥至投資物業	(125,671)	(25,677)	(151,348)
年內折舊準備(附註6)	(36,586)	(13,440)	(50,026)
重估盈餘	-	13,519	13,519
租賃修改	(1,240)	-	(1,240)
匯兌調整	(7,210)	(5,344)	(12,554)
於2019年12月31日的賬面值	310,269	276,411	586,680

附註：

於2019年12月31日，賬面值為78,595,000港元之若干租賃土地未獲頒發土地使用權證。本集團正申領該等使用權證。

財務報表附註(續)

2019年12月31日

15. 租賃(續)

本集團作為承租人(續)

(c) 租賃負債

租賃負債的賬面值及年內變動如下：

	2019年 千港元
於1月1日的賬面值	549,857
新租賃	164,882
年內已確認的累計利息(附註7)	34,004
付款	(59,396)
租賃修改	(1,353)
匯兌調整	(15,160)
於12月31日的賬面值	672,834
分析為：	
流動部分	42,663
非流動部分	630,171

租賃負債的到期狀況分析披露於財務報表附註43。

(d) 於損益中確認的租賃相關款項如下：

	2019年 千港元
租賃負債利息	34,004
使用權資產折舊費用	50,026
與短期租賃及餘下租期於2019年12月31日或之前屆滿的其他租賃有關的開支 不包括在租賃負債計量的可變租賃付款	29,399
於損益中確認的總額	133,416

(e) 租賃的總現金流出披露於財務報表附註35(d)。

財務報表附註(續)

2019年12月31日

15. 租賃(續)

本集團作為出租人

本集團根據經營租賃安排出租其投資物業(附註14)，包括香港及中國的物業。該等租賃條款一般要求租戶支付保證金並根據當時的現行市況定期調整租金。本集團本年度的已確認租金收入為1,206,469,000港元(2018年：1,131,745,000港元)，詳情載於財務報表附註5。

於2019年12月31日，本集團於未來期間根據與其租戶的不可撤銷經營租賃的應收未貼現租賃款如下：

	2019年 千港元	2018年 千港元
一年內	923,384	892,993
一年後及兩年內	602,064	603,158
兩年後及三年內	337,568	287,874
三年後及四年內	162,270	140,700
四年後及五年內	111,519	88,742
五年後	188,604	91,005
	2,325,409	2,104,472

16. 商譽

	2019年 千港元	2018年 千港元
於1月1日的成本及賬面淨值	301,883	303,605
收購附屬公司(附註34)	285,228	–
匯兌調整	(12,869)	(1,722)
於12月31日的成本及賬面淨值	574,242	301,883

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：

	2019年 千港元	2018年 千港元
供水業務	487,262	273,752
污水處理業務	86,980	28,131
	574,242	301,883

財務報表附註(續)

2019年12月31日

16. 商譽(續)

供水業務

個別或組合的供水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11至34年(2018年：12至25年)的現金流量預測釐定。現金流量預測所用的貼現率介乎8%至12%(2018年：7%至10%)。

現金流量預測乃根據相關個別或組合的供水現金產生單位截至2019年及2018年12月31日止年度的實際業績而編製。各供水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別行政區(「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2%至6%(2018年：每年介乎4%至6%)預測。預期營運開支於預測期間每年上升1%至10%(2018年：每年上升1%至10%)。

污水處理業務

個別或組合的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4至46年(2018年：13至25年)的現金流量預測釐定。現金流量預測所用的貼現率為介乎10%至11%(2018年：10%)。現金流量預測乃根據相關個別或組合的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%(2018年：每年介乎2%至5%)預測。預期營運開支於預測期間每年上升2%至7%(2018年：3%至7%)。

根據商譽減值測試的結果，董事認為，毋須就本集團於2019年12月31日的商譽作出減值撥備(2018年：無)。

17. 於聯營公司的投資

	2019年 千港元	2018年 千港元
應佔資產淨值	4,075,092	3,655,344
收購產生的商譽	141,208	146,700
	4,216,300	3,802,044
減：減值	(79,317)	(125,343)
	4,136,983	3,676,701

本集團應收／應付聯營公司結餘於財務報表附註23、25及38(d)中披露。

財務報表附註(續)

2019年12月31日

17. 於聯營公司的投資(續)

於一間聯營公司的投資減值變動如下：

	2019年 千港元	2018年 千港元
於1月1日	125,343	125,343
減值撥回(附註6)	(46,026)	—
於12月31日	79,317	125,343

於過往年度，由於一間聯營公司(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，故作出全數減值撥備125,343,000港元。

截至2019年12月31日止年度，於獲得該聯營公司退還資本後作出減值撥回46,026,000港元(2018年：無)。

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
汕頭市粵海水務有限公司 (「汕頭水務公司」)	人民幣 2,949,849,600元	中國內地	49%	供水及水工程業務

粵電靖海及汕頭水務公司(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。

財務報表附註(續)

2019年12月31日

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：

	2019年 千港元	2018年 千港元
流動資產	1,053,988	1,373,165
非流動資產(不包括商譽)	8,523,776	9,377,213
收購聯營公司產生的商譽	17,570	17,570
流動負債	(2,169,989)	(3,024,853)
非流動負債	(3,019,867)	(3,567,994)
資產淨值	4,405,478	4,175,101
資產淨值(不包括商譽)	4,387,908	4,157,531
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)	1,096,977	1,039,383
收購產生的商譽	17,570	17,570
投資賬面值	1,114,547	1,056,953
已收股息	30,312	62,122
收入	5,454,784	5,716,188
本年度溢利	448,713	116,568
本年度其他全面虧損	(97,088)	(201,689)
本年度全面收入/(虧損)總額	351,625	(85,121)

下表說明汕頭水務公司及其附屬公司(「汕頭水務集團」)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：

	2019年 千港元	2018年 千港元
流動資產	2,284,867	2,201,459
非流動資產(不包括商譽)	1,778,012	1,846,256
收購聯營公司產生的商譽	90,347	92,370
流動負債	(173,618)	(92,870)
非流動負債	(299,504)	(295,421)
資產淨值	3,680,104	3,751,794
資產淨值(不包括商譽)	3,589,757	3,659,424
本集團於聯營公司的權益的對賬：		
本集團持股比例	49%	49%
本集團應佔聯營公司資產淨值(不包括商譽)	1,745,184	1,776,527
收購產生的商譽	90,347	92,370
投資賬面值	1,835,531	1,868,897
已收股息	39,375	1,727
收入	446,148	454,660
本年度溢利	84,090	95,920
本年度其他全面虧損	(67,697)	(132,363)
本年度全面收入/(虧損)總額	16,393	(36,443)

財務報表附註(續)

2019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：

	2019年 千港元	2018年 千港元
本年度應佔聯營公司溢利減虧損	59,548	60,454
應佔聯營公司其他全面虧損	(28,002)	(19,337)
應佔聯營公司全面收入總額	31,546	41,117
本集團於聯營公司的投資的賬面總值	1,186,905	750,851

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2019年1月1日：			
成本值	24,836,879	3,019,004	27,855,883
累計攤銷及減值	(14,335,917)	(472,504)	(14,808,421)
賬面淨值	10,500,962	2,546,500	13,047,462
於2019年1月1日，已扣除累計攤銷及減值	10,500,962	2,546,500	13,047,462
添置	211,440	55,359	266,799
收購附屬公司(附註34)	1,771,077	-	1,771,077
本年度攤銷(附註6)	(882,791)	(168,217)	(1,051,008)
轉撥自物業、廠房及設備(附註13)	17,391	-	17,391
匯兌調整	(108,785)	(53,707)	(162,492)
於2019年12月31日，已扣除累計攤銷及減值	11,509,294	2,379,935	13,889,229
於2019年12月31日：			
成本值	26,721,645	3,007,215	29,728,860
累計攤銷及減值	(15,212,351)	(627,280)	(15,839,631)
賬面淨值	11,509,294	2,379,935	13,889,229

財務報表附註(續)

2019年12月31日

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))	道路及橋樑業務 千港元 (附註(ii))	總額 千港元
於2018年1月1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
於2018年1月1日，已扣除累計攤銷及減值	11,273,511	2,839,802	14,113,313
添置	126,492	303	126,795
本年度攤銷(附註6)	(843,755)	(168,422)	(1,012,177)
匯兌調整	(55,286)	(125,183)	(180,469)
於2018年12月31日，已扣除累計攤銷及減值	10,500,962	2,546,500	13,047,462
於2018年12月31日：			
成本值	24,836,879	3,019,004	27,855,883
累計攤銷及減值	(14,335,917)	(472,504)	(14,808,421)
賬面淨值	10,500,962	2,546,500	13,047,462

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(「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」)中訂明的條款展展的更長期間。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2019年及2018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2019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2019年及2018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2019年及2018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2019年及2018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)

2019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粵海高速經營特許權，詳情如下：

於2015年本集團收購盛粵100%權益之前，粵海高速獲廣西壯族自治區交通廳授予經營權以經營一收費道路，名為興六高速公路，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，粵海高速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資產，成本及費用概由粵海高速承擔。

(b) 服務特許權安排之應收賬款

	2019年 千港元	2018年 千港元
服務特許權安排之應收賬款	4,564,949	1,464,719
分類為流動資產之部分	(86,972)	(13,223)
非流動部分	4,477,977	1,451,496

服務特許權安排之應收賬款來自本集團供水及污水處理業務之授予人。於2019年12月31日，若干供水及污水處理特許權安排之收益權用作質押以取得1,220,013,000港元的銀行借款(附註27)。

(c) 合約資產

於2019年12月31日，呈列為經營特許權及服務特許權安排之應收賬款之合約資產分別為38,482,000港元(2018年12月31日：40,651,000港元；2018年1月1日：221,609,000港元)及1,424,551,000港元(2018年12月31日：700,719,000港元；2018年1月1日：401,838,000港元)。

合約資產初步按服務特許權安排下施工期間就基礎建設提供建設服務而賺取的收入確認。根據服務特許權協議，本集團於施工期間並無收取授予人任何款項，當提供相關供水或污水處理服務時方收取服務費。服務特許權安排之應收賬款(包括當中的合約資產)尚未到期支付，並將於服務特許權安排之營運期內以將收取的服務費方式支付。已開出賬單金額然後會轉撥至應收賬款(附註23)。於2019年及2018年合約資產增加是由於處於施工初期的服務特許權安排持續增加及於各年期末出現更多未開賬單金額所致。本集團與客戶的貿易條款及信貸政策於財務報表附註23披露。

