



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

Stock Code : 00270

2022
年 報



目錄

公司資料	3
本集團之主要業務	4
財務摘要	6
主席報告	14
管理層討論及分析	16
董事及高層管理人員簡介	30
董事報告	35
企業管治報告	47
獨立核數師報告	62
綜合財務報表	
綜合損益表	68
綜合全面收入表	69
綜合財務狀況表	70
綜合權益變動表	72
綜合現金流量表	74
財務報表附註	76
根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則披露之交易	201
本集團持有之主要物業	217





公司資料

於2023年3月30日

董事會

執行董事

侯外林先生 (主席)
林鐵軍先生 (副主席)
溫引珩先生 (董事總經理)
曾翰南先生 (副總經理)
梁元娟女士 (財務總監)

非執行董事

蔡勇先生
藍汝宁先生
馮慶春先生

獨立非執行董事

陳祖澤博士 金紫荊星章、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
李民斌先生 太平紳士、MA(Cantab)、MBA、FCA

審核委員會

李民斌先生 (委員會主席)
陳祖澤博士
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)
馮華健先生
鄭慕智博士
李民斌先生

提名委員會

侯外林先生 (委員會主席)
陳祖澤博士
馮華健先生
鄭慕智博士
李民斌先生

總法律顧問兼公司秘書

陽娜女士

核數師

畢馬威會計師事務所
執業會計師
於《會計及財務匯報局條例》下的
註冊公眾利益實體核數師

主要往來銀行

中國銀行(香港)有限公司
中國中信銀行廣州分行
招商銀行
創興銀行
星展銀行香港分行
恒生銀行
中國工商銀行(亞洲)有限公司
中國工商銀行深圳分行
渣打銀行

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
夏慤道16號
遠東金融中心17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 2023年6月16日上午11時正
末期股息 每股普通股港幣42.62仙，
於2023年7月27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 2023年6月12日
下午4時30分前
可享末期股息的資格 2023年6月28日
下午4時30分前

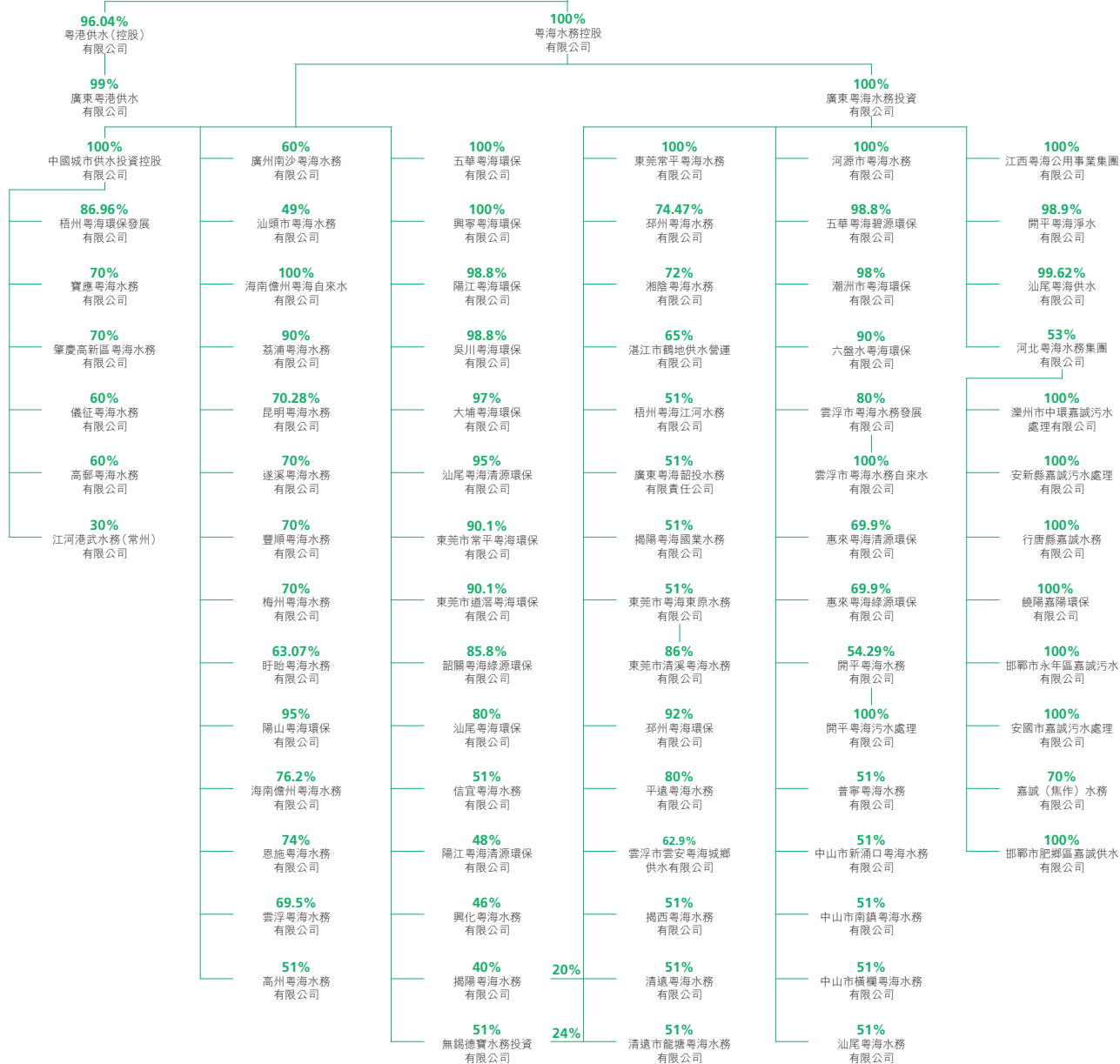
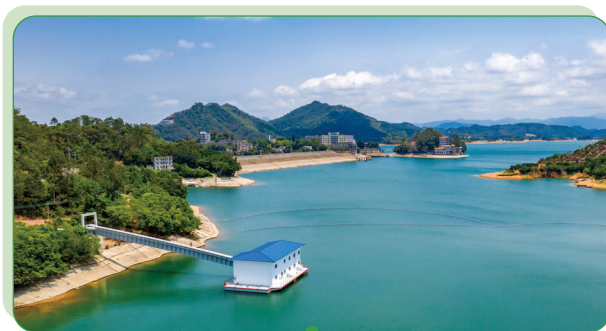
截止過戶日期

末期股息 2023年6月29日

本集團之主要業務

2023年3月30日

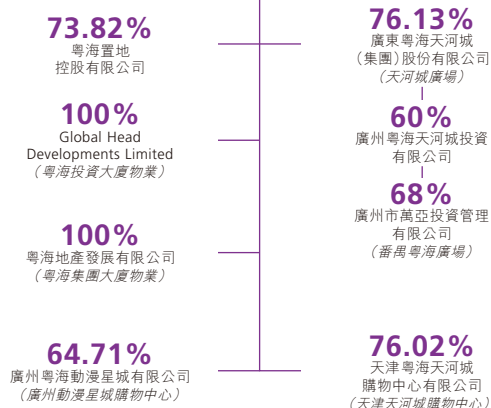
水資源



本集團之主要業務

2023年3月30日

物業投資及發展

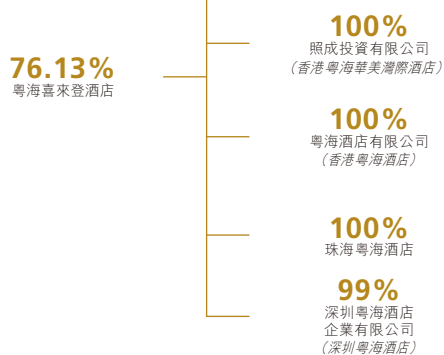


百貨營運

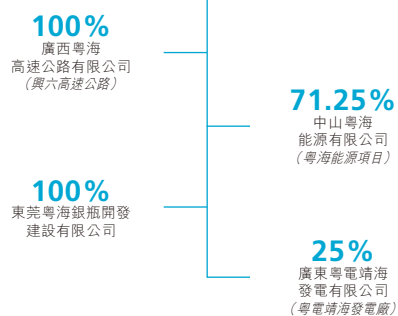


85.20%
廣東粵海天河城商業有限公司

酒店持有、經營及管理



能源項目、道路及橋樑



附註：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。

財務摘要

截至 12 月 31 日止年度財務摘要

	2022 年 千港元	2021 年 千港元	變動 %
收入	23,196,238	29,715,492	-21.9
歸屬於本公司所有者的本年度溢利	4,763,503	4,696,962	1.4
每股盈利 – 基本	港幣 72.86 仙	港幣 71.84 仙	1.4
每股股息			
中期	港幣 18.71 仙	港幣 18.17 仙	
擬派末期	港幣 42.62 仙	港幣 42.54 仙	
	港幣 61.33 仙	港幣 60.71 仙	1.0
EBITDA	10,092,429	10,902,674	-7.4
所有者權益	43,328,642	46,210,698	-6.2
資產總額	133,514,620	130,030,823	2.7
淨財務借貸 ⁷	31,797,468	19,264,453	65.1

關鍵比率

	2022 年	2021 年
資本負債率 ¹	78.35%	48.86%
利息覆蓋倍數 ²	6.72 倍	12.82 倍
流動比率 ³	1.46 倍	1.37 倍
平均所有者權益回報率 ⁴	10.64%	10.39%
平均資產稅後利潤回報率 ⁵	4.19%	5.00%
股息派付比率 ⁶	84.18%	84.51%

股本資料 (於 12 月 31 日)

	2022 年	2021 年
已發行普通股股數	6,538 百萬股	6,538 百萬股
市值	52,237 百萬港元	64,594 百萬港元
每股收市價	7.99 港元	9.88 港元
每股基本及攤薄後盈利	港幣 72.86 仙	港幣 71.84 仙
每股資產淨值 ⁸	6.63 港元	7.07 港元

財務摘要

附註：

1. 淨財務負債
資產淨值⁸
2. EBITDA
已發生的財務費用
3. 流動資產
流動負債
4. 歸屬於所有者本年度溢利
(期初所有者權益⁸+ 期末所有者權益⁸)/2
5. 本年度溢利
(期初總資產+ 期末總資產)/2
6. 每股股息
每股基本盈利
7. 財務借貸 — 現金及銀行結餘
8. 已扣除非控股權益

總財務借貸分析 (於 12 月 31 日)

	2022 年 千港元	2021 年 千港元
貸款到期日資料		
1 年內	10,044,788	7,046,689
第 2 年	14,072,650	4,520,685
第 3 至第 5 年	7,493,565	10,134,125
5 年後	9,124,585	7,158,054
	40,735,588	28,859,553
貨幣		
	%	%
港元	20.8	25.5
人民幣	79.2	74.5
利率		
	%	%
浮息	79.5	99.0
定息	20.3	0.5
不計息	0.2	0.5

融資來源 (於 2022 年 12 月 31 日)

	可用額及已承諾 %	已提用額 %
銀行及其他借貸	99.8	99.8
不計息借貸	0.2	0.2
	100.0	100.0

財務摘要

本集團業務之分析

2022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	16,949,113	73.07	5,634,624	68.22
物業投資及發展	2,870,880	12.38	2,150,806	26.04
百貨營運	798,860	3.44	33,797	0.41
發電	1,529,210	6.59	(54,339)	—
酒店經營及管理	386,660	1.67	(56,454)	—
道路及橋樑	661,515	2.85	440,499	5.33
其他及抵銷	—	—	(288,958)	—
	23,196,238	100.00	7,859,975	100.00

按地區劃分：				
中國內地	22,999,463	99.15		
香港	196,775	0.85		
	23,196,238	100.00		

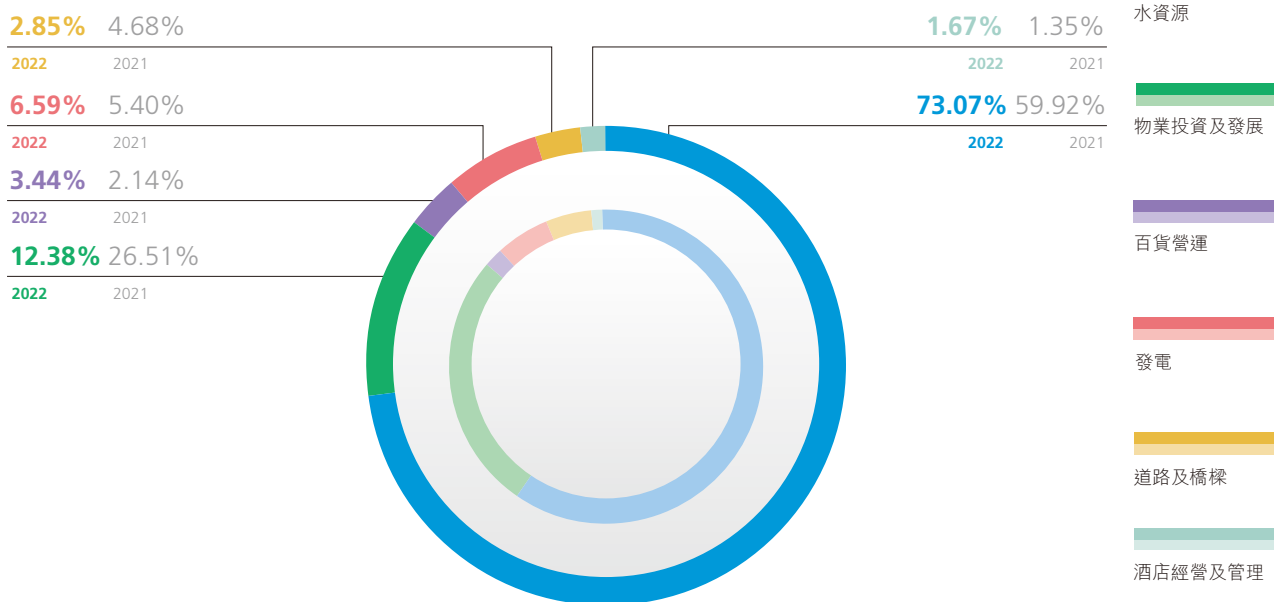
2021年12月31日止年度

	收入		分部業績	
	千港元	%	千港元	%
按業務劃分：				
水資源	17,805,801	59.92	4,851,684	53.39
物業投資及發展	7,878,330	26.51	3,611,902	39.75
百貨營運	636,688	2.14	77,890	0.86
發電	1,605,205	5.40	(193,222)	—
酒店經營及管理	398,033	1.35	(31,389)	—
道路及橋樑	1,391,435	4.68	545,359	6.00
其他及抵銷	—	—	(59,681)	—
	29,715,492	100.00	8,802,543	100.00

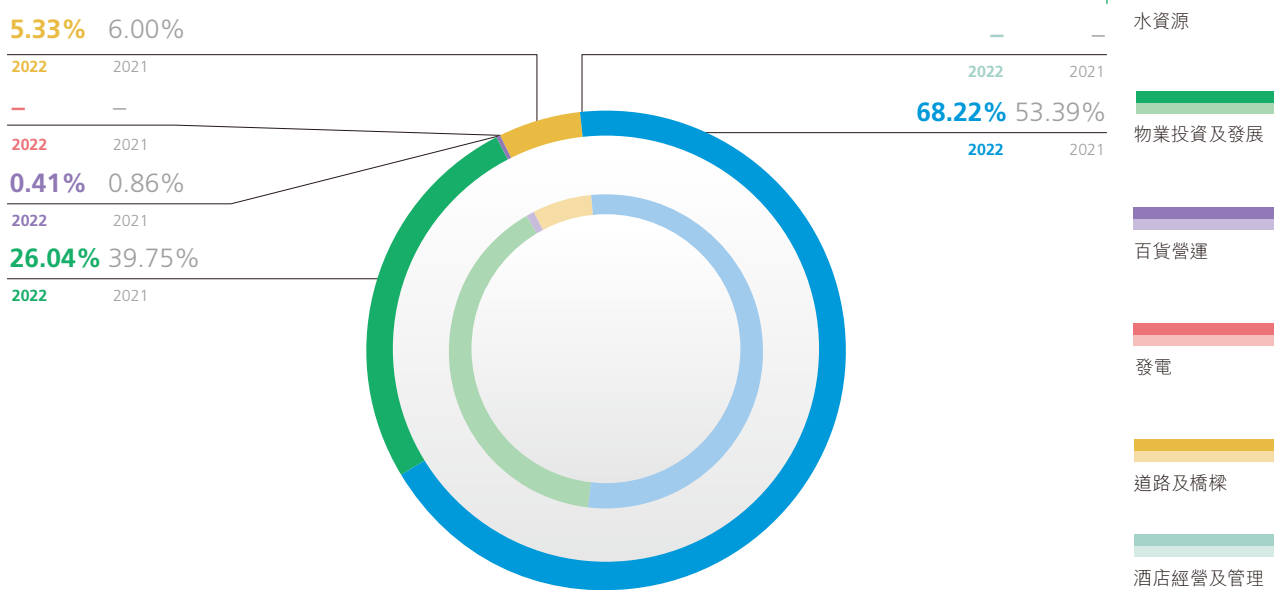
按地區劃分：				
中國內地	29,554,635	99.46		
香港	160,857	0.54		
	29,715,492	100.00		

財務摘要

經營分部的收入

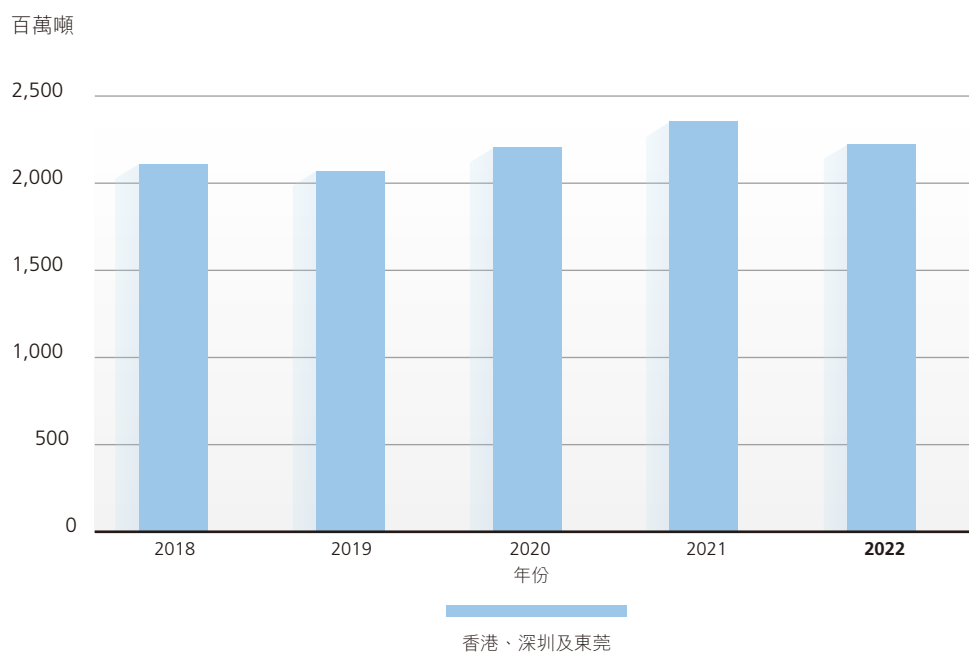


經營分部的分部業績

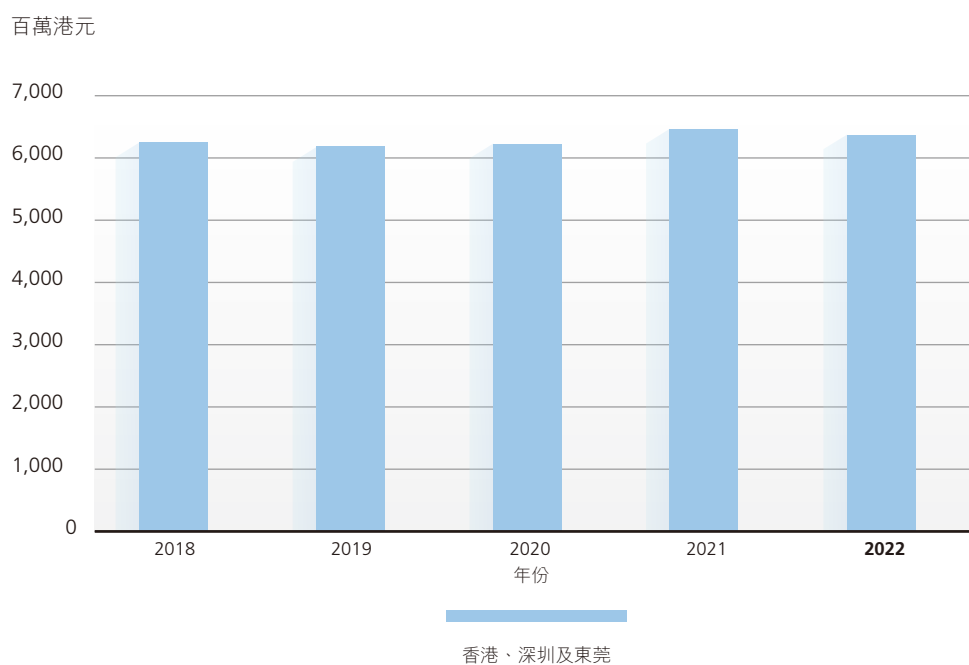


財務摘要

供水 — 每年供水量

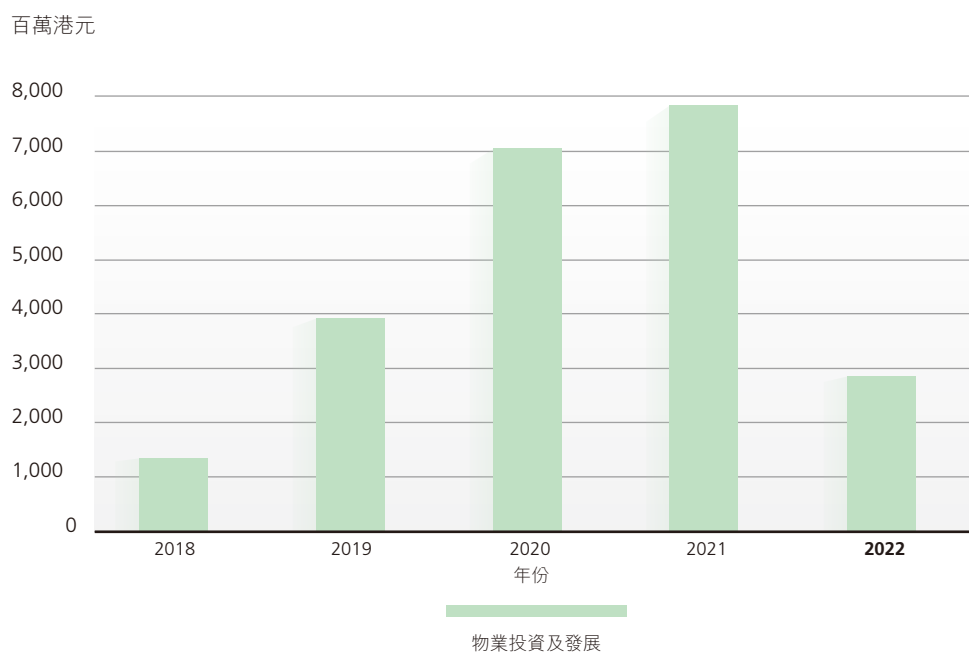


供水 — 每年收入



財務摘要

物業投資及發展 — 每年收入

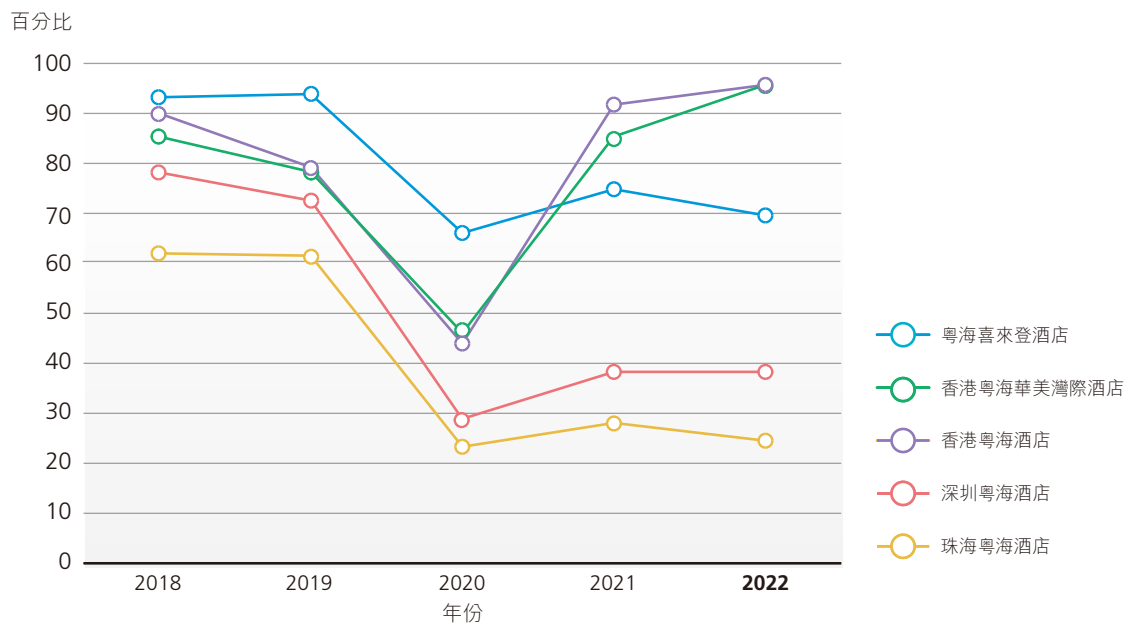


百貨營運 — 每年收入

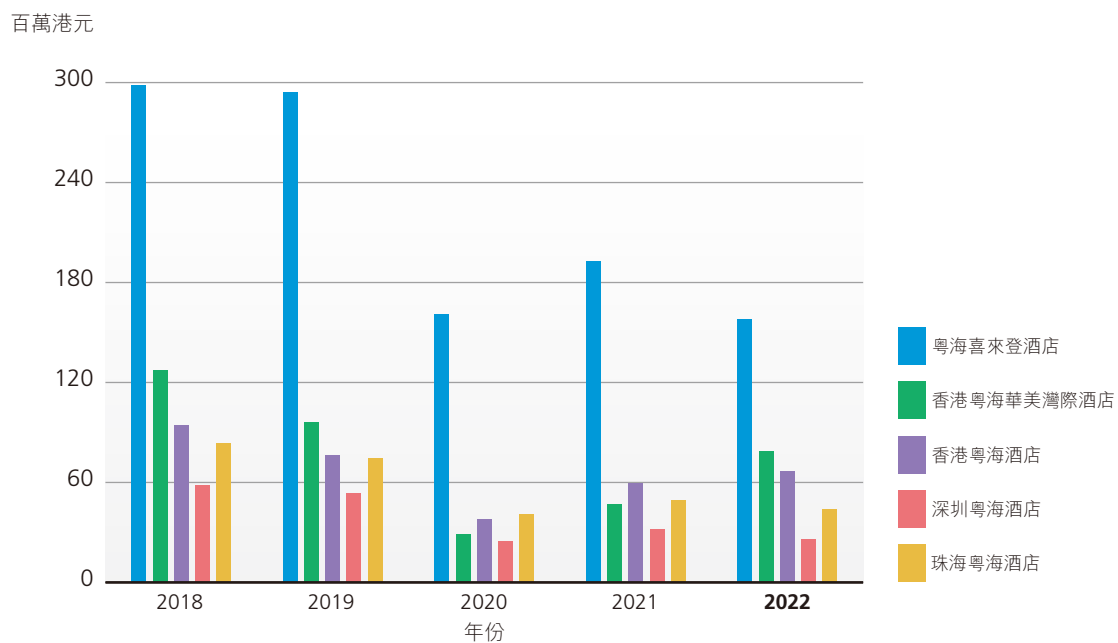


財務摘要

酒店經營及管理 — 入住率

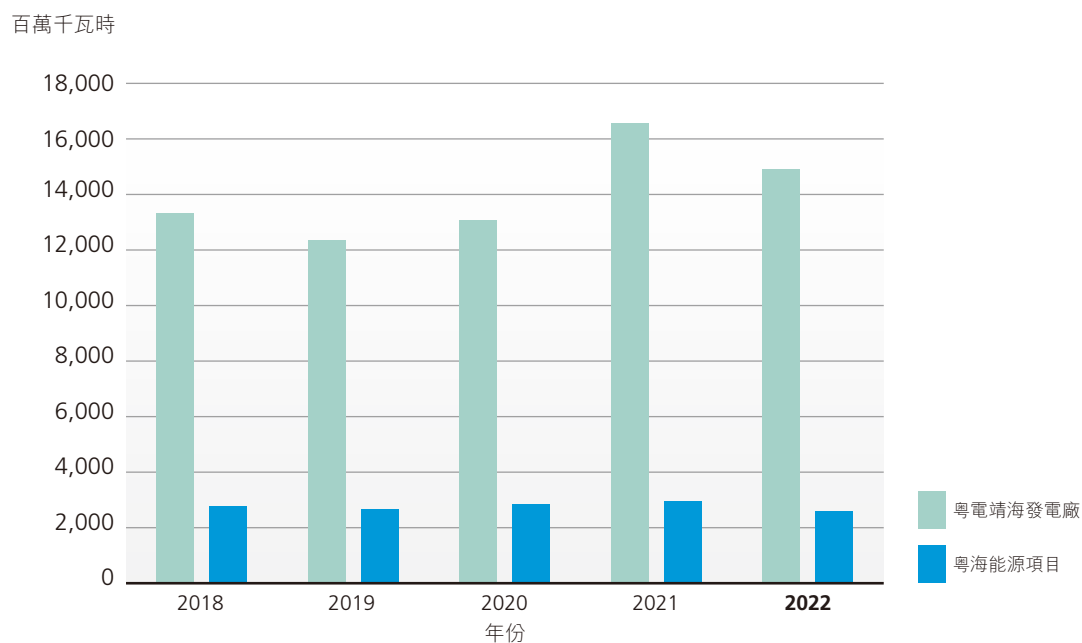


酒店經營及管理 — 每年收入

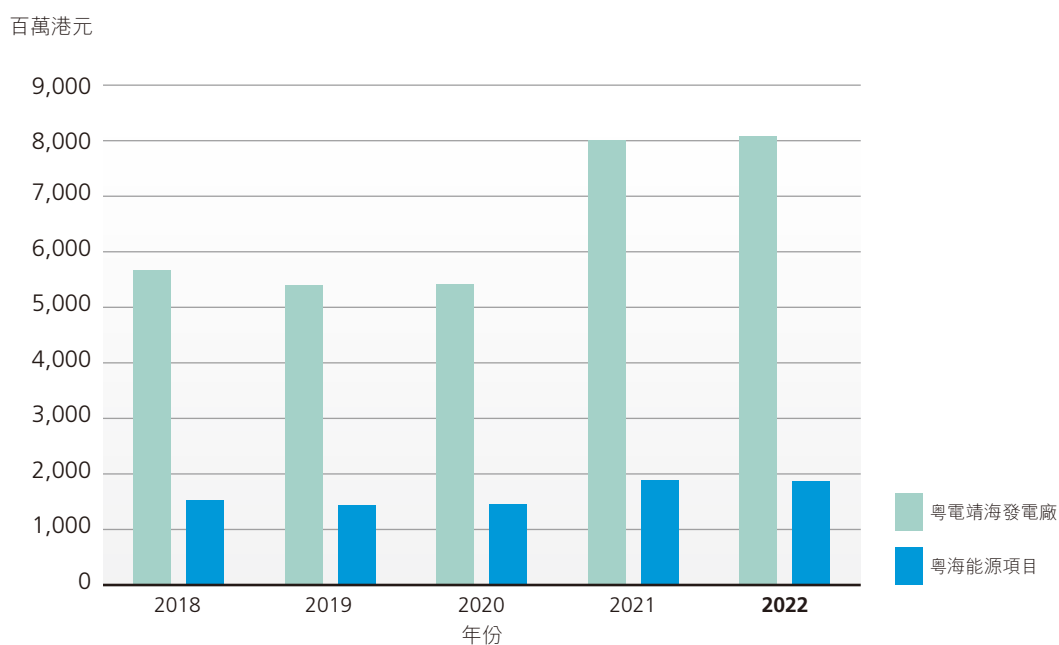


財務摘要

發電 — 每年售電量



發電 — 每年收入





侯外林
主席

業績

本人欣然向各股東報告本集團2022年業績。本集團2022年歸屬於本公司所有者的綜合溢利為47.64億港元（2021年：46.97億港元），較2021年增加1.4%。每股基本盈利為港幣72.86仙（2021年：港幣71.84仙），較去年增加1.4%。

股息

本集團向來以股東利益最大化為目標，力圖為利益相關方創造長期價值。我們認為股息是股東回報的重要組成部份之一，多年來一直維持穩定的派息政策。董事會現建議派發2022年末期股息每股港幣42.62仙。上述股息加上2022年度內已派發之中期股息每股港幣18.71仙，全年合共派息為每股港幣61.33仙（2021年：港幣60.71仙）。上述2022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2023年7月27日前後派發。

回顧

2022年，全球經濟增長形勢逐漸逆轉，再次進入波動下行階段，主要受疫情不斷反覆、地緣政治衝突爆發、供應鏈瓶頸持續、大宗商品價格上漲、發達經濟體貨幣政策加速收緊等疊加因素影響。面對國內外超預期因素衝擊，中國經濟恢復的基礎尚不牢固，需求不足、供給衝擊、預期轉弱「三重壓力」持續體現，外部環境動盪不安，給中國經濟帶來的影響加深，但中國政府統籌疫情防控和社會經濟發展，加大宏觀調控力度，保持了經濟社會大局穩定。面對外部環境更趨複雜及不確定，本集團一直秉承著「穩中求進、提質增效」的發展策略，一方

主席報告

面，保持核心業務運營水準穩步提高，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，持續拓展核心業務規模，夯實公司可持續發展基礎。

本集團各業務板塊中，水資源業務規模持續擴大，持續豐富項目運營模式，首次進軍再生水業務市場，整體對本集團業績貢獻上升；物業投資及發展業務優化資產組合、創新商業模式，並穩步推進物業銷售；酒店經營及管理業務積極調整經營策略，克服外圍環境阻力最大程度實現減虧；百貨零售業務持續推進線上線下融合，積極引流增收，整體營業收入較上年提升；電力業務積極克服煤價巨幅波動、經營成本大幅攀升的壓力，經營效益較去年有所好轉，虧損大幅收窄；路橋業務持續受疫情影響，交通流量及經濟效益未完全恢復，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收窄外幣風險敞口。

氣候變化是當今面臨的全球性挑戰。本集團積極響應國家「碳達峰、碳中和」戰略，在業務運營週期持續強化氣候變化管理、節能減排等考量要素，保障本集團在應對氣候變化中的韌性。

展望

展望2023年，全球經濟恢復趨勢暫不樂觀，高通脹和加息影響持續存在，大宗商品供給受限，各國財政空間有限等疊加因素影響「滯脹」風險增加，外部環境更趨複雜嚴峻和不確定。隨著中國政府更好統籌疫情防控和經濟社會發展，預計2023年國內經濟社會將逐步重回正軌，但後疫情時代提振市場信心仍需時間。在經濟復蘇的大勢下，面對市場環境中

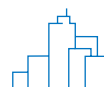
人流、物流、企業經營、資本市場、利率及匯率市場的不確定性，我們將維持「穩中求進、提質增效」的發展策略，保持核心業務穩定發展，保證風險可防可控，持續為利益相關方創造長遠價值。

同時，本集團將繼續加大在水資源管理、物業及基礎設施領域的業務發展力度，在拓展核心業務規模的同時優化資產組合及資源配置。我們將結合集團自身業務及資源稟賦，積極把握《二十大報告》中全面闡釋「中國式現代化」任務、「碳達峰、碳中和」戰略、「粵港澳大灣區」發展戰略規劃、香港邁入「由治及興」的新階段等一系列重大戰略機遇所帶來的潛在發展機會，並持續關注優質公私合營項目以及相關市場併購機會，力求在利潤增長方面形成新的突破，為公司的高質量發展提供長久動力，進一步提升公司經營業績及整體價值。

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

主席
侯外林

香港，2023年3月30日



管理層討論及分析

財務回顧

本集團於2022年的綜合收入為231.96億港元（2021年：297.15億港元），較2021年減少21.9%。收入的減少主要來自本年度物業投資及發展業務的收入減少。

2022年綜合稅前利潤減少14.3%或12.13億港元至72.44億港元（2021年：84.57億港元），其中水資源業務稅前利潤仍維持穩定增長，部份抵銷了物業投資及發展業務減少的影響。本年度的投資物業公允值調整產生的淨收益為9.37億港元（2021年：6.41億港元）及淨匯兌收益為4,800萬港元（2021年：淨匯兌虧損8,500萬港元）。本集團本年度的淨財務費用為6.84億港元（2021年：3.03億港元）。2022年歸屬於本公司所有者的綜合溢利增加1.4%或0.67億港元至47.64億港元（2021年：46.97億港元）。

