



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

股份代號：00270



2020 年報

目錄

3	公司資料
4	本集團之主要業務
6	財務摘要
14	主席報告
16	管理層討論及分析
31	董事及高層管理人員簡介
36	董事報告
47	企業管治報告
61	獨立核數師報告
	綜合財務報表
66	綜合損益表
67	綜合全面收入表
68	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
214	本集團持有之主要物業



公司資料

於2021年3月26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(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
李國寶博士 大紫荊勳賢、金紫荊星章、大英帝國官佐勳章、太平紳士
馮華健先生 銀紫荊星章、御用大律師、資深大律師、太平紳士
鄭慕智博士 大紫荊勳賢、金紫荊星章、大英帝國官佐勳章、太平紳士
胡定旭先生 全國政協常委、金紫荊星章、太平紳士

審核委員會

胡定旭先生(委員會主席)
陳祖澤博士
李國寶博士
馮華健先生
鄭慕智博士

薪酬委員會

陳祖澤博士(委員會主席)
李國寶博士
馮華健先生
鄭慕智博士
胡定旭先生

提名委員會

侯外林先生(委員會主席)
陳祖澤博士
李國寶博士
馮華健先生
鄭慕智博士
胡定旭先生

公司秘書

陽娜女士

核數師

安永會計師事務所
執業會計師
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
大新銀行
星展銀行香港分行
恒生銀行
中國工商銀行(亞洲)有限公司
中國工商銀行深圳分行
渣打銀行

註冊辦事處

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

股份過戶登記處

卓佳登捷時有限公司
香港皇后大道東183號
合和中心54樓
客戶服務熱線 : (852) 2980 1333

股份資料

上市地點	香港聯合交易所有限公司主板
股票代號	00270
交易單位	2,000股
財政年度結算日	12月31日

股東時間表

股東週年大會	2021年6月22日上午10時30分
末期股息	每股普通股港幣41.30仙， 於2021年7月29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	2021年6月16日 下午4時30分前
可享末期股息的資格	2021年6月25日 下午4時30分前

截止過戶日期

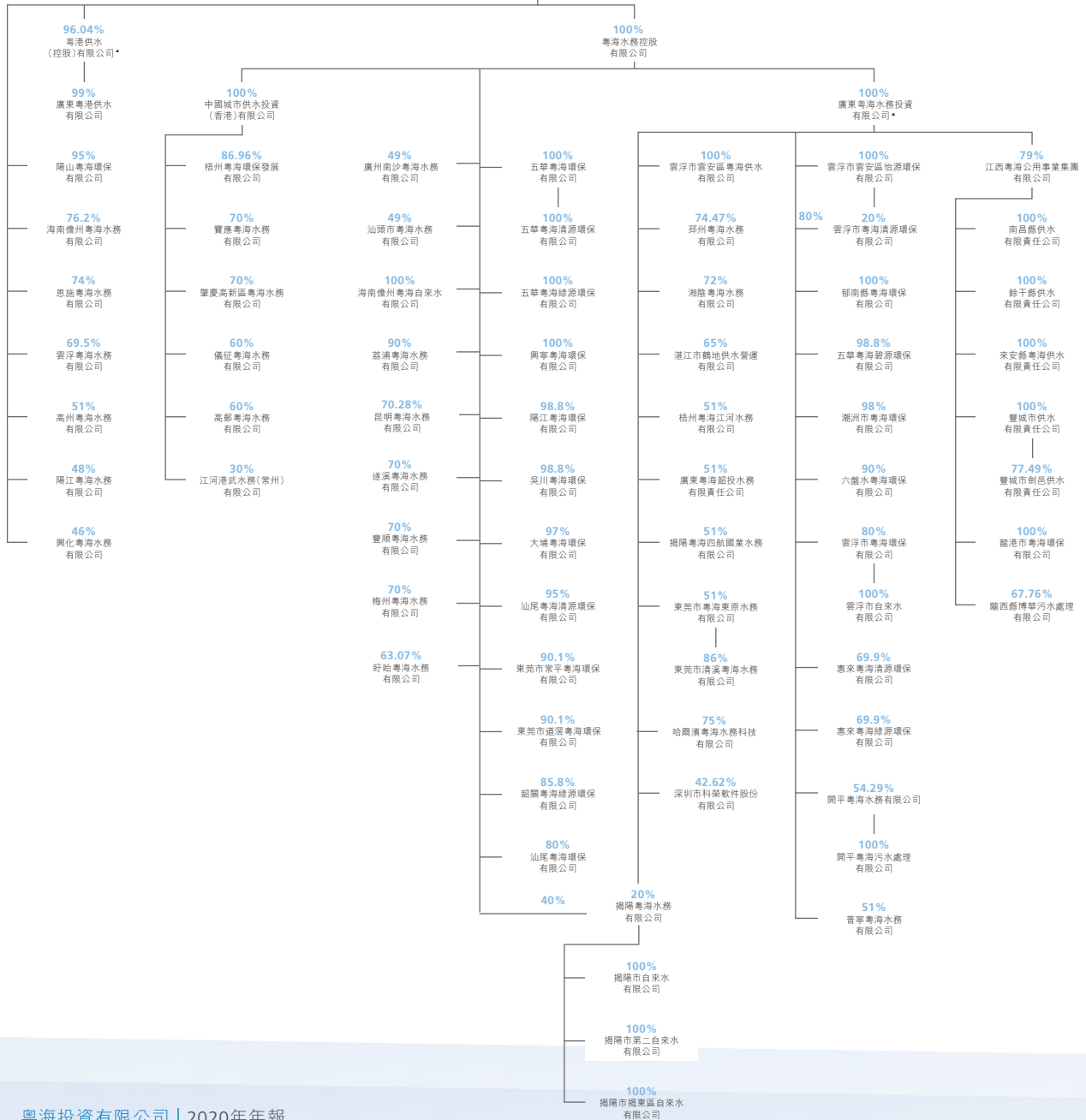
末期股息	2021年6月28日
------	------------

本集團之主要業務

2021年3月26日



水資源





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

物業投資及發展



73.82%
粵海置地
控股有限公司

100%
Global Head
Developments Limited
(粵海投資大廈物業)

100%
粵海地產發展有限公司
(粵海集團大廈物業)

76.13%
廣東粵海天河城
(集團)股份有限公司
(天河城廣場)

60%
廣州天河城投資
有限公司

68%
廣州市萬亞投資管理
有限公司
(番禺粵海廣場)

76.02%
天津粵海天河城
購物中心有限公司
(天津天河城購物中心)

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



76.13%
粵海喜來登酒店

100%
粵海(國際)酒店
管理集團有限公司

100%
照成投資有限公司
(香港華美粵海酒店)

100%
粵海酒店有限公司
(香港粵海酒店)

100%
珠海粵海酒店

99%
深圳粵海酒店
企業有限公司
(深圳粵海酒店)

能源項目、道路及橋樑



100%
廣西粵海
高速公路有限公司
(興六高速公路)

100%
東莞粵海銀瓶開發
建設有限公司

71.25%
中山粵海
能源有限公司
(中山能源項目)

25%
廣東粵電靖海
發電有限公司
(粵電靖海發電廠)

附註：

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

財務摘要

截至 12 月 31 日止年度財務摘要

	2020 年 千港元	2019 年 千港元	變動 %
收入	23,173,322	16,691,209	38.8
歸屬於本公司所有者的本年度溢利	4,509,944	5,044,370	(10.6)
每股盈利 – 基本	港幣 68.98 仙	港幣 77.16 仙	(10.6)
每股股息			
中期	港幣 17.64 仙	港幣 17.30 仙	
擬派末期	港幣 41.30 仙	港幣 40.50 仙	
	港幣 58.94 仙	港幣 57.80 仙	2.0
EBITDA	9,855,200	9,053,590	8.9
所有者權益	44,227,798	41,156,367	7.5
資產總額	89,600,542	76,424,494	17.2
淨財務借貸 ⁷	1,070,761	–	不適用

關鍵比率(於 12 月 31 日)

	2020 年	2019 年
資本負債率 ¹	6.55%	不適用
利息覆蓋倍數 ²	28.92 倍	26.94 倍
流動比率 ³	1.38 倍	2.45 倍
平均所有者權益回報率 ⁴	10.56%	12.37%
平均資產稅後利潤回報率 ⁵	6.79%	7.55%
股息派付比率 ⁶	85.45%	74.91%

股本資料(於 12 月 31 日)

	2020 年	2019 年
已發行普通股股數	6,538 百萬股	6,538 百萬股
市值	91,268 百萬港元	106,566 百萬港元
每股收市價	13.96 港元	16.30 港元
每股基本及攤薄後盈利	港幣 68.98 仙	港幣 77.16 仙
每股資產淨值 ⁸	6.76 港元	6.30 港元

財務摘要

附註：

- | | | |
|--|---|--------------------|
| 1. $\frac{\text{淨財務負債}}{\text{資產淨值}^8}$ | 4. $\frac{\text{歸屬於所有者本年度溢利}}{(\text{期初所有者權益}^8 + \text{期末所有者權益}^8) / 2}$ | 7. 財務借貸 — 現金及現金等價物 |
| 2. $\frac{\text{EBITDA}}{\text{已發生的財務費用}}$ | 5. $\frac{\text{本年度溢利}}{(\text{期初總資產} + \text{期末總資產}) / 2}$ | 8. 已扣除非控股權益 |
| 3. $\frac{\text{流動資產}}{\text{流動負債}}$ | 6. $\frac{\text{每股股息}}{\text{每股基本盈利}}$ | |

總財務借貸分析(於 12 月 31 日)

貸款到期日資料

1 年內	5,808,506	1,535,213
第 2 年	397,763	4,839,765
第 3 至第 5 年(包括首尾兩年)	2,819,933	1,490,250
5 年後	2,412,043	626,650

11,438,245

8,491,878

貨幣

港元	42.6	61.8
人民幣	57.4	38.2

利率

浮息	97.1	94.7
定息	0.5	0.6
不計息	2.4	4.7

融資來源(於 2020 年 12 月 31 日)

銀行及其他計息借貸	98.4	97.6
不計息借貸	1.6	2.4
	100.0	100.0

財務摘要

本集團業務之分析

2020年12月31日止年度

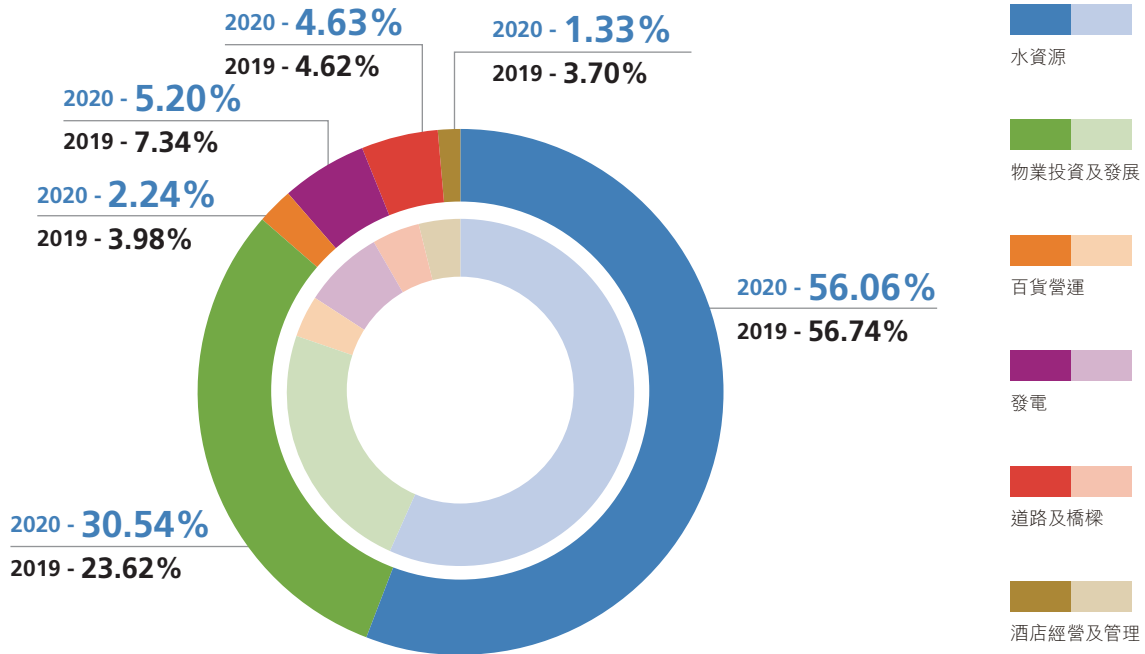
	收入		分部業績	
	千港元	%	千港元	%
按業務劃分：				
水資源	12,990,887	56.06	4,271,303	54.48
物業投資及發展	7,077,895	30.54	2,956,813	37.72
百貨營運	519,900	2.24	106,734	1.36
發電	1,204,982	5.20	188,527	2.40
酒店經營及管理	307,745	1.33	(122,118)	–
道路及橋樑	1,071,913	4.63	316,478	4.04
其他及抵銷	–	–	90,960	–
	<u>23,173,322</u>	<u>100.00</u>	<u>7,808,697</u>	<u>100.00</u>
按地區劃分：				
中國內地	23,049,412	99.47		
香港	123,910	0.53		
	<u>23,173,322</u>	<u>100.00</u>		

2019年12月31日止年度

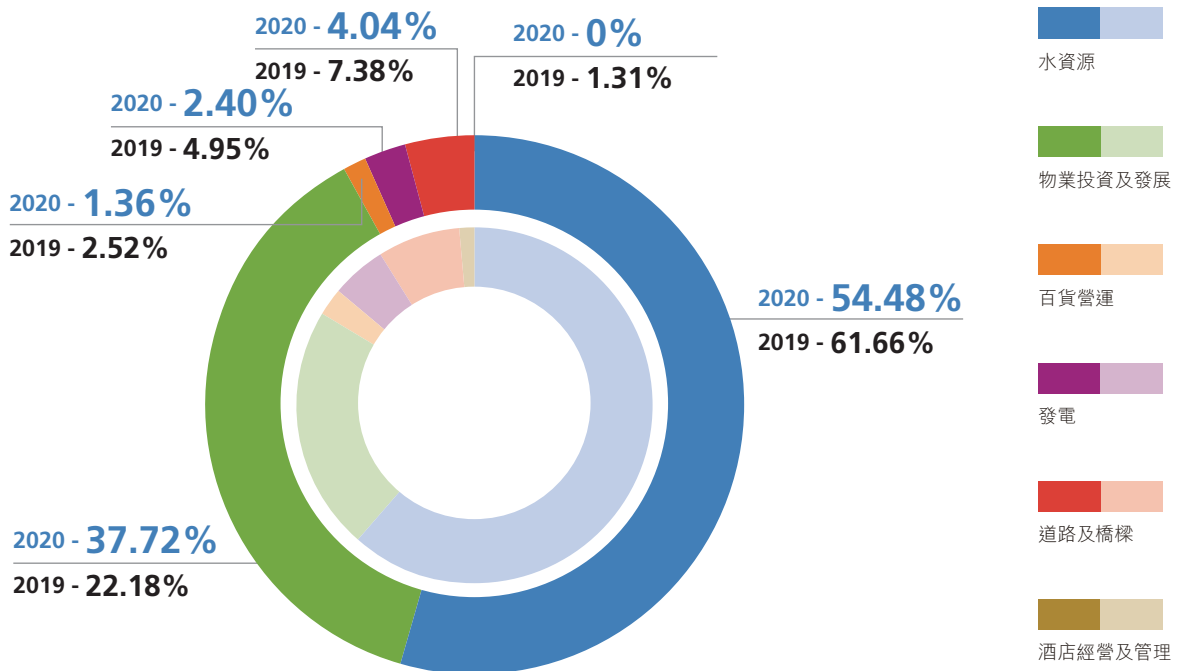
	收入		分部業績	
	千港元	%	千港元	%
按業務劃分：				
水資源	9,470,077	56.74	4,462,493	61.66
物業投資及發展	3,942,474	23.62	1,605,018	22.18
百貨營運	665,100	3.98	182,732	2.52
發電	1,224,791	7.34	357,949	4.95
酒店經營及管理	618,384	3.70	94,852	1.31
道路及橋樑	770,383	4.62	534,486	7.38
其他及抵銷	–	–	(203,536)	–
	<u>16,691,209</u>	<u>100.00</u>	<u>7,033,994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

財務摘要

經營分部的收入

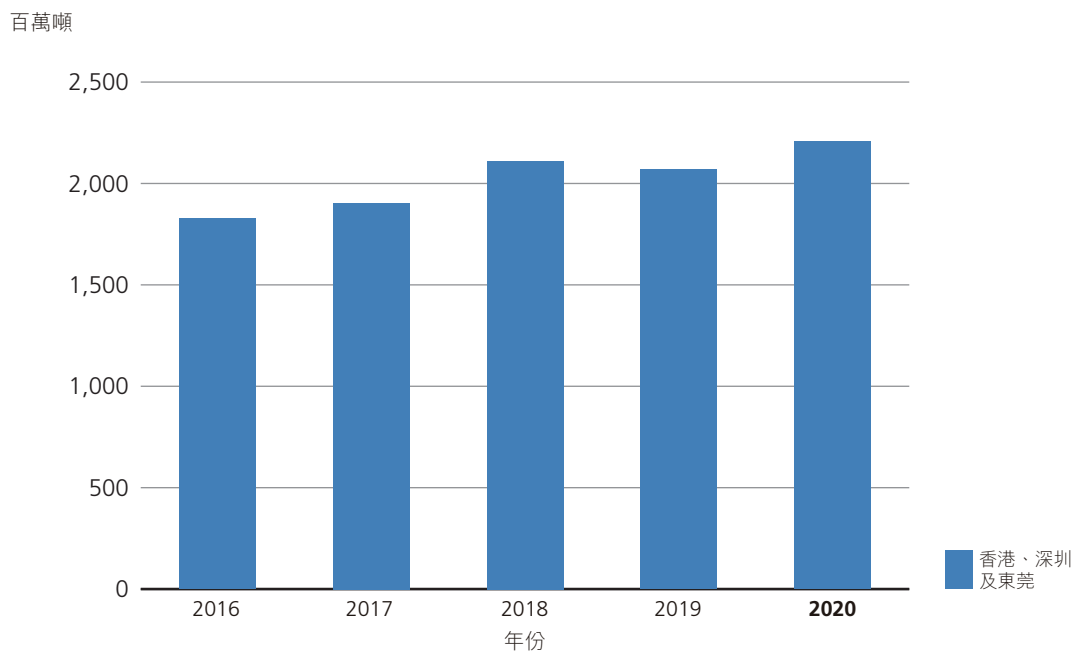


經營分部的分部業績

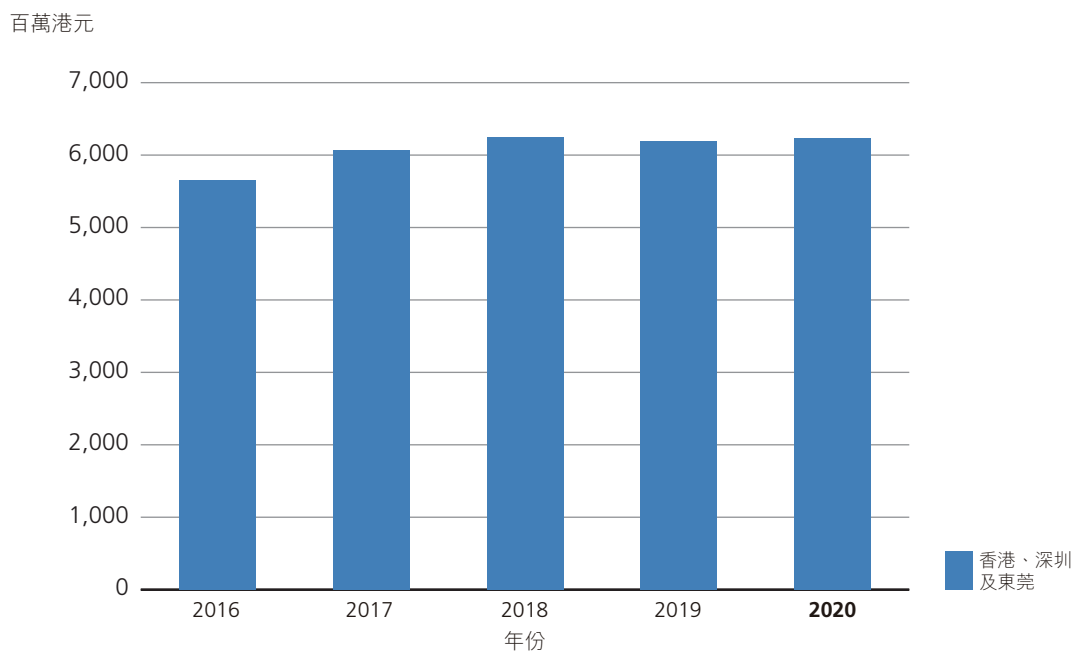


財務摘要

供水 — 每年供水量

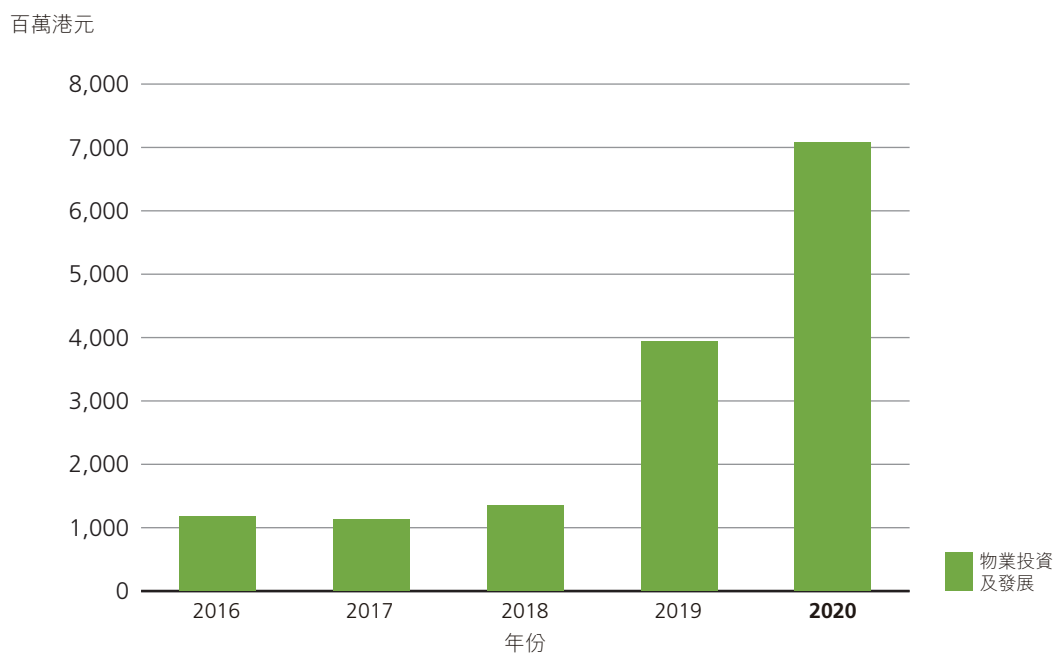


供水 — 每年收入

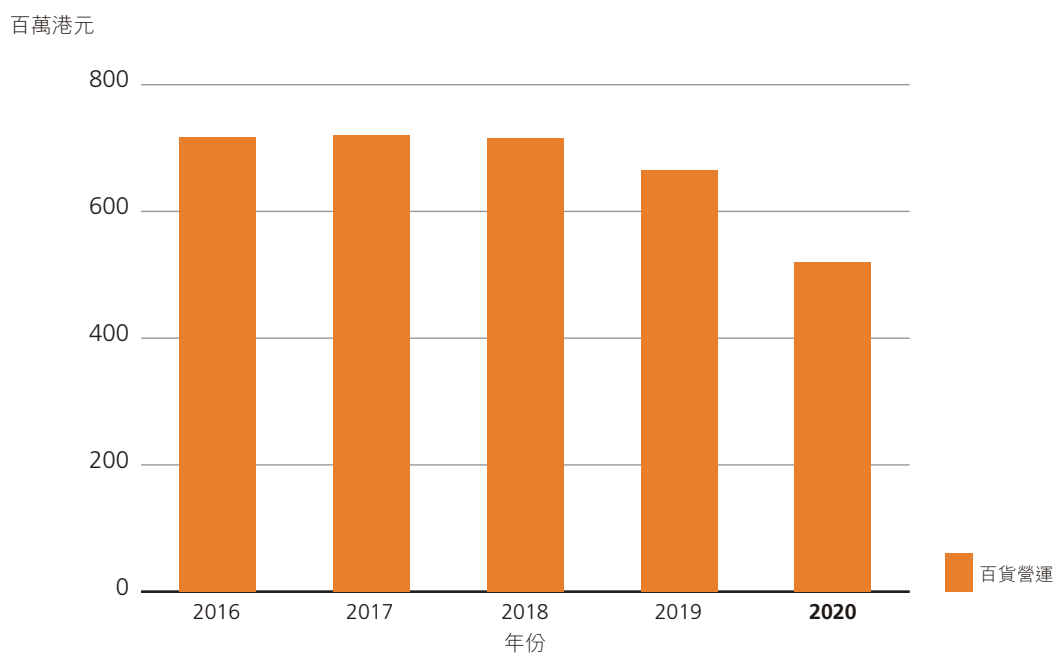


財務摘要

物業投資及發展 — 每年收入



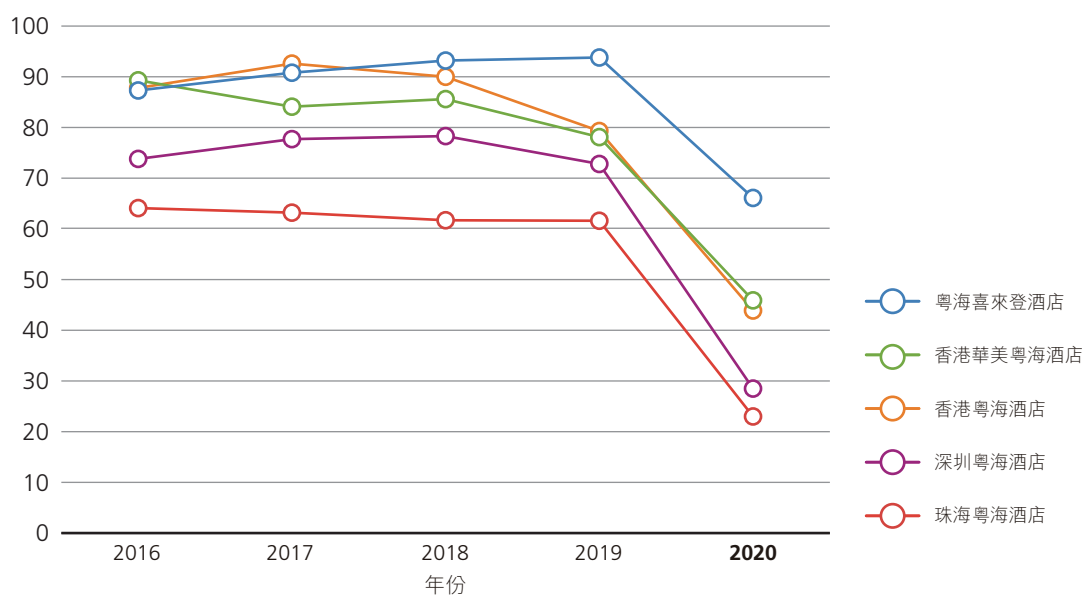
百貨營運 — 每年收入



財務摘要

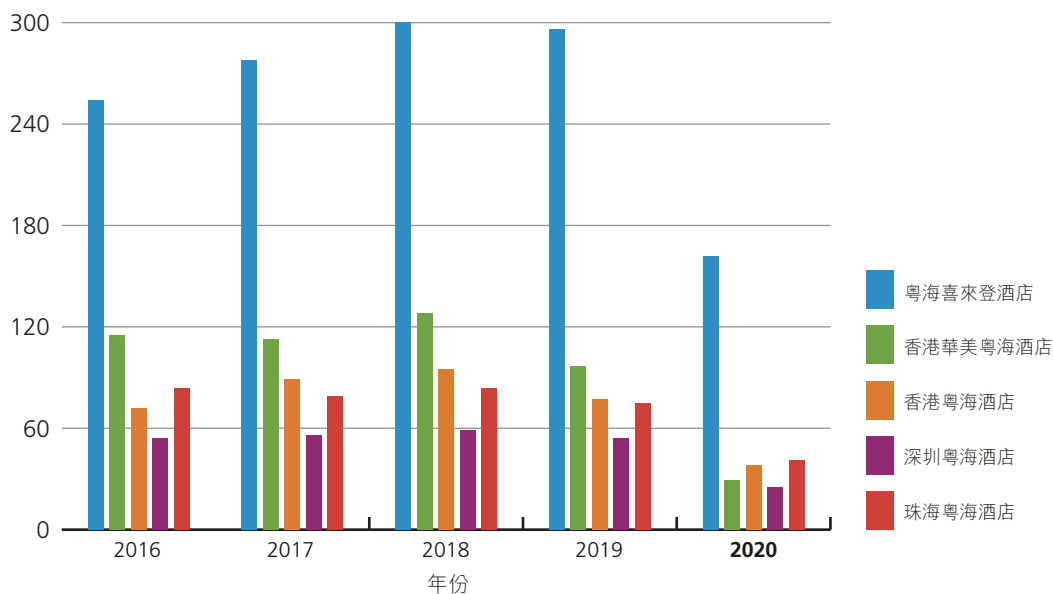
酒店經營及管理 — 入住率

百分比



酒店經營及管理 — 每年收入

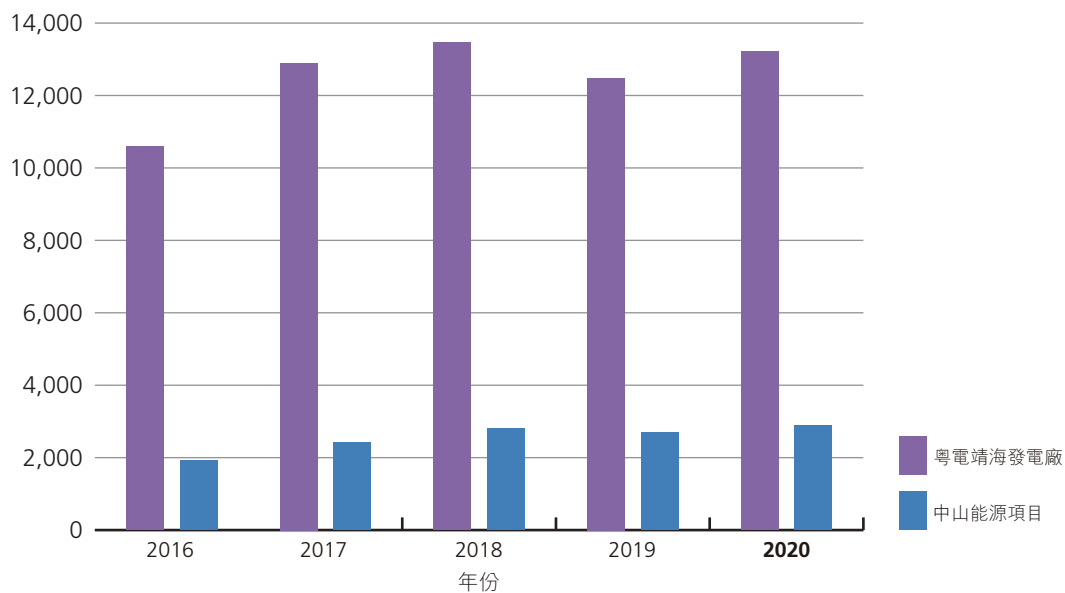
百萬港元



財務摘要

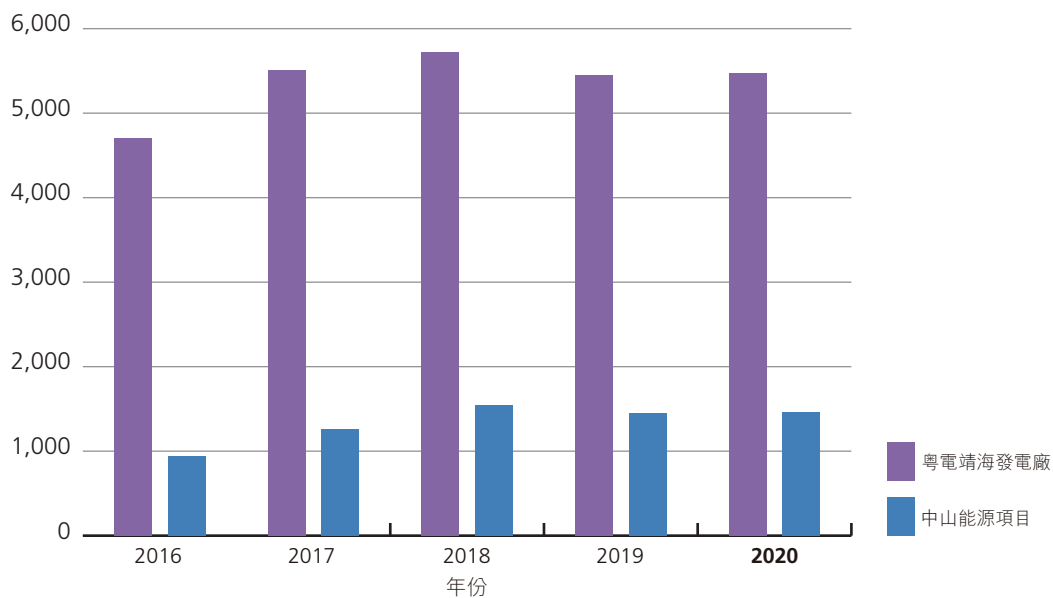
發電 — 每年售電量

百萬千瓦時



發電 — 每年收入

百萬港元



主席報告

主席
侯外林



業績

本人欣然向各股東報告本集團2020年業績。本集團2020年歸屬於本公司所有者的綜合溢利為45.10億港元(2019年：50.44億港元)，較2019年減少10.6%。每股基本溢利為港幣68.98仙(2019年：港幣77.16仙)，較去年同期減少10.6%。

股息

本集團向來以股東利益最大化為目標，力圖為利益相關方創造長期價值。我們認為股息是股東回報的重要組成部份之一，多年來一直維持穩定的派息政策。董事會現建議派發2020年末期股息每股港幣41.30仙。上述股息加上2020年度內已派發之中期股息每股港幣17.64仙，全年合共派息為每股港幣58.94仙(2019年：港幣57.80仙)。上述2020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2021年7月29日前後派發。

回顧

2020年，受「新型冠狀病毒(COVID-19)」疫情(「疫情」)爆發影響，全球經濟出現大幅倒退。面對疫情衝擊，中國採取先控制疫情，後恢復經濟的策略，經濟實現快速復甦，保持了穩中有進的趨勢，展示出韌勁和發展潛力。在外部環境日趨複雜困難的情況下，本集團一直秉承著「穩中求進」的發展策略，一方面，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，持續拓展核心業務板塊，實現公司可持續發展的經營目標。

本集團各業務板塊中，水資源業務規模持續擴大，項目拓展進程也在不斷加快推進，新簽約項目的總投資金額創歷史新高；物業投資及發展業務大部分物業出租率維持較穩定水平，物業銷售溢利貢獻有所增加；酒店經營及管理業務受到外圍環境不利及抵港旅客下跌影響，未能實現盈利，需積極調整經營策略，提高可持續發展能力；百貨零售業務受疫情衝擊及經濟下行影響，經營承受一定壓力；基建業務表現符合預期，電力業務溢利在疫情及煤價波

主席報告

動衝擊下略有降低，需持續關注煤價波動及政策變化帶來的影響；路橋業務受疫情初期免收通行費政策影響，交通流量及溢利出現一定下滑。同時，本集團密切監控外匯風險，綜合使用多種方式持續減少外幣風險敞口。

