

物流天下
德行天下

Logistics with Ethics
For a Better World

年報
2022



Shenzhen International
深國際



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

物流天下 德行天下

Logistics with Ethics For a Better World



企業願景

持續做強做優做大
打造一流產業集團

企業使命

助力實體經濟，發揮城市配套
開發運營國企力量，服務城市、
服務產業、服務民生

企業文化品格

知行合一，行穩致遠

核心價值觀

奮鬥 開放 務實 協調

目錄

2	集團簡介
4	公司資料
5	財務摘要
8	2022大事紀要
13	主席報告

管理層討論及分析

17	整體回顧
21	物流業務
34	物流園轉型升級業務
38	港口及相關服務業務
42	收費公路業務
46	大環保業務
50	其他投資
52	二零二三年展望
54	人力資源
56	財務狀況
59	董事及高級管理人員簡介
64	董事會報告
70	企業管治報告
94	權益披露

財務報告

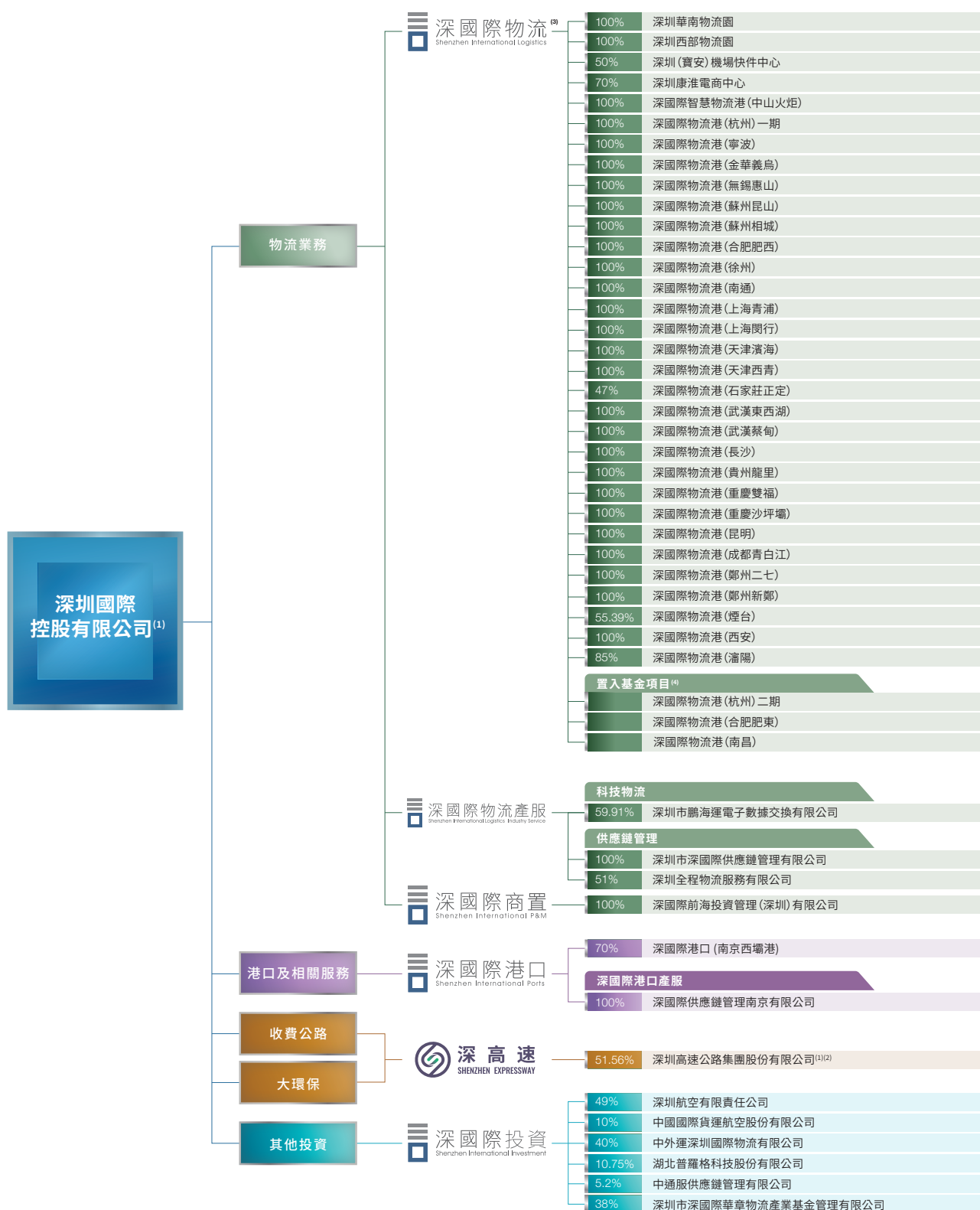
96	獨立核數師報告
100	綜合資產負債表
102	綜合損益表
103	綜合全面收益表
104	綜合權益變動表
106	綜合現金流量表
107	綜合財務報表附註
227	項目名稱對照表

集團簡介

本集團以粵港澳大灣區、長三角、京津冀以及主要物流節點城市為主要戰略區域，通過投資併購、重組與整合，重點介入「水陸空鐵」四大領域（主要為：內河碼頭、城市綜合物流園、機場航空貨站和鐵路樞紐貨站）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倉儲智能化和冷鏈倉配運一體化等物流增值服務，業務領域拓展至「物流+商貿」等產業相關土地的綜合開發、大環保產業投資與運營等細分市場，為股東創造更大的價值。



下圖為本集團於二零二二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) 深國際物流港(南昌)、深國際物流港(杭州)二期及深國際物流港(合肥肥東): 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。

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：

周治偉

獨立非執行董事：

潘朝金
曾志
王國文

審核委員會

曾志 (主席)
潘朝金
王國文

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
王國文

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

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

北京銀行 (中國境內銀行)
中國銀行
交通銀行
中信銀行
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
招商銀行
中國民生銀行
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)

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

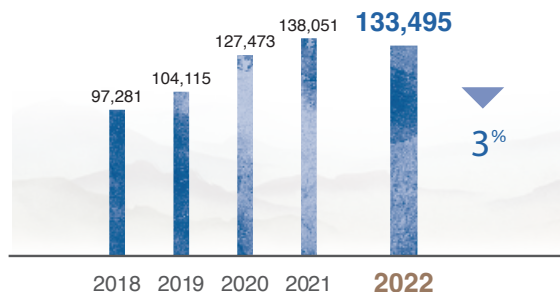
卓佳登捷時有限公司
香港夏慤道16號遠東金融中心17樓

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

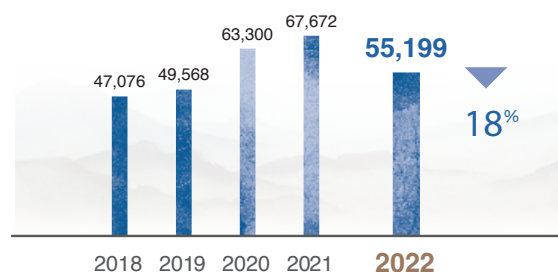
總資產值

(港幣百萬元)



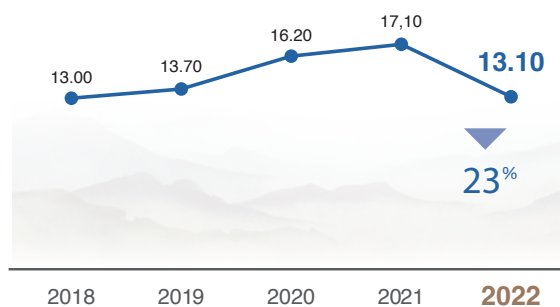
總權益

(港幣百萬元)



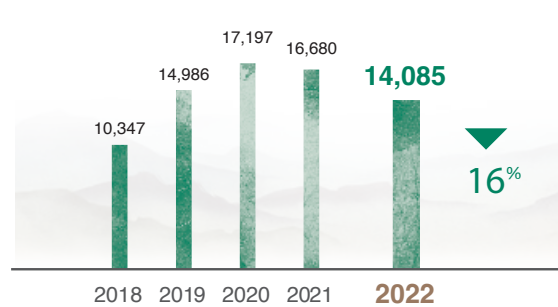
股東應佔每股資產淨值

(港幣元)



收入*

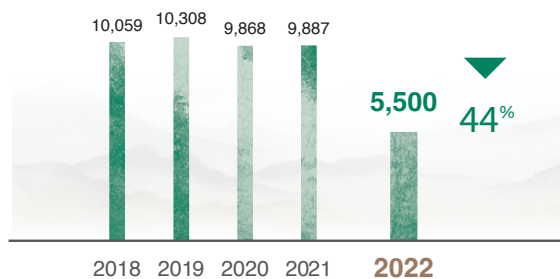
(港幣百萬元)



* 撇除收費公路的建造服務收入

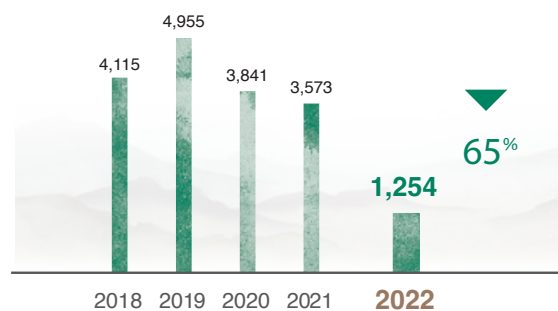
除稅及財務成本前盈利

(港幣百萬元)



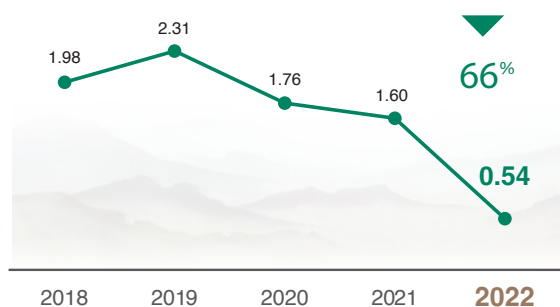
普通股股東應佔盈利

(港幣百萬元)



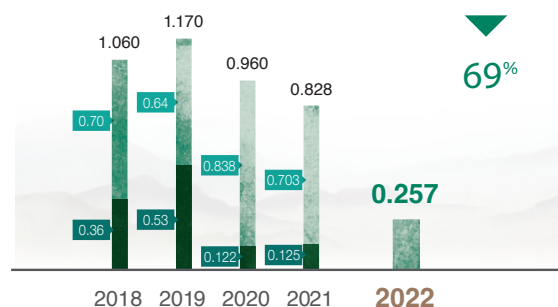
每股盈利（基本）

(港幣元)



每股分紅

(港幣元)



財務摘要

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 二零二二年			除稅及 財務成本 前盈利
	收入	經營盈利	應佔聯營公司 及合營公司 盈利	
收費公路及大環保業務				
— 收入	9,330	2,697	670	3,367
— 建造服務收入	1,444	—	—	—
收費公路及大環保業務小計	10,774	2,697	670	3,367
物流園	1,573	1,597	15	1,612
物流服務	390	29	5	34
港口及相關服務	2,762	191	—	191
物流園轉型升級	30	2,838	38	2,876
小計	4,755	4,655	58	4,713
集團總部	—	(268)	(2,312)	(2,580)
總計	15,529	7,084	(1,584)	5,500
財務收益				304
財務成本				(2,873)
財務成本—淨額				(2,569)
除稅前盈利				2,931
二零二一年				
收費公路及大環保業務				
— 收入	11,281	3,894	1,194	5,088
— 建造服務收入	1,862	—	—	—
收費公路及大環保業務小計	13,143	3,894	1,194	5,088
物流園	1,380	607	17	624
物流服務	988	22	7	29
港口及相關服務	2,711	200	—	200
物流園轉型升級	320	161	875	1,036
小計	5,399	990	899	1,889
集團總部	—	4,671	(1,761)	2,910
總計	18,542	9,555	332	9,887
財務收益				398
財務成本				(1,329)
財務成本—淨額				(931)
除稅前盈利				8,956

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。二零二二年資料乃摘錄自經審核財務報表。二零一八年至二零二一年資料由於完成對深圳投控國際資本控股基建有限公司100%股權的收購，已經相應重列。

	截至十二月三十一日止年度				
	二零二二年 港幣千元	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
業績					
收入	15,529,301	18,541,926	19,452,409	16,820,326	11,581,036
除稅前盈利	2,930,926	8,956,258	8,991,919	9,176,036	8,264,710
所得稅	(994,769)	(2,726,653)	(3,270,109)	(2,087,168)	(1,868,829)
未計非控制性權益之盈利	1,936,157	6,229,605	5,721,810	7,088,868	6,395,881
永續證券持有人	(92,999)	(92,075)	(91,866)	(92,951)	(92,969)
非控制性權益	(589,239)	(2,564,519)	(1,789,091)	(2,041,045)	(2,188,230)
股東應佔盈利	1,253,919	3,573,011	3,840,853	4,954,872	4,114,682

	於十二月三十一日				
	二零二二年 港幣千元	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
資產及負債					
固定資產	17,874,497	19,087,069	12,745,050	10,031,443	10,631,398
投資物業	10,226,082	7,697,726	611,305	576,796	93,930
土地使用權	3,181,633	3,328,772	3,802,321	3,393,684	—
於聯營公司及 合營公司之權益	28,489,600	31,745,283	26,069,289	26,421,571	26,689,239
其他財務資產	1,021,738	1,144,780	2,382,291	563,253	498,621
無形資產	29,941,138	32,922,243	31,645,704	26,260,742	27,263,653
其他非流動資產	12,283,240	12,205,148	9,163,015	4,966,671	2,012,743
流動(負債)/資產淨值	(18,107,422)	(4,230,942)	2,427,762	14,202,398	14,694,534
非流動負債	(29,711,332)	(36,227,904)	(25,547,090)	(36,848,161)	(34,808,325)
資產淨值總額	55,199,174	67,672,175	63,299,647	49,568,397	47,075,793
權益					
已發行股本	2,387,810	2,266,714	2,194,991	2,161,842	2,119,873
儲備	28,860,054	36,605,854	33,431,865	27,507,640	25,420,018
普通股股東權益	31,247,864	38,872,568	35,626,856	29,669,482	27,539,891
永續證券	—	2,330,939	2,330,939	2,330,939	2,330,939
非控制性權益	23,951,310	26,468,668	25,341,852	17,567,976	17,204,963
總權益	55,199,174	67,672,175	63,299,647	49,568,397	47,075,793

經營管理

一月

- 本集團成功發行人民幣10億元的公司債券，發行利率為2.95%，刷新了本公司近年來發行同期債券的利率新低
- 深圳高速公路集團股份有限公司順利完成收購深圳投控灣區發展有限公司71.83%的權益

三月

- 本集團助力香港疫情防控，積極踐行國企社會責任，在短時間內建成四個跨境運輸綜合接駁站以緩解跨境貨運壓力；首趟中央援港班列從深圳平湖南國家物流樞紐開出



三月

- 本集團成功收購位於鄭州及合肥兩個核心節點城市的優質物流倉儲項目（總佔地面積合計約91.9萬平方米），有助於加快本集團在核心城市「一城多園」的戰略佈局



五月

- 深國際頤都大廈成功獲得美國綠色建築委員會頒發的LEED-CS鉑金級認證，標誌著該項目正式跨入世界頂級環保寫字樓行列



九月

- 本集團獨立開發運營的「頤城棲灣里」開盤，開盤當日銷售率約98.5%。「前海·印里」開業暨首屆前海生活節同步啟幕



十月

- 鵬海運順利引入菜鳥系戰略投資者上海文鰲供應鏈科技有限公司，雙方將全力打造數智化「端到端」的跨境物流解決方案



十一月

- 成功與政府相關部門簽署西部公路物流樞紐項目(深圳市規劃的一級公路貨物樞紐場站之一)的投資協議，助力打造聯通國際國內雙循環的對外物流樞紐



十一月

- 本集團於二零二二年五月與坪山區政府簽署戰略合作框架協議，其後於二零二二年十一月簽署了深圳坪山項目以及坪山沃爾瑪物流與製造業融合試點項目兩個合作協議，未來雙方將在「工業上樓」及「倉儲上樓」等領域深入合作



十二月

- 靖江港項目於二零二二年三月啟動建設，十二月實現首批兩台卸船機的成功吊裝



十二月

- 沈丘港項目首船靠港，標誌著港口「1+3+N」網絡體系進一步優化



十二月

- 本集團首個自建冷庫項目——成都青白江冷庫項目正式竣工投產，標誌著本集團成功邁出探索冷鏈倉儲的第一步



企業榮譽

一月

- 本公司在第六屆金港股頒獎典禮上榮獲「最佳基建及公共事業公司」和「最佳IR團隊」兩項大獎



三月

- 本公司獲評「廣東省國有重點企業管理提升標桿創建行動標桿企業」，成為十個入選的標桿企業之一

四月

- 本集團獨立自主研發的「數據傳輸方法及裝置」與「數據過濾方法及裝置」兩項技術專利順利通過國家知識產權局審核並獲得授權

八月

- 本集團智慧園區管理平台——「深國際前海智慧港」項目成功獲評首屆全國交通企業智慧建設創新實踐標桿案例。該項目通過運用雲、人工智能、大數據、物聯網等技術搭建數字化、智慧化和綠色化的「AIoT+智慧園區」，營造安全、智能、高效、聯動的辦公環境



七月

- 本公司《環境、社會及管治(ESG)報告2021》榮獲「華富卓越投資者關係大獎2021 - 可持續發展類別」銀獎



- 本公司連續兩年獲評國務院國資委「雙百標桿企業」

- 南京西壩碼頭「卸船機高精度動態料斗稱重計量系統研究與實踐」獲得「2021年度中國港口協會科技進步獎一等獎」

十月

- 本公司二零二一年年報榮獲第三十六屆國際ARC年報大獎2022三項年報獎項、美國通訊專業聯盟(LACP)頒發的「2021 Vision Awards」六項年報大獎以及由The International Annual Report Design Awards (IADA)主辦的「IADA 2021國際年報設計大獎」五項獎項



十二月

- 本公司榮獲由香港大公文匯傳媒集團「金紫荊獎」頒發的「最佳投資者關係管理上市公司」、大中華區卓越上市公司評選之「年度可持續發展獎」、第七屆智通財經上市公司評選之「最佳基建及公共事業公司」大獎以及第六屆中國卓越IR評選之「最佳數字化投資者關係獎」及「最佳資本市場溝通獎」



十二月

- 本公司再度榮獲香港大公文匯傳媒集團頒發的領航「9+2」之「粵港澳大灣區傑出貢獻企業獎」

夯基固本謀長遠

風物長宜放眼量

各位股東：

二零二二年是極不尋常、極具挑戰的一年，亦是本集團戰鼓催征，奮楫揚帆，謀求發展的一年。面對經濟下行和疫情衝擊的雙重壓力，本集團堅持圍繞既定「十四五」戰略，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。儘管受深圳航空同比大幅增虧，以及匯兌損失影響，本集團經營業績有較大幅下滑，但通過不斷築牢根基，蓄積優勢，本集團在主業拓展、新業態培育、管理提升等工作方面均取得了新的進展，企業競爭力穩固提升。

頂住壓力持續發展，保障實現利潤分紅

截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團股東應佔盈利較去年同期下跌65%至港幣12.54億元；其中物流業務的收入較去年同期下跌17%至港幣19.63億元、股東應佔盈利上升181%至港幣14.27億元。

董事會建議公司向股東派發二零二二年末期股息，每股股息為港幣0.257元（二零二一年：末期股息港幣0.125元；特別股息港幣0.703元），每股股息較去年下降69%，派息率為49%。

主業經營穩紮穩打、彰顯韌性

在當今世界更多不穩定不確定因素下，「穩中求進」是本集團經營發展的重要原則。過去一年，我們堅持底線思維，以穩求進，以進固穩，圍繞「十四五」戰略規劃，謀定高質量發展路線，篤定前行，在主業佈局和發展方面，交出一份紮實的成績單。

「水陸空鐵+智冷」全景物流生態進一步豐富

二零二二年，本集團致力於繼續提速物流主業拓展、推動業態升級，不斷完善「水陸空鐵+智冷」全景物流生態的戰略構想，服務多式聯運高質量發展，在國內核心區域統籌謀劃、整合、運用和佈局物流節點基礎設施。

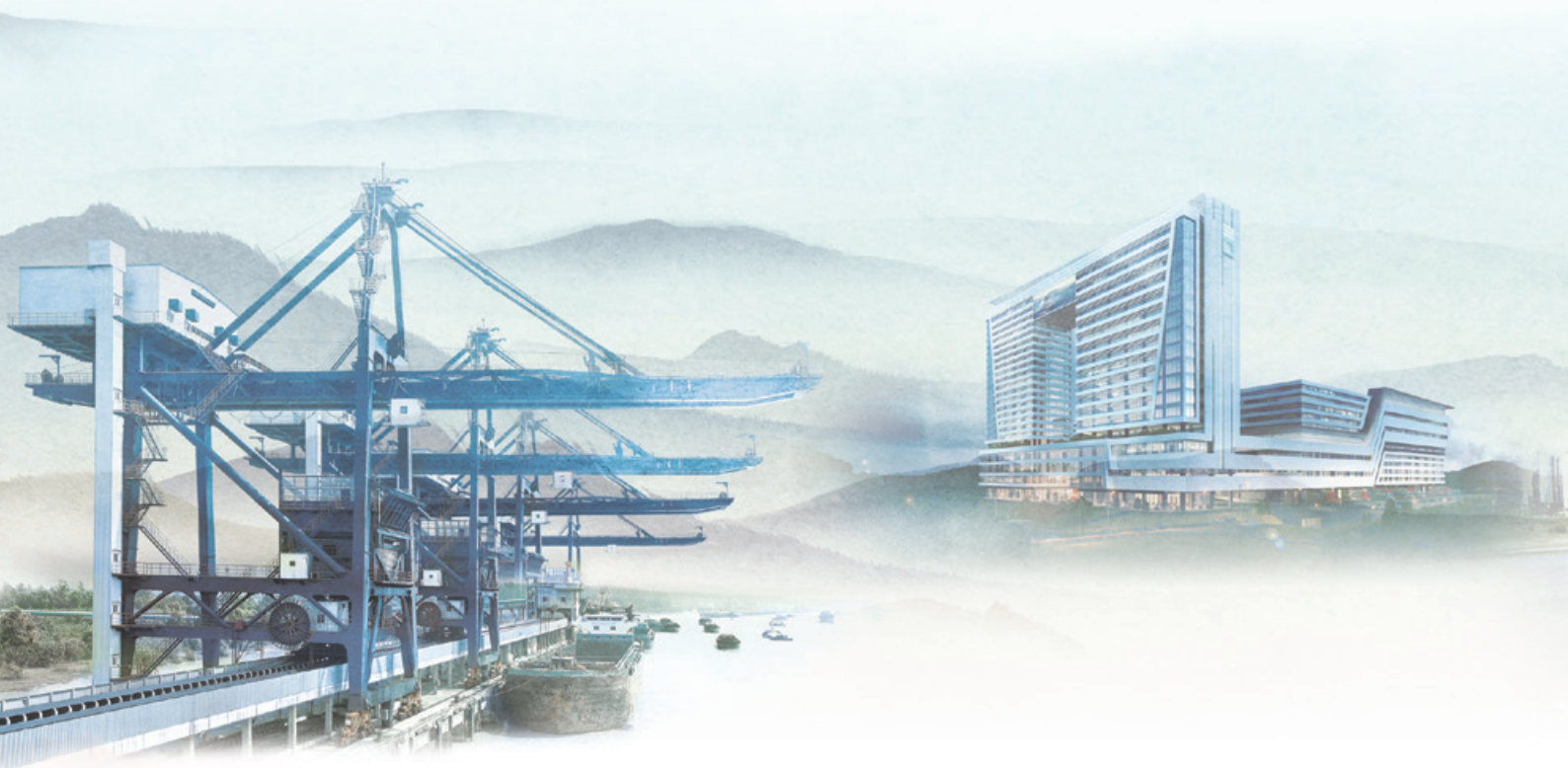
陸路物流佈局日臻完善。全國物流園區運營總面積歷史性地突破400萬平方米，業務版圖進一步擴大。「一城多園」戰略取得突破，截至二零二二年底，已在13個關鍵節點城市佈局超過一個園區項目。

深圳、粵港澳大灣區優勢凸顯，構建投資拓展新格局，打造區域龍頭名片。深圳地區，積極搶抓深圳「7+30+N」三級物流場站規劃落地和「20+8」產業集群扶持「倉儲上樓」發展機遇，成功簽署西部公路樞紐項目投資協議，積極推動深圳市首個一級公路貨物樞紐場站落地；繼續加快深圳黎光項目、深圳鹽綜保項目等項目建設，在深圳坪山探索打造首個「高端製造業+智慧物流業」項目，為降低社會物流成本和深圳實體經濟助力。粵港澳大灣區，成功獲取佛山南海項目及佛山順德項目兩塊稀缺土地資源，儲備了佛山高明項目、肇慶高要項目等一批優質項目，構建大灣區投資拓展新格局。

港口業務佈局加速成網。南京西壩碼頭業務量繼續穩居沿江十一個同類港口首位；靖江港項目完成水工主體結構施工，沈丘港項目首船靠港作業及重載調試成功進行，豐城尚莊項目一期工程通過交工驗收。本集團港口業務聯網行動初見成效，在內河港口形成一定的競爭力，為板塊做強做大奠定了紮實的基礎。

航空物流及鐵路物流業務精准切入。圍繞航空物流及鐵路物流發展路線，以央地合作為切入點，充分整合資源優勢，積極推動深國際航空物流港（北京）、深國際航空物流港（深圳）、深圳平湖南項目二期等項目取得實質性進展；深圳平湖南項目一期鐵路貨場、「灣區號」中歐、中老班列等項目運營能力持續加強。並通過持續探索「以鐵路班列為抓手，開展門到門多式聯運」的發展路徑，依託深圳平湖南項目一期鐵路貨場，成功開發「深圳平湖南-上海閔行」快速貨運班列的多式聯運項目，提高鐵路業務運營能力和經濟效益。

智慧物流及冷鏈物流業務全面培育。一是通過「自建+改造」，加快構建底盤資產。首個自建冷庫項目成都青白江項目冷庫竣工投產；探索一手拿地並合作開發南京空港冷鏈項目；天津西青項目、龍卓智慧倉，石家莊正定項目A5、A7倉等一批智冷項目順利改造投營。二是通過「自營+合作」，逐步培育運營能力。選取深圳黎光項目、上海閔行項目作為第一批試點項目，加強市場合作開展冷鏈運營業務。本集團正加速形成冷鏈業務規模，致力提高物流業務經營性現金流，改善投資回報率，構建產業優勢。



收費公路及大環保業務持續穩定

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業務和佈局大環保業務。項目拓展方面，完成收購香港上市公司灣區發展71.83%控股權，收費公路業務版圖新增廣深高速和廣珠西線高速，新增控股權益收費里程105公里；獲得利賽環保項目，中標邵陽與雅安的两个有機垃圾處理項目，有機垃圾設計處理規模創下新高。項目建設方面，外環二期已於二零二二年一月建成通車，沿江二期、光明環境園、龍裏河大橋等重要在建項目有序推進，外環三期與深汕第二高速正在開展項目前期工作，重大工程建設項目高質高效推進。

「投建融管」「投建管轉」大小閉環穩步推進，引領效益突破

「投建融管」小閉環方面，堅持「公募+私募」並行。一是完成杭州項目（二期）、合肥肥東項目兩個項目股權轉讓，錄得稅後收益約港幣6.57億元。二是按照國家發改委及中國證監會推出的公募REITs試點計劃，大力推進項目公募REITs申報審核工作。

「投建管轉」大閉環方面，本集團將積極推進華南物流園一期轉型成為「數字經濟功能型總部基地」；石家莊正定項目轉型升級有序推進，正加速構建集數智化物流產業園、骨幹冷鏈基地、冰雪、文旅、優質農產品展示、醫藥健康、創新創業平台等多業態、多功能的產城綜合體；前海二期住宅項目「頤城棲灣里」開盤預售當天去化率達98.5%，順利實現「開門紅」；前海印里隆重開業，本集團首個商業項目廣受好評；後續還將有序推進存量項目及資源合理開發和運營。

能力建設穩中有進

一個企業要想長遠健康發展，最終起決定性作用的是能力，在能力建設上要咬定青山，久久為功。作為一家境外註冊、香港整體上市的紅籌公司，本集團近年來嚴格遵守法律法規，重視開展卓越董事會建設，提高公司治理水平；推進「八能」市場化改革，激發企業活力；狠抓隊伍建設，強化團隊戰鬥力等多方面工作，聚焦能力建設，推動核心競爭力提升。



主席報告

本集團二零二二年獲評廣東省國有重點企業管理提升行動十大標桿企業；被國務院國資委評為全國「雙百企業」標桿企業，是全國22家獲此殊榮的地方國企之一，並被列入深圳市加快建設世界一流企業名單。本集團累計榮獲「大灣區傑出貢獻獎」「最佳基建及公共事業公司獎」等各類榮譽六十餘項，充分體現市場對本集團企業價值的高度認可。

展望

隨著疫情放開，我國經濟已挺過了最困難的時期，但當前世界仍面臨諸多不穩定不確定因素，經濟恢復的基礎尚不牢固，物流地產行業進入局部市場分化的新時期。對於本集團而言，當前既是挑戰又是機遇，如何於危機中破浪前進、於變局中積極進取是接下來要努力做好的，二零二三年，我們將緊緊圍繞高質量發展和能力建設兩條主線開展工作。

高質量發展方面，隨著國家層面對交通物流、流通體系以及全國統一大市場等越來越重視，未來在相關政策、資源投入方面都會有所傾斜。二零二二年底，中央經濟會議上亦強調要大力實施擴大內需戰略，採取更加有力的措施，使社會再生產實現良性循環，物流基礎設施將進一步發揮關鍵作用。我們將繼續堅定聚焦物流主業發展，揚長避短、不斷完善優化商業模式，一方面要以大小閉環為導向，進一步提高資產質量，另一方面要順應物流製造業融合發展趨勢，探索打造配套倉儲產品。此外，本集團將持續加強港口、航空貨站、鐵路貨站以及智慧倉冷鏈等業態培育孵化力度和核心運營能力，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，為公司長遠發展積蓄能量。

能力建設方面，本集團將主要通過改革轉換和完善市場化機制，通過管理提升提高公司治理水準，向改革要能力，向管理要效率，堅持質量變革、效率變革、動力變革，促進企業可持續發展，不斷增強企業競爭力、創新力、控制力、影響力和抗風險能力。

天道酬勤、功不唐捐，跬步千里，持久必成。本集團將持續落實穩中求進發展路線，通過不斷夯實「穩」的基礎、更多激發「進」的動能，朝著高質量發展篤定前行，全力以赴為全體股東創造更大的價值和回報。

致謝

最後，我謹藉此機會代表董事會，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集團付出的辛勤勞動和寶貴貢獻。

董事會主席

李海濤

二零二三年三月二十八日

01

整體回顧

Overall Review



整體回顧

經營業績	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元 (經重列*)	增加／ (減少)
收入(撇除收費公路的建造服務收入)	14,085,196	16,680,223	(16%)
收費公路的建造服務收入	1,444,105	1,861,703	(22%)
總收入	15,529,301	18,541,926	(16%)
經營盈利	7,083,667	9,554,640	(26%)
除稅及財務成本前盈利	5,499,519	9,887,084	(44%)
股東應佔盈利	1,253,919	3,573,011	(65%)
每股基本盈利(港元)	0.54	1.60	(66%)
每股股息(港元)(合計)	0.257	0.828	(69%)
—末期股息(港元)	0.257	0.125	106%
—特別股息(港元)	—	0.703	不適用

* 本集團於二零二二年一月十一日完成收購深圳投控國際資本控股基建有限公司(「深投控基建」)100%的股權交割，並按同一控制下企業合併納入本集團合併範圍。根據有關會計準則的相關要求，本集團對以前年度合併財務報表數據進行了追溯調整。

二零二二年，面對複雜嚴峻的國內外形勢以及疫情反覆等多重挑戰，本集團堅持穩中求進的工作總基調，在做好疫情防控的同時，堅定地以「十四五」戰略目標為導向，聚焦物流主業發展，積極構建「水陸空鐵+智冷」全景物流生態，持續打造物流主業核心競爭力和可持續發展能力，為本集團長期可持續的高質量發展積勢蓄力。

截至二零二二年十二月三十一日止之年度(「本年度」)，本集團實現收入約港幣141億元，較去年同期下降16%；股東應佔盈利為港幣12.54億元，較去年同期下跌65%。收入和盈利下跌主要是由於本公司聯營公司深圳航空有限責任公司(「深圳航空」)及附屬公司深圳高速公路集團股份有限公司(「深圳高速」)財務表現大幅低於去年同期；此外，本年度人民幣貶值導致匯兌虧損。

二零二二年，本集團在物流主業拓展取得新進展，全國網絡佈局日臻完善。本集團在土地資源獲取方面表現出較強的競爭優勢，分別在廣東佛山、江西南昌及海南海口等地成功競得倉儲用地。同時，以約人民幣17.10億元成功收購位於鄭州及合肥兩個核心節點城市的優質物流倉儲項目，加速了在核心城市「一城多園」的佈局。二零二二年，本集團新獲取土地面積約181萬平方米，新建成並投入運營的面積約87萬平方米。於二零二二年十二月三十一日，本集團在全國近40個物流節點城市實現佈局，管理及經營共34個物流項目，總運營面積突破400萬平方米。

受惠於若干新增園區投入運營，本年度物流園業務的收入較去年同期上升14%至港幣15.73億元。然而，為退出毛利率較低及／或風險較高的業務，本集團主動對物流服務業務進行結構性調整，該部分收入的下降抵消了物流園業務的收入增加，因此本集團物流業務整體收入較去年同期下跌17%至港幣19.63億元。物流業務的股東應佔盈利則較去年同期大幅上升181%至港幣14.27億元，主要受惠於本集團「投建融管」閉環商業模式進一步落地，年內成功將合肥肥東項目及杭州項目（二期）置入私募股權基金，錄得稅後收益港幣6.57億元。

在物流園轉型升級業務方面，本集團穩步推進前海項目的開發建設，「投建管轉」大閉環商業模式有序推進。於二零二二年二月及六月，深圳市萬科發展有限公司（「深圳萬科」）先後以約人民幣9.15億元及人民幣14.80億元兩次注資深國際前海商業發展（深圳）有限公司（「前海商業公司」）。第二次增資完成後，本集團於前海商業公司的股權攤薄至50%，該增資事項為本集團帶來稅前收益約人民幣24.87億元。此外，本集團獨立開發運營的「頤城棲灣里」住宅項目於二零二二年九月開盤預售，預售當天去化約98.5%，預計將於二零二三年底完成竣工驗收備案。

通過大力發展「投建管轉」及「投建融管」雙閉環的商業模式，本集團可加速資金回流，優化資本結構，促進滾動發展，進一步獲取和積累優質物流資產，實現物流主業快速做強做大的目標。

在港口業務方面，本集團於本年度加速推進港口聯網行動，並積極拓展新業務，港口運營向高質量發展，南京西壩碼頭業務量繼續穩居沿江11個同類港口首位。於本年度，港口及相關服務業務的收入較去年同期上升2%至港幣27.62億元，股東應佔盈利較去年同期下跌5%（若以人民幣列示，與去年同期持平）至港幣1.03億元。

港口業務是本集團「四輪驅動」佈局的重要一輪，近年來，本集團一方面積極開拓新業務以提高收入，另一方面積極拓展優質港口項目，其中靖江港項目、沈丘港項目及豐城尚莊項目的建設工程均在有條不紊推進，預計將於二零二三年陸續投入運營，多點佈局的港口網絡體系初見雛形。

