

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



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

(於香港註冊成立之有限公司)  
(股份代號：00270)

## 2024年度業績公告

### 截至12月31日止年度財務摘要

	2024年	2023年	變動
	千港元	(經重列) 千港元	%
<b>來自持續經營業務</b>			
收入	<u>18,505,293</u>	<u>20,322,478</u>	-8.9
稅前利潤	<u>6,493,854</u>	<u>6,425,773</u>	+1.1
<b>歸屬於本公司所有者的溢利</b>			
持續經營業務	4,102,893	4,221,183	
終止經營業務	<u>(960,755)</u>	<u>(1,099,114)</u>	
	<u>3,142,138</u>	<u>3,122,069</u>	+0.6
<b>每股盈利—基本</b>	<u>港幣 48.06 仙</u>	<u>港幣 47.75 仙</u>	+0.6
<b>每股股息</b>			
中期	港幣 23.97 仙	港幣 18.71 仙	
擬派末期	<u>港幣 7.27 仙</u>	<u>港幣 12.33 仙</u>	
	<u>港幣 31.24 仙</u>	<u>港幣 31.04 仙</u>	+0.6

以實物分派粵海置地股份的方式支付特別股息已於2025年1月21日完成。

## 綜合財務信息

2024年12月31日止年度

粵海投資有限公司（「本公司」）董事會（「董事會」）謹宣佈本公司及其附屬公司（「本集團」）截至2024年12月31日止年度之綜合業績，連同2023年之比較數字如下：

### 綜合損益表

2024年12月31日止年度

	附註	2024年 千港元	2023年 (經重列) 千港元
<b>持續經營業務</b>			
收入	4	18,505,293	20,322,478
銷售成本		<u>(8,682,832)</u>	<u>(10,667,918)</u>
毛利		9,822,461	9,654,560
其他收入及收益淨額	4	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	6	(919,594)	(1,008,378)
應佔聯營公司溢利減虧損		<u>172,021</u>	<u>193,411</u>
<b>稅前利潤</b>	5	6,493,854	6,425,773
所得稅費用	7	<u>(1,852,764)</u>	<u>(1,658,283)</u>
<b>來自持續經營業務的本年度溢利</b>		4,641,090	4,767,490
<b>終止經營業務</b>			
來自終止經營業務的本年度虧損	8	<u>(1,493,331)</u>	<u>(1,953,635)</u>
<b>本年度溢利</b>		<u>3,147,759</u>	<u>2,813,855</u>
歸屬於：			
本公司所有者		3,142,138	3,122,069
非控股權益		<u>5,621</u>	<u>(308,214)</u>
		<u>3,147,759</u>	<u>2,813,855</u>

綜合損益表（續）  
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		<u>(960,755)</u>	<u>(1,099,114)</u>
		<u>3,142,138</u>	<u>3,122,069</u>
歸屬於非控股權益：			
持續經營業務		538,197	546,307
終止經營業務		<u>(532,576)</u>	<u>(854,521)</u>
		<u>5,621</u>	<u>(308,214)</u>
本公司普通權益所有者應佔每股盈利／（虧損）	10		
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
		<u>港幣48.06仙</u>	<u>港幣47.75仙</u>

## 綜合全面收入表

2024年12月31日止年度

	2024年 千港元	2023年 千港元
本年度溢利	<u>3,147,759</u>	<u>2,813,855</u>
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	<u>(77,760)</u>	<u>(53,863)</u>
於其後期間可重新分類至損益的其他全面收入	<u>(1,270,975)</u>	<u>(860,569)</u>
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時 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	<u>-</u>	<u>15,344</u>
	8,773	88,401
本年度其他全面收入，扣除稅項	<u>(1,262,202)</u>	<u>(772,168)</u>
本年度全面收入總額	<u>1,885,557</u>	<u>2,041,687</u>
歸屬於：		
本公司所有者	2,219,775	2,484,022
非控股權益	<u>(334,218)</u>	<u>(442,335)</u>
	<u>1,885,557</u>	<u>2,041,687</u>