(d) 本集團合約資產及服務特許權安排之應收賬款之預期信用虧損率不大。於2019年12月31日，本集團並無就該等資產確認減值虧損(2018年：無)。

19. 一項合作安排之應收賬款

於2019年12月31日的結餘主要指就銀瓶創新區若干公路的公私合夥制項目(「銀瓶PPP項目」)的資本投入人民幣910,690,000元(相當於約1,016,603,000港元)(2018年：人民幣272,522,000元(相當於約311,029,000港元))及應計利息人民幣44,872,000元(相當於約50,091,000港元)(2018年：人民幣11,395,000元(相當於約13,005,000港元))。

資本投入及應計利息收入為無抵押、按年利率8%計息及須自接納每條公路起計分10年分期償還。有關銀瓶PPP項目的進一步詳情載於財務報表附註37(b)。

結餘與未逾期的應收款相關。於2019年及2018年12月31日，虧損撥備被評估為不大。

財務報表附註(續)

2019年12月31日

20. 發展中待售物業及已竣工待售物業

本集團的物業發展的正常營運週期一般介乎一至三年。

於報告期末，預計於正常營運週期內完成並分類為流動資產的金額為6,624,204,000港元(2018年：5,831,502,000港元)的發展中待售物業，預計在報告期末起計未來十二個月內收回。

於報告期末，金額為1,803,363,000港元(2018年：3,566,882,000港元)的已竣工待售物業已抵押予一家銀行，作為本集團一家附屬公司獲授予銀行借貸的擔保(附註27)。

21. 指定為按公允值計入其他全面收入的股本投資／按公允值計入損益的財務資產／按攤餘成本計量的其他財務資產

	附註	2019年 千港元	2018年 千港元
指定為按公允值計入其他全面收入的股本投資			
非流動：			
非上市股本投資，按公允值	(i)	10,146	10,191
按公允值計入損益的財務資產			
流動：			
非上市財富管理產品，按公允值	(ii)	—	7,399,210
按攤餘成本計量的其他財務資產			
流動：			
非上市財富管理產品，按攤餘成本	(iii)	—	1,597,820

附註：

- (i) 本集團將其於廣州市八達工程有限公司(一間於中國註冊成立的公司)的投資指定為按公允值計入其他全面收入(不可撥回)，原因是該投資持作策略用途。年內概無就此投資獲得股息(2018年：無)。年內公允值變動的稅務影響為45,000港元(2018年：1,269,000港元)。
- (ii) 非上市財富管理產品由中國內地的銀行發行，並強制分類為按公允值計入損益的財務資產，原因是其合約現金流量並非純粹為支付本金及利息。
- (iii) 非上市財富管理產品由中國內地的銀行發行，並分類為按攤餘成本計量的其他財務資產，原因是該等非股本投資乃持作收取合約現金流量，而其合約現金流量純粹為支付本金及利息。

財務報表附註(續)

2019年12月31日

22. 存貨

	2019年 千港元	2018年 千港元
原料	187,059	175,802
製成品	12,571	5,137
	199,630	180,939

23. 應收賬款、預付款項及其他應收款

	附註	2019年 千港元	2018年 千港元
應收貿易賬款，已扣除減值	(i)	810,694	616,140
其他應收賬款、預付款項及按金	(ii)	796,140	635,799
合約資產	(iii)	136,136	—
合約成本	(iv)	26,119	—
應收同系附屬公司款	38(d)	4,461	4,209
應收聯營公司款	38(d)	2,191	748
		1,775,741	1,256,896
減：歸類為非流動資產的部分		(163,271)	(137,905)
流動部分		1,612,470	1,118,991

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。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
逾期超過一年	93,694	11,021
	834,459	621,740
減：虧損撥備	(23,765)	(5,600)
	810,694	616,140

財務報表附註(續)

2019年12月31日

23. 應收賬款、預付款項及其他應收款(續)

附註：(續)

(i) (續)

應收貿易賬款的減值虧損撥備變動如下：

	2019年 千港元	2018年 千港元
於1月1日	5,600	7,535
收購附屬公司	23,348	-
減值虧損撥回淨額(附註6)	(3,481)	(345)
撤帳金額	(667)	(1,303)
匯兌調整	(1,035)	(287)
於12月31日	23,765	5,600

各報告日期進行的減值分析，使用撥備矩陣以計算預期信用虧損。撥備率乃基於不同客戶分部組別的欠款逾期日數而定，該等客戶分部的虧損模式相似。有關計算反映概率加權產出、金錢的時間值以及於報告日期可得且與過往事件、目前狀況及未來經濟狀況預測的合理及支持性資料。

下列資料乃有關本集團應收貿易賬款所面臨的信用風險(使用撥備矩陣)：

於2019年12月31日

	即期	逾期			總計
		少於1年	1至2年	超過2年	
預期信用虧損率	0.06%	0.13%	5.81%	69.85%	2.85%
賬面總值(千港元)	701,433	39,332	65,827	27,867	834,459
預期信用虧損(千港元)	422	50	3,827	19,466	23,765

於2018年12月31日

	即期	逾期			總計
		少於1年	1至2年	超過2年	
預期信用虧損率	0.01%	0.43%	4.71%	86.92%	0.90%
賬面總值(千港元)	550,729	59,990	5,249	5,772	621,740
預期信用虧損(千港元)	80	256	247	5,017	5,600

- (ii) 概無其他應收款、預付款項及按金中的資產已逾期或減值。上述結算包括的財務資產與並無近期違約記錄的應收款有關。於2019年及2018年12月，虧損撥備評估為甚微。
- (iii) 合約資產初步按提供水管安裝服務而賺取的收入確認，因為服務代價須待安裝完工後，方能收取。於安裝完工及客戶驗收後，確認為合約資產的金額重新分類為應收貿易賬款。2019年合約資產增加是由於年內持續提供安裝服務增加。
- (iv) 合約成本指就獲取合約直接支付的銷售佣金。

財務報表附註(續)

2019年12月31日

24. 現金及現金等價物、已抵押銀行存款及受限制銀行結餘

	附註	2019年 千港元	2018年 千港元
現金及銀行結餘	(i)	4,484,546	3,845,440
無抵押定期存款：			
於購入時原到期日超過三個月(附註35(c))		3,398,552	758,107
於購入時原到期日少於三個月		4,463,670	3,041,574
於12月31日綜合財務狀況表所列的現金及現金等價物(附註35(c))	(ii)	12,346,768	7,645,121
已抵押銀行存款：			
原到期日少於一年	(iii)	42,895	42,278
		12,389,663	7,687,399
受限制銀行結餘	(iv)	954,719	641,314
現金及現金等價物、已抵押銀行存款及受限制銀行結餘 [#]		13,344,382	8,328,713

附註：

- (i) 於2019年12月31日，結餘中包括人民幣244,035,000元(相當於約272,416,000港元)(2018年：人民幣29,998,000元(相當於約34,237,000港元))於本集團一間同系附屬公司(一間中國非銀行金融機構)存放的銀行存款(附註38(d))。
- (ii) 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。銀行結餘存入於信譽卓著而無近期拖欠記錄的銀行。
- (iii) 於2019年12月31日的結餘指所抵押銀行存款最高為42,895,000港元(2018年：42,278,000港元)，以獲得銀行就支付建築工程合約的代價發出不可撤回擔保。
- (iv) 於2019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及發展中待售物業預售樓款及與安置迴遷戶相關的資金約937,629,000港元(2018年：603,964,000港元)。
- [#] 於報告期末，此等結餘包括以人民幣(「人民幣」)列賬的金額為8,454,557,000港元(2018年：6,250,177,000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)

2019年12月31日

25. 應付賬款、應計負債及其他負債以及合約負債

(a) 應付賬款、應計負債及其他負債

	附註	2019年 千港元	2018年 千港元
應付貿易賬款	(i)	868,078	776,698
應計負債、其他應付賬款及其他負債		4,321,233	3,952,833
一間附屬公司非控股權益的認沽期權	(ii)	542,648	–
遞延收入		253,900	241,813
應付直接控股公司款	38(d)	27,084	29,102
應付最終控股公司款	38(d)	14,189	3,092
應付同系附屬公司款	38(d)	118,147	548,860
應付一間聯營公司款	38(d)	4,775	45,312
來自一間同系附屬公司貸款	38(d)	–	395,255
		6,150,054	5,992,965
減：歸類為非流動負債的部分	28	(1,555,193)	(937,138)
流動部分		4,594,861	5,055,827

附註：

(i) 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
	868,078	776,698

(ii) 截至2019年12月31日止年度，本集團與江西粵海集團(定義見附註34)的非控股權益所有者訂立協議，據此，非控股權益所有者有權以協定的行使價向本集團出售彼等擁有江西粵海集團餘下21%的股權(「認沽期權」)。該行使價乃主要根據江西粵海收購(定義見附註34)的收購價及江西粵海集團的預期未來未分配溢利協定。於該協議指定的若干條件獲達成後，認沽期權於江西粵海收購完成日期起計三年後的六個月內可予行使。

本集團的應付賬款、應計負債及其他負債並不計息，且一般須於60日內結算。

財務報表附註(續)

2019年12月31日

25. 應付賬款、應計負債及其他負債及合約負債(續)

(b) 合約負債

	2019年 12月31日 千港元	2018年 12月31日 千港元	2018年 1月1日 千港元
預收客戶款項			
供水、污水處理及建設服務	382,353	143,174	158,927
銷售物業	2,291,143	1,106,110	57,847
物業管理服務	23,415	18,608	15,914
銷售貨品	371,352	346,996	282,631
銷售電力	8,183	6,260	15,345
忠誠積分計劃	15,258	16,129	18,735
合約負債總額	3,091,704	1,637,277	549,399

附註：

- (i) 合約負債包括就提供供水、污水處理及建設服務、物業管理服務以及銷售物業、貨品及電力預收的款項，以及分配至忠誠積分計劃的一部分交易價。於2019年及2018年合約負債的增加主要是由於就截至2019年及2018年12月31日止各年內預售物業預收客戶的款項增加。
- (ii) 下表載列計入報告期初合約負債於本報告期間確認的收入金額：

	2019年 千港元	2018年 千港元
計入報告期初合約負債的已確認收入：		
供水、污水處理及建設服務	118,495	96,249
銷售物業	670,463	12,991
物業管理服務	18,541	15,754
銷售貨品及忠誠積分計劃	39,497	34,382
銷售電力	6,238	15,191
	853,234	174,567

財務報表附註(續)

