



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

股份代號：00270

2024
年報



目錄

公司資料	3
本集團之主要業務	4
財務摘要	6
主席報告	14
管理層討論及分析	16
董事及高層管理人員簡介	28
董事報告	32
企業管治報告	44
獨立核數師報告	60
綜合財務報表	
綜合損益表	66
綜合全面收入表	68
綜合財務狀況表	69
綜合權益變動表	71
綜合現金流量表	73
財務報表附註	75
根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則披露之交易	192
本集團持有之主要物業	201



公司資料

於2025年3月24日

董事會

執行董事

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

非執行董事

蔡勇先生
馮慶春先生

獨立非執行董事

陳祖澤博士金紫荊星章、太平紳士
馮華健先生銀紫荊星章、御用大律師、資深大律師、太平紳士
鄭慕智博士大紫荊勳賢、金紫荊星章、大英帝國官佐勳章、
太平紳士
李民斌先生銅紫荊星章、太平紳士、MA(Cantab)、MBA、FCA

審核委員會

李民斌先生(委員會主席)
陳祖澤博士
馮華健先生
鄭慕智博士

薪酬委員會

陳祖澤博士(委員會主席)
馮華健先生
鄭慕智博士
李民斌先生

提名委員會

白濤女士(委員會主席)
陳祖澤博士
馮華健先生
鄭慕智博士
李民斌先生

總法律顧問兼首席合規官和公司秘書

陽娜女士

核數師

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

主要往來銀行

中國銀行
中國銀行(香港)有限公司
中國中信銀行廣州分行
招商銀行
創興銀行
星展銀行香港分行
恒生銀行
中國工商銀行(亞洲)有限公司
中國工商銀行
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
電郵 ir@gdi.com.hk
網址 <http://www.gdi.com.hk>

股份過戶登記處

卓佳證券登記有限公司
香港夏慤道16號
遠東金融中心17樓
客戶服務熱線：(852) 2980 1333

股份資料

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

股東時間表

股東週年大會	2025年6月17日 下午3時30分
末期股息	每股普通股港幣7.27仙， 於2025年7月24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	2025年6月11日 下午4時30分前
可享末期股息的資格	2025年6月26日 下午4時30分前

截止過戶日期

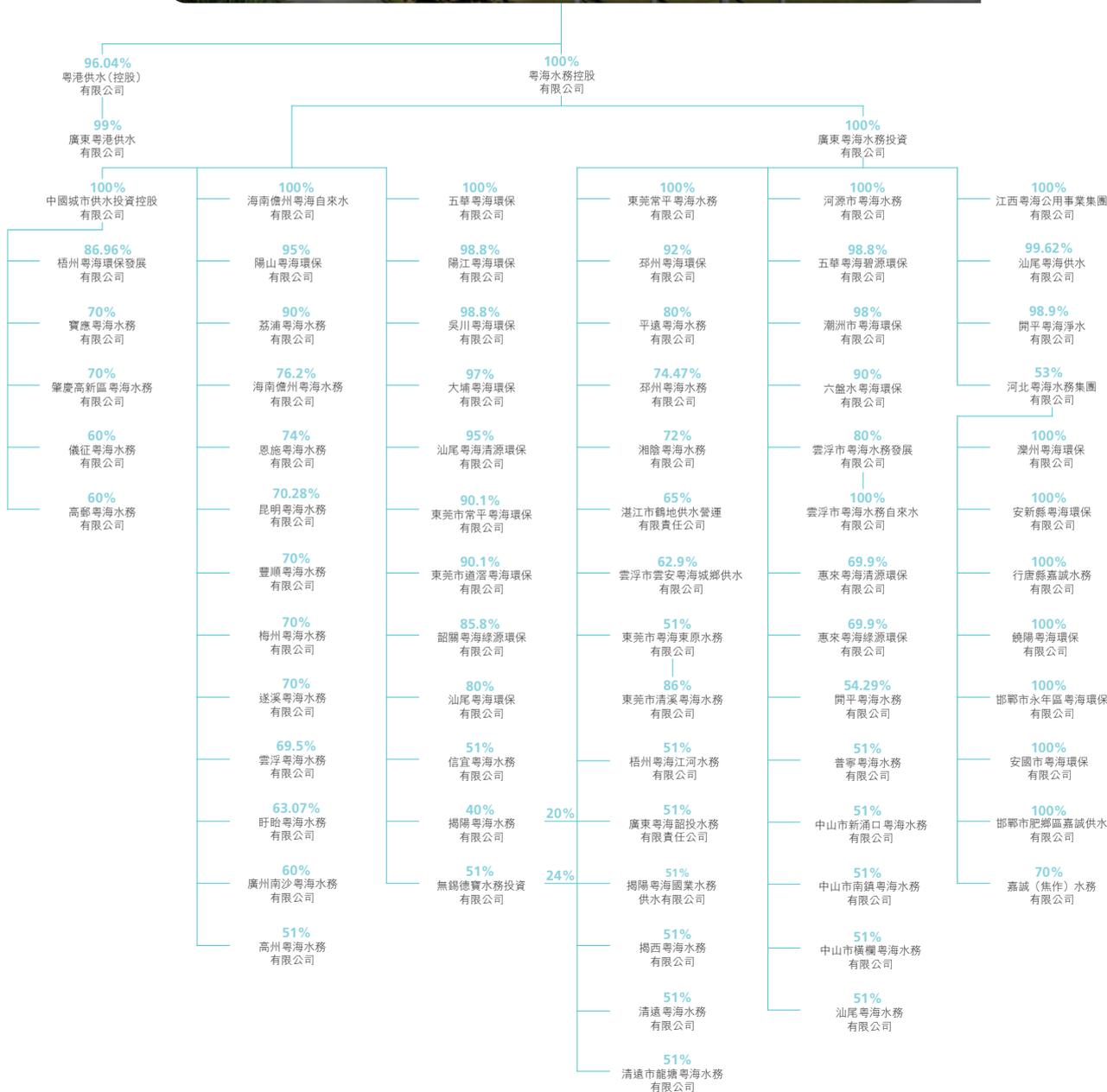
末期股息	2025年6月27日
------	------------

本集團之主要業務

於2025年3月24日



水資源



本集團之主要業務

於2025年3月24日

物業投資



- 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)
- 64.71% 廣州粵海動漫星城有限公司 (廣州動漫星城)
- 76.13% 廣東粵海天河城(集團)股份有限公司 (天河城廣場)
 - 60% 廣州粵海天河城投資有限公司
 - 68% 廣州粵海萬亞投資發展有限公司 (番禺天河城購物中心)
 - 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% 照成投資有限公司 (粵海華美滿際酒店)
- 100% 粵海酒店有限公司 (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)
- 100% 粵海酒店管理(珠海)有限公司 (珠海粵海假日酒店)

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 (粵海能源項目)
- 25% 廣東粵電靖海發電有限公司 (粵電靖海發電廠)

附註：本集團項目以斜體文字表示，並不構成各公司或合作企業之名稱。

財務摘要

截至 12 月 31 日止年度財務摘要

	2024年 千港元	2023年 千港元	變動 %
收入(持續經營業務)(經重列)	18,505,293	20,322,478	-8.9
歸屬於本公司所有者的本年度溢利	3,142,138	3,122,069	0.6
每股盈利 – 基本	港幣48.06仙	港幣47.75仙	0.6
每股股息			
中期	港幣23.97仙	港幣18.71仙	
擬派末期	港幣7.27仙	港幣12.33仙	
	港幣31.24仙	港幣31.04仙	0.6
EBITDA(持續經營業務)(經重列)	9,693,505	9,685,112	0.1
所有者權益	41,658,024	41,802,210	-0.3
資產總額	135,595,403	139,965,972	-3.1
淨財務借貸 ⁷	11,707,976	29,834,060	-60.8

關鍵比率

	2024年	2023年
資本負債率 ¹	30.86%	77.33%
利息覆蓋倍數 ² (經重列)	10.53倍	9.41倍
流動比率 ³	1.09倍	1.21倍
平均所有者權益回報率 ⁴	7.53%	7.33%
平均資產稅後利潤回報率 ⁵	2.28%	2.06%
股息派付比率 ⁶	65.00%	65.01%

股本資料(於12月31日)

	2024年	2023年
已發行普通股股數	6,538百萬股	6,538百萬股
市值	43,870百萬港元	37,135百萬港元
每股收市價	6.71港元	5.68港元
每股基本及攤薄後盈利	港幣48.06仙	港幣47.75仙
每股資產淨值 ⁸	6.37港元	6.39港元

財務摘要

附註：

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

總財務借貸分析 (於12月31日)

持續經營業務	2024年 千港元	2023年 千港元
貸款到期日資料		
1年內	7,330,175	15,252,492
第2年	2,223,176	3,574,764
第3至第5年	3,882,747	12,421,807
5年後	10,425,907	11,178,613
	23,862,005	42,427,676
貨幣	%	%
港元	18.9	17.2
人民幣	81.1	82.8
利率	%	%
浮息	92.1	74.5
定息	7.0	25.0
不計息	0.9	0.5

融資來源 (於2024年12月31日)

持續經營業務	可用額及 已承諾 %	已提用額 %
銀行及其他借貸	99.4	99.1
不計息借貸	0.6	0.9
	100.0	100.0

財務摘要

本集團業務之分析

截至2024年12月31日止年度

持續經營業務	收入		分部業績	
	千港元	%	千港元	%
按業務劃分：				
水資源	13,511,006	73.01	5,643,561	79.99
物業投資	1,576,863	8.52	722,395	10.24
百貨營運	861,612	4.66	(102,341)	-
發電	1,268,698	6.86	147,805	2.09
酒店經營及管理	648,379	3.50	103,453	1.47
道路及橋樑	638,735	3.45	438,316	6.21
其他及抵銷	-	-	66,129	-
	18,505,293	100.00	7,019,318	100.00

按地區劃分：				
中國內地	18,224,345	98.48		
香港	280,948	1.52		
	18,505,293	100.00		

截至2023年12月31日止年度(經重列)

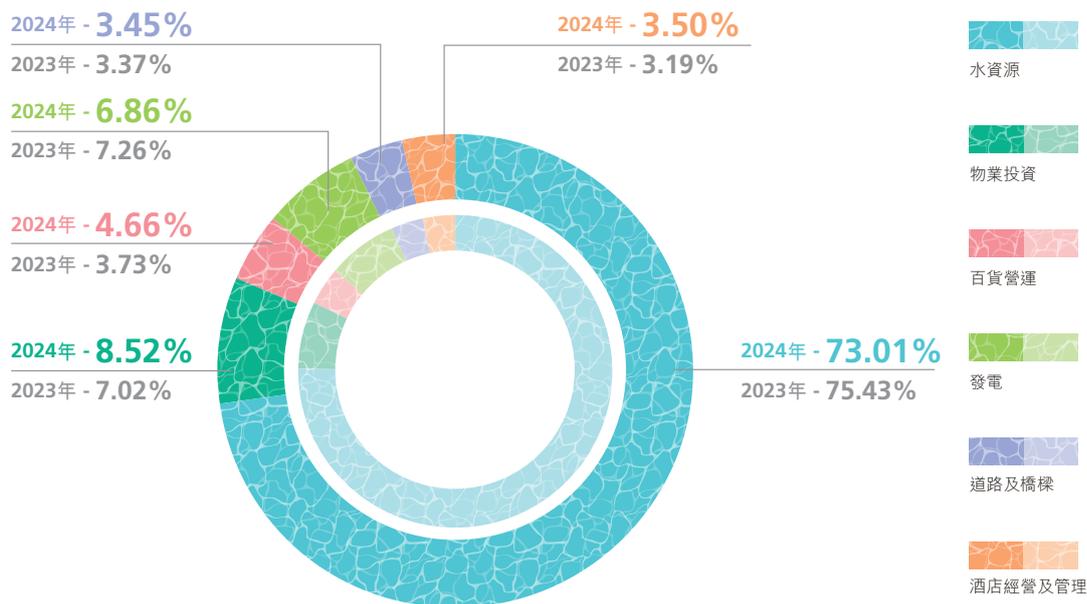
持續經營業務	收入		分部業績	
	千港元	%	千港元	%
按業務劃分：				
水資源	15,329,381	75.43	5,593,782	78.80
物業投資	1,426,843	7.02	753,267	10.61
百貨營運	758,786	3.73	(18,218)	-
發電	1,475,698	7.26	105,664	1.49
酒店經營及管理	648,780	3.19	144,849	2.04
道路及橋樑	682,990	3.37	500,713	7.06
其他及抵銷	-	-	(26,140)	-
	20,322,478	100.00	7,053,917	100.00

按地區劃分：				
中國內地	20,047,219	98.65		
香港	275,259	1.35		
	20,322,478	100.00		

財務摘要



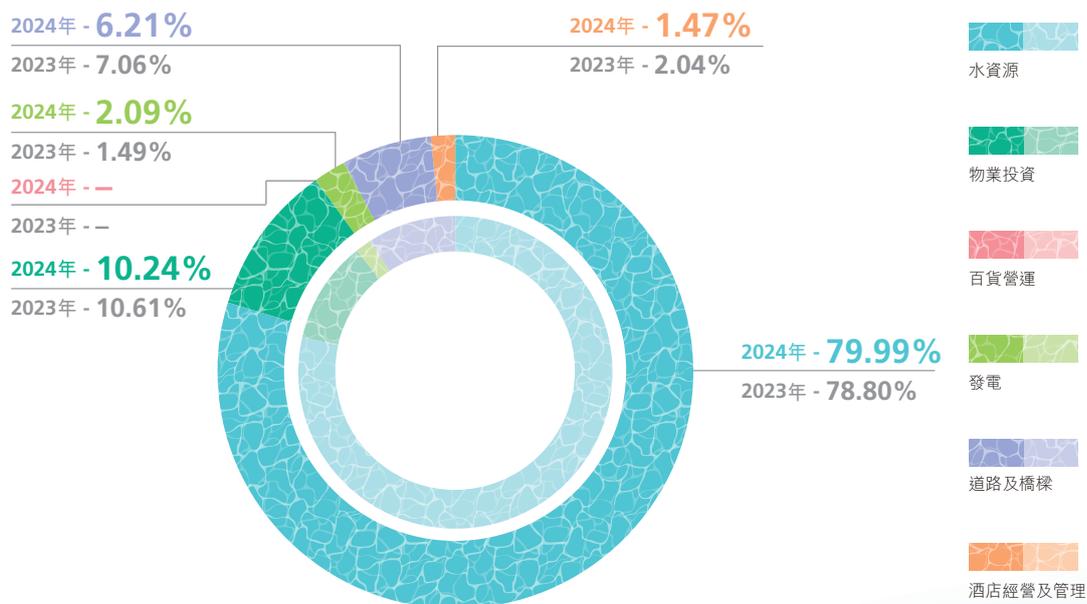
經營分部的收入 (持續經營業務)



附註：比較金額已重列，以符合本年度的呈列方式。



經營分部的分部業績 (持續經營業務)

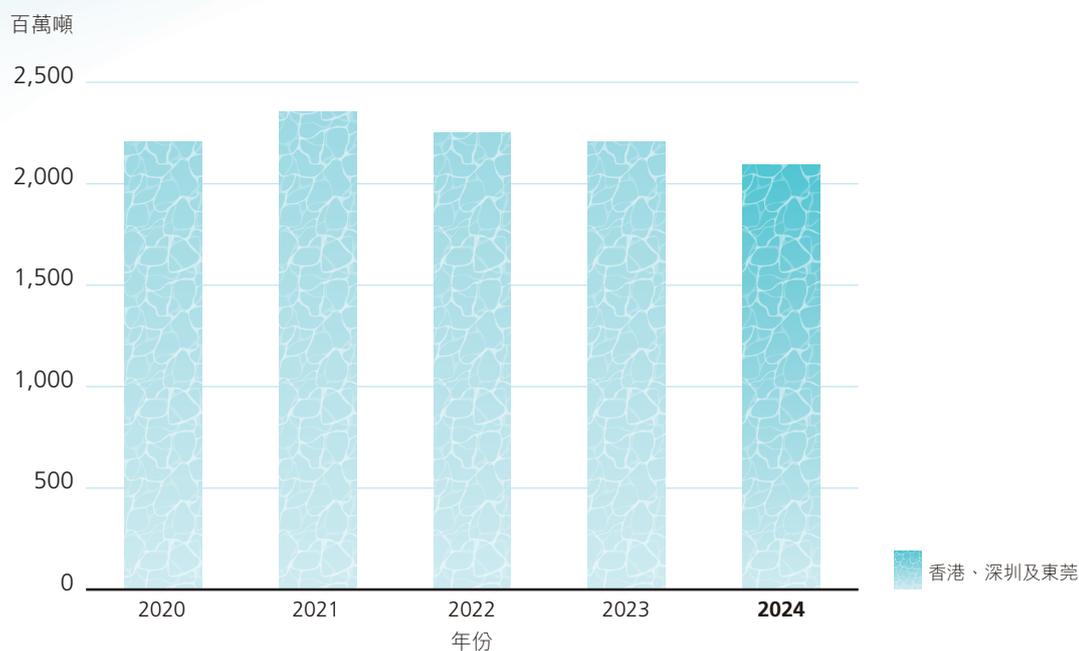


附註：比較金額已重列，以符合本年度的呈列方式。

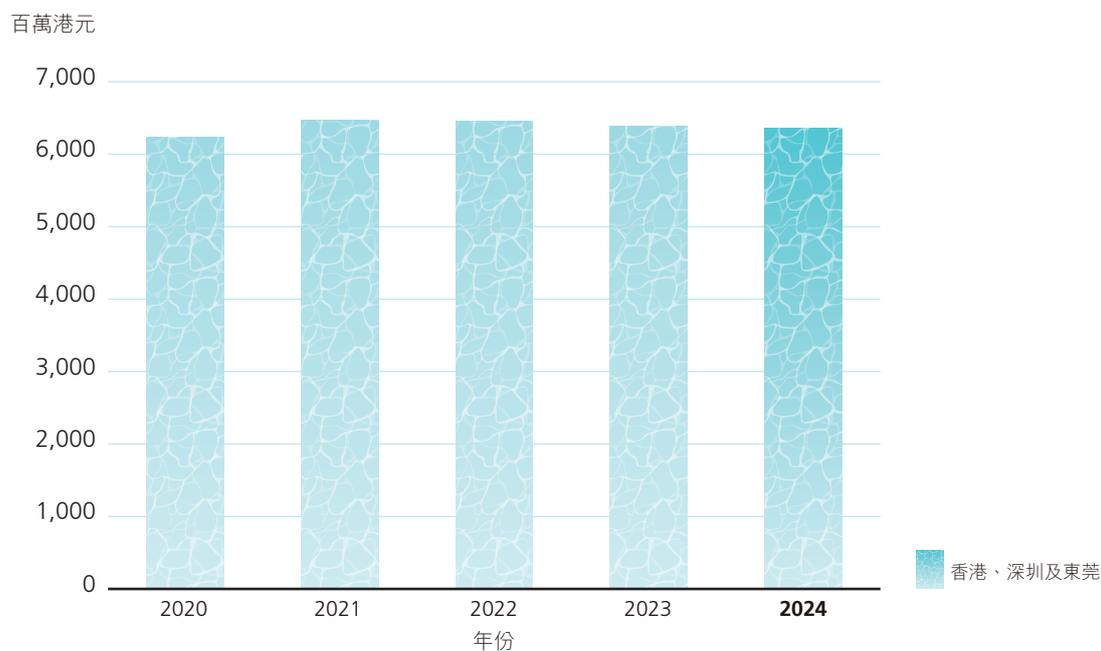
財務摘要



供水 — 每年供水量



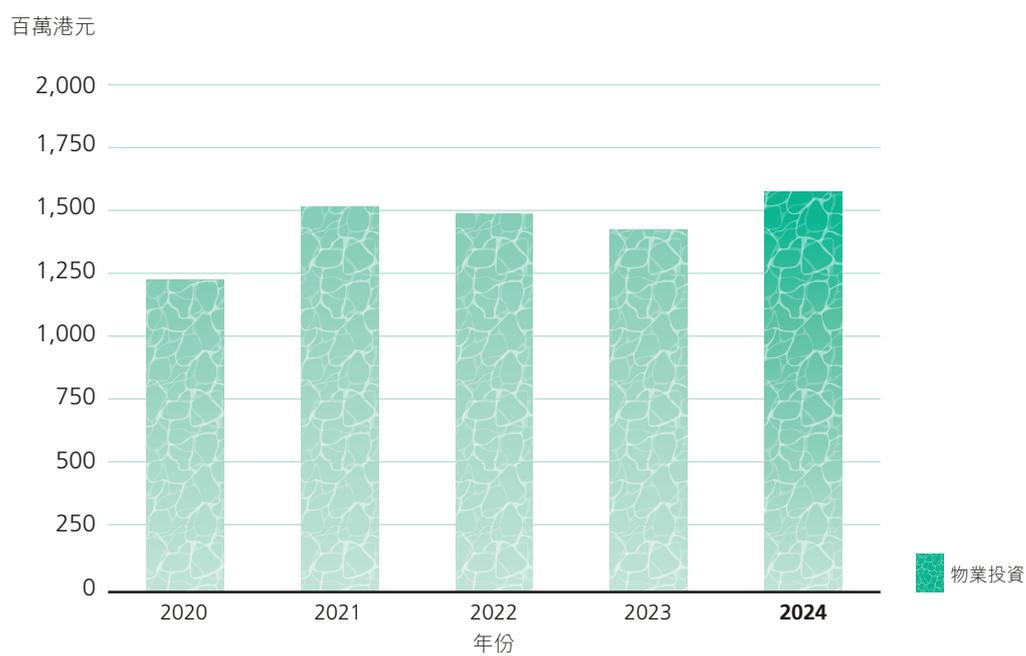
供水 — 每年收入



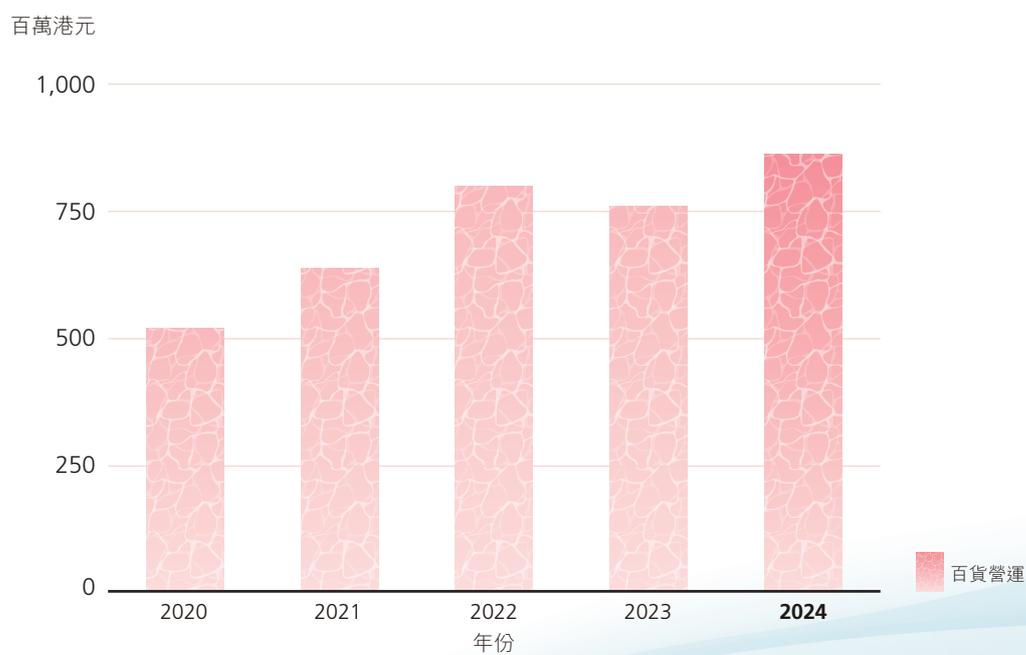
財務摘要



物業投資 — 每年收入



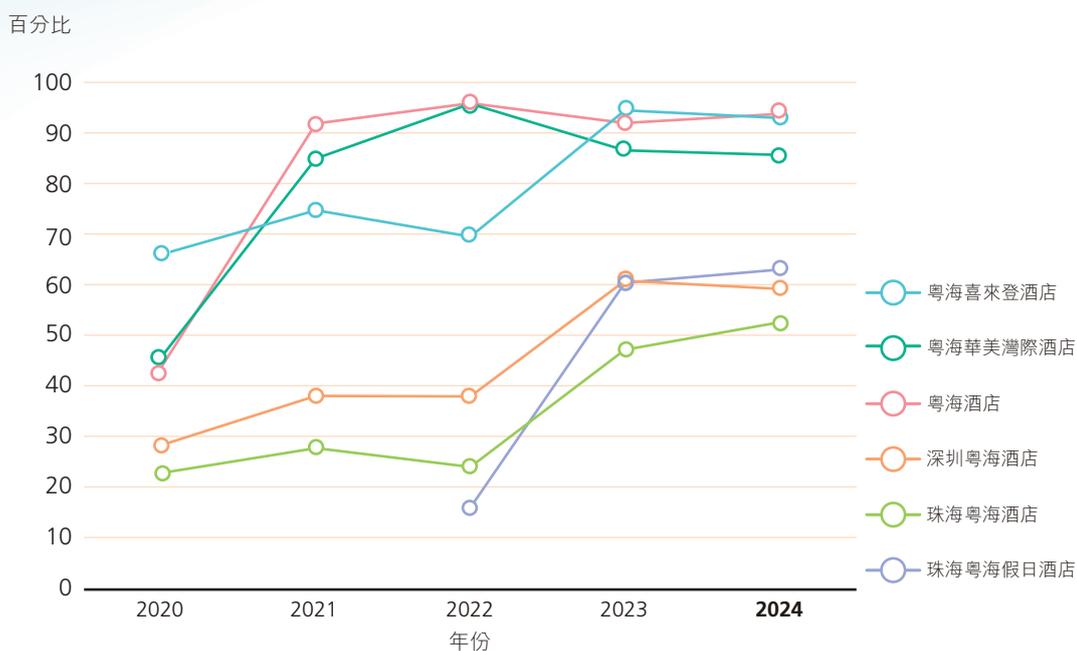
百貨營運 — 每年收入



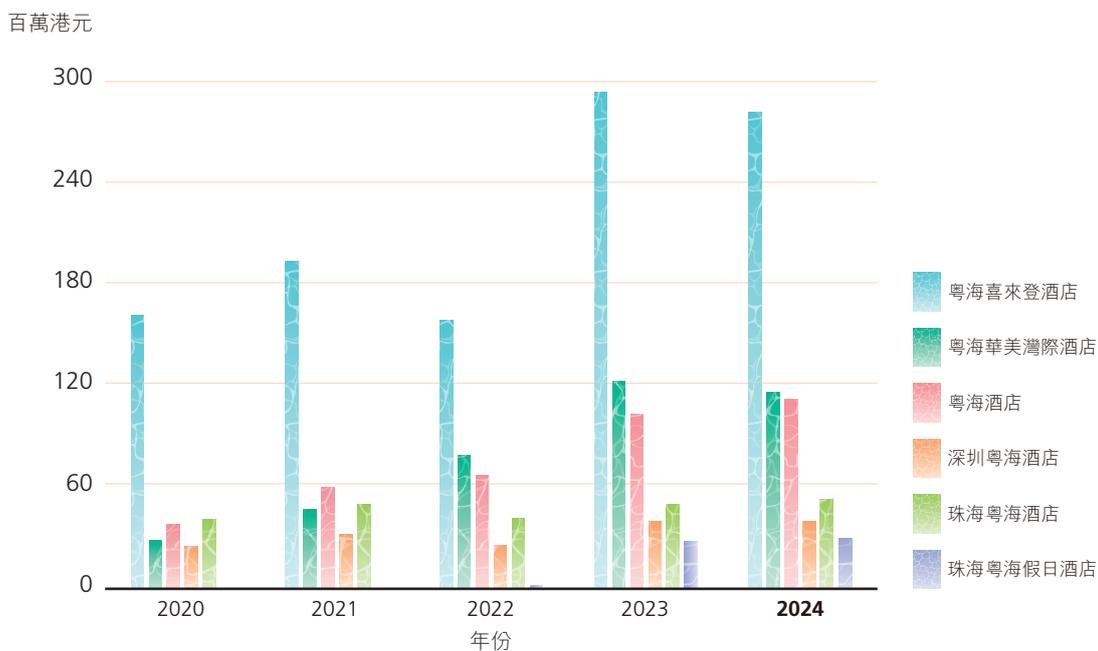
財務摘要



酒店經營及管理 — 入住率



酒店經營及管理 — 每年收入

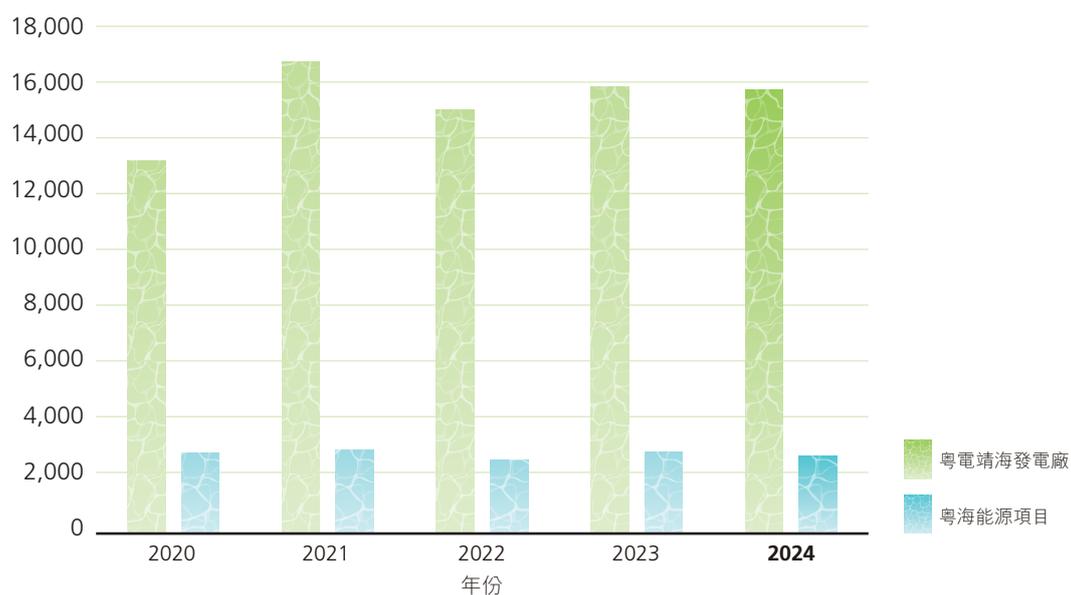


財務摘要



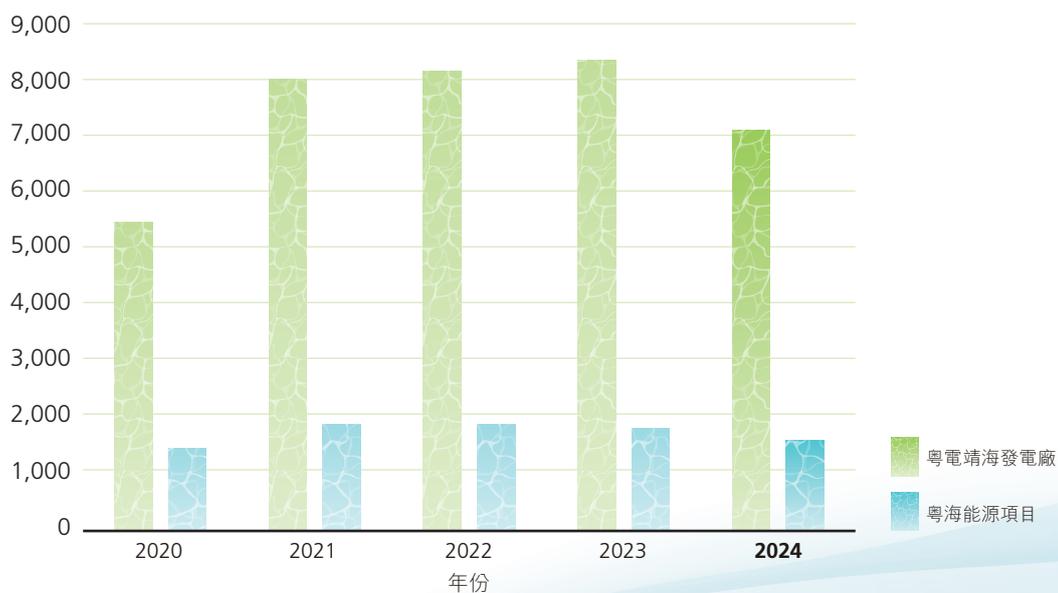
發電 — 每年售電量

百萬千瓦時



發電 — 每年收入

百萬港元





業績

本人謹向各股東報告本集團2024年業績。本集團2024年歸屬於本公司所有者的綜合溢利為31.42億港元（2023年：31.22億港元），較2023年增加0.6%。每股基本盈利為港幣48.06仙（2023年：港幣47.75仙），較去年增加0.6%。

股息

為了在確保股東分享本公司盈利之同時，亦為業務擴張和營運保留充足資金，本公司以提供穩定及可持續回報予其股東作為目標。在決定是否建議派發股息或釐定股息金額時，本公司將考慮本集團的實際及預期財務表現及狀況。

董事會現建議派發截至2024年12月31日止年度末期股息每股港幣7.27仙。上述股息加上於2024年10月已派發之中期股息每股港幣23.97仙，全年合共派息為每股港幣31.24仙（2023年：港幣31.04仙）。上述2024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2025年7月24日前後派發。

回顧

2024年，全球經濟呈現緩慢復蘇態勢，通脹壓力有所緩解，貿易逐步回暖反彈，主要央行貨幣政策轉向寬鬆，然而不同經濟體表現明顯分化，主要受到包括地緣政治局勢緊張、全球貿易碎片化、長期高利率下投資疲軟及債務高企、氣候相關災害等因素影響。在世界進入新的動盪變革期、全球經濟增長動能不足的大背景下，中國經濟頂住外部壓力、克服內部困難，實現穩步回升，但仍面臨外部壓力加大、國內需求不足、部分企業生產經營困難等挑戰。

主席報告

面對外部環境更趨複雜及不確定，本集團著力強化價值經營能力，聚焦改革創新，激發體制機制活力，推進實施組織精健化，嚴控整體經營成本，並圍繞增強核心主業功能，大力推動資產結構調整，加大資本運作力度，持續提升水務業務核心競爭力，優化完善公司治理及風險管理機制，夯實公司可持續發展基礎。

本集團各業務板塊中，水資源業務持續提升運營管理水準，加強綜合漏損控制，強化智慧水務能力和品牌建設，打造「星級水廠」，推動水價調整，鞏固行業領先地位；物業投資業務平均出租率維持高位水準，大力推進物業銷售去化，年內提出以特別派息方式剝離粵海置地議案，進一步優化本集團資產組合，提升水資源業務佔比；酒店經營及管理業務加大香港市場拓展力度，新租賃經營一間乙級高價酒店；百貨零售業務繼續推動線上、線下業務融合發展，穩定整體營業收入水準；電力業務加強精細化管理，確保安全穩定運行，並通過實施降本增效，經營效益同比有所增長；路橋業務聚焦收費服務、安全保暢和養護精細化管理，但交通流量受同向競爭路段分流影響，營業收入有所下降。

展望

展望2025年，全球經濟仍將處於週期調整之中，主要影響因素包括債務水準高企帶來潛在風險、地緣政治影響全球供應鏈運行、貿易保護主義浪潮加劇以及不同國家經濟政策的不確定性等。但全球進入降息週期，金融市場和科技創新對經濟發展的支撐仍然強勁。隨著中國各項存量政策效應繼續釋放，