# 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
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		9,965,677	10,289,697
投資物業		15,886,606	25,502,014
使用權資產		1,043,180	1,056,960
商譽		810,988	851,725
其他無形資產		593,788	660,065
於聯營公司的投資		3,607,316	3,702,949
經營特許權		20,040,449	21,638,190
服務特許權安排之應收賬款		16,966,044	17,191,845
一項合作安排之應收賬款		1,813,009	1,966,103
按攤餘成本計量的其他財務資產	11	3,384,857	-
指定為按公允值計入其他全面收入的股本投資		16,738	56,829
預付款項及其他應收款		519,303	510,304
遞延稅項資產		198,981	1,261,480
非流動資產總額		<u>74,846,936</u>	<u>84,688,161</u>
<b>流動資產</b>			
發展中待售物業		-	23,591,871
已竣工待售物業		92,520	9,236,027
可收回稅項		70,904	617,911
存貨		309,360	355,818
服務特許權安排之應收賬款		615,399	578,348
一項合作安排之應收賬款		357,325	256,293
應收賬款、預付款項及其他應收款	12	5,578,979	6,658,147
應收附屬公司非控股權益所有者賬款		887,425	901,896
受限制銀行結餘		19,457	487,884
現金及銀行結餘		12,154,029	12,593,616
分類為持作分派的資產	8	<u>20,085,398</u>	<u>55,277,811</u>
流動資產總額 – 第6頁		<u>60,748,467</u>	<u>55,277,811</u>

## 綜合財務狀況表 (續)

2024年12月31日

	附註	2024年 千港元	2023年 千港元
流動資產總額 – 第5頁		<u>60,748,467</u>	<u>55,277,811</u>
<b>流動負債</b>			
應付賬款、應計負債及其他負債	13	(10,793,261)	(16,375,510)
合約負債		(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		(422,615)	(488,767)
銀行及其他借貸	14	(7,330,175)	(15,252,492)
租賃負債		<u>(84,756)</u>	<u>(47,707)</u>
		(20,535,331)	(45,666,192)
直接與分類為持作分派資產相關的負債	8	<u>(35,202,576)</u>	<u>-</u>
流動負債總額		<u>(55,737,907)</u>	<u>(45,666,192)</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>5,010,560</u>	<u>9,611,619</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>79,857,496</u>	<u>94,299,780</u>
<b>非流動負債</b>			
銀行及其他借貸	14	(16,531,830)	(27,175,184)
租賃負債		(294,378)	(558,113)
應付附屬公司非控股權益所有者賬款		-	(4,416)
其他負債及合約負債		(1,306,244)	(1,383,185)
遞延稅項負債		<u>(5,049,571)</u>	<u>(7,149,257)</u>
非流動負債總額		<u>(23,182,023)</u>	<u>(36,270,155)</u>
資產淨值		<u>56,675,473</u>	<u>58,029,625</u>
<b>權益</b>			
<b>本公司所有者應佔權益</b>			
股本		8,966,177	8,966,177
儲備		<u>32,691,847</u>	<u>32,836,033</u>
		41,658,024	41,802,210
<b>非控股權益</b>		<u>15,017,449</u>	<u>16,227,415</u>
權益總額		<u>56,675,473</u>	<u>58,029,625</u>

附註：

## 1. 編製基準

此年度業績公告所載有關截至 2024 年及 2023 年 12 月 31 日止年度的財務資料，並不構成本公司於該等年度的法定年度綜合財務報表，但資料數據來自該等綜合財務報表。根據香港《公司條例》(第 622 章)第 436 條的規定而須披露有關此等法定財務報表的進一步資料如下：

本公司已按香港《公司條例》(第 622 章)第 662(3)條及附表 6 第 3 部的規定，將截至 2023 年 12 月 31 日止年度的綜合財務報表送呈公司註冊處處長，及將適時遞交截至 2024 年 12 月 31 日止年度的綜合財務報表。本公司的核數師已就該等 2023 年 12 月 31 日及 2024 年 12 月 31 日止年度的綜合財務報表提交報告。報告中核數師並無保留意見，亦無提述任何其在無提出保留意見下強調須予注意的事項，也沒有任何根據香港《公司條例》(第 622 章)第 406(2)、407(2)或(3)條的述明。

於 2024 年 12 月 9 日，本公司董事會建議以實物分派本公司直接持有的粵海置地控股有限公司（「粵海置地」）股份之方式支付特別股息（「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，而截至 2024 年 12 月 31 日止年度的粵海置地綜合業績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。

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）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。

## 1. 編製基準（續）

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附屬公司非控股權益所有者，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. 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布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”）*

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號及香港財務  
報告準則第7號的修訂

*現金流量表及金融工具：披露—供應商融資安排*



## 2. 會計政策的變動（續）

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：

- (a) 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。

- (b) 香港財務報告準則第16號的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。
- (c) 香港會計準則第7號及香港財務報告準則第7號的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。

