

Shenzhen International Holdings Limited
深圳國際控股有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

股份代號：00152



Shenzhen International
深國際

物流天下
德行天下



年報
2021

物流天下
德行天下





目錄

2	集團簡介	
4	公司資料	
5	財務摘要	
8	2021 大事紀要	
14	主席報告	
	管理層討論及分析	
22	整體回顧	
27	物流業務	
38	物流園轉型升級業務	
42	港口及相關服務業務	
46	收費公路業務	
50	大環保業務	
54	其他投資	
56	展望	
59	人力資源	
61	財務狀況	
64	董事及高級管理人員簡介	
69	董事會報告	
78	企業管治報告	
99	權益披露	
	財務報告	
101	獨立核數師報告	
105	綜合資產負債表	
107	綜合損益表	
108	綜合全面收益表	
109	綜合權益變動表	
111	綜合現金流量表	
112	綜合財務報表附註	

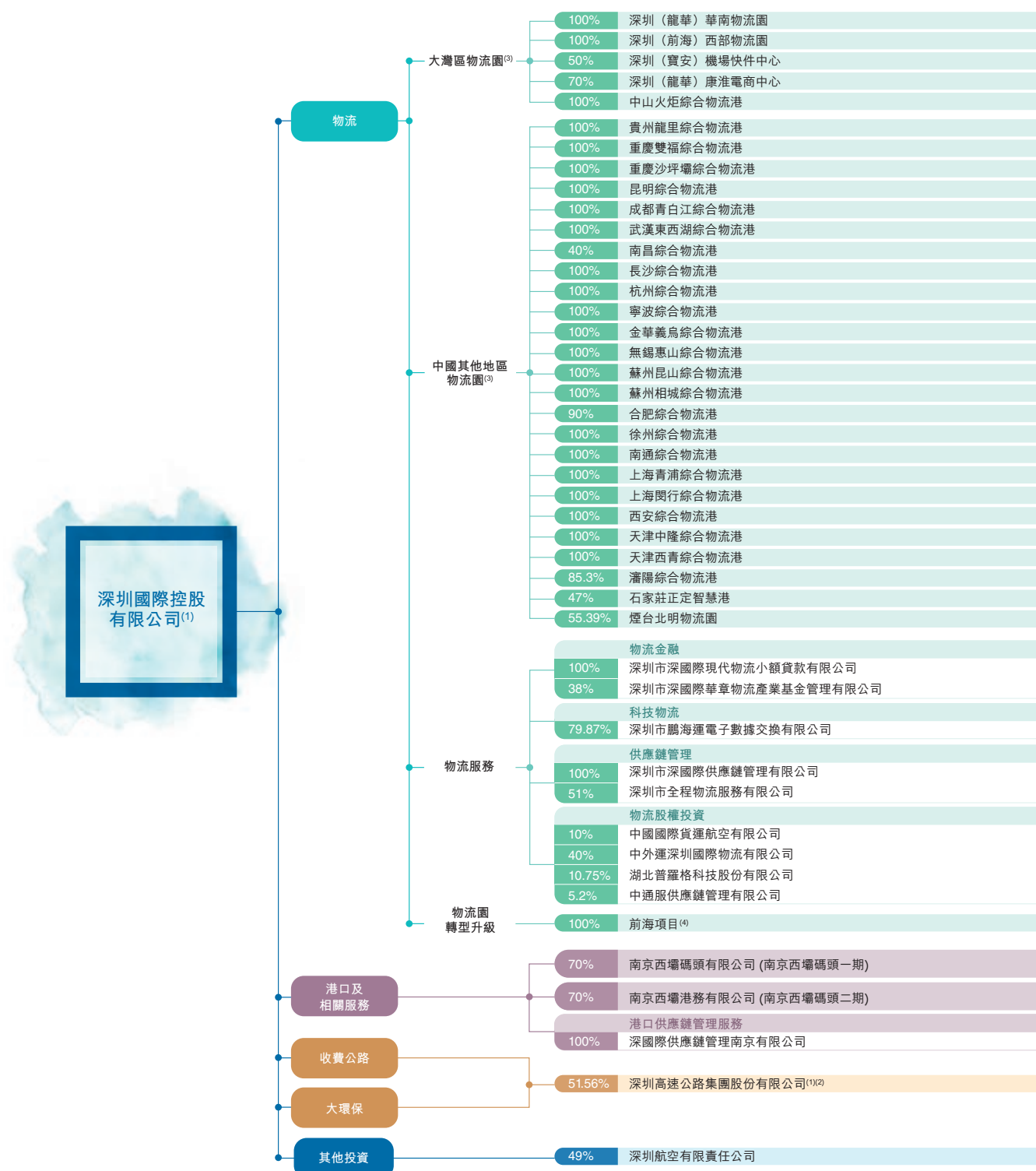
集團簡介

深圳國際控股有限公司為一家於百慕達成立、在香港聯合交易所有限公司主板上市的公司，深圳市人民政府國有資產監督管理委員會通過深圳市投資控股有限公司間接持有約43.48%*權益，是一家以物流、收費公路、港口及大環保為主業的企業。

本集團以粵港澳大灣區、長三角和環渤海地區為主要戰略區域，通過投資併購、重組與整合，重點介入城市綜合物流港及收費公路等物流基礎設施的投資、建設與經營，在此基礎上向客戶提供物流增值服務，業務領域拓展至物流產業相關土地綜合開發、大環保產業投資與運營等多個細分市場，為股東創造更大的價值。

- 於二零二一年十二月三十一日

下圖為本集團於二零二一年十二月三十一日的簡明架構圖，並不包括中間控股公司，顯示的權益百分比為本集團取得實際控制權的百分比。



(1) 香港上市公司

(2) 中國上市公司

(3) 只列出已投入運營的項目

(4) 不包括本集團持有50%權益的聯營公司所持有的住宅用地項目及本集團持有83.3%權益的附屬公司所持有的辦公項目

公司資料

董事會

執行董事：

李海濤(主席)
劉征宇(總裁)
王沛航
戴敬明

非執行董事：

胡偉
周治偉

獨立非執行董事：

鄭大昭
潘朝金
曾志

審核委員會

曾志(主席)
鄭大昭
潘朝金

提名委員會

潘朝金(主席)
王沛航
曾志

薪酬與考核委員會

潘朝金(主席)
李海濤
鄭大昭

聯席公司秘書

劉旺新
林婉玲

香港總辦事處及主要營業地點

香港九龍尖沙咀東部
科學館道一號
康宏廣場南座
22樓2206-2208室

深圳辦公地址

深圳市福田區紅荔西路8045號
深國際大廈

註冊辦事處

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

公司網頁

www.szihl.com

股份

香港聯合交易所：

股份代號：00152

債券

香港聯合交易所：

美元永續債券(債券代號：05042)

深圳證券交易所：

人民幣債券(二零二一年第一期)
(債券代號：149689)
人民幣債券(二零二二年第一期)
(債券代號：149768)

核數師

德勤•關黃陳方會計師行
執業會計師
註冊公眾利益實體核數師

法律顧問

禮德齊伯禮律師行(香港法律顧問)

主要往來銀行

中國農業銀行(中國境內銀行)
中國銀行
交通銀行
中信銀行(中國境內銀行)
中國建設銀行(中國境內銀行)
國家開發銀行(中國境內銀行)
中國光大銀行(中國境內銀行)
招商銀行(中國境內銀行)
中國民生銀行(中國境內銀行)
星展銀行
華夏銀行(中國境內銀行)
中國工商銀行(中國境內銀行)
興業銀行(中國境內銀行)
三菱UFJ銀行
平安銀行
上海浦東發展銀行(中國境內銀行)
渣打銀行

主要股份過戶登記處

Conyers Corporate Services (Bermuda) Limited
Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

香港股份過戶登記分處

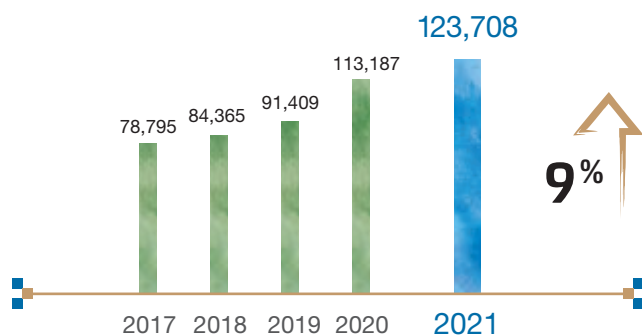
卓佳登捷時有限公司
香港皇后大道東183號
合和中心54樓

投資者關係顧問

中國公關顧問有限公司
香港中環德輔道中262號
一洲大廈17樓

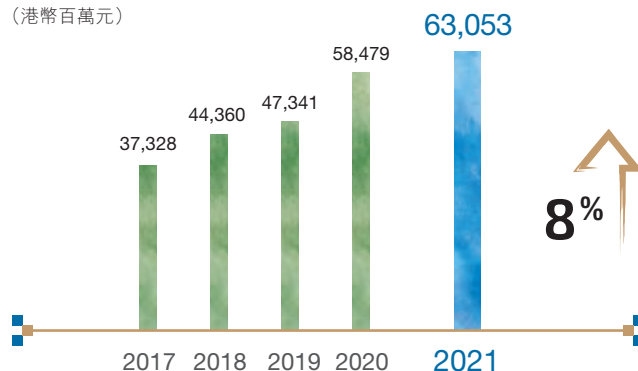
總資產值

(港幣百萬元)



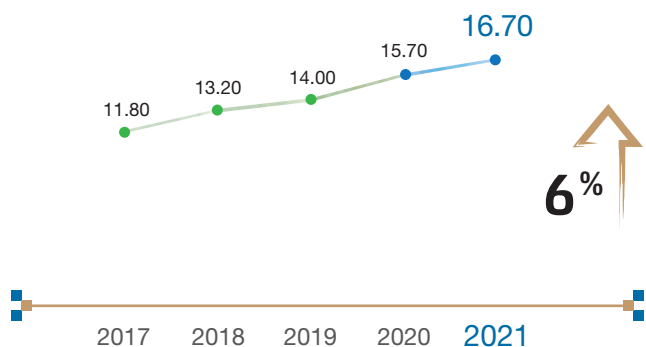
總權益

(港幣百萬元)



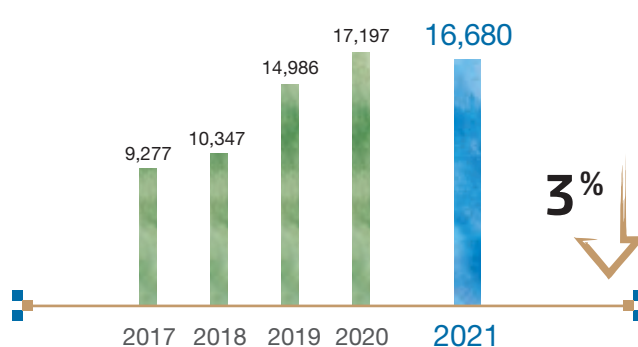
股東應佔每股資產淨值

(港幣元)



收入*

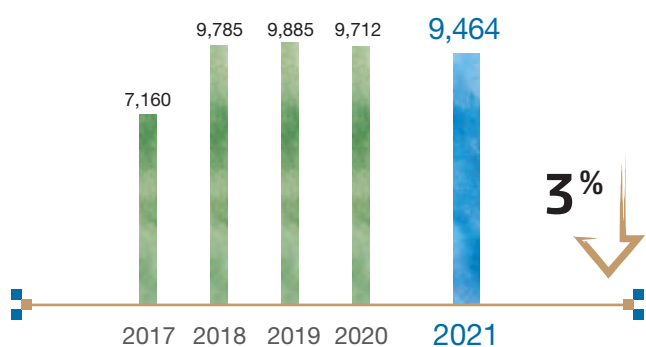
(港幣百萬元)



* 撇除收費公路的建造服務收入

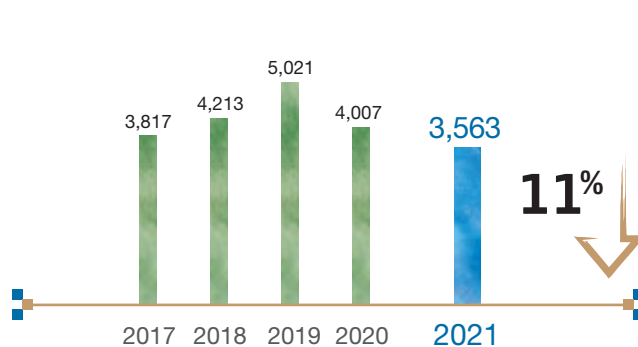
除稅及財務成本前盈利

(港幣百萬元)



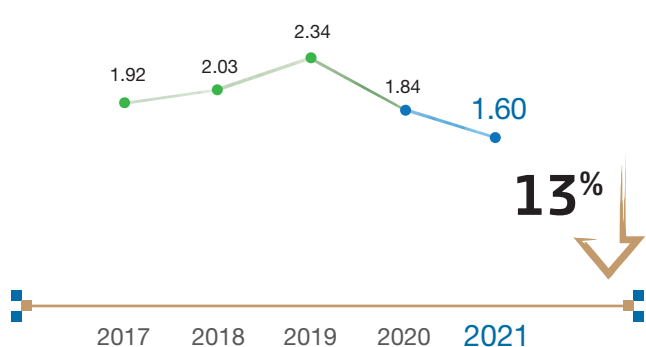
股東應佔盈利

(港幣百萬元)



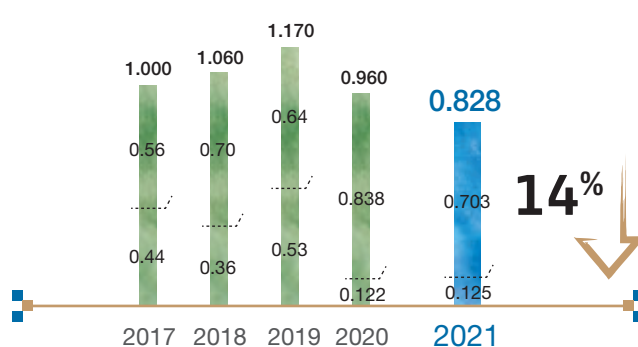
每股盈利(基本)

(港幣元)



每股分紅

(港幣元)



財務摘要

按主要業務分析之收入及除稅及財務成本前盈利

(港幣百萬元)	應佔聯營公司 及合營公司 盈利			除稅及 財務成本 前盈利
	收入	經營盈利	二零二一年	
收費公路及大環保業務				
— 收入	11,280	3,943	722	4,665
— 建造服務收入	1,862	—	—	—
收費公路及大環保業務小計	13,142	3,943	722	4,665
物流園	1,380	607	17	624
物流服務	988	22	7	29
港口及相關服務	2,712	200	—	200
物流園轉型升級	320	161	875	1,036
小計	5,400	990	899	1,889
集團總部	—	4,671	(1,761)	2,910
總計	18,542	9,604	(140)	9,464
財務收益				289
財務成本				(1,035)
財務成本－淨額				(746)
除稅前盈利				8,718

二零二零年

收費公路及大環保業務				
— 收入	9,250	2,817	596	3,413
— 建造服務收入	2,255	—	—	—
收費公路及大環保業務小計	11,505	2,817	596	3,413
物流園	887	191	13	204
物流服務	952	47	—	47
港口及相關服務	1,411	171	—	171
物流園轉型升級	4,697	2,599	—	2,599
小計	7,947	3,008	13	3,021
集團總部－前海	—	4,094	—	4,094
集團總部	—	351	(1,167)	(816)
總計	19,452	10,270	(558)	9,712
財務收益				317
財務成本				(919)
財務成本－淨額				(602)
除稅前盈利				9,110

財務資料概要

本集團最近五個財政年度之業績與資產及負債概要列示如下。二零二一年資料乃摘錄自經審核財務報表。二零一七年至二零二零年資料由於完成對深圳市廣深沿江高速公路投資有限公司100%股權的收購，已經相應重列。

	截至十二月三十一日止年度				
	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
業績					
收入	18,541,926	19,452,409	16,820,326	11,581,036	10,139,141
除稅前盈利	8,718,125	9,110,599	9,147,506	8,361,925	6,149,248
所得稅	(2,628,092)	(3,071,972)	(2,037,965)	(1,835,228)	(1,441,847)
未計非控制性權益之盈利	6,090,033	6,038,627	7,109,541	6,526,697	4,707,401
永續證券持有人	(92,075)	(91,866)	(92,951)	(92,969)	—
非控制性權益	(2,435,282)	(1,939,791)	(1,995,996)	(2,221,076)	(890,607)
股東應佔盈利	3,562,676	4,006,970	5,020,594	4,212,652	3,816,794
於十二月三十一日					
	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
資產及負債					
固定資產	19,078,772	12,742,544	10,029,717	10,629,924	9,185,317
投資物業	7,697,726	611,305	576,796	93,930	93,330
土地使用權	3,328,772	3,802,321	3,393,684	—	—
於聯營公司及合營公司之權益	19,797,578	14,431,233	14,527,280	14,320,000	14,533,635
可供出售之財務資產	—	—	—	—	—
其他財務資產	1,120,136	2,345,483	538,016	485,949	186,912
無形資產	32,922,243	31,645,704	26,260,742	27,032,014	33,624,346
其他非流動資產	12,746,196	8,628,867	4,456,634	2,012,743	1,752,285
流動資產淨值	(1,954,508)	5,003,812	16,506,234	17,366,787	6,336,102
非流動負債	(31,684,556)	(20,732,337)	(28,947,831)	(27,581,502)	(28,383,594)
資產淨值總額	63,052,359	58,478,932	47,341,272	44,359,845	37,328,333
權益					
已發行股本	2,266,714	2,194,991	2,161,842	2,119,873	2,028,783
儲備	35,605,032	32,191,662	28,123,193	25,878,059	21,897,565
普通股股東權益	37,871,746	34,386,653	30,285,035	27,997,932	23,926,348
永續證券	2,330,939	2,330,939	2,330,939	2,330,939	2,330,939
非控制性權益	22,849,674	21,761,340	14,725,298	14,030,974	11,071,046
總權益	63,052,359	58,478,932	47,341,272	44,359,845	37,328,333

2021 大事紀要

經營管理



一月

本集團與行業領先的物流科技企業湖北普羅格科技股份有限公司簽訂戰略投資協議，達成了對該公司的億元級投資，踏出戰略投資智慧物流新產業的第一步。



五月

本集團戰略投資紅土創新鹽田港倉儲物流封閉式基礎設施證券投資基金，該基金已於二零二一年六月二十一日於深圳證券交易所上市發行(基金代號：180301)。



六月

本集團簽訂首個物流資產包買賣協議，收購位於上海、天津、重慶三個核心城市的物流高標倉項目。該項目於同年九月九日正式交割，目前項目運營良好。



八月

本集團戰略投資中國通信行業唯一一家5A級綜合型物流企業中通服供應鏈管理有限公司，並成為其第三大股東。本集團加速佈局智慧物流產業，為本集團「十四五」戰略發展加油助力。



八月

為進一步打造規模化及專業化的產業集團，提升收費公路主業在區域內競爭優勢和行業競爭力，深圳高速公路集團股份有限公司旗下附屬公司與深圳投控國際資本控股有限公司簽訂買賣協議，間接收購深圳投控灣區發展有限公司(股份代號：00737)的71.83%股權。



九月

全國首批國家級物流樞紐——深圳平湖南國家物流樞紐正式啟動建設，將以「傳統鐵路貨站上蓋智慧物流園」的模式打造全國乃至亞洲單體規劃最大的「公鐵」多式聯運中心，為全球首例。



九月

本集團完成注資中國最大的航空貨運企業——中國國際貨運航空有限公司10%股權的工商登記手續，正式切入航空貨運行業，為進一步拓展航空物流領域的業務機會奠定基礎。



十月

本公司在中國境內順利發行人民幣40億元公司債券，助力本集團在「十四五」期間實現構建「水陸空鐵+智冷」全景物流生態的戰略目標。



十月

本集團就收購深圳賽格科技發展有限公司70%股權簽訂股權轉讓協議，獲取了深圳市坪山區稀缺的優質物流用地資源。本集團計劃將該項目打造成「製造業+物流業」深度融合的創新示範基地坪山數字物流港。



十一月

本集團成功競得鹽田綜合保稅區地塊，項目將依託國際樞紐港——鹽田港和鹽田綜合保稅區，將其打造成為國際領先的高度數字化、智慧化、綠色化的保稅物流港。



十一月

為紓解企業交付歐洲聖誕旺季出口訂單的燃眉之急，本公司聯手深圳海關為大灣區及周邊城市跨境電商和外貿中小微企業量身定制的特別班列——中歐班列「深國際專列」，首發儀式在平湖南國家物流樞紐舉行。



十二月

「灣區號」中老國際班列首發儀式在平湖南國家物流樞紐順利舉行，為深圳新增了一條南聯老撾及東盟各國的國際鐵路新通道，將進一步發揮深圳作為國際交通樞紐城市的作用，促進深圳與東盟的貿易往來，積極踐行《區域全面經濟夥伴關係協定》(RCEP)。

戰略合作



三月

本集團與機場集團簽訂戰略合作協議，雙方以此為契機在航空物流業務開啓更多的合作空間，充分發揮在各自專業領域的品牌、資源、核心能力等優勢，打造深圳國企協同合作的新典範。



三月

本集團與江蘇省港口集團簽訂戰略合作協議，將在港口智慧化、綠色化建設和環境治理等方面開展全方位、深層次的戰略合作。

五月

本集團與沈丘縣人民政府簽署戰略合作協議，雙方將在城市配套基礎設施開發上共謀更廣泛的合作，共同推進港、產、城、園深度融合發展。



八月



本集團與深圳能源集團股份有限公司簽署戰略合作框架協議，雙方將在可再生能源、綜合智慧能源、環保業務合作、業務與資源協同共享等方面，推動項目拓展和業務合作。

十一月



本集團與廣西崇左市人民政府簽署戰略合作協議，有望參與崇左「中國—東盟內陸商貿物流港」項目，其中包括：通關中心、高標倉、冷鏈倉庫等設施的建設和運營。

十一月

本集團與萬科企業股份有限公司簽署戰略合作協議，雙方將攜手並進，在園區轉型、物流、商業及辦公項目等方面深度合作構建更穩固、可持續的戰略合作夥伴關係。



企業榮譽



一月

本公司榮獲第四屆中國卓越IR「最佳數字化投資者關係獎」

七月

本集團獲評《粵港澳大灣區國有企業社會價值藍皮書(2021)》「助力鄉村振興」十佳案例



八月、九月

本公司2020年年報榮獲《第三十五屆國際ARC大獎2021》三項年報獎項及美國通訊專業聯盟(LACP)頒發的「2020 Vision Awards」六項年報大獎。

八月

本公司創新管理再獲全國交通行業大獎



九月

本公司蟬聯第十六屆物博會「品牌企業獎」



十一月

本公司榮獲領航「9+2」之「粵港澳大灣區傑出貢獻企業獎」

十一月

本公司2020年年報首次榮獲由The International Annual Report Design Awards (IADA)主辦的「IADA 2020 國際年報設計大獎」評選的「綜合表現－銀獎」及「封面設計－銅獎」。



十二月

本公司榮膺《中國融資》雜誌舉辦的「中國融資大獎」評選之「大灣區傑出業務大獎」、「最佳投資者關係獎」、「最佳ESG獎」等三項大獎。

十二月

本公司榮膺香港大公文匯傳媒集團主辦「第十一屆中國證券金紫荊獎」之重量級獎項－最佳上市公司。



行固本之舉，提升主業競爭力；

謀長遠之策，佈局物流新業態

各位股東：

二零二一年是極具挑戰性的一年，疫霾之下，全球經濟復蘇舉步維艱，國內外形勢錯綜複雜，起伏反復的新冠疫情持續擾亂社會經濟活動，對本集團各項業務尤其是深航業務的開展造成一定影響。面對嚴峻複雜的外部環境及諸多挑戰，本集團積極克服不利影響，堅定圍繞「立足長遠、穩中求進、大力佈局」的戰略原則，一手抓高質量發展，一手抓能力建設，企業發展經受住了嚴峻考驗，取得了良好的全年經營業績。

共克時艱，特殊時期保證利潤實現，持續實現現金分紅

截至二零二一年十二月三十一日止年度（「本年度」），本集團主要核心業務呈穩健上升態勢，核心業務股東應佔盈利較去年同期上升47%至港幣27.04億元，其中物流業務的收入和股東應佔盈利分別較去年同期上升29%和199%至港幣23.68億元和港幣5.07億元。本集團核心業務收入達港幣166.80億，股東應佔盈利較去年同期下降11%至港幣35.63億元。

董事會建議公司向股東派發二零二一年末期股息和特別股息，每股合計為港幣0.828元，派息率為52.7%。

聚焦物流主業發展新格局

二零二一年，本集團進一步明確提速物流主業拓展、推動業態升級的發展方向及路線。聚力完善「水陸空鐵+智冷」全景物流生態的戰略構想，佈局打造多式聯運的堅實基礎，即形成覆蓋陸路物流園、內河碼頭、航空貨站和鐵路貨站等物流節點網絡，並在此基礎上疊加智慧物流和冷鏈物流等高增值服務。

「水陸空鐵」物流節點加速拓展佈局

陸——圍繞陸路物流園區的發展路線，本集團全國佈局取得新突破，成功立項10個項目，新獲取土地約161萬平方米，新建成並投入運營面積71萬平方米。於二零二一年十二月三十一日，在全國戰略佈局已增至37個物流節點城市，累計管理及經營30個物流項目，總運營面積達332萬平方米，已投營項目出租率超過93%。在倉儲物流用地資源稀缺的大背景下，本集團在資源獲取與整合方面，尤其在深圳大本營及粵港澳大灣區（「大灣區」）等核心區域，表現出非凡的競爭優勢。深圳地區方面，鹽田綜合保稅區項目成功摘牌落地；坪山項目已簽署股權轉讓協議；華南物流園二期一組團順利竣工驗收；龍華黎光項目建設正加速推進；這四個項目將打造成為深國際首批數字物流港。同時，本集團深度參與深圳市三級物流場站規劃建設，成為深圳市三級物流場站的中堅力量。在大灣區佈局上，高起點進軍佛山物流市場，將佛山作為本集團在大灣區的第二主戰場。於二零二二年初，本集團成功競得位於佛山市南海區及佛山市順德區兩塊的倉儲建設用地。

水——圍繞打造全國具有一定實力的內河港口運營商的目標，本集團加速推進落實「港口聯網行動」，以江海、鐵水、公水聯運構建港口網絡佈局，延伸產業鏈，暢通供應鏈，做大業務規模。於本年度，江西豐城尚莊項目開工建設；江蘇靖江港項目完成公司股權收購、二輪增資以及取得交通部的長江港口岸線建設港口批覆；河南沈丘港項目完成合資公司組建並競得項目土地。

空——圍繞航空貨站及鐵路貨站發展路線，本集團以央地合作為切入點，戰略投資中國最大的航空貨運企業中國國際貨運航空有限公司10%股權並建立戰略合作關係；與深圳機場簽署戰略合作協議，充分整合在深圳航空、機場快件等投資及聯營公司的資源，積極推動北京、深圳等地的航空物流項目。

鐵——鐵路貨站方面，與中國鐵路廣州局集團有限公司合作的平湖南國家物流樞紐項目正式落地，項目公司深圳市深國鐵路物流發展有限公司正式成立，已完成一期貨場運營接收，本集團主導開發的亞洲最大的公鐵海多式聯運樞紐「跑出加速度」；下一步將積極推進佛山丹灶、長沙北站等項目。與中國外運股份有限公司合作運營的「灣區號」中歐、中老班列運營良好。於本年度，中歐班列累計開行150列，貿易額超美金6億元，取得良好經濟效益和社會效益，並開展中歐班列散貨集拼業務，打開國際物流運輸新格局；新開通從深圳到老撾的中老班列，為深圳新增一條國際鐵路新通道。

「智+冷」物流新業態培育力度全面加強

本集團切入智慧物流和冷鏈物流細分賽道，推動業態升級，打造新的業務增長。智慧物流方面，通過戰略入股中國通訊服務股份有限公司旗下在通信物流市場佔有率排名第一的中通服供應鏈管理有限公司，首次進入信息通信科技(ICT)行業物流與供應鏈領域；戰略投資智慧倉儲解決方案頭部企業湖北普羅格科技股份有限公司，攜手為客戶提供智慧倉儲一站式解決方案；聯合深圳市機場股份有限公司、深圳市資本運營集團有限公司發起設立智慧空港物流產業基金，重點投資佈局智慧物流、智慧機場產業鏈；推進杭州智慧倉、華南物流園四向穿梭車立體庫等成功交付使用。冷鏈物流方面，本集團搶抓國內冷鏈物流行業集中度偏低、市場發展尚在成長階段的產業機遇，持續推進一批冷鏈項目落地，石家莊項目A3醫藥智慧倉成功引入上藥集團、A7共享醫藥倉竣工驗收、成都青白江冷庫即將運營、龍華黎光冷庫建設正緊鑼密鼓，並大力推進對冷鏈物流企業的投資並購，積極把握冷鏈物流細分賽道的良好時機。目前，本集團已建、在建和待建的智冷項目總面積達24.3萬平方米。

「投建融管」、「投建管轉」大小閉環商業發展模式助推物流主業規模效益雙提升

「投建融管」小閉環商業模式實現破冰

二零二一年，本集團物流園區「投建融管」的閉環商業模式首次得到驗證，南昌項目成功置入基金並確認股東應佔盈利約港幣1.75億元，兌現項目資產公允價值，加速資金回籠。目前，本集團正積極籌備合肥等項目通過公募REITs等方式實現出表，力爭「十四五」期間園區出表規模近半，助推滾動發展，提高資本利用效率，做大產業規模。

「投建管轉」大閉環發展模式有序推進

城市化進程為園區土地功能調整帶來機遇，本集團優質土地資源儲備豐富，土地變性帶來的補償收益和後續開發收益成為本集團豐厚利潤的來源。二零二一年，本集團通過出售梅林關項目35.7%的股權，提前釋放剩餘項目收益，帶來了約港幣47.71億元稅前收益和約港幣28.52億元股東應佔盈利，有效補充了本集團營運資金以用於投資主業項目，提高核心資產營運品質和效益，同時降低了因中國房地產調控政策持續所帶來的潛在經營風險，助力實現本集團「十四五」發展戰略規劃目標。前海首期辦公項目、商業部分均超額完成招商指標，頤都大廈作為數字經濟小鎮在前海六個專業小鎮中排名第一；前海二期、華南物流園二期二組團、石家莊正定智慧港等項目建設穩步推進。作為深圳面積最大的單體物流園，華南物流園轉型升級已納入市區層面五大規劃，創新提出「國有已出讓產業用地土地整備利益統籌」改革試點思路，轉型工作取得階段性成果。

收費公路提供業務發展穩定保障，大環保新興業務勢頭良好

收費公路業務發展成熟，通過持續整固提升，具備良好的現金流和收益能力，能有效助力培育新業務，為未來發展積累勢能；大環保業務現階段處於培育上升期，在國家「雙碳」政策和發展清潔能源的政策方向下，通過積極佈局風電、有機垃圾和固廢處理等細分行業，逐步將大環保業務打造成為未來明星產業。

收費公路再獲優質資產

二零二一年，本集團通過旗下控股上市公司深圳高速公路集團股份有限公司（「深圳高速」）持續鞏固提升收費公路主業，重大工程建設項目高質高效推進。深圳外環項目二期路段（約9.35公里）已實現貫通，並於二零二二年一月一日正式通車；三期先行段工程勘察設計等前期工作正積極推進；深圳沿江二期項目累計工程進度順利過半。同時，積極把握深圳推進國企改革及優化產業結構帶來的商機，深圳高速於二零二二年一月完成收購深圳投控灣區發展有限公司，實現優質產業資源的擴充及收費公路業務規模和利潤的擴大。

大環保業務佈局斬獲頗豐

二零二一年，本集團通過深圳高速在大環保新產業細分領域成功躋身行業前列。先後完成收購新疆木壘三個風力發電項目（木壘縣乾智能源開發有限公司、木壘縣乾慧能源開發有限公司及木壘縣乾新能源開發有限公司）100%股權，收購淮安中恒新能源有限公司99.4MW風電項目20%股權和上海助能新能源科技有限公司100%股權，促進本集團清潔能源業務規模再度擴大。有機垃圾處理領域，完成收購深圳市利賽環保科技有限公司70%的股權，進一步提升本集團在深圳區域的廚餘垃圾處理份額；積極推動深高藍德環保科技集團股份有限公司的建設和運營，廚餘垃圾處理能力再度增強，工程總承包建造業務（EPC業務）同比取得增長，其裝備製造市場開拓也取得成效。同時，正式簽約光明環境園項目，建成後將成為國內最大規模的餐廚廢棄物綜合利用項目之一。

聚焦能力建設，持續推動集團核心競爭力提升

作為一家境外註冊、香港整體上市的紅籌公司，本集團嚴格遵守香港聯交所有關規則，聚焦董事會建設、市場化改革、隊伍建設等多方面工作，持續推動本集團核心競爭力提升。

開展卓越董事會建設，不斷提高公司治理水平

優化董事會結構，形成董事成員更契合公司發展、外部董事佔多數的董事會；構建「股東會－董事會－執行董事委員會－總裁－經營班子成員」5級授權體系，推動管理層決策審批效率提升；制定出台董事履職工作指引，開展專項培訓和項目調研，提升董事會履職質量和決策科學性。加強附屬公司董事會建設，制定兼任董監事管理辦法，對附屬公司董監事進行調整，提高董監事履職能力。

推進「八能」市場化改革，有效激發企業活力

員工能進能出方面，實行逢進必考，嚴把進口關，推行末等調整及不勝任退出強制排名，選取後5%-10%為調整對象，發揮鯰魚效應；幹部能上能下方面，全面推行附屬公司經營班子市場化選聘、契約化管理，建立「管理序列、專業序列」雙通道；待遇能高能低方面，按照「業績升，薪酬升；業績降，薪酬降」確定薪酬包，總部層面通過期權激勵實現利益捆綁，附屬公司層面按應建盡建的原則全面建立長效激勵約束機制；能力能左能右方面，通過打造學習型組織、加強系統培訓、開展多向掛職鍛煉、建立後備梯隊培養等方式提高幹部複合能力。

狠抓隊伍建設，進一步強化團隊戰鬥力

精神層面，設立開拓進取、特殊貢獻、先進部門和先進個人等多種榮譽獎項，大力倡導奮鬥者文化，提供公平競爭的職業發展平台，營造風清氣正、幹事創業的良好氛圍；物質層面，通過制定與業績、效益掛鉤的薪酬體系和獎金包二次分配機制以及長效激勵機制等多種方式強化隊伍戰鬥力。

通過一系列改革和管理提升行動，本集團治理水平上了一個大台階，隊伍的凝聚力、執行力顯著增強，品牌影響力不斷擴大，行業地位有效提升。獲評國家「雙百行動」三項制度改革評估A級企業（全國共103家，深圳僅2家），「選用育留」人事改革經驗、現代企業治理能力提升經驗、改革投資決策體制經驗等入選全國改革經驗推廣範例或刊登在國務院國資委相關刊物。榮獲「粵港澳大灣區傑出貢獻企業獎」、「最佳基建及公共事業公司」、「全國交通企業管理創新示範單位」、「最佳ESG獎」和「最佳數字化投資者關係獎」，並再次蟬聯新財富「最佳IR港股公司」和金紫荊「最佳上市公司獎」，體現市場對本集團企業價值的高度認可。

社會責任

本集團將社會責任融入企業經營戰略和日常管理活動中，統籌兼顧政府、股東、員工、客戶、合作夥伴、環境和社區等利益相關方，踐行「共同創造，共享價值」的核心價值觀。全面貫徹環境、社會和管治（「ESG」）企業發展理念，內部開展系統培訓，定期組織落實ESG工作開展，強化相關理念滲透各級工作。始終堅持綠色低碳經營，通過「打造綠色工程建築、打造綠色物流生態、打造綠色智慧港口」和深耕大環保領域，推動企業、社會可持續性發展。持續助力共同富裕，採取「1+4」創新幫扶模式，開展鄉村振興，榮獲「廣東省脫貧攻堅突出貢獻集體」。同時，在香港第五波新冠疫情爆發之際，本集團積極響應深圳市政府防疫要求，主動對接政府設立營運深港跨境運輸集中作業點，建成龍華及龍崗2個深港跨境接駁站，並順利承接寶安及大鵬新區2個跨境接駁站的運營工作；與中國外運股份有限公司共同運營鐵路援港班列，不僅保障了供港跨境物資的運輸安全，更為深圳市築牢「外防輸入」提供了堅實屏障。

展望

二零二一年，本集團全面開展「十四五」戰略規劃部署，聚焦深圳、融入灣區、輻射全國，努力打造成為一家有品牌影響力、市場競爭力、有特色的一流產業集團。「十四五」期內，本集團致力於物流園區運營規模翻一番，躋身深圳第一和大灣區前三並力爭進入全國前五；積極尋求內河港口聯網的投資機遇，做大港口業務規模，謀求上市；繼續鞏固收費公路業務市場地位，為本集團貢獻穩定收益；加速大環保業務培育，拓展新能源和有機垃圾處理項目，為未來發展積累勢能。

積極佈局深圳及大灣區

近幾年，國家出台了《國家物流樞紐佈局和建設規劃》、《關於推動物流高質量發展促進形成強大國內市場的意見》等一系列扶持物流產業的政策，給予行業很好的成長環境。尤其是推出REITs政策試點打通了投資、開發、建設、管理、退出的閉環，為物流基礎設施持續發展提供重要的動能，政策層面的支持很大程度上解決了物流基礎設施提供商業務擴張的後顧之憂。同時，疫情期間，網上消費、電子商務的提速升級催生出更為強勁的物流需求，給物流產業提供了優質的發展土壤。深國際在這個賽道深耕多年，積累豐富經驗及資源，過去一年項目拓展跑出了前所未有的加速度，堅定圍繞物流主業發展路線進行佈局。

從長期發展趨勢來看，在需求端，受消費帶動、物流供應鏈升級和政策支持等因素刺激，促使物流基礎設施需求持續維持高位增速，行業內涌入多路資本的青睞。在供給端，土地供給越來越緊張，項目資源獲取能力成為取得成功的關鍵因素。本集團作為一家境外註冊、香港整體上市的深圳國有企業，在資源獲取和融資方面具有雙重優勢，正在朝著打造成為深圳市物流產業集團的目標努力。深圳市即將出台全市現代物流基礎設施體系建設策略(2021-2035)，構建自上而下、頂層設計、內外兼顧、流通無礙的「7+30+N」三級物流體系。在7個對外物流樞紐中，本集團參與6個；30個二級物流轉運中心中，本集團參與7個，佔有面積與項目數都應屬絕對第一。本集團將抓住深圳三級物流場站規劃的機遇，通過豐富的物流行業經驗及良好的資本基礎，充分發掘原有藍線用地的價值，搶佔深圳佈局先機。在大灣區範圍內(除深圳外)，高起點進軍佛山市場，與佛山市政府簽署戰略合作協議，多個項目將陸續落地。深佛位居珠江東西兩側，是大灣區城市群核心三角形的兩側支撐位，是上下聯動的重要物流樞紐城市，大灣區正在形成以深圳和佛山兩個城市為核心支撐點的灣區產業網絡。本集團將積極佔據有利位置並且實現業務串聯，以點帶面，加速完善大灣區高質量佈局，力爭打造成為大灣區內領先的物流產業集團。

不斷豐富「水陸空鐵+智冷」全景物流生態

本集團正以更大力度豐富「水陸空鐵+智冷」全景物流生態，構建獨特產業優勢，助力多式聯運，賦能產業升級。港口業務方面，繼續堅定落實聯網行動，在長江、珠江、淮河流域及沿海區域深入尋找佈局機會；陸路園區方面，繼續大力開展投資併購，在全國範圍內爭取更多優質項目落地，尤其在經濟發達地區和關鍵節點城市加大加密佈局；航空物流方面，深化和國貨航的戰略合作，繼續關注和推進航空物流項目落地；鐵路物流方面，堅持高標準建設、高水平運營，把平湖南項目打造成大灣區乃至全國有較大影響力的綜合物流樞紐；智慧倉和冷鏈方面，國家近年來持續推動現代物流逐步向智能化和自動化發展，大力支持智慧倉及冷鏈基礎設施建設，尤其冷鏈需求的增長，成為近兩年來倉儲物流行業增長的又一助推劑，二零二一年十二月十二日國務院辦公廳發佈的《「十四五」冷鏈物流發展規劃》指出到二零二五年佈局建設100個左右國家骨幹冷鏈物流基地，進一步突出了冷鏈物流的戰略地位。本集團將繼續加強獲取運營資源和能力，推動落實相關業務開展，為未來業績增長提供充足動能。

為進一步加強投資，做大產業規模，提高盈利能力，完善物流生態鏈，本集團正積極打造物流產業基金群。一方面，與金石投資有限公司共同發行首個資產證券化產品深石基金收穫成果，並加緊籌備國內公募REITs相關工作，進一步完善「投建融管」閉環商業模式；另一方面，主動參與投資鹽田港公募REITs、智慧空港物流產業基金、綜合改革試驗(深圳)基金等，加快構建公募、私募、LP投資、參股GP等各種類型的物流產業基金群，逐步建立深國際物流生態體系。

持續鞏固提升收費公路和大環保業務

本集團將通過深圳高速繼續鞏固發展收費公路和大環保業務，完善豐富短中長期業務發展鏈條。收費公路方面，通過新建、擴建、整合資源等多種手段，擴大高快速路資產及業務規模；大環保方面，積極響應「雙碳」政策，佈局風電、光伏電站投運、風機設備、風機後市場運維、儲能、碳交易、配售電等產業鏈配套業務，同時提升有機垃圾項目處理能力、危廢項目處置規模。

全面打造公司治理卓越企業

本集團將持續提升公司治理水平，賦能企業高質量發展。以對標世界一流為出發點和切入點，以加強管理體系和管理能力建設為主線，認真落實新發展理念，堅持夯實管理基礎，向管理要質量、要效益、要增長，堅持質量變革、效率變革、動力變革，促進企業可持續發展，堅持精準對標，加強戰略引領，優化組織架構，落實精益管理，提升價值創造，持續強化創新，防範化解風險，激發隊伍活力，實現信息賦能，不斷增強企業競爭力、創新力、控制力、影響力和抗風險能力。

「積土成山，風雨興焉」，本集團已全力鋪設好正確的前行道路。儘管未來本集團仍將面臨優質項目資源拓展难度大、行業競爭日益加劇、業態升級帶來能力建設需求等諸多挑戰，但「鑿不休則溝深，斧不止則薪多」，本集團有信心發展成為深圳乃至全國一流的產業集團，為全體股東創造更大的價值和回報。

致謝

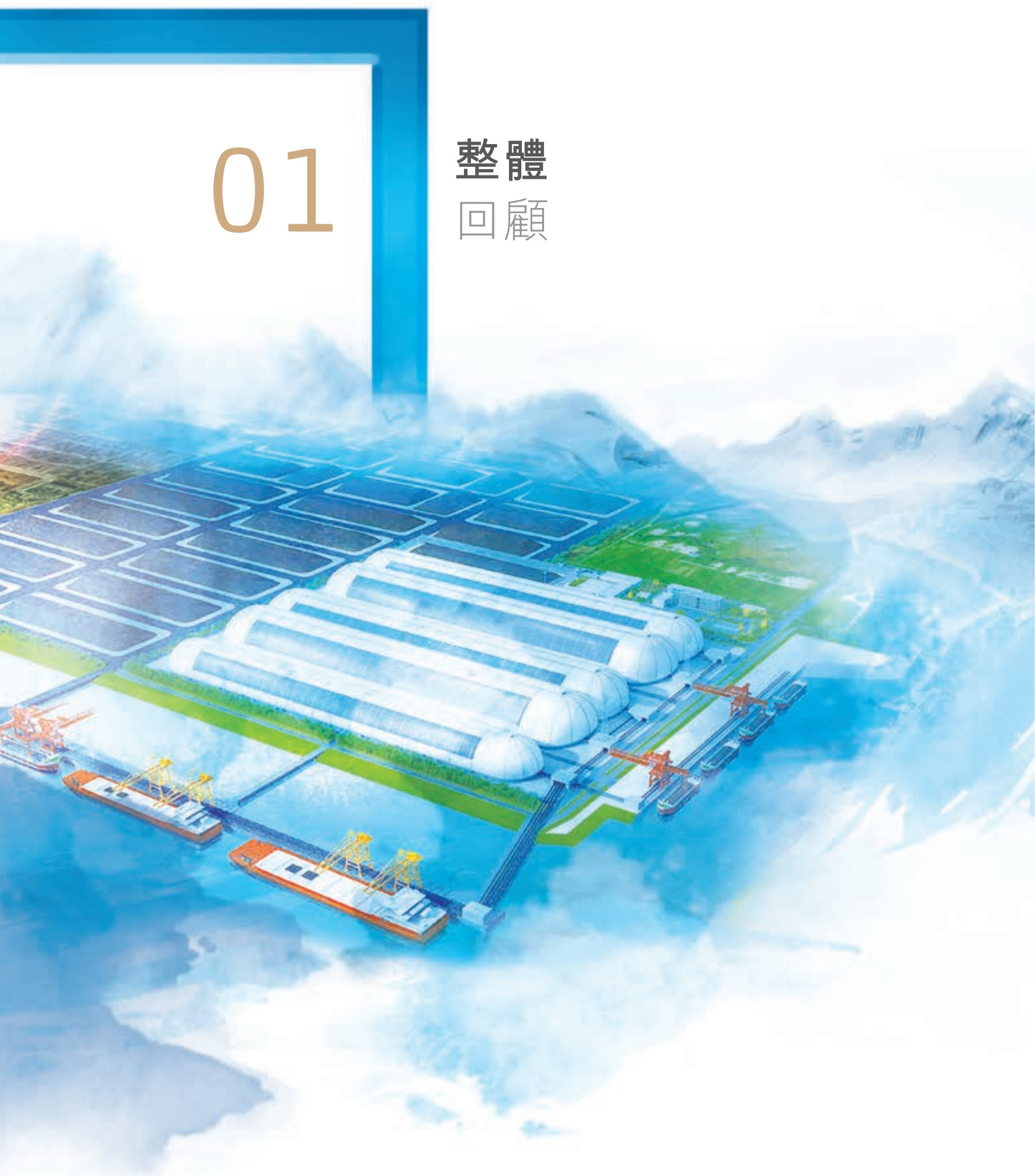
最後，我謹借此機會代表董事會，對各位股東、投資者及業務夥伴一貫的支持與信任致以最誠摯的謝意，同時亦感謝全體員工於過去一年為本集團付出的辛勤勞動和寶貴貢獻。

主席
李海濤

二零二二年三月三十日

01

整體 回顧



整體回顧

經營業績	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元	增加／ (減少)
收入(撇除收費公路的建造服務收入)	16,680,223	17,197,269	(3%)
收費公路的建造服務收入	1,861,703	2,255,140	(17%)
總收入	18,541,926	19,452,409	(5%)
經營盈利	9,603,838	10,269,841	(6%)
除稅及財務成本前盈利	9,463,945	9,712,199	(3%)
其中：核心業務	6,685,743	6,282,022	6%
股東應佔盈利	3,562,676	4,006,970	(11%)
其中：核心業務	2,703,566	1,845,003	47%
每股基本盈利(港元)	1.60	1.84	(13%)
每股股息(港元)(合計)	0.828	0.96	(14%)
— 末期股息(港元)	0.125	0.122	2%
— 特別股息(港元)	0.703	0.838	(16%)

二零二一年是本集團「十四五」發展戰略的開局之年，新冠疫情對本集團經營活動的影響仍然存在，本集團在做好疫情防控的同時，以新一期戰略目標為導向，聚焦主業，發展以物流、收費公路、港口、大環保為核心業務的四輪驅動產業格局，加大優質項目的拓展與併購力度，多措並舉提升生產效率，主動挖潛增效，核心業務有序推進。截至二零二一年十二月三十一日止年度(「本年度」)，主要核心業務呈穩健上升態勢，核心業務股東應佔盈利較去年同期上升47%至港幣27.04億元。

物流業務方面，於本年度，物流業務的收入較去年同期上升29%至港幣23.68億元。主要是去年同期因疫情爆發及採取了免租政策等因素，物流業務受到較大的影響，而進入二零二一年，市場對物流設施需求持續復甦，物流業務收入已大致恢復至疫情前水平；此外，隨著本集團綜合物流港園區新運營面積的逐年遞增，規模效應日益顯現及受惠於本年度成功將南昌綜合物流港項目置入基金，股東應佔盈利較去年同期增長199%至港幣5.07億元。

近年來，本集團堅持有序推進物流項目的建設及投入運營，打造新的核心競爭優勢。於二零二一年十二月三十一日，本集團在全國共37個物流節點城市實現佈局，投入運營的項目增加至30個，總運營面積較去年同期增加71萬平方米達332萬平方米。

本集團持有約52%的附屬公司深圳高速公路集團股份有限公司(「深圳高速」)統籌經營收費公路及大環保業務。隨著國內宏觀經濟復蘇並進入平穩，本集團經營和投資的收費公路營運表現於本年度已基本恢復正常，各收費公路項目的車流量及路費收入同比均錄得較大幅度增長，同時，大環保業務亦正有序拓展。於本年度，深圳高速實現收入約港幣118.93億元，較去年同期上升29%；本集團應佔深圳高速盈利較去年同期上升77%至港幣16.58億元。

港口業務方面，於本年度，港口及相關服務業務的收入及股東應佔盈利分別較去年同期上升92%及19%至港幣27.12億元及港幣1.08億元，主要受惠於有效開拓新客源及維護現有客戶，積極調整業務結構及模式創新，做大外貿市場份額，帶動港口及相關服務業務收益提升。

於本年度，本集團實現收入港幣166.80億元較去年輕微下跌，主要原因在於物流園轉型升級業務中梅林關項目交付進度影響。二零二零年，梅林關項目二期「和雅軒」住宅單位全部售罄並交付買家，並確認收入港幣46.97億元，而本年度僅確認二期住宅裝修收入。目前，前海首期辦公及商業項目尚處於前期招商和運營期，招商情況符合預期，預計二零二二年可為本集團帶來收益。

為降低房地產調控政策持續帶來的潛在經營風險，並進一步集中資源拓展核心業務，提高核心資產營運質量和效益，於本年度，本集團以約人民幣27.88億元的對價出售持有梅林關項目地塊的項目公司35.7%的股權，通過此舉提前釋放梅林關項目剩餘項目收益，本集團錄得稅前盈利約港幣47.71億元並帶來股東應佔盈利約港幣28.52億。

於本年度，本集團的股東應佔盈利較去年同期下跌11%至港幣35.63億元，主要由於本集團持有49%權益的聯營公司深圳航空有限責任公司（「深圳航空」）受全球疫情反覆，航空客運需求仍較疫情前銳減，加上航油價格持續上升及匯率波動等因素的影響，二零二一年錄得淨虧損約人民幣33.44億元（相等於港幣40.43億元）。本集團應佔深圳航空虧損約港幣19.93億元（二零二零年：虧損港幣11.79億元）。

二零二一年，本集團進一步明確聚焦物流主業發展，提速業務拓展，積極構建「水陸空鐵+智冷」全景物流生態，形成本集團物流主業核心競爭力和可持續發展能力的目標。於本年度，本集團完成了首個物流園資產包的收購，獲取了位於上海、天津及重慶三個核心節點城市的物流高標倉（土地面積合計約29.7萬平方米及建築面積約24.6萬平方米），加速實現本集團「一城多園」的戰略佈局，擴大了資產規模，提升了市場地位。同時，隨著國內基礎設施類公募房地產信託投資基金（「REITs」）試點項目的成功發行，資產證券化的實現路徑更加明朗，該類項目未來亦可作為本集團資產證券化產品的項目儲備，豐富本集團「投建融管」商業模式。與此同時，本集團在粵港澳大灣區（「大灣區」）的物流資源獲取方面，表現出較強的競爭優勢。於本年度，本集團成功投得深圳鹽田綜合保稅區項目地塊，項目建築面積約12萬平方米，將打造為國際領先的數位化、智慧化、綠色化的保稅投資運營綜合體；同時成功收購位於深圳市坪山區的產業園項目，項目佔地面積約12萬平方米，總建築面積將超過40萬平方米，將打造為高端製造業與物流業深度融合的示範基地。該等項目將為本集團未來發展累積長效優質資產，並擴大本集團的物流運營規模及網絡覆蓋範圍，切合本集團之業務發展策略及規劃。

本集團在大灣區的其他城市土地獲取方面，取得了突破性進展。於二零二二年二月及三月，本集團成功競得分別位於佛山市南海區及順德區的倉儲建設用地，預計兩個項目的計容建築面積合共超70萬平方米。本集團將持續推動佛山、肇慶、珠海、中山等地項目用地獲取，持續做大、做優本集團在大灣區的資產規模。

於二零二二年二月，本集團以增資方式引入深圳市萬科發展有限公司（「深圳萬科」）作為深國際前海商業發展（深圳）有限公司（「前海商業公司」）的戰略投資者，深圳萬科以人民幣9.15億元注資前海商業公司（「增資事項」）。增資事項完成後，深圳萬科持有前海商業公司28%股權。增資事項有利於本集團降低因中國房地產調控政策持續所帶來的潛在經營風險，提前鎖定項目地塊的價值及利潤，亦有利於優化本集團的資源配置。基於以上原因，本集團擬進一步減持前海商業公司股權並於二零二二年三月三日通過在深圳聯合產權交易所有限公司公開掛牌，擬以增資擴股的方式引入戰略投資者，掛牌底價不低於人民幣14.8億元（「潛在增資」）。潛在增資如能落實，新戰略投資者將擁有前海商業公司約30.6%的權益，而本集團在前海商業公司的股權將攤薄至50%。若潛在增資及其項下擬進行的交易構成本公司根據香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）第十四章的須予公佈的交易，本公司將遵守適用的上市規則於適當時候另行刊發公告。

於本年度，深圳高速與本公司間接控股股東深圳市投資控股有限公司（「深投控」）之全資附屬公司簽訂買賣協議，以不超過港幣104.79億元的總代價收購深圳投控國際資本控股基建有限公司（「深投控基建」）100%的股權並間接持有深圳投控灣區發展有限公司（其股份於聯交所上市（股份代號：00737））（「灣區發展」）71.83%的股權，交易已於二零二二年一月十一日完成交割。本集團通過成功收購灣區發展，獲得了位於大灣區核心區域的廣深高速和西線高速兩個優質成熟路產權益和廣深高速改擴建重大項目，進一步鞏固本集團於收費公路的投資、建設及營運方面的核心優勢及於收費公路行業的區域市場份額、未來盈利能力和現金流量，為實現可持續的長遠發展奠定基礎。

成功發行境內公司債券

本公司於二零二一年十月成功發行人民幣40億元的公司債券，最終票面利率為3.29%。此外，本公司抓住有利的發行時機，於二零二二年一月發行人民幣10億元的公司債券，最終票面利率為2.95%。市場對是次發行反應良好，證明市場對本集團業務發展和盈利能力的認同外，亦為本集團優化資本結構，為未來業務擴展創造了更有利的條件。

社會責任

近期，香港爆發第五波新冠疫情，為全力支援香港抗疫，緩解跨境貨運壓力，本集團積極響應政府號召，發揮自身在物流園區運營領域的豐富經驗和專業能力，短時間內建成2個大型深港跨境接駁站，此外還順利承接深圳寶安及大鵬新區2個跨境接駁站的運營工作。4個接駁站共計26.5萬平方米，每日可接駁車次超4,000輛，接駁車次約佔深圳市總量的43.9%。同時，本集團與中國外運股份有限公司共同運營援港班列，首趟中央援港班列於二零二二年三月二日，從深圳平湖南國家物流樞紐開出順利抵達香港。援港班列主要運送防疫物資和生鮮產品等，前期每天開行1列班次，後續將根據實際需求加密班次和貨櫃數量，著力通過鐵路運輸，助力香港打贏疫情防控保衛戰，積極踐行社會責任。

股息

本公司董事會（「董事會」）致力維持穩定的分紅政策，為股東帶來持續穩定的回報。經董事會考慮本集團的利潤構成及現金流後，董事會建議本年度末期股息為每股港幣0.125元，董事會同時建議，為本年度的一次性收益向股東派發特別股息，特別股息為每股港幣0.703元，每股股息合計為港幣0.828元（二零二零年：末期股息港幣0.122元；特別股息港幣0.838元），較去年下降14%，股息總額為港幣18.77億元（二零二零年：港幣21.12億元），較去年下降11%。董事會致力維持穩定的分紅政策，並分配大部份一次性收益以回饋股東。