展望

展望2021年，由於新冠疫苗接種有望全面展開以及整體貨幣政策寬鬆，全球經濟預期能實現共振反彈；但大多數經濟體在後疫情時代面臨結構性調整需求及供應鏈持續受阻影響，全球經濟復甦步伐延緩；防控疫情二次反彈，保障國內供需大循環健康發展，有效應對全球流動性泛濫溢出效應是中國經濟增長面臨的主要風險與挑戰。面對經濟走勢不明朗及疫情持續對人流、物流、企業經營、資本市場、利率及匯率市場的影響，我們將維持「穩中求進」的發展策略，保持核心業務穩定發展，保證風險可防可控，持續為利益相關方創造長遠價值。

同時，本集團將繼續加大在水資源管理、物業及基礎設施領域的業務發展力度，在拓展核心業務規模的同時優化資產組合及資源配置。我們將結合集團自身業務及資源稟賦，積極把握「粵港澳大灣區」發展戰略規劃所帶來的潛在發展機遇，並持續關注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，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，2021年3月26日

管理層討論及分析

財務回顧

疫情爆發，對全球(包括中國)經濟增長產生了一定負面影響。本集團諸多業務，尤其是酒店及百貨營運業務，因疫情受到不同程度的影響，但本集團核心的水資源業務經營狀況依然保持穩健。

本集團於2020年的綜合收入為231.73億港元(2019年：166.91億港元)，較2019年增加38.8%。收入的增長主要來自本年度有較佳表現的水資源業務及物業投資及發展業務。

2020年綜合稅前利潤增加9.6%或7.20億港元至82.01億港元(2019年：74.81億港元)，稅前利潤的增加主要來自本年度有較佳表現的水資源業務及物業投資及發展業務。此外，本年度投資物業公允值調整產生的淨盈餘為7.57億港元(2019年：1.72億港元)，較2019年增加5.85億港元。本集團本年度的淨匯兌虧損為8,800萬港元(2019年：淨匯兌收益8,300萬港元)，導致稅前利潤較2019年下跌1.71億港元。本集團本年度的利息收入總額及按公允值計入損益的財務資產的公允值變動，扣除財務費用減少57.9%至9,900萬港元(2019年：2.35億港元)。

2020年歸屬於本公司所有者的綜合溢利減少10.6%或5.34億港元至45.10億港元(2019年：50.44億港元)。由於本集團就出售已竣工物業的土地增值稅有所增加，本集團的實際稅率增加至31.2%(2019年：24.5%)。

每股基本盈利為港幣68.98仙(2019年：港幣77.16仙)，較2019年減少10.6%。

業務回顧

本集團2020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2020年12月31日，本公司於GH Water Supply (Holdings) Limited (粵港供水(控股)有限公司▲)(「粵港供水控股」)的權益為96.04%(2019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22.05億噸(2019年：20.71億噸)，增幅為6.5%，產生收入62.29億港元(2019年：61.95億港元)，較2019年增加0.5%。

根據香港特別行政區政府(「香港特區政府」)與廣東省政府(「廣東省政府」)於2017年簽訂的2018年至2020年度香港供水協議，於2018年、2019年及2020年三個年度，每年對港供水收入分別為4,792,590,000港元、4,807,000,000港元及4,821,410,000港元。

於2020年12月28日，香港特區政府與廣東省政府簽訂2021年至2023年之香港供水協議。根據新的香港供水協議，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年實際水價將凍結在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。

管理層討論及分析

業務回顧(續)

水資源(續)

東深供水項目(續)

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，唯2021年至2023年每年最低供水不少於6.15億噸)及按單位價格從基本水價作出扣減，而2021年至2023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。

年內，對港供水收入增加0.3%至48.21億港元(2019年：48.07億港元)。本年度，對深圳及東莞地區的供水收入增加1.4%至14.08億港元(2019年：13.88億港元)。本年度，東深供水項目的稅前利潤(不包括匯兌差異淨額及淨利息收入)為38.63億港元(2019年：38.53億港元)，較2019年增加0.3%。

其他水資源項目

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

本集團於本年度期間成功投得或簽約若干個位於中國廣東省豐順縣、惠來縣、汕尾市、雲浮市、揭陽市、南沙區、五華縣、韶關市、普寧市及平遠縣、江蘇省武進市、湖南省湘陰縣及江西省南昌縣的新水資源項目，總設計供水能力和設計污水處理能力分別為每日3,309,500噸及每日408,500噸，預計該等項目總投資金額為人民幣103.19億元(相等於約122.61億港元)。此外，本集團以現金代價約人民幣6,000萬元(相等於約6,600萬港元)收購哈爾濱粵海水務科技有限公司(前稱哈爾濱工業大學中百信軟件基地有限責任公司)(「哈爾濱水務科技」)及其附屬公司的75%權益。哈爾濱中百信位於中國黑龍江省哈爾濱市，主要從事水質研究及水資源技術開發及創新。因此，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2020年12月31日分別為每日12,412,000噸(2019年：每日9,003,000噸)及每日1,739,200噸(2019年：每日1,331,000噸)。



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分別如下：

本公司附屬公司名稱	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	100,000	—
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	355,000	—
肇慶高新區粵海水務有限公司	120,000	—
遂溪粵海水務有限公司	70,000	—
海南儋州粵海水務有限公司	50,000	20,000
豐順粵海水務有限公司	73,500	—
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
東莞市常平金勝水務有限公司 (隨後更名為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	—	40,000
東莞市道滘鴻發污水處理有限公司 (隨後更名為東莞市道滘粵海環保有限公司)	—	40,000
興寧粵海環保有限公司	—	3,000
開平粵海污水處理有限公司	—	25,000
五華粵海清源環保有限公司	—	15,000
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 (「江西粵海集團」)	680,000	81,000
五華粵海綠源環保有限公司	—	11,000
六盤水粵海環保有限公司	—	115,000
昆明粵海水務有限公司	—	15,000
雲浮粵海水務有限公司	50,000	—
大埔粵海環保有限公司	—	21,500

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)

營運中水資源項目的規模(續)

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分別如下：(續)

本公司附屬公司名稱	供水能力 (噸／每日)	污水處理能力 (噸／每日)
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
雲浮市自來水有限公司	105,000	—
雲浮市粵海環保有限公司	—	60,000
雲浮市雲安區怡源環保有限公司	—	10,000
雲浮市粵海清源環保有限公司	—	15,000
郁南縣粵海環保有限公司	—	20,000
陽江粵海環保有限公司	—	20,000
	<hr/>	<hr/>
2020年合共	2,833,500	1,091,300
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
2019年合共	2,673,500	735,000
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
本公司聯營公司名稱		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		430,000
汕頭市粵海水務有限公司		920,000
		<hr/>
2020年合共		1,950,000
		<hr/> <hr/>
2019年合共		1,840,000
		<hr/> <hr/>

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)

在建中水資源項目的規模

本公司各附屬公司及聯營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分別如下：

本公司附屬公司名稱	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(前稱恩施粵海正源水務有限公司)	400,000	—
江西粵海集團	50,000	—
高郵粵海水務有限公司	50,000	—
湛江市鶴地供水營運有限公司	1,060,000	—
邳州粵海水務有限公司	250,000	—
荔浦粵海水務有限公司	80,000	—
吳川粵海環保有限公司	—	25,000
潮州市粵海環保有限公司	—	20,000
豐順粵海水務有限公司	50,000	—
昆明粵海水務有限公司	34,000	10,000
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
海南儋州粵海水務有限公司	50,000	—
廣東粵海韶投水務有限責任公司	674,000	—
汕尾粵海清源環保有限公司	—	200,000
2020年合共	<u>2,698,000</u>	<u>283,500</u>
本公司聯營公司名稱		供水能力 (噸／每日)
興化粵海水務有限公司		<u>430,000</u>

其他水資源項目於本年度的收入合共為6,786,342,000港元(2019年：3,293,698,000港元)，較2019年增加106.0%。增長主要來自新收購或投產的水資源項目的額外貢獻及在建中項目帶來的建造收入增加。自收購以來，哈爾濱水務科技為水資源技術開發產生的研發成本約為33,890,000港元。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667,566,000港元(2019年：648,410,000港元)，較2019年上升3.0%。

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)

新水資源項目

於報告期末後，本集團成功投得或簽約三個分別位於中國廣東省揭陽市、江蘇省邳州市及江西省南昌縣的新水資源項目。該等項目的總設計供水能力和設計污水處理能力分別為每日432,000噸及每日68,000噸，預計該等項目總投資金額約為人民幣19.76億元(相等於約23.47億港元)。

物業投資及發展

中國內地

廣東粵海天河城

於2020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(「廣東粵海天河城」)76.13%的實際權益，其為天河城廣場的物業擁有人。天河城廣場包括一個購物中心、一座辦公大樓及一間酒店。該購物中心及辦公大樓由本集團持作投資用途。

廣東粵海天河城的物業投資業務收入主要由天河城廣場的購物中心(包括由本集團經營的百貨店租金收入)及辦公大樓的租金及物業管理服務收入組成。廣東粵海天河城於本年度的收入減少13.6%至1,061,393,000港元(2019年：1,229,070,000港元)，主要是由於因疫情而向租戶授予租金減免優惠，以及人民幣平均匯率與去年相比下降了1.0%導致租賃業務收入之港元等值減少所致。本年度的稅前利潤(不包括投資物業公允值變動及利息收入淨額)減少3.9%至753,001,000港元(2019年：783,451,000港元)。

天河城廣場的天河城購物中心乃位於廣州黃金地段最受歡迎的購物中心之一，總建築面積約為160,000平方米，當中106,000平方米持作出租用途。購物中心成功保留現有並同時吸引新的知名品牌租客。購物中心於本年內的平均出租率接近99.9%(2019年：99.9%)。

天河城廣場的辦公大樓名為粵海天河城大廈，為樓高45層的甲級寫字樓，總建築面積約為102,000平方米，當中90,000平方米持作出租用途。本年度的平均出租率為94.9%(2019年：96.8%)，收入為198,283,000港元(2019年：223,404,000港元)，減幅為11.2%。本年度的稅前利潤(不包括投資物業公允值變動)減少9.2%至169,770,000港元(2019年：187,040,000港元)。

於本年內，廣東粵海天河城以代價人民幣97,584,000元(相等於約109,810,000港元)出售廣東粵海天河城商業管理有限公司，錄得出售收益約77,205,000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)

天津天河城購物中心

本集團持有天津粵海天河城購物中心有限公司76.02%的實際權益，其為天津天河城購物中心的物業擁有人。天津天河城購物中心的總建築面積約為205,000平方米，當中145,000平方米持作出租用途。天津天河城購物中心位於地下鐵路上的便利位置，是天津著名「濱江道-和平路」商圈的主要購物及休閒目的地之一。

天津天河城購物中心擁有當地企業以至知名跨國企業等租戶，於本年度的平均出租率達90.1% (2019: 95.9%)，因受疫情影響解除了部分租約而較去年下跌5.8%。天津天河城購物中心於本年度的收入為167,680,000港元(2019年：190,090,000港元)，減少11.8%。天津天河城購物中心於本年度的稅前利潤(不包括投資物業公允值變動及淨財務費用)為68,950,000港元(2019年：60,378,000港元)，增加14.2%，主要由於採取若干成本節流措施彌補了收入的下跌。

番禺粵海廣場(前稱：番禺萬博中央商務區項目)

本集團於廣州市萬亞投資管理有限公司(「萬亞」)的實際權益為31.06%，而廣東粵海天河城擁有60%的附屬公司廣州粵海天河城投資有限公司直接持有萬亞68%權益。

萬亞擁有一塊位於番禺萬博中央商務區的土地，該商務區是廣州市全新的商業區。該幅土地已發展為一項大型綜合商業項目，總建築面積約為383,000平方米(含停車場)。於2020年12月31日，本集團在番禺粵海廣場的累計土地及發展成本約為37.06億港元(2019年：約32.30億港元)。

番禺粵海廣場發展的總建築面積約為166,000平方米(含停車場)的商務公寓及寫字樓已竣工並可供出售，當中可供出售物業的建築面積約為109,700平方米。於2020年12月31日，累計已簽訂銷售合同的建築面積合共約為102,800平方米(2019年：約89,000平方米)；其中累計已交付的建築面積約為99,000平方米(2019年：約27,900平方米)，佔已竣工可供出售物業的90.2%。

番禺粵海廣場的綜合購物中心由兩個相連的購物區組成，名為番禺天河城購物中心，於2020年12月25日盛大開業。番禺天河城購物中心總建築面積約為217,000平方米(含停車場)，當中可出租商業面積約為144,000平方米。於2020年12月31日，番禺天河城購物中心的出租率為84.0%。番禺天河城購物中心於竣工時確認重估收益8.05億港元。

番禺粵海廣場本年度收入為1,855,108,000港元(2019年：702,873,000港元)及本年度稅前利潤(不包括投資物業公允值變動及利息收入淨額)為804,653,000港元(2019年：336,603,000港元)。

粵海置地控股有限公司(「粵海置地」)

本公司於粵海置地的實際權益約為73.82%。

於本年內，粵海置地分別以現金代價人民幣22.95億元(相等於約24.95億港元)、人民幣27.07億元(相等於約31.91億港元)及人民幣37.05億元(相等於約44.04億港元)成功競得位於中國珠海市、佛山市及中山市等地塊的土地使用權。於2020年12月31日，中國佛山市及中山市地塊的預付款約為29.54億港元(2019年：無)，列於流動資產項下的「應收賬款、預付款項及其他應收款」。

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)

粵海置地控股有限公司(「粵海置地」)(續)

此外，粵海置地於2020年10月29日與本公司最終控股股東廣東粵海控股集團有限公司(「粵海控股」)的附屬公司簽訂協議，以總代價約人民幣9.54億元(相等於約10.86億港元)收購江門粵海置地有限公司51%權益及其51%尚未償還的股東貸款及以代價約人民幣2.74億元(相等於約3.16億港元)收購惠陽粵海房產發展有限公司100%權益。該兩項收購已於2021年1月完成交割。

粵海置地持有的已竣工待售物業、發展中待售物業及發展中投資物業的詳情如下：

已竣工待售物業

物業項目	地區	用途	粵海置地 持有權益	總樓面 面積約數 (平方米)	累計已 簽約總樓面 面積 (平方米)	已交付總樓面面積約數		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)	累計
粵海城西北部土地	中國深圳市	商務公寓／商業	100%	114,654	38,902	22,159	22,159	19.3%
拾桂府	中國廣州市	住宅	100%	65,636	62,741	31,478	54,196	82.6%
寶華軒	中國廣州市	住宅	100%	3,884	3,884	126	3,684	94.9%
如英居	中國廣州市	住宅	80%	94,617	94,519	2,325	94,424	99.8%
如英居	中國廣州市	車位	80%	8,052	4,979	1,138	4,979	61.8%

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)

粵海置地控股有限公司(「粵海置地」)(續)

發展中待售物業及發展中投資物業

物業項目	地區	用途	粵海置地 持有權益	總地盤 面積約數 (平方米)	總樓面 面積約數* (平方米)	項目進度	預計竣工 備案日期
粵海城項目北部土地	中國深圳市	商業／寫字樓／ 商場	100%	33,802	146,551	商業裙樓主體結構已封頂，正 在進行塔樓主體結構施工	2022年下半年
粵海城項目南部土地	中國深圳市	寫字樓／商場	100%	16,044	199,500	正在進行塔樓主體結構施工、 商業裙樓地下室結構施工	2023年
陳垣路項目	中國江門市	住宅／商業服務	100%	59,705	164,216	正在進行土方施工、工程樁施 工、主體結構和砌築施工	2022年下半年
珠海金灣項目	中國珠海市	住宅／商業	100%	66,090	166,692	首期物業已完成地基基礎施 工，非首期物業正在進行 土石方工程及基坑支護施 工	2024年
佛山拾桂府項目	中國佛山市	住宅／商業	100%	43,284	151,493	正在進行項目定位、設計方案 研判等前期工作	2023年
中山粵海城項目	中國中山市	住宅	80%	98,811	247,028	正在進行項目定位、設計方案 研判等前期工作	2023年

*註：包括(1)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。

於本年內，粵海置地物業已簽約及交付總樓面面積分別錄得約60,000平方米(2019年：43,000平方米)及57,000平方米(2019年：25,000平方米)。粵海置地於本年度的收入增加117.8%至4,000,332,000港元(2019年：1,836,676,000港元)，當中銷售物業的收入為3,983,827,000港元(2019年：1,826,370,000港元)。粵海置地於本年度的稅前利潤(不包括投資物業公允值變動和淨財務費用)為596,655,000港元(2019年：70,209,000港元)。

管理層討論及分析

業務回顧(續)

物業投資及發展(續)

香港

粵海投資大廈

本年度粵海投資大廈的平均出租率為95.5% (2019年：98.6%)。本年度的總收入減少4.6%至55,094,000港元(2019年：57,737,000港元)。

百貨營運

於2020年12月31日，本集團於廣東粵海天河城百貨有限公司(隨後更名為廣東粵海天河城商業有限公司)(「廣東天河城百貨」)及廣州市粵海天河城百貨商業有限公司(「天河城百貨商業」)同樣持有約85.2%實際權益。廣東天河城百貨於天河城廣場經營天河城百貨店，亦經營天河城百貨店 - 北京路分店(「名盛百貨店」)、奧體歐萊斯名牌折扣店(「奧體百貨店」)、東圃百貨店(「東圃百貨店」)及佛山南海百貨店(「南海百貨店」)。天河城百貨商業經營天河城百貨歐萊斯折扣店(「萬博百貨店」)。



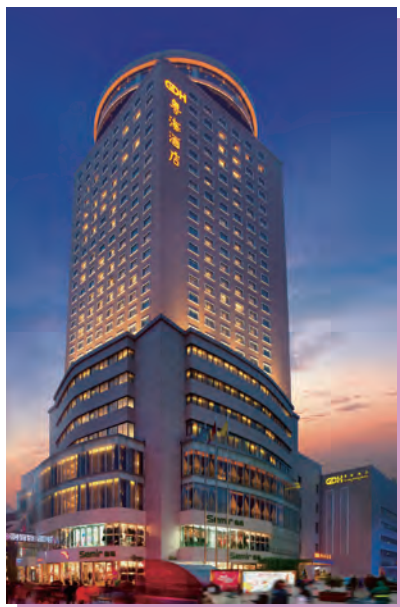
於2020年12月31日，本集團營運六間百貨店(2019年：七間百貨店)的總租用面積約為125,800平方米(2019年：約136,000平方米)。本年度總收入減少21.8%至519,900,000港元(2019年：665,100,000港元)。本年度稅前利潤減少48.6%至118,425,000港元(2019年：230,364,000港元)。本年度總收入及稅前利潤的減少主要由於疫情導致客流量及銷售額下降所致。

由本集團營運的百貨店截至2020年12月31日止年度的收入如下：

	租用面積 平方米	2020年 千港元	2019年 千港元	變動 %
天河城百貨店	39,500	332,110	437,450	-24.1
萬博百貨店	19,600	60,933	82,810	-26.4
名盛百貨店	11,900	21,190	40,644	-47.9
東圃百貨店	28,300	70,356	58,125	+21.0
奧體百貨店	21,500	33,640	41,213	-18.4
東莞百貨店(於2020年4月停業)	–	1,040	3,554	-70.7
南海百貨店	5,000	631	1,304	-51.6
	<u>125,800</u>	<u>519,900</u>	<u>665,100</u>	<u>-21.8</u>

管理層討論及分析

酒店持有、經營及管理



於2020年12月31日，本集團之酒店管理團隊合共管理37間酒店(2019年：35間)，其中三間位於香港、一間位於澳門及33間位於中國內地。於2020年12月31日，由本集團擁有的五間星級酒店中，兩間位於香港及各有一間位於深圳、廣州及珠海。該五間酒店中，其中四間由本集團之酒店管理團隊管理，而位於廣州的一間名為粵海喜來登酒店則由喜來登海外管理公司管理。於2020年12月31日，本集團正在興建一家位於珠海的新星級酒店。

本年內，粵海喜來登酒店的平均房價為876港元(2019年：1,235港元)，其餘四間星級酒店的平均房價為359港元(2019年：641港元)。本年內，粵海喜來登酒店的平均入住率為66.1%(2019年：93.8%)，其餘四間星級酒店的平均入住率為34.2%(2019年：71.7%)。

疫情已導致於全球實行旅行禁令及整體住宿需求顯著下降。因此，本年度酒店持有、經營及管理業務的收入減少50.2%至307,745,000港元(2019年：618,384,000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79,595,000港元(2019年：稅前利潤(不包括匯兌差異淨額)為109,781,000港元)。

能源項目

中山能源項目

中山電力(香港)有限公司(本公司的附屬公司)於中山粵海能源有限公司(「中山能源」)擁有75%股權。中山能源擁有兩台發電機組，總裝機容量為600兆瓦。本年內，售電量為28.77億千瓦時(2019年：26.93億千瓦時)，增幅為6.8%。由於售電量增加和電價下降的混合影響，本年度中山能源項目的售電及相關業務收入(包括分部間互相銷售)增加0.7%至1,457,758,000港元(2019年：1,447,313,000港元)。本年度的稅前利潤(不包括匯兌差異淨額及淨財務費用)為228,175,000港元(2019年：295,131,000港元)，減幅為22.7%。

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2020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132.14億千瓦時(2019年：124.85億千瓦時)，增幅為5.8%。本年度收入增加0.3%至5,469,551,000港元(2019年：5,454,784,000港元)。粵電靖海發電於本年度稅前利潤為690,320,000港元(2019年：600,823,000港元)，增加14.9%。本集團於本年度分佔粵電靖海發電的溢利為129,349,000港元(2019年：112,178,000港元)，增加15.3%。



管理層討論及分析

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)。

根據中國交通運輸部於 2020 年 2 月 15 日發佈的一項政策，粵海高速豁免了自 2020 年 2 月 17 日零時起至 2020 年 5 月 5 日零時為止(「79 日免收路費期」)駛經興六高速公路車輛的通行費。於 2020 年 7 月 10 日，中國廣西相關政府機關宣佈，為防控疫情之累計 79 日免收路費期不計入原批准經營特許期。因此，興六高速公路之經營特許期將自動延長 79 日。



年內，粵海高速啟動了公路升級改造工程，預算約為人民幣 13.51 億元(相當於約 16.05 億港元)。於 2020 年 12 月 31 日，已產生工程成本約人民幣 5.64 億元(相當於約 6.70 億港元)，佔總預算的 41.7%。

受到 79 日免收路費期及升級改造工程影響，興六高速公路於本年度的日均收費車流量為 14,305 架次(2019 年：24,359 架次)，減少 41.3%。粵海高速於本年度的收入為 1,056,723,000 港元(2019 年：754,134,000 港元)，增加 40.1%，原因是公路升級改造工程帶來的建造收入 634,349,000 港元(2019 年：無)的增加超過了車流量減少的影響。本年度的稅前利潤(不包括淨財務費用)為 212,166,000 港元(2019 年：486,467,000 港元)，減少 56.4%。

銀瓶 PPP 項目

於 2016 年，本公司與東莞市謝崗鎮人民政府(「謝崗政府」)訂立合作協議書，有關參與發展中國廣東省東莞銀瓶創新區若干一級公共道路、連接綫和市政道路(非收費道路)(「該項目道路」，統稱「該等項目道路」)及相關的給排水、綠化及照明等附屬配套設施的公私合夥制項目(「銀瓶 PPP 項目」)。本公司已成立一家全資附屬公司東莞粵海銀瓶開發建設有限公司(「粵海銀瓶」)以履行本公司於銀瓶 PPP 項目的責任。

於該等項目道路的建設期(「建設期」)內，本集團負責根據銀瓶創新區的整體發展計劃及進度於不同階段提供建設該等項目道路的資金(「建設費用」)，而總建設費用不超過人民幣 47.54 億元(相等於約 53.07 億港元)。謝崗政府負責於維護期(「維護期」)內(即由謝崗政府接納該等項目道路起計十年)以 10 年分期方式支付建設費用。

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

管理層討論及分析

業務回顧(續)

道路及橋樑(續)

銀瓶PPP項目(續)

於2020年12月31日，在總共八條該等項目道路中，有兩條該等項目道路(2019年：無)已完工及三條該等項目道路(2019年：三條該等項目道路)已在建設中。於2020年12月31日，已就銀瓶PPP項目支付建設費用約人民幣14.53億元(相當於約17.26億港元)(2019年：約人民幣9.11億元(相當於約10.17億港元))。

粵海銀瓶於本年度所確認的應計利息金額、管理費及維護費合計增加92.1%至100,215,000港元(2019年：52,164,000港元)，而於本年度的稅前利潤增加125.0%至88,752,000港元(2019年：39,441,000港元)。

疫情對業務營運的潛在影響

疫情爆發對本集團業務的不同板塊帶來一定不利影響：在物業投資及發展業務板塊方面，本集團預期本集團的投資物業公允值或會減少。本集團正與業務經營受到不利影響的不同租戶就減租進行磋商；在百貨業務方面，本集團的百貨店客流量及銷售額也出現一定程度下降；在高速公路板塊方面，中國交通運輸部於2020年2月15日發佈了一項新政策，自2020年2月17日零時起至2020年5月5日零時為止，全國收費公路免收車輛通行費；酒店板塊方面，受疫情影響，社會整體住宿需求出現明顯下降，本集團旗下酒店也相應受到不利影響。

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

變現能力、資本負債率及財務資源

於2020年12月31日，本集團之現金及現金等價物減少19.80億港元至103.67億港元(2019年：123.47億港元)，其中93.1%為人民幣、6.5%為港元及0.4%為美元。

於2020年12月31日，本集團之財務借貸增加29.46億港元至114.38億港元(2019年：84.92億港元)，其中42.6%為港元及57.4%為人民幣，包括不計息預收賬款2.36億港元。在本集團財務借貸總額中，由報告期末起計，其中58.08億港元須於一年內償還，餘額中之32.18億港元及24.12億港元須分別於二至五年內及於五年後償還。此外，於2020年12月31日，本集團財務借貸總額的利率架構由97.1%浮動利率借貸、0.5%固定利率借貸及2.4%不計息借貸所組成。

本集團於2020年12月31日的信貸額度為55.91億港元(2019年：18.14億港元)。

於2020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6.6%(2019年：處於淨資金狀況)。本集團之債務還本付息狀況穩健，於2020年12月31日之EBITDA／已發生的財務費用比率為28.9倍(2019年：26.9倍)。

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

管理層討論及分析

資產抵押及或然負債

於2020年12月31日，除了(i) 57.80億港元(2019年：21.66億港元)的若干物業資產及租賃土地、(ii)若干供水及污水處理特許權之收益權用作質押以取得29.57億港元(2019年：12.20億港元)的銀行及其他借款、(iii)成本約為13.91億港元(2019年：約13.91億港元)的廣東粵海房地產開發有限公司的100%股權及(iv) 2019年有0.43億港元的銀行存款已予抵押作為若干銀行及其他貸款及本集團於若干建設合同的履約義務的擔保外，概無物業、廠房及設備、供水業務及污水處理特許權(包括經營特許權及服務特許權協議之應收賬款)已予抵押，作為本集團獲授之銀行及其他貸款的擔保。

除本報告附註37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12.84億港元(2019年：約7.36億港元)的擔保外，本集團於2020年及2019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82.98億港元，主要關於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)、投資物業項目的開發成本、公路升級改造工程的建設成本、酒店物業的裝修成本及收購附屬公司。

匯率及利率的波動風險及相關對沖

於2020年12月31日，人民幣借貸合共為65.63億港元(2019年：32.45億港元)。本集團並無利用衍生財務工具對沖其外匯風險。

於2020年12月31日，本集團的浮動利率借貸合共111.03億港元(2019年：80.45億港元)。本集團認為所面對的利率風險極微小，故並不需要考慮利率對沖。

主要風險及不確定性

宏觀經濟風險

作為一個跨行業、多元化的綜合企業，公司的財務狀況和經營業績與宏觀經濟環境息息相關。

國際上，新冠疫情爆發導致全球經濟整體出現大幅下滑，地緣政治局勢複雜多變等不確定因素逐漸增多。國內方面，由於疫情防控有力，宏觀經濟基本保持穩中有進的發展態勢，但受疫情持續、新舊動能轉換加速、人民幣匯率波動等因素的綜合影響，經濟基本面仍存在一定的挑戰和衝擊。宏觀經濟運行中的兩難問題有增多趨勢，既要保增長，又要調結構、防通脹，可能對未來的財政、稅收、信貸、匯利率等宏觀經濟政策帶來諸多不確定性。為此，公司一直緊盯宏觀經濟局勢，及時了解資本市場信息及行業動態，並根據公司內部現行制度定期向管理層進行匯報，確保所制定的企業發展戰略行之有效，在外圍經濟環境的衝擊下仍保持足夠的企業競爭力。

管理層討論及分析

主要風險及不確定性(續)

外匯風險

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

市場競爭風險

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

項目安全管理風險

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

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

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

僱員人數及薪酬政策

於2020年12月31日，本集團共有僱員7,858人，當中1,703人為管理人員。其中，中國內地附屬公司僱員7,631人，總部及香港附屬公司僱員227人。本年度薪酬總額約為1,623,233,000港元(2019年：約1,588,566,000港元)。

2020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，鼓勵員工勤勉敬業、開拓進取、追求卓越。本集團持續加強專業人才隊伍建設，大力引進符合公司業務發展需要的專業人才，加大對有潛質員工的培養力度，促進員工成長。

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鉤的激勵政策執行。

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，不斷提升員工綜合素質。

董事及高層管理人員簡介

董事

侯外林先生，58歲，於2019年6月5日獲委任為本公司主席及執行董事，彼按照本公司的公司組織章程細則於2019年6月17日舉行的本公司股東週年大會（「2019年股東週年大會」）上退任，並隨即在緊接2019年股東週年大會後舉行的本公司董事會會議上獲再次委任為本公司主席及執行董事。侯先生畢業於中華人民共和國（「中國」）湖南大學財政系財政專業，持有經濟學學士學位。侯先生曾任中國證券監督管理委員會（「中國證監會」）廣東監管局局長、中國證監會稽查總隊總隊長。2016年至2019年4月期間出任廣東省粵科金融集團有限公司董事長。侯先生於2019年5月獲委任為廣東粵海控股集團有限公司（「粵海控股」）及粵海控股集團有限公司（「香港粵海」）董事長。彼曾於2019年6月至2020年2月期間擔任粵海置地控股有限公司（「粵海置地」）主席及非執行董事。粵海控股及香港粵海分別為本公司的最終控股股東及直接控股股東，粵海置地為本公司的附屬公司，並為香港上市公司。

林鐵軍先生，56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級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，43歲，於2012年11月15日獲委任為本公司執行董事及董事總經理。溫先生持有中國暨南大學經濟學學士學位和澳大利亞新南威爾士大學國際會計商學碩士學位。溫先生於2003年至2006年期間於中國證監會廣東監管局、上市公司監管部分別從事上市公司監管、併購重組監管等工作。彼於2006年至2011年期間任職於大連商品交易所，擔任不同職位，包括監察部總監。溫先生於2011年11月加入本公司，並於2011年11月至2012年11月期間任本公司副總經理。彼亦為本公司的附屬公司粵海水務控股有限公司（前稱粵海水務集團（香港）有限公司）、Teem Holdings Limited（天質控股有限公司▲）、天津粵海天河城購物中心有限公司、粵海（國際）酒店管理集團有限公司及廣東粵海投資財務管理有限公司的董事。

董事及高層管理人員簡介

曾翰南先生，51歲，於2008年4月17日獲委任為本公司執行董事兼財務總監。曾先生畢業於香港中文大學，持有理學士學位。彼為香港會計師公會會員及英國特許公認會計師公會資深會員。曾先生於2004年2月至2008年4月期間出任粵海廣南(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。

蔡勇先生，55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，52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。

馮慶春先生，44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。彼現任粵海(上海)投資管理有限公司(「粵海(上海)投資管理」)以及粵海(廣州)投資有限公司(「粵海(廣州)投資」)的董事長。粵海(上海)投資管理為粵海控股的附屬公司，而粵海(廣州)投資為香港粵海的附屬公司。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

陳祖澤博士 金紫荊星章、太平紳士，77歲，於1998年6月25日獲委任為本公司獨立非執行董事。

陳博士亦為 Transport International Holdings Limited (載通國際控股有限公司▲) 副主席兼獨立非執行董事及恒生銀行有限公司獨立非執行董事，兩家公司均為香港上市公司。彼亦為九龍巴士(一九三三)有限公司及龍運巴士有限公司非執行董事。陳博士為香港科技大學顧問委員會主席及香港新聞博覽館有限公司主席兼非執行董事。彼亦為香港公益金董事會成員兼執行委員會委員。

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

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

陳博士亦曾於1978年至1980年任職新鴻基財務有限公司執行董事及總經理，1993年至2006年任職九龍巴士(一九三三)有限公司董事長，1997年至2008年4月任職 Transport International Holdings Limited (載通國際控股有限公司▲) 董事長及2006年至2010年8月擔任香港賽馬會主席。

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

李國寶博士 大紫荊勳賢、金紫荊星章、大英帝國官佐勳章、太平紳士、MA Cantab. (Economics & Law)、Hon. LLD (Cantab)、Hon. DSc (Imperial)、Hon. LLD (Warwick)、Hon. DBA (Edinburgh Napier)、Hon. D.Hum.Litt. (Trinity, USA)、Hon. LLD (Hong Kong)、Hon. DSocSc (Lingnan)、Hon. DLitt (Macquarie)、Hon. DSocSc (CUHK)、FCA、FCPA、FCPA (Aust.)、FCIB、FHKIB、FBCS、CITP、Officier de l'Ordre de la Couronne、Grand Officer of the Order of the Star of Italian Solidarity、The Order of the Rising Sun、Gold Rays with Neck Ribbon、Commandeur dans l'Ordre National de la Légion d'Honneur，82歲，於1998年6月25日獲委任為本公司獨立非執行董事。

李博士現任東亞銀行有限公司之執行主席。他是香港中華煤氣有限公司、香港上海大酒店有限公司、香港生力啤酒廠有限公司及維他奶國際集團有限公司之獨立非執行董事。上述公司均為香港上市公司。他曾出任電訊盈科有限公司之獨立非執行董事。

李博士是財資市場公會的議會成員。他是劍橋之友香港有限公司之創立主席、救世軍港澳軍區顧問委員會主席、聖雅各福群會執行委員會主席及金融學院院士。他於2005年至2008年曾任香港行政會議成員，並於1985年至2012年曾任香港立法會議員。

董事及高層管理人員簡介

馮華健先生 銀紫荊星章、御用大律師、資深大律師、太平紳士，67歲，於2000年1月3日獲委任為本公司獨立非執行董事。

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

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

馮先生曾先後出任香港廣播事務管理局主席(2002-2008)、世界銀行法律及司法諮詢委員會成員(1999-2005)、香港政府策略發展委員會委員(2006-2012)、香港證券及期貨事務監察委員會非常務董事(1998-2004)、香港機場管理局董事局成員(1999-2005)、中國基本法諮詢委員會委員(1985-1990)及香港政府的智囊團中央政策組成員(1993-1994)、獲香港政府推薦於2000年作為代表香港的福萊特學者(Distinguished Fulbright Scholar)、香港城市大學法學院客座教授(2005-2017)、聯合國發展計劃於中國發展公司管治的國際顧問、建立柬埔寨／老撾(Laos)法治發展計劃的特別顧問(2000-2002)、英國國際戰略研究所理事(2004-2012)、世界經濟論壇全球議程展望成員(2009-2013)及上海國際經濟貿易仲裁委員會仲裁員(2012-2018)。

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

鄭慕智博士 大紫荊勳章、金紫荊星章、大英帝國官佐勳章、太平紳士，71歲，於1999年11月25日獲委任為本公司獨立非執行董事，曾於2004年10月13日調任為本公司的非執行董事。彼於2012年11月15日再調任為本公司的獨立非執行董事。