以及一攬子增量政策措施加大力度促進消費和投資增長，預計2025年經濟增長仍將保持較強韌性。

2025年是「十四五」收官和「十五五」謀劃之年，面對錯綜複雜的外部形勢和多重挑戰，我們將繼續秉承「穩中求進、提質增效」的發展策略，堅持「水業為本」的長期發展願景，對標國際一流同業企業，專注核心業務穩定發展，培育挖掘新的業務增長點，保證風險可控，持續為利益相關方創造長遠價值。

同時，本集團將以「優存量、拓增量、提品質」為原則，集中資源把水務業務在鞏固擴大規模的基礎上向高技術含量、高附加值領域延伸佈局，物業投資業務聚焦提升存量資產運營水平，酒店經營及管理業務推動精益管理和模式創新增添溢利，百貨零售業務發揮品牌優勢並探索電商融合路徑踴躍拓展新的市場空間，電力業務多管道開源節流、挖潛增效，路橋業務持續做好引流增收、安全養護，把握「粵港澳大灣區發展規劃綱要」重大戰略機遇所帶來的潛在發展機遇，積極承擔社會責任，踐行可持續發展理念，全力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
白濤

香港，2025年3月24日

管理層討論及分析

財務回顧

本集團截至2024年12月31日止年度的持續經營業務綜合收入為185.05億港元(2023年：203.22億港元(經重列))，較2023年減少8.9%。收入的減少主要來自水資源業務的建設服務收入減少。

截至2024年12月31日止年度的持續經營業務綜合稅前利潤(不包括投資物業公允值變動、淨匯兌收益和淨財務費用)增加0.9%至72.21億港元(2023年：71.57億港元(經重列))，主要是由於水資源業務及發電業務維持穩定增長，抵銷了受人民幣兌港元匯率較去年同期下跌1.3%的影響。本集團於本年度的持續經營業務投資物業公允值調整產生的淨虧損為6,800萬港元(2023年：淨收益1.00億港元(經重列))、持續經營業務淨匯兌收益為3,900萬港元(2023年：100萬港元(經重列))及持續經營業務淨財務費用為6.98億港元(2023年：8.32億港元(經重列))。本年度的持續經營業務綜合稅前利潤增加1.1%至64.94億港元(2023年：64.26億港元(經重列))。本年度持續經營業務歸屬於本公司所有者的綜合溢利減少2.8%至41.03億港元(2023年：42.21億港元(經重列))。本年度歸屬於本公司所有者的綜合溢利增加0.6%至31.42億港元(2023年：31.22億港元)。

每股基本盈利為港幣48.06仙(2023年：港幣47.75仙)，較2023年增加0.6%。

業務回顧

本集團2024年主要持續經營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份。於2024年12月31日，本公司於粵港供水(控股)有限公司(「粵港供水控股」)的權益為96.04%(2023年：96.04%)。由粵港供水控股持有99.0%權益的廣東粵港供水有限公司為東深供水項目的擁有人。

東深供水項目的每年可供水量為24.23億噸。年內，對香港、深圳及東莞的總供水量為20.93億噸(2023年：22.09億噸)，減幅為5.3%，產生收入63.60億港元(2023年：63.83億港元)，較2023年減少0.4%。

於2023年12月27日，香港特別行政區政府與廣東省政府簽訂2024年至2026年之香港供水協議(「2024至2026年供水協議」)。根據2024至2026年供水協議，於2024年、2025年及2026年三個年度，每年基本水價分別為5,136,240,000港元、5,259,000,000港元及5,384,690,000港元。

根據於2021年至2029年採用及實行的水價扣減機制，每年水價將按該年內所節省的對港供水(即每年供水量上限8.2億噸與實際輸入的供水的差額，惟2021年至2026年每年最低供水量不少於6.15億噸)及按單位價格從基本水價作出扣減，2024年、2025年及2026年三年節省每立方米對港供水的單位價格分別為0.315港元、0.323港元及0.331港元。在2021年至2029年的九年間，年均供水量不應少於7億噸。如實際供水量有所偏離，雙方另行磋商，香港特別行政區政府需補付廣東省政府多扣減的水費。

管理層討論及分析

業務回顧 (續)

水資源 (續)

東深供水項目 (續)

於本年度，對港供水收入增加2.4%至51.36億港元(2023年：50.16億港元)。於本年度，對深圳及東莞地區的供水收入減少10.5%至12.24億港元(2023年：13.67億港元)。於截至2024年12月31日止年度，東深供水項目的稅前利潤(不包括資產處置收益、匯兌差異淨額及淨財務費用)為40.20億港元(2023年：38.52億港元)，較2023年增加4.4%。

其他水資源項目

除東深供水項目外，本集團擁有多家在中華人民共和國(「中國」)內地(「中國內地」)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2024年12月31日分別為每日16,150,200噸(2023年：每日16,150,200噸)及每日3,345,900噸(2023年：每日3,345,900噸)。

本集團附屬公司及聯營公司營運中的供水廠的供水能力和污水處理廠的污水處理能力於2024年12月31日分別為每日10,836,800噸(2023年：每日10,486,800噸)及每日2,054,400噸(2023年：每日2,054,400噸)。此外，本集團附屬公司在建中的供水廠的供水能力和污水處理廠的污水處理能力於2024年12月31日分別為每日1,187,000噸及每日50,000噸。

營運中的水資源項目的規模

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

本集團附屬公司名稱	供水能力 (噸/每日)	污水處理能力 (噸/每日)
東莞市清溪粵海水務有限公司	290,000	-
梅州粵海水務有限公司	310,000	250,000
儀征粵海水務有限公司	150,000	-
高郵粵海水務有限公司	150,000	-
寶應粵海水務有限公司	130,000	-
海南儋州粵海自來水有限公司	150,000	3,500
梧州粵海江河水務有限公司	310,000	-
肇慶高新區粵海水務有限公司	130,000	-
遂溪粵海水務有限公司	70,000	-
海南儋州粵海水務有限公司	100,000	20,000
豐順粵海水務有限公司	123,500	-
盱眙粵海水務有限公司	150,000	-
梧州粵海環保發展有限公司	-	140,000

管理層討論及分析

業務回顧 (續)

水資源 (續)

其他水資源項目 (續)

營運中的水資源項目的規模 (續)

本集團附屬公司名稱	供水能力 (噸/每日)	污水處理能力 (噸/每日)
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	-	75,000
五華粵海環保有限公司	-	66,000
東莞市道滘粵海環保有限公司	-	40,000
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	801,500	-
浙江博華環境技術工程有限公司及其附屬公司	-	81,000
六盤水粵海環保有限公司	-	115,000
昆明粵海水務有限公司	24,000	20,000
雲浮粵海水務有限公司	50,000	-
大埔粵海環保有限公司	-	21,900
韶關粵海綠源環保有限公司	-	28,500
陽山粵海環保有限公司	-	11,300
雲浮市粵海水務自來水有限公司	100,000	-
雲浮市粵海水務發展有限公司	-	145,000
陽江粵海環保有限公司	-	20,000
揭陽粵海水務有限公司	560,000	-
普寧粵海水務有限公司	500,000	-
潮州市粵海環保有限公司	-	20,000
廣東粵海韶投水務有限責任公司	674,000	-
吳川粵海環保有限公司	-	25,000
平遠粵海水務有限公司	40,000	-
河北粵海水務集團有限公司及其附屬公司	10,000	453,000
邳州粵海水務有限公司	250,000	-
惠來粵海清源環保有限公司	-	8,500
惠來粵海綠源環保有限公司	-	20,000
信宜粵海水務有限公司	234,200	-
揭西粵海水務有限公司	80,000	-
五華粵海碧源環保有限公司	-	40,000
雲浮市雲安粵海城鄉供水有限公司	24,600	-

管理層討論及分析

業務回顧 (續)

水資源 (續)

其他水資源項目 (續)

營運中的水資源項目的規模 (續)

本集團附屬公司名稱	供水能力 (噸/每日)	污水處理能力 (噸/每日)
河源市粵海水務有限公司	300,000	-
無錫德寶水務投資有限公司	-	225,700
汕尾粵海水務有限公司	245,000	-
東莞常平粵海水務有限公司	280,000	-
中山市新涌口粵海水務有限公司	120,000	-
中山市橫欄粵海水務有限公司	140,000	-
中山市南鎮粵海水務有限公司	130,000	-
清遠市龍塘粵海水務有限公司	50,000	-
廣州南沙粵海水務有限公司	550,000	-
湛江市鶴地供水營運有限公司	1,060,000	-
湘陰粵海水務有限公司	100,000	-
恩施粵海水務有限公司	400,000	-
汕尾粵海清源環保有限公司	-	100,000
開平粵海淨水有限公司	-	25,000

於2024年12月31日合計 8,886,800 2,054,400

於2023年12月31日合計 8,536,800 2,054,400

本集團聯營公司名稱	供水能力 (噸/每日)
江河港武水務(常州)有限公司	600,000
汕頭市粵海水務有限公司	920,000
興化粵海水務有限公司	430,000

於2024年12月31日合計 1,950,000

於2023年12月31日合計 1,950,000

管理層討論及分析

業務回顧 (續)

水資源 (續)

其他水資源項目 (續)

在建中的水資源項目的規模

於2024年12月31日，本集團各附屬公司在建中的供水廠的供水能力和污水處理廠的污水處理能力如下：

本集團附屬公司名稱	供水能力 (噸／每日)	污水處理能力 (噸／每日)
荔浦粵海水務有限公司	80,000	—
揭陽粵海國業水務有限公司	270,000	—
邳州粵海環保有限公司	—	35,000
河北粵海水務集團有限公司及其附屬公司	—	15,000
汕尾粵海供水有限公司	410,000	—
廣州南沙粵海水務有限公司	200,000	—
江西粵海公用事業集團有限公司及其附屬公司	177,000	—
肇慶高新區粵海水務有限公司	50,000	—
合計	1,187,000	50,000

其他水資源項目於截至2024年12月31日止年度的收入合共減少19.8%至7,218,479,000港元（2023年：8,997,506,000港元），當中建設服務收入為520,719,000港元（2023年：2,199,388,000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1,733,934,000港元（2023年：1,853,937,000港元），較2023年度下跌6.5%。

物業投資

中國內地

粵海天河城

於2024年12月31日，本集團持有廣東粵海天河城（集團）股份有限公司（「廣東天河城」）及其附屬公司76.13%（2023年：76.13%）的實際權益，及持有天津粵海天河城購物中心有限公司76.02%（2023年：76.02%）的實際權益（以上統稱為「粵海天河城」）。粵海天河城在中國內地經營若干購物商場，其中天河城廣場、番禺天河城購物中心、廣州動漫星城及天津天河城購物中心屬粵海天河城持有，而深圳天河城及粵海天地則通過承租方式運營。

粵海天河城的物業投資業務收入主要是租金收入（包括由本集團經營的百貨店租金收入）。粵海天河城於截至2024年12月31日止年度的物業投資業務收入增加10.3%至1,615,377,000港元（2023年：1,464,427,000港元），主要為平均租金水平及部份物業出租率有所提升，以及新開業的粵海天地項目影響。粵海天河城於截至2024年12月31日止年度的物業投資業務稅前利潤（不包括投資物業公允值變動及淨利息收入）增加27.5%至906,601,000港元（2023年：711,021,000港元）。

管理層討論及分析

業務回顧 (續)

物業投資 (續)

中國內地 (續)

粵海天河城 (續)

粵海天河城的物業投資業務於本年度的收入如下：

	可出租 面積 平方米	平均 出租率 %	截至12月31日止 年度的收入		變動 %
			2024年 千港元	2023年 千港元	
天河城廣場—天河城購物中心	107,000	99.0	693,492	668,161	+3.8
天河城廣場—粵海天河城大廈	88,000	84.5	173,033	186,754	-7.3
番禺天河城購物中心	144,000	95.1	249,850	244,571	+2.2
天津天河城購物中心	145,000	97.1	280,775	246,449	+13.9
廣州動漫星城	23,000	99.7	93,696	54,692	+71.3
深圳天河城	104,000	92.3	78,805	61,864	+27.4
粵海天地(於2023年12月開業)	19,000	91.8	45,726	1,936	+2,261.9
	630,000		1,615,377	1,464,427	+10.3

香港

粵海投資大廈

本年度粵海投資大廈的平均出租率為95.3% (2023年：91.6%)。截至2024年12月31日止年度的總收入減少1.3%至46,359,000港元 (2023年：46,978,000港元)。

百貨營運

於2024年12月31日，本集團所經營的五間(2023年：五間)百貨店的總租用面積約為95,940平方米(2023年：209,900平方米)。截至2024年12月31日止年度的總收入增加13.6%至861,612,000港元(2023年：758,786,000港元)。截至2024年12月31日止年度的稅前虧損為44,046,000港元(2023年：稅前利潤49,828,000港元)(包含因花都店停業產生的資產處置損失56,645,000港元(2023年：無))。經調整投資物業公允值變動、使用權資產及租賃負債重新計量收益、租賃變更收益和資產處置損失後，稅前利潤減少60.4%至39,939,000港元(2023年：100,882,000港元)。

由本集團營運的百貨店截至2024年12月31日止年度的收入如下：

	租用面積 平方米	2024年 千港元	2023年 千港元	變動 %
天河城百貨店	41,600	706,880	562,843	+25.6
萬博百貨店	17,100	47,188	54,407	-13.3
名盛百貨店(於2023年3月停業)	—	—	7,025	-100.0
東圃百貨店	15,600	48,112	69,492	-30.8
奧體百貨店	21,500	39,136	43,207	-9.4
花都店(於2024年11月停業)	—	20,125	21,812	-7.7
TeemLife北京路家居館(於2024年5月開業)	140	171	—	+100.0
	95,940	861,612	758,786	+13.6

管理層討論及分析

業務回顧 (續)

酒店持有、經營及管理

於2024年12月31日，本集團之酒店管理團隊合共管理19間酒店(2023年：20間)，其中四間位於香港及15間位於中國內地。於2024年12月31日，本集團經營的七間酒店中(其中六間為本集團持有)，有三間位於香港、兩間位於珠海及各有一間位於深圳及廣州。該七間酒店中，有五間由本集團之酒店管理團隊管理，位於珠海的珠海粵海假日酒店以特許經營方式運營，而位於廣州的粵海喜來登酒店則由其他酒店管理集團管理。於2024年第四季，本集團承租香港干諾道西181號物業負責經營及管理粵海181酒店。該酒店於2024年12月中開業。

截至2024年12月31日止年度內，粵海喜來登酒店的平均房價為1,255港元(2023年：1,226港元)，其餘六間酒店之平均房價為709港元(2023年五間酒店：737港元)。截至2024年12月31日止年度內，粵海喜來登酒店的平均入住率為93.0%(2023年：94.5%)，其餘六間酒店的平均入住率為70.0%(2023年五間酒店：68.2%)。

截至2024年12月31日止年度酒店持有、經營及管理業務的收入減少0.1%至648,379,000港元(2023年：648,780,000港元)。截至2024年12月31日止年度的稅前利潤(不包括投資物業公允值變動及匯兌差異淨額)為110,625,000港元(2023年：105,850,000港元)，較去年同期增加4.5%。

能源項目

粵海能源項目

中山電力(香港)有限公司(本公司附屬公司)於中山粵海能源有限公司(「粵海能源」)擁有75%(2023年：75%)權益。粵海能源擁有兩台發電機組，總裝機容量為600兆瓦。截至2024年12月31日止年度，售電量為27.59億千瓦時(2023年：29.12億千瓦時)，減幅為5.3%。由於售電量減少、電價下降和受人民幣兌港元匯率較去年同期下跌1.3%的綜合影響，截至2024年12月31日止年度粵海能源項目的售電及相關業務收入(包括分部間互相銷售)減少11.8%至1,604,113,000港元(2023年：1,817,993,000港元)。受惠於煤價下調，粵海能源截至2024年12月31日止年度的稅前利潤(不包括淨財務費用)為138,817,000港元(2023年：99,722,000港元)，增幅為39.2%。

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%(2023年：25%)。於2024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。截至2024年12月31日止年度的售電量為157.47億千瓦時(2023年：158.63億千瓦時)，減幅為0.7%。由於售電量減少及電價下降，截至2024年12月31日止年度收入減少14.9%至7,113,901,000港元(2023年：8,359,489,000港元)。粵電靖海發電於截至2024年12月31日止年度稅前利潤為399,111,000港元(2023年：476,644,000港元)。本集團於截至2024年12月31日止年度分佔粵電靖海發電的利潤為74,657,000港元(2023年：89,626,000港元)。

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、貴港及橫州)。

管理層討論及分析

業務回顧 (續)

道路及橋樑 (續)

興六高速公路 (續)

興六高速公路的日均收費車流量減少5.4%至25,731架次(2023年：27,208架次)。受人民幣兌港元匯率較去年同期下跌1.3%的影響，粵海高速於截至2024年12月31日止年度的路費收入為618,848,000港元(2023年：664,252,000港元)，減少6.8%。截至2024年12月31日止年度的稅前利潤(不包括淨財務費用)為315,368,000港元(2023年：371,766,000港元)，減少15.2%。

銀瓶項目

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、連接線和市政道路(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(「銀瓶項目」)。每個項目道路將被獨立編入預算及發展，並須獲得謝崗政府的批准。本公司已成立一家全資附屬公司東莞粵海銀瓶開發建設有限公司(「粵海銀瓶」)以履行本公司於銀瓶項目的責任。

於2023年5月31日，粵海銀瓶與謝崗政府簽訂補充協議，合作協議書將據此予以補充及修訂，銀瓶項目的支付須受限於績效評估。績效評估的詳情請參閱本公司於2023年5月31日刊發的公告。

於2024年12月31日，四條該等項目道路(2023年：四條該等項目道路)已完工及一條該項目道路(2023年：一條該項目道路)已在建設中。於2024年12月31日，有關銀瓶項目的累計建設費用約人民幣20.77億元(相當於約22.43億港元)(2023年：約人民幣19.87億元(相當於約21.93億港元))。

截至2024年12月31日止年度，銀瓶項目所確認的利息、管理費及維護費合計減少4.2%至156,432,000港元(2023年：163,367,000港元)，而稅前利潤減少2.6%至130,297,000港元(2023年：133,734,000港元)。

終止經營業務

由於載列於本年報財務報表附註1中提及的建議分派，粵海置地的綜合資產及負債於2024年12月31日被分類為持作分派用途，而截至2024年12月31日止年度的粵海置地綜合業績在綜合報表中呈列為終止經營業務。

於本年內，粵海置地的物業已簽約(包括持有的已竣工待售物業及持有的發展中待售物業)及交付總樓面面積分別錄得約314,000平方米(2023年：274,000平方米)及310,000平方米(2023年：222,000平方米)。粵海置地於本年度的收入增加74.3%至6,759,320,000港元(2023年：3,877,416,000港元)，當中銷售物業的收入為6,720,693,000港元(2023年：3,842,660,000港元)。投資物業公允值調整產生的淨虧損為25,272,000港元(2023年：淨收益230,115,000港元)及並無處置物業產生的淨收益(2023年：149,175,000港元)。受房地產市場持續低迷影響，成交量萎縮，銷售價格亦有所下跌。本集團於本年度計提存貨減值撥備1,033,715,000港元(2023年：1,808,996,000港元)。

管理層討論及分析

業務回顧 (續)

終止經營業務 (續)

粵海置地於截至2024年12月31日止年度的稅前虧損為1,520,405,000港元(2023年:1,957,825,000港元)。若剔除投資物業公允值變動、處置物業產生的淨收益、持有的發展中待售物業及已竣工待售物業減值和淨財務費用影響,粵海置地於截至2024年12月31日止年度的稅前虧損為113,869,000港元(2023年:295,552,000港元),主要是由於費用節省。

於2024年12月31日,粵海置地持有已竣工待售物業約134.57億港元(2023年:91.41億港元)及發展中待售物業約126.52億港元(2023年:235.92億港元),合共約261.09億港元(2023年:327.33億港元),其中已簽約並收款但未交付物業的銷售金額約93.86億港元(2023年:95.17億港元)列為合約負債,相關物業交付時將確認為收入。

於2025年3月24日,粵海置地尚未償還本集團(不包括粵海置地)的其他借貸為人民幣500,000,000元(相當於約541,950,000港元)(2024年12月31日:人民幣1,200,000,000元(相當於約1,295,880,000港元))。

按攤餘成本計量的其他財務資產

於2024年12月31日,本集團按攤餘成本計量的其他財務資產為33.85億港元(2023年:無),該等財務資產為本集團存放於中國多間持牌銀行的存款,該等存款之本金以人民幣計值,將於三年內到期並於到期日獲本金保障。

變現能力、資本負債率及財務資源

於2024年12月31日,本集團持續經營業務的現金及銀行結餘為121.54億港元(2023年:125.94億港元,其中40.84億港元來自粵海置地),其中97.84%為人民幣及2.15%為港元及0.01%為美元。

於2024年12月31日,本集團持續經營業務的財務借貸(18.9%為港元及81.1%為人民幣)為238.62億港元(2023年:424.28億港元,其中156.17億港元來自粵海置地),其中港元借貸為45.00億港元(2023年:72.74億港元,其中9億港元來自粵海置地),包括最終控股公司、同系附屬公司及一間聯營公司借貸34.89億港元(2023年:95.77億港元,其中54.70億港元來自粵海置地)。在本集團持續經營業務的財務借貸總額中,由報告期末起計,其中73.30億港元須於一年內償還,餘額中之61.06億港元及104.26億港元須分別於二至五年內及於五年後償還。此外,於2024年12月31日,本集團持續經營業務的財務借貸總額的利率架構由92.1%浮動利率借貸、7.0%固定利率借貸及0.9%不計息借貸所組成。

本集團持續經營業務於2024年12月31日的信貸額度為93.49億港元(2023年:122.87億港元,其中44.36億港元來自粵海置地)。

於2024年12月31日,本集團持續經營業務的資本負債率(即淨財務負債/資產淨值(已扣除非控股權益))為30.9%(2023年:77.3%),主要是粵海置地的淨財務借貸已轉移至持作分派的資產/負債。本集團之債務還本付息狀況穩健,於2024年12月31日之EBITDA/已發生的財務費用比率為10.5倍(2023年:9.4倍(經重列))。

管理層討論及分析

變現能力、資本負債率及財務資源 (續)

截至2024年12月31日止年度經營活動的淨現金流入約為110.86億港元(2023年:107.11億港元)。粵海置地本年錄得經營活動的淨現金流入約為19.36億港元(2023年:36.07億港元)。本集團現時之現金資源,加上本集團之經營業務產生穩定之現金流量,足以應付本集團履行其債務責任及業務經營所需。

資產抵押及或然負債

於2024年12月31日,除了(i)粵海置地的銀行存款16.19億港元(2023年:無);(ii)若干粵海置地的物業資產95.99億港元(2023年:90.90億港元,其中87.42億港元來自粵海置地)、(iii)若干供水、污水處理及收費道路業務的服務特許權安排之收益權用作質押以取得124.13億港元(2023年:128.38億港元)的銀行及其他借貸、(iv)若干本集團之附屬公司的股權已予抵押作為若干銀行及其他借貸外,概無物業、廠房及設備、供水、污水處理及收費道路業務特許權(包括經營特許權及服務特許權協議之應收賬款)已予抵押,使本集團獲授予銀行及其他貸款。

除載列於本年報財務報表附註38披露有關本集團就已出售物業的樓宇按揭貸款而對若干銀行提供47.14億港元,其中47.09億港元來自粵海置地(2023年:46.76億港元,其中46.66億港元來自粵海置地)的擔保作出的承諾外,本集團於2024年及2023年12月31日並無任何其他重大的或然負債。

資本開支

本集團於截至2024年12月31日止年度內的資本開支為18.57億港元(2023年:76.96億港元),主要關於物業、廠房及設備及租賃土地的添置、供水及污水處理廠的興建及資產收購的成本(包括經營特許權及服務特許權安排之應收賬款)、投資物業項目的建設費用及收購附屬公司有關。

匯率及利率的波動風險及相關對沖

於2024年12月31日,持續經營業務的人民幣借貸合共為193.56億港元(2023年:351.46億港元,其中147.17億港元來自粵海置地)。人民幣匯率波動可能導致匯率風險。本集團存在自然對沖機制,因此並無利用衍生財務工具對沖外匯風險。同時,本集團對外匯風險敞口實施動態監控並將根據市場環境的變化進行必要調整。

於2024年12月31日,本集團持續經營業務的浮動利率借貸合共219.75億港元(2023年:316.18億港元,其中71.52億港元來自粵海置地)。利率風險可能由銀行和其他貸款利率的波動引起。本集團並無使用利率對沖來管理其利率風險。本集團會繼續審視市場趨勢和業務運營需要,以安排最有效的利率風險管理工具。

管理層討論及分析

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，本公司的財務狀況和經營業績與宏觀經濟環境息息相關。

國際上，全球性債務風險、地緣政治糾紛、貿易保護主義抬頭、應對氣候變化壓力等因素增加了世界經濟復蘇前景的不確定性。國內方面，宏觀經濟基本保持穩中有進的長期發展態勢，但受外部環境變化帶來的不利影響增多、人民幣匯率承壓、國內有效需求不足等因素的綜合影響，經濟基本面仍存在一定的挑戰和衝擊。為此，公司密切關注宏觀經濟形勢，跟蹤了解資本市場訊息及行業動態，並根據公司內部現行制度定期向管理層進行分析彙報，及時提出應對策略措施，確保企業發展戰略與時俱進並行之有效，在外圍經濟環境的衝擊下仍保持足夠的企業競爭力，實現穩健發展。

外匯風險

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

市場競爭風險

隨著市場化競爭的加劇，公司在所處行業中的拓展能力及項目投資回報均存在受競爭對手影響而下降的風險。為此，公司通過優化產品、提升效能、實施精細化管理、優化人力資源配置等方式，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品質管制，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，制定生產過程中突發事件的應對機制，確保該等風險得到有效控制。

管理層討論及分析

僱員人數及薪酬政策

於2024年12月31日，本集團共有僱員10,759人(2023年：11,495人)。其中，粵海置地僱員376人，中國內地附屬公司僱員10,139人，總部及香港附屬公司僱員244人。本年度薪酬總額約為2,337,464,000港元，其中141,408,000港元來自粵海置地(2023年：約2,502,471,000港元，其中292,090,000港元來自粵海置地)。

2024年，本集團凝心聚力，變革圖強，結合高質量發展目標，全力攻堅「組織精健化」，鼓勵員工敢於擔當、提高效率、創造價值。健全各級管理人員和員工擔當作為的激勵和保護機制，完善配套制度和績效評價體系，推動形成能者上、優者獎、庸者下、劣者汰的用人導向。通過培育員工隊伍、優化經營管理、強化核心能力，不斷提升企業市場競爭力，管企治企更加精進。

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，本集團以打造學習型組織為目標，鼓勵員工持續學習、終身學習，根據公司合規要求和業務發展需要，有針對性地組織法律合規、投資拓展、財務管理、可持續發展等多維度的專業培訓，不斷提升員工綜合素質、合規意識與專業能力。

董事及高層管理人員簡介

董事

白濤女士，58歲，自2023年10月26日起出任本公司執行董事、董事會主席及提名委員會主席和成員。白女士持有蘭州理工大學（前稱甘肅工業大學）工學學士和暨南大學經濟學博士學位，為正高級經濟師及高級工程師。白女士自2023年9月起，擔任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。在加入粵海集團前，白女士在製造、工業建設及房地產等行業的大型企業先後擔任不同職位，包括廣東省二輕工業集團公司董事兼總經理、廣東省廣輕控股集團有限公司董事長、廣東省廣新控股集團有限公司（其為2023年、2024年《財富》世界500強企業）董事長。白女士於2005年被評為廣東省優秀女企業家，並於2018年獲中華人民共和國（「中國」）國務院特殊津貼。此外，白女士積極參與公職，彼現擔任中國企業改革與發展研究會副會長，並曾任廣東省婦女聯合會兼職副主席及廣東省城鎮集體企業聯社主任等。粵海控股和香港粵海分別為本公司的最終控股股東及直接控股股東。

林鐵軍先生，60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，47歲，於2012年11月15日獲委任為本公司執行董事及董事總經理。溫先生持有中國暨南大學經濟學學士學位和澳大利亞新南威爾士大學國際會計商學碩士學位。溫先生於2003年至2006年期間於中國證監會廣東監管局、上市公司監管部分別從事上市公司監管、併購重組監管等工作。彼於2006年至2011年期間任職於大連商品交易所，擔任不同職位，包括監察部總監。溫先生於2011年11月加入本公司，並於2011年11月至2012年11月期間任本公司副總經理。彼亦為本公司若干附屬公司的董事。

曾翰南先生，55歲，於2008年4月17日獲委任為本公司執行董事兼財務總監，並於2021年3月27日調任為本公司執行董事兼副總經理。曾先生畢業於香港中文大學，持有理學士學位。彼為香港會計師公會會員及英國特許公認會計師公會資深會員。曾先生於2004年2月至2008年4月期間出任粵海廣南（集團）有限公司（「廣南集團」）執行董事兼財務總監。廣南集團為香港粵海的附屬公司，並為香港上市公司。在加入廣南集團前，彼曾擔任香港粵海財務部副總經理及於粵海企業（集團）有限公司工作。彼亦出任本公司若干附屬公司的董事。

董事及高層管理人員簡介

董事 (續)

梁元娟女士，49歲，於2021年3月27日獲委任為本公司執行董事兼財務總監。梁女士於廣東外語外貿大學會計學本科畢業，持有經濟學學士學位，並持有澳洲莫納什大學會計學碩士學位。梁女士為中級會計師及澳洲會計師公會會員。彼曾任職於3M中國有限公司及安利(中國)日用品有限公司。梁女士曾於2009年11月至2014年5月期間任香港粵海財務部經理，並曾於2014年5月至2021年1月期間先後擔任粵海控股財務部高級經理及副總經理。彼亦為本公司若干附屬公司的董事。

蔡勇先生，59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。

馮慶春先生，48歲，於2020年8月26日獲委任為本公司非執行董事。馮先生畢業於中國合肥經濟技術學院會計學專業，持有經濟學學士學位，並持有中國中山大學會計碩士學位，為高級會計師。彼曾任中國財政部廣東監管局主任科員、副處長。馮先生於2020年3月2日獲委任為粵海控股及香港粵海財務部總經理，並於2022年3月29日獲委任為粵海控股及香港粵海財務總監。馮先生曾於2017年10月至2020年6月期間擔任廣東鴻圖科技股份有限公司(其股份於深圳證券交易所上市)的董事。彼亦為粵海集團財務有限公司(為粵海控股的全資附屬公司)的董事和董事長(於2024年8月5日獲委任)，以及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。

陳祖澤博士 *金紫荆星章、太平紳士*，81歲，於1998年6月25日獲委任為本公司獨立非執行董事。彼亦為本公司薪酬委員會主席和成員，以及審核委員會和提名委員會的成員。

陳博士亦為Transport International Holdings Limited(載通國際控股有限公司*，香港上市公司)副主席兼獨立非執行董事。彼亦為九龍巴士(一九三三)有限公司及龍運巴士有限公司非執行董事。陳博士為香港科技大學副監督及香港新聞博覽館有限公司主席兼非執行董事。

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。

董事及高層管理人員簡介

董事 (續)

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

陳博士亦曾於1978年至1980年任職新鴻基財務有限公司執行董事及總經理，1993年11月至2006年12月任職九龍巴士(一九三三)有限公司董事長，1997年9月至2008年4月任職Transport International Holdings Limited (載通國際控股有限公司*)董事長，2006年8月至2010年8月擔任香港賽馬會主席及1995年8月至2022年5月出任恒生銀行有限公司獨立非執行董事。

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

馮華健先生 銀紫荊星章、御用大律師、資深大律師、太平紳士，71歲，於2000年1月3日獲委任為本公司獨立非執行董事。彼亦為本公司審核委員會、薪酬委員會及提名委員會的成員。

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

目前，馮先生為香港金融發展局副主席兼董事及政策研究小組召集人。彼為劍橋全球論壇創會主席、聯合國和平發展基金會名譽主席、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、美國東西中心董事、美國律師公會諮詢委員會成員／聯合國開發計劃特別委任顧問、中國法學會理事、中美交流基金理事、橫琴新區發展諮詢委員會委員、嶺南大學社會科學諮詢委員會主席、香港大學法律專業學系榮譽講師、英國皇家特許仲裁員協會資深會員、中國國際經濟貿易仲裁委員會仲裁員。

馮先生曾先後出任香港廣播事務管理局主席(2002-2008)、世界銀行法律及司法諮詢委員會成員(1999-2005)、香港政府策略發展委員會委員(2006-2012)、香港證券及期貨事務監察委員會非常務董事(1998-2004)、香港機場管理局董事局成員(1999-2005)、中國基本法諮詢委員會委員(1985-1990)及香港政府的智囊團中央政策組成員(1993-1994)、獲香港政府推薦於2000年作為代表香港的福萊特學者(Distinguished Fulbright Scholar)、香港城市大學法學院客座教授(2005-2017)、聯合國發展計劃於中國發展公司管治的國際顧問、建立柬埔寨／老撾(Laos)法治發展計劃的特別顧問(2000-2002)、英國國際戰略研究所理事(2004-2012)、世界經濟論壇全球議程展望成員(2009-2013)、上海國際經濟貿易仲裁委員會仲裁員(2012-2018)及中國人民政治協商會議全國委員會委員(2003-2023)。

董事及高層管理人員簡介

董事 (續)

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

鄭慕智博士 大紫荊勳賢、金紫荊星章、大英帝國官佐勳章、太平紳士，75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。彼亦為本公司審核委員會、薪酬委員會及提名委員會的成員。

鄭博士為執業律師，自1994年至2023年1月期間出任胡百全律師事務所之首席合夥人及顧問律師，現為該所之資深顧問律師，彼現為香港特別行政區行政會議非官守成員，彼亦為香港董事學會的創會主席，現為該會的榮譽會長及榮譽主席。鄭博士現擔任嘉華國際集團有限公司、廖創興企業有限公司、香港中華煤氣有限公司、天安中國投資有限公司及港華智慧能源有限公司(均為香港上市公司)的董事職務。彼曾為香港立法局議員及保險業監管局創會主席，並曾任開達集團有限公司的非執行董事及中國移動有限公司及華潤啤酒(控股)有限公司的獨立非執行董事，上述公司均為香港上市公司。

李民斌先生，銅紫荊星章、太平紳士、MA (Cantab)、MBA、FCA，50歲，於2021年3月27日獲委任為本公司獨立非執行董事，彼持有美國斯坦福大學工商管理碩士學位和英國劍橋大學文學學士學位。彼亦為本公司審核委員會主席和成員、以及薪酬委員會及提名委員會的成員。

李先生為香港會計師公會和英格蘭及威爾士特許會計師協會資深會員，他亦為香港金融學院會員、香港銀行學會榮譽銀行專業會士及財資市場公會專業會員。

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

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

李先生現擔任多項公職及榮譽職務，包括：中國人民政治協商會議全國委員會委員兼社會和法制委員會副主任、香港特別行政區政府特首顧問團成員、港深創新及科技園有限公司董事會成員，以及賑災基金諮詢委員會委員。

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白濤女士、林鐵軍先生、溫引珩先生、曾翰南先生及梁元娟女士。

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2024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、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2024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、67、69及70頁之財務報表內。

中期股息每股普通股港幣23.97仙(2023年：港幣18.71仙)已於2024年10月30日派發。董事會(「董事會」)議決建議派發截至2024年12月31日止年度末期股息每股普通股港幣7.27仙(2023年：港幣12.33仙)。

建議之末期股息，倘在本公司將於2025年6月17日(星期二)舉行之應屆股東週年大會(「2025年股東週年大會」)上獲得通過，預期將於2025年7月24日(星期四)或前後派付予於2025年6月27日(星期五)名列本公司股東名冊之股東。

