

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



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

(於香港註冊成立之有限公司)
(股份代號: 270)

2008年度業績公告

截至 12 月 31 日止年度財務摘要

	2008	2007	變動
	千港元	千港元	%
收入	<u>7,590,712</u>	<u>6,689,132</u>	+ 13.5
歸屬於本公司的權益所有者的本年溢利	<u>1,876,682</u>	<u>1,697,034</u>	+ 10.6
每股盈利 — 基本	<u>30.54 港仙</u>	<u>27.83 港仙</u>	+ 9.7
每股股息			
中期	4.00 港仙	5.00 港仙	
擬派末期	6.00 港仙	6.00 港仙	
	<u>10.00 港仙</u>	<u>11.00 港仙</u>	- 9.1

綜合財務資料

截至 2008 年 12 月 31 日止年度

粵海投資有限公司(「本公司」或「粵海投資」)董事會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」或「粵海投資集團」)截至 2008 年 12 月 31 日止年度之綜合業績，連同 2007 年之比較數字如下：

綜合利潤表

截至 2008 年 12 月 31 日止年度

	附註	2008 千港元	2007 千港元
收入	4	7,590,712	6,689,132
銷售成本		<u>(4,377,406)</u>	<u>(3,615,460)</u>
毛利		3,213,306	3,073,672
其他收入及收益	4	852,436	123,570
銷售及分銷費用		(99,698)	(72,631)
行政費用		(574,863)	(498,097)
其他經營收入/(費用)淨額		(713,950)	220,658
財務費用	5	(380,278)	(490,769)
應佔共同控制企業溢利		134,084	3,030
應佔聯營公司溢利減虧損		<u>6,188</u>	<u>44,589</u>
稅前利潤	6	2,437,225	2,404,022
稅項	7	<u>(442,422)</u>	<u>(406,120)</u>
本年度溢利		<u>1,994,803</u>	<u>1,997,902</u>
歸屬於：			
本公司的權益所有者	9	1,876,682	1,697,034
少數股東權益		<u>118,121</u>	<u>300,868</u>
		<u>1,994,803</u>	<u>1,997,902</u>
股息	8		
中期		246,456	305,197
擬派末期		<u>369,683</u>	<u>366,236</u>
		<u>616,139</u>	<u>671,433</u>
本公司普通權益所有者應佔每股盈利	9		
基本		<u>30.54 港仙</u>	<u>27.83 港仙</u>
攤薄後		<u>30.12 港仙</u>	<u>27.23 港仙</u>

綜合資產負債表
2008年12月31日

	附註	2008 千港元	2007 千港元 (已重述)
非流動資產			
物業、廠房及設備		2,271,930	2,301,211
投資物業		4,032,698	4,277,760
預付土地租賃款		838,589	849,808
商譽		262,370	256,119
佔共同控制企業權益		994,757	852,142
佔聯營公司權益		274,118	354,424
無形資產		17,454,798	18,300,506
遞延稅項資產		16,361	21,618
其他長期資產		6	18
		<u>26,145,627</u>	<u>27,213,606</u>
非流動資產總額			
		<u>26,145,627</u>	<u>27,213,606</u>
流動資產			
可供出售之投資		56,718	42,045
可收回稅項		174	33,437
存貨		50,190	57,819
應收賬款、預付款項及按金	10	722,807	379,843
衍生金融工具		169,367	78,516
受限制現金及銀行結存		2,831	2,824
現金及現金等價物		4,096,977	2,684,533
		<u>5,099,064</u>	<u>3,279,017</u>
流動資產總額			
		<u>5,099,064</u>	<u>3,279,017</u>
流動負債			
應付賬款、應計負債及其他負債	11	(1,512,351)	(1,416,203)
應付稅項		(268,282)	(81,249)
衍生金融工具		(708,242)	(277,647)
應付附屬公司少數股東款		(346,825)	(415,349)
銀行計息借貸		(310,409)	(292,343)
其他負債 - 短期部份		(118,200)	(118,200)
		<u>(3,264,309)</u>	<u>(2,600,991)</u>
流動負債總額			
		<u>(3,264,309)</u>	<u>(2,600,991)</u>
淨流動資產			
		<u>1,834,755</u>	<u>678,026</u>
總資產減流動負債 - 第4頁			
		<u>27,980,382</u>	<u>27,891,632</u>

綜合資產負債表(續)
2008年12月31日

	2008 千港元	2007 千港元 (已重述)
總資產減流動負債 - 第3頁	27,980,382	27,891,632
非流動負債		
應付附屬公司少數股東款	(18,007)	(22,594)
銀行計息借貸	(8,083,401)	(9,424,694)
其他負債	(1,680,072)	(1,654,800)
遞延稅項負債	(717,271)	(758,058)
非流動負債總額	(10,498,751)	(11,860,146)
淨資產	17,481,631	16,031,486
權益		
本公司權益所有者應佔權益		
已發行股本	3,080,694	3,051,969
儲備	11,945,145	10,606,790
擬派末期股息	369,683	366,236
少數股東權益	15,395,522	14,024,995
	2,086,109	2,006,491
權益總額	17,481,631	16,031,486

附註：

1. 編製基本原則

本財務報表乃根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」，包括所有香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋）、香港公認會計原則及香港公司條例編製而成。除投資物業、衍生金融工具及某些股本投資按公允值計算外，本財務報表乃依照原始成本會計慣例所編製。除另有指示外，本財務報表乃以港元（「港元」）呈列，所有金額均調整至最接近的千元。

1. 編製基本原則 (續)

綜合賬目基本原則

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司（統稱為「本集團」）於截至 2008 年 12 月 31 日止年度之財務報表。經已作出調整以使任何可能存在之不同會計政策達致一致。附屬公司之業績由收購日（即本集團獲得控制權之日）起計入綜合財務報表內，直至有關控制權終止之日為止。而本集團公司間交易所產生的所有收入、開支及未變現盈虧及本集團公司間的所有結餘均在綜合時全數沖銷。

少數股東權益指外界股東而非本集團佔本公司附屬公司業績及淨資產之權益。收購少數股東權益按母公司延伸法入賬，據此所收購淨資產之代價與所佔賬面值之間的差額確認為商譽。

2. 會計政策之變動

2.1 新訂及經修訂香港財務報告準則之影響

本集團於本年度的財務報表首次採用以下香港財務報告準則的新詮釋及修訂。除因有關新訂及經修訂會計政策及附加披露的某些個別情況外，採納新詮釋及修訂對本財務報表並無重大影響。

香港會計準則第 39 號及香港財務報告準則第 7 號修訂	對香港會計準則第 39 號金融工具：確認與計量及香港財務報告準則第 7 號金融工具：披露—金融資產的重新分類的修訂
香港（國際財務報告詮釋委員會）—詮釋第 11 號	香港財務報告準則第 2 號—集團及庫存股份交易
香港（國際財務報告詮釋委員會）—詮釋第 12 號	服務經營權安排
香港（國際財務報告詮釋委員會）—詮釋第 14 號	香港會計準則第 19 號—對界定福利資產限制、最低資金規定及兩者之互動關係

採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則之主要影響如下：

- (a) 對香港會計準則第 39 號金融工具：確認與計量及香港財務報告準則第 7 號金融工具：披露—金融資產的重新分類的修訂

香港會計準則第 39 號的修訂允許實體在符合特定標準的條件下，將非衍生金融資產重新分類為持作買賣，惟經實體於初步確認時指定為按公允值透過損益列賬金融資產除外，倘金融資產不再因近期出售或購回目的而持有，則不再屬於按公允值透過損益列賬類別。