### 3. 經營分部資料

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

- (i) 水資源分部從事供水、污水處理、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，並提供予中華人民共和國（「中國」）內地（「中國內地」）及中國香港特別行政區（「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、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的利息收入、按公允值計入損益的財務資產的利息收入、從指定為按公允值計入其他全面收入的股本投資收到的股息、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）的計量與本集團來自持續經營業務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。

### 3. 經營分部資料 (續)

#### (a) 經營分部

	水資源		物業投資		百貨營運	
	2024年	2023年	2024年	2023年 (經重列)	2024年	2023年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
<b>來自持續經營業務</b>						
<b>之分部收入：</b>						
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
分部間銷售	-	-	91,201	92,272	-	-
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
來自分部間交易之						
其他收入	-	-	3,516	-	-	-
合計	<u>13,593,359</u>	<u>15,405,092</u>	<u>1,677,712</u>	<u>1,525,912</u>	<u>879,169</u>	<u>775,317</u>
<b>來自持續經營業務</b>						
<b>之分部業績</b>	<u>5,643,561</u>	<u>5,593,782</u>	<u>722,395</u>	<u>753,267</u>	<u>(102,341)</u>	<u>(18,218)</u>
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
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						

### 3. 經營分部資料 (續)

#### (a) 經營分部 (續)

	發電		酒店經營及管理		道路及橋樑	
	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
<b>來自持續經營業務</b>						
<b>之分部收入：</b>						
來自外部客戶之收入	1,268,698	1,475,698	648,379	648,780	638,735	682,990
分部間銷售	335,415	342,295	-	-	-	-
來自外部來源之						
其他收入及收益	19,573	41,113	22	97	141,355	147,731
來自分部間交易之						
其他收入	-	-	-	-	-	-
合計	<u>1,623,686</u>	<u>1,859,106</u>	<u>648,401</u>	<u>648,877</u>	<u>780,090</u>	<u>830,721</u>
<b>來自持續經營業務</b>						
<b>之分部業績</b>	<u>147,805</u>	<u>105,664</u>	<u>103,453</u>	<u>144,849</u>	<u>438,316</u>	<u>500,713</u>
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	-	-	-	-	-	-
視作出售聯營公司收益	-	-	-	-	-	-
財務費用						
應佔聯營公司溢利減虧損	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						

### 3. 經營分部資料 (續)

#### (a) 經營分部 (續)

	其他		抵銷		綜合	
	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	(經重列) 千港元
<b>來自持續經營業務</b>						
<b>之分部收入：</b>						
來自外部客戶之收入	-	-	-	-	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	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	<u>42,167</u>	<u>27,446</u>	<u>(464,076)</u>	<u>(462,013)</u>	<u>18,780,508</u>	<u>20,610,458</u>
<b>來自持續經營業務</b>						
<b>之分部業績</b>	<u>(140,901)</u>	<u>(148,169)</u>	<u>207,030</u>	<u>122,029</u>	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					<u>4,641,090</u>	<u>4,767,490</u>

### 3. 經營分部資料 (續)

#### (a) 經營分部 (續)

	水資源		物業投資		百貨營運	
	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	52,149,340	53,267,723	16,994,202	60,992,028	334,442	963,169
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
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
資本性開支*	<u>1,192,852</u>	<u>5,636,629</u>	<u>147,152</u>	<u>571,426</u>	<u>4,380</u>	<u>64,268</u>

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

### 3. 經營分部資料 (續)

#### (a) 經營分部 (續)

	發電		酒店經營及管理		道路及橋樑	
	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	2,717,818	2,900,129	2,193,045	2,112,463	5,073,350	5,301,994
未分配資產						
分類為持作分派的資產						
總資產						
分部負債	326,852	447,202	389,037	234,580	285,940	274,451
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	904,843	849,113	-	-	-	-
資本性開支*	<u>10,299</u>	<u>1,266</u>	<u>245,699</u>	<u>24,040</u>	<u>11,965</u>	<u>3,474</u>

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

### 3. 經營分部資料 (續)

#### (a) 經營分部 (續)

	其他		抵銷		綜合	
	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	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					<u>135,595,403</u>	<u>139,965,972</u>
分部負債	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					<u>78,919,930</u>	<u>81,936,347</u>
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*	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。