董事會建議以配發代息股份方式全數支付末期股息及特別股息，但股東將享有選擇權，可選擇全部以現金代替上述配發，或部份以現金及部份以代息股份方式收取末期股息及特別股息（「代息股份計劃」）。代息股份計劃須待：(1)於即將舉行的本公司股東週年大會（「二零二二年股東週年大會」）上通過建議之末期股息及特別股息；及(2)聯交所批准上述計劃將予發行之代息股份的上市及買賣，方可作實。

02

物流
業務

概況

本集團具有豐富物流園開發、經營和管理經驗。本集團立足深圳，聚焦粵港澳大灣區、長三角、京津冀等經濟發達地區，通過自建、收購等方式不斷夯實物流資產及擴大經營規模，打造覆蓋水陸空鐵全業態的物流基礎設施網路。同時，本集團以打造「大灣區領先、全國一流物流產業綜合服務商」為目標，以高標倉、城市高端物流綜合體的開發運營為核心業務功能，通過提供智能倉儲、冷鏈、供應鏈金融、第三方物流等綜合物流服務，高效地滿足客戶的需求。

於二零二一年十二月三十一日，本集團在全國共37個物流節點城市實現佈局，管理及經營共30個物流項目，擁有及規劃的土地面積合共約972萬平方米，當中已獲取經營權的土地面積約685萬平方米，運營面積約332萬平方米，綜合出租率達93%。

運營表現分析

一、大灣區物流園

在立足深圳，聚焦大灣區的戰略引領下，本集團在大灣區的城市裡，除深圳外，已在中山、肇慶、佛山等城市有所佈局，融入大灣區的戰略構想已初步實現。本集團著力加大在大灣區的投資佈局力度，並因應行業呈現出的智慧化、智能化發展趨勢及響應地方政府集約用地的倡導，在龍華黎光項目、鹽田綜合保稅區項目（「鹽綜保項目」）、坪山項目及大灣區其他項目全新打造「深國際數字物流港」產品。

於二零二一年十二月三十一日，本集團在大灣區共佈局9個物流項目，其中已經運營／管理項目共4個，包括深圳市的3個項目，中山市1個項目；建設中的項目包括深圳的龍華黎光項目；此外，平湖南項目、鹽綜保項目、坪山項目計劃於二零二二年開工建設。

康淮電商中心是本集團首個以租賃方式經營的輕資產運營項目，該項目運營面積約13.3萬平方米。康淮電商中心積極探索綠色貨運配送發展模式，建成「集約、高效、綠色、智慧」的城市貨運配送服務體系，為深圳市綠色貨運配送示範工程之一。園區的業務包括倉儲物流服務、大型數據中心、辦公樓、宿舍、餐廳及超市等，同時搭建了智能化園區管理資訊系統，實現園區數據的交互共用，智能互聯。園區招商情況良好並成功引進了多家品牌物流企業，已進入穩定經營期。於二零二一年十二月三十一日，項目整體出租率達96%。

近年來，本集團積極順應行業和城市的發展趨勢，對深圳物流園區進行改革和升級。於本年度，持續推進華南物流園二期及龍華黎光數字物流港的開發建設。華南物流園二期地塊將打造為「華南數字谷」，著眼於深圳城市產業大局，契合龍華區「數字龍華」發展戰略，以發展數字產業為導向，重點引進人工智能、5G技術、工業互聯網三大產業方向的企業，旨在促進區域產城融合，以數字產業賦能區域發展。華南物流園二期項目佔地面積約6.2萬平方米，總建築面積約18.2萬平方米，分一組團和二組團開發建設。目前，一組團已於二零二一年十一月完成竣工驗收備案。

龍華黎光數字物流港位於深圳市龍華新區，地理位置優越，佔地面積約4.5萬平方米，規劃建設地上六層、地下二層高容積率物流園區，總建築面積約26.5萬平方米，將打造為高標準、智慧型、生態型的現代物流標杆示範園區。項目建成後將進一步鞏固本集團在深圳地區的物流市場份額。該項目主體工程已於本年度封頂，計劃於二零二三年上半年投入營運。同時項目積極開展預招商工作，與順豐、京東、深糧冷鏈等客戶達成初步合作意向。

平湖南綜合物流樞紐項目

二零二零年，本集團與中國鐵路廣州局集團有限公司簽訂合作協議，雙方同意設立合資公司投資建設平湖南綜合物流樞紐項目（「平湖南項目」），合資公司已於二零二一年八月成立。平湖南項目於二零一九年九月獲中國國家發展和改革委員會及中國交通運輸部批准納入全國首批23個國家綜合物流樞紐項目，作為提供物流服務之國家級物流樞紐。

平湖南項目是本集團首次與鐵路企業合作開發物流園項目，該項目佔地面積約90萬平方米，建築面積預計約80萬平方米（最終建築面積以深圳市政府相關部門批覆為準）。通過對平湖南鐵路貨場進行綜合開發，整合供應鏈物流、冷鏈物流、中歐班列、商務服務等功能，打造全國規模最大、智慧化水平最高的鐵路綜合物流樞紐。項目一期貨場已按計劃於二零二二年初完成交接並已開始運營。

該項目依託深圳唯一的鐵路貨運基地，及周邊優越的高速公路、港口等配套資源，既可獲取穩定物流設施租金收益，更可進一步開展電商快遞、城市配送、冷鏈、鐵路班列等物流服務，並與本集團的全國佈局城市綜合物流港項目形成聯動，產生更大的增值效應，為本集團帶來可觀的收益。

此外，平湖南項目將採取公鐵物流設施無縫銜接的設計理念，依託高速公路、鐵路進行集散貨，大幅提高鐵路的集貨能力和服務效率，並推動公路交通量向鐵路轉移，降低疏港公路交通量和污染物排放量，促進區域交通運輸結構優化，對提高物流效率、降低物流成本具有重要意義，符合城市綠色發展理念。

本集團在平湖南項目上首創「在鐵路貨站上加蓋物流設施，通過分層確權方式獲得上蓋物流設施的所有權」的模式，實現「鐵路運輸+現代物流」的融合發展，是集約利用土地資源的有益探索，具有示範意義。平湖南項目的實施將為本集團未來發展累積長效優質資產，並擴大本集團的物流運營規模及網絡覆蓋範圍，加強於大灣區乃至全國的市場地位，切合本集團之業務發展策略及規劃。

與此同時，本集團計劃加大鐵路物流資源的佈局力度，將積極拓展諸如長沙、廣州及佛山等城市的鐵路貨站新項目。

二零二一年，本集團深圳地區物流行業地位提升行動取得新進展。於二零二一年十月，本集團以約人民幣3.3億元收購深圳賽格科技發展有限公司（「深圳賽格」）70%的股權。深圳賽格持有的產業園位於深圳市坪山區，具有區位優勢。項目總佔地面積約12萬平方米，總建築面積超過40萬平方米（「坪山項目」）。本集團未來擬將該項目打造成製造業+物流業深度融合的示範基地，並積極發展探索智慧物流服務。此外，本集團於二零二一年十一月成功投得鹽綜保項目地塊，該項目計容建築面積約12萬平方米，計劃於二零二二年開工建設，力爭二零二三年底投產運營，項目將依託國際樞紐港鹽田港和鹽田綜合保稅區，重點發展保稅新業態，打造為國際領先的數位化、智慧化、綠色化的保稅投資運營綜合體。

在立足深圳地區的同時，本集團加速深耕在大灣區其他區域內的優質資源項目。中山火炬綜合物流港項目是本集團在大灣區（除深圳外）佈局的首個項目，總建築面積為6.6萬平方米，助力珠江東西兩岸物流融合發展。自二零一九年收購以來，經過兩年多的精細化管理，運營服務品質大大提升，出租率已近100%。於本年度，本集團完成肇慶綜合物流港項目的投資計劃，新增簽約面積約10萬平方米。

於二零二二年初，本集團成功競得位於佛山市南海區及佛山市順德區的兩塊的倉儲建設用地。其中佛山市南海區的項目佔地面積約7.6萬平方米，計容建築面積超16萬平方米，規劃建設為集電商雲倉、城市配送、智慧冷鏈、供應鏈管理及金融、交易展示等功能於一體的高標準、資訊化的現代智慧物流產業基地。佛山市順德區的項目佔地面積約20萬平方米，計容建築面積超60萬平方米，規劃建設六棟高標準盤道立體倉庫及一棟綜合配套設施，定位於建設「高標倉+信息化」的現代物流產業園。本集團將以佛山南海及順德項目為起點，持續推動佛山、肇慶、珠海、中山等地項目用地獲取，持續做大、做優本集團在大灣區的資產規模。

二、中國其他地區物流園

本集團重點佈局大灣區，同時兼顧其他一二線物流節點城市，積極推動全國戰略佈局並提高重點城市滲透率及項目密度，夯實高標倉網絡基礎，形成全國聯動效應。

於二零二一年十二月三十一日，本集團在全國其他地區共31個（不包括大灣區及物流園管理輸出項目）物流節點城市實現綜合物流港佈局，共有25個綜合物流港項目投入運營，總運營面積超267萬平方米，綜合物流港項目的綜合出租率約91%，整體出租情況良好。

本集團持續加大在長三角、省會城市、海南自貿港等核心區域物流業務的拓展力度。於本年度完成海南澄邁、貴陽修文、湖南湘潭、山西太原等多個綜合物流港項目的投資計劃，新增簽約面積超49萬平方米，並於同年先後成功獲取海南澄邁、貴陽修文項目的土地使用權。

此外，於二零二一年六月，本集團以總金額約人民幣16億元成功收購位於上海、天津及重慶三個物流核心節點城市的物流高標倉。該等項目的土地面積及建築面積分別約29.7萬平方米及24.6萬平方米，進一步擴大了本集團在全國範圍的物流園區經營面積，加速了在核心城市「一城多園」的佈局。

本集團在持續拓展綜合物流港新項目的同時，亦穩步推進在建及籌建中的項目，以確保工程進度符合預期。二零二一年，位於成都青白江、徐州、南通、杭州二期等綜合物流港項目陸續建成並投入運營，新增運營面積約50萬平方米。此外，武漢蔡甸、鄭州二七、無錫江陰、義烏電商產業園等項目已按規劃開展工程建設工作，部分項目預計於二零二二年及二零二三年陸續竣工並投入運營。

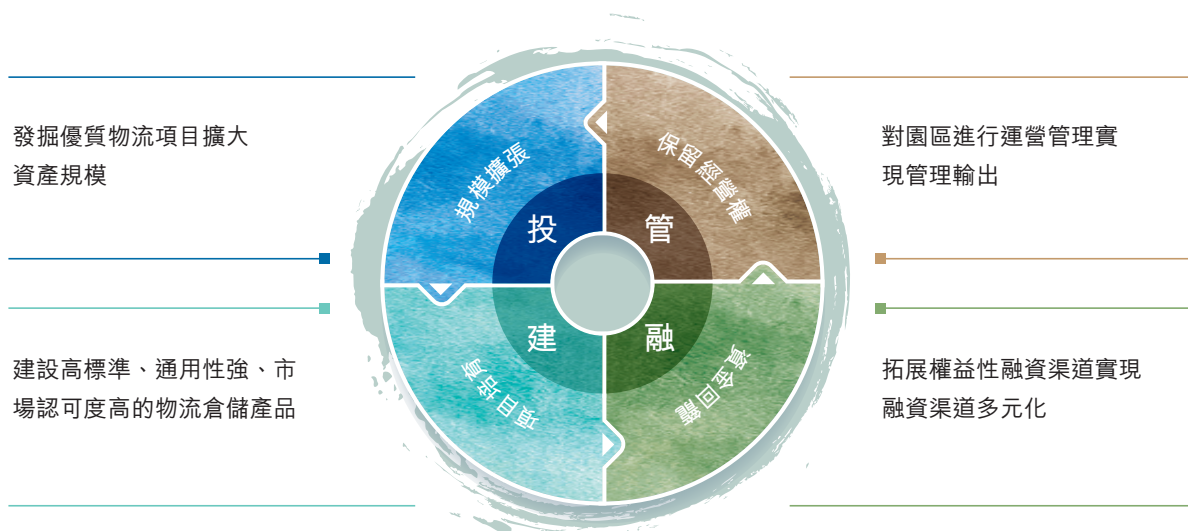
由本集團投資建設位於石家莊的深國際•正定智慧港項目，項目總建築面積約60萬平方米，是國內首家融合了物流與商業兩大業態的產城綜合體。項目旨在打造集骨幹冷鏈基地、中國優質農產品展示基地、醫藥健康、科創孵化平台、冰雪娛樂等文旅融合於一體的產城融合示範區。其中，商業區計容總建築面積超過32萬平方米，將於二零二二年三月正式開工建設。

管理輸出項目

依託本集團強大品牌號召力及成熟園區運營能力，通過委派專業團隊參與合作項目的規劃設計、全權負責項目招商及運營管理，在全國範圍拓展多個管理輸出項目。岳陽智慧商貿物流園是深圳地區之外首個管理輸出項目，該項目為岳陽市首個集商貿、倉儲、電商展示等多平台智慧商貿物流綜合園，建築面積約25萬平方米。該項目一期為倉儲設施，目前已建成約5.2萬平方米，自投入運營以來，經營情況良好，二零二一年實現滿倉運營。此外，本集團年內拓展多個管理輸出項目：江西豐城項目，建築面積約5萬平方米，計劃於二零二二年開工建設；海南洋浦項目，建築面積約9.4萬平方米，已於二零二一年十一月開工建設並將於二零二三年投入運營；以及廣東惠陽項目，建築面積約10萬平方米，計劃於二零二二年開工建設。

綜合物流港「投建融管」閉環商業模式拓展

伴隨物流倉儲行業不斷升溫、租金持續上漲，綜合物流港的價值將穩步上升。本集團積極探索綜合物流港資產證券化路徑，實施「投建融管」閉環發展商業模式，透過發行物流產業基金，可實現資金快速回籠，縮短項目回報週期，降低負債率，確保現金流充足，並提前兌現綜合物流港在開發、建設、培育運營階段帶來的資產增值收益，有助於推動本集團城市綜合物流港運營管理規模的快速擴張。



- 投** — 投資拓展。利用本集團在物流倉儲領域深耕多年的投資經驗，發掘優質物流項目，加大投資拓展力度。
- 建** — 工程建設。建設高標準、通用性強、成本合理、市場認可度高的物流倉儲產品，注重資產可流通性，提升工程建設管理水平。
- 融** — 產融結合。通過資產證券化路徑，可實現資金快速回籠，降低負債率，確保現金流充足，並實現資產增值收益。
- 管** — 運營管理。對綜合物流港項目進行運營管理，掌握客戶資源，保持整體控制力，拓展園區增值服務，不斷提升核心競爭力。

二零二一年六月，綜合物流港「投建融管」閉環發展商業模式實現破冰，本集團成功將南昌綜合物流港項目置入由本集團聯合金石投資有限公司設立的物流產業私募股權基金，實現了本集團首個物流園項目的資產證券化。南昌項目在「投建融管」模式下置入基金後，一方面為本集團貢獻股東應佔盈利約港幣1.75億元，資產增值率64%，將綜合物流港的價值逐步釋放，實現長期可持續發展；另一方面，本集團仍為基金持有的物流園提供運營、維護、招商等專業服務以獲得服務費。

本集團將積極推進合肥等項目置入基金工作。同時，本集團將積極策劃發行以成熟綜合物流港項目為底層資產的公募REITs，通過多種渠道完善「投建融管」閉環發展商業模式，在保持運營權的前提下，加速資金回流，優化產業模式、擴大產業規模，提高盈利能力。

於二零二一年十二月三十一日，本集團主要物流項目的詳情列示如下：

		土地面積／ 規劃土地 面積 (萬平方米)	已獲取 土地面積 (萬平方米)	已投入 運營面積 (計租面積) (萬平方米)	首期項目 投入運營／ 預計投入 運營時間*	
項目名稱	位置					
大灣區物流園	深圳(龍華)華南物流園	深圳龍華物流園區	57.8	57.8	29.0	2003
	深圳(前海)西部物流園#	深圳前海深港現代服務業合作區	不適用	不適用	11.3	2003
	深圳(龍華)康淮電商中心 (以租賃方式經營)	深圳市龍華區觀瀾街道平安路	不適用	不適用	13.3	2018.01
	深圳(龍華)黎光數字物流港	深圳市龍華區觀瀾街道黎光村	4.5	4.5	—	2023
	深圳(坪山)數字物流港	深圳市坪山區龍田街道蘭竹東路	12.0	—	—	2023
	深圳(鹽田)綜保區數字物流港	深圳市鹽田區鹽田綜合保稅區一期	31.6	31.6	—	2024
	深圳(龍崗)平湖南鐵路綜合 物流樞紐中心	深圳市龍崗區南灣街橫東岑嶺路	90	90 [®]	—	2022.01
	中山火炬綜合物流港	中山市中山火炬高技術產業開發區	5.7	5.7	5.7	2019.09
	肇慶高要綜合物流港	肇慶市高要區金利鎮	10.0	—	—	2025.01
小計		211.6	189.6	59.3		
中國其他地區物流園	南方區域					
	湛江綜合物流港	湛江市麻章區	20.0	11.0	—	2023.06
	海南澄邁綜合物流港	海南澄邁縣金馬現代物流中心	6.3	6.3	—	2024.03
	西南區域					
	貴州龍里綜合物流港	貴州雙龍現代服務業集聚區	34.8	35.0	14.8	2018.05
	貴陽修文綜合物流港	貴陽市修文經濟開發區扎佐工業園	20.0	20.6	—	2025.09
	重慶雙福綜合物流港	重慶市江津區雙福新區	15.7	10.4	5.8	2019.12
	重慶沙坪壩綜合物流港	重慶市沙坪壩區	14.6	14.6	11.0	2021.09
	昆明綜合物流港	昆明市陽宗海風景名勝區	17.2	17.2	12.0	2020.01
	成都青白江綜合物流港	成都市青白江區國際鐵路物流港	12.9	12.5	11.7	2021.10
	成都新津綜合物流港	成都市天府新區新津物流園區	17.3	—	—	2024.12
	華中區域					
	武漢東西湖綜合物流港	武漢市東西湖區	13.3	12.6	6.7	2016.10
	武漢蔡甸綜合物流港	武漢市蔡甸區常福物流園	26.7	12.9	—	2022.06
	南昌綜合物流港 [□]	南昌市南昌經濟技術開發區	不適用	不適用	9.1	2017.06
	長沙綜合物流港	長沙市金霞經濟開發區	34.7	29.8	8.5	2018.10
	株洲綜合物流港	株洲市雲龍示範區	12.6	—	—	2023.12
	湘潭岳塘綜合物流港	湘潭市岳塘經濟開發區	10.2	—	—	2024.08
	浙江區域					
	杭州綜合物流港	杭州市杭州大江东產業集聚區	42.7	42.7	39.3	2017.11
	寧波綜合物流港	寧波市寧南貿易物流園	19.4	9.2	6.0	2018.10
	金華義烏綜合物流港	金華市義烏稠城街道下轄雲溪村	44.0	41.7	24.6	2020.12
	金華經開綜合物流港	金華市金華經濟技術開發區	13.6	—	—	2024.05

管理層討論及分析

物流業務

於二零二一年十二月三十一日，本集團主要物流項目的詳情列示如下(續)：

			土地面積／ 規劃土地 面積 (萬平方米)	已獲取 土地面積 (萬平方米)	已投入 運營面積 (計租面積) (萬平方米)	首期項目 投入運營／ 預計投入 運營時間*
項目名稱			位置			
中國其他地區物流園	蘇皖區域					
	無錫惠山綜合物流港	無錫市惠山區	34.7	24.6	12.5	2017.10
	無錫江陰綜合物流港	無錫市江陰臨港經濟技術開發區	13.3	13.3	—	2023.10
	蘇州昆山綜合物流港	蘇州市昆山陸家鎮	11.7	11.7	8.5	2016.06
	蘇州相城綜合物流港	蘇州市相城區望亭鎮國際物流園	3.3	3.3	2.0	2020.12
	合肥綜合物流港	合肥市肥東縣安徽合肥商貿物流開發區	13.8	13.5	9.8	2016.10
	句容綜合物流港	句容市北部新城區域	40.0	13.1	—	2024.12
	徐州綜合物流港	徐州市徐州國家高新技術產業開發區	14.0	13.3	7.6	2021.04
	南通綜合物流港	南通市海門工業園區	15.2	15.2	12.5	2021.01
	上海青浦綜合物流港	上海市青浦區華新鎮	2.3	2.3	3.1	2019.09
	上海閔行綜合物流港	上海市閔行區顧橋鎮	3.5	3.5	4.7	2021.09
	淮安綜合物流港	淮安市淮安經濟技術開發區	11.1	—	—	2023.12
	北方區域					
	西安綜合物流港	西安市西安國家民用航太產業基地	12.0	12.0	9.3	2020.08
	濟南章丘綜合物流港	濟南市章丘區	18.0	—	—	2024.12
	天津中隆綜合物流港	天津市天津開發區西區	6.0	6.0	3.2	2019.01
	天津西青綜合物流港	天津市西青區楊柳青鎮	11.6	11.6	7.6	2021.09
	鄭州經開綜合物流港	鄭州市鄭州經濟開發區鄭州國際物流園	26.7	—	—	2024.12
	鄭州二七綜合物流港	鄭州市二七區馬寨產業集聚區	10.9	10.9	—	2022.11
	太原綜改綜合物流港	太原市小店區瀟河產業園	12.7	—	—	2024.09
	瀋陽綜合物流港	瀋陽市于洪區瀋陽國際物流港	70.0	24.1	26.4	2016.04
	石家莊正定智慧港	石家莊市正定縣	46.7	33.5	6.6	2017.07
	煙台北明物流園	煙台市煙台經濟技術開發區	7.0	7.0	3.7 [△]	2008
	小計			760.5	495.4	267.0
管理輸出項目	岳陽智慧商貿物流園	湖南省岳陽市城陵磯新港區	不適用	不適用	5.2	2020.10
	江西豐城項目	江西省豐城市迴園經濟園區三期南站	不適用	不適用	—	2024
	海南洋浦項目	海南洋浦經濟開發區西南部、 洋浦保稅港區腹地	不適用	不適用	—	2023
	廣東惠陽項目	惠州大亞灣經濟技術開發區	不適用	不適用	—	2023
	小計		不適用	不適用	5.2	
合共			972.1	685.0	331.5	

註：

- * 預期投入運營時間為估計，將根據進度作出更新
- # 西部物流園原擁有的土地已按前海項目的土地整備協議條款移交予前海管理局
- ◎ 平湖南項目已獲取90萬平方米土地的經營權，項目一期貨場面積7.1萬平方米已於二零二二年一月接管並運營
- △ 包含以租賃方式經營的面積約1萬平方米
- 由本集團佔有40%權益的合營企業深石(深圳)智慧物流基礎設施私募基金合夥企業(有限合夥)所持有的綜合物流港項目公司

三、物流服務業務

隨著人工智能、大數據及5G等技術的逐步成熟，結合自動分揀、精準投遞、無接觸配送等新應用場景落地，物流行業正由傳統的人工模式向科技裝備、智慧升級的方向轉變，智慧物流和冷鏈物流等新興業態已成為物流行業未來發展的重要趨勢。

二零二一年，本集團加速佈局智慧倉及冷倉的業務規模，已經在龍華黎光項目、平湖南項目、成都青白江及石家莊等物流港項目規劃和建設冷倉。智慧倉方面，杭州綜合物流港項目成功引入如涵控股，通過應用鯨倉科技揀選蜘蛛技術(PSS)，使原有倉庫空間利用率提升6倍；華南物流園原有客戶八達倉物流升級改造智慧倉，改造後1萬平方米的倉庫面積即可滿足原2萬平方米的庫位需求；石家莊項目成功引入上海醫藥，為其訂制開發的醫藥智慧倉約1.1萬平方米已正式投入使用，另有在建醫藥倉共享面積約1.4萬平方米。截至二零二一年底，本集團已建、在建和待建的智慧物流和冷鏈物流項目總面積達24.3萬平方米。

此外，本集團聯合深圳市機場股份有限公司、深圳市資本運營集團有限公司等共同發起設立「智慧空港物流產業基金」，重點圍繞智慧物流及空港產業鏈優質企業開展投資。該基金總規模約人民幣5億，本集團出資人民幣2億元，通過產業基金模式投資有助於落實本集團智慧物流業務發展戰略。

與此同時，本集團於二零二一年就入股國內通信物流市場佔有率排名第一的中國通信服務股份有限公司旗下中通服供應鏈管理有限公司(「中通服」)簽訂增資協議，本集團成為中通服第三大股東。中通服為中國通信行業唯一一家5A級綜合型物流企業，本集團與中通服不僅可協同與對接物流倉儲網絡，還將在信息通信、數據中心等新興產業領域攜手拓展高端物流增值服務，全方位實現優勢互補、互利共贏。

本集團於二零二零年完成了對行業領先的智慧倉系統集成企業湖北普羅格科技股份有限公司(「普羅格」)的戰略投資，本集團積極推動投後協同，與普羅格攜手積極探索智慧物流技術在園區生態中的進一步應用，共同探尋科技為倉儲及物流園區賦予的新價值。

本集團於二零二零年十一月九日與中國國際貨運航空有限公司(「國貨航」)簽訂增資協議，出資人民幣約15.65億元持有國貨航10%的股權，於二零二一年九月完成工商變更登記手續，本集團正式成為國貨航第四大股東。以此為契機，本集團以較高起點切入具有壟斷性及較高門檻的航空物流領域，同時與國貨航建立了良好的戰略合作關係，未來將在航空物流及航空貨站業務方面探索多維度合作機會。目前雙方正積極推動相關航空物流項目合作，共同獲取稀缺資源，打造集航空物流、高標倉儲、冷鏈物流等於一體綜合型物流體系。

本集團與中國外運股份有限公司(「中外運」)於二零二零年共同成立合資公司，負責運營深圳「灣區號」中歐班列，主營國際貨運代理、鐵路國際班列運營等業務。「灣區號」中歐班列從深圳啟程，途經新疆阿拉山口出境，到達德國杜伊斯堡，運行距離13,438公里，是目前國內運行距離最長的中歐班列之一，現每週開行三列。二零二一年，「灣區號」中歐班列累計發運150列，貿易額超美金6億元，取得良好經濟效益和社會效益。「灣區號」的開行，為深圳與「一帶一路」沿線各國之間搭起新的貿易橋樑，有助於穩定外資外貿。同時，這也是深圳市政府深度融入「一帶一路」、縱深推進「雙區建設」的重要部署。此外，二零二一年十二月三日全新國際班列「灣區號」中老國際班列首次啟航，從深圳為始發站，歷時五日抵達老撾首都萬象，標誌著「灣區號」班列正式接入東南亞泛亞鐵路網，未來大灣區企業貨物，可通過老撾萬象換乘中轉，直達新馬泰，真正踐行了《區域全面經濟夥伴關係協定》(RCEP)。本集團下屬物流園依託中歐班列項目，開展了貨物集中拼裝、代理訂艙、裝卸、倉儲、運輸等一站式服務，該項散貨集拼業務發展趨勢良好，可提升倉庫的使用效率和園區之間的協同度，獲取新的增值收益。此外，中歐班列業務以平湖南站作為始發場站，有利於帶動平湖南綜合物流樞紐貨運量，發展其各項增值服務，為本集團的物流業務長遠穩定發展提供有力支撐。

本公司附屬公司深圳市鵬海運電子數據交換有限公司(「鵬海運」)，是華南地區最大的海運物流大數據平台，身兼承擔深圳港EDI網路資訊交換平台的建設、運營工作。該公司作為馬士基、達飛、地中海、中遠海等主流國際班輪公司在華南地區的數據服務商，業務網路覆蓋深圳東西部港區所有碼頭，同時在華南地區主要樞紐港南沙港、廣州港、香港港等都是單一最大數據網路覆蓋商，公司以主要樞紐港數據網路為核心，輻射覆蓋珠三角駁船碼頭30餘個。鵬海運附屬公司深圳市南方電子口岸有限公司承擔中國(深圳)貿易單一視窗(single window)的建設、運營工作，打造深圳地區「一站式」國際貿易服務平台，為本地外貿企業提供便捷高效的進出口線上通關業務服務。該公司整體經營態勢良好，不乏吸引優質產業資本的目光，將為本集團在物流科技賦能主業、拓展數位化物流科技服務增加可能性。

財務表現分析

收入

截至十二月三十一日止年度

	2021年港 港幣千元	2020年 港幣千元	增加
大灣區物流園	576,945	403,658	43%
中國其他地區物流園	802,653	483,290	66%
物流園業務小計	1,379,598	886,948	56%
物流服務業務	988,199	952,225	4%
合計	2,367,797	1,839,173	29%

股東應佔盈利

截至十二月三十一日止年度

	2021年 港幣千元	2020年 港幣千元	增加／ (減少)
大灣區物流園*	147,222	75,301	96%
中國其他地區物流園	352,794	76,880	359%
物流園業務小計	500,016	152,181	229%
物流服務業務	7,427	17,509	(58%)
合計	507,443	169,690	199%

* 含以權益法入帳的合營公司——深圳機場快件中心

於本年度，本集團物流業務收入及股東應佔盈利分別較去年同期上升29%及199%至港幣23.68億元及港幣5.07億元。

於本年度，物流園業務的收入及股東應佔盈利分別較去年同期上升56%及229%至港幣13.80億元及港幣5.00億元，主要是去年同期因疫情爆發及採取了免租政策等因素，物流業務受到較大的影響，而進入二零二一年，市場對物流設施需求持續復甦，物流業務收入已大致恢復至疫情前水平；同時，隨著本集團綜合物流港新運營面積逐年遞增，規模效益開始顯現以及本年度完成南昌綜合物流港項目置入基金確認股東應佔盈利港幣1.75億元所帶動。

於本年度，物流服務業務的收入較去年同期上升4%至港幣9.88億元。但受國際運費大幅波動導致經營成本上升，股東應佔盈利較去年同期下跌58%至港幣743萬元。

03

物流園轉型升級
業務



概況

本集團積極推動旗下核心城市中心位置的物流園項目的土地功能調整和轉型升級，積極抓住城市化進程帶來的園區土地功能調整的歷史性機遇，通過土地變性和更新改造，形成物流園區「投建管轉」大閉環發展模式。物流園區轉型升級所獲取的投資收益，為本集團業務發展和業績表現提供長遠支撐，為本公司股東實現相關資產的價值最大化並帶來豐厚回報。

運營表現分析

一、前海項目

前海項目是本集團首個成功實現「投建管轉」大閉環發展模式的項目，通過前海土地整備，本集團獲取了價值合計約人民幣83.73億元的土地使用權的補償，置換了新規劃條件下的土地面積合共約12萬平方米，總建築面積約39萬平方米（其中，住宅建築面積約19萬平方米，公寓建築面積約2.5萬平方米，均可銷售）。土地增值收益是前海土地整備的第一步，隨著置換用地逐步開發、建成物業投放市場，項目將在未來數年持續釋放開發價值，有助於進一步促進本集團業績的持續增長。

為集中資源發展物流主業，於二零二二年二月，本集團以增資方式引入深圳萬科作為前海商業公司的戰略投資者，深圳萬科以人民幣9.15億元注資前海商業公司（增資事項）。增資事項完成後，深圳萬科持有前海商業公司28%股權。本次增資事項有利於本集團降低因中國房地產調控政策持續所帶來的潛在經營風險，提前鎖定項目地塊的價值及利潤，亦有利於優化本集團的資源配置。

前海項目共分三期開發。其中首期項目總建築面積約11萬平方米，包括住宅項目約5.1萬平方米，辦公項目約3.5萬平方米及商業項目約2.5萬平方米。前海首期項目中的住宅項目，即本集團與深業置地有限公司（「深業置地」）共同開發的「頤灣府」已於二零二一年六月完成交付，於二零二一年十二月三十一日，住宅房源已售出約97%。

前海首期項目中的辦公項目，即為本集團與中國電子信息產業發展研究院（「賽迪研究院」）共同管理和經營的「前海深港數字經濟小鎮」（「小鎮」）。該項目依託前海在大灣區的特殊區位和政策優勢，充分發揮本集團豐富的供應鏈管理經驗和賽迪研究院強大的資訊技術服務能力，重點發展供應鏈服務和智造服務產業以及促進大灣區、「一帶一路」沿線國家／地區數字經濟與實體經濟的深度融合；小鎮標杆項目「深國際頤都大廈」已於二零二一年七月完成竣工驗收並順利投入使用，通過以AIOT+生態庭院與產業運營服務的定位，持續吸引數字產業企業入駐。於二零二一年十二月三十一日，出租率達到了57.35%。商業項目方面，本集團與印力集團充分發揮雙方優勢，合力打造前海媽灣片區極具特色的精品商業項目。項目以「前海·印里」對外發佈品牌，並於二零二一年八月舉辦了招商發佈會。前海·印里按計劃將於二零二二年下半年正式開業，目前積極開展招商工作。

前海二期項目計容建築面積共約11萬平方米，其中住宅建築面積約9.1萬平方米。前海二期項目「頤城棲灣里」於二零二一年三月正式開工。基於前海區域的綜合規劃，純住宅項目高度稀缺，預計隨著前海二期項目的建設和出售，本集團在前海片區的資源價值將得以充分呈現。

前海三期項目計容建築面積共約17.2萬平方米，其中住宅建築面積約5萬平方米、公寓建築面積約2.5萬平方米均可銷售。另有辦公建築面積約7.9萬平方米及商業建築面積約1.7萬平方米均可銷售。目前，本集團正在計劃與前海管理局深度合作，構建保稅研發設計中心、國際物流分撥中心、深港配送中心、保稅展示交易中心，以推動本集團物流產業相關的土地綜合開發和發展。

二、華南物流園轉型升級的進展情況

隨著中國經濟快速增長，以及國家「雙區驅動」戰略的實施，大灣區將成為是中國開放程度最高、經濟活力最強的區域之一，而大灣區新增土地供應有限，特別是在核心區域的土地資源尤其珍貴。本集團旗下華南物流園地處深圳中軸、核心節點，佔地面積約58萬平方米，是本集團在深圳最大的傳統倉儲物流園，坐擁城市發展最為稀缺的土地存量資源。推進華南物流園轉型，是本集團探索「投建管轉」大閉環發展模式的關鍵一環，未來數年內，本集團將積極推進園區轉型成為數字經濟功能型總部基地，屆時可逐步釋放其內在價值。

二零二一年，華南物流園轉型獲得重大進展，根據深圳市政府出台的《深圳市國土空間總體規劃（2020-2035年）》（草案），該園區用地被納入「都市核心區」，戰略地位及價值大幅提升。此外，《龍華區關於推進重點產業片區更新整備工作方案》也將華南物流列為龍華區六大整備更新產業之一。與此同時，本集團與龍華區相關政府部門保持良好的溝通，華南物流園轉型策略得到多方的認可，園區轉型升級亦納入龍華區委區政府印發的《關於建設數字龍華打造「一圈一區三廊」區域發展格局的決定》。

三、梅林關項目

梅林關項目位於華通源物流中心的原址，本集團抓住深圳市政府當年實施梅林關城市規劃調整的歷史機遇，成功獲取新規劃條件下的土地並轉型升級為綜合開發項目。梅林關項目地塊緊鄰深圳市中心區域——福田區，是市中心的功能拓展區以及城市重點發展區域，地理位置極為優越。梅林關項目地塊已轉型升級為計容建築面積約48.6萬平方米的綜合開發項目，包括住宅、商業、辦公、商務公寓以及公用配套設施等。

梅林關項目分三期開發建設，其中項目一期住宅可售面積約7.5萬平方米，保障房面積約4.2萬平方米；項目二期住宅可售面積約6.8萬平方米；項目三期住宅可售面積約6.3萬平方米，並設有約19萬平方米的辦公及商務公寓綜合建築。此外本項目總體規劃了約3.45萬平方米的商業配套物業。

梅林關項目一期「和風軒」住宅單位已全部售罄，並已於二零二零年十月交付業主使用。項目二期「和雅軒」已於二零二零年完成竣工驗收備案並已於二零二一年十月交付業主使用。項目三期「和頌軒」已開工建設，並於二零二零年十二月已開始預售，住宅已全部售罄。

為降低房地產調控政策持續帶來的潛在經營風險，同時為進一步集中資源拓展物流、港口業務，提高核心資產營運質量和效益，本集團於二零二一年十二月二十一日與深圳萬科訂立產權交易合同，同意以約人民幣27.88億元的轉讓對價出售持有梅林關項目地塊的項目公司深圳市深國際聯合置地有限公司（「聯合置地公司」）35.7%的股權，通過此舉提前釋放梅林關項目剩餘項目收益，增加本集團營運資金以用於投資其他新項目，助力實現「十四五」發展戰略規劃目標。出售事項已於二零二一年十二月二十九日完成交割，本集團錄得稅前盈利約港幣47.71億元，本公司仍透過深圳高速繼續間接持有聯合置地公司34.3%的股權。

財務表現分析

收入及股東應佔盈利

截至十二月三十一日止年度

	2021年 港幣千元	2020年 港幣千元	增加／ (減少)
收入	319,552	4,696,950	(93%)
股東應佔盈利	961,575	918,819	5%

於本年度，物流園轉型升級業務的收入較去年同期下降93%至港幣3.2億元，主要受梅林關項目交付進度影響，去年梅林關項目二期「和雅軒」住宅單位全部售罄並交付買家，確認收入港幣46.97億元，本年度僅確認二期住宅裝修收入港幣3.09億元。此外，本集團與深業置地共同開發的前海一期住宅項目「頤灣府」已於二零二一年六月交付，為本集團帶來投資收益約港幣8.75億元；此外，前海首期項目投入使用，物業重估帶來估值收益約港幣1.50億元，股東應佔盈利較去年同期上升5%至港幣9.62億元。

04

港口及相關服務 業務

概況

本集團持有70%權益的南京西壩碼頭位於南京江北新區新材料產業園區內，是南京市規劃建設的主要深水港區之一，也是目前南京港唯一位於長江以北的萬噸級以上公用散貨碼頭，可實現卸船、裝船、過駁、裝卸火車、倉儲等多項服務功能。南京西壩(含一、二期碼頭)共建設一座5萬噸、兩座7萬噸及兩座10萬噸級通用散貨泊位以及一期碼頭約40萬平方米的堆場，疏港鐵路直達港區，具有得天獨厚的區域優勢和實現江海、鐵水、公水聯運的良好條件。

運營表現分析

二零二一年，南京西壩碼頭持續優化客戶結構，挖潛增效，優化產業佈局，在維穩大客戶著力挖潛的同時，積極拓展具備增量業務空間的客戶。二零二一年，共604艘海輪停泊南京西壩碼頭，完成吞吐量3,877萬噸，同比增長8%，火車發運522萬噸，同比增長6%。此外，依託碼頭重資產，實現動力煤、石油焦、冶金焦煤等供應鏈業務有序運作。本集團通過積極拓展新業務並優化港口業務結構，充分發揮水鐵聯運集疏運功能，探索開展「鐵轉水」業務；同時，為優化運營能力，大力推進綠色智慧化港口建設，提升板塊品牌知名度和美譽度。

依託各大港口資源，本集團為客戶提供優質的煤炭和石油焦的「物流+採購」、「物流+銷售」和「物流+購銷」服務，積極參與港口供應鏈資源整合，提升港口增值服務。自二零一五年開展供應鏈業務以來，業務量逐年攀升，不僅累積了優質的上下游客戶資源，延伸了港口產業鏈，實現了港口及供應鏈業務的協同效應，還有效集聚了資訊流、物流及商流，促進港口從單一裝卸中轉港口轉型升級為大型的綜合服務樞紐港平台，提升了港口影響力。

投資建設項目快速推進

本集團持續拓展優質港口項目，二零二零年本集團成功拓展了豐城尚莊項目、靖江港項目及沈丘港項目。本集團持有20%權益的豐城尚莊項目已於二零二零年十二月底開工建設，目前建設有序推進。

本集團與靖江市政府於二零二零年就靖江港項目簽訂合作協議，共同建設經營靖江港項目。二零二一年八月，本集團與靖江港口集團有限公司(「靖江港口集團」)簽訂股權轉讓協議，靖江港口集團將其持有項目公司70%的權益轉讓給本集團。該項目於二零二一年十二月完成相關報批報建手續，二零二二年一月正式開工建設，計劃於二零二三年末投產。靖江港項目位於靖江市經濟開發區，擬建兩座十萬噸級(水工結構兼顧十五萬噸級)長江主碼頭和五個壹千噸級(水工結構兼顧三千噸級)內港池泊位，建成後將有效承接南京西壩碼頭二期項目的功能和客戶資源，與南京西壩碼頭一期項目形成良性互動，對港口板塊在豐富貨種、優化貨源結構等方面具有重大意義，並將進一步打造成為煤炭物流現代化集散中心和煤炭綜合交易中心。

此外，本集團與沈丘縣政府、河南安鋼周口鋼鐵有限責任公司等於二零二一年初就沈丘港口物流園的碼頭項目簽訂合作協議，並已成立合資公司，本集團持有合資公司40%的權益。沈丘港項目位於沈丘縣沙潁河畔，擬建二十三個千噸級泊位，分三期建設，預計全部投產後可增加港口產能每年2,800萬噸。此外，本集團與沈丘縣政府於二零二一年上半年進一步簽訂戰略合作協議，本集團將與沈丘縣在城市配套基礎設施開發上共謀更廣泛的合作，特別是在物流園區規劃建設、港口加工增值服務、水鐵聯運業務等方面將嘗試合作共贏。

港口業務是本集團「四輪驅動」佈局的重要一輪，本集團將以「併購為主，新建為輔」的原則，堅定落實「港口聯網行動」，通過不斷擴大港口項目重資產投資佈局，持續疊加供應鏈輕資產業務，鞏固提升港口板塊核心競爭力。

財務表現分析

收入及股東應佔盈利

截至十二月三十一日止年度

	2021年 港幣千元	2020年 港幣千元	增加
收入	2,711,535	1,411,195	92%
股東應佔盈利	107,886	90,818	19%

於本年度，港口及相關服務業務的收入及股東應佔盈利分別較去年同期上升92%及19%至港幣27.12億元及港幣1.08億元，主要受惠於有效開拓新客源及維護現有客戶，加上積極調整業務結構和模式創新，帶動港口及相關服務業務收益提升。

收費公路
業務

05



概況

本集團的收費公路業務由本集團持有約52%權益的附屬公司深圳高速(其H股於聯交所上市及A股於上海證券交易所上市)統籌經營，於本報告日期，深圳高速已在全國投資、經營共17¹個高速公路項目，分佈在粵港澳大灣區，並延伸至湖南省、湖北省、江蘇省及重慶市等地區。本集團在深圳地區、廣東省其他地區及中國其他省份經營或投資的收費公路的收費里程分別約為174公里、320公里及187公里。

運營表現分析

深圳高速經營或投資的收費公路於本年度的運營表現如下：

			日均路費收入	
收費公路	持股比例	收費里程 (約公里)	二零二一年 (人民幣千元)	與二零二零年 同期相比 增加／(減少)
深圳地區：				
梅觀高速	100%	5.4	449	14.2%
機荷東段	100%	23.7	2,012	0.0%
機荷西段	100%	21.8	1,527	(9.1%)
深圳沿江項目(附註1及2)	100%	36.6	1,620	8.1%
深圳外環項目(附註3)	100%	50.74	2,523	不適用
龍大高速	89.93%	4.4	400	2.3%
水官高速	50%	20	1,809	9.1%
水官延長段	40%	6.3	244	(3.6%)
廣東省其他地區：				
清連高速	76.37%	216	2,400	5.5%
陽茂高速	25%	79.8	1,353	4.6%
廣州西二環	25%	40.2	1,380	(10.6%)
中國其他省份：				
武黃高速	100%	70.3	1,311	23.8%
益常項目	100%	78.3	1,277	19.8%
長沙環路	51%	34.7	816	59.7%
南京三橋	25%	15.6	1,301	(14.2%)

附註：

- (1) 深圳沿江項目是指廣深沿江高速公路(廣州至深圳)於深圳市的路段，分為深圳沿江一期和深圳沿江二期。深圳沿江一期為深圳沿江項目主線，已於二零一三年年底建成通車。深圳沿江二期包括深中通道深圳側接線、機場互通立交和深圳國際會展中心互通立交等，已於二零一五年十二月開工建設。
- (2) 根據深圳市交通運輸局與深圳高速、廣深沿江高速公路(廣州至深圳段)項目公司(「沿江公司」)簽訂了貨運補償協議，自二零二一年一月一日至二零二四年十二月三十一日期間，通行於沿江項目的貨車按收費標準的五折收取通行費，沿江公司因此免收的通行費由政府於次年三月一次性支付。
- (3) 深圳外環項目一期及二期收費里程約60公里，一期及二期已分別於二零二零年十二月二十九日及二零二二年一月一日通車運營。

¹ 含灣區發展間接享有的利潤分配權的2個項目。

深圳高速各公路項目於本年度的運營表現，受政策變化、周邊競爭性或協同性路網變化等因素影響的程度不盡相同。此外，項目自身的建設或維修工程，也有可能影響其當期的運營表現。其中：

- 深圳沿江項目是深圳西部港區重要疏港通道。於本年度，深圳沿江項目繼續執行收費調整協議的優惠政策，且受益於深圳前海及西部港區等多個大型建築工程的建設推進、沿線經濟活動復蘇，以及東濱隧道沙河西側接線西行段開通帶來的路網協同效應等正面影響，日均車流量保持增長。
- 深圳外環項目是全國首條以多功能智能桿為載體，實現5G網絡全覆蓋的高速公路，一期總里程約50.74公里，於二零二零年十二月底正式通車，二期總里程約9.35公里，於二零二二年一月一日正式通車。於本年度，深圳外環項目一期營運表現良好，同時對梅觀高速和沿江高速車流量產生誘增效應，但對機荷高速全線車流量產生一定分流影響。
- 許廣高速(河南許昌至廣東廣州，由廣清、清連、嶽臨、隨岳、林桐、蘭南高速組成)的全線貫通凸顯清連高速作為華南地區至中原腹地的南北交通大動脈的作用。再加上，周邊汕湛高速清雲段道路網絡不斷完善，清連高速運營表現穩定。
- 受益於周邊經濟商圈的復甦及長益北線高速(長沙—益陽)等周邊路網開通的持續正面影響，長沙環路營運表現增長顯著。

重點建設項目

深圳外環項目是按照公私合營(PPP)模式投資的收費公路，分三期建設，是迄今深圳高速公路網規劃中最長的高速公路，建成後將與深圳區域的10條高速公路和8條一級公路互聯互通。於本年度，深圳高速加大資源配置，積極推進深圳外環項目二期的工程建設，深圳外環項目二期已於二零二二年一月一日通車營運。目前，深圳高速正積極開展深圳外環項目三期先行段工程勘察設計等前期工作。

深圳沿江項目二期內的深圳國際會展中心互通立交已於二零一九年啟用通車，實現與國際會展中心互聯互通。沿江高速深圳國際會展中心站也同步開通運營，成為發揮現代物流及商貿會展功能、開展區域經濟合作及帶動周邊城市圈發展的重要交通樞紐。於本年度，深圳高速加大資源投入，明確任務，合力推進，保證年度目標任務如期完成。截至本報告日期，深圳沿江項目二期累計完工進度約69%，其中完成路基工程約77%、橋樑工程約69%，以及路面工程約10%。

收購事項

於二零二一年八月十日，本集團與深投控全資附屬公司訂立一份買賣協議，以不超過港幣104.79億元的總代價收購深投控基建100%的股權，深投控基建間接持有灣區發展71.83%的權益。該交易已於二零二二年一月十一日完成交割，詳情可參閱本公司於二零二一年八月十日及二零二二年一月十一日刊發的公告。

灣區發展旗下擁有位於大灣區的核心區域的廣深高速和廣珠西線高速等優質路產權益。該交易將進一步鞏固本集團於公路的投資、建設及營運方面的核心優勢及於公路行業的區域市場份額、未來盈利能力和現金流量，還可推動廣深高速改擴建與土地開發利用相結合的沿線土地開發方案，釋放沿線土地開發價值，實現可持續的長遠發展，進一步提升本集團的發展空間和市場價值，符合本公司的發展戰略和整體利益。

財務表現分析

於本年度，由於中國個別地區出現新冠病毒確診個案，以及春運期間為防控疫情而提倡「就地過年」減少了該期間的出行車輛，對部分收費公路的運營表現產生一定影響。但隨著國內宏觀經濟復蘇並進入平穩，深圳高速經營和投資的收費公路營運表現基本恢復正常，加上深圳外環項目一期貢獻增量路費收入，深圳高速的路費收入較去年同期增加41%至港幣71.24億元（二零二零年：港幣50.58億元）。截至本報告日期，深圳高速已收到湖南省及湖北省相關部門就二零二零年新冠肺炎疫情防控期間免收收費公路車輛通行費有關補償事宜的通知，根據對相關文件的理解和判斷，對相關的收費公路項目相應確認了收入。

於本年度，收費公路業務淨利潤分別較去年同期上升71%至港幣30.89億元。

大環保
業務

06

概況

本集團的大環保業務由深圳高速統籌經營，深圳高速通過積極尋求與大環保行業龍頭企業的合作機會，高起點進入環保、清潔能源業務領域，並通過近幾年來的投資和併購，逐步聚焦清潔能源和固廢資源化管理行業，實現了大環保產業的初步佈局。

於本報告日，深圳高速經營或投資的大環保業務：

細分領域	項目	持有權益
清潔能源	木壘風力發電項目 ¹	100%
	包頭市南風風電科技有限公司	100%
	永城助能項目 ²	100%
	中衛甘塘項目 ³	100%
	南京風電科技有限公司	51%
	淮安中恒新能源有限公司	20%
固廢資源化管理	光明環境園項目 ⁴	100%
	深圳市利賽環保科技有限公司	70%
	深高藍德環保科技集團股份有限公司	67.14%
	深圳深汕特別合作區乾泰技術有限公司	50%
水環境治理及其他	重慶德潤環境有限公司	20%
	深圳市水務規劃設計院股份有限公司	11.25%

運營表現分析

一、清潔能源

清潔能源是大環保產業中新興領域，隨著中國「碳达峰」、「碳中和」目標任務的推進，中國已推出一系列促進清潔能源行業發展相關產業政策及發展規劃，風電、光伏發電行業將迎來長期穩定健康發展的新階段，深圳高速將把握機遇打造特色的「一體化」清潔能源體系。

於本年度，深圳高速持有51%股權的附屬公司南京風電科技有限公司（「南京風電公司」）積極進行在手項目的風機訂單交付及調試，已順利實現該等項目的全容量併網發電。於本年度，南京風電公司已簽署132.5兆瓦風電項目訂單，完成了逾260台颱風機的半年檢測，對併網項目全面開展了相關檢測及維修等工作，為客戶提供了更好的售後服務。

¹ 由木壘縣乾智能源開發有限公司、木壘縣乾慧能源開發有限公司和木壘縣乾新能源開發有限公司持有。

² 由上海助能新能源科技有限公司持有。

³ 由寧夏中衛新唐新能源有限公司持有。

⁴ 由本公司採用BOT（建設－經營－轉讓）模式投資建設的深圳市光明環境園PPP項目（有機垃圾處理項目投資運營）。

深圳高速的全資附屬公司包頭市南風風電科技有限公司(「包頭南風公司」)主要從事中國內蒙古自治區五個風力發電廠的投資、經營和管理，具備較豐富的風力資源，與南京風電公司存在產業鏈上下游的關係，形成良好的業務協同。於本年度，包頭南風公司累計完成上網電量705,485兆瓦時。

於本年度，深圳高速積極開展新能源產業鏈項目的考察調研，加大對優質風電項目的投資併購力度。其中先後收購木壘縣乾智能源開發有限公司、木壘縣乾慧能源開發有限公司及木壘縣乾新能源開發有限公司100%股權(「木壘風力發電項目」)。木壘風力發電項目位於新疆維吾爾自治區昌吉回族自治州，共擁有166颱風電發電機組，實際裝機容量合計為299兆瓦。於本年度合計完成上網電量519,860兆瓦時。木壘風力發電項目風資源豐富，具有較高的風電開發價值，並且屬中國准東—皖南特高壓直流輸電工程配套項目，電力消納有保障。

此外，深圳高速於本年度先後成功收購多個項目，包括收購上海助能新能源科技有限公司(「永城助能項目」)100%股權，其於河南省商丘市永城市擁有兩個裝機容量合計為32兆瓦的分散式風電場；收購淮安中恒新能源有限公司20%股權，通過該項目深圳高速與國家電投集團福建電力有限公司邁出了戰略合作的第一步，為南京風電公司業務拓展奠定良好基礎；以及收購寧夏中衛新唐新能源有限公司100%股權，其於寧夏回族自治區中衛市沙坡頭區甘塘鎮擁有49.5兆瓦的風電場。

二、固廢資源化管理

受國家環保政策支持，有機垃圾處理行業發展空間較大，深圳高速將有機垃圾處理作為大環保產業下著重發展的細分行業，積極打造成為具有行業領先技術水平及規模優勢的細分龍頭。

在固廢資源化管理業務領域，深圳高速持有67.14%股權的附屬公司深高藍德環保科技集團股份有限公司(「藍德環保公司」)擁有百餘項專利技術，為國內重要的有機垃圾綜合處理和建設運營的企業，為客戶提供廚餘垃圾、垃圾滲濾液等市政有機垃圾處理的系統性綜合解決方案。於二零二一年十二月三十一日，藍德環保擁有有機垃圾處理項目投資運營(PPP)項目(含建設—經營—轉讓(BOT)模式項目)共19個，廚餘垃圾設計處理量超過4,000噸／日，其中11個項目進入商業運營，分佈在全國11個省區16個地級市，大部分位於經濟發展較好的城市，具有較長的特許經營期，能獲得相對穩定的回報。於本年度，藍德環保公司完成有機垃圾處理量約68.7萬噸，廚餘垃圾處理能力較去年同期有所增強。

深圳高速持有50%股權的附屬公司深圳深汕合作區乾泰技術有限公司(「乾泰公司」)，擁有報廢新能源汽車拆解資質，主要從事退役動力電池綜合利用業務和汽車拆解業務，為深圳市唯一一家獲得《新能源汽車廢舊動力蓄電池綜合利用行業規範條件》白名單資質企業。於本年度，乾泰公司已和部分行業上下游企業、網約車平台公司等建立了良好合作關係，並中標哈囉出行報廢電池綜合處置項目，累計合同金額超過人民幣9,000萬元。乾泰公司同時推進梯次利用電池產品研發，並與下游客戶完成了小批量換電產品交付，為下一步開拓換電業務奠定基礎。於本年度，乾泰公司回收報廢車輛近2,000台，下一步將充分借助白名單的資質優勢，通過開展多種合作模式，進一步開拓退役動力電池的上下游市場。

於二零二一年二月，深圳高速與深圳市光明區城市管理和綜合執法局就光明環境園項目正式簽訂相關協議，由深圳高速成立項目公司，負責該項目的投融資、設計、建設、改造、運營維護以及移交等工作。光明環境園項目位於深圳市光明區，計劃建成為一座具備處理有機垃圾1,000噸／天，及具備處理大件(廢舊傢俱)垃圾100噸／天、綠化垃圾100噸／天的大規模處理廠，並採用BOT模式實施。於本年度，光明環境園項目已完成場地平整及基坑支護工作，正進行基坑開挖及部分工程樁基施工。

於二零二二年初，深圳高速收購了深圳市利賽環保科技有限公司(為環保工程專業公司)70%的股權，通過該收購深圳高速將獲得深圳市龍華區餐廚垃圾特許經營權，有利於提升本集團在深圳區域的廚餘垃圾處理份額。

三、水環境治理及其他環保業務

深圳高速持有20%股權的重慶德潤環境有限公司(「德潤環境」)，旗下擁有於上海證券交易所上市的附屬公司重慶水務集團股份有限公司(股份代號：601158)及重慶三峰環境集團股份有限公司(股份代號：601827)，主要業務為供水及污水處理、垃圾焚燒發電的投資、建設、設備成套和運營管理、環境修復等。於本年度，德潤環境中標重慶市一品河環境綜合治理項目，並積極協同附屬公司開拓水環境治理、垃圾發電、再生資源等業務項目。

深圳高速持有深圳市水務規劃設計院股份有限公司(「水規院」)11.25%股權。水規院已於二零二一年八月於深圳證券交易所創業板正式上市(股份代號：301038)。

財務表現分析

於本年度，大環保業務的收入及淨利潤分別較去年同期下跌25%及43%至港幣21.70億元及港幣2.05億元，主要由於本年度風機設備銷售較二零二零年風機搶裝潮期間大幅下降影響所致。