在實體持有符合貸款或應收賬款定義的債務工具，且有意願及能力於可預見將來持有或持有直至到期的情況下，倘在初步確認時無需被分類為持作買賣，則該債務工具可不再屬於按公允值透過損益列賬類別，或倘未將其指定為可供出售，則可將其從可供出售類別分類至貸款和應收賬款類別。

2. 會計政策之變動 (續)

2.1 新訂及經修訂香港財務報告準則之影響 (續)

- (a) 對香港會計準則第 39 號金融工具：確認與計量及香港財務報告準則第 7 號金融工具：披露－金融資產的重新分類的修訂 (續)

在少數情況下，倘金融資產不再因近期出售或購回目的而持有，則不符合條件分類為貸款和應收賬款的金融資產，可由持作買賣類別轉至可供出售類別或持有至到期類別（倘為債務工具）。

金融資產須按其重新分類日期的公允值重新分類，且金融資產於重新分類日期的公允值將成為其新成本或攤銷成本（倘適用）。香港財務報告準則第 7 號的修訂要求對按上述情形重新分類的任何金融資產作出廣泛披露。該等修訂自 2008 年 7 月 1 日起生效。

由於本集團未對其任何金融工具重新分類，故該等修訂對本集團的財務狀況或經營業績概無影響。

- (b) 香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第 11 號 香港財務報告準則第 2 號－集團及庫存股份交易

香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第 11 號要求僱員所獲授認購本集團權益工具的權利的安排，須入賬列為股權結算計劃，即使該等工具乃由本集團向另一方購買或由股東提供所需權益工具。香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第 11 號亦註明涉及本集團內兩個或以上實體的以股支付交易的會計方法。採納該詮釋對本集團的財務狀況或經營業績概無影響。

- (c) 香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第 12 號 服務經營權安排

香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第 12 號要求公共至私人服務經營權安排項下的營運商，根據合同安排的條款，將換取建造服務的已收或應收代價確認為一項金融資產及／或無形資產。香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第 12 號亦註明營運商如何應用現行香港財務報告準則，將自服務經營權安排所產生之責任及權利（據此政府或公共部門實體就興建提供及／或供應公共服務的基礎設施授予一份合約）列賬。

本集團從事供水、發電及收費道路營運。於採納香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第 12 號前，本集團之基礎設施（包括隧道、水壩、儲水庫、發電廠及收費道路，統稱為「基礎設施」）乃確認為物業、廠房及設備以及預付土地租賃款。除收費道路按車流量法折舊外，所有其他基礎設施按直線法折舊。於採納香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第 12 號時，服務經營權安排項下之基礎設施按其估計可使用年期重新分類為無形資產並攤銷。本集團已追溯應用香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第 12 號，並重列相關比較數額。上述變動之影響概列如下：

2. 會計政策之變動 (續)

2.1 新訂及經修訂香港財務報告準則之影響 (續)

(c) 香港 (國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第 12 號 服務經營權安排 (續)

新政策之影響 (增加 / (減少))
於 1 月 1 日之綜合資產負債表

	2008 年 千港元	2007 年 千港元
資產		
物業、廠房及設備	(3,964,293)	(4,270,581)
預付土地租賃款	(3,174,412)	(3,315,098)
無形資產	<u>7,138,705</u>	<u>7,585,679</u>
	<u>-</u>	<u>-</u>

於 12 月 31 日之綜合資產負債表

	2008 年 千港元	2007 年 千港元
資產		
物業、廠房及設備	(3,752,802)	(3,964,293)
預付土地租賃款	(3,033,482)	(3,174,412)
無形資產	<u>6,786,284</u>	<u>7,138,705</u>
	<u>-</u>	<u>-</u>

於 2008 年及 2007 年 12 月 31 日之綜合權益

採納該詮釋對 2008 年及 2007 年 12 月 31 日之權益概無影響。

截至 2008 年及 2007 年 12 月 31 日止年度之綜合利潤表

採納該詮釋對截至 2008 年及 2007 年 12 月 31 日止年度之綜合利潤表及其基本/攤薄後每股盈利概無影響。

(d) 香港 (國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第 14 號 香港會計準則第 19 號 – 對界定福利資產限制、最低資金規定及兩者之互動關係

香港 (國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第 14 號註明如何根據香港會計準則第 19 號「僱員福利」，評估就一項可確認為資產的定額福利計劃 (包括存在最低資金規定時) 在未來供款時退款或減額的限額。由於本集團並無定額福利計劃，故該詮釋對本財務報表概無影響。

2. 會計政策之變動 (續)

2.2 已頒佈但未生效之香港財務報告準則之影響

本集團並未於此等財務報表中採用以下已頒佈但未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第 1 號及香港會計準則第 27 號修訂	對香港財務報告準則第 1 號首次採納香港財務報告準則及香港會計準則第 27 號綜合及獨立財務報表—於附屬公司、共同修訂控制企業或聯營公司之投資成本的修訂 ¹
香港財務報告準則第 1 號 (經修訂)	首次接納香港財務報告準則 ²
香港財務報告準則第 2 號修訂	對香港財務報告準則第 2 號以股支付—歸屬條件及註銷的修訂 ¹
香港財務報告準則第 3 號 (經修訂)	業務合併 ²
香港財務報告準則第 7 號修訂	對香港財務報告準則第 7 號金融工具：披露—改善金融工具的披露的修訂 ¹
香港財務報告準則第 8 號	經營分部 ¹
香港會計準則第 1 號 (經修訂)	財務報表之呈列 ¹
香港會計準則第 23 號 (經修訂)	借貸成本 ¹
香港會計準則第 27 號 (經修訂)	綜合及獨立財務報表 ²
香港會計準則第 32 號及香港會計準則第 1 號修訂	對香港會計準則第 32 號金融工具：呈列及香港會計準則第 1 號財務報表之呈列—可沽售金融工具及清盤時產生之責任的修訂 ¹
香港會計準則第 39 號修訂	對香港會計準則第 39 號金融工具：確認與計量—合資格對沖項目的修訂 ²
香港 (國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第 9 號及香港會計準則第 39 號修訂	對香港 (國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第 9 號—內置衍生工具的重估及香港會計準則第 39 號—金融工具：確認和計量的修訂 ⁵
香港 (國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第 13 號	顧客忠誠計劃 ³
香港 (國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第 15 號	房地產建設協議 ¹
香港 (國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第 16 號	對沖於外國業務的淨投資 ⁴
香港 (國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第 17 號	向持有者分派非現金資產 ²
香港 (國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第 18 號	從客戶轉讓資產 ²

除上文所述者外，香港會計師公會亦已頒佈 *香港財務報告準則的改進**，當中載列多項香港財務報告準則之修訂，主要目的為消除矛盾與澄清措詞。除香港財務報告準則第 5 號的修訂於 2009 年 7 月 1 日或其後開始的年度期間生效外，其他修訂均於 2009 年 1 月 1 日或其後開始的年度期間生效，惟各項準則的過渡期並不相同。