### 3. 經營分部資料 (續)

#### (a) 經營分部 (續)

	水資源		物業投資		百貨營運	
	2024年	2023年	2024年	2023年 (經重列)	2024年	2023年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
其他分部資料:						
折舊及攤銷	1,847,550	1,798,318	83,078	115,024	53,168	65,137
匯兌差異淨額	(14,979)	8,329	(61,937)	(44,771)	9,612	6,516
應收貿易賬款的減值 撥備 / (撥回) 淨額	1,853	2,752	604	1,113	(251)	29
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
出售物業、廠房及設備 (收益) / 虧損淨額	(18,229)	(156)	441	125	56,758	89

### 3. 經營分部資料 (續)

#### (a) 經營分部 (續)

	發電		酒店經營及管理		道路及橋樑	
	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
其他分部資料:						
折舊及攤銷	125,516	126,854	135,029	131,508	233,102	232,184
匯兌差異淨額	(9,280)	(6,123)	273	133	7,257	4,702
應收貿易賬款的減值 撥備 / (撥回) 淨額	-	-	(6)	-	-	-
商譽減值	-	-	-	-	-	-
投資物業公允值變動	-	-	6,495	(41,329)	-	-
出售物業、廠房及設備 (收益) / 虧損淨額	2,912	8	153	117	16	30

### 3. 經營分部資料 (續)

#### (a) 經營分部 (續)

	其他		抵銷		綜合	
	2024年	2023年	2024年	2023年	2024年	2023年 (經重列)
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
其他分部資料:						
折舊及攤銷	3,355	3,621	(1,201)	(698)	2,479,597	2,471,948
匯兌差異淨額	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	-	(27)	-	-	42,051	186
	<u>-</u>	<u>(27)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>42,051</u>	<u>186</u>

### 3. 經營分部資料 (續)

#### (b) 地區分部

下表按照本集團地區資料列示截至 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
<b>來自集團外客戶的收入</b>		
<b>持續經營業務</b>		
中國內地	18,224,345	20,047,219
香港	<u>280,948</u>	<u>275,259</u>
	<u>18,505,293</u>	<u>20,322,478</u>
<b>終止經營業務</b>		
中國內地	<u>6,759,320</u>	<u>3,877,416</u>

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
<b>非流動資產</b>		
中國內地	68,855,610	81,106,996
香港	<u>2,390,750</u>	<u>2,262,856</u>
	<u>71,246,360</u>	<u>83,369,852</u>

上述非流動資產資料乃基於資產所在位置而定，且不包括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)。

#### 4. 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

###### 收入分拆資料

	2024年 千港元	2023年 (經重列) 千港元
<b>(a) 貨品或服務類別：</b>		
<u>水資源分部</u>		
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
<u>物業投資分部</u>		
管理費收入	239,958	203,992
<u>百貨營運分部</u>		
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
<u>發電分部</u>		
銷售電力及蒸汽	1,268,698	1,475,698
<u>酒店經營及管理分部</u>		
酒店收入	597,701	603,703
管理費收入	16,901	11,316
<u>道路及橋樑分部</u>		
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
<u>其他來源之收入</u>		
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
	<u>18,505,293</u>	<u>20,322,478</u>

#### 4. 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）

##### 收入分拆資料（續）

	2024年 千港元	2023年 (經重列) 千港元
<b>(b) 地區*：</b>		
<u>中國內地</u>		
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
	<u>16,010,970</u>	<u>17,970,898</u>
<u>香港</u>		
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
<u>其他來源之收入</u>		
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
	<u>18,505,293</u>	<u>20,322,478</u>

\* 地區乃基於提供服務或交出商品的所在位置而定。

##### 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	-
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
	<u>469,805</u>	<u>447,227</u>

## 5. 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：

	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*	1,534,788	1,511,190
其他無形資產攤銷	34,833	35,287
物業、廠房及設備減值	1,327	1,047
商譽減值 <sup>^</sup>	30,708	-
應收貿易賬款的減值撥備淨額 <sup>^</sup>	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)
	<u>2,165,952</u>	<u>2,123,604</u>
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）	<u>155,269</u>	<u>170,955</u>
投資物業的租金收入淨額	<u>(1,139,534)</u>	<u>(965,081)</u>
未計入租賃負債計量的租賃款	9,884	7,681
租賃變更收益 <sup>^</sup>	-	(616)
使用權資產及租賃負債重新計量收益 <sup>^</sup>	(1,723)	-
出售物業、廠房及設備的虧損淨額 <sup>^</sup>	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 <sup>**^</sup>	<u>(72,206)</u>	<u>(83,603)</u>