於本年度，受道路交通需求下降、路網分流以及第四季度收費公路貨車通行費減免10%的政策影響，深圳高速的整體收入較去年同期下跌17%至港幣93.30億元；股東應佔盈利較去年同期下跌27%至港幣23.15億元。深圳高速於本年度因聯營公司減資而確認投資收益約人民幣9.20億元，而本集團採用香港財務報告準則下，本年度應佔深圳高速的盈利為港幣6.51億元，較去年同期下跌60%。

管理層討論及分析

整體回顧

於本年度，聯營公司深圳航空受國內疫情反覆影響，航空客運需求下降，加上航油價格持續上升及匯率波動等因素，於本年度錄得淨虧損約人民幣111.29億元（相等於港幣127.93億元）。按適用會計準則，本年度本集團確認於損益的應佔深圳航空的虧損為其賬面剩餘價值，即為約人民幣23.19億元（相等於港幣26.66億元）。隨著中國國內疫情防控進入新階段，航線需求呈現強勁的復甦態勢，將為民航恢復發展營造良好的宏觀環境。深圳航空將進一步優化航線佈局，合理安排運力投入，加強控制綜合成本，為實現業務持續健康發展打下良好基礎。

此外，受人民幣於本年度大幅貶值的影響，本集團產生淨匯兌虧損約港幣11.61億元。本集團將持續密切關注人民幣匯率的波動及變化，加強外匯管理，嚴格控制匯兌風險。

社會責任

二零二二年初，在香港爆發第五波疫情之際，為全力支援香港抗疫，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，並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，接駁車次約佔深圳市總量的43.9%。此外，本集團與中國外運股份有限公司（「中外運」）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平湖南國家物流樞紐開出並順利抵達香港。

為助力企業渡過疫情難關，本集團嚴格按照各級政府出台的相關政策執行惠企紓困措施，對符合條件的小微企業及個體工商戶減免部分租金，積極履行社會責任，堅持經濟效益與社會效益並重，彰顯國企責任擔當。

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0.257元（二零二一年：末期股息港幣0.125元；特別股息港幣0.703元），每股股息較去年下降69%，股息總額為港幣6.14億元（二零二一年：港幣18.77億元），較去年下降67%。

董事會建議以配發代息股份方式全數支付末期股息，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（「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（「二零二三年股東週年大會」）上通過建議之末期股息；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

Logistics Business



管理層討論及分析

物流業務

概況

本集團具有豐富的物流園開發、經營和管理經驗。本集團立足深圳，聚焦大灣區、長三角、京津冀等經濟發達地區的核心位置，通過自建、收購等方式不斷夯實物流資產、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絡。同時，本集團以成為「全國領先的一流物流產業綜合服務商」為目標，以高標倉、智慧物流港等城市高端物流綜合體的開發運營為核心業務，配套提供智能倉儲、冷鏈、供應鏈金融、第三方物流等綜合物流服務，全方位滿足客戶的需求。

於二零二二年十二月三十一日，本集團在全國近40個物流節點城市實現佈局，管理及經營共34個物流項目，規劃的土地面積合共約1,046萬平方米，當中已獲取經營權的土地面積約815萬平方米，運營面積約431萬平方米，綜合出租率約86%。

於二零二二年，本集團新增獲地面積及新增運營面積分別為約181萬平方米及約87萬平方米。

經營環境分析

二零二二年，受通貨膨脹、俄烏戰爭、疫情反覆等多重因素的疊加影響，全球經濟整體處於下行通道，中國國內經濟運行亦面臨較大壓力，物流總體需求的增速放緩。儘管如此，中國政府在政策上給予了物流行業大力的支持，並要求物流行業加大基礎設施網絡搭建，加強多式聯運設施、冷鏈物流設施、應急物流體系網絡的優化發展，物流行業挑戰與機遇並存。

本集團積極應對外部環境變化及相關政策影響，危中求機、乘勢而上，以深圳先行示範區及粵港澳大灣區為立足根基，把握全國物流基礎設施升級機遇，構建現代物流體系。一方面積極拓展主業，緊抓市場機遇，加快全國區域佈局，不斷探索投資及併購機會以擴大產業規模，另一方面加快培育新業態，持續完善「投建融管」及「投建管轉」雙閉環商業模式，為本集團長遠發展積蓄能量。

運營表現分析

物流園業務

一、大灣區物流港

在立足深圳、聚焦大灣區的戰略引領下，除了深圳大本營，本集團先後在中山、肇慶、佛山等城市佈局，初步實現融入大灣區的戰略構想。本集團持續加大在大灣區的投資佈局力度，並結合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，全新打造「深國際智慧物流港」系列產品。

於二零二二年十二月三十一日，本集團在大灣區共佈局13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）；建設中的項目5個（包括深圳市的3個項目）。

深圳物流港項目

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造和升級。

已投入運營項目

深圳華南物流園佔地面積約57.8萬平方米。項目分兩期建設，一期項目已於二零一五年建設完成，是以保稅物流與商貿為主的綜合性產業園，於本年度維持平穩運營。其業務包括提供倉儲中心、保稅物流、第三方物流等，其中「8號倉奧特萊斯」及龍華名車廣場在深圳頗具知名度，一期項目目前按深圳市政府總體規劃正在向數字經濟園區轉型。二期項目佔地面積約6.2萬平方米，建築面積約20萬平方米，契合龍華區「數字龍華」發展戰略，將打造成為「華南數字谷」，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。二期項目分一組團和二組團開發建設。其中，一組團已於二零二一年十二月投入運營，二組團計劃於二零二三年上半年完成竣工驗收備案。

深圳西部物流園總運營面積約12.2萬平方米，提供包括保稅物流倉儲、裝卸配送及庫內增值服務。該項目獲國家商務部批准成為第二批電子商務示範基地，亦被指定為深圳市跨境電商展示中心試點項目，並取得AEO海關高級認證資質。於二零二二年十二月三十一日，園區全年整體出租率達100%。

深圳康淮電商中心是本集團首個以管理輸出方式運營的輕資產運營項目，該項目運營面積約14.3萬平方米。深圳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城市示範工程之一。目前園區的業務包括倉儲物流服務、大型數據中心、辦公樓、宿舍及餐廳等，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。於二零二二年十二月三十一日，項目整體出租率達97%。

本集團在持續拓展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。

在建項目

深圳平湖南項目位於深圳市龍崗區，佔地面積約90萬平方米，物流倉儲建築面積預計約85萬平方米（最終以深圳市政府相關部門批復為準）。該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個國家物流樞紐項目，作為提供物流服務之國家級物流樞紐。該項目採取「公鐵物流設施」無縫銜接的設計理念，將依託高速公路、鐵路進行集散貨，可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。

本集團按照與中國鐵路廣州局集團有限公司所簽訂的合作協議，於二零二一年八月成立合資公司投資建設深圳平湖南項目。本集團擬將該項目打造為全國乃至亞洲標杆性的多式聯運樞紐。在保留原鐵路貨場功能的基礎上，建設大規模智慧化現代物流綜合體，將鐵路貨場升級打造為集「公鐵海」多式聯運、區域分撥配送、公共倉儲及物流信息服務於一體的標杆性綜合物流樞紐。一方面可有效緩解深圳城市運行對高端物流基礎設施的迫切需求及健全深圳多式聯運體系，對周邊低效散弱的物流設施進行整合與疏散，打造成服務深圳、輻射粵港澳大灣區和華南區域的現代化物流公共服務平台，提升深圳在「一帶一路」倡議中的重要城市地位和強化深圳轉口貿易中心城市地位。另一方面也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。

本集團在深圳平湖南項目上首創「在鐵路線上加蓋多層物流倉儲設施，通過分層確權方式獲得上蓋物流建築的所有權」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。

深圳平湖南項目一期鐵路貨場已於二零二二年初陸續交接並已開始運營，鐵路貨場接收順利、運行有序。一期鐵路貨場已投入運營的鐵路貨場／堆場面積約17萬平方米。此外，本集團依託深圳平湖南項目一期鐵路貨場，成功拓展了「深圳平湖南-上海閔行」快速貨運班列，多式聯運業務取得實質性突破。目前，本集團正在全力推進項目上蓋倉儲（二期）建築的土地獲取、建設方案設計等工作，力爭二零二三年全面開工，預計二零二六年建成。

深圳黎光項目位於深圳市龍華區，佔地面積約4.5萬平方米，規劃建設為地上六層、地下二層的高容積率物流園區，規劃建築面積約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。該項目入選「深圳市二零二二年度重大項目」。本集團持續加快推進該項目的工程建設進度，已於二零二二年八月實現項目主體結構全面封頂，預計於二零二三年年內投入運營。園區內規劃有冷庫、常溫庫、自動立體庫及配套服務中心等，項目投入運營後將可進一步鞏固本集團在深圳地區的物流市場份額。

深圳鹽綜保項目佔地面積約3.2萬平方米，規劃建築面積約12.7萬平方米。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，全力打造為國際領先的數字化、智慧化、綠色化的智慧保稅物流綜合體。該項目入選「深圳市二零二二年度重大項目」。項目已於二零二二年六月開工建設，力爭於二零二三年建成並投入運營。

待建項目

深圳坪山項目佔地面積約12萬平方米，規劃建築面積約45萬平方米。本集團於二零二二年四月完成該項目70%權益的收購。該項目區位優勢明顯，周邊聚集了信息技術、生物醫藥、新能源汽車等產業，區域內有旺盛的物流服務需求。該項目定位為深圳市「20+8」戰略性新興產業集群中的「製造業與物流業深度融合示範基地」，同時也是坪山區「9+2」戰略性新興產業的「智慧物流共享中心」，為先進製造業提供智慧化、高效率的綜合物流服務，建成後將填補坪山區缺少高標準物流設施的空白，大幅降低製造業企業的物流成本，有效推動坪山區製造業與物流業的深度融合。

西部公路物流樞紐項目是深圳市規劃的七個一級公路貨物樞紐場站之一，佔地面積約7.5萬平方米，地理位置優越，將依託寶安區先進製造業基礎及內外聯通的優越地理位置，集約化立體化打造功能齊全、綠色智能的高標物流設施群，促進高端製造業與物流業融合。本集團於二零二二年下半年與政府相關部門成功簽署項目投資協議。本集團正積極推進項目土地的獲取工作。

大灣區其他項目

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。

中山火炬項目是本集團在大灣區（除深圳外）佈局的首個項目，總運營面積約為6.6萬平方米，項目助力珠江東西兩岸物流融合發展。自二零一九年收購以來，經過三年多的精耕細作，運營服務品質大幅提升。於二零二二年十二月三十一日，出租率已近100%。

佛山南海項目及佛山順德項目是本集團於二零二二年年初成功競得的、位於佛山市南海區及順德區的兩塊倉儲建設用地，為本集團新增大灣區獲地面積約28萬平方米。這兩個項目的整體規劃將著重突出「集約化」及「智慧化」的特點，擬打造為集倉儲、配送、轉運、交易、售後服務和電子商務於一體的現代化高標準物流園。上述兩個項目已於二零二二年下半年開始建設，預計將於二零二五年投入運營。

佛山高明項目是本集團於二零二三年一月成功競得的位於佛山市高明區的倉儲用地，佔地面積約15.7萬平方米，作為本集團於佛山市投資的第三個物流園，標志著「一城多園」戰略佈局再次實現突破。

此外，本集團也在積極推進肇慶高要項目的土地獲取工作，力爭於二零二三年年內獲取項目用地。

二、中國其他地區物流港

本集團在重點佈局大灣區的同時，加大了在長三角、京津冀等經濟發達地區及省會城市的投資力度，特別是把握一、二線物流節點城市「一城多園」的佈局機會，以整體實現在全國戰略佈局的目標，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。

於二零二二年十二月三十一日，本集團在全國其他地區（不包括大灣區）逾33個物流節點城市實現物流港佈局，其中共有30個物流港項目投入運營，總運營面積約367萬平方米，整體出租情況良好。

鄭州新鄭項目及合肥肥西項目是本集團於二零二二年上半年以總金額約人民幣17.10億元收購的優質物流倉儲項目，總佔地面積約91.9萬平方米，運營面積約40.6萬平方米。本集團計劃利用該兩個項目的空地繼續建設高標倉，待未來兩年全部建成後，合計運營面積將超過70萬平方米，將成為鄭州及合肥當地有較大影響力的物流港。項目主要服務於當地周邊產業，客戶包括快遞快運、第三方物流及專線物流等。通過該項收購，本集團進一步加快了在核心區域「一城多園」的佈局，並提升了在物流核心節點城市及全國的市場份額及影響力。

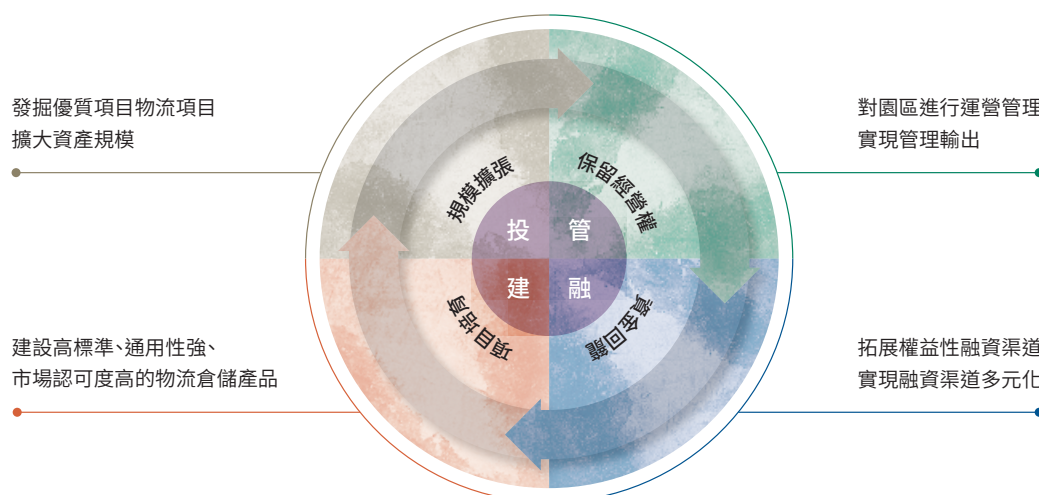
二零二二年度內，**武漢蔡甸項目、長沙項目一期B項目、鄭州二七項目及金華義烏項目二期**等項目陸續建成並投入運營，新增運營面積約46萬平方米。此外，**無錫江陰項目**等已按規劃開展工程建設工作，並預計於二零二三年內陸續竣工並投入運營。

由本集團投資建設的**石家莊正定項目**是國內首家融合了物流與商業兩大業態的產城綜合體，項目佔地面積約31萬平方米，總建築面積超過50萬平方米。其中，智慧化物流園佔地面積約為20萬平方米，園區成功應用新一代智能技術和配套自動化設備，打造「醫藥產業園+骨幹冷鏈基地」新業態。截至二零二二年底，園區已投入運營面積約6.4萬平方米，其中醫藥產業園面積超過4萬平方米，並成為世界500強企業上海醫藥及華潤醫藥的河北區域總倉；同時，園區正在打造建築面積超過10萬平方米的高標準骨幹冷鏈物流基地。園區的A5及A7倉庫已被中國倉儲與配送協會命名為「綠色倉庫」，獲得綠色倉庫一級認證。

此外，本集團依託強大品牌號召力及成熟園區運營能力，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，項目一期倉儲設施已建成約5.2萬平方米，自投入運營以來，經營情況良好。此外，本集團繼續推動多個管理輸出項目的建設進度，包括：**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，預計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，計劃於二零二三年開始施工建設並於二零二四年投入運營。

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，物流港的價值將穩步上升。本集團積極探索物流港資產證券化路徑，實施「投建融管」閉環發展商業模式。通過發行物流產業基金，可實現資金快速回籠的目的，縮短項目回報週期、降低負債率，並提前兌現物流港在開發、建設、培育運營階段形成的資產增值收益，有助於推動本集團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。通過發行公募REITs等資產證券化路徑，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。 |

繼二零二一年成功實現將南昌項目置入基金後，本集團於本年度完成了合肥肥東項目及杭州項目（二期）的基金置入工作，「投建融管」閉環商業模式進一步落地，為本集團貢獻稅後收益約港幣6.57億元。此外，由於本集團仍為上述已置入基金的物流園項目提供運營維護等專業服務且將繼續收取服務費用，基金置入可使本集團在保持園區運營權的前提下加速資金回流，促進有效投資。

二零二二年以來，中國監管部門多次提出要深入推進公募REITs試點，進一步促進投融資良性循環，央地政策利好不斷，中國公募REITs市場擴容提速。本集團積極籌劃基礎設施公募REITs申報發行工作，首批發行擬以位於杭州及貴州的成熟物流港項目作為底層資產。發行公募REITs旨在保持園區運營權的前提下盤活本集團優質物流資產，進一步加速現金回流，促進高質量投資，形成正向循環。目前本集團正處在公募REITs申報的準備階段。

物流業務

項目名稱		位置	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 (建築面積) (萬平方米)	首期項目 投入運營／ 預計投入 運營時間** (年.月)
大灣區物流港						
物流樞紐	深國際平湖南智慧物流樞紐	深圳市龍崗區南灣街道橫東嶺路	90	90 [®]	—	2026
	西部公路物流樞紐	深圳市寶安區	7.5	—	—	—
物流園	深圳華南物流園	深圳市龍華區民治街道	57.8	57.8	31.2	2003
	深圳西部物流園	深圳市南山區臨海大道	不適用	不適用	12.2	2003
	深圳康淮電商中心 [▲]	深圳市龍華區觀瀾街道平安路	不適用	不適用	14.3	2018.01
港區國際智慧物流園	深圳黎光	深圳市龍華區觀瀾街道黎光村	4.5	4.5	—	2023
	深圳坪山	深圳市坪山區龍田街道蘭竹東路	12	12	—	2025
	深圳鹽田	深圳市鹽田區鹽田綜合保稅區一期	3.2	3.2	—	2023
	中山火炬	中山市中山火炬高技術產業開發區	5.8	5.8	6.6	2019.09
	肇慶	肇慶市高要區金利鎮	10	—	—	—
	佛山南海	佛山市南海區	7.6	7.6	—	2025
	佛山順德	佛山市順德區	20	20	—	2025
	佛山高明	佛山市高明區	15.7	—	—	—
	小計		234.1	200.9	64.3	

於二零二二年十二月三十一日，本集團主要物流項目的詳情列示如下：(續)

項目名稱	位置	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 (建築面積) (萬平方米)	首期項目 投入運營/ 預計投入 運營時間** (年.月)
中國其他地區物流港					
浙江區域					
杭州 [□]	杭州市杭州大江東產業集聚區	一期：23.9 二期：不適用	一期：23.9 二期：不適用	一期：21.3 二期：24.3	2017.11
寧波	寧波市寧南貿易物流園	19.4	9.2	5.7	2018.01
金華義烏	金華市義烏稠城街道下轄雲溪村	44	41.7	43.6	2020.12
金華經開	金華市金華經濟技術開發區	13.6	—	—	—
溫州	溫州市龍港市	13.9	13.9	—	2025
蘇皖區域					
無錫惠山	無錫市惠山區	34.7	24.6	12	2017.01
無錫江陰	無錫市江陰臨港經濟技術開發區	13.3	13.3	—	2023
蘇州昆山	蘇州市昆山陸家鎮	11.7	11.7	9.6	2016.06
蘇州相城	蘇州市相城區望亭鎮國際物流園	3.3	3.3	1.9	2020.12
合肥肥東 [□]	合肥市肥東縣安徽合肥商貿物流開發區	不適用	不適用	9.3	2016.01
合肥肥西	合肥市肥西縣	42.2	42.2	19.1	2022.05
句容	句容市北部新城區域	40	13.1	—	—
徐州	徐州市徐州國家高新技術產業開發區	14	13.3	7.2	2021.04
南通	南通市海門工業園區	15.2	15.2	12.9	2021.01
上海青浦	上海市青浦區華新鎮	2.3	2.3	3	2019.09
上海閔行	上海市閔行區顧橋鎮	3.5	3.5	5.2	2021.09
淮安	淮安市淮安經濟技術開發區	11.1	—	—	—
泰州	泰州市高港區大泗鎮	8.8	8.8	—	2025
京津冀區域					
天津濱海	天津市天津開發區西區	6	6	3.3	2019.01
天津西青	天津市西青區楊柳青鎮	11.6	11.6	7.8	2021.09
石家莊正定	石家莊市正定縣	46.7	31	6.4	2017.07
石家莊元氏	石家莊市元氏縣	14.4	—	—	—
華中區域					
武漢東西湖	武漢市東西湖區	13.3	12.6	6.3	2016.01
武漢蔡甸	武漢市蔡甸區常福物流園	26.7	12.9	11.7	2022.03
武漢黃陂	武漢市黃陂區	6.7	6.8	—	2025
南昌 [□]	南昌市南昌經濟技術開發區	不適用	不適用	8.7	2017.06
南昌昌北	南昌市綜合保稅區	15.7	15.6	—	2025
長沙	長沙市金霞經濟開發區	34.7	29.8	13.3	2018.01
湘潭	湘潭市岳塘經濟開發區	10.2	10	—	2024
深國際智慧物流港 (岳陽) [▲]	岳陽市城陵磯新港區	不適用	不適用	5.2	2020.01

管理層討論及分析

物流業務

於二零二二年十二月三十一日，本集團主要物流項目的詳情列示如下：（續）

		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 (建築面積) (萬平方米)	首期項目 投入運營／ 預計投入 運營時間** (年.月)	
項目名稱	位置					
中國其他地區物流港						
按地區分類	西南區域					
	貴州龍里	貴州雙龍現代服務業集聚區	34.8	34.8	14.2	2018.05
	貴陽修文	貴陽市修文經濟開發區扎佐工業園	20	20.6	—	2025
	重慶雙福	重慶市江津區雙福新區	15.7	10.4	5.8	2019.12
	重慶沙坪壩	重慶市沙坪壩區	14.6	14.6	11.6	2021.09
	昆明	昆明市陽宗海風景名勝區	17.2	17.2	11.9	2020.01
	成都青白江	成都市青白江區國際鐵路物流港	12.9	12.5	13.3	2021.01
	南方區域					
	湛江	湛江市麻章區	20	11	—	2024
	海南澄邁	海南澄邁縣金馬現代物流中心	6.3	6.3	—	2024
	海口高新	海口市高新區	6.7	6.7	—	2025
	北方區域					
	鄭州二七	鄭州市二七區馬寨產業集聚區	11	11	12.9	2022.12
	鄭州新鄭	鄭州市新鄭市	49.7	49.7	21.5	2022.05
	煙台	煙台市煙台經濟技術開發區	6.9	6.9	4.0 [△]	2008.06
	西安	西安市西安國家民用航太產業基地	12	12	9.3	2020.08
	太原	太原市小店區瀟河產業園	12.7	—	—	2025
	瀋陽	瀋陽市於洪區瀋陽國際物流港	70	24.1	24.2	2016.04
	小計		811.4	614.1	366.5	
	合共		1,045.5	815.0	430.8	

註：

- * 規劃土地面積代表項目設立時與地方政府簽訂協議中的土地面積，實際取得的土地和建築面積可能會受多種因素影響而產生後續變更
- ** 預期投入運營時間為估計，將根據建設進度作出更新
- ◎ 深國際平湖南智慧物流樞紐已獲取90萬平方米土地的經營權，二零二二年一月及六月接管項目一期面積分別為7.1萬平方米及10.2萬平方米的堆場並已投入運營
- △ 包含以租賃方式經營的面積約1萬平方米
- 深國際物流港（南昌）、深國際物流港（杭州）二期及深國際物流港（合肥肥東）：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，已獲取土地面積已作相應調整。本集團仍保持上述物流港的運營管理權，為其提供運營維護等專業服務並將繼續收取服務費用
- ▲ 管理輸出項目

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。近年來，本集團加快推進智慧和冷鏈業務探索，致力於打造新的業務增長點。

二零二二年，為貫徹本集團「智慧倉和冷鏈物流新引擎打造行動」，本集團加速推動新戰略的實現，著力構建冷鏈物流與智慧倉兩大產品線。於二零二二年十二月三十一日，本集團已投入運營的智慧倉及冷倉面積合共約7.3萬平方米，在建、擬建及規劃中的智慧倉及冷倉面積約26.7萬平方米。二零二三年，預計將有1.5萬平方米的智慧倉及6.3萬平方米的冷庫投入運營。

在冷鏈業務方面，本集團繼續在各物流港項目規劃和建設冷倉並取得良好進展。二零二二年內新增冷倉運營面積超過4萬平方米，包括石家莊正定項目的2棟醫藥倉、成都青白江項目以及天津西青項目等。其中，本集團首個自建的冷庫項目——成都青白江項目於二零二二年十二月正式投入運營，冷倉面積約1.7萬平方米。此外，深圳黎光項目在建的冷倉面積約5萬平方米，預計將於二零二三年內投入運營。本集團亦在積極推進南京空港冷鏈項目的土地獲取工作，該項目計劃建設的冷倉面積約3萬平方米。另外，本集團計劃於二零二三年啟動上海閔行項目整體「幹改冷」工程，改造後冷倉面積預計約4.7萬平方米。

在智慧倉發展方面，本集團繼續推進已建項目的智慧化改造工作，已完成智慧化改造並投入運營的面積共計2.05萬平方米。於本年度，本集團完成了龍卓智慧倉項目及石家莊正定項目部分倉庫的智慧化改造，有效提高了客戶的庫存空間利用率及貨物周轉效率。其中，龍卓智慧倉項目已於二零二二年十一月投入運營。本集團會同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」）共同完成石家莊正定項目部分倉庫的智慧化改造，未來雙方還將繼續攜手探索智慧物流技術在園區生態中的應用，讓科技為倉儲及物流園區賦予的新價值。

本集團未來將持續探索智慧倉、冷鏈行業發展趨勢，關注智慧倉和冷鏈行業優質標的，助力新業務開拓與產業鏈供應鏈高質量發展，打造物流業務增長新引擎。

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」），致力於用數字化賦能集裝箱運輸行業，打造了華南地區最大的集裝箱運輸SAAS公共服務平台，並承擔深圳港EDI網路資訊交換平台的建設、運營工作。此外，鵬海運穩步推進中國（深圳）國際貿易單一窗口(single window)的運營服務工作，為深圳市外貿企業提供便捷高效的進出口線上通關業務服務。於本年度，鵬海運持續推進現有產品市場拓展，發布移動端智能APP產品「海運智聯」。此外，鵬海運成功引入菜鳥系戰略投資者——上海文鰲供應鏈科技有限公司，雙方將全力打造數智化「端到端」的跨境物流解決方案，建設面向跨境貿易全產業鏈服務平台，為創新發展提速注入強勁動力。

其他物流戰略投資

本集團亦積極拓展適合豐富「水陸空鐵+智冷」全景物流生態的產業鏈上下游項目，搶抓物流新興產業和政策佈局機遇，把握包括多式聯運、智慧倉及冷鏈物流、航空貨運等在內的潛在項目投資機會，遴選優質物流資產項目並儲備相關資源，在獲得良好投資回報的同時，充分發揮項目協同效應。

本集團與中外運共同成立合資公司，負責運營深圳「灣區號」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，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。自開通以來直至二零二二年年底，「灣區號」中歐班列累計發運379列，貿易額達美金12億元。此外，還相繼開通了「灣區號」中老國際班列、中老泰專列。二零二二年四月，首列中老泰冷鏈專列從平湖南鐵路貨場出發，首次嘗試為客戶提供中老泰端到端全程冷鏈服務，標志著粵港澳大灣區與東盟地區間的國際冷鏈物流通道正式打通。本集團下屬物流園依託「灣區號」各班列項目，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，不僅提升倉庫的使用效率，加強園區之間的協同度，更能獲取新的增值收益。此外，「灣區號」各班列以平湖南鐵路貨場作為始發場站，有利於帶動平湖南鐵路貨場的貨運量，為發展增值服務創造機會，為本集團的物流業務長遠穩定發展提供有力支撐。

本集團於二零二一年成為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」）的第三大股東。中通服為中國通信行業唯一一家5A級綜合型物流企業，本集團與中通服可協同與對接物流倉儲網絡，目前雙方已就多地項目的合作可行性進行了初步調研及探討，未來將在信息通信、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。

此外，本集團於二零二一年出資人民幣約15.65億元，以增資擴股方式持有中國國際貨運航空股份有限公司（「國貨航」）10%的股權，並成為國貨航的第四大股東，參股後連續兩年取得較好的投資回報，二零二二年的年化收益率約19%。國貨航已正式啟動在深圳證券交易所主板上市進程。此外，本集團與國貨航繼續深化戰略合作，積極推動深圳及北京等地的航空物流項目落地，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。

為落實智慧物流發展戰略，二零二一年，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共同發起設立智慧空港物流產業基金，於本年度，本集團已通過該基金完成對中集運載科技有限公司及江蘇海晨物流股份有限公司的戰略投資。

財務表現分析

收入

截至十二月三十一日止年度

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元	增加／ (減少)
大灣區物流園	576,113	576,945	—
中國其他地區物流園	997,278	802,653	24%
物流園業務小計	1,573,391	1,379,598	14%
物流服務業務	389,619	988,199	(61%)
合計	1,963,010	2,367,797	(17%)

股東應佔盈利

截至十二月三十一日止年度

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元	增加
大灣區物流園	272,761	147,222	85%
中國其他地區物流園	1,144,321	352,794	224%
物流園業務小計	1,417,082	500,016	183%
物流服務業務	9,521	7,427	28%
合計	1,426,603	507,443	181%

於本年度，物流業務整體收入較去年同期下跌17%至港幣19.63億元，主要原因為本集團於年內調整物流服務業務的業務結構，退出毛利率較低及／或風險較高的業務。物流業務股東應佔盈利較去年同期上升181%，主要是本集團於本年度成功將合肥肥東項目及杭州項目（二期）置入私募股權基金（「基金置入」），錄得稅後收益港幣6.57億元。

於本年度，物流園業務的收入較去年同期上升14%至港幣15.73億元，主要是由於若干新建物流園先後投入運營及新收購的物流園項目帶來新的收入貢獻。股東應佔盈利較去年同期上升183%至港幣14.17億元，主要是本年度基金置入事項錄得稅後收益約港幣6.57億元，及物業重估帶來估值收益約港幣2.52億元。

於本年度，物流服務業務的收入較去年同期下跌61%至港幣3.90億元，主要是業務架構調整所致。股東應佔盈利為港幣952萬元，較去年同期上升28%。

03

物流園

Logistics Park
Transformation and
Upgrading Business

轉型升級業務



概況

本集團緊緊抓住中國城市化進程帶來的歷史性機遇，全力推動旗下位於核心城市中心位置的物流園項目的轉型升級，通過土地變性和更新改造、開發運營，實現物流園區「投建管轉」大閉環發展模式。物流園區轉型升級項目實現了相關資產的價值最大化，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，並為本公司股東貢獻豐厚回報。

「深國際商置」是本集團物流園轉型升級及綜合性資產開發運營管理平台。

運營表現分析

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，項目數年來持續釋放開發價值，助力本集團業績穩定增長。

前海項目共分三期開發。

前海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共同開發的「頤灣府」，已於二零二一年六月完成交付。

辦公項目方面，本集團與工業和信息化部直屬單位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「深國際頤都大廈」。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。該項目已於二零二一年七月投入使用，通過以AIOT+生態庭院與產業運營服務的定位，吸引數字產業企業入駐。截至二零二二年十二月三十一日，企業入駐率達73.2%，所有簽約客戶均為高潛型數字經濟企業，產業聚集度100%，數字經濟產業聚集度排名前海第一。二零二二年上半年，「深國際頤都大廈」成功獲得美國綠色建築委員會頒發的LEED-CS鉑金級認證，標志著該項目正式跨入世界頂級環保寫字樓行列。

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－「前海•印里」。該項目集品質生活、人文藝術、圈層社交、數字生態於一體，是前海乃至深圳少有的「庭院式」慢生活街區。該項目已於二零二二年九月正式開業，截至二零二二年十二月三十一日，商鋪開業率達78%。

管理層討論及分析

物流園轉型升級業務

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），分為兩部分開發。其中本集團獨立開發運營的「頤城棲灣里」計容建築面積約6.5萬平方米，其中住宅建築面積約5.1萬平方米、商業建築面積約0.6萬平方米。頤城棲灣里已於二零二二年九月二十八日開盤預售，預售當天銷售率約98.5%。截至二零二二年十二月三十一日回款約人民幣49億元，預計將於二零二三年底完成竣工驗收備案。

前海二期項目中另一部分住宅項目與深圳萬科合作開發，住宅建築面積約4.0萬平方米、商業建築面積約0.34萬平方米，已於二零二二年完成預售，目前正穩步推進主體結構施工進程。

前海三期項目計容建築面積共約17.2萬平方米。前海三期項目中與深圳萬科合作開發的住宅項目計容建築面積約8萬平方米，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、商業建築面積約0.5萬平方米，目前正穩步推進主體結構施工進程，計劃於二零二三年年內預售。

本集團獨立持有前海三期項目兩宗辦公及商業用地，計容建築面積約9.2萬平方米，其中辦公建築面積約7.9萬平方米、商業建築面積約1.2萬平方米、社康服務中心建築面積0.1萬平方米，目前正積極推動土地置換工作，未來將選擇合適時機建設。

於本年度，本集團引入深圳萬科作為前海商業公司的戰略投資者。前海商業公司擁有前海項目T102-0266、T102-0337及T102-0338宗地的開發權（即「前海•印里」以及上述前海二期、三期項目中與深圳萬科合作的項目）。於二零二二年二月及六月，深圳萬科先後以約人民幣9.15億元及人民幣14.80億元兩次注資前海商業公司。第二次增資完成後，本集團於前海商業公司的股權攤薄至50%，前海商業公司不再是本集團的附屬公司。該增資事項在二零二二年為本集團帶來稅前收益約人民幣24.87億元。

深圳華南物流園

隨著國家「雙區驅動」戰略的深入推進，大灣區將成為中國開放程度最高、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。本集團旗下深圳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。推進深圳華南物流園轉型，是本集團探索「投建管轉」大閉環發展模式中，繼前海項目後的關鍵一環。二零二二年，深圳華南物流園轉型獲得多項政策支持，物流園融入龍華南片區的規劃設想獲得龍華區政府初步認可。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。

石家莊正定項目

石家莊正定項目是本集團在京津冀協同發展區域投資建設的河北省重點項目，共佔地31萬平方米。項目秉持智慧科技、綠色低碳、融合共享理念，打造集醫藥物流、電商冷鏈、冰雪運動、文旅融合、創新創業平台、優質農產品展示於一體的現代化產城綜合體。

在致力建設運營項目內智慧化物流園的同時，本集團正加快建設項目中的商業部分。商業部分建築面積達32萬平方米，其中創新創業辦公及主題街區已於二零二二年三月開工建設，國際商務酒店、商業中心及大型室內滑雪場預計於二零二三年上半年全面開工建設。項目整體預期將於二零二五年底前全面投入運營。

近年來，得益於當地良好的營商環境以及項目自身的精準定位，通過招商先行，已吸引融創文旅、希爾頓歡朋酒店、特區建工、湃昂、美國捷得等諸多國內外知名品牌合作，強強聯合，共同將該項目打造成京津冀首都經濟圈內別具一格的現代化文旅融合綜合體和微度假目的地。此項目未來亦可作為綜合能源應用方面的代表項目，同時更將成為國內首家實現物流和商業高度融合的新型城市載體。

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

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元	增加／ (減少)
收入	30,202	319,552	(91%)
股東應佔盈利	2,839,352	961,575	195%