¹ 於 2009 年 1 月 1 日或其後開始的年度期間生效

² 於 2009 年 7 月 1 日或其後開始的年度期間生效

³ 於 2008 年 7 月 1 日或其後開始的年度期間生效

⁴ 於 2008 年 10 月 1 日或其後開始的年度期間生效

⁵ 於 2009 年 6 月 30 日或其後結束的年度期間生效

* 對香港財務報告準則的改進包括有關香港財務報告準則第 5 號、香港財務報告準則第 7 號、香港會計準則第 1 號、香港會計準則第 8 號、香港會計準則第 10 號、香港會計準則第 16 號、香港會計準則第 18 號、香港會計準則第 19 號、香港會計準則第 20 號、香港會計準則第 23 號、香港會計準則第 27 號、香港會計準則第 28 號、香港會計準則第 29 號、香港會計準則第 31 號、香港會計準則第 34 號、香港會計準則第 36 號、香港會計準則第 38 號、香港會計準則第 39 號、香港會計準則第 40 號及香港會計準則第 41 號的修訂。

本集團正在就初始應用該等新訂及經修訂香港財務報告準則的影響進行評估。到目前為止本集團認為，儘管採納香港財務報告準則第 7 號修訂、香港財務報告準則第 8 號及香港會計準則第 1 號 (經修訂) 或會導致新訂或修訂的披露，以及採納香港會計準則第 27 號修訂、香港財務報告準則第 3 號 (經修訂)、香港會計準則第 27 號 (經修訂) 及香港 (國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第 13 號或會導致會計政策變動，惟該等新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團的經營業績及財務狀況應無重大影響。

3. 分部資料

分部資料以兩種分部格式呈報：(i)首要之分部報告基準以業務劃分；及(ii)次要之分部報告基準以地區劃分。

本集團之經營業務乃按營運業務、所提供產品及服務的性質分開組織及管理。本集團各業務分部代表一個策略性業務單位，所提供的產品及服務涉及的風險及回報與其他業務分部有別。業務分部之詳情概述如下：

- (i) 物業投資及發展分部主要投資於香港及中國內地各類持作賺取租金收入及從事中國內地物業發展之物業。此分部亦為若干商業物業提供物業管理服務；
- (ii) 收費道路及橋樑分部投資於中國內地各類收費道路及橋樑項目；
- (iii) 供水分部於中國內地營運一項供水項目，提供淡水予香港、東莞及深圳；
- (iv) 發電分部營運燃煤發電廠，提供電力予中國內地廣東省；
- (v) 酒店經營及管理分部營運本集團在香港及中國內地之酒店；
- (vi) 百貨營運分部於中國內地營運百貨公司；及
- (vii) 「其他」分部提供在香港之信貸服務，並提供企業服務予上述其他分部。

確定本集團之地區分部時，收入乃按客戶所在地分類，資產則按資產所在地分類。然而就中國內地分部而言，實質上包含位於中國內地有關供水之分部資產，由此產生之分部收入，包括從香港特別行政區政府賺取之收入均列入此中國內地分部。董事認為這是較公平地列示此地理分部之資料。

分部間互相銷售及轉讓乃經參考當時按通行市價向第三方銷售之售價進行。

3. 分部資料(續)

(a) 業務分部

下表列示本集團業務分部截至2008年及2007年12月31日止年度之收入、溢利／（虧損）及若干資產、負債及費用資料。

本集團

	物業投資及發展		收費道路和橋樑		供水	
	2008年 千港元	2007年 千港元	2008年 千港元	2007年 千港元	2008年 千港元	2007年 千港元
分部收入：						
向集團外客戶銷售	722,856	457,342	14,268	15,688	3,443,842	3,364,767
分部間互相銷售	91,614	85,161	-	-	-	-
來自本集團外來資源之 其他收入（附註）	14,715	7,263	1,169	1,370	732,885	3,070
分部間其他收入（附註）	-	-	-	-	-	-
匯兌收益／（虧損）淨額	738	373	950	377	(47,341)	(72,112)
合計	<u>829,923</u>	<u>550,139</u>	<u>16,387</u>	<u>17,435</u>	<u>4,129,386</u>	<u>3,295,725</u>
分部業績	<u>135,723</u>	<u>1,182,290</u>	<u>912</u>	<u>(80,078)</u>	<u>2,511,234</u>	<u>1,772,350</u>
利息收入						
未分配其他經營收入／ （開支）淨額						
財務費用						
應佔溢利減虧損：						
共同控制企業	-	-	134,084	3,030	-	-
聯營公司	-	-	11,688	9,566	-	-
稅前利潤						
稅項						
本年度溢利						

附註：不包括匯兌收益／（虧損）淨額

3. 分部資料 (續)

(a) 業務分部 (續)

本集團

	發電		酒店營運及管理		百貨營運	
	2008年 千港元	2007年 千港元	2008年 千港元	2007年 千港元	2008年 千港元	2007年 千港元
分部收入：						
向集團外客戶銷售	927,616	942,576	371,352	335,382	2,110,778	1,573,377
分部間互相銷售	-	-	-	-	-	-
來自本集團外來資源之 其他收入 (附註)	11,835	10,646	516	843	17,863	10,799
分部間其他收入 (附註)	-	-	-	-	-	-
匯兌收益 / (虧損) 淨額	1,648	1,221	4,069	1,332	2,882	2,768
合計	<u>941,099</u>	<u>954,443</u>	<u>375,937</u>	<u>337,557</u>	<u>2,131,523</u>	<u>1,586,944</u>
分部業績	<u>(281,404)</u>	<u>(288,542)</u>	<u>97,976</u>	<u>96,462</u>	<u>170,555</u>	<u>104,118</u>
利息收入						
未分配其他經營收入 / (開支) 淨額						
財務費用						
應佔溢利減虧損：						
共同控制企業	-	-	-	-	-	-
聯營公司	(35,254)	16,046	-	-	29,754	18,977
稅前利潤						
稅項						
本年度溢利						

附註：不包括匯兌收益 / (虧損) 淨額

3. 分部資料 (續)

(a) 業務分部 (續)

本集團

	其他		抵銷		綜合	
	2008年 千港元	2007年 千港元	2008年 千港元	2007年 千港元	2008年 千港元	2007年 千港元
分部收入：						
向集團外客戶銷售	-	-	-	-	7,590,712	6,689,132
分部間互相銷售	-	-	(91,614)	(85,161)	-	-
來自本集團外來資源之 其他收入 (附註)	2,459	1,333	-	-	781,442	35,324
分部間其他收入 (附註)	3,595	2,805	(3,595)	(2,805)	-	-
匯兌收益 / (虧損) 淨額	<u>2,760</u>	<u>(204)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(34,294)</u>	<u>(66,245)</u>
合計	<u>8,814</u>	<u>3,934</u>	<u>(95,209)</u>	<u>(87,966)</u>	<u>8,337,860</u>	<u>6,658,211</u>
分部業績	<u>(28,759)</u>	<u>(27,674)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	2,606,237	2,758,926
利息收入					88,552	72,439
未分配其他經營收入 / (開支) 淨額					(17,558)	15,807
財務費用					(380,278)	(490,769)
應佔溢利減虧損：						
共同控制企業	-	-	-	-	134,084	3,030
聯營公司	-	-	-	-	<u>6,188</u>	<u>44,589</u>
稅前利潤					2,437,225	2,404,022
稅項					<u>(442,422)</u>	<u>(406,120)</u>
本年度溢利					<u>1,994,803</u>	<u>1,997,902</u>

附註： 不包括匯兌收益 / (虧損) 淨額

3. 分部資料 (續)

(a) 業務分部 (續)