為確保合資格出席2025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2025年6月11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證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

本公司將於2025年6月27日(星期五)該天暫停辦理股份過戶登記手續，以確定股東享有建議派發之末期股息之資格。該天將不會辦理任何股份過戶登記。為確保獲派發建議之末期股息的股東資格，所有股份過戶文件連同有關股票必須於2025年6月26日(星期四)下午4時30分前送達卓佳證券登記有限公司(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27頁的管理層討論及分析一節。本集團的財務風險管理目標及政策載於本年報第184至189頁財務報表附註45內。本年內本集團利用主要財務表現指標所示的表現分析載於本年報第6至13頁財務摘要一節。有關本集團環境事宜及遵守對本公司有重大影響的相關法律法規的討論載於本年報第44至59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27頁管理層討論及分析項下「僱員及薪酬政策」一節，及第44至59頁企業管治報告內。上述討論及分析屬此份董事報告的一部分。

董事報告

財務資料概要

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

業績

	截至12月31日止年度				
	2024年	2023年	2022年	2021年	2020年
	千港元	(經重列) 千港元	千港元	千港元	千港元
持續經營業務					
收入	18,505,293	20,322,478	23,196,238	29,715,492	23,173,322
扣除財務費用後之經營溢利	6,321,833	6,232,362	7,199,023	8,496,354	7,984,997
應佔聯營公司溢利減虧損	172,021	193,411	44,515	(39,510)	216,250
稅前利潤	6,493,854	6,425,773	7,243,538	8,456,844	8,201,247
所得稅費用	(1,852,764)	(1,658,283)	(1,719,345)	(2,969,258)	(2,562,882)
來自持續經營業務的本年度溢利	4,641,090	4,767,490	5,524,193	5,487,586	5,638,365
終止經營業務					
來自終止經營業務的本年度虧損	(1,493,331)	(1,953,635)	-	-	-
未計非控股權益前溢利	3,147,759	2,813,855	5,524,193	5,487,586	5,638,365
非控股權益	(5,621)	308,214	(760,690)	(790,624)	(1,128,421)
歸屬於本公司所有者的本年度溢利	3,142,138	3,122,069	4,763,503	4,696,962	4,509,944

附註：於截至2024年12月31日止年度，本公司董事會建議以實物分派的方式分派粵海置地控股有限公司股份作為特別股息，並已於2025年1月21日完成。因此，截至2023年12月31日止年度的比較數字已根據香港財務報告準則第5號重列。

董事報告

財務資料概要 (續)

資產、負債及非控股權益

	於12月31日				
	2024年 千港元	2023年 千港元	2022年 千港元	2021年 千港元	2020年 千港元
物業、廠房及設備	9,965,677	10,289,697	7,569,778	8,125,506	7,683,847
投資物業	15,886,606	25,502,014	25,073,134	23,807,224	21,295,440
使用權資產	1,043,180	1,056,960	611,367	798,966	604,667
商譽	810,988	851,725	841,202	804,957	594,086
於聯營公司的投資	3,607,316	3,702,949	4,031,380	4,390,628	4,457,613
經營特許權	20,040,449	21,638,190	21,842,960	21,787,134	15,060,664
服務特許權安排之應收賬款	17,581,443	17,770,193	16,672,033	15,388,206	9,547,519
一項合作安排之應收賬款	2,170,334	2,222,396	2,139,111	2,346,599	1,899,957
發展中待售物業	-	23,591,871	29,909,189	33,852,306	6,213,674
已竣工待售物業	92,520	9,236,027	5,513,094	987,625	4,258,089
分類為持作分派的資產	40,663,069	-	-	-	-
其他資產	23,534,840	22,842,470	18,029,540	16,517,505	17,300,652
遞延稅項資產	198,981	1,261,480	1,281,832	1,224,167	684,334
資產總額	135,595,403	139,965,972	133,514,620	130,030,823	89,600,542
其他貸款及負債	(38,667,783)	(74,787,090)	(68,428,495)	(61,695,616)	(27,678,727)
直接與分類為持作分派資產 相關的負債	(35,202,576)	-	-	-	-
遞延稅項負債	(5,049,571)	(7,149,257)	(6,576,808)	(6,430,330)	(5,965,854)
負債總額	(78,919,930)	(81,936,347)	(75,005,303)	(68,125,946)	(33,644,581)
非控股權益	(15,017,449)	(16,227,415)	(15,180,675)	(15,694,179)	(11,728,163)
權益總額	56,675,473	58,029,625	58,509,317	61,904,877	55,955,961

主要物業

於2024年12月31日本集團持有的主要物業詳情載於本年報第201至204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2024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5,367,032,000港元(2023年：3,484,663,000港元)。

董事報告

捐款

本集團於年內的捐款為11,194,000港元(2023年：93,000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

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

非執行董事

蔡 勇
馮慶春
藍汝寧(於2024年6月18日退任)

獨立非執行董事

陳祖澤
馮華健
鄭慕智
李民斌

在本公司於2025年3月24日舉行的董事會會議(「該董事會會議」)上，董事會接納了林鐵軍先生、溫引珩先生、蔡勇先生及馮慶春先生的辭任。於該董事會會議，董事會亦批准通過委任曠虎先生為執行董事及董事總經理，以及王閔先生、王蘇榮女士及范凡先生為非執行董事。上述全部有關董事會組成的變更於2025年3月25日起生效。

根據本公司的組織章程細則第73條，曠虎先生、王閔先生、王蘇榮女士及范凡先生的任期將直至2025年股東週年大會為止，彼等符合資格並可重選連任。

根據本公司的組織章程細則第77至79條，曾翰南先生、梁元娟女士及馮華健先生將於2025年股東週年大會上輪值退任，彼等符合資格並可膺選連任。

曠虎先生、王閔先生、王蘇榮女士、范凡先生、曾翰南先生、梁元娟女士及馮華健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2028年舉行的股東週年大會結束時；或(ii)2028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。

董事報告

附屬公司董事

於截至2024年12月31日止年度內及截至本報告日期曾出任載於綜合財務報表的本公司附屬公司董事會的董事名單，備存於本公司的註冊辦事處，於辦公時間內可供本公司股東免費查閱。

董事服務合約

並無任何擬於2025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

白濤女士及蔡勇先生均為／曾為廣東粵海控股集團有限公司（「粵海控股」，為本公司的最終控股公司）及粵海控股集團有限公司（「香港粵海」，為本公司的直接控股公司）的董事。彼等被視為於本年報「根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則披露之交易」一節所描述之關連交易或持續關連交易擁有權益（視乎情況而定）。

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

獲准許的彌償條文

對本公司董事有裨益之彌償條文（於香港《公司條例》對獲准許的彌償條文下的涵意）現正有效及於截至2024年12月31日止年度內有效。此外，本公司已安排為本公司及其附屬公司的董事及高級人員投保合適且有效的董事及高級人員責任保險。

董事於競爭業務中之權益

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

1. 本集團之主要業務

- (1) 水資源
- (2) 物業投資
- (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

董事報告

董事於競爭業務中之權益 (續)

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
白濤	粵海控股	董事會主席	(1)、(2)及(4)
	香港粵海	董事會主席	(1)、(2)及(4)
蔡勇	粵海控股	董事及總經理	(1)、(2)及(4)
	香港粵海	董事及總經理	(1)、(2)及(4)

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

管理合約

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

董事的證券權益及淡倉

於2024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C3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／		持有普通股數目	好倉／淡倉	權益概約百分比 (附註)
	權益性質				
陳祖澤	個人		5,450,000	好倉	0.083%
鄭慕智	個人		2,268,000	好倉	0.035%

附註：權益概約百分比乃按於2024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。

董事報告

董事的證券權益及淡倉 (續)

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2024年12月31日粵海置地控股有限公司之已發行股份1,711,536,850股普通股為計算基準。

於粵海廣南(集團)有限公司的權益及淡倉

於普通股的權益

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

附註：權益概約百分比乃按於2024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。

除上述所披露者外，於2024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。

董事報告

主要股東及其他人士權益

於2024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	3,809,237,546	好倉	58.26%
香港粵海(附註3)	實益持有人／ 受控法團權益	3,809,237,546	好倉	58.26%
粵海信託有限公司	實益持有人／ 受控法團權益	576,404,918	好倉	8.82%

附註：

1. 權益概約百分比乃按於2024年12月31日本公司之已發行股份6,537,821,440股普通股為計算基準。
2. 粵海控股所持本公司的應佔權益乃通過其直接全資控股的香港粵海而持有。
3. 上述香港粵海的權益已包括通過其全資附屬公司粵海信託有限公司持有的應佔權益。

除上述所披露者外，於2024年12月31日，概無其他人士（本公司董事或最高行政人員除外）於本公司股份或相關股份中擁有或被當作或視為擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司及香港聯交所披露或根據證券及期貨條例第336條載入本公司存置的登記冊之權益或淡倉。

與控股股東簽訂之重大合約

除於財務報表附註40及本年報「根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則披露之交易」一節所披露者外，本集團與本公司控股股東於年內並無簽訂任何其他重大合約。

關連交易

根據上市規則第14A章未獲豁免於年報申報的關連交易及持續關連交易詳情載於本年報「根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則披露之交易」一節。

董事報告

有關連人士交易

在正常業務過程中進行的重大有關連人士交易的詳情已載於財務報表附註40。於年報「根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則披露之交易」之章節內所載的交易構成需作披露的關連交易及構成需作披露的持續關連交易。就該等交易而言，本公司已符合上市規則第14A章的披露規定。概無任何於財務報表附註40披露的其他有關連人士交易須遵守上市規則有關申報、公告和獨立股東批准的規定。

購買、出售或贖回上市證券

截至2024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（包括出售庫存股份）。

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（包括持續經營業務及終止經營業務）之31%，其中向最大客戶銷貨之營業額則佔20%，而向首五大供應商購貨之採購額佔全年總採購額（包括持續經營業務及終止經營業務）之15%，其中向最大供應商之採購額則佔5%。

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%（不包括出售庫存股份）以上）於本集團首五大客戶及供應商佔有任何權益。

公眾持股量

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

根據上市規則第13.21條作出之披露

日期為2021年5月27日之貸款融資協議

根據本公司於2021年5月27日與一家銀行簽訂的一份貸款融資協議（「該粵投2021年5月融資協議」），該銀行向本公司提供本金30億港元的不多於36個月有限期貸款融資（「該粵投2021年5月貸款融資」），下述事項將構成違約事宜之一：

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

董事報告

根據上市規則第13.21條作出之披露 (續)

日期為2021年5月27日之貸款融資協議 (續)

倘根據該粵投2021年5月融資協議項下的違約事件發生，該銀行可發通知予本公司：

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

於2024年12月31日，該粵投2021年5月貸款融資之未償還本金為零。

日期為2023年9月14日之貸款融資函件

本公司於2023年9月14日接受一家銀行提供本金20億港元的為期364日定期貸款融資（「該粵投2023年9月貸款融資」），根據粵投2023年9月貸款融資函件，本公司向該銀行承諾將：

- (i) 促使香港粵海不會停止由廣東省政府所最終及實益控制和（直接及／或間接）持有大多數股權；及
- (ii) 促使香港粵海不會停止直接及／或間接實益擁有至少本公司51%的股權。

倘本公司違反該粵投2023年9月貸款融資函件項下的任何上述承諾，根據該粵投2023年9月貸款融資所貸出的全部款項將立即到期並須償還。

於2024年12月31日，該粵投2023年9月貸款融資之未償還本金為零。

日期為2023年12月14日之貸款融資函件

本公司於2023年12月14日接受一家銀行提供本金10億港元的為期364日循環貸款融資（「該粵投2023年12月貸款融資」），根據該粵投2023年12月貸款融資函件，本公司向該銀行承諾將：

- (i) 促使香港粵海不會停止由廣東省政府所最終及實益控制和（直接及／或間接）持有大多數股權；及
- (ii) 促使香港粵海不會停止直接及／或間接實益擁有至少本公司51%的股權。

倘本公司違反該粵投2023年12月貸款融資函件項下的任何上述承諾，根據該粵投2023年12月貸款融資所貸出的全部款項將立即到期並須償還。

於2024年12月31日，該粵投2023年12月貸款融資之未償還本金為零。

根據上市規則第13.21條作出之披露 (續)

日期為2024年2月29日之粵海置地2024年第一份貸款融資函件

粵海置地於2024年2月29日接受一家銀行提供本金5億港元的為期360日非承諾性循環貸款融資(「該粵海置地2024年第一份貸款融資」)。根據該粵海置地2024年第一份貸款融資函件，粵海置地向該銀行作出以下承諾：

- (i) 粵海置地將繼續為本公司的附屬公司；及
- (ii) 粵海置地將繼續為粵海控股的附屬公司。

若未能遵守上述承諾，該銀行可發通知予粵海置地，要求粵海置地立即全數償還該粵海置地2024年第一份貸款融資項下的貸款。

於2024年12月31日，該粵海置地2024年第一份貸款融資之未償還本金為4.5億港元，相關貸款已於2025年2月27日全數償還。

日期為2024年2月29日之粵海置地2024年第二份貸款融資函件

粵海置地於2024年2月29日接受一家銀行提供本金4億港元的為期360日非承諾性循環定期貸款融資(「該粵海置地2024年第二份貸款融資」)。根據該粵海置地2024年第二份貸款融資函件，粵海置地向該銀行承諾如下：

- (i) 粵海控股應直接及／或間接實益擁有最少51%本公司的股權；
- (ii) 本公司應繼續為粵海置地的單一最大股東，並直接或間接持有其不少於50%的股權；及
- (iii) 廣東省政府應最終控制及／或實益持有(不論直接及／或間接)粵海控股的大多數股權。

若粵海置地所作的任何陳述或聲明不正確，將構成違約事件，該銀行可發書面通知予粵海置地，宣佈終止該粵海置地2024年第二份貸款融資，且根據該粵海置地2024年第二份貸款融資函件項下的應付負債將成為應付到期款項。

於2024年12月31日，該粵海置地2024年第二份貸款融資之未償還本金為4億港元，相關貸款已於2025年2月27日全數償還。

日期為2024年9月4日之貸款融資函件

本公司於2024年9月4日接受一家銀行提供本金30億港元為期364日的承諾性定期貸款融資(「該粵投2024年9月貸款融資」)，根據該粵投2024年9月貸款融資函件，本公司向該銀行承諾將：

- (i) 促使香港粵海不會停止由廣東省政府所最終及實益控制和(直接及／或間接)持有大多數股權；及
- (ii) 促使香港粵海不會停止直接及／或間接實益擁有至少本公司51%的股權。

董事報告

根據上市規則第13.21條作出之披露 (續)

日期為2024年9月4日之貸款融資函件 (續)

倘本公司違反該粵投2024年9月貸款融資函件項下的任何上述承諾，銀行可取消該粵投2024年9月貸款融資，並宣佈該粵投2024年9月貸款融資全部或部份貸款連同應計利息，以及其他應計或未償還款項將立即到期並須償還。

於2024年12月31日，該粵投2024年9月貸款融資之未償還本金為25.70億港元。

日期為2024年10月8日之貸款融資函件

本公司於2024年10月8日接受一家銀行提供本金20億港元為期364日的承諾性定期貸款融資（「該粵投2024年10月貸款融資」），根據該粵投2024年9月貸款融資函件，本公司向該銀行承諾將：

- (i) 促使香港粵海不會停止由廣東省政府所最終及實益控制和（直接及／或間接）持有大多數股權；及
- (ii) 促使香港粵海不會停止直接及／或間接實益擁有至少本公司51%的股權。

倘本公司違反該粵投2024年10月貸款融資函件項下的任何上述承諾，根據該粵投2024年10月貸款融資所貸出的全部款項將立即到期並須償還。

於2024年12月31日，該粵投2024年10月貸款融資之未償還本金為19.30億港元。

董事資料的變動

董事資料的變動如下：

- (i) 李民斌先生於2024年10月31日任期屆滿後退任證券及期貨事務監察委員會程序覆檢委員會成員；以及於2025年1月17日任期屆滿後退任香港金融發展局董事。

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

核數師

是年綜合財務報表已由執業會計師畢馬威會計師事務所審核，其任期屆滿，惟符合資格並願意應聘連任。一項有關續聘畢馬威會計師事務所為本公司之獨立核數師的決議案將於2025年股東週年大會上提呈。

於2022年6月23日，畢馬威會計師事務所接替退任核數師安永會計師事務所，在本公司於2022年6月23日舉行之股東週年大會獲委任為本公司之獨立核數師。除上述所披露者外，本公司核數師於過去三年內未發生其他變動。

承董事會命

主席

白濤

香港，2025年3月24日

企業管治報告

業務模式與發展戰略

本公司及其附屬公司（「本集團」）主要從事投資控股、水資源、物業投資、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、物業投資以及基礎建設領域的業務。本集團持續鞏固夯實原水、自來水、市政污水等基礎類業務，保持行業領先地位；積極拓展智慧水務等增值類業務，不斷提升盈利水準；積極向高端水處理膜、集成設備等高端製造業及工業污水等高附加值領域拓展；圍繞水場景資源探索開發水經濟產業鏈項目。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。

企業文化

2024年，本集團積極推行「知行山海」企業文化理念，以「知新志遠、仰高篤行、共創共贏、感恩向善」為文化統領，推行本集團「價值創造、擔當作為、變革創新、協同共贏」的核心價值觀，將「引領力、決斷力、創造力、感召力、自驅力」五大核心領導力融會貫通。此外，本集團除遵守法律法規外，還遵守最高標準的商業道德，對腐敗和賄賂行為保持零容忍。本集團建立檢舉渠道，進行誠信宣傳活動，培養公開透明的企業文化。透過堅持最高標準的商業道德和誠信，集團能夠培養出提倡誠實行為和敢於直言行為的反腐敗文化。

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C1所載的《企業管治守則》（「企業管治守則」）的原則。

企業管治報告

企業管治守則 (續)

本公司的董事(「董事」)認為，除下文所披露者外，本公司在截至2024年12月31日止年度內已遵守企業管治守則所載的守則條文，及在適當時，已遵守企業管治守則內適用的建議最佳常規：

因緊急公務，董事會(「董事會」)主席及提名委員會主席未能按照守則條文第F.2.2條的規定出席本公司於2024年6月18日舉行之股東週年大會(「2024年股東週年大會」)，經與會其他董事同意，本公司副主席林鐵軍先生主持了2024年股東週年大會。審核委員會和薪酬委員會主席和成員，以及提名委員會成員均有出席2024年股東會。

董事進行的證券交易

本公司已採納一個條款不比上市規則附錄C3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。

董事會

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

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

董事會組成

於本報告日期，董事會由五位執行董事(白濤女士、林鐵軍先生、溫引珩先生、曾翰南先生及梁元娟女士)、兩位非執行董事(蔡勇先生及馮慶春先生)及四位獨立非執行董事(陳祖澤博士、馮華健先生、鄭慕智博士及李民斌先生)組成。在本公司於2025年3月24日舉行的董事會會議(「該董事會會議」)上，董事會接納了林鐵軍先生、溫引珩先生、蔡勇先生及馮慶春先生的辭任。於該董事會會議，董事會亦批准通過委任曠虎先生為執行董事及董事總經理，以及王閔先生、王蘇榮女士及范凡先生為非執行董事。上述全部有關董事會組成的變更於2025年3月25日起生效。曠虎先生、王閔先生、王蘇榮女士及范凡先生各自確認其已於2025年3月20日取得上市規則第3.09D條所述法律意見，並確認其明白作為本公司董事的責任。

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，但現有十一名董事中有四名董事具獨立性，佔董事會成員的三分之一以上。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。

董事姓名及其角色和職能刊載於本公司網站www.gdi.com.hk內。

主席及董事總經理

於本報告日期，董事會主席為白濤女士，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，並須根據本公司組織章程細則及／或任何適用法例及規定，至少每三年輪值退任一次。

獨立非執行董事的獨立性

本公司已遵守上市規則第3.10(1)、3.10(2)及3.10A條的規定。根據上市規則第3.13條，本公司已收到四位獨立非執行董事陳祖澤博士、馮華健先生、鄭慕智博士及李民斌先生的獨立性確認函。

儘管鄭慕智博士和李民斌先生目前分別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董事職務。彼等在董事會、薪酬委員會、提名委員會、審核委員會會議和股東大會的出席記錄良好，董事會認為，他們有足夠的時間履行其作為本公司董事的職責。

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

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

獨立非執行董事的貢獻

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

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

企業管治報告

董事會 (續)

獨立非執行董事的獨立性 (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非執行董事的職責。為達致本集團目標及業務目的，獨立非執行董事透過提供獨立及具建設性的建議，為董事會作出寶貴貢獻，同時提供獨有見解，從而為我們各範疇的業務滲入誠信文化，此亦與我們的理念一致。彼等所擁有的豐富知識、經驗、技能及專長對董事會的決定尤其重要。透過積極參與，彼等的勤奮、技能、專長及多元化背景以及資歷，讓董事會及彼等所出任的委員會有所裨益。

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

董事之間的關係

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

董事會成員多元化政策

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

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

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

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

於本報告日期，董事會由十一位董事組成。當中四位為獨立非執行董事，背景多元化，涵蓋業務管理、投資管理、公共行政、財務服務、法律、合規及會計等，確保嚴格檢討及監控管理程序。不論在性別、年齡、專業經驗、技能及知識方面，董事會維持架構平衡，提供對策略事宜的正確判斷，並有效監察和指導管理層，確保運作有效。本年報第28至第31頁載有於本報告日期董事的履歷，當中展現董事在技術、專長、經驗及資歷方面具備多元性。

企業管治報告

董事會 (續)

董事會成員多元化政策 (續)

董事會致力在性別方面保持平衡。白濤女士由2023年10月26日起擔任董事會執行董事及董事會主席。梁元娟女士由2021年3月27日起擔任執行董事。王蘇榮女士由2025年3月25日起擔任非執行董事。

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

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

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

本公司於另行刊發的2024年環境、社會及管治報告中已載列員工(包括高層管理人員)的性別比例。本集團擁有多元化的員工團隊，為我們提供了應對現今營商環境的寶貴觀點、技能、經驗和知識的組合。我們在甄選職位候選人的方式與董事會成員多元化政策一致，考慮一籃子多元化範疇。這些包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、專業經驗、技能、知識及服務年期。

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，董事會舉行六次會議，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。除定期董事會會議外，董事會主席於年內在其他董事避席之情況下與獨立非執行董事舉行一次單獨會議。

定期每年舉行的董事會會議均提早作出安排，以盡可能使更多董事出席。所有董事一般獲至少十四日的通知出席董事會會議，並可提議在議程中加入其他討論事項。公司秘書協助主席準備會議議程，以符合所有適用規則及規定。議程及相關董事會文件一般於董事會會議的擬定日期前至少三日送達董事。董事會於每次董事會會議紀錄稿件提呈下一次董事會會議以獲批准前向董事傳閱會議紀錄稿件，以供彼等提出意見。所有會議紀錄均由公司秘書存檔，並公開供任何於合理時間作出合理通知的董事查閱。

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

企業管治報告

董事會 (續)

企業管治職能

董事會負責履行企業管治守則之守則條文A.2.1所載之職能。截至2024年12月31日止年度，董事會召開一次會議，以審議和確定本公司的企業管治政策及實踐、董事及高層管理人員的培訓及持續專業發展、本公司的法律及監管要求的合規政策及實踐、守則的合規性以及本公司對企業管治守則的遵守情況及在企業管治報告中的披露。

董事入職及持續專業發展

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

本公司不時向董事提供相關法律、規則及規定的修訂或最新資訊。此外，本公司鼓勵董事參與多項與上市規則、香港條例及企業管治常規有關的專業發展課程及研討會，以使彼等可持續更新並進一步提升有關知識及技能。若干董事出席由政府機構、專業團體及業界組織籌辦與企業管治、法律、規則及規定的更新、會計、財務、管理或其他專業技能有關的研討會及會議。本公司於2024年10月29日為董事提供「有關虛假交易、操縱市場、內幕交易及賄賂罪行的相關規定及近期案例分享」的董事培訓，亦向董事提供培訓材料，以發展及更新其專業技能。

根據本公司所存記錄，董事已於截至2024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
白 濤	✓	✓
林鐵軍	✓	✓
溫引珩	✓	✓
曾翰南	✓	✓
梁元娟	✓	✓
蔡 勇	✓	✓
馮慶春	✓	✓
陳祖澤	✓	✓
馮華健	✓	✓
鄭慕智	✓	✓
李民斌	✓	✓
藍汝宁 (於2024年6月18日退任)	—	✓

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

企業管治報告

董事委員會

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

薪酬委員會

於本報告日期，薪酬委員會由全體四位獨立非執行董事（陳祖澤博士、馮華健先生、鄭慕智博士及李民斌先生）組成。陳祖澤博士為薪酬委員會主席。董事薪酬由本公司成員於股東大會上釐定。於2024年股東週年大會上，股東已通過授權董事會釐定董事酬金。

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

薪酬委員會會議須至少每年舉行一次及按需要而定。截至2024年12月31日止年度，薪酬委員會舉行一次會議，以審批對本公司相關執行董事待釐定的薪酬待遇及表現花紅之年度檢討。薪酬委員會各成員出席會議之情況載於本報告「董事會及委員會會議」一節。

2024年年度董事薪酬金額詳情載於財務報表附註8。

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

提名委員會

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

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。

企業管治報告

董事委員會 (續)

提名委員會 (續)

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

提名委員會須每年最少舉行一次會議和按需要而定。截至2024年12月31日止年度，提名委員會舉行一次會議，以檢討董事會的架構、人數及組成與本公司的董事會成員多元化政策的推行情況；評估獨立非執行董事的獨立性及就董事重選連任向董事會作出建議。

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。

審核委員會

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

審核委員會須每年最少舉行兩次會議或按需要而定。截至2024年12月31日止年度，審核委員會舉行四次會議，當中包括將業績呈報董事會前，先行審閱本集團的2023年全年業績及2024年季度和中期業績，檢討風險管理及內部監控系統的職責，本公司內部審核功能的有效性和履行企業管治守則所列其他責任，以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。審核委員會亦確管理層已設立有效的風險管理及內部監控系統及監控本集團的風險評估、監控及管理程序。審核委員會檢討本集團在會計、內部審核及財務匯報職能以及與環境、社會及管治表現和匯報相關方面的資源、員工資歷及經驗，以及員工培訓及預算是否足夠。此外，審核委員會研究本集團內部審核報告及監察內部審核功能是否有效。

審核委員會各成員出席會議的情況載於本報告「董事會及委員會會議」一節。

因應上市規則的變動，本公司已於2024年3月25日修訂審核委員會的職權範圍。

企業管治報告

董事會及委員會會議

截至2024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					
白濤	5/6	–	1/1	–	0/1
林鐵軍	6/6	–	–	–	1/1
溫引珩	6/6	–	–	–	1/1
曾翰南	6/6	–	–	–	1/1
梁元娟	6/6	–	–	–	1/1
非執行董事					
蔡勇	4/6	–	–	–	1/1
馮慶春	6/6	–	–	–	1/1
藍汝寧(於2024年6月18日退任)	0/3	–	–	–	0/1
獨立非執行董事					
陳祖澤	6/6	1/1	1/1	4/4	1/1
馮華健	5/6	1/1	1/1	3/4	1/1
鄭慕智	6/6	1/1	1/1	4/4	1/1
李民斌	6/6	1/1	1/1	4/4	1/1

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2024年12月31日止年度財務報表所載所有資料及陳述的責任，有關財務報表真實和公允地反映本集團於該財政年度的財務狀況及業績與現金流量。在編製截至2024年12月31日止年度財務報表時，董事會已貫徹採用合適的會計政策，採納與本集團業務及財務報表有關的適用香港財務報告準則及香港會計準則，作出審慎及合理的判斷及估計，並確保按持續經營為基礎編製財務報表。

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

問責及審核 (續)

核數師酬金

於回顧年內，已付／應付予本公司獨立核數師畢馬威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	8,852
2024年季度業績之協定程序	1,394
審閱中期業績	2,250
稅務相關服務	136
總計(附註)	12,632

附註：

- 畢馬威會計師事務所全球網絡另一成員公司受本公司若干附屬公司委聘，以進行(i)財務報表的審核；(ii)稅務相關服務；及(iii)其他非保證服務。有關的酬金分別為分別為6,047,000港元、691,000港元和67,000港元。
- 上述分析不包括粵海置地委聘之服務。相關詳情請參考粵海置地2024年年報。

風險管理及內部監控

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

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

管理層協助董事會推行所有相關的風險及監控政策及措施，確定及評估本集團所面對的風險，並設計、運作及監察合適的內部監控措施，以減少及控制此等風險。本集團已確立主要程序以審閱風險管理及內部監控系統的足夠性及完整性，該等程序包括：維持一個權限及監控責任明確界定的清晰管理架構，以(a)保管資產以防被不當使用；(b)保存適當的會計記錄；(c)確保符合相關法律法規；(d)確認、管理及減少本集團主要風險。

企業管治報告

問責及審核 (續)

風險管理及內部監控 (續)

審核委員會負責審閱(其中包括)本集團的財務監控、風險管理及內部監控系統及由內部稽核部、外聘核數師及管理層所識別的任何重大內部監控事項;亦同時檢討內部審核職能,特別著重管理層對持續監察風險及內部監控系統的範圍及質素和內部審核工作與內部稽核部的獨立性。內部審核職能獨立於本集團管理層,負責評估及監察本集團風險管理及內部監控系統之有效性,並每半年向審核委員會作出匯報。該職能可全面查閱公司資料,以審視本集團監控及管治之各方面情況。工作範圍包括財務及營運方面的檢討、定期及不定期審核、欺詐調查、舉報及合規檢討。內部稽核部會向審核委員會匯報風險管理及內部監控系統有效性之意見連同審核發現及有關建議之實施情況。於年度檢討中,審核委員會亦考慮本集團在會計、內部審核、財務匯報職能方面及環境、社會及管治相關的資源、員工資歷及經驗是否足夠,以及員工所接受的培訓課程及有關預算是否充足。

持續關連交易的內部監控

為監察本集團持續關連交易之定價政策,於根據框架協議訂立任何具體協議前,負責相關職能之有關部門或附屬公司須將擬議之具體協議(連同關於擬議具體協議項下價格如何由雙方根據該框架協議所載定價政策釐定之詳細說明及相關證明文件(如有))提交予本公司法律及合規部門、財務部門之相關人員、總法律顧問兼首席合規官及公司秘書審閱,其後提交予本公司指定董事批准,以確保價格已由雙方根據定價政策釐定,且條款符合該框架協議所載之原則及規定。

為監察本集團持續關連交易之年度上限,本集團相關人員將每半年編制審閱報告,當中載列有關年度上限之最新使用率及經更新之相關持續關連交易清單等詳情。倘有關年度上限之使用率達至80%,董事會將獲知會以考慮應否修訂相關年度上限;如須修訂,本公司將進一步遵守上市規則項下之相關規定。

風險管理及內部監控系統的檢討

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

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

內幕消息政策

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

企業管治報告

公司秘書

公司秘書須向主席和董事總經理匯報。董事會全體成員均可獲得公司秘書的意見及服務，以持續履行其職責和責任。

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和首席合規官，彼熟悉本公司的日常事務，尤其是法律合規和風控管理事務。彼協助董事會確保董事會程序得以合規遵從，董事會事務得以高效及有效地進行。在堅守合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。阳女士就公司治理和企業管治事宜向董事會提供意見，並為新委任董事提供入職合規培訓，包括董事根據法律及監管規定的一般及具體職責簡介。

於回顧年內，阳女士已確認彼已接受超過15小時的相關專業培訓。

股東權利

股東召開股東特別大會

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

股東就提名人選參選本公司董事的程序詳情已登載於本公司網站。

股東諮詢及建議

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

股東可透過郵遞、電郵或電話提出諮詢及建議。本公司的聯絡詳情載於本公司網站「投資者關係」項下的「投資者聯絡」一節。此外，本公司承諾充分利用其網站作為適時提供更新資訊的渠道，並加強與公眾及股東的溝通。

企業管治報告

投資者關係

與股東溝通

本公司致力促進及維持有效的溝通，以加強長期股東價值及維持本公司個別及機構股東（「股東」）的信心。本公司已採納股東溝通政策（「股東溝通政策」）以確保股東及投資界適當和及時地獲提供有關本公司及其附屬公司的重要資訊（包括其財務表現、重大發展、策略目標及計劃、管治及風險概況）。股東溝通政策訂明本公司促進與股東作有效溝通的框架，使他們能夠在知情的情況下行使其股東權利，並讓投資界與本公司積極溝通，同時確保本公司履行上市規則的報告責任。股東溝通政策可在本公司網站上查閱。本公司已就其本身與股東、投資者及其他持份者建立多種溝通渠道，於回顧年內，本公司積極強化投資者關係及與投資界的溝通。本公司透過簡報會、公告、電話會議及簡介會回應股東、分析員及傳媒等投資界的訴求及諮詢。

董事會對股東溝通政策的實施及有效性進行檢討。經考慮已建立的多種溝通渠道，董事會信納股東溝通政策已於2024年適當實施並有效。董事會致力透過刊發通知、公告、通函、中期報告及年報向股東提供有關本公司清晰而全面的資料。本公司鼓勵股東選擇對環境負責的方式接收本公司的企業資訊，即透過電郵通知接收及／或於本公司網站查閱。此外，本公司網站內「投資者關係」一頁亦載有本公司的資料以供股東及持份者查閱。

章程文件

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

股息政策

本公司以提供穩定及可持續回報予股東作為目標。在決定是否建議派發股息或釐定股息金額時，董事會將考慮本集團的實際及預期財務表現及狀況（包括經營性收益、經營性現金流量情況、債務權益比率及股東權益回報率的水平）、本集團投資、融資及業務需求，及就派付股息所施加的任何合約限制、當時的整體經濟狀況及前景、本集團過往的派息情況、同行業派息比率水平及董事會不時認為適當的其他因素等綜合而定。本公司亦旨在確保股東分享本公司盈利之同時，為業務擴張和營運保留充足資金。

派發股息須遵守適用的法律法規，包括香港法例和本公司的組織章程細則。本公司不保證在任何特定時期派發任何特定金額的股息。

企業管治報告

環保政策及表現

環保是本集團履行其企業社會責任的重點之一。中華人民共和國政府規定所有適用業務必須遵守相關環保法律法規。由於本集團大部分業務位於中國內地，本集團嚴格遵守適用的法律法規。本集團已制定相關環保政策。隨著國家公佈2060年碳中和目標，本集團充分意識到相關影響以及持份者對本集團致力成為更具氣候及環保意識的企業所寄予的期望。鑒於不斷變化的氣候狀況，本集團了解到業務適應力，並採取積極措施以減輕影響的重要性。針對本集團的水資源及發電業務板塊，本集團已進行氣候相關風險評估，並將在識別、分析及應對其易受氣候影響業務的相關重大實體和轉型風險方面，參考公認的披露標準披露相關資料。

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2024年12月31日止年度及直至本報告日期，管理層並不知悉本公司曾違反任何相關法律法規而對本公司有重大影響。

有關本公司於本財政年度環保政策及表現的其他詳細資料，請參閱本公司另行刊發的2024年環境、社會及管治報告。

環境、社會及管治委員會

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

環境、社會及管治委員會負責監察並向董事會匯報環境、社會及管治管理的執行情況及成效。其亦優先考慮重大環境、社會及管治事宜，檢討及監察環境目標的達成情況，並評估本公司的環境、社會及管治表現對其持份者（包括僱員、股東、客戶、供應商、業務夥伴及當地社區）的影響。環境、社會及管治委員會將考慮有關環境、社會及管治事宜的法律、規例之主要趨勢及公眾輿論，並確保本公司在實現可持續業務發展方面保持良好方向。此外，環境、社會及管治委員會每年向董事會匯報，以審閱及評估本公司的環境、社會及管治政策及表現。