每股基本盈利為港幣72.86仙（2021年：港幣71.84仙），較2021年增加1.4%。

業務回顧

本集團2022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2022年12月31日，本公司於粵港供水（控股）有限公司（「粵港供水控股」）的權益為96.04%（2021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22.49億噸（2021年：23.55億噸），減幅為4.5%，產生收入64.56億港元（2021年：64.68億港元），較2021年減少0.2%。

於2020年12月28日，香港特別行政區政府與廣東省政府簽訂2021年至2023年之香港供水協議（「供水協議」）。根據供水協議，於2021年、2022年及2023年三個年度，每年基本水價分別為4,885,530,000港元、4,950,510,000港元及5,016,350,000港元。2021年實際水價凍結在2020年水平（即4,821,410,000港元），這是廣東省政府考慮香港受疫情影響的特別安排。

根據新採用及於2021年至2029年實行的水價扣減機制，每年水價將按該年內所節省的對港供水（即每年供水量上限8.2億噸與實際輸入的供水的差額，惟2021年至2023年每年最低供水量不少於6.15億噸）及按單位價格從基本水價作出扣減，而2021年、2022年及2023年三年節省每立方米對港供水的單位價格分別為0.300港元、0.304港元及0.308港元。

本年度對港供水收入49.47億港元（2021年：48.21億港元）。本年度，對深圳及東莞地區的供水收入減少8.4%至15.09億港元（2021年：16.47億港元）。本年度，東深供水項目的稅前利潤（不包括資產處置收益、匯兌差異淨額及淨財務費用）為39.52億港元（2021年：37.85億港元），較2021年增加4.4%。

管理層討論及分析

業務回顧 (續)

水資源 (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華人民共和國（「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。

本年度內，本集團與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）及廣東粵海水務股份有限公司（粵海控股的一間全資附屬公司）簽訂八間公司之股權轉讓協議，總現金代價為人民幣795,293,000元（相等於約890,331,000港元），有關交易的進一步詳情載於本公司日期為2022年11月22日的公告。除以上投資之外，本集團成功收購或簽約四個新水資源項目，分別位於中國廣東省河源市、揭西縣和汕尾市，以及江蘇省無錫市。此外，本集團分別於中國廣東省雲浮市及廣州市南沙區擁有兩個新水廠擴建項目。總設計供水能力和設計污水處理能力分別為每日2,160,000噸及每日710,700噸，該等項目總投資金額預計約為人民幣36.52億元（相等於約40.88億港元）。

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於2022年12月31日分別為每日15,893,200噸（2021年：每日13,783,200噸）及每日3,342,900噸（2021年：每日2,635,200噸）。

營運中的水資源項目的規模

由本公司各附屬公司及聯營公司經營的供水廠的供水能力和污水處理廠的污水處理能力如下：

本集團附屬公司名稱	供水能力 (噸／每日)	污水處理能力 (噸／每日)
東莞市清溪粵海水務有限公司	290,000	—
梅州粵海水務有限公司	310,000	250,000
儀征粵海水務有限公司	150,000	—
高郵粵海水務有限公司	150,000	—
寶應粵海水務有限公司	130,000	—
海南儋州粵海自來水有限公司	100,000	—
梧州粵海江河水務有限公司	310,000	—
肇慶高新區粵海水務有限公司	130,000	—
遂溪粵海水務有限公司	70,000	—
海南儋州粵海水務有限公司	100,000	20,000
豐順粵海水務有限公司	123,500	—
盱眙粵海水務有限公司	150,000	—
梧州粵海環保發展有限公司	—	140,000
東莞市常平粵海環保有限公司	—	70,000
開平粵海水務有限公司	—	50,000
五華粵海環保有限公司	—	66,000

管理層討論及分析

業務回顧 (續)

水資源 (續)

其他水資源項目 (續)

營運中的水資源項目的規模 (續)

本集團附屬公司名稱 (續)	供水能力 (噸／每日)	污水處理能力 (噸／每日)
東莞市道滘粵海環保有限公司	—	40,000
開平粵海污水處理有限公司	—	25,000
汕尾粵海環保有限公司	—	30,000
高州粵海水務有限公司	100,000	—
江西粵海公用事業集團有限公司及其附屬公司	781,500	81,000
六盤水粵海環保有限公司	—	115,000
昆明粵海水務有限公司	24,000	20,000
雲浮粵海水務有限公司	50,000	—
大埔粵海環保有限公司	—	21,900
韶關粵海綠源環保有限公司	—	28,500
陽山粵海環保有限公司	—	11,300
雲浮市粵海水務自來水有限公司 (前稱雲浮市自來水有限公司)	100,000	—
雲浮市粵海環保有限公司 (隨後更名為雲浮市粵海水務發展有限公司)	—	145,000
陽江粵海環保有限公司	—	20,000
揭陽粵海水務有限公司	560,000	—
普寧粵海水務有限公司	500,000	—
潮州市粵海環保有限公司	—	20,000
廣東粵海韶投水務有限責任公司	674,000	—
吳川粵海環保有限公司	—	25,000
平遠粵海水務有限公司	40,000	—
河北粵海水務集團有限公司及其附屬公司	10,000	453,000
邳州粵海水務有限公司	250,000	—
惠來粵海清源環保有限公司	—	8,500
惠來粵海綠源環保有限公司	—	20,000
信宜粵海水務有限公司	134,200	—
揭西粵海水務有限公司	70,000	—
五華粵海碧源環保有限公司	—	40,000
雲浮市雲安粵海城鄉供水有限公司	24,600	—
河源市粵海水務有限公司	100,000	—
無錫德寶水務投資有限公司	—	225,700
於2022年12月31日合共	5,431,800	1,925,900
於2021年12月31日合共	4,927,200	1,573,200

管理層討論及分析

業務回顧 (續)

水資源 (續)

其他水資源項目 (續)

營運中的水資源項目的規模 (續)

本集團聯營公司名稱	供水能力 (噸／每日)
江河港武水務(常州)有限公司	600,000
廣州南沙粵海水務有限公司	550,000
汕頭市粵海水務有限公司	920,000
興化粵海水務有限公司	430,000
於2022年12月31日合共	2,500,000
於2021年12月31日合共	2,380,000

在建中的水資源項目的規模

於2022年12月31日，本集團各附屬公司在建中的供水廠的供水能力和污水處理廠的污水處理能力如下：

本集團附屬公司名稱	供水能力 (噸／每日)	污水處理能力 (噸／每日)
恩施粵海水務有限公司	400,000	—
湛江市鶴地供水營運有限公司	1,060,000	—
荔浦粵海水務有限公司	80,000	—
汕尾粵海清源環保有限公司	—	200,000
湘陰粵海水務有限公司	200,000	—
海南儋州粵海自來水有限公司	—	3,500
揭陽粵海國業水務有限公司(前稱揭陽粵海四航國業水務有限公司)	220,000	—
邳州粵海環保有限公司	—	35,000
河北粵海水務集團有限公司及其附屬公司	—	15,000
信宜粵海水務有限公司	100,000	—
開平粵海淨水有限公司	—	25,000
汕尾粵海供水有限公司	410,000	—
河源市粵海水務有限公司	200,000	—
合共	2,670,000	278,500

管理層討論及分析

業務回顧 (續)

水資源 (續)

其他水資源項目 (續)

其他水資源項目於本年度的收入合共減少7.5%至10,522,070,000港元(2021年:11,369,997,000港元)，當中建設服務收入為4,712,693,000港元(2021年:6,790,344,000港元)。減少主要由於建設服務減少所致。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1,834,379,000港元(2021年:1,332,977,000港元)，較2021年上升37.6%。

物業投資及發展

中國內地

粵海天河城

於2022年12月31日，本集團持有廣東粵海天河城(集團)股份有限公司(「廣東天河城」)及其附屬公司76.13%的實際權益，及持有天津粵海天河城購物中心有限公司76.02%的實際權益(以上統稱為「粵海天河城」)。粵海天河城在中國經營若干購物商場，包括天河城廣場、番禺粵海廣場、廣州動漫星城、深圳天河城及天津粵海天河城購物中心。

本年內，廣東天河城(作為買方)與粵海控股和廣州粵海仰忠匯置業有限公司(粵海控股的直接全資附屬公司)訂立一份股權轉讓協議，以總代價(經調整)約人民幣764,360,000元(相等於約900,646,000港元)收購廣州粵海動漫星城有限公司(「粵海動漫星城」)的85%股權。粵海動漫星城為廣州動漫星城的物業擁有人，負責經營及管理廣州動漫星城。

本年內，深圳粵海天河城購物中心有限公司(「深圳粵海天河城」)(廣東天河城的直接全資附屬公司)負責營運位於深圳粵海城北部土地及南部土地的購物中心，名為深圳天河城。該購物中心是由粵海置地控股有限公司(「粵海置地」)(本公司的直接附屬公司)全資擁有。其中位於北部土地的深圳天河城於2022年12月24日開業，而位於南部土地的深圳天河城仍然在建中。深圳天河城總建築面積約為186,000平方米(含停車場)，當中已營運可出租商業面積約為58,700平方米，南部土地購物中心預計可出租商業面積約為43,300平方米。於2022年12月31日，深圳天河城的出租率為85.2%。於2022年12月31日，粵海置地在深圳天河城的累計土地及發展成本約為42.05億港元。

粵海天河城的物業投資及發展業務收入主要由持有物業的租金收入(包括由本集團經營的百貨店租金收入)及物業銷售收入組成。粵海天河城於2021年的物業發展業務(番禺粵海廣場物業銷售)收入及稅前利潤(不包括淨利息收入)分別為352,367,000港元及156,125,000港元。於本年度並無銷售物業。粵海天河城於本年度的物業投資業務收入減少1.8%至1,504,513,000港元(2021年:1,532,734,000港元)。粵海天河城於本年度的物業投資業務稅前利潤(不包括投資物業公允值變動、淨利息收入及其他經營收入)減少14.3%至845,682,000港元(2021年:987,362,000港元)。

管理層討論及分析

業務回顧 (續)

物業投資及發展 (續)

中國內地 (續)

粵海天河城 (續)

粵海天河城的物業投資業務截至2022年12月31日止年度的收入如下：

	可出租 面積 平方米	平均 出租率 %	2022年 千港元	2021年 千港元	變動 %
天河城廣場 — 天河城購物中心	106,000	99.4	774,466	806,100	-3.9
天河城廣場 — 粵海天河城大廈	88,000	93.1	207,819	226,665	-8.3
番禺粵海廣場 — 番禺天河城購物中心	144,000	94.3	255,642	263,768	-3.1
天津粵海天河城購物中心	145,000	93.4	230,254	236,201	-2.5
廣州動漫星城 (於2022年6月收購)	23,000	88.3	32,082	—	+100.0
深圳天河城 (於2022年12月開業)	58,700	85.2	4,250	—	+100.0
	564,700		1,504,513	1,532,734	-1.8

粵海置地

本公司於粵海置地的實際權益約為73.82%。

粵海置地持有的已竣工待售物業、持有的發展中待售物業及發展中投資物業的詳情如下：

項目基本情況

物業項目名稱	狀態	用途	本集團 持有權益	項目總樓面 面積約數 (平方米)	計容總樓面 面積約數* (平方米)	預計竣工 備案時間
深圳市						
深圳粵海城西北部土地	竣工	商務公寓/商業	100%	167,008	122,083	不適用
深圳粵海城北部土地	竣工	商業/寫字樓	100%	218,854	153,126	不適用
深圳粵海城南部土地	在建	寫字樓/商場	100%	255,308	199,500	2023年
廣州市						
廣州雲港城	在售	住宅/商業	100%	730,000	506,000	2025年
廣州拾桂府	竣工	車位	100%	不適用	不適用	不適用
如英居	竣工	車位	80%	不適用	不適用	不適用

管理層討論及分析

業務回顧 (續)

物業投資及發展 (續)

中國內地 (續)

粵海置地 (續)

項目基本情況 (續)

物業項目名稱	狀態	用途	本集團 持有權益	項目總樓面 面積約數 (平方米)	計容總樓面 面積約數* (平方米)	預計竣工 備案時間
佛山市						
佛山拾桂府	在售	住宅／商業	100%	200,385	151,493	2023年
佛山季華 (附註)	在建	住宅／商業／寫字樓	51%	150,382	118,122	2026年
珠海市						
珠海金灣	在售	住宅／商業	100%	249,918	166,692	2024年
中山市						
中山粵海城	在售	住宅	97.64%	321,456	247,028	2025年
江門市						
陳垣路	竣工	住宅／商業服務	100%	222,684	164,216	不適用
陳垣路	竣工	車位	100%	不適用	不適用	不適用
江門甘化 (3號土地)	竣工	住宅	51%	163,511	122,331	不適用
江門甘化 (4號土地)	在售	住宅	51%	299,623	207,419	2023年
江門甘化 (5號土地)	在建	住宅	51%	89,201	63,150	2026年
惠州市						
惠州大亞灣	在售	住宅／商業	100%	140,163	92,094	2024年

星號(*)表示總樓面面積約數包括：(1)深圳粵海城項目地下商業總樓面面積30,000平方米；及(2)各項目公用及移交當地政府面積。

附註：於2022年11月25日，粵海置地成功競得位於中國佛山市禪城區地塊的土地使用權，代價約為人民幣12.99億元（相等於約14.23億港元）。

管理層討論及分析

業務回顧 (續)

物業投資及發展 (續)

中國內地 (續)

粵海置地 (續)

項目銷售情況

物業項目名稱	可供出售 總樓面面積約數 (平方米)	已簽約總樓面面積約數		累計已簽約總樓面 面積佔可供出售 總樓面面積比例	已交付總樓面面積約數		累計已交付總樓面 面積佔可供出售 總樓面面積比例
		本回顧年度 (平方米)	累計 (平方米)		本回顧年度 (平方米)	累計 (平方米)	
深圳市							
深圳粵海城西北部土地	114,986	1,225	100,678	87.6%	6,932	100,628	87.5%
深圳粵海城北部土地	84,246	—	—	0.0%	—	—	0.0%
深圳粵海城南部土地	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用
廣州市							
廣州雲港城	506,000	26,339	26,339	5.2%	—	—	不適用
廣州拾桂府	2,764	447	2,644	95.7%	865	2,644	95.7%
如英居	8,052	605	6,502	80.8%	605	6,502	80.8%
佛山市							
佛山拾桂府	151,493	36,504	39,805	26.3%	—	—	不適用
佛山季華	118,122	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用
珠海市							
珠海金灣	138,429	21,418	34,363	24.8%	—	—	不適用
中山市							
中山粵海城	247,028	12,238	29,615	12.0%	—	—	不適用
江門市							
陳垣路	158,407	41,030	71,634	45.2%	53,281	53,281	33.6%
陳垣路(車位)	41,834	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用
江門甘化(3號土地)	119,334	26,124	49,826	41.8%	13,962	13,962	11.7%
江門甘化(4號土地)	205,078	1,800	4,017	2.0%	—	—	不適用
江門甘化(5號土地)	62,254	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用
惠州市							
惠州大亞灣	89,240	1,540	1,540	1.7%	—	—	不適用

管理層討論及分析

業務回顧 (續)

物業投資及發展 (續)

中國內地 (續)

粵海置地 (續)

於本年內，粵海置地物業已簽約（包括持有的已竣工待售物業及持有的發展中待售物業）及交付總樓面面積分別錄得約169,000平方米（2021年：157,000平方米）及76,000平方米（2021年：86,000平方米）。粵海置地於本年度的收入減少77.1%至1,377,691,000港元（2021年：6,006,392,000港元），當中銷售物業的收入為1,351,831,000港元（2021年：5,986,116,000港元）。投資物業公允值調整產生的淨收益及出售一處投資物業產生的收益分別為762,820,000港元（2021年：405,582,000港元）及102,519,000港元（2021年：無），導致本年度稅前虧損減少459,757,000港元。粵海置地於本年度的稅前虧損（不包括投資物業公允值變動、出售一處投資物業的收益和淨財務費用）為85,907,000港元（2021年：稅前利潤1,914,932,000港元）。

香港

粵海投資大廈

本年度粵海投資大廈的平均出租率為95.8%（2021年：92.5%）。本年度的總收入減少5.9%至48,500,000港元（2021年：51,527,000港元）。

百貨營運

於2022年12月31日，本集團所經營的六間百貨店的總租用面積約為222,300平方米（2021年：約123,900平方米）。本年度總收入增加25.5%至798,860,000港元（2021年：636,688,000港元）。本年度稅前利潤（不包括投資物業公允值變動）增加28.4%至136,329,000港元（2021年：106,137,000港元），其中包括因一間百貨店縮短租賃期產生的收益（包括相應租賃負債的回撥）約78,553,000港元（2021年：無）。

由本集團營運的百貨店截至2022年12月31日止年度的收入如下：

	租用面積 平方米	2022年 千港元	2021年 千港元	變動 %
天河城百貨店	42,000	597,916	407,925	+46.6
萬博百貨店	20,100	52,229	66,027	-20.9
名盛百貨店	11,900	17,801	24,889	-28.5
東圃百貨店	28,300	75,211	92,220	-18.4
奧體百貨店	21,500	42,596	45,241	-5.8
南海百貨店（於2021年10月停業）	—	—	386	-100.0
花都店（於2022年1月開業）	98,500	13,107	—	+100.0
	222,300	798,860	636,688	+25.5

管理層討論及分析

業務回顧 (續)

酒店持有、經營及管理

於2022年12月31日，本集團之酒店管理團隊合共管理24間酒店（2021年：27間），其中三間位於香港及21間位於中國內地。於2022年12月31日，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，而位於廣州的粵海喜來登酒店則由其他酒店管理集團管理。位於珠海原用作員工宿舍的珠海粵海假日酒店的建設工作已於本年度內竣工及於2022年11月開業。

本年內，粵海喜來登酒店的平均房價為857港元（2021年：904港元），其餘四間星級酒店及新開業酒店的平均房價為452港元（2021年：380港元）。本年內，粵海喜來登酒店的平均入住率為69.6%（2021年：74.8%），其餘四間星級酒店及新開業酒店的平均入住率為59.1%（2021年：57.6%）。

本年度酒店持有、經營及管理業務的收入減少2.9%至386,660,000港元（2021年：398,033,000港元）。本年度的稅前虧損（不包括投資物業公允值變動及匯兌差異淨額）為52,798,000港元（2021年：48,394,000港元）。

能源項目

粵海能源項目

中山電力（香港）有限公司（本公司附屬公司）於中山粵海能源有限公司（「粵海能源」）擁有75%權益。粵海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26.04億千瓦時（2021年：29.69億千瓦時），減幅為12.3%。受到售電量下降和電價上升的綜合影響，本年度粵海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0.4%至1,890,633,000港元（2021年：1,897,278,000港元）。粵海能源本年度的稅前虧損（不包括淨財務費用）為93,614,000港元（2021年：176,670,000港元），較上年度收窄47.0%。

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2022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150.54億千瓦時（2021年：167.42億千瓦時），減幅為10.1%。由於電價上升，本年度收入增加1.8%至8,166,239,000港元（2021年：8,018,941,000港元）。受煤價波動影響，粵電靖海發電於本年度錄得稅前虧損為561,191,000港元（2021年：848,630,000港元）。本集團於本年度分佔粵電靖海發電的虧損為105,694,000港元（2021年：159,581,000港元），較上年度收窄33.8%。

道路及橋樑

興六高速公路

廣西粵海高速公路有限公司（「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）。



管理層討論及分析

業務回顧 (續)

道路及橋樑 (續)

興六高速公路 (續)

興六高速公路的日均收費車流量增加1.5%至23,060架次(2021年:22,710架次)。粵海高速於本年度的收入為647,855,000港元(2021年:1,369,534,000港元),減少52.7%,原因是本年度沒有從公路升級改造工程中獲得的建設服務收入(2021年:710,453,000港元)。本年度的稅前利潤(不包括淨財務費用)為357,003,000港元(2021年:377,086,000港元),減少5.3%。

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」)。每個項目道路將被獨立編入預算及發展,並須獲得謝崗政府的批准。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53.22億港元)。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(「建設期利息」)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、建設期利息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(「維護期利息」)。

於2022年12月31日,四條該等項目道路(2021年:四條該等項目道路)已完工及一條該項目道路(2021年:一條該項目道路)已在建設中。於2022年12月31日,有關銀瓶PPP項目的累計建設費用約人民幣18.81億元(相當於約21.05億港元)(2021年:約人民幣17.24億元(相當於約21.09億港元))。

粵海銀瓶於本年度所確認的建設期利息、管理費、維護費及維護期利息合計減少18.4%至128,573,000港元(2021年:157,653,000港元),而於本年度的稅前利潤(不包括其他經營收入)減少21.0%至110,935,000港元(2021年:140,418,000港元),主要由於去年完工的兩條該等項目道路尚處於移交階段,本年度所確認的建設期利息及管理費減少所致。

管理層討論及分析

變現能力、資本負債率及財務資源

於2022年12月31日，本集團之現金及銀行結餘減少6.57億港元至89.38億港元（2021年：95.95億港元），其中92.35%為人民幣及7.64%為港元及0.01%為美元。

於2022年12月31日，本集團之財務借貸增加118.76億港元至407.36億港元（2021年：288.60億港元），其中20.8%為港元及79.2%為人民幣，包括最終控股公司及同系附屬公司借貸129.54億港元（2021年：41.35億港元）及不計息預收賬款金額為零（2021年：1.18億港元）。在本集團財務借貸總額中，由報告期末起計，其中100.45億港元須於一年內償還，餘額中之215.66億港元及91.25億港元須分別於二至五年內及於五年後償還。此外，於2022年12月31日，本集團財務借貸總額的利率架構由79.5%浮動利率借貸、20.3%固定利率借貸及0.2%不計息借貸所組成。

本集團於2022年12月31日的信貸額度為172.70億港元（2021年：153.24億港元）。

於2022年12月31日，本集團的資本負債率（即淨財務負債／資產淨值（已扣除非控股權益））為78.4%（2021年：48.9%）。本集團之債務還本付息狀況穩健，於2022年12月31日之EBITDA／已發生的財務費用比率為6.7倍（2021年：12.8倍）。

本年度經營活動的淨現金流出約為13.99億港元（2021年：49.39億港元），主要是由於粵海置地完成支付所持有的地塊價款。粵海置地本年錄得經營活動的淨現金流出約為66.61億港元（2021年：96.43億港元）。本集團之其他分部繼續維持穩健且持續正面的經營淨現金流入。本集團現時之現金資源，加上本集團之經營業務產生穩定之現金流量，足以應付本集團履行其債務責任及業務經營所需。

資產抵押及或然負債

於2022年12月31日，除了(i) 263.53億港元（2021年：115.06億港元）的若干物業資產（包括若干投資物業的應收營運收入）、(ii) 若干供水、污水處理及收費道路業務的服務特許權安排之收益權用作質押以取得106.25億港元（2021年：88.66億港元）的銀行及其他借貸、(iii) 成本合共約為46.59億港元（2021年：45.61億港元）的若干本集團之附屬公司的股權已予抵押作為若干銀行及其他借貸外，概無物業、廠房及設備、供水、污水處理及收費道路業務特許權（包括經營特許權及服務特許權協議之應收賬款）已予抵押，使本集團獲授予銀行及其他貸款。

除本報告附註38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25.97億港元（2021年：約8.99億港元）的擔保作出的承諾外，本集團於2022年及2021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94.37億港元，主要與供水及污水處理廠的興建及資產收購的成本（包括經營特許權及服務特許權安排之應收賬款）、投資物業項目的建設費用及收購附屬公司有關。



管理層討論及分析

匯率及利率的波動風險及相關對沖

於2022年12月31日，人民幣借貸合共為322.63億港元（2021年：214.82億港元）。人民幣匯率波動可能導致匯率風險。本集團存在自然對沖機制，因此並無利用衍生財務工具對沖外匯風險。同時，本集團對外匯風險敞口實施動態監控並將根據市場環境的變化進行必要調整。

於2022年12月31日，本集團的浮動利率借貸合共323.65億港元（2021年：285.60億港元）。利率風險可能由銀行和其他貸款利率的波動引起。本集團並無使用利率對沖來管理其利率風險。本集團會繼續審視市場趨勢和業務運營需要，以安排最有效的利率風險管理工具。

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，全球性通貨膨脹、地緣政治糾紛、應對氣候變化壓力等因素增加了世界經濟復蘇前景的不確定性。國內方面，宏觀經濟基本保持穩中有進的長期發展態勢，但受疫情反覆、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，及時瞭解資本市場資訊及行業動態，並根據公司內部現行制度定期向管理層進行匯報，確保所制定的企業發展戰略行之有效，在外圍經濟環境的衝擊下仍保持足夠的企業競爭力。

外匯風險

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

市場競爭風險

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

管理層討論及分析

主要風險及不確定性 (續)

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。

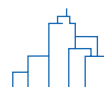
僱員人數及薪酬政策

於2022年12月31日，本集團在冊僱員為10,587人，當中2,366人為管理人員。其中，中國內地附屬公司僱員10,399人，中國香港總部及附屬公司僱員188人。本年度薪酬總額約為2,513,717,000港元（2021年：約2,294,138,000港元）。

2022年，本集團秉承「擔當作為、業績至上、協同高效」為核心價值觀的企業文化，積極宣傳「實幹興企」的品牌口號，鼓勵員工敢於擔當、開拓進取、追求卓越。本集團牢固樹立人才是企業第一資源的觀念，大力引進公司業務發展急需緊缺的國際化、專業化人才，健全各級高管人員和員工擔當作為激勵和保護機制，完善配套制度和績效評價體系，推動形成能者上、優者獎、庸者下、劣者汰的正確導向。通過培育員工隊伍、優化經營管理、強化核心能力，不斷提升企業市場競爭力及市場價值。

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。員工整體薪酬包括固定薪金、酌情激勵、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，酌情激勵按照獎勵與業績掛鈎的激勵政策執行。

在員工培訓方面，本集團鼓勵員工利用業餘時間進修增值，並根據公司業務發展及工作需要，有針對性地組織專業培訓，不斷提升員工的合規意識和綜合素質。



董事及高層管理人員簡介

董事

侯外林先生，60歲，於2019年6月5日獲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。

林鐵軍先生，58歲，於2020年3月28日獲委任為本公司副主席及執行董事。彼畢業於華南工學院（現更名為華南理工大學）機械工程系，持有上海財經大學高層管理人員工商管理碩士學位，為工程師及經濟師。林先生於1988年至2000年期間在廣東省東深供水工程管理局工作，曾任人事處副處長等職務。彼於2000年至2003年期間先後出任廣東粵港供水有限公司（「粵港供水」）人力資源部副部長及部長，並於2014年至2019年期間出任粵港供水的董事，粵港供水為本公司的附屬公司。林先生分別於2004年及2006年加入香港粵海及粵海控股，曾任粵海控股及香港粵海人力資源部總經理、人力資源總監、總經理助理。

溫引珩先生，45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。彼亦為本公司若干附屬公司的董事。

曾翰南先生，53歲，於2008年4月17日獲委任為本公司執行董事兼財務總監，並於2021年3月27日調任為本公司執行董事兼副總經理。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月期間出任粵海廣南（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

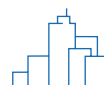
董事 (續)

梁元娟女士，47歲，於2021年3月27日獲委任為本公司執行董事兼財務總監。梁女士於廣東外語外貿大學會計學本科畢業，持有經濟學學士學位，並持有澳洲莫納什大學會計學碩士學位。梁女士為中級會計師及澳洲會計師公會會員。彼曾任職於3M中國有限公司及安利(中國)日用品有限公司。梁女士曾於2009年11月至2014年5月期間任香港粵海財務部經理，並曾於2014年5月至2021年1月期間先後擔任粵海控股財務部高級經理及副總經理。彼亦為本公司若干附屬公司的董事。

蔡勇先生，57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。

藍汝宁先生，54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。藍先生於2021年9月獲委任為粵海置地主席及執行董事，彼亦為粵海置地一間附屬公司的董事長。

馮慶春先生，46歲，於2020年8月26日獲委任為本公司非執行董事。馮先生畢業於中國合肥經濟技術學院會計學專業，持有經濟學學士學位，並持有中國中山大學會計碩士學位，為高級會計師。彼曾任中國財政部廣東監管局主任科員、副處長。馮先生於2020年3月2日獲委任為粵海控股及香港粵海財務部總經理，並於2022年3月29日獲委任為粵海控股及香港粵海財務總監。馮先生曾於2017年10月至2020年6月期間擔任廣東鴻圖科技股份有限公司(其股份於深圳證券交易所上市)的董事。彼亦為本公司的附屬公司廣東粵海投資財務管理有限公司的董事。



董事及高層管理人員簡介

董事 (續)

陳祖澤博士 金紫荊星章、太平紳士，79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[▲]，香港上市公司) 副主席兼獨立非執行董事。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副監督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第一副會長及執行委員會主席。

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11月至2006年12月任職九龍巴士(一九三三)有限公司董事長，1997年9月至2008年4月任職Transport International Holdings Limited (載通國際控股有限公司[▲]) 董事長，2006年8月至2010年8月擔任香港賽馬會主席及1995年8月至2022年5月出任恒生銀行有限公司獨立非執行董事。

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)。



董事及高層管理人員簡介

董事 (續)

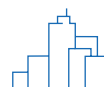
馮華健先生 銀紫荊星章、御用大律師、資深大律師、太平紳士，69歲，於2000年1月3日獲委任為本公司獨立非執行董事。

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，馮先生為香港金融發展局副主席兼董事及政策研究小組召集人。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、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）、上海國際經濟貿易仲裁委員會仲裁員（2012-2018）及中國人民政治協商會議全國委員會委員（2003-2023）。

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。



董事及高層管理人員簡介

董事 (續)

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，73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2023年1月期間出任胡百全律師事務所之首席合夥人及顧問律師，現為該所之資深顧問律師，彼現為香港特別行政區行政會議非官守成員，彼亦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。鄭博士現擔任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智慧能源有限公司（均為香港上市公司）的董事職務。彼曾為香港立法局議員及保險業監管局創會主席，並曾任開達集團有限公司的非執行董事及中國移動有限公司及華潤啤酒（控股）有限公司的獨立非執行董事，上述公司均為香港上市公司。

李民斌先生 太平紳士，MA (Cantab), MBA, FCA，48歲，於2021年3月27日獲委任為本公司獨立非執行董事，彼持有美國斯坦福大學工商管理碩士學位和英國劍橋大學文學學士學位。李先生為香港會計師公會和英格蘭及威爾士特許會計師協會資深會員，他亦為香港金融學院會員、香港銀行學會榮譽銀行專業會士及財資市場公會專業會員。

李先生於2002年加入東亞銀行有限公司（「東亞銀行」，香港上市公司），2004年7月至2009年3月期間出任東亞銀行總經理兼財富管理處主管，其後於2009年4月獲任命為副行政總裁，於2014年8月獲任命為東亞銀行執行董事，並於2019年7月獲任命為聯席行政總裁，負責集團之整體運作及管理，主要領導中國及國際業務。

李先生為港華智慧能源有限公司、深圳投控灣區發展有限公司及中國海外發展有限公司獨立非執行董事。上述公司均為香港上市公司。

李先生現擔任多項公職及榮譽職務，包括：中國人民政治協商會議全國委員會委員兼社會和法制委員會副主任、香港特別行政區政府特首顧問團成員、香港貿易發展局理事會成員、香港金融發展局董事、證券及期貨事務監察委員會程序覆檢委員會成員、賑災基金諮詢委員會委員，以及亞洲金融合作協會副理事長。

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、林鐵軍先生、溫引珩先生、曾翰南先生及梁元娟女士。

董事會報告

粵海投資有限公司（「本公司」）董事（「董事」）謹此提呈彼等之報告以及本公司及其附屬公司（合稱「本集團」）截至2022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18。

業績及股息

本集團截至2022年12月31日止年度之業績及本集團截至該日之財務狀況載於第68頁、第70及71頁之財務報表內。

中期股息每股普通股港幣18.71仙（2021年：港幣18.17仙）已於2022年10月27日派發。董事會（「董事會」）議決建議派發截至2022年12月31日止年度末期股息每股普通股港幣42.62仙（2021年：港幣42.54仙）。

建議之末期股息，倘在本公司將於2023年6月16日（星期五）舉行之應屆股東週年大會（「2023年股東週年大會」）上獲得通過，預期將於2023年7月27日（星期四）或前後派付予於2023年6月29日（星期四）名列本公司股東名冊之股東。

為確保合資格出席2023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2023年6月12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，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

本公司將於2023年6月29日（星期四）該天暫停辦理股份過戶登記手續，以確定股東享有建議派發之末期股息之資格。該天將不會辦理任何股份過戶登記。為確保獲派發建議之末期股息的股東資格，所有股份過戶文件連同有關股票必須於2023年6月28日（星期三）下午4時30分前送達卓佳登捷時有限公司（地址同上）。

業務審視

本集團於本年內的業務審視及對本集團日後業務發展、本集團可能面對的主要風險及不明朗因素的討論載於本年報第14及15頁的主席報告一節及第16至29頁的管理層討論及分析一節。本集團的財務風險管理目標及政策載於本年報第193至198頁財務報表附註45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47至61頁的企業管治報告一節。本公司與其僱員、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29頁管理層討論及分析項下「僱員及薪酬政策」一節，及第47至61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。



董事會報告

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				
	2022年 千港元	2021年 千港元	2020年 千港元	2019年 千港元	2018年 千港元
收入	23,196,238	29,715,492	23,173,322	16,691,209	13,363,600
扣除財務費用後之經營溢利	7,199,023	8,496,354	7,984,997	7,268,493	6,758,049
應佔聯營公司溢利減虧損	44,515	(39,510)	216,250	212,930	136,597
稅前溢利	7,243,538	8,456,844	8,201,247	7,481,423	6,894,646
所得稅費用	(1,719,345)	(2,969,258)	(2,562,882)	(1,835,040)	(1,393,558)
未計非控股權益前溢利	5,524,193	5,487,586	5,638,365	5,646,383	5,501,088
非控股權益	(760,690)	(790,624)	(1,128,421)	(602,013)	(485,969)
歸屬於本公司所有者的 本年度溢利	4,763,503	4,696,962	4,509,944	5,044,370	5,015,119

董事會報告

財務資料概要 (續)

資產、負債及非控股權益

	於 12 月 31 日				
	2022 年 千港元	2021 年 千港元	2020 年 千港元	2019 年 千港元	2018 年 千港元
物業、廠房及設備	7,569,778	8,125,506	7,683,847	6,848,039	7,017,886
投資物業	25,073,134	23,807,224	21,295,440	18,177,573	16,949,174
預付土地租賃款	—	—	—	—	306,824
使用權資產	611,367	798,966	604,667	586,680	—
商譽	841,202	804,957	594,086	574,242	301,883
於聯營公司的投資	4,031,380	4,390,628	4,457,613	4,136,983	3,676,701
經營特許權	21,842,960	21,787,134	15,060,664	13,889,229	13,047,462
服務特許權安排之應收賬款	16,672,033	15,388,206	9,547,519	4,564,949	1,464,719
一項合作安排之應收賬款	2,139,111	2,346,599	1,899,957	1,151,590	414,701
發展中待售物業	29,909,189	33,852,306	6,213,674	6,624,204	5,831,502
已竣工待售物業	5,513,094	987,625	4,258,089	3,980,357	5,053,081
其他資產	18,029,540	16,517,505	17,300,652	15,504,700	18,866,492
遞延稅項資產	1,281,832	1,224,167	684,334	385,948	252,019
資產總額	133,514,620	130,030,823	89,600,542	76,424,494	73,182,444
其他貸款及負債	(68,428,495)	(61,695,616)	(27,678,727)	(19,547,782)	(17,449,731)
遞延稅項負債	(6,576,808)	(6,430,330)	(5,965,854)	(6,183,719)	(6,272,264)
負債總額	(75,005,303)	(68,125,946)	(33,644,581)	(25,731,501)	(23,721,995)
非控股權益	(15,180,675)	(15,694,179)	(11,728,163)	(9,536,626)	(9,088,194)
權益總額	58,509,317	61,904,877	55,955,961	50,692,993	49,460,449

主要物業

於 2022 年 12 月 31 日本集團持有的主要物業詳情載於本年報第 217 至 220 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 2022 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 6,681,628,000 港元 (2021 年：6,851,192,000 港元)。

捐款

本集團於年內的捐款為 496,000 港元 (2021 年：12,286,000 港元)。



董事會報告

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）
林鐵軍（副主席）
溫引珩（董事總經理）
曾翰南（副總經理）
梁元娟（財務總監）

非執行董事

蔡勇
藍汝寧
馮慶春

獨立非執行董事

陳祖澤
馮華健
鄭慕智
李民斌
胡定旭（於2022年6月23日退任）

根據本公司的組織章程細則第77至79條，侯外林先生、梁元娟女士、馮華健先生及鄭慕智博士將於2023年股東週年大會上輪值退任，彼等符合資格並可膺選連任。

侯外林先生、梁元娟女士、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期起，至(i)本公司將於2026年舉行的股東週年大會結束時；或(ii)2026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。