本集團

	物業投資及發展		收費道路和橋樑		供水	
	2008年 千港元	2007年 千港元	2008年 千港元	2007年 千港元	2008年 千港元	2007年 千港元
分部資產	4,978,552	5,066,741	113,357	96,757	18,595,321	19,209,653
估聯營公司權益	-	-	73,114	61,426	-	-
估共同控制企業權益	-	-	994,757	852,142	-	-
未分配資產						
總資產						
分部負債	560,543	588,150	71,064	58,891	1,872,197	2,018,448
未分配負債						
總負債						
其他分部資料：						
折舊及攤銷	28,971	34,530	4,233	6,923	894,237	898,370
不合資格作套期之衍生金融 工具之公允值變動淨額	-	-	-	-	25,310	(7,135)
已於利潤表確認之 減值虧損	-	-	-	76,723	-	-
其他非現金費用／ (收入) 淨額	494,199	(780,922)	-	-	(28)	(109)
資本性開支	96,518	212,914	18,045	79	6,881	23,254

3. 分部資料 (續)

(a) 業務分部 (續)

本集團

	發電		酒店營運及管理		百貨營運	
	2008年 千港元	2007年 千港元	2008年 千港元	2007年 千港元	2008年 千港元	2007年 千港元
分部資產	168,383	310,336	1,656,576	1,666,344	69,301	65,904
佔聯營公司權益	103,484	223,385	-	-	97,520	69,613
佔共同控制企業權益	-	-	-	-	-	-
未分配資產	-	-	-	-	-	-
總資產						
分部負債	408,533	337,451	56,192	54,993	678,983	530,331
未分配負債						
總負債						
其他分部資料：						
折舊及攤銷	20,588	52,081	70,412	66,438	4,724	4,950
不合資格作套期之衍生金融 工具之公允值變動淨額		-		-		-
已於利潤表確認之 減值虧損	189,271	469,372	1,231	8	-	-
其他非現金費用／ (收入) 淨額	-	-	(14)	(87)	-	-
資本性開支	9,803	21,133	20,602	21,083	6,866	8,172

3. 分部資料 (續)

(a) 業務分部 (續)

本集團

	其他		抵銷		綜合	
	2008年 千港元	2007年 千港元	2008年 千港元	2007年 千港元	2008年 千港元	2007年 千港元
分部資產	42,755	5,417	-	-	25,624,245	26,421,152
佔聯營公司權益	-	-	-	-	274,118	354,424
佔共同控制企業權益	-	-	-	-	994,757	852,142
未分配資產					<u>4,351,571</u>	<u>2,864,905</u>
總資產					<u>31,244,691</u>	<u>30,492,623</u>
分部負債	14,858	20,443	-	-	3,662,370	3,608,707
未分配負債					<u>10,100,690</u>	<u>10,852,430</u>
總負債					<u>13,763,060</u>	<u>14,461,137</u>
其他分部資料：						
折舊及攤銷	245	196	-	-	1,023,410	1,063,488
不合資格作套期之衍生金融 工具之公允值變動淨額	-	-	-	-	25,310	(7,135)
已於利潤表確認之 減值虧損	-	-	-	-	190,502	546,103
其他非現金費用／ (收入) 淨額	-	-	-	-	494,157	(781,118)
資本性開支	<u>90</u>	<u>313</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>158,805</u>	<u>286,948</u>

3. 分部資料 (續)

(b) 地域分部

下表列示本集團地域分部截至 2008 年及 2007 年 12 月 31 日止年度之收入及若干資產及資本開支資料。

本集團

	香港		中國內地		其他		抵銷		綜合	
	2008 年 千港元	2007 年 千港元	2008 年 千港元	2007 年 千港元	2008 年 千港元	2007 年 千港元	2008 年 千港元	2007 年 千港元	2008 年 千港元	2007 年 千港元
分部收入：										
向集團外客戶銷售	<u>222,483</u>	<u>205,871</u>	<u>7,368,229</u>	<u>6,483,261</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>7,590,712</u>	<u>6,689,132</u>
其他分部資料：										
分部資產	1,791,316	1,874,928	23,832,929	24,546,224	-	-	-	-	25,624,245	26,421,152
資本性開支	<u>6,627</u>	<u>13,070</u>	<u>152,178</u>	<u>273,878</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>158,805</u>	<u>286,948</u>

4. 收入、其他收入及收益

收入（亦為本集團營業額）指銷售淡水及電力之發票值、百貨營運銷售貨品之發票毛額、租金收入、擁有及經營酒店所得之收入及路費收入，並抵銷集團內所有公司間之重大交易。

收入、其他收入及收益之分析如下：

	2008 年 千港元	2007 年 千港元
<u>收入</u>		
銷售淡水及電力	4,371,458	4,307,343
銷售貨品	2,110,778	1,573,377
酒店及租金收入	1,094,208	792,724
路費收入	14,268	15,688
	<u>7,590,712</u>	<u>6,689,132</u>
<u>其他收入</u>		
政府補貼*	730,205	-
銀行利息收入	88,552	72,439
超逾業務合併成本之差額	492	2,141
可供出售的投資之股息收入	-	1,684
其他	58,497	40,171
	<u>877,746</u>	<u>116,435</u>
<u>收益／（虧損）</u>		
不合資格作套期之衍生金融工具之公允值變動淨額	(25,310)	7,135
	<u>852,436</u>	<u>123,570</u>

* 該金額指有關於年內落實 2005 年至 2008 年期間向香港特區供水之收入補貼之政府補助款。此等補助款並無相關之未達成條件或或有事項。年內已收取 434,257,000 港元，餘額 295,948,000 港元已計入於 2008 年 12 月 31 日之其他應收賬款內。

5. 財務費用

	本集團	
	2008年 千港元	2007年 千港元
須於下列期間全數償還之銀行貸款利息 ⁽¹⁾ ：		
五年內	250,372	438,110
五年後	<u>20,592</u>	<u>39,170</u>
並非按公允值透過損益列賬的金融負債利息開支總額	270,964	477,280
現金流量套期之財務費用淨額	107,644	11,522
其他財務費用	<u>1,670</u>	<u>1,967</u>
本年度之財務費用總額	<u><u>380,278</u></u>	<u><u>490,769</u></u>

- ⁽¹⁾ 已扣除有關本集團就第四期改造工程借入之銀行貸款所產生利息開支之補貼 49,811,000 港元（2007年：52,595,000 港元）政府補助款。此等補助款並無相關之未達成條件或或有事項。

6. 稅前利潤

本集團之稅前利潤已扣除／（計入）以下項目：

	2008年 千港元	2007年 千港元 (已重述)
存貨銷售之成本*	2,585,295	1,874,053
折舊	190,191	215,150
確認預付土地租賃款	16,485	16,241
攤銷無形資產*	816,722	832,054
根據土地及樓宇經營租賃應付的 最低租賃款	15,815	9,998
核數師酬金	6,620	5,755
僱員福利開支(不包括董事酬金)		
工資及薪酬	381,223	305,645
以股份結算之購股權費用	1,865	-
退休金計劃供款	34,568	26,159
減：已沒收供款	(76)	(213)
退休金計劃供款淨額#	34,492	25,946
	<u>417,580</u>	<u>331,591</u>
投資物業之租金收入總額	(618,788)	(326,833)
賺取租金投資物業產生之 直接經營費用（包括維修及保養）	19,707	1,959
投資物業之租金收入淨額	<u>(599,081)</u>	<u>(324,874)</u>
匯兌差異淨額	34,294	66,245
投資物業之公允值變動^	494,199	(780,921)
物業、廠房及設備項目之減值^	33,150	254,667
無形資產減值^	56,193	139,615
佔一聯營公司權益之減值^	99,928	151,813
在建工程之撇賬^	937	5,115
出售物業、廠房及設備項目之 虧損淨額^	12,557	3,945
出售無形資產之虧損淨額^	-	1,094
存貨撥備回撥之淨額^	(42)	(197)
應收賬款減值^	1,231	8
	<u>1,231</u>	<u>8</u>