於本年度，物流園轉型升級業務的收入較去年同期下跌91%，主要是由於去年同期確認了梅林關項目二期住宅裝修收入港幣3.09億元，而本年度並無此項收入。本年度之收入港幣3,020萬元主要為前海首期辦公項目深國際頤都大廈投入使用所帶來的租金收入。股東應佔盈利較去年同期上升約195%至港幣28.39億元，主要是由於前海商業公司於本年度通過兩次增資擴股引入深圳萬科作為戰略投資者，提前釋放價值。

04

港口

及相關服務業務

Port and Related
Services Business



概況

港口業務是本集團「四輪驅動」佈局的重要一輪。通過港口聯網行動戰略，本集團已持有長江中下游兩個江海聯運樞紐港、一個區域性配送港、一個內河大型綜合樞紐港、一個串聯重資產互聯互通的港口供應鏈平台，已形成港口板塊投資併購、跨區域港口及供應鏈業務協同、錯位發展新格局。「十四五」期間，本集團將堅持「併購為主，新建為輔」的原則，持續落實「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，致力成為具有市場競爭力的內河港口運營服務商。

運營表現分析

南京西壩碼頭

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，於二零二零年開始運營。該項目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。南京西壩碼頭（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。

二零二二年，南京西壩碼頭積極克服各種不利因素影響，通過深入挖潛大客戶實現提質增效，持續拓展新客戶帶來增量業務。同時，加快優化業務結構，做穩「鐵水聯運」業務，「集改散」業務不斷發展。二零二二年，共571艘海輪停泊南京西壩碼頭，完成吞吐量約3,870萬噸，火車發運約467萬噸，業務量繼續位居沿江11個同類碼頭首位。

在港口供應鏈業務方面，本集團充分依託各大港口資源，採取「穩固、開發、轉型」思路，穩固成熟業務與成熟客戶，開發新市場與新貨種，持續加強風險管控，拓展新的業績增長點，除了繼續為客戶提供優質的煤炭和石油焦供應鏈管理服務外，積極參與港口供應鏈各類資源的整合。二零二二年，供應鏈業務新開發了動力煤終端客戶，並拓寬上游渠道，在進口動力煤、水泥煤、化工煤、冶金煤等新業務上取得了多點突破，同時積極延伸產業鏈，為本集團旗下其他處於建設期的重資產碼頭項目累積了優質的上下遊客戶資源，還有效集聚了資訊流、物流及商流，將有效促進各種資產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。

投資建設項目

近年來，本集團持續加大優質港口項目的拓展工作，加快靖江港項目、沈丘港項目及豐城尚莊項目等工程建設進度，挖掘優質岸線資源；同時加大優質港口項目的搜尋，加速構建「1 + N」多點佈局的港口網絡體系，並充分運用現代科技技術，推動港口向綠色、智能、安全、高效的現代化港口轉型升級。二零二二年，本集團港口產業佈局加速成網，各項目建設工程均在有條不紊推進，預計將於二零二三年內陸續投入運營。

管理層討論及分析

港口及相關服務業務

靖江港項目：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。本集團持有靖江港項目70%的權益。靖江港項目位於靖江市經濟開發區，規劃建設兩座十萬噸級（水工結構兼顧十五萬噸級）長江主碼頭，改造五個一千噸級（水工結構兼顧三千噸級）內港池泊位。本集團將致力於將該項目打造為國內一流的綠色、智慧、高效於一體的現代化港口。該項目入選二零二一年度及二零二二年度「江蘇省服務業重點項目」及「二零二二年江蘇省重大項目」，其建設對提升本集團港口板塊市場佔有率以及實現「港口聯網」高質量發展具有重大意義。該項目已完成水工主體結構施工，並於二零二二年年底實現首批兩台卸船機的成功吊裝，預計將於二零二三年年底投入運營。

沈丘港項目：本集團與沈丘縣政府、河南安鋼周口鋼鐵有限責任公司等成立合資公司以投資、建設及運營沈丘港項目，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，擬建設二十六個千噸級泊位，將分三期建設，預計全部投產後每年可增加港口產能3,000萬噸。該項目將打造成高效、環保、先進的散貨碼頭。沈丘港碼頭建設有序推進，二零二二年十二月，沈丘港項目首船靠港作業及重載調試成功進行，標志著本集團內河聯網行動邁出了一大步。

豐城尚莊項目：本集團持有20%權益的豐城尚莊項目建設有序推進，已於二零二二年年底完成一期工程交工驗收工作，預計將於二零二三年上半年正式投入運營。

本集團經過多年努力，多點佈局的港口網絡體系初見雛形。本集團圍繞長江中下游及內河主航道積極拓展優質港口項目，在建的沈丘港項目、豐城尚莊項目及靖江港項目未來將陸續投產，並將與南京西壩碼頭形成良好業務協同，以構建長江流域的港口中轉網絡，進一步提升深國際港口的品牌競爭力。

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

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元	增加／ (減少)
收入	2,761,767	2,711,535	2%
股東應佔盈利	102,709	107,886	(5%)

於本年度，港口及相關服務業務的收入較去年同期上升2%至港幣27.62億元，股東應佔盈利較去年同期下跌5%（若以人民幣列示，與去年盈利持平）至港幣1.03億元。

05

收費公路業務

Toll Road Business



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，截至二零二二年底，深圳高速已在全國投資、經營共16個高速公路項目，分佈在深圳和粵港澳大灣區，以及經濟較發達地區。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控股權益里程分別約為174公里、350公里及119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：

收費公路	持股比例	收費里程 (約公里)	日均 混合車流量 (千輛次) (附註1)	日均路費收入 (人民幣千元)
深圳地區：				
梅觀高速	100%	5.4	138	373
機荷東段	100%	23.7	283	1,733
機荷西段	100%	21.8	187	1,284
深圳沿江項目（附註2及3）	100%	36.6	141	1,318
深圳外環項目	100%	60	242	2,616
龍大高速	89.93%	4.4	140	361
水官高速	50%	20	238	1,566
水官延長段	40%	6.3	55	189
廣東省其他地區：				
清連高速	76.37%	216	44	1,686
廣深高速（附註4）	45%	122.8	527	6,186
西線高速（附註4）	50%	98	222	2,862
陽茂高速	25%	79.8	44	1,682
廣州西二環	25%	40.2	73	1,110
中國其他省份：				
武黃高速（附註5）	0%	0	63	1,053
益常項目	100%	78.3	55	1,060
長沙環路	51%	34.7	83	651
南京三橋（附註6）	35%	15.6	29	1,250

附註：

- (1) 日均混合車流量數據不包含在實施節假日免費方案期間通行的免費車流量。
- (2) 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，分為一期和二期。深圳沿江項目一期為深圳沿江項目主線及相關設施工程，已於二零一三年年底建成通車。深圳沿江項目二期包括國際會展中心互通立交和深中通道深圳側接線兩部分工程，已於二零一五年十二月開工建設，其中國際會展中心互通立交已於二零一九年完工通車。
- (3) 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，通行於深圳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。
- (4) 於二零二二年一月十一日，深圳高速完成收購深投控基建100%股權的交割，從而間接持有深圳投控灣區發展有限公司（「灣區發展」）約71.83%股份，灣區發展間接享有西線高速50%和廣深高速45%的利潤分配權益。上表中所列的廣深高速及西線高速日均路費收入為不含稅收入。
- (5) 深圳高速所投資的武黃高速的特許經營期已於二零二二年十二月十日24時到期終止，並已按照交通管理部門的規定和要求辦理移交。
- (6) 深圳高速以約人民幣1.75億元（扣除過渡期分紅實際對價約為人民幣1.589億元）受讓南京長江第三大橋有限責任公司（「南京三橋公司」）10%股權，相關工商登記變更手續已於二零二二年九月二十七日完成，深圳高速所持南京三橋公司股權比例由25%增至35%。

管理層討論及分析

收費公路業務

於本年度，因外部形勢導致道路交通需求下降，以及國務院及交通管理部門發佈對貨車通行費減免10%的政策，導致本集團經營和投資的收費公路整體路費收入同比下降。

此外，收費公路項目的營運表現還受到周邊競爭性或協同性路網變化、項目自身的建設或維修等因素的正面或負面影響。其中：

- 深圳外環項目二期於二零二二年一月一日正式通車，與一期形成貫通效應，對外環項目整體營運表現產生正面影響。深圳外環項目於本年度的車流量及路費收入同比錄得增長。深圳外環項目作為深圳東西向最便捷的高快速主幹道，與梅觀高速、深圳沿江項目和龍大高速車流量產生路網協同效應，但對機荷高速全線車流量產生一定分流影響。此外，外環坪地連接惠鹽高速的互通立交4條匝道因施工延期尚未開通，預計開通後將對深圳外環項目的車流量產生積極誘增作用。
- 與清連高速線位基本平行的廣連高速（廣州－連州）於二零二一年底正式通車，對清連高速車流量產生一定分流，清連高速於本年度的路費收入同比下降較大。本集團將充分挖掘潛力，利用清連高速途經多個經濟重鎮，且途經多個工業園區和旅遊景點，對於沿線區域的車輛出入更為方便快捷的特點，本集團將多渠道加強線位優勢宣傳，積極引導車流。而周邊二廣高速（二連浩特－廣州）連州聯絡線等路網相繼開通，總體對清連高速運營表現將產生正面影響。
- 廣深高速為連接廣州和深圳的重要快速通道，而西線高速是連接廣州和珠海（珠江三角洲地區）環線高速公路的組成部分。二零二二年廣深高速及西線高速沿線廣州、東莞、深圳等城市受外部形勢影響導致社會交通運輸需求下降；此外，廣中江高速（廣州中山江門）四期於二零二一年底開通，對西線高速部分路段造成分流。因此，該兩項目於本年度的路費收入同比均錄得下降。
- 陽茂高速於二零二一年底完成改擴建後，雙向八車道全線通行，費率標準由每標準車公里人民幣0.45元上調為人民幣0.6元，且受益於其周邊道路相繼開通後的路網貫通效應，車輛通行能力顯著提高，陽茂高速於本年度的路費收入同比增長較大。
- 湖南境內的益常項目及長沙環路受多輪雨雪冰凍天氣等因素影響，日均車流量及路費收入同比均錄得下降。

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。深圳外環項目二期已於二零二二年一月一日通車營運，深圳高速正積極推進深圳外環項目三期各工段的設計修編等前期工作。

深圳沿江項目二期主要包括深圳國際會展中心互通立交和深中通道深圳側接線兩部分工程，其中深圳國際會展中心互通立交已於二零一九年啟用通車。而深中通道深圳側接線設有機場互通和鶴洲互通兩座互通立交，建成後將聯通沿江高速一期、機荷高速、廣深高速、深中通道及寶安國際機場。於本年度，深圳高速積極開展路基、橋樑及附屬工程施工，重點推進東人工島上樁基等工程施工。截至二零二二年底，深圳沿江項目二期累計完工進度約78.4%，其中完成路基工程約78%、橋樑工程約84%，以及路面工程約15%。

此外，於本年度，深圳高速與深圳市交通運輸局簽訂了機荷高速改擴建工程公私合營(PPP)項目(「機荷高速改擴建項目」)合同，並與深圳市特區建發交通投資有限公司就項目合作簽訂了兩份投資合作共建協議。但因後續深圳市有意對機荷高速改擴建項目的建設實施方案進行調整，並相應調整投融資方案。本集團將待具體方案確定後再履行相應的審批程序。

於二零二二年一月十一日，深圳高速完成收購深投控基建100%股權的交割工作，深投控基建間接持有灣區發展71.83%的權益，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。

財務表現分析

本年度，收費公路業務主要受道路交通需求下降以及清連高速受廣連高速開通分流等因素影響，收費公路的路費收入及淨利潤分別較去年同期下跌20%至港幣57.23億元及下跌29%至港幣19.30億元。

06

大環保

業務

General-environmental
Protection Business



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企業的合作機會，高起點進入環保及清潔能源業務領域；近幾年來深圳高速進行了一系列的投資和併購，逐步聚焦固廢資源化處理和清潔能源行業，實現了大環保產業的初步佈局。

運營表現分析

截至本報告日期，深圳高速經營或投資的大環保業務公司／項目如下：

	公司／項目名稱	持有權益
清潔能源	新疆木壘項目 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%
	深圳峰和能源投資有限公司	50%
固廢資源化處理	光明環境園項目 ⁴	100%
	邵陽項目 ⁵	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	92.29%
	深圳深汕特別合作區乾泰技術有限公司	63.33%
水環境治理及其他環保業務	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%

清潔能源

清潔能源是大環保產業中新興領域，隨著中國「碳達峰」、「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發展的新階段，本集團將把握機遇打造特色的「一體化」清潔能源體系。截至二零二二年年末，本集團投資和經營的風電項目累計裝機容量達648兆瓦，而風電項目的風電場均為享有政策補貼的已建成併網項目，所在地風資源較為豐富，電力消納較有保障。

¹ 新疆准東新能源基地昌吉木壘老君廟風電場風力發電項目。

² 河南省商丘市永城市 32 兆瓦風力發電項目。

³ 寧夏中衛甘塘 49.5 兆瓦風力發電項目。

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

⁵ 湖南省邵陽市餐廚垃圾收運處置特許經營項目。

管理層討論及分析

大環保業務

於本年度，深圳高速持續提高風場運行管理能力，積極挖掘各風場的生產潛能及市場機會，努力提高經營效益。具體表現如下：

風力發電		上網電量	風力發電
公司／項目名稱	收入合併比例	(兆瓦時) ⁽¹⁾	業務收入 (人民幣千元) ⁽¹⁾
包頭市南風風電科技有限公司	100%	747,973.91	254,203.43
新疆木壘項目	100%	734,712.00	344,505.91
永城助能項目	100%	79,479.42	42,201.46
中衛甘塘項目	100%	104,978.47	50,722.28
淮安中恒新能源有限公司	—	216,763.80	106,080.30

(1) 上網電量為按電網結算週期核算的數據，營業收入中包含按上網電量計算的電價補貼收入。

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」）推動在手項目建設和儲備項目落地，包括許昌49.5兆瓦風電項目設備供貨，以及持續做好淮安中恒新能源有限公司、中衛甘塘及永城助能等項目的後運維服務，但儲備的訂單受合作方項目審批或建設條件制約，落地和實施不及預期。此外，受在建工程生產經營進度滯後等因素影響，本年度南京風電公司營運表現欠佳。此外，隨著「平價上網」新週期下，大容量的大型風機更符合風電企業降本增效的需求，南京風電公司現有的中小機型風機難以滿足市場風機大型化需求，因此本年度市場開拓不理想。

深圳高速於二零二一年成立的合資公司深圳峰和能源投資有限公司於本年度完成收購南京安維士傳動技術股份有限公司（「南京安維士」）51%股權。南京安維士是國內齒輪箱運維行業領先企業，在齒輪箱維修領域佔有較高的市場份額。收購南京安維士一方面可與行業龍頭企業進行協同合作，共同拓展清潔能源後運維服務市場；另一方面有利於拓展本集團風電一體化產業鏈，擴大本集團的盈利基礎。

固廢資源化處理

受國家環保政策支持，有機垃圾處理行業發展空間較大，本集團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。

本公司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」）為國內重要的有機垃圾綜合處理和建設運營的企業，為客戶提供市政有機垃圾處理的系統性綜合解決方案。截至本報告日期，藍德環保公司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20個，餐廚垃圾設計處理量超過4,800噸／日，其中13個項目進入商業運營。因藍德環保公司於本年度的餐廚垃圾、地溝油等垃圾收運量較去年下降，運營表現不及預期。此外，於本年度藍德環保公司在建項目進度滯後，部分項目未按計劃時間轉商業運營，受該等因素的綜合影響，二零二二年總體營運表現欠佳。於本年度，深圳高速通過向藍德環保公司增資等方式，將持股比例提高至92.29%，藉此優化藍德環保公司的財務結構及有利於提高對其經營管理的控制力度和規範化水平。

於本年度，深圳高速完成增持深圳深汕合作區乾泰技術有限公司（「乾泰公司」）股權至63.33%。乾泰公司擁有報廢新能源汽車拆解資質，可在提供燃油車報廢回收處置服務的同時提供新能源汽車及退役動力電池一體化資源綜合利用服務，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。自二零二一年以來，乾泰公司積極開拓產業市場，並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，各項業務均進一步打開局面，下一步將充分借助白名單的資質優勢，與上下游企業積極協同，形成區域產業鏈閉環。

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簽訂相關協議，由深圳高速成立項目公司，負責光明環境園項目的投融資、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，將建成一座具備處理有機垃圾1,000噸／天，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，本集團積極推進光明環境園項目主體結構施工、主要設備採購安裝等工作，預計將於二零二三年竣工。

於二零二二年四月，深圳高速完成收購深圳市利賽環保科技有限公司（「利賽環保公司」）70%的股權轉讓工作。利賽環保公司自二零二二年上半年納入本集團合併報表範圍，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，有利於提升深圳高速在深圳區域的廚餘垃圾處理份額。於本年度，利賽環保公司通過實施「一街一策」收運、投放小型化就地處理設施等方式，至二零二二年底餐廚垃圾收運量可達500噸／日，較收購前提高45%，全年完成餐廚垃圾處理量約15.8萬噸，提油量約3,642噸，於被併購後首年成功實現轉虧為盈。

於二零二二年十一月，深圳高速成功中標邵陽項目，並於二零二二年十二月簽署特許經營協議。邵陽項目為邵陽市餐廚垃圾收運處置特許經營項目，位於湖南省邵陽市大祥區，設計處理規模為200噸／日，採用轉讓-運營-移交(TOT)模式，特許經營期限為30年。

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，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。

深圳高速持有11.25%股權的深圳市水務規劃設計院股份有限公司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

本年度，大環保業務的整體收入較去年同期下跌8%至港幣20.20億元，主要由於餐廚垃圾處理項目收入減少所致。而淨利潤亦較去年同期下跌23%至港幣2.48億元。

07

其他

Other Investments

投資



深圳航空

二零二二年，受深圳及多地疫情的持續影響，地區旅遊限制及檢疫措施加強，旅客出行需求處於低位，航空市場需求疲弱，民航業陷入持續低谷期。於本年度，深圳航空運輸旅客1,461萬人次，旅客運輸量為223.96億客公里，分別較去年同期下降40%及38%。

深圳航空於本年度的收入總額較去年同期減少32%至人民幣125.41億元（港幣144.16億元）（二零二一年：人民幣185.00億元（港幣223.60億元）），其中客運收入減少31%至人民幣111.70億元（港幣128.40億元）（二零二一年：人民幣162.74億元（港幣149.03億元））。同時，國際航油價格大幅攀升及匯率波動等因素對航空公司的經營造成較大衝擊，深圳航空經營改善的難度進一步加大。於本年度，深圳航空錄得淨虧損人民幣111.29億元（港幣127.93億元）（二零二一年：淨虧損人民幣33.44億元（港幣40.43億元））。根據權益法，當本集團應佔聯營公司之累積虧損份額等於或超過其在該聯營公司之權益，則本集團不會確認進一步虧損。因此，本集團本年度確認於損益的應佔深圳航空的虧損為其賬面剩餘價值，即為約港幣26.66億元（二零二一年：虧損港幣19.93億元）。

於二零二二年十二月三十一日，深圳航空機隊規模226架（二零二一年：229架）。深圳航空經營國內外航線308條，當中國內航線301條、國際航線7條。

展望未來，隨著各地相繼放寬防疫措施，中國宏觀經濟大盤呈現穩中向好的趨勢，經濟運行有望總體回升，航線需求呈現復甦態勢，這將為民航恢復發展營造良好的宏觀環境。此外，隨著珠三角與粵港澳進一步融合發展，腹地經濟未來發展潛力較大，將持續為深圳航空業務拓展提供穩定支撐。深圳航空將密切關注市場需求及政策變化，穩步提升運行管控能力，進一步優化航線網絡佈局，合理安排運力投入，切實提升服務品質，在加強綜合成本控制的同時持續強化安全體系建設，繼續保持市場競爭力，為實現業務持續健康發展打下良好基礎。

二零二三年展望

展望二零二三年，在國內經濟平穩復甦的大背景下，隨著國家《「十四五」現代物流發展規劃》落地實施，中國物流業有望進入系統整合、轉型發展、功能提升、提質增效降本的新階段，物流基礎設施行業有望迎來新一輪增長動能；此外，國內國際雙循環新發展格局中流通體系的搭建，也將帶來多式聯運設施、冷鏈物流骨幹基礎網絡、應急物流體系網絡等細分領域的發展契機。本集團將緊跟國家發展戰略，抓住產業發展機遇，繼續依託在城市配套基礎設施開發運營方面的傳統優勢，緊緊圍繞物流、港口、收費公路、大環保四大核心業務，朝著將本集團打造為一流產業集團和行業頭部企業的目標篤定前行。

夯實物流主業發展地基，持續完善「水陸空鐵+智冷」全景物流生態

二零二三年，隨著國家一系列政策落地見效，社會需求規模逐步恢復和擴張，城市高標倉等物流基礎設施建設正在成為區域經濟發展的新支點，地方政府對現代物流的重視程度提到新的高度，行業加速整合發展。本集團將充分結合企業優勢，持續加強優質資源獲取力度，築牢根基，繼續圍繞戰略性物流倉儲節點為基礎的「水陸空鐵設施網絡」延伸佈局，為公司長遠發展打下堅實基礎。

陸路物流園是本集團「十四五」戰略規劃的核心主業，也是推動我國物流業高質量發展的重要載體。本集團將繼續聚焦粵港澳大灣區、長三角等熱點區域，精選發展潛力大、承接國內重點產業轉移的經濟發達城市，突出效益，優中選優，以更高的質量持續夯實物流港全國網絡佈局。同時，本集團將充分發揮廣東省及深圳地區本土優勢，積極把握「7+30+N」三級物流場站規劃、「20+8」產業集群、「工業上樓」、「倉儲上樓」等一系列與物流業相關的政策機遇，通過打造「高端製造業+智慧物流業」、「工業上樓+物流便利化」等先行示範項目，推動更多優質項目在深圳落地。此外，本集團將持續推進輕重業務融合，依託輕資產業務操作運營能力與重資產業務載體，探索打造「倉+運+配+價值鏈延伸」的城市綜合服務體系與綜合物流港園區增值服務生態圈。本集團亦將在香港北部都會區建設與深港融合發展的政策趨勢下，在香港地區挖掘優質項目合作機會。

港口業務是本集團「四輪驅動」業務板塊的重要一輪，也是國家踐行「雙碳」戰略的重要抓手。本集團將以分拆上市為目標，堅定不移推進港口聯網行動，繼續在粵港澳大灣區、長江、珠江及內河支流區域拓展佈局，做大資產規模並提升行業知名度和影響力。同時，本集團將加快靖江港項目、沈丘港項目二期建設，做好南京西壩碼頭、沈丘港項目一期生產運營，鞏固提升核心競爭力。此外，本集團還將在產業鏈上下游節點資源獲取、業務一體化運營、智能化與綠色化轉型方面尋求突破，努力打造全國具有一定實力的港口運營商。

鐵路物流方面，本集團將全力推進深圳平湖南項目二期拿地進程，繼續做大深圳平湖南項目一期集裝箱裝卸、轉運等業務，探索落地集裝箱掏裝箱、集拼等業務，不斷豐富鐵路貨運應用場景。航空物流方面，本集團將繼續以參股國貨航為契機，推動深圳航空貨站、北京航空貨站兩個項目落地，持續探索在物流倉儲、冷鏈、航空貨運、航空貨代等領域的合作機會，構建空地一體的全鏈條物流服務能力。

智慧物流及冷鏈物流方面，本集團將繼續關注物流供應鏈、多式聯運、智能裝備等細分領域的領先企業以及冷鏈平台型、冷鏈供應鏈型企業的併購機會，培育孵化智冷團隊與核心運營能力。同時，本集團將加快推進深圳黎光項目、上海閔行項目、南京空港冷鏈項目等開發建設，快速形成冷庫規模，並在新建園區中積極研究冷庫建設的適配性，進一步提升傳統物流園區與智冷業務的協同效益。

二零二三年，本集團將繼續發揮收費公路建設和運營管理優勢，推進存量項目改擴建和現有重大項目建設，推動收費公路智能化與數字化轉型，加強產業鏈市場化業務探索，積極推動高速公路沿線土地的盤活開發，通過多種途徑繼續鞏固收費公路主業的核心競爭力。

大環保業務方面，在國家提出「雙碳」目標及可再生能源發展規劃等環保政策所帶來的機遇下，本集團將繼續聚焦固廢資源化處理和清潔能源發電細分領域，合理配置資源，通過項目優選、精益運營及業務協同，提升大環保板塊的盈利能力。

統籌發力「投建融管」及「投建管轉」大小閉環，推動實現資產價值最大化

「投建融管」和「投建管轉」兩個閉環是本集團物流主業實現可持續發展的重要環節。二零二三年，本集團將穩步推進「投建管轉」大閉環商業模式，積極推動前海三期項目土地置換，積累更多優質長效資源。本集團亦將依託數字經濟產業載體、深圳華南物流園一期轉型數字經濟功能型總部基地等平台，參與優質企業股權投資，探索「房東+股東」創新模式，提升轉型項目發展質量和效益。

二零二三年，本集團將通過多種渠道進一步完善「投建融管」小閉環商業模式，一方面積極籌劃以成熟綜合物流港項目作為底層資產申報發行基礎設施公募REITs，加速資金回流；另一方面積極推動新的私募股權基金或類REITs項目，構建多層次、組合式的資產證券化產品。本集團亦將加強物流上下游產業鏈基金研究，充分利用資本視角和槓桿力量，助力集團產業佈局優化。

此外，為進一步提高投資質量，本集團將以大小閉環為導向，參照REITs發行標準對投資項目進行前置評估，提前謀劃資產流動性的渠道和路徑，並且優先關注有轉型潛力的城市和項目。通過「投建管轉」及「投建融管」大小閉環的商業發展模式，本集團將加快資金回流速度，優化資本結構，快速推動物流主業做強做優做大，實現產業與資本的良性循環。

二零二三年是實施「十四五」戰略規劃承上啟下的關鍵一年，本集團將緊抓國家現代物流體系建設發展新機遇，努力開創高質量發展新局面，切實推動經營效益提升，為全體股東創造更大的價值和回報。

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。2022年出台了《領導幹部選拔任用全程紀實工作辦法》，進一步規範了幹部選拔任用工作，加強選人用人全過程監督，提高選人用人公信度。為了更好地保障本集團「十四五」戰略落地，本集團開展了人才盤點，建立人才素質模型，出具了人才盤點報告。本集團編製了人力資源子規劃，該規劃根據本集團發展需要的內部和外部環境，系統地分析現有的人力資源體系存在的問題，明確未來人力資源發展的戰略定位，制定人力資源各職能板塊的規劃，構建選、用、育、留的人才供應鏈體系，為「十四五」戰略目標的實現提供強而有力的人力支撐。

僱員及薪酬福利政策

截至二零二二年十二月三十一日，本集團共聘用8,983名員工（二零二一年：8,790名員工）。於本年度，包括董事薪酬的僱員福利開支約為港幣17.62億元（二零二一年：約港幣19.11億元）。

本集團被國務院國資委評為全國「雙百標杆企業」，是全國22家獲此殊榮的地方國企之一，並被深圳市國資委列入加快建設世界一流企業名單。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，結合本集團「十四五」戰略規劃期的業績規劃，已完成規劃期內本集團薪效聯動薪酬總包的測算，在本集團二零二一年薪酬業績「雙對標」結果的基礎上，完成本集團薪效聯動數據庫的建立。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。深化企業內部分配制度改革，建立健全按業績貢獻決定薪酬的分配機制，實行全員績效考核，升職提薪。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。二零二二年，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，編製了新一版《員工手冊》，做好新員工培訓工作，充實管理團隊和專業人才隊伍，不斷優化人才結構。本公司注重激發附屬公司經營管理團隊的幹事創業熱情，制定《經理層成員任期制和契約化管理規定》，指導附屬公司完成了經理層成員任期制和契約化管理相關契約文本簽署工作，進一步完善本集團員工的任期制和契約化管理，構建了幹部員工、職級「能進能出、能上能下」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。同時，建立員工晉升「雙通道」。

本集團重視內部人才的培養和儲備，每年按中高層管理人員、基層員工分類分層制定年度培訓計劃，持續開展全集團範圍內的多向掛職交流，「三同」（同吃、同住、同勞動）實踐鍛煉、集團內訓、中高端人才培訓等，進一步激發了隊伍幹事創業活力。

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。致力於打造一個安全、健康、舒適的職場環境，積極組織員工年度健康體檢，保障落實員工醫療福利；建立員工生日座談會制度，集團領導進行座談會慰問。二零二二年以來，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。

管理層討論及分析

財務狀況

財務狀況

	二零二二年 十二月三十一日 港幣百萬元	二零二一年 十二月三十一日 港幣百萬元 (經重列)	增加／ (減少)
總資產	133,495	138,051	(3%)
總負債	78,296	70,379	11%
總權益	55,199	67,672	(18%)
股東應佔資產淨值	31,248	38,873	(20%)
股東應佔每股資產淨值(港幣元)	13.1	17.1	(23%)
現金	14,025	11,985	17%
銀行貸款	34,861	25,610	36%
其他貸款	314	534	(41%)
票據及債券	18,592	18,015	3%
借貸總額	53,767	44,159	22%
借貸淨額	39,742	32,174	24%
資產負債率(總負債／總資產)	59%	51%	8 [#]
借貸總額佔總資產比率	40%	32%	8 [#]
借貸淨額與總權益比率	72%	48%	24 [#]
借貸總額與總權益比率	97%	65%	32 [#]

百分點之轉變

主要財務指標

本集團於二零二二年十二月三十一日總資產及總權益分別約為港幣1,334.95億元及港幣551.99億元，而股東應佔資產淨值約為港幣312.48億元，每股資產淨值為港幣13.1元，較去年年底下跌23%，主要受人民幣波動影響；資產負債率為59%，較去年年底上升8個百分點，負債比率（按借貸淨額與總權益比率計算）為72%，較去年年底上升24個百分點。該增加主要是由於本年度投資活動增加而產生借款所致。

現金流及財務比率

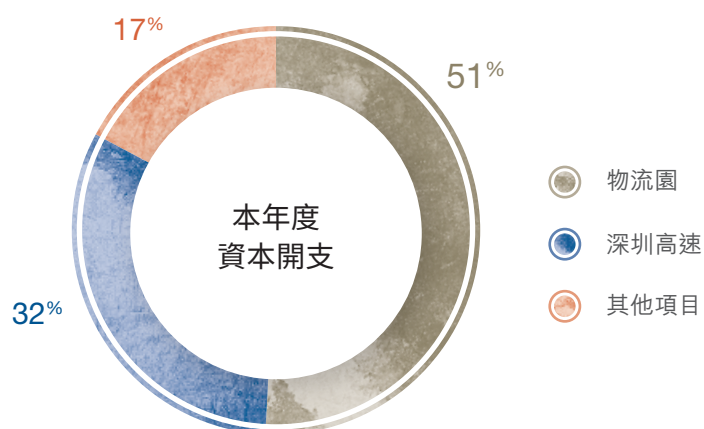
本年度，從營運活動產生的淨現金流入約為港幣101.34億元，投資活動產生的淨現金流出約為港幣78.36億元，而融資活動產生的淨現金流出約為港幣4.45億元。本集團的核心業務持續帶來穩定的現金流入。本集團一直關注借貸總額的變化，致力維持集團的財務比率在一個穩健水平。

現金結餘

於二零二二年十二月三十一日，本集團持有現金約港幣140.25億元（二零二一年十二月三十一日（經重列）：港幣119.85億元），較去年年底上升17%。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

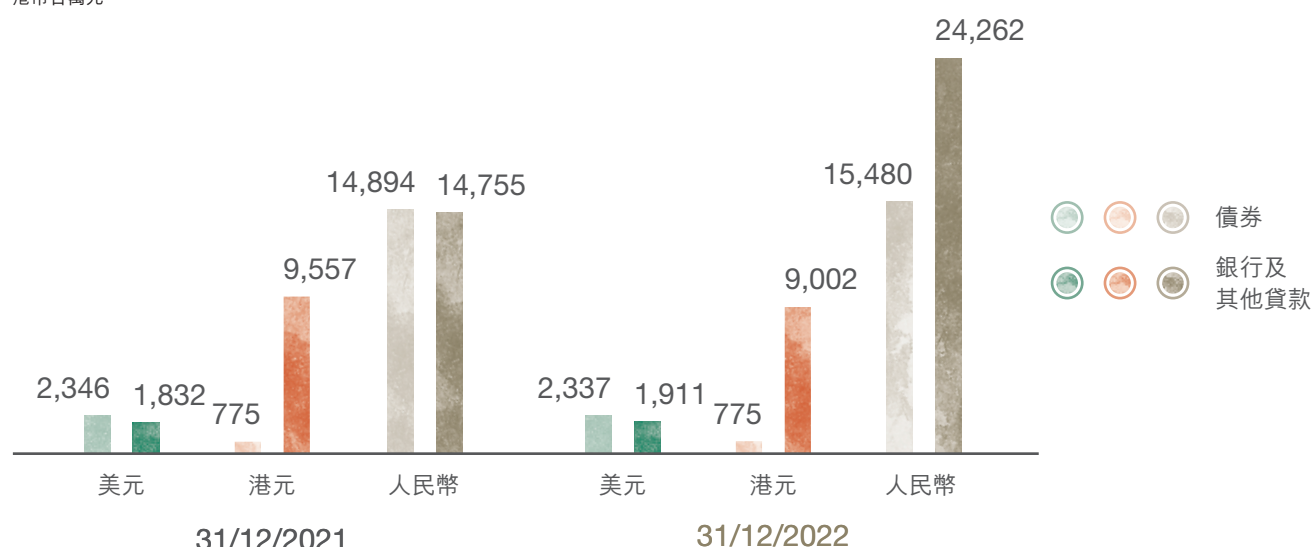
本年度本集團的資本開支約為人民幣62億元（相等於港幣70億元），主要包括投資於物流園項目約人民幣31.6億元；深圳高速項目約人民幣20億元。本集團預計二零二三年的資本開支約為人民幣88億元（相等於港幣99億元），當中包括物流園項目約人民幣38億元，深圳高速項目約人民幣27億元，港口項目約人民幣12億元。



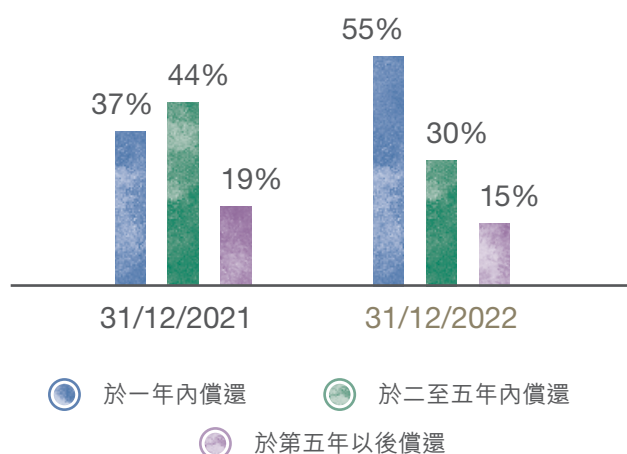
借貸

總借貸 — 貨幣單位

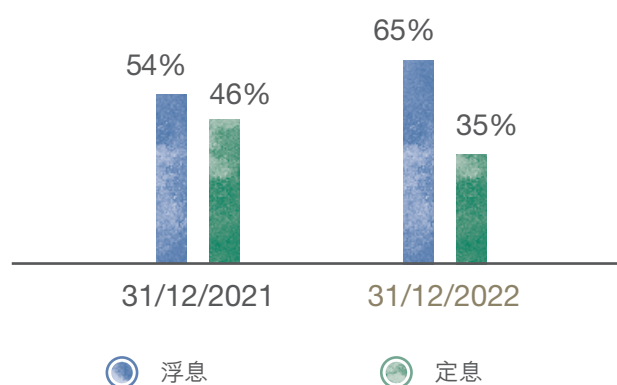
港幣百萬元



總借貸 — 還款年期



總借貸 — 浮息/ 定息利率分析



管理層討論及分析

財務狀況

二零二二年十二月三十一日，本集團借貸總額約為港幣537.67億元，較去年年底上升22%。為了增加流動性繼續本集團業務發展，於本年度，本公司發行熊貓債券人民幣10億元。本集團之附屬公司深圳高速發行公司債券（第一期）人民幣15億元。本集團之借貸總額其中分別有55%、30%及15%於一年內、第二至第五年以及第五年或以後到期償還。