07

其他投資

深圳航空

二零二一年，全球疫情持續，受地區旅遊限制及檢疫措施影響，航空客運需求持續處於低位。深圳航空於本年度的運輸旅客為2,062萬人次(二零二零年：2,167萬人次)及旅客運輸量為307.54億客公里(二零二零年：321.62億客公里)，分別較去年同期下降5%及4%。鑒於票價調整等因素綜合影響，深圳航空於本年度的收入總額較去年增長6%至人民幣185.00億元(港幣223.65億元)(二零二零年：人民幣173.94億元(港幣200.56億元))，其中客運收入增長9%至人民幣162.74億元(二零二零年：人民幣149.03億元)。然而，航油價格持續大幅攀升、機場收費標準提高以及匯率波動等因素進一步加重了航空公司的經營負擔。深圳航空於本年度錄得淨虧損人民幣33.44億元(港幣40.43億元)(二零二零年：淨虧損人民幣20.63億元(港幣23.79億元))，同比增加62%。於本年度，本集團應佔深圳航空虧損約港幣19.93億元(二零二零年：虧損港幣11.79億元)。

於二零二一年十二月三十一日，深圳航空機隊規模229架(二零二零年：222架)。目前，深圳航空經營國內外航線275條，當中國內航線272條及國際航線3條。港澳台地區航線受疫情影響暫時全部停航。

中國目前發展正處於重要戰略機遇期，國家經濟韌性強，疫情防控及經濟社會發展的成果也將得到鞏固和拓展，中國航空客運業長期向好的基本面不會改變。同時，預期全球疫苗接種率不斷提高以及治療藥物的上市均將有利於促進旅遊航空業的復蘇，但未來地緣政治的緊張局勢為航油價格等帶來更大的不確定性，深圳航空將把握市場需求變化，繼續積極推進「客機貨班」、「客改貨」專項工作，加強成本控制，合理安排運力投入，加強綜合財務管控，抓住國內大循環、國際國內雙循環發展機遇，持續完善重點市場網絡佈局，保持市場競爭力。

中國南玻集團股份有限公司(「南玻集團」)

本集團根據業務發展、資金需要和內部資源整合等考慮因素，結合資本市場運行的實際情況，以本公司及股東利益最大化為原則，適時減持南玻集團股份。

於本年度，本集團共出售約3,917萬股南玻集團A股股份(二零二零年：無)，每股平均出售價格約為人民幣10.52元(港幣12.72元)，錄得稅後盈利約港幣1.12億元。

本集團持有的剩餘南玻集團A股股份已於二零二一年七月全部出售，於本報告日，本集團已無持有任何南玻集團A股股份。

展望

展望二零二二年，隨著新冠疫苗進一步普及、各國財政貨幣政策的持續發力，世界經濟復蘇趨勢有望延續，直接推動物流基礎設施需求。但與此同時，全球通脹、供應鏈短缺等問題短期內難以完全解決，而地緣政治緊張局勢令風險持續增加，經濟復蘇仍將面臨較大的不確定性，挑戰嚴峻。儘管如此，二零二二年中國政府強調經濟穩字當頭、穩中求進，穩增長成為宏觀政策的重心，而國家相關扶持物流業產業的政策也為物流行業發展帶來新的增長空間。隨著國內的基建、製造業和消費等領域的不同程度的復蘇，驅動中國經濟上行的力量有望增強；國內國際雙循環新發展格局的構建、城鎮化率的持續增長、核心城市群的發展為高標倉市場提供源源不斷的動力；此外，實物商品網路零售和快遞業務量的持續高速增長、社區團購的崛起及無接觸配送的需求為智能倉庫、冷鏈物流、實時物流及城際運配帶來發展契機。本集團將在這一輪結構性增長中抓住機遇，大力發展物流基礎設施，為本集團的高質量發展奠定堅實基礎。

縱然未來經營環境複雜多變，本集團管理層堅信挑戰與機遇並存。本集團將立足於城市配套基礎設施服務的傳統優勢，緊緊圍繞物流、港口、收費公路、大環保四大核心業務，依託公路物流主業的豐沛現金流，加快投資併購，擴大產業規模，積極培育智慧倉、冷鏈及環保業務；同時，本集團仍將保持對市場需求變化的敏感度，定期評估本集團發展戰略和風險控制體系，以確保本集團實現持續穩健發展。

全面落實「投建管轉」及「投建融管」商業發展模式，實現物流主業規模與效益雙提升

二零二一年，本集團順利轉讓梅林關項目，實現頗豐的投資收益。二零二二年，本集團將繼續探索「投建管轉」的大商業閉環，抓緊城市發展更新的機遇。本集團在全力推進前海項目開發的同時，將順應城市化發展進程，積極抓緊處於各中心城市核心地段的傳統物流園區的項目發展機遇，實現相關資產價值最大化，特別是全力推進旗下深圳華南物流園的轉型升級，啟動龍華南片區空間統籌規劃——華南物流園位於深圳市龍華區的核心區域，佔地面積約58萬平方米，為本集團佔地面積最大的單體物流園，地理位置優越、交通便利，如能順利轉型，預期將為本集團帶來可觀的經濟收益。

近年來，隨著中國中央和地方政府出台了一系列鼓勵資產證券化的配套政策，未來以物流園區、高速公路為代表的物流基礎設施資產證券化產品將迎來爆發式增長。本集團將多渠道打造「投建融管」小商業閉環，一方面加快資產證券化進程，以公募REITs為主、私募基金為輔、靈活配置類REITs基金的方式，打造「退出基金群」，繼續推動將合肥等綜合物流港項目置入基金，同時把握發行中國針對基礎設施的公募REITs的機會，通過基金化運作引導資本力量，盤活物流園區資產，提前實現土地增值收益；另一方面積極開展各類物流產業基金的投資與設立，撬動社會資本，以較少的資金投入，佈局物流產業鏈上下游生態，進一步擴大全國版圖，發揮規模效應，多措並舉加速可持續滾動發展。二零二二年，本集團將設立專門平台，對本集團基金群進行統一管理，同時發展「物流地產基金」和「物流產業鏈投資基金」，實現產業與資本的良性循環、滾動發展。

通過「投建管轉」及「投建融管」雙閉環的商業發展模式，本集團將提前實現收益，優化資本結構，進一步獲取物流資源，積累長效優質資產，實現物流主業快速發展的目標。

構建「水陸空鐵+智冷」全景物流生態，推動業務協同發展

二零二二年，本集團按「十四五」發展戰略規劃發力構建「水陸空鐵+智冷」的全物流應用場景——在覆蓋陸路物流園、內河碼頭、航空貨站和鐵路貨站業務的同時，一方面培養智慧倉運營和集成規劃能力，向成為智慧倉儲運營商邁進；另一方面將利用既有物流園區網絡優勢推進冷鏈物流業務，打造新的核心競爭力。

陸路物流園的發展是本集團「十四五」發展戰略規劃的重中之重。本集團將繼續圍繞「一帶一路」、大灣區、深圳先行示範區、長江經濟帶等戰略機遇，深耕物流基礎設施領域及相關產業，繼續以新建、併購「雙管齊下」的方式拓展綜合物流港項目全國網絡的佈局。本集團將持續加大在大灣區、長三角、京津冀、海南自貿港等具有區位優勢的核心地區拓展力度，繼續推進物流關鍵節點城市「一城多園」戰略，進一步提升市場佔有率。同時，本集團將繼續鞏固已投入運營的物流園的市場地位，積極推動園區智能化改造，持續提升招商運營及綜合服務能力。此外，本集團將加快推進深圳市物流場站、龍華黎光項目、平湖南項目以及鹽綜保項目、坪山項目等深圳地區重點項目的開發建設，充分利用深圳的產業優勢打造新型數字物流港，進一步提高深圳及周邊城市優質物流資產的佈局密度，並推動與深圳機場物流樞紐等航空貨站項目的聯動，形成「公—鐵—空」物流網絡佈局，提高物流效率，降低物流成本。本集團亦在積極拓展香港項目發展機會，在香港北部都會區的優質發展圈中尋找符合本集團戰略定位的現代物流項目，謀求與本集團深圳區域的諸多項目形成聯動發展。未來，本集團還將充分發揮「投建管轉」及「投建融管」大小商業閉環的優勢，深度挖掘陸上物流園區的發展潛力，提升整體運營規模，提高核心運營能力。

本集團亦在進一步落實港口聯網行動。本集團將依託南京西壩中心港，持續加大港口聯網佈局及優質港口項目的拓展工作，加快靖江港項目、沈丘港項目等工程進度，挖掘優質岸綫資源，形成「1+N」多點佈局的港口網絡體系，並擬在發展至一定規模後分拆上市，以實現行業地位的躍升。同時，通過5G流動通訊技術、數字化、人工智能等技術賦能，實現港口遠程無人操控、堆場大棚光伏發電等場景應用，提高作業效率，推動傳統港口向綠色、智能、安全、高效的現代化港口轉型升級。

在航空貨站和鐵路貨站的拓展方面，本集團將加大「央地合作」力度，爭取更多的發展機會。本集團通過投資平湖南項目、入股國貨航、中通服、中外運等項目，已經在城市配套基礎設施上與中國鐵路廣州局集團有限公司、中國航空資本控股有限責任公司、中國外運股份有限公司等中央企業建立了堅實的合作基礎，相關業務涵蓋物流園開發、航空貨運、中歐／中老班列鐵路運輸等領域，充分發揮了各方的資源優勢，產生了業務協同效應。二零二二年，本集團將與中央企業開展更廣泛的合作，爭取在航空貨站、鐵路貨站等投資領域取得實質性進展，實現各方互利共贏。

智慧物流、冷鏈物流業務將具備廣闊的發展前景。二零二二年，本集團將加強統籌規劃，在自有倉儲設施網絡的基礎上繼續加大智慧物流、冷鏈物流業務的拓展力度，一方面持續培養智慧倉運營和集成規劃能力，尋找行業頭部企業的投資機會，另一方面利用既有物流網絡優勢推進冷鏈物流業務加速發展，為本集團未來的業績增長提供充足動能。

二零二二年，本集團將持續整固和提升公路產業優勢、全面提升收費公路精細化運營水平，加強新開通深圳外環項目二期的營運整合，全面開展灣區發展的後續工作，以多管齊下的方式持續鞏固提升核心區域競爭優勢和協同效應，提高整體運營表現。

大環保業務方面，固廢資源化治理和清潔能源產業在國家一系列政策的支持下面臨重大市場機遇。本集團將繼續深耕相關細分領域，把握行業發展機遇，通過投資新建「雙管齊下」的方式提升本集團在有機垃圾項目的處理能力及固廢項目處置規模，提高市場佔用率和影響力。同時，本集團將進一步抓住國家「碳中和，碳達峰」戰略的市場機遇，加大風電、光伏項目的開發與併購，積極拓展新能源產業鏈項目，實現現有業務與本集團其他資源的整合，積極推動產融協同發展，促進公司高質量可持續發展。

本集團將緊抓國家雙循環格局、大灣區和深圳先行示範區「雙區驅動」等重大戰略機遇，實現自身發展目標，為全體股東創造更大的價值和回報，向千億級一流產業集團邁進。

人力資源

人力資源理念

本集團秉持「以奮鬥者為本」的思想，一直將人力資源管理戰略作為本集團戰略的一個核心組成部份，致力於「為懷瑾握瑜者提供舞台，讓砥礪前行者成就夢想」。近年來，本集團按照「不謀私、人品好、能幹事、想幹事、幹成事」的人才標準選拔經營管理人員，力求構建科學合理的人力資源管理平台，創造公平和諧的工作環境，為業務發展提供可持續的人才保障。

僱員及薪酬福利政策

截至二零二一年十二月三十一日，本集團共聘用8,790名員工（二零二一年：8,379名員工）。於本年度，包括董事薪酬的僱員福利開支約為港幣7.35億元（二零二零年：約港幣4.9億元）。

本集團入選了國務院國資委國企改革「雙百行動」企業，在僱員聘用和薪酬福利方面進行了大量的改進，建立了完善的薪酬管理制度、長效激勵約束機制和績效管理體系並持續優化。員工的薪酬根據其崗位價值、能力及工作表現，並參考市場水平而釐定。目前已完成薪酬市場和價值雙對標工作，開展崗位價值評估，通過量化崗位價值並結合崗位價值評估結果與崗位專業方向，開展偏離度定位與分析、進行市場崗位精準對標，推進建立工效聯動機制，構建科學薪酬體系，科學設置薪酬固浮比，持續激發員工幹事創業熱情。本集團定期對員工的工作表現給予考核評價，並將考核結果與薪酬調整、職位晉升等緊密掛鉤，推行末位調整強制排名，激發員工活力。此外，為配合本集團長遠發展，本集團建立了長效激勵約束機制，通過實施購股權計劃，將管理層、附屬公司的高級管理人員股權的授予和行使與嚴格的業績條件掛鉤，實現激勵收益與公司經營業績增長相匹配。本集團一直致力於完善現有的激勵體系，通過深入研究相關政策法規，並結合本集團實際情況，出台了《健全激勵機制實施方案》，力求實現薪酬與業績、行業水平的對標，完成附屬公司長效激勵約束機制的創建全覆蓋，激發管理者及員工的工作積極性，推進「十四五」戰略規劃落地實施。本集團為僱員提供完備的福利體系，包括員工體檢、強積金、醫療保險、教育津貼等。

僱員發展及培訓計劃

本集團重視吸納和培養人才，不斷完善本集團的人才選拔及引進機制，拓寬人才引進途徑和渠道。二零二一年，本集團根據發展戰略和業務發展需要，堅持「逢進必考」原則，通過市場化選聘和校園招聘，持續引進優秀管理人才和物流環保等相關行業專業人才，充實管理團隊和專業人才隊伍，不斷優化人才結構。本集團注重激發附屬公司經營管理團隊的幹事創業熱情，制定《關於全面推行經理層成員任期制和契約化管理的工作方案》，進一步完善集團和附屬公司的任期制和契約化管理，構建了幹部員工、職級「能上能下、能進能出」和薪酬「能高能低」、崗位「能左能右」的「八能」人力資源管理體系。本集團完善了管理型人才選拔培養機制，對各層級管理人員開展公開競聘，實行「考試成績與平時成績」相結合、「相馬與賽馬」相結合的選拔方式，使一大批年輕的優秀人才脫穎而出。其次，建立員工晉升「雙通道」。修訂職位及晉升管理辦法，建立員工「管理序列、專業序列」雙通道，並優化職級體系，將員工職級分為十一級，管理和專業序列一一對應，培養「工匠」精神。

同時，本集團重視內部人才的培養和儲備，持續開展全集團範圍內的多向掛職交流，組織首批優秀年輕幹部到扶貧村開展「三同」（同吃、同住、同勞動）實踐鍛煉活動，建立了人才後備梯隊。

本集團重視員工培訓，一直為完善本集團全方位的系統化培訓體系而努力。本集團於每年年初為員工制定年度培訓計劃，分層次分類開展了中高層培訓、基層員工培訓、制度培訓等專項培訓，設置跨區域掛職鍛煉、「三同」實踐鍛煉、線上培訓、新員工培訓、業務培訓及內訓師培訓6大培訓模塊。

同時，期內大力引入外部講師，開展多次專項培訓。通過層層選拔，聘用24名深國際內訓師。二零二一年五月份上線「深國際學苑」學習系統，提供3,000餘門通用課程。此外，還大力支持員工參加外部機構舉辦的專業培訓，力求通過培訓持續提升員工的專業知識和工作技能。

安全與健康

本集團始終致力為員工提供安全、高效及舒適的工作環境。二零二一年以來，本集團持續組織開展多項安全生產教育培訓及工作指引，不斷提高員工安全風險辨析與防範能力，並向員工提供各種職業健康體檢及教育資訊，確保員工擁有健康和良好的工作環境。

財務狀況

	二零二一年 十二月三十一日 港幣百萬元	二零二零年 十二月三十一日 港幣百萬元	增加／ (減少)
總資產	123,708	113,187	9%
總負債	60,655	54,708	11%
總權益	63,053	58,479	8%
股東應佔資產淨值	37,872	34,387	10%
股東應佔每股資產淨值(港幣元)	16.7	15.7	6%
現金	9,837	15,104	(35%)
銀行貸款	21,667	14,466	50%
其他貸款	575	489	18%
票據及債券	18,015	17,093	5%
借貸總額	40,257	32,048	26%
借貸淨額	30,420	16,944	80%
資產負債率(總負債／總資產)	49%	48%	1 [#]
借貸總額佔總資產比率	33%	28%	5 [#]
借貸淨額與總權益比率	48%	29%	19 [#]
借貸總額與總權益比率	64%	55%	9 [#]

[#] 百分點之轉變

主要財務指標

本集團於二零二一年十二月三十一日總資產及總權益分別約為港幣1,237.08億元及港幣630.53億元，而股東應佔資產淨值約為港幣378.72億元，每股資產淨值為港幣16.7元，較去年年底上升6%；資產負債率為49%，較去年年底上升1個百分點，負債比率(按借貸淨額與總權益比率計算)為48%，較去年年底上升19個百分點。該增加主要是由於年內投資活動增加而產生額外借款所致。本集團財務狀況維持健康穩健水平。

現金流及財務比率

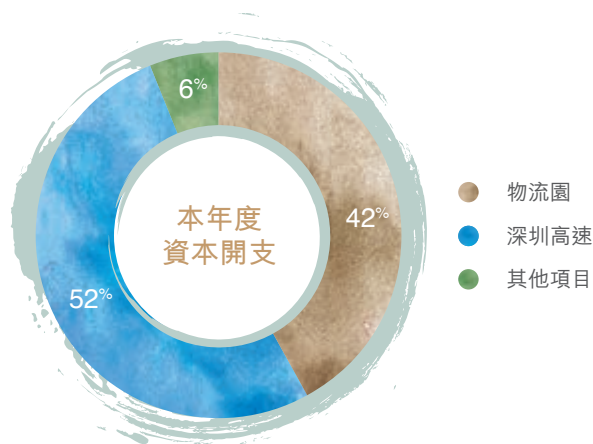
本年度，從營運活動產生的淨現金流入約為港幣36.72億元，投資活動產生的淨現金流出約為港幣81.53億元，而融資活動產生的淨現金流入約為港幣30.46億元。本集團的核心業務持續帶來穩定的現金流入。本集團一直關注借貸總額的變化，致力維持集團的財務比率在一個穩健水平。

現金結餘

於二零二一年十二月三十一日，本集團持有現金約港幣98.37億元(二零二零年十二月三十一日：港幣151.04億元)，較去年年底下跌35%，主要是支付分紅款、投資及收購項目。本集團持有的現金大部份以人民幣為貨幣單位，可配合本集團在中國的營運及發展。本集團奉行集中管理資金作統一調度以減少資金閒置，提高現金組合的收益，務求有效地支配現有的現金，為拓展業務提供強大的支援。

資本開支

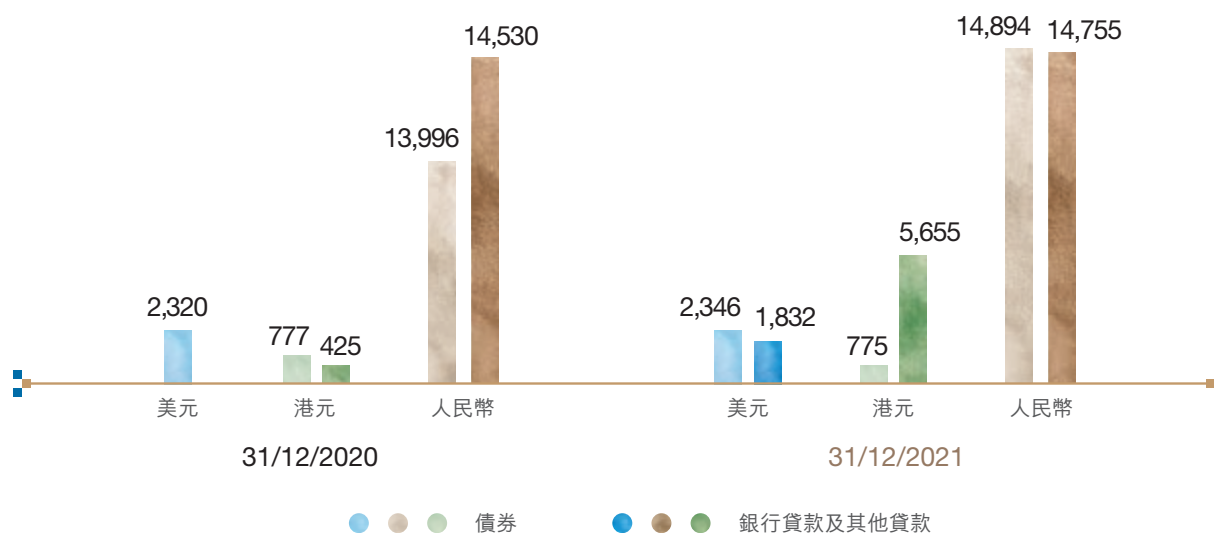
本年度本集團的資本開支約為人民幣62億元(相等於港幣76億元)，主要包括投資於「綜合物流港」項目的建設工程款共約人民幣16.9億元；深圳高速項目約人民幣32.3億元。本集團預計二零二二年的資本開支約為人民幣71億元(相等於港幣87億元)，當中包括「綜合物流港」項目約人民幣20.3億元，深圳高速項目約人民幣21億元，港口項目約人民幣10.7億元。



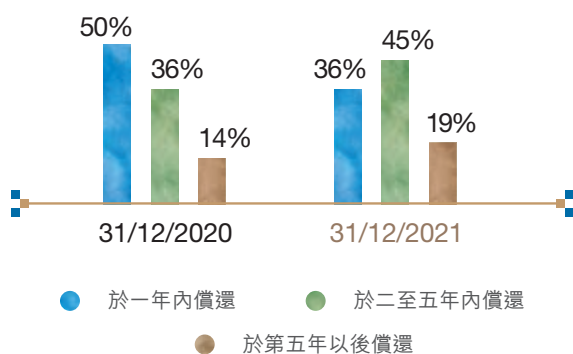
借貸

總借貸 — 貨幣單位

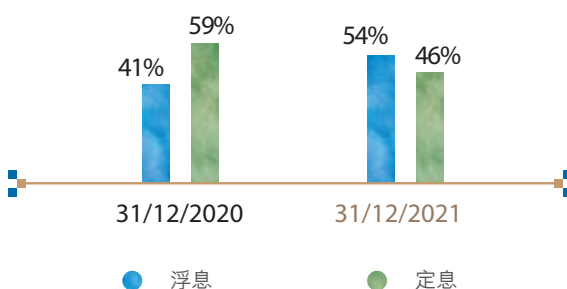
(港幣百萬元)



總借貸 — 還款年期



總借貸 — 浮息/ 定息利率分析



二零二一年十二月三十一日，本集團借貸總額約為港幣402.57億元，較去年年底上升26%。於本年內，本公司發行熊貓債券人民幣40億元。本集團之附屬公司深圳高速分別發行3億美元債券、綠色公司債券(第一期)人民幣12億元以及公司債券(第一期)人民幣10億元。本集團之借貸總額其中分別有36%、45%及19%於一年內、第二至第五年以及第五年或以後到期償還。

本集團持續加強融資管理，於年內完成多項融資活動，以成本差距靈活運用多項融資工具。本集團把握市場的有利機遇，分別於境外及境內平台發行美元債券及公司債券，進一步優化其債務組合，平衡利率及外匯風險，本集團密切注視整體貸款架構，有效地維持具成本效益的資金以應對整體資金需求。

集團財務政策

利率風險管理

本集團的利率風險主要來自浮息銀行借貸，管理層密切跟蹤外部宏觀形勢的變化，定期監控現時及預期的利率變化，結合境內及境外市場的情況對利率風險進行管理，將風險控制在合理的水平。管理層定期檢討定息、浮息借貸的比例，按借貸的規模及年期，適時通過定息借貸或運用利率掉期合約作對沖工具，調控本集團之利率風險。

匯率波動風險

本集團旗下所經營業務的現金流、持有的現金及資產主要以人民幣為主，而貸款以人民幣、港元及美元為主。2021年，中國經濟穩定恢復，人民幣兌美元匯率在合理區間波動，經歷了先貶、後升、再震盪三個階段，人民幣匯率仍將在合理區間內波動。本集團將持續跟蹤外匯市場動態，通過調整借貸貨幣結構及適時以對沖工具管控外匯風險。截至二零二一年十二月三十一日，本集團的人民幣借貸與外幣借貸的比例約為74%：26%。

流動性風險管理

本集團現持有之現金及備用銀行信貸額度約港幣853億元。本集團持有充裕的資金及信貸額度，繼續優化資本結構，以確保本集團有能力持續營運及拓展業務，以防範流動性風險。

信貸評級

本年度，三大國際性信貸評級機構穆迪、標準普爾及惠譽分別維持本公司的Baa2、BBB、及BBB投資級別信貸評級。中國境內信貸評級機構聯合資信評估股份有限公司給予本公司之信貸評級為「AAA」，反映資本市場對本集團財務穩健性和償債能力的高度認同，亦展現對本集團實現持續、高品質發展的信心。

資產抵押、擔保及或有項目

有關本集團於二零二一年十二月三十一日的資產抵押、擔保及或有項目詳情，請分別參閱綜合財務報表附註10、24及39。

董事及高級管理人員簡介

董事會成員

執行董事

李海濤先生

董事會主席，薪酬與考核委員會委員



李海濤先生，55歲，自二零一六年六月獲委任為本公司執行董事、總裁，並於二零二零年五月六日由本公司總裁調任為董事會主席，彼亦為本公司薪酬與考核委員會委員。李先生現時亦擔任本公司若干附屬公司的董事。李先生負責擬定本集團的整體發展策略、重要制度，監督股東會、董事會決議的實施。李先生曾就讀北京大學匯豐商學院，曾在工商管理、人事及建築工務等政府部門任職。李先生曾任 Ultrarich International Limited 董事。李先生擁有三十多年鎮、縣、區、市政府部門及多個專業領導崗位工作經歷，對中國社會治理和政府運作有比較全面而深入的了解，熟悉經濟管理、土地開發、建築工程、工商管理、對外貿易、人事管理等工作，具有豐富的社會閱歷和經濟管理經驗。

劉征宇先生

總裁，可持續發展委員會主席



劉征宇先生，51歲，於二零二一年九月獲委任為本公司執行董事及總裁，彼亦為本公司可持續發展委員會主席。劉先生亦同時擔任本公司若干附屬公司的董事。劉先生持有經濟學士學位及工商管理碩士學位，為高級會計師。劉先生現時為深圳經濟特區房地產(集團)股份有限公司董事長及董事。劉先生曾先後擔任深圳市投資控股有限公司總會計師及副總經理。劉先生曾任深圳市深糧控股股份有限公司董事、天音通信控股股份有限公司董事、本公司附屬公司深圳投控灣區發展有限公司非執行董事及董事會主席及中國國有資本風險投資基金股份有限公司董事。劉先生長期擔任大型企業高級管理人員、董事等職務，具有豐富的企業經營、戰略管理、投資併購、資本運作等工作經驗。

執行董事(續)

王沛航先生
提名委員會委員



王沛航先生，54歲，於二零二零年九月獲委任為本公司執行董事，彼亦為本公司提名委員會委員。王先生現時亦擔任本公司若干附屬公司的董事。王先生持有天津大學工商管理碩士學位。彼曾任職於深圳市教育學院及於深圳市委組織部擔任多個級別的領導職務。王先生曾任深圳市鹽田港集團有限公司董事及深圳市鹽田港股份有限公司監事。王先生多年來從事高級人才管理工作，具有政府工作、企業管理和港口行業的豐富經驗。

戴敬明博士
財務總監



戴敬明博士，57歲，於二零二零年九月獲委任為本公司執行董事。彼自二零一七年八月加入本集團任職財務總監。戴博士現時為本公司附屬公司深圳高速公路集團股份有限公司(前稱深圳高速公路股份有限公司)的非執行董事。戴博士於一九八六年畢業於華中農業大學農業機械系，獲工學士學位，一九九二年畢業於中南財經大學，獲經濟學碩士學位，並於一九九八年畢業於中國財政部財政科學研究所，獲經濟學博士學位。戴博士曾任職於深圳控股有限公司及深業集團有限公司為計劃財務部總經理，以及沿海綠色家園有限公司非執行董事。此外，彼亦曾於湖北省農業機械總公司及中國農業銀行武漢市分行任職。戴博士在企業財務、投資及管理方面均擁有豐富經驗。

非執行董事

胡偉先生



胡偉先生，59歲，自二零一七年五月獲委任為本公司執行董事，於二零二零年九月獲調任為本公司非執行董事。胡先生現時為本公司附屬公司深圳高速公路集團股份有限公司(前稱深圳高速公路股份有限公司)及深圳投控灣區發展有限公司的執行董事及董事長。胡先生畢業於長沙鐵道學院(現為中南大學)外語系英語專業，獲學士學位，並獲南澳大利亞大學風險管理專業碩士學位及廈門大學高級管理人員工商管理碩士學位，為高級經濟師。胡先生曾任職於長沙鐵道學院、河南省對外經濟貿易委員會、河南省駐香港窗口企業豫港(集團)有限公司及中國光大銀行等機構。胡先生擁有豐富的投資、融資、資本運作、審計與風險管理等企業管理經驗。

非執行董事(續)

周治偉博士



周治偉博士，44歲，於二零二零年九月獲委任為本公司非執行董事，現任深圳航空有限責任公司的董事兼副總裁。周博士為哲學博士，曾在深圳市政府多個部門任職，對中國政府運作和企業管理十分熟悉，並具有豐富的經濟管理經驗。

獨立非執行董事

鄭大昭教授

審核委員會及薪酬與考核委員會委員



鄭大昭教授，64歲，於二零一八年八月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委員及薪酬與考核委員會委員。鄭教授持有劍橋大學哲學博士學位及科學博士學位，為香港理工大學工商管理學院院長、馮堯敬－永亨銀行工商管理教授及管理學講座教授。鄭教授曾於加拿大、英格蘭及新加坡等地的大學任教。鄭教授的主要研究及教學範圍包括供應鏈管理、電子商務和電子貿易、信息系統管理及營運管理。

潘朝金先生

提名委員會及薪酬與考核委員會主席，以及審核委員會委員



潘朝金先生，57歲，於二零二零年六月獲委任為本公司獨立非執行董事，彼亦為本公司提名委員會及薪酬與考核委員會主席，以及審核委員會委員。潘先生持有南京大學產業經濟學碩士學位，現任中美嘉倫國際諮詢(北京)有限公司總裁、中國人民大學企業改制研究所特聘研究員、大連高級經理學院特聘教授及北京大成律師事務所(「北京大成」)顧問。二零一三年獲評為「引領管理諮詢行業發展傑出貢獻人物」。潘先生曾先後出任上海復星產業投資有限公司投資總監及北京大成的國有企業改制部主任。潘先生曾參與策劃及實施全國首例上市公司的要約收購、主持或參與了多家省市大型國企的改革工作、組織或參與了多家企業的業務整合、合併重組、戰略諮詢及管理提升等項目，參與國務院國有資產監督管理委員會有關轉型期國有企業的研究項目和海外企業改制項目等課題的研究。潘先生長期從事國有企業管理及改革，在公司治理、集團管控、戰略轉型、資本運營等方面擁有豐富的經驗。

獨立非執行董事(續)

曾志博士

審核委員會主席及提名委員會委員



曾志博士，50歲，於二零二二年二月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主席及提名委員會委員。曾博士持有中南財經政法大學金融學碩士學位、瑞士商學院應用商業研究碩士學位及工商管理學博士學位。曾博士亦為香港會計師公會資深會員、英國特許公認會計師公會資深會員及獲中國財政部授予會計師專業技術資格。曾博士現擔任一家香港金融科技公司的首席財務官及香港嶺南大學顧問委員會會計學顧問委員。曾博士曾任海科化工集團有限公司的執行董事兼首席財務官、天泰集團化工控股有限公司的獨立非執行董事及曾擔任多家中國、中國香港及新加坡公司的首席財務官、公司秘書及／或合資格會計師。曾博士在公司管治、戰略規劃、財務監控、資本運營等方面擁有豐富的經驗。

高級管理人員

紀志龍先生

督察長



紀志龍先生，59歲，於二零一七年十二月加入本集團，現任督察長。紀先生畢業於華南農學院(現為華南農業大學)，獲學士學位，為高級政工師、副編審、高級企業文化師、高級企業EAP諮詢師。紀先生曾先後出任深圳市石岩鎮、大鵬鎮、平湖鎮的主要領導，深圳市海天出版社總編輯，深圳巴士集團股份有限公司執行董事、副總經理等職務。紀先生擁有豐富的政府運作和企業管理經驗。

革非先生

副總裁



革非先生，53歲，於二零一七年五月獲委任為本公司副總裁。革先生現時亦擔任本公司若干附屬公司的董事。革先生畢業於北京交通大學土木建築系，獲得學士學位。革先生於一九九零年八月入職鐵道部第五工程局，一九九四年一月加入新通產實業開發(深圳)有限公司(前稱深圳市高速公路開發有限公司，其於二零零一年十月成為本集團的附屬公司)，其後於一九九八年十月加入深圳高速公路集團股份有限公司(前稱深圳高速公路股份有限公司)，先後歷任多個高速公路項目的副總經理、總經理，深圳市廣深沿江高速公路投資有限公司執行董事，以及深圳高速公路股份有限公司的副總裁。革先生擁有豐富的工程建設管理、土地開發、物流管理、企業管理及投資經驗。

高級管理人員(續)

易愛國先生

副總裁



易愛國先生，58歲，於二零一七年五月獲委任為本公司副總裁。易先生現時亦擔任本公司若干附屬公司的董事。易先生畢業於西南交通大學鐵路運輸管理專業，獲得研究生學歷及碩士學位。易先生畢業後服務於廣州鐵路(集團)公司十一年，並於一九九八年十月加入深圳高速公路集團股份有限公司(前稱深圳高速公路股份有限公司)並曾為深圳高速公路集團股份有限公司的營運管理部總經理及監事。易先生曾先後擔任本公司的附屬公司南京西壩碼頭有限公司董事、總經理及董事長職務。易先生擁有豐富的鐵路、公路、水運等多種運輸方式的物流經營管理、工程建設管理及企業綜合管理經驗。

范志勇先生

副總裁，可持續發展委員會委員



范志勇先生，48歲，於二零二零年八月獲委任為本公司副總裁，彼亦為本公司可持續發展委員會委員。范先生畢業於同濟大學材料學院，並持有廈門大學高級管理人員工商管理碩士學位。范先生曾在深圳市南油(集團)有限公司工作。其於二零零三年五月加入本集團，現時亦擔任本公司若干附屬公司的董事。范先生曾任深圳高速公路集團股份有限公司(前稱深圳高速公路股份有限公司)的非執行董事及風險管理委員會委員。范先生擁有逾二十年豐富的工程管理和企業管理經驗。

侯聖海先生

副總裁，可持續發展委員會委員



侯聖海先生，49歲，於二零二一年三月獲委任為本公司副總裁，彼亦為本公司可持續發展委員會委員。侯先生現時亦擔任深圳航空有限責任公司董事、副董事長及本公司若干附屬公司的董事。侯先生持有建築與土木工程專業碩士學位。侯先生曾任職深圳市人民政府國有資產監督管理委員會擔任多個級別的管理職務，二零一六年二月入職本公司，先後擔任行政部總經理、行政總監。侯先生擁有豐富的工程建設管理、企業管理及行政管理經驗。

本公司董事會(「董事會」)謹此提呈本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度(「本年度」)的董事會報告及經審核綜合財務報表。

主要業務及業務審視

本集團是一家以物流、收費公路、港口及大環保為主業的企業。本集團通過投資併購、重組與整合，重點介入城市綜合物流港及收費公路等物流基礎設施的投資、建設與經營，在此基礎上向客戶提供高端物流增值服務，業務領域拓展至物流產業相關土地綜合開發、大環保產業投資與運營等多個細分市場。本公司屬下各主要附屬公司的主要業務的詳情載於綜合財務報表附註43。

就香港法例第622章《公司條例》附表5指定活動而進行的討論和分析，包括對本集團業務的中肯審視、對本集團面對的主要風險及不明朗因素的討論、以及本集團業務相當可能進行的未來發展的揭示，除已載於本董事會報告外，其餘內容已載於本年報的「主席報告」、「管理層討論及分析」及「企業管治報告」內。上述章節乃本報告的一部份。

集團業績

本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度的業績及本公司與本集團於該日的財務狀況載列於第105至第216頁的財務報表內。

分紅政策

本公司已經董事會批准採納關於派付股息的《分紅政策》。本公司股息分配以與股東分享業績成果和公司持續發展為原則。正常情況下，每年核心業務利潤分派比例不低於30%。一次性特殊收益，根據本公司經營情況及現金流和市值表現等因素綜合考量後確定利潤分派比率。若非特殊情況，本公司每年分紅政策應基本保持一致和穩定。

本公司年度利潤分配方案需經股東大會審批；中期分紅方案可由董事會審批通過。在符合適用的法律法規及本公司的公司細則(「公司細則」)的情況下，本公司可以採取「現金股息」、「以股代息」等方式派發股息。

股息

董事會建議派發截至本年度的末期股息為每股港幣0.125元，另建議派發特別股息每股港幣0.703元，每股股息合計為港幣0.828元(二零二零年：末期股息每股港幣0.122元；特別股息每股港幣0.838元)，股息總額約為港幣18.77億元(二零二零年：港幣21.12億元)。

董事會建議以配發代息股份方式全數支付末期股息及特別股息，但股東將享有選擇權，可選擇全部以現金代替上述配發，或部份以現金及部份以代息股份方式收取末期股息及特別股息(「代息股份計劃」)。代息股份計劃須待：(1)於即將舉行的股東週年大會上通過建議之末期股息及特別股息；及(2)香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)批准上述計劃將予發行之代息股份的上市及買賣，方可作實。代息股份計劃的詳情連同有關選擇表格將於二零二二年五月二十四日寄予本公司股東。預計股息單及根據代息股份計劃而發行的代息股份股票約於二零二二年六月二十二日寄發予本公司股東。

財務資料概要

本集團過往五個財政年度已刊發的業績及資產與負債的概要(摘錄自經審核綜合財務報表並已適當地重新分類)載於本年報第5至第7頁。

股份及購股權

本公司於本年度內發行的股份及購股權的變動的詳情(連同相關原因)載於綜合財務報表附註21。

優先購股權

公司細則或百慕達公司法均無優先購股權(即本公司須就此按持股比例的基準向其現有股東優先發售新股)的規定。

購買、贖回或出售本公司的上市證券

本公司於二零一八年一月二十三日發行票面利率5.2%含回售選擇權之人民幣3億元的熊貓債券(第一期)，並於深圳證券交易所(「深交所」)上市。因投資者選擇全額回售，本公司於二零二一年一月二十二日以平價贖回全部債券，並按規定支付相關利息。

本公司於二零一八年十一月十三日發行票面利率4.15%含回售選擇權之人民幣47億元的熊貓債券(第二期)，並於深交所上市。因投資者選擇全額回售，本公司於二零二一年十一月十五日以平價贖回全部債券，並按規定支付相關利息。

有關上述證券之詳情請參閱本公司的相關公告。

除上文所披露外，本公司或其任何附屬公司於本年度內概無購買、贖回或出售本公司之任何上市證券。

可供分派的儲備

於二零二一年十二月三十一日，本公司可用作股東分派的儲備包括繳入盈餘、保留盈餘及其他可分派的儲備約為港幣2,078,727,000元(二零二零年：港幣2,287,813,000元)，而本公司的股份溢價賬可以繳足股款紅利股份的方式進行分配。

主要客戶及供應商

本集團五大客戶合計的收入及五大主要供應商合計的採購額分別佔本集團本年度的總收入及總採購額均不足30%。

與客戶及供應商的關係

本集團致力於不斷提升客戶服務能力及水平。旗下企業結合自身業務特點和市場發展趨勢，明確客戶定位和服務策略，構建起客戶管理體系，通過信息化、論壇、面對面拜訪等多種渠道和手段及時準確地了解和掌握客戶動態和需求，加強業務協同互通，以此幫助和改善服務質量，提高企業員工客戶服務意識和能力，增強企業核心競爭力。

本集團著力與供應商構建利益共同體，與眾多優質的合作方達成了戰略合作關係，建立起和諧互信、合作共贏的良好關係；構建起供應商管理機制和評價機制，為本集團業務發展提供更加可靠保障，保證本公司和供應商共同發展；同時，在物流園、港口、物流服務、收費公路等業務中堅持採用公平、公正、公開的招標採購方式，擇優選擇並認真依法履行合同，共同實現工作目標。

董事

於本年度內及截至本報告日期止，本公司董事會成員（「董事」）如下：

執行董事

李海濤先生(主席)
劉征宇先生(總裁)(於二零二一年九月十四日獲委任)
王沛航先生
戴敬明博士

非執行董事

胡 偉先生
周治偉博士

獨立非執行董事

鄭大昭教授
潘朝金先生
曾 志博士(於二零二二年二月一日獲委任)
陳敬忠先生(於二零二二年二月一日辭任)

根據本公司的公司細則第100條(經公司細則第189(v)條補充)的規定，曾志博士須於即將舉行的股東週年大會上告退，惟彼符合獲重選連任的資格，並表示願意膺選連任為董事。

根據本公司的公司細則第109(A)條的規定，王沛航先生、周治偉博士及潘朝金先生須於即將舉行的股東週年大會上輪值告退，惟彼等符合獲重選連任的資格，並表示願意膺選連任為董事。

董事於交易、安排及合約的權益

於本年度內，各董事或與其有關的實體(定義見香港法例第622章《公司條例》第486條)於本公司、其任何附屬公司、本公司的控股公司或其任何附屬公司所參與訂立而與本集團業務有重大關係的任何交易、安排及合約中概無直接或間接擁有重大權益。

董事於證券的權益

董事所持本公司股份的權益於本年報第99至第100頁的「權益披露」中另行披露。另外，有關董事所持本公司購股權的權益於下文「購股權計劃」一節中另行披露。

除於本年報第99至第100頁的「權益披露」一節及下文「購股權計劃」一節所披露者外，於本年度任何時間內，本公司、其任何附屬公司、本公司的控股公司或其任何附屬公司概無參與訂立任何安排，以使本公司董事、最高行政人員、彼等的配偶或十八歲以下的子女可藉購入本公司或任何其他公司的股份或債券而獲益。

購股權計劃

本公司已於二零一四年五月十六日舉行的股東週年大會上批准及採納了一項購股權計劃（「購股權計劃」），有效期由二零一四年五月十六日起計十年。

購股權計劃設立的目的是嘉許、推動及鼓勵對本集團作出貢獻的合資格參與人士。由董事會釐定的合資格參與該計劃的人士包括 (a) 本集團的任何全職僱員；(b) 本集團、聯營公司及合營公司的任何董事（包括執行、非執行或獨立非執行董事）；或 (c) 本公司的任何主要股東。

下表載列根據購股權計劃授出的購股權於本年度內變動的詳情：

非上市購股權數目 (實物結算股本衍生工具)										本公司的股份價格 (附註3)	
參與人士的姓名及類別	購股權授出日期 (附註1)	購股權行使期	購股權行使價 (附註2)	於2021年1月1日	本年度內授出	本年度內調整 (附註2)	本年度內行使	本年度內註銷/失效	於2021年12月31日 (約佔本公司已發行股份的百分比)	緊接於購股權授出日期前	緊接於購股權行使日期前
董事											
李海濤先生	2017年5月26日	2019年5月26日至2022年5月25日	9.472	1,005,993	—	79,775	—	—	1,085,768 (0.048%)	12.56	不適用
胡偉先生	2017年5月26日	2019年5月26日至2022年5月25日	9.472	1,173,448	—	93,054	—	—	1,266,502 (0.056%)	12.56	不適用
周治偉博士	2020年5月18日	2020年5月18日至2022年5月25日	12.892	249,734	—	19,804	—	—	269,538 (0.012%)	15.10	不適用
				2,429,175	—	192,633	—	—	2,621,808		
其他僱員合計											
	2017年5月26日	2019年5月26日至2022年5月25日	9.472	27,915,592	—	1,768,461	(5,793,805)	(3,037,943)	20,852,305	12.56	12.88
	2020年5月18日	2020年5月18日至2022年5月25日	12.892	3,985,755	—	303,947	—	(152,881)	4,136,821	15.10	不適用
				31,901,347	—	2,072,408	(5,793,805)	(3,190,824)	24,989,126		
				34,330,522	—	2,265,041	(5,793,805)	(3,190,824)	27,610,934		

附註：

- (1) 此等所授出購股權全數已於2021年5月26日或之前歸屬。
- (2) 如進行供股、發行紅股或本公司股本有任何類似的變動，購股權的行使價可予調整。本公司於本年度就以股代息方式分派截至2020年度的末期股息及特別股息對尚未行使購股權的行使價及數量進行了調整，因此，於2017年5月26日及2020年5月18日授出的購股權的每股行使價由港幣10.223元及港幣13.914元分別調整至港幣9.472元及港幣12.892元，調整自2021年6月23日起生效。
- (3) 所披露的於緊接購股權授出日期前的本公司股份價格，為於緊接購股權授出日期前的交易日於聯交所所報的收市價。而所披露的於緊接購股權行使日期前的本公司股份價格，則為於緊接所披露類別的購股權獲行使當日前一日的加權平均收市價。

根據購股權計劃可予發行的本公司股份總數為 165,905,769 股，相當於本年報日期的本公司已發行股份約 7.32%。於本年度內，本公司並無根據購股權計劃授出任何購股權。

根據購股權計劃，每名合資格參與人士於任何十二個月內行使獲授的購股權（包括已行使及尚未行使的購股權）而發行及將予發行的本公司股份總數，均不得超過本公司已發行股份的 1%。倘向一名合資格參與人士進一步授出購股權，將導致該名合資格參與人士於任何十二個月內行使獲授的購股權（包括已行使、已註銷及尚未行使的購股權）而發行及將予發行的本公司股份總數超過本公司已發行股份的 1%，該項進一步授出均須經本公司股東在股東大會上另行批准。

根據購股權計劃，提呈授出的購股權均可於提呈日期後七日內接納，惟承授人須以現金支付港幣 1 元的代價；授出的購股權的行使期由董事會決定，惟於任何情況下，該期間均不得超逾提呈日期起計五年。

根據購股權計劃，認購價均由董事會全權釐定，且將不低於以下較高者：(i) 本公司股份於提呈日期在聯交所日報表所報的收市價；(ii) 本公司股份於緊接提呈日期前五個營業日在聯交所日報表所報的平均收市價；及 (iii) 本公司股份於提呈日期的面值。

本公司主要股東於證券的權益

本公司主要股東所持本公司股份的權益於本年報第 99 至第 100 頁的「權益披露」中另行披露。

獲准許的彌償條文

於本年度內及截至本報告日期為止，就董事及本集團的董事分別可能面對的法律訴訟而產生的潛在責任及費用，本公司備有獲准許的彌償條文，該等條文已載於公司細則以及本集團購買的董事及高級管理人員責任保險內。

公司債券（第一期）發行

於二零二一年十月，本公司發行總額為人民幣 40 億元的公司債券（第一期），票面年利率 3.29%，債券期限 6 年（債券持有人可於發行後第三年末行使回售選擇權）。前述公司債券（第一期）在深圳證券交易所上市。本期債券的募集資金在扣除發行費用後，將用於償還有息債務、補充流動資金等符合國家法律法規及政策規定的用途。

管理合約

本年度內概無訂立或存有與本集團全部或任何重大部分業務的管理及行政有關的合約。

關聯方交易及持續關連交易

(1) 關聯方交易

本集團之重大關聯方交易(但並不構成聯交所證券上市規則(「上市規則」)之關連交易及持續關連交易)之詳情載於綜合財務報表附註42。

(2) 持續關連交易

於二零一九年七月二十五日，深圳市深國際聯合置地有限公司(「聯合置地公司」)與萬科企業股份有限公司(「萬科企業」)簽訂為期自萬科企業貸款協議日期起計三(3)年的貸款協定(「萬科企業貸款協議」)，最高貸款金額為人民幣18億元(「萬科企業貸款」)，初始年利率為3.65%，利息每年支付，而年度上限為人民幣19億元(包括根據預計萬科企業貸款的本金總額上限人民幣18億元以及應計利息之和所釐定)(「該交易」)。有關該交易的進一步資料，請參閱本公司日期為二零一九年七月二十五日的公告。

於萬科企業貸款協議日期，本集團及萬科企業分別持有聯合置地公司70%及30%股權，萬科企業為聯合置地公司的主要股東，並因此為本公司附屬公司層面的關連人士，根據上市規則，萬科企業貸款協定項下進行的交易構成本公司之一項不獲豁免的持續關連交易。其後，本集團於二零二一年十二月二十一日與萬科企業的附屬公司訂立產權交易合同，出售其持有的聯合置地公司35.7%股權，交易已於二零二一年十二月二十九日完成。交易完成後，聯合置地公司不再是本公司之附屬公司。有關該交易的進一步資料，請參閱本節下文及本公司日期為二零二一年十月二十一日及二零二一年十二月二十一日的公告。

聯合置地公司持有本集團於梅林關城市更新項目地塊的土地使用權及負責地塊的建設開發。房地產項目銷售回款回流股東屬行業慣例，聯合置地公司透過與其股東簽訂貸款協議將其閒置資金按股比向其股東提供貸款(即本集團70%及萬科企業30%)，為期三年。聯合置地公司與所有股東的貸款協議條款始終保持一致。

由於萬科企業於二零二一年度為本集團的關連人士期間，按萬科企業貸款協議與本公司進行交易。因此，根據上市規則，萬科企業貸款協議項下就此進行的交易構成本公司的持續關連交易。

於二零二一年十二月二十八日，聯合置地公司按股權比例向萬科企業提供的貸款金額為人民幣1,800,000,000元，截至二零二一年十二月三十一日止年度，聯合置地公司收取了萬科企業人民幣64,307,782.46元利息收入。初始年利率為3.65%，利息每年支付。

本公司的獨立非執行董事已審閱萬科企業貸款協議及項下的交易，並確認交易乃(a)聯合置地公司日常業務所必要；(b)按一般商業條款訂立；及(c)根據萬科企業貸款協議進行，條款屬公平合理，並且符合本公司及其股東的整體利益。

本公司已委聘核數師匯報持續關連交易並已就上市規則第14A.56條所述的事項出具了書面函件。

本公司確認，就本集團於本年度及截至本年報日期期間所進行的持續關連交易，本公司已遵守上市規則第十四A章的披露要求。

(3) 關連交易

於二零二一年八月十日，(i)美華實業(香港)有限公司(「美華實業」，本公司非全資附屬公司)作為買方及深圳投控國際資本控股有限公司(「深圳投控國際資本」)作為賣方訂立買賣協議(「買賣協議」)；及(ii)深圳市投資控股有限公司(「深投控」)、深圳投控國際資本、美華實業及深圳高速公路股份有限公司(「深高速」，現稱深圳高速公路集團股份有限公司)訂立付款責任協議(「付款責任協議」)。根據買賣協議及付款責任協議，美華實業有條件同意購買，而深圳投控國際資本有條件同意出售深圳投控國際資本控股基建有限公司的全部已發行股份，總代價約10,479,000,000港元(「該交易」)。

由於深投控為本公司之控股股東及深圳投控國際資本為本公司之控股股東的聯繫人，根據上市規則第14A章，該交易亦構成本公司的關連交易。該交易已於二零二二年一月十一日完成。有關進一步資料，請參閱本公司及深高速日期為二零二一年八月十日及二零二二年一月十一日的聯合公告、本公司日期為二零二一年十一月二十四日的通函，以及本公司日期為二零二一年十二月十日的投票結果公告。

於二零二一年十月二十一日，本公司、深圳市深國際灣區投資發展有限公司(「深國際灣區投資」，本公司間接全資附屬公司)與深圳市賽格集團有限公司(「賽格集團」)及深圳賽格科技發展有限公司(「賽格科技」)訂立合作協議書(「合作協議書」)；及(2)深國際灣區投資、賽格集團及賽格科技訂立股權轉讓協議(「股權轉讓協議」)。根據合作協議書及股權轉讓協議，賽格集團同意出售及深國際灣區投資同意收購賽格科技70%之股權，總代價約人民幣333,470,000元(「該收購」)。

於合作協議書及股權轉讓協議簽署當天，深投控為本公司之控股股東，間接持有本公司已發行股本約43.48%，並同時直接及間接合共持有賽格集團42.85%之股權，根據上市規則第14A章，賽格集團為本公司之關連人士，因此，收購事項構成本公司之關連交易。有關進一步資料，請參閱本公司日期為二零二一年十月二十一日的公告。

於二零二一年十月二十一日，新通產實業開發(深圳)有限公司(「新通產公司」，本公司全資附屬公司)與深圳市萬科發展有限公司(「萬科發展」，萬科企業的附屬公司)，新通產公司同意出售其所持有的聯合置地公司35.7%股權予萬科發展，總代價為人民幣2,788,000,000元(「該出售」)。

於產權交易合同簽署當天，聯合置地公司為本公司間接附屬公司，由新通產公司、深高速及萬科企業分別持有35.7%、34.3%及30%股權。由於萬科企業為本公司附屬公司的主要股東，因此為本公司在附屬公司層面之關連人士(定義見上市規則)。萬科發展為萬科企業的附屬公司及為本公司之關連人士。因此，該出售構成本公司之關連交易。有關進一步資料，請參閱本公司日期為二零二一年十月二十一日及二零二一年十二月二十一日的公告。

遵守法律及法規

本集團定期關注並收集與業務有關的法律、法規及規則的變動信息，加強員工的法律培訓，持續深化法律風險防範機制，促進法律管理與經營管理的深度融合，以確保本集團遵守(尤其是)對其產生重大影響之法律、法規及規則，及時防範和控制法律風險。

於本年度，本集團嚴格依循法律法規開展各業務項目的工作。本集團的物流業務、收費公路業務遵循政府的《土地管理法》、《城鄉規劃法》、《城市房地產管理法》、《收費公路管理條例》等法規展開。本集團的物流金融業務取得政府頒發的金融牌照，日常營運也嚴格按照《公司法》、《合同法》、《融資租賃企業監督管理辦法》、《私募投資基金監督管理暫行辦法》等國家有關法律法規進行。

結算日後事項

本集團結算日後事項的詳情載於綜合財務報表附註45。

捐款

本年度本集團作慈善及其他用途的捐款約為港幣259,913元。

環境保護

本集團一貫高度重視環境保護，積極開展生態文明建設工作。本集團上下樹立了尊重自然、順應自然、保護自然的生態文明理念，不斷提升企業生態文明建設意識。結合本集團業務結構，通過規劃建設創新、營運管理創新、技術創新等手段，開展了綠色建築、海綿城市、裝配式建築、建築廢棄物循環利用、多式聯運、綠色供應鏈管理等具體工作，努力建設「綠色園區、綠色物流、綠色高速」。

足夠公眾持股量

於本報告日期，以董事知悉及公開予本公司的資料作基準，本公司維持上市規則要求多於本公司已發行股份數目25%的足夠公眾持股量。

企業管治

本公司已採納的主要企業管治常規載於本年報第78至第98頁的「企業管治報告」內。

核數師

本年度的財務報表已經由德勤·關黃陳方會計師行(「德勤」)審核，而截至二零一九年及二零二零年十二月三十一日止兩個年度的財務報表均由畢馬威會計師事務所審核。

於即將舉行的股東週年大會上，德勤將會依章告退，而本公司將提呈決議案，建議續聘德勤為本公司的核數師。

承董事會命

主席
李海濤

二零二二年三月三十日

企業管治報告

本公司深信良好的企業管治不僅只是為了滿足監管機構對上市公司運作的基本要求，更重要的是滿足公司發展的內在需求。多年來，本公司制定了多項的指引及程序，包括《董事會工作規則》、《執行董事委員會職權範圍書》以及《信息披露事務管理制度》等以明確各方的職責、權限和行為標準以提升企業管治水平，並在實踐中不斷檢討和完善。年內制定及完善了多項制度，包括《董事會工作規則》、《董事履職工作指引》、《總裁工作細則》以及《董事會預溝通工作指引》等，進一步完善公司治理結構，以適應管理需要。本集團將持續檢討管治常規以確保其貫徹執行，並根據最新監管要求不斷作出改善。

截至二零二一年十二月三十一日止年度（「本年度」），本公司一直遵守香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄十四《企業管治守則》所載之守則條文規定。