* 此等成本及開支已包括在綜合利潤表上列示之「銷售成本」中。

於2008年及2007年12月31日，可供扣減本集團來年退休金供款之已沒收供款數額並不重大。

^ 已包括在綜合利潤表之「其他經營收入／（費用）淨額」中。

7. 稅項

香港利得稅乃根據本年度在香港產生之估計應課稅溢利按 16.5%（2007 年：17.5%）之稅率作出撥備。香港利得稅稅率之下調乃於 2008/2009 課稅年度起生效，故此適用於截至 2008 年 12 月 31 日止整年度內在香港產生之應課稅溢利。中國內地及其他地區之應課稅溢利之稅項乃根據本集團經營所在地區之現行法規、詮釋及慣例按有關地區之適用稅率計算。

於 2008 年 4 月 25 日，香港特別行政區政府批准香港利得稅稅率自 2008/2009 年課稅年度起由 17.5% 減至 16.5%。香港利得稅稅率之更改將直接影響本集團自 2008 年起之實際稅率。根據香港會計準則第 12 號「所得稅」，遞延稅項資產及遞延稅項負債應按預期適用於資產變現或償還負債期間的稅率計量，而本集團之遞延稅項已相應調整。

根據自 2008 年 1 月 1 日起生效之中國企業所得稅法（「新企業所得稅法」），企業須按 25%（2007 年：33%）之稅率繳交企業所得稅（「企業所得稅」）。根據《國務院關於實施企業所得稅過渡優惠政策的通知》，以往享有 15% 之較低企業所得稅稅率之企業於未來數年適用之稅率將為 2008 年之 18%；2009 年之 20%；2010 年之 22%；2011 年之 24%；及 2012 年及以後年度之 25%。此外，本集團現時享有自首個經營獲利年度起兩年內全數豁免企業所得稅及其後三年減免 50% 企業所得稅稅率之稅項優惠的若干中國附屬公司，將根據原有稅法、行政法規及已實施之相關稅項優惠持續享有稅項優惠，直至年期屆滿為止。

香港稅率及企業所得稅稅率之變動對本集團截至 2008 年 12 月 31 日年度之影響並不重大。

7. 稅項（續）

	2008年 千港元	2007年 千港元
本集團：		
本年度－香港		
本年度支出	9,052	6,009
過往年度多提準備	(139)	(5)
本年度－中國內地		
本年度支出	506,909	320,783
過往年度少提準備	4,184	7,388
遞延	<u>(77,584)</u>	<u>71,945</u>
本年度稅項支出總額	<u>442,422</u>	<u>406,120</u>

應佔共同控制企業之稅項支出為 18,829,000 港元（2007 年：47,854,000 港元）及應佔聯營公司之稅項收益 8,875,000 港元（2007 年：稅項支出 13,895,000 港元）已分別計入綜合利潤表之「應佔共同控制企業溢利」及「應佔聯營公司溢利減虧損」項目中。

8. 股息

	2008年 千港元	2007年 千港元
中期－每股普通股 4.0 港仙（2007 年：5.0 港仙）	246,456	305,197
擬派末期－每股普通股 6.0 港仙（2007 年：6.0 港仙）	<u>369,683</u>	<u>366,236</u>
	<u>616,139</u>	<u>671,433</u>

本年度之擬派末期股息須待本公司股東於應屆股東週年大會上批准。

應付末期股息總額乃根據董事會批准此等財務報表日期之股份總數（包括結算日後發行之股份）計算。

9. 本公司普通權益所有者應佔每股盈利

每股基本盈利乃基於本年度本公司普通權益所有者應佔溢利以及本年度已發行普通股之加權平均數而計算。

每股攤薄後盈利乃基於本年度本公司普通權益所有者應佔溢利而計算。計算所用之普通股加權平均數為本年度已發行普通股（與計算每股基本盈利所採用之股數相同），以及假設所有潛在攤薄普通股已視作行使或兌換為普通股而無代價發行之普通股加權平均數。

每股基本及攤薄後盈利乃按以下資料計算：

	2008 年 千港元	2007 年 千港元
盈利：		
用以計算每股基本及攤薄後盈利之 本公司普通權益所有者應佔溢利	<u>1,876,682</u>	<u>1,697,034</u>
		股數
	2008 年	2007 年
股數		
用以計算每股基本盈利之本年度 已發行普通股之加權平均數	6,144,064,027	6,097,594,400
攤薄影響－因下列事件而假設已發行之 普通股加權平均數：		
購股權	<u>87,150,623</u>	<u>134,482,779</u>
用以計算每股攤薄後盈利	<u>6,231,214,650</u>	<u>6,232,077,179</u>

10. 應收賬款、預付款項及按金

資產負債表中應收賬款、預付款項及按金之結餘包括本集團客戶欠負之應收貿易賬項(已扣除減值)。除對新客戶要求預支貨款外，本集團與客戶之交易條款大多數為賒銷。發票通常要求在 30 至 180 日內支付。賒銷期限均已對客戶設定。本集團致力加強對未收之應收賬款之監控，以便將信貸風險減至最低。本集團高級管理層會定期對逾期應收款作檢討。鑑於本集團之應收貿易賬款主要關於供電業務（2007 年：供電業務），而由於應收賬款總額中 28%（2007 年：33%）乃應收自本集團之一名主要客戶，故本集團有若干集中信貸風險。

10. 應收賬款、預付款項及按金（續）

於結算日本集團應收貿易賬款按到期付款日之賬齡分析如下：

	本集團	
	2008年 千港元	2007年 千港元
三個月內	247,296	200,656
三個月至六個月	770	258
六個月至一年	778	15
超過一年	<u>11,372</u>	<u>11,030</u>
	260,216	211,959
減：減值	<u>(12,261)</u>	<u>(11,030)</u>
	<u>247,955</u>	<u>200,929</u>

11. 應付賬款、應計負債及其他負債

資產負債表中應付賬款、應計負債及其他負債之結餘包括應付貿易賬款。於結算日，本集團應付貿易賬款按到期付款日之賬齡分析如下：

	本集團	
	2008年 千港元	2007年 千港元
三個月內	239,678	211,740
三個月至六個月	840	9,924
六個月至一年	<u>968</u>	<u>4,815</u>
	<u>241,486</u>	<u>226,479</u>

12. 比較金額

誠如本公告附註 2.1(c)所詳述，由於在本年度採納香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第 12 號，故財務報表中若干項目及結餘之會計處理及呈報方式已作修訂以符合新規定。據此，已對上一年度作出調整，且若干比較金額已重新分類及重述以符合本年度之呈報及會計處理方式。

主席報告

業績

本人欣然向各股東呈報，本集團2008年業績錄得穩定的增長。本集團2008年經審核之股東應佔綜合純利為18.77億港元（2007年：16.97億港元），較2007年增長10.6%。每股基本盈利為30.54港仙（2007年：27.83港仙），較上年增長9.7%。

股息

董事會現建議派發2008年末期股息每股6.0港仙。上述股息加上2008年度內已派發之中期股息每股4.0港仙，2008年全年合共派息每股為10.0港仙（2007年：11.0港仙）。上述2008年度末期股息，如獲本公司股東於即將召開之股東週年大會通過，將於2009年6月29日派發。