## 5. 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。

## 6. 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
銀行及其他借貸利息	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	<u>2,520</u>	<u>3,627</u>
已發生財務費用	920,816	1,028,996
減：已資本化的利息	<u>(1,222)</u>	<u>(20,618)</u>
本年度扣除之財務費用	<u>919,594</u>	<u>1,008,378</u>

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 2.50%至 3.20%（2023 年：年利率介乎 3.30%至 3.70%（經重列））。



## 7. 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	<u>(121,930)</u>	<u>380,474</u>
本年度稅項支出總額	<u>1,852,764</u>	<u>1,658,283</u>

## 8. 終止經營業務

2024年12月9日，本公司董事會建議如本公告所載財務報表附註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。由於粵海置地被分類為終止經營業務，物業發展業務不再包含在本公告所載財務報表附註3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	6,759,320	3,877,416
銷售成本	<u>(6,296,106)</u>	<u>(3,456,790)</u>
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（附註）	(1,015,659)	(1,645,223)
財務費用	<u>(316,723)</u>	<u>(280,924)</u>
稅前虧損	(1,330,242)	(1,821,718)
所得稅費用	<u>(163,089)</u>	<u>(131,917)</u>
來自終止經營業務的本年度虧損	<u><u>(1,493,331)</u></u>	<u><u>(1,953,635)</u></u>

附註：已包括發展中待售物業及已竣工待售物業撇減248,512,000港元（2023年：841,970,000港元）及785,203,000港元（2023年：967,026,000港元）。

## 8. 終止經營業務（續）

### (b) 持作分派的資產及負債

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：

	2024年 千港元
<b>分類為持作分派的資產</b>	
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	2,086,729
現金及銀行結餘	<u>1,324,980</u>
<b>分類為持作分派的資產總額</b>	<u><u>40,663,069</u></u>
<b>直接與分類為持作分派資產相關的負債</b>	
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)
應付一間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)
遞延稅項負債	<u>(1,703,639)</u>
<b>直接與分類為持作分派資產相關的負債總額</b>	<u><u>(35,202,576)</u></u>
<b>直接與處置組別相關的淨資產總額</b>	<u><u>5,460,493</u></u>

## 9. 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)	<u>475,300</u>	<u>806,113</u>
	<u>2,042,416</u>	<u>2,029,339</u>

本年度的擬派末期股息須待本公司股東於應屆股東週年大會上批准方可作實。

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

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。

## 10. 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）以及本年度已發行普通股的加權平均數而計算。

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	<u>(960,755)</u>	<u>(1,099,114)</u>
	<u>3,142,138</u>	<u>3,122,069</u>
		股數
股份：	2024年	2023年
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	<u>6,537,821,440</u>	<u>6,537,821,440</u>

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。

## 11. 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，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。

## 12. 應收賬款、預付款項及其他應收款

於 2024 年 12 月 31 日，本集團之應收賬款、預付款項及其他應收款之結餘包括本集團客戶欠付之應收貿易賬款及票據（已扣除減值），金額為 3,837,959,000 港元（2023 年：3,487,921,000 港元）。除對新客戶要求預支貨款外，本集團與客戶的交易條款大多數為賒銷。本集團內不同公司有不同信貸政策，視乎各公司之市場需求及經營業務而定。本集團致力加強對未收應收賬款的監控，以便將信貸風險減至最低。本集團高級管理層會定期對逾期應收款作檢討。本集團的應收貿易賬款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
逾期一年以上	<u>627,659</u>	<u>351,275</u>
	3,875,620	3,527,495
減：虧損撥備	<u>(37,661)</u>	<u>(39,574)</u>
	<u>3,837,959</u>	<u>3,487,921</u>

## 13. 應付賬款、應計負債及其他負債

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。於 2024 年 12 月 31 日，本集團應付賬款、應計負債及其他負債之結餘包括應付貿易賬款及票據 5,611,573,000 港元（2023 年：6,070,290,000 港元）。於報告期末，本集團應付貿易賬款及票據按到期付款日之賬齡分析如下：

	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	<u>21,376</u>	<u>17,169</u>
	<u>5,611,573</u>	<u>6,070,290</u>

#### 14. 銀行及其他借貸

於 2024 年 12 月 31 日，本集團之銀行及其他借貸包括來自廣東粵海控股集團有限公司（本公司之最終控股公司）的貸款為零（2023 年：1,922,297,000 港元，其中 1,922,297,000 港元來自粵海置地）、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，其中 3,547,312,000 港元來自粵海置地）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）。