鄭博士為執業律師，自1994年至2015年期間出任胡百全律師事務所之首席合夥人，現為該所之顧問律師，曾任香港立法局議員。他為香港董事學會的創會主席，現為該會的榮譽會長及榮譽主席。鄭博士亦為保險業監管局的主席、香港政府的金融領導委員會委員及金融學院的董事和院士。鄭博士現擔任中國移動有限公司、華潤啤酒(控股)有限公司、嘉華國際集團有限公司、廖創興企業有限公司、香港中華煤氣有限公司、天安中國投資有限公司及港華燃氣有限公司(均為香港上市公司)的董事職務。鄭博士曾任開達集團有限公司(一家香港上市公司)的非執行董事。

董事及高層管理人員簡介

胡定旭先生中國人民政治協商會議全國委員會常務委員、金紫荊星章、太平紳士，66歲，於2012年8月25日獲委任為本公司獨立非執行董事。彼為香港會計師公會及英格蘭及威爾斯特許會計師公會資深會員，以及香港社會醫學學院榮譽院士。彼為香港總商會諮議會委員、行政長官創新及策略發展顧問團成員、香港戒毒會信託人、中國國務院深化醫藥衛生體制改革領導小組專家諮詢委員會委員、中國國家衛生健康委員會顧問及公共政策專家諮詢委員會委員、中國國家中醫藥管理局首席顧問、中國中醫藥改革發展專家諮詢委員會委員、英國牛津大學中國獎學基金會主席、香港中文大學醫學院及北京協和醫院榮譽教授，以及澳洲管理會計師公會香港分會榮譽主席。彼並擔任三菱UFJ銀行首席顧問。胡先生為華潤醫療控股有限公司(為香港上市公司)的董事長及獨立非執行董事。彼亦為中國太平保險控股有限公司、電能實業有限公司、基石藥業、杭州啟明醫療器械股份有限公司及歐康維視生物(均為香港上市公司)的獨立非執行董事。胡先生為香港總商會、智經研究中心及香港醫院管理局前主席以及土地供應專責小組前成員。彼亦曾任 Sincere Watch (Hong Kong) Limited 副主席兼執行董事和富達基金的獨立非執行董事。

胡先生於2004年獲委任為太平紳士，於2008年獲頒授金紫荊星章。

高層管理人員

本集團之高層管理人員包括上述的執行董事侯外林先生、林鐵軍先生、溫引珩先生及曾翰南先生。

董事報告

粵海投資有限公司(「本公司」)董事(「董事」)謹此提呈彼等之報告以及本公司及其附屬公司(合稱「本集團」)截至2020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2020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66頁及第68至69頁之財務報表內。

中期股息每股普通股港幣17.64仙(2019年：港幣17.30仙)已於2020年10月22日派發。董事會(「董事會」)議決建議派發截至2020年12月31日止年度末期股息每股普通股港幣41.30仙(2019年：港幣40.50仙)。

建議之末期股息，倘在本公司將於2021年6月22日(星期二)舉行之應屆股東週年大會(「2021年股東週年大會」)上獲得通過，預期將於2021年7月29日(星期四)前後派付予於2021年6月28日(星期一)名列本公司股東名冊之股東。

為確保合資格出席2021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2021年6月16日(星期三)下午4時30分前送達本公司之股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。

本公司將於2021年6月28日(星期一)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2021年6月25日(星期五)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30頁的管理層討論及分析一節。本集團於報告期末後的重大事項詳情載於本年報第28頁管理層討論及分析項下「疫情對業務營運的潛在影響」一節。本集團的財務風險管理目標及政策載於本年報第207至211頁財務報表附註44內。本年內本集團以主要財務表現指標呈列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60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30頁管理層討論及分析項下「僱員及薪酬政策」一節，及第47至60頁企業管治報告內。上述討論及分析屬此董事報告的一部分。

董事報告

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

	2020年 千港元	12月31日止年度			
		2019年 千港元	2018年 千港元	2017年 千港元	2016年 千港元
收入	23,173,322	16,691,209	13,363,600	12,168,839	10,464,202
扣除財務費用後之經營溢利	7,984,997	7,268,493	6,758,049	7,519,212	5,573,025
應佔聯營公司溢利減虧損	216,250	212,930	136,597	101,553	179,005
稅前溢利	8,201,247	7,481,423	6,894,646	7,620,765	5,752,030
所得稅費用	(2,562,882)	(1,835,040)	(1,393,558)	(1,617,111)	(1,099,632)
未計非控股權益前溢利	5,638,365	5,646,383	5,501,088	6,003,654	4,652,398
非控股權益	(1,128,421)	(602,013)	(485,969)	(318,283)	(440,361)
歸屬於本公司所有者的本年度溢利	4,509,944	5,044,370	5,015,119	5,685,371	4,212,037

資產、負債及非控股權益

	2020年 千港元	於12月31日			
		2019年 千港元	2018年 千港元	2017年 千港元	2016年 千港元
物業、廠房及設備	7,683,847	6,848,039	7,017,886	7,484,561	6,691,743
投資物業	21,295,440	18,177,573	16,949,174	16,037,772	12,561,194
預付土地租賃款	-	-	306,824	275,582	264,498
使用權資產	604,667	586,680	-	-	-
商譽	594,086	574,242	301,883	303,605	301,150
於聯營公司的投資	4,457,613	4,136,983	3,676,701	3,679,684	1,716,163
經營特許權	15,060,664	13,889,229	13,047,462	14,113,313	14,140,407
服務特許權安排之應收賬款	9,547,519	4,564,949	1,464,719	934,765	427,536
一項合作安排之應收賬款	1,899,957	1,151,590	414,701	-	-
發展中待售物業	6,213,674	6,624,204	5,831,502	5,748,595	-
已竣工待售物業	4,258,089	3,980,357	5,053,081	417,595	-
其他資產	17,300,652	15,504,700	18,866,492	17,384,809	15,966,159
遞延稅項資產	684,334	385,948	252,019	158,733	61,507
資產總額	89,600,542	76,424,494	73,182,444	66,539,014	52,130,357
其他貸款及負債	(27,678,727)	(19,547,782)	(17,449,731)	(12,526,900)	(11,377,811)
遞延稅項負債	(5,965,854)	(6,183,719)	(6,272,264)	(4,848,546)	(2,513,860)
負債總額	(33,644,581)	(25,731,501)	(23,721,995)	(17,375,446)	(13,891,671)
非控股權益	(11,728,163)	(9,536,626)	(9,088,194)	(8,949,109)	(6,016,718)
權益總額	55,955,961	50,692,993	49,460,449	49,163,568	38,238,686

董事報告

主要物業

於2020年12月31日本集團持有的主要物業詳情載於本年報第214至216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2020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5,252,585,000港元(2019年：3,846,282,000港元)。

捐款

本集團於年內的捐款為23,661,000港元(2019年：182,000港元)。

購買股份或債券的安排

本公司或本公司的附屬公司或母公司或本公司的母公司之附屬公司於年內任何時間概無參與任何安排，致使本公司之董事可藉購入本公司或任何其他法人團體之股份或債券而獲得利益。

董事

本公司於本年內及截至本報告日期之董事為：

執行董事

侯外林(主席)

林鐵軍(副主席)(於2020年3月28日獲委任)

溫引珩(董事總經理)

曾翰南(財務總監)

何林麗屏(於2020年3月28日辭任)

非執行董事

蔡勇

藍汝寧

馮慶春(於2020年8月26日獲委任)

趙春曉(於2020年6月9日辭任)

李偉強(於2020年3月28日辭任)

獨立非執行董事

陳祖澤

李國寶

馮華健

鄭慕智

胡定旭

在本公司於2021年3月26日舉行的董事會會議(「該董事會會議」)上，董事會接納了李國寶博士的辭任，彼因希望投放更多時間處理其他業務而提出辭任。於該董事會會議，董事會亦批准通過委任梁元娟女士為執行董事及李民斌先生為獨立非執行董事。上述全部有關董事會組成的變更將於2021年3月27日起生效。

董事報告

董事(續)

根據本公司的組織章程細則第 77 至 79 條，藍汝宁先生、溫引珩先生及陳祖澤博士將於 2021 年股東週年大會上輪值退任，彼等符合資格並可膺選連任。

根據本公司的組織章程細則第 73 條，馮慶春先生、梁元娟女士及李民斌先生的任期將直至 2021 年股東週年大會為止，彼等符合資格並可膺選連任。

藍汝宁先生、馮慶春先生、溫引珩先生、梁元娟女士、陳祖澤博士及李民斌先生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 2024 年舉行的股東週年大會結束時；及(ii) 2024 年 6 月 30 日兩者中之較早日期，或直至按照本公司組織章程細則及／或任何適用法例及規定而需要提早退任為止。

由於何林麗屏女士及李偉強先生已屆退休年齡，於 2020 年 3 月 28 日，何女士辭任本公司執行董事，而李先生辭任本公司非執行董事。趙春曉女士亦因個人事業發展原因於 2020 年 6 月 9 日辭任本公司非執行董事。

附屬公司董事

於截至 2020 年 12 月 31 日止年度內及截至本報告日期曾出任納入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 2021 年股東週年大會上重選連任的董事與本公司訂立本公司如不作出賠償(法定賠償除外)而不可於一年內終止的服務合約。

董事於交易、安排或合約之重大權益

侯外林先生及蔡勇先生為廣東粵海控股集團有限公司(「粵海控股」)(本公司的最終控股公司)及粵海控股集團有限公司(「香港粵海」)(本公司的直接控股公司)的董事。彼等被視為於財務報表附註 40「關連交易」一節所描述之關連交易或持續關連交易擁有權益(視乎情況而定)。

除上述所披露者外，本公司、本公司的附屬公司、同系附屬公司或其母公司概無訂立於年終或年內任何時間仍然生效而董事或其關連實體於其中直接或間接擁有重大權益及對本集團業務屬重大的交易、安排及合約。

獲准許的彌償條文

為本公司董事利益而設定之彌償條文(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 2020 年 12 月 31 日止年度內有效。此外，本公司已安排為本公司及其附屬公司的董事及高級人員投保合適且有效的董事及高級人員責任保險。

董事報告

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，概無訂立或存有有任何有關本公司整體或任何重大部分業務之管理及行政合約。

董事報告

董事的證券權益及淡倉

於2020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%
李國寶	個人	25,000,000	好倉	0.382%
鄭慕智	個人	2,268,000	好倉	0.035%

附註：權益概約百分比乃按於2020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2020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%
李國寶	個人	15,000	好倉	0.002%

附註：權益概約百分比乃按於2020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。

董事報告

董事的證券權益及淡倉(續)

除上述所披露者外，於2020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2020年12月31日，就本公司各董事或最高行政人員所知，下列人士(本公司董事或最高行政人員除外)於本公司股份或相關股份中擁有或被當作或視為擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司及香港聯交所披露或根據證券及期貨條例第336條載入本公司存置的登記冊之權益或淡倉：

股東名稱	權益類別/ 權益性質	持有普通股數目	好倉/淡倉	權益概約百分比 (附註1)
粵海控股(附註2)	受控法團權益	3,693,453,546	好倉	56.49%
香港粵海(附註3)	實益持有人/ 受控法團權益	3,693,453,546	好倉	56.49%
粵海信托有限公司	實益持有人/ 受控法團權益	576,404,918	好倉	8.82%

附註：

1. 權益概約百分比乃按於2020年12月31日本公司之已發行股份6,537,821,440股普通股為計算基準。
2. 粵海控股所持本公司的應佔權益乃通過其直接全資控股的香港粵海而持有。
3. 上述香港粵海的權益已包括通過其全資附屬公司粵海信托有限公司持有的應佔權益。

除上述所披露者外，於2020年12月31日，概無其他人士(本公司董事或最高行政人員除外)於本公司股份或相關股份中擁有或被當作或視為擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司及香港聯交所披露或根據證券及期貨條例第336條載入本公司存置的登記冊之權益或淡倉。

董事報告

與控股股東簽訂之重大合約

除於財務報表附註 39 及 40 所披露者外，本集團與本公司控股股東於年內並無簽訂任何其他重大合約。

關連交易

須遵守上市規則第 14A 章之年度申報規定的關連交易及持續關連交易詳情載於財務報表附註 40。

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 39。按上市規則，於財務報表附註 39(a) (以 * 標示)、39(b) (附註 (i)) 及 39(d) (附註 (iv) 及 (v)) 所載的交易構成需作披露的關連交易或持續關連交易，交易的詳情已於財務報表附註 40 披露。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。財務報表附註 39(a) (以 * 標示) 及 39(d) (附註 (vi)) 所述的交易構成上市規則所界定的獲全面豁免關連交易或持續關連交易。概無任何於財務報表附註 39 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 2020 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 37%，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 30%，其中向最大供應商之採購額則佔 19%。

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

公眾持股量

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

董事報告

根據上市規則第 13.21 條作出之披露

日期為 2018 年 6 月 21 日之貸款融資協議

根據本公司於 2018 年 6 月 21 日與一家銀行簽訂的一份貸款融資協議（「該粵投 2018 年 6 月融資協議」）（經日期為 2020 年 12 月 28 日的函件補充及修訂），該銀行向本公司提供本金 20 億港元的為期三年定期貸款融資（「該粵投 2018 年 6 月貸款融資」）。下述事項將構成違約事宜之一：

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

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

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

於 2020 年 12 月 31 日，該粵投 2018 年 6 月貸款融資之未償還本金為 18.7 億港元。

日期為 2018 年 7 月 3 日之貸款融資協議

根據本公司於 2018 年 7 月 3 日與一家銀行簽訂的一份貸款融資協議（「該粵投 2018 年 7 月融資協議」）（經日期為 2021 年 1 月 5 日的函件補充及修訂），該銀行向本公司提供本金 30.70 億港元的為期三年定期貸款融資（「該粵投 2018 年 7 月貸款融資」）。下述事項將構成違約事宜之一：

- (i) 倘香港粵海不再直接及／或間接實益擁有最少 51% 本公司的股權；及
- (ii) 倘廣東省政府不再直接及／或間接持有香港粵海的最終實益控制權及大多數股權。

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

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

於 2020 年 12 月 31 日，該粵投 2018 年 7 月貸款融資之未償還本金為 4.7 億港元。

董事報告

根據上市規則第 13.21 條作出之披露(續)

日期為 2020 年 7 月 23 日之貸款融資協議

根據本公司於 2020 年 7 月 23 日與一家銀行簽訂的一份貸款融資協議(「該粵投 2020 年 7 月融資協議」)，該銀行向本公司提供本金 20 億港元的為期 364 日有限期貸款融資(「該粵投 2020 年 7 月貸款融資」)，下述事項將構成違約事宜之一：

- (i) 倘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。
- (ii) 倘香港粵海不再直接／間接實益擁有最少 51% 本公司的股權。

倘根據該融資協議項下的違約事件發生，該銀行可發通知予本公司，宣告該貸款融資項下的墊款，連同應計利息，已即時到期及須償還：

- (i) 該銀行無須根據該融資協議進一步墊款；及
- (ii) 該貸款融資項下全部未清還的款項須即時到期及償還。

於 2020 年 12 月 31 日，該粵投 2020 年 7 月貸款融資之未償還本金為 20 億港元。

董事資料的變動

董事資料的變動如下：

- (i) 林鐵軍先生不再擔任粵海科技(深圳)有限公司及粵海置地發展(深圳)有限公司的董事，分別自 2020 年 10 月 23 日及 2020 年 10 月 27 日起生效。此外，北京粵海金信投資有限公司已解散，而林先生不再擔任該公司的董事。上述所有公司均為本公司的附屬公司。

林鐵軍先生於 2020 年的薪酬待遇(包括薪金、津貼及退休金計劃供款，但不包括與表現掛鉤的花紅及其相應的強制性公積金供款)約為每年 2,071,000 港元。

本公司已與林鐵軍先生訂立新服務合約。自 2021 年 1 月 1 日起，林先生的薪酬待遇(包括薪金、津貼及退休金計劃供款，但不包括與表現掛鉤的花紅及其相應的強制性公積金供款)預期約為 3,035,000 港元。

- (ii) 溫引珩先生於 2020 年的薪酬待遇(包括薪金、津貼及退休金計劃供款，但不包括與表現掛鉤的花紅及其相應的強制性公積金供款)約為每年 2,392,000 港元。

本公司已與溫引珩先生訂立新服務合約。自 2021 年 1 月 1 日起，溫先生的薪酬待遇(包括薪金、津貼及退休金計劃供款，但不包括與表現掛鉤的花紅及其相應的強制性公積金供款)預期約為 2,827,000 港元。

- (iii) 本公司已與曾翰南先生訂立新服務合約。自 2021 年 1 月 1 日起，曾先生的薪酬待遇(包括薪金及退休金計劃供款，但不包括與表現掛鉤的花紅)預期約為 1,511,000 港元。

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

董事報告

核數師

是年綜合財務報表已由執業會計師安永會計師事務所審核，其任期屆滿，惟符合資格並願意應聘連任。一項有關續聘安永會計師事務所為本公司之獨立核數師的決議案將於2021年股東週年大會上提呈。

承董事會命

主席

侯外林

香港，2021年3月26日

企業管治報告

業務模式與發展戰略

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

根據戰略發展規劃，本集團將繼續積極審慎地投資於其在水資源管理、物業投資及發展以及基礎建設領域的業務。本集團持續積極發掘原水供應、城市供水、污水處理以及水環境綜合整治等領域的市場投資機會。本集團將提高項目併購的效率及新業務的拓展能力，致力於進一步拓展其規模，同時，繼續優化其資產結構及推進業務整合工作。

面向全球化，本集團將繼續發揮香港國際金融中心的優勢、提高其資金使用效率、深化其資本經營能力及促進資金有效增值。同時，本集團將完善人力資源建設，進一步提升管理的專業性。本集團將繼續努力加強企業文化建設並提高企業核心競爭力。

企業管治守則

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

本公司的董事（「董事」）認為，除下文所披露者外，本公司在截至2020年12月31日止年度內已符合企業管治守則所載的守則條文，及在適當時，已遵守企業管治守則內適用的建議最佳常規：

因應「新型冠狀病毒(COVID-19)」疫情（「疫情」）而實施的旅遊限制，董事會（「董事會」）主席未能按照守則條文第E.1.2條的規定出席本公司於2020年6月12日舉行之股東週年大會（「2020年股東週年大會」），以及在2020年未能遵照守則條文第A.2.7條的規定與本公司獨立非執行董事舉行沒有其他董事出席的會議。然而，經與會其他董事同意，另一位執行董事主持了2020年股東週年大會。董事會主席亦已安排了一位非執行董事與獨立非執行董事舉行一次沒有其他董事出席的會議。

董事進行的證券交易

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

董事會組成

於本報告日期，董事會由四位執行董事(侯外林先生、林鐵軍先生、溫引珩先生及曾翰南先生)、三位非執行董事(蔡勇先生、藍汝宁先生及馮慶春先生)及五位獨立非執行董事(陳祖澤博士、李國寶博士(「李博士」)、馮華健先生、鄭慕智博士及胡定旭先生)組成。於本公司於2021年3月26日舉行的董事會會議(「該董事會會議」)，董事會接納了李博士的辭任，彼因希望投放更多時間處理其他業務而提出辭任。於該董事會會議，董事會亦批准通過委任梁元娟女士為執行董事及李民斌先生(「李先生」)為獨立非執行董事。上述全部有關董事會組成的變更將於2021年3月27日起生效。

由於李博士提出辭任本公司董事，自2021年3月27日起生效，彼將於同日卸任審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員職位。經董事會會議批准，李先生將由2021年3月27日起擔任審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員職位。

李先生為本公司即將離任之獨立非執行董事李博士的兒子。儘管李博士及李先生之間存有家族關係，本公司認為李先生為獨立人士，理由如下：

- (a) 李先生於本公司及其附屬公司(「本集團」)的主要業務中沒有重大利益，以及沒有與本集團進行任何重大業務交易；
- (b) 雖然李博士及李先生分別出任東亞銀行有限公司(「東亞銀行」)的執行主席及聯席行政總裁，除在各自的日常業務過程中按公平基準維持一般銀行業務關係外，東亞銀行(為獨立第三方)與本公司並無關係。此外，李先生僅以其個人身份接受委任為本公司獨立非執行董事，並不代表任何其他第三方(包括東亞銀行)的利益；
- (c) 李博士已提出辭任本公司獨立非執行董事，而李先生作為李博士的兒子不應對李先生的獨立性有任何不利影響；及
- (d) 除與李博士(其本人能夠滿足上市規則第3.13條(「第3.13條」)之獨立性準則)的家庭關係外，李先生在被委任為獨立非執行董事日期之前兩年內與本公司任何董事或主要股東概無關連，並符合第3.13條所有其他獨立性指引。

企業管治報告

董事會(續)

董事會組成(續)

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。

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五名為獨立董事，佔董事會成員40%以上。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。

企業管治報告

董事會(續)

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，惟符合資格可重選連任。

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

獨立非執行董事的獨立性

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

儘管某些獨立非執行董事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。

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

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

獨立非執行董事的貢獻

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

- 擁有在多個行業的豐富董事會、財務及一般管理經驗以及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；
- 對企業社會責任事宜具警覺性。

企業管治報告

董事會(續)

獨立非執行董事的貢獻(續)

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

此外，獨立非執行董事為確立及捍衛本公司聲譽的政策與實務的守護者，具備適當條件履行職務。彼等投入時間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。當中五位為獨立非執行董事，背景多元化，涵蓋業務管理、投資管理、公共行政、財務服務、法律、合規及會計等，確保嚴格檢討及監控管理程序。不論在性別、年齡、專業經驗、技能及知識方面，董事會維持架構平衡，提供對策略事宜的正確判斷，並有效監察和指導管理層，確保運作有效。本年報第31至第35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。儘管何林麗屏女士和趙春曉女士於年內辭任本公司董事，但梁元娟女士將擔任董事會執行董事，自2021年3月27日起生效。

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。

企業管治報告

董事會(續)

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通知出席董事會會議，並獲准在議程提出討論事項。公司秘書協助主席準備會議議程，以符合所有適用規則及規定。議程及相關董事會文件一般於董事會會議的擬定日期前至少三日送達董事。董事會於每次董事會會議紀錄稿件提呈下一次董事會會議以獲批准前向董事傳閱會議紀錄稿件，以供審閱。所有會議紀錄均由公司秘書存檔，並公開供任何於合理時間作出合理通知的董事查閱。

根據現時董事會常規，倘董事於供董事會考慮的事宜有利益衝突，而董事會釐定該事宜為重大，該事宜將交由董事會於正式召開的董事會會議上處理(而並不會通過書面決議形式審議)。本公司的組織章程細則亦規定除細則內訂明的例外情況外，於批准任何董事或任何其聯繫人(定義見上市規則)等擁有重大權益的交易、合約或安排的會議上，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，並可要求公司秘書給予意見及服務。

董事入職及持續專業發展

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

本公司就相關法律、規則及規定的修訂或最新資訊向董事提供簡介。此外，本公司鼓勵董事參與多項與上市規則、香港條例及企業管治常規有關的專業發展課程及研討會，以使彼等可持續更新並提升有關知識及技能。若干董事出席由政府機構、專業團體及業界組織籌辦與企業管治、法律、規則及規定、會計、財務、管理或其他專業技能有關的研討會及會議。本公司曾於2020年10月為董事提供「有關遵守上市規則及法規的最新進展」的董事培訓，亦向董事提供閱讀材料，以發展其專業技能及提供相關的最新消息。

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2020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、 短片及閱讀材料
侯外林	✓	✓
林鐵軍(於2020年3月28日獲委任)	✓	✓
溫引珩	✓	✓
曾翰南	✓	✓
蔡勇	✓	✓
藍汝寧	✓	✓
馮慶春(於2020年8月26日獲委任)	✓	✓
陳祖澤	✓	✓
李國寶	✓	✓
馮華健	✓	✓
鄭慕智	✓	✓
胡定旭	✓	✓
何林麗屏(於2020年3月28日辭任)	—	✓
趙春曉(於2020年6月9日辭任)	—	✓
李偉強(於2020年3月28日辭任)	—	✓

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

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，薪酬委員會由全體五位獨立非執行董事(陳祖澤博士、李國寶博士、馮華健先生、鄭慕智博士及胡定旭先生)組成。陳祖澤博士為薪酬委員會主席。董事薪酬由本公司成員於股東大會上釐定。於2020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2020年12月31日止財政年度，薪酬委員會舉行三次會議，並通過兩份書面決議，審批兩位新委任董事之薪酬待遇、審閱提呈薪酬委員會的相關執行董事的薪酬待遇及酌情花紅以及本公司與該等執行董事訂立的新僱傭合約。薪酬委員會每名成員的出席率載於本報告「董事會及委員會會議」一節。

2020年年度董事薪酬金額詳情載於財務報表附註8。

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

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五位獨立非執行董事(陳祖澤博士、李國寶博士、馮華健先生、鄭慕智博士及胡定旭先生)組成。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(「提名董事的政策」)，正式載列提名及委任董事的條件及程序。根據提名董事的政策，董事甄選及委任的最終責任由整個董事會或股東大會的股東(視乎情況而定)承擔。董事會將相關篩選及評估的過程委派予提名委員會，負責物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2020年12月31日止財政年度，提名委員會舉行兩次會議，以檢討董事會的架構、人數及組成與本公司的董事會多元化政策的推行情況；評估獨立非執行董事的獨立性及就董事重選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。

企業管治報告

董事委員會(續)

審核委員會

於本報告日期，審核委員會由全體五位獨立非執行董事(陳祖澤博士、李國寶博士、馮華健先生、鄭慕智博士及胡定旭先生)組成。胡定旭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及按需要而定。截至2020年12月31日止財政年度，審核委員會舉行四次會議，當中包括將業績呈報董事會前，先行審閱本公司的2019年全年業績及2020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方面的資源、員工資歷及經驗，以及員工培訓及預算是否足夠。此外，審核委員會研究本集團內部審核報告及監察內部審核功能是否有效。

審核委員會各成員出席會議的情況載於本報告「董事會及委員會會議」一節。

董事會及委員會會議

截至2020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(附註)	3/5	—	1/2	—	0/1
林鐵軍 (於2020年3月28日獲委任)	4/4	—	—	—	1/1
溫引珩	5/5	—	—	—	1/1
曾翰南	5/5	—	—	—	1/1
何林麗屏 (於2020年3月28日辭任)	1/1	—	—	—	—
非執行董事					
蔡勇	5/5	—	—	—	0/1
藍汝寧	5/5	—	—	—	0/1
馮慶春(附註) (於2020年8月26日獲委任)	0/1	—	—	—	—
趙春曉 (於2020年6月9日辭任)	2/3	—	—	—	—
李偉強 (於2020年3月28日辭任)	0/1	—	—	—	—
獨立非執行董事					
陳祖澤	5/5	3/3	2/2	4/4	1/1
李國寶	5/5	3/3	2/2	4/4	1/1
馮華健	5/5	3/3	2/2	4/4	1/1
鄭慕智	5/5	3/3	2/2	4/4	1/1
胡定旭	5/5	3/3	2/2	4/4	1/1

附註：因應疫情而實施的旅遊限制，侯外林先生及馮慶春先生未能出席若干會議。

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2020年12月31日止年度財務報表所載所有資料及陳述的責任，有關財務報表真實和公允地反映本集團於該財政年度的財政狀況及業績與現金流量。在編製截至2020年12月31日止年度財務報表時，董事會已貫徹採用合適的會計政策，採納與本集團業務及本財務報表有關的適用香港財務報告準則及香港會計準則，作出審慎及合理的判斷及估計，並確保按持續經營為基礎編製賬目。

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

核數師酬金

於回顧年內，已付／應付予本公司核數師安永會計師事務所的酬金載列如下：

已提供服務	已付／應付費用 千港元
審核財務報表	11,073
審閱中期業績	2,280
對季度業績執行商定程序	1,500
有關貼現現金流量預測的核證委聘	300
其他商定程序	250
環境、社會及管治報告編製的諮詢服務	1,180
總計	<u>16,583</u>

風險管理及內部監控

董事會負責並高度關注本集團風險管理及內部監控系統，並每年檢討其有效性。為履行其職責，董事會力求提升本集團旗下各業務單位的風險意識，並制訂政策和程序，包括界定授權的基準。系統的設計為於可接受的風險範圍內謹慎地管理本集團的風險，並對防止重大錯誤陳述或遺漏提供合理保證。董事會授權管理層推行風險管理及內部監控系統，並檢討有關財務、營運、合規、風險管理及內部監控程序。

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

企業管治報告

問責及審核(續)

風險管理及內部監控(續)

管理層協助董事會推行所有相關的風險及監控政策及措施，確定及評估本集團所面對的風險，並設計、運作及監察合適的內部監控措施，以減少及控制此等風險。本集團已確立主要程序以審閱風險管理及內部監控系統的足夠性及完整性，該等程序包括：維持一個權限及監控責任明確界定的清晰管理架構，以(a)保管資產以防被不當使用；(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(其中包括)審閱本集團的財務監控、風險管理及內部監控系統及由內部稽核部、外聘核數師及管理層所識別的任何重大內部監控事項；亦同時檢討內部審核的功能，特別著重管理層對持續監察風險及內部監控系統的範圍及質素和內部審核工作與內部稽核部的獨立性。內部審核職能獨立於本集團管理層，負責評估及監察本集團風險管理及內部監控系統之效率，並每半年向審核委員會作出匯報。該職能可全面查閱公司資料，以審視本集團監控及管治之各方面情況。工作範圍包括財務及營運方面的檢討、定期及不定期審核、欺詐調查及合規檢討。內部審核職能會向審核委員會匯報風險管理及內部監控系統有效性之意見連同審核發現及有關建議之實施情況。於年度檢討中，審核委員會亦考慮本集團在會計、財務匯報及內部審核職能方面的資源、員工資歷及經驗是否足夠，以及員工所接受的培訓課程及有關預算是否充足。

風險管理及內部監控的檢討

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

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

內幕消息政策

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

公司秘書

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

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，董事會事務得以有效率及有效地進行。在堅守正規的董事會程序支持下，加上按時編製和向董事派發全面的董事會會議議程及文件，該等目標得以實現。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。

企業管治報告

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(地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓)或致電其客戶服務熱線(852) 2980 1333查詢。

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

投資者關係

與股東溝通

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

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

章程文件

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

企業管治報告

股息政策

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

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

環保政策及表現

環保是本集團履行其企業社會責任的重點之一。中華人民共和國政府規定所有適用業務必須遵守相關環保法律法規。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法律法規。本集團已為各業務板塊制定相關環保政策。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。

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2020年12月31日止年度及直至本報告日期，管理層並不知悉本公司曾違反任何相關法律法規而對本公司有重大影響。

有關本公司於本財政年度環保政策及表現的其他資料，請參閱本公司將另行刊發的2020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財務總監和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軌道。此外，環境、社會及管治委員會每年最少舉行一次會議，以審閱及評估本公司的環境、社會及管治政策及表現。

環境、社會及管治管理

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

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

企業管治報告

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2020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2019年重要性評估的結果進行了檢討及更新，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。有關其他資料，請參閱本公司將另行刊發的2020年環境、社會及管治報告。

僱員

僱員是本集團最寶貴資產之一。本集團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，2021年3月26日

獨立核數師報告



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

安永會計師事務所
香港中環
添美道 1 號
中信大廈 22 樓

Tel 電話: +852 2846 9888
Fax 傳真: +852 2868 4432
www.ey.com

致粵海投資有限公司成員
(於香港註冊成立之有限公司)

意見

我們已審核載於第 66 頁至第 213 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 2020 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 2020 年 12 月 31 日的綜合財務狀況及截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港《公司條例》的規定妥為擬備。

意見基礎

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

關鍵審核事項

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

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

獨立核數師報告

關鍵審核事項(續)

關鍵審核事項	關鍵審核事項在我們的審核中是如何應對的
<p>投資物業的公允價值估值</p> <p>於2020年12月31日，貴集團已竣工投資物業及發展中投資物業按公允價值計量的賬面總值分別約158.14億港元及約54.81億港元，所得公允價值收益總值約7.57億港元並已於截至2020年12月31日止年度綜合損益表中確認。公允價值的釐定涉及重大管理層估計。貴集團已委聘獨立外聘估值師對貴集團已竣工投資物業及發展中投資物業進行估值，以支持管理層釐定公允價值。</p> <p>有關披露載於綜合財務報表附註3及14。</p> <p>已竣工待售物業及發展中待售物業可變現淨值評估</p> <p>於2020年12月31日，已竣工待售物業及發展中待售物業的賬面值合計為104.72億港元。</p> <p>該等物業按成本值與可變現淨值之較低者列賬。管理層需要運用重大估計來釐定物業可變現淨值，包括估計預期售價及完工建築成本。</p> <p>有關披露載於綜合財務報表附註3及21。</p>	<p>我們的審核程序包括(其中包括)(i)評估獨立外聘估值師的專業能力、實力及客觀性；(ii)委聘內部估值專家透過參考可比公司及一般市場慣例去協助我們對估值方法以及估值所用的主要假設及參數進行評估；及(iii)通過核對相關文件，以抽樣方式檢查估值中用作輸入數據的物業相關數據。</p> <p>我們的審核程序包括(其中包括)評估管理層所估計可變現淨值的基準，乃透過(i)比較管理層估計的預期售價與合約售價或地點及狀況(如適用)可比擬的物業現行市場交易價格；及(ii)按承諾合約金額及物業現行發展進度抽樣對估計完工成本進行基準評價。</p>

獨立核數師報告

年報所載的其他資料

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

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

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

董事就綜合財務報表須承擔的責任

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

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

貴公司董事在審核委員會協助下履行監督貴集團財務報告過程的責任。

核數師就審核綜合財務報表承擔的責任

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

安永會計師事務所
執業會計師
香港

2021年3月26日

綜合損益表

2020年12月31日止年度

	附註	2020年 千港元	2019年 千港元
收入	5	23,173,322	16,691,209
銷售成本		<u>(13,789,293)</u>	<u>(7,932,879)</u>
毛利		9,384,029	8,758,330
其他收入及收益	5	661,559	673,809
投資物業公允值變動		757,279	172,340
銷售及分銷費用		(520,003)	(426,774)
行政費用		(1,980,661)	(1,839,353)
匯兌差異淨額		(88,269)	82,532
其他經營收入淨額		62,933	137,324
財務費用	7	(291,870)	(289,715)
應佔聯營公司溢利減虧損		<u>216,250</u>	<u>212,930</u>
稅前利潤	6	8,201,247	7,481,423
所得稅費用	10	<u>(2,562,882)</u>	<u>(1,835,040)</u>
本年度溢利		<u>5,638,365</u>	<u>5,646,383</u>
歸屬於：			
本公司所有者		4,509,944	5,044,370
非控股權益		<u>1,128,421</u>	<u>602,013</u>
		<u>5,638,365</u>	<u>5,646,383</u>
本公司普通權益所有者應佔每股盈利	12		
基本及攤薄後		<u>港幣68.98仙</u>	<u>港幣77.16仙</u>

綜合全面收入表

2020年12月31日止年度

	2020年 千港元	2019年 千港元
本年度溢利	5,638,365	5,646,383
其他全面收入／(虧損)		
於其後期間可重新分類至損益的其他全面收入／(虧損)：		
匯兌差額：		
換算海外業務的匯兌差額		
– 附屬公司	2,835,452	(999,455)
– 聯營公司	269,017	(94,156)
於其後期間可重新分類至損益的其他全面收入／(虧損)淨額	3,104,469	(1,093,611)
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	136	137
當物業、廠房及設備及使用權資產轉撥至投資物業時的 公允值收益，扣除稅項	38,685	364,222
應佔一間聯營公司的重新計量設定收益計劃 收益，扣除稅項	729	3,217
	39,550	367,576
本年度其他全面收入／(虧損)，扣除稅項	3,144,019	(726,035)
本年度全面收入總額	8,782,384	4,920,348
歸屬於：		
本公司所有者	6,934,528	4,503,700
非控股權益	1,847,856	416,648
	8,782,384	4,920,348