回顧

2008年金融海嘯席捲全球，為本集團經營帶來了前所未有的困難和挑戰。本集團於2008年年初按市場情況及時調整策略，穩健經營，勤儉節約，挖潛增效，和管理創新提高效益，並提高危機意識，進一步規範投資項目管理，防範項目投資風險，危中求機，保證了本集團的穩健發展。

透過管理層的努力，本集團股東應佔純利增加10.6%至18.77億港元，稅前利潤增加1.4%或0.33億港元至24.37億港元。增長主要來自供水業務及百貨營運的增長，分別為7.39億港元及0.66億港元，部份被發電及物業投資和發展業務的減值損失共6.83億港元所抵銷。供水業務的增長主要來自7.3億港元的水費補貼。物業投資和發展業務的利潤下跌主要來自對廣州天河城廣場物業的重估降值共3.79億港元，去年為重估增值7.18億港元。

展望

2009年本集團的目標是要把嚴峻的宏觀經濟環境對企業經營的外在壓力，轉化為自我完善、自我強化、進一步提高集團市場競爭力的動力，爭取本集團在惡劣的環境下能夠成功地化挑戰為機遇，保持平穩、健康的發展。

雖然宏觀經濟不可能短時間內有所好轉，但本集團業務，仍將繼續保持穩定，加上手頭充裕的資金及低負債，為本集團的發展提供了保證。根據本集團的投資發展策略、目前經濟環境下出現的投資機會及本集團的資金優勢，將會加快企業發展，並重點專注於公用事業、基礎設施及購物中心等行業。管理層正密切留意市場情況，積極地研究多項與水資源和電力有關的項目、高速公路及購物中心的投資機會，為股東創造更大價值。

最後，本人藉此機會代表董事會謹向過去一年給予本集團大力支持的廣大投資者，以及為本集團努力工作，爭取佳績的管理層及廣大員工致以衷心的感謝。

主席

李文岳

香港，2009年4月15日

管理層討論與分析

財務概述

本集團 2008 年綜合收入為 75.91 億港元（2007 年：66.89 億港元），較 2007 年增長 13.5 %。收入的增長主要來自物業投資和發展業務及百貨營運業務，惟部份被發電業務收入之減少所抵銷。

本集團 2008 年股東應佔綜合純利為 18.77 億港元（2007 年：16.97 億港元），增長 1.8 億港元或 10.6%。利潤增長主要來自供水業務（獲得約 7.3 億港元補貼）及百貨營運業務，惟部份被物業投資和發展業務及發電業務所抵銷。儘管物業投資和發展業務錄得理想的收入增長，但投資物業重估虧損 4.94 億港元仍令利潤大幅減少。

投資物業之公允值減少 4.94 億港元（2007 年：增長 7.81 億港元）以及物業、廠房及設備項目及無形資產減值 0.89 億港元（2007 年：3.94 億港元）已計入本年度之綜合利潤表。主要受惠於利率下跌，財務成本減少 22.5% 至 3.8 億港元。

根據 2008 年 1 月 1 日生效的新中國企業所得稅法，本集團若干附屬公司享有的優惠稅率將於 2008 年至 2012 年的五年期間逐漸取消。回顧期內之實際稅率已增至 18.2%（2007 年：16.9%）。稅項亦增加 0.36 億港元至 4.42 億港元。

每股基本盈利為 30.54 港仙（2007 年：27.83 港仙），較 2007 年增長 9.7%。

業務回顧

本集團 2008 年主要業務之表現概述如下：

供水

來自東深供水項目的盈利貢獻對本集團仍然重要。本年度內，本公司於東深供水項目之控股公司的權益增加 0.28% 至 88.45%。控股公司於東深供水項目的權益為 99%。

每年可供水量為 24.23 億立方米。本年度對香港、深圳及東莞的總供水量為 20.19 億立方米（2007 年：20.89 億立方米），跌幅為 3.4%，所產生的供水收入為 3,443,842,000 港元（2007 年：3,364,767,000 港元），增幅為 2.4%。

根據香港政府與廣東省政府在 2006 年簽訂 2006 至 2008 年度香港供水協議，每年的固定對港供水價總額為 24.948 億港元。年內，香港政府與廣東省政府簽訂 2009 至 2011 年度香港供水協議。在此新香港供水協議下，2009 年、2010 年及 2011 年的年度供水收入分別為 29.59 億港元、31.46 億港元及 33.44 億港元。

本年度對深圳地區供水量增加 1.6%至 9.58 億立方米（2007 年：9.43 億立方米）。2008 年對深圳地區的供水收入增長 11.9%至 817,717,000 港元（2007 年：730,842,000 港元）。

受經濟放緩影響，東莞的部份工廠倒閉或遷往其他地區，導致本年度對東莞地區的供水量減少 5.3%至 4.08 億立方米（2007 年：4.31 億立方米）。2008 年對東莞地區的供水收入減少 5.6%至 131,325,000 港元（2007 年：139,127,000 港元）。

年內，廣東省政府落實對香港政府與廣東省政府所簽訂的香港供水協議就 2005 至 2008 年度期間提供補貼的細節。補貼總額為人民幣 6.52 億元（約 7.30 億港元），於年內已收取首期金額人民幣 3.91 億元。餘額人民幣 2.61 億元將於自 2009 年起分 3 年撥付。主要由於獲得補貼，供水業務的稅前利潤增長 8.34 億港元至 21.30 億港元（2007 年：12.96 億港元），增幅為 64.4%。

發電

韶關發電 D 廠（「韶關電廠」）

本集團於韶關電廠（本公司擁有 51%權益的附屬公司廣東電力(國際)有限公司(「廣電國際」)持有韶關電廠的 90%權益)持有 45.9%實際權益。韶關電廠擁有一座發電機組，裝機容量為 200 兆瓦。本年度售電量為 11.30 億千瓦時（2007 年：13.56 億千瓦時），跌幅為 16.7%。本年度銷售收入為 563,935,000 港元（2007 年：582,574,000 港元），跌幅為 3.2%。收入下跌主要是由於售電量下降所致，惟電費均價上漲 6.4%抵銷了部份降幅。售電量下降主要是由於發電廠於 2 月、3 月及 4 月暫停部份營運，以進行維修及維護。由於煤價大幅上漲，利潤率由 2007 年的 22.5%跌至本年度的負利潤率 5.8%。

鑒於已計劃最終關閉韶關電廠，因此不值得為遵循新的中國環保規定而產生重大資本開支。韶關電廠的發電機組已於 2008 年年底關閉。因此，韶關電廠於 2008 年年度已就發電機組計提 33,150,000 港元減值撥備。本年度稅前虧損為 132,297,000 港元（2007 年：152,078,000 港元）。

於 2008 年 1 月，廣電國際與廣東省粵電集團有限公司及廣東電力發展股份有限公司訂立框架協議，內容有關可能投資興建兩台 600 兆瓦之發電機組。然而，根據個別電廠項目條件的變化，我們調整發電業務之策略，集中資源發展其他能夠更快帶來更大回報的電廠項目將更符合本公司之利益。