環境、社會及管治管理

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

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

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2024年，本集團進行了重要性識別及評估，以識別在本集團及其持份者兩個層面最為相關以及影響最大的議題。考慮到政府、業界、投資者及市場日益關注的問題，並參考地區及國際同業所採用的最佳常規，本集團對重要性評估的結果持續進行檢討及更新，以反映其最新業務及可持續發展方向。

在對了解本集團業務發展、表現或狀況有必要的情況下，以下各段僅簡述本集團與持份者的重要關係。有關其他詳細資料，請參閱本公司將另行刊發的2024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
白濤

香港，2025年3月24日

獨立核數師報告



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191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2024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，以及附註，包括主要會計政策資料及其他解釋資料。

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》真實而公允地反映了貴集團於2024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》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頒佈的《專業會計師操守守則》(「守則」)，我們獨立於貴集團，並已遵循守則履行其他道德責任。我們相信，我們所獲得的審核憑證能足夠及能適當地為我們的意見提供基礎。

關鍵審核事項

關鍵審核事項是根據我們的專業判斷，認為對我們審核本期綜合財務報表最為重要的事項。這些事項是在我們審核整體綜合財務報表及達成我們對其的意見時進行處理的，我們不會對這些事項提供單獨的意見。

獨立核數師報告

關鍵審核事項 (續)

評估投資物業的公允值

請參考綜合財務報表附註3及附註14以及第83至106頁的會計政策。

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>於2024年12月31日，貴集團已竣工投資物業(包括分類為持作分派)按公允值列賬為247.58億港元。截至2024年12月31日止年度，年內公允值變動確認並呈列為投資物業公允值損失0.93億港元。</p>	<p>我們評估投資物業公允值的審核程序包括以下：</p> <ul style="list-style-type: none">取得及檢查由管理層委聘的外部物業估值師所編製的估值報告；
<p>管理層已委聘外部估值師釐定貴集團於2024年12月31日投資物業(包括分類為持作分派)的估值。釐定該等公允值涉及重大判斷及估計，特別與選擇適當的估值方法、資本化率、到期收益率、市場租金及可比市場價格。</p>	<ul style="list-style-type: none">評估外部物業估值師的水準、能力及客觀性；在我們的內部物業估值專家的協助下，與外部物業估值師按抽樣基準討論其估值方法及關鍵估計及假設；
<p>我們將投資物業估值識別為關鍵審核事項，原因為估計投資物業估值涉及固有風險，尤其是鑒於當前經濟狀況。</p>	<ul style="list-style-type: none">參考現行會計準則的要求，評估所採用的估值方法的適當性；透過與市場數據進行比較，以抽樣方式評估估值中採用的關鍵估計及假設(包括資本化率、到期收益率、市場租金及可比市場價格)的合理性；及將貴集團向外部物業估值師提供的租賃資料(包括現時租金及租賃年期)與相關合約進行抽樣比較。

獨立核數師報告

關鍵審核事項 (續)

已竣工待售物業及發展中待售物業可變現淨值評估

請參考綜合財務報表附註3及附註22以及第83至106頁的會計政策。

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

於2024年12月31日，貴集團發展中待售物業及已竣工待售物業(包括分類為持作分派)(統稱為「物業」)的賬面總值合計為262.01億港元。物業主要包括大灣區的住宅物業、商業單位及停車位。

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

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

我們評估物業可變現淨值的審核程序包括以下：

- 評估與編製及監察各物業發展項目的管理預算、建築及其他成本預測有關的關鍵內部控制的設計、實施及運作成效；
- 與管理層討論各物業發展項目的進度及反映於各物業發展項目最新預測的發展預算；
- 參考行業慣例及現行會計準則的要求，評估管理層所採納以計算可變現淨值方法的適當性；
- 透過將未來售價與市場可得數據及貴集團維持的銷售預算計劃進行比較，以及將完成成本與貴集團的最新發展預算進行比較，抽樣評估於評估中採納的關鍵估計及假設(包括與平均淨售價及完成成本有關的估計及假設)的合理性；
- 將截至2024年12月31日產生的成本與2023年12月31日作出的預算，以及本年度實現的實際售價與前一財政年度末各自庫存的預計售價，進行抽樣比較，以評估管理層預測及預算過程的準確性；及
- 評估管理層就估計可變現淨值所採用的關鍵假設編製的選定敏感度分析，包括預測售價及完成成本，因為此假設對會計估計的計量有重大影響。

獨立核數師報告

除綜合財務報表及相關核數師報告外的資料

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

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

就審核綜合財務報表而言，我們的責任是閱讀其他資料，及在此過程中，考慮其他資料是否與綜合財務報表或我們在審核過程中所了解的情況有重大不符，或者似乎有重大錯誤陳述。

基於我們已執行的工作，如我們認為其他資料有重大錯誤陳述，我們需要報告有關事實。就此而言，我們無需報告任何事項。

董事就綜合財務報表須承擔的責任

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

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

董事在審核委員會協助下履行監督 貴集團財務報告過程的責任。

核數師就審核綜合財務報表承擔的責任

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

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

獨立核數師報告

核數師就審核綜合財務報表承擔的責任 (續)

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

- 識別及評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審核程序以應對該等風險，以及取得充足及適當的審核憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險較因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險為高。
- 了解與審核相關的內部控制，以設計適當的審核程序，但目的並非對 貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的合適性及作出會計估計及相關披露資料的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論，並根據所得的審核憑證，決定是否存在與事件或情況有關的重大不確定性，而可能對 貴集團持續經營的能力構成重大疑慮。如我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者關注綜合財務報表中的相關披露資料，假若有關披露資料不足，則我們須出具非無保留意見的核數師報告。我們的結論是基於截至核數師報告日止所取得的審核憑證。然而，未來事件或情況可能導致 貴集團不能繼續持續經營。
- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構及內容，包括披露資料，以及綜合財務報表是否公平反映相關交易及事項。
- 計劃和執行集團審核，以獲取關於 貴集團內實體或業務單位財務信息的充足、適當的審核憑證，作為對綜合財務報表形成意見的基礎。我們負責指導、監督和覆核就集團審核目的而執行的審核工作。我們為審核意見承擔全部責任。

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

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

獨立核數師報告

核數師就審核綜合財務報表承擔的責任 (續)

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

本獨立核數師報告的審核項目合夥人為李威信。

畢馬威會計師事務所

執業會計師

香港中環

遮打道10號

太子大廈8樓

2025年3月24日

綜合損益表

截至2024年12月31日止年度

	附註	2024年 千港元	2023年 (經重列) 千港元
持續經營業務			
收入	5	18,505,293	20,322,478
銷售成本		(8,682,832)	(10,667,918)
毛利		9,822,461	9,654,560
其他收入及收益淨額	5	469,805	447,227
投資物業公允值變動		(67,821)	100,198
銷售及分銷費用		(524,732)	(558,395)
行政費用		(2,478,311)	(2,501,407)
匯兌差異淨額		38,761	1,146
其他經營(費用)/收入淨額		(18,736)	97,411
財務費用	7	(919,594)	(1,008,378)
應佔聯營公司溢利減虧損		172,021	193,411
稅前利潤	6	6,493,854	6,425,773
所得稅費用	10	(1,852,764)	(1,658,283)
來自持續經營業務的本年度溢利		4,641,090	4,767,490
終止經營業務			
來自終止經營業務的本年度虧損	36	(1,493,331)	(1,953,635)
本年度溢利		3,147,759	2,813,855
歸屬於：			
本公司所有者		3,142,138	3,122,069
非控股權益		5,621	(308,214)
		3,147,759	2,813,855

綜合損益表

截至2024年12月31日止年度

	附註	2024年 千港元	2023年 (經重列) 千港元
歸屬於本公司所有者：			
持續經營業務		4,102,893	4,221,183
終止經營業務		(960,755)	(1,099,114)
		3,142,138	3,122,069
歸屬於非控股權益：			
持續經營業務		538,197	546,307
終止經營業務		(532,576)	(854,521)
		5,621	(308,214)
本公司普通權益所有者應佔每股盈利／(虧損)	12		
基本及攤薄後：			
持續經營業務		港幣62.76仙	港幣64.56仙
終止經營業務		港幣(14.70)仙	港幣(16.81)仙
		港幣48.06仙	港幣47.75仙

綜合全面收入表

截至2024年12月31日止年度

	2024年 千港元	2023年 千港元
本年度溢利	3,147,759	2,813,855
其他全面收入		
於其後期間可重新分類至損益的其他全面收入：		
換算外幣報表的匯兌差額：		
— 附屬公司	(1,193,215)	(806,706)
— 聯營公司	(77,760)	(53,863)
	(1,270,975)	(860,569)
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	1,520	2,039
物業、廠房及設備轉移至投資物業的公允值收益，扣除稅項	7,253	31,965
應佔重新計量設定收益計劃收益，扣除稅項		
— 附屬公司	—	39,053
— 一間聯營公司	—	15,344
	8,773	88,401
本年度其他全面收入，扣除稅項	(1,262,202)	(772,168)
本年度全面收入總額	1,885,557	2,041,687
歸屬於：		
本公司所有者	2,219,775	2,484,022
非控股權益	(334,218)	(442,335)
	1,885,557	2,041,687

綜合財務狀況表

2024年12月31日

	附註	2024年 千港元	2023年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	13	9,965,677	10,289,697
投資物業	14	15,886,606	25,502,014
使用權資產	15(a)	1,043,180	1,056,960
商譽	16	810,988	851,725
其他無形資產	17	593,788	660,065
於聯營公司的投資	18	3,607,316	3,702,949
經營特許權	19(a)	20,040,449	21,638,190
服務特許權安排之應收賬款	19(b)	16,966,044	17,191,845
一項合作安排之應收賬款	20	1,813,009	1,966,103
按攤餘成本計量的其他財務資產	21	3,384,857	–
指定為按公允值計入其他全面收入的股本投資	23	16,738	56,829
預付款項及其他應收款	25	519,303	510,304
遞延稅項資產	31	198,981	1,261,480
非流動資產總額		74,846,936	84,688,161
流動資產			
發展中待售物業	22	–	23,591,871
已竣工待售物業	22	92,520	9,236,027
可收回稅項		70,904	617,911
存貨	24	309,360	355,818
服務特許權安排之應收賬款	19(b)	615,399	578,348
一項合作安排之應收賬款	20	357,325	256,293
應收賬款、預付款項及其他應收款	25	5,578,979	6,658,147
應收附屬公司非控股權益所有者賬款	28	887,425	901,896
受限制銀行結餘	26	19,457	487,884
現金及銀行結餘	26	12,154,029	12,593,616
		20,085,398	55,277,811
分類為持作分派的資產	36	40,663,069	–
流動資產總額		60,748,467	55,277,811

綜合財務狀況表

2024年12月31日

	附註	2024年 千港元	2023年 千港元
流動負債			
應付賬款、應計負債及其他負債	27(a)	(10,793,261)	(16,375,510)
合約負債	27(b)	(1,301,097)	(10,818,229)
應付稅項		(603,427)	(2,683,487)
應付附屬公司非控股權益所有者賬款	28	(422,615)	(488,767)
銀行及其他借貸	29	(7,330,175)	(15,252,492)
租賃負債	15(b)	(84,756)	(47,707)
		(20,535,331)	(45,666,192)
直接與分類為持作分派資產相關的負債	36	(35,202,576)	-
流動負債總額		(55,737,907)	(45,666,192)
流動資產淨值		5,010,560	9,611,619
總資產減流動負債		79,857,496	94,299,780
非流動負債			
銀行及其他借貸	29	(16,531,830)	(27,175,184)
租賃負債	15(b)	(294,378)	(558,113)
應付附屬公司非控股權益所有者賬款	28	-	(4,416)
其他負債及合約負債	30	(1,306,244)	(1,383,185)
遞延稅項負債	31	(5,049,571)	(7,149,257)
非流動負債總額		(23,182,023)	(36,270,155)
資產淨值		56,675,473	58,029,625
權益			
本公司所有者應佔權益			
股本	32	8,966,177	8,966,177
儲備	33	32,691,847	32,836,033
		41,658,024	41,802,210
非控股權益		15,017,449	16,227,415
權益總額		56,675,473	58,029,625

白濤
董事

梁元娟
董事

綜合權益變動表

截至2024年12月31日止年度

附註	本公司所有者應佔											非控股權益	權益總額
	股本	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		
		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		
於2024年1月1日	8,966,177	474,528*	1,756,566*	4,644,080*	(2,178,311)*	(109,577)*	1,505*	19,690*	28,227,552*	41,802,210	16,227,415	58,029,625	
本年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	3,142,138	3,142,138	5,621	3,147,759	
本年度其他全面收入：													
換算外幣報表的匯兌差額													
— 附屬公司	-	-	-	-	(852,736)	-	-	-	-	(852,736)	(340,479)	(1,193,215)	
— 聯營公司	-	-	-	-	(77,760)	-	-	-	-	(77,760)	-	(77,760)	
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	-	-	-	-	-	-	1,122	-	-	1,122	398	1,520	
物業、廠房及設備轉撥至投資物業的公允價值收益，扣除稅項	-	7,011	-	-	-	-	-	-	-	7,011	242	7,253	
本年度全面收入總額	-	7,011	-	-	(930,496)	-	1,122	-	3,142,138	2,219,775	(334,218)	1,885,557	
附屬公司非控股權益所有者注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	43,744	43,744	
一間附屬公司非控股權益所有者減資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(448,177)	(448,177)	
已派及應付附屬公司非控股權益所有者股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(462,047)	(462,047)	
控制權無變動下非控股權益之變動	-	-	-	-	-	-	-	-	9,268	9,268	(9,268)	-	
轉撥自保留溢利	-	-	5,426	382,723	-	-	-	-	(388,149)	-	-	-	
安全生產基金分派	-	-	-	-	-	7,066	-	-	(7,066)	-	-	-	
已派2023年末期股息	11	-	-	-	-	-	-	-	(806,113)	(806,113)	-	(806,113)	
已派2024年中期股息	11	-	-	-	-	-	-	-	(1,567,116)	(1,567,116)	-	(1,567,116)	
於2024年12月31日	8,966,177	481,539*	1,761,992*	5,026,803*	(3,108,807)*	(102,511)*	2,627*	19,690*	28,610,514*	41,658,024	15,017,449	56,675,473	

* 該等儲備賬組成於2024年12月31日綜合財務狀況表內的綜合儲備32,691,847,000港元(2023年：32,836,033,000港元)。

綜合權益變動表

截至2024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		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	其他儲備	公允價值儲備	計劃儲備	保留溢利			
千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	
於2023年1月1日	8,966,177	469,419	1,756,566	4,216,169	(1,477,930)	(120,802)	-	(19,138)	29,538,181	43,328,642	15,180,675	58,509,317
本年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	3,122,069	3,122,069	(308,214)	2,813,855
本年度其他全面收入：												
換算外幣報表的匯兌差額												
— 附屬公司	-	-	-	-	(646,518)	-	-	-	-	-	(646,518)	(806,706)
— 聯營公司	-	-	-	-	(53,863)	-	-	-	-	-	(53,863)	(53,863)
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	-	-	-	-	-	-	1,505	-	-	1,505	534	2,039
物業、廠房及設備及使用權資產轉撥至投資物業的公允價值收益，扣除稅項	-	22,001	-	-	-	-	-	-	-	22,001	9,964	31,965
應佔重新計量設定收益計劃收益，扣除稅項												
— 附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	23,484	-	23,484	15,569	39,053
— 一間聯營公司	-	-	-	-	-	-	-	15,344	-	15,344	-	15,344
本年度全面收入總額	-	22,001	-	-	(700,381)	-	1,505	38,828	3,122,069	2,484,022	(442,335)	2,041,687
經收購附屬公司的業務合併	35	-	-	-	-	-	-	-	-	-	839,285	839,285
解散一間附屬公司	-	-	-	(808)	-	-	-	-	-	(808)	-	(808)
於出售投資物業時轉撥至保留溢利	-	(16,892)	-	-	-	-	-	-	16,892	-	-	-
附屬公司非控股權益所有者注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	970,705	970,705
一間附屬公司非控股權益所有者減資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(35,687)	(35,687)
已派及應付附屬公司非控股權益所有者股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(285,228)	(285,228)
轉撥自保留溢利	-	-	-	428,719	-	-	-	-	(428,719)	-	-	-
安全生產基金分派	-	-	-	-	-	11,225	-	-	(11,225)	-	-	-
已派2022年末期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(2,786,420)	(2,786,420)	-	(2,786,420)
已派2023年中期股息	11	-	-	-	-	-	-	-	(1,223,226)	(1,223,226)	-	(1,223,226)
於2023年12月31日	8,966,177	474,528	1,756,566	4,644,080	(2,178,311)	(109,577)	1,505	19,690	28,227,552	41,802,210	16,227,415	58,029,625

綜合現金流量表

截至2024年12月31日止年度

	附註	2024年 千港元	2023年 千港元
經營活動所得現金流量			
來自持續經營業務之稅前利潤		6,493,854	6,425,773
來自終止經營業務之稅前虧損		(1,330,242)	(1,821,718)
		5,163,612	4,604,055
經下列各項調整：			
財務費用		1,236,317	1,289,302
應佔聯營公司溢利減虧損		(172,021)	(193,411)
銀行利息收入		(165,761)	(226,050)
按攤餘成本計量的其他財務資產的利息收入	5	(37,745)	–
按公允值計入損益的財務資產的利息收入	5	(32,058)	–
一項合作安排之應收賬款的利息收入	5	(136,545)	(144,649)
出售附屬公司虧損淨額	6	–	3,544
視作出售聯營公司收益	6	–	(13,814)
物業、廠房及設備折舊	13	857,582	859,130
使用權資產折舊	15(a)	67,775	79,070
經營特許權攤銷	6	1,534,788	1,511,190
其他無形資產攤銷	17	35,115	36,430
租賃變更收益	6	–	(616)
使用權資產及租賃負債重新計量收益	6	(1,723)	–
投資物業的公允值變動	14	93,093	(330,313)
出售物業、廠房及設備項目的虧損／(收益)淨額		42,614	(149,003)
匯兌收益淨額		(22,336)	(10,371)
物業、廠房及設備項目減值	6	1,327	1,047
商譽減值	6	30,708	–
發展中待售物業及已竣工待售物業之撇減	36(b)	1,033,715	1,808,996
應收貿易賬款的減值虧損撥備淨額	25	2,235	3,894
		9,530,692	9,128,431
營運資金變動前的經營溢利			
存貨減少		44,135	41,083
應收賬款、預付款項、其他應收款及資產增加		(383,830)	(878,650)
服務特許權安排之應收賬款增加		(152,114)	(1,334,191)
已竣工待售物業減少		7,201,226	3,787,680
發展中待售物業增加		(1,757,889)	(2,828,532)
應付賬款、應計負債及其他負債(減少)／增加		(934,871)	787,846
合約負債(減少)／增加		(95,973)	4,059,539
附屬公司非控股權益所有者的結餘變動淨額		(13,598)	(271,174)
受限制銀行結餘(增加)／減少		(9,025)	87,448
		13,428,753	12,579,480
經營活動所得現金			
已收利息		248,561	211,514
已收聯營公司的股息		48,727	62,582
已付中國內地稅項		(2,629,245)	(2,130,749)
已付香港利得稅		(11,088)	(12,273)
		11,085,708	10,710,554
經營活動淨現金流入			

綜合現金流量表

截至2024年12月31日止年度

	附註	2024年 千港元	2023年 千港元
投資活動所得現金流量			
一項合作安排的應收賬款淨變動		169,989	30,017
購入物業、廠房及設備項目		(985,109)	(728,442)
添置使用權資產		–	(48,690)
添置服務特許權安排		(429,577)	(322,707)
添置投資物業		(135,867)	(719,965)
經收購附屬公司的業務合併	35	–	238,216
出售物業、廠房及設備項目所得款項		49,450	39,317
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)		1,039,233	(1,085,669)
過去年度出售附屬公司所得款項		49,007	94,501
購入按攤餘成本計量的其他財務資產		(3,399,700)	–
支付過去年度收購附屬公司的應付代價款		(529,531)	–
投資活動淨現金流出		(4,172,105)	(2,503,422)
融資活動所得現金流量			
新增銀行及其他貸款		19,388,005	23,287,665
償還銀行及其他貸款		(18,000,206)	(23,024,136)
已付利息		(1,569,715)	(1,810,976)
支付有關銀行借貸之抵押銀行存款		(1,645,050)	–
附屬公司非控股權益所有者注資		43,744	970,705
一間附屬公司非控股權益所有者減資		–	(35,687)
支付租賃款本金部分	37(d)	(74,144)	(88,811)
已付附屬公司非控股權益所有者股息		(444,655)	(309,635)
已付股東股息		(2,373,229)	(4,009,646)
支付收購一間附屬公司非控股權益款項		–	(278,534)
融資活動淨現金流出		(4,675,250)	(5,299,055)
現金及現金等價物的淨增加		2,238,353	2,908,077
年初的現金及現金等價物		11,393,449	8,814,565
外幣匯率變動的淨影響		(303,979)	(329,193)
年末的現金及現金等價物		13,327,823	11,393,449
現金及現金等價物結餘的分析			
現金及銀行結餘	26	11,051,366	11,055,992
於購入時原到期日少於三個月的無抵押定期存款	26	951,477	337,457
包含在分類為持作分派的資產的現金及現金等價物	36	1,324,980	–
綜合現金流量表列報的現金及現金等價物		13,327,823	11,393,449

財務報表附註

1 公司及集團資料

粵海投資有限公司為一家於中華人民共和國香港特別行政區（「香港」）註冊成立之有限責任公司，其註冊辦事處位於香港干諾道中148號粵海投資大廈28及29樓。

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

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

於2024年12月9日，本公司董事會建議以實物分派的方式派發本公司直接持有的粵海置地控股有限公司（「粵海置地」）股份作為特別股息（「建議分派」），待本公司股東通過一項普通決議案後方可作實。於2025年1月8日，本公司股東通過批准建議分派的決議案。於2025年1月21日，合共向股東分派1,261,799,423股粵海置地股份（佔本公司持有的粵海置地股份約99.9%）。

粵海置地的綜合資產及負債於2024年12月31日被分類為持作分派用途，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，截至2024年12月31日止年度的粵海置地綜合業績，在綜合財務報表中呈列為終止經營業務。綜合損益表將終止經營業務與持續經營業務區分，並已相應重列比較數字。

有關附屬公司的資料

本公司於2024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	
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
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⁾⁽⁸⁾	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 ⁽¹⁾	中國內地	人民幣210,000,000元	-	74%	供水業務

財務報表附註

1 公司及集團資料(續)

有關附屬公司的資料(續)

本公司於2024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	
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
粵港供水(控股)有限公司 (「粵港供水控股」)	開曼群島/香港	普通股1,000,000港元 特別A股100港元	96.04%	-	投資控股
Global Head Developments Limited (「Global Head」)	英屬維爾京群島/ 香港	1美元	100%	-	物業投資
粵海酒店有限公司	香港	普通股2港元 無投票權遞延股 5,000,000港元	-	100%	酒店持有及經營
粵海酒店管理(珠海)有限公司 ⁽⁴⁾	中國內地	人民幣133,000,000元	-	100%	酒店持有及經營
珠海粵海酒店 ⁽³⁾	中國內地	9,990,000美元	-	100%	酒店持有及經營
粵海置地控股有限公司(「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
Guangdong Power (International) Limited	英屬維爾京群島/ 香港	8,690,750美元	51%	-	物業投資
廣東粵海天河城(集團)股份有限公司 ⁽¹⁾	中國內地	人民幣840,000,000元	11.51%	64.62%	物業投資及投資控股
廣東粵海天河城商業有限公司 ⁽⁴⁾	中國內地	人民幣50,000,000元	-	85.20%	經營百貨公司
粵海水務控股有限公司(「水務控股」)	香港	5,727,226,631港元	100%	-	投資控股
廣東粵海水務投資有限公司 ⁽⁴⁾	中國內地	人民幣2,000,000,000元	-	100%	投資控股

財務報表附註

1 公司及集團資料(續)

有關附屬公司的資料(續)

本公司於2024年12月31日主要附屬公司的詳情如下：(續)

公司	註冊成立/ 登記及營業地點	已發行普通/ 註冊股本面值	本公司應佔股本 權益百分比		主要業務
			直接	間接	
深圳粵港工程技術有限公司 ⁽⁴⁾	中國內地	人民幣10,000,000元	-	100%	水工程業務
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⁾⁽⁹⁾	中國內地	人民幣308,000,000元	-	73.82%	房地產發展及投資
廣西粵海高速公路有限公司 (「粵海高速」) ⁽⁴⁾	中國內地	人民幣818,000,000元	-	100%	收費道路業務
廣州粵海萬亞投資發展有限公司 (「萬亞」) ⁽⁴⁾⁽⁶⁾	中國內地	人民幣230,000,000元	-	31.06%	物業發展及投資
江西粵海公用事業集團有限公司 (「江西粵海」) ⁽⁴⁾⁽¹¹⁾	中國內地	人民幣296,666,700元	-	100%	供水、污水處理業務及於 中國內地之相關工程服 務
六盤水粵海環保有限公司 ⁽⁴⁾	中國內地	人民幣360,000,000元	-	90%	污水處理業務
揭陽粵海水務有限公司 ⁽⁴⁾	中國內地	人民幣1,361,966,067元	-	60%	供水業務
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
邳州粵海水務有限公司 ⁽⁴⁾	中國內地	人民幣510,827,700元	-	74.47%	供水業務
普寧粵海水務有限公司 ⁽⁴⁾	中國內地	人民幣883,199,607元	-	51%	供水業務

財務報表附註

1 公司及集團資料(續)

有關附屬公司的資料(續)

本公司於2024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	
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
深圳粵海酒店企業有限公司 ⁽²⁾⁽⁴⁾	中國內地	40,000,000港元	99%	-	酒店持有及經營
深圳市海潤水業有限責任公司 ⁽³⁾	中國內地	人民幣2,000,000,000元	-	100%	投資控股
廣州粵海動漫星城有限公司 ⁽⁴⁾	中國內地	人民幣50,000,000元	-	64.71%	市場管理及物業投資
天津粵海天河城購物中心有限公司 ⁽³⁾	中國內地	人民幣1,810,000,000元	-	76.02%	物業投資
湛江市鶴地供水營運有限公司 ⁽⁴⁾	中國內地	人民幣900,000,000元	-	65%	供水業務
中山粵海能源有限公司(「粵海能源」) ⁽²⁾	中國內地	人民幣1,114,688,900元	-	71.25%	生產、銷售電力及蒸汽
中山粵海置地有限公司 ⁽⁴⁾	中國內地	人民幣1,470,000,000元	-	72.08%	房地產發展
廣東粵海置地集團有限公司 ⁽⁴⁾	中國內地	人民幣4,000,000,000元	-	73.82%	房地產發展及投資
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
南昌縣供水有限責任公司 ⁽⁴⁾	中國內地	人民幣83,000,000元	-	100%	供水業務

財務報表附註

1 公司及集團資料(續)

有關附屬公司的資料(續)

本公司於2024年12月31日主要附屬公司的詳情如下：(續)

公司	註冊成立/ 登記及營業地點	已發行普通/ 註冊股本面值	本公司應佔股本 權益百分比		主要業務
			直接	間接	
江門粵海置地有限公司 ⁽⁴⁾	中國內地	人民幣1,260,000,000元	-	37.65%	房地產發展
河北粵海水務集團有限公司 ⁽⁴⁾	中國內地	人民幣362,050,900元	-	53%	環境工程
汕尾粵海清源環保有限公司 ⁽⁴⁾	中國內地	人民幣482,274,000元	-	95%	污水處理業務
珠海粵海置地有限公司 ⁽⁴⁾⁽¹⁰⁾	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⁾	中國內地	人民幣1,000,000,000元	-	73.82%	房地產發展
廣東粵海置地發展有限公司 ⁽⁴⁾	中國內地	人民幣4,600,000,000元	-	73.82%	房地產發展
佛山粵海置地發展有限公司 ⁽⁴⁾	中國內地	人民幣600,000,000元	-	37.65%	房地產發展
廣州南沙粵海水務有限公司 (「南沙粵海」) ⁽⁴⁾⁽⁷⁾	中國內地	人民幣596,027,377元	-	60%	供水業務

附註：

- (1) 中外合資經營企業。
- (2) 中外合作經營企業。
- (3) 外商獨資企業。
- (4) 於中國內地成立的有限責任公司。
- (5) 據供水公司之公司章程，粵海控股(直接持有供水公司1%的股本權益)在首十五年經營期內不能享有供水公司的可分配利潤(「該期間」)。供水公司於該期間100%的可分配利潤只能分派予粵港供水控股(持有供水公司99%股本權益的控股公司)。由供水公司經營期的第十六年開始(從2015年8月18日開始)，供水公司於該期間的可分配利潤的1.01%加上未付的可分配利潤利息(以8%年利率單息計算)將分發予粵海控股(統稱為「遞延股息」)。當粵海控股收畢所有遞延股息後，供水公司應於餘下的經營期按各粵港供水控股及粵海控股的權益比例，分派餘下的可分配利潤予粵港供水控股及粵海控股。

財務報表附註

1 公司及集團資料(續)

有關附屬公司的資料(續)

本公司於2024年12月31日主要附屬公司的詳情如下：(續)

附註：(續)

- (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2023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35。
- (8) 於截至2023年12月31日止年度內，本集團對東莞粵海銀瓶注資人民幣24,956,110元作為支付股本。
- (9) 於2023年12月31日，廣東粵海房地產開發有限公司的全部股份已用作於若干銀行借款的抵押(附註29)。
- (10) 於2023年12月31日，珠海粵海置地有限公司的全部股份已用作於若干銀行借款的抵押(附註29)。
- (11) 江西粵海公用事業集團有限公司的79%股權連同投資成本1,756,857,000港元(2023年：1,795,251,000港元)已予抵押，以獲取一筆銀行貸款(附註29)。

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

財務報表附註

2.1 編製基準

本財務報表乃根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒布之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」，包括所有香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋）、香港公認會計原則及香港《公司條例》編製而成。除已竣工投資物業及指定為按公允值計入其他全面收入的股本投資按公允值計算外，本財務報表乃依照原始成本會計慣例所編製。除另有指示外，本財務報表以港元（「港元」）呈列，所有金額均調整至最接近的千元。

綜合賬目基本原則

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司（統稱為「本集團」）於截至2024年12月31日止年度之財務報表。附屬公司乃本公司直接或間接控制的實體（包括結構性實體）。當本集團對參與被投資方的浮動回報承擔風險或享有權利以及能透過對被投資方的權力（即本集團獲賦予能力以主導被投資方相關活動的現有權利）影響該等回報時，則取得控制權。

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

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

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

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

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

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

2.2 會計政策的變動

本集團已於本會計期間財務報表應用下列由香港會計師公會頒佈的經修訂香港財務報告準則：

- 香港會計準則第1號的修訂，*財務報表的呈列－將負債分類為流動或非流動*（「2020年修訂」）及香港會計準則第1號的修訂，*財務報表的呈列－附有契約的非流動負債*（「2022年修訂」）
- 香港財務報告準則第16號的修訂，*租賃－售後租回的租賃負債*
- 香港會計準則第7號的修訂，*現金流量表*及香港財務報告準則第7號的修訂，*金融工具：披露－供應商融資安排*

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

香港會計準則第1號的修訂，*財務報表的呈列*（「2020年及2022年修訂」，統稱為「香港會計準則第1號的修訂」）

香港會計準則第1號的修訂影響了將負債分類為流動或非流動的方式，並已作為一個整體追溯應用。

2020年的修訂主要釐清了可用自身股本工具結算的負債分類。如果負債的條款可以由對手方選擇，導致以轉讓該實體自身的權益工具來結算，且該轉換選擇被視為權益工具入賬，該等條款不會影響負債分類為流動或非流動負債。否則，股權工具的轉讓將構成負債的結算並影響分類。

2022年的修訂規定，實體在報告日期後必須遵守的條件不會影響該負債分類為流動或非流動。該等修訂對該等財務報表並無重大影響。

香港財務報告準則第16號的修訂，*租賃－售後租回的租賃負債*

該修訂釐清實體在交易日期後如何對售後回租進行會計處理。修訂要求賣方承租人應用租賃負債後續會計的一般要求，以不確認其保留的使用權相關的任何收益或損失。賣方承租人須追溯應用修訂於首次應用日期後進行的售後回租交易。由於本集團並未進行任何出售及回租交易，該等修訂對該等財務報表並無重大影響。

香港會計準則第7號的修訂，*現金流量表*及香港財務報告準則第7號的修訂，*金融工具：披露－供應商融資安排*

該修訂引入了新的披露要求，以提高供應商融資安排的透明度及其對實體負債、現金流量及流動性風險暴露的影響。該等修訂對該等財務報表並無重大影響。

財務報表附註

2.3 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則

截至本財務報表刊發日，香港會計師公會已頒佈多項於截至2024年12月31日止年度尚未生效且並無於本財務報表採納的新訂或經修訂準則。該等發展包括下列可能與本集團有關的項目。

	於以下日期或之後 開始的會計期間生效
香港會計準則第21號的修訂， <i>匯率變動的影響：缺乏可兌換性</i>	2025年1月1日
香港財務報告準則第9號的修訂， <i>金融工具</i> 及香港財務報告準則第7號的修訂， <i>修訂金融工具：披露的修訂—金融工具分類及計量</i>	2026年1月1日
香港財務報告準則年度改進第11卷	2026年1月1日
香港財務報告準則第18號， <i>財務報表中的呈列及披露</i>	2027年1月1日
香港財務報告準則第19號， <i>無公眾問責的附屬公司：披露</i>	2027年1月1日

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

2.4 主要會計政策概要

於聯營公司的投資

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

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

2.4 主要會計政策概要 (續)

於聯營公司的投資 (續)

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

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

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

業務合併及商譽

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

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

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

財務報表附註

2.4 主要會計政策概要(續)

業務合併及商譽(續)

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

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

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

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

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

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

2.4 主要會計政策概要 (續)

持作出售的非流動資產及終止經營業務

(a) 持有待分派的非流動資產

非流動資產或包含資產及負債的處置組合，若主要透過分配而非持續使用來收回，則極有可能分類為持有待分派。

(b) 終止經營業務

終止經營業務是本集團業務的一個組成部分，其運作及現金流量可明確區分於本集團其他部分，並且：

- 代表一個獨立的主要業務線或經營地區；
- 是處置單獨主要業務線或地理區域運營的統一協調計劃的一部分；或
- 是專為轉售而收購的附屬公司。

當一項經營業務被處置或符合持有待分配的分類標準時，該經營業務即被歸類為終止經營。當某項業務被分類為終止經營業務時，損益的比較報表會重新呈列，相等於該業務自比較年度開始時已經終止。

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

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

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

財務報表附註

2.4 主要會計政策概要(續)

公允值計量(續)

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

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

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

非財務資產減值

倘有跡象顯示存在減值，或倘須要每年就資產進行減值測試(按公允值呈列投資物業、存貨、合約資產、遞延稅項資產及財務資產除外)，則會估計資產的可收回金額。資產的可收回金額乃按資產或現金產生單位的使用價值及其公允值減出售成本後餘額(以較高者為準)計算，並就個別資產釐定，除非該資產並無產生大致上獨立於其他資產或不同組別資產的現金流入，在此情況下，可收回金額則按資產所屬的現金產生單位釐定。在對現金產生單位進行減值測試時，倘企業資產(例如總部大樓)的部分賬面值可按合理一致基準分配，則分配至個別現金產生單位，否則分配至最小現金產生單位組別。

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。

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。

一名人士的近親指預期在與實體交易時可影響該人士或受該人士影響的親屬。

發展中待售物業

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

財務報表附註

2.4 主要會計政策概要(續)