胡定旭先生因專注其他事務，決定於2022年6月23日舉行之本公司股東週年大會（「2022年股東週年大會」）上不參選連任，並於2022年股東週年大會完結後退任。

附屬公司董事

於截至2022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。

董事服務合約

並無任何擬於2023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。



董事會報告

董事於交易、安排或合約之重大權益

侯外林先生及蔡勇先生為廣東粵海控股集團有限公司（「粵海控股」，為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」，為本公司的直接控股公司）的董事。彼等被視為於本年報「根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則披露之交易」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2022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. 於競爭業務之權益

董事姓名	公司名稱	權益性質	競爭業務
侯外林	粵海控股	董事長	(1)、(2)及(4)
	香港粵海	董事長	(1)、(2)及(4)
蔡勇	粵海控股	董事及總經理	(1)、(2)及(4)
	香港粵海	董事及總經理	(1)、(2)及(4)

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。



董事會報告

董事的證券權益及淡倉

於2022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)
陳祖澤	個人	5,450,000	好倉	0.083%
鄭慕智	個人	2,268,000	好倉	0.035%

附註：權益概約百分比乃按於2022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)
鄭慕智	個人	600,000	好倉	0.035%

附註：權益概約百分比乃按於2022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。

於粵海廣南（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%

附註：權益概約百分比乃按於2022年12月31日粵海廣南（集團）有限公司之已發行股份907,593,285股普通股為計算基準。

董事會報告

董事的證券權益及淡倉 (續)

除上述所披露者外，於2022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2022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%
粵海信託有限公司	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2022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託有限公司持有的應佔權益。

除上述所披露者外，於2022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。

與控股股東簽訂之重大合約

除於財務報表附註40及本年報「根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則披露之交易」一節所披露者外，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。

董事會報告

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本年報「根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則披露之交易」一節。

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40。於年報「根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則披露之交易」之章節內所載的交易構成需作披露的關連交易及構成需作披露的持續關連交易。就該等交易而言，本公司已符合上市規則第14A章的披露規定。概無任何於財務報表附註40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2022年12月31日止年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司於香港聯交所上市的任何證券。

主要客戶及供應商

於回顧年度內，本集團向首五大客戶銷貨之營業額佔全年總收入之38%，其中向最大客戶銷貨之營業額則佔21%，而向首五大供應商購貨之採購額佔全年總採購額之22%，其中向最大供應商之採購額則佔7%。

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。

根據上市規則第13.21條作出之披露

日期為2021年5月27日之貸款融資協議

根據本公司於2021年5月27日與一家銀行簽訂的一份貸款融資協議（「該粵投2021年5月融資協議」），該銀行向本公司提供本金30億港元的不多於36個月有限期貸款融資（「該粵投2021年5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；
- (ii) 倘中華人民共和國廣東省人民政府（「廣東省政府」）不再直接及／或間接持有香港粵海的最終控制權及／或實益擁有香港粵海的多數股權。



董事會報告

根據上市規則第 13.21 條作出之披露 (續)

日期為 2021 年 5 月 27 日之貸款融資協議 (續)

倘根據該粵投 2021 年 5 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 2021 年 5 月貸款融資，則該等貸款融資即時被撤銷；
- (ii) 宣告全部或部份的貸款，連同應計利息，以及根據該粵投 2021 年 5 月融資協議項下全部應計或尚未清還的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) 宣告全部或部份的貸款須按要求時償還，則該等款項按該銀行的要求時須即時償還。

於 2022 年 12 月 31 日，該粵投 2021 年 5 月貸款融資之未償還本金為 30 億港元。

日期為 2021 年 7 月 22 日之貸款融資函件

根據本公司於 2021 年 7 月 22 日與一家銀行簽訂的一份貸款融資函件（「該粵投 2021 年 7 月融資函件」），該銀行向本公司提供本金 30 億港元的為期 364 日有限期貸款融資（「該粵投 2021 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。
- (ii) 倘廣東省政府不再直接及／或間接最終控制及實益持有香港粵海的大多數股權。

倘根據該粵投 2021 年 7 月融資函件項下的違約事件發生，該銀行有權發書面通知予本公司，宣告：

- (i) 該粵投 2021 年 7 月貸款融資被撤銷，則該貸款即時被撤銷；及／或
- (ii) 該貸款連同全部應計利息、費用及佣金，以及根據該粵投 2021 年 7 月融資函件（儘管其中包含任何有關分期付款的規定）項下其他全部應償還的款項須即時到期及償還，則該等款項須即時到期及償還，且本公司須即時償還該等款項予該銀行。

於 2022 年 12 月 31 日，該粵投 2021 年 7 月貸款融資之未償還本金為零。

日期為 2022 年 3 月 11 日之貸款融資函件

根據粵海置地於 2022 年 3 月 11 日與一家銀行簽訂的一份貸款融資函件（「該粵海置地 2022 年第一份融資函件」），該銀行向粵海置地提供本金 10 億港元的為期 360 日有限期貸款融資（「該粵海置地 2022 年第一筆貸款融資」）。

根據該粵海置地 2022 年第一份融資函件，若下述任何一項事件發生，該銀行可發通知予粵海置地要求其於一個月內全數償還該粵海置地 2022 年第一筆貸款融資項下的貸款：

- (i) 倘粵海控股不再直接及／或間接實益擁有最少 51% 本公司的股權；或

董事會報告

根據上市規則第 13.21 條作出之披露 (續)

日期為 2022 年 3 月 11 日之貸款融資函件 (續)

(ii) 倘廣東省政府不再直接及／或間接持有粵海控股的最終控制權及／或實益擁有大多數股權。

此外，粵海置地須承諾確保本公司繼續為粵海置地的單一最大股東，並直接及／或間接持有粵海置地不少於 50% 的股權。

於 2022 年 12 月 31 日，該粵海置地 2022 年第一筆貸款融資之未償還本金為 10 億港元。

日期為 2022 年 3 月 17 日之貸款融資函件

根據粵海置地於 2022 年 3 月 17 日與一家銀行簽訂的一份貸款融資函件 (「該粵海置地 2022 年第二份融資函件」)，該銀行向粵海置地提供本金 3 億港元的為期 360 日非承諾性循環貸款融資 (「該粵海置地 2022 年第二筆貸款融資」)。

根據該粵海置地 2022 年第二份融資函件，若下述任何一項事件發生，將構成違約事件，該銀行可要求粵海置地立即全數償還該粵海置地 2022 年第二筆貸款融資項下的貸款：

- (i) 倘廣東省政府不再最終控制及／或實益持有 (不論直接及／或間接) 粵海控股的大多數股權；或
- (ii) 倘粵海控股不再直接及／或間接實益擁有最少 51% 本公司的股權；或
- (iii) 倘本公司不再為粵海置地的單一最大股東，亦不再持有 (不論直接或間接) 最少 50% 粵海置地的股權。

於 2022 年 12 月 31 日，該粵海置地 2022 年第二筆貸款融資之未償還本金為 3 億港元。

日期為 2022 年 6 月 28 日之貸款融資函件

根據本公司於 2022 年 6 月 28 日與一家銀行簽訂的一份貸款融資函件 (「該粵投 2022 年 6 月融資函件」)，該銀行向本公司提供本金 30 億港元的為期 364 日定期貸款融資 (「該粵投 2022 年 6 月貸款融資」)，根據粵投 2022 年 6 月貸款融資函件，本公司向該銀行承諾將：

- (i) 促使香港粵海繼續由廣東省政府最終及實益控制和 (直接及／或間接) 持有大多數股權；及
- (ii) 促使香港粵海繼續直接及／或間接實益持有至少 51% 本公司的股份。

倘本公司違反該粵投 2022 年 6 月貸款融資函件項下的上述任何承諾，並且未能在該銀行向本公司發出書面通知或本公司知悉未能遵守時 (以較早者為準) 的 15 個工作日內作出補救，該銀行可發通知予本公司，宣告已發生違約事件或預期違約事件，且該貸款融資項下的已提取的款項連同應計利息，已即時到期及須償還。

於 2022 年 12 月 31 日，該粵投 2022 年 6 月貸款融資之未償還本金為 30 億港元。



董事會報告

根據上市規則第 13.21 條作出之披露 (續)

日期為 2023 年 3 月 6 日之第一份貸款融資函件

根據粵海置地於 2023 年 3 月 6 日與一家銀行簽訂的一份貸款融資函件（「該粵海置地 2023 年第一份融資函件」），該銀行向粵海置地提供本金 5 億港元的為期 360 日有限期貸款融資（「該粵海置地 2023 年第一筆貸款融資」）。

根據該粵海置地 2023 年第一份融資函件，若（其中包括）下述任何一項事件發生，該銀行可發通知予粵海置地要求其於一個月內全數償還該粵海置地 2023 年第一筆貸款融資項下的貸款：

- (i) 倘粵海控股不再直接及／或間接實益擁有最少 51% 本公司的股權；或
- (ii) 倘廣東省政府不再最終控制及／或實益持有（不論直接及／或間接）粵海控股的大多數股權。

此外，粵海置地須承諾確保本公司繼續為粵海置地的單一最大股東，並直接或間接持有粵海置地不少於 50% 的股權。

日期為 2023 年 3 月 6 日之第二份貸款融資函件

根據粵海置地於 2023 年 3 月 6 日與一家銀行簽訂的一份貸款融資函件（「該粵海置地 2023 年第二份融資函件」），該銀行向粵海置地提供本金 5 億港元的為期 360 日非承諾性循環貸款融資（「該粵海置地 2023 年第二筆貸款融資」）。

根據該粵海置地 2023 年第二份融資函件，若（其中包括）下述任何一項事件發生，將構成違約事件，該銀行可發通知予粵海置地要求其立即全數償還該粵海置地 2023 年第二筆貸款融資項下的貸款：

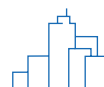
- (i) 倘粵海置地不再為本公司的附屬公司；或
- (ii) 倘粵海置地不再為粵海控股的附屬公司。

日期為 2023 年 3 月 7 日之第三份貸款融資函件

根據粵海置地於 2023 年 3 月 7 日與一家銀行簽訂的一份貸款融資函件（「該粵海置地 2023 年第三份融資函件」），該銀行向粵海置地提供本金 3 億港元的為期 360 日非承諾性循環貸款融資（「該粵海置地 2023 年第三筆貸款融資」）。

根據該粵海置地 2023 年第三份融資函件，若（其中包括）下述任何一項事件發生，將構成違約事件，該銀行可發通知予粵海置地要求其立即全數償還該粵海置地 2023 年第三筆貸款融資項下的貸款：

- (i) 倘廣東省政府不再最終控制及／或實益持有（不論直接及／或間接）粵海控股的大多數股權；
- (ii) 倘粵海控股不再直接及／或間接實益擁有最少 51% 本公司的股權；或
- (iii) 倘本公司不再為粵海置地的單一最大股東，亦不再持有（不論直接或間接）最少 50% 粵海置地的股權。



董事會報告

董事資料的變動

董事資料的變動如下：

- (i) 溫引珩先生及曾翰南先生均不再擔任粵海（國際）酒店管理集團有限公司（本公司的附屬公司）的董事，自2022年3月28日起生效。
- (ii) 陳祖澤博士擔任香港科技大學副監督及不再擔任顧問委員會主席，均自2023年3月6日起生效。
- (iii) 馮華健先生擔任香港金融發展局的副主席兼董事以及政策研究小組的召集人，自2023年1月17日起生效；以及於2023年3月3日任期屆滿後退任中國人民政治協商會議全國委員會委員。
- (iv) 鄭慕智博士於胡百全律師事務所擔任資深顧問律師，自2023年2月1日起生效。
- (v) 李民斌先生擔任證券及期貨事務監察委員會程序覆檢委員會成員、賑災基金諮詢委員會委員、中國人民政治協商會議全國委員會社會和法制委員會副主任及香港特別行政區政府特首顧問團成員，分別自2022年11月1日、2023年1月1日、2023年3月13日及2023年3月17日起生效。

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

核數師

於2022年6月23日舉行的本公司股東週年大會上，安永會計師事務所退任本公司獨立核數師，而畢馬威會計師事務所獲委任為本公司新任之獨立核數師。

是年綜合財務報表已由執業會計師畢馬威會計師事務所審核，其任期屆滿，惟符合資格並願意應聘連任。一項有關續聘畢馬威會計師事務所為本公司之獨立核數師的決議案將於2023年股東週年大會上提呈。

承董事會命
主席
侯外林

香港，2023年3月30日



企業管治報告

業務模式與發展戰略

本公司及其附屬公司（「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

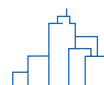
本集團明白達致配合其業務所需且符合其所有持份者最佳利益的最高標準企業管治的重要性，且已致力進行有關工作。為達致以上目標，本集團已應用《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》（「上市規則」）附錄十四所載的《企業管治守則》（「企業管治守則」）的原則。

本公司的董事（「董事」）認為，除下文所披露者外，本公司在截至2022年12月31日止年度內已遵守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：

因應疫情而實施的旅遊限制，董事會（「董事會」）主席及提名委員會主席未能按照守則條文第F.2.2條的規定出席本公司於2022年6月23日舉行之股東週年大會（「2022年股東週年大會」）。然而，經與會其他董事同意，本公司董事總經理溫引珩先生主持了2022年股東週年大會。

董事進行的證券交易

本公司已採納一個條款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守該守則所載的規定交易標準。



企業管治報告

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的重大企業事宜，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、推行妥善內部監控系統及風險管理程序，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。

本公司已制定內部政策（包括但不限於組織章程細則、審核委員會、薪酬委員會與提名委員會的職權範圍）以確保董事會可獲得獨立的觀點和意見，這些政策涵蓋了本公司就董事（包括獨立非執行董事）的選舉與委任的程序及甄選準則、董事就董事會審議相關議案的回避表決機制、獨立董事委員會聘請獨立財務顧問或其他專業顧問的權限等。本公司已檢討上述機制的實施及有效性，認為上述機制能夠確保董事會獲得獨立的觀點和意見。

董事會組成

於本報告日期，董事會由五位執行董事（侯外林先生、林鐵軍先生、溫引珩先生、曾翰南先生及梁元娟女士）、三位非執行董事（蔡勇先生、藍汝宁先生及馮慶春先生）及四位獨立非執行董事（陳祖澤博士、馮華健先生、鄭慕智博士及李民斌先生）組成。胡定旭先生根據本公司的組織章程細則，於2022年6月23日舉行的股東週年大會（「2022年股東週年大會」）上輪值告退，胡先生因專注其他事務，決定不參選連任。據此，胡先生於2022年股東週年大會完結後退任本公司董事，並卸任審核委員會主席及成員，以及薪酬委員會及提名委員會成員職位。上述全部有關董事會組成的變更已於2022年6月23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。

在日趨複雜和瞬息萬變的環境之下，本公司深知行之有效的風險管理對取得成功至關重要。董事會內，有非執行董事（包括獨立非執行董事）憑藉彼等於金融業的卓越往績、豐富的會計及審計經驗或曾於其他公眾上市公司擔任審核及風險委員會主席，具備必要的風險管理專業知識，助力董事會有效履行其監督本集團風險管理及內部監控系統的職責。

儘管本公司若干執行董事及非執行董事於加入本集團前在中國內地擔任政府高級職位，但彼等均已不再是政府官員或代表。

企業管治報告

董事會 (續)

董事會組成 (續)

雖然董事會成員中獨立非執行董事數目少於一半，但現有十二名董事中有四名董事具獨立性，佔董事會成員的三分之一。我們的獨立非執行董事均為在各自行業、領域及團體中表現卓越的人士，擁有豐富的專業知識及經驗。彼等向本公司提供具建設性的意見，並對董事會的有效決策作出貢獻。彼等願意留任董事會無疑是對本公司投以充滿信心的一票。

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。主席倡導坦誠交流的文化，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，詳見本報告後面部分。

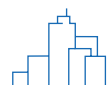
在董事會的指導下，董事總經理領導本公司管理層，須向董事會負責，承擔本公司的整體策略的實行以及各項業務營運的協調工作。

董事委任及重選連任

所有獲委任以填補臨時空缺或新增為現有董事會成員的董事（包括執行董事、非執行董事及獨立非執行董事），其任期均至其委任後的首次股東大會為止，並須根據本公司組織章程細則及／或任何適用法例及規定，至少每三年輪值退任一次。

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，本公司已收到四位獨立非執行董事陳祖澤博士、馮華健先生、鄭慕智博士及李民斌先生的獨立性確認函。



企業管治報告

董事會 (續)

獨立非執行董事的獨立性 (續)

儘管鄭慕智博士和李民斌先生目前是三家或三家以上上市公司(包括本公司)的董事，但他們大多在其中擔任非執行職務。彼等在董事會、薪酬委員會、提名委員會、審核委員會會議和股東大會的出席記錄良好，董事會認為，他們有足夠的時間履行其作為本公司董事的職責。

儘管陳祖澤博士、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、馮先生及鄭博士仍為獨立人士。

董事會及提名委員會已討論並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備受推崇，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企業管治事宜的知識；
- 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；
- 具對企業社會責任事宜的警覺意識。

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非執行董事的職責。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。

企業管治報告

董事會 (續)

獨立非執行董事的貢獻 (續)

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。彼等投入時間以確保我們的企業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，以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

現有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。

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。

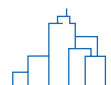
本公司為尋求達致董事會成員多元化會考慮眾多因素，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、專業經驗、技能、知識及服務任期。本公司亦不時考慮其本身的業務模式及具體需要。董事會所有委任均以用人唯才為原則，並在考慮人選時以客觀條件充分顧及董事會成員多元化的裨益。

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，董事會由十二位董事組成。當中四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30至第34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。

董事會致力在性別方面保持平衡。梁元娟女士由2021年3月27日起擔任董事會執行董事。

為確保董事會的性別多元化，董事會已設定目標，董事會在任何時候均必須有至少一名不同性別的董事，前提是董事須(i)按合理標準進行全面審查程序後信納相關候選人具備合適能力及經驗；及(ii)在審議委任時履行彼等的信義責任及按本公司及股東的整體最佳利益行事。



企業管治報告

董事會 (續)

董事會成員多元化政策 (續)

為培育具潛力且不同性別的董事會繼任人選，本公司將(i)於招聘僱員時強調確保性別多元化；及(ii)公平分配資源培訓予不同性別的僱員，旨在使彼等晉升為董事會或高級管理層成員。藉此，本公司致力於在公司內外物色合適且不同性別的候選人，以達至上述目標。

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，董事會舉行五次會議，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的通知出席董事會會議，並可提議在議程中加入其他討論事項。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，以供彼等提出意見。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，於批准任何董事或任何其聯繫人（定義見上市規則）擁有重大權益的交易、合約或安排的會議上，相關董事應放棄投票且不作法定人數計算。每名董事均有權取得董事會文件及相關資料，並可獲得公司秘書給予的意見及服務。

董事入職及持續專業發展

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

本公司不時向董事提供相關法律、規則及規定的修訂或最新資訊。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進一步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、規則及規定的更新、會計、財務、管理或其他專業技能有關的研討會及會議。本公司於2022年8月30日為董事提供「香港的賄賂罪行與聯交所上市公司董事職責」的董事培訓，亦向董事提供培訓材料，以發展及更新其專業技能。

企業管治報告

董事入職及持續專業發展 (續)

根據本公司所存記錄，董事已於截至2022年12月31日止年度接受下列培訓：

董事姓名	內部董事培訓	研討會、會議、短片及培訓材料
侯外林	✓	✓
林鐵軍	✓	✓
溫引珩	✓	✓
曾翰南	✓	✓
梁元娟	✓	✓
蔡勇	✓	✓
藍汝宁	✓	✓
馮慶春	✓	✓
陳祖澤	✓	✓
馮華健	✓	✓
鄭慕智	✓	✓
李民斌	✓	✓
胡定旭 (於2022年6月23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上市規則及規定以及環境、社會及企業管治的職責及責任的了解。

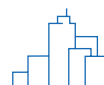
董事委員會

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

於本報告日期，薪酬委員會由全體四位獨立非執行董事（陳祖澤博士、馮華健先生、鄭慕智博士及李民斌先生）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2022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。



企業管治報告

董事委員會 (續)

薪酬委員會 (續)

薪酬委員會會議須至少每年舉行一次及按需要而定。截至2022年12月31日止年度，薪酬委員會舉行兩次會議，並通過一份書面決議，以審批對本公司相關執行董事待釐定的薪酬待遇及表現花紅之年度檢討。薪酬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。

2022年年度董事薪酬金額詳情載於財務報表附註8。

為了使高層管理人員的利益與本公司的長遠利益保持一致，我們就給予高層管理人員的獎金或激勵制定了激勵遞延和回扣機制。

因應上市規則的變動，本公司已於2023年3月30日修訂薪酬委員會的職權範圍。

提名委員會

於本報告日期，提名委員會由董事會主席侯外林先生及全體四位獨立非執行董事（陳祖澤博士、馮華健先生、鄭慕智博士及李民斌先生）組成。侯外林先生為提名委員會主席。

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

董事會於2018年10月26日採納提名董事的政策（「提名政策」），正式載列提名及委任董事的條件及程序。根據提名政策，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，負責物色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品格及誠信、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，所有獲委任以填補臨時空缺或新增為現有董事會成員的董事，其任期均至其委任後的首次股東大會為止，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和按需要而定。截至2022年12月31日止年度，提名委員會舉行一次會議，以檢討董事會的架構、人數及組成與本公司的董事會成員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及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。

因應上市規則的變動，本公司已於2023年3月30日修訂提名委員會的職權範圍。

企業管治報告

董事委員會 (續)

審核委員會

於本報告日期，審核委員會由全體四位獨立非執行董事（陳祖澤博士、馮華健先生、鄭慕智博士及李民斌先生）組成。李民斌先生為審核委員會主席。

審核委員會須每年最少舉行兩次會議或按需要而定。截至2022年12月31日止年度，審核委員會舉行四次會議，當中包括將業績呈報董事會前，先行審閱本集團的2021年全年業績及2022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，審核委員會亦單獨與外聘核數師舉行一次會議，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以及與環境、社會及管治表現和匯報相關方面的資源、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。

因應上市規則的變動，本公司已於2023年3月30日修訂審核委員會的職權範圍。

董事會及委員會會議

截至2022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	5/5	—	1/1	—	0/1
林鐵軍	5/5	—	—	—	1/1
溫引珩	5/5	—	—	—	1/1
曾翰南	5/5	—	—	5/5	1/1
梁元娟	5/5	—	—	5/5	0/1
非執行董事					
蔡勇	4/5	—	—	—	0/1
藍汝宁	4/5	—	—	—	0/1
馮慶春	5/5	—	—	—	0/1
獨立非執行董事					
陳祖澤	5/5	2/2	1/1	4/4	1/1
馮華健	4/5	2/2	0/1	3/4	0/1
鄭慕智	5/5	2/2	1/1	4/4	1/1
李民斌	5/5	2/2	1/1	4/4	1/1
胡定旭 (於2022年6月23日退任)	2/2	1/1	1/1	1/1	1/1

附註：因應疫情而實施的旅遊限制，若干董事未能出席2022年股東週年大會。

企業管治報告

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2022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務狀況及業績與現金流量。在編製截至2022年12月31日止年度財務報表時，董事會已貫徹採用合適的會計政策，採納與本集團業務及財務報表有關的適用香港財務報告準則及香港會計準則，作出審慎及合理的判斷及估計，並確保按持續經營為基礎編製財務報表。

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。於回顧期內，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／應付予本公司現任核數師畢馬威會計師事務所及前任核數師安永會計師事務所的酬金載列如下：

畢馬威提供的服務	已付／應付費用 千港元
審核年度財務報表	8,650
審閱中期業績	2,250
2022年第三季度業績之協定程序	662
有關貼現現金流量預測的鑒證工作	350
小計（附註1）	11,912

安永會計師事務所提供的服務	已付／應付費用 千港元
2022年第一季度業績之協定程序	742
總計（附註2）	12,654

附註：

- 畢馬威會計師事務所全球網絡另一成員公司受本公司若干附屬公司委聘，以進行(i)財務報表的審計和(ii)財務和稅務盡職調查服務。有關的酬金分別為5,185,000港元和1,035,000港元。
- 上述分析不包括粵海置地委聘之服務。相關詳情請參考粵海置地2022年年報。

企業管治報告

問責及審核 (續)

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。董事會監督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)保管資產以防被不當使用；(b)保存適當的會計記錄；(c)確保符合相關法律法規；及(d)確認、管理及減少本集團主要風險。

審核委員會負責審閱(其中包括)本集團的財務監控、風險管理及內部監控系統及由內部稽核部、外聘核數師及管理層所識別的任何重大內部監控事項；亦同時檢討內部審核職能，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有效性，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、舉報及合規檢討。內部稽核部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、內部審核、財務匯報職能方面及環境、社會及管治相關的資源、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。

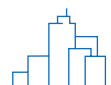
風險管理及內部監控系統的檢討

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(包括ESG相關的風險)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(包括適用於ESG相關的風險者)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。



企業管治報告

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。

阳娜女士自2020年3月28日起出任本公司的公司秘書。彼為本公司全職僱員並同時兼任本公司總法律顧問，彼熟悉本公司的日常事務，尤其是法律合規和風控管理事務。彼協助董事會確保董事會程序得以遵從，董事會事務得以高效及有效地進行。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。阳女士就企業管治事宜向董事會提供意見，並為新委任董事提供入職合規培訓，包括董事根據法律及監管規定的一般及具體職責簡介。

於回顧年內，阳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。

股東就提名人選參選本公司董事的程序詳情已登載於本公司網站。

股東諮詢及建議

股東可就其所持股份向本公司的股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司（地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓）或致電其客戶服務熱線(852) 2980 1333查詢。

股東可透過郵遞、電郵或電話提出諮詢及建議。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。

企業管治報告

投資者關係

與股東溝通

本公司已採納股東溝通政策（「股東溝通政策」），旨在(a)促進與股東及其他持份者的有效溝通；(b)鼓勵股東積極參與本公司事務；及(c)使股東能夠有效行使股東權利。股東溝通政策可在本公司網站上查閱。本公司已就其本身與股東、投資者及其他持份者建立多種溝通渠道，於回顧年內，本公司積極強化投資者關係及與投資界的溝通。本公司透過簡報會、公告、電話會議及簡介會回應股東、分析員及傳媒等投資界的訴求及諮詢。

董事會對股東溝通政策的實施及有效性進行檢討。經考慮已建立的多種溝通渠道，董事會信納股東溝通政策已於2022年適當實施並有效。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」一頁亦載有本公司的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將如建議或宣派所述。

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相關環保法律法規。由於本集團大部分業務位於中國內地，本集團嚴格遵守適用的法律法規。本集團已制定相關環保政策。隨著國家公佈2060年碳中和目標，本集團充分意識到相關影響以及持份者對本集團致力成為更具氣候及環保意識的企業所寄予的期望。鑒於不斷變化的氣候狀況，本集團了解到業務適應力，並採取積極措施以減輕影響的重要性。針對本集團的水資源及發電業務板塊，本集團已進行氣候相關風險評估，並將在識別、分析及應對其易受氣候影響業務的相關重大實體和轉型風險方面，參考公認的披露標準披露相關資料。

企業管治報告

環保政策及表現 (續)

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2022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詳細資料，請參閱本公司另行刊發的2022年環境、社會及管治報告。

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執行董事、公司秘書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。其亦優先考慮重大環境、社會及管治事宜，檢討及監察環境目標的達成情況，並評估本公司的環境、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方向。此外，環境、社會及管治委員會每年向董事會匯報，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，本集團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2022年，本集團進行了重要性識別及評估，以識別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。考慮到政府、業界、投資者及市場日益關注的問題，並參考地區及國際同業所採用的最佳常規，本集團對重要性評估的結果持續進行檢討及更新，以反映其最新業務及可持續發展方向。

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。有關其他詳細資料，請參閱本公司將另行刊發的2022年環境、社會及管治報告。

企業管治報告

僱員

僱員是本集團最寶貴資產之一。本集團已制定嚴格的招聘政策及程序，以確保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持續發展至關重要的人才。僱員亦在安全及健康的環境工作。於業務過程中，本集團設有專責安全管理委員會負責監督健康及安全事宜。

客戶

客戶滿意本集團的產品及服務是其業務成功的關鍵。本集團設有專責客戶服務團隊與客戶聯繫，同時在不同業務板塊建立了全面的客戶反饋及投訴管理機制，確保本集團提供高質量及高水準的服務及產品。本集團亦採取積極措施鼓勵客戶負責任的行為。例如，水資源板塊透過各種社區活動宣傳節約用水，培養節水意識，從而緩解不斷上升的供水壓力。

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，本集團非常重視環境管理、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，2023年3月30日



獨立核數師報告



致粵海投資有限公司成員之獨立核數師報告

(於香港註冊成立之有限公司)

意見

我們已審核載於第 68 頁至第 200 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 2022 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 2022 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。

獨立核數師報告

關鍵審核事項 (續)

評估投資物業的公允值

請參考綜合財務報表附註3及附註14以及第90至113頁的會計政策。

關鍵審核事項

於2022年12月31日，貴集團已竣工投資物業及發展中投資物業（統稱為「投資物業」）按公允值列賬為250.73億港元。截至2022年12月31日止年度，年內公允值變動確認並呈列為投資物業公允值收益9.37億港元。

管理層已委聘外部估值師釐定貴集團於2022年12月31日投資物業的估值。釐定該等公允值涉及重大判斷及估計，特別與選擇適當的估值方法、資本化率、到期收益率、預計發展商的溢利及市場租金。

我們將投資物業估值識別為關鍵審核事項，原因為估計投資物業估值涉及固有風險，尤其是鑒於當前經濟狀況。

關鍵審核事項在我們的審核中是如何應對的

我們評估投資物業公允值的審核程序包括以下：

- 取得及檢查由管理層委聘的外部物業估值師所編製的估值報告；
- 評估外部物業估值師的水準、能力及客觀性；
- 在我們的內部物業估值專家的協助下，與外部物業估值師按抽樣基準討論其估值方法及關鍵估計及假設：
 - 參考現行會計準則的要求，評估所採用的估值方法的適當性；
 - 透過與市場數據進行比較，評估關鍵估計及假設（包括資本化率、到期收益率、預計發展商的溢利及現行市場租金）的合理性；及
- 將貴集團向外部物業估值師提供的租賃資料（包括現時租金及租賃年期）與相關合約進行抽樣比較。



獨立核數師報告

關鍵審核事項 (續)

已竣工待售物業及發展中待售物業可變現淨值評估

請參考綜合財務報表附註3及附註21以及第90至113頁的會計政策。

關鍵審核事項

於2022年12月31日，貴集團發展中待售物業及已竣工待售物業（統稱為「物業」）的賬面總值合計為354.22億港元。物業主要包括大灣區的住宅物業、商業單位及停車位。

物業按成本與可變現淨值之較低者列賬。計算物業的可變現淨值涉及重大管理層判斷，尤其是完成成本及未來售價。由於市場需求及政府政策的變動，總開發成本及未來售價的估計本身具有不確定性。

我們將評估物業的可變現淨值識別為關鍵審核事項，原因為估計可變現淨值涉及固有風險，尤其是鑒於當前經濟狀況。

關鍵審核事項在我們的審核中是如何應對的

我們評估物業可變現淨值的審核程序包括以下：

- 評估與編製及監察各物業發展項目的管理預算、建築及其他成本預測有關的關鍵內部控制的設計、實施及運作成效；
- 與管理層討論各物業發展項目的進度及反映於各物業發展項目最新預測的發展預算；
- 參考行業慣例及現行會計準則的要求，評估管理層所採納方法的適當性；
- 透過將未來售價與市場可得數據及貴集團維持的銷售預算計劃進行比較，以及將完成成本與貴集團的最新發展預算進行比較，抽樣評估於評估中採納的關鍵估計及假設（包括與平均淨售價及完成成本有關的估計及假設）的合理性；
- 將截至2022年12月31日產生的成本與2021年12月31日作出的預算進行抽樣比較，以評估管理層預測及預算過程的準確性；及
- 評估管理層就估計可變現淨值所採用的關鍵假設編製的選定敏感度分析，包括預測售價及完成成本，並考慮是否有任何跡象顯示管理層偏頗。



獨立核數師報告

除綜合財務報表及相關核數師報告外的資料

董事須對其他資料負責。其他資料包括年報所載的所有資料，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

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，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。

董事在審核委員會協助下履行監督 貴集團財務報告過程的責任。

核數師就審核綜合財務報表承擔的責任

我們的目標，是對整體綜合財務報表是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的任何重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。我們的報告依據香港《公司條例》第405條之規定，僅為全體股東作出，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，但不能保證按香港核數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。



獨立核數師報告

核數師就審核綜合財務報表承擔的責任 (續)

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。

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）為消除威脅所採取的行動及相關的防範措施。

獨立核數師報告

核數師就審核綜合財務報表承擔的責任 (續)

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李威信。

畢馬威會計師事務所

執業會計師

香港中環

遮打道10號

太子大廈8樓

2023年3月30日



綜合損益表

2022年12月31日止年度

	附註	2022年 千港元	2021年 千港元
收入	5	23,196,238	29,715,492
銷售成本		(13,373,075)	(18,077,696)
毛利		9,823,163	11,637,796
其他收入及收益淨額	5	406,655	488,932
投資物業公允值變動		937,012	640,627
銷售及分銷費用		(739,266)	(1,018,557)
行政費用		(2,820,002)	(2,647,394)
匯兌差異淨額		48,028	(85,445)
其他經營收入淨額		403,886	24,113
財務費用	7	(860,453)	(543,718)
應佔聯營公司溢利減虧損		44,515	(39,510)
稅前利潤	6	7,243,538	8,456,844
所得稅費用	10	(1,719,345)	(2,969,258)
本年度溢利		5,524,193	5,487,586
歸屬於：			
本公司所有者		4,763,503	4,696,962
非控股權益		760,690	790,624
		5,524,193	5,487,586
本公司普通權益所有者應佔每股盈利	12		
基本及攤薄後		港幣72.86仙	港幣71.84仙

綜合全面收入表

2022年12月31日止年度

	2022年 千港元	2021年 千港元
本年度溢利	5,524,193	5,487,586
其他全面收入		
於其後期間可重新分類至損益的其他全面收入：		
匯兌差額：		
換算外幣報表的匯兌差額		
– 附屬公司	(4,683,969)	1,549,549
– 聯營公司	(400,839)	170,891
於其後期間可重新分類至損益的其他全面收入	(5,084,808)	1,720,440
於其後期間不可重新分類至損益的其他全面收入：		
指定為按公允值計入其他全面收入的股本投資的公允值變動，扣除稅項	–	(2,853)
物業、廠房及設備及使用權資產轉撥至投資物業的公允值收益，扣除稅項	23,962	569
應佔重新計量設定收益計劃收益／（虧損），扣除稅項		
– 附屬公司	6,591	(5,705)
– 一間聯營公司	(206)	(11,718)
	30,347	(19,707)
本年度其他全面收入，扣除稅項	(5,054,461)	1,700,733
本年度全面收入總額	469,732	7,188,319
歸屬於：		
本公司所有者	977,517	5,941,055
非控股權益	(507,785)	1,247,264
	469,732	7,188,319

綜合財務狀況表

2022年12月31日

	附註	2022年 千港元	2021年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	13	7,569,778	8,125,506
投資物業	14	25,073,134	23,807,224
使用權資產	15(a)	611,367	798,966
商譽	16	841,202	804,957
其他無形資產	17	706,345	34,461
於聯營公司的投資	18	4,031,380	4,390,628
經營特許權	19(a)	21,842,960	21,787,134
服務特許權安排之應收賬款	19(b)	16,296,533	14,902,721
一項合作安排之應收款項	20	2,034,000	2,346,599
指定為按公允值計入其他全面收入的股本投資	22	55,039	30,568
預付款項及其他應收款	24	950,298	613,588
遞延稅項資產	30	1,281,832	1,224,167
非流動資產總額		81,293,868	78,866,519
流動資產			
發展中待售物業	21	29,909,189	33,852,306
已竣工待售物業	21	5,513,094	987,625
可收回稅項		298,847	104,637
存貨	23	302,063	309,215
服務特許權安排之應收賬款	19(b)	375,500	485,485
一項合作安排之應收款項	20	105,111	–
應收賬款、預付款項及其他應收款	24	5,277,675	4,510,793
應收附屬公司非控股權益所有者賬款	27	918,079	849,731
受限制銀行結餘	25	583,074	469,412
現金及銀行結餘	25	8,938,120	9,595,100
流動資產總額		52,220,752	51,164,304