中山火力發電廠

本集團於中山火力發電廠（本公司擁有 95%權益的附屬公司持有項目的 63%權益）持有 59.85%實際權益。中山火力發電廠擁有兩座發電機組，總裝機容量為 110 兆瓦。本年度售電量為 6.03 億千瓦時（2007 年：7.49 億千瓦時），跌幅為 19.5%。本年度銷售收入為 321,573,000 港元（2007 年：350,239,000 港元），跌幅為 8.2%。收入下降主要是由於一座發電機組於 6 月至 11 月期間暫停營運，以進行維修及維護，惟電費均價上漲 4.5%抵銷了部份降幅。由於煤價大幅上漲，利潤率由 2007 年的 21.8%跌至 2008 年的 3%。本年度稅前虧損為 52,532,000 港元（2007: 稅前利潤 22,131,000 港元）。

本集團與中山興中集團有限公司於 2007 年 3 月 28 日訂立一份意向書，內容有關使用中山火力發電廠的現有土地及輔助設施興建兩座 300 兆瓦的發電機組的建議項目。為協助該建議項目取得全部所需之中國政府審批，現有發電機組可能將於日後關停。因此，中山火力發電廠於本年度已就發電機組計提 56,193,000 港元（2007 年：62,892,000 港元）減值撥備。

廣東省韶關粵江發電有限責任公司（「粵江發電廠」）

本集團於粵江發電廠（韶關電廠持有此項目的 25%權益）持有 11.48%實際權益。粵江發電廠擁有兩座發電機組，總裝機容量為 600 兆瓦。本年度售電量為 28.36 億千瓦時（2007 年：34.47 億千瓦時），跌幅為 17.7%。由於電價及人民幣匯價上升，本年度銷售收入達 1,421,968,000 港元（2007 年：1,405,802,000 港元），增幅為 1.1%。由於高煤價，粵江發電廠年內錄得稅前虧損 253,437,000 港元，而於 2007 年則錄得稅前利潤 25,072,000 港元。經考慮粵江發電廠的盈利能力後，於本年度已就粵江發電廠發電機組計提 99,928,000 港元減值撥備。

梅縣發電廠

本集團於梅縣發電廠（本公司擁有 49%權益的聯營公司粵電投資有限公司持有項目的 25%權益）持有 12.25%實際權益。本年度收入為 1,091,654,000 港元（2007 年：1,163,691,000 港元），減幅為 6.2%。由於高煤價，梅縣發電廠年內錄得稅前虧損 135,498,000 港元，而 2007 年則錄得稅前利潤 147,815,000 港元。年內，粵電投資自此項投資收到 20,540,000 港元（2007 年：30,645,000 港元）股息收入。

收費道路和橋樑

「一路兩橋」

於 2008 年，本集團持有 51%之共同控制企業（「該共同控制企業」）持有「一路兩橋」項目權益，錄得稅前利潤共 299,830,000 港元（2007 年：99,774,000 港元）。

(i) 虎門大橋

本年度，該共同控制企業收購該項目更多的權益，應佔溢利比率由 19.5% 增至 23%。年內，大橋的日均車流量增加 1.5% 至 62,825 架次（2007 年：61,868 架次）。年內的收入達 1,116,205,000 港元（2007 年：1,038,315,000 港元），增幅為 7.5%。收入增加主要因為廣深公路進行維修及維護，將車流分流至虎門大橋所致。隨著股東貸款的償還，財務費用較 2007 年減少 61,591,000 港元。因此，年內的稅前利潤增加 8% 至 805,747,000 港元（2007 年：745,956,000 港元）。

(ii) 汕頭海灣大橋

該共同控制企業持有此項目 30% 權益。年內，大橋的日均車流量增加 8.1% 至 13,258 架次（2007 年：12,260 架次）。由於人民幣匯率增加，收入增加 11% 至 183,095,000 港元（2007 年：164,908,000 港元）。年內的稅前利潤增加 12.2% 至 137,835,000 港元（2007 年：122,815,000 港元）。

(iii) 廣汕公路（惠州段）

該共同控制企業持有此項目 51% 權益。年內，公路的日均車流量減少 13.4% 至 15,105 架次（2007 年：17,446 架次）。年內的收入為 57,088,000 港元（2007 年：64,696,000 港元），減幅為 11.8%。由於車流量減少，年內錄得稅前利潤 5,661,000 港元（2007 年：13,301,000 港元）。

英坑公路

本集團於此項目的實際權益為 70%。年內，公路的日均車流量減少 20.2% 至 3,572 架次（2007 年：4,478 架次）。收入減少 9.1% 至 14,268,000 港元（2007 年：15,688,000 港元）。由於年內無需計提減值撥備（2007 年：76,723,000 港元），年內的稅前虧損減少 99.9% 至 4,000 港元（2007 年：81,162,000 港元）。

番禺大橋

本集團於此項目的實際權益為 20%。年內，大橋的日均車流量增加 3.2% 至 54,690 架次（2007 年：53,010 架次）。因此，年內的收入增加 15.3% 至 145,364,000 港元（2007 年：126,046,000 港元）。年內的稅前利潤為 71,550,000 港元（2007 年：52,826,000 港元），增幅為 35.4%。

物業投資

中國內地

天河城廣場

於結算日，本集團持有廣東天河城（集團）股份有限公司 75.89% 的實際股本權益，其擁有天河城廣場，包括購物中心及兩座大樓。

天河城廣場的收入來自購物中心（包括由本集團經營的百貨店租金收入）及東塔的租金收入，年內達 744,468,000 港元（2007 年：481,498,000 港元），增幅為 55%。本年度稅前利潤減少 76% 至 252,476,000 港元（2007 年：1,061,264,000 港元），當中包括天河城廣場重估所產生的虧損影響 379,109,000 港元（2007 年：重估收益 717,983,000 港元）。

天河城購物中心乃位於廣州黃金地段最受歡迎的購物中心之一，總樓面面積及可租用面積分別約為 160,000 平方米及 96,500 平方米。年內，購物中心繼續取得高平均出租率約 99%（2007 年：99%）。購物中心成功保留現有並吸引新的知名品牌租客。購物中心的商店鋪位需求強勁及推行公開招租制度，導致租金收入大幅增加。

東塔名為粵海天河城大廈，為樓高 45 層的甲級寫字樓，總樓面面積及可租用面積分別約為 102,000 平方米及 90,000 平方米。本集團已委聘高力國際負責東塔租賃業務的推廣及營運。於結算日，出租率為 80%。本年度總租金收入為 106,027,000 港元（2007 年：15,605,000 港元），增幅為 579%，稅前利潤增至 98,878,000 港元（2007 年：2,477,000 港元）。

預期於 2009 年落成的西塔將發展成為一間提供約 450 個酒店房間的 5 星級酒店。本集團已委聘喜來登海外管理公司負責營運、管理及推廣名為粵海喜來登酒店的酒店，委聘期初步為 10 年。本集團發展西塔的估計總成本（亦包括現歸屬於西塔之過往土地及基建成本）約為 7.8 億港元，其中約 2.89 億港元於結算日已作投資。

香港

粵海投資大廈

粵海投資大廈於 2008 年之平均出租率達 100%（2007 年：98.37%），較 2007 年上升 1.63%。由於出租率及平均租金增加，本年度總租金收入為 33,068,000 港元（2007 年：30,384,000 港元），增幅為 8.8%。

百貨營運

於結算日，本集團於廣東天河城百貨有限公司（「天河城百貨」）之百貨營運業務持有實際股本權益 85.05%。

天河城百貨經營的總租用面積約為 37,500 平方米（2007 年：38,800 平方米），銷售種類繁多之產品，其銷量於廣州主要百貨公司中名列前茅。年內，天河城百貨錄得創新高之收入 2,110,778,000 港元（2007 年：1,573,377,000 港元），增幅為 34.2%。本年度稅前利潤為 204,135,000 港元（2007 年：134,846,000 港元），增幅為 51.4%。