2019年12月31日

26. 與附屬公司非控股權益所有者結餘

與附屬公司非控股權益所有者結餘為無抵押、免息及無特定還款期或須於一年內償還。

與附屬公司非控股權益所有者結餘的賬面值與其公允值相若。

27. 銀行及其他借貸

	2019年			2018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	1.47%–5.01%	2020年	1,000,000	0.60%–4.90%	2019年	1,013,696
銀行貸款—有抵押	4.41%–5.23%	2020年	354,307	3.80%–5.23%	2019年	470,215
其他貸款—無抵押	2.33%–3.84%	於要求時	51,208	2.33%–3.84%	於要求時	52,771
其他貸款—無抵押	–	於要求時	11,498	–	於要求時	30,410
			1,417,013			1,567,092
非流動						
銀行貸款—無抵押	1.41%–4.51%	2021–2032年	4,053,187	1.39%–4.90%	2020–2033年	5,105,875
銀行貸款—有抵押	4.41%–5.23%	2021–2039年	2,595,971	3.80%–5.46%	2020–2023年	2,041,786
其他貸款—無抵押	1.80%–4.90%	2024–2035年	71,107	1.80%–6.67%	2021–2035年	142,254
			6,720,265			7,289,915
銀行及其他借貸總額			8,137,278			8,857,007

財務報表附註(續)

2019年12月31日

27. 銀行及其他借貸(續)

	2019年 千港元	2018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	1,354,307	1,483,911
第二年	4,721,565	584,346
第三年至第五年(包括首尾兩年)	1,330,696	6,546,766
五年以上	596,897	16,549
	8,003,465	8,631,572
須於下列期間內償還的其他貸款：		
一年內／於要求時	62,706	83,181
第三年至第五年(包括首尾兩年)	41,354	69,555
五年以上	29,753	72,699
	133,813	225,435
銀行及其他借貸總額	8,137,278	8,857,007
減：歸類為流動負債的部分	(1,417,013)	(1,567,092)
非流動部分	6,720,265	7,289,915

附註：

- (a) 於2019年及2018年12月31日，除銀行及其他貸款3,245,000,000港元(2018年：2,800,000,000港元)以人民幣計值外，所有銀行及其他借貸均以港元計值。
- (b) 於2019年12月31日，893,040,000港元(2018年：1,713,091,000港元)的銀行貸款以本集團若干已竣工待售物業及已竣工投資物業分別1,803,363,000港元(2018年：3,566,882,000港元)及363,255,000港元(2018年：412,009,000港元)的抵押作擔保。
- (c) 於2019年12月31日，如(b)所述計入有抵押銀行貸款893,040,000港元(2018年：1,369,560,000港元)的銀行貸款，其亦受一間非全資附屬公司的100%股權抵押所擔保。
- (d) 根據相關的銀行貸款協議，金額為837,225,000港元的銀行借貸(2018年：798,910,000港元)乃由一個已抵押銀行存款賬戶作擔保，於2019年12月31日，該指定賬戶並無現金及銀行存款(2018年：無)。
- (e) 於2019年12月31日，若干供水及污水處理特許權安排之收益權用作質押以取得1,220,013,000港元的銀行借款。

財務報表附註(續)

2019年12月31日

28. 其他負債

	附註	2019年 千港元	2018年 千港元
預收款	(i)	236,400	354,600
遞延收入		253,900	227,149
已收按金		165,271	167,864
一間附屬公司非控股權益的認沽期權	25(a)(ii)	542,648	–
其他應付賬款及應計負債	(ii)	356,974	180,677
來自一間同系附屬公司貸款	38(d)(iv)	–	6,848
	25	1,555,193	937,138

附註：

- (i) 於過往年度，香港特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。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區政府收取的供水收入118,200,000港元清償。

於2019年12月31日，此預收款總賬面值為354,600,000港元(2018年：472,800,000港元)，當中236,400,000港元(2018年：354,600,000港元)及118,200,000港元(2018年：118,200,000港元)分別分類於非流動負債及流動負債項下。

- (ii) 由於首次應用香港財務報告準則第16號，先前計入「其他負債」的應計租賃付款1,187,000港元調整為於2019年1月1日確認的使用權資產(詳情請參考財務報表附註2.2)。

財務報表附註(續)

2019年12月31日

29. 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

	2019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2018年12月31日(如先前所呈報)	3,654,244	100,364	507,317	1,201,742	39,299	723,446	45,852	6,272,264
採納香港財務報告準則第16號的影響	-	-	-	16,574	-	-	-	16,574
於2019年1月1日(經重列)	3,654,244	100,364	507,317	1,218,316	39,299	723,446	45,852	6,288,838
年內自綜合損益表扣除/(計入)的								
遞延稅項(附註10)	(575,766)	(448)	21,929	61,012	-	95,525	49,785	(347,963)
轉撥至重估儲備的遞延稅項	-	-	-	-	94,429	-	45	94,474
收購附屬公司(附註34)	281,858	13,634	-	-	-	-	-	295,492
匯兌差額	(81,533)	(2,767)	(10,916)	(27,562)	(2,829)	(19,834)	(1,681)	(147,122)
於2019年12月31日								
綜合財務狀況表確認的								
遞延稅項負債總額	3,278,803	110,783	518,330	1,251,766	130,899	799,137	94,001	6,183,719

遞延稅項資產

	2019年							
	因收購附屬公司而產生的公允值調整 千港元	超過相關折舊免稅額的折舊費用 千港元	抵銷未來應課稅利潤的可動用虧損 千港元	客戶忠誠度計劃 千港元	撥備及預提費用 千港元	土地增值稅撥備 千港元	其他 千港元	總額 千港元
於2018年12月31日(如先前所呈報)	(1,324)	(1,406)	(38,170)	(4,032)	(51,577)	(101,880)	(53,630)	(252,019)
採納香港財務報告準則第16號的影響	-	-	-	-	-	-	(31,557)	(31,557)
於2019年1月1日(經重列)	(1,324)	(1,406)	(38,170)	(4,032)	(51,577)	(101,880)	(85,187)	(283,576)
年內自綜合損益表扣除/(計入)的								
遞延稅項(附註10)	51	36	(2,986)	132	(78,666)	(11,663)	(14,133)	(107,229)
收購附屬公司(附註34)	-	-	-	-	-	-	(3,442)	(3,442)
匯兌差額	28	30	828	86	2,555	2,446	2,326	8,299
於2019年12月31日								
綜合財務狀況表確認的								
遞延稅項資產總額	(1,245)	(1,340)	(40,328)	(3,814)	(127,688)	(111,097)	(100,436)	(385,948)

財務報表附註(續)

2019年12月31日

29. 遞延稅項(續)

遞延稅項負債

	2018年							
	因收購附屬 公司而產生的 公允值調整	服務特許權 安排相關的 暫時性差額	超過相關 折舊費用的 折舊免稅額	投資 物業重估	物業、廠房 及設備重估	股息預扣稅	其他	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
於2018年1月1日	2,176,936	99,804	511,315	1,214,479	21,293	803,245	21,474	4,848,546
年內自綜合損益表扣除/(計入)的								
遞延稅項(附註10)	(143,424)	5,342	18,967	44,307	-	(48,693)	24,021	(99,480)
轉撥至重估儲備的遞延稅項	-	-	-	-	19,682	-	1,269	20,951
收購一間附屬公司(附註34)	1,782,953	-	-	-	-	-	-	1,782,953
匯兌差額	(162,221)	(4,782)	(22,965)	(57,044)	(1,676)	(31,106)	(912)	(280,706)
於2018年12月31日								
綜合財務狀況表確認的 遞延稅項負債總額	3,654,244	100,364	507,317	1,201,742	39,299	723,446	45,852	6,272,264

遞延稅項資產

	2018年							
	因收購附屬 公司而產生的 公允值調整	超過相關 折舊免稅額的 折舊費用	抵銷未來 應課稅利潤的 可動用虧損	客戶 忠誠度計劃	撥備及 預提費用	土地 增值稅撥備	其他	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
於2018年1月1日	(1,441)	(4,346)	-	(4,684)	(59,911)	(80,315)	(8,036)	(158,733)
年內自綜合損益表扣除/(計入)的								
遞延稅項(附註10)	53	1,254	7,042	453	7,888	(26,209)	(47,705)	(57,224)
收購一間附屬公司(附註34)	-	-	(46,721)	-	(482)	-	-	(47,203)
匯兌差額	64	1,686	1,509	199	928	4,644	2,111	11,141
於2018年12月31日								
綜合財務狀況表確認的 遞延稅項資產總額	(1,324)	(1,406)	(38,170)	(4,032)	(51,577)	(101,880)	(53,630)	(252,019)

財務報表附註(續)

2019年12月31日

29. 遞延稅項(續)

本集團於香港產生的未確認稅項虧損約為241,335,000港元(2018年: 234,992,000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。本集團亦於中國內地產生未確認稅項虧損861,196,000港元(2018年: 810,893,000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2019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1,568,168,000港元(2018年: 880,783,000港元)。

本公司向其股東派付股息並無附有所得稅後果。

30. 股本

股份

	2019年 千港元	2018年 千港元
已發行及繳足：		
6,537,821,440股普通股	8,966,177	8,966,177

31. 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、優惠、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。2008期權計劃已於2018年10月23日屆滿。

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。

財務報表附註(續)

2019年12月31日

31. 股票期權計劃(續)

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)起逾已發行普通股的0.1%；及(ii)有關總值(按普通股於授出日期的收市價計算)起逾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內開始，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。

於截至2018年止年度，本公司2008期權計劃項下的股票期權變動如下：

	加權 平均行使價 每股港元	股票期權 數目
於2018年1月1日	6.20	8,966,030
年內失效/沒收 [#]	6.20	(8,966,030)
於2018年12月31日	-	-

[#] 於截至2018年12月31日止年度，所有未行使股票期權已根據2008期權計劃之規則而失效。8,966,030份股票期權已失效。15,243,000港元已自股票期權儲備轉撥至保留溢利。

於2019年及2018年12月31日並無尚未行使的根據2008期權計劃的股票期權。

財務報表附註(續)

2019年12月31日

32. 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) 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。由於所有股票期權已於截至2018年12月31日止年度失效，整筆金額已轉撥至保留溢利。
- (ii) 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制用途的發展基金儲備。
- (iii) 資本儲備主要指於過往年度因集團重組產生的資本儲備。
- (iv) 設定福利計劃儲備指一間聯營公司的設定福利計劃產生的損益的重新計量，包括精算損益及資產上限的影響，不包括計入設定福利負債淨額的淨利息的金額。

33. 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附屬公司的詳情載列如下：

	2019年	2018年
廣東天河城非控股權益持有的股權百分比	23.87%	23.87%

	2019年 千港元	2018年 千港元
分配至廣東天河城非控股權益的年內溢利	329,931	205,496
廣東天河城非控股權益於報告期末的累計結餘	5,187,016	4,964,180

財務報表附註(續)

2019年12月31日

33. 擁有重大非控股權益之非全資附屬公司(續)