本公司一直致力提升企業管治水平，促進本公司持續發展和增加本公司股東（「股東」）價值。本集團的主要企業管治原則及企業管治常規概述如下：

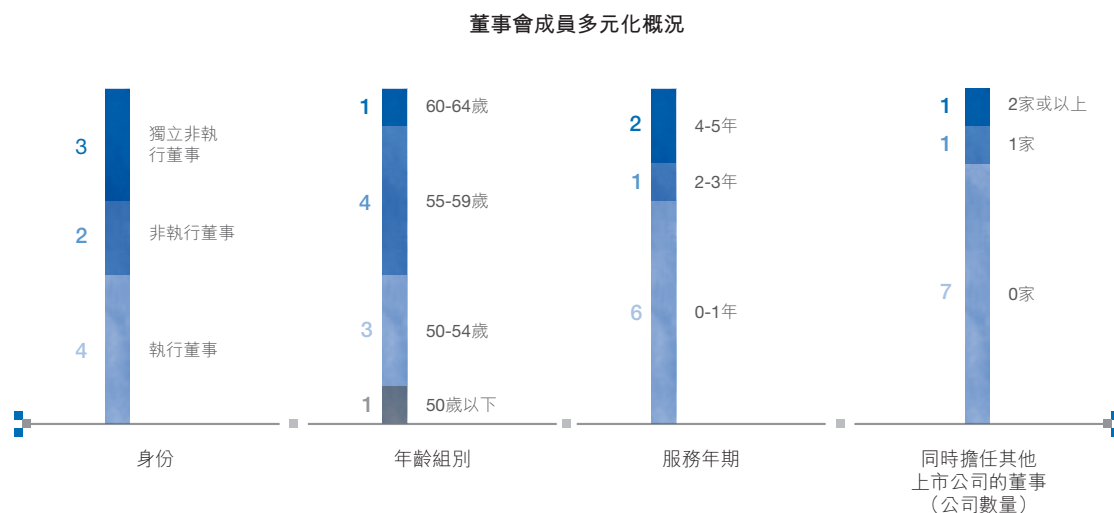
董事會

董事會的組成

於本報告日期，本公司董事會（「董事會」）由9名董事組成，當中包括4名執行董事李海濤先生、劉征宇先生、王沛航先生及戴敬明博士；2名非執行董事胡偉先生及周治偉博士以及3名獨立非執行董事鄭大昭教授、潘朝金先生及曾志博士。獨立非執行董事人數於全年均符合上市規則佔董事會成員不少於三分一的要求。

本公司在設定董事會成員組合時，會從多個方面考慮董事會成員多元化。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。本公司每位董事均各具專業背景及／或對本集團業務有廣闊的專業知識，並具有豐富的企業管理經驗，其知識結構具一定互補性。

下圖顯示董事會成員多元化概況：



有關本公司董事（「董事」）的個人簡歷（包括董事技能及經驗）已詳載於第64頁至第68頁之「董事及高級管理人員簡介」內。

主席及總裁

本公司的主席及總裁為兩個明確劃分的不同職位，並不由一人同時兼任。主席負責管理董事會的運作，而總裁則負責本集團的日常營運，彼等的職責已清楚界定並以書面列載於本公司的《主席與行政總裁的職責》。於本報告日期，本公司的主席及總裁分別由李海濤先生及劉征宇先生擔任。本年度內，在劉征宇先生獲委任為本公司的總裁前，總裁之職能由本公司高級管理人員共同履行。

獨立非執行董事

獨立非執行董事均為經驗豐富的專業人士，分別於金融、財務、物流及企業管理擁有寶貴的經驗，在決策時可較客觀地衡量本集團全面性的發展，並可發揮監督的功能。

本公司已接獲每位獨立非執行董事就其獨立性而呈交的年度確認書。本公司認為，根據載列於上市規則的規定，所有獨立非執行董事均為獨立人士。

於本年度內及截至本報告之日的董事會成員變動

本年度內及截至本報告之日的董事會成員變動如下：

生效日期	董事姓名	變動
二零二一年九月十四日	劉征宇先生	獲委任為執行董事兼總裁
二零二二年二月一日	陳敬忠先生	辭任獨立非執行董事
二零二二年二月一日	曾志博士	獲委任為獨立非執行董事

董事的提名與委任

每位董事(包括非執行董事)均與本公司訂立為期3年的服務合約，惟各董事須根據本公司公司細則於股東週年大會上輪值告退並膺選連任。任何擬於即將舉行的股東週年大會上重選連任的董事概無與本公司訂立任何不能由本公司於1年內終止而免付補償(法定補償除外)的服務合約。

本公司公司細則及上市規則附錄十四《企業管治守則》已訂明所有為填補臨時空缺或於年中被委任的董事，需在接受委任後的首次股東週年大會或股東特別大會上接受股東選舉；而每位董事須依公司細則最少每隔3年輪值退任。自二零二一年十二月十日舉行的股東特別大會後，曾志博士獲委任為獨立非執行董事，彼將於二零二二年五月十三日召開的股東週年大會上接受股東選舉。

於委任董事前，本公司充分考慮董事會成員組合的多元性，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能、知識及服務年資等，並按客觀原則考慮董事人選。

本公司已採納《董事提名指引》，採用規範並具透明度的程序提名、推薦及委任新董事。提名委員會將先行按《董事會提名委員會職權範圍書》的程序召開提名委員會會議以考慮董事會的組合及審議有關委任新董事事宜，並向董事會提出委任建議。董事會將根據提名委員會的建議，於充分考慮有關委任事宜後，如認為候選人合適，將批准有關委任建議。

董事會的角色及職責

董事會負責領導本集團的發展、確立本集團的戰略目標、並確保本集團能獲得必要的財務和其他資源以實現既定的戰略目標。董事會的主要職責，是在公司發展戰略、管理架構、投資及融資、財務監控、人力資源等方面行使管理決策權。需由董事會作出決定的重要事項，包括(但不限於)以下事項：

- 制定本公司的發展規劃；
- 決定本公司經營及管理策略；
- 編製財務報表；
- 審批本集團按照上市規則規定而須予公佈的交易及關連交易；
- 制定及批准內部監控及風險管理制度；及
- 審議分紅方案。

董事會會議及程序

董事會定期召開會議，每年召開最少4次董事會會議及每季度不少於1次。本公司於進行重大交易、關連交易或須根據上市規則的規定而予以公佈的交易前，必先召開董事會會議討論及審議，所有董事有機會親身出席並發表意見。如主要股東或董事在重要事宜上牽涉利益衝突，本公司亦會召開董事會會議，有關董事將迴避投票。

於二零二一年，董事會共召開11次會議。召開董事會定期會議均發出至少14天通知，而非定期會議的通知期則不少於7天。為確保全體董事皆有機會提出商討意見，董事會定期會議的議程初稿皆提供予全體董事提出修改意見。另外，主席已於二零二一年十一月在沒有其他董事及管理層出席的情況下與獨立非執行董事舉行會議。

董事會於二零二一年審議的主要事項包括：

- (1) 審議二零二零年度全年業績及年度分紅；
- (2) 審批二零二一年度中期業績；
- (3) 審閱二零二一年第一季度及第三季度業績及業務發展情況；
- (4) 審議委聘本公司二零二一年度核數師的建議；
- (5) 審批深圳高速公路集團股份有限公司購買辦公物業的須予披露交易；
- (6) 審批本集團收購多家物流項目公司的全部已發行股本的須予披露交易；
- (7) 審批就擬收購蘇寧易購集團股份有限公司簽訂《股份轉讓框架協議》；
- (8) 審批本集團的十四五戰略規劃；
- (9) 審批本集團收購深圳投控國際資本控股基建有限公司的全部已發行股本的主要交易及關連交易；
- (10) 審批出售深圳市深國際聯合置地有限公司之35.7%股權的須予披露的交易及關連交易；
- (11) 審批收購深圳賽格科技發展有限公司之70%股權的關連交易；

- (12) 審批本公司與獨立非執行董事鄭大昭教授訂立新服務合同；
- (13) 審批委任劉征宇先生為執行董事兼本公司總裁；
- (14) 審批二零二零年度《環境、社會及管治報告》；
- (15) 審批建立本公司環境、社會和管治的管治架構、成立可持續發展委員會及採納其職權範圍書的相關事宜；及
- (16) 審批《內部控制制度》及《全面風險管理規定》的相關修訂。

董事培訓及發展

本公司已為新委任的董事制定《新委任董事就任須知》，向新委任董事提供相關資料及文件，以助其了解董事的職責及本公司的運作。公司秘書負責向全體董事給予有關上市規則及其他法例規定之最新資訊。

於本年度，全體董事已參與持續專業發展，透過出席有關以下主題之座談會／閱讀材料的方式以發展及更新彼等之知識及技能，並已向本公司提供培訓紀錄。

董事	所涵蓋之培訓主題		
	企業管治	監管	行業相關
李海濤先生	√	√	√
劉征宇先生	√	√	√
王沛航先生	√	√	√
戴敬明博士	√	√	√
胡偉先生	√	√	√
周治偉博士	√	√	√
鄭大昭教授	√	√	
潘朝金先生	√	√	√
陳敬忠先生(已於二零二二年二月一日 辭任獨立非執行董事)	√	√	

於二零二一年本公司安排董事(包括獨立非執行董事)考察本集團的業務，包括前海項目、位於杭州、義烏的物流港項目、龍華黎光項目及康淮電商中心、東莞華為智慧倉等。通過對業務的實地調研，董事對本集團的商業模式和業務運營狀況有更深入的了解。

董事會轄下專業委員會

為協助董事會履行職責及促進有效運作，董事會設立了4個專業委員會(分別為審核委員會、提名委員會、薪酬與考核委員會及可持續發展委員會)。該等委員會有既定的職責和職權範圍，須就本公司特定範疇的事務作出檢討和進行監察，並向董事會提出建議。各委員會均制訂了職權範圍書，並已獲得董事會的批准。

董事會轄下各專業委員會之職權範圍書內，已訂明在委員會合理的要求下，可尋求獨立專業顧問意見以便委員會履行其對本公司的責任，費用由本公司承擔。

下表說明各專業委員會的責任及其委員於二零二一年的工作概要：

審核委員會(一九九五年成立)

由3位獨立非執行董事組成，現時成員包括曾志博士(主席)、鄭大昭教授及潘朝金先生。於二零二二年二月一日，曾志博士獲委任為審核委員會主席，以及陳敬忠先生辭任審核委員會主席。

主要職責及二零二一年內工作概要

根據《審核委員會職權範圍書》，審核委員會的主要職責包括：

- 就本公司核數師(「核數師」)之委聘及罷免，作出討論及向董事會提出建議、批准核數師的薪酬及聘用條款，及處理任何有關核數師辭職或辭退核數師的事宜；
- 監察本公司財務報表的完整性，並審閱報表及報告所載有關財務申報的重大意見；
- 檢討本集團的財務監控，風險管理及內部監控系統，以及審閱本集團載於年度報告有關風險管理及內部監控系統之聲明；
- 與管理層討論風險管理及內部監控系統，確保管理層已履行職責建立有效的系統，包括確保本集團在會計、財務匯報及內部審計職能方面的資源、員工資歷及經驗是否足夠，以及員工所接受的培訓課程及有關預算是否充足；
- 檢討本集團設定的以下安排：本集團的僱員可以非公開的形式就財務匯報、內部監控或其他方面可能發生的不正當行為提出關注；並確保本集團有適當的安排，以對此等事宜作出公平獨立的調查及採取適當行動。

審核委員會於二零二一年內召開6次會議。年內審議及討論的主要事項包括：

- 審閱二零二零年度業績及二零二一年度中期業績的財務報告，並同意財務報告所披露的相關資料已屬完備、準確及中肯並建議董事會通過；
- 審批核數師二零二零年年度財務報告的審計酬金及二零二一年中期財務報告的審閱費用；
- 審議委聘二零二一年度新核數師事宜並向董事會提供推薦建議；
- 對本集團二零二零年度的會計、財務匯報及內部審計職能方面的資源、員工資歷及經驗及員工所接受的培訓課程及有關預算是否充足進行檢討；
- 與管理層及相關部門檢討本集團二零二零年度風險管理及內部監控系統的成效；
- 審批本集團二零二一年內部審計計劃；及
- 審議《內部控制制度》及《全面風險管理規定》的相關修訂並提呈予董事會審批通過。

於本年度，審核委員會與核數師在管理層避席的情況下已進行2次會議。

提名委員會(於二零零三年十二月成立)

由2位獨立非執行董事及1位執行董事組成，現時成員包括潘朝金先生(主席)、王沛航先生及曾志博士。於二零二二年二月一日，曾志博士獲委任為提名委員會委員，以及陳敬忠先生辭任提名委員會委員。

主要職責及二零二一年內工作概要

根據《提名委員會職權範圍書》，提名委員會的主要職責包括：

- 物色及向董事會推薦董事人選；
- 考核及就董事候選人的資歷、經驗及獨立非執行董事候選人的獨立性，向董事會作出建議；
- 考核每年於股東週年大會上需輪值告退及重選的董事的資歷及經驗，向董事會作出建議；
- 每年檢討董事會的架構、人數及組成(包括技能、知識及經驗方面)；及
- 檢討《董事會成員多元化政策》，包括該政策項下的可計量目標和達標進度。

提名委員會於二零二一年內召開2次會議。年內審議及討論的主要事項包括：

- 對於二零二一年股東週年大會上輪值告退並重選連任的董事的工作作出評估及提供推薦建議；
- 檢視並確認獨立非執行董事的獨立性；
- 檢討董事會架構、組成及多元化；及
- 對執行董事候選人劉征宇先生作出評估，並向董事會提出推薦建議。

董事會成員多元化政策

董事會於二零一三年九月接納提名委員會的建議，採納《董事會成員多元化政策》。該政策載列甄選董事會成員人選的一系列多元化範疇及可計量目標，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能、知識及服務任期。本公司亦將不時根據本身的業務模式及特定需要考慮各種因素，最終將按人選的長處及可為董事會提供的貢獻而作決定。關於本公司在實現董事會多元化政策目標方面的進展，鑑於董事會目前僅由男性董事組成，本公司意識到應進一步改善其性別多元化。本公司將積極物色女性董事加入董事會，並不遲於二零二四年十二月三十一日或之前委任至少一名女性董事加入董事會。

董事提名指引

董事會已於年內採納《董事提名指引》。該指引載列提名委員會就合適董事人選採納的甄選標準、提名程序以及委員會為實施該政策應採取的程序及措施。提名委員會在評估董事人選的合適性時會將考慮各類因素，包括候選人的信譽、專業領域的成就及經驗、及可投入董事會工作的時間等。董事提名程序已載於本年度報告第79頁。

薪酬與考核委員會(於二零零三年十二月成立)

由2位獨立非執行董事及1位執行董事組成，現時成員包括潘朝金先生(主席)、李海濤先生及鄭大昭教授。

主要職責及二零二一年內工作概要

根據《薪酬與考核委員會職權範圍書》，薪酬與考核委員會的主要職責包括：

- 釐定董事及高級管理人員的薪酬水平、政策及架構，及設立正規而具透明度的程序制訂此等薪酬政策；
- 透過參照董事會不時通過的公司目標，檢討及批准按表現而釐定的薪酬；
- 檢討及建議董事及高級管理人員的薪酬水平，確保任何董事或管理人員或彼等的任何聯繫人不得參與釐訂其薪酬；及
- 釐訂全體執行董事及高級管理人員的特定薪酬待遇，包括非金錢利益、退休金及賠償金額(包括喪失或終止職務或委任的賠償)。

本公司執行董事之酬金乃根據彼等之經驗及於本公司之職責釐定，而非執行董事之袍金乃根據估計彼等需要為本公司事務投入之時間而釐定。薪酬與考核委員會釐訂全體執行董事及高級管理人員的特定薪酬待遇，包括非金錢利益、退休金權利及賠償金額。薪酬與考核委員會就執行董事及高級管理人員的薪酬建議已諮詢總裁。

薪酬與考核委員會於二零二一年內召開2次會議，本年度內審議及討論的主要事項包括：

- 對執行董事及高級管理人員於二零二零年的工作表現進行考核評價；
- 審批二零二零年度高級管理人員年度獎金的計提；及
- 審批本公司與1位執行董事候選人訂立服務合同。

根據企業管治守則第E.1.5段，於本年度按薪酬組別劃分之高級管理人員薪酬載列如下：

薪酬組別*	人數
港幣0元至港幣1,000,000元	1
港幣1,000,001元至港幣2,000,000元	4

* 鑑於年內高級管理人員的調動，上述薪酬組別按年內擔任高級管理人員期間的薪酬計算。

本公司各董事的袍金及其他酬金的詳情載於財務報表附註32。

可持續發展委員會(於二零二一年十一月成立)

由1位執行董事及2位高級管理人員組成，現時成員包括劉征宇先生(主席)、范志勇先生及侯聖海先生。於二零二一年十一月二十九日，劉征宇先生獲委任為可持續發展委員會主席，以及范志勇先生及侯聖海先生獲委任為可持續發展委員會委員。

主要職責及二零二一年內工作概要

根據《可持續發展委員會職權範圍書》，可持續發展委員會的主要職責包括：

- 就本集團可持續發展事宜向董事會提出建議(包括管理方針、策略、優次及目標)；
- 監督、審視及評估本集團所採取以貫徹可持續發展的優次及目標；
- 就可能影響本集團業務營運及表現之可持續發展新興議題與趨勢進行監察及檢討；
- 監督本集團對可持續發展的執行情況及目標完成進度，審閱及評估環境、社會及管治(「ESG」)工作對本集團業務模式的潛在影響和相關風險及機遇，聽取內部及外部對於ESG工作的回饋意見，並就下一步的ESG工作提出改善建議；
- 監督本公司加強與投資者、監管機構以及其他利益相關方溝通，評估本公司ESG治理效果及影響，推動建立可持續發展文化；及
- 審閱本公司ESG報告相關的披露。

可持續發展委員會於二零二一年內並未召開任何會議。

二零二一年董事會會議、董事會轄下專業委員會會議及股東大會出席表

下表列示各董事於二零二一年出席董事會會議、董事會轄下專業委員會會議及股東大會的出席詳情：

會議出席次數／任期內召開的會議次數						
董事	董事會	審核委員會	提名委員會	薪酬與 考核委員會	股東 週年大會	股東 特別大會
執行董事						
李海濤先生	10/11	不適用	不適用	2/2	1/1	1/1
劉征宇先生 ⁽¹⁾	3/3	不適用	不適用	不適用	0/0	1/1
王沛航先生	10/11	不適用	2/2	不適用	1/1	1/1
戴敬明博士	10/11	不適用	不適用	不適用	1/1	1/1
非執行董事						
胡偉先生	9/11	不適用	不適用	不適用	1/1	1/1
周治偉博士	10/11	不適用	不適用	不適用	1/1	1/1
獨立非執行董事						
鄭大昭教授	10/11	6/6	不適用	2/2	1/1	1/1
潘朝金先生	11/11	6/6	2/2	2/2	1/1	1/1
曾志博士 ⁽²⁾	0/0	0/0	0/0	不適用	0/0	0/0
陳敬忠先生 ⁽³⁾	11/11	6/6	2/2	不適用	1/1	1/1

附註：

- (1) 劉征宇先生於二零二一年九月十四日獲委任為執行董事。
- (2) 曾志博士於二零二二年二月一日獲委任為獨立非執行董事、審核委員會主席及提名委員會委員。
- (3) 陳敬忠先生於二零二二年二月一日辭任獨立非執行董事、審核委員會主席及提名委員會委員。

董事在履行其職責時須付出充分時間及關注。於本年度，董事會及其轄下專業委員會會議的高出席率顯示董事對本公司有高度承擔。

資料提供及使用

董事會會議議程及相關會議文件全部及時送交全體董事，並安排於舉行會議日期7天前送交每位董事。

本公司的管理層已適時向董事會及其轄下各專業委員會提供充足、完整及可靠的資料，以使董事能夠在掌握有關資料的情況下作出決定。董事會及每名董事均可自行接觸本公司的高級管理人員。

董事會獲提供本集團管理月報，內容載有對本集團表現、狀況及前景所作之均衡及可理解之評估，以令彼等了解本集團之事務及方便彼等履行其於上市規則相關規定下之職責。

董事進行的證券交易

董事會已就董事及本集團相關僱員進行本公司的證券交易採納一套行為守則（「行為守則」），該守則的條款較上市規則所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）所要求的標準嚴謹。相關僱員包括本公司任何因其職務或僱員關係而可能會擁有關於本集團的未公開內幕消息的僱員，又或本公司附屬公司的此等董事或僱員。

根據本公司向所有董事作出的特定查詢，所有董事於本年度內均一直遵守標準守則及行為守則所規定的標準。

董事及管理層責任保險

本公司已為董事會、董事及高級管理人員購買責任保險，以保障其因企業活動而引起的責任賠償。購買責任保險可以提高本公司的抗風險能力，本公司每年均就保險範圍進行檢討。

董事會與管理層權限的劃分

董事會負責制訂本集團的整體策略，監察及控制本集團的表現，而董事會將其管理及行政功能的權力轉授予管理層，並成立執行董事委員會以代表董事會負責管理及監察本集團日常業務的運作、落實董事會的所有決策及負責監管本集團企業管治事宜的職責。

執行董事委員會

執行董事委員會的成員由董事會委任並由4位執行董事組成，現時成員包括李海濤先生、劉征宇先生、王沛航先生及戴敬明博士。於二零二一年九月十四日，劉征宇先生獲委任為執行董事委員會委員。

主要職責及二零二一年內工作概要

執行董事委員會的職責及權限已載列於其職權範圍書，主要包括：

- (1) 監察本集團業務的運作；
- (2) 制定及通過本集團的業務方案及年度預算；
- (3) 處理本集團日常業務，並授權本公司總裁領導管理層負責本集團日常營運，及授權個別執行董事處理本集團不同業務的日常工作；
- (4) 審議本集團按照上市規則規定而須予公佈的交易，並向董事會提出建議；
- (5) 按審核委員會的要求，提供本集團的資料及報告、出席以及安排本集團管理人員及專業顧問出席審核委員會會議並於會上解答審核委員會提出的疑問；
- (6) 為董事會轄下的委員會安排委聘專業顧問或機構，以提供協助及意見；
- (7) 制定及檢討公司的企業管治政策及常規；
- (8) 制定、檢討及監察僱員及董事的操守準則及合規手冊；
- (9) 檢討及監察董事及高級管理人員的培訓及持續專業發展；
- (10) 檢討本公司遵守聯交所上市規則中的《企業管治守則》的情況及在公司年報中的《企業管治報告》內的披露；及
- (11) 檢討及監察本公司在遵守法律及監管規定方面的政策及常規。

執行董事委員會須適時向董事會匯報其決定或建議，而有關重大事項及決定的委員會會議記錄均於合理時間內向董事會成員傳閱。

於二零二一年，執行董事委員會審議及討論的主要事項包括：討論及審議二零二零年度業績及分紅方案、二零二一年中期及季度業績及業務發展、二零二一年度財務預算方案、須予公佈的交易及關連交易、本公司制度的採納及修訂、資本運作項目；審議發行債券方案、銀行貸款融資方案及《十四五戰略規劃》等事宜；以及討論本公司附屬公司的業務發展計劃、資本開支、貸款事宜及高級管理人員的人事變動。

財務匯報

董事知悉彼等有責任監督編製財務報表，使該份財務報表能真實及公平地反映本集團財務狀況、業績及現金流量。董事相信於編製截至二零二一年十二月三十一日止年度的財務報表時，揀選了適當的會計政策，並貫徹地應用；作出審慎合理的判斷及估計；並按持續營運的基準編製該財務報表。財務報表編製基準的詳情，請參閱本報告內綜合財務報表附註2。

董事會及審核委員會已進行年度財務匯報資源檢討，確保本集團在會計、內部審核及財務匯報職能方面的資源、員工資歷及經驗已足夠，以及員工所接受的培訓課程及有關預算已充足。

本公司之董事及外聘核數師之申報責任於本年報之獨立核數師報告內進一步闡述。

企業內部管控與風險管理

董事會的職責乃確保本公司設立及維持合適及有效的風險管理及內部控制系統。管理層負責設計及執行風險管理與內部控制系統。有關制度旨在識別與管理可能對本集團實現業務目標有不利影響之風險，但並不對避免重大失實陳述、錯失、損失、詐騙或違規提供絕對保證。

本集團通過制定企業發展整體戰略，主導和支持下屬企業按照本集團戰略規劃實現企業發展。通過對附屬企業內部管理模式進行調整、完善和提升，使本集團在良好、規範管理的基礎上實現企業的持續發展。

本公司作為控股型公司，一直對附屬公司實施有效管治。本公司採用並不斷完善《深圳國際控股有限公司管控白皮書》作為對附屬公司管控的依據。為配合本集團業務發展和規模的擴大，於二零一八年，本公司出台優化本集團管控文件，明確本集團總部「定戰略、抓班子、建機制、做決策、嚴考核、控風險、給保障」等核心職能，明確附屬公司「戰略執行和利潤創造」的核心職能，並成立八個委員會，完成業務板塊整合，落實差異化管控，分類制定附屬公司管控白皮書，提升公司管理水平。

根據本集團的十四五戰略規劃，重點發展物流、港口、收費公路及大環保四大板塊。自二零一二年本集團確定城市綜合物流港發展戰略方向起，逐步探索形成「投建融管」小閉環及「投建管轉」大閉環，推動重資產項目全生命週期價值挖掘與實現。隨著城市綜合物流港、港口、收費公路等工程建設的開展和本集團新型業務的逐步發展，二零一七年，本集團推行工程全過程審計，並對針對新型業務、新設公司的開展風險防控專項工作。二零一九年，本集團重點關注金融業務及物流供應鏈拓展業務，規範金融業務與物流供應鏈拓展業務風險集中的環節和領域，防範操作、合規等風險。二零二一年，本集團在具體業務層面持續優化並全面推行投資項目激勵與約束制度，激發團隊活力和創新能力，實現核心員工與企業風險共擔和利益共用。

企業內部風險管控模式

為進一步加強風險管控力度，提高內部審核獨立性，二零一七年年初，本集團對風險管理部職能進行調整，將投資審核和中介機構管理職能納入風險管理部，由風險管理部負責建立健全集團全面風險管理體系和內部法務管理體系，評價內控運行情況，管理中介機構選聘，並對投資和併購項目進行論證和審核。同時將原風險管理部中審計和投資項目投資後跟蹤評價職能獨立，由審計部負責建立健全的本集團內部審計體系，獨立開展對本集團及附屬公司各項審計工作，並跟進審計事項整改的落實。二零一八年，為優化本集團管控，本集團成立風控委員會，負責統籌、組織、協調本集團風險防控工作，為管理層進行風險管控提供決策參考；二零二一年，本集團風控委員會組織4次會議，對本集團存量風險問題提出解決方案和工作建議，由本集團風險管理部督促落實。

集團總部的職能定位

本集團堅持「城市配套開發運營國企力量」的總體定位，兼顧經濟效益和社會效益、兼顧營利性和公益性，根據附屬企業的所處行業特點、業務成熟度、企業發展階段的需要，明確了總部作為投資、融資、決策、後台支持中心的核心職能定位。

管控的基本內容

根據本集團戰略型管控模式需要，本集團對附屬企業通過預算管理、績效考核、投資管理、資金管理、工程管理、薪酬管理、產權結構、人力資源、信息管理等重要經濟活動進行控制、支持和引導，確保了附屬企業按照本集團戰略規劃目標開展重大經營活動，本集團的戰略規劃得到有效實施。

制度建設

按照管控的基本內容，本集團對制度進行了補充、完善，已形成了一套清晰明確的制度規範及流程，通過制度，設置了嚴密的授權體系和合理的操作流程，確保各項經營活動獲得適當授權，保障公司資產安全和股東的利益，並通過已確立的修改完善機制在不斷的提升實施效果。

風險管理

本公司按照控制環境、財務監控、運作監控、合規監控及風險管理，不斷完善內部監控與風險管理系統，建立以風險識別、風險評估和風險防範為核心的全面風險管理體系，並得到有效執行。本公司風險管理組織體系由董事會、審核委員會、公司管理層、風控委員會、風險管理部、審計部及其他部門風險管理崗位組成。二零二一年，本集團不斷完善「1+N」內部控制體系，修訂了《內部控制制度》、《全面風險管理規定》、《內部控制系統評估管理規定》等制度，並探索建立符合深國際實際的合規管理工作體系。

本公司按照已採納的《全面風險管理規定》的要求，開展季度和年度風險評估，編製風險管理報告。對可能出現的風險，通過充分的辨識與評估，並制定風險應對策略，規定了重大風險管理程序，風險管理部門對重大風險事項進行持續管理。風險管理部每年度編製公司內部控制及風險管理系統評估報告。

董事會要求管理層每年年底對內部控制及風險管理的執行情況進行總結，並通過風險管理部門按持續基準每年對本公司及附屬公司進行評估，判斷該等內部控制與風險管理系統的完善程度是否能達到預期的目標，對系統控制的不足之處，提出完善建議，跟蹤整改、落實。

本公司相信，通過執行上述內部控制與風險管理措施，實現本集團的有效管治可以對本集團可能面對的重大風險進行有效管理，降低風險事件對本集團的影響，確實合理保障股東的投資與本公司的資產，從而達致本公司的長遠戰略目標。

本公司設立舉報政策以讓本集團僱員在秘密情況下就財務匯報、內部控制或其他事宜中的可能不當行為提出關注。

此外，為識別、處理及發佈內幕消息，本集團亦已實施程序，包括預先審批指定管理層成員進行之本集團證券交易、通知相關董事及員工有關常規禁制期及證券交易限制、以代號識別項目，以防止本集團之內可能不當處理內幕消息。

董事會已對二零二一年度本集團的內部控制和風險管理進行了全面檢討(包括系統是否有效)，沒有發現重大監控失誤或重大控制弱項，執行情況穩定。董事會認為該等制度是有效和足夠的，並為達致本集團的經營管治目標提供了合理的保障。董事會將繼續督促公司管理層不斷完善內部控制與風險管理系統，確保有效運行。

風險管理部的職能

本公司的風險管理部的主要職能包括：

- 內部控制與風險管理
- 投資項目審核
- 資產評估管理
- 中介機構管理
- 法律事務與合規管理

風險管理部人員每年按照計劃和根據公司工作需要參加各種培訓，提高理論和實務水平。相關培訓課程包括內部控制與風險防控培訓、合規管理培訓、投資類培訓、法律專業培訓、產權管理與資產評估培訓等。

風險管理部對本集團面臨的風險進行整理分析，並擬訂相應的應對措施。

風險	說明	應對措施
政策風險	《收費公路管理條例》的修訂尚未確定，政策的調整對路費收入將產生影響。 - 物流倉儲行業供地縮緊，且供應方式朝多元供應格局轉變，對物流項目短期收益能力提出更高要求。 - 在國家強調長江經濟帶「共抓大保護、不搞大開發」的背景下，港口岸線資源獲批進一步縮緊；在「雙碳政策」下，港口板塊服務的能源、電力等企業自身經營受到政策影響，港口本身作為能耗大戶，也成為污染排放重點監管行業，對港口板塊的經營、發展造成影響。 - 國家環保標準不斷提高，可能逐步減少對部分環保細分領域的財稅補貼等，對公司環保產業的經營、盈利能力造成影響。	- 持續關注《收費公路管理條例》的修訂等進展。 - 充分掌握物流倉儲行業和房地產行業政策信息，探索土地價值實現及變現的渠道和方式，做好項目規劃和相關經濟數據的測算工作，確保項目市場定位準確，收益可控。 - 及時掌握環保產業政策變化情況，充分評估政策變化帶來的影響並研究應對措施。
投資併購風險	- 對投資分析前期論證和盡調不充分，審慎調查不嚴謹，風險識別不透徹、防範不足，可能產生運營不達預期的情況。 - 對市場前瞻性判斷不足，投資決策流程過長、效率偏低，可能錯失有價值的投資項目。 - 併購後可能存在企業文化整合衝突和管理失當的風險。 - 投資成本未得到有效控制，投資進度偏離預期等，可能對項目的實際生產及運營產生影響。	- 不斷完善投資管理體系，嚴格按照制度規定開展投資審核工作。 - 加強對行業市場的調研考察，及時掌握行業發展趨勢；加快推進投資項目決策程序，提高效率。 - 全面落實利益捆綁機制，通過實施團隊與項目利益的捆綁，實現風險共擔。 - 穩步推進標的公司的整合，加強對所投資企業重大事項的管理，降低經營風險。

風險	說明	應對措施
工程建設風險	• 高速公路施工項目較多，施工範圍廣、施工技術與施工環境複雜、交通疏解難度大，存在一定施工安全風險。 • 綜合物流港項目施工過程中遇突發情況、工程結算週期長、管理難度增大等問題，可能導致延期風險。 • 建設成本能否得到有效控制、是否符合本集團所設定的目標和要求，對項目未來的生產、經營及效益產生重大影響。	• 加強對施工單位安全管理工作的監督，確保作業人員資質、設備可控，並對作業人員進行安全培訓和應急演練。 • 持續強化全過程管控，不斷提升對工程質量和進度的整體把控能力。 • 嚴格管控項目的成本支出，對建設項目招投標、合約、設計變更、交工驗收、竣工結算及驗收開展全過程跟蹤審計。
應收賬款風險	• 因新型冠狀病毒疫情造成的經濟調整，物流供應鏈拓展、第三方物流等資金密集型業務合作方資金鏈緊張，可能造成應收賬款延遲或無法支付的風險。	• 研究制定交易對象篩選機制並建立指標預警體系及應急預案。 • 加強對合作方財務實力的跟蹤，對應收賬款做好事前、事中、事後控制，降低壞賬風險。 • 成立應收帳款專班，採取一案一策、責任到人的方式處理應收專款問題，及時提出風控措施，終止部分風險收益不匹配的業務。
現金流風險	• 由於投資項目所需資金量較大，且建設期和經營初期資金流入有限，未來將面臨投融資壓力。 • 受宏觀政策影響，本集團個別物流服務業子公司經營現金流入存在壓力	• 做好資金規劃以及籌資融資方式和計劃。 • 保持相對合理的資金庫存和充足的銀行授信，提前對大額資金支出作出統籌安排。 • 強化財務預警機制，定期對風險指標進行檢測，現金流出現風險時及時預警，及早應對。

風險	說明	應對措施
法律與合規風險	- 合同條款設置合理性。 - 投資合作項目的運作中可能產生各類糾紛和合規風險。 - 建設工程可能與承包方產生竣工結算糾紛。 - 國家進一步加強網絡和信息安全管理，對本集團數據信息安全方面的合規管理提出更高要求。	- 上線智慧法務管理系統，加強法律事務機構及專職法律顧問建設和法律人才隊伍建設。 - 完善法律風險防範機制，確保公司依法合規經營。 - 項目協議中須嚴格設定合同條款，積極協調各方人員，就材料成本差異等達成一致。 - 學習落實網絡和信息安全相關的法律法規，提高本集團數據信息安全的合規管理。
人力資源管理	- 人力資源等內部管理能力方面是否匹配新的業務模式和管控模式需求，對本集團順利完成既定的戰略規劃有著較大影響 - 招聘和解聘的全過程應嚴謹、合規，減少本集團用工風險。	- 建立長效激勵機制和人才培養計劃。 - 建立儲備人才庫，並開展儲備人才庫的專業知識培訓。 - 及時要求在招聘和解聘流程中可能存在不嚴謹和不合規的單位進行整改。
匯率波動風險	若人民幣匯率持續下跌，可能帶來一定的匯兌損失，造成公司財務成本上升。	- 建立人民幣匯率變動預測預警機制，利用金融衍生工具鎖定外幣債務利率和匯率。 - 保持平衡的幣種債務結構，適時降低外幣貸款餘額，以降低匯率波動的影響。 - 保持良好的境外授信額度儲備。

風險	說明	應對措施
商譽減值風險	已收購的企業如未來經營不達預期，出現減值跡象，可能需對商譽進行減值準備。	- 及時監控及測算該投資發生減值的可能性和對本集團的財務影響。 - 加強與投資企業的溝通，關注其經營情況，對控股型公司制定有效的增收節支措施，並敦促執行。

外聘核數師

於本年度，核數師德勤 • 關黃陳方會計師行(「德勤」)向本集團收取審計服務及非審計服務費用分別約為港幣8,951,000元及港幣11,166,000元。非審計服務包括稅務專業諮詢及審閱中期業績等專業服務。

審核委員會已對德勤的審計費用、程序與效用、獨立性及客觀性作出檢討，並建議董事會在即將舉行的股東週年大會上續聘德勤為二零二二年度的核數師。

公司秘書

本公司設有聯席公司秘書一職，專責為董事會提供秘書服務，保障公司運作符合香港上市公司的相關規範，提升本公司管治水平。

所有董事均可獲得聯席公司秘書的意見和服務，確保董事會程序及所有適用規則及規例均獲得遵守。董事會及董事會轄下各專業委員會的會議記錄由聯席公司秘書備存，並隨時供董事查閱。

聯席公司秘書及各專業委員會的秘書對董事會及董事會轄下各專業委員會的會議上各董事所考慮的事項及達致的決定均作出詳細記錄，包括董事提出的任何疑慮或表達的反對意見。而董事會及董事會轄下各專業委員會會議記錄的初稿均分別發送予相關董事以提出修改意見，最後定稿亦會適時提供予相關董事作其記錄之用。

劉旺新先生及林婉玲女士為本公司聯席公司秘書，而劉旺新先生同時為本公司公司秘書事務的主要聯絡人。

兩位聯席公司秘書於本年度均分別接受不少於15小時的專業培訓，以更新其技能及知識的專業培訓。

股東大會

本公司每年召開的股東週年大會及／或股東特別大會為董事會與股東提供直接溝通的渠道。本公司高度重視股東大會，要求董事及高級管理人員儘量騰空出席。在股東大會上，會議主席會就每項獨立的事宜(包括重選董事)個別提出決議案，所有股東均有權就與本集團的業務經營活動有關事項向董事及高級管理人員提出建議或質詢，董事及高級管理人員均對股東的質詢和建議作出解釋和說明。

董事會、審核委員會、提名委員會及薪酬與考核委員會的主席均有出席本公司於二零二一年舉行的股東週年大會，以回答股東的提問。

於本年度內，本公司曾召開兩次股東大會。會議的主要議題概述如下：

日期	股東大會通過的事項
2021年5月18日 (股東週年大會)	- 截至二零二零年十二月三十一日止年度之經審核財務報表暨董事會及核數師報告； - 派發截至二零二零年十二月三十一日止年度之末期股息及特別股息； - 重選退任董事及授權董事會釐定董事酬金； - 委聘德勤•關黃陳方會計師行為核數師及授權董事會釐定其酬金； - 授予董事會購回授權以回購本公司之股份； - 授予董事會一般授權以配發、發行及以其他方式處置本公司之股份；及 - 加大授予董事會的一般授權以配發、發行及以其他方式處置股份
2021年12月10日 (股東特別大會)	- 本集團就收購深圳投控國際資本控股基建有限公司所簽訂的協議；及 - 重選退任董事

以按股數投票方式表決股東議案

本公司股東大會上所有決議案均須以按股數投票方式表決，讓本公司股東每持有一股股份可獲一票。

大會主席於會議開始時，已向出席的股東清楚解釋以按股數投票方式進行表決的詳細程序，及回答股東有關以按股數投票方式表決的任何提問。本公司於舉行股東大會當天於聯交所及本公司網站公佈以按股數投票方式表決的投票結果。

股東權利

應股東要求召開股東特別大會

根據百慕達《一九八一年公司法》(「公司法」)於提出請求當日持有本公司已繳足股本不少於十分之一(10%)的登記股東可提出書面要求董事會召開股東特別大會。

該書面請求(i)須列明大會的目的及(ii)須由呈請人簽署並送交本公司之註冊辦事處(註明收件人為本公司之(聯席)公司秘書)，並可由數份同樣格式的文件組成，而每份由一名或多名呈請人簽署。有關請求將由本公司之股份過戶登記處核實，倘書面請求獲確認屬妥善及適宜，(聯席)公司秘書將立即根據所有相關法定及監管規定，與董事會安排向股東發出充足通知以召開股東特別大會。

在股東大會上動議決議

本公司登記股東於符合公司法第79條及第80條的以下條件的情況下有權於本公司股東大會上動議決議：

- (a) 於提出請求當日佔本公司總投票權不少於二十分之一(5%)的任何登記股東；或
- (b) 不少於100位本公司的登記股東。

經有關股東簽妥並載列該動議的請求書連同不多於1,000字關於該動議的所述事宜送交本公司註冊辦事處，本公司於接獲有效請求書時，將採取適當行動及作出有關安排。有關股東須根據公司法第79條及第80條負責支付進行該等行動及安排所產生的開支。

董事會確保會聆聽及了解股東的意見，亦歡迎他們就本集團的管理及管治提出問題或關注的事項。股東可隨時將查詢及所關注事項郵寄予(聯席)公司秘書以便轉交董事會，地址為香港九龍尖沙咀東部科學館道一號康宏廣場南座22樓2206-2208室。

股東提名及選舉董事的程序

有關推選某人參選董事之程序，請瀏覽本公司網站www.szihl.com「企業管治」一節登載之程序。

信息披露

信息披露不僅是上市公司須持續履行的責任和義務，良好的信息披露是本公司與投資者、監管機構和社會公眾之間溝通和認知的橋樑，使公司的價值得到更充分和廣泛的認識。為規範本公司的信息披露行為，保護本公司、股東、債權人及其他利益相關人的合法權益，根據上市規則的有關規定，結合本公司實際情況，本公司制定了《信息披露事務管理制度》。

投資者關係活動

本集團重視投資者多年來給予的支持，樂於與投資者分享本集團的業務發展、企業策略及前景，並致力繼續發展良好的關係。本集團亦歡迎有意投資者索取有關本集團的資料，並與本集團進行交流。

本集團通過與機構投資者的會議、路演(反向路演)及投資者推介會議等多種管道，積極主動推介集團業績和發展情況，同時了解投資者的關注點及市場看法，不斷完善與資本市場的雙向溝通平台。雖然疫情持續影響，本集團積極創新，通過線上方式舉辦業績發佈會，亦通過線上會議系統參加各種會議，同時加大境內外資本市場專題路演推介，以具創意的方式重新鏈接投資者，全年共與410位境內外投資人開展交流。通過這些互動的途徑，提升了投資者對本集團業務狀況、長遠發展戰略及投資價值的了解。

同時，本集團對投資界高度重視，集團投資者關係團隊密切跟蹤資本市場對公司的反饋，並及時向管理層反映資本市場的意見、建議及期望，有利於公司管理層制定經營管理和發展戰略，促進公司可持續發展和價值提升。年內有8家境內外知名券商發表23份集團相關研報，均是「買入／跑贏行業／增持」的正面評級。

通過不斷努力，集團在投資者關係、公司治理等領域受到市場認可。年內先後榮膺卓越IR「最佳數字化投資者關係獎」、第四屆新財富「最佳IR港股公司」、領航「9+2」之「粵港澳大灣區傑出貢獻企業獎」、第十一屆金紫荊獎之「最佳上市公司」、《中國融資》之「中國融資大獎」頒發的「大灣區傑出業務大獎」、「最佳投資者關係獎」、「最佳ESG獎」等七項高質量大獎，深國際品牌影響力不斷增強。

本集團一直以來非常重視與資本市場的溝通工作，管理層亦積極參加到本集團的投資者推介活動中，包括業績投資者推介會、境內外路演、於資本市場的推介會或研討會等。有關本年度內各項主要推介活動詳情如下：

二零二一年	主要活動項目
一月	- 線上參加摩根士丹利舉行的投資者推介會 - 線上進行境內外非交易路演
二月	- 線上舉辦深國際境外戰略及項目推介會 - 線上舉辦境內外分析師專題交流會
三月	- 舉行深國際深圳反向路演暨戰略與項目推介會 - 線上舉行深國際2020全年業績發佈會及分析師交流會 - 線上進行深國際2020全年業績後境外非交易路演
四月	線上進行深國際2020全年業績後境內非交易路演
五月	- 線上參加2021皓天財經IDEAS峰會 - 參加摩根士丹利首屆線上中國峰會 - 線上參加國信證券2021年中期投資策略會
六月	線上進行境內外非交易路演

二零二一年	主要活動項目
七月	- 進行北京非交易路演活動 - 進行上海非交易路演活動
八月	- 線上舉行深國際 2021 年中期業績投資者推介會 - 線上舉行深國際 2021 年中期業績分析師交流會
九月	- 線上參加花旗 2021 年工業行業投資年會 - 線上進行深國際 2021 年中期業績後境內外非交易路演
十月	線上參加大和組織的投資者推介會
十一月	- 線上參加花旗第 16 屆中國投資峰會 - 線上參加中金組織的投資者策略會 - 線上參加中信證券 2022 年資本市場年會 - 線上參加華泰證券 2022 年度投資峰會
十二月	- 線上參加中信組織的投資者策略會 - 線上參加海通證券 2022 年度投資策略報告會 - 參加「路演中」2022 上市公司投資者關係創新峰會

本集團致力恪守高水準披露及透明標準。為便於投資者更了解我們的業務，我們通過股東特別大會、股東週年大會、年報、中期業績報告及官方網站等讓投資者了解本集團的運作。

本集團網站 www.szihl.com 是獲取最新資料的官方途徑。本集團定期於網站上載通告、通函、新聞稿、業績公佈及其他內容，投資者亦可從官方網站取得集團基本資料、董事及高級管理人員簡介、業務、財務及其他資料。

本集團堅持通過積極的投資者關係活動，進一步增強資訊披露的透明度，加強雙方的資訊互動，從而加深投資者對本集團業務的了解和信任，樹立對本集團未來發展的信心，促進市場對本集團的認同和擁護，使本集團的業務發展潛力和實際價值能在市場中得到充分反映。同時，也通過投資者關係活動廣泛收集市場反饋，提高本集團治理和經營管理水準。

董事於證券的權益

於二零二一年十二月三十一日，根據證券及期貨條例第XV部第352條規定本公司須備存的登記冊所記錄或依據香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」），本公司各董事（「董事」）及最高行政人員須知會本公司及聯交所彼等於本公司或任何本公司相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債權證的權益及淡倉載列於下表及本年報第72至第73頁的董事會報告內「購股權計劃」一節：

(a) 於本公司普通股股份的好倉

董事姓名	所持股份數目	身份	權益性質	約佔本公司 已發行股份 數目的百分比 附註(1)
李海濤	40,644	實益擁有人	個人	0.002%
胡 偉	315	實益擁有人	個人	0.00001%

(b) 於相聯法團深圳高速公路集團股份有限公司普通股股份的好倉

董事姓名	所持H股股份數目	身份	權益性質	約佔相聯法團 該類別的 已發行股份 數目的百分比 附註(2)
胡 偉	200,000	實益擁有人	個人	0.027%

附註：

- (1) 該百分比乃按截至二零二一年十二月三十一日止本公司已發行股份總數（即2,266,714,438股股份）計算。
- (2) 該百分比乃按截至二零二一年十二月三十一日止相聯法團深圳高速公路集團股份有限公司已發行H股股份總數（即747,500,000股股份）計算。

除上文及於本年報第72至第73頁的董事會報告內「購股權計劃」一節所披露者外，於二零二一年十二月三十一日，本公司的董事或最高行政人員概無其他須根據證券及期貨條例第XV部第352條規定本公司須備存的登記冊所記錄或依據標準守則彼等須知會本公司及聯交所於本公司及任何本公司相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債權證中的權益或淡倉。

購入股份或債券的安排

除上文「董事於證券的權益」一節及於本年報第72至第73頁的董事會報告內「購股權計劃」一節所披露者外，於截至二零二一年十二月三十一日止年度的任何時間內，本公司、其任何附屬公司、本公司的控股公司或其任何附屬公司概無參與訂立任何安排，以使本公司董事、最高行政人員、彼等的配偶或十八歲以下的子女可藉購入本公司或任何其他公司的股份或債券而獲益。

主要股東於證券的權益

於二零二一年十二月三十一日，根據證券及期貨條例第XV部第336條規定本公司須備存的登記冊所記錄，本公司各主要股東（不包括董事或最高行政人員）於本公司的股份及相關股份的權益及淡倉載列如下：

於本公司普通股股份的好倉

股東名稱	所持股份數目	身份	約佔本公司 已發行股份 數目的百分比 附註(1)
深圳市投資控股有限公司 (「深圳投資控股」)附註(2)	952,010,090	受控制公司的權益	42.00%
Ultrarich International Limited (「Ultrarich」)	952,010,090	實益擁有人	42.00%
UBS Group AG附註(3)	199,122,728	受控制公司的權益	8.78%

附註：

- (1) 該百分比已按截至二零二一年十二月三十一日止本公司已發行股份總數(即2,266,714,438股股份)計算。
- (2) 由於Ultrarich為深圳投資控股的全資附屬公司並持有本公司好倉股份，深圳投資控股被視作持有Ultrarich所持有本公司好倉股份。根據Ultrarich的通知，由於其於二零二一年六月二十三日收取共33,625,870股的代息股份。因此，於二零二一年十二月三十一日，Ultrarich持有985,635,960股本公司好倉股份，約佔本公司已發行股份的43.48%。
- (3) 由於UBS Group AG全資持有UBS AG、UBS Asset Management (Hong Kong) Ltd、UBS Asset Management (Americas) Inc.、UBS Asset Management Life Limited、UBS Switzerland AG、UBS Financial Services Inc.、UBS Asset Management (Australia) Ltd、UBS Asset Management (Deutschland) GmbH、UBS Asset Management (Singapore) Ltd、UBS Asset Management Switzerland AG、UBS Asset Management Trust Company、UBS Asset Management (UK) Limited、UBS Fund Management (Luxembourg) S.A.及UBS Fund Management (Switzerland) AG，UBS Group AG被視作持有該等公司合共持有的199,122,728股本公司好倉股份。

除上文所披露者外，於二零二一年十二月三十一日，本公司並無獲悉尚有任何本公司主要股東（不包括董事或最高行政人員）持有本公司的股份及相關股份的權益或淡倉，而須登記於根據證券及期貨條例第XV部第336條規定本公司須備存的登記冊內。



德勤

致深圳國際控股有限公司股東
(於百慕達註冊成立的有限公司)

意見

本核數師(以下簡稱「我們」)已審計列載於105至216頁的深圳國際控股有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)的綜合財務報表，此財務報表包括於二零二一年十二月三十一日的綜合資產負債表與截至該日止年度的綜合損益表，綜合全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註，包括主要會計政策概要。

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》真實而中肯地反映了貴集團於二零二一年十二月三十一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》的披露要求妥為擬備。

意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒佈的《香港審計準則》進行審計。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審計綜合財務報表承擔的責任」部分中作進一步闡述。根據香港會計師公會頒佈的《專業會計師道德守則》(以下簡稱「守則」)，我們獨立於貴集團，並已履行守則中的其他專業道德責任。我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

其他事項

貴公司截至二零二零年十二月三十一日的年度綜合財務報表由另一審計師審計，該審計師對二零二一年三月二十六日發出的該期報表發表無保留意見。

關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷，認為對本期綜合財務報表的審計最為重要的事項。這些事項是在我們審計整體綜合財務報表及出具意見時進行處理的。我們不會對這些事項提供單獨的意見。

關鍵審計事項	如何在審計中解決相關事項
收費公路業務特許經營無形資產的攤銷 如附註10(i)所示，截至二零二一年十二月三十一日，本集團收費公路經營權賬面價值為28,640,486,000港元，截至二零二一年度的收費公路經營權攤銷為2,091,188,000港元。本集團的收費公路經營權在經營權期限內根據預計未來車流量進行攤銷。 收費公路經營權攤銷時，按每條收費公路經營期間的預計總標準車流量和收費公路經營權的初始成本計算每標準車流量的攤銷。 估計未來交通量需要對剩餘運營期間的總交通量進行重大估計。這些估計和判斷可能會受到未來市場和經濟狀況的意外變化的影響。 因此，我們將本集團收費公路經營權的攤銷準確性和估值確定為關鍵審計事項。	審計回應 針對上述關鍵審計事項，我們執行了以下審計程序： • 瞭解和評估與收費公路經營權攤銷相關的流程和關鍵內部控制； • 評估公司聘請的第三方機構估算交通量的獨立性和專業能力； • 評估用於攤銷計算的實際交通量的合理性； • 獲取第三方機構出具的交通量預算報告，瞭解未來剩餘運營期未來交通量的預估方法，並通過對比歷史預估交通量與實際交通量來評估此類報告的歷史準確性相應年份的交通量； • 重新計算收費公路經營權的攤銷，以驗證其在財務報表中金額的準確性。

其他資訊

貴公司董事需對其他資訊負責。其他資訊包括刊載於年報內的資訊，但不包括綜合財務報表及我們的核數師報告。

我們對綜合財務報表的意見並不涵蓋其他資訊，我們亦不對該等其他資訊發表任何形式的鑒證結論。

結合我們對綜合財務報表的審計，我們的責任是閱讀其他資訊，在此過程中，考慮其他資訊是否與財務報表或我們在審計過程中所瞭解的情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯誤陳述的情況。基於我們已執行的工作，如果我們認為其他資訊存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

董事及治理層就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》及香港《公司條例》的披露要求擬備真實而中肯的綜合財務報表，並對其認為使綜合財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

在擬備綜合財務報表時，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。

治理層須負責監督 貴集團的財務報告過程。

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

我們的目標，是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並按照《百慕大公司法》第90條的規定僅向全體股東出具包括我們意見的核數師報告。除此以外，我們的報告不可用作其他用途。本行並不就本行報告之內容對任何其他人士承擔任何責任或接受任何義務。合理保證是高水準的保證，但不能保證按照《香港審計準則》進行的審計，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或匯總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

在根據《香港審計準則》進行審計的過程中，我們運用了專業判斷，保持了專業懷疑態度。我們亦：

- 識別和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，設計及執行審計程式以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，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高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 瞭解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程式，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恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對 貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果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注意綜合財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營。
- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映交易和事項。
- 就 貴集團內實體或業務活動的財務資訊獲取充足、適當的審計憑證，以對綜合財務報表發表意見。我們負責 貴集團審計的方向、監督和執行。我們為審計意見承擔全部責任。

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任(續)

除其他事項外，我們與治理層溝通了計畫的審計範圍、時間安排、重大審計發現等，包括我們在審計中識別出內部控制的任何重大缺陷。

我們還向治理層提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與他們溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係和其他事項，以及為消除對獨立性的威脅所採取的行動或防範措施(若適用)。

從與治理層溝通的事項中，我們確定哪些事項對本期綜合財務報表的審計最為重要，因而構成關鍵審計事項。我們在核數師報告中描述這些事項，除非法律法規不允許公開披露這些事項，或在極端罕見的情況下，如果合理預期在我們報告中溝通某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，我們決定不應在報告中溝通該事項。

出具本獨立核數師報告的審計專案合夥人是區美賢。

德勤 • 關黃陳方會計師行
執業會計師

香港

二零二二年三月三十日

綜合資產負債表

於二零二一年十二月三十一日

(僅供參考) 二零二一年 人民幣千元		附註	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
	資產			
	非流動資產			
6,278,265	投資物業	6	7,697,726	611,305
15,560,648	物業、廠房及設備	7	19,078,772	12,742,544
2,714,946	土地使用權	8	3,328,772	3,802,321
3,203,091	在建工程	9	3,927,282	3,099,947
26,851,381	無形資產	10	32,922,243	31,645,704
333,704	商譽	11	409,152	279,035
15,953,321	於聯營公司之權益	12	19,560,227	14,431,233
193,583	於合營公司之權益	13	237,351	90,022
913,583	其他財務資產	14	1,120,136	2,345,483
701,281	遞延稅項資產	25	859,835	1,688,335
6,157,720	其他非流動資產	15	7,549,927	3,471,528
78,861,523			96,691,423	74,207,457
	流動資產			
7,798,815	存貨及其他合同成本	16	9,562,059	14,721,654
395,182	合同資產	17(a)	484,529	408,532
442,720	其他財務資產	14	542,815	936,949
5,162,080	業務及其他應收款	18	6,329,180	7,221,519
212,638	衍生財務工具		260,713	—
759,112	受限制銀行存款	19	930,741	2,521,504
835,000	原到期日超過三個月的銀行定期存款	19	1,023,786	3,508,668
6,428,987	現金及現金等價物	19	7,882,525	9,073,474
—	持作出售用途資產之出售組別	20	—	587,346
22,034,534			27,016,348	38,979,646
100,896,057	總資產		123,707,771	113,187,103