本集團繼續與香港及中國的金融機構保持密切的業務關係，善用香港及中國兩個市場，把握有利機遇以成本差距完成多項融資活動，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。本年度，全球經濟遭遇新冠疫情、美元加息和俄烏戰爭等多因素衝擊，經濟增長仍面臨較多不確定性，人民幣兌美元匯率有較大波幅。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。截至二零二二年十二月三十一日，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

二零二二年十二月三十一日，本集團持有之現金及備用銀行信貸額度約港幣934億元。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

有關本集團於二零二二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注10、23及38。

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，56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。李先生自擔任本公司董事會主席以來，勤勉履職，一手抓能力建設，一手抓企業高質量發展。強化了董事會建設，建立了一大批事關本公司長遠

發展的基礎性制度與機制，推行了投資決策、工程管理等八大改革以及「八能」人力管理體系，本公司之公司治理水平、管理運行能力和核心競爭力均得到大幅提升，本公司獲評國務院國資委國企改革「雙百標杆企業」及廣東省國有重點企業管理提升標杆企業等獎項。此外，本集團物流、港口、收費公路及大環保等主要業務亦取得長足發展，行業地位進一步提升，品牌效應進一步顯現。

劉征宇先生

總裁，可持續發展委員會主席



劉征宇先生，52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。劉先生曾任深圳經濟特區房地產（集團）股份有限公司董事長及董事、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。

董事及高級管理人員簡介

執行董事 (續)

王沛航先生

提名委員會委員



王沛航先生，55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，並在經濟管理和港口行業具有豐富經驗。

戴敬明博士

財務總監



戴敬明博士，58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的非執行董事及戰略委員會委員。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，以及曾任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

周治偉博士



周治偉博士，45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

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，58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。

曾志博士

審核委員會主席及提名委員會委員



曾志博士，51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。

王國文博士

審核委員會及薪酬與考核委員會委員



王國文博士，57歲，於二零二二年九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及薪酬與考核委員會委員，王博士持有南開大學國際經濟學博士學位，並於北京大學完成供應鏈管理博士後研究，持正高級經濟學研究員職稱。王博士現任中國（深圳）綜合開發研究院理事、物流與供應鏈管理研究所所長。彼兼任中國物流學會副會長、供應鏈管理專業協會中國圓桌會首席代表、中國物流與採購聯合會（「中物聯」）區塊鏈應用專家委員會主任及中物聯綠色物流專家委員會主任委員等，以及南開大學、北京交通大學及香港理工大學客座教授。王博士現任河南新寧現代物流股份有限公司（其股份於深圳證券交易所上市，股份代號：300013）的獨立非執行董事。由二零一三年一月至二零一九年十二月，王博士曾任深圳市飛馬國際供應鏈股份有限公司（其股份於深圳證券交易所上市，股份代號：002210）的獨立非執行董事。王博士曾任世界銀行及亞投行專家，以及APEC

亞太供應鏈聯盟(A2C2)中方業界召集人。王博士在區域經濟、產業規劃、物流與供應鏈管理等方面擁有豐富的經驗。

高級管理人員

革非先生

副總裁



革非先生，54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，先後歷任多個高速公路項目的副總經理、總經理。革先生曾任深圳市廣深沿江高速公路投資有限公司執行董事、深圳高速公路集團股份有限公司的副總裁以及深圳市深國際物流發展有限公司董事長。革先生擁有豐富的工程建設管理、土地開發、物流開發營運、企業管理及投資經驗。

易愛國先生

副總裁



易愛國先生，59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，49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。

高級管理人員 (續)

侯聖海先生

副總裁，可持續發展委員會委員



侯聖海先生，50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。

杜鵬先生

副總裁



杜鵬先生，50歲，於二零二二年四月獲委任為本公司副總裁。杜先生持有教育學碩士學位。杜先生曾在政府多個部門工作多年，又先後在深圳市農產品集團股份有限公司、深圳市人才集團有限公司等多家國企擔任高管。杜先生擁有豐富行政管理和企業管理經驗。

董事會報告

本公司董事會（「董事會」）謹此提呈截至二零二二年十二月三十一日止年度（「本年度」）本集團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「水陸空鐵」四大領域（主要為：內河碼頭、城市綜合物流園、機場航空貨站和鐵路樞紐貨站）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倉儲智能化和冷鏈倉配運一體化等物流增值服務，業務領域拓展至「物流+商貿」等產業相關土地綜合開發、大環保產業投資與運營等細分市場。本公司主要附屬公司的主要業務的詳情載於綜合財務報表附註42。

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、本年度表現、本集團面對的主要風險及不明朗因素的討論、結算日後發生的重大事件（如有）、本集團業務的未來發展、財務關鍵表現指標的分析，已分別載於本董事會報告及本年報之「財務摘要」、「主席報告」、「管理層討論及分析」及「企業管治報告」內。

此外，就本集團的環境政策及表現以及本集團與持份者的關係闡述已載於「環境、社會及管治報告」內。

載於本年報及環境、社會及管治報告的上述章節乃本報告的組成部份。

集團業績

本集團截至二零二二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100至第226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0.257元（二零二一年：末期股息每股港幣0.125元；特別股息每股港幣0.703元），股息總額約為港幣6.14億元（二零二一年：港幣18.77億元）。

董事會建議以配發代息股份方式全數支付末期股息，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（「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(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約於二零二三年五月二十五日寄予本公司股東。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二零二三年六月二十一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。

股份及股票掛鈎協議

本公司於本年度內發行的股份及購股權變動的詳情（連同相關原因）載於綜合財務報表附註20。

除已載於下列「購股權計劃」的披露外，本公司於年內並無訂立任何股票掛鈎協議或無該等協議存在。

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

本公司於二零二二年十一月二十九日已悉數贖回於二零一七年十一月二十一日發行本金總額300,000,000美元3.95%優先永續債券，該債券於聯交所之上市地位已撤銷。

有關上述債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、贖回或出售本公司的任何上市證券。

可供分派的儲備

於二零二二年十二月三十一日，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905,432,000元（二零二一年：港幣2,078,727,000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、討論區、面對面拜訪等多種渠道和手段及時準確地了解 and 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，增強本集團核心競爭力。

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）
王沛航先生
戴敬明博士

非執行董事

周治偉博士
胡偉先生（於二零二二年十二月七日辭任）

獨立非執行董事

潘朝金先生
曾志博士（於二零二二年二月一日獲委任）
王國文博士（於二零二二年九月一日獲委任）
陳敬忠先生（於二零二二年二月一日辭任）
鄭大昭教授（於二零二二年九月一日辭任）

王國文博士於二零二二年九月一日獲董事會委任為獨立非執行董事以填補董事會之臨時空缺。根據公司細則第100條（經公司細則第189(v)條補充）的規定，王國文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。

根據公司細則第109(A)條的規定，李海濤先生、劉征宇先生及戴敬明博士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。

董事於交易、安排及合約的權益

於本年度內，各董事或與其有關連的實體於本公司、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94至第95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94至第95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：

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 港幣元	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)	
				於2022年 1月1日	本年度內 授出	本年度內 調整	本年度內 行使	本年度內 註銷／ 失效 (附註2)	於2022年 12月31日 (約佔 本公司 已發行 股份的 百分比)	於緊接 於購股權 授出 日期前	於緊接 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	1,085,768	-	-	-	(1,085,768)	0 (0%)	12.56	不適用
胡偉先生 (於二零二二年 十二月七日辭任)	2017年5月26日	2019年5月26日至 2022年5月25日	9.472	1,266,502	-	-	-	(1,266,502)	0 (0%)	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	269,538	-	-	-	(269,538)	0 (0%)	15.10	不適用
				2,621,808	-	-	-	(2,621,808)	0		
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	20,852,305	-	-	-	(20,852,305)	0	12.56	不適用
	2020年5月18日	2020年5月18日至 2022年5月25日	12.892	4,136,821	-	-	-	(4,136,821)	0	15.10	不適用
				24,989,126	-	-	-	(24,989,126)	0		
				27,610,934	-	-	-	(27,610,934)	0		

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) 此等未行使購股權全數已於2022年5月26日失效。於年內並無購股權被註銷。
- (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。

於二零二二年一月一日及二零二二年十二月三十一日，根據購股權計劃可予授出的本公司購股權數目分別為117,011,652股及144,622,586股。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6.95%。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94至第95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。

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、關連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41。

(2) 關連交易及持續關連交易

於年內，本集團概無不獲上市條例第十四A章豁免遵守股東批准、年度審閱及所有披露規定之關連交易及持續關連交易。

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。

捐款

本年度本集團作慈善及其他用途的捐款約為港幣18,618,324元。

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70頁至第93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，而截至二零二零年及二零二一年十二月三十一日止兩個年度的各自財務報表乃分別由畢馬威會計師事務所及德勤審核。

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，續聘德勤為本公司的核數師。

承董事會命

主席
李海濤

二零二三年三月二十八日

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。在制定和實行企業管治常規時，本公司已應用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》的原則。此外，於二零二三年一月完善了多項制度，包括《董事會工作規則》、《執行董事委員會職權範圍書》、董事會專業委員會職權範圍書以及《董事及內幕信息知情人進行證券交易的標準守則》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。

於二零二二年十二月三十一日止年度（「本年度」），本公司一直遵守上市規則附錄十四《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載列於本章節中。

企業文化

本公司已制訂以下的價值觀以就員工之操守及行為以及業務活動提供指導，並確保將該等價值觀融入本公司之使命、願景、政策及經營策略：

企業使命：助力實體經濟，發揮城市配套開發運營國企力量，服務城市、服務產業、服務民生

企業願景：持續做強做優做大，打造一流產業集團

企業文化品格：知行合一 行穩致遠

核心價值觀：奮鬥 開放 務實 協調

企業精神：物流天下 德行天下

經營理念：共同創造 共享價值

董事會

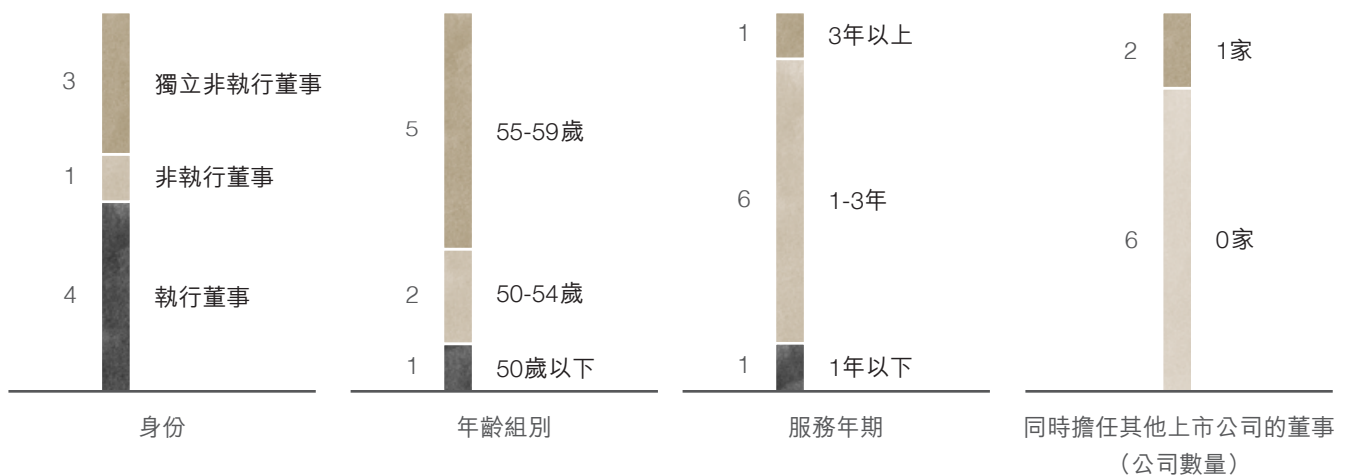
董事會的組成

截至本報告日期，本公司董事會（「董事會」或「董事」）由8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；1名非執行董事周治偉博士以及3名獨立非執行董事潘朝金先生、曾志博士及王國文博士。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。

截至本報告日期，董事會成員多元化概況如下：

董事會成員多元化概況



有關本公司董事的個人簡歷（包括董事技能及經驗）已詳載於本年報第59頁至第63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，並非由一人同時兼任。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》。於本年度，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。

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。

董事會成員變動

於本年度的董事會成員變動如下：

生效日期	董事姓名	變動
二零二二年十二月七日	胡 偉先生	辭任非執行董事
二零二二年九月一日	鄭大昭教授	辭任獨立非執行董事
二零二二年九月一日	王國文博士	獲委任為獨立非執行董事
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本公司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。

本公司公司細則已訂明所有為填補臨時空缺或於年中新委任的董事，需在接受委任後的首次股東週年大會上接受股東重選；而每位董事須依本公司公司細則最少每隔3年輪值退任。自二零二二年五月十三日舉行的股東週年大會後，王國文博士獲委任為獨立非執行董事，彼將於二零二三年五月十六日召開的股東週年大會上接受股東重選。

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、知識及服務任期等，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其職權範圍書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；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。

於本年度，董事會共召開8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就會議討論的議題提出意見，董事會定期會議的議程初稿皆於會議前提供予全體董事提出修改意見。另外，主席已於二零二二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。

董事會於二零二二年的主要工作概要如下：

- (1) 審批二零二一年度全年業績及年報；
- (2) 審批年度分紅建議；
- (3) 審批二零二二年度中期業績及中期報告；
- (4) 審閱二零二二年第一季度及第三季度業績及業務發展情況；
- (5) 審批續聘本公司二零二二年度的核數師的建議；
- (6) 審批本集團按照上市規則規定之須予公佈交易；
- (7) 審批獨立非執行董事之變更及審核委員會、提名委員會及薪酬與考核委員會委員之變更；及
- (8) 審批二零二一年度《環境、社會及管治報告》。

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	✓	✓	✓
周治偉博士	✓	✓	✓
潘朝金先生	✓	✓	✓
曾志博士	✓	✓	✓
王國文博士	✓	✓	✓
胡偉先生（已於二零二二年十二月七日 辭任獨立非執行董事）	✓	✓	
鄭大昭教授（已於二零二二年九月一日 辭任獨立非執行董事）	✓	✓	
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）	✓	✓	

於本年度，本公司安排董事（包括獨立非執行董事）考察本集團的業務，包括前海項目及深圳黎光項目等。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及其他委員會

為協助董事會履行職責及促進有效運作，董事會下設審核委員會、提名委員會及薪酬與考核委員會，該等委員會由董事組成。另外，董事會亦下設執行董事委員會，該委員會由執行董事組成並負責管理及監察本集團的日常業務運作；並下設可持續發展委員會，該委員會由一位董事及若干高級管理人員組成並負責本集團的可持續發展事務。上述提及的委員會設有既定的職責和職權範圍，就公司特定範疇的事項作出檢討和監察，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。

審核委員會、提名委員會及薪酬與考核委員會可在有需要時，尋求獨立專業意見以便履行其職責，費用由本公司承擔。

審核委員會、提名委員會、薪酬與考核委員會、執行董事委員會及可持續發展委員會的主要職責及於二零二二年的工作概要如下：

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）、潘朝金先生及王國文博士。於二零二二年二月一日，曾志博士獲委任接替陳敬忠先生為審核委員會主席。於二零二二年九月一日，王國文博士獲委任接替鄭大昭教授為審核委員會委員。

主要職責及二零二二年內工作概要

根據《審核委員會職權範圍書》，審核委員會的主要職責包括：

- 就本公司外聘核數師（「核數師」）之委聘、續聘、更替及罷免，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、中期報告、年度報告及賬目的完整性，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及合規管理系統，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；
- 與高級管理人員討論本集團風險管理及內部監控系統及合規管理系統建設，確保高級管理人員已履行職責建立有效的系統，討論包括確保本集團在會計及財務匯報職能方面的資源、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；及
- 檢討本集團僱員及與本集團有往來的外部第三方（如客戶及供應商）可暗中及以不具名方式就財務匯報、內部監控或其他方面可能發生的不正當行為提出關注的相關安排；並確保有適當的安排以便對此等事宜作出公平獨立的調查及採取適當行動。

審核委員會於二零二二年內召開6次會議。年內工作包括如下：

- 審閱二零二一年度全年業績、二零二二年度中期業績及相關財務報告，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；
- 審議續聘二零二二年度核數師的建議；
- 對本集團二零二一年度的會計、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二零二一年度風險管理及內部監控系統的成效；
- 審議本集團二零二二年內部審計計劃；
- 審批《重大風險評估方案》；及
- 審議審核委員會主席及成員變更，並提呈董事會審批。

於本年度，審核委員會與核數師在所有執行董事及高級管理人員避席的情況下已進行3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，曾志博士獲委任接替陳敬忠先生為提名委員會委員。

主要職責及二零二二年內工作概要

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；
- 考核及檢討董事候選人的資歷及經驗等因素，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；
- 評核獨立非執行董事的獨立性及資格；
- 每檢討董事會的架構、人數及組成（包括技能、知識及經驗方面）；
- 制訂《董事會成員多元化政策》並向董事會提出建議。每年檢討該政策的實施情況及有效性，及向董事會報告；及
- 審議及監督執行《董事提名指引》，並適時檢討及向董事會作出修訂建議。

提名委員會於二零二二年內召開3次會議。年內工作包括如下：

- 對於二零二二年股東週年大會上告退或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；
- 評估每位獨立非執行董事的獨立性；
- 檢討董事會架構、人數、組成、成員多元化以及對董事於履行其職責時所投入的時間；
- 評估獨立非執行董事候選人，並向董事會提出推薦建議；及
- 審議提名委員會成員變更，並提呈董事會審批。

為確保董事會可獲得獨立的觀點和意見以及維護股東的利益，本公司已建立了以下機制並由提名委員會每年檢討其實施情況和有效性：

- 確保董事會有足夠的獨立非執行董事，符合上市規則對獨立非執行董事至少佔董事會三分之一之要求；
- 所有獨立非執行董事每年須向本公司提交書面確認，以確認各自及其直系家屬成員之獨立性，以及其是否符合上市規則第3.13條所載之規定；
- 確保獨立非執行董事均為經驗豐富的專業人士，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。同時，於有需要時，獨立非執行董事可尋求獨立專業意見以協助其履行職責；
- 不時安排獨立非執行董事對項目進行實地考察，以加深其對本公司業務的了解；
- 董事會主席每年在其他董事及管理層不在場的情況下與獨立非執行董事舉行溝通會議，聽取獨立非執行董事對有關本集團問題的獨立觀點；及
- 任何合約、交易或安排中擁有重大權益之董事（包括獨立非執行董事）須放棄投票，且不得就批准該等合約、交易或安排之任何董事會決議案計入法定人數。

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自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董事會成員性別多元化。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。就本集團員工而言，截至二零二二年十二月三十一日，本集團員工的女性與男性（包括高級管理人員，但不包括董事）的比例約為39:61。本集團員工的性別比例主要基於本集團於特定行業的人力資源可用性。考慮上述情況，本公司認為員工的性別組合已達致合理多元化，因此沒有為性別組合設定量化指標調整性別比例。本集團將繼續在招聘員工的過程中考慮性別多元化並持續建立多元共融的員工團隊。

董事提名指引

董事會已採納《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72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）、李海濤先生及王國文博士。於二零二二年九月一日，王國文博士獲委任接替鄭大昭教授為薪酬與考核委員會委員。

主要職責及二零二二年內工作概要

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：

- 檢討及審議董事及高級管理人員的薪酬水平、政策及架構，設立正規而具透明度的程序制訂薪酬政策，並向董事會提供建議；
- 考慮董事及高級管理人員的薪酬建議，確保任何董事或高級管理人員或彼等的任何聯繫人不得參與其薪酬的釐定或討論；
- 審議執行董事及高級管理人員的薪酬待遇，包括非金錢利益及退休金等，及就非執行董事的薪酬向董事會提出建議；
- 就董事及高級管理人員參加激勵性的薪酬計劃及股份計劃相關事宜，包括獎金、購股權、股份獎勵或其他類似計劃所得的利益，及其運作和監管，向董事會提出建議；及
- 審閱及／或批准上市規則第十七章所述有關股份計畫的事宜。

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。薪酬與考核委員會考慮及向董事會建議執行董事及高級管理人員的薪酬待遇，包括非金錢利益及退休金。薪酬與考核委員會可就其他執行董事的薪酬建議諮詢董事會主席及／或總裁，亦可尋求專業意見。

薪酬與考核委員會於二零二二年內召開3次會議，年內工作包括如下：

- 審批二零二二年度高級管理人員考核指標；
- 審議薪酬與考核委員會成員變更，並提呈董事會審批；及
- 審批本公司與1位執行董事續簽服務合同。

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31。

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。

主要職責及二零二二年內工作概要

根據《執行董事委員會職權範圍書》，審核委員會的主要職責包括：

- 監察本集團業務的運作；
- 制定及通過本集團的業務方案及年度預算；
- 處理本集團日常業務，並授權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；
- 審議本集團按照上市規則規定而須予公佈的交易、關連交易或持續關連交易，並向董事會提出建議；
- 制定及檢討本公司的企業管治政策，並向董事會提出建議；
- 制定、檢討及監察僱員及董事的操守準則及合規手冊；
- 檢討及監察本公司董事及高級管理人員的培訓及持續專業發展；
- 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
- 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。

於本年度，執行董事委員會的工作包括討論及審議二零二一年度業績及分紅方案建議、二零二二年中期及季度業績及業務發展、二零二二年度財務預算方案、須予公佈的交易、本公司制度的採納及修訂、資本運作項目；以及審批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等。

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。

主要職責及二零二二年內工作概要

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二零二二年內召開1次會議。年內工作包括審批ESG工作小組分工安排、《環境、社會及管治報告》匯報範圍及審議《環境、社會及管治報告》。

二零二二年董事會會議、董事會轄下專業委員會會議及股東大會出席表

下表列示各董事於二零二二年出席董事會、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
執行董事					
李海濤先生	8/8	不適用	不適用	3/3	1/1
劉征宇先生	6/8	不適用	不適用	不適用	1/1
王沛航先生	8/8	不適用	3/3	不適用	1/1
戴敬明博士	7/8	不適用	不適用	不適用	1/1
非執行董事					
周治偉博士	8/8	不適用	不適用	不適用	1/1
胡偉先生 ⁽¹⁾	6/8	不適用	不適用	不適用	0/1
獨立非執行董事					
潘朝金先生	8/8	6/6	3/3	3/3	1/1
曾志博士 ⁽²⁾	7/7	5/5	2/2	不適用	1/1
王國文博士 ⁽³⁾	3/3	1/1	不適用	1/1	不適用
鄭大昭教授 ⁽⁴⁾	5/5	5/5	不適用	2/2	1/1
陳敬忠先生 ⁽⁵⁾	1/1	1/1	1/1	不適用	不適用

附註：

- (1) 胡偉先生於二零二二年十二月七日辭任非執行董事。
 (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) 王國文博士於二零二二年九月一日獲委任為獨立非執行董事、審核委員會委員及薪酬與考核委員會委員。
 (4) 鄭大昭教授於二零二二年九月一日辭任獨立非執行董事、審核委員會委員及薪酬與考核委員會委員。
 (5) 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。

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二零二二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，以及檢討其成效。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。

本公司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，使本公司在良好、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，針對新型業務、新設公司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。二零二二年，本集團在具體業務層面持續優化並出台新的投資業務風險責任金制度，細化考核標準，激發投資活力，實現投資風險的有效防控。

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及合規管理體系，評價內控運行情況，管理中介機構及主導資產評估、專項審計中介機構選聘，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。集團逐漸建立並不斷完善以「各附屬公司－風險管理部、風控委員會－管理層、董事會」為核心的三級聯動風險防控體系，及「各附屬公司、總部有關職能部門－風險管理部－審計部、監察部」為核心的三道風險防線。

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、投融資管理、資金管理、工程管理、採購管理、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。集團風險管理及內部控制的頂層設計文件為《全面風險管理規定（2021年修訂）》及《內部控制制度（2021年修訂）》。二零二二年，本集團不斷完善「1+N」內部控制制度體系，制定出台了《重大風險評估方案》及《內控標準化管理細則》，進一步完善現代企業制度和法人治理結構，提升本集團防範化解重大風險能力和經營管理水準。

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。

本公司制立舉報政策及系統，讓本公司僱員及其他與本公司有往來者可暗中及以不具名方式向審核委員會提出其對任何可能關於發行人的不當事宜的關注。

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。

董事會已對二零二二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；地方政府持續落實穩經濟目標，對優質資源項目投資約束條件愈加嚴苛，項目產值、稅收等方面的考核要求持續提升。 • 港口板塊受跨區域港口資源整合推進影響，多地區成立省級港口集團，在政策支持方面更具優勢，導致港口資源競爭形勢嚴峻；港口經營的煤炭供應鏈業務受煤炭中長協全覆蓋政策影響，電力用煤等煤炭需求企業市場採購量大幅下降，對港口供應鏈業務收益能力造成影響。 • 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，堅持「一手二手並進，一手為主、二手為輔」的總原則，通過一手地+二手收購兩大抓手雙線突破，同時在全國範圍內擇優關注與基礎設施企業合作共建；進一步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。 • 保持與港口所在地政府的密切溝通，並通過提升港口設計水準、裝卸技術和綜合服務水準，在資源整合競爭中展現優勢，保護並提升市場地位。 • 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。

風險	說明	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。 - 投資項目類型愈加複雜、投資方式多樣，決策失誤的風險可能有所提升。 - 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。	- 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。 - 對各類型投資項目開展多維度盡職調查及充分的風險敞口和風險概率分析，通過協議條款等方式對相關風險進行規避、轉移、控制，在事前設計風險應對方案。 - 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。
應收賬款風險	受新型冠狀病毒感染疫情影響，中小型物流倉儲租戶、以及物流供應鏈拓展和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。	- 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。 - 加強對業務合作方財務狀況的跟蹤，對應收賬款做好事前、事中、事後控制，降低壞賬風險。 - 對出現應收賬款風險的企業，採取一案一策、責任到人的方式處理問題，及時提出風險應對措施。

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。 - 綜合物流港及港口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。 - 材料價格不穩定，導致建設成本無法得到有效控制，可能對項目未來的生產、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。
法律與合規風險	- 合同條款設置及合同履約過程中存在的風險。 - 投資合作項目的運作中可能產生各類糾紛和合規風險；工程建設過程中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。	- 上線並持續優化智慧法務管理系統，打通與財務報帳系統的數據連接，通過法務系統檢查重大合同簽署及審批情況。 - 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，組織法律及反壟斷等專題合規培訓，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。

風險	說明	應對措施
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。 - 按照附屬公司於招聘和解聘程序的機制和政策及在發現違規情況時要求及時整改。
ESG風險	- 在環境方面，若出現對資源管理的缺失、未能充分了解氣候變化對業務運營的影響、未能精確完整地掌握各項環境數據並加以監管等問題，可能對本集團的可持續發展造成影響。 - 在社會方面，若與員工、供應商、消費者、媒體等利益相關方產生矛盾，可能對本集團的可持續發展造成影響。 - 在公司治理方面，若出現治理結構、透明度、獨立性、董事會多樣性、股東權利等方面的問題，可能對本集團的可持續發展造成影響。	關注ESG相關政策文件，加強對本集團環境、社會、公司治理方面數據的收集，確保數據的準確性和完整性，根據實際情況不斷完善相應的監察及管理措施。
匯率波動風險	受疫情衝擊國內經濟的影響，人民幣匯率可能出現貶值，從而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。

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載列如下：

所提供的服務	已繳／應繳費用 港幣千元
審計服務	8,257
非審計服務	
-中期業績審閱	1,833
-項目通函審閱	3,074
-盡職調查及內部控制審查	1,242
-季度業績審閱	560
-其他	143
合計	15,109

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二零二三年度的核數師。

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二零二二年舉行的股東週年大會，以回答股東的提問。

於本年度內，本公司曾召開一次股東大會。會議的主要議題概述如下：－

日期	股東大會通過的事項
2022年5月13日 (股東週年大會)	- 截至二零二一年十二月三十一日止年度之經審核財務報告暨董事會及核數師報告； - 派發截至二零二一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； - 續聘德勤•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 - 增加授予董事會的一般授權以配發、發行及以其他方式處置本公司之股份之限額。

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。

與股東的溝通政策

為確保股東可全面、平等和及時取得平衡及易於理解有關本公司的資訊，以使股東能夠知情地行使其權利，並讓股東積極參與本公司活動，本公司已採用與股東的溝通政策（已刊載於本公司網站）並每年檢討該政策以確保其有效性。

於本年度，本公司已檢討與股東的溝通政策的實施情況及有效性。考慮到各種現有的溝通和股東參與渠道，包括但不限於：(a)股東週年大會和股東特別大會（如有）為股東提供了一個與董事會發表意見和交流的平台；(b)於聯交所和本公司的網站及時發佈的公告、年報、環境、社會及管治報告、中期報告及主要企業管治政策；以及(c)於本公司網站提供最新的企業資訊（包括電話、傳真號碼和電郵地址等聯繫信息），以便股東與本公司能有效溝通，本公司認為與股東的溝通政策在本年度已妥為實施及有效。

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》。

章程文件

於本年度及截至本報告日期，本公司的組織章程大綱及公司細則並無任何重大變動。而根據本公司日期為2023年3月28日的公告中所披露關於對本公司組織章程大綱及公司細則作出的修訂建議，該建議對本公司現有組織章程大綱及公司細則作出若干修訂，以使其就相關上市規則修訂後，符合上市規則附錄三所載的核心股東保障標準，並允許本公司的股東大會以實體會議、混合會議或電子會議的方式舉行，以鼓勵股東參與會議。詳情請參照本公司相關公告。

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。

二零二二年，新冠肺炎疫情反覆，為投資者提供及時、準確和具意義的訊息對於鞏固投資者信心尤為重要。本集團秉持一貫高透明度的投資者關係管理原則，年內積極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渠道，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。

針對疫情持續變化，本集團積極透過多元化方式與投資者及股東保持緊密溝通。通過電話及線上直播方式舉行業績發佈會，加大境內外非交易路演、線上會議、大型策略會等多種方式，年內與境內外資本市場共組織近80場交流會，累計與超過400餘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。年內境內外知名券商發表13份集團相關研報，普遍維持「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，集團榮獲第六屆金港股頒獎典禮「最佳基建及公共事業公司」和「最佳IR團隊」、第三屆領航9+2「領航粵港澳大灣區傑出貢獻企業獎」、香港大公文匯傳媒集團「金紫荊獎」評選為「最佳投資者關係管理上市公司」、格隆匯「金格獎」上市公司評選中獲得「年度可持續發展獎」、第七屆智通財經上市公司評選中獲得「最佳基建及公共事業公司」大獎以及第六屆中國卓越IR評選為「最佳數字化投資者關係獎」及「最佳資本市場溝通獎」等高質量大獎，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：

二零二二年	主要活動項目
一月	- 線上進行境內外分析師交流會 - 線上進行境內外投資者、股東交流會
二月	- 線上舉辦投資者路演交流會 - 線上舉辦境內外分析師專題調研交流會
三月	線上舉行深國際2022全年業績發佈會及分析師交流會
四月	- 舉行「走進深國際•反向路演活動」 - 線上進行深國際2022中期業績後境內外非交易路演
五月	- 線上出席華泰證券2022年中期線上策略會 - 線上進行境內外分析師交流會
六月	- 線上進行境內外非交易路演 - 線上進行境內外分析師交流會
七月	線上出席格隆匯「2022夏季港股投資論壇•上市公司路演」
八月	- 線上舉行深國際2022中期業績投資者推介會 - 線上舉行深國際2022中期業績分析師交流會
九月	線上進行深國際2022中期業績後境內外非交易路演
十月	- 線上進行境內外投資者路演交流 - 線上舉辦境內外分析師專題交流會
十一月	- 參加花旗2022年中國投資者峰會 - 線上出席華泰證券策略會
十二月	- 線上出席國信證券「聚焦高質量發展」2023年資本市場年會 - 線上出席國海證券策略會

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。

權益披露

董事於證券的權益

於二零二二年十二月三十一日，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67至第68頁的董事會報告內「購股權計劃」一節：

於本公司普通股的好倉

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)
李海濤	40,644	實益擁有人	個人	0.002%

附註：

該百分比乃按截至二零二二年十二月三十一日止本公司已發行股份總數（即2,387,809,199股股份）計算。

除上文及於本年報第67至第68頁的董事會報告內「購股權計劃」一節所披露者外，於二零二二年十二月三十一日，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67至第68頁的董事會報告內「購股權計劃」一節所披露者外，於截至二零二二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

於二零二二年十二月三十一日，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)	364,500	實益擁有人	0.01%
	1,058,717,983	受控制公司的權益	44.34%
Ultrarich International Limited (「Ultrarich」) – (附註2)	1,058,717,983	實益擁有人	44.34%
UBS Group AG – (附註3)	195,820,718	受控制公司的權益	8.20%

附註：

- (1) 該百分比已按截至二零二二年十二月三十一日止本公司已發行股份總數（即2,387,809,199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1,058,717,983股股份，深圳投資控股被視作持有Ultrarich所持有本公司好倉股份。
- (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 Ltd、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 (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195,820,718股本公司好倉股份。

除上文所披露者外，於二零二二年十二月三十一日，本公司並無獲悉尚有任何其他主要股東（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。



致深圳國際控股有限公司股東
(於百慕大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100至226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,此財務報表包括於二零二二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二零二二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。

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 (續)

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	審計回應
如附註10(i)所示，截至二零二二年十二月三十一日，本集團收費公路經營權賬面價值為25,326,002,000港元，截至二零二二年度的收費公路經營權攤銷為1,813,806,000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。	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。

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任 (續)

- 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。

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

二零二三年三月二十八日

綜合資產負債表

於二零二二年十二月三十一日

(僅供參考) 於二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元		附註	二零二二年 十二月三十一日 港幣千元	二零二一年 十二月三十一日 港幣千元 (經重列)	二零二一年 一月一日 港幣千元 (經重列)
	資產				
	非流動資產				
9,087,919	投資物業	6	10,226,082	7,697,726	611,305
15,885,066	物業、廠房及設備	7	17,874,497	19,087,069	12,745,050
2,827,517	土地使用權	8	3,181,633	3,328,772	3,802,321
3,053,775	在建工程	9	3,436,227	3,927,282	3,099,947
26,608,689	無形資產	10	29,941,138	32,922,243	31,645,704
490,558	商譽	11	551,995	657,917	519,943
15,589,612	於聯營公司之權益	12	17,542,041	19,560,227	14,431,233
9,729,096	於合營公司之權益	13	10,947,559	12,185,056	11,638,056
908,019	其他財務資產	14	1,021,738	1,144,780	2,382,291
671,816	遞延稅項資產	24	755,954	859,835	1,688,335
6,699,966	其他非流動資產	15	7,539,064	6,760,114	3,854,790
91,552,033			103,017,928	108,131,021	86,418,975
	流動資產				
5,594,487	存貨及其他合同成本	16	6,295,136	9,562,059	14,721,654
377,341	合同資產	17(a)	424,599	484,529	408,532
2,518,187	其他財務資產	14	2,833,562	973,640	1,888,626
5,920,375	業務及其他應收款	18	6,661,838	6,654,253	7,367,630
210,804	衍生財務工具		237,205	260,713	–
2,492,656	受限制銀行存款	19	2,804,834	930,741	2,807,558
346,549	原到期日超過三個月的銀行定期存款	19	389,950	1,023,786	3,508,668
9,624,508	現金及現金等價物	19	10,829,873	10,030,535	9,763,648
–	持作出售用途之出售組別		–	–	587,346
27,084,907			30,476,997	29,920,256	41,053,662
118,636,940	總資產		133,494,925	138,051,277	127,472,637