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：

	2019年 千港元	2018年 千港元
收入	2,800,465	2,116,999
投資物業公允值變動	119,640	80,073
總開支淨額	(1,680,661)	(1,173,416)
本年度溢利	1,239,444	1,023,656
本年度全面收入總額	822,346	230,100
流動資產	10,703,271	9,730,245
非流動資產	11,546,203	10,888,084
流動負債	(2,857,739)	(2,698,088)
非流動負債	(2,316,071)	(1,663,684)
經營活動所得淨現金流量	674,882	141,420
投資活動所用淨現金流量	(98,154)	(58,986)
融資活動所用淨現金流量	(422,353)	(8,852)
外幣匯率變動的淨影響	(13,216)	(9,746)
現金及現金等價物增加淨額	141,159	63,836

34. 業務合併

(A) 截至2019年12月31日止年度

於2019年5月7日，本集團向若干獨立第三方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)(「江西粵海」)之79%權益，現金代價為人民幣1,626,870,000元(相當於約1,896,442,000港元)(「江西粵海收購」)。江西粵海持有若干附屬公司(統稱「江西粵海集團」)，其主要於中國從事供水、污水處理及相關建設服務。江西粵海收購是本集團策略之一部分，以擴展本集團在中國水資源分部的市場份額。

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江西粵海集團的非控股權益。

財務報表附註(續)

2019年12月31日

34. 業務合併(續)

(A) 截至2019年12月31日止年度(續)

於收購日期所收購之江西粵海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	148,967
投資物業	22,564
使用權資產	529
經營特許權	1,771,077
服務特許權安排之應收賬款	517,894
遞延稅項資產	3,442
應收賬款、預付款項及其他應收款	214,605
現金及現金等價物	279,430
存貨	18,076
可收回稅項	19,938
銀行及其他借貸	(206,912)
合約負債	(175,093)
應付賬款、應計負債及其他負債	(195,782)
應付稅項	(23,867)
遞延稅項負債	(295,492)
按公允值的可識別淨資產總額	2,099,376
非控股權益	(59,865)
	2,039,511
所收購股權百分比	79%
	1,611,214
收購產生的商譽	285,228
	1,896,442
支付方式：	
現金代價	1,896,442

於收購日期，應收賬款的公允值相當於其總合約金額，其中應收貿易賬款23,348,000港元預計無法收回。由江西粵海收購所產生的商譽屬於(但不僅限於)本集團收購所產生的預期協同作用。

本集團就該收購產生交易成本7,018,000港元。該等交易成本已計入綜合損益表的行政費用內。

就江西粵海收購之現金流量分析載列如下：

	千港元
現金代價	(1,896,442)
所收購現金及現金等價物	279,430
計入投資活動所得現金流量之現金及現金等價物淨流出	(1,617,012)
計入經營活動所得現金流量之收購交易成本	(7,018)
	(1,624,030)

自收購以來，截至2019年12月31日止年度江西粵海集團對本集團貢獻收入500,385,000港元及溢利149,322,000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16,893,039,000港元及5,679,909,000港元。

財務報表附註(續)

2019年12月31日

34. 業務合併(續)

(B) 截至2018年12月31日止年度

於2018年7月11日，本集團向廣東粵港投資開發有限公司及廣東粵港投資置業有限公司(為本公司同系附屬公司及根據上市規則為本公司的關連人士)收購廣東粵海房地產開發有限公司(「粵海房地產公司」)100%股權，現金代價為人民幣1,172,550,000元(相當於約1,390,761,000港元)(「粵海收購」)。粵海房地產公司主要於中國從事物業發展業務。根據買賣協議，本集團亦促使粵海房地產公司償還未償還貸款連同截至2018年3月31日的應計利息合共人民幣842,139,000元(相當於約998,861,000港元)。

本集團將就收購支付的總額為人民幣2,014,689,000元(相當於約2,389,622,000港元)。

粵海收購構成根據上市規則的關連交易。有關收購的進一步詳情載於粵海置地日期為2018年5月18日的通函內。

本公司董事認為，粵海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。有關交易的進一步詳情載於財務報表附註38(b)(iii)。

於收購日期所收購之粵海房地產公司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	4,636
投資物業	483,929
遞延稅項資產	47,203
發展中待售物業	4,974,503
已竣工待售物業	68,794
應收同系附屬公司款	21,784
現金及現金等價物	29,167
應付最終控股公司及同系附屬公司款	(534,789)
來自最終控股公司及同系附屬公司貸款	(940,945)
銀行借貸	(459,021)
遞延稅項負債	(1,782,953)
其他	(224,810)
按公允值的所收購可識別淨資產總額	1,687,498
償付欠最終控股公司及同系附屬公司未償還貸款， 連同截至2018年3月31日的應計利息	998,861
於綜合損益表中確認議價收購收益	(296,737)
以現金支付	2,389,622

財務報表附註(續)

2019年12月31日

34. 業務合併(續)

(B) 截至2018年12月31日止年度(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。

截至2018年12月31日，發展中待售物業其後已竣工並轉撥至已竣工待售物業。

本集團就收購產生交易成本5,767,000港元。該等交易成本已計入綜合損益表的行政費用內。

就粵海收購之現金流量分析載列如下：

	千港元
現金代價	(2,389,622)
所收購現金及現金等價物	29,167
計入投資活動所得現金流量之現金及現金等價物淨流出	(2,360,455)
計入經營活動所得現金流量之收購交易成本	(5,767)
	(2,366,222)

自收購以來，粵海收購為本集團截至2018年12月31日止年度的收入及溢利分別貢獻202,884,000港元及24,848,000港元。

倘上述業務合併於2018年12月31日止年度的年初進行，該年內本集團收入及溢利應分別為13,418,276,000港元及5,561,320,000港元。

35. 綜合現金流量表附註

(a) 主要非現金交易

- (i) 本集團就物業租賃安排分別有使用權資產及租賃負債非現金添置164,882,000港元及164,882,000港元(2018年：無)。
- (ii) 年內，本集團以沖銷應向香港特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(2018年：118,200,000港元)。貸款信貸額的詳情載於財務報表附註28。
- (iii) 截至2018年12月31日止年度內，應收非控股權益所有者賬款22,001,000港元以分派儲備結算。
- (iv) 年內，本集團的非控股權益所有者以注入資產的方式注入支付股本175,677,000港元(2018年：113,785,000港元)。為數175,677,000港元(2018年：113,785,000港元)已計入於2019年12月31日服務特許權安排之應收賬款。
- (v) 於2019年12月31日，本集團就物業、廠房及設備有應付賬款142,051,000港元(2018年：288,677,000港元)，而就投資物業有應付賬款476,330,000港元(2018年：455,667,000港元)，已計入應付賬款、應計負債及其他負債。
- (vi) 於2019年12月31日，本集團的應付本集團非控股權益所有者股息為108,930,000港元(2018年：78,155,000港元)，當中45,483,000港元(2018年：42,708,000港元)已計入應付賬款、應計負債及其他負債，另外63,447,000港元(2018年：35,447,000港元)已計入應付附屬公司非控股權益所有者賬款內。

財務報表附註(續)

2019年12月31日

35. 綜合現金流量表附註(續)

(b) 融資活動產生負債的變動

	應付 股東股息 千港元	銀行及 其他借貸 千港元	租賃負債 千港元	來自一間 同系附屬 公司的貸款 千港元	欠最終 控股公司及 同系附屬公司款 千港元
於2018年1月1日	-	5,329,120	-	421,720	-
融資現金流變動	(3,268,910)	3,177,691	-	(7,343)	(22,357)
股息	3,268,910	-	-	-	-
因收購一間附屬公司產生 的增加(附註34)	-	459,021	-	-	476,873
匯兌變動	-	(108,825)	-	(19,122)	(18,541)
於2018年12月31日及 2019年1月1日 (如先前所呈報)	-	8,857,007	-	395,255	435,975
採納香港財務報告準則 第16號的影響	-	-	549,857	-	-
於2019年1月1日(經重列)	-	8,857,007	549,857	395,255	435,975
融資現金流變動	(3,582,726)	(841,675)	(59,396)	(393,835)	(432,067)
股息	3,582,726	-	-	-	-
新租賃	-	-	164,882	-	-
利息費用	-	-	34,004	-	-
租賃修改	-	-	(1,353)	-	-
因收購附屬公司產生 的增加(附註34)	-	206,912	-	-	-
匯兌變動	-	(84,966)	(15,160)	(1,420)	(3,908)
於2019年12月31日	-	8,137,278	672,834	-	-

(c) 現金及現金等價物

	2019年 千港元	2018年 千港元
於12月31日綜合財務狀況表所列的 現金及現金等價物(附註24)	12,346,768	7,645,121
於購入時原到期日為三個月以上的 無抵押定期存款(附註24)	(3,398,552)	(758,107)
於12月31日綜合現金流量表所列的 現金及現金等價物	8,948,216	6,887,014

(d) 租賃的現金流出總額

計入綜合現金流量表的租賃現金流出總額如下：

	2019年 千港元
於經營活動中	39,105
於融資活動中	59,396
	98,501

財務報表附註(續)

2019年12月31日

36. 或然負債

於報告期末，綜合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一間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益所有者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益所有者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)。

37. 承擔

- (a) 於報告期末，本集團有以下資本承擔：

	2019年 千港元	2018年 千港元
有關物業、廠房及設備、投資物業及無形資產的資本承擔：		
已訂約	4,677,111	2,288,481
有關應付予聯營公司出資款的資本承擔：		
已訂約	91,680	139,583
有關應付予一間聯營公司項目融資的承擔：		
已訂約	1,756,793	-

- (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(相當於約53.07億港元)，以及該等項目道路的项目管理及維護。於報告期末，已就有關銀瓶PPP項目支付人民幣910,690,000元(相當於約1,016,603,000港元)(2018年：人民幣272,522,000元(相當於約311,029,000港元))。

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。

- (c) 於2018年6月8日，本集團訂立協議書，以現金代價人民幣81,000,000元(相當於約90,420,000港元)，從一間附屬公司的非控股權益所有者收購該附屬公司的30%股權。於報告期末，本集團就該項交易並無承擔(2018年：人民幣40,500,000元(相當於約46,223,000港元))。

財務報表附註(續)

2019年12月31日

37. 承擔(續)