綜合資產負債表

於二零二一年十二月三十一日

(僅供參考) 二零二一年 人民幣千元		附註	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
	權益及負債			
	本公司普通股權持有人應佔權益			
10,057,692	股本及股本溢價	21	12,331,648	11,529,380
20,830,504	其他儲備及保留盈餘	22	25,540,098	22,857,273
30,888,196	本公司普通股權持有人應佔權益		37,871,746	34,386,653
1,901,114	永續證券	23	2,330,939	2,330,939
18,636,194	非控制性權益		22,849,674	21,761,340
51,425,504	總權益		63,052,359	58,478,932
	非流動負債			
21,105,253	貸款	24	25,876,966	16,175,771
1,163,292	租賃負債	28	1,426,302	737,751
2,138,922	遞延稅項負債	25	2,622,514	2,253,391
1,434,456	其他非流動負債	26	1,758,774	1,565,424
25,841,923			31,684,556	20,732,337
	流動負債			
10,160,922	業務及其他應付款	27	12,458,217	12,884,246
—	衍生金融工具		—	99,356
236,792	合同負債	17(b)	290,329	2,816,549
1,425,292	應付所得稅		1,747,538	2,185,511
11,727,972	貸款	24	14,379,564	15,872,334
77,652	租賃負債	28	95,208	117,838
23,628,630			28,970,856	33,975,834
49,470,553	總負債		60,655,412	54,708,171
100,896,057	總權益及負債		123,707,771	113,187,103

第105至第216頁的綜合財務報表已於二零二二年三月三十日獲董事會批准，並由以下董事代表簽署。

劉征宇
董事

戴敬明
董事

綜合損益表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

(僅供參考) 二零二一年 人民幣千元		附註	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
15,337,881 (10,732,921)	收入 銷售成本	29	18,541,926 (12,975,001)	19,452,409 (12,990,147)
4,604,960 49,931 4,654,083 (153,335) (1,118,806) (92,538)	毛利 其他收入 其他收益－淨額 分銷成本 管理費用 應收賬款和合同資產的減值損	30 37(a)(iv)	5,566,925 60,362 5,626,309 (185,367) (1,352,522) (111,869)	6,462,262 141,603 4,963,245 (166,450) (971,782) (159,037)
7,944,295 15,020 (130,740)	經營盈利 應佔合營公司盈利 應佔聯營公司虧損	13 12	9,603,838 18,158 (158,051)	10,269,841 13,778 (571,420)
7,828,575	除稅及財務成本前盈利		9,463,945	9,712,199
239,054 (855,996) (616,942)	財務收益 財務成本 財務費用－淨額	33 33	288,991 (1,034,811) (745,820)	317,255 (918,855) (601,600)
7,211,633 (2,173,958)	除稅前盈利 所得稅	34	8,718,125 (2,628,092)	9,110,599 (3,071,972)
5,037,675	年度純利		6,090,033	6,038,627
2,947,046 76,164 2,014,465	應佔： 本公司普通股權持有人 本公司永續證券持有人 非控制性權益		3,562,676 92,075 2,435,282	4,006,970 91,866 1,939,791
5,037,675			6,090,033	6,038,627
	年度本公司普通股權持有人應佔每股盈利 (以每股港幣元計)			
	－基本	35(a)	1.60	1.84
	－攤薄	35(b)	1.59	1.83

綜合全面收益表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	附註	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
年度純利		6,090,033	6,038,627
其他全面收益：			
可能重新分類至損益的項目：			
應佔聯營公司其他全面收益／（費用）	12	16,268	(52,285)
不會重分類至損益的項目：			
功能性貨幣與列報貨幣折算的貨幣匯兌差異		1,812,164	2,774,649
本集團以前佔用的房地產重估收益		34,085	—
與物業重估有關的遞延稅項		(8,521)	—
其他財務資產公允值儲備變動淨值		(1,432)	(716)
小計		1,836,296	2,773,933
年度其他全面收益		1,852,564	2,721,648
年度全面收益總額		7,942,597	8,760,275
應佔全面收益總額：			
本公司普通股權持有人		4,653,113	5,956,373
本公司永續證券持有人		92,075	91,866
非控制性權益		3,197,409	2,712,036
		7,942,597	8,760,275

綜合權益變動表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	本公司普通股權持有人應佔				永續證券 港幣千元	非控制性 權益 港幣千元	總權益 港幣千元
	股本及 股本溢價 港幣千元 (附註 21)	其他儲備 港幣千元 (附註 22)	保留盈餘 港幣千元 (附註 22)	合計 港幣千元			
於二零二一年一月一日結餘	11,529,380	5,950,834	16,906,439	34,386,653	2,330,939	21,761,340	58,478,932
年度純利	—	—	3,562,676	3,562,676	92,075	2,435,282	6,090,033
其他全面收益							
其他財務資產公允值儲備變動淨值	—	(1,432)	—	(1,432)	—	—	(1,432)
應佔聯營公司其他全面收益	—	(7,621)	—	(7,621)	—	23,889	16,268
重估本集團先前佔用的物業的收益	—	34,085	—	34,085	—	—	34,085
與物業重估有關的遞延稅項	—	(8,521)	—	(8,521)	—	—	(8,521)
貨幣匯兌差額	—	1,073,926	—	1,073,926	—	738,238	1,812,164
全面收益總額	—	1,090,437	—	1,090,437	—	762,127	1,852,564
年度全面收益總額	—	1,090,437	3,562,676	4,653,113	92,075	3,197,409	7,942,597
與擁有人以其擁有人身份的交易							
僱員購股權							
— 發行股份所得款項	58,953	—	—	58,953	—	—	58,953
— 僱員服務價值	(5,525)	—	—	(5,525)	—	—	(5,525)
轉出儲備	—	291,073	(291,073)	—	—	—	—
二零二零年股息(附註 36)	—	—	(2,112,400)	(2,112,400)	—	—	(2,112,400)
發行代息股份(附註 36)	748,840	—	—	748,840	—	—	748,840
附屬公司派發予其非控制性權益的股息	—	—	—	—	—	(875,231)	(875,231)
因企業合併而產生的非控制性權益 (附註 41)	—	—	—	—	—	(1,407,042)	(1,407,042)
應佔聯營公司儲備金變動	—	142,112	—	142,112	—	(972)	141,140
非控制性權益股東注資	—	—	—	—	—	179,610	179,610
非控制性權益股東減資	—	—	—	—	—	(5,440)	(5,440)
發行永續證券(附註 23)	—	—	—	—	(92,075)	—	(92,075)
因附屬公司終止確認而產生的 滙兌儲備轉移	—	(731,790)	731,790	—	—	—	—
與擁有人以其擁有人身份的交易總額	802,268	(298,605)	(1,671,683)	(1,168,020)	(92,075)	(2,109,075)	(3,369,170)
於二零二一年十二月三十一日結餘	12,331,648	6,742,666	18,797,432	37,871,746	2,330,939	22,849,674	63,052,359

綜合權益變動表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	本公司普通股權持有人應佔				永續證券 港幣千元	非控制性 權益 港幣千元	總權益 港幣千元
	股本及 股本溢價 港幣千元 (附註21)	其他儲備 港幣千元 (附註22)	保留盈餘 港幣千元 (附註22)	合計 港幣千元			
於二零二零年一月一日結餘	11,098,877	3,418,538	15,767,620	30,285,035	2,330,939	14,725,298	47,341,272
年度純利	—	—	4,006,970	4,006,970	91,866	1,939,791	6,038,627
其他全面收益							
其他財務資產公允價值儲備變動淨值	—	(716)	—	(716)	—	—	(716)
應佔聯營公司其他全面收益	—	(32,310)	—	(32,310)	—	(19,975)	(52,285)
貨幣匯兌差額	—	1,982,429	—	1,982,429	—	792,220	2,774,649
其他全面收益總額	—	1,949,403	—	1,949,403	—	772,245	2,721,648
年度全面收益總額	—	1,949,403	4,006,970	5,956,373	91,866	2,712,036	8,760,275
與擁有人以其擁有人身份的交易							
僱員購股權							
— 發行股份所得款項	15,255	—	—	15,255	—	—	15,255
— 僱員服務價值	10,313	—	—	10,313	—	—	10,313
轉出儲備	—	338,011	(338,011)	—	—	—	—
二零一九年股息(附註36)	—	—	(2,530,140)	(2,530,140)	—	—	(2,530,140)
發行代息股份(附註36)	404,935	—	—	404,935	—	—	404,935
附屬公司派發予其非控制性權益的股息	—	—	—	—	—	(1,144,898)	(1,144,898)
因企業合併而產生的非控制性權益 (附註41)	—	—	—	—	—	756,663	756,663
與非控制性權益股東交易	—	154,556	—	154,556	—	(154,556)	—
應佔聯營公司儲備金變動	—	90,326	—	90,326	—	84,858	175,184
非控制性權益股東注資	—	—	—	—	—	4,810,187	4,810,187
非控制性權益股東減資	—	—	—	—	—	(28,248)	(28,248)
發行永續證券(附註23)	—	—	—	—	(91,866)	—	(91,866)
與擁有人以其擁有人身份的交易總額	430,503	582,893	(2,868,151)	(1,854,755)	(91,866)	4,324,006	2,377,385
於二零二零年十二月三十一日結餘	11,529,380	5,950,834	16,906,439	34,386,653	2,330,939	21,761,340	58,478,932

綜合現金流量表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	附註	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
營運活動的現金流量			
營運產生的現金	38	5,883,176	4,869,260
已付所得稅		(2,211,515)	(2,824,543)
營運活動產生的淨現金		3,671,661	2,044,717
投資活動的現金流量			
收購合併附屬公司	41	(1,632,568)	(519,150)
處置附屬公司	41	466,279	—
終止確認附屬公司	41	3,306,880	—
為收購附屬公司支付的押金	42	(749,109)	—
購置物業、廠房及設備、土地使用權、 在建工程、無形資產及其他非流動資產		(8,084,682)	(6,157,880)
預付非控股股東利息		(4,895,905)	(356,210)
於聯營公司及合營公司之權益之增加		(2,644,447)	(475,543)
出售物業、廠房及設備及特許經營無形資產所得款項		60,118	1,280,217
購買其他財務資產所得款項，稅後淨額		(536,635)	(2,275,423)
處置其他財務資產所得款項		2,695,801	—
處置本集團持有待售的所得款項		587,346	—
提前收到出售集團持有待售資產所得款項		—	185,241
提取原到期日超過三個月的銀行定期存款		2,562,863	—
原到期日超過三個月的銀行定期存款增加		—	(2,717,290)
已收利息		266,471	325,131
已收股息		444,530	338,928
投資活動所用的淨現金		(8,153,058)	(10,371,979)
融資活動的現金流量			
已付利息		(1,172,646)	(1,412,952)
僱員購股權計劃之發行普通股所得款項	21	58,953	15,255
發行永久資本證券		—	4,810,187
非控制性權益股東減資		(5,440)	(28,248)
非控股權益增資		179,610	—
借貸所得款項	38(b)	29,583,188	10,440,827
償還貸款	38(b)	(19,567,809)	(6,052,647)
償還融資租賃資產款項	38(b)	(1,686,781)	(773,936)
已付租金的資本部分	38(b)	(1,756,194)	(140,858)
已付租金的利息部分	38(b)	(65,314)	(38,086)
從合夥人處預支		—	2,049,335
向聯營公司還款		(120,890)	—
向本公司及非控股股東派發股息		(2,308,585)	(3,270,103)
派付永續證券持有人利息		(92,075)	(91,866)
融資活動產生的其他現金流量		—	20,702
融資活動產生的淨現金		3,046,017	5,527,610
現金及現金等價物之淨減少		(1,435,380)	(2,799,652)
年初現金及現金等價物		9,073,474	11,931,764
匯兌差額		244,431	(58,638)
年終現金及現金等價物	19	7,882,525	9,073,474

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

1. 一般資料

深圳國際控股有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」)主要經營之業務如下：

- 收費公路及大環保業務；及
- 物流業務。

本集團主要在中華人民共和國(「中國」)進行經營活動。

本公司為一間於百慕達註冊成立之有限公司，並為投資控股公司。本公司之註冊地址為 ClarendonHouse, 2 Church Street, Hamilton HM11, Bermuda。

本公司股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。本公司的主要附屬公司之一深圳高速公路集團股份有限公司(前稱「深圳高速公路股份有限公司」)(「深圳高速」)於香港聯交所及上海證券交易所上市。

於二零二一年十二月三十一日，Ultrarich International Limited(「Ultrarich」)直接持有共985,635,960股本公司的普通股，佔本公司發行股份約43.48%。由於深圳市投資控股有限公司(「深圳投資控股」)持有Ultrarich 100%權益，其被視為擁有Ultrarich所持有的本公司43.48%的權益，並且為本公司的第一大股東。深圳投資控股受深圳市人民政府國有資產監督管理委員會(「深圳市國資委」)監督管理的公司。本公司董事認為，深圳市國資委藉所持有的表決權有實際能力主導本公司相關活動，乃本公司的實際控制方。

本公司的功能貨幣為人民幣，除非另有說明，而綜合財務報表以港幣呈列。由於本公司股份於聯交所上市，本集團管理層認為選擇港元作為其列賬貨幣對綜合財務報表使用者更為有利。

2. 合併財務報表的編製基礎

本公司綜合財務報表是按照香港會計師公會頒布的所有適用的《香港財務報告準則》(此統稱包括所有適用的個別《香港財務報告準則》、《香港會計準則》和詮釋)和香港公認會計原則及香港《公司條例》的披露規定編製。本綜合財務報表同時符合聯交所《證券上市規則》的適用披露規定。本集團採用的主要會計政策披露如下：

於編製綜合財務報表時，鑒於截至二零二一年十二月三十一日，本公司的流動負債超過其流動資產1,954,508,000港元，本公司董事已審慎考慮本集團的未來流動資金。

為改善本集團的財務狀況、提供流動資金及現金流及維持本集團的持續經營，本集團已實施多項措施。這些措施包括但不限於考慮使用現有銀行融資。

2. 合併財務報表的編製基礎(續)

於批准綜合財務報表時，本公司董事合理預期本集團有足夠資源於可見未來繼續營運。因此，他們在編製合併財務報表時繼續採用持續經營的會計基礎。

綜合財務報表乃按歷史成本基準編製，惟若干於報告期末以公允值計量的物業及金融工具除外，如下文所載會計政策所解釋。

歷史成本一般基於換取商品和服務的代價的公允價值。

公允價值是在計量日市場參與者之間的有序交易中出售資產或轉移負債所收取的價格，無論該價格是直接可觀察的還是使用其他估值技術估計的。在估計資產或負債的公允價值時，如果市場參與者在計量日對資產或負債定價時會考慮該資產或負債的特徵，則本集團會考慮該資產或負債的特徵。本綜合財務報表中用於計量和／或披露目的的公允價值在此基礎上確定，但香港財務報告準則第2號「以股份為基礎的支付」範圍內的以股份為基礎的支付交易、範圍內的租賃交易除外香港財務報告準則第16號，以及與公允價值有一些相似之處但不是公允價值的計量，例如香港會計準則第2號「存貨」中的可變現淨值或香港會計準則第36號「資產減值」中的使用價值。

非財務資產的公允價值計量考慮了市場參與者通過將資產用於其最高和最佳用途或將其出售給另一個市場參與者以最高和最佳用途使用該資產來產生經濟利益的能力。

對於以公允價值進行交易的金融工具和投資性房地產以及後續期間將採用不可觀察的輸入值計量公允價值的估值技術，對估值技術進行校準，以使估值技術的結果在初始確認時等於交易價錢。

此外，就財務報告而言，公允價值計量根據公允價值計量輸入的可觀察程度以及輸入對公允價值計量整體的重要性分為第1、第2或第3級，描述如下：

- 第一層次輸入值是實體在計量日可以獲取的相同資產或負債在活躍市場中的報價(未經調整)；
- 第二層輸入值是除第一層包含的報價外，可直接或間接觀察到的資產或負債的輸入值；和
- 第三級輸入值是資產或負債的不可觀察輸入值。

3. 主要會計政策

本集團所採用的會計政策與本文所述截至二零二零年十二月三十一日止年度財務報表中的會計政策相一致，惟於本集團當前會計期間首次生效的會計政策除外。

3.1 香港財務報告準則新訂準則及修訂準則的應用

本集團已採用的新訂準則及修訂準則

本年度，本集團首次應用以下由香港會計師公會（「HKICPA」）頒布的香港財務報告準則修訂，於二零二一年一月一日或之後開始的年度期間強制生效合並財務報表的編製：

《香港財務報告準則》第16號的修訂	二零一九新型冠狀病毒疫情相關的租金優惠
《香港財務報告準則》第9號	基準利率改革－第二階段
《香港會計準則》第39號、	
《香港財務報告準則》第7號、	
《香港財務報告準則》第4號及	
《香港財務報告準則》第16號的修訂	

此外，本集團應用了國際會計準則委員會國際財務報告準則解釋委員會（「委員會」）於二零二一年六月發布的議程決定，該決定明確了主體在確定存貨的可變現淨值。

除下文所述者外，於本年度應用香港財務報告準則修訂本對本集團本年度及過往年度的財務狀況及表現及／或本綜合財務報表所載披露並無重大影響。

香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號和香港財務報告準則第16號利率基準改革－第二階段的修訂

本集團於本年度首次應用該修訂。該修訂涉及確定金融資產、金融負債和租賃負債的合同現金流量的基準因利率基準改革、特定對沖會計要求及適用香港財務報告準則第7號「金融工具：披露」的相關披露要求而發生變化。

截至二零二一年一月一日，本集團有多項借款利息與基準利率掛鉤，這些基準利率將或可能進行利率基準改革。

以下顯示未完成合同的總金額。借款金額按其賬面值列示，並按名義金額列示。

	港幣 香港銀行 同業拆息 港幣千元
無抵押銀行借款	4,060,000

由於上述合約於年內並無轉換至相關重置率，該修訂對綜合財務報表並無影響。

3. 主要會計政策(續)

3.1 香港財務報告準則新訂準則及修訂準則的應用(續)

對應用委員會議程決定的影響——出售存貨所需的成本(香港會計準則第2號)

二零二一年六月，委員會通過其議程決定，明確了實體在確定存貨的可變現淨值時應將成本包括為「進行銷售所需的估計成本」。特別是，此類成本是否應僅限於銷售的增量成本。委員會得出的結論是，進行銷售所需的估計成本不應限於增量成本，還應包括實體出售其存貨必須發生的成本，包括特定銷售不增量的成本。

在委員會作出議程決定之前，本集團的會計政策是在僅考慮增量成本的情況下確定存貨的可變現淨值。在應用委員會的議程決定後，本集團更改其會計政策以確定存貨的可變現淨值，同時考慮了增量成本和出售存貨所需的成本。新會計政策已追溯應用。

委員會議程決定的應用對本集團的財務狀況和業績沒有重大影響。

已頒布惟尚未生效的新訂及修訂香港財務報告準則

本集團並未提前採用以下已頒布但尚未生效的新訂及修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第17號	保險合同及相關修訂 ³
香港財務報告準則第3號修訂	概念框架參考 ²
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號的修訂	投資者與其聯營公司或合資企業之間 的資產出售或出資 ⁴
香港財務報告準則第16號修訂	新型冠狀病毒肺炎——2021年6月30日之後的相關租金優惠
香港會計準則第1號修訂	香港解釋5(2020)的流動或非流動負債分類及相關修訂 ³
香港會計準則第1號及香港財務 報告準則實務聲明2的修訂	會計政策披露 ³
香港會計準則第8號修訂	會計估計的定義 ³
香港會計準則第12號修訂	與單一交易產生的資產和負債相關的遞延所得稅 ³
香港會計準則第16號修訂	物業、廠房和設備——預期用途前的收益 ²
香港會計準則第37號修訂	繁重的合同——履行合同的成本 ²
香港財務報告準則的修訂	2018 - 2020年香港財務報告準則的年度改進 ²

¹ 自2021年4月1日或之後開始的年度期間生效

² 自2022年1月1日或之後開始的年度期間生效

³ 自2023年1月1日或之後開始的年度期間生效

⁴ 在待定日期或之後開始的年度期間生效

除下文提及的香港財務報告準則修訂外，本公司董事預期應用所有其他新訂及修訂香港財務報告準則將不會在可見未來對綜合財務報表產生重大影響。

3. 主要會計政策(續)

3.1 香港財務報告準則新訂準則及修訂準則的應用(續)

香港財務報告準則第3號「概念框架參考」修訂

修訂：

- 更新香港財務報告準則第3號企業合並中的參考資料，使其參考2018年6月發布的2018年財務報告概念框架(「概念框架」)，而不是財務報表的編製和列報框架(由2010年10月發布的2010年財務報告)；
- 添加一項要求，即對於香港會計準則第37號條文、或有負債和或有資產或HK(IFRIC)-Int 21徵費範圍內的交易和其他事件，收購方適用HKAS 37或HK(IFRIC)-Int 21，而不是識別其在企業合併中承擔的負債的概念框架；和
- 添加一個明確的聲明，即收購方不確認在企業合併中獲得的或有資產。

本集團將前瞻性地對收購日期在2022年1月1日或之後開始的第一個年度期間開始時或之後的業務合併應用這些修訂。

修訂香港會計準則第1號「負債分類為流動或非流動及香港詮釋5 (2021)的相關修訂」

修訂提供了關於將負債分類為流動或非流動負債的報告日起至少十二個月推遲結算的權利評估的澄清和額外指導，其中：

- 規定負債分類為流動或非流動應基於報告期末存在的權利。具體而言，修訂闡明：
 - (i) 分類不應受到管理層在12個月內清償負債的意圖或預期的影響；和
 - (ii) 如果該權利以遵守契約為條件，則如果在報告期結束時滿足條件，則該權利存在，即使貸方直到以後才測試遵守情況；和
- 澄清如果一項負債的條款可以由交易對手選擇，導致其通過轉讓主體自身的權益工具進行結算，只有當主體確認該期權單獨作為一項權益工具應用香港會計準則第32號「金融工具：呈報」。

此外，根據香港會計準則第1號的修訂，香港解釋5進行了修訂，以使相應的措辭保持一致，但結論沒有變化。

於二零二一年十二月三十一日，本集團的若干銀行借款須在報告日起12個月內遵守若干財務比率。由於本集團於二零二一年十二月三十一日達到該等比率，部分該等借款被分類為非流動借款。在釐清有關修訂的適用要求之前，本集團將進一步評估該修訂對借款的潛在影響與財務和其他契約。對應用的影響(如有)將在本集團未來的綜合財務報表中披露。

除上述披露外，根據本集團於2021年12月31日的未償負債，應用該修訂不會導致本集團的負債重新分類。

3. 主要會計政策(續)

3.1 香港財務報告準則新訂準則及修訂準則的應用(續)

修訂香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務聲明2「會計政策的披露」

香港會計準則第1號經修訂，以「重大會計政策資料」取代所有「重大會計政策」一詞。如果會計政策信息與主體財務報表中包含的其他信息一起考慮時，可以合理地預期會影響通用財務報表的主要使用者根據這些財務報表做出的決策，則該信息是重要的。

該等修訂亦澄清，由於相關交易、其他事件或情況的性質，會計政策資料可能屬重大，即使金額並不重大。然而，並非所有與重大交易、其他事件或條件有關的會計政策信息本身都是重要的。如果主體選擇披露非重大會計政策信息，則此類信息不得掩蓋重大會計政策信息。

香港財務報告準則實務聲明2作出重大性判斷(「實務聲明」)也進行了修訂，以說明實體如何將「四步重要性流程」應用於會計政策披露，並判斷有關會計政策的信息對其財務報表是否重要。實踐聲明中添加了指導和示例。

預期應用該修訂不會對本集團的財務狀況或表現產生重大影響，但可能會影響本集團重大會計政策的披露。應用的影響(如有)將在本集團未來的綜合財務報表中披露。

香港會計準則第8號「會計估計的定義」的修訂

該修訂將會計估計定義為「財務報表中存在計量不確定性的貨幣金額」。會計政策可能要求財務報表中的項目以涉及計量不確定性的方式進行計量——也就是說，會計政策可能要求這些項目以無法直接觀察而必須估計的貨幣金額計量。在這種情況下，主體制定會計估計以實現會計政策規定的目標。制定會計估計涉及使用基於最新可用、可靠信息的判斷或假設。

此外，保留香港會計準則第8號中會計估計變更的概念，並作出額外說明。

預計該修訂的應用不會對本集團的綜合財務報表產生重大影響。

該修訂縮小了香港會計準則第12號所得稅第15段和第24段中遞延所得稅負債和遞延所得稅資產的確認豁免範圍，使其不再適用於在初始確認時產生相等的應課稅和可抵扣暫時性差異的交易。

如綜合財務報表附註3.28所披露，對於減稅歸屬於租賃負債的租賃交易，本集團將香港會計準則第12號的規定應用於相關資產及負債整體。與相關資產和負債有關的暫時性差異按淨額評估。

在應用該修訂後，本集團將確認一項遞延所得稅資產(在很可能取得可抵扣暫時性差異的應納稅所得額的範圍內)和所有可抵扣及應納稅暫時性差異的遞延所得稅負債與使用權資產和租賃負債相關的差異

該修訂自2023年1月1日或之後開始的年度報告期間生效，允許提前應用。本集團仍在評估應用修訂的全面影響。

3. 主要會計政策(續)

3.2 附屬公司

3.2.1 企業合併

附屬公司乃本集團對其有控制權的實體(包括結構性實體)。若本集團具有承擔或享有參與有關實體所得之可變回報的風險或權利，並能透過其在該實體的權力影響該等回報，即本集團對該實體具有控制權。附屬公司由控制權轉至本集團之日起合併計算，控制權終止之日停止合併計算。如果事實和情況表明上述三項控制要素中的一項或多項發生變化，本集團將重新評估其是否控制被投資方。

當本集團對被投資單位的表決權少於過半數時，在表決權足以賦予被投資單位單方面指揮被投資單位相關活動的實際能力時，對被投資單位擁有權力。本集團在評估本集團在被投資單位的投票權是否足以賦予其權力時會考慮所有相關事實和情況，包括：

- 本集團持有的投票權規模相對於其他投票權持有人的持有規模和分散程度；
- 本集團、其他投票人或其他方持有的潛在投票權；
- 其他合同安排產生的權利；和
- 任何其他事實和情況表明本集團目前有能力或不具備在需要作出決定時指導相關活動的能力，包括以前股東大會上的投票模式。

本年度收購或出售的附屬公司的收入和費用自本集團取得控制權之日起至本集團不再控制該附屬公司之日止計入合併利潤表。

損益及其他綜合收益各項目歸屬於本公司擁有人及非控制性權益。附屬公司的全面收益總額歸屬於本公司擁有人及非控制性權益，即使這導致非控制性權益出現虧損結餘。

集團內公司之間的交易、交易的結餘及未實現收益予以對銷。除非有證據顯示交易中所轉讓的資產出現減值，否則未實現虧損亦予以對銷。附屬公司所匯報金額已按需要作出調整，以確保與本集團之政策保持一致。

附屬公司的非控制性權益與本集團在其中的權益分開列報，代表現有的所有權權益，其持有人在清算時有權按比例分享相關附屬公司的淨資產。

(a) 企業合併

本集團採用收購法為企業合併入帳。收購附屬公司的轉讓代價為本集團所轉讓資產、被收購方前擁有人所產生負債及所發行股權的公允值。所轉讓代價包括或有代價安排產生的任何資產或負債的公允值。於業務合併時所收購的可辨認資產及所承擔的負債及或有負債，按收購日的公允值進行初始計量。與收購相關的成本在發生時計入費用。

3. 主要會計政策(續)

3.2 附屬公司(續)

3.2.1 企業合併(續)

(a) 企業合併(續)

本集團視乎個別收購基準確認其於被收購方的非控制性權益。於被收購方的屬現時擁有權權益並賦予其持有人於清盤時按比例分佔實體資產淨值的非控制性權益乃初始以公允值或現時的擁有權工具應佔被收購方可識別資產淨值中已確認款額的比例計量。非控制性權益的所有其他成分均按公允值計量，除非《香港財務報告準則》規定必須以其他計量基準計算。

除某些確認豁免外，收購的可辨認資產和承擔的負債必須符合財務報表編製和列報框架(由2010年10月發布的財務報告概念框架取代)中的資產和負債定義。

在購買日，取得的可辨認資產和承擔的負債按公允價值確認，但以下情況除外：

- 遞延稅項資產或負債，以及與僱員福利安排有關的資產或負債，分別根據香港會計準則第12號所得稅和香港會計準則第19號僱員福利確認和計量；
- 與被購買方的股份支付安排或本集團為取代被購買方的股份支付安排而訂立的股份支付安排相關的負債或權益工具，在購買日按照香港財務報告準則第2號計量(見會計政策如下)；
- 根據香港財務報告準則第5號分類為持作出售的資產(或處置組)持作出售的非流動資產和終止經營按照該標準計量；和
- 租賃負債按剩餘租賃付款額(定義見香港財務報告準則第16號)的現值確認和計量，如同所收購的租賃是在收購日期的新租賃，但(a)租賃期在以下期限內結束的租賃除外自收購之日起12個月；(b)標的資產價值低。使用權資產按與相關租賃負債相同的金額確認及計量，並調整以反映與市場條款相比有利或不利的租賃條款。

3. 主要會計政策(續)

3.2 附屬公司(續)

3.2.1 企業合併(續)

(a) 企業合併(續)

本集團以逐項收購為基礎確認被收購方的任何非控制性權益。被收購方的非控制性權益是現有的所有者權益，並在清算時賦予其持有人按比例分享實體淨資產的權利，按公允價值或當前所有者權益在已確認金額中的比例份額計量被購買方的可辨認淨資產。非控股權益的所有其他組成部分均按其收購日期的公允價值計量，除非香港財務報告準則要求其他計量基準。

倘企業合併分階段達成，收購方以往持有之被收購方股權在列入損益時乃按收購日期之公允價值重新計量；由於該等計量產生的任何收益或損失於損益中確認。於收購日期之前已於其他全面收益確認並根據《香港財務報告準則》第9號計量的被收購方權益所產生的金額，將按本集團直接出售先前持有的股權時所要求的相同基準入帳。

本集團將予轉讓之任何或有代價按收購日期之公允價值確認。被視為資產或負債之或有代價日後在公允值上如有任何變動乃根據《香港財務報告準則》第9號於損益中確認分類為權益的或有對價不予重新計量，其後續結算在權益中入帳。

所轉讓代價、被收購人的任何非控制性權益金額及任何先前於被收購人的股權於收購日期的公允價值超過本集團應佔所收購可辨認資產淨值的公允值的差額入帳列作商譽。倘該轉讓之代價總額、已確認非控制性權益及以往持有之權益計值低於以議價購入附屬公司的資產淨值的公允值，則該差額會直接於綜合損益表內確認。

企業合併的初始會計處理在合併發生的報告期末未完成的，本集團就未完成會計處理的項目報告暫定金額。這些暫定金額在計量期間進行追溯調整(見上文)，並確認額外的資產或負債，以反映獲得的關於在收購日存在的事實和情況的新信息(如果已知)，這些信息會影響在收購日確認的金額。

3. 主要會計政策(續)

3.2 附屬公司(續)

3.2.1 企業合併(續)

(b) 不導致失去控制權的附屬公司所有者權益變動

不導致失去控制權的非控制性權益交易入帳列作權益交易－即以彼等為擁有人的身份與擁有人進行交易。調整本集團相關權益部分和非控制性權益的賬面價值，以反映其在附屬公司中的相關權益的變化，包括根據本集團與非控制性權益的比例，在本集團與非控制性權益之間重新分配相關儲備。所支付的任何代價與相關應佔所收購附屬公司淨資產之賬面值的差額，自權益中記帳。向非控制性權益進行的出售，所得盈虧亦於權益中記帳。

(c) 出售附屬公司

倘本集團不再擁有控制權，其於該實體之任何保留權益按其公允值重新計算，彼等公允值與賬面值變動則於損益中確認。就其後入帳列作聯營公司、合資公司或財務資產之保留權益而言，公允值指初始賬面值。此外，先前於其他全面收益內確認與該實體有關之任何金額按猶如該集團已直接出售有關資產或負債之方式入帳。這可能意味著先前在其他全面收益內確認之金額重新分類於損益中。

3.2.2 公司資產負債表

於附屬公司之權益按成本值扣除減值列賬。成本亦包括投資的直接應佔費用。附屬公司之業績由本公司按已收及應收股息入帳。

當從被投資附屬公司收取之股息超過附屬公司於股息宣派期間之總全面收益，或者單獨財務報表中的投資賬面值超過被投資企業淨資產(包括商譽)於綜合財務報表中之賬面值或者有任何跡象表明附屬公司存在減值跡象，則從該等投資收到股息時，需對於附屬公司權益進行減值測試。

3. 主要會計政策(續)

3.2 附屬公司(續)

3.3 聯營公司及合營安排

聯營公司指本集團對擁有重大影響力，但並無單獨或共同控制其管理事宜(包括參與財務及營運決策)之實體公司。

合營企業是指集團或公司與其他方在合同上同意共享對該安排的控制權，並對該安排的淨資產擁有權利的一種安排。

於聯營公司及合營安排之權益以權益法入帳，初始以成本確認，並通過帳面值增加或減少以確認投資者在收購日後應佔被投資方損益之份額。本集團於聯營公司及合營安排之權益包括購買價、收購於聯營公司及合營安排之權益的直接應佔其他成本，及任何直接構成於聯營公司及合營安排之權益一部份的於該聯營公司及合營安排的投資。在取得聯營企業或合營企業的所有者權益時，聯營企業的成本與本集團應享有被投資單位可辨認資產和負債的公允價值淨額的份額之間的差額，計入商譽，計入投資的賬面價值。本集團應享有被投資單位可辨認資產及負債的公允價值淨值超過投資成本，於取得投資時實時計入當期損益。

於收購後，本集團應佔聯營公司及合營安排的盈利或虧損於綜合損益表內確認，而應佔其他全面收益的變動則於其他全面收益內確認。投資賬面值會根據累計之收購後儲備變動而作出調整。如本集團應佔一家聯營公司或合營安排之虧損等於或超過其在該聯營公司或合營安排之權益，包括實質屬於本集團於聯營公司或合營安排淨投資的任何長期權益(在將預期信用損失準備模型應用於其他長期權益(如適用)之後，本集團不會確認進一步虧損，除非本集團已代聯營公司或合營安排承擔有關責任或作出付款。

本集團於每個結算日釐定是否有任何客觀證據顯示於聯營公司或合營安排的投資已經減值。當存在任何客觀證據時，根據《香港會計準則》第36號，投資的全部賬面值(包括商譽)通過比較其可收回金額(使用價值和公允價值減去處置成本中的較高者)與其賬面值作為單一資產進行減值測試。倘出現此情況，本集團會計算減值金額，即聯營公司或合營安可收回金額與其賬面值的差額，並於綜合損益表內確認該金額。該減值虧損的任何撥回乃根據《香港會計準則》第36號確認，以該投資的可收回金額隨後增加為限。

本集團與其聯營公司之間交易的未實現收益按集團在聯營公司或合營安排權益的數額對銷。除非交易提供所轉讓資產減值之憑證，否則未實現虧損亦予以對銷。聯營公司或合營安排的會計政策已按需要作出改變，以確保與本集團採用的政策一致。

當本集團與其聯營公司或合營安排之間的資產出售或注資構成一項業務時，有關交易按附註3.2.1(c)的會計政策核算。當交易涉及不構成一項業務的資產時，由該交易產生的收益或虧損於本集團的損益表內確認，惟僅以不相關本集團於該聯營公司或合營安排的權益為限。

3. 主要會計政策(續)

3.4 商譽

商譽指以下兩者之差額

- (i) 所轉讓代價的公允價值、於被收購方的非控股權益及集團過往所持被收購方股權的公允價值的總和；及
- (ii) 被收購方可識別資產及負債於收購當日計量的公允價值淨額。

倘(ii)大於(i)，則差額於損益實時確認為議價購買收益。

商譽按成本減累計減值虧損列賬。就減值測試而言，商譽分配至預期受益於合併協同效益的各現金產生單位，或現金產生單位組別。代表出於內部管理目的而對商譽進行監控的最低水平，且不大於一個經營分部。

已分配商譽的現金產生單位(或一組現金產生單位)每年進行減值測試，或在有跡象表明該單位可能發生減值時更頻繁地進行減值測試。對於報告期內收購產生的商譽，已分配商譽的現金產生單位(或現金產生單位組)在報告期結束前進行減值測試。如果可收回金額低於其賬面價值，減值損失首先分配以減少任何商譽的賬面值，然後根據單位(或現金產生單位組)中每項資產的賬面值按比例分配至其他資產。

倘年內出售現金產生單位，則所收購商譽之應佔金額將計入出售損益。本集團處置現金產出單元(或一組現金產出單元中的一個現金產出單元)內的一項業務時，處置的商譽金額以該業務的相對價值(或現金產生單元)被處置，而現金產生單元(或現金產生單元組)的部分被保留。

3.5 外幣換算

(a) 功能和列賬貨幣

本集團每個實體的財務報表所列項目均以該實體經營所在的主要經濟環境的貨幣計量(「功能貨幣」)，為呈報綜合財務報表，本集團營運的資產及負債以各報告期末的匯率換算為本集團的列賬貨幣。

(b) 交易及結餘

外幣交易採用交易日的匯率或當項目重新計量時按估值換算為功能貨幣，除了符合在權益中遞延入帳的現金流量對沖及淨投資對沖外，結算此等交易產生的匯兌盈虧及將外幣計值的貨幣性資產和負債以年終匯率換算產生的匯兌盈虧在綜合損益表中確認。

3. 主要會計政策(續)

3.5 外幣換算(續)

(b) 交易及結餘(續)

與現金及現金等價物有關的匯兌盈虧於綜合損益表內的「財務收益或成本」中列報，與貸款有關的匯兌盈虧除根據附註3.27進行資本化外，其餘於綜合損益表內的「財務收益或成本」中列報。所有其他匯兌盈虧於綜合損益表中「其他收益－淨額」列報。

於報告期末，以外幣計值的貨幣項目按當日匯率重新換算。非貨幣性財務資產及負債的換算差額是根據以外幣按歷史成本計算使用交易日的匯率換算。交易日為實體首次確認有關非貨幣資產及負債之日。非貨幣性財務資產及負債(例如按公允價值計量且其變動計入損益的權益)的換算差額於損益中呈報為公允價值盈虧的一部份。非貨幣性財務資產(例如分類為公允價值計量且其變動計入其他全面收益的權益)的換算差額包括在其他全面收益內。

(c) 集團公司

功能貨幣與列賬貨幣不同的所有集團實體(當中沒有惡性通脹貨幣)的業績和財務狀況以下列方法換算為列賬貨幣：

- (i) 每份呈報的資產負債表的資產及負債項目按該資產負債表之日期的收市匯率換算；
- (ii) 每份綜合損益表中收入和費用項目按照平均匯率折算(除非此匯率並不代表交易日期匯率的累計影響的合理約數，在此情況下，收支項目按照交易日期的匯率換算)；及
- (iii) 所有由此產生的匯兌差額，確認為權益的獨立組成項目列示。

與本集團淨資產重新換算為本集團列賬貨幣有關的匯兌差額直接在其他全面收益中確認，並累計在匯兌儲備中。該等在匯兌儲備中累積匯兌差額，其後不會重分類至損益。

因收購海外實體而產生的商譽及公允價值之調整按結算日匯率換算為該海外實體之資產及負債，所產生之匯兌差額於其他全面收益確認。

3.6 分部報告

營運分部的呈報方式與向主要經營決策者提供的內部報告一致。主要經營決策者為做出戰略決策的董事會，其負責分配資源及評估營運分部表現。

3. 主要會計政策(續)

3.7 物業、廠房及設備

物業、廠房和設備是為生產或供應商品或服務或用於管理目的而持有的有形資產(下文所述的在建不動產除外)。物業、廠房及設備按成本減其後累計折舊及其後累計減值虧損(如有)於綜合財務狀況表列賬。

以下物業、廠房及設備按歷史成本減折舊和減值虧損列賬。歷史成本包括收購該等項目直接應佔的開支。

- 在不屬於財產權益的註冊所有人的情況下，由於對不動產或租賃財產的租賃而產生的使用權資產；和
- 廠房和設備的項目，包括由相關廠房和設備的租賃產生的使用權資產(參見附註3.11)。

其後成本只有在與該項目有關的未來經濟利益有可能流入本集團，而該項目的成本能可靠計量時，才包括在資產的賬面值或確認為獨立資產(按適用)，已更換之部份之賬面值被終止確認。所有其他維修及保養在產生的財務期間內於綜合損益表支銷。

與收費公路相關的樓宇及建築物之折舊以直線法將其成本值按照租約或經營有關道路權利之尚餘期限或預期可使用年限(以較短者為準)撇銷至其剩餘價值。

租賃土地的攤銷自土地權益可供使用時開始。租賃土地的攤銷和其他資產的折舊採用以下的估計可使用年期將成本值按直線法分攤至剩餘價值計算：

土地及樓宇	十至七十年或按剩餘租約年期(以較短者為準)
租賃物業裝修	四年或按剩餘租約年期(以較短者為準)
出租自用的其他租賃物業	按剩餘租約年期
車輛	五至八年
家具、裝置及設備	三至十年
港口裝卸設備及設施與風電設備	五至二十五年

資產的剩餘價值及可使用年期在每個結算日進行覆核，及在適當時調整。

若資產的賬面值高於其估計可收回價值，其賬面值實時撇減至可收回金額(附註3.13)。

物業、廠房及設備項目於出售或預期不會因繼續使用該資產而產生未來的經濟效益時終止確認。處置收益或虧損按處置所得款與有關賬面值的差額計入綜合損益表中「其他收益－淨額」。

3. 主要會計政策(續)

3.8 在建工程

在建工程乃指興建物業、廠房及設備所引致之直接成本並加上完工日前之資本化利息減去任何減值虧損。在建工程不予折舊，直至有關資產完成及可供使用為止。在建工程於完成並準備投入使用时重新分類為適當類別的物業、廠房及設備和無形資產。

如果物業如業主所證明的那樣，因為其用途發生了變化，成為投資物業，該項目(包括歸類為使用權資產的相關租賃土地)於轉讓日的賬面價值與公允價值的差額，計入其他綜合收益，並累計計入重估儲備。於其後出售或報廢該物業時，相關重估儲備將直接轉撥至保留盈餘。

3.9 投資物業

投資物業，主要為商業大廈及停車位，持有為獲得長期租金收益且並非由本集團佔用。投資物業初始按其成本計量，包括相關的交易成本。於初始確認後，投資物業按公允值列賬，公允值指由外部估值師每年釐定的公開市值。公允值根據活躍市場價格計算，如有需要就個別資產的性質、地點或狀況的任何差異作出調整。如沒有此項資料，本集團利用其他估值方法，例如較不活躍市場的近期交易價格或折現現金流量預測法。此等估值每年由估值師覆核。公允值變動在綜合損益表內記錄為「其他收益－淨額」。在建投資性房地產發生的建設成本，作為在建投資性房地產賬面價值的一部分予以資本化。

投資物業於出售或永久停止使用且預期出售不會產生未來經濟利益時終止確認。如果本集團作為中間出租人將轉租歸類為融資租賃，則確認為使用權資產的租賃財產終止確認。因終止確認物業而產生的任何收益或虧損(按出售所得款項淨額與資產賬面值之差額計算)於物業終止確認期間計入損益。

3.10 土地使用權

土地使用權乃為獲得長期使用土地之權利而支付的款項，並以成本入帳，及扣除任何減值虧損後按剩餘租賃期限以直線法在綜合損益表中支銷。

3. 主要會計政策(續)

3.11 租賃

訂立合同時，本集團評估合同是否為租賃或包含租賃。如果合同轉達了一段時間以控制對已識別資產的使用的權利以換取對價，則合同為租賃或包含租賃。當客戶既有權指導所標識的資產的使用，又有權從該使用中獲取基本上所有的經濟利益時，便傳達了控制權。

對於在首次採用《香港財務報告準則》第16號之日或之後訂立或修改的合同或因業務合併而產生的合同，本集團根據《香港財務報告準則》第16號的定義在開始、修改日期或收購日期(視情況而定)評估合同是否為租賃或包含租賃。除非隨後更改合同的條款和條件，否則不會重新評估該合同。作為一種實用的權宜之計，當本集團合理預期對綜合財務報表的影響不會與組合內的個別租賃產生重大差異時，具有類似特徵的租賃以組合為基礎進行會計處理。

(a) 作為承租人

對於所有租賃，若合約同時包含租賃組成部分和非租賃組成部分，本集團已選擇不拆分非租賃組成部分，而將各個租賃組成部分和與其相關的非租賃組成部分作為單一的租賃組成部分進行會計處理。非租賃部分與租賃部分分開，並採用其他適用準則進行會計處理。

在租賃開始日，本集團確認使用權資產和租賃負債，但租賃期為12個月或更短的短期租賃和對本集團而言屬於低值資產的租賃除外，主要是辦公室家具。當本集團就一項低價值資產訂立租賃時，本集團以逐項租賃方式決定是否將租賃資本化。未資本化的租賃相關的租賃付款將在租賃期內按系統基準確認為費用。

若租賃被資本化，租賃負債按照租賃期內的應付租賃付款額按租賃內含利率(若租賃內含利率無法直接確定，則使用相關的增量借款利率)折現後的現值進行初始確認。初始確認後，租賃負債按攤余成本計量，並採用實際利率法計算利息費用。

於租賃資本化時確認之使用權資產初始時按成本計量，當中包括租賃負債之初始值加上於開始日期或之前支付之任何租金(減去收到的任何租賃激勵)，以及所產生之任何初始直接成本。在適用的情況下，使用權資產的成本還包括估計拆除和移除標的資產或恢復標的資產或其所在場地的成本，折現至其現值，減去任何租賃收到的獎勵。使用權資產隨後按成本減累計折舊和減值損失列賬(見附註3.7和3.12)。本集團合理確定在租賃期屆滿時取得相關租賃資產所有權的使用權資產，自租賃期開始日至使用壽命結束時計提折舊。否則，除下列使用權資產類型外，使用權資產在其預計可使用年限與租賃期兩者中較短者按直線法計提折舊：

- 根據附註3.9，符合投資物業定義的使用權資產以公允價值列賬；
- 根據附註3.19，與租賃土地權益有關的使用權資產(持作存貨)按成本及可變現淨值的較低者列賬。

3. 主要會計政策(續)

3.11 租賃(續)

(a) 作為承租人(續)

已支付的可退還租金按金按香港財務報告準則第9號入賬，並初步按公允價值計量。初始確認時對公允價值的調整被視為額外租賃付款併計入使用權資產成本。

當未來租金因某一指數或比率變動而變更，或當本集團預期根據餘值擔保估計應付之金額有變，或因重新評估本集團是否合理地確定將行使購買、續租或終止選擇權而產生變動，則會重新計量租賃負債。按此方式重新計量租賃負債時，使用權資產之賬面值將作相應調整，或倘使用權資產之賬面值已減至零，則於損益內列賬。

當租賃範圍或租賃的對價發生變化時，如果租賃合同中未計提的租賃費用(「租賃變更」)沒有作為單獨的租賃入帳，則也重新計量租賃負債。在這種情況下，根據修訂後的租賃付款額和租賃期限，在修改生效日使用修訂後的折現率對租賃負債進行重新計量。

在合併財務狀況表中，長期租賃負債的當前部分確定為應在報告期後十二個月內清算的合同付款的現值。

(b) 作為出租人

當本集團作為出租人時，它在租賃開始時確定每項租賃是融資租賃還是經營租賃。如果分類為融資租賃，則將基礎資產所有權有關的幾乎所有風險和報酬轉移給承租人。如果不是這種情況，則將租賃分類為經營租賃。

根據融資租賃應收承租人的款項於開始日期按相等於租賃投資淨額的金額確認為應收款項，使用各租賃的內含利率計量。利息收入分配至會計期間，以反映本集團有關租賃的未償還淨投資的固定定期回報率。

經營租賃的租金收入在相關租賃期限內以直線法在損益中確認。談判和安排經營租賃發生的初始直接費用計入租賃資產的賬面價值，除以公允價值模式計量的投資性房地產外，在租賃期內按直線法確認為費用。

當合同包含租賃和非租賃組成部分時，本集團以相對獨立的銷售價格為基礎將合同中的對價分配給每個組成部分。經營租賃的租金收入根據附註3.31(c)確認。

倘本集團為中間出租人，則分租乃參考由原租賃產生的使用權資產分類為融資租賃或經營租賃。如果總租賃是本集團對其應用附註3.11(a)中所述的豁免的短期租賃，則本集團將轉租分類為經營租賃。

不屬於原始條款和條件的租賃合同對價的變化視作為租賃修改，包括通過寬免或減少租金提供的租賃獎勵。本集團將經營租賃的修改自修改生效之日起作為新租賃進行會計處理，將與原始租賃相關的任何預付或應付租賃付款視為新租賃的租賃付款的一部分。

3. 主要會計政策(續)

3.12 特許經營無形資產

(a) 收費公路

本集團與當地政府部門簽訂了合約性的服務安排(「特許經營安排」)，以參予多項收費公路基建的發展、融資、經營及維護。根據此等安排，本集團為授權當局開展收費公路建造或改造工程，以換取有關公路資產的經營權，並可向收費公路服務使用者收取路費。特許經營無形資產是各特許權授予方授予本集團向收費公路使用者進行收費之權利，特許權授予方(各當地政府)未就建造成本的可收回金額提供合約性的保證。

對所獲得的與特許經營安排有關的土地使用權，本集團除用於特許經營安排外，並無決定權或自由度將其用於其他服務，因此作為特許經營安排下取得的無形資產。

特許經營無形資產之攤銷乃按單位使用量基準計算攤銷其成本值。因此，攤銷乃按照在特定期間內之實際交通流量佔本集團獲授權經營該等道路之期限內之預計總交通流量比例作出計算(「車流量攤銷法」)。本集團已制定對各收費公路在經營期限內之預計總交通流量作出定期覆核之政策，如有需要時，本集團將委託專業機構進行獨立之專業交通研究，並就有關交通流量之重大轉變作出適當的調整。

(b) 廚餘處理項目

與廚餘有關的特許權無形資產使公司可以按協議價格收取政府部門的廚餘處理費，利用沼氣發電，並在特許經營期內出售從廚餘中提取的油脂。廚房垃圾處理項目合同的收入按公允價值評估。在下列情況下，確認收入並將該項目視為金融資產和無形資產：(1) 公司可以在一定時期內根據基礎設施建設向合同授予方收取一定數量的現金或現金等價物或其他金融資產。當公司提供低於規定價格的經營服務時，合同授予人將根據合同賠償損失。金融資產將在確認收入時確認；(2) 合同賦予公司在特定時期內向服務對象收取費用的權利。如果費用金額不確定，不構成一項無條件收取現金的權利。本公司將在確認收入時確認無形資產。

本集團將特許經營廚房垃圾處理項目確認為無形資產。

本集團在特許經營期間採用直線攤銷法。

3. 主要會計政策(續)

3.13 非財務資產的減值

沒有確定使用年期或尚未可使用之無形資產，均無需攤銷，但需每年進行減值測試。物業、廠房及設備、使用權資產、可使用年期有限的無形資產及合約成本在有事件或情況變動顯示賬面值可能無法收回時檢討減值。倘存在任何該等跡象，則估計相關資產的可收回金額以確定減值虧損(如有)的程度。

減值虧損按資產之賬面值超出其可收回金額之差額於綜合損益表內確認。可收回金額以資產之公允值扣除銷售成本及使用價值兩者之較高者為準。使用反映當前市場對貨幣時間價值的評估的稅前折現率將估計的未來現金流量折現至其現值以及未調整未來現金流量估計的資產(或現金產生單位)的特定風險。

物業、廠房及設備、使用權資產及無形資產的可收回金額單獨估計。當無法單獨估計可收回金額時，本集團估計資產所屬的現金產生單位的可收回金額。

在測試現金產生單位的減值時，當可以建立合理和一致的分配基礎時，將公司資產分配給相關的現金產生單位元，或以其他方式分配給可以建立合理和一致分配基礎的最小現金產生單位組。可收回金額以企業資產所屬的現金產生單元或現金產生單元組確定，並與相關現金產生單元或現金產生單元組的賬面值進行比較。

倘資產(或現金產生單位)的可收回金額估計低於其賬面值，則資產(或現金產生單位)的賬面值減至其可收回金額。對於不能在合理一致的基礎上分配給現金產生單位的企業資產或企業資產的一部分，本集團比較一組現金產生單位的賬面價值，包括企業資產或部分的賬面價值分配給該組現金產生單位的企業資產，以及該組現金產生單位的可收回金額。在分配減值損失時，減值損失首先分配以減少任何商譽(如適用)的賬面價值，然後根據單位或集團中每項資產的賬面價值按比例分配至其他資產的現金產生單位。資產的賬面值不會低於其公允價值減去處置成本(如可計量)、使用價值(如可確定)和零中的最高值。本應分配至資產的減值虧損金額按比例分配至單位或現金產生單位組的其他資產。減值虧損即時於損益確認。

倘減值虧損隨後轉回，則資產(或現金產生單位或一組現金產生單位)的賬面值增加至其可收回金額的修訂估計，但增加的賬面值不超過如果該資產(或一個現金產生單位或一組現金產生單位)在過往年度未確認減值損失，本應確定的賬面價值。減值虧損的撥回即時於損益確認。

在每個資產負債表日，對已發生減值的商譽以外的非財務資產進行減值可能轉回的覆核。

3. 主要會計政策(續)

3.14 持作待售的非流動資產(或處置組)

當非流動資產(或處置組)的賬面值將主要透過一項出售交易收回而該項出售被視為極可能時，分類為持作待售。非流動資產(不包括如以下解釋的若干資產(或處置組))按賬面值與公允價值減去處置費用兩者的較低者列賬。遞延稅項資產、僱員福利產生之資產、財務資產(於附屬公司、聯營公司和合營公司的投資除外)和投資物業，乃分類為持作待售，將繼續根據附註3所載的政策計量。

3.15 財務資產

財務資產和財務負債在集團實體成為該工具合同條款的一方時確認。所有以常規方式購買或出售財務資產的交易均在交易日進行確認和終止確認。常規方式購買或出售是指需要在市場法規或慣例規定的時間範圍內交付資產的財務資產的購買或出售。這些工具最初按公允價值列賬，但與客戶簽訂的合同產生的貿易應收款項按香港財務報告準則第15號進行初始計量，加上直接應佔交易成本，但以公允價值計量且其變動計入損益(「FVTPL」)的除外其中交易費用直接計入損益。有關本集團如何確定財務工具公允價值的解釋，請參見附註37(c)。財務資產隨後根據其分類進行如下會計處理。

(a) 非權益投資的財務資產

本集團持有的財務資產歸入以下其中一個計量類別：

- 按攤銷成本，倘持有投資的目的為收取合約現金流量，即純粹為支付本金及利息。投資所得利息收入乃使用實際利率法計算。
- 按公允價值計入其他全面收益(按公允價值計入其他全面收益)(可轉回)，倘投資的合約現金流量僅包括本金及利息付款，且投資乃於其目的為同時收取合約現金流量及出售的業務模式中持有。公允價值變動於其他全面收益確認，惟預期信用損失、利息收入(使用實際利率法計算)及匯兌收益及虧損於損益確認。當投資被取消確認，於其他全面收益累計的金額從權益轉回至損益。
- 按公允價值計入損益(按公允價值計入損益)，倘投資不符合按攤銷成本計量或按公允價值計入其他全面收益(可轉回)的標準。投資的公允價值變動(包括利息)於損益確認。

3. 主要會計政策(續)

3.15 財務資產(續)

(b) 權益投資

於權益證券的投資分類為按公允價值計入損益，除非權益投資並非持作買賣用途，且於初次確認投資時，本集團選擇指定投資為按公允價值計入其他全面收益(不可轉回)，以致公允價值的後續變動於其他全面收益確認。有關選擇乃按工具個別作出，惟僅當發行人認為投資符合權益定義時方可作出。於作出有關選擇後，於其他全面收益累計的金額繼續保留於公允價值儲備(不可轉回)，直至投資被出售為止。出售時，於公允價值儲備(不可轉回)累計的金額轉撥至保留盈利，而非轉回至損益表。權益證券投資所產生的股息直接在當期損益中確認為其他收益，而不論其是否歸入按公允價值計量且其變動計入損益或按公允價值計量且其變動計入其他全面收益計量分類，詳情載於附註3.31(h)。

利息收入乃根據財務資產的賬面金額總額進行計算，惟財務資產為信用減值資產時，利息收入乃根據財務資產的攤銷成本計算(即賬面金額總額減損失準備)。對於後續發生信用減值的財務資產，按照該財務資產下一報告期的攤餘成本採用實際利率確定利息收入。如果已發生信用減值的財務工具的信用風險有所改善，財務資產不再發生信用減值，則按照該財務資產報告期初的賬面總額採用實際利率確定利息收入在確定資產不再發生信用減值後。

3.16 信用損失及資產減值

本集團按照預期信用損失模型對以下項目進行減值評估：

- 按攤銷成本計量的財務資產(包括現金及現金等價物、貿易及其他應收款項以及向聯營及合營公司提供貸款，若用於回收合同約定現金流量，本金和利息支付將分別標示)；
- 《香港財務報告準則》第15號定義之合同資產(參附註3.20)；及
- 租賃應收款項。