已竣工待售物業

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

物業、廠房及設備以及折舊

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

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

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

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

酒店物業	2.30%－5%
土地及樓宇	2%－6%
隧道、水壩、主水道、儲水庫及管道	3%－9%
廠房及機器	4%－25%
傢俬、裝置及設備	4%－45%
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%

折舊方法、可使用年期及剩餘價值於各報告日期檢討，並於適當時作出調整。

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

投資物業初步按成本計量。於初步確認後，其後按公允值計量，其變動於損益確認。

投資物業出售所產生的任何損益於損益表確認。

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「租賃」所述的政策，將該物業入賬為持作使用權資產的物業，直至更改用途該日為止，而該物業的賬面值及公允值於當日的任何差額，則根據「物業、廠房及設備以及折舊」所述的政策作為重估事項入賬。關於已竣工待售物業或存貨轉撥為投資物業，該物業於該日的公允值與其先前賬面值之間的任何差額於損益表確認。

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

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

租賃

本集團於合約開始時評估合約是否為或包含租賃。倘合約為換取代價而讓渡在一段時間內使用已識別資產的控制權，則該合約為租賃或包含租賃。

本集團作為承租人

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

財務報表附註

2.4 主要會計政策概要(續)

租賃(續)

本集團作為承租人(續)

(a) 使用權資產

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。

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時，將其租賃分類為經營租賃或融資租賃。

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

當本集團作為中介出租人時，分租經參考由主租賃產生的使用權資產後分類為融資租賃或經營租賃。倘主租賃為本集團應用「本集團作為承租人」項下之會計政策所述確認豁免的短期租賃，則本集團將轉租分類為經營租賃。

服務特許權安排

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

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

服務特許權安排根據香港（國際財務報告詮釋委員會）詮釋第12號下的模式分類為財務資產，而當(a)本集團有無條件權利就所提供建設服務向或按授予人指示收取現金或其他財務資產及／或本集團就向公共服務使用者收費的權利而支付及應付的代價；及(b)授予人擁有極少酌情權（如有）逃避付款，通常因為協議可依法執行，則服務特許權安排確認為財務資產——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。

2.4 主要會計政策概要(續)

服務特許權安排(續)

服務特許權安排分類為香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第12號下的無形資產模式，並於本集團獲得向公共服務使用者收費之權利時確認為無形資產—經營特許權，惟該權利並非收取現金之無條件權利，因為該款項須以公眾使用該服務為條件。於基礎建設施工期間，計入經營特許權安排之提供建設服務的相關部分代價以「合約資產」及「無形資產(商譽除外)」列賬。於施工完畢後，計入經營特許權安排之提供建設服務的相關部分代價以「無形資產(商譽除外)」列賬。

若本集團分別獲得部分財務資產及部分無形資產作為報酬，在此情況下，代價各部分會分開列賬，就兩部分已收或應收代價初步按已收或應收代價之公允值確認。

無形資產(商譽除外)

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

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

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

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

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

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

2.4 主要會計政策概要 (續)

投資及其他財務資產

初步確認及計量

財務資產於初步確認時分類為其後按攤餘成本計量、按公允值計入其他全面收入(股本投資)及按公允值計入損益。

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

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

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

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

其後計量

財務資產之其後計量取決於其分類如下：

按攤餘成本計量的財務資產(債務工具)

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

財務報表附註

2.4 主要會計政策概要(續)

投資及其他財務資產(續)

指定為按公允值計入其他全面收入的財務資產(股本投資)

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

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

按公允值計入損益的財務資產

按公允值計入損益的財務資產按公允值於財務狀況表列賬，而公允值變動淨額於損益表中確認。

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

終止確認財務資產

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

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

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

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

2.4 主要會計政策概要 (續)

財務資產減值

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

一般方法

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

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

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

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

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

財務報表附註

2.4 主要會計政策概要(續)

財務資產減值(續)

簡化方法

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

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

財務負債

初步確認及計量

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

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

其後計量

財務負債的其後計量取決於其分類如下：

按攤餘成本計量的財務負債

於初步確認後，計息貸款及借貸其後採用實際利率法按攤餘成本計量，惟倘貼現影響並不重大，則按成本列賬。收益或虧損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。

2.4 主要會計政策概要(續)

財務負債(續)

終止確認財務負債

當負債項下責任獲解除或註銷或屆滿時，即終止確認財務負債。

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

抵銷財務工具

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

存貨

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

現金及現金等價物

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

撥備

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

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

財務報表附註

2.4 主要會計政策概要(續)

所得稅

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

即期稅項資產及負債乃經考慮本集團經營所處國家的詮釋及慣例，按照報告期末已頒布或實際實行的稅率(及稅法)為基礎，根據預期可自稅務機關收回或向其支付的數額計算。即期稅項亦包括股息產生的任何稅項。即期稅項資產及負債僅在符合若干標準的情況下予以抵銷。

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，且不會產生同等的應課稅及可扣稅暫時差額；
- 就關乎於附屬公司的投資的應課稅暫時性差額而言，當中暫時性差額撥回的時間可以控制，及暫時性差額有可能於可見將來不會撥回；及
- 指與為實施經濟合作與發展組織頒佈的第二支柱模型規則而頒佈或實質頒佈的稅法產生的所得稅有關的所得稅。

本集團就其租賃負債及使用權資產單獨確認遞延稅項資產及遞延稅項負債。

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

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

2.4 主要會計政策概要 (續)

所得稅 (續)

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

遞延稅項資產及負債乃依據資產及負債賬面值之預期變現及結算方式，按於報告期末已頒布或實際實行之稅率（及稅法）計量。

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

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計可使用年期內，以等額年金調撥至損益表。

財務報表附註

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。

2.4 主要會計政策概要(續)

收入確認(續)

客戶合約收益(續)

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

- (i) 建設服務收入及水管安裝的收入
收入隨時間確認，且使用投入法對完成履行服務的進度計量，乃因本集團的履約產生或增加於資產建立或增加時客戶所控制的資產。投入法按所產生實際成本相對為完成建設及安裝服務估計總成本的比例確認收入。
- (ii) 供水收入
收入於向客戶供水時或於服務期間確認，視乎合約條款及合約適用的法律而定。

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

財務報表附註

2.4 主要會計政策概要(續)

收入確認(續)

客戶合約收益(續)

(viii) 酒店經營收入

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

(ix) 物業管理、酒店管理、道路及橋樑管理、維護及諮詢服務的收入

當客戶同時取得並耗用本集團所提供的利益時，收入於提供有關服務期內確認。

其他來源的收入

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

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

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。

股息收入在本集團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於損益表確認。

合約資產

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

合約負債

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

2.4 主要會計政策概要 (續)

合約成本

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

其他僱員福利

退休福利計劃

設定供款計劃

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

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

財務報表附註

2.4 主要會計政策概要(續)

其他僱員福利(續)

退休福利計劃(續)

設定收益計劃

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

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

過往服務成本於下列較早日期在損益中確認：

- 計劃修訂或縮減日期；及
- 本集團確認重組相關成本的日期

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

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

離職福利

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

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。

2.4 主要會計政策概要 (續)

股息

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

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

外幣

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

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

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

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

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

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

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

3 主要會計判斷及估計

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

判斷

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

(i) 資產減值

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

估計之不確定性

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

(i) 估計投資物業的公允值

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

- (a) 不同性質、環境或地點的物業的活躍市場現價，調整以反映有關差異；
- (b) 類似物業在較不活躍市場的最新價格，並作出調整，以反映自達成該等價格的交易日以來的經濟環境變動；
- (c) 根據對未來現金流量的可靠估計而預測的貼現現金流量，而該等預測乃基於任何現有租賃及其他合約的條款，及外在憑證（如於相同地點及環境的類似物業的現時市場租值），並使用反映現時市場對現金流量金額及時間的不明朗因素評估的貼現率計算所得；
- (d) 餘值法乃參考其發展潛力進行估計，從擬發展項目（假設於估值日期已竣工）的估計資本價值中扣除發展成本連同發展商的溢利及風險邊際；及

3 主要會計判斷及估計 (續)

估計之不確定性 (續)

(i) 估計投資物業的公允值 (續)

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

於2024年12月31日，投資物業（包括分類為持作分派）的公允賬面值為24,758,362,000港元（2023年：25,502,014,000港元）。

(ii) 非財務資產的減值 (商譽除外)

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

(iii) 遞延稅項資產

在很有可能足夠的應納稅溢利以抵扣虧損的情況下，應就未利用的稅務虧損確認遞延稅項資產。這需要管理層基於未來應課稅溢利的可能繳付時間及金額連同未來稅項籌劃策略，運用重大判斷，以釐定可確認的遞延稅項資產金額。於2024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41,688,000港元（2023年：270,721,000港元）。於2024年12月31日，未確認稅項虧損金額為1,322,933,000港元（2023年：1,238,684,000港元）。其他詳情載於財務報表附註31。

(iv) 估算發展中待售物業及已竣工待售物業的可變現淨值

本集團會根據發展中待售物業及已竣工待售物業的估計可變現淨值（基於該等物業之可變現性）評估其賬面值，並計及已承擔合約以完成發展項目需產生的建築成本、現有發展計劃及基於可類比市場條件的物業預期售價。當有跡象顯示賬面值可能無法實現之事件或變動發生時，均對其作出撥備。於2024年12月31日，發展中待售物業及已竣工待售物業（包括分類為持作分派）的賬面值分別為12,652,159,000港元（2023年：23,591,871,000港元）及13,549,314,000港元（2023年：9,236,027,000港元）。

4 經營分部資料

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

- (i) 水資源分部從事供水、污水處理、供水與污水處理基礎設施建設、水管安裝及諮詢服務及銷售設備，並提供予中國內地及香港的客戶；
- (ii) 物業投資分部主要投資於中國內地及香港各類持作賺取租金收入的物業。此分部亦為若干商業物業提供物業管理服務；
- (iii) 百貨營運分部於中國內地營運百貨店，並從事出售貨品和特許專櫃銷售，及經營面積的管理及分租；
- (iv) 發電分部於中國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中國內地及香港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」分部於中國內地及香港提供司庫服務，並提供企業服務予其他分部。

管理層就資源分配及表現評估的決策分開監控本集團經營分部的經營業績。分部表現乃按來自持續經營業務可報告分部溢利／(虧損)進行評估，即經調整來自持續經營業務稅前利潤／(虧損)的計量。除銀行利息收入、按攤餘成本計量的其他財務資產利息收入、按公允值計入損益的財務資產利息收入、從按公允值計入其他全面收入的股本投資收到的股息、出售附屬公司虧損淨額、視作出售聯營公司收益、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，經調整來自持續經營業務稅前利潤／(虧損)的計量與本集團稅前利潤的計算方式一致。

分部資產包括總資產，不包括分類為持作分派的資產，及不包括遞延稅項資產、可收回稅項、現金及銀行結餘、受限制銀行結餘、按攤餘成本計量的其他財務資產、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。

分部負債包括總負債，不包括直接與分類為持作分派資產相關的負債，及不包括銀行及其他借貸、應付稅項、遞延稅項負債及其他未分配負債，因為該等負債乃按群組基礎管理。

分部間互相銷售及轉讓乃參考當時適用市價向第三方銷售的售價進行。分部間互相銷售於綜合時悉數對銷。

財務報表附註

4 經營分部資料 (續)

(a) 經營分部

	水資源		物業投資		百貨營運		發電		酒店經營及管理	
	2024年	2023年	2024年	2023年 (經重列)	2024年	2023年	2024年	2023年	2024年	2023年
	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
來自持續經營業務之分部收入										
來自外部客戶之收入	13,511,006	15,329,381	1,576,863	1,426,843	861,612	758,786	1,268,698	1,475,698	648,379	648,780
分部間銷售	-	-	91,201	92,272	-	-	335,415	342,295	-	-
來自外部來源之其他收入及收益	82,353	75,711	6,132	6,797	17,557	16,531	19,573	41,113	22	97
來自分部間交易之其他收入	-	-	3,516	-	-	-	-	-	-	-
合計	13,593,359	15,405,092	1,677,712	1,525,912	879,169	775,317	1,623,686	1,859,106	648,401	648,877
來自持續經營業務之分部業績	5,643,561	5,593,782	722,395	753,267	(102,341)	(18,218)	147,805	105,664	103,453	144,849
銀行利息收入										
按攤餘成本計量的其他財務資產利息收入										
按公允值計入損益的財務資產利息收入										
從指定為按公允值計入其他全面收入的股本投資 收到股息										
出售附屬公司虧損淨額	-	(3,544)	-	-	-	-	-	-	-	-
視作出售聯營公司收益	-	13,814	-	-	-	-	-	-	-	-
財務費用										
應佔聯營公司溢利減虧損	101,537	95,201	-	-	(4,173)	8,584	74,657	89,626	-	-
來自持續經營業務之稅前利潤										
所得稅費用										
來自持續經營業務之本年度溢利										

財務報表附註

4 經營分部資料 (續)

(a) 經營分部 (續)

	道路及橋樑		其他		抵銷		綜合	
	2024年 千港元	2023年 千港元	2024年 千港元	2023年 千港元	2024年 千港元	2023年 千港元	2024年 千港元	2023年 (經重列) 千港元
來自持續經營業務之分部收入								
來自外部客戶之收入	638,735	682,990	-	-	-	-	18,505,293	20,322,478
分部間銷售	-	-	26,908	21,660	(453,524)	(456,227)	-	-
來自外部來源之其他收入及收益	141,355	147,731	8,223	-	-	-	275,215	287,980
來自分部間交易之其他收入	-	-	7,036	5,786	(10,552)	(5,786)	-	-
合計	780,090	830,721	42,167	27,446	(464,076)	(462,013)	18,780,508	20,610,458
來自持續經營業務之分部業績	438,316	500,713	(140,901)	(148,169)	207,030	122,029	7,019,318	7,053,917
銀行利息收入							124,761	148,977
按攤餘成本計量的其他財務資產利息收入							37,745	-
按公允值計入損益的財務資產利息收入							32,058	-
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							26	-
出售附屬公司虧損淨額	-	-	-	-	-	-	-	(3,544)
視作出售聯營公司收益	-	-	-	-	-	-	-	13,814
財務費用							(892,075)	(980,802)
應佔聯營公司溢利減虧損	-	-	-	-	-	-	172,021	193,411
來自持續經營業務之稅前利潤							6,493,854	6,425,773
所得稅費用							(1,852,764)	(1,658,283)
來自持續經營業務之本年度溢利							4,641,090	4,767,490

財務報表附註

4 經營分部資料 (續)

(a) 經營分部 (續)

分部資產及負債：

	水資源		物業投資		百貨營運		發電		酒店經營及管理	
	2024年 千港元	2023年 千港元								
分部資產	52,149,340	53,267,723	16,994,202	60,992,028	334,442	963,169	2,717,818	2,900,129	2,193,045	2,112,463
未分配資產										
分類為持作分派的資產										
總資產										
分部負債	11,119,142	11,799,551	1,011,872	15,286,140	870,400	1,510,226	326,852	447,202	389,037	234,580
未分配負債										
直接與分類為持作分派資產相關的負債										
總負債										
其他分部資料：										
於聯營公司的投資	2,578,520	2,722,596	-	-	123,953	131,240	904,843	849,113	-	-
資本性開支*	1,192,852	5,636,629	147,152	571,426	4,380	64,268	10,299	1,266	245,699	24,040

	道路及橋樑		其他		抵銷		綜合	
	2024年 千港元	2023年 千港元	2024年 千港元	2023年 千港元	2024年 千港元	2023年 千港元	2024年 千港元	2023年 千港元
分部資產	5,073,350	5,301,994	38,936	46,636	(426,554)	(662,010)	79,074,579	124,922,132
未分配資產							15,857,755	15,043,840
分類為持作分派的資產							40,663,069	-
總資產							135,595,403	139,965,972
分部負債	285,940	274,451	172,335	163,627	(71,703)	(158,359)	14,103,875	29,557,418
未分配負債							29,613,479	52,378,929
直接與分類為持作分派資產相關的負債							35,202,576	-
總負債							78,919,930	81,936,347
其他分部資料：								
於聯營公司的投資	-	-	-	-	-	-	3,607,316	3,702,949
資本性開支*	11,965	3,474	934	3,130	-	(2,395)	1,613,281	6,301,838

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

財務報表附註

4 經營分部資料 (續)

(a) 經營分部 (續)

其他分部資料：

	水資源		物業投資		百貨營運		發電		酒店經營及管理	
	2024年	2023年	2024年	2023年	2024年	2023年	2024年	2023年	2024年	2023年
	千港元	千港元	千港元	(經重列) 千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
折舊及攤銷	1,847,550	1,798,318	83,078	115,024	53,168	65,137	125,516	126,854	135,029	131,508
匯兌差異淨額	(14,979)	8,329	(61,937)	(44,771)	9,612	6,516	(9,280)	(6,123)	273	133
應收貿易賬款的減值撥備/(撥回)淨額	1,853	2,752	604	1,113	(251)	29	-	-	(6)	-
商譽減值	30,708	-	-	-	-	-	-	-	-	-
投資物業公允值變動	(1,299)	(3,370)	33,408	(107,039)	29,090	51,666	-	-	6,495	(41,329)
出售物業、廠房及設備(收益)/虧損淨額	(18,229)	(156)	441	125	56,758	89	2,912	8	153	117

	道路及橋樑		其他		抵銷		綜合	
	2024年	2023年	2024年	2023年	2024年	2023年	2024年	2023年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	(經重列) 千港元
折舊及攤銷	233,102	232,184	3,355	3,621	(1,201)	(698)	2,479,597	2,471,948
匯兌差異淨額	7,257	4,702	31,168	29,852	(875)	216	(38,761)	(1,146)
應收貿易賬款的減值撥備/(撥回)淨額	-	-	-	-	-	-	2,200	3,894
商譽減值	-	-	-	-	-	-	30,708	-
投資物業公允值變動	-	-	127	(126)	-	-	67,821	(100,198)
出售物業、廠房及設備(收益)/虧損淨額	16	30	-	(27)	-	-	42,051	186

財務報表附註

4 經營分部資料 (續)

(b) 地區分部

下表按照本集團地區資料列示截至2024年及2023年12月31日止年度的收入及若干資產。

	2024年 千港元	2023年 (經重列) 千港元
來自集團外客戶的收入		
持續經營業務		
中國內地	18,224,345	20,047,219
香港	280,948	275,259
	18,505,293	20,322,478
終止經營業務		
中國內地	6,759,320	3,877,416

上述收入資料乃基於銷售交易所在位置而定。

	2024年 千港元	2023年 千港元
非流動資產		
中國內地	68,855,610	81,106,996
香港	2,390,750	2,262,856
	71,246,360	83,369,852

上述非流動資產資料乃基於資產所在位置而定，且不包括按攤餘成本計量的其他財務資產、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

5,135,725,000港元(2023年：5,016,305,000港元)的收入乃來自水資源分部向一名個別客戶作出的銷售(包括向已知與該客戶受共同控制的多間實體作出的銷售)。

財務報表附註

5 持續經營業務的收入、及其他收入及收益淨額

持續經營業務的收入

(i) 收入分拆資料

	2024年 千港元	2023年 (經重列) 千港元
(a) 貨品或服務類別：		
水資源分部		
供水收入－中國內地	4,539,512	4,532,910
供水收入－香港	5,135,725	5,016,305
污水處理服務收入	872,428	868,706
建設服務收入	520,719	2,199,388
水管安裝及諮詢服務收入	1,186,710	1,556,107
銷售設備	382,237	318,484
物業投資分部		
管理費收入	239,958	203,992
百貨營運分部		
特許專櫃銷售的佣金收入	330,331	401,606
銷售貨品	487,508	298,433
管理費收入	6,500	12,717
發電分部		
銷售電力及蒸汽	1,268,698	1,475,698
酒店經營及管理分部		
酒店收入	597,701	603,703
管理費收入	16,901	11,316
道路及橋樑分部		
路費收入	618,848	664,252
管理及維護費收入	19,887	18,738
客戶合約收入	16,223,663	18,182,355
其他來源之收入		
服務特許權安排財務收入	873,675	837,481
租金收入	1,407,955	1,302,642
	18,505,293	20,322,478

財務報表附註

5 持續經營業務的收入、及其他收入及收益淨額(續)

持續經營業務的收入(續)

(i) 收入分拆資料(續)

	2024年 千港元	2023年 (經重列) 千港元
(b) 地區*：		
中國內地		
水資源分部	12,637,331	14,491,900
物業投資分部	239,958	203,992
百貨營運分部	824,339	712,756
發電分部	1,268,698	1,475,698
酒店經營及管理分部	401,909	403,562
道路及橋樑分部	638,735	682,990
	16,010,970	17,970,898
香港		
酒店經營及管理分部	212,693	211,457
客戶合約收入	16,223,663	18,182,355
其他來源之收入		
服務特許權安排財務收入	873,675	837,481
租金收入	1,407,955	1,302,642
	18,505,293	20,322,478

* 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。

就向香港供水而言，履約責任在根據水價扣減機制及合約條款向客戶供水時完成，付款一般於發出賬單日期起計30日內到期。

5 持續經營業務的收入、及其他收入及收益淨額(續)

持續經營業務的收入(續)

(ii) 履約責任(續)

水資源分部之建設服務

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

水管安裝及諮詢服務

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

污水處理服務

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

收費道路及橋樑經營服務

履約責任於汽車通過高速公路的一段時間內完成。付款一般於通過道路時到期。

道路及橋樑分部之建設服務

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

管理及維修服務

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

酒店經營

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

銷售電力及蒸汽

履約責任於供電及蒸汽時完成，付款一般於發出賬單日期起計30日內到期。

銷售貨品及特許專櫃銷售的佣金收入

履約責任於貨品在本集團百貨店交付予客戶時完成，付款一般於交付時到期。

銷售設備

履約責任於設備交付予客戶時完成，付款一般於發出賬單日期起計30日內到期。

財務報表附註

5 持續經營業務的收入、及其他收入及收益淨額(續)

持續經營業務的收入(續)

(ii) 履約責任(續)

於2024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：

	2024年 千港元	2023年 (經重列) 千港元
預計一年內確認	7,797,960	7,697,774
預計一年後確認	38,833,472	46,527,449
	46,631,432	54,225,223

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。

持續經營業務的其他收入及收益淨額

	2024年 千港元	2023年 (經重列) 千港元
銀行利息收入	124,761	148,977
按攤餘成本計量的其他財務資產的利息收入	37,745	—
按公允值計入損益的財務資產的利息收入	32,058	—
一項合作安排之應收賬款的利息收入	136,545	144,649
其他	138,696	153,601
	469,805	447,227

財務報表附註

6 持續經營業務的稅前利潤

本集團之持續經營業務的稅前利潤已扣除／(計入)以下項目：

	附註	2024年 千港元	2023年 (經重列) 千港元
存貨銷售的成本*		1,777,545	1,836,942
提供服務的成本*		5,370,499	7,319,786
物業、廠房及設備折舊		843,185	847,326
使用權資產折舊		66,791	78,145
經營特許權攤銷*	19(a)	1,534,788	1,511,190
其他無形資產攤銷		34,833	35,287
物業、廠房及設備項目減值	13	1,327	1,047
商譽減值 [^]	16	30,708	–
應收貿易賬款的減值撥備淨額 [^]		2,200	3,894
核數師酬金		8,852	8,700
僱員福利開支：			
工資及薪酬(不包括董事袍金)		1,924,216	1,956,241
退休金計劃供款：			
– 設定供款計劃		271,535	253,827
– 設定收益計劃		327	331
減：已沒收供款		(22)	(18)
退休金計劃供款淨額 [#]		271,840	254,140
減：資本化金額		(30,104)	(86,777)
		2,165,952	2,123,604
投資物業的租金收入總額		(1,294,803)	(1,136,036)
賺取租金投資物業產生的直接經營費用(包括維修及保養)		155,269	170,955
投資物業的租金收入淨額		(1,139,534)	(965,081)
未計入租賃負債計量的租賃款	15(c)	9,884	7,681
租賃變更收益 [^]	15(c)	–	(616)
使用權資產及租賃負債重新計量收益 [^]	15(c)	(1,723)	–
出售物業、廠房及設備的虧損淨額 [^]		42,051	186
出售附屬公司虧損淨額		–	3,544
視作出售聯營公司收益		–	(13,814)
政府補助款 ^{**^}		(72,206)	(83,603)

財務報表附註

6 持續經營業務的稅前利潤(續)

- * 此等成本及開支已包括在綜合損益表上列示的「銷售成本」中。
- ** 年內確認之政府補助款主要指就本集團滿足若干特定標準而獲若干政府機構授予之補助。
- # 於2024年及2023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(費用)/收入淨額」中。

7 持續經營業務的財務費用

持續經營業務的財務費用的分析如下：

	2024年 千港元	2023年 (經重列) 千港元
銀行和其他借貸利息	770,650	867,721
來自同系附屬公司的貸款利息	91,101	106,623
來自一間聯營公司的貸款利息	29,026	23,449
租賃負債利息	27,519	27,576
設定收益責任相關利息(附註42)	2,520	3,627
已發生財務費用	920,816	1,028,996
減：已資本化的利息	(1,222)	(20,618)
本年度扣除之財務費用	919,594	1,008,378

借入資金及用作開發在建工程及經營特許權的資本化年利率介乎2.5%至3.2%(2023年：年利率介乎3.3%至3.7%(經重列))。

財務報表附註

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：

	2024年 千港元	2023年 千港元
袍金：		
執行董事	-	-
獨立非執行董事	2,919	2,919
非執行董事	-	-
其他酬金：	2,919	2,919
薪金、津貼及非現金福利	7,369	7,370
表現相關花紅	2,437	2,227
退休金計劃供款	1,542	1,549
減：已沒收供款	-	-
退休金計劃供款淨額	1,542	1,549
董事酬金總額	14,267	14,065

(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：

	2024年 千港元	2023年 千港元
陳祖澤	749	749
馮華健	700	700
鄭慕智	700	700
李民斌	770	770
	2,919	2,919

本年度並無向獨立非執行董事支付其他酬金(2023年：無)。

財務報表附註

8 董事酬金 (續)

(b) 執行董事及其他非執行董事

	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
2024年					
執行董事：					
白濤	-	-	-	-	-
林鐵軍	-	2,424	815	611	3,850
溫引珩	-	2,236	583	569	3,388
曾翰南	-	1,467	771	60	2,298
梁元娟	-	1,242	268	302	1,812
	-	7,369	2,437	1,542	11,348
非執行董事：					
蔡勇	-	-	-	-	-
藍汝寧*	-	-	-	-	-
馮慶春	-	-	-	-	-
	-	7,369	2,437	1,542	11,348

* 於2024年6月18日辭任本公司非執行董事。

	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
2023年					
執行董事：					
白濤	-	-	-	-	-
林鐵軍	-	2,424	801	609	3,834
溫引珩	-	2,237	670	578	3,485
曾翰南	-	1,467	470	60	1,997
梁元娟	-	1,242	286	302	1,830
侯外林#	-	-	-	-	-
	-	7,370	2,227	1,549	11,146
非執行董事：					
蔡勇	-	-	-	-	-
藍汝寧	-	-	-	-	-
馮慶春	-	-	-	-	-
	-	7,370	2,227	1,549	11,146

於2023年10月26日辭任本公司執行董事。

財務報表附註

9 首五位薪酬最高的僱員

年內，首五位最高薪酬的僱員包括兩名(2023年：兩名)董事，該等董事薪酬詳情見上文附註8。年內，另外三名(2023年：三名)最高薪酬僱員(非本公司董事)的薪酬詳情如下：

	2024年 千港元	2023年 千港元
薪金、津貼及非現金福利	5,093	3,660
表現相關花紅	4,528	7,685
退休金計劃供款	1,211	1,831
	10,832	13,176

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：

	2024年	2023年
3,000,001港元– 3,500,000港元	2	–
3,500,001港元– 4,000,000港元	–	2
4,000,001港元– 4,500,000港元	1	–
5,500,001港元– 6,000,000港元	–	1
	3	3

10 持續經營業務的所得稅費用

中國內地的應課稅溢利稅項乃根據本集團經營所在管轄區域的現行稅率計算。根據中國企業所得稅法，企業須按25%(2023年：25%)的稅率繳交企業所得稅。

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%(2023年：16.5%)的稅率計提準備。

	2024年 千港元	2023年 (經重列) 千港元
本年度－中國內地		
本年度支出	2,004,032	1,280,838
過往年度多提準備	(41,932)	(13,928)
本年度－香港		
本年度支出	12,597	10,911
過往年度多提準備	(3)	(12)
遞延稅項	(121,930)	380,474
本年度稅項支出總額	1,852,764	1,658,283

財務報表附註

10 持續經營業務的所得稅費用 (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：

	2024年					
	香港		中國內地		總額	
	千港元	%	千港元	%	千港元	%
稅前利潤	(266,155)		6,760,009		6,493,854	
按法定稅率計算的稅項	(43,915)	16.5	1,690,002	25.0	1,646,087	25.3
特定省份或地方當局採用的較低稅率	-	-	(131,388)	(1.9)	(131,388)	(2.0)
本期稅項就過往期間作出調整	(3)	-	(41,932)	(0.7)	(41,935)	(0.7)
聯營公司應佔溢利	-	-	(43,005)	(0.6)	(43,005)	(0.7)
毋須課稅收入	(70,953)	26.7	(59,522)	(0.9)	(130,475)	(2.0)
不可抵扣稅項的開支	132,494	(49.8)	150,224	2.2	282,718	4.4
扣繳本集團中國附屬公司可分派溢利預扣稅的影響	-	-	211,150	3.1	211,150	3.3
動用過往期間的稅項虧損	-	-	(25,110)	(0.4)	(25,110)	(0.4)
未確認的稅項虧損	-	-	80,733	1.2	80,733	1.2
其他	(8)	-	3,997	0.1	3,989	0.1
按本集團實際稅率計算的稅項支出	17,615	(6.6)	1,835,149	27.1	1,852,764	28.5

財務報表附註

10 持續經營業務的所得稅費用(續)

	2023年					
	香港		中國內地		總額	
	(經重列) 千港元	(經重列) %	(經重列) 千港元	(經重列) %	(經重列) 千港元	(經重列) %
稅前利潤	132,761		6,293,012		6,425,773	
按法定稅率計算的稅項	21,906	16.5	1,573,253	25.0	1,595,159	24.8
特定省份或地方當局採用的較低稅率	-	-	(148,806)	(2.4)	(148,806)	(2.3)
本期稅項就過往期間作出調整	(12)	-	(13,928)	(0.2)	(13,940)	(0.2)
聯營公司應佔溢利	-	-	(48,353)	(0.8)	(48,353)	(0.8)
毋須課稅收入	(152,582)	(114.9)	(43,381)	(0.7)	(195,963)	(3.0)
不可抵扣稅項的開支	148,567	111.8	168,437	2.8	317,004	5.0
扣繳本集團中國附屬公司可分派溢利預 扣稅的影響	-	-	160,709	2.6	160,709	2.5
動用過往期間的稅項虧損	(4)	-	(23,420)	(0.4)	(23,424)	(0.4)
未確認的稅項虧損	-	-	57,690	0.9	57,690	0.9
未確認暫時性差額	-	-	(23,004)	(0.4)	(23,004)	(0.4)
其他	(840)	(0.6)	(17,949)	(0.3)	(18,789)	(0.3)
按本集團實際稅率計算的稅項支出	17,035	12.8	1,641,248	26.1	1,658,283	25.8

11 股息

	2024年 千港元	2023年 千港元
中期－每股普通股港幣23.97仙(2023年：港幣18.71仙)	1,567,116	1,223,226
擬派末期－每股普通股港幣7.27仙(2023年：港幣12.33仙)	475,300	806,113
	2,042,416	2,029,339

本年度的擬派末期股息須待本公司股東於應屆股東週年大會上批准方可作實。

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

報告期末後建議派發的末期股息並無於報告期末確認為負債。

於2024年12月9日，本公司董事會建議以實物分派的形式向本公司股東派發特別股息，按每持有一股本公司股份獲發0.193股粵海置地股份的比例分派由本公司直接持有的1,261,799,537股粵海置地股份，待本公司股東通過一項普通決議案後方可作實。於2025年1月8日，本公司股東通過批准建議分派的決議案。

財務報表附註

12 本公司普通權益所有者應佔每股盈利／(虧損)

每股基本盈利／(虧損)乃基於本年度本公司來自持續經營業務及終止經營業務的普通權益所有者應佔溢利／(虧損)及本年度已發行的普通股加權平均數而計算。

每股基本及攤薄盈利／(虧損)乃按以下資料計算：

	2024年 千港元	2023年 千港元
盈利：		
用以計算每股基本及攤薄後盈利的本公司普通權益所有者應佔溢利／(虧損)：		
— 持續經營業務	4,102,893	4,221,183
— 終止經營業務	(960,755)	(1,099,114)
	3,142,138	3,122,069
		股數
	2024年	2023年
股份：		
用以計算每股基本及攤薄後盈利的本年度已發行普通股的加權平均數	6,537,821,440	6,537,821,440

由於截至2024年及2023年12月31日止年度概無潛在攤薄普通股，故計算每股攤薄後盈利／(虧損)時概無就截至2024年及2023年12月31日止年度呈列之每股基本盈利／(虧損)金額作出調整。

財務報表附註

13 物業、廠房及設備

	酒店物業 千港元	土地及樓宇 千港元	隧道、水壩、 主水道、 儲水庫及管道 千港元	廠房及機器 千港元	傢俬、裝置 及設備 千港元	租賃物業裝修 千港元	汽車 千港元	在建工程 千港元	總額 千港元
於2024年1月1日：									
成本值	2,509,409	4,623,828	1,999,312	5,398,389	1,226,911	530,812	80,370	396,975	16,766,006
累計折舊及減值	(1,293,144)	(1,155,353)	(430,258)	(2,527,752)	(700,592)	(332,889)	(36,321)	-	(6,476,309)
賬面淨值	1,216,265	3,468,475	1,569,054	2,870,637	526,319	197,923	44,049	396,975	10,289,697
於2024年1月1日，已扣除累計折舊及減值	1,216,265	3,468,475	1,569,054	2,870,637	526,319	197,923	44,049	396,975	10,289,697
添置	-	17,317	22,351	96,783	72,617	18,391	5,281	731,964	964,704
出售及撇銷	(1,209)	(16,489)	-	(12,281)	(48,885)	(4,588)	(1,473)	(31,904)	(116,829)
重估盈餘	-	9,671	-	-	-	-	-	-	9,671
減值	-	-	-	(1,157)	(170)	-	-	-	(1,327)
年內折舊準備	(78,038)	(197,166)	(95,273)	(284,730)	(151,658)	(44,446)	(6,271)	-	(857,582)
轉撥至投資物業淨額(附註14)	-	(21,196)	-	-	-	-	-	-	(21,196)
轉撥	1,942	31,597	161,678	38,966	46,067	11	-	(280,261)	-
轉撥至分類為持作分派的資產(附註36(d))	-	(52,653)	-	-	(18,787)	(3,558)	(1,519)	-	(76,517)
匯兌調整	(28,116)	(80,303)	(27,284)	(54,741)	(10,018)	(640)	(309)	(23,533)	(224,944)
於2024年12月31日，已扣除累計折舊及減值	1,110,844	3,159,253	1,630,526	2,653,477	415,485	163,093	39,758	793,241	9,965,677
於2024年12月31日：									
成本值	2,459,323	4,464,760	2,141,147	5,410,241	1,200,607	531,024	74,167	793,241	17,074,510
累計折舊及減值	(1,348,479)	(1,305,507)	(510,621)	(2,756,764)	(785,122)	(367,931)	(34,409)	-	(7,108,833)
賬面淨值	1,110,844	3,159,253	1,630,526	2,653,477	415,485	163,093	39,758	793,241	9,965,677

財務報表附註

13 物業、廠房及設備 (續)