綜合財務狀況表

2022年12月31日

	附註	2022年 千港元	2021年 千港元
流動負債			
應付賬款、應計負債及其他負債	26(a)	(14,835,801)	(21,783,591)
合約負債	26(b)	(6,830,491)	(3,658,674)
應付稅項		(3,206,500)	(3,704,614)
應付附屬公司非控股權益所有者賬款	27	(672,969)	(1,080,315)
銀行及其他借貸	28	(10,044,788)	(6,928,489)
租賃負債	15(b)	(77,733)	(89,116)
流動負債總額		(35,668,282)	(37,244,799)
流動資產淨值		16,552,470	13,919,505
總資產減流動負債		97,846,338	92,786,024
非流動負債			
銀行及其他借貸	28	(30,690,800)	(21,812,864)
租賃負債	15(b)	(563,173)	(937,322)
應付附屬公司非控股權益所有者賬款	27	(113,000)	(115,732)
其他負債及合約負債	29	(1,393,240)	(1,584,899)
遞延稅項負債	30	(6,576,808)	(6,430,330)
非流動負債總額		(39,337,021)	(30,881,147)
資產淨值		58,509,317	61,904,877
權益			
本公司所有者應佔權益			
股本	31	8,966,177	8,966,177
儲備	32	34,362,465	37,244,521
非控股權益		43,328,642	46,210,698
		15,180,675	15,694,179
權益總額		58,509,317	61,904,877

侯外林
董事

梁元娟
董事

綜合權益變動表

截至2022年12月31日止年度

附註	本公司所有者應佔										非控股權益 千港元	權益總額 千港元
	股本 千港元	資產重估 儲備 千港元	資本儲備 千港元 (附註32(ii))	發展基金 儲備 千港元 (附註32(i))	外匯波動 儲備 千港元	其他儲備 千港元	公允值儲備 千港元	設定收益 計劃儲備 千港元 (附註32(iii))	保留溢利 千港元	總額 千港元		
於2022年1月1日	8,966,177	445,457*	1,756,326*	3,929,753*	2,335,724*	(265,404)*	1,227*	(22,844)*	29,064,282*	46,210,698	15,694,179	61,904,877
本年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	4,763,503	4,763,503	760,690	5,524,193
本年度其他全面收入：												
換算外幣報表的匯兌差額												
- 附屬公司	-	-	-	-	(3,412,815)	-	-	-	-	(3,412,815)	(1,271,154)	(4,683,969)
- 聯營公司	-	-	-	-	(400,839)	-	-	-	-	(400,839)	-	(400,839)
物業、廠房及設備及使用權資產 轉撥至投資物業的公允值收益，扣除稅項 應佔重新計量設定收益計劃收益／(虧損)， 扣除稅項	-	23,962	-	-	-	-	-	-	-	23,962	-	23,962
- 附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	3,912	-	3,912	2,679	6,591
- 一間聯營公司	-	-	-	-	-	-	-	(206)	-	(206)	-	(206)
本年度全面收入總額	-	23,962	-	-	(3,813,654)	-	-	3,706	4,763,503	977,517	(507,785)	469,732
一間附屬公司非控股權益的認沽期權	26	-	-	-	-	144,602	-	-	-	144,602	(6,786)	137,816
經收購附屬公司的業務合併	34	-	-	-	-	-	-	-	-	-	182,291	182,291
經收購附屬公司的資產收購	35	-	-	-	-	-	-	-	-	-	161,777	161,777
出售附屬公司	36	-	-	-	-	-	(1,227)	-	1,227	-	(92,583)	(92,583)
附屬公司非控股權益所有者注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	129,243	129,243
控制權不變下附屬公司非控股權益變動	-	-	240	-	-	-	-	-	-	240	(240)	-
已派及應付附屬公司非控股權益所有者股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(379,421)	(379,421)
自保留溢利轉撥	-	-	-	286,416	-	-	-	-	(286,416)	-	-	-
已派2021年末期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(2,781,189)	(2,781,189)	-	(2,781,189)
已派2022年中期股息	11	-	-	-	-	-	-	-	(1,223,226)	(1,223,226)	-	(1,223,226)
於2022年12月31日	8,966,177	469,419*	1,756,566*	4,216,169*	(1,477,930)*	(120,802)*	-*	(19,138)*	29,538,181*	43,328,642	15,180,675	58,509,317

* 該等儲備賬組成於2022年12月31日綜合財務狀況表內的綜合儲備34,362,465,000港元(2021年：37,244,521,000港元)。

綜合權益變動表

截至2022年12月31日止年度

	本公司所有者應佔											非控股權益 千港元	權益總額 千港元
	股本 千港元	資產重估 儲備 千港元	資本儲備 千港元 (附註32(ii))	發展基金 儲備 千港元 (附註32(i))	外匯波動 儲備 千港元	其他儲備 千港元	公允價值儲備 千港元	設定收益 計劃儲備 千港元 (附註32(iii))	保留溢利 千港元	總額 千港元			
於2021年1月1日	8,966,177	445,025	1,765,933	3,611,969	1,072,866	(204,898)	4,080	(6,500)	28,573,146	44,227,798	11,728,163	55,955,961	
本年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	4,696,962	4,696,962	790,624	5,487,586	
本年度其他全面收入：													
換算外幣報表的匯兌差額													
- 附屬公司	-	-	-	-	1,091,967	-	-	-	-	-	1,091,967	1,549,549	
- 聯營公司	-	-	-	-	170,891	-	-	-	-	-	170,891	170,891	
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 物業、廠房及設備	-	-	-	-	-	-	(2,853)	-	-	(2,853)	-	(2,853)	
轉撥至投資物業的公允價值收益， 扣除稅項	-	432	-	-	-	-	-	-	-	432	137	569	
應佔重新計量設定收益計劃虧損， 扣除稅項	-	-	-	-	-	-	-	(4,626)	-	(4,626)	(1,079)	(5,705)	
- 附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	(4,626)	-	(4,626)	(1,079)	(5,705)	
- 一間聯營公司	-	-	-	-	-	-	-	(11,718)	-	(11,718)	-	(11,718)	
本年度全面收入總額	-	432	-	-	1,262,858	-	(2,853)	(16,344)	4,696,962	5,941,055	1,247,264	7,188,319	
一間附屬公司非控股權益的認沽期權	26	-	-	-	-	(60,506)	-	-	-	(60,506)	28,080	(32,426)	
經收購附屬公司的業務合併	34	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,264,633	2,264,633	
經收購附屬公司的資產收購	35	-	-	-	-	-	-	-	-	-	746,317	746,317	
附屬公司非控股權益所有者注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	282,575	282,575	
控制權不變下附屬公司非控股權益變動	-	-	(9,607)	-	-	-	-	-	-	(9,607)	9,607	-	
已派及應付附屬公司非控股權益 所有者股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(612,460)	(612,460)	
自保留溢利轉撥	-	-	-	317,784	-	-	-	-	(317,784)	-	-	-	
已派2020年末期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(2,700,120)	(2,700,120)	-	(2,700,120)	
已派2021年中期股息	11	-	-	-	-	-	-	-	(1,187,922)	(1,187,922)	-	(1,187,922)	
於2021年12月31日	8,966,177	445,457	1,756,326	3,929,753	2,335,724	(265,404)	1,227	(22,844)	29,064,282	46,210,698	15,694,179	61,904,877	

綜合現金流量表

截至2022年12月31日止年度

	附註	2022年 千港元	2021年 千港元
經營活動所得現金流量			
稅前利潤		7,243,538	8,456,844
經下列各項調整：			
財務費用	7	860,453	543,718
應佔聯營公司溢利減虧損		(44,515)	39,510
銀行利息收入	5	(144,027)	(213,753)
一項合作安排之應收款項的利息收入	5	(114,913)	(135,752)
出售附屬公司收益淨額	6	(27,893)	-
出售一間聯營公司虧損	6	4,602	-
物業、廠房及設備折舊	6	651,580	559,356
使用權資產折舊	6	75,714	77,531
經營特許權攤銷	6	1,320,355	1,249,981
其他無形資產攤銷	6	17,487	2,572
租賃變更收益	6	(78,553)	-
投資物業的公允值變動	14	(937,012)	(640,627)
視作出售一間聯營公司虧損	6	-	3,064
出售物業、廠房及設備項目的(收益)/虧損淨額	6	(1,561)	2,325
出售一個投資物業收益	6	(102,519)	-
經營特許權的減值	6	-	2,492
出售經營特許權的收益淨額	6	(61,101)	-
匯兌(收益)/虧損淨額		(53,577)	71,888
應收貿易賬款的減值虧損撥回淨額	6	(8,878)	(1,874)
營運資金變動前的經營溢利		8,599,180	10,017,275
存貨增加		(22,728)	(23,583)
應收賬款、預付款項、其他應收款及資產(增加)/減少		(1,431,075)	1,543,357
服務特許權安排之應收賬款增加		(2,527,617)	(3,336,641)
已竣工待售物業減少		867,690	3,376,700
發展中待售物業增加		(4,142,774)	(24,358,195)
應付賬款、應計負債及其他負債(減少)/增加		(4,227,735)	10,822,934
合約負債增加		3,641,955	173,608
附屬公司非控股權益所有者的結餘變動淨額		(450,445)	(406,685)
受限制銀行結餘增加		(164,073)	(343,410)
經營活動所得/(所用)現金		142,378	(2,534,640)
已收利息		203,109	196,405
已收聯營公司的股息		64,099	185,794
已付香港利得稅		(6,811)	(10,179)
已付中國內地稅項		(1,801,623)	(2,776,634)
經營活動淨現金流出		(1,398,848)	(4,939,254)

綜合現金流量表

截至2022年12月31日止年度

	附註	2022年 千港元	2021年 千港元
投資活動所得現金流量			
一項合作安排的應收款項淨變動		124,000	(249,141)
購入物業、廠房及設備項目		(712,615)	(847,863)
添置使用權資產		(11,259)	(9,271)
添置服務特許權安排		(2,130,452)	(3,109,819)
添置投資物業		(728,225)	(1,142,138)
添置其他無形資產		(41,277)	(11)
添置指定為按公允值計入其他全面收入的股本投資		(37,650)	-
經收購附屬公司的業務合併	34	(897,170)	(326,059)
經收購附屬公司的資產收購	35	(880,139)	(583,656)
於聯營公司的注資		(35,842)	(28,757)
出售物業、廠房及設備項目所得款項		37,850	20,147
於購入時原到期日超過三個月的無抵押定期存款減少		597,236	430,402
出售附屬公司淨現金流出	36	(86,517)	-
收購附屬公司所支付的訂金		(284,909)	-
支付過去年度收購附屬公司的應付代價款		(707,823)	(3,601)
投資活動淨現金流出		(5,794,792)	(5,849,767)
融資活動所得現金流量			
新增銀行及其他貸款		25,874,472	27,071,892
償還銀行及其他貸款		(11,996,896)	(12,033,068)
已付利息		(1,448,220)	(778,649)
應付最終控股公司及同系附屬公司款項減少		-	(5,667)
附屬公司非控股權益所有者出資		86,331	235,744
支付租賃款本金部分	37(d)	(73,380)	(72,715)
已付附屬公司非控股權益所有者股息		(264,556)	(323,749)
已付股東股息		(4,004,415)	(3,888,042)
支付收購一間附屬公司非控股權益款項		(201,699)	-
融資活動淨現金流入		7,971,637	10,205,746
現金及現金等價物的淨增加／(減少)		777,997	(583,275)
年初的現金及現金等價物		8,833,627	9,197,749
外幣匯率變動的淨影響		(797,059)	219,153
年末的現金及現金等價物		8,814,565	8,833,627
現金及現金等價物結餘的分析			
現金及銀行結餘	25	8,294,680	7,928,297
於購入時原到期日少於三個月的無抵押定期存款	25	519,885	905,330
綜合現金流量表列報的現金及現金等價物		8,814,565	8,833,627



財務報表附註

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責任公司，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（「中國」）內地（「中國內地」）成立之公司）。

有關附屬公司的資料

本公司於2022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⁾	中國內地	人民幣120,590,940元	-	98%	污水處理業務
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
東莞市常平粵海環保有限公司 ⁽¹⁾⁽⁴⁾	中國內地	人民幣35,000,000元	-	90.1%	污水處理業務
東莞市道滘粵海環保有限公司 ⁽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

財務報表附註

1. 公司及集團資料 (續)

有關附屬公司的資料 (續)

本公司於2022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	
東莞粵海銀瓶開發建設有限公司 (「東莞粵海銀瓶」) ⁽³⁾⁽¹¹⁾	中國內地	人民幣1,585,700,000元	100%	-	道路建設及管理業務
恩施粵海水務有限公司 (「恩施水務公司」) ⁽¹⁾	中國內地	人民幣210,000,000元	-	74%	供水業務
豐順粵海水務有限公司 (「豐順水務公司」) ⁽¹⁾	中國內地	人民幣231,700,000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
高郵粵海水務有限公司 ⁽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⁾	中國內地	人民幣196,078,400元	-	51%	供水業務
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
粵海酒店管理(珠海)有限公司 ⁽⁴⁾	中國內地	人民幣133,000,000元	-	100%	酒店持有及經營
珠海粵海酒店 ⁽³⁾	中國內地	9,990,000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

財務報表附註

1. 公司及集團資料 (續)

有關附屬公司的資料 (續)

本公司於2022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	
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%	-	房地產發展及投資
廣東南方(集團)有限公司 (「南方」) ⁽²²⁾	英屬維爾京群島/ 中國內地	10,001 美元	100%	-	物業投資
Guangdong Power (International) Limited	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 ⁽¹⁵⁾	香港	118,409,802 港元	100%	-	投資控股
廣東粵海韶投水務有限責任公司 ⁽⁴⁾	中國內地	人民幣 362,050,900 元	-	51%	供水業務
廣東粵海天河城(集團) 股份有限公司 ⁽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
廣東粵海天河城商業有限公司 ⁽⁴⁾	中國內地	人民幣 50,000,000 元	-	85.20%	經營百貨公司
粵海水務控股有限公司 (「水務控股」) ⁽⁹⁾	香港	5,727,226,631 港元	100%	-	投資控股
廣東粵海水務投資有限公司 ⁽⁴⁾	中國內地	人民幣 2,000,000,000 元	-	100%	投資控股
廣東粵港供水有限公司 (「供水公司」) ⁽²⁾⁽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⁾⁽¹²⁾	中國內地	人民幣 308,000,000 元	-	73.82%	物業發展及投資
廣西粵海高速公路有限公司 (「粵海高速」) ⁽⁴⁾	中國內地	人民幣 818,000,000 元	-	100%	收費道路業務

財務報表附註

1. 公司及集團資料 (續)

有關附屬公司的資料 (續)

本公司於2022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 ⁽¹⁾	中國內地	人民幣140,124,100元	-	76.2%	供水及污水處理業務
海南儋州粵海自來水有限公司 ⁽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(「江西粵海」) ⁽⁴⁾⁽¹⁴⁾	中國內地	人民幣296,666,700元	-	79%	供水、污水處理業務 及於中國內地之 相關工程服務
揭陽粵海國業水務有限公司 (前稱揭陽粵海四航國業水務 有限公司)(「揭陽國業」) ⁽⁴⁾⁽¹⁰⁾⁽¹⁶⁾	中國內地	人民幣108,550,000元	-	51%	供水業務
開平粵海水務有限公司 ⁽⁴⁾	中國內地	人民幣17,500,000元	-	54.29%	污水處理業務
開平粵海污水處理有限公司 ⁽⁴⁾	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⁾	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⁾	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⁾	中國內地	人民幣326,666,700元	-	70%	供水及污水處理業務
平遠粵海水務有限公司 ⁽⁴⁾⁽⁸⁾	中國內地	人民幣45,000,000元	-	80%	供水業務

財務報表附註

1. 公司及集團資料 (續)

有關附屬公司的資料 (續)

本公司於2022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	
邳州粵海環保有限公司 ⁽⁴⁾⁽⁸⁾	中國內地	人民幣199,148,900元	-	92%	污水處理業務
邳州粵海水務有限公司 ⁽⁴⁾	中國內地	人民幣510,827,700元	-	74.47%	供水業務
普寧粵海水務有限公司 ⁽⁴⁾⁽¹⁰⁾	中國內地	人民幣883,199,607元	-	51%	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
汕尾粵海供水有限公司 ⁽⁴⁾⁽¹⁰⁾⁽¹⁷⁾	中國內地	人民幣256,838,300元	-	99.62%	供水業務
韶關粵海綠源環保有限公司 ⁽¹⁾	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責任公司 ⁽³⁾	中國內地	人民幣2,000,000,000元	-	100%	投資控股
廣州粵海動漫星城有限公司 ⁽⁴⁾⁽⁷⁾	中國內地	人民幣50,000,000元	-	64.71%	市場管理及物業投資
深圳粵海天河城購物中心 有限公司 ⁽⁴⁾	中國內地	人民幣10,000,000元	-	76.13%	物業投資

財務報表附註

1. 公司及集團資料 (續)

有關附屬公司的資料 (續)

本公司於2022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	
遂溪粵海水務有限公司 (「遂溪水務公司」) ⁽¹⁾	中國內地	人民幣60,000,000元	-	70%	供水及污水處理業務
天津粵海天河城購物中心 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 ⁽⁴⁾	中國內地	人民幣10,000,000元	-	85.20%	經營百貨公司
五華粵海環保有限公司 ⁽³⁾	中國內地	人民幣95,000,000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 ⁽¹⁾	中國內地	人民幣97,000,400元	-	63.07%	供水業務
陽江粵海環保有限公司 ⁽¹⁾	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
儀征粵海水務有限公司 ⁽²⁾⁽⁴⁾	中國內地	人民幣141,400,000元	-	60%	供水業務

財務報表附註

1. 公司及集團資料 (續)

有關附屬公司的資料 (續)

本公司於2022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	
粵昇財務有限公司 ⁽²¹⁾	香港	170,000,002 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⁾	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 (「粵海能源」) ⁽²⁾	中國內地	人民幣 1,114,688,900 元	-	71.25%	生產、銷售電力及蒸汽
中山粵海置地有限公司 ⁽⁴⁾⁽¹⁰⁾	中國內地	人民幣 1,470,000,000 元	-	72.08%	物業發展
粵海科技(深圳)有限公司 ⁽³⁾	中國內地	50,000,000 美元	-	73.82%	物業投資
廣東粵海置地集團有限公司 ⁽³⁾	中國內地	人民幣 4,000,000,000 元	-	73.82%	物業發展及投資
廣州市粵海天河城百貨商業 有限公司 ⁽⁴⁾	中國內地	人民幣 1,000,000 元	-	85.20%	經營百貨公司
廣州市番禺粵海房地產有限公司 ⁽²⁾	中國內地	人民幣 187,300,000 元	-	59.06%	物業發展
廣東粵海投資財務管理有限公司 ⁽³⁾	中國內地	人民幣 10,000,000 元	100%	-	財務

財務報表附註

1. 公司及集團資料 (續)

有關附屬公司的資料 (續)

本公司於2022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	
吳川粵海環保有限公司 ⁽¹⁾	中國內地	人民幣178,891,800元	-	98.8%	污水處理業務
南昌縣贛渤水務有限公司 ⁽⁴⁾⁽⁸⁾⁽¹⁸⁾	中國內地	人民幣150,005,900元	-	70%	供水業務
南昌縣供水有限責任公司 ⁽⁴⁾	中國內地	人民幣83,000,000元	-	100%	供水業務
豐城市供水有限責任公司 ⁽⁴⁾	中國內地	人民幣77,000,000元	-	100%	供水業務
豐城市劍邑供水有限責任公司 ⁽⁴⁾	中國內地	人民幣92,624,900元	-	77.49%	供水業務
餘干縣供水有限責任公司 ⁽⁴⁾	中國內地	人民幣32,000,000元	-	100%	供水業務
來安縣粵海供水有限責任公司 ⁽⁴⁾	中國內地	人民幣50,000,000元	-	100%	供水業務
浙江博華環境技術工程有限公司 ⁽⁴⁾	中國內地	人民幣100,000,000元	-	100%	供水工程業務
江西聯禾建設工程有限公司 ⁽⁴⁾	中國內地	人民幣40,000,000元	-	100%	供水工程業務
江門市粵海置地房地產投資 有限公司 ⁽⁴⁾	中國內地	人民幣530,000,000元	-	73.82%	物業發展

財務報表附註

1. 公司及集團資料 (續)

有關附屬公司的資料 (續)

本公司於2022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	
江門粵海置地有限公司 ⁽⁴⁾	中國內地	人民幣1,260,000,000元	-	37.65%	物業發展
昆明粵海水務有限公司 ⁽⁴⁾	中國內地	人民幣105,525,500元	-	70.28%	供水及污水處理業務
河北粵海水務集團有限公司 ⁽⁴⁾⁽⁸⁾⁽²⁰⁾	中國內地	人民幣362,050,900元	-	53%	環境工程
惠來粵海綠源環保有限公司 ⁽⁴⁾	中國內地	人民幣67,835,200元	-	69.9%	污水處理業務
惠來粵海清源環保有限公司 ⁽⁴⁾	中國內地	人民幣99,808,700元	-	69.9%	污水處理業務
五華粵海碧源環保有限公司 ⁽⁴⁾	中國內地	人民幣64,103,300元	-	98.8%	污水處理業務
高州市高粵市政工程有限公司 ⁽⁴⁾	中國內地	人民幣10,000,000元	-	51%	供水工程業務
汕尾粵海清源環保有限公司 ⁽⁴⁾	中國內地	人民幣482,274,000元	-	95%	污水處理業務
珠海粵海置地有限公司 ⁽⁴⁾⁽¹³⁾	中國內地	人民幣930,000,000元	-	73.82%	物業發展
佛山粵海置地有限公司 ⁽⁴⁾	中國內地	人民幣1,000,000,000元	-	73.82%	物業發展
惠陽粵海房產發展有限公司 ⁽⁴⁾	中國內地	人民幣132,010,581元	-	73.82%	物業發展及投資

財務報表附註

1. 公司及集團資料 (續)

有關附屬公司的資料 (續)

本公司於2022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	
哈爾濱粵海水務科技有限公司 ⁽⁴⁾	中國內地	人民幣80,000,000元	-	75%	水務科技發展及諮詢服務
河源市粵海水務有限公司 ⁽⁴⁾⁽⁷⁾	中國內地	人民幣200,000,000元	-	100%	供水業務
河源市粵海市政工程有限公司 ⁽⁴⁾⁽⁷⁾	中國內地	人民幣10,000,000元	-	100%	供水工程業務及設備銷售
河源市東江水務有限公司 ⁽⁴⁾⁽⁷⁾	中國內地	人民幣25,000,000元	-	100%	供水業務
東源縣粵海自來水有限公司 ⁽⁴⁾⁽⁷⁾	中國內地	人民幣50,000,000元	-	100%	供水業務
雲浮市粵海環保有限公司 (隨後更名為雲浮市 粵海水務發展有限公司) ⁽⁴⁾	中國內地	人民幣115,000,000元	-	80%	污水處理業務
雲浮市粵海水務自來水 有限公司(前稱雲浮市 自來水有限公司) ⁽⁴⁾	中國內地	人民幣108,000,000元	-	80%	供水業務
雲浮市雲安粵海城鄉供水 有限公司 ⁽⁴⁾⁽¹⁰⁾	中國內地	人民幣54,583,130元	-	62.9%	供水業務

財務報表附註

1. 公司及集團資料 (續)

有關附屬公司的資料 (續)

本公司於2022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	
湘陰粵海水務有限公司 ⁽⁴⁾⁽¹⁹⁾	中國內地	人民幣175,317,500元	-	72%	供水業務
無錫德寶水務投資有限公司 ⁽⁴⁾⁽⁷⁾	中國內地	人民幣50,000,000元	-	75%	污水處理業務
無錫德碩水務有限公司 ⁽⁴⁾⁽⁷⁾	中國內地	人民幣10,000,000元	-	75%	污水處理業務
無錫德錫水務投資有限公司 ⁽⁴⁾⁽⁷⁾	中國內地	人民幣10,000,000元	-	75%	污水處理業務

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，分派餘下的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) 該等附屬公司乃於截至2022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及35。
- (8) 該附屬公司乃於截至2021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) 於截至2022年12月31日止年度內，本集團對水務控股分別於2022年11月23日及2022年12月31日注資789,429,247港元及3,637,797,384港元作為支付股本。

財務報表附註

1. 公司及集團資料 (續)

有關附屬公司的資料 (續)

本公司於2022年12月31日主要附屬公司的詳情如下：(續)

附註：(續)

- (10) 該等附屬公司乃於截至2021年12月31日止年度內由本集團成立。
- (11) 於截至2022年12月31日止年度內，本集團對東莞粵海銀瓶注資人民幣100,000,000元(2021年：人民幣339,134,603元)作為支付股本。人民幣24,956,110元將由本集團分期注入。
- (12) 廣東粵海房地產開發有限公司的全部股份已用作於若干銀行借款的抵押(附註28)。
- (13) 珠海粵海置地有限公司的全部股份已用作於若干銀行借款的抵押(附註28)。
- (14) 江西粵海公用事業集團有限公司的79%股權連同投資成本1,821,281,000港元(2021年：1,989,824,000港元)已予抵押，以獲取銀行貸款(附註28)。
- (15) 於截至2021年12月31日止年度內，本集團對粵海地產發展有限公司注資80,000,000港元作為支付股本。
- (16) 於截至2021年12月31日止年度內，本集團對揭陽國業注資人民幣55,360,000元作為支付股本。
- (17) 於截至2021年12月31日止年度內，本集團對汕尾粵海供水有限公司注資人民幣255,862,000元作為支付股本。
- (18) 於截至2021年12月31日止年度內，本集團對南昌縣贛渤水務有限公司注資人民幣105,004,000元作為支付股本。
- (19) 於截至2021年12月31日止年度內，本集團對湘陰粵海水務有限公司注資人民幣126,229,000元作為支付股本。
- (20) 於截至2021年12月31日止年度內，本集團對河北粵海水務集團有限公司注資人民幣132,500,000元作為支付股本。
- (21) 於截至2021年12月31日止年度內，本集團對粵昇財務有限公司注資170,000,000港元作為支付股本。
- (22) 於截至2021年12月31日止年度內，南方向本公司配發及發行1股普通股。

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

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、發展中投資物業及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2022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之各項目均歸屬於本公司擁有人及非控股權益所有者，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。

財務報表附註

2.2 會計政策的變動

本集團已於本會計期間對本財務報表應用下列由香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則修訂：

- 香港會計準則第16號的修訂，物業、廠房及設備：擬定用途前的所得款項
- 香港會計準則第37號的修訂，撥備、或然負債及或然資產：虧損性合約 — 履行合約的成本

本集團並無應用任何尚未於本會計期間生效的新訂準則或詮釋。採納經修訂香港財務報告準則的影響論述如下：

香港會計準則第16號的修訂，物業、廠房及設備：擬定用途前的所得款項

該等修訂禁止實體從物業、廠房及設備項目的成本中扣除資產可供使用前所生產項目的出售所得款項。相反，銷售所得款項及相關成本應計入損益。由於本集團並無出售物業、廠房及設備項目可供使用前所生產的項目，故該等修訂對本財務報表並無重大影響。

香港會計準則第37號的修訂，撥備、或然負債及或然資產：虧損性合約 — 履行合約的成本

該等修訂澄清，就評估合約是否屬虧損性而言，履行合約的成本包括履行合約的增量成本及與履行合約直接相關的其他成本的分配。

過往，本集團於釐定合約是否屬虧損性時僅包括增量成本。根據過渡條文，本集團已就於2022年1月1日尚未履行其所有責任的合約應用新會計政策，並認為該等合約概不屬虧損性質。



財務報表附註

2.3 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則

截至本財務報表刊發日，香港會計師公會已頒佈多項於截至2022年12月31日止年度尚未生效且並無於本財務報表採納的新訂或經修訂準則。該等發展包括下列可能與本集團有關的項目。

	於以下日期或之後 開始的會計期間生效
香港財務報告準則第17號， <i>保險合約</i>	2023年1月1日
香港會計準則第1號的修訂， <i>財務報表的呈列</i> 及香港財務報告準則實務報告第2號， <i>作出有關重要性的判斷的修訂：會計政策的披露</i>	2023年1月1日
香港會計準則第8號的修訂， <i>會計政策、會計估計及錯誤的變更的修訂：會計估計的定義</i>	2023年1月1日
香港會計準則第12號的修訂， <i>所得稅：與單一交易產生的資產及負債有關的遞延稅項</i>	2023年1月1日
香港會計準則第1號的修訂， <i>財務報表的呈列：將負債分類為流動或非流動</i>	2024年1月1日
香港會計準則第1號的修訂， <i>財務報表的呈列：附帶契約的非流動負債</i>	2024年1月1日
香港財務報告準則第16號的修訂， <i>租賃：售後租回的租賃負債</i>	2024年1月1日

本集團正評估該等發展於首次應用期間預期引致的影響。迄今為止，本集團認為採納該等修訂不大可能對綜合財務報表產生重大影響。

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。

財務報表附註

2.4 主要會計政策概要 (續)

於聯營公司的投資 (續)

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。

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。

當所收購的一組活動及資產包括共同對創造產出的能力作出重大貢獻的投入及實質性進程時，本集團釐定其已收購一項業務。

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。



財務報表附註

2.4 主要會計政策概要 (續)

業務合併及商譽 (續)

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。

資產收購

對所收購資產及已承擔負債組別進行評估，以釐定其是否為業務或資產收購。按個別收購基準，當所收購總資產的絕大部分公允值集中於單一可識別資產或一組類似可識別資產時，本集團選擇應用簡化評估，以釐定所收購的一組活動及資產是否為資產而非業務收購。

當一組已收購資產及負債不構成一項業務時，整體收購成本將根據收購日期相對公允值分配給各個可識別資產及負債。可識別資產及負債的個別公允值總額與整體收購成本有差異的情況例外。在此情況下，根據本集團政策初步按成本以外的金額計量的任何可識別資產及負債將相應計量，而剩餘收購成本則根據其於收購日期的相對公允值分配至餘下可識別資產及負債。

財務報表附註

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、發展中投資物業及按公允值計入其他全面收入的股本投資。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。在對現金產生單位進行減值測試時，倘企業資產（例如總部大樓）的部分賬面值可按合理一致基準分配，則分配至個別現金產生單位，否則分配至最小現金產生單位組別。



財務報表附註

2.4 主要會計政策概要 (續)

非財務資產減值 (續)

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。

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；

財務報表附註

2.4 主要會計政策概要 (續)

有關連人士 (續)

- (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。

一名人士的近親指預期在與實體交易時可影響該人士或受該人士影響的親屬。

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。

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。



財務報表附註

2.4 主要會計政策概要 (續)

物業、廠房及設備以及折舊 (續)

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）。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

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或存貨，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「租賃」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」所述的政策作為重估事項入賬。關於已竣工待售物業或存貨轉撥為投資物業，該物業於該日的公允值與其先前賬面值之間的任何差額於損益表確認。

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

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
----	-------



財務報表附註

2.4 主要會計政策概要 (續)

租賃 (續)

本集團作為承租人 (續)

(a) 使用權資產 (續)

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。

(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租賃選擇權，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個月或以下且不包含購買權的租賃）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。

財務報表附註

2.4 主要會計政策概要 (續)

租賃 (續)

本集團作為出租人

本集團作為出租人於租賃開始 (或於租賃變更) 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「本集團作為承租人」項下之會計政策所述確認豁免的短期租賃，則本集團將轉租分類為經營租賃。

服務特許權安排

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

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

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 — 一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」會計政策入賬列作財務資產。



財務報表附註

2.4 主要會計政策概要 (續)

服務特許權安排 (續)

服務特許權安排分類為香港（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，計入經營特許權安排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，計入經營特許權安排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。

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。

購入的商標、許可證及合約權利按成本減任何減值虧損列賬，並按其估計可使用年期 10 年至 20 年期間以直線法攤銷。

財務報表附註

2.4 主要會計政策概要 (續)

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。

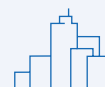
所有按一般途徑進行的財務資產買賣乃於交易日期(即本集團承諾購買或出售該資產的日期)確認。按一般途徑的買賣是指須按一般市場規則或慣例設定的期間內交付資產的財務資產買賣。

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。



財務報表附註

2.4 主要會計政策概要 (續)

投資及其他財務資產 (續)

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。分類為按公允值計入損益的財務資產的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。

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。

財務報表附註

2.4 主要會計政策概要 (續)

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。

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



財務報表附註

2.4 主要會計政策概要 (續)

財務資產減值 (續)

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。

財務負債

初步確認及計量

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及銀行及其他借貸。

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。

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

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。

財務報表附註

2.4 主要會計政策概要 (續)

財務負債 (續)

一間附屬公司非控股權益的認沽期權

本集團訂有認沽期權協議以收購附屬公司非控股權益所有者所持的餘下股權。當本集團在認沽期權下並未取得有關股權的現時擁有權，非控股權益所有者繼續獲得損益分配。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。

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。

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。



財務報表附註

2.4 主要會計政策概要 (續)

所得稅

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

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

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

遞延稅項負債乃就所有應課稅暫時性差額確認，除非：

- 有關遞延稅項負債就業務合併以外的交易初步確認商譽、資產或負債而產生，而於交易時不會對會計溢利及應課稅溢利或虧損有任何影響；及
- 就關乎於附屬公司的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資產及負債賬面值之預期變現及結算方式，按於報告期末已頒布或實際實行之稅率（及稅法）計量。

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

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。



財務報表附註

2.4 主要會計政策概要 (續)

收入確認 (續)

客戶合約收益 (續)

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。

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。

(i) 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。

(ii) 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。

向香港供水的收入一般於供水控制權轉移至客戶時確認，並根據水價扣減機制（即每年水價將按特定年度內所節省的對港供水及合約中訂明的單位價格從基本水價作出扣減）進行調整；及向中國內地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。

財務報表附註

2.4 主要會計政策概要 (續)

收入確認 (續)

客戶合約收益 (續)

(iii) 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。

(iv) 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。

(v) 銷售貨品、設備、電力及蒸汽收入

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。

(vi) 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。

(vii) 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。

(viii) 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。

(ix) 物業管理、酒店管理、道路及橋樑管理、維護及諮詢服務的收入

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。



財務報表附註

2.4 主要會計政策概要 (續)

收入確認 (續)

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。

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予以資本化, 計作一項資產:

- (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。

對已資本化的合約成本進行攤銷並按系統性基準計入損益表內, 即與向客戶轉讓該資產相關的貨品或服務所採用的基準一致。其他合約成本於產生時支銷。

財務報表附註

2.4 主要會計政策概要 (續)

其他僱員福利

退休福利計劃

設定供款計劃

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。

設定收益計劃

本集團設有設定收益退休金計劃，該計劃要求向獨立管理的基金作出供款。該等福利並無資金支持。根據設定收益計劃提供福利的成本乃採用預計單位信貸精算估值法釐定。

設定收益退休金計劃引起的重新計量，包括精算收益及虧損、資產上限的影響（不包括計入設定收益淨負債利息淨額的金額）即時於綜合財務狀況表確認，並在其產生期間透過其他全面收益於保留溢利相應扣除或計入。重新計量不會於其後期間重新分類至損益。

過往服務成本於下列較早日期在損益中確認：

- 計劃修訂或縮減日期；及
- 本集團確認重組相關成本的日期

透過對設定收益負債或資產淨額乘以貼現率計算利息淨額。本集團按功能於綜合損益表的「銷售成本」及「行政開支」項下確認設定責任淨額的下列變動：

- 服務成本（包括當期服務成本、過往服務成本、縮減及不定期結算的收益及虧損）
- 利息開支或收入淨額

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。



財務報表附註

2.4 主要會計政策概要 (續)

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。

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。

財務報表附註

2.4 主要會計政策概要 (續)

外幣 (續)

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

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

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

3. 主要會計判斷及估計

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

判斷

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

(i) 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。

(ii) 發展中投資物業

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

本集團已行使判斷以確定當發展中投資物業的公允值能可靠地計量，其中包括考慮(i)是否已獲得建設許可證；(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。



3. 主要會計判斷及估計 (續)

判斷 (續)

(iii) 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。

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；
- (d) 餘值法乃參考其發展潛力進行估計，從擬發展項目（假設於估值日期已竣工）的估計資本價值中扣除發展成本連同發展商的溢利及風險邊際；及
- (e) 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2022年12月31日，投資物業的公允賬面值為25,073,134,000港元（2021年：23,807,224,000港元）。

3. 主要會計判斷及估計 (續)

估計之不確定性 (續)

(ii) 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。

(iii) 土地增值稅

根據已頒布的中國土地增值稅 (「土地增值稅」) 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, 須就土地價值增值 (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) 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。

(iv) 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 2022 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 241,857,000 港元 (2021 年: 140,422,000 港元)。於 2022 年 12 月 31 日, 未確認稅項虧損金額為 1,019,950,000 港元 (2021 年: 1,314,818,000 港元)。其他詳情載於財務報表附註 30。



財務報表附註

3. 主要會計判斷及估計 (續)

估計之不確定性 (續)

(v) 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。

(vi) 估算發展中待售物業及已竣工待售物業的可變現淨值

本集團會根據發展中待售物業及已竣工待售物業的估計可變現淨值（基於該等物業之可變現性）評估其賬面值，並計及已承擔合約以完成發展項目需產生的建築成本、現有發展計劃及基於可類比市場條件的物業預期售價。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2022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29,909,189,000港元（2021年：33,852,306,000港元）及5,513,094,000港元（2021年：987,625,000港元）。