以公允價值計量的財務資產，包括債券基金單位、按公允價值計入損益計量的權益證券、指定按公允價值計入其他全面收益的股權證券(不可轉回)及衍生財務資產，均不受限於預期信用損失的評估。

預期信用損失計量

預期信用損失乃以概率加權估計的信用損失。信用損失以所有預期現金差額(即根據合約應付予本集團的現金流量及本集團預期收取的現金流量之間的差額)的現值計量。

對於未提取的貸款承諾而言，預期短缺現金以(i)如貸款承諾持有人提取貸款應付予本集團的合同現金流量及(ii)本集團預期收回貸款收取的現金流量之間的差額計量。

3. 主要會計政策(續)

3.16 信用損失及資產減值(續)

預期信用損失計量(續)

貼現影響屬重大，預期現金差額將使用以下貼現率貼現：

- 固定利率財務資產、貿易及其他應收款項及合同資產：初始確認釐定時的實際利率或其近似值；
- 浮動利率財務資產：當前實際利率；
- 租賃應收款項：計量租賃應收款應收款中使用的折現率。

於估計預期信用損失時考慮的最長期間為本集團承受信用風險的最長合約期間。

在計量預期信用損失時，本集團會斟酌無需付出過多成本或努力即可獲取的合理及可支持的資料，其中包括有關過去事項和當前狀況的數據，以及對未來經濟狀況的預測。

預期信用損失根據以下任一基礎計量：

- 十二個月預期信用損失：該等損失為於報告日期後十二個月內可能發生的違約事件造成的損失；及
- 整個存續期預期信用損失：該等損失為由預期信用損失模型適用項目之整個存續期內所有可能的違約事件導致的損失。

應收賬款及合同資產的損失準備按照等同整個存續期預期信用損失的等價金額計量。除信用受損債務人單獨評估外，未發生信用減值的應收賬款及合同資產的預期信用損失根據本集團歷史信用損失經驗的準備模型進行評估，並根據債務人的特定因素及於報告日對當前和預測的一般經濟狀況評估進行調整。

就所有其他財務工具而言，本集團確認相當於十二個月預期信用損失的損失準備，除非自初始確認以來，財務工具的信用風險顯著增加。在這種情況下，損失準備將按照等同整個存續期預期信用損失的金額計量。

3. 主要會計政策(續)

3.16 信用損失及資產減值(續)

信用風險的顯著增加

在評估一項財務工具(包含承付貸款)的信用風險自初始確認後是否顯著增加時，本集團將於報告日評估的財務工具違約風險與初始確認日的違約風險進行比較。在開展重新評估時，本集團認為當(i) 借款人不可能全額履行其對本集團的信用義務，且本集團並無採取諸如變現證券(如持有)等追索行動；或(ii) 該財務資產已逾期90天時，確定為違約事件。本集團對合理及可支持的定量和定性數據均進行斟酌，其中包括過往經驗及在無需付出過多成本或努力下即可獲得的前瞻性數據。

尤其是在評估自初始確認後信用風險是否顯著增加時將考慮以下數據：

- 未能於合同到期日支付本金或利息；除非本集團有合理和可支持的信息證明並非如此；
- 財務工具外部或內部信用評級(如有)的實際或預期顯著惡化；
- 債務人經營業績的實際或預期顯著惡化；及
- 技術、市場、經濟或法律環境的現有或預測變動對債務人履行其對本集團義務的能力產生重大不利影響。

根據財務工具的性質，信用風險顯著增加的評估應基於單項財務工具或財務工具組合。倘若基於財務工具組合進行評估，該財務工具應按共享信用風險特徵進行分組，如以往逾期狀態及信用風險率。

本集團定期監控用於識別信用風險是否顯著增加的標準的有效性，並對其進行修訂，以確保該標準能夠在金額逾期之前識別信用風險的顯著增加。

於各報告日，本集團根據自初始確認後財務工具信用風險的變化重新計量預期信用損失。預期信用損失的任何變化均於損益中確認為減值損益。本集團確認所有財務工具的減值損益，並通過損失備抵帳戶對其賬面金額進行相應調整。惟按公允價值計量且其變動計入其他全面收益計量的債務證券投資除外，其損失準備在其他全面收益中確認並在公允價值儲備中累積。

3. 主要會計政策(續)

3.16 信用損失及資產減值(續)

財務資產信用減值

於各報告日，本集團評估財務資產是否為信用減值。當一項或多項事件對財務資產的預計未來現金流量產生不利影響時，則該財務資產為信用減值。

財務資產信用減值的跡象包括以下各可觀察事件：

- 違反合同，如逾期事件或違反支付利息或本金；
- 借款人很有可能進行破產清算或其他財務重組；
- 技術、市場、經濟或法律環境發生重大變化，並對債務產生不利影響；或
- 因發行人遭遇財務困難致使該證券失去活躍市場。

沖銷政策

財務資產、租賃應收款或合同資產的賬面金額總額於沒有實際可收回預期時沖銷(部分或全部)。通常是指當本集團釐定債務人概無產生足夠現金流量的資產或收入來源以償還沖銷的金額。

過往沖銷但隨後收回的資產於收回發生期間的損益中確認為減值轉回。

預期信用損失的計量是違約概率、違約損失(即如果存在違約的損失幅度)和違約風險的函數。違約概率和違約損失的評估基於歷史數據和前瞻性信息。預期信用損失的估計反映了以各自發生違約的風險為權重確定的無偏概率加權金額。除信用受損債務人單獨評估外，本集團在估計未發生信用減值的應收賬款及合同資產的預期信用損失時使用了一種實用的權宜之計，使用準備矩陣，考慮了歷史信用損失經驗和無需過度成本或努力即可獲得的前瞻性信息。

一般而言，預期信用損失是本集團根據合同應收的所有合同現金流量與本集團預期收取的現金流量之間的差額，按初始確認時確定的實際利率折現。

金融資產的終止確認

本集團僅在獲得該資產現金流量的合同權利屆滿，或將該金融資產以及該資產所有權上幾乎所有的風險和報酬轉移給另一實體時，才終止確認該金融資產。

於終止確認以攤餘成本計量的金融資產時，資產賬面值與已收及應收代價之和的差額於損益確認。

在終止確認歸類為按公允價值計入其他全面收益的債務工具的投資時，先前在按公允價值計入其他全面收益儲備中累積的累計收益或損失將重新分類至損益。

在終止確認本集團在初始確認時選擇以按公允價值計入其他全面收益計量的權益工具投資時，先前在按公允價值計入其他全面收益儲備中累積的累計收益或損失不會重新分類至損益，而是轉入留存收益。

3. 主要會計政策(續)

3.17 財務負債及權益

財務負債於本集團承諾該工具的合約條款之日確認。財務負債(包括業務及其他應付款項、銀行及其他貸款及其他非流動負債)初始確認是按公允值，其後使用實際利息法按攤余成本計量。實際利息法是計算財務負債攤余成本及在有關期間分配利息開支的方法。實際利率是將財務負債預期有效年期或(如適用)較短期間的預計未來現金付款(包括所有已付或已收取費用，為實際利率、交易成本及其他溢價或折讓的組成部分)準確貼現至其初確認時之賬面淨值的利率。利息開支基於實際利息法確認。

當且僅當本集團的義務已解除、取消或已屆滿時，本集團才會終止確認金融負債。終止確認的金融負債的賬面價值與已付應付對價之間的差額計入當期損益。

權益工具是任何合同證明實體在資產扣除其所有負債後的中剩餘權益。本公司發行的權益工具按已收款項扣除直接發行成本後的金額確認。

利率基準改革導致合同現金流量確定基礎發生變化

採用攤余成本計量的金融資產或金融負債的合同現金流量確定依據因利率基準改革而發生的變化，本集團通過更新實際利率處理這些變化，該實際利率變動一般不會對相關金融資產或金融負債的賬面價值產生重大影響。

當且僅當同時滿足以下兩個條件時，利率基準改革需要改變確定合同現金流量的基礎

- 作為利率基準改革的直接結果，這種變化是必要的；和
- 確定合同現金流量的新基礎在經濟上等同於以前的基礎(即更改前的基礎)。

3.18 衍生金融工具

衍生金融工具於合同簽訂日以公允價值確認。及後在每個報告期末重新計量公允價值。公允價值的損益會在損益賬中確認。

3. 主要會計政策(續)

3.19 存貨及其他合同成本

(a) 存貨

存貨主要為待售的已完工物業、發展中物業、票證及用於維修及保養高速公路的物料及備件，並按成本值及可變現淨值之較低者列賬。成本指購入及開發時實際發生之成本，按加權平均法計算。可變現淨值按預計銷售所得款項扣除估計銷售費用計算。進行銷售所需的成本包括直接歸屬於銷售的增量成本和本集團為進行銷售而必須產生的非增量成本。

持有待售完工物業之成本包括所有採購成本、轉換成本及將存貨運至現址和變成現狀的其他成本。

倘若本集團開發的已完工物業包括單獨出售的多個單元，則每個單元的成本乃按各單元開發項目以每平方米為基準分攤總開發成本確定而成，除非其他基礎更可代表特定單位的成本。可變現淨值指估計售價減出售物業所產生的成本。

發展中物業乃按成本及可變現淨值兩者的較低者列賬。可變現淨值乃參考日常業務過程中出售物業的所得款項減適用的可變銷售費用及預期竣工成本，或根據管理層對現行市況的估計而釐定。

物業開發成本主要包括開發期間產生的土地使用權、建築成本、機器及設備折舊、合資格資產借貸成本資本化及專業費用。

除非預期有關物業發展項目的建築期長於正常營運週期，否則有關發展中物業將列為流動資產。

存貨撇減至可變現淨值的減幅及所有存貨虧損一概在撇減或虧損產生期間確認為開支。任何存貨撇減或撥回的金額，在作出撥回期間確認為減少已確認為開支的存貨金額。

(b) 其他合同成本

其他合同成本是獲得客戶合同的增量成本或履行客戶合同的成本而並不資本化為存貨(詳見附註3.19(a))，物業、廠房及設備(詳見附註3.7)或特許經營無形資產(詳見附註3.12)。

取得合同的增量成本乃本集團為獲得與客戶簽訂的合約而產生的成本，倘未取得合約，則該等成本不會產生，例如：增量銷售佣金。當如果引起成本與將於未來的報告期間確認的收入有關並且預期本將會被收回，則取得合同時的增量成本於發生時資本化。其他獲得合同的成本於發生時確認為開支。

3. 主要會計政策(續)

3.19 存貨及其他合同成本(續)

(b) 其他合同成本(續)

當履行合同的成本直接與目前的合同或特別是可識辨預期合同有關、產生或提升將於未來用於提供產品或服務的資源，並預期被收回則會資本化。與目前的合同或特別是可識辨預期合同直接有關的成本可能包括直接勞工、直接物料、成本分配、明確向客戶收取的成本及僅由於本集團訂立合同而產生的其他成本(例如向分包商支付款項)。履行合同的成本並不資本化為存貨、物業、廠房及設備或特許經營無形資產會於發生時確認為開支。

資本化合約成本按成本減累計攤銷及減值虧損列賬。當合約成本資產的賬面價值超過(i)本集團預期就資產所關乎的貨品或服務而預期收取的代價餘額淨值減去(ii)任何直接有關提供該等產品或服務，而未確認為開支的成本淨額，則會確認減值虧損。

當與資產相關的收入的被確認時，資本化合約成本的攤銷於損益中列支。收入確認之會計政策已載於附註3.31。

3.20 合同資產及合同負債

在本集團有權無條件獲取合約所載付款條款代價前確認收益(見附註3.31)時確認合同資產。合同資產按附註3.16所載政策就預期信用損失(「預期信用損失」)而獲評估，並在代價權利成為無條件後獲重新分類至應收款項(見附註3.21)。

本集團確認相關收益前，合同負債在客戶支代價時確認(見附註3.31)。如本集團有無條件權利在本集團確認相關收益前收取代價，則合同負債亦會獲確認。在相關情況下，相應應收款項亦會獲確認(見附註3.21)。

就與客戶的單一合約而言，淨合同資產或淨合同負債得以呈列。就多份合約而言，不相關合約的合同資產及合同負債不按淨額基準呈列。

合約計及重大融資成分時，合約結餘計入按實際利率法累計的利息。

3.21 業務及其他應收款

應收款項於本集團有無條件權利收取代價時予以確認。倘代價僅隨時間推移即會成為到期應付，則收取代價的權利為無條件。如收益在本集團有無條件權利收取代價前經已確認，則金額呈列為合同資產(見附註3.20)。

應收款項以實際利率法減信用損失撥備按攤銷成本列賬(見附註3.16)。

3. 主要會計政策(續)

3.22 現金及現金等價物

在綜合現金流量表中，現金及現金等價物包括手頭現金、銀行通知存款、原到期日為三個月或以下的其他短期高流動性投資。現金及現金等價物乃根據附註3.16所載的政策評估預期信用損失。

3.23 股本

普通股被列為權益。

直接歸屬於發行新股或購股權的新增成本在權益中列為所得款的減少(扣除稅項)。

3.24 永續證券

倘永續證券不可贖回或公司可自由決定是否贖回且利息分配可自由量裁，則其被分類為一種權益。分類為權益之永續證券之利息及分配被確認為權益內的分配。

3.25 業務及其他應付款

業務應付款為在日常經營活動中從供貨商購買商品或服務而應支付的義務。如業務應付款的支付日期在一年或以內(如仍在正常經營週期中，則可較長時間)，其被分類為流動負債。否則，作為非流動負債呈報。

業務及其他應付款初步以公允值確認，其後按攤銷成本計量，除非折現的影響不重大，在這種情況下按成本列賬。

3.26 貸款

貸款初始按公允值並扣除產生的交易成本確認。貸款其後按攤銷成本列賬；所得款(扣除交易成本)與贖回價值的任何差額利用實際利息法於貸款期間內確認為借貸成本。

設立貸款額度時支付的費用倘部份或全部額度將會很有可能提取，該費用將遞延入帳直至貸款提取為止。如沒有證據證明部份或全部額度將會很有可能被提取，則該項費用資本化作為流動資金服務的預付款，並按有關額度期間攤銷。

除非本集團有無條件權利將負債的結算遞延至報告期後最少十二個月，否則貸款分類為流動負債。

3. 主要會計政策(續)

3.27 借貸成本

購買、興建或生產合資格資產(即資產需經一段長時間，方能作擬定用途或銷售)所直接涉及之一般及特定借貸成本一律列入該等資產之成本，直至資產大致上已可作擬定用途或銷售時為止。

在特定貸款撥作合資格資產支出前之暫時投資所賺取之投資收入，須自合資格資本化之借貸成本中扣除。

借貸成本包括利息費用、融資租賃的融資費用和被視為對利息費用的調整的外幣貸款匯兌差額。作為利息費用的調整項目的匯兌盈虧包括實體以功能貨幣借入資金本應發生的借貸成本與外幣貸款實際發生的借貸成本之間的利率差額。該等金額根據貸款開始日的遠期貨幣匯率估計。

如果合資格資產的建造期跨越一個以上會計期間，符合資本化條件的匯兌差額在每一年度期間確定，且該金額以功能貨幣借款的虛擬利息金額與外幣借款實際發生的利息之間的差額為限。以前年度不滿足資本化條件的匯兌差額在後續年度不得予以資本化。

所有其他借貸成本於其產生期間在綜合損益表內確認。

3.28 當期及遞延稅項

本期間的稅項支出包括當期和遞延稅項。稅項在綜合損益表中確認，但與直接在其他全面收益或權益中確認的項目有關者則除外。在該情況下，稅項亦在其他全面收益或權益中確認。

(a) 當期所得稅

當期所得稅支出根據本公司、其附屬公司、合營公司及聯營公司營運及產生應課稅收入的國家於結算日已頒布或實質頒布的稅務法例計算。管理層就適用稅務法例詮釋所規限的情況定期評估報稅表的狀況，並在適用情況下根據預期須向稅務機關支付的稅款設定撥備。

(b) 遞延稅項

遞延稅項利用負債法確認資產和負債的稅基與資產和負債在財務報表的賬面值的差額而產生的暫時性差異。然而，若遞延稅項負債來自對商譽的初始確認，以及若遞延稅項來自在交易(不包括企業合併)中對資產或負債的初始確認，而在交易時不影響會計損益或應課稅盈虧，則不作記帳。遞延稅項採用在結算日前已頒布或實質頒布，並在有關之遞延稅項資產實現或遞延稅項負債結算時預期將會適用之稅率(及法例)而釐定。

遞延稅項資產是就可能有未來應課稅盈利而就此可使用暫時差異而確認。

3. 主要會計政策(續)

3.28 當期及遞延稅項(續)

(b) 遞延稅項(續)

遞延稅項負債就附屬公司、聯營公司及合營安排投資產生之應課稅暫時差異而撥備，但假若本集團可以控制遞延稅項負債的暫時差異之撥回時間，而暫時差異在可預見將來有可能不會撥回則除外。本集團一般無法控制聯營公司及合營安排暫時性差異的轉回。只有在存在協議使本集團能夠在可預見的未來控制暫時性差異的轉回時，才不確認因聯營公司及合營安排的未分配利潤產生的應納稅暫時性差異的遞延所得稅負債。

只能在未來應課稅盈利足以用作抵銷可抵扣暫時性差異的限度內，就附屬公司、聯營公司及合營安排投資產生之暫時差異的遞延稅項資產才予以確認。

遞延稅項資產的賬面值於各報告期末檢討並減至不再可能有足夠的應課稅溢利以收回全部或部分資產的程度。

遞延所得稅資產和負債按預期在清償負債或變現資產期間適用的稅率計量，根據報告期末已頒布或實質上頒布的稅率(和稅法)。

採用公允價值模式計量的投資性房地產的遞延稅項，該等房地產的賬面價值推定為全部通過出售收回，除非推定被推翻。當投資物業可折舊且持有的業務模式旨在隨著時間的推移消耗投資物業所體現的幾乎所有經濟利益時，該假設被推翻，而不是通過出售，除了永久業權土地，它總是被假定完全通過出售收回。

為計量本集團確認使用權資產及相關租賃負債的租賃交易的遞延所得稅，本集團首先確定稅收減免是否歸屬於使用權資產或租賃負債。

對於歸屬於租賃負債的租賃交易稅務減免，本集團按《香港會計準則》第12號的規定應用於整個租賃交易。與使用權資產和租賃負債有關的暫時性差異按淨額評估。使用權資產折舊超過租賃負債本金部分的租賃付款額會產生可抵扣暫時性差異淨額。

當期及遞延稅項在損益中確認，除非它們與在其他綜合收益或直接在權益中確認的項目有關，在這種情況下，當期所得稅及遞延所得稅分別計入其他綜合收益或直接計入權益。如果企業合併的初始會計產生當期稅項或遞延稅項，稅務影響包含在企業合併的會計中。

3. 主要會計政策(續)

3.28 當期及遞延稅項(續)

(c) 抵銷

當有法定可執行權力將當期稅項資產與當期稅務負債抵銷，且遞延稅項資產和負債涉及由同一稅務機關對課稅實體或不同課稅實體但有意向以淨值基準結算所得稅結餘時，則可將遞延稅項資產與負債互相抵銷。

3.29 僱員福利及以股份為基礎支付的款項

(a) 退休金責任

本集團根據香港強制性公積金計劃條例為有資格參加之全體香港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」)。此外，本集團向中國當地政府設立的界定供款退休計劃供款。

定額及界定供款計劃是一項本集團向一個獨立實體支付固定供款的退休計劃。本集團與員工之供款按員工基本薪金之某個百分比計算。於綜合損益表中列支之退休金指本集團於年度內應向該計劃應／已支付之供款額。

除此之外，本集團無法定或推定責任支付進一步供款。

(b) 以股份為基礎支付的款項

本集團設有若干以權益結算，以股份為基礎的員工報酬補償計劃。據此，本集團以權益工具(購股權)，作為僱員提供服務的代價。就僱員提供服務所授出購股權的公允值確認為費用。支銷的總額是根據所授出購股權公允值計算：

- 包括任何市場表現情況(例如，實體股價)；
- 不包括任何服務及非市場表現的歸屬條件(例如，盈利能力、銷售增長目標及僱員在某特定時期內留任實體)的影響；及
- 不包括任何非歸屬條件的影響(例如規定僱員儲蓄)。

非市場表現和服務條件包括在有關預期可予以行使的購股權數目的假設中。費用的總金額在歸屬期間內確認，歸屬期間指將符合所有特定可行權條件的期間。

此外，在若干情況下，僱員可在授出日期前提供服務，因此就授出日期之公允值作出估計乃為確認服務開始期間至授出日期期間內之開支。

3. 主要會計政策(續)

3.29 僱員福利及以股份為基礎支付的款項(續)

(b) 以股份為基礎支付的款項(續)

於每個報告期末，本集團依據非市場歸屬條件修訂其對預期可行權的期權數目的估計。本集團在綜合損益表確認對原估計修訂(如有)的影響，並對權益作出相應調整。

在購股權行使時，本公司發行新股份。而當購股權獲行使時，收取的所得款扣除任何直接應佔的交易成本後，撥入股本(面值)和股本溢價。

本公司以其權益工具向本集團附屬公司僱員所授出涉及權益工具之購股權被視為注資處理。獲得僱員服務之公允值乃參考授出日期的公允值計量，於歸屬期內確認為增加對附屬公司之投資，並相應計入權益。

(c) 獎金計劃

本集團依據一種計算公式就獎金確認負債和費用，該計算公式考慮了本公司股東的應佔利潤(在作出若干調整後)。本集團如有合約責任或依據過往做法產生推定責任，則確認撥備。

3.30 撥備

在出現以下情況時，就環境復修、重組費用、法律索償和收費公路維護及路面重鋪費用作出撥備，除屬於特許經營合同的改造服務外：本集團因已發生的事件而產生現有的法律或推定責任；很有可能需要資源流出以償付責任；金額已被可靠估計。重組撥備包括租賃終止罰款和僱員離職付款。不就未來營運虧損確認撥備。

如有多項類似責任，其需要在償付中流出資源的可能性，根據責任的類別整體考慮。即使在同一責任類別所包含的任何一個項目相關的資源流出的可能性極低，仍須確認撥備。

考慮到圍繞義務的風險和不確定性。確認為撥備的金額是對報告期末履行現時義務所需對價的最佳估計，撥備採用稅前利率按照預期需償付有關責任的開支的現值計量，該利率反映當時市場對金錢時間值和有關責任固有風險的評估。隨著時間過去而增加的撥備確認為利息開支。

3. 主要會計政策(續)

3.31 收入及其他收入

本集團將其日常業務過程中源自銷售貨品、提供服務或租賃項下讓渡本集團資產使用權的收入分類為收入。

當產品或服務的控制權按本集團預期有權獲取的承諾代價數額(不包括代表第三方收取的金額)轉移至客戶或承租人有權動用資產時，收入予以確認。收入不包括增值稅或其他銷售稅，並經扣除任何貿易折扣。

視乎履行相關履約義務的進度，收入於控制權轉移時確認。倘在履約過程中滿足下列一項條件：

- 因本集團履約提供所有獲客戶同步收取並使用之利益；
- 因本集團履約而產生或提升客戶所控制之資產；或
- 並無產生對本集團而言有其他用途之資產，而本集團對截至該日止完成之履約付款有強制執行權。

否則，收入在客戶取得明確商品或服務的控制權時確認。

倘若合約中包含的融資成分為客戶提供超過12個月的重大融資利益，則收入按應收款項的現值計量，並使用與客戶單獨融資交易中反映的貼現率貼現，且利息收入按實際利率法單獨計提。倘若合約中包含的融資成分為本集團提供重大融資利益，則根據該合約確認的收入包括按實際利率法計算的合同負債所產生的利息費用。本集團利用《香港財務報告準則》第15號第63段的實際權宜方法，倘若融資期限為12個月或以下，則鑒於重大融資成分的任何影響不會調整代價。

更多有關本集團收入及其他收入確認政策的細節如：

(a) 路費收入

本集團的路費收入於服務已經提供，且有關收入和成本能夠可靠地計量、以及與交易相關的經濟利益能夠流入本集團時予以確認。中國的高速公路已實施聯網統一路費收取政策，收費公路的路費收入結算期通常為一個月以內。

(b) 特許經營安排之建造服務收入

本集團提供建造及改造服務所產生的收入，當與建造合同相關的總收入和費用與完工比例能可靠確定時，按已收或應收的代價的公允價值計量，而代價可為財務資產或無形資產。

本集團採用完工百分比法確定在某段期間內應記帳的適當收入及費用金額。完工比例參考每份合約截至結算日止已發生之有關基建成本佔該合約的估計總成本之百分比計算。

3. 主要會計政策(續)

3.31 收入及其他收入(續)

(c) 經營租賃產生的租金收入

經營租賃下的應收租金收入在租賃期涵蓋的期間內平均分期計入當期損益，除非替代基準更能代表使用租賃資產所產生的收益模式。授予的租賃激勵措施在損益中確認為應收租賃淨付款總額的組成部分。可變租賃付款額在其產生的會計期間內確認為收入，不根據於指數或利率。

(d) 物流相關服務收入

物流相關服務包括：(i) 提供物流管理(包括貨運服務)及其他配套服務；(ii) 貸款融資服務；及(iii) 港口貨物裝運、轉運及倉儲服務。物流相關服務收入在有關服務提供時予以確認。

(e) 出售貨品

當客戶佔有並接受產品時將確認收入。倘若產品部分履行涵蓋其他商品及／或服務的合約，則收入金額乃按合同下交易總價的適當比例進行確認，按相對獨立銷售價格基準在合同承諾的所有商品及服務之間進行分配。

(f) 出售物業

在日常業務過程中出售已開發待銷售的物業所產生的收入於交付給客戶時確認，即在客戶能夠直接使用物業並獲得物業的絕大部份剩餘利益之時。在收入確認日期之前出售的物業所收到的按金及分期付款包含於合同負債項下的財務狀況表中(見附註3.20)。

對於客戶付款至承諾財產轉讓之間的期限超過一年的合同，將針對融資部分的影響對交易價格和已售出財產的銷售收入進行調整。在這種情況下，倘若預付款項被視為向本集團提供重大融資利益，則在支付日期及將物業交付給客戶完成日期之間，本集團將累計因調整貨幣時間價值而產生的利息費用。有關累計於建設期間增加了合同負債的餘額，故增加了已完成物業的控制權轉移予客戶時所確認的收入金額。根據附註3.27所載政策，除非根據《香港會計準則》第23號借貸成本符合資本化條件，否則利息將按應計費用支銷。

3. 主要會計政策(續)

3.31 收入及其他收入(續)

(g) 利息收入

利息收入於產生時以實際利率法確認。就按攤銷成本計量或按公允價值計入其他全面收益(可轉回)且並無出現信用減值的財務資產而言,則資產的總帳面值以實際利率適用。就出現信用減值的財務資產而言,實際利率應用於資產的攤銷成本(即扣除虧損撥備的總帳面值)(見附註3.16)。

(h) 股息收入

非上市權益投資的股息收入在股東收取款項的權利確立時確認。

上市權益投資的股息收入於有關投資以除息基準報價時確認。

3.32 政府補貼

當能夠合理地保證政府補貼將可收取,而本集團將會符合所有附帶條件時,將政府提供的補助按其公允值確認入帳。

與成本有關之政府補貼遞延入帳,並按擬補償之成本配合所需期間在綜合損益表中確認。

與購買物業、廠房及設備有關之政府補貼列入非流動負債作為遞延政府補貼,並按有關資產之預計年期以直線法在綜合損益表確認。

3.33 或有負債

或有負債指因過去發生的事件而可能引起之責任,此等責任需就一項或多項本集團無法完全控制的不確定未來事件的發生或不發生而予以證實。或有負債亦可能為因過去已發生的事件而形成的現有責任,但可能不會導致經濟利益的流出,或其相關金額無法可靠計量,故不予確認。

或有負債雖不予確認,但會在綜合財務報表附註中披露。當經濟利益流出的可能性改變,導致經濟利益可能流出時,此等或有負債即確認為撥備。

3.34 股息分派

向本公司股權持有人分派的股息在獲得本公司股東或董事批准後,於本集團及本公司的財務報表內列為負債。

3. 主要會計政策(續)

3.35 關聯方

(a) 倘符合下列一項人士，即該人士或該人士的直系親屬與本集團有關聯：

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

(b) 倘符合下列任何條件，即實體即視為與本集團有關聯：

- (i) 該實體與本集團屬同一集團的成員公司(即各自的母公司、附屬公司及同系附屬公司彼此間有關聯)。
- (ii) 一間實體為另一間實體的聯營公司或合營企業(或另一實體為成員公司的集團旗下成員公司的聯營公司或合營企業)。
- (iii) 兩間實體均為同一第三方的合營企業。
- (iv) 一間實體為第三方實體的合營企業，而另一實體為該第三方實體的聯營公司。
- (v) 實體為本集團或與本集團有關聯的實體就僱員利益設立的離職福利計劃。
- (vi) 實體受3.35(a)所識別人士控制或共同控制。
- (vii) 於3.35(a)(i)所識別人士對該實體有重大影響力或屬該實體(或該實體的母公司)主要管理層成員。
- (viii) 實體或其所屬集團的任何成員公司向本集團或本集團的母公司提供主要管理人員服務。

一名人士的直系親屬是指與該實體交易時預期可影響該人士或受該人士影響的家庭成員。

4. 關鍵會計估計及判斷

估計及判斷乃根據過往經驗及其他因素持續進行評估，其他因素包括在相關情況下對未來事件的合理預測。

4.1 關鍵會計估計及假設

本集團對未來作出估計及假設。由於未來存在不確定性，實際結果可能與該等估計存在差異。下文討論涉及重大風險導致下一個財務年度的資產和負債的賬面價值須作出重大調整的估計和假設。

(a) 特許經營安排之建造服務收入確認

根據《香港財務報告準則》第15號採用完工百分比法對就特許經營安排下所提供的建造服務或改造服務的收入和成本進行確認。本集團提供建造服務所產生的收入，按已收或應收的代價的公允價值確認。

由於在特許經營安排下的建造期間並無實際的已實現或可實現的現金流入，為確定報告期所需確認之建造服務收入，本公司董事參照本集團為各中國當地政府部門建造的公路所提供的工程建造管理服務，對有關金額作出估計，該等項目本集團並無獲授予相應的收費公路經營權及對未來收費的權利，而只獲得管理服務收入。本公司董事對特許經營安排下的公路建造作出類推，假設本集團提供了建造及工程管理服務。因此，各特許經營安排下的建造服務收入以公路總建造成本加上按成本的某個百分比計算的管理費確認。如同集團提供建築和項目管理服務一樣的特許經營權。因此，各服務特許權項下的建築服務收入按相關收費公路的預期總建築成本加管理費（按成本的百分比計算）確認。

本公司董事估計建造成本與其收入接近，因此建造活動產生的毛利微小。

(b) 特許經營無形資產之攤銷

本集團採用香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第12號「服務特許經營安排」，確認服務特許經營安排下的無形資產並計提攤銷。

特許經營無形資產的攤銷按車流量攤銷法計提，如總預計交通流量與實際結果存在重大差異時，特許經營無形資產的賬面值需要作出相應調整。

本公司董事對預計車流量進行定期評估。如總預計交通流量與實際結果存在重大差異時，本集團會委任獨立交通顧問進行獨立而專業的研究並依此做出恰當調整。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團委任獨立專業交通顧問重新評估長沙環路（西北段）（「長沙環路」）的未來總交通量。自二零二一年一月一日起，本集團根據修訂後的預計總交通量，對相關特許經營無形資產的攤銷單位進行前瞻性調整。該會計估計變更導致截至二零二一年十二月三十一日止年度本公司普通股股東應佔溢利減少港幣5,767,000元，並將影響本集團未來的攤銷費用。

4. 關鍵會計估計及判斷(續)

4.1 關鍵會計估計及假設(續)

(c) 特許經營無形資產減值

在考慮特許經營無形資產的減值問題時需對其可收回金額做出估計。在對特許經營無形資產進行減值測試時，管理層對公路的未來現金流量作出預測以估算其可收回金額。該預測計算的關鍵假設包括預測交通流量增長率，公路收費標準，經營年限，維修成本、必要報酬率在內的因素。在上述假設下，經過全面的覆核後，本集團管理層認為特許經營無形資產的可收回金額高於其賬面價值，於本年度無需對特許經營無形資產計提減值。本集團將繼續密切覆核有關情況，一旦有跡象表明需要調整相關會計估計的假設，本集團將在有關跡象發生的期間作出調整。

(d) 於聯營公司之權益的減值測試

本集團於每個結算日釐定是否有任何客觀證據顯示於聯營公司之權益已經減值。本集團在執行減值測試時，參考經營活動產生的現金流量為基礎，綜合考慮收入增長率、毛利率和長期現金流量預測中使用的增長率和參考可比公司的適當折現率，以評估可收回金額。使用的主要假設包括因缺乏適銷性而導致的倍數和折扣。本集團管理層認為於聯營公司之權益的可收回金額高於其賬面價值，於本年度無需計提減值。

4.2 應用會計政策的關鍵判斷

對聯營公司有重大影響

如附註12所披露，對於本集團持有少於20%所有權權的某些聯營公司，在評估本集團是否對這些實體具有重大影響時需要作出重大判斷。本集團認為通過其在董事會中的代表以及參與財務和經營政策決策對這些實體施加重大影響。

5. 分部資料

本集團的經營分為兩項主要業務分部：

- 收費公路及大環保業務；及
- 物流業務。

集團總部業務包括企業管理的職能，以及本集團的投資與融資活動。它還包括本集團的一次性和非經常性活動。

主要經營決策者明確為董事會，董事會檢討本集團的內部報告以評估表現及分配資源。管理層按照此報告以決定營運分部。

收費公路及大環保業務包括(i)開發、營運及管理收費公路；(ii)風力發電機設備的銷售，廚餘處理項目的建設，運營和設備的銷售以及風力發電站的運營。

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

5. 分部資料(續)

物流業務包括：(i) 物流園，主要為物流中心及綜合物流港的建設、營運及管理；(ii) 物流服務，包括為客戶提供第三方物流服務、物流信息服務及金融服務；(iii) 港口及相關服務；及(iv) 物流園轉型升級。

董事會以計量期內純利作為評估營運分部的表現。

截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日來自客戶合約之收益確認時點及向董事會(主要經營決策者)報告以評估表現及分配資源的收入分解列示如下：

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	收費公路及 大環保業務 港幣千元	物流業務				小計 港幣千元	集團總部 港幣千元	合計 港幣千元
		物流園 港幣千元	物流服務 港幣千元	港口及 相關服務 港幣千元	物流園轉 型升級 港幣千元			
《香港財務報告準則》第15號的 來自客戶合約之收益								
— 時間點	11,135,440	169,733	988,199	2,711,535	319,552	4,189,019	—	15,324,459
— 一段時間	2,007,602	—	—	—	—	—	—	2,007,602
小計	13,143,042	169,733	988,199	2,711,535	319,552	4,189,019	—	17,332,061
來自其他收益	—	1,209,865	—	—	—	1,209,865	—	1,209,865
收入	13,143,042	1,379,598	988,199	2,711,535	319,552	5,398,884	—	18,541,926
經營盈利	3,943,246	606,440	22,405	200,322	160,817	989,984	4,670,608	9,603,838
應佔合營公司盈利/(虧損)	—	17,795	7,356	—	—	25,151	(6,993)	18,158
應佔聯營公司盈利/(虧損)	722,263	(394)	—	—	875,134	874,740	(1,755,054)	(158,051)
財務收益	121,167	6,438	1,585	857	73,361	82,241	85,583	288,991
財務成本	(896,484)	(40,873)	(4,071)	(932)	(8,825)	(54,701)	(83,626)	(1,034,811)
除稅前盈利	3,890,192	589,406	27,275	200,247	1,100,487	1,917,415	2,910,518	8,718,125
所得稅費用	(596,679)	(85,171)	(8,742)	(52,961)	(113,996)	(260,870)	(1,770,543)	(2,628,092)
年度純利	3,293,513	504,235	18,533	147,286	986,491	1,656,545	1,139,975	6,090,033
非控制性權益	(1,635,808)	(4,219)	(11,106)	(39,400)	(24,916)	(79,641)	(719,833)	(2,435,282)
小計	1,657,705	500,016	7,427	107,886	961,575	1,576,904	420,142	3,654,751
本公司永續證券持有人應佔盈利	—	—	—	—	—	—	(92,075)	(92,075)
本公司普通股權持有人應佔盈利	1,657,705	500,016	7,427	107,886	961,575	1,576,904	328,067	3,562,676
折舊與攤銷	2,717,774	320,576	22,289	37,565	196	380,626	134,070	3,232,470
資本開支								
— 投資物業、物業、廠房及設備、 在建工程、土地使用權及無形 資產之增加	5,016,549	3,191,558	265,730	38,684	499	3,496,471	185,174	8,698,194
— 因收購附屬公司的物業、廠房及 設備、在建工程、土地使用權及 無形資產	3,402,822	1,916,193	—	—	—	1,916,193	—	5,319,015
— 於聯營公司之權益之增加	397,312	—	—	—	3,283,760	3,283,760	2,109,804	5,790,876

截至二零二一年十二月三十一日止年度

5. 分部資料(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	收費公路及 大環保業務 港幣千元	物流業務				小計 港幣千元	集團總部 港幣千元	合計 港幣千元
		物流園 港幣千元	物流服務 港幣千元	港口 及相關服務 港幣千元	物流園 轉型升級 港幣千元			
《香港財務報告準則》第15號的 來自客戶合約之收益								
— 時間點	7,551,232	72,248	952,225	1,411,195	4,696,950	7,132,618	—	14,683,850
— 一段時間	3,953,859	—	—	—	—	—	—	3,953,859
小計	11,505,091	72,248	952,225	1,411,195	4,696,950	7,132,618	—	18,637,709
來自其他收益—物流園區租賃	—	814,700	—	—	—	814,700	—	814,700
收入	11,505,091	886,948	952,225	1,411,195	4,696,950	7,947,318	—	19,452,409
經營盈利	2,816,206	191,260	46,554	171,500	2,598,905	3,008,219	4,445,416	10,269,841
應佔合營公司盈利	—	13,367	—	—	—	13,367	411	13,778
應佔聯營公司盈利/(虧損)	596,551	(417)	—	(91)	—	(508)	(1,167,463)	(571,420)
財務收益	71,458	14,346	729	127	69,252	84,454	161,343	317,255
財務成本	(728,621)	(16,239)	(5,794)	(118)	(17,752)	(39,903)	(150,331)	(918,855)
除稅前盈利	2,755,594	202,317	41,489	171,418	2,650,405	3,065,629	3,289,376	9,110,599
所得稅費用	(595,530)	(50,213)	(11,284)	(42,335)	(1,166,978)	(1,270,810)	(1,205,632)	(3,071,972)
年度純利	2,160,064	152,104	30,205	129,083	1,483,427	1,794,819	2,083,744	6,038,627
非控制性權益	(1,221,567)	77	(12,696)	(38,265)	(564,608)	(615,492)	(102,732)	(1,939,791)
小計	938,497	152,181	17,509	90,818	918,819	1,179,327	1,981,012	4,098,836
本公司永續證券持有人應佔盈利	—	—	—	—	—	—	(91,866)	(91,866)
本公司普通股權持有人應佔盈利	938,497	152,181	17,509	90,818	918,819	1,179,327	1,889,146	4,006,970
折舊與攤銷	2,042,704	320,238	42,761	41,800	3,852	408,651	80,349	2,531,704
資本開支								
— 投資物業、物業、廠房及設備、 在建工程、土地使用權及無形 資產之增加	4,039,463	1,477,323	42,097	102,709	200	1,622,329	1,286,515	6,948,307
— 因收購附屬公司的物業、廠房及 設備、在建工程、土地使用權及 無形資產(附註41)	2,669,993	—	—	—	—	—	—	2,669,993
— 於聯營公司之權益之增加	344,528	—	—	—	—	—	138,326	482,854

- (a) 本年收費公路收入包括特許經營安排之建造服務收入為港幣1,861,703,000元(二零二零年：港幣2,255,140,000元)。
- (b) 本集團有許多客戶，並無任何客戶貢獻本集團收入的10%或以上。
- (c) 所有收入產生自位於中國的外部客戶。除財務工具及遞延稅資產外，本集團非流動資產主要位於中國，位於其他國家及地區的收入及非流動資產值並不重大。
- (d) 由於沒有定期提供給主要經營決策者審閱，因此沒有披露按報告分部和經營分部劃分的本集團資產和負債分析。

截至二零二一年十二月三十一日止年度

6. 投資物業

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
年初	611,305	576,796
存貨轉入(附註16)	2,696,028	—
在建工程轉入(附註9)	1,344,355	—
土地使用權轉入(附註8)	778,029	—
收購附屬公司(附註41)	1,916,193	—
公允值收益(附註30)	212,503	20,387
匯兌差額	139,313	14,122
年末	7,697,726	611,305
賬面價值分析如下：		
投資物業	5,575,342	611,305
在建投資物業	2,122,384	—
	7,697,726	611,305

本集團以經營租賃的方式出租投資性房地產。租賃初始期限通常為1至20年，可以商討在該日期之後續租，屆時將重新協商所有條款。租賃付款通常每年增加以反映市場租金。所有租賃的租賃付款均不可變。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團已將持有某些物業的意圖從出售給客戶作為存貨以賺取租金和／或資本增值，據此，港幣2,696,028,000元從存貨轉入投資物業。該等物業之賬面值與公允值之差額於年內於「其他收益—淨額」確認為投資物業公允值變動。

此外，本集團已將持有部分在建工程的意向從經營物流園區業務轉變為賺取租金，該項目在轉讓日的賬面價值與公允價值之間的差額為港幣25,564,000元(扣除稅項港幣8,521,000元)於其他全面收益確認並累積於重估儲備。據此，截至二零二一年十二月三十一日止年度，港幣1,344,355,000元的在建工程及相應港幣778,029,000元的土地使用權已轉入在建投資物業。

6. 投資物業(續)

公允價值體系

本集團的投資物業於二零二一年十二月三十一日進行了重新估值。評估是由具有專業資格的房地產評估師組成的獨立公司(資產評估有限公司)進行評估，工作人員均為香港測量師學會的資深會員，在房地產的位置和類別方面擁有最新經驗。

本集團按公允價值計量的投資物業均未分類為一級和二級投入。本集團的投資物業的估值為第三級。

	估值技術	重要不可觀察 輸入數據	範圍
投資物業 －商業	市場可比較法	建築物質量折扣	2.45% to 7.56% (2020: 3.9% to 10%)
投資物業 －租賃	收益資本化法	資本化率	4.15% to 9.05% (2020: 8.85%)
		預期出租率	80% to 95% (2020: 80% to 85%)

商業投資物業的公允價值採用市場比較法，以每平方英尺價格為基礎，參考可比物業的近期銷售價格確定，並根據與近期銷售相比特定於本集團建築物質量的溢價或折扣進行調整。較高質量的建築物的較高溢價將導致較高的公允價值計量。

租賃投資物業的公允價值通常使用收入資本化方法得出。收入資本化方法通過使用資本化率對與物業相關的預計現金流量進行折現來確定公允價值。估值考慮到了預期的市場租金增長和各個物業的空置率。所使用的折現率已針對建築物的質量和位置以及租戶的信貨質量進行了調整。公允價值計量與預期市場租金增長呈正相關，與空置率和資本化率呈負相關。

於報告日期，本集團於未來期間應收未取消經營租賃項下之未折現租賃付款如下：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
一年內	279,216	80,819
超過一年至二年內	397,383	77,864
超過二年至三年內	158,880	76,047
超過三年至四年內	105,448	71,564
超過四年至五年內	138,460	66,450
五年以上	203,825	63,379
	1,283,212	436,123

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

7. 物業、廠房及設備

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	土地及樓宇 港幣千元	其他自用 租賃物業 港幣千元	租賃 物業裝修 港幣千元	車輛 港幣千元	家具、 裝置及設備 港幣千元	港口裝卸 設備及設施、 風電設備 港幣千元	合計 港幣千元
於二零二一年一月一日賬面淨值	7,925,754	631,133	15,752	44,779	1,439,097	2,686,029	12,742,544
收購附屬公司(附註41)	261,201	320,342	—	1,012	3,442	2,761,658	3,347,655
處置附屬公司(附註41)	(192,002)	—	—	—	(734)	—	(192,736)
在建工程轉入(附註9)	2,404,493	—	—	2,359	367,790	2,577	2,777,219
增添	605,641	14,690	724	16,330	208,538	218,602	1,064,525
出售	(117,469)	—	—	(11,285)	(25,781)	(7,978)	(162,513)
匯兌差額	281,951	23,717	495	1,533	51,257	125,899	484,852
折舊	(331,524)	(114,796)	(1,947)	(22,899)	(249,445)	(262,163)	(982,774)
年終賬面淨值	10,838,045	875,086	15,024	31,829	1,794,164	5,524,624	19,078,772
於二零二一年十二月三十一日							
成本	12,527,138	1,210,824	30,076	146,054	4,121,746	6,265,377	24,301,215
累計折舊及減值	(1,689,093)	(335,738)	(15,052)	(114,225)	(2,327,582)	(740,753)	(5,222,443)
賬面淨值	10,838,045	875,086	15,024	31,829	1,794,164	5,524,624	19,078,772

截至二零二一年十二月三十一日止年度

7. 物業、廠房及設備(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	土地及樓宇 港幣千元	其他自用 租賃物業 港幣千元	租賃 物業裝修 港幣千元	車輛 港幣千元	家具、 裝置及設備 港幣千元	港口裝卸 設備及設施、 風電設備 港幣千元	合計 港幣千元
於二零二零年一月一日賬面淨值	5,825,862	597,386	13,615	35,302	1,130,518	2,427,034	10,029,717
收購附屬公司(附註41)	154,873	65	—	4,317	1,654	77,348	238,257
在建工程轉入(附註9)	1,361,914	—	—	—	47,848	824	1,410,586
增添	468,498	125,169	4,009	24,060	451,726	167,234	1,240,696
出售	(30,027)	(5,906)	—	(2,423)	(33,813)	(611)	(72,780)
匯兌差額	410,588	37,688	899	2,337	78,365	154,756	684,633
折舊	(265,954)	(123,269)	(2,771)	(18,814)	(237,201)	(140,556)	(788,565)
年終賬面淨值	7,925,754	631,133	15,752	44,779	1,439,097	2,686,029	12,742,544
於二零二零年十二月三十一日							
成本	9,236,764	843,515	28,514	146,594	3,455,341	3,145,819	16,856,547
累計折舊及減值	(1,311,010)	(212,382)	(12,762)	(101,815)	(2,016,244)	(459,790)	(4,114,003)
賬面淨值	7,925,754	631,133	15,752	44,779	1,439,097	2,686,029	12,742,544

樓宇未辦妥產權證書的淨值為港幣862,364,000元(二零二零年：港幣915,536,000元)。根據本集團收費公路經營的實際特點，公路及附屬房屋將於政府批准的收費期滿後無償歸還政府，因而本集團未有計劃獲取相關產權證書。

截至二零二一年十二月三十一日止年度

7. 物業、廠房及設備(續)

(a) 使用權資產

按目標資產類別劃分的使用權資產的賬面淨值分析如下：

	附註	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
已計入「投資物業」中：			
租賃投資物業的所有權權益，以公允價值計量且 剩餘租賃期為：			
— 十至五十年		187,174	146,632
已計入「物業，廠房及設備」中：			
按已折舊成本列賬的供自用租賃自用土地和 建築物的所有權權益	(i)	10,838,047	7,925,754
按已折舊成本列賬的供自用的其他租賃物業	(ii)	875,086	631,133
		11,713,133	8,556,887
已計入「土地使用權」中：			
按已折舊成本列賬的土地使用權	8	3,328,772	3,802,321
		11,713,133	8,556,887

與在損益中確認的租賃有關的費用項目分析如下：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
按目標資產類別劃分的使用權資產的折舊和攤銷費用：		
物業、廠房及設備	446,320	389,223
土地使用權(附註8)	72,043	88,213
	518,363	477,436
租賃負債利息(附註33)	65,314	38,086
短期租賃費用	65,381	27,957
與低價值資產租賃有關的費用，不包括低價值資產的短期租賃	7,538	11,795
租賃現金流出總額	2,171,749	2,089,697

於年內，使用權資產增加為港幣579,427,000元(二零二零年：港幣6,997,494,000元)。此金額包括租賃倉庫579,427,000港元(二零二零年：購買租賃物業港幣2,377,335,000元及待開發前海土地港幣4,494,925,000元)。

存貨的賬面價值，租賃現金流出總額，租賃負債的期限分析以及尚未開始的租賃產生的未來現金流出等土地租賃的分析分別在附註38(c)和28中列出。

附註：

(i) 供自用租賃土地和建築物的所有權權益

本集團為其物流業務及辦公用途持有數座建築物。本集團為該等物業權益(包括目標土地全部或部分不可分割份額)的註冊擁有人。本集團提前一次性付清款項以從之前的註冊擁有人處獲取該等物業權益，並且根據土地租賃條款無持續的付款。

(ii) 自用的其他租賃物業

本集團已通過租賃協議獲得使用其他物業作為其物流業務倉庫權利。租賃通常為期2至20年。租賃付款通常每年增加一次，以反映市場租金。

截至二零二一年十二月三十一日止年度

8. 土地使用權

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
年初	3,802,321	3,393,684
收購附屬公司(附註41)	55,167	132,663
終止確認附屬公司(附註41)	(66,876)	—
增加	277,322	259,386
轉入存貨	(8,600)	(113,089)
轉入投資物業	(778,029)	—
攤銷(附註7(a))	(72,043)	(88,213)
匯兌差額	119,510	217,890
年終	3,328,772	3,802,321

租賃土地賬面淨值分析如下：

位於中國	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
中期租約(十至五十年)	3,328,772	3,797,035
長期租約(多於五十年)	—	829
未列明租期的租賃	—	4,457
	3,328,772	3,802,321

9. 在建工程

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
年初	3,099,947	1,846,436
收購附屬公司(附註41)	—	91,522
添置	4,840,010	2,423,997
轉入物業、廠房及設備(附註7)	(2,777,219)	(1,410,586)
轉入投資物業	(1,344,355)	—
匯兌差額	108,899	148,578
年終	3,927,282	3,099,947

截至二零二一年十二月三十一日止年度

10. 無形資產

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
成本	50,046,258	46,090,008
累計攤銷及減值	(17,124,015)	(14,444,304)
截至十二月三十一日賬面淨值	32,922,243	31,645,704

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
於一月一日賬面淨值	31,645,704	26,260,742
收購附屬公司(附註41)	—	2,207,551
添置	2,516,337	3,024,228
成本調整損失	(97,667)	—
攤銷	(2,177,653)	(1,654,926)
匯兌差額	1,035,522	1,808,109
截至十二月三十一日賬面淨值	32,922,243	31,645,704

(i) 收費公路

特許經營無形資產為本集團獲中國當地有關政府部門授予對各收費公路之收費經營權。各收費公路之收費經營權的剩餘期限為一至二十五年。根據有關政府批准文檔及有關法規，本集團負責對有關收費公路的建設及有關設備設施的採購，並在經營期內負責對公路的經營及管理、維護及大修保養。於經營期限內所取得及應收的路費收入歸屬本集團。於該等公路之收費經營權期滿後，有關公路資產需無償歸還當地政府。

於二零二一年十二月三十一日，本集團收費公路經營權的賬面價值為港幣28,640,486,000元(二零二零年：港幣28,261,521,000元)。根據有關法規，有關收費經營權期限一般不能延期，且本集團不存在撤銷選擇權。特許經營無形資產的全部攤銷費用港幣2,091,188,000元(二零二零年：港幣1,612,567,000元)已全部在綜合損益表內計入「銷售成本」。

該等收費公路的經營權已抵押作抵押借款(見附註24(a))。

(ii) 廚餘處理項目

廚餘處理項目相關的特許無形資產允許公司在特許經營期內按協議價格收取政府部門的廚餘處理費，利用沼氣發電以及出售從廚餘中提取的油脂。

截至二零二一年十二月三十一日止年度

11. 商譽

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
截至一月一日的成本和賬面金額	279,035	262,427
增加	242,812	—
本年度確認的減值損失	(132,979)	—
匯兌差額	20,284	16,608
截至十二月三十一日的成本和賬面金額	409,152	279,035

包含商譽的現金產生單位的減值測試

商譽按以下業務分配給集團的現金產生單位 (CGUs):

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
大環保業務	56,449	185,276
物流園	340,542	81,981
物流服務	12,161	11,778
	409,152	279,035

於二零二一年十二月三十一日，本集團評估了大環保業務、物流園和物流服務的所有現金產生單位的可收回金額。

物流園現金產生單位的可收回金額根據物流園業務預計未來現金流量的現值按使用價值計算確定。該計算基於本集團管理層批准的涵蓋2022年至2026年五年期間的財務預算的現金流量預測，稅前折現率為13.0%，並預測終值使用永續年金法，增長率為3.0%。使用價值計算的關鍵假設包括收入增長率和預算毛利率，乃根據本集團過往表現及通脹率釐定。本集團管理層認為，上述假設的合理變動不會導致物流園業務現金產生單位的賬面總額超過其可收回金額。

大環保業務現金產生單位的可收回金額，按照大環保業務預計未來現金流量的現值計算使用價值確定，主要由南京風電科技有限公司（「南京風電」）營運。該計算基於本集團管理層批准的涵蓋2022年至2026年五年期間的財務預算的現金流量預測，稅前折現率為13.0%，並預測終值使用永續年金法，增長率為零。使用價值計算的關鍵假設包括收入增長率和預算毛利率，乃根據本集團過往業績、業務計劃、行業發展趨勢及通脹率釐定。

作為減值評估的結果，截至二零二一年十二月三十一日止年度，與大環保業務直接相關的商譽減值港幣132,979,000元已計入損益，併計入其他收益－淨額。

截至二零二一年十二月三十一日止年度

12. 於聯營公司之權益

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
年初	14,431,233	14,527,280
增加(附註(b))	5,790,876	482,854
減少	—	(15,613)
轉入持作出售用途資產之出售組別	—	(570,348)
應佔聯營公司虧損	(158,051)	(571,420)
應佔聯營公司其他全面收益	16,268	(52,285)
應佔聯營公司儲備變動	141,140	175,184
股息	(1,264,950)	(434,415)
匯兌差額	603,711	889,996
年終	19,560,227	14,431,233

年終餘額組成如下：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
除商譽外，應佔資產淨值	16,761,823	11,721,214
收購產生的商譽(附註(c))	2,798,404	2,710,019
	19,560,227	14,431,233

附註：

(a) 下列包含本公司間接持有的主要聯營公司。其業務的地點及註冊成立的國家為中國，並以權益法計量。

名稱	持有權益 %		業務性質
	二零二一年	二零二零年	
深圳航空有限公司(「深圳航空」)(附註(e))	49%	49%	航空服務
中國國際貨運航空有限公司(「國貨航」)(附註(b))	10%	—	航空服務
深圳市深國際聯合置地有限公司 (「聯合置地公司」)(附註(b))	34.3%	—	房地產開發經營
廣州西二環高速公路有限公司	25%	25%	興建、經營及管理高速公路
南京長江第三大橋有限公司	25%	25%	興建、經營及管理大橋
廣東陽茂高速公路有限公司(「陽茂公司」)	25%	25%	興建、經營及管理高速公路
深國際前海置業(深圳)有限公司(「前海置業」)	50%	50%	房地產開發經營
重慶德潤環境有限公司(「德潤公司」)(附註(e))	20%	20%	環境管理和資源回收
佛山市順德區晟創深高速環科產業 並購投資合夥企業(有限合夥)	45%	45%	投資管理

(b) 於二零二一年九月二十八日，本集團以出資人民幣1,565,161,000元(約港幣1,892,119,000元)完成收購中國國際貨運航空股份有限公司(「國貨航」)10%股權。收購完成後，國貨航被視為本集團的聯營公司，因為本集團在該實體的董事會中擁有一個董事會席位，該席位對其管理層有重大影響，包括參與財務和經營政策的決策。應佔該聯營公司公允價值人民幣1,565,161,000元(約港幣1,892,119,000元)的淨資產的初始核算已初步確定，等待專業估值完成，金額可能相應調整。

於二零二一年十二月二十八日，聯合置地公司因出售其持有的35.7%股權而不再是子公司，成為本公司的聯營公司，詳情載列於附註41。本公司持有的時富金融權益約為港幣3,283,760,000元，乃根據時富金融當日的市場報價釐定，自本集團停止持有之日起視為聯營公司的權益成本。有控制權。

(c) 金額乃指之前年度收購陽茂公司、顧問公司、深圳航空及德潤公司時所產生的商譽。

(d) 本集團在董事會中擁有一個董事會席位，對其管理層具有重大影響，包括參與財務和運營政策決策。

截至二零二一年十二月三十一日止年度

12. 於聯營公司之權益(續)