	酒店物業 千港元	土地及樓宇 千港元	隧道、水壩、 主水道、 儲水庫及管道 千港元	廠房及機器 千港元	傢俬、裝置 及設備 千港元	租賃物業裝修 千港元	汽車 千港元	在建工程 千港元	總額 千港元
於2023年1月1日：									
成本值	2,518,148	2,144,337	1,618,020	5,016,028	1,051,015	528,107	68,643	438,519	13,382,817
累計折舊及減值	(1,227,321)	(1,016,115)	(362,811)	(2,275,970)	(595,725)	(301,791)	(33,145)	(161)	(5,813,039)
賬面淨值	1,290,827	1,128,222	1,255,209	2,740,058	455,290	226,316	35,498	438,358	7,569,778
於2023年1月1日，已扣除累計折舊及減值									
添置	-	12,565	8,650	49,633	93,715	18,801	11,786	531,829	726,979
經收購附屬公司的業務合併(附註35)	-	1,906,790	277,782	159,060	74,309	-	6,061	412,146	2,836,148
出售及撤銷	(584)	(30,835)	(181)	(940)	(2,695)	(1,716)	(239)	(9,432)	(46,622)
重估盈餘	-	42,620	-	-	-	-	-	-	42,620
減值	-	(293)	-	(600)	(152)	-	(2)	-	(1,047)
年內折舊準備	(71,460)	(221,426)	(73,997)	(292,685)	(143,731)	(47,157)	(8,674)	-	(859,130)
轉撥自/(至)投資物業淨額(附註14)	7,740	139,199	-	-	(207)	-	-	-	146,732
轉撥	-	534,464	124,187	254,415	54,119	2,217	-	(969,402)	-
匯兌調整	(10,258)	(42,831)	(22,596)	(38,304)	(4,329)	(538)	(381)	(6,524)	(125,761)
於2023年12月31日，已扣除累計折舊及減值	1,216,265	3,468,475	1,569,054	2,870,637	526,319	197,923	44,049	396,975	10,289,697
於2023年12月31日：									
成本值	2,509,409	4,623,828	1,999,312	5,398,389	1,226,911	530,812	80,370	396,975	16,766,006
累計折舊及減值	(1,293,144)	(1,155,353)	(430,258)	(2,527,752)	(700,592)	(332,889)	(36,321)	-	(6,476,309)
賬面淨值	1,216,265	3,468,475	1,569,054	2,870,637	526,319	197,923	44,049	396,975	10,289,697

於2024年12月31日，賬面淨值為103,488,000港元(2023年：90,729,000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

14 投資物業

	已竣工 按公允值 千港元	發展中 按公允值 千港元	總額 千港元
於2023年1月1日的賬面值	20,041,445	5,031,689	25,073,134
添置	14,198	524,981	539,179
自發展中投資物業轉撥至已竣工投資物業	5,809,588	(5,809,588)	–
自己竣工待出售物業轉撥至已竣工投資物業	20,783	–	20,783
經收購附屬公司的業務合併(附註35)	69,177	–	69,177
公允值調整收益淨額	77,395	252,918	330,313
轉撥至物業、廠房及設備淨額(附註13)	(146,732)	–	(146,732)
轉撥自使用權資產淨額(附註15(a))	7,911	–	7,911
租賃變更	(14,332)	–	(14,332)
匯兌調整	(377,419)	–	(377,419)
於2023年12月31日及2024年1月1日的賬面值	25,502,014	–	25,502,014
添置	108,200	–	108,200
公允值調整虧損淨額	(93,093)	–	(93,093)
轉撥自物業、廠房及設備淨額(附註13)	21,196	–	21,196
轉撥至使用權資產淨額(附註15(a))	(248,399)	–	(248,399)
轉撥至分類為持作分派的資產(附註36(d))	(8,871,756)	–	(8,871,756)
匯兌調整	(531,556)	–	(531,556)
於2024年12月31日的賬面值	15,886,606	–	15,886,606

14 投資物業(續)

於2024年12月31日，已竣工投資物業按公允值為零(2023年：6,583,925,000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29)。

於2024年12月31日，投資物業(包括分類為持作分派8,871,756,000港元(2023：無))的公允賬面值為24,758,362,000港元(2023年：25,502,014,000港元)。

於2024年12月31日，賬面淨值為90,712,000港元(2023年：無)之一間投資物業未獲頒發物業所有權證。本集團正申領該證書。

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2024年12月31日，相關投資物業(包括分類為持作分派)的公允值主要由威格斯資產評估顧問有限公司及廣東致信資產評估房地產土地估價有限公司(2023年：威格斯資產評估顧問有限公司及廣東致信資產評估房地產土地估價有限公司)按現時用途以公開市場基準釐定，該公允值總額釐定為24,758,362,000港元(2023年：25,502,014,000港元)。

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

若干投資物業根據經營租賃出租予第三方、粵海控股、粵海控股集團有限公司及若干同系附屬公司，有關的進一步詳情概要載於財務報表附註15及40(a)。

有關本集團投資物業的詳情已列於第202至第203頁。

財務報表附註

14 投資物業(續)

公允值等級

下表說明本集團投資物業(包括分類為持作分派)的公允值計量等級：

	於2024年12月31日的公允值計量採用			總額 千港元
	於活躍市場 的報價 (第一級) 千港元	重大可觀察 的輸入數據 (第二級) 千港元	重大不可觀察 的輸入數據 (第三級) 千港元	
就以下物業作經常性的公允值計量：				
倉庫物業及住宅／非住宅物業	-	-	127,337	127,337
商用物業	-	-	24,127,840	24,127,840
酒店物業	-	-	503,185	503,185
	-	-	24,758,362	24,758,362

	於2023年12月31日的公允值計量採用			總額 千港元
	於活躍市場 的報價 (第一級) 千港元	重大可觀察 的輸入數據 (第二級) 千港元	重大不可觀察 的輸入數據 (第三級) 千港元	
就以下物業作經常性的公允值計量：				
倉庫物業及住宅／非住宅物業	-	-	134,962	134,962
商用物業	-	-	24,846,798	24,846,798
酒店物業	-	-	520,254	520,254
	-	-	25,502,014	25,502,014

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(2023年：無)。

財務報表附註

14 投資物業(續)

公允值等級(續)

分類為第三級公允值等級的公允值計量對賬：

	倉庫物業及 住宅/非住宅 物業 千港元	商用物業 千港元	發展中 投資物業 千港元	酒店物業 千港元	合計 千港元
於2023年1月1日的賬面值	158,809	19,390,155	5,031,689	492,481	25,073,134
添置	-	14,198	524,981	-	539,179
自按公允值計量之發展中投資物業轉撥至按公允值計量之已竣工投資物業	-	5,809,588	(5,809,588)	-	-
自己竣工待出售物業轉撥至按公允值計量之已竣工投資物業	-	20,783	-	-	20,783
經收購附屬公司的業務合併	-	69,177	-	-	69,177
公允值調整收益/(虧損)淨額	(21,724)	57,791	252,918	41,328	330,313
轉撥至物業、廠房及設備淨額	-	(138,992)	-	(7,740)	(146,732)
轉撥自/(至)使用權資產淨額	-	9,314	-	(1,403)	7,911
租賃變更	-	(14,332)	-	-	(14,332)
匯兌調整	(2,123)	(370,884)	-	(4,412)	(377,419)
於2023年12月31日及2024年1月1日的賬面值	134,962	24,846,798	-	520,254	25,502,014
添置	-	108,200	-	-	108,200
公允值調整虧損淨額	(4,812)	(81,786)	-	(6,495)	(93,093)
轉撥自物業、廠房及設備淨額	-	21,196	-	-	21,196
轉撥至使用權資產淨額	-	(248,399)	-	-	(248,399)
匯兌調整	(2,813)	(518,169)	-	(10,574)	(531,556)
於2024年12月31日的賬面值	127,337	24,127,840	-	503,185	24,758,362

財務報表附註

14 投資物業(續)

公允值等級(續)

以下為投資物業(包括分類為持作分派)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	
			2024年	2023年
由除粵海置地外之公司持有的投資物業：				
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)	20港元至33港元	15港元至33港元
		市值租金(每平方呎及每月)	29港元至34港元	30港元至36港元
		到期收益率	4.25%	4.5%
		市場收益率	4.5%	4.6%
零售	收益法，具體為年期及復歸法	現時租金(每平方呎及每月)	110港元	110港元
		市值租金(每平方呎及每月)	85港元	93港元
		到期收益率	5.5%	5.5%
		市場收益率	5.75%	6%
位於香港的酒店物業	收益法	市場收益率	4%	3.9%至4%
		估計淨收入(每年)	19,000,000港元至 26,050,000港元	23,268,000港元至 35,865,000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)	56港元至2,484港元	61港元至2,428港元
		市值租金(每平方米及每月)	46港元至2,105港元	21港元至2,064港元
		到期收益率	4.75%至7.9%	4.75%至7.9%
		市場收益率	4.75%至8%	4.75%至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)	2.6港元至6,605港元	2.6港元至6,936港元
		市值租金(每平方米及每月)	2.6港元至4,901港元	2.8港元至5,032港元
		到期收益率	5%至12%	5%至15%
		市場收益率	5.5%至12%	5.5%至15%
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)	91港元至162港元	24港元至193港元
		市場收益率	5%	5%
零售	市場法	市價(每平方米)	11,739港元至 13,381港元	11,995港元至 13,673港元

財務報表附註

14 投資物業(續) 公允值等級(續)

	估值方法	重大不可觀察的輸入數據	範圍	
			2024年	2023年
由除粵海置地外之公司持有的投資物業：(續)				
位於中國內地的商用物業：(續)				
車位	市場法	市價(每車位空間)	107,990港元至 264,576港元	110,350港元至 165,525港元
位於中國內地的酒店物業	收益法	市場收益率 估計淨收入(每年)	5.5% 7,270,000港元至 19,100,000港元	5.5%至6.5% 11,916,000港元至 19,509,000港元
由粵海置地持有的投資物業：				
位於中國內地的商用物業：				
零售	收益法	資本化率 市值租金/估計租金 (每平方米及每月)	4.72%至5.47% 140港元至350港元	5.09%至5.49% 144港元至370港元
零售	市場法	估計地價(每平方米) 市價(每平方米)	不適用 30,379港元至 32,682港元	32,330港元 32,112港元至 33,436港元
車位	收益法	資本化率 每月市值租金(每車位空間)	4.2%至4.27% 604港元至 1,020港元	4%至4.5% 611港元至 1,111港元
位於中國內地的倉庫物業及住宅/ 非住宅物業	市場法	估計地價(每平方米)	2,961港元	3,000港元
	折舊重置成本法	估計建築成本(每平方米)	不適用	3,777港元

14 投資物業(續)

公允值等級(續)

於估計投資物業的公允值時，物業的最高及最佳用途為其現時用途。

估計建築成本大幅減少／增加將導致投資物業公允值大幅增加／減少。

收益法

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

年期及復歸法為收入法之特定方法，據此，公允值乃按現有租金收入及復歸市場租金收入潛力之資本化基準估計。投資物業的市值租金按此類物業投資者預期的市場收益率評估並撥充資本。市值租金乃參考投資物業取得的租金及區內類似物業其他出租所得租金進行評估。市場收益率為所用的資本化利率，乃透過分析類似物業租賃及銷售交易所得收益率計算，並就估值師對物業投資者對市場預期的認識作出調整，以反映本集團投資物業的獨特因素。

市場法

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

折舊重置成本法

折舊重置成本法根據當地同類物業之現時建築成本，以評估該物業在全新情況下重造或重置之成本，並根據觀察所得狀況或老化現況(不論出於實際、功能或經濟原因)扣減累計折舊。一般而言，在欠缺可比較市場銷售個案之情況下，折舊重置成本法為最可靠之物業價值指標。

財務報表附註

15 租賃

本集團作為承租人

本集團有用於其業務營運的物業租賃合約。物業租賃通常租期為1年至20年（2023年：1年至20年）。本集團已提前作出一筆過付款以向業主收購租賃土地，租期為21年至50年（2023年：21年至50年），而根據該等土地租賃條款，將不會繼續支付任何款項。

(a) 使用權資產

本集團的使用權資產賬面值及年內變動如下：

	物業 千港元	租賃土地 千港元	合計 千港元
於2023年1月1日的賬面值	249,725	361,642	611,367
添置	74,471	48,690	123,161
經收購附屬公司的業務合併(附註35)	–	447,945	447,945
租賃變更	(22,599)	–	(22,599)
轉撥(至)/自投資物業淨額(附註14)	(9,314)	1,403	(7,911)
年內折舊費用	(49,386)	(29,684)	(79,070)
出售及撇銷	(1,491)	–	(1,491)
匯兌調整	(3,461)	(10,981)	(14,442)
於2023年12月31日及2024年1月1日的賬面值	237,945	819,015	1,056,960
添置	223,125	–	223,125
轉撥自/(至)投資物業淨額(附註14)	248,512	(113)	248,399
轉撥至分類為持作分派的資產(附註36(d))	(1,799)	–	(1,799)
年內折舊費用	(39,498)	(28,277)	(67,775)
使用權資產重新計量	(388,377)	–	(388,377)
出售及撇銷	(3,691)	(3,652)	(7,343)
匯兌調整	(4,733)	(15,277)	(20,010)
於2024年12月31日的賬面值	271,484	771,696	1,043,180

於2024年12月31日，賬面值為28,463,000港元（2023年：31,542,000港元）之若干租賃土地未獲頒發土地使用權證。本集團正申領該等使用權證。

財務報表附註

15 租賃 (續)

本集團作為承租人 (續)

(b) 租賃負債

租賃負債的賬面值及年內變動如下：

	2024年 千港元	2023年 千港元
於1月1日的賬面值	605,820	640,906
新租賃	221,042	74,471
年內已確認的累計利息	27,584	27,628
租賃變更	-	(37,547)
租賃負債重新計量	(390,100)	-
付款	(74,144)	(88,811)
出售及撇銷	(2,720)	(1,718)
轉撥至持作分派的負債 (附註36(d))	(1,858)	-
匯兌調整	(6,490)	(9,109)
於12月31日的賬面值	379,134	605,820
分析為：		
流動部分	84,756	47,707
非流動部分	294,378	558,113
	379,134	605,820

租賃負債的到期狀況分析披露於財務報表附註45。

(c) 於損益中確認的租賃相關款項如下：

	2024年 千港元	2023年 (經重列) 千港元
持續經營業務		
租賃負債利息	27,519	27,576
使用權資產折舊費用	66,791	78,145
與短期租賃有關的開支	9,336	7,541
租賃變更收益	-	(616)
使用權資產和租賃負債重新計量收益	(1,723)	-
不包括在租賃負債計量的可變租賃付款	548	140
於損益中確認的總額	102,471	112,786

(d) 租賃的總現金流出披露於財務報表附註37 (d)。

財務報表附註

15 租賃(續)

本集團作為出租人

本集團根據經營租賃安排出租其投資物業(附註14)，包括香港及中國的物業。該等租賃條款一般要求租戶支付保證金並根據當時的現行市況定期調整租金。本集團本年度的已確認租金收入為1,407,955,000港元(2023年：1,302,642,000港元(經重列))，詳情載於財務報表附註5。

於2024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：

	2024年 千港元	2023年 千港元
一年內	1,201,140	1,001,871
一年後及兩年內	790,962	695,199
兩年後及三年內	427,278	370,023
三年後及四年內	208,738	179,333
四年後及五年內	105,046	102,637
五年後	140,098	144,294
	2,873,262	2,493,357

16 商譽

	2024年 千港元	2023年 千港元
於1月1日的成本及賬面淨值	851,725	841,202
經收購附屬公司的業務合併(附註35)	-	17,641
減值(附註6)	(30,708)	-
匯兌調整	(10,029)	(7,118)
於12月31日，已扣除累計減值	810,988	851,725
於12月31日：		
成本值	841,225	851,725
累計減值	(30,237)	-
賬面淨值	810,988	851,725

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：

	2024年 千港元	2023年 千港元
供水業務	509,698	515,022
污水處理業務	301,290	336,703
	810,988	851,725

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6至29年(2023年：7至30年)的現金流量預測釐定。現金流量預測所用的稅前貼現率介乎8%至14%(2023年：8%至15%)。

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2024年及2023年12月31日止年度的實際業績而編製。各供水現金產生單位的現金流量主要取決於供水定價及供水量。於現金流量預測期向香港特別行政區(「香港特區」)供水的收入乃基於2023年最新簽訂的香港供水協議，據此，2024年、2025年及2026年向香港特區供水的應收每年收入分別為5,136,240,000港元、5,259,000,000港元及5,384,690,000港元。推斷於2026年後向香港特區供水的收入沒有增長(視為沒有收入增長僅為了進行減值測試，以達致現金流量的保守預測，並不反映預測長遠行業增長或本集團對業務表現的預期)。其他項目的收入於預測期按增長率每年介乎1%至7%(2023年：每年介乎1%至7%)預測。預期營運開支於預測期間每年上升1%至7%(2023年：每年1%至10%)。

污水處理業務

個別或組合的污水處理現金產生單位的可收回金額乃根據使用價值計算方法，以本公司董事所批准涵蓋餘下服務特許期介乎9至41年(2023年：5至42年)及一個五年預測期(超過五年期的現金流量以預計增長率3%(2023年：3%)推算)的現金流量預測釐定。現金流量預測所用的稅前貼現率為介乎8%至16%(2023年：8%至15%)。現金流量預測乃根據相關個別或組合的污水處理現金產生單位的過往實際業績而編製。各污水處理現金產生單位的現金流量主要取決於污水處理定價及所處理污水量。收入於預測期間按增長率每年介乎1%至5%(2023年：每年介乎1%至5%)預測。預期營運開支於預測期間每年上升1%至5%(2023年：每年1%至7%)。

年內於「其他經營(費用)/收入淨額」中確認的減值30,708,000港元(2023年：無)僅與本集團位於中國內地的污水處理業務有關。由於現金產生單位已減至其可收回金額2,371,460,000港元，如任何用於計算可收回金額的假設出現不利變動，將會有進一步的減值損失。

財務報表附註

17 其他無形資產

	許可證 千港元	商標 千港元	合約權利 千港元	總額 千港元
於2024年1月1日的成本值， 已扣除累計攤銷	38,425	18,252	603,388	660,065
本年度攤銷	(2,564)	(282)	(32,269)	(35,115)
轉撥至分類為持作分派的資產 (附註36(d))	-	(17,584)	-	(17,584)
匯兌調整	(782)	(386)	(12,410)	(13,578)
於2024年12月31日，已扣除累計攤銷	35,079	-	558,709	593,788
於2024年12月31日： 成本值	41,964	-	635,498	677,462
累計攤銷	(6,885)	-	(76,789)	(83,674)
賬面淨值	35,079	-	558,709	593,788
	許可證 千港元	商標 千港元	合約權利 千港元	總額 千港元
於2023年1月1日的成本值， 已扣除累計攤銷	41,600	19,668	645,077	706,345
本年度攤銷	(2,597)	(1,143)	(32,690)	(36,430)
匯兌調整	(578)	(273)	(8,999)	(9,850)
於2023年12月31日，已扣除累計攤銷	38,425	18,252	603,388	660,065
於2023年12月31日： 成本值	42,881	22,697	649,386	714,964
累計攤銷	(4,456)	(4,445)	(45,998)	(54,899)
賬面淨值	38,425	18,252	603,388	660,065

財務報表附註

18 於聯營公司的投資

	2024年 千港元	2023年 千港元
應佔資產淨值	3,581,662	3,675,385
收購產生的商譽	104,971	106,881
	3,686,633	3,782,266
減：減值	(79,317)	(79,317)
	3,607,316	3,702,949

本集團應收／應付聯營公司結餘於財務報表附註25、27及40(d)中披露。

重大聯營公司的詳情如下：

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

財務報表附註

18 於聯營公司的投資(續)

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

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

	2024年 千港元	2023年 千港元
流動資產	1,567,572	2,274,830
非流動資產	9,206,634	7,713,715
收購聯營公司產生的商譽	17,570	17,570
流動負債	(4,942,454)	(4,326,310)
非流動負債	(2,282,661)	(2,336,064)
資產淨值	3,566,661	3,343,741
資產淨值(不包括商譽)	3,549,091	3,326,171
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)	887,273	831,543
收購產生的商譽	17,570	17,570
投資賬面值	904,843	849,113
收入	7,113,901	8,359,489
本年度利潤	298,630	358,504
本年度其他全面收入	(75,710)	(45,484)
本年度全面收入總額	222,920	313,020

財務報表附註

18 於聯營公司的投資(續)

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

	2024年 千港元	2023年 千港元
流動資產	1,566,163	1,592,766
非流動資產	2,727,204	2,891,593
收購聯營公司產生的商譽	87,401	89,311
流動負債	(533,089)	(620,167)
非流動負債	(285,171)	(317,990)
資產淨值	3,562,508	3,635,513
資產淨值(不包括商譽)	3,475,107	3,546,202
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)	1,702,802	1,737,639
收購產生的商譽	87,401	89,311
投資賬面值	1,790,203	1,826,950
已收股息	18,582	35,044
收入	533,517	582,981
本年度溢利	40,532	40,515
本年度其他全面收入	(77,603)	(23,038)
本年度全面收入總額	(37,071)	17,477

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：

	2024年 千港元	2023年 千港元
本年度應佔聯營公司溢利減虧損	77,503	83,933
應佔聯營公司其他全面收入	(20,807)	(15,859)
應佔聯營公司全面收入總額	56,696	68,074
本集團於聯營公司的投資的賬面總值	912,270	1,026,886

財務報表附註

19 服務特許權安排

(a) 經營特許權

	供水業務 千港元 (附註(i))	道路及 橋樑業務 千港元 (附註(ii))	總額 千港元
於2024年1月1日：			
成本值	38,299,051	4,211,369	42,510,420
累計攤銷及減值	(19,463,796)	(1,408,434)	(20,872,230)
賬面淨值	18,835,255	2,802,935	21,638,190
於2024年1月1日，已扣除累計攤銷及減值	18,835,255	2,802,935	21,638,190
添置	306,534	-	306,534
本年度攤銷(附註6)	(1,304,161)	(230,627)	(1,534,788)
匯兌調整	(323,501)	(45,986)	(369,487)
於2024年12月31日，已扣除累計攤銷及減值	17,514,127	2,526,322	20,040,449
於2024年12月31日：			
成本值	38,245,303	4,131,634	42,376,937
累計攤銷及減值	(20,731,176)	(1,605,312)	(22,336,488)
賬面淨值	17,514,127	2,526,322	20,040,449

財務報表附註

19 服務特許權安排 (續)

(a) 經營特許權 (續)

	供水業務 千港元 (附註(i))	道路及 橋樑業務 千港元 (附註(ii))	總額 千港元
於2023年1月1日：			
成本值	36,964,657	4,272,817	41,237,474
累計攤銷及減值	(18,196,555)	(1,197,959)	(19,394,514)
賬面淨值	18,768,102	3,074,858	21,842,960
於2023年1月1日，已扣除累計攤銷及減值	18,768,102	3,074,858	21,842,960
添置	620,777	–	620,777
經收購附屬公司的業務合併 (附註35)	938,472	–	938,472
本年度攤銷 (附註6)	(1,282,021)	(229,169)	(1,511,190)
匯兌調整	(210,075)	(42,754)	(252,829)
於2023年12月31日，已扣除累計攤銷及減值	18,835,255	2,802,935	21,638,190
於2023年12月31日：			
成本值	38,299,051	4,211,369	42,510,420
累計攤銷及減值	(19,463,796)	(1,408,434)	(20,872,230)
賬面淨值	18,835,255	2,802,935	21,638,190

附註：

(i) 本集團供水業務的經營特許權主要來自供水公司 (粵港供水控股的附屬公司) 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。

19 服務特許權安排 (續)

(a) 經營特許權 (續)

附註：(續)

(i) (續)

於2024年及2023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2024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2024年及2023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2024年及2023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2024年及2023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粵海高速(盛粵的附屬公司)之經營特許權，有關詳情如下：

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。

(b) 服務特許權安排之應收賬款

	2024年 千港元	2023年 千港元
服務特許權安排之應收賬款	17,581,443	17,770,193
減：歸類為流動資產的部分	(615,399)	(578,348)
非流動部分	16,966,044	17,191,845

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中國內地政府機構。

(c) 於2024年12月31日，若干供水、污水處理及收費道路特許權安排之收益權用作質押以取得12,413,063,000港元(2023年：12,838,341,000港元)的銀行及其他貸款(附註29)。

財務報表附註

19 服務特許權安排 (續)

(d) 合約資產

於2024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573,548,000港元（2023年：514,943,000港元）及1,559,488,000港元（2023年：1,465,184,000港元）。

合約資產初步按服務特許權安排下施工期間就基礎建設提供建設服務而賺取的收入確認。根據服務特許權協議，本集團於施工期間並無收取授予人任何款項，當提供相關服務時方收取服務費。服務特許權安排之應收賬款（包括當中的合約資產）尚未到期支付，並將於服務特許權安排之營運期內以將收取的服務費支付。已開票金額其後會轉撥至應收貿易賬款（附註25）。本集團與客戶的貿易條款及信貸政策於財務報表附註25披露。

(e) 本集團合約資產及服務特許權安排之應收賬款之預期信用虧損率不大。於2024年12月31日，本集團並無就該等資產確認減值虧損（2023年：無）。

20 一項合作安排之應收賬款

	2024年 千港元	2023年 千港元
一項合作安排之應收賬款	2,170,334	2,222,396
減：歸類為流動資產的部分	(357,325)	(256,293)
非流動部分	1,813,009	1,966,103

於2024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1,672,783,000元（相當於約1,806,438,000港元）（2023年：人民幣1,686,081,000元（相當於約1,860,590,000港元））及應計利息人民幣284,895,000元（相當於約307,658,000港元）（2023年：人民幣272,668,000元（相當於約300,889,000港元））。

預付款及應計利息為無抵押、按年利率8%計息及須自接納每條公路起計10年分期償還。有關銀瓶PPP項目的進一步詳情載於財務報表附註39(b)。

結餘與未逾期的應收款相關。於2024年及2023年12月31日，虧損撥備被評估為不大。

財務報表附註

21 按攤餘成本計量的其他財務資產

於2024年12月31日，本集團按攤餘成本計量的其他財務資產為本集團存放於中國多間持牌銀行的存款，本金以人民幣（「人民幣」）計值，於三年內到期，並於到期日獲本金保障。

22 發展中待售物業及已竣工待售物業

於報告期末，已竣工待售物業金額為92,520,000港元（2023年：已竣工待售物業及發展中待售物業金額為23,910,331,000港元），預計在未來一年後收回。

於報告期末，發展中待售物業金額為零（2023年：2,353,734,000港元）及已竣工待售物業金額為零（2023年：152,776,000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29）。

若干已竣工待售物業發展中待售物業已轉撥至分類為持作分派的資產，有關詳情載於本財務報表附註36(d)。

23 指定為按公允值計入其他全面收入的股本投資

	2024年 千港元	2023年 千港元
非流動：		
非上市股本投資，按公允值	16,738	56,829

於2023年12月31日結餘包括對粵海物業管理有限公司的投資。於截至2024年12月31日止年度內，對該粵海物業管理有限公司的投資已轉撥至分類為持作分派的資產，有關詳情載於本財務報表附註36(d)。

由於本集團認為該等股權投資屬策略性質，故該等股權投資不可撤銷地指定為按公允值計入其他全面收入。年內並無公允值變動的稅務影響（2023年：無）。

24 存貨

	2024年 千港元	2023年 千港元
原料	275,569	334,519
製成品	33,791	21,299
	309,360	355,818

財務報表附註

25 應收賬款、預付款項及其他應收款

	附註	2024年 千港元	2023年 千港元
應收貿易賬款及票據，已扣除減值	(i)	3,837,959	3,487,921
其他應收賬款	(ii)	959,368	1,087,035
預付款項及按金		224,467	211,174
應收增值稅		27,849	1,293,851
合約資產	(iii)	768,414	739,811
合約成本	(iv)	–	99,407
應收最終控股公司款	40(d)	69	61
應收同系附屬公司款	40(d)	107,447	187,504
應收聯營公司款	40(d)	172,709	61,687
		6,098,282	7,168,451
減：歸類為非流動資產的部分		(519,303)	(510,304)
流動部分		5,578,979	6,658,147

附註：

- (i) 除對新客戶要求預支貨款外，本集團與客戶的交易條款大多數為除銷。本集團內不同公司有不同信貸政策，視乎各公司經營所在之市場要求及經營業務而定。本集團致力加強對未收應收賬款的監控，以便將信貸風險減至最低。本集團高級管理層會定期對逾期應收款作檢討。本集團的應收貿易賬款及票據主要關於供水及污水處理業務，而由於應收貿易賬款及票據總額中8%（2023年：6%）乃應收自本集團的一名主要客戶，故本集團有若干集中信貸風險。本集團並無就該等結餘持有任何抵押或設立其他增強信貸措施。應收貿易賬款及票據為不計息。

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

	2024年 千港元	2023年 千港元
即期或逾期少於三個月	2,282,981	2,280,458
逾期三個月至六個月	303,668	304,550
逾期六個月至一年	661,312	591,212
逾期超過一年	627,659	351,275
	3,875,620	3,527,495
減：虧損撥備	(37,661)	(39,574)
	3,837,959	3,487,921

財務報表附註

25 應收賬款、預付款項及其他應收款 (續)

附註：(續)

(i) (續)

應收貿易賬款及票據的減值虧損撥備變動如下：

	2024年 千港元	2023年 千港元
於1月1日	39,574	35,897
經收購附屬公司的業務合併(附註35)	-	3,982
減值虧損撥備淨額	2,235	3,894
撇賬金額	(3,317)	(3,627)
匯兌調整	(831)	(572)
於12月31日	37,661	39,574

本集團於各報告日期使用撥備矩陣計量虧損撥備。撥備率乃基於不同客戶分部組別的欠款逾期日數而定，該等客戶分部的虧損模式相似。有關計算反映概率加權的結果，以及於報告日期可取得的關於過往事件、目前狀況及未來經濟狀況預測的合理及支持性資料。

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2024年12月31日

	即期	逾期			總計
		少於1年	1至2年	超過2年	
預期信用虧損率	0.27%	0.20%	1.71%	10.42%	0.97%
賬面總值(千港元)	1,996,383	1,251,577	409,055	218,605	3,875,620
預期信用虧損(千港元)	5,337	2,551	6,984	22,789	37,661

於2023年12月31日

	即期	逾期			總計
		少於1年	1至2年	超過2年	
預期信用虧損率	0.36%	0.55%	5.59%	10.71%	1.12%
賬面總值(千港元)	1,918,771	1,257,449	230,814	120,461	3,527,495
預期信用虧損(千港元)	6,896	6,874	12,908	12,896	39,574

(ii) 本集團根據城市改造項目的搬遷補償協議，於2023年將其一項物業、廠房及設備及於2022年將其一項投資物業出售予第三方。根據搬遷補償協議接收該住宅物業的合約權利於2024年12月31日的238,505,000港元及於2023年12月31日的243,718,000港元，已分別包含在分類為持作分派的資產及其他應收款中。

財務報表附註

25 應收賬款、預付款項及其他應收款 (續)

附註：(續)

(iii) 於2024年12月31日，合約資產(指已收取的服務代價)為768,414,000港元(2023年：739,811,000港元)。

合約資產初步按提供水管安裝服務而賺取的收入確認，因為服務代價須待安裝完工後，方能收取。於安裝完工及客戶驗收後，確認為合約資產的金額重新分類為應收貿易賬款。

(iv) 合約成本(指因取得合約而直接支付的銷售佣金)於2024年12月31日的73,556,000港元及於2023年12月31日的99,407,000港元，已分別包含在分類為持作分派的資產及合約成本中。

26 現金及銀行結餘及受限制銀行結餘

	附註	2024年 千港元	2023年 千港元
現金及銀行結餘#	(i)	11,051,366	11,055,992
無抵押定期存款：			
於購入時原到期日超過三個月(附註37(c))		151,186	1,200,167
於購入時原到期日少於三個月#		951,477	337,457
於12月31日綜合財務狀況表所列的現金及銀行結餘 (附註37(c))	(ii)	12,154,029	12,593,616
受限制銀行結餘		19,457	487,884
現金及銀行結餘及受限制銀行結餘	(iii)	12,173,486	13,081,500

附註：

(i) 於2024年12月31日，結餘中包括人民幣1,043,319,000元(相當於約1,126,680,000港元)(2023年：人民幣2,635,725,000元(相當於約2,908,522,000港元))於本集團一間同系附屬公司(一間中國非銀行金融機構)存放的銀行存款(附註40(d))。

(ii) 銀行現金按銀行每日存款利率的浮動利率計息。短期定期存款的期限介乎一日至一年不等，視乎本集團的即時現金所需而定，並按各定期存款利率計息。銀行結餘存入於信譽卓著而無近期拖欠記錄的銀行。

(iii) 來自發展中待售物業及存放於根據中國相關法規受監管指定銀行賬戶的預售所得款項於2024年12月31日的803,070,000港元及於2023年12月31日的1,269,925,000港元已分別包含在分類為持作分派的資產、現金及銀行結餘及受限制銀行結餘中。

根據相關法規，於2024年12月31日的430,734,000港元的結餘及於2023年12月31日的450,608,000港元的結餘須待若干條件達成後方可解除，已分別包含在分類為持作分派的資產及受限制銀行結餘中。餘下款項可發放予本集團，以滿足與物業發展有關的若干規定成本的付款要求。

於報告期末，此等結餘包括以人民幣(「人民幣」)列賬的金額為11,740,914,000港元(2023年：11,031,073,000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

27 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	2024年 千港元	2023年 千港元
應付貿易賬款及票據	(i)	5,611,573	6,070,290
應計負債、其他應付賬款及其他負債		5,685,071	9,850,034
設定收益責任	42	78,747	81,354
遞延收入		339,717	324,425
應付直接控股公司款	40(d)	11,177	13,050
應付最終控股公司款	40(d)	3,958	275,630
應付同系附屬公司款	40(d)	295,415	1,040,334
應付聯營公司款	40(d)	35,419	65,102
		12,061,077	17,720,219
減：歸類為非流動負債的部分	30	(1,267,816)	(1,344,709)
流動部分		10,793,261	16,375,510

附註：

(i) 於報告期末，本集團應付貿易賬款及票據按到期付款日的賬齡分析如下：

	2024年 千港元	2023年 千港元
三個月內	5,590,197	6,053,121
三個月至六個月	21,376	17,169
	5,611,573	6,070,290

除了若干應付票據外，本集團的應付賬款、應計負債及其他負債並不計息，且一般須於60日內結算。

財務報表附註

27 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	2024年 千港元	2023年 千港元
預收客戶款項			
供水、污水處理及建設服務		1,042,133	996,167
銷售物業		–	9,517,294
物業管理服務		15,816	4,041
銷售貨品		260,152	315,612
銷售電力		15,684	12,309
忠誠積分計劃		5,740	11,282
		1,339,525	10,856,705
減：歸類為非流動負債的部分	30	(38,428)	(38,476)
流動部分		1,301,097	10,818,229

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。於截至2024年12月31日止年度內，收到的9,385,824,000港元物業銷售預付款項已轉撥至持作分派負債，有關詳情載於本財務報表附註36(d)。

(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(包括持續經營業務及終止經營業務)金額：

	2024年 千港元	2023年 千港元
供水、污水處理及建設服務	756,928	758,156
銷售物業	4,703,059	2,063,269
物業管理服務	2,281	1,925
銷售貨品及忠誠積分計劃	141,147	142,911
銷售電力	12,233	7,791
	5,615,648	2,974,052