綜合財務狀況表

2020年12月31日

	附註	2020年 千港元	2019年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	13	7,683,847	6,848,039
投資物業	14	21,295,440	18,177,573
使用權資產	15(a)	604,667	586,680
商譽	16	594,086	574,242
其他無形資產	17	30,025	–
於聯營公司的投資	18	4,457,613	4,136,983
經營特許權	19(a)	15,060,664	13,889,229
服務特許權安排之應收賬款	19(b)	9,391,825	4,477,977
一項合作安排之應收款項	20	1,899,957	1,151,590
指定為按公允值計入其他全面收入的股本投資	22	15,031	10,146
預付款項及其他應收款	24	533,271	163,271
遞延稅項資產	30	684,334	385,948
非流動資產總額		62,250,760	50,401,678
流動資產			
發展中待售物業	21	6,213,674	6,624,204
已竣工待售物業	21	4,258,089	3,980,357
可收回稅項		7,695	109,098
存貨	23	223,280	199,630
服務特許權安排之應收賬款	19(b)	155,694	86,972
應收賬款、預付款項及其他應收款	24	5,190,380	1,612,470
應收附屬公司非控股權益所有者賬款	27	816,232	65,703
已抵押銀行存款	25	–	42,895
受限制銀行結餘	25	117,254	954,719
現金及現金等價物	25	10,367,484	12,346,768
流動資產總額		27,349,782	26,022,816

綜合財務狀況表

2020年12月31日

	附註	2020年 千港元	2019年 千港元
流動資產總額		<u>27,349,782</u>	<u>26,022,816</u>
流動負債			
應付賬款、應計負債及其他負債	26(a)	(6,881,504)	(4,594,861)
合約負債	26(b)	(3,381,512)	(3,091,704)
應付稅項		(2,577,480)	(1,328,697)
應付附屬公司非控股權益所有者賬款	27	(1,180,059)	(167,215)
銀行及其他借貸	28	(5,690,306)	(1,417,013)
租賃負債	15(b)	(56,073)	(42,663)
流動負債總額		<u>(19,766,934)</u>	<u>(10,642,153)</u>
流動資產淨值		<u>7,582,848</u>	<u>15,380,663</u>
總資產減流動負債		<u>69,833,608</u>	<u>65,782,341</u>
非流動負債			
銀行及其他借貸	28	(5,511,539)	(6,720,265)
租賃負債	15(b)	(473,140)	(630,171)
其他負債及合約負債	29	(1,927,114)	(1,555,193)
遞延稅項負債	30	(5,965,854)	(6,183,719)
非流動負債總額		<u>(13,877,647)</u>	<u>(15,089,348)</u>
資產淨值		<u>55,955,961</u>	<u>50,692,993</u>
權益			
本公司所有者應佔權益			
股本	31	8,966,177	8,966,177
儲備	32	35,261,621	32,190,190
非控股權益		<u>44,227,798</u>	<u>41,156,367</u>
		<u>11,728,163</u>	<u>9,536,626</u>
權益總額		<u>55,955,961</u>	<u>50,692,993</u>

侯外林
董事

曾翰南
董事

綜合權益變動表

2020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
	資產重估		發展基金		外匯波動	其他儲備	公允價值儲備	設定收益		總額		
	股本 千港元	儲備 千港元	資本儲備 千港元 (附註32(ii))	儲備 千港元 (附註32(i))	儲備 千港元			計劃儲備 千港元 (附註32(iii))	保留溢利 千港元			
於2019年1月1日	8,966,177	97,420	1,762,504	2,962,610	(459,224)	(5,821)	3,807	(10,446)	27,052,007	40,369,034	9,092,542	49,461,576
本年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	5,044,370	5,044,370	602,013	5,646,383
本年度其他全面收入/(虧損)：												
換算海外業務的匯兌差額												
- 附屬公司	-	-	-	-	(765,509)	-	-	-	-	(765,509)	(233,946)	(999,455)
- 聯營公司	-	-	-	-	(94,156)	-	-	-	-	(94,156)	-	(94,156)
指定為按公允價值計入其他全面 收入的股本投資的公允價值 變動，扣除稅項	-	-	-	-	-	-	137	-	-	137	-	137
當物業、廠房及設備及使用權 資產轉撥至投資物業時的 公允價值收益，扣除稅項	-	315,641	-	-	-	-	-	-	-	315,641	48,581	364,222
應佔一間聯營公司的重新計量 設定收益計劃收益，扣除 稅項	-	-	-	-	-	-	-	3,217	-	3,217	-	3,217
本年度全面收入/(虧損)總額	-	315,641	-	-	(859,665)	-	137	3,217	5,044,370	4,503,700	416,648	4,920,348
一間附屬公司非控股權益的認沽 期權	26	-	-	-	-	(139,687)	-	-	-	(139,687)	(413,121)	(552,808)
收購附屬公司	34	-	-	-	-	-	-	-	-	-	488,162	488,162
收購附屬公司非控股權益	-	-	-	-	-	2,617	-	-	-	2,617	(59,256)	(56,639)
附屬公司非控股權益所有者注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	311,911	311,911
已派及應付附屬公司非控股權益 所有者股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(301,765)	(301,765)
自保留溢利轉撥	-	-	-	280,963	-	-	-	-	(280,963)	-	-	-
已派2018年末期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(2,451,683)	(2,451,683)	-	(2,451,683)
已派2019年中期股息	11	-	-	-	-	-	-	-	(1,131,043)	(1,131,043)	-	(1,131,043)
一間附屬公司非控股權益所有者 投入	-	-	3,429	-	-	-	-	-	-	3,429	1,505	4,934
於2019年12月31日	8,966,177	413,061	1,765,933	3,243,573	(1,318,889)	(142,891)	3,944	(7,229)	28,232,688	41,156,367	9,536,626	50,692,993

綜合權益變動表

2020年12月31日止年度

附註	本公司所有者應佔											
	資產重估		發展基金		外匯波動	其他儲備	公允價值儲備	設定收益		總額	非控股權益	權益總額
	股本	儲備	資本儲備	儲備	儲備			計劃儲備	保留溢利			
千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	
			(附註32(ii))	(附註32(i))				(附註32(iii))				
於2020年1月1日	8,966,177	413,061*	1,765,933*	3,243,573*	(1,318,889)*	(142,891)*	3,944*	(7,229)*	28,232,688*	41,156,367	9,536,626	50,692,993
本年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	4,509,944	4,509,944	1,128,421	5,638,365
本年度其他全面收入：												
換算海外業務的匯兌差額												
- 附屬公司	-	-	-	-	2,122,738	-	-	-	-	2,122,738	712,714	2,835,452
- 聯營公司	-	-	-	-	269,017	-	-	-	-	269,017	-	269,017
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	-	-	-	-	-	-	136	-	-	136	-	136
當物業、廠房及設備及使用權資產轉撥至投資物業時的公允價值收益，扣除稅項	-	31,964	-	-	-	-	-	-	-	31,964	6,721	38,685
應佔一間聯營公司的重新計量設定收益計劃收益，扣除稅項	-	-	-	-	-	-	-	729	-	729	-	729
本年度全面收入總額	-	31,964	-	-	2,391,755	-	136	729	4,509,944	6,934,528	1,847,856	8,782,384
一間附屬公司非控股權益的認沽期權	26	-	-	-	-	(62,007)	-	-	-	(62,007)	(9,205)	(71,212)
出售附屬公司	35	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(9,045)	(9,045)
收購附屬公司	34	-	-	-	-	-	-	-	-	-	297,737	297,737
附屬公司非控股權益所有者注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	424,136	424,136
已派及應付附屬公司非控股權益所有者股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(359,942)	(359,942)
自保留溢利轉撥	-	-	-	368,396	-	-	-	-	(368,396)	-	-	-
已派2019年末期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(2,647,818)	(2,647,818)	-	(2,647,818)
已派2020年中期股息	11	-	-	-	-	-	-	-	(1,153,272)	(1,153,272)	-	(1,153,272)
於2020年12月31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

* 該等儲備賬組成綜合財務狀況表內的綜合儲備35,261,621,000港元(2019年：32,190,190,000港元)。

綜合現金流量表

2020年12月31日止年度

	附註	2020年 千港元	2019年 千港元
經營活動所得現金流量			
稅前利潤		8,201,247	7,481,423
經下列各項調整：			
財務費用	7	291,870	289,715
應佔聯營公司溢利減虧損		(216,250)	(212,930)
銀行利息收入	5	(359,777)	(254,255)
按公允值計入損益的財務資產及按攤餘成本計量的 其他財務資產的利息收入	5	–	(273,800)
一項合作安排之應收款項的利息收入	5	(85,025)	(35,915)
按公允值計入損益的財務資產的公允值變動	5	–	37,689
由出租人提供與新冠肺炎疫情相關的租金優惠	15(b)	(7,547)	–
物業、廠房及設備折舊	6	482,939	428,196
使用權資產折舊	15(a)	62,046	50,026
經營特許權攤銷	6	1,061,547	1,051,008
其他無形資產攤銷	17	2,371	–
投資物業的公允值變動		(757,279)	(172,340)
出售附屬公司收益淨額	5	(76,809)	–
出售物業、廠房及設備的虧損／(收益)淨額	6	246	(1,714)
物業、廠房及設備的減值／減值(撥回)	6	160	(15,634)
租賃修改收益		–	(113)
匯兌虧損／(收益)淨額		142,772	(43,302)
應收貿易賬款的減值虧損撥回淨額	6	(457)	(3,481)
於一間聯營公司的投資減值撥回	6	–	(46,026)
營運資金變動前的經營溢利		8,742,054	8,278,547
存貨減少／(增加)		1,038,401	(5,003)
應收賬款、預付款項、其他應收款及資產增加		(3,498,364)	(470,427)
服務特許權安排之應收賬款增加		(3,625,992)	(1,122,650)
經營特許權增加		–	(264,049)
已竣工待售物業減少		2,908,304	1,877,317
發展中待售物業增加		(3,668,456)	(1,788,704)
應付賬款、應計負債及其他負債增加		2,161,783	635,510
合約負債增加		55,843	1,343,100
附屬公司非控股權益所有者的結餘變動淨額		220,295	(16,207)
受限制銀行結餘減少／(增加)		854,989	(333,583)
經營活動所得現金		5,188,857	8,133,851
已收利息		333,180	240,326
已收聯營公司的股息		162,438	91,579
已付香港利得稅		(19,227)	(3,731)
已付中國內地稅項		(2,252,518)	(1,822,315)
經營活動所得淨現金流量		3,412,730	6,639,710

綜合現金流量表

2020年12月31日止年度

	附註	2020年 千港元	2019年 千港元
投資活動所得現金流量			
按公允值計入損益的財務資產淨變動		–	7,562,659
按攤餘成本計量的其他財務資產淨變動		–	1,643,703
一項合作安排的應收款項淨變動		(553,479)	(724,024)
購入物業、廠房及設備		(825,613)	(674,346)
添置租賃土地	15(a)	(10,621)	–
添置服務特許權安排		(2,028,437)	(1,387,400)
添置投資物業		(845,969)	(313,324)
添置其他無形資產		(23,145)	–
收購附屬公司	34	(239,127)	(1,617,012)
出售附屬公司	35	96,918	–
收購附屬公司支付的訂金		(164,864)	–
於聯營公司的投資增加		–	(383,817)
出售物業、廠房及設備所得款項		17,820	19,357
出售一間聯營公司所得款項		3,442	–
已抵押銀行存款減少／(增加)		43,241	(1,572)
於購入時原到期日超過三個月的無抵押定期存款減少／(增加)		2,296,965	(2,705,790)
支付過去年度收購附屬公司的應付代價款		(1,264)	(7,086)
投資活動所得／(所用)淨現金流量		(2,234,133)	1,411,348
融資活動所得現金流量			
新增銀行及其他貸款		6,069,471	4,120,658
償還銀行及其他貸款		(3,460,995)	(4,962,333)
已付利息		(310,849)	(299,642)
來自一間同系附屬公司貸款減少		–	(393,835)
應付最終控股公司及同系附屬公司款項增加／(減少)		2,113	(432,067)
收購非控股權益款項		–	(56,638)
附屬公司非控股權益所有者出資		424,136	141,168
支付租賃款本金部分	36(d)	(65,107)	(59,396)
已付非控股股東股息		(321,135)	(270,259)
已付股東股息		(3,801,090)	(3,582,726)
融資活動所用淨現金流量		(1,463,456)	(5,795,070)
現金及現金等價物的淨增加／(減少)		(284,859)	2,255,988
年初的現金及現金等價物		8,948,216	6,887,014
外幣匯率變動的淨影響		534,392	(194,786)
年末的現金及現金等價物		9,197,749	8,948,216
現金及現金等價物結餘的分析			
現金及銀行結餘	25	6,010,768	4,484,546
於購入時原到期日少於三個月的無抵押定期存款	25	3,186,981	4,463,670
綜合現金流量表列報的現金及現金等價物		9,197,749	8,948,216

財務報表附註

2020年12月31日

1. 公司及集團資料

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

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

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

有關附屬公司的資料

本公司於2020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⁾⁽¹⁰⁾⁽¹²⁾	中國內地	人民幣120,590,940元	-	98%	污水處理業務
China City Water Supply Investment Holding Limited (中國城市供水投資控股有限公司▲)	開曼群島/香港	10,000美元	-	100%	投資控股
偉創實業有限公司	香港	2港元	-	100%	投資控股
大埔粵海環保有限公司 ⁽¹⁾	中國內地	人民幣87,810,000元	-	97%	污水處理業務
東莞市常平粵海環保有限公司 (前稱東莞市常平金勝水務有限公司) ⁽¹⁾⁽⁴⁾	中國內地	人民幣35,000,000元	-	90.1%	污水處理業務
東莞市道滘粵海環保有限公司 (前稱東莞市道滘鴻發污水處理有限公司) ⁽¹⁾	中國內地	人民幣11,000,000元	-	90.1%	污水處理業務

財務報表附註

2020年12月31日

1. 公司及集團資料(續)

有關附屬公司的資料(續)

本公司於2020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	
東莞市清溪粵海水務有限公司 (「清溪水務公司」) ⁽⁴⁾⁽⁶⁾	中國內地	人民幣180,000,000元	-	43.86%	供水業務
東莞粵海銀瓶開發建設有限公司 (「東莞粵海銀瓶」) ⁽³⁾⁽¹⁴⁾	中國內地	人民幣1,585,700,000元	100%	-	道路建設及管理業務
恩施粵海水務有限公司 (前稱恩施粵海正源水務有限公司) (「恩施水務公司」) ⁽¹⁾⁽¹⁵⁾	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⁾⁽¹⁸⁾	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
GH Water Supply (Holdings) Limited (粵港供水(控股)有限公司▲) (「粵港供水控股」)	開曼群島/香港	普通股1,000,000港元 特別A股100港元	96.04%	-	投資控股
Global Head Developments Limited (「Global Head」)	英屬維爾京群島/香港	1美元	100%	-	物業投資
粵海酒店有限公司	香港	普通股2港元 無投票權遞延股 5,000,000港元	-	100%	酒店持有及經營
珠海粵海酒店 ⁽³⁾	中國內地	10,000,000美元	-	100%	酒店持有及經營

財務報表附註

2020年12月31日

1. 公司及集團資料(續)

有關附屬公司的資料(續)

本公司於2020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(國際)酒店管理集團有限公司	香港	10,000,000港元	100%	-	酒店管理
粵海置地控股有限公司(「粵海置地」)	百慕達/香港	171,153,685港元 (法定股本： 500,000,000港元)	73.82%	-	房地產發展及投資
廣東南方(集團)有限公司(「南方」)	英屬維爾京群島/ 中國內地	10,000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 ⁽²⁴⁾	香港	38,409,802港元	100%	-	投資控股
廣東粵海天河城(集團)股份有限公司 (前稱廣東天河城(集團)有限公司) (「粵海天河城」) ⁽¹⁾	中國內地	人民幣840,000,000元	11.51%	64.62%	物業投資及投資控股
廣東粵海天河城百貨有限公司 (「廣東天河城百貨」) ⁽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(前稱 粵海水務集團(香港)有限公司)	香港	1,300,000,000港元	100%	-	投資控股
廣東粵海水務投資有限公司 ⁽⁴⁾⁽¹⁹⁾	中國內地	人民幣2,000,000,000元	-	100%	投資控股
廣東粵港供水有限公司 (「供水公司」) ⁽²⁾⁽⁵⁾	中國內地	6,116,000,000港元	-	95.08%	供水業務
廣東粵海房地產開發有限公司 ⁽⁴⁾⁽²²⁾	中國內地	人民幣308,000,000元	-	73.82%	房地產發展及投資

財務報表附註

2020年12月31日

1. 公司及集團資料(續)

有關附屬公司的資料(續)

本公司於2020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	
廣西粵海高速公路有限公司 (「粵海高速」) ⁽⁴⁾⁽³¹⁾	中國內地	人民幣818,000,000元	-	100%	收費道路業務
廣州市萬亞投資管理有限公司 (「萬亞」) ⁽⁴⁾⁽⁶⁾	中國內地	人民幣230,000,000元	-	31.06%	物業發展及投資
海南儋州粵海水務有限公司 ⁽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 ⁽⁴⁾⁽⁸⁾	中國內地	人民幣296,666,700元	-	79%	供水、污水處理業務及 於中國之相關工程服務
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⁾⁽¹⁰⁾⁽²⁰⁾	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⁾⁽¹⁰⁾	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

財務報表附註

2020年12月31日

1. 公司及集團資料(續)

有關附屬公司的資料(續)

本公司於2020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	
邳州粵海水務有限公司 ⁽⁴⁾⁽¹⁰⁾⁽¹³⁾	中國內地	人民幣510,827,700元	-	74.47%	供水業務
盛粵控股有限公司(「盛粵」)	英屬維爾京群島/香港	1美元	100%	-	投資控股
Sen International Ventures Corporation (Hong Kong) Limited	香港	2港元	-	100%	酒店經營
汕尾粵海環保有限公司 ⁽¹⁾	中國內地	人民幣75,000,000元	-	80%	污水處理業務
韶關粵海綠源環保有限公司 ⁽¹⁾⁽¹⁶⁾	中國內地	人民幣92,932,200元	-	85.8%	污水處理業務
深圳粵海酒店企業有限公司 ⁽²⁾⁽⁴⁾	中國內地	40,000,000港元	99%	-	酒店持有及經營
深圳市海潤水業有限責任公司 ⁽³⁾	中國內地	人民幣2,000,000,000元	-	100%	投資控股
深圳昇潤工程有限公司 ⁽⁴⁾	中國內地	人民幣4,650,000元	-	100%	供水工程業務
遂溪粵海水務有限公司 (「遂溪水務公司」) ⁽¹⁾⁽³²⁾	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 (前稱天津天河城購物中心 有限公司) ⁽²⁾	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

財務報表附註

2020年12月31日

1. 公司及集團資料(續)

有關附屬公司的資料(續)

本公司於2020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	
五華粵海環保有限公司 ⁽³⁾	中國內地	人民幣30,000,000元	-	100%	污水處理業務
五華粵海綠源環保有限公司 ⁽³⁾	中國內地	人民幣65,000,000元	-	100%	污水處理業務
五華粵海清源環保有限公司 ⁽⁴⁾	中國內地	人民幣10,000,000元	-	100%	污水處理業務
梧州粵海環保發展有限公司 ⁽¹⁾	中國內地	人民幣46,000,000元	-	86.96%	污水處理業務
梧州粵海江河水務有限公司 ⁽²⁾⁽⁴⁾	中國內地	人民幣110,000,000元	-	51%	供水業務
興寧粵海環保有限公司 ⁽³⁾	中國內地	人民幣9,660,000元	-	100%	污水處理業務
盱眙粵海水務有限公司 ⁽¹⁾	中國內地	人民幣50,500,000元	-	63.07%	供水業務
陽江粵海環保有限公司 ⁽¹⁾	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⁾⁽²¹⁾	中國內地	人民幣141,400,000元	-	60%	供水業務
粵昇財務有限公司	香港	2港元	100%	-	財務
雲浮粵海水務有限公司 ⁽¹⁾	中國內地	人民幣114,282,500元	-	69.5%	供水業務

財務報表附註

2020年12月31日

1. 公司及集團資料(續)

有關附屬公司的資料(續)

本公司於2020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	
湛江市鶴地供水營運有限公司 ⁽⁴⁾⁽¹⁰⁾	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 (「中山粵海能源」) ⁽²⁾	中國內地	人民幣1,114,688,900元	-	71.25%	生產及銷售電力及蒸汽
粵海科技(深圳)有限公司 ⁽³⁾	中國內地	50,000,000美元	-	73.82%	房地產投資
廣東粵海置地集團有限公司 (前稱粵海置地(深圳)有限公司) ⁽³⁾	中國內地	人民幣4,000,000,000元	-	73.82%	房地產發展及投資
廣州市粵海天河城百貨 商業有限公司 ⁽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%	房地產發展
廣東粵海投資財務管理有限公司 ⁽³⁾	中國內地	人民幣10,000,000元	100%	-	財務
吳川粵海環保有限公司 ⁽¹⁾⁽¹⁷⁾	中國內地	人民幣178,891,800元	-	98.8%	污水處理業務
南昌縣供水有限責任公司 ⁽⁴⁾⁽⁸⁾	中國內地	人民幣83,000,000元	-	79%	供水業務
豐城市供水有限責任公司 ⁽⁴⁾⁽⁸⁾	中國內地	人民幣77,000,000元	-	79%	供水業務
豐城市劍邑供水有限責任公司 ⁽⁴⁾⁽⁸⁾	中國內地	人民幣92,624,900元	-	61.22%	供水業務
餘干縣供水有限責任公司 ⁽⁴⁾⁽⁸⁾	中國內地	人民幣32,000,000元	-	79%	供水業務

財務報表附註

2020年12月31日

1. 公司及集團資料(續)

有關附屬公司的資料(續)

本公司於2020年12月31日主要附屬公司的詳情如下：(續)

公司	註冊成立/ 登記及營業地點	已發行普通/ 註冊股本面值	本公司應佔股本權益百分比		主要業務
			直接	間接	
來安縣粵海供水有限責任公司 ⁽⁴⁾⁽⁸⁾	中國內地	人民幣50,000,000元	-	79%	供水業務
浙江博華環境技術工程有限公司 ⁽⁴⁾⁽⁸⁾⁽²⁵⁾	中國內地	人民幣100,000,000元	-	79%	供水工程業務
江西聯禾建設工程有限公司 ⁽⁴⁾⁽⁸⁾	中國內地	人民幣40,000,000元	-	79%	供水業務
江門市粵海置地房地產 投資有限公司 ⁽⁴⁾⁽¹⁰⁾	中國內地	人民幣530,000,000元	-	73.82%	房地產發展
昆明粵海水務有限公司 ⁽⁴⁾⁽⁹⁾⁽²⁶⁾	中國內地	人民幣105,525,500元	-	70.28%	供水工程業務
惠來粵海綠源環保有限公司 ⁽⁴⁾⁽⁹⁾⁽²⁷⁾	中國內地	人民幣99,808,700元	-	69.9%	污水處理業務
惠來粵海清源環保有限公司 ⁽⁴⁾⁽⁹⁾⁽²⁸⁾	中國內地	人民幣67,835,200元	-	69.9%	污水處理業務
五華粵海碧源環保有限公司 ⁽⁴⁾⁽⁹⁾	中國內地	人民幣64,103,300元	-	98.8%	污水處理業務及工程活動
高州市高粵市政工程有限公司 ⁽⁴⁾⁽⁹⁾	中國內地	人民幣10,000,000元	-	51%	供水工程業務及污水處理業務
汕尾粵海清源環保有限公司 ⁽⁴⁾⁽⁹⁾⁽²³⁾	中國內地	人民幣482,274,000元	-	95%	污水處理業務

財務報表附註

2020年12月31日

1. 公司及集團資料(續)

有關附屬公司的資料(續)

本公司於2020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	
珠海粵海置地有限公司 ⁽⁴⁾⁽⁹⁾	中國內地	人民幣930,000,000元	-	73.82%	房地產發展
佛山粵海置地有限公司 ⁽⁴⁾⁽⁹⁾	中國內地	人民幣1,000,000,000元	-	73.82%	房地產發展
哈爾濱粵海水務科技有限公司 (前稱哈爾濱工業大學中百信軟件 基地有限責任公司) ⁽⁴⁾⁽⁷⁾⁽²⁹⁾	中國內地	人民幣80,000,000元	-	75%	科技發展及諮詢服務
哈爾濱工業大學水資源 國家工程研究中心有限公司 ⁽⁴⁾⁽⁷⁾	中國內地	人民幣61,220,000元	-	54.98%	水資源系統計劃設計、 工程及營運管理
哈爾濱北方環境檢測有限公司 ⁽⁴⁾⁽⁷⁾	中國內地	人民幣1,000,000元	-	54.98%	環境測試服務
雲浮市粵海清源環保有限公司 ⁽⁴⁾⁽⁷⁾	中國內地	人民幣12,000,000元	-	100%	污水處理業務
雲浮市雲安區粵海供水有限公司 ⁽⁴⁾⁽⁷⁾	中國內地	人民幣10,000,000元	-	100%	供水業務
雲浮市雲安區怡源環保有限公司 ⁽⁴⁾⁽⁷⁾	中國內地	人民幣6,000,000元	-	100%	污水處理業務
雲浮市粵海環保有限公司 ⁽⁴⁾⁽⁷⁾⁽³⁰⁾	中國內地	人民幣15,000,000元	-	80%	污水處理業務

財務報表附註

2020年12月31日

1. 公司及集團資料(續)

有關附屬公司的資料(續)

本公司於2020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	
郁南縣粵海環保有限公司 ⁽⁴⁾⁽⁷⁾	中國內地	人民幣4,000,000元	-	100%	污水處理業務
雲浮市自來水有限公司 ⁽⁴⁾⁽⁷⁾	中國內地	人民幣8,000,000元	-	80%	供水業務
廣東粵海韶投水務有限責任公司 ⁽⁴⁾⁽⁷⁾	中國內地	人民幣362,050,900元	-	51%	供水業務及水資源

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(「該期間」)內不能享有供水公司的可分配利潤。供水公司於該期間100%的可分配利潤只能分派予粵港供水控股(持有供水公司99%股本權益的控股公司)。由供水公司經營期的第十六年開始(從2015年8月18日開始)，供水公司於該期間的可分配利潤的1.01%加上未付的可分配利潤利息(以8%年利率單息計算)將分發予粵海控股(統稱為「遞延股息」)。當粵海控股收畢所有遞延股息後，供水公司應於餘下的經營期按各粵港供水控股及粵海控股的權益比例，分派可分配利潤予粵港供水控股及粵海控股。
- (6) 清溪水務公司及萬亞為本公司非全資附屬公司的附屬公司，故藉本公司對該等公司的控制權以附屬公司入賬。
- (7) 該附屬公司乃於截至2020年12月31日止年度內由本集團收購。有關詳情載於本財務報表附註34。
- (8) 該附屬公司乃於截至2019年12月31日止年度內由本集團收購，有關詳情載於本財務報表附註34。
- (9) 該等附屬公司乃於截至2020年12月31日止年度內由本集團成立。
- (10) 該等附屬公司乃於截至2019年12月31日止年度內由本集團成立。

財務報表附註

2020年12月31日

1. 公司及集團資料(續)

有關附屬公司的資料(續)

本公司於2020年12月31日主要附屬公司的詳情如下：(續)

附註：(續)

- (11) 於截至2020年12月31日止年度內，本集團對遂溪水務公司注資人民幣4,200,000元(2019年：無)作為支付股本。
- (12) 於截至2020年12月31日止年度內，本集團對潮州市粵海環保有限公司注資人民幣118,179,121元(2019年：無)作為支付股本。
- (13) 於截至2020年12月31日止年度內，本集團對邳州粵海水務有限公司注資人民幣152,163,600元(2019年：無)作為支付股本。
- (14) 於截至2020年12月31日止年度內，本集團對東莞粵海銀瓶注資人民幣388,000,000元(2019年：人民幣367,499,000元)作為支付股本。人民幣405,440,000元將由本集團分期注入。
- (15) 於截至2019年12月31日止年度內，本集團對恩施水務公司注資人民幣97,650,000元作為支付股本。
- (16) 於截至2019年12月31日止年度內，本集團對韶關粵海綠源環保有限公司注資人民幣63,789,000元作為支付股本。
- (17) 於截至2020年12月31日止年度內，本集團對吳川粵海環保有限公司注資人民幣30,000,000元(2019年：人民幣60,000,000元)作為支付股本。
- (18) 於截至2020年12月31日止年度內，本集團對豐順水務公司注資人民幣85,940,000元作為支付股本。
- (19) 於截至2020年12月31日止年度內，本集團對廣東粵海水務投資有限公司注資人民幣1,105,000,000元(2019年：人民幣555,000,000元)作為支付股本。
- (20) 於截至2020年12月31日止年度內，本集團對荔浦粵海水務有限公司注資人民幣8,841,310元(2019年：無)作為支付股本。
- (21) 於截至2019年12月31日止年度內，本集團對儀征粵海水務有限公司注資人民幣15,000,000元作為支付股本。
- (22) 廣東粵海房地產開發有限公司的100%股權連同投資成本1,390,761,000港元(2019年：1,390,761,000港元)已予抵押，以獲取銀行貸款(附註28)。
- (23) 於截至2020年12月31日止年度內，本集團對汕尾粵海清源環保有限公司注資人民幣45,816,030元(2019年：無)作為支付股本。
- (24) 於截至2020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38,409,800港元(2019年：無)作為支付股本。
- (25) 於截至2019年12月31日止年度內，本集團對浙江博華環境技術工程有限公司注資人民幣45,000,000元作為支付股本。

財務報表附註

2020年12月31日

1. 公司及集團資料(續)

有關附屬公司的資料(續)

本公司於2020年12月31日主要附屬公司的詳情如下：(續)

附註：(續)

- (26) 於截至2020年12月31日止年度內，本集團對昆明粵海水務有限公司注資人民幣74,161,900元(2019年：無)作為支付股本。
 - (27) 於截至2020年12月31日止年度內，本集團對惠來粵海綠源環保有限公司注資人民幣69,766,300元(2019年：無)作為支付股本。
 - (28) 於截至2020年12月31日止年度內，本集團對惠來粵海清源環保有限公司注資人民幣47,416,800元(2019年：無)作為支付股本。
 - (29) 於截至2020年12月31日止年度內，本集團對哈爾濱粵海水務科技有限公司注資人民幣6,000,000元作為支付股本。
 - (30) 於截至2020年12月31日止年度內，本集團對雲浮市粵海環保有限公司注資人民幣12,000,000元作為支付股本。
 - (31) 於截至2020年12月31日止年度內，本集團對粵海高速注資人民幣300,000,000元(2019年：無)作為支付股本。
 - (32) 於截至2020年12月31日止年度內，本集團對遂溪水務公司注資人民幣4,200,000元(2019年：無)作為支付股本。
- ▲ 註有「▲」號之公司並無中文名稱，其中文名稱乃其註冊英文名稱的中文翻譯，並於此及本財務報表的其他部分內僅供識別。如有歧義，概以其英文名稱為準。

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

財務報表附註

2020年12月31日

2.1 編製基準

本財務報表乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒布之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」，包括所有香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)、香港公認會計原則及香港《公司條例》編製而成。除已竣工投資物業、若干發展中投資物業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，本財務報表乃依照歷史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2020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者及非控股權益，即使此舉導致非控股權益出現虧損結餘。所有集團內公司間與本集團成員公司交易相關的資產及負債、權益、收入、支出及現金流量均於綜合賬目時悉數抵銷。

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

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

財務報表附註

2020年12月31日

2.2 會計政策的變動和披露

本集團已對本年度財務報表首次採納2018年財務報告概念框架及以下經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第3號的修訂	業務的定義
香港財務報告準則第9號、 香港會計準則第39號及 香港財務報告準則第7號的修訂	利率基準改革
香港財務報告準則第16號的修訂	新冠肺炎相關租金優惠(提前採用)
香港會計準則第1號及香港會計準則 第8號的修訂	重大性的定義

2018年財務報告概念框架及經修訂香港財務報告準則的性質及影響載述如下：

- (a) 2018年財務報告概念框架(「概念框架」)載列有關財務報告及標準制定的整套概念，並為財務報表的編製者提供指引以制定貫徹一致的會計政策，並協助各方理解及詮釋準則。概念框架包括有關計量及報告財務表現的新章節、終止確認資產及負債的新指引以及資產及負債的最新定義及確認標準。當中亦闡明了財務報告中管理、審慎及計量不確定性的作用。概念框架並非一項準則，且當中所載的概念概無凌駕於任何準則的概念或規定之上。概念框架對本集團的財務狀況及表現並無任何重大影響。
- (b) 香港財務報告準則第3號的修訂闡明業務的定義並對其提供額外指引。該等修訂闡明一組完整的活動及資產要被視為一項業務，須至少包括可共同對創造產出能力有重大貢獻的投入及實質性進程。一項業務未必需要包括創造產出所需的全部投入及進程。該等修訂刪除了有關評估市場參與者是否有能力獲得業務和繼續創造產出。相反，側重於所獲得的投入及所獲得的實質性進程是否共同對創造產出能力有重大貢獻。該等修訂亦縮窄了產出的定義，注重向客戶提供的商品或服務、來自於日常活動的投資收益或其他收益。另外，該等修訂為評估獲得的進程是否具有實質性提供了指引，並引入一項可選的公允值集中測試，允許對所獲得的一組活動及資產是否為一項業務進行簡化評估。本集團已前瞻性地將該等修訂應用於2020年1月1日或之後發生的交易或其他事件。該等修訂對本集團的財務狀況及表現並無任何影響。
- (c) 香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號的修訂解決現有利率基準被替代無風險利率(「無風險利率」)取代之前的期間內影響財務報告的事宜。該等修訂提供暫時性補救措施，可在現有利率基準被替代無風險利率取代前的不確定期間內繼續進行對沖會計處理。此外，該等修訂規定公司須向投資者提供有關受該等不確定因素直接影響的對沖關係的額外資料。由於本集團並無任何利率對沖關係，故該等修訂對本集團的財務狀況及表現並無任何影響。

財務報表附註

2020年12月31日

2.2 會計政策的變動和披露(續)

- (d) 香港財務報告準則第16號的修訂為承租人提供一個實際可行的權宜方法以選擇就新冠肺炎疫情的直接後果產生的租金優惠不應用作租賃修訂會計處理。該實際可行權宜方法僅適用於疫情直接後果產生的租金優惠，且僅當(i)租賃付款的變動使租賃代價有所修訂，而經修訂的代價與緊接變動前租賃代價大致相同，或少於緊接變動前租賃代價；(ii)租賃付款的任何減幅僅影響原到期日為2021年6月30日或之前的付款；及(iii)租賃的其他條款及條件並無實質變動。該項修訂於2020年6月1日或之後開始的年度期間生效，允許提早應用，並應追溯應用。該等修訂對本集團的財務狀況及表現並無任何重大影響。
- (e) 香港會計準則第1號及香港會計準則第8號的修訂為重大性提供新定義。新定義訂明，若果合理預期遺漏、錯誤陳述或隱瞞資料會影響一般用途財務報告主要使用者基於該等財務報表作出的決定，則資料屬重大。該等修訂闡明，重大性將取決於資料的性質或程度，或二者兼顧。該等修訂對本集團的財務狀況及表現並無任何重大影響。