(d) 於2018年12月31日的經營租賃承擔

本集團根據經營租賃安排租賃若干租賃物業。物業租賃年期介乎三個月至二十年。

於2018年12月31日，本集團有即將到期的不可撤銷經營租賃項下的未來最低租賃款總額如下：

	2018年 千港元
一年內	93,966
第二年至第五年(包括首尾兩年)	57,259
五年後	205,503
	356,728

除上文所披露經營租賃安排外，本集團租用若干租賃物業用作百貨營運。於截至2018年12月31日，租賃費用105,806,000港元乃參照本集團產生之收入計算。

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	2019年 千港元	2018年 千港元
向同系附屬公司收取的酒店管理費*	(i)	4,446	5,094
向粵海控股、粵海控股集團有限公司及粵海控股若干附屬公司收取的租金收入*	(ii)	28,089	26,482
向一間同系附屬公司收取的供水收入*	(iii)	38,100	37,148
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)	185,285	46,254
本公司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)	2,024,013	1,846,727
供水公司支付股息予粵海控股	(iv)	13,661	34,451
粵海控股收取的利息費用	(v)	–	749
同系附屬公司收取的利息費用	(vi)	16,215	20,940
向一間同系附屬公司及一間聯營公司售電*	(vii)	32,791	28,697
向一間同系附屬公司支付諮詢服務費	(viii)	6,437	6,704
向一間同系附屬公司支付物業管理費*	(ix)	14,572	1,947
向一間同系附屬公司銷售物業	(x)	52,788	–
向一間同系附屬公司支付資訊服務費	(xi)	7,972	4,622

財務報表附註(續)

2019年12月31日

38. 有關連人士交易(續)

(a) 與有關連人士的交易(續)

附註：

- (i) 截至2019年12月31日止年度，酒店管理費4,446,000港元(2018年：5,094,000港元)(已扣除稅費金268,000港元(2018年：無))乃根據本集團與各自的同系附屬公司訂立的協議條款收取。
 - (ii) 截至2019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條款收取31,528,000港元(2018年：29,627,000港元)的租金收入及其他開支的支銷，其中租金收入為28,089,000港元(2018年：26,482,000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) 截至2018年12月31日止年度，利息費用按實際利率介乎4.9%至5.0%計息。
 - (vi) 利息費用按中國人民銀行公布的實際人民幣貸款基準年利率介乎94.0%至103.5%(2018年：94.0%至103.5%)計息。
 - (vii) 截至2019年12月31日止年度，本集團根據協議條款收取售電收入32,791,000港元(2018年：28,697,000港元)(已扣除稅費金4,384,000港元(2018年：4,660,000港元))。
 - (viii) 諮詢服務費乃按本集團與一間同系附屬公司訂立的協議條款收取。
 - (ix) 截至2019年12月31日止年度，物業管理費16,106,000港元(2018年：2,662,000港元)(已扣除稅費金1,534,000港元(2018年：715,000港元))乃按本集團與一間同系附屬公司訂立的協議條款收取。
 - (x) 向一間同系附屬公司銷售物業乃按本集團與一間同系附屬公司訂立的協議條款收取。
 - (xi) 資訊服務費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.31條及第14A.76(2)條所界定的持續關連交易。

38. 有關連人士交易(續)

(b) 與有關連人士之其他交易

- (i) 於2019年12月31日，本集團及一間聯營公司其他權益所有者並無就該聯營公司獲授予的銀行融資而向銀行提供的擔保。於2018年12月31日，本集團就一間聯營公司獲授予的銀行融資(於報告期末金額為55,924,000港元)提供擔保。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。
- (ii) 於2018年2月1日，本公司、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)及中國一冶集團有限公司(「中國一冶」)(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」)。本公司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1.56億港元)。該交易亦構成上市規則第14A章所界定的關連交易。進一步詳情載於本公司日期為2018年2月1日之公告。
- (iii) 於2018年7月11日，粵海置地與廣東粵港投資開發有限公司及廣東粵港投資置業有限公司收購廣東粵海房地產開發有限公司100%股權，並促使償還結欠最終控股公司及其附屬公司的未償還貸款連同截至2018年3月31日的應計利息，現金代價合共為人民幣1,172,550,000元(相當於約1,390,761,000港元)。賣方為本公司同系附屬公司，根據上市規則為本公司關連人士。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。該交易亦構成上市規則第14A章所界定的本公司關連交易。詳情載於本公司及粵海置地日期為2018年4月27日之聯合公告以及粵海置地日期為2018年5月18日之通函。
- (iv) 於2019年5月18日，本公司、粵海水務股份、江蘇中和永泰建設工程有限公司(一名獨立第三方)及中國一冶成功中標中國江蘇省興化市長江引水項目(「興化項目」)，其將由本公司及粵海水務股份分別擁有46%及14.5%。若扣除粵海水務股份、江蘇中和永泰建設工程有限公司及中國一冶按權益比例所出資之註冊資本，本公司需為興化項目負責之最高金額(包括註冊資本及項目融資及/或連帶擔保責任)約為人民幣18.91億元(相當於約22.05億港元)。該交易構成上市規則第14A章所界定之關連交易。進一步詳情載於本公司日期為2019年5月20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，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2017年2月6日起計為期三年，期間內出租粵海投資大廈(「粵海投資大廈」)19樓A2室作為辦公室，月租為44,500港元。於2019年12月31日，本集團預期，於截至2020年12月31日止年度應收粵海制革的總金額將約為52,000港元。於2018年12月31日，本集團預期，於截至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約為534,000港元及52,000港元。
- (ii) 於2019年12月17日，Global Head與粵海制革訂立續租協議，由2020年2月6日起計為期兩年，期間內出租粵海投資大廈19樓A2室作為辦公室，月租為46,000港元。於2019年12月31日，本集團預期，於截至2020年、2021年及2022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498,000港元、552,000港元及54,000港元。

財務報表附註(續)

2019年12月31日

38. 有關連人士交易(續)

(c) 與有關連人士的承擔(續)

- (iii) 於2018年7月10日，Global Head與粵海控股集團有限公司訂立續租協議，由2018年8月1日起計為期三年，期間內出租粵海投資大廈26樓、27樓、30樓及29樓B1室作為辦公室，月租為980,000港元。於2019年12月31日，本集團預期，於截至2020年及2021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11,760,000港元及6,860,000港元。於2018年12月31日，本集團預期，於截至2019年、2020年及2021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11,760,000港元、11,760,000港元及6,860,000港元。
- (iv) 於2019年8月30日，Global Head與粵海控股集團有限公司訂立租賃協議，由2019年9月1日起計為期三年，期間內出租粵海投資大廈5樓B室作為辦公室，月租為130,000港元。於2019年12月31日，本集團預期，於截至2020年、2021年及2022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1,560,000港元、1,560,000港元及1,040,000港元。
- (v) 於2017年9月28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2017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，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2019年12月31日，本集團預期，於截至2020年12月31日止年度應收粵海控股的總租金收入將約為8,893,000港元。於2018年12月31日，本集團預期，於截至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金額將分別約為12,123,000港元及9,092,000港元。
- (vi) 於2019年7月4日，廣東天河城與粵海控股訂立租賃協議，由2019年8月1日起計為期三年，期間內出租天河城大廈20樓04、05及06室的物業作為辦公室，月租為人民幣185,191.50元。於2019年12月31日，本集團預期，於截至2020年、2021年及2022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2,481,000港元、2,481,000港元及1,240,000港元。
- (vii) 於2019年8月29日，廣東天河城與粵海控股訂立租賃協議，於2019年9月1日至2022年7月31日為期35個月，期間內出租天河城大廈31樓07-1及08室的物業作為辦公室，月租為人民幣81,814.20元。於2019年12月31日，本集團預期，於截至2020年、2021年及2022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1,096,000港元、1,096,000港元及548,000港元。
- (viii) 於2018年5月29日，廣東天河城與粵海集團財務有限公司(「粵海財務」，粵海控股附屬公司)訂立租賃協議，由2018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2019年12月31日，本集團預期，於截至2020年及2021年12月31日止年度各年應收粵海財務的總租金收入將分別約為2,161,000港元及1,197,000港元。於2018年12月31日，本集團預期，於截至2019年、2020年及2021年12月31日止年度各年應收粵海財務的總租金收入將分別約為2,210,000港元、2,210,000港元及1,224,000港元。

財務報表附註(續)

2019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

	附註	2019年 千港元	2018年 千港元
應收下列公司結餘：			
同系附屬公司	(i)	1,168	1,425
聯營公司	(i)	2,191	748
一間同系附屬公司	(ii)	3,293	2,784
存放於一間同系附屬公司的存款	(v)	272,416	34,237
應付下列公司結餘：			
直接控股公司	(i)	27,084	29,102
最終控股公司	(iii)	14,189	3,092
同系附屬公司	(i)	118,147	548,860
聯營公司	(i)	4,775	45,312
來自一間同系附屬公司的貸款	(iv)	—	395,255
收取自一位董事的訂金	(vi)	5,178	—

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3,444,000港元(2018年：2,787,000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。剩餘結餘為無抵押、不計息及無特定還款期。

(iv) 於2018年12月31日結餘包括一間同系附屬公司一筆貸款13,696,000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。

(v) 結餘指於一間同系附屬公司(一間中國非銀行金融機構)存放的銀行存款。結餘為無抵押，按約定的中國人民銀行公佈的人民幣存款利率加50%累計利息。

(vi) 按金指已收本公司一名董事的預售物業訂金。已收代價及按金乃根據本集團項目公開價單所報物業單位的價格釐定。

(e) 本集團主要管理人員薪酬

	2019年 千港元	2018年 千港元
短期僱員福利	7,637	8,196
終止受僱後福利	428	572
以股份結算的股票期權福利淨額	—	56
已付主要管理人員總薪酬	8,065	8,824

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) 就陽江水務項目成立合資公司

於2018年2月1日，本公司、粵海水務股份及中國一冶(獨立第三方)成功中標關於投資、建設、運營及維護位於中國廣東省陽江市的若干污水及雨水排水管網及配套設施的公私合夥制項目(「陽江水務項目」)。本公司同意向將就陽江水務項目成立的合資公司出資註冊資本人民幣1.31億元(相等於約1.56億港元)。合資公司將由本公司擁有48%、粵海水務股份擁有51%及中國一冶擁有1%。陽江水務項目的總投資估算為約人民幣820,000,000元(相等於約935,866,000港元)(其中部分由合資公司的註冊資本組成)，全部將由本公司、粵海水務股份及中國一冶承擔。

由於陽江水務項目是本集團首次大規模投資、建設及運營污水及雨水排水管網項目，參與陽江水務項目將有助本集團為未來類似項目累積相關經驗。再者，董事會認為陽江水務項目契合本集團的戰略規劃，進一步擴大本集團在廣東省水務市場的佔有率，同時亦代表本集團於粵西地區的重要戰略性進入，增加了本集團在這些地區水務相關項目的市場影響力及品牌知名度。

粵海水務股份為本公司最終控股公司粵海控股的間接全資附屬公司，故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，須遵守申報及公告規定，但可獲豁免遵守獨立股東批准的規定。進一步詳情載於本公司日期為2018年2月1日的公告內。