28 與附屬公司非控股權益所有者結餘

於2024年12月31日的結餘中包括向廣州市番禺資訊技術投資發展有限公司(一間附屬公司的非控股權益所有者)出售物業的銷售所得款項716,362,000港元(2023年:732,017,000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2024年12月31日及本財務報表的批准日期,本集團與一間附屬公司的非控股權益所有者正討論資本削減的安排。

餘下即期結餘為無抵押、免息及無特定還款期或須於一年內償還。於2023年12月31日的結餘的非流動部分為無抵押、免息及須於2025年前償還。

與附屬公司非控股權益所有者結餘的賬面值與其公允值相若。

29 銀行及其他借貸

	2024年			2023年		
	實際利率	到期日	千港元	實際利率	到期日	千港元
流動						
銀行貸款—無抵押	1.50% – 4.27%	2025	4,628,062	1.50% – 6.02%	2024	7,709,666
銀行貸款—有抵押	2.19% – 4.45%	2025	1,091,580	2.28% – 4.55%	2024	2,133,930
其他貸款—無抵押	-	於要求時	47,507	-	於要求時	59,580
其他貸款—無抵押	1.20% – 5.20%	2025	1,563,026	1.20% – 5.85%	2024	5,032,170
其他貸款—有抵押	-	-	-	3.30% – 3.80%	2024	317,146
			7,330,175			15,252,492
非流動						
銀行貸款—無抵押	1.50% – 3.30%	2026 – 2033	1,681,282	1.50% – 3.80%	2025 – 2033	1,935,484
銀行貸款—有抵押	2.19% – 4.45%	2026 – 2049	12,023,419	2.28% – 4.55%	2025 – 2049	15,366,466
其他貸款—無抵押	1.20% – 4.75%	2026 – 2052	2,666,381	1.20% – 4.75%	2025 – 2052	9,364,387
其他貸款—無抵押	-	2026 – 2033	160,748	-	2026 – 2033	164,058
其他貸款—有抵押	-	-	-	3.35% – 3.80%	2025 – 2040	344,789
			16,531,830			27,175,184
銀行及其他借貸總額			23,862,005			42,427,676

財務報表附註

29 銀行及其他借貸 (續)

	2024年 千港元	2023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	5,719,642	9,843,596
第二年	1,446,139	2,216,143
第三年至第五年(包括首尾兩年)	3,116,657	5,072,171
五年以上	9,141,905	10,013,636
	19,424,343	27,145,546
須於下列期間內償還的其他貸款：		
一年內／於要求時	1,610,533	5,408,896
第二年	777,037	1,358,621
第三年至第五年(包括首尾兩年)	766,090	7,349,636
五年以上	1,284,002	1,164,977
	4,437,662	15,282,130
銀行及其他借貸總額	23,862,005	42,427,676
減：歸類為流動負債的部分	(7,330,175)	(15,252,492)
非流動部分	16,531,830	27,175,184

銀行及其他借貸為零(2023年：3,760,364,000港元)以下列已抵押資產作抵押：

	2024年 千港元	2023年 千港元
已竣工投資物業(附註14)	-	6,583,925
已竣工可供出售物業(附註22)	-	152,776
發展中可供出售物業(附註22)	-	2,353,734
	-	9,090,435

附註：

- (a) 於2024年12月31日，除銀行及其他貸款19,356,059,000港元(2023年：35,145,736,000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2024年12月31日，金額為零(2023年：736,001,000港元)及701,936,000港元(2023年：827,625,000港元)的抵押銀行貸款，亦分別以若干附屬公司的100%股權及79%股權抵押作擔保。

財務報表附註

29 銀行及其他借貸 (續)

附註：(續)

- (c) 於2024年12月31日，若干供水、污水處理及收費道路特許權安排之收益權用作質押以取得12,413,063,000港元(2023年：12,838,341,000港元)的銀行及其他貸款。
- (d) 於2024年12月31日，計入有抵押及無抵押其他借貸中有來自粵海控股的貸款為零(2023年：1,922,297,000港元)，來自同系附屬公司的貸款2,570,889,000港元(2023年：6,551,271,000港元)及來自一間聯營公司的貸款917,915,000港元(2023年：1,103,500,000港元)(附註40(d))。於截至2024年12月31日止年度，來自粵海控股的貸款4,040,986,000港元及來自同系附屬公司的貸款3,367,833,000港元已轉撥至持作分派的負債，有關詳情載於本財務報表附註36(d)。
- (e) 無抵押銀行及其他借貸包括由粵海控股擔保之總額為零(2023年：4,414,000,000港元)。本集團與粵海控股簽署反擔保協議，為粵海控股對本集團的擔保責任提供反擔保。於截至2024年12月31日止年度，計入無抵押銀行及其他借貸的4,319,600,000港元已轉撥至持作分派的負債，有關詳情載於本財務報表附註36(d)。
- (f) 於2022年8月30日，在上海證券交易所發行了金額為人民幣330,000,000元的商業抵押貸款支持證券(「商業抵押貸款支持證券」)，該等證券分期償還。商業抵押貸款支持證券以若干投資物業及其應收營運收入作為抵押。於2023年12月31日，未償還本金金額為人民幣165,850,000元(相當於約183,015,000港元)的A級證券的年利率為3.35%，未償還本金金額為人民幣150,000,000元(相當於約165,525,000港元)的B級證券的年利率為3.8%。該商業抵押貸款支持證券的期限為18年。在第3年、第6年、第9年、第12年、第15年及第18年末，本集團有權調整商業抵押貸款支持證券的利率或購回未償還餘額，商業抵押貸款支持證券的持有人有權要求本集團贖回未償還餘額。截至2024年12月31日止年度，未償還款項已悉數結清。

30 其他負債及合約負債

	附註	2024年 千港元	2023年 千港元
遞延收入		339,717	363,033
已收按金		203,121	212,358
設定收益責任	27(a)	78,747	81,354
其他應付賬款及應計負債		646,231	687,964
	27(a)	1,267,816	1,344,709
合約負債	27(b)	38,428	38,476
		1,306,244	1,383,185

財務報表附註

31 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

	2024年							總額 千港元
	因收購附屬公司而產生的公允值調整 千港元	服務特許權安排相關的暫時性差額 千港元	超過相關折舊費用的折舊免稅額 千港元	投資物業重估 千港元	物業、廠房及設備及使用權資產重估 千港元	股息預扣稅 千港元	其他 千港元	
於2024年1月1日	2,293,453	288,574	678,759	1,864,453	200,304	1,145,268	678,446	7,149,257
年內自綜合損益表(計入)/扣除的遞延稅項	(231,484)	80,489	38,386	(19,567)	(2,971)	(97,140)	(30,579)	(262,866)
轉撥至重估儲備的遞延稅項	-	-	-	-	2,418*	-	-	2,418
轉撥至持作分派的負債(附註36(d))	(881,345)	-	-	(372,419)	-	-	(449,875)	(1,703,639)
匯兌差額	(45,503)	(13,802)	(8,593)	(32,630)	(5,833)	(23,542)	(5,696)	(135,599)
於2024年12月31日綜合財務狀況表確認的遞延稅項負債總額	1,135,121	355,261	708,552	1,439,837	193,918	1,024,586	192,296	5,049,571

遞延稅項資產

	2024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2024年1月1日	(1,032)	(1,279)	(270,721)	(6,550)	(67,256)	(574,475)	(340,167)	(1,261,480)
年內自綜合損益表扣除/(計入)的遞延稅項	49	96	216,345	3,326	(5,055)	358,688	115,923	689,372
轉撥至分類為持作分派的資產(附註36(d))	-	-	10,844	-	-	200,270	144,825	355,939
匯兌差額	21	26	1,844	89	3,439	6,791	4,978	17,188
於2024年12月31日綜合財務狀況表確認的遞延稅項資產總額	(962)	(1,157)	(41,688)	(3,135)	(68,872)	(8,726)	(74,441)	(198,981)

財務報表附註

31 遞延稅項 (續)

遞延稅項負債

	2023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、廠房及設備及資產重估 千港元	股息預扣稅 千港元	其他 千港元	
於2023年1月1日	2,201,231	272,592	643,843	1,834,574	195,643	1,014,528	414,397	6,576,808
年內自綜合損益表扣除/(計入)的遞延稅項	(70,986)	20,013	51,423	56,410	(3,154)	150,965	261,265	465,936
轉撥至重估儲備的遞延稅項	-	-	-	-	10,655*	-	-	10,655
經收購附屬公司的業務合併(附註35)	200,647	-	-	-	-	-	-	200,647
匯兌差額	(37,439)	(4,031)	(16,507)	(26,531)	(2,840)	(20,225)	2,784	(104,789)
於2023年12月31日綜合財務狀況表確認的遞延稅項負債總額	2,293,453	288,574	678,759	1,864,453	200,304	1,145,268	678,446	7,149,257

* 該等金額指轉撥至投資物業時物業、廠房及設備公允價值收益9,671,000港元時(2023年: 42,620,000港元)產生的稅項費用2,418,000港元(2023年: 10,655,000港元)。除稅後金額於綜合全面收入表中披露。

遞延稅項資產

	2023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2023年1月1日	(3,835)	(849)	(241,857)	(3,262)	(134,315)	(610,151)	(287,563)	(1,281,832)
年內自綜合損益表扣除/(計入)的遞延稅項	2,767	(474)	(32,035)	(3,357)	66,959	27,139	(58,088)	2,911
經收購附屬公司的業務合併(附註35)	-	-	-	-	(1,725)	-	1,340	(385)
匯兌差額	36	44	3,171	69	1,825	8,537	4,144	17,826
於2023年12月31日綜合財務狀況表確認的遞延稅項資產總額	(1,032)	(1,279)	(270,721)	(6,550)	(67,256)	(574,475)	(340,167)	(1,261,480)

財務報表附註

31 遞延稅項(續)

遞延稅項資產(續)

本集團於香港產生的未確認稅項虧損為零(2023年: 56,000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及其他可扣稅暫時差額為1,322,933,000港元(2023年: 3,047,624,000港元)。未確認稅項虧損可於一至五年期內用於抵銷未來應課稅溢利。由於董事認為, 將不大可能具備充足應課稅溢利以供本集團用作抵銷未動用的稅項虧損, 故並無就該等虧損確認遞延稅項資產。

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

於2024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為3,055,478,000港元(2023年: 3,936,464,000港元)。

本公司向其股東派付股息並無附有所得稅後果。

32 股本

股份

	2024年 千港元	2023年 千港元
已發行及繳足:		
6,537,821,440(2023年: 6,537,821,440)股普通股	8,966,177	8,966,177

財務報表附註

33 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若干附屬公司及一間聯營公司的設定收益計劃產生的損益的重新計量，包括精算損益及資產上限的影響，不包括計入設定收益負債淨額的淨利息的金額。

34 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：

	2024年	2023年
廣東天河城非控股權益所有者持有的股權百分比	23.87%	23.87%
	2024年 千港元	2023年 千港元
分配至廣東天河城非控股權益所有者的年內溢利	228,435	254,664
已付廣東天河城非控股權益所有者的股息	56,811	7,625
廣東天河城非控股權益於報告期末的累計結餘	7,036,953	6,951,551

財務報表附註

34 擁有重大非控股權益之非全資附屬公司 (續)

下表載列廣東天河城的財務資料概要。所披露金額為於任何公司間抵銷前金額：

	2024年 千港元	2023年 千港元
收入	2,414,698	2,221,314
投資物業公允值變動	(51,517)	52,251
總開支淨額	(1,577,214)	(1,368,172)
本年度溢利	785,967	905,393
本年度全面收入總額	348,754	619,044
流動資產	10,369,838	4,284,603
非流動資產	13,584,944	20,491,015
流動負債	(1,522,514)	(1,796,355)
非流動負債	(2,298,264)	(2,858,515)
經營活動所得淨現金流量	651,793	605,318
投資活動所用淨現金流量	(612,919)	(1,094,096)
融資活動所用淨現金流量	(642,652)	(246,101)
外幣匯率變動的淨影響	(13,797)	(4,431)
現金及現金等價物減少淨額	(617,575)	(739,310)

35 經收購附屬公司的業務合併

截至2023年12月31日止年度

於截至2023年12月31日止年度，本集團收購以下若干主要於中國從事供水及為水資源項目提供建設服務的附屬公司：

- (i) 於2023年1月，本集團向粵海控股收購中山市新涌口粵海水務有限公司、中山市南鎮粵海水務有限公司、中山市橫欄粵海水務有限公司及清遠市龍塘粵海水務有限公司各51%股權，經調整現金代價總額為人民幣217,676,000元（相等於約243,688,000港元）；

35 經收購附屬公司的業務合併(續)

截至2023年12月31日止年度(續)

- (ii) 於2023年1月，本集團向廣東粵海水務股份有限公司(「粵海水務股份」)(粵海控股的一間全資附屬公司)收購東莞常平粵海水務有限公司的100%股權及東莞市常粵水務工程有限公司的99%股權，經調整現金代價總額為人民幣479,754,000元(相等於約537,085,000港元)；
- (iii) 於2023年1月，本集團向粵海水務股份收購廣州南沙粵海及廣州南粵市政工程有限公司(「南粵市政」)各自的額外11%股權，經調整現金代價總額為人民幣94,464,000元(相等於約105,752,000港元)。於收購前，本集團於南沙粵海及南粵市政各自持有49%股權，並作為本集團之聯營公司入賬。於收購後，本集團於南沙粵海及南粵市政各自的股權增加至60%，而南沙粵海(連同其附屬公司)及南粵市政作為本集團的附屬公司入賬；
- (iv) 於2023年1月，本集團以現金代價為人民幣41,361,000元(相等於約46,304,000港元)及通過注資人民幣204,811,000元(相等於約229,285,000港元)向一名獨立第三方收購汕尾粵海水務有限公司的51%股權。

該等收購乃本集團策略的一部分，旨在擴大本集團於中國內地水資源市場的份額。

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

35 經收購附屬公司的業務合併(續)

截至2023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	2,836,148
投資物業	69,177
使用權資產	447,945
經營特許權	938,472
應收賬款、預付款項及其他應收款	444,219
遞延稅項資產	385
存貨	99,550
現金及銀行結餘	252,108
應付賬款、應計負債及其他負債	(990,355)
銀行及其他借貸	(1,418,325)
合約負債	(54,357)
應付稅項	(15,736)
遞延稅項負債	(200,647)
按公允值的可識別淨資產總額	2,408,584
非控股權益	(839,285)
	1,569,299
收購產生的商譽	17,641
	1,586,940
支付方式：	
現金代價	1,162,114
先前所持有權益的公允值	424,826
	1,586,940

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3,982,000港元預計無法收回。

由以上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。

本集團就該等收購產生交易成本3,008,000港元。該等交易成本已計入綜合損益表的行政費用內。

財務報表附註

35 經收購附屬公司的業務合併(續)

截至2023年12月31日止年度(續)

有關該等收購的現金流量分析載列如下：

	千港元
總現金代價	(1,162,114)
去年已支付現金代價	272,742
以注資形式支付現金	145,535
應付現金代價	729,945
所收購現金及銀行結餘	252,108
計入投資活動所用現金流量之現金及現金等價物淨流入	238,216
計入經營活動所得現金流量之收購交易成本	(3,008)
	235,208

自收購以來，截至2023年12月31日止年度上述新收購的業務對本集團貢獻收入1,072,769,000港元及淨溢利96,922,000港元。

倘上述業務合併於截至2023年12月31日止年度年初進行，該年內本集團收入及溢利應分別為24,204,929,000港元及2,805,874,000港元。

財務報表附註

36 終止經營業務

於2024年12月9日，本公司董事會建議如本財務報表附註1所述的建議分派。建議分派已於2025年1月21日完成。粵海置地主要從事物業發展及物業投資業務。於2024年12月31日，粵海置地被分類為持作分派的處置組別及終止經營的業務。由於粵海置地被歸類為終止經營業務，物業發展業務不再包含在本財務報表附註4的經營分部資料中。

(a) 終止經營業務的業績如下：

	2024年 千港元	2023年 千港元
收入(附註)	6,759,320	3,877,416
銷售成本	(6,296,106)	(3,456,790)
毛利	463,214	420,626
其他收入及收益淨額	41,408	78,625
投資物業公允值變動	(25,272)	230,115
銷售及分銷費用	(284,192)	(358,236)
行政費用	(188,000)	(258,151)
匯兌差異淨額	(5,018)	(8,550)
其他經營費用淨額	(1,015,659)	(1,645,223)
財務費用	(316,723)	(280,924)
稅前虧損	(1,330,242)	(1,821,718)
所得稅費用	(163,089)	(131,917)
來自終止經營業務的本年度虧損	(1,493,331)	(1,953,635)

附註：

因物業銷售而產生之餘下未履行履約責任的金額為8,566,480,000港元(2023年：8,666,338,000港元)，其原預計期限為一年以內。

財務報表附註

36 終止經營業務 (續)

(b) 終止經營業務的業績已扣除／(計入)以下項目：

	2024年 千港元	2023年 千港元
物業、廠房及設備折舊	14,397	11,804
使用權資產折舊	984	925
其他無形資產攤銷	282	1,143
投資物業的租金收入總額	(20,432)	(23,101)
賺取租金投資物業產生的直接經營費用(包括維修及保養)	37,700	6,264
投資物業的租金費用／(收入)淨額	17,268	(16,837)
發展中待售物業撇減	248,512	841,970
已竣工待售物業撇減	785,203	967,026
出售物業、廠房及設備的虧損／(收益)淨額	563	(149,189)
租賃負債利息	65	52

(c) 終止經營業務的現金流如下：

	2024年 千港元	2023年 千港元
經營活動所得現金流量	1,935,988	3,606,861
投資活動所用現金流量	(6,041)	(489,182)
融資活動所用現金流量	(4,641,545)	(1,620,311)
淨現金流量	(2,711,598)	1,497,368

財務報表附註

36 終止經營業務 (續)

(d) 持作分派的資產和負債

截至2024年12月31日，以下資產及負債已就終止經營業務重分類為持作分派用途：

	附註	2024年 千港元
分類為持作分派的資產		
物業、廠房及設備		76,517
投資物業		8,871,756
使用權資產		1,799
其他無形資產		17,584
指定為按公允值計入其他全面收入的股本投資		41,209
遞延稅項資產		355,939
發展中待售物業		12,652,159
已竣工待售物業		13,456,794
可收回稅項		383,662
應收賬款、預付款項及其他應收款		1,393,941
受限制銀行結餘	(i)	2,086,729
現金及銀行結餘		1,324,980
分類為持作分派的資產總額		40,663,069
直接與分類為持作分派的資產相關的負債		
應付賬款、應計負債及其他負債		(3,688,705)
合約負債		(9,385,824)
應付稅項		(826,432)
應付一個非控股權益所有者賬款	(ii)	(441,312)
銀行及其他借貸	(iii)	(19,154,806)
租賃負債		(1,858)
遞延稅項負債		(1,703,639)
直接與分類為持作分派的資產相關的負債總額		(35,202,576)
直接與處置組別相關的淨資產		5,460,493
確認為其他全面收入的累計收益/(支出)：		
公允值儲備		3,559
外匯波動儲備		(428,511)
		(424,952)

36 終止經營業務 (續)

(d) 持作分派的資產和負債 (續)

附註：

- (i) 於2024年12月31日，已抵押存款1,619,850,000港元與一筆銀行貸款4,319,600,000港元相關，該存款存放於指定銀行賬戶。該抵押已於2025年1月1日獲解除。
- (ii) 於2024年12月31日，441,312,000港元的結餘代表應付予非控股權益持有者的資本減少。該到期結餘為無抵押、不計息及無特定還款期。
- (iii) 於2024年12月31日，銀行及其他借貸5,840,518,000港元以已竣工待售物業、持有的發展中待售物業、物業、廠房及設備以及已竣工投資物業金額分別1,187,747,000港元、238,650,000港元、52,556,000港元及8,119,601,000港元作抵押。

於2024年12月31日，無抵押其他借貸包括由粵海控股擔保之總額為4,319,600,000港元（2023年：4,414,000,000港元）。本集團與粵海控股簽署反擔保協議，為粵海控股對本集團的擔保責任提供反擔保。

於2024年12月31日，計入其他借貸中為來自粵海控股的貸款4,040,986,000港元，為無抵押，按實際年利率3.63%計息及須於一至三年內償還，及來自同系附屬公司的貸款3,367,833,000港元，為無抵押，按年利率2.8%至4.75%計息及須於一至五年內償還。

37 綜合現金流量表附註

(a) 主要非現金交易

- (i) 本集團就物業租賃安排分別有使用權資產及租賃負債非現金添置223,125,000港元（2023年：74,471,000港元）及221,042,000港元（2023年：74,471,000港元）。
- (ii) 於2024年12月31日，本集團就物業、廠房及設備有應付賬款17,378,000港元（2023年：22,823,000港元），及就投資物業有應付賬款38,089,000港元（2023年：47,844,000港元），已計入應付賬款、應計負債及其他負債。
- (iii) 於2024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249,768,000港元（2023年：307,016,000港元），當中13,491,000港元（2023年：16,960,000港元）已計入應付賬款、應計負債及其他負債，另外236,277,000港元（2023年：290,056,000港元）已計入應付附屬公司非控股權益所有者賬款內。
- (iv) 截至2023年12月31日止年度，本集團的經營特許權非現金添置為451,384,000港元及其他應收款項為51,344,000港元，由其他貸款502,728,000港元提供資金。

財務報表附註

37 綜合現金流量表附註(續)

(b) 融資活動產生負債的變動

	應付 股東股息 千港元	銀行及 其他借貸 千港元	租賃負債 千港元
於2023年1月1日	–	40,735,588	640,906
融資現金流量變動	(4,009,646)	263,529	(88,811)
股息	4,009,646	–	–
新租賃	–	–	74,471
租賃變更	–	–	(37,547)
利息費用	–	–	27,628
經收購附屬公司的業務合併產生的增加 (附註35)	–	1,418,325	–
非現金交易(附註37(a)(iv))	–	502,728	–
出售及撇銷	–	–	(1,718)
匯兌變動	–	(492,494)	(9,109)
於2023年12月31日及2024年1月1日	–	42,427,676	605,820
融資現金流量變動	(2,373,229)	1,387,799	(74,144)
股息	2,373,229	–	–
新租賃	–	–	221,042
重新計量租賃負債	–	–	(390,100)
利息費用	–	–	27,584
出售及撇銷	–	–	(2,720)
分類為持作分派的負債(附註36(d))	–	(19,154,806)	(1,858)
匯兌變動	–	(798,664)	(6,490)
於2024年12月31日	–	23,862,005	379,134

財務報表附註

37 綜合現金流量表附註 (續)

(c) 現金及現金等價物

	2024年 千港元	2023年 千港元
於12月31日綜合財務狀況表所列的現金及銀行結餘(附註26)	12,154,029	12,593,616
於購入時原到期日為三個月以上的無抵押定期存款(附註26)	(151,186)	(1,200,167)
於12月31日綜合財務狀況表所列的現金及現金等價物	12,002,843	11,393,449
包含於分類為持作分派的資產的現金及現金等價物(附註36(d))	1,324,980	–
於12月31日綜合現金流量表所列的現金及現金等價物	13,327,823	11,393,449

(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：

	2024年 千港元	2023年 千港元
於經營活動中	11,735	13,243
於融資活動中	74,144	88,811
	85,879	102,054

38 或然負債

於2024年12月31日，本集團就銀行授予為購買本集團待售物業的買家所安排的按揭貸款提供擔保予若干銀行。根據該等擔保的條款，如任何該等買家的按揭供款違約，本集團需負責向銀行償還違約買家相關尚未償還按揭本金，連同應計利息及罰金，屆時本集團將有權(但不限於)接管相關物業的法定業權及所有權。本集團的擔保期自授出該等按揭貸款日起至物業房地產所有權證發出日為止。於2024年12月31日，本集團就該等未償擔保的金額為4,714,446,000港元，其中4,709,488,000港元來自粵海置地(2023年：4,675,936,000港元，其中4,665,595,000港元來自粵海置地)。

財務報表附註

39 承擔

(a) 於報告期末，本集團有以下承擔：

	附註	2024年 千港元	2023年 千港元
有關物業、廠房及設備、投資物業、無形資產及發展中物業的承擔：			
已訂約	(i)	8,861,296	12,100,485
有關應付予聯營公司及一項非上市股本投資出資款的資本承擔：			
已訂約	(ii)	41,817	42,732
有關應付予一間聯營公司項目融資的承擔：			
已訂約	(iii)	1,699,508	1,736,649

附註：

- (i) 結餘中包括來自粵海置地有關發展中物業的承擔6,267,666,000港元（2023年：7,557,725,000港元）。
- (ii) 結餘中包括來自粵海置地有關應付予一項非上市股本投資的資本承擔10,691,000港元（2023年：10,925,000港元）。
- (iii) 於2019年5月18日，本公司、粵海水務股份、江蘇中和永泰建設工程有限公司（「江蘇中和永泰」）（獨立第三方）及中國一冶集團有限公司（「中國一冶」）（獨立第三方）成功中標中國江蘇省興化市長江引水項目（「興化項目」），其將由本公司及粵海水務股份分別擁有46%及14.5%。若扣除粵海水務股份、江蘇中和永泰及中國一冶按權益比例所出資之註冊資本，本公司需為興化項目負責之最高金額（包括註冊資本及項目融資及／或連帶擔保責任）約為人民幣18.91億元（相當於約20.42億港元）。

(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51.34億港元），以及該等項目道路的項目管理及維護。於報告期末，已就有關銀瓶PPP項目累計建設費用支付人民幣2,077,131,000元（相當於約2,243,094,000港元）（2023年：人民幣1,987,174,000元（相當於約2,192,847,000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日及2023年5月31日的公告。

財務報表附註

40 有關連人士交易

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

(a) 與有關連人士的交易

	附註	2024年 千港元	2023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)	26,524	20,631
向粵海控股集團有限公司收取的租金收入#	(i)	11,027	12,684
向同系附屬公司收取的水資源相關收入*	(ii)	188,803	36,420
向一間聯營公司收取的水資源相關收入	(ii)	18,630	33,052
粵港供水控股支付及應付股息予粵海控股集團有限公司及其若干附屬公司	(iii)	13,491	38,545
本公司支付及應付股息予粵海控股集團有限公司及其若干附屬公司	(iii)	1,378,499	2,265,195
粵海控股收取的利息費用	(iv)	131,545	130,137
同系附屬公司收取的利息費用*	(v)	206,219	377,137
聯營公司收取的利息費用*	(v)	29,026	23,449
向同系附屬公司及一間聯營公司售電*	(vi)	205,740	133,625
向一間聯營公司售電	(vii)	21,951	27,235
向同系附屬公司支付諮詢服務費#	(viii)	112,306	96,323
向一間聯營公司支付諮詢服務費#	(ix)	16,586	–
向同系附屬公司支付物業管理費*	(x)	196,560	219,887
向同系附屬公司支付資訊服務費#	(xi)	4,846	5,695
從同系附屬公司收到的酒店管理費	(xii)	4,199	3,634
向一間同系附屬公司收取利息收入	(xiii)	37,358	50,625
一間附屬公司之非控股權益所有者增資	(xiv)	–	826,251
一間附屬公司之非控股權益所有者減資	(xv)	448,177	35,687

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

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

40 有關連人士交易 (續)

(a) 與有關連人士的交易 (續)

附註：

- (i) 租金收入乃根據各自的協議條款收取。
- (ii) 提供未經處理原水的收入乃根據各自協議的條款收取。
- (iii) 已付及應付的股息乃按照各自的董事會及股東會議上所建議及宣派的股息比率作出。
- (iv) 利息費用按實際年利率3.63%及4.75% (2023年：實際年利率4.75%及5.5%) 收取。僅與終止經營業務有關。
- (v) 利息費用按中國人民銀行公佈的一年期人民幣貸款市場報價年利率減1.15%至中國人民銀行公佈的五年期人民幣貸款市場報價年利率減0.9%及4.75% (2023年：中國人民銀行公佈的一年期人民幣貸款市場報價年利率減1.15%至中國人民銀行公佈的五年期人民幣貸款市場報價年利率及4.75%) 計息。115,118,000港元 (2023年：270,514,000港元) 的利息支出與終止經營業務有關。
- (vi) 截至2024年12月31日止年度，本集團根據協議條款向同系附屬公司收取售電收入205,740,000港元 (2023年：133,625,000港元) (已扣除稅費26,746,000港元 (2023年：17,371,000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同系附屬公司訂立的協議條款收取。
- (ix) 諮詢服務費乃按本集團與一間聯營公司訂立的協議條款收取。
- (x) 物業管理費乃按各自的協議條款收取。
- (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) 酒店管理費乃根據本集團與相應同系附屬公司訂立的協議條款收取。
- (xiii) 利息收入來自存放於中國非銀行金融機構 (為本集團之同系附屬公司) 的銀行存款。
- (xiv) 截至2023年12月31日止年度內，作為本集團一間非全資附屬公司的非控股股東，一間同系附屬公司向該非全資附屬公司注資人民幣734,510,000元 (相等於約826,251,000港元)。
- (xv) 作為本集團一間非全資附屬公司的非控股股東，一間同系附屬公司向該附屬公司削減資本人民幣408,660,000元 (相當於約448,177,000港元) (2023年：人民幣32,340,000元 (相當於約35,687,000港元))。

40 有關連人士交易 (續)

(b) 與有關連人士之其他交易

- (i) 於2023年4月27日，廣東天河城（作為租戶）與廣東粵海城市投資有限公司（作為業主，下稱粵城投，為粵海控股的附屬公司）訂立租賃協議，租賃位於廣州市天河區珠江新城珠江西路21號的購物中心及相關設施（「該物業」），總建築面積約為30,000平方米。根據租賃協議，廣東天河城將該物業用於商業經營，應付粵城投的租金則依據經營該物業產生的淨收入的75%計算。租賃協議自2023年4月27日起計為期20年。
- (ii) 於2023年4月28日，湛江市鶴地供水營運有限公司（「湛江鶴地水務公司」）（作為原水供應商，為本公司的間接非全資附屬公司）與湛江市粵海自來水有限公司（「湛江粵海水務公司」）（作為原水處理商，為粵海控股的間接非全資附屬公司）訂立供水協議（「鶴地供水協議」），據此，自2023年5月1日起計為期30年，湛江鶴地水務公司向廣東省湛江市特定區域內湛江粵海水務公司經營的水廠供應原水（即天然水），其後湛江粵海水務公司向上述區域內的終端用戶提供市政用水（經處理後）。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2023年4月28日之公告。

(c) 與有關連人士的承擔

本集團（作為出租人）與粵海控股、粵海控股集團有限公司及本公司若干同系附屬公司（統稱「粵海控股集團」）訂立多份租賃協議，出租位於香港及中國內地的多個物業單位作為辦公室。年內向粵海控股集團收取的總金額載於財務報表附註40(a)。本集團與有關連人士的承擔詳情見下文：

於2024年12月31日：

	截至2025年 12月31日 止年度 千港元	截至2026年 12月31日 止年度 千港元	截至2027年 12月31日 止年度 千港元
粵海控股集團有限公司	12,180	10,471	5,817
同系附屬公司	6,934	4,673	2,760

於2023年12月31日：

	截至2024年 12月31日 止年度 千港元	截至2025年 12月31日 止年度 千港元	截至2026年 12月31日 止年度 千港元
粵海控股集團有限公司	8,534	2,208	499
同系附屬公司	9,914	1,294	-

財務報表附註

40 有關連人士交易 (續)

(d) 與有關連人士的未償還結餘

	附註	2024年 千港元	2023年 千港元
計入現金及銀行結餘、應收賬款、預付款項及其他應收款的應收有關連人士結餘：			
最終控股公司	(i)	69	61
同系附屬公司	(i)	93,805	177,569
同系附屬公司	(ii)	13,642	9,935
聯營公司	(i)	145,928	15,386
聯營公司	(ii)	26,781	46,301
放於一間同系附屬公司的存款	(v)	1,126,680	2,908,522
計入應付賬款、應計費用及其他負債及其他借貸的應付有關連人士結餘：			
直接控股公司	(i)	11,177	13,050
最終控股公司	(iii)	3,958	275,630
同系附屬公司	(i)	198,254	886,386
同系附屬公司	(ii)	97,161	153,948
聯營公司	(i)	30,186	52,133
一間聯營公司	(ii)	5,233	12,969
來自最終控股公司的貸款	(vi)	–	1,922,297
來自同系附屬公司的貸款	(iv)	2,570,889	6,551,271
來自一間聯營公司的貸款	(vii)	917,915	1,103,500
計入分類為持作分派的資產的應收有關連人士結餘：			
直接控股公司	(i)	58	–
最終控股公司	(i)	1,296	–
同系附屬公司	(i)	4,852	–
同系附屬公司	(ii)	59	–
放於一間同系附屬公司的存款	(v)	5,232	–
計入直接與分類為持作分派資產相關的負債的應付有關連人士結餘：			
最終控股公司	(i)	123,076	–
同系附屬公司	(i)	587,113	–
同系附屬公司	(ii)	4,932	–
來自最終控股公司的貸款	(vi)	4,040,986	–
來自同系附屬公司的貸款	(iv)	3,367,833	–

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) 結餘中並無(2023年：1,041,000港元)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。

財務報表附註

40 有關連人士交易 (續)

(d) 與有關連人士的未償還結餘 (續)

附註：(續)

- (iv) 該貸款為零 (2023年：313,394,000港元) 指來自一間同系附屬公司的貸款，為有抵押及按中國人民銀行公佈之一年期人民幣貸款市場報價年利率上調0.15%計息。該貸款須於一年內償還。剩餘餘額為5,938,722,000港元 (2023年：6,237,877,000港元) 指來自同系附屬公司的貸款，為無抵押及按中國人民銀行公佈之一年期人民幣貸款市場報價年利率減1.15%至4.75% (2023年：中國人民銀行公佈之一年期人民幣貸款市場報價年利率減1.15%至4.75%) 計息。該貸款須於1至24年內償還。於2024年12月31日，該貸款為3,367,833,000港元已包括在持作分派的負債，有關詳情載於本財務報表附註36(d)。
- (v) 結餘指於一間同系附屬公司 (一間中國非銀行金融機構) 存放的銀行存款。結餘為無抵押，按約定的中國人民銀行公佈的人民幣存款利率加50%累計利息。
- (vi) 於2024年12月31日的貸款為無抵押，按實際年利率3.63%計息及須於一至三年內償還 (2023年：4.75%計息及須於一年內償還)。於2024年12月31日，該貸款為4,040,986,000港元已包括在持作分派的負債，有關詳情載於本財務報表附註36(d)。
- (vii) 貸款為無抵押，按實際年利率3% (2023年：3%) 計息及須於一年內償還。

(e) 本集團主要管理人員薪酬

	2024年 千港元	2023年 千港元
短期僱員福利	9,806	9,597
終止受僱後福利	1,542	1,549
已付主要管理人員總薪酬	11,348	11,146

董事酬金的其他詳情載於財務報表附註8。

41 資產抵押

本集團已抵押作為本集團銀行及其他借貸 (包括分類為持作分派) 的資產 (包括分類為持作分派) 的詳情載於本財務報表附註14、19、22、29及36(d)。

財務報表附註

42 設定收益責任

本集團為若干合資格中國內地僱員設立無供資設定收益計劃。根據該計劃，僱員達到50至63歲(2023年：50至60歲)退休年齡時有權享受退休福利，金額介乎其最終月薪的40%至45%。

該計劃受利率風險及退休人員的預期壽命變動風險影響。

對設定收益責任現值的最近期精算估值乃由北美精算師協會會員Willis Tower Waston於2024年12月31日採用預計單位貸計法作出。

於報告期末所採用之主要精算假設如下：

	2024年	2023年
貼現率	1.75% – 2.66%	2.65% – 2.69%
預期薪金增長率	6.00% – 9.00%	10.00%

於報告期末，重大假設之定量敏感度分析列示如下：

	比率 上升 %	設定收益 責任增加/ (減少) %	比率 下降 %	設定收益 責任增加/ (減少) %
2024年 貼現率	0.25	(3)	0.25	3
2023年 貼現率	0.25	(3)	0.25	3