綜合資產負債表

於二零二二年十二月三十一日

(僅供參考) 於二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元		附註	二零二二年 十二月三十一日 港幣千元	二零二一年 十二月三十一日 港幣千元 (經重列)	二零二一年 一月一日 港幣千元 (經重列)
	權益及負債				
11,747,107	本公司普通股權持有人應佔權益				
16,022,870	股本及股本溢價	20	13,218,304	12,331,648	11,529,380
	其他儲備及保留盈餘	21	18,029,560	26,540,920	24,097,476
27,769,977	本公司普通股權持有人應佔權益		31,247,864	38,872,568	35,626,856
-	永續證券	22	-	2,330,939	2,330,939
21,285,529	非控制性權益		23,951,310	26,468,668	25,341,852
49,055,506	總權益		55,199,174	67,672,175	63,299,647
	非流動負債				
21,707,601	貸款	23	24,426,242	27,910,782	18,592,507
880,051	租賃負債	27	990,268	1,430,391	737,751
2,497,014	遞延稅項負債	24	2,809,738	2,782,820	2,343,661
1,319,795	其他非流動負債	25	1,485,084	4,103,911	3,873,171
26,404,461			29,711,332	36,227,904	25,547,090
	流動負債				
11,350,002	業務及其他應付款	26	12,771,467	15,755,370	16,974,863
-	衍生金融工具		-	-	99,356
4,985,416	合同負債	17(b)	5,609,785	290,329	2,816,549
692,520	應付所得稅		779,251	1,760,252	2,359,542
26,075,140	貸款	23	29,340,767	16,247,986	16,257,752
73,895	租賃負債	27	83,149	97,261	117,838
43,176,973			48,584,419	34,151,198	38,625,900
69,581,434	總負債		78,295,751	70,379,102	64,172,990
118,636,940	總權益及負債		133,494,925	138,051,277	127,472,637

第100至第226頁的綜合財務報表已於二零二三年三月二十八日獲董事會批准，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

截至二零二二年十二月三十一日止年度

(僅供參考) 二零二二年 人民幣千元		附註	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元 (經重列)
13,508,939 (9,901,735)	收入 銷售及服務成本	28	15,529,301 (11,382,613)	18,541,926 (12,975,001)
3,607,204 134,233 3,478,509 (128,373) (977,938)	毛利 其他收入 其他收益－淨額 分銷成本 管理費用	29	4,146,688 154,309 3,998,746 (147,573) (1,124,196)	5,566,925 62,888 5,626,309 (185,367) (1,404,246)
48,447	應收賬款和合同資產的減值損失 轉回／(減值損失)淨額	36(a)(iv)	55,693	(111,869)
6,162,082 54,697 (1,432,747)	經營盈利 應佔合營公司盈利 應佔聯營公司虧損	13 12	7,083,667 62,877 (1,647,025)	9,554,640 490,495 (158,051)
4,784,032 264,633 (2,499,052) (2,234,419)	除稅及財務成本前盈利 財務收益 財務成本 財務費用－淨額	32 32	5,499,519 304,211 (2,872,804) (2,568,593)	9,887,084 397,798 (1,328,624) (930,826)
2,549,613 (865,350)	除稅前盈利 所得稅	33	2,930,926 (994,769)	8,956,258 (2,726,653)
1,684,263	年度純利		1,936,157	6,229,605
1,090,784 80,900 512,579	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		1,253,919 92,999 589,239	3,573,011 92,075 2,564,519
1,684,263			1,936,157	6,229,605
	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	34(a)	0.54	1.60
	攤薄	34(b)	0.54	1.60

綜合全面收益表

截至二零二二年十二月三十一日止年度

	附註	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元 (經重列)
年度純利		1,936,157	6,229,605
其他全面(費用)/收益:			
可能重新分類至損益的項目:			
應佔聯營公司其他全面(費用)/收益	12	(26,744)	16,268
境外經營匯兌差額		(959,343)	256,433
		(986,087)	272,701
不會重分類至損益的項目:			
從功能性貨幣到列報貨幣的貨幣換算差異		(5,825,921)	1,205,019
本集團以前佔用的房地產重估收益		12,918	34,085
與物業重估有關的遞延稅項		(3,230)	(8,521)
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(損失)/收益		(690)	8,809
		(5,816,923)	1,239,392
年度其他全面(費用)/收益		(6,803,010)	1,512,093
年度全面(費用)/收益總額		(4,866,853)	7,741,698
應佔全面(費用)/收益總額:			
本公司普通股權持有人		(4,622,009)	4,413,732
本公司永續證券持有人		92,999	92,075
非控制性權益		(337,843)	3,235,891
		(4,866,853)	7,741,698

綜合權益變動表

截至二零二二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20)	其他儲備 港幣千元 (附註21)	保留盈餘 港幣千元 (附註21)	合計 港幣千元			
於二零二二年一月一日結餘(經重列)	12,331,648	9,432,728	17,108,192	38,872,568	2,330,939	26,468,668	67,672,175
年度純利	-	-	1,253,919	1,253,919	92,999	589,239	1,936,157
其他全面(費用)/收益							
應佔聯營公司其他全面費用	-	(13,790)	-	(13,790)	-	(12,954)	(26,744)
境外經營匯兌差額	-	(494,647)	-	(494,647)	-	(464,696)	(959,343)
從功能貨幣換算到列報貨幣的匯兌差額	-	(5,376,489)	-	(5,376,489)	-	(449,432)	(5,825,921)
重估本集團先前佔用的物業的收益	-	12,918	-	12,918	-	-	12,918
與物業重估有關的遞延稅項	-	(3,230)	-	(3,230)	-	-	(3,230)
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損失	-	(690)	-	(690)	-	-	(690)
其他全面費用總額	-	(5,875,928)	-	(5,875,928)	-	(927,082)	(6,803,010)
年度全面(費用)/收益總額	-	(5,875,928)	1,253,919	(4,622,009)	92,999	(337,843)	(4,866,853)
與擁有人以其擁有人身份的交易							
轉入儲備	-	206,694	(206,694)	-	-	-	-
二零二一年股息(附註35)	-	-	(1,876,840)	(1,876,840)	-	-	(1,876,840)
發行代息股份(附註35)	886,656	-	-	886,656	-	-	886,656
附屬公司派發予其非控制性權益的股息	-	-	-	-	-	(1,243,882)	(1,243,882)
應佔聯營公司儲備變動	-	28,560	-	28,560	-	9,394	37,954
非控制性權益股東注資	-	-	-	-	-	977,524	977,524
非控制性權益股東減資	-	-	-	-	-	(441,535)	(441,535)
發行永續證券(附註22)	-	-	-	-	(92,999)	-	(92,999)
贖回永續證券(附註22)	-	-	-	-	(2,330,939)	-	(2,330,939)
因處置附屬公司而產生的滙兌儲備轉移	-	(56,034)	56,034	-	-	-	-
同一控制下企業合併	-	(2,041,071)	-	(2,041,071)	-	(1,481,016)	(3,522,087)
與擁有人以其擁有人身份的交易總額	886,656	(1,861,851)	(2,027,500)	(3,002,695)	(2,423,938)	(2,179,515)	(7,606,148)
於二零二二年十二月三十一日結餘	13,218,304	1,694,949	16,334,611	31,247,864	-	23,951,310	55,199,174

綜合權益變動表

截至二零二二年十二月三十一日止年度

	本公司普通股權持有人應佔					非控制性	總權益
	股本及 股本溢價 港幣千元 (附註20)	其他儲備 港幣千元 (附註21)	保留盈餘 港幣千元 (附註21)	合計 港幣千元	永續證券 港幣千元	權益 港幣千元	港幣千元
於二零二一年一月一日結餘 (如前述)	11,529,380	5,950,834	16,906,439	34,386,653	2,330,939	21,761,340	58,478,932
同一控制下企業合併	-	2,392,453	(1,152,250)	1,240,203	-	3,580,512	4,820,715
於二零二一年一月一日結餘 (經重列)	11,529,380	8,343,287	15,754,189	35,626,856	2,330,939	25,341,852	63,299,647
年度純利 (經重列)	-	-	3,573,011	3,573,011	92,075	2,564,519	6,229,605
其他全面 (費用) / 收益							
應佔聯營公司其他全面 (費用) / 收益	-	(7,621)	-	(7,621)	-	23,889	16,268
境外經營匯兌差額	-	132,217	-	132,217	-	124,216	256,433
貨幣匯兌差額	-	681,752	-	681,752	-	523,267	1,205,019
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)
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 公允價值收益	-	8,809	-	8,809	-	-	8,809
其他全面收益總額 (經重列)	-	840,721	-	840,721	-	671,372	1,512,093
年度全面收益總額 (經重列)	-	840,721	3,573,011	4,413,732	92,075	3,235,891	7,741,698
與擁有人以其擁有人身份的交易							
僱員購股權計劃							
— 發行股份所得款項	58,953	-	-	58,953	-	-	58,953
— 確認以股份支付及被註銷的購股權	(5,525)	-	-	(5,525)	-	-	(5,525)
轉入儲備	-	572,441	(572,441)	-	-	-	-
二零二零年股息 (附註35)	-	-	(2,112,400)	(2,112,400)	-	-	(2,112,400)
發行代息股份 (附註35)	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	-	-	-	-	-	(1,407,042)	(1,407,042)
應佔聯營公司儲備變動	-	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22)	-	-	-	-	(92,075)	-	(92,075)
因終止確認附屬公司而產生的 滙兌儲備轉移	-	(731,790)	731,790	-	-	-	-
同一控制下企業合併	-	265,957	(265,957)	-	-	-	-
與擁有人以其擁有人身份的交易總額 (經重列)	802,268	248,720	(2,219,008)	(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 (經重列)	12,331,648	9,432,728	17,108,192	38,872,568	2,330,939	26,468,668	67,672,175

綜合現金流量表

截至二零二二年十二月三十一日止年度

	附註	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元 (經重列)
營運活動的現金流量			
營運產生的現金	37	11,676,073	6,865,480
已付所得稅		(1,542,496)	(2,376,596)
營運活動產生的淨現金		10,133,577	4,488,884
投資活動的現金流量			
收購合併附屬公司		(3,508,600)	(1,632,568)
處置附屬公司		978,068	466,279
終止確認附屬公司		—	3,306,880
為收購附屬公司支付的押金	2	—	(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		(7,230,749)	(12,446,637)
預付非控制性權益		—	(4,895,905)
來自聯營及一間合營公司的還款		1,782,085	—
向聯營及一間合營公司貸款		(1,327,032)	(1,874,076)
於聯營及合營公司之權益之增加		(500,360)	(2,644,447)
出售物業、廠房及設備所得款項		677,530	60,118
購買其他財務資產		(252,903)	(536,635)
出售其他財務資產所得款項		56,547	2,695,801
處置待售資產所得款項		—	587,346
購買結構性存款		(2,128,337)	(414,711)
贖回結構性存款		403,933	960,651
提取原到期日超過三個月的銀行定期存款		561,503	2,562,863
已收利息		324,232	375,278
已收股息		1,269,141	1,363,424
聯營公司的資本歸還	12	1,058,973	—
投資活動所用的淨現金		(7,835,969)	(12,815,448)
融資活動的現金流量			
已付利息		(1,996,995)	(1,516,030)
發行公司普通股所得款項	20	—	58,953
贖回永續證券		(2,330,939)	—
非控制性權益股東減資		(441,535)	(5,440)
非控制性權益股東增資		977,524	179,610
借貸所得款項	37(b)	14,009,260	30,302,652
償還貸款	37(b)	(3,396,131)	(21,254,590)
已付租金的資本部分	37(b)	(335,679)	(1,756,194)
已付租金的利息部分	37(b)	(64,694)	(65,314)
預收一間聯營公司款		—	1,792,666
向一間聯營公司還款		(1,831,477)	(120,890)
一間關聯公司貸款		—	3,083,001
向一間關聯公司償還貸款		(2,710,552)	—
向本公司及附屬公司股東派發股息		(2,230,578)	(2,308,585)
派付永續證券持有人利息		(92,999)	(92,075)
融資活動(所用)/產生的淨現金		(444,795)	8,297,764
現金及現金等價物之淨增加/(減少)		1,852,813	(28,800)
年初現金及現金等價物		10,030,535	9,763,648
匯率變動的影響		(1,053,475)	295,687
年終現金及現金等價物	19	10,829,873	10,030,535

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大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Clarendon House, 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股份有限公司（「深圳高速」）於聯交所及上海證券交易所上市。

於二零二二年十二月三十一日，Ultrarich International Limited（「Ultrarich」）直接持有共1,058,717,983股本公司的普通股，佔本公司發行股份約44.34%。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43.34%的權益，加上深圳投資控股直接持有共364,500股本公司的普通股，佔本公司發行股份約0.01%，深圳投資控股實際持有本公司發行股份約44.35%，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》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。就編製綜合財務報表而言，如果合理預期此類信息會影響主要用戶的決策，則該信息被視為重要信息。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，鑒於截至二零二二年十二月三十一日，本公司的流動負債超過其流動資產港幣18,107,422,000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。

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

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。

2. 合併財務報表的編製基礎 (續)

同一控制下企業合併的合併會計處理

於二零二一年八月十日，深圳高速全資附屬公司美華實業（香港）有限公司（「美華」）與深圳投資控股全資附屬公司深圳投控國際資本控股有限公司（「深投資本」）簽訂買賣協議。以代價約港幣2,585,236,000元收購賣方的全資附屬公司購深圳投控國際資本控股基建有限公司（「深投基建」）的100%股權，及美華同意為深投基建欠深投資本及若干銀行的貸款提供資金償還。於二零二一年十二月十日，該協議經本公司股東特別大會審議通過。據此，此次收購於二零二二年一月十一日完成，深投基建自此成為本集團的附屬公司。深投基建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。於二零二一年十二月三十一日，已向賣方支付港幣749,109,000元的保證金，並已用於抵銷最終對價。

由於本公司及深投基建在收購前後均受深圳投資控股控制，且控制並非暫時性，本次收購被視為同一控制下的企業合併。該收購建立在以香港會計師公會發行的會計指引第5號「同一控制下合併的合併會計法」的基礎之上。

本集團的綜合財務報告使用合併會計原則編製而成，猶如當前的集團架構於截至二零二一年及二零二二年十二月三十一日止呈報期間一直存在。

從控制方的角度來看，合併實體或業務的淨資產使用現有賬面價值進行合併。在控制方利益持續的範圍內，同一控制合併時，不確認商譽或購買方在被購買方可辨認資產、負債和或有負債的公允價值淨額中的權益超過成本的金額。為沖銷合併實體或業務的股本／註冊資本與相關投資成本而作出的調整已計入簡明綜合權益變動表中的合併儲備。

以前年度的綜合損益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表已重列，已包括深投基建的經營業績，如同該收購自相關業務受深圳投資控股共同控制之日起已完成。

於二零二一年十二月三十一日的綜合資產負債表經已重列，以調整深投基建於二零二一年十二月三十一日已存在的資產和負債的賬面值，如同這些實體或業務自最初受深圳投資控股共同控制（有關財務影響，請參見下文）。

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

2. 合併財務報表的編製基礎 (續)

同一控制下企業合併的合併會計處理 (續)

重述對截至二零二一年十二月三十一日的綜合資產負債表的影響如下：

	如前述 港幣千元	同一控制下 企業合併 的影響 港幣千元	集團內 餘額抵銷 港幣千元	經重列 港幣千元
資產				
非流動資產				
投資物業	7,697,726	—	—	7,697,726
物業、廠房及設備	19,078,772	8,297	—	19,087,069
土地使用權	3,328,772	—	—	3,328,772
在建工程	3,927,282	—	—	3,927,282
無形資產	32,922,243	—	—	32,922,243
商譽	409,152	248,765	—	657,917
於聯營公司之權益	19,560,227	—	—	19,560,227
於合營公司之權益	237,351	11,947,705	—	12,185,056
其他財務資產	1,120,136	24,644	—	1,144,780
遞延稅項資產	859,835	—	—	859,835
其他非流動資產	7,549,927	—	(789,813)	6,760,114
	96,691,423	12,229,411	(789,813)	108,131,021
流動資產				
存貨及其他合同成本	9,562,059	—	—	9,562,059
合同資產	484,529	—	—	484,529
其他財務資產	542,815	430,825	—	973,640
業務及其他應收款	6,329,180	325,073	—	6,654,253
衍生金融工具	260,713	—	—	260,713
受限制銀行存款	930,741	—	—	930,741
原到期日超過三個月的銀行定期存款	1,023,786	—	—	1,023,786
現金及現金等價物	7,882,525	2,148,010	—	10,030,535
	27,016,348	2,903,908	—	29,920,256
總資產	123,707,771	15,133,319	(789,813)	138,051,277

2. 合併財務報表的編製基礎 (續)

同一控制下企業合併的合併會計處理 (續)

	如前述 港幣千元	同一控制下 企業合併 的影響 港幣千元	經重列 港幣千元
權益及負債			
本公司普通股權持有人應佔權益			
股本及股本溢價	12,331,648	—	12,331,648
其他儲備及保留盈餘	25,540,098	1,000,822	26,540,920
本公司普通股權持有人應佔權益	37,871,746	1,000,822	38,872,568
永續證券	2,330,939	—	2,330,939
非控制性權益	22,849,674	3,618,994	26,468,668
總權益	63,052,359	4,619,816	67,672,175
非流動負債			
貸款	25,876,966	2,033,816	27,910,782
租賃負債	1,426,302	4,089	1,430,391
遞延稅項負債	2,622,514	160,306	2,782,820
其他非流動負債	1,758,774	2,345,137	4,103,911
	31,684,556	4,543,348	36,227,904
流動負債			
業務及其他應付款	12,458,217	3,297,153	15,755,370
合同負債	290,329	—	290,329
應付所得稅	1,747,538	12,714	1,760,252
貸款	14,379,564	1,868,422	16,247,986
租賃負債	95,208	2,053	97,261
	28,970,856	5,180,342	34,151,198
總負債	60,655,412	9,723,690	70,379,102
總權益及負債	123,707,771	14,343,506	138,051,277

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

2. 合併財務報表的編製基礎 (續)

同一控制下企業合併的合併會計處理 (續)

上述重述對截至二零二一年十二月三十一日止年度的綜合損益及綜合全面收益表按項目分類的影響如下：

	如前述 港幣千元	同一控制下 企業合併 的影響 港幣千元	經重列 港幣千元
收入	18,541,926	—	18,541,926
銷售及服務成本	(12,975,001)	—	(12,975,001)
毛利	5,566,925	—	5,566,925
其他收入	60,362	2,526	62,888
其他收益—淨額	5,626,309	—	5,626,309
分銷成本	(185,367)	—	(185,367)
管理費用	(1,352,522)	(51,724)	(1,404,246)
業務應收款及合同資產的減值損失	(111,869)	—	(111,869)
經營盈利	9,603,838	(49,198)	9,554,640
應佔合營公司盈利	18,158	472,337	490,495
應佔聯營公司虧損	(158,051)	—	(158,051)
除稅及財務成本前盈利	9,463,945	423,139	9,887,084
財務收益	288,991	108,807	397,798
財務成本	(1,034,811)	(293,813)	(1,328,624)
財務成本—淨額	(745,820)	(185,006)	(930,826)
除稅前盈利	8,718,125	238,133	8,926,258
所得稅費用	(2,628,092)	(98,561)	(2,726,653)
年度純利	6,090,033	139,572	6,229,605
應佔：			
本公司普通股權持有人	3,562,676	10,335	3,573,011
本公司永續證券持有人	92,075	—	92,075
非控制性權益	2,435,282	129,237	2,564,519
	6,090,033	139,572	6,229,605

2. 合併財務報表的編製基礎 (續)

同一控制下企業合併的合併會計處理 (續)

	如前述 港幣千元	同一控制下 企業合併 的影響 港幣千元	經重列 港幣千元
年度純利	6,090,033	139,572	6,229,605
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	16,268	—	16,268
境外經營匯兌差額	—	256,433	256,433
	16,268	256,433	272,701
不會重分類至損益的項目：			
從功能貨幣換算到列報貨幣的匯兌差額	1,812,164	(607,145)	1,205,019
重估本集團先前佔用的物業的收益	34,085	—	34,085
與物業重估有關的遞延稅項	(8,521)	—	(8,521)
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 (虧損) / 收益	(1,432)	10,241	8,809
	1,836,296	(596,904)	1,239,392
年度其他全面收益 / (費用)	1,852,564	(340,471)	1,512,093
年度全面收益 / (費用) 總額	7,942,597	(200,899)	7,741,698
應佔全面收益 / (費用) 總額：			
本公司普通股權持有人	4,653,113	(239,381)	4,413,732
本公司永續證券持有人	92,075	—	92,075
非控制性權益	3,197,409	38,482	3,235,891
	7,942,597	(200,899)	7,741,698

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

2. 合併財務報表的編製基礎 (續)

同一控制下企業合併的合併會計處理 (續)

重述對於二零二一年一月一日的資產負債表的影響如下：

	如前述 港幣千元	同一控制下 企業合併的影響 港幣千元	經重列 港幣千元
資產			
非流動資產			
投資物業	611,305	—	611,305
物業、廠房及設備	12,742,544	2,506	12,745,050
土地使用權	3,802,321	—	3,802,321
在建工程	3,099,947	—	3,099,947
無形資產	31,645,704	—	31,645,704
商譽	279,035	240,908	519,943
於聯營公司之權益	14,431,233	—	14,431,233
於合營公司之權益	90,022	11,548,034	11,638,056
其他財務資產	2,345,483	36,808	2,382,291
遞延稅項資產	1,688,335	—	1,688,335
其他非流動資產	3,471,528	383,262	3,854,790
	74,207,457	12,211,518	86,418,975
流動資產			
存貨及其他合同成本	14,721,654	—	14,721,654
合同資產	408,532	—	408,532
其他財務資產	936,949	951,677	1,888,626
業務及其他應收款	7,221,519	146,111	7,367,630
受限制銀行存款	2,521,504	286,054	2,807,558
原到期日超過三個月的銀行定期存款	3,508,668	—	3,508,668
現金及現金等價物	9,073,474	690,174	9,763,648
持作出售用途資產之出售組別	587,346	—	587,346
	38,979,646	2,074,016	41,053,662
總資產	113,187,103	14,285,534	127,472,637

2. 合併財務報表的編製基礎 (續)

同一控制下企業合併的合併會計處理 (續)

	如前述 港幣千元	同一控制下 企業合併的影響 港幣千元	經重列 港幣千元
權益及負債			
本公司普通股權持有人應佔權益			
股本及股本溢價	11,529,380	—	11,529,380
其他儲備及保留盈餘	22,857,273	1,240,203	24,097,476
本公司普通股權持有人應佔權益	34,386,653	1,240,203	35,626,856
永續證券	2,330,939	—	2,330,939
非控制性權益	21,761,340	3,580,512	25,341,852
總權益	58,478,932	4,820,715	63,299,647
非流動負債			
貸款	16,175,771	2,416,736	18,592,507
租賃負債	737,751	—	737,751
遞延稅項負債	2,253,391	90,270	2,343,661
其他非流動負債	1,565,424	2,307,747	3,873,171
	20,732,337	4,814,753	25,547,090
流動負債			
業務及其他應付款	12,884,246	4,090,617	16,974,863
衍生金融工具	99,356	—	99,356
合同負債	2,816,549	—	2,816,549
應付所得稅	2,185,511	174,031	2,359,542
貸款	15,872,334	385,418	16,257,752
租賃負債	117,838	—	117,838
	33,975,834	4,650,066	38,625,900
總負債	54,708,171	9,464,819	64,172,990
總權益及負債	113,187,103	14,285,534	127,472,637

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

2. 合併財務報表的編製基礎 (續)

同一控制下企業合併的合併會計處理 (續)

重述對於二零二一年一月一日的集團權益的影響如下：

	如前述 港幣千元	同一控制下 企業合併 的影響 港幣千元	經重列 港幣千元
股本及股本溢價	11,529,380	—	11,529,380
其他儲備	5,950,834	2,392,453	8,343,287
保留盈餘	16,906,439	(1,152,250)	15,754,189
本公司普通股權持有人應佔權益	34,386,653	1,240,203	35,626,856
永續證券	2,330,939	—	2,330,939
非控制性權益	21,761,340	3,580,512	25,341,852
總權益	58,478,932	4,820,715	63,299,647

重述對於二零二一年十二月三十一日的集團權益的影響如下：

	如前述 港幣千元	同一控制下 企業合併 的影響 港幣千元	經重列 港幣千元
股本及股本溢價	12,331,648	—	12,331,648
其他儲備	6,742,666	2,690,062	9,432,728
保留盈餘	18,797,432	(1,689,240)	17,108,192
本公司普通股權持有人應佔權益	37,871,746	1,000,822	38,872,568
永續證券	2,330,939	—	2,330,939
非控制性權益	22,849,674	3,618,994	26,468,668
總權益	63,052,359	4,619,816	67,672,175

2. 合併財務報表的編製基礎 (續)

同一控制下企業合併的合併會計處理 (續)

重述對截至二零二一年十二月三十一日止年度的綜合現金流量表的影響如下：

	如前述 港幣千元	同一控制下 企業合併 的影響 港幣千元	經重列 港幣千元
營運活動的現金流量			
營運產生的現金	5,883,176	982,304	6,865,480
已付所得稅	(2,211,515)	(165,081)	(2,376,596)
營運活動產生的淨現金	3,671,661	817,223	4,488,884
投資活動的現金流量			
收購合併附屬公司	(1,632,568)	—	(1,632,568)
處置附屬公司	466,279	—	466,279
終止確認附屬公司	3,306,880	—	3,306,880
為收購附屬公司支付的押金	(749,109)	—	(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)	(4,361,955)	(12,446,637)
預付非控制性權益	(4,895,905)	—	(4,895,905)
向聯營及一間合營公司的預付款及貸款	—	(1,874,076)	(1,874,076)
於聯營及合營公司之權益之增加	(2,644,447)	—	(2,644,447)
出售物業、廠房及設備所得款項	60,118	—	60,118
購買其他財務資產	(536,635)	—	(536,635)
處置其他財務資產所得款項	2,695,801	—	2,695,801
處置待售資產所得款項	587,346	—	587,346
購買結構性存款	—	(414,711)	(414,711)
贖回結構性存款	—	960,651	960,651
提取原到期日超過三個月的銀行定期存款	2,562,863	—	2,562,863
已收利息	266,471	108,807	375,278
已收股息	444,530	918,894	1,363,424
投資活動所用的淨現金	(8,153,058)	(4,662,390)	(12,815,448)

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

2. 合併財務報表的編製基礎 (續)

同一控制下企業合併的合併會計處理 (續)

	如前述 港幣千元	同一控制下 企業合併 的影響 港幣千元	經重列 港幣千元
融資活動的現金流量			
已付利息	(1,172,646)	(343,384)	(1,516,030)
發行公司普通股所得款項	58,953	—	58,953
非控制性權益股東減資	(5,440)	—	(5,440)
非控制性權益股東增資	179,610	—	179,610
借貸所得款項	29,583,188	719,464	30,302,652
償還貸款	(21,254,590)	—	(21,254,590)
已付租金的資本部分	(1,756,194)	—	(1,756,194)
已付租金的利息部分	(65,314)	—	(65,314)
一間聯營公司的預付款	—	1,792,666	1,792,666
向一間聯營公司還款	(120,890)	—	(120,890)
從一間關聯公司借款	—	3,083,001	3,083,001
向本公司及附屬公司之股東派發股息	(2,308,585)	—	(2,308,585)
派付永續證券持有人利息	(92,075)	—	(92,075)
融資活動產生的淨現金	3,046,017	5,251,747	8,297,764
現金及現金等價物之淨(減少)/增加	(1,435,380)	1,406,580	(28,800)
年初之現金及現金等價物	9,073,474	690,174	9,763,648
匯率變動的影響	244,431	51,256	295,687
年末之現金及現金等價物	7,882,525	2,148,010	10,030,535

2. 合併財務報表的編製基礎 (續)

同一控制下企業合併的合併會計處理 (續)

重述對本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度的每股收益的影響如下：

基本	港幣 每股
如原先所述	1.60
同一控制下企業合併所產生的調整	0.01
經重列*	1.60
攤薄	港幣 每股
如原先所述	1.59
同一控制下企業合併所產生的調整	0.01
經重列	1.60

* 四捨五入差異

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二零二一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 香港財務報告準則修訂本及國際財務報告準則解釋委員會(「委員會」)議程決定的應用

本年度強制生效的香港財務報告準則的修訂

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，於二零二二年一月一日或之後開始的年度期間強制生效並用於綜合財務報表的編製：

香港財務報告準則第3號修訂	概念框架之提述
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16號修訂	物業、廠房和設備－預期用途前的收益
香港會計準則第37號修訂	繁重的合同－履行合同的成本
香港財務報告準則修訂	2018-2020年香港財務報告準則的年度改進

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。

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

3.1 香港財務報告準則修訂本及國際財務報告準則解釋委員會(「委員會」)議程決定的應用 (續)

本年度強制生效的香港財務報告準則的修訂 (續)

採用香港財務報告準則第3號修訂「概念框架之提述」

本集團已對收購日為二零二二年一月一日或之後的業務合併採用該等修訂。該等修訂更新於香港財務報告準則第3號「業務合併」內之參照，是其參照於二零一八年六月頒佈的二零一八年財務報告概念框架(「概念框架」)，而非財務報表的編製及呈列框架(被於二零一零年十月頒佈之二零一零年財務報告概念框架所取代)；對於香港會計準則第37號「撥備、或然負債及或然資產」或香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第21號「徵費」範疇下的交易或其他事件增加一項要求。收購方應採用香港會計準則第37號或香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第21號識別其於業務合併時承擔的負債，而非採用概念框架；及增加一項關於收購方並無確認於收購業務時的或然資產的明確聲明。

於本年度採用該等修訂對集團的綜合財務報表並無影響。

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 (包括二零二零年十月及二零二二年二月 香港財務報告準則第17號的修訂)	保險合同 ¹
香港財務報告準則第16號修訂	售後租回的租賃負債 ²
香港會計準則第1號修訂	流動或非流動負債分類及 香港詮釋第5號(2020)的相關修訂 ²
香港會計準則第1號修訂	附帶契約的非流動負債 ²
香港會計準則第1號及香港財務報告準則 實務公告第2號的修訂	會計政策披露 ¹
香港會計準則第8號修訂	會計估計的定義 ¹
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稅項 ¹

¹ 二零二三年一月一日或之後開始的年度期間生效

² 二零二四年一月一日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 香港財務報告準則修訂本及國際財務報告準則解釋委員會(「委員會」)議程決定的應用 (續)

已頒布惟尚未生效的新訂及修訂香港財務報告準則 (續)

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 (2020)的相關修訂(「2020年修正案」)及修訂香港會計準則第1號「附帶契約的非流動負債」(「2022年修正案」)

2020年修正案提供了關於將負債分類為流動或非流動負債而推遲自報告日起至少十二個月結算的權利評估的澄清和額外指導，其中：

- 澄清如果一項負債有條款是可以由交易對手選擇以致其通過轉讓實體自身的權益工具進行結算，則只有當實體應用香港會計準則第32號「金融工具：呈報」確認該期權單獨作為一項權益工具時，該條款才不會影響負債分類為流動或非流動負債
- 指定流動負債或非流動負債的分類應基於報告期末存在的權利。具體而言，修正案明確分類應不受管理層在十二個月內清償債務的意圖或期望的影響

對於條件是遵守契約的自報告日起至少延遲十二個月結算的權利，2020年修正案引入的要求已由2022年修正案修正。2022年修正案規定，只有實體必須在報告期末或之前遵守的契約才會影響實體推遲自報告日起至少十二個月清償負債的權利。僅在報告期後才需要遵守的契約不影響該權利在報告期末是否存在。

此外，2022年修正案規定了如果實體將貸款安排產生的負債分類為非流動負債而該實體推遲清償這些負債的權利取決於該實體在報告期後十二個月內遵守契約時能使財務報表使用者了解負債可能在報告期後十二個月內償還的風險的信息的披露要求。

2022年修正案還將2020年修正案的生效日期推遲至二零二四年一月一日或之後開始的年度報告期。2022年修正案連同2020年修正案對二零二四年一月一日或之後開始的年度報告期生效，允許提前申請。如果實體在2022年修正案發布後的較早時期應用2020年修正案，則該實體還應在該時期應用2022年修正案。

根據集團截至二零二二年十二月三十一日的未償負債，應用2020年和2022年修正案不會導致集團負債的重新分類。

3. 主要會計政策 (續)

3.1 香港財務報告準則修訂本及國際財務報告準則解釋委員會(「委員會」)議程決定的應用 (續)

已頒布惟尚未生效的新訂及修訂香港財務報告準則 (續)

修訂香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務公告第2號「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實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，則該信息是重大的。

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大的。如果實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公告第2號作出重大性判斷(「實務公告」)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大。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，實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。

3. 主要會計政策 (續)

3.1 香港財務報告準則修訂本及國際財務報告準則解釋委員會(「委員會」)議程決定的應用 (續)

已頒布惟尚未生效的新訂及修訂香港財務報告準則 (續)

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稅項」

該修訂縮小了香港會計準則第12號所得稅第15段和第24段中遞延稅項負債和遞延稅項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，本集團會就與使用權資產和租賃負債相關的所有可抵扣及應納稅暫時性差異確認一項遞延稅項資產（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）和遞延稅項負債。

該修訂自二零二三年一月一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。

3.2 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。

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

3.2 附屬公司 (續)

3.2.1 企業合併 (續)

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) 企業合併或資產收購

選擇性的集中度測試

本集團可以選擇在逐筆交易的基礎上應用選擇性的集中度測試，從而簡化評估所收購的一組活動和資產是否業務。如果收購的總資產的絕大部分公允價值集中於單項可辨認資產或一組類似的可辨認資產，則滿足集中度測試。總資產評估中不包括現金和現金等價物、遞延稅項資產和遞延稅項負債影響產生的商譽。如果滿足集中度測試，則確定該組活動和資產不是業務，不需要進一步評估。

資產收購

當本集團取得不構成業務的一組資產和負債時，本集團識別並通過分配收購價（先分配至後續以公允價值模型計量的投資物業和按各自公允價值計量的金融資產／金融負債，餘額以收購日各自的公允價值為基礎分配至其他可識別資產和負債）確認取得的單項可識別資產和承擔的負債。此類交易不會產生商譽或議價收購收益。

3. 主要會計政策 (續)

3.2 附屬公司 (續)

3.2.1 企業合併 (續)

(a) 企業合併或資產收購 (續)

企業合併

業務是一組集成的活動和資產，其中包括輸入和實質性過程，它們共同顯著促進創造輸出的能力。如果獲得的過程對於繼續產生產出的能力至關重要，包括具有執行相關過程的必要技能、知識或經驗的有組織的勞動力，或者它們對繼續產生產出的能力有重大貢獻，並且被認為獨特或稀缺或如果不付出巨大的成本、努力或延遲繼續生產產出的能力就無法被替代，則過程是實則性。

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本集團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。

對於購買日為二零二二年一月一日或之後的企業合併，所購買的可辨認資產和承擔的負債必須滿足二零一八年六月發布的《2018年財務報告概念框架》（以下簡稱「概念框架」）中資產和負債的定義，屬於HKAS 37或HK(IFRIC)-Int 21範圍內的交易和事件除外，其中本集團應用HKAS 37或HK(IFRIC)-Int 21而非概念框架來識別企業合併中承擔的負債。或有資產不被確認。