(b) 粵海收購

於2018年4月27日，本集團與廣東粵港投資開發有限公司及廣東粵港投資置業有限公司訂立協議，據此，本集團有條件同意(i)收購粵海房地產公司的100%股權及(ii)促使粵海房地產公司償還結欠粵海控股及同系附屬公司貸款連同截至2018年3月31日止的應計利息合共人民幣842,139,000元(相等於約998,861,000港元)。

粵海房地產公司的主要資產為珠光路項目及寶華軒項目。粵海收購符合本集團於中國內地一線城市尋找物業投資及開發項目機會的策略。

廣東粵港投資開發有限公司及廣東粵港投資置業有限公司由粵海控股(即本公司最終控股股東及關連人士)直接及間接全資擁有，繼而為粵海控股聯繫人，故為本公司關連人士。粵海收購構成本公司根據上市規則的關連交易，須遵守申報及公告規定。有關粵海收購的進一步詳情載於本公司及粵海置地日期為2018年4月27日的聯合公告及粵海置地日期為2018年5月18日的通函內。

粵海收購已於2018年6月7日舉行的粵海置地股東特別大會上獲批准。於2018年7月11日完成粵海收購後，粵海房地產公司成為本集團的間接附屬公司，而本集團透過粵海房地產公司持有珠光路項目及寶華軒項目。本集團就粵海收購支付的總額包括就全部股本權益的現金代價為人民幣1,172,550,000元(相等於約1,390,761,000港元)及上述償還貸款為人民幣842,139,000元(相等於約998,861,000港元)。

39. 關連交易(續)

(A) 關連交易(續)

(c) 就長江引水項目成立合資公司

於2019年5月18日，本公司、粵海水務股份、江蘇中和永泰建設工程有限公司(「江蘇中和永泰」)及中國一冶(「社會資本方」)成功中標關於投資、建設、運營及維護位於中國江蘇省興化市的若干排水管及配套設施的公私合夥制項目(「長江引水項目」)。本公司同意向將就長江引水項目成立的合資公司出資註冊資本人民幣3.17億元(相等於約3.70億港元)。

合資公司將由本公司擁有46%、粵海水務股份擁有14.5%、江蘇中和永泰擁有3%、中國一冶擁有3%及興化市城市建設投資有限公司擁有33.5%。長江引水項目的總投資估算為約人民幣690,000,000元(相等於約804,000,000港元)(其中部分由合資公司的註冊資本組成)，全部將由社會資本方及興化市城市建設投資有限公司承擔。

粵海水務股份為本公司最終控股公司粵海控股的間接全資附屬公司，故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，須遵守申報及公告規定，但可獲豁免遵守獨立股東批准的規定。進一步詳情載於本公司日期為2019年5月20日的公告內。

(d) 向六盤水提供財務資助

於2019年11月19日，六盤水粵海環保有限公司(「六盤水」，本公司的間接附屬公司)與粵海財務訂立借款合同(「六盤水借款合同」)及質押合同(「六盤水質押合同」)。根據六盤水質押合同，六盤水將提供應收賬款予粵海財務作抵押。根據六盤水借款合同，六盤水將提取人民幣300,000,000元用作一般營運資金，為期三年。借款利率為全國銀行間同業拆借中心於2019年10月公佈的一年期貸款市場報價利率加31.25個基點，按年調整。自2020年開始，將於每年6月25日及9月20日歸還借款本金人民幣10,000,000元並將於借款到期日一次性償還剩餘本金連利息。六盤水借款合同及六盤水質押合同項下的六盤水借款金額及應付利息以及質押金額將為人民幣342,100,000元(約相等於380,107,310港元)。粵海控股為本公司之最終控股股東，其持有粵海控股集團有限公司之全部已發行股本，粵海控股集團有限公司為本公司之直接控股股東，於本報告日期持有本公司已發行股份約56.49%。據此，粵海控股為本公司之關連人士(定義見《上市規則》)。粵海財務(其為粵海控股之全資附屬公司，故根據《上市規則》的定義被視為粵海控股之聯繫人)亦為本公司之關連人士。因此，按《上市規則》，六盤水借款合同及六盤水質押合同項下擬進行之交易分別構成本公司之財務資助及關連交易。於2019年12月31日，並無就六盤水借款合同作出提取。有關交易的進一步詳情載於本公司日期為2019年11月19日的公告。

財務報表附註(續)

2019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(為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(「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%加總經營溢利(「總經營溢利」)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(為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%加總經營溢利之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(為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(「河南省粵海酒店」)，代價為河南省粵海酒店所產生總營業收入之2%加總經營溢利之6%。

上述所有酒店管理協議統稱為「該等酒店管理協議」。

截至2019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4,145,000元(相當於約4,714,000港元)(2018年：人民幣4,301,000元(相當於約5,094,000港元)，根據在前相關期間內生效的協議)。

(b) 租賃及相關協議

- (i) 於2016年11月28日，Global Head與粵海制革訂立租賃協議，由2017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44,500港元；
- (ii) 於2018年7月10日，Global Head與粵海控股集團有限公司訂立租賃協議，由2018年8月1日起計為期三年，期間內出租粵海投資大廈26樓、27樓、30樓及29樓B1室作為辦公室，月租為980,000港元；
- (iii) 於2019年8月30日，Global Head與粵海控股集團有限公司訂立租賃協議，由2019年9月1日起計為期三年，期間內出租粵海投資大廈5樓B室作為辦公室，月租為130,000港元；
- (iv) 於2017年9月28日，廣東天河城與粵海控股訂立租賃協議，由2017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，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；

39. 關連交易(續)

(B) 持續關連交易(續)

(b) 租賃及相關協議(續)

- (v) 於2019年7月4日，廣東天河城與粵海控股訂立租賃協議，由2019年8月1日起計為期三年，出租天河城大廈20樓04、05及06室的物業作為辦公室，月租為人民幣185,191.50元；
- (vi) 於2019年8月29日，廣東天河城與粵海控股訂立租賃協議，於2019年9月1日至2022年7月31日期間35個月內出租天河城大廈31樓07-1及08室的物業作為辦公室，月租為人民幣81,814.20元；及
- (vii) 於2018年5月29日，廣東天河城與粵海財務訂立租賃協議，由2018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。

根據第(iv)、第(v)、第(vi)及第(vii)項所載的租賃協議，粵海控股及粵海財務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(i)、第(ii)及第(iii)項的租賃協議合稱「粵海投資大廈協議」。截至2019年12月31日止年度內，根據粵海投資大廈協議條款的已收總金額約為12,554,000港元(2018年：11,115,000港元，根據在前相關期間內生效的協議)。

第(iv)、(v)、第(vi)及第(vii)項的租賃協議合稱「東塔樓協議」。截至2019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16,685,000元(相當於約18,974,000港元)(2018年：人民幣15,631,000元(相當於約18,512,000港元)，根據在前相關期間內生效的協議)。

(c) 常平協議

於2018年11月21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2019年1月1日起至2020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將協議續期。

截至2019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33,503,000元(相當於約38,100,000港元)(2018年：人民幣31,367,000元(相當於約37,148,000港元)，根據前相關期間內生效的協議)。

(d) 電力交易協議

- (i) 於2018年11月6日，中山粵海能源服務有限公司(「中山能源服務」，即本公司間接附屬公司)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)續訂協議(「中粵馬口鐵電力交易協議」)。根據中粵馬口鐵電力交易協議，中山能源服務同意持續供應，而中粵馬口鐵同意持續購買通過廣東電網有限責任公司的輸配電網絡的電力，年期由2019年1月1日至2019年12月31日止；及

39. 關連交易(續)

(B) 持續關連交易(續)

(d) 電力交易協議(續)

- (ii) 於2018年11月6日，中山能源服務與廣州南沙粵海水務有限公司(「南沙水務」，由本公司及粵海控股分別間接擁有49%及11%權益的公司)訂立協議(「南沙水務電力交易協議」)。根據南沙水務電力交易協議，中山能源服務同意持續供應，而南沙水務同意持續購買通過廣州供電局有限公司的輸配電網絡的電力，年期由2019年1月1日至2019年12月31日止。

第(i)及第(ii)項的供電協議合稱「電力交易協議」。截至2019年12月31日止年度，根據電力交易協議的條款進行的交易總額約為人民幣32,690,000元(相當於約37,175,000港元)(2018年：人民幣28,166,000元(相當於約33,357,000港元)，根據在前相關期間內生效的協議)。

(e) 結算支付及存款服務合作協議

- (i) 於2018年11月2日，廣東天河城百貨(本公司間接附屬公司)與粵海財務就有關粵海財務向廣東天河城百貨及其附屬公司(「廣東天河城百貨集團」)提供(i)結算服務；及(ii)存款服務訂立協議(「廣東天河城百貨結算支付及存款服務合作協議」)，據此，(i)粵海財務接收廣東天河城百貨集團之指示，運用廣東天河城百貨集團不時按照業務需要及酌情於粵海財務開立的活期賬戶所暫時存置之可用資金結算支付向廣東天河城百貨集團開出之未繳賬單；及(ii)廣東天河城百貨集團及粵海財務將進一步訂立賬戶開立／運作協議，以促進履行廣東天河城百貨結算支付及存款服務合作協議，年期由2018年11月2日起至2020年11月1日止。粵海財務將豁免所有電匯手續費、帳戶管理費及餘額確認函之服務費用。根據廣東天河城百貨結算支付及存款服務合作協議，廣東天河城百貨集團於粵海財務的協定存款的利率將按中國人民銀行不時頒佈的金融機構人民幣協定存款基準利率上浮50%執行，並在相關監管政策變更時由雙方作出修訂；及
- (ii) 於2019年11月8日，中山能源(本公司間接附屬公司)與粵海財務就有關粵海財務向中山能源及其附屬公司(「中山能源集團」)提供(i)結算服務；及(ii)存款服務訂立協議(「中山能源結算支付及存款服務合作協議」)，據此，(i)粵海財務接收中山能源集團之指示，運用中山能源集團不時按照業務需要及酌情於粵海財務開立的活期賬戶所暫時存置之可用資金結算支付向中山能源集團開出之未繳賬單；及(ii)中山能源集團及粵海財務將進一步訂立賬戶開立／運作協議，以促進履行中山能源結算支付及存款服務合作協議，年期由2019年11月8日起至2020年11月7日止。粵海財務將豁免所有電匯手續費、帳戶管理費及餘額確認函之服務費用。根據中山能源結算支付及存款服務合作協議，中山能源集團於粵海財務的協定存款的利率將按中國人民銀行不時頒佈的金融機構人民幣協定存款基準利率上浮50%執行，並在相關監管政策變更時由雙方作出修訂。