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、供水與污水處理基礎設施建設、水管安裝及諮詢服務及銷售設備，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，及經營面積的管理及分租；
- (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；

財務報表附註

4. 經營分部資料 (續)

- (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、從指定為按公允值計入其他全面收入的股本投資收到股息、出售附屬公司收益淨額、視作出售一間聯營公司虧損、出售一間聯營公司虧損、財務費用(租賃負債利息除外)及應佔聯營公司溢利減虧損不納入該等計算外，經調整稅前利潤／(虧損)的計量與本集團稅前利潤的計算方式一致。

分部資產不包括遞延稅項資產、可收回稅項、現金及銀行結餘、受限制銀行結餘、指定為按公允值計入其他全面收入的股本投資及其他未分配資產，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。



財務報表附註

4. 經營分部資料 (續)

(a) 經營分部

	水資源		物業投資及發展		百貨營運		發電		酒店經營及管理	
	2022年 千港元	2021年 千港元	2022年 千港元	2021年 千港元	2022年 千港元	2021年 千港元	2022年 千港元	2021年 千港元	2022年 千港元	2021年 千港元
分部收入										
來自外部客戶之收入	16,949,113	17,805,801	2,870,880	7,878,330	798,860	636,688	1,529,210	1,605,205	386,660	398,033
分部間銷售	-	-	94,866	98,086	-	-	361,423	292,073	-	-
來自外部來源之其他收入及收益	50,805	46,995	7,846	10,004	17,434	20,205	43,385	61,416	92	501
來自分部間交易之其他收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
合計	16,999,918	17,852,796	2,973,592	7,986,420	816,294	656,893	1,934,018	1,958,694	386,752	398,534
分部業績	5,634,624	4,851,684	2,150,806	3,611,902	33,797	77,890	(54,339)	(193,222)	(56,454)	(31,389)
銀行利息收入										
從指定為按公允值計入										
其他全面收入的股本投資收到股息	-	2	-	-	-	-	-	-	-	-
出售附屬公司收益淨額	27,893	-	-	-	-	-	-	-	-	-
視作出售一間聯營公司虧損	-	(3,064)	-	-	-	-	-	-	-	-
出售一間聯營公司虧損	(4,602)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
財務費用										
應佔聯營公司溢利減虧損	166,422	151,007	-	-	(16,213)	(30,936)	(105,694)	(159,581)	-	-
稅前利潤										
所得稅費用										
本年度溢利										

財務報表附註

4. 經營分部資料 (續)

(a) 經營分部 (續)

	道路及橋樑		其他		抵銷		綜合	
	2022年 千港元	2021年 千港元	2022年 千港元	2021年 千港元	2022年 千港元	2021年 千港元	2022年 千港元	2021年 千港元
分部收入								
來自外部客戶之收入	661,515	1,391,435	-	-	-	-	23,196,238	29,715,492
分部間銷售	-	-	21,664	15,539	(477,953)	(405,698)	-	-
來自外部來源之其他收入及收益	119,775	139,084	-	36	-	-	239,337	278,241
來自分部間交易之其他收入	-	-	6,295	11,977	(6,295)	(11,977)	-	-
合計	781,290	1,530,519	27,959	27,552	(484,248)	(417,675)	23,435,575	29,993,733
分部業績	440,499	545,359	(305,823)	(37,239)	16,865	(22,442)	7,859,975	8,802,543
銀行利息收入							144,027	213,753
從指定為按公允價值計入 其他全面收入的股本投資收到股息	-	-	-	-	-	-	-	2
出售附屬公司收益淨額	-	-	-	-	-	-	27,893	-
視作出售一間聯營公司虧損	-	-	-	-	-	-	-	(3,064)
出售一間聯營公司虧損	-	-	-	-	-	-	(4,602)	-
財務費用	-	-	-	-	-	-	(828,270)	(516,880)
應佔聯營公司溢利減虧損	-	-	-	-	-	-	44,515	(39,510)
稅前利潤							7,243,538	8,456,844
所得稅費用							(1,719,345)	(2,969,258)
本年度溢利							5,524,193	5,487,586

財務報表附註

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		發電		酒店經營及管理	
	2022年 千港元	2021年 千港元	2022年 千港元	2021年 千港元	2022年 千港元	2021年 千港元	2022年 千港元	2021年 千港元	2022年 千港元	2021年 千港元
分部資產	48,622,369	45,082,783	62,740,301	60,625,635	1,156,597	1,583,758	2,926,730	3,433,842	2,210,789	2,257,931
未分配資產										
總資產										
分部負債	10,991,013	10,939,312	10,899,101	14,559,955	1,560,953	2,203,460	427,816	703,569	217,555	212,663
未分配負債										
總負債										
其他分部資料：										
於聯營公司的投資	3,136,029	3,286,170	-	-	124,493	153,020	770,858	951,438	-	-
折舊及攤銷	1,429,576	1,275,973	74,490	67,407	74,101	62,533	132,566	128,432	123,799	130,360
匯兌差異淨額	14,144	120,133	(267,306)	94,743	42,193	(14,214)	(39,459)	16,290	1,999	(4,662)
應收貿易賬款的減值虧損/(撥回)淨額	(12,813)	(1,887)	3,771	-	164	13	-	-	-	-
經營特許權減值	-	2,492	-	-	-	-	-	-	-	-
投資物業公允值變動	-	361	(925,645)	(653,773)	(12,806)	26,163	-	-	900	(13,197)
出售物業、廠房及設備虧損/(收益)淨額	(1,953)	2,395	78	(188)	129	43	-	14	152	41
資本性開支*	4,266,881	7,395,715	2,256,824	1,025,149	70,445	638,582	11,179	23,705	123,505	204,533

* 資本性開支包含物業、廠房及設備、經營特許權、使用權資產、其他無形資產及投資物業(包括收購的資產)的添置。

財務報表附註

4. 經營分部資料 (續)

(a) 經營分部 (續)

	道路及橋樑		其他		抵銷		綜合	
	2022年 千港元	2021年 千港元	2022年 千港元	2021年 千港元	2022年 千港元	2021年 千港元	2022年 千港元	2021年 千港元
分部資產	5,395,507	6,215,021	37,989	31,777	(744,399)	(698,554)	122,345,883	118,532,193
未分配資產							11,168,737	11,498,630
總資產							133,514,620	130,030,823
分部負債	393,828	744,346	159,207	164,090	(241,331)	(339,791)	24,408,142	29,187,604
未分配負債							50,597,161	38,938,342
總負債							75,005,303	68,125,946
其他分部資料：								
於聯營公司的投資	-	-	-	-	-	-	4,031,380	4,390,628
折舊及攤銷	226,986	221,464	3,618	3,271	-	-	2,065,136	1,889,440
匯兌差異淨額	24,969	(23,061)	176,271	(101,353)	(839)	(2,431)	(48,028)	85,445
貿易賬款的減值虧損/(撥回)淨額	-	-	-	-	-	-	(8,878)	(1,874)
經營特許權減值	-	-	-	-	-	-	-	2,492
投資物業公允值變動	-	-	539	(181)	-	-	(937,012)	(640,627)
出售物業、廠房及設備虧損/(收益)淨額	33	20	-	-	-	-	(1,561)	2,325
資本性開支*	9,237	714,426	1,635	4,574	(3,958)	(15,666)	6,735,748	9,991,018

* 資本性開支包含物業、廠房及設備、經營特許權、使用權資產、其他無形資產及投資物業(包括收購的資產)的添置。



財務報表附註

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2022年及2021年12月31日止年度的收入及若干資產。

	2022年 千港元	2021年 千港元
來自集團外客戶的收入		
香港	196,775	160,857
中國內地	22,999,463	29,554,635
	23,196,238	29,715,492

上述收入資料乃基於銷售交易所在位置而定。

	2022年 千港元	2021年 千港元
非流動資產		
香港	2,310,502	2,370,498
中國內地	77,646,495	75,241,286
	79,956,997	77,611,784

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

4,947,376,000港元(2021年：4,821,410,000港元)的收入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

5. 收入、及其他收入及收益淨額

收入

(i) 收入分拆資料

	2022年 千港元	2021年 千港元
(a) 貨品或服務類別：		
水資源分部		
供水收入 — 香港	4,947,376	4,821,410
供水收入 — 中國內地	3,718,429	3,439,961
污水處理服務收入	855,874	569,822
建設服務收入	4,712,693	6,790,344
水管安裝及諮詢服務收入	1,513,197	1,225,434
銷售設備	460,145	365,879
物業投資及發展分部		
銷售物業	1,359,405	6,338,484
管理費收入	194,386	172,575
百貨營運分部		
特許專櫃銷售的佣金收入	387,899	480,997
銷售貨品	345,990	87,477
管理費收入	11,241	9,952
發電分部		
銷售電力及蒸汽	1,529,210	1,605,205
酒店經營及管理分部		
酒店收入	343,463	343,934
管理費收入	12,493	15,623
道路及橋樑分部		
路費收入	647,855	659,081
建設服務收入	-	710,453
管理及維護費收入	13,660	21,901
客戶合約收入	21,053,316	27,658,532
其他來源之收入		
服務特許權安排財務收入	741,399	592,951
租金收入	1,401,523	1,464,009
收入合計	23,196,238	29,715,492

財務報表附註

5. 收入、及其他收入及收益淨額 (續)

收入 (續)

(i) 收入分拆資料 (續)

	2022年 千港元	2021年 千港元
(b) 地區*：		
中國內地		
水資源分部	16,207,714	17,212,850
物業投資及發展分部	1,553,791	6,511,059
百貨營運分部	745,130	578,426
發電分部	1,529,210	1,605,205
酒店經營及管理分部	223,220	265,206
道路及橋樑分部	661,515	1,391,435
	20,920,580	27,564,181
香港		
酒店經營及管理分部	132,736	94,351
客戶合約收入	21,053,316	27,658,532
其他來源之收入		
服務特許權安排財務收入	741,399	592,951
租金收入	1,401,523	1,464,009
	23,196,238	29,715,492

* 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，履約責任在根據水價扣減機制及合約條款向客戶供水時完成，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。

財務報表附註

5. 收入、及其他收入及收益淨額 (續)

收入 (續)

(ii) 履約責任 (續)

水資源分部之建設服務

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。

道路及橋樑分部之建設服務

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。

管理及維修服務

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。

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

履約責任於供電及蒸汽時完成，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。



財務報表附註

5. 收入、及其他收入及收益淨額 (續)

收入 (續)

(ii) 履約責任 (續)

於2022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：

	2022年 千港元	2021年 千港元
預計一年內確認	11,490,813	11,633,095
預計一年後確認	37,339,002	41,348,464
	48,829,815	52,981,559

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。

其他收入及收益淨額

	2022年 千港元	2021年 千港元
銀行利息收入	144,027	213,753
一項合作安排之應收款項的利息收入	114,913	135,752
其他	147,715	139,427
	406,655	488,932

財務報表附註

6. 稅前利潤

本集團之稅前利潤已扣除／（計入）以下項目：

	附註	2022年 千港元	2021年 千港元
存貨銷售的成本*		2,174,816	1,992,367
提供服務的成本*		8,975,974	11,462,308
銷售物業的成本*		901,930	3,373,040
物業、廠房及設備折舊	13	651,580	559,356
使用權資產折舊	15(a)	75,714	77,531
經營特許權攤銷*	19(a)	1,320,355	1,249,981
其他無形資產攤銷	17	17,487	2,572
應收貿易賬款的減值虧損撥回淨額 [^]	24	(8,878)	(1,874)
經營特許權減值 [^]	19(a)	-	2,492
核數師酬金		8,650	11,480
僱員福利開支：			
工資及薪酬（不包括董事袍金）		2,237,540	2,022,690
退休金計劃供款			
– 設定供款計劃		272,794	266,690
– 設定收益計劃		3,434	4,954
減：已沒收供款		(51)	(196)
退休金計劃供款淨額 [#]		276,177	271,448
減：資本化金額		(228,160)	(239,098)
		2,285,557	2,055,040
投資物業的租金收入總額		(1,245,542)	(1,391,493)
賺取租金投資物業產生的直接經營費用 （包括維修及保養）		146,129	152,523
投資物業的租金收入淨額		(1,099,413)	(1,238,970)
未計入租賃負債計量的租賃款	15(c)	10,971	14,747
租賃變更收益 [^]	15(c)	(78,553)	-
出售物業、廠房及設備的（收益）／虧損淨額 [^]		(1,561)	2,325
出售一個投資物業收益 [^]		(102,519)	-
出售經營特許權收益淨額 [^]		(61,101)	-
出售附屬公司收益淨額		(27,893)	-
出售一間聯營公司虧損		4,602	-
視作出售一間聯營公司虧損		-	3,064
政府補助款 ^{**^}		(67,186)	(56,775)

* 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2022年及2021年12月31日，可供扣減本集團來年退休金計劃供款的已沒收供款數額並不重大。

[^] 已包括在綜合損益表上列示的「其他經營收入淨額」中。

財務報表附註

7. 財務費用

財務費用的分析如下：

	2022年 千港元	2021年 千港元
銀行和其他借貸利息	902,796	626,044
來自最終控股公司的貸款利息 (附註40(a)(iv))	193,659	93,852
來自同系附屬公司的貸款利息 (附註40(a)(v))	369,128	99,197
來自聯營公司的貸款利息 (附註40(a)(v))	702	—
租賃負債利息 (附註15(b))	32,183	26,973
設定收益責任相關利息 (附註42)	3,937	4,592
已發生財務費用	1,502,405	850,658
減：已資本化的利息	(641,952)	(306,940)
本年度扣除的財務費用	860,453	543,718

借入資金及用作開發待售物業、發展中投資物業及服務特許權的資本化年利率介乎2.05%至6.65% (2021年：年利率介乎1.21%至6.50%)。

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：

	2022年 千港元	2021年 千港元
袍金：		
執行董事	—	—
獨立非執行董事	3,252	3,619
非執行董事	—	—
	3,252	3,619
其他酬金：		
薪金、津貼及非現金福利	7,370	7,039
表現相關花紅	2,788	1,745
退休金計劃供款	1,564	1,435
減：已沒收供款	—	—
退休金計劃供款淨額	1,564	1,435
董事酬金總額	14,974	13,838

財務報表附註

8. 董事酬金 (續)

(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：

	2022年 千港元	2021年 千港元
陳祖澤	749	749
馮華健	700	700
鄭慕智	700	700
李民斌 [#]	733	535
胡定旭 [^]	370	770
李國寶 [*]	—	165
	3,252	3,619

[^] 於2022年6月23日辭任本公司獨立非執行董事。

[#] 於2022年7月12日獲委任為本公司審核委員會主席。

^{*} 於2021年3月27日辭任本公司獨立非執行董事。

本年度並無向獨立非執行董事支付其他酬金(2021年：無)。

(b) 執行董事及其他非執行董事

	薪金、津貼 及非現金 袍金 千港元	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
2022年					
執行董事：					
侯外林	—	—	—	—	—
林鐵軍	—	2,424	831	612	3,867
溫引珩	—	2,237	795	590	3,622
曾翰南	—	1,467	821	60	2,348
梁元娟	—	1,242	341	302	1,885
	—	7,370	2,788	1,564	11,722
非執行董事：					
蔡勇	—	—	—	—	—
藍汝宁	—	—	—	—	—
馮慶春	—	—	—	—	—
	—	7,370	2,788	1,564	11,722

財務報表附註

8. 董事酬金 (續)

(b) 執行董事及其他非執行董事 (續)

	薪金、津貼 及非現金		表現	退休金	總額
	袍金	福利	相關花紅	計劃 供款淨額	
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
2021年					
執行董事：					
侯外林	-	-	-	-	-
林鐵軍	-	2,412	492	578	3,482
溫引珩	-	2,227	585	569	3,381
曾翰南	-	1,458	668	60	2,186
梁元娟	-	942	-	228	1,170
	-	7,039	1,745	1,435	10,219
非執行董事：					
蔡勇	-	-	-	-	-
藍汝寧	-	-	-	-	-
馮慶春	-	-	-	-	-
	-	7,039	1,745	1,435	10,219

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兩名（2021年：兩名）董事，該等董事薪酬詳情見上文附註8。年內，另外三名（2021年：三名）最高薪酬僱員（非本公司董事）的薪酬詳情如下：

	2022年 千港元	2021年 千港元
薪金、津貼及非現金福利	5,247	4,586
表現相關花紅	4,954	6,378
退休金計劃供款	540	169
	10,741	11,133

財務報表附註

9. 首五位薪酬最高的僱員 (續)

屬於下列薪酬幅度的最高薪酬僱員 (非本公司董事) 人數如下：

	2022年 千港元	2021年 千港元
3,000,001 港元 – 3,500,000 港元	1	2
3,500,001 港元 – 4,000,000 港元	2	–
4,000,001 港元 – 4,500,000 港元	–	–
4,500,001 港元 – 5,000,000 港元	–	1
	3	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% (2021 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。

	2022年 千港元	2021年 千港元
本年度 – 香港		
本年度支出	10,736	9,549
過往年度 (多) / 少提準備	(238)	13
本年度 – 中國內地		
本年度支出	1,415,608	3,640,758
過往年度 (多) / 少提準備	(14,981)	2,262
遞延稅項 (附註 30)	308,220	(683,324)
本年度稅項支出總額	1,719,345	2,969,258

財務報表附註

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：

	2022年					
	香港		中國內地		總額	
	千港元	%	千港元	%	千港元	%
稅前利潤	1,257,685		5,985,853		7,243,538	
按法定稅率計算的稅項	207,519	16.5	1,496,464	25.0	1,703,983	23.5
特定省份或地方當局採用的較低稅率	-	-	(93,909)	(1.6)	(93,909)	(1.3)
本期稅項就過往期間作出調整	(238)	-	(14,981)	(0.3)	(15,219)	(0.2)
聯營公司應佔溢利	-	-	(11,129)	(0.2)	(11,129)	(0.2)
毋須課稅收入	(381,844)	(30.4)	(15,566)	(0.3)	(397,410)	(5.5)
不可抵扣稅項的開支	188,250	15.0	168,622	2.9	356,872	4.9
扣繳本集團中國附屬公司						
可分派溢利預扣稅的影響	-	-	144,118	2.5	144,118	2.1
動用過往期間的稅項虧損	(4,766)	(0.4)	(36,804)	(0.6)	(41,570)	(0.6)
未確認的稅項虧損	-	-	32,639	0.5	32,639	0.5
中國內地土地增值稅	-	-	108,288	1.8	108,288	1.5
釋放遞延土地增值稅負債	-	-	(35,308)	(0.6)	(35,308)	(0.5)
計算所得稅的可抵扣土地增值稅	-	-	(18,246)	(0.3)	(18,246)	(0.3)
未確認暫時性差額	-	-	(36,845)	(0.6)	(36,845)	(0.5)
其他	4,532	0.4	18,549	0.3	23,081	0.3
按本集團實際稅率計算的稅項支出	13,453	1.1	1,705,892	28.5	1,719,345	23.7

財務報表附註

10. 所得稅費用 (續)

	香港		2021年 中國內地		總額	
	千港元	%	千港元	%	千港元	%
稅前利潤	621,991		7,834,853		8,456,844	
按法定稅率計算的稅項	102,629	16.5	1,958,714	25.0	2,061,343	24.4
特定省份或地方當局採用的較低稅率	-	-	(63,142)	(0.8)	(63,142)	(0.8)
本期稅項就過往期間作出調整	13	-	2,262	-	2,275	-
聯營公司應佔損失	-	-	9,878	0.1	9,878	0.1
毋須課稅收入	(267,537)	(43.0)	(8,721)	(0.1)	(276,258)	(3.2)
不可抵扣稅項的開支	192,555	31.0	138,352	1.8	330,907	3.9
扣繳本集團中國附屬公司						
可分派溢利預扣稅的影響	-	-	211,978	2.7	211,978	2.5
動用過往期間的稅項虧損	(181)	-	(10,430)	(0.1)	(10,611)	(0.1)
未確認的稅項虧損	3,995	0.6	47,849	0.6	51,844	0.6
中國內地土地增值稅	-	-	1,374,316	17.5	1,374,316	16.3
釋放遞延土地增值稅負債	-	-	(396,163)	(5.1)	(396,163)	(4.7)
計算所得稅的可抵扣土地增值稅	-	-	(250,245)	(3.2)	(250,245)	(3.0)
未確認暫時性差額	(179)	-	(51,760)	(0.6)	(51,939)	(0.6)
其他	(9,467)	(1.6)	(15,458)	(0.2)	(24,925)	(0.3)
按本集團實際稅率計算的稅項支出	21,828	3.5	2,947,430	37.6	2,969,258	35.1

11. 股息

	2022年 千港元	2021年 千港元
中期 — 每股普通股港幣 18.71 仙 (2021 年：港幣 18.17 仙)	1,223,226	1,187,922
擬派末期 — 每股普通股港幣 42.62 仙 (2021 年：港幣 42.54 仙)	2,786,420	2,781,000
	4,009,646	3,968,922

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。

報告期末後建議派發的末期股息並無於報告期末確認為負債。

財務報表附註

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及本年度已發行的普通股加權平均數而計算。

每股基本及攤薄盈利乃按以下資料計算：

	2022年 千港元	2021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	4,763,503	4,696,962
		股數
	2022年	2021年
股份：		
用以計算每股基本及攤薄後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

由於截至2022年及2021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2022年及2021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

13. 物業、廠房及設備

	酒店物業 千港元	土地及樓宇 千港元	隧道、水壩、 主水道、 儲水庫 及管道 千港元	廠房及 機器 千港元	傢俬、 裝置及設備 千港元	租賃 物業裝修 千港元	汽車 千港元	在建工程 千港元	總額 千港元
於2022年1月1日：									
成本值	2,439,955	2,230,803	1,667,280	5,009,054	870,726	514,781	70,240	920,576	13,723,415
累計折舊及減值	(1,219,856)	(1,000,123)	(329,330)	(2,181,515)	(556,016)	(278,919)	(31,976)	(174)	(5,597,909)
賬面淨值	1,220,099	1,230,680	1,337,950	2,827,539	314,710	235,862	38,264	920,402	8,125,506
於2022年1月1日，已扣除累計折舊及減值	1,220,099	1,230,680	1,337,950	2,827,539	314,710	235,862	38,264	920,402	8,125,506
添置	-	12,818	805	103,375	115,474	22,301	9,739	424,605	689,117
經收購附屬公司的業務合併 (附註34)	-	45,595	57,441	55,203	2,828	-	1,285	29,092	191,444
經收購附屬公司的資產收購 (附註35)	-	10,358	-	-	947	-	216	-	11,521
出售附屬公司 (附註36)	-	-	-	(9,952)	(2,181)	-	(2,005)	(10,565)	(24,703)
出售及撤銷	(893)	(19,990)	(2,584)	(1,199)	(3,363)	(22)	(687)	(7,551)	(36,289)
重估盈餘	27,044	-	-	-	-	-	-	-	27,044
年內折舊準備 (附註6)	(66,971)	(100,970)	(68,041)	(246,751)	(121,382)	(39,064)	(8,401)	-	(651,580)
轉撥自/(至) 投資物業 (附註14)	471	-	-	-	-	-	-	(126,902)	(126,431)
轉撥	166,987	50,758	45,770	240,237	184,794	10,532	-	(699,078)	-
匯兌調整	(55,910)	(101,027)	(116,132)	(228,394)	(36,537)	(3,293)	(2,913)	(91,645)	(635,851)
於2022年12月31日，已扣除累計折舊及減值	1,290,827	1,128,222	1,255,209	2,740,058	455,290	226,316	35,498	438,358	7,569,778
於2022年12月31日：									
成本值	2,518,148	2,144,337	1,618,020	5,016,028	1,051,015	528,107	68,643	438,519	13,382,817
累計折舊及減值	(1,227,321)	(1,016,115)	(362,811)	(2,275,970)	(595,725)	(301,791)	(33,145)	(161)	(5,813,039)
賬面淨值	1,290,827	1,128,222	1,255,209	2,740,058	455,290	226,316	35,498	438,358	7,569,778

財務報表附註

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2021年1月1日：									
成本值	2,401,015	2,132,338	1,509,015	4,849,721	638,047	497,592	58,309	613,630	12,699,667
累計折舊及減值	(1,132,712)	(914,073)	(252,179)	(1,978,683)	(467,436)	(243,532)	(27,036)	(169)	(5,015,820)
賬面淨值	1,268,303	1,218,265	1,256,836	2,871,038	170,611	254,060	31,273	613,461	7,683,847
於2021年1月1日·已扣除累計折舊及減值	1,268,303	1,218,265	1,256,836	2,871,038	170,611	254,060	31,273	613,461	7,683,847
添置	3,710	11,684	1,508	65,306	94,714	24,628	7,123	605,496	814,169
經收購附屬公司的業務合併 (附註34)	-	29,772	-	2,304	9,983	-	4,712	54	46,825
經收購附屬公司的資產收購 (附註35)	-	188	-	-	443	-	658	-	1,289
出售及撇銷	(150)	(1,663)	(2,548)	(278)	(5,049)	(3,479)	(415)	(7,450)	(21,032)
重估盈餘	-	759	-	-	-	-	-	-	759
年內折舊準備 (附註6)	(76,257)	(88,382)	(69,014)	(199,031)	(79,818)	(40,151)	(6,703)	-	(559,356)
轉撥	-	71,358	113,580	10,576	114,978	91	-	(310,583)	-
轉撥至投資物業 (附註14)	-	(42,903)	-	-	-	-	-	-	(42,903)
匯兌調整	24,493	31,602	37,588	77,624	8,848	713	1,616	19,424	201,908
於2021年12月31日·已扣除累計折舊及減值	1,220,099	1,230,680	1,337,950	2,827,539	314,710	235,862	38,264	920,402	8,125,506
於2021年12月31日：									
成本值	2,439,955	2,230,803	1,667,280	5,009,054	870,726	514,781	70,240	920,576	13,723,415
累計折舊及減值	(1,219,856)	(1,000,123)	(329,330)	(2,181,515)	(556,016)	(278,919)	(31,976)	(174)	(5,597,909)
賬面淨值	1,220,099	1,230,680	1,337,950	2,827,539	314,710	235,862	38,264	920,402	8,125,506

於2022年12月31日，賬面淨值為69,157,000港元（2021年：98,360,000港元）之若干樓宇未獲頒發物業所有權證。本集團正申領該等所有權證。

財務報表附註

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	總額 千港元
於2021年1月1日的賬面值	15,814,274	5,481,166	21,295,440
添置	–	929,368	929,368
經收購附屬公司的資產收購 (附註35)	8,088	–	8,088
公允值調整收益淨額	180,002	460,625	640,627
轉撥自物業、廠房及設備淨額 (附註13)	42,903	–	42,903
轉撥自使用權資產 (附註15(a))	314,519	–	314,519
匯兌調整	393,820	182,459	576,279
於2021年12月31日及2022年1月1日的賬面值	16,753,606	7,053,618	23,807,224
添置	–	767,391	767,391
出售	(12,241)	–	(12,241)
自發展中投資物業轉撥至已竣工投資物業	2,826,629	(2,826,629)	–
自己竣工待出售物業轉撥至已竣工投資物業	97,864	–	97,864
經收購附屬公司的資產收購 (附註35)	1,413,815	–	1,413,815
公允值調整收益淨額	485,088	451,924	937,012
轉撥自物業、廠房及設備淨額 (附註13)	126,431	–	126,431
轉撥自使用權資產淨額 (附註15(a))	22,930	–	22,930
租賃變更	(79,284)	–	(79,284)
匯兌調整	(1,593,393)	(414,615)	(2,008,008)
於2022年12月31日的賬面值	20,041,445	5,031,689	25,073,134

於2022年12月31日，發展中投資物業公允值為5,031,689,000港元（2021年：7,053,618,000港元）及已竣工投資物業按公允值為3,623,912,000港元（2021年：無）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28）。

按年度基準，本集團委聘外部獨立及專業合資格估值師來釐定本集團投資物業的公允值。於2022年12月31日，相關投資物業的公允值由威格斯資產評估顧問有限公司及廣東致信資產評估房地產土地估價有限公司（2021年：威格斯資產評估顧問有限公司及永利行評值顧問有限公司），按現時用途以公開市場基準釐定，該公允值總額釐定為25,073,134,000港元（2021年：23,807,224,000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及40(a)。

有關本集團投資物業的詳情已列於第218至第219頁。



財務報表附註

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 2022 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：				
倉庫物業及住宅／非住宅物業	—	—	158,809	158,809
商用物業	—	—	19,390,155	19,390,155
發展中投資物業	—	—	5,031,689	5,031,689
酒店物業	—	—	492,481	492,481
	—	—	25,073,134	25,073,134

	於 2021 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：				
倉庫物業及住宅／非住宅物業	—	—	57,121	57,121
商用物業	—	—	16,331,379	16,331,379
發展中投資物業	—	—	7,053,618	7,053,618
酒店物業	—	—	365,106	365,106
	—	—	23,807,224	23,807,224

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（2021年：無）。

財務報表附註

14. 投資物業 (續)

公允值等級 (續)

分類為第三級公允值等級的公允值計量對賬：

	倉庫物業及 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2021年1月1日的賬面值	37,595	15,429,970	5,481,166	346,709	21,295,440
添置	-	-	929,368	-	929,368
經收購附屬公司的資產收購	8,088	-	-	-	8,088
公允值調整收益/(虧損)淨額	(19,942)	186,747	460,625	13,197	640,627
轉撥自物業、廠房及設備淨額	29,955	12,948	-	-	42,903
轉撥自使用權資產	-	314,519	-	-	314,519
匯兌調整	1,425	387,195	182,459	5,200	576,279
於2021年12月31日及2022年1月1日的 賬面值	57,121	16,331,379	7,053,618	365,106	23,807,224
添置	-	-	767,391	-	767,391
出售	(12,241)	-	-	-	(12,241)
自按公允值計量之發展中投資物業轉撥至 按公允值計量之已竣工投資物業	-	2,826,629	(2,826,629)	-	-
自按公允值計量之已竣工待出售物業轉撥至 按公允值計量之已竣工投資物業	62,584	35,280	-	-	97,864
經收購附屬公司的資產收購	-	1,413,815	-	-	1,413,815
公允值調整收益/(虧損)淨額	60,608	425,380	451,924	(900)	937,012
轉撥自物業、廠房及設備淨額	-	-	-	126,431	126,431
轉撥自使用權資產淨額	-	-	-	22,930	22,930
租賃變更	-	(79,284)	-	-	(79,284)
匯兌調整	(9,263)	(1,563,044)	(414,615)	(21,086)	(2,008,008)
於2022年12月31日的賬面值	158,809	19,390,155	5,031,689	492,481	25,073,134

財務報表附註

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	
			2022年	2021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）	25港元至35港元	25港元至36港元
		市值租金（每平方呎及每月）	31港元至36港元	31港元至37港元
		到期收益率	4.5%	4.5%
		市場收益率	4.6%	4.5%-4.6%
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）	85港元	85港元
		到期收益率	5.5%	5.5%
		市場收益率	6%	6%
位於香港的酒店物業				
收益法	市場收益率		3.8%-4.02%	3.79%-3.99%
		估計淨收入（每年）	19,915,000港元至32,193,000港元	19,521,000港元至31,097,000港元
位於中國內地的商用物業：				
零售*	收益法	資本化率	4.8%-5.3%	不適用
		市值租金／估計租金 （每平方米及每月）	117港元至373港元	61港元至306港元
		到期收益率	不適用	4.5%
		復歸回報率	不適用	5%
		市場收益率	4.75%-7.9%	6.75%-7.98%
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）	62港元至1,647港元	81港元至1,613港元
		市值租金（每平方米及每月）	41港元至1,499港元	46港元至1,452港元
		到期收益率	4.75%-7.9%	6.5%-7.6%
		市場收益率	4.75%-7.9%	6.75%-7.98%
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）	4.7港元至6,715港元	17港元至712港元
		市值租金（每平方米及每月）	4.8港元至6,245港元	17港元至228港元
		到期收益率	5%至15.5%	5%至6%
		市場收益率	5.5%至15.5%	5.94%至7%
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263港元	42港元至489港元
		市場收益率	5%	5%
零售	市場法	市價（每平方米）	11,776港元至13,358港元	11,760港元至146,772港元

財務報表附註

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	
			2022年	2021年
位於中國內地的商用物業：(續)				
車位	收益法	資本化率 每月市值租金 (每車位空間)	3.18% 783 港元至 963 港元	不適用 不適用
車位	市場法	估計單價 (每車位空間)	不適用	236,174 港元
車位	市場法	市價 (每車位空間)	111,950 港元至 167,925 港元	122,310 港元至 183,465 港元
位於中國內地的酒店物業	收益法	市場收益率 估計淨收入 (每年)	5.5% 至 6.45% 11,458,000 港元至 13,023,000 港元	4.27% 至 6.3% 11,330,000 港元至 17,980,000 港元
倉庫物業及住宅/ 非住宅物業	市場法 折舊重置成本法	估計地價 (每平方米) 估計建築成本 (每平方米)	3,381 港元 3,582 港元	3,899 港元 5,507 港元至 5,629 港元
發展中投資物業：				
粵海城項目南部土地	餘值法	資本化率 估計建築成本 (每平方米)	4.3% 至 4.8% 10,727 港元	6% 7,342 港元至 11,442 港元
		估計發展商溢利	7%	19%
粵海城項目北部土地*	餘值法	資本化率 估計建築成本 (每平方米)	不適用 不適用	6% 7,342 港元至 9,300 港元
		估計發展商溢利	不適用	12%

* 截至2022年12月31日止年度，一項投資物業已竣工並自發展中投資物業轉撥至已竣工投資物業。於2022年12月31日，該投資物業的公允值乃採用收益法得出，而於2021年12月31日，則採用餘值法。公允值收益於發展商溢利及風險系數解除時確認。

於2022年12月31日，投資物業的公允值乃使用收益法 — 年期及復歸法得出，而於2021年12月31日，則使用市場法得出。



14. 投資物業 (續)

公允值等級 (續)

於估計投資物業的公允值時，物業的最高及最佳用途為其現時用途。

估計建築成本大幅減少／增加將導致投資物業公允值大幅增加／減少。

收益法

收益法乃基於採用適當之資本化比率之收入潛力，而資本化比率乃透過對銷售交易之分析及估值師對當時投資者之要求或預期之詮釋而得出。估值所採納的估計租金已參考估值師對目標物業及其他同類物業的近期租賃的意見。

年期及復歸法為收益法之特定方法，據此，公允值乃按現有租金收入及復歸市場租金收入潛力之資本化基準估計。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得收益率計算，並就估值師對物業投資者對市場預期的認知作出調整，以反映本集團投資物業的獨特因素。

市場法

市場法乃將擬進行估值的物業直接與近期交易的其他同類物業進行比較。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。

餘值法

餘值法實質上是通過參考其發展潛力對已竣工物業進行估值的方法，從建議開發項目（假設於估值日期已竣工）的估計資本價值中扣除開發成本以及開發商的利潤及風險系數。由於發展中投資物業的施工進度接近竣工，開發商利潤的較低採納率反映風險較低，導致投資物業的公允值較高。

折舊重置成本法

折舊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，在欠缺可比較市場銷售個案之情況下，折舊重置成本法為最可靠之物業價值指標。

財務報表附註

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1年至20年（2021年：1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（2021年：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) 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	租賃土地 千港元	合計 千港元
於2021年1月1日的賬面值	256,205	348,462	604,667
添置	565,095	9,271	574,366
經收購附屬公司的業務合併(附註34)	5,883	–	5,883
轉撥至投資物業(附註14)	(314,519)	–	(314,519)
年內折舊費用(附註6)	(62,098)	(15,433)	(77,531)
出售及撇銷	(16,359)	–	(16,359)
匯兌調整	10,362	12,097	22,459
於2021年12月31日及2022年1月1日的 賬面值	444,569	354,397	798,966
重估盈餘	–	4,905	4,905
添置	12,315	11,259	23,574
經收購附屬公司的業務合併(附註34)	–	65,225	65,225
經收購附屬公司的資產收購(附註35)	909	–	909
租賃變更	(131,715)	–	(131,715)
轉撥至投資物業(附註14)	–	(22,930)	(22,930)
年內折舊費用(附註6)	(56,664)	(19,050)	(75,714)
出售及撇銷	(77)	–	(77)
匯兌調整	(19,612)	(32,164)	(51,776)
於2022年12月31日的賬面值	249,725	361,642	611,367

於2022年12月31日，賬面值為32,506,000港元（2021年：85,748,000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

15. 租賃 (續)

本集團作為承租人 (續)

(b) 租賃負債

租賃負債的賬面值及年內變動如下：

	2022年 千港元	2021年 千港元
於1月1日的賬面值	1,026,438	529,213
新租賃	12,315	530,086
經收購附屬公司的業務合併 (附註34)	-	6,542
經收購附屬公司的資產收購 (附註35)	8,009	-
年內已確認的累計利息 (附註7)	32,183	26,973
租賃變更	(289,552)	-
付款	(73,380)	(72,715)
出售及撇銷	(167)	(16,657)
匯兌調整	(74,940)	22,996
於12月31日的賬面值	640,906	1,026,438
分析為：		
流動部分	77,733	89,116
非流動部分	563,173	937,322
	640,906	1,026,438