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) 企業合併或資產收購 (續)

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。不符合計量期間調整條件的或有對價的後續會計處理取決於或有對價的分類方式。被視為資產或負債之或有代價日後在公允價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所收購的可辨認資產淨值的公允價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，而這些信息（如果已知）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，該附屬公司的資產和負債以及非控股權益（如有）被終止確認，其於該實體之何保留權益於失去控制權當日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。公允值指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之初始賬面值。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。

(d) 同一控制下企業合併的合併會計處理

合併財務報表包含發生共同控制合併的合併業務的財務報表項目，猶如自合併業務首次受控制方控制之日起合併。

合併業務的淨資產從控制方的角度使用現有賬面價值合併。於共同控制合併時，並無就商譽或議價收購收益確認任何金額。

合併利潤表和合併綜合收益表包括每項合併業務自最早列示日期或自合併業務首次受同一控制之日起（以較短期間為準）的業績。

合併財務報表中的比較金額列示為猶如該等業務於上一報告期初合併或首次受同一控制時合併，以較短者為準。

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)

3.3 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。共同控制是指合同約定的對某項安排的控制權共享，僅當有關活動的決策需要共享控制權的各方一致同意時才存在。

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，及任何構成於聯營公司及合營安排之權益一部份的直接投資。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，包含在投資的賬面價值中。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，於取得投資時即時計入當期損益。

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，對投資的全部賬面值（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排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。

來自本集團與聯營公司或合營安排之間的順流交易和逆流交易的損益以非關連投資者於該聯營公司或合營安排的權益為限，於本集團綜合財務報表確認。除非交易提供所轉讓資產減值之憑證，否則未實現損益亦予以對銷。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，惟僅以與本集團不相關的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)，則差額於損益即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，商譽被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），即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（或現金產生單位組別）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，則應佔商譽之金額將計入出售損益。當本集團處置現金產出單元（或現金產出單元組別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（或現金產生單元）的相對價值計量，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「財務成本」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「財務成本」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。交易日為公司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）；
- (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的匯兌差額，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，以及直接歸因於使資產達到能夠以管理層預期的方式運營所必需的地點和條件的任何成本，包括測試相關資產是否正常運行的成本，以及對於合資格資產，根據本集團的會計政策資本化的借款成本。

- 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計入綜合損益表。

如物業因業主佔用結束證明其用途已經改變成為投資物業，該項目的賬面價值與公允價值之間的任何差異（包括分類為使用權資產的相關租賃土地）在轉讓日確認為其他綜合收入並累積在重估儲備中。在隨後出售或報廢財產時，相關的重估儲備直接轉入未分配利潤。

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）
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。

3. 主要會計政策 (續)

3.7 物業、廠房及設備

若資產的賬面值高於其估計可收回價值，其賬面值即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」。

3.8 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。

如果物業因被業主停止佔用證明其用途發生了變化，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。投資物業亦包括本集團確認為使用權資產並在經營租賃下轉租的租賃物業。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。

如物業因業主開始佔用而證明其用途發生改變成為業主自用物業，則用途變更之日的公允價值被視為後續會計核算的成本。

3. 主要會計政策 (續)

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。

如物業因業主佔用結束證明其用途已經改變成為投資物業，該項目的賬面價值與公允價值之間的任何差異（包括分類為使用權資產的相關租賃土地）在轉讓日確認為其他綜合收入並累積在重估儲備中。在隨後出售或報廢財產時，相關的重估儲備直接轉入未分配利潤。

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。如果合同轉讓了在一段時間內控制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識別資產的使用，又有權從該使用中獲取基本上所有的經濟利益時，便轉讓了控制權。

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。按實務權宜作法，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。本集團對自開始日起租賃期為12個月或更短且不包含購買選擇權的租賃應用短期租賃確認豁免。當本集團就一項低價值資產訂立租賃時，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以租賃內含利率折現後的現值進行初始確認，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。初始確認後，租賃負債按攤銷成本計量，並採用實際利率法計算利息費用。

3. 主要會計政策 (續)

3.11 租賃 (續)

(a) 作為承租人 (續)

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激勵。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年限結束時計提折舊。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。

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（「租賃修訂」）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，在修訂生效日使用修訂後的折現率對租賃負債進行重新計量。

在綜合資產負債表中，長期租賃負債的流動部分為應在報告期後十二個月內清算的合同付款的現值。

3. 主要會計政策 (續)

3.11 租賃 (續)

(b) 作為出租人

當本集團作為出租人時，會在租賃開始時確定每項租賃是融資租賃還是經營租賃。如果租賃把與擁有相關資產有關的幾乎所有風險和報酬轉移給承租人，則將租賃分類為融資租賃，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使用各租賃內含利率計量的租賃投資淨額的金額確認為應收款項。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，則分類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訂，包括通過寬免或減少租金提供的租賃激勵。本集團將經營租賃的修訂自修訂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。評估使用價值是使用反映當前市場對貨幣時間價值以及未調整未來現金流量估計的資產（或現金產生單位）特定風險之評估的稅前折現率將估計的未來現金流量折現至其現值。

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，但增加後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36(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。該工具的利息收入是通過將實際利率應用於金融資產的賬面總額計算的，但隨後發生信用減值的金融資產除外。
- 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，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，則在確定資產不再發生信用減值後，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。

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：

- 以攤銷成本計量的金融資產（包括現金和現金等價物、原到期日超過三個月的銀行存款、受限制的銀行存款、貿易和其他應收款，其持有是為了收取僅代表支付本金和利息的合同現金流量）；
- 《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。

其他以公允價值計量的財務資產，包括按公允價值計入損益計量的權益證券及債券、指定按公允價值計入其他全面收益（不可轉回）的權益證券，均不受限於預期信用損失的評估。

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

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所收取的現金流量之間的差額計量。

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：計量租賃應收款項中使用的折現率。

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言之有據的資料，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（包括已發出的貸款承諾）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考慮, 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。

根據財務工具的性质, 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評級。

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：

- 債務人有重大財務困難；
- 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，並對借款人產生不利影響；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與確認

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務權宜作法，即使用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的準備矩陣。

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。

3. 主要會計政策 (續)

3.16 信用損失及資產減值 (續)

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。

於終止確認以攤銷成本計量的金融資產時，資產賬面值與已收及應收代價之總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。

3.17 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）初始是按公允價值計量，其後使用實際利息法按攤銷成本計量。實際利息法是計算財務負債攤銷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在預期有效年期或較短期間（如適用）的預計未來現金付款（包括組成實際利率一部份之所有已付或已收取費用、交易成本及其他溢價或折讓）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在一間實體資產扣除其所有負債後的剩餘權益。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的基礎發生變化

採用攤銷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，本集團按實務權宜作法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. 主要會計政策 (續)

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，其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。

3.19 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。成本指購入及開發之實際成本，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。

待售已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項目總開發成本以每平方米為基準分攤至各單元確定而成，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變動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在開始動工時將列為流動資產。

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。

本集團在物業用途變為持有該物業以賺取租金或／和資本增值而不是在正常業務過程中出售時把物業從存貨轉為投資物業，這可以通過對另一方的經營租賃的開始來證明。物業在轉移日的公允價值及其原賬面值的任何差異計入損益。

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

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。如果增量成本與將於未來的報告期間確認的收入有關並且預期成本將會被收回，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。

當履行合同的成本直接與目前的合同或特別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，而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)本集團預期就資產相關的貨品或服務而預期收取的代價餘額減去(ii)任何與提供該等產品或服務直接有關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被確認時，資本化合約成本的攤銷計入損益中。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

當本集團有權在合約所載付款條款下無條件獲取代價前確認收益 (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進行評估，並在獲取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)。

當客戶在本集團確認相關收益前支付代價，會確認合同負債 (見附註3.31)。如本集團確認相關收益前有無條件權利收取代價，則合同負債亦會獲確認。在此情況下，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被呈列。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。

合約含有重大融資成分時，合約結餘包括按實際利率法累計的利息。

3. 主要會計政策 (續)

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）。

3.22 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：

- (a) 現金，包括手頭現金和活期存款，不包括受監管限制導致此類餘額不再符合現金定義的銀行餘額；和
- (b) 現金等價物，是指期限短（原到期日一般在三個月以內）、流動性強、易於轉換為已知金額現金、價值變動風險很小的投資。持有現金等價物是為了滿足短期現金承諾，而不是為了投資或其他目的。

就綜合現金流量表而言，現金及現金等價物包括上文所定義的現金及現金等價物，扣除須按要求償還並構成本集團現金管理不可分割部分的未償還銀行透支。此類透支在綜合資產負債表中列示為短期借款。

本集團受第三方合約限制使用的銀行結餘計為現金的一部分，除非該限制導致銀行結餘不再符合現金的定義。影響銀行餘額使用的合同限制在附註19中披露。

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

普通股被分類為權益。

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是酌情分配，則其被分類為一種權益。分類為權益之永續證券之利息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），則被分類為流動負債。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. 主要會計政策 (續)

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在部份或全部額度將會很有可能提取的情況下確認為交易成本，在此情況下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。

3.27 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假設利息金額與外幣借款實際發生的利息之間的差額為限。

所有其他借貸成本於其產生期間在綜合損益表內確認。

3. 主要會計政策 (續)

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。

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。

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

3. 主要會計政策 (續)

3.28 當期及遞延稅項 (續)

(b) 遞延稅項 (續)

計量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假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，而不是通過出售時，該假設被推翻，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。

對於稅務減免歸屬於租賃負債的租賃交易，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確認或直接在權益中確認的项目有關，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。

(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而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 短期及其他長期僱員福利

(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計劃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。

3. 主要會計政策 (續)

3.29 短期及其他長期僱員福利 (續)

(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，公司股價）；
- 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歸屬條件的期間。

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。

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。當購股權於歸屬日後被沒收或於屆滿日仍未獲行使，原在股份支付儲備中確認的金額將轉入留存收益。

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，該計算公式考慮了在作出若干調整後本公司股東的應佔利潤。本集團如有合約責任或依據過往做法產生的推定責任，則確認撥備。

3. 主要會計政策 (續)

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。不會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會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。

3.31 收入及其他收益

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益分類為收入。

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。

倘滿足下列一項條件，則控制權在一段時間內轉移並參照相關履約責任的完成進度，在一段時間內確認收入。

- 客戶同步收取並使用因本集團履約提供之利益；
- 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段的實務權宜作法，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。

3. 主要會計政策 (續)

3.31 收入及其他收益 (續)

更多有關本集團收入及其他收益確認政策的細節如下：

(a) 路費收入

本集團經營收費公路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確認的收入及費用的適當金額。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。

(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。不根據一個指數或利率的可變租賃付款額在其產生的會計期間內確認為收入。

(d) 物流相關服務收入

物流相關服務收入包括：(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，交易總價乃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。

3. 主要會計政策 (續)

3.31 收入及其他收益 (續)

(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。

(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，則以實際利率應用於資產的總帳面值。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，並按配合擬補償之成本的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. 主要會計政策 (續)

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才予以證實。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。

3.35 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，即該實體被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；或
- (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。下文討論有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號採完工百分比法對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計量。

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。

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。

截至二零二二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清連高速（二零二一年：長沙環路（西北段））的未來總交通量。自二零二二年十月一日起（二零二一年：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二零二二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10,772,000元（二零二一年：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，如本集團管理層經過全面的覆核後認為特許經營無形資產的可收回金額高於其賬面價值，則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的預期從聯營公司的未來現金流現值，綜合考慮現金流量預測中使用的收入增長率、毛利率和長期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。

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。

5. 分部資料(續)

董事會以年內純利作為評估營運分部的表現。

截至二零二二年及二零二一年十二月三十一日止年度，來自客戶合約之收入按收入確認時間分類，以及就資源分配及分部表現評估向董事會（主要經營決策者）提供的有關本集團可呈報分部的資料載列如下：

截至二零二二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 收入								
— 時間點	8,090,059	576,113	389,619	2,761,767	30,202	3,757,701	—	11,847,760
— 一段時間	2,684,263	—	—	—	—	—	—	2,684,263
小計	10,774,322	576,113	389,619	2,761,767	30,202	3,757,701	—	14,532,023
來自其他收入								
— 物流園租賃	—	997,278	—	—	—	997,278	—	997,278
收入	10,774,322	1,573,391	389,619	2,761,767	30,202	4,754,979	—	15,529,301
經營盈利／（虧損）	2,697,295	1,596,740	29,334	190,287	2,838,168*	4,654,529	(268,157)	7,083,667
應佔合營公司盈利／（虧損）	47,604	15,281	4,767	—	—	20,048	(4,775)	62,877
應佔聯營公司盈利／（虧損）	622,229	(204)	—	—	38,237	38,033	(2,307,287)	(1,647,025)
財務收益	149,084	88,684	1,451	2,240	197	92,572	62,555	304,211
財務成本	(1,707,858)	(64,639)	(829)	(1,829)	(40,458)	(107,755)	(1,057,191)	(2,872,804)
除稅前盈利／（虧損）	1,808,354	1,635,862	34,723	190,698	2,836,144	4,697,427	(3,574,855)	2,930,926
所得稅費用	(616,939)	(225,634)	(5,716)	(48,407)	(1,236)	(280,993)	(96,837)	(994,769)
年度純利／（虧損）	1,191,415	1,410,228	29,007	142,291	2,834,908	4,416,434	(3,671,692)	1,936,157
非控制性權益	(540,801)	6,854	(19,486)	(39,582)	4,444	(47,770)	(668)	(589,239)
小計	650,614	1,417,082	9,521	102,709	2,839,352	4,368,664	(3,672,360)	1,346,918
本公司永續證券持有人應佔盈利	—	—	—	—	—	—	(92,999)	(92,999)
本公司普通股權持有人應佔 盈利／（虧損）	650,614	1,417,082	9,521	102,709	2,839,352	4,368,664	(3,765,359)	1,253,919
折舊與攤銷	1,999,580	561,690	26,420	37,504	570	626,184	82,125	2,707,889
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	1,599,897	2,287,865	171,865	23,855	(115)	2,483,470	1,920,373	6,003,740
— 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之 增加	311,514	1,878,597	—	—	—	1,878,597	—	2,190,111
— 於聯營公司之權益之增加	186,734	—	—	—	2,846,141	2,846,141	30,348	3,063,223

* 經營盈利包括出售前海商業的收益，交易詳情已披露在附註40。

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

5. 分部資料 (續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度 (經重列)

	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 收入								
— 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
來自其他收入								
— 物流園租賃	—	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	3,894,048	606,440	22,405	200,322	160,817	989,984	4,670,608	9,554,640
應佔合營公司盈利／(虧損)	472,337	17,795	7,356	—	—	25,151	(6,993)	490,495
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	229,974	6,438	1,585	857	73,361	82,241	85,583	397,798
財務成本	(1,190,297)	(40,873)	(4,071)	(932)	(8,825)	(54,701)	(83,626)	(1,328,624)
除稅前盈利	4,128,325	589,406	27,275	200,247	1,100,487	1,917,415	2,910,518	8,956,258
所得稅費用	(695,240)	(85,171)	(8,742)	(52,961)	(113,996)	(260,870)	(1,770,543)	(2,726,653)
年度純利	3,433,085	504,235	18,533	147,286	986,491	1,656,545	1,139,975	6,229,605
非控制性權益	(1,765,045)	(4,219)	(11,106)	(39,400)	(24,916)	(79,641)	(719,833)	(2,564,519)
小計	1,668,040	500,016	7,427	107,886	961,575	1,576,904	420,142	3,665,086
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	1,673,750	500,016	7,427	107,886	961,575	1,576,904	328,067	3,573,011
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之 增加 (附註41)	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

附註：

- (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1,444,105,000元 (二零二一年：港幣1,861,703,000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價值並不重大。
- (d) 由於並無定期提供予主要營運決策者審閱，故並無披露按可報告分部及經營分部對本集團資產及負債進行的分析。

6. 投資物業

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
年初	7,697,726	611,305
物業、廠房及設備轉入	59,671	—
轉入物業、廠房及設備(附註7)	(13,023)	—
存貨轉入	29,142	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
增添	2,294,679	—
收購附屬公司(附註40)	1,953,904	1,916,193
處置附屬公司(附註40)	(1,247,721)	—
公允值收益(附註29)	276,617	212,503
匯兌差額	(824,913)	139,313
年末	10,226,082	7,697,726
賬面價值分析如下：		
投資物業	7,044,454	5,575,342
在建投資物業	3,181,628	2,122,384
	10,226,082	7,697,726

本集團根據經營租賃租出物業及倉庫。租約的初始期限通常為1至20年，可選擇在該日期後續租，屆時所有條款將重新協商。租賃合同不包含剩餘價值擔保和／或承租人在租賃期結束時購買該物業的選擇權。租賃付款通常每年都會增加，以反映市場租金。任何租賃均不包括可變租賃付款額。

截至二零二二年十二月三十一日止年度，由第三方的經營租賃證明，本集團已將持有若干物業的意向由作為存貨出售給客戶轉變為賺取租金和／或資本增值，據此，港幣29,142,000元（二零二一年：港幣2,696,028,000元）的存貨已被轉入投資物業。

截至二零二二年十二月三十一日止年度，若干物業、廠房及設備已停止作本集團自用為證，本集團已將持有若干物業、廠房及設備的意向由自用物業轉變為投資物業以賺取租金。因此，港幣46,753,000元（二零二一年：無）的物業、廠房及設備已被轉入投資物業。該等物業於轉移日期的賬面值與公允價值之間的差額港幣9,688,000元（扣除稅項港幣3,230,000元）（二零二一年：無）確認為其他全面收益，並累積於「重估儲備」。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團持有若干在建工程的意向從經營物流園區轉變為賺取租金，由集團終止佔用那些在建工程可以證明。據此，港幣1,344,355,000元的在建工程及港幣778,029,000元的相應土地使用權轉入在建投資物業。該等物業於轉移日的賬面值及公允值的差異港幣25,564,000元（扣除稅項後港幣8,521,000元）於其他綜合收益確認並累積於「重估儲備」。

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

6. 投資物業 (續)

公允價值體系

本集團的投資物業於二零二二年十二月三十一日進行了重新估值。估值是由一家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，其員工為香港測量師學會的資深會員，具有於估值物業的位置和類別方面的最新經驗。

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	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	2.50%至8.00% (2021: 2.45%至7.56%)
投資物業－租賃	收入資本化法	資本化率	4.40%至9.15% (2021: 4.15%至9.05%)
		預期出租率	80%至95% (2021: 80%至95%)

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。估值已考慮已考慮各物業的預期市場租金增長及空置率。所使用的折現率已根據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。

根據於報告日生效且不可撤銷之經營租賃，本集團將於未來期間應收以下未折現租賃付款：

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
一年內	226,769	279,216
一年後但二年內	174,449	397,383
二年後但三年內	99,380	158,880
三年後但四年內	68,789	105,448
四年後但五年內	57,688	138,460
五年後	58,371	203,825
	685,446	1,283,212

7. 物業、廠房及設備

截至二零二二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
於二零二二年一月一日賬面淨值	10,838,045	881,215	15,024	32,916	1,795,245	5,524,624	19,087,069
收購附屬公司	21,637	1,152	-	709	1,721	-	25,219
處置附屬公司	(691,216)	-	(137)	-	(117,357)	-	(808,710)
在建工程轉入(附註9)	2,210,428	-	-	-	174,457	37,488	2,422,373
投資物業轉入／(轉出)(附註6)	13,023	(46,753)	-	-	-	-	(33,730)
增添	9,537	47,544	998	13,945	273,651	308,061	653,736
出售	(236,215)	(334,373)	-	(726)	(76,014)	(21,352)	(668,680)
匯兌差額	(914,723)	(62,229)	(1,217)	(4,286)	(149,100)	(453,221)	(1,584,776)
折舊	(437,070)	(152,314)	(1,916)	(12,461)	(310,811)	(303,432)	(1,218,004)
年終賬面淨值	10,813,446	334,242	12,752	30,097	1,591,792	5,092,168	17,874,497
於二零二二年十二月三十一日							
成本	13,751,602	810,674	28,600	148,767	4,235,402	6,095,208	25,070,253
累計折舊及減值	(2,938,156)	(476,432)	(15,848)	(118,670)	(2,643,610)	(1,003,040)	(7,195,756)
賬面淨值	10,813,446	334,242	12,752	30,097	1,591,792	5,092,168	17,874,497

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

7. 物業、廠房及設備 (續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度 (經重列)

	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	46,314	1,440,068	2,686,029	12,745,050
收購附屬公司	261,201	320,342	-	1,012	3,442	2,761,658	3,347,655
處置附屬公司	(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	20,911	724	16,330	209,195	218,602	1,071,403
出售	(117,469)	-	-	(11,285)	(25,781)	(7,978)	(162,513)
匯兌差額	281,951	23,803	495	1,576	51,290	125,899	485,014
折舊	(331,524)	(114,974)	(1,947)	(23,390)	(250,025)	(262,163)	(984,023)
年終賬面淨值	10,838,045	881,215	15,024	32,916	1,795,245	5,524,624	19,087,069
於二零二一年十二月三十一日							
成本	12,527,138	1,217,133	30,076	146,133	4,123,774	6,265,377	24,309,631
累計折舊及減值	(1,689,093)	(335,918)	(15,052)	(113,217)	(2,328,529)	(740,753)	(5,222,562)
賬面淨值	10,838,045	881,215	15,024	32,916	1,795,245	5,524,624	19,087,069

於二零二二年十二月三十一日，未辦妥產權證書的樓宇淨值為港幣752,671,000元 (二零二一年：港幣862,364,000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。

(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	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元 (經重列)
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土地和 建築物的所有權權益	(i)	10,813,446	10,838,045
按已折舊成本列賬的供自用的其他租賃物	(ii)	334,242	881,215
		11,147,688	11,719,260
已計入「土地使用權」中：			
按已折舊成本列賬的土地使用權	8	3,181,633	3,328,772

7. 物業、廠房及設備 (續)

(a) 使用權資產 (續)

計入損益的與租賃相關的費用項目分析如下：

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元 (經重列)
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	589,384	446,498
土地使用權 (附註8)	124,448	72,043
	713,832	518,541
租賃負債利息 (附註32)	64,694	65,314
短期租賃費用	65,448	65,381
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
租賃現金流出總額	513,365	2,171,749

於本年度，使用權資產增加為港幣47,544,000元 (二零二一年：港幣579,427,000元)。該金額主要包括租賃倉庫港幣30,613,000元 (二零二一年：租賃倉庫港幣579,427,000元)。

包含在存貨賬面價值的土地租賃，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的詳情分別在附註36(a)和27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工業建築物。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，並根據土地租賃條款無須進行持續性的付款。

(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。租賃付款通常根據市場指標定期調整。

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

8. 土地使用權

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
年初	3,328,772	3,802,321
收購附屬公司	–	55,167
處置附屬公司（附註40）	(133,034)	(66,876)
增加	386,887	277,322
轉入存貨	–	(8,600)
轉入投資物業（附註6）	–	(778,029)
攤銷（附註7(a)）	(124,448)	(72,043)
匯兌差額	(276,544)	119,510
年終	3,181,633	3,328,772

租賃土地賬面淨值分析如下：

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
位於中國 中期租約（十至五十年）	3,181,633	3,328,772

9. 在建工程

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
年初	3,927,282	3,099,947
處置附屬公司（附註40）	(13,064)	–
增加	2,261,144	4,840,010
轉入物業、廠房及設備（附註7）	(2,422,373)	(2,777,219)
轉入投資物業（附註6）	–	(1,344,355)
匯兌差額	(316,762)	108,899
年終	3,436,227	3,927,282

10. 無形資產

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
成本	50,026,372	50,046,258
累計攤銷及減值	(20,085,234)	(17,124,015)
於十二月三十一日賬面淨值	29,941,138	32,922,243
	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
於一月一日賬面淨值	32,922,243	31,645,704
收購一間附屬公司	311,514	—
增加	1,445,272	2,516,337
其他	(56,733)	(97,667)
攤銷	(1,967,892)	(2,177,653)
減值	(21,899)	—
匯兌差額	(2,691,367)	1,035,522
於十二月三十一日賬面淨值	29,941,138	32,922,243

(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。

於二零二二年十二月三十一日，本集團收費公路經營權的賬面價值為港幣25,326,002,000元（二零二一年：港幣28,640,486,000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1,813,806,000元（二零二一年：港幣2,091,188,000元）已全部在綜合損益表內計入「銷售及服務成本」。

該等收費公路的經營權已抵押作抵押借款（見附註23(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。

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

11. 商譽

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元 (經重列)
於一月一日的賬面金額	657,917	519,943
收購附屬公司	–	242,812
本年度確認的減值損失	(52,925)	(132,979)
匯兌差額	(52,997)	28,141
於十二月三十一日的賬面金額	551,995	657,917

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):

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元 (經重列)
收費公路	228,304	248,765
大環保業務	–	56,449
物流園	312,531	340,542
物流服務	11,160	12,161
	551,995	657,917

於二零二二年十二月三十一日及二零二一年十二月三十一日，本集團評估了收費公路、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。

收費公路業務現金產生單位的可收回金額乃根據收費公路業務估計未來現金流量的現值計算使用價值而釐定。該計算使用基於本集團管理層批准的財務預算的現金流量預測，涵蓋相關收費公路特許經營權到期的預測期，稅前貼現率為7.94%至9.23%（二零二一年：7.40%）。計算使用價值的主要假設包括發展中物業每單位面積的預期未來售價、交通流量增長率及毛利率。本集團管理層認為，上述假設的任何合理變動不會導致收費公路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五年期間的財務預算的現金流量預測，稅前折現率為13.06%（二零二一年：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。

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2023年至2027年五年期間的財務預算的現金流量預測，稅前折現率為14.71%（二零二一年：13.0%），並預測終值使用永續年金法，增長率為3.0%（二零二一年：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。

作為減值評估的結果，截至二零二二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52,925,000元（二零二一年：港幣132,979,000元）已計入損益，併計入「其他收益－淨額」。

12. 於聯營公司之權益

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
年初	19,560,227	14,431,233
增加	3,063,223	5,790,876
應佔聯營公司虧損	(1,647,025)	(158,051)
應佔聯營公司其他全面（費用）／收益	(26,744)	16,268
應佔聯營公司儲備變動	37,954	141,140
資本返回	(1,058,973)	—
股息	(475,369)	(1,264,950)
匯兌差額	(1,911,252)	603,711
年終	17,542,041	19,560,227

年終餘額組成如下：

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
除商譽外，應佔資產淨值	14,973,821	16,761,823
收購產生的商譽（附註(b)）	2,568,220	2,798,404
	17,542,041	19,560,227

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
	二零二二年	二零二一年	
深圳航空有限公司（「深圳航空」）（附註(c)）	49%	49%	航空服務
中國國際貨運航空有限公司（「國貨航」）（附註(c)及(d)）	10%	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」）	34.3%	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
深國際前海商業發展（深圳）有限公司（「前海商業」）*	50%	100%	房地產開發經營
重慶德潤環境有限公司（「德潤公司」）（附註(c)）	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

* 於二零二二年處置該實體50%權益及自此成為本集團的聯營公司。詳情於附註40中披露。

(b) 該餘額為收購陽茂公司、深圳航空及德潤公司股權所產生的商譽。

(c) 本集團在該實體的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。

(d) 本年度完成收購會計後收到的估值報告顯示，收購日的公允價值為人民幣1,565,161,000元（約港幣1,892,119,000元），與原先估計相若。

(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這兩家聯營公司財務資料之摘要。

綜合財務報表附註

截至二零二二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) (續)

資產負債表摘要

	深圳航空		德潤公司	
	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
流動資產	4,544,063	5,864,690	14,858,589	15,204,159
流動負債	(28,607,385)	(33,082,281)	(13,328,636)	(13,117,847)
流動(負債)/資產淨值	(24,063,322)	(27,217,591)	1,529,953	2,086,312
非流動資產	67,819,970	76,343,142	54,998,377	51,051,220
非流動負債	(53,660,174)	(45,505,378)	(19,563,844)	(14,649,588)
非流動資產淨值	14,159,796	30,837,764	35,434,533	36,401,632
非控制性權益	548,410	228,388	(16,720,043)	(17,134,670)
聯營公司擁有人應佔權益	(9,355,116)	3,848,561	20,244,443	21,353,274

全面收益表摘要

	深圳航空		德潤公司	
	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
收入	14,416,287	22,364,998	16,126,706	16,094,418
年度(虧損)/純利	(13,139,209)	(4,042,900)	1,280,163	1,802,156
其他全面收益/(費用)	55,815	(54,927)	(40,595)	(98,030)
全面(費用)/收益總額	(13,083,394)	(4,097,827)	1,239,568	1,704,126
收取聯營公司股息	-	1,421	170,134	159,574

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。

財務資料摘要與其在聯營公司權益的賬面值之對賬。

財務資料摘要

	深圳航空		德潤公司	
	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
年初資產淨值	3,848,561	7,688,788	21,353,274	19,404,150
年度(虧損)/純利	(13,139,209)	(4,042,900)	1,280,163	1,802,156
其他全面收益(費用)	55,815	(54,927)	(40,595)	(98,030)
儲備變動	-	-	81,227	391,650
已付股息	-	(2,901)	(850,672)	(797,872)
貨幣換算差額	(120,283)	260,501	(1,578,952)	651,220
年終聯營公司擁有人應佔權益	(9,355,116)	3,848,561	20,244,445	21,353,274
於聯營公司之權益(附註)	-	1,885,795	4,048,889	4,270,655
商譽	-	947,696	1,646,173	1,793,715
賬面值	-	2,833,491	5,695,062	6,064,370

附註：本集團分別佔深圳航空及德潤公司49%及20%權益。

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
本年度未確認應佔聯營公司虧損的份額	4,403,614	-
累計未確認應佔聯營公司虧損的份額	4,403,614	-

12. 於聯營公司之權益 (續)

附註：(續)

(f) 個別不重大的聯營公司的財務資料匯總如下：

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
本集團於個別並不重大的聯營公司中的權益賬面總額	11,846,979	10,662,366
本集團應佔盈利	131,542	1,462,539
本集團應佔其他全面收益	(9,356)	62,788
本集團應佔全面收益總額	122,186	1,525,327

13. 於合營公司之權益

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元 (經重列)
年初	12,185,056	11,638,056
增加	349,331	137,331
應佔合營公司之盈利	62,877	490,495
已收股息	(940,660)	(963,484)
匯兌差額	(709,045)	882,658
年終	10,947,559	12,185,056

附註：

(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
	二零二二年	二零二一年	
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%	46%	倉庫管理
廣深珠高速公路有限公司 (「廣深珠高速」)	不適用*	不適用*	興建、經營及管理高速公路
廣東廣珠西線高速公路有限公司 (「廣珠西線高速」)	50%	50%	興建、經營及管理高速公路

* 根據相關附屬公司與相應的合營夥伴簽訂的合營協議，廣深高速公路成立，負責位於中國廣東省深圳和廣州之間的廣深珠高速公路的開發、運營和管理。經營期自一九九七年七月一日正式開通之日起計算，為期30年。經營期結束時，廣深高速公路的所有不動產和設施將無償歸還中國合營方。

本集團根據合同安排對本公司的相關活動作出決策需要所有合營夥伴的一致同意，因此被視為對本公司實施共同控制。因此，該公司被視為本集團的合營企業。

本集團享有廣深珠高速公路收費業務利潤的比例為：運營期最初10年為50%，之後10年為48%，運營期最後10年為45%。

註冊資本人民幣471,000,000元已由廣深高速於截至2008年6月30日止年度向合營夥伴償還，因此合營企業已無註冊資本。

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

13. 於合營公司之權益 (續)

附註：(續)

- (b) 董事認為，廣深珠高速及廣珠西線高速是本集團的重要合營企業。廣深珠高速及廣珠西線高速均為私營公司，其股份並無市場報價。下文載列廣深珠高速及廣珠西線高速的財務信息摘要。

資產負債表摘要

	廣深珠高速		廣珠西線高速	
	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
流動資產	1,523,734	929,873	383,972	245,036
流動負債	(2,031,483)	(1,076,031)	(1,220,940)	(747,201)
流動負債淨值	(507,749)	(146,158)	(836,968)	(502,165)
非流動資產	16,959,599	20,283,058	13,308,193	14,990,693
非流動負債	(3,670,432)	(4,518,058)	(4,528,285)	(5,592,207)
非流動資產淨值	13,289,167	15,765,000	8,779,908	9,398,486
資產淨值	12,781,418	15,618,842	7,942,940	8,896,321

全面收益表摘要

	廣深珠高速		廣珠西線高速	
	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
收入	2,620,539	3,464,326	1,234,579	1,609,774
年度(虧損)/純利 及全面(費用)/收益總額	(107,581)	752,319	172,818	420,351
收取合營公司股息	726,152	864,549	199,611	85,216

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

財務資料摘要與其在合營公司權益的賬面值之對賬。

財務資料摘要

	廣深珠高速		廣珠西線高速	
	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
年初資產淨值	15,618,842	13,952,581	8,896,321	6,132,046
年度(虧損)/純利	(107,581)	752,319	172,818	420,351
已付股息	(1,613,671)	(1,921,221)	(399,221)	(170,432)
貨幣換算差額	(1,116,172)	2,835,163	(726,978)	2,514,356
年終資產淨值	12,781,418	15,618,842	7,942,940	8,896,321
應佔資產淨值	5,751,638	7,028,479	3,971,470	4,448,160
調整未實現利潤	(73,032)	(14,784)	-	-
於合營公司之權益	5,678,606	7,013,695	3,971,470	4,448,160

13. 於合營公司之權益 (續)

附註：(續)

(b) (續)

個別不重大的合營公司的財務資料匯總如下：

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元 (經重列)
本集團於個別並不重大的合營公司中的權益賬面總額	1,297,483	723,201
本集團應佔盈利／(虧損)	24,880	(58,223)
本集團應佔其他全面收益	-	-
本集團應佔全面收益／(費用)總額	24,880	(58,223)

14. 其他財務資產

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元 (經重列)
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	73,078	80,610
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(a))	389,044	420,205
－非上市權益投資(附註(b))	489,230	503,017
－非上市基金投資(附註(c))	820,363	683,763
－結構性存款(附註(d))	2,083,585	430,825
減：非流動部分	3,855,300 (1,021,738)	2,118,420 (1,144,780)
流動部分	2,833,562	973,640

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

14. 其他財務資產 (續)

附註：

- (a) 於二零二二年十二月三十一日，按市價列賬的上市股權投資為112,000,000股（二零二一年：112,000,000股）上市房地產投資信託（「REITs」），金額為港幣389,044,000元（二零二一年：港幣420,205,000元）。
- (b) 於二零二二年十二月三十一日及二零二一年十二月三十一日，未上市股權投資主要為本集團持有深圳市水務規劃設計院股份有限公司及廣東聯合電子服務股份有限公司的權益。
- (c) 於二零二二年十二月三十一日及二零二一年十二月三十一日，該金額為對遠致瑞信智慧空港物流產業私募股權基金的投資、本集團持有的深創投領秀物流設施一期私募投資基金的份額及本集團於深圳市國資委合作發展私募投資基金的權益。
- (d) 於二零二二年十二月三十一日，本集團結構性存款為銀行發行的金融產品，於二零二三年三月二十九日至二零二三年三月三十日到期，限期為90至92天（二零二一年：於二零二二年二月二十四日到期，限期為90天），預期每年收益率為2.95%至3.33%（二零二一年：4%）。金融產品投資於初始確認時分類為以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產，於報告期末以公允價值計量。由於到期時間較短，本公司董事認為金融產品的公允價值接近於二零二二年十二月三十一日和二零二一年十二月三十一日的賬面值。