上述合作協議合稱「結算及存款服務合作協議」。於2019年12月31日，廣東天河城百貨集團及中山能源集團於粵海財務存放的銀行存款及累計利息收入約為人民幣244,035,000元(相當於約272,416,000港元)(2018年：人民幣29,998,000元(相當於約34,237,000港元)，根據在前相關期間內生效的協議)。

39. 關連交易(續)

(B) 持續關連交易(續)

(f) 物業管理協議

- (i) 於2019年5月31日，萬亞(本公司間接附屬公司)與粵海物業管理有限公司(「粵海物業管理」，粵海控股集團有限公司的非全資附屬公司)訂立協議(合稱「番禺物業管理協議」)。根據番禺物業管理協議，粵海物業管理同意於2019年6月1日起三年內就番禺萬博中央商務區的大型綜合商業項目(「番禺項目」)提供若干物業管理服務。上述服務的服務費須由萬亞向粵海物業管理按月支付，並根據協定每月費率按比例計算。粵海物業管理亦須於2019年1月1日至2019年5月31日期間就番禺項目的銷售及展覽向萬亞提供若干初步物業籌備服務。於2019年5月31日，萬亞與粵海物業管理續訂協議，年期由2019年6月1日至2021年5月31日止。服務費須按提供有關服務之員工薪金及福利等計算，並按月結算；及
- (ii) 於2016年10月26日，廣東粵海房地產開發有限公司(「粵海房地產公司」)(於2018年7月11日成為粵海置地的間接全資附屬公司)與粵海物業管理訂立協議(合稱「珠光路物業管理協議」)。根據珠光路物業管理協議，粵海物業管理同意於2016年9月1日至2019年8月31日期間就珠光路項目位於中國廣州越秀區珠光路43-79號的住宅及商業物業(「珠光路物業」，現稱為拾桂府物業)提供若干物業管理服務。於2019年8月30日，粵海房地產公司與粵海物業管理續訂物業管理協議，年期由2019年9月1日至2020年12月31日止。上述服務的服務費須由粵海房地產公司向粵海物業管理按月支付，並根據協定每月費率按比例計算。粵海物業管理亦須於2018年2月1日至2019年1月31日期間於珠光路項目的銷售地點向粵海房地產公司提供若干初步物業籌備服務。於2019年1月31日，粵海房地產公司與粵海物業管理續訂協議，年期由2019年2月1日至2019年12月31日止。服務費須按提供有關服務之員工薪金及福利等計算，並按月結算。

上述物業管理協議合稱「物業管理協議」。截至2019年12月31日止年度，根據物業管理協議的條款已付總額約為人民幣14,163,000元(相當於約16,106,000港元)(2018年：人民幣2,248,000元(相當於約2,662,000港元)，根據在前相關期間內生效的協議)。

39. 關連交易(續)

(B) 持續關連交易(續)

(g) 長江引水項目聯合體協議及補充聯合體協議

於2019年5月18日，社會資本方成功競投本報告附註39(A)(c)所述的長江引水項目。根據相關法律，社會資本方於2019年1月7日簽訂聯合體協議，據此，各社會資本方就長江引水項目承擔連帶責任。因此，本公司及粵海水務股份各自就其在長江引水項目項下的出資義務提供連帶責任擔保。因此，聯合體協議構成本公司對粵海水務股份的財務資助。若扣除興化市城市建設投資有限公司對合資公司(根據合資合同由社會資本方和興化市城市建設投資有限公司於中國成立的有限責任公司)的出資約為人民幣231,132,300元(相當於約269,430,922港元)的註冊資本後，本公司有可能就長江引水項目需投入的最高總投資額約為人民幣2,528,656,700元(相當於約2,947,655,115港元)，其中包括本公司為粵海水務股份提供連帶責任擔保的最高金額約為人民幣400,169,405元(以粵海水務股份承擔長江引水項目的總投資額的14.5%計算，相當於約466,477,475港元)(「財務資助」)。

於2019年5月6日，社會資本方亦簽訂補充聯合體協議，據此，社會資本方各方將同時按權益比例出資，本公司及粵海水務股份將按相對權益比例負責餘下長江引水項目的總投資額，即，本公司與粵海水務股份最多只承擔長江引水項目的項目融資及/或擔保責任。據此，若扣除江蘇中和永泰、中國一冶按權益比例所出資的合資公司的註冊資本，以及粵海水務股份按其權益比例所出資的合資公司的註冊資本以及所承擔的項目融資及/或聯合擔保責任後，本公司將有可能最高投入額約為人民幣1,891,139,837元(相當於約2,204,501,708港元)。

截至2019年12月31日止年度，本公司提供的財務資助金額並無超逾日期為2019年5月20日公告所述的最高財務資助金額。

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。

財務報表附註(續)

2019年12月31日

40. 資產抵押

本集團資產(已抵押作為本集團銀行及其他借貸、若干服務特許權協議的擔保及履約責任的擔保)的詳情載於財務報表附註14、20、24及27。

41. 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

2019年

	按公允值 計入其他 全面收入的 股本投資 千港元	按攤餘成本 計量的 財務資產 千港元	總額 千港元
一項合作安排之應收賬款	–	1,151,590	1,151,590
指定為按公允值計入其他全面收入的股本投資	10,146	–	10,146
計入服務特許權安排之應收賬款的財務資產	–	3,140,398	3,140,398
計入應收賬款、預付款項及其他應收款的財務資產	–	1,095,393	1,095,393
應收聯營公司款	–	2,191	2,191
應收附屬公司非控股權益所有者賬款	–	65,703	65,703
已抵押銀行存款	–	42,895	42,895
受限制銀行結餘	–	954,719	954,719
現金及現金等價物	–	12,346,768	12,346,768
	10,146	18,799,657	18,809,803

財務報表附註(續)

2019年12月31日

41. 按種類分析財務工具(續)

財務資產(續)

2018年

	按公允值 計入損益 的財務資產	按公允值計入 其他全面收入 的財務資產	按攤餘成本 計量的 財務資產	
	於初步確認時 指定 千港元	股本投資 千港元	財務資產 千港元	總額 千港元
一項合作安排之應收賬款	–	–	414,701	414,701
指定為按公允值計入其他全面收入的股本投資	–	10,191	–	10,191
按公允值計入損益的財務資產	7,399,210	–	–	7,399,210
按攤餘成本計量的其他財務資產	–	–	1,597,820	1,597,820
計入服務特許權安排之應收賬款的財務資產	–	–	764,000	764,000
計入應收賬款、預付款項及其他應收款的財務資產	–	–	969,107	969,107
應收聯營公司款	–	–	748	748
應收附屬公司非控股權益所有者賬款	–	–	66,670	66,670
已抵押銀行存款	–	–	42,278	42,278
受限制銀行結餘	–	–	641,314	641,314
現金及現金等價物	–	–	7,645,121	7,645,121
	7,399,210	10,191	12,141,759	19,551,160

財務負債

	按攤餘成本列賬的財務負債	
	2019年 千港元	2018年 千港元
計入應付賬款、應計負債及其他負債的財務負債	4,613,799	4,324,754
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	8,137,278	8,857,007
租賃負債	672,834	–
	13,591,126	13,340,761

42. 財務工具的公允值等級

除一項合作安排之應收賬款、服務特許權安排之應收賬款的非流動部分、計入應收賬款、預付款項及其他應收款的財務資產的非流動部分、銀行及其他借貸的非流動部分、租賃負債的非流動部分、認沽期權、按公允值計入損益的財務資產及指定為按公允值計入其他全面收入的股本投資外，管理層已評估，基於該等財務工具的期限為即期或短期，於2019年12月31日及2018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。

一項合作安排之應收賬款、服務特許權安排之應收賬款的非流動部分、計入應收賬款、預付款項及其他應收款的財務資產的非流動部分、銀行及其他借貸的非流動部分、認沽期權及租賃負債的非流動部分的公允值乃按條款、信用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2019年12月31日及2018年12月31日的銀行及其他借貸的違約風險不大。該等資產與負債的賬面值與其公允值相若。

本集團投資於中國內地銀行發行的非上市財富管理產品。本集團已按條款及風險類似的工具的市場利率利用貼現現金流量估值模型對該等非上市投資的公允值進行估算。

指定為按公允值計入其他全面收入的非上市股本投資的公允值乃按市場基準估值方法作出估計，其基於沒有可觀察市價或市值租金的假設作出。估值需要董事根據行業、規模、槓桿比率及策略釐定可比的公眾公司(同業)，並就各獲識別的可比公司計算一個合適的價格倍數，如企業價值／息稅折舊攤銷前利潤的比率(「EV/EBITDA」)及市盈率(「P/E」)。該倍數乃按可比公司的企業價值除以一項盈利指標計算。該買賣倍數隨即按不同考慮貼現，如流動性不足及可比公司之間的規模差距(基於特定公司的事實及情況)。經貼現的倍數應用於非上市股本投資相應的盈利指標，以計量公允值。董事認為，因估值方法導致的估計公允值(計入合併財務狀況表)及公允值相關變動(計入其他全面收入)為合理，且於報告期末為最適當的價值。

對於第三級的財務工具，價格利用估值方法(如市場基準估值方法)釐定。估值等級第三級內公允值計量的種類分析一般基於不可觀察的輸入數據對整體公允值計量的重要性進行。

財務報表附註(續)

2019年12月31日

42. 財務工具的公允值等級(續)

以下為於2019年及2018年12月31日第三級財務工具估值的重大不可觀察的輸入數據的概要：

	估值方法	重大不可觀察的 輸入數據	區間	公允值對輸入值的 敏感度
非上市股本投資	市場倍數	同業平均市盈率倍數	2019年：17.30 (2018年：26.35)	倍數越大，公允值越高
		缺乏市場流通性貼現	2019年：30.00% (2018年：30.84%)	貼現越大，公允值越低

第三級財務工具的公允值對該等不可觀察的輸入數據的合理變動並不敏感。

缺乏市場流通性貼現指本集團釐定市場參與者將為投資定價時考慮的溢價及折讓金額。

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2019年12月31日				
指定為按公允值計入其他全面收入的股本投資	-	-	10,146	10,146
於2018年12月31日				
指定為按公允值計入其他全面收入的股本投資	-	-	10,191	10,191
按公允值計入損益的財務資產	-	7,399,210	-	7,399,210
	-	7,399,210	10,191	7,409,401

年內，就財務資產而言，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(2018年：無)。

第三級財務工具結餘於年內的變動如下：

	2019年 千港元	2018年 千港元
按公允值計入其他全面收入的股本投資：		
於1月1日	10,191	5,555
於其他全面收入確認的總收益	182	5,076
匯兌調整	(227)	(440)
於12月31日	10,146	10,191

43. 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、按公允值計入損益的財務資產、按攤餘成本計量的其他財務資產、現金及現金等價物、租賃負債以及短期定期存款。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賬款、應收貿易賬款及應付貿易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、信用風險及流動性風險。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