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

財務報表附註

42 設定收益責任 (續)

就該福利計劃於綜合損益表確認之開支總額如下：

	2024年 千港元	2023年 千港元
現有服務成本	327	331
利息成本	2,520	3,627
福利開支淨額	2,847	3,958
於行政費用確認	327	331
於財務費用確認 (附註7)	2,520	3,627
	2,847	3,958

設定收益責任現值之變動如下：

	千港元
於2023年1月1日	122,320
現有服務成本	331
利息成本	3,627
已付福利	(3,041)
精算收益	(39,053)
匯兌差異	(2,830)
於2023年12月31日及2024年1月1日	81,354
現有服務成本	327
利息成本	2,520
已付福利	(3,727)
匯兌差異	(1,727)
於2024年12月31日	78,747

預期福利付款的預期支付期限均超過一年。於報告期末，設定收益責任平均為期14年（2023年：13年）。

財務報表附註

42 設定收益責任 (續)

設定收益責任之變動如下：

2024年

	於損益賬扣除之退休金成本				計入其他全面收入之重新計量虧損/(收益)						2024年 12月31日 千港元
	2024年 1月1日 千港元	服務成本 千港元	利息 費用淨額 千港元	計入損益 之小計 千港元	已付 福利 千港元	匯兌 差額 千港元	財務假設 變動產生之 精算變動 千港元	經驗 調整 千港元	計入其他全面 收入之小計 千港元	僱主供款 千港元	
設定收益責任	81,354	327	2,520	2,847	(3,727)	(1,727)	-	-	-	-	78,747

2023年

	於損益賬扣除之退休金成本				計入其他全面收入之重新計量虧損/(收益)						2023年 12月31日 千港元
	2023年 1月1日 千港元	服務成本 千港元	利息 費用淨額 千港元	計入損益 之小計 千港元	已付 福利 千港元	匯兌 差額 千港元	財務假設 變動產生之 精算變動 千港元	經驗 調整 千港元	計入其他全面 收入之小計 千港元	僱主供款 千港元	
設定收益責任	122,320	331	3,627	3,958	(3,041)	(2,830)	7,035	(46,088)	(39,053)	-	81,354

財務報表附註

43 按種類分析財務工具

財務資產

2024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
按攤餘成本計量的其他財務資產	–	3,384,857	3,384,857
一項合作安排之應收賬款	–	2,170,334	2,170,334
指定為按公允值計入其他全面收入的股本投資	16,738	–	16,738
服務特許權安排之應收賬款的財務資產	–	16,021,955	16,021,955
計入應收賬款、預付款項及其他應收款的財務資產	–	4,532,990	4,532,990
應收附屬公司非控股權益所有者賬款	–	887,425	887,425
受限制銀行結餘	–	19,457	19,457
現金及銀行結餘	–	12,154,029	12,154,029
	16,738	39,171,047	39,187,785
計入分類為持分派的資產：			
指定為按公允值計入其他全面收入的股本投資	41,209	–	41,209
計入應收賬款、預付款項及其他應收款的財務資產	–	61,509	61,509
受限制銀行結餘	–	2,086,729	2,086,729
現金及銀行結餘	–	1,324,980	1,324,980
	41,209	3,473,218	3,514,427

財務報表附註

43 按種類分析財務工具 (續)

財務資產(續)

2023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	–	2,222,396	2,222,396
指定為按公允值計入其他全面收入的股本投資	56,829	–	56,829
服務特許權安排之應收賬款的財務資產	–	16,305,009	16,305,009
計入應收賬款、預付款項及其他應收款的財務資產	–	4,198,881	4,198,881
應收附屬公司非控股權益所有者賬款	–	901,896	901,896
受限制銀行結餘	–	487,884	487,884
現金及銀行結餘	–	12,593,616	12,593,616
	56,829	36,709,682	36,766,511

財務負債

	2024年 千港元	2023年 千港元
計入應付賬款、應計負債及其他負債的財務負債	9,888,517	13,440,293
應付附屬公司非控股權益所有者賬款	422,615	493,183
銀行及其他借貸	23,862,005	42,427,676
租賃負債	379,134	605,820
	34,552,271	56,966,972
計入直接與分類為持分派的資產相關的負債：		
計入應付賬款、應計負債及其他負債的財務負債	2,845,555	–
應付附屬公司非控股權益所有者賬款	441,312	–
銀行及其他借貸	19,154,806	–
租賃負債	1,858	–
	22,443,531	–

44 財務工具的公允值等級

除按攤餘成本計量的其他財務資產、一項合作安排之應收賬款的非流動部分、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、計入應付賬款、應計負債及其他負債的財務負債的非流動部分、銀行及其他借貸的非流動部分、應付附屬公司非控股權益所有者賬款的非流動部分、租賃負債的非流動部分及指定為按公允值計入其他全面收入的股本投資外，管理層已評估，基於該等財務工具的期限為即期或短期，於2024年12月31日及2023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。

按攤餘成本計量的其他財務資產、一項合作安排之應收賬款的非流動部分、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、計入應付賬款、應計負債及其他負債的財務負債的非流動部分、銀行及其他借貸的非流動部分、應付附屬公司非控股權益所有者賬款的非流動部分及租賃負債的非流動部分的公允值乃按條款、信用風險及餘下年期類似的工具現時可用的利率將預期未來現金流量貼現計算。本集團於2024年及2023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，如市銷率倍數。該倍數乃按可比公司的企業價值除以一項收入指標計算。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收入指標，以計量公允值。董事認為，因估值方法導致的估計公允值(計入綜合財務狀況表)及公允值相關變動(計入其他全面收入)為合理，且於報告期末為最適當的價值。

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

44 財務工具的公允值等級 (續)

以下為於2024年及2023年12月31日第三級財務工具估值的重大不可觀察的輸入數據的概要：

	估值方法	重大不可觀察 的輸入數據	區間	公允值對輸入值 的敏感度
非上市股本投資	市場倍數	同業平均 市銷率倍數	2024年：1.92 (2023年：1.58)	倍數越大，公允值越高

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。

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2024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	-	16,738	41,209	57,947
於2023年12月31日				
指定為按公允值計入其他全面收入的 股本投資	-	17,140	39,689	56,829

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 (2023年：無)。

第三級財務工具結餘於年內的變動如下：

	2024年 千港元	2023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	39,689	37,650
於其他全面收入確認的總收入	1,520	2,039
轉撥至分類為持作分派的資產 (附註36(d))	(41,209)	-
於12月31日	-	39,689

45 財務風險管理目標及政策

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

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

(i) 利率風險

本集團的市場利率風險主要涉及本集團的浮息債務責任。

在所有其他可變因數維持不變的情況下，倘利率普遍增加100基點，本集團截至2024年12月31日止年度的稅前利潤將減少219,748,000港元。倘利率普遍減少10基點，本集團截至2024年12月31日止年度的稅前利潤將增加21,975,000港元。

在所有其他可變因數維持不變的情況下，倘利率普遍增加100基點，本集團截至2023年12月31日止年度的稅前利潤將減少316,175,000港元。倘利率普遍減少10基點，本集團截至2023年12月31日止年度的稅前利潤將增加31,618,000港元。

(ii) 外幣風險

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

在所有其他可變因素維持不變的情況下，倘港元兌人民幣上升3%，本集團截至2024年12月31日止年度的稅前利潤將增加39,014,000港元（2023年：38,409,000港元）。倘港元兌人民幣下降3%，本集團截至2024年12月31日止年度的稅前利潤將減少39,014,000港元（2023年：38,409,000港元）。

(iii) 信用風險

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

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

分類為持作分派的財務資產未列入下表。

財務報表附註

45 財務風險管理目標及政策 (續)

(iii) 信用風險 (續)

2024年12月31日	12個月	全期預期信用虧損			總計
	預期信用虧損	第一階段	第二階段	第三階段	
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
應收貿易賬款*	-	-	-	3,875,620	3,875,620
一項合作安排之應收賬款	2,170,334	-	-	-	2,170,334
應收聯營公司款	172,709	-	-	-	172,709
應收附屬公司非控股權益所有者賬款	887,425	-	-	-	887,425
服務特許權安排之應收賬款及合約資產	18,154,991	-	-	-	18,154,991
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**	522,322	-	-	768,414	1,290,736
受限制銀行結餘					
— 尚未逾期	19,457	-	-	-	19,457
現金及銀行結餘					
— 尚未逾期	12,154,029	-	-	-	12,154,029
	34,081,267	-	-	4,644,034	38,725,301

財務報表附註

45 財務風險管理目標及政策 (續)

(iii) 信用風險 (續)

2023年12月31日	12個月 預期信用虧損		全期預期信用虧損		總計 千港元
	第一階段 千港元	第二階段 千港元	第三階段 千港元	簡化方法 千港元	
應收貿易賬款*	-	-	-	3,527,495	3,527,495
一項合作安排之應收賬款	2,222,396	-	-	-	2,222,396
應收聯營公司款	61,687	-	-	-	61,687
應收附屬公司非控股權益所有者賬款	901,896	-	-	-	901,896
服務特許權安排之應收賬款及合約資產	18,285,136	-	-	-	18,285,136
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**	649,273	-	-	739,811	1,389,084
受限制銀行結餘					
- 尚未逾期	487,884	-	-	-	487,884
現金及銀行結餘					
- 尚未逾期	12,593,616	-	-	-	12,593,616
	35,201,888	-	-	4,267,306	39,469,194

* 就本集團應用簡化方法作減值的應收貿易賬款而言，資料乃基於財務報表附註25所披露的撥備矩陣。

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

除附註38所載本集團給予的財務擔保外，本集團並無提供令本集團承受信貸風險的任何其他擔保。於報告期末就該等財務擔保的最大信貸風險於附註38披露。

財務報表附註

45 財務風險管理目標及政策(續)

(iv) 流動資金風險

本集團力求透過使用銀行及其他計息借貸，保持融資持續性與靈活性之間的平衡。

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

於報告期末，本集團的財務負債到期時間(按已訂約未貼現付款計算)如下：

	按要求／ 少於1年 千港元	1至5年 千港元	超過5年 千港元	總額 千港元
2024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	8,961,500	927,017	—	9,888,517
應付附屬公司非控股權益所有者賬款	422,615	—	—	422,615
銀行及其他借貸	8,198,501	7,718,460	10,732,287	26,649,248
租賃負債	104,948	190,884	139,402	435,234
	17,687,564	8,836,361	10,871,689	37,395,614

財務報表附註

45 財務風險管理目標及政策(續)

(iv) 流動資金風險(續)

	按要求／ 少於1年 千港元	1至5年 千港元	超過5年 千港元	總額 千港元
2023年12月31日				
計入應付賬款、應計負債及其他負債的財務負債	12,458,617	981,676	–	13,440,293
應付附屬公司非控股權益所有者賬款	488,767	4,416	–	493,183
銀行及其他借貸	16,933,269	18,961,968	11,535,886	47,431,123
租賃負債	76,378	273,820	519,058	869,256
	29,957,031	20,221,880	12,054,944	62,233,855

分類為持作分派的財務負債未列入上表。

本集團承受財務報表附註38所載財務擔保產生的流動性風險。於2024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4,714,446,000港元，其中4,709,488,000港元來自粵海置地(2023年：4,675,936,000港元，其中4,665,595,000港元來自粵海置地)。

財務報表附註

45 財務風險管理目標及政策(續)

資本管理

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

本集團管理其資本架構並視乎經濟狀況作出調整。為維持或調整資本架構，本集團可調整向股東支付的股息、向股東退還資本或發行新股份。截至2024年及2023年12月31日止年度，此資本管理的目的、政策或程序不變。

本集團透過使用負債淨額對經調整資本比率(負債淨額除以經調整資本總額)，並考慮到未來的財務義務及承擔來監控資本。負債淨額包括應付附屬公司非控股權益所有者賬款、銀行及其他借貸，減現金及銀行結餘。

若干應付附屬公司非控股權益所有者賬款、銀行及其他借貸以及現金及銀行結餘已轉撥至分類為持作分派的負債／資產，有關詳情載於本財務報表附註36(d)。

	2024年 千港元	2023年 千港元
應付附屬公司非控股權益所有者賬款	422,615	493,183
銀行及其他借貸	23,862,005	42,427,676
減：現金及銀行結餘	(12,154,029)	(12,593,616)
負債淨額	12,130,591	30,327,243
本公司所有者應佔權益	41,658,024	41,802,210
負債淨額對經調整資本比率	29%	73%

財務報表附註

46 本公司財務狀況表

於報告期末本公司財務狀況表的資料載列如下：

	2024年 千港元	2023年 千港元
非流動資產		
物業、廠房及設備	696	2,331
於附屬公司的投資	12,479,429	16,601,716
於聯營公司的投資	351,691	351,691
非流動資產總額	12,831,816	16,955,738
流動資產		
應收附屬公司賬款	4,004,615	7,294,449
應收賬款、預付款項及其他應收款	2,749	1,018
現金及銀行結餘	982,217	586,909
	4,989,581	7,882,376
分類為持作分派的資產	4,122,287	-
流動資產總額	9,111,868	7,882,376
流動負債		
應付附屬公司賬款	(1,203,575)	(4,115,725)
應付賬款、應計負債及其他負債	(140,095)	(129,092)
應付稅項	-	(353)
銀行借貸	(4,500,000)	(6,374,252)
流動負債總額	(5,843,670)	(10,619,422)
流動資產／(負債)淨額	3,268,198	(2,737,046)
總資產減流動負債	16,100,014	14,218,692
非流動負債		
遞延稅項負債	(47,907)	(48,954)
非流動負債總額	(47,907)	(48,954)
資產淨值	16,052,107	14,169,738
權益		
股本	8,966,177	8,966,177
儲備(附註)	7,085,930	5,203,561
權益總額	16,052,107	14,169,738

白濤
董事

梁元娟
董事

財務報表附註

46 本公司財務狀況表(續)

附註：

本公司的儲備概要載列如下：

	資本儲備 千港元	外匯波動儲備 千港元	保留溢利 千港元	總額 千港元
於2023年1月1日	1,733,711	(14,813)	6,681,628	8,400,526
本年度溢利及全面收入總額	—	—	812,681	812,681
已派2022年末期股息	—	—	(2,786,420)	(2,786,420)
已派2023年中期股息	—	—	(1,223,226)	(1,223,226)
於2023年12月31日及2024年1月1日	1,733,711	(14,813)	3,484,663	5,203,561
本年度溢利及全面收入總額	—	—	4,255,598	4,255,598
已派2023年末期股息	—	—	(806,113)	(806,113)
已派2024年中期股息	—	—	(1,567,116)	(1,567,116)
於2024年12月31日	1,733,711	(14,813)	5,367,032	7,085,930

47 報告期後事項

本公司日期為2025年1月8日之公告所披露，於2025年1月8日舉行之股東特別大會（「股東特別大會」）的投票表決結果中，建議分派已於股東特別大會上獲批准。於2025年1月21日，共有1,261,799,423股粵海置地股份（佔公司持有的粵海置地股份約99.9%）已分派予股東。因此，本公司直接持有共1,694,798股粵海置地股份（佔粵海置地已發行股份總數約0.1%），而粵海置地已不再是本公司的附屬公司。因此，粵海置地的財務業績將不再併入本集團的財務報表及相應的淨資產（不包括非控股權益）將以實物分派的形式確認為股息。該分派對本集團的綜合損益表並無重大財務影響。於本財務報表日期，粵海置地尚未償還本集團（不包括粵海置地）的其他借貸為人民幣500,000,000元（相當於約541,950,000港元）（2024年12月31日：人民幣1,200,000,000元（相當於約1,295,880,000港元））。

48 財務報表的核准

本財務報表經董事會於2025年3月24日核准並授權刊發。

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則披露之交易

在本年度，根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）的披露規定，本集團須在年度報告中披露以下關連交易。以下(a)至(j)所述的交易（統稱「交易」）屬於持續關連交易，須遵守《上市規則》第14A.55至14A.59條的年度審閱規定及《上市規則》第14A.49和14A.71條的申報規定。

年內交易的詳情如下：

(a) 電力服務框架協議

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

截至2024年12月31日止年度，根據電力服務框架協議的條款收取的總金額約為人民幣242,303,000元。根據本公司日期為2022年10月28日的公告，截至2024年12月31日止年度的電力服務框架協議的年度上限為人民幣720,000,000元。

(b) 金融服務合作協議

於2021年9月1日，本公司訂立協議（「2021年金融服務合作協議」），內容有關粵海集團財務有限公司（粵海控股的全資附屬公司）（「粵海財務」）提供若干金融服務，包括(i)貸款服務；(ii)存款服務；(iii)擔保服務；(iv)資金結算服務；及(v)其他金融服務，自2021年9月1日起至2024年8月31日止為期三年。訂立2021年金融服務合作協議能夠加強資金來源，滿足本集團的業務發展需求，並節省財務成本。本集團成員公司與粵海財務訂立具體協議以提供金融服務，該等具體協議載列2021年金融服務合作協議項下於日常及一般業務過程中進行相關交易的詳細條款，經過公平協商並屬正常商業條款或更佳條款，且不遜於獨立第三方向本集團提供的條款。根據2021年金融服務合作協議，粵海財務不會就結算服務收取服務費。截至2024年12月31日止年度，粵海財務與本集團成員公司（包括粵海水務控股有限公司（「水務控股」，本公司的全資附屬公司）、廣東粵海天河城（集團）股份有限公司（本公司的間接非全資附屬公司）（「廣東粵海天河城」）、粵海置地控股有限公司（「粵海置地」）及其各自的附屬公司）就提供金融服務訂立具體協議。

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則披露之交易

(b) 金融服務合作協議^(續)

於2024年8月30日，為繼續使用粵海財務在中國內地提供的金融服務，且2021年金融服務合作協議已於2024年8月31日到期，本公司與粵海財務訂立協議（「2024年金融服務合作協議」），期限自2024年9月1日至2026年12月31日止。訂立2024年金融服務合作協議能加強資金來源，滿足本集團業務發展及需求，並節省財務成本。本集團成員公司與粵海財務訂立具體協議以提供金融服務，該等具體協議載列2024年金融服務合作協議項下於日常及一般業務過程中進行相關交易的詳細條款，經過公平協商並屬正常商業條款或更佳條款，且不遜於獨立第三方向本集團提供的條款。根據2024年金融服務合作協議，粵海財務不會就結算服務收取服務費。截至2024年12月31日止年度，粵海財務與本集團成員公司（包括水務控股、廣東粵海天河城、粵海置地及其各自的附屬公司）就提供金融服務訂立具體協議。

截至2024年12月31日止年度，本集團於粵海財務存放的(i)現金存款（包括已發生應計利息）；(ii)票據承兌服務的相關資金餘額；及(iii)委託貸款服務的相關資金餘額的每日總結餘的最高限額，分別未超過2021年金融服務合作協議和2024年金融服務合作協議下的資金結餘上限人民幣2,800,000,000元和人民幣1,100,000,000元。截至2024年12月31日止年度，本集團根據2021年金融服務合作協議和2024年金融服務合作協議向粵海財務支付的服務費總額分別約為人民幣448,000元和人民幣396,000元。根據本公司日期為2021年9月1日及2024年8月30日的公告，2021年金融服務合作協議及2024年金融服務合作協議項下服務費的上限於截至2024年12月31日止年度分別為人民幣25,000,000元及人民幣1,000,000元。

(c) 物業管理協議

- (i) 於2020年10月22日，惠陽粵海房產發展有限公司（本公司的間接非全資附屬公司）（「惠陽粵海」）與本公司間接全資附屬公司廣東粵海天河城商業管理有限公司（「天河城管理公司」）訂立協議（「惠陽麗江花園商舖租賃服務協議」）。根據惠陽麗江花園商舖租賃服務協議，天河城管理公司同意於2020年9月16日至2025年12月31日期間就惠陽麗江花園的若干商舖提供商舖租賃服務，如租戶轉介、日常營運管理、消費者關係管理、租戶關係管理及收回未付租金。上述服務的服務費由惠陽粵海按季度協定及支付，並按惠陽粵海就惠陽麗江花園相關租約將收取的實際租金收入的11-16%計算。

截至2024年12月31日止年度，根據惠陽麗江花園商舖租賃服務協議的條款支付的總金額約為人民幣40,000元。有關惠陽麗江花園商舖租賃服務協議的詳情，請參閱本公司與粵海置地於2020年10月29日刊發的聯合公告。

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則披露之交易

(c) 物業管理協議 (續)

- (ii) 於2021年3月26日，江門市粵海置地房地產投資有限公司(本公司的間接非全資附屬公司)(「置地江門」)與粵海物業管理有限公司(粵海控股的直接全資附屬公司)(「粵海物業管理」)訂立協議(「粵海壹桂府前期物業服務協議」)。根據粵海壹桂府前期物業服務協議，粵海物業管理同意為粵海壹桂府的公共區域及公共設施提供維護、清潔、綠化、停車管理、秩序維護等物業管理服務，自2021年3月26日起為期三年。上述服務的服務費由置地江門按包幹制協定及支付予粵海物業管理，並按每平方米或每個車位的固定物業服務費計算。

截至2024年12月31日止年度，根據粵海壹桂府前期物業服務協議的條款支付的總金額約為人民幣789,000元。根據本公司日期為2021年3月26日的公告，粵海壹桂府前期物業服務協議的年度上限於截至2024年12月31日止年度為人民幣800,000元。

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

截至2024年12月31日止年度，根據粵海拾桂府前期物業服務協議的條款支付的總金額約為人民幣566,000元。根據本公司日期為2021年3月26日的公告，粵海拾桂府前期物業服務協議的年度上限於截至2024年12月31日止年度為人民幣1,400,000元。

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則披露之交易

(c) 物業管理協議 (續)

(iv) 物業管理服務框架協議

於2021年5月10日，本公司與粵海物業管理就粵海物業管理及其附屬公司（「粵海物業管理集團」）提供的物業管理服務訂立協議（「2021年物業管理服務框架協議」）。根據2021年物業管理服務框架協議，粵海物業管理集團同意於2021年5月10日至2024年5月9日期間就本集團的物業（包括在建物業項目）如購物中心、寫字樓及其他物業提供若干物業管理服務，如物業保養、實地諮詢服務及建築工地管理服務，以及協助銷售物業單位。本集團須根據相關一般商業慣例並在公平合理的條件下按每月、季度、半年或年度向粵海物業管理集團支付服務費。服務費應根據相關物業的類型及建築面積計算，並經公平磋商後釐定。自2021年物業管理服務框架協議開始以來，粵海物業管理就提供物業管理服務與本公司的附屬公司訂立若干具體協議，當中載列2021年物業管理服務框架協議項下擬進行的相關交易的詳細條款。

於2024年1月30日，本公司與粵海物業管理訂立新協議（「2024年物業管理服務框架協議」），內容有關粵海物業管理集團向本集團提供物業管理服務，期限自2024年1月30日至2026年12月31日止（包括首尾兩天）。於2024年物業管理服務框架協議生效日期（即2024年1月30日）後，2021年物業管理服務框架協議被終止，並由2024年物業管理服務框架協議取代及替代2021年物業管理服務框架協議。本集團須根據相關一般商業慣例並在公平合理的條件下按每月、季度、半年或年度向粵海物業管理集團支付服務費。服務費應根據相關物業的類型及建築面積計算，並經公平磋商後釐定。自2024年物業管理服務框架協議開始以來，粵海物業管理就提供物業管理服務與本公司的附屬公司訂立若干具體協議，當中載列2024年物業管理服務框架協議項下擬進行的相關交易的詳細條款。

截至2024年12月31日止年度，根據2024年物業管理服務框架協議的條款支付的總金額約為人民幣160,151,000元。根據本公司日期為2024年1月30日的公告，2024年物業管理服務框架協議的年度上限於截至2024年12月31日止年度為人民幣450,000,000元。

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則披露之交易

(d) 光伏發電框架協議

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

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

受限於具體協議，資源使用費和協助運維費按每季度、每半年或每年（如適用）結算；及發電消納電費按每月、每季度、每半年或每年（如適用）結算。自光伏發電框架協議開始以來，飛來峽與水務控股集團成員公司訂立若干具體協議，當中載列根據光伏發電框架協議項下擬進行相關交易的詳細條款。

截至2024年12月31日止年度，根據光伏發電框架協議的條款收到的資源使用費及協助運維費總額約為人民幣2,386,000元；根據光伏發電框架協議的條款支付的發電消納電費總額約為人民幣37,541,000元。根據本公司日期為2022年5月18日的公告，截至2024年12月31日止年度的資源使用費及協助運維費的年度上限為人民幣3,300,000元，而發電消納電費的年度上限為人民幣46,000,000元。

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則披露之交易

(e) 配套服務框架協議

於2022年6月29日，水務控股及粵港供水(控股)有限公司(本公司的直接非全資附屬公司)(「粵港供水控股」)與廣東粵海水務科技有限公司(粵海控股的間接全資附屬公司)(「粵海水務科技」)訂立協議(「配套服務框架協議」)，內容有關由粵海水務科技及其附屬公司以及粵海控股及／或其聯繫人(「粵海水務科技集團」)向水務控股、粵港供水控股及彼等各自之附屬公司(「粵投水務集團」)提供若干配套服務。根據配套服務框架協議，粵投水務集團委聘粵海水務科技集團於2022年6月29日至2025年6月28日期間提供若干配套服務。配套服務的費用應由粵投水務集團按相關一般商業慣例並在公平合理的條件下，按每月、季度、半年或年度向粵海水務科技集團相關成員公司支付。自配套服務框架協議開始以來，粵海水務科技集團成員公司與粵投水務集團成員公司就提供配套服務訂立若干具體協議，當中載列配套服務框架協議項下擬進行相關交易的詳細條款。

截至2024年12月31日止年度，根據配套服務框架協議條款支付的總金額約為人民幣182,528,000元。根據本公司日期為2022年6月29日的公告，截至2024年12月31日止年度配套服務框架協議項下服務費的年度上限為人民幣510,000,000元。

(f) 工程服務框架協議

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

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

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則披露之交易

(f) 工程服務框架協議^(續)

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

截至2024年12月31日止年度，根據工程服務框架協議條款收取的總金額約為人民幣259,714,000元。根據本公司日期為2022年7月12日的公告，截至2024年12月31日止年度工程服務框架協議項下服務費的年度上限為人民幣1,133,000,000元。

(g) 水務項目設計及勘察服務的框架協議

於2022年9月1日，水務控股、廣東粵港供水有限公司(本公司的間接非全資附屬公司)(「粵港供水」)與廣東省水利電力勘測設計研究院有限公司(粵海控股的直接全資附屬公司)(「水利勘測設計院」)訂立協議(「設計及勘察服務框架協議」)，內容有關水利勘測設計院及其附屬公司(「水利勘測設計集團」)向水務控股、粵港供水及彼等各自之附屬公司(「粵投水務集團」)提供若干水務項目設計及勘察服務。根據設計及勘察服務框架協議，水利勘測設計集團於2022年9月1日至2025年6月28日期間向粵投水務集團提供若干設計及勘察服務。

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

截至2024年12月31日止年度，根據設計及勘察服務框架協議條款支付的總金額約為人民幣1,869,000元。根據本公司日期為2022年9月1日的公告，截至2024年12月31日止年度設計及勘察服務框架協議項下服務費的年度上限為人民幣100,000,000元。

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則披露之交易

(h) 湛江供水協議

於2023年4月28日，湛江市鶴地供水營運有限公司(本公司的間接非全資附屬公司)(「湛江鶴地水務公司」，作為原水供應商)與湛江市粵海自來水有限公司(粵海控股的間接非全資附屬公司)(「湛江粵海水務有限公司」，作為原水處理商)訂立湛江供水協議(「湛江供水協議」)，據此，自引水項目開始商業運營日期(即2023年5月1日)起計為期30年，湛江鶴地水務公司將向供應區域內湛江粵海水務公司經營的水廠供應原水，其後湛江粵海水務公司向湛江市的霞山區、赤坎區和麻章區內終端用戶提供市政用水，原水費將按月計算及支付。

截至2024年12月31日止年度，根據湛江供水協議收取的總金額約為人民幣62,133,000元。根據本公司日期為2023年4月28日的公告，截至2024年12月31日止年度湛江供水協議項下交易的年度上限為人民幣248,340,000元。

(i) 水務股份採購框架協議

於2023年11月10日，本公司與水務股份訂立採購框架協議(「水務股份採購框架協議」)，據此，本集團可不時向水務股份、粵海控股及其各自的聯繫人(不包括本集團成員)及本公司的關連附屬公司(統稱「粵海集團」)採購(包括通過粵海集團擁有或經營的線上平台採購)各類產品(包括但不限於淨水產品、辦公用品、日常用品、電器家具、食品飲料及數碼產品)，為期三年，自2023年11月10日起至2026年11月9日止。

截至2024年12月31日止年度，根據水務股份採購框架協議條款支付的總金額約為人民幣45,021,000元。根據本公司日期為2023年11月10日的公告，截至2024年12月31日止年度水務股份採購框架協議項下交易的年度上限為人民幣50,000,000元。

(j) 長江引水項目聯合體協議及補充聯合體協議

於2019年5月18日，本公司、粵海水務股份、獨立第三方江蘇中和永泰建設工程有限公司(「江蘇中和永泰」)及獨立第三方中國一冶集團有限公司(「中國一冶」)(統稱「社會資本方」)成功中標長江引水項目。根據相關法律，社會資本方於2019年1月7日簽訂聯合體協議，據此，各社會資本方就長江引水項目承擔連帶責任。因此，本公司及粵海水務股份各自須就對方的責任承擔或然責任，構成本公司向粵海水務股份提供財務資助。若扣除興化市投資根據合資協議向合資公司(將由私人合夥人及興化市投資於中國成立的有限責任公司)出資約人民幣231,132,300元的註冊資本後，本公司有可能就長江引水項目需投入的最高總投資額約為人民幣2,528,656,700元，其中包括本公司為粵海水務股份提供連帶責任擔保的最高金額為人民幣400,169,405元(以粵海水務股份承擔長江引水項目的總投資額的14.5%計算)(「財務資助」)。

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則披露之交易

(j) 長江引水項目聯合體協議及補充聯合體協議^(續)

於2019年5月6日，社會資本方亦簽訂補充聯合體協議，據此，社會資本方各方同時按權益比例出資，本公司及粵海水務股份按相對權益比例負責不超過餘下長江引水項目的總投資額，即，本公司與粵海水務股份最多只承擔長江引水項目的項目融資及／或擔保責任。據此，經考慮江蘇中和永泰、中國一冶及粵海水務股份（其負責其按比例出資的註冊資本）按比例出資的註冊資本以及所承擔的項目融資及／或聯合擔保責任後，本公司有可能最高投入額為人民幣1,891,139,837元。

截至2024年12月31日止年度，本公司提供的財務資助金額並無超逾日期為2019年5月20日公告所述的最高財務資助金額。

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

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

於報告期間後，於2025年4月1日，本公司與粵海水務股份就本集團成員（作為出租人）向以下各方（作為承租人）租賃物業及設備訂立租賃框架協議（「租賃框架協議」），包括(i)粵海水務股份、粵海控股及彼等各自的聯營公司（但就租賃框架協議而言，除本公司的關連附屬公司外，不包括本集團成員公司）；及(ii)本公司的關連附屬公司，期限自2025年4月1日至2027年12月31日（包括首尾兩日）。於根據租賃框架協議訂立任何具體協議之前，負責租賃職能的相關部門或附屬公司須將擬議的具體協議（連同關於擬議具體協議下的租金如何由雙方根據租賃框架協議所載定價政策釐定的詳細說明及相關證明文件（如有））提交予本公司法律及合規部門、財務部門的相關人員、總法律顧問兼首席合規官及公司秘書審閱，然後提交予本公司指定董事批准，以確保租金已由雙方根據定價政策釐定，且條款符合租賃框架協議所載的原則及規定。

本集團持有之主要物業

物業、廠房及設備詳情

物業	地段編號	用途
粵海華美灣際酒店 香港灣仔駱克道57-73號 及謝斐道84-88號	內地段2819號E段第1分段 及D段第2分段、 內地段2818號F段、 內地段2817號之餘段、 內地段2818號G段及 內地段2817號D段之餘段	酒店
粵海酒店 香港九龍尖沙咀 寶勒巷18號	九龍內地段8340、8342、 8550、8748及8915號	酒店
粵海喜來登酒店 中國廣東省廣州市天河區 天河路208號	不適用	酒店
深圳粵海酒店 中國廣東省深圳市羅湖區 深南東路	不適用	酒店
珠海粵海酒店 中國廣東省珠海市 拱北粵海東路1145號	不適用	酒店
珠海粵海假日酒店 中國廣東省珠海市 香州區吉大白蓮路39號	不適用	酒店
粵海能源項目 中國廣東省中山市 黃圃鎮的土地及建築物	不適用	工廠

本集團持有之主要物業

物業	地段編號	用途
南沙供水設施 中國廣東省廣州市南沙區 黃閣鎮黃欖幹線與 京珠高速立交西南側 及 中國廣東省廣州市南沙區 欖核鎮甘崗路3號	不適用	供水設施
清溪供水設施 中國廣東省東莞市 清溪鎮清溪大道 28號，上元路三 坑水庫旁及東 環路契爺石水庫旁	不適用	供水設施

經營特許權詳情

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

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B室、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

本集團持有之主要物業

物業	本集團應佔 物業權益	租約類別	現時使用情況
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
番禺天河城購物中心 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
廣州動漫星城 中國廣東省廣州市 越秀區吉祥路1號地下	64.71%	中期	購物商場
深圳•粵海城西北土地、北部土地 及南部土地商業部份 中國廣東省深圳市羅湖區太白路3008號 [^]	73.82%	中期	商業

發展中待售物業詳情[^]

物業	本集團應佔 物業權益	土地面積 (平方米)	總樓面面積 (平方米)	現時使用情況
珠海•粵海拾桂府 中國廣東省珠海市金灣區 金輝路西側及金河東路北側	73.82%	66,090	167,278	住宅／商業
中山•粵海城 中國廣東省中山市翠亨新區	72.08%	98,811	247,028	住宅
江門•粵海城(4及5號土地) 中國廣東省江門市蓬江區 甘北路東側	37.65%	133,764	270,569	住宅／ 商務公寓／ 商業

本集團持有之主要物業

物業	本集團應佔物業權益	土地面積 (平方米)	總樓面面積 (平方米)	現時使用情況
惠州•粵海壹桂府 中國廣東省惠州市大亞灣區 澳頭媽廟	73.82%	30,698	92,094	住宅/ 商務公寓/ 商業
廣州•粵海雲港城 中國廣東省廣州市白雲區 白雲新城核心區	73.82%	114,463	506,000	住宅/ 商務公寓/ 商業/寫字樓
佛山•粵海壹桂府 中國廣東省佛山市禪城區 汾江西側、綠景路北側及 綠影西街東側	37.65%	40,642	118,122	住宅/商業/ 寫字樓

已竣工待售物業詳情[^]

物業	本集團應佔物業權益	總樓面面積 (平方米)	現時使用情況
深圳•粵海城西北部土地 及北部土地中國廣東省深圳市羅湖區 太白路3008號	73.82%	275,209*	商務公寓/ 商業/寫字樓
江門•粵海壹桂府 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	73.82%	164,216	住宅/ 商務公寓/ 商業
江門•粵海城(3號土地) 中國廣東省江門市蓬江區 甘北路東側	37.65%	122,331	住宅
佛山•粵海拾桂府 中國廣東省佛山市禪城區 文華路西側、黎明二路南側	73.82%	151,492	住宅

[^] 已包括在綜合財務狀況表上列示的「分類為持作分派的資產」中。

* 為整個項目的總樓面面積，包括商業部份。



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

www.gdi.com.hk