15. 其他非流動資產

於二零二二年十二月三十一日，其他非流動資產主要包括：(i)根據廣東省交通運輸管理局發布的補償計劃，與延長收費期有關的應收賬款為港幣385,506,000元（二零二一年：港幣420,058,000元）；(ii)應收融資租賃款項港幣1,218,653,000元（二零二一年：港幣402,789,000元）；(iii)應收電力補貼港幣1,308,269,000元（二零二一年：港幣900,906,000元）；(iv)非流動資產預付款項港幣663,395,000元（二零二一年：港幣3,863,000元）及(v)預期於超過一年後收回的合同資產港幣2,971,443,000元（二零二一年：港幣2,646,125,000元）。於二零二一年十二月三十一日，其他非流動資產還包括：(i)應收代理建築業務的款項港幣1,612,409,000元；及(ii)收購深投基建的預付款港幣749,109,000元。

16. 存貨及其他合同費用

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
待開發的土地	391,093	220,262
待售的發展中土地及物業	2,469,454	8,288,445
待售的已完工物業	2,873,020	386,402
其他	684,858	679,890
減值	(123,289)	(12,940)
	6,295,136	9,562,059

16. 存貨及其他合同費用 (續)

(a) 確認為費用並計入損益的存貨金額的分析如下：

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
已售存貨的賬面值	2,300,317	2,372,085
存貨減值	113,821	12,618
總額	2,414,138	2,384,703

(b) 上述存貨中持有的待售的發展中的租賃土地的賬面價值分析如下：

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
位於中國，剩餘租賃期為：		
十至五十年之間	1,683,597	4,938,138
五十年或多於五十年	506,561	521,592
	2,190,158	5,459,730

預計超過一年後收回的物業金額為港幣2,660,091,000元（二零二一年：港幣3,057,544,000元）。其他所有存貨預計將於一年內收回。

17. 合同資產及合同負債

(a) 合同資產

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
履行建造合約所得	440,668	524,275
減：虧損撥備	(16,069)	(39,746)
合同資產，扣除虧損撥備	424,599	484,529

於二零二一年一月一日，扣除虧損撥備後的合同資產金額為港幣408,532,000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。

包含於其他非流動資產、預期將於超過一年後收回的合同資產金額為港幣2,971,443,000元（二零二一年：港幣2,646,125,000元）。

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

17. 合同資產及合同負債 (續)

(b) 合同負債

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
物業發展預售收益 (附註)	5,592,406	119,326
預先收取的銷售和維護費用	6,744	107,113
其他預收的銷售及服務費	10,635	63,890
	5,609,785	290,329

附註：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。

於二零二一年一月一日，合同負債為港幣2,816,549,000元。

合同負債之變動

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
年初	290,329	2,816,549
包含於年初的合同負債因於年度內確認收入而導致的合同負債減少	(272,206)	(319,552)
因於年度內收到定金及分期款而導致的合同負債增加	6,072,138	5,608,102
因本年度確認合同負債減少的收入確認所致的合同負債減少	(247,343)	—
因處置附屬公司導致合同負債減少	(93,773)	(7,818,349)
因計提預收款項利息費用導致的合同負債增加	—	3,579
匯兌差額	(139,360)	—
年終	5,609,785	290,329

所有物業發展預售所得款預計將於一年內確認為收入。

18. 業務及其他應收款

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元 (經重列)
業務應收款及應收票據(附註(a))	2,399,265	2,210,657
減：虧損撥備	(253,732)	(327,202)
業務應收款淨額(扣除虧損撥備)	2,145,533	1,883,455
應收租賃款(附註(b))	114,858	74,013
應收聯營公司股利	324,217	119,587
應收聯營公司款項	1,062,226	1,577,488
應收合營公司款項	236,733	323,242
其他債務人	1,529,408	1,549,263
保證金及預付款	5,412,975	5,527,048
	1,248,863	1,127,205
	6,661,838	6,654,253

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。公路收入以外的業務應收款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36(a)(iv)。

於二零二一年一月一日，扣除虧損撥備後的業務應收款項為港幣2,454,288,000元。

於二零二二年十二月三十一日，本集團根據收入確認日期以分析業務應收款的賬齡如下：

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
0 - 90日	1,323,344	1,231,482
91 - 180日	334,552	187,771
181 - 365日	332,598	240,506
365日以上	408,771	550,898
	2,399,265	2,210,657

- (b) 應收租賃款

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
應收租賃款	1,333,511	476,802
減：非流動部份	(1,218,653)	(402,789)
	114,858	74,013

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

19. 現金及現金等價物

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元 (經重列)
庫存現金及銀行存款(附註(a))	14,024,657	11,985,062
減：受限制銀行存款(附註(b))	(2,804,834)	(930,741)
減：原到期日超過三個月的銀行定期存款(附註(c))	(389,950)	(1,023,786)
現金及現金等價物	10,829,873	10,030,535

附註：

(a) 庫存現金及銀行存款乃以下列貨幣計值：

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元 (經重列)
人民幣	12,890,343	11,483,971
港幣	188,290	313,662
美元	945,904	171,454
其他貨幣	120	15,975
	14,024,657	11,985,062

(b) 於二零二一年及二零二二年十二月三十一日，受限制銀行存款主要為受限制項目資金。

(c) 於二零二一年及二零二二年十二月三十一日，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，利率為5.35%（二零二一年：1.90%至3.86%）。

20. 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
於二零二一年一月一日	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
— 股份支付確認(附註31)	—	—	3,977	3,977
— 被註銷的購股權	—	—	(9,502)	(9,502)
發行代息股份(附註35)	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
發行代息股份(附註35)	121,094,761	121,095	765,561	886,656
於二零二二年十二月三十一日	2,387,809,199	2,387,810	10,830,494	13,218,304

(a) 法定及已發行股份

於二零二二年十二月三十一日，本公司之普通股的法定數目總額為30億股（二零二一年：30億股），每股面值港幣1.00元（二零二一年：每股面值港幣1.00元），所有已發行股份已全數繳足。

20. 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：

	二零二二年		二零二一年	
	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
年初	10.016	27,610	10.677	34,330
已授予	—	—	10.172	(5,794)
已註銷	—	—	9.730	(3,191)
調整	—	—	—	2,265
已失效	—	(27,610)	—	—
年終	—	—	10.016	27,610

截至二零二一年十二月三十一日止年度，行使時的加權平均股價為每股港幣13.85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	
		二零二二年 千位	二零二一年 千位
二零二二年五月二十五日（附註(i)）	9.472	—	23,204
二零二二年五月二十五日（附註(ii)）	12.892	—	4,406
		—	27,610

附註：

- (i) 於二零一七年五月二十六日，行使價為每股港幣12.628元的34,770,000份購股權（「2017購股權」）已授予本公司之部份董事及本集團個別的僱員。2017購股權的行使價為授出日期前五個工作日的平均收盤價。40%的已授股權將於2019年5月26日可行使，另外30%的已授股權將於2020年5月26日可行使，其餘30%的已授股權將於2021年5月26日可行使。上述股權的可行使取決於各承授人的個人表現及本集團若干業績目標的達成。

於二零二一年六月二十三日，本公司因派發代息股份而根據購股權計劃的條款及聯交所的補充指引對尚未行使的2017購股權的行使價和數量進行調整。2017購股權的行使價調整至每股港幣9.472元及購股權數目增加1,941,000份。於本年度，無2017購股權被註銷（二零二一年：3,038,000份）及無2017購股權被行使（二零二一年：5,794,000份）。所有2017購股權已於2022年5月25日失效。

- (ii) 於二零二零年五月十八日，本集團部分僱員獲授行使價為每股港幣15.108元的3,920,000份購股權（「2020購股權」）。使用二項式模型確定的2020購股權的公允價值為每份購股權港幣1.95元。模型中使用的重大輸入數據為：授予日的每股股價港幣15元，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0.307%。波動率是根據對過去一年每日股價的統計分析，以連續複利的股票收益率的標準差計算的。

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未行使的2020購股權的行使價和數量。2020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，本公司因派發代息股份而根據購股權計劃的條款及聯交所的補充指引對尚未行使的2020購股權的行使價和數量進行調整。2020購股權的行使價調整至每股港幣12.892元及購股權數目增加324,000份。

於本年度，無2020購股權被註銷（二零二一年：153,000份）。所有2020購股權已於2022年5月25日失效。

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

21. 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 (附註(c))	其他儲備 港幣千元 (附註(c))	匯兌儲備 港幣千元	繳入盈餘 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
於二零二二年一月一日(經重列)	6,249	4,875,300	59,723	(159,583)	1,306,624	532,780	2,241,651	556,979	13,005	9,432,728	17,108,192	26,540,920
本公司普通股權持有人應佔溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,253,919	1,253,919
境外經營計算產生的匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	(494,647)	-	(494,647)	-	(494,647)
以公允價值計量且其變動計入其他全面	(690)	-	-	-	-	-	-	-	-	(690)	-	(690)
收益的權益證券的公允價值損失	-	-	-	-	-	-	(13,790)	-	-	(13,790)	-	(13,790)
應佔聯營公司其他全面費用	-	-	-	-	-	12,918	-	-	-	12,918	-	12,918
本集團以前佔用的物業重估收益	-	-	-	-	-	(3,230)	-	-	-	(3,230)	-	(3,230)
與物業重估有關的遞延稅項	(30)	-	-	-	-	-	-	(5,376,459)	-	(5,376,459)	-	(5,376,459)
從功能貨幣換算到列報貨幣的匯兌差額	(720)	-	-	-	-	9,688	(13,790)	(5,871,106)	-	(5,875,928)	1,253,919	(4,622,009)
全面費用總額	-	206,694	-	-	-	-	-	-	-	206,694	(206,694)	-
轉入儲備	-	-	-	-	-	-	28,560	-	-	28,560	-	28,560
應佔聯營公司儲備變動	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二零二一年股息(附註35)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,876,840)	(1,876,840)
終止確認附屬公司時轉撥遞延儲備	-	-	-	-	-	-	-	(56,034)	-	(56,034)	56,034	-
同一控制下企業合併	-	-	-	-	(2,041,071)	-	-	-	-	(2,041,071)	-	(2,041,071)
於二零二二年十二月三十一日	5,529	5,081,994	59,723	(159,583)	(734,447)	542,468	2,256,421	(5,370,161)	13,005	1,694,949	16,334,611	18,029,560

21. 其他儲備及保留盈餘 (續)

	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	繳入盈餘 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 (如前述) 同一控制下企業合併	(2,470)	4,302,859	59,723	(159,583)	(2,148,839)	507,216	2,107,160	1,271,763 (797,053)	13,005	5,950,834 2,392,453	16,906,439 (1,152,250)	22,857,273 1,240,203
於二零二一年一月一日 (經重列)	(2,470)	4,302,859	59,723	(159,583)	1,040,667	507,216	2,107,160	474,710	13,005	8,343,287	15,754,189	24,097,476
本公司普通股權持有人應佔盈利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,573,011	3,573,011
境外經營折算產生的匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	132,217	-	132,217	-	132,217
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收益	8,809	-	-	-	-	-	-	-	-	8,809	-	8,809
應佔聯營公司其他全面費用	-	-	-	-	-	-	(7,621)	-	-	(7,621)	-	(7,621)
本集團以前佔用的物業重估收益	-	-	-	-	-	34,085	-	-	-	34,085	-	34,085
與物業重估有關的遞延稅項	-	-	-	-	-	(8,521)	-	-	-	(8,521)	-	(8,521)
從功能貨幣換算到列報貨幣的匯兌差額 (90)	-	-	-	-	-	-	-	681,842	-	681,752	-	681,752
全面收益總額	8,719	-	-	-	-	25,564	(7,621)	814,059	-	840,721	3,573,011	4,413,732
轉入儲備	-	572,441	-	-	-	-	-	-	-	572,441	(572,441)	-
應佔聯營公司儲備變動	-	-	-	-	-	-	142,112	-	-	142,112	-	142,112
二零二一年股息 (附註35)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2,112,400)	(2,112,400)
終止確認附屬公司時轉發盈餘儲備	-	-	-	-	-	-	-	(731,790)	-	(731,790)	731,790	-
同一控制下企業合併	-	-	-	-	265,957	-	-	-	-	265,957	(265,957)	-
於二零二一年十二月三十一日 (經重列)	6,249	4,875,300	59,723	(159,583)	1,306,624	532,780	2,241,651	556,979	13,005	9,432,728	17,108,192	26,540,920

附註：

- (a) 公允價值儲備包括於本報告期末持有的按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累計變動淨額。
- (b) 根據中國法規，本集團若干中國公司須於作出利潤分派前，將其部份除稅後盈利轉撥至各種不得分派的儲備基金。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。

22. 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，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及在首次贖回日之後的每五年屆滿時的每一天。

由於本集團永續證券只負有在某些特定情況下需償還本金或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，本工具全數被分類為權益，當宣佈分派時被定為權益分紅。

於二零二二年十一月二十九日，本公司全額贖回永續證券。贖回完成後，本集團並無已發行未償還的永續證券。

截至二零二二年十二月三十一日止年度，按適用利率歸屬於永續證券持有人的純利為港幣92,999,000元（二零二一年：港幣92,075,000元），該數目已派發予永續證券持有人。

23. 貸款

	附註	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元 (經重列)
有抵押銀行貸款	(a)	16,038,487	10,824,370
無抵押銀行貸款		18,822,386	14,785,132
中期票據	(b)	916,583	997,845
優先票據	(c)	774,883	774,883
企業債券	(d)	8,947,593	8,833,808
熊貓債券	(e)	5,684,040	4,932,215
融資租賃公司借款	(f)	313,974	534,030
超短期融資債券	(g)	2,269,063	2,476,485
		53,767,009	44,158,768
減：一年內到期的金額		(29,340,767)	(16,247,986)
列示於非流動負債的金額		24,426,242	27,910,782
一年內到期借款分析：			
有抵押銀行貸款	(a)	9,191,156	2,044,580
無抵押銀行貸款		13,648,739	10,478,197
中期票據	(b)	916,583	—
優先票據	(c)	774,883	—
企業債券	(d)	2,455,506	1,142,511
融資租賃公司借款	(f)	84,837	106,213
超短期融資債券	(g)	2,269,063	2,476,485
		29,340,767	16,247,986

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

23. 貸款 (續)

附註：

(a) 有抵押的銀行貸款如下：

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元	抵押
清連銀團貸款	2,970,613	2,441,591	以清連高速公路收費權作為抵押
沿江銀團貸款	1,699,043	3,121,350	以沿江高速公路收費權作為抵押
清龍質押貸款	392,427	519,556	以水官高速公路收費權作為抵押
永城銀團貸款	200,293	—	以永城項目應收租金權作為抵押
木壘銀團貸款	112,254	—	以木壘縣乾新能源開發有限公司(「乾新能源」)、 木壘縣乾智能源開發有限公司(「乾智能源」)、 木壘縣乾慧能源開發有限公司 (「乾慧能源」)的股權作為抵押
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	49,698	59,665	由深高藍德環保科技集團股份有限公司 (「藍德環保」)提供借款擔保， 且以黃石藍德特許經營權未來產生的 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黃石藍德股權作為質押
龍遊藍德環保科技有限公司 (「龍遊藍德」)質押貸款	12,940	17,165	由藍德環保提供借款擔保， 且以龍遊藍德特許經營權作為質押
廣西藍德環保科技有限公司 (「廣西藍德」)質押貸款	—	11,280	由藍德環保及自然人施軍營提供借款擔保， 且以廣西藍德的機器及設備及股權作為質押
貴陽貝爾藍德科技有限公司 (「貴陽貝爾藍德」)質押貸款	42,196	61,305	由藍德環保及自然人施軍營提供借款擔保， 以貴陽貝爾藍德機器設備作為抵押， 且以貴陽貝爾藍德的股權和特許經營權作為質押
廣西藍德質押貸款	44,109	59,833	由藍德環保及自然人施軍營提供借款擔保， 以廣西藍德生產設備作為抵押， 且以廣西藍德股權作為質押
木壘縣乾新能源開發有限公司 (「乾新能源」)質押貸款	109,148	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	899,629	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	577,810	633,944	以風電場電費收取權為抵押

23. 貸款 (續)

附註：(續)

(a) 有抵押的銀行貸款如下：(續)

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元	抵押
包頭陵翔質押貸款	255,429	—	以風電場電費收取權為抵押
乾泰科技有限公司 (「乾泰」)質押貸款	58,071	—	以乾泰應收銷售款及 勞務款項作抵押
乾泰質押貸款	112,524	—	以乾泰土地使用權作抵押
福州藍德環保科技有限公司 (「藍德環保」)質押貸款	67,514	73,565	由藍德公司擔保及以福州項目 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	67,514	73,688	由藍德公司擔保及以北海項目 特許經營權作為質押
諸暨藍德借款	35,596	—	由藍德環保擔保及以諸暨項目 特許經營權作為質押
桂林藍德借款	101,272	—	由藍德環保擔保及以桂林項目 特許經營權作為質押
融資租賃公司質押貸款	32,069	—	以韶關項目應收租金權質押
融資租賃公司質押貸款	6,307	—	以山西項目應收租金權質押
融資租賃公司質押貸款	8,426	—	以廣州佛朗詩項目應收租金權質押
深圳利賽環保科技有限公司 (「利賽環保」)質押貸款	50,208	—	以清連高速公路經營權及收費權作為抵押
融資租賃公司質押貸款	106,616	85,826	以永成項目應收租金權質押
深圳光明高速科技有限公司(「光明」)	5,626	—	以光明環境園PPP項目 特許經營應收款作抵押
深圳高速總部質押貸款	—	885,238	以本集團若干辦公樓宇作為質押
短期質押貸款	7,872,580	1,519,257	以深投基建80.2666%股權作為質押
短期質押貸款	74,666	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	61,509	136,637	以本公司全資附屬公司 Jade Emperor Limited 45%股權為質押
短期質押貸款	12,400	—	以應收票據作為抵押

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

23. 貸款 (續)

附註：(續)

- (b) 於二零一八年八月十五日，深圳高速完成發行人民幣8億元（相當於港幣9億元）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，本金將於二零二三年八月十五日期日償還。
- (c) 於二零一八年三月二十六日，本公司以99.344%折價發行本金港幣7.8億元的五年期港元優先票據，該優先票據票面利率3.75%，並於每年三月二十六日、六月二十六日、九月二十六日及十二月二十六日支付。
- (d) 於二零零七年八月，深圳高速發行長期企業債券人民幣8億元（相當於港幣9億元），債券票面年利率為5.5%，期限為十五年。每年應付息一次，本金將於二零二二年七月三十一日期日償還。該企業債券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及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。

於二零二一年七月八日，深圳高速發行3億美元（相當於港幣23.4億元）五年期長期企業債券，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，債券將於二零二六年七月八日期日到期。

於二零二零年三月二十日，深圳高速發行人民幣14億元（相當於港幣15.75億元）五年期的第一期二零二零年企業債券（疫情防債），票面年利率為3.05%。該債券每年應付息一次，本金到期償還（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發行人。

於二零二零年十月二十二日，深圳高速發行人民幣8億元（相當於港幣9億元）五年期的第一期二零二零年企業債券（綠色債券），票面年利率為3.65%。企業債券的利息應每年支付一次，本金應在到期時償還（最後一期利息應隨本金一起支付）。債券存續期第三年末，發行人有權調整企業債券的票面利率，投資者有權將債券回售給發行人。

於二零二一年四月十九日，深圳高速發行人民幣12億元（相當於港幣13.5億元）五年期的第一期二零二一年企業債券（綠色債券），票面年利率3.49%。企業債券的利息應每年支付一次，本金應在到期時償還（最後一期利息應隨本金一起支付）。債券存續期第三年末，發行人有權調整企業債券的票面利率，投資者有權將債券回售給發行人。

於二零二一年七月二十七日，深圳高速發行人民幣10億元（相當於港幣11.25億元）五年期的第一期二零二一年企業債券（綠色債券），票面年利率3.35%。企業債券應每年付息一次，本金應在到期時償還（最後一期利息應隨本金一起支付）。

於二零二二年一月二十日，深圳高速發行人民幣15億元（相當於港幣16.88億元）七年期的第一期二零二二年企業債券（綠色債券），票面年利率3.18%。企業債券應每年付息一次，本金應在到期時償還（最後一期利息應隨本金一起支付）。

- (e) 於二零二一年十月二十九日，本公司發行6年期熊貓債一期，面值人民幣40億元（相當於港幣45.01億元），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，發行人有權調整企業債券的票面利率，投資者有權將債券回售給發行人。

於二零二二年一月十日，本公司發行6年期熊貓債一期，面值人民幣10億元（相當於港幣11.25億元），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，發行人有權調整企業債券的票面利率，投資者有權將債券回售給發行人。

- (f) 於二零二二年十二月三十一日，藍德環保的附屬公司特許經營權、土地使用權及權益的帳面淨值總額為港幣2,490,154,000元（二零二一年十二月三十一日：港幣2,483,188,000元），已作為抵押，以從金融機構獲取總計港幣271,255,000元的抵押借款（二零二一年十二月三十一日：港幣534,030,000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) 於二零二二年三月九日，深圳高速發行人民幣10億元的第一期超短期融資債券，期限180天，年利率為2.12%，已於年度內全額償還。於二零二二年六月二日，深圳高速發行人民幣10億元（相當於港幣11.25億元）的第二期超短期融資債券，期限270天，年利率為2%。於二零二二年九月一日，深圳高速發行人民幣10億元（相當於港幣11.25億元）的第三期超短期融資債券，期限240天，年利率為1.72%。於二零二一年十二月三十一日，按年利率2.65%計息的第三期10億元（相當於港幣11.25億元）超短期融資債券及按年利率2.36%計息的第四期10億元（相當於港幣11.25億元）超短期融資債券，已於年度內全額償還。

23. 貸款 (續)

於二零二二年十二月三十一日，貸款的還款期如下：

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元 (經重列)
一年內	29,340,767	16,247,986
一至二年內	2,807,434	4,770,277
二至五年內	13,631,762	15,628,431
五年以上	7,987,046	7,512,074
	53,767,009	44,158,768

貸款的賬面金額乃以下列貨幣計值：

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元 (經重列)
港幣	9,777,235	10,331,672
人民幣	39,741,729	29,649,156
美元	4,248,045	4,177,940
	53,767,009	44,158,768

於結算日銀行貸款的利率範圍如下：

	二零二二年	二零二一年
港幣	0.83%至5.59%	0.75%至1.57%
人民幣	2%至5.88%	1.30%至6.00%
美元	1.10%至5.26%	1.08%至1.10%

本集團有下列備用銀行信貸額度：

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
浮息		
— 一年內到期	28,365,535	27,481,299
— 一年後到期	50,981,985	47,973,828
	79,347,520	75,455,127

24. 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 港幣千元	其他財務 資產之公允 價值變動 港幣千元	可抵扣虧損 港幣千元	計提尚未 發放之員工 薪金及支出 港幣千元	新收費站 營運補償 港幣千元	梅林關項目 搬遷補償 港幣千元	南京西橋 港務資產 處置收益 港幣千元	非同一 控制下 企業合併 港幣千元	預提土地 成本及土地 增值稅 港幣千元	未實現損益 港幣千元	收費公路 補償收入 港幣千元	其他投資 公允價值 變動 港幣千元	重估儲備 港幣千元	其他 港幣千元	合計 港幣千元
二零二一年一月一日（經重列）	(1,096,560)	(76,957)	151,064	135,927	138,378	244,986	(285,376)	(87,693)	398,628	105,867	(204,180)	-	-	(79,410)	(655,326)
計入權益的其他財務資產	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
公允價值儲備變動	-	(2,936)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2,936)
計入權益的物業重估	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(8,521)	-	(8,521)
在綜合損益表中記入／（扣除）	128,941	(52,361)	935	(66,471)	(14,513)	(227,648)	290,551	(465,515)	(23,753)	-	-	(53,126)	-	(91,902)	(574,862)
收購附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(276,458)	-	(4,773)	(281,231)
終止確認附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	(390,266)	-	-	-	-	(5,401)	(395,667)
匯兌差額	(29,292)	(3,460)	4,940	608	8,150	4,753	(5,175)	(5,671)	36,754	3,453	(6,659)	(4,687)	(121)	(8,035)	(4,442)
二零二一年十二月三十一日	(996,911)	(135,714)	156,939	70,064	132,015	22,091	-	(558,879)	21,363	109,320	(210,839)	(334,271)	(8,642)	(189,521)	(1,922,985)
二零二二年一月一日	(996,911)	(135,714)	156,939	70,064	132,015	22,091	-	(558,879)	21,363	109,320	(210,839)	(334,271)	(8,642)	(189,521)	(1,922,985)
計入權益的其他財務資產	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
公允價值儲備變動	-	231	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	231
計入權益的物業重估	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(3,230)	-	(3,230)
在綜合損益表中記入／（扣除）	111,838	(8,149)	(12,328)	(30,153)	(20,554)	(138)	-	(306,572)	2,607	-	-	(69,154)	-	1,511	(331,092)
收購附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6,974	6,974
匯兌差額	82,001	4,552	(12,909)	(5,764)	(10,859)	(1,817)	-	71,040	(1,333)	(8,992)	17,343	28,958	710	33,388	196,318
二零二二年十二月三十一日	(803,072)	(139,080)	131,702	34,147	100,602	20,136	-	(794,411)	22,637	100,328	(193,496)	(374,467)	(11,162)	(147,648)	(2,053,764)

24. 遞延稅項 (續)

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元 (經重列)
遞延稅項資產	755,954	859,835
遞延稅項負債	(2,809,738)	(2,782,820)
	2,053,784	(1,922,985)

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2,761,383,000元(二零二一年：港幣1,968,746,000元)確認遞延稅項資產。

於二零二二年十二月三十一日，本集團未確認遞延稅項資產之稅項虧損的到期年份如下：

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元 (經重列)
年份		
二零二二年	—	155,338
二零二三年	67,503	75,597
二零二四年	83,576	97,645
二零二五年	135,329	156,418
二零二六年	1,283,179	1,483,748
二零二七年	1,191,796	—
	2,761,383	1,968,746

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，故並無就有關分配本集團的被投資方的保留盈餘應付預扣所得稅確認遞延稅項負債。

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

25. 其他非流動負債

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元 (經重列)
收費站運營相關的政府補償(附註(a))	474,236	588,711
其他遞延收入(附註(b))	650,995	730,231
長期職工獎金	130,209	230,464
收費公路延長期的經營成本補償	164,729	171,109
關聯方貸款	—	2,345,137
其他	64,915	38,259
	1,485,084	4,103,911

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436,450,000元(二零二一年：港幣550,346,000元)。

(b) 其他遞延收入主要包括從政府獲得，用於資助本集團發展、經營及建設若干綜合物流樞紐的政府補助港幣592,480,000元(二零二一年：港幣675,090,000元)。

26. 業務及其他應付款

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元 (經重列)
業務應付款(附註(a))	4,208,497	3,872,355
工程應付款(附註(b))	1,419,821	1,748,692
應付股利	66,434	6,908
其他應付款及預提費用	2,876,798	3,176,055
應付聯營公司款項(附註(c))	1,705,459	3,811,725
關聯方之借款(附註(d))	2,368,676	3,126,849
撥備	108,871	—
	12,754,556	15,742,584
遞延收入	16,911	12,786
	12,771,467	15,755,370

26. 業務及其他應付款 (續)

附註：

(a) 於二零二二年十二月三十一日，業務應付款根據發票日期的賬齡如下：

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
0 – 90日	1,907,078	1,819,439
91 – 180日	445,216	493,793
181 – 365日	440,223	1,002,740
365日以上	1,415,980	556,383
	4,208,497	3,872,355

(b) 工程應付款項主要包括：(i)與建設項目有關的政府預付款為港幣128,755,000元（二零二一年：港幣412,073,000元）；(ii)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為港幣1,291,066,000元（二零二一年：港幣1,336,619,000元）

(c) 該款項主要為本集團之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。

於二零二二年十二月三十一日，人民幣415,786,000元（相當於港幣467,859,000元）（二零二一年：人民幣977,391,000元（相當於港幣1,198,371,000元））及人民幣944,647,000元（相當於港幣1,062,954,000元）（二零二一年：人民幣2,131,452,000元（相當於港幣2,613,354,000元））分別由前海置業及聯合置地公司墊付予本集團。應付前海置業的款項為無抵押、年利率為3.5%，於二零二三年內償還（二零二一年：二零二二年）。應付聯合置地公司款項為無抵押、免息及須於一年內償還。應付另一聯營公司餘款人民幣155,208,000元（相當於港幣174,646,000元）（二零二一年：無）為無抵押，免息及按需求償還。

(d) 該款項為無抵押，年利率為2.85%，並於二零二三年內償還。

27. 租賃負債

租賃負債的還款期如下：

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元 (經重列)
一年內	83,149	97,261
一年至兩年	53,278	283,203
兩年至五年	91,007	268,301
五年後	845,983	878,887
	1,073,417	1,527,652

租賃負債的加權平均利率為4.5%（二零二一年：4.42%）。

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

28. 收入

(i) 收入劃分

來自客戶合約之收入按主要產品或服務項目劃分如下：

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
《香港財務報告準則》第15號準則下的 來自與客戶合約之收入		
收費公路和大環保業務		
— 路費收入	5,722,889	7,123,724
— 委託建設管理服務及工程諮詢服務收入	1,020,572	1,249,551
— 特許經營安排之建造服務收入	1,444,105	1,861,703
— 大環保服務	2,020,025	2,169,520
— 其他	566,731	738,544
	10,774,322	13,143,042
物流業務		
— 物流園	576,113	169,733
— 物流服務	389,619	988,199
— 港口及相關服務	2,761,767	2,711,535
— 物流園轉型升級	30,202	319,552
	3,757,701	4,189,019
	14,532,023	17,332,061
其他來源之收入		
物流業務		
— 物流園租賃	997,278	1,209,865
	15,529,301	18,541,926

來自客戶合約之收入按收入確認時間及地域市場劃分於附註5披露。

28. 收入 (續)

(ii) 預期於未來確認來自現存於報告日的客戶的合同的收入

於二零二二年十二月三十一日，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5,771,218,000元（二零二一年：港幣269,699,000元）。預期於未來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34,132,000元（二零二一年：港幣479,183,000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該預期收入（預期於12至36個月內發生）。

本集團已將《香港財務報告準則》第15號的實務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物流服務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未來因滿足本集團與客戶簽訂的建造合約所載條件而可能賺取的任何竣工獎金，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。

29. 其他收益—淨額

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元 (經重列)
對聯合置地失去控制權之收益	—	4,771,027
對前海商業失去控制權之收益（附註40）	2,988,327	—
終止確認附屬公司的收益（附註40）	740,023	164,105
衍生金融工具公允價值變動	81,340	358,215
其他財務資產公允值變動	32,595	209,446
投資物業公允值變動	276,617	212,503
處置衍生財務工具虧損	—	(152,249)
處置其他金融資產的收益	—	179,322
處置物業、廠房及設備之收益／（虧損）	8,850	(102,395)
商譽減值	(52,925)	(132,979)
其他	(76,081)	119,314
	3,998,746	5,626,309

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

30. 年度純利

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元 (經重列)
年度純利已扣除：		
特許經營安排之建造服務成本	1,444,105	1,861,703
廚餘處理項目	613,595	1,023,552
折舊及攤銷	2,680,503	3,232,470
僱員福利開支（附註31）	1,762,231	1,910,920
已售存貨成本（附註16）	2,414,138	2,384,703
其他稅費支出	181,191	246,407
委託費、道路管理費與維修費	390,490	406,647
委託建設管理服務成本	793,563	991,578
核數師酬金		
— 審核服務	8,257	10,891
— 非審核服務	15,512	11,771
法律及專業諮詢費	77,753	174,087

31. 僱員福利開支

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元 (經重列)
工資及薪酬	1,300,288	1,497,417
退休金成本－界定供款計劃	177,244	74,110
以股份為基礎支付的款項費用（附註20）	—	3,977
其他	284,699	335,416
	1,762,231	1,910,920

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。

於年內沒有動用被沒收供款（二零二一年：無），於年終亦沒有可用作減少未來供款的款項。

31. 僱員福利開支 (續)

(a) 董事薪酬

截至二零二二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	-	345	747	61	173	-	1,326
劉征宇	(i)	276	813	61	173	-	1,323
王沛航	-	648	409	61	170	-	1,288
戴敬明	-	575	-	-	-	-	575
非執行董事							
胡偉	(vi)	746	423	56	170	-	1,395
周治偉	-	648	373	61	168	-	1,250
獨立非執行董事							
鄭大昭	(iv)	233	-	-	-	-	233
陳敬忠	(iii)	29	-	-	-	-	29
潘朝金	-	350	-	-	-	-	350
王國文	(v)	117	-	-	-	-	117
曾志	(ii)	321	-	-	-	-	321
		1,050	3,238	2,765	300	854	8,207

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	-	334	814	348	192	-	1,688
劉征宇	(i)	73	222	26	38	-	359
王沛航	-	682	410	85	164	-	1,341
戴敬明	-	604	-	27	-	-	631
非執行董事							
胡偉	(vi)	856	293	293	178	-	1,620
周治偉	-	682	372	85	178	-	1,317
獨立非執行董事							
鄭大昭	(iv)	350	-	-	-	-	350
陳敬忠	(iii)	350	-	-	-	-	350
潘朝金	-	350	-	-	-	-	350
		1,050	3,231	2,111	864	750	8,006

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

31. 僱員福利開支 (續)

(a) 董事薪酬 (續)

附註：

- (i) 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。
- (ii) 於二零二二年二月一日獲委任
- (iii) 於二零二二年二月一日辭任
- (iv) 於二零二二年九月一日辭任
- (v) 於二零二二年九月一日獲委任
- (vi) 於二零二二年十二月七日辭任

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而釐定。

截至二零二二年及二零二一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，其中於二零二二年行使零股（二零二一年：無），而截至二零二二年十二月三十一日止年度，並無有關購股權的公允價值（二零二一年：港幣263,000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，其中於二零二二年行使零股（二零二一年：無），而截至二零二二年十二月三十一日止年度，並無有關購股權的公允價值（二零二一年：無）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，其中於二零二二年行使零股（二零二一年：無），而截至二零二二年十二月三十一日止年度，並無有關購股權的公允價值（二零二一年：港幣206,000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，其中於二零二二年行使零股（二零二一年：無），而截至二零二二年十二月三十一日止年度，並無有關購股權的公允價值（二零二一年：無）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，其中於二零二二年行使零股（二零二一年：無），而截至二零二二年十二月三十一日止年度，並無有關購股權的公允價值（二零二一年：無）作為以股份為基礎的支出入帳。

31. 僱員福利開支 (續)

(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一名(二零二一年：二名)董事。其餘四名(二零二一年：三名)最高薪人士之酬金分析如下：

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
基本薪金及津貼	3,506	2,436
年終獎金	2,392	1,684
退休金計劃供款	759	575
以股份為基礎支付的款項費用	—	—
其他福利	123	81
	6,780	4,776

此等薪酬在下列金額範圍內：

	二零二二年	二零二一年
港幣1,500,001元－港幣2,000,000元	4	3

32. 財務收益與成本

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元 (經重列)
財務收益		
銀行存款利息收入	(274,119)	(229,467)
其他利息收入	(30,092)	(168,331)
財務收益總額	(304,211)	(397,798)
財務成本		
利息支出		
— 銀行貸款	1,159,858	873,501
— 中期票據	15,077	43,425
— 優先票據	29,268	29,752
— 企業債券	340,653	332,783
— 熊貓債券	184,265	233,380
— 融資租賃公司借款	52,088	49,571
— 合同負債利息	2,930	3,579
— 租賃負債利息	64,694	65,314
— 其他利息成本	97,797	58,318
匯兌淨損失／(收益)	1,160,804	(108,279)
減：合資格資產資本化財務成本	(234,630)	(252,720)
財務成本總額	2,872,804	1,328,624
財務成本淨額	2,568,593	930,826