本集團的市場利率變化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2019年12月31日止年度的稅前利潤將減少71,758,000港元。倘利率普遍減少10基點，本集團截至2019年12月31日止年度的稅前利潤將增加7,176,000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2018年12月31日止年度的稅前利潤將減少78,930,000港元。倘利率普遍減少10基點，本集團截至2018年12月31日止年度的稅前利潤將增加7,893,000港元。

(ii) 外幣風險

本集團須承擔的交易貨幣風險，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。

在所有其他可變因數維持不變的情況下，倘港元兌人民幣上升3%，本集團截至2019年12月31日止年度的稅前利潤將增加36,837,000港元。倘港元兌人民幣下降3%，本集團截至2019年12月31日止年度的稅前利潤將減少36,837,000港元。

在所有其他可變因數維持不變的情況下，倘港元兌人民幣上升3%，本集團截至2018年12月31日止年度的稅前利潤將增加12,921,000港元。倘港元兌人民幣下降3%，本集團截至2018年12月31日止年度的稅前利潤將減少12,921,000港元。

財務報表附註(續)

2019年12月31日

43. 財務風險管理目標及政策(續)

(iii) 信用風險

本集團僅與信譽良好的第三方交易。本集團的政策是對所有欲以信貸交易的客戶進行信貸審核程序。此外，應收款項結餘會受到持續監控，而本集團的壞賬風險並不重大。

於2019年12月31日的最高風險及年末階段分類

下表顯示於2019年12月31日，基於本集團信貸政策的信貸質素及面臨的最高信用風險(主要基於過往逾期資料，除非有其他無需付出不必要成本或努力即可獲得的資料)及年末階段分類。呈列的金額為財務資產的賬面總值及面臨的信用風險。

	12個月預期	全期預期信用虧損			千港元
	信用虧損	第二階段	第三階段	簡化方法	
	第一階段	千港元	千港元	千港元	千港元
應收貿易賬款*	-	-	-	834,459	834,459
一項合作安排之應收賬款	1,151,590	-	-	-	1,151,590
應收聯營公司款	2,191	-	-	-	2,191
應收附屬公司非控股權益所有者賬款	65,703	-	-	-	65,703
服務特許權安排之應收賬款及合約資產	4,603,431	-	-	-	4,603,431
計入預付款項及其他應收款的財務資產及合約資產					
— 正常**	284,699	-	-	136,136	420,835
已抵押銀行存款					
— 尚未逾期	42,895	-	-	-	42,895
受限制銀行結餘					
— 尚未逾期	954,719	-	-	-	954,719
現金及現金等價物					
— 尚未逾期	12,346,768	-	-	-	12,346,768
	19,451,996	-	-	970,595	20,422,591

財務報表附註(續)

2019年12月31日

43. 財務風險管理目標及政策(續)

(iii) 信用風險(續)

於2018年12月31日的最高風險

下表顯示於2018年12月31日，基於本集團信貸政策的信貸質素及面臨的最高信用風險(主要基於過往逾期資料，除非有其他無需付出不必要成本或努力即可獲得的資料)及年末階段分類。呈列的金額為財務資產的賬面總值及面臨的信用風險。

	12個月預期	全期預期信用虧損			千港元
	信用虧損	第一階段	第二階段	第三階段	
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
應收貿易賬款*	-	-	-	616,140	616,140
一項合作安排之應收賬款	414,701	-	-	-	414,701
按攤餘成本計量的其他財務資產	1,597,820	-	-	-	1,597,820
應收聯營公司款	748	-	-	-	748
應收附屬公司非控股權益所有者賬款	66,670	-	-	-	66,670
服務特許權安排之應收賬款及合約資產	1,505,370	-	-	-	1,505,370
計入預付款項及其他應收款的財務資產					
— 正常**	352,967	-	-	-	352,967
已抵押銀行存款					
— 尚未逾期	42,278	-	-	-	42,278
受限制銀行結餘					
— 尚未逾期	641,314	-	-	-	641,314
現金及現金等價物					
— 尚未逾期	7,645,121	-	-	-	7,645,121
	12,266,989	-	-	616,140	12,883,129

* 就本集團應用簡化方法作減值的應收貿易賬款而言，資料乃基於財務報表附註23所披露的撥備矩陣。

** 倘計入預付款項及其他應收款的財務資產並未逾期且概無資料顯示財務資產的信用風險自初步確認以來顯著增加，則其信貸質素被認作「正常」。否則，財務資產的信貸質素被認作「存疑」。

除附註36所載本集團給予的財務擔保外，本集團並無提供令本集團承受信貸風險的任何其他擔保。於報告期末就該等財務擔保的最大信貸風險於附註36披露。

財務報表附註(續)

2019年12月31日

43. 財務風險管理目標及政策(續)

(iv) 流動性風險

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，以應付其流動性需要。

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
2019年12月31日						
計入應付賬款、應計負債及 其他負債的財務負債	584,825	2,729,054	323,661	976,259	-	4,613,799
應付附屬公司非控股權益所有者賬款	-	-	167,215	-	-	167,215
銀行及其他借貸	-	21,822	1,706,593	6,499,842	640,659	8,868,196
租賃負債	-	16,936	49,777	430,556	372,688	869,957
	584,825	2,767,812	2,247,246	7,906,657	1,013,347	14,519,887

	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
2018年12月31日						
計入應付賬款、應計負債及 其他負債的財務負債	626,366	2,924,455	503,864	287,596	-	4,342,281
應付附屬公司非控股權益所有者賬款	-	-	159,000	-	-	159,000
銀行及其他借貸	-	129,386	1,728,805	7,746,001	24,410	9,628,602
	626,366	3,053,841	2,391,669	8,033,597	24,410	14,129,883

本集團承受財務報表附註36所載財務擔保產生的流動性風險。於2019年12月31日，本集團在擔保對手方作出申索時，於有關安排下可能就全數擔保按需求須支付的最高金額為736,124,000港元(2018年：426,200,000港元)。

財務報表附註(續)

2019年12月31日

43. 財務風險管理目標及政策(續)

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2019年及2018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(負債淨額除以經調整資本總額)監控資本。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權益所有者賬款、銀行及其他借貸、來自一間同系附屬公司貸款，減現金及現金等價物。

	2019年 千港元	2018年 千港元
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	8,137,278	8,857,007
來自一間同系附屬公司貸款	–	395,255
減：現金及現金等價物	(12,346,768)	(7,645,121)
負債/(現金)淨額	(4,042,275)	1,766,141
本公司所有者應佔權益	41,156,367	40,372,255
負債淨額對經調整資本比率	不適用	4%

財務報表附註(續)

2019年12月31日

44. 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：

	2019年 千港元	2018年 千港元
非流動資產		
物業、廠房及設備	667	1,345
於附屬公司的投資	12,012,779	11,376,619
於聯營公司的投資	439,123	55,306
非流動資產總額	12,452,569	11,433,270
流動資產		
應收附屬公司賬款	11,530,175	9,556,608
應收賬款、預付款項及其他應收款	5,868	1,315
現金及現金等價物	1,123,505	1,005,994
流動資產總額	12,659,548	10,563,917
流動負債		
應付附屬公司賬款	(5,565,070)	(2,321,310)
應付賬款、應計負債及其他負債	(98,331)	(117,328)
銀行借貸	(1,000,000)	(1,000,000)
流動負債總額	(6,663,401)	(3,438,638)
流動資產淨額	5,996,147	7,125,279
總資產減流動負債	18,448,716	18,558,549
非流動負債		
遞延稅項負債	(24,919)	(13,185)
銀行借貸	(3,892,440)	(5,057,370)
非流動負債總額	(3,917,359)	(5,070,555)
資產淨值	14,531,357	13,487,994
權益		
股本	8,966,177	8,966,177
儲備(附註)	5,565,180	4,521,817
權益總額	14,531,357	13,487,994

侯外林
董事

曾翰南
董事

財務報表附註(續)

2019年12月31日

44. 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32(i))	外匯波動儲備 千港元	保留溢利 千港元	總額 千港元
於2018年1月1日	1,733,711	15,134	(14,813)	3,922,597	5,656,629
以股份結算的股票期權安排	-	109	-	-	109
已失效的股票期權	-	(15,243)	-	15,243	-
本年度全面收入總額	-	-	-	2,133,989	2,133,989
已派2017年末期股息	-	-	-	(2,222,859)	(2,222,859)
已派2018年中期股息	-	-	-	(1,046,051)	(1,046,051)
於2018年12月31日	1,733,711	-	(14,813)	2,802,919	4,521,817

	資本儲備 千港元	外匯波動儲備 千港元	保留溢利 千港元	總額 千港元
於2019年1月1日	1,733,711	(14,813)	2,802,919	4,521,817
本年度全面收入總額	-	-	4,626,089	4,626,089
已派2018年末期股息	-	-	(2,451,683)	(2,451,683)
已派2019年中期股息	-	-	(1,131,043)	(1,131,043)
於2019年12月31日	1,733,711	(14,813)	3,846,282	5,565,180

財務報表附註(續)

2019年12月31日

45. 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，持續評估其對本集團業務運營及財務表現的影響。

46. 比較金額

誠如財務報表附註2.2進一步闡述，本集團於2019年1月1日已利用經修訂的追溯調整法採用香港財務報告準則第16號。根據此方法，財務報表的比較金額不予重列，並繼續根據前準則，即香港會計準則第17號的規定及相關詮釋呈報。

47. 財務報表的核准

本財務報表經董事會於2020年3月27日核准並授權刊發。

本集團持有之主要物業

2019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
中山能源項目 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	部分海洋地段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)

2019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263號 天津天河城購物中心	76.02%	中期	購物商場

發展中投資物業及發展中待售物業詳情

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 南村鎮里仁洞村 迎賓路東側	31.06%	38,469	266,339	商業/ 辦公樓/購物中心
中國廣東省深圳市羅湖區 太白路3008號 粵海城	73.82%	66,526	462,051	商業/商務公寓/ 辦公樓/購物中心等
中國廣東省江門市蓬江區 陳垣路與龍騰路交叉口 東南側、鳳翔路西側地段	73.82%	59,705	164,216	住宅/商務公寓

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 番禺區大石鎮東鄉村 三支香水道南則 如英居	59.06%	38,771	126,182	住宅
中國廣東省廣州市 越秀區珠光路43-79號 拾桂府	73.82%	12,168	119,267	住宅
中國廣東省廣州市 番禺區南村鎮萬惠二路81號、 萬博二路180號 番禺粵海廣場	31.06%	5,671	76,400	商業/商務公寓



GUANGDONG INVESTMENT LIMITED
(粵 海 投 資 有 限 公 司)