廣東吉之島天貿百貨有限公司為本集團擁有 26.56% 權益的聯營公司，由廣東天河城（集團）股份有限公司與日本吉之島共同管理。自 1996 年成立以來，業務增長理想。

酒店經營及管理

於 2008 年 12 月 31 日，本集團之酒店管理公司管理合共 34 間酒店（2007 年：48 間），其中 2 間位於香港、1 間位於澳門及 31 間位於中國內地。於上述 34 間酒店當中，其中 9 間酒店為本集團所擁有（2 間位於香港、4 間位於深圳、1 間位於珠海、1 間位於鄭州及 1 間位於常州）。

回顧本年度，本集團位於香港、深圳、珠海及常州之 5 間星級酒店之平均房價為 515 港元，較 2007 年上升 6.2%。本集團之整體酒店管理業務及上述 5 間酒店之總收入增加 10.4% 至 342,974,000 港元（2007 年：310,608,000 港元），稅前利潤則增加 49.2% 至 106,122,000 港元（2007 年：71,115,000 港元）。

本集團亦以「粵海之星商務快捷連鎖酒店」的品牌經營一系列有限服務酒店，以迎合越來越多著重預算的中國內地旅客的殷切需求。年內該等酒店的總收入增加 14.5% 至 28,378,000 港元（2007 年：24,774,000 港元），但由於針對相同客戶群的經濟型酒店競爭激烈，該等酒店錄得稅前虧損 3,619,000 港元（2007 年：稅前利潤 3,016,000 港元）。

變現能力、資本負債率及財務資源

於 2008 年 12 月 31 日，本集團之現金及銀行結餘增加 14.13 億港元至 41.00 億港元（2007 年：26.87 億港元），其中 15% 為港幣、77% 為人民幣及 8% 為美元。

於回顧年度，本集團之財務借貸水平下降 14.41 億港元。下降之主要原因為年內償還若干計息債務。

於 2008 年 12 月 31 日，本集團之財務借貸為 100.49 億港元（2007 年：114.90 億港元），其中 9% 為人民幣及 91% 為港幣，包括不計息預收賬款 16.55 億港元。在本集團財務借貸總額中，其中 4.29 億港元須於一年內償還，餘額中之 79.16 億港元及 17.04 億港元須分別於二至五年內及於由結算日起計五年以上償還。

除本集團供水業務產生之銀行債務外，本集團於 2008 年 12 月 31 日的信貸額度為人民幣 5,000 萬元（2007 年：人民幣 5,000 萬元）。

本集團於 2008 年 12 月 31 日之資本負債率（即淨財務負債／資產淨值（扣除少數股東權益））為 0.41 倍（2007 年：0.66 倍）。資本負債率之改善主要源自本集團財務借貸水平下降，以及本集團之淨資產增加所致。本集團之債務還本付息狀況穩健，扣除利息、稅項、折舊及攤銷前盈利（“EBITDA”）／財務費用為 9.73 倍（2007 年：7.97 倍）。

本集團現時之現金資源及可動用信貸額，加上本集團之經營業務產生穩定之現金流量，足以滿足本集團履行其債務責任及業務經營所需。

資產抵押

於 2008 年 12 月 31 日，本集團並無任何物業、廠房及設備、投資物業及銀行存款用作抵押，以取得授予本集團之一般銀行信貸額度（2007 年：無）。

資本開支

本集團於 2008 年的資本開支為 1.58 億港元，主要關於廣州天河城廣場東塔之工程及現有酒店之翻新工程。

匯率及利率的波動風險及相關套期

於 2008 年 12 月 31 日，人民幣借貸總額為 9.3 億港元（2007 年：11.68 億港元）。

於 2008 年 12 月 31 日，本集團之浮動利率借貸合共 83.94 億港元（2007 年：97.17 億港元）。就利率風險管理而言，本集團已訂立若干固定的利率掉期合約，金額為 54 億港元（2007 年：74 億港元），平均餘下年期為 4 年。

僱員人數及薪酬

於 2008 年 12 月 31 日，本集團共有僱員 4,267 人，其中 837 人為管理人員。其中，中國內地附屬公司僱員 4,036 人，總部及香港附屬公司僱員 231 人。本年度薪酬總額約為 381,223,000 港元（2007 年：305,645,000 港元）。

2008 年，本集團在嚴峻的經濟環境下，繼續加強隊伍建設，充分調動人的積極性和創造性，不斷提高企業的競爭力。同時，本集團進一步提高企業管理水平，向管理要效益，向管理要競爭力，確保了本集團在過去一年能成功地化挑戰為機遇，取得持續平穩、健康的發展。本集團認真貫徹落實以誠信、廉潔、效益為核心理念的企業文化，建立有利於人才成長的公平競爭、獎罰嚴明的環境和氛圍，從根本上解決企業發展的後勁問題。本集團對高級管理人員實行定期考核及結果反饋機制，以保證管理團隊的廉潔、高效。員工薪酬及獎勵分配是以前所屬公司的業績為主導，以經營淨現金流及稅後利潤為依據，實行獎勵與業績掛鈎的激勵政策，按不同檔次的比例計提獎金，按個人業績考核獎勵發放給管理層、業務骨幹和業績優秀員工，有效地激勵了員工的工作積極性。本集團於本年度亦採納了新的認購股權計劃，藉此更好地獎勵、吸引及保留人才為本集團長期服務。在人員培訓方面，本集團鼓勵及資助員工利用工餘時間進修，不斷自我增值；並通過舉辦企業文化和多種專業基礎知識培訓班等措施，不斷提升員工隊伍素質，為企業的長遠發展構築堅實的基礎。

企業管治常規守則

本集團明白達致配合其業務所需且符合其所有權益持有人最佳利益之最高標準企業管治的重要性，且已致力進行有關工作。本集團應用《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》附錄 14 所載之《企業管治常規守則》（「企業管治守則」）作為本集團之目標。

本公司之董事認為，本公司已符合企業管治守則所載的守則條文。

業績審閱

本集團截至 2008 年 12 月 31 日止年度之年度業績已由本公司審核委員會審閱。

購買、出售及贖回上市證券

年內，除本公司按本公司於 2002 年 5 月 31 日採納的購股權計劃發行下列新普通股予若干購股權持有人外，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何於香港聯合交易所有限公司上市的證券：

已發行新普通股數目	每股普通股行使價 港元	現金代價 港元
33,000,000	0.96	31,680,000
19,000,000	1.22	23,180,000
450,000	1.25	562,500
<u>5,000,000</u>	<u>1.59</u>	<u>7,950,000</u>
總數	<u>57,450,000</u>	<u>63,372,500</u>

暫停辦理股份過戶登記

本公司將於 2009 年 6 月 1 日(星期一)至 2009 年 6 月 3 日(星期三)(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續。

欲獲派發末期股息之股東，必須於 2009 年 5 月 29 日(星期五)下午 4 時 30 分前將所有過戶文件連同有關股票送達本公司之股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東 28 號金鐘匯中心 26 樓。

承董事會命
主席
李文岳

香港，2009 年 4 月 15 日

於本公告日期，本公司董事會由三名執行董事李文岳先生、張輝先生和曾翰南先生；七名非執行董事鄭慕智先生、黃小峰先生、翟治明先生、徐文訪女士、李偉強先生、孫映明先生和王小峰女士；以及三名獨立非執行董事陳祖澤先生、李國寶博士和馮華健先生組成。