於二零二二年，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234,630,000元(二零二一年：港幣252,720,000元)，而所採用的年資本化率為3.9%(二零二一年：3.82%)。

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

33. 所得稅

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元 (經重列)
當期所得稅		
中國企業所得稅	661,922	2,103,104
中國土地增值稅	1,755	31,671
預扣股息所得稅	—	17,016
遞延稅項(附註24)	331,092	574,862
	994,769	2,726,653

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%(二零二一年: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適用於本集團利潤的主要法定稅率而計算的理論稅額之差額如下：

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元 (經重列)
除稅前盈利	2,930,926	8,956,258
按稅率25%計算之稅項	732,732	2,239,065
稅項影響：		
— 其他管轄區不同稅率	(44,406)	(34,131)
— 毋須課稅之收入	(324,044)	(34,154)
— 不可扣稅之支出	71,134	78,817
— 未確認之稅損	442,257	546,438
— 應佔合營公司及聯營公司業績	396,037	(83,111)
— 預扣股息所得稅(附註)	—	17,016
— 以前年度未確認的可抵扣稅項虧損和暫時性差異之使用	(256,780)	(11,745)
— 以前年度所得稅調整	(24,768)	(15,295)
— 土地增值稅及就中國企業所得稅可扣減之土地增值稅	2,607	23,753
所得稅	994,769	2,726,653

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

34. 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，除以期內已發行普通股的加權平均數目計算。

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元 (經重列)
盈利		
本公司普通股權持有人應佔盈利	1,253,919	3,573,011
	千位	千位
股數		
已發行普通股的加權平均數	2,330,745	2,233,481
每股基本盈利(每股港幣元)	0.54	1.60

(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。

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元 (經重列)
盈利		
本公司普通股權持有人應佔盈利	1,253,919	3,573,011
	千位	千位
股數		
已發行普通股的加權平均數	2,330,745	2,233,481
調整－購股權	—	3,222
計算每股攤薄盈利的普通股的加權平均數	2,330,745	2,236,703
每股攤薄盈利(每股港幣元)	0.54	1.60

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

35. 股息

按已於二零二二年五月十三日（二零二一年：二零二一年五月十八日）舉行的股東周年大會上批准的代息股份計劃，121,094,761股（二零二一年：65,929,527股）新股以每股約港幣7.322元（二零二一年：港幣11.3582元）的價格發行，共計港幣886,656,000元（二零二一年：港幣748,840,000元），而其餘股息共計港幣990,184,000元（二零二一年：港幣1,363,559,000元）已於二零二二年六月份（二零二一年：二零二一年六月份）以現金支付。

二零二一年度的末期及特別股息共計港幣1,876,840,000元（末期股息每股普通股港幣0.125元，特別股息每股普通股港幣0.703元）已於二零二二年六月份支付

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
二零二一年末期股息為每股普通股港幣0.125元 （二零二零年：為每股普通股港幣0.122元）	283,340	268,451
二零二一年特別股息為每股普通股港幣0.703元 （二零二零年：每股普通股港幣0.838元）	1,593,500	1,843,949
	1,876,840	2,112,400

於二零二三年三月二十八日的董事會會議，董事會建議二零二二年度末期股息為每股普通股港幣0.257元。此等股息將於二零二三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。

36. 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，並力求將對本集團財務表現的潛在不利影響降至最低。

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，識別和評估財務風險。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。

36. 財務風險管理 (續)

(a) 財務風險因素 (續)

(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，本集團以外幣計價的貨幣性資產和貨幣性負債的賬面價值如下：

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元 (經重列)
資產		
港幣	188,290	313,662
美元	945,904	171,454
	1,134,194	485,116
負債		
港幣	9,777,234	6,429,432
美元	4,248,045	4,177,941
	14,025,279	10,607,373

除此以外，本集團並無面臨重大的外匯風險。然而，人民幣兌換成外幣須遵守中國政府頒布的外匯管制規則及條例。

於二零二二年十二月三十一日，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，則本年度除稅後盈利將受影響如下：

	除稅後盈利的 變動—增加／(減少)	
	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元 (經重列)
港幣兌人民幣		
— 貶值5%	359,585	238,557
— 升值5%	(359,585)	(238,557)
美元兌人民幣		
— 貶值5%	(124,164)	(150,243)
— 升值5%	124,164	150,243

於二零二二年十二月三十一日，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虧損港幣66,229,000元（二零二一年：收益港幣99,356,000元），確認為衍生金融負債。

36. 財務風險管理 (續)

(a) 財務風險因素 (續)

(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發生波動的風險。

除銀行存款外，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。按浮動利率發行的貸款使本集團承受現金流量利率風險。按固定利率發行的優先票據、中期票據及企業債券使本集團承受公允價值之利率風險，本集團根據財經市場環境的變化調整固定利率的貸款與浮動利率的貸款比例。

於二零二二年及二零二一年，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。就中國的銀行貸款而言，倘中國人民銀行（「人民銀行」）頒布的借貸利率有所變動，利率將相應調整。

於二零二二年十二月三十一日，本集團按浮動利率發行的貸款約為港幣34,785,932,000元（二零二一年：港幣21,681,918,000元）。於二零二二年十二月三十一日，若利率增加／減少50基點，而所有其他因素維持不變及且不考慮利息資本化，本集團的稅後利潤將減少／增加約港幣130,447,000元（二零二一年：港幣81,307,000元）。

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在更新現有的銀行信貸之前，會過渡至相關替代利率。

36. 財務風險管理 (續)

(a) 財務風險因素 (續)

(iii) 價格風險

本集團因投資房地產投資信託基金(二零二一年：房地產投資信託基金)而面臨權益證券價格風險。本集團並無面臨重大商品價格風險。

下表概括房地產投資信託基金的股票價格上升／下跌對權益的影響。分析是基於假設房地產投資信託基金股票的價格於報告期末上升／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)	
	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
股價		
－上升5%	14,870	15,758
－下降5%	(14,870)	(15,758)

(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業務應收款項及合同資產。由於交易對手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，因此本集團認為信用風險較低。

業務應收款項及合同資產

對所有要求授信超過一定金額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。業務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。但存在其他監控程序，以確保採取後續行動收回逾期債務。

於報告期末，本集團不存在重大的信用集中風險。

除單獨評估賬面總額為港幣64,940,000元(二零二一年：港幣172,474,000元)已發生信用減值的債務人及結餘超過5%應收賬總額港幣174,528,000元(二零二一年：無)的債務人外，本集團對未發生信用減值的業務應收款項和合同資產按相當於整個存續期預期信用損失的金額計量損失準備，該損失準備採用準備矩陣計算。由於本集團的過往信用損失經驗並未表明不同客戶群的虧損模式存在顯著差異，因此未進一步區分本集團不同客戶群之間基於逾期狀態的損失準備。

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

36. 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)

業務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
於二零二二年十二月三十一日			
即期 (無逾期)	0.48	2,211,670	10,670
逾期1-90日	7.87	182,250	14,346
逾期91-180日	25.75	23,062	5,938
逾期181-270日	45.34	12,104	5,488
逾期271-365日	64.25	8,279	5,319
逾期1年以上	100.00	163,100	163,100
		2,600,465	204,861
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

預期損失率乃基於過往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賬款預期壽命期間的經濟狀況的觀點之間的差異。

於年內應收賬款及合同資產的損失準備的變動如下：

	二零二二年		二零二一年	
	信用受損 港幣千元	無信用受損 港幣千元	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	172,474	194,474	—	259,080
註銷金額	—	—	—	(10,116)
轉入信用受損	—	—	98,205	(98,205)
轉入無信用受損	(95,365)	95,365	—	—
確認減值虧損	—	(55,693)	71,850	40,019
匯兌差額	(12,169)	(29,285)	2,419	3,696
於十二月三十一日的結餘	64,940	204,861	172,474	194,474

36. 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、應收聯營及合營公司款項、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且具有支持性的前瞻性信息，定期對這些餘額的可收回性進行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高信用評級的金融機構。本集團參考國際信用評級機構公佈的相關信用評級等級的違約概率、違約損失率評估了12個月的預期信用損失，並得出預期信用損失不重大的結論。

(v) 流動性風險

現金流預測在本集團的經營實體中進行。本集團監控本集團流動資金需求的滾動預測，以確保有足夠的現金來滿足運營需求，同時始終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）。此等預測考慮了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－例如貨幣限制。

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

36. 財務風險管理 (續)

(a) 財務風險因素 (續)

(v) 流動性風險 (續)

下表按結算日至合約到期日的剩餘期間將非衍生財務負債和以淨額結算的衍生財務負債劃分為相關到期組別進行分析。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，則將其納入分析。在表內披露的金額為合約未經折現現金流。

	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		
於二零二二年十二月三十一日						
銀行貸款	22,925,098	1,615,197	4,548,800	6,303,179	35,392,274	34,860,873
融資租賃公司借款	84,837	95,108	145,108	—	325,053	313,974
企業債券	3,045,158	1,927,288	3,107,143	1,541,637	9,621,226	8,947,593
熊貓債券	181,276	181,276	5,543,828	—	5,906,380	5,684,040
優先票據	29,250	809,250	—	—	838,500	774,883
中期票據	940,610	—	—	—	940,610	916,583
業務及其他應付款 (其他應付稅項 及應付僱員福利除外)	11,724,973	—	—	—	11,724,973	11,724,973
超短期融資債券	2,308,091	—	—	—	2,308,091	2,269,063
租賃負債	87,306	59,300	112,207	1,160,949	1,419,762	1,073,417
	41,326,599	4,687,419	13,457,086	9,005,765	68,476,869	66,565,399

36. 財務風險管理 (續)

(a) 財務風險因素 (續)

(v) 流動性風險 (續)

	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 (經重列)						
銀行貸款	10,146,177	2,506,341	4,173,929	9,713,687	26,540,134	25,609,502
融資租賃公司借款	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	1,527,652
	25,756,587	5,030,112	18,489,831	10,735,207	60,011,737	56,998,563

(b) 資本管理

本集團管理資本的目標是保障本集團持續經營的能力，為股東提供回報並保護其他利益相關者的利益，並維持最佳資本結構以降低資本成本。

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。此比率按照借貸淨額除以總權益計算。借貸淨額為總借貸 (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。

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

36. 財務風險管理 (續)

(b) 資本管理 (續)

本集團致力維持一致的策略，將負債比率維持在合理水平。於二零二二年及二零二一年十二月三十一日，負債比率如下

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元 (經重列)
總借貸	53,767,009	44,158,768
減：現金及銀行餘額	(14,024,657)	(11,985,062)
借貸淨額	39,742,352	32,173,706
總權益	55,199,174	67,672,175
負債比率	72%	48%

(c) 公允值的估計

下表按估值法分析以公允價值列賬的財務工具。不同級別的定義如下：

- 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）；及
- 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）。

下表呈報本集團按公允值計量的財務資產及財務負債

	於二零二二年十二月三十一日			
	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				
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	—	—	73,078	73,078
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	389,044	—	—	389,044
－非上市權益投資	—	—	489,230	489,230
－非上市基金投資	—	—	820,363	820,363
－結構性存款	—	—	2,083,585	2,083,585
衍生財務工具	—	—	237,205	237,205

36. 財務風險管理 (續)

(c) 公允值的估計 (續)

	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				
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	—	—	80,610	80,610
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	—	—	503,017	503,017
— 非上市基金投資	—	—	683,763	683,763
— 結構性存款	—	—	430,825	430,825
衍生財務工具	—	—	260,713	260,713

截至二零二二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。本集團持有的財務資產的市場報價為當時買盤價。

財務工具第二層

不在活躍市場交易的財務工具（例如場外交易的衍生工具）的公允值是採用估值技術釐定。此等估值技術最大限度地利用可獲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都是可觀察的，該工具則包含在第二層。

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。

於二零二二年十二月三十一日，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，是二零二二年十二月三十一日最合適的價值。此外，本集團若干第三層非上市權益投資及基金投資的公允價值採用近期交易價格並參考投資相關的淨資產公允價值估算。本集團管理層認為，其賬面值與其於二零二二年十二月三十一日的公允價值並無重大差異。

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

36. 財務風險管理 (續)

(c) 公允值的估計 (續)

財務工具第三層 (續)

第三層次公允價值計量信息：

	估值技術	重大不可觀察輸入數據	範圍
於二零二二年十二月三十一日			
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至18.25 1.86 26.60%至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至42.0 63%至98%

- (i) 非上市權益工具之公允價值是採用經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。由於缺乏可銷售性，公允價值計量與折扣負相關。於二零二二年十二月三十一日，保持其他變量不變，流動性折扣減少／增加5%，本集團之盈利估計將增加／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。非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資本化，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。

於年度內第三層之公允價值計量之餘額變動如下：

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元 (經重列)
非上市權益證券、基金投資及結構性存款：		
年初	1,698,215	3,333,969
增加	2,381,240	545,673
於年度內計入損益的公允價值變動	29,118	75,986
於年度內確認於其他全面 (費用)／收益的 未實現 (虧損)／收益淨額	(921)	11,745
贖回	(460,480)	(2,353,428)
匯兌差額	(180,916)	84,270
年末	3,466,256	1,698,215

37. 綜合現金流量表補充附註

(a) 除稅前盈利與經營活動所產生的綜合現金之對賬如下：

	附註	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元 (經重列)
除稅前盈利		2,930,926	8,956,258
調整項目：			
折舊	7	1,218,004	984,023
土地使用權之攤銷	8	124,448	72,043
無形資產之攤銷	10	1,967,892	2,177,653
業務應收款及合同資產的 (減值損失轉回)/減值損失	36(a)	(55,693)	111,869
調整特許經營無形資產成本損失	10	56,733	97,667
確認無形資產減值損失	10	21,899	—
確認商譽減值損失	11	52,925	132,979
存貨撇減	16	113,821	12,618
失去對聯合置地控制權的收益	29	—	(4,771,027)
失去對前海商業控制權的收益	29	(2,988,327)	—
處置附屬公司的收益	29	(740,023)	(164,105)
衍生財務工具公允價值變動	29	(81,340)	(358,215)
處置其他金融資產的收益		—	(179,322)
以股份為基礎支付的款項費用	32	—	(5,525)
出售物業、廠房及設備之(收益)/虧損	29	(8,850)	102,395
其他財務資產公允價值變動	29	(32,595)	(209,446)
投資物業公允價值變動	6	(276,617)	(212,503)
利息收入	32	(304,211)	(397,798)
利息費用	32	2,872,804	1,328,624
應佔聯營公司及合營公司業績	12及13	1,584,148	(332,444)
股息收入		(72,214)	(12,089)
營運資本變動前的營運現金流		6,383,730	7,333,655
營運資本變動：			
存貨及其他合同成本		(635,476)	(1,638,111)
業務及其他應收款		(909,285)	1,029,706
業務及其他應付款		5,537,943	(4,901,412)
合同資產		41,358	(61,794)
合同負債		5,341,303	5,036,025
其他非流動資產		(2,076,396)	(1,850,892)
遞延收入		(14,296)	(22,477)
受限制銀行存款		(1,992,808)	1,940,780
營運產生的現金		11,676,073	6,865,480

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

37. 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

	借款 港幣千元 (附註23)	租賃負債 港幣千元 (附註27)	合計 港幣千元
截至二零二二年十二月三十一日 止年度			
於二零二二年一月一日	44,158,768	1,527,652	45,686,420
融資現金流量變化：			
借款所得款項	14,009,260	—	14,009,260
償還借款	(3,396,131)	—	(3,396,131)
已付租賃租金的資本部分	—	(335,679)	(335,679)
已付租賃租金的利息部分	—	(64,694)	(64,694)
融資現金流量變化總額	10,613,129	(400,373)	10,212,756
匯率調整	(3,824,927)	(118,556)	(3,943,483)
公允價值變動			
其他變化：			
收購附屬公司	11,929	—	11,929
終止確認附屬公司	—	—	—
租賃負債減少	—	(53,862)	(53,862)
利息支出	2,808,110	64,694	2,872,804
其他變化合計	(1,004,888)	(107,724)	(1,112,612)
於二零二二年十二月三十一日	53,767,009	1,019,555	54,786,564

37. 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)

	借款 港幣千元 (附註23)	租賃負債 港幣千元 (附註27)	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 (經重列)				
於二零二一年一月一日	34,850,259	855,589	99,356	35,805,204
融資現金流量變化：				
借款所得款項	30,302,652	—	—	30,302,652
償還借款	(21,254,590)	—	—	(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	9,048,062	(1,821,508)	—	7,226,554
匯率調整	1,201,633	36,851	—	1,238,484
公允價值變動	—	—	(99,356)	(99,356)
其他變化：				
收購附屬公司	860,837	1,805,837	—	2,666,674
終止確認附屬公司	(1,851,594)	—	—	(1,851,594)
因訂立新租賃而增加的租賃負債	—	579,427	—	579,427
利息支出	49,571	65,314	—	114,885
其他變化合計	260,447	2,487,429	(99,356)	2,648,520
於二零二一年十二月三十一日	44,158,768	1,521,510	—	45,680,278

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

38. 擔保及或有項目

- (a) 於二零二二年十二月三十一日，本集團已就銀行向物業買家提供的房屋貸款分階段向銀行提供約港幣514,000,000元（二零二一年：港幣555,000,000元）的抵押責任擔保。根據擔保條款，倘該等買家拖欠按揭還款，本集團將承諾償還拖欠的買家按揭貸款連同任何應計利息及應付銀行的罰款。本集團擔保的有效期限自相關抵押貸款授出之日起至各購買方收到房產所有權證時屆滿。本集團董事認為，倘若拖欠還款，相關物業的可變現淨值應能夠支付未償還的按揭貸款以及任何應計利息和罰款，因此，並無就擔保作出任何撥備。
- (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（「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。二零一九年十一月十九日，永清環保向南寧市中級人民法院申請財產保全。二零一九年十一月二十七日，法院作出財產保全裁定，凍結了深高藍德環保科技集團有限公司（「藍德環保」）的財產，並要求其繳納設備資金佔用費、土建費、土建費利息及違約金共計人民幣31,648,600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，請求判令藍德環保附屬公司支付有關設備資金佔用費、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，同時要求藍德環保附屬公司承擔連帶還款責任。

藍德環保附屬公司提起反訴，要求永清環保賠償因工期延誤給藍德環保造成的損失人民幣50,000,000元。二零二零年十月十九日，永清環保變更訴訟請求為要求藍德環保支付設備資金佔用費、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。於二零二二年十二月三十一日，該案件仍在訴訟過程中。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）仍不能作出可靠的估計。

39. 承擔

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 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之支出 －已簽約但未撥備	17,127,681	8,898,336

40. 收購及處置附屬公司

截至二零二二年十二月三十一日止年度

通過收購附屬公司獲得資產

於二零二二年三月三十一日，本集團全資附屬公司深國際中國物流發展有限公司與獨立第三方Stanwick Holdings Limited（軒榮控股有限公司（「軒榮」）的唯一股東）簽訂買賣協議，據此，本集團將以人民幣1,710,296,000元（相當於港幣2,034,855,000元）的總代價收購軒榮的全部股權。軒榮通過深圳市乾隆運營管理有限公司、乾隆物流集團有限公司、合肥乾隆物流有限公司、鄭州乾隆運營集團有限公司及鄭州乾隆物流有限公司間接持有和經營合肥乾隆物流園和鄭州乾隆物流園。收購於二零二二年五月十三日完成，自此軒榮成為本集團的全資附屬公司。

本公司董事認為，由於本集團並無收購一連串被整合的活動及資產，該收購並非企業合併，而應被視為資產收購。物流園區的熟練人員是創造輸出的一個實質過程，本集團並未因本次收購而獲得。

下表總結了於收購日就收購附屬公司支付的代價、收購的資產及承擔的負債的公允價值：

	港幣千元
投資物業	1,953,904
業務及其他應收款	241,430
現金及現金等價物	108,230
業務及其他應付款	(123,799)
應付所得稅	(9,204)
合同負債	(2,034)
撥備	(121,743)
銀行借款	(11,929)
本集團應佔可辨認資產淨額	2,034,855
總代價組成：	
已付總代價	1,704,064
未付代價	330,791
投資活動中用於收購的現金流出淨額：	
已付現金代價	(1,704,064)
獲得的現金及現金等價物	108,230
	(1,595,834)

除上述收購外，截至二零二二年十二月三十一日止年度另一項收購其他附屬公司所產生的現金流出淨額為港幣76,639,000元。

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

40. 收購及處置附屬公司 (續)

截至二零二二年十二月三十一日止年度 (續)

視作處置深國際前海商業發展(深圳)有限公司(「前海商業」)的權益

如本公司於二零二二年二月十八日公告所披露，本集團擬通過在深圳聯合產權交易所公開招標對全資附屬公司前海商業進行增資(「首次增資」)，隨後與中標人深圳市萬科發展有限公司(「萬科發展」)簽訂增資協議。二零二二年二月十八日首次增資完成後，本集團於前海商業的股權由100%攤薄至72%。

誠如本公司於二零二二年五月二日的公告中進一步披露，本集團擬通過在深圳聯合產權交易所公開招標對前海商業進行增資(「第二次增資」)，隨後與中標人萬科發展簽訂增資協議。二零二二年六月二十九日第二次增資完成後，本集團於前海商業的股權由72%降至50%。由於本集團並無足夠的支配性投票權單方面主導前海商業的相關活動，而前海商業的另一股東有權根據增資協議，委任前海商業九名董事中的五名，本公司董事認為本集團僅對前海商業具有重大影響力，因此前海商業不再為本集團的附屬公司，而成為本集團的聯營公司。

本集團持有的前海商業權益於二零二二年六月二十九日的公允價值約為港幣2,912,194,000元，乃根據處置日前海商業50%權益的對價確定，自本集團不再擁有控制權之日起已被視為於聯營公司的權益的成本，並以權益法在綜合財務報表中入賬。

前海商業在喪失控制權日的淨資產如下：

	港幣千元
物業，廠房及設備	237
投資物業	1,247,721
存貨	3,261,145
業務及其他應收款	362,263
現金及現金等價物	352,349
可收回稅項	13,993
業務及其他應付款	(5,313,841)
終止確認的淨負債	(76,133)
終止確認的淨負債	76,133
按公允價值重新分類為於聯營公司之權益	2,912,194
失去控制權之收益	2,988,327
投資活動中因該處置而終止確認的現金及現金等價物及現金流出淨額	(352,349)

40. 收購及處置附屬公司 (續)

截至二零二二年十二月三十一日止年度 (續)

處置合肥深國際綜合物流港有限公司(「合肥物流」)的權益

於二零二二年十一月二十二日，本集團與其合營企業深石(深圳)智慧物流基礎設施私募基金合夥企業的附屬公司合肥市深合倉儲有限公司(「合肥深合」)訂立轉讓協議，以約人民幣218,192,000元(相等於港幣245,519,000元)出售其於合肥物流的全部90%股權。本次處置已於二零二二年十二月十三日完成。

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	213,530
在建工程	8,443
土地使用權	27,333
其他非流動資產	10,192
業務及其他應收款	3,090
其他流動資產	503
現金及現金等價物	6,511
業務及其他應付款	(181,537)
應付所得稅	(514)
終止確認的淨資產	87,551
終止確認的淨資產	(87,551)
現金總代價	245,519
非控制性權益	9,125
處置附屬公司之收益	167,093
已收總代價	245,519
終止確認現金及現金等價物	(6,511)
投資活動中因該處置而終止確認的現金流入淨額	239,008

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

40. 收購及處置附屬公司 (續)

截至二零二二年十二月三十一日止年度 (續)

處置杭州深國際供應鏈管理有限公司(「杭州供應鏈」)的權益

於二零二二年十二月十三日，本集團與其合營企業深石(深圳)智慧物流基礎設施私募基金合夥企業的附屬公司杭州深杭倉儲有限公司(「杭州深杭」)訂立轉讓協議，以約人民幣1,012,610,000元(相等於港幣1,139,428,000元)出售其於杭州供應鏈的全部100%股權。本次處置已於二零二二年十二月二十六日完成。

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	594,943
在建工程	4,621
土地使用權	105,701
業務及其他應收款	2,292
現金及現金等價物	48,019
業務及其他應付款	(187,042)
應付所得稅	(2,036)
終止確認的淨資產	566,498
終止確認的淨資產	(566,498)
現金總代價	1,139,428
處置附屬公司之收益	572,930
已收總代價	1,139,428
終止確認現金及現金等價物	(48,019)
投資活動中因該處置而終止確認的現金流入淨額	1,091,409

41. 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業務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產生資本支出及相應的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綜合財務報表中。

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。截至二零二二年十二月三十一日止年度，深圳高速向雲基智慧支付服務費人民幣37,156,000元（相當於港幣42,713,000元）（二零二一年：人民幣43,842,000元（相當於港幣53,001,000元））。
- (b) 於二零二二年十二月三十一日，本集團對關聯方的投資承諾為人民幣315,000,000元（相當於港幣354,450,000元）（二零二一年：人民幣519,426,000元（相當於港幣636,864,000元）），其中包括深圳高速公路增資一家聯營公司的投資承諾為人民幣零元（二零二一年：人民幣2,976,000元（相當於港幣3,649,000元）），增資一家合營公司的投資承諾人民幣零元（二零二一年：人民幣201,450,000元（相當於港幣246,996,000元））以及為成立並購基金的出資承諾人民幣315,000,000元（相當於港幣354,450,000元）（二零二一年：人民幣315,000,000元（相當於港幣386,219,000元））。
- (c) 於二零二二年十二月三十一日，本集團一家聯營公司前海置業提供人民幣415,786,000元（相當於港幣467,859,000元）（二零二一年：人民幣977,391,000元（相當於港幣1,198,371,000元））現金墊款予本集團。
- (d) 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」）。交易詳情已於附註2中披露。
- (e) 於二零二二年十二月三十一日，應收聯合置地公司款項港幣1,062,226,000元（二零二一年：港幣1,577,488,000元）為無抵押、免息並預期於一年內償還。

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

42. 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	—

42. 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 %
深國際北明全程物流有限公司 [®]	物流服務及相關倉儲設施建設	人民幣90,000,000	55.39	44.61
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	—

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

42. 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 %
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	—
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	—
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	—

42. 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	—
深圳市深國際供應鏈管理有限公司 ^{⑥*}	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 ^{⑥*}	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 ^{⑥*}	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 ^{⑥*}	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 ^{⑥*}	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 ^{⑥*}	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 ^⑥	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	—
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 ^⑥	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	—

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

42. 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 %
貴州深國際綜合物流港有限公司 (前稱:「貴州鵬博投資有限公司」)®	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122,920,000	100	—
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	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	—
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

42. 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 %
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
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	33
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。

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

42. 主要附屬公司詳情 (續)

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。

重大的非控制性權益

於二零二二年十二月三十一日，非控制性權益總額為港幣23,951,310,000元（二零二一年：港幣26,468,668,000元），其中港幣18,403,018,000元（二零二一年：港幣22,503,107,000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。

於二零一九年十二月四日，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）的永續債。永續債初始票面利息在10年期限內為每年4.6%，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%，即每年8.6%。

管理層認為，深高速能夠控制向永續債持有人交付現金或其他金融資產。因此，永續債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。

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元 (經重列)
流動資產	10,461,485	13,833,083
非流動資產	67,406,714	74,819,363
流動負債	26,154,327	20,463,830
非流動負債	20,926,308	29,526,805
資產淨值	30,787,564	38,661,811
非控制性權益	6,767,886	7,322,197
收入	10,774,322	13,164,387
年度純利	2,244,920	3,392,111
全面收益總額	1,224,985	3,664,508
分配至非控制性權益的全面（費用）／收益總額	(131,011)	249,082
派發予其非控制性權益的股息	(372,229)	(382,716)
營運活動產生的淨現金	3,873,422	4,542,210
投資活動所用的淨現金	(3,953,397)	(4,243,123)
融資活動（所用）／產生的淨現金	(2,686,748)	1,403,216

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。

43. 本公司資產負債表及儲備變動

	二零二二年		二零二一年	
	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		642,953		3,020,978
應收附屬公司之款項		10,777,341		8,561,622
		11,420,294		11,582,600
流動資產				
其他應收款		3,886		3,635
應收附屬公司之股息		20,053,779		18,462,995
現金及現金等價物		88,819		67,167
		20,146,484		18,533,797
流動負債				
其他應付款		12,181		6,187
貸款		10,913,115		5,892,228
優先票據		774,883		—
應付附屬公司款項		705,534		767,394
		12,405,713		6,665,809
淨流動資產		7,740,771		11,867,988
總資產減流動負債		19,161,065		23,450,588
非流動負債				
優先票據		—		774,883
熊貓債		5,684,039		4,932,215
		5,684,039		5,707,098
		5,684,039		5,707,098
淨資產		13,477,026		17,743,490
資本及儲備				
股本及股本溢價		13,218,304		12,331,648
其他儲備及保留盈餘		258,722		3,080,903
永續證券		—		2,330,939
總權益		13,477,026		17,743,490

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

43. 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

	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		
於二零二二年一月一日	58,515	1,002,176	1,060,691	2,020,212	3,080,903
全面收益					
年度純利	—	—	—	703,545	703,545
其他全面收益					
貨幣匯兌差額	—	(1,648,886)	(1,648,886)	—	(1,648,886)
其他全面收益總額	—	(1,648,886)	(1,648,886)	—	(1,648,886)
全面收益總額	—	(1,648,886)	(1,648,886)	703,545	(945,341)
與擁有人以其擁有人身份的交易					
二零二一年股息	—	—	—	(1,876,840)	(1,876,840)
與擁有人以其擁有人身份的交易總額	—	—	—	(1,876,840)	(1,876,840)
於二零二二年十二月三十一日	58,515	(646,710)	(588,195)	846,917	258,722

項目名稱對照表

於本年度內，本集團對品牌系統與架構進行了全面梳理與升級，因此對在某些對外刊物中提及的各個項目名稱作出了相應調整。以下列表列出了本集團在其刊物中不時提及的項目名稱之一般表述，以及其相應的正式項目名稱。

項目名稱之一般表述	本集團採用之項目名稱
深圳平湖南項目／深圳（龍崗）平湖南鐵路綜合物流樞紐中心	深國際平湖南智慧物流樞紐
西部公路物流樞紐項目	西部公路物流樞紐
深圳華南物流園／深圳（龍華）華南物流園	華南物流園
深圳西部物流園／深圳（前海）西部物流園	西部物流園
深圳康淮電商中心／深圳（龍華）康淮電商中心	深圳康淮電商中心
深圳黎光項目／深圳（龍華）黎光數字物流港	深國際智慧物流港（深圳黎光）
深圳坪山項目／深圳（坪山）數字物流港	深國際智慧物流港（深圳坪山）
深圳鹽綜保項目／深圳（鹽田）綜保區數字物流港	深國際智慧物流港（深圳鹽田）
中山火炬項目／中山火炬綜合物流港	深國際智慧物流港（中山火炬）
肇慶高要項目／肇慶高要綜合物流港	深國際智慧物流港（肇慶）
佛山南海項目／佛山南海綜合物流港	深國際智慧物流港（佛山南海）
佛山順德項目／佛山順德綜合物流港	深國際智慧物流港（佛山順德）
佛山高明項目／佛山高明綜合物流港	深國際智慧物流港（佛山高明）
杭州項目／杭州綜合物流港	深國際物流港（杭州）
寧波項目／寧波綜合物流港	深國際物流港（寧波）
金華義烏項目／金華義烏綜合物流港	深國際物流港（金華義烏）
金華經開項目／金華經開綜合物流港	深國際物流港（金華經開）
溫州龍港項目／溫州龍港綜合物流港	深國際物流港（溫州）
無錫惠山項目／無錫惠山綜合物流港	深國際物流港（無錫惠山）
無錫江陰項目／無錫江陰綜合物流港	深國際物流港（無錫江陰）
蘇州昆山項目／蘇州昆山綜合物流港	深國際物流港（蘇州昆山）
蘇州相城項目／蘇州相城綜合物流港	深國際物流港（蘇州相城）
合肥肥東項目／合肥肥東綜合物流港	深國際物流港（合肥肥東）
合肥肥西項目／合肥肥西綜合物流港	深國際物流港（合肥肥西）
句容項目／句容綜合物流港	深國際物流港（句容）
徐州項目／徐州綜合物流港	深國際物流港（徐州）
南通項目／南通綜合物流港	深國際物流港（南通）
上海青浦項目／上海青浦綜合物流港	深國際物流港（上海青浦）
上海閔行項目／上海閔行綜合物流港	深國際物流港（上海閔行）
淮安項目／淮安綜合物流港	深國際物流港（淮安）
泰州高港項目／泰州高港綜合物流港	深國際物流港（泰州）
天津濱海項目／天津濱海綜合物流港	深國際物流港（天津濱海）

項目名稱對照表

項目名稱之一般表述	本集團採用之項目名稱
天津西青項目／天津西青綜合物流港	深國際物流港（天津西青）
石家莊正定項目／石家莊正定智慧港	深國際商置（石家莊真悅天地）及／ 或深國際物流港（石家莊正定）
石家莊元氏項目／石家莊元氏綜合物流港	深國際物流港（石家莊元氏）
武漢東西湖項目／武漢東西湖綜合物流港	深國際物流港（武漢東西湖）
武漢蔡甸項目／武漢蔡甸綜合物流港	深國際物流港（武漢蔡甸）
武漢黃陂項目／武漢黃陂綜合物流港	深國際物流港（武漢黃陂）
南昌項目／南昌綜合物流港	深國際物流港（南昌）
南昌昌北項目／南昌昌北綜合物流港	深國際物流港（南昌昌北）
長沙項目／長沙綜合物流港	深國際物流港（長沙）
湘潭岳塘項目／湘潭岳塘綜合物流港	深國際物流港（湘潭）
岳陽智慧商貿物流園	深國際智慧物流港（岳陽）
貴州龍里項目／貴州龍里綜合物流港	深國際物流港（貴州龍里）
貴陽修文項目／貴陽修文綜合物流港	深國際物流港（貴陽修文）
重慶雙福項目／重慶雙福綜合物流港	深國際物流港（重慶雙福）
重慶沙坪壩項目／重慶沙坪壩綜合物流港	深國際物流港（重慶沙坪壩）
昆明項目／昆明綜合物流港	深國際物流港（昆明）
成都青白江項目／成都青白江綜合物流港	深國際物流港（成都青白江）
湛江項目／湛江綜合物流港	深國際物流港（湛江）
海南澄邁項目／海南澄邁綜合物流港	深國際物流港（海南澄邁）
海口高新項目／海口高新綜合物流港	深國際物流港（海口高新）
鄭州二七項目／鄭州二七綜合物流港	深國際物流港（鄭州二七）
鄭州新鄭項目／鄭州新鄭綜合物流港	深國際物流港（鄭州新鄭）
煙台項目／煙台北明物流園	深國際物流港（煙台）
西安項目／西安綜合物流港	深國際物流港（西安）
太原綜改項目／太原綜改綜合物流港	深國際物流港（太原）
瀋陽項目／瀋陽綜合物流港	深國際物流港（瀋陽）
海南洋浦項目	深國際物流港（海南合力）
廣東惠陽項目	深國際物流港（廣東惠陽）
南京西壩碼頭	深國際港口（南京西壩港）
豐城尚莊項目	深國際港口（江西豐城港）
靖江港項目	深國際港口（江蘇靖江港）
沈丘港項目	深國際港口（河南沈丘港）
頤城棲灣里	深國際商置（前海頤城棲灣里）
深國際頤都大廈	深國際商置（前海頤都大廈）
前海印里	深國際商置（前海印里）



Shenzhen International

深 國 際

Shenzhen International Holdings Limited

深 圳 國 際 控 股 有 限 公 司