附註：(續)

- (e) 董事認為深圳航空及德潤公司是本集團重大的聯營公司。深圳航空及德潤公司為私人公司及其股份並無市場的報價。以下載列以權益法入帳的深圳航空及德潤公司財務資料之摘要。

資產負債表摘要

	深圳航空		德潤公司	
	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
流動資產	5,864,690	2,691,264	15,204,159	13,539,112
流動負債	(33,082,281)	(29,254,970)	(13,117,847)	(9,509,096)
流動(負債)/資產淨值總額	(27,217,591)	(26,563,706)	2,086,312	4,030,016
非流動資產	76,343,142	74,510,419	51,051,220	45,335,250
非流動負債	(45,505,378)	(40,300,698)	(14,649,588)	(14,830,592)
非流動資產淨值總額	30,837,764	34,209,721	36,401,632	30,504,658
非控制性權益	228,388	42,773	(17,134,670)	(15,130,524)
資產淨值	3,848,561	7,688,788	21,353,274	19,404,150

全面收益表摘要

	深圳航空		德潤公司	
	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
收入	22,364,998	21,890,499	16,094,418	13,038,751
年度(虧損)/純利	(4,042,900)	(2,445,218)	1,986,059	1,190,017
其他全面費用	(54,927)	(8,816)	(98,030)	(138,504)
全面(費用)/收益總額	(4,097,827)	(2,454,034)	1,888,029	1,051,513
收取聯營公司股息	1,421	112,994	159,574	143,804

上述資料反映聯營公司財務報表列報的金額(沒有計入本集團應佔的金額)，並已就本集團與聯營公司會計政策的差異調整。

以賬面值列報於聯營公司之權益的財務資料摘要。

財務資料摘要

	深圳航空		德潤公司	
	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
資產淨值	7,688,788	9,831,244	19,404,150	17,097,166
年度(虧損)/純利	(4,042,900)	(2,445,218)	1,802,156	1,190,017
其他全面收益	(54,927)	(8,816)	(98,030)	(138,504)
儲備變動	—	—	391,650	875,921
已付股息	(2,901)	(230,601)	(797,872)	(737,922)
貨幣匯兌差額	260,501	542,179	651,220	1,117,472
年終資產淨值	3,848,561	7,688,788	21,353,274	19,404,150
於聯營公司之權益(附註)	1,885,795	3,767,506	4,270,655	3,880,830
商譽	947,696	917,764	1,793,715	1,737,062
賬面值	2,833,491	4,685,270	6,064,370	5,617,892

附註：本集團分別佔深圳航空及德潤公司49%及20%權益。

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

12. 於聯營公司之權益(續)

附註：(續)

(e) 個別不重大的聯營公司的財務資料匯總如下：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
於綜合財務報表的個別不重大的聯營公司賬面值總計	10,662,367	3,712,701
本集團應佔個別不重大的聯營公司：		
年度純利	1,462,539	378,776
其他全面收益	62,788	47,729
全面收益總額	1,525,327	426,505

13. 於合營公司之權益

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
年初	90,022	64,074
增加	137,331	8,302
應佔合營公司之盈利	18,158	13,778
已收股息	(13,719)	(820)
匯兌差額	5,559	4,688
年終	237,351	90,022

(a) 下列包含本公司間接持有的主要合營公司。其業務的地點及註冊成立的國家為中國，並以權益法計量。

名稱	持有權益 %		業務性質
	二零二一年	二零二零年	
深圳市機場國際快件海關監管中心有限公司	50%	50%	海關監管的設備服務
深圳市深石倉儲投資有限公司	46%	—	倉庫管理

全部合營公司為私人公司及其股份並無市場的報價。

(b) 董事認為並無合營公司對本集團有重大影響。個別不重大的合營公司的財務資料匯總如下：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
於綜合財務報表的個別不重大的合營公司賬面值總計	237,351	90,022
本集團應佔個別不重大的合營公司：		
年度純利	18,158	13,778
全面收益總額	18,158	13,778

截至二零二一年十二月三十一日止年度

14. 其他財務資產

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
按攤余成本計量的財務資產		
－債券證券(附註(a))	—	593,684
指定以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的權益證券		
－非上市權益投資	55,966	56,075
以公允價值計量且其變動計入損益的財務資產		
－於中國上市之證券(附註(b))	420,205	343,265
－非上市權益投資(附註(c))	1,003,860	2,025,518
－非上市基金投資(附註(d))	182,920	263,890
	1,662,951	3,282,432
減：非流動部分	(1,120,136)	(2,345,483)
流動部分	542,815	936,949

附註：

- (a) 於二零二一年十二月三十一日，本集團持有由萬和證券股份有限公司(深圳國資委的間接子公司)發行的債權證券為人民幣500,000,000元，並由深圳市國資委的直接子公司深圳市資本控股有限公司提供擔保。債權證券的年利率為4.3%，並於二零二一年四月七日期滿及結算。
- (b) 於二零二一年十二月三十一日，按市價列示的上市股權投資為112,000,000股(二零二零年十二月三十一日：無)的投資公募房地產信託投資基金(「REITs」)，金額為港幣420,205,000元(二零二零年十二月三十一日：無)。
- 於二零二零年十二月三十一日，按市價列示的上市股權投資為本集團持有的39,173,196股中國南玻集團股份有限公司(「南玻集團」)，於截至二零二一年十二月三十一日止年度以港幣對價全數出售4.98億。
- (c) 於二零二一年十二月三十一日，非上市股本投資主要為本集團持有的深圳市國資委合作發展私募投資基金(「鯤鵬基金」)、深圳市水利規劃設計院有限公司和廣東聯合電子服務有限公司的權益。(二零二零年：參股鯤鵬基金、萬和證券)。截至二零二一年十二月三十一日止年度，已贖回對萬和證券股份有限公司的投資港幣11.28億元。
- (d) 於二零二一年十二月三十一日及二零二零年十二月三十一日，該金額為對遠致瑞信智慧空港物流產業私募股權投資基金的投資及本集團持有的深創投領秀物流設施一期私募投資基金(二零二零年：本集團持有深創投領秀物流設施一期私募投資基金股權)。

15. 其他非流動資產

於二零二一年十二月三十一日，其他非流動資產主要包括：(i) 根據廣東省交通運輸廳發布的補償計劃，與延長收費期對應的合同資產為港幣1,033,716,000元(二零二零年：港幣954,051,000元)；(ii) 租賃應收款項為港幣402,789,000元(二零二零年：港幣584,957,000元)；(iii) 應收電費補貼港幣900,906,000元(二零二零年：港幣363,650,000元)；(iv) 工程代建項目應收款項港幣1,612,409,000元(二零二零年：港幣741,197,000元)；(v) 如附註42所披露，為收購深投國際資本控股基礎設施有限公司(「深投基建」)支付的訂金港幣749,109,000元(二零二零年：無)，及(vi) 深投基建應收款項港幣789,813,000元(二零二零年：無)。

截至二零二一年十二月三十一日止年度

16. 存貨及其他合同費用

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
待開發的土地	220,262	7,197,229
待售的發展中土地及物業	8,288,445	6,405,424
待售的已完工物業	386,402	802,095
其他	679,890	571,483
減值	(12,940)	(254,577)
	9,562,059	14,721,654

(a) 確認為費用並計入損益的存貨金額的分析如下：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
已售存貨的賬面值	2,372,085	4,664,178
存貨減值轉回	12,618	(1,752)
總額	2,384,703	4,662,426

(b) 包括於上述存貨中的土地及物業的租賃土地賬面淨值分析如下：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
位於中國，剩餘租賃期為：		
十至五十年	4,938,138	10,017,728
多於五十年	521,592	3,048,812
	5,459,730	13,066,540

預計一年以後收回的財產為港幣3,057,544,000元(二零二零年：港幣5,402,554,000元)。預計其他所有的存貨將於一年內收回。

截至二零二一年十二月三十一日止年度

17. 合同資產及合同負債

(a) 合同資產

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
履行建造合約所得	524,275	454,716
減：虧損撥備	(39,746)	(46,184)
合同資產，扣除損失準備金	484,529	408,532

於二零二零年一月一日，扣除損失準備後的合同資產金額為港幣503,509,000元。

本集團建築合約包括建築期間要求分階段付款的付款日程（一旦進程達標）。此等付款日程防止積聚重大合同資產。該金額包括在合同資產中直到保留期結束，本集團獲得此最後付款的條件是本集團的工作必須通過檢查。

預期將於一年後收回的合同資產金額為港幣436,154,000元（二零二零年：港幣366,603,000元）。

(b) 合同負債

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
物業發展預售收益（附註）	119,326	2,782,161
預先收取的銷售和維護費用	107,113	7,116
其他銷售及服務費	63,890	27,272
	290,329	2,816,549

附註：根據市場條件，根據市場條件，當物業還在建造時（而非交付物業給客戶），本集團需要客戶在合理時間內支付全部對價。該等預付款項計劃導致合同負債於整個剩餘物業建設期間就合約價款全額進行確認。此外，本集團應計利息費用金額將增加合同負債，以反映在支付日期及交付完成日期之間從客戶獲得的任何重大融資利益的影響。該預提費用將增加建造期間內的合同負債金額，並於已竣工物業的控制權轉移至客戶時相應增加銷售確認的收入。

合同負債之變動

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
期初	2,816,549	4,612,724
因於年度內確認收入（於年初計入合同負債）導致的合同負債減少	(319,552)	(4,290,379)
因於年度內收到與仍在建設中的物業相關的預售定金及分期款導致的合同負債增加	5,608,102	2,453,541
因終止確認附屬公司導致合同負債減少（附註41）	(7,818,349)	—
因預提預收款項利息費用導致的合同負債增加	3,579	40,663
期末	290,329	2,816,549

預期於超過一年後確認為收入之預售定金及分期款之金額為港幣無（二零二零年：港幣2,442,274,000元）。

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

18. 業務及其他應收款

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
業務應收款及應收票據(附註(a))	2,210,657	2,667,184
減：虧損撥備	(327,202)	(212,896)
業務應收款－虧損撥備淨額	1,883,455	2,454,288
應收租賃款(附註(b))	74,013	62,125
預付給子公司的非控股股東(附註42)	—	2,097,503
應收聯合置地公司款項(附註42)	1,577,488	—
應收聯營公司股利	119,587	115,810
其他債務人	1,548,333	1,173,401
保證金及預付款	5,202,876	5,903,127
	1,126,304	1,318,392
	6,329,180	7,221,519

附註：

- (a) 本集團於中國的高速公路已實施聯網統一路費收取政策，收費公路的路費收入結算期通常為一個月以內。公路收入以外的貿易應收款項一般在開票日起一百二十日內到期。有關本集團信貸政策及來自貿易債務人及應收票據的信貸風險的進一步詳情載列於附註37(a)(iv)。

於二零二零年一月一日，扣除損失準備後的貿易應收款項為港幣1,523,467,000元。

於二零二一年十二月三十一日，本集團根據收入確認日期以分析業務應收款的賬齡如下：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
0 - 90 日	1,231,482	1,882,969
91-180 日	187,771	326,387
181 - 365 日	240,506	95,828
365 日以上	550,898	362,000
	2,210,657	2,667,184

- (b) 應收租賃款

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
應收租賃款	476,802	647,082
減：非流動部份	(402,789)	(584,957)
	74,013	62,125

截至二零二一年十二月三十一日止年度

19. 現金及現金等價物

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
庫存現金及銀行存款(附註(a))	9,837,052	15,103,646
減：受限制銀行存款(附註(b))	(930,741)	(2,521,504)
減：原到期日超過三個月的銀行定期存款(附註(c))	(1,023,786)	(3,508,668)
現金及現金等價物	7,882,525	9,073,474

附註：

(a) 現金及現金等價物可按需要提取。庫存現金及銀行存款乃以下列貨幣計值：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
人民幣	9,581,710	15,013,072
港幣	67,913	54,632
美元	171,454	35,792
其他貨幣	15,975	150
	9,837,052	15,103,646

(b) 於二零二一年及二零二零年十二月三十一日，受限制銀行存款主要為委託工程管理項目的受限制專項賬戶存款。

(c) 於二零二一年及二零二零年十二月三十一日，原到期日在3個月以上的銀行存款主要為按市場利率計息的定期存款，利率介乎1.90%至3.86%(二零二零年：1.65%至3.80%)。

20. 持作出售用途資產之出售組別

於二零一九年八月九日，本集團之附屬公司南京西壩港務有限公司(以下簡稱「南京西壩港務」)與南京市江北新區管委會為推進南京市公建中心仙新路過江通道項目，就南京西壩港務資產徵收達成徵收補償協定，補償金額為人民幣1,500,000,000元。截至二零一九年十二月三十一日，南京西壩港務已完成第一階段的資產移交。第二階段資產轉讓已於二零二零年七月三十一日完成，第二階段資產的賬面淨值及對價分別為人民幣250,127,000元(折合港幣296,992,000港元)和人民幣696,815,000元(折合港幣827,375,000元)；因此，本集團於截至二零二零年十二月三十一日止年度的綜合收益表中確認其他收益淨額人民幣446,484,000元(相等於港幣514,798,000元)。

於二零二零年十一月二十日，深圳高速公路有限公司計劃出售其全部持有的廣東江中高速公路有限公司(「江中公司」)股權及雲浮光雲高速公路有限公司(「廣雲公司」)股權。新粵(廣州)投資有限公司摘牌出售，成為買主，於二零二零年十二月二十八日支付定金人民幣156,010,000元(相當於港幣185,241,000元)；相關董事會決議已於二零二零年十一月十日得到批准，並預計該項轉讓將在一年內完成。在二零二零年十二月三十一日，與該協議相關的基礎資產從聯營公司的權益轉移至持有待售資產。截至二零二一年十二月三十一日止年度內已完成所有資產轉讓。

截至二零二一年十二月三十一日止年度

21. 股本及股本溢價

	已發行股數	普通股股本 港幣千元	股本溢價 港幣千元	合計 港幣千元
於二零二零年一月一日	2,161,841,575	2,161,842	8,937,035	11,098,877
僱員購股權計劃				
– 發行股份所得款項	1,434,663	1,435	13,820	15,255
– 僱員服務價值(附註32)	—	—	18,689	18,689
– 已注銷購股權	—	—	(8,376)	(8,376)
發行代息股份(附註36)	31,714,868	31,715	373,220	404,935
於二零二零年十二月三十一日	2,194,991,106	2,194,992	9,334,388	11,529,380
僱員購股權計劃				
– 發行股份所得款項	5,793,805	5,793	53,160	58,953
– 僱員服務價值(附註32)	—	—	3,977	3,977
– 已注銷購股權	—	—	(9,502)	(9,502)
發行代息股份(附註36)	65,929,527	65,930	682,910	748,840
於二零二一年十二月三十一日	2,266,714,438	2,266,715	10,064,933	12,331,648

(a) 法定及已發行股份

於二零二一年十二月三十一日，本公司之普通股的法定數目總額為30億股(二零二零年：30億股)，每股面值港幣1.00元(二零二零年：每股面值港幣1.00元)，所有已發行股份已全數繳足。

截至二零二一年十二月三十一日止年度

21. 股本及股本溢價(續)

(b) 購股權

尚未行使之購股權數目及其有關加權平均行使價之變動如下：

	二零二一年		二零二零年	
	平均行使價 港幣	購股權數目 千位	平均行使價 港幣	購股權數目 千位
期初	10.677	34,330	10.854	31,756
已授予	—	—	15.108	3,920
已行使	10.172	(5,794)	10.633	(1,435)
已注銷	9.730	(3,191)	10.571	(2,772)
調整	—	2,265	—	2,861
期末	10.016	27,610	10.677	34,330

於二零二一年行使的加權平均股價為每股港幣 13.06 元(二零二零年：港幣 13.26 元)。

於年終尚未行使購股權之到期日及其行使價如下：

到期日	行使價 港幣	購股權數目	
		二零二一年 千位	二零二零年 千位
二零二二年五月二十五日(附註(i))	9.472	23,204	30,095
二零二二年五月二十五日(附註(ii))	12.892	4,406	4,235
		27,610	34,330

附註：

- (i) 於二零一七年五月二十六日，本公司若干董事及本集團部分僱員獲授行使價為每股港幣 12.628 元的 34,770,000 份購股權(「2017 購股權」)。2017 購股權的行使價代表緊接授出日期前五個營業日的平均收盤價。授予的 40% 的購股權將在二零一九年五月二十六日歸屬，另外 30% 的授予的購股權將在二零二零年五月二十六日歸屬，剩餘的 30% 的授予的股票期權將在二零二一年五月二十六日歸屬。上述股份的歸屬須視乎各承授人的個別表現及本集團若干表現目標的達成而定。年內，注銷 3,038,000 股(二零二零年：2,751,000 股) 2017 購股權及行使 5,794,000 股(二零二零年：1,435,000 股) 2017 購股權。

於二零二一年六月二十三日，本公司根據購股權計劃的條款及聯交所的補充指引調整了 2017 年尚未行使的購股權的行使價和數量。2017 年購股權的行使價調整為每股港幣 9.472 元，購股權數目增加 1,941,000 股。

- (ii) 於二零二零年五月十八日，向本集團選定僱員授出 3,920,000 份購股權(「二零二零年份購股權」)，行使價為每股港幣 15.108 元。年內，注銷 21,000 份二零二零年年購股權，而零份二零二零年年購股權獲行使。使用二項式模型確定的二零二零年年購股權的公允價值為每份購股權 1.95 港元。模型中使用的重要輸入數據為：授予日的每股股價 15 港幣，上述行使價，29.144% 的波動率，3.53% 的股息收益率，2.02 年的預期期權壽命以及每年的無風險利率為 0.307%。波動率是根據過去 1 年中每日股價的統計分析，基於連續複利的股票收益率的標準偏差測得的。年內，153,000 (二零二零年：21,000) 二零二零年年購股權被注銷，2017 年購股權無(二零二零年：無)被行使。

於二零二零年六月十九日，本公司根據購股權計劃的條款及聯交所的補充指引調整了二零二零年年未行使的行權價格和數量。二零二零年年購股權的行使價調整為每股港幣 13.914 元，購股權數目增加了 336,000 股。

於二零二一年六月二十三日，本公司根據購股權計劃的條款和香港聯交所的補充指引，調整了因派發以股代息的二零二零年年未行使的股票期權的行權價格和數量。二零二零年年股票期權行權價調整為每股 12.892 港元，股票期權數量增加 32.4 萬股。

22. 其他儲備及保留盈餘

	公允價值儲備 港幣千元 (附註(a))	儲備基金 港幣千元 (附註(b))	資本儲備 港幣千元	商譽儲備 港幣千元	合併儲備 港幣千元	重估盈餘 港幣千元	其他儲備 港幣千元 (附註(c))	匯兌儲備 港幣千元	撥入盈餘 港幣千元 (附註(d))	小計 港幣千元	保留盈餘 港幣千元	合計 港幣千元
於二零二一年一月一日	(2,470)	4,302,859	59,723	(159,583)	(2,148,839)	507,216	2,107,160	1,271,763	13,005	5,950,834	16,906,439	22,857,273
本公司普通股權持有人應佔盈利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,562,676	3,562,676
其他財務資產公允價值變動淨值	(1,432)	-	-	-	-	-	(7,621)	-	-	(1,432)	-	(1,432)
應佔聯營公司其他全面收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(7,621)	-	(7,621)
原持有物業之重估收益	-	-	-	-	-	34,085	-	-	-	34,085	-	34,085
與原持有物業之重估收益有關的遞延稅項	-	-	-	-	-	(8,521)	-	-	-	(8,521)	-	(8,521)
貨幣匯兌差額	(102)	-	-	-	-	-	-	1,074,028	-	1,073,926	-	1,073,926
全面綜合收益總額	(1,534)	-	-	-	-	25,564	(7,621)	1,074,028	-	1,090,437	3,562,676	4,653,113
轉入撥備	-	291,073	-	-	-	-	-	-	-	291,073	(291,073)	-
非控股權益的交易	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
應佔聯營公司儲備變動	-	-	-	-	-	-	142,112	-	-	142,112	-	142,112
二零二零年股息(附註36)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2,112,400)	(2,112,400)
終止確認附屬公司時轉撥遞延儲備	-	-	-	-	-	-	-	(731,790)	-	(731,790)	731,790	-
於二零二一年十二月三十一日	(4,004)	4,593,932	59,723	(159,583)	(2,148,839)	532,780	2,241,651	1,614,001	13,005	6,742,666	18,797,432	25,540,098
於二零二零年一月一日	(1,629)	3,964,848	59,723	(159,583)	(2,148,839)	507,216	1,894,588	(710,791)	13,005	3,418,538	15,767,620	19,186,158
本公司普通股權持有人應佔盈利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4,006,970	4,006,970
其他財務資產公允價值變動淨值	(716)	-	-	-	-	-	-	-	-	(716)	-	(716)
應佔聯營公司其他全面收益	-	-	-	-	-	-	(32,310)	-	-	(32,310)	-	(32,310)
貨幣匯兌差額	(125)	-	-	-	-	-	-	1,982,554	-	1,982,429	-	1,982,429
全面綜合收益總額	(841)	-	-	-	-	-	(32,310)	1,982,554	-	1,949,403	4,006,970	5,956,373
轉入撥備	-	338,011	-	-	-	-	-	-	-	338,011	(338,011)	-
非控股權益的交易	-	-	-	-	-	-	154,556	-	-	154,556	-	154,556
應佔聯營公司其他資本公積	-	-	-	-	-	-	90,326	-	-	90,326	-	90,326
二零一九年股息(附註36)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2,530,140)	(2,530,140)
於二零二零年十二月三十一日	(2,470)	4,302,859	59,723	(159,583)	(2,148,839)	507,216	2,107,160	1,271,763	13,005	5,950,834	16,906,439	22,857,273

截至二零二一年十二月三十一日止年度

22. 其他儲備及保留盈餘(續)

附註：

- (a) 公允值儲備包括報告期末持有的按公允價值計入其他全面收益計量的債務證券的公允值累計變動淨額。
- (b) 根據中國法規之規定，在中國之本集團若干公司在分派盈利之前，須將其除稅後盈利其中一部份轉撥至各種儲備基金(不得分派)。轉撥之款額須待該等公司之董事會根據本身之合營協議及／或公司組織章程批准後，方可作實。
- (c) 其他儲備主要包括與若干非控制性權益交易所支付／收取的對價及收購／出售附屬公司相關淨資產之賬面值的差額，應佔聯營公司其他全面收益以及聯營公儲備變動的份額。
- (d) 本集團之繳入盈餘即根據本集團於一九九零年一月九日進行重組而購入前集團控股公司股份之面值與本公司就此為交換股份而發行之本公司股份面值兩者間之差額。

23. 永續證券

於二零一七年十一月二十九日(「發行日」)，本公司發行以美元列值的優先永續證券(「永續證券」)共300,000,000美元(約港幣2,340,300,000元)。永續證券按票面價值利率3.95%發行。永續證券扣除相關發行費用約1,200,000美元(約港幣9,361,000元)後按權益記帳。

永續證券賦予持有者權利，按分派率收取分派。分派將自二零一八年五月二十九日起每年以每半年期末形式於五月二十九日及十一月二十九日支付。本公司有權遞延分派付款，除非強制分派付款事件(如分發普通股股東或減少註冊資本或償還次一級證券)發生。適用於美元優先永續證券的分派率將會為：(i)就自發行日(包括該日)起至二零二二年十一月二十九日(「首個贖回日期」)(惟不包括該日)期間而言，初始分派率為每年3.95%；及(ii)就(A)自首個贖回日期(包括該日)起至緊隨首個贖回日期後的重置日期(惟不包括該日)止期間；以及(B)自首次贖回日期後的各重置日期(包括該日)起至緊隨的下一個重設日期(惟不包括該日)止期間，分派率為每年國庫券利率加上初始價差1.85%和5%年利率。重置日期被定義為每個首次贖回日期，並且每一天在首次贖回日期之後的每五個日曆年到期。

由於本集團永續證券只負有在某些特定環境下決定支付本金方式支付分派的合同義務，實質上授予本集團無條件避免付現金或以其他財務資產的權利。因此不符合《香港財務報告準則》第9號分類為財務負債的定義。因此，本工具數定被分類為權益，當宣佈分派時被定為權益分紅。

截至二零二一年十二月三十一日，按分派率歸屬於永續證券持有人的純利為港幣92,075,000元(二零二零年：港幣91,866,000元)。

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

24. 貸款

	附註	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
銀行貸款－有抵押	(a)	10,824,370	6,291,997
銀行貸款－無抵押		10,882,894	8,174,000
中期票據	(b)	997,845	2,134,462
優先票據	(c)	774,883	776,856
企業債券	(d)	8,833,808	5,874,980
熊貓債券	(e)	4,932,215	5,932,438
融資租賃公司借款	(f)	534,030	489,258
超短期融資債券	(g)	2,476,485	2,374,114
		40,256,530	32,048,105
減：銀行貸款的流動部份		(14,379,564)	(15,872,334)
金額於非流動負債列示		25,876,966	16,175,771
一年內到期借款分析：			
銀行貸款－有抵押	(a)	2,044,580	548,868
銀行貸款－無抵押		8,609,775	3,359,907
中期票據	(b)	—	1,186,727
企業債券	(d)	1,142,511	2,319,835
熊貓債券	(e)	—	5,932,438
融資租賃公司借款	(f)	106,213	150,445
超短期融資債券	(g)	2,476,485	2,374,114
		14,379,564	15,872,334

截至二零二一年十二月三十一日止年度

24. 貸款(續)

附註：

(a) 抵押借款如下：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元	抵押
清連銀團貸款	2,441,591	1,168,915	以清連高速公路收費權作為抵押
沿江銀團貸款	3,121,350	4,177,344	以沿江高速公路收費權作為抵押
清龍質押貸款	519,556	572,904	以水官高速公路收費權作為抵押
黃石環境投資藍德土地 可再生能源有限公司 (「黃石藍德」)質押貸款	59,665	62,930	以政府付費預期收益權、黃石 藍德未來經營收入，形成的應收賬款和 藍德環保科技集團股份有限公司 (「藍德環保」)附屬公司股權作為質押
龍遊藍德環保科技有限公司 (「龍遊藍德」)質押貸款	17,165	19,592	以龍遊藍德特許經營 期內收入、特許經營權作為質押
貴陽貝爾藍德科技有限公司 (「貴陽貝爾藍德」)質押 貸款	61,305	74,210	由非控制性權益股東提供借款擔保， 以貴陽貝爾藍德機器設備作為抵押， 以藍德環保附屬公司股權和貴陽貝爾藍德
廣西藍德環保科技有限公司 (「廣西藍德」)質押貸款	11,280	21,848	由非控制性權益股東提供借款擔保， 且以藍德環保附屬公司股權作為質押
廣西藍德質押貸款	59,833	69,342	由非控制性權益股東提供借款擔保， 以廣西藍德生產設備作為抵押， 且以藍德環保附屬公司股權作為質押
木壘縣乾新能源開發有限公司 (「乾新能源」)質押貸款	121,511	—	以風電場電費收取權為抵押
木壘縣乾智能源開發有限公司 (「乾智能源」)質押貸款	984,978	—	以風電場電費收取權為抵押
木壘縣乾慧能源開發有限公司 (「乾慧能源」)質押貸款	633,944	—	以風電場電費收取權為抵押
福州藍德環保科技有限公司 (「藍德環保」)質押貸款	73,565	—	由藍德公司擔保， 以福州項目特許經營權作為質押
北海市中藍環境科技有限公司 (「中藍環境」)質押貸款	73,688	—	由藍德公司擔保， 以北海項目特許經營權作為質押
融資租賃公司質押貸款	85,826	—	以永成項目應收租金權質押
深圳高速總部質押貸款	885,238	—	以本集團若干辦公樓宇的質押作抵押
短期質押貸款	1,519,257	—	以深圳投資控股有限公司 80.2666% 股權作為質押
短期質押貸款	17,981	—	以融資租賃項目應收 賬款收回權質押為擔保
短期質押貸款	136,637	124,912	以本公司全資子公司 Jade Emperor Limited 45% 股權質押及應收安徽瑞碩 建設有限公司的款項作為質押。

截至二零二一年十二月三十一日止年度

24. 貸款(續)

附註：(續)

- (b) 深圳高速於二零一八年七月三十日完成發行人民幣10億元中期票據，期限三年，年利率為4.14%，於二零二一年七月三十日已償還。深圳高速於二零一八年八月十五日完成發行人民幣8億元中期票據，期限五年，年利率為4.49%。中期票據利息每年支付一次，於二零二三年八月十五日到期一次性還本。
- (c) 本公司於二零一八年三月二十六日發行本金港幣7.8億的五年期以99.344%折價發行港元優先票據，該優先票據票面利率3.75%，以每季度三月二十六日、六月二十六日、九月二十六日及十二月二十六日支付利息。
- (d) 深圳高速於二零零七年八月發行長期企業債券人民幣8億元，債券票面年利率為5.5%，期限為十五年(「企業債券A」)。每年應付息一次，二零二二年七月三十一日到期一次性還本。該企業債券A之本金及利息由中國建設銀行股份有限公司提供全額無條件不可撤銷連帶責任保證擔保，深圳高速以其持有深圳市梅觀高速公路有限公司之100%權益提供反擔保。

深圳高速於二零一六年七月十八日發行3億美元五年期長期債券(「企業債券B」)，發行價格為債券本金的99.46%，票面利率為每年2.875%，每半年付息一次，於二零二一年七月十八日到期已償還。二零二一年七月八日，深圳高速發行3億美元五年期公司債券，發行價格為債券本金的99.13%，票面年利率為1.75%，每半年付息一次，於二零二六年七月七日期到期。

於二零二零年三月十九日，深圳高速公開發行二零二零年公司債券第一期五年期(疫情防控債)(「企業債券C」)人民幣14億元，票面利率為3.05%。企業債券C每年付息一次，到期一次還本，最後一期利息隨本金一起支付。債券存續期第三年末發行人有權調整票面利率及投資者有權將債券回售給發行人。

於二零二零年十月二十二日，深圳高速公路發行二零二零年公司債券第一期五年期(綠色債券)(「企業債券D」)人民幣8億元。票面年利率為3.65%。公司債券的利息應每年支付一次，本金應在到期時償還(最後一次利息應與本金一起支付)。在這些債券有效期的第三年末，發行人有權調整公司債券的票面利率，投資者有權將債券回售給發行人。

二零二一年四月十九日，深高速發行二零二一年第一期公司債券(綠色債券)(「企業債券E」)人民幣12億元，期限5年，票面年利率3.49%。公司債券的利息每年支付一次，到期還本(最後一期利息隨本金支付)。債券存續期第三年末，發行人有權調整公司債券的票面利率，投資者有權將債券回售給發行人。

二零二一年七月二十七日，深高速發行二零二一年第一期公司債券(綠色債券)人民幣10億元，期限5年，票面年利率3.35%。公司債券每年付息一次，到期還本(最後一期利息隨本金支付)。

- (e) 本公司於二零一八年一月十九日按面值平價發行本金3億人民幣的5年期熊貓債一期，按年利率5.2%採用單利按年計息。本公司於二零一八年十一月十二日按面值平價發行本金47億人民幣的5年期熊貓債二期，按年利率4.15%採用單利按年計息。熊貓債每年付息一次，到期一次還本，最後一期的利息隨本金一起支付。債券存續期第三年末附發行人調整票面利率選擇權及投資者回售選擇權。由於投資者在二零二一年十一月有回售選擇權，該熊貓債於二零二一年及二零二零年十二月三十一日被分類為流動負債及於二零二一年十二月三十一日前已償還。

二零二一年十月二十九日，公司發行6年期熊貓債一期，面值人民幣40億元，票面年利率為3.29%。熊貓債按年付息，到期還本(最後一期利息隨本金支付)。債券存續期第三年末，發行人有權調整公司債券的票面利率，投資者有權將債券回售給發行人。

- (f) 於二零二一年十二月三十一日，本集團藍德環保餐廚垃圾處理項目特許經營權、附屬公司土地使用權、及權益淨值為港幣2,483,188,000元(二零二零年十二月三十一日：港幣2,242,700,000元)，已為從金融機構獲取總計港幣534,030,000元的抵押借款作抵押(二零二零年十二月三十一日：港幣489,258,000元)。這些借款將在二零二四年至二零三二年到期，利率每年4.5%至4.9%。
- (g) 二零二一年六月十八日，深圳高速發行第三期超短期商業票據人民幣10億元，期限270天，年利率為2.65%。二零二一年九月十四日，深圳高速發行三期超短期票據10億元270天，年利率為2.36%。截至二零二零年十二月三十一日，該金額為第二期10億元超短期商業票據年利率2.4%，第三期10億元超短期商業票據階段，年利率2.6%，本期全額償還。

於二零二一年十二月三十一日，貸款的還款期如下：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
一年內	14,379,564	15,872,334
一至二年內	7,562,461	2,379,984
二至五年內	10,696,216	9,233,715
五年以上	7,618,289	4,562,072
	40,256,530	32,048,105

截至二零二一年十二月三十一日止年度

24. 貸款(續)

貸款的賬面金額乃以下列貨幣計值：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
港幣	6,429,433	1,201,656
人民幣	29,649,157	28,526,614
美元	4,177,940	2,319,835
	40,256,530	32,048,105

於結算日銀行貸款的利率範圍如下：

	二零二一年	二零二零年
港幣	0.75% to 1.57%	2.78% to 5.88%
人民幣	1.30% to 6.00%	1.20% to 5.23%
美元	1.08% to 1.10%	2.88%

本集團有下列備用銀行信貸額度：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
浮息		
— 一年內到期	21,718,619	11,373,221
— 一年以上到期	53,736,441	43,649,605
	75,455,060	55,022,826

截至二零二一年十二月三十一日止年度

25. 遞延稅項

於本年度，遞延稅項資產和負債於綜合資產負債表的變動如下：

	特許經營 無形資產	其他財務 資產之公允 價值變動	可抵扣虧損	計提尚未 發放之員工 薪金及支出	新收置站 營運補償	特殊關聯項目 搬遷補償	南京西橋 港務資產 處置收益	非同一控制下 企業合併	預提土地 成本及土地 增值稅	未實現損益	收置公路 補償收入	其他投資 公允價值變動	重估儲備	其他	合計
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
二零二零年一月一日	(968,641)	(46,689)	159,520	88,021	140,174	359,844	(143,784)	(79,632)	36,904	-	-	-	-	(71,610)	(525,893)
在權益中記入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
— 其他財務資產公允價值儲備變動	-	239	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	239
在綜合損益表中記入／(扣除) (附註34)	89,373	(26,761)	(18,015)	40,967	(6,745)	(133,648)	(128,659)	(3,270)	350,187	102,803	(198,271)	-	-	82,752	150,713
收購附屬公司(附註41)	(146,428)	-	-	-	-	-	-	(9,376)	-	-	-	-	-	-	(155,804)
匯兌差額	(70,864)	(3,746)	9,559	6,939	4,949	18,790	(12,933)	4,585	11,537	3,064	(5,009)	-	-	(282)	(34,311)
二零二零年十二月三十一日	(1,096,560)	(76,957)	151,064	135,927	138,378	244,986	(285,376)	(87,693)	398,628	105,867	(204,180)	-	-	10,860	(565,056)
二零二一年一月一日	(1,096,560)	(76,957)	151,064	135,927	138,378	244,986	(285,376)	(87,693)	398,628	105,867	(204,180)	-	-	10,860	(565,056)
在權益中記入	-	478	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	478
— 其他財務資產公允價值儲備變動	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(8,521)	-	(8,521)
計入權益的物業重估	128,941	26,632	935	(66,471)	(14,513)	(227,648)	290,551	(465,515)	-	-	-	(53,128)	-	(102,786)	(483,000)
在綜合損益表中記入／(扣除) (附註34)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(276,458)	-	(4,773)	(281,231)
收購附屬公司(附註41)	-	-	-	-	-	-	-	-	(390,266)	-	-	-	-	(5,401)	(395,667)
終上確認附屬公司(附註41)	(29,292)	(3,460)	4,940	608	8,150	4,753	(5,175)	(5,671)	13,001	3,453	(6,659)	(4,687)	(121)	(9,522)	(29,682)
匯兌差額	(996,911)	(53,307)	156,939	70,064	132,015	22,091	-	(558,879)	21,363	109,320	(210,339)	(334,271)	(8,642)	(111,622)	(1,782,679)
二零二一年十二月三十一日	(996,911)	(53,307)	156,939	70,064	132,015	22,091	-	(558,879)	21,363	109,320	(210,339)	(334,271)	(8,642)	(111,622)	(1,782,679)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

25. 遞延稅項(續)

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
遞延稅項資產	859,835	1,688,335
遞延稅項負債	(2,622,514)	(2,253,391)
	(1,762,679)	(565,056)

就結轉之稅務虧損而確認之遞延稅項資產僅限於有關之稅務利益可透過未來應課稅盈利實現之部份。本集團並無就可結轉以抵銷未來應課稅收入之有關稅項虧損港幣693,286,000元(二零二零年：港幣821,175,000元)確認遞延稅項資產。

於二零二一年十二月三十一日，本集團未計提的遞延稅項資產之稅項虧損在到期年份的分析如下：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
年份		
二零二一年	—	299,609
二零二二年	155,338	202,318
二零二三年	75,597	73,210
二零二四年	97,645	94,561
二零二五年	156,418	151,477
二零二六年	1,483,748	—
	1,968,746	821,175

由於本集團控制該等實體的股利政策，且管理層預計這些利潤在可預見的未來很可能不會分配，因此未確認有關分配這些本集團的被投資方保留盈餘的應付預扣所得稅的遞延稅項負債。

截至二零二一年十二月三十一日止年度

26. 其他非流動負債

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
收費站運營相關的政府補償(附註(a))	588,711	556,564
其他遞延收益(附註(b))	730,231	675,875
長期職工獎金	230,464	136,327
收費公路延長期的經營成本	171,109	157,965
其他	38,259	38,693
	1,758,774	1,565,424

附註：

- (a) 該金額主要為收費站運營補貼相關的政府補償款港幣550,346,000元(二零二零年：港幣556,564,000元)。
- (b) 其他遞延收入主要包括政府補貼的政府補助港幣675,090,000元(二零二零年：港幣500,603,000元)，該補助是從政府獲得的，以補貼本集團的發展，運營和設立某些綜合物流樞紐。

27. 業務及其他應付款

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
業務應付款(附註(a))	3,872,355	1,177,825
工程應付款(附註(b))	1,748,692	5,937,494
應付股利	6,908	69,794
其他應付款及預提費用	3,005,751	3,584,047
應付聯營公司款項(附註(c))	3,811,725	2,049,335
	12,445,431	12,818,495
遞延收益	12,786	65,751
	12,458,217	12,884,246

附註：

- (a) 業務應付款根據發票日期的賬齡分析如下：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
0 - 90 日	1,819,439	805,595
91-180 日	493,793	157,811
181 - 365 日	1,002,740	30,814
365 日以上	556,383	183,605
	3,872,355	1,177,825

- (b) 工程應付款項主要包括：(i) 港幣412,073,000元(二零二零年：港幣2,126,893,000元)為工程建設委託管理項目撥款結餘；(ii) 港幣1,336,619,000元(二零二零年：港幣3,810,601,000元)為與物流園工程項目、收費公路委託管理建設及工程建設項目相關的應付款項。
- (c) 該款項為本集團的聯營公司深國際前海置業(深圳)有限公司(「前海置業」)及聯合置地公司的貸款墊款。於二零二一年十二月三十一日，人民幣977,391,000元(相當於港幣1,198,371,000元)(二零二零年：人民幣1,725,950,000元(相當於港幣2,049,335,000元))及人民幣2,131,452,000元(相當於港幣2,613,354,000元)(2020年：無)由前海地產及聯合置地公司分別墊付予本集團。於二零二零年年十二月三十一日，應付前海置業的款項為無抵押、年利率為3.5%，於二零二一年內償還。於二零二一年十二月三十一日，應付前海置業的未償還款項延期至二零二二年內償還，條款相同。當年利息支出為港幣50,040,000元(二零二零年：港幣30,812,000元)。應付聯合置地公司款項為無抵押、免息及須於一年內償還。

截至二零二一年十二月三十一日止年度

28. 租賃負債

租賃負債的剩餘合約期限如下：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
一年內到期	95,208	117,838
一年至兩年	281,051	105,397
兩年至五年	266,364	193,243
超過五年	878,887	439,111
	1,521,510	855,589

租賃負債的加權平均利率為4.42%（2020年：4.58%）

29. 收入

(i) 收益劃分

來自客戶合約之收益按主要產品或服務項目劃分如下：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
《香港財務報告準則》第15號準則下的來自客戶合約之收益		
收費公路和大環保業務		
— 路費收入	7,123,724	5,057,851
— 委託建設管理服務及工程諮詢服務收入	1,249,551	583,985
— 特許經營安排之建造服務收入	1,861,703	2,255,140
— 大環保服務	2,169,520	2,906,285
— 其他	738,544	701,830
	13,143,042	11,505,091
物流業務		
— 物流園	169,733	72,248
— 物流服務	988,199	952,225
— 港口及相關服務	2,711,535	1,411,195
— 物流園轉型升級	319,552	4,696,950
	4,189,019	7,132,618
	17,332,061	18,637,709
來自其他收益		
物流業務		
— 物流園總租金	1,209,865	814,700
	18,541,926	19,452,409

來自客戶合約之收益按收入確認時間及地域市場劃分於附註5披露。

截至二零二一年十二月三十一日止年度

29. 收入(續)

(ii) 產生的與報告日期現存客戶所訂合約的收入，預期於日後確認

於二零二一年十二月三十一日，本集團現有合約項下剩餘履約義務的交易價格總額為港幣269,699,000元(二零二零年：港幣2,816,549,000元)。在預計確認為來自客戶與本集團訂立的開發中物業的預售合約的收入為港幣479,183,000元(二零二零年：港幣810,902,000元)。此金額包括物業預售合同內由客戶獲得重大融資利益的利息部份。本集團將於工程完工時或待售開發中物業交付予客戶時確認以預計收入(預計於12至36個月內發生)。

本集團已將《香港財務報告準則》第15號的實際權宜之計應用於物流服務及發展中物業的銷售合約，其中收益將於一年內確認，故上述資料概不包括有關本集團在履行原有預期期限為一年或以內的銷售合約之剩餘履約責任時，將有權獲取的收入之資料。

上述金額亦不包括本集團將來可能通過滿足本集團與客戶簽訂的建造合約中所載的條件而獲得的任何竣工獎金，除非於報告日期，本集團極有可能滿足獲得該等獎金的條件則另當別論。

30. 其他收益-淨額

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
土地置換補償收益(附註)	—	4,094,268
南京西壩港務有限公司資產處置收益(附註20)	—	514,798
對聯合置地失去控制權之收益(附註41)	4,771,027	—
終止確認附屬公司的收益(附註41)	164,105	—
調整水官高速公路或有對價的收益	—	46,120
衍生金融工具公允價值變動	358,215	—
其他財務資產公允價值變動	209,446	250,549
投資物業公允價值變動(附註6)	212,503	20,387
處置衍生財務工具(虧損)/收益	(152,249)	20,702
處置其他金融資產的收益	179,322	—
處置物業、廠房及設備(虧損)/收益	(102,395)	1,247
其他	(13,665)	15,174
總計	5,626,309	4,963,245

附註：於二零二零年六月三十日，本集團的兩家全資子公司與深圳市前海深港現代服務業合作區管理局(「前海管理局」)簽訂了三份單獨的土地使用權轉讓協議(統稱為「土地出讓合同」)佔總土地面積約41,200平方米，按容積率計算的總建築面積約為172,500平方米。土地使用權轉讓的總價格約為人民幣3,652,000,000元(折合港幣4,041,000,000元)。

上述三項土地使用權(「前海三期項目」)代表本集團，深圳市城市規劃土地和自然資源局以及前海管理局在《土地整備協議》中擬議的土地使用權互換。

根據《土地整備協議》，上述三項土地使用權的簽約土地價格包括：土地使用權出讓金、土地開發金和市政配套設施金)不再另行收取，並於二零二零年簽署《土地出讓合同》時轉讓。因此，本集團已完成前海三期項目土地整理及準備工作，並於截至二零二零年十二月三十一日止年度的合併收益表中確認其他淨收益港幣4,094,268,000元。

截至二零二一年十二月三十一日止年度

31. 年度純利

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
年度純利已扣除：		
特許經營安排之建造服務成本	1,861,703	2,255,140
廚餘處理項目	1,023,552	802,904
折舊及攤銷	3,232,470	2,531,704
僱員福利開支(附註32)	1,888,685	1,398,502
已售存貨成本(附註16)	2,384,703	4,662,426
運輸及外包成本	370,744	667,845
其他稅費支出	246,407	134,972
委託費、道路管理費與維修費	406,647	540,861
委託建設管理服務成本	991,578	468,646
核數師酬金		
－ 審核服務	8,951	7,045
－ 非審核服務	11,166	4,840
法律及專業諮詢費	174,087	89,225

32. 僱員福利開支

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
工資及薪酬	1,475,182	1,133,159
退休金成本－界定供款計劃	74,110	49,902
以股份為基礎支付的款項費用(附註21)	3,977	18,689
其他	335,416	196,752
	1,888,685	1,398,502

由二零零零年十二月一日起，本集團設立強積金計劃予所有合資格的香港員工參與。本集團及員工向強積金計劃之供款乃根據強積金計劃之規則所訂之比例計算。強積金計劃之資產與本集團之資產分開，由獨立管理之基金持有。

本集團亦就中國若干附屬公司向中國當地政府設立之僱員退休計劃供款。中國當地政府承諾承擔本集團所有現有及未來退休員工之退休福利責任。此等計劃之供款於產生時在綜合損益表中扣除。

沒有被沒收供款(二零二零年：無)在年內被動用，年終亦沒有可用作減少未來供款的剩餘金額。

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

32. 僱員福利開支(續)

(a) 董事薪酬

截至二零二一年十二月三十一日止年度，每名董事的薪酬如下：

	附註	袍金 港幣千元	薪金 港幣千元	酌情獎金 港幣千元	其他福利 港幣千元	退休計劃的 僱主供款 港幣千元	失去 董事職位 的補償 港幣千元	合計 港幣千元
執行董事								
李海濤	(i)	—	334	814	348	192	—	1,688
劉征宇	(xii)	—	73	222	26	38	—	359
王沛航	(iii)	—	682	410	85	164	—	1,341
戴敬明	(iv)	—	604	—	27	—	—	631
非執行董事								
胡偉	(v)	—	856	293	293	178	—	1,620
周治偉	(vi)	—	682	372	85	178	—	1,317
獨立非執行董事								
鄭大昭		350	—	—	—	—	—	350
陳敬忠	(ix)	350	—	—	—	—	—	350
潘朝金	(ix)	350	—	—	—	—	—	350
		1,050	3,231	2,111	864	750	—	8,006

截至二零二一年十二月三十一日止年度

32. 僱員福利開支(續)

(a) 董事薪酬(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度，每名董事的薪酬如下：

	附註	袍金 港幣千元	薪金 港幣千元	酌情獎金 港幣千元	其他福利 港幣千元	退休計劃的 僱主供款 港幣千元	失去 董事職位 的補償 港幣千元	合計 港幣千元
執行董事								
李海濤	(i)	—	286	1,257	76	130	—	1,749
高雷	(ii)	—	213	1,173	45	137	—	1,568
王沛航	(iii)	—	271	314	36	22	—	643
戴敬明	(iv)	—	577	—	26	—	—	603
胡偉	(v)	—	816	628	93	141	—	1,678
鍾珊群	(vii)	—	406	471	45	99	—	1,021
劉軍	(viii)	—	650	741	76	116	—	1,583
非執行董事								
周治偉	(vi)	—	650	794	76	68	—	1,588
劉曉東	(viii)	173	—	—	—	—	—	173
謝楚道	(xi)	83	—	—	—	—	—	83
獨立非執行董事								
鄭大昭		350	—	—	—	—	—	350
陳敬忠	(ix)	204	—	—	—	—	—	204
潘朝金	(ix)	204	—	—	—	—	—	204
丁迅	(x)	175	—	—	—	—	—	175
聶潤榮	(x)	175	—	—	—	—	—	175
閻峰	(xi)	146	—	—	—	—	—	146
		1,510	3,869	5,378	473	713	—	11,943

附註：

- (i) 本公司總裁於二零二零年五月六日調任為本公司主席。
- (ii) 本公司前任主席，於二零二零年五月六日辭任。
- (iii) 於二零二零年九月一日獲委任為執行董事。
- (iv) 於二零二零年九月二十五日獲委任為執行董事。
- (v) 於二零二零年九月二十五日由執行董事獲調任為本公司非執行董事。
- (vi) 於二零二零年九月二十五日獲委任為非執行董事。
- (vii) 於二零二零年九月一日辭任。
- (viii) 於二零二零年九月二十五日辭任。
- (ix) 於二零二零年六月十二日獲委任為獨立非執行董事。
- (x) 於二零二零年六月十二日辭任。
- (xi) 於二零二零年五月十五日辭任。
- (xii) 於二零二一年九月十四日獲委任為本公司執行董事兼行政總裁。

截至二零二一年十二月三十一日止年度

32. 僱員福利開支(續)

(a) 董事薪酬(續)

執行董事之酬金乃彼等與管理本公司及本集團事務有關之服務而釐定。非執行董事及獨立非執行董事的酬金是彼等作為董事為本公司提供服務。

於二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度，本集團並無向董事或下文(b)所提及五位最高薪人士支付酬金作為促使其加入或在加入本集團時之獎金或作為失去職位之賠償。

除以上外，根據公司二零一四年購股權計劃，所有執行董事均獲授若干購股權，而該等購股權已於二零一四年一月二十九日、二零一六年六月二十二日及二零一七年五月二十六日授予。各成員的權益如下：

李海濤先生於二零一六年六月二十二日及二零一七年五月二十六日分別獲授410,000股及1,210,000股股份，其中於二零二一年行使零股(二零二零年：無)，而截至二零二一年十二月三十一日止年度，有關購股權的公允價值港幣263,000元(二零二零年：港幣409,000元)作為以股份為基礎的支出入帳。

高雷先生於二零一四年一月二十九日及二零一七年五月二十六日分別獲授1,400,000股及1,270,000股股份，其中於二零二一年行使零股(二零二零年：無)，而截至二零二一年十二月三十一日止年度，有關購股權的公允價值港幣零元(二零二零年：港幣241,000元)作為以股份為基礎的支出入帳。

胡偉先生於二零一四年一月二十九日及二零一七年五月二十六日分別獲授1,050,000股及950,000股股份，其中於二零二一年行使零股(二零二零年：無)，而截至二零二一年十二月三十一日止年度，有關購股權的公允價值港幣206,000元(二零二零年：港幣321,000元)作為以股份為基礎的支出入帳。

鍾珊群先生於二零一四年一月二十九日及二零一七年五月二十六日分別獲授1,050,000股及950,000股股份，其中於二零二一年行使零股(二零二零年：無)，而截至二零二一年十二月三十一日止年度，有關購股權的公允價值港幣零元(二零二零年：港幣251,000元)作為以股份為基礎的支出入帳。

劉軍先生於二零一四年一月二十九日及二零一七年五月二十六日分別獲授1,050,000股及950,000股股份，其中於二零二一年行使零股(二零二零年：無)，而截至二零二一年十二月三十一日止年度，有關購股權的公允價值港幣零元(二零二零年：港幣268,000元)作為以股份為基礎的支出入帳。

(b) 五位最高薪人士

本年度本集團內五名最高薪酬人士包括二名(二零二零年：二名)董事，其酬金已載於上文之分析。其餘三名(二零二零年：三名)最高薪人士之酬金分析如下：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
基本薪金及津貼	2,436	1,859
年終獎金	1,684	2,176
退休金計劃供款	575	378
以股份為基礎支付的款項費用	—	1,091
其他福利	81	244
	4,776	5,748

此等薪酬在下列組合範圍內：

	二零二一年	二零二零年
港幣 1,500,001 元－港幣 2,000,000 元	3	2
港幣 2,000,001 元－港幣 2,500,000 元	—	1

截至二零二一年十二月三十一日止年度

33. 財務收益與成本

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
財務收益		
銀行存款利息收入	(188,637)	(246,918)
其他利息收入	(100,354)	(70,337)
財務收益總額	(288,991)	(317,255)
財務成本		
－ 銀行貸款	570,691	776,034
－ 中期票據	43,425	91,011
－ 優先票據	29,752	30,199
－ 企業債券	332,783	210,563
－ 熊貓債券	233,380	242,964
－ 融資租賃公司借款	49,571	60,980
－ 合同負債利息	3,579	40,336
－ 租賃負債利息	65,314	38,086
－ 其他利息成本	58,318	52,186
匯兌淨收益	(99,282)	(260,711)
由貸款直接產生的衍生財務工具虧損	—	168,762
減：合資格資產資本化財務成本	(252,720)	(531,555)
財務成本總額	1,034,811	918,855
財務成本淨額	745,820	601,600

於二零二一年，為建設符合資格的資產如物業、廠房及設備、在建工程及發展中物業而產生的財務成本資本化共港幣252,720,000元(二零二零年：港幣531,555,000元)，而所採用的年資本化率為3.82%(二零二零年：3.93%)。

截至二零二一年十二月三十一日止年度

34. 所得稅

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
當期所得稅		
中國企業所得稅	2,096,405	2,537,046
土地增值稅	31,671	661,425
預扣股息所得稅	17,016	24,214
遞延稅項(附註25)	483,000	(150,713)
	2,628,092	3,071,972

本集團於本年度內於香港並無產生任何應課稅盈利，故並無就香港利得稅作出準備。

計入綜合損益表的中國企業所得稅已根據本集團於中國境內的附屬公司按其應課稅盈利及各自適用之稅率25%(二零二零年：25%)計算。

中華人民共和國土地增值稅(「土地增值稅」)就土地增值，即出售物業所得款項扣除可扣減項目(包括土地使用權之攤銷、借款成本及所有物業開發支出)，按累進稅率30%至60%徵收。

本集團有關除稅前盈利之稅項與假若採用本集團主要附屬公司經營所在地區中國境內的優惠稅率而計算之理論稅額之差額如下：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
除稅前盈利	8,718,125	9,110,599
按稅率25%計算之稅項納稅	2,179,531	2,277,650
稅項影響		
— 其他管轄區不同稅率	(15,741)	(35,064)
— 毋須課稅之收入	(34,154)	(15,737)
— 不可扣稅之支出	78,817	93,424
— 未確認之稅損	370,937	61,678
— 應佔合營公司及聯營公司業績	34,973	139,410
— 預扣股息所得稅(附註)	17,016	24,214
— 補確認以前年度未確認可抵扣虧損和可抵扣暫時性差異的影響	(11,745)	(18,517)
— 以前年度所得稅調整	(15,295)	36,916
— 土地增值稅及就中國企業所得稅可扣減之土地增值稅	23,753	507,998
所得稅	2,628,092	3,071,972

附註：根據適用之中國稅法，於中國成立的公司向境外投資者分派自二零零八年一月一日起產生的盈利作為股息，需要徵收10%預扣所得稅。倘於香港註冊成立的境外投資者符合內地和香港簽署的雙重課稅協定的條件及要求時，相關預扣所得稅將由10%減至5%。

有關中國附屬公司賺取的若干盈利將分派予非中國境內直接註冊成立的中間控股公司。因此，以本公司董事估計於可預見將來分派的盈利為基礎，於本年度綜合財務報表就有關遞延稅項負債作出撥備。

截至二零二一年十二月三十一日止年度

35. 每股盈利

(a) 基本

每股基本盈利根據本公司普通股權持有人應佔盈利，除以年內已發行普通股的加權平均數目計算。

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
盈利		
本公司普通股權持有人應佔盈利	3,562,676	4,006,970
	千位	千位
股數		
已發行普通股的加權平均數	2,233,481	2,179,419
每股基本盈利(每股港幣元)	1.60	1.84

(b) 攤薄

每股攤薄盈利乃指假設所有可攤薄的潛在普通股被轉換後，經調整已發行普通股的加權平均股數而計算得出。本公司有一類可攤薄的潛在普通股：購股權，根據未行使購股權所附的認購權的貨幣價值，確定按公允值(確定為本公司股份的平均年度市價)可購入的股份數目。按以上方式計算的股份數目，與假設購股權行使而應已發行的股份數目作比較。

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
盈利		
本公司普通股權持有人應佔盈利	3,562,676	4,006,970
	千位	千位
股數		
已發行普通股的加權平均數	2,233,481	2,179,419
調整－購股權	3,222	6,239
計算每股攤薄盈利的普通股的加權平均數	2,236,703	2,185,658
每股攤薄盈利(每股港幣元)	1.59	1.83