2.3 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則

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

香港財務報告準則第3號的修訂	引用概念框架 ²
香港財務報告準則第9號、 香港會計準則第39號、 香港財務報告準則第7號、 香港財務報告準則第4號及 香港財務報告準則第16號的修訂	利率基準改革 – 第二期 ¹
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號 (2011年)的修訂	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資 ⁴
香港財務報告準則第17號	保險合約 ³
香港財務報告準則第17號的修訂	保險合約 ^{3,6}
香港會計準則第1號的修訂	將負債分類為流動或非流動 ^{3,5}
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 ²
香港會計準則第37號的修訂	虧損性合約 – 履行合約的成本 ²
香港財務報告準則2018年至 2020年之年度改進	香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第16號隨附的範例及香港會計準則第41號的修訂 ²

¹ 於2021年1月1日或之後開始的年度期間生效

² 於2022年1月1日或之後開始的年度期間生效

³ 於2023年1月1日或之後開始的年度期間生效

⁴ 尚未釐定強制生效日期但可供採納

⁵ 由於香港會計準則第1號的修訂，香港詮釋第5號財務報告之呈列 – 借款人對包含可隨時要求償還條款的定期貸款的分類已於2020年10月修訂，以使相應措辭保持一致，但結論不變

⁶ 由於2020年10月頒佈的香港財務報告準則第17號的修訂，對香港財務報告準則第4號進行了修訂，以延長允許保險公司於2023年1月1日前開始的年度期間應用香港會計準則第39號(而非香港財務報告準則第9號)的暫時豁免

預期適用於本集團的香港財務報告準則的進一步資料如下。

財務報表附註

2020年12月31日

2.3 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則(續)

香港財務報告準則第3號的修訂旨在以2018年6月頒佈的引用財務報告概念框架取代引用先前編製及呈列財務報表框架，而並無大幅更改其規定。該等修訂亦對香港財務報告準則第3號增加一個例外情況，讓實體可參考概念框架釐定構成資產或負債的內容。例外情況訂明，就香港會計準則第37號或香港(國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第21號範圍內的負債及或然負債而言，倘該等負債及或然負債乃獨立產生而非於業務合併中承擔，則應用香港財務報告準則第3號的實體應分別參考香港會計準則第37號或香港(國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第21號，而非概念框架。此外，該等修訂釐清於收購日期或然資產不符合確認資格。本集團預期將自2022年1月1日起採納該等修訂。由於該等修訂預期適用於收購日期為首次應用日期或之後的業務合併，故本集團於過渡日期將不會受該等修訂影響。

香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號及香港財務報告準則第16號的修訂解決以替代無風險利率取代現行利率基準時先前修訂並未解決的影響財務報告的問題。第二階段修訂提供可行權宜方法，允許在對釐定金融資產及負債的合約現金流量的基準變動進行會計處理時，在不調整賬面值的情況下更新實際利率，惟有關變動應為利率基準改革的直接後果而釐定合約現金流量的新基準經濟上於緊接變動前的先前基準等值。此外，該等修訂允許利率基準改革規定的在對沖關係並無終止的情況下對對沖名稱及對沖文件作出變動。於過渡時可能產生的任何收益或虧損乃透過香港財務報告準則第9號之正常規定處理，以衡量及確認對沖無效性。於無風險利率被指定為風險組成部分時，該等修訂亦暫時寬免實體須符合單獨可識別的規定。該項寬免允許實體於指定對沖後假設符合獨立可識別規定，前提是實體合理預期無風險利率風險部分將於未來24個月內可單獨識別。此外，該等修訂規定實體須披露額外資料，以便財務報表使用者了解利率基準改革對實體金融工具及風險管理策略的影響。該等修訂於2021年1月1日或之後開始的年度期間生效，並須追溯應用，惟實體毋須重列比較資料。

於2020年12月31日，本集團有若干以港元及外幣計值的計息銀行及其他借款，乃按香港銀行同業拆息及中國人民銀行公佈的人民幣基準貸款年利率計息。倘該等借款的利率於未來期間被無風險利率取代，則本集團將於符合「經濟上等值」標準時於修正該等借款後應用此實際權宜方法，並預期將不會因應用該等修訂而產生重大修正收益或虧損。

香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(2011年)的修訂解決香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(2011年)之間有關投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資規定的不一致性問題。該等修訂規定，當投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資構成一項業務時，須全數確認收益或虧損。當交易涉及不構成一項業務的資產時，由該交易產生的收益或虧損於該投資者的損益內確認，惟僅以無關連投資者於該聯營公司或合營企業的權益為限。該等修訂於未來期間應用。香港會計師公會已於2016年1月剔除香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(2011年)修訂的以往強制生效日期，而新的強制生效日期將在對聯營公司及合營企業的會計處理完成更廣泛檢討後釐定。然而，該等修訂目前可供採納。

財務報表附註

2020年12月31日

2.3 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則(續)

香港會計準則第1號的修訂闡明將負債分類為流動或非流動的規定。該等修訂訂明，倘實體延遲償還負債的權利受限於該實體須符合特定條件，若實體於報告期末符合該等條件，則其有權於該日期延遲償還負債。負債的分類不受實體可能行使其權利延遲清償負債的影響。該等修訂亦闡明被視為清償負債的情況。該等修訂於2023年1月1日或之後開始的年度期間生效，須追溯應用，並允許提早應用。該等修訂預期不會對本集團的財務報表產生任何重大影響。

香港會計準則第16號的修訂禁止實體從物業、廠房及設備項目的成本中扣除資產達致管理層預定使用狀態(包括位置及條件)過程中產生的全部出售所得。相反，實體須於損益確認出售任何有關項目的所得款項及有關項目的成本。該等修訂於2022年1月1日或之後開始的年度期間生效，且僅可追溯應用於實體首次應用該等修訂的財務報表所呈列的最早期間開始時或之後可供使用的物業、廠房及設備項目。允許提早應用該等修訂。預期該等修訂不會對本集團的財務報表產生任何重大影響。

香港會計準則第37號的修訂闡明，就根據香港會計準則第37號評估合約是否屬虧損性而言，履行合約的成本包括與合約直接相關的成本。與合約直接相關的成本包括履行該合約的增量成本(如直接勞工及材料成本)及與履行該合約直接相關的其他成本分配(如分配履行合約所用物業、廠房及設備項目的折舊費用以及合約管理及監理成本)。一般及行政費用與合約並無直接關係，除非根據合約可明確向對手方收取，否則不予計入。該等修訂於2022年1月1日或之後開始的年度期間生效，並適用於實體於其首次應用該等修訂的年度報告期間開始時尚未履行其所有責任的合約，並允許提早應用。首次應用該等修訂的任何累計影響須於首次應用日期確認為對期初權益的調整，而毋須重列比較資料。預期該等修訂不會對本集團的財務報表產生任何重大影響。

香港財務報告準則2018年至2020年的年度改進載列香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第16號隨附的範例、以及香港會計準則第41號的修訂。預期適用於本集團的有關修訂詳情如下：

- 香港財務報告準則第9號**金融工具**：釐清實體於評估一項新訂或經修訂金融負債之條款是否與原有金融負債之條款存在重大差異時包括的費用。該等費用僅包括借款人與貸款人之間支付或收取的費用，包括借入人或貸款人代表另一方支付或收取的費用。實體將該項修訂應用於在實體首次應用該項修訂的年度報告期初或之後所修訂或交換的金融負債。該項修訂於2022年1月1日或之後開始的年度期間生效，允許提早應用。預期該項修訂不會對本集團的財務報表產生重大影響。
- 香港財務報告準則第16號**租賃**：刪除了香港財務報告準則第16號隨附的範例13中有關租賃物業裝修的出租人付款說明。此項修訂消除了應用香港財務報告準則第16號時有關租賃優惠處理的潛在困惑。

財務報表附註

2020年12月31日

2.4 主要會計政策概要

於聯營公司的投資

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

本集團於聯營公司的投資，乃根據權益會計法按本集團所佔聯營公司的資產淨值減去任何減值虧損後，於綜合財務狀況表中列示。倘會計政策存在任何不一致，則會作出相應調整。

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

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

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

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。

財務報表附註

2020年12月31日

2.4 主要會計政策概要(續)

業務合併及商譽(續)

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

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

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

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

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

公允值計量

本集團於各報告期末按公允值計量其已竣工投資物業、若干在建中投資物業、按公允值計入其他全面收入的股本投資及按公允值計入損益的財務資產。公允值為市場參與者於計量日期在有序交易中出售資產所收取的價格或轉讓負債所支付的價格。公允值計量乃根據假設出售資產或轉讓負債的交易於資產或負債主要市場或(在無主要市場情況下)最具優勢市場進行而作出。主要或最具優勢市場須為本集團可進入的市場。資產或負債的公允值乃按假設市場參與者於資產或負債定價時會以最佳經濟利益行事計量。

非財務資產的公允值計量須計及市場參與者能自最大限度使用該資產達致最佳用途，或將該資產出售予將最大限度使用該資產達致最佳用途的其他市場參與者，所產生的經濟效益。

財務報表附註

2020年12月31日

2.4 主要會計政策概要(續)

公允值計量(續)

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

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

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

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

非財務資產減值

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

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

於各報告期末，均會對資產作出評核，查察是否有跡象顯示任何於過往確認的減值虧損已不復存在或有所減低。若有以上跡象出現，則估計可收回金額。僅當用作釐定資產(商譽除外)可收回金額的估算有變時，方會撥回過去已確認的減值虧損，惟撥回金額不可高於倘過往年間並無確認該資產的減值虧損的情況下應已釐定的賬面值(扣除折舊／攤銷)。減值虧損的撥回於其產生期間計入損益表。

財務報表附註

2020年12月31日

2.4 主要會計政策概要(續)

有關連人士

某人士於下列情況下將被視作與本集團有關連：

(a) 該人士為個人或該個人的近親，而該個人

- (i) 控制或共同控制本集團；
- (ii) 對本集團有重大影響；或
- (iii) 為本集團或本集團母公司的主要管理層成員；

或

(b) 該人士是一個實體並符合下列任何條件：

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

發展中待售物業

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

已竣工待售物業

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

財務報表附註

2020年12月31日

2.4 主要會計政策概要(續)

物業、廠房及設備以及折舊

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

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

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

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

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。

2.4 主要會計政策概要(續)

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。

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「使用權資產」所述的政策，將該物業入賬為持作使用權資產的物業，直至更改用途該日為止，而該物業的賬面值及公允值於當日的任何差額，則根據「物業、廠房及設備以及折舊」及「租賃」所述的政策作為重估事項入賬。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。

財務報表附註

2020年12月31日

2.4 主要會計政策概要(續)

租賃(續)

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
----	-------

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

2020年12月31日

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(或於租賃修改)時，將其租賃分類為經營租賃或融資租賃。

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

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

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

2020年12月31日

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收購日期之公允值。無形資產的可使用年期乃評估為有固定年期或無固定年期。

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

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

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

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

商標及許可證

購入的商標及許可證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。

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。

財務報表附註

2020年12月31日

2.4 主要會計政策概要(續)

投資及其他財務資產(續)

初步確認及計量(續)

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。

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。

財務報表附註

2020年12月31日

2.4 主要會計政策概要(續)

投資及其他財務資產(續)

按公允值計入損益的財務資產(續)

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

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

終止確認財務資產

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

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

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

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

財務資產減值

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

財務報表附註

2020年12月31日

2.4 主要會計政策概要(續)

財務資產減值(續)

一般方法

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 |

簡化方法

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

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

財務報表附註

2020年12月31日

2.4 主要會計政策概要(續)

財務負債

初步確認及計量

於初步確認時，財務負債分類為貸款及借貸或應付賬款(如適用)。

所有財務負債初步按公允值確認，而倘為貸款及借貸及應付賬款，則扣除直接應佔交易成本。

本集團的財務負債包括計入應付賬款、應計負債及其他負債的財務負債、應付附屬公司非控股權益所有者賬款、租賃負債及銀行及其他借貸。

其後計量

財務負債的其後計量取決於其分類如下：

按攤餘成本計量的財務負債(貸款及借貸和租賃負債)

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

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

財務擔保合約

本集團發出的財務擔保合約乃因特定債務人無法按債務工具的條款支付到期款項，而須向合約持有人支付款項以彌補其因此招致的損失的合約。財務擔保合約初步乃按公允值並就與發出擔保直接相關的交易成本進行調整後，確認為負債。於初步確認後，本集團按以下兩者中的較高者計量財務擔保合約：(i)根據「財務資產減值」所載政策釐定的預期信用虧損撥備；及(ii)初步確認的金額減(倘適用)已確認收入的累計金額。

一間附屬公司非控股權益的認沽期權

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

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。

財務報表附註

2020年12月31日

2.4 主要會計政策概要(續)

抵銷財務工具

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

存貨

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

現金及現金等價物

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

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

撥備

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

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

所得稅

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

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

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

遞延稅項負債乃就所有應課稅暫時性差額確認，除非：

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

財務報表附註

2020年12月31日

2.4 主要會計政策概要(續)

所得稅(續)

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

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

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

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

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

政府補助款

政府補助款乃於合理確定將會取得該筆補助款及符合所有附帶條件時按公允值確認。當該補助款與支出項目有關時，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。

財務報表附註

2020年12月31日

2.4 主要會計政策概要(續)

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。

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。

財務報表附註

2020年12月31日

2.4 主要會計政策概要(續)

收入確認(續)

客戶合約收益(續)

(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。

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

(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。

財務報表附註

2020年12月31日

2.4 主要會計政策概要(續)

收入確認(續)

其他來源的收入

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

服務特許權安排財務收入以計提基準按實際利率法於財務工具的預計年期(或較短期間,如適用),將估計未來現金收入準確地貼現至財務資產的賬面淨值。

其他收入

利息收入以計提基準按實際利率法於財務工具的預計年期(或較短期間,如適用),將估計未來現金收入準確地貼現至財務資產的賬面淨值。

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

合約資產

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

合約負債

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

合約成本

除已資本化為存貨、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

2020年12月31日

2.4 主要會計政策概要(續)

其他僱員福利

退休福利計劃

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

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

離職福利

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

借貸成本

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

股息

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

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

財務報表附註

2020年12月31日

2.4 主要會計政策概要(續)

外幣

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

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

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

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

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

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

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

財務報表附註

2020年12月31日

3. 主要會計判斷及估計

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

判斷

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

(i) 客戶合約收益

本集團應用以下對釐定客戶合約收益的金額及時間有重大影響的判斷：

(a) 釐定完成建設服務的時間

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

本集團釐定投入法為計量建設服務進度的最佳方法，乃因本集團的努力及轉移服務予客戶之間有直接關係。本集團按所產生實際成本相對為完成服務估計總成本的比例確認收入。

(b) 委託人與代理人身份的考慮

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

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

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

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

3. 主要會計判斷及估計(續)

判斷(續)

(i) 客戶合約收益(續)

(c) 釐定忠誠積分是否給予客戶重大權利

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

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

(ii) 租賃物業分類 – 本集團作為出租人

本集團已就其投資物業組合簽訂了商業物業租賃合同。本集團認為，基於對該等安排的條款及條件的評估，如租期不構成商用物業之經濟年期的主要部分且最低租賃付款現值不等於商用物業之絕大部分公允價值，則本集團保留透過經營租賃所出租及就合約入賬的該等物業所有權的絕大部分風險及回報。

(iii) 於釐定具有續租選擇權的合約租期時的重重大判斷

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

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

(iv) 投資物業和自用物業的劃分

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

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

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

財務報表附註

2020年12月31日

3. 主要會計判斷及估計(續)

判斷(續)

(v) 投資物業與待售物業的劃分

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

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

(vi) 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。

(vii) 資產減值

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

(viii) 服務特許權安排項下無形資產或財務資產與物業、廠房及設備的劃分

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

本集團進一步釐定一項財務資產是否存在，倘若(a)本集團有無條件合約權利向授予人或按其指示收取現金或其他財務資產；及(b)授予人擁有極少酌情權(如有)逃避付款，通常因為協議可依法強制執行。倘上述條件未獲達成，本集團則另行將服務特許權安排確認為無形資產。

財務報表附註

2020年12月31日

3. 主要會計判斷及估計(續)

判斷(續)

(ix) 按公允值列賬之投資物業透過銷售收回之假設於釐定遞延稅項時是否被推翻

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

估計之不確定性

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

(i) 估計投資物業的公允值

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

- (a) 不同性質、環境或地點的物業的活躍市場現價，調整以反映有關差異；
- (b) 類似物業在較不活躍市場的最新價格，並作出調整，以反映自達成該等價格的交易日以來的經濟環境變動；
- (c) 根據對未來現金流量的可靠估計而預測的貼現現金流量，而該等預測乃基於任何現有租賃及其他合約的條款，及外在憑證(如於相同地點及環境的類似物業的現時市場租值)，並使用反映現時市場對現金流量金額及時間的不明朗因素評估的貼現率計算所得；及
- (d) 收入資本化法乃基於未來業績的估計及各項物業特定的一組假設以反映其租賃及現金流量的情況。

於2020年12月31日，按公允值列賬之投資物業的賬面值為21,295,440,000港元(2019年：15,334,441,000港元)。

財務報表附註

2020年12月31日

3. 主要會計判斷及估計(續)

估計之不確定性(續)

(ii) 物業、廠房及設備項目的可用年期及剩餘價值

於釐定物業、廠房及設備項目的可用年期及剩餘價值時，本集團會考慮多個因素，例如因生產變動或改善，或因產品市場需求或資產服務量變更而產生的技術或商業過時情況、資產的預期用途、預期耗損、資產維修保養以及使用該資產的法律或類似限制。資產可用年期的估計乃根據本集團過往使用類似資產作類似用途的經驗作出。倘物業、廠房及設備項目的估計可用年期及／或剩餘價值與早前估計不同，則進行額外折舊。可用年期及剩餘價值於各財政年結日根據環境變動覆核。於2020年12月31日，物業、廠房及設備(除在建工程外)的賬面值為7,070,386,000港元(2019年：6,382,880,000港元)。

(iii) 商譽減值

本集團至少每年釐定商譽是否出現減值。這需要估計商譽所屬的現金產生單位的使用價值。估計使用價值需要本集團估計現金產生單位的預計未來現金流，並選擇適當的貼現率以計算該等現金流量的現值。於2020年12月31日，商譽的賬面值合共為594,086,000港元(2019年：574,242,000港元)。有關商譽減值測試的詳情載於財務報表附註16。

(iv) 租賃 – 估計增量借貸利率

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

(v) 非財務資產的減值(商譽除外)

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

財務報表附註

2020年12月31日

3. 主要會計判斷及估計(續)

估計之不確定性(續)

(vi) 土地增值稅

根據已頒布之中國土地增值稅(「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。

(vii) 遞延稅項資產

在很有可能擁有足夠的應納稅溢利以抵消虧損的情況下，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2020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28,585,000港元(2019年：40,328,000港元)。於2020年12月31日，未確認稅項虧損金額為1,247,964,000港元(2019年：1,102,531,000港元)。其他詳情載於財務報表附註30。

(viii) 預扣稅項的遞延稅項負債

須就中國附屬公司及聯營公司於2008年1月1日後產生的未匯出盈利確認遞延稅項負債，惟母公司或投資者有能力控制暫時性差額的撥回時間，及該暫時性差額有可能不會於可見將來撥回的情況除外。這需要管理層根據股息分派的估計時間作出重大判斷，以釐定可確認的遞延稅項負債金額。於2020年12月31日，預扣稅項的遞延稅項負債的賬面值為865,990,000港元(2019年：799,137,000港元)。

(ix) 建設合約進度

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

財務報表附註

2020年12月31日

3. 主要會計判斷及估計(續)

估計之不確定性(續)

(x) 經營特許權及服務特許權安排之應收賬款之公允值

本集團按服務特許權安排之公允值確認已收或應收代價為財務資產或無形資產。

估計作為財務資產或無形資產(如適用)之服務特許權安排代價時，需要本集團對多項因素作出估計，包括(其中包括)所提供建設服務之公允值(如適用)、本集團將於服務特許期提供之預計服務水平、保證收款及非保證收款，亦需要挑選合適之貼現率，以計算該等現金流量之現值。該等估計由本集團管理層根據其經驗及對現行及未來市況的評估作出。於2020年12月31日，經營特許權及服務特許權安排之應收賬款之賬面值分別為15,060,664,000港元(2019年：13,889,229,000港元)及9,547,519,000港元(2019年：4,564,949,000港元)。

(xi) 估算發展中待售物業及已竣工待售物業的可變現淨值

本集團在評估發展中待售物業及已竣工待售物業之賬面值時會根據該等物業之可變現性而決定的估計可變現淨值，當中根據已承擔合約、現有發展計劃完成發展項目需產生的建築成本和可類比地段及條件物業的售價去估計。當有跡象顯示賬面值可能無法實現之事件或變動發生時，均對其作出撥備。於2020年12月31日，發展中待售物業及已竣工待售物業的賬面值分別為6,213,674,000港元(2019年：6,624,204,000港元)及4,258,089,000港元(2019年：3,980,357,000港元)。

(xii) 估算發展中待售物業及發展中投資物業總預算成本及完工後續成本

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

(xiii) 購買價分配

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

財務報表附註

2020年12月31日

3. 主要會計判斷及估計(續)

估計之不確定性(續)

(xiv) 應收貿易賬款及合約資產的預期信用虧損撥備

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

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

過往可觀察違約比率、預測經濟狀況及預期信用虧損的評估乃重大的估計。預期信用虧損金額對情況的變動及預測經濟狀況相當敏感。本集團的過往信用虧損經驗及預測經濟狀況就客戶未來實際違約而言亦未必有代表性。有關本集團應收貿易賬款及合約資產的預期信用虧損資料及賬面值分別於財務報表附註24及附註19(c)披露。

4. 經營分部資料

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

- (i) 水資源分部從事供水、污水處理、供水與污水處理基礎設施建設及水管安裝，並提供予中國內地及香港的客戶；
- (ii) 物業投資及發展分部主要投資於香港及中國內地各類持作賺取租金收入的物業，及從事中國內地物業發展及銷售業務。此分部亦為若干商業物業提供物業管理服務；
- (iii) 百貨營運分部於中國內地營運百貨店，並從事出售貨品和特許專櫃銷售；
- (iv) 發電分部於中國內地廣東省營運燃煤發電廠，以提供電力及蒸汽；
- (v) 酒店經營及管理分部於香港及中國內地營運本集團的酒店及提供酒店管理服務予若干第三方的酒店；
- (vi) 道路及橋樑分部於中國內地投資於道路及橋樑項目，並從事收費道路的經營及道路管理；及
- (vii) 「其他」分部於香港及中國內地提供司庫服務，並提供企業服務予其他分部。

財務報表附註

2020年12月31日

4. 經營分部資料(續)

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、按公允值計入損益的財務資產及按攤餘成本計量的其他財務資產的利息收入、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、按公允值計入損益的財務資產的公允值變動、出售附屬公司收益淨額、財務費用(租賃負債利息除外)及應佔聯營公司溢利減虧損不納入該等計算外，經調整稅前利潤／(虧損)的計量與本集團稅前利潤的計算方式一致。

分部資產不包括遞延稅項資產、可收回稅項、已抵押銀行存款、現金及現金等價物、受限制銀行結餘、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

2020年12月31日

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	
	2020年 千港元	2019年 千港元	2020年 千港元	2019年 千港元	2020年 千港元	2019年 千港元
分部收入						
來自外部客戶之收入	12,990,887	9,470,077	7,077,895	3,942,474	519,900	665,100
分部間銷售	-	-	89,744	106,267	-	-
來自外部來源之其他收入及收益	4,579	33,123	3,619	3,861	67,587	66,640
來自分部間交易之其他收入	-	1,457	7,820	8,745	-	-
合計	12,995,466	9,504,657	7,179,078	4,061,347	587,487	731,740
分部業績	4,271,303	4,462,493	2,956,813	1,605,018	106,734	182,732
銀行利息收入						
按公允值計入損益的財務資產及 按攤餘成本計量的其他財務資產 的利息收入						
從指定為按公允值計入其他全面收入 的股本投資收到的股息	1,013	-	-	-	-	-
按公允值計入損益的財務資產的 公允值變動						
出售附屬公司收益淨額	-	-	76,809	-	-	-
財務費用						
應佔聯營公司溢利減虧損	112,186	96,737	-	-	(25,390)	3,964
稅前利潤						
所得稅費用						
本年度溢利						

財務報表附註

2020年12月31日

4. 經營分部資料(續)

(a) 經營分部(續)

	發電		酒店經營及管理		道路及橋樑	
	2020年 千港元	2019年 千港元	2020年 千港元	2019年 千港元	2020年 千港元	2019年 千港元
分部收入						
來自外部客戶之收入	1,204,982	1,224,791	307,745	618,384	1,071,913	770,383
分部間銷售	252,776	222,522	-	-	-	-
來自外部來源之其他收入及收益	51,445	34,338	1,029	671	89,579	43,968
來自分部間交易之其他收入	-	-	-	-	-	-
合計	1,509,203	1,481,651	308,774	619,055	1,161,492	814,351
分部業績	188,527	357,949	(122,118)	94,852	316,478	534,486
銀行利息收入						
按公允值計入損益的財務資產及 按攤餘成本計量的其他財務資產 的利息收入						
從指定為按公允值計入其他全面收入 的股本投資收到的股息	-	-	-	-	-	-
按公允值計入損益的財務資產的 公允值變動						
出售附屬公司收益淨額	-	-	-	-	-	-
財務費用						
應佔聯營公司溢利減虧損	129,349	112,178	105	51	-	-
稅前利潤						
所得稅費用						
本年度溢利						

財務報表附註

2020年12月31日

4. 經營分部資料(續)

(a) 經營分部(續)

	其他		抵銷		綜合	
	2020年 千港元	2019年 千港元	2020年 千港元	2019年 千港元	2020年 千港元	2019年 千港元
分部收入						
來自外部客戶之收入	-	-	-	-	23,173,322	16,691,209
分部間銷售	-	-	(342,520)	(328,789)	-	-
來自外部來源之其他收入及收益	6,122	842	-	-	223,960	183,443
來自分部間交易之其他收入	11,027	4,520	(18,847)	(14,722)	-	-
合計	17,149	5,362	(361,367)	(343,511)	23,397,282	16,874,652
分部業績	88,958	(206,083)	2,002	2,547	7,808,697	7,033,994
銀行利息收入					359,777	254,255
按公允值計入損益的財務資產及 按攤餘成本計量的其他財務資產的 利息收入					-	273,800
從指定為按公允值計入其他全面收入 的股本投資收到的股息	-	-	-	-	1,013	-
按公允值計入損益的財務資產的 公允值變動					-	(37,689)
出售附屬公司收益淨額	-	-	-	-	76,809	-
財務費用					(261,299)	(255,867)
應佔聯營公司溢利減虧損	-	-	-	-	216,250	212,930
稅前利潤					8,201,247	7,481,423
所得稅費用					(2,562,882)	(1,835,040)
本年度溢利					5,638,365	5,646,383

財務報表附註

2020年12月31日

4. 經營分部資料(續)

(a) 經營分部(續)

	水資源		物業投資及發展		百貨營運	
	2020年 千港元	2019年 千港元	2020年 千港元	2019年 千港元	2020年 千港元	2019年 千港元
分部資產	27,473,043	20,539,872	36,294,345	29,269,462	542,901	522,121
於聯營公司的投資	3,067,803	2,825,583	-	-	179,171	193,516
未分配資產						
總資產						
分部負債	5,782,699	3,097,603	5,113,616	4,495,527	1,428,769	1,341,558
未分配負債						
總負債						
其他分部資料：						
折舊及攤銷	1,107,318	1,023,020	74,550	60,734	37,152	33,015
匯兌差異淨額	170,570	(51,270)	154,615	(102,017)	(27,231)	4,384
應收貿易賬款的減值虧損撥回淨額	(389)	(3,159)	-	-	(66)	(42)
於一間聯營公司的投資減值撥回	-	-	-	-	-	-
物業、廠房及設備減值/減值(撥回)	160	-	-	-	-	-
投資物業公允值變動	236	(173)	(830,068)	(181,651)	27,458	9,484
出售附屬公司收益淨額	-	-	(76,809)	-	-	-
出售物業、廠房及設備 虧損/(收益)淨額	(1,052)	(2,936)	89	667	149	169
資本性開支*	1,875,204	2,528,052	997,624	395,093	20,291	166,900

* 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(包括收購附屬公司的資產)的添置。

財務報表附註

2020年12月31日

4. 經營分部資料(續)

(a) 經營分部(續)

	發電		酒店經營及管理		道路及橋樑	
	2020年 千港元	2019年 千港元	2020年 千港元	2019年 千港元	2020年 千港元	2019年 千港元
分部資產	2,500,857	2,423,294	2,138,052	2,000,859	5,026,837	3,645,339
於聯營公司的投資	1,210,639	1,114,547	-	3,337	-	-
未分配資產						
總資產						
分部負債	477,736	403,232	210,382	167,307	728,595	426,599
未分配負債						
總負債						
其他分部資料：						
折舊及攤銷	119,367	121,419	110,207	117,017	157,560	172,100
匯兌差異淨額	39,379	(16,987)	(9,601)	3,410	(17,632)	(9,448)
應收貿易賬款的減值虧損撥回淨額	-	(11)	(2)	(269)	-	-
於一間聯營公司的投資減值撥回	-	(46,026)	-	-	-	-
物業、廠房及設備減值/減值(撥回)	-	-	-	(15,634)	-	-
投資物業公允值變動	-	-	45,314	-	-	-
出售附屬公司收益淨額	-	-	-	-	-	-
出售物業、廠房及設備 虧損/(收益)淨額	(2)	-	1,059	380	4	8
資本性開支*	11,418	30,138	224,321	83,647	633,890	64,751

* 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(包括收購附屬公司的資產)的添置。

財務報表附註

2020年12月31日

4. 經營分部資料(續)

(a) 經營分部(續)

	其他		抵銷		綜合	
	2020年 千港元	2019年 千港元	2020年 千港元	2019年 千港元	2020年 千港元	2019年 千港元
分部資產	19,727	17,990	(100,315)	(7,650)	73,895,447	58,411,287
於聯營公司的投資	-	-	-	-	4,457,613	4,136,983
未分配資產					11,247,482	13,876,224
總資產					89,600,542	76,424,494
分部負債	141,747	134,161	-	-	13,883,544	10,065,987
未分配負債					19,761,037	15,665,514
總負債					33,644,581	25,731,501
其他分部資料：						
折舊及攤銷	2,749	1,925	-	-	1,608,903	1,529,230
匯兌差異淨額	(215,676)	91,942	(6,155)	(2,546)	88,269	(82,532)
應收貿易賬款的減值虧損撥回淨額	-	-	-	-	(457)	(3,481)
於一間聯營公司的投資減值撥回	-	-	-	-	-	(46,026)
物業、廠房及設備減值/減值(撥回)	-	-	-	-	160	(15,634)
投資物業公允值變動	(219)	-	-	-	(757,279)	(172,340)
出售附屬公司收益淨額	-	-	-	-	(76,809)	-
出售物業、廠房及設備 虧損/(收益)淨額	(1)	(2)	-	-	246	(1,714)
資本性開支*	3,341	5,403	(14,716)	(5,841)	3,751,373	3,268,143

* 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(包括收購附屬公司的資產)的添置。

財務報表附註

2020年12月31日

4. 經營分部資料(續)

(b) 地區資料

下表按照本集團地區資料列示截至2020年及2019年12月31日止年度的收入及若干資產。

	2020年 千港元	2019年 千港元
來自集團外客戶的收入		
香港	123,910	233,097
中國內地	23,049,412	16,458,112
	<u>23,173,322</u>	<u>16,691,209</u>

上述收入資料乃基於銷售交易所在位置而定。

	2020年 千港元	2019年 千港元
非流動資產		
香港	2,380,795	2,368,604
中國內地	59,170,600	47,636,980
	<u>61,551,395</u>	<u>50,005,584</u>

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

(c) 一名主要客戶的資料

約4,821,410,000港元的收入(2019年：4,807,000,000港元)乃來自水資源分部向一名個別客戶作出的銷售(包括向已知與該客戶受共同控制的多間實體作出的銷售)。

財務報表附註

2020年12月31日

5. 收入、其他收入及收益

收入

(i) 收入分拆資料

	2020年 千港元	2019年 千港元
(a) 貨品或服務類別：		
水資源分部		
供水收入 – 香港	4,821,410	4,807,000
供水收入 – 中國	2,403,142	2,288,024
污水處理服務收入	294,722	202,445
建設服務收入	4,386,877	1,249,659
水管安裝及諮詢服務收入	731,379	566,984
銷售設備	59,674	230,072
物業投資及發展分部		
銷售物業	5,829,714	2,529,243
管理費收入	147,542	206,762
百貨營運分部		
特許專櫃銷售的佣金收入	430,994	587,158
銷售貨品	88,906	77,942
發電分部		
銷售電力及蒸汽	1,204,982	1,224,791
酒店經營及管理分部		
酒店收入	265,182	597,569
管理費收入	13,349	20,815
道路及橋樑分部		
路費收入	422,374	754,134
建設服務收入	634,349	–
管理及維護費收入	15,190	16,249
客戶合約收入	21,749,786	15,358,847
其他來源之收入		
水資源分部		
服務特許權安排財務收入	293,683	125,893
物業投資及發展分部		
租金收入	1,100,639	1,206,469
酒店經營及管理分部		
租金收入	29,214	–
收入合計	23,173,322	16,691,209

財務報表附註

2020年12月31日

5. 收入、其他收入及收益(續)

收入(續)

(i) 收入分拆資料(續)

(b) 地區*：

中國內地

水資源分部

12,697,204

9,344,184

物業投資及發展分部

5,977,256

2,736,005

百貨營運分部

519,900

665,100

發電分部

1,204,982

1,224,791

酒店經營及管理分部

219,478

444,480

道路及橋樑分部

1,071,913

770,383

21,690,733

15,184,943

香港

酒店經營及管理分部

59,053

173,904

客戶合約收入

21,749,786

15,358,847

其他來源之收入

租金收入

1,129,853

1,206,469

服務特許權安排財務收入

293,683

125,893

23,173,322

16,691,209

* 地區乃基於提供服務或交出貨品的所在位置而定。

(ii) 履約責任

有關本集團履約責任的資料概述如下：

供水

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

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

財務報表附註

2020年12月31日

5. 收入、其他收入及收益(續)

收入(續)

(ii) 履約責任(續)

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某段期間內客戶對服務質素是否感到滿意。

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。

管理及維護服務

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。

財務報表附註

2020年12月31日

5. 收入、其他收入及收益(續)

收入(續)

(ii) 履約責任(續)

於2020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：

	2020年 千港元	2019年 千港元
預計一年內確認	12,267,517	12,081,249
預計一年後確認	23,579,829	20,231,364
	35,847,346	32,312,613

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

	2020年 千港元	2019年 千港元
銀行利息收入	359,777	254,255
按公允值計入損益的財務資產及按攤餘成本計量的 其他財務資產的利息收入	—	273,800
一項合作安排之應收賬款的利息收入	85,025	35,915
按公允值計入損益的財務資產的公允值變動	—	(37,689)
出售附屬公司收益淨額	76,809	—
其他	139,948	147,528
	661,559	673,809

財務報表附註

2020年12月31日

6. 稅前利潤

本集團之稅前利潤已扣除／(計入)以下項目：

	附註	2020年 千港元	2019年 千港元
存貨銷售的成本*		1,148,435	1,055,969
提供服務的成本*		7,905,073	3,950,476
銷售物業的成本*		3,674,238	1,875,426
物業、廠房及設備折舊	13	482,939	428,196
使用權資產折舊	15(a)	62,046	50,026
經營特許權攤銷*	19(a)	1,061,547	1,051,008
其他無形資產攤銷	17	2,371	—
應收貿易賬款的減值虧損撥回淨額 [^]	24	(457)	(3,481)
於一間聯營公司的投資減值撥回 [^]	18	—	(46,026)
物業、廠房及設備減值／減值(撥回) [^]	13	160	(15,634)
未計入租賃負債計量的租賃款	15(c)	49,397	49,386
核數師酬金		11,073	12,585
僱員福利開支：			
工資及薪酬(不包括董事袍金)		1,536,815	1,427,088
退休金計劃供款		86,451	161,532
減：已沒收供款		(33)	(54)
退休金計劃供款淨額 [#]		86,418	161,478
減：資本化金額		(174,822)	(100,203)
		1,448,411	1,488,363
投資物業的租金收入總額		(1,117,924)	(1,204,717)
賺取租金投資物業產生的直接經營費用(包括維修及保養)		115,839	159,127
投資物業的租金收入淨額		(1,002,085)	(1,045,590)
出售物業、廠房及設備的虧損／(收益)淨額 [^]		246	(1,714)
出售附屬公司收益淨額	35	(76,809)	—
政府補助款 ^{**^}		(55,930)	(48,791)