租賃負債的到期狀況分析披露於財務報表附註45。

(c) 於損益中確認的租賃相關款項如下：

	2022年 千港元	2021年 千港元
租賃負債利息	32,183	26,973
使用權資產折舊費用	75,714	77,531
與短期租賃有關的開支	10,520	9,722
租賃變更收益	(78,553)	-
不包括在租賃負債計量的可變租賃付款	451	5,025
於損益中確認的總額	40,315	119,251

(d) 租賃的總現金流出披露於財務報表附註37(d)。

財務報表附註

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1,401,523,000港元(2021年：1,464,009,000港元)，詳情載於財務報表附註5。

於2022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：

	2022年 千港元	2021年 千港元
一年內	1,163,293	1,389,590
一年後及兩年內	786,344	988,780
兩年後及三年內	465,211	567,830
三年後及四年內	209,834	308,305
四年後及五年內	114,265	154,310
五年後	146,434	158,735
	2,885,381	3,567,550

16. 商譽

	2022年 千港元	2021年 千港元
於1月1日的成本及賬面淨值	804,957	594,086
經收購附屬公司的業務合併(附註34)	95,260	194,682
匯兌調整	(59,015)	16,189
於12月31日的成本及賬面淨值	841,202	804,957

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：

	2022年 千港元	2021年 千港元
供水業務	500,988	522,062
污水處理業務	340,214	282,895
	841,202	804,957



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8至31年（2021年：9至32年）的現金流量預測釐定。現金流量預測所用的稅前貼現率介乎9%至15%（2021年：9%至16%）。

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2022年及2021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2020年最新簽訂的香港供水協議，據此，2021年、2022年及2023年向香港特區供水的應收每年收入分別為4,821,410,000港元、4,950,510,000港元及5,016,350,000港元。推斷於2023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1%至3%（2021年：每年介乎1%至3%）。預期營運開支於預測期間每年上升1%至10%（2021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1至43年（2021年：2至44年）的現金流量預測釐定。現金流量預測所用的稅前貼現率為介乎9%至15%（2021年：9%至15%）。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1%至5%（2021年：每年介乎1%至5%）預測。預期營運開支於預測期間每年上升1%至7%（2021年：每年介乎1%至5%）。

根據商譽減值測試的結果，董事認為，毋須就本集團於2022年12月31日的商譽作出減值撥備（2021年：無）。

財務報表附註

17. 其他無形資產

	許可證 千港元	商標 千港元	合約權利 千港元	總額 千港元
於2022年1月1日的成本值，				
已扣除累計攤銷	11,715	22,746	–	34,461
添置	41,276	–	–	41,276
經收購附屬公司的業務合併(附註34)	–	–	691,254	691,254
出售附屬公司(附註36)	(7,373)	–	–	(7,373)
本年度攤銷(附註6)	(1,993)	(1,199)	(14,295)	(17,487)
匯兌調整	(2,025)	(1,879)	(31,882)	(35,786)
於2022年12月31日，				
已扣除累計攤銷	41,600	19,668	645,077	706,345
於2022年12月31日：				
成本值	43,503	23,026	658,802	725,331
累計攤銷	(1,903)	(3,358)	(13,725)	(18,986)
賬面淨值	41,600	19,668	645,077	706,345
		許可證 千港元	商標 千港元	總額 千港元
於2021年1月1日的成本值，				
已扣除累計攤銷		6,706	23,319	30,025
添置		11	–	11
經收購附屬公司的業務合併(附註34)		6,016	–	6,016
本年度攤銷(附註6)		(1,333)	(1,239)	(2,572)
匯兌調整		315	666	981
於2021年12月31日，				
已扣除累計攤銷		11,715	22,746	34,461
於2021年12月31日：				
成本值		14,493	25,157	39,650
累計攤銷		(2,778)	(2,411)	(5,189)
賬面淨值		11,715	22,746	34,461

財務報表附註

18. 於聯營公司的投資

	2022年 千港元	2021年 千港元
應佔資產淨值	3,969,135	4,316,908
收購產生的商譽	141,562	153,037
	4,110,697	4,469,945
減：減值	(79,317)	(79,317)
	4,031,380	4,390,628

本集團應收／應付聯營公司結餘於財務報表附註24、26及40(d)中披露。

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

財務報表附註

18. 於聯營公司的投資 (續)

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。

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:

	2022年 千港元	2021年 千港元
流動資產	1,561,304	1,862,157
非流動資產	7,898,772	8,468,906
收購聯營公司產生的商譽	17,570	17,570
流動負債	(4,626,857)	(4,928,566)
非流動負債	(1,820,068)	(1,667,027)
資產淨值	3,030,721	3,753,040
資產淨值(不包括商譽)	3,013,151	3,735,470
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)	753,288	933,868
收購產生的商譽	17,570	17,570
投資賬面值	770,858	951,438
已收股息	-	130,188
收入	8,166,239	8,018,941
本年度虧損	(422,774)	(638,324)
本年度其他全面收入	(299,545)	122,273
本年度全面收入總額	(722,319)	(516,051)

財務報表附註

18. 於聯營公司的投資 (續)

下表說明汕頭水務公司及其附屬公司的財務資料概要 (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 :

	2022年 千港元	2021年 千港元
流動資產	1,666,911	2,038,488
非流動資產	3,023,021	2,815,053
收購聯營公司產生的商譽	90,606	98,990
流動負債	(726,842)	(520,212)
非流動負債	(365,487)	(387,640)
資產淨值	3,688,209	4,044,679
資產淨值 (不包括商譽)	3,597,603	3,945,689
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)	1,762,825	1,933,388
收購產生的商譽	90,606	98,990
投資賬面值	1,853,431	2,032,378
已收股息	46,374	42,911
收入	713,829	712,223
本年度溢利	80,926	105,520
本年度其他全面收入	(351,482)	147,080
本年度全面收入總額	(270,556)	252,600

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 :

	2022年 千港元	2021年 千港元
本年度應佔聯營公司溢利減虧損	110,555	68,366
應佔聯營公司其他全面收入	(153,933)	65,430
應佔聯營公司全面收入總額	(43,378)	133,796
本集團於聯營公司的投資的賬面總值	1,407,091	1,406,812

財務報表附註

19. 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2022年1月1日：			
成本值	35,343,517	4,702,743	40,046,260
累計攤銷及減值	(17,184,844)	(1,074,282)	(18,259,126)
賬面淨值	18,158,673	3,628,461	21,787,134
於2022年1月1日，			
已扣除累計攤銷及減值	18,158,673	3,628,461	21,787,134
添置	2,200,788	6,991	2,207,779
經收購附屬公司的業務合併(附註34)	632,443	–	632,443
本年度攤銷(附註6)	(1,096,767)	(223,588)	(1,320,355)
出售	(9,274)	–	(9,274)
匯兌調整	(1,117,761)	(337,006)	(1,454,767)
於2022年12月31日，			
已扣除累計攤銷及減值	18,768,102	3,074,858	21,842,960
於2022年12月31日：			
成本值	36,964,657	4,272,817	41,237,474
累計攤銷及減值	(18,196,555)	(1,197,959)	(19,394,514)
賬面淨值	18,768,102	3,074,858	21,842,960

財務報表附註

19. 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2021年1月1日：			
成本值	28,160,342	3,867,552	32,027,894
累計攤銷及減值	(16,137,768)	(829,462)	(16,967,230)
賬面淨值	12,022,574	3,038,090	15,060,664
於2021年1月1日，			
已扣除累計攤銷及減值	12,022,574	3,038,090	15,060,664
添置	3,603,485	710,620	4,314,105
經收購附屬公司的業務合併(附註34)	3,290,898	-	3,290,898
本年度攤銷(附註6)	(1,032,876)	(217,105)	(1,249,981)
本年度減值(附註6)	(2,492)	-	(2,492)
匯兌調整	277,084	96,856	373,940
於2021年12月31日，			
已扣除累計攤銷及減值	18,158,673	3,628,461	21,787,134
於2021年12月31日：			
成本值	35,343,517	4,702,743	40,046,260
累計攤銷及減值	(17,184,844)	(1,074,282)	(18,259,126)
賬面淨值	18,158,673	3,628,461	21,787,134

19. 服務特許權安排 (續)

(a) 經營特許權 (續)

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」）中訂明的條款延展的更長期間。於經營期屆滿解散供水公司後，供水公司須退還所有關於經營權的資產予廣東省政府，並自行承擔成本及費用而不會獲得補償。

於2022年及2021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2022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2022年及2021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2022年及2021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2022年及2021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。

- (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，連接玉林市興業縣至南寧市橫縣六景鎮。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且不會獲得補償。



財務報表附註

19. 服務特許權安排 (續)

(b) 服務特許權安排之應收賬款

	2022年 千港元	2021年 千港元
服務特許權安排之應收賬款 減：歸類為流動資產的部分	16,672,033 (375,500)	15,388,206 (485,485)
非流動部分	16,296,533	14,902,721

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。

- (c) 於2022年12月31日，若干供水、污水處理及收費道路特許權安排之收益權用作質押以取得10,624,528,000港元（2021年：8,866,063,000港元）的銀行及其他貸款（附註28）。

(d) 合約資產

於2022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3,931,336,000元（2021年：3,090,006,000港元）及3,987,558,000港元（2021年：2,651,229,000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支付。已開票金額其後會轉撥至應收貿易賬款（附註24）。本集團與客戶的貿易條款及信貸政策於財務報表附註24披露。

- (e) 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2022年12月31日，本集團並無就該等資產確認減值虧損（2021年：無）。

財務報表附註

20. 一項合作安排之應收款項

	2022年 千港元	2021年 千港元
一項合作安排之應收款項	2,139,111	2,346,599
減：歸類為流動資產的部分	(105,111)	—
非流動部分	2,034,000	2,346,599

於2022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」）的預付款人民幣1,698,152,000元（相當於約1,901,081,000港元）（2021年：人民幣1,724,362,000元（相當於約2,109,067,000港元））及應計利息人民幣169,939,000元（相當於約190,247,000港元）（2021年：人民幣151,920,000元（相當於約185,814,000港元））。

預付款及應計利息為無抵押、按年利率8%計息及須自接納每條公路起計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39(b)。

結餘與未逾期的應收款相關。於2022年及2021年12月31日，虧損撥備被評估為不大。

21. 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，已竣工持有待售物業及發展中待售物業金額為31,822,626,000港元（2021年：33,942,408,000港元），預計將在一年後收回。

於報告期末，發展中待售物業金額為15,743,787,000港元（2021年：4,451,985,000港元）及已竣工待售物業金額為1,954,030,000港元（2021年：無）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28）。



財務報表附註

22. 指定為按公允值計入其他全面收入的股本投資

	2022年 千港元	2021年 千港元
非流動： 非上市股本投資，按公允值	55,039	30,568

該結餘包括本年度向粵海控股收購的粵海物業管理有限公司的投資。

由於本集團認為該等股權投資屬策略性質，故該等股權投資不可撤銷地指定為按公允值計入其他全面收入。年內並無公允值變動之稅務影響（2021年：無）。

23. 存貨

	2022年 千港元	2021年 千港元
原料	291,053	296,631
製成品	11,010	12,584
	302,063	309,215

24. 應收賬款、預付款項及其他應收款

	附註	2022年 千港元	2021年 千港元
應收貿易賬款及票據，已扣除減值	(i)	2,722,968	2,134,546
其他應收賬款	(ii)	1,079,467	859,532
預付款項及按金		429,260	553,571
應收增值稅		819,606	957,136
合約資產	(iii)	591,574	524,700
合約成本	(iv)	67,964	62,201
應收最終控股公司款	40(d)	241,735	2,324
應收同系附屬公司款	40(d)	244,752	15,480
應收聯營公司款	40(d)	30,647	14,891
		6,227,973	5,124,381
減：歸類為非流動資產的部分		(950,298)	(613,588)
流動部分		5,277,675	4,510,793

財務報表附註

24. 應收賬款、預付款項及其他應收款 (續)

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賒銷。本集團內不同公司有不同信貸政策，視乎各公司經營所在之市場要求及經營業務而定。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及票據主要關於供水及污水處理及供電業務，而由於應收貿易賬款及票據總額中6% (2021年：5%) 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。應收貿易賬款及票據為不計息。

於報告期末，本集團應收貿易賬款及票據按到期付款日及扣除虧損撥備的賬齡分析如下：

	2022年 千港元	2021年 千港元
即期或逾期少於三個月	2,104,472	1,646,679
逾期三個月至六個月	258,780	161,285
逾期六個月至一年	105,652	128,548
逾期超過一年	289,961	252,430
	2,758,865	2,188,942
減：虧損撥備	(35,897)	(54,396)
	2,722,968	2,134,546

應收貿易賬款及票據的減值虧損撥備變動如下：

	2022年 千港元	2021年 千港元
於1月1日	54,396	27,261
經收購附屬公司的業務合併 (附註34)	235	33,342
出售附屬公司	(4,105)	-
減值虧損撥回淨額 (附註6)	(8,878)	(1,874)
撇賬金額	(2,050)	(3,169)
匯兌調整	(3,701)	(1,164)
於12月31日	35,897	54,396

本集團於各報告日期使用撥備矩陣計量虧損撥備。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的結果，以及於報告日期可取得的關於過往事件、目前狀況及未來經濟狀況預測的合理及支持性資料。



財務報表附註

24. 應收賬款、預付款項及其他應收款 (續)

附註：(續)

(i) (續)

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2022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	0.58%	0.78%	4.27%	12.11%	1.30%
賬面總值(千港元)	1,846,023	622,881	188,752	101,209	2,758,865
預期信用虧損(千港元)	10,713	4,875	8,053	12,256	35,897

於2021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	0.08%	3.68%	1.65%	34.76%	2.49%
賬面總值(千港元)	1,512,490	424,022	151,328	101,102	2,188,942
預期信用虧損(千港元)	1,157	15,595	2,504	35,140	54,396

(ii) 於2022年12月31日止年度內，本集團根據一項城市改造項目的搬遷補償協議向一名第三方出售其一項投資物業。於2022年12月31日，其他應收款項包括根據搬遷補償協議收取住宅物業的合約權利97,468,000港元。

(iii) 於2022年12月31日，合約資產(指已收取的服務代價)為591,574,000港元(2021年：524,700,000港元)。

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。

(iv) 於2022年12月31日，合約成本(指因取得合約而直接支付的銷售佣金)為67,964,000港元(2021年：62,201,000港元)。

財務報表附註

25. 現金及銀行結餘及受限制銀行結餘

	附註	2022年 千港元	2021年 千港元
現金及銀行結餘#	(i)	8,294,680	7,928,297
無抵押定期存款：			
於購入時原到期日超過三個月(附註37(c))		123,555	761,473
於購入時原到期日少於三個月#		519,885	905,330
於12月31日綜合財務狀況表所列的 現金及銀行結餘(附註37(c))	(ii)	8,938,120	9,595,100
受限制銀行結餘		583,074	469,412
現金及銀行結餘及受限制銀行結餘	(iii)	9,521,194	10,064,512

附註：

- (i) 於2022年12月31日，結餘中包括人民幣2,593,009,000元(相當於約2,902,874,000港元)(2021年：人民幣2,670,880,000元(相當於約3,266,753,000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40(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) 結餘包括來自發展中待售物業的預售所得款項1,263,996,000港元(2021年：1,098,690,000港元)，該等款項存放於根據中國相關法規受監管的指定銀行賬戶，根據相關法規，其中512,248,000港元(2021年：442,467,000港元)須待若干條件達成後方可解除。餘下款項可發放予本集團，以滿足與物業發展有關的若干規定成本的付款需求。
- # 於報告期末，此等結餘包括以人民幣(「人民幣」)列賬的金額為8,135,337,000港元(2021年：8,570,891,000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

26. 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	2022年 千港元	2021年 千港元
應付貿易賬款及票據	(i)	6,224,663	3,827,705
應計負債、其他應付賬款及其他負債	(ii)	8,481,910	11,043,119
一間附屬公司非控股權益的認沽期權	(iii)	–	704,894
收購一間附屬公司非控股權益的應付賬款	(iii)	290,483	–
土地使用權應付賬款		–	6,239,063
設定收益責任	42	122,320	134,144
遞延收入		346,715	307,845
應付直接控股公司款	40(d)	34,737	44,509
應付最終控股公司款	40(d)	278,309	125,323
應付同系附屬公司款	40(d)	381,519	921,409
應付聯營公司款	40(d)	30,127	1,319
		16,190,783	23,349,330
減：歸類為非流動負債的部分	29	(1,354,982)	(1,565,739)
流動部分		14,835,801	21,783,591

附註：

(i) 於報告期末，本集團應付貿易賬款及票據按到期付款日的賬齡分析如下：

	2022年 千港元	2021年 千港元
三個月內	6,066,868	3,207,803
三個月至六個月	37,226	188,216
六個月至一年	120,569	431,686
	6,224,663	3,827,705

(ii) 於過往年度，香港特別行政區政府就第四期改造項目向廣東省政府授出本金額為23.64億港元的貸款融資（「貸款融資」）。根據特許經營協議，貸款融資已用於建設第四期改造項目。於截至2003年12月31日止年度完成第四期改造項目後，本集團向廣東省政府收購及記錄第四期改造項目的資產，並承擔貸款融資的還款責任。未償還貸款融資乃透過自2003年12月起計20年內扣減本集團向香港特區政府收取的未來供水收入每年118,200,000港元而清償。

於2022年12月31日，墊款之賬面總值為零（2021年：118,200,000港元）已歸類為流動負債。

(iii) 於過往年度，本集團與江西粵海及其附屬公司（統稱「江西粵海集團」）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餘下21%的股權（「認沽期權」）。該行使價乃主要根據江西粵海集團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。於2022年12月31日止年度內，認沽期權已按協定價格行使。於2022年12月31日，有關收購餘下21%股權之代價290,483,000港元應付予購股權持有人。

除了若干應付票據及土地使用權應付賬款外，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

26. 應付賬款、應計負債及其他負債以及合約負債 (續)

(b) 合約負債

	附註	2022年 千港元	2021年 千港元
預收客戶款項			
供水、污水處理及建設服務		881,389	955,117
銷售物業		5,593,884	2,287,380
物業管理服務		9,012	4,733
銷售貨品		365,894	397,972
銷售電力		7,892	13,995
忠誠積分計劃		10,678	18,637
		6,868,749	3,677,834
減：歸類為非流動負債的部分	29	(38,258)	(19,160)
流動部分		6,830,491	3,658,674

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。
- (ii) 下表載列計入報告期期初合約負債於本報告期間確認的收入金額：

	2022年 千港元	2021年 千港元
計入報告期期初合約負債的已確認收入：		
供水、污水處理及建設服務	894,268	444,360
銷售物業	954,368	2,302,137
物業管理服務	3,851	3,857
銷售貨品及忠誠積分計劃	161,474	128,159
銷售電力	13,342	11,193
	2,027,303	2,889,706

財務報表附註

27. 與附屬公司非控股權益所有者結餘

於2022年12月31日的結餘中包括向廣州市番禺資訊技術投資發展有限公司（一間附屬公司的非控股權益所有者）出售物業的銷售所得款項742,631,000港元（2021年：791,568,000港元），該款項為無抵押及免息。該筆結餘將以將予實施的資本削減而應付萬亞非控股權益之款項支付。於2022年12月31日及本財務報表的批准日期，本集團與非控股權益所有者正討論資本削減的安排。

餘下即期結餘為無抵押、免息及無特定還款期或須於一年內償還。結餘的非即期部分為無抵押、免息及須於2025年前償還。

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。

28. 銀行及其他借貸

	2022年			2021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	0.48% - 6.65%	2023	5,838,613	0.41% - 6.70%	2022	4,629,902
銀行貸款 - 有抵押	1.40% - 5.39%	2023	1,898,230	1.50% - 6.37%	2022	1,707,413
其他貸款 - 無抵押	不適用	於要求時	-	0.64% - 3.84%	於要求時	78,216
其他貸款 - 無抵押	-	於要求時	62,887	-	於要求時	13,086
其他貸款 - 無抵押	3.70% - 5.50%	2023	1,971,900	4.00% - 5.85%	2022	475,410
其他貸款 - 有抵押	3.35% - 4.00%	2023	273,158	4.05%	2022	24,462
			10,044,788			6,928,489
非流動						
銀行貸款 - 無抵押	0.64% - 4.44%	2024 - 2033	4,049,665	0.61% - 6.50%	2023 - 2039	4,157,481
銀行貸款 - 有抵押	1.40% - 5.39%	2024 - 2049	15,208,131	1.95% - 6.37%	2023 - 2049	13,104,111
其他貸款 - 無抵押	3.34% - 5.85%	2024 - 2042	10,745,799	1.80% - 6.50%	2023 - 2040	4,257,728
其他貸款 - 有抵押	3.35% - 3.85%	2024 - 2040	687,205	4.05%	2023	293,544
			30,690,800			21,812,864
銀行及其他借貸總額			40,735,588			28,741,353

財務報表附註

28. 銀行及其他借貸 (續)

	2022年 千港元	2021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	7,736,843	6,337,315
第二年	5,838,993	3,191,621
第三年至第五年（包括首尾兩年）	4,691,416	7,300,438
五年以上	8,727,387	6,769,533
	26,994,639	23,598,907
須於下列期間內償還的其他貸款：		
一年內／於要求時	2,307,945	591,174
第二年	8,233,657	1,329,064
第三年至第五年（包括首尾兩年）	2,802,149	2,833,687
五年以上	397,198	388,521
	13,740,949	5,142,446
銀行及其他借貸總額	40,735,588	28,741,353
減：歸類為流動負債的部分	(10,044,788)	(6,928,489)
非流動部分	30,690,800	21,812,864

銀行及其他借貸5,497,658,000港元（2021年：2,832,720,000港元）以下列已抵押資產作抵押：

	2022年 千港元	2021年 千港元
已竣工投資物業（附註14）	3,623,912	-
發展中投資物業（附註14）	5,031,689	7,053,618
已竣工可供出售物業（附註21）	1,954,030	-
發展中可供出售物業（附註21）	15,743,787	4,451,985
	26,353,418	11,505,603

財務報表附註

28. 銀行及其他借貸 (續)

附註：

- (a) 於2022年12月31日，除銀行及其他貸款32,263,478,000港元(2021年：21,482,460,000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2022年12月31日，金額為992,963,000港元(2021年：1,390,616,000港元)及951,575,000港元(2021年：1,147,268,000港元)的抵押銀行貸款，亦分別以若干附屬公司的100%股權及79%股權抵押作擔保。
- (c) 根據相關的銀行貸款協議，金額為零(2021年：892,863,000港元)的銀行借貸乃由一個已抵押銀行存款賬戶作擔保。
- (d) 於2022年12月31日，若干供水、污水處理及收費道路特許權安排之收益權用作質押以取得10,624,528,000港元(2021年：8,866,063,000港元)的銀行及其他貸款。
- (e) 於2022年12月31日，計入有抵押及無抵押其他借貸中有來自粵海控股的貸款4,189,169,000港元(2021年：2,130,640,000港元)及來自同系附屬公司的貸款8,765,148,000港元(2021年：2,004,519,000港元)(附註40(d))。
- (f) 2022年8月30日，在上海證券交易所發行了金額為人民幣330,000,000元(相當於369,435,000港元)的商業抵押貸款支持證券，以若干投資物業及其應收營運收入作為抵押。本金為人民幣170,000,000元的A級證券的年利率為3.35%，本金為人民幣150,000,000元的B級證券的年利率為3.8%。該商業抵押貸款支持證券的期限為18年。在第3年、第6年、第9年、第12年、第15年及第18年末，本集團有權調整商業抵押貸款支持證券的利率或購回未償還餘額，商業抵押貸款支持證券的持有人有權要求本集團贖回未償還餘額。本集團認購了人民幣10,000,000元(相當於11,195,000港元)的商業抵押貸款支持證券，該款項為次級證券及在合併時被抵銷。

29. 其他負債及合約負債

	附註	2022年 千港元	2021年 千港元
遞延收入		345,546	299,131
已收按金		175,747	234,914
設定收益責任	26(a)	122,320	134,144
其他應付賬款及應計負債		711,369	897,550
	26(a)	1,354,982	1,565,739
合約負債	26(b)	38,258	19,160
		1,393,240	1,584,899

財務報表附註

30. 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

	2022年							總額 千港元
	因收購附屬公司而產生的公允值調整 千港元	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、廠房及設備及使用權資產重估 千港元	股息預扣稅 千港元	其他 千港元	
於2022年1月1日	2,266,158	243,434	658,410	1,767,166	232,363	972,021	290,778	6,430,330
年內自綜合損益表扣除／(計入)的遞延稅項(附註10)	(97,768)	46,340	33,144	231,193	(26,047)	130,257	154,690	471,809
轉撥至重估儲備的遞延稅項	-	-	-	-	7,987*	-	-	7,987
經收購附屬公司的業務合併(附註34)	241,171	5,563	-	-	-	-	-	246,734
出售附屬公司(附註36)	(9,487)	-	-	-	-	-	(436)	(9,923)
匯兌差額	(198,843)	(22,745)	(47,711)	(163,785)	(18,660)	(87,750)	(30,635)	(570,129)
於2022年12月31日綜合財務狀況表確認的遞延稅項負債總額	2,201,231	272,592	643,843	1,834,574	195,643	1,014,528	414,397	6,576,808

遞延稅項資產

	2022年							總額 千港元
	因收購附屬公司而產生的公允值調整 千港元	超過相關折舊免稅額的折舊費用 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	
於2022年1月1日	(24,322)	(1,730)	(140,422)	(3,551)	(166,124)	(642,005)	(246,013)	(1,224,167)
年內自綜合損益表扣除／(計入)的遞延稅項(附註10)	19,192	803	(114,957)	(12)	16,345	(23,461)	(61,499)	(163,589)
經收購附屬公司的業務合併(附註34)	-	-	-	-	-	-	(1,469)	(1,469)
出售附屬公司(附註36)	-	-	-	-	-	-	265	265
匯兌差額	1,295	78	13,522	301	15,464	55,315	21,153	107,128
於2022年12月31日綜合財務狀況表確認的遞延稅項資產總額	(3,835)	(849)	(241,857)	(3,262)	(134,315)	(610,151)	(287,563)	(1,281,832)

財務報表附註

30. 遞延稅項 (續)

遞延稅項負債

	2021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、廠房及設備及使用權資產重估 千港元	股息預扣稅 千港元	其他 千港元	總額 千港元
於2021年1月1日	2,526,920	120,426	586,976	1,558,085	152,946	865,990	154,511	5,965,854
年內自綜合損益表扣除/(計入)的遞延稅項(附註10)	(709,355)	83,264	56,387	157,453	5,023	77,535	131,047	(198,646)
轉撥至重估儲備的遞延稅項	-	-	-	-	190*	-	(951) [#]	(761)
經收購附屬公司的業務合併(附註34)	372,563	33,758	-	-	68,123	-	1,326	475,770
經收購附屬公司的資產收購(附註35)	-	-	-	1,553	-	-	-	1,553
匯兌差額	76,030	5,986	15,047	50,075	6,081	28,496	4,845	186,560
於2021年12月31日綜合財務狀況表確認的遞延稅項負債總額	2,266,158	243,434	658,410	1,767,166	232,363	972,021	290,778	6,430,330

* 該等金額指轉撥至投資物業時物業、廠房及設備及使用權資產公允值收益31,949,000港元(2021年:759,000港元)時產生的稅項費用7,987,000港元(2021年:190,000港元)。除稅後金額於綜合全面收入表中披露。

該等金額包括指定為按公允值計入其他全面收入的股本投資公允值變動為零(2021年:3,804,000港元)而產生的稅項收益為零(2021年:951,000港元)。除稅後金額於綜合全面收入表中披露。

財務報表附註

30. 遞延稅項 (續)

遞延稅項資產

	2021年							總額 千港元
	因收購附屬 公司而產生的 公允值調整 千港元	超過相關 折舊免稅額 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	
於2021年1月1日	(1,271)	(1,750)	(28,585)	(3,450)	(193,311)	(341,671)	(114,296)	(684,334)
年內自綜合損益表扣除/(計入) 的遞延稅項(附註10)	(22,465)	70	(110,134)	-	32,879	(285,884)	(99,144)	(484,678)
經收購附屬公司的業務合併 (附註34)	-	-	-	-	(269)	-	(29,055)	(29,324)
經收購附屬公司的資產收購 (附註35)	-	-	(3,879)	-	-	-	-	(3,879)
匯兌差額	(586)	(50)	2,176	(101)	(5,423)	(14,450)	(3,518)	(21,952)
於2021年12月31日綜合財務狀況 表確認的遞延稅項資產總額	(24,322)	(1,730)	(140,422)	(3,551)	(166,124)	(642,005)	(246,013)	(1,224,167)

本集團於香港產生的未確認稅項虧損約為201,581,000港元(2021年: 249,448,000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818,369,000港元(2021年: 1,065,370,000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%或10%。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2022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6,887,262,000港元(2021年: 5,917,063,000港元)。

本公司向其股東派付股息並無附有所得稅後果。



財務報表附註

31. 股本

股份

	2022年 千港元	2021年 千港元
已發行及繳足：		
6,537,821,440 (2021年：6,537,821,440) 股普通股	8,966,177	8,966,177

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) 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。
- (ii) 資本儲備主要指於過往年度因集團重組產生的資本儲備。
- (iii) 設定收益計劃儲備指若干附屬公司及一間聯營公司的設定收益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，不包括計入設定收益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：

	2022年	2021年
廣東天河城非控股權益所有者持有的股權百分比	23.87%	23.87%
	2022年 千港元	2021年 千港元
分配至廣東天河城非控股權益所有者的年內溢利	290,848	323,394
已付廣東天河城非控股權益所有者的股息	8,162	128,067
廣東天河城非控股權益於報告期末的累計結餘	6,744,411	6,915,160

財務報表附註

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：

	2022年 千港元	2021年 千港元
收入	2,167,926	2,405,083
投資物業公允值變動	143,766	125,474
總開支淨額	(1,264,513)	(1,485,259)
本年度溢利	1,047,179	1,045,298
本年度全面收入總額	(728,443)	1,619,486
流動資產	3,218,018	7,143,937
非流動資產	21,362,251	18,657,127
流動負債	(1,895,637)	(2,116,784)
非流動負債	(2,981,826)	(3,179,920)
經營活動所得淨現金流量	5,827,984	4,294,300
投資活動所用淨現金流量	(1,039,008)	(140,184)
融資活動所用淨現金流量	(3,468,343)	(4,033,876)
外幣匯率變動的淨影響	(72,078)	17,769
現金及現金等價物增加淨額	1,248,555	138,009

34. 經收購附屬公司的業務合併

(a) 截至2022年12月31日止年度

於截至2022年12月31日止年度，本集團收購以下若干主要於中國從事供水及污水處理業務的附屬公司：

- (i) 於2022年5月，本集團向一名獨立第三方收購河源市四間公司的所有股權，現金代價為人民幣345,000,000元（相當於約406,514,000港元）該等公司主要於中國從事供水業務；及
- (ii) 於2022年8月，本集團向獨立第三方收購無錫德寶水務投資有限公司及其附屬公司（統稱「無錫集團」）的75%股權，現金代價為人民幣546,122,000元（相當於約641,501,000港元）。無錫集團主要於中國從事污水處理業務；

該等收購乃本集團策略的一部分，旨在擴大本集團於中國水資源市場的份額。

本集團已選擇按相關非控股權益各自佔被收購方可識別資產淨值的比例計量於該等收購事項的非控股權益。



財務報表附註

34. 經收購附屬公司的業務合併 (續)

(a) 截至2022年12月31日止年度 (續)

於收購日期所收購的可識別資產及負債的公允值載列如下：

	千港元
物業、廠房及設備	191,444
使用權資產	65,225
其他無形資產	691,254
經營特許權	632,443
服務特許權安排之應收賬款	80,870
遞延稅項資產	1,469
應收賬款、預付款項及其他應收款	106,553
合約資產	28,987
存貨	12,088
現金及銀行結餘	69,542
應付賬款、應計負債及其他負債	(225,775)
銀行及其他借貸	(259,717)
合約負債	(5,962)
應付稅項	(6,641)
遞延稅項負債	(246,734)
按公允值的可識別淨資產總額	1,135,046
非控股權益	(182,291)
	952,755
收購產生的商譽	95,260
	1,048,015
支付方式：	
現金代價	1,048,015

財務報表附註

34. 經收購附屬公司的業務合併 (續)

(a) 截至2022年12月31日止年度 (續)

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235,000港元預計無法收回。

本集團就該等收購產生交易成本2,916,000港元。該等交易成本已計入綜合損益表的行政費用內。

有關該等收購的現金流量分析載列如下：

	千港元
總現金代價	(1,048,015)
應付現金代價	81,303
所收購現金及銀行結餘	69,542
計入投資活動所用現金流量之現金及現金等價物淨流出	(897,170)
計入經營活動所得現金流量之收購交易成本	(2,916)
	(900,086)

自收購以來，截至2022年12月31日止年度上述新收購的業務對本集團貢獻收入304,104,000港元及淨溢利19,845,000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23,381,466,000港元及5,553,927,000港元。

34. 經收購附屬公司的業務合併 (續)

(b) 截至2021年12月31日止年度

於截至2021年12月31日止年度，本集團收購以下若干主要於中國從事供水、污水處理業務及電腦軟硬件系統集成應用開發、銷售及相關技術諮詢業務活動的附屬公司及業務：

- (i) 於2021年1月，本集團通過注資人民幣515,212,000元（相等於約612,175,000港元）向一名獨立第三方收購普寧粵海水務有限公司的51%股權。普寧粵海水務有限公司主要於中國從事供水業務；
- (ii) 於2021年1月，本集團通過注資人民幣916,806,000元（相等於約1,089,348,000港元）向一名獨立第三方收購揭陽粵海水務有限公司及其附屬公司（統稱為「揭陽集團」）的60%股權。揭陽集團主要於中國從事供水業務；
- (iii) 於2021年4月，本集團以現金代價人民幣105,350,000元（相等於約124,650,000港元）向一名獨立第三方收購南昌縣贛渤水務有限公司的70%股權。南昌縣贛渤水務有限公司主要於中國從事供水業務；
- (iv) 於2021年4月，本集團以現金總代價人民幣796,568,000元（相等於約942,500,000港元）向獨立第三方收購河北粵海水務集團有限公司（「河北粵海水務」）（前稱嘉誠環保工程有限公司）及其附屬公司（統稱為「河北粵海水務集團」）的53%股權。河北粵海水務集團主要於中國從事供水及污水處理業務；及
- (v) 於2021年12月，本集團通過注資人民幣9,917,000元（相當於約12,126,000港元）向獨立第三方收購深圳市科榮軟件股份有限公司及其附屬公司（統稱「科榮集團」）額外的8.38%股權。在收購後，本集團於科榮集團的股權由42.62%增加至51%，而科榮集團作為本集團的附屬公司入賬。科榮集團主要於中國從事計算機軟硬件系統集成應用開發、銷售及相關技術諮詢業務。

該等收購乃本集團策略的一部分，旨在擴大本集團於中國水資源市場的份額。

本集團已選擇按相關非控股權益各自佔被收購方可識別資產淨值的比例計量於該等收購的非控股權益。

財務報表附註

34. 經收購附屬公司的業務合併 (續)

(b) 截至2021年12月31日止年度 (續)

於收購日期所收購的可識別資產及負債的公允值載列如下：

	千港元
物業、廠房及設備	46,825
使用權資產	5,883
其他無形資產	6,016
於聯營公司的投資	5,491
經營特許權	3,290,898
服務特許權安排之應收賬款	2,096,168
指定為按公允值計入其他全面收入的股本投資	18,340
應收賬款、預付款項及其他應收款	2,669,899
遞延稅項資產	29,324
可收回稅項	1,506
存貨	54,587
現金及銀行結餘	445,469
應付賬款、應計負債及其他負債	(1,370,744)
銀行及其他借貸	(1,712,874)
合約負債	(12,777)
租賃負債	(6,542)
應付附屬公司非控股權益所有者賬款	(132,763)
應付稅項	(74,735)
遞延稅項負債	(475,770)
按公允值的可識別淨資產總額	4,884,201
非控股權益	(2,264,633)
	2,619,568
收購產生的商譽	194,682
	2,814,250
支付方式：	
現金代價	2,780,799
先前所持有權益的公允值	33,451
	2,814,250

財務報表附註

34. 經收購附屬公司的業務合併 (續)

(b) 截至2021年12月31日止年度 (續)

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33,342,000港元預計無法收回。

本集團就該等收購產生交易成本5,879,000港元。該等交易成本已計入綜合損益表的行政費用內。

有關該等收購的現金流量分析載列如下：

	千港元
總現金代價	(2,780,799)
去年已支付的現金代價	164,336
以注資形式支付的現金	1,534,156
應付現金代價	310,779
所收購現金及銀行結餘	445,469
計入投資活動所用現金流量之現金及現金等價物淨流出	(326,059)
計入經營活動所得現金流量之收購交易成本	(5,879)
	(331,938)