截至二零二一年十二月三十一日止年度

36. 股息

按已於二零二一年五月十八日(二零二零年：二零二零年五月十五日)舉行的股東周年大會上批准末期股息的代息股份計劃，65,929,527股(二零二零年：31,715,000股)新股以每股約港幣11.3582元(二零二零年：港幣12.768元)的價格發行，共計港幣748,840,000元(二零二零年：港幣404,935,000元)，而其餘股息共計港幣1,363,559,000元(二零二零年：港幣2,125,205,000元)已於年內以現金支付。二零二零年末期股息及特別股息共計港幣2,112,400,000元(分別為末期股息每股普通股港幣0.122元及特別股息每股普通股港幣0.838元)已於二零二一年六月派發。

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
二零二零年末期股息為每股普通股港幣0.122元 (二零一九年：每股普通股港幣0.53元)	268,451	1,146,132
二零二零年特別股息為每股普通股港幣0.838元 (二零一九年：每股普通股港幣0.64元)	1,843,949	1,384,008
	2,112,400	2,530,140

於二零二二年三月三十日的董事會會議，董事會建議二零二一年度末期股息及特別股息分別為每股普通股港幣0.125元及每股普通股港幣0.703元。此等股息將於二零二二年本公司即將舉行的股東周年大會(「股東周年大會」)建議批准。本綜合財務報表未反映此項為應付股息。

37. 財務風險管理

(a) 財務風險因素

本集團的經營活動面對各種財務風險：市場風險(包括貨幣風險、現金流量利率風險、公允值利率風險及價格風險)、信用風險和流動性風險。本集團的整體風險管理計劃專注於金融市場難以預測之特性，並尋求儘量減低對本集團財務表現的潛在不利影響。

風險管理按照董事會批准的政策執行。透過與本集團營運單位的緊密合作，確定和評估財務風險。董事會為整體風險管理訂定指引，亦為若干特定範疇提供政策，例如外匯風險、利率風險、信用風險、使用衍生財務工具和非衍生財務工具，以及投資剩餘的流動資金。

(i) 貨幣風險

本集團主要於中國地區經營業務，其絕大部份交易以人民幣結算。於相關結算日，本集團以外幣計值的貨幣性資產和負債賬面值如下：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
資產		
港幣	67,913	54,632
美元	171,454	35,792
	239,367	90,424
負債		
港幣	6,429,432	1,201,656
美元	4,177,941	2,319,835
	10,607,373	3,521,491

37. 財務風險管理(續)

(a) 財務風險因素(續)

(i) 貨幣風險(續)

除此以外，本集團不會面臨重大的外匯風險。然而，人民幣轉換為外幣受中國政府頒布的外匯管制條例監管。

於二零二一年十二月三十一日，假若港幣及美元兌人民幣貶值／升值5%，而所有其他因素維持不變，則對除稅後盈利的影響如下：

	對除稅後盈利的變動－ 增加／(減少)	
	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
港幣兌人民幣		
－ 貶值 5%	238,557	43,013
－ 升值 5%	(238,557)	(43,013)
美元兌人民幣		
－ 貶值 5%	(150,243)	(85,652)
－ 升值 5%	150,243	85,652

於二零二零年十二月三十一日，本集團所訂立就管理有關外幣貨幣性資產及負債之風險之外匯遠期合約之公允淨值為港幣99,356,000元，確認為衍生金融負債。

(ii) 利率風險

利率風險指財務工具的公允價值或未來現金流量將會因市場利率的變化而波動的風險。

除存放於銀行的存款以外，本集團並無重大計息資產。本公司董事預計，利率變動不會對計息的銀行存款造成任何重大影響，因為存款的利率預期不會大幅變動。

本集團的利率風險主要來自長期銀行貸款、優先票據、中期票據及企業債券。按浮動利率發行的銀行貸款令本集團承受現金流量利率風險。固定利率的優先票據、中期票據及企業債券使本集團承受公允值之利率風險，本集團根據財經市場的變化調整固定利率的貸款與浮動利率的貸款比例。於二零二一年及二零二零年，本集團按浮動利率計算的貸款主要以港幣及人民幣為單位。當中國人民銀行(「人民銀行」)頒布的借貸利率有所變動，於中國內地的銀行貸款利率將會隨之有所調整。

於二零二一年十二月三十一日，本集團之貸款約港幣21,681,918,000元(二零二零一年：港幣13,160,620,000元)為按浮動利率發行。於二零二一年十二月三十一日，若貸款利率增加／減少50基點，而所有其他因素維持不變及未計入利息費用資本化，本集團的稅後利潤會相應減少／增加約港幣81,307,000元(二零二零年：港幣49,727,000元)。

37. 財務風險管理(續)

(a) 財務風險因素(續)

(ii) 利率風險(續)

基準利率改革

本集團的若干HIBOR銀行貸款將或可能會受制於基準利率改革。本集團正密切關注市場並管理新基準利率的過渡，包括相關IBOR監管機構發布的公告。

雖然港元隔夜平均指數(「HONIA」)已被確定為HIBOR的替代品，但沒有計劃終止HIBOR。香港採用多利率方式，HIBOR和HONIA將並存。本集團管理層不預期任何過渡性替代利率直至更新現有的銀行信貸。

(iii) 價格風險

本集團承受權益證券股權的價格風險，與本集團持有被分類為其他財務資產，並於中國深圳證券交易所上市之中國南玻集團股份有限公司(「南玻集團」)的股票有關。本集團不承受重大商品價格風險。

下表概括南玻集團的股票價格上升／下跌對權益的影響，分析是基於假設南玻集團股票的價格於年末上升／下跌5%，而所有其他因素維持不變：

	對權益的其他組成部份， 稅後淨額的影響－ 增加／(減少)	
	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
股價		
－上升5%	15,758	12,872
－下降5%	(15,758)	(12,872)

(iv) 信用風險及減值評估

信用風險指交易對手未能履行其合約義務而使本集團產生財務虧損的風險。本集團的信用風險主要來自貿易應收款項及合同資產。由於交易對方為本集團認為信用風險低的銀行及金融機構均為國有銀行、上市或大／中型的商業銀行，因此本集團承擔來自自己銀行存款及現金和現金等價物、應收票據及衍生財務資產之信用風險有限。

貿易應收款項及合同資產

所有要求超過若干金額信用的客戶進行個別信用評估。該等評估主要針對客戶過往到期付款的記錄及目前的付款能力，並考慮到有關特定客戶經營業務所在之經營環境的數據。貿易應收款項通常於開票日期起計120日內到期。本集團一般不會要求客戶提供抵押。其他監控程序到位，以確保採取後續行動收回逾期債務。

於報告期末，本集團沒有高度集中之信用風險。

除信用受損債務人單獨評估外，本集團的沒有信用減值應收貿易賬款和合同資產的虧損撥備以相當於整個存續期的預期信用損失的金額計量，其乃按撥備矩陣計算。由於本集團的過往信用損失經驗並未表明不同客戶分部會有重大不同虧損模式，基於逾期狀態的虧損撥備不再於本集團不同客戶基礎之間進一步區分。

截至二零二一年十二月三十一日止年度

37. 財務風險管理(續)

(a) 財務風險因素(續)

(iv) 信用風險及減值評估(續)

貿易應收款項及合同資產(續)

	預期損失率 %	賬面原值 港幣千元	虧損撥備 港幣千元
於二零二一年十二月三十一日			
即期(無逾期)	2.74	2,386,565	65,297
逾期 1-90 日	11.74	32,970	3,871
逾期 91-180 日	35.70	16,559	5,912
逾期 181-270 日	60.90	11,278	6,868
逾期 271-365 日	89.39	24,130	21,570
逾期 1 年以上	100.00	90,956	90,956
		2,562,458	194,474
於二零二零年十二月三十一日			
即期(無逾期)	2.31	2,704,847	62,590
逾期 1-90 日	15.73	251,705	39,588
逾期 91-180 日	52.10	14,215	7,406
逾期 181-270 日	70.65	4,498	3,178
逾期 271-365 日	95.55	7,128	6,811
逾期 1 年以上	100.00	139,507	139,507
		3,121,900	259,080

預期損失率乃根據過往 18 個月的實際虧損經驗得出。該等比率會作出調整以反映已搜集歷史資料的期間的經濟狀況、當前狀況及本集團對應收款項預期期間的經濟狀況的觀點的差異。

於年內應收賬款及合同資產的損失準備的變動如下：

	二零二一年		二零二零年
	信用受損 港幣千元	無信用受損 港幣千元	無信用受損 港幣千元
於一月一日的結餘	—	259,080	65,786
本年度核銷的金額	—	(10,116)	(315)
轉入信用受損	98,205	(98,205)	—
收購附屬公司	—	—	24,935
於年內確認減值虧損	71,850	40,019	159,037
匯兌差額	2,419	3,696	9,637
於十二月三十一日的結餘	172,474	194,474	259,080

37. 財務風險管理(續)

(a) 財務風險因素(續)

(iv) 信用風險及減值評估(續)

其他非流動應收款、租賃應收款、預付非控股權益、應收聯合置地款項、應收聯營公司股利、按金及其他應收款

本集團管理層根據歷史結算記錄、過往經驗以及可獲得的合理和支持性前瞻性信息，對這些餘額的可收回性進行定期集體評估和單獨評估。本集團管理層認為，本集團的未償餘額中並無固有的重大信用風險。根據本集團管理層的評估，該等結餘的預期信用損失並不重大。

銀行存款和銀行現金

本集團管理層認為，銀行結餘及已抵押銀行存款的信用風險有限，因為銀行為國際信用評級機構授予的高信用評級的金融機構。本集團參考違約概率評估12個月預期信用損失，國際信用評級機構公佈的相關信用評級等級的違約損失，並得出預期信用損失不重大的結論。

(v) 流動性風險

現金流量預測是由本集團各經營實體編製而成。本公司監控本集團的流動資金需求滾動預測，以確保有足夠的現金流滿足業務需要，同時在任何時間內維持充足的備用承諾借貸額度，使本集團在貸款額度內不違反其任何借貸限額或條款(如適用)。此等預測考慮本集團的債務融資計劃、條款的合規、遵守內部資產負債表比率目標，及(如適用)外部的監管或法例規定一例如貨幣限制。

截至二零二一年十二月三十一日止年度

37. 財務風險管理(續)

(a) 財務風險因素(續)

(v) 流動性風險(續)

下表顯示非衍生財務負債及以淨額基準結算的衍生財務負債，按照相關的到期組別，根據由結算日至合約到期日的剩餘期間進行分析。如衍生財務負債的到期對瞭解現金流量的時間性是必須的，則於分析內包括衍生財務負債。在表內披露的金額為合約未經折現現金流量。

	合約未經折現現金流出(包括利息支出)				合計 港幣千元	賬面金額 港幣千元
	一年以下 港幣千元	一至二年內 港幣千元	二至五年內 港幣千元	五年以上 港幣千元		
於二零二一年十二月三十一日						
銀行貸款	10,146,177	1,506,341	4,173,929	9,713,687	25,540,134	21,707,264
金融機構借款	128,162	141,202	366,708	66,006	702,078	534,030
企業債券	1,256,443	221,619	8,199,560	—	9,677,622	8,833,808
熊貓債券	161,354	161,354	5,388,426	—	5,711,134	4,932,215
優先票據	29,250	809,250	—	—	838,500	774,883
中期票據	44,041	1,013,904	—	—	1,057,945	997,845
業務及其他應付款(其他應付稅項 及應付僱員福利除外)	11,312,143	—	—	—	11,312,143	11,312,143
超短期融資債券	2,493,491	—	—	—	2,493,491	2,476,485
租賃負債	185,526	176,442	361,208	955,514	1,678,690	1,521,510
	25,756,587	4,030,112	18,489,831	10,735,207	59,011,737	53,090,183

	合約未經折現現金流出(包括利息支出)				合計 港幣千元	賬面金額 港幣千元
	一年以下 港幣千元	一至二年內 港幣千元	二至五年內 港幣千元	五年以上 港幣千元		
於二零二零年十二月三十一日						
銀行貸款	3,399,574	1,725,686	5,346,577	6,755,078	17,226,915	14,465,997
金融機構借款	181,094	153,473	347,838	30,726	713,131	489,258
企業債券	2,595,496	1,087,512	2,868,321	—	6,551,329	5,874,980
熊貓債券	6,186,951	—	—	—	6,186,951	5,932,438
優先票據	34,730	34,730	934,828	—	1,004,288	776,856
中期票據	1,279,174	42,650	992,543	—	2,314,367	2,134,462
業務及其他應付款(其他應付稅項 及應付僱員福利除外)	9,671,107	—	—	—	9,671,107	9,671,107
超短期融資債券	2,396,209	—	—	—	2,396,209	2,374,114
租賃負債	126,337	116,298	221,169	691,888	1,155,692	855,589
	25,870,672	3,160,349	10,711,276	7,477,692	47,219,989	42,574,801

37. 財務風險管理(續)

(b) 資金管理

本集團的資金管理政策，是保障集團能繼續營運，以為股東提供回報和保障其他權益持有人利益，同時維持最佳的資本結構以減低資金成本。

為了維持或調整資本結構，本集團可能會調整支付予股東的股息數額及方式、向股東分派的資本返還、發行新股、發行永續證券或出售資產以減低債務。

與業內其他公司一樣，本集團利用負債比率監察其資本。此比率按照債務淨額除以總權益計算。債務淨額為總借貸(包括流動及非流動貸款)減去現金及銀行餘額。總權益按「權益」(如綜合資產負債表所列)計算。

本集團致力維持一致的策略，將負債比率維持在合理水平。於二零二一年及二零二零年十二月三十一日，負債比率如下

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
總借貸	40,256,530	32,048,105
減：現金及銀行餘額	(9,837,052)	(15,103,646)
借貸淨額	30,419,478	16,944,459
總權益	63,052,359	58,478,932
負債比率	48%	29%

(c) 公允值的估計

下表是根據估值方法，分析財務工具之公允值，不同層級的定義如下：

- 相同資產或負債在活躍市場中的報價(未經調整)(第一層)。
- 除第一層所包括的報價外，可直接(即如價格)或間接(即由價格衍生)觀察的資產或負債的輸入值(第二層)。
- 資產或負債的輸入值並非依據可觀察的市場數據(即不可觀察輸入值)(第三層)。

截至二零二一年十二月三十一日止年度

37. 財務風險管理(續)

(c) 公允值的估計(續)

下表呈報按公允值計量的本集團財務資產及財務負債

於二零二一年十二月三十一日				
	第一層 港幣千元	第二層 港幣千元	第三層 港幣千元	合計 港幣千元
資產/(負債)				
指定以公允價值計量且其變動計入				
其他全面收益的權益證券(不可轉回)				
— 非上市權益投資	—	—	55,966	55,966
以公允價值計量且其變動計入損益的財務資產				
— 於中國上市之證券	420,205	—	—	420,205
— 非上市權益投資	—	—	1,003,860	1,003,860
— 非上市基金投資	—	—	182,921	182,921
衍生財務工具	—	—	260,713	260,713

於二零二零年十二月三十一日				
	第一層 港幣千元	第二層 港幣千元	第三層 港幣千元	合計 港幣千元
資產/(負債)				
指定以公允價值計量且其變動				
計入其他全面收益的權益證券(不可轉回)				
— 非上市權益投資	—	—	56,075	56,075
以公允價值計量且其變動計入損益的財務資產				
— 於中國上市之證券	343,265	—	—	343,265
— 非上市權益投資	—	—	2,025,518	2,025,518
— 非上市基金投資	—	—	263,890	263,890
衍生財務工具	—	(99,356)	—	(99,356)

於二零二一年十二月三十一日止年度，第一層與第二層之間並無轉移。

財務工具第一層

在活躍市場交易的財務工具的公允值是根據結算日的市場報價釐定。如能隨時及定期獲得從交易所、交易員、經紀、業界團體、定價服務或監管機構的報價，並且該報價代表按公平原則實際及定期發生的市場交易，則被視為活躍市場。集團持有的財務資產的市場報價為當時買盤價。此等包括在第一層的工具是包含被分類為計入損益的股票。

財務工具第二層

沒有活躍市場交易的財務工具的公允值(例如場外交易的衍生工具)是利用估值技術釐定。此等估值技術加大利用可取得的可觀察市場數據，儘量少依賴於企業專屬的估計。如公允值工具所需的全部重大輸入值為可觀察，該工具則列入在第二層。

財務工具第三層

如一項或多項重大輸入值並非根據可觀察的市場數據，該工具則列入在第三層。

於二零二一年十二月三十一日，本集團部分第三層非上市權益性證券的公允價值採用市場法估計。本集團管理層認為，其公允價值及其基於估值技術的變動是合理的，是二零二一年十二月三十一日最合適的價值。此外，本集團部分非上市股本證券及第三層投資基金的公允價值採用近期交易價格並參考投資標的淨資產公允價值估算。本集團管理層認為，其賬面值與其於二零二一年十二月三十一日的公允價值並無重大差異。

截至二零二一年十二月三十一日止年度

37. 財務風險管理(續)

(c) 公允值的估計(續)

財務工具第三層(續)

有關第三層之公允價值之計量

	估值技術	重要不可觀察輸入數據	範圍
於二零二零年十二月三十一日 以公允價值計量且其變動 計入損益的財務資產			
— 非上市權益投資(附註i)	市場可比較公司法	經調整市盈率乘數 經調整市淨率乘數 流動性折扣	13.64 to 18.25 1.86 26.60% to 42.00%
— 非上市基金投資(附註ii)	收益資本化法	收益率 市場月租金 (人民幣/平方米) 出租率	6.5% 23.1 to 42.0 63% to 98%

- (i) 非上市權益工具之公允價值是採用調整流動性折扣後的可比較上市公司之市盈率或市淨率確定。該等公允價值計量與流動性折扣負相關。於二零二零年十二月三十一日，保持其他變量不變，流動性折扣減少/增加5%，本集團之溢利估計將增加/減少港幣88,154,000元。
- (ii) 非上市基金投資之公允價值受非上市基金持有相關物業的公允價值所影響。未上市之基金持有的竣工投資物業的公允價值一般採用收益資本法釐定。此估值方法乃基於通過採用適當之資本化比率，將收入及潛在複歸收入撥充資本，而資本化比率乃通過對銷售交易及估值師分析當時投資者之要求或期望而得出。估值時所採用的市值租金乃根據該物業的近期租務情況及其他可資比較物業已觀察的估計租金增加而釐定。
- (iii) 指定為以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的權益證券的公允價值(不可轉回)是參照該等投資的資產淨值(公允價值)進行釐定。於二零二一年及二零二零年十二月三十一日，其賬面金額與其公允價值金額差異不大。

於期內第三層之公允價值之計量變動如下：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
非上市權益投資及基金投資：		
年初	2,345,483	538,016
購買付款	120,890	1,579,546
於損益內確認的年內公允價值變動	75,986	143,503
於其他全面收益確認的年內未實現收益或虧損淨額	(1,909)	(955)
贖回	(1,357,662)	—
匯兌差額	59,959	85,373
於年末	1,242,747	2,345,483

38. 綜合現金流量表補充附註

(a) 將稅前利潤調整為經營活動所產生的綜合現金

	附註	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
除稅前盈利		8,718,125	9,110,599
調整項目：			
折舊	7	982,774	788,565
土地使用權之攤銷	8	72,043	88,213
無形資產之攤銷	10	2,177,653	1,654,926
業務應收款、合同資產及租賃應收款減值撥備		111,869	161,323
處置衍生財務工具虧損	30	—	(20,702)
南京西壩港務有限公司資產處置收益	30	—	(514,798)
土地置換補償收益	30	—	(4,094,268)
水官高速公路或有對價的收益調整	30	—	(46,120)
調整特許經營無形資產成本損失	10	97,667	—
確認商譽減值損失	11	132,979	—
失去對聯合置地控制權的收穫	30	(4,771,027)	—
終止確認附屬公司的收穫	30	(164,105)	—
衍生財務工具公允價值變動	30	(358,215)	—
處置其他金融資產的收益	30	(179,322)	—
以股份為基礎支付的款項費用	32	(5,525)	10,313
出售物業、廠房及設備之虧損(收益)	30	102,395	(1,247)
其他財務資產公允價值變動	30	(209,446)	(250,549)
投資物業公允價值收益	6&30	(212,503)	(20,387)
利息收入	33	(288,991)	(317,255)
利息費用	33	1,034,811	918,855
應佔聯營公司及合營公司業績	13&14	139,893	557,642
股息收入		(12,089)	(33,018)
營運資本變動前的營運現金流		7,368,986	7,992,092
營運資本變動：			
存貨		(1,558,862)	(307,200)
業務及其他應收款		(899,815)	(1,961,158)
業務及其他應付款		(2,641,567)	2,533,662
合同資產之變動		(61,794)	260,882
合同負債之變動		5,036,025	(1,841,295)
其他非流動資產		(3,009,336)	(1,343,046)
受限制銀行存款		1,649,539	(464,677)
營運產生的現金		5,883,176	4,869,260

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

38. 綜合現金流量表補充附註(續)

(b) 融資活動所產生負債之對賬

	銀行和 其他借款 港幣千元 (附註24)	票據和債券 港幣千元 (附註24)	租賃負債 港幣千元 (附註28)	因持有企業 債券而購買 的衍生 金融工具 港幣千元	合計 港幣千元
截至二零二一年十二月三十一日止年度					
於二零二一年一月一日	14,955,255	17,092,850	855,589	99,356	33,003,050
融資現金流量變化：					
借款所得款項	17,229,011	12,354,177	—	—	29,583,188
償還借款	(9,419,689)	(11,834,901)	—	—	(21,254,590)
已付租賃租金的資本部分	—	—	(1,756,194)	—	(1,756,194)
已付租賃租金的利息部分	—	—	(65,314)	—	(65,314)
融資現金流量變化總額	7,809,322	519,276	(1,821,508)	—	6,507,090
匯率調整	417,903	403,110	36,851	—	857,864
公允價值變動	—	—	—	(99,356)	(99,356)
其他變化：					
攤銷成本調整	860,837	—	1,805,837	—	2,666,674
收購附屬公司增加的借款	(1,851,594)	—	—	—	(1,851,594)
期內因訂立新租賃而增加的租賃負債	—	—	579,427	—	579,427
利息支出(附註33)	49,571	—	65,314	—	114,885
其他變化合計	(523,283)	403,110	2,487,429	(99,356)	2,267,900
於二零二一年十二月三十一日	22,241,294	18,015,236	1,521,510	—	41,778,040

截至二零二一年十二月三十一日止年度

38. 綜合現金流量表補充附註(續)

(b) 融資活動所產生負債之對賬(續)

	銀行和 其他借款 港幣千元 (附註24)	票據和債券 港幣千元 (附註24)	租賃負債 港幣千元 (附註28)	因持有企業 債券而購買 的衍生 金融工具 港幣千元	合計 港幣千元
截至二零二零年十二月三十一日止年度					
於二零二零年一月一日	14,919,164	11,574,100	822,726	(70,005)	27,245,985
融資現金流量變化：					
借款所得款項	5,604,346	4,836,481	—	—	10,440,827
償還借款	(6,826,583)	—	—	—	(6,826,583)
已付租賃租金的資本部分	—	—	(140,858)	—	(140,858)
已付租賃租金的利息部分	—	—	(38,086)	—	(38,086)
融資現金流量變化總額	(1,222,237)	4,836,481	(178,944)	—	3,435,300
匯率調整	901,372	666,685	51,512	599	1,620,168
公允價值變動	—	—	—	168,762	168,762
其他變化：					
攤銷成本調整	—	15,584	—	—	15,584
收購附屬公司增加的借款	295,976	—	41	—	296,017
因訂立新租賃而增加的租賃負債	—	—	122,168	—	122,168
利息支出(附註33)	60,980	—	38,086	—	99,066
其他變化合計	356,956	15,584	160,295	—	532,835
於二零二零年十二月三十一日	14,955,255	17,092,850	855,589	99,356	33,003,050

截至二零二一年十二月三十一日止年度

39. 擔保及或有項目

- (a) 於二零二一年十二月三十一日，本集團就銀行向購房者提供的住房貸款分階段向銀行提供了約港幣555,000,000元(二零二零年：港幣6,481,000,000元)的抵押擔保。根據擔保條款，倘該等買方拖欠抵押貸款還款，本集團將承諾償還未償還的抵押貸款，以及買方因拖欠而拖欠銀行的應計利息和罰款。本集團擔保的有效期自授予相關抵押貸款之日起，至購買者收到財產證明後屆滿。本集團董事認為，在未償還還款的情況下，相關物業的可變現淨值應能夠彌補已償還的擔保抵押貸款的還款以及任何應計利息和罰款，因此，尚未就擔保作出任何準備。
- (b) 二零一六年十二月十六日，廣西藍德與永清環保股份有限公司(以下簡稱「永清環保」)簽署有關餐廚廢棄物資源化利用和無害化處理廠改擴建總承包合同，由永清環保負責項目施工。二零一九年十一月二十七日，應永清環保的財產保全請求，南寧市中級人民法院凍結了廣西藍德及藍德環保名下財產人民幣31,648,600.00元。二零一九年十二月二十五日，永清環保向南寧市中級人民法院起訴，請求判令廣西藍德支付有關設備款資金佔用費、土建工程款、土建工程款利息及違約金合計人民幣31,648,600元，同時要求藍德環保就前述款項支付義務承擔連帶責任。

二零二零年一月十五日，廣西藍德提起反訴，要求永清環保賠償因工期延誤給廣西藍德造成的損失人民幣50,000,000.00元。二零二零年十月十九日，永清環保變更訴訟請求為要求廣西藍德支付設備款資金佔用費、土建工程款、土建工程款利息及違約金，合計人民幣51,758,000元。於二零二一年十二月三十一日，該案件仍在訴訟程式中。經諮詢負責該案件的代理律師，本公司董事會認為，該案件的結果及賠償義務(如有)仍不能可靠的估計。

40. 承擔

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
資本承擔－物業、廠房及設備、特許經營 無形資產及地價款之支出 －已簽約但未撥備	8,898,336	6,806,783

截至二零二一年十二月三十一日止年度

41. 企業合併及終止確認附屬公司

截至二零二一年十二月三十一日止年度

出售聯合置地公司股權

如本公司日期為二零二一年十月二十一日及二零二一年十二月二十一日的公告所披露，本集團擬通過在深圳聯合產權交易所公開招標方式轉讓股權，隨後與中標人簽訂資產交易協議方式出售深圳市深國際聯合置地有限公司(「聯合置地」) 35.7% 股權。據此，本集團同意以人民幣 27.88 億元(約港幣 34 億元)的代價出售其持有的聯合置地 35.7% 的股權予深圳市萬科發展有限公司(聯合置地非控制性權益)(「出售」)。

於二零二一年十二月二十九日完成出售后，本公司於聯合置地的股權由 70% 下降至 34.3%。據此，聯合置地不再為本公司的附屬公司，成為本公司的聯營公司。

於二零二一年十二月二十九日，根據已出售的聯合置地 35.7% 權益的對價確定本公司仍持有的聯合置地權益的公允價值約為港幣 3,283,760,000 元，自本集團不再擁有控制權之日起，已被視為在聯營公司的權益成本，並以權益法在合併財務報表中入帳。聯合置地於喪失控制權之日的淨資產如下：

	港幣千元
物業，廠房及設備	160
遞延稅項資產	390,266
存貨	4,751,425
業務及其他應收款	42,842
墊付非控制性權益	2,613,354
向聯合置地公司控股股東墊款	7,181,720
現金及現金等價物	110,911
業務及其他應付款	(570,323)
合同負債	(7,818,349)
應付本公司附屬公司款項	(1,157,430)
應付所得稅	(447,018)
貸款	(1,851,594)
終止確認的淨資產	3,245,964
終止確認的淨資產	(3,245,964)
終止確認非控制性權益	1,396,673
已收代價	3,417,791
按公允價值重新分類為於聯營公司之權益	3,283,760
本集團不享有的過渡期利潤份額 ²⁰	(81,233)
失去控制權的收益	4,771,027
已收總代價	3,417,791
終止確認現金及現金等價物	(110,911)
投資活動中用於收購的現金流入淨額	3,306,880

截至二零二一年十二月三十一日止年度

41. 企業合併及終止確認附屬公司(續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度(續)

處置深翠物流(深圳)有限公司及南昌深圳國際綜合物流港發展有限公司

二零二一年五月三十一日，本公司之附屬公司深圳國際中國物流發展有限公司(「物流發展」)與本集團合營企業南昌申昌簽訂出售南昌深圳國際綜合物流港發展有限公司(「南昌公司」)全部股權的出售協議以約人民幣424,371,000元(相當於港幣510,245,000元)的代價轉讓給南昌申昌。本次收購於二零二一年六月十一日完成。

二零二一年十一月十二日，本集團擬通過在深圳聯合產權交易所公開招標方式轉讓股權，隨後與中標人簽訂資產交易協議方式出售深翠物流(深圳)有限公司(「深翠公司」)56.5%股權。據此，本集團同意以人民幣6,879,000元(約港幣8,316,000元)的代價出售其持有的深翠公司56.5%的股權予翠林農牧集團有限公司(深翠公司非控制性權益的同系附屬公司)。本次處置已於二零二一年十二月二十二日完成。

下表匯總了終止確認日的資產和負債金額：

	港幣千元
物業，廠房及設備	192,576
土地使用權	66,876
遞延稅項資產	5,401
其他非流動資產	13,293
業務及其他應收款	399,359
現金及現金等價物	27,410
業務及其他應付款	(398,598)
應付所得稅	(1,417)
終止確認的淨資產	304,900
終止確認的淨資產	(304,900)
現金總代價	493,689
非控制性權益	10,369
本集團不享有的過渡期利潤份額	(35,053)
終止確認附屬公司的收益	164,105
已收總代價	493,689
終止確認現金及現金等價物	(27,410)
投資活動中終止確認的現金流入淨額	466,279

截至二零二一年十二月三十一日止年度

41. 企業合併及終止確認附屬公司(續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度(續)

收購 Vailog Hong Kong DC11 Limited, Vailog HK SPV 3 Limited 及 韋欣有限公司

二零二一年六月二十九日，本集團與獨立第三方，Christo Investments Limited, Gaw-Vailong Logistics (Holdings) Tianjin 1 Limited 及 Winpine Limited 訂立收購協議。據此，本集團將以總代價人民幣 746,313,000 元(相當於港幣 897,108,000 元)，並償還股東借款人民幣 250,275,000 (相當於港幣 300,844,000 元)收購 Vailog Hong Kong DC11 Limited, Vailog HK SPV 3 Limited 及 韋欣有限公司(統稱為「惠隆公司」)的全部股權。此次收購於二零二一年九月九日完成，此後惠隆公司成為本公司的附屬公司。

下表總結了在收購日就收購附屬公司支付的對價、收購資產的公允價值、承擔的負債：

	港幣千元
投資物業	1,916,193
業務及其他應收款	32,912
現金及現金等價物	100,572
業務及其他應付款	(30,777)
應付所得稅	(5,041)
貸款	(782,261)
遞延稅項負債	(276,458)
本集團應佔可辨認淨資產總額	955,140
代價轉移	1,197,952
減：確認取得的淨資產金額	(955,140)
收購產生的商譽	242,812
已付總代價	1,040,815
獲得現金及現金等價物	(100,572)
投資活動中用於收購的現金流出淨額	940,243

惠隆項目自收購日期起計入綜合損益表的收入為港幣 32,621,000 元。惠隆公司在同一時期也貢獻了港幣 17,579,000 元的利潤。如果惠隆公司自二零二一年一月一日起合併，則該期間的合併損益表將顯示備考收入為港幣 18,647,908,000 元和利潤為港幣 6,087,378,000 元。

截至二零二一年十二月三十一日止年度

41. 企業合併及終止確認附屬公司(續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度(續)

收購木壘縣乾智慧源開發有限公司，木壘縣乾慧能源開發有限公司，木壘縣乾新能源開發有限公司，上海助能新能源科技有限公司及寧夏中衛新唐新能源有限公司

二零二一年一月二十五日，本公司附屬公司新能源投資有限公司、江蘇金智科技有限公司(「金智科技」)、江蘇金智集團有限公司(金智科技控股股東)、木壘縣乾智慧源開發有限公司(「乾智公司」)與木壘縣乾慧能源開發有限公司(「乾慧公司」)簽訂收購協議，本集團將收購其全部股權乾智公司和乾慧公司，代價分別為人民幣2.9億元(相當於港幣346,928,000元)和人民幣1.6億元(相當於港幣191,408,000元)。收購於同日完成，並作為收購資產及相關負債入帳。收購完成後，乾智公司和乾慧公司成為本公司的附屬公司。

二零二一年三月二十六日，新能源投資有限公司、金智科技、北京北京天睿博豐電力工程科技有限公司與木壘縣乾新能源開發有限公司(「乾新公司」)簽訂收購協議，根據本集團將以人民幣1.5億元(相當於港幣178,140,000元)收購乾鑫公司全部股權。收購於同日完成，並作為收購資產及相關負債入帳。收購完成後，乾新公司成為本公司的附屬公司。

二零二一年八月三十一日，本集團與獨立第三方，上海助能新能源科技有限公司(「上海助能」)、李士軍及李昊東簽訂股權轉讓協議以人民幣1,500,000元(相當於港幣1,821,000元)的價格收購上海助能100%的股權。二零二一年九月一日收購完成，上海助能成為本公司的附屬公司。

二零二一年十二月十四日，本集團與獨立第三方，北京同創恒遠科技發展有限公司(「北京同創恒遠」)簽訂股權轉讓協定，以人民幣2,100,000元(相當於港幣2,536,000元)的價格收購寧夏中衛新唐新能源有限公司(「寧夏中衛」)100%的股權。二零二一年十二月十五日收購完成。

截至二零二一年十二月三十一日止年度

41. 企業合併及終止確認附屬公司(續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度(續)

收購木壘縣乾智慧源開發有限公司，木壘縣乾慧能源開發有限公司，木壘縣乾新能源開發有限公司，上海助能新能源科技有限公司及寧夏中衛新唐新能源有限公司(續)

下表總結了在收購日就收購附屬公司支付的對價、收購資產的公允價值、承擔的負債：

	港幣千元
物業、廠房及設備	3,347,655
土地使用權	55,167
其他非流動資產	164,422
業務及其他應收款	130,866
現金及現金等價物	24,576
業務及其他應付款	(900,757)
應付所得稅	(1,438)
貸款	(287,946)
租賃負債	(1,805,837)
遞延稅項負債	(4,798)
本集團應佔可辨認淨資產總額	721,910
已付現金總代價	716,901
本集團消耗的負債	3,932
代價轉移	720,833
減：確認取得的淨資產金額	(721,910)
廉價收購產生的收益	(1,077)
已付總代價	716,901
獲得現金及現金等價物	(24,576)
投資活動中用於收購的現金流出淨額	692,325

乾智公司、乾慧公司及乾新公司(統稱「木壘子公司」)自收購日起計入合併利潤表的收入為港幣391,625,000元。木壘子公司在同一時期也貢獻了港幣139,065,000元的利潤。如果木壘子公司自二零二一年一月一日起合併，則該期間的合併損益表將顯示備考收入為港幣18,621,632,000元和利潤為港幣6,119,269,000元。

42. 關聯方交易

如附註1所述，本公司的實際控制方為深圳市國資委。與聯營公司、合營公司及其他國有企業進行的交易為關聯方交易。管理層認為本集團在其日常交易中與若干國有企業之間存在重大交易。其中包括但不限於(1)因特許經營項目及在建工程與中國國有企業發生資本支出及應付在建工程款及保證金；(2)商品購買，包括使用公共設施；及(3)銀行存款及貸款。這些交易按與第三方交易可比的條款或相關政府部門制定的標準進行且已反映在本財務報告中。

管理層相信與關聯方交易相關有價值的重要信息已充分披露。

除本財務報告其他附註所披露的關聯方交易及金額外，本年度與關聯方進行的主要交易如下：

- (a) 於二零一六年十二月一日，雲基智慧工程股份有限公司(「雲基智慧」)(前稱深圳高速工程顧問有限公司)成為深圳高速的聯營公司，深圳高速與雲基智慧簽訂服務合同。根據該合同，雲基智慧為深圳高速提供工程諮詢、管理及檢測服務。於本年度，深圳高速向雲基智慧支付服務費人民幣43,842,000元(相當於港幣53,001,000元)(二零二零年：人民幣58,528,000元(相當於港幣67,483,000元))。
- (b) 於二零二一年十二月三十一日，本集團對關聯方的投資承諾為人民幣519,426,000元(相當於636,864,000港元)(二零二零年：人民幣748,336,000元(相當於港幣888,549,000元))，其中包括深圳高速公路的增資一家聯營公司的投資承諾人民幣2,976,000元(相當於港幣3,649,000元)(二零二零年：人民幣433,336,000元(相當於港幣514,529,000元))，一家合營公司人民幣201,450,000元(相當於港幣246,996,000)(二零二零年：無)以及出資承諾為人民幣315,000,000元(相當於港幣386,219,000元)(二零二零年：人民幣315,000,000元(相當於港幣374,020,000元))成立並購基金。
- (c) 本集團非全資子公司聯合置地公司，截至二零二一年十二月三十一日止年度按持有聯合置地公司股權比例向其股東提供現金墊款。截至二零二零年十二月三十一日，已墊款予其非控股股東人民幣1,766,517,000元(相當於港幣2,025,131,000元)。截至二零二零年十二月三十一日止年度，聯合置地公司確認利息收入為人民幣64,308,000元(相當於港幣77,742,000元)(二零二零年：人民幣60,062,000元(相當於港幣69,252,000元))，初始年利率為3.65%。利息每年償還一次。
- (d) 於二零二零年十二月三十一日止年度，本集團的聯營公司前海置業向本集團墊款人民幣977,391,000元(相當於港幣1,198,371,000元)(二零二零年：人民幣1,725,950,000元(相當於港幣2,049,335,000元))現金。前海置業派發股息人民幣690,000,000元(相當於港幣834,139,000元)已作為償還本次墊款。
- (e) 如本公司於二零二一年八月十日的公告，及本公司與深圳高速於二零二一年十一月二十四日的(「通函」)所披露，本集團與深圳市投資控股有限公司全資附屬公司深圳投控國際資本控股有限公司(「賣方」)簽訂買賣協議。據此，本集團同意收購賣方(「目標公司」)的全資附屬公司深投國際資本控股基礎設施有限公司的全部權益，其持有深圳投控灣區發展有限公司(「灣區發展」)已發行股份總數71.83%，灣區發展股份於聯交所上市(股份代號：00737)(「收購事項」)。於二零二一年十二月三十一日，收購事項尚未完成。
- (f) 於二零二一年十二月三十一日，應收聯合置地款項港幣1,577,488,000元(二零二零年：無)為無抵押，免息預計十一年內償還。

截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度，上述(c)項交易構成上市規則第14A章所界定的持續關聯交易。該等交易根據上市規則第14A章程規定於董事會報告內披露。

截至二零二一年十二月三十一日止年度

43. 主要附屬公司詳情

下表載列主要附屬公司資料：

名稱	主要業務	已發行及全數 繳足股本／ 實繳資本面值	本集團 持有權益 %	非控制性 權益 %
深國際全程物流(深圳)有限公司 ^o	投資控股	人民幣200,000,000	100	—
深圳全程物流服務有限公司 ^o	提供全程物流及運輸配套服務	人民幣31,372,549	51	49
新通產實業開發(深圳)有限公司 ^Δ	投資控股	人民幣200,000,000	100	—
深圳市深國際華南物流有限公司 ^o	開發、建設、經營及管理 華南物流園	人民幣350,000,000	100	—
深國際供應鏈管理南京有限公司 ^o	提供供應鏈管理服務	人民幣10,000,000	100	—
深國際控股(深圳)有限公司 ^Δ	投資控股	港幣2,180,000,000	100	—
深圳市鵬海運電子數據交換 有限公司 ^o	提供電子數據交換、傳輸和 增值信息共享服務	人民幣22,760,000	79.87	20.13
深圳市深國際西部物流有限公司 ^o	開發、建設、經營及管理西部 物流園區	人民幣450,000,000	100	—
深圳市寶通公路建設開發有限公司 ^o	開發、建設、投資、經營及 管理收費公路	人民幣 1,533,800,000	100	—
深圳龍大高速公路有限公司 ^{oΔ}	經營及管理龍大高速公路	人民幣200,000,000	89.93	10.07
深圳高速公路集團股份有限公司 ^Δ	投資、建設、經營管理收費 公路和道路	人民幣 2,180,770,326	51.56	48.44
湖北馬鄂高速公路經營有限公司 ^Δ	經營及管理高速公路	美元28,000,000	100	—
深國際北明全程物流有限公司 ^o	物流服務及相關倉儲設施建設	人民幣90,000,000	55.39	44.61

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

43. 主要附屬公司詳情(續)

名稱	主要業務	已發行及全數 繳足股本／ 實繳資本面值	本集團 持有權益 %	非控制性 權益 %
深圳市深廣惠公路開發總公司 [®]	投資控股	人民幣 105,600,000	100	—
南京西壩碼頭有限公司 ^{◊*}	建設、經營及管理位於 南京西壩港區碼頭及物流中心	人民幣 455,000,000	70	30
廣東清連公路發展有限公司 [◊]	開發、經營及管理高速公路	人民幣 3,361,000,000	76.37	23.63
深圳機荷高速公路東段有限公司 [®]	建設、經營及管理高速公路	人民幣 440,000,000	100	—
深圳市梅觀高速公路有限公司 [®]	建設、經營及管理高速公路	人民幣 332,400,000	100	—
深圳市深國際華通源物流 有限公司 ^{®*}	物流服務及相關倉儲設施建設	人民幣 60,000,000	51	49
南京西壩港務 有限公司 ^{◊*}	建設、經營及管理位於南京 西壩港區二期碼頭及物流中心	人民幣 420,000,000	70	30
深圳市深國際物流發展有限公司 ^{®*}	投資控股	人民幣 1,250,000,000	100	—
瀋陽深國際綜合物流港置業 有限公司 ^{®*}	建設、經營及管理位於瀋陽市 於洪區瀋陽國際物流港 綜合物流園	人民幣 250,000,000	100	—
無錫深國際綜合物流港有限公司 [△]	建設、經營及管理位於 無錫市惠山區綜合物流港	美元 50,000,000	100	—
武漢深國際綜合物流港發展 有限公司 [®]	建設、經營及管理位於武漢市 東西湖區綜合物流港	人民幣 100,000,000	100	—
武漢深國際供應鏈管理有限公司 [△]	提供供應鏈管理服務	美元 30,000,000	100	—

截至二零二一年十二月三十一日止年度

43. 主要附屬公司詳情(續)

名稱	主要業務	已發行及全數 繳足股本／ 實繳資本面值	本集團 持有權益 %	非控制性 權益 %
石家莊深國際綜合物流港發展有限公司 [®]	建設、經營及管理位於石家莊市正定縣綜合物流港	人民幣 100,000,000	25	75
深圳市深國際現代城市物流港有限公司 [®]	建設、經營及管理位於深圳市龍華新區物流中心	人民幣 200,000,000	100	—
天津深國際綜合物流港發展有限公司 [®]	建設、經營及管理位於天津市濱海新區綜合物流港	人民幣 8,000,000	100	—
長沙深國際綜合物流港發展有限公司 [®]	建設、經營及管理位於長沙市金霞經濟開發區綜合物流港	人民幣 181,000,000	100	—
杭州深國際供應鏈管理有限公司 [△]	提供供應鏈管理服務	美元 40,000,000	100	—
西安深國際綜合物流港發展有限公司 [△]	建設、經營及管理位於西安國家民用航天產業基地綜合物流港	美元 15,000,000	100	—
義烏深國際綜合物流港發展有限公司 [△]	建設、經營及管理位於義烏現代服務業集聚區綜合物流港	美元 50,000,000	100	—
成都深國際供應鏈管理有限公司 ^{®*}	建設、經營及管理位於成都青白江現代服務業集聚區綜合物流港	人民幣 100,000,000	100	—
昆明深國際供應鏈管理有限公司 ^{®*}	建設、經營及管理位於雲南省昆明陽宗海風景名勝區現代服務業集聚區綜合物流港	人民幣 150,000,000	100	—
深國際商置管理(深圳)有限公司 [△]	項目投資及企業管理諮詢服務	人民幣 50,000,000	100	—

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

43. 主要附屬公司詳情(續)

名稱	主要業務	已發行及全數 繳足股本／ 實繳資本面值	本集團 持有權益 %	非控制性 權益 %
深圳市深國際供應鏈管理 有限公司 ^{②*}	物流服務及相關倉儲設施建設	人民幣 30,000,000	100	—
深圳市深國際融資租賃有限公司 ^{②*}	貨幣金融服務和融資租賃業務	人民幣 300,000,000	48 [□]	52
山東深國際渤海物流科技發展 有限公司 ^{②*}	國內、國際貨運代理	人民幣 15,500,000	77.42	22.58
深圳市深國際商務有限公司 ^{②*}	物業租賃與管理	人民幣 10,000,000	100	—
深圳市南方電子口岸有限公司 ^{②*}	計算器硬件、軟件和網絡系統的 技術開發、銷售、維護和技術服務	人民幣 10,000,000	70	30
天津中隆紙業有限公司 ^{②*}	生產各類紙制加工產品、 自有廠房租賃	人民幣 116,880,000	100	—
句容深國際綜合物流港發展 有限公司 ^②	建設、經營及管理位於句容市 華陽街道綜合物流港	人民幣 70,000,000	100	—
重慶深國際綜合物流港發展 有限公司 [△]	建設、經營及管理位於重慶市 江津區雙福鎮綜合物流港	美元 7,660,000	100	—
合肥深國際綜合物流港有限公司 ^{②*}	建設、經營及管理位於合肥市肥東 縣撮鎮鎮安徽合肥商貿物流開發區 綜合物流港	人民幣 72,000,000	90	10
寧波深國際綜合物流港發展 有限公司 ^{△*}	建設、經營及管理位於寧波奉化市的 寧南貿易物流區綜合物流港	美元 20,000,000	100	—
昆山深國際綜合物流港發展 有限公司 ^②	建設、經營及管理位於昆山市 陸家鎮綜合物流港	人民幣 89,600,000	100	—
貴州鵬博投資有限公司 ^②	建設、經營及管理位於貴州雙龍 現代服務業集聚區綜合物流港	人民幣 122,920,000	100	—

截至二零二一年十二月三十一日止年度

43. 主要附屬公司詳情(續)

名稱	主要業務	已發行及全數 繳足股本／ 實繳資本面值	本集團 持有權益 %	非控制性 權益 %
貴州恒通利置業有限公司 [®]	建設、經營及管理位於貴州雙龍 現代服務業集聚區綜合物流港	人民幣 52,229,945.55	100	—
貴州恒通盛物流有限公司	建設、經營及管理位於貴州雙龍 現代服務業集聚區綜合物流港	人民幣 1,000,000	100	—
深國際飛馳物流有限公司 [®]	貨物運輸及倉儲服務	人民幣 37,000,000	100	—
深圳清龍高速公路有限公司 [®]	建設、經營及管理高速公路	人民幣 324,000,000	50 ^{v□}	50
Shenzhen International New Vision Limited	投資控股	美元 100	100	—
深國際港口發展(香港)有限公司	投資控股	港幣 2	100	—
晉泰有限公司投	投資控股	美元 1	100	—
成功策劃資產有限公司	投資控股	美元 1	100	—
深國際前海開發有限公司	投資控股	港幣 1	100	—
深國際前海資產管理(深圳) 有限公司 [®]	房地產開發經營及投資管理	人民幣 5,000,000	100	—
深國際前海商業發展(深圳) 有限公司 [®]	房地產開發經營及投資管理	人民幣 5,000,000	100	—
湖南長沙市深長快速幹道 有限公司 [®]	建設、經營及管理高速公路	人民幣 200,000,000	51	49
湖南益常高速公路開發有限公司 [®]	建設、經營及管理高速公路	人民幣 345,000,000	100	—
深圳市外環高速公路投資 有限公司 [®]	建設、經營及管理高速公路	人民幣 100,000,000	100	—
南京風電科技有限公司 [®]	風力發電系統的研發、製造、 銷售以及風電場的投資運營	人民幣 357,142,900	51	40

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

43. 主要附屬公司詳情(續)

名稱	主要業務	已發行及全數 繳足股本／ 實繳資本面值	本集團 持有權益 %	非控制性 權益 %
包頭市南風風電科技有限公司 [®]	風力發電項目的投資開發與經營	人民幣6,000,000	67	33
上海泰鵬電子有限公司 [®]	經營及管理位於上海市青浦區物流園	人民幣10,000,000	100	—
中山深炬綜合物流港發展 有限公司 [®]	經營及管理位於中山火炬開發區 的物流園	人民幣41,152,952	100	—
輝輪投資有限公司	投資控股	美元1	100	—
鄭州深國際供應鏈管理有限公司 [△]	建設、經營及管理位於二七區 綜合物流港	人民幣110,000,000	67	—
中國全程物流有限公司	提供物流相關服務	港幣2	100	—
深國際中國物流發展有限公司	投資控股	港幣1	100	—
藍德環保科技集團股份有限公司 [®]	生態保護與環境管理行業	人民幣149,933,000	67.14	32.86

[△] 外商獨資

[◇] 中外合資

[®] 內資企業，在中國註冊成立

[^] 外商投資的股份有限公司

^{*} 僅用於識別目的

[▽] 有關附屬公司是透過深圳高速持有及上述披露由本集團間接持有的相關權益是由深圳高速持有。

[□] 根據股東協議，本集團控制該實體，因為本集團有權就重大影響收益的相關開發，經營和融資活動作出單方面決定，而本集團因參與該實體而面臨可變收益。

本公司董事認為，上表列載之資料乃屬對本集團本年度之業績具重大影響力或構成本集團資產淨值重大部份之附屬公司，此等附屬公司均為有限責任公司及均在中國註冊及經營（在英屬維京群島註冊之Shenzhen International New Vision Limited（「NVL」）、晉泰有限公司和成功策劃資產有限公司及在香港註冊之深國際港口發展（香港）有限公司、深國際有限公司及深國際前海開發有限公司除外）。惟NVL由本公司直接持有及全資擁有。倘詳列其他附屬公司之資料，將致使有關資料過於冗長。

43. 主要附屬公司詳情(續)

重大的非控制性權益

於二零二一年十二月三十一日，非控制性權益總額為港幣22,919,013,000元(二零二零年：港幣21,761,340,000元)，其中港幣18,235,206,000元(二零二零年：港幣15,404,907,000元)乃歸屬於深圳高速的其他股東。有關其他附屬公司的非控制性權益並不重大。

於二零二零年十二月四日，深圳高速籌集人民幣4,000,000,000元(相等於約港幣4,810,187,000元)的永久債券融資。永續債初始票面利息在10年期限內為4.6%／年，每筆投資資金於10年期限屆滿時，如本公司未選擇贖回，在10年到期屆滿後的次日起(含當日)，利率則在原利率基礎上上調2%；此後每兩年重置一次，每次重置後的年化利率應在前一個投資期限內最後一個核算期所適用的年利率的基礎上增加2%，以此類推，最多重置兩次。即各筆投資資金的重置後利率最高為在該筆投資資金初始利率基礎上上調4%，即8.6%／年。

管理層認為，深高速能夠控制因贖回其他方而向永久資本證券持有人交付現金或其他金融資產。因此，永久性資本證券在本集團的財務報表中被分類為權益工具，並被視為非控制性權益。

下文載列對本集團屬重大的非控制性權益「深圳高速」的財務數據摘要。下文載列為公司間抵銷前的金額。

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
流動資產	10,668,462	11,970,148
非流動資產	63,688,741	53,536,458
流動負債	17,896,841	(16,869,447)
非流動負債	22,373,052	(17,407,754)
資產淨值	34,087,310	31,229,405
非控制性權益	3,842,302	3,864,383
收入	13,143,042	11,509,997
年度純利	3,280,807	2,538,574
全面收益總額	3,276,452	2,484,313
分配至非控制性權益的全面收益總額	121,000	208,731
派發予其非控制性權益的股息	200,074	181,047
營運活動產生的淨現金	4,764,907	1,280,565
投資活動所用的淨現金	(6,205,822)	(5,108,765)
融資活動產生的淨現金	2,018,009	4,137,298

重大限制

大部分深圳高速的現金及銀行存款存放於中國及須受制於當地外匯管制規則。該外匯管制規則限制由中國導出的資金，惟通過股息除外。

截至二零二一年十二月三十一日止年度

44. 本公司資產負債表及儲備變動

	二零二一年		二零二零年	
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
非流動資產				
於附屬公司之權益		5,673,446		6,131,127
應收附屬公司之款項		5,909,154		1,815,032
		11,582,600		7,946,159
流動資產				
其他應收款	3,635		4,836	
應收附屬公司之股息	18,462,995		16,469,598	
現金及現金等價物	67,167		87,618	
	18,533,797		16,562,052	
流動負債				
其他應付款	6,187		83,387	
貸款	5,892,228		299,890	
熊貓債券	—		5,927,193	
應付附屬公司款項	767,394		741,971	
	6,665,809		7,052,441	
淨流動資產		11,867,988		9,509,611
總資產減流動負債		23,450,588		17,455,770
非流動負債				
優先票據	774,883		776,856	
熊貓債	4,932,215		—	
	5,707,098		776,856	
淨資產		17,743,490		16,678,914
資本及儲備				
股本及股本溢價		12,331,648		11,529,380
其他儲備及保留盈餘		3,080,903		2,818,595
永續證券		2,330,939		2,330,939
總權益		17,743,490		16,678,914

截至二零二一年十二月三十一日止年度

44. 本公司資產負債表及儲備變動(續)

本公司儲備變動

	其他儲備			保留盈餘 港幣千元	合計 港幣千元
	繳入盈餘 港幣千元	匯兌儲備 港幣千元	總額 港幣千元		
於二零二零年一月一日	58,515	(298,725)	(240,210)	4,439,356	4,199,146
全面收益					
年度純利	—	—	—	320,082	320,082
其他全面收益					
貨幣匯兌差額	—	829,507	829,507	—	829,507
其他全面收益總額	—	829,507	829,507	—	829,507
全面收益總額	—	829,507	829,507	320,082	1,149,589
與擁有人以其擁有人身份的交易					
二零一九年股息	—	—	—	(2,530,140)	(2,530,140)
與擁有人以其擁有人身份的交易總額	—	—	—	(2,530,140)	(2,530,140)
於二零二零年十二月三十一日	58,515	530,782	589,297	2,229,298	2,818,595

	其他儲備			保留盈餘 港幣千元	合計 港幣千元
	繳入盈餘 港幣千元	匯兌儲備 港幣千元	總額 港幣千元		
於二零二一年一月一日	58,515	530,782	589,297	2,229,298	2,818,595
全面收益					
年度純利	—	—	—	1,903,314	1,903,314
其他全面收益					
貨幣匯兌差額	—	471,394	471,394	—	471,394
其他全面收益總額	—	471,394	471,394	—	471,394
全面收益總額	—	471,394	471,394	1,903,314	2,374,708
與擁有人以其擁有人身份的交易					
二零二零年股息	—	—	—	(2,112,400)	(2,112,400)
與擁有人以其擁有人身份的交易總額	—	—	—	(2,112,400)	(2,112,400)
於二零二一年十二月三十一日	58,515	1,002,176	1,060,691	2,020,212	3,080,903

45. 結算日期後事項

收購深投國際資本控股基礎設施有限公司

於二零二二年一月十一日，本公司公告買賣協議項下之條件均已獲得滿足，收購事項於同日完成。收購事項完成後，本集團成為深投控基建的間接單一股東。深投控基建持有灣區發展已發行股份總額約71.83%，因此灣區發展已成為本公司及深圳高速之非全資附屬公司。

本公司董事仍在評估收購事項的財務影響，而於授權刊發本綜合財務報表時，企業合併的初步會計處理並未完成。

深圳萬科注資

於二零二二年二月十八日，本公司間接全資附屬公司前海商業公司及深國際前海投資管理(深圳)有限公司(「前海投資」)與深圳萬科訂立增資擴股協議，據此，深圳萬科同意向前海商業注資約人民幣915,104,000元(約港幣1,129,758,000元)的增資款。增資事項完成後，前海投資及深圳萬科將分別持有前海商業公司72%及28%股權，前海商業公司將繼續為本公司的附屬公司。

發行境內公司債券

二零二二年一月十日本公司發行6年期境內公司債券(熊貓債)(第一期)，面值人民幣10億元，票面年利率為2.95%。熊貓債按年付息，到期還本(最後一期利息隨本金支付)。債券存續期第三年末，發行人有權調整公司債券的票面利率，投資者有權將債券回售給發行人。



Shenzhen International
深 國 際

Shenzhen International Holdings Limited
深 圳 國 際 控 股 有 限 公 司