* 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2020年及2019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

2020年12月31日

7. 財務費用

財務費用的分析如下：

	2020年 千港元	2019年 千港元
銀行和其他借貸利息	294,754	286,850
來自同系附屬公司的貸款利息(附註39(a)(v))	15,212	16,215
租賃負債利息(附註15(b))	30,830	34,004
已發生財務費用	340,796	337,069
減：已資本化的利息	(48,926)	(47,354)
本年度扣除的財務費用	291,870	289,715

借入資金及用作開發待售物業及發展中投資物業的資本化年利率介乎3.83%至4.75% (2019年：年利率介乎4.75%至4.90%)。

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：

	2020年 千港元	2019年 千港元
袍金：		
執行董事	-	-
獨立非執行董事	3,619	3,619
非執行董事	-	-
	3,619	3,619
其他酬金：		
薪金、津貼及非現金福利	5,922	5,074
表現相關花紅	2,518	2,563
退休金計劃供款	645	428
減：已沒收供款	-	-
退休金計劃供款淨額	645	428
董事酬金總額	12,704	11,684

財務報表附註

2020年12月31日

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：

	2020年 千港元	2019年 千港元
陳祖澤	749	749
李國寶	700	718
馮華健	700	700
鄭慕智	700	700
胡定旭	770	752
	3,619	3,619

本年度並無向獨立非執行董事支付其他酬金(2019年：無)。

(b) 執行董事及其他非執行董事

	袍金 千港元	薪金、津貼 及非現金 福利 千港元	表現 相關花紅 千港元	退休金 計劃 供款淨額 千港元	總額 千港元
2020年					
執行董事：					
侯外林	-	-	-	-	-
林鐵軍 [#]	-	1,884	567	244	2,695
溫引珩	-	2,175	1,093	326	3,594
何林麗屏 [*]	-	412	-	15	427
曾翰南	-	1,451	858	60	2,369
	-	5,922	2,518	645	9,085
非執行董事：					
蔡勇	-	-	-	-	-
趙春曉 [^]	-	-	-	-	-
藍汝寧	-	-	-	-	-
李偉強 [@]	-	-	-	-	-
馮慶春 ⁺	-	-	-	-	-
	-	5,922	2,518	645	9,085

[#] 於2020年3月28日獲委任為本公司執行董事。

^{*} 於2020年3月28日辭任本公司執行董事。

[^] 於2020年6月9日辭任本公司非執行董事。

[@] 於2020年3月28日辭任本公司非執行董事。

⁺ 於2020年8月26日獲委任為本公司非執行董事。

財務報表附註

2020年12月31日

8. 董事酬金(續)

(b) 執行董事及其他非執行董事(續)

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

[#] 於2019年6月5日獲委任為本公司執行董事。

^{*} 於2019年6月5日辭任本公司執行董事。

[^] 於2019年6月17日退任本公司非執行董事。

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一名(2019年：三名)董事，該董事薪酬詳情見上文附註8。年內，另外四名(2019年：兩名)最高薪酬僱員(非本公司董事)的薪酬詳情如下：

	2020年 千港元	2019年 千港元
薪金、津貼及非現金福利	5,781	1,691
表現相關花紅	9,784	3,147
退休金計劃供款	579	107
	16,144	4,945

財務報表附註

2020年12月31日

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：

	僱員人數	
	2020年	2019年
1,500,001 港元 – 2,000,000 港元	–	–
2,000,001 港元 – 2,500,000 港元	–	1
2,500,001 港元 – 3,000,000 港元	–	1
3,000,001 港元 – 3,500,000 港元	1	–
3,500,001 港元 – 4,000,000 港元	1	–
4,000,001 港元 – 4,500,000 港元	1	–
4,500,001 港元 – 5,000,000 港元	1	–
	<u>4</u>	<u>2</u>

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% (2019年：16.5%) 的稅率計提準備。

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

	2020年 千港元	2019年 千港元
本年度 – 香港		
本年度支出	10,133	10,751
過往年度多提準備	(44)	(100)
本年度 – 中國內地		
本年度支出	3,459,282	2,275,387
過往年度少提準備	7,427	4,194
遞延稅項(附註 30)	(913,916)	(455,192)
	<u>2,562,882</u>	<u>1,835,040</u>

財務報表附註

2020年12月31日

10. 所得稅費用(續)

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

	2020年					
	香港		中國內地		總額	
	千港元	%	千港元	%	千港元	%
稅前利潤	532,176		7,669,071		8,201,247	
按法定稅率計算的稅項	87,809	16.5	1,917,268	25.0	2,005,077	24.4
特定省份或地方當局採用的較低稅率	-	-	(41,964)	(0.5)	(41,964)	(0.5)
本期稅項就過往期間作出調整	(44)	-	7,427	0.1	7,383	0.1
聯營公司應佔溢利	-	-	(54,290)	(0.7)	(54,290)	(0.7)
毋須課稅收入	(310,568)	(58.4)	(22,386)	(0.3)	(332,954)	(4.0)
不可抵扣稅項的開支	218,143	41.0	172,999	2.2	391,142	4.8
扣繳本集團中國附屬公司						
可分派溢利5%預扣稅的影響	-	-	131,118	1.7	131,118	1.6
動用過往期間的稅項虧損	(169)	-	(12,489)	(0.2)	(12,658)	(0.2)
未確認的稅項虧損	4,737	0.9	60,011	0.8	64,748	0.8
中國內地土地增值稅	-	-	1,228,760	16.0	1,228,760	15.0
釋放遞延土地增值稅負債	-	-	(497,359)	(6.5)	(497,359)	(6.1)
計算所得稅的可抵扣土地增值稅	-	-	(286,328)	(3.7)	(286,328)	(3.5)
未確認暫時性差額	(173)	(0.1)	(40,994)	(0.5)	(41,167)	(0.5)
其他	7,852	1.5	(6,478)	(0.1)	1,374	-
按本集團實際稅率計算的稅項支出	7,587	1.4	2,555,295	33.3	2,562,882	31.2

財務報表附註

2020年12月31日

10. 所得稅費用(續)

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

11. 股息

	2020年 千港元	2019年 千港元
中期 – 每股普通股港幣 17.64 仙(2019年：港幣 17.30 仙)	<u>1,153,272</u>	1,131,043
擬派末期 – 每股普通股港幣 41.30 仙(2019年：港幣 40.50 仙)	<u>2,700,000</u>	2,648,000
	<u>3,853,272</u>	<u>3,779,043</u>

本年度的擬派末期股息須待本公司股東於應屆股東週年大會上批准方可作實。

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

財務報表附註

2020年12月31日

13. 物業、廠房及設備

	酒店物業 千港元	土地及樓宇 千港元	隧道、水壩、 主水道、 儲水庫 及管道 千港元	廠房及 機器 千港元	傢俬、 裝置及設備 千港元	租賃 物業裝修 千港元	汽車 千港元	在建工程 千港元	總額 千港元
於2020年1月1日：									
成本值	2,329,382	1,916,962	1,237,670	4,372,338	569,814	348,584	55,077	465,159	11,294,986
累計折舊及減值	(1,033,737)	(785,433)	(178,594)	(1,764,992)	(432,113)	(223,235)	(28,843)	-	(4,446,947)
賬面淨值	<u>1,295,645</u>	<u>1,131,529</u>	<u>1,059,076</u>	<u>2,607,346</u>	<u>137,701</u>	<u>125,349</u>	<u>26,234</u>	<u>465,159</u>	<u>6,848,039</u>
於2020年1月1日，已扣除累計折舊及減值	1,295,645	1,131,529	1,059,076	2,607,346	137,701	125,349	26,234	465,159	6,848,039
添置	-	13,897	2,491	44,781	49,510	86,522	7,358	562,217	766,776
收購附屬公司(附註34)	-	24,160	94,523	10,421	1,907	-	2,062	-	133,073
出售附屬公司(附註35)	-	-	-	-	(805)	(11,888)	(490)	(1,692)	(14,875)
出售及撇銷	(114)	(759)	(691)	(783)	(1,685)	(699)	(864)	(12,473)	(18,068)
重估盈餘	-	14,613	-	-	-	-	-	-	14,613
年內折舊準備(附註6)	(69,581)	(86,192)	(58,799)	(185,825)	(48,870)	(28,544)	(5,128)	-	(482,939)
轉撥	-	37,841	91,747	230,910	22,241	83,235	-	(465,974)	-
轉撥自投資物業(附註14)	-	18,171	-	-	-	-	-	34,413	52,584
年內減值(附註6)	-	-	-	-	-	-	-	(160)	(160)
匯兌調整	42,353	65,005	68,489	164,188	10,612	85	2,101	31,971	384,804
於2020年12月31日，已扣除累計折舊及減值	<u>1,268,303</u>	<u>1,218,265</u>	<u>1,256,836</u>	<u>2,871,038</u>	<u>170,611</u>	<u>254,060</u>	<u>31,273</u>	<u>613,461</u>	<u>7,683,847</u>
於2020年12月31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	<u>1,268,303</u>	<u>1,218,265</u>	<u>1,256,836</u>	<u>2,871,038</u>	<u>170,611</u>	<u>254,060</u>	<u>31,273</u>	<u>613,461</u>	<u>7,683,847</u>

財務報表附註

2020年12月31日

13. 物業、廠房及設備(續)

	酒店物業	土地及樓宇	隧道、水壩、 主水道、 儲水庫 及管道	廠房及 機器	傢俬、 裝置及設備	租賃 物業裝修	汽車	在建工程	總額
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於2019年1月1日：									
成本值	2,685,512	1,991,235	1,129,377	4,212,624	532,772	383,328	49,663	382,202	11,366,713
累計折舊及減值	(1,158,012)	(723,880)	(151,720)	(1,613,859)	(422,262)	(252,121)	(26,973)	-	(4,348,827)
賬面淨值	1,527,500	1,267,355	977,657	2,598,765	110,510	131,207	22,690	382,202	7,017,886
於2019年1月1日，已扣除累計折舊及減值	1,527,500	1,267,355	977,657	2,598,765	110,510	131,207	22,690	382,202	7,017,886
添置	756	1,571	2,274	28,544	54,880	30,165	5,024	422,382	545,596
收購附屬公司(附註34)	-	8,302	131,474	2,056	2,347	-	3,738	1,050	148,967
出售及撇銷	(103)	(621)	-	(740)	(6,929)	(41)	(241)	(8,968)	(17,643)
重估盈餘	132,690	268,130	-	-	-	45,022	-	-	445,842
年內折舊準備(附註6)	(73,519)	(83,174)	(44,904)	(170,746)	(22,463)	(28,666)	(4,724)	-	(428,196)
轉撥至重新分類	-	61,564	36,520	204,745	2,432	16,876	-	(322,137)	-
轉撥至投資物業(附註14)	(290,546)	(368,651)	-	-	-	(68,316)	-	-	(727,513)
轉撥至特許經營權(附註19(a))	-	-	(17,391)	-	-	-	-	-	(17,391)
減值撥回(附註6)	15,634	-	-	-	-	-	-	-	15,634
匯兌調整	(16,767)	(22,947)	(26,554)	(55,278)	(3,076)	(898)	(253)	(9,370)	(135,143)
於2019年12月31日，已扣除累計折舊及減值	1,295,645	1,131,529	1,059,076	2,607,346	137,701	125,349	26,234	465,159	6,848,039
於2019年12月31日：									
成本值	2,329,382	1,916,962	1,237,670	4,372,338	569,814	348,584	55,077	465,159	11,294,986
累計折舊及減值	(1,033,737)	(785,433)	(178,594)	(1,764,992)	(432,113)	(223,235)	(28,843)	-	(4,446,947)
賬面淨值	1,295,645	1,131,529	1,059,076	2,607,346	137,701	125,349	26,234	465,159	6,848,039

於2020年12月31日，賬面淨值為110,204,000港元(2019年：81,321,000港元)之若干樓宇未獲頒發物業所有權證。本集團正申領該等證書。

財務報表附註

2020年12月31日

14. 投資物業

	已竣工 按公允值 千港元	發展中 按公允值 千港元	發展中 按成本值 千港元	總額 千港元
於2019年1月1日的賬面值	11,533,715	1,477,641	4,116,135	17,127,491
添置	7,741	128,393	211,508	347,642
資本化的借貸成本值	-	-	86	86
收購附屬公司(附註34)	22,564	-	-	22,564
公允值調整收益淨額	104,308	68,032	-	172,340
轉撥自物業、廠房及設備淨額(附註13)	727,513	-	-	727,513
轉撥自使用權資產(附註15(a))	151,348	-	-	151,348
自發展中投資物業按成本值轉撥至 發展中投資物業按公允值	-	1,416,578	(1,416,578)	-
匯兌調整	(241,382)	(62,010)	(68,019)	(371,411)
於2019年12月31日及 2020年1月1日的賬面值	12,305,807	3,028,634	2,843,132	18,177,573
添置	350	892,151	-	892,501
資本化的借貸成本值	-	11,662	-	11,662
出售附屬公司(附註35)	(159,005)	-	-	(159,005)
公允值調整收益/(虧損)淨額	(20,828)	778,107	-	757,279
轉撥至物業、廠房及設備淨額(附註13)	(18,171)	-	(34,413)	(52,584)
轉撥自使用權資產(附註15(a))	61,465	-	-	61,465
自發展中投資物業按成本值轉撥至 發展中投資物業按公允值	-	2,808,719	(2,808,719)	-
自發展中投資物業轉撥至已竣工投資物業	2,396,101	(2,396,101)	-	-
自己竣工待售物業轉撥至已竣工投資物業	528,609	-	-	528,609
匯兌調整	719,946	357,994	-	1,077,940
於2020年12月31日的賬面值	15,814,274	5,481,166	-	21,295,440

財務報表附註

2020年12月31日

14. 投資物業(續)

於2020年12月31日，發展中投資物業公允值為4,323,483,000港元(2019年：已竣工投資物業公允值363,255,000港元)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)。

上述發展中投資物業包括一塊位於深圳的土地。此發展中投資物業按成本值減任何累計減值虧損入賬，原因是董事認為無法可靠釐定其公允值，因此於2019年12月31日綜合財務狀況表以成本值計量。

經考慮工程計劃已落實及批准、建築批文已獲取及工程成本能夠可靠計量後，本集團總結此發展中投資物業相關部份的公允值能夠可靠計量及從按成本值改變為按公允值入賬，於轉撥時的賬面值為2,808,719,000港元(2019年：1,416,578,000港元)。

截至2020年12月31日止年度，與外部第三方之經營租賃開始後，待售物業中若干單位的用途已改變。因此，待售物業之相關部分已轉撥至已竣工投資物業，並於年內於損益確認公允值收益157,813,000港元(2019年：無)。

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2020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永利行評值顧問有限公司(2019年：威格斯資產評估顧問有限公司)按現時用途以公開市場基準釐定，該公允值總額釐定為21,295,440,000港元(2019年：15,334,441,000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、39(a)及40(B)(a)。

有關本集團投資物業的詳情已列於第215頁至第216頁。

財務報表附註

2020年12月31日

14. 投資物業(續)

公允值等級

下表說明本集團投資物業的公允值計量等級：

於2020年12月31日 的公允值計量採用				
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	總額 千港元	
倉庫物業及住宅／非住宅物業	-	-	37,595	37,595
商用物業	-	-	15,429,970	15,429,970
發展中投資物業	-	-	5,481,166	5,481,166
酒店物業	-	-	346,709	346,709
			21,295,440	21,295,440

就以下物業作經常性的公允值計量：

於2019年12月31日 的公允值計量採用				
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	總額 千港元	
倉庫物業及住宅／非住宅物業	-	-	31,435	31,435
商用物業	-	-	11,893,249	11,893,249
發展中投資物業	-	-	3,028,634	3,028,634
酒店物業	-	-	381,123	381,123
			15,334,441	15,334,441

就以下物業作經常性的公允值計量：

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(2019年：無)。

財務報表附註

2020年12月31日

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2019年1月1日的賬面值	28,315	11,505,400	1,477,641	-	13,011,356
添置	-	7,741	128,393	-	136,134
收購附屬公司	-	22,564	-	-	22,564
公允值調整收益淨額	3,810	100,498	68,032	-	172,340
轉撥自物業、廠房及設備淨額	-	368,651	-	358,862	727,513
轉撥自使用權資產	-	125,671	-	25,677	151,348
自發展中投資物業按成本值轉撥至發展中 投資物業按公允值	-	-	1,416,578	-	1,416,578
匯兌調整	(690)	(237,276)	(62,010)	(3,416)	(303,392)
於2019年12月31日及2020年1月1日的賬面值	31,435	11,893,249	3,028,634	381,123	15,334,441
添置	-	350	892,151	-	892,501
資本化的借貸成本值	-	-	11,662	-	11,662
出售附屬公司	-	(159,005)	-	-	(159,005)
公允值調整收益/(虧損)淨額	3,916	20,570	778,107	(45,314)	757,279
轉撥至物業、廠房及設備淨額	-	(18,171)	-	-	(18,171)
轉撥自使用權資產	-	61,465	-	-	61,465
自發展中投資物業按成本值轉撥至發展中 投資物業按公允值	-	-	2,808,719	-	2,808,719
自發展中投資物業轉撥至已竣工投資物業	-	2,396,101	(2,396,101)	-	-
自己竣工待售物業轉撥至已竣工投資物業	-	528,609	-	-	528,609
匯兌調整	2,244	706,802	357,994	10,900	1,077,940
於2020年12月31日的賬面值	37,595	15,429,970	5,481,166	346,709	21,295,440

財務報表附註

2020年12月31日

14. 投資物業(續)

公允值等級(續)

以下為投資物業估值所用的估值方法及主要輸入數據的概要：

	估值方法	重大不可觀察的輸入數據	範圍	
			2020年	2019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36港元	22港元至36港元
		市值租金(每平方呎及每月)	30港元至32港元	32港元至35港元
		到期收益率	3.9%	4%
		市場收益率	4.4%	4.5%
零售	收益法，具體為年期及復歸法	現時租金(每平方呎及每月)	110港元	110港元
		市值租金(每平方呎及每月)	98港元	106港元
		到期收益率	6%	6%
		市場收益率	6.85%	6.85%
位於香港的酒店物業	收入資本化法	市場收益率 估計淨收入(每年)	6% 28,000,000港元至 40,000,000港元	6% 33,000,000港元至 50,000,000港元
位於中國內地的商用物業：				
辦公室	收益法，具體為年期及復歸法	現時租金(每平方米及每月)	78港元至120港元	74港元至113港元
		市值租金(每平方米及每月)	77港元至116港元	74港元至113港元
		到期收益率	4.5%至7%	7%
		市場收益率	5%至8%	8%
零售	收益法，具體為年期及復歸法	現時租金(每平方米及每月)	39港元至618港元	37港元至520港元
		市值租金(每平方米及每月)	40港元至617港元	39港元至530港元
		到期收益率	4.5%至5.5%	4.5%至5.5%
		市場收益率	5%至6%	5%至6%
零售	收益法，具體為年期及復歸法	淨市值租金(每平方米及每月) 貼現率	65港元至336港元 4.9%	22港元至318港元 4.9%

財務報表附註

2020年12月31日

14. 投資物業(續)

公允值等級(續)

以下為投資物業估值所用的估值方法及主要輸入數據的概要：(續)

	估值方法	重大不可觀察的輸入數據	範圍	
			2020年	2019年
位於中國內地的商用物業：(續)				
辦公室	市場法	市價(每平方米)	33,507港元至 42,894港元	28,500港元至 36,500港元
零售	市場法	市價(每平方米)	11,882港元至 144,960港元	64,600港元至 124,000港元
零售	收入資本化法	市場收益率 到期收益率 迴歸收益率 估計每月租金(每平方米)	- 4.5% 5% 70港元至278港元	5% - - 52港元至442港元
車位	市場法	市價(每車位)	118,820港元至 178,230港元	-
位於中國內地的酒店物業				
	收入資本化法	市場收益率 估計淨收入(每年)	5.5%至7.5% 15,000,000港元至 27,000,000港元	5.5%至7.5% 16,000,000港元至 29,000,000港元
倉庫物業及住宅/非住宅物業				
	市場法	估計地價(每平方米)	712港元至 1,557港元	755港元至 1,308港元
	折舊重置成本法	估計建築成本(每平方米)	2,139港元至 2,213港元	2,493港元至 2,957港元
發展中投資物業：				
零售	收益法，具體為餘值法	總發展價值(每平方米) 估計建築成本(每平方米) 發展商溢利	- - -	27,300港元至 30,100港元 7,300港元至 7,800港元 23%
車位	收益法，具體為餘值法	總發展價值(每個) 估計建築成本(每平方米) 發展商溢利	- - -	111,600港元至 186,400港元 4,500港元 23%

財務報表附註

2020年12月31日

14. 投資物業(續)

公允值等級(續)

以下為投資物業估值所用的估值方法及主要輸入數據的概要：(續)

	估值方法	重大不可觀察的輸入數據	範圍	
			2020年	2019年
發展中投資物業：(續)				
粵海城項目北面土地	收益法，具體為餘值法	總發展價值的市場收益率	6%	4%至4.5%
		估計建築成本(每平方米)	6,752港元至 8,440港元	7,740港元
		發展商溢利	20%	20%
粵海城項目南面土地	收益法，具體為餘值法	總發展價值的市場收益率	6%	-
		估計建築成本(每平方米)	6,752港元至 10,578港元	-
		發展商溢利	20%	-

年期及復歸法

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

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

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

財務報表附註

2020年12月31日

14. 投資物業(續)

公允值等級(續)

市場法

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

估值綜合考慮投資物業的特徵(包括地點、大小、形狀、觀景、樓層、落成年份等因素)以達致每平方米價格。

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

餘值法

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

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

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

結合市場法及折舊重置成本法

倉庫物業及住宅/非住宅物業結合採用市場法及折舊重置成本法評估該等物業之土地部分以及建於土地上之建築物及構築物。兩項結果之總和為該等物業之整體市值。在對土地部分進行估值時，已參考中國廣東深圳市標準地價。由於建築物及構築物之性質無法按市場基準進行估值，該等物業按其折舊重置成本進行估值。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，在欠缺可資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。

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

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

財務報表附註

2020年12月31日

14. 投資物業(續)

公允值等級(續)

收入資本化法

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

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

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

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

主要輸入數據為淨收入及市場收益率。如淨收入單獨大幅增加／減少，將導致投資物業公允值大幅增加／減少，而如市場收益率單獨大幅增加／減少，將導致投資物業公允值大幅減少／增加。

財務報表附註

2020年12月31日

15. 租賃

本集團作為承租人

本集團有用於其業務營運的物業租賃合約。物業租賃通常租期為2年至20年(2019年：2年至20年)。本集團已提前作出一筆過付款以向業主收購租賃土地，租期為21年至50年(2019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：

	使用權資產		
	物業 千港元	租賃土地 千港元 (附註)	合計 千港元
於2019年1月1日的賬面值	316,094	306,824	622,918
添置	164,882	–	164,882
收購附屬公司(附註34)	–	529	529
轉撥至投資物業(附註14)	(125,671)	(25,677)	(151,348)
年內折舊費用(附註6)	(36,586)	(13,440)	(50,026)
重估盈餘	–	13,519	13,519
租賃修改	(1,240)	–	(1,240)
匯兌調整	(7,210)	(5,344)	(12,554)
於2019年12月31日及2020年1月1日的 賬面值	310,269	276,411	586,680
添置	18,243	10,621	28,864
收購附屬公司(附註34)	–	64,360	64,360
出售附屬公司(附註35)	(23,546)	–	(23,546)
轉撥至投資物業(附註14)	(61,465)	–	(61,465)
年內折舊費用(附註6)	(40,330)	(21,716)	(62,046)
重估盈餘	36,967	–	36,967
匯兌調整	16,067	18,786	34,853
於2020年12月31日的賬面值	256,205	348,462	604,667

附註：

於2020年12月31日，賬面值為81,746,000港元(2019年：78,595,000港元)之若干租賃土地未獲頒發土地使用權證。本集團正申領該等使用權證。

於2020年12月31日，賬面值為32,028,000港元(2019年：無)之使用權資產已抵押予一間中國非銀行金融機構，作為本集團一家附屬公司獲授予其他借貸的擔保(附註28)。

財務報表附註

2020年12月31日

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：

	2020年 千港元	2019年 千港元
於1月1日的賬面值	672,834	549,857
新租賃	18,243	164,882
出售附屬公司(附註35)	(164,097)	–
年內已確認的累計利息(附註7)	30,830	34,004
由出租人提供與新冠肺炎疫情相關的租金優惠付款	(7,547)	–
租賃修改	–	(1,353)
匯兌調整	44,057	(15,160)
於12月31日的賬面值	<u>529,213</u>	<u>672,834</u>
分析為：		
流動部分	56,073	42,663
非流動部分	<u>473,140</u>	<u>630,171</u>

租賃負債的到期狀況分析披露於財務報表附註44。

(c) 於損益中確認的租賃相關款項如下：

	2020年 千港元	2019年 千港元
租賃負債利息	30,830	34,004
使用權資產折舊費用	62,046	50,026
與短期租賃及餘下租期於2019年12月31日或之前屆滿的其他租賃有關的開支	28,993	29,399
不包括在租賃負債計量的可變租賃付款	20,404	19,987
由出租人提供與新冠肺炎疫情相關的租金優惠	(7,547)	–
於損益中確認的總額	<u>134,726</u>	<u>133,416</u>

(d) 租賃的總現金流出披露於財務報表附註36(d)。

財務報表附註

2020年12月31日

15. 租賃(續)

本集團作為出租人

本集團根據經營租賃安排出租其投資物業(附註14)，包括香港及中國的物業。該等租賃條款一般要求租戶支付保證金並根據當時的現行市況定期調整租金。本集團本年度的已確認租金收入為1,129,853,000港元(2019年：1,206,469,000港元)，詳情載於財務報表附註5。

於2020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：

	2020年 千港元	2019年 千港元
一年內	1,228,410	923,384
一年後及兩年內	956,322	602,064
兩年後及三年內	592,101	337,568
三年後及四年內	342,394	162,270
四年後及五年內	246,844	111,519
五年後	338,185	188,604
	3,704,256	2,325,409

16. 商譽

	2020年 千港元	2019年 千港元
於1月1日的成本及賬面淨值	574,242	301,883
收購附屬公司(附註34)	-	285,228
匯兌調整	19,844	(12,869)
	594,086	574,242

財務報表附註

2020年12月31日

16. 商譽(續)

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：

	2020年 千港元	2019年 千港元
供水業務	501,506	487,262
污水處理業務	92,580	86,980
	594,086	574,242

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10至33年(2019年：11至34年)的現金流量預測釐定。現金流量預測所用的貼現率介乎8%至12%(2019年：8%至12%)。

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2020年及2019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」)供水的收入乃參照2020年最新簽訂的香港供水協議預測，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2%至5%(2019年：每年介乎2%至6%)預測。預期營運開支於預測期間每年上升1%至10%(2019年：每年上升1%至10%)。

財務報表附註

2020年12月31日

16. 商譽(續)

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3至45年(2019年：4至46年)的現金流量預測釐定。現金流量預測所用的貼現率為介乎10%至11%(2019年：10%至11%)。現金流量預測乃根據相關個別或組合的污水處理現金產生單位的過往實際業績而編製。各污水處理現金產生單位的現金流量主要取決於污水處理定價及所處理污水量。收入於預測期間按增長率每年介乎2%至5%(2019年：每年介乎2%至5%)預測。預期營運開支於預測期間每年上升2%至7%(2019年：每年上升2%至7%)。

根據商譽減值測試的結果，董事認為，毋須就本集團於2020年12月31日的商譽作出減值撥備(2019年：無)。

17. 其他無形資產

	許可證 千港元	商標 千港元	總額 千港元
於2020年1月1日的成本值，已扣除累計攤銷	—	—	—
添置	—	23,145	23,145
收購附屬公司(附註34)	7,453	—	7,453
本年度攤銷(附註6)	(1,310)	(1,061)	(2,371)
匯兌調整	563	1,235	1,798
	6,706	23,319	30,025
於2020年12月31日，已扣除累計攤銷			
於2020年12月31日：			
成本值	8,089	24,439	32,528
累計攤銷	(1,383)	(1,120)	(2,503)
賬面淨值	6,706	23,319	30,025

財務報表附註

2020年12月31日

18. 於聯營公司的投資

	2020年 千港元	2019年 千港元
應佔資產淨值	4,387,759	4,075,092
收購產生的商譽	149,171	141,208
	4,536,930	4,216,300
減：減值	(79,317)	(79,317)
	4,457,613	4,136,983

本集團應收／應付聯營公司結餘於財務報表附註24、26及39(d)中披露。

於一間聯營公司的投資減值變動如下：

	2020年 千港元	2019年 千港元
於1月1日	79,317	125,343
減值撥回(附註6)	—	(46,026)
於12月31日	79,317	79,317

於過往年度，由於一間聯營公司(從事供電業務)的投資賬面值超出其可收回金額，管理層認為整筆金額無法收回，故作出全數減值撥備79,317,000港元。

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

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

2020年12月31日

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)分別從事供電業務以及供水及水工程業務，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：

	2020年 千港元	2019年 千港元
流動資產	1,389,585	1,053,988
非流動資產(不包括商譽)	8,451,970	8,523,776
收購聯營公司產生的商譽	17,570	17,570
流動負債	(2,910,510)	(2,169,989)
非流動負債	(2,158,770)	(3,019,867)
資產淨值	<u>4,789,845</u>	<u>4,405,478</u>
資產淨值(不包括商譽)	<u>4,772,275</u>	<u>4,387,908</u>
本集團於聯營公司的權益的對賬：		
本集團持股比例	25%	25%
本集團應佔聯營公司資產淨值(不包括商譽)	1,193,069	1,096,977
收購產生的商譽	17,570	17,570
投資賬面值	1,210,639	1,114,547
已收股息	<u>105,259</u>	<u>30,312</u>
收入	5,469,551	5,454,784
本年度溢利	517,394	448,713
本年度其他全面收入/(虧損)	288,008	(97,088)
本年度全面收入總額	<u>805,402</u>	<u>351,625</u>

財務報表附註

2020年12月31日

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：

	2020年 千港元	2019年 千港元
流動資產	2,172,158	2,284,867
非流動資產(不包括商譽)	2,174,595	1,778,012
收購聯營公司產生的商譽	96,166	90,347
流動負債	(184,432)	(173,618)
非流動負債	(324,777)	(299,504)
資產淨值	3,933,710	3,680,104
資產淨值(不包括商譽)	3,837,544	3,589,757
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)	1,864,242	1,745,184
收購產生的商譽	96,166	90,347
投資賬面值	1,960,408	1,835,531
已收股息	38,661	39,375
收入	471,641	446,148
本年度溢利	89,865	84,090
本年度其他全面收入／(虧損)	232,011	(67,697)
本年度全面收入總額	321,876	16,393

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：

	2020年 千港元	2019年 千港元
本年度應佔聯營公司溢利減虧損	42,868	59,548
應佔聯營公司其他全面收入／(虧損)	78,241	(28,002)
應佔聯營公司全面收入總額	121,109	31,546
本集團於聯營公司的投資的賬面總值	1,286,566	1,186,905

財務報表附註

2020年12月31日

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2020年1月1日：			
成本值	26,721,645	3,007,215	29,728,860
累計攤銷及減值	(15,212,351)	(627,280)	(15,839,631)
賬面淨值	<u>11,509,294</u>	<u>2,379,935</u>	<u>13,889,229</u>
於2020年1月1日，			
已扣除累計攤銷及減值	11,509,294	2,379,935	13,889,229
添置	702,151	631,354	1,333,505
收購附屬公司(附註34)	490,034	–	490,034
本年度攤銷(附註6)	(908,332)	(153,215)	(1,061,547)
匯兌調整	229,427	180,016	409,443
於2020年12月31日，			
已扣除累計攤銷及減值	<u>12,022,574</u>	<u>3,038,090</u>	<u>15,060,664</u>
於2020年12月31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	<u>12,022,574</u>	<u>3,038,090</u>	<u>15,060,664</u>

財務報表附註

2020年12月31日

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

財務報表附註

2020年12月31日

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2020年及2019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2020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2020年及2019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2020年及2019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2020年及2019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

2020年12月31日

19. 服務特許權安排(續)

(b) 服務特許權安排之應收賬款

	2020年 千港元	2019年 千港元
服務特許權安排之應收賬款	9,547,519	4,564,949
減：歸類為流動資產的部分	(155,694)	(86,972)
非流動部分	9,391,825	4,477,977

服務特許權安排之應收賬款來自本集團供水及污水處理業務之授予人。於2020年12月31日，若干供水及污水處理特許權安排之收益權用作質押以取得2,957,442,000港元(2019年：1,220,013,000港元)的銀行及其他貸款(附註28)。

(c) 合約資產

於2020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1,754,150,000港元(2019年12月31日：38,482,000港元；2019年1月1日：40,651,000港元)及3,640,568,000港元(2019年12月31日：1,424,551,000港元；2019年1月1日：700,719,000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。已開出賬單金額其後會轉撥至應收貿易賬款(附註24)。於2020年及2019年合約資產增加是由於處於施工初期的服務特許權安排持續增加及於各年末出現更多未開賬單金額所致。本集團與客戶的貿易條款及信貸政策於財務報表附註24披露。

(d) 本集團合約資產及服務特許權安排之應收賬款之預期信用虧損率不大。於2020年12月31日，本集團並無就該等資產確認減值虧損(2019年：無)。

財務報表附註

2020年12月31日

20. 一項合作安排之應收賬款

於2020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1,453,023,000元(相當於約1,726,482,000港元)(2019年：人民幣910,690,000元(相當於約1,016,603,000港元))及應計利息人民幣112,849,000元(相當於約134,087,000港元)(2019年：人民幣44,872,000元(相當於約50,091,000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38(b)。

結餘與未逾期的應收款相關。於2020年及2019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，發展中待售物業金額為6,213,674,000港元(2019年：6,624,204,000港元)，預計於正常營運週期內完成而分類為流動資產，並預計在報告期末起計未來十二個月後收回。

於報告期末，發展中待售物業金額為1,351,819,000港元(2019年：無)及已竣工待售物業金額為72,531,000港元(2019年：1,803,363,000港元)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)。

22. 指定為按公允值計入其他全面收入的股本投資

非流動：

非上市股本投資，按公允值

2020年 千港元	2019年 千港元
15,031	10,146

上述股本投資被不可撤銷地指定為按公允值計入其他全面收入，原因為本集團認為該等投資屬策略性質。於截至2020年12月31日止年度，本集團從廣州市八達工程有限公司(一間於中國註冊成立的公司)收到股息1,013,000港元(2019年：無)。

年內公允值變動的稅務影響為45,000港元(2019年：45,000港元)。

財務報表附註

2020年12月31日

23. 存貨

	2020年 千港元	2019年 千港元
原料	206,877	187,059
製成品	16,403	12,571
	<u>223,280</u>	<u>199,630</u>