自收購以來，截至2021年12月31日止年度上述新收購的業務對本集團貢獻收入1,598,203,000港元及淨溢利5,397,000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30,029,400,000港元及5,487,383,000港元。

35. 經收購附屬公司的資產收購

(a) 截至2022年12月31日止年度

於2022年6月，本公司間接非全資附屬公司廣東粵海天河城（集團）股份有限公司向粵海控股（本公司最終控股公司）及廣州粵海仰忠匯置業有限公司（粵海控股的直接全資附屬公司）收購廣州粵海動漫星城有限公司的85%股權，經調整的現金代價為人民幣764,360,000元（相等於約900,646,000港元）。該交易亦構成上市規則第14A章所界定之關連交易。

管理層根據香港財務報告準則第3號（經修訂）業務合併的修訂對該等交易以收購資產及負債入賬，該準則規定將收購成本按於收購日期的相對公允值分配至獲收購公司的個別可識別資產及負債，有關概要如下：

	千港元
物業、廠房及設備	11,521
投資物業	1,413,815
使用權資產	909
預付款項及其他應收款	5,881
現金及銀行結餘	20,507
應付賬款及應計負債	(28,711)
租賃負債	(8,009)
來自一間同系附屬公司貸款	(353,490)
非控股權益	(161,777)
按公允值的已收購可識別淨資產總額	900,646
支付方式：	
現金代價	900,646

就收購之現金流量分析載列如下：

	千港元
總代價	(900,646)
所收購現金及銀行結餘	20,507
計入投資活動所用現金流量之現金及現金等價物淨流出	(880,139)

財務報表附註

35. 經收購附屬公司的資產收購 (續)

(b) 截至2021年12月31日止年度

於2021年1月13日，本公司的附屬公司粵海置地以代價人民幣954,180,000元（相等於1,143,490,000港元）收購江門粵海置地有限公司（「江門粵海」）的51%權益，其中人民幣306,000,000元（相等於366,710,000港元）用以承擔來自一間同系附屬公司貸款的51%。

於2021年1月18日，粵海置地以代價人民幣273,798,000元（相等於328,119,000港元）收購惠陽粵海房產發展有限公司及其附屬公司（統稱「惠陽粵海」）的100%股權。

兩項交易的賣方均為粵海控股的全資附屬公司。上述交易亦構成上市規則第14A章所界定之關連交易。

管理層根據香港財務報告準則第3號（經修訂）業務合併的修訂對該等交易以收購資產及負債入賬，該準則規定將收購成本按於收購日期的相對公允值分配至獲收購公司的個別可識別資產及負債，有關概要如下：

	江門粵海於完 成時的賬面值 千港元	惠陽粵海於完 成時的賬面值 千港元	合計 千港元
物業、廠房及設備	657	632	1,289
投資物業	-	8,088	8,088
已竣工待售物業	-	5,105	5,105
發展中待售物業	2,209,657	234,197	2,443,854
應收賬款、預付款項及其他應收款	43,921	882	44,803
現金及銀行結餘	73,907	86,553	160,460
遞延稅項資產淨額	1,165	1,161	2,326
應付賬款、應計負債及其他負債	(87,170)	(8,499)	(95,669)
來自一間同系附屬公司貸款	(719,040)	-	(719,040)
非控股權益	(746,317)	-	(746,317)
按公允值的已收購可識別淨資產總額	776,780	328,119	1,104,899
償還來自一間同系附屬公司未償還貸款	366,710	-	366,710
	1,143,490	328,119	1,471,609

就收購之現金流量分析載列如下：

	千港元
總代價	(1,471,609)
應付現金代價	727,493
所收購現金及銀行結餘	160,460
計入投資活動所用現金流量之現金及現金等價物淨流出	(583,656)

財務報表附註

36. 出售附屬公司

於2022年5月27日，本集團與廣東粵海水務科技有限公司（「粵海水務科技」）（粵海控股的附屬公司及本集團的同系附屬公司）簽訂股權轉讓協議，據此：

- (a) 本集團同意以人民幣71,859,000元（相等於約86,712,000港元）的經調整代價將哈爾濱工業大學水資源國家工程研究中心有限公司的54%股權轉讓予粵海水務科技；
- (b) 本集團同意以人民幣1元的代價將粵海水資源工程研究中心（廣東）有限公司的49%股權轉讓予粵海水務科技；
- (c) 本集團同意以人民幣44,686,000元（相等於約53,922,000港元）的經調整代價將深圳市科榮軟件股份有限公司的51%股權轉讓予粵海水務科技；及
- (d) 本集團同意以人民幣13,896,000元（相等於約16,768,000港元）的經調整代價將廣東粵海水務檢測技術有限公司（「粵海水務檢測」）的100%股權轉讓予粵海水務科技。

上述出售已於2022年12月31日止年度內完成。

上述交易亦構成上市規則第14A章所界定之關連交易。

所出售附屬公司於各出售日期的資產淨值如下：

	千港元
物業、廠房及設備	24,703
其他無形資產	7,373
指定為按公允值計入其他全面收入的股本投資	11,563
於聯營公司的投資	494
遞延稅項資產	265
應收賬款、預付款項及其他應收款	423,942
合約資產	10,030
受限制銀行結餘	4,427
現金及銀行結餘	87,355
存貨	14,986
其他應付賬款及應計負債	(275,223)
合約負債	(10,092)
應付稅項	(6,953)
遞延稅項負債	(9,923)
銀行及其他借貸	(29,880)
非控股權益	(92,583)
	160,484
出售附屬公司收益淨額	27,893
	188,377
支付方式：	
現金代價	157,402
於聯營公司的投資	30,975
	188,377

財務報表附註

36. 出售附屬公司 (續)

就出售附屬公司之現金及現金等價物淨流出分析如下：

	千港元
現金代價	157,402
應收現金代價	(156,564)
所出售的現金及銀行結餘	(87,355)
就出售附屬公司之現金及現金等價物淨流出	(86,517)

37. 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 12,315,000 港元 (2021 年：565,095,000 港元) 及 12,315,000 港元 (2021 年：530,086,000 港元)。
- (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 (2021 年：118,200,000 港元)。貸款信貸額的詳情載於財務報表附註 26(a)(ii)。
- (iii) 於截至 2022 年 12 月 31 日止年度，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 42,913,000 港元 (2021 年：46,831,000 港元)。為數 42,913,000 港元已計入於 2022 年 12 月 31 日服務特許權及為數 46,831,000 港元已計入於 2021 年 12 月 31 日服務特許權安排之應收賬款。
- (iv) 於 2022 年 12 月 31 日，本集團就物業、廠房及設備有應付賬款 29,943,000 港元 (2021 年：56,239,000 港元)，就投資物業有應付賬款 144,542,000 港元 (2021 年：168,417,000 港元)，及就經營特許權有應付賬款 1,172,652,000 港元 (2021 年：1,201,020,000 港元)，已計入應付賬款、應計負債及其他負債。
- (v) 於 2022 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 380,703,000 港元 (2021 年：240,157,000 港元)，當中 57,817,000 港元 (2021 年：98,769,000 港元) 已計入應付賬款、應計負債及其他負債，另外 322,886,000 港元 (2021 年：141,388,000 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

37. 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	應付最終控股 公司及同系 附屬公司款 千港元
於2021年1月1日	–	11,201,845	529,213	5,590
融資現金流量變動	(3,888,042)	15,038,824	(72,715)	(5,667)
股息	3,888,042	–	–	–
新租賃	–	–	530,086	–
利息費用	–	–	26,973	–
經收購附屬公司的業務合併 產生的增加 (附註34)	–	1,712,874	6,542	–
經收購附屬公司的資產收購 產生的增加 (附註35)	–	352,330	–	–
出售及撇銷	–	–	(16,657)	–
匯兌變動	–	435,480	22,996	77
於2021年12月31日及 2022年1月1日	–	28,741,353	1,026,438	–
融資現金流量變動	(4,004,415)	13,877,576	(73,380)	–
股息	4,004,415	–	–	–
新租賃	–	–	12,315	–
租賃變更	–	–	(289,552)	–
利息費用	–	–	32,183	–
經收購附屬公司的業務合併 產生的增加 (附註34)	–	259,717	–	–
經收購附屬公司的資產收購 產生的增加 (附註35)	–	353,490	8,009	–
出售附屬公司 (附註36)	–	(29,880)	–	–
出售及撇銷	–	–	(167)	–
匯兌變動	–	(2,466,668)	(74,940)	–
於2022年12月31日	–	40,735,588	640,906	–

財務報表附註

37. 綜合現金流量表附註 (續)

(c) 現金及現金等價物

	2022年 千港元	2021年 千港元
於12月31日綜合財務狀況表所列的現金及銀行結餘 (附註25)	8,938,120	9,595,100
於購入時原到期日為三個月以上的無抵押定期存款 (附註25)	(123,555)	(761,473)
於12月31日綜合現金流量表所列的現金及現金等價物	8,814,565	8,833,627

(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：

	2022年 千港元	2021年 千港元
於經營活動中	14,436	17,315
於融資活動中	73,380	72,715
	87,816	90,030

38. 或然負債

於2022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。根據該等擔保的條款，如任何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2022年12月31日，本集團就該等擔保的金額為2,596,836,000港元（2021年：898,781,000港元）。

財務報表附註

39. 承擔

(a) 於報告期末，本集團有以下承擔：

	2022年 千港元	2021年 千港元
有關物業、廠房及設備、投資物業、無形資產及發展中物業的承擔： 已訂約	15,276,580	17,015,882
有關收購附屬公司的資本承擔： 已訂約	663,892	—
有關應付予聯營公司出資款的資本承擔： 已訂約	32,268	71,096
有關應付予一間聯營公司項目融資的承擔： 已訂約	1,761,829	1,924,871

(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，內容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53.22億港元），以及該等項目道路的項目管理及維護。於報告期末，已就有關銀瓶PPP項目累計建設費用支付人民幣1,880,560,000元（相當於約2,105,287,000港元）（2021年：人民幣1,724,362,000元（相當於約2,109,067,000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。



財務報表附註

40. 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	2022年 千港元	2021年 千港元
向粵海控股及粵海控股若干附屬公司收取的租金收入*	(i)	33,321	25,650
向粵海控股集團有限公司收取的租金收入#	(i)	12,956	13,276
向同系附屬公司收取的水資源相關收入*	(ii)	90,386	38,638
向一間聯營公司收取的水資源相關收入	(ii)	34,086	27,490
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	(iii)	134,907	173,452
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	(iii)	2,262,240	2,196,497
供水公司支付股息予粵海控股	(iii)	–	22,643
粵海控股收取的利息費用	(iv)	193,659	93,852
同系附屬公司收取的利息費用*	(v)	369,128	97,835
聯營公司收取的利息費用*	(v)	702	–
向同系附屬公司及一間聯營公司售電*	(vi)	187,496	110,094
向一間聯營公司售電	(vii)	33,249	28,688
向一間同系附屬公司支付諮詢服務費#	(viii)	59,882	6,818
向同系附屬公司支付物業管理費*	(ix)	160,569	105,439
向同系附屬公司支付資訊服務費#	(x)	9,482	5,597
向一間同系附屬公司出售經營特許權收到的所得款項*	(xi)	70,543	–
從同系附屬公司收到的酒店管理費	(xii)	5,159	6,689
向一間同系附屬公司收取利息收入	(xiii)	22,163	–

* 該等有關連人士交易亦構成上市規則第14A.23條、第14A.31條及第14A.76(2)條所界定的關連交易及持續關連交易。

該等有關連人士交易亦構成上市規則第14A.23條、第14A.31條及第14A.76(1)條所界定的關連交易及持續關連交易。

40. 有關連人士交易 (續)

(a) 與有關連人士的交易 (續)

附註：

- (i) 租金收入乃根據各自的協議條款收取。
- (ii) 提供未經處理原水的收入，乃根據各自協議的條款收取。
- (iii) 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。
- (iv) 利息費用按實際年利率4.75%及5.5% (2021年：實際年利率4.75%) 收取。
- (v) 利息費用按中國人民銀行公佈的一年期人民幣貸款市場報價年利率加0.15%至0.95%及5.85% (2021年：一年期人民幣貸款市場報價年利率加0.15%至1.4%及5.85%) 計息。
- (vi) 截至2022年12月31日止年度，本集團根據協議條款向同系附屬公司及一間聯營公司收取售電收入187,496,000港元 (2021年：110,094,000港元) (已扣除稅費金24,374,000港元 (2021年：14,312,000港元))。
- (vii) 售電的收入乃根據協議的條款收取。
- (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) 物業管理費乃按各自的協議條款收取。
- (x) 資訊服務費乃按本集團與同系附屬公司訂立的協議條款收取。
- (xi) 出售代價乃根據外部估值師對所出售服務特許權的資產淨值進行的估值而釐定。
- (xii) 酒店管理費乃根據本集團與相應同系附屬公司訂立的協議條款收取。
- (xiii) 利息收入來自存放於中國非銀行金融機構 (為本集團之同系附屬公司) 的銀行存款。

(b) 與有關連人士之其他交易

- (i) 於2022年11月22日，本集團與粵海控股及廣東粵海水務股份有限公司 (「廣東粵海水務」) (粵海控股的全資附屬公司) 訂立若干協議，據此，本集團同意以總現金代價人民幣795,293,000元 (相當於約890,331,000港元) 收購八間水務業務公司的股權。該等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2022年11月22日之公告。該等交易已於2023年1月1日完成。於該等財務報表批准日期，管理層正在評估該等交易的財務影響，包括但不限於根據香港財務報告準則第3號 (經修訂) 業務合併作出購買價分配。



財務報表附註

40. 有關連人士交易 (續)

(b) 與有關連人士之其他交易 (續)

- (ii) 於2019年5月18日，本公司、廣東粵海水務、江蘇中和永泰建設工程有限公司(「江蘇中和永泰」)(獨立第三方)及中國一冶集團有限公司(「中國一冶」)(獨立第三方)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40(a)。本集團與有關連人士的承擔詳情見下文：

於2022年12月31日：

	截至2023年 12月31日 止年度 千港元	截至2024年 12月31日 止年度 千港元	截至2025年 12月31日 止年度 千港元
粵海控股	122	—	—
粵海控股集團	11,952	7,190	864
同系附屬公司	12,757	8,005	714

於2021年12月31日：

	截至2022年 12月31日 止年度 千港元	截至2023年 12月31日 止年度 千港元	截至2024年 12月31日 止年度 千港元
粵海控股	14,951	9,744	—
粵海控股集團	11,144	10,104	5,894
同系附屬公司	6,350	4,961	1,382

財務報表附註

40. 有關連人士交易 (續)

(d) 與有關連人士的未償還結餘

	附註	2022年 千港元	2021年 千港元
計入銀行結餘、應收賬款、預付款項 及其他應收款的應收有關連人士結餘：			
最終控股公司	(i)	1,405	2,324
最終控股公司	(vii)	240,330	–
同系附屬公司	(i)	226,179	1,463
同系附屬公司	(ii)	18,573	14,017
聯營公司	(i)	2,981	3,969
聯營公司	(ii)	27,666	10,922
放於一間同系附屬公司的存款	(v)	2,902,874	3,266,753
計入應付賬款、應計費用及其他負債的 應付有關連人士結餘：			
直接控股公司	(i)	34,737	44,509
最終控股公司	(iii)	278,309	125,323
同系附屬公司	(i)	324,465	907,595
同系附屬公司	(ii)	57,054	13,814
聯營公司	(i)	4,083	1,319
一間聯營公司	(ii)	26,044	–
來自最終控股公司的貸款	(vi)	4,189,169	2,130,640
來自同系附屬公司的貸款	(iv)	8,765,148	2,004,519

財務報表附註

40. 有關連人士交易 (續)

(d) 與有關連人士的未償還結餘 (續)

附註：

- (i) 結餘為無抵押、不計息及無特定還款期。
- (ii) 結餘為無抵押、不計息及須於30天內償還。
- (iii) 結餘中包括4,788,000港元(2021年：7,071,000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) 結餘包括一筆268,680,000港元(2021年：318,006,000港元)的貸款，以污水處理特許權安排項下之收益權作質押取得，並按中國人民銀行公佈的一年期人民幣貸款市場報價年利率加0.2%(2021年：一年期人民幣貸款市場報價年利率加0.2%)計息。該貸款須自2020年6月25日起三年內償還。該貸款334,731,000港元(2021年：無)指來自一間同系附屬公司的貸款，為有抵押及按一年期人民幣貸款市場報價年利率上調0.15%計息。該貸款須於三年內償還。剩餘餘額為8,161,737,000港元(2021年：1,686,513,000港元)指來自同系附屬公司的貸款，為無抵押及按介乎中國人民銀行公佈之一年期人民幣貸款市場報價年利率加0.15%至5.85%(2021年：中國人民銀行公佈之一年期人民幣貸款市場報價年利率加0.15%至5.85%)計息。該貸款須於1至5年內償還。
- (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) 貸款為無抵押、按實際年利率4.75%及5.5%(2021年：實際年利率4.75%)計息及須於兩年內償還。
- (vii) 結餘指就其後收購附屬公司向粵海控股支付的預付款項240,330,000港元(2021年：無)。

(e) 本集團主要管理人員薪酬

	2022年 千港元	2021年 千港元
短期僱員福利	10,158	8,784
終止受僱後福利	1,564	1,435
已付主要管理人員總薪酬	11,722	10,219

董事酬金的其他詳情載於財務報表附註8。

財務報表附註

41. 資產抵押

本集團資產（已抵押作為本集團銀行及其他借貸）的詳情載於財務報表附註14、19、21及28。

42. 設定收益責任

本集團為若干合資格中國內地僱員設立無供資設定收益計劃。根據該計劃，僱員達到50至60歲退休年齡時有權享受退休福利，金額介乎其最終月薪的40%至45%。

該計劃受利率風險及退休人員的預期壽命變動風險影響。

對設定收益責任現值的最近期精算估值乃由北美精算師協會會員Aon Empower Result於2021年12月31日採用預計單位貸計法作出。

於報告期末所採用之主要精算假設如下：

	2022年	2021年
貼現率	2.88% – 3.08%	3.35% – 3.50%
預期薪金增長率	10.00%	9.50% – 10.00%

於報告期末，重大假設之定量敏感度分析列示如下：

	比率 上升 %	設定收益 責任增加/ (減少) %	比率 下降 %	設定收益 責任增加/ (減少) %
2022年				
貼現率	0.25	(4)	0.25	4
2021年				
貼現率	0.25	(5)	0.25	5

財務報表附註

42. 設定收益責任 (續)

以上敏感度分析乃基於推斷主要假設於報告期末發生合理變動而對設定收益責任造成影響的方法釐定。敏感度分析乃基於保持所有其他假設不變時重大假設的變動。敏感度分析未必代表設定收益責任的實際變動，此乃由於假設變動不大可能單獨出現。

就該福利計劃於綜合損益表確認之開支總額如下：

	2022年 千港元	2021年 千港元
現有服務成本	3,434	4,954
利息成本	3,937	4,592
福利開支淨額	7,371	9,546
於行政費用確認	3,434	4,954
於財務費用確認 (附註7)	3,937	4,592
	7,371	9,546

設定收益責任現值之變動如下：

	千港元
於2021年1月1日	-
經收購附屬公司的業務合併	115,869
現有服務成本	4,954
利息成本	4,592
已付福利	(606)
精算損失	5,705
匯兌差異	3,630
於2021年12月31日及2022年1月1日	134,144
現有服務成本	3,434
利息成本	3,937
已付福利	(1,966)
精算收益	(6,591)
匯兌差異	(10,638)
於2022年12月31日	122,320

預期福利付款的預期支付期限均超過一年。於報告期末，設定收益責任平均為期15年（2021年：12年）。

財務報表附註

42. 設定收益責任 (續)

設定收益責任之變動如下：

2022 年

	於損益賬扣除之退休金成本					計入其他全面收入 之重新計量虧損/(收益)					2022年 12月31日 千港元
	2022年 1月1日 千港元	服務成本 千港元	利息 費用淨額 千港元	計入損益 之小計 千港元	已付 福利 千港元	匯兌 差額 千港元	財務假設			2022年 12月31日 千港元	
							變動產生之 精算變動 千港元	經驗 調整 千港元	計入其他全面 收入之小計 千港元		
設定收益責任	134,144	3,434	3,937	7,371	(1,966)	(10,638)	1,149	(7,740)	(6,591)	-	122,320

2021 年

	2021年 1月1日 千港元	於損益賬扣除之退休金成本					計入其他全面收入 之重新計量虧損/(收益)					2021年 12月31日 千港元
		經收購 附屬公司的 業務合併 千港元	服務成本 千港元	利息 費用淨額 千港元	計入損益 之小計 千港元	已付 福利 千港元	匯兌 差額 千港元	財務假設			2021年 12月31日 千港元	
								變動產生之 精算變動 千港元	經驗 調整 千港元	計入其他全面 收入之小計 千港元		
設定收益責任	-	115,869	4,954	4,592	9,546	(606)	3,630	12,534	(6,829)	5,705	-	134,144

財務報表附註

43. 按種類分析財務工具

財務資產

2022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款項	-	2,139,111	2,139,111
指定為按公允值計入其他全面收入的股本投資	55,039	-	55,039
服務特許權安排之應收賬款的財務資產	-	12,684,474	12,684,474
計入應收賬款、預付款項及其他應收款的 財務資產	-	3,397,718	3,397,718
應收附屬公司非控股權益所有者賬款	-	918,079	918,079
受限制銀行結餘	-	583,074	583,074
現金及銀行結餘	-	8,938,120	8,938,120
	55,039	28,660,576	28,715,615

2021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款項	-	2,346,599	2,346,599
指定為按公允值計入其他全面收入的股本投資	30,568	-	30,568
服務特許權安排之應收賬款的財務資產	-	12,736,977	12,736,977
計入應收賬款、預付款項及其他應收款的 財務資產	-	2,683,303	2,683,303
應收附屬公司非控股權益所有者賬款	-	849,731	849,731
受限制銀行結餘	-	469,412	469,412
現金及銀行結餘	-	9,595,100	9,595,100
	30,568	28,681,122	28,711,690

財務報表附註

43. 按種類分析財務工具 (續)

財務負債

	2022年 千港元	2021年 千港元
計入應付賬款、應計負債及其他負債的財務負債	13,068,657	21,032,245
應付附屬公司非控股權益所有者賬款	785,969	1,196,047
銀行及其他借貸	40,735,588	28,741,353
租賃負債	640,906	1,026,438
	55,231,120	51,996,083

44. 財務工具的公允值等級

除一項合作安排之應收款項的非流動部分、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、計入應付賬款、應計負債及其他負債的財務負債的非流動部分、銀行及其他借貸的非流動部分、應付附屬公司非控股權益所有者賬款的非流動部分、租賃負債的非流動部分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2022年12月31日及2021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款項的非流動部分、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、計入應付賬款、應計負債及其他負債的財務負債的非流動部份、銀行及其他借貸的非流動部分、應付附屬公司非控股權益所有者賬款的非流動部分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2022年及2021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。

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」）倍數、市銷率（「P/S」）倍數及市盈率（「P/E」）倍數。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（計入綜合財務狀況表）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。



財務報表附註

44. 財務工具的公允值等級 (續)

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。

以下為於2022年及2021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	同業平均市銷率倍數	2022年：1.61 (2021年：不適用)	倍數越大，公允值越高
		同業平均市盈率倍數	2022年：不適用 (2021年：7.07)	倍數越大，公允值越高
		缺乏市場流通性貼現	2022年：13.26% (2021年：26.45%)	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2022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	-	17,389	37,650	55,039
於2021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	-	18,958	11,610	30,568

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（2021年：無）。

財務報表附註

44. 財務工具的公允值等級 (續)

第三級財務工具結餘於年內的變動如下：

	2022年 千港元	2021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	11,610	15,031
於其他全面收入確認的總虧損	-	(3,804)
添置	37,650	-
出售附屬公司 (附註36)	(11,563)	-
匯兌調整	(47)	383
於12月31日	37,650	11,610

45. 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、按攤餘成本計量的其他財務資產、現金及銀行結餘、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、信用風險及流動資金風險。董事會檢討及協定管理此等風險的政策概述如下。

(i) 利率風險

本集團的市場利率風險主要涉及本集團的浮息債務責任。

在所有其他可變因數維持不變的情況下，倘利率普遍增加100基點，本集團截至2022年12月31日止年度的稅前利潤將減少323,646,000港元。倘利率普遍減少10基點，本集團截至2022年12月31日止年度的稅前利潤將增加32,365,000港元。

在所有其他可變因數維持不變的情況下，倘利率普遍增加100基點，本集團截至2021年12月31日止年度的稅前利潤將減少285,598,000港元。倘利率普遍減少10基點，本集團截至2021年12月31日止年度的稅前利潤將增加28,560,000港元。

45. 財務風險管理目標及政策 (續)

(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。

在所有其他可變因素維持不變的情況下，倘港元兌人民幣上升3%，本集團截至2022年12月31日止年度的稅前利潤將增加60,460,000港元。倘港元兌人民幣下降3%，本集團截至2022年12月31日止年度的稅前利潤將減少60,460,000港元。

在所有其他可變因素維持不變的情況下，倘港元兌人民幣上升3%，本集團截至2021年12月31日止年度的稅前利潤將增加61,745,000港元。倘港元兌人民幣下降3%，本集團截至2021年12月31日止年度的稅前利潤將減少61,745,000港元。

(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。

下表顯示於報告期末，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。

財務報表附註

45. 財務風險管理目標及政策 (續)

(iii) 信用風險 (續)

	12個月	全期預期信用虧損			總計
	預期信用虧損	第一階段	第二階段	第三階段	
2022年12月31日	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
應收貿易賬款*	-	-	-	2,758,865	2,758,865
一項合作安排之應收款項	2,139,111	-	-	-	2,139,111
應收聯營公司款	30,647	-	-	-	30,647
應收附屬公司非控股權益所有者賬款	918,079	-	-	-	918,079
服務特許權安排之應收賬款及合約資產	20,603,369	-	-	-	20,603,369
計入應收賬款、預付款項及其他應收款的財務資產及合約資產					
- 正常**	644,103	-	-	591,574	1,235,677
受限制銀行結餘					
- 尚未逾期	583,074	-	-	-	583,074
現金及銀行結餘					
- 尚未逾期	8,938,120	-	-	-	8,938,120
	33,856,503	-	-	3,350,439	37,206,942

財務報表附註

45. 財務風險管理目標及政策 (續)

(iii) 信用風險 (續)

2021年12月31日	12個月	全期預期信用虧損			總計
	預期信用虧損	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*	-	-	-	2,188,942	2,188,942
一項合作安排之應收款項	2,346,599	-	-	-	2,346,599
應收聯營公司款	14,891	-	-	-	14,891
應收附屬公司非控股權益所有者賬款	849,731	-	-	-	849,731
服務特許權安排之應收賬款及合約資產	18,478,212	-	-	-	18,478,212
計入應收賬款、預付款項及其他應收款的財務資產及合約資產					
- 正常**	533,866	-	-	524,700	1,058,566
受限制銀行結餘					
- 尚未逾期	469,412	-	-	-	469,412
現金及銀行結餘					
- 尚未逾期	9,595,100	-	-	-	9,595,100
	32,287,811	-	-	2,713,642	35,001,453

* 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24所披露的撥備矩陣。

** 倘計入應收賬款、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38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38披露。

財務報表附註

45. 財務風險管理目標及政策 (續)

(iv) 流動資金風險

本集團力求透過使用銀行及其他計息借貸，保持融資持續性與靈活性之間的平衡。

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

於報告期末，本集團的財務負債到期時間（按已訂約未貼現付款計算）如下：

	按要求／ 少於1年 千港元	1至 5年 千港元	超過 5年 千港元	總額 千港元
2022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	12,059,221	1,009,436	–	13,068,657
應付附屬公司非控股權益 所有者賬款	672,969	113,000	–	785,969
銀行及其他借貸	11,019,270	25,074,289	9,783,730	45,877,289
租賃負債	97,005	264,956	572,694	934,655
	23,848,465	26,461,681	10,356,424	60,666,570
	按要求／ 少於1年 千港元	1至 5年 千港元	超過 5年 千港元	總額 千港元
2021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	19,785,207	1,247,039	–	21,032,246
應付附屬公司非控股權益 所有者賬款	1,080,315	115,732	–	1,196,047
銀行及其他借貸	7,739,404	17,557,868	6,769,277	32,066,549
租賃負債	112,796	548,791	792,700	1,454,287
	28,717,722	19,469,430	7,561,977	55,749,129

財務報表附註

45. 財務風險管理目標及政策 (續)

(iv) 流動資金風險 (續)

本集團承受財務報表附註38所載財務擔保產生的流動性風險。於2022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2,596,836,000港元(2021年：898,781,000港元)。

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2022年及2021年12月31日止年度，此資本管理的目的、政策或程序不變。

本集團透過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)，並考慮到未來的財務義務及承擔來監控資本。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，減現金及銀行結餘。

	2022年 千港元	2021年 千港元
應付附屬公司非控股權益所有者賬款	785,969	1,196,047
銀行及其他借貸	40,735,588	28,741,353
減：現金及銀行結餘	(8,938,120)	(9,595,100)
負債淨額	32,583,437	20,342,300
本公司所有者應佔權益	43,328,642	46,210,698
負債淨額對經調整資本比率	75%	44%

財務報表附註

46. 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：

	2022年 千港元	2021年 千港元
非流動資產		
物業、廠房及設備	3,283	4,477
於附屬公司的投資	17,394,197	17,284,827
於聯營公司的投資	351,691	467,880
非流動資產總額	17,749,171	17,757,184
流動資產		
應收附屬公司賬款	11,458,858	11,563,610
應收賬款、預付款項及其他應收款	3,728	1,008
現金及銀行結餘	408,076	71,714
流動資產總額	11,870,662	11,636,332
流動負債		
應付附屬公司賬款	(4,912,869)	(5,451,410)
應付賬款、應計負債及其他負債	(119,660)	(101,684)
應付稅項	(2,237)	(1,716)
銀行借貸	(4,170,000)	(3,260,000)
流動負債總額	(9,204,766)	(8,814,810)
流動資產淨額	2,665,896	2,821,522
總資產減流動負債	20,415,067	20,578,706
非流動負債		
遞延稅項負債	(54,114)	(51,192)
銀行借貸	(2,994,250)	(2,991,247)
非流動負債總額	(3,048,364)	(3,042,439)
資產淨值	17,366,703	17,536,267
權益		
股本	8,966,177	8,966,177
儲備(附註)	8,400,526	8,570,090
權益總額	17,366,703	17,536,267

侯外林
董事

梁元娟
董事

財務報表附註

46. 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	外匯波動儲備 千港元	保留溢利 千港元	總額 千港元
2021年1月1日	1,733,711	(14,813)	5,252,585	6,971,483
本年度全面收入總額	—	—	5,486,649	5,486,649
已派2020年末期股息	—	—	(2,700,120)	(2,700,120)
已派2021年中期股息	—	—	(1,187,922)	(1,187,922)
於2021年12月31日及2022年1月1日	1,733,711	(14,813)	6,851,192	8,570,090
本年度全面收入總額	—	—	3,834,851	3,834,851
已派2021年末期股息	—	—	(2,781,189)	(2,781,189)
已派2022年中期股息	—	—	(1,223,226)	(1,223,226)
於2022年12月31日	1,733,711	(14,813)	6,681,628	8,400,526

47. 報告期後事項

於2022年11月22日，本集團與粵海控股及廣東粵海水務訂立若干協議，據此，本集團同意以總現金代價人民幣795,293,000元（相當於約890,331,000港元）收購八間水務業務公司的股權。進一步詳情載於本公司日期為2022年11月22日之公告。該等交易已於2023年1月1日完成。於該等財務報表批准日期，管理層正在評估該等交易的財務影響，包括但不限於根據香港財務報告準則第3號（經修訂）業務合併作出購買價分配。

48. 財務報表的核准

本財務報表經董事會於2023年3月30日核准並授權刊發。

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則披露之交易

年內，本集團有以下須根據上市規則之披露規定於年報內披露的關連交易。下文B(a)至B(k)所述的交易（統稱「該等交易」）為持續關連交易，須遵守上市規則第14A.55至14A.59條的年度審閱規定及上市規則第14A.49及14A.71條的申報規定。

年內該等交易之詳情如下：

A. 關連交易

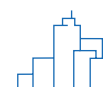
(a) 出售四間附屬公司之股權

於2022年5月27日，本公司及其附屬公司與廣東粵海控股集團有限公司（「粵海控股」，本公司的最終控股股東）的附屬公司廣東粵海水務科技有限公司（「粵海水務科技」）簽訂五份股權轉讓協議，概述如下：

- (i) 哈爾濱粵海水務科技有限公司（本公司的非全資附屬公司）同意以人民幣71,784,200元的代價將哈爾濱工業大學水資源國家工程研究中心有限公司的54%股權轉讓予粵海水務科技；
- (ii) 廣東粵海水務投資有限公司（「粵海水務投資」，本公司的全資附屬公司）同意以人民幣1元的代價將粵海水資源工程研究中心（廣東）有限公司的49%股權轉讓予粵海水務科技；
- (iii) 粵海水務投資同意以人民幣39,031,300元的代價將深圳市科榮軟件股份有限公司（「科榮軟件」）的51%股權轉讓予粵海水務科技；
- (iv) 深圳市海潤水業有限責任公司（本公司的全資附屬公司）同意以人民幣6,188,000元的代價將廣東粵海水務檢測技術有限公司（「廣東粵海水務檢測」）的95%股權轉讓予粵海水務科技；及
- (v) 粵海水務投資同意以人民幣325,700元的代價將廣東粵海水務檢測的5%股權轉讓予粵海水務科技。

(b) 收購動漫星城85%股權

- (i) 於2022年5月31日，本公司的間接非全資附屬公司廣東粵海天河城（集團）股份有限公司（「粵海天河城」，作為買方），與粵海控股和廣州粵海仰忠匯置業有限公司（「粵海仰忠匯」，粵海控股的直接全資附屬公司）（粵海控股及粵海仰忠匯共同作為賣方）訂立了股權轉讓協議，據此，粵海天河城已同意購買及賣方已同意出售廣州粵海動漫星城有限公司（「動漫星城」）85%總股權，即合共85%的動漫星城股權，總代價為現金人民幣767,594,115元，受限於根據股權轉讓協議條款進行的調整（如有）。



根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則披露之交易

A. 關連交易 (續)

(b) 收購動漫星城 85% 股權 (續)

- (ii) 於 2021 年 7 月 30 日，動漫星城已與粵海集團財務有限公司（「粵海財務」）訂立貸款協議（「貸款協議」），據此，粵海財務已同意向動漫星城提供本金額為人民幣 320,000,000 元的定期貸款，須於提款日（即 2021 年 8 月 3 日）起滿三年之日償還。就動漫星城償還該定期貸款（及其項下其他未償還款項）的義務，動漫星城以其持有的位於廣州市的購物中心部分抵押予粵海財務作為擔保措施。於 2022 年 12 月 31 日，貸款協議項下的未償還本金額為人民幣 299,000,000 元。

(c) 收購八間公司股權

於 2022 年 11 月 22 日，本公司四間附屬公司與粵海控股及廣東粵海水務股份有限公司（「粵海水務股份」，粵海控股的全資附屬公司）簽訂五份股權轉讓協議，概述如下：

- (i) 粵海水務投資與粵海控股訂立了股權轉讓協議，據此，粵海水務投資已同意向粵海控股收購中山市新涌口粵海水務有限公司（「中山市新涌口」）、中山市南鎮粵海水務有限公司（「中山市南鎮」）、中山市橫欄粵海水務有限公司（「中山市橫欄」）及清遠市龍塘粵海水務有限公司（「清遠市龍塘」）各自股權中的多數權益，總代價為現金人民幣 214,675,830 元，受限於根據股權轉讓協議條款進行的調整（如有）；
- (ii) 粵海水務投資與粵海水務股份訂立了股權轉讓協議，據此，粵海水務投資已同意向粵海水務股份收購東莞常平粵海水務有限公司（「常平水務」）的 100% 股權，代價為現金人民幣 463,931,700 元，受限於根據股權轉讓協議條款進行的調整（如有）；
- (iii) 深圳粵港工程技術服務有限公司（「粵港工程技術」，本公司的全資附屬公司）與粵海水務股份訂立了股權轉讓協議，據此，粵港工程技術已同意向粵海水務股份收購東莞市常粵水務工程有限公司（「常粵工程」）的 99% 股權，代價為現金人民幣 25,459,929 元，受限於根據股權轉讓協議條款進行的調整（如有）；
- (iv) 粵海水務控股有限公司（「水務控股」，本公司的全資附屬公司）與粵海水務股份訂立了股權轉讓協議，據此，水務控股已同意向粵海水務股份收購廣州南沙粵海水務有限公司（「南沙粵海水務」）的 11% 股權，代價為現金人民幣 66,189,398 元，受限於根據股權轉讓協議條款進行的調整（如有）；及