#### 15. 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）。

#### 16. 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。截至 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。於本公告日期，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））。

# 主席報告

## 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。

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，保證風險可防可控，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。

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
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	-

## 營運中的水資源項目的規模 (續)

本集團附屬公司名稱 (續)	供水能力 (噸/每日)	污水處理能力 (噸/每日)
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	-
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	<u>8,886,800</u>	<u>2,054,400</u>
於 2023 年 12 月 31 日合計	<u>8,536,800</u>	<u>2,054,400</u>

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	<u>1,950,000</u>
於 2023 年 12 月 31 日合計	<u>1,950,000</u>

### 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：

<u>本集團附屬公司名稱</u>	<u>供水能力</u> <u>(噸/每日)</u>	<u>污水處理能力</u> <u>(噸/每日)</u>
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	<u>50,000</u>	<u>-</u>
合計	<u>1,187,000</u>	<u>50,000</u>

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價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）。

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		
			2024 年 千港元	2023 年 千港元	變動 %
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
	<u>630,000</u>		<u>1,615,377</u>	<u>1,464,427</u>	<u>+10.3</u>



## 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
	<u>95,940</u>	<u>861,612</u>	<u>758,786</u>	<u>+13.6</u>

## 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）。

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、連接綫和市政道路（非收費道路）（「該項目道路」，統稱「該等項目道路」）及相關的給排水、綠化及照明等附屬配套設施的公私合夥制項目（「銀瓶項目」）。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

由於載列於本公告財務報表附註 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）。

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。

於本公告日期，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））。

## 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））。

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。

除載列於本公告財務報表附註 15 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。

## 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。

## 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。



## 企業管治及其他資料

### 企業管治守則

本集團明白達致配合其業務所需且符合其所有持份者最佳利益之最高標準企業管治的重要性，且已致力進行有關工作。為達致以上目標，本集團應用《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》（「上市規則」）附錄 C1 所載之《企業管治守則》（「企業管治守則」）的原則。

本公司之董事認為，除下文所披露者外，本公司於截至 2024 年 12 月 31 日止年度內已符合企業管治守則所載的守則條文，及在適當時，已遵守企業管治守則內適用的建議最佳常規：

因緊急公務，董事會主席（彼亦為提名委員會主席）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 年股東會」），經與會其他董事同意，董事會副主席林鐵軍先生主持了 2024 年股東會。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。

### 年度業績審閱

本集團截至 2024 年 12 月 31 日止年度之年度業績已由本公司的審核委員會審閱。

### 購買、出售或贖回上市證券

於截至 2024 年 12 月 31 日止年度內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何於香港聯合交易所有限公司上市的證券。

### 股東週年大會

本公司將於 2025 年 6 月 17 日（星期二）下午三時三十分假座香港灣仔港灣道一號香港萬麗海景酒店 8 樓海景廳舉行股東週年大會（「2025 年股東週年大會」）。

為符合資格出席 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）下午四時三十分前送達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。

## 可享末期股息之資格

董事會議決建議派發截至2024年12月31日止年度的末期股息每股普通股港幣7.27仙，預期將於2025年7月24日（星期四）前後派發予於2025年6月27日（星期五）名列於本公司股東名冊之股東，惟須待於2025年股東週年大會上獲最後批准，方可作實。

為釐定股東可獲派發截至2024年12月31日止年度建議的末期股息的資格，本公司之股東名冊將於2025年6月27日（星期五）暫停辦理股份過戶登記，該日將不會進行股份過戶轉讓。為符合資格享有建議的末期股息，所有股份過戶文件連同有關股票，須於2025年6月26日（星期四）下午四時三十分前送達本公司股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司的上述地址。

## 刊發年度業績及年度報告

本年度業績公告於本公司網站（[www.gdi.com.hk](http://www.gdi.com.hk)）及香港聯合交易所有限公司之網站（[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)）刊登。按上市規則要求載列所需資料的本公司截至2024年12月31日止年度的年度報告將適時送呈本公司股東，並將連同環境、社會及管治報告於上述網站供下載。

▲ 僅供識別

承董事會命  
主席  
白濤

香港，2025年3月24日

於本公告日期，本公司董事會由五名執行董事白濤女士、林鐵軍先生、溫引珩先生、曾翰南先生和梁元娟女士；兩名非執行董事蔡勇先生和馮慶春先生；以及四名獨立非執行董事陳祖澤博士、馮華健先生、鄭慕智博士和李民斌先生組成。