24. 應收賬款、預付款項及其他應收款

	附註	2020年 千港元	2019年 千港元
應收貿易賬款，已扣除減值	(i)	1,097,927	810,694
其他應收賬款、預付款項及按金	(ii)	4,293,582	796,140
合約資產	(iii)	192,804	136,136
合約成本	(iv)	54,645	26,119
應收最終控股公司款	39(d)	832	–
應收同系附屬公司款	39(d)	6,568	4,461
應收聯營公司款	39(d)	25,339	2,191
貸款予一間同系附屬公司	39(d)	51,954	–
		<u>5,723,651</u>	<u>1,775,741</u>
減：歸類為非流動資產的部分		(533,271)	(163,271)
流動部分		<u>5,190,380</u>	<u>1,612,470</u>

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

財務報表附註

2020年12月31日

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主要關於供水、污水處理及供電業務，而由於應收貿易賬款總額中11% (2019年：11%) 乃應收自本集團的一名主要客戶，故本集團有若干集中信貸風險。本集團並無就該等結餘持有任何抵押或設立其他增強信貸措施。應收貿易賬款為不計息。

於報告期末，本集團應收貿易賬款按到期付款日及扣除虧損撥備的賬齡分析如下：

	2020年 千港元	2019年 千港元
即期或逾期少於三個月	967,479	734,731
逾期三個月至六個月	5,706	535
逾期六個月至一年	52,748	5,499
逾期一年以上	99,255	93,694
	1,125,188	834,459
減：虧損撥備	(27,261)	(23,765)
	1,097,927	810,694

應收貿易賬款的減值虧損撥備變動如下：

	2020年 千港元	2019年 千港元
於1月1日	23,765	5,600
收購附屬公司	3,127	23,348
減值虧損撥回淨額(附註6)	(457)	(3,481)
撇帳金額	(857)	(667)
匯兌調整	1,683	(1,035)
	27,261	23,765

各報告日期進行的減值分析，使用撥備矩陣以計算預期信用虧損。撥備率乃基於不同客戶分部組別的欠款逾期日數而定，該等客戶分部的虧損模式相似。有關計算反映概率加權的結果、金錢的時間值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

2020年12月31日

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2020年12月31日

	逾期			總計	
	少於 1年	1至 2年	超過 2年		
即期					
預期信用虧損率	0.01%	0.38%	2.61%	37.45%	2.42%
賬面總值(千港元)	929,220	96,713	29,804	69,451	1,125,188
預期信用虧損(千港元)	110	365	777	26,009	27,261

於2019年12月31日

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

(ii) 於2020年12月31日，餘額包括預付位於中國佛山市和中山市地塊的保證金2,954,000,000港元(2019年：無)。概無其他應收賬款、預付款項及按金中的資產已逾期或減值。上述餘額包括的財務資產與並無近期違約記錄的應收款有關。於2020年及2019年12月31日，虧損撥備評估為甚微。

(iii) 於2020年12月31日，合約資產(指已收取的服務代價)為192,804,000港元(2019年12月31日：136,136,000港元；2019年1月1日：無)。

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。2020年及2019年合約資產增加是由於年內持續提供安裝服務增加。

(iv) 於2020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54,645,000港元(2019年12月31日：26,119,000港元；2019年1月1日：無)。

財務報表附註

2020年12月31日

25. 現金及現金等價物、已抵押銀行存款及受限制銀行結餘

	附註	2020年 千港元	2019年 千港元
現金及銀行結餘	(i)	6,010,768	4,484,546
無抵押定期存款：			
於購入時原到期日超過三個月(附註36(c))		1,169,735	3,398,552
於購入時原到期日少於三個月		3,186,981	4,463,670
於12月31日綜合財務狀況表所列的現金及現金等價物 (附註36(c))	(ii)	10,367,484	12,346,768
已抵押銀行存款：			
原到期日少於一年	(iii)	—	42,895
		10,367,484	12,389,663
受限制銀行結餘	(iv)	117,254	954,719
現金及現金等價物、已抵押銀行存款及受限制銀行結餘#		10,484,738	13,344,382

附註：

- (i) 於2020年12月31日，結餘中包括人民幣221,585,000元(相當於約263,287,000港元)(2019年：人民幣244,035,000元(相當於約272,416,000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39(d))。
- (ii) 銀行現金按銀行每日存款利率的浮動利率計息。短期定期存款的期限介乎一日至一年不等，視乎本集團的即時現金所需而定，並按各定期存款利率計息。銀行結餘存入於信譽卓著而無近期拖欠記錄的銀行。
- (iii) 於2019年12月31日的結餘指所抵押銀行存款最高為42,895,000港元，以獲得銀行就支付建築工程合約的代價向承建商發出不可撤回擔保。
- (iv) 於2020年及2019年12月31日的結餘主要指本集團根據中國有關法規存放於指定銀行監管賬戶的已竣工待售物業及發展中待售物業預售樓款及與安置迴遷戶相關的資金約96,499,000港元(2019年：937,629,000港元)。
- # 於報告期末，此等結餘包括以人民幣(「人民幣」)列賬的金額為8,887,535,000港元(2019年：8,454,557,000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

2020年12月31日

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	2020年 千港元	2019年 千港元
應付貿易賬款	(i)	1,330,800	868,078
應計負債、其他應付賬款及其他負債		6,409,743	4,321,233
一間附屬公司非控股權益的認沽期權	(ii)	652,794	542,648
遞延收入		292,874	253,900
應付直接控股公司款	39(d)	25,886	27,084
應付最終控股公司款	39(d)	20,392	14,189
應付同系附屬公司款	39(d)	49,097	118,147
應付聯營公司款	39(d)	19,516	4,775
		8,801,102	6,150,054
減：歸類為非流動負債的部分	29	(1,919,598)	(1,555,193)
流動部分		6,881,504	4,594,861

附註：

(i) 於報告期末，本集團應付貿易賬款按到期付款日的賬齡分析如下：

	2020年 千港元	2019年 千港元
三個月內	1,260,388	848,422
三個月至六個月	67,009	4,496
六個月至一年	3,403	15,160
	1,330,800	868,078

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

本集團的應付賬款、應計負債及其他負債並不計息，且一般須於60日內結算。

財務報表附註

2020年12月31日

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	2020年 12月31日 千港元	2019年 12月31日 千港元	2019年 1月1日 千港元
<i>預收客戶款項</i>				
供水、污水處理及建設服務		643,006	382,353	143,174
銷售物業		2,308,677	2,291,143	1,106,110
物業管理服務		3,805	23,415	18,608
銷售貨品		408,699	371,352	346,996
銷售電力		11,041	8,183	6,260
忠誠積分計劃		13,800	15,258	16,129
		3,389,028	3,091,704	1,637,277
減：歸類為非流動負債的部分	29	(7,516)	—	—
流動部分		3,381,512	3,091,704	1,637,277

附註：

- (i) 合約負債包括就提供供水、污水處理及建設服務、物業管理服務以及銷售物業、貨品及電力預收的款項，以及分配至忠誠積分計劃的一部分交易價。於2020年合約負債的增加主要是由於就截至2020年12月31日止年度提供供水、污水處理及建設服務預收客戶的款項增加。於2019年合約負債的增加主要是由於就截至2019年12月31日止年度預售物業預收客戶的款項增加。
- (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：

	2020年 千港元	2019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	365,898	118,495
銷售物業	1,805,408	670,463
物業管理服務	23,604	18,541
銷售貨品及忠誠積分計劃	180,228	39,497
銷售電力	8,249	6,238
	2,383,387	853,234

財務報表附註

2020年12月31日

27. 與附屬公司非控股權益所有者結餘

於2020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)出售物業所得款項768,981,000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2020年12月31日及本財務報表的批准日期，本集團與非控股股東正討論資本削減的安排。餘下結餘為無抵押、免息及無特定還款期或須於一年內償還。

與附屬公司非控股權益所有者結餘的賬面值與其公允值相若。

28. 銀行及其他借貸

	2020年			2019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	0.55% - 4.51%	2021年	4,659,081	1.47% - 5.01%	2020年	1,000,000
銀行貸款 - 有抵押	3.75% - 7.40%	2021年	899,850	4.41% - 5.23%	2020年	354,307
其他貸款 - 無抵押	0.64% - 6.83%	於要求時	69,902	2.33% - 3.84%	於要求時	51,208
其他貸款 - 無抵押	-	於要求時	12,713	-	於要求時	11,498
其他貸款 - 有抵押	6.41%	於要求時	24,996	-	-	-
其他貸款 - 有抵押	4.05%	2021年	23,764	-	-	-
			<u>5,690,306</u>			<u>1,417,013</u>
非流動						
銀行貸款 - 無抵押	4.04% - 4.51%	2022 - 2032年	368,343	1.41% - 4.51%	2021 - 2032年	4,053,187
銀行貸款 - 有抵押	3.75% - 6.41%	2022 - 2040年	4,758,578	4.41% - 5.23%	2021 - 2039年	2,595,971
其他貸款 - 無抵押	1.80% - 4.90%	2024 - 2035年	75,686	1.80% - 4.90%	2024 - 2035年	71,107
其他貸款 - 有抵押	4.05%	2022 - 2023年	308,932	-	-	-
			<u>5,511,539</u>			<u>6,720,265</u>
銀行及其他借貸總額			<u><u>11,201,845</u></u>			<u><u>8,137,278</u></u>

財務報表附註

2020年12月31日

28. 銀行及其他借貸(續)

	2020年 千港元	2019年 千港元
分析：		
須於下列期間內償還的銀行貸款：		
一年內／於要求時	5,558,931	1,354,307
第二年	255,799	4,721,565
第三年至第五年(包括首尾兩年)	2,490,748	1,330,696
五年以上	2,380,374	596,897
	<u>10,685,852</u>	<u>8,003,465</u>
須於下列期間內償還的其他貸款：		
一年內／於要求時	131,375	62,706
第二年	23,764	–
第三年至第五年(包括首尾兩年)	329,185	41,354
五年以上	31,669	29,753
	<u>515,993</u>	<u>133,813</u>
銀行及其他借貸總額	11,201,845	8,137,278
減：歸類為流動負債的部分	(5,690,306)	(1,417,013)
非流動部分	<u>5,511,539</u>	<u>6,720,265</u>

附註：

- (a) 於2020年及2019年12月31日，除銀行及其他借貸6,562,963,000港元(2019年：3,245,000,000港元)以人民幣計值外，所有銀行及其他借貸均以港元計值。
- (b) 於2020年12月31日，1,846,714,000港元(2019年：893,040,000港元)的銀行及其他借貸以本集團若干已竣工待售物業、發展中待售物業、發展中投資物業、已竣工投資物業及使用權資產，金額分別為72,531,000港元(2019年：1,803,363,000港元)、1,351,819,000港元(2019年：無)、4,323,483,000港元(2019年：無)、無(2019年：363,255,000港元)及32,028,000港元(2019年：無)的抵押作擔保。
- (c) 於2020年12月31日，計入如(b)所述的抵押銀行貸款中有一筆金額為712,920,000港元(2019年：893,040,000港元)的銀行貸款，亦以一間非全資附屬公司的100%股權抵押作擔保。
- (d) 根據相關的銀行貸款協議，金額為879,268,000港元的銀行借貸(2019年：837,225,000港元)乃由一個已抵押銀行存款賬戶作擔保，於2020年12月31日，該指定賬戶並無現金及銀行存款(2019年：無)。
- (e) 於2020年12月31日，若干供水及污水處理特許權安排之收益權用作質押以取得2,957,442,000港元(2019年：1,220,013,000港元)的銀行及其他貸款。
- (f) 於2020年12月31日，計入已抵押其他借貸中有一筆為來自一間同系附屬公司的貸款332,696,000港元(2019年：無)(附註39(d))。

財務報表附註

2020年12月31日

29. 其他負債及合約負債

	附註	2020年 千港元	2019年 千港元
預收款	(i)	118,200	236,400
遞延收入		292,874	253,900
已收按金		203,693	165,271
一間附屬公司非控股權益的認沽期權	26(a)(ii)	652,794	542,648
其他應付賬款及應計負債		652,037	356,974
	26(a)	1,919,598	1,555,193
合約負債	26(b)	7,516	—
		1,927,114	1,555,193

附註：

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

於2020年12月31日，此預收款總賬面值為236,400,000港元（2019年：354,600,000港元），當中118,200,000港元（2019年：236,400,000港元）及118,200,000港元（2019年：118,200,000港元）分別分類於非流動負債及流動負債項下。

財務報表附註

2020年12月31日

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

	2020年							總額 千港元
	因收購附屬公司而產生的公允價值調整 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、廠房及設備以及使用權資產重估 千港元	股息預扣稅 千港元	其他 千港元	
於2020年1月1日	3,278,803	110,783	518,330	1,251,766	130,899	799,137	94,001	6,183,719
年內自綜合損益表扣除/(計入)的遞延稅項(附註10)	(959,719)	(4,310)	26,078	223,904	-	9,749	57,551	(646,747)
轉撥至重估儲備的遞延稅項	-	-	-	-	12,895	-	45	12,940
收購附屬公司(附註34)	50,808	5,823	-	-	-	-	-	56,631
出售附屬公司(附註35)	-	-	-	-	-	-	(5,979)	(5,979)
匯兌差額	157,028	8,130	42,568	82,415	9,152	57,104	8,893	365,290
於2020年12月31日綜合財務狀況表確認的遞延稅項負債總額	<u>2,526,920</u>	<u>120,426</u>	<u>586,976</u>	<u>1,558,085</u>	<u>152,946</u>	<u>865,990</u>	<u>154,511</u>	<u>5,965,854</u>

遞延稅項資產

	2020年							總額 千港元
	因收購附屬公司而產生的公允價值調整 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2020年1月1日	(1,245)	(1,340)	(40,328)	(3,814)	(127,688)	(111,097)	(100,436)	(385,948)
年內自綜合損益表扣除/(計入)的遞延稅項(附註10)	51	(307)	12,290	578	(53,028)	(211,591)	(15,162)	(267,169)
出售附屬公司(附註35)	-	-	-	-	-	-	6,727	6,727
匯兌差額	(77)	(103)	(547)	(214)	(12,595)	(18,983)	(5,425)	(37,944)
於2020年12月31日綜合財務狀況表確認的遞延稅項資產總額	<u>(1,271)</u>	<u>(1,750)</u>	<u>(28,585)</u>	<u>(3,450)</u>	<u>(193,311)</u>	<u>(341,671)</u>	<u>(114,296)</u>	<u>(684,334)</u>

財務報表附註

2020年12月31日

30. 遞延稅項(續)

遞延稅項負債

	2019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 及設備以及 使用權資產重估 千港元	股息 預扣稅 千港元	其他 千港元	
於2019年1月1日	3,654,244	100,364	507,317	1,218,316	39,299	723,446	45,852	6,288,838
年內自綜合損益表扣除/(計入)的								
遞延稅項(附註10)	(575,766)	(448)	21,929	61,012	-	95,525	49,785	(347,963)
轉發至重估儲備的遞延稅項	-	-	-	-	94,429	-	45	94,474
收購附屬公司(附註34)	281,858	13,634	-	-	-	-	-	295,492
匯兌差額	(81,533)	(2,767)	(10,916)	(27,562)	(2,829)	(19,834)	(1,681)	(147,122)
於2019年12月31日綜合財務狀況表 確認的遞延稅項負債總額	<u>3,278,803</u>	<u>110,783</u>	<u>518,330</u>	<u>1,251,766</u>	<u>130,899</u>	<u>799,137</u>	<u>94,001</u>	<u>6,183,719</u>

遞延稅項資產

	2019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2019年1月1日	(1,324)	(1,406)	(38,170)	(4,032)	(51,577)	(101,880)	(85,187)	(283,576)
年內自綜合損益表扣除/(計入)的								
遞延稅項(附註10)	51	36	(2,986)	132	(78,666)	(11,663)	(14,133)	(107,229)
收購附屬公司(附註34)	-	-	-	-	-	-	(3,442)	(3,442)
匯兌差額	28	30	828	86	2,555	2,446	2,326	8,299
於2019年12月31日綜合財務狀況表 確認的遞延稅項資產總額	<u>(1,245)</u>	<u>(1,340)</u>	<u>(40,328)</u>	<u>(3,814)</u>	<u>(127,688)</u>	<u>(111,097)</u>	<u>(100,436)</u>	<u>(385,948)</u>

財務報表附註

2020年12月31日

30. 遞延稅項(續)

本集團於香港產生的未確認稅項虧損約為255,047,000港元(2019年：241,335,000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992,917,000港元(2019年：861,196,000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日的後的盈利。倘中國與國外投資者所在管轄區域已達成稅收協定，則可採用更低的預扣稅稅率。本集團的適用稅率為5%。因此，本集團須對在中國內地成立的附屬公司及聯營公司就2008年1月1日起所產生盈利而分派的股息扣繳預扣稅。

於2020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2,129,331,000港元(2019年：1,568,168,000港元)。

本公司向其股東派付股息並無附有所得稅後果。

31. 股本

股份

已發行及繳足：

6,537,821,440股普通股

2020年 千港元	2019年 千港元
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。

財務報表附註

2020年12月31日

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：

	2020年	2019年
廣東天河城非控股權益持有的股權百分比	23.87%	23.87%
分配至廣東天河城非控股權益的年內溢利	833,036	329,931
已付廣東天河城非控股權益的股息	47,790	—
廣東天河城非控股權益於報告期末的累計結餘	6,404,564	5,187,016

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：

	2020年 千港元	2019年 千港元
收入	3,517,475	2,800,465
投資物業公允值變動	700,612	119,640
總開支淨額	(2,383,887)	(1,680,661)
本年度溢利	1,834,200	1,239,444
本年度全面收入總額	3,023,837	822,346
流動資產	10,223,374	10,703,271
非流動資產	13,867,081	11,546,203
流動負債	(2,426,653)	(2,857,739)
非流動負債	(2,538,027)	(2,316,071)
經營活動所得淨現金流量	1,434,846	674,882
投資活動所用淨現金流量	(83,673)	(98,154)
融資活動所用淨現金流量	(1,349,218)	(422,353)
外幣匯率變動的淨影響	31,590	(13,216)
現金及現金等價物增加淨額	33,545	141,159

財務報表附註

2020年12月31日

34. 業務合併

(a) 2020年12月31日止年度

於截至2020年12月31日止年度，本集團收購若干主要於中國從事供水、污水處理業務及研發活動的附屬公司及業務。該等收購的詳情如下：

- (i) 於2020年7月，本集團向獨立第三方收購哈爾濱粵海水務科技有限公司(前稱哈爾濱工業大學中百信軟件基地有限責任公司)及其附屬公司(統稱「哈爾濱集團」)的75%股權，代價人民幣60,418,000元(相當於約66,146,000港元)以現金支付。哈爾濱集團主要於中國從事水質研究及水資源技術開發及創新；
- (ii) 於2020年8月及9月，本集團向若干獨立第三方收購六家位於雲浮市的公司。收購代價人民幣19,930,000元(相當於約22,515,000港元)以現金支付。該等公司主要於中國從事供水及污水處理業務；及
- (iii) 於2020年12月，本集團向一名獨立第三方收購廣東粵海韶投水務有限責任公司的51%股權，代價人民幣218,842,000元(相當於約257,862,000港元)以現金支付。廣東粵海韶投水務有限責任公司主要於中國從事供水業務。

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

2020年12月31日

34. 業務合併(續)

(a) 2020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	133,073
使用權資產	64,360
其他無形資產	7,453
經營特許權	490,034
服務特許權安排之應收賬款	119,889
指定為按公允值計入其他全面收入的股本投資	3,722
應收賬款、預付款項及其他應收款	177,357
現金及現金等價物	104,019
受限制銀行結餘	7,325
存貨	5,922
應付賬款、應計負債及其他負債	(290,823)
銀行及其他借貸	(82,888)
合約負債	(30,031)
應付稅項	(8,521)
遞延稅項負債	(56,631)
	<hr/>
按公允值的可識別淨資產總額	644,260
非控股權益	(297,737)
	<hr/>
	346,523
	<hr/> <hr/>
支付方式：	
現金代價	343,146
其他應付款	3,377
	<hr/>
	346,523
	<hr/> <hr/>

財務報表附註

2020年12月31日

34. 業務合併(續)

(a) 2020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3,127,000港元預計無法收回。

本集團就該等收購產生交易成本2,522,000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
現金代價	(343,146)
所收購現金及現金等價物	<u>104,019</u>
計入投資活動所用現金流量之現金及現金等價物淨流出	(239,127)
計入經營活動所得現金流量之收購交易成本	<u>(2,522)</u>
	<u>(241,649)</u>

自收購以來，截至2020年12月31日止年度上述新收購的業務對本集團貢獻收入90,720,000港元及淨虧損31,913,000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23,326,567,000港元及5,642,036,000港元。

(b) 2019年12月31日止年度

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

本集團已選擇按非控股權益分佔實體可識別淨資產的比例計量於江西粵海集團的非控股權益。

財務報表附註

2020年12月31日

34. 業務合併(續)

(b) 2019年12月31日止年度(續)

於收購日期所收購之江西粵海集團的可識別資產及負債的公允值載列如下：

	千港元
物業、廠房及設備	148,967
投資物業	22,564
使用權資產	529
經營特許權	1,771,077
服務特許權安排之應收賬款	517,894
遞延稅項資產	3,442
應收賬款、預付款項及其他應收款	214,605
現金及現金等價物	279,430
存貨	18,076
可收回稅項	19,938
銀行及其他借貸	(206,912)
合約負債	(175,093)
應付賬款、應計負債及其他負債	(195,782)
應付稅項	(23,867)
遞延稅項負債	(295,492)
	<hr/>
按公允值的可識別淨資產總額	2,099,376
非控股權益	(59,865)
	<hr/>
	2,039,511
所收購股權百分比	79%
	<hr/>
	1,611,214
收購產生的商譽	285,228
	<hr/>
	1,896,442
	<hr/> <hr/>
支付方式：	
現金代價	1,896,442
	<hr/> <hr/>

財務報表附註

2020年12月31日

34. 業務合併(續)

(b) 2019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23,348,000港元預計無法收回。由江西粵海收購所產生的商譽屬於(但不僅限於)本集團收購所產生的預期協同作用。

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

就江西粵海收購之現金流量分析載列如下：

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

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

倘上述業務合併於截至2019年12月31日止年度年初進行，本集團於該年度收入及溢利應分別為16,893,039,000港元及5,679,909,000港元。

35. 出售附屬公司

於2020年9月1日，本集團訂立買賣協議，向粵海物業管理有限公司(「粵海物業管理」，粵海控股的直接全資附屬公司)出售其於廣東粵海天河城商業管理有限公司(前稱廣東天河城物業運營管理有限公司及廣東天河城物業管理有限公司)的100%股權，代價為人民幣97,584,000元(相當於約109,810,000港元)。該出售事項於2020年9月11日交易完成。

於2020年11月19日，本集團訂立買賣協議，向粵海物業管理出售深圳市粵海悅生活物業管理有限公司的100%股權，代價為人民幣6,907,000元(相當於約7,773,000港元)。該出售事項於2020年11月23日交易完成。

財務報表附註

2020年12月31日

35. 出售附屬公司(續)

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	14,875
投資物業	159,005
使用權資產	23,546
遞延稅項資產	6,727
應收賬款、預付款項及其他應收款	89,363
存貨	402
受限制銀行結餘	3,376
現金及現金等價物	20,665
應付賬款、應計負債及其他負債	(69,029)
合約負債	(20,057)
應付稅項	(8,978)
租賃負債	(164,097)
遞延稅項負債	(5,979)
非控股權益	(9,045)
	<hr/>
	40,774
出售附屬公司收益淨額	<hr/> 76,809
	<hr/>
	117,583
	<hr/> <hr/>
支付方式：	
現金	<hr/> 117,583
	<hr/> <hr/>

就出售附屬公司之現金及現金等價物淨流入分析如下：

	千港元
現金代價	117,583
所出售的現金及現金等價物	<hr/> (20,665)
	<hr/>
就出售附屬公司之現金及現金等價物淨流入	<hr/> 96,918
	<hr/> <hr/>

財務報表附註

2020年12月31日

36. 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18,243,000港元(2019年：164,882,000港元)及18,243,000港元(2019年：164,882,000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(2019年：118,200,000港元)。貸款信貸額的詳情載於財務報表附註29。
- (iii) 於截至2019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175,677,000港元。為數175,677,000港元已計入於2020年12月31日服務特許權安排之應收賬款。
- (iv) 於2020年12月31日，本集團就物業、廠房及設備有應付賬款88,508,000港元(2019年：142,051,000港元)，而就投資物業有應付賬款343,448,000港元(2019年：476,330,000港元)，已計入應付賬款、應計負債及其他負債。
- (v) 於2020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128,997,000港元(2019年：108,930,000港元)，當中56,631,000港元(2019年：45,483,000港元)已計入應付賬款、應計負債及其他負債，另外72,366,000港元(2019年：63,447,000港元)已計入應付附屬公司非控股權益所有者賬款內。

財務報表附註

2020年12月31日

36 綜合現金流量表附註(續)

(b) 融資活動產生負債的變動

	應付 股東股息 千港元	銀行及 其他借貸 千港元	租賃負債 千港元	來自一間 同系附屬公司 的貸款 千港元	應付最終控股 公司及同系 附屬公司款 千港元
於2019年1月1日	-	8,857,007	549,857	395,255	435,975
融資現金流變動	(3,582,726)	(841,675)	(59,396)	(393,835)	(432,067)
股息	3,582,726	-	-	-	-
新租賃	-	-	164,882	-	-
利息費用	-	-	34,004	-	-
租賃修改	-	-	(1,353)	-	-
因收購附屬公司產生的增加 (附註34)	-	206,912	-	-	-
匯兌變動	-	(84,966)	(15,160)	(1,420)	(3,908)
於2019年12月31日及 2020年1月1日	-	8,137,278	672,834	-	-
融資現金流量變動	(3,801,090)	2,608,476	(65,107)	-	2,113
股息	3,801,090	-	-	-	-
新租賃	-	-	18,243	-	-
利息費用	-	-	30,830	-	-
出租人提供的新冠肺炎疫情 相關租金優惠	-	-	(7,547)	-	-
收購附屬公司產生的增加 (附註34)	-	82,888	-	-	-
出售附屬公司產生的減少 (附註35)	-	-	(164,097)	-	-
匯兌變動	-	373,203	44,057	-	3,477
於2020年12月31日	-	11,201,845	529,213	-	5,590

財務報表附註

2020年12月31日

36 綜合現金流量表附註(續)

(c) 現金及現金等價物

	2020年 千港元	2019年 千港元
於12月31日綜合財務狀況表所列的現金及現金等價物(附註25)	10,367,484	12,346,768
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)	(1,169,735)	(3,398,552)
	<hr/>	<hr/>
於12月31日綜合現金流量表所列的現金及現金等價物	9,197,749	8,948,216
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

(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：

	2020年 千港元	2019年 千港元
於經營活動中	26,980	39,105
於融資活動中	65,107	59,396
	<hr/>	<hr/>
	92,087	98,501
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

37. 或然負債

於2020年12月31日，本集團就銀行授予為購買本集團待售物業的買家所安排的按揭貸款提供擔保予若干銀行。根據該等擔保的有關規定，如該等買家的按揭供款違約，本集團需負責向銀行償還違約買家相關尚未償還按揭本金，連同應計利息及罰金，屆時本集團將有權(但不限於)接管相關物業的法定業權及所有權。本集團的擔保期自授出該等按揭貸款日起至物業房地產所有權證發出日為止。於2020年12月31日，本集團就該等擔保的餘額為1,284,465,000港元(2019年：736,124,000港元)。

財務報表附註

2020年12月31日

38. 承擔

(a) 於報告期末，本集團有以下資本承擔：

	2020年 千港元	2019年 千港元
有關物業、廠房及設備、投資物業及無形資產的資本承擔： 已訂約	<u>9,262,532</u>	<u>4,677,111</u>
有關應付予聯營公司出資款的資本承擔： 已訂約	<u>97,585</u>	<u>91,680</u>
有關應付予聯營公司項目融資的承擔： 已訂約	<u>1,869,946</u>	<u>1,756,793</u>

(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56.49億港元)，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項目支付人民幣1,453,023,000元(相當於約1,726,482,000港元)(2019年：人民幣910,690,000元(相當於約1,016,603,000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

2020年12月31日

39. 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	2020年 千港元	2019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)	17,894	16,069
向粵海控股集團有限公司收取的租金收入#	(ii)	14,008	12,020
向一間同系附屬公司收取的供水收入*	(iii)	35,543	38,100
向一間聯營公司收取的供水收入	(iii)	10,569	—
粵港供水控股支付及應付股息予粵海控股集團有限公司及其若干附屬公司	(iv)	185,841	185,285
本公司支付及應付股息予粵海控股集團有限公司及其若干附屬公司	(iv)	2,147,374	2,024,013
供水公司支付股息予粵海控股	(iv)	16,957	13,661
同系附屬公司收取的利息費用*	(v)	15,212	16,215
向同系附屬公司及一間聯營公司售電*	(vi)	57,193	32,791
向一間聯營公司售電	(vii)	17,520	—
向一間同系附屬公司支付諮詢服務費#	(viii)	6,370	6,437
向同系附屬公司支付物業管理費*	(ix)	27,670	14,572
向一間同系附屬公司銷售物業	(x)	—	52,788
向同系附屬公司支付資訊服務費#	(xi)	11,316	7,972
向一間同系附屬公司出售附屬公司收到的所得款項*	(xii)	109,810	—
向一間同系附屬公司出售一間附屬公司收到的所得款項#	(xii)	7,773	—

* 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。

財務報表附註

2020年12月31日

39. 有關連人士交易(續)

(a) 與有關連人士的交易(續)

附註：

- (i) 截至2020年12月31日止年度，本集團根據與該等有關連人士訂立的相關租賃協議條款收取21,775,000港元(2019年：18,974,000港元)的租金收入及其他開支的支銷，其中租金收入為17,894,000港元(2019年：16,069,000港元)。
- (ii) 租金收入乃根據各自的協議條款收取。
- (iii) 提供未經處理原水的收入，乃根據各自協議的條款收取。
- (iv) 已付及應付的股息乃按照各自的董事會及股東會議上所建議及宣派的股息比率作出。
- (v) 利息費用按中國人民銀行公布的一年期人民幣貸款市場報價年利率加0.2%(2019年：按約定的人民幣貸款基準年利率的94.0%至103.5%)計息。
- (vi) 截至2020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57,193,000港元(2019年：32,791,000港元)(已扣除稅費7,474,000港元(2019年：4,384,000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) 截至2020年12月31日止年度，物業管理費31,143,000港元(2019年：16,106,000港元)(已扣除稅費3,473,000港元(2019年：1,534,000港元))乃按本集團與同系附屬公司訂立的協議條款收取。
- (x) 向一間同系附屬公司銷售物業乃按本集團與一間同系附屬公司訂立的協議條款進行。
- (xi) 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。
- (xii) 出售代價乃根據外部估值師對所出售附屬公司的資產淨值進行的估值而釐定。

39. 有關連人士交易(續)

(b) 與有關連人士之其他交易

- (i) 於2019年5月18日，本公司、廣東粵海水務股份有限公司(「粵海水務股份」)(粵海控股的間接全資附屬公司)、江蘇中和永泰建設工程有限公司(「江蘇中和永泰」)(一名獨立第三方)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39(a)。本集團與有關連人士的承擔詳情見下文：

- (i) 於2016年11月28日，Global Head與粵海制革有限公司(「粵海制革」)(粵海控股集團有限公司擁有71.34%權益的附屬公司及本公司的同系附屬公司)訂立租賃協議，由2017年2月6日起計為期三年，期間內出租粵海投資大廈19樓A2室作為辦公室，月租為44,500港元。租賃協議於2019年12月17日續簽，自2020年2月6日起為期兩年，月租為46,000港元，並已於2020年內終止。於2019年12月31日，本集團預期，於截至2020年、2021年及2022年12月31日止年度各年應收粵海制革的總金額將分別約為498,000港元、552,000港元及54,000港元。
- (ii) 於2018年7月10日，Global Head與粵海控股集團有限公司訂立租賃協議，由2018年8月1日起計為期三年，期間內出租粵海投資大廈26樓、27樓、30樓及29樓B1室作為辦公室，月租為980,000港元。於2020年12月31日，本集團預期，於截至2021年12月31日止年度應收粵海控股集團有限公司的總租金收入將為6,860,000港元。於2019年12月31日，本集團預期，於截至2020年及2021年12月31日止年度各年應收粵海控股集團有限公司的總租金收入將分別約為11,760,000港元及6,860,000港元。
- (iii) 於2019年8月30日，Global Head與粵海控股集團有限公司訂立租賃協議，由2019年9月1日起計為期三年，期間內出租粵海投資大廈5樓B室作為辦公室，月租為130,000港元。於2020年12月31日，本集團預期，於截至2021年及2022年12月31日止年度各年應收粵海控股集團有限公司的總租金收入將分別約為1,560,000港元及1,040,000港元。於2019年12月31日，本集團預期，於截至2020年、2021年及2022年12月31日止年度各年應收粵海控股集團有限公司的總租金收入將分別約為1,560,000港元、1,560,000港元及1,040,000港元。

財務報表附註

2020年12月31日

39. 有關連人士交易(續)

(c) 與有關連人士的承擔(續)

- (iv) 於2017年9月28日，廣東天河城(本公司的非全資附屬公司)與粵海控股訂立租賃協議，由2017年10月1日起計為期三年，期間內出租天河城大廈42樓及45樓的物業作為辦公室，租期首兩個月及餘下租期的月租分別為人民幣442,583.05元及人民幣885,166.10元。於2020年9月30日，廣東天河城與粵海控股續訂租賃協議，由2020年10月1日起計為期三年，租期首兩個月及餘下租期的月租分別為人民幣442,583.05元及人民幣885,166.10元。於2020年12月31日，本集團預期，於截至2021年、2022年及2023年12月31日止年度各年應收粵海控股的總租金收入將分別約為12,621,000港元、12,621,000港元及9,466,000港元。於2019年12月31日，本集團預期，於截至2020年12月31日止年度應收粵海控股的總租金收入約為8,893,000港元。
- (v) 於2019年7月4日，廣東天河城與粵海控股訂立租賃協議，由2019年8月1日起計為期三年，期間內出租天河城大廈20樓04、05及06室的物業作為辦公室，月租為人民幣185,191.50元。於2020年12月31日，本集團預期，於截至2021年及2022年12月31日止年度各年應收粵海控股的總租金收入將分別約為2,641,000港元及1,320,000港元。於2019年12月31日，本集團預期，於截至2020年、2021年及2022年12月31日止年度各年應收粵海控股的總租金收入將分別約為2,481,000港元、2,481,000港元及1,240,000港元。
- (vi) 於2019年8月29日，廣東天河城與粵海控股訂立租賃協議，於2019年9月1日至2022年7月31日為期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2020年12月31日，本集團預期，於截至2021年及2022年12月31日止年度各年應收粵海控股的總租金收入將分別約為1,167,000港元及583,000港元。於2019年12月31日，本集團預期，於截至2020年、2021年及2022年12月31日止年度各年應收粵海控股的總租金收入將分別約為1,096,000港元、1,096,000港元及548,000港元。
- (vii) 於2018年5月29日，廣東天河城與粵海集團財務有限公司(「粵海財務」，粵海控股附屬公司)訂立租賃協議，由2018年7月21日起計為期三年，期間內出租天河城大廈35樓01、02A、07B及08室的物業作為辦公室，月租為人民幣161,332.95元。於2020年12月31日，本集團預期，於截至2021年12月31日止年度應收粵海財務的總租金收入將約為1,274,000港元。於2019年12月31日，本集團預期，於截至2020年及2021年12月31日止年度各年應收粵海財務的總租金收入將分別約為2,161,000港元及1,197,000港元。
- (viii) 於2020年3月31日，廣東天河城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的全資附屬公司)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。於2020年12月31日，本集團預期，於截至2021年、2022年及2023年12月31日止年度各年應收粵海租賃的總租金收入將分別約為825,000港元、825,000港元及206,000港元。

財務報表附註

2020年12月31日

39. 有關連人士交易(續)