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則披露之交易

A. 關連交易 (續)

(c) 收購八間公司股權 (續)

- (v) 五華粵海環保有限公司(「五華粵海環保」, 本公司的全資附屬公司) 與粵海水務股份訂立了股權轉讓協議, 據此, 五華粵海環保已同意向粵海水務股份收購廣州南粵市政工程有限公司(「南粵市政工程」) 的11% 股權, 代價為現金人民幣25,036,022元, 受限於根據股權轉讓協議條款進行的調整(如有)。

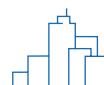
B. 持續關連交易

(a) 租賃及相關協議

- (i) 於2020年9月30日, 廣東天河城(本公司的非全資附屬公司) 作為業主與粵海控股作為租戶訂立租賃協議, 由2020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, 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。所述租賃協議已於2022年12月31日終止;
- (ii) 於2019年8月29日, 廣東天河城作為業主與粵海控股作為租戶訂立租賃協議, 由2019年9月1日起至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2021年9月1日, 粵海控股終止現有租賃協議。同日, 廣東天河城作為業主與粵海控股作為租戶訂立租賃協議, 由2021年9月1日起至2022年7月31日止為期十個月, 期間內出租天河城大廈31樓07-1室的物業作為辦公室, 租期首八個月及餘下租期的月租分別為人民幣6,801.60元及人民幣3,400.80元; 及
- (iii) 於2020年3月31日, 廣東天河城作為業主與廣東粵海融資租賃有限公司(「粵海租賃」, 粵海控股集團有限公司(「香港粵海」) 的全資附屬公司) 作為租戶訂立租賃協議, 由2020年4月1日起計為期三年, 期間內出租天河城大廈28樓06室的物業作為辦公室, 租期首兩個月及餘下租期的月租分別為人民幣28,917.52元及人民幣57,835.05元。

根據上述租賃協議, 粵海控股及粵海租賃亦須就廣東粵海天河城商業管理有限公司(「天河城管理公司」, 粵海控股之附屬公司) 為上述物業提供物業管理服務支付管理費及其他開支。該等費用及開支乃參考粵海控股及粵海租賃就佔用上述物業所使用的各項服務的適用收費率及實際使用水平計算。

截至2022年12月31日止年度, 根據上述租賃協議的條款收取的總金額約為人民幣11,354,000元。根據本公司日期為2020年9月30日的公告, 上述租賃協議的年度上限為人民幣17,000,000元。



根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則披露之交易

B. 持續關連交易 (續)

(b) 常平供水協議

於2020年12月4日，廣東粵港供水有限公司（「供水公司」）與常平水務（粵海控股的間接全資附屬公司）續訂協議（「常平協議」），據此，供水公司同意向常平水務提供未經處理的原水由2021年1月1日起至2022年12月31日止為期兩年。

截至2022年12月31日止年度，根據常平協議的條款由供水公司提供原水所得總收入約為人民幣30,097,000元。根據本公司日期為2020年12月4日的公告，常平協議的年度上限為人民幣35,000,000元。

(c) 電力交易協議

(i) 於2020年12月2日，中山粵海能源服務有限公司（「粵海能源服務」，本公司間接附屬公司）與粵海中粵（中山）馬口鐵工業有限公司（「中粵馬口鐵」，香港粵海擁有59.19%權益的粵海廣南（集團）有限公司的全資附屬公司）訂立協議（「中粵馬口鐵2021至2023年度電力交易協議」）。根據中粵馬口鐵2021至2023年度電力交易協議，粵海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（「廣東電網」）的輸配電網絡的電力，年期由2021年1月1日至2023年12月31日止。中粵馬口鐵2021至2023年度電力交易協議已於2022年1月1日終止；

於2020年12月2日，粵海能源服務與南沙水務（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2021至2023年度電力交易協議」）。根據南沙水務2021至2023年度電力交易協議，粵海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（「廣州電力」）的輸配電網絡的電力，年期由2021年1月1日至2023年12月31日止。南沙水務2021至2023年度電力交易協議已於2022年1月1日終止；

於2020年12月2日，粵海能源服務與常平水務（粵海控股的間接全資附屬公司）訂立協議（「常平水務2021至2023年度電力交易協議」）。根據常平水務2021至2023年度電力交易協議，粵海能源服務同意持續供應，而常平水務同意持續購買通過廣東電網的輸配電網絡的電力，年期由2021年1月1日至2023年12月31日止。常平水務2021至2023年度電力交易協議已於2022年1月1日終止；

於2020年12月2日，粵海能源服務與天河城市管理公司（粵海控股的間接非全資附屬公司）訂立協議（「天河城市管理公司2021至2023年度電力交易協議」）。根據天河城市管理公司2021至2023年度電力交易協議，粵海能源服務同意持續供應，而天河城市管理公司同意持續購買通過廣州電力的輸配電網絡的電力，年期由2021年1月1日至2023年12月31日止。天河城市管理公司2021至2023年度電力交易協議已於2022年1月1日終止；

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則披露之交易

B. 持續關連交易 (續)

(c) 電力交易協議 (續)

(i) (續)

於2020年12月2日，粵海能源服務與廣東粵海華金科技股份有限公司（「華金科技」，粵海控股的非全資附屬公司）訂立協議（「華金科技2021至2023年度電力交易協議」）。根據華金科技2021至2023年度電力交易協議，粵海能源服務同意持續供應，而華金科技同意持續購買通過廣東電網的輸配電網絡的電力，年期由2021年1月1日至2023年12月31日止。華金科技2021至2023年度電力交易協議已於2022年1月1日終止；

- (ii) 於2021年12月16日，粵海能源服務分別與粵海控股之附屬公司茂名粵海水務有限公司及粵海物業管理有限公司（「粵海物業管理」）就粵海能源服務供應電力訂立電力交易協議，由2022年1月1日起至2022年12月31日止為期一年；

於2021年12月30日，粵海能源服務分別與常平水務、華金科技、南沙水務、天河城管理公司、潮州粵海水務有限公司、湛江開發區東海島自來水有限公司、中山市橫欄、羅定粵海水務有限公司、中山市南鎮、清遠市龍塘、饒平粵海水務有限公司、汕頭市潮南粵海環保有限公司、廣州市萬亞投資管理有限公司（「萬亞」）、中山市新涌口、粵海仰忠匯、湛江市粵海自來水有限公司及肇慶市肇水污水處理有限公司高新區分公司（為粵海控股的聯繫人（定義見上市規則））各自就粵海能源服務供應電力訂立電力交易協議，由2022年1月1日起至2022年12月31日止為期一年；及

於2021年12月30日，粵海能源服務與中粵馬口鐵就粵海能源服務供應電力訂立電力交易協議，由2022年1月1日起至2022年6月30日止為期六個月。

截至2022年12月31日止年度，根據上述電力交易協議的條款收取的總金額約為人民幣230,740,000元。根據本公司日期為2021年12月30日的公告，上述電力交易協議的總年度上限為人民幣259,000,000元。

- (iii) 於2022年10月28日，粵海能源服務與粵海水務股份訂立協議（「電力服務框架協議」），內容有關中山粵海能源有限公司（本公司的間接非全資附屬公司）、粵海能源服務及彼等各自之附屬公司（通過獲授權於中華人民共和國（「中國」）廣東省輸送及分配電力之相關電網輸配電公司的輸配電網絡）向(i)粵海水務股份、粵海控股及其各自的聯繫人（就電力服務框架協議而言，不包括除下文(ii)項所述本公司的關連附屬公司以外的本集團成員）；及(ii)本公司的關連附屬公司於中國供應電力，年期由2023年1月1日至2025年12月31日止。



根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則披露之交易

B. 持續關連交易 (續)

(c) 電力交易協議 (續)

(iii) (續)

根據本公司日期為2022年10月28日的公告，電力服務框架協議於截至2023年、2024年及2025年12月31日止年度的年度上限分別為人民幣330,000,000元、人民幣720,000,000元及人民幣830,000,000元。

(d) 金融服務合作協議

(i) 於2016年4月27日，動漫星城（於上文(b)段所披露之收購事項完成後為本公司之間接非全資及關連附屬公司）與粵海財務訂立存款服務及結算服務協議，據此，粵海財務同意向動漫星城提供現金存款服務及結算服務。就粵海財務向動漫星城提供的結算服務而言，粵海財務將不會收取服務費。

(ii) 於2021年9月8日、2021年11月9日、2021年9月8日、2016年2月18日、2020年2月25日及2016年8月11日，中山市新涌口、中山市南鎮、中山市橫欄、常平水務、常粵工程及南沙水務（於本附註(c)段所披露的收購事項完成後為本公司的附屬公司）分別與粵海財務訂立存款服務及結算服務協議，據此，粵海財務同意向上述公司提供現金存款服務及結算服務；

於2021年9月8日、2021年11月9日、2021年9月8日、2021年5月26日、2016年2月18日、2020年2月25日及2016年8月11日，中山市新涌口、中山市南鎮、中山市橫欄、清遠市龍塘、常平水務、常粵工程及南沙水務（於本附註(c)段所披露之收購事項完成後為本公司之附屬公司）分別與粵海財務訂立企業存款服務協議，據此，粵海財務同意向上述公司提供企業存款服務；

於2021年4月8日、2021年12月29日及2022年7月28日，常平水務、常粵工程及南粵工程（於上文(c)段所披露之收購事項完成後為本公司之附屬公司）已分別與粵海財務簽訂票據承兌服務協議，據此，粵海財務已同意就上述公司出具的商業匯票提供承兌及協助付款服務；

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則披露之交易

B. 持續關連交易 (續)

(d) 金融服務合作協議 (續)

(iii) 於2021年9月1日，本公司訂立金融服務合作協議，內容有關粵海財務提供(i)若干金融服務，包括貸款服務；(ii)存款服務；(iii)擔保服務；(iv)資金結算服務；及(v)其他金融服務，由2021年9月1日起至2024年8月31日止為期三年。訂立金融服務合作協議能夠加強資金來源及滿足本集團的業務發展需要，並節省財務成本。本集團成員公司與粵海財務將訂立具體協議以提供金融服務，該等具體協議載列金融服務合作協議項下於日常及一般業務過程中進行相關交易的詳細條款，經過公平協商並屬正常商業條款或更佳條款，且不遜於獨立第三方向本集團提供的條款。根據金融服務合作協議，粵海財務將不會就結算服務收取服務費。截至2022年12月31日止年度，粵海財務與本集團下列成員公司（包括粵海水務控股有限公司及其附屬公司；廣東粵海天河城及其附屬公司；粵海置地控股有限公司及其附屬公司）就提供金融服務訂立具體協議。

截至2022年12月31日止年度，本集團存放於粵海財務的(i)現金存款（包括已發生應計利息）；(ii)票據承兌服務的相關資金餘額；及(iii)委託貸款服務的相關資金餘額的每日總結餘的最高限額不超過人民幣2,800,000,000元的資金結餘上限。根據於相關過往期間生效的協議，本集團向粵海財務支付的服務費總額約為人民幣565,000元。根據本公司日期為2021年9月1日的公告，截至2022年12月31日止年度金融服務合作協議項下服務費的年度上限為人民幣25,000,000元。

(e) 物業管理協議

(i) 於2019年5月31日，萬亞與粵海物業管理訂立協議（統稱「番禺物業管理協議」）。根據番禺物業管理協議，粵海物業管理同意為位於番禺萬博中央商務區（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，自2019年6月1日起計為期三年。萬亞就上述服務，每月支付服務費予粵海物業管理，並按協定的每月費率按比例計算。服務費按月結算，並按提供有關服務之勞工薪金及福利計算；

截至2022年12月31日止年度，根據番禺物業管理協議的條款支付的總金額為零。根據本公司日期為2019年5月31日的公告，截至2022年12月31日止年度番禺物業管理協議項下服務費的年度上限為人民幣2,100,000元。



根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則披露之交易

B. 持續關連交易 (續)

(e) 物業管理協議 (續)

- (ii) 於2020年9月1日，粵海天河城與天河城管理公司訂立一份協議（「粵海天河城大廈18樓物業管理服務協議」）。根據粵海天河城大廈18樓物業管理服務協議，天河城管理公司同意於2021年1月1日至2023年12月31日期間在粵海天河城大廈18樓提供若干物業管理服務。粵海天河城按月向天河城管理公司支付上述服務的服務費，並按協定的每月費率按比例計算；

於2020年9月1日，廣東粵海天河城百貨有限公司（「粵海天河城百貨」）與天河城管理公司訂立一份協議（「天河城購物中心商舖物業管理服務協議」）。根據天河城購物中心商舖物業管理服務協議，天河城管理公司同意向天河城購物中心的11間店舖提供若干物業管理服務，自2020年9月11日起為期三年。粵海天河城百貨按月向天河城管理公司支付上述服務的服務費，並按協定的每月費率按比例計算；

於2020年9月1日，粵海天河城百貨與天河城管理公司訂立一份協議（「天河城購物中心倉庫物業管理服務協議」）。根據天河城購物中心倉庫物業管理服務協議，天河城管理公司同意向天河城購物中心49個倉庫單位提供若干物業管理服務，自2020年9月11日起為期三年。粵海天河城百貨按月向天河城管理公司支付上述服務的服務費，並按協定的每月費率按比例計算；

截至2022年12月31日止年度，根據上述物業管理服務協議的條款支付的總金額約為人民幣25,340,000元。根據本公司日期為2020年9月1日的公告，上述物業管理協議的年度上限為人民幣30,500,000元。

- (iii) 於2019年6月28日，廣東南方（集團）有限公司（「南方」）與天河城管理公司訂立協議（「廣州交易廣場物業管理協議」）。根據廣州交易廣場物業管理協議，天河城管理公司同意為位於中國廣州市越秀區東風中路268號廣州交易廣場1-4層的公共區域提供若干物業管理服務，自2019年7月1日起為期三年。上述服務的服務費由南方每月支付予天河城管理公司，並按協定的每月費率按比例計算；

於2019年4月1日，廣東天河城與天河城管理公司訂立多項協議（統稱「天河城購物中心物業管理委託協議」）。根據天河城購物中心物業管理委託協議，天河城管理公司同意為天河城購物中心（包括停車場）提供若干物業管理服務，自2019年4月1日起為期三年。廣東天河城同意並每年向天河城管理公司支付上述服務的服務費；

於2019年4月1日，廣東天河城與天河城管理公司訂立一項協議（「天河城大廈物業管理委託協議」）。根據天河城大廈物業管理委託協議，天河城管理公司同意為天河城大廈提供若干物業管理服務，自2019年4月1日起為期三年。廣東天河城無需向天河城管理公司支付任何管理費；

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則披露之交易

B. 持續關連交易 (續)

(e) 物業管理協議 (續)

- (iv) 於2020年12月31日，動漫星城及天河城市管理公司訂立物業管理服務協議（經日期為2022年3月31日的補充協議補充），據此，動漫星城已委託天河城市管理公司為動漫星城在廣州市持有的商場提供物業管理服務，包括清潔服務、害蟲防治、廢物收集、停車場管理、綠化區域維護、設備設施維護、消防安全及公共秩序維護。上述服務的服務費由動漫星城向天河城市管理公司支付；
- (v) 於2022年5月1日，常平水務與粵海物業管理訂立協議（經日期為2022年9月28日的補充協議補充），內容有關粵海物業管理向常平水務提供物業管理服務，期限為自2022年5月1日至2024年4月30日。上述服務的服務費由常平水務於協議有效期內按月支付予粵海物業管理；

於2022年7月1日，南沙粵海水務與粵海物業管理訂立協議（經日期為2022年10月6日的補充協議補充），內容有關粵海物業管理向南沙粵海水務提供物業管理服務，期限為自2022年7月1日至2024年4月30日。上述服務的服務費由南沙粵海水務於協議有效期內按月支付予粵海物業管理；

- (vi) 於2020年10月22日，惠陽粵海與天河城市管理公司訂立協議（「惠陽麗江花園商舖租賃服務協議」）。根據惠陽麗江花園商舖租賃服務協議，天河城市管理公司同意於2020年9月16日至2025年12月31日期間就惠陽麗江花園的若干商舖提供商舖租賃服務，如租戶轉介、日常營運管理、消費者關係管理、租戶關係管理及收回未付租金。上述服務的服務費由惠陽粵海按季度協定及支付，並按惠陽粵海就惠陽麗江花園相關租約將收取的實際租金收入的11-16%計算；
- (vii) 於2020年11月13日，廣東粵海置地集團有限公司（「廣東粵海置地」）與天河城市管理公司訂立一份協議（「深圳市前期物業服務協議」）。根據深圳市前期物業服務協議，天河城市管理公司同意為布心項目悅彩城（北部土地）的物業提供管理服務，如公共區域及公共設施維護、綠化及清潔，自2020年11月13日起為期兩年。上述服務的服務費由廣東粵海置地按月協定及支付予天河城市管理公司，並按預先向業主收取的管理費總額的10%計算；

截至2022年12月31日止年度，根據深圳市前期物業服務協議條款支付的總金額約為人民幣2,025,000元。根據本公司日期為2021年3月26日的公告，深圳市前期物業服務協議的年度上限為人民幣4,000,000元。



根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則披露之交易

B. 持續關連交易 (續)

(e) 物業管理協議 (續)

(viii) 於2021年3月26日，粵海科技(深圳)有限公司(「粵海科技深圳」)與粵海悅生活訂立協議(「第二份布吉廠房物業服務協議」)。根據第二份布吉廠房物業服務協議，粵海悅生活同意於布吉廠房物業提供保安、樓宇保養及公用設施保養等物業管理服務，自2021年4月1日起為期兩年。上述服務的服務費由粵海科技深圳按月協定及支付予粵海悅生活，並按協定的每月費率按比例計算；

於2021年3月26日，粵海科技深圳與粵海悅生活訂立協議(「第二份石岩廠房物業服務協議」)。根據第二份石岩廠房物業服務協議，粵海悅生活同意於石岩廠房物業提供物業管理服務，如保安、樓宇保養及公用設施保養，自2021年4月1日起為期兩年。上述服務的服務費由粵海科技深圳按月協定及支付予粵海悅生活，並按協定的每月費率按比例計算。於2022年9月1日，粵海科技深圳向粵海悅生活發出通知，以提早終止第二份石岩廠房物業服務協議，自2022年9月30日起生效。有關終止第二份石岩廠房物業服務協議的詳情載於粵海置地日期為2022年9月1日的公告；

於2021年3月26日，廣東粵海置地與天河城管理公司訂立協議(「悅彩城北塔營銷中心及樣板房示範區物業管理服務協議」)。根據悅彩城北塔營銷中心及樣板房示範區物業管理服務協議，天河城管理公司同意於悅彩城北塔營銷中心及樣板房示範區提供物業管理服務，如保安、客戶服務以及設備設施維修保養，自2021年4月1日起為期一年。上述服務的服務費由廣東粵海置地按月協定及支付予天河城管理公司，並按協定的每月費率按比例計算；

於2021年3月26日，置地江門與粵海物業管理訂立協議(「粵海壹桂府」前期物業服務協議)。根據「粵海壹桂府」前期物業服務協議，粵海物業管理同意為粵海壹桂府的公共區域及公共設施提供維護、清潔、綠化、停車管理、秩序維護等物業管理服務，自2021年3月26日起為期三年。上述服務的服務費由置地江門按包幹制協定及支付予粵海物業管理，並按每平方米或每個車位的固定物業服務費計算；及

於2021年3月26日，江門粵海置地有限公司(「江門粵海置地」)與粵海物業管理訂立協議(「粵海拾桂府」前期物業服務協議)。根據「粵海拾桂府」前期物業服務協議，粵海物業管理同意於粵海拾桂府為公共區域及公共設施提供維護、清潔、綠化、停車管理及秩序維護，自2021年3月26日起計為期三年。上述服務的服務費由江門粵海置地按包幹制協定及支付予粵海物業管理，並按每平方米或每個車位的固定物業服務費計算。



根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則披露之交易

B. 持續關連交易 (續)

(e) 物業管理協議 (續)

(viii) (續)

截至2022年12月31日止年度，根據上述物業管理服務協議的條款支付的總金額約為人民幣2,063,000元。根據本公司日期為2021年3月26日的公告，上述物業管理協議的年度上限總額為人民幣5,450,000元。

(ix) 物業管理服務框架協議

於2021年5月10日，本集團與粵海物業管理就粵海物管集團提供的物業管理服務訂立協議（「物業管理服務框架協議」）。根據物業管理服務框架協議，粵海物管集團同意於2021年5月10日至2024年5月9日期間就本集團的物業（包括在建物業項目）如購物中心、寫字樓及其他物業提供若干物業管理服務，如物業保養、實地諮詢服務及建築工地管理服務，以及協助銷售物業單位。本集團須根據相關一般商業慣例並在公平合理的條件下按每月、季度、半年或年度向粵海物管集團支付服務費。服務費應根據相關物業的類型及建築面積計算，並經公平磋商後釐定；及

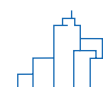
截至2022年12月31日止年度，粵海物業管理就物業管理服務與本公司的附屬公司訂立若干具體協議，當中載列物業管理服務框架協議項下擬進行的相關交易的詳細條款。

截至2022年12月31日止年度，根據物業管理協議條款支付的總金額約為人民幣137,590,000元。根據本公司日期為2021年5月10日的公告，物業管理服務框架協議截至2022年12月31日止年度的年度上限為人民幣120,000,000元；根據本公司日期為2021年11月18日的公告，上述年度上限修訂為人民幣220,000,000元。

(f) 光伏發電框架協議

於2022年5月18日，水務控股與廣東粵海飛來峽水力發電有限公司（「飛來峽」，粵海控股的全資附屬公司）訂立協議，內容有關合作建設若干分佈式光伏發電站項目，產生的電力（其中包括）水務控股自用，期限為自2022年6月1日至2025年5月31日（「光伏發電框架協議」），據此：

- (i) 水務控股及其附屬公司（「粵海水務集團」）將向飛來峽提供粵海水務集團所持有的水處理廠內及／或周圍的若干屋頂、池面及其他空置土地資源，用於在其上建設和運營光伏電站，並收取資源使用費（「資源使用費」）；
- (ii) 粵海水務集團將向飛來峽提供該等光伏電站的日常維護服務，並收取協助運維費（「協助運維費」）；及
- (iii) 飛來峽將向粵海水務集團相關成員公司供應該等光伏電站生產的電力，並收取發電消納電費（「發電消納電費」）。



根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則披露之交易

B. 持續關連交易 (續)

(f) 光伏發電框架協議 (續)

受限於具體協議，資源使用費和協助運維費按每季度、每半年或每年（如適用）結算；及發電消納電費按每月、每季度、每半年或每年（如適用）結算。截至2022年12月31日止年度，飛來峽與粵海水務集團成員公司訂立若干具體協議，當中載列光伏發電框架協議項下擬進行相關交易的詳細條款。

截至2022年12月31日止年度，根據光伏發電框架協議的條款收取的資源使用費及協助運維費總額約為人民幣33,000元；根據光伏發電框架協議的條款支付的發電消納電費總額約為人民幣171,000元。根據本公司日期為2022年5月18日的公告，截至2022年12月31日止年度的資源使用費及協助運維費的年度上限為人民幣500,000元，而發電消納電費的年度上限為人民幣5,000,000元。

(g) 配套服務框架協議

(i) 於2020年9月4日，科榮軟件與東莞市清粵市政工程有限公司（「東莞清粵」，本公司的附屬公司）訂立二供水房資料接入監控中心技術協議，期限為自2020年9月4日至2022年9月3日，據此，東莞清粵同意委託科榮軟件提供若干軟件開發服務，包括與泵設備廠家的需求溝通、用戶管理和系統報表等應用開發、以及與泵設備廠家的聯合調試。上述服務的服務費由東莞清粵於協議期限內每年12月按每完成接入一個系統站點的固定費率向科榮軟件支付。任何應付未付的服務費應在協議期限屆滿後支付；

於2021年11月8日，粵海水務檢測與廣東粵港供水有限公司（「粵港供水」，本公司的間接非全資附屬公司）訂立水質檢測業務委託協議，期限為自2021年10月至2022年12月，據此，粵港供水同意委託粵海水務檢測進行水質檢測和技術服務。粵港供水已就於2021年及2022年提供的服務按不同的固定費率向粵海水務檢測支付上述服務的服務費；

於2021年12月21日，粵海水務檢測茂名分公司與遂溪粵海水務有限公司（「遂溪水務」，本公司附屬公司）訂立水質檢測業務委託協議，期限為自2021年12月21日至2022年12月20日（於2022年5月9日修訂），據此，遂溪水務同意委託粵海水務檢測茂名分公司進行水質檢測及技術服務。上述服務的服務費由遂溪水務根據粵海水務檢測茂名分公司提供的實際工作量和工作類型，在協議期限內每半年向其支付一次；

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則披露之交易

B. 持續關連交易 (續)

(g) 配套服務框架協議 (續)

(i) (續)

於2022年1月1日，粵海水務檢測海南分公司與海南儋州粵海自來水有限公司（「海南自來水」，本公司附屬公司）訂立水質檢測業務委託協議，期限為自2022年1月至2022年12月，據此，海南自來水同意委託粵海水務檢測海南分公司進行水質檢測及技術服務。上述服務的服務費由海南自來水在協議期限內按月向粵海水務檢測海南分公司支付；

於2022年1月1日，粵海水務檢測海南分公司與海南儋州粵海水務有限公司（「海南水務」，本公司附屬公司）訂立水質檢測業務委託協議，期限為自2022年1月至2022年12月，據此，海南水務同意委託粵海水務檢測海南分公司進行水質檢測及技術服務。上述服務的服務費由海南水務在協議期限內按月向粵海水務檢測海南分公司支付；

於2022年5月31日，本公司四間全資附屬公司（包括邳州粵海水務有限公司、盱眙粵海水務有限公司、高郵粵海水務有限公司及寶應粵海水務有限公司（「中國附屬公司」）已於2022年5月31日與粵海水務檢測江蘇分公司訂立服務協議，內容有關粵海水務檢測江蘇分公司向本集團提供水質檢測服務，期限為自2022年6月至2022年12月。服務費由中國附屬公司根據上述協議所載的固定收費表按月支付；

於2022年3月5日，南沙粵海水務與粵海水務檢測廣州分公司訂立協議，內容有關向南沙粵海水務提供水質檢測服務，期限為自2022年3月5日至2022年12月31日。上述服務的服務費由南沙粵海水務在協議期限內的3月、5月、8月及11月向粵海水務檢測廣州分公司支付；

於2022年5月23日，常平水務及常粵工程與廣東粵海水務訂立協議，內容有關向常平水務及常粵工程提供工程建設及設備安裝服務，期限為自2022年5月23日至2024年4月30日。上述服務的服務費由常平水務及常粵工程按粵海水務股份提供的實際工作量向其支付。

- (ii) 於2022年6月29日，水務控股及粵港供水（控股）有限公司（本公司的附屬公司）與粵海水務科技訂立協議，內容有關由粵海水務科技及其附屬公司以及粵海控股及／或其聯繫人（「粵海水務科技集團」）向水務控股、粵港供水（控股）有限公司及彼等各自之附屬公司（「粵投水務集團」）提供若干配套服務（「配套服務框架協議」）。根據配套服務框架協議，粵投水務集團委聘粵海水務科技集團於2022年6月29日至2025年6月28日期間提供若干配套服務（進一步詳情載於本公司日期為2022年6月29日的公告）。



根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則披露之交易

B. 持續關連交易 (續)

(g) 配套服務框架協議 (續)

(ii) (續)

配套服務的費用應由粵投水務集團按相關一般商業慣例並在公平合理的條件下，按每月、季度、半年或年度向粵海水務科技集團相關成員公司支付。截至2022年12月31日止年度，粵海水務科技集團成員公司與粵海水務集團成員公司就提供配套服務訂立若干具體協議，當中載列配套服務框架協議項下擬進行相關交易的詳細條款。

截至2022年12月31日止年度，根據配套服務框架協議條款支付的總金額約為人民幣23,630,000元。根據本公司日期為2022年6月29日的公告，截至2022年12月31日止年度配套服務框架協議項下服務費的年度上限為人民幣260,000,000元。

(h) 工程服務框架協議

於2022年7月12日，粵海水務股份與水務控股訂立協議，內容有關水務控股及其附屬公司（「水務控股集團」）向粵海水務股份及其附屬公司以及粵海控股及／或其聯繫人（「水務股份集團」）提供若干工程服務（「工程服務框架協議」）。根據工程服務框架協議，水務控股集團同意於2022年7月12日至2025年7月11日期間就水務股份集團的建設工程項目向水務股份集團提供若干工程服務（進一步詳情載於本公司日期為2022年7月12日的公告）。

受限於相關的具體協議，服務費應由水務股份集團按照相關一般商業慣例及公平合理的條款，基於項目完成或項目里程碑（如適用）或基於每月、每季度、每半年或每年定期支付予水務控股集團。截至2022年12月31日止年度，水務股份集團成員公司與水務控股集團成員公司就提供工程服務訂立若干具體協議，當中載列工程服務框架協議項下擬進行相關交易的詳細條款。

就工程服務框架協議項下擬進行的交易而言，定價乃透過公開招標釐定，水務股份集團將根據相關規則及法規透過公開招標或透過競爭性磋商、查詢或比較定價向非特定投標人發出招標文件。要約包括交易的主要條款。倘水務控股集團符合水務股份集團設定的要求，其僅會於本集團相關人員及管理層審閱及評估該交易的主要條款及其建議投標價後，方會提交投標，以確保該等條款與工程服務框架協議所載的原則及條文一致，屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。此外，相關持續關連交易已進行定期檢查以審閱及評估是否根據相關具體協議的條款進行，以及就特定交易收取的價格是否屬公平合理及符合定價政策。

截至2022年12月31日止年度，根據工程服務框架協議條款支付的總金額約為人民幣13,255,000元。根據本公司日期為2022年7月12日的公告，截至2022年12月31日止年度工程服務框架協議項下服務費的年度上限為人民幣710,000,000元。

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則披露之交易

B. 持續關連交易 (續)

(i) 水務項目設計及勘察服務的框架協議

於2022年9月1日，水務控股、粵港供水與廣東省水利電力勘測設計研究院有限公司（「水利勘測設計院」）訂立協議，內容有關水利勘測設計院及其附屬公司（「水利勘測設計集團」）向水務控股、粵港供水及彼等各自之附屬公司（「粵投水務集團」）提供若干水務項目設計及勘察服務（「設計及勘察服務框架協議」）。根據設計及勘察服務框架協議，水利勘測設計集團於2022年9月1日至2025年6月28日期間向粵投水務集團提供若干設計及勘察服務（進一步詳情載於本公司日期為2022年9月1日的公告）。

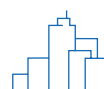
受限於相關的具體協議，服務費應由粵投水務集團按照相關一般商業慣例及公平合理的條款，基於具體協議約定的項目階段進度支付予水利勘測設計集團相關成員公司。截至2022年12月31日止年度，水利勘測設計集團成員公司與粵投水務集團成員公司就提供設計及勘察服務訂立若干具體協議，當中載列設計及勘察服務框架協議項下擬進行相關交易的詳細條款。

截至2022年12月31日止年度，根據設計及勘察服務框架協議條款支付的總金額約為人民幣18,057,000元。根據本公司日期為2022年9月1日的公告，截至2022年12月31日止年度設計及勘察服務框架協議項下服務費的年度上限為人民幣80,000,000元。

(j) 資訊科技服務協議

於2021年9月14日，動漫星城、粵海仰忠匯及廣東粵海集團企業服務有限公司（「粵海企業服務」）訂立資訊科技服務協議，據此，粵海企業服務同意向動漫星城及粵海仰忠匯（及其附屬公司）提供資訊科技服務。上述服務的服務費由動漫星城（及粵海仰忠匯及其各自附屬公司）每六個月向粵海企業服務支付。

自收購動漫星城85%股權完成日期（即2022年6月20日）至2022年12月31日期間，根據資訊科技服務協議條款支付的總金額約為人民幣58,600元。根據本公司日期為2022年5月31日之公告，資訊科技服務協議項下服務費的相關年度上限為人民幣100,000元。



根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則披露之交易

B. 持續關連交易 (續)

(k) 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，本公司、粵海水務股份、獨立第三方江蘇中和永泰建設工程有限公司（「江蘇中和永泰」）及獨立第三方中國一冶集團有限公司（「中國一冶」）（統稱「社會資本方」）成功中標長江引水項目。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須就對方的責任承擔或然責任，構成本公司向粵海水務股份提供財務資助。若扣除興化市投資根據合資協議向合資公司（將由私人合夥人及興化市投資於中國成立的有限責任公司）出資約人民幣231,132,300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，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）（「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不超過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，經考慮江蘇中和永泰、中國一冶及粵海水務股份（其將負責其按比例出資的註冊資本）按比例出資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。

截至2022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。

本公司獨立非執行董事已審閱上文所載該等交易，並一致確認該等交易乃(i)於本集團日常及一般業務過程中；(ii)按一般或更佳商業條款；及(iii)根據規管該等交易之相關協議按屬公平合理且符合本公司股東整體利益之條款訂立。

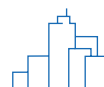
本公司核數師已獲委聘根據香港會計師公會頒佈的《香港鑒證業務準則》第3000號（經修訂）*非審核或審閱歷史財務資料之鑒證工作*及參照實務說明第740號（經修訂）*關於香港《上市規則》所述持續關連交易的核數師函件報告*本集團的持續關連交易。本公司核數師已根據上市規則第14A.56條就本集團於上文披露的持續關連交易發出無保留意見函件，當中載有其發現及結論。本公司已將核數師函件副本送呈香港聯交所。

本集團持有之主要物業

2022年12月31日

物業、廠房及設備詳情

物業	地段編號	用途
香港粵海華美灣際酒店 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
珠海粵海假日酒店 中國廣東省珠海市 香州區吉大白蓮路39號	不適用	酒店
粵海能源項目 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



本集團持有之主要物業

2022年12月31日

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、水庫及相關建築物	供水
收費公路項目的收費道路經營權及相關建築物	收費道路

投資物業詳情

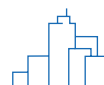
物業	本集團應佔物業權益	租約類別	現時使用情況
粵海天河城大廈及 天河城購物中心 中國廣東省廣州市天河區 天河路208號	76.13%	中期	商業及購物商場
香港干諾道中148號 粵海投資大廈地下 1樓、5-10樓、11樓A室及B2室 12樓、16樓、19樓、20樓B室 22樓A室、23樓、25-27樓 29樓B1室及30樓	100%	長期	商業
天津天河城購物中心 中國天津市 和平區和平路263號	76.02%	中期	購物商場
番禺粵海廣場 中國廣東省廣州市 番禺區南村鎮萬惠二路81號 萬博二路180號	31.06%	中期	購物商場
深圳粵海城西北土地及 北部土地商業部份 中國廣東省深圳市 羅湖區太白路3008號	73.82%	中期	商業
廣州動漫星城購物中心 中國廣東省廣州市 越秀區吉祥路1號地下	64.71%	中期	購物商場

本集團持有之主要物業

2022年12月31日

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)	總樓面面積 (平方米)	現時使用情況
深圳粵海城南部土地 中國廣東省深圳市羅湖區 太白路3008號	73.82%	16,044	199,500	商業／寫字樓／ 購物中心
珠海金灣項目 中國廣東省珠海市 金灣區金輝路西側 金河東路北側	73.82%	66,090	166,692	住宅／商業
佛山拾桂府項目 中國廣東省佛山市 禪城區文華路西側 黎明二路南側	73.82%	43,284	151,493	住宅／商業
中山粵海城項目 中國廣東省中山市 翠亨新區	72.08%	98,811	247,028	住宅
江門甘化項目（江門4-5號土地） 中國廣東省 江門市蓬江區甘北路東側	37.65%	133,764	270,569	住宅／商業
惠州大亞灣項目 中國廣東省 惠州市大亞灣區澳頭媽廟	73.82%	30,698	92,094	住宅／商業
廣州雲港城項目 中國廣州市白雲區 白雲新城核心區	73.82%	114,463	506,000	住宅／商業
佛山季華項目 中國廣東省佛山市 禪城區汾江路西側 綠景路北側、綠影西街東側	37.65%	40,642	118,122	住宅／商業／ 寫字樓



本集團持有之主要物業

2022年12月31日

已竣工待售物業詳情

物業	本集團應佔 物業權益	總樓面面積 (平方米)	現時使用情況
深圳粵海城西北部土地及北部土地 中國廣東省深圳市 羅湖區太白路3008號	73.82%	275,209*	商務公寓／商業
陳垣路項目 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%	164,216	住宅／ 商業服務／車位
江門甘化項目(3號土地) 中國廣東省 江門市蓬江區甘北路東側	37.65%	122,331	住宅／商業
廣州拾桂府 中國廣東省廣州市 越秀區珠光路43-79號	73.82%	2,764	車位
如英居 中國廣東省廣州市 番禺區大石鎮東鄉村 三支香水道南側	59.06%	8,052	車位

* 為整個項目的總樓面面積，包括商業部份。



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

www.gdi.com.hk