(c) 與有關連人士的承擔(續)

(ix) 於2020年9月30日，廣東天河城與粵海物業管理訂立租賃協議，由2020年12月1日起計為期34個月，期間內出租天河城大廈25樓04-1、05、06及07室的物業作為辦公室，月租為人民幣204,711元。於2020年12月31日，本集團預期，於截至2021年、2022年及2023年12月31日止年度各年應收粵海物業管理的總租金收入將分別約為2,676,000港元、2,919,000港元及2,189,000港元。

(d) 與有關連人士的未償還結餘

	附註	2020年 千港元	2019年 千港元
計入應收賬款、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)	832	—
同系附屬公司	(i)	3,527	1,168
同系附屬公司	(ii)	3,041	3,293
聯營公司	(i)	18,053	2,191
一間聯營公司	(ii)	7,286	—
放於一間同系附屬公司的存款	(v)	263,287	272,416
貸款予一間同系附屬公司	(vii)	51,954	—
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)	25,886	27,084
最終控股公司	(iii)	20,392	14,189
同系附屬公司	(i)	48,477	118,147
同系附屬公司	(ii)	620	—
聯營公司	(i)	11,631	4,775
聯營公司	(ii)	7,885	—
來自一間同系附屬公司的貸款	(iv)	332,696	—
收取一位董事的按金	(vi)	—	5,178

財務報表附註

2020年12月31日

39. 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3,121,000港元(2019年：3,444,000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) 該結餘以污水處理特許權安排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%計息。該貸款須於2020年6月25日起三年內償還。
- (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，按協定的中國人民銀行公佈的人民幣存款利率加50%累計利息。
- (vi) 按金指已收本公司一名董事的預售物業訂金。已收代價及按金乃根據本集團項目公開價單所報物業單位的價格釐定。
- (vii) 貸款為無抵押、不計息及須於一年內償還。

(e) 本集團主要管理人員薪酬

	2020年 千港元	2019年 千港元
短期僱員福利	8,440	7,637
終止受僱後福利	645	428
已付主要管理人員總薪酬	<u>9,085</u>	<u>8,065</u>

董事酬金的其他詳情載於財務報表附註8。

40. 關連交易

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

(A) 關連交易

(a) 就長江引水項目成立合資公司

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

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

粵海水務股份為本公司最終控股公司粵海控股的間接全資附屬公司，故粵海水務股份為本公司的關連人士，根據上市規則交易構成本公司的關連交易，須遵守申報及公告規定，但可獲豁免遵守獨立股東批准的規定。進一步詳情載於本公司日期為2019年5月20日的公告內。

財務報表附註

2020年12月31日

40. 關連交易 (續)

(A) 關連交易 (續)

(b) 向六盤水提供財務資助

於2019年11月19日，六盤水粵海環保有限公司(「六盤水」，本公司的間接附屬公司)與粵海財務訂立借款合同(「六盤水借款合同」)及質押合同(「六盤水質押合同」)。根據六盤水質押合同，六盤水將提供應收賬款予粵海財務作抵押。根據六盤水借款合同，六盤水將提取人民幣300,000,000元用作一般營運資金，為期三年。借款利率為全國銀行間同業拆借中心於2019年10月公佈的一年期貸款市場報價利率加31.25個基點，按年調整。自2021年開始，將於每年6月25日及9月20日歸還借款本金人民幣10,000,000元並將於借款到期日一次性償還剩餘本金連利息。六盤水借款合同及六盤水質押合同項下的六盤水借款金額及應付利息以及質押金額將為人民幣342,100,000元(約相等於380,107,310港元)。粵海控股作為本公司之最終控股股東，為本公司之關連人士。粵海財務(其為粵海控股之全資附屬公司，故根據上市規則的定義被視為粵海控股之聯繫人)為本公司之關連人士。因此，按上市規則，六盤水借款合同及六盤水質押合同項下擬進行之交易分別構成本公司之財務資助及關連交易。於2020年12月31日，並無根據六盤水借款合同作出提取。有關交易的進一步詳情載於本公司日期為2019年11月19日的公告。

(c) 出售廣東粵海天河城商業管理有限公司

於2020年9月1日，廣東天河城與廣東粵海天河城百貨發展有限公司(統稱「賣方」)與粵海物業管理(「買方」)訂立買賣協議，據此，賣方同意出售而買方同意收購廣東粵海天河城商業管理有限公司(「天河城管理公司」)(一間於中國成立之有限公司)的全部股本，代價為人民幣97,584,000元(相當於約109,810,000港元)。

買方為本公司的最終控股公司粵海控股的直接全資附屬公司，根據上市規則，買方屬本公司的關連人士，因此，本交易構成本公司的一項關連交易，須遵守申報及公告但獲豁免遵守獨立股東批准規定。進一步詳情載於本公司日期為2020年9月1日的公告。

(d) 出售深圳粵海悅生活物業管理有限公司

於2020年11月19日，本集團訂立買賣協議，向粵海物業管理出售其於深圳粵海悅生活物業管理有限公司的100%股權，代價為人民幣6,907,000元(相當於約7,773,000港元)。該出售事項於2020年11月23日完成。根據上市規則第14A章，上述交易構成本公司的獲全面豁免關連交易。

40. 關連交易 (續)

(A) 關連交易 (續)

(e) 廣東粵港投資開發有限公司與粵海房地產開發(惠陽)有限公司的資產合併

於2020年10月29日，粵海置地集團與本公司最終控股公司粵海控股的全資附屬公司廣東粵港投資開發有限公司(「粵港投資」)訂立買賣協議，以收購江門粵海置地有限公司(「江門粵海」)51%的股權，代價為人民幣954,179,553元(其中包括人民幣306,000,000元用作向粵港投資購買51%的股東貸款)。收購事項已於2021年1月13日完成，江門粵海已成為粵海置地擁有51%權益的附屬公司。

於2020年10月29日，粵海置地集團與粵海控股的全資附屬公司粵海房地產開發(惠陽)有限公司(「惠陽地產」)及粵港投資訂立買賣協議，以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」)的全部股權，代價為人民幣273,797,700元。收購事項已於2021年1月18日完成，惠陽粵海已成為粵海置地的全資附屬公司。

粵港投資及惠陽地產為本公司最終控股公司粵海控股的全資附屬公司。因此，粵港投資及惠陽地產為本公司的關連人士，而根據上市規則，該等交易構成本公司的關連交易，須遵守申報及公告規定，但獲豁免遵守獨立股東批准規定。進一步詳情載於本公司及粵海置地日期為2020年10月29日的聯合公告。

(B) 持續關連交易

(a) 租賃及相關協議

- (i) 於2017年9月28日，廣東天河城與粵海控股訂立租賃協議，由2017年10月1日起計為期三年，期間內出租天河城大廈42樓及45樓作為辦公室，租期首兩個月及餘下租期的月租分別為人民幣442,583.05元及人民幣885,166.10元。於2020年9月30日，廣東天河城與粵海控股續訂租賃協議，由2020年10月1日起計為期三年，租期首兩個月及餘下租期的月租分別為人民幣442,583.05元及人民幣885,166.10元；
- (ii) 於2019年7月4日，廣東天河城與粵海控股訂立租賃協議，由2019年8月1日起計為期三年，期間內出租天河城大廈20樓04、05及06室的物業作為辦公室，月租為人民幣185,191.50元；
- (iii) 於2019年8月29日，廣東天河城與粵海控股訂立租賃協議，由2019年9月1日起至2022年7月31日止為期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；

財務報表附註

2020年12月31日

40. 關連交易(續)

(B) 持續關連交易(續)

(a) 租賃及相關協議(續)

- (iv) 於2020年3月31日，廣東天河城與粵海租賃訂立租賃協議，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、人民幣28,917.53元及人民幣57,835.05元。
- (v) 於2020年9月30日，廣東天河城與粵海物業管理訂立租賃協議，由2020年12月1日起至2023年9月30日止為期34個月，期間內出租天河城大廈25樓04-1、05、06及07室的物業作為辦公室，月租為人民幣204,711.00元；
- (vi) 於2018年5月29日，廣東天河城與粵海財務訂立租賃協議，由2018年7月21日起計為期三年，期間內出租天河城大廈35樓01、02A、07B及08室的物業作為辦公室，月租為人民幣161,332.95元；及
- (vii) 於2018年12月31日，廣東粵海天河城百貨有限公司佛山南海分公司(「佛山天河城」，本公司的間接非全資附屬公司)與廣東天與地商業運營管理有限公司(「廣東天與地」，粵海控股的間接非全資附屬公司)訂立租賃協議，由2019年1月1日起計為期12年，期間內按商定的月租出租南海天河城購物中心3樓318號面積為5,000平方米的商舖作零售用途。

根據第(i)、(ii)、(iii)、(iv)及(vi)項租賃協議，粵海控股、粵海租賃、粵海物業管理及粵海財務亦須就天河城管理公司為上述物業提供物業管理服務向其支付管理費及其他開支。天河城管理公司先前為廣東天河城的全資附屬公司，於2020年9月11日本集團完成出售後不再為本公司的附屬公司並成為粵海物業管理的直接全資附屬公司。第(i)項提及於2020年9月30日續約的租賃協議毋須支付管理費。該等費用及開支乃參考粵海控股、粵海租賃、粵海物業管理及粵海財務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。

根據第(vii)項租賃協議，佛山天河城亦須就廣東天與地(天河城管理公司的直接非全資附屬公司)為上述物業提供物業管理服務支付管理費及其他開支。費用及開支乃參考佛山天河城佔用上述物業所使用各項服務的適用收費率及實際使用水平計算。

財務報表附註

2020年12月31日

40. 關連交易 (續)

(B) 持續關連交易 (續)

(a) 租賃及相關協議 (續)

第(i)、(ii)、(iii)、(iv)、(v)及(vi)項租賃協議統稱為「東塔樓協議」。截至2020年12月31日止年度內，根據東塔樓協議的條款收取的總金額約為人民幣18,293,000元(相當於約20,585,000港元)(2019年：人民幣16,685,000元(相當於約18,974,000港元)，根據在前相關期間內生效的協議)。

第(vii)項租賃協議稱為「南海天河城購物中心協議」。截至2020年12月31日止年度內，根據南海天河城購物中心協議的條款收取的總金額約為人民幣993,000元(相當於約1,190,000港元)。

茲提述本年報財務報表附註39(c)(i)至(iii)，內容有關Global Head就出租粵海投資大廈物業訂立之租賃協議。由於該等租賃協議均有關本集團向粵海控股集團有限公司及其聯繫人出租粵海投資大廈的辦公室物業，故該等租賃協議已根據上市規則合併計算。由於有關該等租賃協議及Global Head就出租粵海投資大廈其他物業而與粵海控股集團有限公司訂立之後續租賃協議項下擬進行之交易之最高適用百分比率(按合併基準計算)仍低於0.1%，故該等交易於本年度獲全面豁免遵守上市規則項下之申報、公告、股東批准及年度審閱規定。

(b) 常平協議

於2018年11月21日，廣東粵港供水有限公司(「供水公司」)與東莞常平粵海水務有限公司(「常平水務」，粵海控股的間接全資附屬公司)續訂協議(「常平協議」)，據此，供水公司同意於2019年1月1日至2020年12月31日期間向常平水務提供未經處理的原水。於2020年11月21日，供水公司與常平水務續訂常平協議，由2021年1月1日起至2022年12月31日止為期兩年。

截至2020年12月31日止年度內，根據常平協議的條款由供水公司提供原水所得總收入約為人民幣31,585,000元(相當於約35,543,000港元)(2019年：人民幣33,503,000元(相當於約38,100,000港元)，根據前相關期間內生效的協議)。

財務報表附註

2020年12月31日

40. 關連交易 (續)

(B) 持續關連交易 (續)

(c) 電力交易協議

- (i) 2019年11月13日，中山粵海能源服務有限公司(「中山能源服務」，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(前稱中山中粵馬口鐵工業有限公司)(「中粵馬口鐵」，粵海控股集團有限公司擁有59.19%權益的附屬公司粵海廣南(集團)有限公司的全資附屬公司)續訂協議(「中粵馬口鐵2020電力交易協議」)。根據中粵馬口鐵2020電力交易協議，中山能源服務同意持續供應，而中粵馬口鐵同意持續購買通過廣東電網有限責任公司(「廣東電網」)的輸配電網絡的電力，年期由2020年1月1日至2020年12月31日止；
- (ii) 於2019年11月13日，中山能源服務與廣州南沙粵海水務有限公司(「南沙水務」，由本公司及粵海控股分別間接擁有49%及11%權益的公司)訂立協議(「南沙水務2020電力交易協議」)。根據南沙水務2020電力交易協議，中山能源服務同意持續供應，而南沙水務同意持續購買通過廣州供電局有限公司(「廣州電力」)的輸配電網絡的電力，年期由2020年1月1日至2020年12月31日止；
- (iii) 於2019年11月13日，中山能源服務與常平水務訂立協議(「常平水務2020電力交易協議」)。根據常平水務2020電力交易協議，中山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2020年1月1日至2020年12月31日止；及
- (iv) 於2019年11月28日，中山能源服務與天河城管理公司(於2020年9月11日本集團完成出售後成為粵海控股的間接全資附屬公司)訂立協議(「天河城管理公司2020電力交易協議」)。根據天河城管理公司2020電力交易協議，中山能源服務同意持續供應，而天河城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2020年1月1日至2020年12月31日止。

第(i), (ii), (iii)及第(iv)項的供電協議合稱「電力交易協議」。截至2020年12月31日止年度，根據電力交易協議的條款進行的交易總額約為人民幣57,467,000元(相當於約64,667,000港元)(2019年：人民幣32,690,000元(相當於約37,175,000港元)，根據在前相關期間內生效的協議)。

40. 關連交易 (續)

(B) 持續關連交易 (續)

(d) 結算支付及存款服務合作協議

- (i) 於2018年11月2日，廣東天河城百貨(本公司非全資間接附屬公司)與粵海財務就有關粵海財務向廣東天河城百貨及其附屬公司(「廣東天河城百貨集團」)提供(i)結算服務；及(ii)存款服務訂立協議(「廣東天河城百貨結算支付及存款服務合作協議」)，據此，(i)粵海財務接收廣東天河城百貨集團之指示，運用廣東天河城百貨集團不時按照業務需要及酌情於粵海財務開立的活期賬戶所暫時存置之可用資金結算支付向廣東天河城百貨集團開出之未繳賬單；及(ii)廣東天河城百貨集團及粵海財務將進一步訂立賬戶開立／運作協議，以促進履行廣東天河城百貨結算支付及存款服務合作協議，年期由2018年11月2日起至2020年11月1日止。於2020年10月30日，廣東天河城百貨與粵海財務續訂協議，年期由2020年11月2日起至2022年12月31日止。粵海財務將豁免所有電匯手續費、帳戶管理費及餘額確認函之服務費用。根據廣東天河城百貨結算支付及存款服務合作協議，廣東天河城百貨集團於粵海財務的協定存款的利率將按中國人民銀行不時頒佈的金融機構人民幣協定存款基準利率上浮50%執行，並在相關監管政策變更時由雙方作出修訂；及
- (ii) 於2019年11月8日，中山能源(本公司非全資附屬公司)與粵海財務就有關粵海財務向中山能源及其附屬公司(「中山能源集團」)提供(i)結算服務；及(ii)存款服務訂立協議(「中山能源結算支付及存款服務合作協議」)，據此，(i)粵海財務接收中山能源集團之指示，運用中山能源集團不時按照業務需要及酌情於粵海財務開立的活期賬戶所暫時存置之可用資金結算支付向中山能源集團開出之未繳賬單；及(ii)中山能源集團及粵海財務將進一步訂立賬戶開立／運作協議，以促進履行中山能源結算支付及存款服務合作協議，年期由2019年11月8日起至2020年11月7日止。於2020年10月30日，中山能源與粵海財務續訂協議，年期由2020年11月8日起至2022年12月31日止。粵海財務將豁免所有電匯手續費、帳戶管理費及餘額確認函之服務費用。根據中山能源結算支付及存款服務合作協議，中山能源集團於粵海財務的協定存款的利率將按中國人民銀行不時頒佈的金融機構人民幣協定存款基準利率上浮50%執行，並在相關監管政策變更時由雙方作出修訂。

上述合作協議合稱「結算支付及存款服務合作協議」。於截至2020年12月31日止年度，廣東天河城百貨集團及中山能源集團於粵海財務存放的最高存款日結餘(包括銀行存款及累計利息收入)約為人民幣295,171,000元(相當於約332,156,000港元)(2019年：人民幣244,035,000元(相當於約272,416,000港元)，根據在前相關期間內生效的協議)。

財務報表附註

2020年12月31日

40. 關連交易 (續)

(B) 持續關連交易 (續)

(e) 物業管理協議

- (i) 2019年5月31日，萬亞與粵海物業管理訂立協議(合稱「番禺物業管理協議」)。根據番禺物業管理協議，粵海物業管理同意於2019年6月1日起三年內就番禺萬博中央商務區的大型綜合商業項目(「番禺項目」)提供若干物業管理服務。上述服務的服務費須由萬亞向粵海物業管理按月支付，並根據協定每月費率按比例計算。粵海物業管理亦須於2019年1月1日至2019年5月31日期間就番禺項目的銷售及展覽向萬亞提供若干初步物業籌備服務。於2019年5月31日，萬亞與粵海物業管理續訂協議，年期由2019年6月1日至2021年5月31日止。務費須按提供有關服務之員工薪金及福利等計算，並按月結算；
- (ii) 於2020年9月1日，萬亞與天河城管理公司訂立若干協議(統稱「番禺粵海廣場施工及物業管理顧問協議」)。根據番禺粵海廣場施工及物業管理顧問協議，天河城管理公司同意於番禺粵海廣場提供若干施工管理顧問服務及物業管理顧問服務，由2020年9月15日起為期三個半月。萬亞已就上述服務向天河城管理公司支付服務費每月人民幣100,000元；
- (iii) 於2016年10月26日，廣東粵海房地產開發有限公司(「粵海房地產公司」)與粵海物業管理訂立若干協議(統稱「拾桂府物業管理協議」)。根據拾桂府物業管理協議，粵海物業管理同意於2016年9月1日至2019年8月31日期間，就粵海房地產公司承建位於中國廣州市越秀區珠光路43-79號的住宅及商業物業(「拾桂府物業」)的建設及發展項目(「拾桂府項目」)提供若干物業管理服務。於2019年8月30日，粵海房地產公司與粵海物業管理訂立補充協議，據此，粵海物業管理同意於2019年9月1日至2020年12月31日期間繼續就拾桂府物業提供若干物業管理服務。上述服務的服務費由粵海房地產公司向粵海物業管理按月支付，並根據協定的每月費率按比例計算。

粵海物業管理亦於2018年2月1日至2019年12月31日期間就拾桂府項目的售樓場所向粵海房地產公司提供若干物業服務。於2019年12月31日，粵海房地產公司與粵海物業管理續訂協議，年期由2020年1月1日至2020年12月31日止。服務費按提供有關服務之員工薪金及福利等計算，並按月結算；

財務報表附註

2020年12月31日

40. 關連交易 (續)

(B) 持續關連交易 (續)

(e) 物業管理協議 (續)

- (iv) 於2020年9月1日，廣東天河城百貨與天河城管理公司訂立若干協議(統稱「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為天河城購物中心的11間商舖提供若干物業管理服務，自2020年9月11日起為期三年。廣東天河城百貨每月向天河城管理公司支付上述服務的服務費，並根據協定的每月費率按比例計算；
- (v) 於2020年9月1日，廣東天河城百貨與天河城管理公司訂立若干協議(統稱「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於天河城購物中心44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。廣東天河城百貨每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；
- (vi) 於2019年6月28日，南方與天河城管理公司訂立若干協議(統稱「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；
- (vii) 於2019年4月1日，廣東天河城與天河城管理公司訂立若干協議(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；
- (viii) 於2019年4月1日，廣東天河城與天河城管理公司訂立若干協議(統稱「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；

財務報表附註

2020年12月31日

40. 關連交易(續)

(B) 持續關連交易(續)

(e) 物業管理協議(續)

- (ix) 於2017年5月27日，廣東天河城與天河城管理公司訂立若干協議(統稱「天河城購物中心物業管理服務協議」)。根據天河城購物中心物業管理服務協議，天河城管理公司同意於2017年6月1日至2018年5月30日期間在天河城購物中心5樓提供若干客戶服務。於2018年7月3日，廣東天河城與天河城管理公司延長物業管理服務協議至2020年5月31日。於2020年5月31日，廣東天河城與天河城管理公司將物業管理服務協議延長至2020年11月30日。廣東天河城同意及每年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；及
- (x) 於2018年1月1日，廣東天河城與天河城管理公司訂立協議(統稱「石碁倉物業管理服務協議」)。根據石碁倉物業管理服務協議，天河城管理公司同意自2018年1月1日起三年為位於中國廣州市番禺區石碁鎮大龍街漢基大道 8 號的天河城大廈貨倉物業提供物業管理服務，包括公共設施維護及管理、租戶日常管理、物業日常營運、清潔、保安和綠化等服務。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。

第(i)、(ii)、(iii)、(iv)、(v)、(vi)、(vii)、(viii)、(ix)及(x)項物業管理協議統稱為「物業管理協議」。截至2020年12月31日止年度，根據物業管理協議的條款已支付的總額約為人民幣27,675,000元(相當於約31,143,000港元)(2019年：人民幣14,163,000元(相當於約16,106,000港元)，根據在前相關期間內生效的協議)。

40. 關連交易 (續)

(B) 持續關連交易 (續)

(f) 長江引水項目聯合體協議及補充聯合體協議

於2019年5月18日，社會資本方成功競投本報告附註40(A)(a)所述的長江引水項目。根據相關法律，社會資本方於2019年1月7日簽訂聯合體協議，據此，各社會資本方就長江引水項目承擔連帶責任。因此，本公司及粵海水務股份各自就其在長江引水項目項下的出資義務提供連帶責任擔保。因此，聯合體協議構成本公司對粵海水務股份的財務資助。若扣除興化市城市建設投資有限公司對合資公司(根據合資合同由社會資本方和興化市城市建設投資有限公司於中國成立的有限責任公司)的出資約為人民幣231,132,300元(相當於約269,430,922港元)的註冊資本後，本公司有可能就長江引水項目需投入的最高總投資額約為人民幣2,528,656,700元(相當於約2,947,655,115港元)，其中包括本公司為粵海水務股份提供連帶責任擔保的最高金額約為人民幣400,169,405元(以粵海水務股份承擔長江引水項目的總投資額的14.5%計算，相當於約466,477,475港元)(「財務資助」)。

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

截至2020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述持續關連交易，並一致確認該等持續關連交易乃訂立於(i)於本集團正常及日常業務過程中；(ii)按照一般商務條款或更佳條款；及(iii)根據規管該等交易的有關協議的條款進行，而交易條款屬公平合理，並符合本公司股東的整體利益。

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

財務報表附註

2020年12月31日

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、若干服務特許權協議的擔保及履約責任的擔保)的詳情載於財務報表附註14、15、21、25及28。

42. 按種類分析財務工具

各類財務工具於報告期末的賬面值如下：

財務資產

2020年

	按公允值計入 其他全面收入的 股本投資 千港元	按攤餘成本 計量的 財務資產 千港元	總額 千港元
一項合作安排之應收賬款	-	1,899,957	1,899,957
指定為按公允值計入其他全面收入的股本投資	15,031	-	15,031
計入服務特許權安排之應收賬款的財務資產	-	5,906,951	5,906,951
計入應收賬款、預付款項及其他應收款的財務資產	-	4,425,622	4,425,622
應收附屬公司非控股權益所有者賬款	-	816,232	816,232
受限制銀行結餘	-	117,254	117,254
現金及現金等價物	-	10,367,484	10,367,484
	15,031	23,533,500	23,548,531

財務報表附註

2020年12月31日

42. 按種類分析財務工具(續)

財務資產(續)

2019年

	按公允值計入 其他全面收入的 股本投資 千港元	按攤餘成本 計量的 財務資產 千港元	總額 千港元
一項合作安排之應收賬款	-	1,151,590	1,151,590
指定為按公允值計入其他全面收入的股本投資	10,146	-	10,146
計入服務特許權安排之應收賬款的財務資產	-	3,140,398	3,140,398
計入應收賬款、預付款項及其他應收款的財務資產	-	1,097,584	1,097,584
應收附屬公司非控股權益所有者賬款	-	65,703	65,703
已抵押銀行存款	-	42,895	42,895
受限制銀行結餘	-	954,719	954,719
現金及現金等價物	-	12,346,768	12,346,768
	<u>10,146</u>	<u>18,799,657</u>	<u>18,809,803</u>

財務負債

	按攤餘成本計量 的財務負債	
	2020年 千港元	2019年 千港元
計入應付賬款、應計負債及其他負債的財務負債	5,664,192	4,613,799
應付附屬公司非控股權益所有者賬款	1,180,059	167,215
銀行及其他借貸	11,201,845	8,137,278
租賃負債	529,213	672,834
	<u>18,575,309</u>	<u>13,591,126</u>

財務報表附註

2020年12月31日

43. 財務工具的公允值等級

除一項合作安排之應收賬款、計入服務特許權安排之應收賬款的財務資產的非流動部分、計入應收賬款、預付款項及其他應收款的財務資產的非流動部分、銀行及其他借貸的非流動部分、租賃負債的非流動部分、認沽期權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2020年12月31日及2019年12月31日，本集團的財務資產及負債的公允值與其賬面值沒有重大差別。

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

一項合作安排之應收賬款、計入服務特許權安排之應收賬款的財務資產的非流動部分、計入應收賬款、預付款項及其他應收款的財務資產的非流動部分、銀行及其他借貸的非流動部分、認沽期權及租賃負債的非流動部分的公允值乃按條款、信用風險及餘下年期類似的工具現時可用的利率將預期未來現金流量貼現計算。經評估，本集團於2020年12月31日及2019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」)及市盈率(「P/E」)。該倍數乃按可比公司的企業價值除以一項盈利指標計算。該買賣倍數隨即按不同考慮貼現，如流動性不足及可比公司之間的規模差距(基於特定公司的事實及情況)。經貼現的倍數應用於非上市股本投資相應的盈利指標，以計量公允值。董事認為，因估值方法導致的估計公允值(計入合併財務狀況表)及公允值相關變動(計入其他全面收入)為合理，且於報告期末為最適當的價值。

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

財務報表附註

2020年12月31日

43. 財務工具的公允值等級(續)

以下為於2020年及2019年12月31日第三級財務工具估值的重大不可觀察的輸入數據的概要：

	估值方法	重大不可觀察的 輸入數據	區間	公允值對輸入值的敏感度
非上市股本投資	市場倍數	同業平均市盈率倍數	2020年：11.58 (2019年：17.30)	倍數越大，公允值越高
		缺乏市場流通性貼現	2020年：26.45% (2019年：30.00%)	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2020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	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>15,031</u>	<u>15,031</u>
於2019年12月31日				
指定為按公允值計入其他全面收入 的股本投資	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>10,146</u>	<u>10,146</u>

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(2019年：無)。

財務報表附註

2020年12月31日

43. 財務工具的公允值等級(續)

公允值等級(續)

按公允值計量的資產：(續)

第三級財務工具結餘於年內的變動如下：

	2020年 千港元	2019年 千港元
按公允值計入其他全面收入的股本投資：		
於1月1日	10,146	10,191
於其他全面收入確認的總收益	181	182
收購附屬公司(附註34)	3,722	-
匯兌調整	982	(227)
於12月31日	15,031	10,146

44. 財務風險管理目標及政策

本集團的主要財務工具包括銀行及其他借貸、按攤餘成本計量的其他財務資產、現金及現金等價物、租賃負債以及短期定期存款。該等財務工具的主要目的為就本集團的營運籌集資金。本集團擁有服務特許權安排之應收賬款、應收貿易賬款及應付貿易賬款等多項其他財務資產及負債，乃自其營運中直接產生。

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

(i) 利率風險

本集團的市場利率風險主要涉及本集團的浮息債務責任。

在所有其他可變因素維持不變的情況下，倘利率普遍增加100基點，本集團截至2020年12月31日止年度的稅前利潤將減少111,030,000港元。倘利率普遍減少10基點，本集團截至2020年12月31日止年度的稅前利潤將增加11,103,000港元。

在所有其他可變因素維持不變的情況下，倘利率普遍增加100基點，本集團截至2019年12月31日止年度的稅前利潤將減少71,758,000港元。倘利率普遍減少10基點，本集團截至2019年12月31日止年度的稅前利潤將增加7,176,000港元。

財務報表附註

2020年12月31日

44. 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2020年12月31日止年度的稅前利潤將增加60,256,000港元。倘港元兌人民幣下降3%，本集團截至2020年12月31日止年度的稅前利潤將減少60,256,000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2019年12月31日止年度的稅前利潤將增加36,837,000港元。倘港元兌人民幣下降3%，本集團截至2019年12月31日止年度的稅前利潤將減少36,837,000港元。

(iii) 信用風險

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

於2020年12月31日的最高風險及年末階段分類

下表顯示於2020年12月31日，基於本集團信貸政策的信貸質素及面臨的最高信用風險(主要基於過往逾期資料，除非有其他無需付出不必要成本或努力即可獲得的資料)及年末階段分類。呈列的金額為財務資產的賬面總值及面臨的信用風險。

	12個月	全期預期信用虧損			千港元
	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*	-	-	-	1,125,188	1,125,188
一項合作安排之應收款項	1,899,957	-	-	-	1,899,957
應收聯營公司款	25,339	-	-	-	25,339
應收附屬公司非控股權益所有者賬款	816,232	-	-	-	816,232
服務特許權安排之應收賬款及合約資產	11,301,669	-	-	-	11,301,669
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**	3,302,356	-	-	192,804	3,495,160
受限制銀行結餘					
- 尚未逾期	117,254	-	-	-	117,254
現金及現金等價物					
- 尚未逾期	10,367,484	-	-	-	10,367,484
	27,830,291	-	-	1,317,992	29,148,283

財務報表附註

2020年12月31日

44. 財務風險管理目標及政策(續)

(iii) 信用風險(續)

於2019年12月31日的最高風險

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

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

* 就本集團應用簡化方法作減值的應收貿易賬款而言，基於撥備矩陣的資料於財務報表附註24披露。

** 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37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面臨的最大信貸風險於附註37披露。

財務報表附註

2020年12月31日

44. 財務風險管理目標及政策(續)

(iv) 流動資金風險

本集團力求透過使用計息銀行及其他借貸，保持融資持續性與靈活性之間的平衡。

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

於報告期末，本集團的財務負債到期時間(按已訂約未貼現付款計算)如下：

	按要求 千港元	少於3個月 千港元	3至12個月 千港元	1至5年 千港元	超過5年 千港元	總額 千港元
2020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	1,068,465	2,959,059	171,993	1,798,444	-	5,997,961
應付附屬公司非控股權 益所有者賬款	-	-	1,180,059	-	-	1,180,059
銀行及其他借貸	-	34,024	5,968,288	4,817,043	2,321,614	13,140,969
租賃負債	-	19,087	61,051	355,059	218,500	653,697
	<u>1,068,465</u>	<u>3,012,170</u>	<u>7,381,391</u>	<u>6,970,546</u>	<u>2,540,114</u>	<u>20,972,686</u>

	按要求 千港元	少於3個月 千港元	3至12個月 千港元	1至5年 千港元	超過5年 千港元	總額 千港元
2019年12月31日						
計入應付賬款、應計 負債及其他負債的 財務負債	584,825	2,729,054	323,661	976,259	-	4,613,799
應付附屬公司非控股權 益所有者賬款	-	-	167,215	-	-	167,215
銀行及其他借貸	-	21,822	1,706,593	6,499,842	640,659	8,868,916
租賃負債	-	16,936	49,777	430,556	372,688	869,957
	<u>584,825</u>	<u>2,767,812</u>	<u>2,247,246</u>	<u>7,906,657</u>	<u>1,013,347</u>	<u>14,519,887</u>

財務報表附註

2020年12月31日

44. 財務風險管理目標及政策(續)

(iv) 流動資金風險(續)

本集團承受財務報表附註37所載財務擔保產生的流動性風險。於2020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1,284,465,000港元(2019年：736,124,000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2020年及2019年12月31日止年度，資本管理的目的、政策或程序不變。

本集團使用負債淨額對經調整資本比率(負債淨額除以經調整資本總額)監控資本。本集團的政策是將比率維持於100%以下。負債淨額包括應付附屬公司非控股權益所有者賬款、銀行及其他借貸減現金及現金等價物。

	2020年 千港元	2019年 千港元
應付附屬公司非控股權益所有者賬款	1,180,059	167,215
銀行及其他借貸	11,201,845	8,137,278
減：現金及現金等價物	(10,367,484)	(12,346,768)
負債/(現金)淨額	2,014,420	(4,042,275)
本公司所有者應佔權益	44,227,798	41,156,367
負債淨額對經調整資本比率	5%	不適用

財務報表附註

2020年12月31日

45. 本公司財務狀況表

於報告期末本公司財務狀況表的資料載列如下：

	2020年 千港元	2019年 千港元
非流動資產		
物業、廠房及設備	3,067	667
於附屬公司的投資	13,462,400	12,012,779
於聯營公司的投資	439,123	439,123
非流動資產總額	13,904,590	12,452,569
流動資產		
應收附屬公司賬款	12,294,332	11,530,175
應收賬款、預付款項及其他應收款	12,235	5,868
現金及現金等價物	1,481,789	1,123,505
流動資產總額	13,788,356	12,659,548
流動負債		
應付附屬公司賬款	(6,986,231)	(5,565,070)
應付賬款、應計負債及其他負債	(89,283)	(98,331)
應付稅項	(1,287)	-
銀行借貸	(4,638,882)	(1,000,000)
流動負債總額	(11,715,683)	(6,663,401)
流動資產淨額	2,072,673	5,996,147
總資產減流動負債	15,977,263	18,448,716
非流動負債		
遞延稅項負債	(39,603)	(24,919)
銀行借貸	-	(3,892,440)
非流動負債總額	(39,603)	(3,917,359)
資產淨值	15,937,660	14,531,357
權益		
股本	8,966,177	8,966,177
儲備(附註)	6,971,483	5,565,180
權益總額	15,937,660	14,531,357

侯外林
董事

曾翰南
董事

財務報表附註

2020年12月31日

45. 本公司財務狀況表(續)

附註：

本公司的儲備概要載列如下：

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

	資本儲備 千港元	外匯波動儲備 千港元	保留溢利 千港元	總額 千港元
於2020年1月1日	1,733,711	(14,813)	3,846,282	5,565,180
本年度全面收入總額	–	–	5,207,393	5,207,393
已派2019年末期股息	–	–	(2,647,818)	(2,647,818)
已派2020年中期股息	–	–	(1,153,272)	(1,153,272)
於2020年12月31日	<u>1,733,711</u>	<u>(14,813)</u>	<u>5,252,585</u>	<u>6,971,483</u>

46. 財務報表的核准

本財務報表經董事會於2021年3月26日核准並授權刊發。

本集團持有之主要物業

2020年12月31日

物業、廠房及設備詳情

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

本集團持有之主要物業

2020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

供水

收費公路項目的收費道路經營權及相關建築

收費道路

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

本集團持有之主要物業

2020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)	建築面積 (平方米)	現時使用情況
粵海城北部土地及南部土地 中國廣東省深圳市羅湖區 太白路3008號	73.82%	49,846	346,051	商業/ 辦公樓/購物中心等
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%	59,705	164,216	住宅/商業服務
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	73.82%	98,811	247,028	住宅

已竣工待售物業詳情

物業	本集團應佔 物業權益	土地面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	現時使用情況
粵海城西北部土地 中國廣東省深圳市 羅湖區太白路3008號	73.82%	16,680	114,654	商務公寓/商業
拾桂府 中國廣東省廣州市 越秀區珠光路43-79號	73.82%	12,168	119,267*	住宅

* 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)